

常総市営住宅長寿命化計画

【平成30年度 改定版】

平成31年3月

常 総 市

常総市営住宅長寿命化計画【平成30年度 改定版】

目 次

第1章 計画の背景・目的等	
1 計画の背景・目的	1
1) 計画改定の背景	1
2) 計画の目的	1
3) 計画改定の流れ	2
2 計画の位置づけ	3
3 計画の概要	4
1) 計画期間（目標年次）	4
2) 対象住宅	4
第2章 市営住宅ストックの現状と課題	
1 市営住宅管理状況	6
1) 立地及び敷地条件	6
2) 住棟別管理状況	8
3) 共同施設等	14
4) 入居状況	16
2 市営住宅ストックの課題	21
第3章 市営住宅ストック活用計画	
1 目標・整備水準	22
1) 基本目標	22
2) 整備水準	23
2 将来ストック数の設定	24
1) ストック推計プログラムによる推計	24
2) 目標年次における市営住宅の供給方針	28
3 ストック活用手法の選定	29
1) 判定基準の設定	29
2) ストック活用手法の判定	31
3) ストック活用手法の選定	43
3 ストック活用計画	44
1) 団地別ストック活用方針	44
2) 住棟別ストック活用計画	45
4 建替事業の実施方針	46

第4章 市営住宅維持管理計画

1 維持管理の基本方針	47
1) 維持管理対象団地	47
2) 日常的な維持管理方針	48
3) 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	48
2 対象住棟の状況	49
1) 団地別住棟別状況	49
2) 劣化状況	50
3) 劣化状況のまとめ	79
3 修繕・改善計画	80
1) 修繕・改善の実施方針	80
2) 修繕・改善計画	85
3) 団地別住棟別改善計画	86
4) 年次別改善計画	92
4 維持管理による効果	94
1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果	94
2) ライフサイクルコストの改善効果	94

第1章 計画の背景・目的等

1 計画の背景・目的

1) 計画改定の背景

国の住宅政策は、平成17年度から公営住宅の補助金制度が地域住宅交付金制度に移行し、平成18年9月には現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため「住生活基本法」が制定され、同年9月には、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し推進するための「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。

平成21年度からは「公営住宅等長寿命化計画」の策定とこれに基づく長寿命化に資する改善等の実施により公営住宅の長寿命化が確実に図られるよう、公営住宅等ストック総合改善事業等が拡充され、「公営住宅等長寿命化計画策定費用」と「長寿命化型改善」が「地域住宅交付金」の基幹事業として助成対象となり、その後、「地域住宅交付金」は平成22年度に創設された「社会資本整備総合交付金」に移行しました。

この「公営住宅等長寿命化計画」は、「公営住宅ストック総合活用計画」を拡充したもので、「住生活基本計画」に定める公営住宅の役割を果たすために、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、公営住宅の長寿命化によるコスト縮減を図ることを目的としています。

常総市では、平成26年3月に、11団地、27棟、267戸の市営住宅に関して「常総市営住宅長寿命化計画」を策定し、修繕・改善により長寿命化を図るなど、新たな視点を盛り込んだ効率的かつ効果的な事業計画に基づくストックマネジメントを実施してきました。

しかし、平成27年9月関東・東北豪雨における鬼怒川水害被災の影響や、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」に基づく定期点検及び計画修繕の実施方針などを新たに定める必要があることから、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げ、事業の平準化を図ることで事業等の計画的実施が可能となる維持管理計画の改定が急務となっています。

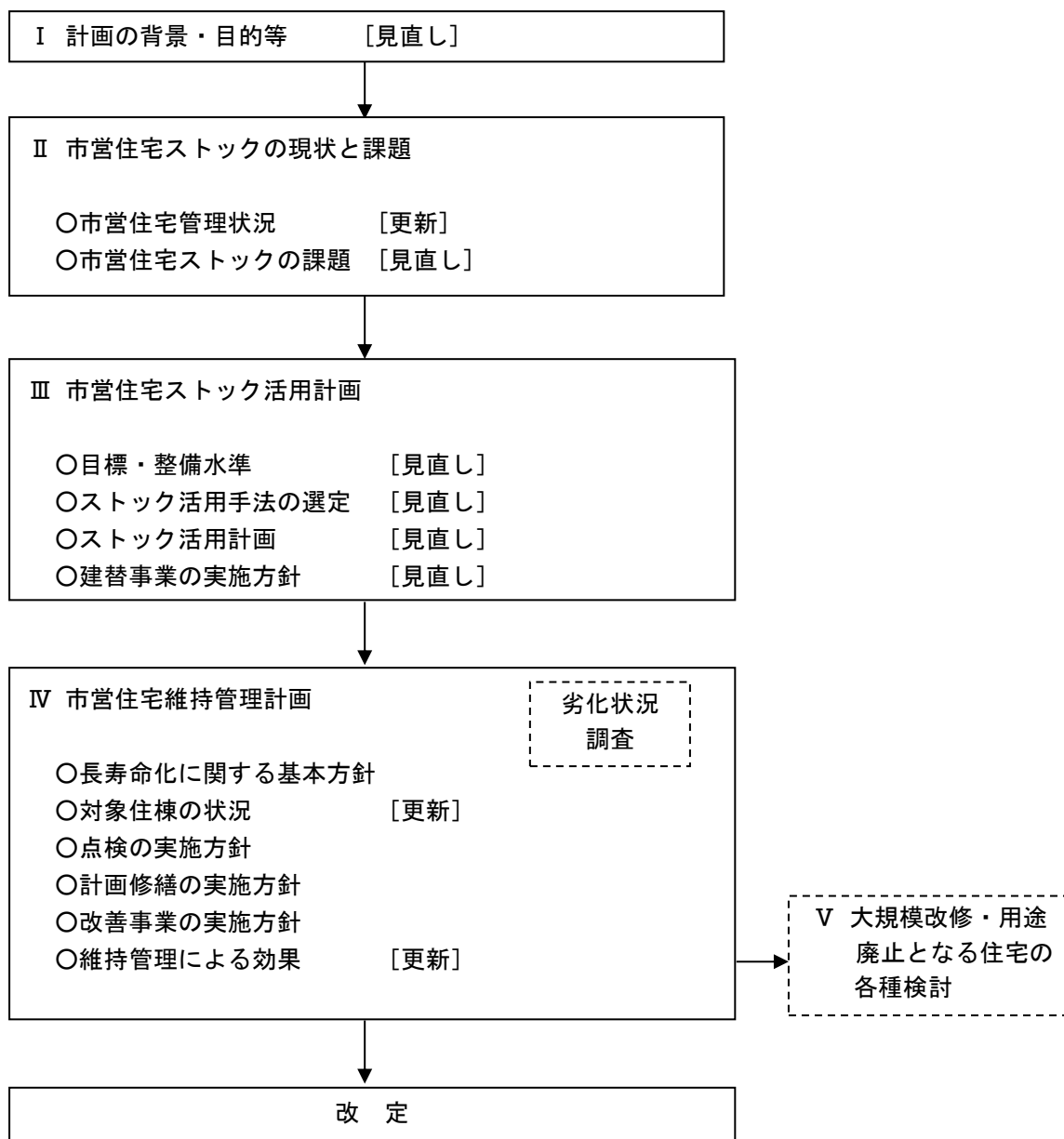
2) 計画の目的

本計画は、計画策定の背景を踏まえ、常総市における市営住宅管理に係る課題を明らかにし、団地敷地の有効活用と良質な住宅ストックの形成に向けて、地域の住宅需要に対応した総合的な活用方針を設定するとともに、点検、予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業等の計画的実施に向けた修繕・改善計画を定め、施設の長寿命化とライフサイクルコスト縮減を図ることを目的とします。

3) 計画改定の流れ

本計画は、公営住宅の整備・改善等の方針を定め、維持管理計画を策定することを前提に以下の計画策定フローに基づき改定しました。

■計画改定のフロー

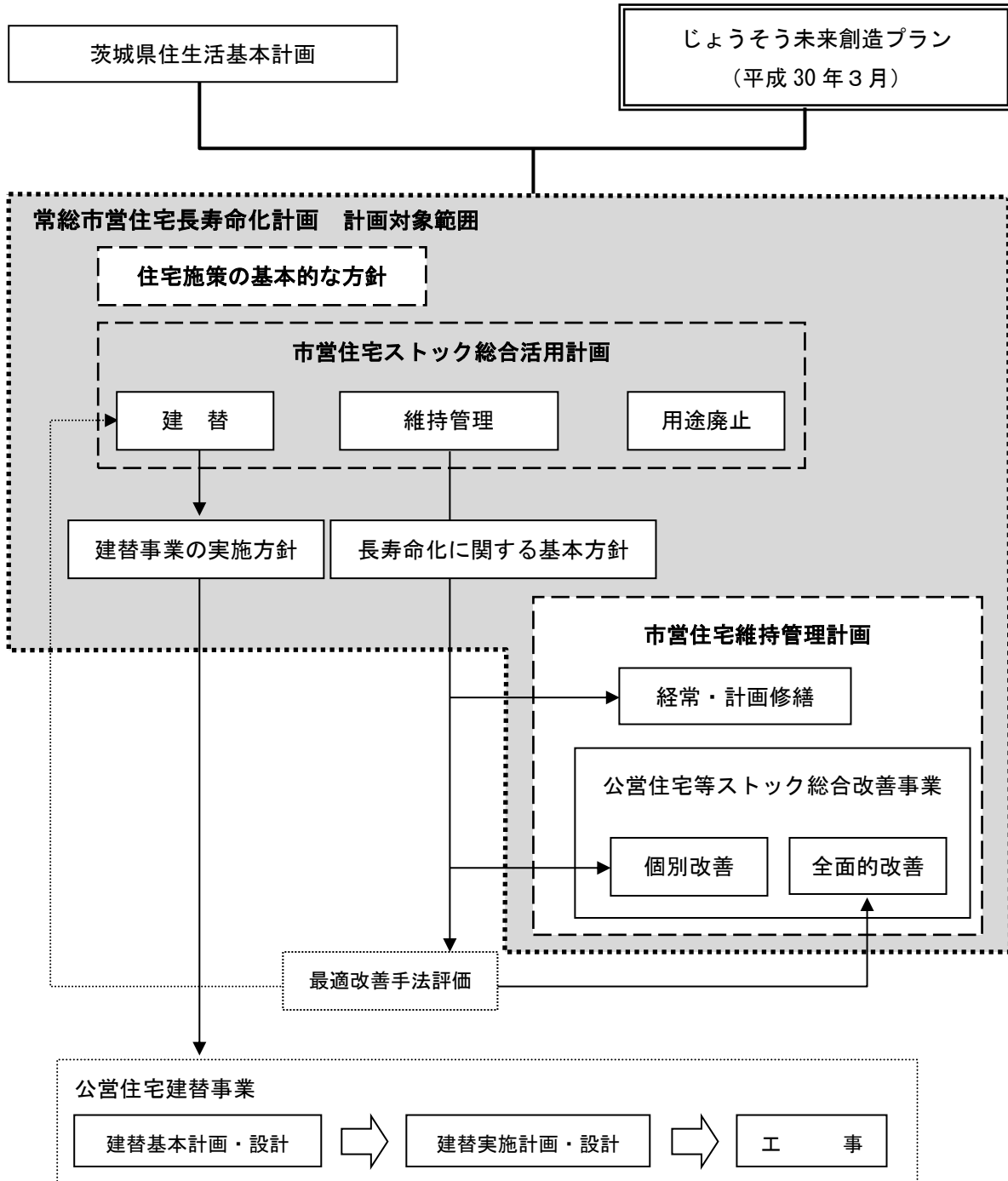


2 計画の位置づけ

本計画は、「常総市総合計画」を上位計画とし、市営住宅に係る施策を展開するための指針として位置づけられます。

また、市営住宅のストックを総合的に活用するための方針及び市営住宅の長寿命化を図るための改善等の方針を示すものであり、「公営住宅建替事業」、「公営住宅等ストック総合改善事業」の整備計画として位置づけられます。

■計画の位置づけと計画対象範囲



3 計画の概要

1) 計画期間 (目標年次)

本計画は、2019年度(平成31年度)から2028年度(令和10年度)までの10年間を計画期間とします。

なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：2019年度 ～ 2028年度 → 目標年次：2028年度
(平成31年度) (令和10年度) (令和10年度)

2) 対象住宅

本計画は、下記の市営住宅を対象とします。

対象住宅：10団地 21棟 261戸

■市営住宅位置図



■市営住宅外観



千代田団地

八間堀団地



三郷団地

富士見団地



さくら団地

水海道シティハイツ

南石下住宅



十一面住宅

岡田住宅

向石下台住宅

第2章 市営住宅ストックの現状と課題

1 市営住宅管理状況

1) 立地及び敷地条件

(1) 立地

- ・市営住宅 10 団地のうち、八間堀団地、富士見団地、さくら団地、水海道シティハイツの 4 団地は関東鉄道常総線水海道駅周辺の生活関連施設が集積する利便性の高い場所に立地しています。
- ・全ての団地が都市計画区域内に立地しており、うち 6 団地は用途地域内に立地しています。
- ・八間堀団地は、市街化調整区域に立地し、南石下住宅、岡田住宅、向石下台住宅の 3 つの団地は未指定区域に立地しています。

(2) 敷地条件

- ・市営住宅 10 団地のうち、10,000 m²以上の敷地面積を有する規模の大きい団地は、千代田団地のみです。
- ・建ぺい率は富士見団地が 40%、十一面住宅が 50%、水海道シティハイツが 80%となっており、他の団地は 60%となっています。
- ・容積率は富士見団地が 80%、十一面住宅が 100%、水海道シティハイツが 400%となっており、他の団地は 200%となっています。
- ・敷地形態は全ての団地が市有地となっています。

□立地及び敷地条件

団地名	棟数	戸数	所在地	敷地面積 (m ²)	敷地形態	地域地区等	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
千代田	6	92	中妻町 419-3、391	10,399.49	市有地	第一種中高層 住居専用地域	60	200
八間堀	2	36	水海道橋本町 3637	7,837.00	市有地	市街化 調整区域	60	200
三郷	1	6	中妻町 2468-2	558.96	市有地	第一種 住居地域	60	200
富士見	4	27	水海道橋本町 3189-1	2,340.00	市有地	第一種低層 住居専用地域	40	80
さくら	1	22	水海道橋本町 3319-1	2,028.51	市有地	第一種 住居地域	60	200
水海道 シティ ハイツ	1	40	水海道山田町 1502-10	2,640.50	市有地	商業地域	80	400
南石下 住宅	1	12	大房 221-1	1,370.74	市有地	未指定区域	60	200
十一面 住宅	1	1	本石下 3340-4	1,943.37	市有地	第一種低層 住居専用地域	50	100
岡田住宅	3	24	岡田 496-6	3,672.12	市有地	未指定区域	60	200
向石下台 住宅	1	1	向石下 544-2	994.96	市有地	未指定区域	60	200
合計	21	261		33,785.65				

[平成 30 年 4 月 1 日現在]

2) 住棟別管理状況

(1) 建設年度別状況

・耐震設計基準が改正された昭和56年よりも前に建設された市営住宅は、7棟（33.3%）、35戸（13.4%）です。

□建設年度別棟数・戸数 [棟・戸]

建設年度	棟数		戸数	
昭和49年以前	3	14.3%	8	3.1%
昭和50～55年	4	19.0%	27	10.3%
昭和56年以降	14	66.7%	226	86.6%
合計	21	100.0%	261	100.0%

[平成30年4月1日現在]

(2) 構造別階数別状況

・市営住宅の戸数を構造階数別にみると、棟数・戸数共に最も割合が多いのは中層耐火構造建てで14棟（66.7%）、204戸（78.2%）となっており、次いで棟数では簡易耐火構造2階建てが4棟（19.0%）、戸数では高層耐火構造建てが40戸（15.3%）となっています。

□構造別階数別棟数・戸数 [棟・戸]

住棟	木造	簡易耐火構造 平屋建て	簡易耐火構造 2階建て	中層 耐火構造	高層 耐火構造
棟数	2	0	4	14	1
	9.5%	0.0%	19.0%	66.7%	4.8%
戸数	2	0	15	204	40
	0.8%	0.0%	5.7%	78.2%	15.3%

[平成30年4月1日現在]

(3) 住戸規模別状況

・市営住宅の戸数を住戸規模別にみると、60～70㎡未満が88戸（33.7%）と最も多く、次いで70㎡以上が86戸（33.0%）、50～60㎡未満が80戸（30.7%）となっています。

□住戸規模別戸数 [戸]

40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上
1	6	80	88	86
0.4%	2.3%	30.7%	33.7%	33.0%

[平成30年4月1日現在]

□住棟別管理状況 [棟・戸]

団地名	棟名	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m ²)
千代田	A	S63	耐4	70	30	1	16	3DK	61.2
	B	H1	耐4	70	29	1	16	3DK	58.6
	C	H2	耐4	70	28	1	16	3DK	61.0
	D	H4	耐4	70	26	1	16	3DK	63.7
	E	H6	耐4	70	24	1	8	3DK	63.7
	F	H8	耐4	70	22	1	20	3DK	71.0 73.5
八間堀	A	H16	耐3	70	14	1	18	2DK	55.3 55.4
	B	H18	耐3	70	12	1	18	2DK	55.3 63.7 63.9
三郷	-	S47	簡2	45	46	1	6	2DK	46.1
富士見	-	S50	耐3	70	43	1	18	3DK	55.2
	-	S51	簡2	45	42	1	3	3DK	55.4
	-	S51	簡2	45	42	1	3	3DK	55.4
	-	S51	簡2	45	42	1	3	3DK	55.4
さくら	-	H10	耐4	70	20	1	22	3DK	70.8
水海道シティハイツ	-	H14	耐11	70	16	1	40	3DK	69.6 70.0
南石下住宅	-	H8	耐3	70	22	1	12	3DK	72.9
十一面住宅	-	S32	木1	30	61	1	1	2K	30.6
岡田住宅	1	H10	耐3	70	20	1	6	3DK	73.7
	2	H10	耐3	70	20	1	6	3DK	73.7
	3	H10	耐3	70	20	1	12	2DK	56.5 57.4
向石下台住宅	-	S40	木1	30	53	1	1	3K	50.6
合計						21	261		

[平成30年4月1日現在]

※凡例 木1：木造平屋建て（耐用年数30年）

簡2：簡易耐火構造2階建て（耐用年数45年）

耐3～11：耐火構造3～11階建て（耐用年数70年） [出典：公営住宅の管理／日本住宅協会]

(4) 耐用年数経過状況

- ・耐用年数の経過状況をみると、現段階で、すでに耐用年数を経過している市営住宅は、住棟が3棟（14.3%）、住戸が8戸（3.1%）となっており、これらは木造平屋建てと簡易耐火構造2階建ての住戸です。
- ・本計画期間内に耐用年数を経過する市営住宅は、住棟が3棟（14.3%）、住戸が9戸（3.4%）となっており、これらは全て簡易耐火構造2階建ての住戸です。

□耐用年数経過状況

耐用年数の1/2を 経過したもの		耐用年数を既に 経過したもの		計画期間内（2028年まで）に 耐用年数を経過するもの	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
4	27	3	8	3	9
19.0%	10.3%	14.3%	3.1%	14.3%	3.4%

[平成30年4月1日現在]

□耐用年数経過状況

団地名	棟名	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	耐用年数の1/2を経過したもの		耐用年数を既に経過したもの		計画期間内(2028年まで)に耐用年数を経過するもの	
								棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
千代田	A	S63	耐4	70	30	1	16						
	B	H1	耐4	70	29	1	16						
	C	H2	耐4	70	28	1	16						
	D	H4	耐4	70	26	1	16						
	E	H6	耐4	70	24	1	8						
	F	H8	耐4	70	22	1	20						
八間堀	A	H16	耐3	70	14	1	18						
	B	H18	耐3	70	12	1	18						
三郷	-	S47	簡2	45	46	1	6			1	6		
富士見	-	S50	耐3	70	43	1	18	1	18				
	-	S51	簡2	45	42	1	3	1	3			1	3
	-	S51	簡2	45	42	1	3	1	3			1	3
	-	S51	簡2	45	42	1	3	1	3			1	3
さくら	-	H10	耐4	70	20	1	22						
水海道 シティハイツ	-	H14	耐11	70	16	1	40						
南石下住宅	-	H8	耐3	70	22	1	12						
十一面住宅	-	S32	木1	30	61	1	1			1	1		
岡田住宅	1	H10	耐3	70	20	1	6						
	2	H10	耐3	70	20	1	6						
	3	H10	耐3	70	20	1	12						
向石下台住宅	-	S40	木1	30	53	1	1			1	1		
合計						21	261	4	27	3	8	3	9

[平成30年4月1日現在]

(5) 設備等の状況

- ・浴室は、風呂付きが173戸（66.3%）、浴室のみが88戸（33.7%）となっており、浴室のない住戸はありません。
- ・3箇所給湯設備（浴室・台所・洗面所）が設置されている住戸は154戸（58.8%）であり、40%の住戸は3箇所給湯設備が未整備の状態です。
- ・トイレの水洗化が図られている住戸は259戸（98.9%）であり、木造平屋建ての住戸以外は全て水洗化されています。
- ・高層耐火構造である水海道シティハイツにはエレベーターが設置されていますが、中層耐火構造の住棟では八間堀団地の2棟のみにエレベーターが設置されており、他の住棟では設置されていません。
- ・バルコニーは、高層及び中層耐火構造の住棟全てに設置されています。

□設備等状況 [戸]

浴室				3箇所給湯			トイレ水洗化		
風呂付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
173	88	0	261	154	107	261	259	2	261
66.3%	33.7%	0.0%	100.0%	59.0%	41.0%	100.0%	99.2%	0.8%	100.0%

[平成30年4月1日現在]

(6) 耐震診断状況

- ・新耐震基準以前（昭和56年以前）に建設された住棟は耐震診断調査を実施し、耐震性を確認する必要があります。
- ・富士見団地の耐火住棟については、平成25年度に耐震診断を実施し、将来想定される地震に対して、設定した耐震性能が確保されている建物と判定されました。なお、診断結果から、高架水槽架台は耐震性能を有しておらず、建物外壁、スラブ等のクラック、鉄筋爆裂部について補修を行うことが望ましいとされています。

□耐震診断状況

診断調査対象		耐震診断が必要なもの		耐震改修が不要なもの	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
7	35	6	17	1	18
33.3%	13.4%	85.7%	48.6%	14.3%	51.4%

[平成30年4月1日現在]

□住棟別設備等状況

団地名	棟名	浴室				3箇所給湯			トイレ水洗化			中層 EV/B
		風呂付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計	
千代田	A	3	13		16		16	16	16		16	×/○
	B	4	12		16		16	16	16		16	×/○
	C	3	13		16		16	16	16		16	×/○
	D	3	13		16		16	16	16		16	×/○
	E	4	4		8		8	8	8		8	×/○
	F	20			20	20		20	20		20	×/○
八間堀	A	18			18	18		18	18		18	○/○
	B	18			18	18		18	18		18	○/○
三郷	-		6		6		6	6	6		6	-
富士見	-		18		18		18	18	18		18	×/○
	-		3		3		3	3	3		3	-
	-		3		3		3	3	3		3	-
	-		3		3		3	3	3		3	-
さくら	-	22			22	22		22	22		22	×/○
水海道 シティハイツ	-	40			40	40		40	40		40	○/○
南石下住宅	-	12			12	12		12	12		12	-
十一面住宅	-	1			1		1	1		1	1	-
岡田住宅	1	6			6	6		6	6		6	×/○
	2	6			6	6		6	6		6	×/○
	3	12			12	12		12	12		12	×/○
向石下台住宅	-	1			1		1	1		1	1	-
合計		173	88	0	261	154	107	261	259	2	261	

※EV：エレベーター、B：バルコニー

[平成30年4月1日現在]

3) 共同施設等

(1) 集会室

・集会室が設置されているのは3団地(30.0%)です。

(2) 公園等

・公園等が設置されているのは5団地(50.0%)です。

(3) 駐輪場

・駐輪場が設置されているのは7団地(70.0%)です。

(4) 駐車場

・駐車場が設置されているのは7団地(70.0%)で、設置台数は253台となっています。

□共同施設設置状況 [団地・%]

集会室		公園等		駐輪場		駐車場		
3	30.0%	5	50.0%	7	70.0%	7	70.0%	253台

[平成30年4月1日現在]

(5) 給排水処理状況

- ・給水方式は、直接上水道に接続されているのは2団地(20.0%)のみで、他の8団地(80.0%)は受水槽式となっていますが、富士見団地の耐火住棟のみ高架水槽式となっています。
- ・し尿処理方式は、公共下水道に接続されているのは4団地(40.0%)のみで、4団地(40.0%)は浄化槽、残る2団地(20.0%)は汲み取りによるし尿処理を行っています。
- ・ガス方式は、集中プロパンガスは7団地(70.0%)、3団地(30.0%)は個別プロパンガスで供給されています。

□給排水処理状況 [団地]

給水方式				し尿処理方式						ガス方式			
水道直結		受水槽 (地上又は高架)		公共下水道		浄化槽		汲み取り		集中 プロパンガス		個別 プロパンガス	
2	20.0%	8	80.0%	4	40.0%	4	40.0%	2	20.0%	7	70.0%	3	30.0%

[平成30年4月1日現在]

□共同施設等

団地名	建設年度	棟数	戸数	集会室	公園等	駐輪場	駐車場	供給処理方式		
								給水方式	し尿処理方式	ガス方式
千代田	S63~H8	6	92	有	有	有	92	受水槽 (地上)	浄化槽	集中 LPG
八間堀	H16, H18	2	36	有	有	有	57	受水槽 (地上)	浄化槽	集中 LPG
三郷	S47	1	6	無	無	無	6	上水道 直結	浄化槽	個別 LPG
富士見	S50~S51	4	27	無	有	有	0	受水槽 (地上) (高架)	公共 下水道	集中 LPG
さくら	H10	1	22	無	有	有	22	受水槽 (地上)	公共 下水道	集中 LPG
水海道 シティ ハイツ	H14	1	40	有	有	有	40	受水槽 (地上)	公共 下水道	集中 LPG
南石下 住宅	H8	1	12	無	無	有	12	受水槽 (地上)	公共 下水道	集中 LPG
十一面 住宅	S32	1	1	無	無	無	0	上水道 直結	汲み取り	個別 LPG
岡田住宅	H10	3	24	無	無	有	24	受水槽 (地上)	浄化槽	集中 LPG
向石下台 住宅	S40	1	1	無	無	無	0	受水槽 (地上)	汲み取り	個別 LPG
合 計		21	261				253			

[平成 30 年 4 月 1 日現在]

4) 入居状況

(1) 入居状況

①入居世帯数

- ・市営住宅 10 団地の管理戸数 261 戸のうち、平成 30 年 4 月 1 日現在で入居している住戸は 228 戸、入居率は 87.4%であり、空家は 33 戸 (12.7%) となっています。この空家のうち、老朽化により募集停止している政策空家は 8 戸となっています。
- ・政策空家を実施しているのは富士見団地です。
- ・入居世帯は、世帯員の全てが 65 歳未満の一般世帯が 127 世帯 (55.7%)、65 歳以上の世帯員の高齢者世帯が 101 世帯 (44.3%) となっています。

□入居世帯数 [戸・世帯]

種別	管理戸数	入居住戸	空家				入居世帯		
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者のいる世帯	合計
10 団地	261	228	24	8	1	33	127	101	228
	100.0%	87.4%	9.2%	3.1%	0.4%	12.7%	55.7%	44.3%	100.0%

[平成 30 年 4 月 1 日現在]

□団地別入居世帯数 [戸]

団地名	管理戸数	入居住戸	空家				入居世帯合計		
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者のいる世帯	合計
千代田	92	81	10	0	1	11	46	35	81
八間堀	36	33	3	0	0	3	11	22	33
三郷	6	6	0	0	0	0	2	4	6
富士見	27	19	0	8	0	8	7	12	19
さくら	22	20	2	0	0	2	16	4	20
水海道 シティハイツ	40	34	6	0	0	6	23	11	34
南石下住宅	12	11	1	0	0	1	10	1	11
十一面住宅	1	1	0	0	0	0	0	1	1
岡田住宅	24	22	2	0	0	2	12	10	22
向石下台住宅	1	1	0	0	0	0	0	1	1
合計	261	228	24	8	1	33	127	101	228

[平成 30 年 4 月 1 日現在]

②人員構成

- ・一般世帯では、3人以上の世帯が65世帯（51.2%）で最も多くなっています。
- ・高齢者のいる世帯では、単身世帯が50世帯（49.5%）で最も多く、2人世帯の32世帯（31.7%）を合わせると8割を超えています。

□人員構成 [世帯]

種別	戸数	入居 住戸	一般世帯				高齢者のいる世帯			
			単身	2人	3人 以上	合計	単身	2人	3人 以上	合計
10団地	261	228	29	33	65	127	50	32	19	101
	100.0%	87.4%	22.8%	26.0%	51.2%	100.0%	49.5%	31.7%	18.8%	100.0%

[平成30年4月1日現在]

□団地別人員構成 [世帯]

団地名	管理 戸数	入居 住戸	一般世帯				高齢者のいる世帯			
			単身	2人	3人 以上	合計	単身	2人	3人 以上	合計
千代田	92	81	11	14	21	46	15	11	9	35
八間堀	36	33	4	5	2	11	16	5	1	22
三郷	6	6	2	0	0	2	2	1	1	4
富士見	27	19	3	1	3	7	3	6	3	12
さくら	22	20	3	5	8	16	2	1	1	4
水海道 シティハイツ	40	34	1	2	20	23	5	5	1	11
南石下住宅	12	11	3	2	5	10	0	1	0	1
十一面住宅	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1
岡田住宅	24	22	2	4	6	12	7	1	2	10
向石下台住宅	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1
合 計	261	228	29	33	65	127	50	32	19	101

[平成30年4月1日現在]

(2) 収入状況

- ・全入居世帯のうち、公営住宅法による入居の収入基準を超えている収入基準超過世帯は、一般世帯で13世帯(5.7%)、高齢者のいる世帯で6世帯(2.7%)となっており、収入超過世帯率は8.3%です。
- ・団地別の状況を見ると、規模が大きい団地である千代田団地で収入超過世帯が多くなっています。

□収入状況 [世帯]

種別	管理戸数	入居住戸	収入基準内世帯			収入基準超過世帯		
			一般世帯	高齢者のいる世帯	合計	一般世帯	高齢者のいる世帯	合計
10 団地	261	228	114	95	209	13	6	19
	100.0%	87.4%	50.0%	41.7%	91.7%	5.7%	2.7%	8.3%

[平成30年4月1日現在]

(3) 退去状況

- ・過去5年間の入居世帯の退去数は、年平均で18世帯となっており、平成30年4月1日現在の全入居世帯228世帯に対する退去率は7.9%です。

□退去状況 [世帯]

管理戸数	入居住戸	退去世帯					
		平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	5年間平均
261	228	17	13	19	19	23	18
100.0%	87.4%					退去率	7.9%

[平成30年4月1日現在]

□団地別収入状況及び退去状況〔世帯〕

団地名	管理戸数	入居住戸	収入基準内世帯			収入超過世帯			退去世帯		
			一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計	平成25年度	平成27年度	平成29年度
千代田	92	81	38	32	70	8	3	11	7	2	6
八間堀	36	33	9	22	31	2	0	2	2	5	6
三郷	6	6	2	3	5	0	1	1	0	0	0
富士見	27	19	5	11	16	2	1	3	1	2	1
さくら	22	20	16	4	20	0	0	0	0	1	2
水海道 シティハイツ	40	34	23	11	34	0	0	0	2	4	6
南石下住宅	12	11	10	1	11	0	0	0	1	2	1
十一面住宅	2	1	0	0	0	0	1	1	0	1	0
岡田住宅	24	22	11	10	21	1	0	1	3	2	1
向石下台住宅	1	1	0	1	1	0	0	0	1	0	0
合 計	261	228	114	95	209	13	6	19	17	19	23

[平成30年4月1日現在]

(4) 応募状況

- ・過去5年間の応募状況を見ると、市営住宅全体では0.98倍と1倍を下回る状況となっています。
- ・団地別の状況を見ると、八間堀団地や水海道シティハイツは常に高倍率となっており、5年間の平均倍率は2～3倍となっています。
- ・一方、千代田団地や富士見団地、岡田住宅では応募総数が募集総数を下回っています。

□過去5年間の応募状況 [世帯]

管理戸数	平成25年度			平成27年度			平成29年度			平成25～29年度		
	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
261	26	13	0.50	7	11	1.57	26	27	1.04	125	123	0.98

[平成30年4月1日現在]

□過去5年間の団地別応募状況 [世帯]

団地名	管理戸数	平成25年度			平成27年度			平成29年度			平成25～29年度		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
千代田	92	22	3	0.14	3	1	0.33	13	7	0.54	62	27	0.44
八間堀	36	2	8	4.00	1	8	8.00	2	5	2.5	22	46	2.10
三郷	6	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
富士見	27	0	0	-	1	0	0.00	0	0	-	6	0	0.00
さくら	22	0	0	-	0	0	-	3	3	1.00	5	5	1.00
水海道 シティハイツ	40	0	0	-	2	2	1.00	3	12	4.00	11	30	2.73
南石下住宅	12	1	1	1.00	0	0	-	0	0	-	5	7	1.40
十一面住宅	2	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
岡田住宅	24	1	1	1.00	0	0	-	5	0	0.00	14	8	0.57
向石下台住宅	1	0	0	-	0	0	-	0	0	0.00	0	0	-
合計	262	26	13	0.50	7	11	1.57	26	27	1.04	125	123	0.98

※平成25～29年度の募集総数、応募総数は重複している

[平成30年4月1日現在]

2 市営住宅ストックの課題

前項で整理した市営住宅管理状況から明らかになった課題は以下のとおりです。

老朽化したストック（木造・簡易耐火構造）の段階的な用途廃止

- ・市営住宅 10 団地のうち、木造及び簡易耐火構造平屋建ての住棟がある 4 団地は、既に耐用年数を経過する住棟及び本計画期間内に耐用年数を経過する住棟であり老朽化が進んでいます。
- ・入居率は 8 割を超えていますが、老朽化等による政策空家があります。
- ・このため、老朽化した木造及び簡易耐火構造の市営住宅については、建替や用途廃止等の活用手法を適切に選択し、入居者の移転方針を定めて段階的な建替・用途廃止を図っていく必要があります。

子どもから高齢者まで誰もが使いやすい住宅設備への更新や共同施設等の充実

- ・応募状況を見ても、建設年度が古い市営住宅については、応募が低く、比較的新しい市営住宅は高倍率となっているため、入居需要に対応できない老朽化した市営住宅のストック活用が課題となっています。
- ・建設年度が比較的古い耐火構造の住棟については、小さな子どもから高齢者まで、誰もが安全・安心に居住できる住宅設備への更新や、若年世帯や子育て世帯などの入居需要に対応した改善等を計画的に実施していく必要があります。
- ・駐車場が設置されている団地は 7 団地のみであり、入居者のニーズに対応するため、駐車場が整備されていない団地については、基本的に 1 戸に 1 台を確保していく必要があります。
- ・公共下水道に未接続の団地は 6 団地あるため、それぞれの整備計画に基づき、順次切り替えを行っていく必要があります。
- ・建設年度の古い市営住宅ではトイレや浴室等の設備水準が低くなっており、浴室のみしか設置されていない住戸が 4 割近く、3 箇所給湯設備が未整備の住戸も 4 割以上あります。
- ・65 歳以上の高齢者のいる世帯の割合は 4 割を超えていることから、居室内のバリアフリー化など、一定の居住水準を確保するための改善や住宅設備の充実が求められています。

住宅セーフティネットとしての役割

- ・入居世帯の中で 65 歳以上の高齢者のいる世帯のうち、高齢単身世帯の占める割合は 49.5% であり、高齢者のいる世帯は 1~2 人の小規模世帯が 8 割です。
- ・高齢者のみならず、障がい者世帯や一人親世帯など多様な世帯が入居している状況から、通勤・通学や利便性、地域特性等に配慮した供給や住宅ストックの活用が課題となっています。
- ・現在の入居率は 8 割を超えているため、災害被災者用の住戸の確保など、誰もが安心して安定した居住を確保できる住宅セーフティネットとしての役割を担うことが課題となっています。

第3章 市営住宅ストック活用計画

1 目標・整備水準

1) 基本目標

市営住宅が抱える課題を解決するため、今後10年間のストック活用に関する基本的な目標を掲げます。

基本目標1：老朽化した住宅ストックの適正化

- ・地域需要のバランスを踏まえつつ、耐用年限を経過した団地や、政策空家を行っている団地では住棟の老朽化が進んでいるため、防災・防犯性を考慮して順次用途廃止を図り、住宅ストックの適正化を進めます。

基本目標2：安全・安心に暮らせるためのストック活用の推進

- ・築年数の経過した住宅については、入居者の意向に十分配慮しつつ、居住性の向上や長寿命化を目的とした改善を進め、長く快適に暮らせる住宅の供給を図ります。
- ・バリアフリー化等の福祉対応などにより、介護がしやすく高齢者にも使いやすい住宅の供給を図り、安心して生活できる居住環境づくりを進めます。
- ・子育て世帯や若年世帯などのニーズにも対応した住戸改善を進め、若者世代の定住促進に資する、幅広いニーズに対応できる住宅ストックを確保していく必要があります。

基本目標3：住宅セーフティネットとしての機能強化

- ・現在、最低居住面積水準以下の民営借家・給与住宅に住み、自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住むことが困難な世帯を対象とした住宅の供給を図ります。
- ・高齢者世帯、単身者世帯等の世帯構成に応じた適切な住戸への住み替えや、真に住宅に困窮する世帯が入居できるよう収入基準超過世帯対応など適正入居の促進を図ります。
- ・被災時の一時的住宅困窮者に対する災害被災者用住戸の確保など、緊急時に対応した住宅の確保を図ります。

2) 整備水準

敷地、住宅、共同施設の基本的な整備水準は、「常総市営住宅等の整備に関する基準を定める条例」に準拠するものとします。

□基本的な整備水準

項 目		内 容
敷地の基準	位置の選定	・災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。
	敷地の安全等	・地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。 ・雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。
住宅の基準	住棟等の基準	・住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮して配置する。
	住宅の基準	・住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。 ・住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、原則として劣化の軽減を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講じる。
	住戸の基準	・市営住宅の1住戸の床面積の合計（共同住宅は共用部分の床面積を除く）25㎡以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りではない。 ・市営住宅の各住戸には、原則として台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備並びに電話配線を設ける。 ・市営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置を講じる。
	住戸内の各部	・住宅内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。
	共用部分	・市営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じる。
	附帯施設	・敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設を設ける。 ・前項の付帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮する。
共同施設の基準	児童遊園	・児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする。
	集会所	・集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。
	広場及び緑地	・広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮する。
	通路	・敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。 ・通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。

[常総市営住宅等の整備に関する基準を定める条例]

2 将来ストック数の設定

1) ストック推計プログラムによる推計

(1) 著しい困窮年収未満世帯の総数

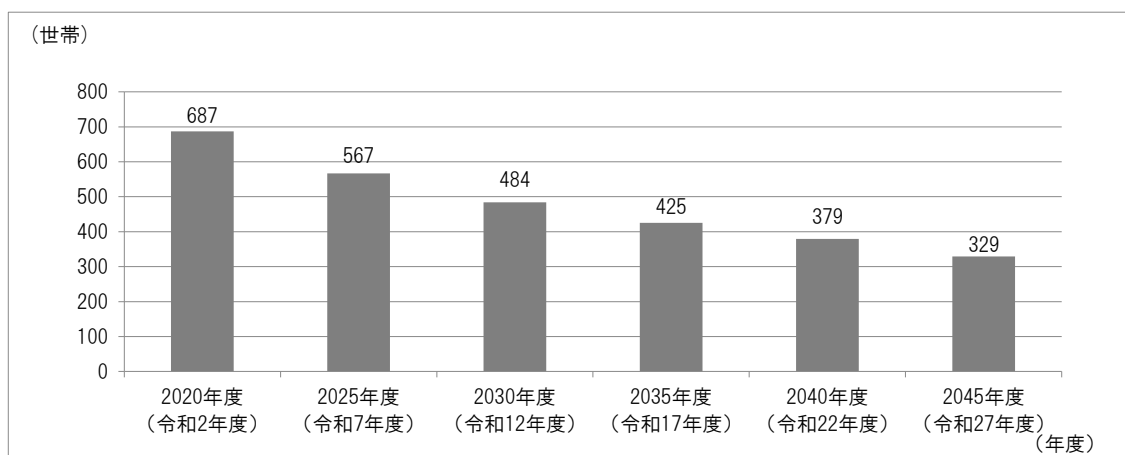
「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成 28 年 8 月)」に示されている「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満世帯数」推計プログラム)」の推計に基づき、将来における「著しい困窮年収未満世帯数」を推計した結果は以下のようになります。

□常総市の総世帯数と著しい困窮年収未満世帯数（世帯）

年度	2020 年度 (令和 2 年度)	2025 年度 (令和 7 年度)	2030 年度 (令和 12 年度)	2035 年度 (令和 17 年度)	2040 年度 (令和 22 年度)	2045 年度 (令和 27 年度)
総世帯数	20,374	19,872	19,066	18,085	17,147	16,444
著しい困窮年収未満 の世帯数	687	567	484	425	379	329

著しい困窮年収未満世帯数は、総世帯数の減少に伴い、2020 年度の 687 世帯から 2045 年度の 329 世帯に減少する見通しとなっています。

□常総市の著しい困窮年収未満世帯数の推移

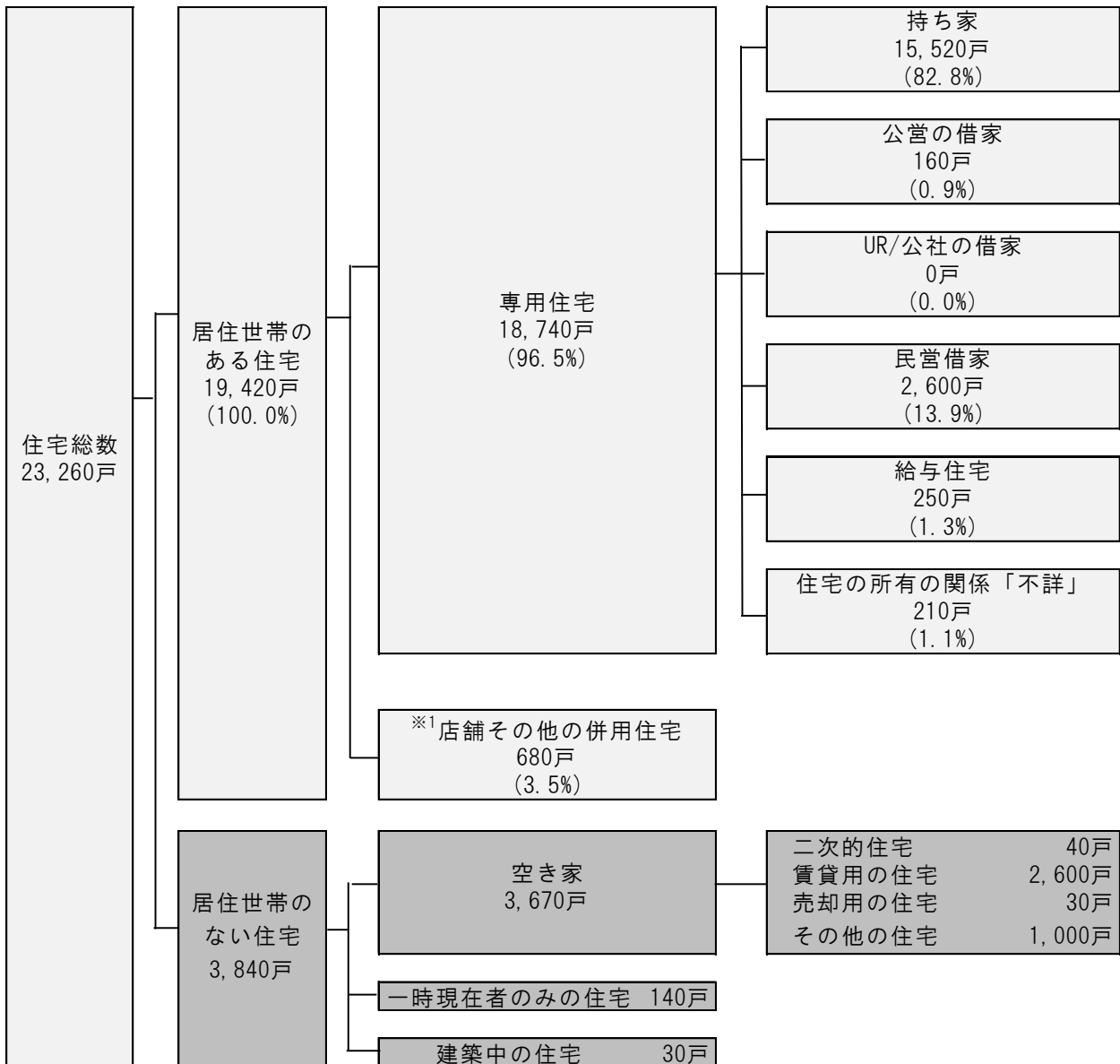


(2) 常総市の住宅ストック数の把握

常総市の居住世帯のある住宅は19,420戸となっています。また、住宅・土地統計調査においては、公営の借家として160戸という数値となっていますが、平成30年4月現在の実数では、市営住宅の管理戸数は261戸となっています。

また、2,600戸の民営借家(民間賃貸住宅)があるほか、UR/公社の借家は0戸となっています。

□常総市の住宅ストックの概況



※資料は平成25年住宅・土地統計調査からとなっていますが端数整理の関係上、実際の数値と合わない場合があります。

※1 居住世帯のある住宅のうち専用住宅を除いたもの

(3) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

既述のように、常総市においては UR/公社の借家は整備されていないことから、民間賃貸住宅（民営借家）を対象として算定を行うこととします。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

- ・常総市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、2人以上の世帯については、40,000円未満を「低廉な家賃」と考えます。
- ・住宅面積が30㎡以上（2人世帯の最低居住面積水準は上回るストックを対象）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年（1981年）以降に建設されたストックを「一定の質」と考えます。

□常総市の住宅扶助費（一般基準の上限額）

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
3級地	34,000	41,000	44,000	48,000	53,000

※級地：生活保護法第8条第2項に基づき、各地域における生活様式や物価差等による生活水準の差を踏まえ、最低限度の生活を保障する観点から、生活保護基準に地域差を設けている

□延べ面積区分・家賃帯別借家数

	総数	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 (11.9畳以下)	550 100.0%	0 0.0%	20 3.6%	150 27.3%	380 69.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
30～44㎡ (12～17.9畳)	840 100.0%	30 3.6%	80 9.5%	140 16.7%	560 66.7%	30 3.6%	0 0.0%	0 0.0%
45～59㎡ (18～23.9畳)	920 100.0%	10 1.1%	100 10.9%	80 8.7%	420 45.7%	310 33.7%	0 0.0%	0 0.0%
60～74㎡ (24～29.9畳)	380 100.0%	110 28.9%	40 10.5%	0 0.0%	160 42.1%	70 18.4%	0 0.0%	0 0.0%
75㎡以上 (30畳以上)	310 100.0%	10 3.2%	0 0.0%	30 9.7%	110 35.5%	140 45.2%	10 3.2%	10 3.2%
借家総数 (専用住宅)	3,000 100.0%	160 5.3%	240 8.0%	400 13.3%	1,630 54.3%	550 18.3%	10 0.3%	10 0.3%

①上記票の網掛け部分ストック＝630戸

②借家全体における民営率＝2,600戸/3,010戸＝86.4%

③昭和56年以降に建設された民営借家率＝2,200戸/2,610戸＝84.3%

「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅数＝630戸×86.4%×84.3%＝459戸

（民間賃貸住宅における「低廉な家賃かつ一定の質」比率＝459戸/2,600戸＝17.6%）

(4) 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数

2040年度（令和22年度）までの著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）の推移とともに、将来の総世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（＝対応可能量）の推移を整理すると次の通りになります。

□著しい困窮年収未満世帯への対応総括表〔世帯〕

時 期		現状値 ^{※1}	推計値（目標年次：2028（R10））							備考	
			2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2028 (R10)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)		2045 (R27)
1. 総世帯数 (下段：増減率)		20,575 (100.0%)	20,374 (99.0%)	19,872 (96.6%)	19,389 (94.2%)	19,066 (92.7%)	18,085 (87.9%)	17,147 (83.3%)	16,444 (79.9%)		
2. ^{※2} ストック推計結果 (著しい困窮年収未満世帯)		694	687	567	517	484	425	379	329		
対応	公営住宅	市営	261	252	243	238	234	229	225	209	総世帯数の減少（2045年度に79.9%へ減）を考慮して、2045年度の管理戸数を209戸と想定し、各年度の推計値を設定。
		県営	48	46	44	43	42	41	40	38	
		小計	309	298	287	281	276	270	265	247	
	低廉かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅	UR	0	0	0	0	0	0	0	0	
		公社	0	0	0	0	0	0	0	0	
		その他 公的賃貸	0	0	0	0	0	0	0	0	
		小計	0	0	0	0	0	0	0	0	
	低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間 賃貸住宅	459	443	428	419	413	404	398	367	総世帯数の減少（2045年度に79.9%へ減）と連動して、2015年度から2045年度に459戸⇒367戸になると想定し、各年度の推計値を設定。
		賃貸用の空 き家	459	443	428	418	412	403	397	367	賃貸用の空き家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在するものと仮定（低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合＝459÷2,600＝17.6%）。民間賃貸住宅同様、総世帯数の減少に連動して、2015年度から2045年度に459戸⇒367戸になると想定し、各年度の推計値を設定。
		小計	917	886	856	837	825	807	795	734	
合計		1,226	1,184	1,143	1,118	1,101	1,077	1,060	981		

※1 現状値：公営住宅は平成30年4月1日現在、民間賃貸住宅は平成25年住宅・土地統計調査の戸数を現状値としています。

※2 スtock推計結果における現状値は、現状値の総世帯数と2020年の総世帯数から割り戻しています。

2) 目標年次における市営住宅の供給方針

(1) 供給方針

- ・ 公的賃貸住宅等の供給方針については、先に算出した「著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）」の推移を踏まえるとともに、受け皿となる「市営住宅」及び低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等を対象に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ以下の方針に基づき供給を図ります。

□著しい困窮年収未満世帯の推移及びその対応状況 [世帯]

	2015年度 (平成27年度)	2020年度 (令和2年度)	2025年度 (令和7年度)	2028年度 (令和10年度)	2030年度 (令和12年度)	2035年度 (令和17年度)	2040年度 (令和22年度)	2045年度 (令和27年度)
①著しい困窮年収未満の世帯数（ストック推計結果）	694	687	567	517	484	425	379	329
②対応戸数計	1,226	1,184	1,143	1,118	1,101	1,077	1,060	981
②-1 公営住宅（市営・県営）	309	298	287	281	276	270	265	247
②-2 低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	917	886	856	837	825	807	795	734
③不足世帯数（戸数） ※②-①	532	497	576	601	617	652	681	652

[市営住宅の供給方針]

- ・ 市営住宅の将来ストック数については、今後「著しい困窮年収未満世帯」が減少していくことが想定されることから、10年後の2028年度（令和10年度）において、対応すべき281戸から県営住宅対応戸数の43戸を除く238戸程度が必要と見込みます。
- ・ よって、平成30年4月現在の管理戸数である261戸より、耐用年数を経過し耐震性の確認できない住宅ストックを除く244戸（-17戸）を2028年度の市営住宅目標ストック数と設定します。
- ・ なお、今後、災害等や経済状況の変化などにより、一時的に需要が増加した場合には、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅ストックを活用して、借上型市営住宅や民間賃貸家賃補助住宅等の供給を検討していきます。

3 スtock活用手法の選定

1) 判定基準の設定

(1) スtock活用手法

Stock活用のための手法は、建替・維持管理・用途廃止とし、以下にその内容を示します。

□Stock活用手法及び内容

手法	内 容	
建 替	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもので他団地への統合もしくは非現地建替を含む。 【標準管理期間】 木造：30年 簡易耐火造：平家建30年・2階建：45年 耐火構造：70年	
維持管理	全面的改善	公営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの。 ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 ②共用部分改善 a. 福祉対応型(4階以上でエレベーターの設置を含む) b. 安全性確保型 ③屋外・外構改善 a. 福祉対応型 【標準管理期間】改善後30年以上
	個別改善	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で次に掲げる改善を行うもの。 ①規模増改善 ・公営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居室の床面積の増加を行うもの。 ②住戸改善 ・公営住宅等の住戸部分（バルコニー部分を含む）の改善を行うもの。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 ③共用部分改善 ・公営住宅等の共用部分の改善を行うもの。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 ④屋外・外構改善 ・公営住宅等の屋外及び外構部分（共同施設を含む）の改善を行うもの。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 【標準管理期間】改善後10年以上
	修繕	公営住宅の効用を維持するために行う経常修繕（経常的に必要となる小規模修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕）等。
用途廃止	以下の場合に公営住宅としての用途を廃止すること。 ①公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不適當であると認める場合。 ②耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合。 ③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建替事業の施行のため必要がある場合。	

※居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

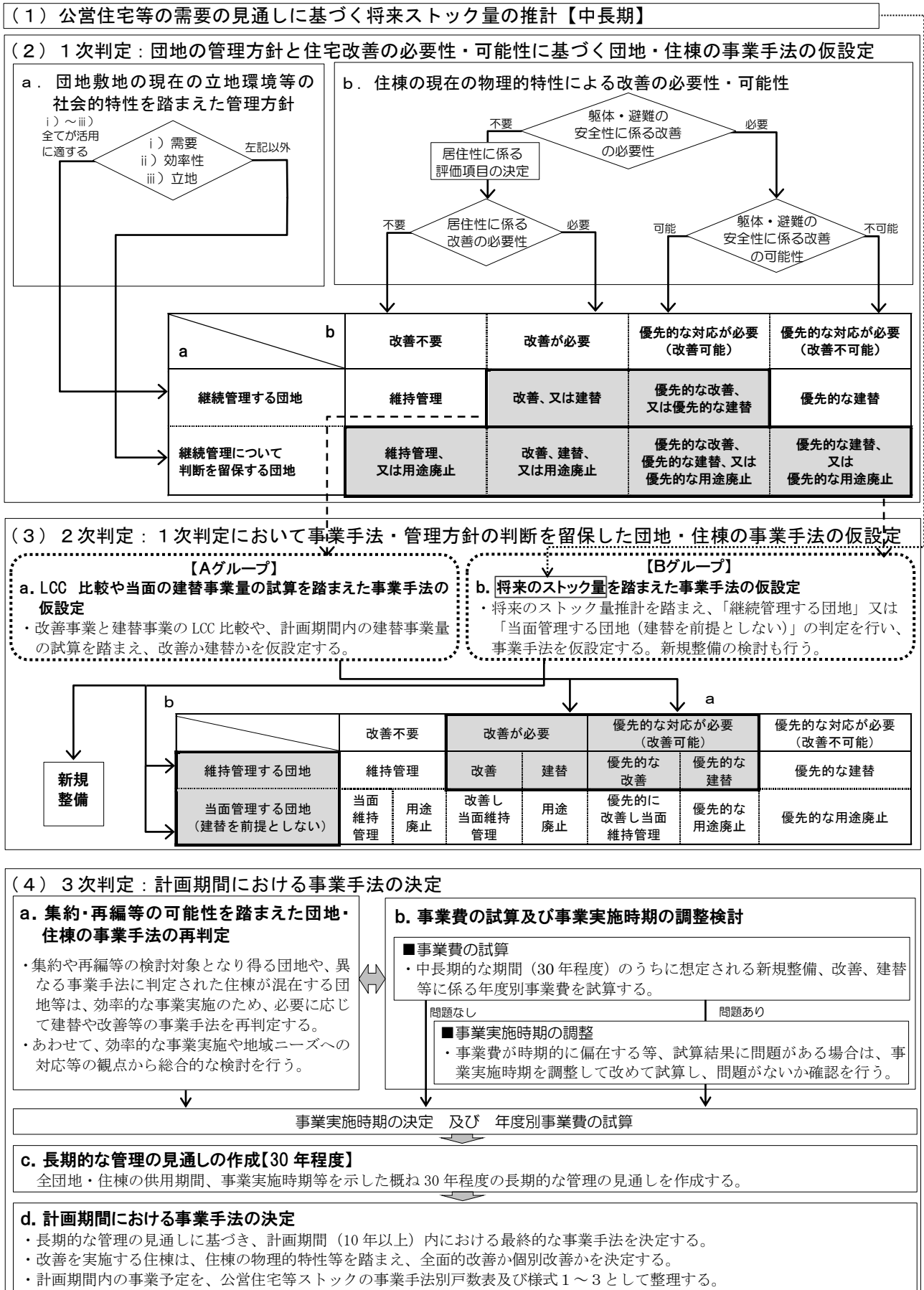
※福祉対応型：高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

※安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

※長寿命化型：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

(2) 活用手法の選定フロー

活用手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年 8 月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って、以下の手順で行います。



2) スtock活用手法の判定

(1) 活用手法の判定方法

公営住宅等の活用手法の判定は、住棟または団地ごとに以下の手順に沿って行います。
なお、活用手法の判定についての詳細は次ページ以降に示すとおりです。

① 1次判定

(団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定は、社会的特性に係る現在の評価に基づき、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を判定、住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する2段階の検討から事業手法を仮設定します。

② 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・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定において、事業手法・管理方針の判断(改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか)を留保した団地・住棟を対象として、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の検討から事業手法を仮設定します。

③ 3次判定

(計画期間における事業手法の決定)

1次判定、2次判定の結果を踏まえ、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を行います。また、30年程度のうちに想定される年度別事業を試算し、今後の見通しを立て、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ます。さらに、決定した事業実施時期を基に、概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成し、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) 団地単位及び住棟単位の判定

① 1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）

・1次判定は、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. 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

・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

【検討内容（判定基準）】

(需要)
・入居率が80%未満の団地は需要が低いと判定します。
(効率性)
・管理の効率性の観点から、一団地あたり10戸未満は効率性が低いと判定します。
(立地)
・災害危険区域等内にある場合は、公営住宅立地として適さないと判定します。

・上記3項目のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

□ 1次判定 a 検討結果

住宅名	需要				効率性		立地			判定	1次判定a 判定結果	
	戸数	入居 戸数	入居率	判定	戸数	判定	洪水氾濫 危険地域	災害危険 区域	土砂災害 警戒区域等			
千代田団地	92	81	88.0%	○	92	○	○	-	-	○	維持管理	
八間堀団地	36	33	91.7%	○	36	○	○	-	-	○	維持管理	
三郷団地	6	6	100.0%	○	6	×	×※2	-	-	×	判断留保	
富士見団地	耐火	18	10	55.6%※1	○	18	○	○	-	-	○	維持管理
	簡耐	9	9	100.0%	○	9	×	○	-	-	○	判断留保
さくら団地	22	20	90.9%	○	22	○	○	-	-	○	維持管理	
水海道シティハイツ	40	34	85.0%	○	40	○	○	-	-	○	維持管理	
南石下住宅	12	11	91.7%	○	12	○	○	-	-	○	維持管理	
十一面住宅	1	1	100.0%	○	1	×	×※2	-	-	×	判断留保	
岡田住宅	24	22	91.7%	○	24	○	○	-	-	○	維持管理	
向石下台住宅	1	1	100.0%	○	1	×	○	-	-	○	判断留保	

※1 富士見団地は政策空家を実施しているため、入居率が低い判定は○とした。

※2 三郷団地、十一面住宅は常総市洪水ハザードマップにおいて早期の立退きが必要な区域（家屋倒壊等氾濫想定区域）に指定されているため、判定を×にした。

b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

・住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

【検討内容（判定基準）】

（躯体の安全性）

- ・昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施行された住棟については耐震性を有するものとします。
- ・新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。

（避難の安全性の判定）

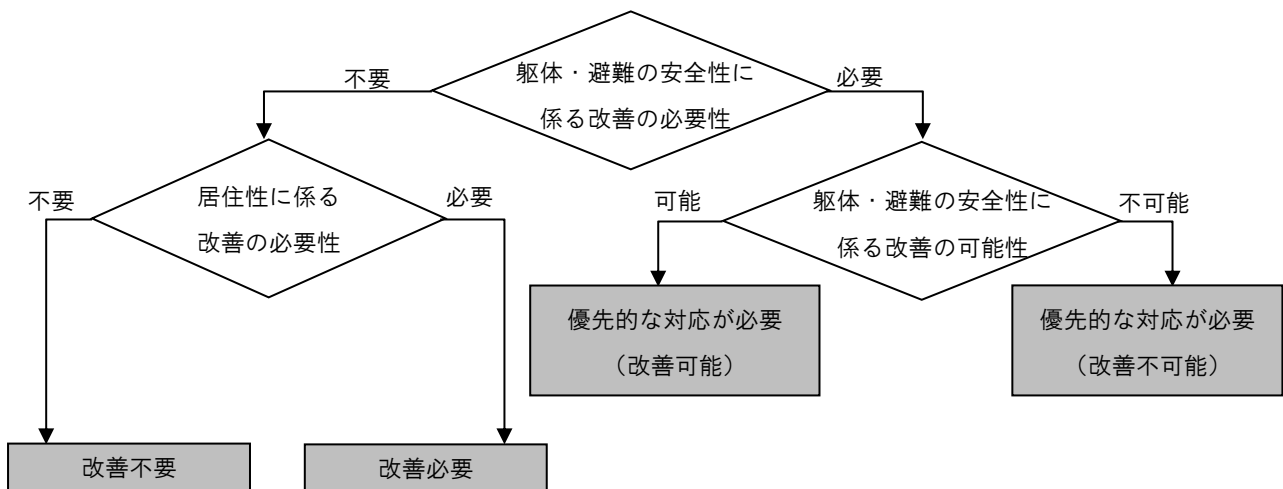
- ・設計図書により二方向避難の確保の状況を判定します。

（居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合）

- ・以下の項目について居住性の現状を評価します。
- 住戸面積：40 m²以上（単身用は 25 m²以上） ※3人世帯の最低居住面積水準
- バリアフリー性：エレベーターの設置（5階以上）
- 住戸内設備：浴室・浴槽あり、便所水洗化、3箇所給湯設置

・上記の検討項目から、次のフローに示す4区分に分類します。

□1次判定 b 検討フローと検討結果



住宅名	棟名	戸数	構造	躯体の安全性				避難の安全性		居住性							1次判定 b 判定結果			
				建設 年度	耐震 診断	耐震 改修	判定	2方向 避難	判定	住戸面積		バリアフリー性		住戸内設備				判定		
										面積	判定	EV設置	判定	浴槽	水洗化	3給湯			判定	
千代田団地	A	16	耐4	S63	不要	不要	○	○	○	○	61.2	○	-	○	一部	済	無	×	×	改善必要
	B	16	耐4	H1	不要	不要	○	○	○	○	58.6	○	-	○	一部	済	無	×	×	改善必要
	C	16	耐4	H2	不要	不要	○	○	○	○	63.7	○	-	○	一部	済	無	×	×	改善必要
	D	16	耐4	H4	不要	不要	○	○	○	○	63.7	○	-	○	一部	済	無	×	×	改善必要
	E	8	耐4	H6	不要	不要	○	○	○	○	63.7	○	-	○	一部	済	無	×	×	改善必要
	F	20	耐4	H8	不要	不要	○	○	○	○	71.0 73.5	○	-	○	有	済	有	○	○	改善不要
八間堀団地	A	18	耐3	H16	不要	不要	○	○	○	○	55.3 63.7 63.9	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
	B	18	耐3	H18	不要	不要	○	○	○	○		○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
三郷団地	-	6	簡2	S47	未確認	未実施	×	○	○	○										改善不可能
富士見団地	-	18	耐3	S50	済	不要	○	○	○	○	55.2	○	-	○	無	済	無	×	×	改善必要
	-	3	簡2	S51	未確認	未実施	×	○	○	○										改善不可能
	-	3	簡2	S51	未確認	未実施	×	○	○	○										改善不可能
	-	3	簡2	S51	未確認	未実施	×	○	○	○										改善不可能
さくら団地	-	22	耐4	H10	不要	不要	○	○	○	○	70.8	○	-	○	有	済	有	○	○	改善不要
水海道シティハイツ	-	40	耐11	H14	不要	不要	○	○	○	○	69.6 70.0	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
南石下住宅	-	12	耐3	H8	不要	不要	○	○	○	○	72.9	○	-	○	有	済	有	○	○	改善不要
十一面住宅	-	1	木1	S32	未確認	未実施	×	○	○	○										改善不可能
岡田住宅	1	6	耐3	H10	不要	不要	○	○	○	○	73.7	○	-	○	有	済	有	○	○	改善不要
	2	6	耐3	H10	不要	不要	○	○	○	○	73.7	○	-	○	有	済	有	○	○	改善不要
	3	12	耐3	H10	不要	不要	○	○	○	○	56.5 57.4	○	-	○	有	済	有	○	○	改善不要
向石下台住宅	-	1	木1	S40	未確認	未実施	×	○	○	○										改善不可能

< 1次判定結果 >

- ・「a. 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」及び「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果から、事業手法を仮設定します。
- ・事業手法を仮設定できない次の2つのグループについては、2次判定を実施します。

【Aグループ】

- ・「継続管理する団地」のうち、「改善が必要」又は「優先的な対応が必要（改善可能）」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ます。
- ・そこで2次判定を実施し、「改善・建替」又は「優先的な改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

【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、2次判定を実施し、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」か等を改めて判定します。

□1 次判定結果：事業手法の仮設定

		b 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善必要	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)
a 団地敷地の現在の立地環境等の社会特性を踏まえた管理方式	維持管理する団地	維持管理 千代田団地F棟 20戸 八間堀団地A棟 18戸 八間堀団地B棟 18戸 さくら団地 22戸 水海道シティハイツ 40戸 南石下住宅 12戸 岡田住宅1号棟 6戸 岡田住宅2号棟 6戸 岡田住宅3号棟 12戸	改善、又は建替 千代田団地A棟 16戸 千代田団地B棟 16戸 千代田団地C棟 16戸 千代田団地D棟 16戸 千代田団地E棟 8戸 富士見団地（耐火） 18戸	優先的な改善又は、 優先的な建替	優先的な建替え
	維持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
					三郷団地 6戸 富士見団地（簡耐） 3戸 富士見団地（簡耐） 3戸 富士見団地（簡耐） 3戸 十一面住宅 1戸 向石下台住宅 1戸 Bグループ

②2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・住棟の事業手法の仮設定)

- ・2次判定では、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(A・Bグループ)として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. 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

(対象：1次判定A)

- ・1次判定において、Aグループと判定された、団地については、ライフサイクルコスト(LCC)の比較により、改善又は建替の事業手法を選定します。

【検討内容(判定基準)】

- ・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ライフサイクルコスト(LCC)を比較し、建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。

<ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方>

- ・LCCの算出法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(国土交通省 平成28年8月)」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いることとします。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

- ・1次判定において、Aグループと判定された、団地については、ライフサイクルコスト(LCC)の比較により、改善又は建替の事業手法を選定します。

□2次判定a結果

住宅名	棟名	管理戸数	建設年度	構造	耐用年数	LCC算定結果		2次判定a
						建替の場合	全面的改善の場合	
千代田団地	A	16	S63	中耐4階建	70	242,133円/戸・年	236,056円/戸・年	改善
	B	16	H1	中耐4階建	70	242,074円/戸・年	221,635円/戸・年	改善
	C	16	H2	中耐4階建	70	242,129円/戸・年	219,138円/戸・年	改善
	D	16	H4	中耐4階建	70	242,528円/戸・年	226,458円/戸・年	改善
	E	8	H6	中耐4階建	70	242,865円/戸・年	276,117円/戸・年	建替
富士見団地	-	18	S50	中耐3階建	70	241,800円/戸・年	217,194円/戸・年	改善

b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（対象：1次判定B）

- ・1次判定において、Bグループと判定された団地については、ストック推計を踏まえて「継続管理する団地」、将来的な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）」の判定を行い、事業手法を仮設定します。

【検討内容（判定基準）】

- ・対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の重要性から「継続管理する団地」又は「当面管理する団地(建替を前提としない)」を定めます。(判定①)
- ・「当面管理する団地(建替を前提としない)」と判定され「改善が必要」である団地・住棟のうち、既に耐用年数を経過している住棟、もしくは計画期間内に耐用年数を経過する住棟については「用途廃止」とします。また、それ以外は「当面維持管理」とします。(判定②)

- ・以上の判定基準に基づき検討した結果、下記の通り事業手法を仮設定します。

■検討結果

- ・Bグループと判定された住宅のうち、改善不要の住宅については、当面維持管理と仮設定します。
- ・既に耐用年数を経過している住棟、もしくは計画期間内に耐用年数を経過する住棟については用途廃止と仮設定します。
- ・その他の住宅は、改善を実施し当面維持管理と仮設定します。

□2次判定b結果

住宅名	棟名	戸数	建設年度	構造	耐用年数	残耐用年数 (平成30年)	建替えの 必要性	判定①	判定② 2次判定b
三郷団地	-	6	S47	簡耐2階建	45	経過	特になし	当面管理する団地	優先的な用途廃止
富士見団地	-	3	S51	簡耐2階建	45	3	特になし	当面管理する団地	優先的な用途廃止
	-	3	S51	簡耐2階建	45	3	特になし	当面管理する団地	優先的な用途廃止
	-	3	S51	簡耐2階建	45	3	特になし	当面管理する団地	優先的な用途廃止
十一面住宅	-	1	S32	木造1階建	30	経過	特になし	当面管理する団地	優先的な用途廃止
向石下台住宅	-	1	S40	木造1階建	30	経過	特になし	当面管理する団地	優先的な用途廃止

□1次、2次判定結果

		改善不要	改善必要	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	優先的な改善	優先的な建替
新規整備 該当なし	維持管理 する 団地	千代田団地F棟 20戸	富士見団地(耐火) 18戸	該当なし	該当なし
		八間堀団地A棟 18戸	千代田団地A棟 16戸		
		八間堀団地B棟 18戸	千代田団地B棟 16戸		
		さくら団地 22戸	千代田団地C棟 16戸		
		水海道シティハイツ 40戸	千代田団地D棟 16戸		
	南石下住宅 12戸		建替	優先的な建替	
	岡田住宅1号棟 6戸		千代田団地E棟 8戸	該当なし	
	岡田住宅2号棟 6戸				
	岡田住宅3号棟 12戸				
	維持管理 について 判断を 保留に する 団地	当面維持管理	改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理	優先的な建替
該当なし		該当なし	該当なし	該当なし	
		建替	優先的な建替	優先的な用途廃止	
		該当なし	該当なし	三郷団地 6戸 富士見団地(簡耐) 3戸 富士見団地(簡耐) 3戸 富士見団地(簡耐) 3戸 十一面住宅 1戸 向石下台住宅 1戸	
用途廃止		用途廃止	優先的な用途廃止		
	該当なし	該当なし	該当なし		

(3) 活用手法の選定（3次判定）

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

1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。

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います。

■検討結果

- ・千代田団地（6棟92戸）は、千代田団地E棟（8戸）は2次判定で「建替」、他のA～Fの住棟（5棟84戸）は「改善」となり、団地内で異なる事業手法が混在しています。しかし、前述した公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計結果では、著しい困窮年収未満世帯は減少傾向にあり将来的な需要が減少することが想定されています。また、2次判定におけるLCC算定結果には仮住居費や移転補償などが勘案されないこと等を踏まえ、3次判定においてE棟を「改善」に再判定します。
- ・用途廃止と判定された水海道地区の三郷団地（6戸）については、近隣に大規模団地である千代田団地があります。富士見団地（簡易耐火住棟：9戸）も同団地に耐火住棟（18戸）があるため、地域ニーズへの対応等を勘案しても集約や再編の必要性はありません。
- ・用途廃止と判定された石下地区の十一面住宅及び向石下台住宅は戸数が少なく、地域ニーズへの対応等を勘案しても集約や再編の必要性はありません。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

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

【事業費の試算】

- ・中長期的な期間（30年間）における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算します。

【事業実施時期の調整】

- ・計画期間に用途廃止する住棟については、原則、建築年代順の実施を検討しますが、構造や劣化状況、入居状況等を考慮し、早期に廃止すべき住棟は優先的に用途廃止を実施することとします。

■検討結果

- ・今後30年間の維持管理に係る事業費を推計する「長期的な管理の見通しプログラム（国土交通省）」による検討を行った結果、2048年までの30年間で概ね4.4億円と算定されました。

③長期的な管理の見通しの作成

- ・ ②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを示します。
- ・ 長期的な見通しは、社会情勢の変化や進捗状況を考慮し、今後、本計画の見直しに合わせて見直すものとします。

□長期的な管理の見通し

住宅名	棟名	戸数	建設年度	構造	事業実施時期		
					建替・新設	改善	用途廃止
千代田団地	A	16	S63	耐4	-	計画期間	-
	B	16	H1	耐4	-	計画期間	-
	C	16	H2	耐4	-	計画期間	-
	D	16	H4	耐4	-	計画期間	-
	E	8	H6	耐4	-	次期計画	-
	F	20	H8	耐4	-	次期計画	-
八間堀団地	A	18	H16	耐3	-	次期計画	-
	B	18	H18	耐3	-	次期計画	-
三郷団地	-	6	S47	簡2	-	-	計画期間
富士見団地	-	18	S50	耐3	-	計画期間	-
	-	3	S51	簡2	-	-	計画期間
	-	3	S51	簡2	-	-	計画期間
	-	3	S51	簡2	-	-	計画期間
さくら団地	-	22	H10	耐4	-	計画期間	-
水海道シティハイツ	-	40	H14	耐11	-	次期計画	-
南石下住宅	-	12	H8	耐3	-	計画期間	-
十一面住宅	-	1	S32	木1	-	-	計画期間
岡田住宅	1	6	H10	耐3	-	計画期間	-
	2	6	H10	耐3	-	計画期間	-
	3	12	H10	耐3	-	計画期間	-
向石下台住宅	-	1	S40	木1	-	-	計画期間

※計画期間：2019年度（平成31年度）～2028年度（令和10年度）

次期計画：2029年度（令和11年度）～2038年度（令和20年度）

(4) 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（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定します。
- ・ 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

■ 検討結果

- ・ これまでの各種検討結果を踏まえ、本計画期間の団地別住棟別の事業手法は以下の通りとします。

□ 1次判定から3次判定まとめ

住宅名	棟名	戸数	建設年度	構造	1次判定a	躯体の安全性	避難の安全性	居住性			1次判定b 判定結果	2次判定a 判定結果	2次判定b			3次判定			本計画期間 事業手法
								住戸面積	バリアフ リー性	住戸内 設備			建替えの 必要性	判定①	判定② 2次判定b	事業実施時期			
																建替・新設	改善	用途廃止	
千代田団地	A	16	S63	耐4	維持管理	耐震性あり	○	○	○	×	改善必要	改善	-	-	-	-	計画期間	-	個別改善（居住性向上）
	B	16	H1	耐4	維持管理	耐震性あり	○	○	○	×	改善必要	改善	-	-	-	-	計画期間	-	個別改善（居住性向上）
	C	16	H2	耐4	維持管理	耐震性あり	○	○	○	×	改善必要	改善	-	-	-	-	計画期間	-	個別改善（居住性向上）
	D	16	H4	耐4	維持管理	耐震性あり	○	○	○	×	改善必要	改善	-	-	-	-	計画期間	-	個別改善（長寿命化）
	E	8	H6	耐4	維持管理	耐震性あり	○	○	○	×	改善必要	建替	-	-	-	-	次期計画	-	個別改善（長寿命化）
	F	20	H8	耐4	維持管理	耐震性あり	○	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	-	次期計画	-	個別改善（長寿命化）
八間堀団地	A	18	H16	耐3	維持管理	耐震性あり	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	-	-	次期計画	-	維持管理
	B	18	H18	耐3	維持管理	耐震性あり	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	-	-	次期計画	-	維持管理
三郷団地	-	6	S47	簡2	判断留保	耐震性不明	○				改善不可能	-	特になし	当面管理する団地	優先的な用途廃止	-	-	計画期間	用途廃止
富士見団地	-	18	S50	耐3	維持管理	耐震性あり	○	○	○	×	改善必要	改善	-	-	-	-	計画期間	-	個別改善（長寿命化）
	-	3	S51	簡2	判断留保	耐震性不明	○				改善不可能	-	特になし	当面管理する団地	優先的な用途廃止	-	-	計画期間	用途廃止
	-	3	S51	簡2	判断留保	耐震性不明	○				改善不可能	-	特になし	当面管理する団地	優先的な用途廃止	-	-	計画期間	用途廃止
	-	3	S51	簡2	判断留保	耐震性不明	○				改善不可能	-	特になし	当面管理する団地	優先的な用途廃止	-	-	計画期間	用途廃止
さくら団地	-	22	H10	耐4	維持管理	耐震性あり	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	-	-	計画期間	-	個別改善（長寿命化）
水海道シティハイツ	-	40	H14	耐11	維持管理	耐震性あり	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	-	-	次期計画	-	維持管理
南石下住宅	-	12	H8	耐3	維持管理	耐震性あり	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	-	-	計画期間	-	個別改善（長寿命化）
十一面住宅	-	1	S32	木1	判断留保	耐震性不明	○				改善不可能	-	特になし	当面管理する団地	優先的な用途廃止	-	-	計画期間	用途廃止
岡田住宅	1	6	H10	耐3	維持管理	耐震性あり	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	-	-	計画期間	-	個別改善（長寿命化）
	2	6	H10	耐3	維持管理	耐震性あり	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	-	-	計画期間	-	個別改善（長寿命化）
	3	12	H10	耐3	維持管理	耐震性あり	○	○	○	○	改善不要	-	-	-	-	-	計画期間	-	個別改善（長寿命化）
向石下台住宅	-	1	S40	木1	判断留保	耐震性不明	○				改善不可能	-	特になし	当面管理する団地	優先的な用途廃止	-	-	計画期間	用途廃止

3) スtock活用手法の選定

前項の判定結果から、団地別住棟別に選定される活用手法は、以下のとおりとします。

□住棟別活用手法の選定

団地名	棟名	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	間取り	住戸面積 [㎡]	Stock活用手法
千代田	A	S63	耐4	30	1	16	3DK	61.2	個別改善
	B	H1	耐4	29	1	16	3DK	58.6	個別改善
	C	H2	耐4	28	1	16	3DK	61.0	個別改善
	D	H4	耐4	26	1	16	3DK	63.7	個別改善
	E	H6	耐4	24	1	8	3DK	63.7	個別改善
	F	H8	耐4	22	1	20	3DK	71.0 73.5	個別改善
八間堀	A	H16	耐3	14	1	18	2DK	55.3 55.4	維持管理
	B	H18	耐3	12	1	18	2DK	55.3 63.7 63.9	維持管理
三郷	-	S47	簡2	46	1	6	2DK	46.1	用途廃止
富士見	-	S50	耐3	43	1	18	3DK	55.2	個別改善
	-	S51	簡2	42	1	3	3DK	55.4	用途廃止
	-	S51	簡2	42	1	3	3DK	55.4	用途廃止
	-	S51	簡2	42	1	3	3DK	55.4	用途廃止
さくら	-	H10	耐4	20	1	22	3DK	70.8	個別改善
水海道 シティハイツ	-	H14	耐11	16	1	40	3DK	69.6 70.0	維持管理
南石下住宅	-	H8	耐3	22	1	12	3DK	72.9	個別改善
十一面住宅	-	S32	木1	61	1	1	2K	30.6	用途廃止
岡田住宅	1	H10	耐3	20	1	6	3DK	73.7	個別改善
	2	H10	耐3	20	1	6	3DK	73.7	個別改善
	3	H10	耐3	20	1	12	2DK	56.5 57.4	個別改善
向石下台住宅	-	S40	木1	53	1	1	3K	50.6	用途廃止
合計					21	261			

3 スtock活用計画

1) 団地別Stock活用方針

Stock活用手法の選定を踏まえ、団地別の計画期間内及び中長期におけるStock活用方針は以下のとおりとします。

□団地別活用方針 [棟・戸]

団地名	棟数	戸数	計画期間内の活用方針	中長期の活用方針
千代田	6	92	・長寿命化のための改善及び居住水準の向上のための改善を行う。	・日常的な点検や修繕等により良好な居住水準の維持を図る。
八間堀	2	36	・次期計画で長寿命化のための改善を実施するため日常的な点検や修繕等により今後とも良好な居住水準の維持を図る。	・個別改善の実施により長寿命化を図る。
三郷	1	6	・耐用年数を経過し老朽化が著しいことから用途を廃止する。	—
富士見	(耐火) 1	18	・長寿命化のための改善及び居住水準の向上のための改善を行う。	・日常的な点検や修繕等により良好な居住水準の維持を図る。
	(簡耐) 3	9	・簡易耐火住棟は計画期間内に耐用年数を迎えるため、用途を廃止する。	—
さくら	1	22	・長寿命化のための改善を行う。	・日常的な点検や修繕等により良好な居住水準の維持を図る。
水海道 シティハイツ	1	40	・次期計画で長寿命化のための改善を実施するため日常的な点検や修繕等により今後とも良好な居住水準の維持を図る。 ・なお、計画期間内に外壁等の詳細調査を実施し、改善が必要な場合は計画期間内に長寿命化のための改善を実施する。	・日常的な点検や修繕等により良好な居住水準の維持を図る。
南石下住宅	1	12	・長寿命化のための改善を行う。	・日常的な点検や修繕等により良好な居住水準の維持を図る。
十一面住宅	1	1	・耐用年数を経過し老朽化が著しいことから用途を廃止する。	—
岡田住宅	3	24	・長寿命化のための改善を行う。	・日常的な点検や修繕等により良好な居住水準の維持を図る。
向石下台住宅	1	1	・耐用年数を経過し老朽化が著しいことから用途を廃止する。	—

2) 住棟別ストック活用計画

住棟別ストック活用計画は、団地別ストック活用方針を踏まえ、以下のとおりとします。

□住棟別ストック活用計画 [棟・戸]

団地名	棟名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	個別改善戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	目標年次(2028年)における管理戸数
千代田	A	S63	耐4	1	16	個別改善	16			16
	B	H1	耐4	1	16	個別改善	16			16
	C	H2	耐4	1	16	個別改善	16			16
	D	H4	耐4	1	16	個別改善	16			16
	E	H6	耐4	1	8	個別改善	8			8
	F	H8	耐4	1	20	個別改善	20			20
八間堀	A	H16	耐3	1	18	維持管理		18		18
	B	H18	耐3	1	18	維持管理		18		18
三郷	-	S47	簡2	1	6	用途廃止			6	0
富士見	-	S50	耐3	1	18	個別改善	18			18
	-	S51	簡2	1	3	用途廃止			3	0
	-	S51	簡2	1	3	用途廃止			3	0
	-	S51	簡2	1	3	用途廃止			3	0
さくら	-	H10	耐4	1	22	個別改善	22			22
水海道 シティハイツ	-	H14	耐11	1	40	維持管理		40		40
南石下住宅	-	H8	耐3	1	12	個別改善	12			12
十一面住宅	-	S32	木1	1	1	用途廃止			1	0
岡田住宅	1	H10	耐3	1	6	維持管理	6			6
	2	H10	耐3	1	6	維持管理	6			6
	3	H10	耐3	1	12	維持管理	12			12
向石下台住宅	-	S40	木1	1	1	用途廃止			1	0
合 計				21	261		168	76	17	244

4 建替事業の実施方針

本計画期間内に建替を実施する団地はありません。

なお、次期計画以降、建替事業を実施する場合には、公営住宅供給手法として、直接建設、民間賃貸住宅の借上、家賃補助等について検討を行うこととします。また、建替基本計画策定から入居者移転計画等、実現可能な事業スケジュールの立案、事業スケジュールを踏まえた民間活力導入（PFI手法等）についても検討を行うこととします。

第4章 市営住宅維持管理計画

1 維持管理の基本方針

1) 維持管理対象団地

市営住宅ストック活用計画で「維持管理」とした7団地15棟244戸を対象として維持管理を行います。なお、このうち、建設年度が新しく建物の劣化状況調査の結果より計画期間内に長寿命化に係る改善事業等の実施が必要ない住棟については修繕対応住戸、これ以外の住棟を改善予定住戸と設定します。

□公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合 計 (事業実施戸数)	備 考
	2019～2023年 (H31～R5)	2024～2028年 (R6～R10)		
公営住宅管理戸数	261戸	252戸	261戸	用途廃止予定17戸含む
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
・維持管理予定戸数	252戸	244戸	244戸	
うち計画修繕対応戸数	132戸	172戸	76戸	
うち改善事業予定戸数	112戸	72戸	168戸	
個別改善事業予定戸数	112戸	72戸	168戸	
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
うちその他戸数	8戸	0戸	0戸	
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
・用途廃止予定戸数	9戸	8戸	17戸	

※「うちその他戸数」は1～5年及び6～10年の間に「計画修繕」及び「改善事業」を実施しない戸数。

事業手法別戸数の内訳	計画修繕対応住戸		改善事業予定戸数		その他住戸	
	1～5年目	6～10年目	1～5年目	6～10年目	1～5年目	6～10年目
団地名						
千代田	32戸	44戸	60戸	48戸	0戸	0戸
八間堀	36戸	36戸	0戸	0戸	0戸	0戸
三郷	0戸	0戸	0戸	0戸	6戸	0戸
富士見（耐火）	0戸	18戸	18戸	0戸	0戸	0戸
さくら	0戸	22戸	22戸	0戸	0戸	0戸
水海道シティハイツ	40戸	40戸	0戸	0戸	0戸	0戸
南石下住宅	0戸	12戸	12戸	0戸	0戸	0戸
十一面住宅	0戸	0戸	0戸	0戸	1戸	0戸
岡田住宅	24戸	0戸	0戸	24戸	0戸	0戸
向石下台住宅	0戸	0戸	0戸	0戸	1戸	0戸
計	132戸	172戸	112戸	72戸	8戸	0戸

2) 日常的な維持管理方針

(1) ストックの状態把握

- ・市営住宅ストックの状態把握は、団地単位、住棟単位に整理するものとし、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。
- ・住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、随時履歴を確認できる仕組みを整備します。

(2) 日常的な維持管理

- ・対象団地の定期点検を実施し、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、修繕や改善の効率的な実施を行い、予防保全的な維持管理を行います。

3) 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) 長寿命化

- ・対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって市営住宅の長寿命化を図ります。

(2) ライフサイクルコストの縮減

- ・仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

2 対象住棟の状況

1) 団地別住棟別状況

長寿命化のための維持管理計画の対象となる団地の管理状況は以下のとおりです。

□対象団地概要 1

団地名		千代田団地	八間堀団地	富士見団地	さくら団地
構造		耐火構造	耐火構造	耐火構造	耐火構造
棟数		6棟	2棟	1棟	1棟
戸数		92戸	36戸	18戸	22戸
建設年度		S63, H1, 2, 4, 6, 8	H16, H18	S50	H10
構造・形式		RC造・壁式	RC造・壁式	RC造・壁式	RC造・壁式
階数		中層・4階	中層・3階	中層・3階	中層・4階
屋根形状		陸屋根、勾配屋根	陸屋根	陸屋根	勾配屋根
供給 処理	給水方式	受水槽（地上）	受水槽（地上）	受水槽（地上）	受水槽（地上）
	排水方式	浄化槽	公共下水道直結	公共下水道直結	浄化槽
	ガス方式	集中LPG	集中LPG	集中LPG	集中LPG
集会室		有	有	無	無
公園等		有	有	有	有
駐車場		有 92台	有 57台	無	有 22台

□対象団地概要 2

団地名		水海道 シティハイツ	南石下住宅	岡田住宅
構造		耐火構造	耐火構造	耐火構造
棟数		1棟	1棟	3棟
戸数		40戸	12戸	24戸
建設年度		H14	H8	H10
構造・形式		RC造	RC造・壁式	RC造・壁式
階数		高層・11階	中層・3階	中層・3階
屋根形状		勾配屋根	陸屋根	陸、勾配屋根
供給 処理	給水方式	受水槽（地上）	受水槽（地上）	受水槽（地上）
	排水方式	公共下水道直結	公共下水道直結	浄化槽
	ガス方式	集中LPG	集中LPG	集中LPG
集会室		有	無	無
公園等		有	無	無
駐車場		有 40台	有 12台	有 24台

[平成30年4月現在]

2) 劣化状況（劣化状況調査結果）

(1) 千代田団地



①外構劣化状況

- ・駐輪場は、屋根にサビが見られ、床にはひび割れも見られました。
- ・外灯やゴミ置場はサビが目立ちました。
- ・通路はひび割れが見られました。
- ・集会所は劣化が多く見られ、外壁のひび割れや塗装剥離、段差の破損等が見られました。

□劣化状況調査結果 1：外構（判定「ある」のみ抜粋）

施設名		劣化状況	判定			備考
敷地境界柵(北側)	フェンス、パイプ等	サビ、破損、亀裂等	・ない	・ある	・著しくある	擁壁コケ
通路	アスファルト等	ひび割れ、陥没	・ない	・ある	・著しくある	
駐輪場	駐輪場1	屋根・壁等の劣化	・ない	・ある	・著しくある	他の駐輪場同様
	駐輪場2	屋根・壁等の劣化	・ない	・ある	・著しくある	
	駐輪場3	屋根・壁等の劣化	・ない	・ある	・著しくある	
	扉	サビ、汚れ等	・ない	・ある	・著しくある	破損
物置	屋根	サビ、汚れ等	・ない	・ある	・著しくある	サビ
ゴミ置場	屋根	サビ、汚れ等	・ない	・ある	・著しくある	
	扉	サビ、汚れ等	・ない	・ある	・著しくある	
受水槽	壁	サビ、汚れ等	・ない	・ある	・著しくある	汚れ
防犯灯	照明灯1	カバーの破損等	・ない	・ある	・著しくある	サビ
遊具	ブランコ、すべり台	サビ、汚れ等	・ない	・ある	・著しくある	ベンチ腐食
集会所	壁	サビ、汚れ等	・ない	・ある	・著しくある	塗装剥離、腐食、軒裏剥がれ
	扉	サビ、汚れ等	・ない	・ある	・著しくある	パッキン剥がれ

□写真（抜粋）

					
号棟・階	C棟	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	駐輪場屋根	へこみ	場所	外灯	サビ



号棟・階	-	劣化状況
場所	ゴミ置場	サビ

号棟・階	-	劣化状況
場所	通路	ひび割れ



号棟・階	集会所	劣化状況
場所	入口段差	破損

号棟・階	集会所	劣化状況
場所	軒裏	剥がれ

②A棟劣化状況

- ・外壁の東側では基礎のひび割れが見られ、南側ではバルコニー下のコンクリートにひび割れが見られました。
- ・階段室は床に鉄筋露出、階段にノンスリップの腐食が見られました。

□劣化状況調査結果2：A棟（判定「ある」のみ抜粋）

施設名	劣化状況	判定			備考
		・ない	・ある	・著しくある	
外壁(北側)	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(東側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	基礎ひび割れ
外壁(南側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	コンクリートひび割れ
階段(設置箇所A)	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	鉄筋露出
階段(設置箇所B)	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	鉄筋露出、ノンスリップ腐食
排水管	破損	・ない	・ある	・著しくある	サビ
引込盤、パイプシャフト等金属類	劣化	・ない	・ある	・著しくある	メーターボックスサビ
防犯灯	破損	・ない	・ある	・著しくある	サビ

□写真（抜粋）

					
号棟・階	A棟3階	劣化状況	号棟・階	A棟	劣化状況
場所	床	鉄筋露出	場所	階段	ノンスリップ腐食 鉄筋露出
					
号棟・階	A棟	劣化状況	号棟・階	A棟	劣化状況
場所	排水管	サビ	場所	南側 コンクリート	ひび割れ

③B棟劣化状況

- ・外壁の北側と東側では基礎のひび割れが見られ、南側ではバルコニー下のコンクリートにひび割れが複数見られました。
- ・階段室の床に破損が見られました。

□劣化状況調査結果3：B棟（判定「ある」のみ抜粋）

施設名	劣化状況	判定			備考
外壁(北側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	基礎ひび割れ
外壁(東側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	基礎ひび割れ
外壁(南側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	コンクリートひび割れ 複数あり
	外壁の打診(浮き)	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置箇所B)東	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	カバー破損
	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	鉄筋露出

□写真（抜粋）

					
号棟・階	B棟入口(北)	劣化状況	号棟・階	B棟	劣化状況
場所	基礎 床	ひび割れ 塗装剥離	場所	南側 コンクリート	ひび割れ 複数あり
					
号棟・階	B棟	劣化状況	号棟・階	B棟	劣化状況
場所	階段室床	破損	場所	カバー	破損





④C棟劣化状況

- ・外壁の南側では、バルコニー下のコンクリートに複数見られました。
- ・階段室では入口に段差や塗装剥離、床に破損や鉄筋露出が見られました。

□劣化状況調査結果 4 : C棟 (判定「ある」のみ抜粋)

施設名	劣化状況	判定			備考
外壁(南側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	コンクリートひび割れ
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置箇所A)西	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	鉄筋露出
	外壁の打診(浮き)	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置箇所B)東	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	鉄筋露出
引込盤、パイプシャフト等金属類	劣化	・ない	・ある	・著しくある	
防犯灯	破損	・ない	・ある	・著しくある	サビ
プロパンガス庫	サビ等	・ない	・ある	・著しくある	

□写真 (抜粋)

					
号棟・階	C棟	劣化状況	号棟・階	C棟	劣化状況
場所	南側 コンクリート	ひび割れ 複数あり	場所	階段入口	段差 塗装剥離
					
号棟・階	C棟1階	劣化状況	号棟・階	C棟	劣化状況
場所	電灯	サビ	場所	階段室床	破損 鉄筋露出



⑤D棟劣化状況

- ・外壁の北側では、汚れやパッキンのひび割れがありました。東側では、コンクリートにひび割れが見られました。西側では、鉄筋露出箇所がありました。
- ・階段踊り場の腰壁上部では、コケが多く見られました。また、階段の手摺では、サビや汚れが見られました。

□劣化状況調査結果 5 : D棟 (判定「ある」のみ抜粋)

施設名	劣化状況	判定			備考
外壁(北側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	パッキンひび割れ(南側にもあり)
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(東側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	コンクリートひび割れ
外壁(南側)	剥離・欠損	・ない	・ある	・著しくある	
	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(西側)	鉄筋の露出	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置個所A)	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	腰壁上部コケ
	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	手摺のサビ等	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置個所B)	手摺のサビ等	・ない	・ある	・著しくある	
排水管	破損	・ない	・ある	・著しくある	サビ
引込盤、パイプシャフト等金属類	劣化	・ない	・ある	・著しくある	サビ

□写真 (抜粋)

					
号棟・階	D棟	劣化状況	号棟・階	D棟	劣化状況
場所	東側 コンクリート	ひび割れ	場所	西側外壁	鉄筋露出 ひび割れ

					
号棟・階	D棟	劣化状況	号棟・階	D棟	劣化状況
場所	メーターボックス	サビ	場所	排水管留め具 コンクリート	サビ ひび割れ
					
号棟・階	D棟	劣化状況	号棟・階	D棟	劣化状況
場所	階段壁	剥離	場所	腰壁上部	コケ

⑥ E棟劣化状況

- ・外壁は全体的に汚れが見られました。北側と南側では、パッキンのひび割れが見られました。
- ・階段踊り場の腰壁上部では、コケが多く見られました。また、階段の手摺では、サビや汚れが見られました。
- ・階段室の天井では、剥離が見られました。
- ・メーターボックスや排水管の取付金具では、サビが見られました。

□劣化状況調査結果 6 : E棟 (判定「ある」のみ抜粋)

施設名	劣化状況	判定			備考
		・ない	・ある	・著しくある	
外壁(北側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	パッキンひび割れ
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(東側)	剥離・欠損	・ない	・ある	・著しくある	
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(南側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	パッキンひび割れ
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(西側)	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置個所A)	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	腰壁上部コケ
	天井のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	剥離
	外壁の打診(浮き)	・ない	・ある	・著しくある	
	手摺のサビ等	・ない	・ある	・著しくある	
排水管	破損	・ない	・ある	・著しくある	サビ
引込盤、パイプシャフト等金属類	劣化	・ない	・ある	・著しくある	サビ

□写真(抜粋)

					
号棟・階	E棟	劣化状況	号棟・階	E棟	劣化状況
場所	北側外壁	コケ、汚れ	場所	排水管 取付金具	サビ
					
号棟・階	E棟	劣化状況	号棟・階	E棟	劣化状況
場所	階段室 天井	剥離	場所	腰壁上部	コケ

					
号棟・階	E棟	劣化状況	号棟・階	E棟	劣化状況
場所	メーターボックス	サビ	場所	階段手摺	劣化

⑦ F棟劣化状況

- ・外壁は全体的に汚れが見られました。南側の基礎では、ひび割れが見られました。北側と南側では、パッキンのひび割れが見られました。
- ・階段の手摺や住戸前の門では、サビが目立ちました。
- ・バルコニーの天井では、ひび割れが見られました。
- ・屋上では、防水材の劣化や飛散が多く見られました。

□劣化状況調査結果 7：F棟（判定「ある」のみ抜粋）

施設名	劣化状況	判定			備考
外壁(北側)	剥離・欠損	・ない	・ある	・著しくある	
	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	窓ガラスひび割れ
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	入口屋根に土堆積
外壁(東側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	コーキングひび割れ
外壁(南側)	剥離・欠損	・ない	・ある	・著しくある	
	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	コーキング、バルコニー天井、コンクリート、基礎
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置個所A)東	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	コケ
	手摺のサビ等	・ない	・ある	・著しくある	他の階段も同様
階段(設置個所B)真ん中	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	塗装剥離
	手摺のサビ等	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置個所C)西	天井のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	塗装剥離
	手摺のサビ等	・ない	・ある	・著しくある	
屋上	アスファルト防水の剥離	・ない	・ある	・著しくある	
	塔屋汚れ	・ない	・ある	・著しくある	ひび割れ
排水管	破損	・ない	・ある	・著しくある	サビ
引込盤、パイプシャフト等金属類	劣化	・ない	・ある	・著しくある	サビ
防犯灯	破損	・ない	・ある	・著しくある	
プロパンガス庫	サビ等	・ない	・ある	・著しくある	

□写真（抜粋）

					
号棟・階	F棟	劣化状況	号棟・階	F棟	劣化状況
場所	バルコニー 天井	ひび割れ	場所	南側基礎	ひび割れ
					
号棟・階	F棟	劣化状況	号棟・階	F棟	劣化状況
場所	手摺	サビ 他の階段も同様	場所	住戸前 門	サビ
					
号棟・階	F棟	劣化状況	号棟・階	F棟	劣化状況
場所	電灯回り 天井	塗装剥離	場所	屋上（4F中央）	防水材劣化・飛散

(2) 八間堀団地

①外構劣化状況

- ・北側の通路では、コケや段差が見られました。
- ・集会所では、外壁やスロープにひび割れが見られました。
- ・電気室では、外壁や軒裏に汚れやひび割れが見られました。

□劣化状況調査結果 1：外構（判定「ある」のみ抜粋）

施設名	劣化状況	判定	備考	
通路(設置個所1)	アスファルト等	ひび割れ、陥没	・ない ・ある ・著しくある	北側通路コケ
通路(設置個所2)	アスファルト等	ひび割れ、陥没	・ない ・ある ・著しくある	コンクリートすきま
通路(設置個所3)	アスファルト等	ひび割れ、陥没	・ない ・ある ・著しくある	ひび割れ、破損
電気室	屋根	サビ、汚れ等	・ない ・ある ・著しくある	
	壁	サビ、汚れ等	・ない ・ある ・著しくある	
	扉	サビ、汚れ等	・ない ・ある ・著しくある	
集会所	壁	サビ、汚れ等	・ない ・ある ・著しくある	壁ひび割れ、スロープひび割れ

□写真（抜粋）

					
号棟・階	A棟	劣化状況	号棟・階	集会所	劣化状況
場所	コンクリート	すきま B棟同様	場所	外壁	ひび割れ
					
号棟・階	A棟	劣化状況	号棟・階	電気室	劣化状況
場所	北側通路	コケ、段差	場所	軒裏	ひび割れ、汚れ

②A棟劣化状況

- ・ A棟入口では、段差が見られました。
- ・ 廊下では、手摺壁にひび割れや浮きが複数見られました。
- ・ 屋上では、防水材の劣化が見られました。

□劣化状況調査結果2：A棟（判定「ある」のみ抜粋）

施設名	劣化状況	判定			備考
		・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置箇所A)西	入口の段差	・ない	・ある	・著しくある	
廊下	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	複数あり
	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	外壁の打診(浮き)	・ない	・ある	・著しくある	
屋上	アスファルト防水の剥離	・ない	・ある	・著しくある	劣化
	笠木のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	劣化
樋(排水)	破損	・ない	・ある	・著しくある	塗装剥離、サビ

□写真（抜粋）

					
号棟・階	A棟	劣化状況	号棟・階	A棟	劣化状況
場所	廊下 手摺壁	ひび割れ、浮き 複数あり	場所	入口	段差
					
号棟・階	A棟	劣化状況	号棟・階	A棟	劣化状況
場所	北側 樋	サビ	場所	屋上	防水材劣化

③B棟劣化状況

- ・ B棟入口では段差が見られ、階段では、壁や床にひび割れが見られました。
- ・ 廊下では、手摺壁や床にひび割れが見られました。
- ・ 屋上では、防水材の劣化が見られました。

□劣化状況調査結果3：B棟（判定「ある」のみ抜粋）

施設名	劣化状況	判定			備考
外壁(南側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	ベランダ壁ひび割れ
階段(設置個所A)西	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	汚れ
	天井のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	汚れ
	入口の段差	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置個所B)東	外壁の打診(浮き)	・ない	・ある	・著しくある	
廊下	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	手摺のサビ等	・ない	・ある	・著しくある	塗装剥離
	外壁の打診(浮き)	・ない	・ある	・著しくある	
屋上	アスファルト防水の剥離	・ない	・ある	・著しくある	劣化
	その他	・ない	・ある	・著しくある	サビ
防犯灯	破損	・ない	・ある	・著しくある	鳥の巣

□写真（抜粋）

					
号棟・階	B棟	劣化状況	号棟・階	B棟	劣化状況
場所	階段天井	汚れ	場所	廊下床	ひび割れ
					
号棟・階	B棟	劣化状況	号棟・階	B棟	劣化状況
場所	入口	段差	場所	屋上	防水材劣化

(3) 富士見団地

①外構劣化状況

- ・フェンスでは、サビや破損が目立ちました。
- ・駐輪場では、サビが見られました。

□劣化状況調査結果1：外構（判定「ある」のみ抜粋）

施設名		劣化状況	判定			備考
敷地境界柵(北側)	フェンス、パイプ等	サビ、破損、亀裂等	・ない	・ある	・著しくある	
敷地境界柵(東側)	フェンス、パイプ等	サビ、破損、亀裂等	・ない	・ある	・著しくある	
敷地境界柵(南側)	フェンス、パイプ等	サビ、破損、亀裂等	・ない	・ある	・著しくある	
敷地境界柵(西側)	フェンス、パイプ等	サビ、破損、亀裂等	・ない	・ある	・著しくある	
入口	車止め	サビ、破損等	・ない	・ある	・著しくある	サビ
通路	アスファルト等	ひび割れ、陥没	・ない	・ある	・著しくある	
駐輪場	駐輪場1	屋根・壁等の劣化	・ない	・ある	・著しくある	支柱サビ
	駐輪場2	屋根・壁等の劣化	・ない	・ある	・著しくある	
受水槽	配管	サビ、汚れ等	・ない	・ある	・著しくある	へこみ
掲示板	掲示板1	サビ、汚れ等	・ない	・ある	・著しくある	破損

□写真（抜粋）

					
号棟・階	-	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	駐輪場	支柱サビ	場所	掲示板	破損
					
号棟・階	-	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	受水槽ポンプ室配管	へこみ	場所	南側フェンス	破損、サビ

					
号棟・階	-	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	車止め	サビ	場所	西側通路	ひび割れ

②耐火住棟劣化状況

- ・外壁では、全体的に汚れが見られました。
- ・バルコニーの手摺では、サビが著しく見られました。
- ・階段では、ノンスリップの欠損や鉄筋露出が見られました。
- ・屋上では、防水材の劣化が見られました。

□劣化状況調査結果 2：耐火住棟（判定「ある」のみ抜粋）

施設名	劣化状況	判定			備考
		・ない	・ある	・著しくある	
外壁(北側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	軒
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	軒
	剥離・欠損	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(東側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	軒裏
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	手すりサビ
	剥離・欠損	・ない	・ある	・著しくある	換気ガラリ破損
外壁(南側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	軒
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	軒
	剥離・欠損	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(西側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
	剥離・欠損	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置箇所A)	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	ノンスリップ欠損 階段C同様
	天井のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	塗装剥離、爆裂、鉄筋露出
	手摺のサビ等	・ない	・ある	・著しくある	階段B、C同様
階段(設置箇所B)	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	落書き
	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	鉄筋露出 階段C同様
	天井のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	手摺のサビ等	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置箇所C)	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	蹴上ひび割れ、コンクリート破損
	天井のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	鳥の巣
	手摺のサビ等	・ない	・ある	・著しくある	
屋上	アスファルト防水の剥離	・ない	・ある	・著しくある	
	目地の劣化、剥離等	・ない	・ある	・著しくある	
排水管	破損	・ない	・ある	・著しくある	
バルコニー	手摺のサビ等	・ない	・ある	・著しくある	
引込盤、パイプシャフト等金属類	劣化	・ない	・ある	・著しくある	サビ

□写真（抜粋）

					
号棟・階	耐火住棟	劣化状況	号棟・階	耐火住棟	劣化状況
場所	階段 手摺	サビ	場所	階段	ノンスリップ欠損
					
号棟・階	耐火住棟	劣化状況	号棟・階	耐火住棟	劣化状況
場所	階段壁	落書き	場所	階段床	鉄筋露出
					
号棟・階	耐火住棟	劣化状況	号棟・階	耐火住棟	劣化状況
場所	東側外壁 バルコニー	汚れ 手摺サビ	場所	屋上	防水材劣化

(4) さくら団地


①外構劣化状況

- ・北側通路では、地盤沈下が見られました。
- ・物置の扉や受水槽フェンスの鍵では、サビが見られました。

□劣化状況調査結果1：外構（判定「ある」のみ抜粋）

施設名	劣化状況	判定	備考
敷地境界柵(東側)	フェンス、パイプ等	・ない ・ある ・著しくある	植物繁茂
通路(設置箇所1)	アスファルト等	・ない ・ある ・著しくある	地盤沈下、縁石破損
植栽	植栽・樹	・ない ・ある ・著しくある	植物繁茂
	扉	・ない ・ある ・著しくある	サビ、腐食
ゴミ置場	その他	・ない ・ある ・著しくある	樋破損
受水槽	壁	・ない ・ある ・著しくある	換気フード破損
	柵 無	・ない ・ある ・著しくある	サビ、破損
防犯灯	照明灯1	・ない ・ある ・著しくある	塗装剥離

□写真（抜粋）

					
号棟・階	-	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	ゴミ置場 樋	破損	場所	受水槽フェンス 鍵	破損、サビ
					
号棟・階	-	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	北側 コンクリート	地盤沈下	場所	北側通路	植物繁茂

②住棟劣化状況

- ・外壁では、全体的に塗装剥離が見られました。
- ・階段では、ノンスリップの欠損が複数見られました。1階部分の塗装剥離も見られました。
- ・屋上では、アスファルトシングルの劣化が見られました。

□劣化状況調査結果2：住棟（判定「ある」のみ抜粋）

施設名	劣化状況	判定			備考
外壁(北側)	剥離・欠損	・ない	・ある	・著しくある	
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(東側)	剥離・欠損	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(南側)	剥離・欠損	・ない	・ある	・著しくある	
	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(西側)	剥離・欠損	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置箇所A)	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	他の階段も同様
	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	他の階段も同様
	天井のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	鳥の巣
	外壁の打診(浮き)	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置箇所B)	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置箇所C)	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
屋上	アスファルト防水の剥離	・ない	・ある	・著しくある	
引込盤、パイプシャフト等金属類	劣化	・ない	・ある	・著しくある	

□写真（抜粋）

					
号棟・階	-	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	階段 壁	塗装剥離、浮き	場所	階段 床	ひび割れ 他の階段同様

					
号棟・階	1階	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	階段	塗装剥離 他の階段 (1階)も同様	場所	階段	ノンスリップ欠損 複数あり
					
号棟・階	-	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	南側外壁	塗装剥離 2階多数あり	場所	屋上	アスファルトシング ル劣化

(5) 水海道シティハイツ

①外構劣化状況

- ・駐輪場では、パイプや照明器具にサビが見られました。
- ・東側のフェンスに歪みが見られました。

□劣化状況調査結果1：外構（判定「ある」のみ抜粋）

施設名		劣化状況	判定			備考
敷地境界柵(東側)	フェンス、パイプ等	サビ、破損、亀裂等	・ない	・ある	・著しくある	歪み
通路	アスファルト等	ひび割れ、陥没	・ない	・ある	・著しくある	ひび割れ
駐輪場	駐輪場1	屋根・壁等の劣化	・ない	・ある	・著しくある	サビ、照明サビ
防犯灯	照明灯1	カバーの破損等	・ない	・ある	・著しくある	劣化

□写真（抜粋）

					
号棟・階	-	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	駐輪場 照明器具	サビ	場所	西側階段下 コンクリート	ひび割れ 東側階段も同様


②住棟劣化状況

- ・北側の外壁では、エフロレッセンスが見られました。
- ・廊下の手摺壁や階段の壁では、ひび割れが見られました。
- ・屋上では、防水材の劣化が見られました。

□劣化状況調査結果 2：住棟（判定「ある」のみ抜粋）

施設名	劣化状況	判定			備考
外壁(北側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	エフロレッセンス、玄関屋根コケ
外壁(南側)	剥離・欠損	・ない	・ある	・著しくある	床タイル破損
	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置箇所A、東側)	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
廊下	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	ノンスリップ欠損
	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
屋上	その他(排水口)	・ない	・ある	・著しくある	滞水跡
外部配管	サビ等	・ない	・ある	・著しくある	室外機配管へこみ
引込盤、パイプシャフト等金属類	劣化	・ない	・ある	・著しくある	ガラス破損

□写真（抜粋）

					
号棟・階	-	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	手摺壁	ひび割れ 複数あり	場所	階段壁	ひび割れ 複数あり
					
号棟・階	1階	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	階段	ノンスリップ欠損	場所	北側外壁	エフロレッセンス
					
号棟・階	-	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	南側タイル	破損	場所	屋上	防水材劣化

(6) 南石下住宅

①外構劣化状況

- ・フェンスでは、へこみが見られました。
- ・駐輪場では、壁面の破損や雨樋の破損が見られました。

□劣化状況調査結果 1 : 外構 (判定「ある」のみ抜粋)

施設名	劣化状況	判定	備考
敷地境界柵(北側)	フェンス、パイプ等	・ない ・ある ・著しくある	へこみ
敷地境界柵(南側)	フェンス、パイプ等	・ない ・ある ・著しくある	
通路(設置個所1)	アスファルト等	・ない ・ある ・著しくある	マンホール段差
駐輪場	駐輪場1	・ない ・ある ・著しくある	破損
ゴミ置場	壁	・ない ・ある ・著しくある	
	扉	・ない ・ある ・著しくある	
受水槽	壁	・ない ・ある ・著しくある	ひび割れ
防犯灯	照明灯1	・ない ・ある ・著しくある	サビ

□写真 (抜粋)

					
号棟・階	-	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	駐輪場 雨樋	破損	場所	外灯	サビ
					
号棟・階	-	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	北側フェンス	へこみ	場所	ゴミ置場	サビ



②住棟劣化状況

- ・外壁では、全体的に汚れやひび割れが見られました。特に北側の汚れが目立ちました。また、西側の基礎にひび割れが見られました。
- ・階段では、踊り場にコケが目立ち、手摺にサビが見られました。また、階段室の3階の壁には、汚れと塗装剥離が見られました。

□劣化状況調査結果 2：住棟（判定「ある」のみ抜粋）

施設名	劣化状況	判定			備考
外壁(北側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(東側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(南側)	剥離・欠損	・ない	・ある	・著しくある	
	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(西側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置個所A東側)	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	汚れ、塗装剥離
	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	コケ
	天井のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	鳥の巣
	手摺のサビ等	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置個所B西側)	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	汚れ、塗装剥離
	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	コケ
	手摺のサビ等	・ない	・ある	・著しくある	
屋上	アスファルト防水の剥離	・ない	・ある	・著しくある	
	目地の劣化、剥離等	・ない	・ある	・著しくある	
排水管	破損	・ない	・ある	・著しくある	サビ
引込盤、パイプシャフト等金属類	劣化	・ない	・ある	・著しくある	サビ

□写真（抜粋）

					
号棟・階	-	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	階段室壁 (3階)	汚れ、塗装剥離 他の階段も3階のみ	場所	階段床 段鼻	破損

					
号棟・階	-	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	北側外壁 排水管	汚れ サビ	場所	バルコニー 天井	破損
					
号棟・階	-	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	西側基礎	ひび割れ	場所	屋上	防水材劣化 目地劣化

(7) 岡田住宅

①外構劣化状況

- ・消火栓の看板では、サビと破損が見られました。
- ・フェンスでは、歪みが見られました。

□劣化状況調査結果1：外構（判定「ある」のみ抜粋）

施設名	劣化状況	判定	備考	
敷地境界柵(東側)	フェンス、パイプ等	サビ、破損、亀裂等	・ない ・ある ・著しくある	フェンス歪み
敷地境界柵(南側)	フェンス、パイプ等	サビ、破損、亀裂等	・ない ・ある ・著しくある	フェンス歪み
植栽	植栽・樹	破損、亀裂等	・ない ・ある ・著しくある	繁茂
駐輪場	駐輪場1	屋根・壁等の劣化	・ない ・ある ・著しくある	スイッチカバー破損
	駐輪場2	屋根・壁等の劣化	・ない ・ある ・著しくある	支柱サビ、外壁剥がれ
	駐輪場3	屋根・壁等の劣化	・ない ・ある ・著しくある	
	駐輪場4	屋根・壁等の劣化	・ない ・ある ・著しくある	
駐車場	舗装	ひび割れ、陥没	・ない ・ある ・著しくある	へこみ
ゴミ置場	壁	サビ、汚れ等	・ない ・ある ・著しくある	
受水槽	壁	サビ、汚れ等	・ない ・ある ・著しくある	
消防水利	支柱・看板等	汚れ、破損等	・ない ・ある ・著しくある	破損

□写真（抜粋）

					
号棟・階	-	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	駐輪場支柱	サビ	場所	消火栓看板	サビ、破損
					
号棟・階	-	劣化状況	号棟・階	-	劣化状況
場所	東側フェンス	歪み	場所	ゴミ置場外壁	汚れ

② 1号棟劣化状況

- ・北側の外壁では、汚れや塗装剥離が見られました。南側の外壁では、塗装剥離が見られました。
- ・階段の手摺や住戸前の門、引込盤では、サビが見られました。

□劣化状況調査結果 2：1号棟（判定「ある」のみ抜粋）

施設名	劣化状況	判定			備考
外壁(北側)	剥離・欠損	・ない	・ある	・著しくある	
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(南側)	剥離・欠損	・ない	・ある	・著しくある	
	階段(設置箇所A)	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある
	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	剥がれ、基礎浮き
	天井のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	汚れ、入口屋根コケ
	手摺のサビ等	・ない	・ある	・著しくある	階段手すりサビ、住戸前門サビ
屋上	アスファルト防水の剥離	・ない	・ある	・著しくある	浮き
	その他()	・ない	・ある	・著しくある	塗装剥離
排水管	破損	・ない	・ある	・著しくある	排水管塗装剥がれ
引込盤、パイプシャフト等金属類	劣化	・ない	・ある	・著しくある	サビ

□写真（抜粋）

					
号棟・階	1号棟	劣化状況	号棟・階	1号棟	劣化状況
場所	階段手摺	サビ	場所	住戸前門	サビ
					
号棟・階	1号棟	劣化状況	号棟・階	1号棟	劣化状況
場所	入口基礎	浮き	場所	北側外壁	汚れ
					
号棟・階	1号棟	劣化状況	号棟・階	1号棟	劣化状況
場所	南側外壁	塗装剥離	場所	屋上	防水材劣化 浮き



③ 2号棟劣化状況

- ・北側の基礎では、ひび割れが見られました。
- ・南側の排水管では、塗装剥離が見られました。
- ・階段では、腰壁にコケが見られました。また、手摺ではサビが著しく見られました。

□劣化状況調査結果3：2号棟（判定「ある」のみ抜粋）

施設名	劣化状況	判定			備考
		・ない	・ある	・著しくある	
外壁(北側)	剥離・欠損	・ない	・ある	・著しくある	
	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	基礎ひび割れ
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(東側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(西側)	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置箇所A)	壁のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	腰壁コケ、継ぎ目浮き
	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	基礎浮き、破損
	天井のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	手摺のサビ等	・ない	・ある	・著しくある	
入口の段差	入口の段差	・ない	・ある	・著しくある	
	屋上	アスファルト防水の剥離	・ない	・ある	・著しくある
	その他()	・ない	・ある	・著しくある	塗装剥離、ひび割れ
排水管	破損	・ない	・ある	・著しくある	管塗装剥がれ
引込盤、パイプシャフト等金属類	劣化	・ない	・ある	・著しくある	サビ

□写真（抜粋）

					
号棟・階	2号棟	劣化状況	号棟・階	2号棟	劣化状況
場所	入口 基礎	浮き	場所	階段床	破損

					
号棟・階	2号棟	劣化状況	号棟・階	2号棟	劣化状況
場所	北側入口付近 基礎	ひび割れ	場所	屋上	防水材劣化

④ 3号棟劣化状況

- ・北側の外壁では、汚れが目立ちました。また、塗装剥離も見られました。
- ・南側の外壁では、ひび割れが見られました。
- ・階段では、手摺のサビが見られました。
- ・屋上では、防水材の劣化や目地の劣化が見られました。

□劣化状況調査結果 4：3号棟（判定「ある」のみ抜粋）

施設名	劣化状況	判定			備考
外壁(北側)	剥離・欠損	・ない	・ある	・著しくある	窓ガラス破損
	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	プラスチック劣化あり
外壁(東側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	汚れ	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(南側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
外壁(西側)	ひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置個所A:西)	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	手摺のサビ等	・ない	・ある	・著しくある	
階段(設置個所B:東)	床のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
	天井のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	
屋上	手摺のサビ等	・ない	・ある	・著しくある	
	笠木のひび割れ	・ない	・ある	・著しくある	コケ、汚れ
排水管	目地の劣化、剥離等	・ない	・ある	・著しくある	劣化
	破損	・ない	・ある	・著しくある	管塗装剥がれ
引込盤、パイプシャフト等金属類	劣化	・ない	・ある	・著しくある	消火器まわり金属サビ

□写真（抜粋）

					
号棟・階	3号棟	劣化状況	号棟・階	3号棟	劣化状況
場所	北側外壁	汚れ	場所	階段手摺	サビ
					
号棟・階	3号棟	劣化状況	号棟・階	3号棟	劣化状況
場所	南側外壁	ひび割れ 多数あり	場所	屋上	防水材劣化 目地劣化

3) 劣化状況のまとめ

劣化状況調査を実施した結果、本計画期間内に対応すべき事項は以下のとおりです。

□劣化状況調査の結果対応すべき事項

団地	対応すべき事項
千代田	① F棟の屋上防水改修 ② D棟の外壁改修 ③ D棟・E棟・F棟の階段室手摺の改修 ④ A棟・C棟・D棟・E棟・F棟の階段室改修 ⑤ B棟・C棟の給水管改修 ⑥ 集会所改修※ ⑦ B棟・C棟の南側コンクリート改修※
八間堀	① A棟・B棟の屋上防水改修※
富士見	① 耐火住棟の外壁改修 ② 耐火住棟のバルコニー手摺の改修 ③ 耐火住棟の階段室改修 ④ 耐火住棟底の排水不良改修 ⑤ 耐火住棟の給水管改修 ⑥ 引込盤サビ改修※
さくら	① 屋上防水改修 ② 外壁改修 ③ 階段室改修
南石下住宅	① 屋上防水改修 ② 外壁改修 ③ 階段室改修
岡田住宅	① 屋上防水又は屋根改修 ② 外壁改修 ③ 1号棟・2号棟・3号棟階段室改修

※今回の劣化状況調査で追加した事項

3 修繕・改善計画

1) 修繕・改善の実施方針

(1) 修繕事業の実施方針

標準的な修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性の維持を図るとともに、長期的な活用が可能となるよう以下の修繕を実施します。

①定期点検

経常修繕及び計画修繕の実施時期を特定するため、外壁・屋上防水など各部位毎に標準的な修繕周期と照らし合わせて劣化状況を確認する基礎的な点検を3年毎に定期的に行います。

②経常修繕

水漏れ、手摺の破損等、不特定の時期に発生する不具合に対し、その都度実施する必要がある経常的な修繕を行います。

③空家修繕

空家となった住戸について修繕を行います。

④計画修繕

設備機器の更新等、周期的に実施する必要がある計画修繕を行います。

なお、市営住宅の主な修繕・改善履歴を踏まえた計画修繕実施時期については次表のとおりです。

□市営住宅の計画修繕実施時期と計画期間内に実施すべき事項

項目		修繕 周期	千代田	富士見 (耐火)	さくら	南石下住宅	岡田住宅
経過年数(平成30年現在)			30~22年	38年	15年	22年	20年
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—
		ユニットバス改修	30	●H29	●	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	—	—	—	—
		台所壁の不燃化・改修	15	—	—	—	—
	トイレ	便器の改修	30	H29A~E	H29	—	—
	給排水・電気等 設備	給湯器設置・改修	15	●	—	—	—
		換気扇設置・改修	15	—	—	—	—
		分電盤類取替	30	—	—	—	—
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—
	配管	警報器等の設置・改修	15	H20	H20	H20	H20
		給水・給湯管改修	30	●	●	—	—
			排水管改修	30	—	—	—
	ガス管改修	30	—	—	—	—	—
建具等	建具改修	30	—	—	—	—	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	15	●	●	●	●
		吹付タイル等補修	15	●	●	●	●
		軒裏補修	15	●	●	●	●
		庇・笠木補修	15	●	●	●	●
		雨樋等補修	15	●	●	●	●
		バルコニー補修	15	●	●	●	●
		バルコニー防水	15	●	●	●	●
	屋根	防水性向上等	15	●H25D, H26D, H27A	H22	●	●
	入口・階段	内壁・天井補修	15	●	●	—	—
		入口・通路の段差解消	—	—	H25	—	—
		郵便箱取替	25	—	—	—	—
	電気等設備	エレベーター改修	25	—	—	—	—
		消火栓箱取替	25	修繕 H28	—	—	修繕 H29
		分電盤類取替	30	—	修繕 H25	—	—
		照明器具取替	15	集会所 H26	H28	—	H26
		共視聴アンテナ改修	15	H21	H21	H21	H21
	配管	給水・給湯管改修	30	●	H25	—	—
排水管改修		30	H28F, H29B	H25	—	雨水配管 H26 雨水配管 H29	
ガス管改修		30	—	—	—	—	
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	25	修繕 H28 撤去 H29	撤去 H27	撤去 H28	—
		駐輪場屋根改修	20	—	H28	—	—
		物置等の整備・改修	15	—	—	—	—
	給排水・電気等 設備	給水ポンプ取替	15	H25F, H28DE	—	○	○
		受水槽取替	25	○	修繕 H27	修繕 H27	○
		屋外灯改修	20	H29	—	—	H28
	配管	給水管改修	30	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	埋設水配管 H29
		ガス管改修	30	—	—	—	—

凡例 ●：グレードアップ等により改善事業の対象とすべき項目
 ○：修繕周期を経過しているため本計画期間内に修繕の対象とすべき項目
 —：本計画期間内は修繕の対象とならない又はしない項目
 参考資料：長期修繕計画の作成指針（社団法人不動産協会）他

(2) 改善事業の実施方針

標準的な修繕周期を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、居住性・安全性等の向上を図るとともに、長期的な活用が可能となるよう以下の区分により実施します。

①居住性向上型改善

住戸及び住棟設備の機能向上により、居住性の向上を目指した改善を行います。

②福祉対応型改善

高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化等の改善を行います。

③安全性確保型改善

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、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。

④長寿命化型改善

外壁や屋上防水等、計画修繕時期を迎える事項のうち、グレードアップを行うことにより耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上を図れる事項について、長寿命化を目指した改善を行います。

□公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 等	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・地上デジタル放送対応 （当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む） 等	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 （当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む） ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 等
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良 等	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層エレベーターの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置※¹ ・アスベストの除去等 ・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面格子等の防犯建物部品の設置※³ 等	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修※² ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・エレベーターかご内の防犯カメラ設置※³ ・エレベーター地震時管制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 等	<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 ・屋外通路等の照明設備の照度確保※³ ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置※³ 等
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

※¹ 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。

※² 公営住宅の耐震改修は「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照。

※³ 公営住宅の防犯性向上は「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備発第110号）」を参照。

(3) 対応すべき事項の実施方針

前項の「修繕事業の実施方針」及び「改善事業の実施方針」に基づき、劣化状況調査結果により「対応すべき事項」として位置づけられた項目についての実施方針は以下のとおりとします。

なお、「対応すべき事項」のうち、修繕事業に位置づけられた事項については計画修繕時期を勘案し、計画修繕若しくは経常修繕で実施します。

また、「対応すべき事項」のうち、計画修繕時期に合致し、グレードアップ等により長寿命化を図る必要がある事項については改善事業として実施します。

□対応すべき事項の実施方針

団地	実施方針	区分	対応すべき事項
千代田	改善事業	躯体	① F棟の屋上防水改善 ② D棟の外壁改善 ③ D棟・E棟・F棟の階段室改善 ④ A棟・B棟・C棟・F棟の階段室手摺の改善 ⑤ B棟・C棟の給水管改善 ⑦ B棟・C棟の南側コンクリート改善
	修繕事業	屋外 外構	⑥ 集会所改修
八間堀	修繕事業	躯体	① A棟・B棟の屋上防水改修
富士見	改善事業	躯体	① 耐火住棟の外壁改善 ② 耐火住棟のバルコニー手摺改善 ③ 耐火住棟の階段室及び手摺改善 ④ 耐火住棟底の排水不良改善 ⑤ 耐火住棟の給水管改善 ⑥ 引込盤サビ改善
さくら	改善事業	躯体	① 屋上防水改善 ② 外壁改善 ③ 階段室改善
南石下 住宅	改善事業	躯体	① 屋上防水改善 ② 外壁改善 ③ 階段室改善
岡田 住宅	改善事業	躯体	① 屋上防水及び屋根改善 ② 外壁改善 ③ 1号棟・2号棟・3号棟階段室改善

2) 修繕・改善計画

(1) 修繕計画

①定期点検

前項の実施方針に基づき、2021年度（令和3年度）、2024年度（令和4年度）、2027年度（令和9年度）に実施します。

②経常修繕

前項の実施方針及び対応すべき事項の実施方針に基づき経常修繕を実施します。

③空家修繕

入居者の移転により空家となった住戸について通常の空家修繕を実施します。

④計画修繕

前項の実施方針及び対応すべき事項の実施方針に基づき計画修繕周期を勘案して実施します。

(2) 改善計画

本計画期間内に実施する改善事業の方針は以下のとおりとなります。

①居住性向上型改善

- ・脱衣所が無いなど、現在の入居者ニーズに対応できていない住棟を対象に、間取りの改修を行い居住性の向上を図ります。
- ・浴室設備が設置されていない住戸を対象に、安全で誰もが使いやすい設備に更新を図る改善を行い居住性の向上を図ります。
- ・開口部が木製サッシの住戸を対象に、アルミサッシに取り換える改善を行い断熱性や遮音性を高め居住性の向上を図ります。

- 《実施内容》
- ・間取り改修
 - ・浴室設備設置改善
 - ・開口部のアルミサッシ化改善

②福祉対応型改善

- ・本計画期間内に実施する福祉対応型改善はありません。

③安全性確保型改善

- ・本計画期間内に実施する安全性確保型改善はありません。

④長寿命化型改善

- ・劣化状況調査結果から早急に対応すべき事項に挙げられた住棟や計画修繕時期を経過している住棟については、屋上及び外壁・階段室の耐久性向上改善を進め住棟の長寿命化を図ります。
- ・本計画期間以降も引き続き活用を図る耐火構造の住棟を対象に、劣化が見られる庇部分及び階段室屋上の防水改善及びバルコニー床の防水性向上に資する改善を実施し住棟の長寿命化を図ります。
- ・ストック活用の基本方針（22頁）で示した「安全・安心に暮らせるためのストック活用の推進」を図るため、劣化状況調査結果から早急に対応すべき事項とされた給水管については、調査対象住棟及び建設年度が近い住棟を対象に、配管の耐久性向上として劣化が見られ更新時期となる給水管の更新を実施し、住棟の長寿命化を図ります。

- 《実施内容》
- ・屋上防水及び屋根の耐久性向上
 - ・外壁及び階段室の耐久性向上改善
 - ・庇及び階段室屋上、バルコニー床の防水性向上改善
 - ・給水管の更新

⑤その他

- ・本計画期間内に実施するその他の改善はありません。

3) 団地別住棟別改善計画

(1) 団地別改善方針

前項の改善事業の方針を基に長寿命化を図るべき市営住宅の団地別住棟別の改善の方針を設定すると次表のとおりとなります。

□団地別改善方針 1

		改善内容	千代田団地						
			A棟	B棟	C棟	D棟	E棟	F棟	
住戸	居住性向上	間取り改修	—	—	—	—	—	—	
		浴室設備の設置	●	●	●	—	—	—	
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	
		外壁・最上階の天井等の断熱	—	—	—	—	—	—	
		開口部のアルミサッシ化	—	—	—	—	—	—	
	福祉対応	床段差解消	—	—	—	—	—	—	
		浴室・便所等手摺設置	—	—	—	—	—	—	
		浴槽・便器の高齢者対応	—	—	—	—	—	—	
		高齢者対応の建具改修	—	—	—	—	—	—	
		流し台・洗面台更新	—	—	—	—	—	—	
	安全性確保	台所壁の不燃化	—	—	—	—	—	—	
		避難経路の確保（梯子設置）	—	—	—	—	—	—	
		防災警報器等の設置	—	—	—	—	—	—	
		アスベストの除去等	—	—	—	—	—	—	
		面格子等の防犯建物部品の設置	—	—	—	—	—	—	
	長寿命化	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	—	—	—	—	—	—	
		配管の耐久性向上に資する工事	●	●	●	—	—	—	
	共用部分	居住性向上	給水方式の変更	—	—	—	—	—	—
			外壁・屋根改修（断熱化対応）	—	—	—	—	—	—
共視聴アンテナ設備設置			—	—	—	—	—	—	
福祉対応		廊下・階段の手摺設置	—	—	—	—	—	—	
		玄関入口段差の解消	—	—	—	—	—	—	
		視覚障害者誘導用ブロック等の設置	—	—	—	—	—	—	
安全性確保		耐震改修	—	—	—	—	—	—	
		外壁落下防止改修	—	—	—	—	—	—	
		バルコニーの手摺のアルミ化	—	—	—	—	—	—	
		防火区画の設置	—	—	—	—	—	—	
		避難設備の設置	—	—	—	—	—	—	
長寿命化		躯体・屋根・外壁の耐久性向上	—	—	—	●	●	●	
		配管の耐久性向上	●	●	●	—	—	—	
		避難施設の耐久性向上	—	—	—	—	—	—	
屋外外構		居住性向上	雨水貯留施設の設置	—	—	—	—	—	—
	集会所の整備・増改築		—	—	—	—	—	—	
	児童遊園の整備		—	—	—	—	—	—	
	排水処理施設の整備		—	—	—	—	—	—	
	福祉対応	屋外階段の手摺の設置	—	—	—	—	—	—	
		屋外通路等の幅員確保	—	—	—	—	—	—	
		段差の解消（スロープの設置等）	—	—	—	—	—	—	
		電線の地中化	—	—	—	—	—	—	
	安全性確保	屋外消火栓設置	—	—	—	—	—	—	
		避難経路となる屋外通路等の整備	—	—	—	—	—	—	
		屋外通路等の照明設備の照度確保	—	—	—	—	—	—	
		ガス管の耐震性・耐食性向上	—	—	—	—	—	—	
	長寿命化	防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置	—	—	—	—	—	—	
		配管の耐久性・耐食性向上に資する工事	●	●	●	—	—	—	

凡例 ●実施すべき改善 — 改善が不要か対象としない項目

□団地別改善方針2

		改善内容	富士見 団地	さくら 団地	南石下 住宅	岡田住宅			
			(耐火)	—	—	1号棟	2号棟	3号棟	
住戸	居住性 向上	間取り改修	●	—	—	—	—	—	
		浴室設備の設置	●	—	—	—	—	—	
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	
		外壁・最上階の天井等の断熱	—	—	—	—	—	—	
		開口部のアルミサッシ化	●	—	—	—	—	—	
	福祉対応	床段差解消	—	—	—	—	—	—	
		浴室・便所等手摺設置	—	—	—	—	—	—	
		浴槽・便器の高齢者対応	—	—	—	—	—	—	
		高齢者対応の建具改修	—	—	—	—	—	—	
		流し台・洗面台更新	—	—	—	—	—	—	
	安全性 確保	台所壁の不燃化	—	—	—	—	—	—	
		避難経路の確保（梯子設置）	—	—	—	—	—	—	
		防災警報器等の設置	—	—	—	—	—	—	
		アスベストの除去等	—	—	—	—	—	—	
	長寿命化	面格子等の防犯建物部品の設置	—	—	—	—	—	—	
		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	—	—	—	—	—	—	
	共用部分	居住性 向上	配管の耐久性向上に資する工事	●	—	—	—	—	—
給水方式の変更			●	—	—	—	—	—	
外壁・屋根改修（断熱化対応）			—	—	—	—	—	—	
福祉対応		共視聴アンテナ設備設置	—	—	—	—	—	—	
		廊下・階段の手摺設置	—	—	—	—	—	—	
		玄関入口段差の解消	—	—	—	—	—	—	
安全性 確保		視覚障害者誘導用ブロック等の設置	—	—	—	—	—	—	
		耐震改修	—	—	—	—	—	—	
		外壁落下防止改修	—	—	—	—	—	—	
		バルコニーの手摺のアルミ化	—	—	—	—	—	—	
		防火区画の設置	—	—	—	—	—	—	
長寿命化		避難設備の設置	—	—	—	—	—	—	
		躯体・屋根・外壁の耐久性向上	●	●	●	●	●	●	
		配管の耐久性向上	●	—	—	—	—	—	
屋外 外構		居住性 向上	避難施設の耐久性向上	—	—	—	—	—	—
			雨水貯留施設の設置	—	—	—	—	—	—
			集会所の整備・増改築	—	—	—	—	—	—
			児童遊園の整備	—	—	—	—	—	—
	福祉対応	排水処理施設の整備	—	—	—	—	—	—	
		屋外階段の手摺の設置	—	—	—	—	—	—	
		屋外通路等の幅員確保	—	—	—	—	—	—	
		段差の解消（スロープの設置等）	—	—	—	—	—	—	
	安全性 確保	電線の地中化	—	—	—	—	—	—	
		屋外消火栓設置	—	—	—	—	—	—	
		避難経路となる屋外通路等の整備	—	—	—	—	—	—	
		屋外通路等の照明設備の照度確保	—	—	—	—	—	—	
長寿命化	ガス管の耐震性・耐食性向上	—	—	—	—	—	—		
	防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置	—	—	—	—	—	—		
		配管の耐久性・耐食性向上に資する工事	●	—	—	—	—	—	

凡例 ●実施すべき改善 — 改善が不要か対象としない項目

(2) 団地別改善計画

①千代田団地

【居住性向上型改善】

- ・ストック活用の基本方針で示した「安全・安心に暮らせるためのストック活用の推進」を図るため、居住性の向上として、建設年度が古いA棟・B棟・C棟の浴室設備が設置されていない住戸を対象に、安全で誰もが使いやすい設備に更新を図る浴室設備設置改善をA棟では2019年度（平成31年度）から2023年度（令和5年度）まで、B棟とC棟では2024年度（令和6年度）から2028年度（令和10年度）の5年間の間に年間2戸程度を目安に実施します。

《実施内容》 ・浴室設備設置改善

【長寿命化型改善】

- ・長寿命化を図るため、A棟と建設年度が近いB棟・C棟を対象に配管の耐久性向上に資する工事として、住戸内及び共用部分で給水管改善（給水管の更新）を2024年度（令和6年度）から2026年度（令和8年度）までの3年間に年間1棟の割合で実施します。
- ・長寿命化を図るため、劣化状況調査結果から早急に対応が必要とされた外壁及び階段室の耐久性向上に資する工事として、2021年度（令和3年度）にD棟及びE棟、2022年度（令和4年度）にF棟で外壁改善を実施します。なお、外壁改善実施時にバルコニー床の防水性向上に資する改善も併せて実施します。
- ・長寿命化を図るため、劣化状況調査結果から早急に対応が必要とされた屋上防水及び屋根の耐久性向上に資する工事として、外壁改善と併せて屋上防水及び屋根改善を実施します。

《実施内容》 ・給水管の更新（住戸内・共用部）
・外壁及び階段室の耐久性向上改善
・屋上防水及び屋根の耐久性向上改善
・庇及び階段室屋上、バルコニー床の防水性向上改善

②富士見団地

【居住性向上型改善】

- ・居住性の向上として、子育て世帯などのニーズに対応できるように脱衣所を設けるなど間取りの変更を2020年度（令和2年度）に実施します。
- ・浴槽や風呂釜など、安全で誰もが使いやすい設備に更新を図る浴室整備設置改善を2020年度（令和2年度）に実施します。
- ・遮音性や断熱性を高める開口部のアルミサッシ化改善を2019年度（平成31年度）に実施します。

《実施内容》 ・間取りの改修
・浴室設備設置改善
・開口部のアルミサッシ化改善

【長寿命化型改善】

- ・長寿命化を図るため、耐火住棟を対象に、劣化状況調査結果から対応が必要とされた外壁及び階段室の耐久性向上に資する工事として2019年度（平成31年度）に外壁改善を実施します。なお、外壁改善実施時に劣化が見られる庇やバルコニー床の防水性向上に資する改善とサビが見られるバルコニー手摺の塗替えも併せて実施します。
- ・長寿命化を図るため、耐火住棟を対象に配管の耐久性向上に資する工事として、住戸内及び共用部分で給水管改善（給水管の更新）と給水方式の変更（受水槽設置）を2020年度（令和2年度）に実施します。

- 《実施内容》
- ・外壁及び階段室の耐久性向上改善
 - ・庇及びバルコニー床の防水性向上改善
 - ・給水管の更新（住戸内・共用部）
 - ・給水方式の変更改善（受水槽）

③さくら団地

【長寿命化型改善】

- ・長寿命化を図るため、劣化状況調査結果から対応が必要とされた外壁及び階段室の耐久性向上に資する工事として、2023年度（令和5年度）に外壁改善を実施します。なお、外壁改善実施時にバルコニー床の防水性向上に資する改善も併せて実施します。
- ・長寿命化を図るため、劣化状況調査結果から対応が必要とされた屋根の耐久性向上に資する工事として、外壁改善と併せて屋根改善を実施します。

- 《実施内容》
- ・外壁及び階段室の耐久性向上改善
 - ・屋根の耐久性向上改善

④南石下住宅

【長寿命化型改善】

- ・長寿命化を図るため、劣化状況調査結果から対応が必要とされた外壁及び階段室の耐久性向上に資する工事として、2022年度（令和4年度）に外壁改善を実施します。なお、外壁改善実施時にバルコニー床の防水性向上に資する改善も併せて実施します。
- ・長寿命化を図るため、劣化状況調査結果から対応が必要とされた屋上防水の耐久性向上に資する工事として、外壁改善と併せて屋上防水改善を実施します。

- 《実施内容》
- ・外壁及び階段室の耐久性向上改善
 - ・屋上防水の耐久性向上改善

⑤岡田住宅

【長寿命化型改善】

- ・長寿命化を図るため、劣化状況調査結果から対応が必要とされた外壁及び階段室の耐久性向上に資する工事として、2027年度（令和9年度）、2028年度（令和10年度）に外壁改善を実施します。なお、外壁改善実施時にバルコニー床の防水性向上に資する改善も併せて実施します。
- ・長寿命化を図るため、劣化状況調査結果から対応が必要とされた屋上防水及び屋根の耐久性向上に資する工事として、外壁改善と併せて屋上防水及び屋根改善を実施します。

- 《実施内容》
- ・外壁及び階段室の耐久性向上改善
 - ・屋上防水及び屋根の耐久性向上改善

(3) 住棟別改善計画

前項の団地別改善計画を基に住棟別の改善計画を設定すると次表のとおりとなります。

□住棟別改善計画

団地名	住棟 番号	住戸			共用部分・屋外外構		
		給水管 改善	浴室設備 設置改善	開口部アルミ サッシ化改善	給水管 改善	屋上防水 改善 屋根改善	外壁等 改善
千代田	A棟	●	○	—	—	—	—
	B棟	●	○	—	●	—	—
	C棟	●	○	—	●	—	—
	D棟	—	—	—	—	—	●
	E棟	—	—	—	—	●	●
	F棟	—	—	○	—	●	●
富士見	(耐火)	●	○	—	●	—	●
さくら	—	—	—	—	—	●	●
南石下 住宅	—	—	—	—	—	●	●
岡田 住宅	1号棟	—	—	—	—	●	●
	2号棟	—	—	—	—	●	●
	3号棟	—	—	—	—	●	●

凡例 ○：居住性向上型改善 □：安全性確保型改善 ●：長寿命化型改善 △：その他

4) 年次別改善計画

前項の住棟別改善計画を基に年次別の改善計画を設定すると次表のとおりとなります。

□年次別改善計画

団地名	住棟	戸数	建設年度	改善事業の内容				
				2019年度 (平成31年度)	2020年度 (令和2年度)	2021年度 (令和3年度)	2022年度 (令和4年度)	2023年度 (令和5年度)
千代田	A棟	16	S63	← 200	← 200	← 200	← 200	← 改善設計 188 → 200
	B棟	16	H1					
	C棟	16	H2					
	D棟	16	H4		← 改善設計 300	← 外壁改善 (長寿命化) 15,000		
	E棟	8	H6		← 改善設計 210	← 外壁改善 (長寿命化) 11,000		
	F棟	20	H8			← 改善設計 660	← 外壁改善 屋上防水改善 (長寿命化) 33,000	
富士見	(耐火)	18	S50	外壁等改善 屋上防水改善 (長寿命化) 開口部のアルミ サッシ化 (居住性向上) 39,000	配管の耐久性向上 (長寿命化) 間取り改修、浴 槽・風呂釜設置、 給水方式の変更 (居住性向上) 62,000			
さくら	—	22	H10				← 改善設計 349	← 外壁改善 屋上防水改善 (長寿命化) 17,427
水海道 シティ ハイツ	—	40	H14			点検		
南石下 住宅	—	12	H8			← 改善設計 213	← 外壁改善 屋上防水改善 (長寿命化) 10,644	
岡田 住宅	1号棟	6	H10					
	2号棟	6	H10					
	3号棟	12	H10					
概算事業費(単価モデル)				39,200千円	62,710千円	27,073千円	44,193千円	17,815千円

※上記年次計画は三郷団地、富士見団地、十一面住宅、向石下台住宅の計17戸の用途廃止費用は除く。

改善事業の内容					概算事業費 (単価モデル)	次期定期 点検時期
2024年度 (令和6年度)	2025年度 (令和7年度)	2026年度 (令和8年度)	2027年度 (令和9年度)	2028年度 (令和10年度)		
給水管改善 (長寿命化) 9,379					10,567千円	2021年度 (令和3年度)
←改善設計 188 ←200	給水管改善 (長寿命化) 9,379 ←200	浴室設備設置改善 (居住性向上) 200	←200	→200	10,567千円	2021年度 (令和3年度)
←200	←改善設計 188 ←200	給水管改善 (長寿命化) 9,379 浴室設備設置改善 (居住性向上) 200	←200	→200	10,567千円	2021年度 (令和3年度)
					15,300千円	2021年度 (令和3年度)
					11,210千円	2021年度 (令和3年度)
					33,660千円	2021年度 (令和3年度)
					101,000千円	2021年度 (令和3年度)
					17,776千円	2021年度 (令和3年度)
					0千円	2021年度 (令和3年度)
					10,857千円	2021年度 (令和3年度)
		←改善設計 118	外壁改善 屋上防水改善 (長寿命化) 5,882 →		6,000千円	2021年度 (令和3年度)
		←改善設計 118	外壁改善 屋上防水改善 (長寿命化) 5,882 →		6,000千円	2021年度 (令和3年度)
			←改善設計 213	外壁改善 屋上防水改善 (長寿命化) 10,644 →	10,857千円	2021年度 (令和3年度)
9,967千円	9,967千円	10,015千円	12,377千円	11,044千円	244,361千円	

4 維持管理による効果

1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する改善の計画的な実施を行った場合の効果は、以下のとおりです。

(1) コスト縮減

従来に対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

(2) 安全性の確保

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全性が確保されます。

(3) 効率的な維持管理

建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中での効率的な維持管理を実施することができます。

2) ライフサイクルコストの改善効果

(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。

本算出例においては、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。

現時点以後、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である。

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

a : 現時点以後の経過年数

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%))

(2) 長寿命化型改善の実施による効果の算定

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出した結果、計画期間内に長寿命化改善を実施することにより計 15,826 千円/年の LCC縮減効果 が期待されます。

□改善効果算出の手順

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費A

修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

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。

□修繕項目別の修繕費乗率

修繕項目	修繕周期	富士見（耐火）	千代田A・B・C	千代田D・E・F、 さくら、南石下、岡田	水海道シティハイツ
1. 屋上防水	12年	1.42%	1.48%	1.43%	0.76%
2. 床防水	18年	1.00%	0.85%	0.78%	0.86%
3. 外壁塗装等	18年	5.05%	4.48%	4.10%	4.45%
4. 鉄部塗装等	6年	0.25%	0.20%	0.16%	0.13%
5-1. 建具（玄関ドア、MB扉）	36年	1.93%	1.59%	1.28%	1.02%
5-2. 建具（アルミサッシ）	36年	1.70%	1.40%	1.55%	1.24%
5-3. バルコニー手摺	36年	1.73%	1.49%	1.46%	1.09%
5-4. 金物類	24年	0.50%	0.41%	0.33%	0.26%
7-1. 給水管、給湯管	35年	7.66%	6.30%	5.07%	4.05%
7-2. 貯水槽	25年	0.72%	0.59%	0.48%	0.38%
7-3. 給水ポンプ	15年	0.72%	0.59%	0.48%	0.38%
8. 排水設備	30年	2.18%	1.80%	1.45%	1.15%
9-1. ガス設備	30年	0.69%	0.57%	0.46%	0.37%
9-2. 給湯器	15年	3.28%	2.70%	2.17%	1.73%
11-1. 共用灯	15年	0.23%	0.19%	0.15%	0.12%
11-2. 電力幹線・盤類	30年	1.44%	1.18%	0.95%	0.76%
11-3. 避雷設備	40年	-	-	-	0.12%
12-1. 電話設備	30年	0.23%	0.19%	0.15%	0.12%
12-2. テレビ共聴設備	15年	0.79%	0.65%	0.52%	0.42%
13-1. 連結送水管	25年	-	-	-	0.14%
13-2. 自火報設備	20年	-	-	1.31%	1.04%
14-1. E V保守	1年	-	-	-	0.10%
14-2. E V更新	30年	-	-	-	1.36%
17-1. 流し台	30年	1.98%	1.63%	1.31%	1.05%
17-2. 浴室ユニット	25年	-	8.47%	6.82%	5.44%
17-3. レジファート	20年	-	1.10%	0.89%	0.71%
17-4. 24h換気	20年	-	-	-	-
18. 経常修繕	1年	0.38%	0.36%	0.33%	0.26%

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する。

④除却費A

評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費

評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前LCC

計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）÷①評価期間（改善非実施）A

（単位：円／戸・年）

<計画後モデル>

⑥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。

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後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。

長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

推定再建築費（＝当該住棟の建設時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する。

⑩除却費B

評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費

評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後LCC

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

（単位：円／戸・年）

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

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

□計画前モデル

団地名	住棟 番号	計画前モデル				
		評価 期間 A	修繕費 A	建設費	除却費 A	計画前 L C C
		①	②	③	④	⑤ (③+②+④) ÷①
		年	円	円	円	円/戸・年
千代田	A	50	6,310,777	8,769,900	726,796	316,149
	B	50	5,809,560	8,239,000	698,843	294,948
	C	50	5,687,380	8,229,700	671,964	291,781
	D	50	5,339,609	9,014,400	621,268	299,506
	E	50	6,493,187	11,448,000	574,398	370,312
	F	50	6,607,144	12,251,600	612,765	389,430
富士見	(耐火)	50	5,669,746	7,620,900	1,048,687	286,787
さくら	—	50	6,497,126	12,665,100	545,724	394,159
南石下 住宅	—	50	6,607,144	12,251,600	607,763	389,330
岡田 住宅	1	50	6,497,126	12,665,100	568,077	394,606
	2	50	6,497,126	12,665,100	568,077	394,606
	3	50	6,497,126	12,665,100	442,437	392,093
合 計			74,513,052	128,485,500	7,686,798	4,213,707

□計画後モデル・L C C縮減効果

団地名	住棟 番号	計画後モデル					L C C縮減効果		
		評価 期間 B	修繕費 B	長寿命化型 改善費	建設費	除却費 B	計画後 L C C	年平均 縮減額	住棟当たりの 年平均 縮減額
		⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ (⑨+⑧+⑦) +⑩) ÷ ⑥	⑫ ⑤-⑪	⑬ ⑫×戸数
		年	円	円	円	円	円/戸・年	円/戸・年	円/棟・年
千代田	A	70	6,452,455	463,282	8,769,900	331,700	228,819	87,330	1,397,286
	B	70	5,937,542	445,464	8,239,000	318,943	213,442	81,506	1,304,095
	C	70	5,810,301	428,331	8,229,700	306,676	211,072	80,709	1,291,350
	D	70	5,429,810	542,190	9,014,400	283,539	218,142	81,364	1,301,817
	E	70	6,561,628	625,080	11,448,000	262,148	269,955	100,357	802,853
	F	70	6,505,447	682,800	12,251,600	279,658	281,707	107,723	2,154,459
富士見	(耐火)	70	5,461,292	1,401,857	7,620,900	478,607	213,752	73,034	1,314,620
さくら	—	70	6,374,664	651,065	12,665,100	249,061	284,856	109,303	2,404,675
南石下 住宅	—	70	6,505,447	758,237	12,251,600	277,375	282,752	106,578	1,278,934
岡田 住宅	1	70	6,470,036	688,725	12,665,100	259,263	286,902	107,704	646,226
	2	70	6,470,036	688,725	12,665,100	259,263	286,902	107,704	646,226
	3	70	6,491,632	599,246	12,665,100	201,923	285,113	106,980	1,283,765
合 計			74,470,290	7,975,002	128,485,500	3,508,154	3,063,414	1,150,293	15,826,306

常総市営住宅長寿命化計画

【平成30年度 改定版】

平成31年3月

発行 茨城県常総市

編集 常総市都市建設部都市計画課

〒303-8501 茨城県常総市水海道諏訪町3222番地3

TEL 0297-23-2111（代表）

URL [http:// www. city. joso. lg. jp/](http://www.city.joso.lg.jp/)