

行方市公営住宅長寿命化計画

令和3年4月

行方市

【 目 次 】

第1章 市営住宅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 計画の位置づけ	2
1-4 対象施設	3
第2章 公営住宅等の状況	4
2-1 管理住宅	4
2-2 入居者	6
2-3 本市の住宅事情	10
第3章 上位・関連計画における住宅施策	14
第4章 長寿命化に関する基本方針	17
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	17
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づける対象住宅	19
5-2 団地別・住棟別状況の把握（団地カルテ・住棟カルテ）	19
第6章 点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針	44
6-1 点検の実施方針	44
6-2 計画修繕の実施方針	44
6-3 改善事業の実施方針	44
6-4 建替事業の実施方針	44
第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧	45
第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果	50

第1章 市営住宅長寿命化計画の目的等

1-1 背景と目的

(1) 背景

- 平成 18 年 6 月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されました。
- 住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠であるとされています。
- このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、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につなげていくことが重要であるとされています。
- 一方、公営住宅を含めた公共施設を取り巻く環境は、高度成長期の人口増加等に対応するために建築された多くの公共施設の老朽化が進むとともに、十分に活用されていない公共施設や管理運営の面でさらに工夫が必要な公共施設があるなど、多くの課題を抱えています。市の財政は厳しい状況が続いており、現在保有する公共施設を将来にわたって維持していくことは非常に難しい状況になっています。
- こうした中、国は平成 25 年 11 月に「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）を策定し、地方公共団体は、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を示す「公共施設等総合管理計画」を策定することが要請されました。さらに、地方公共団体は、「公共施設等総合管理計画」に基づき、個別施設ごとの具体の対応方針を定めた個別施設計画（長寿命化計画）を令和 2 年度までに策定することとなっています。また、公営住宅については、平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、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、公営住宅等のマネジメントを推進することが求められています。

(2) 目的

- 上記の背景を踏まえ、本計画は、「行方市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 4 月策定）」及び「行方市公共施設再編に向けた展開プログラム（平成 30 年 3 月策定）」に基づき、公営住宅を長寿命化することで、建物のライフサイクルコストを縮減することを目的とした個別施設計画として、施設ごとの修繕等の対応方針及び中長期的なスケジュール及びトータルコストを定めた「行方市公営住宅長寿命化計画」の策定を行うものです。

1-2 計画期間

○本計画の計画期間は、令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までの10年間とします。

○なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、おおむね5年毎に見直しを行うものとします。

1-3 計画の位置づけ

○本計画は、平成28年4月に策定された「行方市公共施設等総合管理計画」、平成30年3月策定に策定された「行方市公共施設再編に向けた展開プログラム」に基づく、市営住宅の個別施設計画であり、国の「インフラ長寿命化基本計画」に規定される個別施設計画に該当します。

○また、平成28年8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき策定されるものです。

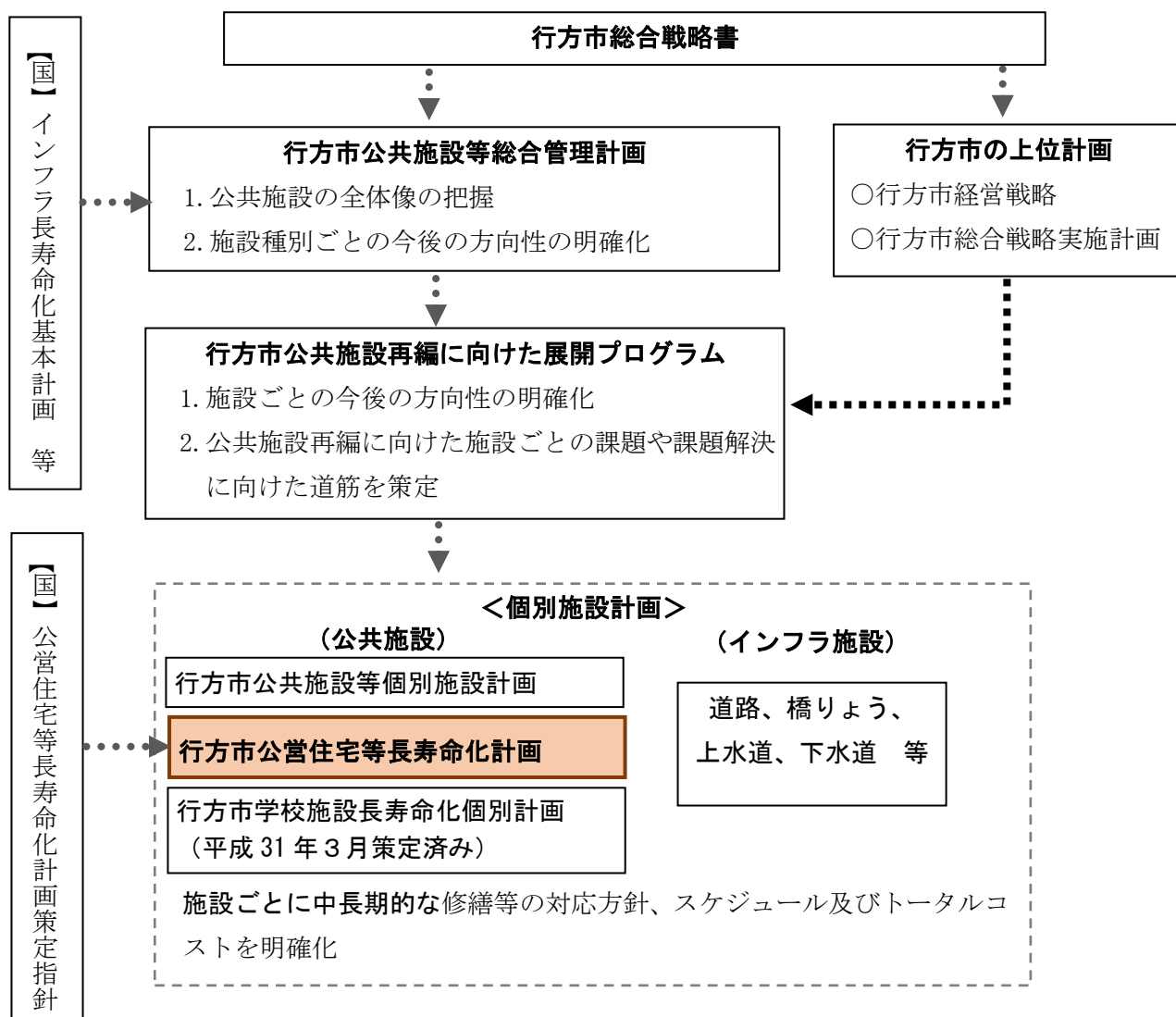


図1-1 本計画の位置づけ

○本計画で対象とする施設は、公営住宅のうち、「みなみ原団地」「新池住宅」「諸井住宅」の3施設とします。

○その他の本市が保有する公共施設は第1編、学校施設（小学校、中学校、幼稚園）は第3編として、別途整理します。

1-4 対象施設

- 本計画の対象施設は、本市が所有する公営住宅のうち、今後も施設を維持し、公共サービスの提供を継続していく「みなみ原団地」「新池団地」「諸井住宅」の3施設とします。
- 公共施設等総合管理計画において、施設分類「公営住宅等」には、本市が所有する「公営住宅」6施設と「教員住宅」2施設を対象として分類しています。
- このうち、建築後の経過年数が約50年を経過し劣化が著しい「霞住宅」「新原西住宅」「大宮住宅」については、既に募集を停止しているとともに、入居者の退居後には空室または取り壊している状況にあります。今後の施設の維持、運営の継続を見込まないことから、本計画の対象外とします。
- また、市が所有する「教員住宅」については、第3編にて整理するものとし、本計画の対象外とします。

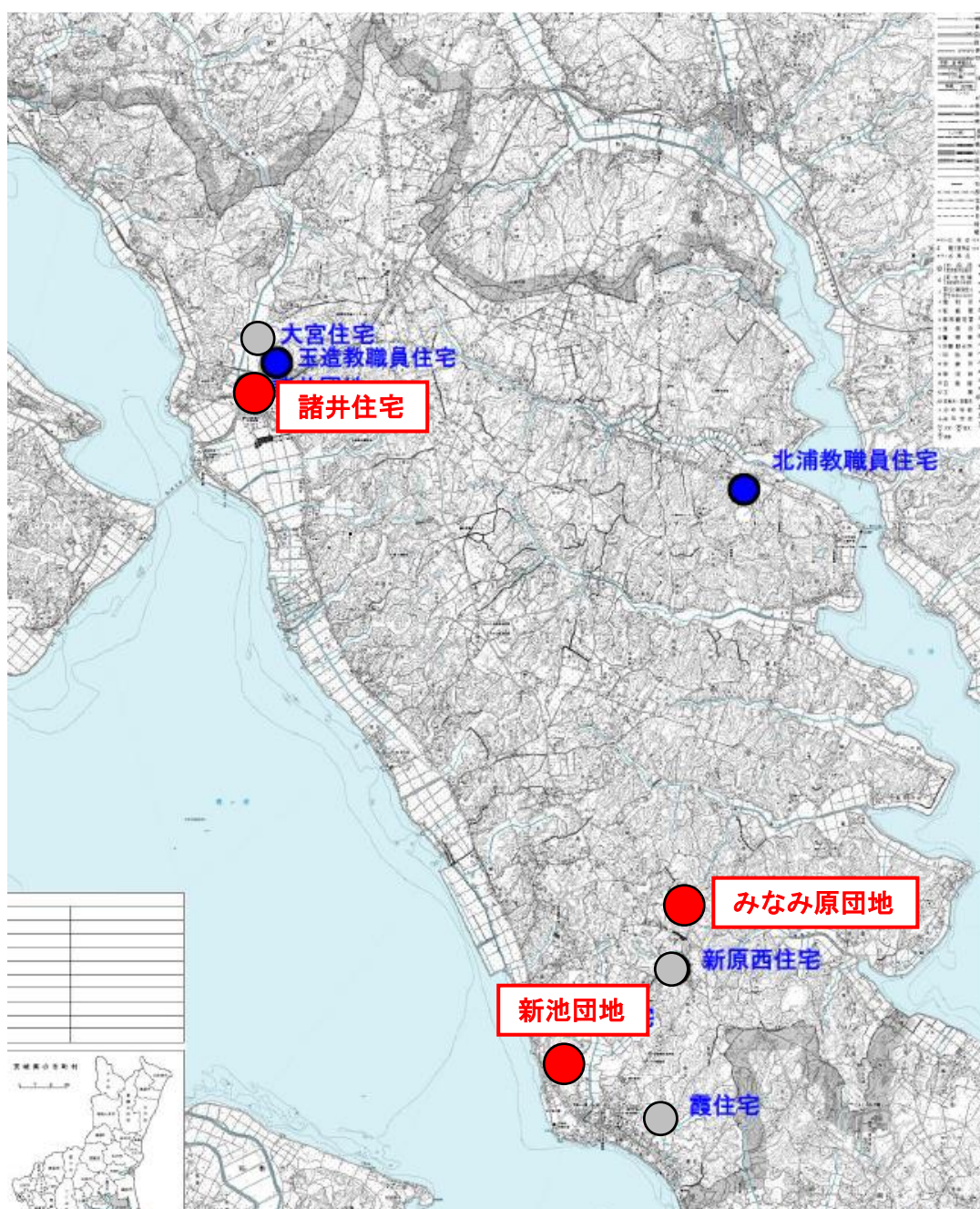


図2-1 公営住宅の位置

第2章 公営住宅等の状況

2-1 管理住宅

(1) 施設の概要

○本計画が対象とする公営住宅は、3団地、14棟、管理戸数は99戸あります。

○対象とする団地は1980年代及び1990年代後半に建設されており、建築後約20～40年程度が経過しています。また、全棟が新耐震基準を満たした建築物です。

○住宅の構造をみると、「みなみ原団地」と「諸井住宅」は鉄筋コンクリート造3階建、「新池団地」は木造平屋建となっています。

表2-1 施設の概要

番号	団地名	棟名	所在地	建設 年度	経過 年数	構造	耐用 年限	棟数	階数	戸数		敷地面積 (㎡)
										当初	現在	
1	公営住宅 みなみ原団地	N棟	青沼841	1997 (H9)	23	鉄筋コンクリート造	70	1	3	27	27	9,501
		S棟1		1998 (H10)	22	鉄筋コンクリート造	70	1	3	12	12	
		S棟2		1998 (H10)	22	鉄筋コンクリート造	70	1	3	12	12	
2	公営住宅 新池団地	1号棟	麻生3491	1981 (S56)	39	木造	30	1	1	2	2	5,631
		2号棟		1981 (S56)	39	木造	30	1	1	2	2	
		3号棟		1981 (S56)	39	木造	30	1	1	2	2	
		4号棟		1981 (S56)	39	木造	30	1	1	2	2	
		5号棟		1982 (S57)	38	木造	30	1	1	2	2	
		6号棟		1982 (S57)	38	木造	30	1	1	2	2	
		7号棟		1982 (S57)	38	木造	30	1	1	2	2	
		8号棟		1982 (S57)	38	木造	30	1	1	2	2	
		9号棟		1982 (S57)	38	木造	30	1	1	2	2	
3	公営住宅 諸井住宅	住宅(1号)	玉造乙719	1985 (S60)	35	鉄筋コンクリート造	70	1	3	12	12	15,906
		住宅(2号)		1986 (S61)	34	鉄筋コンクリート造	70	1	3	18	18	
				計				14		99	99	

資料：行方市（令和2年3月現在）

(2) 住戸規模

○住戸規模をみると、「みなみ原団地」は間取り 3LDK で約 75 m²/戸、「新池住宅」と「諸井住宅」は間取り 3DK で約 60～67 m²/戸となっています。

表 2－2 規模別戸数（戸）

番号	団地名	棟名	建設 年度	経過 年数	構造	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	主な 間取り	住戸規模 (㎡/戸)	戸数		備考
										当初	現在	
1	公営住宅 みなみ原団地	N棟	1997 (H9)	23	鉄筋コンクリート造	1,800.46	4,376.85	3LDK	75.294	27	27	
		S棟1	1998 (H10)	22	鉄筋コンクリート造			3LDK	75.294	12	12	
		S棟2	1998 (H10)	22	鉄筋コンクリート造			3LDK	75.294	12	12	
2	公営住宅 新池団地	1号棟	1981 (S56)	39	木造	1,089.54	1,089.54	3DK	60.53	2	2	
		2号棟	1981 (S56)	39	木造			3DK	60.53	2	2	
		3号棟	1981 (S56)	39	木造			3DK	60.53	2	2	
		4号棟	1981 (S56)	39	木造			3DK	60.53	2	2	
		5号棟	1982 (S57)	38	木造			3DK	60.53	2	2	
		6号棟	1982 (S57)	38	木造			3DK	60.53	2	2	
		7号棟	1982 (S57)	38	木造			3DK	60.53	2	2	
		8号棟	1982 (S57)	38	木造			3DK	60.53	2	2	
		9号棟	1982 (S57)	38	木造			3DK	60.53	2	2	
3	公営住宅 諸井住宅	住宅(1号)	1985 (S60)	35	鉄筋コンクリート造	852.37	2,029.04	3DK	67.271	12	12	
		住宅(2号)	1986 (S61)	34	鉄筋コンクリート造			3DK	67.271	18	18	
	計									99	99	

資料：行方市（令和 2 年 3 月現在）

2-2 入居者

(1) 居住世帯

- 令和2年3月現在の公営住宅の入居率は83.8%となっています。団地別にみると、「新池住宅」と「諸井住宅」で入居率90%超となっています。
- 世帯構成では、2人世帯が31世帯で最も多く、次いで3人世帯が20世帯となっており、2人世帯と3人世帯を合わせて過半数となっています。
- 世帯構成を団地別にみると、各団地とも2人世帯が最も多くなっており、団地別に大きな差異はみられません。
- 70歳以上の高齢者世帯は14世帯あり、高齢者1人世帯は4世帯、高齢者2人世帯は3世帯、高齢者同居世帯は7世帯となっています。

表2-3 団地別世帯数の状況

	団地名	建設年度	管理戸数 (戸)	入居率 (%)	世帯数 (世帯)	うち 単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上 世帯	うち75歳 高齢単身	高齢者2人	高齢者同居 世帯
1	みなみ原団地	H9～10	51	76.5%	39	9	13	11	5	1	3	2	3
2	新池団地	S56～57	18	94.4%	17	3	9	2	2	1	1	0	2
3	諸井住宅	S60～61	30	93.3%	28	5	9	7	4	3	0	1	2
合 計			99	84.8%	84	17	31	20	11	5	4	3	7

資料：行方市（令和2年3月現在）

(2) 居住水準

- 最低居住面積水準の定義は以下のとおりです。

最低居住面積水準は、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である。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者 25 m²

(2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

ただし、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

【最低居住面積水準】

・ 1人 25 m² ・ 2人 30 m² ・ 3人 40 m² ・ 4人 50 m²
 ・ 5人 57 m² ・ 6人 66.5 m² ・ 7人 76 m²

- 本計画対象の団地では、各住戸とも60 m²/戸以上の居住規模を有していることから、5人以下の世帯においては最低居住面積水準を満たしています。
- 最低居住面積水準を満たさない可能性のある5人以上世帯は5世帯あります。各団地の居住規模から「みなみ原団地」と「諸井住宅」では7人以上世帯、「新池団地」では6人以上世帯が、最低居住面積水準を満たさないものとなります。

(3) 年齢別

- 令和2年3月現在の公営住宅の入居者数は206人となっています。団地別では、「みなみ原団地」が93人で最も多く、次いで、「諸井住宅」が73人、「新地団地」が40人となっています。
- 年齢別にみると、30歳代・40歳代がそれぞれ29人（14.1%）、15～19歳が28人（13.6%）、70歳以上が27人（13.1%）の順となっており、多様な世代が居住しています。
- 団地別にみると、「みなみ原団地」は、70歳以上が15人（16.1%）で最も多く、次いで、7～14歳・30歳代がそれぞれ13人（14.0%）、15～19歳が12人（12.9%）の順となっています。
- 「新地団地」は、70歳以上が8人（20.0%）で最も多くなっています。また、15歳以上～50歳代の各年齢層ではいずれも5～7人（12.5～17.5%）となっています。なお、14歳未満の居住者はいません。
- 「諸井住宅」は、40歳代が13人（17.8%）で最も多く、次いで、7～14歳が12人（16.4%）、15～19歳・30歳代が11人（15.1%）となっています。
- 75歳以上の高齢者数は16人（7.8%）となっており、「みなみ原団地」が10人（10.8%）で人数、比率ともに最も多くなっています。

表2-4 団地別年齢別居住者の状況

	団地名	建設年度	管理戸数 (戸)	居住人数 (人)	年 齢									75歳以上 の高齢者数
					6歳以下	7～14歳	15～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上	
1	みなみ原団地	H9～10	51	93	9	13	12	4	13	10	6	11	15	10
2	新地団地	S56～57	18	40	0	0	5	6	5	6	7	3	8	3
3	諸井住宅	S60～61	30	73	4	12	11	7	11	13	3	8	4	3
人数 計(人)			99	206	13	25	28	17	29	29	16	22	27	16
1	みなみ原団地	H9～10			9.7%	14.0%	12.9%	4.3%	14.0%	10.8%	6.5%	11.8%	16.1%	10.8%
2	新地団地	S56～57			0.0%	0.0%	12.5%	15.0%	12.5%	15.0%	17.5%	7.5%	20.0%	7.5%
3	諸井住宅	S60～61			5.5%	16.4%	15.1%	9.6%	15.1%	17.8%	4.1%	11.0%	5.5%	4.1%
比率 計(%)					6.3%	12.1%	13.6%	8.3%	14.1%	14.1%	7.8%	10.7%	13.1%	7.8%

資料：行方市（令和2年3月現在）

(4) 居住年数

- 居住年数は、5年未満が32世帯で最も多く、約4割を占めています。次いで、20年以上25年未満が15世帯(17.9%)、5年以上10年未満12世帯(14.3%)であり、いずれも20%未満となっています。
- 団地別の居住年数をみると、「みなみ原団地」「諸井住宅」で5年未満が最も多く、それぞれ4割超となっています。
- 「新池団地」では、10年以上15年未満を除く各年数で2～3世帯となっており、居住年数が分散しています。

表2-5 団地別居住年数の状況

	団地名	建設年度	世帯数 (世帯)	居住年数						
				5年未満	5年以上 10年未満	10年以上 15年未満	15年以上 20年未満	20年以上 25年未満	25年以上 30年未満	30年以上
1	みなみ原団地	H9～10	39	17	6	3	2	11	0	0
2	新池団地	S56～57	17	3	2	0	3	3	3	3
3	諸井住宅	S60～61	28	12	4	4	3	1	0	4
計(世帯)			84	32	12	7	8	15	3	7

資料：行方市（令和2年3月現在）

(5) 収入

- 入居世帯の収入を分位別にみると、第1分位が64.3%で最も多くなっています。また、団地別にみても第1分位が最も多く、「みなみ原団地」では7割超を占めています。
- 収入超過世帯は17.9%を占めています。団地別では、「新池団地」が4割超であり、他の団地と比較して多くなっています。

表2-6 収入分位別世帯数（世帯）

収入分位	収入金額 (円)		みなみ原団地		新池団地		諸井住宅		合計	
			戸数 (戸)	割合 (%)	戸数 (戸)	割合 (%)	戸数 (戸)	割合 (%)	戸数 (戸)	割合 (%)
第1分位	0	～ 104,000	30	76.9	7	41.2	17	60.7	54	64.3
第2分位	104,001	～ 123,000	1	2.6	1	5.9	2	7.1	4	4.8
第3分位	123,001	～ 139,000	3	7.7	1	5.9	0	0	4	4.8
第4分位	139,001	～ 158,000	1	2.6	0	0	1	3.6	2	2.4
第5分位	158,001	～	2	5.1	1	5.9	2	7.1	5	6
合計			37	94.9	10	58.8	22	78.6	69	82.1
収入超過			2	5.1	7	41.2	6	21.4	15	17.9

資料：行方市（令和2年3月現在）

(6) 入居募集

○入居募集は、空き家がある場合に実施されます。

○応募資格は、以下の(1)～(4)のとおりであり、すべての要件に該当する方が対象となります。

(1) 現在住宅に困っており、2人以上の親族で入居する方（単身入居はできません）

(2) 市税等を滞納していない方

(3) 条例で定める基準内の収入である方

(例) 一般世帯の場合 $(1 \text{ 世帯の合計所得額} - \text{控除額}) \div 12 = 15 \text{ 万} 8 \text{ 千円以下}$

(4) 入居予定者が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員でないこと

○入居者の選考は、「市営住宅管理条例第8条」により入居者選考委員会を行い、入居者を決定します。

○令和2年3月現在、各団地とも入居待ち件数はありません。

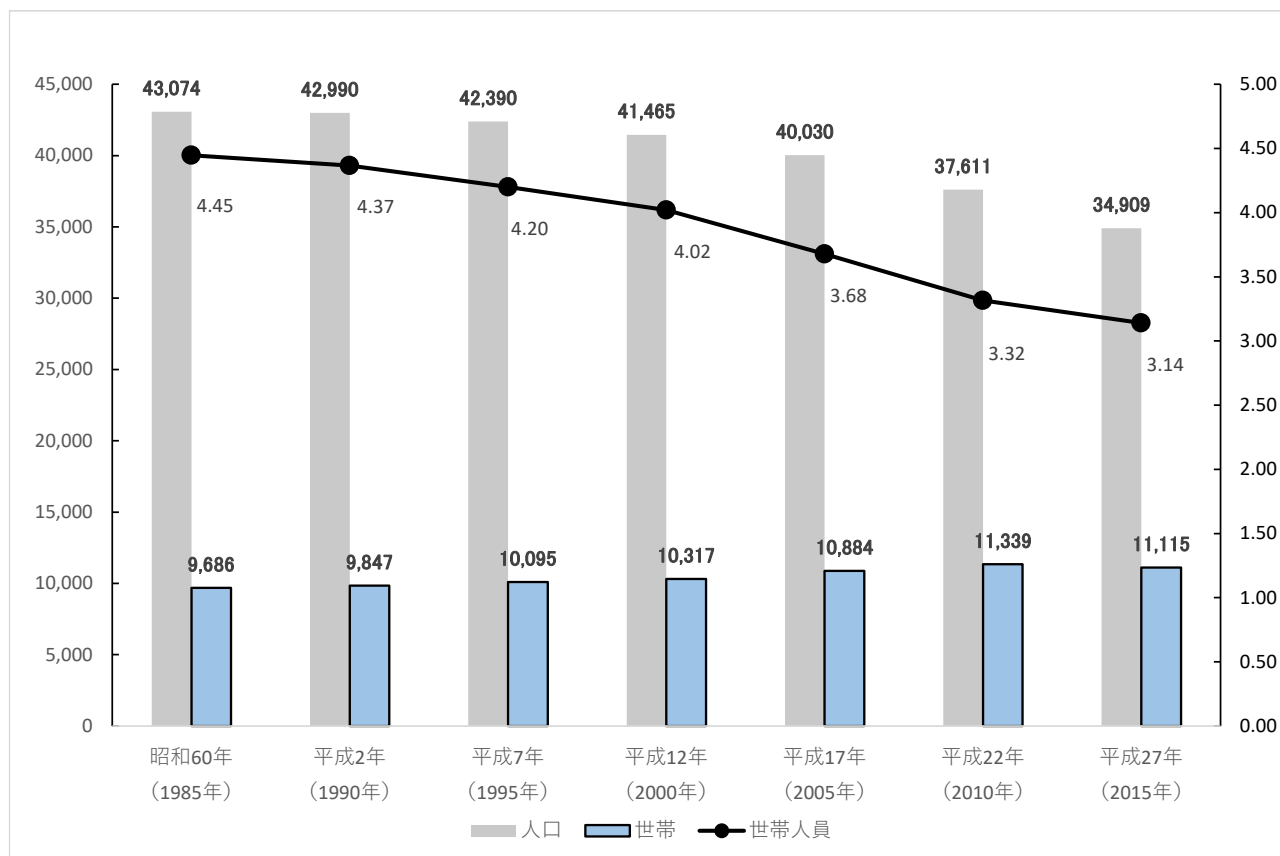
2-3 本市の住宅事情

(1) 人口・世帯数の推移及び将来人口の見通し

○本市の人口は、昭和 60 年以降減少傾向にあります。特に、平成 17 年以降は人口減少が加速しています。昭和 60 年から平成 27 年の 30 年間で 8 千人超、平成 17 年から 10 年間では 5 千人超のそれぞれ減少となっています。

○世帯数は、長期的に微増を持続していましたが、平成 27 年に減少に転じています。昭和 60 年から平成 27 年の 30 年間では約 1.4 千世帯の増加となっています。

○世帯当たり人員は、人口減少、世帯数微増の傾向から、一貫して減少しています。平成 17 年に 4 人/世帯を割り、平成 27 年現在 3.14 人/世帯となっています。



資料：国勢調査

図 2-2 人口・世帯数の推移

○行方市による人口シミュレーションでは、国立社会保障・人口問題研究所の推計を基に、将来の出生率・移動率を仮定した3パターンの将来人口推計を行っています。

○推計によると、2030年には約28～30千人、2040年には23～28千人に、それぞれ減少していく見通しとなっています。



資料：行方市総合戦略書（平成28年3月）行方市による人口シミュレーション

図2-3 行方の将来人口

(2) 住宅の動向

○住宅の所有関係別世帯数をみると、平成27年の「住宅に住む一般世帯数」は10,959世帯であり、このうち持ち家世帯が9,704世帯で最も多く、次いで民営の借家480世帯となっています。

○持ち家世帯は、概ね90%前後で推移しています。

○借家は、公営・公団・公社の借家は微減傾向、民間の借家は増減を繰り返すものの長期的にみて微増傾向にあります。

表2-7 住宅所有関係別世帯数の推移（世帯）

	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	10,011	10,237	10,642	10,705	10,858	10,959
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持ち家	9,201	9,343	9,631	9,857	9,912	9,704
	91.9%	91.3%	90.5%	92.1%	91.3%	88.5%
公営・都市再生機構・公社 の借家	174	156	167	145	133	122
	1.7%	1.5%	1.6%	1.4%	1.2%	1.1%
民営の借家	474	536	554	439	465	563
	4.7%	5.2%	5.2%	4.1%	4.3%	5.1%
給与住宅	129	165	133	149	192	496
	1.3%	1.6%	1.2%	1.4%	1.8%	4.5%
間借り	33	37	157	115	156	74
	0.3%	0.4%	1.5%	1.1%	1.4%	0.7%

資料：国勢調査

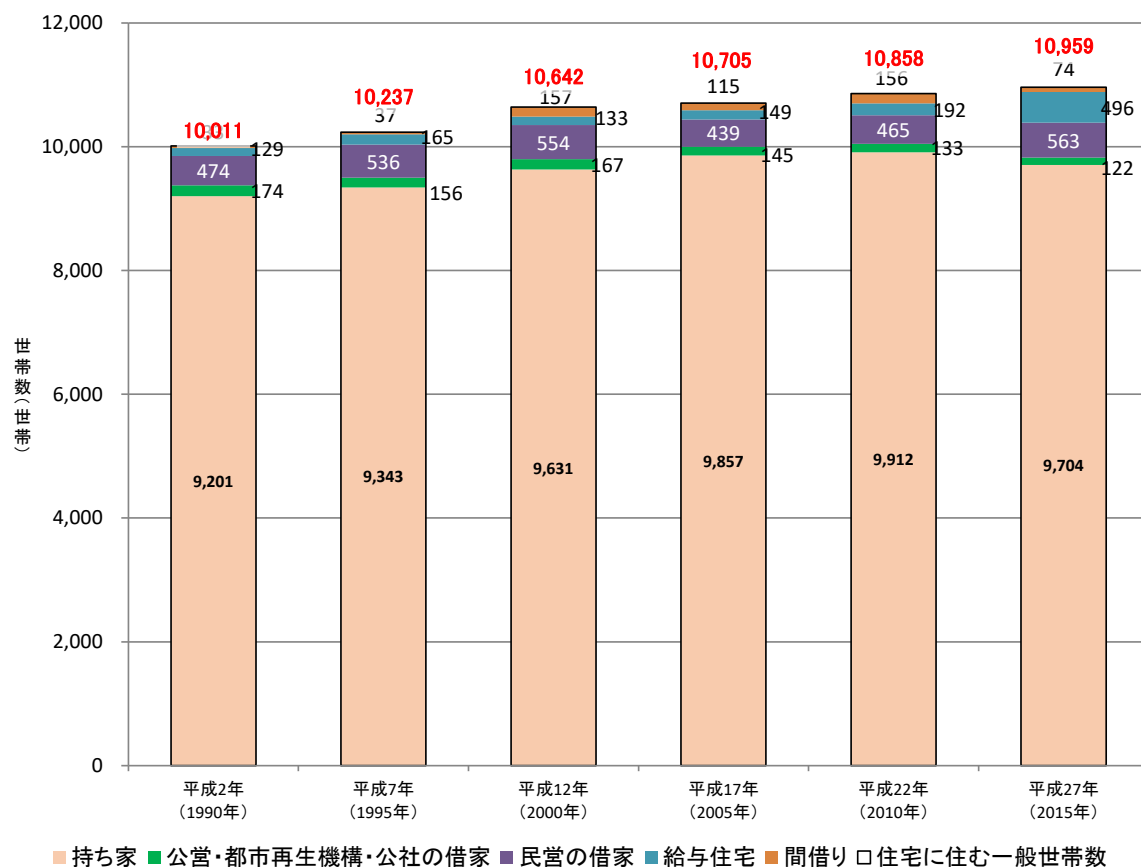


図2-4 住宅所有関係別世帯数の推移（世帯）

(3) 賃貸用の空家戸数の推移

○平成 25 年住宅・土地統計調査によると、平成 30 年の本市の賃貸用の空家住宅数は、1,310 戸となっており、直近 5 年間で 350 戸増加しています。

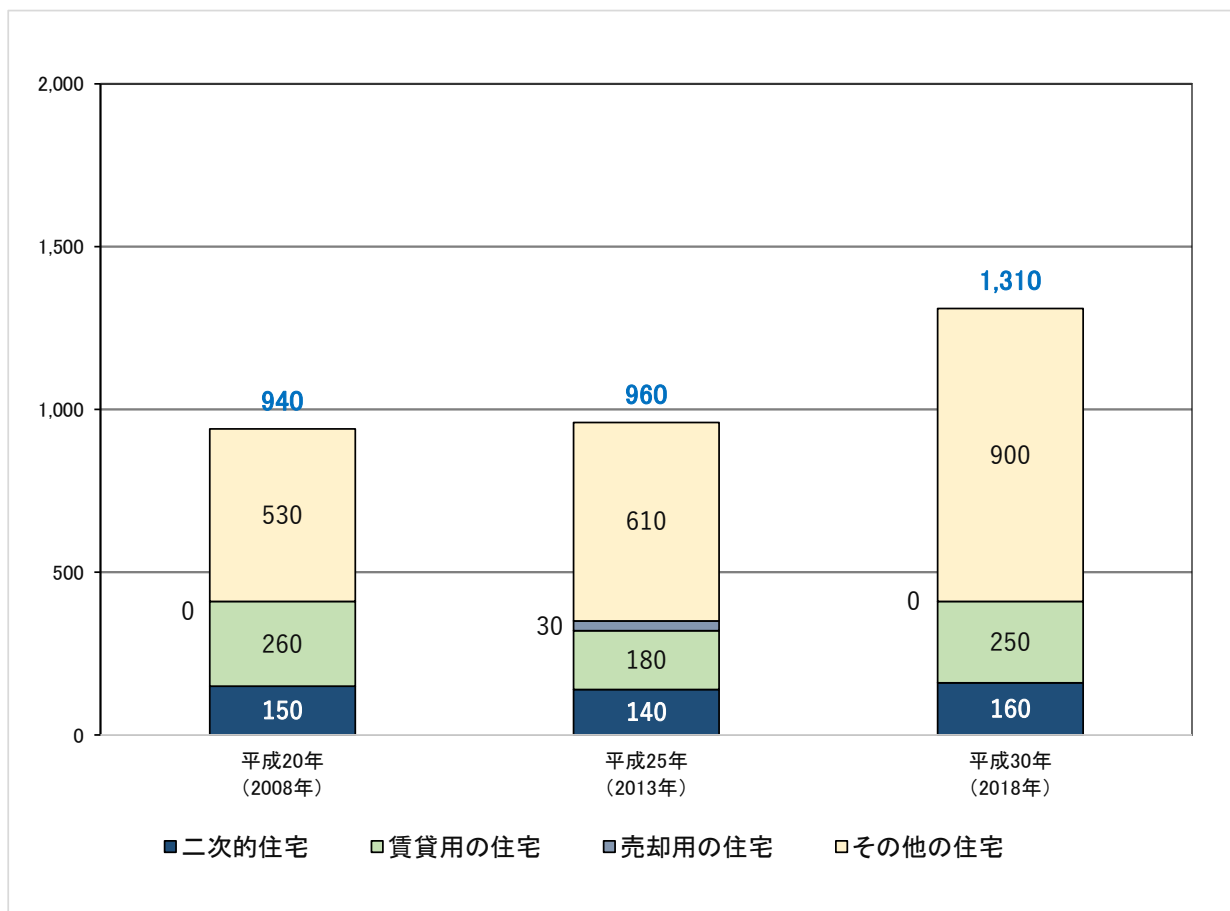


図 2 - 4 住宅所有関係別世帯数の推移（世帯）

(4) 公営住宅の状況

○市営住宅の「霞住宅」「新原西住宅」「大宮住宅」は除却します。

○本市内には県営住宅はありません。

第3章 上位・関連計画における住宅施策

○本計画の策定に際して、住宅施策等の整合性に配慮する必要がある上位・関連計画の内容を整理します。

(1) 行方市総合戦略書 ーみんなで進めるまちづくり計画ー

項 目	概要等
策定年月	平成 28 年 3 月
計画期間	平成 27 (2015) 年度～平成 37 (2025) 年度
将来像	「行方ならではの価値」の共有 ～笑顔で済み続けたいまち、行方～
基本理念	(1)「継続」から「変革」へ (2)みんなが主役のまちづくり (3)身の丈に合った市政運営
重点プロジェクト	①働く場の拡大プロジェクト ②健康で文化的なまちプロジェクト ③住みやすい地域プロジェクト ④みんなで育むプロジェクト ⑤情報発信で日本一プロジェクト

(2) 行方市新市建設計画（変更計画）

項 目	概要等
策定年月	平成 17 年度（策定）、平成 26 年 11 月（変更）
計画期間	平成 37 (2025) 年度までの 20 年間
基本理念	●潤いと活力 豊かな自然のなかで、潤いのある生活や活力あふれる産業を創造する。 ●やさしさ 人のやさしさに包まれ、ともに元気で安心して暮せるまちをつくる。 ●市民主役 市民が主体となった地域づくりを推進し、自立したまちをつくる。
将来像	豊かな自然との共生、活力ある人々、こころふれあうまち 行方 ■水と緑に恵まれた自然と共生し、快適に暮らせるまち■ ■地域資源を活かした、活力創造と人材育成のまち ■ ■ともに支え合い、安心して、いきいきと暮らせるまち■
住宅関連	4. 生活環境の整備 【施策の方針④】住環境の整備 ・定住人口増加のために、新市の自然を活かした良好な宅地や若年層向け住宅供給の誘導を図ります。 ・市営住宅については、住宅マスタープランを策定し、既存施設の居住環境改善、建て替え、新築など計画的な住宅供給を図っていきます。 【主要事業】市営住宅整備事業、市営住宅管理事業

(3) 行方市公共施設等総合管理計画

項 目	概要等
策定年月	平成 28 年 4 月
計画期間	平成 28(2016)年度～平成 67(2055)年度 40 年間
公共施設等の見直しにあたっての基本的な考え方	1. 公共施設（公共建築物）の保有総量の適正化 2. 公共施設（公共建築物）の有効活用 3. 公共施設（公共建築物）の効率的な運営
行方市の公共施設等の適正化に向けてめざす方向	➤合併の経緯を尊重しながら、類似の機能を集約し、適正な規模をめざす ➤将来の人口規模・人口構成に見合った適正な規模、機能の再配置をめざす一方、市の将来ビジョンを実現するために必要な公共施設の有効活用をめざす ➤市の財政規模に見合った持続可能な規模をめざす
施設類型ごとの今後の方向性	【市営住宅】 ○所得の低い方で住宅に困窮している市民に、低額な家賃で住宅を提供することは公営住宅法により地方自治体に求められており、今後とも引き続き、所得の低い方で、住宅に困窮している市民に住宅を提供していくことは必要となっています。 ○今後、老朽化した霞住宅、新原西住宅、大宮住宅については除却しますが、これを全て建て替えるという手法でなく、必要な管理戸数を確保する手段として民間のストックを活用（「市が借り上げる」か「家賃を助成する」などの手法の導入を含む）することも視野に入れ、住宅マスタープランを策定するなかで今後の市営住宅のあり方について検討していきます。 ○みなみ原団地、新池住宅、諸井住宅 については、必要な改修を行って長寿命化を図り、引き続き維持していきます。

(4) 行方市公共施設再編に向けた展開プログラム

項 目	概要等
策定年月	平成 30 年 3 月
計画期間	平成 29(2017)年度～平成 33(2021)年度 5 か年
施設評価	機能：継続 施設：継続 ・施設は、耐震基準を満たしており、需要も高いことから存続し、予防保全を含む必要な改修を行なって長寿命化を図る。 ・管理運営への民間活力の活用について検討する。
対応方針	○みなみ原団地、新池住宅、諸井住宅については、老朽化が進んでいるものの、耐震基準を満たしていることから、予防保全を含め必要な改修を行って、長寿命化を図っていきます。 ○所得の低い方で住宅に困窮している市民に、低額な家賃で住宅を提供することは公営住宅法により地方自治体に求められており、引き続き住宅を提供していくことは必要となっています。必要な管理戸数を明確にし、用途廃止後の市営住宅のあり方について、民間ストックの活用を含め、住宅マスタープランを策定する中で検討します。 ○施設の管理運営方法について、現在の直営による方式から、民間活力の活用を含めて検討していきます。また、住宅使用料に未納が発生していることから、負担の公平性の観点から滞納処分を含めて対策を強化していきます。

第4章 長寿命化に関する基本方針

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

○公営住宅を安全で快適に長期間使用するためには、ストックの状況を的確に把握し管理することが重要であることを踏まえ、長寿命化に関する基本方針を次のとおり設定します。

【方針①】管理する公営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理します。

○団地別住棟別のカルテを作成し、各種データを整理します。

○カルテに記載するデータは次のとおりとします。

団地カルテ	団地諸元	①所在地 ②敷地面積 ③法規制 ④DID ⑤戸数 ⑥棟数
	供用施設	①集会所 ②児童遊園 ③駐輪場
	供給処理	①供給方式 ②排水方式 ③污水处理方式
	事業手法選定の1次判定指標	①需要 ②効率性 ③立地
	事業手法選定の3次判定指標	①入居者属性 ②周辺地域属性、不足施設 ③建替や改善の際の仮住居の確保
住棟カルテ	住棟ごとの基本情報	①建設年度 ②建設年度 ③経過年 ④耐用年数 ⑤構造 ⑥階数 ⑦管理戸数 ⑧住戸専用面積 ⑨間取り ⑩空家戸数
	事業手法選定の1次判定指標	①躯体の安全性 ②避難の安全性 ③居住性
図面・写真	○外観 ○配置 ○間取り	
目視点検	○敷地及び地盤 ○建築物の外部 ○屋上及び屋根 ○建築物の内部 ○避難施設等 ○その他	
修繕履歴		

【方針②】公営住宅の定期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。

○定期的に点検を行う事項と点検サイクルを定め、実施します。

○点検履歴と最新の点検結果、次回の点検時期は、方針①で作成した団地カルテに記載し、管理します。

○標準的な点検項目は次のとおりとします。

1. 外壁・外装	4. 配管	7. 浴室廻り
2. 屋根・屋上（屋根・屋上面）	5. 防火設備	8. トイレ
3. 躯体・骨組み	6. 照明施設	

【方針③】公営住宅の住棟単位の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します。

○修繕履歴のデータベース化を図ります。

○方針①～③で整理されるデータはGISを活用して一元的な管理を行い、検索・閲覧を行うことによって、随時、修繕履歴等の確認が出来る環境を構築します。

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

- 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が重要です。
- 日常的な保守点検や修繕、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更新と比較して、ライフサイクルコストの縮減につながるものです。
- 以上を踏まえ、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を以下のとおりとします。

【方針①】 日常点検・定期点検を行い、建物の老朽化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕・改善事業を効率的に実施することで建物の長寿命化を図ります。

【方針②】 耐久性の高い資材を用いる等、仕様のアップグレード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づける対象住宅

- 長寿命化計画に位置づける対象住宅は、みなみ原団地、新池団地、諸井住宅とします。
- 当該団地の入居者の共同の福祉のために必要な集会所等の供用施設も対象とします。

5－2 団地別・住棟別状況の把握（団地カルテ・住棟カルテ）

- 3団地について、団地カルテ・住棟カルテを作成し、団地別・住棟別の事業手法を選定します。

団地名	みなみ原団地				
-----	--------	--	--	--	--

1. 団地諸元

①所在地	行方市青沼841				
②敷地面積	9,501.00㎡	敷地所有形態	公有地	接道状況	3.0～5.0m
③法規制	都市計画区域	区域内	区域区分	市街化調整区域	
	用途地域	-			
	法定建ぺい率	60%	法定容積率	200%	
	建築面積	1,800.46㎡	延床面積	4,376.85㎡	
	現行建ぺい率	19.0%	現行容積率	46.1%	
	その他指定				
④DID区域	区域内	⑤戸数	51戸	⑥棟数	11棟

2. 供用施設

①集会所	有り	②児童遊園	有り	③駐輪場	有り
------	----	-------	----	------	----

3. 供給処理

①給水方式	上水道
②排水方式	合併浄化槽
③汚水処理方式	合併浄化槽（汲み取り）

4. 事業手法選定の1次判定指標

事業計画等の概要		事業計画等の概要		事業計画等の概要	
①需要	応募状況 (入居待ち状況)	0.0%	空き室状況	管理戸数(戸)	世帯数(世帯)
				51	39
②効率性	高度利用の可能性 団地の敷地規模・形状				
③立地	利便性 (半径1km圏内)	小学校	麻生東小学校		1km圏外
		中学校	麻生中学校		1km圏外
		幼稚園	麻生幼稚園		1km圏外
		保育所	麻生こども園		900m
		役場・支所	行方市役所		1km圏外
		病院	つばさクリニック		850m
		郵便局	麻生北簡易郵便局		500m
		銀行	JAなめがたしおさい麻生支店		900m
		鉄道駅	JR鹿島線 潮来駅		1km圏外
		最寄りバス停	関鉄グリーンバス 青沼原		475m
		その他施設			
	地域バランス				
	災害危険区域等の内外		土砂災害警戒区域外 洪水浸水想定区域外		

5. 事業手法選定の3次判定指標

①入居者属性	世帯区分	総世帯数	39世帯		
		単身世帯	9世帯	うち高齢単身	3世帯
		2人世帯	13世帯	高齢者2人	2世帯
		3人世帯	11世帯	高齢者世帯率	12.8%
		4人世帯	5世帯	高齢者同居世帯	3世帯
		5人以上世帯	1世帯	同上世帯率	7.7%
	平均年齢	67.0歳	平均居住年数	25.3年	
	平均収入	70,454			
②周辺地域属性、不足施設	周辺地域の状況	徒歩圏内に大型スーパー・ホームセンター等があり、日常生活にあまり不便を感じない地域である。			
	高齢者等支援施設の充足状況	地域生活サポートセンター希来（デイサービスセンター）			
	子育て支援施設の充足状況	麻生こども園			
③建替や改善の際の仮住居の確保	隣接する公営住宅等との連携の可能性	なし			

団地名		みなみ原団地			
調査年次		2019			
1. 住棟番号		N棟	S棟1	S棟2	
2. 基本情報					
①建設年度	西暦	1997	1998	1998	
	和暦	H9	H10	H10	
②経過年数（年）		22	21	21	
③1/2経過年	通達	2032	2033	2033	
	施行令				
④耐用年限	通達	2067	2068	2068	
	施行令				
⑤構造		鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート	
⑥階数（階）		3	3	3	
⑦管理戸数（戸）		27	12	12	
⑧住戸専用面積（㎡）		75.294	75.294	75.294	
⑨間取り		3LDK	3LDK	3LDK	
⑩空家戸数（戸）		3	5	3	
3. 事業手法選定の1次判定指標					
①躯体の安全性	耐震性		確保	確保	確保
	アスベスト		無し	無し	無し
②避難の安全性	二方向避難		確保	確保	確保
	防火区画		確保	確保	確保
③居住性	最低居住水準		確保	確保	確保
	日照等		確保	確保	確保
	給湯機器		有り	有り	有り
	バスタブ		有り	有り	有り
	トイレ水洗化		済み	済み	済み
	手摺 の 設 置	玄関	無し	無し	無し
		階段	有り	有り	有り
		トイレ	無し	無し	無し
浴室		無し	無し	無し	
備考					

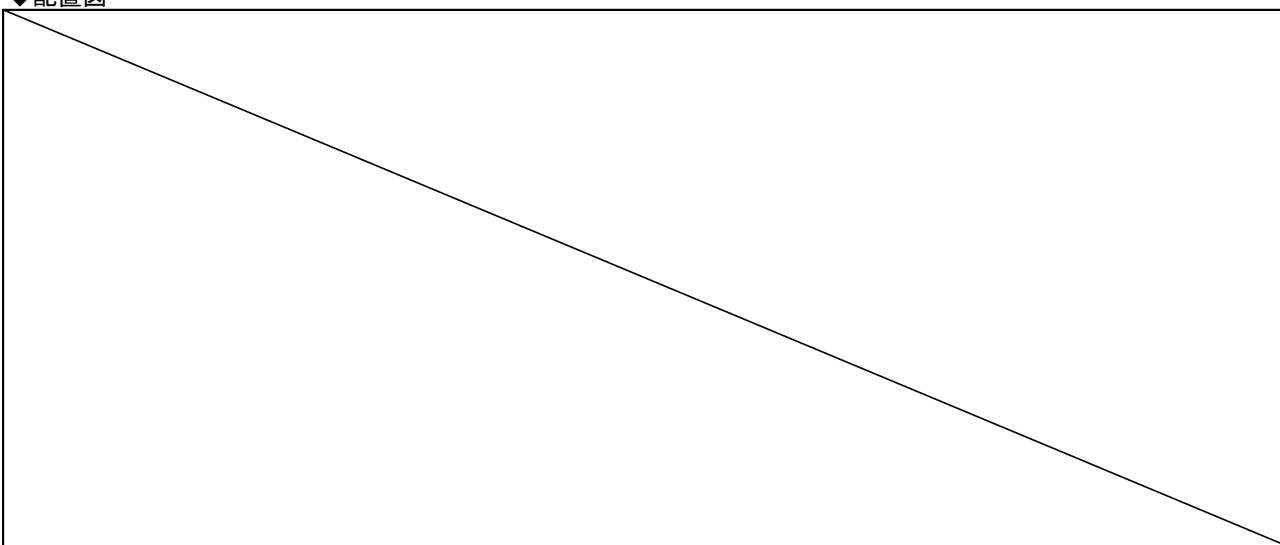
団地名

みなみ原団地

◆外観写真

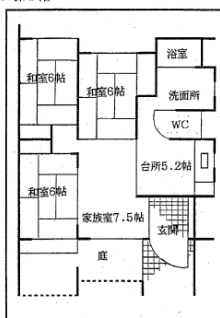


◆配置図

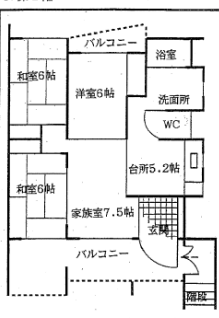


◆間取り

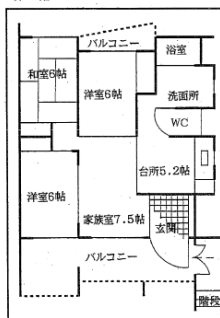
N棟1階



N棟2階



N棟3階



N棟1階

N棟1階
家族室(洋間)・・・7.5帖
和室・・・6帖×3
台所・・・5.2帖

N棟2階

N棟2階
家族室(洋間)・・・7.5帖
洋室・・・6帖
和室・・・6帖×2
台所・・・5.2帖

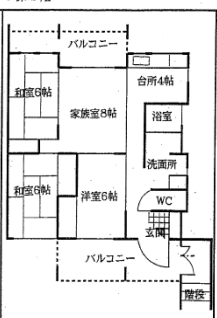
N棟3階

N棟3階
家族室(洋間)・・・7.5帖
洋室・・・6帖×2
和室・・・6帖
台所・・・5.2帖

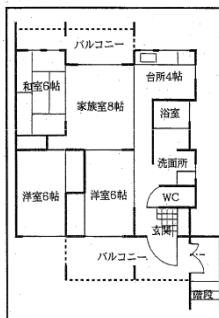
S棟1階



S棟2階



S棟3階



S棟1階

S棟1階
家族室(洋間)・・・8帖
和室・・・6帖×3
台所・・・4帖

S棟2階

S棟2階
家族室(洋間)・・・8帖
洋室・・・6帖
和室・・・6帖×2
台所・・・4帖

S棟3階

S棟3階
家族室(洋間)・・・8帖
洋室・・・6帖×2
和室・・・6帖
台所・・・4帖

団地名		新池住宅			
1. 団地諸元					
①所在地	行方市麻生3491				
②敷地面積	5,631.00㎡	敷地所有形態	公有地	接道状況	6.0m
③法規制	都市計画区域	区域内	区域区分	市街化調整区域	
	用途地域	-			
	法定建ぺい率	60%	法定容積率	200%	
	建築面積	1,089.54㎡	延床面積	1,089.54㎡	
	現行建ぺい率	19.3%	現行容積率	19.3%	
	その他指定	-			
④DID区域	区域外	⑤戸数	18戸	⑥棟数	9棟
2. 供用施設					
①集会所	無し	②児童遊園	無し	③駐輪場	無し
3. 供給処理					
①給水方式	上水道				
②排水方式	下水道接続				
③汚水処理方式	下水道接続				
4. 事業手法選定の1次判定指標					
①需要	入居待ち状況	なし	空き室状況	管理戸数（戸）	世帯数（世帯）
				18	17
②効率性	高度利用の可能性 団地の敷地規模・形状		長方形の敷地であることから、高度利用の可能性は低い。 約0.5haの長方形の敷地です。		
③立地	利便性 （半径1km圏内）	小学校	麻生小学校		850m
		中学校	麻生中学校		1km圏外
		幼稚園	麻生幼稚園		800m
		保育所	こどもの家董の苑		700m
		役場・支所	行方市役所		1km圏外
		病院	朝霞荘診療所		600m
		郵便局	麻生郵便局		1km圏外
		銀行	常陽銀行 麻生支店		1km圏外
		鉄道駅	JR鹿島線 潮来駅		1km圏外
		最寄りバス停	関鉄グリーンバス 麻生庁舎		990m
		その他施設			
地域バランス					
災害危険区域等の内外		土砂災害警戒区域外 洪水浸水想定区域外			
5. 事業手法選定の3次判定指標					
①入居者属性	世帯区分	総世帯数	17世帯		
		単身世帯	3世帯	うち高齢単身	1世帯
		2人世帯	9世帯	高齢者2人	0世帯
		3人世帯	2世帯	高齢者世帯率	5.9%
		4人世帯	2世帯	高齢者同居世帯	2世帯
	5人以上世帯	1世帯	同上世帯率	11.8%	
	平均年齢	41.6歳	平均居住年数	19.0年	
平均収入	69,625				
②周辺地域属性、不足施設	周辺地域の状況	市街地の外れで、買い物等が不便である			
	高齢者等支援施設の充足状況	特別養護老人ホーム朝霞荘			
	子育て支援施設の充足状況	保育園・幼稚園・小学校から近い位置にある			
③建替や改善の際の仮住居の確保	隣接する公営住宅等との連携の可能性	なし			

団地名			新池住宅		
調査年次			2019		
1. 住棟番号			1号棟	2号棟	3号棟
2. 基本情報					
①建設年度	西暦		1981	1981	1981
	和暦		S56	S56	S56
②経過年数（年）			38	38	38
③1/2経過年	通達		1996	1996	1996
	施行令				
④耐用年限	通達		2011	2011	2011
	施行令				
⑤構造			木造	木造	木造
⑥階数（階）			1	1	1
⑦管理戸数（戸）			2	2	2
⑧住戸専用面積（㎡）			121.06	121.06	121.06
⑨間取り			3DK	3DK	3DK
⑩空家戸数（戸）			1	0	0
3. 事業手法選定の1次判定指標					
①躯体の安全性	耐震性		確保	確保	確保
	アスベスト		無し	無し	無し
②避難の安全性	二方向避難		確保	確保	確保
	防火区画		確保	確保	確保
③居住性	最低居住水準		確保	確保	確保
	日照等		確保	確保	確保
	給湯機器		有り	有り	有り
	バスタブ		有り	有り	有り
	トイレ水洗化		済み	済み	済み
	手摺 の 設 置	玄関	無し	無し	無し
		階段なし	-	-	-
		トイレ	無し	無し	無し
浴室		無し	無し	無し	
備考					

団地名		新池住宅			
調査年次		2019			
1. 住棟番号		4号棟	5号棟	6号棟	
2. 基本情報					
①建設年度	西暦	1981	1982	1982	
	和暦	S56	S57	S57	
②経過年数（年）		38	37	37	
③1/2経過年	通達	1996	1997	1997	
	施行令				
④耐用年限	通達	2011	2012	2012	
	施行令				
⑤構造		木造	木造	木造	
⑥階数（階）		1	1	1	
⑦管理戸数（戸）		2	2	2	
⑧住戸専用面積（㎡）		121.06	121.06	121.06	
⑨間取り		3DK	3DK	3DK	
⑩空家戸数（戸）		0	0	0	
3. 事業手法選定の1次判定指標					
①躯体の安全性	耐震性		確保	確保	確保
	アスベスト		無し	無し	無し
②避難の安全性	二方向避難		確保	確保	確保
	防火区画		確保	確保	確保
③居住性	最低居住水準		確保	確保	確保
	日照等		確保	確保	確保
	給湯機器		有り	有り	有り
	バスタブ		有り	有り	有り
	トイレ水洗化		済み	済み	済み
	手摺 の 設 置	玄関	無し	無し	無し
		階段なし	-	-	-
		トイレ	無し	無し	無し
		浴室	無し	無し	無し
備考					

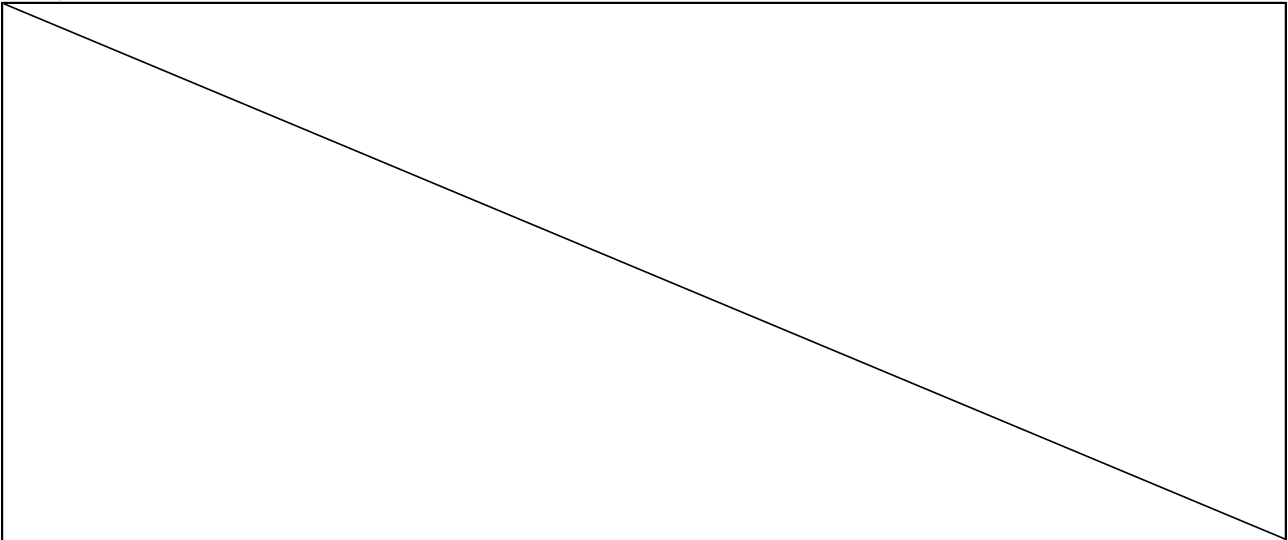
団地名		新池住宅			
調査年次		2019			
1. 住棟番号		7号棟	8号棟	9号棟	
2. 基本情報					
①建設年度	西暦	1982	1982	1982	
	和暦	S57	S57	S57	
②経過年数（年）		37	37	37	
③1/2経過年	通達	1997	1997	1997	
	施行令				
④耐用年限	通達	2012	2012	2012	
	施行令				
⑤構造		木造	木造	木造	
⑥階数（階）		1	1	1	
⑦管理戸数（戸）		2	2	2	
⑧住戸専用面積（㎡）		121.06	121.06	121.06	
⑨間取り		3DK	3DK	3DK	
⑩空家戸数（戸）		0	0	0	
3. 事業手法選定の1次判定指標					
①躯体の安全性	耐震性		確保	確保	確保
	アスベスト		無し	無し	無し
②避難の安全性	二方向避難		確保	確保	確保
	防火区画		確保	確保	確保
③居住性	最低居住水準		確保	確保	確保
	日照等		確保	確保	確保
	給湯機器		有り	有り	有り
	バスタブ		有り	有り	有り
	トイレ水洗化		済み	済み	済み
	手摺 の 設 置	玄関	無し	無し	無し
		階段なし	-	-	-
		トイレ	無し	無し	無し
		浴室	無し	無し	無し
	備考				

団地名	新池住宅
-----	------

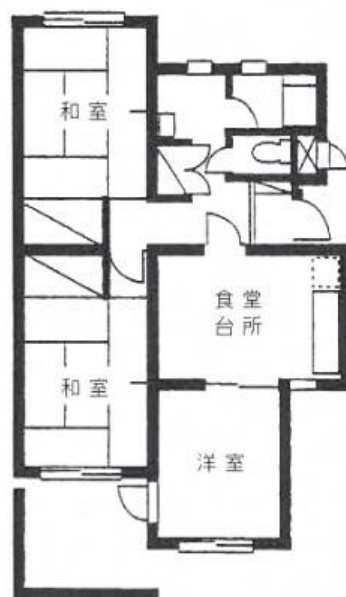
◆外観写真



◆配置図



◆間取り



間取り例

団地名	諸井団地
-----	------

1. 団地諸元

①所在地	行方市玉造甲4175				
②敷地面積	15,906.00㎡	敷地所有形態	公有地	接道状況	6.0m
③法規制	都市計画区域	区域外	区域区分	市街化調整区域	
	用途地域	-			
	法定建ぺい率	60%	法定容積率	200%	
	建築面積	852.37㎡	延床面積	2,029.04㎡	
	現行建ぺい率	5.4%	現行容積率	12.8%	
	その他指定	-			
④DID区域	区域外	⑤戸数	30戸	⑥棟数	2棟

2. 供用施設

①集会所	無し	②児童遊園	無し	③駐輪場	有り
------	----	-------	----	------	----

3. 供給処理

①給水方式	上水道
②排水方式	下水道接続
③汚水処理方式	下水道接続

4. 事業手法選定の1次判定指標

①需要	入居待ち状況	なし	空き室状況	管理戸数（戸）	世帯数（世帯）
				30	28
②効率性	高度利用の可能性 団地の敷地規模・形状		長方形の敷地であることから、高度利用の可能性は低い。 約0.5haの長方形の敷地です。		
③立地	利便性 （半径1km圏内）	小学校	玉造小学校	1km圏外	
		中学校	玉造中学校	1km圏外	
		幼稚園	玉造幼稚園	50m	
		保育所	玉造第一保育園	870m	
		役場・支所	玉造庁舎	1km圏外	
		病院	埴医院		1km圏外
		郵便局	玉造郵便局	1km圏外	
		銀行	常陽銀行 玉造支店	1km圏外	
		鉄道駅	鹿島臨海鉄道 北浦湖畔駅	1km圏外	
		最寄りバス停	関鉄グリーンバス 玉造駅	1km圏外	
		その他施設		-	
	地域バランス				
災害危険区域等の内外		土砂災害警戒区域外 洪水浸水想定区域外			

5. 事業手法選定の3次判定指標

①入居者属性	世帯区分	総世帯数	27世帯		
		単身世帯	5世帯	うち高齢単身	0世帯
		2人世帯	8世帯	高齢者2人	1世帯
		3人世帯	7世帯	高齢者世帯率	3.7%
		4人世帯	4世帯	高齢者同居世帯	2世帯
		5人以上世帯	3世帯	同上世帯率	7.4%
	平均年齢	41.6歳	平均居住年数	19.0年	
平均収入	69,625				
②周辺地域属性、不足施設	周辺地域の状況	市街地に近い高台にある			
	高齢者等支援施設の充足状況	行方市地域包括支援センター			
	子育て支援施設の充足状況	玉造幼稚園に隣接している			
③建替や改善の際の仮住居の確保	隣接する公営住宅等との連携の可能性	なし			

団地名		諸井団地		
調査年次		2019		
1. 住棟番号		住宅（1号）	住宅（2号）	
2. 基本情報				
①建設年度	西暦	1985	1986	
	和暦	S60	S61	
②経過年数（年）		34	33	
③1/2経過年	通達	2020	2021	
	施行令			
④耐用年限	通達	2055	2056	
	施行令			
⑤構造		鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	
⑥階数（階）		3	3	
⑦管理戸数（戸）		12	18	
⑧住戸専用面積（㎡）		67.271	67.271	
⑨間取り		3DK	3DK	
⑩空家戸数（戸）		1	0	
3. 事業手法選定の1次判定指標				
①躯体の安全性	耐震性		確保	確保
	アスベスト		無し	無し
②避難の安全性	二方向避難		確保	確保
	防火区画		確保	確保
③居住性	最低居住水準		確保	確保
	日照等		確保	確保
	給湯機器		有り	有り
	バスタブ		有り	有り
	トイレ水洗化		済み	済み
	手摺の設置	玄関	無し	無し
		階段	無し	無し
		トイレ	無し	無し
		浴室	無し	無し
備考				

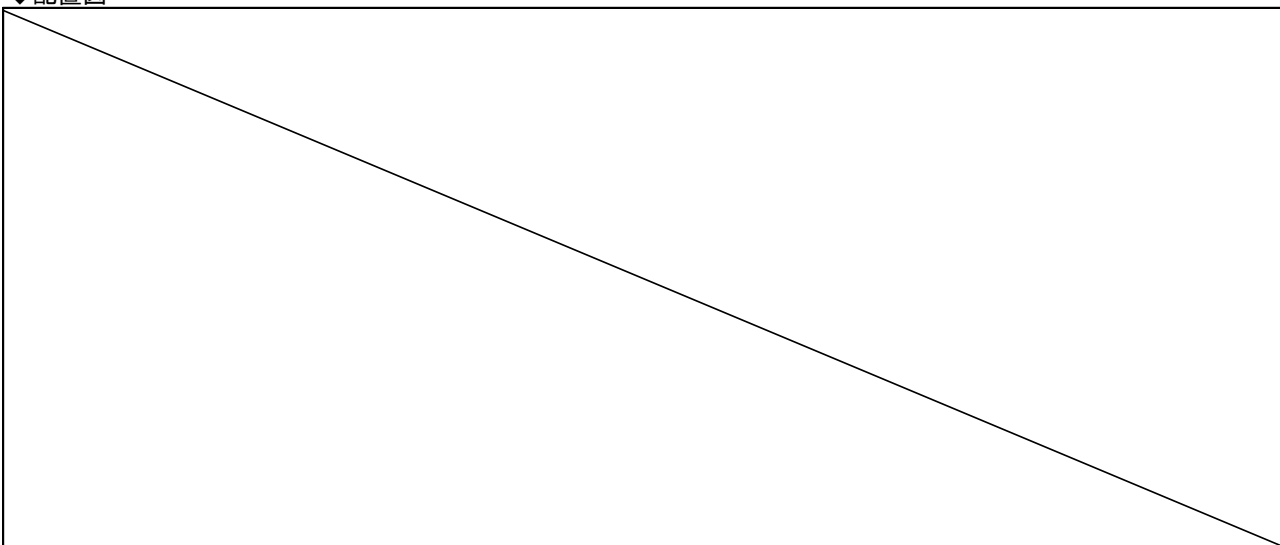
団地名

諸井団地

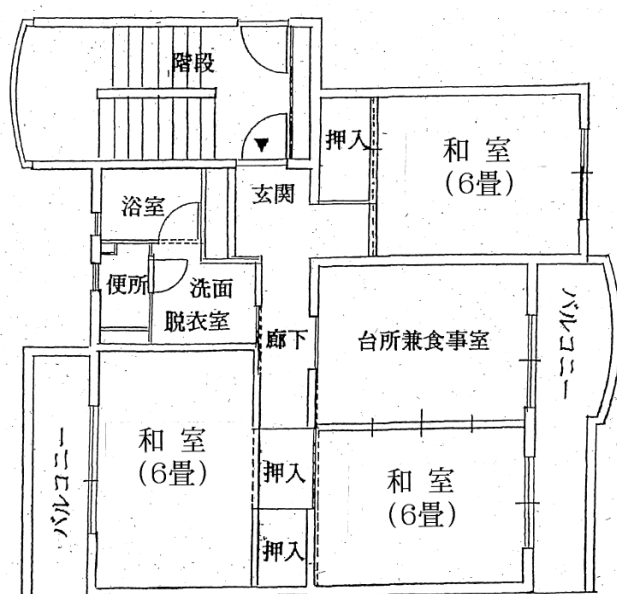
◆外観写真



◆配置図



◆間取り



○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。

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】

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

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

i) ~ iii)
全てが活用
に
適する

i) 需要
ii) 効率性
iii) 立地

左記以外

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

不要

必要

躯体・避難の
安全性に係る改善
の必要性

居住性に係る
評価項目の決定

不要

必要

居住性に係る
改善の必要性

可能

不可能

躯体・避難の
安全性に係る改善
の可能性

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)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について 判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止

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・住棟の事業手法の仮設定

【Aグループ】

③-1 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

・改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

【Bグループ】

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

・将来のストック量推計を踏まえ、「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）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。

③-2 \ ③-1	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	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	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

新規
整備

④ 3次判定：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

・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。

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

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

■ 事業費の試算

・中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。

問題なし

問題あり

■ 事業実施時期の調整

・事業費が時間的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

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 年以上）内における最終的な事業手法を決定する。

・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。

・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（P. 25）及び様式 1 ~ 3（P. 52）として整理する。

31

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：世帯年収と民間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。

○推計結果は、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 年度央で 7 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 4 世帯となります。

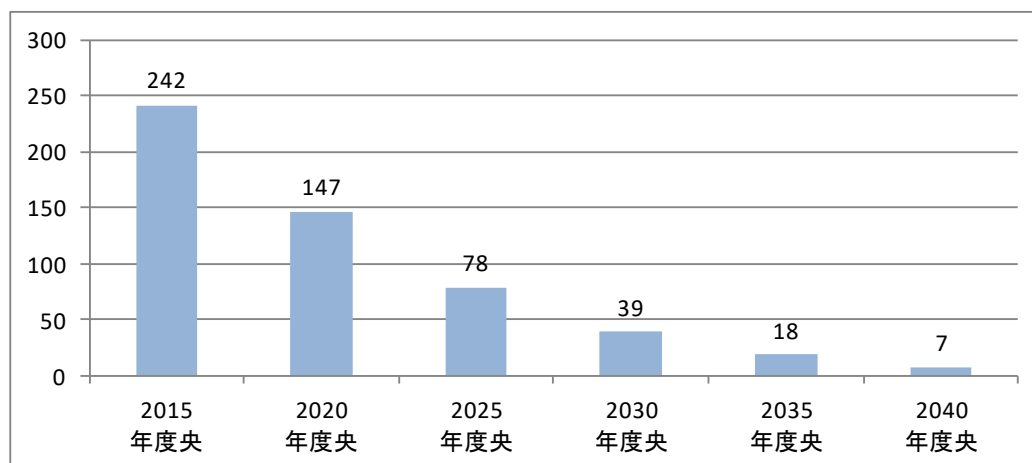
《推計結果》

【推計条件】

1－①. 世帯人員・収入・住宅所有関係別世帯数の推計	・「世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比」の推計方法 ⇒ C. 対数近似による推計 を適用
1－②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入階級別の世帯の構成割合の推計	・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法 ⇒ C. 指数近似による推計 を適用
2－①a. 公営住宅収入基準 本来階層 25%以下	⇒ 裁量階層 25%以上 40% 以下
2－①. 世帯人員・収入階級別の公営住宅収入基準該当世帯の割合の推計	・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法 ⇒ A. 線形近似による推計 を適用
2－④. 単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）	⇒ 60歳以上 を対象
3－①. 著しい困窮年収未満の世帯（必要年収未満世帯）の割合の推計	・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法 ⇒ A. 線形近似による推計 を適用 ・「民間借家の1㎡当たり家賃」の推計方法 ⇒ c. 「指数近似」による推計値 を適用

①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	242	147	78	39	18	7



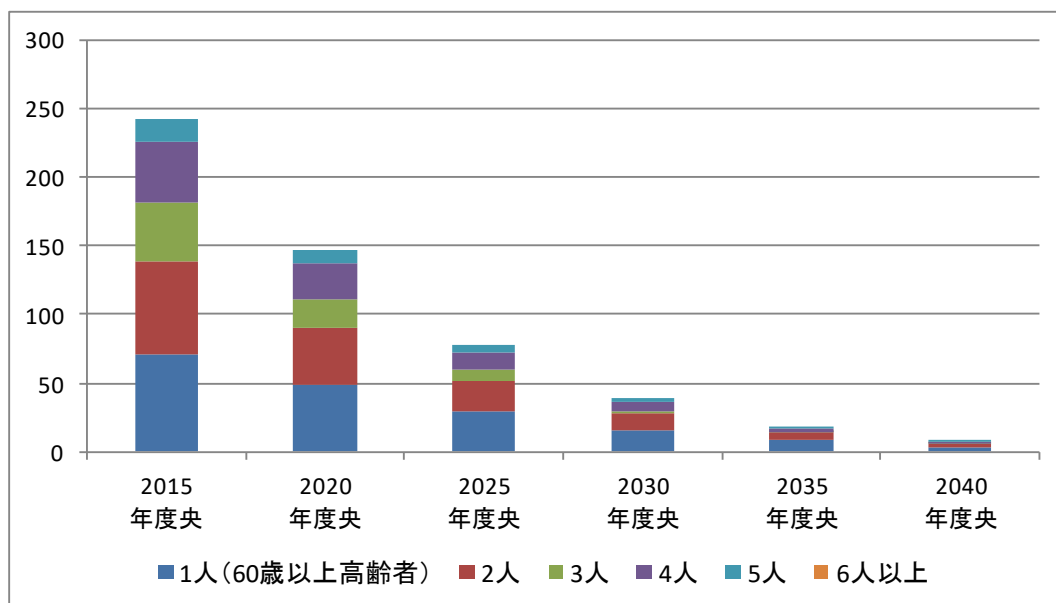
②世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

■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)	70	49	29	16	8	4
2人	68	42	23	12	6	2
3人	43	21	8	2	1	0
4人	44	26	13	6	3	1
5人	16	10	5	3	1	0
6人以上	0	0	0	0	0	0
合計	242	147	78	39	18	7

■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)	29.1%	33.2%	36.8%	41.8%	46.6%	49.8%
2人	28.1%	28.4%	29.4%	30.8%	30.6%	30.7%
3人	18.0%	14.3%	9.8%	4.4%	2.8%	2.0%
4人	18.1%	17.5%	17.1%	16.4%	14.9%	13.8%
5人	6.7%	6.7%	6.9%	6.6%	5.2%	3.6%
6人以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



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、「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」、「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」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」とします。

○ 「継続管理について判断を保留する団地」は、2 次判定において将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討します。

○ なお、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在している場合は、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定します。

○ 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 5－2 継続管理する団地の判定基準

項目	判定基準等
i) 需要	近年の入居申し込み・募集の状況 ・入居申し込み・募集の実績あり→需要あり 高 ・入居申し込み・募集の実績なし→需要なし 低
ii) 効率性	【高度利用の可能性】 ・中高層住居専用地域以上の用途地域内に立地している →可能性 高 ・低層住居専用地域内もしくは用途地域外に立地している →可能性 低 ・広幅員な道路に接道し、敷地形状の整形がとれている →可能性 高 ・狭小な道路に接道している、もしくは敷地形状の整形がとれていない→可能性 低
iii) 立地	【利便性】 ・バス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 【地域バランス】 ・地域に存する唯一の団地である →必要性が高い 【災害危険区域等の内外】 ・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。 →低 ※建築基準法第 39 条 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、下表に示すとおり、3団地とも継続管理について判断を保留します。

表 5－3 継続管理に関する判定結果

団地名	需要	効率性		立地			継続管理 する団地	判断を保 留する団 地
		用途 地域	接道・ 敷地形状	利便性	地域バラ ンス	災害危険区 域等の内外		
みなみ原団地	高	低	高	低	高	高	－	○
新池団地	高	低	高	低	高	高	－	○
諸井住宅	高	低	高	低	高	高	－	○

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

注) 災害区域等については、区域内＝低、区域外＝高とする。

○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5-4 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	・昭和 57 年以降に建築 →耐震性あり →改善不要 →居住性に係る改善の必要性の評価 ・昭和 56 年以前に建築 →耐震診断の有無 →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）」
ii) 避難の安全性	・二方向避難または防火区画が確保されている → 避難の安全性あり ・二方向避難または防火区画が確保されていない→ 避難の安全性あり →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）」
iii) 居住性	【最低居住水準】 最低居住面積水準は、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である。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。 (1) 単身者 25 m² (2) 2 人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m² 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。 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。 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。 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。 出典：住生活基本計画（全国計画）（平成 18 年 9 月 国土交通省） 【住戸内部の居住性】 以下の項目が整備されている（必要性のない団地は除く）→居住性が高い 整備されていない（必要性がある）→居住性が低い ○住戸内部 ・水洗化・浴室・バリアフリー化 ※バリアフリー化については、60 歳代以上の居住者がいない場合は必要性なしとする。 ・最低居住面積水準 1人-25m² 2人-30m² 3人-40m² 4人-50m² 5人-57m² 6人-66.5m² 7人-76m²

i) 躯体の安全性

○躯体の安全性については、昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟は安全性ありと判断します。

表 5－5 躯体の安全性の判定結果

分類		団地名	判定
躯体の安全性があると認められる団地	昭和 57 年以降に建築された団地	・ みなみ原団地 ・ 新池団地 ・ 諸井住宅	ii) 避難の安全性の判定へ
	昭和 56 年以前に建築された団地で、耐震診断の結果、耐震性有りと診断された団地又は耐震補強済みの団地	《該当なし》	
躯体の安全性が認められない団地	昭和 56 年以前に建築された団地	《該当なし》	ii) 避難の安全性の判定を行い、 iii) 改善による対応の可能性の判定へ

ii) 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。

表 5－6 避難の安全性の判定結果

分類		団地名	判定
安全性あり	2 方向避難が確保されている	・ みなみ原団地 ・ 新池団地 ・ 諸井住宅	iv) 居住性の判定へ
安全性なし	2 方向避難が確保されていない	《該当なし》	iii) 改善の可能性の判定へ

iii) 改善による対応の可能性

○優先的な対応が必要で、改善が可能か、不可能かを判定します。

○今回、判定する団地は「該当なし」です。

iv) 居住性

○居住性の判定は、a) 最低居住面積水準の確保、b) 省エネ・バリアフリー・設備状況の視点で判定します。

a) 最低居住面積水準の確保

表 5－7 最低居住面積水準からの判定結果

分類	団地名	判定
居住水準を満たす団地	・ みなみ原団地 ・ 新池団地 ・ 諸井住宅	改善不要
居住水準未達の団地	《該当なし》	改善が必要

b)省エネ・バリアフリー・設備状況

表 5－8 省エネ・バリアフリー・設備状況の判定結果

分類	団地名	判定
整備済みで居住性が高いと判断される団地	《該当なし》	改善不要
未整備で居住性が低いと判断される団地	・ みなみ原団地 ・ 新池団地 ・ 諸井住宅	改善が必要

【1次判定結果】

○②－1 及び②－2 の判定結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

○1次判定結果は、下表に示すとおりです。

表 5－9 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】	【改善又は建替】	【優先的な改善、又は建替】	【優先的な建替】
継続管理について判断を保留する団地	【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】
		・ みなみ原団地 ・ 新池団地 ・ 諸井住宅		

Aグループ

Bグループ

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次判定結果は、全ての団地がBグループに該当します。

○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、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、将来における民間賃貸住宅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

○「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」で検討した需要、効率性、立地の判定結果等を点数化し、優先順位を設定します。

○点数化の方法は、「低＝1点」、「高＝2点」として合計点を算出し、この合計点に耐用年限の残年数（基準年2019年）を加えて評価点とし、評価点の高い団地を優先順位が高いとします。

○なお、建設年度の異なる棟がある場合は、新しい年度を採用します。

表5-10 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			合計点 a	耐用年限 の残年数 b	評価点 c= a+b	優先 順位
		用途 地域	接道 敷地 形状	利 便 性	地域 バラ ンス	災害 危険 区域 等の 内外				
みなみ原団地	高2	高2	高2	低1	高2	高2	11	58	69	1位
新池団地	高2	高2	高2	低1	高2	高2	11	12	23	3位
諸井住宅	高2	高2	高2	低1	高2	高2	11	46	57	2位

注) 災害危険区域等の内外は、区域内=低1、区域外=高2

注) 耐用年限は、行方市公共施設長寿命化計画より公営住宅の目標使用年数と整合を図り、鉄筋コンクリート造80年、木造50年とする。

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

○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）結果によると、著しい困窮年収未満の世帯数は、2040 年度中で 7 世帯になる見込みです。

○平成 30 年住宅・土地統計調査によると、行方市の賃貸用の空き住宅は 1,310 戸あります。そのため、困窮年収未満の世帯については、民間賃貸住宅家賃補助制度等を活用することで全世帯をカバーすることが可能と想定できます。しかし、本市の公営住宅は、中所得者層にも低廉な住宅を提供することによって市内への定住化を促進することや災害時等の緊急事態に対応するなど、政策的に住宅を確保する必要があります。そのため、当面は引き続き公営住宅の現状を維持します。

【2 次判定結果】

○2 次判定の結果は、以下に示すとおりです。

表 5－1 1 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】 なし	【改善、建替】 なし	【改善、建替】 なし	【建替】 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】 なし	【改善し当面維持 管理】 ・みなみ原団地 ・新池団地 ・諸井住宅	【改善し当面維持 管理】 なし	【用途廃止】 なし
		【用途廃止】 なし	【用途廃止】 なし	【用途廃止】 なし	

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

○1 次・2 次判定結果を踏まえ、下表に示す視点から検討します。

表 5－1 2 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	・改善と建替と判断された住棟が混在する場合、より効率的な事業手法を再検討
②集約・再編等の可能性に関する検討	・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討
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は、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

表 5－1 3 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
みなみ原団地	×	×	×	×	個別改善
新池団地	×	×	×	×	個別改善
諸井住宅	×	×	×	×	個別改善

注) ○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

○今後、改善事業に係る費用は、長寿命化計画に位置づける対象住宅全体で、約 18.6 億円を見込みます。また戸あたりの平均費用は、約 1700 万円を見込みます。

表 5-14 改善事業に係る費用の見込み

団地名	延床面積 (㎡)	構造	戸数 (戸)	長寿命化単価 (千円/㎡)	長寿命化工事費 (千円)	戸あたり 長寿命化工事費 (千円/戸)
公営住宅みなみ原団地	4,376.85	非木造	51	255	1,116,097	21,884
公営住宅新池団地	1,089.54	木造	18	208	226,624	12,590
公営住宅諸井団地	2,029.04	非木造	30	255	517,405	17,247
合計	7,495.43		99		1,860,126	平均 17,240

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

○用途廃止した場合に係る費用は、約 2 億 8 千万円となる見込みです。

○新池団地は、この 30 年間で更新周期を迎えることから、除却工事費 40 百万円が見込まれます。

表 5-15 用途廃止に係る費用の見込み

	住戸面積合計 (㎡)	除却工事費単価 (円/㎡)	除却工事費 (千円)
みなみ原団地	4,376.85	37,000	161,943.45
新池団地	1,089.54		40,312.98
諸井住宅	2,029.04		75,074.48
合計	7,495.43		277,330.91

注) 除却費工事単価は、「平成 30 年度における住宅局所管事業にかかる標準建設費等について」より

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、下表に示すとおりです。

表 5-16 長期的な管理の見通し

団地名	長期的な管理の見通し
みなみ原団地	○建設後 22～23 年を経過する鉄筋コンクリート造 3 階建ての住宅団地です。 ○当面の間（10～15 年）は建具の改修や、居住者の今後の高齢化に対応していくため、段差解消や手すりの設置などのバリアフリー化を行い、維持管理します。 ○長期的（30 年）にも施設を維持していきます。
新池団地	○建設後 38～39 年を経過する木造平屋建ての住宅です。 ○当面の間（10～15 年）は建具の改修等を行い、維持管理します。 ○長期的（30 年）には、木造建築物の耐用年数（30 年）を経過しており、耐震基準が変わる時点で建築されており、耐震化についても定かではありません。このことから維持管理上の修繕に関して検討が必要な団地です。
諸井住宅	○建設後 34～35 年を経過する鉄筋コンクリート造 3 階建ての住宅団地です。 ○当面の間（10～15 年）は建具の改修や、居住者の今後の高齢化に対応していくため、段差解消や手すりの設置などのバリアフリー化を行い、維持管理します。 ○長期的（30 年）にも施設を維持していきます。

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、下表に示すとおりです。

○これらの実施にあたっては、今後とも定期点検を実施し、適切な維持管理を図ることが基本であり、個別修繕と長寿命化型改善事業を組み合わせながら合理的に進めます。

表 5-17 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
公営住宅管理戸数	99 戸	99 戸	99 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	99 戸	99 戸	99 戸	
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸	
うち改善事業予定戸数	81 戸	18 戸	99 戸	
個別改善事業予定戸数	81 戸	18 戸	99 戸	
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸	
うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸	
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸	

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

○職員が目視により、日常点検及び定期点検を実施します。

○点検は、国が公表している「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）」を参考に実施します。

6-2 計画修繕の実施方針

○日常点検及び定期点検の結果、不具合等が発見された場合、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

（1）安全性確保

○みなみ原団地及び諸井団地の住棟は耐震基準を満たしています。新池団地は、耐震基準を満たしているか不明であることから、安全性確保について検討してきます。

（2）福祉対応型改善事業

○高齢者が安全・安心して居住できるよう住戸内のバリアフリー化を図ります。

- ・バリアフリー化：みなみ原団地（N棟、S棟1、S棟2）、新池団地（1号棟～9号棟）、諸井団地（住宅（1号）、住宅（2号））

（3）居住性向上型改善事業

○建具の改修を行い、居住性の向上を図ります。

- ・みなみ原団地（N棟、S棟1、S棟2）、新池団地（1号棟～9号棟）、諸井団地（住宅（1号）、住宅（2号））

（4）長寿命化型改善事業

○屋上防水、屋根改修、外壁改修を行い、当面の間活用を図ります。

- ・みなみ原団地（N棟、S棟1、S棟2）、諸井団地（住宅（1号）、住宅（2号））

6-4 建替事業の実施方針

（1）公営住宅の建替え計画について

○本市では、市営住宅の建替えは予定していません。

（2）その他供給手法について

○本市では、将来的には民間賃貸住宅を活用した家賃補助制度等の導入を検討します。

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様式で次ページ以降に示します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【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>

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 行方市

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		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		
みなみ原団地	N棟	27	鉄筋コンク リート造	H9			屋上防水 建具 (修繕)			浄化槽ろ過 膜交換			排水管、空調 換気、配電 盤・幹線 (更新)				5,176	
みなみ原団地	S棟1	12	鉄筋コンク リート造	H10			屋上防水 建具 (修繕)			浄化槽ろ過 膜交換				排水管、空 調換気、配 電盤・幹線 (更新)			2,159	
みなみ原団地	S棟2	12	鉄筋コンク リート造	H10			屋上防水 建具 (修繕)			浄化槽ろ過 膜交換				排水管、空 調換気、配 電盤・幹線 (更新)			2,159	
新池団地	1号棟	2	木造	S56							床防水 (修繕)	空調換気 (更新)			屋根防水 建具 (修繕)		185	
新池団地	2号棟	2	木造	S56							床防水 (修繕)	空調換気 (更新)			屋根防水 建具 (修繕)		185	
新池団地	3号棟	2	木造	S56							床防水 (修繕)	空調換気 (更新)			屋根防水 建具 (修繕)		185	
新池団地	4号棟	2	木造	S56							床防水 (修繕)	空調換気 (更新)			屋根防水 建具 (修繕)		185	
新池団地	5号棟	2	木造	S57								床防水 (修繕)	空調換気 (更新)			屋根防水 建具 (修繕)	185	
新池団地	6号棟	2	木造	S57								床防水 (修繕)	空調換気 (更新)			屋根防水 建具 (修繕)	185	
新池団地	7号棟	2	木造	S57								床防水 (修繕)	空調換気 (更新)			屋根防水 建具 (修繕)	185	

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 行方市

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		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		
新池団地	8号棟	2	木造	S57								床防水 (修繕)	空調換気 (更新)			屋根防水 建具 (修繕)	185	
新池団地	9号棟	2	木造	S57								床防水 (修繕)	空調換気 (更新)			屋根防水 建具 (修繕)	185	
諸井住宅	住宅 (1号)	12	鉄筋コンクリート造	S60			屋上防水、 床防水、建 具 (修繕)			ガス警報器 交換				外壁塗料 (修繕)		空調換気 (更新)	1,930	
諸井住宅	住宅 (2号)	18	鉄筋コンクリート造	S61			給水管 (修繕)	屋上防水、 床防水、建 具 (修繕)		ガス警報器 交換					外壁塗料 (修繕)		3,023	

- 注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
- 注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【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： 行方市

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]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

49

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

[illegible]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果

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 16 百万円／年の縮減効果が見込まれます。

※非木造は 50 年から 80 年へ長寿命化、木造は 40 年から 60 年へ長寿命化として試算しています。

行方市公営住宅長寿命化計画
令和3（2021）年4月

行方市 総務部 財政課
〒311-3892 行方市麻生 1561-9
TEL：0299-72-0811