

名取市公営住宅等長寿命化計画

改定版

令和2年3月

名 取 市

目 次

第1章 長寿命化計画改定の目的等	1
1 計画改定の背景・目的等	1
1) 計画改定の背景と目的	1
2) 計画の位置づけ	2
2 計画の概要	3
1) 計画期間（目標年次）	3
2) 計画策定の流れ	3
第2章 市営住宅等ストックの状況	4
1 市営住宅等管理状況	4
1) 立地及び敷地条件	4
2) 住棟別管理状況	7
3) 共同施設等	13
4) 入居状況等	15
2 入居者意識	19
1) 調査概要	19
2) 調査結果	21
3 市営住宅等ストックの課題	33
第3章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	34
1 対象となる市営住宅	34
2 将来ストック数の設定	36
1) 著しい困窮年収未満の世帯数推計の概要	36
2) 著しい困窮年収未満の世帯数推計の流れ	36
3) 著しい困窮年収未満世帯の総数	37
4) 名取市の住宅ストック数の把握	38
5) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定	39
6) 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数	40
7) 目標年次における市営住宅の供給方針	41
3 団地別・住棟別手法の選定	42
1) 活用手法の判定方法	42
2) 団地単位及び住棟単位の判定	43

第4章 長寿命化のための維持管理計画	54
1 長寿命化に関する基本方針	54
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	54
2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	54
2 対象住棟の状況	55
1) 団地別住棟別状況	55
2) 劣化状況	57
3 点検の実施方針	86
1) 点検の実施方針	86
2) 対象部位と点検項目	87
4 計画修繕の実施方針	89
1) 計画修繕の実施方針	89
2) 修繕計画	89
5 改善の実施方針	93
1) 改善事業の基本方針	93
2) 改善事業のメニュー	94
3) 改善事業の実施方針	95
4) 団地別住棟別改善計画	96
6 建替事業の実施方針	102
7 譲渡（払下げ）の実施方針	102
8 長寿命化のための維持管理による効果	102
1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果	102
2) ライフサイクルコストの改善効果	102

第1章 長寿命化計画改定の目的等

1 計画改定の背景・目的等

1) 計画改定の背景と目的

(1) 計画改定の背景

名取市では、平成26(2014)年3月に策定した「名取市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、公営住宅の維持管理を進めてきました。しかし、東日本大震災後の復興住宅の建設により管理すべき棟数や戸数が大きく増加したこと、さらには、平成28(2016)年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、改定された指針に基づく計画へ見直すことが必要なことから、当計画の改定が急務となっています。

令和元(2019)年11月現在、市営住宅2団地、20棟、223戸、復興住宅7団地、279棟、655戸を管理しています。小豆島団地の多くは耐用年数(簡易耐火45年)を超過しており、安心・快適な住生活を確保する観点から早急な対応が必要となっています。

また、今後ますます高齢化の進行が見込まれることなど社会経済情勢の変化等を踏まえ、居住に配慮すべき住宅確保要配慮者等のための住宅セーフティネットとしての役割を果たしていくことが求められることから、計画的・効率的に市営住宅及び共同施設等のストックを更新していくための計画が必要となっています。

(2) 計画改定の目的

本計画は、平成28(2016)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、社会情勢及び人口並びに市民ニーズの変化を踏まえつつ、平成26(2014)年3月策定の「名取市公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行い、名取市の市営住宅について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及び課題を明らかにし、市の財政状況を踏まえた効率的かつ確かな活用の方針を定めます。

また、名取市が管理する市営住宅のストックにおいて、計画的な予防保全による維持管理を推進することにより長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図り、かつ、将来の需要の見通しに基づく効率的かつ円滑なストックの更新を推進するなどの適切なマネジメントにより、市営住宅の良好な居住環境を確保することを目的として策定します。

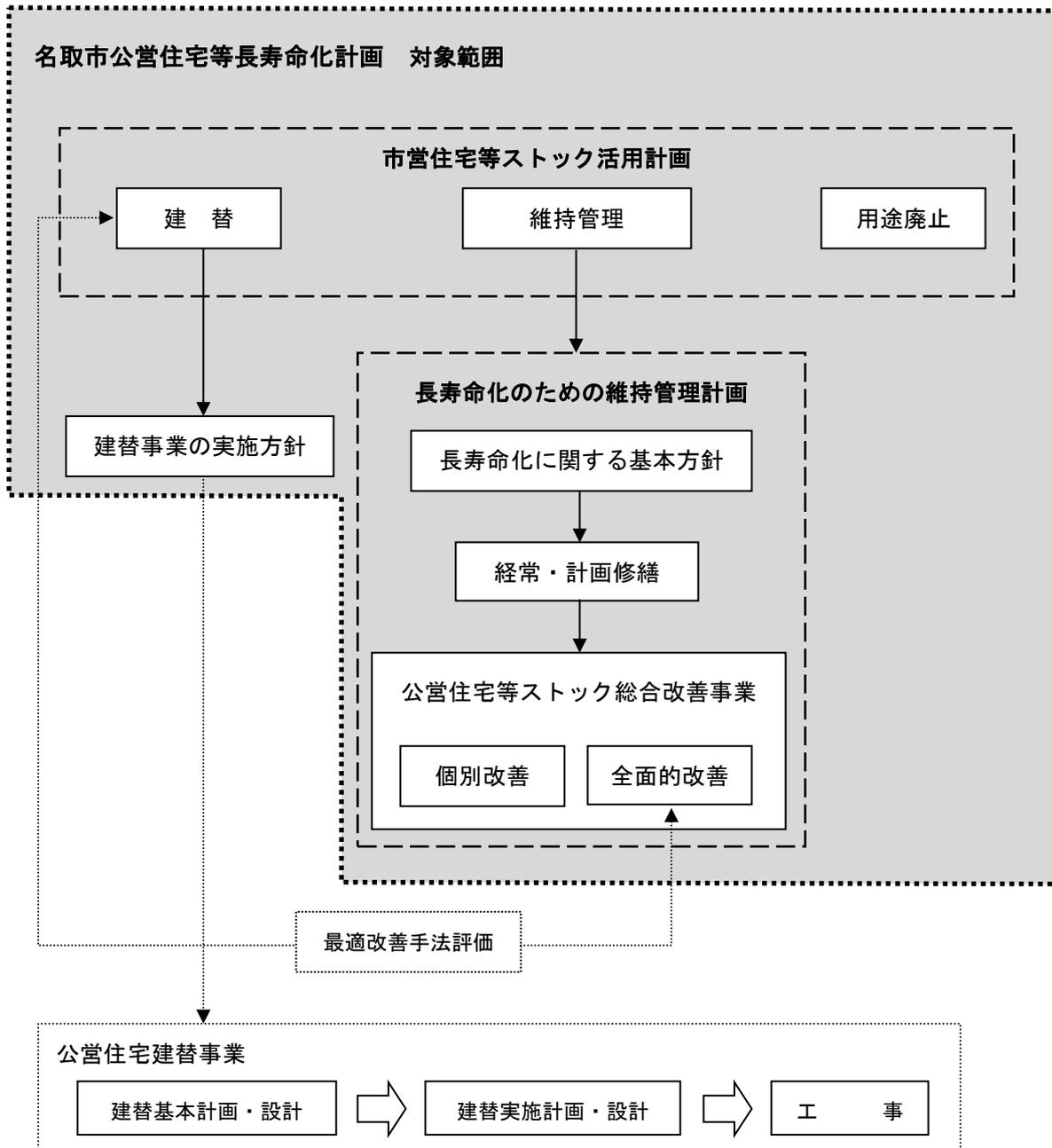
2) 計画の位置づけ

本計画は、「名取市第五次長期総合計画 2011-2020」を上位計画とし、市営住宅に係る施策を展開するための指針として位置づけます。

また、本計画は平成 29 (2017) 年 5 月に策定された「名取市公共施設等総合管理計画」に基づく、市営住宅を対象とした個別施設計画に相当します。

なお、策定に当たっては、平成 28 (2016) 年 8 月に改定された「公営住宅長寿命化計画策定指針」に基づき公営住宅等の計画的な管理・修繕等の対策の推進内容について定めるものです。

■計画対象範囲



2 計画の概要

1) 計画期間（目標年次）

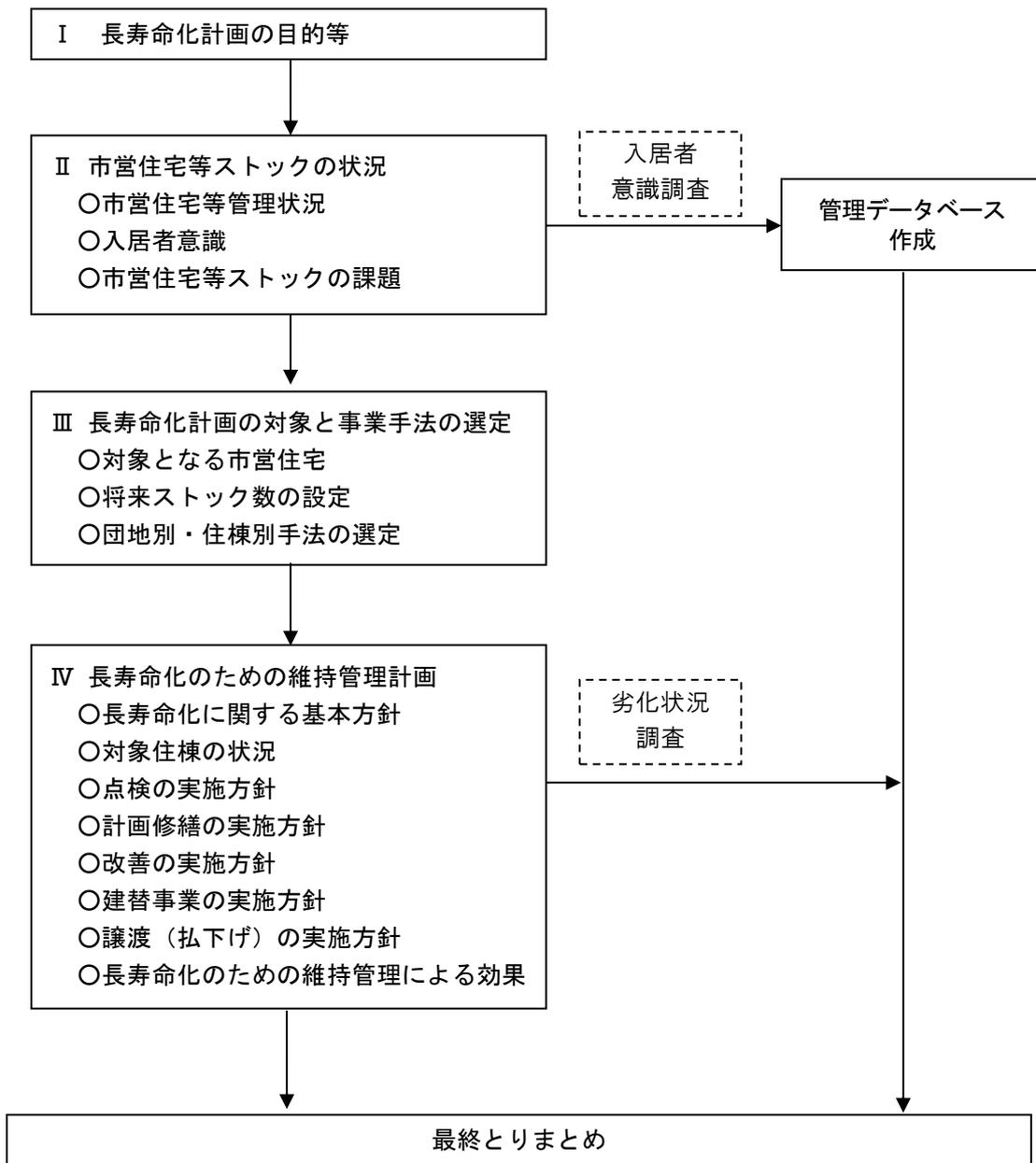
本計画は、令和 2（2020）年度から令和 11（2029）年度までの 10 年間を計画期間とします。
なお、今後の社会経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：令和 2（2020）年度～令和 11（2029）年度 → 目標年次：令和 11（2029）年度

2) 計画策定の流れ

本計画は、市営住宅の整備・改善等の方針を定め、維持管理計画を策定することを前提に以下の計画策定フローに基づき策定しました。

■計画策定のフロー



第2章 市営住宅等ストックの状況

1 市営住宅等管理状況

1) 立地及び敷地条件

(1) 立地

- ・小豆島団地と箱塚団地は第一種中高層住居専用地域と準住居地域の2つの地域地区に渡っており、閑上中央第一団地、閑上中央第二団地は第一種住居地域に立地しています。
- ・美田園北団地、高柳西団地、高柳東団地、閑上西第一団地、閑上西第二団地は市街化調整区域（無指定）に立地しています。

(2) 敷地条件

- ・市営住宅9団地のうち、10,000㎡以上の敷地面積を有する規模の大きい団地は、小豆島団地、美田園北団地、閑上中央第一団地、閑上中央第二団地、閑上西第一団地です。
- ・小豆島団地、箱塚団地、閑上中央第一団地、閑上中央第二団地の建ぺい率は60%、容積率は200%となっています。
- ・美田園北団地、高柳西団地、高柳東団地、閑上西第一団地、閑上西第二団地の建ぺい率は70%、容積率は200%となっています。
- ・敷地の所有形態は全ての団地が市有地となっています。

□立地及び敷地条件

名称	戸数	所在地	敷地面積 (㎡)	敷地の 所有形態	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	
小豆島	159	箱塚 2-7	16,316.00	市有地	第一種中高層住居専用地域/準住居地域	60	200	
箱塚	64	箱塚 2-5	6,002.00	市有地	第一種中高層住居専用地域/準住居地域	60	200	
市営住宅 計	223		22,318.00					
美田園北	戸建	42	美田園北地内	6,533.71	市有地	無指定	70	200
	集合	50	美田園北地内	7,656.03	市有地	無指定	70	200
高柳西	50	高柳字圭田地内	9,659.24	市有地	無指定	70	200	
高柳東	50	高柳字辻地内	6,900.25	市有地	無指定	70	200	
閑上中央第一	180	閑上二丁目地内	30,636.82	市有地	第一種住居地域	60	200	
閑上中央第二	戸建	61	閑上1丁目地内 閑上字庚申塚地内	13,044.59	市有地	第一種住居地域	60	200
	集合	105	閑上字庚申塚地内	8,717.99	市有地	第一種住居地域	60	200
閑上西第一	90	閑上字新大塚地内	19,034.60	市有地	無指定	70	200	
閑上西第二	27	閑上字鍋沼地内	6,085.37	市有地	無指定	70	200	
復興住宅 計	655		108,268.60					
合計	878		130,586.60					

[令和元年11月現在]

■市営住宅位置図



■市営住宅外観

		
<p>小豆島団地</p>		<p>箱塚団地</p>
		
<p>美田園北団地（戸建）</p>	<p>美田園北団地（集合）</p>	<p>高柳西団地</p>
		
<p>高柳東団地</p>	<p>閑上中央第一団地</p>	<p>閑上中央第二団地（戸建）</p>
		
<p>閑上中央第二団地（集合）</p>	<p>閑上西第一団地</p>	<p>閑上西第二団地</p>

2) 住棟別管理状況

(1) 建設年度別状況

- ・建築基準法の耐震設計基準が改正された昭和56(1981)年よりも前に建設された市営住宅は、18棟(6.0%)、159戸(18.1%)です。

□建設年度別棟数・戸数 [棟・戸]

建設年度	棟数		戸数	
S49年以前	14	4.7%	115	13.1%
S50～55年	4	1.3%	44	5.0%
S56年以降	281	94.0%	719	81.9%
合計	299	100.0%	878	100.0%

(2) 構造別階数別状況

- ・市営住宅を構造階数別にみると、棟数において最も割合が多いのは木造で270棟(90.3%)となっています。一方、戸数において最も割合が多いのは高層耐火構造6階建てで、285戸(32.5%)となっています。

□構造別階数別戸数 [棟・戸]

区分	木造	簡易耐火構造 2階建て	中層耐火構造 4階建て	中層耐火構造 5階建て	高層耐火構造 6階建て
棟数	270	13	7	2	7
	90.3%	4.3%	2.3%	0.7%	2.3%
戸数	270	71	152	100	285
	30.8%	8.1%	17.3%	11.4%	32.5%

(3) 住戸規模別状況

- ・市営住宅の戸数を住戸規模別にみると、60～70㎡未満が413戸(47.0%)と最も多く、次いで50～60㎡未満が168戸(19.1%)となっています。

□住戸規模別戸数 [戸]

40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上
28	131	168	413	138
3.2%	14.9%	19.1%	47.0%	15.7%

□住棟別管理状況

名称	棟名	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	間取り	住戸面積 (㎡)
小豆島	1号棟	S45	簡2	45	49	1	6	3K	39.30
	2号棟	S45	簡2	45	49	1	6	3K	39.30
	3号棟	S49	簡2	45	45	1	6	2DK	46.10
	4号棟	S51	簡2	45	43	1	6	2DK	46.10
	6号棟	S48	簡2	45	46	1	5	2DK	46.10
	7号棟	S48	簡2	45	46	1	5	2DK	46.10
	8号棟	S47	簡2	45	47	1	6	3K	39.30
	9号棟	S46	簡2	45	48	1	5	3K	42.70
	10号棟	S46	簡2	45	48	1	5	3K	42.70
	11号棟	S46	簡2	45	48	1	5	3K	42.70
	12号棟	S46	簡2	45	48	1	6	3K	39.30
	13号棟	S46	簡2	45	48	1	4	3K	39.30
	14号棟	S50	簡2	45	44	1	6	2DK	46.10
	15号棟	S47	耐4	70	47	1	16	3K	43.50
	16号棟	S48	耐4	70	46	1	16	3K	44.00
	17号棟	S49	耐4	70	45	1	24	3K	44.00
	18号棟	S50	耐4	70	44	1	16	3K	44.00
	19号棟	S51	耐4	70	43	1	16	3K	44.00
	箱塚	1号棟	H5	耐4	70	26	1	8	2DK
1								3DK	74.90
23								3LDK	70.50
2号棟		H6	耐4	70	25	1	8	2DK	54.80
							24	3LDK	71.90
市営住宅 計						20	223		
美田園北	戸建	H26	木造 1, 2	30	5	42	42	1LDK 2LDK 3LDK	50.20~79.40
	A棟	H27	耐5	70	4	1	50	2DK 2LDK 3DK 4DK	50.10~79.60
高柳西	戸建	H29	木造 1, 2	30	2	50	50	1LDK 2LDK 3LDK	50.20~79.40
高柳東	A棟	H29	耐5	70	2	1	50	1LDK 2LDK 3DK 4DK	50.10~79.60
閑上中央第一	A~E棟	H29	耐6	70	2	5	180	1LDK 2LDK 3DK 4DK	50.10~79.60
閑上中央第二	戸建	H29, 30	木造 1, 2	30	2, 1	61	61	1LDK 2LDK 3LDK	50.20~79.40
	F~H棟	H30	耐6	70	1	2	105	2DK 2LDK 3DK 4DK	50.10~79.60
閑上西第一	戸建	H28, 29	木造 1, 2	30	3, 2	90	90	1LDK 2LDK 3LDK	50.20~79.40
閑上西第二	戸建	H29, 30	木造 1, 2	30	2, 1	27	27	1LDK 2LDK 3LDK	50.20~79.40
復興住宅 計						279	655		
合 計						299	878		

※簡2：簡易耐火構造（2階建）耐用年数45年

耐4：耐火構造（4階建）

耐6：耐火構造（6階建）

木造2：木造（2階建）

出典：（公営住宅の管理/日本住宅協会）

耐用年数70年，耐5：耐火構造（5階建）

耐用年数70年，木造1：木造（平屋建）

耐用年数30年

耐用年数70年

耐用年数30年

[令和元年11月現在]

(4) 耐用年数経過状況

- ・耐用年数の経過状況をみると、現段階ですでに耐用年数を経過している市営住宅は、住棟が11棟（3.7%）、住戸が59戸（6.7%）となっています。

□耐用年数経過状況 [棟・戸]

	管理戸数	耐用年数の 1/2 を経過	すでに耐用年数 を経過	計画期間内に 耐用年数を経過
棟数	299	5	11	2
	100.0%	1.7%	3.7%	0.7%
戸数	878	88	59	12
	100.0%	10.0%	6.7%	1.4%

[令和元年11月現在]

□耐用年数経過状況

名称	棟名	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	耐用年数の1/2を経過		すでに耐用年数を経過		計画期間内に耐用年数を経過	
								棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
小豆島	1号棟	S45	簡2	45	49	1	6			1	6		
	2号棟	S45	簡2	45	49	1	6			1	6		
	3号棟	S49	簡2	45	45	1	6			1	6		
	4号棟	S51	簡2	45	43	1	6					1	6
	6号棟	S48	簡2	45	46	1	5			1	5		
	7号棟	S48	簡2	45	46	1	5			1	5		
	8号棟	S47	簡2	45	47	1	6			1	6		
	9号棟	S46	簡2	45	48	1	5			1	5		
	10号棟	S46	簡2	45	48	1	5			1	5		
	11号棟	S46	簡2	45	48	1	5			1	5		
	12号棟	S46	簡2	45	48	1	6			1	6		
	13号棟	S46	簡2	45	48	1	4			1	4		
	14号棟	S50	簡2	45	44	1	6					1	6
	15号棟	S47	耐4	70	47	1	16	1	16				
	16号棟	S48	耐4	70	46	1	16	1	16				
	17号棟	S49	耐4	70	45	1	24	1	24				
	18号棟	S50	耐4	70	44	1	16	1	16				
	19号棟	S51	耐4	70	43	1	16	1	16				
	箱塚	1号棟	H5	耐4	70	26	1	8					
耐4				1									
耐4				23									
2号棟		H6	耐4	70	25	1	8						
			耐4				24						
市営住宅 計						20	223	5	88	11	59	2	12
美田園北	戸建	H26	木造1,2	30	5	42	42						
	A棟	H27	耐5	70	4	1	50						
高柳西	戸建	H29	木造1,2	30	2	50	50						
高柳東	A棟	H29	耐5	70	2	1	50						
閑上中央第一	A~E棟	H29	耐6	70	2	5	180						
閑上中央第二	戸建	H29,30	木造1,2	30	2,1	61	61						
	F~H棟	H30	耐6	70	1	2	105						
閑上西第一	戸建	H28,29	木造1,2	30	3,2	90	90						
閑上西第二	戸建	H29,30	木造1,2	30	2,1	27	27						
復興住宅 計						279	655	0	0	0	0	0	0
合計						299	878	5	88	11	59	2	12

※簡2：簡易耐火構造（2階建）耐用年数45年

耐4：耐火構造（4階建）

耐6：耐火構造（6階建）

木造2：木造（2階建）

耐用年数70年，耐5：耐火構造（5階建）

耐用年数70年，木造1：木造（平屋建）

耐用年数30年

耐用年数70年

耐用年数30年

出典：（公営住宅の管理/日本住宅協会）

[令和元年11月現在]

(5) 設備等の状況

- ・浴室は、風呂付きが719戸（81.9%）、浴室のみが小豆島団地159戸（18.1%）となっています。
- ・同様に3箇所給湯設備（浴室・台所・洗面所）が設置されている住戸も81.9戸（81.9%）であり、小豆島団地のみが未整備の状態です。
- ・全ての住戸でトイレの水洗化が図られています。

□設備等状況 [戸]

浴室			3箇所給湯			トイレ水洗化		
風呂付	浴室のみ	計	有	無	計	整備	未整備	計
719	159	878	719	159	878	878	0	878
81.9%	18.1%	100.0%	81.9%	18.1%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%

[令和元年11月現在]

□住棟別設備等状況 [戸]

名称	棟名	浴室			3 箇所給湯			トイレ水洗化		
		風呂付	浴室のみ	計	有	無	計	整備	未整備	計
小豆島	1号棟		6	6		6	6	6		6
	2号棟		6	6		6	6	6		6
	3号棟		6	6		6	6	6		6
	4号棟		6	6		6	6	6		6
	6号棟		5	5		5	5	5		5
	7号棟		5	5		5	5	5		5
	8号棟		6	6		6	6	6		6
	9号棟		5	5		5	5	5		5
	10号棟		5	5		5	5	5		5
	11号棟		5	5		5	5	5		5
	12号棟		6	6		6	6	6		6
	13号棟		4	4		4	4	4		4
	14号棟		6	6		6	6	6		6
	15号棟		16	16		16	16	16		16
	16号棟		16	16		16	16	16		16
	17号棟		24	24		24	24	24		24
	18号棟		16	16		16	16	16		16
	19号棟		16	16		16	16	16		16
	箱塚	1号棟	32		32	32		32	32	
2号棟		32		32	32		32	32		32
市営住宅 計		64	159	223	64	159	223	223	0	223
美田園北	戸建	42		42	42		42	42		42
	A棟	50		50	50		50	50		50
高柳西	戸建	50		50	50		50	50		50
高柳東	A棟	50		50	50		50	50		50
閑上中央第一	A~E棟	180		180	180		180	180		180
閑上中央第二	戸建	61		61	61		61	61		61
	F~H棟	105		105	105		105	105		105
閑上西第一	戸建	90		90	90		90	90		90
閑上西第二	戸建	27		27	27		27	27		27
復興住宅 計		655	0	655	655	0	655	655	0	655
合 計		719	159	878	719	159	878	878	0	878

[令和元年11月現在]

(6) 耐震診断状況

- ・建築基準法の耐震設計基準が改正された昭和 56 (1981) 年以前に建設された住棟である小豆島団地の簡易耐火構造住棟 (1~14 号棟) については平成 28 (2016) 年 3 月に、耐火構造住棟 (15~19 号棟) については平成 27 (2015) 年 2 月にそれぞれ耐震診断調査を実施しております。

3) 共同施設等

(1) 集会所

- ・集会所が設置されているのは 3 団地 (33.3%) です。

(2) 公園

- ・児童遊園が設置されているのは 1 団地 (11.1%) です。

(3) 駐輪場

- ・駐輪場は 9 団地全ての団地 (100.0%) に設置されています。

(4) 駐車場

- ・駐車場が設置されているのは 6 団地 (66.6%) で、設置台数は 676 台となっています。

□共同施設設置状況 [団地]

集会所		公園		駐輪場		駐車場	
3	33.3%	1	11.1%	9	100.0%	6	66.6%

[令和元年 11 月現在]

(5) 給排水処理状況

- ・給水方式は、直接上水道に接続されているのは 6 団地の 283 棟 (94.7%) ですが、小豆島団地の中層耐火構造の住棟と箱塚団地の 7 棟 (2.3%) は高架水槽となっています。
- ・美田園北団地 (集合)、閑上中央第一団地 (集合)、閑上中央第二団地 (集合) H 棟は直結加圧方式で、高柳東団地、閑上中央第二団地 (集合) F・G 棟は受水槽・加圧方式で給水しています。
- ・排水方式については、全ての団地で公共下水道に接続されており、汲み取りによる污水处理方式の団地はありません。

□給排水処理状況 [棟]

給水						排水					
上水道直結		高架水槽		直結加圧方式		受水槽・加圧方式		公共下水道		汲み取り	
283	94.7%	7	2.3%	7	2.3%	2	0.7%	299	100.0%	0	0.0%

[令和元年 11 月現在]

□共同施設等

名称	構造	建設年度	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場		給水方式	排水方式
小豆島	簡耐	S45～S51	13	71	有	無	有	121	上水道直結	公共下水道
	耐火	S45～S50	5	88					高架水槽	
箱塚	1, 2号棟	H5, H6	2	64	有	有	有	64	高架水槽	公共下水道
市営住宅 計			20	223				185		
美田園北	戸建	H26, 27	42	42	無	無	無	-	上水道直結	公共下水道
	集合	H26, 27	1	50	無	無	有	80	直結加圧方式	公共下水道
高柳西	戸建	H29	50	50	無	無	無	-	上水道直結	公共下水道
高柳東	集合	H29	1	50	無	無	有	60	受水槽 ・加圧方式	公共下水道
閑上中央第一	集合	H29	5	180	有	無	有	225	直結 ・加圧方式	公共下水道
閑上中央第二	戸建	H29	61	61	無	無	無	-	上水道直結	公共下水道
閑上中央第二 (集合)	F・G棟	H30	1	65	無	無	有	126	受水槽 ・加圧方式	公共下水道
	H棟		1	40					直結加圧方式	
閑上西第一	戸建	H28, 29	90	90	無	無	無	-	上水道直結	公共下水道
閑上西第二	戸建	H29, 30	27	27	無	無	無	-	上水道直結	公共下水道
復興住宅 計			279	655				491		
合 計			299	878				676		

[令和元年 11 月現在]

4) 入居状況等

(1) 入居状況

①入居世帯数

- ・全管理戸数のうち、令和元（2019）年11月現在入居している住戸は850戸、入居率は96.8%であり、空家は28戸となっています。この空家のうち、老朽化により入居募集を停止している政策空家はありません。
- ・入居世帯は、世帯員の全てが65歳未満の一般世帯が360世帯（42.4%）、65歳以上の世帯員がいる高齢者のいる世帯が490世帯（57.6%）となっています。

□管理状況 [戸・世帯]

種別	管理戸数	入居住戸	空家		
			募集対象	政策空家	合計
市営9団地	878	850	28	0	28
	100.0%	96.8%	3.2%	0.0%	3.2%

□入居世帯数 [戸・世帯]

種別	入居戸数	入居世帯	
		一般	高齢者あり
市営9団地	850	360	490
	100.0%	42.4%	57.6%

□団地別入居世帯数 [戸]

名称	構造階数	管理戸数	入居住戸	空家			入居世帯		
				募集対象	政策空家	合計	一般	高齢者	合計
小豆島	簡2	71	65	6	0	6	16	49	65
	耐4	88	81	7	0	7	28	53	81
箱塚	耐4	64	61	3	0	3	38	23	61
市営住宅 計		223	207	16	0	16	82	125	207
美田園北	木造1,2	42	42	0	0	0	18	24	42
	耐5	50	50	0	0	0	21	29	50
高柳西	木造1,2	50	50	0	0	0	19	31	50
高柳東	耐5	50	49	1	0	1	21	28	49
閑上中央第一	耐6	180	175	5	0	5	78	97	175
閑上中央第二	木造1,2	61	61	0	0	0	30	31	61
	耐6	105	100	5	0	5	50	50	100
閑上西第一	木造1,2	90	90	0	0	0	31	59	90
閑上西第二	木造1,2	27	26	1	0	1	10	16	26
復興住宅 計		655	643	12	0	12	278	365	643
合計		878	850	28	0	28	360	490	850

[令和元年11月現在]

②人員構成

- ・一般世帯では、3人以上の世帯が139世帯（38.6%）で最も多くなっています。
- ・高齢者のいる世帯では、単身世帯が255世帯（52.0%）で最も多く、2人世帯の174世帯（35.5%）を合わせると9割近い割合になっています。

□人員構成 [世帯]

種別	管理戸数	入居住戸	一般世帯				高齢者のいる世帯			
			単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
市営	878	850	125	96	139	360	255	174	61	490
9団地	-	96.8%	34.7%	26.7%	38.6%	100.0%	52.0%	35.5%	12.5%	100.0%

□団地別人員構成 [世帯]

名称	構造階数	管理戸数	入居住戸	一般世帯				高齢者のいる世帯			
				単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
小豆島	簡2	71	65	6	6	4	16	26	18	5	49
	耐4	88	81	6	2	20	28	31	14	8	53
箱塚	耐4	64	61	6	8	24	38	19	3	1	23
市営住宅 計		223	207	18	16	48	82	76	35	14	125
美田園北	木造1,2	42	42	2	7	9	18	3	16	5	24
	耐5	50	50	8	6	7	21	22	6	1	29
高柳西	木造1,2	50	50	0	9	10	19	7	15	9	31
高柳東	耐5	50	49	10	7	4	21	24	4	0	28
閑上中央第一	耐6	180	175	57	15	6	78	70	23	4	97
閑上中央第二	木造1,2	61	61	2	12	16	30	4	21	6	31
	耐6	105	100	26	11	13	50	42	7	1	50
閑上西第一	木造1,2	90	90	2	8	21	31	5	38	16	59
閑上西第二	木造1,2	27	26	0	5	5	10	2	9	5	16
復興住宅 計		655	643	107	80	91	278	179	139	47	365
合 計		878	850	125	96	139	360	255	174	61	490

[令和元年11月現在]

(2) 収入状況

- ・全入居世帯のうち、公営住宅法による入居の収入基準を超えている収入超過世帯は、一般世帯で23世帯(2.7%)、高齢者のいる世帯で7世帯(0.8%)となっており、収入超過世帯率は3.5%です。
- ・団地別の状況をみると、供用年数が長く、規模が大きい団地である小豆島団地で収入超過世帯が多くなっています。

□収入状況〔世帯〕

種別	管理戸数	入居住戸	収入基準内世帯			収入超過世帯		
			一般	高齢者あり	合計	一般	高齢者あり	合計
市営	878	850	337	483	820	23	7	30
9団地	-	100.0%	39.6	56.8%	96.4%	2.7%	0.8%	3.5%

[令和元年11月現在]

(3) 退去状況

- ・過去3年間の退去数は、年平均で19.3世帯となっており、令和元(2019)年11月現在の全入居世帯850世帯に対する退去率は2.2%です。

□退去状況〔世帯〕

管理戸数	入居住戸	退去世帯			
		H28年度	H29年度	H30年度	3年間平均
878	850	17	16	25	19.3
-	100.0%	退去率			2.2%

□団地別収入状況及び退去状況〔世帯〕

名称	構造階数	管理戸数	入居住戸	収入基準内世帯			収入超過世帯			退去世帯		
				一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計	H28年度	H29年度	H30年度
小豆島	簡2	71	65	14	46	60	2	3	5	3	2	6
	耐4	88	81	19	52	71	9	1	10	8	5	2
箱塚	耐4	64	61	29	23	52	9	0	9	2	4	4
市営住宅 計		223	207	62	121	183	20	4	24	13	11	12
美田園北	木造1,2	42	42	16	23	39	2	1	3	1	1	2
	耐5	50	50	20	27	47	1	2	3	2	1	1
高柳西	木造1,2	50	50	19	31	50	0	0	0	0	0	0
高柳東	耐5	50	49	21	28	49	0	0	0	0	1	2
閑上中央第一	耐6	180	175	78	97	175	0	0	0	0	1	4
閑上中央第二	木造1,2	61	61	30	31	61	0	0	0	0	0	0
	耐6	105	100	50	50	100	0	0	0	0	0	1
閑上西第一	木造1,2	90	90	31	59	90	0	0	0	1	1	3
閑上西第二	木造1,2	27	26	10	16	26	0	0	0	0	0	0
復興住宅 計		655	643	275	362	637	3	3	6	4	5	13
合 計		878	850	337	483	820	23	7	30	17	16	25

[令和元年11月現在]

(4) 応募状況

- ・過去3年間の応募状況をみると、市営住宅全体では1.25倍と募集に対して応募が上回っている状況となっています。
- ・既存市営住宅は募集戸数が少ないものの毎年1.4倍を超える高い倍率となっています。
- ・復興住宅は平成28(2016)～平成30(2018)年度に建設された団地があるため、募集戸数、応募戸数ともに多くなっていますが、平成30年度の実応募倍率は1.0倍を割り込みました。

□過去3年間の応募状況 [世帯]

名称	管理戸数	H28年度			H29年度			H30年度			H28～30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
市営2団地	223	14	20	1.43	21	41	1.95	6	28	4.67	41	89	2.17
復興住宅7団地	655	143	329	2.30	531	579	1.09	248	208	0.84	922	1,116	1.21
合計	878	157	349	2.22	552	620	1.12	254	236	0.93	963	1,205	1.25

[令和元年11月現在]

2 入居者意識

市営住宅の入居者を対象に、市営住宅の評価や建替え・改善に対するニーズ、今後の市営住宅の整備の方向性に関する入居者意識を把握するために実施した「市営住宅入居者意識調査」の概要は以下のとおりです。

1) 調査概要

(1) 調査対象

- ・市営住宅入居世帯 845 世帯（令和元（2019）年 11 月 11 日現在）
- ・調査票は既存市営住宅用と復興住宅用の 2 種類に分けて配布しました。

(2) 調査方法

- ・配布方法：投函及び郵送
- ・回収方法：郵送
- ・配布回収時期：令和元（2019）年 11 月 11 日～12 月 10 日
- ・記入方式：無記名回答方式

名称	構造階数	配布数	回収数	回収率
小豆島	簡 2	64	38	59.4%
	耐 4	80	52	65.0%
箱塚	耐 4	61	33	54.1%
団地名無回答	—		3	
市営住宅 計		205	126	61.5%
美田園北	木造 1, 2	42	23	54.8%
	耐 5	50	22	44.0%
高柳西	木造 1, 2	49	21	42.9%
高柳東	耐 5	50	36	72.0%
閑上中央第一	耐 6	174	91	52.3%
閑上中央第二	木造 1, 2	98	38	38.8%
	耐 6	61	48	78.7%
閑上西第一	木造 1, 2	90	59	65.6%
閑上西第二	木造 1, 2	26	20	76.9%
団地名無回答	—		5	
復興住宅 計		640	363	56.7%

(4) 設問項目

①既存市営住宅

設問番号	調査項目	設問内容
問 1	回答者の属性	回答者の住宅（3区分）
問 2		回答者の年代（7区分）
問 3		回答者の家族人員（5区分）
問 4	現在の居住環境について	市営住宅の住み心地
問 5		市営住宅及び周辺環境の評価
問 6	修繕・改善等について	住戸内の修繕、改善の必要性
問 7		共用部分の修繕、改善の必要性
問 8		屋外部分の修繕、改善の必要性
問 9	今後の居留意向	継続居住または転居の希望
問 10		継続居住希望の理由
問 11		転居希望の理由
問 12	今後の対応	建替えまたは改善ニーズ
問 13		用途廃止や建替えに関する対応
自由意見		

②復興住宅

設問番号	調査項目	設問内容
問 1	回答者の属性	回答者の住宅（9区分）
問 2		回答者の年代（7区分）
問 3		回答者の家族人員（5区分）
問 4	現在の居住環境について	市営住宅の住み心地
問 5		市営住宅及び周辺環境の評価
問 6	修繕・改善等について	住戸内の修繕、改善の必要性
問 7		共用部分の修繕、改善の必要性
問 8		屋外部分の修繕、改善の必要性
問 9	今後の居留意向	継続居住または転居の希望
問 10		継続居住希望の理由
問 11		転居の想定時期
問 12		転居希望の理由
問 13	戸建住宅の払い下げ	戸建住宅の払い下げ意向
自由意見		

2) 調査結果

A. 既存市営住宅

(1) 回答者の属性

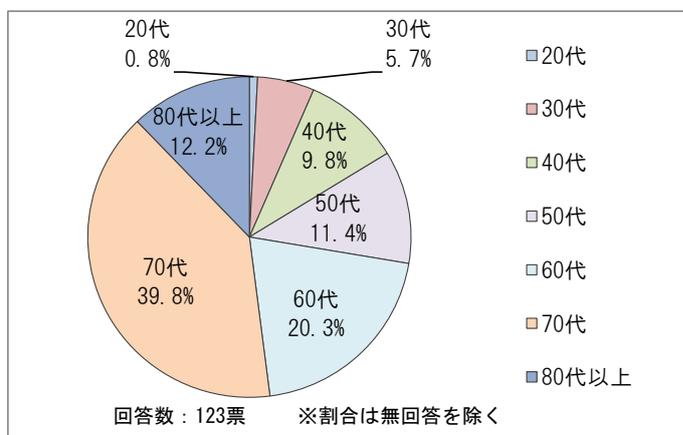
①年代

・回答者の年代は「70代」が最も多く39.8%、次いで「60代」が20.3%となっており、回答者の70%以上は60代以上となっています。

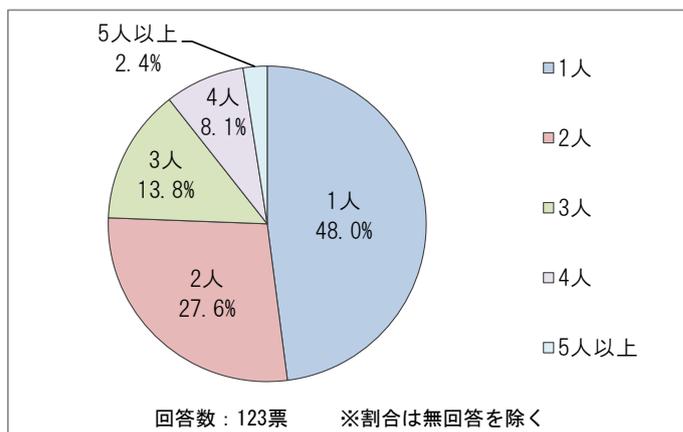
②家族人員

・回答者の家族人員は「1人」が最も多く48.0%、次いで「2人」が27.6%となっており、回答者の75%以上は1人から2人の小規模世帯となっています。

■回答者の年代



■回答者の家族人員

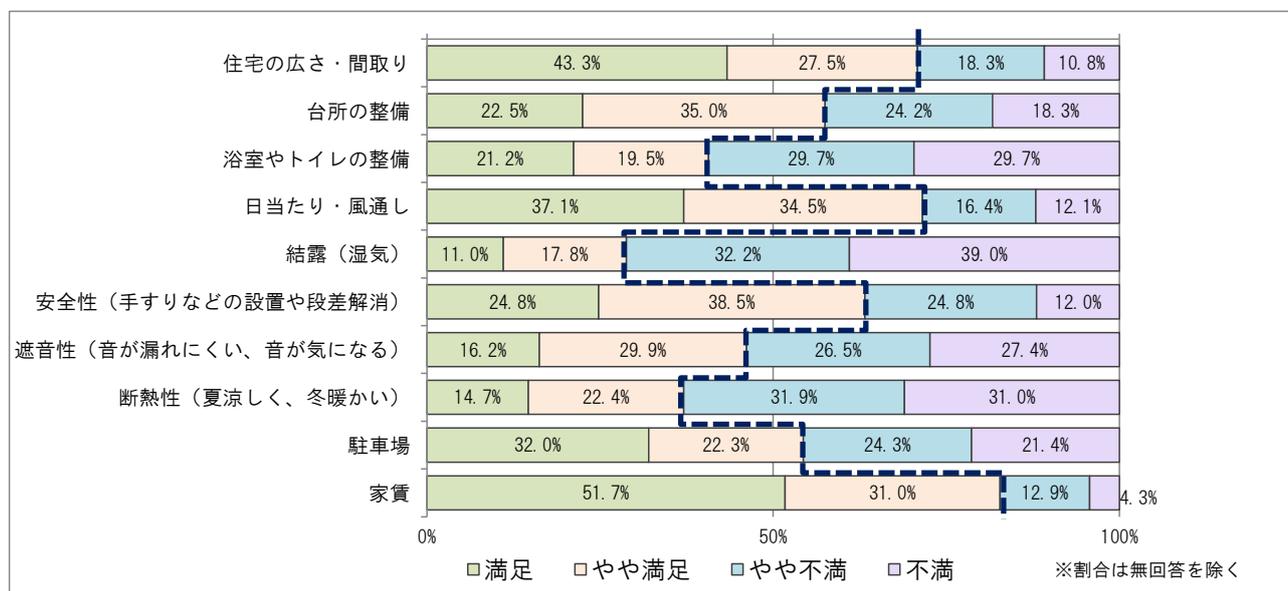


(2) 現在の居住環境について

①住宅の評価

・住宅の評価が高い項目は「家賃」「日当たり・風通し」「住宅の広さ・間取り」の順で、評価が低い項目は「結露（湿気）」「断熱性」「浴室やトイレの整備」の順となっています。

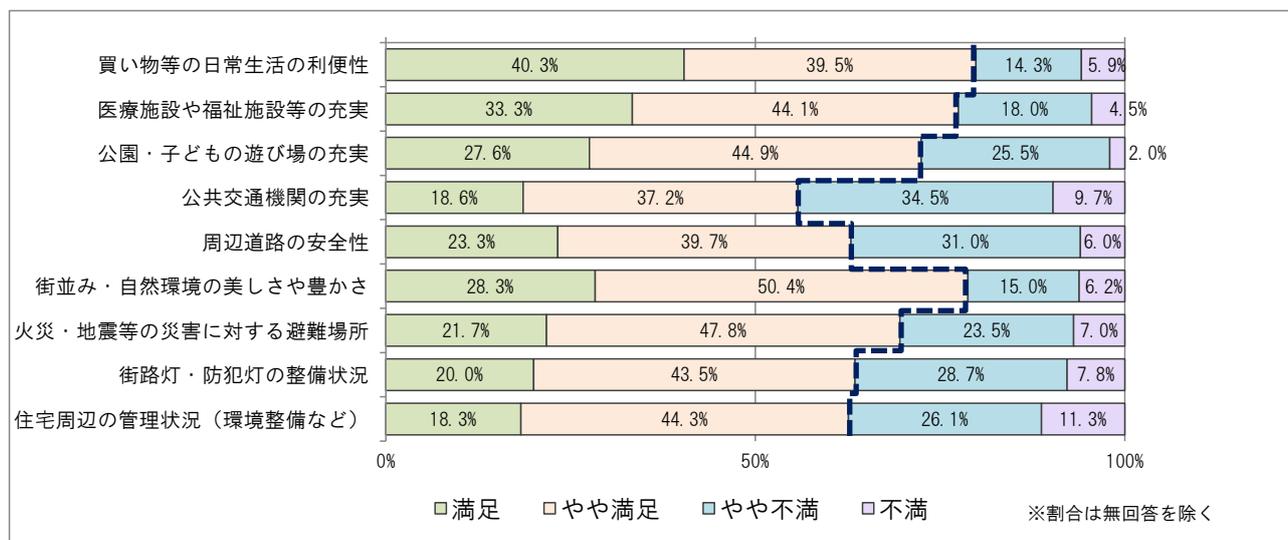
■住宅の評価



②住環境の評価

・住環境の評価が高い項目は「買い物等の日常生活の利便性」「街並み・自然環境の美しさや豊かさ」「医療施設や福祉施設等の充実」の順で、評価の低い項目は「公共交通機関の充実」「住宅周辺の管理状況」「周辺道路の安全性」の順となっています。

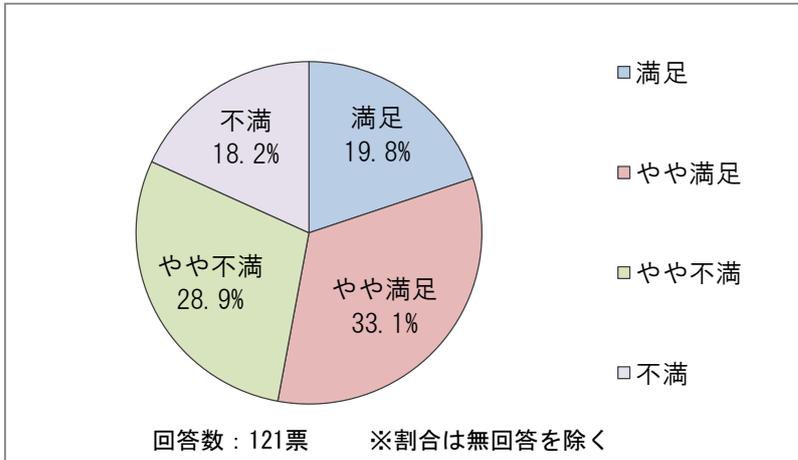
■住環境の評価



③市営住宅の住み心地

・市営住宅の全体的な評価（住み心地）としては、「満足」と「やや満足」と回答した割合は全体では52.9%となっています。

■市営住宅の住み心地

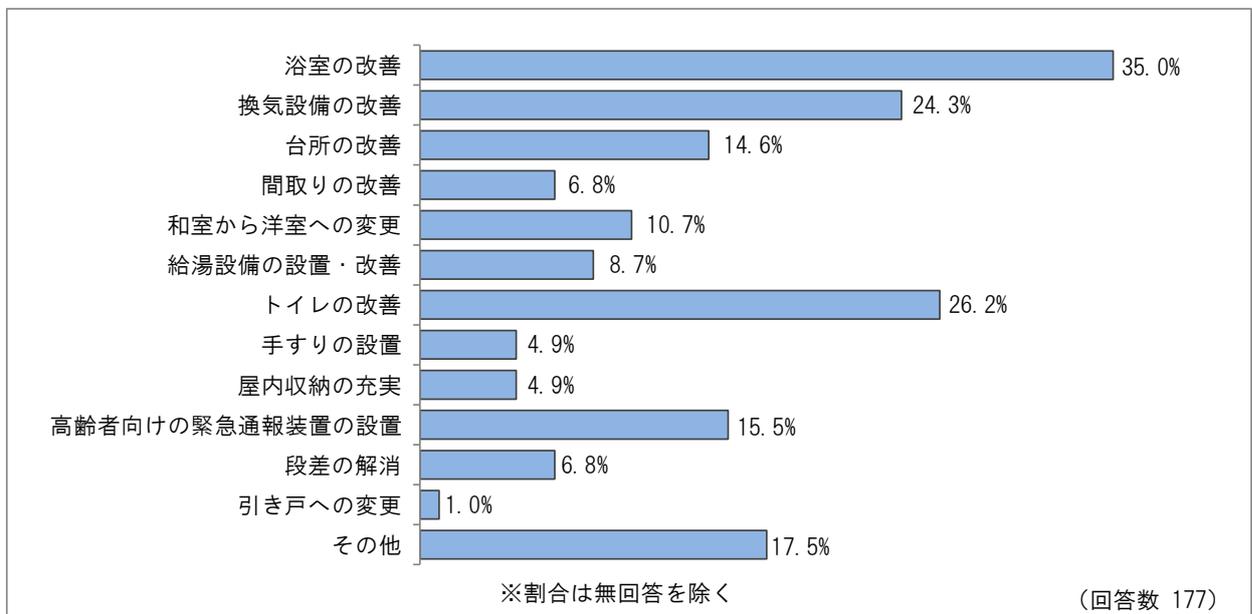


(3) 修繕・改善等について

①市営住宅の整備、改善の必要性

・市営住宅に必要な整備や改善については、「浴室の改善」が35.0%と最も多く、次いで「トイレの改善」は26.2%となっています。

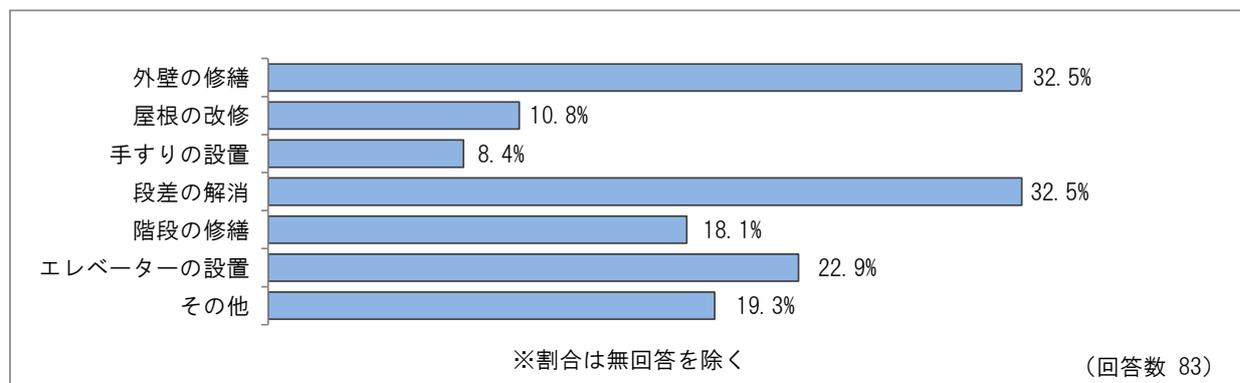
■団地別市営住宅に必要な修繕・改善（2つまで）



②共用部分の必要な修繕・改善

・共用部分の必要な修繕・改善は「外壁の修繕」「段差の解消」がともに32.5%と最も多く、次いで「エレベーターの設置」は22.9%となっています。

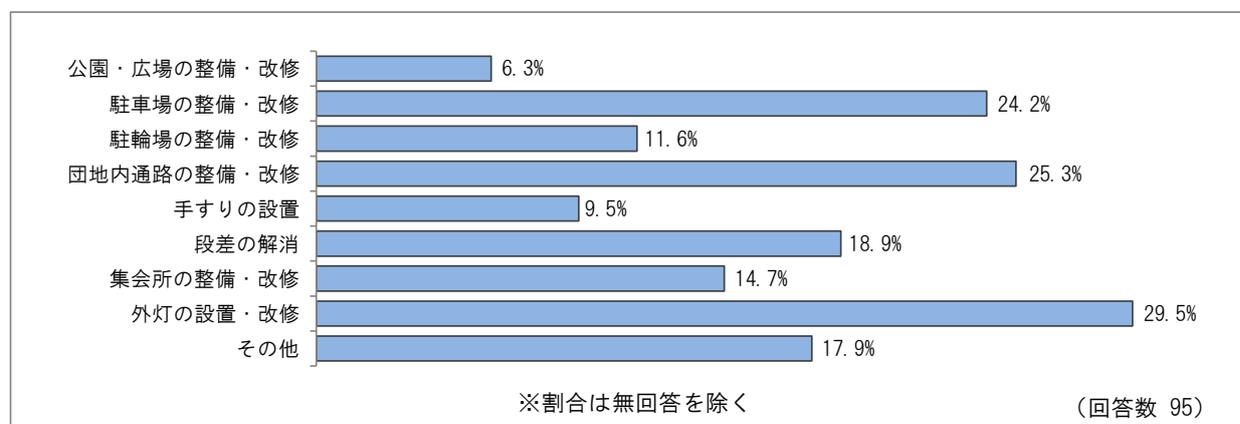
■共用部分の必要な修繕・改善（2つまで）



③屋外部分の必要な修繕・改善

・屋外部分の必要な修繕・改善は「外灯の設置・改修」が29.5%と最も多く、次いで「団地内通路の整備・改修」は25.3%となっています。

■屋外部分の必要な修繕・改善（2つまで）

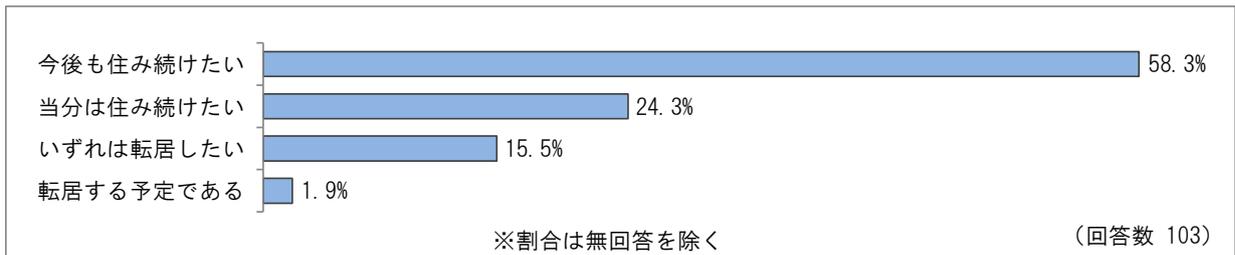


(4) 今後の居住意向について

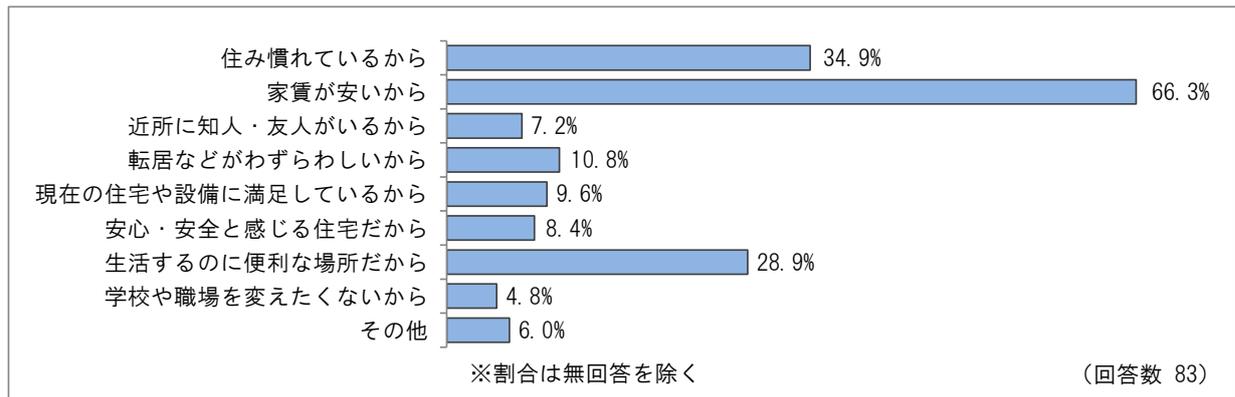
①今後の居住意向について

- ・「今後も住み続けたい」が58.3%と最も多く、次いで「当分は住み続けたい」は24.3%となっています。
- ・継続居住理由は「家賃が安いから」が66.3%と最も多く、次いで「住み慣れているから」は34.9%となっています。
- ・転居希望理由は「古くて暮らしにくいから」が47.1%と最も多く、次いで「不満だから」は35.3%となっています。

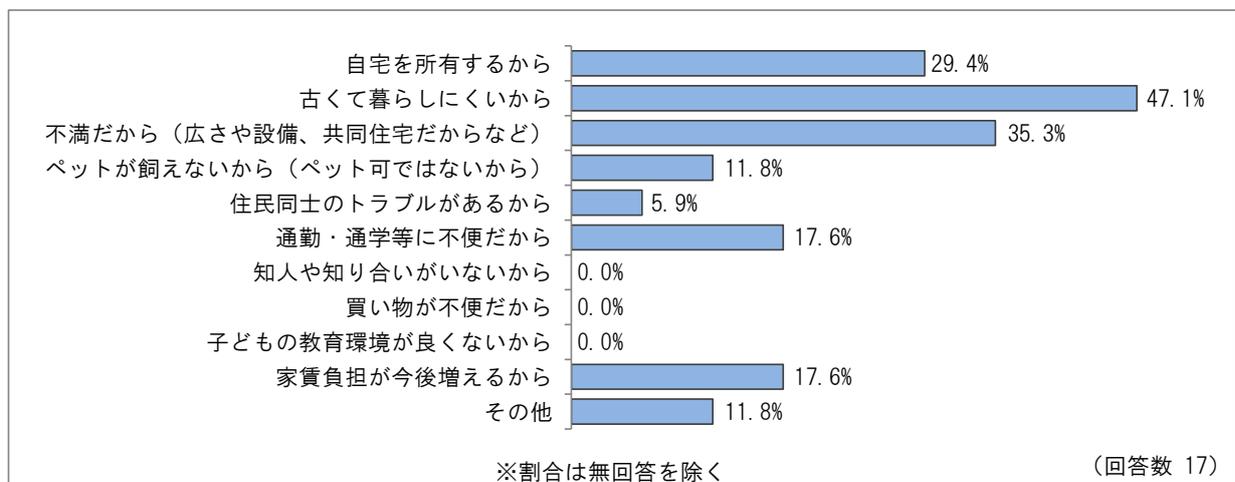
■継続居住または転居の希望



■継続居住の理由



■転居希望の理由

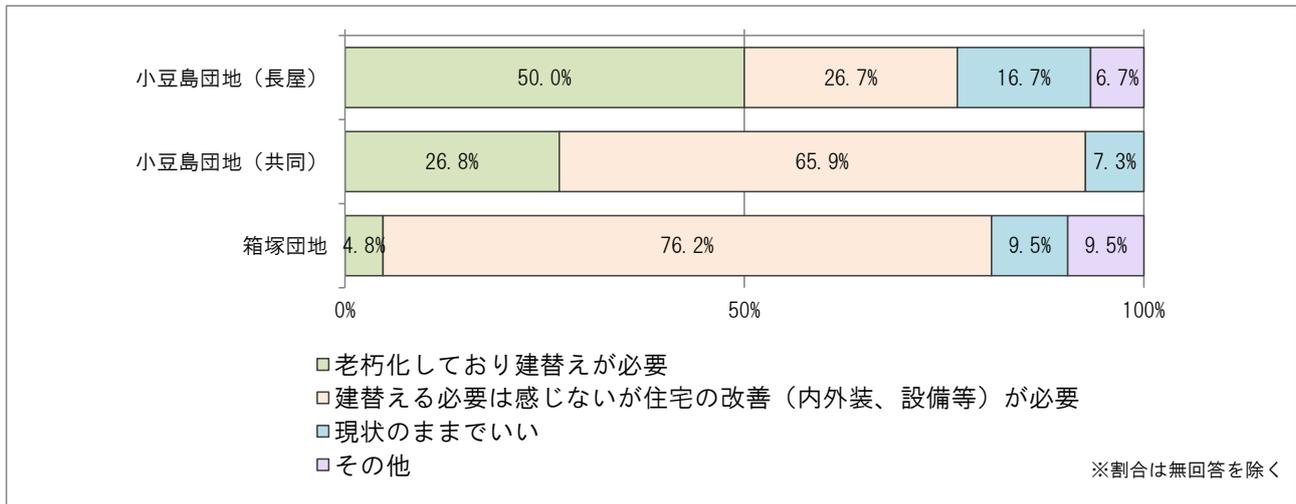


(5) 今後の対応について

①建替えまたは改善ニーズ

- ・「老朽化しており建替えが必要」が小豆島団地（長屋）で50.0%と最も多くなっています。
- ・小豆島団地（共同）と箱塚団地については、「建替える必要は感じないが住宅の改善（内外装、設備等）が必要」が65%以上を占めています。

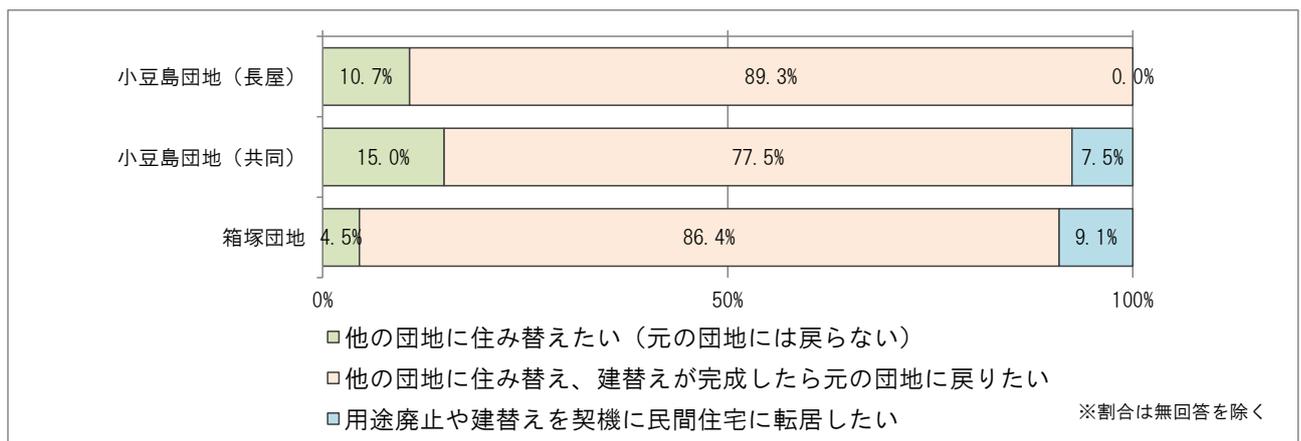
■建替えまたは改善ニーズ



②用途廃止や建替えに関する対応

- ・「他の団地に住み替え、建替えが完成したら元の団地に戻りたい」がどの団地でも最も多く、小豆島団地（長屋）では約90%となっています。

■用途廃止や建替えに関する対応



B. 復興住宅

(1) 回答者の属性

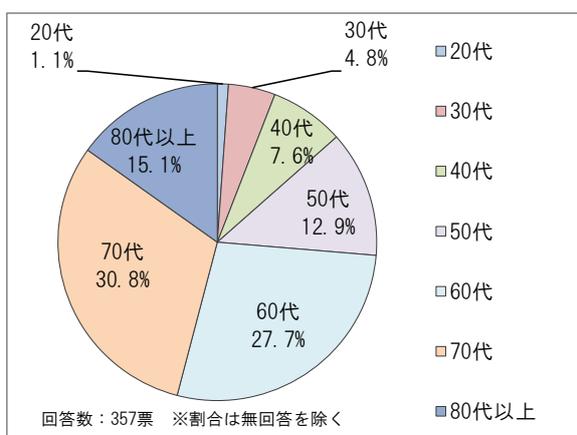
①年代

・回答者の年代は「70代」が最も多く30.8%、次いで「60代」が27.7%となっており、回答者の73.6%は60代以上となっています。

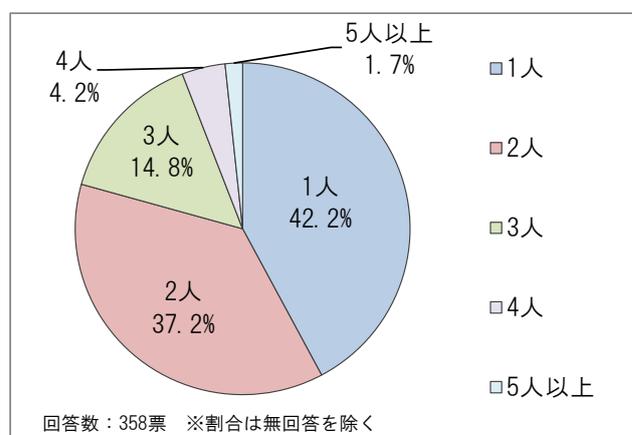
②家族人員

・回答者の家族人員は「1人」が最も多く42.2%、次いで「2人」が37.2%となっており、回答者の79.4%は1人から2人の小規模世帯となっています。

■回答者の年代



■回答者の家族人員

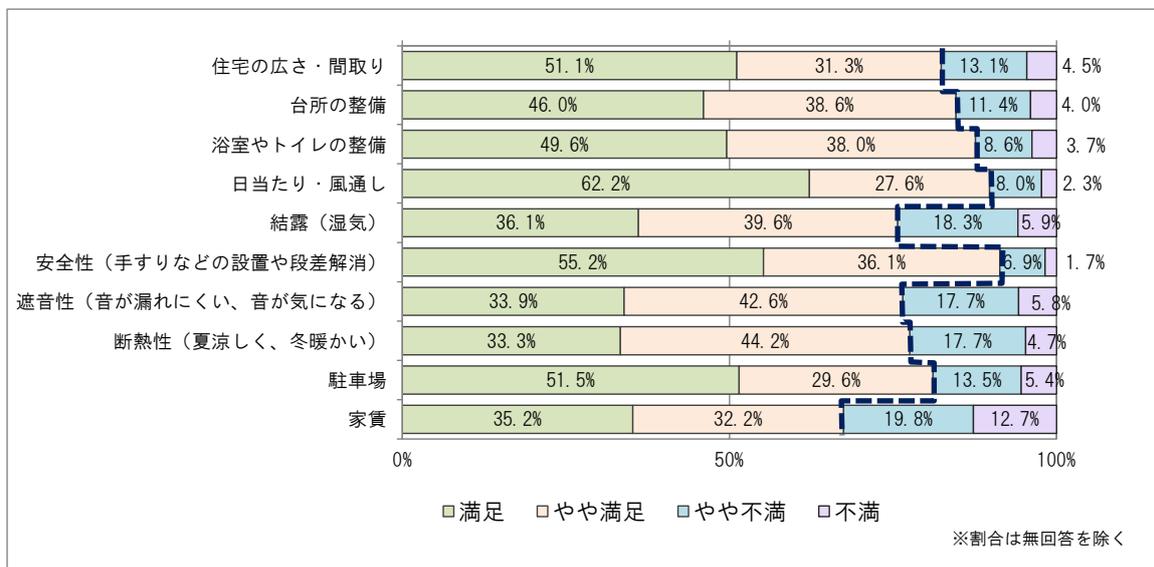


(2) 現在の居住環境について

①住宅の評価

・住宅の評価が高い項目は「安全性」「日当たり・風通し」「浴室やトイレの整備」の順で、評価が低い項目は「家賃」「結露（湿気）」「遮音性」の順となっています。

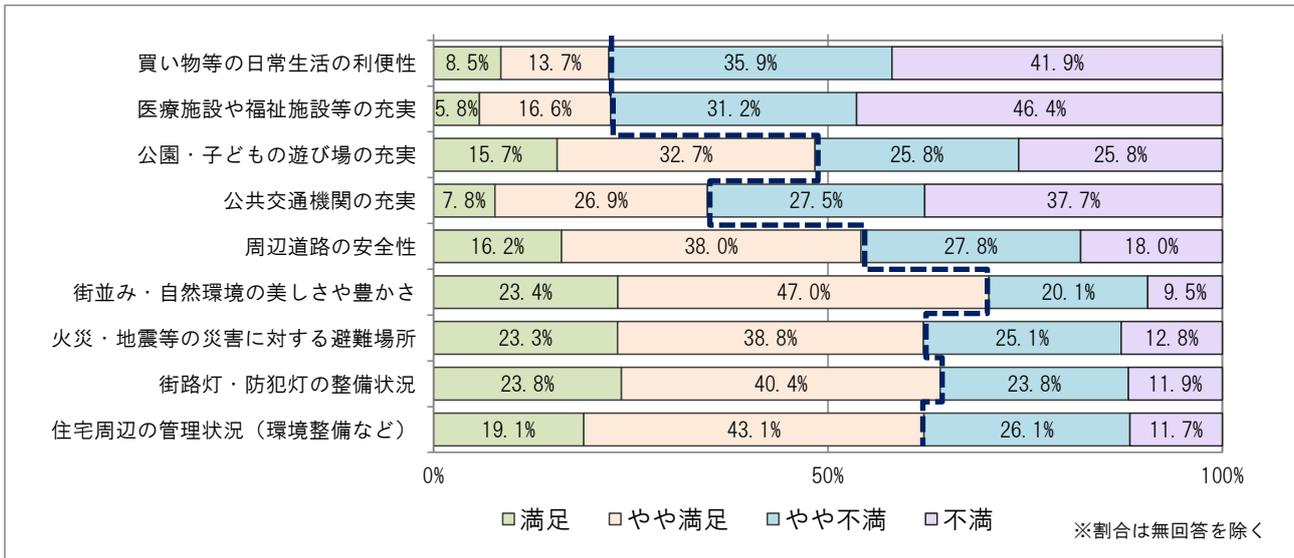
■住宅の評価



②住環境の評価

・住環境の評価が高い項目は「街並み・自然環境の美しさや豊かさ」「街路灯・防犯灯の整備状況」「火災・地震等の災害に対する避難場所」の順で、評価の低い項目は「買い物等の日常生活の利便性」「医療施設や福祉施設等の充実」「公共交通機関の充実」の順となっています。

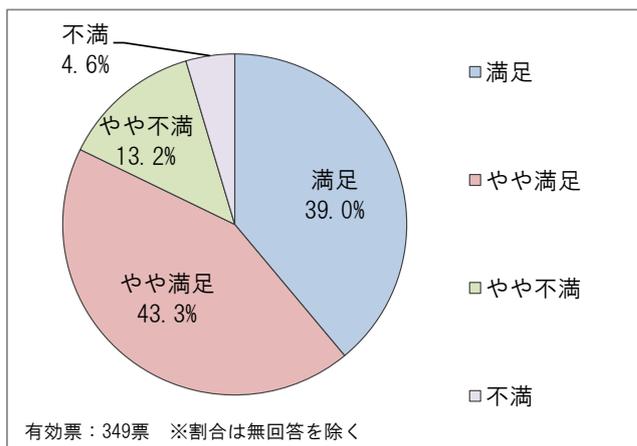
■住環境の評価



③市営住宅の住み心地

・市営住宅の全体的な評価（住み心地）としては、「満足」と「やや満足」と回答した割合は全体では82.3%となっています。

■市営住宅の住み心地

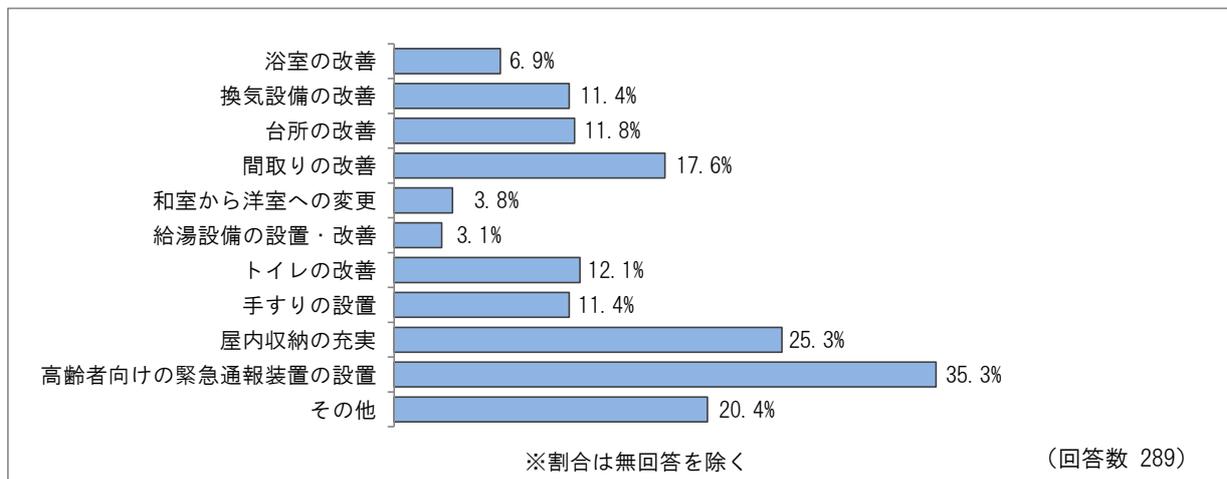


(3) 修繕・改善等について

①復興住宅の整備、改善の必要性

・復興住宅に必要な整備や改善については、「高齢者向けの緊急通報装置の設置」が35.3%と最も多く、次いで「屋外収納の充実」は25.3%となっています。

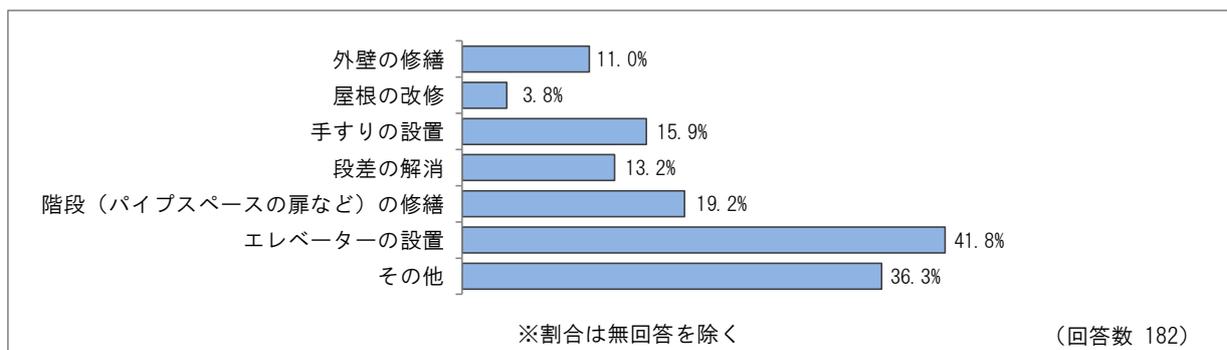
■団地別市営住宅に必要な修繕・改善（2つまで）



②共用部分の必要な修繕・改善

・共用部分の必要な修繕・改善は「エレベーターの設置」が41.8%と最も多く、次いで「階段（パイプスペースの扉など）の修繕」は19.2%となっています。

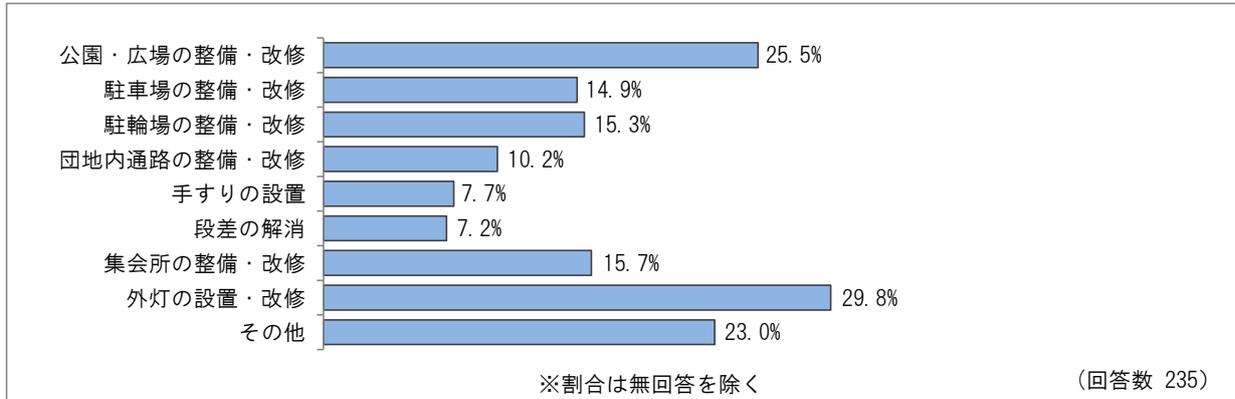
■共用部分の必要な修繕・改善（2つまで）



③屋外部分の必要な修繕・改善

- ・屋外部分の必要な修繕・改善は「外灯の設置・改修」が29.8%と最も多く、次いで「公園・広場の整備・改修」は25.5%となっています。

■屋外部分の必要な修繕・改善（2つまで）

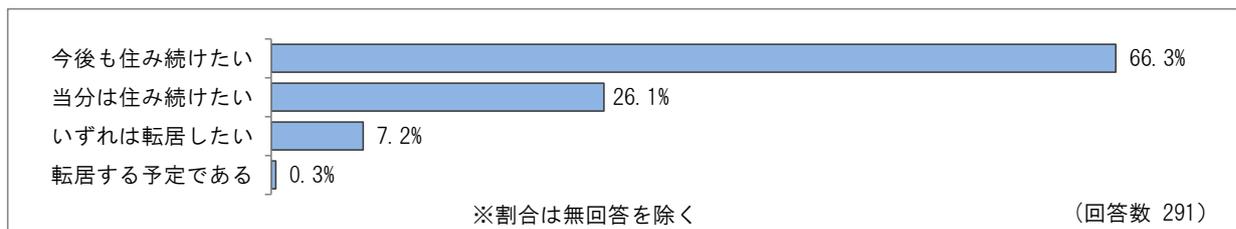


(4) 今後の居留意向について

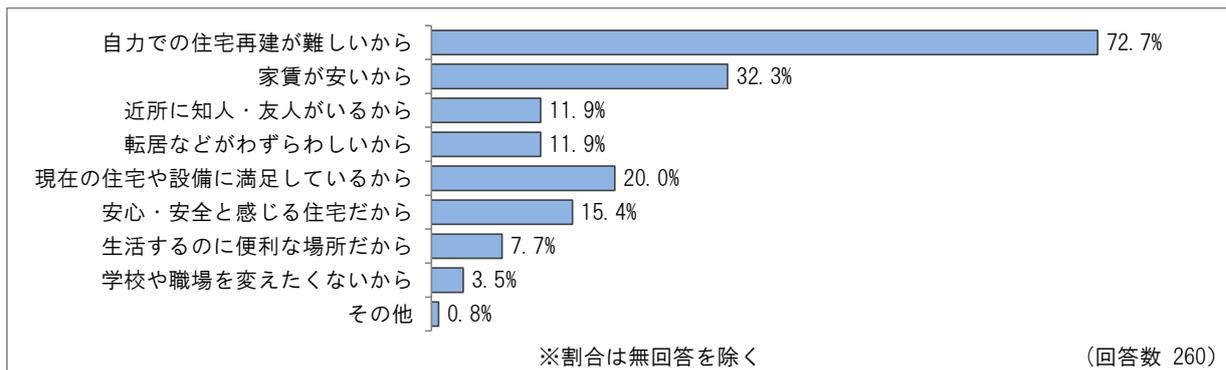
①今後の居留意向について

- ・「今後も住み続けたい」が66.3%と最も多く、次いで「当分は住み続けたい」は26.1%となっています。
- ・継続居住理由は「自力での自宅再建が難しいから」が72.7%と最も多く、次いで「家賃が安いから」は32.3%となっています。
- ・転居の想定時期は「未定・わからない」が86.4%となっています。
- ・転居希望理由は「家賃負担が今後増えるから」が73.7%と最も多く、次いで「買い物等が不便だから」は31.6%となっています。

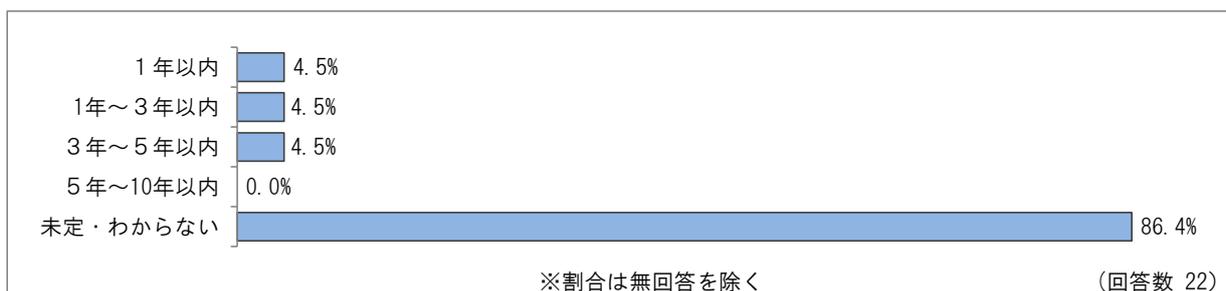
■継続居住または転居の希望



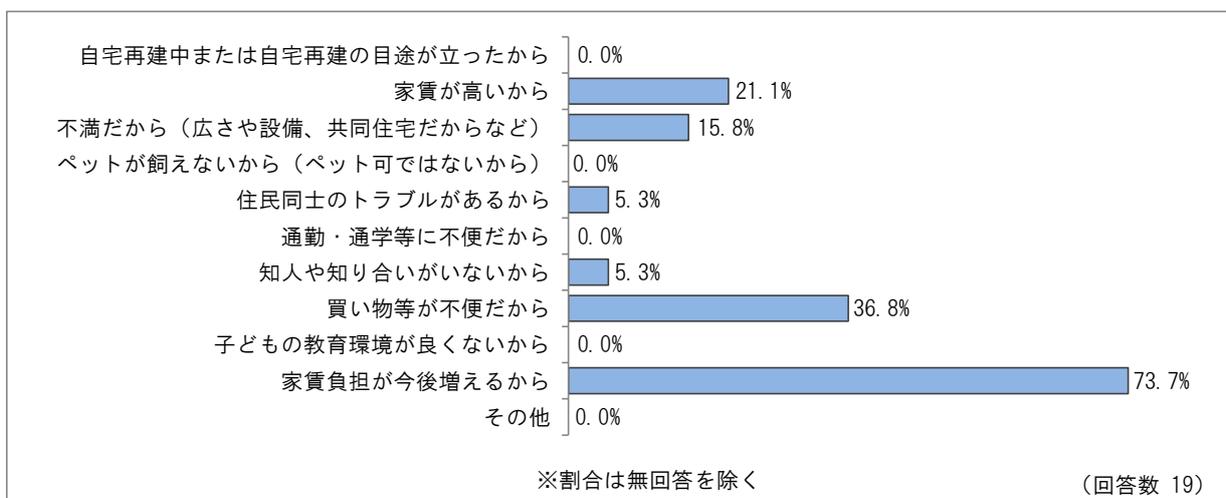
■ 継続居住の理由



■ 転居の想定時期



■ 転居希望の理由

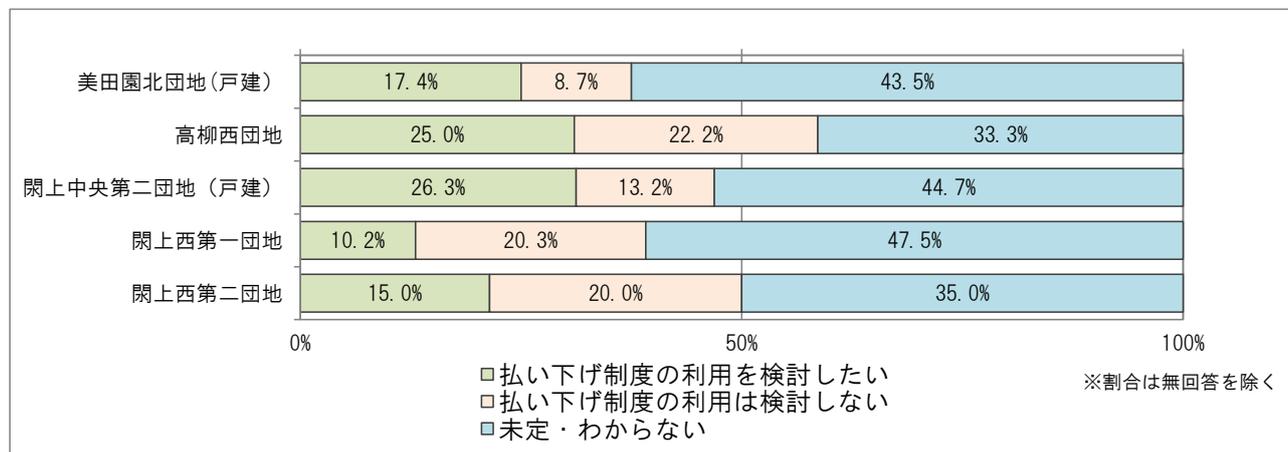


(5) 戸建住宅の払い下げについて

① 戸建住宅の払い下げ意向について

- ・ 「未定・わからない」がどの団地でも最も多くなっています。
- ・ 関上中央第二団地（戸建）は26.3%、高柳西団地は25.0%が「払い下げ制度の利用を検討したい」と回答しています。

■ 戸建住宅の払い下げ意向



3 市営住宅等ストックの課題

前項で整理した市営住宅等管理状況及び入居者意識から明らかになった課題は以下のとおりです。

長寿命化の推進と耐用年数を経過した住宅ストックへの対応

- ・小豆島団地では、簡易耐火構造の住棟 13 棟のうち、11 棟は既に耐用年数を経過しており、残り 2 棟も本計画期間内に耐用年数を経過します。
- ・入居者意識調査では、既存市営住宅の整備・改善の必要性について、小豆島団地の簡易耐火構造住棟では「老朽化しており建替えが必要」という意見が 50.0%と最も多かったのに対し、「建替えでなく住宅改善が必要」が 26.7%、「現状のままでいい」が 16.7%となっています。
- ・小豆島団地（15号棟～19号棟）や箱塚団地では「建替えでなく住宅改善が必要」という意見がそれぞれ 65.9%、76.2%を占めています。
- ・既存市営住宅のうち、簡易耐火構造の住棟については、躯体や設備の老朽化に対応した修繕・改善等を計画的に実施していく必要があります。
- ・既存市営住宅のうち、耐火構造の住棟と復興住宅については、耐用年数までの有効活用が可能となるよう、計画的な予防保全の実施により長寿命化を図っていく必要があります。

入居者の高齢化などに対応した住宅設備の充実

- ・昭和 56（1981）年以前の旧耐震基準で建設された市営住宅は、11 棟（3.7%）、59 戸（6.7%）となっていますが、全ての住棟で耐震性が確認されています。
- ・既存市営住宅の評価では、結露の発生や断熱性、浴室やトイレの整備など住宅の質に関する部分の評価が低く、住環境の評価では公共交通機関の充実や周辺道路の安全性など、既存市営住宅の周辺施設の環境整備に対する評価が低くなっています。
- ・一方、復興住宅の評価では、比較的満足度が高かったものの、住環境の評価では買い物等の日常生活の利便性や医療・福祉施設等の充実など、復興住宅周辺の環境整備に対する評価が低くなっています。
- ・既存市営住宅の設備面では、小豆島団地の全ての住戸で 3 箇所給湯設備が設置されておらず、入居者意識調査における住戸内で必要な修繕・改善については、水まわりの設備に関するニーズが高く、住宅設備水準の向上が求められています。
- ・65 歳以上の高齢者がいる世帯の割合は 50.5%となっていることから、高齢者でも暮らしやすい住宅設備の充実が求められています。

住宅セーフティネットとしての役割と適正な管理戸数

- ・収入基準超過世帯が 3.5%あることから、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に適正入居を図り、誰もが安心して安定した住居を確保できる住宅セーフティネットとしての役割を担う必要があります。
- ・平成 26（2014）年度以降、復興住宅として 655 戸のストック数が増加したことから、今後は住宅セーフティネットとしての将来的な需要を勘案し、木造の戸建て住宅などの払下げの検討等、管理戸数の適正化に努める必要があります。

第3章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

復興住宅を新たなストックとして加えた上で、本計画に位置づける対象住宅を決定し、公営住宅必要量の推計と需給状況を確認の上、将来ストック数を設定します。

また、対象住宅の団地別・住棟別の状況を踏まえ、事業手法を選定します。

1 対象となる市営住宅

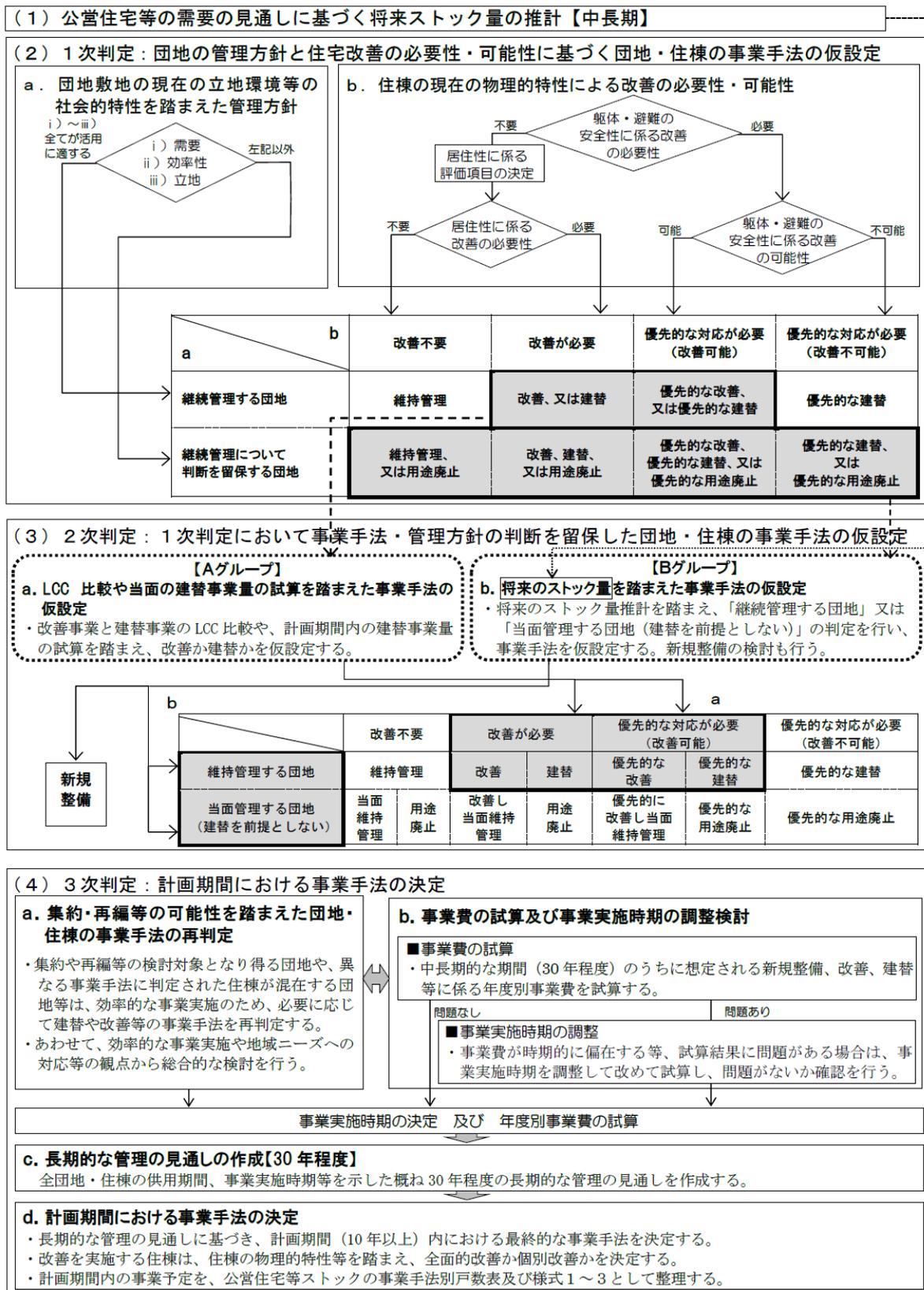
長寿命化・維持修繕の検討を図るべき市営住宅を抽出し、その概要（住戸、共用部分、屋外・外構に係る外壁・屋根・供給処理等に関する改善・修繕履歴など）について整理します。

□主要な修繕履歴一覧

名称	棟名	実施年度	工事名称	設計額 (千円)
小豆島	1号棟	H26	屋根防水改修	5,058
	2号棟	H28	屋根断熱防水改修・壁シーリング・縦樋取替	5,423
	3号棟	H26	屋根防水改修	5,490
	4号棟	H27	屋根防水改修	3,739
	9号棟	H29	屋根断熱防水改修	2,357
	10号棟	H30	屋根断熱防水改修・壁シーリング・縦樋取替	5,724
	12号棟	H28	屋根断熱防水改修・壁シーリング・縦樋取替	5,460
	13号棟	R01	屋根断熱防水改修・壁シーリング・縦樋取替	3,796
	15号棟	H29	屋根断熱防水改修・外壁改修塗装・面格子改修	15,309
		H30	給水管・ガス管改修	9,762
	16号棟	R1	給水管・ガス管改修	9,565
	17号棟	H26	屋根防水改修・外壁改修・ベランダ手すり改修	24,403
	18号棟	H27	屋根防水改修・外壁改修・ベランダ手すり改修	23,197
	19号棟	H28	外壁改修塗装・ベランダ手すり改修・面格子改修	23,265
集会所	H29	外壁改修塗装・屋根防水改修・縦樋取替	3,886	

なお、事業手法の選定にあたっては、「公営住宅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（「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）」より）



2 将来ストック数の設定

「公営住宅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等を用いて「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の活用等、「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定します。

1) 著しい困窮年収未満の世帯数推計の概要

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック数を推計します。

推計にあたっては、中長期にわたる世帯数等の推移見通しをもとに、公営住宅等による施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）に基づき、将来の公営住宅等のストック量を検討します。

なお、「著しい困窮年収未満の世帯数」は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する世帯数を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック数を示すものではありません。

2) 著しい困窮年収未満の世帯数推計の流れ

「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計には、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、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。

■ 著しい困窮年収未満の世帯数推計の流れ

【ステップ0】世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）



【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計



【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
 - ・ 本来階層：収入分位 25%以下の世帯
 - ・ 裁量階層：収入分位 40%以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計



【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

3) 著しい困窮年収未満世帯の総数

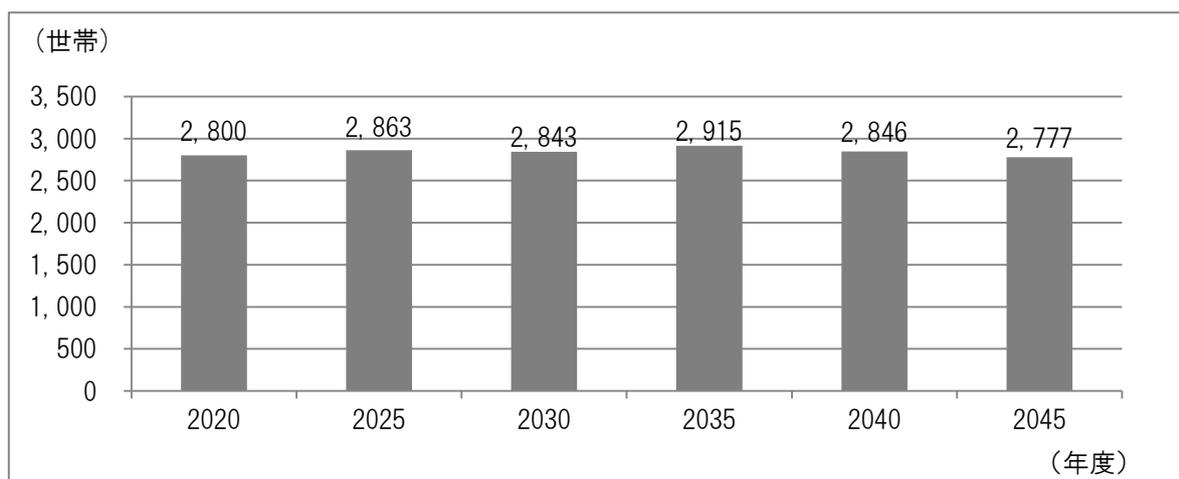
「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に示されている「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満世帯数」推計プログラム)」の推計に基づき、将来における「著しい困窮年収未満世帯数」を推計した結果は以下のようになります。

□名取市の総世帯数と著しい困窮年収未満世帯数（世帯）

年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
総世帯数	29,522	30,559	31,004	30,918	30,433	29,901
著しい困窮年収未満の世帯数	2,800	2,863	2,843	2,915	2,846	2,777

著しい困窮年収未満世帯数は、総世帯数がほぼ横ばいで推移するのに合わせて、令和2(2020)年度の2,800世帯から令和27(2045)年度の2,777世帯へ大きく変化することなく推移する見通しとなっています。

■名取市の著しい困窮年収未満世帯数の推移

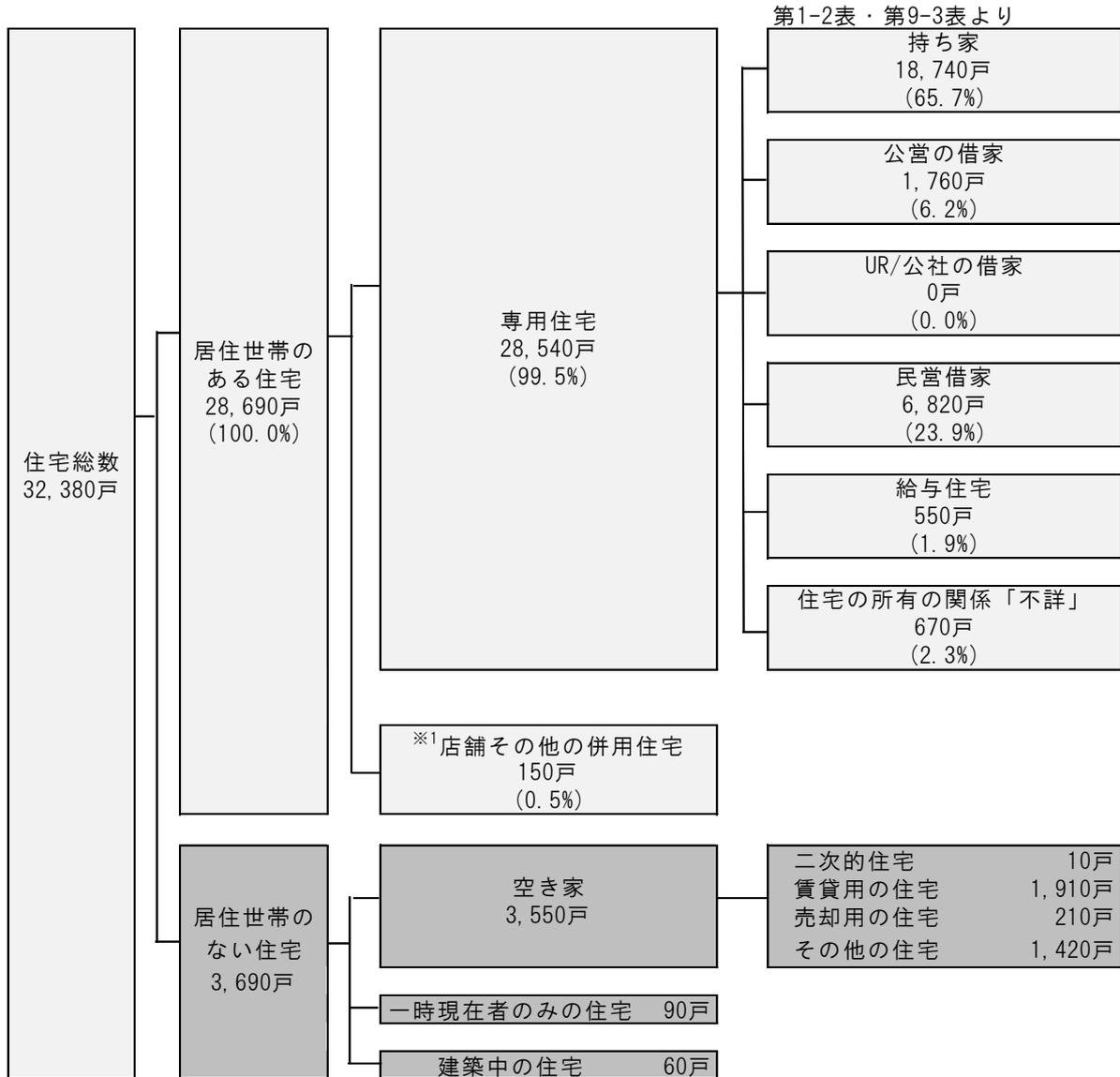


4) 名取市の住宅ストック数の把握

名取市の居住世帯のある住宅は28,690戸となっています。また、住宅・土地統計調査においては、公営の借家として1,760戸という数値となっていますが、令和元（2019）年11月現在の実数では、市営住宅の管理戸数は878戸となっています。

また、UR/公社の借家は0戸となっていますが、民営借家(民間賃貸住宅)は6,820戸あります。

■名取市の住宅ストックの概況



※資料は平成30年住宅・土地統計調査からとなっていますが、端数整理の関係上、実際の数値と合わない場合があります。

※1 居住世帯のある住宅のうち専用住宅を除いたもの

5) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

前述のように、名取市においては UR/公社の借家は整備されていないことから、民間賃貸住宅（民営借家）を対象として算定を行うこととします。

〔「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方〕

- ・名取市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、2人以上の世帯については、40,000円未満を「低廉な家賃」と考えます。
- ・住宅面積が30㎡以上（2人世帯の最低居住面積水準を上回るストックを対象）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56（1981）年以降に建設されたストックを「一定の質」と考えます。

□名取市の住宅扶助費（一般基準の上限額）

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
2級地-2	35,000	42,000	45,100	49,000	55,000

※級地：生活保護法第8条第2項に基づき、各地域における生活様式や物価差等による生活水準の差を踏まえ、最低限度の生活を保障する観点から、生活保護基準に地域差を設けている。

□延床面積区分・家賃帯別借家数

第112-2表より

（単位：世帯）

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8～10万円未満	10万円以上
29㎡以下 (11.9畳以下)	1,660 100.0%	110 6.6%	200 12.0%	290 17.5%	890 53.6%	160 9.6%	10 0.6%	0.0%
30～44㎡ (12～17.9畳)	2,010 100.0%	160 8.0%	110 5.5%	280 13.9%	890 44.3%	540 26.9%	30 1.5%	0.0%
45～59㎡ (18～23.9畳)	2,490 100.0%	250 10.0%	170 6.8%	220 8.8%	640 25.7%	1,160 46.6%	50 2.0%	0.0%
60～74㎡ (24～29.9畳)	1,620 100.0%	240 14.8%	70 4.3%	180 11.1%	420 25.9%	550 34.0%	140 8.6%	20 1.2%
75㎡以上 (30畳以上)	1,220 100.0%	20 1.6%	20 1.6%	110 9.0%	170 13.9%	510 41.8%	280 23.0%	110 9.0%
借家総数 (専用住宅)	9,000 100.0%	780 8.7%	570 6.3%	1,080 12.0%	3,010 33.4%	2,920 32.4%	510 5.7%	130 1.4%

①上記表の網掛け部分ストック = 1,830戸

②借家全体における民営率 = 6,820戸/9,130戸 = 74.7%

③昭和56（1981）年以降に建設された民営借家率 = 5,730戸/6,830戸 = 83.9%

「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅数 = 1,830戸 × 74.7% × 83.9% = 1,147戸
 （民間賃貸住宅における「低廉な家賃かつ一定の質」比率 = 1,147戸/6,820戸 = 16.8%）

6) 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数

令和 27 (2045) 年度までの著しい困窮年収未満の世帯数 (=必要量) の推移とともに、将来の総世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等 (=対応可能量) の推移を整理すると次の通りになります。

□ 著しい困窮年収未満世帯への対応総括表

(単位：世帯)

		現状値 ^{※1}	推計値 (目標年次：2029年度)							備考	
時 期		2018年度	2020年度	2025年度	2029年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度		
1. 総世帯数 (下段：増減率)		28,540 (100.0%)	29,522 (103.4%)	30,559 (107.1%)	30,915 (108.3%)	31,004 (108.6%)	30,918 (108.3%)	30,433 (106.6%)	29,901 (104.8%)		
2. ^{※2} ストック推計結果 (著しい困窮年収未満世帯)		2,707	2,800	2,863	2,847	2,843	2,915	2,846	2,777		
対応	公営住宅	市営	878	878	878	878	878	878	878	878	2045年度の管理戸数を878戸と想定。
		県営	573	573	573	573	573	573	573	573	名取田高住宅：170戸 名取飯野坂住宅：87戸 名取名取が丘四丁目：42戸 名取名取が丘四丁目 特定公共賃貸：36戸 名取谷津山住宅：68戸 名取手倉田第二住宅：50戸 名取増田住宅：120戸
		小計	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	
	低廉かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅	UR	0	0	0	0	0	0	0	0	
		公社	0	0	0	0	0	0	0	0	
		その他 公的賃貸	0	0	0	0	0	0	0	0	
		小計	0	0	0	0	0	0	0	0	
	低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間 賃貸住宅	1,147	1,156	1,165	1,172	1,174	1,181	1,183	1,202	総世帯数の推移と連動して、2019年度から2045年度に1,147戸⇒1,202戸になると想定し、各年度の推計値を設定。
		賃貸用の 空き家	321	324	327	329	329	332	332	337	賃貸用の空き家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在するものと仮定。民間賃貸住宅同様に総世帯数の推移と連動して、2019年度から2045年度に321戸⇒337戸になると想定し、各年度の推計値を設定。
		小計	1,468	1,480	1,492	1,501	1,503	1,513	1,515	1,539	
	合計		2,919	2,931	2,943	2,952	2,954	2,964	2,966	2,990	

※1 現状値：公営住宅は令和元(2019)年11月現在、民間賃貸住宅は平成30年住宅・土地統計調査の戸数を現状値としている。

※2 スtock推計結果における現状値は、現状値の総世帯数と令和2(2020)年度の総世帯数から割り戻している。

7) 目標年次における市営住宅の供給方針

公的賃貸住宅等の供給方針については、先に算出した「著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）」の推移を踏まえるとともに、受け皿となる「市営住宅」及び低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等を対象に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ以下の方針に基づき供給を図ります。

□著しい困窮年収未満世帯の推移及びその対応状況（世帯）

	2018 年度	2020 年度	2025 年度	2029 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
①著しい困窮年収未満の世帯数（ストック推計結果）	2,707	2,800	2,863	2,847	2,843	2,915	2,846	2,777
②対応戸数計	2,919	2,931	2,943	2,952	2,954	2,964	2,966	2,990
②-1 公営住宅（市営・県営）	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451
②-2 低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	1,468	1,480	1,492	1,501	1,503	1,513	1,515	1,539
③充足世帯数（戸数） ※②-①	212	131	79	105	111	49	120	213

[市営住宅の供給方針]

- ・今後「著しい困窮年収未満世帯」は横ばいで推移していくことが想定され、10年後の令和11（2029）年度においては、2,847戸と見込まれています。
- ・また、平成30（2018）年度時点でも公営住宅と低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅と合わせた対応戸数は2,919戸となり、212戸の余剰が生じています。
- ・計画期間の目標年次である令和11（2029）年度の公営住宅で対応すべき1,451戸から県営住宅対応戸数の573戸を除いた878戸は市営住宅での対応が求められますが、余剰分が105戸発生しています。よって、令和11（2029）年度において、公営住宅のうち、県営住宅戸数が現況と変わらないと仮定した場合、令和元（2019）年度現在の管理戸数878戸のうち、需要を勘案し、管理戸数の適正化として約100戸程度について、木造の復興住宅の払下げなどを実施していくことが可能と想定されます。
- ・なお、今後、災害等や経済状況の変化などにより、一時的に需要が増加した場合には、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅ストックを活用して、借上型市営住宅や民間賃貸家賃補助住宅等の供給を検討していきます。

3 団地別・住棟別手法の選定

公営住宅等の活用手法の判定は、住棟または団地ごとに以下の手順に沿って行い、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。

なお、復興住宅については、全て平成 26（2014）年度以降に建設された新しい住宅であるため、今回は活用手法の判定を行わず、次期計画改定時（又は見直し時）から、活用手法の判定を行うこととします。

1) 活用手法の判定方法

(1) 1次判定

（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）

1次判定は、社会的特性に係る現在の評価に基づき、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」を判定、②「住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性」を判定する2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(2) 2次判定

（1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）

1次判定において、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) 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年程度の長期的な管理の見通しを作成し、長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

2) 団地単位及び住棟単位の判定

(1) 1次判定

(団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定)

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

検討内容 (判定基準)

【需 要】

- ・空家率の状況等により需要を評価する。
- ・入居率が70%未満の団地は需要が低いと判定する。
- ・募集停止 (又は未実施) の団地は需要判定の対象外 (需要なし) とする。

【効率性】

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・対象団地のうち用途地域が指定されている団地は効率性が高いものと判定する。
- ・対象団地のうち敷地規模が3,000㎡以上の団地は効率性が高いものと判定する。

【立 地】

- ・対象団地のうち利便性が高い (交通機関、生活利便施設等が近接する) 場合は、公営住宅立地として適していると判定する。
- ・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。

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

判定結果は以下のとおりです。

□ 1次判定①の検討結果

名称	建設年度	構造	階数	需要				効率性			立地			1次判定 ① 判定結果
				管理戸数	入居戸数	入居率	判定	用途地域	敷地面積 (㎡)	判定	利便性	災害危険 区域等の 指定	判定	
小豆島	S45~50	簡易耐火	2F	71	65	91.5%	○	第一種中高層住居専用地域 準住居地域	16,316.00	○	不二が丘小 徒歩圏内	無し	○	(I)継続管理する団地
	S47~51	耐火	4F	88	81	92.0%	○	第一種中高層住居専用地域 準住居地域		○	不二が丘小 徒歩圏内	無し	○	(I)継続管理する団地
箱塚	H5~6	耐火	4F	64	61	95.3%	○	第一種中高層住居専用地域 準住居地域	6,002.00	○	不二が丘小 徒歩圏内	無し	○	(I)継続管理する団地

② 住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性

検討内容（判定基準）

【躯体の安全性】

- ・ 昭和 56（1981）年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
- ・ 新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたものについては耐震性を有するものとする。

【避難の安全性】

- ・ 設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定する。

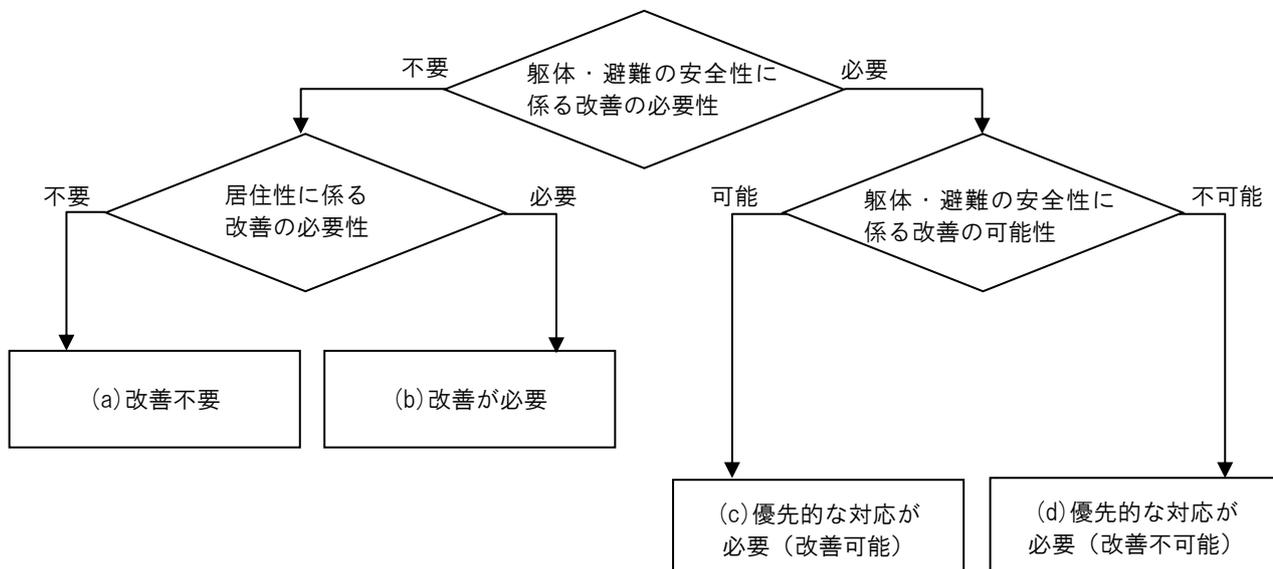
【居住性】（※躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合）

以下の項目について居住性の現状を評価する。

- ・ 住戸面積：40 m²以上（単身者用は 25 m²以上）
- ・ バリアフリー性：住戸内、共用部分及び屋外
- ・ 住戸内の設備状況：浴室設置、便所水洗化、3 箇所給湯設置

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類します。

■ 1 次判定②の検討フロー



判定結果は以下のとおりです。

□ 1次判定②の検討結果

名称	棟名	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	2方向避難	判定	住戸面積		バリアフリー性		住戸内設備				
									面積	判定	設備	判定	浴室	水洗化	3給湯		判定
小豆島	1、2、8、12、13号棟	簡易耐火	2F	S45~47	有り	○	可	○	39.30㎡	×	高齢化対応無し	×	有り	済	無し	×	(b)改善が必要
	3~7、9~11、14号棟	簡易耐火	2F	S46~51	有り	○	可	○	42.70~46.10㎡	○	高齢化対応無し	×	有り	済	無し	×	(b)改善が必要
	15~19号棟	耐火	4F	S47~51	有り	○	可	○	43.50~44.00㎡	○	高齢化対応無し	×	有り	済	無し	×	(b)改善が必要
箱塚	1~2号棟	耐火	4F	H5~6	有り	○	可	○	54.80~74.90㎡	○	高齢化対応無し	×	有り	済	有り	○	(b)改善が必要

○ 1次判定結果のまとめ

以上の「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、下表の通り事業手法を仮設定します。

なお、次頁に示す「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次判定結果の分類

1次判定(イ) \ 1次判定(ア)	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要（改善可能）	(d)優先的な対応が必要（改善不可能）
(Ⅰ)継続管理する団地	継続管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	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

Aグループ

「(Ⅰ)継続管理する団地」のうち、「(b)改善が必要」又は「(c)優先的な対応が必要（改善可能）」と評価された住棟については、改善か建替えかの判断を留保します。そのうえで、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

「(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地」については、引き続き「2次判定」を実施し、「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。

□ 1次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

1次判定② \ 1次判定①	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要（改善可能）	(d)優先的な対応が必要（改善不可能）
(I)継続管理する団地	継続管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
	(該当なし)	小豆島（1～14号棟） 小豆島（15～19号棟） 箱塚	(該当なし) Aグループ	(該当なし)
(II)継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	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)	(該当なし)

(2) 2次判定

(1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定)

①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

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。

検討対象団地

- ・小豆島団地（簡耐）71戸
- ・小豆島団地（耐火）88戸
- ・箱塚団地 64戸

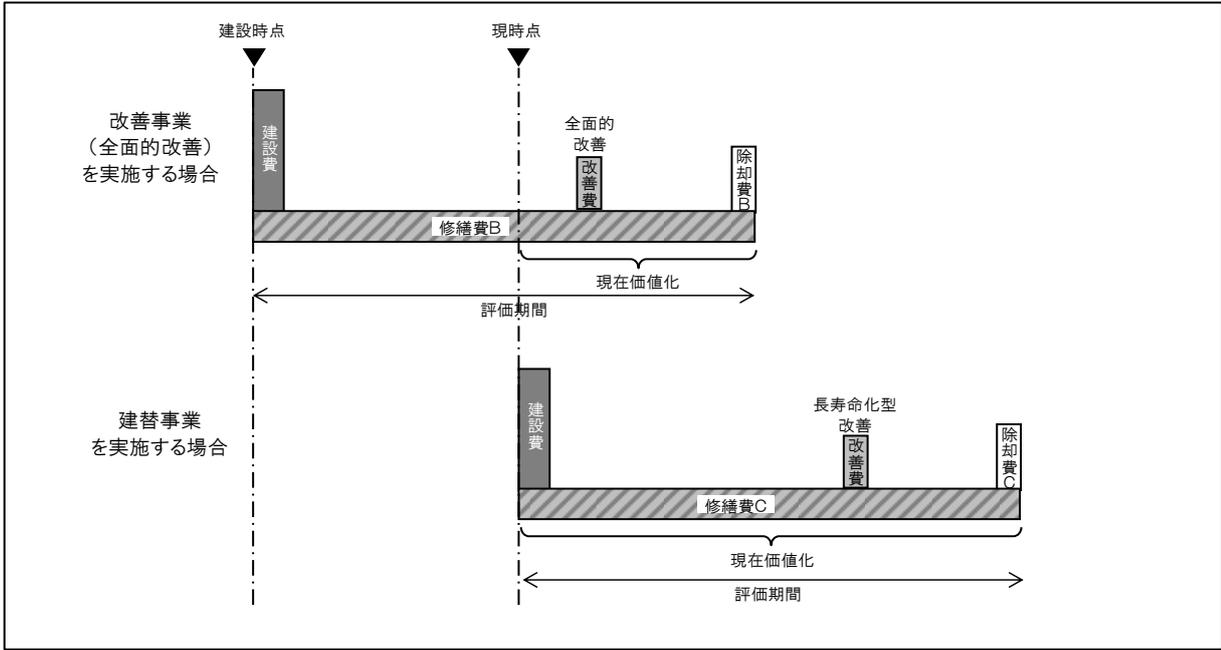
検討内容（判定基準）

- ・対象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します。
- ・LCCの算出については、「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）（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」を用います。

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

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・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
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額
- ・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

■ライフサイクルコストの比較の算出イメージ



検討対象団地である小豆島団地、箱塚団地の各住棟について、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。

小豆島団地4号棟、19号棟、箱塚団地1号棟、2号棟については、建替事業を実施した場合のLCCの方が、全面的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、小豆島団地4号棟、19号棟、箱塚団地1号棟、2号棟の判定結果を「建替」、小豆島団地1～3号棟、6～18号棟の判定結果を「改善」と仮設定します。

□ライフサイクルコストの比較

名称	建設年度	階数	戸数	経過年数	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
小豆島1号棟	S45	2	6	49	192	241	改善
小豆島2号棟	S45	2	6	49	192	241	改善
小豆島3号棟	S49	2	6	45	199	242	改善
小豆島4号棟	S51	2	6	43	259	242	建替
小豆島6号棟	S48	2	5	46	206	242	改善
小豆島7号棟	S48	2	5	46	206	242	改善
小豆島8号棟	S47	2	6	47	222	241	改善
小豆島9号棟	S46	2	5	48	190	242	改善
小豆島10号棟	S46	2	5	48	190	242	改善
小豆島11号棟	S46	2	5	48	190	242	改善
小豆島12号棟	S46	2	6	48	186	241	改善
小豆島13号棟	S46	2	4	48	193	242	改善
小豆島14号棟	S50	2	6	44	239	242	改善
小豆島15号棟	S47	4	16	47	211	241	改善
小豆島16号棟	S48	4	16	46	192	241	改善
小豆島17号棟	S49	4	24	45	186	241	改善
小豆島18号棟	S50	4	16	44	228	241	改善
小豆島19号棟	S51	4	16	43	248	241	建替
箱塚1号棟	H5	4	32	26	263	243	建替
箱塚2号棟	H6	4	32	25	288	243	建替

※LCC算定結果の金額は、国土交通省が示しているLCC算出のために示されている単価（社会的割引率（4%）を適用して価値化している）により算出。

※小豆島団地は簡易耐火構造であり、LCC算定プログラムの対象とする構造（中層耐火構造（階段室型・片廊下型）高層耐火構造）に該当しません。プログラムによるLCC算定のため便宜的に「中層耐火構造階段室型」を使って算定を行う。

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」と判定された団地については、「将来ストック数の設定」を踏まえ、「継続管理する団地」か、将来的な用途廃止を想定する「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。

検討内容（判定基準）

- ・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）」を判定します。
〔2次判定②ーア〕
- ・「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、既に耐用年数を経過している住棟については「用途廃止」とします。また、それ以外は「当面維持管理」とします。〔2次判定②ーイ〕

1次判定結果より、Bグループと判定された団地はありません。
よって、1次判定及び2次判定結果は以下のとおりとなります。

□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)継続管理する団地	継続管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	(該当なし)	小豆島団地 (1~18号棟)	(該当なし)	(該当なし)
		建替	優先的な建替	
		小豆島団地 (4、19号棟) 箱塚団地	(該当なし)	
(II)継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	

(3) 3次判定

(計画期間における事業手法の決定)

①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

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

検討内容（判定基準）

- ・ 1次判定、2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。
- ・ 効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

2次判定において「建替」と判定された小豆島団地4号棟、19号棟については、老朽化状況や中層階のバリアフリー対応など、高齢者に対応できない設備の状況などを勘案して計画期間内に建替と判定すべきです。

しかし、小豆島団地の残り16棟は「改善」と判定されており、団地内に異なる事業手法に判定された住棟が混在しています。よって、効率的な事業実施や将来ストック数の推計結果（目標年次である令和11（2029）年度では充足している状況）を踏まえ、建替えの必要性が低いことから「改善」と再判定します。

また、箱塚団地については、昇降機設備が設置されていないこと等により、バリアフリー化に対応できない状況であるため、2次判定が「建替」となっていますが、平成26（2014）年度以降に建設された復興住宅は、これらの要件を全て満たしており、一般公営住宅に順次移行をおこなっていることや、将来ストック数の推計結果を踏まえ、建替えの必要性が低いことから「改善」と再判定します。

- ・ 小豆島団地4号棟：「建替」 ⇒ 「改善」に再判定
- ・ 小豆島団地19号棟：「建替」 ⇒ 「改善」に再判定
- ・ 箱塚団地1号棟：「建替」 ⇒ 「改善」に再判定
- ・ 箱塚団地2号棟：「建替」 ⇒ 「改善」に再判定

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

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

検討内容

- ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。
- ・事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。
- ・これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

【事業費の試算】

- ・中長期的な期間（30年間）における改善事業、建替事業、用途廃止予定事業にかかる費用を試算します。

【事業実施時期の調整】

- ・計画期間に用途廃止予定とした住棟については、原則、建築年代順の実施を検討しますが、構造や劣化状況、入居状況等を考慮し、早期に廃止すべき住棟については優先的に用途廃止を実施することとします。

今後30年間の維持管理に係る事業費を推計する「長期的な管理の見通しプログラム（国土交通省）」による検討を行った結果、令和31（2049）年までの30年間の総事業費は概ね10.1億円と算定されました。

③長期的な管理の見通しの作成

前項②で決定した事業実施時期に基づき、全住棟の供用期間、事業実施時期等の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

□長期的な管理の見通し

名称	棟数	戸数	計画期間活用計画（10年間）			中長期活用計画（11～30年）		
			活用計画 （判定結果）	戸 数	備 考	活用計画	戸 数	備 考
小豆島 （簡耐）	13	71	維持管理 （計画修繕）	44	前計画期間内に改善を実施したため、耐用年限を超えて有効活用するため計画修繕に努める	当面維持管理	71	一部住棟で用途廃止を見据え、退去住戸を募集停止（政策空家）とし当面維持管理とする
			個別改善	27	計画期間内の活用のため、居住性向上型改善を行う			
小豆島 （耐火）	5	88	維持管理 （計画修繕）	32	前計画期間内に改善を実施したため、耐用年限まで有効活用するため計画修繕に努める	維持管理 （計画修繕）	88	耐用年限まで活用するため計画修繕に努める
			個別改善	56	計画期間内の活用のため、居住性向上型改善を行う			
箱塚	2	64	個別改善	64	耐用年限まで活用するため、居住性向上型改善を行う	維持管理 （計画修繕）	64	耐用年限まで活用するため計画修繕に努める
市営住宅 計				223			223	
美田園北 （戸建）	42	42	維持管理 （計画修繕）	22	耐用年限を超えて有効活用するため計画修繕に努める また、払下げの実施を検討する	個別改善	22	優良なストックとして長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
美田園北 （集合）	1	50	維持管理 （計画修繕）	50	耐用年限を超えて有効活用するため計画修繕に努める	個別改善	50	優良なストックとして長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
高柳西	50	50	維持管理 （計画修繕）	30	耐用年限を超えて有効活用するため計画修繕に努める また、払下げの実施を検討する	個別改善	30	優良なストックとして長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
高柳東	1	50	維持管理 （計画修繕）	50	耐用年限を超えて有効活用するため計画修繕に努める	個別改善	50	優良なストックとして長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
閑上中央 第一	5	180	維持管理 （計画修繕）	180	耐用年限を超えて有効活用するため計画修繕に努める	個別改善	180	優良なストックとして長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
閑上中央 第二 （戸建）	61	61	維持管理 （計画修繕）	41	耐用年限を超えて有効活用するため計画修繕に努める また、払下げの実施を検討する	個別改善	41	優良なストックとして長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
閑上中央 第二 （集合）	2	105	維持管理 （計画修繕）	105	耐用年限を超えて有効活用するため計画修繕に努める	個別改善	105	優良なストックとして長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
閑上西 第一	90	90	維持管理 （計画修繕）	60	耐用年限を超えて有効活用するため計画修繕に努める また、払下げの実施を検討する	個別改善	60	優良なストックとして長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
閑上西 第二	27	27	維持管理 （計画修繕）	17	耐用年限を超えて有効活用するため計画修繕に努める また、払下げの実施を検討する	個別改善	17	優良なストックとして長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
復興住宅 計				555	（100戸程度、払下げを行う）		555	
合 計				778			778	

④計画期間における事業手法の決定

前項③の長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（令和 2（2020）年度～令和 11（2029）年度まで）に実施する事業（改善事業、用途廃止）を決定します。

□公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
公営住宅等管理戸数	878戸	828戸	778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	828戸	778戸	778戸	延べ数
うち計画修繕対応戸数	681戸	631戸	631戸	〃
うち改善事業予定戸数	147戸	147戸	147戸	〃
個別改善事業予定戸数	147戸	147戸	147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	50戸	50戸	100戸	（払下げ）

※表中「合計」の値は、5年単位（1～5年目、6～10年目）の各種事業等予定の延べ戸数を示す。

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

※全面的改善は、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行ったほうが効率的であると判断される場合に実施するもの。

第4章 長寿命化のための維持管理計画

1 長寿命化に関する基本方針

1) ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針

(1) ストックの状況把握の方針

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

このため、市営住宅ストックの状況把握は、団地単位、住棟単位に整理するものとし、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。

また、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努めます。

(2) 日常的な維持管理の方針

団地・住棟ごとの定期点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないように日常的な維持管理に取り組みます。

2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

(1) 長寿命化に関する方針

団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年数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た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について縮減を図ります。

2 対象住棟の状況

1) 団地別住棟別状況

長寿命化のための維持管理計画の対象となる団地の管理状況は以下のとおりです。

□対象団地概要（既存市営住宅）

名称	小豆島団地		箱塚団地
	簡易耐火構造住棟	耐火構造住棟	
棟数	13棟	5棟	2棟
戸数	71戸	88戸	64戸
建設年度	S45～50	S47～51	H5, H6
構造・形式	PC板・壁式	RC造・壁式	RC造・壁式
階数	低層・2階	中層・4階	中層・4階
屋根形状	陸屋根	陸屋根	勾配屋根
供給 処理	給水方式	市水道管直結	高架水槽
	排水方式	市下水道直結	市下水道直結
	ガス方式	都市ガス (一部プロパンガス)	都市ガス
給水設備	-	受水槽 高架水槽 揚水ポンプ	受水槽 高架水槽 揚水ポンプ
集会所	有		有
児童遊園・公園	無		有
駐車場	有 121台		有 64台

□対象団地概要（復興住宅）

名称	美田園北団地		高柳西団地	高柳東団地	閑上中央第一団地
	木造住棟	耐火構造住棟			
棟数	42棟	1棟	50棟	1棟	5棟
戸数	42戸	50戸	50戸	50戸	180戸
建設年度	H26	H27	H29	H29	H29
構造・形式	木造	RC造・壁式	木造	木造	RC造・壁式
階数	低層・1～2階	中層・4階	低層・1～2階	低層・1～2階	中層・5階
屋根形状	勾配屋根	陸屋根	勾配屋根	勾配屋根	陸屋根
供給処理	給水方式	市水道管直結	直結加圧方式	市水道管直結	受水槽・加圧方式
	排水方式	市下水道直結	市下水道直結	市下水道直結	市下水道直結
	ガス方式				
給水設備	-	加圧給水	-	受水槽・加圧給水	加圧給水
集会所	無	無	無	無	無
児童遊園・公園	無	無	無	無	無
駐車場	無	有 80台	無	有 60台	有 225台

名称	閑上中央第二団地		閑上西第一団地	閑上西第二団地
	木造住棟	耐火構造住棟		
棟数	61棟	2棟	90棟	27棟
戸数	61戸	105戸	90戸	27戸
建設年度	H29	H30	H28, 29	H29, 30
構造・形式	木造	RC造・壁式	木造	木造
階数	低層・1～2階	高層・6階	低層・1～2階	低層・1～2階
屋根形状	勾配屋根	陸屋根	勾配屋根	勾配屋根
供給処理	給水方式	市水道管直結	受水槽・加圧方式 直結加圧方式	市水道管直結
	排水方式	市下水道直結	市下水道直結	市下水道直結
	ガス方式			
給水設備	-	F・G棟 受水槽・加圧給水 H棟 加圧給水	-	-
集会所	無	無	無	無
児童遊園・公園	無	無	無	無
駐車場	無	有 126台	無	無

2) 劣化状況

(1) 小豆島団地・耐火構造住棟

①15号棟

- ・外壁は平成29(2017)年度に改修されていることから、汚れやひび割れは見られませんでした。
- ・階段部分は天井や壁に塗装の剥離が見られました。
- ・メーターボックスや排水管にサビが見られました。

□小豆島団地 15号棟 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定			写真番号	備考
屋上	屋根	ひび割れ、穴等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	笠木	ひび割れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	目地	劣化、剥離等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	ひび割れ	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある	1	
		鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
		穴、剥離	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
		汚れ	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	その他	設備等	ない	<input type="checkbox"/> ある	著しくある	2, 3	メーターボックスのサビ、排水管のサビ
バルコニー	手すり	サビ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
階段	壁(内側)、柱	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	<input type="checkbox"/> 著しくある	4, 5	
	床	ひび割れ、汚れ等	ない	<input type="checkbox"/> ある	著しくある		段鼻一部修繕済
	天井	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	<input type="checkbox"/> 著しくある		
	手すり	サビ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
		ぐらつき	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
入口	ひび割れ、欠損等	ない	<input type="checkbox"/> ある	著しくある	6	一部欠損	



写真番号	1	劣化状況
号棟・階	15号棟	問題なし
場所	北面外壁	



写真番号	2	劣化状況
号棟・階	15号棟	サビ
場所	メーターボックス	



写真番号	3	劣化状況
号棟・階	15号棟	サビ
場所	排水管	



写真番号	4	劣化状況
号棟・階	15号棟	塗装剥離
場所	階段壁	



写真番号	5	劣化状況
号棟・階	15号棟	ひび割れ
場所	階段壁	



写真番号	6	劣化状況
号棟・階	15号棟	一部欠損
場所	入口	

②16号棟

- ・外壁は汚れやひび割れは見られませんでした。避難ハッチまわりの天井で塗装剥離が見られました。
- ・階段部分は壁に塗装剥離が多数見られました。

□小豆島団地 16号棟 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定			写真番号	備考
屋上	屋根	ひび割れ、穴等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	笠木	ひび割れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	目地	劣化、剥離等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	ひび割れ	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある	7	
		鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
		穴、剥離	<input type="checkbox"/> ない	<input checked="" type="checkbox"/> ある	著しくある	8	避難ハッチまわりの塗装剥離
		汚れ	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	その他	設備等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
バルコニー	手すり	サビ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	<input checked="" type="checkbox"/> ある	著しくある	9	隔て板の破損
階段	壁（内側）、柱	ひび割れ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	<input checked="" type="checkbox"/> 著しくある	10	
	床	ひび割れ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	<input checked="" type="checkbox"/> ある	著しくある		
	天井	ひび割れ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	手すり	サビ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
		ぐらつき	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
入口	ひび割れ、欠損等	<input type="checkbox"/> ない	<input checked="" type="checkbox"/> ある	著しくある			



写真番号	7	劣化状況
号棟・階	16号棟	問題なし
場所	外壁	



写真番号	8	劣化状況
号棟・階	16号棟	塗装剥離
場所	避難ハッチまわり	



写真番号	9	劣化状況
号棟・階	16号棟	隔て板の破損
場所	バルコニー	



写真番号	10	劣化状況
号棟・階	16号棟	ひび割れ
場所	階段壁	塗装剥離

③17号棟

- ・外壁は平成26(2014)年度に改修されていることから、汚れやひび割れは見られませんでした。しかし、避難ハッチまわりの塗装剥離が見られました。
- ・メーターボックスと郵便受けにサビが見られました。
- ・階段部分は壁に塗装剥離が見られました。

□小豆島団地 17号棟 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定			写真番号	備考
屋上	屋根	ひび割れ、穴等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	笠木	ひび割れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	目地	劣化、剥離等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	ひび割れ	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある	11	
		鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
		穴、剥離	<input type="checkbox"/> ない	<input checked="" type="checkbox"/> ある	著しくある	12	避難ハッチまわりの塗装剥離
		汚れ	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	その他	設備等	<input type="checkbox"/> ない	ある	<input checked="" type="checkbox"/> 著しくある	13	メーターボックス、郵便受けのサビ
バルコニー	手すり	サビ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
階段	壁(内側)、柱	ひび割れ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	<input checked="" type="checkbox"/> 著しくある	14	壁の塗装剥離
	床	ひび割れ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	<input checked="" type="checkbox"/> ある	著しくある		
	天井	ひび割れ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	<input checked="" type="checkbox"/> ある	著しくある		
	手すり	サビ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
		ぐらつき	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	入口	ひび割れ、欠損等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		



写真番号	11	劣化状況
号棟・階	17号棟	問題なし
場所	外壁	



写真番号	12	劣化状況
号棟・階	17号棟	塗装剥離
場所	避難ハッチまわり	



写真番号	13	劣化状況
号棟・階	17号棟	サビ
場所	メーターボックス、郵便受け	



写真番号	14	劣化状況
号棟・階	17号棟	塗装剥離
場所	階段壁	

④18号棟

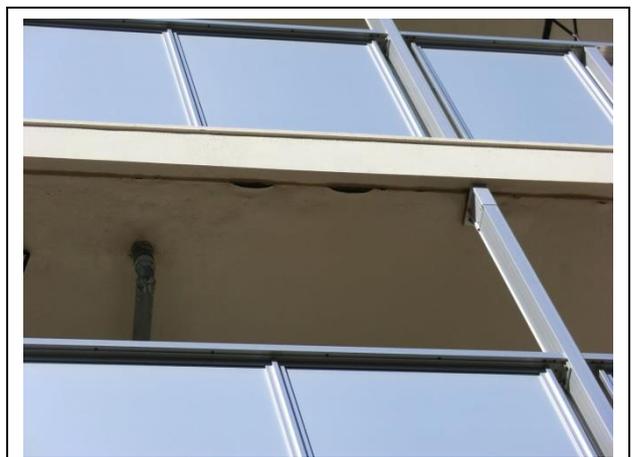
- ・外壁は平成 27（2015）年度に改修されたため、汚れやひび割れは見られませんでした。しかし、バルコニーや避難ハッチまわりの天井では塗装剥離が見られました。
- ・階段部分は壁に塗装剥離が見られました。
- ・住戸の扉では、塗装剥離が見られました。

□小豆島団地 18号棟 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定			写真番号	備考
屋上	屋根	ひび割れ、穴等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	笠木	ひび割れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	目地	劣化、剥離等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	ひび割れ	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある	15	
		鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
		穴、剥離	<input type="checkbox"/> ない	<input checked="" type="checkbox"/> ある	著しくある		避難ハッチまわりの 塗装剥離
		汚れ	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	その他	設備等	<input type="checkbox"/> ない	<input checked="" type="checkbox"/> ある	著しくある		
バルコニー	手すり	サビ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	<input checked="" type="checkbox"/> ある	著しくある	16	天井の塗装剥離
階段	壁（内側）、柱	ひび割れ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	<input checked="" type="checkbox"/> ある	著しくある	17	壁の塗装剥離
	床	ひび割れ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	天井	ひび割れ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	手すり	サビ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
		ぐらつき	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
入口	ひび割れ、欠損等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある			
その他	住戸扉	塗装剥離	<input type="checkbox"/> ない	<input checked="" type="checkbox"/> ある	著しくある	18	



写真番号	15	劣化状況
号棟・階	18号棟	問題なし
場所	外壁	



写真番号	16	劣化状況
号棟・階	18号棟	塗装剥離
場所	バルコニー天井	



写真番号	17	劣化状況
号棟・階	18号棟	塗装剥離
場所	階段壁	



写真番号	18	劣化状況
号棟・階	18号棟	塗装剥離
場所	住戸扉	

⑤19号棟

- ・外壁は平成 28（2016）年度に改修されていることから、汚れやひび割れは見られませんでした。
- ・階段部分は壁に塗装の剥離が多数見られました。
- ・入口の階段に破損が見られました。

□小豆島団地 19号棟 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定			写真番号	備考
屋上	屋根	ひび割れ、穴等	<u>ない</u>	ある	著しくある		
	笠木	ひび割れ等	<u>ない</u>	ある	著しくある		
	目地	劣化、剥離等	<u>ない</u>	ある	著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	ひび割れ	<u>ない</u>	ある	著しくある		
		鉄筋の露出	<u>ない</u>	ある	著しくある		
		穴、剥離	<u>ない</u>	ある	著しくある		
		汚れ	<u>ない</u>	ある	著しくある		
	その他	設備等	<u>ない</u>	ある	著しくある		
バルコニー	手すり	サビ、汚れ等	<u>ない</u>	ある	著しくある		
階段	壁（内側）、柱	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	<u>著しくある</u>	19	壁の塗装剥離
	床	ひび割れ、汚れ等	<u>ない</u>	ある	著しくある		
	天井	ひび割れ、汚れ等	<u>ない</u>	ある	著しくある		
	手すり	サビ、汚れ等	<u>ない</u>	ある	著しくある		
		ぐらつき	<u>ない</u>	ある	著しくある		
	入口	ひび割れ、欠損等	ない	<u>ある</u>	著しくある	20	入口階段の破損



写真番号	19	劣化状況
号棟・階	19号棟	塗装剥離
場所	階段壁	



写真番号	20	劣化状況
号棟・階	19号棟	破損
場所	入口階段	

(2) 箱塚団地

① 1号棟

- ・外壁はひび割れや汚れが見られました。
- ・南側のバルコニー天井は塗装剥離が多数見られ、バルコニー手すりはサビが見られます。
- ・階段部分は壁にひび割れや鉄筋の露出、床に剥離が見られ、階段の手すりにはサビが見られます。

□箱塚団地 1号棟 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定			写真番号	備考
屋上	屋根	ひび割れ、穴等	ない	<u>ある</u>	著しくある		階段室屋根の経年劣化
	笠木	ひび割れ等	<u>ない</u>	ある	著しくある		
	目地	劣化、剥離等	<u>ない</u>	ある	著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	ひび割れ	ない	<u>ある</u>	著しくある	21	
		鉄筋の露出	ない	<u>ある</u>	著しくある		
		穴、剥離	ない	<u>ある</u>	著しくある	22	
		汚れ	ない	<u>ある</u>	著しくある		
	その他	設備等	ない	<u>ある</u>	著しくある	23	排水管のサビ
バルコニー	手すり	サビ、汚れ等	ない	<u>ある</u>	著しくある	24	
階段	壁（内側）、柱	ひび割れ、汚れ等	ない	<u>ある</u>	著しくある	25	鉄筋露出
	床	ひび割れ、汚れ等	ない	<u>ある</u>	著しくある		
	天井	ひび割れ、汚れ等	<u>ない</u>	ある	著しくある		
	手すり	サビ、汚れ等	ない	ある	<u>著しくある</u>	26	
		ぐらつき	<u>ない</u>	ある	著しくある		
入口	ひび割れ、欠損等	ない	<u>ある</u>	著しくある			
その他	屋外	設備等	ない	<u>ある</u>	著しくある	27, 28	受水槽フェンス、駐輪場屋根、スロープ手すりのサビ スロープ壁のひび割れ



写真番号	21	劣化状況
号棟・階	1号棟	ひび割れ
場所	南側外壁	



写真番号	22	劣化状況
号棟・階	1号棟	塗装剥離
場所	南側 バルコニー天井	



写真番号	23	劣化状況
号棟・階	1号棟	サビ
場所	排水管	



写真番号	24	劣化状況
号棟・階	1号棟	手すりサビ
場所	バルコニー	



写真番号	25	劣化状況
号棟・階	1号棟	鉄筋露出
場所	階段壁	



写真番号	26	劣化状況
号棟・階	1号棟	サビ
場所	階段手すり	



写真番号	27	劣化状況
号棟・階	1号棟	ひび割れ
場所	スロープ壁	



写真番号	28	劣化状況
号棟・階	1号棟	サビ
場所	受水槽フェンス	

②2号棟

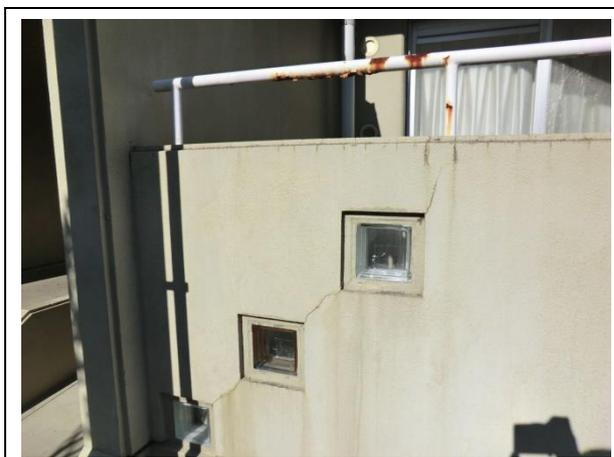
- ・外壁は塗装剥離や開口部の端部でひび割れが見られました。
- ・南側バルコニー手すりはサビが見られます。
- ・階段部分は主に1階の床に大きな剥離が見られ、手すりにサビが見られました。

□箱塚団地2号棟 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定			写真番号	備考
屋上	屋根	ひび割れ、穴等	<u>ない</u>	ある	著しくある	29	
	笠木	ひび割れ等	<u>ない</u>	ある	著しくある		
	目地	劣化、剥離等	<u>ない</u>	ある	著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	ひび割れ	ない	<u>ある</u>	著しくある	30, 31	
		鉄筋の露出	<u>ない</u>	ある	著しくある		
		穴、剥離	ない	<u>ある</u>	著しくある	32	
		汚れ	ない	<u>ある</u>	著しくある	33	
	その他	設備等	ない	<u>ある</u>	著しくある		
バルコニー	手すり	サビ、汚れ等	ない	<u>ある</u>	著しくある	30	
階段	壁（内側）、柱	ひび割れ、汚れ等	ない	<u>ある</u>	著しくある	34	ひび割れ
	床	ひび割れ、汚れ等	ない	<u>ある</u>	著しくある	35	塗装剥離
	天井	ひび割れ、汚れ等	<u>ない</u>	ある	著しくある		
	手すり	サビ、汚れ等	ない	ある	<u>著しくある</u>	36	
		ぐらつき	<u>ない</u>	ある	著しくある		
	入口	ひび割れ、欠損等	<u>ない</u>	ある	著しくある		



写真番号	29	劣化状況
号棟・階	2号棟屋上	問題なし
場所	屋根	



写真番号	30	劣化状況
号棟・階	2号棟	ひび割れ
場所	南側外壁 バルコニー	手すりサビ



写真番号	31	劣化状況
号棟・階	2号棟	ひび割れ
場所	外壁	



写真番号	32	劣化状況
号棟・階	2号棟	塗装剥離
場所	外壁	



写真番号	33	劣化状況
号棟・階	2号棟	汚れ
場所	外壁	



写真番号	34	劣化状況
号棟・階	2号棟	ひび割れ
場所	階段壁	



写真番号	35	劣化状況
号棟・階	2号棟	塗装剥離
場所	階段床	



写真番号	36	劣化状況
号棟・階	2号棟	サビ
場所	階段手すり	

(3) 美田園北団地

①木造住棟

・破損・サビ・劣化・汚れなどは確認されませんでした。

□美田園北団地・木造住棟 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定			写真番号	備考
屋上	屋根	破損・劣化等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある	37	
	笠木	破損・劣化等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	目地	劣化等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	破損・劣化等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある	38	
		汚れ	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
縁側	台	破損、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある	39	
その他	屋外	設備等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		



写真番号	37	劣化状況
号棟・階	木造住棟	問題なし
場所	屋根	



写真番号	38	劣化状況
号棟・階	木造住棟	問題なし
場所	外壁	



写真番号	39	劣化状況
号棟・階	木造住棟	問題なし
場所	縁側	

②耐火構造住棟

・破損・サビ・劣化・汚れなどは確認されませんでした。

□美田園北団地・耐火構造住棟 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定	写真番号	備考
屋上	屋根	ひび割れ、穴等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
	笠木	ひび割れ等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
	目地	劣化、剥離等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	ひび割れ	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある	40, 41	
		鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
		穴、剥離	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
		汚れ	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
	その他	設備等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある	42, 43, 44, 45	倉庫, ゴミ置場, 駐輪場, 駐車場
バルコニー	手すり	サビ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
階段	壁（内側）、柱	ひび割れ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
	床	ひび割れ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
	天井	ひび割れ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
	手すり	サビ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
		ぐらつき	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
	入口	ひび割れ、欠損等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		



写真番号	40	劣化状況
号棟・階	耐火構造住棟	問題なし
場所	外壁	



写真番号	41	劣化状況
号棟・階	耐火構造住棟	問題なし
場所	外壁	



写真番号	42	劣化状況
号棟・階	耐火構造住棟	問題なし
場所	倉庫	



写真番号	43	劣化状況
号棟・階	耐火構造住棟	問題なし
場所	ゴミ置場	



写真番号	44	劣化状況
号棟・階	耐火構造住棟	問題なし
場所	駐輪場	



写真番号	45	劣化状況
号棟・階	耐火構造住棟	問題なし
場所	駐車場	

(4) 高柳西団地

・破損・サビ・劣化・汚れなどは確認されませんでした。

□高柳西団地 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定	写真番号	備考
屋上	屋根	破損・劣化等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある	46	
	笠木	破損・劣化等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
	目地	劣化等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	破損・劣化等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある	47	
		汚れ	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
縁側	台	破損、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
その他	屋外	設備等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある	48	ゴミ置場



写真番号	46	劣化状況
号棟・階	-	問題なし
場所	屋根	



写真番号	47	劣化状況
号棟・階	-	問題なし
場所	外壁	



写真番号	48	劣化状況
号棟・階	-	問題なし
場所	ゴミ置場	

(5) 高柳東団地

・破損・サビ・劣化・汚れなどは確認されませんでした。

□高柳東団地 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定			写真番号	備考
屋上	屋根	ひび割れ、穴等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	笠木	ひび割れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	目地	劣化、剥離等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	ひび割れ	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある	49, 50	
		鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
		穴、剥離	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
		汚れ	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	その他	設備等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある	51, 52, 53, 54	倉庫, ゴミ置場, 駐輪場, 広場
バルコニー	手すり	サビ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
階段	壁（内側）、柱	ひび割れ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	床	ひび割れ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	天井	ひび割れ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	手すり	サビ、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
		ぐらつき	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		
	入口	ひび割れ、欠損等	<input type="checkbox"/> ない	ある	著しくある		



写真番号	49	劣化状況
号棟・階	-	問題なし
場所	外壁	



写真番号	50	劣化状況
号棟・階	-	問題なし
場所	外壁	



写真番号	51	劣化状況
号棟・階	-	問題なし
場所	倉庫	



写真番号	52	劣化状況
号棟・階	-	問題なし
場所	ゴミ置場	



写真番号	53	劣化状況
号棟・階	-	問題なし
場所	駐輪場	



写真番号	54	劣化状況
号棟・階	-	問題なし
場所	広場	

(6) 閑上中央第一団地

①A棟

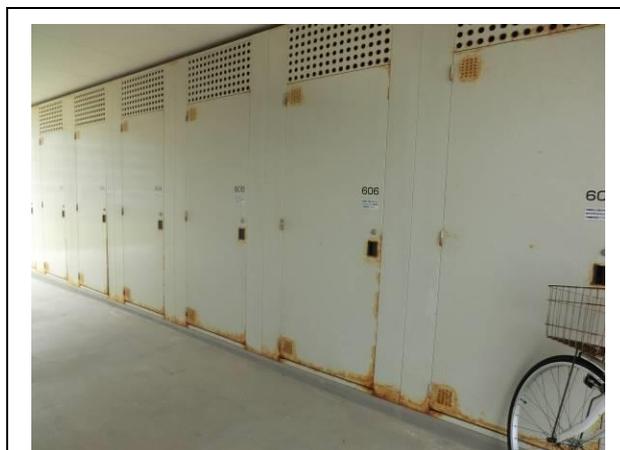
・建物1階部分にある倉庫の扉にサビが確認されました。

□閑上中央第一団地・A棟 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定			写真番号	備考
屋上	屋根	ひび割れ、穴等	ない	ある	著しくある		
	笠木	ひび割れ等	ない	ある	著しくある		
	目地	劣化、剥離等	ない	ある	著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	ひび割れ	ない	ある	著しくある	55	
		鉄筋の露出	ない	ある	著しくある		
		穴、剥離	ない	ある	著しくある		
		汚れ	ない	ある	著しくある		
	その他	設備等	ない	ある	著しくある	56	倉庫の扉にサビ
バルコニー	手すり	サビ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
階段	壁(内側)、柱	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	床	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	天井	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	手すり	サビ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
		ぐらつき	ない	ある	著しくある		
入口	ひび割れ、欠損等	ない	ある	著しくある			



写真番号	55	劣化状況
号棟・階	A棟	問題なし
場所	外壁	



写真番号	56	劣化状況
号棟・階	A棟	扉にサビ
場所	倉庫	

②B棟

・建物1階部分にある倉庫の扉にサビが確認されました。

□閑上中央第一団地・B棟 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定			写真番号	備考
屋上	屋根	ひび割れ、穴等	ない	ある	著しくある		
	笠木	ひび割れ等	ない	ある	著しくある		
	目地	劣化、剥離等	ない	ある	著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	ひび割れ	ない	ある	著しくある	57, 58	
		鉄筋の露出	ない	ある	著しくある		
		穴、剥離	ない	ある	著しくある		
		汚れ	ない	ある	著しくある		
	その他	設備等	ない	ある	著しくある		倉庫の扉にサビ
バルコニー	手すり	サビ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
階段	壁(内側)、柱	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	床	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	天井	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	手すり	サビ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
		ぐらつき	ない	ある	著しくある		
入口	ひび割れ、欠損等	ない	ある	著しくある			



写真番号	57	劣化状況
号棟・階	B棟	問題なし
場所	外壁	



写真番号	58	劣化状況
号棟・階	B棟	問題なし
場所	外壁	

③C棟

・建物1階部分にある倉庫の扉にサビが確認されました。

□閑上中央第一団地・C棟 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定			写真番号	備考
屋上	屋根	ひび割れ、穴等	ない	ある	著しくある		
	笠木	ひび割れ等	ない	ある	著しくある		
	目地	劣化、剥離等	ない	ある	著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	ひび割れ	ない	ある	著しくある	59, 60	
		鉄筋の露出	ない	ある	著しくある		
		穴、剥離	ない	ある	著しくある		
		汚れ	ない	ある	著しくある		
	その他	設備等	ない	ある	著しくある		倉庫の扉にサビ
バルコニー	手すり	サビ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
階段	壁（内側）、柱	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	床	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	天井	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	手すり	サビ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
		ぐらつき	ない	ある	著しくある		
入口	ひび割れ、欠損等	ない	ある	著しくある			



写真番号	59	劣化状況
号棟・階	C棟	問題なし
場所	外壁	



写真番号	60	劣化状況
号棟・階	C棟	問題なし
場所	外壁	

④D棟

・建物1階部分にある倉庫の扉にサビが確認されました。

□閑上中央第一団地・D棟 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定			写真番号	備考
屋上	屋根	ひび割れ、穴等	ない	ある	著しくある		
	笠木	ひび割れ等	ない	ある	著しくある		
	目地	劣化、剥離等	ない	ある	著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	ひび割れ	ない	ある	著しくある	61, 62	
		鉄筋の露出	ない	ある	著しくある		
		穴、剥離	ない	ある	著しくある		
		汚れ	ない	ある	著しくある		
	その他	設備等	ない	ある	著しくある		倉庫の扉にサビ
バルコニー	手すり	サビ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
階段	壁（内側）、柱	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	床	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	天井	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	手すり	サビ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
		ぐらつき	ない	ある	著しくある		
入口	ひび割れ、欠損等	ない	ある	著しくある			



写真番号	61	劣化状況
号棟・階	D棟	問題なし
場所	外壁	



写真番号	62	劣化状況
号棟・階	D棟	問題なし
場所	外壁	

⑤E棟

・建物1階部分にある倉庫の扉にサビが確認されました。

□閑上中央第一団地・E棟 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定			写真番号	備考
屋上	屋根	ひび割れ、穴等	ない	ある	著しくある		
	笠木	ひび割れ等	ない	ある	著しくある		
	目地	劣化、剥離等	ない	ある	著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	ひび割れ	ない	ある	著しくある	63, 64	
		鉄筋の露出	ない	ある	著しくある		
		穴、剥離	ない	ある	著しくある		
		汚れ	ない	ある	著しくある		
	その他	設備等	ない	ある	著しくある		
バルコニー	手すり	サビ、汚れ等	ない	ある	著しくある		倉庫の扉にサビ
階段	壁(内側)、柱	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	床	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	天井	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	手すり	サビ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
		ぐらつき	ない	ある	著しくある		
入口	ひび割れ、欠損等	ない	ある	著しくある			



(7) 関上中央第二団地

①木造住棟

・破損・サビ・劣化・汚れなどは確認されませんでした。

□関上中央第二団地・木造住棟 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定	写真番号	備考
屋上	屋根	破損・劣化等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある	65	
	笠木	破損・劣化等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
	目地	劣化等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	破損・劣化等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある	66	
		汚れ	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
縁側	台	破損、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
その他	屋外	設備等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある	67	ゴミ置場



写真番号	65	劣化状況
号棟・階	木造住棟	問題なし
場所	屋根	



写真番号	66	劣化状況
号棟・階	木造住棟	問題なし
場所	外壁	



写真番号	67	劣化状況
号棟・階	木造住棟	問題なし
場所	ゴミ置場	

②耐火構造住棟（F・G棟）

・破損・サビ・劣化・汚れなどは確認されませんでした。

□閑上中央第二団地・耐火構造住棟（F・G棟） 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定			写真番号	備考
屋上	屋根	ひび割れ、穴等	ない	ある	著しくある		
	笠木	ひび割れ等	ない	ある	著しくある		
	目地	劣化、剥離等	ない	ある	著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	ひび割れ	ない	ある	著しくある	68, 69	
		鉄筋の露出	ない	ある	著しくある		
		穴、剥離	ない	ある	著しくある		
		汚れ	ない	ある	著しくある		
	その他	設備等	ない	ある	著しくある		
バルコニー	手すり	サビ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
階段	壁（内側）、柱	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	床	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	天井	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	手すり	サビ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
		ぐらつき	ない	ある	著しくある		
入口	ひび割れ、欠損等	ない	ある	著しくある			



写真番号	68	劣化状況
号棟・階	FG棟	問題なし
場所	外壁	



写真番号	69	劣化状況
号棟・階	FG棟	問題なし
場所	外壁	

③耐火構造住棟（H棟）

・破損・サビ・劣化・汚れなどは確認されませんでした。

□閑上中央第二団地・耐火構造住棟（H棟） 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定			写真番号	備考
屋上	屋根	ひび割れ、穴等	ない	ある	著しくある		
	笠木	ひび割れ等	ない	ある	著しくある		
	目地	劣化、剥離等	ない	ある	著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	ひび割れ	ない	ある	著しくある	70, 71	
		鉄筋の露出	ない	ある	著しくある		
		穴、剥離	ない	ある	著しくある		
		汚れ	ない	ある	著しくある		
	その他	設備等	ない	ある	著しくある		
バルコニー	手すり	サビ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
階段	壁（内側）、柱	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	床	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	天井	ひび割れ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
	手すり	サビ、汚れ等	ない	ある	著しくある		
		ぐらつき	ない	ある	著しくある		
入口	ひび割れ、欠損等	ない	ある	著しくある			



写真番号	70	劣化状況
号棟・階	H棟	問題なし
場所	外壁	



写真番号	71	劣化状況
号棟・階	H棟	問題なし
場所	外壁	

(8) 閑上西第一団地

・破損・サビ・劣化・汚れなどは確認されませんでした。

□閑上西第一団地 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定	写真番号	備考
屋上	屋根	破損・劣化等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある	72	
	笠木	破損・劣化等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
	目地	劣化等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	破損・劣化等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある	73	
		汚れ	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
縁側	台	破損、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
その他	屋外	設備等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある	74	ゴミ置場



写真番号	72	劣化状況
号棟・階	-	問題なし
場所	屋根	



写真番号	73	劣化状況
号棟・階	-	問題なし
場所	外壁	



写真番号	74	劣化状況
号棟・階	-	問題なし
場所	ゴミ置場	

(9) 閑上西第二団地

・破損・サビ・劣化・汚れなどは確認されませんでした。

□閑上西第二団地 劣化状況調査結果

調査箇所		劣化状況	判定	写真番号	備考
屋上	屋根	破損・劣化等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある	75	
	笠木	破損・劣化等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
	目地	劣化等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
外壁	階段、廊下、居室等	破損・劣化等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある	76	
		汚れ	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
縁側	台	破損、汚れ等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある		
その他	屋外	設備等	<input type="checkbox"/> ない ある 著しくある	77	ゴミ置場



写真番号	75	劣化状況
号棟・階	-	問題なし
場所	屋根	



写真番号	76	劣化状況
号棟・階	-	問題なし
場所	外壁	



写真番号	77	劣化状況
号棟・階	-	問題なし
場所	ゴミ置場	

3 点検の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、定期点検や日常点検等の実施方針を設定します。

1) 点検の実施方針

(1) 基本的な方針

法定点検については、引き続き法令（建築基準法第 12 条による。以下「法定点検」）に基づき適切に実施し、法定点検対象外の住棟においては、同規定に準じた法定点検と同様の点検（以下「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、平成 28 (2016) 年 8 月に策定された「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）」にのっと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) 点検実施の体制等

日常点検は、担当者が目視で行える範囲の内容とし、備品の携帯や車両の運転、安全性を考慮し、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。

(3) 法定点検実施時期

本計画における法定点検実施時期は、令和 2 (2020) 年度、令和 5 (2023) 年度、令和 8 (2026) 年度、令和 11 (2029) 年度となっています。なお、閑上中央第二団地については、建設年度が平成 30 (2018) 年度であるため、令和 2 (2020) 年度の法定点検は免除となります。

□法定点検実施時期

名称	住棟	建設年度	法定点検実施時期									
			R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
小豆島	17号棟	S49	実施			実施			実施			実施
箱塚	1号棟	H5	実施			実施			実施			実施
	2号棟	H6	実施			実施			実施			実施
美田園北	-	H27	実施			実施			実施			実施
高柳東	-	H29	実施			実施			実施			実施
閑上中央第一	A棟	H29	実施			実施			実施			実施
	B棟	H29	実施			実施			実施			実施
	C棟	H29	実施			実施			実施			実施
	D棟	H29	実施			実施			実施			実施
	E棟	H29	実施			実施			実施			実施
閑上中央第二	F・G棟	H30	免除			実施			実施			実施
	H棟	H30	免除			実施			実施			実施

2) 対象部位と点検項目

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル」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。

□敷地及び地盤（Ⅰ）

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	

□建築物の外部（Ⅱ）

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	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	・シーリングの劣化及び損傷の状況	
	・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	

□屋上及び屋根（Ⅲ）

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	・ 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	○

□避難施設等（Ⅳ）

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	
	・ シーリング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	○

□給水設備及び排水設備（Ⅴ）

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	

4 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。

1) 計画修繕の実施方針

標準的な修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性の維持が図られ、長期的に活用することができるよう、以下の修繕を実施します。

(1) 日常保守点検

経常修繕及び計画修繕の実施時期を特定するため、各部位毎に標準的な修繕周期と照らし合わせて劣化状況を確認する基礎的な点検を3～5年毎に定期的に行います。

(2) 経常修繕

水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対し、その都度実施する必要がある経常的な修繕を行います。

(3) 空家修繕

空家となった住戸について修繕を行います。

(4) 計画修繕

受水槽や給水ポンプ、給湯器等の交換等、周期的に実施する必要がある計画修繕を行います。

2) 修繕計画

長寿命化を図るべき市営住宅については、可能な限り長期にわたり活用していくため、各部位・部材の標準的な修繕周期を踏まえ、定期的な点検を行いながら適時対応を図ります。

(1) 標準修繕周期

各部位における各部材毎の標準修繕周期は以下のとおりとなります。

□標準修繕周期 [年]

部位	部材	部分補修	全面改修等	部分補修の内容
屋根	カラー鉄板	10	25~30	塗装
	化粧スレート（カラーベスト・コロニアル）	10	20~30	塗装
	瓦葺	—	30	
	アスファルト防水	—	15~17	
	シート防水	—	12~15	
外壁	アクリルリシン	5	10	ひび補修等
	吹付タイル	7	18	ひび補修等
	複層仕上塗材（吹付タイル）	7	18	ひび補修等
内壁	ビニルクロス	—	10	
床	畳	5	10~20	畳床
	フローリング	—	20	
バルコニー	アルミ製手すり	—	30	
	防水	—	12~15	
建具	玄関ドア（鉄製）	10	30	塗装
給水設備	受水槽（FRP製）	5	20~25	鉄部塗装
	給水ポンプ	5	15	分解整備
	SGP-PB, PD（ポリエチレン粉体ライニング管）	—	40	
	SGPW（配管用亜鉛メッキ鋼管）	—	20	
	VP（塩化ビニル管）	—	30	
排水設備	SGP 白（排水用炭素鋼管）	—	15~20	
	ELP（タールエポキシ塗装管）	—	20~25	
	VLP（塩化ビニルライニング管）	—	25~30	
	VP・VU（塩化ビニル管）	—	30	
	DVLP（排水用塩化ビニルライニング管）	—	30	
	CIP（排水用鋳鉄管）	—	30~40	
	SGPW（配管用亜鉛メッキ鋼管）	—	20	
	DIP（ダグタイル鋳鉄管）	—	30	
ガス管	SGP（亜鉛メッキ鋼管：白ガス管）	—	20	
	PEP（ポリエチレン管）	—	30	
電気・通信設備	受電設備・分電盤等	—	20~30	
	TV共聴アンテナ	—	20	
消防設備	自動火災報知器配線	—	30	

表中の年数は、複数の住宅資材メーカー情報等を参考にして作成した。各部位の使用環境及び製品によって年数が変わること留意する。

(2) 修繕・改善履歴

長寿命化を図るべき市営住宅の主な修繕・改善履歴は以下のとおりとなります。

□団地別主な計画修繕・改善履歴 [年度]

名称	駐車場整備	給水管改修	給水ポンプ取替 受水槽	火災報知器 設置	集会所改修
小豆島	H15	H17	H10 (17~19号棟) H11 (15・16号棟)	H18, 29	H21, 29
箱塚				H19, 29	

□住棟別主な計画修繕・改善履歴 [年度]

名称	住棟番号	屋根改修 (防水)	外壁改修 (手すり)	給水管 ガス管 改修	給湯器 改修	バルコニー 等手すり 塗装	流し台 改修	玄関ドア 改修
小豆島	1号棟	H8, 26	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	2号棟	H12, 28	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	3号棟	H8, 26	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	4号棟	H24, 27	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	6号棟	H18	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	7号棟	H19	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	8号棟	H16	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	9号棟	H10, 29	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	10号棟	H13, 30	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	11号棟	H14	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	12号棟	H10, 28	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	13号棟	H13, R1	-	H22	-	H17	H14, 15	H15, 16
	14号棟	H15	-	H21	-	H17	H14, 15	H15, 16
	15号棟	H29	H29	H30	-	-	H16, 17	-
	16号棟	H25	-	R1	-	-	H16	-
	17号棟	H26	H26	-	-	-	H16	-
	18号棟	H27	H27	-	-	-	H16	-
	19号棟	H21	H28	-	-	-	H16	-
	箱塚	1号棟	-	-	-	H18, 19	H15	-
2号棟		-	-	-	H20, 21	H15	-	-

(3) 団地別住棟別修繕方針

前項の主な計画修繕・改善履歴を基に長寿命化を図るべき市営住宅の団地別住棟別の修繕の方針を設定すると次表のとおりとなります。

なお、平成26(2014)年度以降に整備された復興住宅については、全ての住戸が最短の計画修繕周期(15年)以下となるため、本計画期間内の計画修繕は設定しません。

□団地別住棟別修繕方針

名称 棟名 構造階数		修繕 周期	小豆島団地						箱塚団地		
			1~14	15	16	17	18	19	1	2	
			簡耐2	耐4	耐4	耐4	耐4	耐4	耐4	耐4	
経過年数		→	43~49	47	46	45	44	43	26	25	
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—	—	—	—	—
		ユニットバス改修	30	—	◎	◎	◎	◎	◎	—	—
		手すり設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	15	○	○	○	○	○	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修	15	—	—	—	—	—	—	—	—
	トイレ	便器の改修	15	○	○	○	○	○	○	○	○
		手すり設置・改修	—	○	○	○	○	○	○	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	—	—	—	—	—	—	R3	R5
		換気扇設置・改修	15	○	○	○	○	○	○	○	○
		分電盤類取替	30	—	—	—	—	—	—	—	—
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	10	R9	R9	R9	R9	R9	R9	R9	R9
	配管	給水・給湯管改修	30	—	—	—	◎	◎	◎	◎	◎
		排水管改修	30	—	—	—	—	—	—	—	—
ガス管改修		30	—	—	—	◎	◎	◎	—	—	
建具等	建具改修	30	—	—	—	—	—	—	—	—	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	15	—	—	—	—	—	—	◎	◎
		吹付タイル等補修	15	—	—	—	—	—	—	—	—
		軒裏補修	15	◎	—	—	—	—	—	◎	◎
		庇・笠木補修	15	◎	—	—	—	—	—	◎	◎
		雨樋等補修	15	◎	—	—	—	—	—	◎	◎
		バルコニー補修	15	—	—	—	—	—	—	◎	◎
		バルコニー防水	15	—	—	—	—	—	—	◎	◎
	屋根	防水性向上等	15	◎	—	—	—	—	—	◎	◎
		屋根塗替	30	—	—	—	—	—	—	—	—
	入口・階段	内壁・天井補修	15	—	—	—	—	—	—	◎	◎
		入口ー通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		手すりの設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	25	○	○	○	○	○	○	○	○
	電気等設備	分電盤類取替	30	—	—	—	—	—	—	—	—
		照明器具取替	15	—	—	—	—	—	—	—	—
		共視聴アンテナ改修	15	—	—	—	—	—	—	—	—
	配管	給水・給湯管改修	30	—	—	—	◎	◎	◎	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	—	◎	◎	◎	—	—
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	25	—						—	
		駐輪場屋根改修	20	—						—	
		物置等の整備・改修	15	—						—	
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	R3・R4						◎	
		受水槽取替	25	—						◎	
		屋外灯改修	20	—						—	
	配管	給水管改修	30	◎（耐火住棟部分のみ）						—	
		排水管改修	30	—						—	
	ガス管改修	30	◎（耐火住棟部分のみ）						—		

凡例 ◎：改善事業の対象とすべき項目

○：修繕周期を経過しているため空家修繕時等に実施を検討すべき項目

R_年記載欄は本計画期間内で修繕実施適正年度を示す

—：本計画期間内は修繕の対象とならない又はしない項目

5 改善の実施方針

改善事業の検討対象となる団地の建物内部及び外部、共用部、外構等について、居住性の向上、福祉対応、安全性の確保、長寿命化の観点から、団地別改善事業の方針を設定します。

1) 改善事業の基本方針

(1) 居住性向上型改善

住戸及び住棟の居住性を向上させるため、入居者意識調査結果でも要望が高かった結露等の対策として断熱性を高める改善を行います。

(2) 福祉対応型改善

高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸、共用部分、屋外のバリアフリー化等の観点から改善を行います。

(3) 安全性確保型改善

非常時に円滑に避難できるよう、避難設備や経路の設備・確保を行うとともに、防犯性や落下・転倒防止など、生活事故防止の観点から改善を行います。

また、今後実施する耐震診断によって耐震性が確保できないと診断された住棟については、耐震性確保のため耐震改修を行います。

(4) 長寿命化型改善

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改善を行います。

(5) その他

劣化が見られる集会所等の共同施設について、良質な居住環境及び地域コミュニティを維持していく観点から改善を行います。

2) 改善事業のメニュー

本計画に位置づけが必要となる「公営住宅等ストック総合改善事業」の対象項目は以下のとおりとなります。

□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
居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・地上デジタル放送対応 （当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む） <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 （当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む） ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 <p style="text-align: right;">等</p>
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手すり設置 ・中層エレベーターの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 <p style="text-align: right;">等</p>
安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・エレベーターかご内の防犯カメラ設置 ・エレベーター地震時管制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 <p style="text-align: right;">等</p>
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 <p style="text-align: right;">等</p>

3) 改善事業の実施方針

本計画期間内に実施する改善事業の方針は以下のとおりとなります。

【居住性向上型改善】

- ・本計画期間内は引き続き活用を図る住棟を対象に、屋上の断熱化改善を進め居住性を向上させます。
- ・受水槽により給水を行っている住棟については、受水槽の老朽化などにより更新が必要となった場合、直接供給方式（直結増圧式給水）への変更を行います。

《実施内容》 ・屋上の断熱性向上改善
・給水方式の変更

【福祉対応型改善】

- ・現段階で計画する事業はありませんが、入居世帯の高齢化が急速に進行するなどした場合にはバリアフリー化対応等の改善事業の実施を検討します。

【安全性確保型改善】

- ・現段階で計画する事業はありませんが、定期的実施する点検等により、安全性の確保が必要になった場合には改善事業の実施を検討します。

【長寿命化型改善】

- ・本計画期間以降も引き続き活用を図る耐火構造の住棟を対象に、外壁の耐久性向上改善、屋上の耐久性向上改善、配管の耐久性向上改善を進め住棟の長寿命化を図ります。

《実施内容》 ・外壁の耐久性向上改善又は外断熱改善
・屋上の耐久性向上改善又は屋根改善
・給水管の更新又は更生
・ガス管の更新

【その他】

- ・共用施設として設置されている集会所について、屋根や外壁の耐久性向上に資する改善を行い、入居者のコミュニティ活動の拠点としての活用を図ります。

《実施内容》 ・集会場改善（屋根及び外壁の耐久性向上改善）

4) 団地別住棟別改善計画

(1) 小豆島団地

①簡易耐火住棟（1～14号棟）

【居住性向上型改善】

- ・居住性の向上として、雨漏りや結露・湿気によるカビ等の発生を抑制するため、屋上防水及び断熱性向上を図る改善を令和2（2020）年度には11号棟、令和3（2021）年度には8号棟と14号棟、令和4（2022）年度には6号棟、令和5（2023）年度には7号棟、令和11（2029）年度には1号棟、3号棟で実施するなど、過去の改善履歴を基に本計画期間内は年間2棟を目安に実施します。

《実施内容》 ・屋上の防水及び断熱性向上改善

②耐火住棟（15～19号棟）

【長寿命化型改善】

- ・長寿命化を図るため、配管の耐久性向上に資する工事として、住戸内及び共用部分、屋外・外構部分で給水管改善（給水管の更新）及びガス管改善（ガス管の更新）を令和2（2020）年度には17号棟、令和3（2021）年度には18号棟、令和4（2022）年度には19号棟で実施します。
- ・長寿命化を図るため、過去の改善履歴を基に屋上の耐久性向上に資する工事として、屋上防水改善を令和6（2024）年度に19号棟、令和10（2028）年度に16号棟、令和11（2029）年度に17号棟で実施します。

《実施内容》 ・給水管の更新
・ガス管の更新
・屋上の耐久性向上改善（屋上防水改善）

(2) 箱塚団地

【居住性向上型改善】

- ・居住性の向上として、共用部分改善で老朽化し更新時期を迎えた受水槽を撤去し、直接気供給方式に給水方式を変更する改善を令和9（2027）年度に実施します。

《実施内容》 ・給水方式の変更

【長寿命化型改善】

- ・長寿命化を図るため、外壁の耐久性向上に資する工事として、外壁改善を令和4（2022）年度に1号棟、令和5（2023）年度に2号棟で実施します。なお、外壁改善実施時にバルコニー床の防水性向上に資する改善も併せて実施します。
- ・長寿命化を図るため、屋上の耐久性向上に資する工事として、屋根改善を外壁改善と併せて実施します。

《実施内容》 ・外壁の耐久性向上改善（外壁改善）
・屋上の耐久性向上改善（屋根改善）

【その他】

- ・入居者のコミュニティ活動の拠点となる集会所を対象に、屋根及び外壁の耐久性の向上に資する改善を令和11（2029）年度に実施します。

《実施内容》 ・集会所改善（屋根及び外壁の耐久性向上改善）

(3) 住棟別改善計画

前項の団地別改善計画を基に住棟別の改善計画を設定すると次表のとおりとなります。

□住棟別改善計画

名称	住棟	住戸		共用部分・屋外外構					
		給水管改善	ガス管改善	給水管改善	ガス管改善	屋上防水改善	外壁改善	給水方式変更	集会所改善
小豆島	1号棟	—	—	—	—	○	—	—	—
	2号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	3号棟	—	—	—	—	○	—	—	—
	4号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	6号棟	—	—	—	—	○	—	—	—
	7号棟	—	—	—	—	○	—	—	—
	8号棟	—	—	—	—	○	—	—	—
	9号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	10号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	11号棟	—	—	—	—	○	—	—	—
	12号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	13号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	14号棟	—	—	—	—	○	—	—	—
	15号棟	—	—	—	—	—	—	—	—
	16号棟	—	—	—	—	●	—	—	—
	17号棟	● (更新)	● (更新)	● (更新)	● (更新)	●	—	—	—
	18号棟	● (更新)	● (更新)	● (更新)	● (更新)	—	—	—	—
	19号棟	● (更新)	● (更新)	● (更新)	● (更新)	●	—	—	—
	集会所	—	—	—	—	—	—	—	—
箱塚	1号棟	—	—	—	—	●	● (外断熱)	○	—
	2号棟	—	—	—	—	●	● (外断熱)	○	—
	集会所	—	—	—	—	—	—	—	■

凡例 ○：居住性向上型改善 □：安全性確保型改善 ●：長寿命化型改善 ■：その他

(4) 年次別改善計画

前項の住棟別改善計画を基に年次別の改善計画を設定すると次表のとおりとなります。

なお、復興住宅については、次期計画において長寿命化改善実施予定であり、本計画期間内に実施する事業はないため下記年次別改善事業には記載していません。また、美田園北団地（戸建）については、令和11（2029）年度に建設後15年が経過しますが、今後払下げをしていく可能性があるため、改善事業の実施については見直し時期に検討することとします。

□年次別改善計画1

名称	住棟	戸数	建設年度	修繕・改善事業の内容（前期）				
				令和2年度 (2020)	令和3年度 (2021)	令和4年度 (2022)	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)
小豆島	1号棟	6	S45					
	2号棟	6	S45					
	3号棟	6	S49					
	4号棟	6	S51					
	6号棟	5	S48			屋上防水改修 (居住性向上)		
	7号棟	5	S48				屋上防水改修 (居住性向上)	
	8号棟	6	S47		屋上防水改修 (居住性向上)			
	9号棟	5	S46					
	10号棟	5	S46					
	11号棟	5	S46	屋上防水改修 (居住性向上)				
	12号棟	6	S46					
	13号棟	4	S46					
	14号棟	6	S50		屋上防水改修 (居住性向上)			

名称	住棟	修繕・改善事業の内容（後期）					次期点検時期
		令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)	法定点検時期
小豆島	1号棟					屋上防水改修 (居住性向上)	—
	2号棟						—
	3号棟					屋上防水改修 (居住性向上)	—
	4号棟						—
	6号棟						—
	7号棟						—
	8号棟						—
	9号棟						—
	10号棟						—
	11号棟						—
	12号棟						—
	13号棟						—
	14号棟						—

□年次別改善計画 2

名称	住棟	戸数	建設年度	修繕・改善事業の内容（前期）				
				令和2年度 (2020)	令和3年度 (2021)	令和4年度 (2022)	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)
小豆島	15号棟	16	S47					
	16号棟	16	S48					
	17号棟	24	S49	給水管改善 ガス管改善 (長寿命化)				
	18号棟	16	S50		給水管改善 ガス管改善 (長寿命化)			
	19号棟	16	S51			給水管改善 ガス管改善 (長寿命化)	改修設計	屋上防水改善 (長寿命化)
	集会所	-	S50					
箱塚	1号棟	32	H5			改修設計	外壁改善 屋根改善 (長寿命化)	
	2号棟	32	H6				改修設計	外壁改善 屋根改善 (長寿命化)
	集会所	-	H6					

名称	住棟	修繕・改善事業の内容（後期）					次期点検時期
		令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)	法定点検時期
小豆島	15号棟						—
	16号棟			改修設計	屋上防水改善 (長寿命化)		—
	17号棟				改修設計	屋上防水改善 (長寿命化)	R2, R5, R8, R11
	18号棟						—
	19号棟						—
	集会所						—
箱塚	1号棟		改修設計	給水方式変更 (居住性向上)			R2, R5, R8, R11
	2号棟						R2, R5, R8, R11
	集会所				改修設計	外壁改善 屋根改善 (その他)	—

6 建替事業の実施方針

本計画では、将来ストック数の推計結果などから、将来的な需要に対応する市営住宅の供給戸数が確保されていること、また、平成26(2014)年度以降、復興住宅が655戸整備され、優良な住宅ストックが多数確保されていること等を勘案し、本計画期間(令和2(2020)年度～令和11(2029)年度)において建替事業は実施しません。

7 譲渡(払下げ)の実施方針

復興住宅においては、当面は一般公営住宅への移行を行い、住宅セーフティネットに対応した活用を優先するものとしますが、復興住宅の戸建て住宅(270戸)の今後の払下げについては、一般公営住宅としての対応状況を踏まえつつ、入居者の意向を把握し、将来ストック数の見通しを勘案の上、必要に応じて実施していくものとします。

8 長寿命化のための維持管理による効果

1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

本計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する改善の計画的な実施を行った場合の効果は以下のとおりです。

(1) コスト縮減

従来に対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

(2) 安全性の確保

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全性が確保されます。

(3) 効率的な維持管理

建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中での効率的な維持管理を実施することができます。

2) ライフサイクルコストの改善効果

(1) 算出の考え方

長寿命化型改善事業を実施する小豆島団地(耐火住棟)、箱塚団地について、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。

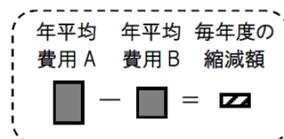
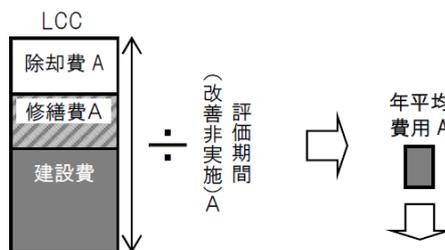
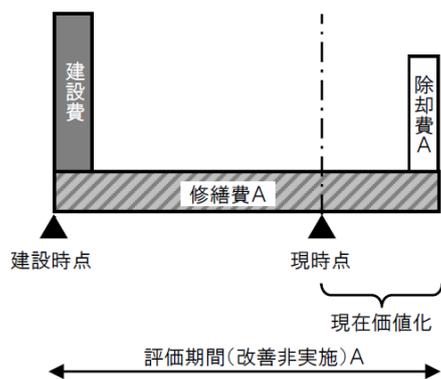
□ライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出

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

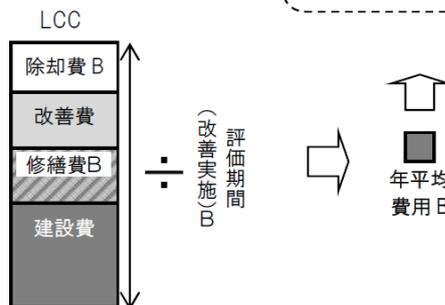
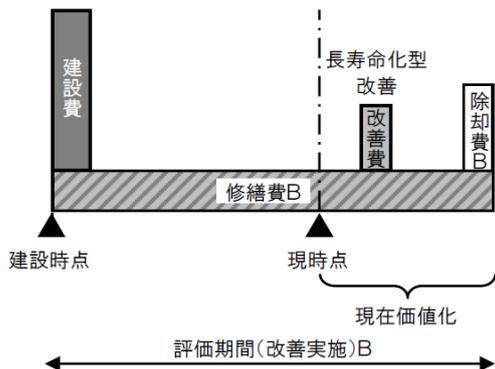
$LCC \text{縮減効果} = LCC (\text{計画前}) - LCC (\text{計画後})$

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

(改善を実施しない住棟)



(改善を実施する住棟)



(2) 長寿命化型改善の実施による効果の算定

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、計画期間内に長寿命化改善を実施することにより、計 9,927 千円/年の LCC 縮減効果が期待されます。

□計画前・計画後モデル

名称	住棟	計画前モデル				
		評価期間	累積修繕費	建設費	除却費 (現在価値化)	計画前 LCC
		①	②	③	④	⑤ (②+③+④)÷①
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
小豆島	16	50	4,453,133	5,913,560	940,285	226,140
	17	50	4,334,129	5,768,400	904,120	220,133
	18	50	5,697,897	7,620,900	869,346	283,763
	19	50	6,375,108	8,569,000	835,910	315,600
箱塚	1	50	6,178,840	10,431,200	730,502	346,811
	2	50	6,839,691	11,772,000	674,272	385,719
			33,878,798	50,075,060	4,954,435	1,778,166

名称	住棟	計画後モデル					
		評価期間	累積修繕費 (現在価値化)	長寿命化型改善工事費 (現在価値化)	建設費	除却費 (現在価値化)	計画後 LCC
		⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ (⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
小豆島	16	70	5,161,072	245,905	5,913,560	429,134	167,852
	17	70	4,573,265	1,255,678	5,768,400	412,628	171,571
	18	70	6,071,974	980,030	7,620,900	396,758	215,281
	19	70	6,779,546	1,230,011	8,569,000	381,498	240,858
箱塚	1	70	6,242,664	1,615,580	10,431,200	333,392	266,041
	2	70	6,908,949	1,553,442	11,772,000	307,729	293,459
			35,737,470	6,880,646	50,075,060	2,261,139	1,355,061

□ L C C 縮減効果

名称	住棟	長寿命化型改善費用			L C C 縮減効果	
		屋上防水 改善	外壁改善	給水管改善 ガス管改善	年平均 改善額	住棟当たりの 年平均縮減額
		⑧ a	⑧ b	⑧ c	⑫ ⑤-⑪	⑫×戸数
		円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年	円/棟・年
小豆島	16	350,000	-	-	58,287	932,594
	17	350,000	-	1,060,000	48,562	1,165,487
	18	-	-	1,060,000	68,482	1,095,712
	19	350,000	-	1,060,000	74,743	1,195,881
箱塚	1	460,000	1,430,000	-	80,770	2,584,651
	2	460,000	1,430,000	-	92,260	2,952,333
		1,970,000	2,860,000	3,180,000	423,104	9,926,657

名取市公営住宅等長寿命化計画 改定版

令和2年3月

発行 宮城県名取市

編集 名取市都市計画課

〒981-1292 宮城県名取市増田字柳田 80

TEL 022-384-2111 (代表)

URL <http://www.city.natori.miyagi.jp>