

鴨川市市営住宅等長寿命化計画

令和 3 年 3 月改定

鴨川市

目次

第1章 市営住宅等長寿命化計画の目的等	1
1-1 背景と目的	1
1-2 計画期間	2
1-3 計画の位置付け	2
1-4 計画対象	3
第2章 住宅等の状況	5
2-1 本市の住宅事情	5
2-2 市営住宅の状況	9
第3章 上位・関連計画	17
第4章 長寿命化に関する基本方針	18
4-1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	18
4-2 改善事業の実施による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	18
第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	19
5-1 長寿命化計画に位置付ける対象住宅	19
5-2 団地別・住棟別の事業手法の選定方法	20
5-3 施設別・住棟別の事業手法の選定	21
第6章 点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針	38
6-1 点検の実施方針	38
6-2 計画修繕の実施方針	38
6-3 改善事業の実施方針	39
6-4 建替事業の実施方針	39
第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧	40
第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	42

第1章 市営住宅等長寿命化計画の目的等

1-1 背景と目的

(1) 背景

鴨川市（以下「本市」という。）では、管理している市営住宅等¹のほとんどが耐用年数を経過して更新時期を迎えていること、民有地に建設されている市営住宅等が多いことなどから、早期の建替や用途廃止、長期活用を図るべき市営住宅等の計画的な修繕・改善について、中長期的な維持管理計画が必要だったことから、平成24年2月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づく「鴨川市市営住宅長寿命化計画（以下「現行計画」という。）」を策定し、市営住宅等の維持管理などを適切に実施してきました。

現行計画の策定以降、国では「インフラ長寿命化基本計画（平成25年11月インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）」を策定したうえで、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針（平成26年4月総務省）」を公表し、地方公共団体に対して公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を計画的にマネジメントするための総合管理計画の策定が要請されました。

公営住宅等に関しては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」が公表され、同指針に基づき「インフラ長寿命化基本計画（個別施設計画）」を策定し、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減など、効率的かつ円滑な管理運営が求められています。

このような状況を踏まえ、本市では平成29年2月に「鴨川市公共施設等総合管理計画」を策定し、公共施設等全体のマネジメント推進に取り組んできました。

(2) 目的

平成23年度に策定した現行計画の計画期間は、令和2（2020）年度で終了すること、その改定計画である「鴨川市市営住宅等長寿命化計画（令和3年3月改定）」（以下「本計画」という。）について、「鴨川市公共施設等総合管理計画」などの関連計画との整合を図りつつ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づき、本市の市営住宅等の今後の事業手法や実施方針等を定めることで、適切な維持管理や持続可能な運営等を行うことを目的とします。

¹ 市営住宅等とは、鴨川市市営住宅の設置及び管理に関する条例で定義される市営住宅（漁業向市営住宅を含む）ほか、共同施設（児童遊園、共同浴場、集会所その他市営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設）のこと。

1-4 計画対象

本計画は、下記の市営住宅6団地、51棟、150戸を対象とします。また、本市には、市営住宅のほか、県営住宅1団地、2棟、32戸が立地しています。

表 1-1 本計画の対象

団地名			所在地	建設年度		構造	棟数	戸数	
1	成川団地	2・3・5・6・20～ 23・25・26・31号	成川44-1	S45	1970	木造 平屋建	25	25	11
		7・10・12・13・ 17・18号	成川45-1	S46	1971				6
		50・51・53・55・ 57・58・60・61号	成川43-1	S47	1972				8
2	江見内遠野団地		江見内遠野226	S49	1974	簡易耐火 2階建	2	12	12
3	池田団地	A・B・D棟	池田438-1	S51	1976	簡易耐火 平屋建	9	45	15
		E～G棟	池田438-1	S53	1978				15
		H～J棟	池田386	S54	1979				15
4	金束団地	A棟	金束20	H7	1995	木造 2階建	10	20	10
		B棟	金束20		1995				10
5	鴨川漁民 住宅	A～D棟	磯村51	S44	1969	簡易耐火 2階建	4	24	24
6	浜荻漁民住宅		浜荻1379-5	S45	1970	中層耐火 5階建	1	24	24
合計							51	150	

令和2年10月31日時点

<参考：市内の県営住宅>

表 1-2 市内の県営住宅

団地名	所在地	建築年度		構造	棟数	戸数
大日県営住宅	八色1243-1	S54	1979	中層耐火 4階建	2	32

令和2年10月31日時点



図 1-3 市営住宅の分布状況

第2章 住宅等の状況

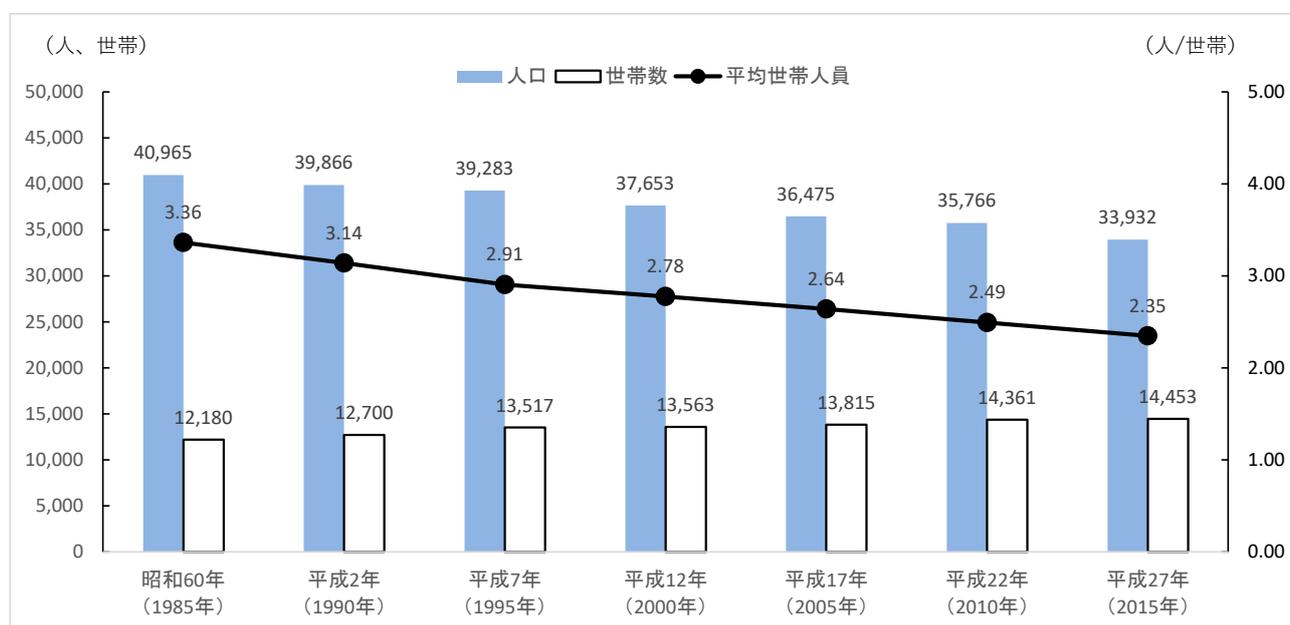
2-1 本市の住宅事情

(1) 人口・世帯数の推移

本市の人口は、昭和60（1985）年から一貫して減少傾向にあり、平成27（2015）年では33,932人となっています。

世帯数は、昭和60（1985）年から一貫して増加傾向にあり、平成27（2015）年では14,453世帯となっています。

平均世帯人員は、昭和60（1985）年から一貫して減少傾向にあり、平成27（2015）年では2.35人／世帯となっています。



※平成12（2000）年までは鴨川市・天津小湊町の合算値です。

資料：国勢調査

図 2-1 本市の人口・世帯数の推移

(2) 人口の将来見通し

本市の人口の将来見通しは、「鴨川市人口ビジョン」の人口の将来展望における総人口推移によると、出生率の向上や移住・定住促進の施策誘導を行うことにより、令和 27（2045）年に約 3 万人を維持することとしています。



社人研推計：国立社会保障・人口問題研究所（平成 30 年 3 月推計）の推計値。

施策誘導計：出生率が 2030 年で 2.1、移動人口が 2045 年までに約 2,500 人増とした推計

資料：鴨川市人口ビジョン

図 2-2 本市の人口の将来見通し

(3) 住宅の動向

i) 住宅の所有の関係別世帯数の推移

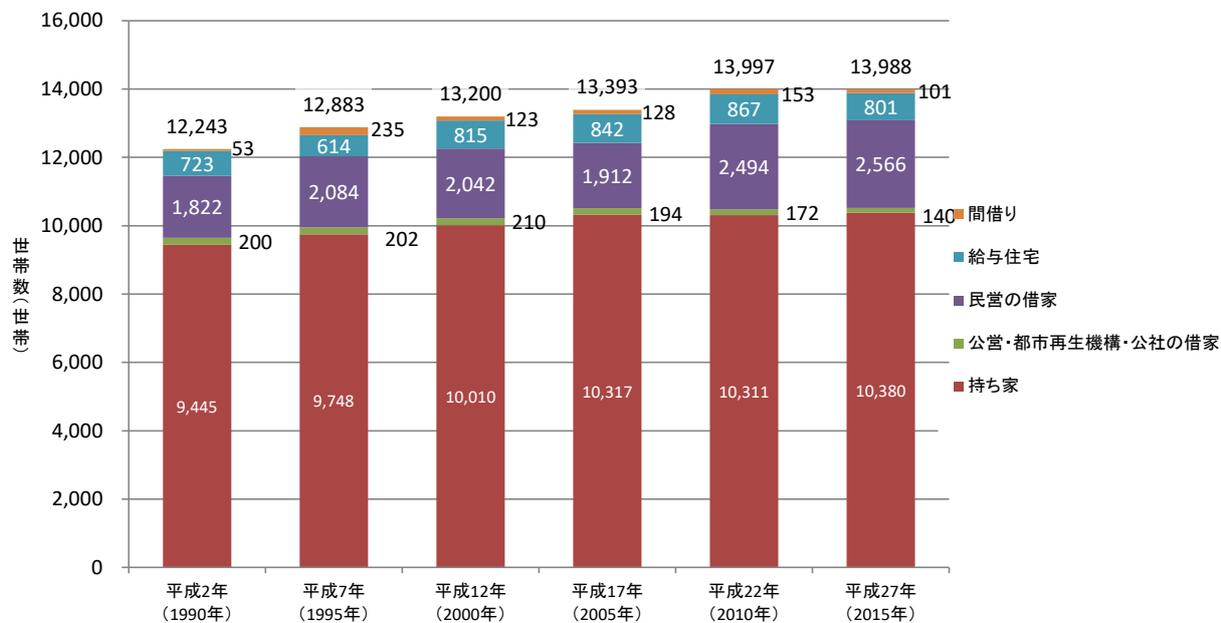
本市の住宅の所有の関係別世帯数をみると、平成 27（2015）年の「住宅に住む一般世帯数」は 13,988 世帯であり、このうち持ち家が 10,380 世帯（約 74%）と最も多く、次いで民営の借家が 2,566 世帯（約 18%）となっています。

民営の借家の世帯数は、平成 22（2010）年以降、増加傾向にあり、平成 2（1990）年の世帯数に比べて、平成 27（2015）年の世帯数は約 1.4 倍となっています。

表 2-1 本市の住宅の所有の関係別世帯数の推移

	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)
住宅に住む一般世帯数	12,243	12,883	13,200	13,393	13,997	13,988
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持ち家	9,445	9,748	10,010	10,317	10,311	10,380
	77.1%	75.7%	75.8%	77.0%	73.7%	74.2%
公営・都市再生機構・ 公社の借家	200	202	210	194	172	140
	1.6%	1.6%	1.6%	1.4%	1.2%	1.0%
民営の借家	1,822	2,084	2,042	1,912	2,494	2,566
	14.9%	16.2%	15.5%	14.3%	17.8%	18.3%
給与住宅	723	614	815	842	867	801
	5.9%	4.8%	6.2%	6.3%	6.2%	5.7%
間借り	53	235	123	128	153	101
	0.4%	1.8%	0.9%	1.0%	1.1%	0.7%

資料：国勢調査



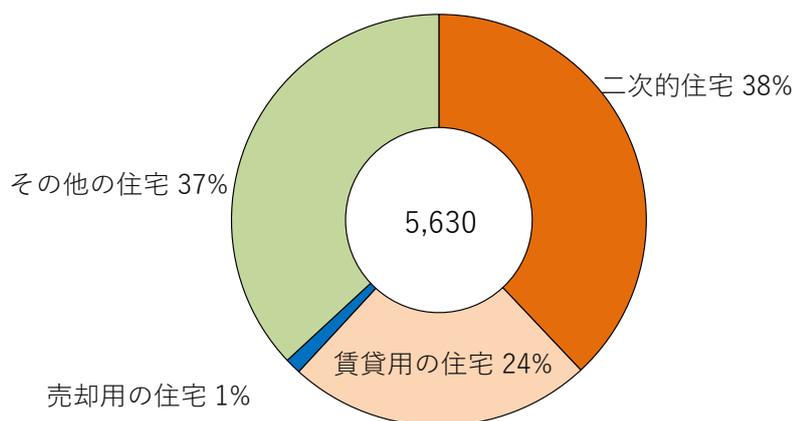
資料：国勢調査

図 2-3 本市の住宅の所有の関係別世帯数の推移

ii) 空き家の推移

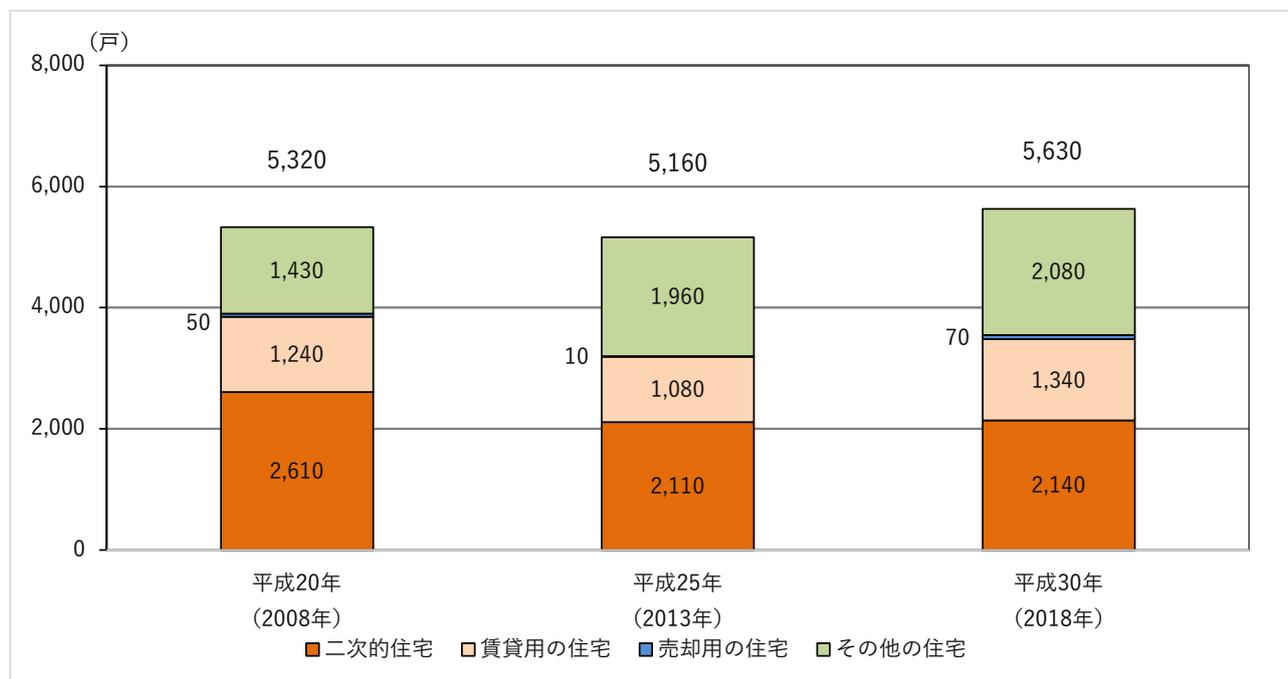
住宅・土地統計調査によると、本市の平成 30（2018）年の「空き家数」は 5,630 戸であり、このうち二次的住宅²が 2,140 戸（約 38%）と最も多く、次いでその他の住宅³が 2,080 戸（約 37%）となっています。

空き家の総量としては 5,000 戸をやや上回る戸数で推移しています。その内訳をみると、平成 20（2008）年に比べ、平成 30（2018）年では、二次的住宅が減少し、賃貸用の住宅とその他の住宅が増加しています。



資料：住宅・土地統計調査

図 2-4 平成 30（2018）年の空き家の内訳



資料：住宅・土地統計調査

図 2-5 空き家数の推移

2 二次的住宅とは、住宅・土地統計調査において、別荘やふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅のこと。

3 その他の住宅とは、住宅・土地統計調査において、空き家の区分の判断が困難な住宅、居住世帯が長期にわたって不在の住宅、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などのこと。

2-2 市営住宅の状況

(1) 立地特性

i) 敷地の状況

本市の市営住宅の総敷地面積は約 30,198 m²です。相対的に池田団地、金束団地の敷地規模が大きく概ね 1 万 m²あります。

一部を含み、敷地が民有地となっている団地が多くあり、敷地が市有地となっている団地は江見内遠野団地のみとなっています。

用途地域等の指定状況は、鴨川漁民住宅が第 1 種住居地域に立地し、それ以外は用途地域無指定区域または都市計画区域外に立地しています。

表 2-2 市営住宅の敷地の状況

団地名	管理棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	敷地面積 (m ²)	敷地の民 有地面積 (m ²)	土地賃 借料 (円)	用途地域等		
						用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)
1 成川団地	25	25	5,660.00	3,476.76	1,052,000	都市計画区域外	—	—
2 江見内遠野団地	2	12	2,461.00	—	—	用途地域無指定区域	60	200
3 池田団地	9	45	9,063.00	8,039.10	2,386,104	都市計画区域外	—	—
4 金束団地	10	20	8,678.48	8,678.48	1,735,696	都市計画区域外	—	—
5 鴨川漁民住宅	4	24	2,210.00	2,210.00	0	第 1 種住居地域	80	200
6 浜荻漁民住宅	1	24	2,125.98	2,125.98	0	用途地域無指定区域	70	200
合計	51	150	30,198.46	24,530.32	5,173,800	—	—	—

令和 2 年 10 月 31 日時点

ii) 立地状況

本市の市営住宅は、周辺に一定程度の生活利便施設が配置されており、利便性が確保されています。特に江見内遠野団地は鉄道駅から半径1km圏内に立地しています。

団地の配置状況は、成川団地と池田団地がやや近接して立地していますが、地域的にはバランスよく立地しています。

市営住宅が立地している場所は、河川の洪水による浸水、急傾斜地崩壊危険箇所、地すべり防止区域、土砂災害警戒区域などの危険箇所には該当していませんが、津波による浸水が江見内遠野団地については1.0m以上3.0m未満、鴨川漁民住宅では10.0m以上20m未満、浜荻漁民住宅では5.0m以上10.0m未満の浸水が想定されています。

表 2-3 市営住宅の立地状況

団地名	利便性 (1km圏内の立地)	地域バランス	災害		
			浸水想定 (洪水)	浸水想定 (津波)	危険箇所
1 成川団地	高齢者支援施設	-	-	-	-
2 江見内遠野団地	江見駅、行政施設、生活利便施設等	-	-	1.0m以上 3.0m未満	-
3 池田団地	高齢者支援施設	-	-	-	-
4 金束団地	高齢者支援施設、生活利便施設等	-	-	-	-
5 鴨川漁民住宅	教育施設、生活利便施設等	-	-	10.0m以上 20.0m未満	-
6 浜荻漁民住宅	行政施設、教育施設等	-	-	5.0m以上 10.0m未満	-

資料：国土数値情報ダウンロードサービス、鴨川市防災マップ

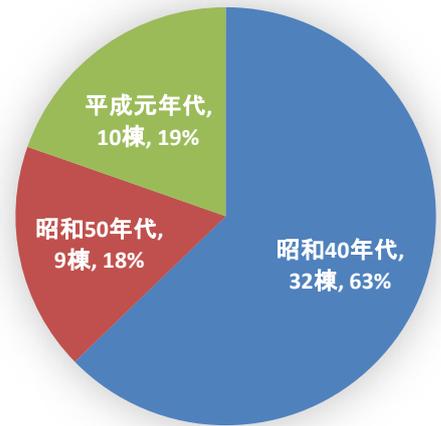
(2) 物理的特性

i) 竣工年度、構造種別、耐震基準

<建設年代>

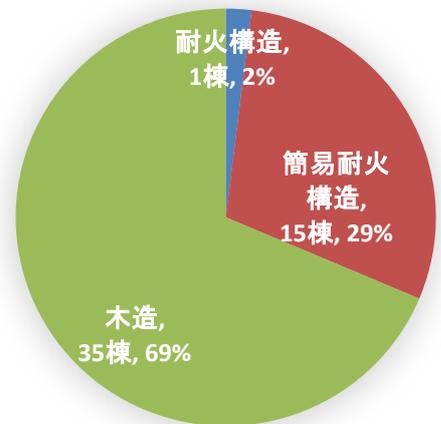
本市の市営住宅の建設年代をみると、昭和40年代が最も多く、約6割を占めており、昭和50年代と平成元年代が約2割を占めています。

令和2年(2020)年度時点では、市営住宅の約8割が建設後40年を超えています。



<構造種別>

本市の市営住宅の構造種別⁴をみると、木造が最も多く、約7割を占めています。



<耐震基準>

本市の市営住宅の耐震基準⁵をみると、旧耐震基準が約8割と多くを占め、新耐震基準は約2割となっています。

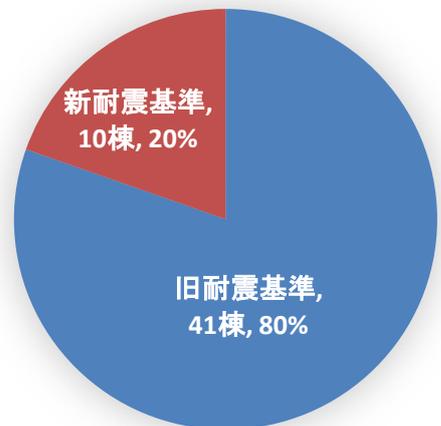


図 2-6 建設年代別・構造種別・耐震基準別割合

4 平成5年に改正される以前の公営住宅法による住宅の種別で、耐火構造の住宅、簡易耐火構造の住宅及び木造の住宅の3種類がある。

5 建築物に適用される構造基準の区分、昭和56年6月1日以降に工事に着手した建築物は新耐震基準、それより前に工事に着手した建築物を旧耐震基準となる。

ii) 耐用年限

関係法令等における構造種別による耐用年限は、耐火構造が70年、簡易耐火構造（2階建てのもの）が45年、木造及び簡易耐火構造（平屋建てのもの）が30年となっています。

本市の市営住宅の耐用年限の超過状況を見ると、金東団地、浜荻漁民住宅以外の市営住宅については、耐用年限を超過しています。

表 2-4 耐用年数の超過状況

団地名		建設年度	経過年	構造種別	階数	耐用年限	耐用年限超過 ○：耐用年限内 ×：耐用年限超過	
1	成川団地	2・3・5・6・20～23・25・26・31号	1970	50	木造	1	30年	×
		7・10・12・13・17・18号	1971	49	木造	1	30年	×
		50・51・53・55・57・58・60・61号	1972	48	木造	1	30年	×
2	江見内遠野団地	1974	46	簡易耐火	2	45年	×	
3	池田団地	A・B・D棟	1976	44	簡易耐火	1	30年	×
		E～G棟	1978	42	簡易耐火	1	30年	×
		H～J棟	1979	41	簡易耐火	1	30年	×
4	金東団地	A棟	1995	25	木造	2	30年	○
		B棟	1995	25	木造	2	30年	○
5	鴨川漁民住宅	A～D棟	1969	51	簡易耐火	2	45年	×
6	浜荻漁民住宅		1970	50	耐火構造	5	70年	○

令和2年度末時点

iii) 住戸規模

住戸規模別の構成比をみると、住戸規模が「40～50㎡」が最も多く、約4割を占めており、次いで「30～40㎡」が約3割を占めています。

表 2-5 住戸規模別の戸数

団地名	建設年度	住戸規模						計
		30㎡未満	30～40㎡	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	
1	成川団地	S45～47	-	25	-	-	-	25
2	江見内遠野団地	S49	-	-	12	-	-	12
3	池田団地	S51・S53～54	-	-	30	15	-	45
4	金東団地	H7	-	-	-	-	20	20
5	鴨川漁民住宅	S44	-	-	24	-	-	24
6	浜荻漁民住宅	S45	-	24	-	-	-	24
合計			0	49	66	15	0	20
構成比			0.0%	32.7%	44.0%	10.0%	0.0%	13.3%

令和2年10月31日時点

(3) 居住者等の特性

i) 居住世帯の状況

本市の市営住宅の入居世帯の構成についてみると、単身世帯が最も多く、約5割を占めており、次いで2人世帯が約3割となっています。単身世帯と2人世帯で全体の約8割を占めています。

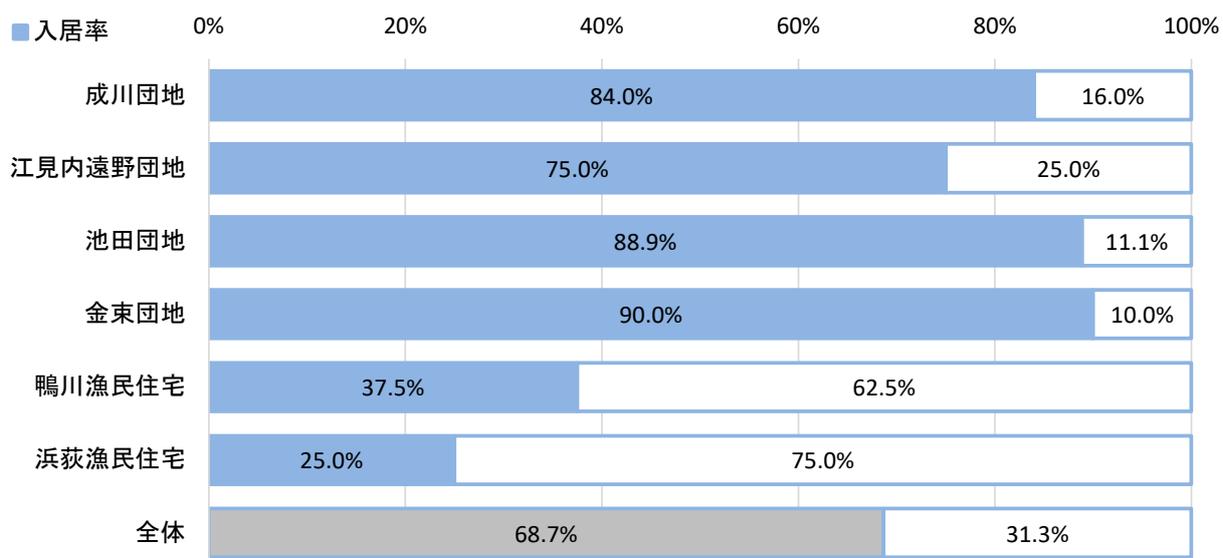
表 2-6 居住世帯数とその内訳

団地名	管理戸数 (戸)	入居率 (%)	世帯数 (世帯)	内訳(世帯)				
				単身	2人	3人	4人	5人以上
1 成川団地	25	84.0%	21	13	4	2	2	0
2 江見内遠野団地	12	75.0%	9	4	2	3	0	0
3 池田団地	45	88.9%	40	18	16	3	3	0
4 金束団地	20	90.0%	18	4	6	0	6	2
5 鴨川漁民住宅	24	37.5%	9	5	2	2	0	0
6 浜荻漁民住宅	24	25.0%	6	3	3	0	0	0
合計	150	68.7%	103	47	33	10	11	2
構成比			100.0%	45.6%	32.0%	9.7%	10.7%	1.9%

令和2年10月31日時点

ii) 入居率

本市の市営住宅の入居率は、約7割と過半を超えています。鴨川漁民住宅と浜荻漁民住宅の入居率は、政策空家で新規募集をしていないため他の市営住宅と比べて低くなっています。



令和2年10月31日時点

図 2-7 入居率

iii) 居住者の年齢

本市の市営住宅には 197 人が居住しています。年齢層別に居住者数の構成比をみると 70～79 歳が約 2 割と最も多く、次いで 40～49 歳、60～69 歳、80～89 歳と続きます。

幅広い年齢層が居住していますが、そのうち 60 歳以上の居住者は約 5 割を占めています。

表 2-7 年齢層別居住者数

団地名	居住者数 (人)	年齢層別居住者数 (人)									
		20歳 未満	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70～79 歳	80～89 歳	90歳 以上	
1 成川団地	35	2	3	1	3	4	4	12	6	0	
2 江見内遠野団地	17	1	1	1	2	4	1	3	3	1	
3 池田団地	71	5	5	2	12	4	14	18	9	2	
4 金束団地	50	10	4	6	10	4	4	8	4	0	
5 鴨川漁民住宅	15	0	1	0	3	1	3	4	3	0	
6 浜荻漁民住宅	9	0	0	0	0	2	1	4	2	0	
合計	197	18	14	10	30	19	27	49	27	3	
構成比	100.0%	9.1%	7.1%	5.1%	15.2%	9.6%	13.7%	24.9%	13.7%	1.5%	

令和 2 年 10 月 31 日時点

iv) 居住世帯の収入

本市の市営住宅における収入基準⁶別の世帯数の構成比をみると、入居収入基準の世帯数が約 8 割を占め、収入超過者となる収入基準の世帯数は、16 世帯で約 2 割となっています。

表 2-8 居住世帯の収入

団地名	世帯数 (世帯)	入居収入基準の世帯数 (世帯)	収入超過者となる 収入基準の世帯数 (世帯)
1 成川団地	21	18	3
2 江見内遠野団地	9	6	3
3 池田団地	40	32	8
4 金束団地	18	18	0
5 鴨川漁民住宅	9	7	2
6 浜荻漁民住宅	6	6	0
合計	103	87	16
構成比	100.0%	84.5%	15.5%

令和 2 年 10 月 31 日時点

6 公営住宅法施行令に定められた家賃算定基礎額の収入基準であり、入居収入基準とは 158,000 円以下のことで、収入超過者となる収入基準とは 158,001 円以上のこと。

v) 居住面積水準

最低居住面積水準⁷を下回る規模の住宅に居住している世帯数は7世帯で、約7%となっています。本市の市営住宅には、単身世帯または2人世帯が居住した際に、最低居住面積水準を下回る規模の住戸はありません。

表 2-9 居住面積別世帯数

(世帯)

住戸規模	世帯人員						合計
	単身	2人	3人	4人	5人以上		
25㎡未満	0	0	0	0	0	0	
25㎡以上30㎡未満	0	0	0	0	0	0	
30㎡以上40㎡未満	16	7	2	2	0	27	
40㎡以上50㎡未満	21	13	7	3	0	44	
50㎡以上57㎡未満	6	7	1	0	0	14	
57㎡以上66.5㎡未満	0	0	0	0	0	0	
66.5㎡以上	4	6	0	6	2	18	
合計	47	33	10	11	2	103	
最低居住面積水準未満の世帯数	0	0	2	5	0	7	
全世帯数に対する構成比	0.0%	0.0%	1.9%	4.9%	0.0%	6.8%	

令和2年10月31日時点

※灰色網掛け箇所は、最低居住面積水準に満たない世帯

7 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
単身-25㎡ 2人-30㎡ 3人-40㎡ 4人-50㎡ 5人-57㎡ 6人-66.5㎡

(4) 入居の募集方法

本市の市営住宅の入居募集は、住宅への入居が可能になり次第、随時「広報かもがわ」（毎月1・15日発行）や鴨川市ホームページなどで募集案内をしています。

ただし、成川団地、鴨川漁民住宅、浜荻漁民住宅については、政策空き家（用途廃止対象住宅）とし、入居募集は行っていません。

平成28年度までは年度により数に変動はあるものの、入居募集戸数を上回る応募が続いていましたが、平成29年度以降は入居募集戸数を下回ることが起こっています。最近の傾向として募集する団地の立地条件などにより応募に偏りが生じてきています。

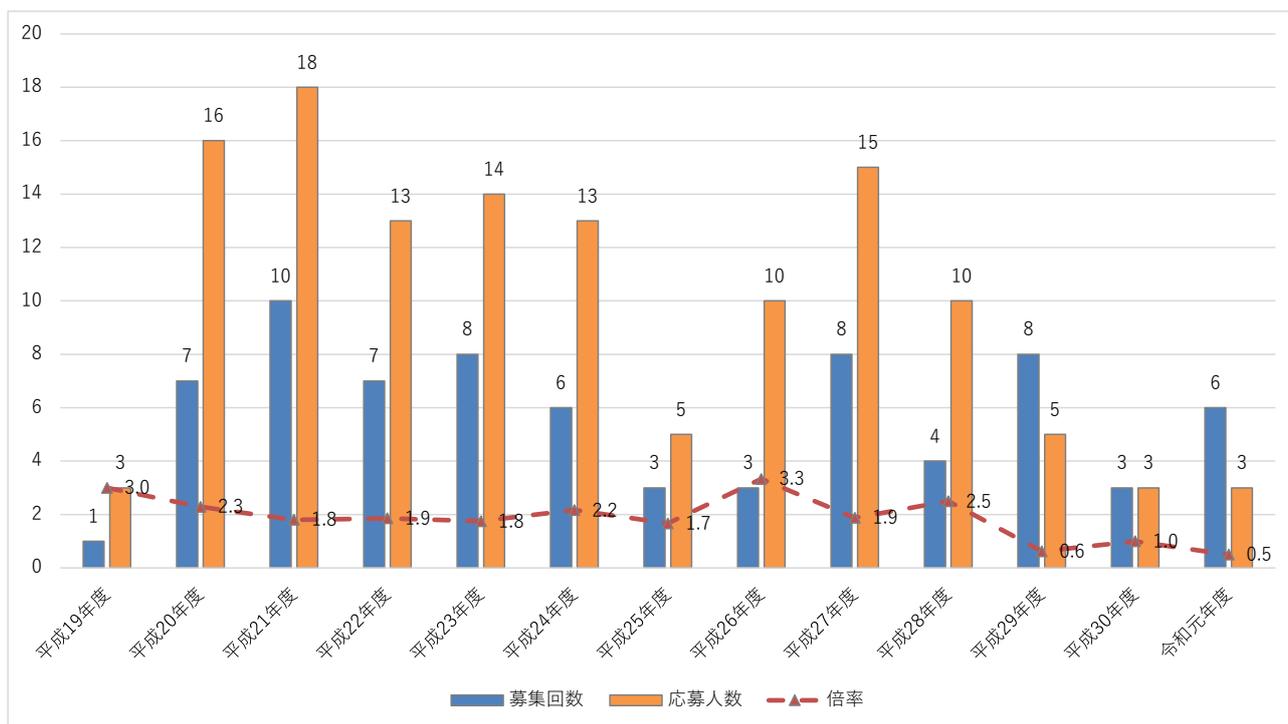


図 2-8 市営住宅への応募状況

第3章 上位・関連計画

本計画の策定に際して、特に整合に配慮する上位・関連計画とその記載は、以下のとおりです。

鴨川市公共施設等総合管理計画	
策定年月	平成 29 (2017) 年 2 月
計画期間	令和 22 (2040) 年度までの概ね 25 年間
方針	<p>第 6 章 総合的かつ計画的な管理に関する基本方針</p> <p>3. 公共施設等の管理に関する基本方針</p> <p>(1)点検・診断等の実施方針</p> <p>従来から 0 の対症療法的な事後保全ではなく、計画的な保全の視点から点検・診断等を実施することとします。</p> <p>なお、公共施設については、劣化の状況を継続的に調査することとし、調査結果はデータベース化・カルテ化し、日常管理や課題の共有化に活用します。</p> <p>(5)長寿命化の実施方針</p> <p>公共施設については、定期的な点検や修繕による「計画的保全」に努めることで、平均的な耐用年数以上に施設を利用できるよう、長寿命化の取組を推進します。なお、これらの公共施設についても、低未利用部分の有効活用、施設稼働率の向上及び運営費用の削減に向けた取組等、効率的・効果的な施設運営に努めることで、財政負担の削減に努めます。</p> <p>4. 施設類型ごとの基本方針</p> <p>(1) 公共施設 12 市営住宅</p> <p>「市営住宅長寿命化計画」を踏まえ、用途廃止や修繕、改修等を進めます。</p>

鴨川市市営住宅長寿命化計画	
策定年月	平成 24 (2012) 年 2 月 (平成 26 年 4 月、平成 28 年 4 月、平成 31 年 3 月変更)
計画期間	平成 23 (2011) 年度から令和 2 (2020) 年度までの 10 年間
方針	<p>6. 長寿命化を図るべき市営住宅</p> <p>6-2. 団地別・住棟別活用計画</p> <p>事業手法の判定結果</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 江見内遠野団地：個別改善（福祉対応型）（居住性向上型） 2 成川団地：用途廃止 3 池田団地：個別改善（福祉対応型）（居住性向上型） 4 金束団地：個別改善（福祉対応型） 5 鴨川漁民団地：用途廃止 6 浜荻漁民団地：用途廃止

第4章 長寿命化に関する基本方針

市営住宅を安全で快適に長期間使用するため、長寿命化に関する基本方針を次のとおり設定します。

4-1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

【方針①】市営住宅の定期的な点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。

- 定期的な点検を行う事項と点検サイクルを定め、点検を実施します。
- 日常点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施することとします。
- 点検結果に基づき、建物が損傷する前に予防保全的な維持管理を実施します。

【方針②】市営住宅の情報を活用します。

- 管理する市営住宅の修繕履歴や基本的な情報等は、棟別・戸別にデータベース化されています。これらの情報は、今後の市営住宅の効果的・効率的な管理運営等に活用していきます。

4-2 改善事業の実施による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

【方針③】トータルコストが低下する仕様選定を実施します。

- 修繕等の際は、耐久性の高い材料を用いて修繕周期を延長する等、トータルコストが低下する仕様の選定を行うことで、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1 長寿命化計画に位置付ける対象住宅

本計画における長寿命化計画に位置付ける対象住宅は、現行計画で用途廃止と判定されている成川団地、鴨川漁民住宅、浜荻漁民住宅を除く、3団地、21棟、77戸について、長寿命化計画に位置付ける対象住宅とします。

表 5-1 長寿命化計画に位置付ける対象住宅

団地名		建設年度		経過 年数	構造	棟数	戸数	
2	江見内遠野団地	S49	1974	46	簡易耐火 2階建	2	12	12
3	池田団地	A・B・D	S51	1976	44	簡易耐火 平屋建	9	15
		E～G	S53	1978	42			15
		H～J	S54	1979	41			15
4	金束団地	A棟	H7	1995	25	木造 2階建	10	10
		B棟		1995	25			10
合計						21	77	

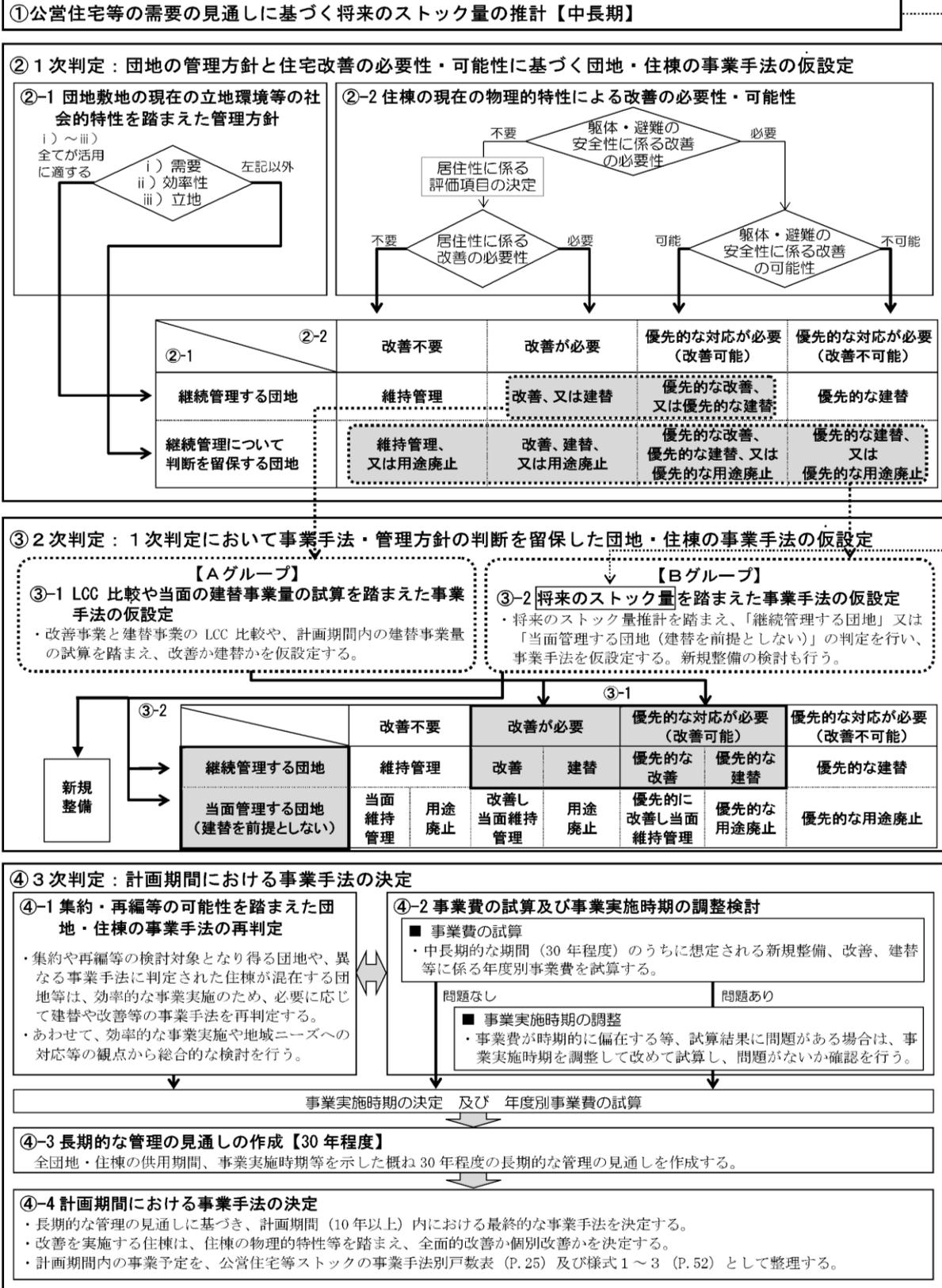
表 5-2 現行計画で用途廃止と判定している団地

団地名	戸数	現行計画の判定	備考
1 成川団地	25	用途廃止	H25、28年度に10棟廃止、耐用年数超過
5 鴨川漁民住宅	24	用途廃止	10m～20mの津波浸水想定、耐用年数超過
6 浜荻漁民住宅	24	用途廃止	5m～10mの津波浸水想定、旧耐震基準

5-2 団地別・住棟別の事業手法の選定方法

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に示された事業手法の選定フローに基づき実施します。

■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）（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）

図 5-1 事業手法の選定フロー

5-3 施設別・住棟別の事業手法の選定

(1) ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）

i) 著しい困窮年収⁸未満の世帯数の推計

○ストック推計は、「ストック推計プログラム（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の参考資料）」を使用します。

○著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果は、以下に示すとおりであり、推計に使用した国立社会保障・人口問題研究所による将来人口が減少するという見通しに伴い、著しい困窮年収未満の世帯数も減少し、2045年度央で446世帯となる見込みです。

表 5-3 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	629	574	540	486	485	446

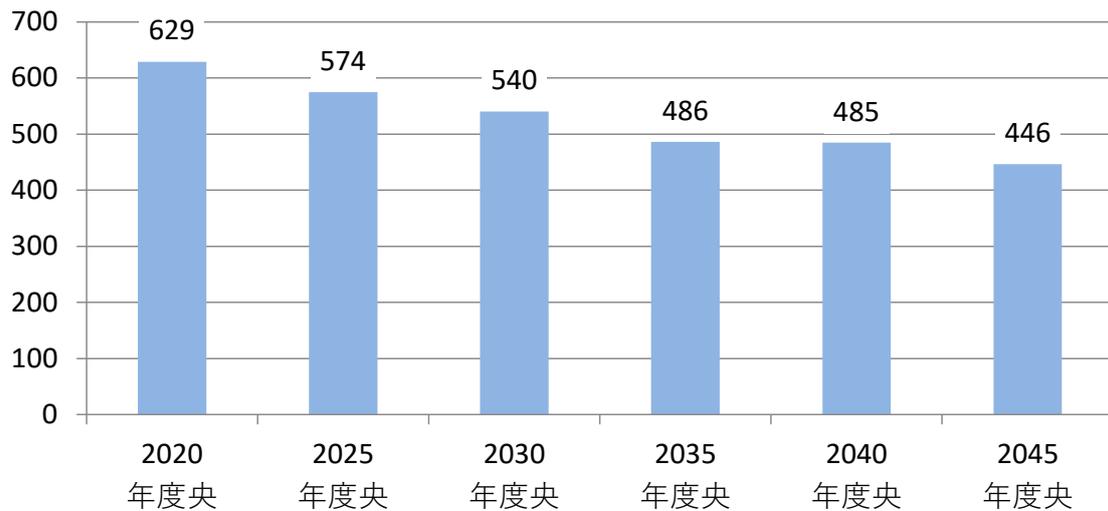


図 5-2 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

8 世帯年収と民営の借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収

ii) 将来の公営住宅等の需要数の想定

以下の条件で将来の公営住宅等の需要数の想定を推計します。

a) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家の考え方

- 1か月当たり家賃が5万円未満（本市に適用される単身世帯及び2人世帯の住宅扶助の限度額を含む住宅・土地統計調査の閾値未満）を低廉な家賃とします。

表 5-4 生活保護法に基づく住宅扶助の限度額

単身世帯	2人世帯	3～5人世帯	6人世帯	7人以上の世帯
37,200円	45,000円	48,400円	52,000円	58,100円

資料：千葉県ホームページ生活保護法による住宅扶助（家賃・間代等）の改定について（平成27年6月1日）

- 住宅面積が30㎡以上（単身世帯の最低居住面積水準以上となる住宅・土地統計調査の閾値以上）かつ耐震性が確保されている（昭和56年（1981年）以降に建築）と考えられる住宅を一定の質が確保された民営の借家とします。

b) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家の総量

- 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家として前述の条件を満たす住宅数を推計すると、419戸となります。
- 公営住宅等の公的賃貸住宅は182戸です。
- 現在値の低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数及び公営住宅等の戸数（601戸）に対して、現在値及び将来値の著しい困窮年収未満の世帯数を比較すると、現在値では世帯数に対して住宅数が28戸下回り、将来値では世帯数を住宅数が155戸上回ります。

表 5-5 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数の推計

	戸数または割合
A：昭和55年以前に建築の民営の借家数	360戸
B：昭和56年以降に建築の民営の借家数	1,860戸
C：昭和56年以降に建築の民営の借家数の割合 [B/(A+B)]	83.8%
D：50,000円未満かつ30㎡以上の民営の借家数（推計）	500戸
E：低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数（推計） [D*C]	419戸

資料：平成30年住宅・土地統計調査

表 5-6 住宅数と著しい困窮年収未満の世帯の推計値

	現在値	将来値
E：低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数	419戸	
F：公営住宅等（市営住宅）（令和3年3月末時点（見込み））	150戸	
G：公営住宅等（県営住宅）（令和3年3月末時点（見込み））	32戸	
H：上記住宅ストックの総数 [E+F+G]	601戸	
I：著しい困窮年収未満の世帯数（※）	629世帯	446世帯
J：住宅ストック推計数 [H-I]	-28戸	155戸

※：現在値は2020年度央の推計値、将来値は2045年度央の推計値としています。

(2) ② 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次判定では、「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」、「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。

②-1 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

現在の団地の「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 立地」を評価し、原則として、全ての評価項目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保留する団地」とし、2次判定において、継続管理するか否かを検討します。

なお、継続管理する団地の判定項目と判定基準は、以下に示すとおりです。

表 5-7 継続管理する団地の判定基準

項目	判定基準等
i) 需要	<p>【近年の入居申し込み・募集の状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居申し込み実績あり（入居率9割以上を含む）→需要あり 高 ・入居申し込み実績なし→需要なし 低
ii) 効率性	<p>【高度利用の可能性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域内に立地している→可能性 高 ・用途地域外に立地している→可能性 低 ・広幅員道路に接道し、敷地形状が整形である→可能性 高 ・狭小な道路に接道している、もしくは敷地形状が不整形である→可能性 低
iii) 立地	<p>【利便性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バス等の公共交通機関が近接している→利便性が高い ・公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接している→利便性が高い <p>【地域バランス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣地域に他の住宅団地がない→必要性が高い <p>【災害危険区域等の内外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第39条*の災害危険区域及びその他法令等に基づく災害等危険区域の範囲内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地として扱わない。→区域内 低 <p>※建築基準法第39条</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。 2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。

判定結果は、以下に示すとおりであり、すべての団地について、「継続管理について判断を保留する団地」となります。

表 5-8 継続管理に関する判定結果

団地名	需要	効率性		立地			判定	
		用途地域	接道・敷地	利便性	地域バランス	災害等区域	継続管理	判断保留
2 江見内遠野団地	高	低	低	高	高	低	-	○
3 池田団地	高	低	低	高	高	高	-	○
4 金束団地	高	低	高	高	高	高	-	○

※需要、効率性、立地の全てが高の場合、継続管理する施設。左記以外は、継続管理について判断を保留する施設

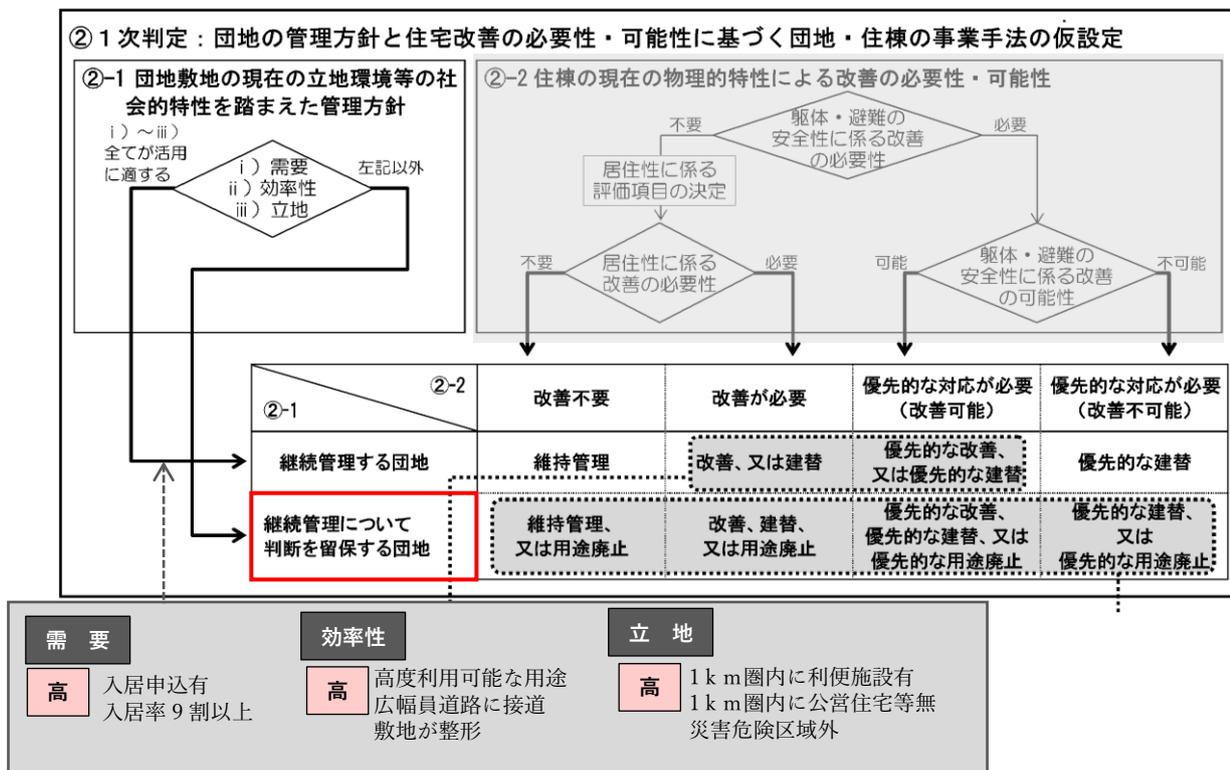


図 5-3 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定方法

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類します。改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準は、以下に示すとおりです。

表 5-9 改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準

項目	判定基準等
i) 躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 56 年度以降に建設 →耐震性あり→改善不要 ・昭和 55 年度以前に建設 →耐震診断の有無→診断なし→「優先的な対応が必要（改善可能）」 →耐震性あり→改善不要 →耐震性なし→耐震改修不可能→「優先的な対応が必要（改善不可能）」 →耐震改修可能 →「優先的な対応が必要（改善可能）」
避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・二方向避難または防火区画が確保されている → 改善不要 ・二方向避難または防火区画が確保されていない →改善による確保が可能→「優先的な対応が必要（改善可能）」 →改善による確保が困難→「優先的な対応が必要（改善不可能）」
ii) 居住性	<p>【住戸面積】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・少なくとも単身者の最低居住面積水準を満たす →改善不要 →改善が必要 <p><最低居住面積水準></p> <p>(1) 単身者 25 m²</p> <p>(2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²</p> <p>注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。</p> <p>2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。</p> <p>3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている ②適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている。 ③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合 <p>資料：住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月 国土交通省）</p> <p>【居住性】</p> <ul style="list-style-type: none"> 以下の項目が整備されている →改善不要 整備されていない →改善が必要 <ol style="list-style-type: none"> ①省エネルギー性 ②バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外） ③住戸内の設備状況（浴室の設置等）

i) 躯体・避難の安全性

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性については、以下の条件に基づき判断します。

<躯体の安全性>

昭和56年施行の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟は安全性があると判断します。また、昭和55年以前に建築された施設で、耐震診断の結果、耐震性有りとな診断された施設又は耐震補強済みの施設も安全性があると判断します。

<避難の安全性>

避難の安全性の判定は、2方向避難の確保の状況を判定します。2方向避難が確保もしくは不要とされている住棟は安全性があると判断します。

判定結果は、「表 5-10 躯体・避難の安全性の判定結果」に示すとおりであり、金東団地については躯体・避難の安全性は確保されていますが、江見内遠野団地、池田団地については躯体・避難の安全性に係る改善の必要性を検討します。

表 5-10 躯体・避難の安全性の判定結果

団地名	躯体の安全性		避難の安全性		判定
	有	無	有	無	
2 江見内遠野団地	-	○ 旧耐震基準	○ 不要	-	→ 躯体の安全性に係る改善の可能性の判定へ
3 池田団地	-	○ 旧耐震基準	○ 不要	-	→ 躯体の安全性に係る改善の可能性の判定へ
4 金東団地	○ 新耐震基準	-	○ 不要	-	→ 居住性の判定へ

躯体の安全性に係る改善の可能性については、以下の条件に基づき判断します。

<躯体の安全性に係る改善>

耐震診断、または耐震改修を実施していない場合は改善が可能と判断します。耐震改修が困難な事情がある場合は不可能と判断します。

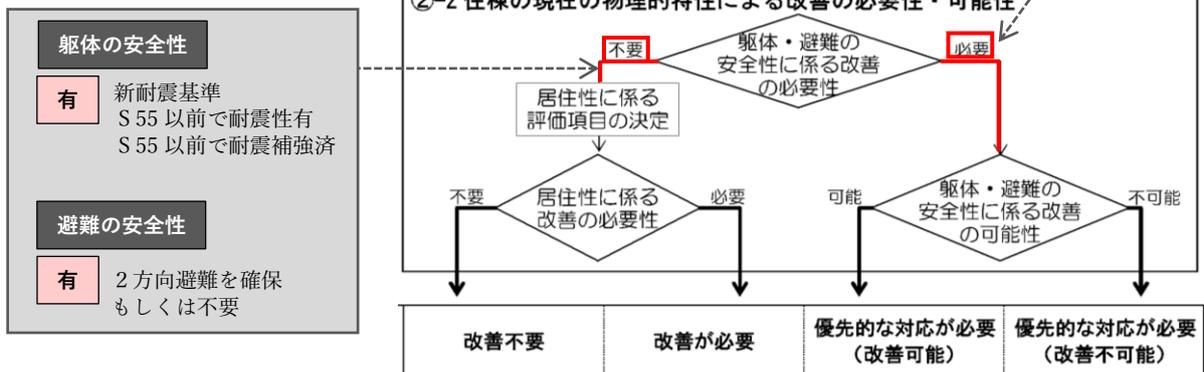
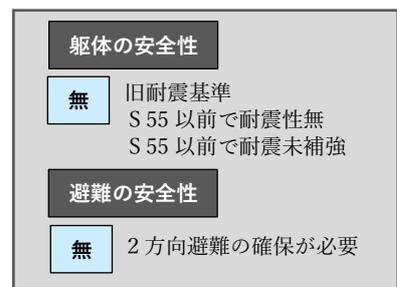


図 5-4 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の判定方法

判定結果は、「表 5-1 1 躯体の安全性に係る改善の可能性の判定結果」に示すとおりであり、江見内遠野団地、池田団地については耐震診断による優先的な対応が必要になります。

表 5-1 1 躯体の安全性に係る改善の可能性の判定結果

団地名		躯体の安全性に係る改善の可能性				判定
		可能		不可能		
2	江見内遠野団地	○	耐震診断	-	-	→ 優先的な対応が必要
3	池田団地	○	耐震診断	-	-	→ 優先的な対応が必要

ii) 居住性

居住性の判定は、最低居住面積水準（単身者）の確保、省エネルギー性・バリアフリー性・住戸内の設備状況の視点で判定します。

判定結果は、「表 5-1 2 居住性に係る改善の必要性の判定」に示すとおりであり、省エネルギー性などに向上の余地があることから、金東団地については「改善が必要」となります。

表 5-1 2 居住性に係る改善の必要性の判定結果

団地名		最低居住面積水準		省エネ・バリアフリーなど		判定
		改善不要	改善必要	改善不要	改善必要	
4	金東団地	○	-	-	○	→ 改善が必要

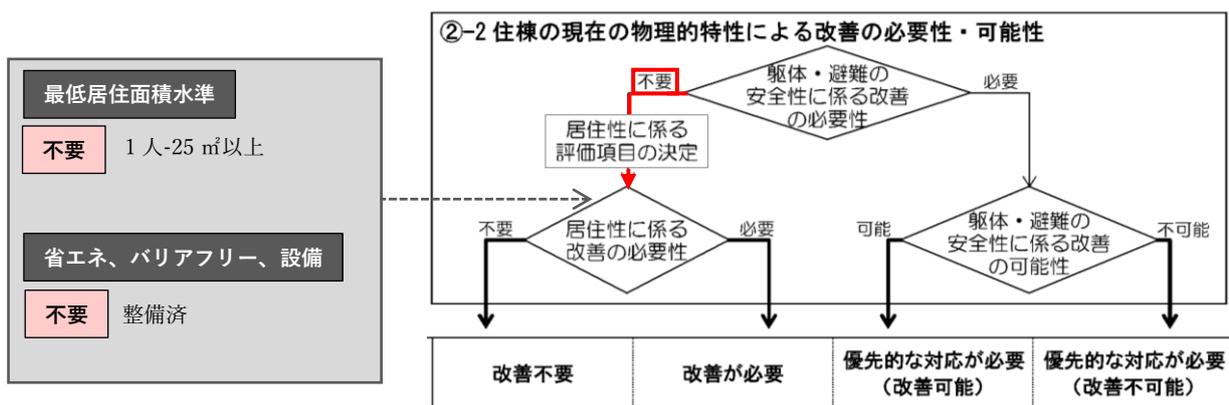


図 5-5 居住性に係る改善の必要性の判定方法

iii) 1次判定結果

1次判定結果は、「表 5-13 1次判定結果」に示すとおりです。すべての団地についてはBグループの「改善、建替、又は用途廃止」または「優先的な改善、建替、又は用途廃止」と判定します。

表 5-13 1次判定結果

②-1	②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要	
				改善可能	改善不可能
継続管理する団地	維持管理	【Aグループ】			優先的な建替
		改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替		
	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	
継続管理について 判断を保留する 団地	【Bグループ】				
	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、建替、又は 用途廃止	優先的な建 替、又は用途 廃止	
	該当なし	4 金束団地	2 江見内遠野団地 3 池田団地	該当なし	

※Aグループ：継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を保留する団地

※Bグループ：継続管理について判断を保留する団地

(3) ③ 2次判定

【1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定】

2次判定は、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）を保留した団地・住棟を対象として、事業手法を仮設定します。

1次判定の結果は、すべての団地がBグループに該当します。このBグループは、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、「継続管理する団地」とするのか、将来的には用途廃止することを想定する「当面管理する団地」とするのか判定し、事業手法を仮設定します。また、将来における民営の借家等との役割分担を検討します。

i) 将来的な活用にあたっての優先順位

将来的な活用にあたっての優先順位は、「表 5-8 継続管理に関する判定結果（P24 参照）」で検討した需要、効率性、立地の判定結果と耐用年数の残年数を点数化し、設定します。

需要、効率性、立地の点数化の方法は、「低＝1点」、「高＝2点」として合計を算出し、これに耐用年数の残年数（基準年 2020 年度）を加えて評価点とし、評価点の高い団地を将来的な活用にあたって優先順位が高い団地とします。

表 5-1 4 将来的な活用にあたっての優先順位

団地名	需要	効率性		立地			合計 (a)	耐用年数 の残年数 (b)	評価点 (c = a+b)	優先順位
		用途地域	接道・敷地	利便性	地域 バランス	災害等 区域				
2 江見内遠野団地	2	1	1	2	2	1	9	0	9	3
3 池田団地	2	1	1	2	2	2	10	0	10	2
4 金束団地	2	1	2	2	2	2	11	5	16	1

※耐用年数の残年数は、竣工年度の異なる棟がある場合、先に竣工した棟で算出

ii) 将来的なストックの過不足量を踏まえた事業手法の仮設定

<将来ストック量と現在の管理戸数>

「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）（P21 参照）」では、著しい困窮年取未満の世帯数は、2020 年度中に 629 世帯、2045 年度中に 446 世帯となる見込みです。

現在値の低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数及び公営住宅等の戸数（601 戸）に対して、現在値及び将来値の著しい困窮年取未満の世帯数を比較すると、現在値では世帯数に対して住宅数が 28 戸下回り、将来値では世帯数を住宅数が 155 戸上回ります。

<事業手法の仮設定>

将来的には、公営住宅等の需要は充足し、現在のストック量を維持し続ける必要性は低くなります。

当面は、現在のストック量を上回る需要が見込まれることから、長寿命化計画に位置付ける対象住宅の全てを維持することとします。金束団地については、「当面管理する団地」の「改善し当面維持管理、用途廃止」とし、江見内遠野団地、池田団地については、「優先的に改善し当面維持管理、優先的に用途廃止」と判定します。

表 5-15 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

新規整備		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要	
				改善可能	改善不可能
なし	継続管理する団地	維持管理	改善、建替	改善、建替	建替
		該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
	当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理、用途廃止	改善し当面維持管理、用途廃止	優先的に改善し当面維持管理、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
		該当なし	4 金束団地	2 江見内遠野団地 3 池田団地	該当なし

(4) ④ 3次判定

【計画期間における事業手法の決定】

3次判定は、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

- ④-1 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
- ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ④-3 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）
- ④-4 計画期間における事業手法の決定

④-1 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

団地・住棟の事業手法について、集約・再編等の可能性を以下に示す視点から再判定します。

表 5-16 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項目

項目	検討内容
①団地単位での効率的活用に関する検討	<ul style="list-style-type: none"> ・改善と建替が混在する場合、全棟建替の方が有効利用できるか検討 ・全棟改善の場合、分散して事業実施するよりも同時期に一括工事する方がコストダウンを図れるか検討
②集約・再編等の可能性に関する検討	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接する地域において建替と判定した場合、集約・再編した方が有効利用できるか検討 ・地域内に相当規模の公有地がある場合、その公有地を活用して非現地建替による合理的な事業実施が可能か検討
③地域ニーズへの対応等の総合的な検討	<ul style="list-style-type: none"> ・地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討 <まちづくりの視点から見た地域整備への貢献> <ul style="list-style-type: none"> ・建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討 ・団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討 ・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワーク形成等を検討 <地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接する地域において、複数の団地が立地する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や公的賃貸住宅が立地する場合（県営住宅、市営住宅、UR賃貸住宅、公社住宅等が存する場合）は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討 ・地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を検討

表 5-17 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結果

2 江見内遠野団地		
2次判定結果	優先的に改善し当面維持管理、優先的に用途廃止	
①団地単位での効率的活用に関する検討	○改善、建替の判定された住棟の混在は無い	×
②集約・再編等の可能性に関する検討	○隣接する地域での建替または相当規模の公有地への建替による団地集約の可能性は低い	×
③地域ニーズへの対応等の総合的な検討	○建替事業を行い医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の可能性は低い ○周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い	×
<p><判定の見直し></p> <p>■見直しが必要な項目はないため、2次判定の結果とする。</p>		

※：○印は該当、×印は非該当。

3 池田団地		
2次判定結果	優先的に改善し当面維持管理、優先的に用途廃止	
①団地単位での効率的活用に関する検討	○改善、建替の判定された住棟の混在は無い	×
②集約・再編等の可能性に関する検討	○隣接する地域での建替または相当規模の公有地への建替による団地集約の可能性は低い	×
③地域ニーズへの対応等の総合的な検討	○建替事業を行い医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の可能性は低い ○周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い	×
<p><判定の見直し></p> <p>■見直しが必要な項目はないため、2次判定の結果とする。</p>		

※：○印は該当、×印は非該当。

4 金束団地		
2次判定結果	改善し当面維持管理、用途廃止	
①団地単位での効率的活用に関する検討	○改善、建替の判定された住棟の混在は無い	×
②集約・再編等の可能性に関する検討	○隣接する地域での建替または相当規模の公有地への建替による団地集約の可能性は低い	×
③地域ニーズへの対応等の総合的な検討	○建替事業を行い医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の可能性は低い ○周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い	×
<p><判定の見直し></p> <p>■見直しが必要な項目はないため、2次判定の結果とする。</p>		

※：○印は該当、×印は非該当。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的試算として、改善事業費と除却工事費を算定します。

事業実施時期は、原則として、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定し、非木造であれば築後40年程度、木造であれば築後30年程度に長寿命化改修を実施するものと仮定します。

今後、改善事業に係る費用は、長寿命化計画に位置付ける対象住宅全体で、約9億円を見込みます。また戸あたりの平均費用は、約1,200万円を見込みます。

一方、除却工事に係る費用は、計画対象となる全ての市営住宅で、約3億円を見込みます。また戸あたりの平均費用は、約1,900万円を見込みます。

表 5-18 改善事業に係る費用の見込み

団地名		戸数	構造	延床面積 (㎡)	長寿命化単価 (円/㎡)	長寿命化工事費 (円)	戸あたり 長寿命化工事費 (円/戸)	
2	江見内遠野 団地	-	6	非木造	256	254,556	65,166,233	10,861,039
2	江見内遠野 団地	-	6	非木造	256	254,556	65,166,233	10,861,039
3	池田団地	A棟	6	非木造	269	254,556	68,475,456	11,412,576
3	池田団地	B棟	6	非木造	269	254,556	68,475,456	11,412,576
3	池田団地	D棟	3	非木造	135	254,556	34,365,006	11,455,002
3	池田団地	E棟	4	非木造	180	254,556	45,820,008	11,455,002
3	池田団地	F棟	5	非木造	225	254,556	57,275,010	11,455,002
3	池田団地	G棟	6	非木造	269	254,556	68,475,456	11,412,576
3	池田団地	H棟	5	非木造	256	254,556	65,166,233	13,033,247
3	池田団地	I棟	5	非木造	256	254,556	65,166,233	13,033,247
3	池田団地	J棟	5	非木造	256	254,556	65,166,233	13,033,247
4	金束団地	A棟	2	木造	152	172,588	26,233,353	13,116,676
4	金束団地	A棟	2	木造	152	172,588	26,233,353	13,116,676
4	金束団地	A棟	2	木造	152	172,588	26,233,353	13,116,676
4	金束団地	A棟	2	木造	152	172,588	26,233,353	13,116,676
4	金束団地	A棟	2	木造	152	172,588	26,233,353	13,116,676
4	金束団地	B棟	2	木造	157	172,588	27,096,292	13,548,146
4	金束団地	B棟	2	木造	157	172,588	27,096,292	13,548,146
4	金束団地	B棟	2	木造	157	172,588	27,096,292	13,548,146
4	金束団地	B棟	2	木造	157	172,588	27,096,292	13,548,146
4	金束団地	B棟	2	木造	157	172,588	27,096,292	13,548,146
合計		77		4,172		935,365,778	12,147,608	

資料：平成31年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修

表 5-19 除却に係る費用の見込み

団地名		延床面積 (㎡)	戸数 (戸)	除去工事費 (円)	戸あたり 除去工事費 (円/戸)
1	成川団地	856	25	23,112,000	924,480
2	江見内遠野団地	512	12	19,968,000	1,664,000
3	池田団地	2,148	45	83,772,000	1,861,600
4	金東団地	1,620	20	43,740,000	2,187,000
5	鴨川漁民住宅	1,627	24	63,453,000	2,643,875
6	浜荻漁民住宅	1,179	24	45,981,000	1,915,875
合計		7,942	150	280,026,000	1,866,840

資料：令和2年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について（国土交通省）

④－3 長期的な管理の見通しの作成

長期的な管理の見通しは、以下に示すとおりです。

将来的には、民営の借家の借上げ、セーフティネット住宅制度、官民連携手法の活用等により、本市が建設または買取りによる整備する以外の手法も検討します。

表 5-20 長期的な管理の見通し

団地名	長期的な管理の見通し
1 成川団地	<p>当該団地は耐用年限を経過し、多くの住宅に経年劣化による老朽化が見られることから用途廃止対象住宅とします。</p> <p>居住者のある各住戸は、状況に応じた修繕等による維持管理を行い、当該居住者の退去をもって使用中止とすることとします。</p>
2 江見内遠野団地	<p>当該団地は昭和 56 年以前に建築され旧耐震基準の住宅ですが、住宅の構造及び形状から一定の耐震性を有するものと判断しました。</p> <p>現在、便所の水洗化等を進めている団地です。</p> <p>市有地に建設されていることから、当面は、個別改善等を行い、維持管理を行うこととします。</p> <p>長期的には、民営の借家の借上げ、セーフティネット住宅制度、官民連携手法の活用等を図り、必要に応じて当該団地の縮小・廃止を検討します。</p>
3 池田団地	<p>当該団地は昭和 56 年以前に建築され旧耐震基準の住宅ですが、住宅の構造及び形状から一定の耐震性を有するものと判断しました。</p> <p>平成 16 年度から平成 21 年度にかけて屋根の葺き替え工事を実施し、現在、便所の水洗化や浴室、給排水設備等の更新、バリアフリー化を進めている団地です。</p> <p>他の団地に比べ応募率が高いことから、当面は、個別改善等を行い、維持管理を行うこととします。</p> <p>長期的には、民営の借家の借上げ、セーフティネット住宅制度、官民連携手法の活用等を図り、必要に応じて当該団地の縮小・廃止を検討します。</p>
4 金束団地	<p>当該団地は平成 7 年度に建設された新耐震基準の住宅であることから、一定の耐震性を有するものとします。</p> <p>平成 21 年度に外壁及び屋根の防水性を向上させる工事（塗装）と、給湯器の更新工事を実施しました。</p> <p>令和 5 年には耐用年限を迎えるため、居住性能や耐久性の向上等を図るため、福祉対応型や長寿命化型等の個別改善等により、当面は、維持管理することとします。</p> <p>長期的には、民営の借家の借上げ、セーフティネット住宅制度、官民連携手法の活用等を図り、必要に応じて当該団地の縮小・廃止を検討します。</p>

団地名	長期的な管理の見通し
5 鴨川漁民住宅	<p>当該団地は漁業者向住宅として整備しましたが、本来入居者である漁業従事者の入居希望者がおらず、今後も入居の需要が見込めないと考えられます。</p> <p>耐用年限を超過し、塩害や経年劣化による躯体への影響による外壁の剥離、鉄筋の爆裂等が多く見受けられる老朽化が進行していることから、用途廃止対象住宅とします。</p> <p>居住者のある各住戸は、状況に応じた修繕等による維持管理を行い、当該居住者の退去をもって使用中止とすることとします。</p>
6 浜荻漁民住宅	<p>当該団地は漁業者向住宅として整備しましたが、本来入居者である漁業従事者の入居希望者がおらず、今後も入居の需要が見込めないと考えられます。</p> <p>平成 24 年度に実施した耐震診断では、2・3 階部分において基準値 (Is 値 0.6 以上) を下回っており、塩害や経年劣化による躯体への影響による外壁の剥離、鉄筋の爆裂等が多く見受けられる老朽化が進行していることから、用途廃止対象住宅とします。</p> <p>居住者のある各住戸は、状況に応じた修繕等による維持管理を行い、当該居住者の退去をもって使用中止とすることとします。</p>

④－４ 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年）内に実施を予定する事業は、以下に示すとおりです。

表 5-21 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
公営住宅等管理戸数	150戸	146戸	150戸	
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
維持管理予定戸数	146戸	140戸	140戸	
うち計画修繕対応戸数	77戸	77戸	77戸	
うち改善事業予定戸数	57戸	65戸	77戸	江見内遠野団地、池田団地、金束団地
個別改善事業予定戸数	57戸	65戸	77戸	江見内遠野団地、池田団地、金束団地
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
うちその他戸数	63戸	63戸	63戸	成川団地、鴨川漁民住宅、浜荻漁民住宅
建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
用途廃止予定戸数	4戸	6戸	10戸	成川団地

※同一の住戸を計上すること等があるため、期間ごとの戸数の和と合計は一致しません。

第6章 点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針

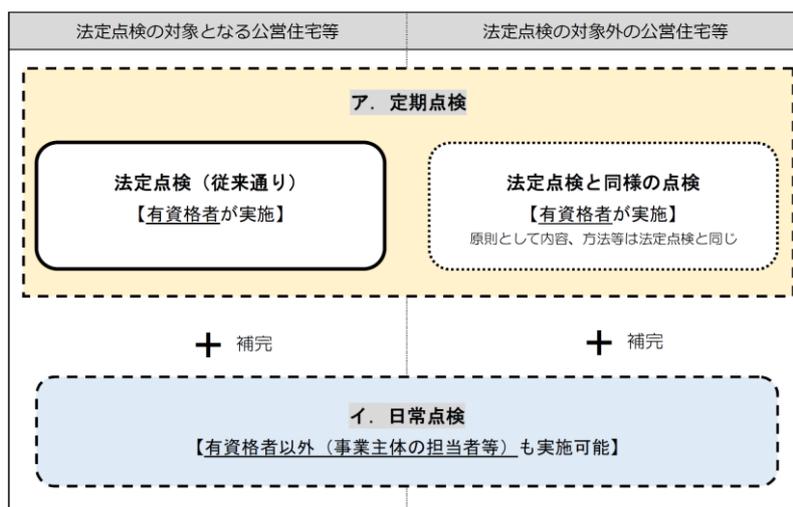
6-1 点検の実施方針

<定期点検>

- 法定点検については、引き続き適切な点検を実施します。
- 法定点検の対象外の住棟や事項についても、建築基準法第12条の規定を参考に、法定点検に準じた点検を実施します。

<日常点検>

- 全ての住棟を対象に、目視により確認することが容易な部位については日常点検を実施します。
- 職員が目視により実施することを基本とします。



資料：公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）

図 6-1 定期点検と日常点検の位置付けイメージ

6-2 計画修繕の実施方針

- 維持管理予定うち、計画修繕対応とした住宅は供用期間に応じた標準修繕周期を踏まえ、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、中長期的に活用します。
- 維持管理予定うち、その他とした住宅は、状況に応じた修繕等による対応を基本とします。
- 日常点検及び定期点検の結果等により、不具合が発見された場合、専門業者に詳細調査を依頼し、その結果を踏まえ、適切に対応します。

6-3 改善事業の実施方針

本市の市営住宅における各改善事業の実施方針は次のとおりです。

(1) 安全性確保型改善事業

- 耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により安全性を高めることを検討します。
- 全ての住宅を対象に、非常時に円滑に避難できるよう、避難設備や避難経路の維持・整備を図ります。
- 防犯性や落下・転倒防止などの生活事故防止に配慮した改善を図ります。

【実施内容】耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、住宅用防災機器の設置、防犯灯などの設置等

(2) 長寿命化型改善事業

- 維持管理予定うち、計画修繕対応とした住宅を対象に、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を進めます。

【実施内容】屋根改修、外壁改修、給排水配管等の耐久性向上や更新等の改修等

(3) 福祉対応型改善事業

- 高齢者・障がい者・子育て世帯が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部のバリアフリー化を進めます。

【実施内容】段差解消、手摺の設置等、非常用ブザーの設置、浴室・便所等の高齢者対応等

(4) 居住性向上型改善事業

- 維持管理予定うち、計画修繕対応とした住宅を対象に、住宅設備や建具等の機能向上を行い、居住性の向上を進めます。

【実施内容】給湯機等の住宅設備改修、便所改修、アルミサッシ等の建具改修等

6-4 建替事業の実施方針

本市では、当面、市営住宅の建替事業は予定していません。

市営住宅を建て替える際は、将来的な需要を勘案したうえで、民営の借家の借上げ、セーフティネット住宅制度、官民連携手法の活用等の市が建設する以外の手法も含め、総合的に検討します。

建替事業にあたっては、立地を慎重に検討したうえで、障がい者、高齢者、子育て世帯に配慮した住宅の仕様にするとともに、良好なコミュニティバランスを醸成するため、多様な世帯に対応したデザインとなる計画とします。

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

団地別・住棟別の修繕・改善事業の実施予定一覧は、下記3様式を以降に示します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鴨川市
 住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地産建 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
江見内遠野 団地	-	6	PC造	S49		R7		屋根・外壁											
江見内遠野 団地	-	6	PC造	S49		R7		屋根・外壁											
池田団地	A棟	6	PC造	S51		R7												254	空き住宅を随時、住宅改修
池田団地	B棟	6	PC造	S51		R7												254	空き住宅を随時、住宅改修
池田団地	D棟	3	PC造	S51		R7												126	空き住宅を随時、住宅改修
池田団地	E棟	4	PC造	S53		R7												260	空き住宅を随時、住宅改修
池田団地	F棟	5	PC造	S53		R7												324	空き住宅を随時、住宅改修
池田団地	G棟	6	PC造	S53		R7												392	空き住宅を随時、住宅改修
池田団地	H棟	5	PC造	S54		R7												237	空き住宅を随時、住宅改修
池田団地	I棟	5	PC造	S54		R7												237	空き住宅を随時、住宅改修
池田団地	J棟	5	PC造	S54		R7												237	空き住宅を随時、住宅改修
金東団地	A棟	2	木造	H7		R7							屋根・外壁					162	
金東団地	A棟	2	木造	H7		R7							屋根・外壁					162	
金東団地	A棟	2	木造	H7		R7							屋根・外壁					162	
金東団地	A棟	2	木造	H7		R7							屋根・外壁					162	
金東団地	A棟	2	木造	H7		R7							屋根・外壁					162	
金東団地	B棟	2	木造	H7		R7							屋根・外壁					150	
金東団地	B棟	2	木造	H7		R7							屋根・外壁					150	
金東団地	B棟	2	木造	H7		R7							屋根・外壁					150	
金東団地	B棟	2	木造	H7		R7							屋根・外壁					150	
金東団地	B棟	2	木造	H7		R7							屋根・外壁					150	

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 鴨川市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
		該当なし							

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧 <集会所・遊具等>

事業主体名： 鴨川市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考			
			法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
金束団地	浄化槽機械室	H7		R7														

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

改善事業等を実施せず建て替えた場合と改善事業等により長寿命化してから建て替えた場合※の住棟当たりの年平均改善額（ライフサイクルコスト縮減効果）を算出した結果、全体で約 3,878 千円／年の縮減効果が見込まれます。

※非木造は 40 年から 80 年へ長寿命化、木造は 30 年から 50 年へ長寿命化として試算

鴨川市市営住宅等長寿命化計画
令和3年3月改定

編集・発行：鴨川市建設経済部都市建設課
〒296-8601 千葉県鴨川市横渚1450番地
電話 04-7092-1111（代表）