
鉾田市公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

鉾 田 市

目 次

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等	1
1 計画改定の背景・目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2
第2章 公営住宅ストックの状況	3
1 公営住宅の管理状況	3
(1) 立地及び敷地条件	3
(2) 住棟別管理の状況	5
(3) 共同施設、供給処理等の状況	6
2 公営住宅入居者の状況	6
(1) 入居世帯数及び世帯員の状況	6
(2) 応募・退去状況	7
3 公営住宅の劣化状況	8
(1) 目視調査概要	8
(2) 目視調査結果	8
4 公営住宅の課題	13
(1) 管理状況からみた課題	13
(2) 入居状況からみた課題	13
第3章 長寿命化に関する基本方針	15
1 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	15
(1) ストックの状況把握の方針	15
(2) 日常的な維持管理の方針	15
2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	15
(1) 長寿命化に関する方針	15
(2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針	15
第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	16
1 対象となる公営住宅	16
2 将来ストック数の設定	18
(1) 鉾田市の住宅ストック数の把握	18

(2) 「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	19
(3) 要支援世帯への対応と目標管理戸数	21
(4) 目標年次における公営住宅の供給方針	24
3 団地別・住棟別手法の選定	25
(1) 活用手法の判定方法	25
(2) 団地単位及び住棟単位の判定	26
第5章 点検の実施方針	33
1 点検の実施方針	33
(1) 定期点検	33
(2) 日常点検	33
2 対象部位と点検項目	33
第6章 計画修繕の実施方針	35
1 計画修繕の実施方針	35
(1) 基本的な方針	35
(2) 計画修繕の実施方針	35
2 対象項目別の修繕周期	36
(1) 修繕周期	36
第7章 改善事業の実施方針	38
1 改善事業の実施方針	38
第8章 銚田スカイタウン団地の今後の見通し	40

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等

1 計画改定の背景・目的

本市では、公営住宅を適正に維持管理していくために、国の計画策定指針に則り「公営住宅等長寿命化計画」を平成22年3月に策定しました。その後、平成28年8月に計画策定指針の改定が行われ、平成30年3月に計画改定を行いました。

また、計画策定から現在に至るまでに「国より全ての公共施設を対象としたインフラ長寿命化基本計画」が策定され、中長期的視点に立ったコスト管理や予防保全型維持管理の導入、メンテナンスサイクルの構築などの方針が示されました。本市においては、インフラ長寿命化基本計画の行動計画として、平成29年3月に公共施設等総合管理計画を策定し、本計画は、公共施設等総合管理計画の個別施設計画に位置づけています。

本市の将来における人口構成は、今後ますます税金を納める世代の生産年齢人口（15歳から64歳）が減少し、高齢者人口（65歳以上）は増加が見込まれ、少子高齢化が進行していくものと予想されています。また、財政面においては、生産年齢人口の減少に伴う地方税の減収などにより、自主財源の確保が困難となり、厳しい財政運営となることが懸念されています。

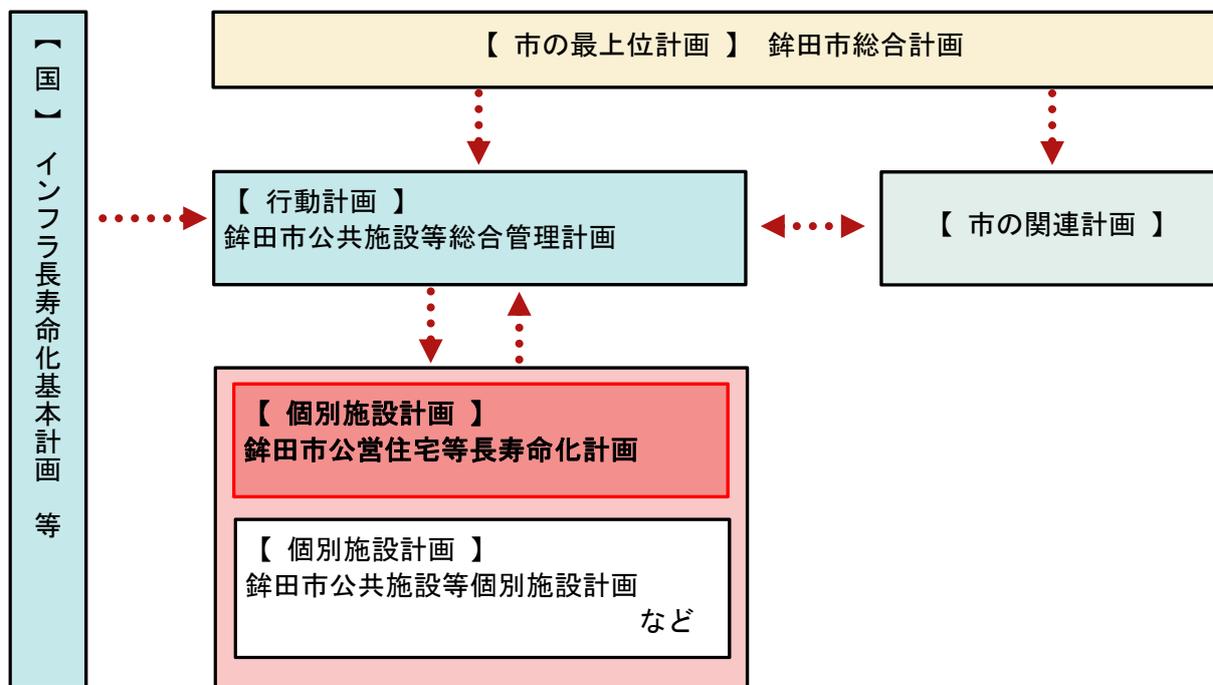
このような状況を踏まえ、公共施設等総合管理計画では、今後40年間で公共建築物の保有量（延床面積）を30%削減する目標値を設定しました。公営住宅においては、住棟の長寿命化を図り、予防保全的な維持管理の実践や修繕周期の延長などによって、ライフサイクルコストの縮減が求められています。

平成30年3月の計画改定では、公共施設等総合管理計画の方針に基づき、住棟の屋根や外壁などの修繕を行う計画としました。今回の見直しでは、将来の供給需要を踏まえつつ、すでに耐用年数を経過した住棟の活用期限を見極めながら期限経過後の新たな住宅供給を将来の財政状況を踏まえた効果的かつ効率的な手法を用いて、ライフサイクルコストの縮減をめざすものとします。

2 計画の位置づけ

本計画は、平成29年3月に策定した公共施設等総合管理計画における公営住宅施設の個別施設計画に位置づけます。

図表1 計画の位置づけ



3 計画期間

本計画における計画期間は、令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までの10年間とします。なお、本計画に基づく事業の実施状況や今後の財政状況、社会情勢の変化等を勘案しながら、必要に応じて計画の見直しを行います。

計画期間：令和4（2022）年度から令和13（2031）年度 → 目標年次：令和13年度

第2章 公営住宅ストックの状況

1 公営住宅の管理状況

(1) 立地及び敷地条件

銚田スカイタウン団地は、郊外の串挽地区に新興住宅団地として整備され、公営住宅と分譲住宅で構成されています。

令和3年7月1日現在、公営住宅1団地41棟82戸を管理しています。住棟構造別にみると、木造2棟4戸、簡易耐火構造39棟78戸となります。

本市における都市計画の位置づけは都市計画区域内であり、用途地域の指定は無く、建ぺい率60%、容積率200%の立地条件にあります。

また、災害区域の指定状況をみると、高台に団地が形成されているため、浸水区域や土砂災害区域の指定は受けていません。

図表2 公営住宅概要

団地名	所在地	構造階数	建設年度	住戸面積(m ²)	棟数	管理戸数
銚田スカイタウン団地	大字串挽字最上塚1311	簡平	S53年	55.97	15	30
		簡平	S54年	55.97	13	26
		簡平	S55年	60.53	11	22
		木平	H13年	54.65	1	2
		木平	H27年	54.65	1	2
合計					41	82

木平：木造平屋建て、簡平：簡易耐火構造平屋建て
令和3年7月1日現在

図表3 立地及び敷地条件

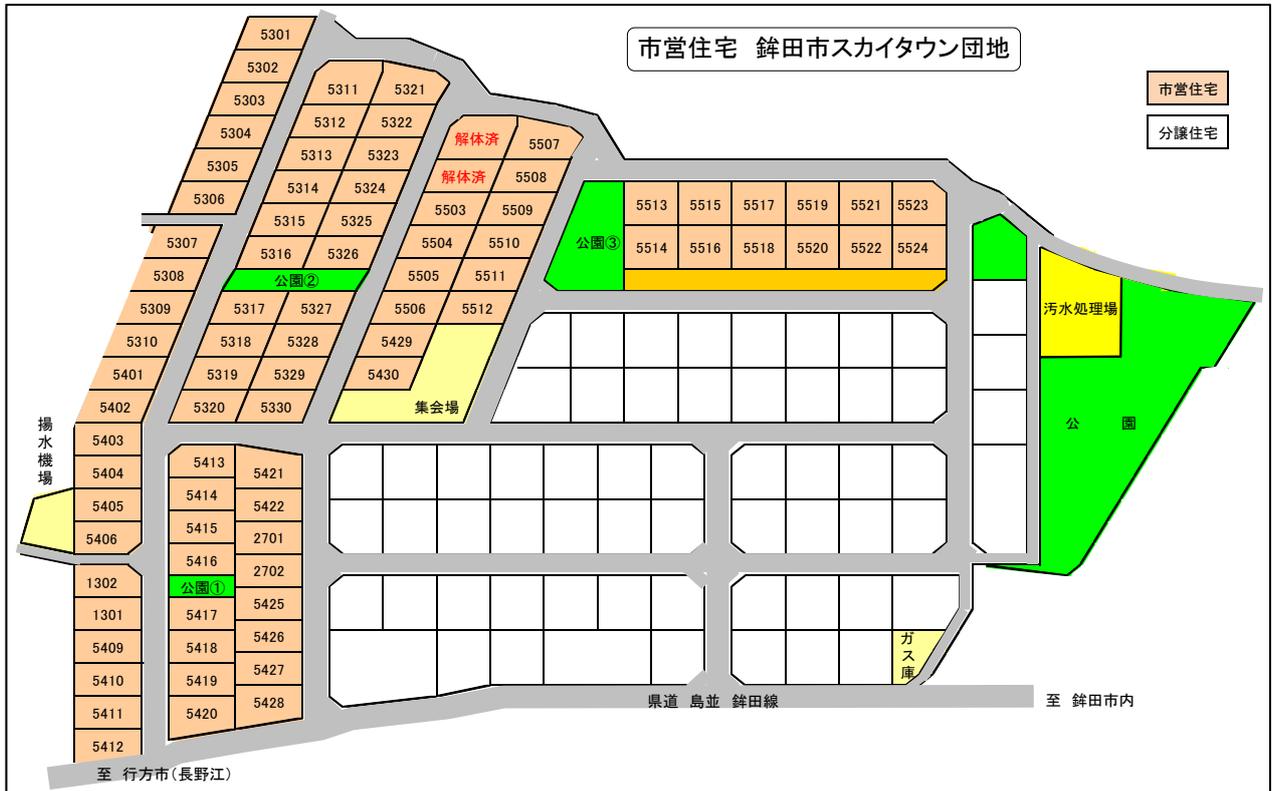
敷地面積(m ²)	所有形態	都市計画区域	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	災害区域指定	
						浸水区域	土砂災害区域
16,851.60	市有地	区域内	無指定	60	200	対象外	対象外

令和3年7月1日現在

図表4 公営住宅位置図



図表5 公営住宅配置図



(2) 住棟別管理の状況

公営住宅法における住棟の耐用年数に着目すると、昭和 50 年代に建設した簡易耐火構造平屋建ての住棟（39 棟 78 戸）は、すでに耐用年数を 10 年以上経過しています。

本計画では、市営住宅の活用期限の更なる延長を検討するにあたり、国土交通省の「損失補償算定標準」に定める耐用年数を公的な根拠に基づくものとして準用することとします（※図表 6）。

建物構造と用途における耐用年数は、木造 35 年、簡易耐火構造 55 年となっており、これを目標使用年数とします。

図表 6 建物構造と用途における耐用年数

建物用途区分	木造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造肉厚 9 mm 以上主として H 型構造	れんが造、コンクリートブロック造、石造	鉄骨造肉厚 4 mm 超え 9 mm 未満	鉄骨造肉厚 4 mm 以下軽量鉄骨造
応急住宅程度	1 等級 20 年					
公営住宅程度	2 等級 35 年					
公庫建築程度	3 等級 48 年					
上等の一般建築	4 等級 60 年					
極上等の建築	5 等級 70 年					
工場及び倉庫（塩素、塩酸、硝酸等の腐食性を有する液体又は気体を使用しているもの）		3 等級 40 年	3 等級 40 年	2 等級 35 年	2 等級 35 年	1 等級 30 年
工場及び倉庫（一般的なもの）、市場、その他これらに類するもの		8 等級 65 年	7 等級 60 年	6 等級 55 年	5 等級 50 年	4 等級 45 年
旅館、ホテル、百貨店、劇場、飲食店、その他これらに類するもの		10 等級 80 年	9 等級 70 年	8 等級 65 年	7 等級 60 年	5 等級 50 年
事務所、住宅、アパート、店舗、病院、学校、その他これらに類するもの		11 等級 90 年	10 等級 80 年	9 等級 70 年	7 等級 60 年	6 等級 55 年

損失補償算定標準/国土交通省

図表7 住戸形式等の状況

住棟名	建設年度	構造	棟数	戸数	公営住宅 法における 耐用年 数	経過年数	目標使用 年数に至 るまでの 残り年数
S53 年建設住棟	S53 年	簡平	15	30	30	43	12
S54 年建設住棟	S54 年	簡平	13	26	30	42	13
S55 年建設住棟	S55 年	簡平	11	22	30	41	14
H13 年建設住棟	H13 年	木平	1	2	30	20	15
H27 年建設住棟	H27 年	木平	1	2	30	6	29
合計			41	82			

木平：木造平屋建て、簡平：簡易耐火構造平屋建て

目標使用年数（損失補償算定標準）：木造 35 年、軽量鉄骨造 55 年

※簡易耐火構造の目標使用年数は、軽量鉄骨造の目標使用年数を用いるものとします。

（3）共同施設、供給処理等の状況

銚田スカイタウン団地は共同施設として、集会所と公園施設が整備されています。なお、生活排水については、団地内に建設された污水处理施設にて浄化しています。

また、主な住棟設備は下記の図表8のとおりとなります。

図表8 共同施設、供給処理等の状況

給水	ガス	浴室	トイレ	駐車場
上水道	LP ガス	あり	洋式	なし

令和3年7月1日現在

2 公営住宅入居者の状況

（1）入居世帯数及び世帯員の状況

令和3年7月1日現在の入居率は87.8%であり、管理戸数82戸のうち72戸が運営されています。募集を停止している住棟の建設年をみると、昭和53年が3戸、昭和54年が7戸となっており、募集停止の主な理由は住棟設備の老朽化によるものです。

また、入居者72世帯の一般世帯と高齢者世帯の割合は、一般世帯が66.7%に対し、高齢者世帯が33.3%となっています。世帯人員の状況をみると、一般世帯における単身・2人世帯が64.6%（31世帯）、高齢者世帯における単身・2人世帯が91.7%（22世帯）と高齢者の少人数世帯の割合が高いことが伺えます。

図表9 団地別入居状況（単位：世帯）

住棟名	管理戸数	入居世帯	空き家				入居世帯			入居率
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計	
S53年建設住棟	30	27	0	3	0	3	20	7	27	90.0%
S54年建設住棟	26	19	0	7	0	7	12	7	19	73.1%
S55年建設住棟	22	22	0	0	0	0	14	8	22	100%
H13年建設住棟	2	2	0	0	0	0	1	1	2	100%
H27年建設住棟	2	2	0	0	0	0	1	1	2	100%
合計	82	72	0	10	0	10	48	24	72	87.8%

令和3年7月1日現在

図表10 入居世帯における世帯員の状況（単位：世帯）

住棟名	管理戸数	入居世帯	一般世帯 (65歳以上を除く)				高齢者世帯 (65歳以上がいる世帯)			
			単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
S53年建設住棟	30	27	3	10	7	20	3	3	1	7
S54年建設住棟	26	19	4	4	4	12	4	2	1	7
S55年建設住棟	22	22	6	4	4	14	5	3	0	8
H13年建設住棟	2	2	0	0	1	1	1	0	0	1
H27年建設住棟	2	2	0	0	1	1	1	0	0	1
合計	82	72	13	18	17	48	14	8	2	24

令和3年7月1日現在

(2) 応募・退去状況

平成30年度から令和2年度の過去3年間における応募状況は、募集8戸に対し、応募9件でした。なお、平成30年度と令和元年度の応募倍率は1倍であり、令和2年度は1.25倍となっています。また、過去3年間における退去戸数は15戸でした。

図表11 入退去状況（単位：世帯）

年度	募集戸数	応募数	倍率	退去戸数
H30年度	2	2	1.00	4
R1年度	2	2	1.00	7
R2年度	4	5	1.25	4
合計	8	9	-	15

令和3年7月1日現在

3 公営住宅の劣化状況

(1) 目視調査概要

今後の維持管理方針を検討するための基礎資料として、団地・住棟の劣化状況を確認しました。目視調査は「施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック（一般財団法人 建築保全センター）」に基づき、主に外構や住棟外観を対象に調査を実施しました。なお、劣化判定は、対象部位別に「支障なし」「経過観察」「要相談」の3段階評価となります。

図表 12 劣化判定基準

判定	状況
支障なし	劣化はない。あるいは、経年劣化はありますが、建築物の利用にあたって支障はなく、現状のまま使用できる。
経過観察	劣化は認められますが、建築物の利用にあたって支障はなく、劣化の進行に対して経過を観察し、劣化が進行しているようであれば再度判定を行うもの。
要相談	劣化が認められ、建築物の利用にあたって支障が生じる。あるいは、生じているおそれがあるもの。

※施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック（一般財団法人 建築保全センター）より

(2) 目視調査結果

平成 30 年度から令和 2 年度にかけて屋根等の修繕工事を実施していることから、目視調査の評価では、劣化は認められますが、建築物の利用にあたって支障のない「経過観察」の評価が多くなっています。また、「要相談」と評価したものは「地盤沈下等による不陸」と「擁壁の損傷」の 2 件であり、どちらも外構の不具合となっています。

図表 13 劣化判定の概要

住棟名	劣化判定					合計
	支障なし	経過観察	要相談	調査不明	該当なし	
S53 年建設住棟	30	457	1	10	492	990
S54 年建設住棟	26	382	0	0	450	858
S55 年建設住棟	22	332	0	0	372	726
H13 年建設住棟	2	33	0	0	31	66
H27 年建設住棟	2	31	0	0	33	66
集会所	0	16	1	0	16	33
合計	82	1,251	2	10	1,394	2,739

図表 14 現地調査の概要 (1/2)

劣化状況一覧		
		
5301号室 (S53年建設)	5301号室 雨樋損傷 経過観察	5301号室 外壁 経過観察
		
5307号室 (S53年建設)	5307号室 擁壁の損傷 要相談	5307号室 擁壁の損傷 要相談
		
5329号室 (S53年建設)	5329号室 フェンス破損 経過観察	5329号室 フェンス劣化 経過観察
		
5420号室 (S54建設)	5420号室 屋根 支障なし	5420号室 外壁 経過観察
		
5420号室 室内 (空き室)	5420号室 室内 (空き室)	5420号室 屋根裏 経過観察

図表 14 現地調査の概要 (2/2)

劣化状況一覧		
		
5507 号室 (S55 年建設)	5507 号室 外壁 経過観察	5507 号室 外壁 経過観察
		
1301 号室 (H13 年建設)	1301 号室 屋根 経過観察	1301 号室 外壁 経過観察
		
2701 号室 (H27 年建設)	5329 号室 擁壁パイプ詰まり 経過観察	5329 号室 外壁 経過観察
		
集会所 (S54 年建設)	集会所 不陸 要相談	集会所 不陸 要相談
		
集会所 室内 経過観察	集会所 室内 経過観察	集会所 屋根裏 経過観察

図表 15 現地調査の評価一覧（1/2）

点検項目	点検部位	支障なし	経過観察	要相談	調査不明	該当なし	合計
地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	0	82	1	0	0	83
敷地	敷地内の排水の状況	0	83	0	0	0	83
敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	0	0	0	0	83	83
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	0	2	0	0	81	83
	金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	0	73	0	0	10	83
擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	0	70	1	0	12	83
	擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	0	57	0	10	16	83
屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	0	1	0	0	82	83
屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	0	20	0	0	63	83
通路・車路	平面駐車場の劣化及び損傷の状況	0	0	0	0	83	83
	車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	0	32	0	0	51	83
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（タンク含む）	0	1	0	0	82	83
基礎	基礎の沈下等の状況	0	83	0	0	0	83
	基礎の劣化及び損傷の状況	0	83	0	0	0	83
土台	土台の沈下等の状況	0	0	0	0	83	83
	土台の劣化及び損傷の状況	0	0	0	0	83	83
外壁（躯体等）	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	0	0	0	0	83	83
	軽量鉄骨の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	0	83	0	0	0	83
	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	0	0	0	0	83	83
	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	0	0	0	0	83	83
	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	0	0	0	0	83	83

図表 15 現地調査の評価一覧（2/2）

点検項目	点検部位	支障なし	経過観察	要相談	調査不明	該当なし	合計
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	0	83	0	0	0	83
	金属系パネルの劣化及び損傷の状況	0	0	0	0	83	83
	コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	0	0	0	0	83	83
	シーリングの劣化及び損傷の状況	0	83	0	0	0	83
外壁 (窓サッシ等)	サッシ等の劣化及び損傷の状況	0	83	0	0	0	83
建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	0	83	0	0	0	83
	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	0	82	0	0	1	83
金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況	0	0	0	0	83	83
	集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況（自火報設備含む）	0	83	0	0	0	83
屋上面、屋上回り	屋上面の劣化及び損傷の状況	0	0	0	0	83	83
	雨樋の劣化及び損傷の状況	0	83	0	0	0	83
屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	82	1	0	0	0	83
合計		82	1,251	2	10	1,394	2,739

4 公営住宅の課題

(1) 管理状況からみた課題

厳しい財政状況下における公営住宅の運営

- ・本市の将来人口予測では、今後も一貫して人口は減少していく傾向にあり、2055年の人口目標 35,982 人の維持をめざしています（※）。今後ますます税金を納める世代の生産年齢人口（15歳から64歳）の減少が予測されることから、地方税の減収などにより、厳しい財政運営となることが懸念されます。少子高齢化及び人口減少等による今後の厳しい財政状況の中で、住民福祉の向上をめざし、限られた財源を効果的かつ効率的に運用し、市営住宅を運営することが求められています。

※まち・ひと・しごと創生人口ビジョン総合戦略（H28年3月）より

老朽化が進行する公営住宅ストック

- ・本市の公営住宅ストックの老朽化が進行しています。公営住宅 41 棟 82 戸のうち、78 戸が建設から 40 年以上経過した住棟となっています。公営住宅法で定める住棟の耐用年数は 30 年であり、すでに耐用年数を 10 年以上経過しています。しかしながら、将来における厳しい財政状況を想定して、公営住宅法で定める耐用年数からの更なる延長を検討するとともに、長期的な視点から建替えや移転、家賃補助等、供給ストックの転換が求められています。

(2) 入居状況からみた課題

住宅セーフティネットとしての機能維持

- ・過去 3 年間において、常に応募件数が募集件数の同数以上で推移しており、公営住宅の需要の高さが伺えます。住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネットとして、計画的な修繕や改修を図り、既存住宅を適切に維持していくとともに、必要数に対応した住宅ストックの確保が求められています。

高齢入居者への対応

- ・入居世帯のうち、65 歳以上の高齢者のいる世帯は3割であり、うち高齢者世帯の家族構成をみると、単身・2人世帯の割合が9割を超えています。今後、ますます高齢化が進行した際には住宅供給とともに介護サービスの需要も増加すると思われます。また、住戸内での転倒などによる怪我を防止するための手すりの設置など、高齢入居者にやさしい設備の充実が必要となっています。
- ・本団地は郊外に立地しており、日常生活に自動車による移動は必要不可欠です。今後、ますます高齢化が進行した際に自動車の運転が困難となる入居者もでてくるものと思われます。このため、住棟の建替えなどを検討する際には、管理住棟の一部を買い物や交通の利便性の良い駅前などの中心市街地で住宅供給を行うことも検討する必要があります。

第3章 長寿命化に関する基本方針

前章の課題を踏まえ、公営住宅の長寿命化に関する基本方針を、以下のように設定します。

1 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の方針

公営住宅の有効活用を図るためには、建物の経年による躯体の劣化や居住性の低下などに対して、予防保全的な対策を計画的に実施していくことが重要です。

このため、公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。

また、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。

(2) 日常的な維持管理の方針

団地・住棟ごとの定期点検を実施することにより、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ます。

2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

(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、目標使用年数まで耐久性を維持・向上させていくために、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宜適切な対策を実施することにより、公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、公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 公営住宅等長寿命化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、公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。

1 対象となる公営住宅

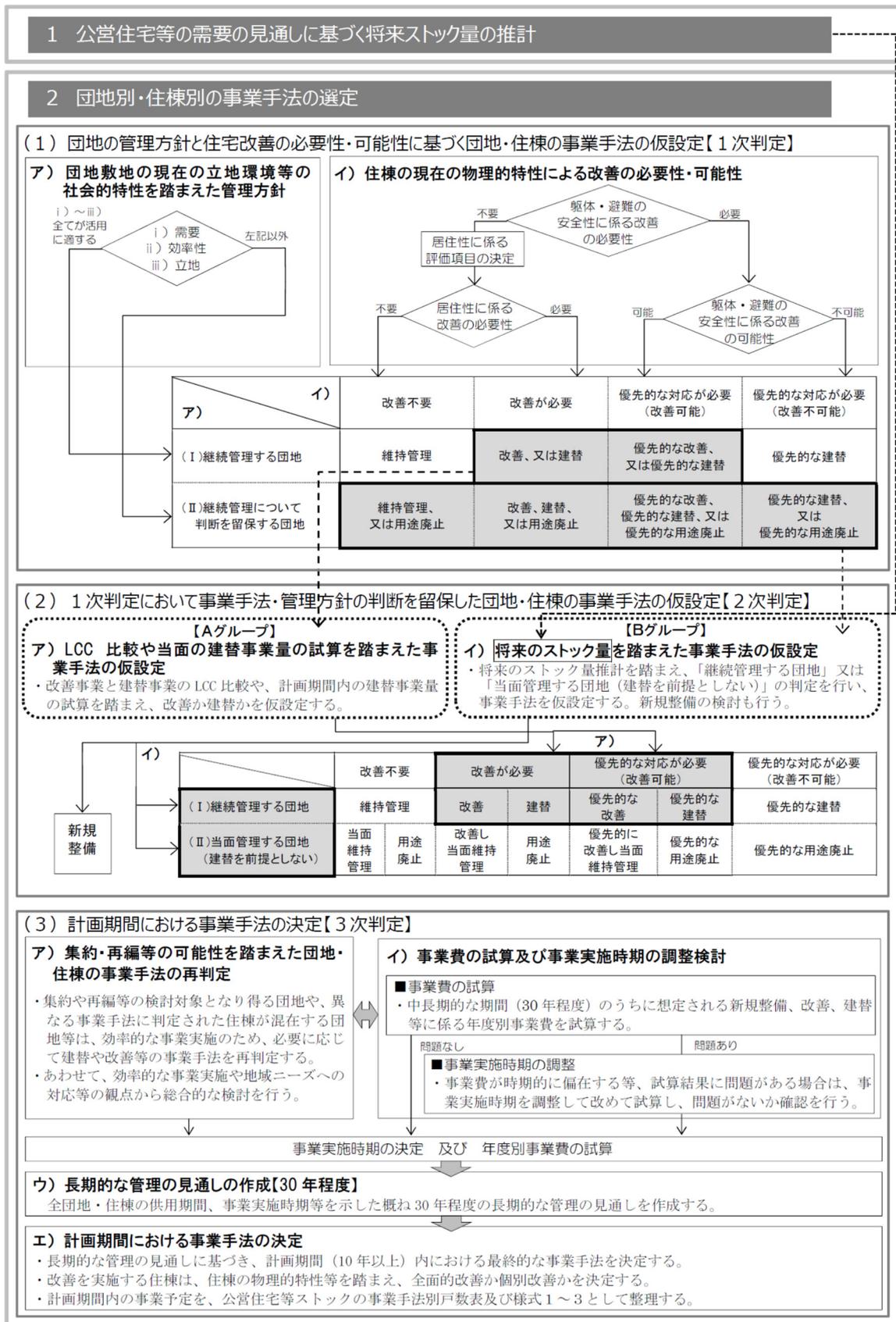
長寿命化・維持修繕の検討を図るべき公営住宅を抽出し、その概要（住戸、共用部分、屋外・外構に係る外壁・屋根・供給処理等に関する修繕・改善履歴など）について整理します。

図表 16 主要な修繕履歴一覧

団地名	主な修繕・改善履歴		
	時期	内容	費用（千円）
銚田スカイタウン団地	R2年度	S55年建設住棟屋根修繕工事 (11棟22戸)	14,950
	R元年度	S54年建設住棟屋根修繕工事 (13棟26戸)	17,850
	H30年度	S53年建設住棟屋根修繕工事 (15棟30戸)	20,700
	H27年度	住宅建替え工事(1棟2戸)	20,200
	H26年度	擁壁修繕工事	4,430
	H24年度	擁壁等災害復旧工事	3,400
合計			81,530

なお、事業手法の選定にあたっては、下図に示す「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。

図表 17 事業手法の選定フロー（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」より）



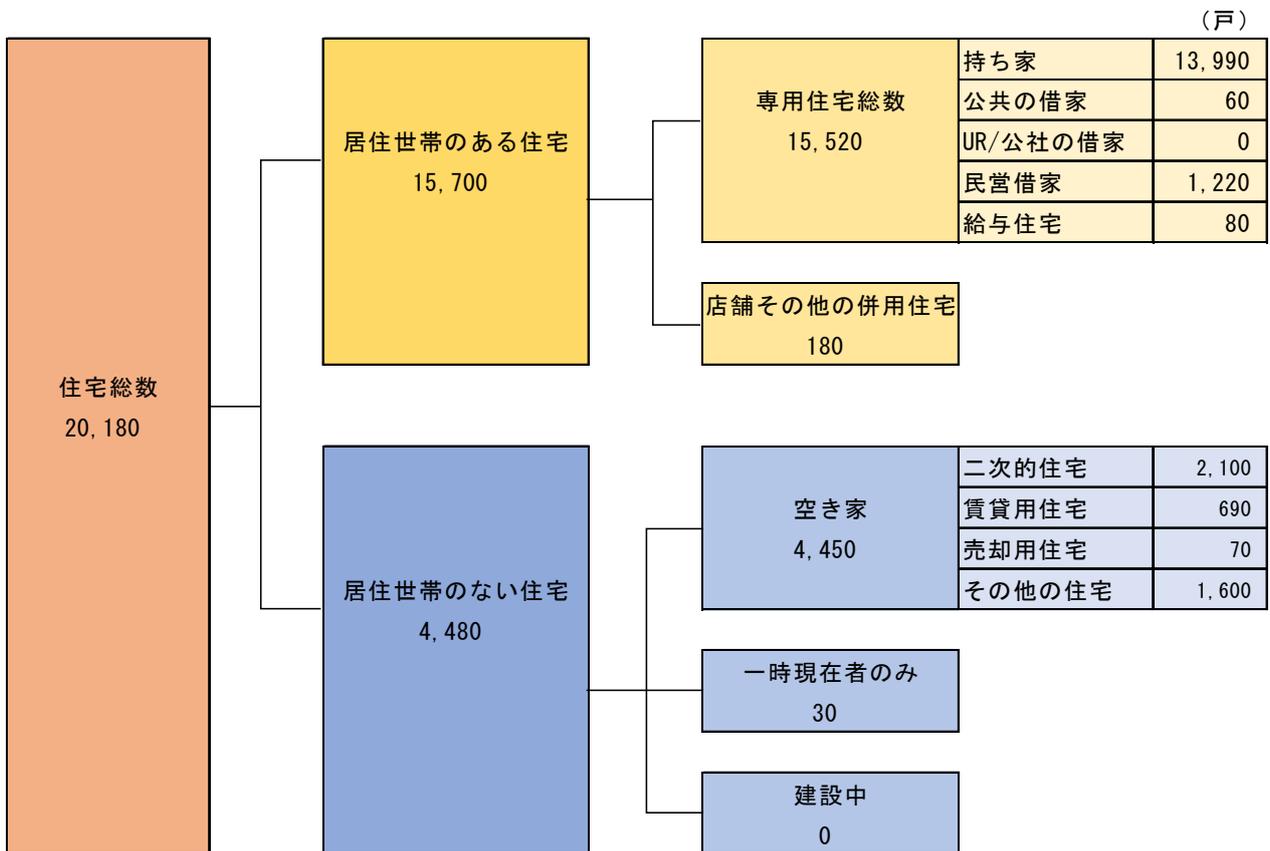
2 将来ストック数の設定

国土技術政策総合研究所（以下「国総研という」。）が令和3年に改良した「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」を用いて「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」を推計し、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の活用等、「要支援世帯」への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。

（1）銚田市の住宅ストック数の把握

平成30年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は20,180戸であり、うち居住世帯のある住宅は15,700戸です。また、居住世帯のある住宅のうち持ち家は13,990戸、民間借家は1,220戸となっています。

図表 18 銚田市の住宅ストックの概況



※平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より作成。
 ※店舗その他の併用住宅とは、住宅以外に住む一般住宅を示します。

(2) 「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

住宅支援を必要とする世帯への住宅供給は、公的賃貸住宅（市営、県営 UR、公社）の他に民間の賃貸住宅での供給も可能となります。本市には市営住宅の他に公的賃貸住宅はないため、民間賃貸住宅（民営借家）を用いて供給する場合も考慮し、供給可能な戸数を把握するものとします。

「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

- ・本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、4万円未満を「低廉な家賃」と考えます。
- ・平成30年住宅・土地統計調査によると、家賃4万円未満の賃貸住宅は180戸あり、うち延床面積30㎡以上の住宅は160戸となっています。
- ・本市の借家1,360戸（公共の借家等含む）のうち、民営借家（1,220戸）の占める割合は89.7%です（図表18参照）。
- ・また、民営借家のうち昭和56年以降の新耐震基準で建てられた建物の割合は86.9%（1,060戸/1,220戸）となります。
- ・以上を踏まえ、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅を124戸あるものと想定しました。

図表19 銚田市の住宅扶助費（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2	34,000	41,000	44,000	48,000	61,000

※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ます。

図表20 銚田市の住宅の所有関係（戸）

項目	総数	持ち家	借家	公営の借家	都市再生機(UＲ)・公社の借家	民営借家	給与住宅
総数	15,700	14,170	1,360	60	-	1,220	80
1970年以前	2,350	2,290	60	-	-	60	-
1971～1980年	3,100	2,930	170	60	-	110	10
1981～1990年	2,630	2,350	290	-	-	270	20
1991～2000年	3,420	3,060	360	-	-	350	10
2001～2010年	2,370	2,060	300	-	-	300	10
2011～2015年	1,190	1,040	150	-	-	110	40
2016～2018年9月	460	430	30	-	-	30	-
1981年（S56年）以降の住宅の合計	10,070	8,940	1,130	0	0	1,060	80

※平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より作成。

図表 21 延床面積区分・家賃帯別借家数

項目	合計	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	140	20	0	0	50	50	20	0
	100%	14.3%	0.0%	0.0%	35.7%	35.7%	14.3%	0.0%
30～49㎡	380	0	0	0	170	200	10	0
	100%	0.0%	0.0%	0.0%	44.7%	52.6%	2.6%	0.0%
50～69㎡	610	10	10	50	110	320	110	0
	100%	1.6%	1.6%	8.2%	18.0%	52.5%	18.0%	0.0%
70～99㎡	110	0	0	40	10	40	20	0
	100%	0.0%	0.0%	36.4%	9.1%	36.4%	18.2%	0.0%
100～149㎡	120	10	10	30	30	30	10	0
	100%	8.3%	8.3%	25.0%	25.0%	25.0%	8.3%	0.0%
合計	1,360	40	20	120	370	640	170	0

※平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より作成。

延床面積30㎡以上かつ家賃4万円未満の賃貸住宅の合計：160戸

銚田市の借家における民営借家の割合：89.7%（1,220戸/1,360戸）

民営借家のうち昭和56年以降に建てられた住棟の割合：86.9%（1,060戸/1,220戸）

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅：124戸（160戸×89.7%×86.9%）

(3) 要支援世帯への対応と目標管理戸数

本計画の目標年度は令和 13（2031）年度となりますが、昭和 53 年建設住棟の目標使用年数が令和 15（2033 年）年度に迎え、新たな住宅供給の検討を要することから中長期的な視点による供給戸数を見据えました。なお、中長期における著しい困窮年収水準未達の世帯は、国総研の推計支援プログラムで算出できる最長の 2045 年度とし、2045 年度の住宅供給数を見据えて令和 13（2031）年度の目標値を定めました。推計支援プログラムを用いて算出した 2045 年度の「公営住宅の入居資格世帯数」は 172 世帯、うち「著しい困窮年収水準未達の世帯数」は 48 世帯となります。

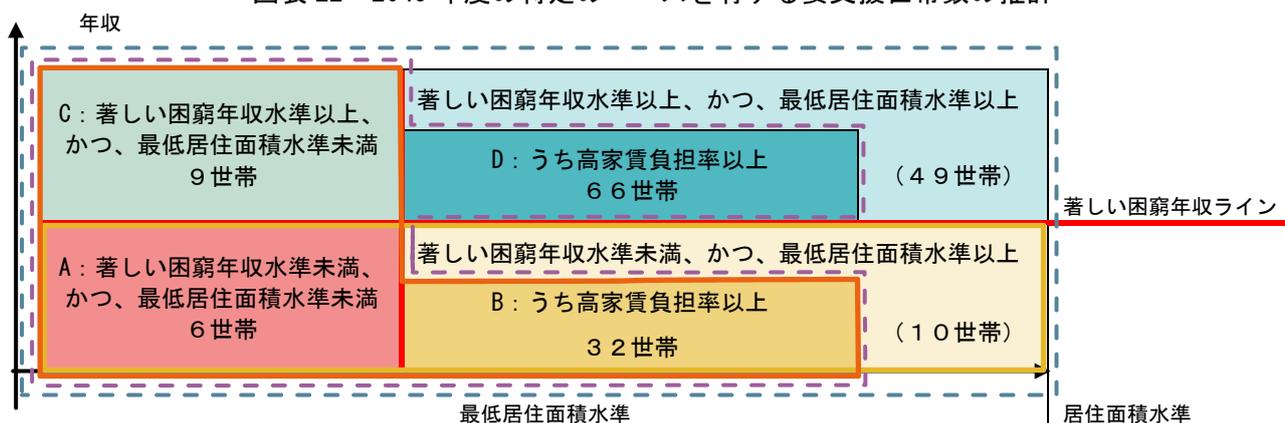
1) 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯（172 世帯）のうち、特定のニーズを有する要支援世帯数を推計支援プログラムにより算出しました。2045 年度における特定のニーズを有する要支援世帯すべて（A～D）に対応しようとする 113 世帯（戸）の住宅供給が必要となります。推計支援プログラムによると A 区分の 6 世帯は必須、B 区分の 32 世帯と C 区分の 9 世帯の計 41 世帯は理想、D 区分の 66 世帯は、地域の実情や政策ニーズ等に応じた裁量により判断するものと定めています。

D 区分を含めた 113 世帯（戸）は現在の供給戸数（82 戸）を上回るため、市の財政状況等を勘案し、セーフティネットに必要な「最低確保世帯数（A～C）」の 47 世帯（戸）を中長期的な住宅支援世帯として住宅供給を行うものとします。

このため、令和 13（2031）年度の最低確保支援世帯（A～C）の 63 世帯（戸）を本計画の目標管理戸数と定めます。

図表 22 2045 年度の特定のニーズを有する要支援世帯数の推計



	公営住宅の入居資格世帯数	172 世帯
	特定のニーズを有する要支援世帯 (A+B+C+D)	113 世帯
	著しい困窮年収水準未達の世帯 (A+B+α)	48 世帯
	最低確保世帯数 (A+B+C)	47 世帯

図表 23 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計

項目	区分	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	21	14	11	10	10	9	9	8	6	6
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	71	49	41	40	39	37	36	35	30	32
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	21	15	13	13	12	12	11	11	10	9
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	34	31	47	49	51	53	55	57	60	66
合計 A~D		147	109	112	112	112	111	111	111	106	113
合計 A~C 最低確保世帯数		113	78	65	63	61	58	56	54	46	47

※目標年度（2031年度）の推計値は、2030年度と2035年度の変動値から割り戻し算出しました。

2) 要支援世帯への対応

平成30年住宅・土地統計調査における銚田市の住宅ストック数（図表18）を基に要支援世帯への対応を整理します。

令和13（2031）年度の要支援世帯数63世帯への対応は、現在の公営住宅管理戸数82戸のなかで供給可能です。また、前述の2（2）「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」において、家賃4万円未満で一定の質が確保された賃貸住宅が124戸あると想定され、民間賃貸住宅を活用することでも要支援世帯の対応が見込めます。

図表24 要支援世帯への対応総括表

項目		現状値	推計値（目標年度：2031年度）									備考	
時期		2020年度	2025年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2040年度	2045年度		
1. 総世帯数 （下段：増減率）		17,088 (100.0%)	16,571 (97.0%)	15,787 (92.4%)	15,624 (91.4%)	15,461 (90.5%)	15,299 (89.5%)	15,136 (88.6%)	14,974 (87.6%)	14,190 (83.0%)	13,231 (77.4%)		
2. ストック推計結果【A】 （要支援世帯）		113	78	65	63	61	58	56	54	46	47	要支援世帯のうち最低確保世帯数に対して住宅供給を行います。	
対応	公営住宅	市営	82	82	82	63	61	58	56	54	47	47	S53年建設住棟の目標使用年数2033年まで既存住棟を維持し、2034年以降は最低確保世帯数（※）を家賃補助により住宅の供給を行うものとします。
		県営	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		小計	82	82	82	63	61	58	56	54	47	47	
	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	0	0	
		公社	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		その他 公的賃貸	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		小計	0	0	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	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	H30年住宅・土地統計調査より算出。新耐震基準（S56年以降）で建てられた住棟かつ家賃4万円未満の民間賃貸住宅を対象としています。
		小計	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	
	合計【B】		206	206	206	187	185	182	180	178	171	171	
	対応住宅数の充足状況【B-A】		93	128	141	124	124	124	124	124	125	124	

※公営住宅は令和3年7月現在。

※民間賃貸住宅は平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より算出しました。

※総世帯数は国総研の推計支援プログラムにより算出した値であり、人口ビジョンの数値と異なります。

※目標年度（2031年度）の推計値は、2030年度と2035年度の変動値から割り戻し算出しました。

※上記の要支援世帯は、図表22、図表23の「特定のニーズ」を抽出したものです。

(4) 目標年次における公営住宅の供給方針

公的賃貸住宅等の供給方針については、先に算出した「特定のニーズを有する要支援世帯数（＝必要量）」の推移を踏まえるとともに、受け皿となる「公営住宅」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。

最も古い昭和 53 年に建設された住棟は、令和 15（2033）年度に目標使用年数（55 年）を経過し、その後数年のうちに、ほとんどの住棟（40 棟 80 戸）が目標使用年数を迎えることとなります。このため、10 数年後には新たな住宅供給が必要となり、それまでの期間は定期点検や日常点検を行いながら住棟の維持管理に努めるものとしします。

また、図表 23 に示すとおり、10 年後の令和 13（2031）年度の目標管理戸数（最低確保世帯数）は 63 戸となり、現在の公営住宅管理戸数 82 戸のなかで供給可能です。

このため、必要戸数や住宅需要、住棟の劣化状況を勘案しながら段階的に管理戸数の縮小を図り、適切な住宅管理を行っていきます。

図表 25 公営住宅の供給方針

管理戸数 (令和 3 年 7 月現在)	目標管理戸数 (令和 13 年度時点)	公営住宅の供給方針
82 戸	63 戸 (最低確保世帯数)	公営住宅法の耐用年数から更なる延長を図り、既存住棟を維持管理していきます。また、将来の住宅需要や住棟の劣化状況を勘案しながら段階的に管理戸数の縮小を図り、適切な住宅管理を行います。

※目標使用年数：木造 35 年、軽量鉄骨造（簡易耐火構造）55 年

3 団地別・住棟別手法の選定

公営住宅の活用手法の判定は、団地・住棟ごとに、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、後述の3（2）「団地単位及び住棟単位の判定」に示すとおりです。

（1）活用手法の判定方法

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」の検討と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討の2つの検討から事業手法の仮設定を行います。

団地の管理方針では、「継続管理する団地」と「継続管理について判断を留保する団地」を検討します。次に、住棟の改善の必要性・可能性の検討により、改善の不必要や優先的な対応が必要な住棟を検討します。この2つの検討により、維持管理、改善、建替え、用途廃止などの仮設定を行います。

なお、維持管理で改善事業を不要とする住棟と、優先的な建替えを行う住棟は「判定」として取り扱いします。

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、「継続管理する団地」で改善又は建替え（優先的な対応含む）と仮設定した住棟については、ライフサイクルコスト（LCC）による事業効果や建替事業量の試算を踏まえて、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討したのち、再度事業手法の仮設定を行います。

また、「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定した住棟においては、将来のストック量を踏まえて、「継続管理する団地」と「当面管理する団地（建替えを前提としない）」団地に分類し、改善の必要性に応じて、維持管理、当面維持管理、改善、建替え、用途廃止などの仮設定を行います。

3）3次判定（計画期間における事業手法の決定）

3次判定では、これまでの判定結果を踏まえるとともに、団地・住棟の集約や再編等を行うことが効果的かつ効率的な事業手法と成り得るかを検討します。

また、事業費に基づく長期的な管理の見通しを立て、計画期間における事業手法を決定します。

(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 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

検討内容 (判定基準)

【需要】

- ・空家率の状況等により需要を評価する。
- ・入居率が80%未満の団地は需要が低いと判断する。

【効率性】

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・対象団地のうち、敷地規模が5,000㎡以上の団地は効率性が高いものと判断する。

【立地】

- ・災害区域等に指定されていない団地は、安全性が確保されているものと判断する。

上記3項目のうち、全ての項目において活用に適する場合は「(Ⅰ)継続管理する団地」とし、それ以外を「(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地」と判定(仮設定)します。

判定結果は、以下のとおりです。

需要を判定する入居率は87.8%であり、公営住宅の需要が高いことが伺えます。

効率性を判定する敷地規模は16,851.60㎡と広く、立地を判定する災害区域等の指定も受けていないことから1次判定①は「(Ⅰ)継続管理する団地」と判定しました。

図表 26 1次判定①の検討結果

需要		効率性		立地		1次判定① 判定結果
入居率	判定	敷地面積 (㎡)	判定	災害区域等 の指定	判定	
87.8%	○	16,851.60	○	対象外	○	I

I : 継続管理する団地

II : 継続管理について判断を留保する団地

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

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する。
- ・ 新耐震基準の導入以前に着工した住棟で、既に診断等を行い耐震性が確認されたものについては、耐震性を有するものとする。

【避難の安全性】

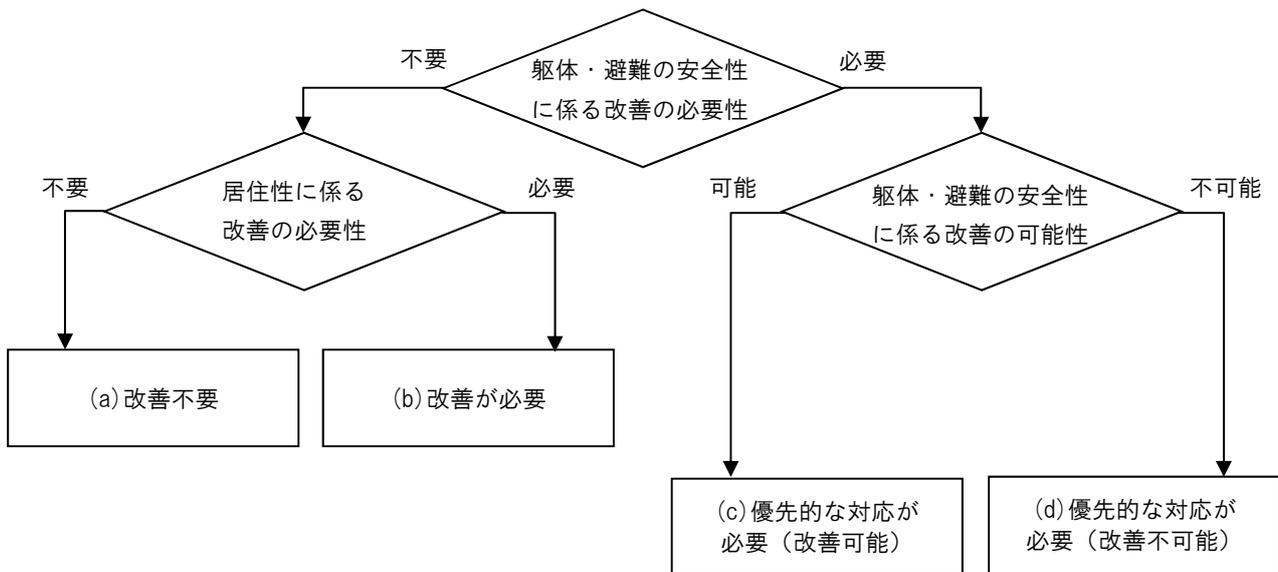
- ・ 二方向避難が確保されている。

【居住性】

- ・ 延床面積 40 m²以上が確保されている。

上記の検討項目から、以下のフローに示す4区分に分類します。

図表 27 1次判定②の検討フロー



昭和 55 年までに建設した住棟は、旧耐震基準により建てられた住棟であり、現状においては、「躯体の安全性が懸念される」ものとして取り扱います。

避難の安全性を判定する 2 方向避難については、平屋建ては建築基準法の対象外であることから避難可能であると判定します。

居住性を判定する住戸面積もすべての住戸が 50 m²以上であることから基準を満たすものと判定します。

以上の 3 つの検討を図表 27 の 1 次判定②の検討フローに照らし合わせ、昭和建設住棟は「改善不可」、平成建設住棟は「改善不要」と判定しました。

図表 28 1 次判定②の検討結果

項目	躯体の安全性		避難の安全性		居住性		1 次判定 ②判定 結果
	耐震性の 有無	判定	2 方向 避難	判定	住戸面積 (m ²)	判定	
S53 年建設住棟	無	×	対象外	○	55.97	○	改善不可
S54 年建設住棟	無	×	対象外	○	55.97	○	改善不可
S55 年建設住棟	無	×	対象外	○	60.53	○	改善不可
H13 年建設住棟	有	○	対象外	○	54.65	○	改善不要
H27 年建設住棟	有	○	対象外	○	54.65	○	改善不要

【1 次判定結果のまとめ】

これまでの「1 次判定①」（団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針）及び「1 次判定②」（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の検討結果より、昭和建設住棟は（1）継続管理する団地の「優先的な建替え」、平成建設住棟は（1）継続管理する団地の「継続管理」と判定しました。

なお、本市の住棟は、図表 29 1 次判定結果のまとめで示す、A グループおよび B グループの「事業手法の仮設定」に分類されないため、2 次判定は不要となります。

図表 29 1次判定結果のまとめ

1次判定② \ 1次判定①	(a) 改善不要	(b) 改善が必要	(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
(I) 継続管理する団地	継続管理	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
	H13年建設住棟 H27年建設住棟	Aグループ (該当なし)	(該当なし)	S53年建設住棟 S54年建設住棟 S55年建設住棟
(II) 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	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
	Bグループ (該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)

Aグループ 「(I)継続管理する団地」のうち、「(b)改善が必要」又は「(c)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を留保します。引き続き「2次判定」を行い「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて検討します。

Bグループ 「(II)継続管理について判断を留保する団地」については、引き続き「2次判定」を行い、「継続管理する団地」か「当面管理する団地 (建替を前提としない)」のいずれかの事業手法に分類します。

2) 3次判定

(計画期間における事業手法の決定)

① 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

集約や再編等の検討対象となり得る住宅や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する住宅について、効率的な事業実施への対応等の観点から総合的な検討を行います。

検討内容（判定基準）

- ・ 1次判定、2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、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。
- ・ 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。

② 事業費の試算及び事業実施時期の検討

今後想定される改善等に係る年度別事業費を試算し、住棟単位での事業の効率化を図るとともに、事業量及び事業費が特定の年度に集中しないよう事業実施時期を調整します。

検討内容

- ・ 中長期的な期間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】

- ・ 中長期的な期間における改善事業、建替事業、用途廃止予定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予定とした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については優先的に用途廃止を実施することとします。

令和 15（2033）年度以降の中長期的な住宅供給については、4章の2（3）1）「特定のニーズを有する要支援世帯数の推計」で検討した 2045 年度の最低確保世帯数（図表 22）の 47 世帯の確保を目標とします。

図表 30 中長期的な管理の見通し

棟数	戸数	計画期間活用計画（10 年間）			中長期活用計画（11～30 年間）		
		活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
41	82	維持管理	63	大規模な修繕・改修事業は行わず、住棟の老朽化と住宅需要を考慮しながら段階的に用途廃止	新たな住宅供給への転換	47	<ul style="list-style-type: none"> ・ R16（2034）年度 S53 年住棟を用途廃止 ・ R17（2035）年度 S54 年住棟を用途廃止 ・ R18（2036）年度 S55 年住棟を用途廃止 ・ R19（2037）年度 H13 年住棟を用途廃止 ・ R27（2045）年度以降 H27 年住棟を用途廃止

新たな住宅供給の方針としては、建替えや集合住宅化、家賃補助など 5 つのパターンで、2045 年度までにかかる費用のシミュレーションを行い検討したところ、図表 31 のとおりとなりました。家賃補助による住宅供給が最も費用が少ない結果となったことから、家賃補助の手法を中心に、今後の新たな住宅供給の検討を図っていきます。

図表 31 住宅供給シミュレーション

検討	内容	金額（千円）
パターン 1	既存住棟を長寿命化（48 戸）	803,700
パターン 2	既存住棟を戸建て建替え（48 戸）	981,300
パターン 3	集合住宅 2 棟に建替え（24 戸×2 棟）	957,200
パターン 4	場所移転及び集合住宅 2 棟に建替え（24 戸×2 棟）	914,900
パターン 5	建替えしないで家賃補助	621,500

※新たに住宅を供給し、2045 年度までにかかる費用を算出しました。

公営住宅の状況と住宅供給シミュレーションについて
<ul style="list-style-type: none"> ● 公営住宅は目標使用年数まで活用します（木造：35 年、軽量鉄骨造（簡易耐火構造）：55 年） ● 令和 19（2037）年度までに 40 棟 80 戸が目標使用年数を経過します。 ● 新たな住宅供給は、平成 30 年度から令和 2 年度にかけて実施した屋根の改修工事の経過状況と目標使用年数の経過タイミングを見ながら住棟の設計・工事や住替えなどを計画します。 ● 将来の目標管理戸数は、推計支援プログラムにより算出された最低確保世帯数を供給します（令和 13（2031）年度：63 世帯、令和 27（2045）年度：47 世帯）。 ● 中長期の財政の見通しを立てるため、令和 4（2022）年度から令和 27（2045）年度までの 24 年間の維持管理費を試算します（令和 27 年度は推計支援プログラムで試算できる最長値）。

③ 計画期間における事業手法の決定

前項②「事業費の試算及び事業実施時期の検討」に基づき、計画期間（令和4（2022）年度から令和13（2031）年度まで）に実施する事業は以下のとおりです。

図表 32 公営住宅ストックの事業手法別戸数表（目標管理戸数）

項目	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅管理戸数	82戸	63戸	63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	82戸	63戸	63戸
うち計画修繕対応戸数	80戸	61戸	61戸
うち改善事業予定戸数	2戸	2戸	2戸
個別改善事業予定戸数	2戸	2戸	2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	0戸	19戸	19戸

※表中「合計」の値は、5年単位（1～5年目、6～10年目）の各種事業等予定の延べ戸を示しています。

※個別改善は、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型のうち、該当する改善メニューを選択し、実施するものです。

※全面的改善は、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です。

第5章 点検の実施方針

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、定期点検や日常点検等の実施方針を設定します。

1 点検の実施方針

(1) 定期点検

定期点検は、専門業者に委託している汚水処理施設の保守業務を定期点検に位置づけ、引き続き適切な維持管理に努めます。

(2) 日常点検

日常点検は、年に1回程度「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局）」に基づき実施し、その結果を「公営住宅等維持管理データベース」に記録することで、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

2 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」に基づき、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、同マニュアルに基づき点検を行います。

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	・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	○
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	
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	・住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

III 屋根

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

IV 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

4章の3(2)団地単位及び住棟単位の判定で整理したとおり、昭和53年建設住棟の目標使用年数が経過する令和15(2033)年度を目途に、段階的に新たな住宅供給へ転換していきます。

また、昭和建設住棟と平成13年建設住棟は、目標使用年数を迎える残りの年数から、今後は大規模な修繕や改修工事は行わないものとします。なお、平成27年建設住棟の改修時期を次期計画期間の令和15(2033)年度と想定するため、本計画期間内では大規模な修繕や改修工事は行わないものとします。

このため、次期計画に向けた計画修繕の実施方針等を示すものとします。

1 計画修繕の実施方針

(1) 基本的な方針

公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、屋根や外壁塗装等の漏水対策について計画的に修繕を行うことが重要です。

建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適宜適切な修繕を計画的に実行していくため、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点に立って修繕計画を定める必要があります。

(2) 計画修繕の実施方針

本計画では、計画修繕の実施方針を以下のように設定します。

- ① 修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討します。
- ② これまでの工事履歴(工事内容と実施時期)や日常的な点検結果を踏まえ、工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図ります。
- ③ 計画修繕の実施にあたっては、住宅の老朽化の程度や居住者ニーズ等の実情を踏まえ、工事実施の優先順位等を検討します。
- ④ 計画修繕の実施結果等については、維持管理データベースにその履歴を蓄積し、計画の進行管理に反映します。

2 対象項目別の修繕周期

(1) 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（改正）の修繕周期を参考に必要に応じて実施していくこととします。（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傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整のうえ保護塗装
		撤去 葺替	24年	既存屋根材を全面撤去のうえ下地補修、葺替
②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
②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 建具・金具等

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建具関係	住戸玄関ドア 共用部分ドア・自動ドア	点検 調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替え等
		点検 調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替え等
	窓サッシ、面格子、網戸、 シャッター	取替	36年	撤去又はかぶせ工法

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	鋳鉄管
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

4章の3(2)団地単位及び住棟単位の判定で整理したとおり、令和15(2033)年度の昭和53年建設住棟の目標使用年数経過を機に、段階的に新たな住宅供給へ転換します。

また、昭和建設住棟と平成13年建設住棟は、目標使用年数を迎えるまでの間、大規模な修繕や改修工事は行わないものとします。なお、平成27年建設住棟の改修時期を次期計画期間の令和15(2033)年度と想定するため、本計画期間内では大規模な修繕や改修工事は行わないものとします。

このため、次期計画に向けて、以下に改善事業の分類と対象項目を示します。

図表 33 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

図表 34 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	<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
② 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・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、階段の手すり設置 ・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"> ・屋外階段の手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
③ 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 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・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
④ 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。

第8章 鉾田スカイタウン団地の今後の見通し

今後、定期点検や日常点検を実施しながら、各住棟の目標使用年数を迎えるまで住棟の活用をめざします。なお、目標使用年数経過前であっても、必要戸数や住宅需要、住棟の劣化状況などを勘案しながら、段階的に余剰住棟を用途廃止するなど、適切な住宅管理に努めていきます。

目標使用年数経過後の新たな住宅供給に向けて、本計画期間である令和13（2031）年度までに、鉾田スカイタウン団地の住民（分譲住宅を含む）と、今後の住宅供給や汚水処理の方針などについて協議・調整を行っていきます。

また、住宅施策の課題である空き家対策や若い世代の定住促進、子育て世帯・高齢者世帯への支援策など、住宅施策と住宅供給を関連させて、課題解決に取り組みます。

このため、今後より良い住宅供給の方針や社会経済の情勢変化等に応じて、計画期間内においても、適宜、本計画の見直しを行うものとします。

鉾田市公営住宅等長寿命化計画

平成 22 年 3 月 策定

平成 30 年 3 月 改定

令和 4 年 3 月 改定

発 行 鉾田市

編 集 都市計画課

〒311-1592 茨城県鉾田市鉾田 1444 番地 1

T E L 0291-36-7754 (直通)

E-mail tokei@city.hokota.lg.jp