

# 常総市営住宅長寿命化計画

【令和5年度 改定版】

令和6年3月

常 総 市



# 常総市営住宅長寿命化計画【令和5年度 改定版】

## 目 次

第1章 計画の背景・目的等	1
1 計画の背景・目的等	1
2 計画の位置づけ	3
3 対象住宅	4
第2章 市営住宅ストックの現状と課題	6
1 市営住宅管理状況	6
2 劣化状況調査	22
3 市営住宅ストックの課題	27
第3章 長寿命化に関する基本方針	28
1 目標・整備水準	28
2 ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針	30
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	30
第4章 計画の対象と事業手法の選定	31
1 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	32
2 団地別・住棟別の事業手法の選定	38
第5章 点検の実施方針	51
1 点検の実施方針	51
2 点検の対象部位と点検項目	52
第6章 計画修繕の実施方針	54
1 計画修繕の実施方針	54
2 対象項目別の修繕周期	55
第7章 改善事業の実施方針	57
1 改善事業の実施方針	57
2 団地別・住棟別改善事業の方針	59
3 団地別・住棟別改善事業計画	61
第8章 建替事業等の実施方針	63
1 建替事業の方針	63
2 用途廃止の方針	63
第9章 長寿命化のための事業実施一覧	64
第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	66
1 予防保全的な維持管理等の実施による効果	67
2 新規整備及び建替事業におけるライフサイクルコストの算出	67
3 改善事業におけるライフサイクルコストの算出	67



## 第1章 計画の背景・目的等

### 1 計画の背景・目的等

#### 1) 計画の背景

常総市では、令和5年4月現在、8団地19棟254戸の市営住宅を管理しており、平成31年3月に改定した「常総市営住宅長寿命化計画【平成30年度改定版】」に基づき、市営住宅の維持管理を進めてきました。計画期間の中間年を経過し、事業の進捗状況を踏まえ、現状及び課題等を新たに整理するとともに、効率的かつ的確な活用手法、改善事業等の見直しが必要になっています。

#### 2) 計画の目的

本計画は、計画の背景を踏まえ、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します。さらに、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) 計画期間（目標年次）

本計画は、令和6年度（2024年度）から令和15年度（2033年度）までの10年間を計画期間とします。

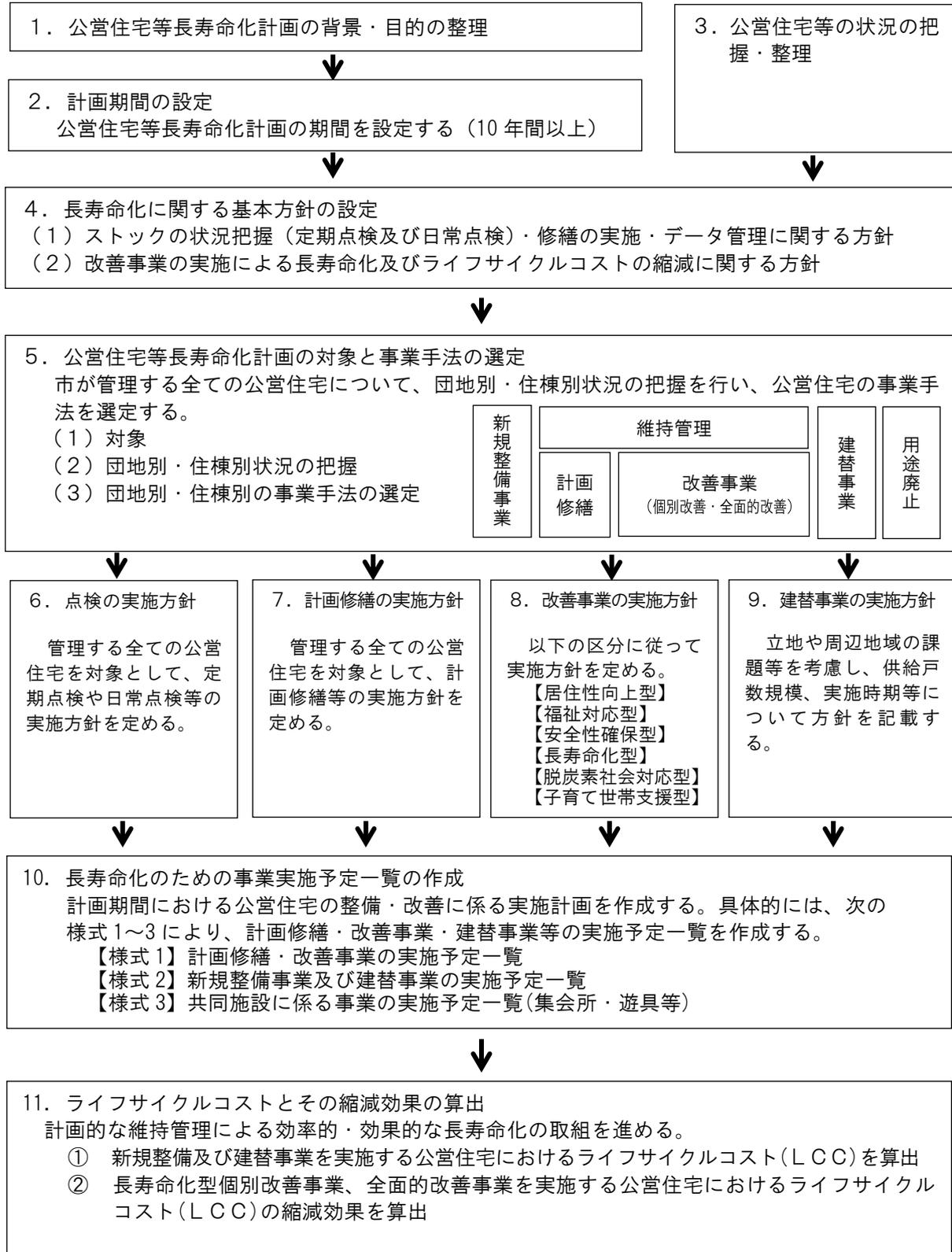
なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：令和6年度 ～ 令和15年度 → 目標年次：令和15年度  
(2024年度) (2033年度) (2033年度)

#### 4) 計画の策定フロー

本計画は、平成28年8月改定の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」による「公営住宅等長寿命化計画の策定フロー」に基づき改定します。

##### ■策定フロー



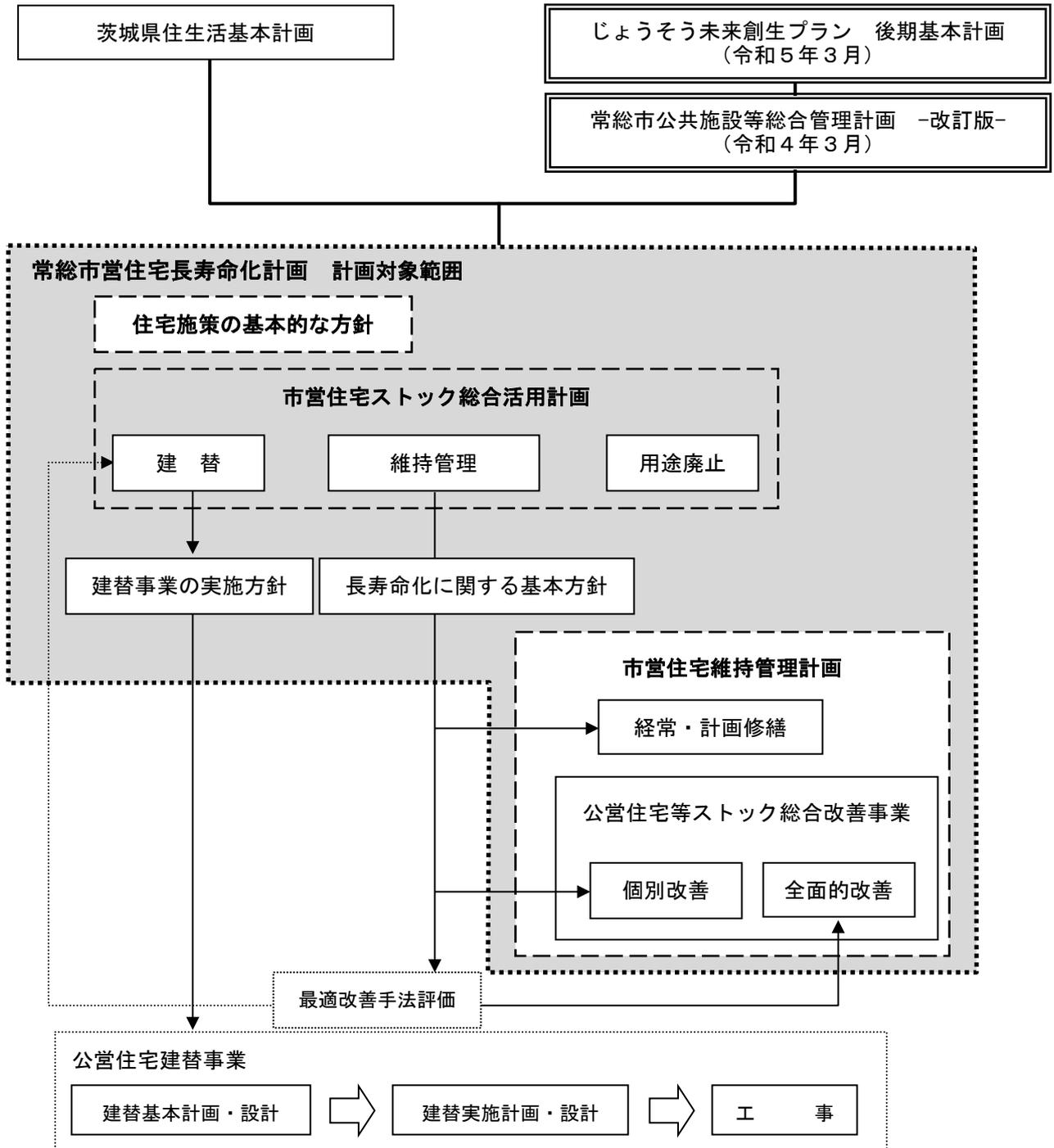
※公営住宅等長寿命化計画策定指針より

## 2 計画の位置づけ

本計画は、「じょうそう未来創生プラン（常総市総合計画）」及び「常総市公共施設等総合管理計画」を上位計画とし、その実施方針を展開・実行する個別施設計画に位置づけられます。

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

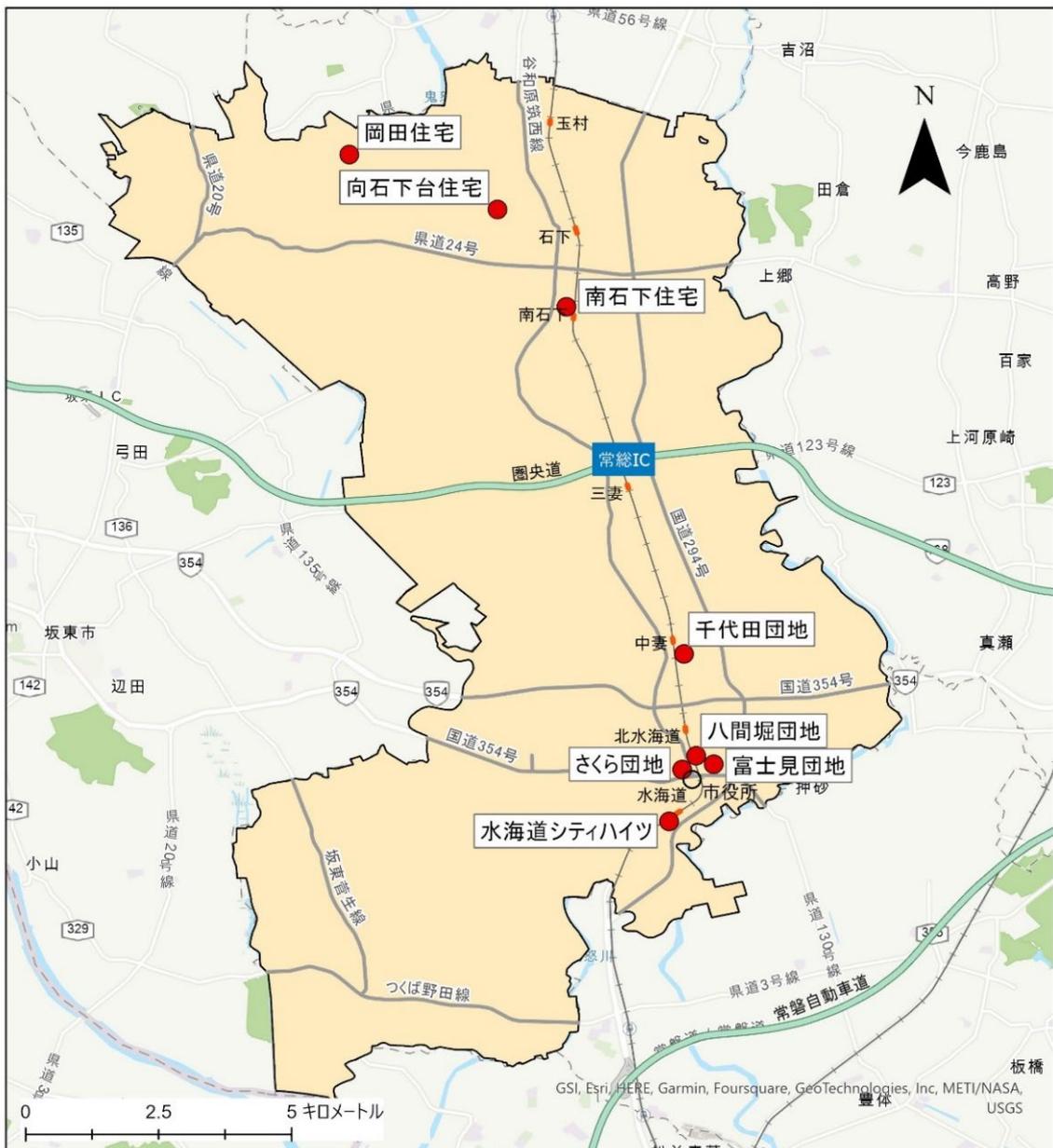


### 3 対象住宅

本計画は、下記の市営住宅を対象とします。なお、富士見団地の簡易耐火構造3棟9戸は、老朽化により令和5年度に住み替え、令和6年度に解体予定となっています。

**対象住宅：8団地 19棟 254戸**

■市営住宅位置図



■市営住宅外観

		
<p>千代田団地 (中妻町 419-3、391)</p>		<p>八間堀団地 (水海道橋本町 3637)</p>
		
<p>富士見団地 (水海道橋本町 3189-1)</p>		<p>さくら団地 (水海道橋本町 3319-1)</p>
		
<p>水海道シティハイツ (水海道山田町 1502-10)</p>	<p>南石下住宅 (大房 221-1)</p>	<p>岡田住宅 (岡田 496-6)</p>
		
<p>向石下台住宅 (向石下 544-2)</p>		

## 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8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5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つの団地は非線引き区域に立地しています。
- ・岡田住宅、向石下台住宅以外の団地については、洪水浸水想定区域内に立地しています。
- ・居住誘導区域内にある団地は、千代田団地、さくら団地、水海道シティハイツとなっています。

##### (2) 敷地条件

- ・市営住宅8団地のうち、10,000㎡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%、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%、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	敷地面積 (㎡)	敷地 形態	地域 地区等	災害危険区域等	居住 誘導 区域	建ぺい 率(%)	容積率 (%)
千代田 団地	6	92	10,399.49	市有地	第一種中 高層住居 専用地域	八間堀川浸水深：－ 鬼怒川浸水深：0.5～3.0m 小貝川・利根川浸水深：0.5 ～3.0m	区域内	60	200
八間堀 団地	2	36	7,837.00	市有地	市街化 調整区域	八間堀川浸水深：0.5～3.0m 鬼怒川浸水深：3.0～5.0m 小貝川・利根川浸水深：3.0 ～5.0m	区域外	60	200
富士見 団地	4	27	2,340.00	市有地	第一種 低層住居 専用地域	八間堀川浸水深：0.5～3.0m 鬼怒川浸水深：3.0～5.0m 小貝川・利根川浸水深：0.5 ～3.0m	区域外	40	80
さくら 団地	1	22	2,028.51	市有地	第一種 住居地域	八間堀川浸水深：0.5～3.0m 鬼怒川浸水深：0.5～3.0m 小貝川・利根川浸水深：0.5 ～3.0m	区域内	60	200
水海道 シティ ハイツ	1	40	2,640.50	市有地	商業地域	八間堀川浸水深：－ 鬼怒川浸水深：0.5～3.0m 小貝川・利根川浸水深：3.0 ～5.0m	区域内	80	400
南石下 住宅	1	12	1,370.74	市有地	非線引き 区域	八間堀川浸水深：－ 鬼怒川浸水深：0.5～3.0m 小貝川・利根川浸水深：－	区域外	60	200
岡田 住宅	3	24	3,672.12	市有地	非線引き 区域	八間堀川浸水深：－ 鬼怒川浸水深：－ 小貝川・利根川浸水深：－	区域外	60	200
向石下 台住宅	1	1	994.96	市有地	非線引き 区域	八間堀川浸水深：－ 鬼怒川浸水深：－ 小貝川・利根川浸水深：－	区域外	60	200
合計	19	254	31,283.32						

[令和5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、5 棟 (26.3%)、28 戸 (11.0%) 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	1	5.3%	1	0.4%
昭和 50～55 年	4	21.1%	27	10.6%
昭和 56 年以降	14	73.7%	226	89.0%
合計	19	100.0%	254	100.0%

[令和 5 年 4 月 1 日現在]

※小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、個々の集計値の合計は必ずしも 100%とならない場合がある。  
以下、同様。

### (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 (73.7%)、204 戸 (80.3%) となっており、次いで棟数では簡易耐火構造 2 階建てが 3 棟 (15.8%)、戸数では高層耐火構造建てが 40 戸 (15.7%) 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 2 階建て	中層 耐火構造	高層 耐火構造
棟数	1	3	14	1
	5.3%	15.8%	73.7%	5.3%
戸数	1	9	204	40
	0.4%	3.5%	80.3%	15.7%

[令和 5 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 m<sup>2</sup>未満が 88 戸 (34.6%) と最も多く、次いで 70 m<sup>2</sup>以上が 86 戸 (33.9%)、50～60 m<sup>2</sup>未満が 80 戸 (31.5%) となっています。

□住戸規模別戸数 [戸]

50～60 m <sup>2</sup> 未満	60～70 m <sup>2</sup> 未満	70 m <sup>2</sup> 以上
80	88	86
31.5%	34.6%	33.9%

[令和 5 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 <sup>2</sup> )
千代田団地	A	S63	耐4	70	35	1	16	3DK	61.2
	B	H1	耐4	70	34	1	16	3DK	58.6
	C	H2	耐4	70	33	1	16	3DK	61.0
	D	H4	耐4	70	31	1	16	3DK	63.7
	E	H6	耐4	70	29	1	8	3DK	63.7
	F	H8	耐4	70	27	1	20	3DK	71.0 73.5
八間堀団地	A	H16	耐3	70	19	1	18	2DK	55.3 55.4
	B	H18	耐3	70	17	1	18	2DK	55.3 63.7 63.9
富士見団地	-	S50	耐3	70	48	1	18	3DK	55.2
	-	S51	簡2	45	47	1	3	3DK	55.4
	-	S51	簡2	45	47	1	3	3DK	55.4
	-	S51	簡2	45	47	1	3	3DK	55.4
さくら団地	-	H10	耐4	70	25	1	22	3DK	70.8
水海道シティハイツ	-	H14	耐11	70	21	1	40	3DK	69.6 70.0
南石下住宅	-	H8	耐3	70	27	1	12	3DK	72.9
岡田住宅	1	H10	耐3	70	25	1	6	3DK	73.7
	2	H10	耐3	70	25	1	6	3DK	73.7
	3	H10	耐3	70	25	1	12	2DK	56.5 57.4
向石下台住宅	-	S40	木1	30	58	1	1	3K	50.6
合計						19	254		

[令和5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4棟(21.1%)、住戸が10戸(3.9%)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ありません。

##### □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(2033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
2	34	4	10	0	0
10.5%	13.4%	21.1%	3.9%	0.0%	0.0%

[令和5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(2033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
千代田団地	A	S63	耐4	70	35	1	16	1	16				
	B	H1	耐4	70	34	1	16						
	C	H2	耐4	70	33	1	16						
	D	H4	耐4	70	31	1	16						
	E	H6	耐4	70	29	1	8						
	F	H8	耐4	70	27	1	20						
八間堀団地	A	H16	耐3	70	19	1	18						
	B	H18	耐3	70	17	1	18						
富士見団地	-	S50	耐3	70	48	1	18	1	18				
	-	S51	簡2	45	47	1	3			1	3		
	-	S51	簡2	45	47	1	3			1	3		
	-	S51	簡2	45	47	1	3			1	3		
さくら団地	-	H10	耐4	70	25	1	22						
水海道 シティハイツ	-	H14	耐11	70	21	1	40						
南石下住宅	-	H8	耐3	70	27	1	12						
岡田住宅	1	H10	耐3	70	25	1	6						
	2	H10	耐3	70	25	1	6						
	3	H10	耐3	70	25	1	12						
向石下台住宅	-	S40	木1	30	58	1	1			1	1		
合計						19	254	2	34	4	10	0	0

[令和5年4月1日現在]

## (5) 設備等の状況

- ・浴室は、風呂付きが177戸（69.7%）、浴室のみが77戸（30.3%）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（60.6%）であり、約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253戸（99.6%）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	計	有	無	計	整備	未整備	計
177	77	254	154	100	254	253	1	254
69.7%	30.3%	100.0%	60.6%	39.4%	100.0%	99.6%	0.4%	100.0%

[令和5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。

### □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
5	28	4	10	1	18

[令和5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	計	有	無	計	整備	未整備	計	
千代田団地	A	5	11	16		16	16	16		16	×/○
	B	6	10	16		16	16	16		16	×/○
	C	4	12	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	×/○
八間堀団地	A	18		18	18		18	18		18	○/○
	B	18		18	18		18	18		18	○/○
富士見団地	-		18	18		18	18	18		18	×/○
	-		3	3		3	3	3		3	-
	-		3	3		3	3	3		3	-
	-		3	3		3	3	3		3	-
さくら団地	-	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	×/○
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	-	
合 計		177	77	254	154	100	254	253	1	254	

※EV：エレベーター、B：バルコニー

[令和5年4月1日現在]

## (7) 主な改修履歴

・平成30年以降の主な改修履歴は、以下のとおりです。

### □主な改修履歴

団地名	棟名	改修年度	内容	金額 (千円)
千代田団地	A・B	R1	浴槽設置工事（三郷解体に伴う住替えのため浴槽及び釜設置）	862
	D・E	R2	外装改修実施設計	880
	F	R3	給水設備更新工事	2,445
	D・E	R4	外装改修及び屋上防水工事	37,312
	F	R4	外装改修工事実施設計	858
	A・B・C	R4	給水設備更新工事	3,411
	D・E	R4	D棟雑排水管修繕工事及びD・E棟雨樋修繕工事	383
八間堀団地他		H30	消防設備修繕	279
富士見団地		R1	外装更新改修工事（外壁及び屋上塗装更新・開口部アルミサッシ化）	28,391
		R2	長寿命化改修工事（給水設備更新・開口部アルミサッシ化）	29,110
		R4	簡易耐火構造3棟の解体工事実施設計、敷地測量及び駐車場設計	2,585
		R4	浴室設置工事設計（空室10部屋分）	299
さくら団地		R2	給水ポンプ修繕工事	1,023
水海道シティハイツ		H30	防犯カメラ設置工事	1,285
		H30	エレベーター自動着床装置修繕	555
		R1	エレベーター改修工事（ワイヤーロープ交換）	902
		R3	1階屋根（トイルーフ）防水改修工事及びトイル天井修繕	1,189
		R4	鳩飛来防止工事（10-11階共用部ネット設置）及び清掃・消毒	682
岡田住宅		R1	駐車場外灯取替工事	299
	3	R1	外灯取替工事	220
		R2	給水ポンプ交換工事	1,672
		R2	浄化槽蓋枠交換工事	147
千代田団地・さくら団地・水海道シティハイツ		R3-R4	消防設備修繕工事（消火器・格納箱等更新、警報装置更新等）	1,332
十一面住宅		R1	用途廃止住宅の解体	710
		R2	用途廃止に伴う給水管移設工事	1,518
三郷団地		R3	用途廃止に伴う解体工事	11,917

### 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(37.5%)です。

#### (2) 公園等

・公園等が設置されているのは5団地(62.5%)です。

#### (3) 駐輪場

・駐輪場が設置されているのは7団地(87.5%)です。

#### (4) 駐車場

・駐車場が設置されているのは6団地(75.0%)で、設置台数は247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	37.5%	5	62.5%	7	87.5%	6	75.0%	247台

[令和5年4月1日現在]

#### (5) 給排水処理状況

・給水方式は、全ての団地において受水槽方式となっています。

・排水処理方式は、公共下水道に接続されているのは4団地(50.0%)で、3団地(37.5%)は浄化槽、残る1団地(12.5%)は汲み取りとなっています。

・ガス方式は、集中プロパンガスは7団地(87.5%)、1団地(12.5%)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		排水処理方式						ガス方式			
受水槽		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	
8	100.0%	4	50.0%	3	37.5%	1	12.5%	7	87.5%	1	12.5%

[令和5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	排水方式	ガス方式
千代田 団地	S63~H8	6	92	有	有	有	92	受水槽 (地上)	浄化槽	集中 LPG
八間堀 団地	H16, H18	2	36	有	有	有	57	受水槽 (地上)	浄化槽	集中 LPG
富士見 団地	S50~S51	4	27	無	有	有	0	受水槽 (地上)	公共 下水道	集中 LPG
さくら 団地	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
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		19	254				247			

[令和5年4月1日現在]

#### 4) 入居状況

##### (1) 入居世帯数

- ・市営住宅 8 団地の管理戸数 254 戸のうち、令和 5 年 4 月 1 日現在で入居している住戸は 210 戸、入居率は 82.7%であり、空家は 44 戸（17.3%）となっています。この空家のうち、募集停止している政策空家は 17 戸となっています。
- ・入居世帯は、世帯員の全てが 65 歳未満の一般世帯が 99 世帯（47.1%）、65 歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が 111 世帯（52.9%）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
8 団地	254	210	24	17	3	44	99	111	210
	100.0%	82.7%	9.4%	6.7%	1.2%	17.3%	47.1%	52.9%	100.0%

[令和 5 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
千代田団地	92	74	14	2	2	18	30	44	74
八間堀団地	36	33	3	0	0	3	8	25	33
富士見団地	27	12	0	15	0	15	4	8	12
さくら団地	22	20	2	0	0	2	12	8	20
水海道 シティハイツ	40	39	1	0	0	1	28	11	39
南石下住宅	12	10	1	0	1	2	8	2	10
岡田住宅	24	21	3	0	0	3	9	12	21
向石下台住宅	1	1	0	0	0	0	0	1	1
合計	254	210	24	17	3	44	99	111	210

[令和 5 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49世帯（49.5%）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57世帯（51.4%）で最も多く、2人世帯の34世帯（30.6%）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
8 団地	254	210	23	27	49	99	57	34	20	111
	100.0%	82.7%	23.2%	27.3%	49.5%	100.0%	51.4%	30.6%	18.0%	100.0%

[令和5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
千代田団地	92	74	8	9	13	30	18	14	12	44
八間堀団地	36	33	3	4	1	8	21	4	0	25
富士見団地	27	12	4	0	0	4	3	3	2	8
さくら団地	22	20	1	5	6	12	3	1	4	8
水海道 シティハイツ	40	39	3	3	22	28	4	7	0	11
南石下住宅	12	10	2	2	4	8	0	2	0	2
岡田住宅	24	21	2	4	3	9	8	2	2	12
向石下台住宅	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1
合 計	254	210	23	27	49	99	57	34	20	111

[令和5年4月1日現在]

### (3) 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(6.2%)、高齢者のいる世帯で8世帯(3.8%)となっており、収入超過世帯率は10.0%です。
- ・団地別の状況をみると、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
8 団地	254	210	86	103	189	13	8	21
	100.0%	82.7%	41.0%	49.0%	90.0%	6.2%	3.8%	10.0%

[令和5年4月1日現在]

### (4) 退去状況

- ・直近3年間の入居世帯の退去数は、10~14世帯で推移しています。

#### □退去状況 [世帯]

退去世帯			
R2年度	R3年度	R4年度	R2~4年度合計
10	12	14	36

[令和5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	R2年度	R3年度	R4年度
千代田団地	92	74	24	39	63	6	5	11	7	4	4
八間堀団地	36	33	8	25	33	0	0	0	0	1	3
富士見団地	27	12	2	6	8	2	2	4	1	1	2
さくら団地	22	20	11	7	18	1	1	2	0	2	2
水海道 シティハイツ	40	39	27	11	38	1	0	1	2	2	2
南石下住宅	12	10	7	2	9	1	0	1	0	0	0
岡田住宅	24	21	7	12	19	2	0	2	0	2	1
向石下台住宅	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0
合計	254	210	86	103	189	13	8	21	10	12	14

[令和5年4月1日現在]

## (5) 応募状況

- ・過去3年間の応募状況を見ると、市営住宅全体では1.42倍と1倍を上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います。
- ・富士見団地（簡耐）及び向石下台住宅は募集停止、富士見団地（耐火）は富士見団地（簡耐）からの転居者を受け入れるため、募集停止としています。

### □過去3年間の応募状況〔世帯〕

管理戸数	令和2年度			令和3年度			令和4年度			令和2~4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
254	15	25	1.67	12	13	1.08	11	16	1.45	38	54	1.42

[令和5年4月1日現在]

### □過去3年間の団地別応募状況〔世帯〕

団地名	管理戸数	令和2年度			令和3年度			令和4年度			令和2~4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
千代田団地	92	6	1	0.17	5	5	1.00	5	4	0.80	16	10	0.63
八間堀団地	36	2	3	1.50	1	1	1.00	0	0	-	3	4	1.33
富士見団地	27	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
さくら団地	22	0	0	-	1	1	1.00	2	1	0.50	3	2	0.67
水海道 シティハイツ	40	4	21	5.25	3	3	1.00	2	10	5.00	9	34	3.78
南石下住宅	12	1	0	0.00	2	3	1.50	0	0	-	3	3	1.00
岡田住宅	24	2	0	0.00	0	0	-	2	1	0.50	4	1	0.25
向石下台住宅	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
合計	254	15	25	1.67	12	13	1.08	11	16	1.45	38	54	1.42

※令和2~4年度の募集総数、応募総数は重複している

[令和5年4月1日現在]

## 5) 県営住宅

- ・ 県営住宅は石下アパートのみで、3棟48戸あります。

### □ 県営住宅

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数
石下アパート	H5~6	耐4	3	48

令和5年3月31日現在 茨城県住宅管理センター

## 2 劣化状況調査

### 1) 目的

市営住宅の劣化状況や居住性を把握することを目的に調査を実施しました。

### 2) 調査方法

建設年度や構造等により抽出を行った住棟について、建物の躯体、主要設備等の状況を目視等により調査しました。

### 3) 調査対象団地

「常総市営住宅長寿命化計画【平成 30 年度改定版】」において、維持管理していく団地に位置づけられている 7 団地を対象に調査を実施しました。

なお、空き住戸がある場合は、住戸内の調査も実施しました。

### 4) 調査結果

劣化状況調査による調査結果を次ページより示します。

千代田団地 (C棟)



屋上 概ね良好



外壁 概ね良好



バルコニー 概ね良好



階段室入口 段差



階段室 電灯 サビ



空室 (B棟) 床 木材の劣化

八間堀団地 (A棟)



屋上 概ね良好



外壁 汚れ



階段 概ね良好



外階段との接続部 目地の破損



外構 段差あり



トイレ 手すりあり

富士見団地



屋上 排水不良



外壁 概ね良好



外壁 概ね良好



階段 概ね良好



階段室入口屋根 排水不良



トイレ 手すりなし

さくら団地



屋根 下地の露出、コケ



外壁 塗装剥離



住棟入口 タイル破損、地盤沈下



階段 塗装剥離



階段室 吹き抜け壁 汚れ、コケ



浴室 手すりあり

水海道シティハイツ



屋上 排水不良



屋上 植物繁茂



バルコニー天井 ひび割れ



外壁 白華



階段柱 ひび割れ



廊下 ひび割れ

南石下住宅



屋上 アスファルト防水ひび割れ



外壁 著しい汚れ



配管 著しいサビ



階段室踊り場 コケ



パイプスペース 汚れ、塗装剥離



浴室 手すりあり

岡田住宅（3号棟）



屋上 防水材・目地劣化



外壁 汚れ



外壁 ひび割れ



階段室天井 塗装剥離



階段室踊り場 汚れ



浴室（1号棟） 手すりあり

### 3 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8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2団地は、既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。
- ・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。
- ・耐用年数が70年の耐火構造の住棟については、耐用年数の1/2（35年）を経過している住棟が2棟あります。予防保全的な維持管理を行うことにより、長寿命化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

- ・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6団地であり、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4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約3割、3箇所給湯設備が未整備の住戸も4割近くあります。
- ・65歳以上の高齢者のいる世帯の割合は5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51.4%であり、高齢者のいる世帯は1~2人の小規模世帯が8割を超えています。
- ・高齢者のみならず、障がい者世帯やひとり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、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 長寿命化に関する基本方針

### 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、耐用年数を経過した団地や、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い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 ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針

### 1) ストックの状況把握及び修繕の方針

団地・住棟ごとの定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないよう日常的な維持管理に取り組み、ストック状況の把握に努めます。

定期点検や日常点検結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕を実施するとともに、長期修繕計画の策定を進めます。

### 2) データ管理に関する方針

定期点検及び日常点検による市営住宅ストックの状況把握は、団地単位、住棟単位にとりまとめ、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。

さらに、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努めます。

## 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) 長寿命化に関する方針

団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年数までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じて適時適切な対策を実施することにより、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に関する方針

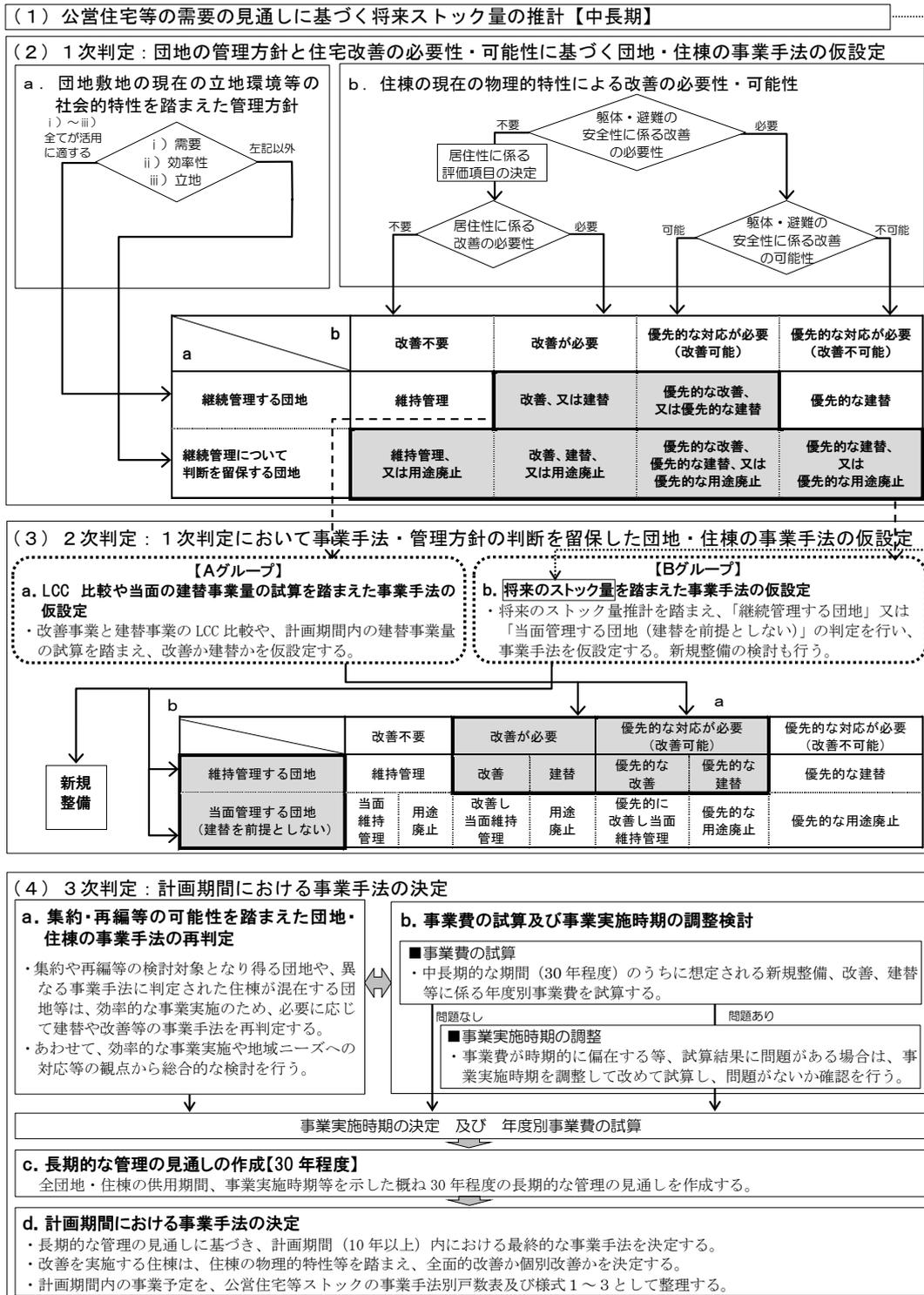
団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、市営住宅の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図ります。

## 第4章 計画の対象と事業手法の選定

本計画に位置づける対象住宅を決定し、市営住宅必要量の推計と需給状況から将来ストック数を設定します。また、対象住宅の団地別・住棟別の状況を踏まえ事業手法を選定します。

事業手法の選定に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の「事業手法の選定フロー」に基づき、団地・住棟別に事業手法の判定を行います。

### □事業手法の選定フロー

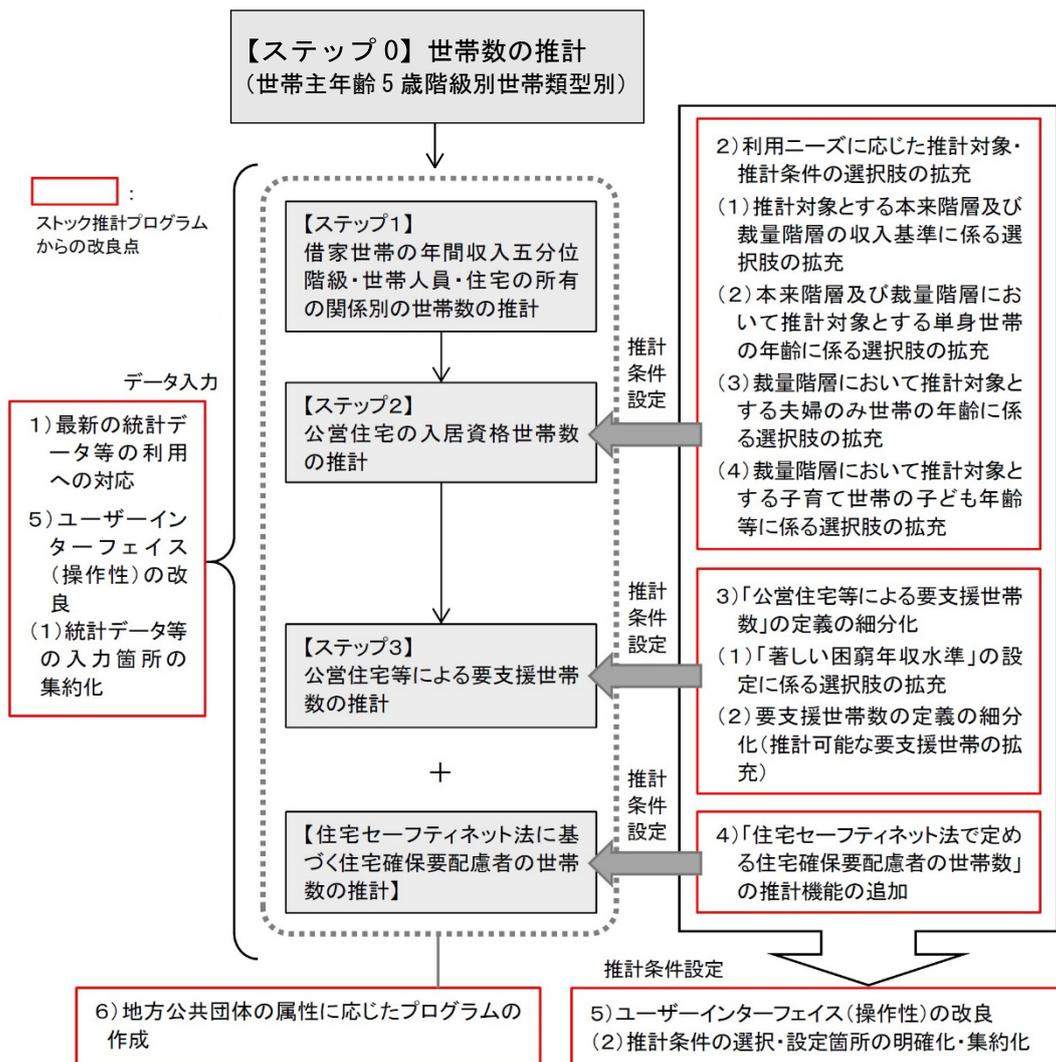


資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」

# 1 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

国土技術政策総合研究所が令和3年に、公営住宅等による要支援世帯数の推計をよりの確に行うことができるよう「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」におけるストック推計プログラムを改良した「世帯数推計支援プログラム（改良版）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を公開しました。こちらを用いて「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未達の世帯数」を推計し、対応を検討した上で、将来の公営住宅のストック量を設定します。

## □住宅確保要配慮者世帯数の推計の基本フローとストック推計プログラムからの改良点



資料：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を一部加工

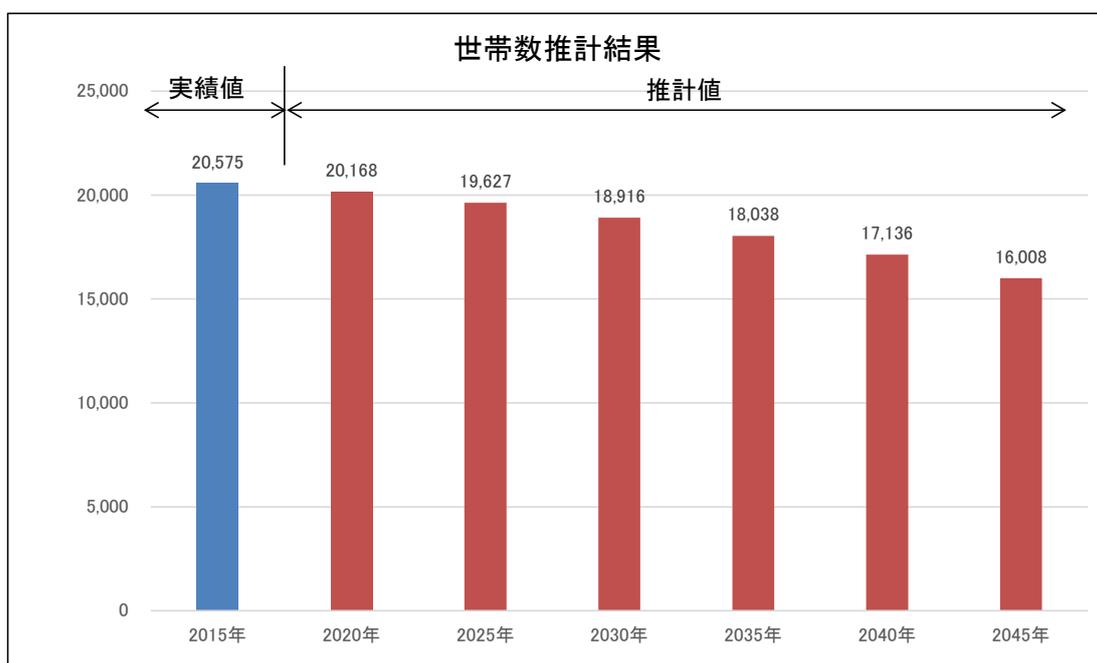
## 1) 世帯数の推計

世帯数推計には、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいこと  
を利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、  
すなわち世帯数を求める手法です。

「世帯数推計支援プログラム（改良版）」においては、国勢調査で表章されている、都道府  
県と市区町村の年齢5歳階級別の人口と世帯数の関係をもとに、都道府県の世帯主率を市区町  
村別に補正して推計しています。

世帯数を推計した結果は、以下のようになります。2015年の20,575世帯をピークに減少する  
見通しとなっています。

□目標時点における世帯数の推計結果



※世帯数推計支援プログラムは、令和3年に公開されたことから、公開の前年に実施した令和2年国勢調査の結果を実績値に使用できず、平成27年国勢調査のデータが実績値となる。

## 2) 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

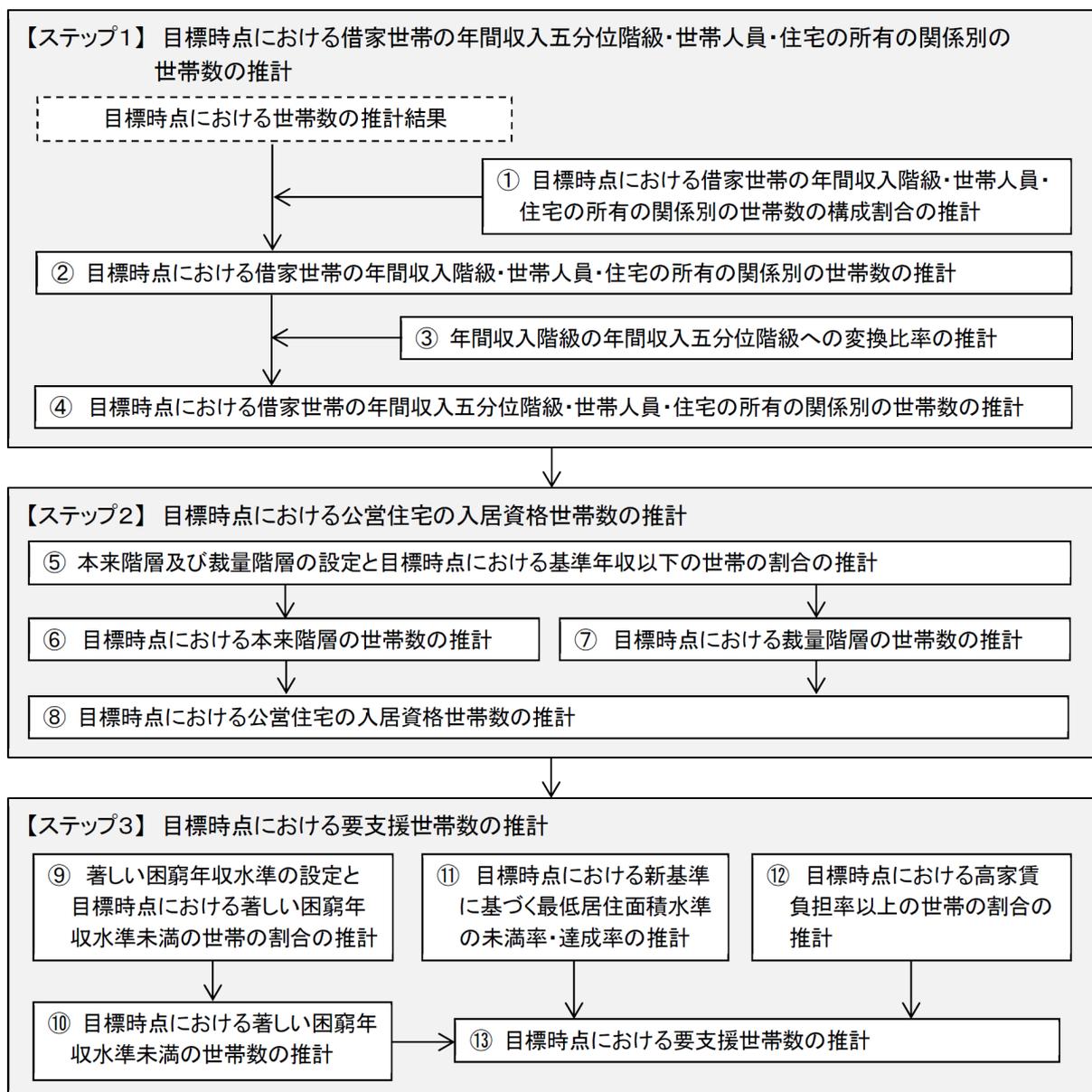
公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローを下記に示します。  
次の3ステップで推計を行います。

【ステップ1】 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の  
所有の関係別の世帯数の推計

【ステップ2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計

### □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



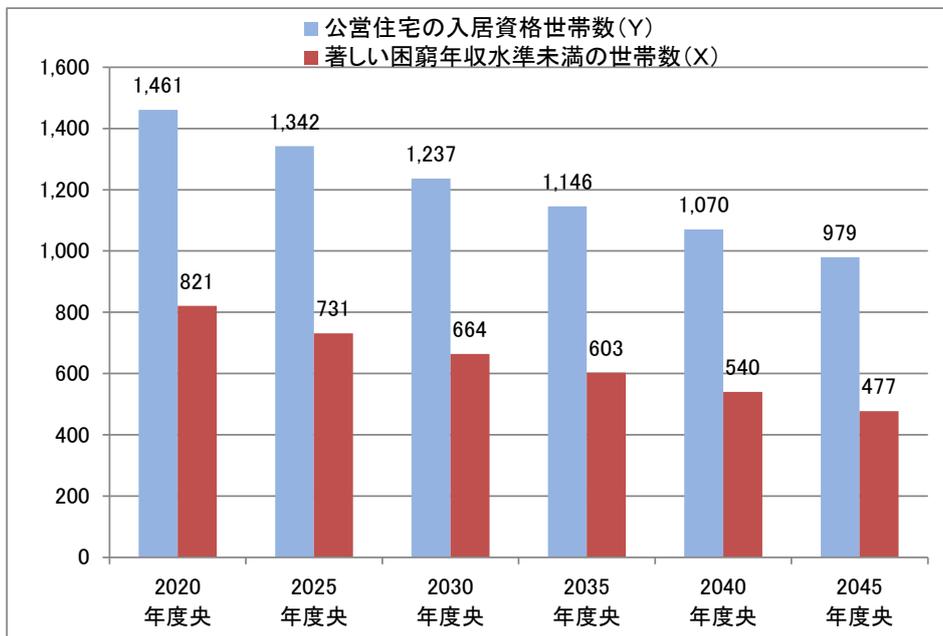
資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説

### 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

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて算定される「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」は以下のようになります。

なお、著しい困窮年収水準未満の世帯数は2020年度の821世帯から2045年度の477世帯へ減少する見通しとなっています。

	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 (Y)	1,461	1,342	1,237	1,146	1,070	979
著しい困窮年収水準未満の世帯数 (X)	821	731	664	603	540	477
著しい困窮年収水準未満の世帯の減少率	100.0%	89.1%	81.0%	73.5%	65.8%	58.1%

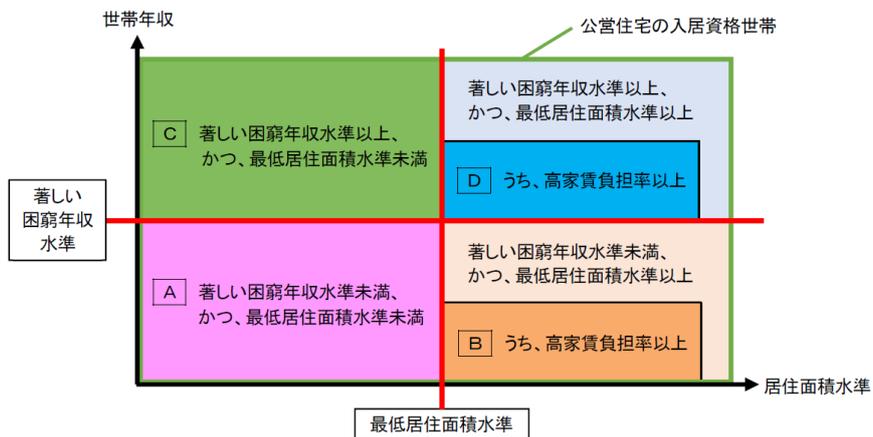


#### 4) 目標時点における要支援世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。

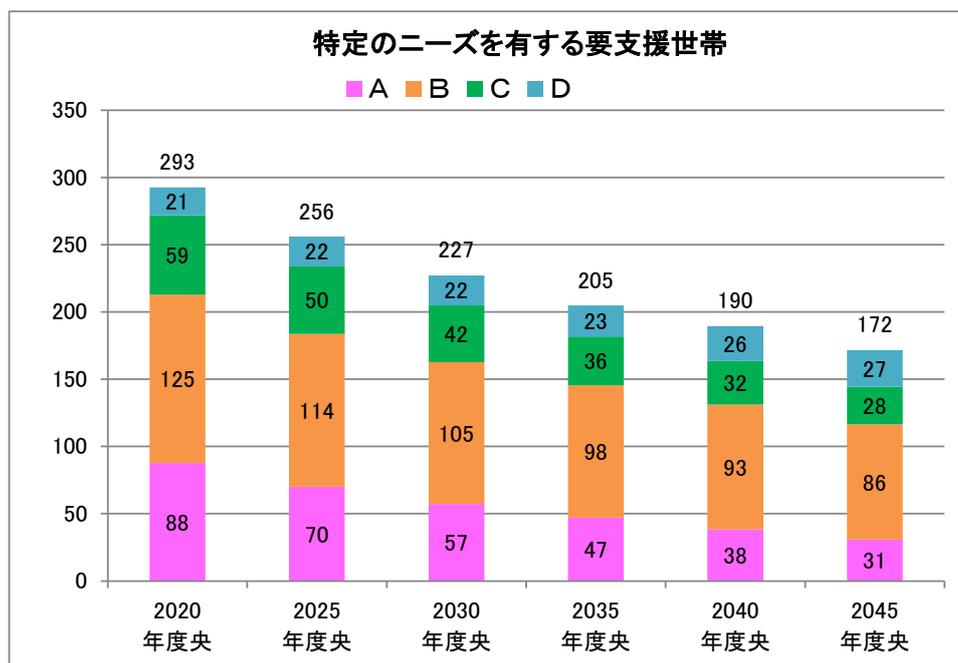
なお、要支援世帯数の合計A～Dは、2020年度の293世帯から2045年度の172世帯へ減少する見通しとなっています。

#### □要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の4類型



A	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
B	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
C	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
D	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算入

#### □要支援世帯数の推計結果



□要支援世帯数の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
A	88	70	57	47	38	31
B	125	114	105	98	93	86
C	59	50	42	36	32	28
D	21	22	22	23	26	27
A+B 合計	213	184	163	145	131	116
A+C 合計	147	120	99	83	71	59
A+B+C 合計	272	234	205	182	164	144
A~D 合計	293	256	227	205	190	172

※四捨五入により合計が合わない場合がある。

## 5) 目標年度における公営住宅の供給方針

目標年度に近い2035年度の特定のニーズを要する要支援世帯数(A~D)は205世帯となっています。しかし、Dは「地域の実情や政策ニーズ等に応じて算入」とされており、他の区分と比べ要支援度が低いことから、D(23世帯)を除くA~C(182世帯)の確保を目指し、市営住宅の供給を行うものとします。

これに対し、令和5年4月時点において市営住宅管理戸数は254戸、県営住宅管理戸数は48戸となっており、公営住宅(市営住宅+県営住宅)は302戸供給されています。

また、目標年度における市営住宅の管理戸数は、現在の管理戸数である254戸から、耐用年数を経過して老朽化が著しい10戸を除き、244戸としても将来的なニーズ(2035年要支援世帯数(A~C)182世帯)には十分対応できることが推計結果から推測されます。

また、現時点における公営住宅管理戸数が、要支援世帯数を上回っているため、更なる用途廃止が可能と考えられます。よって、10年後の目標年度まで維持管理する244戸のうち、最も築年数が古い富士見団地について用途廃止を検討しましたが、以下の要因により本計画期間内においては用途廃止を行わないこととし、目標年度における市営住宅の管理戸数を244戸と設定します。

### 【用途廃止に関する検討事項】

- ① 社会資本整備総合交付金を導入した個別改善事業実施後10年間は用途廃止を行えない(公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱による)ため、令和元年以降に順次改善事業を実施した富士見団地は目標年度まで維持管理が必要です。
- ② 富士見団地耐火住棟は、隣接する簡易耐火構造の移転先となっていることから、新たに移転先の確保や全入居者の移転等を10年間で完了することは非常に困難であると考えます。

### □目標年度における市営住宅の供給方針

市営住宅ストック数	R5(現状)	R15(目標年度)
	254戸	244戸

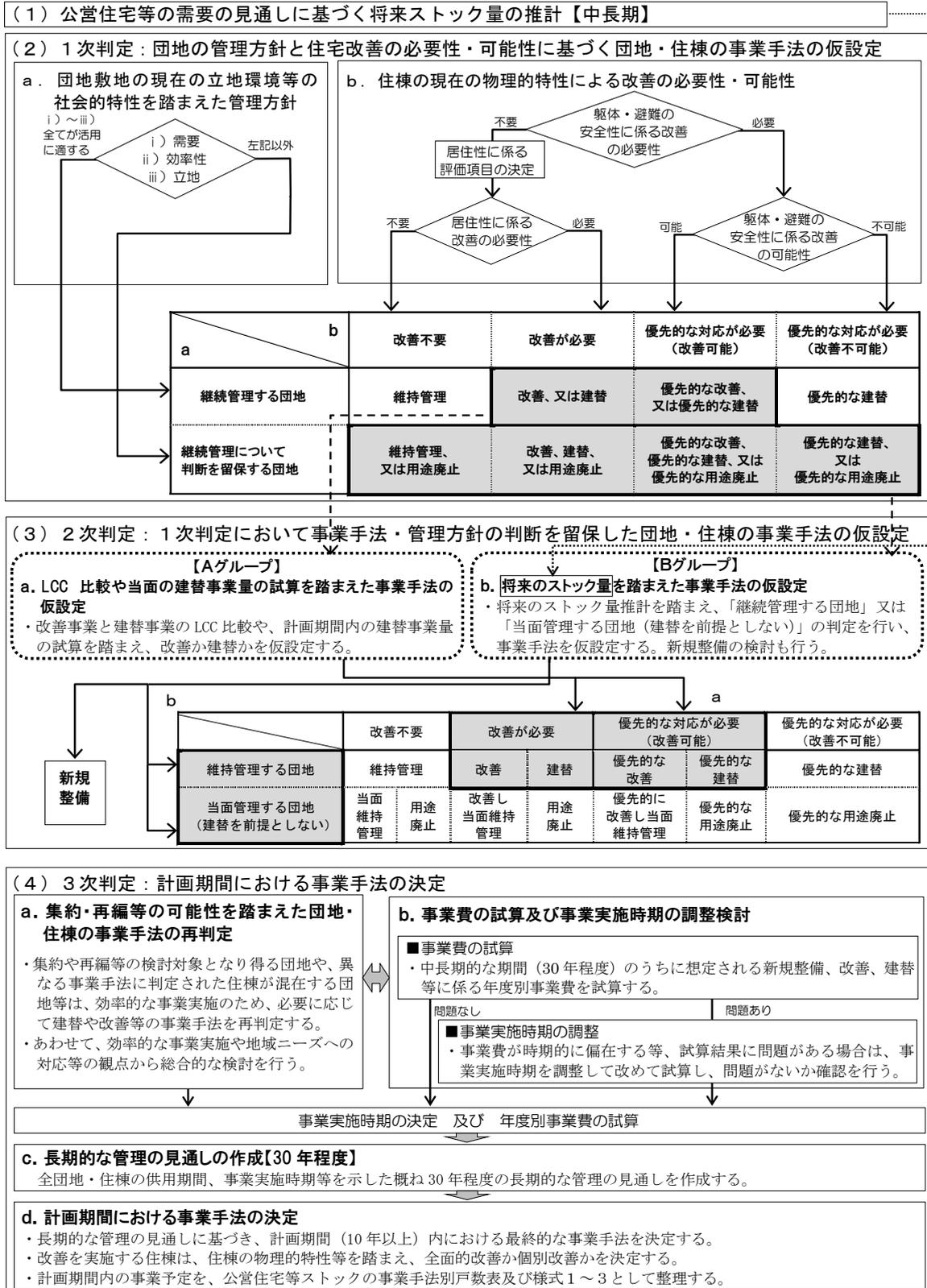
※市営住宅244戸+県営住宅48戸 = 302戸 > 要支援世帯数(A~C)182世帯

災害や経済状況の変化などにより、一時的に需要が急増した場合には、低廉な家賃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。

## 2 団地別・住棟別の事業手法の選定

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。

### □事業手法の選定フロー：再掲



## 1) ストック活用手法の判定

### (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。

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。

なお、富士見団地（簡耐）は住み替え、解体が予定されているため判定の対象外とします。

#### □判定対象外の団地・住棟

・富士見団地（簡耐）3棟9戸

### 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。長期的な管理の見通しを作成し、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。

・常総市立地適正化計画における「居住誘導区域内」にある場合は、将来にわたり団地を維持管理することに適するものと判定します。

・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

団地名	需要				効率性		立地			1次判定a 判定結果
	戸数	入居 戸数	入居率	判定	戸数	判定	浸水想定 区域	居住誘導 区域	判定	
千代田団地	92	74	80.4%	○	92	○	△	区域内	○	継続管理
八間堀団地	36	33	91.7%	○	36	○	△	区域外	×	判断留保
富士見団地	18	8	44.4%	○	18	○	△	区域外	×	判断留保
さくら団地	22	20	90.9%	○	22	○	△	区域内	○	継続管理
水海道シティハイツ	40	39	97.5%	○	40	○	△	区域内	○	継続管理
南石下住宅	12	10	83.3%	○	12	○	△	区域外	×	判断留保
岡田住宅	24	21	87.5%	○	24	○	○	区域外	×	判断留保
向石下台住宅	1	1	100.0%	○	1	×	○	区域外	×	判断留保

※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。

※6 団地は浸水想定区域に指定されているが、上階への垂直避難が可能と想定し、浸水想定区域の判定は△とした。

## 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・施工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 3 項目について居住性の現状を評価し、すべて該当するは改善不要と判定します。

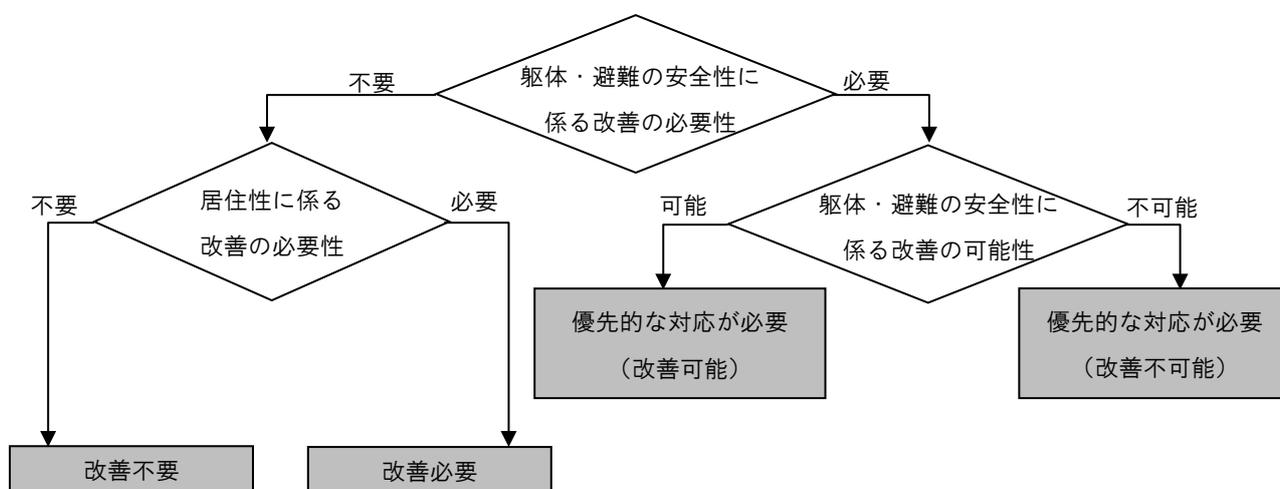
→住戸面積：40 m<sup>2</sup>以上（単身用は 25 m<sup>2</sup>以上） ※3人世帯の最低居住面積水準

→バリアフリー性：住戸内の手すりの設置、エレベーターの設置（5 階以上）

→住戸内設備：浴室・浴槽あり、トイレ水洗化、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



□ 1次判定 b 検討結果

団地名	棟名	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	住戸 手すり	EV設置	判定	浴槽	水洗化	3給湯	判定		
千代田 団地	A	S63	不要	不要	○	○	○	61.2	○	×	-	×	一部	済	無	×	×	改善必要
	B	H1	不要	不要	○	○	○	58.6	○	×	-	×	一部	済	無	×	×	改善必要
	C	H2	不要	不要	○	○	○	61.0	○	×	-	×	一部	済	無	×	×	改善必要
	D	H4	不要	不要	○	○	○	63.7	○	×	-	×	一部	済	無	×	×	改善必要
	E	H6	不要	不要	○	○	○	63.7	○	×	-	×	一部	済	無	×	×	改善必要
	F	H8	不要	不要	○	○	○	71.0 73.5	○	○	-	○	有	済	有	○	○	改善不要
八間堀 団地	A	H16	不要	不要	○	○	○	55.3 55.4	○	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
	B	H18	不要	不要	○	○	○	55.3 63.7 63.9	○	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
富士見 団地	-	S50	済	不要	○	○	○	55.2	○	×	-	×	無	済	無	×	×	改善必要
さくら 団地	-	H10	不要	不要	○	○	○	70.8	○	○	-	○	有	済	有	○	○	改善不要
水海道 シティハイツ	-	H14	不要	不要	○	○	○	69.6 70.0	○	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
南石下 住宅	-	H8	不要	不要	○	○	○	72.9	○	○	-	○	有	済	有	○	○	改善不要
岡田 住宅	1	H10	不要	不要	○	○	○	73.7	○	○	-	○	有	済	有	○	○	改善不要
	2	H10	不要	不要	○	○	○	73.7	○	○	-	○	有	済	有	○	○	改善不要
	3	H10	不要	不要	○	○	○	56.5 57.4	○	○	-	○	有	済	有	○	○	改善不要
向石下台 住宅	-	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針	継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善又は、 優先的な建替	優先的な建替え
	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
		千代田団地F棟 20戸 さくら団地 22戸 水海道シティハイツ 40戸	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	Aグループ	
		八間堀団地A棟 18戸 八間堀団地B棟 18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	富士見団地 18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を削減できる場合に、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。

#### ■検討結果

- ・千代田団地A棟及びE棟は、建替事業を実施した場合のLCCの方が、改善事業を実施した場合よりも低くなっています。一方、B棟～D棟は改善事業を実施した場合のLCCの方が低くなっています。
- ・これを踏まえ、千代田団地A棟及びE棟の判定結果を「建替」、B棟～D棟の判定結果を「改善」と仮設定します。

#### □2次判定a結果

団地名	棟名	管理戸数	建設年度	構造階数	耐用年数	LCC算定結果		2次判定 a
						建替の場合 (千円/戸・年)	全面的改善の場合 (千円/戸・年)	
千代田 団地	A	16	S63	中耐4階建	70	268.6	269.1	建替
	B	16	H1	中耐4階建	70	268.6	255.1	改善
	C	16	H2	中耐4階建	70	268.6	251.6	改善
	D	16	H4	中耐4階建	70	268.6	256.5	改善
	E	8	H6	中耐4階建	70	268.6	305.8	建替

## 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）

### □2次判定b結果

団地名	棟名	構造階数	耐用年数	残耐用年数 (令和5年)	建替の 必要性	判定①	判定② 2次判定b
八間堀団地	A、B	耐3	70	49、51年	特になし	居住誘導区域外のため、当面管理	当面維持管理
富士見団地	-	耐3	70	22年	特になし	居住誘導区域外のため、当面管理	当面維持管理
南石下住宅	-	耐3	70	43年	特になし	居住誘導区域外のため、当面管理	当面維持管理
岡田住宅	1~3	耐3	70	45年	特になし	居住誘導区域外のため、当面管理	当面維持管理
向石下台住宅	-	木1	30	経過	特になし	居住誘導区域外、耐用年数経過のため、当面管理	用途廃止

□1次、2次判定結果

新規整備  該当なし		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)
	継続管理する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
		千代田団地F棟 20戸 さくら団地 22戸 水海道シティハイツ 40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	該当なし	該当なし
			建替	優先的な建替	
			千代田団地A棟 16戸 千代田団地E棟 8戸	該当なし	
	当面管理する団地	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
		八間堀団地A棟 18戸 八間堀団地B棟 18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	富士見団地(耐火) 18戸	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	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A棟及びE棟は2次判定で「建替」、B棟～D棟は「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、前述した要支援世帯数の推計結果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。さらに、直近10年間で老朽化に対応する改修工事を実施済みのため、「改善」と再判定します。
- ・用途廃止と判定された石下地区の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。

○千代田団地：A・E棟「建替」、B棟～D棟「改善」⇒再判定によりすべて「改善」

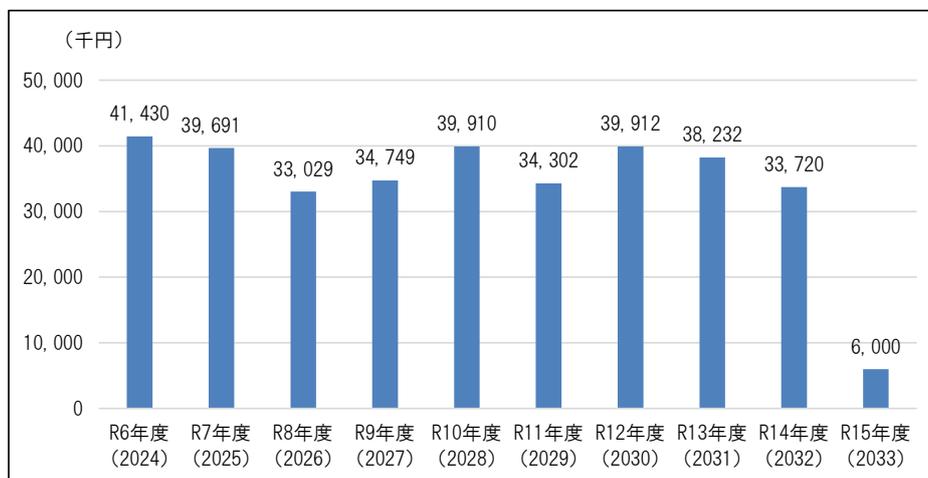
#### ②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

公営住宅等の維持管理において想定される財政負担等を考慮し、修繕項目それぞれの実施時期について調整を図ります。

中長期的な期間（30年程度）のうち、本計画期間（10年間）の年度別の概算事業費を算定したところ、年平均約34,098千円と試算されました。

なお、この算定において、住宅の規模・構造等の条件や実施する修繕項目等によって、住宅ごとの事業費規模に大小の格差が生じることが考えられますが、修繕等事業を中長期にわたって継続的に進めていくため、ある特定の年度に偏って財政的な負荷が生じないよう各年度において事業費規模の平準化に努めます。

□10年間の概算事業費



### ③最終判定

これまでの1次、2次及び3次判定の結果を整理します。なお、「改善不要」となった住棟についても、劣化状況調査結果より、長寿命化を図るため改善が必要となる住棟については、改修を行うこととします。

#### □判定結果のまとめ

	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)
維持管理する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	千代田団地F棟 20戸 さくら団地 22戸 水海道シティハイツ 40戸	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	該当なし	該当なし
		建替	優先的な建替	
		該当なし	該当なし	
当面管理する団地	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
	八間堀団地A棟 18戸 八間堀団地B棟 18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	富士見団地(耐火) 18戸	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	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		

#### (4) 長期的な管理の見通し

全住棟の供用期間、事業実施時期等の見通しを考慮し、概ね30年程度の長期的な管理の見通しは以下のとおりです。

##### □長期的な管理の見通し

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 団地	6	92	個別改善	需要を勘案し、適切に維持管理する。
八間堀 団地	2	36	個別改善	需要を勘案し、適切に維持管理する。
富士見 団地	(耐火) 1	18	個別改善	需要を勘案し、適切に維持管理する。
	(簡耐) 3	9	用途廃止	—
さくら 団地	1	22	個別改善	需要を勘案し、適切に維持管理する。
水海道 シティ ハイツ	1	40	個別改善	需要を勘案し、適切に維持管理する。
南石下 住宅	1	12	個別改善	需要を勘案し、適切に維持管理する。
岡田 住宅	3	24	個別改善	需要を勘案し、適切に維持管理する。
向石下台 住宅	1	1	用途廃止	—

## (5) 計画期間における事業手法の決定

計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとします。

□公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	前期 1～5年目	後期 6～10年目	合計 (事業実施戸数)
公営住宅管理戸数	254戸	254戸	254戸
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
維持管理予定戸数	244戸	244戸	244戸
うち計画修繕対応戸数	20戸	20戸	20戸
うち改善事業予定戸数	140戸	84戸	224戸
個別改善事業予定戸数	140戸	84戸	224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	0戸	0戸	0戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	10戸	0戸	10戸

計画修繕	住宅の効用を維持するために計画的に行う修繕（修繕周期に基づき実施）のみ実施するものを計上。※点検結果により単費で事業を実施予定のもの
個別改善	居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型のうち、該当する改善メニューを選択し実施するものを計上。
全面的改善	改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行ったほうが効率的であると判断される場合に実施するものを計上。
その他	前期または後期に、計画修繕・個別改善・用途廃止のいずれも行わない住戸を計上。
用途廃止	公営住宅として用途を廃止する住宅を計上。
<p>・表中「合計」の値は、計画期間（10年間）の各種事業等予定の戸数を示す。</p> <p>・「うち計画修繕対応戸数」及び「うち改善事業予定戸数」は、同じ建物において前期及び後期に別事業を行う場合は重複して計上しない。</p> <p>・前期又は後期の欄については、計画修繕と個別改善を両方行う住戸は「うち改善事業予定戸数」として計上。</p>	

□公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（合計の内訳）

計画修繕：千代田 F（20戸）
個別改善：千代田 A～E（72戸）、八間堀（36戸）、富士見耐火（18戸）、さくら（22戸）、 水海道シティハイツ（40戸）、南石下（12戸）、岡田（24戸）
用途廃止：富士見簡耐（9戸）、向石下台（1戸）

## 第5章 点検の実施方針

### 1 点検の実施方針

#### 1) 基本的な方針

建築基準法第12条によって義務付けられている法定点検は適切に実施をし、それ以外の対象箇所においては、同規定に準じた法定点検と同様の定期点検を実施します。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施や計画修繕前など効率的に行います。

#### 2) 点検実施の体制等

日常点検は、目視で行える範囲の内容とし、複数人数で実施します。

日常点検を行う際には、前回点検時の所見を事前に確認し、「経過観察」とされた箇所については、劣化の進行程度、既に修繕済みの箇所について経過を重点的に点検できるようにします。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認しておくものとします。

## 2 点検の対象部位と点検項目

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル」を踏まえ、以下の対象部位別の日常点検項目一覧に従い実施します。

なお、法定点検対象部位についても、「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づき日常点検を行うことが望ましいとされています。

### I 敷地及び地盤

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	・ 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	○
イ) 敷地	・ 敷地内の排水の状況	○
ウ) 敷地内の通路	・ 敷地内の通路の支障物の状況	○
エ) 塀	・ 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	○
	・ 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	・ 擁壁の劣化及び損傷の状況	○
	・ 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	○
カ) 屋外工作物	・ 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	・ 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	・ 平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	・ 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	・ 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

### II 建築物の外部

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	・ 基礎の沈下等の状況	○
	・ 基礎の劣化及び損傷の状況	○
イ) 土台	・ 土台の沈下等の状況	○
	・ 土台の劣化及び損傷の状況	○
ウ) 外壁 (躯体等)	・ 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
	・ 補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
	・ PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	・ 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	・ 塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	○(塗り仕上げ除く)
	・ 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	○
	・ コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	○
	・ 窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	・ シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	・ サッシ等の劣化及び損傷の状況	○
カ) 建具	・ 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	・ シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	・ 落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	・ 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

### Ⅲ 屋上及び屋根

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、 屋上回り	・ 屋上面の劣化及び損傷の状況	○
	・ 雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	・ 屋根の劣化及び損傷の状況	○

### Ⅳ 避難施設等

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 廊下 (共用廊下)	・ 物品の放置の状況	○
	・ 手すりの劣化及び損傷の状況	
	・ 床の劣化及び損傷の状況	
	・ 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	・ 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	・ 物品の放置の状況	○
ウ) バルコニー	・ 手すり等の劣化及び損傷の状況	○
	・ 物品の放置の状況	○
	・ 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	・ 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	・ 物品の放置の状況	○
	・ 階段各部の劣化及び損傷の状況	○

### Ⅴ 給水設備及び排水設備

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び 排水配管 (隠蔽部分及び埋 設部分を除く)	・ 配管の腐食及び漏水の状況	○
イ) 給水タンク等、 給水ポンプ	・ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	○
ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋 設部分を除く)	・ 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

## 第6章 計画修繕の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、必要な計画修繕等の実施方針を設定します。

### 1 計画修繕の実施方針

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画的な修繕を実施することが重要です。

必要な内容の計画修繕を効率的に行うことによって、当該ストックの経年劣化を抑制し、次の計画期間以降に実施する改善事業の費用縮減も期待できることから、複数の修繕項目をまとめた大規模計画修繕と定期修繕を実施することとします。

実施する対象住棟及び対象項目の選定については、点検の結果をふまえて選定します。

#### 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。

## 2 対象項目別の修繕周期

計画修繕の実施は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を踏まえ、以下の対象項目別の修繕周期に従い検討します。（主要な修繕項目を抜粋記載）

### I 屋上防水

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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
		修繕	24年	下地調整のうえ露出防水（かぶせ方式）
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水のうえ保護塗装（かぶせ方式）
		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

### II 外壁塗装等

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄のうえ下地処理、仕上塗材塗り等
③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うえ下地処理、打替え

### III 給水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）
		取替	40年	ステンレス鋼管
	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
		取替	15年	

#### IV 排水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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
		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
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
		取替	50年	鑄鉄管
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
		取替	30年	ヒューム管
④排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	

#### V ガス設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
	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
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管

## 第7章 改善事業の実施方針

### 1 改善事業の実施方針

改善事業に当たっては、以下の方針により住棟の状況に応じた改善整備の必要性や効果等を勘案のうえ実施を検討します。

#### □改善事業のタイプ

①居住性向上型	引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。 ・開口部の更新（アルミサッシ等） ・住戸内の改善 など
②福祉対応型	引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。 ・住戸内部、共用部の段差解消 ・浴室、トイレの高齢者対応 など
③安全性確保型	引き続き活用を図る住宅について、耐震性の確保をはじめ、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。 ・耐震性の確保 ・防犯、事故防止に配慮した設備・建物部品の設置 など
④長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保され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の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。 ・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上 ・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 など
⑤脱炭素社会対応型	住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現をめざして、断熱化等の省エネルギー化に資する改善を行います。 ・屋上や外壁等の断熱改善 ・窓改善（断熱） ・再生エネルギー設備設置改善 など
⑥子育て世帯支援型 <sup>※</sup>	子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善を行います。 ・バルコニーの転落防止対策などの安全性の確保 ・衝撃吸収性のある床の仕上げ材への改修などの遮音性の確保 ・広い浴槽の設置など水回りの更新 ・老朽化した畳からフローリングへの張り替え ・子どもの様子を見守りながら家事を行えるよう、広いLDKへの間取りの変更 ・住戸間の界壁を除却して2戸を1戸にするなど、子育て世帯（特に多子世帯）に適した広さを有する住戸への変更 など

※⑥「子育て世帯支援型」は令和5年12月26日の国土交通省住宅局からの通達より、令和5年度補正予算で拡充（創設）された個別改善事業。

□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
① 居住性 向上型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・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)</li> <li>・交流スペースの設置</li> <li>・宅配ボックスの設置</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・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)</li> <li>・集会所の増改築・追加整備</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・交流スペースの設置</li> <li>・排水処理施設の整備</li> </ul> <p>等</p>
② 福祉 対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手すりの設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新</li> <li>・グループホームへの改良</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手すり設置</li> <li>・中層EVの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導用ブロック等の設置</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、集会所の便所・玄関への手すりの設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化</li> </ul> <p>等</p>
③ 安全 性確保 型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置<sup>※1</sup></li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・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<sup>※3</sup></li> <li>・防災・減災対策<sup>※4</sup></li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修<sup>※2</sup></li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手すりのアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・EVかご内の防犯カメラ設置<sup>※3</sup>、防災キャビネット設置<sup>※5</sup></li> <li>・EV地震時管制運転装置、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</li> <li>・防災・減災対策<sup>※4</sup></li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・集会所の外壁落下防止改修</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保<sup>※3</sup></li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置<sup>※3</sup></li> <li>・防災・減災対策<sup>※4</sup></li> </ul> <p>等</p>
④ 長 寿 命 化 型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事</li> </ul> <p>等</p>
⑤ 脱 炭 素 社 会 対 応 型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・複層ガラス化、内窓の設置・交換</li> <li>・省エネルギー性能の高い設備への交換</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱化対応（断熱強化）</li> <li>・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等）</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換</li> <li>・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等）</li> </ul> <p>等</p>
⑥ 子 育 て 世 帯 支 援 型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事</li> <li>・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事</li> <li>・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修</li> <li>・壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修</li> <li>・壁、床、天井の防汚仕上げへの変更</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下や階段からの子どもの転落防止工事</li> <li>・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事</li> <li>・キッズスペースの設置</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・キッズスペースの設置</li> </ul> <p>等</p>

※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。また、単なる更新は補助対象とならないことに注意。

※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。

※4 公営住宅の防災・減災対策は「公営住宅における安全対策の推進について」（令和3年2月8日国住備第119号）を参照。

※5 公営住宅の地震対策については、「公共建築物におけるエレベーターの地震対策の実施について」（平成31年4月2日国住指第4294号）を参照。

## 2 団地別・住棟別改善事業の方針

### 1) 居住性向上型

浴室設備が設置されていない住戸を対象に、ユニットバス等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。

住戸内設備の老朽化が著しく、空き住戸になっている住戸では、入居率向上を目指すため、台所や浴室、トイレ等の水回りの改善を実施し、居住性の向上を図ります。

#### 【実施内容】

- ・浴室設備設置改善（千代田団地A～C棟、富士見団地）
- ・水回り改善（千代田団地D、E棟）

### 2) 福祉対応型

エレベーターについて、機能向上のため改修を実施し、福祉対応を図ります。

#### 【実施内容】

- ・エレベーター改善（八間堀団地A、B棟、水海道シティハイツ）

### 3) 安全性確保型

住戸、共用部分、屋外・外構ともに、本計画期間内では実施予定はありません。

### 4) 長寿命化型

共用部分では、住棟の外壁や屋上防水について、躯体の耐久性向上を目指して屋上改善及び外壁改善を実施し、長寿命化を図ります。

タイル張りの住棟について、クラックが見られることから、外壁耐力度調査として全面打診調査を行い改修方法の検討を行います。

配管の耐久性向上を目指して、住戸内及び共用部分で給水管改善を実施し、長寿命化を図ります。なお、浴室改善を実施する住棟については、同時に給水管改善を行うこととします。

#### 【実施内容】

- ・屋上・外壁改善（さくら団地、南石下住宅、岡田住宅1～3号棟）
- ・外壁耐力度調査（水海道シティハイツ）
- ・給水管改善（千代田団地A～C棟、富士見団地）

## 5) 脱炭素社会対応型

令和4年度から、国の交付金である社会資本整備総合交付金(社総交)の公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱の一部改正により、個別改善に脱炭素社会対応型の項目が追加になりました。

住戸、共用部分、屋外・外構ともに、本計画期間内では実施予定はありません。

## 6) 子育て世帯支援型

令和5年度補正予算から、国の交付金である社会資本整備総合交付金(社総交)の公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱の一部改正により、個別改善に子育て世帯支援型の項目が追加になりました。

住戸、共用部分、屋外・外構ともに、本計画期間内では実施予定はありません。

### □団地別・住棟別改善事業の方針

団地名	住棟番号	建設年度	戸数	改善事業の方針					
				①居住性向上型	②福祉対応型	③安全性確保型	④長寿命化型	⑤脱炭素社会対応型	⑥子育て世帯支援型
千代田団地	A	S63	16	浴室設備設置	—	—	給水管	—	—
	B	H1	16	浴室設備設置	—	—	給水管	—	—
	C	H2	16	浴室設備設置	—	—	給水管	—	—
	D	H4	16	水回り	—	—	—	—	—
	E	H6	8	水回り	—	—	—	—	—
八間堀団地	A	H16	18	—	EV	—	—	—	—
	B	H18	18	—	EV	—	—	—	—
富士見団地	—	S50	18	浴室設備設置	—	—	給水管	—	—
さくら団地	—	H10	22	—	—	—	屋上外壁	—	—
水海道 シティハイツ	—	H14	40	—	EV	—	外壁調査	—	—
南石下住宅	—	H8	12	—	—	—	屋上外壁	—	—
岡田住宅	1	H10	6	—	—	—	屋上外壁	—	—
	2	H10	6	—	—	—	屋上外壁	—	—
	3	H10	12	—	—	—	屋上外壁	—	—

### 3 団地別・住棟別改善事業計画

#### 1) 千代田団地

【居住性向上型】浴室設備設置改善事業

A棟～C棟について、浴室設備が設置されていない住戸を対象に、ユニットバスに更新し誰もが使いやすい設備にする浴室設備設置改善を行います。A棟は令和12年度、B棟は令和13年度、C棟は令和14年度の実施を予定します。

【居住性向上型】水回り改善事業

D棟及びE棟について、入居率向上を図るため、3箇所給湯設備の設置やユニットバス化、台所やトイレ等の水回りにおける設備更新等を行う水回り改善事業を行います。D棟は令和11年度～令和13年度、E棟は令和15年度に実施を予定します。

【長寿命化型】給水管改善事業

A棟～C棟について、浴室設備設置改善にあわせて給水管改善を令和12年度～令和14年度に実施を予定します。

#### 2) 八間堀団地

【福祉対応型】エレベーター改善事業

A棟及びB棟について、エレベーターの機能向上のための改修を行います。A棟は令和9年度、B棟は令和10年度に実施を予定します。

#### 3) 富士見団地

【居住性向上型】浴室設備設置改善事業

浴室設備が設置されていない住戸を対象に、ユニットバスに更新し誰もが使いやすい設備にする浴室設備設置改善を行います。令和8年度に実施を予定します。

【長寿命化型】給水管改善事業

浴室設備設置改善にあわせて、給水管改善を令和8年度に実施を予定します。

#### 4) さくら団地

【長寿命化型】屋上・外壁改善事業

長寿命化に資する住棟の耐久性向上を目指し、屋上・外壁改善を令和7年度に実施を予定します。

## 5) 水海道シティハイツ

【福祉対応型】エレベーター改善事業

エレベーターの機能向上のための改修を令和9年度に実施を予定します。

【長寿命化型】外壁耐力度調査

劣化状況調査により、バルコニー天井にクラックが見られることから、外壁耐力度調査として全面打診調査を令和7年度に実施を予定し、その後改修方法の検討を行います。

## 6) 南石下住宅

【長寿命化型】屋上・外壁改善事業

長寿命化に資する住棟の耐久性向上を目指し、屋上・外壁改善を令和6年度に実施を予定します。

## 7) 岡田住宅

【長寿命化型】屋上・外壁改善事業

1号棟～3号棟について、長寿命化に資する住棟の耐久性向上を目指し、屋上・外壁改善を実施します。1号棟及び2号棟は令和10年度、3号棟は令和11年度に実施を予定します。

## 第8章 建替事業等の実施方針

### 1 建替事業の方針

本計画では、将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「建替」が望ましいと判定された住宅がないことから、本計画期間（令和6年度から令和15年度）までの10年間において、建替事業は実施しません。

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。

### 2 用途廃止の方針

富士見団地の簡易耐火構造3棟9戸は、社会資本整備総合交付金を利用して令和6年度に解体を予定します。跡地は更地にして、耐火住棟の駐車場として活用する方針としています。

向石下台住宅は、入居者が退去次第解体を予定します。

#### □用途廃止の方針

団地名	棟数	戸数	方針
富士見団地	3	9	令和6年度に解体。跡地は駐車場として活用。
向石下台住宅	1	1	入居者が退去次第解体。

## 第9章 長寿命化のための事業実施一覧

### □年次別改善計画

団地名	棟名	戸数	構造階数	建設年度	改善事業の内容 (前期)				
					R6年度 (2024)	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	R9年度 (2027)	R10年度 (2028)
千代田団地	A	16	耐4	S63					
	B	16	耐4	H1					
	C	16	耐4	H2					
	D	16	耐4	H4					改善設計
	E	8	耐4	H6					
	F	20	耐4	H8					
八間堀団地	A	18	耐3	H16			改善設計	EV改善	
	B	18	耐3	H18				改善設計	EV改善
富士見団地	-	18	耐3	S50	改善設計	給水管改善			
						浴室設備設置			
さくら団地	-	22	耐4	H10	改善設計	屋上・外壁改善			
水海道シティハイツ	-	40	耐11	H14			改善設計	EV改善	
						外壁耐力度調査 改修方法の検討	外壁改善		
南石下住宅	-	12	耐3	H8	屋上・外壁改善				
岡田住宅	1	6	耐3	H10				改善設計	屋上・外壁改善
	2	6	耐3	H10				改善設計	屋上・外壁改善
	3	12	耐3	H10					改善設計
富士見団地	-	9	簡2	S51	解体撤去				
向石下台住宅	-	1	木1	S40	解体撤去				

改善メニュー凡例：

居住性向上型	福祉対応型	安全性確保型	長寿命化型	脱炭素社会対応型
子育て世帯支援型	解体撤去	※無着色は交付金対象外		

団地名	棟名	改善事業の内容 (後期)					備考
		R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)	R14年度 (2032)	R15年度 (2033)	
千代田団地	A	改善設計	給水管改善				
			浴室設備設置				未設置の11戸
	B		改善設計	給水管改善			
				浴室設備設置			
	C		改善設計	給水管改善			
				浴室設備設置			
	D		水回り改善				8戸(4・2・2)を想定
E				改善設計	水回り改善	上階の2戸を想定	
F						事業予定なし	
八間堀団地	A						
	B						
富士見団地	-						
						未設置の10戸	
さくら団地	-						
水海道シティハイツ	-						
						外壁改善は調査結果次第のため費用の算出はしていない	
南石下住宅	-						
岡田住宅	1						
	2						
	3	屋上・外壁改善					
富士見団地	-						
向石下台住宅	-					退去次第	

## 第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新規整備及び建替事業を実施する住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）を算出します。また、長寿命化型改善事業を実施する住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

なお、LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用います。

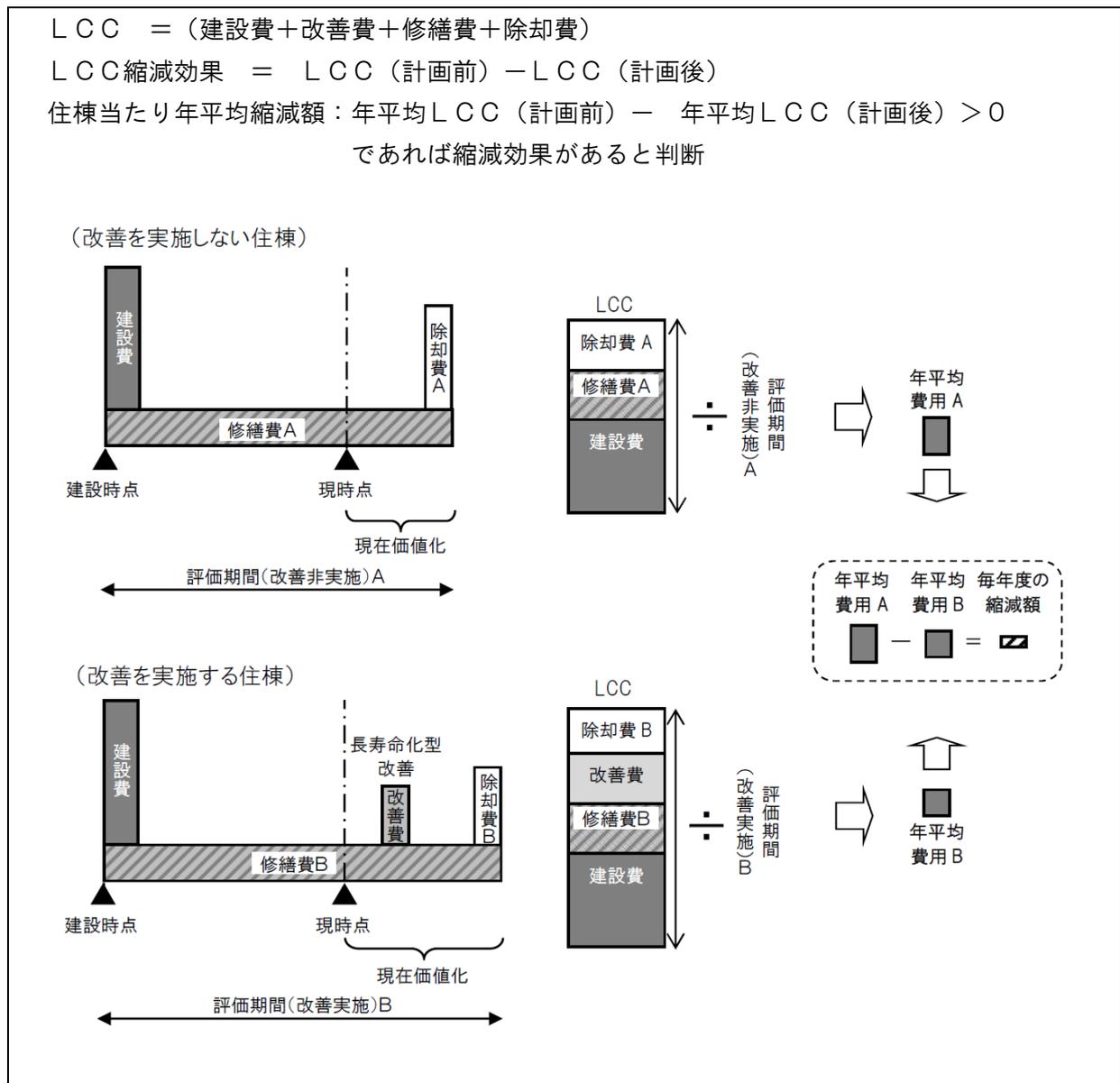
### □ライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出

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

$$LCC \text{縮減効果} = LCC (\text{計画前}) - LCC (\text{計画後})$$

$$\text{住棟当たり年平均縮減額} : \text{年平均LCC} (\text{計画前}) - \text{年平均LCC} (\text{計画後}) > 0$$

であれば縮減効果があると判断



## 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 新規整備及び建替事業におけるライフサイクルコストの算出

新規整備及び建替事業を実施する住宅については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコスト（LCC）を算出します。

本計画期間内に、新規整備する住宅はありません。

## 3 改善事業におけるライフサイクルコストの算出

長寿命化型改善事業を実施する住宅について、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出を行い、同事業を実施することによる効果を把握します。

計画期間内に長寿命化型改善を実施することにより、計 11,942 千円/年のLCC縮減効果が期待されます。

## ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

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)	年平均縮減額 (千円/戸・年)	LCC 縮減効果 (千円/棟・年)
千代田団地	A	16	S63	338	241	97	1,552
千代田団地	B	16	H1	317	225	92	1,465
千代田団地	C	16	H2	313	223	91	1,449
富士見団地	-	18	S50	312	220	92	1,660
さくら団地	-	22	H10	418	319	100	2,196
南石下住宅	-	12	H8	413	315	97	1,169
岡田住宅	1	6	H10	418	317	102	611
岡田住宅	2	6	H10	418	317	102	611
岡田住宅	3	12	H10	418	316	102	1,228
合計				3,367	2,492	875	11,942

※百位四捨五入のため、一部計算が合わない部分がある。



常総市営住宅長寿命化計画

【令和5年度 改定版】

令和6年3月

発行 茨城県常総市

編集 都市建設部 地域拠点整備課 市営住宅公園係

〒303-8501 茨城県常総市水海道諏訪町3-2-2番地3

TEL 0297-23-2111（代表）

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