

袖ヶ浦市営住宅長寿命化計画

平成 2 8 年 3 月（策定）

令和 3 年 3 月（改定）

袖ヶ浦市

目次

1. 市営住宅長寿命化計画の背景・目的	- 1 -
(1) 背景.....	- 1 -
(2) 目的.....	- 1 -
(3) 計画期間.....	- 1 -
(4) 計画の位置づけ	- 2 -
2. 市営住宅ストックおよび入居者の状況	- 3 -
(1) 市営住宅ストックの概要	- 3 -
(2) 入居募集と応募の状況	- 4 -
(3) 団地別の入居状況	- 4 -
(4) 入居者世帯主の年齢分布	- 5 -
(5) 入居者年齢別世帯の人員数	- 5 -
(6) 入居者の収入.....	- 6 -
3. 長寿命化に関する基本方針	- 8 -
(1) ストックの状況把握（日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針	- 8 -
(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	- 8 -
4. 長寿命化計画の対象と事業手法の設定	- 9 -
(1) 対象.....	- 9 -
(2) 団地別・住棟別状況の把握	- 10 -
(3) 団地別・住棟別事業手法の選定	- 11 -
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）	- 12 -
②1次判定	- 14 -
③2次判定	- 15 -
④3次判定	- 15 -
【判定結果】	- 18 -
5. 点検の実施方針	- 20 -
6. 計画修繕の実施方針	- 21 -
7. 改善事業の実施方針	- 22 -

8. 市営住宅における建替事業の実施方針..... - 23 -

9. 長寿命化のための事業実施予定一覧 - 24 -

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【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>

資料1 市営住宅位置図

資料2 市営住宅現況写真

資料3 市営住宅間取図

1. 市営住宅長寿命化計画の背景・目的

(1) 背景

現在、本市が管理する市営住宅は、全て昭和40年代に建設されたもので老朽化が進んでおり、全て耐用年限を超えています。

市営住宅の老朽化は、避けられない課題として、平成20年3月に策定した袖ヶ浦市公共賃貸住宅整備再生計画において、団地毎に建替えや改善の方針を定めて対応することとしました。

しかし、建替えの方針であった神納谷団地については、敷地状況や周辺環境等により、平成22年9月に建替えを断念し、上蔵波・飯富の両団地については、引き続き活用するため22・23年度に浴室の改修工事を行いました。

老朽化した住宅の建替えの検討や維持修繕の増加が見込まれる一方で、本格的な人口減少、少子高齢化社会の進展による社会保障費の増大や労働人口の減少などに伴い、今後も厳しい財政状況が予想されることから、これまで以上に安全を確保しつつ、長期的に既存ストックを活用することにより、ライフサイクルコストの縮減を図るため市営住宅長寿命化計画を平成28年3月に策定しました。

社会情勢が多様化している中で、住宅に困窮している低所得者や被災者など自力では住居を確保できない世帯や入居選別を受けやすい高齢者や外国人、子育て世帯などへの支援など、住宅を確保すべき対象も多様化してきています。

このようなことから、計画的な修繕・改善により延命化を図るなどのストック活用等の観点から判別を行い、設備等の状況や、入居世帯動向を踏まえて、市営住宅の長寿命化に努め、有効活用することが求められています。

(2) 目的

本計画は、計画的な維持管理を行うことで延命化を図り、長期間使用することなどによりライフサイクルコストの縮減を図ろうとするものです。

本市の市営住宅は、既に全ての住棟が耐用年限に達しているものの、上蔵波・飯富の両団地については、国庫補助金受給に伴う管理期間があるので令和8年度までは継続して維持管理する必要があります。

令和元年度に行った両団地の老朽度調査において、令和8年度以降も継続して使用することが可能との結果を受け、袖ヶ浦市営住宅長寿命化計画の策定から5年が経過していることから、平成28年8月に国から新たに示された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を反映し、現計画の見直し及び関連計画との整合を図りながら、現状に即した市営住宅の予防保全的な管理と長寿命化のための修繕を推進することを目的としています。

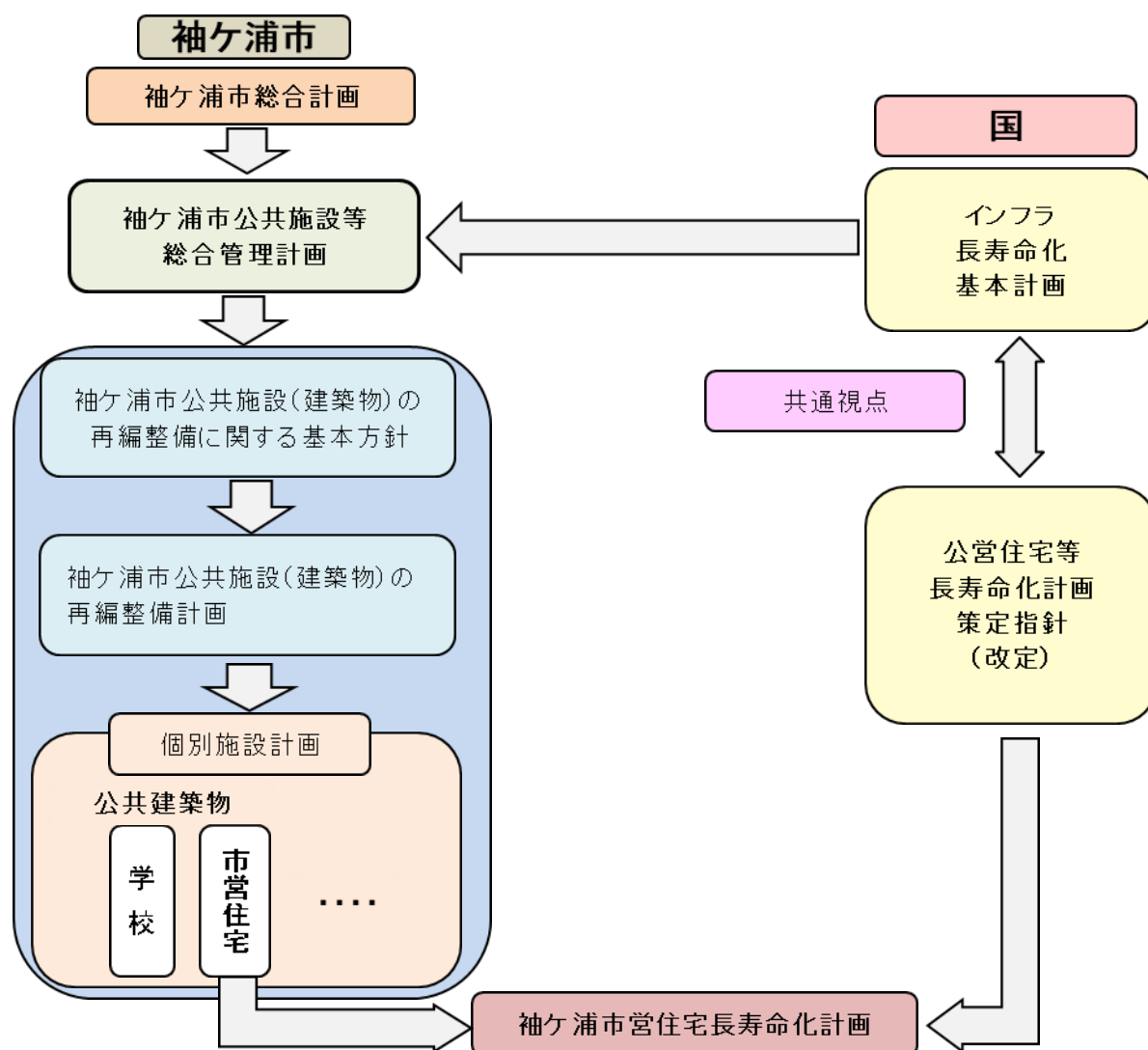
(3) 計画期間

計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

また、計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、おおむね5年ごとに見直しを行うこととします。

(4) 計画の位置づけ

本計画は、「袖ヶ浦市総合計画」、「袖ヶ浦市公共施設等総合管理計画」を上位計画とし、平成27年8月に策定された袖ヶ浦市公共施設（建築物）の再編整備計画に基づく個別施設計画及び国が策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」等と整合・調整を図り、既存市営住宅のストック活用を考慮し、安全で快適な住まいを長期的に確保するための市営住宅の長寿命化計画として位置付けます。



2. 市営住宅ストックおよび入居者の状況

市内には3団地計18棟の市営住宅がありますが、これらは、全て昭和40年代に建設されたものです。

(1) 市営住宅ストックの概要

市営住宅ストックの概要は次表のとおりです。18棟全て耐用年限に達しています。

所在 地区	団地名 (敷地面積:㎡)	都市計画等	建設年度	構造・階数	棟数	戸当り 床面積 (㎡)	耐用年限 (到達年)
昭和	神納谷団地 (732.04)	市街化調整 区域	昭和 42 年	P C造屋根 木組・平屋	2	31.47	30 年 (H9)
長 浦	上蔵波団地 (3,632.66)	市街化区域 第一種低層 住居専用 地域	昭和 44 年	P C造屋根 木組・平屋	5	31.47	30 年 (H11)
			昭和 45 年	P C造屋根 木組・平屋	2	31.47	30 年 (H12)
根 形	飯富団地 (5,823.65)	市街化調整 区域	昭和 45 年	P C造・2階	3	43.00	45 年 (H27)
			昭和 45 年	P C造・2階	4	39.50	
			昭和 46 年	P C造・2階	2	39.50	45 年 (H28)
計						1 8	

【耐用年限】

市営住宅の耐用年限については、公営住宅法施行令等において以下のとおり規定されています。

構 造	耐用年限	該当する団地 (構造・階数)
耐火構造の住宅	70年	
準耐火構造の住宅 (旧法：簡易耐火構造2階建て)	45年	飯富団地 (P C造※)・2階)
木造の住宅 (旧法：簡易耐火構造平屋建て)	30年	神納谷団地、上蔵波団地 (P C造屋根木組・平屋)

(※) P C (プレキャスト・コンクリート) 造＝予め工場で作成されたコンクリートのパネルを組み立てて造っている

(2) 入居募集と応募の状況

年度毎の入居募集と応募の状況は次表のとおりです。近年、応募数が募集数に満たない年が続いていましたが、令和元年度は、災害等による入居があり、受け入れる空室がないため、募集を停止しています。

年 度	募集戸数 (延べ) A	募集回数	応募者数 B	不足戸数 (B-A)
平成 22 年度	2	1	7	5
平成 23 年度	1	1	4	3
平成 24 年度	4	2	6	2
平成 25 年度	6	2	3	0
平成 26 年度	1 0	2	7	0
平成 27 年度	1 8	3	4	0
平成 28 年度	4 3	6	6	0
平成 29 年度	1 8	6	7	0
平成 30 年度	2 0	6	4	0
令和元年度	7	3	5	0

(3) 団地別の入居状況

年度別・団地別の入居状況は、次表のとおりです。募集定員割れが続き入居率は低下していましたが、近年高齢単身者の入居が増加したことで、入居率が上昇しています。

団地名	神納谷	上蔵波	飯富	合計
管理戸数	8 戸	30 戸	50 戸	88 戸
平成 22 年度	7 戸 (87.5%)	29 戸 (96.7%)	49 戸 (98.0%)	85 戸 (96.6%)
平成 23 年度	6 戸 (75.0%)	30 戸 (100.0%)	46 戸 (92.0%)	82 戸 (93.2%)
平成 24 年度	5 戸 (62.5%)	29 戸 (96.7%)	42 戸 (84.0%)	76 戸 (86.4%)
平成 25 年度	5 戸 (62.5%)	30 戸 (100.0%)	42 戸 (84.0%)	77 戸 (87.5%)
平成 26 年度	4 戸 (50.0%)	29 戸 (96.7%)	42 戸 (84.0%)	75 戸 (85.2%)

平成 27 年度	4 戸 (50.0%)	30 戸 (100.0%)	39 戸 (78.0%)	73 戸 (83.0%)
平成 28 年度	4 戸 (50.0%)	30 戸 (100.0%)	38 戸 (76.0%)	72 戸 (81.8%)
平成 29 年度	4 戸 (50.0%)	27 戸 (90.0%)	41 戸 (82.0%)	72 戸 (81.8%)
平成 30 年度	4 戸 (50.0%)	26 戸 (86.6%)	44 戸 (88.0%)	74 戸 (84.1%)
令和元年度	4 戸 (50.0%)	25 戸 (83.4%)	48 戸 (96.0%)	77 戸 (87.5%)
令和 2 年度	4 戸 (50.0%)	25 戸 (83.4%)	47 戸 (94.0%)	76 戸 (86.3%)

(各年度とも、年度中間の 10 月 1 日時点で集計している。)

(4) 入居者世帯主の年齢分布

令和 2 年度当初における市営住宅の入居世帯数は 76 世帯であり、世帯主の平均年齢は約 73 歳となっています。世帯主の年齢構成では 70 歳代と 80 歳代が最も多く、60 歳以上の世帯主で約 85% を占めています。

世帯主年齢	神納谷	上蔵波	飯富	合計	構成比
29 歳以下			1	1	1.3%
30 歳～39 歳			1	1	1.3%
40 歳～49 歳		1	1	2	2.6%
50 歳～59 歳		1	6	7	9.2%
60 歳～69 歳		3	7	10	13.2%
70 歳～79 歳	4	18	21	43	56.6%
80 歳以上		2	10	12	15.8%
世帯数合計	4	25	47	76	

(5) 入居者年齢別世帯の人員数

団地別、年齢別世帯人員は表のとおりとなっており、全体の年齢別構成をみると 70 から 79 歳が 42.9% で最も多く、次いで 80 歳以上 14.3%、60 歳代 13.3% となっています。

団地名	10 歳以下	10～19 歳	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70～79 歳	80 歳以上	計
神納谷					1			5		6
上蔵波				3	9	1	4	18	4	39
飯富	1	2	1	1	4	8	10	22	11	60
計	1	2	1	4	14	9	14	45	15	105
入居者割合	1.0%	1.9%	1.0%	3.8%	13.3%	8.6%	13.3%	42.9%	14.3%	

（６）入居者の収入

市営住宅の入居世帯の収入階層（政令月収額）は次のとおりです。ほとんどが第Ⅰ分位である低収入階層であり、そのほかの階層は数パーセントです。市営住宅の入居対象となる第Ⅳ分位以下の構成比は９０．８％です。

（令和元年度収入調査より）

政令月収額（円）	神納谷	上蔵波	飯富	合計	構成比
０～104,000（第Ⅰ）	4	19	38	61	80.3%
104,001～123,000（第Ⅱ）		1	5	6	7.9%
123,001～139,000（第Ⅲ）				0	0%
139,001～158,000（第Ⅳ）			2	2	2.6%
158,001～186,000（第Ⅴ）		2		2	2.6%
186,001～214,000（第Ⅵ）		1	2	3	3.9%
214,001～259,000（第Ⅶ）		2		2	2.6%
259,001～313,000（第Ⅷ）				0	0%
313,001～（第Ⅸ）				0	0%
計	4	25	47	76	

※政令月収：年間総所得額から扶養控除額等を差し引いた額を月収に換算したもの

【参考】市内公営住宅の戸数

市営住宅は、公営住宅法に基づく公営住宅です。市内の公営住宅は、市営住宅のほか県営住宅があります。

市内公営住宅の戸数は、市営住宅が 8 8 戸、県営住宅が 6 0 0 戸の合計 6 8 8 戸であり、1 万世帯あたり 2 5 4 戸となっています。この 1 万世帯あたりの公営住宅の戸数 2 5 4 戸は、近隣市と比べ大きいものとなっています。

なお、県営住宅については、「千葉県県営住宅長寿命化計画」に基づき千葉県において維持管理が行われています。

<市内県営住宅一覧>

(千葉県県営住宅長寿命化計画ほかから引用)

団地名 (場所)	構造	建設年度	浴槽釜	トイレ	棟数	総戸数
長浦 (長浦駅前 6-2)	耐火	昭和 51 年	無	水洗	4	1 2 0
蔵波 (蔵波台 1-18、 蔵波 2763-4)	耐火	昭和 49 年 昭和 55 年	無	水洗	1 5	4 8 0
計					1 9	6 0 0

構造：耐火⇒市内の県営住宅は、いずれも鉄筋コンクリート造の 5 階建てです。

<近隣市の公営住宅戸数と全世帯数>

(各市ホームページ及び千葉県住宅供給公社ホームページ等から引用し集計-R2. 9. 28 閲覧)

区分	県営住宅 戸数	市営住宅 戸数	公営住宅 合計戸数	世帯数	1 万世帯当たり 公営住宅戸数
市原市	2, 180	901	3, 081	128, 286	240
袖ヶ浦市	600	88	688	27, 826	254
木更津市	247	470	717	63, 267	114
君津市	424	128	552	39, 156	143
富津市	74	178	252	18, 147	140

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握（日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

適切なストックマネジメントの基盤として、市営住宅ストックの状況を的確に把握し管理することが重要です。

また、それらを基に、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から、定期的な点検や修繕・改善等の維持管理を推進することが重要です。

【方針】

- ・管理する市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理する。
- ・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する。
- ・住宅管理データベース・台帳を活用し、市営住宅の住棟単位の改修、修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを構築する。
- ・日常点検における点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）を参考に実施する。

(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

市営住宅ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理をより一層推進する必要があります。

また、予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの建替えに比して、ライフサイクルコストの縮減にもつながるものです。

【方針】

- ・市営住宅の日常点検、定期点検を実施することで、建物の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的な修繕を行うことで事後保全型の維持管理から予防保全的な維持管理を実施する。また、耐久性の向上等を図る改善等の実施により市営住宅ストックの長寿命化を図る。
- ・仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・修繕標準周期に先だって定期的な点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげるほか、修繕を行う際には長寿命化を図る視点からの効果的な手法を検討する。

4. 長寿命化計画の対象と事業手法の設定

(1) 対象

長寿命化計画に位置付ける対象住宅は、本市が管理する全ての市営住宅とします。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

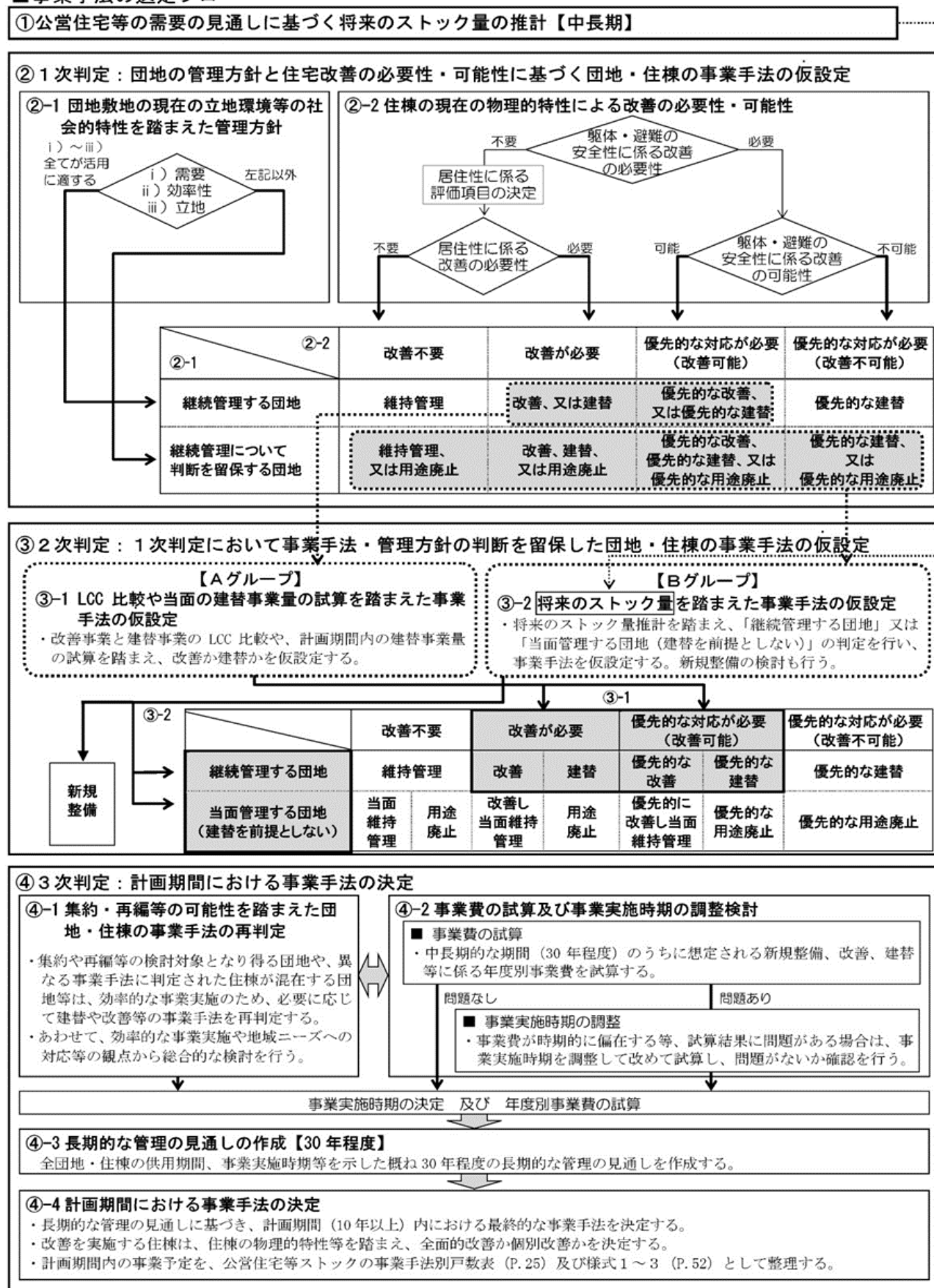
団地別・住棟別の設備、構造、建築年、改修等の状況は以下のとおりです。

団地名 (所在地)	上水供給	下水処理 (便所)	風呂 桶・釜	ガス供給	電気供給	棟・号名称	構造 (旧法)	戸数	戸当り 床面積 (㎡)	建設 年度	耐用年限 (到達年)	過去 15 年以内 に実施した改 善・改修等
神納谷 (神納 2982)	市水道	汲取り	無 (持込み)	プロパン ガス	東京電力	3～7 号	簡耐平屋	4	31.47	S42	30 年(H9)	戸別対処修繕の み実施
						8～11 号	簡耐平屋	4	31.47	S42	30 年(H9)	
上蔵波 (長浦駅前 8-12-1)	市水道	公共 下水道	設備有	プロパン ガス	東京電力	1～3 号・5 号	簡耐平屋	4	31.47	S44	30 年(H11)	H18 年度:電気配 線改修、便所窓 改修 H22 年度:浴室改 修(桶・釜の設置 等)
						6～9 号	簡耐平屋	4	31.47	S44	30 年(H11)	
						10～13 号	簡耐平屋	4	31.47	S44	30 年(H11)	
						14～17 号	簡耐平屋	4	31.47	S44	30 年(H11)	
						18～21 号	簡耐平屋	4	31.47	S44	30 年(H11)	
						22～26 号	簡耐平屋	5	31.47	S45	30 年(H12)	
						27～31 号	簡耐平屋	5	31.47	S45	30 年(H12)	
飯富 (飯富 2754)	市水道	汲取り (簡易水洗)	設備有	都市ガス (東京ガス)	東京電力	1-1～1-3,1-5～1-9	簡耐2階	8	43.00	S45	45 年(H27)	H18 年度:便所簡易
						1-10～1-18	簡耐2階	9	43.00	S45	45 年(H27)	水洗化、屋内階段
						1-19～1-21	簡耐2階	3	43.00	S45	45 年(H27)	の手摺設置
						2-1～2-3,2-5～2-7	簡耐2階	6	39.50	S45	45 年(H27)	H19・20 年度:2 階窓
						2-8～2-14	簡耐2階	7	39.50	S45	45 年(H27)	改修
						2-15～2-17	簡耐2階	3	39.50	S45	45 年(H27)	H23 年度:浴室改修
						2-18～2-21	簡耐2階	4	39.50	S45	45 年(H27)	(桶・釜の設置等)
						2-22～2-28	簡耐2階	7	39.50	S46	45 年(H28)	H23 年度:浴室改修
						2-29～2-31	簡耐2階	3	39.50	S46	45 年(H28)	(桶・釜の設置等) H28～R2 年度:屋根 防水工事

(3) 団地別・住棟別事業手法の選定

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）」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

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）

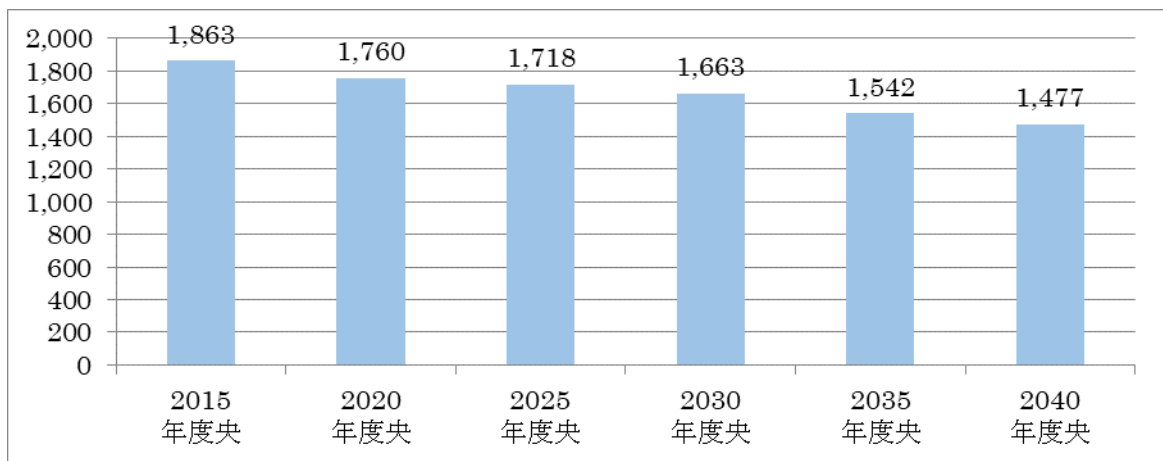
ストック推計は、国が公開している「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を使用します。

注）著しい困窮年収：世帯年収と民営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をいう。

結果は、下記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は、2040年度央（その年の10月1日時点、以下同じ）で1,477世帯になる見込みです。このうち、1人（60歳以上高齢者）世帯は、1,096世帯74.2%を占めています。

著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	1,863	1,760	1,718	1,663	1,542	1,477



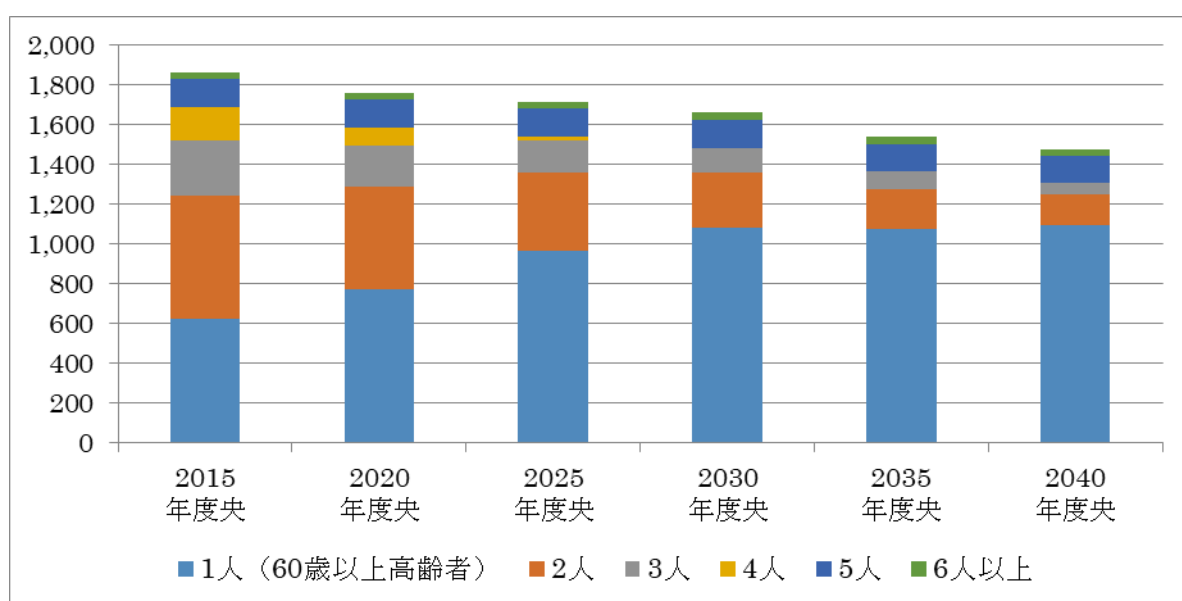
世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	626	773	963	1,082	1,078	1,096
2人	617	519	394	280	200	155
3人	277	207	163	122	86	55
4人	166	86	22	0	0	0
5人	144	143	143	142	139	135
6人以上	32	32	34	36	38	36
合計	1,863	1,760	1,718	1,663	1,542	1,477

■構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	33.6%	43.9%	56.1%	65.1%	69.9%	74.2%
2人	33.1%	29.5%	22.9%	16.9%	13.0%	10.5%
3人	14.9%	11.8%	9.5%	7.3%	5.6%	3.7%
4人	8.9%	4.9%	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%
5人	7.7%	8.1%	8.3%	8.5%	9.0%	9.2%
6人以上	1.7%	1.8%	2.0%	2.1%	2.5%	2.4%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



公営住宅ストック量の想定見通し及び世帯数推計により算定された結果が、そのまま将来の公営住宅等ストック量の目標を示すものではないため、需要の有無・社会情勢の変化、上位・関連計画の見直しに合わせ、適宜目標管理戸数を検討していくこととします。中長期的には総世帯数の減少に伴い、市営住宅の管理戸数も減少していくと思われます。

計画期間内の目標管理戸数

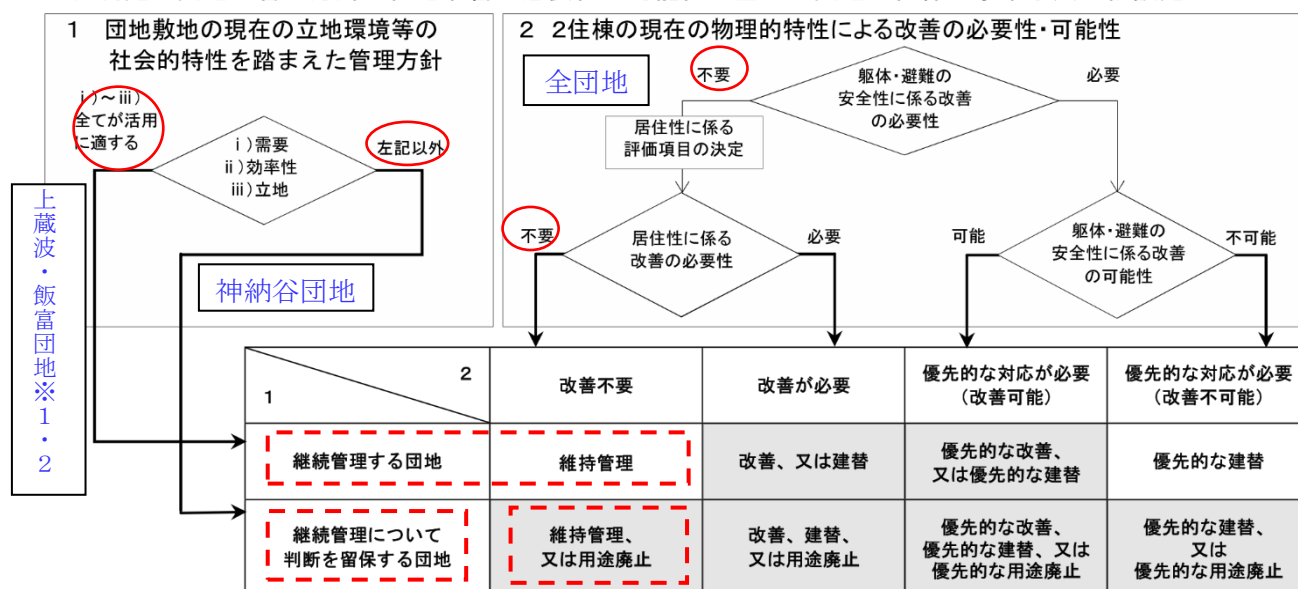
市営住宅の対象世帯数に対する割合を維持する考えから、2020年度央で1,760世帯に対し、市営住宅の割合は80戸で4.5%であり、計画期間最終年である2030年度央では1,663世帯に対し、4.5%に相当する市営住宅の戸数は74戸で、計画期間内の目標管理戸数となります。

2040年度時点では、66戸となり、既存市営住宅での目標管理戸数達成は難しいため、将来的には集約による住宅整備及び民間賃貸住宅を活用した家賃補助制度等の導入を検討する必要があります。

② 1次判定

1次判定では、団地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針について、需要・効率性・立地等の社会的特性に関する項目及び住棟の物理的特性による改善の必要性等について、躯体の安全性・居住性などに関する項目から、改善の要否とその優先度について判定・設定を行います。

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】その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)

団地及び住棟単位の1次判定として、維持管理する団地、維持管理について判断を留保する団地の区分を判定する（継続判定とするケースあり）。

- ・住棟の経過年数
- ・既存ストックの需要
- ・法規制及び位置条件等による高度利用の必要性と可能性
- ・住棟の改善履歴の状況

※1 国庫補助事業に伴う「管理すべき期間」を考慮している。

※2 各団地内では住棟による設備に違いがないこと、また、各団地内住棟の建設年の差が1年以内で棟毎の大差が無いことから、図内では団地単位の表示としている。（以下同じ）

【1次判定】その2

(住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性)

1次判定その1の結果、継続管理する団地判定とした住棟を対象に、次の項目について技術的検討を行い、当該住棟の事業内容を検討する。

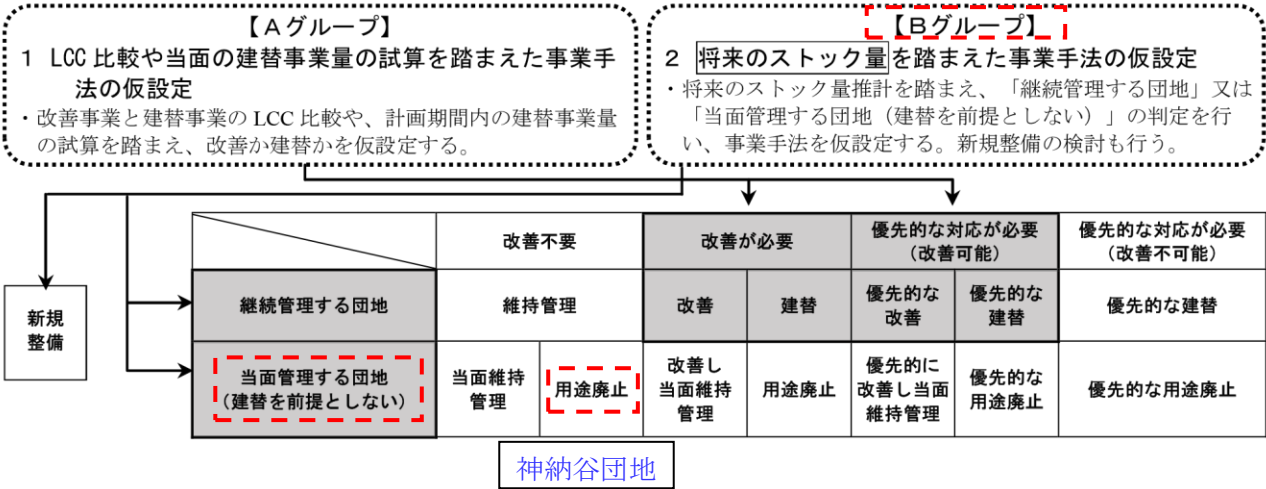
- ・躯体、避難の安全性
- ・居住性

1 次判定は飯富、上蔵波団地は国庫補助金受給に伴う管理期間があることや、令和元年度の老朽度調査により適切な修繕を行うことで長期使用が可能との結果を受け、維持管理する団地と判定します。

神納谷団地については継続管理について判断を保留した団地（B グループ）となり、将来のストック量推計を踏まえ判定するとありますが、前計画及び現計画で用途廃止としていることから継続して用途廃止とします。2 次判定で神納谷団地を判定すると B グループであり、次の図のとおりとなります。

③ 2 次判定

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



2 次判定では、1 次判定において事業手法・管理方針の判断（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・住棟を対象としてコストや当面の事業量、需要の見込みに基づき、事業手法を仮設定します。

B グループである神納谷団地は、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」、または「当面管理する団地」とするのか判定し、事業手法を仮設定するが、現在 8 戸中 4 世帯の小規模団地であり、ストック推計に大きな影響もないため、建替を前提としない当面管理する団地で用途廃止と判定します。

④ 3 次判定

計画期間における事業手法の決定

3 次判定では 1 次・2 次の判定結果を踏まえ、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。

- ③－1 集約、再編等の可能性を踏まえた団地、充棟の事業手法の再判定と決定
- ③－2 修繕予定項目及び実施時期の調整検討
- ③－3 長期的な管理の見通し作成（30 年程度）
- ③－4 計画期間における事業実施時期及び事業手法の決定

③－ 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	・改善と建替えが混在する場合、全棟建替えの方が有効利用できるか、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の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	・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まちづくりの視点から見た地域整備への貢献	・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
④地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点	・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

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

団地名	①団地単位での効率的ストック活用	②集約・再編等の可能性に関する検討	③まちづくりの視点から見た地域整備への貢献	④地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点	再判定結果
神納谷団地	×	×	×	×	用途廃止
上蔵波団地	○	○	×	×	維持管理
飯富団地	○	○	×	×	維持管理

注) ○印は該当、×印は非該当。

③－２ 修繕予定項目及び実施時期の調整検討

- １ 上蔵波団地は、今後１０年前半で下屋改修や玄関交換等の修繕を見込みます。
- ２ 飯富団地は、今後１０年間前半で玄関交換、風呂用ボイラー点検修繕、後半で点検調査により外壁塗装改修等の修繕を見込みます。
- ３ 神納谷団地は、今後５年間で最小限の個別修繕を見込みます。
- ４ 各団地の総修繕予定とは別に、毎年修繕費として年額１百万円を予算計上しています。
- ５ 用途廃止に係る費用は、計画期間後半で除却予定である神納谷団地は、㎡あたり単価３万９千円（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より）です。

③－３ 長期的な管理の見通し

長期的な管理の見通しは、下表に示すとおりです。

団地名	長期的な管理の見通し
神納谷団地	ＰＣ造屋根・木組・平屋建住宅 建築から５２年経過 耐用年限３０年 管理戸数８戸 ４世帯が入居 入居募集はしていない。全て７５歳以上の世帯が入居 便所、浴槽を改装していない。全世帯住替えを行ったのち用途廃止。
上蔵波団地	ＰＣ造屋根・木組・平屋建住宅 建築から４７、４８年経過 耐用年限３０年 管理戸数３０戸 ２５戸が入居 世帯平均年齢が７０歳を超える。 政策空家としているため一部募集を停止している。トイレの水洗化、平成２２年に国庫補助による浴室改裝修繕を行っており、令和８年まで継続して維持管理する必要がある。その後については老朽度調査により１０年程度の使用が可能とのことで当面の間建具、玄関改修を行い、維持管理する。 長期的（３０年間）には用途廃止。神納谷団地、飯富団地との集約も考える。
飯 富 団 地	ＰＣ造・２階住宅 建築から４９、５０年経過 耐用年限４５年 管理戸数５０戸 ４８戸が入居 世帯平均年齢は７０歳を超える。 トイレの簡易水洗改修、平成２３年には国庫補助による浴室改裝修繕を行っており、令和８年まで継続して維持管理する必要がある。その後については老朽度調査により他の団地よりも長期の使用が可能とのことで風呂用ボイラー点検修繕や外壁の点検、塗裝修繕し、当面の間維持管理を行う。長期的（３０年間）には用途廃止。

【判定結果】

1次・2次判定結果を踏まえ、3次判定で集約や再編等の可能性を踏まえた再判定を行った結果、対象団地について事業手法は下記のとおりとなります。1次判定及び2次判定の結果は維持管理と用途廃止となりましたが、3次判定において事業手法の変更となったものはありません。なお、この判定結果は「袖ヶ浦市公共施設（建築物）の再編整備計画」の取り組みと内容は整合しています。

新規整備 該当なし		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)
	継続管理する団地	維持管理 (上蔵波・飯富)		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	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 (神納谷団地)	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

③－４ 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、下表に示すとおりです。事業の実施にあたっては、日常点検、周期点検を実施し、適切な修繕で維持管理を図ります。

〈市営住宅ストックの事業手法別戸数表〉

		１～５年目	６～１０年	合 計
公営住宅等管理戸数		８８戸	８０戸	１６８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	８０戸	８０戸	１６０戸
	うち計画修繕対応戸数	３０戸	０戸	３０戸
	うち改善事業予定戸数	０戸	０戸	０戸
	個別改善事業予定戸数※１	０戸	０戸	０戸
	全面的改善事業予定戸数※２	０戸	０戸	０戸
	うちその他戸数	８０戸	８０戸	１６０戸
	・建替事業予定戸数	０戸	０戸	０戸
	・用途廃止予定戸数	８戸	０戸	８戸

注）同じ住戸に複数回維持管理を実施するため、期間ごとの戸数の和と合計は一致しません。

※１ 個別改善の対象とできる住棟は、改善事業後概ね１０年間使用が可能なもの（事業内容により使用可能期間は、概ね１５年間又は概ね２０年間と変わる）

※２ 全面的改善の対象とできる住棟は、築３０年以上経過しており、改善事業後３０年以上管理する予定のもの

5. 点検の実施方針

本市においては、職員が目視により日常点検、委託業者による周期点検（５年ごと）を実施します。

日常点検は「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）」を踏まえ、全団地の全棟を調査し、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、長期的に活用します。

各点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

6. 計画修繕の実施方針

長期的には全団地が耐用年限を過ぎ、今後は用途廃止及び集約等の検討を行っていくことになるため、最低限の計画修繕を実施し、そのほかは個別修繕で対応します。

(個別修繕)

日常点検及び周期点検の結果、不具合等が発見された場合は、専門業者に詳細調査を依頼し、その結果を踏まえ、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、長期的に活用します。

【実施内容】 定期的点検の実施、標準周期を踏まえた改修や修繕を実施します。

上蔵波団地、飯富団地については、国庫補助金受給に伴う管理期間が計画期間中の令和8年までは修繕で対応し、その後は、見直し時の点検結果や、需給による建替え、修繕による維持継続等の検討を行います。そのほか、空室修繕、玄関交換修繕や経常修繕及び上蔵波団地の下屋改修、飯富団地の風呂用ボイラー、外壁塗装等点検の結果により修繕等を行います。

7. 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

3次判定において「維持管理」と判定した住棟を対象として、計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分に従って記載します。(居住性向上型)(福祉対応型)(安全性確保型)(長寿命化型)

なお、これらの区分に該当するものがないことから、参考のため該当がない理由などを記入しています。

(居住性向上型)【参考記入】

引き続き活用を図る耐用年限未到来のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

【非該当理由】構造上の制約から住戸規模・間取り変更はできないことから本計画では該当なし

(福祉対応型)【参考記入】

引き続き活用を図る耐用年限未到来のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

【非該当理由】構造上可能な範囲のバリアフリー化は実施済なので該当なし

(安全性確保型)【参考記入】

耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。

【非該当理由】公営賃貸住宅整備再生計画策定時に行った耐震診断では、どの住棟も耐震性があることを確認しており、躯体の劣化を示すパネル接合部のシールの浮きや鉄筋の爆裂などの現象も見られず構造耐力に問題はありません。また、避難経路も2方向以上確保されているので本計画では該当ありません。

(長寿命化型)【参考記入】

一定の居住性や安全性等が確保されており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行います。

【非該当理由】全ての市営住宅は耐用年限を経過していることから該当ありません。

8. 市営住宅における建替事業の実施方針

本計画内では建替えに位置付ける市営住宅はありません。

しかし、今回活用手法の選定において維持管理の判定となった上蔵波団地・飯富団地とも、建替え及び集約に関して、改めて検討する必要があります。

将来必要になる建替えの検討に備えて、調査・研究を継続して行うものとし、今後、建替えを検討する場合は、以下の方針や社会的要請を考慮するものとします。

【方針】

- ・地域単位で効率的な市営住宅の供給を図るため、立地や物理的特性を踏まえ、老朽化の状態、入居の状況などを考慮し、団地単位を基本に他団地との集約や再編について検討する。
- ・高齢化社会へ対応するため、利便性に配慮して建設場所を検討する。
- ・団地内でのコミュニティバランスが崩れることのないよう、多様な世帯が居住するミックスコミュニティの形成の促進に配慮した間取りを検討する。
- ・住戸の設計に当たっては、高齢者や障がい者に配慮するとともに、低炭素社会の実現に貢献するためエコ住宅を検討する。
- ・維持管理の容易さを考慮した設備を検討するなどにより、ライフサイクルコストの削減を図る。

9. 長寿命化のための事業実施予定一覧

本計画に位置付けする事業及び検討事項は、

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧（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>（該当なし）
のとおりです。

なお、本市の市営住宅は、建築基準法により点検を義務付ける建築物ではないので、「次期定期点検時期」欄への記載はありません。ただし、適切な維持管理を行ううえで定期的な点検が必要であることから、毎年の日常点検、5年ごとの定期見直しの前年度に任意の点検を実施します。

（今度の見直しは令和7年度、任意点検は6年度に実施することとなる。）

また、長寿命化型改善事業、全面的改善事業の計画はないので、「LCC（ライフサイクルコスト）削減効果」欄への記載はありません。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体：袖ヶ浦市 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	次期定期 点検時期	計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮 減効果	備考
						R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
神納谷 団地	3～7号	4	簡耐 平屋	S42		R7までに他の団地へ住替え、退去完了後に用途廃止											退去完了後 用途廃止 解体撤去
	8～11号	4	簡耐 平屋	S42													
上蔵波 団地	1～3号、 5号	4	簡耐 平屋	S44		下屋改修工事 (計画修繕) R7まで 玄関交換修繕 (個別修繕) R4からR5まで	点検の実施 (継続使用の可能性、改修や建替えの必要性、供給方法等を検討する)	計画の見直し (継続使用の可否決定、改修・建替えの方針や時期、供給方法等の決定など)	日常点検等による個別修繕 R12まで	点検の実施 (継続使用の可能性、改修や建替えの必要性を再度検討する)	計画の見直し (スケジュール、改修・建替えの方向や時期、計画期間などの見直し)						修繕対応
	6～9号	4	簡耐 平屋	S44													修繕対応
	10～13号	4	簡耐 平屋	S44													修繕対応
	14～17号	4	簡耐 平屋	S44													修繕対応
	18～21号	4	簡耐 平屋	S44													修繕対応
	22～26号	5	簡耐 平屋	S45													修繕対応
	27～31号	5	簡耐 平屋	S45													修繕対応
飯富 団地	1-1～1-3、 1-5～1-9	8	簡耐 2階	S45		風呂給湯器 点検修繕 (個別修繕) R4まで 玄関交換修繕 (個別修繕) R5からR7まで	点検の実施 (継続使用の可能性、改修や建替えの必要性、供給方法等を検討する)	計画の見直し (継続使用の可否決定、改修・建替えの方針や時期、供給方法等の決定など)	日常点検等による個別修繕 R12まで	点検の実施 (継続使用の可能性、改修や建替えの必要性を再度検討する)	計画の見直し (スケジュール、改修・建替えの方向や時期、計画期間などの見直し)						修繕対応
	1-10～ 1-18	9	簡耐 2階	S45													修繕対応
	1-19～ 1-21	3	簡耐 2階	S45													修繕対応
	2-1～2-3、 2-5～2-7	6	簡耐 2階	S45													修繕対応
	2-8～2-14	7	簡耐 2階	S45													修繕対応
	2-15～ 2-17	3	簡耐 2階	S45													修繕対応
	2-18～ 2-21	4	簡耐 2階	S45													修繕対応
	2-22～ 2-28	7	簡耐 2階	S46		点検等の結果により 外壁塗装工事 (個別修繕) R14まで											修繕対応
	2-29～ 2-31	3	簡耐 2階	S46													修繕対応

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：袖ヶ浦市

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（ ）

[illegible]

[illegible]

市営住宅位置図



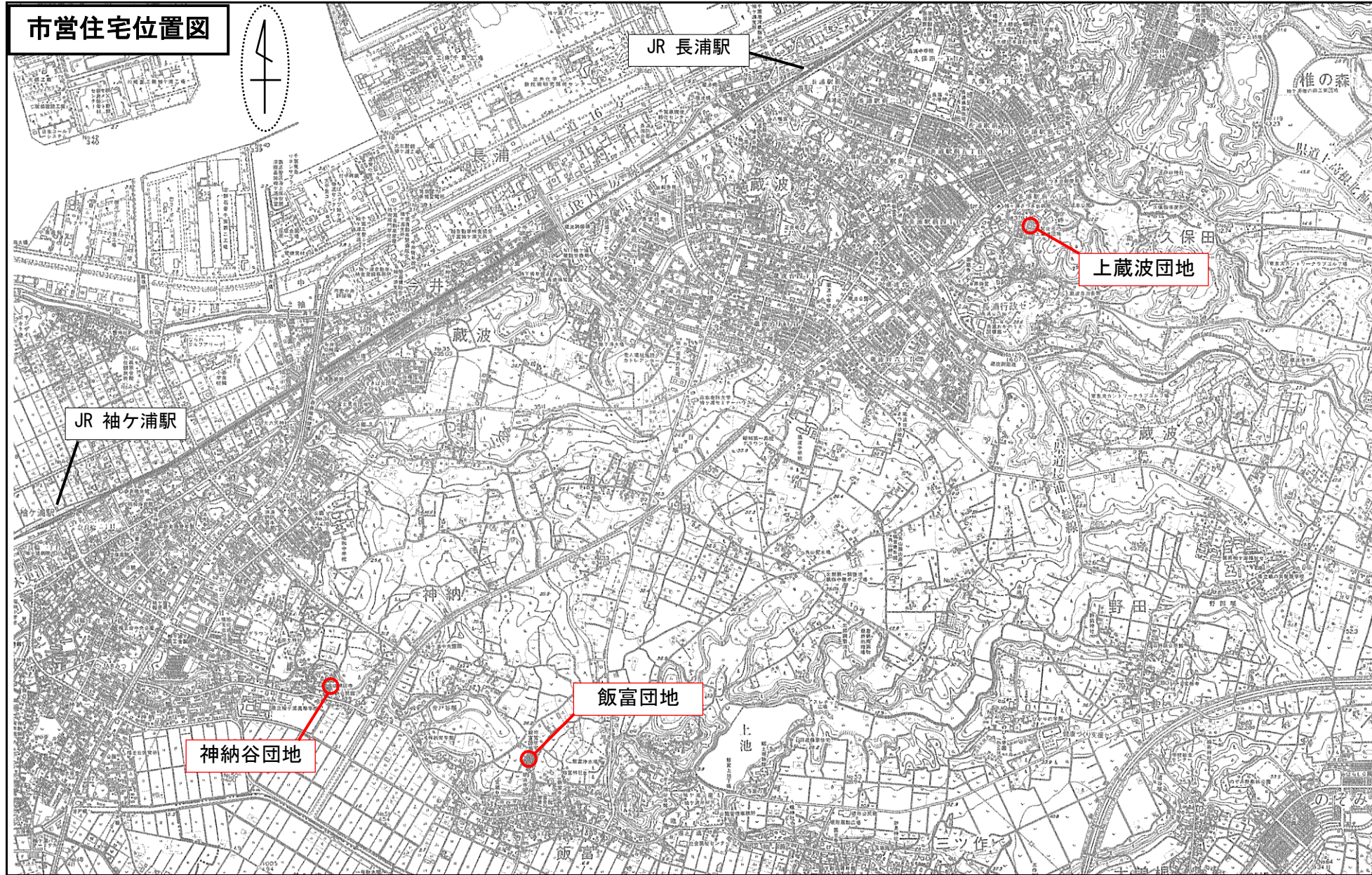
JR 長浦駅

上蔵波団地

JR 袖ヶ浦駅

飯富団地

神納谷団地



神納谷団地



玄関側を撮影



庭側を撮影

上蔵波団地 (1/2)



道路側を撮影

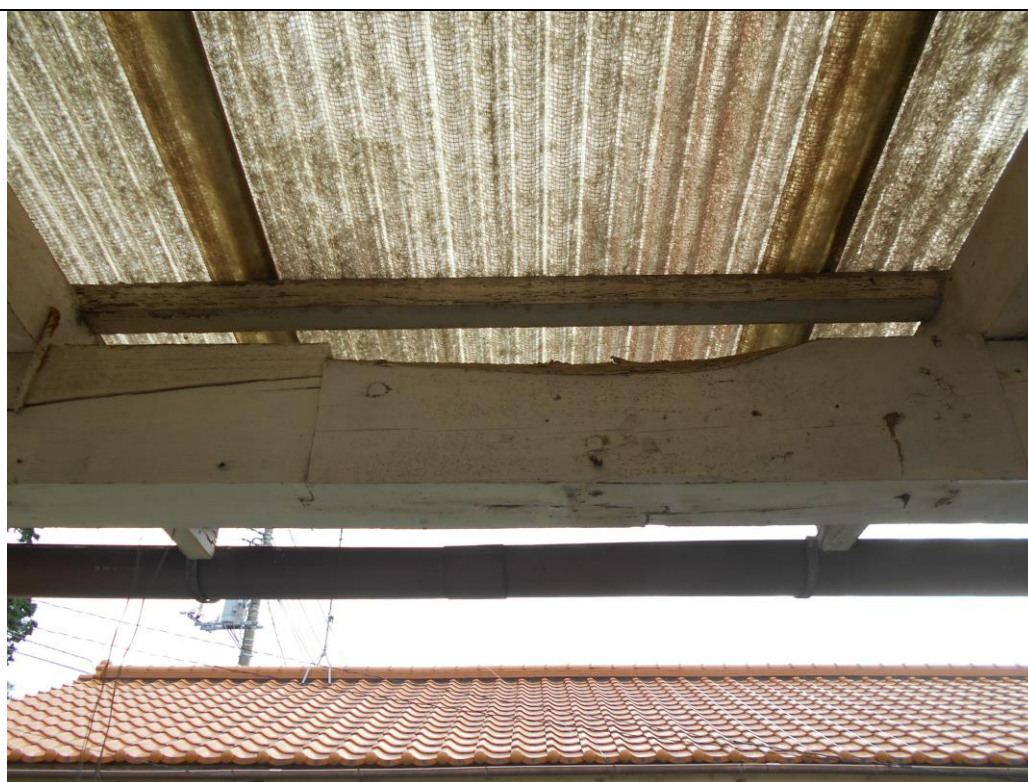


玄関側を撮影

上蔵波団地 (2/2)



庭側を撮影



下屋木部が劣化している
今計画内で修繕予定

飯富団地 (1/2)



坂道側から撮影



玄関側を撮影

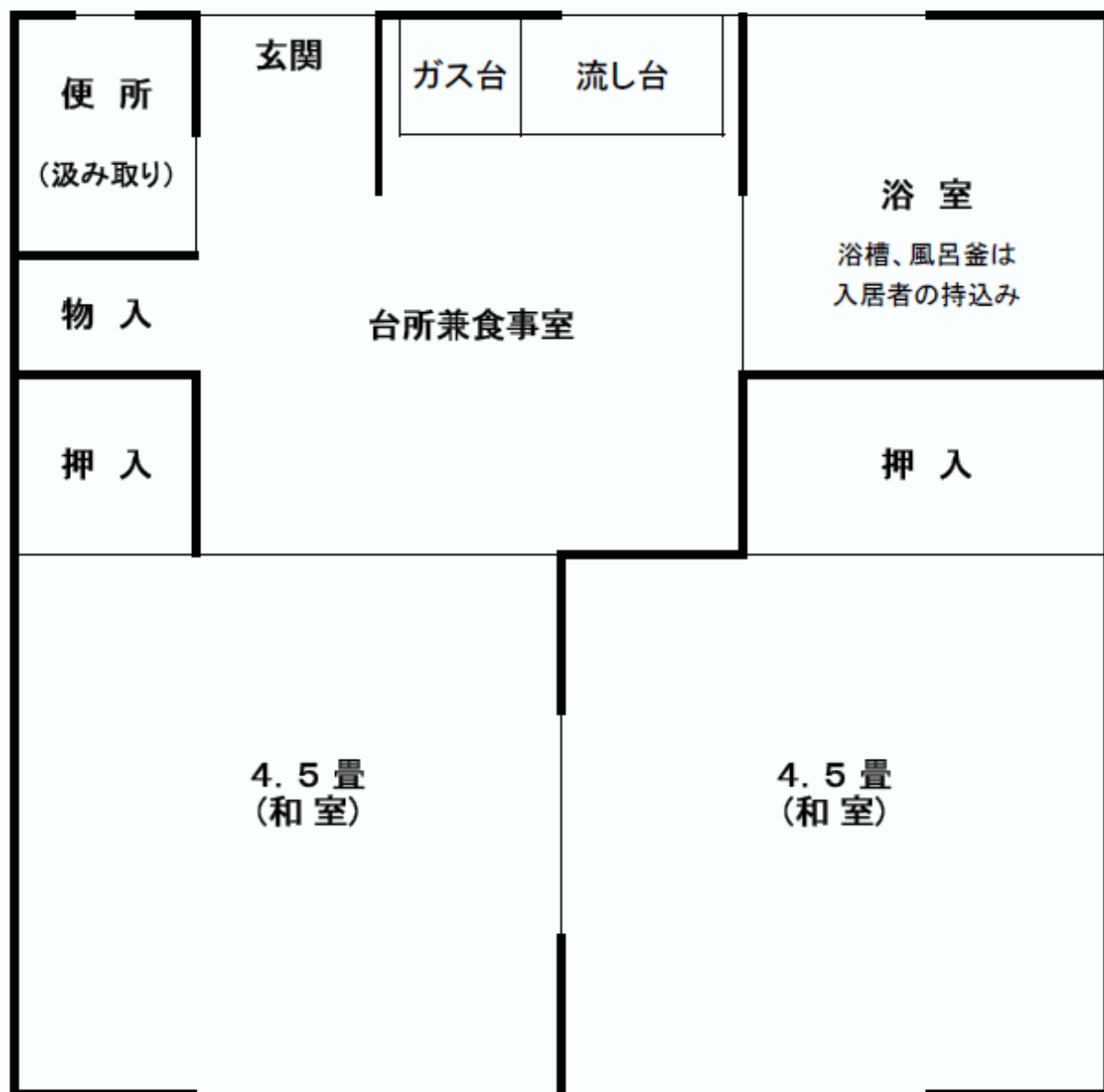
飯富団地 (2/2)



庭側を撮影

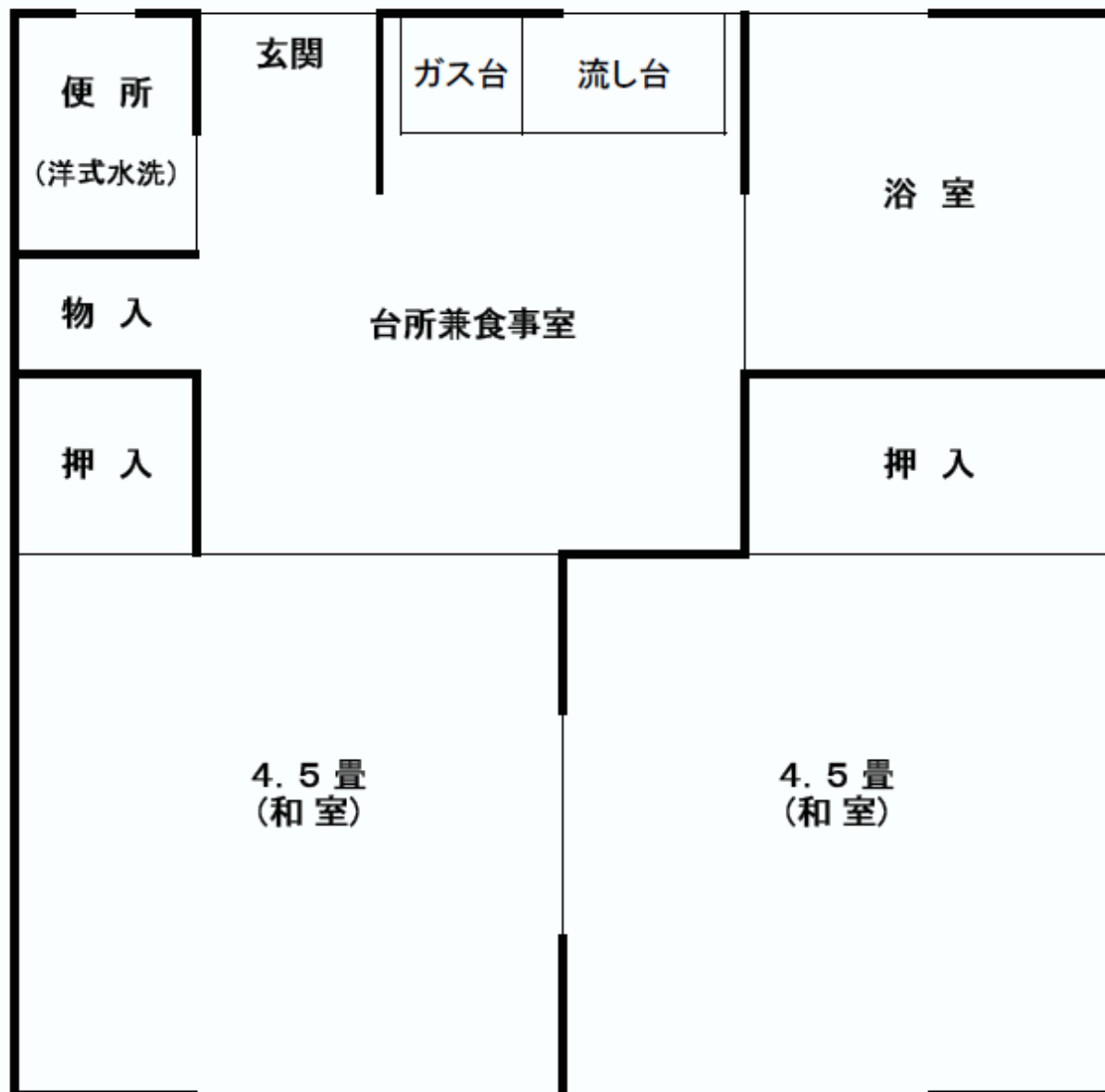
神納谷団地間取図

(長屋平屋建:31.47㎡)



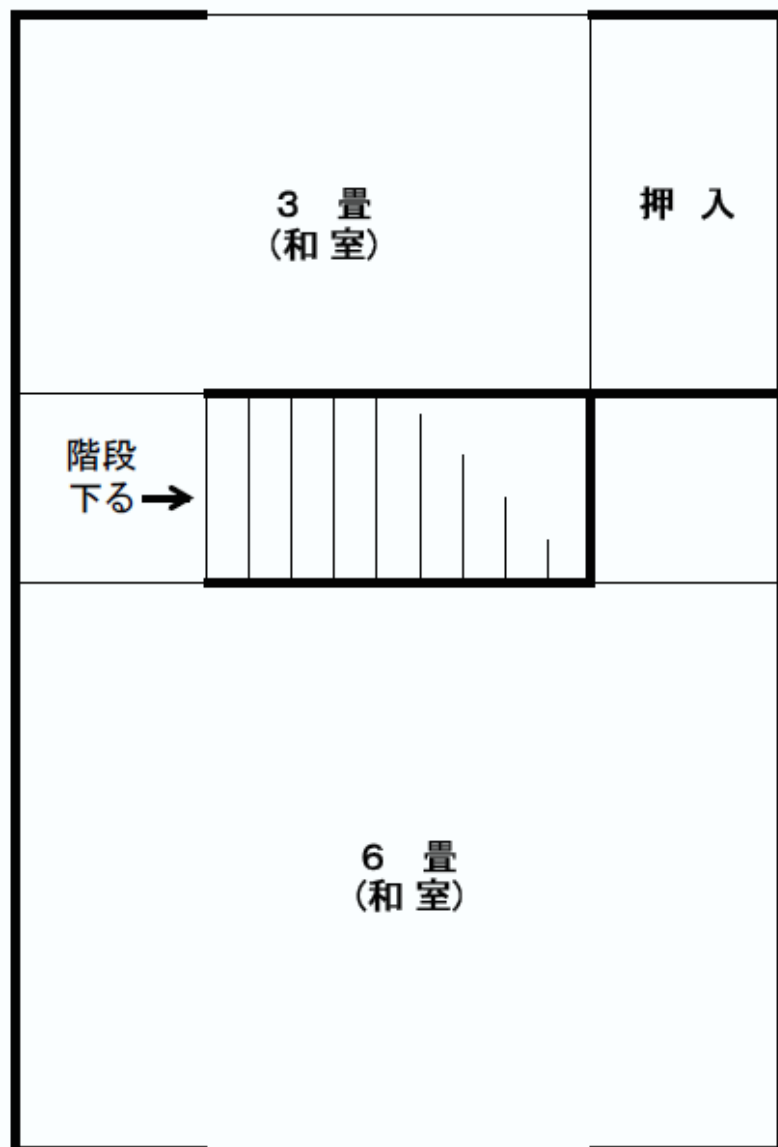
上蔵波団地間取図

(長屋平屋建:31.47㎡)



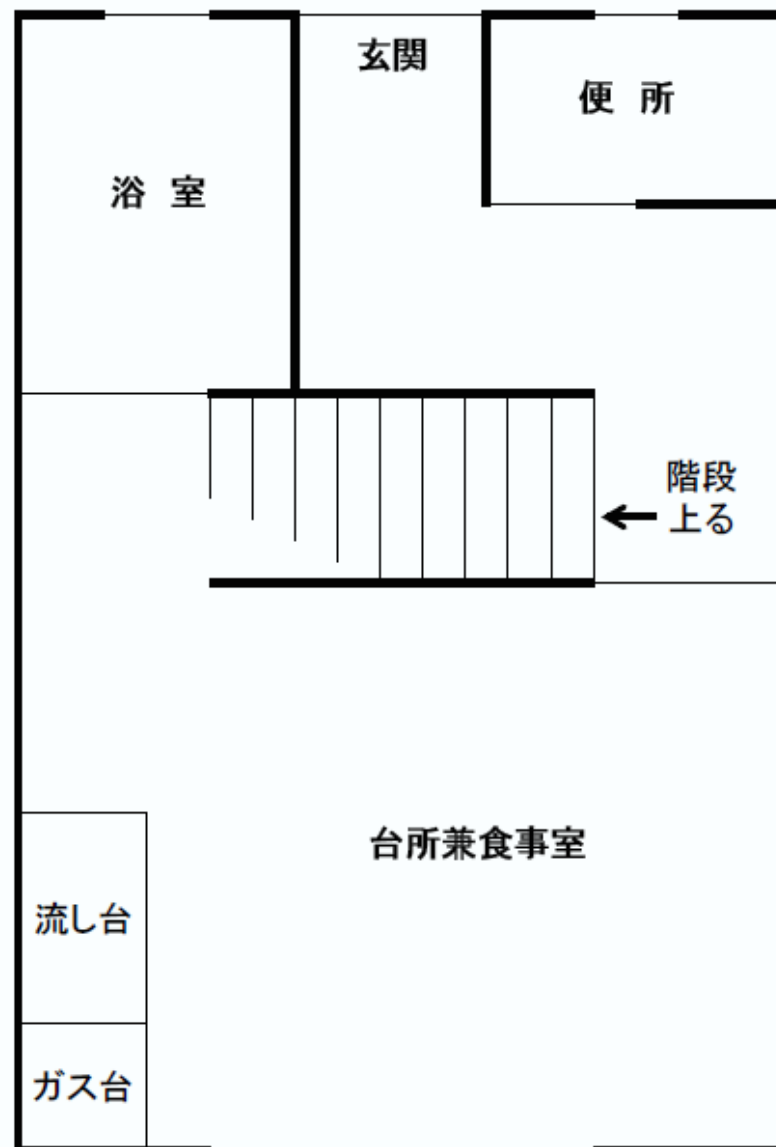
飯富団地(Ⅰ)間取図

(2階)



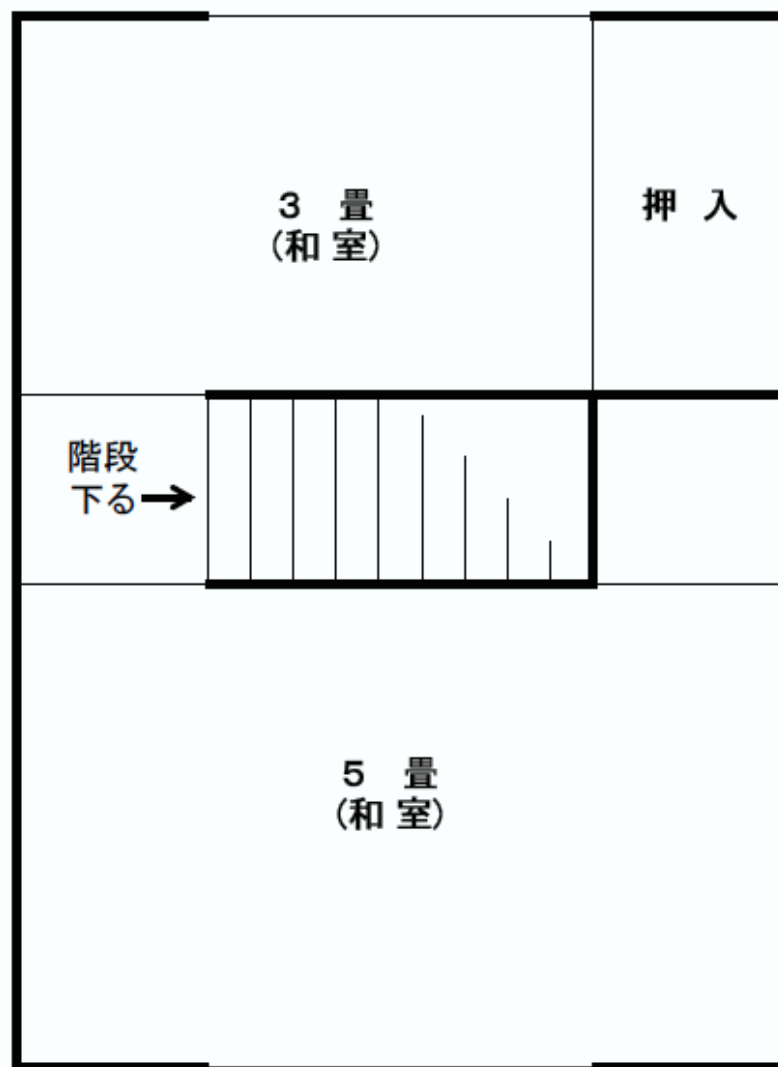
(1階)

(長屋2階建: 43.00㎡)



飯富団地(Ⅱ)間取図

(2階)



(1階)

(長屋2階建: 39.50㎡)

