

小美玉市公営住宅等長寿命化計画

令和7年3月

(令和8年4月一部改正)

小 美 玉 市

《 目 次 》

第1章 計画策定の背景と目的等

1) 計画策定の背景	1
2) 計画策定の目的	1
3) 計画の位置付け	2
4) 計画期間	2

第2章 小美玉市の公営住宅等を取り巻く状況

1) 人口・世帯数の動向	3
2) 市営住宅入居者の状況	9
3) 市営住宅の管理状況	13
4) 上位計画・関連計画	21
5) 公営住宅等の長寿命化に関する課題の整理	22

第3章 長寿命化に関する基本方針

1) 安全や利便性に関する方針	23
2) 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	23
3) 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（LCC）の縮減に関する方針	23

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1) 計画の対象	24
2) 住宅別・住棟別状況の把握	24
3) 住宅別・住棟別の事業手法の選定	25

第5章 長寿命化に関する実施方針

1) 点検の実施方針	40
2) 計画修繕の実施方針	40
3) 改善事業の実施方針	40
4) 建替事業の実施方針	41

第6章 事業実施予定一覧

1) 事業・点検実施予定一覧	42
----------------	----

第7章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

1) ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果	47
2) ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方とその縮減効果	47

参考：ハトリ第2団地事業手法の検討	49
-------------------	----

第 1 章 計画策定の背景と目的等

1) 計画策定の背景

小美玉市では、令和 6（2024）年 4 月 1 日現在、市営住宅（7 団地、229 戸）を管理している。

本市においては、昭和 40 年代から 60 年代に建設された簡易耐火造で耐用年限を経過した住棟が集中していることへの対応と耐火構造の住棟については、厳しい財政状況下において効率的かつ効果的な維持管理を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが課題となっている。

こうした課題に対応するためには、耐火構造住棟の長寿命化を図り、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となっている。

国は公営住宅等において、中長期的な建替えや改善コストの縮減に対応するため、平成 21 年 3 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を策定し、平成 28 年 8 月「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下「策定指針」という。）が策定されている。この策定指針に準じて、市営住宅について、点検、データ管理、計画修繕の実施や将来の公営住宅等の必要量推計に基づく事業手法の選定を行い、修繕実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理計画を作成することなどが必要となっている。

本市では、平成 22 年 3 月に「小美玉市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、老朽住戸の用途廃止と、計画的な維持管理を推進してきたところである。本計画は、今後の公営住宅のあり方や果たすべき役割の検討を踏まえ、策定するものである。

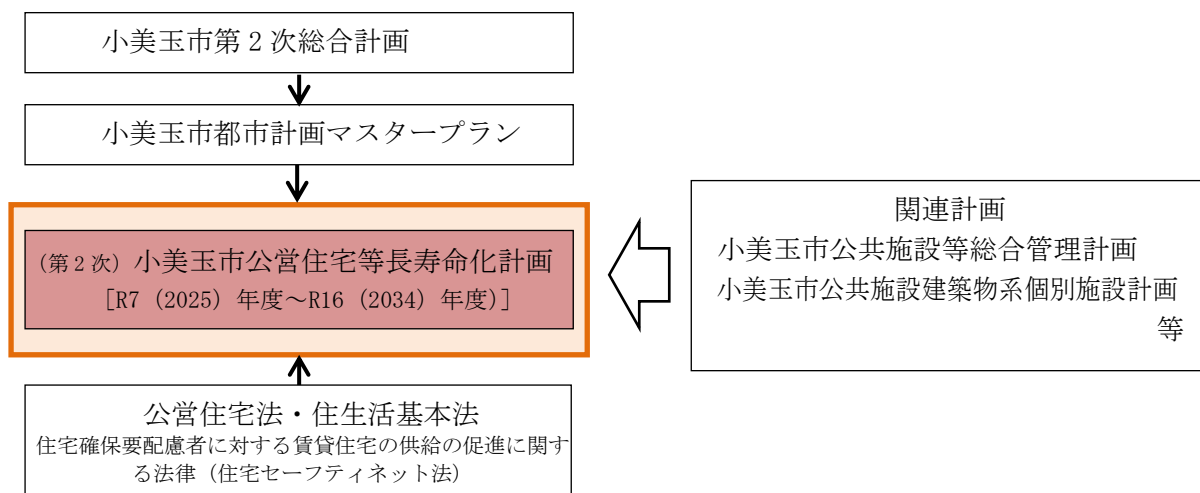
2) 計画策定の目的

本計画は、市営住宅について、平成 28 年 8 月に国が定めている策定指針に基づいて、市営住宅管理に係る現状、課題、市の財政状況等を踏まえて効率的かつ的確な活用の方針を設定し、良質な市営住宅の形成及び長期活用を図るため定期点検の実施方針などを定め、市営住宅の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ることで、適切な維持管理を実施するための事業等を長寿命化計画として定めることを目的とする。

3) 計画の位置付け

本計画は、小美玉市第2次総合計画、小美玉市都市計画マスタープラン等を上位計画に、小美玉市公共施設等総合管理計画を関連計画として、国・県の計画や市の関連計画と整合を図って策定したものである。

■ 計画の位置付け



4) 計画期間

本計画の期間は、令和7（2025）年度から令和16（2034）年度までの10年間とする。

第2章 小美玉市の公営住宅等を取り巻く状況

1) 人口・世帯数の動向

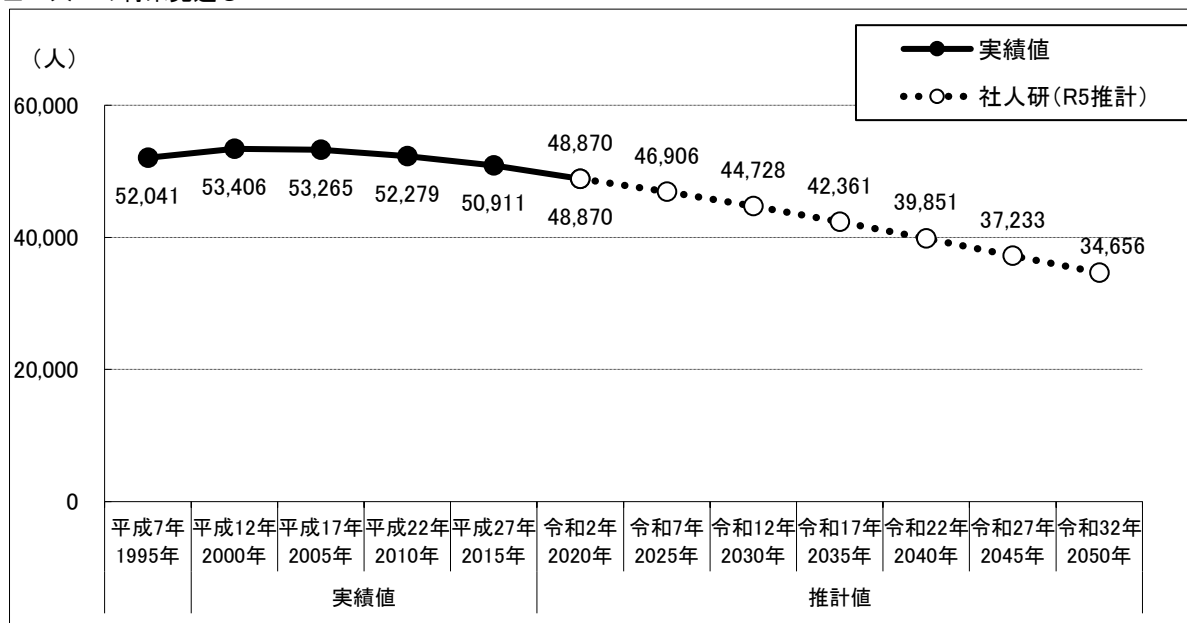
(1) 人口・世帯数の推移と見通し

① 人口の推移と見通し

小美玉市の人口は、平成 12（2000）年の 53,406 人をピークに減少に転じ、令和 2（2020）年では 48,870 人、令和 22（2040）年には 39,851 人と 4 万人を下回ることがと予想されている。

その後も減少傾向が続き、令和 32（2050）年には約 3 万 5 千人になるものと見込まれている。

■ 人口の将来見通し



資料：国勢調査*/国立社会保障・人口問題研究所*『日本の地域別将来推計人口』（令和 5（2023）年推計）

国勢調査：日本に住んでいるすべての人と世帯を対象として、5 年ごとに実施される統計調査

国立社会保障・人口問題研究所：社会保障および人口問題に関する調査・研究を行う厚生労働省所属の研究機関。（以下「社人研」という。）

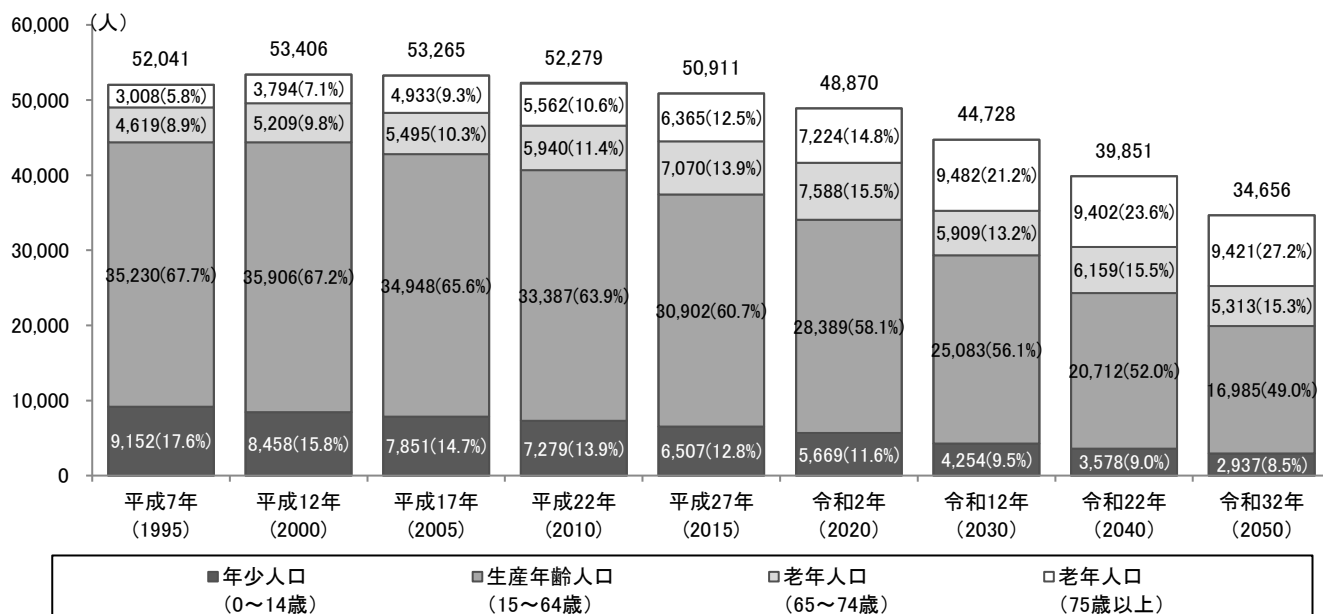
② 年齢別人口の推移

ここでは、国勢調査と社人研が公表しているデータに基づいて年齢別人口の動向について分析する。

年少人口（15 歳未満）、生産年齢人口（15～64 歳）は、徐々に減少しており、平成 7（1995）年と令和 2（2020）年を比べると、年少人口は約 6 割、生産年齢人口は約 8 割の人口となっている。一方、高齢者人口（65 歳以上）は増加を続けている。平成 7（1995）年と令和 2（2020）年を比べると約 2 倍で、その割合も 15%から 30%と大きく増加している。

今後も、年少人口と生産年齢人口は、人口と割合の減少が継続する。高齢者人口の割合は、増加傾向を続けるが、人口は令和 22（2040）年をピークに減少することが予想されている。

■ 年齢3区分別の人口構成比



() カッコ書き数字は総人口パーセントは各年における人口構成比

資料：国勢調査/社人研『日本の地域別将来推計人口』（令和5（2023）年推計）

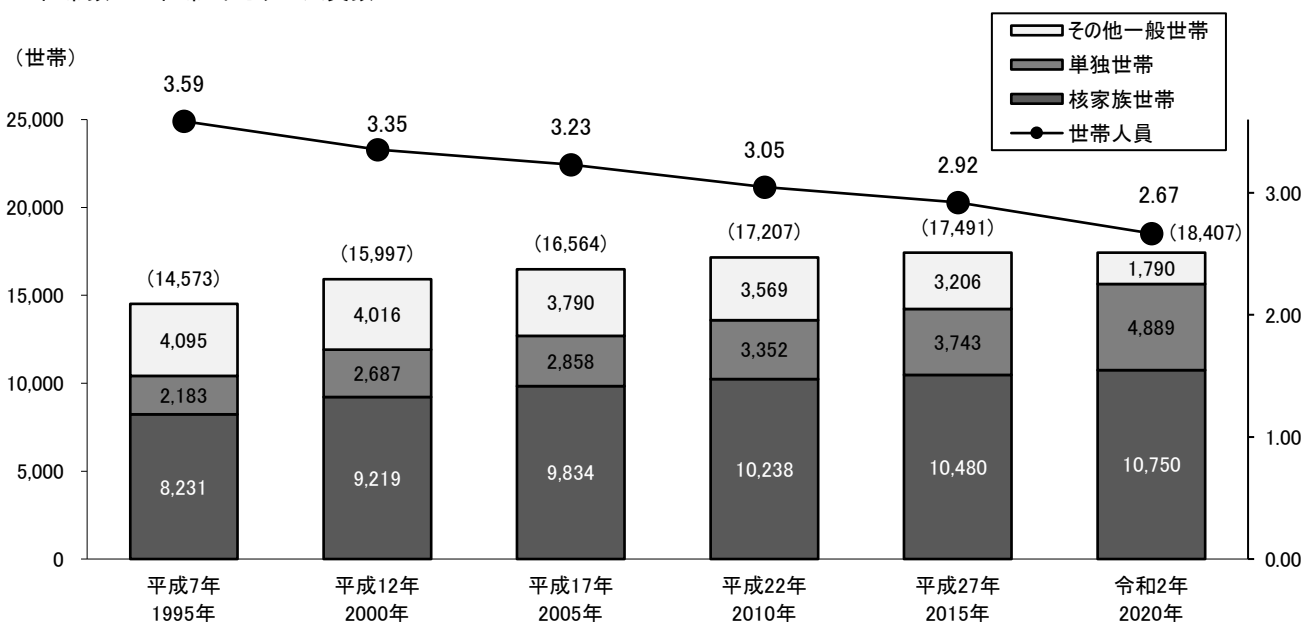
③ 世帯数の推移

世帯数についての動向は、国勢調査によるデータに基づいて分析する。

世帯数は、核家族化の進行や高齢単身世帯の増加などにより増え続け、平成7（1995）年の約14,600世帯から、令和2（2020）年には約18,000世帯に増加している。

一方、一世帯当たりの人員は、高齢化の進行などに伴う単身世帯等の増加により減少傾向にあり、平成7（1995）年では3.59人であったものが、令和2（2020）年には2.67人となっている。

■ 世帯数と一世帯当たりの人員数



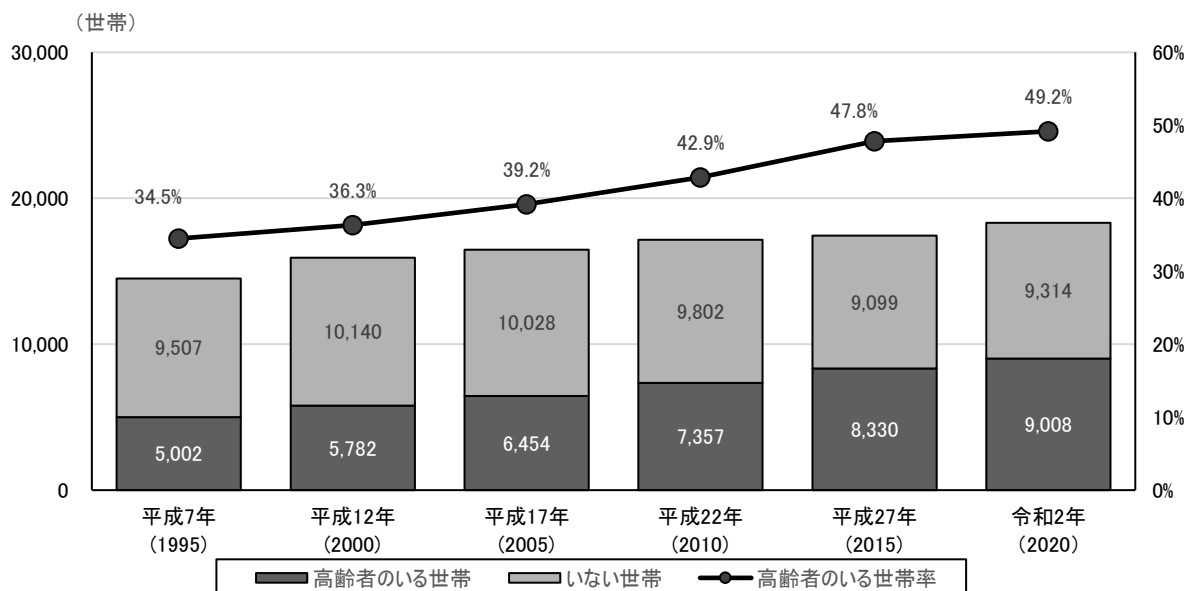
() カッコ書き数字は総世帯数

資料：国勢調査

④ 65 歳以上の高齢者のいる世帯の推移

公営住宅需要と関連する 65 歳以上の高齢者のいる世帯数は年々増加しており、令和 2（2020）年では、約 9,000 世帯と一般世帯 18,322 世帯の 49.2%を占めている。一般世帯のうち高齢者のいる世帯率は、平成 7（1995）年から令和 2（2020）年の 25 年間で約 15 ポイント増加している。

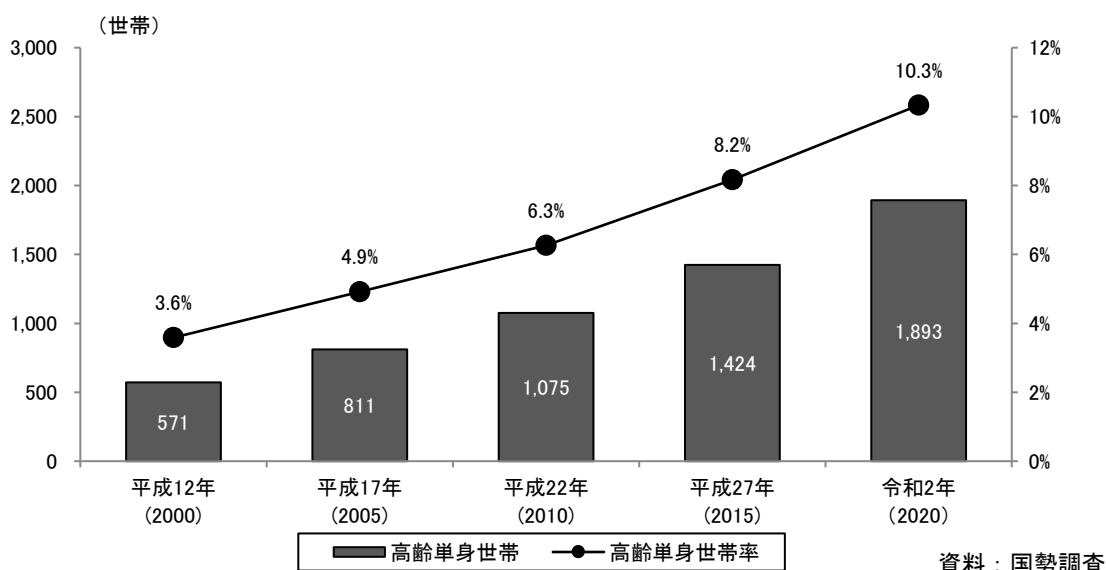
■ 65 歳以上の高齢者がいる世帯数と世帯率の推移



⑤ 高齢単身世帯の推移

65 歳以上の高齢単身世帯数は、令和 2（2020）年では約 1,900 世帯で、平成 12（2000）年の約 570 世帯から 3 倍を超える大幅な増加となっている。また、一般世帯に占める割合も平成 12（2000）年の 3.6%から令和 2（2020）年では 10.3%に割合が高くなっている。

■ 高齢単身世帯の推移



(2) 住宅の状況

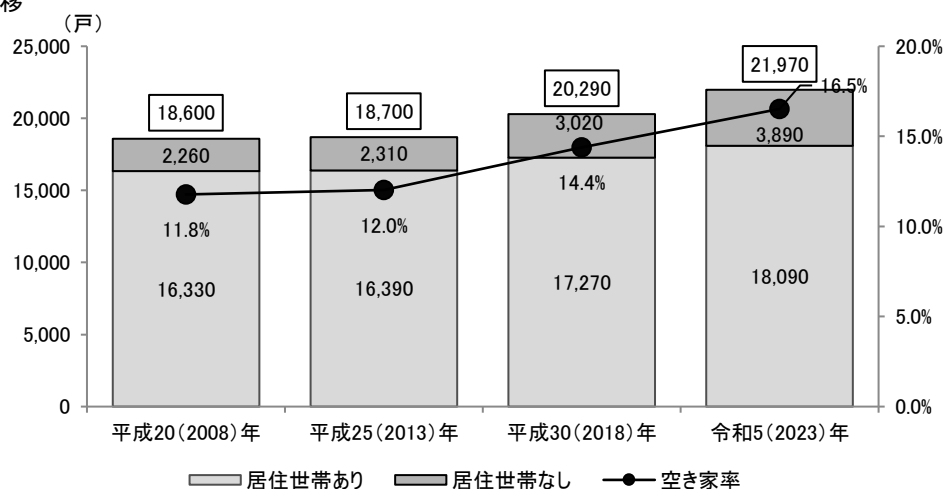
① 住宅戸数

住宅等の動向は、住宅・土地統計調査に基づいて分析する。

令和5年の住宅戸数は21,970戸となっており、増加傾向にある。

そのうち、居住世帯がある住宅（主世帯数）は18,090戸（世帯）で82.3%、居住世帯のない住宅（一時現在者のみ、空き家、建設中の合計）が3,890戸で17.7%となっており、1世帯に対して、住宅は1.21戸となっている。また、居住世帯のない住宅のうち、空き家戸数は3,630戸で直近の5年間で710戸増加している。

■ 住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

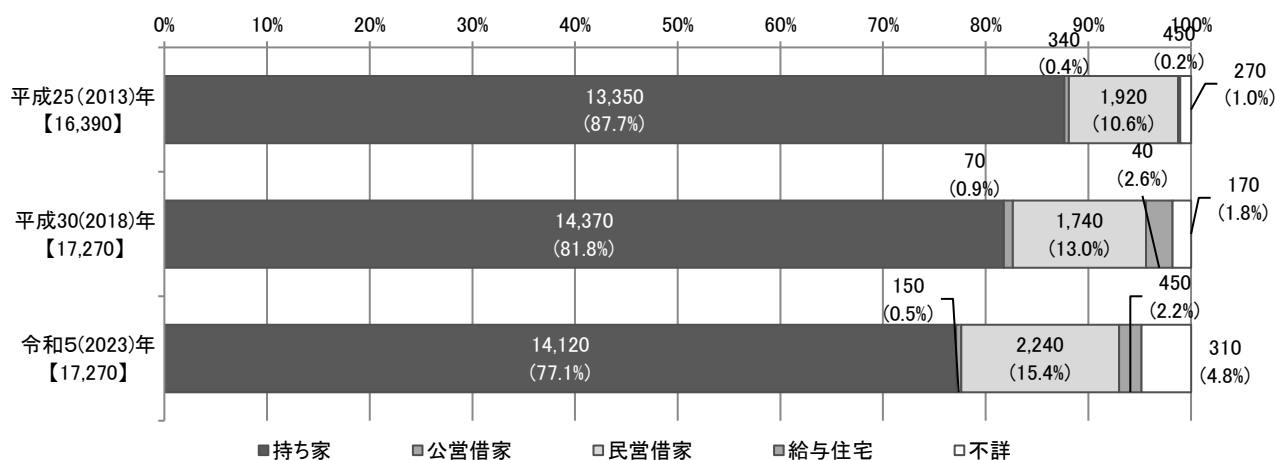
※ 住宅・土地統計調査は抽出調査のため、合計が内訳を足し上げた数値にならない場合がある。

② 住宅の所有の関係

住宅の所有の関係は、令和5年では持ち家が77.1%、借家が18.1%となっている。

借家の内訳は民営借家が15.4%と最も多く、借家の85%を占めている。

■ 住宅の所有の関係の推移

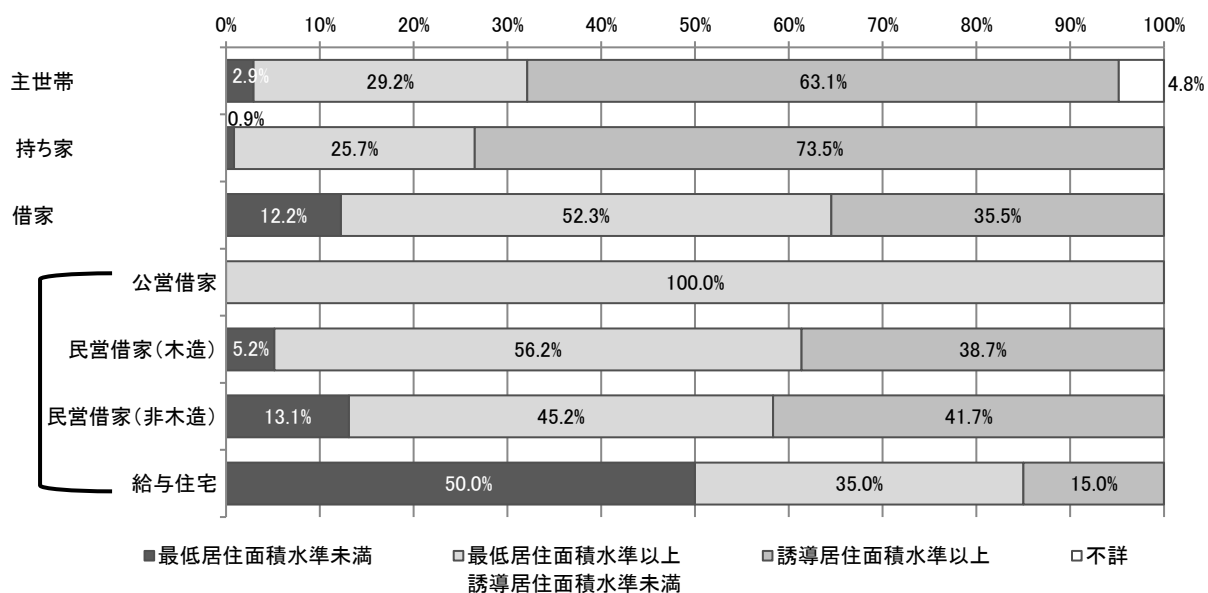


資料：住宅・土地統計調査

③ 居住面積水準の状況

最低居住面積水準の達成状況は、全体では 92.3%と高くなっているが、住宅の所有の関係別で最低居住面積水準未達世帯率をみると、借家で低く、民営借家（非木造）で 13.1%となっている。

■ 住宅の所有の関係別居住面積水準の状況

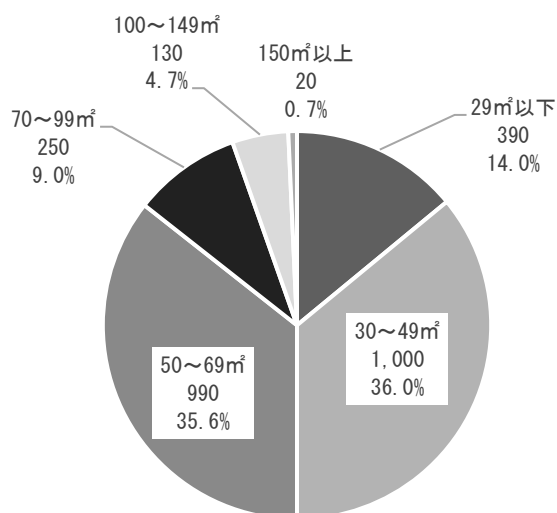


資料：令和5年住宅・土地統計調査

④ 住宅の延べ面積別民営借家の状況

民営借家を延べ面積別にみると、「30～49 m²」 36.0%、「50～69 m²」が 35.6%を占めている。

■ 住宅の延べ面積別民営借家数

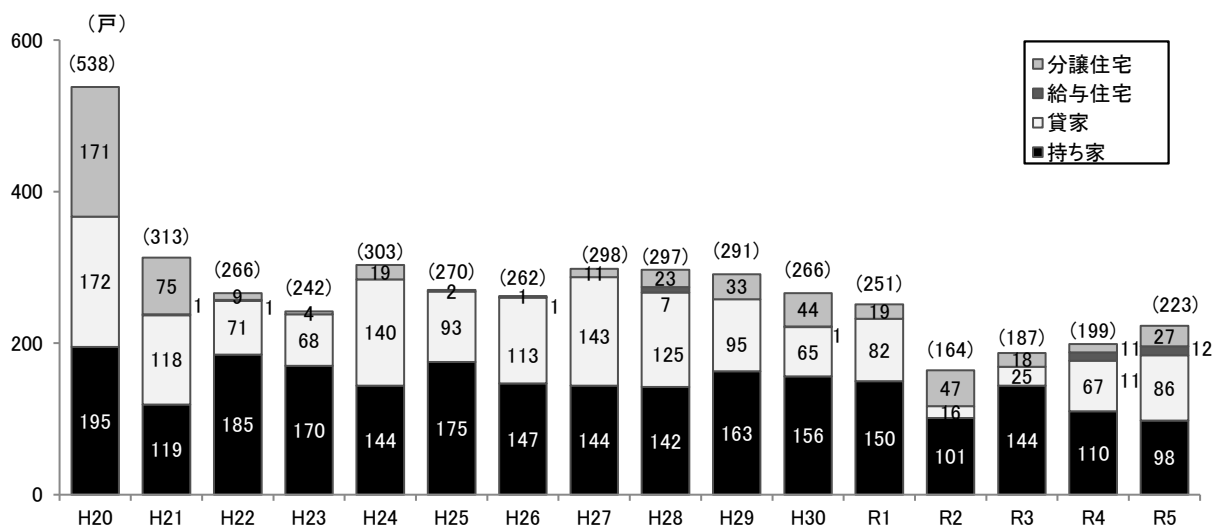


資料：令和5年住宅・土地統計調査

(3) 住宅供給

住宅着工総数は、リーマンショック等の影響に受け、平成 21（2009）年に大きく減少し、平成 20 年代は年間 300 戸程度、令和元年以降は年間 250 戸程度の供給で推移している。利用の関係で着工数の動向をみると、持ち家は大きな変動がなく、貸家や分譲住宅の供給状況に着工新設住宅数は影響を受けている。

■ 着工新設住宅数の推移



資料：建築着工統計

2) 市営住宅入居者の状況

(1) 入居者数と世帯数

① 入居世帯数と入居者数

令和6（2024）年4月1日現在、市営住宅の入居状況は、229戸中145世帯263人が入居しており、入居率は約63.3%となっている。

世帯の状況をみると、単身世帯が27.6%、世帯主が障害者の世帯が0.7%となっている。

世帯主が高齢者の世帯は10.9%だが、世帯の中に高齢者を含む世帯は62.1%と半数を超えており、入居者全体に占める65歳以上の世帯員の割合も34.2%と1/3を占めている。

一方、20歳未満の世帯員の占める割合は11.4%で低い。

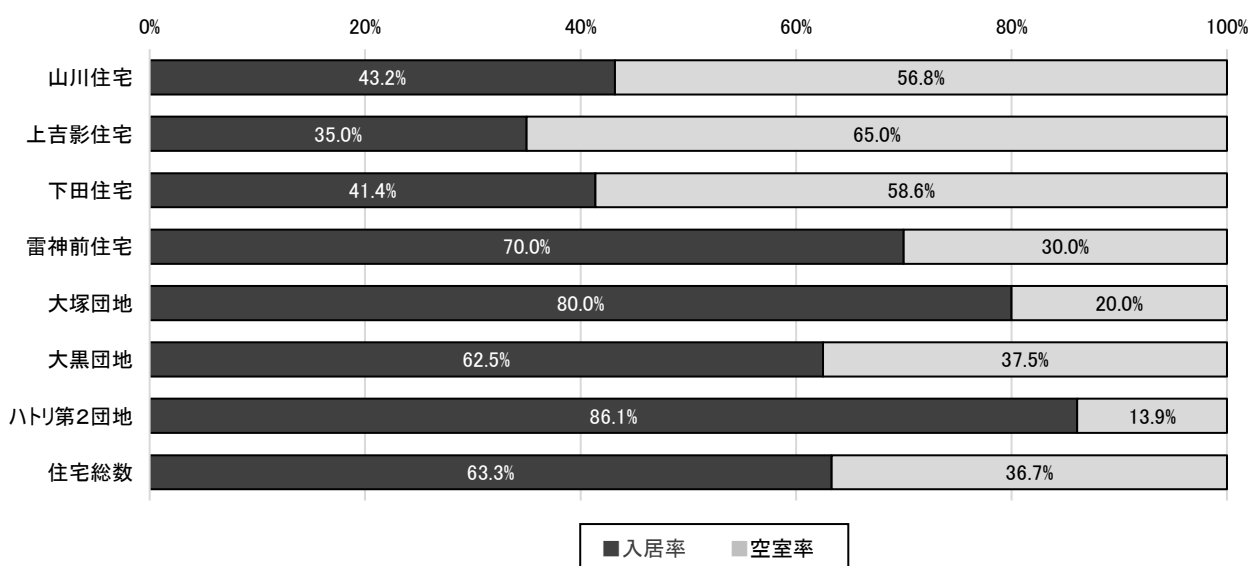
■ 市営住宅の入居状況

項目	住戸数	入居世帯数 (入居者数)	入居率	世帯種別						65 歳以上を含む 世帯	
				単身世帯		障害者世帯		高齢者世帯			
山川住宅	44	19(29)	43.2%	7	36.8%	—	—	4	9.1%	17	89.5%
下田住宅	29	12(14)	41.4%	5	41.7%	—	—	4	13.8%	10	83.3%
上吉影住宅	20	7(12)	35.0%	2	28.6%	—	—	1	5.0%	4	57.1%
雷神前住宅	20	14(20)	70.0%	6	42.9%	—	—	5	25.0%	9	64.3%
大塚団地	20	16(27)	80.0%	6	37.5%	—	—	3	15.0%	12	75.0%
大黒団地	24	15(35)	62.5%	3	20.0%	1	6.7%	2	8.3%	7	46.7%
ハトリ第2団地	72	62(126)	86.1%	11	17.7%	—	—	6	8.3%	31	50.0%
市営住宅全体	229	145(263)	63.3%	40	27.6%	1	0.7%	25	10.9%	90	62.1%

注) 世帯種別での高齢者世帯は単身世帯を含む。

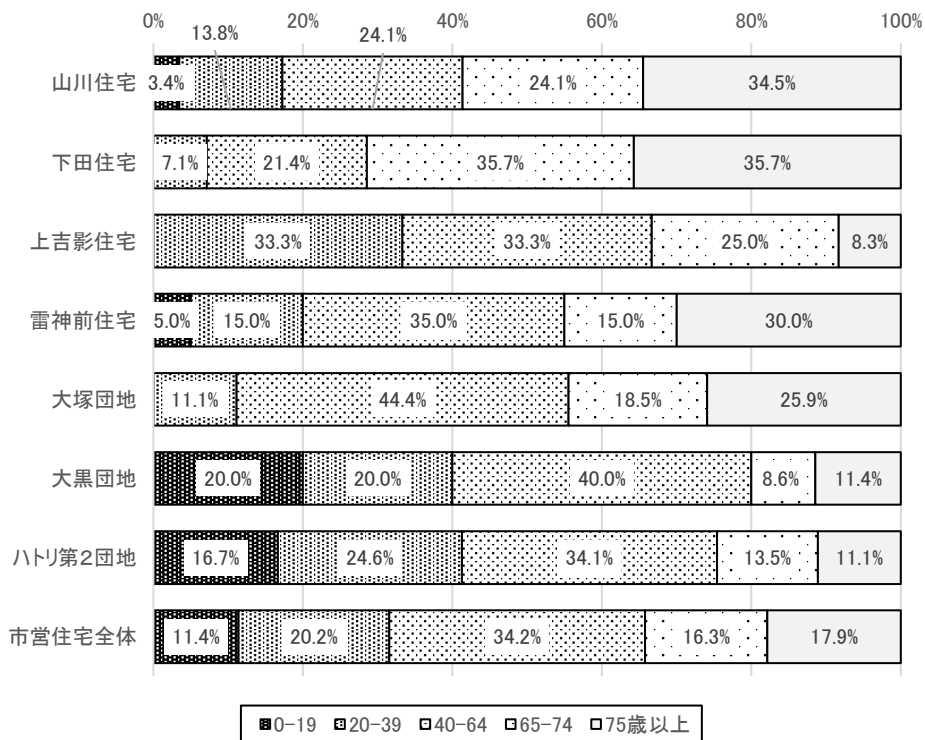
資料：都市整備課

■ 住宅別入居率



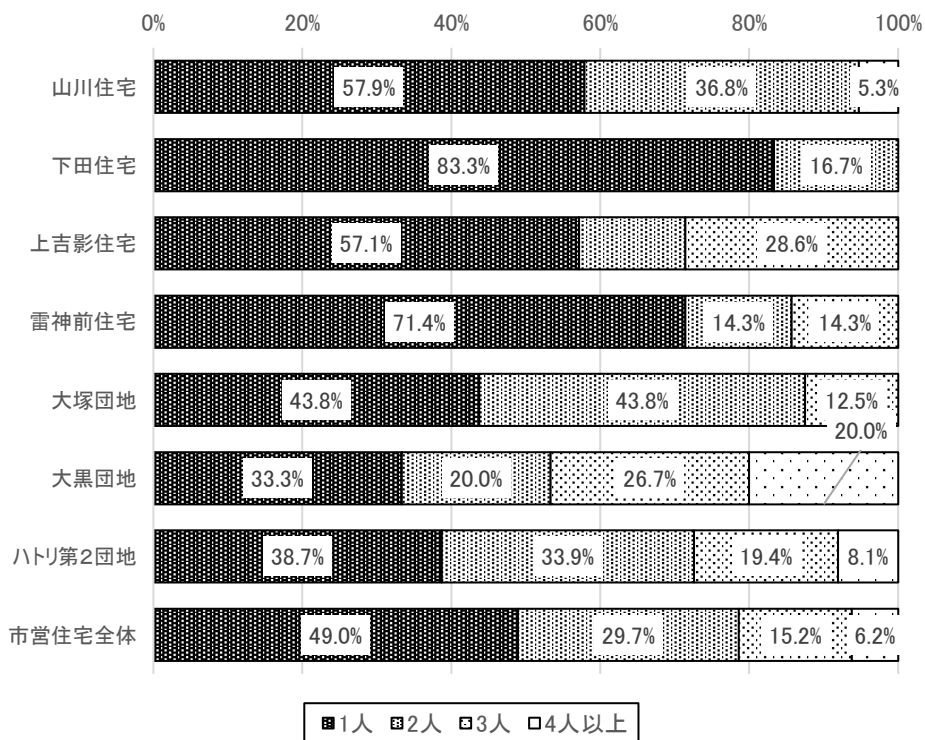
資料：都市整備課

■ 住宅別入居者の年齢別割合



資料：都市整備課

■ 住宅別世帯人数の割合

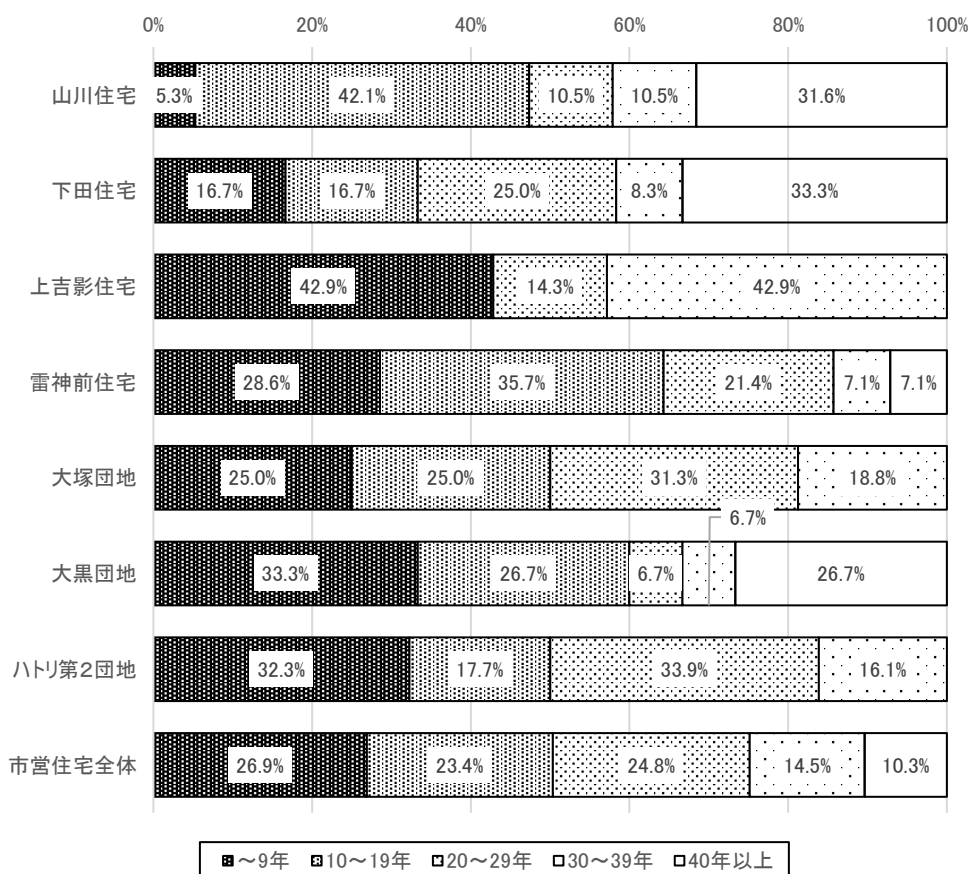


資料：都市整備課

② 居住年数

世帯主の居住年数をみると、市営住宅全体では、「10年未満」26.9%が最も多く、次いで「20～29年」が24.8%となっている。住宅別では、山川住宅、下田住宅で「40年以上」が約3割となっている。

■ 住宅別居住年数



資料：都市整備課

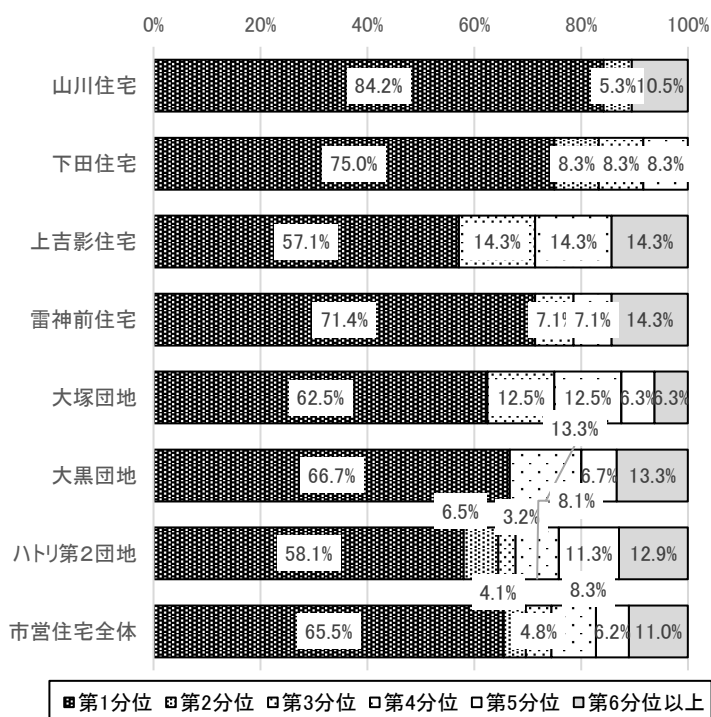
(2) 収入の状況

① 収入の状況

令和6（2024）年の市営住宅入居者の収入状況は、第1分位が最も多くなっている。一方、収入超過者は23世帯で、その内高額所得者は1世帯となっている。

収入分位	第1分位 0～10%	第2分位 10～15%	第3分位 15～20%	第4分位 20～25%	第5分位 25～32.5%	第6分位 32.5～40%	第7分位 40～50%	第8分位 50～60%	第9分位 60%以上
政令月収	～104千円	～123千円	～139千円	～158千円	～186千円	～214千円	～259千円	～313千円	313,001円～

■ 収入分位の割合



資料：都市整備課

収入分位：全国の全ての2人以上世帯を収入の低い順に並べたもの

政令月収：政令の定めに基づき算出した月額所得。収入分位、家賃算定基礎額の決定に必要となるもので、公営住宅法施行令（政令）第1条第3号に算出方法が規定されている。

収入超過者：入居後3年以上で、5分位以上（裁量階層は7分位以上）の入居者

高額所得者：入居後5年以上で、直近2年連続収入分位60%以上の入居者

(1) 市営住宅の管理状況

本市には、茨城県営住宅やUR 賃貸住宅は立地しておらず、公的賃貸住宅は、本市が管理・運営する市営住宅のみとなっている。市営住宅は、令和6年4月現在、7住宅229戸である。地域別にみると、小川地区に6住宅157戸、美野里地区に1住宅72戸立地している。

■ 市営住宅の一覧（令和6（2024）年4月1日現在）

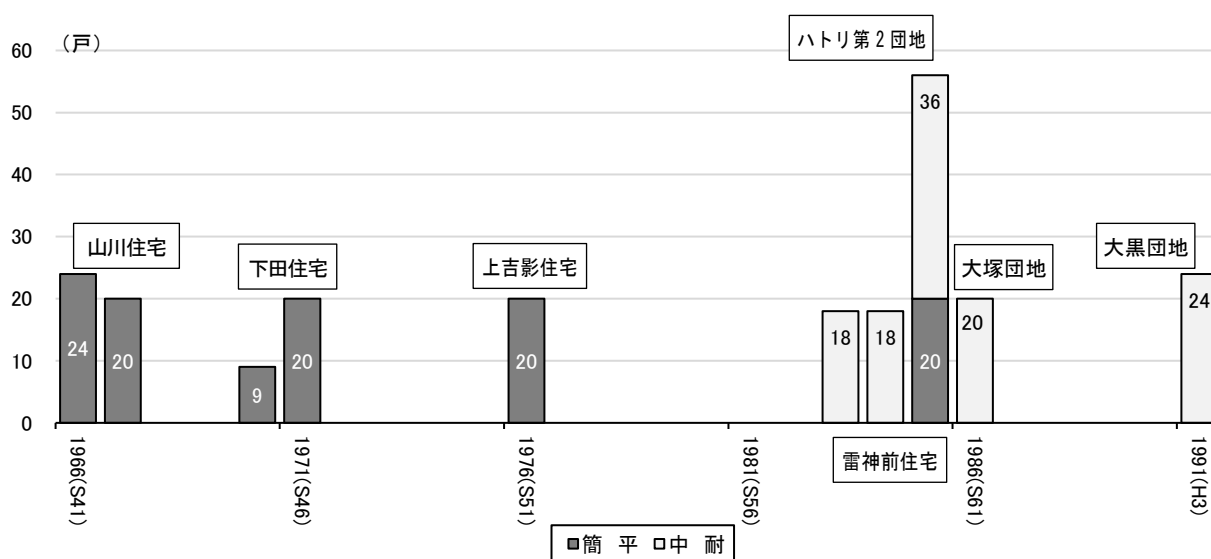
種別	地域	番号	項目	住所	区分					建設年度	階数	備考
					簡平		中層		総数			
					棟数	戸数	棟数	戸数				
公営住宅	小川	1	山川住宅	川戸 1352	11 棟	44			44	S41・42	1	募集停止
		2	下田住宅	中延 1170-2	10 棟	29			29	S45・46	1	募集停止
		3	上吉影住宅	飯前 247	8 棟	20			20	S51	1	募集停止
		4	雷神前住宅	小川 609	8 棟	20			20	S60	1	募集停止
		5	大塚団地	小川 19			3 棟	20	20	S61	2	募集停止
		6	大黒団地	小川 89			2 棟	24	24	H3	3	募集停止
	美野里	7	ハトリ第2団地	羽鳥 2909-5			6 棟	72	72	S58～60	3	募集停止
計						113		116	229			

② 建設年度別戸数と耐用年限の状況

市営住宅の建設年度をみると、昭和 41（1966）年から昭和 51（1976）年までは、簡平が建設され、昭和 58（1983）年以降、中耐の建設が進んだ。平成 3（1991）年以降に建設された市営住宅はなく、30 年以上新築は立地していない。

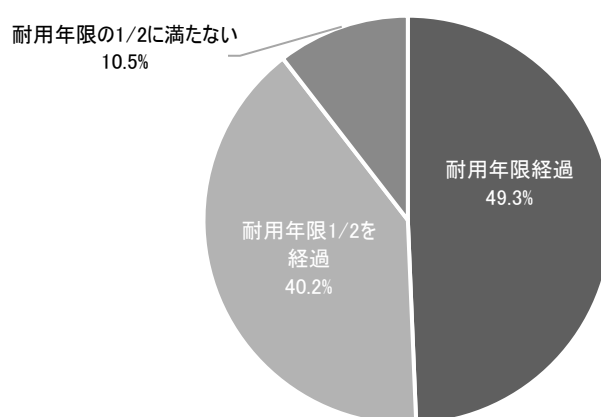
耐用年限をみると、簡平（113 戸）はすべてが耐用年限を経過している。中耐は、大黒団地 24 戸を除く 92 戸が耐用年限の 1/2 を超えおり、令和 42(2060) 年には、全ての住棟で耐用年限が経過する。

■ 建設年度別公営住宅等住宅数



資料：都市整備課

■ 耐用年限経過状況



資料：都市整備課

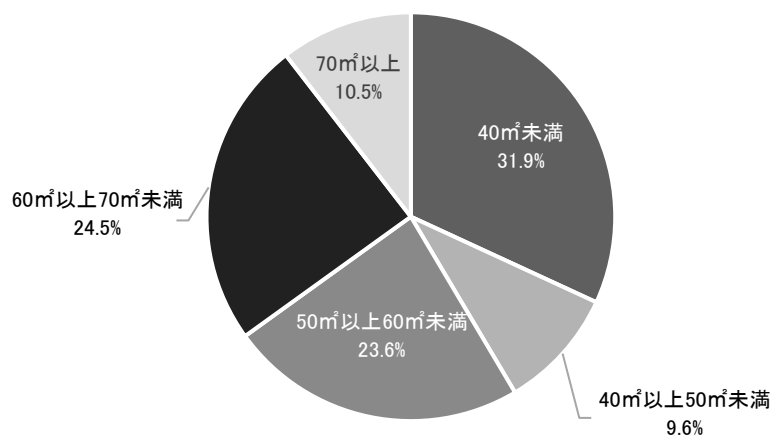
■ 公営住宅法上の構造別耐用年限（出典：公営住宅の管理）

耐火構造	70 年
簡易耐火構造二階建	45 年
準耐火構造	
木造平屋建	30 年
簡易耐火構造平屋建	

③ 居住面積水準

住戸面積をみると、「40㎡未満」31.9%が約3割を占めている。一方、「70㎡以上」10.5%、「60㎡以上70㎡未満」が24.5%となっている。3人世帯の都市型誘導居住面積水準である65㎡以上は19.2%で、ファミリー向けの住戸が整備されている。

■ 住戸面積



資料：都市整備課

(戸)

項目	40㎡未満	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上
山川住宅	44 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
下田住宅	29 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
上吉影住宅	0 (0.0%)	20 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
雷神前住宅	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
大塚団地	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	0 (0.0%)
大黒団地	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (100.0%)
ハトリ第2団地	0 (0.0%)	2 (2.8%)	34 (47.2%)	36 (50.0%)	0 (0.0%)
市営住宅全体	73 (31.9%)	22 (9.6%)	54 (23.6%)	56 (24.5%)	24 (10.5%)

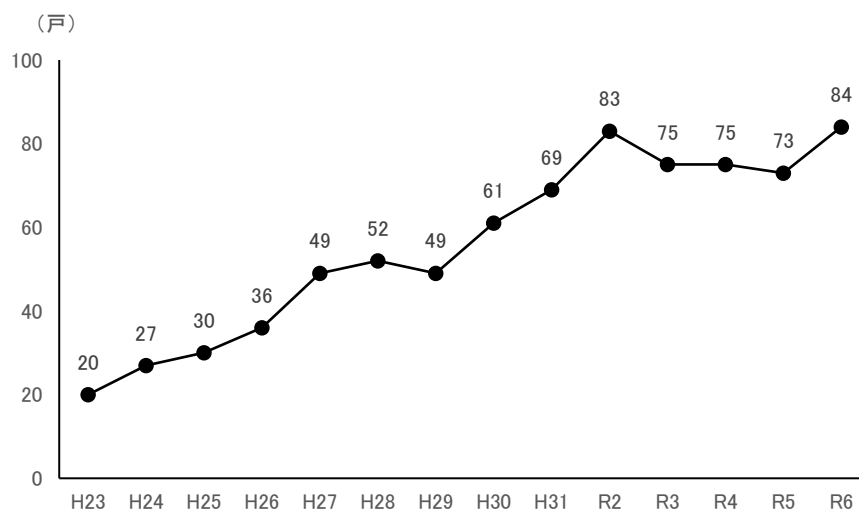
資料：都市整備課

④ 空家・入居申込の状況

空家数は令和 6（2024）年 4 月 1 日現在、84 戸で、すべてが政策空家となっている。

現行計画で用途廃止に位置付けられている住宅は、平成 28 年の雷神前住宅の募集停止により、全てが募集停止となっている。また用途廃止対象住宅の移転先として、中耐の住宅の募集停止も令和 5 年度より始まっている。

■ 空家数の推移（7 団地の合計）



(2) 立地条件

① 敷地条件

全ての住宅は、敷地面積が 4,000 m²を超えており、最も大規模なハトリ第2団地では 7,000 m²を超えている。土地の権利関係は、市有地に 3 住宅、借地に 2 住宅が立地する。市有地と借地にまたがって 2 住宅が立地している。

小美玉市は全域非線引きの都市計画区域であり、白地地区に 3 住宅、用途地域内に 4 住宅が立地している。

■ 敷地条件

項目	敷地面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	用途地域	建ぺい率 (%) 容積率 (%)	土地 権利
山川住宅	5,925.13	1,435.28	非線引き都市計画区域 白地	60 200	市有地
下田住宅	4,630.44	1,095.00	非線引き都市計画区域 白地	60 200	借地
上吉影住宅	4,235.00	964.80	非線引き都市計画区域 白地	60 200	市有地・借地
雷神前住宅	5,222.54	1,167.80	第1種低層住居専用地域	40 80	市有地・借地
大塚団地	4,085.44	1,345.00	第1種低層住居専用地域	40 80	市有地
大黒団地	4,252.44	1,777.68	第1種低層住居専用地域	40 80	借地
ハトリ第2団地	7,402.00	5,213.87	第1種住居地域	60 200	市有地
合 計	35,752.99	12,999.43			

資料：都市整備課

② 立地条件

全ての住宅について、災害危険区域等の指定はない。公共交通機関はハトリ第2団地のみ鉄道駅へアクセスする。

■ 立地条件

項目	災害危険区域 等の指定	最寄の公共交通機関までの距離	
		駅名	距離(m)
山川住宅	無し	小川北義務教育学校前 (バス)	400
下田住宅	無し	小美玉市医療センター (バス)	900
上吉影住宅	無し	上吉影 (バス)	400
雷神前住宅	無し	坂上立延 (バス)	1,200
大塚団地	無し	小美玉市医療センター (バス)	300
大黒団地	無し	立延 (バス)	400
ハトリ第2団地	無し	羽鳥駅 (常磐線)	1,400
		ハトリ第二団地前 (バス)	50

資料：都市整備課

(3) 設備状況

浴室はすべての住宅に設置されている。

トイレは中耐の住宅で水洗化されており、公共下水道で処理されている。

給水方式は、簡平の住宅と大塚団地は上水道から直接給水されているが、大黒団地は受水槽、ハトリ第2団地では高架水槽（水道塔）と受水槽を設置している。

■ 設備状況

項目	浴室設備	給湯設備	トイレ 水洗化	給水 方式	し尿 処理	てすり
山川住宅	○	バランス釜 湯沸し器	×	上水道 直圧直結	供用区域外	×
下田住宅	○	バランス釜 湯沸し器	×	上水道 直圧直結	公共下水道 未接続	×
上吉影住宅	○	バランス釜 湯沸し器	×	上水道 直圧直結	公共下水道 未接続	×
雷神前住宅	○	バランス釜 湯沸し器	×	上水道 直圧直結	公共下水道 未接続	×
大塚団地	○	バランス釜 湯沸し器	○	上水道 増圧直結	公共 下水道	×
大黒団地	○	バランス釜 湯沸し器	○	受水槽	公共 下水道	×
ハトリ第2団地	○	バランス釜 湯沸し器	○	受水槽 高架水槽 (給水塔)	公共 下水道	×

凡例：○ 一部整備済み、× 未整備

(4) 共同施設等

集会所は、7団地中1団地に設置されている。

児童遊園・緑地は、7団地中5団地に設置されている。

駐輪場は2団地、駐車場（駐車スペース）は、全ての団地に設置されている。

■ 共同施設等

項目	集会所 (談話室)	児童遊園 緑地	駐輪場	駐車場 駐車スペース	その他	物置
山川住宅	×	○	×	○	ごみ置き場	×
下田住宅	×	×	×	○	ごみ置き場	×
上吉影住宅	×	○	×	○	ごみ置き場	×
雷神前住宅	×	×	×	○	ごみ置き場	×
大塚団地	×	○	○	○	プロパン庫 ごみ置き場 機械室	×
大黒団地	×	○	○	○	プロパン庫 ごみ置き場 機械室	×
ハトリ第2団地	○	○	×	○	プロパン庫 ごみ置き場 機械室	○

凡例：○ 設置あり、× 設置なし

(5) 計画の実施状況

平成 22 年 3 月策定の「小美玉市公営住宅等長寿命化計画」で計画された事業についての実施状況は下表の通り。

事業名	対象団地・住棟
建替	—
用途廃止	野田住宅 16 戸 稲荷住宅 20 戸 下田住宅 1 戸
住戸改善	—
外壁改修	—
屋上防水	ハトリ第 2 団地 6 棟 72 戸

(6) 劣化調査の結果

本計画における長寿命化のための改善や経年劣化等に対応した修繕の内容の検討を目的に、居住性の向上、福祉対応、安全性の確保、長寿命化といった居住水準向上の観点から劣化調査の結果を整理する。調査は、部位ごとの劣化状況を把握し、総合的な評価を行っている。

■ 点検結果（令和 5（2023）年 6 月 30 日）

	山川住宅	下田住宅	上吉影住宅	雷神前住宅	大塚団地	大黒団地	ハトリ第 2 団地					
							1 号棟 A	1 号棟 B	2 号棟 A	2 号棟 B	3 号棟	4 号棟
1. 屋根屋上	B	A	A	B	C	C	A	A	A	A	A	D
2. 外壁	D	D	D	C	B	C	C	C	C	C	C	C
3. 外部開口部	D	D	C	B	B	B	C	C	C	C	C	C
4. 内部仕上げ	D	D	C	C	B	B	B	B	B	B	B	B
5. 電気設備	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
6. 給排水・衛生設備	B	B	B	B	B	B	D	D	D	D	D	C
7. 冷暖房・換気設備	—（入居者の任意設置）											
8. 昇降機	なし											
9. 外構及び工作物	ネットフェンス不良						集会所不良					
10. その他	—						給水塔不良					

A: 良好

C: 精密調査を要するもの

B: 軽微な対応・観察を要するもの

D: 補修・改善等を要するもの

■ 住宅毎の状況

項目	劣化状況
山川住宅	屋根瓦の状況は良好。外壁は撥水機能、防水機能を喪失。 空き住戸には破風板、樋は脱落、構造用合板が全体的に貼られている箇所あり。 住戸内は、畳が落ちている箇所等あり。 ネットフェンスに錆が生じ、破損し、倒れている箇所もある
下田住宅	屋根瓦の状況は良好。外壁は撥水機能、防水機能を喪失。 空き住戸には外部建具が喪失している箇所あり。 住戸内は、雨漏り、結露の発生が見られるが、劣化状況に差がある。 ネットフェンスは破損し、外枠のみの箇所もある
上吉影住宅	屋根瓦の状況は良好。外壁は撥水機能、防水機能を喪失。 空き住戸には破風板、樋は脱落が見られる。 住戸内は、劣化状況に差がある。
雷神前住宅	屋根は退色が発生。外壁は撥水機能、防水機能を喪失。 床の鉄骨材に多少の錆が見られる。 住戸内は、劣化状況に差がある。 ネットフェンスは錆が生じ、通路、汲み取り槽の沈下が見られる。
大塚団地	屋上・軒天にはがれやエフロレッセンスが見られる。 外壁はチョーキング初期で撥水性能が低下、軒のない部分では、苔と汚れが顕著になっている。 バルコニー床に隙間が生じている。
大黒団地	コロニアル屋根で、剥落が見られる。 外壁はチョーキング初期で撥水性能が低下、軒のない部分では、苔と汚れが顕著になっている。 玄関や階段踊り場、基礎の一部に、鉄筋露出、錆が見られる。 擁壁にエフロレッセンスが生じている。
ハトリ第2団地	外壁はチョーキングで撥水性能が低下、軒のない部分では、苔と汚れが顕著になっている。 メーターボックス等鉄部に錆が発生。 集会所は、雨漏り、外壁の汚れ、鉄部の劣化が見られる。 排水設備全体につまり、漏水が発生。修理での対応が不可な住戸が生じている。 給水塔の劣化が進んでいる。停電が発生すると、断水となる。 敷地内通路の舗装に亀裂が生じている。

劣化調査の結果から、住棟についての課題を整理した。

- 中耐での屋上防水機能の低下は、雨漏り等による大きな劣化につながるおそれがあるため適切な修繕が求められる。
- 中耐での外壁・鉄部塗装の劣化や錆の発生は、直接、躯体の構造に重要な影響を及ぼすものではないが、劣化の進行を進める原因となるため適切な修繕が求められる。
- 中耐は、長期的な視点に立ち、計画的に予防的な対策を講じることが必要となる。
- 中耐は、軽微でも不具合、故障箇所については早急に補修する必要がある。
- 耐用年数を超える住棟については、将来の需要を見据えた対応が必要になる。
- ハトリ第2団地では、給水塔の老朽化、排水管でのつまり、漏水が発生する等給排水設備の機能低下が生じ、適切な対応が求められる。

■ 点検項目

項 目	内 容	項 目	内 容
1. 屋根屋上	・雨漏りの発生 ・屋上防水の劣化状況	6. 給排水・衛生設備	・故障の頻度 ・排水不良
2. 外壁	・剥落、塗装の退色、亀裂等外壁の劣化状況 ・シーリングの劣化状況	7. 冷暖房・換気設備	－（入居者の任意設置）
3. 外部開口部	・窓・ドアの開閉、施錠の不具合 ・ビード等部品の劣化状況	8. 昇降機	－
4. 内部仕上げ	・天井、壁や床の状況 ・室内の建具の状況	9. 外構及び工作物	・団地内通路、フェンス、擁壁 ・集会所 ・団地内公園
5. 電気設備	・機器の錆、腐食、破損 ・故障の頻度	10. その他	

4) 上位計画・関連計画

計 画 名	内 容
小美玉市第2次総合計画（平成30年3月）	小美玉市第2次総合計画は、平成30年に計画期間を10年間とする基本構想、5年間とする基本計画、3年間とする実施計画で構成されている。 まちづくりの基本理念を「協働・連携、そしてチャレンジ」、「ふるさと・文化、そしてシビックプライド」、「人・もの・情報の交流、そして発信」。基本理念を『「ひともの地域」が輝きはばたくダイヤモンドシティ〜見つける。みがく。光をあてる。』に設定し、自立した市の創造と地域の特性を生かした個性あふれる地域の形成を目指している。 計画の体系は5つの基本目標とそれに基づく基本施策、個別施策で構成されている。
小美玉市第2次総合計画後期基本計画（令和5年3月）	基本構想で設定された基本目標4「仕事と暮らしを創造する環境づくり」基本施策4「住環境・景観形成」の個別施策「良好な住環境の形成」①として、「市営住宅の適切な維持管理に努めるとともに、老朽化が進んでいる市営住宅については、計画的な改修や廃止を検討します。」とされている。
小美玉市都市計画マスタープラン（令和4年3月）	本市の将来像の実現のため、概ね10年先までの土地利用・都市施設の整備の方針として、市全域のまちづくりの構想及び地域別のまちづくりの構想を定める計画。 土地利用の基本目標を「本市の豊かな自然を大切に守りながら、緑とともに暮らし、働き、生産する場として都市と自然が調和・共存する、また次代に誇れる土地利用を計画的かつ適切に配置します。 また、立地適正化計画と整合のとれた集約的で持続可能で効率的な土地利用を推進します。」とされている。
小美玉市公共施設等総合管理計画改訂版（令和3年3月） 小美玉市公共施設建築物系個別施設計画（令和5年6月改定）	計画期間を令和3（2021）年度から令和42（2060）年度までの40年間とする小美玉市が保有する公共施設等の全体の状況を把握し、財産負担の軽減・平準化と、公共施設等の最適な配置を図ることを目的とする計画とそれに基づく個別建築物に関する計画。 令和5年6月に、総務省の指針に基づき「脱炭素化の推進方針」を追加したことに加え、新たな政策課題、社会情勢の変化等を踏まえ、計画の一部を変更している。 市営住宅については、個別施設計画において、施設類型の基本方針を「策定済みの長寿命化計画の方向性に準拠する。」とされている。

5) 公営住宅等の長寿命化に関する課題の整理

(1) 今後の人口・世帯の動向への対応

小美玉市の人口は、今後も減少を続けると推計され、令和 32 (2050) 年には現在より約 1.8 万人減の 34,656 万人となることが推計されている。年齢 3 区分別にみると、年少人口、生産年齢人口は減少傾向を続け、高齢者人口については、当面増減をしながら、令和 22 (2040) 年をピークとして、その後、減少に転じると見込まれている。

世帯数は、世帯規模の減少に起因して、平成 17 (2005) 年の 16,564 世帯から令和 2 (2020) 年には 18,407 世帯まで増加しているが、今後の人口減少に伴い、世帯数も減少するものと推計されている。

こうした減少傾向を有する人口や世帯の動向を見据え、公営住宅等の需要に対応することが必要になっている。

(2) 市営住宅住棟への的確な対応

市営住宅では、簡易耐火平屋建の住棟で、法定耐用年限を超えており老朽化も進行している。法定耐用年限を経過した簡易耐火平屋建の住棟については、すでに募集停止となっており、市全体での需要状況も踏まえた管理方針の検討が必要になっている。

耐火構造の住棟についても、令和 8 (2026) 年にはすべての住棟が、法定耐用年限の 1/2 を経過し、改善事業が必要な状況も生じている。耐火構造の住棟は、公営住宅法では耐用年限が 70 年と定められており長期に使用することが可能な建物である。市営住宅を有効に活用するため、社会的要請となっている照明の LED 化等の電力消費の軽減など環境負荷の軽減、良好な住環境の維持に応じた長寿命化対応の改善等が必要になっている。必要な予防保全を基本とし、建築や最終改修からの経過年数及び部位の劣化状況を配慮して、改修を検討する。

(3) 高齢化への対応

入居者の 1/3 以上が高齢者であり、小美玉市全体でみても当面の間、人口・世帯の高齢化が進展することが想定されている。こうした高齢化の動向を踏まえて、住宅のバリアフリー化や住戸内での福祉対応等の改善が必要になっている。

(4) 設備水準の向上

公共下水道供用区域にある住宅でトイレが未水洗であったり、すべての住棟で 3 箇所給湯が未整備で、かつ浴室設備があるものの、ユニットバス化されていない住宅がある。入居者の高齢化なども考慮し、今後は設備水準の向上を目指した改善なども検討していく必要がある。

第3章 長寿命化に関する基本方針

市営住宅の現状や課題、上位関連計画を踏まえ、以下を本計画の基本方針として定め、計画策定にあたっての指針とする。

1) 安全や利便性に関する方針

建物・設備の老朽化が顕著な市営住宅も多く、これらの住宅は入居率も低いことから、集約や改善、建替え等を通じて、安全性や利便性を確保する。

2) 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

公営住宅等の長寿命化に向けては、長期的な視点に立った計画的修繕と点検の実施による予防的な管理が重要である。

■ 定期的な点検や日常的な維持管理業務の中でのストックの状況把握

本市の保有する公営住宅は、建築基準法第12条に基づく法定点検の対象規模に満たないため、点検義務はないが、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐため、技術者による法定点検と同様の点検（法定点検と合わせて「定期点検」とする。）に加え、「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、外観目視等による日常点検の実施にも努め、ストックの状況を把握する。

■ 点検結果を踏まえた、修繕・改修計画の適宜見直し、効率的な修繕・改修の実施

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化の進行が予想される場合は、予防保全的な修繕・改善を実施し、適切な維持管理を図る。年次計画は、前年度の定期点検や財政事情その他関連施策等の状況を総合的に判断し、必要に応じて見直し、効率的な修繕・改修を実施する。

■ データの蓄積と活用

団地・住棟に関して、施設の諸元、設備状況、点検・修繕・更新などの履歴を蓄積したデータは、今後も蓄積するとともに、事業計画の立案や見直し等に活用する。

3) 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（LCC）*の縮減に関する方針

高齢化の進展による福祉対応や、安全性、居住性、省エネルギー性に関する性能の低い団地・住棟に対しては、住宅性能の向上を図る必要がある。予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施によって、長寿命化を図ることで、ライフサイクルコスト（以下、「LCC」という。）の縮減につなげる。

■ 点検・診断に基づく予防保全による修繕・改修の実施

住棟の老朽化や劣化による事故や居住性の低下を未然に防ぎ、安全で快適な居住空間の確保を図るため、点検・診断結果に基づき、予防保全的な修繕・改修を実施する。

■ 長寿命化によるライフサイクルコストの縮減

中長期的な観点から、財政負担の軽減や平準化を図り、効率的な維持管理を進めるため、耐久性の向上をはじめとした長寿命化に資する機能向上を図り、LCCを縮減する。

*ライフサイクルコスト

- ・構造物などの費用を、調達・製造～使用～廃棄の段階をトータルして考えたもの。訳語として生涯費用ともよばれ、英語の頭文字からLCCと略す。
- ・建物については、企画、設計に始まり、竣工、運用・利用を経て、修繕、耐用年数の経過による解体までを建物の生涯と定義して、その全期間に要する費用を意味する。
- ・建物を整備する費用面からの効果を推し量るうえでも重要な指標として利用されており、初期建設費であるイニシャルコストと、改善費、修繕費、除却費などのランニングコストにより構成され、比較のために評価する期間で除した年間費用を指標としている。

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1) 計画の対象

この長寿命化計画の対象となる公営住宅等は、小美玉市が管理する市営住宅（7 団地、229 戸）及びこれらに併設される集会場等の共用施設とする。

2) 住宅別・住棟別状況の把握

事業手法の選定及び維持管理の計画策定に際し、住宅別、住棟別に以下の状況を把握する。

【団地単位】

項目			具体的指標
基礎的項目			所在地、敷地面積、法規制、棟数、戸数等
事業手法の選定に関する項目	需要		入居率、入居申し込み等
	効率性		高度利用の可能性、敷地規模及び形状
	立地		地域、災害危険性等
維持管理の計画に関する項目	現状	附帯施設	集会所、駐車場、駐輪場、児童遊園、物置
		供給方式	給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式

【住棟単位】

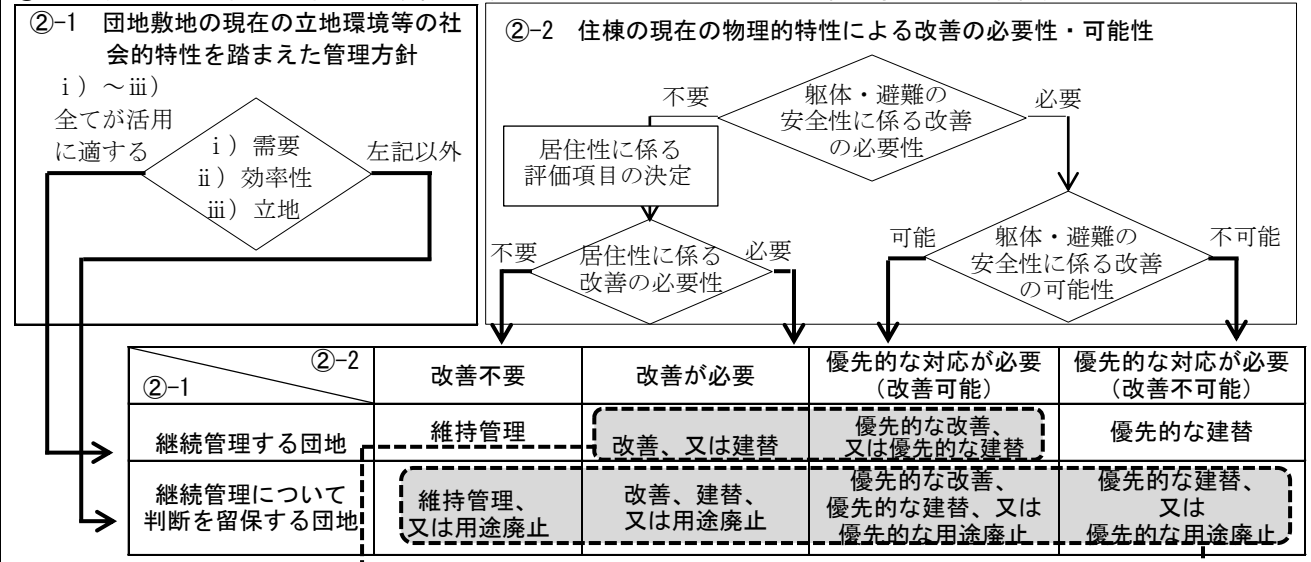
項目			具体的指標
基礎的項目			建設年度、構造、階数、戸数等
事業手法の選定に関する項目	躯体の安全性		耐震性
	避難の安全性		二方向避難及び防火区画の確保状況
	居住性		EVの有無、住戸内福祉対応、浴室の状況、住戸専用面積等
維持管理の計画に関する項目	履歴		工事履歴（外壁改修、屋上防水、給排水管）
			改善履歴（EV 設置、給湯設備改修）

3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

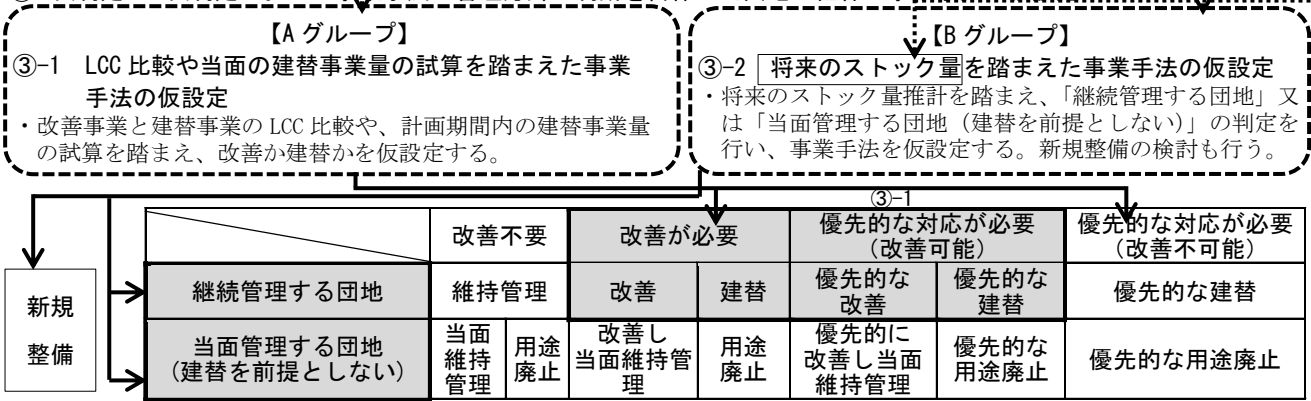
各団地、住棟の整備手法は、以下に示す事業手法の選定フローに従い、判定する。

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】

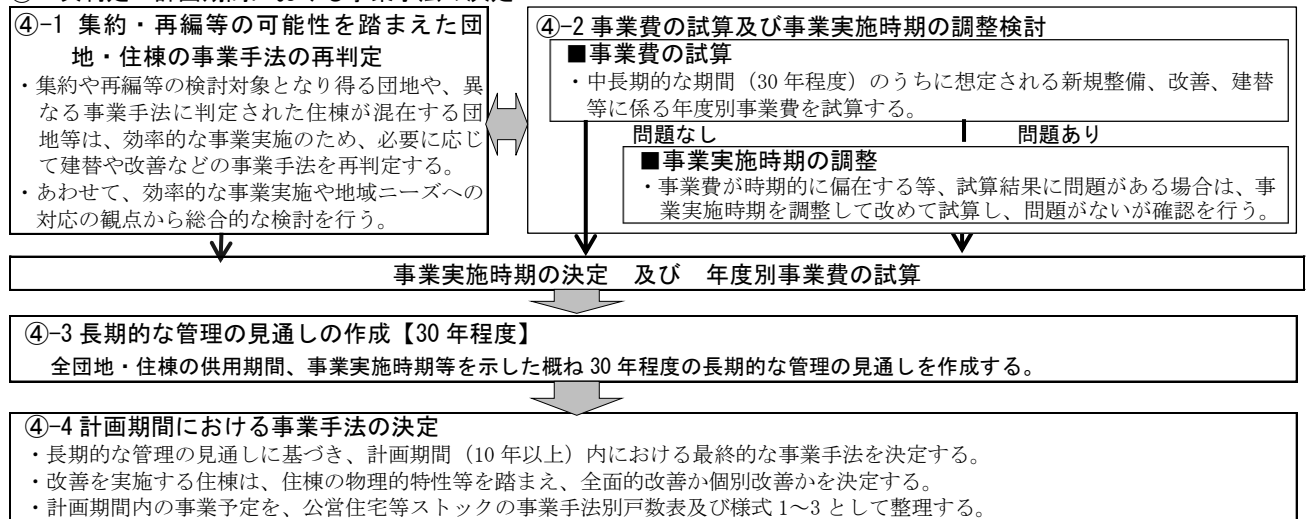
②1 次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③2 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



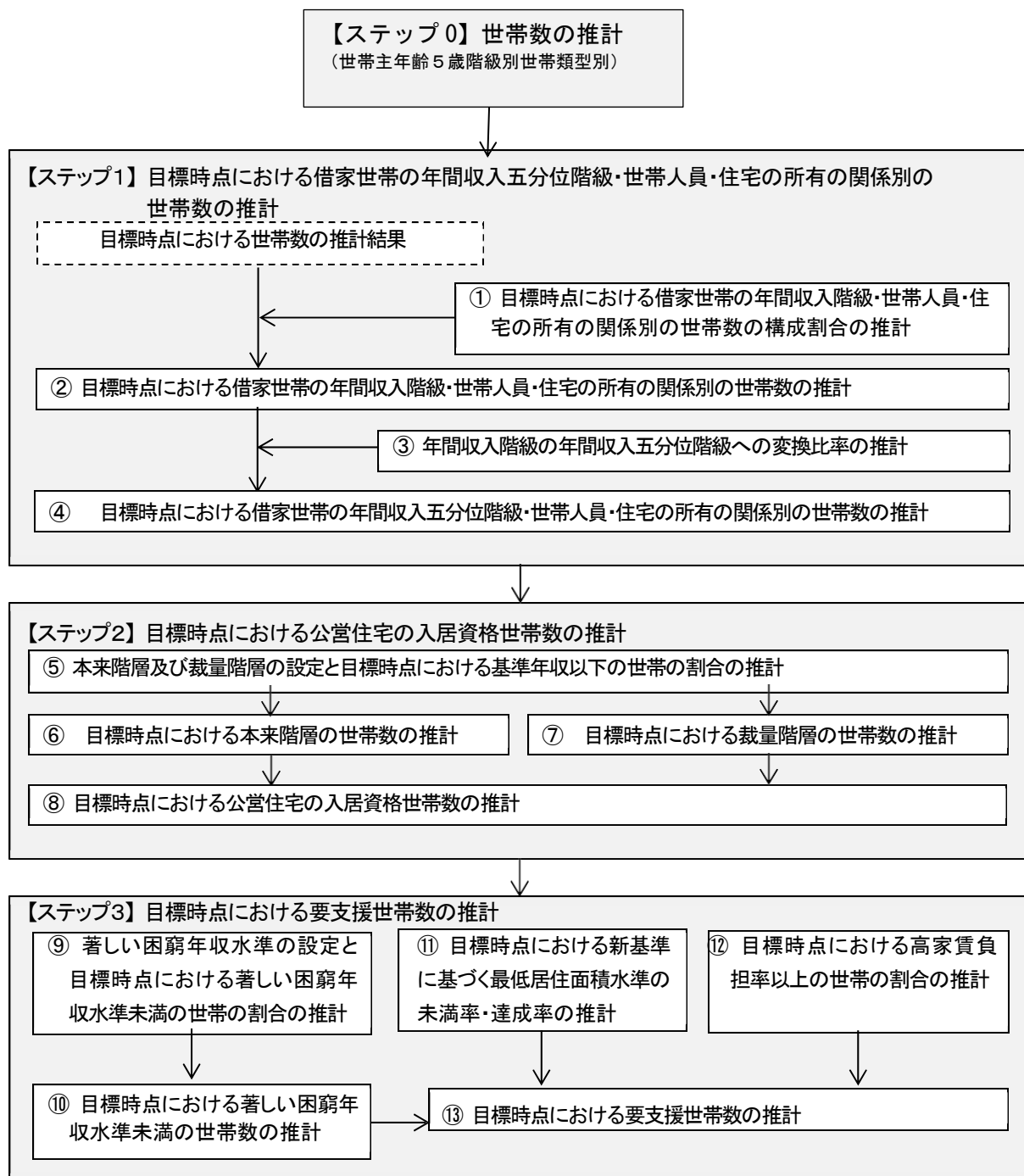
④ 3 次判定：計画期間における事業手法の決定



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

公営住宅等の需要の見通しにあたっては、将来の世帯数の推計に応じた、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。）の推計を国土交通省より示されているプログラム[住宅確保要配慮世帯数推計支援プログラム]の推計]を活用して行っている。

■ 住宅確保要配慮者世帯数の推計の基本フロー



資料：：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説

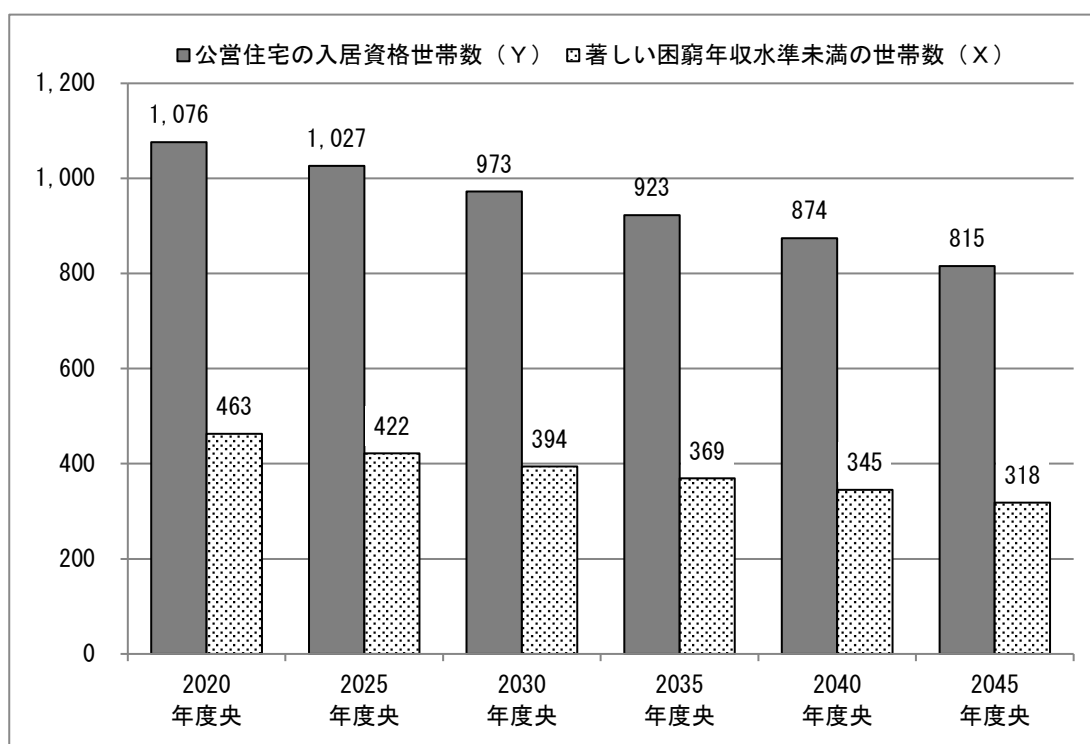
①-1：「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて算定される「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は以下のとおり。なお、「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は2020年度の463世帯から2045年度の318世帯へ減少する見通しとなっている。

2045年度の「公営住宅の入居資格世帯数」は815世帯、うち「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は318世帯となる。

「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果（26頁に示したフロー⑧と⑩）

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数（Y）	1,076	1,027	973	923	874	815
著しい困窮年収水準未満の世帯数（X）	463	422	394	369	345	318

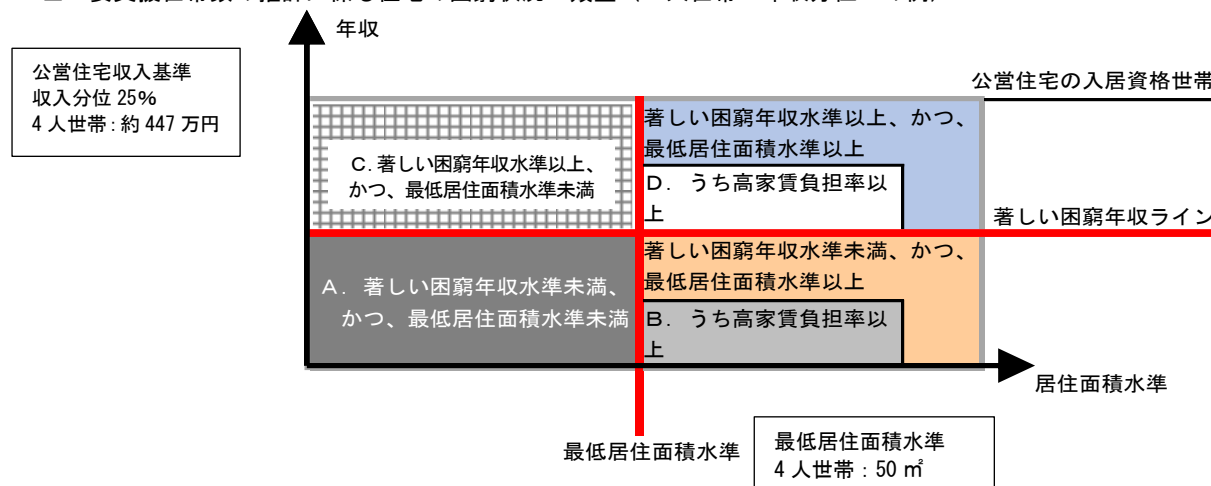


①-2：目標時点における要支援世帯数の推計

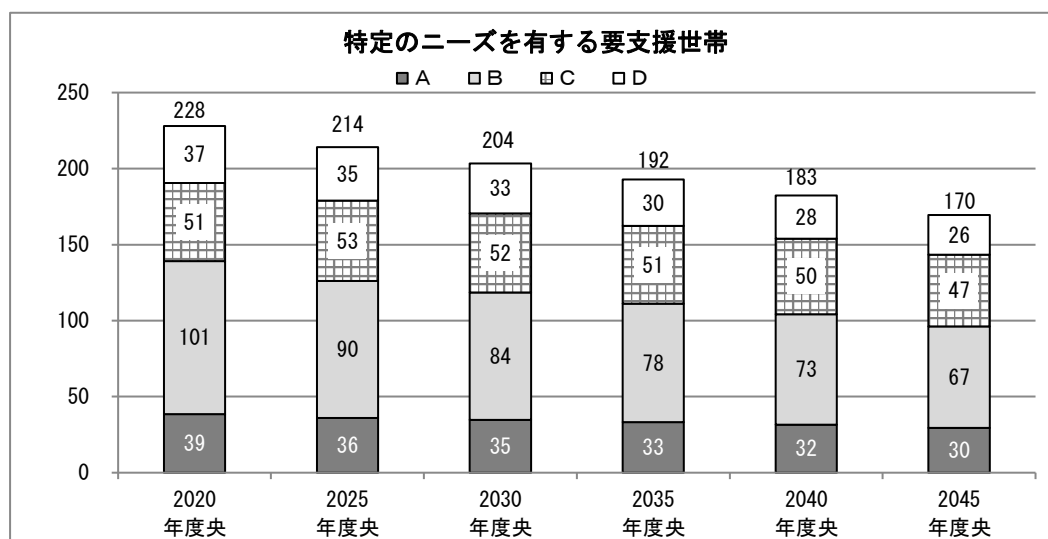
公営住宅の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を判断するため、国から示されている推計支援プログラムを使って世帯ごとの要支援の内容を細分化して特定ニーズに応じた4つの類型に区分し、各類型に該当する世帯数を算出した。（26頁に示したフロー⑬に該当）

なお、要支援世帯数の合計A～Dは、前ページの公営住宅の入居資格世帯と著しい困窮年収水準未満世帯の内数として、2020年度の228世帯から2045年度の170世帯へ減少する見通しとなっている。推計支援プログラムによると、A区分の30世帯は対応が必須な世帯、B区分の67世帯とC区分の47世帯の合計114世帯は可能ならば対応する世帯（100%算入が理想になる世帯）、D区分の26世帯は地域の実情や政策ニーズ等に応じて参入する世帯になっていることから、市の財政状況等を勘案し、セーフティネットとして必要な「最低確保世帯（A）」の30世帯を中長期的な支援世帯として市営住宅供給を行うものとする。

■ 要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況4類型（4人世帯・年収分位Ⅲの例）



A	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須
B	最低居住面積水準以上、誘導居住面積水準以下の住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
C	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
D	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上、誘導居住面積水準以下の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて参入



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、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

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

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

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。判定項目は、i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地としている。

原則、全ての判定項目が「継続管理に適する」と評価する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定する。

いずれかの判定項目で「継続管理に適さない」と評価する場合は、「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

■ 団地敷地の評価基準

判定項目	指標	評価基準
i) 需要	空家率、応募倍率、募集停止状況等	空家率及び応募倍率、募集停止状況等により評価
ii) 効率性	高度利用の可能性等、団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、敷地規模及び形状	高度利用の可能性等、団地に係る法規制等による建替事業の効率性を評価
iii) 立地	地域バランス、災害危険性	災害危険区域外に立地する団地は、継続管理に適すると評価

団地敷地の判定結果、募集停止の団地は「維持管理について判断を保留する団地」に仮設定する。

②-2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の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。i) 躯体の安全性、ii) 避難の安全性、iii) 居住性を判定項目とする。

居住性については、「住生活基本計画（全国計画）」や「公営住宅等整備基準」などを踏まえ、住戸内外の居住性能を評価する。

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区分に分類する。

はじめに、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない住棟は、「優先的な対応が必要」と判定する。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善の可能性を判定する。

躯体の安全性及び避難の安全性が確保されているが、居住性が確保されていない住棟は、「改善が必要」と判定する。躯体の安全性及び避難の安全性及び居住性が確保されている住棟は、「改善不要」と判定する。

■ 住棟の評価基準

判定項目	指標		判定基準	
i) 躯体の安全性	躯体の耐震性		○：新耐震基準に基づく設計・施工の住棟及び新耐震基準に基づかない住宅で診断により耐震性を確認された住棟及び耐震改修によって耐震性を確保した住棟 ×：上記以外の住棟	
	エレベーターの安全性		○：地震時管制運転装置及び戸開走行保護装置が設置されたエレベーターを有する住棟 ×：上記以外の住棟	
ii) 避難の安全性	二方向避難及び防火区画の確保状況		○：確保されている ×：確保されていない	
iii) 居住性	住棟共用部バリアフリー状態（3階以上の住棟のみ）		○：エレベーターがある ×：エレベーターがない	エレベーターがある（3階以上の住棟のみ）、且つ、住戸内福祉対応している、且つ、住戸内の設備〈浴室・3点給湯器・水洗トイレ〉が完備
	住戸内福祉対応		○：福祉対応している ×：福祉対応されていない	
	住戸内の設備	浴室	○：浴室スペース有 ×：浴室スペース無	
		3点給湯器	○：完備されている ×：完備されていない	
		トイレ	○：水洗 ×：汲取	
	住戸専用面積 ※住戸専用面積は参考値		○：40.0 m ² 以上 ×：40.0 m ² 未満	
iv) 脱炭素社会対応	住棟共用部	照明	○：LED ×：蛍光灯・水銀灯等	

2段階による1次判定の結果から、「維持管理する団地」として、大塚団地、大黒団地、ハトリ第2団地を仮設定している。その他の団地は、「継続管理について判断を留保する団地」を仮設定している。

事業手法については、2次判定で事業手法を仮設定する。

■ 1次判定結果

	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	—	大塚団地 大黒団地 ハトリ第2団地	—	—
継続管理について判断を留保する団地	—	—	—	山川住宅 下田住宅 上吉影住宅 雷神前住宅

■ 1次判定結果に応じた事業手法

	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 Aグループ	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 Bグループ	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】＊前表の 

②-1において「継続管理する団地」、②-2において「改善が必要」又は「優先的な対応が必要（改善可能）」と評価され、改善か建替の判断を留保する団地・住棟である。2次判定では、「優先的な対応」を行うかについて、仮設定を行う。

事業手法の仮設定

〔改善、又は建替〕大塚団地、大黒団地、ハトリ第2団地

【Bグループ】＊前表の 

「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、②-1の評価項目である需要、効率的、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地である。2次判定では、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を判定する。

事業手法の仮設定

〔優先的な建替え又は優先的な用途廃止〕山川住宅、下田住宅、上吉影住宅、雷神前住宅

③ 2次判定

●LCC、将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

2次判定では、1次判定Aグループについては、改善事業を実施するのか建替事業を実施するのかの判定を行う。Bグループについては、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の判定を行い、事業手法を仮設定する。

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

③-2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

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

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、予防保全の観点から、適時適切な修繕・改修を計画的に実施していくことが重要である。建物の長寿命化を図ることで、短いサイクルでの更新（建替）と比べて、更新（建替）コストが削減され、LCCが縮減することになる。そのため、適切な修繕・改修と長寿命化を図ることにより、公営住宅法施行令で定める耐用年限（耐火構造70年）までの使用することが基本となる。

A. 評価期間と改善項目及び改善実施時期

試算にあたり、改善事業と建替事業の評価期間はそれぞれ耐火構造耐用年限の70年とする。改善事業の場合は、外壁改修と屋上断熱防水を全団地で、給排水設備改善をハトリ第2団地で、それぞれ評価年の1年後に実施する。建替事業においても、建設後35年経過時点で、外壁改修と屋上断熱防水改善を実施するものとする。

B. 事業費の設定

LCCを比較する改善事業とその費用を以下のように設定する。現時点以降、将来的に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率*（4%）を適用して現在価値化する。

*社会的割引率

- ・同じ財の現在と将来の交換比率。将来の費用と現在の費用は実質的な価値が異なり、現在の費用（効果又は便益）に比べ将来の費用（効果又は便益）の価値が低いものとする。その価値の低減度合いを示すもの。

■ 事業費の設定

項 目		単 価 (千円/戸)	算 出 根 拠
建設費（建替）		16,130	令和6年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等での公営住宅等の主体附帯工事費 中層耐火構造3～5階建て（戸当たり床面積94.0㎡）：20,220千円/戸」を参考に床面積75㎡と設定
改善費	屋上断熱防水/ 外壁塗装	1,000	屋上防水・外壁改修同時施工（茨城県営住宅等実績値）
	給排水設備改善 対応	4,760	対象：ハトリ第2団地 都市整備課調べ
除却費		3,700	令和4・5年度茨城県営住宅解体費実績値（中層耐火造）

C. 算出の手順

1次判定におけるAグループの団地について、①長寿命型改善事業を実施して耐用年限まで維持管理するケースと、②建替事業を実施して耐用年限まで維持管理するケースそれぞれで、建設

時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、戸当たり単位で年当たりの LCC を比較する。算出にあたっては、策定指針のライフサイクルコストとその縮減効果の算出に示す L C C 算定プログラムを利用している。

①LCC（改善）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合

=（建設費[建設時]＋改善費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善実施）

②LCC（建替）：建替を実施し、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合

=（建設費[建替時]＋改善費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善実施）

D. 事業費（戸当たり費用）モデル住棟での試算結果

試算の結果、建替よりも改善を実施する方が、LCC が縮減される場合は、事業手法を「改善」に仮設定し、改善よりも建替の方が LCC が縮減される場合は、事業手法を「建替」に仮設定する。

■ LCC の算出結果と事業手法

算出結果		判定
建替と改善の比較	L C C の縮減効果あり	改善
	L C C の縮減効果なし	建替

A グループ団地で LCC を比較した結果、大塚団地と大黒団地では、改善事業の LCC が建替事業の LCC より低い結果となることから、2 次判定の第一段階では「改善」を仮設定とし、ハトリ第 2 団地では建替事業の LCC が低いため、「建替」を仮設定する。

■ モデル住棟での LCC

項目	算出モデル 住棟	建設 年度	経過 年数	戸 数	計画前 LCC (円/戸・年)	①計画後 LCC (改善) (円/戸・年)	②計画後 LCC (建替) (円/戸・年)	判定
大塚団地	1 号棟	S61	38	8	403,442	288,413	294,659	改善
大黒団地	1 号棟	H3	33	18	320,906	228,787	294,659	改善
ハトリ第 2 団地	1A 棟	S60	39	12	401,339	352,394	294,659	建替

③-2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定におけるBグループ（継続管理について判断を留保する団地）を対象として、要支援世帯数の推計結果を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。

推計結果から、中長期的な要支援世帯数は、2045年度末において30世帯となる。現在のストック量は需要に対して余剰が見込まれるため、原則、Bグループは、「建替を前提としない当面管理する団地」に分類する。

事業手法については、すでに耐用年限を経過し、老朽化の進行している団地は、安全性の面から、事業手法を「用途廃止」に仮設定した。

■ 2次判定結果

	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
	—		大塚団地 大黒団地	ハトリ第2団地	—	—	—
	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)
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
	—	—	—	山川住宅 下田住宅 上吉影住宅 雷神前住宅	—	—	—

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、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する。

- 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に基づく計画期間における事業手法の決定
- 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、集約や再編等の検討対象となり得る団地は、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。実施時期と事業量については、中長期的なニーズと整合を図ることとする。

④-2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される事業について、時期的な偏在の調整を図るため、令和36（2054）年までの長期的な管理の見通しを、全団地・住棟を対象として作成する。

これらは、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期を組み入れたものである。長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、本計画を検討する上での基礎資料とする。

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、事業費の平準化を想定した事業実施時期の調整を行い、「建替」、「用途廃止」、「修繕・改修」の実施時期を決定する。

■長期的な管理見通しにおける年別事業費の設定条件

A. 事業費の設定

中長期の期間（令和30（2048）年まで）における全ての建替、用途廃止、修繕・改善に係る費用を概算する。各事業の事業費は、以下のとおりとする。

- ・新規整備事業費・建替事業費：⇒ 建設時1年のみ計上
- ・修繕・改善費：LCCプログラムに基づき算出、用途廃止対象団地は経常修繕のみとし、建設・建替団地は建設後から計上
- ・用途廃止・除却費：⇒ 用途廃止時に計上

B. 事業実施時期の調整

事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整する。

将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業費が人員体制等の面で実状と乖離していないかな等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

④-3：長期的な管理の見通しの作成

令和 36 (2054) 年までの事業費を試算すると、総額約 728,430 千円となり、1 年当たり約 24,200 千円となる。内訳は、建替費が約 225,000 千円、除却が約 417,300 千円、修繕・改善費が約 86,130 千円である。

事業費の試算の結果、建替等の実施に際しては、今後、用途廃止も含め、戸数減等需要に応じた調整を検討する必要があるが、現段階では事業実施時期の調整は行わないものとする。

④-4：計画期間における事業手法の決定

3 次判定の結果、計画期間内の事業手法についてまとめた。

なお、耐用年限を経過し、入居募集を停止している住戸・住棟については、退去状況に応じて除却を進めるものとする。

■ 本計画で想定している事業手法の種類

手法	内容		
建替	住宅を除却し、その土地の区域に新たに住宅を建設するもの		
個別改善	住宅の質の向上のために行う次の改善		
	1) 共用部分改善	(長寿命化)	屋上防水、外壁改修、
		(低炭素化)	LED 改修
	2) 屋外・外構改善	－	
計画修繕	住宅の効用を維持するために行う保守点検、修繕等		
用途廃止	住宅を除却し、その土地についても処分するもの		
その他	除却を前提に、維持するもの		
除却	住宅を除却するもの		

■ 計画期間内事業手法の設定

項目	総棟数	総戸数	号棟	戸数	構造	階数	建設年度	事業手法
山川住宅	11	44	1-5	4	簡耐長屋	1	昭和 41 年 1966	用途廃止
			6-9	4	簡耐長屋	1	昭和 41 年 1966	用途廃止
			10-13	4	簡耐長屋	1	昭和 41 年 1966	用途廃止
			14-17	4	簡耐長屋	1	昭和 41 年 1966	用途廃止
			35-38	4	簡耐長屋	1	昭和 42 年 1967	用途廃止
			39-41	3	簡耐長屋	1	昭和 42 年 1967	用途廃止
			26-29	4	簡耐長屋	1	昭和 42 年 1967	用途廃止
			30-34	5	簡耐長屋	1	昭和 42 年 1967	用途廃止
			22-25	4	簡耐長屋	1	昭和 41 年 1966	用途廃止
			18-21	4	簡耐長屋	1	昭和 41 年 1966	用途廃止
			42-45	4	簡耐長屋	1	昭和 42 年 1967	用途廃止
下田住宅	10	29	6-7	2	簡耐長屋	1	昭和 45 年 1970	用途廃止
			1-3	3	簡耐長屋	1	昭和 45 年 1970	用途廃止
			8-11	4	簡耐長屋	1	昭和 45 年 1970	用途廃止
			12. 13	2	簡耐長屋	1	昭和 46 年 1971	用途廃止
			14-16	3	簡耐長屋	1	昭和 46 年 1971	用途廃止
			20-22	3	簡耐長屋	1	昭和 46 年 1971	用途廃止
			26-28	3	簡耐長屋	1	昭和 46 年 1971	用途廃止
			17-19	3	簡耐長屋	1	昭和 46 年 1971	用途廃止
			23-25	3	簡耐長屋	1	昭和 46 年 1971	用途廃止
			29-31	3	簡耐長屋	1	昭和 46 年 1971	用途廃止
上吉影住宅	8	20	1-3	3	簡耐長屋	1	昭和 51 年 1976	用途廃止
			5. 6	2	簡耐長屋	1	昭和 51 年 1976	用途廃止
			7. 8	2	簡耐長屋	1	昭和 51 年 1976	用途廃止
			9-11	3	簡耐長屋	1	昭和 51 年 1976	用途廃止
			12-14	3	簡耐長屋	1	昭和 51 年 1976	用途廃止
			15-17	3	簡耐長屋	1	昭和 51 年 1976	用途廃止
			18. 19	2	簡耐長屋	1	昭和 51 年 1976	用途廃止
			20. 21	2	簡耐長屋	1	昭和 51 年 1976	用途廃止
雷神前住宅	8	20	1. 2	2	簡耐長屋	1	昭和 60 年 1985	用途廃止
			3. 5	2	簡耐長屋	1	昭和 60 年 1985	用途廃止
			6-8	3	簡耐長屋	1	昭和 60 年 1985	用途廃止
			9-10	2	簡耐長屋	1	昭和 60 年 1985	用途廃止
			11-13	3	簡耐長屋	1	昭和 60 年 1985	用途廃止
			14. 15	2	簡耐長屋	1	昭和 60 年 1985	用途廃止
			16-19	4	簡耐長屋	1	昭和 60 年 1985	用途廃止
			20. 21	2	簡耐長屋	1	昭和 60 年 1985	用途廃止
大塚団地	3	20	1	8	中耐階段室	2	昭和 61 年 1986	個別改善（長寿命化・LED 改修）
			2	8	中耐階段室	2	昭和 61 年 1986	個別改善（長寿命化・LED 改修）
			3	4	中耐階段室	2	昭和 61 年 1986	個別改善（長寿命化・LED 改修）
大黒団地	2	24	1	18	中耐階段室	3	平成 3 年 1991	個別改善（長寿命化・LED 改修）
			2	6	中耐階段室	3	平成 3 年 1991	個別改善（長寿命化・LED 改修）
ハトリ第 2 団地	6	72	1A	12	中耐階段室	3	昭和 60 年 1985	個別改善（LED 改修）・建替
			1B	6	中耐階段室	3	昭和 60 年 1985	個別改善（LED 改修）・建替
			2A	12	中耐階段室	3	昭和 60 年 1985	個別改善（LED 改修）・建替
			2B	6	中耐階段室	3	昭和 60 年 1985	個別改善（LED 改修）・建替
			3	18	中耐階段室	3	昭和 59 年 1984	個別改善（LED 改修）・計画修繕
			4	18	中耐階段室	3	昭和 58 年 1983	個別改善（LED 改修）・計画修繕

4) 計画期間における事業費の見通し

令和 7（2025）年度から令和 16（2034）年度までの 10 年間における改善、除却の概算事業費を算出すると、総額約 615,930 千円となる。内訳は、建替が 112,500 千円、屋上防水・外壁改修が約 82,500 千円、照明器具 LED 化が約 3,630 千円。除却が約 417,300 千円となる。

■ 計画期間における事業費の見通し

概算事業費は、以下に基づき算出している。

- ・ 建替：7,500,00 円/戸
- ・ 除却：67,400,000 円/棟（中耐）、2,500,000 円/戸（簡耐長屋）
- ・ 屋上防水・外壁改修（同時施工）：1,875,000 円/戸
- ・ 照明器具の LED 改修：330,000 円/棟

■ 事業手法別戸数表

		1 年目	6 年目	完了時
公営住宅等管理戸数		229	209	110
		1～5 年目	6～10 年目	1～10 年目
新規整備予定戸数		0	0	0
維持管理予定戸数				
	うち計画修繕対応戸数	72	36	36
	うち改善事業予定戸数	116	20	136
	個別改善事業予定戸数	116	20	136
	全面的改善予定戸数	0	0	0
	うちその他戸数	0	0	0
建替事業予定戸数		0	15	15
除却予定戸数		20	129	149

■ 長期的（30 年間）管理の方向性

項目	年次計画				備考	管理戸数	
	2025～ 2029	2030～ 2039	2040～ 2049	2050～ 2059		2025 年	2065 年
山川住宅		解体			既存ストックへ集約	44	0
下田住宅		解体			既存ストックへ集約	29	0
上吉影住宅	解体				既存ストックへ集約	20	0
雷神前住宅		解体			既存ストックへ集約	20	0
大塚団地	LED 改修	個別改善 長寿命化			2060 年用途廃止 (2056 年耐用年限)	20	0
大黒団地	個別改善 長寿命化 LED 改修			解体	2050 年用途廃止 (2061 年耐用年限) (既存ストックへ集約)	24	0
ハトリ第 2 団地	LED 改修	建替			規模縮小(30 戸)	72	30
計						229	30

* 蛍光灯の生産・輸出入終了及び支出の平準化のため R8.4 月に一部修正

■ 事業費の見通し [令和 7 (2025) ～令和 16 (2034) 年度] (千円)

	建替	屋上防水・外壁改修	LED 照明器具改修	除却	合計
R7 (2025)	0	0	0	0	0
R8 (2026)	0	0	0	0	0
R9 (2027)	0	0	3,630	0	3,630
R10 (2028)	0	0	0	50,000	50,000
R11 (2029)	0	45,000	0	0	45,000
R12 (2030)	0	0	0	72,500	72,500
R13 (2031)	0	37,500	0	0	37,500
R14 (2032)	0	0	0	50,000	50,000
R15 (2033)	0	0	0	67,400	67,400
R16 (2034)	112,500	0	0	177,400	112,500
	112,500	82,500	3,630	417,300	615,930

第5章 長寿命化に関する実施方針

1) 点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けては、長期的な視点に立った計画的な修繕と点検の実施による予防保全的な管理が重要になることから、以下の3つの点検を実施し、それぞれの点検の結果を記録することで、修繕・維持管理の的確な実施や、次回の点検に役立てることとする。

① 定期点検

「公営住宅等日常点検マニュアル」により実施することを基本とし、引き続き、法令に基づく適切な点検を実施するとともに、法定点検の対象外住棟においても法定点検と同様の点検を実施する。

② 日常点検

遊具・外構・自転車置き場等、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において実施する。日常点検は、定期点検と合わせた実施等、計画的・効率的に行う。

③ その他の点検

入居者が専用的に使用するバルコニーや、入居者の安全性にかかる台所・浴室のガスホース等の部位・部品については、定期点検や日常点検を実施することが難しいため、入退去時において確実に点検を実施する。

2) 計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、適時適切な修繕・改修を実施していくことが重要であり、耐火構造の住宅については、予防保全的な修繕を実施することで、耐用年限満了時までの優良なストック形成を目指す。

木造・準耐火構造の住棟については、必要最小限の修繕対応とする。

3) 改善事業の実施方針

公営住宅等の管理状況をはじめとしたこれまでの実績や、ストック管理の基本方針、計画修繕の実施方針等を踏まえ、安全性の確保、躯体の長寿命化、居住性の向上を考慮し、安全面等で緊急を要する場合の他は、建設年度の古い順に改善事業を実施する。

① 長寿命化型改善

長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減等の観点から予防保全的な改善を行う。

[実施内容] 屋上防水、外壁改修

② 低炭素化型改善

蛍光灯の流通停止への対応及び環境負荷軽減への観点から照明器具改善を行う。

[実施内容] LED 証明器具改修

4) 建替事業の実施方針

本計画期間内（R7～R16）では、建替事業は実施しないが、中長期（30年間）でみると、大塚団地、大黒団地、ハトリ第2団地は耐用年限を超過するため、今後ニーズ等を調査しながら建替を含めた検討を行う。

なお、すでに耐用年限を経過している住宅については、入居者退去方針に則り退去を進め、空き家になった住棟から順次用途廃止を行う。

■集約に向けた入居者退去方針

- ①自然退去（民間住宅への転居を含む）
- ②維持管理予定の他市営住宅への特定入居
- ③他市営住宅に空きがない場合、他市営住宅に入居している収入超過者や高額所得者へ市営住宅の明渡請求を行い、住宅ストックを確保した上での特定入居

第6章 事業実施予定一覧

1) 事業・点検実施予定一覧

計画期間内（令和 7（2025）年度～令和 16（2034）年度）に予定する事業について、策定指針に基づき、事業実施予定一覧表を作成した。

※蛍光灯の生産・輸出入終了及び支出の平準化のため R8.4 月に一部修正

様式 1：計画修繕・改善事業、点検の実施予定一覧

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：小美玉市

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

[illegible]

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：小美玉市

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

[illegible]

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 小美玉市

住宅の区分： ☒ 公営住宅 ☐ 特定公共賃貸住宅 ☐ 地域賃貸（公共賃貸） ☐ 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	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
大塚団地	1～3号棟	20	RC造	S61					LED改修									
大黒団地	1～2号棟	24	RC造	H3					LED改修									
ハトリ第2団地	1A～4号棟	72	RC造	S58からS60					LED改修									

- 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： 小美玉市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
賃貸住宅 (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。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：小美玉市

住宅の区分：

公営住宅

特定公共賃貸住宅

地産賃貸住宅（公共賃貸）

改良住宅

その他（

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	
			計画期間10年間に 対象となる事業はなし												

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第7章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

1) ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果

耐火構造の市営住宅ストックの耐用年限は 70 年であるが、経年劣化による物理的な性能の低下に対しては、的確な点検と修繕の実施が必要となる。これまでも、適宜修繕や改善を行ってきたが、引続き定期的に点検を実施し、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長寿命型改善を実施することにより、コストの低減が図られる。

2) ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方とその縮減効果

本計画の期間中、令和 7（2025）年度～令和 16（2034）年度中に長寿命化型改善事業を実施し、耐用年限 70 年まで活用する場合と、実施せずに 50 年で建替えた場合を建設時点から次の建替えまでに要するコストを算出し、年あたりのコスト比較をした。

対象団地全体の LCC 改善効果 {LCC（計画前）－LCC（計画後）} は、戸当たり年平均改善費が 106,000 円、住棟当たりの年平均縮減が 904,000 円と算出されており、LCC 縮減効果がプラスになったことから、LCC の縮減効果があると判断した。

■ LCC の算出

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

- ・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：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデル。（国交省配布プログラムから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用）
- ・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

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。→ n 年後のコスト＝（現在の改善費、修繕費、除却費） $\times 1/(1+0.04)^n$ （年）

■ LCC の算出

	計画前モデル A (改善事業を実施しないケース)	計画後モデル B (改善事業を実施するケース)
①評価期間	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 国の試算例を踏まえ、50 年と設定する。	公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び本計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される目標管理期間 国の試算例を踏まえ、長寿命化型改善を行ったことにより延長が期待される年数を考慮して、70 年（20 年延長）と設定する。
②修繕費	当該住棟の建設費 $\times$ 修繕項目別の修繕費乗率の累積額 建設時点から評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 修繕項目 $\times$ 修繕費乗率 $\times$ 修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。	当該住棟の建設費 $\times$ 修繕項目別の修繕費乗率の累積額 建設時点から評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 修繕項目 $\times$ 修繕費乗率 $\times$ 修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
③長寿命化型改善費	-	当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用。現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
④建設費	推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 $\times$ 公営住宅法施行規則第 23 条の率）	推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 $\times$ 公営住宅法施行規則第 23 条の率）
⑤除却費	評価期間末に実施する除却工事費	評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
LCC	計画前 LCC＝（④建設費＋②修繕費 A＋⑤除却費 A） $\div$ 評価期間（改善実施）50 （単位：円／戸・年）	計画後 LCC＝（④建設費＋③長寿命化型改善費＋②修繕費 B＋⑤除却費 B） $\div$ 評価期間（改善実施）70 （単位：円／戸・年）

■ 団地別 LCC 縮減効果一覧

項目	住棟名	戸数	構造	建築 年度	計画前 戸当たり LCC (円/年)	計画後 戸当たり LCC (円/年)	戸当たり 年平均縮減額 (円/年)	住棟当たり 年平均縮減額 (円/年)
大塚団地	1	8	RC 造	S61	403,442	287,412	116,030	928,240
大塚団地	2	8	RC 造	S61	403,442	287,412	116,030	928,240
大塚団地	3	4	RC 造	S61	403,442	287,412	116,030	464,120
大黒団地	1	18	RC 造	H3	320,906	229,277	91,629	1,649,322
大黒団地	2	6	RC 造	H3	320,906	229,277	91,629	549,774

参考：ハトリ第2団地事業手法の検討

建替や改修など事業手法を比較するため、今後の管理のパターンを設定し、長期的な事業費を試算した。

1) 建物諸元

棟	戸数	建設年度	耐用年限	耐用年限 1/2	入居戸数	うち単身 80歳以上	備考
1-A	12	S60	R37	R2	10	0	排水不良
1-B	6	(1985)	(2055)	(2020)	5	1	排水不良
2-A	12	S60	R37	R2	11	0	排水不良
2-B	6	(1985)	(2055)	(2020)	5	1	排水不良
3	18	S59	R36	R1	16	0	雨漏り
4	18	S58	R35	H30	15	1	雨漏り
	72	(1983)	(2053)	(2018)	62		

2) 検討パターン

No.	手法	備考
①	大規模修繕の上、耐用年限まで運用する。	個別改善
②	同規模建替	建設戸数 72 戸 (3DK 60 ㎡)
③	規模縮小建替	建設戸数 30 戸 (2DK 35 ㎡)
④	入居者の自然減に合わせ、入居者 0 後に用途廃止 *用途廃止までは、経常修繕（都度修繕）で対応するため、排水不良等の状況が継続	
⑤	借上住宅	借上戸数 30 戸

3) 設定条件（設定条件）

(1) 試算期間

2025 年度～2061 年度（全面改善実施後 30 年間管理する）

(2) 事業実施年の設定

- ① 改善事業を 2030 年度に実施し、2043 年度から順次に外壁改修・屋上防水を実施
- ② 同規模建替を 2030・2035 年の 2 期で実施。建設後 15 年目に外壁改修・屋上防水を実施
- ③ 規模縮小建替を 2032・33 年の 2 期で実施。建設後 15 年目に外壁改修・屋上防水を実施
- ④ 全員退去・用途廃止を 2043 年、除却を 2044 年に設定。（現在入居世帯 62 世帯。年間 3 世帯退去で 20 年後）、翌年に市営住宅敷地を売却する。
- ⑤ 用途廃止時期を 2030 年に設定。規模縮小建替えの同数 30 戸は、借上住宅に移転する。翌年に市営住宅敷地を売却する。

(3) 事業費（設定条件）

■除却費（アスベスト除却を含む）：67,400 千円/棟

（令和 4・5 年度茨城県営住宅解体費の平均）

■建設費

同規模建替：現行床面積に準じ 3DK 60 m²（12,900 千円/戸）

規模縮小建替：東京都営住宅近年の実績 2DK 35 m²（7,500 千円/戸）

*都営住宅建替事業で小世帯向け専用面積の供給が多いため、参考とした。茨城県営住宅建替の 2DK は約 50 m²で供給

*建設費は、「令和 6 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等での公営住宅等の主体附帯工事費 中層耐火構造 3～5 階建て 戸当たり床面積 94.0 m²）：20,220 千円/戸」を面積按分して算出している。

*規模縮小建替は S 造を想定しているが、単価は同規模建替と同額を設定。

■給排水設備改修工事費（都市整備課）：343,000 千円（一式） 4,760 千円/戸

①給排水設備改修設計業務費 5,500 千円

②アスベスト調査業務費 1,100 千円

③給排水設備工事費 250,000 千円

④移転補償費 86,400 千円

■屋上防水・外壁改修同時施工：1,000 千円/戸

（茨城県営住宅等実績値）

■年間経常修繕費：S60 年型推定再建築費 9,768 千円×0.36%=35 千円/戸

■国庫補助金：対象事業の 45%

■借上料：60 m²近傍同種 47 千円/戸

■土地売却費：101,407 千円（令和 6 年度団地周辺路線価 13,700 円×7,402 m²/1000）

参考表 S60 年度建設モデル中層階段室型修繕費(千円/戸当たり)

修繕項目	金額	周期	修繕項目	金額	周期
1. 屋上防水	137.64	12	11-1. 共用灯	17.5	15
2. 床防水	78.69	18	11-2. 電力幹線・盤類	110.1	30
3. 外壁塗装等*	416.62	18	11-3. 避雷設備	-	40
4. 鉄部塗装等	19	6	12-1. 電話設備	17.9	30
5-1. 建具（玄関ドア、MB 扉）	147.8	36	12-2. テレビ共聴設備	60.4	15
5-2. 建具（アルミサッシ）	130.31	36	13-1. 連結送水管	-	25
5-3. バルコニー手摺	138.6	36	13-2. 自火報設備	-	20
5-4. 金物類	38	24	14-1. E V 保守	-	1
6. 共用内部	-	12	14-2. E V 更新	-	30
7-1. 給水管、給湯管	586.2	35	15. 立体駐車場設備	-	20
7-2. 貯水槽	-	25	16. 外構・付属施設	-	20
7-3. 給水ポンプ	54.9	15	17-1. 流し台	151.4	30
8. 排水設備	167.1	30	17-2. 浴室ユニット	787.6	25
9-1. ガス設備	53.2	30	17-3. レジ"フト"	102.3	20
9-2. 給湯器	-	15	17-4. 24h 換気	-	20
10. 空調換気設備	-	15	18. 経常修繕	-	1
			計	3,215.26	

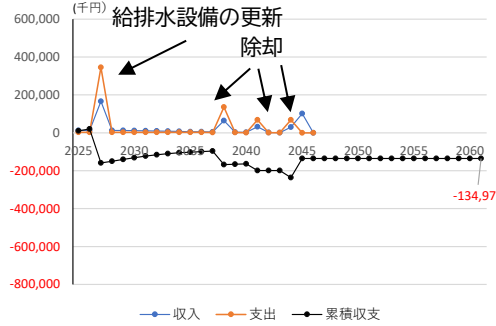
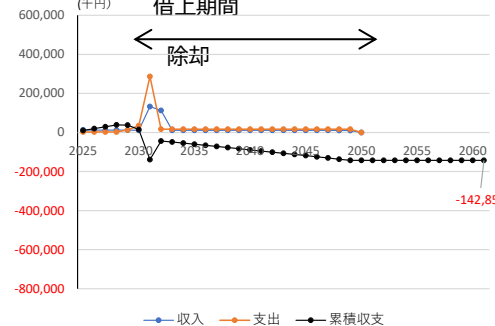
(1) 事業手法の整理

検討結果

	手法	代替施策	床面積の 減少値	事業支出	事業収入	収支 (2025～2061 年累 計)	総合評価
住宅保有	① 耐用年限まで運用	維持 (給排水設備改修)	0 m ²	・ 除却費 ・ 大規模修繕費 ・ 経常修繕費	・ 住宅使用料 ・ 国庫補助金	-157,646 千円	×
	② 同規模建替	維持	0 m ²	・ 除却費 ・ 建設費 ・ 経常修繕費 ・ 移転料 ・ 民間賃貸住宅借上料	・ 住宅使用料 ・ 国庫補助金	-269,939 千円	×
	③ 規模縮小建替	戸数：30 戸	3,850 m ²	・ 除却費 ・ 建設費 ・ 経常修繕費	・ 住宅使用料 ・ 国庫補助金 ・ 土地売却費	-55,039 千円	○
住宅除却	④ 用途廃止 (自然減)		5,213.9 m ²	・ 除却費 ・ 大規模修繕費	・ 住宅使用料 ・ 国庫補助金 ・ 土地売却費	-134,979 千円	△
	⑤ 用途廃止 (廃止時期設定)	借上住宅 契約期間：20 年間 借上戸数:30 戸（規模縮小建替 と同数）	5,213.9 m ²	・ 除却費 ・ 借上住宅費 ・ 移転料等	・ 住宅使用料 ・ 国庫補助 ・ 土地売却費	-142,859 千円	×

(2) 試算の結果 [期間：令和 7 (2025) ～令和 43 (2061) 年]

事業方針	住宅保有		
	①耐用年限まで運用	②同規模建替	③規模縮小建替
代替施策	給排水設備改修し、維持 (床面積：5, 213.9 m ²)	維持	将来必要戸数を確保
市管理戸数	72 戸 (2DK:2 戸、3DK:70 戸) 入居率 85%	72 戸 (3DK:72 戸)	30 戸 (2K:30 戸)
事業収支			
事業支出	・除却費 (国庫補助金対象) 269,600 千円 ・個別改善 (給排水設備・移転補償費を含む) (国庫補助金対象) 343,000 千円 ・個別改善費 (外壁・屋上防水) (国庫補助金対象) 72,000 千円 ・経常修繕費 105,720 千円 - 合計 790,320 千円	・除却費 (国庫補助金対象) 269,600 千円 ・建設工事費 (国庫補助金対象) 928,800 千円 ・個別改善費 (国庫補助金対象) 72,000 千円 ・経常修繕費 [給水塔撤去含む] 103,200 千円 ・移転料・借上料 85,090 千円 - 合計 1,458,690 千円	・除却費 (国庫補助金対象) 269,600 千円 ・建設工事費 (国庫補助金対象) 225,000 千円 ・個別改善費 (国庫補助金対象) 30,000 千円 ・経常修繕費 [給水塔撤去含む] 56,195 千円 - 合計 580,795 千円
事業収入 (補助率 45%)	・住宅使用料 445,924 千円 ・国庫補助金 186,750 千円 - 合計 632,674 千円	・住宅使用料 617,071 千円 ・国庫補助金 571,680 千円 - 合計 1,188,751 千円	・住宅使用料 238,982 千円 ・国庫補助金 236,070 千円 ・土地売却益 50,704 千円 - 合計 525,756 千円
累積収支	-157,646 千円	-269,939 円	-55,039 千円
メリット	・事業費は、建替事業に比べて 1/3 程度と少ない。 ・除却後、土地売却費が計上できる。	・2100 年を超えて市営住宅数を維持できる。 ・ファミリー向け住戸の供給により、民間住宅市場を補完する	・将来の世帯構成に応じた住宅規模を供給できる。 ・2030 年仕様の躯体・設備となる。
デメリット	・給排水設備の改修費が約 3 億 4 千万円と高額になり、他の設備の老朽化対策が必要になる。 ・住戸規模が大きく、将来入居層とミスマッチが予想される。	・将来予想される需要に対して、柔軟に対応ができない。 ・建設に伴う財政支出が約 9.3 億円と大きい。	・同規模建替に比べ、建設工事費は少ないが、住戸規模が小さくなることで住宅使用料が少なくなる。

事業方針	住宅除却	
	④用途廃止（自然減）	⑤用途廃止（廃止時期設定）
代替施策	—	借上
市管理戸数	0 戸	30 戸（借上期間は規模縮小建替と同数を確保）
事業収支		
事業支出	・ 除却費（国庫補助金対象） 269,600 千円 ・ 個別改善（給排水設備・移転補償費を含む）（国庫補助金対象） 343,000 千円 ・ 経常修繕費 37,170 千円 合計 649,770 千円	・ 除却費（国庫補助金対象） 269,600 千円 ・ 経常修繕費〔給水塔撤去含む〕 27,600 千円 ・ 借上住宅費 341,946 千円 ・ 移転料 10,561 千円 合計 649,707 千円
事業収入 （補助率 45%）	・ 住宅使用料 137,714 千円 ・ 国庫補助金 275,670 千円 ・ 土地売却費 101,407 千円 合計 514,791 千円	・ 住宅使用料 183,623 千円 ・ 国庫補助金（除却費） 121,320 千円 ・ 国庫補助金（家賃対策補助費） 100,498 千円 ・ 土地売却費 101,407 千円 合計 506,848 千円
累積収支	-134,979 千円	-142,859 千円
メリット	・ 土地売却益が発生する。 ・ 全入居者の退去をもって用途廃止にするため、借上住宅費が発生しない。	・ 土地売却益が発生する。 ・ 建替事業と異なり、財政収支は平準化される。 ・ 家賃対策補助費と住宅使用料の差分は市負担となる。
デメリット	・ 現在のペースで団地全体の用途廃止可能年は約 20 年後となり、給排水設備の更新等に加え、経常修繕費の増加が懸念される。	・ 空き家が発生しても、借上住宅費は契約期間 20 年間同額