

# 筑西市営住宅長寿命化計画



令和6年3月

筑西市



# 目 次

第 1 章. 計画の背景・目的等.....	1
1-1. 計画の背景・目的.....	1
1-2. 計画期間.....	1
1-3. 計画の位置づけ.....	2
1-4. 計画策定フロー.....	3
1-5. 対象施設.....	4
第 2 章. 筑西市の住生活を取り巻く状況と目標.....	6
2-1. 筑西市の状況.....	6
2-2. 筑西市の住宅・住環境の現状.....	11
2-3. 市内の公営住宅の状況.....	14
2-4. 国・県・市の上位関連計画.....	15
2-5. 筑西市の住宅・住環境に関する課題の見直し.....	22
2-6. 茨城県住生活基本計画の概要と市の施策展開の方針.....	24
第 3 章. 市営住宅の状況.....	27
3-1. 管理状況.....	27
3-2. 入居状況.....	38
3-3. 団地別・住棟別状況の把握.....	43
3-4. 市営住宅の課題.....	55
第 4 章. 住宅施策・長寿命化に関する基本方針.....	56
4-1. 住宅施策の基本的な方針.....	56
4-2. ストックの状況把握・修繕の実施及びデータ管理に関する方針.....	57
4-3. 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.....	57
第 5 章. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	58
5-1. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック数の推計.....	59
5-2. 団地別・住棟別の事業手法の選定.....	65
第 6 章. 点検の実施方針.....	82
6-1. 点検の実施方針.....	82
6-2. 点検の対象部位と点検項目.....	83
第 7 章. 計画修繕の実施方針.....	85
7-1. 計画修繕の実施方針.....	85
7-2. 対象項目別の修繕周期.....	86

第 8 章. 改善事業の実施方針.....	88
8-1. 改善事業の実施方針.....	88
8-2. 団地別・住棟別改善事業の方針.....	90
8-3. 団地別・住棟別改善事業計画.....	92
8-4. 間取り改善モデルプラン（案）.....	93
第 9 章. 建替事業等の実施方針.....	95
9-1. 建替事業の方針.....	95
9-2. 用途廃止の方針.....	95
第 10 章. 事業実施予定一覧.....	96
第 11 章. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	98
11-1. 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.....	99
11-2. 改善事業におけるライフサイクルコストの算出.....	99

# 第1章. 計画の背景・目的等

## 1-1. 計画の背景・目的

筑西市では、令和5年（2023年）7月現在、24団地、211棟、593戸の市営住宅を管理しています。平成26年（2014年）には、点検の強化及び早期の管理・修繕による更新コストの縮減や計画的な予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進するため、「筑西市営住宅長寿命化計画」を策定し実践してきました。

その後、平成28年度（2016年度）に国土交通省住宅局から「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示され、前計画の計画期間が令和5年度（2023年度）に満了することから、計画の改定が必要な状況となっています。

本計画は、平成26年（2014年）3月に策定された「筑西市営住宅長寿命化計画」について、老朽化の進行や社会情勢、需要の変化などについて改めて検証を行い、適切なマネジメントを行うため、市営住宅管理に関する現状と課題を再整理し、市の財政状況等を踏まえた効率的かつ効果的な活用の方針を定めます。

さらに、計画的な点検・修繕の実施方針を新たに定め、計画的な予防保全による維持管理を推進します。これにより、長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図るとともに、計画的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善などの方針を示す修繕・改善計画を改定し、長期的な維持管理と長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

## 1-2. 計画期間

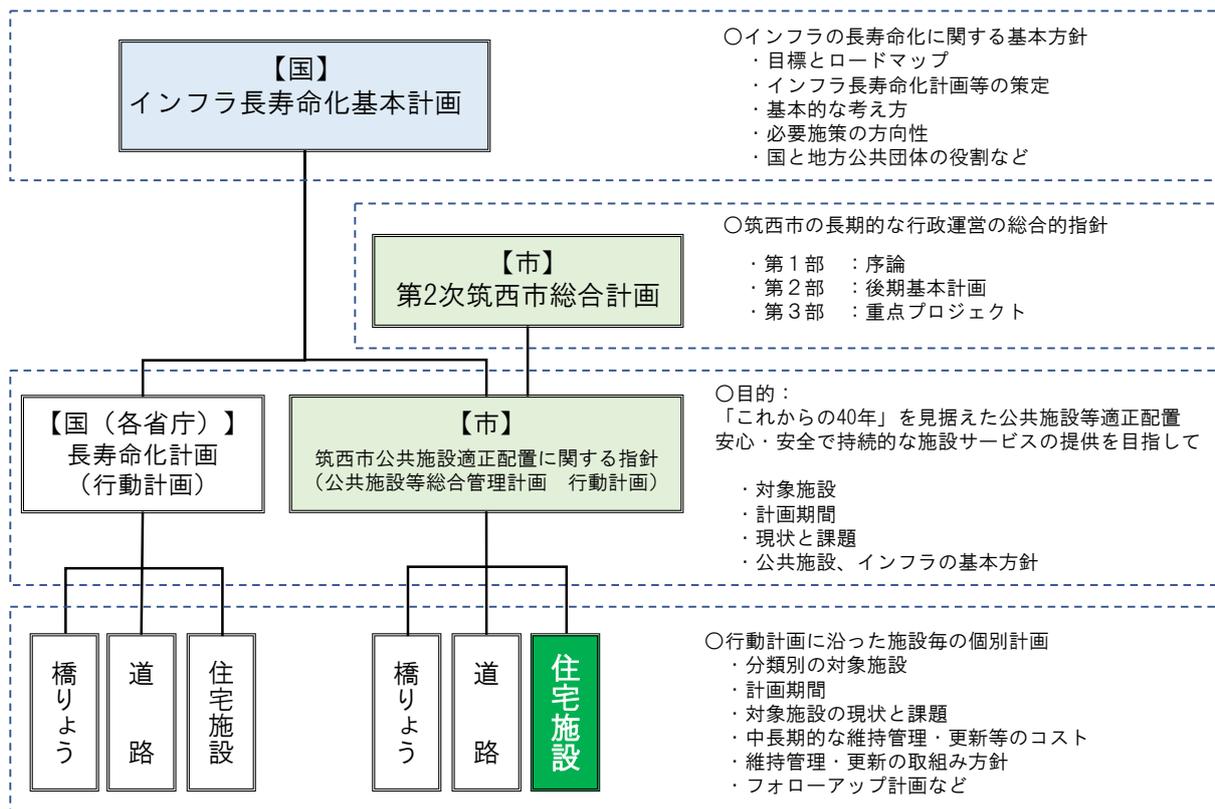
本計画における計画期間を、前計画の計画期間が満了後の令和6年度（2024年度）から令和15年度（2033年度）までの10年間とします。なお、本計画に基づく事業の実施状況や、今後の市の財政状況や社会情勢の変化等を勘案しながら、必要に応じて計画の見直しを行います。

計画期間：令和6年度から令和15年度の10年間  
(2024年度) (2033年度)

### 1-3. 計画の位置づけ

本計画は、令和3年（2021年）8月に改訂された「筑西市公共施設適正配置に関する指針（公共施設等総合管理計画）」を踏まえ、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修繕、改善等の方針を示す「個別施設計画」として位置づけられます。また、本市の最上位計画に当たる「第2次筑西市総合計画」や関連計画とも整合を図ります。

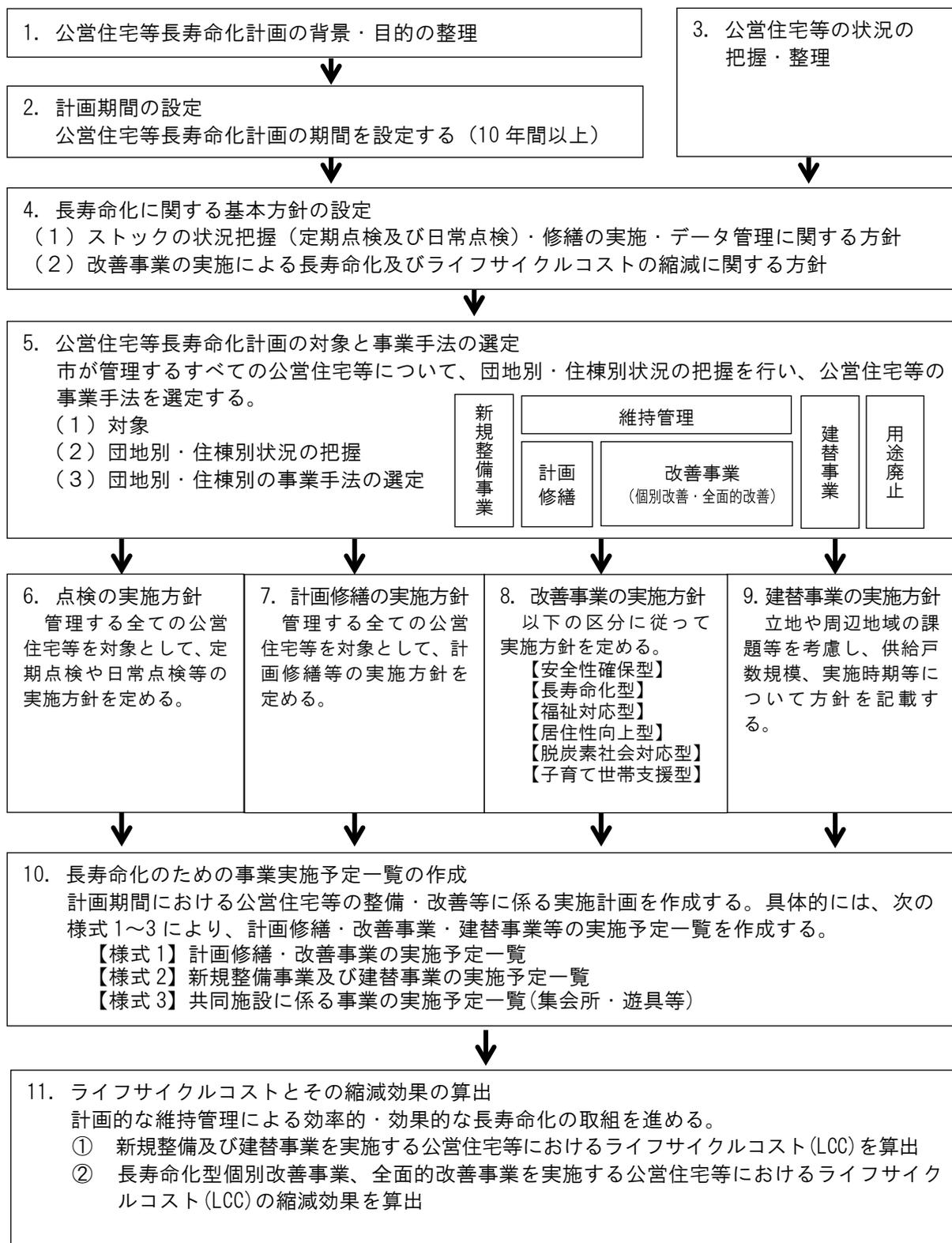
#### ■ 計画の位置づけ



## 1-4. 計画策定フロー

本計画は、平成28年（2016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。

### ■ 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー

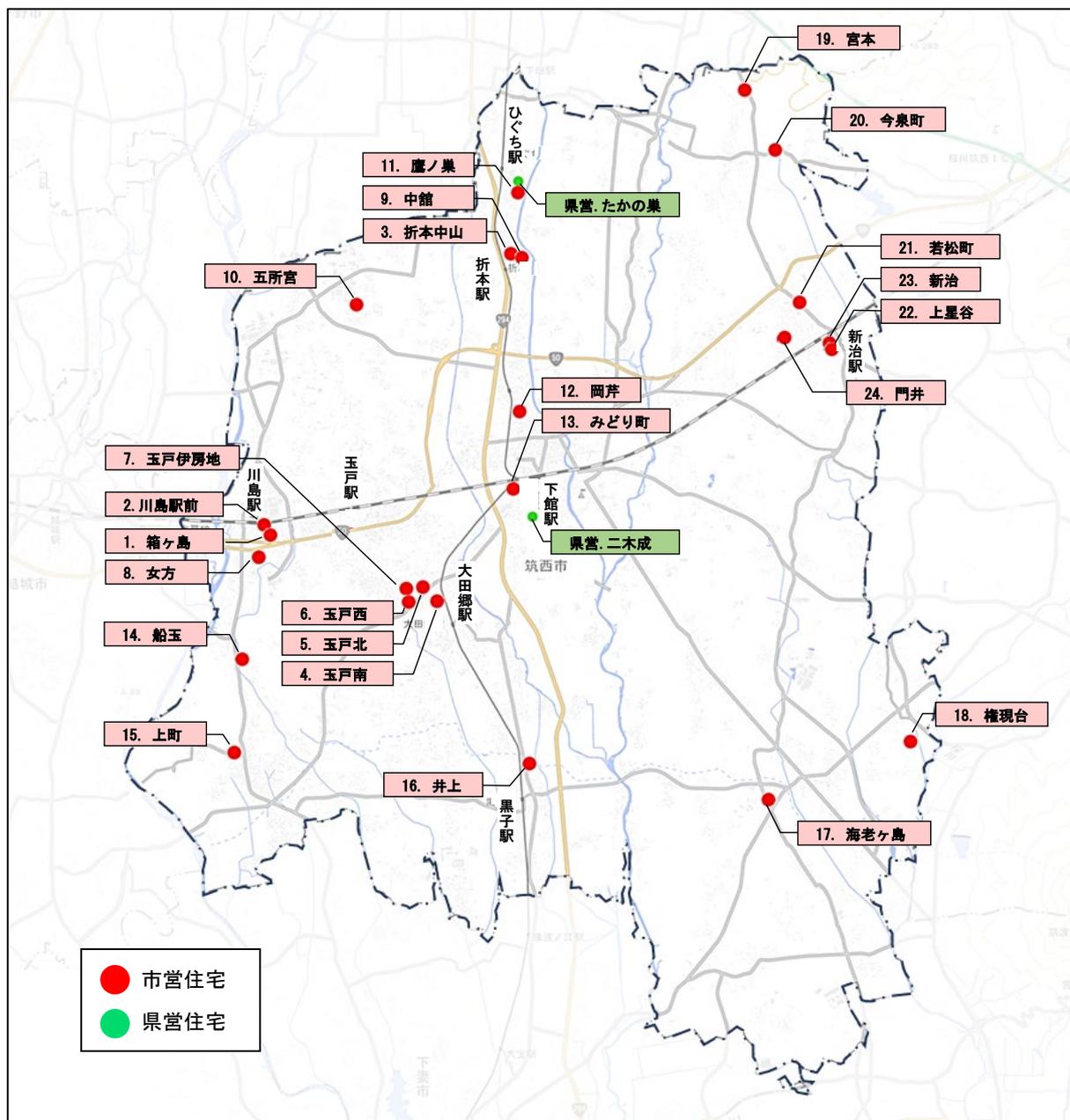


※公営住宅等長寿命化計画策定指針より

## 1-5. 対象施設

令和5年（2023年）7月現在で、市営住宅は合計24団地、211棟、593戸管理しています。下館地区に13団地、関城地区に3団地、明野地区に2団地、協和地区に6団地立地しています。

■ 市営住宅位置図



■ 団地の概要

地区	No	団地名	所在地	建設年度	構造階数	棟数	管理戸数
下館	1	箱ヶ島	小川1474-25	S28	木1	1	1
	2	川島駅前	小川1455-12	S29	木1	0	0
	3	折本中山	折本339-2	S29	木1	4	4
	4	玉戸南	玉戸1357-1	H7~10	耐3	4	54
	5	玉戸北	玉戸1336-10	S36・S37	木1	29	29
	6	玉戸西	玉戸1353-3	S43・S44	木1	12	20
	7	玉戸伊房地	玉戸1336-33	S45・S46	簡1	7	24
	8	女方	女方57-5	S33~S35	木1	21	21
	9	中館	中館1099-1	H12~H16	木1	13	13
	10	五所宮	五所宮1135-2	S46~S48	簡1	9	37
	11	鷹ノ巣	樋口1300-1	S53~S57	耐3	10	126
	12	岡芹	岡芹943-11	H1	耐4	1	16
	13	みどり町	みどり町一丁目10	H14・H18・H20	耐3	3	45
関城	14	船玉	船玉352	S53	簡1	1	2
	15	上町	関本上1380-1	S53	簡1	2	9
	16	井上	井上406-1	S55	簡1	9	20
明野	17	海老ヶ島	海老ヶ島2119-3	S41・S42	木1	7	7
	18	権現台	宮後2387	S53・S54	簡1	35	70
協和	19	宮本	小栗6595-2	H3	木2	10	20
	20	今泉町	小栗6266	S51	簡1	6	20
	21	若松町	門井1988-1	S50	簡1	6	20
	22	上星谷	上星谷342-1	S52	簡1	6	20
	23	新治	新治2005-11	S35・S36	木1	14	14
	24	門井	門井1963-10	S34	木1	1	1
	計					211	593

令和5年7月現在

※構造階数は、木：木造 耐：中層耐火 簡：簡易耐火 数字は階数を表す。以降についても同じ。

## 第2章. 筑西市の住生活を取り巻く状況と目標

### 2-1. 筑西市の状況

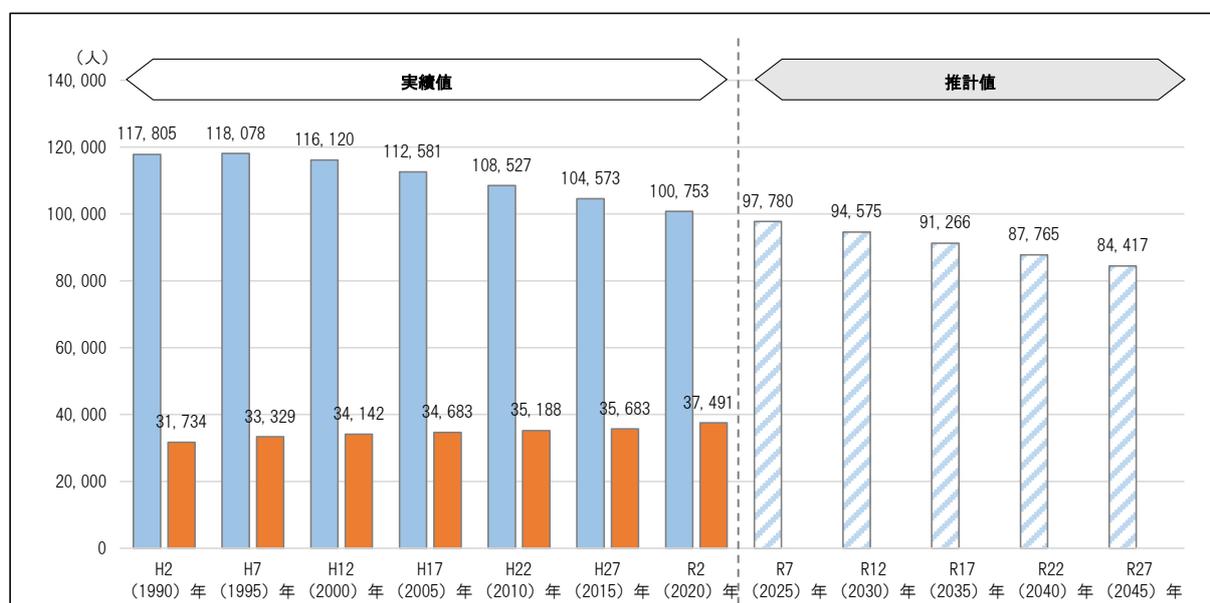
#### (1) 人口・世帯数の動向

##### ① 人口と世帯数の推移

本市の人口は、国勢調査によると、平成7年（1995年）の118,078人をピークに減少傾向にあり、「第2期筑西市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略2020（令和5年9月改訂版）」では、令和27年（2045年）には84,417人になると推計されており、ピーク時の約7割まで減少することが予想されています。

本市の世帯数は、国勢調査によると年々増加傾向にあり、令和2年（2020年）は37,491世帯となり、平成2年（1990年）から30年間で1.18倍、約5,800世帯の増加となっています。

■ 人口と世帯数の推移と将来人口の見通し



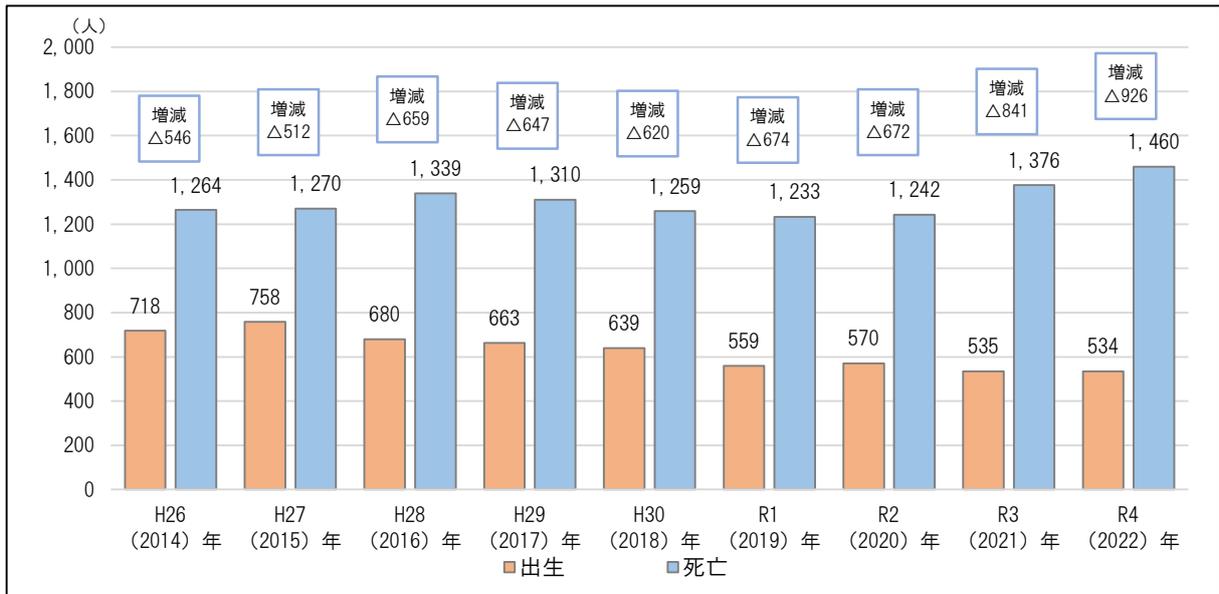
【出典】 総務省 国勢調査、第2期筑西市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略2020（令和5年9月改訂版）

##### ② 人口動態

本市の人口動態は、市の統計要覧によると、自然動態に関しては、死亡数が出生数を上回る自然減が続いており、令和4年（2022年）は926人の自然減となっています。

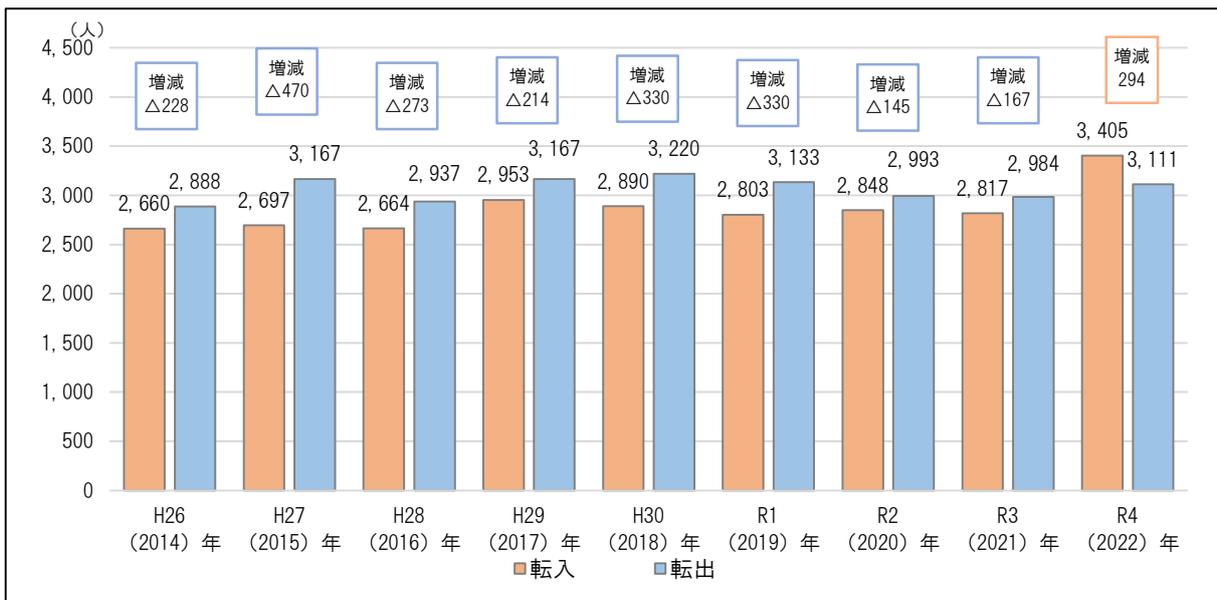
社会動態に関しては、転出が転入を上回る社会減が続いていましたが、令和4年（2022年）は転入が上回り294人の社会増となっています。

## ■ 自然動態の推移



【出典】 筑西市 令和4年度統計要覧

## ■ 社会動態の推移



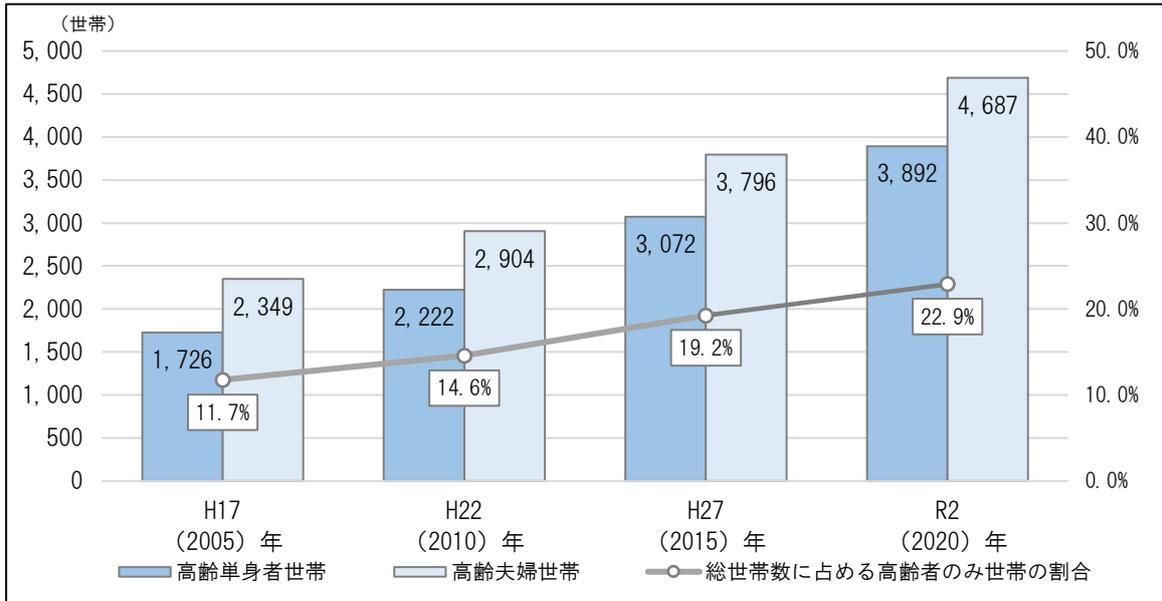
【出典】 筑西市 令和4年度統計要覧

## (2) 住宅確保要配慮者等の状況

### ① 高齢者のみ世帯

本市の高齢者のみ世帯の状況は、国勢調査によると、平成17年(2005年)には総世帯数に占める割合が11.7%となっていたが、令和2年(2020年)には22.9%まで増加し、15年間で約2倍増加しています。

■ 高齢者のみ世帯の推移

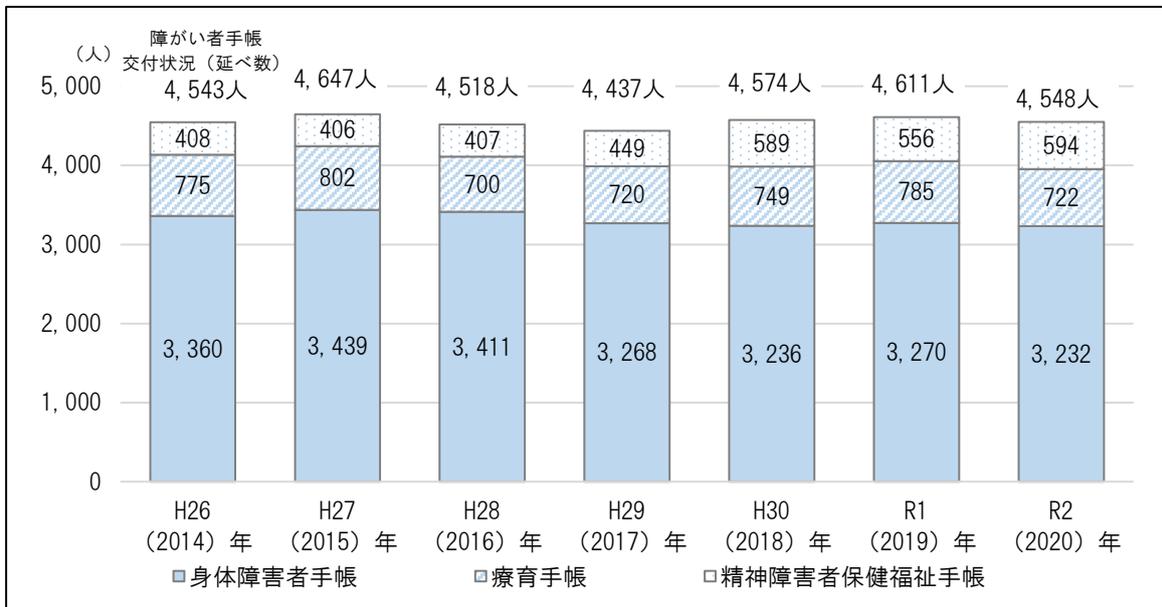


【出典】 総務省 国勢調査

② 障がい者手帳交付状況

本市の障がい者手帳の交付状況は、統計要覧によると、平成26年(2014年)から令和2年(2020年)まで約4,500人で推移し横ばいとなっていますが、内訳をみると精神障害者保健福祉手帳の交付数が増加しています。

■ 障がい者手帳交付状況(延べ数)の推移

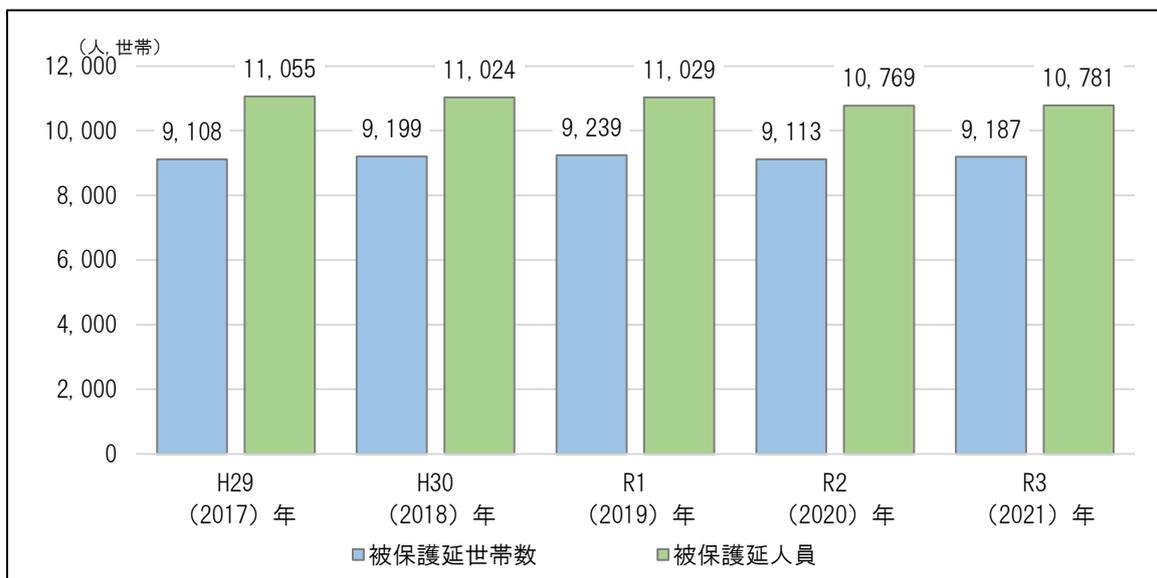


【出典】 筑西市 令和4年度統計要覧

### ③ 生活保護世帯

本市の生活保護受給世帯の状況は、統計要覧によると、平成29年（2017年）から令和3年（2021年）までの5年間は約9,200世帯で推移し横ばいとなっていますが、被保護人員の延べ人数はわずかに減少しています。

■ 生活保護世帯数及び人数の推移

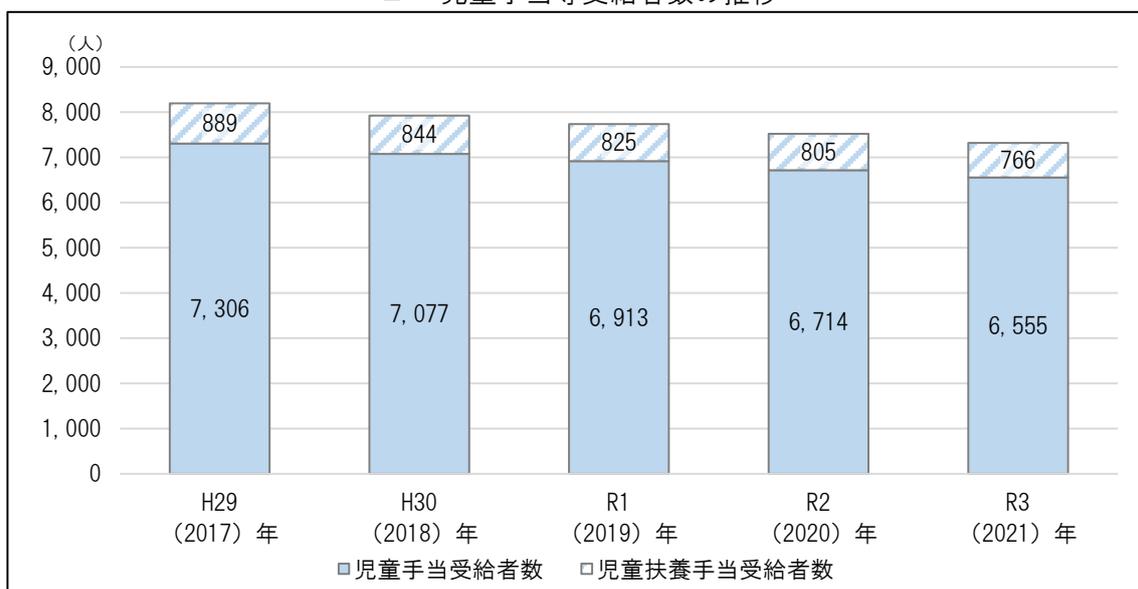


【出典】 筑西市 令和4年度統計要覧

### ④ 子育て世帯

本市の子育て世帯の状況は、統計要覧によると、平成29年（2017年）から令和3年（2021年）までの5年間は減少傾向にあり、児童手当受給者数は123人、児童扶養手当受給者数は751人減少しています。

■ 児童手当等受給者数の推移

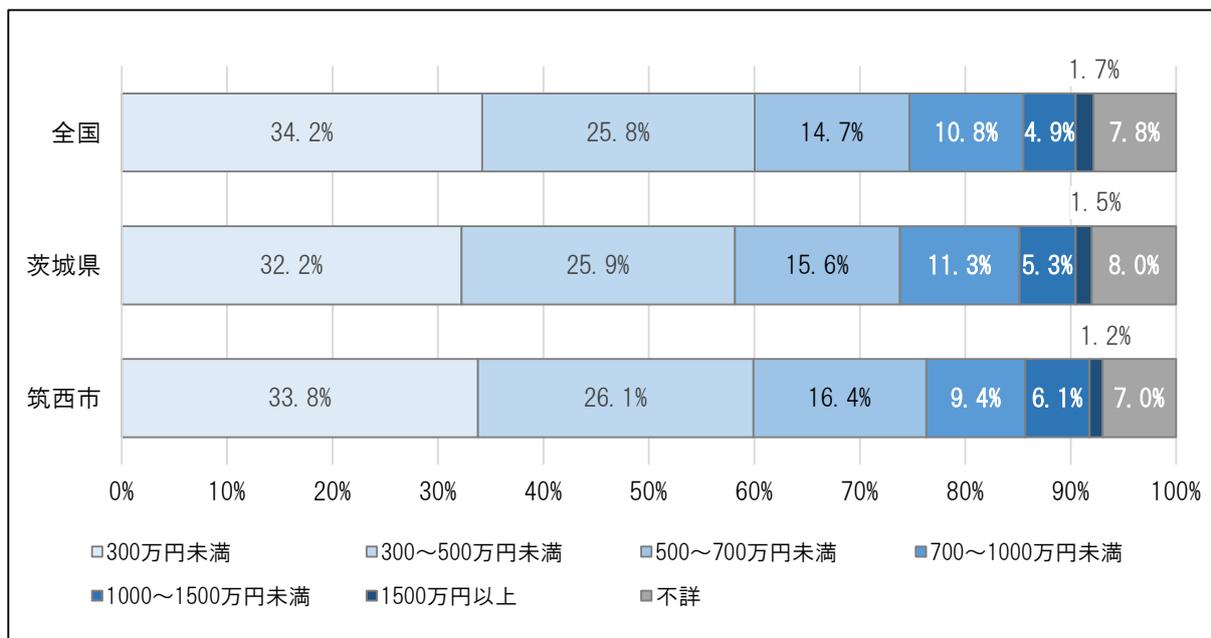


【出典】 筑西市 令和4年度統計要覧

## ⑤ 世帯収入階級

本市の世帯収入階級の状況は、平成30年（2018年）住宅・土地統計調査によると、年収500万円未満の世帯が約6割（59.9%）と過半数を超えており、このうち、年収300万円未満は33.8%と茨城県をやや上回っていますが、全国を下回っています。

■ 世帯収入階級の状況



【出典】 総務省 平成30年住宅・土地統計調査

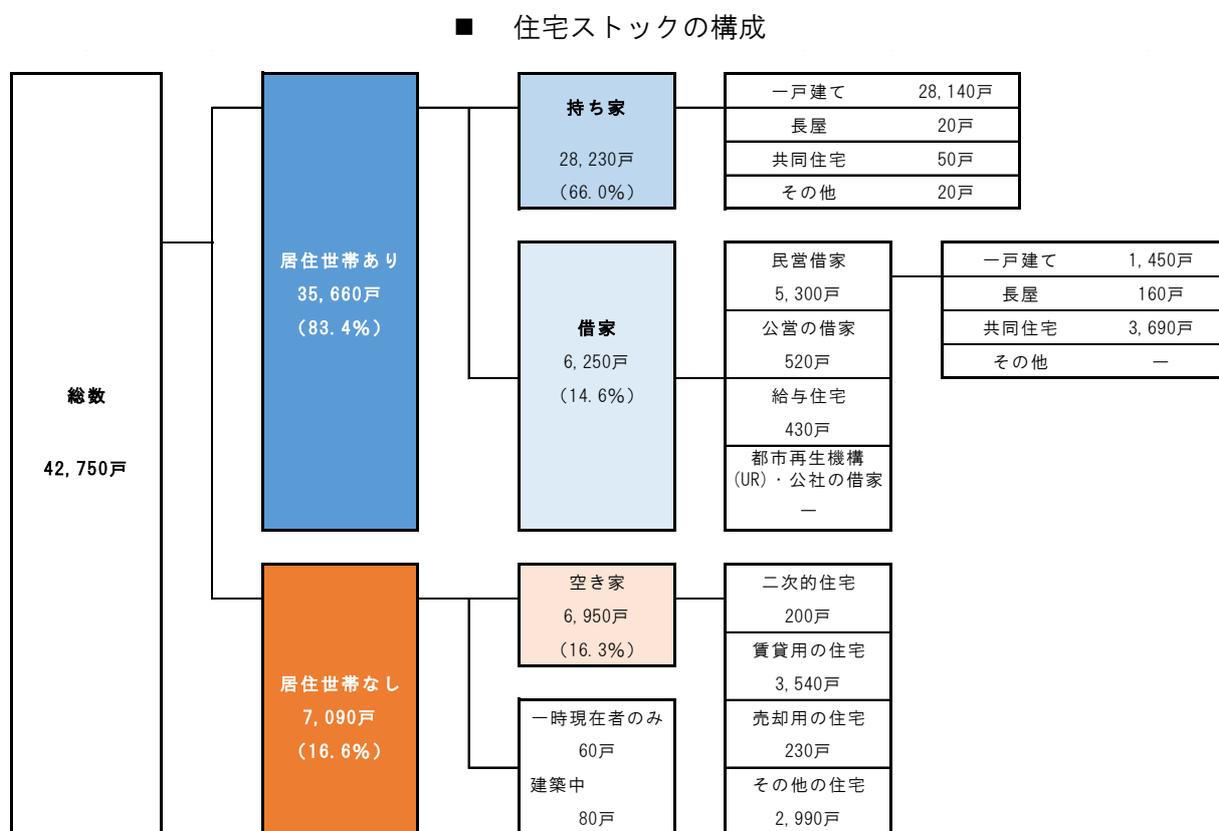
## 2-2. 筑西市の住宅・住環境の現状

### (1) 住宅ストック

#### ① 住宅ストックの構成

本市の住宅ストックの構成は、平成30年（2018年）住宅・土地統計調査によると、住宅総数は42,750戸であり、うち、居住世帯がある住宅は35,660戸（83.4%）、居住世帯のない住宅は7,090戸（16.6%）となっています。このうち、市営住宅を含む「公営の借家」は520戸となっています。

また、市内の空き家は6,950戸、空き家率は16.3%となり、空き家の内訳をみると賃貸用の住宅が最も多く、次いでその他の住宅となっています。



【出典】 総務省 平成30年住宅・土地統計調査

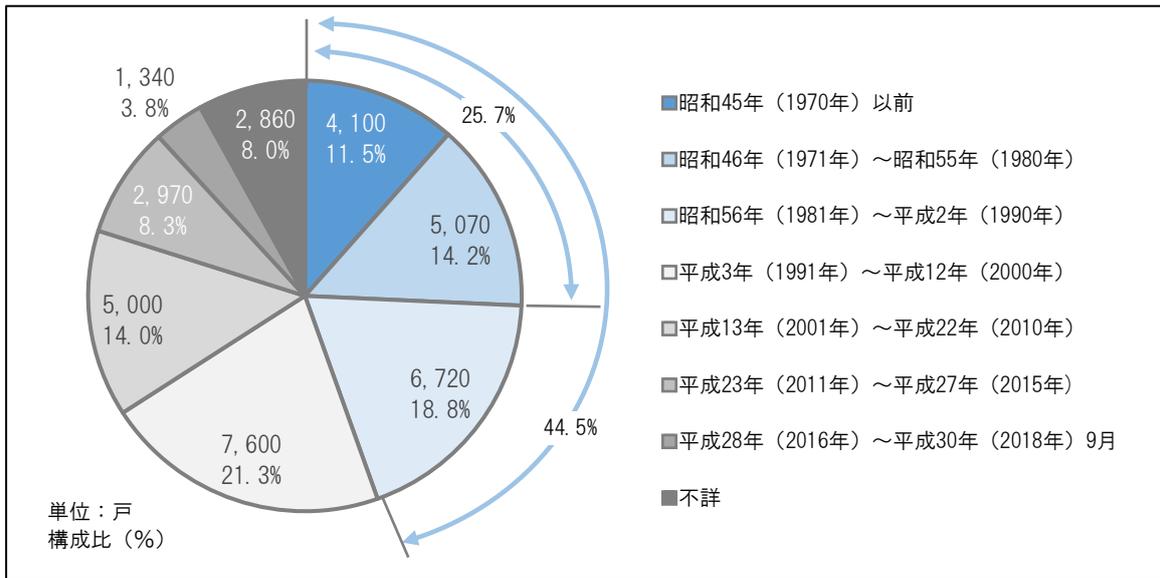
※住宅・土地統計調査では、小数点第一位の値を繰り上げ処理するため、合計の値が合わない場合があります。

#### ② 建築時期

本市の住宅の建築時期は、平成30年（2018年）住宅・土地統計調査によると、居住世帯がある住宅35,660戸のうち、昭和56年（1981年）以前の旧耐震基準で建設された住宅は9,170戸（25.7%）となっています。

また、上記を含め住宅建築後30年以上を経過した住宅は15,890戸（37.9%）となっています。

■ 住宅の建築時期別の構成比

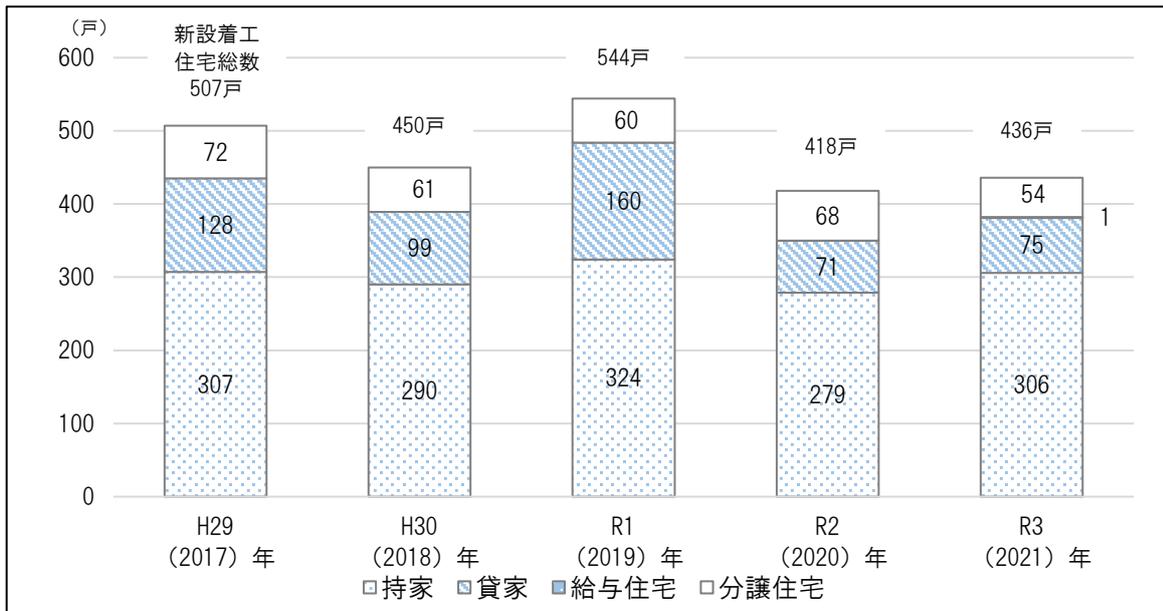


【出典】 総務省 平成30年住宅・土地統計調査

(2) 新設着工の住宅数

本市の新設着工住宅数の推移は、茨城県住宅着工データによると、平成29年(2017年)から令和3年(2021年)までの5年間は400戸から500戸程度となっており、令和3年(2021年)の着工数は436戸となっています。内訳をみると、持家は各年300戸程度となっていますが、貸家の数は年によって大きく異なっています。

■ 新設着工住宅数の推移



【出典】 茨城県住宅着工データ

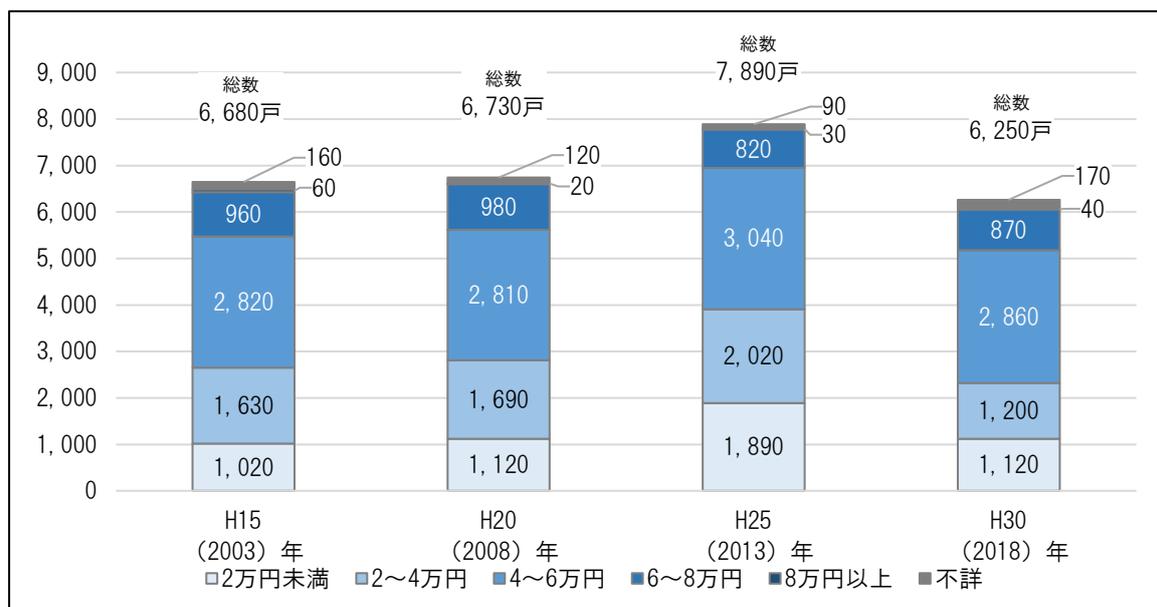
### (3) 賃貸住宅の家賃状況

本市の賃貸住宅の総数は、住宅・土地統計調査によると、平成25年(2013年)までは増加していましたが、平成30年(2018年)では減少に転じ6,250戸となっています。

家賃の状況は、各年ともに「4～6万円」が最も多く、平成30年(2018年)では約46%を占めています。

なお、公営住宅の家賃価格帯と同水準となる「2万円未満」については、各年約2割となっています。

■ 賃貸住宅の1ヶ月当たり家賃の推移



【出典】 総務省 住宅・土地統計調査

※抽出調査のため、総数と内訳の合計は合わない場合がある。

## 2-3. 市内の公営住宅の状況

### (1) 市営住宅

令和5年(2023年)7月現在で、市営住宅は合計24団地、211棟、593戸管理しています。下館地区に13団地、関城地区に3団地、明野地区に2団地、協和地区に6団地立地しています。

※詳細は4頁「市営住宅位置図」及び5頁「団地の概要表」を参照

### (2) 県営住宅

市内の県営住宅は、二木成アパート、たかの巣アパートの2団地であり、合計14棟、184戸があります。なお、たかの巣アパート2～7号棟の計6棟(72戸)は募集を停止しています。

#### ■ 県営住宅の概要

団地名	地域	棟数	戸数	建設年度	構造階数	備考
二木成アパート	下館	2	40	S51	耐5	
たかの巣アパート	下館	12	144	S54、S56、S62、H1、 H3、4、6	耐3	6棟は募集停止
県営住宅計		14	184			

耐：中層耐火 数字は階数を表す

令和5年3月31日現在 (財)茨城県住宅管理センターHP

## 2-4. 国・県・市の上位関連計画

### (1) 住生活基本計画

#### ① 住生活基本計画（全国計画）

国は、住生活基本法（平成 18 年（2006 年）6 月施行）に基づく「住生活基本計画（全国計画）」について、令和 3 年（2021 年）3 月に新たな全国計画として改定しました。

#### ■ 住生活基本計画（全国計画）

計画期間	令和 3 年度（2021 年度）～令和 12 年度（2030 年度）
住生活をめぐる 現状と課題	<p>○世帯の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て世帯は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。</li> <li>・生活保護世帯や住宅扶助世帯も増加傾向にある。</li> </ul> <p>○気候変動問題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「2050 年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務である。</li> </ul> <p>○住宅ストック</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。</li> <li>・居住目的のない空き家が増加し、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。</li> </ul> <p>○多様な住まい方、新しい住まい方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。</li> <li>・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。</li> </ul> <p>○新技術の活用、DXの進展等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・5G整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。</li> <li>・コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。</li> </ul> <p>○災害と住まい</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・近年、自然災害が頻発・激甚化しており、あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災減災に向けた総合的な取組が進んでいる。</li> <li>・住まいの選択にあたり、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。</li> </ul>
新たな全国計画 の目標	<p>【社会環境の変化からの視点】</p> <p>目標 1. 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標 2. 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>【居住者・コミュニティからの視点】</p> <p>目標 3. 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>目標 4. 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標 5. 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>【住宅ストック・産業からの視点】</p> <p>目標 6. 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標 7. 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>目標 8. 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>

## ② 茨城県住生活基本計画（都道府県計画）

茨城県では、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、平成18年度（2006年度）に「茨城県住生活基本計画」を策定し、令和4年（2022年）3月に改定しました。

### ■ 茨城県住生活基本計画（都道府県計画）

計画期間	令和3年度（2021年度）～令和12年度（2030年度）
基本理念	ゆとりの住まい・安心の住まい・みんなで創る・いばらきの住まいづくり
<p><b>【基本目標1】新しい時代変化に対応した安全で魅力的な住生活</b></p> <p>時代の変化に対応した新たな居住ニーズに対応するために、生活様式や働き方の変化に対応した多様な住まいづくりに取り組みます。</p> <p>さらに、住まいや地域の安全・安心の確保に向けて、防災等に配慮した安全な住まいづくりに取り組むことにより、新しい時代変化に対応した安全で魅力的な住生活の実現を目指します。</p>	
<p><b>【基本目標2】誰もが暮らしやすい安心・快適な住生活</b></p> <p>人口減少社会、超高齢社会に対応するために、子どもを産み育てやすい住まいづくりに取り組むとともに、高齢者・障害者など、誰もが暮らしやすい住まいづくりに取り組みます。</p> <p>さらに、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた住宅セーフティネット機能の充実に取り組むことにより、誰もが暮らしやすい安心・快適な住生活の実現を目指します。</p>	
<p><b>【基本目標3】住まいが住み継がれる持続可能な住生活</b></p> <p>将来的な空き家リスクを低減するために、空き家等の適正管理・発生抑制・活用に取り組みます。</p> <p>さらに、多様な地域から構成される本県の個性・魅力を活かした住まいづくりに取り組むことにより、住まいが住み継がれる持続可能な住生活の実現を目指します。</p>	
<p><b>【基本目標4】脱炭素社会に向けた良質な住まいづくりと地域住宅産業の活性化</b></p> <p>「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」に向けて、長寿命で環境にやさしい良質な住まいづくりに取り組みます。</p> <p>さらに、住宅ストックの循環利用を進めるために、地域住宅産業との連携のもと、リフォーム支援や適時・適切な住み替え支援に取り組むことにより、脱炭素社会に向けた良質な住まいづくりと地域住宅産業の活性化を目指します。</p>	
<p><b>【県西地区】推進する取組</b></p> <p><b>●県西地域の魅力を生かした住環境づくり</b></p> <p>交流人口の増加や移住・定住の促進に向けて、歴史的街並みと伝統文化が息づくゆとりのある暮らしの魅力や情報発信を推進します。</p> <p>県西地域の魅力を磨き上げるために、地域資源を活かした商品開発や人材育成等により地域のブランディングを進めるとともに、住民が地域への誇りや愛着を持って暮らし続けられる愛着心の醸成に取り組みます。</p> <p><b>●首都圏への近接性や産業集積を活かした移住・定住の促進</b></p> <p>移住・定住の促進に向けて、県西地域の持つ首都圏への近接性や多様な産業集積などの強みを活かしてシェアオフィスやテレワークスペースの創出などに取り組むことで、新しい生活様式に対応した職住近接の魅力的な住環境の形成に取り組みます。</p> <p><b>●鬼怒川流域などにおける防災・減災への取組の充実</b></p> <p>鬼怒川流域を中心とした大雨による甚大な被害を教訓に、災害に強いまちづくりを推進するとともに、立地適正化計画等に基づき、居住地の水害リスクに関する情報提供に取り組みます。</p> <p>地域での防災・減災力の強化のため、地域と行政の連携のもと、危険箇所の協働点検を行うとともに、洪水浸水想定区域図やハザードマップ、決壊地点ごとの氾濫シミュレーション等の情報発信や住民への周知に取り組みます。</p> <p>地域での防災・減災活動の実効性を高めるために、ハザードマップ等の情報に基づくマイ・タイムライン作成や避難訓練実施に対する支援に取り組みます。</p>	

## (2) 筑西市の上位・関連計画

### ① 第2次筑西市総合計画 後期基本計画

本市では、市政運営の総合的かつ基本的指針となる「第2次筑西市総合計画 前期基本計画」が令和3年度（2021年度）で終了することから、これまでの計画の検証や時代の潮流への対応、市民の市政に対する意向や評価を踏まえ、今後5年間（令和4年度（2022年度）～令和8年度（2026年度））のまちづくりの指針となる「第2次筑西市総合計画 後期基本計画」を令和4年（2022年）3月に策定しました。

#### ■ 第2次筑西市総合計画 後期基本計画

計画期間	令和4年度（2022年度）～令和8年度（2026年度）				
将来都市像	あらゆる世代が安心して暮らせる元気都市 筑西 ～若者よ 筑西に～				
まちづくりの基本理念	1. 誰もが誇れる元気未来都市づくり 2. あらゆる世代が快適に暮らせる安心都市づくり 3. 郷土愛を育む教育・文化都市づくり 4. 自主・自立したまちづくりの強化				
人口フレーム	本計画は、令和8年（2026年）までの10年間の計画であることから、様々な施策を通して、本市の魅力向上や移住・定住人口の増加を図りながら人口の維持に取り組めます。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>「基本構想」における人口フレーム</td> <td>令和8年（2026年）時点 100,000人</td> </tr> </table>		「基本構想」における人口フレーム	令和8年（2026年）時点 100,000人	
「基本構想」における人口フレーム	令和8年（2026年）時点 100,000人				
住宅・住環境に関連する施策展開	<p><b>〈基本理念2 あらゆる世代が快適に暮らせる安心都市づくり〉</b></p> <p>◇政策3 快適に暮らせる生活基盤づくり            施策⑫ 住環境の向上  <b>基本目標（基本構想における10年間の目標）</b>            安全・安心・快適に生活することができる環境づくりに向け、利用状況を踏まえ、子育て世代に身近な公園緑地などとして適正な維持管理及び整備を図るとともに、地域に定着する都市緑化の推進に努めます。            また、周辺環境に配慮した空き地対策に取り組めます。            さらに、良質な住宅の供給に向けた市営住宅の計画的な改修や解体・跡地の有効活用を図るとともに、公営墓地の適正な維持管理と利用促進に努めます。</p> <p><b>目標指標（後期基本計画における今後5年間の目標指標）：市営住宅</b></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>市営住宅戸数</td> <td>現況値（令和4年3月） 626戸</td> <td>目標値（令和8年度） 587戸</td> </tr> </table> <p><b>基本施策（4）良質な市営住宅の供給・住居水準の向上の促進</b>            「筑西市営住宅長寿命化計画」に基づき、十分な安全性や居住性を備えた長期活用を図るべき住宅について、予防保全的観点から維持補修及び改修工事を実施することにより、ライフサイクルコストの縮減と長寿命化を図り、居住水準の向上を推進し、良質な市営住宅を供給するとともに将来への継承を目指します。  <b>【主な取組】</b> ●市営住宅入退去及び維持管理業務の効率化            ●「筑西市営住宅長寿命化計画」に伴う修繕・維持補修・個別改善事業            ●高齢者や障がい者に配慮した居住水準の向上            ●耐用年限を超過し、老朽化が著しい市営住宅の解体撤去</p>		市営住宅戸数	現況値（令和4年3月） 626戸	目標値（令和8年度） 587戸
市営住宅戸数	現況値（令和4年3月） 626戸	目標値（令和8年度） 587戸			

## ② 筑西市都市計画マスタープラン

第2次筑西市総合計画の策定、全国的な人口減少と少子・高齢化の進行や関東・東北豪雨災害を契機とした防災意識の高まりなどの社会経済情勢の変化に対応し、将来に向けて新たな都市づくりを進めるため、令和2年（2020年）3月に筑西市都市計画マスタープランを改定しました。

### ■ 筑西市都市計画マスタープラン

計画期間	令和2年度（2020年度）～令和22年度（2040年度）
将来像	<p style="text-align: center;"><b>人とまちが繋がる 環状・連合型都市 筑西</b></p> <p style="text-align: center;">～筑西の生む力（ひと・田園・歴史・文化・産業）と地の利（地勢・交通結節点）をいかし、各地域が相互に結びつく都市づくり～</p>
都市づくりの目標	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 茨城県県西ゾーンの拠点としての役割を支える都市構造の構築</li> <li>2. 暮らしを支える高質な都市拠点の再構築</li> <li>3. 産業拠点の誘致と連動した拠点の充実・強化・拡充</li> <li>4. 広域と地域の連携促進と交流拠点の魅力向上による波及効果</li> <li>5. 公共施設などの配置・整備の効率化と防災性の強化</li> <li>6. 利用しやすい公共交通網の実現</li> </ol>
都市づくりの重点プロジェクト	<p><b>重点プロジェクト1. 内環状整備を契機とした連携拠点形成ゾーンの展開</b></p> <p><b>重点プロジェクト2. 産業拠点と連動した地域形成</b></p> <p><b>重点プロジェクト3. 未利用都市空間の活用</b></p>
将来人口フレーム	<p>上位計画である「第2次筑西市総合計画」では、「様々な施策による本市の魅力向上と移住・定住人口増加」により将来人口を令和8年（2026年）で10万人としています。本計画においては<b>茨城県県西ゾーンにおける拠点を担う都市として、都市規模の維持</b>に取り組みます。</p>
分野別方針	<p>（1）土地利用の方針</p> <p>①都市的土地利用ゾーン</p> <p>a. 住居系土地利用</p> <p><b>【街なか住宅地（中密度）】</b> 下館駅周辺地区（中心市街地） 本市の中心である下館地区の中心市街地及び周辺部では、商業業務施設などの利便施設が近接し、高齢者や子育て世代が暮らしやすい住宅やマンションなどの都市型住宅の供給を促進し、既成市街地における居住人口の増加と賑わいづくりを目指す。</p> <p><b>【一般住宅地（低密度）】</b> 下館/川島/関本/黒子/海老ヶ島/村田/新治の各市街地 各地域の拠点となる市街化区域では、安全で快適な生活環境づくりを目指し、戸建て主体の低密度利用を基本とし、緑豊かな良好な住環境の形成を図る。</p> <p>②都市田園融合ゾーン</p> <p><b>【多様な生活ニーズに対応した生活空間】</b> 下館ニュータウン/鷹ノ巣団地/京成下館分譲地 既存の住宅団地については、良好な住環境を維持しながら、周辺の自然環境や農業環境をいかした生活空間づくりを進める。</p> <p>③田園ゾーン</p> <p><b>【農村集落】</b> 特色ある散居型集落地をはじめとする農村集落については、各田園・自然特性をいかし、美しい集落景観の維持・向上に努めながら必要な生活環境の整備を進め、個性豊かな田園環境・景観の保全に努める。</p>

### ③ 筑西市公共施設適正配置に関する指針（公共施設等総合管理計画）

平成 28 年（2016 年）11 月には、小中学校や集会施設などの「類型」ごとに、今後の適正配置に関する方針（基本的な考え方）を示す「筑西市公共施設適正配置に関する方針（公共施設等総合管理計画）」を策定し、令和 3 年（2021 年）8 月に改訂を行いました。

#### ■ 筑西市公共施設適正配置に関する指針（公共施設等総合管理計画）

計画期間	平成 28 年度（2016 年度）～令和 37 年度（2055 年度）
公共施設マネジメントの必要性	<p>(1) 公共施設の改修・更新コストの抑制</p> <p>公共施設の改修・更新コストの大幅な増加を抑制するため、「公共施設マネジメント」を確立することが必要となっています。</p>
	<p>(2) 全庁的なデータの整理・収集・管理体制の整備</p> <p>公共施設のデータベース化を含めたデータの一元管理や、部局横断的な体制整備などを含めて、全庁的なデータの整理・収集・管理体制を整備することが必要となっています。</p>
	<p>(3) 総合的な視点での選択と集中</p> <p>総合的な視点で「選択と集中」により、限られた資源を効果的に活用することを考える必要があります。</p>
	<p>(4) 市民との情報・問題意識の共有</p> <p>公共施設の実態に関する情報を市民と共有することが重要となってきます。</p>
基本方針の考え方	<p>(1) 施設の最適化検討</p> <p>公共施設の効率的な保全のため「量」、「質」、「コスト」の 3 つの視点から、公共施設のあり方を見直す必要があります。</p> <p>①「量」の見直し</p> <p>②「質」の見直し</p> <p>③「コスト」の見直し</p>
公共施設の管理に関する基本原則	<p>(1) 施設総量（総床面積）の縮減</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設全体の総床面積を、20 年間で 20%縮減する。</li> </ul> <p>(2) 既存施設の複合化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存施設の大規模改修や更新（建替え）は、複合化を原則とする。</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>適正配置</b></p> <p>(3) 計画的な管理運営</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設・設備の点検業務を統一し、計画的な長寿命化及び修繕更新を図る。</li> </ul> <p>(4) 効率的な管理運営</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設マネジメントを確立し、トータルコストの縮減・平準化を図る。</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>計画修繕</b></p> <p>(5) 市民・民間事業者との協働</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市民や民間事業者との協働により、課題解決に取り組む体制を構築する。</li> </ul>
インフラの管理に関する基本原則	<p>(1) 計画的な保全</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>インフラ施設の長寿命化等による計画的な保全を実施する。</li> </ul> <p>(2) 維持保全業務の適正化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>維持保全に関する業務マニュアルを作成し、業務の適正化・効率化を図る。</li> </ul> <p>(3) 事後保全から予防保全への転換</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>対処療法的な維持管理から、計画的な維持管理への転換を図る。</li> </ul>

#### ④ 第2期筑西市空家等対策計画

本市では、空き家対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方となる「筑西市空家等対策計画」を平成29年（2017年）3月に策定して対策に取り組んできましたが、関連する法令や社会情勢等の変化、本市における取組の検証を踏まえ、継続的かつ効果的な対策を進めていくために計画内容の見直しを行い、令和4年度（2022年度）から5か年を計画期間とする「第2期筑西市空家等対策計画」を策定しました。

##### ■ 第2期筑西市空家等対策計画

計画期間	令和4年度（2022年度）～令和8年度（2026年度）
基本的な方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 対策基盤の整備</li> <li>2. 空き家化の予防</li> <li>3. 所有者等に対する技術的な支援</li> <li>4. 空き家バンクの普及及び空き家の利活用の促進</li> <li>5. 特定空家等の措置</li> </ol>
空き家に対する施策	<b>第1節 空き家の調査</b> (1) 実施した調査の概要 ①空家等対策計画策定のための空き家実態調査（H27年度） ②所有者意向調査（H28年度） ③空き家データベース整備のための空き家現況調査（H29年度～） (2) 空き家データベースの整備 (3) 今後の調査
	<b>第2節 空き家の適切な管理の促進</b> (1) 所有者等の意識の啓発 (2) 相談体制の整備等 (3) 管理不全状態の空き家に対する初期対応
空き家に対する施策	<b>第3節 空き家及び跡地の利活用の促進</b> (1) 空き家の所有者等・利用希望者への情報提供 (2) 空き家バンクの普及・活性化 (3) 補助金等支援制度による利活用促進
	<b>第4節 特定空家等に対する措置等及びその他の対処</b> (1) 筑西市 特定空家等判断基準 (2) 特定空家等に対する措置の手順 所有者等の事情の把握 ⇒ 立入調査 ⇒ 措置 (3) 特定空家等の状態改善支援
	<b>第5節 地域住民等からの空き家に関する相談への対応</b>
	<b>第6節 空き家対策の実施体制</b> (1) 庁内関係部署との連携体制及び役割 (2) 協議会の組織体制及び役割 (3) 関係団体等との連携
	<b>第7節 その他空き家対策の実施に関し必要な事項</b> (1) 関係法令との連携 (2) 計画の進行管理・見直し

### (3) 住宅・住環境に関する法律

#### ① 長期優良住宅の普及の促進に関する法律

平成 21 年（2009 年）6 月から新築住宅を対象に、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を認定する制度である「長期優良住宅認定制度」が開始され、平成 28 年（2016 年）4 月には増築や改築も対象として追加されました。

さらに、令和 4 年（2022 年）2 月に災害リスクに配慮する基準が追加され、その後、既存住宅の認定が可能となった改正法が令和 4 年（2022 年）10 月 1 日に施行されました。

#### ② 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）

平成 29 年（2017 年）4 月 1 日施行の「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」について、建築物の省エネルギー性能の一層の向上を図る対策の抜本的な強化や、建築物分野における木材利用の更なる促進に資する規制の合理化などが講じられた改正法が令和 4 年（2022 年）6 月 17 日に公布（公布から 3 年以内に施行）されました。

#### ③ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）

平成 13 年（2001 年）8 月 1 日施行の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」について、築 40 年を超える高経年マンションが増加傾向にあり、今後も急増する見込みであることから、維持管理の適正化やマンションの再生に向けた取組の強化が課題となり、国による基本方針の策定、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進などが講じられた改正法が令和 4 年（2022 年）4 月 1 日に施行されました。

## 2-5. 筑西市の住宅・住環境に関する課題の見直し

---

### (1) 良質な住宅ストックの形成と既存ストックの活用

#### ① 総合的な安全・安心に配慮した住宅・住環境づくり

- ・平成30年(2018年)住宅・土地統計調査によると、市内の居住世帯のある住宅35,660戸のうち、昭和56年(1981年)以前の旧耐震基準で建設された住戸は9,170戸で約1/4となっており、今後、更なる住宅の耐震診断・耐震改修の実施を進めていく必要があります。
- ・令和5年度(2023年度)現在、筑西市のホームページでは「洪水ハザードマップ・タイムライン(防災行動計画)」、「土砂災害ハザードマップ」、地震ハザードマップとして「筑西市揺れやすさマップ」、「筑西市地域の危険度マップ」など、各種ハザードマップが公開されています。これらの防災情報に基づき、今後は住宅立地条件等の改善による安全な住宅・住環境づくりを進める必要があります。

#### ② 住宅・住環境の基本性能の向上、脱炭素社会対応型の住宅づくり

- ・市民の住宅・住環境に対するニーズが多様化・高度化していることから、今後の社会環境の変化を予測し、住宅・住環境の基本性能を向上させていく必要があります。
- ・住生活基本計画(全国計画)や茨城県住生活基本計画において「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を目指すために、住生活における環境問題への対応が課題としてあげられています。このことから、住宅分野においても、省エネルギー化の促進や再生可能エネルギーの普及などの対応が求められています。

### (2) 多様な住宅・居住ニーズに対応する住宅市場の形成

#### ① 時代の変化や多様なニーズに合致した住まいづくり

- ・住生活基本計画(全国計画)や茨城県住生活基本計画において「時代の変化に対応した新たな居住ニーズへの対応」として、コロナ禍を契機としたテレワークなどの新しい生活様式への対応や、DXの推進などを含め、多様なニーズへの対応が求められています。

#### ② 良質で多様な民間賃貸住宅の供給

- ・高齢者単身・夫婦世帯が増加していることなどから、借家に対する需要が多様化しています。このため、良質で多様な民間賃貸住宅に対する供給の促進が求められています。

#### ③ 住宅に関連する情報の提供

- ・市民が住宅の取得や賃貸等を行う際に、必要となる情報を得にくい状況となっています。
- ・市民が主体的な判断により住宅事情を把握し、ニーズにあった住宅の確保を図るため、その情報収集や発信に関して新たな体制づくりが求められています。

### (3) 地域特性を活かした住まいづくり

#### ① 街なか居住促進による（中心）市街地の活性化

- ・（中心）市街地では商業施設・公共施設・教育文化施設等が集積し、鉄道等の交通機関が充実するなど、居住するための様々な機能が整っています。
- ・（中心）市街地の活性化を推進し、また、既に形成されている地域拠点・生活拠点を有効に活用したネットワーク型コンパクトシティ（連携・集約型都市）の形成を目指すためにも、（中心）市街地へのファミリー層などの居住促進や、新たな居住者を呼び込む施策など、様々な施策の展開が必要となっています。

#### ② まちづくりと連動した住宅施策

- ・まちづくりに関わる各法制度（区画整理事業や地区計画、景観計画等の適用）により、住環境に配慮した良好な住宅地の形成を図る必要があります。

#### ③ 市民参加の住宅・住環境づくりの推進

- ・住環境や景観等に対する市民の関心が高まっていることから、市民参加の住宅・住環境づくりを進めるため、市民が独自に取り組むNPO等のまちづくり組織を支援するなど、新たな組織の育成を検討する必要があります。
- ・住宅の建設にあたっては、筑西市の地域資源の活用や、県産材の利用を促進し、筑西市らしい魅力ある住宅の誘導を図る必要があります。

### (4) 住宅セーフティネットの機能向上

#### ① 高齢者世帯・障がい者世帯等の住宅確保要配慮者に対する居住の安定確保

- ・高齢者や障がい者・生活保護世帯等の住宅確保要配慮者が増加しており、今後、住居や家賃等に対する不安を抱える世帯の増加が懸念されることから、これらの世帯に対する居住の安定の確保を図る必要があります。
- ・住宅確保要配慮者が、安心して暮らせるように、住宅の共用部分等のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化のまちづくりなど、福祉政策との連携を進める必要があります。

#### ② 市営住宅の計画的な長寿命化とストックの有効活用

- ・老朽化が進んだ市営住宅については、公営住宅法で定める耐用年限まで適切に活用していくための長寿命化改善の実施のほか、現在の居住者ニーズに合致していない老朽化した住戸内設備の更新などにより既存ストックの有効活用を進めていく必要があります。
- ・老朽化が著しく、耐震性が確保できていない市営住宅については、将来的な需要の見通しを踏まえ、適切な時期に用途廃止を行い、順次、解体撤去していくこととします。なお、一時的な需要変動などを勘案し、必要に応じて民間賃貸住宅の活用（借上げや家賃補助等）を検討していきます。

## 2-6. 茨城県住生活基本計画の概要と市の施策展開の方針

### (1) 基本理念

# ゆとりの住まい・安心の住まい・みんなで創る いばらきの住まいづくり

茨城県は、全国第4位の広大な可住地面積を誇り、都市的生活と自然の豊かさが享受できる環境を有するとともに、居住環境の面では、我が国で最も広い住宅敷地面積を有し、一戸建持ち家を中心にゆとりある居住が展開されていることに大きな特徴を有しています。

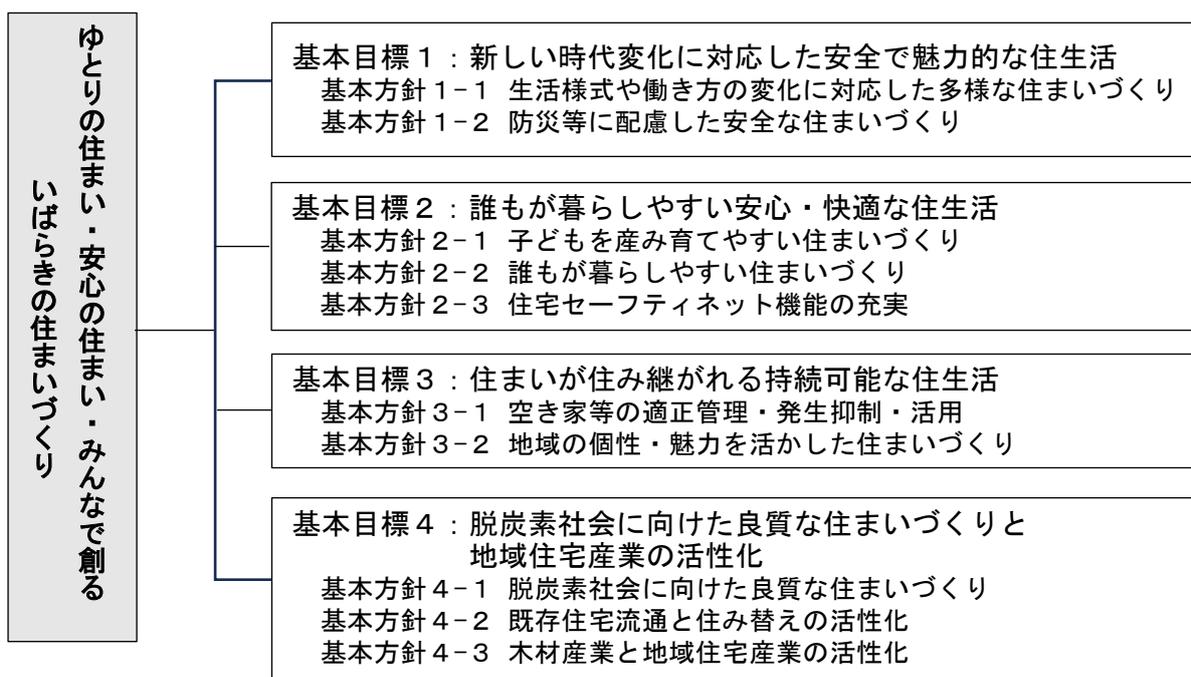
さらに、各地の古民家等が織りなす歴史的な景観も保全されているほか、新たな住宅地の開発や公営住宅の供給等の取組が着実に進められてきました。

一方で、東日本大震災（平成23年）や令和元年台風19号（東日本台風）など、大規模な災害が発生しており、今般の大規模災害を教訓としながら、安全・安心な住生活の確保に向けた取組を進めていくことが、強く求められています。

基本理念の下に住宅政策を進めるものとし、県民一人ひとりの住生活の安定の確保及び向上の促進に努めるものとします。

### (2) 基本目標

基本理念を実現するため、本県における住宅政策の課題を踏まえた上で、住宅政策の基本目標を定めます。また、住宅政策の基本目標を実現するための基本方針を定めます。



### (3) 市営住宅に関する施策展開方針

4つの基本目標のうち、特に本計画に関連する「基本目標2：誰もが暮らしやすい安心・快適な住生活」のなかで、「基本方針2-3 住宅セーフティネット機能の充実」があげられていることから、市民誰もが自立した生活を送るため、高齢者や障がい者、低所得者世帯などの住宅確保要配慮者の居住の安定を確保することにより、安定した生活を営む住まいづくりを推進します。

#### ① 高齢者・障がい者等に配慮した住まいづくり

- 高齢者・障がい者向け等の住宅改善の促進
- 高齢者・障がい者向け等の優良な賃貸住宅の供給促進
- 持ち家の有効活用

#### ② 住宅セーフティネット機能の充実

市民の誰もが自立した生活を送るため、市営住宅や民間賃貸住宅の有効活用など、住宅施策と福祉関連施策が連携した支援策を実施することにより、住宅セーフティネット機能の更なる充実を図ります。

##### ■ 市営住宅ストックの有効な活用

修繕・改善が必要な既存の市営住宅について、「筑西市営住宅長寿命化計画」に基づく計画的な長寿命化改善により、建物の長寿命化を図り、適正な維持管理を進めます。

また、少子高齢化の進展や市内の高齢単身世帯の増加などを踏まえ、既存の市営住宅ストックについては子育てしやすい間取りや設備に改善し、子育て世帯の入居促進やバリアフリー化、手すり設置など高齢者の身体特性に配慮した設備改善により、単身高齢者が安心して暮らせるような住宅ストックの確保に努めます。

##### ■ 老朽化した市営住宅の計画的な用途廃止

老朽化しており、特に耐震性が確認できていない木造や簡易耐火構造の住棟については、安全性確保の観点から、入居者の退去が済み次第、計画的に解体撤去していくよう努めます。

安全性確保の観点から、計画的な用途廃止を目指していきますが、移転先の確保や災害時など一時的な需要増への対応としては、市内の民間賃貸住宅を活用した供給手法（借上げや家賃補助等）の導入を検討していきます。

■公営住宅の適切な管理、供給

「筑西市営住宅長寿命化計画」において、自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定を図る必要がある要支援世帯数を推計し、将来的に必要となる市営住宅の供給目標を定めます。

また、高額所得者や収入超過者、使用料滞納者等への指導を徹底し、入居の公平性を確保するなど、適切な管理を行うとともに、DV被害者など緊急的な住宅困窮者に対する住宅セーフティネット機能の充実を図ります。

■民間住宅ストックを活用した居住の安定確保

住宅セーフティネット機能の充実は、公営住宅だけでなく、民間住宅も含めて社会全体で取り組んでいくことが求められています。そのため、民間住宅において、高齢者や障がい者、低所得者世帯などの住宅確保要配慮者に対する入居制限のない「セーフティネット住宅」の登録促進を図ります。

## 第3章. 市営住宅の状況

### 3-1. 管理状況

#### (1) 立地及び敷地条件

24 団地のうち、9 団地が市街化区域、15 団地が市街化調整区域に立地しています。

敷地規模は、箱ヶ島市営住宅を除く全ての団地で 1,000 m<sup>2</sup>以上であり、最も大きい敷地を持つ団地は権現台市営住宅の 18,590 m<sup>2</sup>、次いで鷹ノ巣市営住宅の 14,785.85 m<sup>2</sup>です。

上町市営住宅のみ浸水想定区域に指定されています。

#### ■ 立地及び敷地条件

地区	No	団地名	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	区域区分	用途地域又は 区域指定	災害危険 区域等
下館	1	箱ヶ島	588.65	市街化区域	第二種低層住居専用地域	-
	2	川島駅前	1,994.35	市街化区域	第二種低層住居専用地域 第一種住居地域	-
	3	折本中山	4,320.94	市街化調整区域	-	-
	4	玉戸南	7,137.11	市街化調整区域	区域指定	-
	5	玉戸北	9,205.00	市街化調整区域	区域指定	-
	6	玉戸西	7,799.05	市街化調整区域	区域指定	-
	7	玉戸伊房地	3,981.91	市街化調整区域	区域指定	-
	8	女方	10,207.00	市街化区域	第一種低層住居専用地域	-
	9	中館	4,721.00	市街化調整区域	-	-
	10	五所宮	7,924.00	市街化調整区域	区域指定	-
	11	鷹ノ巣	14,785.85	市街化調整区域	区域指定	-
	12	岡芹	1,345.04	市街化区域	第一種低層住居専用地域	-
	13	みどり町	4,800.08	市街化区域	第一種住居地域	-
関城	14	船玉	2,423.00	市街化調整区域	区域指定	-
	15	上町	2,487.00	市街化区域	第一種低層住居専用地域	浸水想定区域 0.0~0.5m未満
	16	井上	5,780.00	市街化区域	第一種低層住居専用地域	-
明野	17	海老ヶ島	4,644.20	市街化調整区域	区域指定	-
	18	権現台	18,590.00	市街化調整区域	区域指定	-
協和	19	宮本	6,167.23	市街化調整区域	区域指定	-
	20	今泉町	3,954.80	市街化調整区域	-	-
	21	若松町	4,158.94	市街化区域	第一種低層住居専用地域 第一種住居地域	-
	22	上星谷	4,942.00	市街化調整区域	区域指定	-
	23	新治	10,130.00	市街化調整区域	区域指定(一部)	-
	24	門井	4,015.46	市街化区域	第一種低層住居専用地域	-

令和5年7月現在

※No2 川島駅前市営住宅は、既に解体され更地であるため、次頁以降には記載しない。

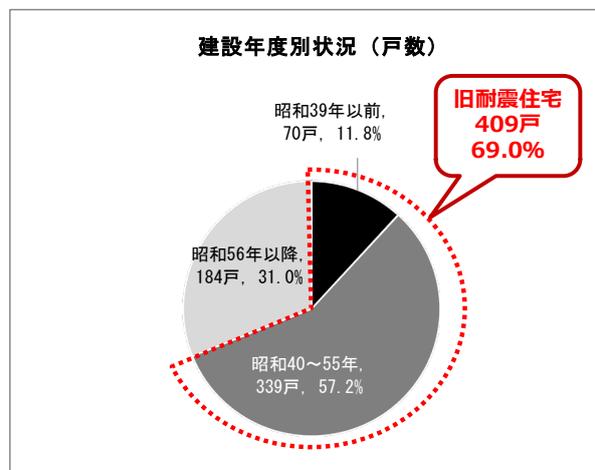
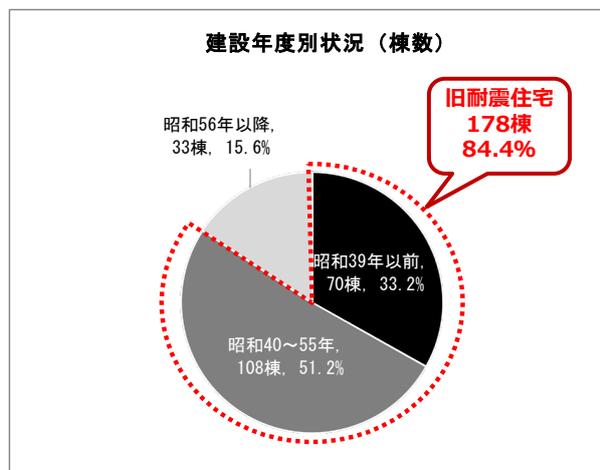
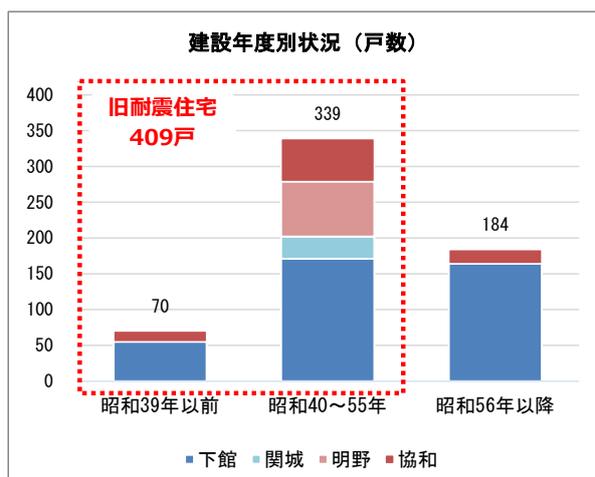
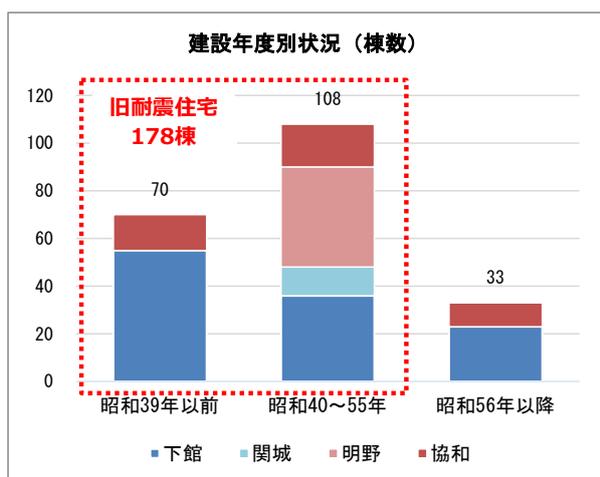
## (2) 建設年度別状況

昭和56年(1981年)以前の旧耐震基準で建設された住宅は、178棟(84.4%)、409戸(69.0%)となっています。

### ■ 建設年度別状況(地区別)

地区	棟数	戸数	昭和39年以前		昭和40～55年		昭和56年以降	
			棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
下館	114	390	55	55	36	171	23	164
関城	12	31	0	0	12	31	0	0
明野	42	77	0	0	42	77	0	0
協和	43	95	15	15	18	60	10	20
合計	211	593	70	70	108	339	33	184
割合	100.0%	100.0%	33.2%	11.8%	51.2%	57.2%	15.6%	31.0%

令和5年7月現在



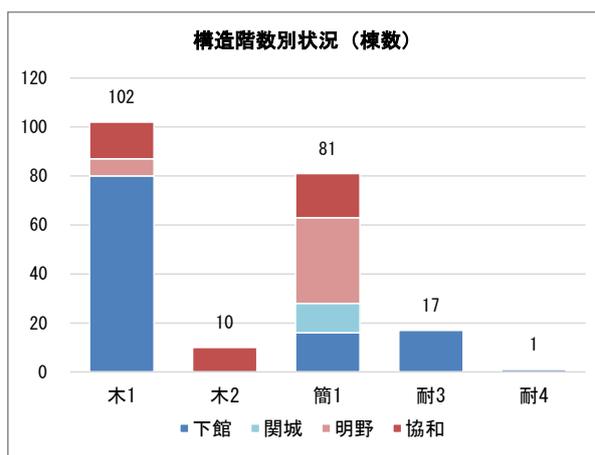
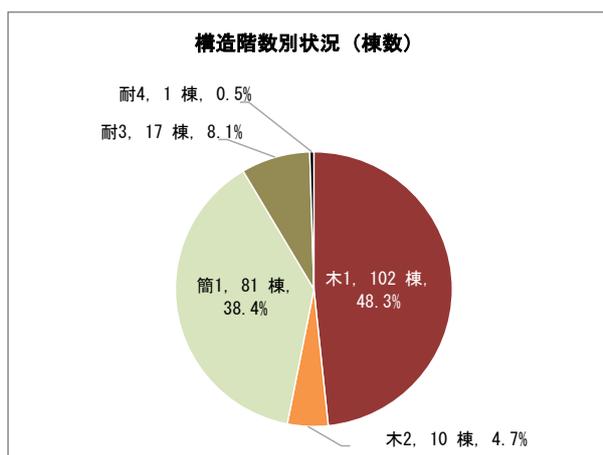
### (3) 構造階数別状況

構造階数別にみると、最も割合が高いのは木造平屋建てで102棟(48.3%)、次いで簡易耐火構造平屋建てが81棟(38.4%)となっています。

■ 構造階数別状況

地区	棟数	木1	木2	簡1	耐3	耐4
下館	114	80	0	16	17	1
関城	12	0	0	12	0	0
明野	42	7	0	35	0	0
協和	43	15	10	18	0	0
合計	211	102	10	81	17	1
割合	100.0%	48.3%	4.7%	38.4%	8.1%	0.5%

令和5年7月現在



#### (4) 団地の耐用年限の状況

住宅の構造種別には、木造、簡易耐火構造、耐火構造があり、木造及び簡易耐火構造平屋建ての耐用年限は30年、耐火構造の耐用年限は70年となります。

住棟別に経過状況を見ると、593戸のうち令和5年（2023年）現在で既に耐用年限を超過している住宅は339戸あり、耐用年限の1/2を超過した住宅は139戸です。

##### ■ 耐用年限の状況（1/2）

No	団地名	住棟番号	建設年度		構造階数	耐用年限	耐用年限1/2	経過年数	管理戸数	耐用年限	
			和暦	西暦						超過戸数	1/2超過戸数
1	箱ヶ島	-	S28	1953	木1	30	15	70	1	1	-
3	折本中山	-	S29	1954	木1	30	15	69	4	4	-
4	玉戸南	1	H7	1995	耐3	70	35	28	12	-	-
		2	H8	1996	耐3	70	35	27	18	-	-
		3	H9	1997	耐3	70	35	26	12	-	-
		4	H10	1998	耐3	70	35	25	12	-	-
5	玉戸北	-	S36	1961	木1	30	15	62	4	4	-
		-	S36	1961	木1	30	15	62	8	8	-
		-	S37	1962	木1	30	15	61	8	8	-
		-	S37	1962	木1	30	15	61	9	9	-
6	玉戸西	-	S43	1968	木1	30	15	55	3	3	-
		-	S44	1969	木1	30	15	54	17	17	-
7	玉戸伊房地	-	S45	1970	簡1	30	15	53	8	8	-
		-	S45	1970	簡1	30	15	53	8	8	-
		-	S46	1971	簡1	30	15	52	8	8	-
8	女方	-	S33	1958	木1	30	15	65	6	6	-
		-	S33	1958	木1	30	15	65	2	2	-
		-	S34	1959	木1	30	15	64	3	3	-
		-	S34	1959	木1	30	15	64	6	6	-
		-	S35	1960	木1	30	15	63	4	4	-
9	中館	-	H12	2000	木1	30	15	23	3	-	3
		-	H13	2001	木1	30	15	22	5	-	5
		-	H15	2003	木1	30	15	20	2	-	2
		-	H16	2004	木1	30	15	19	3	-	3
10	五所宮	-	S46/S47	1971	簡1	30	15	52	12	12	-
		-	S47	1972	簡1	30	15	51	10	10	-
		-	S48	1973	簡1	30	15	50	15	15	-

令和5年7月現在

※五所宮市営住宅の1住棟は、棟内での建設年度が異なるため、棟としての建設年度はS46/47と表記し、耐用年限や超過年は、安全を考慮してS46年を採用している。

■ 耐用年限の状況 (2/2)

No	団地名	住棟 番号	建設年度		構造 階数	耐用 年限	耐用年限 1/2	経過 年数	管理 戸数	耐用年限	
			和暦	西暦						超過戸数	1/2 超過戸数
11	鷹ノ巣	1	S53	1978	耐3	70	35	45	12	-	12
		2	S53	1978	耐3	70	35	45	12	-	12
		3	S54	1979	耐3	70	35	44	12	-	12
		4	S54	1979	耐3	70	35	44	12	-	12
		5	S54	1979	耐3	70	35	44	6	-	6
		6	S54	1979	耐3	70	35	44	12	-	12
		7	S55	1980	耐3	70	35	43	12	-	12
		8	S55	1980	耐3	70	35	43	12	-	12
		9	S56	1981	耐3	70	35	42	18	-	18
		10	S57	1982	耐3	70	35	41	18	-	18
12	岡芹	-	H1	1989	耐4	70	35	34	16	-	-
13	みどり町	1	H14	2002	耐3	70	35	21	15	-	-
		2	H18	2006	耐3	70	35	17	15	-	-
		3	H20	2008	耐3	70	35	15	15	-	-
14	船玉	-	S53	1978	簡1	30	15	45	2	2	-
15	上町	-	S53	1978	簡1	30	15	45	9	9	-
16	井上	-	S55	1980	簡1	30	15	43	20	20	-
17	海老ヶ島	-	S41	1966	木1	30	15	57	1	1	-
		-	S42	1967	木1	30	15	56	6	6	-
18	権現台	-	S53	1978	簡1	30	15	45	50	50	-
		-	S54	1979	簡1	30	15	44	20	20	-
19	宮本	-	H3	1991	木2	30	15	32	20	20	-
20	今泉町	-	S51	1976	簡1	30	15	47	20	20	-
21	若松町	-	S50	1975	簡1	30	15	48	20	20	-
22	上星谷	-	S52	1977	簡1	30	15	46	20	20	-
23	新治	-	S35	1960	木1	30	15	63	8	8	-
		-	S36	1961	木1	30	15	62	6	6	-
24	門井	-	S34	1959	木1	30	15	64	1	1	-
計									593	339	139

令和5年7月現在

## (5) 住戸間取りタイプ別規模の状況

市営住宅の各住戸を間取りのタイプ別に分類して、その専用面積を整理すると下表のとおりです。2K、3DKタイプの住戸間取りのある棟が多いことがわかります。

2Kタイプは多くが木造平屋建てであり、昭和46年（1971年）以前に建設されています。

3LDKタイプは、昭和50年（1975年）以降に建設された住宅です。

### ■ 住戸間取りタイプ別規模の状況

間取りタイプ	最小面積	最大面積	間取りタイプがある棟数
2K	28.1 m <sup>2</sup>	38.0 m <sup>2</sup>	88
2DK	44.7 m <sup>2</sup>	67.2 m <sup>2</sup>	14
2LDK	68.0 m <sup>2</sup>	78.7 m <sup>2</sup>	1
3K	37.4 m <sup>2</sup>	38.9 m <sup>2</sup>	17
3DK	44.9 m <sup>2</sup>	68.0 m <sup>2</sup>	77
3LDK	71.0 m <sup>2</sup>	74.6 m <sup>2</sup>	14

令和5年7月現在

### ■ 住戸形式の状況（1/2）

No	団地名	住棟番号	棟数	建設年度	構造階数	間取り					
						2K	2DK	2LDK	3K	3DK	3LDK
1	箱ヶ島	-	1	S28	木1	-	-	-	○	-	-
3	折本中山	-	4	S29	木1	-	-	-	○	-	-
4	玉戸南	1	1	H7	耐3	-	-	-	-	-	○
		2	1	H8	耐3	-	-	-	-	-	○
		3	1	H9	耐3	-	-	-	-	-	○
		4	1	H10	耐3	-	-	-	-	-	○
5	玉戸北	-	4	S36	木1	○	-	-	-	-	-
		-	8	S36	木1	○	-	-	-	-	-
		-	8	S37	木1	○	-	-	-	-	-
		-	9	S37	木1	○	-	-	-	-	-
6	玉戸西	-	3	S43	木1	○	-	-	-	-	-
		-	9	S44	木1	○	-	-	-	-	-
7	玉戸伊房地	-	3	S45	簡1	-	-	-	○	-	-
		-	2	S45	簡1	○	-	-	-	-	-
		-	2	S46	簡1	○	-	-	-	-	-
8	女方	-	6	S33	木1	○	-	-	-	-	-
		-	2	S33	木1	○	-	-	-	-	-
		-	3	S34	木1	○	-	-	-	-	-
		-	6	S34	木1	○	-	-	-	-	-
		-	4	S35	木1	○	-	-	-	-	-

令和5年7月現在

■ 住戸形式の状況 (2/2)

No	団地名	住棟 番号	棟数	建設 年度	構造 階数	間取り					
						2K	2DK	2LDK	3K	3DK	3LDK
9	中館	-	3	H12	木1	-	○	-	-	-	-
		-	5	H13	木1	-	○	-	-	-	-
		-	2	H15	木1	-	○	-	-	-	-
		-	3	H16	木1	-	○	-	-	-	-
10	五所宮	-	3	S46/S47	簡1	-	-	-	○	-	-
		-	3	S47	簡1	-	-	-	○	-	-
		-	3	S48	簡1	-	-	-	○	-	-
11	鷹ノ巣	1	1	S53	耐3	-	-	-	-	○	-
		2	1	S53	耐3	-	-	-	-	○	-
		3	1	S54	耐3	-	-	-	-	○	-
		4	1	S54	耐3	-	-	-	-	○	-
		5	1	S54	耐3	-	-	-	-	○	-
		6	1	S54	耐3	-	-	-	-	○	-
		7	1	S55	耐3	-	-	-	-	○	-
		8	1	S55	耐3	-	-	-	-	○	-
		9	1	S56	耐3	-	-	-	-	○	-
		10	1	S57	耐3	-	-	-	-	○	-
12	岡芹	-	1	H1	耐4	-	-	-	-	○	-
13	みどり町	1	1	H14	耐3	-	○	-	-	-	-
		2	1	H18	耐3	-	-	○	-	-	-
		3	1	H20	耐3	-	-	-	-	○	-
14	船玉	-	1	S53	簡1	-	-	-	-	○	-
15	上町	-	2	S53	簡1	-	-	-	-	○	-
16	井上	-	9	S55	簡1	-	-	-	-	○	-
17	海老ヶ島	-	1	S41	木1	○	-	-	-	-	-
		-	6	S42	木1	○	-	-	-	-	-
18	権現台	-	25	S53	簡1	-	-	-	-	○	-
		-	10	S54	簡1	-	-	-	-	○	-
19	宮本	-	10	H3	木2	-	-	-	-	-	○
20	今泉町	-	6	S51	簡1	-	-	-	-	○	-
21	若松町	-	6	S50	簡1	-	-	-	-	○	-
22	上星谷	-	6	S52	簡1	-	-	-	-	○	-
23	新治	-	8	S35	木1	○	-	-	-	-	-
		-	6	S36	木1	○	-	-	-	-	-
24	門井	-	1	S34	木1	○	-	-	-	-	-

令和5年7月現在

## (6) 団地の共同施設、供給処理等の状況

共同施設の状況をみると、全23団地のうち、集会所を設置しているのは4団地、児童遊園を設置しているのは14団地、駐輪場を設置しているのは4団地、駐車場を設置しているのは9団地、エレベーターを設置しているのは1団地となっています。

### ■ 共同施設の状況

No	団地名	集会所	児童遊園	駐輪場	駐車場	エレベーター
1	箱ヶ島	-	-	-	-	-
3	折本中山	-	-	-	-	-
4	玉戸南	○	○	○	○	-
5	玉戸北	-	○	-	-	-
6	玉戸西	-	○	-	-	-
7	玉戸伊房地	-	○	-	-	-
8	女方	-	○	-	-	-
9	中館	-	-	-	-	-
10	五所宮	-	○	-	-	-
11	鷹ノ巣	○	○	○	○	-
12	岡芹	-	○	○	○	-
13	みどり町	-	-	○	○	○
14	船玉	-	-	-	○	-
15	上町	-	-	-	○	-
16	井上	○	○	-	○	-
17	海老ヶ島	-	-	-	-	-
18	権現台	○	○	-	-	-
19	宮本	-	○	-	○	-
20	今泉町	-	○	-	-	-
21	若松町	-	○	-	-	-
22	上星谷	-	○	-	○	-
23	新治	-	-	-	-	-
24	門井	-	-	-	-	-
計		4	14	4	9	1

令和5年7月現在

※児童遊園について、玉戸北・玉戸西・玉戸伊房地・今泉町は遊具なし。

### ■ 集会所の状況

No	団地名	建設年度	構造階数	延床面積
4	玉戸南	H9	RC造1F	69.3 m <sup>2</sup>
11	鷹ノ巣	S58	鉄骨造1F	180.4 m <sup>2</sup>
16	井上	S55	鉄骨造1F	98.5 m <sup>2</sup>
18	権現台	S54	補強コンクリートブロック造1F	95.9 m <sup>2</sup>

令和5年7月現在

供給処理のうち給水方式の状況を見ると、全ての団地で水道直結となっています。また、排水方式は5種類あり、雑排水槽が最も多く10団地、次いで側溝放流が6団地となっています。

■ 供給処理方式の団地別状況

No	団地名	構造	棟数	戸数	供給処理方式					
					給水方式		排水方式			
					水道直結	公共下水道	浄化槽	雑排水槽	側溝放流	農集排
1	箱ヶ島	木1	1	1	○				○	
3	折本中山	木1	4	4	○			○		
4	玉戸南	耐3	4	54	○		○			
5	玉戸北	木1	29	29	○			○		
6	玉戸西	木1	12	20	○			○		
7	玉戸伊房地	簡1	7	24	○			○		
8	女方	木1	21	21	○				○	
9	中館	木1	13	13	○		○			
10	五所宮	簡1	9	37	○			○		
11	鷹ノ巣	耐3	10	126	○	○				
12	岡芹	耐4	1	16	○	○				
13	みどり町	耐3	3	45	○	○				
14	船玉	簡1	1	2	○				○	
15	上町	簡1	2	9	○			○		
16	井上	簡1	9	20	○			○		
17	海老ヶ島	木1	7	7	○				○	
18	権現台	簡1	35	70	○					○
19	宮本	木2	10	20	○		○			
20	今泉町	簡1	6	20	○			○		
21	若松町	簡1	6	20	○			○		
22	上星谷	簡1	6	20	○			○		
23	新治	木1	14	14	○				○	
24	門井	木1	1	1	○				○	
計			211	593	23	3	3	10	6	1

令和5年7月現在

浴室は4団地（132戸）で浴槽を設置しており、浴室のみは19団地（461戸）となっています。3箇所給湯があるのは3団地（112戸）で、残りの20団地（481戸）にはありません。トイレの水洗化は7団地（344戸）で整備済み、16団地（249戸）で未整備となっています。

■ 浴室、3箇所給湯、トイレ水洗化の団地別状況

No	団地名	構造	棟数	戸数	浴室		3箇所給湯		トイレ水洗化	
					浴室あり 浴槽付	浴室あり	あり	なし	整備	未整備
1	箱ヶ島	木1	1	1	0	1	0	1	0	1
3	折本中山	木1	4	4	0	4	0	4	0	4
4	玉戸南	耐3	4	54	54	0	54	0	54	0
5	玉戸北	木1	29	29	0	29	0	29	0	29
6	玉戸西	木1	12	20	0	20	0	20	0	20
7	玉戸伊房地	簡1	7	24	0	24	0	24	0	24
8	女方	木1	21	21	0	21	0	21	0	21
9	中館	木1	13	13	13	0	13	0	13	0
10	五所宮	簡1	9	37	0	37	0	37	0	37
11	鷹ノ巣	耐3	10	126	0	126	0	126	126	0
12	岡芹	耐4	1	16	0	16	0	16	16	0
13	みどり町	耐3	3	45	45	0	45	0	45	0
14	船玉	簡1	1	2	0	2	0	2	0	2
15	上町	簡1	2	9	0	9	0	9	0	9
16	井上	簡1	9	20	0	20	0	20	0	20
17	海老ヶ島	木1	7	7	0	7	0	7	0	7
18	権現台	簡1	35	70	0	70	0	70	70	0
19	宮本	木2	10	20	20	0	0	20	20	0
20	今泉町	簡1	6	20	0	20	0	20	0	20
21	若松町	簡1	6	20	0	20	0	20	0	20
22	上星谷	簡1	6	20	0	20	0	20	0	20
23	新治	木1	14	14	0	14	0	14	0	14
24	門井	木1	1	1	0	1	0	1	0	1
計			211	593	132	461	112	481	344	249

令和5年7月現在

## (7) 団地毎の主な改修工事の履歴

直近 10 年の主な改修工事の履歴は以下の通りです。

### ■ 主な改修工事の履歴

団地名	棟名	改修年度	内容	金額 (千円)
玉戸南	1、2号棟(屋外)	H26	給水設備工事(敷地内仕切弁設置)	1,134
玉戸南	3号棟	H26	屋根改修工事	8,640
玉戸南	3号棟	H27	給水設備工事(直圧工事)	1,285
玉戸南	4号棟(屋外)	H27	給水設備工事(敷地内仕切弁設置)	731
上町	1～9号室	H27	外部改修工事(シーリング打替)	847
中館	2、5～10号室	H27	給湯器交換工事	1,202
みどり町	2号棟	H27	防水補修工事(屋上及び共用廊下・階段部防水トップコート)	1,123
みどり町	3号棟	H28	防水補修工事(屋上及び共用廊下・階段部防水トップコート)	1,058
井上	1～8号室	H28	外壁シーリング補修工事	849
宮本	1号棟	H28	外部補修工事(木部塗装)	1,110
宮本	1～10号棟	H28	給水設備工事(給水管制水弁設置工事)	494
今泉町	1～8号室	H28	外壁シーリング補修工事	1,047
今泉町	19、20号室	H28	屋根改修工事	1,285
五所宮	1～8号室	H28	外壁シーリング補修工事	830
五所宮	9～16号室	H29	外壁シーリング補修工事	934
井上	9～18号室	H29	外壁シーリング補修工事	1,296
権現台	1～8号室	H29	外壁シーリング補修工事	1,297
若松町	1～7号室	H29	外壁シーリング補修工事	1,074
宮本	2、3号棟	H29	木部塗装工事	1,296
今泉町	9～15号室	H29	外壁シーリング補修工事	950
岡芹	-	H29	外壁塗装工事	14,148
権現台	9～16号室	H30	外壁シーリング補修工事	1,296
若松町	8～13号室	H30	外壁シーリング補修工事	879
今泉町	16～20号室	H30	外壁シーリング補修工事	745
五所宮	17～25号室	H30	外壁シーリング補修工事	833
宮本	4、5号棟	H30	木部塗装工事	1,296
上星谷	1～6号室	H30	外壁シーリング補修工事	853
若松町	14～20号室	R元	外壁シーリング補修工事	934
五所宮	26～31号室	R元	外壁シーリング補修工事	594
権現台	17～24号室	R元	外壁シーリング補修工事	1,209
上星谷	7～11、14～16号室	R元	外壁シーリング補修工事	1,004
宮本	6、10号棟	R元	木部塗装工事	1,296
権現台	25～32号室	R2	外壁シーリング補修工事	1,247
五所宮	32～37号室	R2	外壁シーリング補修工事	598
上星谷	12～13、17～20号室	R2	外壁シーリング補修工事	831
宮本	7～9号棟	R2	外部塗装工事	6,303
権現台	33～38、47～48号室	R3	外壁シーリング補修工事	1,247
中館	1～3号室	R3	屋根改修工事	7,480
玉戸南	1号棟	R4	外壁塗装工事	15,554
中館	4～5号室	R4	屋根改修工事	4,191
中館	8～10号室	R4	屋根改修工事	5,830
玉戸南	3号棟	R5	外壁塗装工事	17,551
中館	6～7号室	R5	屋根改修工事	4,400
中館	11～13号室	R5	屋根改修工事	10,173

## 3-2. 入居状況

### (1) 入居世帯の状況

市営住宅の入居率は、73%（432世帯/593戸）です。

また、世帯人員の中に65歳以上の高齢者が含まれている高齢者世帯の割合は、入居している432世帯を母数としたとき、49%（211世帯/432戸）であり、そのうち高齢者のみの単身世帯の割合は26%（113/432世帯）となっています。なお、空家率は、27%（161戸/593戸）です。

#### ■ 入居世帯の状況

NO.	団地名	構造	管理戸数	入居世帯数	高齢者世帯数		合計	空家		
					うち単身世帯数	募集対象		募集停止	緊急対応等	
1	箱ヶ島	木1	1	1	0	0	0	0	0	0
3	折本中山	木1	4	4	4	2	0	0	0	0
4	玉戸南	耐3	54	45	7	1	9	9	0	0
5	玉戸北	木1	29	24	17	8	5	0	5	0
6	玉戸西	木1	20	13	10	7	7	0	7	0
7	玉戸伊房地	簡1	24	10	8	5	14	0	14	0
8	女方	木1	21	16	12	8	5	0	5	0
9	中館	木1	13	12	12	10	1	1	0	0
10	五所宮	簡1	37	31	20	14	6	6	0	0
11	鷹ノ巣	耐3	126	50	16	6	76	75	0	1
12	岡芹	耐4	16	15	3	1	1	1	0	0
13	みどり町	耐3	45	42	15	4	3	3	0	0
14	船玉	簡1	2	2	1	0	0	0	0	0
15	上町	簡1	9	9	8	4	0	0	0	0
16	井上	簡1	20	19	7	4	1	1	0	0
17	海老ヶ島	木1	7	7	4	1	0	0	0	0
18	権現台	簡1	70	52	20	8	18	18	0	0
19	宮本	木2	20	17	2	1	3	3	0	0
20	今泉町	簡1	20	15	8	7	5	5	0	0
21	若松町	簡1	20	19	14	6	1	1	0	0
22	上星谷	簡1	20	17	12	9	3	3	0	0
23	新治	木1	14	11	10	6	3	0	3	0
24	門井	木1	1	1	1	1	0	0	0	0
計			593	432	211	113	161	126	34	1
(割合)			(100%)	(73%)	(49%)	(26%)	(27%)	(21%)	(6%)	(0%)

令和5年7月現在

## (2) 世帯人員の状況

1戸あたりの世帯人員において、単身世帯が占める割合は40%（174戸）です。

### ■ 世帯人員の状況

No	団地名	世帯人員別世帯数			計
		1人	2人	3人～	
		世帯（割合）	世帯（割合）	世帯（割合）	
1	箱ヶ島	1（100%）	0（0%）	0（0%）	1
3	折本中山	2（50%）	2（50%）	0（0%）	4
4	玉戸南	7（16%）	19（42%）	19（42%）	45
5	玉戸北	13（54%）	7（29%）	4（17%）	24
6	玉戸西	8（62%）	3（23%）	2（15%）	13
7	玉戸伊房地	5（50%）	3（30%）	2（20%）	10
8	女方	12（75%）	3（19%）	1（6%）	16
9	中館	10（83%）	2（17%）	0（0%）	12
10	五所宮	17（55%）	10（32%）	4（13%）	31
11	鷹ノ巣	15（30%）	21（42%）	14（28%）	50
12	岡芹	3（20%）	3（20%）	9（60%）	15
13	みどり町	7（17%）	21（50%）	14（33%）	42
14	船玉	0（0%）	1（50%）	1（50%）	2
15	上町	5（56%）	3（33%）	1（11%）	9
16	井上	9（47%）	6（32%）	4（21%）	19
17	海老ヶ島	3（43%）	3（43%）	1（14%）	7
18	権現台	17（33%）	20（38%）	15（29%）	52
19	宮本	1（6%）	4（24%）	12（71%）	17
20	今泉町	11（73%）	2（13%）	2（13%）	15
21	若松町	10（53%）	5（26%）	4（21%）	19
22	上星谷	11（65%）	4（24%）	2（12%）	17
23	新治	6（55%）	3（27%）	2（18%）	11
24	門井	1（100%）	0（0%）	0（0%）	1
計		174（40%）	145（34%）	113（26%）	432

令和5年7月現在

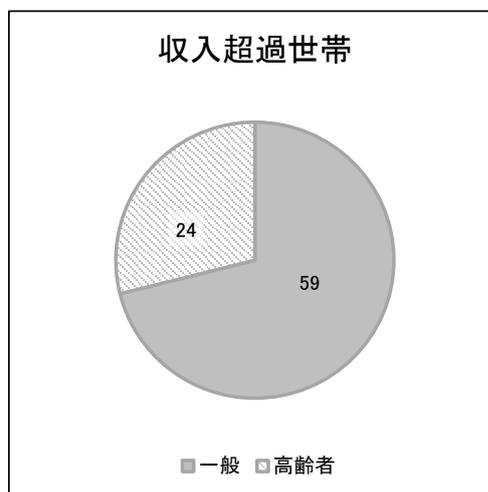
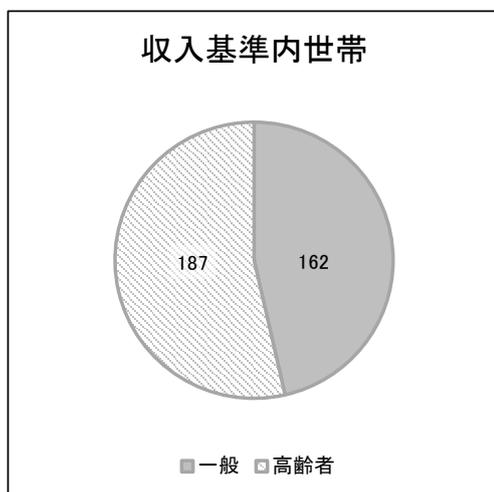
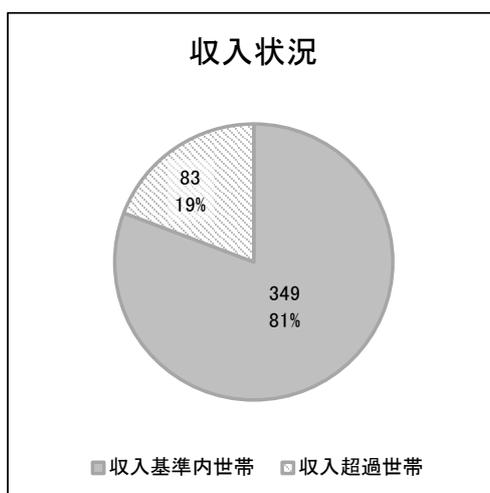
### (3) 収入状況

入居世帯のうち、収入基準<sup>1※</sup>を超える超過世帯は、一般世帯が 59 世帯、高齢者世帯が 24 世帯であり、収入超過世帯率は 19% (83/432 世帯) です。

#### ■ 収入状況

入居世帯 (収入基準対象)	収入基準内世帯			収入超過世帯		
	一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
432	162	187	349	59	24	83
100%	38%	43%	81%	14%	6%	19%

令和 5 年 7 月現在



<sup>1</sup>※ 収入基準：公営住宅法で定める世帯全員の所得の合計額の基準。筑西市の場合、過去 1 年間の総所得から控除額を引いた額を 12 カ月で割った額（所得月額）が一般世帯は 15.8 万円以下、高齢者（60 歳以上）のみ世帯、障がい者・小学校就学前の子どもがいる世帯は 21.4 万円以下であること。

#### (4) 応募状況

直近3年間の応募倍率は2.45倍となっており、募集を応募が上回る状態が続いています。団地別の応募状況をみると、平成元年度（1989年度）以降に建設された玉戸南市営住宅、中館市営住宅、みどり町市営住宅での応募が多い傾向にあります。

箱ヶ島、折本中山、玉戸北、玉戸西、玉戸伊房地、女方、船玉、海老ヶ島、新治、門井の10団地では、政策空家<sup>1</sup>として募集停止しています。

##### ■ 応募状況

管理戸数	R2年度			R3年度			R4年度			R2-4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
593	23	47	2.04	19	46	2.42	13	42	3.23	55	135	2.45

##### ■ 団地別応募状況

No	団地名	管理戸数	空家戸数 (R5時点)	R2年度			R3年度			R4年度			R2-4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
1	箱ヶ島	1	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	折本中山	4	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	玉戸南	54	9	6	12	2.0	3	7	2.3	4	10	2.5	13	29	2.2
5	玉戸北	29	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	玉戸西	20	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	玉戸伊房地	24	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	女方	21	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	中館	13	1	0	6	0.0	2	10	5.0	0	4	0.0	2	20	10.0
10	五所宮	37	6	2	1	0.5	4	4	1.0	2	8	4.0	8	13	1.6
11	鷹ノ巣	126	75	1	2	2.0	2	1	0.5	0	1	0.0	3	4	1.3
12	岡芹	16	1	0	1	0.0	2	1	0.5	1	2	2.0	3	4	1.3
13	みどり町	45	3	5	15	3.0	3	17	5.7	5	13	2.6	13	45	3.5
14	船玉	2	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	上町	9	0	0	0	0.0	1	0	0.0	0	0	0.0	1	0	0.0
16	井上	20	1	2	2	1.0	0	0	1.0	0	0	0.0	2	2	1.0
17	海老ヶ島	7	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	権現台	70	18	2	4	2.0	0	1	0.0	0	1	0.0	2	6	3.0
19	宮本	20	3	2	0	0.0	0	3	0.0	1	1	1.0	3	4	1.3
20	今泉町	20	5	2	2	1.0	1	1	1.0	0	0	0.0	3	3	1.0
21	若松町	20	1	1	1	1.0	1	1	1.0	0	1	0.0	2	3	1.5
22	上星谷	20	3	0	1	0.0	0	0	0.0	0	1	0.0	0	2	0.0
23	新治	14	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	門井	1	募集停止	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	計	593		23	47	2.04	19	46	2.42	13	42	3.23	55	135	2.45

令和5年7月現在

<sup>1</sup> ※政策空家：すでに耐用年限を迎えた住宅または近いうちに耐用年限を迎える住宅については、建替え・用途廃止を決定するまでの間、空家とすること。退去により空室が発生した場合、入居者募集を行わない。

## (5) 退去状況の推移

直近3年間の入居世帯の退去戸数は、30世帯前後で推移しています。

### ■ 退去状況

退去戸数		
R2年度	R3年度	R4年度
29	34	29

### ■ 団地別退去状況

No	団地名	管理戸数	入居戸数	退去戸数			
				R2年度	R3年度	R4年度	R2-4年度合計
1	箱ヶ島	1	1	0	0	0	0
3	折本中山	4	4	1	0	0	1
4	玉戸南	54	45	2	2	4	8
5	玉戸北	29	24	0	1	1	2
6	玉戸西	20	13	0	1	2	3
7	玉戸伊房地	24	10	1	1	2	4
8	女方	21	16	5	0	2	7
9	中館	13	12	1	1	1	3
10	五所宮	37	31	3	3	3	9
11	鷹ノ巣	126	50	3	6	1	10
12	岡芹	16	15	1	3	1	5
13	みどり町	45	42	5	4	5	14
14	船玉	2	2	0	0	0	0
15	上町	9	9	0	0	0	0
16	井上	20	19	0	0	1	1
17	海老ヶ島	7	7	0	0	0	0
18	権現台	70	52	4	3	3	10
19	宮本	20	17	2	3	0	5
20	今泉町	20	15	1	3	1	5
21	若松町	20	19	0	1	0	1
22	上星谷	20	17	0	2	1	3
23	新治	14	11	0	0	1	1
24	門井	1	1	0	0	0	0
計		593	432	29	34	29	92

令和5年7月現在

### 3-3. 団地別・住棟別状況の把握

#### (1) 劣化状況調査

##### ① 劣化状況調査の目的

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 劣化状況調査の方法

調査の方法として、団地ごとに築年数、住戸タイプ等を踏まえ住棟を抽出し、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

劣化状況調査は、令和5年(2023年)7月現在で入居者の募集を行っている13団地としました。また、団地内に複数棟ある耐火住棟については、建設年度等を考慮して複数棟を調査対象としています。

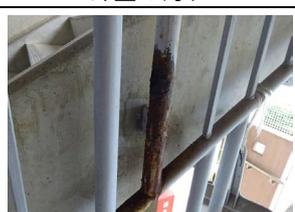
#### ■ 調査対象住宅と劣化状況一覧

No	団地名	構造階数	棟数	調査対象	状況
4	玉戸南	耐3	4	2号棟 4号棟	軒に汚れが見られる。外壁には汚れに加え、サビ汁も確認できる。階段室の天井の塗装剥離や手すりにサビが見られる。
9	中館	木1	13	11号棟 1号棟	概ね良好。
10	五所宮	簡1	9	1-4号室	屋根は経年劣化に伴う変色・退色が見られる。外壁には、ひび割れ、汚れ、塗装剥離が見られる。
11	鷹ノ巣	耐3	10	7号棟 10号棟	屋上は概ね良好。外壁は汚れが目立っている。バルコニー天井の塗装剥離や漏水が見られる。
12	岡芹	耐4	1	-	概ね良好。
13	みどり町	耐3	3	1号棟 3号棟	屋上は一部排水不良が見られる。共用部の廊下や階段でも一部排水不良が見られる。外壁は概ね良好。
15	上町	簡1	2	6-9号室	屋根材の変色、外壁の汚れ、塗装剥離、臭突の留め具のサビが見られる。
16	井上	簡1	9	7-8号室	屋根材の変色、外壁の汚れ、塗装剥離が見られる。室内では玄関の段差や天井に汚れが見られる。
18	権現台	簡1	35	3-4号室	屋根材や軒裏に汚れが見られる。外壁は汚れが目立っている。外灯のサビやフェンスの破損が見られる。
19	宮本	木2	10	8号棟	外壁の一部で木部の塗装劣化が見られる。室内は段差や壁紙の剥がれが見られるが、全体的に概ね良好である。
20	今泉町	簡1	6	16-17号室	屋根材の変色、軒の破損が見られる。外壁は汚れが目立っている。
21	若松町	簡1	6	1-4号室	屋根材の変色が見られる。外壁の汚れが目立っている。フェンスの破損が見られる。
22	上星谷	簡1	6	7-11号室	軒の破損が見られる。外壁の汚れが目立っている。フェンスの破損が見られる。

#### ④ 団地別劣化状況の調査結果

調査対象団地毎の現地調査結果を以下に示します。

##### ■ 現地調査の概要 (1/9)

<b>玉戸南</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 全棟を対象に平成 26～27 年にかけて給水設備工事を実施した。</li> <li>● 1号棟は令和 4 年度に外壁塗装工事を実施した。</li> <li>● 3号棟は平成 26 年に屋根の改修工事、令和 5 年に外壁塗装工事を実施した。</li> </ul>		
<b>① 2号棟 (18戸)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根 : 軒に汚れが見られる。</li> <li>・外壁 : 汚れに加え、一部にサビ汁が確認できる。</li> <li>・共用部 : 階段室の手すりにサビが見られる。</li> <li>・室内 : 浴室、トイレに手すりあり。</li> <li>・その他 : 入口のスロープに汚れや継ぎ目部分の亀裂を確認。配管にもサビが見られる。</li> </ul>		
		
	軒下の汚れ	外壁のサビ汁
		
玉戸南 (2号棟) 全景	階段室手すりのサビ	入口スロープの亀裂
<b>② 4号棟 (12戸)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根 : 軒下に汚れが見られる。</li> <li>・外壁 : 汚れが確認でき、一部にサビ汁が確認できる。</li> <li>・共用部 : 階段室の手すりにサビ、壁面に塗装の剥離が見られる。</li> <li>・室内 : 浴室、トイレに手すりあり。</li> <li>・その他 : 入口のスロープに汚れがあり、配管にはサビが見られる。</li> </ul>		
		
	軒下の汚れ	外壁の汚れ
		
玉戸南 (4号棟) 全景	階段室の塗装剥離	階段手すりのサビ

■ 現地調査の概要 (2/9)

<b>中館</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2, 5~10号室にて、平成27年に給湯器の交換工事を実施した。</li> <li>● 1~13号室にて、令和3~5年にかけて屋根の改修工事を実施した。</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根 : 概ね良好である。</li> <li>・外壁 : 概ね良好である。</li> <li>・共用部 : 特になし。</li> <li>・室内 : (空室なしの為、確認不可)</li> <li>・その他 : 特になし。</li> </ul>		
	屋根 良好 (1号室)	外壁 良好
	外壁 良好	外壁の汚れ (1号室)
中館 (11号室) 全景		

<b>五所宮</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 全棟を対象に、平成28~令和2年にかけて外壁シーリングの補修工事を実施した。</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根 : 屋根には経年劣化に伴う変色・退色が見られる。</li> <li>・外壁 : 外壁は、ひび割れ、汚れ、塗装剥離が確認できる。</li> <li>・共用部 : 児童遊園のプランコは、サビが発生している。</li> <li>・室内 : 室内は、3号室内を確認し、玄関の段差 (26 cm)、床の剥がれ、押入内には漏水による天井のたわみが見られる。窓のサッシは木製からアルミ製へ更新済であった。</li> <li>・その他 : 和式のトイレであり、水洗化はされていない。</li> </ul>		
	屋根の変色・退色	外壁の汚れ、塗装剥離
	玄関の段差、床剥がれ (3号室)	和式トイレ (3号室)
五所宮 (1-4号室) 全景		

■ 現地調査の概要 (3/9)

<b>鷹ノ巣</b>				
● 大きな補修工事は実施していない。				
<b>① 7号棟 (12戸)</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根 : 屋上は、概ね良好である。</li> <li>・外壁 : 外壁は、汚れが目立ち、附属する面格子も同様であった。</li> <li>・共用部 : 階段部では、塗装の剥離、手すりにはサビが見られる。 駐輪場や児童遊園の施設では、全体的にサビが確認できる。集会所は、屋根が変色している 他は、概ね良好であった。</li> <li>・室内 : 概ね良好である。</li> <li>・その他 : バルコニー天井からの漏水と塗装剥離が見られる。</li> </ul>				
				
				
	鷹ノ巣 (7号棟) 全景	駐輪場のサビ	集会所の外壁 良好	
	<b>② 10号棟 (18戸)</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根 : 屋上は、概ね良好であるが、ルーフトレンにコケの繁茂が見られる。</li> <li>・外壁 : 外壁、庇は全体的に汚れが目立つ状態である。</li> <li>・共用部 : 階段部では、塗装の剥離、手すりにはサビが見られる。</li> <li>・室内 : 概ね良好である。</li> <li>・その他 : バルコニーの天井からの漏水が見られる。隔て板や収納箱にはサビが見られる。</li> </ul>				
				
				
	鷹ノ巣 (10号棟) 全景	バルコニー天井の漏水	収納箱のサビ	

■ 現地調査の概要 (4/9)

岡芹		
● 平成 29 年に外壁塗装工事を実施した。		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根 : 概ね良好である。</li> <li>・外壁 : 概ね良好である。</li> <li>・共用部 : 階段、手すり等、概ね良好である。</li> <li>・室内 : バルコニーに段差が見られる。</li> <li>・その他 : 児童遊園が設置されている。施設は、概ね良好である。</li> </ul>		
		
	屋根 良好	外壁 良好
		
	バルコニー 段差	共用部 良好
岡芹 全景		

■ 現地調査の概要 (5/9)

<b>みどり町</b>		
<p>● 2号棟と3号棟では、平成27～28年にかけて防水補修工事（屋上及び共用廊下・階段部）を実施した。</p>		
<p>① 1号棟 (15戸)</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根 : 屋根部分の淵に汚れやたわみが見られるが、概ね良好である。</li> <li>・外壁 : 概ね良好。</li> <li>・共用部 : 廊下に排水不良による汚れが確認できる。</li> <li>・室内 : トイレ、浴室ともに手すりが設置されている。</li> <li>・その他 : エレベーターあり。</li> </ul>		
		
	屋上 良好	外壁 良好
		
みどり町 (1号棟) 全景	共用部廊下 排水不良による汚れ	トイレ 手すりあり (1-101号室)
<p>② 3号棟 (15戸)</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根 : 屋上は、排水の不良が確認でき、屋根部分に一部変色と屋根材の剥がれが見られる。</li> <li>・外壁 : 外壁は、庇も含めて汚れはあるものの、全体的に良好である。</li> <li>・共用部 : 階段室の踊り場に汚れがみられ、階段では排水不良が見られる。</li> <li>・室内 : トイレ、浴室ともに手すりが設置されている。クローゼット内にはカビが見られる。</li> <li>・その他 : エレベーターあり。</li> </ul>		
		
	屋上 排水不良	外壁 良好
		
みどり町 (3号棟) 全景	共用部階段踊り場 汚れ	クローゼット カビ (3-302号室)

■ 現地調査の概要 (6/9)

上町		
● 全戸を対象として、平成 27 年に外部改修工事（シーリング打替）を実施した。		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根 : 屋根材に変色・退色が見られる。</li> <li>・外壁 : 全面的に汚れがあり、塗装の剥離が見られる。</li> <li>・共用部 : 特になし。</li> <li>・室内 : (空室なしの為、確認不可)</li> <li>・その他 : 臭突の留め具にサビが見られる。</li> </ul>		
		
	屋根の変色	外壁の汚れ、塗装剥離
		
上町 (6-9 号室) 全景	外壁の汚れ、塗装剥離	留め具のサビ

井上		
● 1～18 号室を対象として、平成 28～29 年にかけて外壁シーリング補修工事を実施した。		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根 : 屋根材に変色・退色が見られる。</li> <li>・外壁 : 汚れが見られる。</li> <li>・共用部 : 集会所の庇に木部の塗装剥離、入口のタイルに欠損が見られる。 児童遊園の施設は、概ね良好である。</li> <li>・室内 : 玄関には約 27 cm の段差があり、天井には汚れが確認できる。</li> <li>・その他 : 和式のトイレであり、水洗化はされていない。</li> </ul>		
		
	屋根材の変色・退色	外壁の汚れ
		
井上 (7-8 号室) 全景	室内玄関 段差	集会所入口 タイル欠損

■ 現地調査の概要 (7/9)

権現台		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1～38号室、47～48号室を対象に、平成29～令和3年にかけて外壁シーリング補修工事を実施した。</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根 : 変色がみられ、軒裏には汚れが確認できる。</li> <li>・外壁 : 汚れが見られる。</li> <li>・共用部 : 集会所の外壁や軒裏にはひび割れ、汚れが見られる。</li> <li>・室内 : 玄関には、約27cmの段差がある。</li> <li>・その他 : 和式のトイレである。(水洗化は実施済み) 外灯には、サビ、周囲にあるフェンスには、破損が見られる。</li> </ul>		
		
	屋根の変色	外壁の汚れ
		
	室内 玄関の段差	フェンスの破損
権現台 (3-4号室) 全景		

宮本		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成28～令和2年にかけて木部塗装工事を実施した。</li> <li>● 7～9号棟を対象に、令和2年に外壁塗装を実施した。</li> <li>● 1号棟では、平成28年に給水設備の修繕工事を実施した。</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根 : 屋根は、概ね良好である。</li> <li>・外壁 : 外壁は、概ね良好であるが、一部で木部の塗装劣化が見られる。</li> <li>・共用部 : 児童遊園は、植物の繁茂が見られる。</li> <li>・室内 : 玄関には、約30cmの段差があり、壁紙の剥がれと汚れが見られる。</li> <li>・その他 : 特になし。</li> </ul>		
		
	屋根 良好	外壁 木部の塗装劣化
		
	室内 壁紙剥がれ	児童遊園 植物の繁茂
宮本 (8号棟) 全景		

■ 現地調査の概要 (8/9)

<b>今泉町</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 全棟を対象に、平成 28～30 年にかけて外壁シーリング補修工事を実施した。</li> <li>● 19、20 号室に対しては、平成 28 年に屋根改修工事を実施した。</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根 : 屋根材に変色が見られる。また、軒が破損している。</li> <li>・外壁 : 汚れ及び塗装剥離が確認でき、基礎の破損も見られる。</li> <li>・共用部 : 特になし。</li> <li>・室内 : 玄関には、約 24 cmの段差がある。</li> <li>・その他 : 和式のトイレであり、水洗化はされていない。</li> </ul>		
	 <p style="text-align: center;">屋根材の変色</p>	 <p style="text-align: center;">軒の破損</p>
	 <p style="text-align: center;">外壁の汚れ、塗装剥離</p>	 <p style="text-align: center;">基礎の破損</p>
今泉町 (16-17 号室) 全景		

<b>若松町</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 全棟を対象に、平成 29～令和元年にかけて外壁シーリング補修工事を実施した。</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根 : 屋根材に変色が見られる。</li> <li>・外壁 : 外壁が全面的な汚れと、一部に塗装の剥離が見られる。窓サッシ及びシーリングは補修済みであった。</li> <li>・共用部 : 特になし。</li> <li>・室内 : 特になし。</li> <li>・その他 : 和式のトイレであり、水洗化はされていない。外部のフェンスには、破損が見られる。</li> </ul>		
	 <p style="text-align: center;">屋根材の変色</p>	 <p style="text-align: center;">外壁の塗装剥離</p>
	 <p style="text-align: center;">外壁の汚れ</p>	 <p style="text-align: center;">和式トイレ</p>
若松町 (1-4 号室) 全景		

■ 現地調査の概要 (9/9)

上星谷

- 全棟を対象に、平成 30～令和 2 年にかけて外壁シーリング補修工事を実施した。

- ・屋根 : 屋根は概ね良好であるが、軒に破損が見られる。
- ・外壁 : 全面的に汚れが見られる。
- ・共用部 : 特になし。
- ・室内 : 特になし。
- ・その他 : 和式のトイレであり、水洗化はされていない。  
外部のフェンスには、破損が見られる。



上星谷 (7-11 号棟) 全景



軒の破損



外壁の汚れ



外壁のひびわれ (補修)



フェンスの破損

## (2) 耐震診断

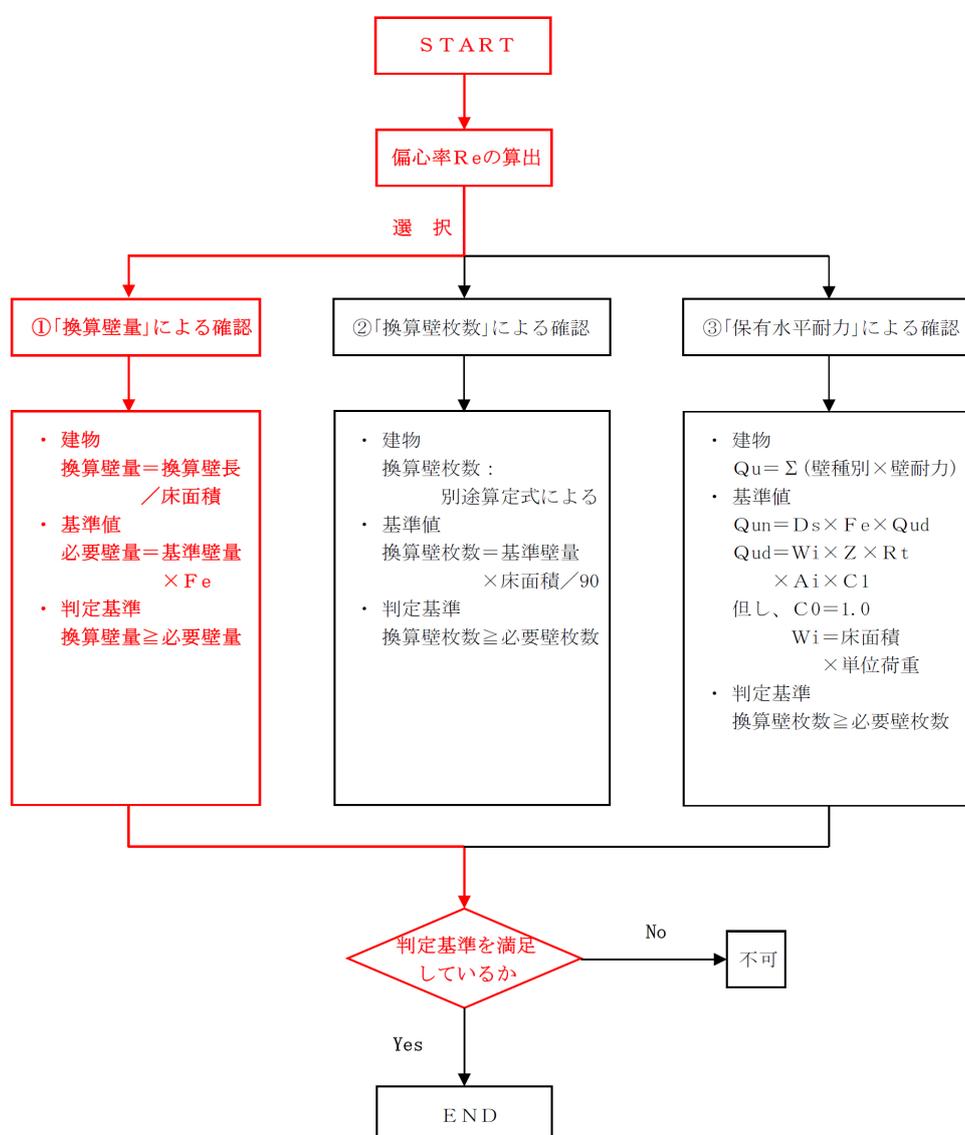
### ① 耐震診断の目的

躯体の安全性を確認することを目的とします。

### ② 耐震診断方法

(一社) プレハブ建築協会「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」のリブ付き中型コンクリートパネル造に示される耐震診断方法にて確認します。今回は、①「換算壁量」による確認を実施します。また、現地調査（外観調査）を実施し構造に及ぼす大きな劣化等を確認します。

#### ■ 耐震診断概要（フローチャート）



### ③ 対象団地

対象団地：権現台市営住宅

現地調査対象：3、4号室

### ④ 総合所見

#### 【現地調査結果】

今回、現地調査を行った結果、コンクリートパネルに地震（東北地方太平洋沖地震など）等による大きなひび割れは確認できませんでした。また、不同沈下及び不同沈下が原因と思われるひび割れも認められなかったため、構造に影響を及ぼす大きな劣化症状はないと判断します。

ただし、外壁コンクリートパネルの経年劣化は進行しており、外壁の変色、目地の硬化等が確認出来ており、今後の使用状況に応じ補修の必要があると判断します。

#### 【耐震診断結果】

建物の長辺方向をX方向、短辺方向をY方向として診断計算を行った結果、X方向はW90がY0、Y3通りに6枚ずつ計12枚、W135がY1、Y2通りに2枚ずつ計4枚が上下方向にバランス良く配置されており、またY方向も外壁及び住戸間戸境壁に耐力壁が左右対称に配置されているため（W90計10枚、W135計10枚）、建物全体として両方向とも偏心率は良好な状況となっています。

①「換算壁量」による確認方法で、換算壁量と基準壁量を比較した結果、X方向は基準壁量  $12.0\text{cm}^2/\text{m}^2$  に対して換算壁量は  $9.7\text{cm}^2/\text{m}^2$ 、Y方向は基準壁量  $12.0\text{cm}^2/\text{m}^2$  に対して換算壁量は  $14.0\text{cm}^2/\text{m}^2$  となりました。

Y方向は、住戸間戸境壁に耐力壁が多数あるため、換算壁量/基準壁量は1.16となりました。（1以上でOK）

X方向は、Y方向より耐力壁が少なく、設計図よりパネルアンカーがφ16使用による低減係数（0.6）を考慮すると、換算壁量/基準壁量は0.80と1.0を下回りました。

今回の略算診断としては、X方向が換算壁量<基準壁量となっているため、倒壊する可能性があるという結果となりました。

#### 【耐震補強工事】

調査対象は、コンクリート系工業化住宅で、壁に規格品のリブ付きコンクリートパネルを使用した建物です。

建物の耐力としては、基礎と耐力壁を接合するボルト径による耐力低減で決定をしています。そのため、耐力を上げるためには、使用しているボルト径の変更や換算壁量を増やすことが必要になります。

ボルト径を変更するには、基礎からの改修工事が必要となり、換算壁量を増やすにはパネル交換や、開口閉塞等の補強工事が必要です。

このことから、耐震補強工事の実施には、多額の経費が必要となります。

## 3-4. 市営住宅の課題

### (1) 管理状況からみた課題

#### 老朽化が著しい市営住宅への対応

現存する23団地のうち、18団地は耐用年限を超過しています。中でも箱ヶ島、折本中山、玉戸北、女方、新治、門井の6団地は、60年を経過した木造住宅となっています。耐用年限を超過し、老朽化が著しい住宅は、入居の募集を停止しています。今後、老朽化した市営住宅に対する方針の決定が必要です。

#### 構造的な不安を抱えている市営住宅への対応

昭和56年(1981年)以前の旧耐震基準で建設された市営住宅は、178棟(84%)、409戸(69%)です。権現台市営住宅は、耐震診断を実施し、耐震性がないことが確認されました。耐震基準を満たさない住宅については、解体撤去等の対応を進めており、今後も継続的な住宅の安全性向上に向けた対応が必要です。

#### 市営住宅の居住水準の向上

住宅の設備面でトイレの水洗化が未整備である住戸は249/593戸(42%)、3箇所給湯設備が設置されていない住戸は481/593戸(81%)です。

高齢者世帯や小さい子どもがいる子育て世帯をはじめ、誰もが安全に使いやすい住宅設備への更新・充実が課題です。

### (2) 入居状況からみた課題

#### 高齢者単身世帯等に配慮した市営住宅のバリアフリー化改善

入居世帯のうち高齢者世帯の比率は49%であり、そのうち26%が単身世帯です。

中層耐火構造の団地は4団地ありますが、みどり町市営住宅以外の団地にはエレベーター設備がなく、3階建て以上の住棟の上層階では、高齢者のいる世帯の入居が難しいことなどが課題です。

#### 適正入居の促進

全入居世帯のうち、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は19%です。真に住宅に困窮している世帯の入居需要に対応するため、適正入居を図ることが必要です。

#### 若者世帯や子育て世帯等の入居に対応した改善等

社会経済情勢の変化などにより、若者世帯や子育て世帯の住宅に困窮する世帯が増加する可能性もあることから、市営住宅は、若年世帯や子育て世帯などの入居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。

## 第4章. 住宅施策・長寿命化に関する基本方針

### 4-1. 住宅施策の基本的な方針

市民がこれからもずっと住み続けたいと感じることができる筑西市としていくために、第2次総合計画に示す「あらゆる世代が快適に暮らせる安心都市づくり」に向けて、住環境の向上を施策12として設定しています。住み慣れた地域で、安全・安心・快適に生活することができる環境づくりのために、良質な住宅の供給に向けた市営住宅の計画的な改修や解体・跡地の有効活用を図ることを目標とします。

基本理念【2】：あらゆる世代が快適に暮らせる安心都市づくり

政策3：快適に暮らせる生活基盤づくり

施策12 住環境の向上

#### 基本施策（4） 良質な市営住宅の供給・住居水準の向上の推進

「筑西市営住宅長寿命化計画」に基づき、十分な安全性や居住性を備えた長期活用を図るべき住宅について、予防保全的観点からの維持補修及び改修工事を実施することにより、ライフサイクルコストの縮減と長寿命化を図り、居住水準の向上を推進し、良質な市営住宅を供給するとともに将来への継承を目指します。

##### 主な取組

- 市営住宅入退去及び維持管理業務の効率化
- 「筑西市営住宅長寿命化計画」に伴う修繕・維持管理・個別改善事業
- 高齢者や障がい者に配慮した居住水準の向上
- 耐用年限を超過し、老朽化が著しい市営住宅の解体撤去

## 4-2. ストックの状況把握・修繕の実施及び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に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の結果を踏まえ、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。

## 4-3. 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、耐用年限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

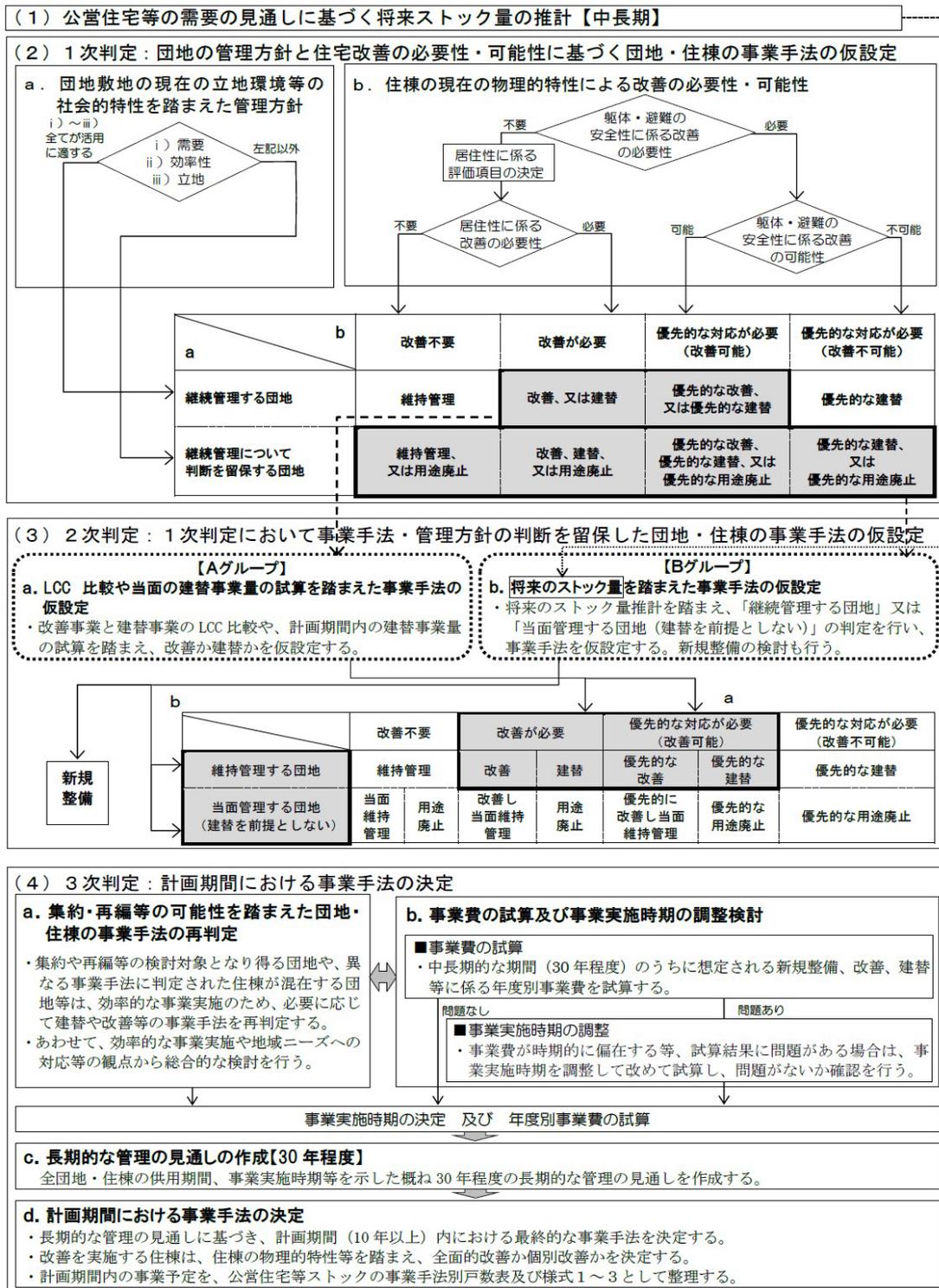
団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し、効率的に実施することにより、市営住宅の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図ります。

# 第5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、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。

事業手法の選定にあたっては、「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

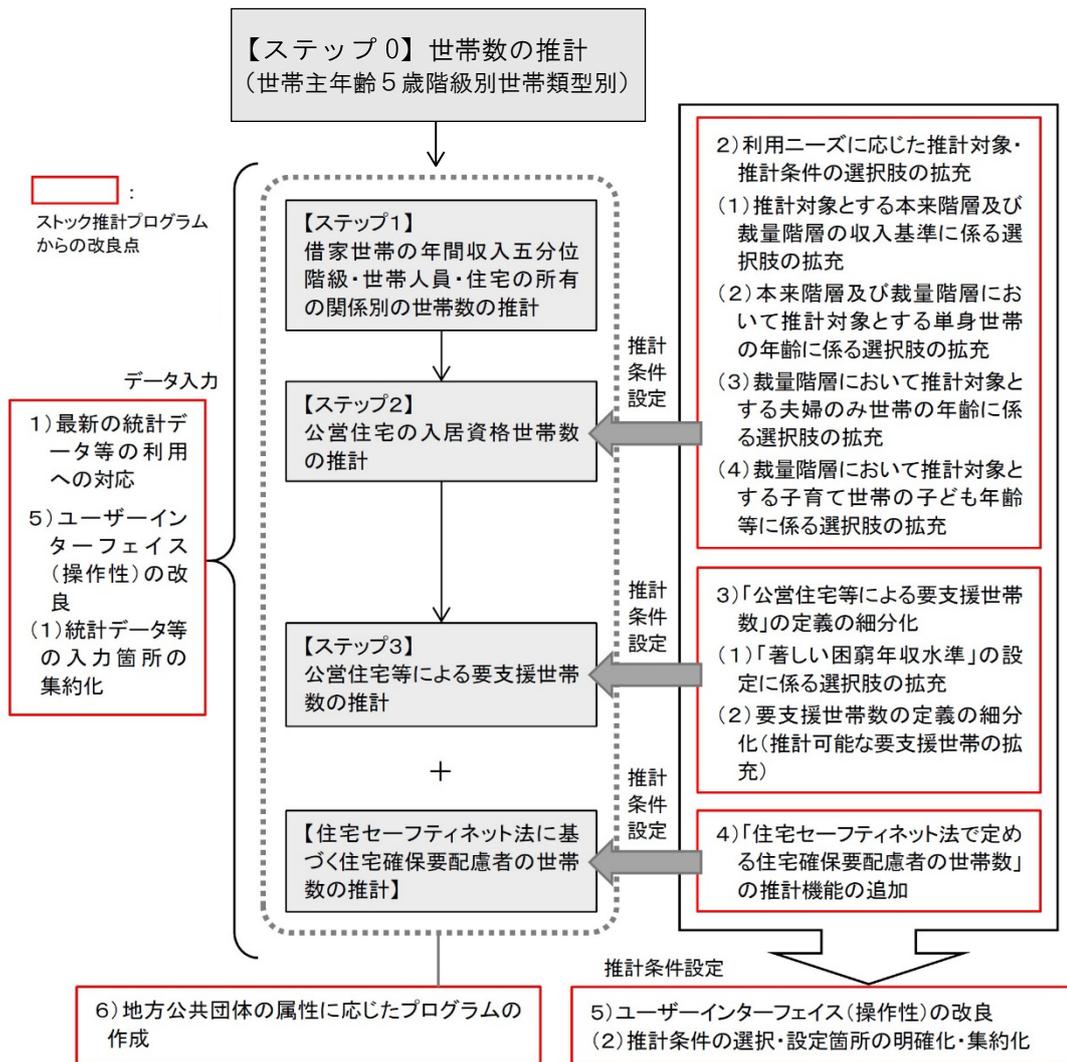


資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）より

## 5-1. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック数の推計

国土技術政策総合研究所が令和3年（2021年）に、公営住宅等による要支援世帯数の推計をより的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「著しい困窮年収未満の世帯数」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数を設定します。

### ■ 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

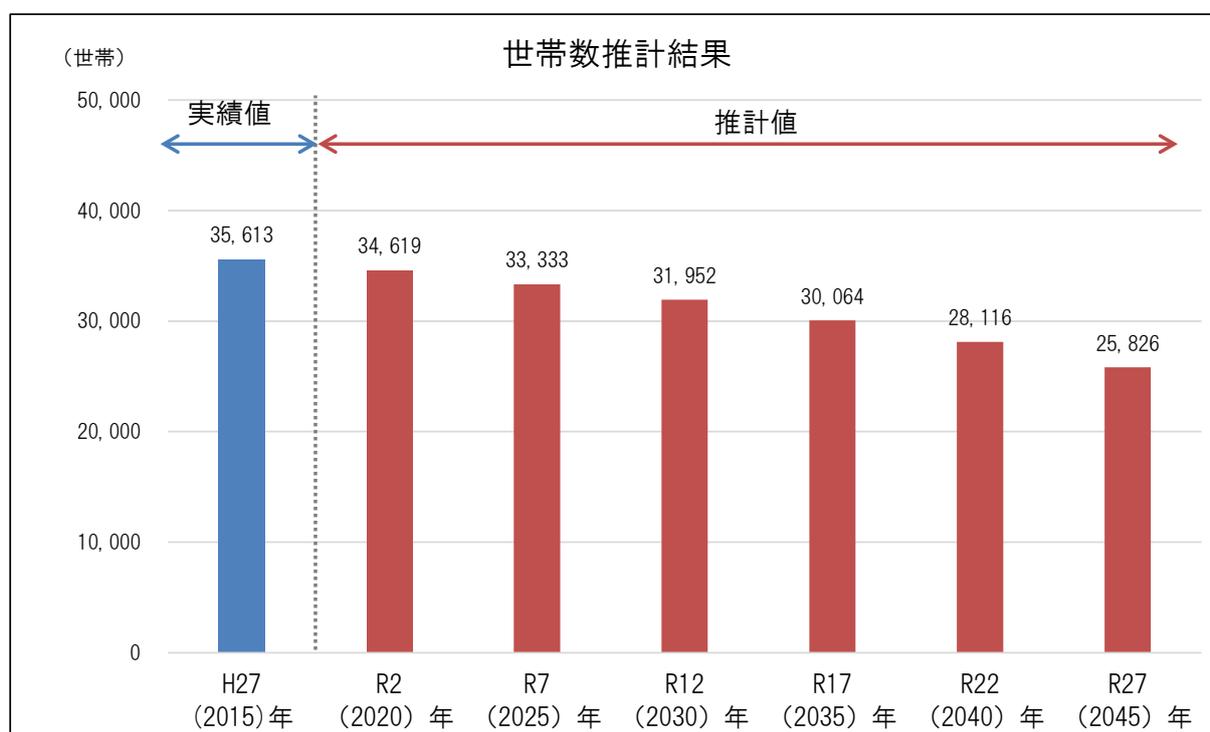
## (1) 世帯数の推計

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。平成27年（2015年）の35,613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

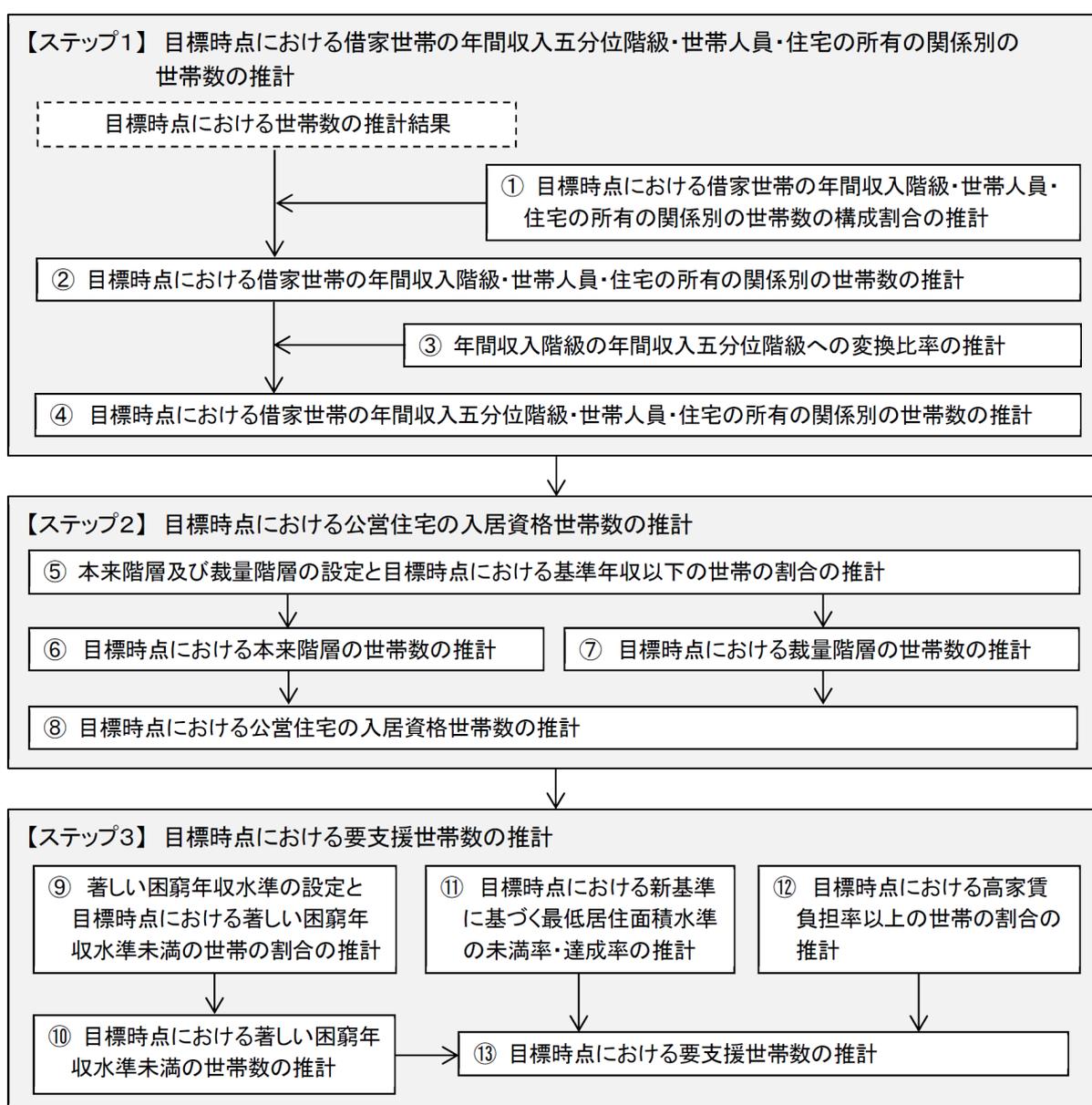


## (2) 公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー

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

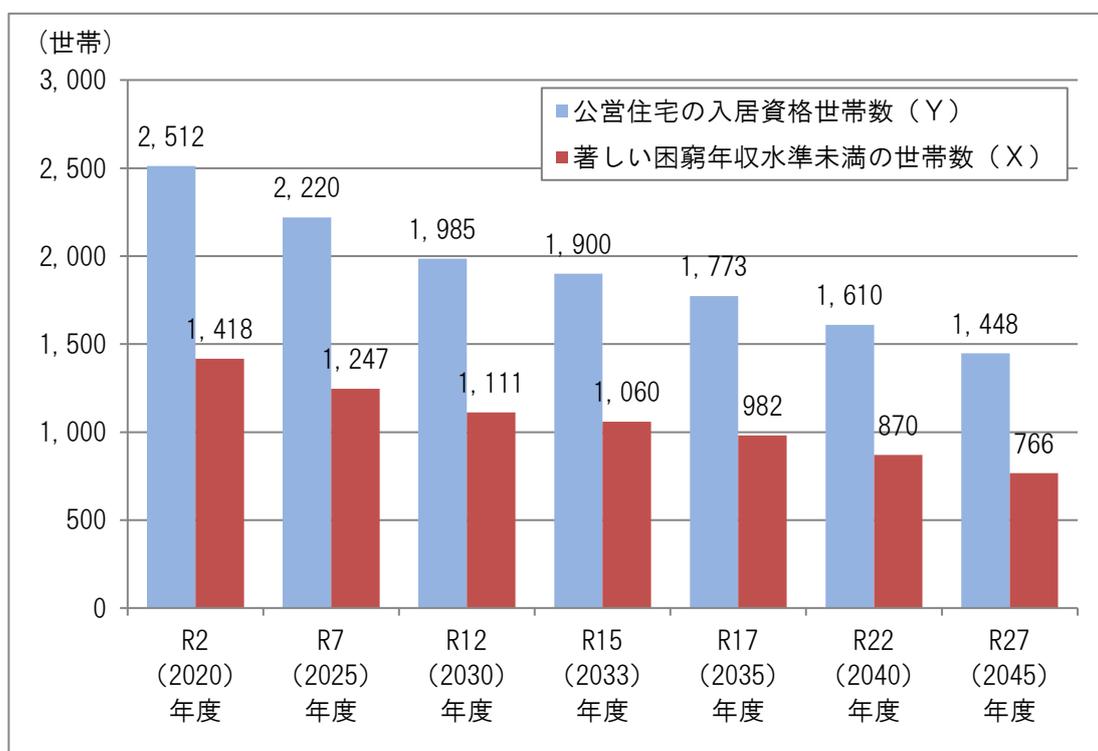
### (3) 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

「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、令和2年度（2020年度）の1,418世帯から令和27年度（2045年度）の766世帯へ減少する見通しとなっています。

#### ■ 「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

	R2 (2020) 年度	R7 (2025) 年度	R12 (2030) 年度	R15 (2033) 年度	R17 (2035) 年度	R22 (2040) 年度	R27 (2045) 年度
公営住宅の入居資格世帯数（Y）	2,512	2,220	1,985	1,900	1,773	1,610	1,448
著しい困窮年収水準未満の世帯数（X）	1,418	1,247	1,111	1,060	982	870	766
令和2年度の著しい困窮年収水準未満の世帯数を100%とした場合の割合（%）	100%	88%	78%	75%	69%	61%	54%

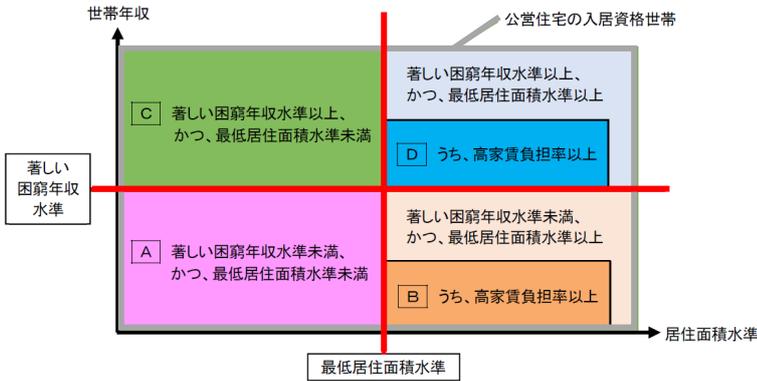


#### (4) 目標時点における要支援世帯数の推計

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。

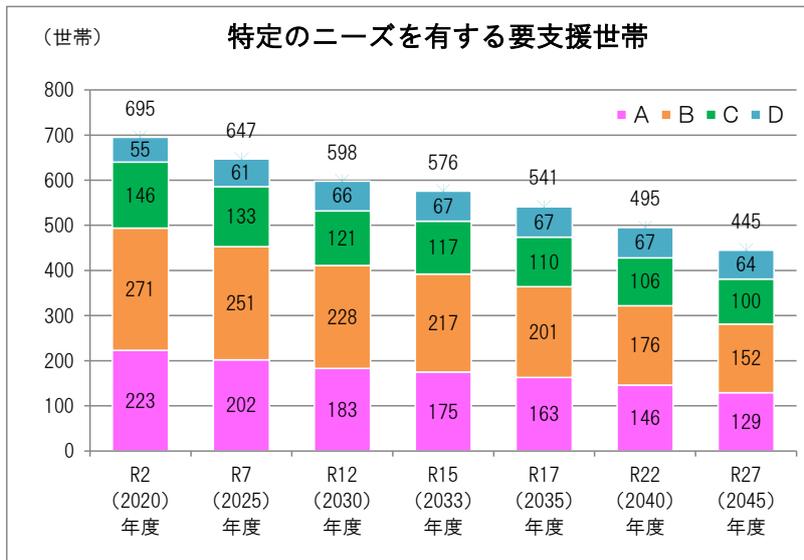
なお、要支援世帯数の合計【A】～【D】は、令和2年度（2020年度）の694世帯から令和27年度（2045年度）の445世帯へ減少する見通しとなっています。

##### ■ 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

##### ■ 住宅の困窮状態の4類型別要支援世帯数の推計結果



	R2 (2020) 年度	R7 (2025) 年度	R12 (2030) 年度	R15 (2033) 年度	R17 (2035) 年度	R22 (2040) 年度	R27 (2045) 年度
A	223	202	183	175	163	146	129
B	271	251	228	217	201	176	152
C	146	133	121	117	110	106	100
D	55	61	66	67	67	67	64
A+B 合計	494	453	411	392	364	322	281
A+C 合計	369	335	304	292	273	252	229
A+B+C 合計	640	586	532	509	474	428	381
A~D 合計	695	647	598	576	541	495	445

## (5) 目標年度における公営住宅の供給方針

公営住宅の供給方針は、先に算出した「(4) 目標時点における要支援世帯数の推計」を踏まえ、受け皿となる「公営住宅」の目標年度における供給方針を設定します。

(4)の結果から、公営住宅の入居資格世帯数(公営住宅収入基準以下)のうち、公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯数のうち、著しい困窮年収水準未満の世帯数(A+B)は、目標年度の令和15年度(2033年度)においては、392世帯と見込まれています。

これに対し、市営住宅は令和5年(2023年)7月時点において593戸、県営住宅は令和5年(2023年)3月時点で184戸となっており、公営住宅(市営住宅+県営住宅)は777戸管理しています。

また、目標年度における市営住宅の管理戸数は、令和5年(2023年)7月時点の管理戸数である593戸から、耐用年限を超過して老朽化が著しく募集停止している住戸123戸、安全性の観点から耐震性がないと確認された70戸、さらに効率的な管理の観点から、部分的用途廃止を検討する74戸(鷹ノ巣66戸、井上8戸)、入居率が低い団地や土地の所有関係が借地である団地を考慮した40戸(今泉町20戸、若松町20戸)の合計307戸(123+70+74+40)を除いた286戸とします。また、需要を勘案し、民間賃貸住宅の活用として40戸を検討していきます。

さらに、県営住宅184戸のうち、72戸を募集停止しているため、目標年度の管理戸数を112戸と想定します。

よって、市営住宅(既存+民間)326戸、県営住宅112戸の合計438戸となり、目標年度の要支援世帯数392世帯を公共性の高い住宅で支援することが可能となります。

なお、災害等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、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅ストック等をさらに活用し、借上型公営住宅、民間賃貸家賃補助住宅等の供給等についても検討し、住宅セーフティネットとしての機能が十分に作用するよう努めます。

### ■ 目標年度における市営住宅の供給方針

	R5(現状)	R15(目標年度)
市営住宅ストック数	593戸(既存)	286戸(既存)
	0戸(民間)	40戸(民間)
	593戸	326戸

## 5-2. 団地別・住棟別の事業手法の選定

市営住宅の活用手法の判定は、団地又は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次ページ以降に示すとおりです。（事業選定フローは58頁参照）

### （1）事業手法の選定方法

#### 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、

- 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」
- 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2段階の検討から事業手法を仮設定します。

#### 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、

- ①「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」
- ②「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」

の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

#### 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年程度の中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) 1次判定

1次判定は、以下の①、②の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

### 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

策定指針に基づき、現在の団地の a) 需要、b) 効率性、c) 立地を評価し、原則として全ての判定基準が活用に適する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とします。

なお、判定基準は以下のとおりとし、判定結果は次表のとおりです。

#### ■ 1次判定検討内容（判定基準①）

需要	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和5年7月現在の全団地の入居率の平均値である73%以上の団地は需要が高いと判定する。</li> <li>応募倍率（令和2～4年度の平均値）が1.0以上の団地は需要が高いと判定する。</li> </ul> <p>※上記のいずれかに該当する場合は、需要が高いと判定する。</p>
効率性	<p>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下記により評価する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>対象団地のうち用途地域指定があるものについては効率性が高いものと判定する。</li> <li>対象団地のうち敷地規模が1,000㎡以上の団地は効率性が高いものと判定する。</li> </ul> <p>※上記のいずれかに該当する場合は、効率性が高いと判定する。</p>
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>利便性を評価するため、鉄道・バス等の公共交通機関から徒歩経路1.5km以内、公益施設や生活便利施設、教育施設等から徒歩経路1.5km以内など利便性が高い場合は、団地を維持管理することに適するものと判定する。</li> <li>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する。</li> </ul>

#### ■ 1次判定①の結果

(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
1 箱ヶ島	16 井上	6 玉戸西
3 折本中山	17 海老ヶ島	7 玉戸伊房地
4 玉戸南	18 権現台	14 船玉
5 玉戸北	19 宮本	15 上町
8 女方	20 今泉町	
9 中館	21 若松町	
10 五所宮	22 上星谷	
11 鷹ノ巣	23 新治	
12 岡芹	24 門井	
13 みどり町		

■ 1次判定①の検討内容

NO.	名称	建設年度	構造階数	需要					効率性			立地			1次判定①
				管理戸数	入居住戸	入居率	応募倍率	判定	用途地域	敷地面積(m <sup>2</sup> )	判定	利便性	災害危険区域	判定	
1	箱ヶ島	S28	木1	1	1	100.0%	-	○	第二種低層住居専用地域	588.7	○	JR川島駅/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地
3	折本中山	S29	木1	4	4	100.0%	-	○	-	4,320.9	○	真岡鉄道折本駅/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地
4	玉戸南	H7~10	耐3	54	45	83.3%	2.2	○	区域指定	7,137.1	○	関東鉄道大田郷駅/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地
5	玉戸北	S36・S37	木1	29	24	82.8%	-	○	区域指定	9,205.0	○	関東鉄道大田郷駅/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地
6	玉戸西	S43・S44	木1	20	13	65.0%	-	×	区域指定	7,799.1	○	関東鉄道大田郷駅/ 徒歩1.5km内	-	○	(II) 継続管理について判断を留保する団地
7	玉戸伊房地	S45・S46	簡1	24	10	41.7%	-	×	区域指定	3,981.9	○	関東鉄道大田郷駅/ 徒歩1.5km内	-	○	(II) 継続管理について判断を留保する団地
8	女方	S33~S35	木1	21	16	76.2%	-	○	第一種低層住居専用地域	10,207.0	○	JR川島駅/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地
9	中館	H12~H16	木1	13	12	92.3%	10.0	○	-	4,721.0	○	真岡鉄道折本駅/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地
10	五所宮	S46~S48	簡1	37	31	83.8%	1.6	○	区域指定	7,924.0	○	市立五所小学校/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地
11	鷹ノ巣	S53~S57	耐3	126	50	39.7%	1.3	○	区域指定	14,785.9	○	真岡鉄道ひぐち駅/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地
12	岡芹	H1	耐4	16	15	93.8%	1.3	○	第一種低層住居専用地域	1,345.0	○	JR下館駅/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地
13	みどり町	H14・H18・H20	耐3	45	42	93.3%	3.5	○	第一種住居地域	4,800.1	○	JR下館駅/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地
14	船玉	S53	簡1	2	2	100.0%	-	○	区域指定	2,423.0	○	-	-	×	(II) 継続管理について判断を留保する団地
15	上町	S53	簡1	9	9	100.0%	0.0	○	第一種低層住居専用地域	2,487.0	○	市立関城西小学校/ 徒歩1.5km内	浸水想定区域 0.0~0.5m未満	×	(II) 継続管理について判断を留保する団地
16	井上	S55	簡1	20	19	95.0%	1.0	○	第一種低層住居専用地域	5,780.0	○	関東鉄道黒子駅/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地
17	海老ヶ島	S41・S42	木1	7	7	100.0%	-	○	区域指定	4,644.2	○	明野支所/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地
18	権現台	S53・S54	簡1	70	52	74.3%	3.0	○	区域指定	18,590.0	○	市立長謙小学校/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地
19	宮本	H3	木2	20	17	85.0%	1.3	○	区域指定	6,167.2	○	上町公民館/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地
20	今泉町	S51	簡1	20	15	75.0%	1.3	○	-	3,954.8	○	市立小栗小学校/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地
21	若松町	S50	簡1	20	19	95.0%	1.5	○	第一種低層住居専用地域、第一種住居地域	4,158.9	○	JR新治駅/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地
22	上星谷	S52	簡1	20	17	85.0%	0.0	○	区域指定	4,942.0	○	JR新治駅/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地
23	新治	S35・S36	木1	14	11	78.6%	-	○	区域指定(一部)	10,130.0	○	JR新治駅/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地
24	門井	S34	木1	1	1	100.0%	-	○	第一種低層住居専用地域	4,015.5	○	JR新治駅/ 徒歩1.5km内	-	○	(I) 継続管理する団地

## ② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

策定指針に基づき、まず躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定します。躯体の安全性かつ避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから「優先的な対応が必要」と判定します。

次に「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能かどうかを判定します。

「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解決することが可能ですが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含まれます。

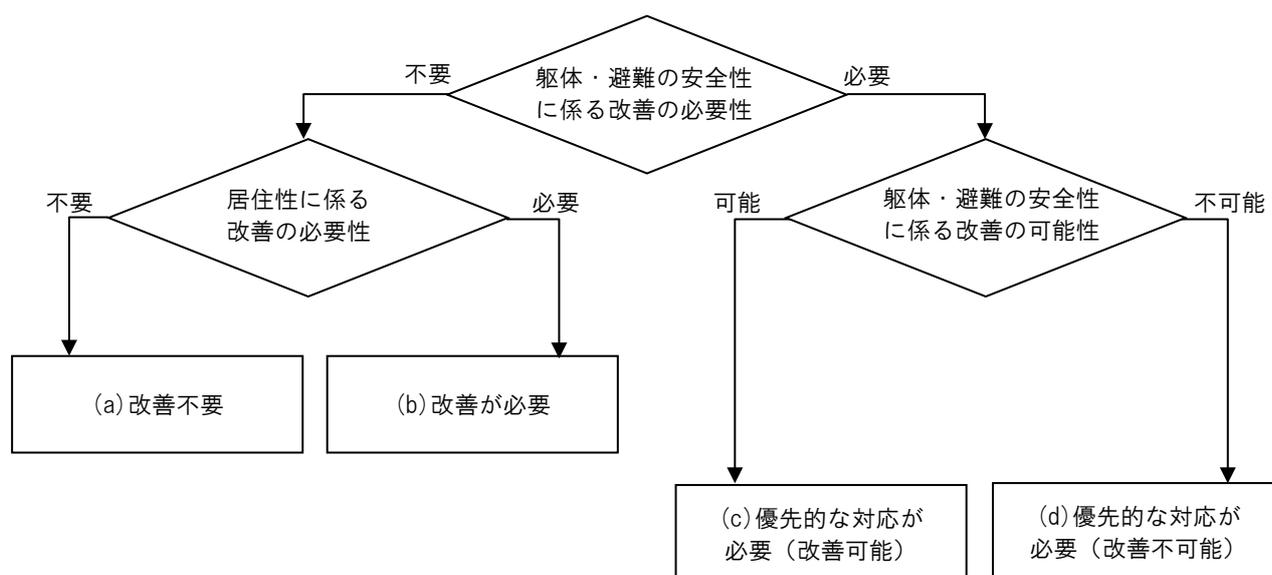
一方、安全性に問題がない住棟の場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性を判定します。

なお、判定基準は以下のとおりとし、判定結果は次頁のとおりです。

### ■ 1次判定検討内容（判定基準②）

躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>※上記のいずれかに該当する場合は、耐震性を有するものとする。</p>
避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計図書により二方向避難の確保の状況を判定する。</li> </ul> <p>※該当する場合は、安全性を有するものとする。</p>
居住性	<p>※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する。下記の全てに該当する場合は、居住性が高いと判定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住戸面積：30㎡以上</li> <li>高齢化対応（バリアフリー性として手すりの有無）：住戸内</li> <li>住戸内の設備状況：浴槽の設置、トイレ水洗化</li> </ul>

### ■ 1次判定②の検討フロー



■ 1次判定②の検討結果

(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)			
4 玉戸南	1号棟	11 鷹ノ巣	1号棟	なし	1 箱ヶ島	1戸	15 上町	9戸
	2号棟		2号棟		3 折本中山	4戸	16 井上	20戸
	3号棟		3号棟		5 玉戸北	29戸	17 海老ヶ島	7戸
	4号棟		4号棟		6 玉戸西	20戸	18 権現台	70戸
9 中館	13戸	5号棟	7 玉戸伊房地		24戸	20 今泉町	20戸	
13 みどり町	1号棟	6号棟	8 女方		21戸	21 若松町	20戸	
	2号棟	7号棟	10 五所宮		37戸	22 上星谷	20戸	
	3号棟	8号棟	14 船玉		2戸	23 新治	14戸	
		9号棟				24 門井	1戸	
		10号棟						
		12 岡芹	1号棟					
		19 宮本	20戸					

■ 1次判定②の検討内容 (1/2)

NO.	名称	住棟 番号	構造 階数	躯体の安全性			避難の安全性		居住性						1次判定② 判定結果	
				建設 年度	耐震性 の有無	判定	二方向 避難	判定	住戸 面積 (30㎡ 以上)	高齢化 対応 (手すりの 有無)	判定(いずれかに○)			判定		
											浴槽の 有無	トイレの 水洗化	3箇所 給湯			
1	箱ヶ島	-	木1	S28	無	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
3	折本中山	-	木1	S29	無	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
4	玉戸南	1	耐3	H7	有	○	有	○	○	○	○	○	○	○	○	(a) 改善不要
		2	耐3	H8	有	○	有	○	○	○	○	○	○	○	○	(a) 改善不要
		3	耐3	H9	有	○	有	○	○	○	○	○	○	○	○	(a) 改善不要
		4	耐3	H10	有	○	有	○	○	○	○	○	○	○	○	(a) 改善不要
5	玉戸北	-	木1	S36	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
		-	木1	S36	不明	×	有	○	×	×	×	×	×	×	×	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
		-	木1	S37	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
		-	木1	S37	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
6	玉戸西	-	木1	S43	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
		-	木1	S44	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
7	玉戸伊房地	-	簡1	S45	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
		-	簡1	S45	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
		-	簡1	S46	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
8	女方	-	木1	S33	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
		-	木1	S33	不明	×	有	○	×	×	×	×	×	×	×	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
		-	木1	S34	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
		-	木1	S34	不明	×	有	○	×	×	×	×	×	×	×	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
		-	木1	S35	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)

■ 1次判定②の検討内容 (2/2)

NO.	名称	住棟 番号	構造 階数	躯体の安全性			避難の安全性		居住性						1次判定② 判定結果	
				建設 年度	耐震性 の有無	判定	二方向 避難	判定	住戸 面積 (30㎡ 以上)	高齢化 対応 (手すりの 有無)	判定(いずれかに○)			判定		
											浴槽の 有無	トイレの 水洗化	3箇所 給湯			
9	中館	-	木1	H12	有	○	有	○	○	○	○	○	○	○	○	(a)改善不要
		-	木1	H13	有	○	有	○	○	○	○	○	○	○	○	(a)改善不要
		-	木1	H15	有	○	有	○	○	○	○	○	○	○	○	(a)改善不要
		-	木1	H16	有	○	有	○	○	○	○	○	○	○	○	(a)改善不要
10	五所宮	-	簡1	S46/S47	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
		-	簡1	S47	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
		-	簡1	S48	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
11	鷹ノ巣	1	耐3	S53	有	○	有	○	○	×	×	○	×	○	×	(b)改善が必要
		2	耐3	S53	有	○	有	○	○	×	×	○	×	○	×	(b)改善が必要
		3	耐3	S54	有	○	有	○	○	×	×	○	×	○	×	(b)改善が必要
		4	耐3	S54	有	○	有	○	○	×	×	○	×	○	×	(b)改善が必要
		5	耐3	S54	有	○	有	○	○	×	×	○	×	○	×	(b)改善が必要
		6	耐3	S54	有	○	有	○	○	×	×	○	×	○	×	(b)改善が必要
		7	耐3	S55	有	○	有	○	○	×	×	○	×	○	×	(b)改善が必要
		8	耐3	S55	有	○	有	○	○	×	×	○	×	○	×	(b)改善が必要
		9	耐3	S56	有	○	有	○	○	×	×	○	×	○	×	(b)改善が必要
		10	耐3	S57	有	○	有	○	○	×	×	○	×	○	×	(b)改善が必要
12	岡芹	-	耐4	H1	有	○	有	○	○	×	×	○	×	○	×	(b)改善が必要
13	みどり町	1	耐3	H14	有	○	有	○	○	○	○	○	○	○	○	(a)改善不要
		2	耐3	H18	有	○	有	○	○	○	○	○	○	○	○	(a)改善不要
		3	耐3	H20	有	○	有	○	○	○	○	○	○	○	○	(a)改善不要
14	船玉	-	簡1	S53	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
15	上町	-	簡1	S53	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
16	井上	-	簡1	S55	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
17	海老ヶ島	-	木1	S41	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
		-	木1	S42	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
18	権現台	-	簡1	S53	無	×	有	○	○	×	×	○	×	○	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
		-	簡1	S54	無	×	有	○	○	×	×	○	×	○	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
19	宮本	-	木2	H3	有	○	有	○	○	×	○	○	×	○	×	(b)改善が必要
20	今泉町	-	簡1	S51	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
21	若松町	-	簡1	S50	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
22	上星谷	-	簡1	S52	不明	×	有	○	○	×	×	×	×	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
23	新治	-	木1	S35	不明	×	有	○	×	×	×	×	×	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
		-	木1	S36	不明	×	有	○	×	×	×	×	×	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
24	門井	-	木1	S34	不明	×	有	○	×	×	×	×	×	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)

### ③ 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）の検討結果に基づき、下表のとおり事業手法を仮設定します。

なお、下表に示す「Aグループ」、「Bグループ」については、引き続き「2次判定」を実施します。

#### ■ 1次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

	(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)	
	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	
(I) 維持管理する 団地	■	4. 玉戸南 1~4号棟	■	11. 鷹ノ巣 1~10号棟	該当なし  <b>Aグループ</b>	○	1. 箱ヶ島 1戸
	○	9. 中館 13戸	■	12. 岡芹 16戸		○	3. 折本中山 4戸
	■	13. みどり町 1~3号棟	○	19. 宮本 20戸		○	5. 玉戸北 29戸
						○	8. 女方 21戸
					□	10. 五所宮 37戸	
						□	16. 井上 20戸
						○	17. 海老ヶ島 7戸
						□	18. 権現台 70戸
						□	20. 今泉町 20戸
						□	21. 若松町 20戸
						□	22. 上星谷 20戸
						○	23. 新治 14戸
						○	24. 門井 1戸
(II) 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	
	該当なし		該当なし		該当なし  <b>Bグループ</b>	○	6. 玉戸西 20戸
						□	7. 玉戸伊房地 24戸
						□	14. 船玉 2戸
						□	15. 上町 9戸

○：木造/□：簡易/■：耐火

#### Aグループ：

改善か建替えかの判断を留保します。

引き続き「2次判定」を実施し、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

#### Bグループ：

引き続き「2次判定」を実施し、「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ついて改めて判定を行います。

### (3) 2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

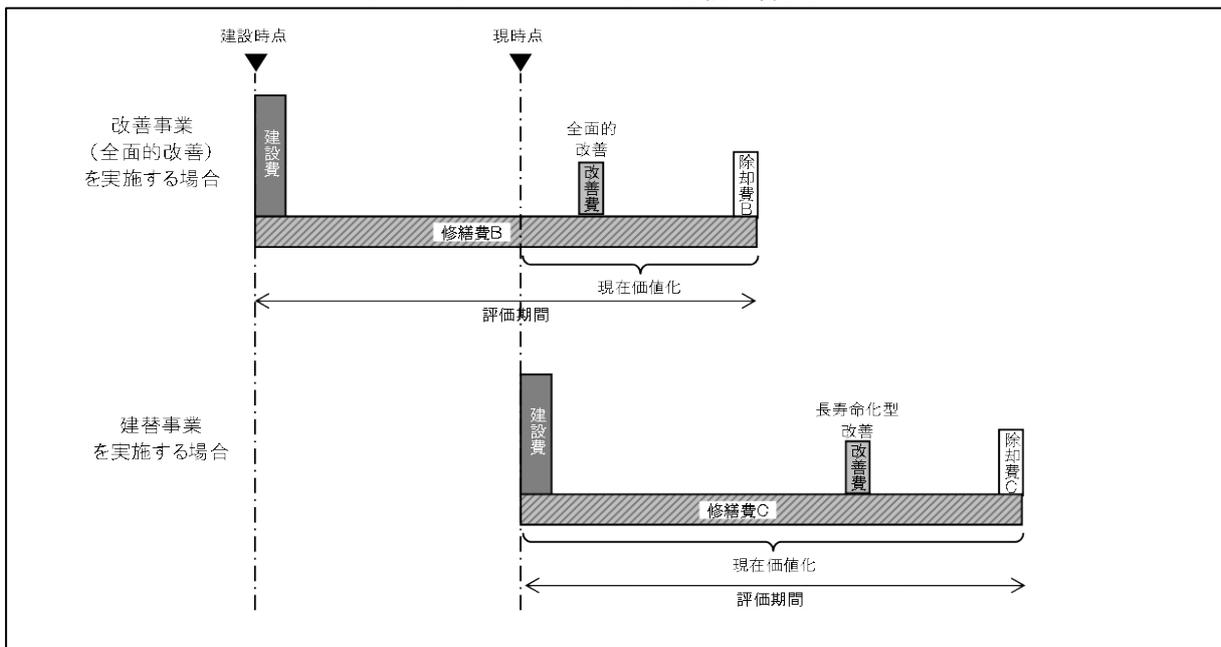
#### ① ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

策定指針に基づき、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」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

##### ■ 検討内容（判断基準）

LCC算出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、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する。</li> <li>LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（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。</li> </ul>
LCC算出式	<p>LCC算定プログラムに用いられる、以下の計算式によりLCCを求める。</p> $LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$ <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費</li> <li>✓ 改善費：想定される改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額</li> <li>✓ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額</li> <li>✓ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額</li> </ul>

##### ■ ライフサイクルコストの比較の算出イメージ



■ Aグループ及び検討対象団地

11. 鷹ノ巣	1号棟 (12戸)	6号棟 (12戸)	全て対象
	2号棟 (12戸)	7号棟 (12戸)	
	3号棟 (12戸)	8号棟 (12戸)	
	4号棟 (12戸)	9号棟 (18戸)	
	5号棟 (6戸)	10号棟 (18戸)	
12. 岡芹	(16戸)		全て対象
19. 宮本	(20戸)		木造のため対象外

検討対象団地である鷹ノ巣市営住宅1～10号棟、岡芹市営住宅の各住棟について、全面的改善事業を実施した場合と建替事業を実施した場合のLCCを比較します。

ただし、木造である宮本市営住宅は耐用年数30年であり、LCC算定プログラムでは費用の算出が困難であることから、LCCの比較においては対象外とします。

算定結果により、検討対象の全棟について、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のLCCよりも低くなっています。

これを踏まえ、鷹ノ巣市営住宅1～10棟と岡芹市営住宅1棟の判定結果を「建替」と仮設定します。

また、LCC比較の対象外とした宮本市営住宅については、平成3年(1991年)に建設された比較的新しい住宅であるため、「改善」と仮設定します。

■ 2次判定①の検討結果(ライフサイクルコストの比較)

団地名	建設年度	構造	戸数	経過年数 (2023年時点)	全面的改善を 実施した場合の LCC(千円/戸・年)	建替事業を実施 した場合のLCC (千円/戸・年)	2次判定①	
11. 鷹ノ巣	1号棟	S53	耐3	12	45	324	270	建替
	2号棟	S53	耐3	12	45	324	270	建替
	3号棟	S54	耐3	12	44	310	270	建替
	4号棟	S54	耐3	12	44	310	270	建替
	5号棟	S54	耐3	6	44	310	270	建替
	6号棟	S54	耐3	12	44	310	270	建替
	7号棟	S55	耐3	12	43	311	270	建替
	8号棟	S55	耐3	12	43	311	270	建替
	9号棟	S56	耐3	18	42	331	270	建替
	10号棟	S57	耐3	18	41	330	270	建替
12. 岡芹	1号棟	H1	耐4	16	34	285	270	建替

※LCC算定結果の金額は、国土交通省が示すLCC算出のための単価(社会的割引率(4%)を適用して現在価値化している)により算出。

## ② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

### ■ 判断内容

2次判定 ②-ア	・ 対象団地について、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）」を判定する
2次判定 ②-イ	・ 「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、既に耐用年限を超過している住棟については「用途廃止」とする。また、それ以外の団地・住棟は「当面維持管理」とする。

### ■ 検討対象団地

6. 玉戸西	20戸
7. 玉戸伊房地	24戸
14. 船玉	2戸
15. 上町	9戸

### ■ 2次判定②の検討結果

団地名	1次判定①	1次判定②	2次判定②-ア	2次判定②-イ
6. 玉戸西	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	当面管理（建替を前提としない）	耐用年限超過のため用途廃止
7. 玉戸伊房地	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	当面管理（建替を前提としない）	耐用年限超過のため用途廃止
14. 船玉	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	当面管理（建替を前提としない）	耐用年限超過のため用途廃止
15. 上町	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	当面管理（建替を前提としない）	耐用年限超過のため用途廃止

### ③ 2次判定結果のまとめ

2次判定では、Aグループ内のLCC比較により、鷹ノ巣、岡芹を「建替」、宮本を「改善」としました。

Bグループは、中長期の管理戸数の見通しでは、市営住宅管理戸数は将来的なニーズへの対応可能と考えられることから、原則として、耐用年限が超過した住宅については用途廃止に位置づけることとしています。

#### ■ 1次・2次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

	(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) 維持管理する 団地	①維持管理		②改善		④優先的な改善 該当なし	⑥優先的な建替	
	■ 4. 玉戸南	1~4号棟	○ 19. 宮本	20戸		○ 1. 箱ヶ島	1戸
	■ 13. みどり町	1~3号棟				○ 3. 折本中山	4戸
	○ 9. 中館	13戸			○ 5. 玉戸北	29戸	
			③建替		⑤優先的な建替 該当なし	○ 8. 女方	21戸
			■ 11. 鷹ノ巣	1~10号棟		□ 10. 五所宮	37戸
			■ 12. 岡芹	16戸		□ 16. 井上	20戸
						○ 17. 海老ヶ島	7戸
						□ 18. 権現台	70戸
					□ 20. 今泉町	20戸	
				□ 21. 若松町	20戸		
				□ 22. 上星谷	20戸		
				○ 23. 新治	14戸		
				○ 24. 門井	1戸		
(II) 維持管理について 判断を留保する 団地	⑦当面維持管理		⑨改善し当面維持管理		⑪優先的に改善し、 当面維持管理 該当なし	⑬優先的な用途廃止	
	該当なし		該当なし			○ 6. 玉戸西	20戸
	⑧用途廃止		⑩用途廃止		⑫優先的な用途廃止 該当なし	□ 7. 玉戸伊房地	24戸
	該当なし		該当なし			□ 14. 船玉	2戸
					□ 15. 上町	9戸	

○：木造/□：簡易/■：耐火

### (3) 3次判定

3次判定は、「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」、「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討（長期的な管理の見通しの作成）」、「計画期間における事業手法の決定」の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

#### 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。

人口減少や空き家の状況などを踏まえながら、集約や再編の検討を行います。ただし、将来ストック数が充足し、耐用年限まで活用できる団地が十分あることから、本計画期間では、建替事業を実施しません。

また、2次判定①において、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地はありません。

#### ■ 【判断内容】

- ・ 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する。
- ・ 効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

鷹ノ巣市営住宅及び岡芹市営住宅は、耐震性がある住棟です。そのため、高齢化対応等の改善を行うことで、今後の需要に対応できると想定します。

なお、鷹ノ巣市営住宅は空家が多く、現在の入居率は39.7%と本市の管理する市営住宅のうちで最も低くなっています。「②改善」の方針による維持管理を行っていきませんが、周辺には県営住宅も立地していること等も考慮し、空家の多い住棟（1～6号棟）は順次用途廃止とします。

○鷹ノ巣：「建替」 ⇒ 再判定により1～6号棟「用途廃止」、7～10号棟「改善」

○岡 芹：「建替」 ⇒ 再判定により「改善」

木造の7団地は、旧耐震基準で建設され、募集停止しているため、判定を「建替」から「用途廃止」に変更します。

○箱ヶ島、折本中山、玉戸北、女方、海老ヶ島、新治、門井  
：「優先的な建替」 ⇒ 再判定により「用途廃止」

また、「⑥優先的な建替」に分類された簡易耐火構造の住棟についても、将来のニーズは縮小していく傾向であることから、本計画期間内などの直近の建替は予定しません。

上町市営住宅は浸水想定区域 50cm 未満区域となっていますが、市営住宅は少し高い位置に建てられています。また、入居率が高いため、改善事業を行います。

井上市営住宅の一部は、地区のニーズに対応するため、改善事業を行います。同様に五所宮市営住宅及び上星谷市営住宅は、単身者の需要が高い住宅のため、改善事業を行います。

井上市営住宅の一部、今泉町市営住宅、若松町市営住宅は、入居率の低下や土地が借地であることから、優先的な用途廃止とします。

権現台市営住宅は、耐震性がないことが確認されたため優先的な用途廃止とします。

- 上町：「優先的な用途廃止」 ⇒ 再判定により「改善し当面維持管理」
- 五所宮、井上（12戸）、上星谷：「優先的な建替」 ⇒ 再判定により「改善」
- 井上（8戸）、権現台、今泉町、若松町：「優先的な建替」  
⇒ 再判定により「優先的な用途廃止」

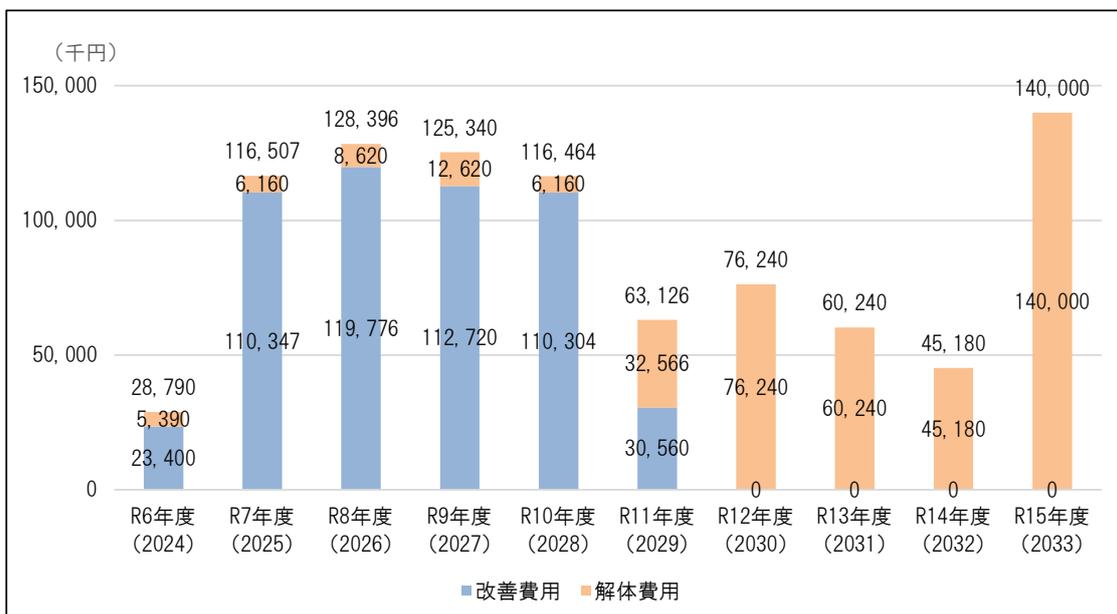
## ② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうち、本計画期間の年度別の概算事業費を算定します。

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。

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 90,028 千円と試算されました。

■ 事業費の試算



### ③ 最終判定

これまでの1次、2次及び3次判定の結果をまとめると以下のとおりになります。

なお、「(a) 改善不要」となった住棟についても、「3-3. 団地別・住棟別状況の把握」により、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。同様に、「(b) 改善が必要」となった住棟についても居住性の向上を図る改修を行わない場合があります。

#### ■ 判定結果のまとめ（事業手法の設定）

	(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) 維持管理する 団地	①維持管理		②改善		④優先的な改善	⑥優先的な建替	
	■ 4. 玉戸南	1~4号棟	□ 10. 五所宮	37戸	該当なし	該当なし	
	■ 13. みどり町	1~3号棟	■ 11. 鷹ノ巣	7~10号棟			
	○ 9. 中館	13戸	■ 12. 岡芹	16戸			
			□ 16. 井上	12戸			
			○ 19. 宮本	20戸			
		□ 22. 上星谷	20戸				
		③建替		⑤優先的な建替			
		該当なし		該当なし			
(Ⅱ) 維持管理について 判断を留保する 団地	⑦当面維持管理		⑨改善し当面維持管理		⑪優先的に改善し、 当面維持管理	⑬優先的な用途廃止	
	該当なし		□ 15. 上町	9戸	該当なし	○ 1. 箱ヶ島	1戸
						○ 3. 折本中山	4戸
						○ 5. 玉戸北	29戸
						○ 6. 玉戸西	20戸
						□ 7. 玉戸伊房地	24戸
					○ 8. 女方	21戸	
					□ 14. 船玉	2戸	
					□ 16. 井上	8戸	
⑧用途廃止		⑩用途廃止		⑫優先的な用途廃止	○ 17. 海老ヶ島	7戸	
該当なし		■ 11. 鷹ノ巣	1~6号棟	該当なし	□ 18. 権現台	70戸	
					□ 20. 今泉町	20戸	
					□ 21. 若松町	20戸	
					○ 23. 新治	14戸	
					○ 24. 門井	1戸	

○：木造/□：簡易/■：耐火

※No11 鷹ノ巣市営住宅、No16 井上市営住宅は部分的な用途廃止とする。

#### ④ 中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年程度の中長期的な管理の見通しは以下のとおりです。

##### ■ 中長期的な管理の見通し（1/2）

名称	棟数	戸数	計画期間内		計画期間後の考え方
			活用方針	内容	
1. 箱ヶ島	1	1	用途廃止	耐用年限を超過し、老朽化が著しい。	—
3. 折本中山	4	4	用途廃止	耐用年限を超過し、老朽化が著しい。	—
4. 玉戸南	4	54	計画修繕 個別改善	2、4号棟は老朽化に対応し、個別改善を行う。 1、3号棟は改善事業を実施したため、計画修繕に努める。	良好な居住水準の維持のため、適切に維持管理する。
5. 玉戸北	29	29	用途廃止	耐用年限を超過し、老朽化が著しい。	—
6. 玉戸西	12	20	用途廃止	耐用年限を超過し、老朽化が著しい。	—
7. 玉戸伊房地	7	24	用途廃止	耐用年限を超過し、老朽化が著しい。	—
8. 女方	21	21	用途廃止	耐用年限を超過し、老朽化が著しい。	—
9. 中館	13	13	計画修繕	耐用年限まで活用するため計画修繕に努める。	良好な居住水準の維持のため、適切に維持管理する。
10. 五所宮	9	37	個別改善	単身入居できる住宅であるため、単身者の需要が高い住宅である。今後も単身入居希望者がさらに増える見込みであることから、個別改善を行う。	良好な居住水準の維持のため、適切に維持管理する。
11. 鷹ノ巣	10	126	部分的 用途廃止 個別改善	入居率が39.7%と低く、応募倍率も低い。1～6号棟については、10年以上空き部屋となっている住戸が多数を占めている。経年劣化により漏水等の修繕費が増加している。現入居者について7～10号棟へ計画的に誘導を行い、規模を縮小し、1～6号棟の用途廃止とする。 7～10号棟は個別改善を行う。	良好な居住水準の維持のため、適切に維持管理する。
12. 岡芹	1	16	計画修繕	改善事業を実施したため、計画修繕に努める。	良好な居住水準の維持のため、適切に維持管理する。
13. みどり町	3	45	計画修繕	良好な居住環境を維持するため、計画修繕に努める。	老朽化に対応するため、個別改善に努める。
14. 船玉	1	2	用途廃止	耐用年限を超過し、老朽化が著しい。	—

■ 中長期的な管理の見通し (2/2)

名称	棟数	戸数	計画期間内		計画期間後の考え方
			活用方針	内容	
15. 上町	2	9	個別改善	洪水ハザードマップでは、浸水 50 cm 未満区域となっているが、敷地西側は坂道になっており、市営住宅は少し高い位置に建てられている。また、入居率が 100%と高く、関城地区の市営住宅戸数が他地区に比べて少なくなることから、個別改善を行う。	良好な居住水準の維持のため、適切に維持管理する。
16. 井上	9	20	部分的用途廃止 個別改善	入居率は高く、利便性の高い立地ではあるが、応募倍率は低い。借地であるため、毎年賃借料が発生している。建物の耐用年限も超過しており、さらに修繕費の増加が見込まれるが、関城地区の市営住宅を確保するため、部分的な用途廃止とする。 維持管理する住棟については、個別改善を行う。	良好な居住水準の維持のため、適切に維持管理する。
17. 海老ヶ島	7	7	用途廃止	耐用年限を超過し、老朽化が著しい。	—
18. 権現台	35	70	用途廃止	入居率は近年低下しており、応募倍率も低い。利便性の低い立地であり、建物の耐用年限も超過している。さらに立地条件から自然災害や経年劣化による修繕費が増加している。 耐震診断の結果、耐震性がないことが確認されたため用途廃止とする。	—
19. 宮本	10	20	個別改善	耐用年限を超過して活用するため、個別改善を行う。	良好な居住水準の維持のため、適切に維持管理する。
20. 今泉町	6	20	用途廃止	入居率は近年低下しており、応募倍率も低い。利便性の低い立地であり、建物の耐用年限も超過している。長期間空室となっている住戸は、部屋の状態が良くないため、さらに修繕費用の増加も見込まれることから、用途廃止とする。	—
21. 若松町	6	20	用途廃止	入居率も高く、利便性の高い立地であるが、借地であるため、毎年賃借料がかかる。建物の耐用年限を超過し、さらに修繕費用の増加が見込まれることから、用途廃止とする。	—
22. 上星谷	6	20	個別改善	単身入居できる住宅であるため、単身者の需要が高い住宅である。入居率も高く、利便性の高い立地であることから、個別改善を行う。	良好な居住水準の維持のため、適切に維持管理する。
23. 新治	14	14	用途廃止	耐用年限を超過し、老朽化が著しい。	—
24. 門井	1	1	用途廃止	耐用年限を超過し、老朽化が著しい。	—

## ⑤ 計画期間における事業手法の決定

1次判定から3次判定を踏まえ、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。

■ 市営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	合 計
公営住宅等管理戸数	593 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸
維持管理予定戸数	286 戸
うち計画修繕対応戸数	104 戸
うち改善事業予定戸数	182 戸
個別改善事業予定戸数	182 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸
うちその他戸数	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸
用途廃止予定戸数	307 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。
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。

■ 市営住宅等ストックの事業手法別戸数表（内訳）

計画修繕：玉戸南（24戸）、中館（13戸）、岡芹（16戸）、みどり町（45戸）、宮本（6戸）
個別改善：玉戸南（30戸）、五所宮（37戸）、鷹ノ巣（60戸）、上町（9戸）、井上（12戸）、宮本（14戸）、上星谷（20戸）
用途廃止：箱ヶ島（1戸）、折本中山（4戸）、玉戸北（29戸）、玉戸西（20戸）、玉戸伊房地（24戸）、女方（21戸）、鷹ノ巣（66戸）、船玉（2戸）、井上（8戸）、海老ヶ島（7戸）、権現台（70戸）、今泉町（20戸）、若松町（20戸）、新治（14戸）、門井（1戸）

## 第6章. 点検の実施方針

### 6-1. 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（2016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) 基本的な方針

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。

## 6-2. 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 建築物の外壁

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7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。

### 7-1. 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。

#### ■ 計画の役割

長期修繕計画	公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。
公営住宅等長寿命化計画	計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

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。

## 7-2. 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	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8章. 改善事業の実施方針

### 8-1. 改善事業の実施方針

改善事業にあたっては、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※	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> 等	<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> 等	<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> 等
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> 等	<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> 等	<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> 等
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> 等	<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が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> 等	<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> 等
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> 等	<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> 等	<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> 等
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> 等	<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> 等	<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> 等
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> 等	<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> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・キッズスペースの設置</li> </ul> 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。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。

## 8-2. 団地別・住棟別改善事業の方針

---

### (1) 居住性向上型

空き住戸が発生している住戸では、入居率向上を目指すため、間取りの改修や住戸設備の機能向上のため、給湯設備の設置などの改善を実施し、居住性の向上を図ります。

**【実施内容】**

・間取り改善（鷹ノ巣7～10号棟）

### (2) 福祉対応型

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。

### (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、住棟の屋根・外壁について、躯体の耐久性向上を目指して屋根・外壁改善を実施し、長寿命化を図ります。

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・排水管・ガス管改善を実施し、長寿命化を図ります。

**【実施内容】**

- ・外壁改善（玉戸南2、4号棟、鷹ノ巣7～10号棟、宮本1～6、10号棟、上星谷（20戸））
- ・屋根・外壁改善（五所宮（37戸）、上町（9戸）、井上（12戸））
- ・給水管・排水管・ガス管改善（鷹ノ巣7～10号棟）

### (5) 脱炭素社会対応型

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。

### (6) 子育て世帯支援型

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。

■ 団地別・住棟別改善事業の方針

名称	住棟 番号	建設 年度	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
玉戸南	2	H8	—	—	—	外壁	—	—
	4	H10	—	—	—	外壁	—	—
五所宮	—	S46~48	—	—	—	屋根 外壁	—	—
鷹ノ巣	7	S55	間取り	—	—	外壁 給水管 排水管 ガス管	—	—
	8	S55	間取り	—	—	外壁 給水管 排水管 ガス管	—	—
	9	S56	間取り	—	—	外壁 給水管 排水管 ガス管	—	—
	10	S57	間取り	—	—	外壁 給水管 排水管 ガス管	—	—
上町	—	S53	—	—	—	屋根 外壁	—	—
井上	—	S55	—	—	—	屋根 外壁	—	—
宮本	—	H3	—	—	—	外壁	—	—
上星谷	—	S52	—	—	—	外壁	—	—

## 8-3. 団地別・住棟別改善事業計画

---

### (1) 玉戸南市営住宅

#### 【長寿命化型】外壁改善

2号棟及び4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、外壁改善を行います。2号棟は令和6年度（2024年度）、4号棟は令和7年度（2025年度）の実施を予定します。

### (2) 五所宮市営住宅

#### 【長寿命化型】屋根・外壁改善

すべての住棟について、長寿命化に資する住棟の耐久性向上を目指し、屋根・外壁改善を行います。令和7年度（2025年度）に実施を予定します。

なお、改善事業実施前に耐震診断を行い、安全性を確認します。

### (3) 鷹ノ巣市営住宅

#### 【居住性向上型】間取り改善

7号棟から10号棟の空き住戸について、入居率向上を目指し、3箇所給湯設備の設置、洋室化、ユニットバス化等を行う間取り改善事業を行います。実施年度は長寿命化型改善と同時期を予定します。

#### 【長寿命化型】外壁改善

7号棟から10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、外壁改善を行います。7号棟は令和10年度（2028年度）、8号棟は令和11年度（2029年度）、9号棟は令和8年度（2026年度）、10号棟は令和9年度（2027年度）の実施を予定します。

#### 【長寿命化型】給水管・排水管・ガス管改善

7号棟から10号棟について、長寿命化に資する配管の耐久性向上を目指し、給水管・排水管・ガス管改善を行います。実施年度は外壁改善と同時期を予定します。

### (4) 上町市営住宅

#### 【長寿命化型】屋根・外壁改善

すべての住棟について、長寿命化に資する住棟の耐久性向上を目指し、屋根・外壁改善を行います。令和7年度（2025年度）に実施を予定します。

なお、改善事業実施前に耐震診断を行い、安全性を確認します。

## (5) 井上市営住宅

### 【長寿命化型】屋根・外壁改善

今後も維持管理していく住棟について、長寿命化に資する住棟の耐久性向上を目指し、屋根・外壁改善を行います。令和10年度（2028年度）に実施を予定します。

なお、改善事業実施前に耐震診断を行い、安全性を確認します。

## (6) 宮本市営住宅

### 【長寿命化型】外壁改善

1号棟から6号棟及び10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、外壁塗装改善を行います。令和7年度（2025年度）に実施を予定します。

## (7) 上星谷市営住宅

### 【長寿命化型】外壁改善

すべての住棟について、長寿命化に資する住棟の耐久性向上を目指し、外壁改善を行います。令和10年度（2028年度）に実施を予定します。

なお、改善事業実施前に耐震診断を行い、安全性を確認します。

## 8-4. 間取り改善モデルプラン（案）

---

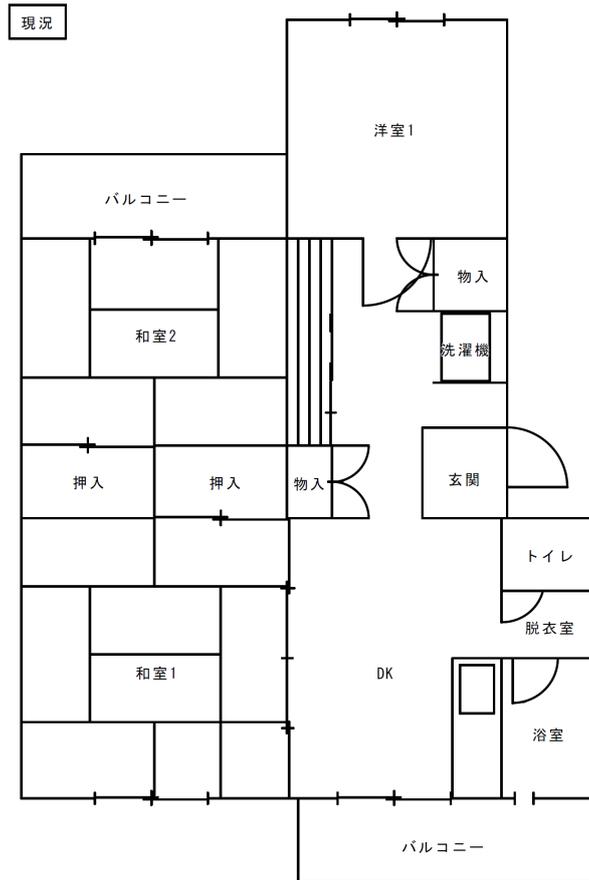
鷹ノ巣市営住宅については、建設から40年以上経過することから、居住性向上を目指し、個別改善を実施します。

間取り改善事業の主な改善検討案は以下のとおりです。

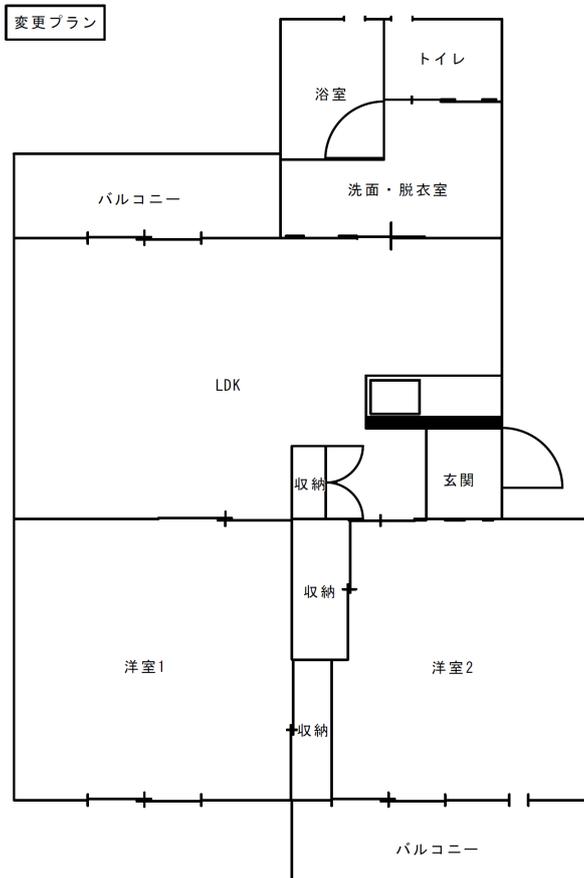
### 【検討案】

- ・キッチン設備改修を含めたLDK
- ・全室洋室化と寝室の収納設置
- ・トイレ改修
- ・ユニットバス化（浴槽、換気設備ほか）
- ・室内の段差解消

■ 鷹ノ巣市営住宅【現況】



■ 鷹ノ巣市営住宅【個別改善モデルプラン（案）】（市作成）



## 第9章. 建替事業等の実施方針

### 9-1. 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。

### 9-2. 用途廃止の方針

本計画で将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「優先的な用途廃止」、「用途廃止」と判定された住宅は、15団地154棟307戸となっています。

前計画で用途廃止及び建替と位置づけている団地は、入居者が退去次第用途廃止とします。

本計画で新たに用途廃止と位置づけた団地は、募集を停止し、順次用途廃止を行っていきます。

#### ■ 用途廃止の対象団地

名称	棟数	戸数	建設年度	構造階数	用途廃止の方針
箱ヶ島	1	1	S28	木1	用途廃止（前計画による）
折本中山	4	4	S29	木1	用途廃止（前計画による）
玉戸北	29	29	S36・S37	木1	用途廃止（前計画による）
玉戸西	12	20	S43・S44	木1	用途廃止（前計画による）
玉戸伊房地	7	24	S45・S46	簡1	用途廃止（前計画による）
女方	21	21	S33～S35	木1	用途廃止（前計画による）
鷹ノ巣	6	66	S53・S54	耐3	部分的用途廃止（1～6号棟）
船玉	1	2	S53	簡1	用途廃止（前計画による）
井上	4	8	S55	簡1	部分的用途廃止（1～8号室）
海老ヶ島	7	7	S41・S42	木1	建替⇒用途廃止
権現台	35	70	S53・S54	簡1	募集停止し用途廃止
今泉町	6	20	S51	簡1	募集停止し用途廃止
若松町	6	20	S50	簡1	募集停止し用途廃止
新治	14	14	S35・S36	木1	用途廃止（前計画による）
門井	1	1	S34	木1	建替⇒用途廃止
計	154	307			

# 第10章. 事業実施予定一覧

団地名	住棟番号	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)
玉戸南	1	12	耐3	H7					
	2	18	耐3	H8	外壁改善				
	3	12	耐3	H9					
	4	12	耐3	H10		外壁改善			
五所宮	-	37	簡1	S46~48		屋根・外壁改善			
鷹ノ巣	7	12	耐3	S55					改善設計 (外壁・配管)
									外壁改善
									給排水管 ガス管改善
									改善設計 (間取り)
					間取り改善				
	8	12	耐3	S55					改善設計 (外壁・配管)
	9	18	耐3	S56			改善設計 (外壁・配管)		
							外壁改善		
							給排水管 ガス管改善		
						改善設計 (間取り)			
				間取り改善					
10	18	耐3	S57			改善設計 (外壁・配管)	外壁改善		
							給排水管 ガス管改善		
							改善設計 (間取り)		
							間取り改善		
上町	-	9	簡1	S53		屋根・外壁改善			
井上	-	12	簡1	S55				屋根・外壁改善	
宮本	-	20	木2	H3		外壁改善 (7棟)			
上星谷	-	20	簡1	S52				外壁改善	
箱ヶ島	-	1	木1	S28	年間10戸解体予定 →				
折本中山	-	4	木1	S29					
玉戸北	-	29	木1	S36.37					
玉戸西	-	20	木1	S43.44					
女方	-	21	木1	S33~35					
海老ヶ島	-	7	木1	S41.42					
新治	-	14	木1	S35.36					
門井	-	1	木1	S34					
玉戸伊房地	-	24	簡1	S45.46					
船玉	-	2	簡1	S53					
鷹ノ巣	-	66	耐3	S53.54					
井上	-	8	簡1	S55					
権現台	-	70	簡1	S53.54					
今泉町	-	20	簡1	S51					
若松町	-	20	簡1	S50					

改善事業凡例：  
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	住棟番号	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)		
玉戸南	1						事業予定なし	
	2							
	3						事業予定なし	
	4							
五所宮	-						事業実施前に耐震診断	
鷹ノ巣	7							
							空き住戸の実施	
	8	外壁改善						
		給排水管 ガス管改善						
		改善設計 (間取り)						
		間取り改善						空き住戸の実施
	9							
								空き住戸の実施
	10							
							空き住戸の実施	
上町	-						事業実施前に耐震診断	
井上	-						事業実施前に耐震診断	
宮本	-							
上星谷	-						事業実施前に耐震診断	
箱ヶ島	-	年間10戸解体予定 →					募集停止済	
折本中山	-						募集停止済	
玉戸北	-						募集停止済	
玉戸西	-						募集停止済	
女方	-						募集停止済	
海老ヶ島	-						募集停止済	
新治	-						募集停止済	
門井	-						募集停止済	
玉戸伊房地	-						募集停止済	
船玉	-						募集停止済	
鷹ノ巣	-						新たに募集停止	
井上	-						新たに募集停止	
権現台	-						新たに募集停止	
今泉町	-						新たに募集停止	
若松町	-						新たに募集停止	

# 第11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。

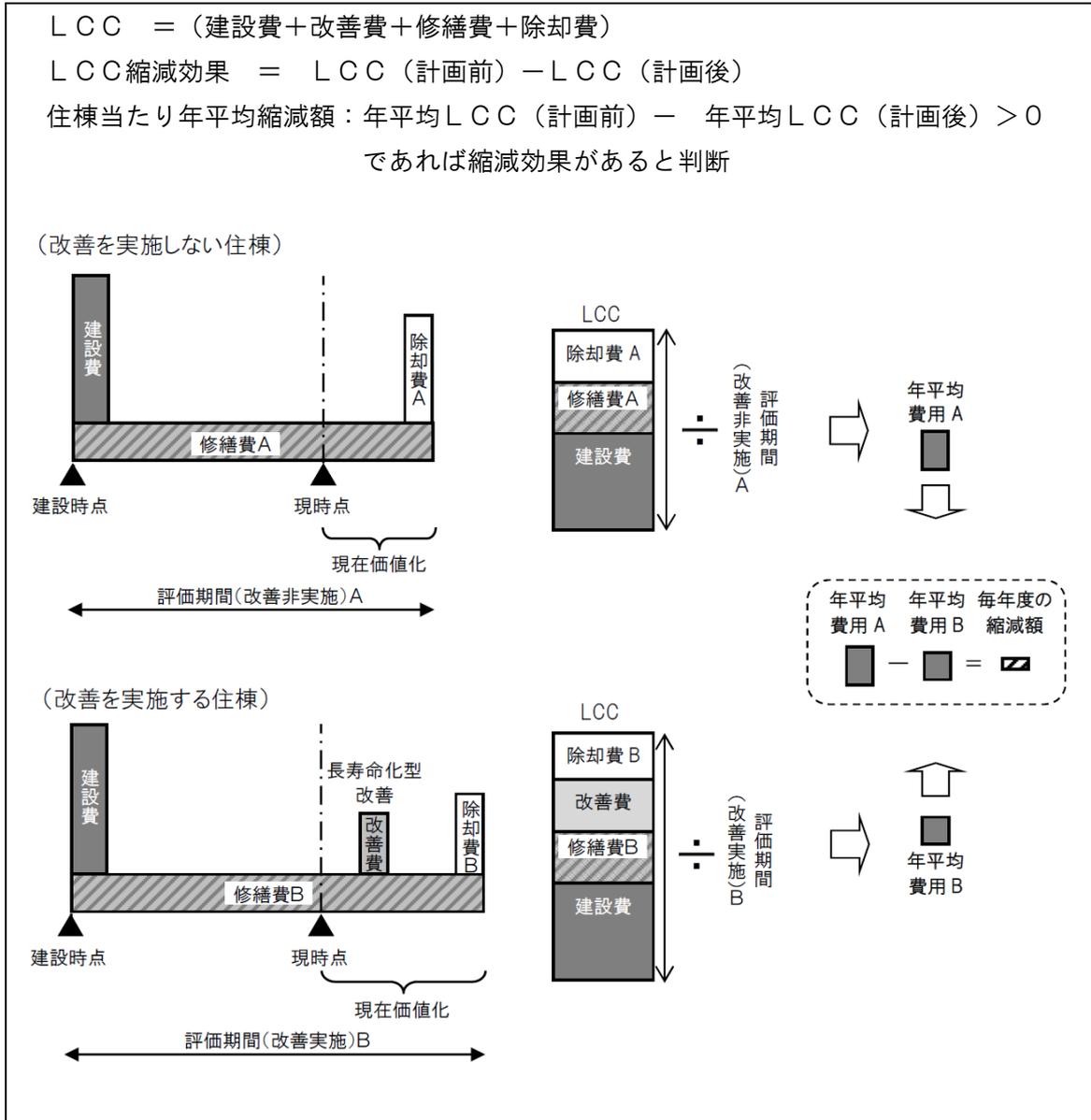
なお、LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用います。

## ■ ライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出

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

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

住棟当たり年平均縮減額：年平均LCC（計画前）－ 年平均LCC（計画後）＞ 0  
 であれば縮減効果があると判断



## 1 1 - 1. 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、新規整備及び建替事業を行う住宅はありません。

## 1 1 - 2. 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、約 8,994 千円/年の LCC 縮減効果が期待されます。

なお、LCC 算定プログラムは、耐火構造（中層・高層）を対象としているため、木造である宮本市営住宅及び、簡易耐火構造である五所宮市営住宅、上町市営住宅、井上市営住宅、上星谷市営住宅は縮減効果の算定対象外とします。

### ■ 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 (円/戸・年)	計画後LCC (円/戸・年)	年平均縮減額 (円/戸・年)	LCC 縮減効果 (円/棟・年)
玉戸南	2号棟	18	H8	412,504	307,759	104,745	1,885,411
玉戸南	4号棟	12	H10	418,479	311,522	106,957	1,283,484
鷹ノ巣	7号棟	12	S55	353,067	259,386	93,680	1,124,165
鷹ノ巣	8号棟	12	S55	353,067	259,140	93,927	1,127,123
鷹ノ巣	9号棟	18	S56	382,044	282,622	99,422	1,789,592
鷹ノ巣	10号棟	18	S57	379,599	280,502	99,098	1,783,759
合計				2,298,760	1,700,931	597,829	8,993,533

※プログラムでの計算のため、合計欄が合わない場合がある。



筑西市営住宅長寿命化計画

令和6年3月

発行 茨城県 筑西市

編集 土木部 建築課 建築住宅係

〒308-8616 茨城県筑西市丙 360 番地

TEL 0296-20-1177



筑西市