

銚子市営住宅長寿命化計画

平成25年3月策定
(令和5年3月改定)

銚子市

目 次

| | |
|-------------------------------|----|
| はじめに | 1 |
| 第1章 計画の目的等 | |
| 1 背景 | 2 |
| 2 計画の目的 | 8 |
| 3 計画期間 | 9 |
| 4 計画の位置付け | 9 |
| 第2章 住宅等の状況 | |
| 1 本市の住宅事情 | 10 |
| 2 市営住宅の状況 | 14 |
| 第3章 上位・関連計画 | 27 |
| 第4章 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 | 29 |
| 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 | 29 |
| 第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定 | |
| 1 長寿命化計画に位置付ける対象住宅 | 30 |
| 2 団地別・住棟別の事業手法の選定方法 | 30 |
| 3 団地別・住棟別の事業手法の選定 | 32 |
| 第6章 点検・計画修繕の実施方針 | |
| 1 点検の実施方針 | 45 |
| 2 計画修繕の実施方針 | 46 |
| 第7章 改善事業・建替事業の実施方針 | |
| 1 改善事業の実施方針 | 47 |
| 2 建替事業の実施方針 | 47 |
| 第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧 | 48 |
| 第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 | |
| 1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出 | 49 |
| 2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出 | 50 |

(備考) 公営住宅の管理戸数や入居者の特性は、公営住宅法に基づく家賃算定上の基準日である令和4年10月1日現在を採用しています。

はじめに

平成18年6月、現在及び将来における国民の豊かな住生活の実現を図るため「住生活基本法（平成18年法律第61号）」が公布・施行され、住宅の安全性や品質・住環境の向上に重点を置いた政策への本格的な転換を図る道筋が示されました。住生活基本法では、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するため、居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、良質なストックを継承していくことが求められています。また、公営住宅分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応していくことが大きな課題となっています。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現していくには、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげることが重要です。

これらを踏まえ、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減を目指し、公営住宅長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、国から平成21年3月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が示されました。併せて、国からの通知により、平成26年度以降は、各市町村で策定した公営住宅等長寿命化計画に位置付けられた改善事業、建替事業を対象として、社会資本整備総合交付金が交付されることとなりました。

それを受け、銚子市（以下「本市」という。）では平成25年3月に「銚子市営住宅長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を策定し、これまでに修繕、改善等の手法により市営住宅等の長寿命化を図ってきました。本計画は、平成28年5月に一部変更を行い現在に至っていますが、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、点検やデータ管理の充実、長期的な管理の見通しの作成、ライフサイクルコスト算定の見直しや計画期間を10年間として計画を策定すること等が示され、本市においても状況の変化に伴う既存市営住宅の改修事業の見直しが必要となっています。本計画の当初策定から10年が経過することから、引き続き市営住宅等の予防保全的な維持管理等を着実に実施するため、本計画を改定することとしました。

第1章 計画の目的等

1 背景

(1) 国の動向

我が国の住宅政策は、住宅金融公庫（現：独立行政法人住宅金融支援機構）、公営住宅、日本住宅公団（現：独立行政法人都市再生機構）の3本柱の政策手段により、戦後の絶対的な住宅不足に対応してきました。また、「住宅建設計画法（昭和41年法律第100号、平成18年法律第61号により廃止）」に基づく「住宅建設5か年計画」の下で、民間供給部門も含めた総合的な住宅建設の推進が図られてきたところです。

しかし、本格的な少子高齢化社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活の実現を目標とした住生活基本法に基づいて、平成18年9月には「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。住生活基本計画（全国計画）では、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備し、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への転換が図られることとなりました。

また、平成19年の「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律」（以下「住宅セーフティネット法」という。）の施行により、公営住宅等によるセーフティネット機能のより一層の強化が求められています。

住生活基本計画（全国計画）は、5年ごとに見直すこととされており、平成23年及び28年に改定され、都道府県が定める住生活基本計画において、公営住宅の供給目標、公営住宅の整備及び管理にあたって、耐震性の確保、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うことや、長期的な需要の見通しを踏まえた計画的な建替や長寿命化に向けた改良等の措置を講じることなどが位置付けられました。

平成26年には、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」が示されました。これは、地方公共団体が公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することを目的とした計画の策定を求めたものであり、加えてこの計画に基づいて個別施設ごとの具体的方針を定める計画としての長寿命化計画を策定することが位置付けられています。平成28年8月には「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が、住生活基本計画（全国計画）の改定に沿った形で改定されています。

その後、住生活基本計画（全国計画）は令和2年度に見直し（令和3年3月19日閣議決定）が行われ、令和3年度から12年度の10年間を新たな計画期間として、計画が改定されましたが、公営住宅について供給目標等といった、その位置付けは改定前の内容が引き継がれています。

図表1 近年の公営住宅等制度の変遷

| 法 | 年 | 公営住宅等制度関連 | 公営住宅等整備関連 |
|------------------|-----------------|---|---|
| 住宅建設 設計 画法 | S41年6月 | 住宅建設計画法制定 | |
| | H5年5月 | 中堅所得者向け特定優良賃貸住宅 制度開始 | |
| | 7年6月 | | 長寿社会対応住宅設計指針公表 |
| | 8年5月 | 公営住宅法改正 (応能応益家賃制度、公営住宅等の 買い取り、借り上げ制度) | |
| | 11年3月 | | 次世代省エネルギー基準全面改正 |
| | 12年4月 | | 住宅品確法に基づく住宅性能表示 制度開始 |
| | 13年8月 | 公営住宅等整備基準の住宅性能評価 導入 | |
| | 13年3月 | 第八期住宅建設五箇年計画策定 (バリアフリー化目標設定) | |
| | 13年4月 | 高齢者向け優良賃貸住宅制度開始 | |
| 住生活 基本 法 | 18年6月 | 住生活基本法制定 | |
| | 18年9月 | 住生活基本計画(全国計画)策定 | |
| | 19年3月 | 地域優良賃貸住宅制度開始 | |
| | 19年7月 | 住宅セーフティネット法 施行 | |
| | 21年3月 | 公営住宅等長寿命化計画策定指針公表 | |
| | 23年3月 | 住生活基本計画(全国計画)改定 | |
| | 23年4月 | | 高齢者の居住の安定確保に関する法 律改正(サービス付高齢者向け住宅 制度創設) |
| | 25年3月 | 銚子市営住宅長寿命化計画策定 | |
| | 26年4月 | 公共施設等総合管理計画の策定指針 公表 | |
| | 28年3月 | 住生活基本計画(全国計画)改定 | |
| | 28年5月 | 銚子市営住宅長寿命化計画の見直し (一部変更) | |
| | 28年8月 | 公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定)公表 | |
| R3年3月 | 住生活基本計画(全国計画)改定 | | |

（２）千葉県の変遷

千葉県では、国が策定した住生活基本計画（全国計画）に則して、平成19年3月に、千葉県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、「千葉県住生活基本計画」を策定しました。

その後、平成24年2月に「第2次千葉県住生活基本計画」、平成29年3月に「第3次千葉県住生活基本計画」を経て、様々な社会経済情勢の変化に対応するため、令和3年3月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）に即し、令和4年11月に「第4次千葉県住生活基本計画」を策定しました。

この計画は、計画期間を令和3年度から12年度までの10年間とし、“千葉の未来を切り開く！豊かな住生活～社会の変化や多様化する価値観に対応した豊かな地域社会と住まいの実現～”を理念として、「県民の豊かな住生活の実現」を総合目標としています。

分野別では、以下のとおり6つの目標を掲げています。

【社会環境の変化からの視点】

- ◇ 目標1 「新しい日常に対応した住まい方の実現」
- ◇ 目標2 「自然災害に備えた安全な住まいづくり」

【居住者・コミュニティからの視点】

- ◇ 目標3 「若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり」
- ◇ 目標4 「高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり」
- ◇ 目標5 「住宅確保要配慮者が安心して暮らせる地域社会づくり」

【住宅ストック・産業からの視点】

- ◇ 目標6 「脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理」

公営住宅に関しては、目標3～5に関連して、子育て世帯や高齢者向け住宅の確保、住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保などの取組を進めることとしています。目標3～5に対する施策の方向性は、**図表2**のとおりです。

図表2 施策の方向性（第4次千葉県住生活基本計画 施策体系図より抜粋）

| | |
|--|--|
| 目標3 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり | |
| 施策の方向性 | (1) 子育てしやすい良質な住まいの確保 ① 子育てに適した住まいの確保 ② 公営住宅等における子育て世帯に対する支援 |
| | (2) 若年・子育て世帯に対する住環境の整備 ① 若年・子育て世帯の住み替え支援 ② 子育て支援施設・サービスの充実 |
| | (3) 若年・子育て世帯が快適で安心して暮らせる地域づくり ① 住宅地等の維持・再生に向けた取り組み ② 安心して暮らせる環境の整備 |
| 目標4 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり 【千葉県高齢者居住安定確保計画】 | |
| 施策の方向性 | (1) 良質な高齢者向けの住まいの確保 ① サービス付き高齢者向け住宅の供給促進 ② 公営住宅等における高齢者に対する支援 ③ 有料老人ホーム、特別養護老人ホーム、認知症高齢者グループホーム等の整備促進 ④ 既存住宅の活用とバリアフリー化の促進 |
| | (2) 高齢者の住まいを支える環境の整備 ① 高齢者向け住宅や施設に対する適切な指導 ② 住み替え支援など情報提供と相談体制の構築 |
| | (3) 高齢者が住み続けられる地域づくり ① 地域で支え合う体制づくり ② 高齢者が安心して活躍できる地域づくり ③ 在宅医療・介護サービスの推進 ④ 住宅地等の維持・再生に向けた取り組み(再掲) ⑤ 安心して暮らせる環境の整備(再掲) |
| 目標5 住宅確保要配慮者※が安心して暮らせる地域社会づくり 【千葉県賃貸住宅供給促進計画】 | |
| 施策の方向性 | (1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進 ① 公営住宅の適切な供給と管理 ② 公営住宅等における住宅確保要配慮者に対する支援 |
| | (2) 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の確保 ① セーフティネット登録住宅の供給促進 ② 居住支援関係団体等と連携した居住支援体制の整備 |

※「第4次千葉県住生活基本計画」における住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者の範囲は、住宅セーフティネット法第2条第1項及び同法施行規則（平成29年国土交通省令第63号）第3条に定める者のほか、次のいずれかに該当する者としてします。

- ・海外からの引揚者
- ・新婚世帯

- ・原子爆弾被害者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設退所者
- ・LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）
- ・U I J ターンによる転入者
- ・住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者
- ・更生保護対象者その他犯罪をした者等
- ・令和元年房総半島台風・東日本台風及び10月25日の大雨による被災者

【参考】

（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第2条第1項に定める者）

- ・低額所得者、発災後3年以内の被災者、高齢者、障害者、高校生相当以下の子どもを養育している者

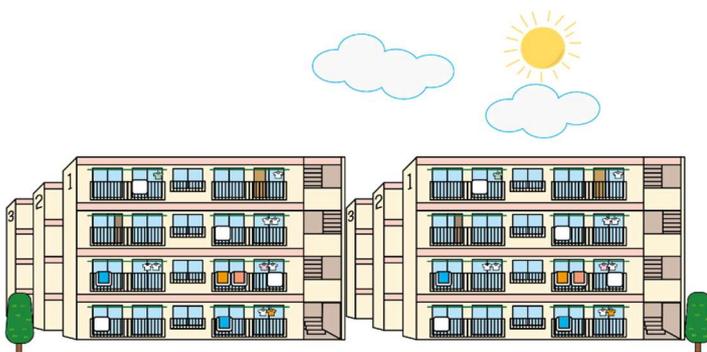
（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第3条に定める者）

- ・外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者、北朝鮮拉致被害者、犯罪被害者、生活困窮者、更生保護対象者（保護観察対象者、更生緊急保護を受けている者）、東日本大震災による被災者

◇ 「第4次千葉県住生活基本計画」における公営住宅の供給方針

千葉県の公的賃貸住宅は、令和3年3月末現在で、県又は市町村が管理する公営住宅等が約4万1千戸、都市再生機構賃貸住宅が約8万8千戸、住宅供給公社などが管理する賃貸住宅が約1千戸となっています。また、高齢者向け優良賃貸住宅などを含め合計で約13万戸となっています。これらの公的賃貸住宅を効果的に活用し、住宅確保要配慮者に対して適切な供給を行うことで住宅セーフティネットの機能向上を図るとしています。

今後の公営住宅の供給目標量について、新規建設、建替、空家募集等の総戸数を、令和3年度から7年度の5年間で1万戸、計画期間の10年間で2万戸としています。



(3) 本市の現況・背景

本市では、市営住宅の建設を昭和26年度から開始し、昭和62年度に小畑新町市営住宅D棟を建設して以降は、ストックの維持管理に努めてきました。

昭和26年度建設（海鹿島町・木造平屋等）から昭和30年度建設（黒生町・簡耐平屋等）までの131戸は、譲渡により廃止・処分しました。

昭和43年度に、銚子漁港整備事業を推進するにあたり、住宅地区改良法に基づき改良住宅を48戸建設しました。また、NTT銚子無線局廃止に伴い同社社宅を16戸買取り、特定市営住宅として平成12年度から入居者の募集を行い、供用を開始しました。

令和4年10月1日現在の市営住宅管理戸数は、796戸（一般市営住宅11団地732戸、改良住宅1団地48戸、特定市営住宅1団地16戸）となっています。

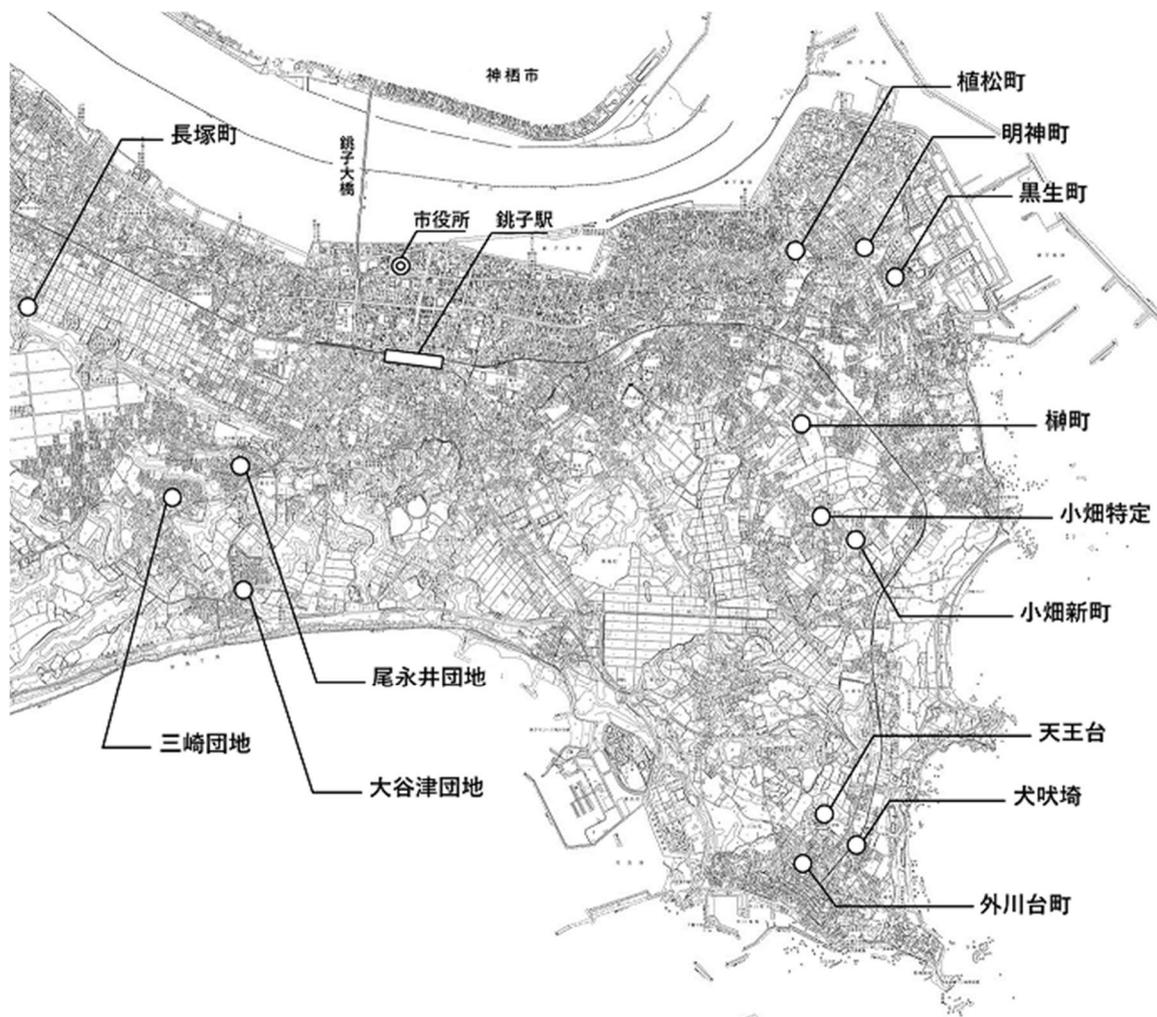
昭和31年度から昭和46年度までに建設された外川台町、犬吠埼、黒生町、三崎団地の市営住宅、4団地376戸（犬吠埼市営住宅A棟[中層]24戸を含む）については、耐用年数を経過しており施設の老朽化が進行していること、一戸当たりの面積が狭小であることなどの理由により、政策的な空家（以下、「政策空家」という。）として管理しており、新規に入居者の募集を行っていません。

少子高齢化や人口・世帯の減少により社会情勢が変化していく中、本市に限らず市営住宅（公営住宅）のあり方は刻々と変化してきていますが、公営住宅とは、住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で住宅を賃貸するという住宅セーフティネットとして、社会インフラの重要な役割を担っていることには変わりはありません。引き続き、福祉部門との連携を推進していくこと、市営住宅の効果的な整備、維持管理について検討していくことが必要です。さらに、本市においては政策空家として管理している市営住宅の今後の処遇について議論を進め、早急に対応することが求められています。

市営住宅の現状を把握し、持続可能な市営住宅を目指し、今後の基本方針を示すことを目的として平成28年3月に「銚子市営住宅管理計画」を改定しました。市営住宅の老朽化が進む中、今後も使用するとした、政策空家を除く中層住宅について、既存施設を長期活用し、適切な改修及び修繕を行うことでコストの縮減と平準化を図るために、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づき現行の計画を策定し、計画的な活用、維持管理に努めてきました。

今後は、人口・世帯数の減少が予測されるほか、住宅セーフティネット法の改正により、空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化が図られることなど、公営住宅を取り巻く環境が変化していることを踏まえ、将来的な需要に対する供給水準の維持を基本とし、本計画を見直すことで市営住宅等の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減及び事業量の平準化に取り組んでいくことが必要です。

図表3 市営住宅の分布状況



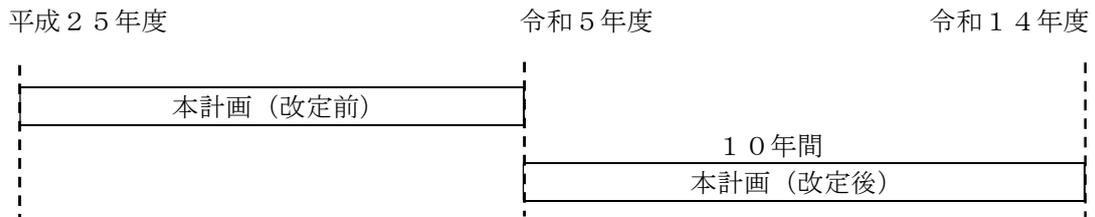
2 計画の目的

平成25年度に策定した本計画の計画期間が、令和4年度で終了となることから、本計画について、「銚子市公共施設等総合管理計画」などの関連計画との整合を図りつつ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づき、本市の市営住宅の今後の事業手法や実施方針等を改定し、適切な維持管理や持続可能な運営等を行うことを目的とします。

3 計画期間

令和5年度から令和14年度までの10年間を計画期間とします。ただし、計画期間内でも社会情勢、国の制度変化などの動向により、適宜、見直すこととします。本計画の期間は、**図表4**のとおりです。

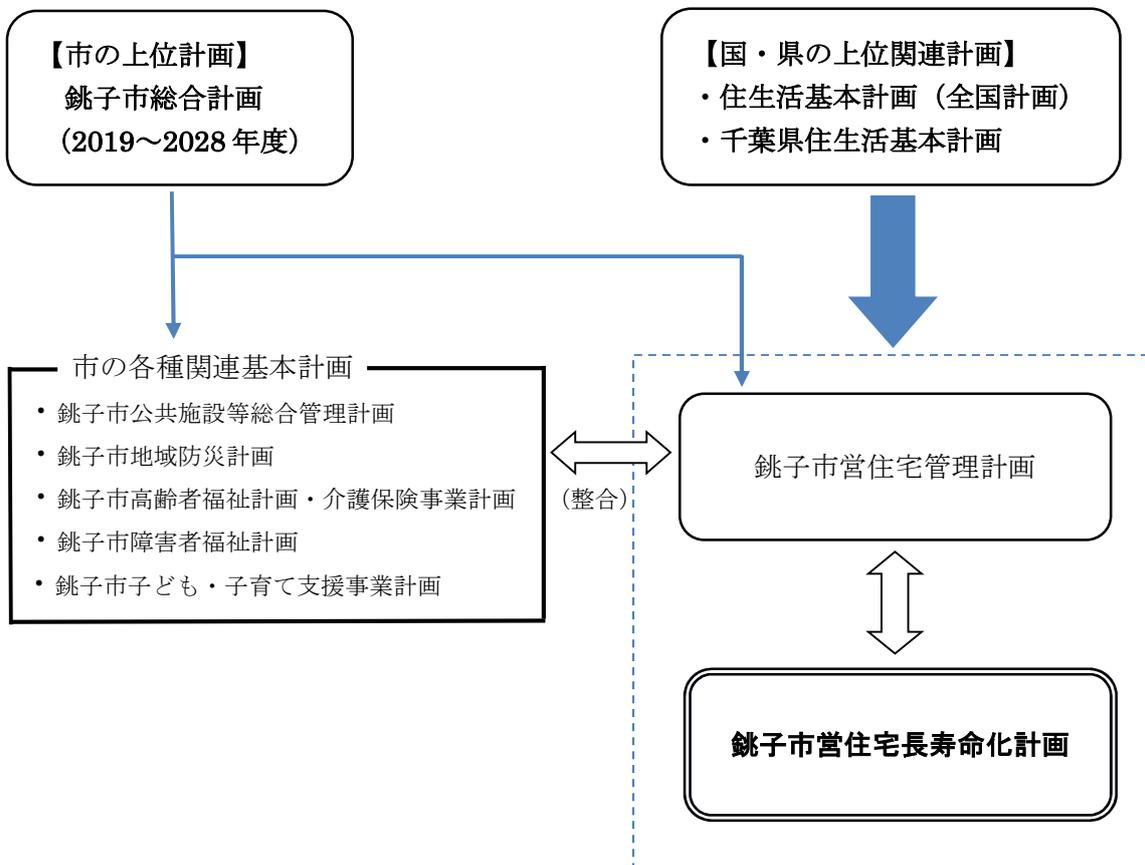
図表4 計画期間



4 計画の位置付け

本計画の位置付けは、**図表5**のとおりです。

図表5 計画の位置付け



第2章 住宅等の状況

1 本市の住宅事情

(1) 人口・世帯数の状況

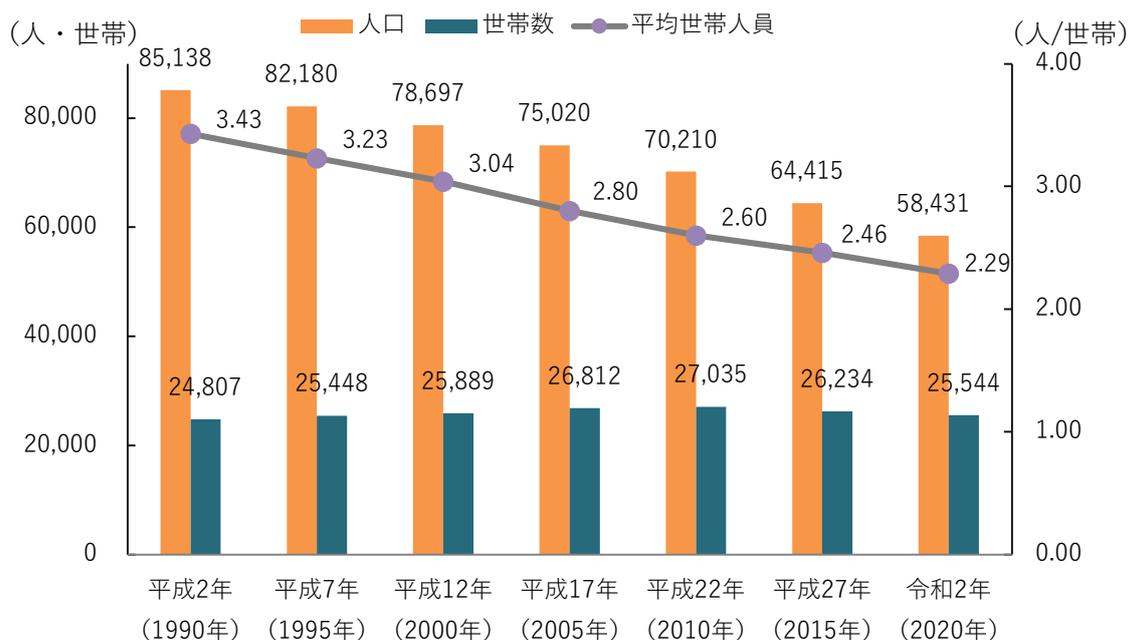
本市の人口は、国勢調査によると昭和40年（1965年）をピークに減少し続け、近年は減少の加速度が増えています。

令和2年（2020年）の人口は58,431人で、平成27年（2015年）からの5年間で約9%減少しています。

世帯数は、人口が減少する一方で平成22年（2010年）までは増加傾向にありましたが、平成27年（2015年）から減少に転じ、令和2年には25,544世帯となっています。

平均世帯人員は減少傾向にあり、令和2年には2.29人/世帯となっています。

図表6 本市の人口・世帯数の推移



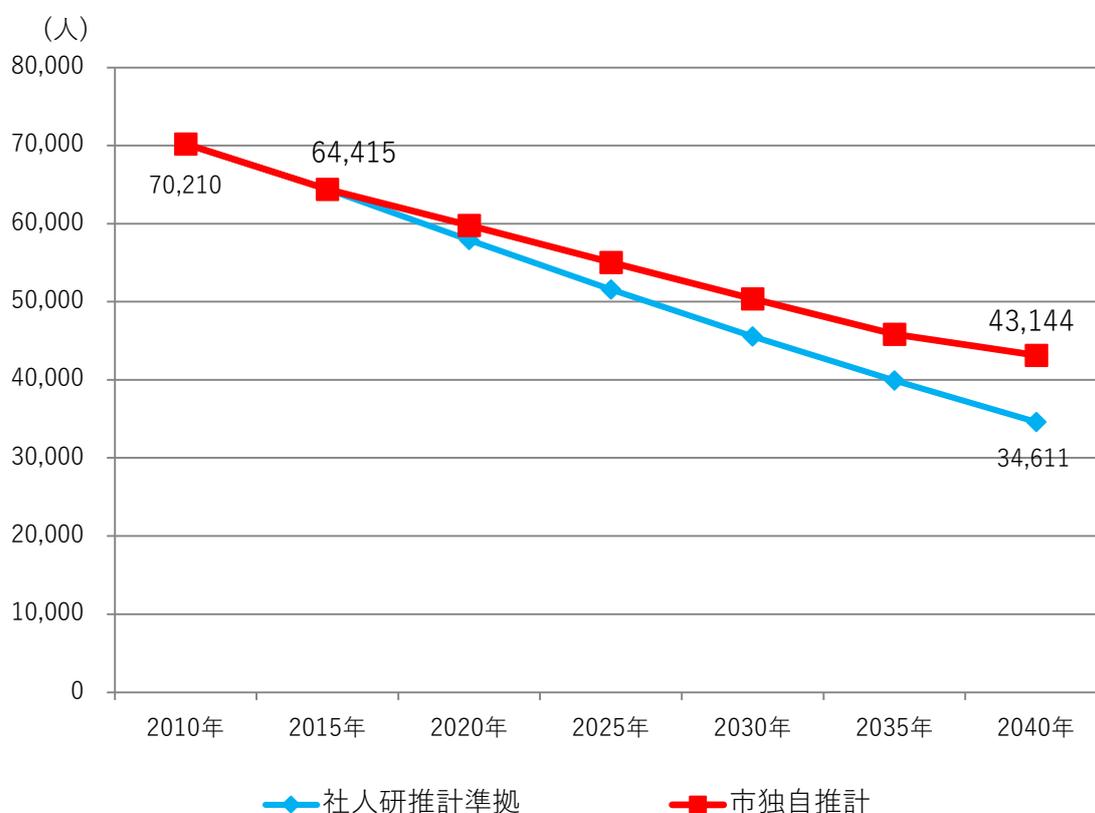
準拠資料：国勢調査

(2) 人口の将来見通し

国立社会保障・人口問題研究所が平成30年(2018年)3月に公表した推計によると、本市の人口は令和22年(2040年)に34,611人と予測されています。

本市では、「第2期銚子市しごと・ひと・まち創生総合戦略」において、人口の将来展望を提示しており、人口の流出を抑える対策等を図るとともに、合計特殊出生率を1.8にすることを目標に掲げ、令和22年(2040年)の将来目標人口は、(国立社会保障・人口問題研究所の推計よりも約8,500人多い、)43,144人としています。

図表7 本市の人口の将来見通し



準拠資料：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」(2018年3月推計)
第2期銚子市しごと・ひと・まち創生総合戦略

(3) 住宅の動向

本市における住宅の所有の関係別世帯数をみると、令和2年（2020年）の「住宅に住む一般世帯数」は24,874世帯であり、このうち持ち家が18,725世帯（約75%）と最も多く、次いで民営の借家が4,348世帯（約18%）となっています。「公営・都市再生機構・公社の借家」の世帯数は減少傾向にあり、平成7年（1995年）の世帯数に比べて、令和2年（2020年）の世帯数は約30%減少しています。

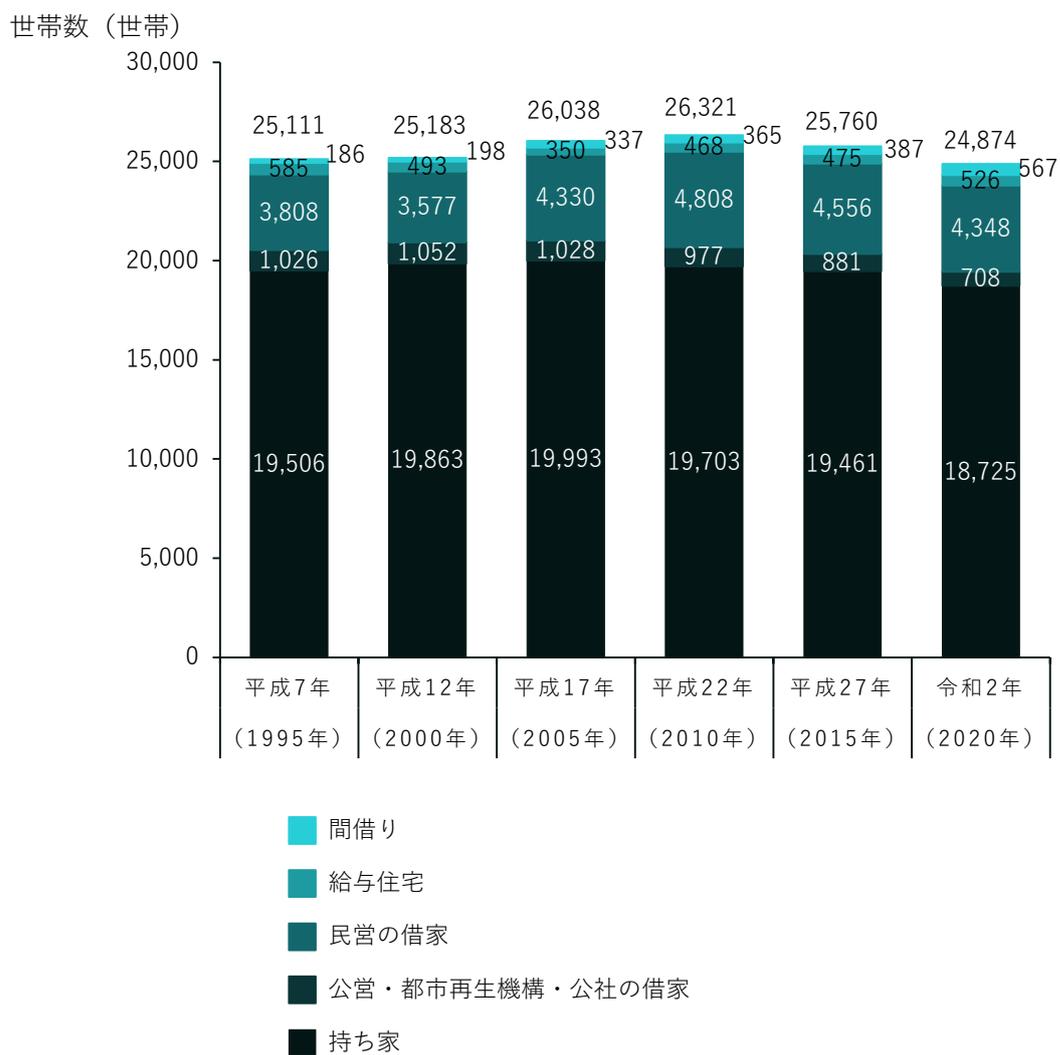
図表8 本市における住宅の所有の関係別世帯数の推移

単位：世帯

| | 平成7年 (1995年) | 平成12年 (2000年) | 平成17年 (2005年) | 平成22年 (2010年) | 平成27年 (2015年) | 令和2年 (2020年) |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 住宅に住む一般世帯数 | 25,111 100.0% | 25,183 100.0% | 26,038 100.0% | 26,321 100.0% | 25,760 100.0% | 24,874 100.0% |
| 持ち家 | 19,506 77.7% | 19,863 78.9% | 19,993 76.8% | 19,703 74.9% | 19,461 75.6% | 18,725 75.3% |
| 公営・都市再生機構・ 公社の借家 | 1,026 4.1% | 1,052 4.2% | 1,028 4.0% | 977 3.7% | 881 3.4% | 708 2.8% |
| 民営の借家 | 3,808 15.2% | 3,577 14.2% | 4,330 16.6% | 4,808 18.2% | 4,556 17.7% | 4,348 17.5% |
| 給与住宅 | 585 2.3% | 493 1.9% | 350 1.3% | 468 1.8% | 475 1.8% | 526 2.1% |
| 間借り | 186 0.7% | 198 0.8% | 337 1.3% | 365 1.4% | 387 1.5% | 567 2.3% |

準拠資料：国勢調査

図表9 本市における住宅の所有の関係別世帯数の推移（グラフ）



準拠資料：国勢調査

2 市営住宅の状況

(1) 立地特性

① 敷地の状況

本市の市営住宅の総敷地面積は約88,837㎡です。敷地面積が最も広い市営住宅は三崎団地で、次いで犬吠埼市営住宅、外川台町市営住宅と続きます。なお、それらの団地はいずれも建設年度が古く、既に政策空家として管理しているところです。

用途地域等の指定状況について、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域などの用途地域区域内と用途地域無指定区域に立地している市営住宅があります。

図表10 市営住宅の敷地の状況

| 住宅名 | 管理棟数 (棟) | 管理戸数 (戸) | 敷地面積 (㎡) | 用途地域等 | | |
|------|-------------|-------------|-------------|--------------|------------|------------|
| | | | | 用途地域 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) |
| 外川台町 | 15 | 63 | 10,994 | 第一種住居地域 | 60 | 200 |
| 犬吠埼 | 18 | 100 | 11,171 | 第一種住居地域 | 60 | 200 |
| 黒生町 | 10 | 32 | 4,950 | 準工業地域 | 60 | 200 |
| 三崎 | 45 | 181 | 23,046 | 第一種中高層住居専用地域 | 60 | 200 |
| 天王台 | 3 | 56 | 4,104 | 用途地域の指定なし | 60 | 200 |
| 小畑新町 | 4 | 56 | 6,541 | 第一種中高層住居専用地域 | 60 | 200 |
| 榊町 | 2 | 48 | 3,627 | 第一種住居地域 | 60 | 200 |
| 明神町 | 2 | 48 | 2,278 | 準工業地域 | 60 | 200 |
| 植松町 | 2 | 48 | 4,040 | 第一種低層住居専用地域 | 40 | 80 |
| | | | | 第一種住居地域 | 60 | 200 |
| 尾永井 | 4 | 68 | 7,727 | 第一種中高層住居専用地域 | 60 | 200 |
| 大谷津 | 4 | 64 | 6,133 | 用途地域の指定なし | 60 | 200 |
| 長塚町 | 1 | 16 | 1,625 | 用途地域の指定なし | 60 | 200 |
| 小畑特定 | 2 | 16 | 2,601 | 第一種中高層住居専用地域 | 60 | 200 |

② 立地状況

本市の市営住宅は、周辺に小・中学校が配置されている団地が多く、通学の利便性が確保されています。なお、バス停留所は全ての団地で、1 km圏内の主な施設等に該当していますが、**図表 1 1**では、一部記載を省略しています。

ハザードエリアの該当について、長塚町市営住宅の敷地全部と、尾永井団地の一部がため池による浸水被害の想定地域に該当しています。また、三崎団地及び尾永井団地のそれぞれ各一部が、急傾斜による土砂災害警戒区域[※]に該当しています。

図表 1 1 市営住宅の立地状況

| 住宅名 | 利便性 (1 km圏内の主な施設等) | 災害 | | | |
|------|-----------------------|------|----|------|------|
| | | 浸水想定 | | | 土砂災害 |
| | | 洪水 | 津波 | ため池 | |
| 外川台町 | 外川駅, 保育園, 小学校 | — | — | — | — |
| 犬吠埼 | 犬吠駅, 小学校, 中学校 | — | — | — | — |
| 黒生町 | 笠上黒生駅, バス停留所 | — | — | — | — |
| 三崎 | バス停留所, 高校 | — | — | — | 警戒区域 |
| 天王台 | 外川駅, 保育園, 小学校 | — | — | — | — |
| 小畑新町 | 海鹿島駅, バス停留所 | — | — | — | — |
| 榊町 | 笠上黒生駅, バス停留所 | — | — | — | — |
| 明神町 | 小学校, 中学校 | — | — | — | — |
| 植松町 | 小学校, 中学校 | — | — | — | — |
| 尾永井 | バス停留所, 高校 | — | — | 想定区域 | 警戒区域 |
| 大谷津 | バス停留所 | — | — | — | — |
| 長塚町 | JR 松岸駅, バス停留所 | — | — | 想定区域 | — |
| 小畑特定 | 西海鹿島駅, 公民館施設 | — | — | — | — |

準拠資料：銚子市防災ハザードマップ

※ 土砂災害警戒区域（急傾斜）

傾斜度30度以上かつ高さ5m以上の急傾斜地で、崩壊した場合、市民に危害を生じる恐れのある区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の措置に関する法律）

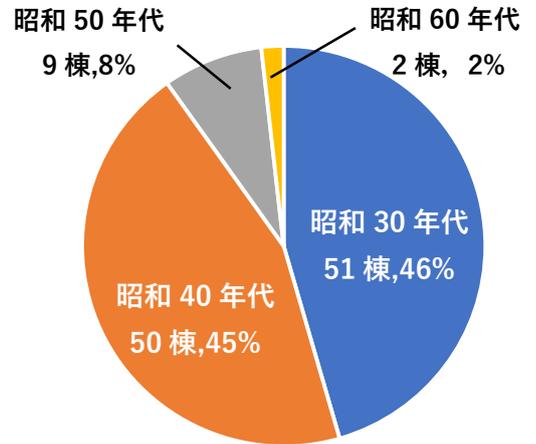
(2) 物理的特性

① 建設年代, 構造種別, 耐震基準

図表 1 2 建設年代別・構造種別・耐震基準別割合

《建設年代》

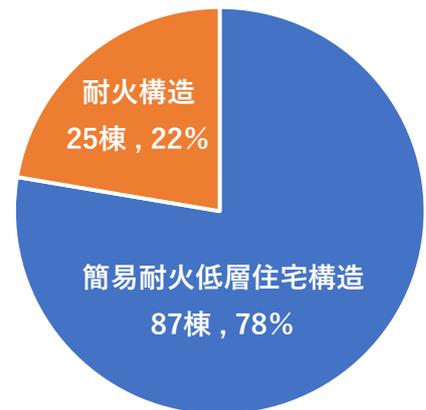
本市の市営住宅を建設年代別にみると、昭和30年代～40年代に竣工年度が集中しており、合わせて約9割を占めています。令和4年度時点では、市営住宅の約8割が建設後50年を超えています。



《構造種別》

本市の市営住宅を構造種別にみると、簡易耐火低層住宅構造（補強コンクリートブロック造）が最も多く、約8割を占めています。

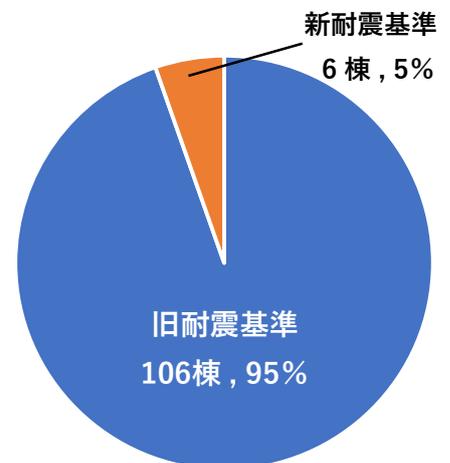
耐火構造の市営住宅は、壁式鉄筋コンクリート造が22棟あり、鉄筋コンクリート造が3棟あります。



《耐震基準》

本市の市営住宅を耐震基準*別にみると、旧耐震基準が95%を占め、新耐震基準は5%となっています。

※建築物に適用される構造基準の区分、昭和56年6月1日以降に工事に着手した建築物は新耐震基準、それより前に工事に着手した建築物が旧耐震基準となる。なお、旧耐震基準で建設した市営住宅については、全て耐震診断を実施済みであり、診断の結果「耐震性なし」と診断された棟については、耐震補強済みです。



② 耐用年限

関係法令等における構造種別による耐用年限は、耐火構造が70年、簡易耐火構造（2階建てのもの）が45年、木造及び簡易耐火構造（平屋建てのもの）が30年となっています。耐用年限の超過状況をみると、外川台町、犬吠埼、黒生町、三崎団地の簡易耐火構造の市営住宅については、全て耐用年限を超過しています。

図表 1 3 耐用年限の超過状況

| 住宅名 | 棟 | 建設年度 | 耐用年限 | 経過年数 | 構造 | | 耐用年限超過 ○：年限内 ×：超過 |
|------|----------------------------|------|------|------|--------|-----|-------------------------|
| | | | | | | | |
| 外川台町 | 3～6号 9～12号 | S 33 | 30 | 63 | 簡易耐火平屋 | B | × |
| | 29～36号 | S 34 | 30 | 62 | 簡易耐火平屋 | B | × |
| | 43～54号 | S 34 | 45 | 62 | 簡易耐火2階 | B | × |
| | 21～28号 | S 35 | 30 | 61 | 簡易耐火平屋 | B | × |
| | 37～42号 55～60号 | S 35 | 45 | 61 | 簡易耐火2階 | B | × |
| | 61～71号 | S 43 | 30 | 53 | 簡易耐火平屋 | B | × |
| | 72～77号 | S 46 | 30 | 50 | 簡易耐火平屋 | B | × |
| 犬吠埼 | 1～20号 | S 36 | 45 | 60 | 簡易耐火2階 | B | × |
| | 29～38号 50, 51号 | S 37 | 30 | 59 | 簡易耐火平屋 | B | × |
| | 21～28号 39～48号 52～63号 | S 37 | 45 | 59 | 簡易耐火2階 | B | × |
| | 64～67号 | S 38 | 45 | 58 | 簡易耐火2階 | B | × |
| | A | S 38 | 70 | 58 | 中層耐火4階 | WRC | ○ |
| | 1-1～15号 | S 42 | 45 | 54 | 簡易耐火2階 | B | × |
| 黒生町 | 29～36号 41～44号 | S 31 | 30 | 65 | 簡易耐火平屋 | B | × |
| | 49～56号 57～60号 61～68号 | S 32 | 30 | 64 | 簡易耐火平屋 | B | × |
| | A | S 39 | 30 | 57 | 簡易耐火平屋 | B | × |
| 三崎 | B | S 40 | 30 | 56 | 簡易耐火平屋 | B | × |
| | C | S 41 | 30 | 55 | 簡易耐火平屋 | B | × |
| | D | S 42 | 30 | 54 | 簡易耐火平屋 | B | × |
| | E | S 43 | 30 | 53 | 簡易耐火平屋 | B | × |

次ページへ続く

| 住宅名 | 棟 | 建設年度 | 耐用年限 | 経過年数 | 構造 | | 耐用年限超過 ○：年限内 ×：超過 |
|------|------|------|------|------|--------|-------|-------------------------|
| | | | | | | | |
| 天王台 | 漁民 | S 45 | 70 | 50 | 中層耐火4階 | R C | ○ |
| | A | S 48 | 70 | 48 | 中層耐火4階 | W R C | ○ |
| | B | S 49 | 70 | 46 | 中層耐火4階 | W R C | ○ |
| 小畑新町 | A | S 56 | 70 | 40 | 中層耐火3階 | W R C | ○ |
| | B | S 57 | 70 | 39 | 中層耐火3階 | W R C | ○ |
| | C | S 58 | 70 | 38 | 中層耐火4階 | W R C | ○ |
| | D | S 62 | 70 | 33 | 中層耐火4階 | W R C | ○ |
| 榊町 | A, B | S 42 | 70 | 54 | 中層耐火4階 | W R C | ○ |
| 明神町 | A, B | S 43 | 70 | 53 | 中層耐火4階 | W R C | ○ |
| 植松町 | A, B | S 44 | 70 | 52 | 中層耐火4階 | W R C | ○ |
| 尾永井 | A | S 45 | 70 | 51 | 中層耐火4階 | W R C | ○ |
| | B | S 45 | 70 | 51 | 中層耐火4階 | W R C | ○ |
| | C | S 47 | 70 | 49 | 中層耐火4階 | W R C | ○ |
| | D | S 55 | 70 | 41 | 中層耐火3階 | W R C | ○ |
| 大谷津 | A | S 51 | 70 | 45 | 中層耐火4階 | W R C | ○ |
| | B | S 52 | 70 | 44 | 中層耐火4階 | W R C | ○ |
| | C | S 53 | 70 | 43 | 中層耐火4階 | W R C | ○ |
| | D | S 54 | 70 | 42 | 中層耐火4階 | W R C | ○ |
| 長塚町 | A | S 50 | 70 | 46 | 中層耐火4階 | W R C | ○ |
| 小畑特定 | 1 | S 62 | 70 | 34 | 中層耐火3階 | W R C | ○ |
| | 2 | S 62 | 70 | 34 | 低層耐火2階 | W R C | ○ |

B : 補強コンクリートブロック造
W R C : 壁式鉄筋コンクリート造
R C : 鉄筋コンクリート造

③ 住戸規模

住戸規模別の構成比をみると、住戸規模が「30～40㎡」が最も多く、約6割を占めており、次いで「60㎡以上」が16.6%で、「40～50㎡」が14.6%となっています。なお、単身世帯の新規入居募集について、政策空家を除く一般市営住宅のうち床面積50㎡以下の住戸に限り、単身世帯での入居可能住宅として新規に入居者の募集を行っています。

図表14 住戸規模別の戸数

| 住宅名 | 建設年度 | 床面積 | | | | | 合計 |
|------|---------|-------|----------|----------|----------|-------|--------|
| | | 30㎡未満 | 30～40㎡未満 | 40～50㎡未満 | 50～60㎡未満 | 60㎡以上 | |
| 外川台町 | S 33～46 | 20 | 43 | — | — | — | 63 |
| 犬吠埼 | S 36～42 | — | 88 | 12 | — | — | 100 |
| 黒生町 | S 36～42 | 16 | 16 | — | — | — | 32 |
| 三崎 | S 39～44 | — | 181 | — | — | — | 181 |
| 天王台 | S 45～49 | — | — | 40 | 16 | — | 56 |
| 小畑新町 | S 56～62 | — | — | — | — | 56 | 56 |
| 榑町 | S 42 | — | — | 48 | — | — | 48 |
| 明神町 | S 43 | — | 48 | — | — | — | 48 |
| 植松町 | S 44 | — | 48 | — | — | — | 48 |
| 尾永井 | S 45～55 | — | 40 | 16 | — | 12 | 68 |
| 大谷津 | S 51～54 | — | — | — | 16 | 48 | 64 |
| 長塚町 | S 50 | — | — | — | 16 | — | 16 |
| 小畑特定 | S 62 | — | — | — | — | 16 | 16 |
| 合計 | | 36 | 464 | 116 | 48 | 132 | 796 |
| 構成比 | | 4.5% | 58.3% | 14.6% | 6.0% | 16.6% | 100.0% |

(3) 居住者等の特性

① 居住世帯の状況

本市の市営住宅の入居世帯の構成についてみると、単身世帯が最も多く、約6割を占めています。次いで2人世帯が約3割となっており、単身世帯と2人世帯で全体の約9割を占めていることとなります。

図表15 居住世帯数とその内訳

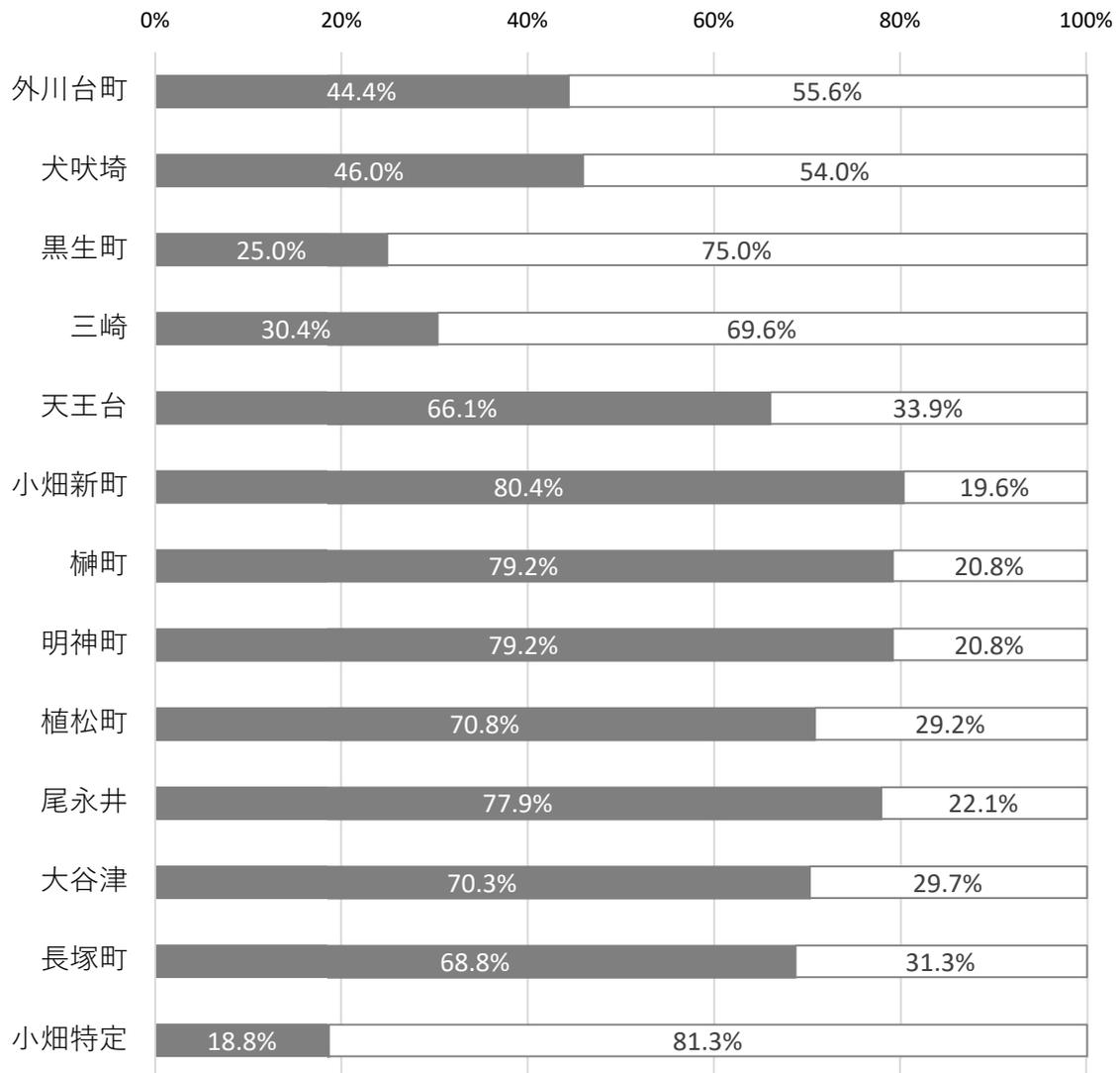
| 住宅名 | 管理戸数 (戸) | 入居率 (%) | 世帯数 (世帯) | 内訳(世帯) | | | | |
|------|-------------|------------|-------------|--------|-------|------|------|------|
| | | | | 単身 | 2人 | 3人 | 4人 | 5人以上 |
| 外川台町 | 63 | 44.4% | 28 | 17 | 8 | 2 | 1 | 0 |
| 犬吠埼 | 100 | 46.0% | 46 | 33 | 9 | 3 | 1 | 0 |
| 黒生町 | 32 | 25.0% | 8 | 5 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| 三崎 | 181 | 30.4% | 55 | 41 | 11 | 3 | 0 | 0 |
| 天王台 | 56 | 66.1% | 37 | 19 | 14 | 2 | 1 | 1 |
| 小畑新町 | 56 | 80.4% | 45 | 20 | 13 | 6 | 6 | 0 |
| 榊町 | 48 | 79.2% | 38 | 27 | 9 | 1 | 1 | 0 |
| 明神町 | 48 | 79.2% | 38 | 24 | 12 | 1 | 1 | 0 |
| 植松町 | 48 | 70.8% | 34 | 24 | 9 | 1 | 0 | 0 |
| 尾永井 | 68 | 77.9% | 53 | 34 | 11 | 4 | 1 | 3 |
| 大谷津 | 64 | 70.3% | 45 | 17 | 19 | 7 | 2 | 0 |
| 長塚町 | 16 | 68.8% | 11 | 6 | 3 | 2 | 0 | 0 |
| 小畑特定 | 16 | 18.8% | 3 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| 合計 | 796 | 55.4% | 441 | 267 | 122 | 34 | 14 | 4 |
| 構成比 | | | 100.0% | 60.5% | 27.7% | 7.7% | 3.2% | 0.9% |

令和4年10月1日時点

② 入居率

本市の市営住宅の入居率は、約5割とおよそ半数ですが、政策空家として管理している4団地は新規募集をしていないため他の住宅と比べて入居率は低くなっています。

図表16 入居率



令和4年10月1日時点

③ 居住者の年齢

本市の市営住宅には689人が居住しています。年齢層別に居住者の構成比をみると70～79歳が23.1%で最も多く、次いで60～69歳，80～89歳，50～59歳と続きます。幅広い年齢層が居住していますが、そのうち60歳以上の居住者は約6割を占めています。

図表17 年齢層別入居者数

| 住宅名 | 入居者数 (人) | 年齢層別入居者数 (人) | | | | | | | | |
|------|-------------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| | | 20歳未満 | 20～29歳 | 30～39歳 | 40～49歳 | 50～59歳 | 60～69歳 | 70～79歳 | 80～89歳 | 90歳以上 |
| 外川台町 | 43 | 0 | 2 | 4 | 1 | 6 | 4 | 8 | 15 | 3 |
| 犬吠埼 | 64 | 0 | 1 | 4 | 2 | 7 | 9 | 16 | 21 | 4 |
| 黒生町 | 12 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 3 | 3 | 4 | 0 |
| 三崎 | 72 | 0 | 0 | 3 | 1 | 12 | 12 | 20 | 20 | 4 |
| 天王台 | 62 | 11 | 2 | 2 | 5 | 9 | 17 | 11 | 4 | 1 |
| 小畑新町 | 88 | 10 | 8 | 6 | 12 | 18 | 17 | 12 | 4 | 1 |
| 榊町 | 52 | 2 | 0 | 4 | 4 | 11 | 8 | 16 | 7 | 0 |
| 明神町 | 55 | 1 | 3 | 2 | 5 | 10 | 8 | 17 | 8 | 1 |
| 植松町 | 45 | 2 | 1 | 2 | 5 | 10 | 5 | 11 | 8 | 1 |
| 尾永井 | 87 | 7 | 3 | 5 | 11 | 10 | 13 | 20 | 13 | 5 |
| 大谷津 | 84 | 8 | 8 | 5 | 9 | 10 | 15 | 20 | 8 | 1 |
| 長塚町 | 18 | 4 | 1 | 0 | 1 | 1 | 5 | 4 | 2 | 0 |
| 小畑特定 | 7 | 0 | 2 | 0 | 0 | 1 | 3 | 1 | 0 | 0 |
| 合計 | 689 | 45 | 31 | 38 | 57 | 105 | 119 | 159 | 114 | 21 |
| 構成比 | 100.0% | 6.5% | 4.5% | 5.5% | 8.3% | 15.2% | 17.3% | 23.1% | 16.5% | 3.0% |

令和4年10月1日時点

④ 居住世帯の収入

本市の市営住宅（小畑新町特定市営住宅を除く。）における収入基準※別の世帯数の構成比をみると、入居収入基準の世帯数が約9割を占め、収入超過者となる収入基準の世帯数は、52世帯で約1割となっています。

図表18 居住世帯の収入

| 住宅名 | 世帯数（世帯） | 入居収入基準の世帯数（世帯） | 収入超過者となる収入基準の世帯数（世帯） |
|------|---------|----------------|----------------------|
| 外川台町 | 28 | 27 | 1 |
| 犬吠埼 | 46 | 43 | 3 |
| 黒生町 | 8 | 8 | 0 |
| 三崎 | 55 | 52 | 3 |
| 天王台 | 37 | 32 | 5 |
| 小畑新町 | 45 | 36 | 9 |
| 榊町 | 38 | 34 | 4 |
| 明神町 | 38 | 29 | 9 |
| 植松町 | 34 | 29 | 5 |
| 尾永井 | 53 | 48 | 5 |
| 大谷津 | 45 | 37 | 8 |
| 長塚町 | 11 | 11 | 0 |
| 合計 | 438 | 386 | 52 |
| 構成比 | 100.0% | 88.1% | 11.9% |

令和4年10月1日時点

※ 公営住宅法施行令に定められた家賃算定基礎額の収入基準。入居収入基準は158,000円以下、収入超過者となる収入基準は158,001円以上。高齢者・障害者等といった特に居住の安定を図る必要があるとする世帯、いわゆる裁量階層に該当する世帯の収入基準は214,000円以下。

⑤ 住戸の間取りと広さの状況

住宅の間取りは、2K・2DK・3K・3DKなどがありますが、政策空家と小畑新町特定市営住宅を除いた一般市営住宅は2DKまたは3DKです。単身者向けや障害者等の住宅ニーズに対応するため、多様な間取りの住戸が必要とされています。

住戸の専有面積については、政策空家を除くと、単身者向けの住宅は50㎡以下、その他は50㎡を超える住戸専有面積となっています。

図表 19 市営住宅の間取り別戸数等の状況

| 住宅名 | 住棟名 | 間取り | 住戸専有面積 (㎡) |
|----------------------------|----------------------------|----------------|---------------|
| 外川台町 | 3～6号 | 3K | 36.62 |
| | 9～12号 21～28号 29～38号 | 2K | 28.09 |
| | 37～42号 43～54号 55～60号 | 3K | 33.05 |
| | 61～71号 | 2K | 31.4 |
| | 72～77号 | 2K | 33.65 |
| | 犬吠埼 | 1～20号 | 3K |
| 29～38号 50, 51号 | | 2K | 31 |
| 21～28号 39～48号 52～67号 | | 3K | 38 |
| A棟 | | 2DK | 39.1 |
| 1-1～1-15 | | 3K | 42.5 |
| 黒生町 | | 29～36 49～56 | 3K |
| | 41～44 61～68 | 1K | 22.04 |
| | 57～60 | 2K | 28.09 |
| | | | |

次ページへ続く

| 住宅名 | 住棟名 | 間取り | 住戸専有面積 (m ²) |
|------|-------|------|------------------------------|
| 三崎 | A～D棟 | 2K | 31.06 |
| | E棟 | 2K | 31.4 |
| 天王台 | A棟 | 3DK | 49.04 |
| | B棟 | 3DK | 53.91 |
| | 漁民棟 | 2DK | 42.83 |
| 小畑新町 | A～D棟 | 3DK | 68.06 |
| 榊町 | A, B棟 | 2DK | 42.83 |
| 明神町 | A, B棟 | 2DK | 39.79 |
| 植松町 | A, B棟 | 2DK | 39.79 |
| 尾永井 | A, B棟 | 2DK | 39.79 |
| | C棟 | 2DK | 46.77 |
| | D棟 | 3DK | 64.4 |
| 大谷津 | A棟 | 3DK | 59.44 |
| | B～D棟 | 3DK | 62.78 |
| 長塚町 | A棟 | 3DK | 55.87 |
| 小畑特定 | 1, 2棟 | 3LDK | 74.11 |

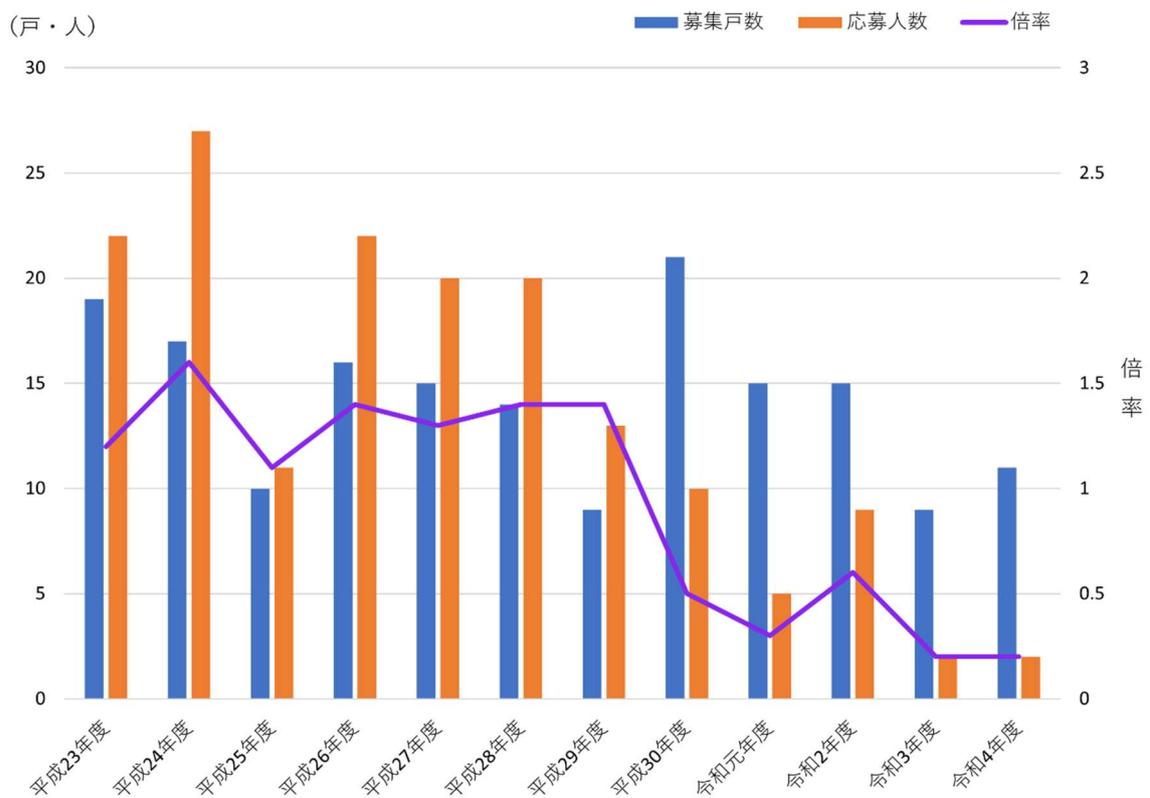
D：ダイニング
K：キッチン
L：リビング

(4) 入居の募集方法

本市の市営住宅（小畑新町特定市営住宅を除く。）の入居募集は、年2回（6月・12月）実施しています。退去による空家に対する入居者募集を、一般市営住宅と改良住宅と併せて実施しています。政策空家としている4団地については、新規に入居者の募集を行っていません。

平成29年度までは年度により数に変動はあるものの、入居募集戸数を上回る応募が続いていましたが、平成30年度以降は入居募集戸数を下回る応募状況となっています。最近の傾向として高齢者の単身世帯による応募に偏りが生じてきています。

図表20 市営住宅への応募状況



第3章 上位・関連計画

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

| 銚子市総合計画 | |
|---------|--|
| 策定年月 | 平成31年3月（2019年3月） |
| 計画期間 | 令和元年度から令和10年度までの10年間 |
| 方針 | <p><u>第3部 基本計画</u> <u>コミュニティの視点 5. 家庭・近隣 5-⑤ 住宅・住環境整備</u> <u>1.住宅セーフティネットとしての市営住宅の適正な配置と管理</u></p> <p>老朽化対策のほかトイレや浴室のバリアフリー化の改修工事を計画的に進めるとともに、防犯や維持管理費縮減の観点から、団地内で点在している住居の集約化や他の団地への移転を促します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化計画に基づく中層市営住宅の改修 ・集約先住居の修繕と入居者の住環境の向上 ・集約化により生じた空住居の計画的な除却 |

| 銚子市公共施設等総合管理計画 | |
|----------------|---|
| 策定年月 | 平成28年2月（令和4年3月改訂） |
| 計画期間 | 令和2年度から令和32年度までの30年間 |
| 方針 | <p><u>第3章 公共施設等の管理に関する基本的な考え方</u> <u>3.1 公共施設等の管理に係る方針</u> <u>3.1.1 点検・診断等の実施方針</u></p> <p>建築系公共施設においては、定期的な点検・診断により施設の損傷や設備の異常等を早期に発見するなど施設の状態を正確に把握し、必要な対策を適切な時期に、着実かつ効率的・効果的に実施するとともに、施設の状態や対策履歴等の情報を記録し、次期点検・診断等に活用する「メンテナンスサイクル」の構築に努めます。このサイクルを通して、施設に求められる適切な性能をより長期間保持するための長寿命化計画等を作成し、施設の維持管理を効率的、効果的に進めていきます。</p> <p><u>3.1.5 長寿命化の実施方針</u></p> <p>長寿命化は、公共施設等の耐用年数の延長化を図ることで、中長期的な投資的経費の支出平準化に貢献するとともに、更新政策の判断に十分時間をかけることが可能となり、将来の社会経済環境の変化による行政サービス需要に弾力的に対応できる利点があります。</p> <p>個別施設計画において長寿命化対策が策定済の施設等に関しては、当該計</p> |

次ページへ続く

| | |
|--|--|
| | <p>画に沿って定期的な点検・診断・予防保全に努めることで行政サービス機能の維持を図り、計画的な公共施設マネジメントに取り組みます。</p> <p>長寿命化対策の対象ではない大規模改修や更新等においても、中長期的な財政負担に影響を及ぼさないよう、工法・仕様等の検討に努めます。</p> <p><u>第5章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針</u></p> <p><u>5.1 建築系公共施設の基本方針</u></p> <p><u>(9) 公営住宅</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅法で定められた70年の耐用年限まで利用 ・ 地域ごとに適切な候補地を選定し必要な建替え事業を検討 ・ 集約化後の未利用施設は除却し跡地の利活用・売却を検討 |
|--|--|

| 銚子市営住宅管理計画 | |
|-------------------|--|
| 策定年月 | 平成7年3月（平成11年3月、平成21年10月、平成28年3月改訂） |
| 計画期間 | 平成28年度から令和17年度までの20年間 |
| 方針 | <p><u>1.3 中長期計画</u></p> <p><u>(1) 基本的な方針</u></p> <p>現在、政策空家としている黒生町、外川台町、犬吠埼、三崎団地の各市営住宅は、入居者が退去した後に、順次解体を進めるものとする。中層の市営住宅（浴室が無く、既に政策空家としている犬吠埼市営住宅A棟を除く。）については、長寿命化計画に従いライフサイクルコストの縮減に配慮した計画的かつ効率的な改修工事を行い、公営住宅法で定められた70年の耐用年限まで利用することを目標とする。また、中層市営住宅の耐用年限の到来により、将来においては住宅数が不足することが予想されるため、地域ごとに適切な候補地を選定し必要な建替え事業を行うこととする。</p> <p>なお、市営住宅用地のうち、建替用地以外については、他の公共用地としての利活用又は売却を検討する。</p> <p>ただし、令和22年頃からは、昭和40年代以後に建設された多くの市営住宅が長期にわたり継続的に更新時期を迎えるため、建替え等に伴う施設整備費の増大が懸念される。そのため、支出が一時的に集中することを避けるため建替え工事の時期を分散させるなどにより、財政負担の縮減・平準化に配慮した計画的な整備を行うこととする。</p> <p>単身入居希望者が増加していることから、今後、単身入居可能住宅の拡大を検討する。</p> <p>また、政策空家の除却を進めるために、同一政策空家内の指定する区域や他団地への自主的な移動について検討する。</p> |

第4章 長寿命化に関する基本方針

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

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

市営住宅の定期的な点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。点検により住棟の劣化状況を把握したうえで、修繕を実施することにより、ストックの適切な維持管理を実践するとともに、修繕費の適正化を図ります。点検の結果についてはデータに記録し、修繕・維持管理の実施や次回の点検に役立てることとします。

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

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

トータルコストを低減する仕様選定を実施します。市営住宅の長寿命化に向けて、長期的な視点に立った予防保全的な維持管理を実践し、効率的なストック活用を推進します。予防保全的な管理に加えて、長寿命化型の改善等を実施することにより、より効果的な施設維持、長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減を目指します。

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

第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

市営住宅等既存ストックの長寿命化の事業手法の選定にあたり、「公営住宅等長寿命化計画作成指針（改定）」（平成28年8月 国土交通省住宅局）に示された**図表2-1 事業手法の選定フロー**を活用し、市営住宅等のストックに関する事業手法別の団地及び戸数を整理します。

1 長寿命化計画に位置付ける対象住宅

本計画では、市が管理している全ての市営住宅等のうち、空き戸を政策空家として管理している市営住宅4団地376戸（外川台町63戸、犬吠埼100戸、黒生町32戸、三崎団地181戸）を除いた、9団地420戸（24棟）を長寿命化計画に位置付ける対象住宅とします。

2 団地別・住棟別の事業手法の選定方法

事業手法の選定については、以下のとおり1次から3次までの判定を行います。

（1）1次判定

大きく2種類の判定を行います。

- ②-1 需要、効率性、立地の観点から、継続管理の要否を判定します。
- ②-2 躯体の安全性や改善の必要性から、改善の要否を判定します。

上記2つの判定により、団地のグループ分けを行います。

- Aグループ：継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を保留する団地
- Bグループ：継続管理について判断を保留する団地

（2）2次判定

Aグループ、Bグループそれぞれについて判定を行います。

- ・Aグループについては、建替を行った場合と、改善事業で長寿命化を図った場合のライフサイクルコストを比較し、今後の事業手法を判定します。
- ・Bグループについては、今後のストック量や需要等から活用の優先度を判断し、「継続管理する団地」か「当面管理する団地」の判定を行います。

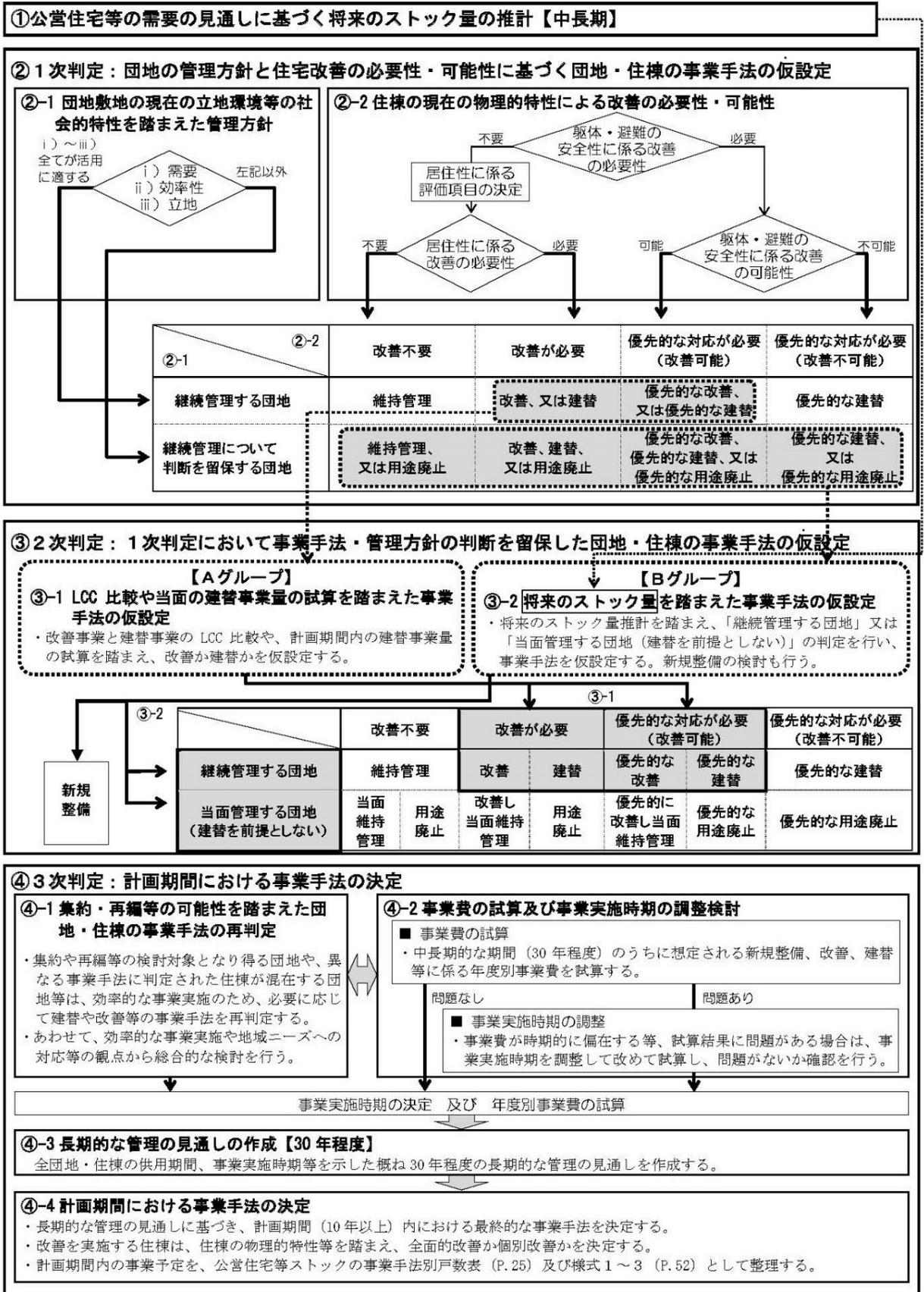
Aグループ、Bグループそれぞれの判定により、各団地の管理方針を仮設定します。

（3）3次判定

1次、2次判定の結果を踏まえた上で、集約や再編等の対象となる団地の有無や、中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業等について見通しを作成し、その見通しに基づき本計画期間内（10年間）における最終的な事業手法を決定します。

図表 2 1 事業手法の選定フロー

※「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局）より抜粋。



3 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計(中長期)

著しい困窮年収未満^{*}の世帯数の推計

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

著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果は、**図表 2 2** 及び**図表 2 3** のとおりです。推計に使用した国立社会保障・人口問題研究所による、将来人口が減少するとの見通しから、著しい困窮年収未満の世帯数も減少すると仮定し、2040年度央で2,445世帯になると見込んでいます。

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

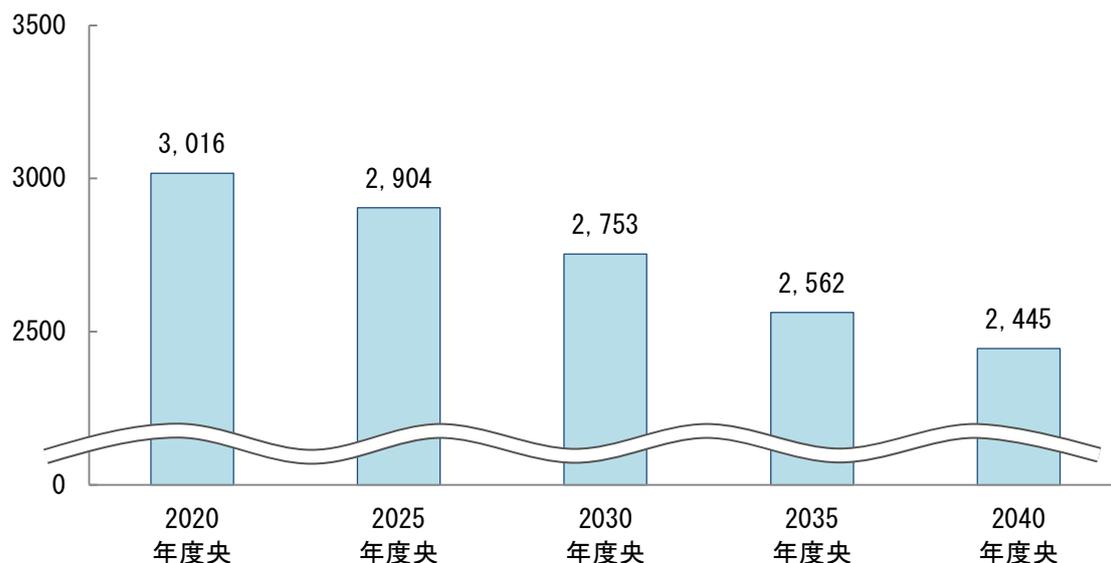
図表 2 2 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

単位：世帯

| | 2020 年度央 | 2025 年度央 | 2030 年度央 | 2035 年度央 | 2040 年度央 |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 著しい困窮年収未満の世帯数 | 3,016 | 2,904 | 2,753 | 2,562 | 2,445 |

図表 2 3 著しい困窮年収未満の世帯数の推計(グラフ)

単位：世帯



将来の公営住宅等の需要数の想定

以下の条件で将来の公営住宅等の需要数の想定を推計します。

i) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家の考え方

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

図表 2 4 生活保護法に基づく住宅扶助の限度額

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

準拠資料：千葉県 HP 生活保護法による住宅扶助（家賃・間代等）の改定について

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

ii) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家の総量

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家として前述の条件を満たす住宅数を推計すると、1,741戸となります。

公営住宅等（県営住宅と市営住宅）の戸数は、1,139戸です。

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数と公営住宅等の戸数宅等の合計（ストックの総数）に対して、著しい困窮年収未満の世帯数を比較すると、現在値では住宅数を世帯数が136戸上回り、将来値では世帯数を住宅数が59戸上回ります。

図表 2 5 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数の推計

| | 戸数または割合 |
|--|---------|
| A：昭和55年以前に建築の民営の借家数 | 670戸 |
| B：昭和56年以降に建築の民営の借家数 | 2,490戸 |
| C：昭和56年以降に建築の民営の借家数の割合 $\{(B/(A+B))\}$ | 78.8% |
| D：50,000円未満かつ30㎡以上の民営の借家数（推計） | 2,210戸 |
| E：低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数（推計）(D*C) | 1,741戸 |

図表 2 6 住宅数と著しい困窮年収未満の世帯の推計値

| | 現在値 | 将来値 |
|---------------------------------|----------|---------------------|
| E：低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数 | 1,741 戸 | |
| F：公営住宅等（市営住宅）（令和 5 年 3 月末時点見込み） | 796 戸 | 420 戸 ^{※1} |
| G：公営住宅等（県営住宅）（令和 5 年 3 月末時点見込み） | 343 戸 | |
| H：上記住宅ストックの総数（E+F+G） | 2,880 戸 | 2,504 戸 |
| I：著しい困窮年収未満の世帯数 ^{※2} | 3,016 世帯 | 2,445 世帯 |
| J：住宅ストックの推計数（H-I） | ▲ 136 戸 | 59 戸 |

※1 現在値から、政策空家としている団地の戸数を除いた数値としています。

※2 現在値は 2020 年度央の推計値、将来値は 2040 年度央の推計値としています。

（2）② 1 次判定

1 次判定では、「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」、「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の 2 段階の検討から事業手法を仮設定します。

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

「i）需要」、「ii）効率性」、「iii）立地」をそれぞれ評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とし、2 次判定において、継続管理するか否かを検討します。

継続管理する団地の判定項目と判定基準は、**図表 2 7**のとおりです。

図表 2 7 継続管理する団地の判定基準

| 項目 | 判定基準 |
|--------|---|
| i）需要 | <p>【近年の入居申し込み・募集の状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居申し込み実績あり（入居率 9 割以上を含む）→ 需要あり 高 ・入居申し込み実績なし → 需要なし 低 |
| ii）効率性 | <p>【高度利用の可能性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域内に立地している → 可能性 高 ・用途地域外に立地している → 可能性 低 ・広幅員道路に接道し、敷地形状が整形である → 可能性 高 ・接道または敷地に支障がある → 可能性 低 <p>（例：分散あるいは不整形でない一体的な敷地が 1,000 m²未満である）</p> |

次ページへ続く

| | |
|---------|--|
| iii) 立地 | <p>【利便性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1 km 圏内に公共交通機関の駅やバス停がある → 利便性が高い ・ 公益施設や生活利便施設、教育施設等が近接している → 利便性が高い <p>【地域バランス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣地域に他の住宅団地がない→必要性が高い <p>【災害危険区域等の内外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法第 39 条[※]の災害危険区域及びその他法令等に基づく災害等危険区域の範囲内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地として扱わない。→ 区域内 低 <p>※建築基準法第 39 条</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。 2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。 |
|---------|--|

判定結果は、**図表 2 8** のとおりです。全ての団地について、「**継続管理について判断を留保する団地**」となります。

図表 2 8 継続管理に関する判定結果

| 住宅名 | 需要 | 効率性 | | 立地 | | | 判定 |
|------|----|------|-------|-----|--------|-------|--------|
| | | 用途地域 | 接道・敷地 | 利便性 | 地域バランス | 災害等区域 | |
| 天王台 | 低 | 低 | 低 | 高 | 高 | 高 | ⇒ 判断留保 |
| 小畑新町 | 高 | 高 | 高 | 高 | 低 | 高 | ⇒ 判断留保 |
| 榊町 | 高 | 高 | 低 | 高 | 低 | 高 | ⇒ 判断留保 |
| 明神町 | 高 | 高 | 高 | 高 | 低 | 高 | ⇒ 判断留保 |
| 植松町 | 高 | 高 | 低 | 高 | 低 | 高 | ⇒ 判断留保 |
| 尾永井 | 高 | 高 | 高 | 高 | 低 | 低 | ⇒ 判断留保 |
| 大谷津 | 高 | 低 | 高 | 高 | 低 | 高 | ⇒ 判断留保 |
| 長塚町 | 低 | 低 | 高 | 高 | 高 | 低 | ⇒ 判断留保 |
| 小畑特定 | 低 | 高 | 高 | 高 | 低 | 高 | ⇒ 判断留保 |

※ 需要、効率性、立地の全てが「高」の場合、継続管理する施設とする。
それ以外であれば、継続管理について判断を留保する施設とする。

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、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類して判定します。改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準は、**図表29**のとおりです。

図表29 改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準

| 項目 | 判定基準 |
|-----------|---|
| i) 躯体の安全性 | <ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年度以降に建設 → 耐震性あり → 「改善不要」 ・昭和56年度以前に建設 → 耐震診断の有無 <ul style="list-style-type: none"> → 耐震診断なし → 「優先的な対応が必要(改善可能)」 → 耐震性あり → 「改善不要」 → 耐震性なし → 耐震改修不可能 → 「優先的な対応が必要(改善不可能)」 <li style="padding-left: 40px;">耐震改修可能 → 「優先的な対応が必要(改善可能)」 |
| 避難の安全性 | <ul style="list-style-type: none"> ・二方向避難または防火区画が確保されている → 「改善不要」 ・二方向避難または防火区画が確保されていない <ul style="list-style-type: none"> → 改善による確保が可能 → 「優先的な対応が必要(改善可能)」 → 改善による確保が困難 → 「優先的な対応が必要(改善不可能)」 |
| ii) 居住性 | <p>【住戸面積】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・少なくとも単身者の最低居住面積水準を満たす → 「改善不要」 ・最低居住面積水準を満たしていない → 「改善が必要」 <p>≪最低居住面積水準≫</p> <p>(1) 単身者 25㎡</p> <p>(2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡</p> <p>注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。</p> <p>注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。</p> <p>注3 次の場合には、前述の面積によらないことができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている。 ②適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、前述の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている。 ③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合 |

次ページへ続く

| | |
|--|--|
| | <p>準拠資料：住生活基本計画(全国計画)(平成 28 年 3 月 国土交通省)</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>・最低居住面積水準</p> <p>1 人—— 25 m²</p> <p>2 人—— 30 m²</p> <p>3 人—— 40 m²</p> <p>4 人—— 50 m²</p> <p>5 人—— 57 m²</p> <p>6 人—— 66.5 m²</p> </div> <p>【居住性】 以下の項目が整備されている → 「改善不要」 整備されていない → 「改善が必要」</p> <p>(1) 省エネルギー性 (2) バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外） (3) 住戸内の設備状況（浴室の設置等）</p> |
|--|--|

i) 躯体・避難の安全性

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

【躯体の安全性】

昭和 56 年施行の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟は安全性があると判断します。また、昭和 55 年以前に建築された住棟で、耐震診断の結果、耐震性ありと診断された住棟又は耐震補強済みの住棟も安全性があると判断します。

【避難の安全性】

避難の安全性の判定は、二方向避難の確保の状況により判定します。二方向避難が確保または不要とされている住棟は安全性があると判断します。

判定結果は、「**全ての団地・住棟において躯体・避難の安全性は、いずれも確保されている**」となりました。

躯体の安全性については、昭和 56 年の「建築基準法施行令（新耐震基準）」以前の竣工である住棟については全て耐震診断を実施済みであり、診断の結果「耐震性なし」と診断された住棟については、耐震補強済みです。

避難の安全性についても、全ての住棟において二方向避難が確保または不要とされているため、安全性があると判定しました。

ii) 居住性

居住性の判定基準について、最低居住面積水準（単身者）の確保、省エネルギー性・バリアフリー性・住戸内の設備状況（浴室や流し台等の設備の状況）の視点により判定します。

判定結果は、最低居住面積水準については確保できているため「改善不要」となりましたが、省エネルギー性・バリアフリー性・住戸内の設備状況については向上の余地があるため「全ての団地・住棟において改善が必要」と判定しました。

(3) 1次判定結果

1次判定の結果は、**図表30**のとおりです。

全ての団地について、【Bグループ】「改善、建替、又は用途廃止」の判定結果になりました。

図表30 1次判定結果

| ②-1 | ②-2 | | 優先的な対応が必要 | |
|-----------------------|-----------------|--|---------------------------|-------------------|
| | 改善不要 | 改善が必要 | 改善可能 | 改善不可能 |
| 維持管理する団地 | 維持管理 | 【Aグループ】 | | 優先的な建替 |
| | | 改善、又は建替 | 優先的な改善、 又は優先的な建替 | |
| | 該当なし | 該当なし | 該当なし | 該当なし |
| 維持管理について 判断を留保する団地 | 【Bグループ】 | | | |
| | 維持管理、又は 用途廃止 | 改善、建替、 又は用途廃止 | 優先的な改善、 建替え、又は 用途廃止 | 優先的な建替、 又は用途廃止 |
| | 該当なし | 天王台 小畑新町 榊町 明神町 植松町 尾永井 大谷津 長塚町 小畑特定 | 該当なし | 該当なし |

※ Aグループ：継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地

Bグループ：継続管理について判断を留保する団地

(4) ③ 2次判定

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

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、事業手法を仮設定します。

1次判定の結果は、全ての団地がBグループに該当しました。Bグループは、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先度を検討し、「継続管理する団地」とするのか、将来的には用途廃止することを想定する「当面管理する団地」とするのか判定し、事業手法を仮設定します。また、将来における民営の借家等との役割分担を検討します。

i) 将来的な活用にあたっての優先度

将来的な活用にあたっての優先度は、「**図表27 継続管理する団地の判定基準**」を用いて、需要、効率性、立地の各評価項目で「高」が5つ以上該当する場合に将来的な優先度を高（◎）、「高」が3つ以上該当する場合には将来的な優先度を中（○）、「高」の該当が2つ以下の場合には将来的な優先度を低（△）と判定しました。

優先度の判定結果は、**図表31**のとおりです。

図表31 将来的な活用にあたっての優先度

| 住宅名 | 需要 | 効率性 | | 立地 | | | 優先度 |
|------|----|------|-------|-----|--------|-------|-----|
| | | 用途地域 | 接道・敷地 | 利便性 | 地域バランス | 災害等区域 | |
| 天王台 | 低 | 低 | 低 | 高 | 高 | 高 | ⇒ ○ |
| 小畑新町 | 高 | 高 | 高 | 高 | 低 | 高 | ⇒ ◎ |
| 榊町 | 高 | 高 | 低 | 高 | 低 | 高 | ⇒ ○ |
| 明神町 | 高 | 高 | 高 | 高 | 低 | 高 | ⇒ ◎ |
| 植松町 | 高 | 高 | 低 | 高 | 低 | 高 | ⇒ ○ |
| 尾永井 | 高 | 高 | 高 | 高 | 低 | 低 | ⇒ ○ |
| 大谷津 | 高 | 低 | 高 | 高 | 低 | 高 | ⇒ ○ |
| 長塚町 | 低 | 低 | 高 | 高 | 高 | 低 | ⇒ ○ |
| 小畑特定 | 低 | 高 | 高 | 高 | 低 | 高 | ⇒ ○ |

ii) 将来的なストックの過不足量を踏まえた事業手法の仮設定

《将来ストック量と現在の管理戸数》

「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）（32頁参照）」では、著しい困窮年収未満の世帯数は、2020年度中に3,016世帯、2040年度中に2,445世帯となる見込みです。

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数及び公営住宅等の戸数に対して、著しい困窮年収未満の世帯数を比較すると、現在値では住宅数を世帯数が136戸上回り、将来値では世帯数を住宅数が59戸上回ります。

《事業手法の仮設定》

将来的には、公営住宅等の需要は充足し、現在のストック量を維持し続ける必要性は低くなりますが、当面は、現在のストック量を上回る需要が見込まれることから、本計画に位置付ける対象住宅は全て維持することとします。

また、③2次判定では、将来的な活用にあたっての優先度を判定しましたが、優先度は高(◎)もしくは中(○)だったことを踏まえ、全ての団地において「**当面管理する団地（建替を前提としない）**」及び「**改善し当面維持管理**」と判定しました。

図表32 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 | | 改善不可能 | |
| 維持管理する団地 | 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 | |
| | 該当なし | 該当なし | 該当なし | | 該当なし | |
| 当面管理する団地 (建替を前提としない) | 当面維持管理 用途廃止 | 改善し当面 維持管理 | 用途廃止 | 優先的に 改善し当面 維持管理 | 優先的な 用途廃止 | 優先的な 用途廃止 |
| | 該当なし | 天王台 小畑新町 榑町 明神町 植松町 尾永井 大谷津 長塚町 小畑特定 | 該当なし | 該当なし | | 該当なし |

(5) ④3次判定

3次判定は、以下の検討により計画期間における事業手法を決定します。

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定結果を踏まえた結果、集約や再編等の検討対象となる団地はありませんでした。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

本計画では、新規整備事業を想定していないため、「改善し当面維持管理」と判定された各住棟の改善事業に係る費用及び政策空家の除却に係る費用をもとに、中長期的な期間（30年間）の事業費の試算を行います。

i) 事業費の試算の考え方

事業費の試算を行うための考え方は、次のとおりとします。

- ア) 改善事業は、主に屋上防水及び外壁塗装等を計画的に進めることとし、実施周期は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の修繕周期表に則して、屋上防水を12年/回、外壁塗装等を18年/回で計画します。
- イ) 銚子市営住宅管理計画（令和6年3月改定）で政策空家として位置付けた団地は、棟の全てが空家になり次第、用途廃止及び除却を行います。
- ウ) 改善事業及び政策空家の除却は、事業費の平準化のため、実施時期を調整して計画します。
- エ) 事業費の試算を行うための基準単価として、改善事業は過去の市設計図書等から算出し、除却費は「令和7年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」から、**図表33**のとおり設定します。

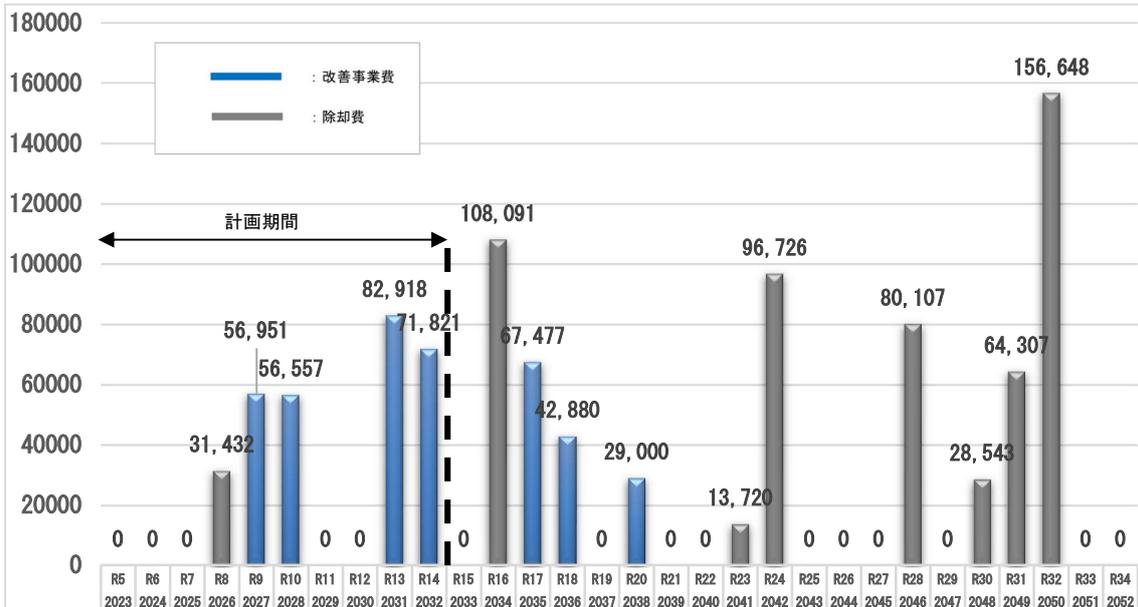
図表33 基準単価の設定

| 事業種別 | 内容 | 基準単価 | 備考 |
|------|---------|----------------------|----------------------|
| 改善事業 | 屋上防水 | 38,000 円/㎡ (建築面積) | 市設計図書等より設定 |
| | 外壁塗装等 | 27,000 円/㎡ (延床面積) | 市設計図書等より設定 |
| 除却 | 簡易耐火構造等 | 47,000 円/㎡ (延床面積) | 住宅局所管事業に係る標準建設費等より設定 |

ii) 年度別事業費の試算結果

試算結果は**図表34**のとおりであり、中長期的な期間（30年間）の改善事業に係る費用は407,604千円、政策空家の除去に係る費用は579,574千円と試算されました。

図表34 中長期的な事業費の見通し



④-3 長期的な管理の見通しの作成

今後30年間の長期的な管理の見通しを**図表35**のとおりとします。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）より、将来的には、管理戸数は充足し、現在のストック量を維持し続ける必要性が低くなります。今後、本計画の見直し等を行うなかで過分に管理戸数があると判断される場合は、適宜、耐用年限を超過した市営住宅を政策空家と位置付けて、用途廃止及び除却を行います。

図表35 市営住宅の中長期的な管理の見通し

| 住宅名 | 種類 | 住棟番号 | 戸数 | 構造 | 建設年度 | 耐用年限 | 2026年～2032年 | 2033年～2042年 | 2043年～2052年 | |
|----------------|----|------|-----|--------------------|----------|--------------|-------------|-------------|-------------|------|
| 外川台町 (政策空家) | 一般 | | 63 | 簡耐1F, 2F | B | 1958 | 30 | 維持管理 | 維持管理 | 用途廃止 |
| 犬吠埼 (政策空家) | 一般 | | 100 | 簡耐1F, 2F 中層耐火4F | B WRC | 1961 1967 | 30 70 | 維持管理 | 用途廃止 | 用途廃止 |
| 黒生町 (政策空家) | 一般 | | 32 | 簡耐1F | B | 1956 | 30 | 一部用途廃止 | 維持管理 | 用途廃止 |
| 三崎団地 (政策空家) | 一般 | | 181 | 簡耐1F | B | 1964 | 30 | 維持管理 | 一部用途廃止 | 用途廃止 |
| 用途廃止予定戸数 | | | 376 | | | | | | | |

次ページへ続く

| 住宅名 | 種類 | 住棟 番号 | 戸数 | 構造 | | 建設 年度 | 耐用 年限 | 2026年～2032年 | 2033年～2042年 | 2043年～2052年 |
|------------|----|----------|-----|------|-----|----------|----------|-------------|----------------|----------------|
| | | | | | | | | | | |
| 天王台 | 一般 | 漁民棟 | 24 | 中耐4F | WRC | 1970 | 70 | 維持管理 | 耐用年限超過 | 維持管理 |
| | | A棟 | 16 | 中耐4F | WRC | 1973 | 70 | 維持管理 | 維持管理 | 耐用年限超過 維持管理 |
| | | B棟 | 16 | 中耐4F | WRC | 1974 | 70 | 維持管理 | 維持管理 | 耐用年限超過 維持管理 |
| 小畑新町 | 一般 | A棟 | 12 | 中耐3F | WRC | 1981 | 70 | 維持管理 | 個別改善 | 計画修繕 耐用年限超過 |
| | | B棟 | 12 | 中耐3F | WRC | 1982 | 70 | 維持管理 | 個別改善 | 計画修繕 耐用年限超過 |
| | | C棟 | 16 | 中耐4F | WRC | 1983 | 70 | 維持管理 | 個別改善 | 計画修繕 |
| | | D棟 | 16 | 中耐4F | WRC | 1987 | 70 | 維持管理 | 個別改善 | 計画修繕 |
| 榑町 | 一般 | A棟 | 24 | 中耐4F | RC | 1967 | 70 | 維持管理 | 計画修繕 耐用年限超過 | 計画修繕 |
| | | B棟 | 24 | 中耐4F | RC | 1967 | 70 | 維持管理 | 計画修繕 耐用年限超過 | 計画修繕 |
| 明神町 | 改良 | A棟 | 32 | 中耐4F | WRC | 1968 | 70 | 維持管理 | 耐用年限超過 | 維持管理 |
| | | B棟 | 16 | 中耐4F | WRC | 1968 | 70 | 維持管理 | 耐用年限超過 | 維持管理 |
| 植松町 | 一般 | A棟 | 24 | 中耐4F | WRC | 1969 | 70 | 維持管理 | 耐用年限超過 | 維持管理 |
| | | B棟 | 24 | 中耐4F | WRC | 1969 | 70 | 維持管理 | 耐用年限超過 | 維持管理 |
| 尾永井 団地 | 一般 | A棟 | 24 | 中耐4F | WRC | 1970 | 70 | 個別改善 | 計画修繕 耐用年限超過 | 計画修繕 |
| | | B棟 | 16 | 中耐4F | WRC | 1970 | 70 | 個別改善 | 計画修繕 耐用年限超過 | 計画修繕 |
| | | C棟 | 16 | 中耐4F | WRC | 1972 | 70 | 個別改善 | 計画修繕 | 耐用年限超過 維持管理 |
| | | D棟 | 12 | 中耐3F | WRC | 1980 | 70 | 個別改善 | 計画修繕 | 耐用年限超過 維持管理 |
| 大谷津 団地 | 一般 | A棟 | 16 | 中耐4F | WRC | 1976 | 70 | 個別改善 | 維持管理 | 計画修繕 耐用年限超過 |
| | | B棟 | 16 | 中耐4F | WRC | 1977 | 70 | 個別改善 | 維持管理 | 計画修繕 耐用年限超過 |
| | | C棟 | 16 | 中耐4F | WRC | 1978 | 70 | 個別改善 | 維持管理 | 計画修繕 耐用年限超過 |
| | | D棟 | 16 | 中耐4F | WRC | 1979 | 70 | 個別改善 | 維持管理 | 計画修繕 耐用年限超過 |
| 長塚町 | 一般 | A棟 | 16 | 中耐4F | WRC | 1975 | 70 | 維持管理 | 維持管理 | 耐用年限超過 |
| 小畑新町 特定 | 特定 | 1棟 | 12 | 中耐3F | WRC | 1987 | 70 | 維持管理 | 維持管理 | 維持管理 |
| | | 2棟 | 4 | 中耐3F | WRC | 1987 | 70 | 維持管理 | 維持管理 | 維持管理 |
| 維持管理予定戸数 | | | 420 | | | | | | | |

④-4 計画期間における事業手法の決定

計画期間内の公営住宅等ストックの事業手法及び事業手法別戸数表は、**図表36**及び**図表37**のとおりとします。

図表36 公営住宅等ストックの事業手法

| 住宅名 | 種類 | 住棟番号 | 戸数 | 1次判定 | 2次判定 | 3次判定 |
|------------|----|------|-----|--------------|-----------|------|
| 天王台 | 一般 | 漁民棟 | 24 | 改善、建替、又は用途廃止 | 改善し当面維持管理 | 維持管理 |
| | | A棟 | 16 | 〃 | 〃 | 維持管理 |
| | | B棟 | 16 | 〃 | 〃 | 維持管理 |
| 小畑新町 | 一般 | A棟 | 12 | 〃 | 〃 | 維持管理 |
| | | B棟 | 12 | 〃 | 〃 | 維持管理 |
| | | C棟 | 16 | 〃 | 〃 | 維持管理 |
| | | D棟 | 16 | 〃 | 〃 | 維持管理 |
| 榊町 | 一般 | A棟 | 24 | 〃 | 〃 | 維持管理 |
| | | B棟 | 24 | 〃 | 〃 | 維持管理 |
| 明神町 | 改良 | A棟 | 32 | 〃 | 〃 | 維持管理 |
| | | B棟 | 16 | 〃 | 〃 | 維持管理 |
| 植松町 | 一般 | A棟 | 24 | 〃 | 〃 | 維持管理 |
| | | B棟 | 24 | 〃 | 〃 | 維持管理 |
| 尾永井 団地 | 一般 | A棟 | 24 | 〃 | 〃 | 個別改善 |
| | | B棟 | 16 | 〃 | 〃 | 個別改善 |
| | | C棟 | 16 | 〃 | 〃 | 個別改善 |
| | | D棟 | 12 | 〃 | 〃 | 個別改善 |
| 大谷津 団地 | 一般 | A棟 | 16 | 〃 | 〃 | 個別改善 |
| | | B棟 | 16 | 〃 | 〃 | 個別改善 |
| | | C棟 | 16 | 〃 | 〃 | 個別改善 |
| | | D棟 | 16 | 〃 | 〃 | 個別改善 |
| 長塚町 | 一般 | A棟 | 16 | 〃 | 〃 | 維持管理 |
| 小畑新町 特定 | 特定 | 1棟 | 12 | 〃 | 〃 | 維持管理 |
| | | 2棟 | 4 | 〃 | 〃 | 維持管理 |
| 維持管理予定戸数 | | | 420 | | | |

図表37 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 |
|-------------|-------|--------|-------|
| 公営住宅等管理戸数 | 796 戸 | 796 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 | 420 戸 | 420 戸 | - |
| うち計画修繕対応戸数 | 0 戸 | 0 戸 | 0 戸 |
| うち改善事業予定戸数 | 40 戸 | 92 戸 | 132 戸 |
| 個別改善事業予定戸数 | 40 戸 | 92 戸 | 132 戸 |
| 全面的改善事業予定戸数 | 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 | 376 | 戸 | 376 戸 |

第6章 点検・計画修繕の実施方針

1 点検の実施方針

(1) 定期点検

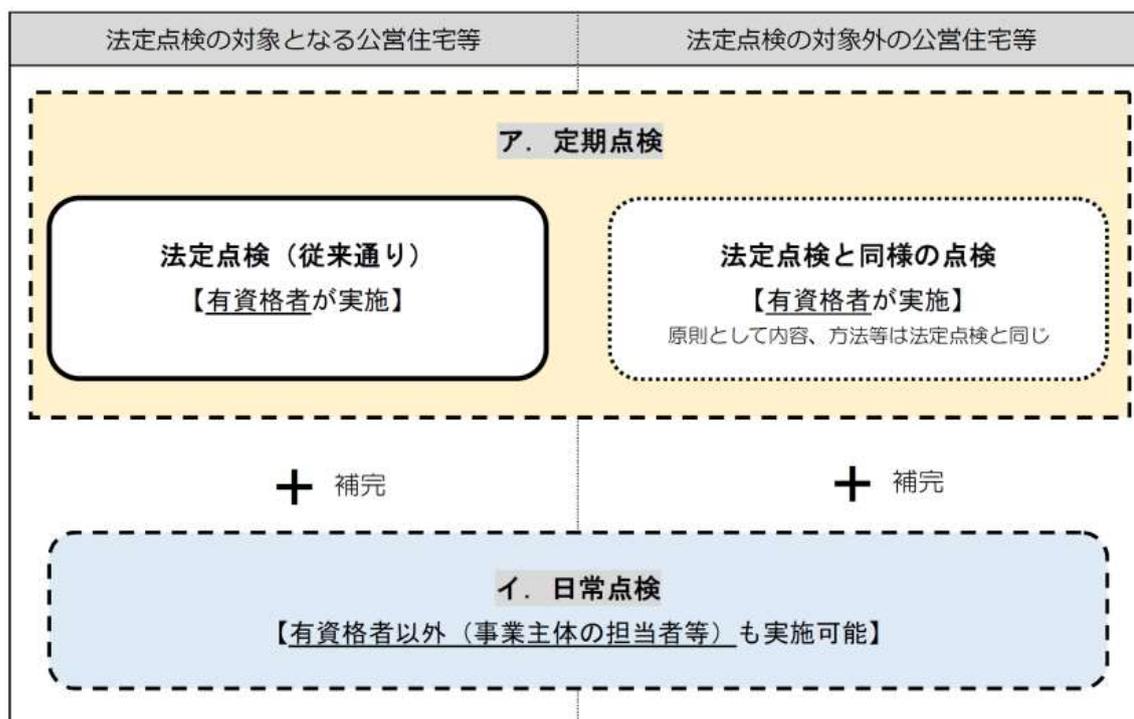
法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施します。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。

(2) 日常点検

全対象住棟に対して日常点検を実施します。日常点検は、年に一度程度、「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）」を参考に行うこととします。

図表38 定期点検と日常点検の位置付けイメージ



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

2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕について

図表 39 項目別の修繕周期表に基づいて、適切な時期に予防的な修繕を行うことで、建物や設備等を長期的に活用します。

点検結果等を踏まえて、予防保全的な観点から適切な計画修繕を実施するとともに、建物の安全性等が確認された場合には、予定されていた修繕の実施時期を見直すなど、柔軟に対応していきます。

図表 39 項目別の修繕周期表

| 修繕項目 | 修繕周期 | 修繕項目 | 修繕周期 |
|------------------------|------|---------|------|
| 屋上防水 | 12年 | 給湯器 | 15年 |
| 床防水 | 18年 | 共用灯 | 15年 |
| 外壁塗装等 | 18年 | 電力幹線・盤類 | 30年 |
| 鉄部塗装等 | 6年 | 避雷設備 | 40年 |
| 建具 (玄関ドア、メーターボックス扉) | 36年 | 電話設備 | 30年 |
| 建具(アルミサッシ) | 36年 | テレビ共聴設備 | 15年 |
| バルコニー手摺 | 36年 | 連結送水管 | 25年 |
| 金物類 | 24年 | 自火報設備 | 20年 |
| 給水管、給湯管 | 35年 | 流し台 | 30年 |
| 貯水槽 | 25年 | 浴室ユニット | 25年 |
| 給水ポンプ | 15年 | レンジフード | 20年 |
| 排水設備 | 30年 | 24時間換気 | 20年 |
| ガス設備 | 30年 | 経常修繕 | 1年 |

準拠資料：「公営住宅等長寿命化計画作成指針」（平成 28 年 8 月改定 国土交通省住宅局）

(2) 日常的な修繕について

老朽化に伴う小規模な修繕や空き戸の改修等については、必要に応じて随時実施していきます。また、修繕を実施した際には、データに記録し、今後の計画等への活用を図ります。

<実施内容例>

- ・雨漏り等、居住上の問題に対応するための修繕
- ・空き戸改修の際に、浴室の防水塗装を施工
- ・老朽化が著しいコンセント等の電気設備を交換

第7章 改善事業・建替事業の実施方針

1 改善事業の実施方針

(1) 公営住宅等ストック総合改善事業について

公営住宅等ストック総合改善事業は、以下の6つの類型が示されており、状況に応じた改善事業を実施することとされています。

図表40 個別改善の内容

| 種別 | 内容 |
|----------|--|
| 居住性向上型 | 利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための改善 (間取りの変更、電気容量のアップ等) |
| 福祉対応型 | 高齢者、障害者等の居住の円滑化のための改善 (住戸内部・共用部の段差改修、浴室・トイレの高齢者対応等) |
| 安全性確保型 | 耐震性、耐火性等安全性を確保するための改善 (耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備等) |
| 長寿命化型 | 劣化防止、耐久性向上、維持管理の容易化のための改善 (外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上等) |
| 脱炭素社会対応型 | 省エネルギー性向上、再生可能エネルギー導入のための改善 (断熱化対応、再生可能エネルギーの導入等) |
| 子育て世帯支援型 | 子育て世帯の優先入居を行うための改善 (転落防止工事、遮音性能の向上等) |

(2) 改善事業の実施について

本市は、既存ストックの有効活用を図るため、屋上防水や外壁塗装等、長寿命化に資する改修を計画的に実施します。本計画期間内に予定している改善事業は長寿命化型とします。

2 建替事業の実施方針

本計画期間内においては、計画修繕及び改善事業により既存ストックの長寿命化を図り、建替事業を行わない方針とします。今後、耐用年限を超過した市営住宅については、予想される人口減少や入居の状況等を踏まえ、将来的な需要を勘案し、既存ストックの縮減に向けた調整を図ります。

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

本計画期間内において、新規整備または建替事業を実施する場合は該当する公営住宅等のライフサイクルコスト（LCC）を算出します。また、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する場合はライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

算出したライフサイクルコスト（LCC）またはライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を、前述の**第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧**にある【様式1】または【様式2】の該当欄に記載します。

ライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出の考え方は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成28年8月改定 国土交通省住宅局）に基づき、以下のとおりとします。

1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出

新規整備及び建替事業を実施する市営住宅については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト（LCC）」を算出します。

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

[単位 千円/棟・年]

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費

長寿命化計画に位置付ける対象の市営住宅は全て耐火構造であり、「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」と「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の参考資料（平成28年8月 国土交通省住宅局）」に示された、建設年別・構造別・地域別標準建設費により算定します。

- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込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額。標準的な修繕項目・修繕周期に基づき算定した累積修繕費（建設費に修繕費乗率を乗じて算定）
- ・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費

2 ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出

長寿命化型改善事業、または全面的改善事業を実施する公営住宅等については、「ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果」を算出します。住棟単位で算出し、年平均でのコスト比較を行います。

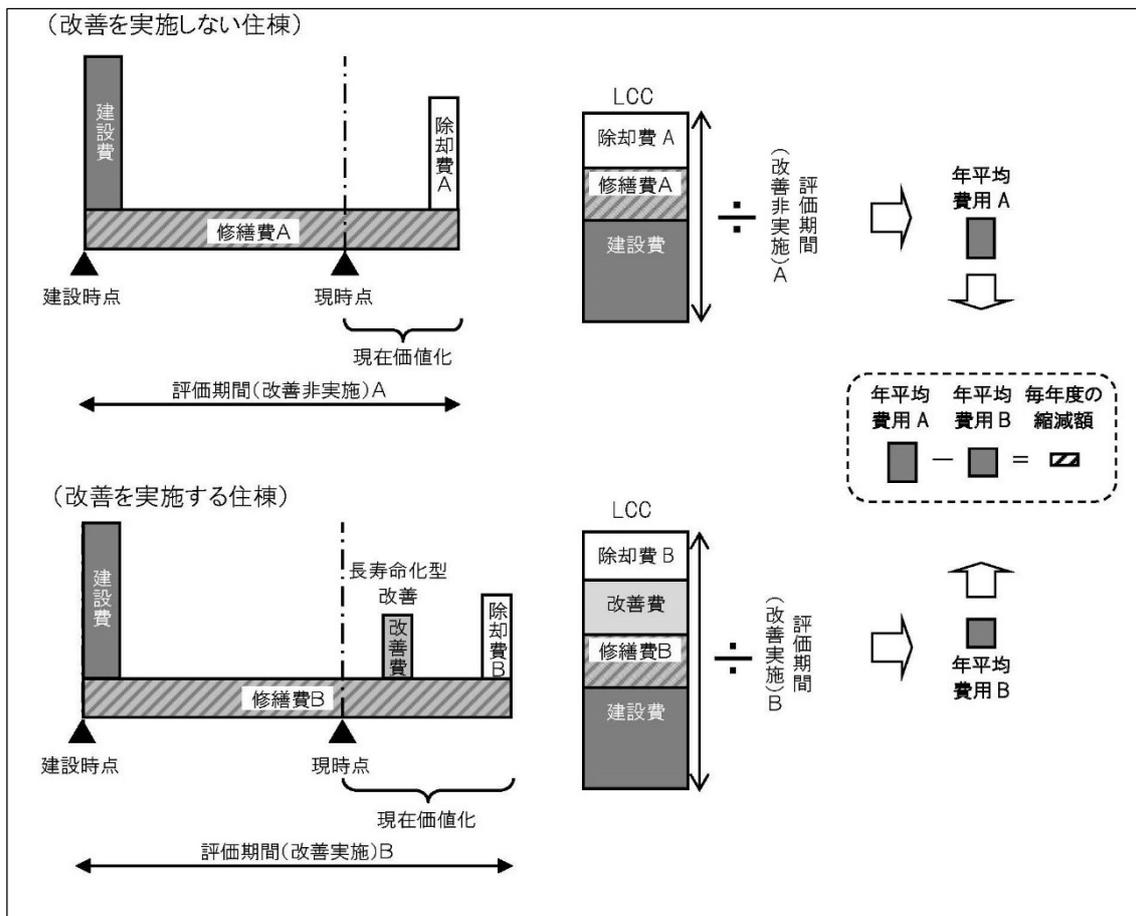
① 1棟のLCC縮減効果=LCC(計画前) - LCC(計画後)

$$\text{② LCC(計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間(改善非実施)}}$$

$$\text{③ LCC(計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間(改善実施)}}$$

[単位 千円/棟・年]

図表4-1 ライフサイクルコスト(LCC)の算出イメージ



準拠資料：「公営住宅等長寿命化計画作成指針」（平成28年8月改定 国土交通省住宅局）

銚子市営住宅長寿命化計画
令和5年3月(改定)
令和7年12月(一部変更)

銚子市 都市整備課

〒288-8601 銚子市若宮町1番地の1
電話：0479-24-8899(直通)
FAX：0479-22-3466
Email: toshi3@city.choshi.lg.jp