

神栖市公営住宅等長寿命化計画 (改定)

令和 2 年 3 月

神 栖 市

1. 計画改定の背景と目的

【計画改定の背景】

- ・本市は、現在 12 団地、37 棟、306 戸の市営住宅を管理しているが、既に耐用年数を超過している住宅が約 60%にあたる 185 戸であるなど、適切な維持管理に加えて、計画的な用途廃止及び建替えの検討を進める必要性が生じている。
- ・本市では、平成 22 年（3 月）に、修繕、改善、新設などの市営住宅等の活用手法を定め、長寿命化を目的とした長期的な維持・管理を行うべく、「神栖市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、予防保全型の維持管理による市営住宅の保全を進めてきた。
- ・平成 25 年に「インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議】」、平成 26 年に「国土交通省インフラ長寿命化計画【行動計画】（国土交通省）」が定められ、公営住宅に限定されない公共施設等（公共建築物及び土木インフラ）の維持管理を取り巻く環境が大きく変化してきている。
- ・特に、平成 28 年の「公営住宅等長寿命化計画策定指針【改定】（国土交通省）」では、公営住宅の長寿命化への取り組みを通じたライフサイクルコスト（維持管理費用）の縮減のために、以下の観点での取り組みの強化が求められている。
 - ①定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施
 - ②計画的な修繕による予防保全的管理の実施
 - ③長寿命化に資する改善事業の実施
- ・また、本市では、平成 28 年に「神栖市公共施設等総合管理計画」を定め、公共施設等（建築物及び土木インフラ）に対する 40 年間の維持管理についての方針を示しており、「神栖市公営住宅等長寿命化計画」についても、この計画との整合が求められている。

【計画改定の目的】

- ・本計画では、現在保有している市営住宅等の適切な維持管理を行うために、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、市営住宅等の状況や市営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地・住棟のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の維持管理の方針を定め、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を指すものである。
- ・また、耐用年数を超過した市営住宅については、計画的な用途廃止及び需要推計を踏まえた著しい困窮年収未満世帯へ対応するための必要な建替え戸数の算定についても定めることとする。

【計画期間】

- ・本計画は、2020 年度（令和 2 年度）から 10 年間を計画期間とするが、今後の事業の進捗状況や社会情勢、上位関連計画等における市営住宅の維持管理に関する要請等を踏まえた見直しを行うものとする。
- ・なお、計画期間内に変更を必要とする場合には、概ね 5 年ごとに見直しを実施する。

2. 市営住宅等の状況

(1) 管理数の概要

① 管理戸数の状況

- ・本市では、現在市営住宅が 12 団地 37 棟あり、合計管理戸数は 306 戸である。

※松崎住宅及び別所住宅については、令和元年度中に除却したため計画対象施設から除外

② 建設年度・構造別等の状況

- ・建設年が最も古い住宅は上新道住宅で昭和 34 年に建てられており、築 60 年経過している。
- ・建設年が最も新しいものは豊ヶ崎住宅 B 棟で平成 7 年に建てられている。
- ・構造別では耐火構造が 136 戸 (44.4%)、簡易耐火が 168 戸 (54.9%)、木造 2 戸 (0.7%) である。

表 団地の詳細

区 分	団地名	種別	構造	建築 構造 区分	建設 年度	管理戸数 (戸)	現棟数 (棟)	戸当床面積 (㎡)	住宅 タイプ	旧法種別	敷地面積 (㎡)	住所	
市営住宅	海浜第一住宅（1、2階）	一般	RC3	中 層 耐 火	S55	32	4	60.30	3K	第1種	9,999.96	南浜1-2	
	海浜第一住宅（3階）				S55	16		64.60	2LDK 3DK				
	海浜第二住宅（1、2階）	一般	RC3		中 層 耐 火	S57	32	4	63.40	3DK	第1種	9,999.94	南浜1-4
	海浜第二住宅（3階）					S57	16		58.30	3K			
	海浜第三住宅（単身高齢者用）	特別	RC3	中 層 耐 火		S60	4	2	29.10	1K		2,999.04	南浜1-8
	海浜第三住宅（単身高齢者用）					S60	2		28.93	1K			
	海浜第三住宅（車椅子専用）				S60	2	62.82		2DK				
	海浜第三住宅（一般・メゾネット）				S60	4	58.64		2DK				
	海浜第三住宅（一般・メゾネット）				S60	2	57.92		2DK				
	海浜第三住宅（一般・平間）				S60	2	61.24		2DK				
	海浜第三住宅（一般・平間）				S60	2	61.24		1LDK				
	上新道住宅	一般	木平	木造	S34	2	2	28.05	2DK	第2種	2,469.00	波崎6830	
	東町第6住宅（F）	一般	簡二	簡 易 耐 火	S42	40	5	41.25	2DK	第2種	2,974.00	波崎9572-2	
	東町第7住宅（G）				S43	40	5	41.25	2DK	第2種	3,047.00	波崎9572-2	
	東町第8住宅（H）				S44	40	5	41.25	2DK	第2種	2,986.00	波崎9572-1	
	東町第9住宅（I）				S47	16	2	41.25	2DK	第2種	1,443.00	波崎9572-1	
	東町第10住宅（J）				S48	16	2	41.25	2DK	第2種	1,915.00	波崎9572-1	
	東町第11住宅（K）				S52	16	4	54.70	3DK	第2種	986.00	波崎9572-111 波崎9572-112	
	豊ヶ崎住宅A棟（外）	一般	RC3	中 層 耐 火	H6	3	1	67.09	3DK	第2種	1,157.00	波崎9420-33	
	豊ヶ崎住宅A棟（104号）				H6	1		55.26	2DK	第1種			
	豊ヶ崎住宅A棟（103号）				H6	1		57.10	2DK	第1種			
	豊ヶ崎住宅A棟 （102・202・203・302号）				H6	4		68.66	3DK	第1種			
	豊ヶ崎住宅B棟（外）				H7	2	1	70.42	3DK	第2種	1,722.00	波崎9420-34	
	豊ヶ崎住宅B棟 （104・103・204・203・303号）				H7	5		68.66	3DK	第2種			
	豊ヶ崎住宅B棟（101号）				H7	1		58.90	2DK	第2種			
	豊ヶ崎住宅A棟 （102・105・202・205・302号）				H7	5		58.30	2DK	第2種			
市営住宅 合計					306	37	1,400			41,698			
県営住宅	土合ヶ原アパート1号棟		RC	中 層 耐 火	S49	30	1		3DK				
	土合ヶ原アパート2号棟		PC		S49	30	1		3DK				
	土合ヶ原アパート3号棟		PC		S50	30	1		3DK				
	土合ヶ原アパート4号棟		PC		S50	20	1		3DK				
	土合ヶ原アパート5号棟		PC		S50	20	1		3DK				
	土合ヶ原アパート6号棟		PC		S54	20	1		3DK				
	土合ヶ原アパート7号棟		PC		S53	20	1		3DK				
	土合ヶ原アパート8号棟		PC		S56	20	1		3DK				
	土合ヶ原アパート9号棟		PC		S54	20	1		3DK				
県営住宅 合計					210	9	2,255			60,397			

資料：神栖市(令和元年11月1日)

③立地状況

- ・海浜住宅以外の公営住宅は市南東部に集中している。



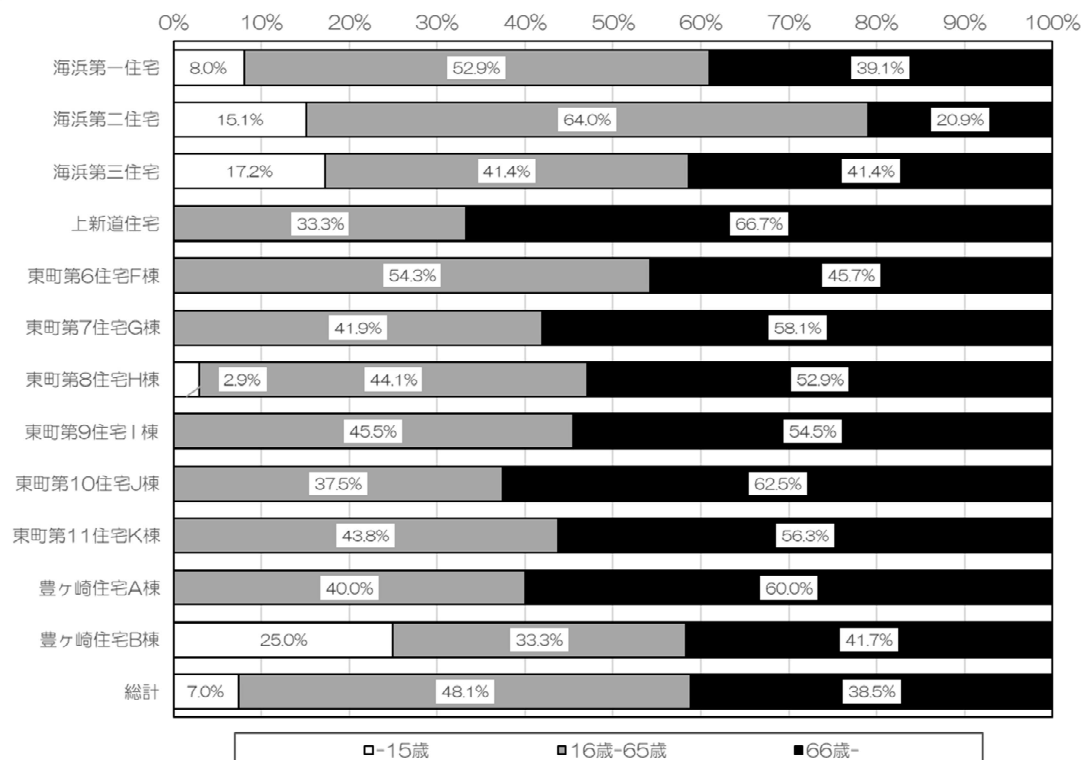
資料：神栖市公共施設等総合管理計画を一部修正

(2) 入居者の状況

①年齢別入居者の状況

- ・ 市営住宅の中で最も高齢化の進んでいる住宅は上新道住宅で高齢者率が66.7%となっている。
- ・ 高齢化率の最も低い団地は海浜第二住宅で20.9%となっている。
- ・ 65歳以上の構成比が50%以上の住宅が全8住宅ある。

図 年齢別入居者割合

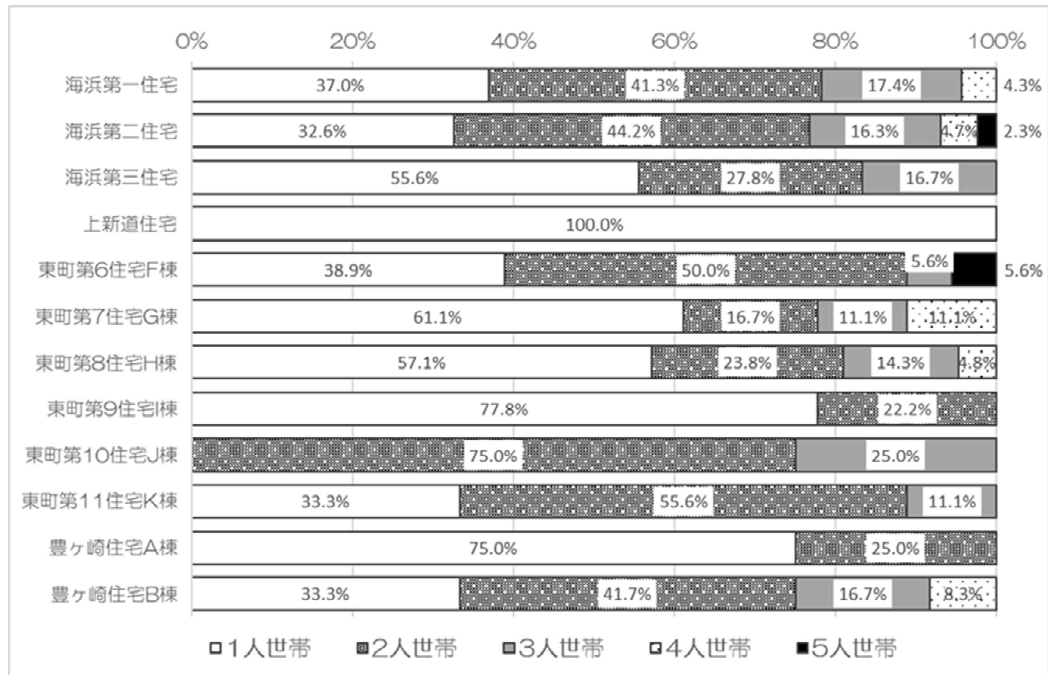


資料：神栖市（平成31年4月1日）

②入居世帯の状況

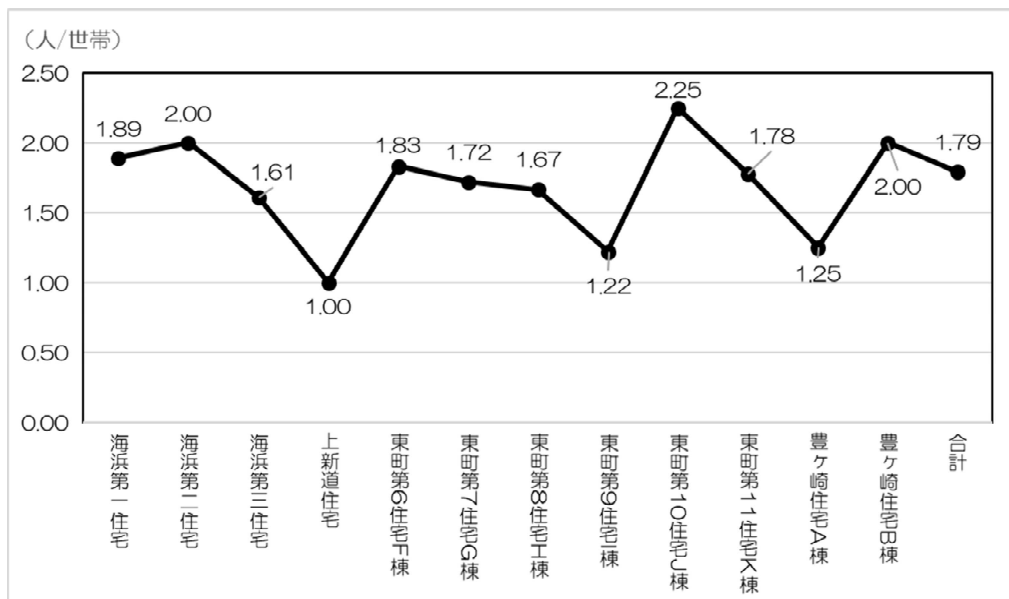
- ・入居世帯の世帯人員別の状況を見ると、12 住宅中 6 住宅で 1 人世帯が 40%以上となっている。
- ・住宅別の世帯人員数の平均で見ると、12 住宅中 9 住宅は 2 人を下回っている。

図 世帯人員別世帯数（住棟別）



資料：神栖市（平成31年4月1日）

図 世帯人員別世帯数（住棟別）

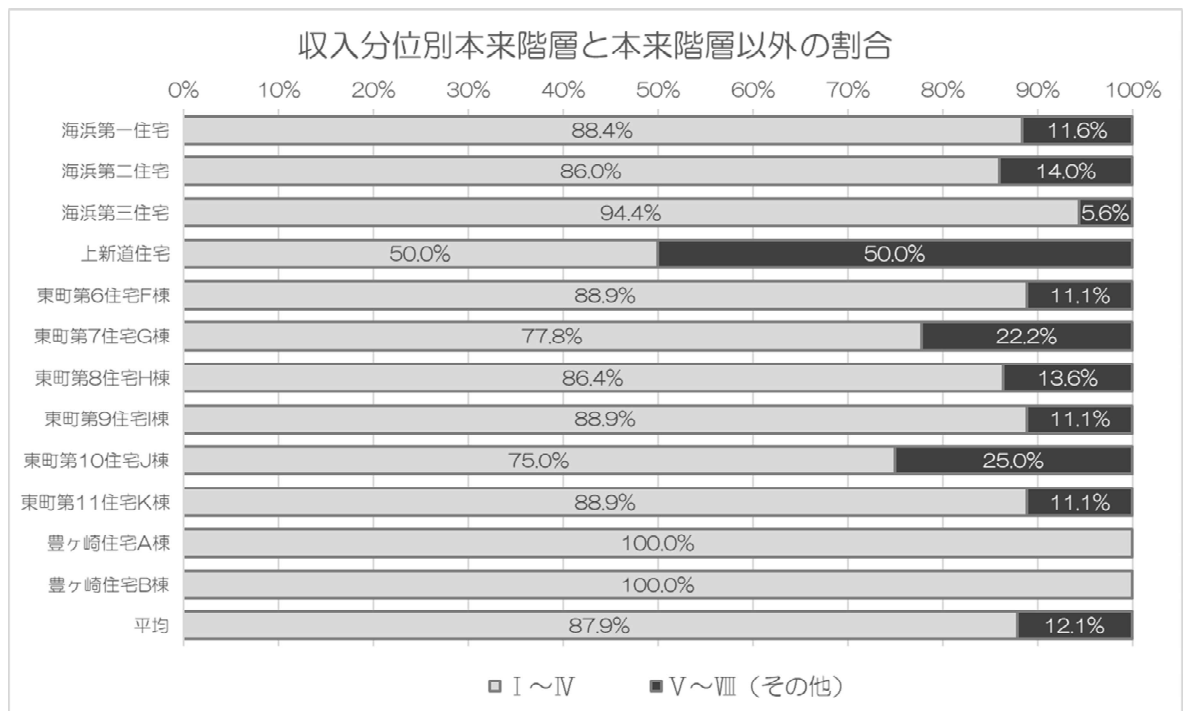


資料：神栖市（平成31年4月1日）

③収入分位の状況

- 市営住宅では入居者の家賃算定等にあたって月収の区分を収入に応じて第Ⅰ位から第Ⅷ位までの8段階に区分している。そして、第Ⅳ分位以下までが入居時の入居資格となっている。
- 市営住宅入居者の収入分位をみると、本来階層（収入分位Ⅳまで）が87.9%、本来階層以外（収入分位Ⅴ以上）が12.1%となっている。
- 本来階層世帯比率の最も高い市営住宅は豊ヶ崎住宅A、B棟の2住宅で100.0%、最も低い住宅は上新道住宅で50.0%となっている。

図 本来階層と本来階層以外の割合



資料：神栖市（平成31年4月1日）

表 収入分位別世帯数（住棟別）

団地名			区分	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	収入分位（分位中の算用数字の単位は千円）									合計	
						I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	その他		
						104以下	104～ 123以下	123～ 139以下	139～ 158以下	158～ 186以下	186～ 214以下	214～ 259以下	259以上	その他		
世帯数	1	海浜第一住宅	世帯数	48	43	28	2	4	4	3	0	2	0	0	43	
			裁量戸数	23	25	17	1	3	2	2	0	0	0	0	25	
	2	海浜第二住宅	世帯数	48	43	28	8	0	1	1	2	3	0	0	43	
			裁量戸数	15	16	14	1	0	0	1	0	0	0	0	16	
	3	海浜第三住宅	世帯数	18	18	14	0	1	2	0	0	1	0	0	18	
			裁量戸数	9	10	9	0	0	0	0	0	1	0	0	10	
	4	上新道住宅	世帯数	2	2	1	0	0	0	0	1	0	0	0	2	
			裁量戸数	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
	5	東町第6住宅F棟	世帯数	40	18	16	0	0	0	1	0	1	0	0	18	
			裁量戸数	10	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	10	
	6	東町第7住宅G棟	世帯数	40	18	13	0	0	1	3	0	0	0	0	18	
			裁量戸数	10	12	10	0	0	0	2	0	0	0	0	12	
	7	東町第8住宅H棟	世帯数	40	22	18	0	0	1	0	1	0	1	1	22	
			裁量戸数	8	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	8	
	8	東町第9住宅I棟	世帯数	16	9	6	0	0	2	0	0	1	0	0	9	
			裁量戸数	6	6	5	0	0	1	0	0	0	0	0	6	
	9	東町第10住宅J棟	世帯数	16	4	2	0	0	1	0	0	0	0	0	4	
			裁量戸数	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
	10	東町第11住宅K棟	世帯数	16	9	6	0	1	1	0	0	1	0	0	9	
			裁量戸数	3	4	3	0	0	0	0	0	1	0	0	4	
	11	豊ヶ崎住宅A棟	世帯数	9	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	8	
			裁量戸数	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	6	
	12	豊ヶ崎住宅B棟	世帯数	13	12	9	2	1	0	0	0	0	0	0	12	
			裁量戸数	8	8	5	2	1	0	0	0	0	0	0	8	
	合計			世帯数	306	206	149	12	7	13	8	4	9	1	3	206
	合計			裁量戸数	100	107	89	4	4	3	5	0	2	0	0	107
構成比 (%)	1	海浜第一住宅	世帯数	48	43	65.1%	4.7%	9.3%	9.3%	7.0%	0.0%	4.7%	0.0%	0.0%	100.0%	
			裁量戸数	23	23	68.0%	4.0%	12.0%	8.0%	8.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	2	海浜第二住宅	世帯数	48	43	65.1%	18.6%	0.0%	2.3%	2.3%	4.7%	7.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
			裁量戸数	15	15	87.5%	6.3%	0.0%	0.0%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	3	海浜第三住宅	世帯数	18	18	77.8%	0.0%	5.6%	11.1%	0.0%	0.0%	5.6%	0.0%	0.0%	100.0%	
			裁量戸数	9	9	90.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	4	上新道住宅	世帯数	2	2	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
			裁量戸数	1	1	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	5	東町第6住宅F棟	世帯数	40	18	88.9%	0.0%	0.0%	0.0%	5.6%	0.0%	5.6%	0.0%	0.0%	100.0%	
			裁量戸数	10	10	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	6	東町第7住宅G棟	世帯数	40	18	72.2%	0.0%	0.0%	5.6%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	5.6%	100.0%	
			裁量戸数	10	10	83.3%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	7	東町第8住宅H棟	世帯数	40	22	81.8%	0.0%	0.0%	4.5%	0.0%	4.5%	0.0%	4.5%	4.5%	100.0%	
			裁量戸数	8	8	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	8	東町第9住宅I棟	世帯数	16	9	66.7%	0.0%	0.0%	22.2%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	100.0%	
			裁量戸数	6	6	83.3%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	9	東町第10住宅J棟	世帯数	16	4	50.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	100.0%	
			裁量戸数	1	1	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	10	東町第11住宅K棟	世帯数	16	9	66.7%	0.0%	11.1%	11.1%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	100.0%	
			裁量戸数	3	3	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	11	豊ヶ崎住宅A棟	世帯数	9	8	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
			裁量戸数	6	6	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	12	豊ヶ崎住宅B棟	世帯数	13	12	75.0%	16.7%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
			裁量戸数	8	8	62.5%	25.0%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	合計			世帯数	210	370	72.3%	5.8%	3.4%	6.3%	3.9%	1.9%	4.4%	0.5%	1.5%	100.0%
	合計			裁量戸数	111	164	83.2%	3.7%	3.7%	2.8%	4.7%	0.0%	1.9%	0.0%	0.0%	100.0%

資料：住宅政策課（平成30年3月31日時点）

(3) 空き家の状況

- ・市営住宅 306 戸のうち空家が 89 戸で空家となっているが、上新道住宅、東町第 7～11 住宅については、老朽化が進行していることから空家が発生しても募集を停止しているため、実質的な空家はない。
- ・空家については、退去時に順次工事を行い、あらかじめ行った抽選により入居案内を行っている。

表 空家の状況

	団地名	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	空家 (戸)	空家率 (%)	備考
1	海浜第一住宅	48	46	0	0.0%	
2	海浜第二住宅	48	43	0	0.0%	
3	海浜第三住宅	18	18	0	0.0%	
4	上新道住宅	2	2	0	0.0%	募集停止
5	東町第 6 住宅	40	18	22	55.0%	募集停止
6	東町第 7 住宅	40	18	22	55.0%	募集停止
7	東町第 8 住宅	40	21	19	47.5%	募集停止
8	東町第 9 住宅	16	9	7	43.8%	募集停止
9	東町第 10 住宅	16	4	12	75.0%	募集停止
10	東町第 11 住宅	16	9	0	0.0%	募集停止
11	豊ヶ崎住宅 A 棟	9	8	0	0.0%	
12	豊ヶ崎住宅 B 棟	13	12	0	0.0%	
合計		306	208	89	29.1%	

資料：神栖市（令和元年6月1日）

(4) 空き家の応募の状況

①応募倍率の状況

- 平成 30 年度の応募状況は、申込者数 25 人、入居者数 8 人であり、応募倍率は 3.13 倍となっている。

表 平成 30 年度の応募倍率の状況

申込者数	入居者数	応募倍率
25 人	8 人	3.13 倍

資料：神栖市（平成31年4月1日）

②収入超過者・高額所得者に対する取組状況

- 収入超過者については、収入超過者認定及びそれに伴う明渡し努力義務が課せられていることを明記した通知書を送付している。
- 高額所得者については、期限を定めてその入居している住宅の明渡し請求を行うこととしている。

(5) 過去の修繕・改善の実施状況

- 神栖市の市営住宅については、改善事業に該当する事業としては外壁改修・屋根改修・給水管・污水管・給水ポンプに関する事業が実施されている。
- なお、これらの工事以外には退去時の修繕、玄関扉の交換等への取り組みが行われている。

	団地	実施年度
外壁改修	海浜第一住宅（A～D） 海浜第二住宅（E～H） 海浜第三住宅（I・J）	H16・17・18・19 H20・21・22・24 H20
屋根防水 （一部修繕）	豊ヶ崎住宅（B）	H26
給水管	海浜第一住宅（A～D） 海浜第二住宅（E～H） 海浜第三住宅（I・J）	H27 H23 H30
污水管	海浜第一住宅（A～D） 海浜第二住宅（E～H）	H27 H27
給水ポンプ	海浜第一住宅（A～D） 海浜第二住宅（E～H） 海浜第三住宅（I・J）	H24 実施年不明であるが近年更新済 実施年不明であるが近年更新済

(6) 現地調査の結果概要

- 平成31年4月に実施した外観目視による現地調査の結果を踏まえ、計画期間内での修繕及び改善の対応が必要と考えられる劣化状況を整理する。
- なお、現地調査の結果から、避難経路の確保、防火区画の確保等の法適合の状況については問題ないことを確認した。

■ 現地調査の結果概要

No	市営住宅名	棟 番 号	戸 数	階 数 (地 階)	建 築 年 度	西 暦	構 造	耐 用 年 限	R2 年 度 に お け る 経 過 年 数	住 棟	住 棟																						外 構	設 備																	
											居 住 性 確 保				福 祉 対 応				安 全 性 の 確 保				長 寿 命 化				他	敷 地 内 バ リ ア フ リ ー	給 水 ・ 排 水 ポ ン プ	高 架 水 槽																					
											給 湯 設 備 (2 点・3 点)	浴 室 防 水	結 露	雨 漏 り 跡	住 戸 内 の 段 差	住 戸 内 手 す り	浴 槽 高 齢 対 応	便 器 高 齢 対 応・ 洋 式 便 器	流 し 台・ 洗 面 台	廊 下・ 階 段 手 す り	廊 下・ フ ロ ア	既 設 フ ロ ッ ク	バ ル コ ニ ー ア ル ミ 化	落 下 防 止 柵 の ア ル ミ 化	開 口 部 の ア ル ミ サ ッ タ	耐 震 性・ 耐 震 診 断					二 方 向 逃 難	防 火 区 画		爆 裂 等	外 壁	屋 上・ 屋 根	給 水 管	汚 水 管	バ ル コ ニ ー												
1	海浜第一住宅	A	12	3	S55	1980	中耐	70	40	30	・	・	・	・	・	・	・	・	・	○	×	○	○	○	○	○	△	H18	○	H27	H27	○	○	○	H24	—															
		B	12	3	S55	1980	中耐	70	40	30	×	○	○	○	×	×	×	×	○	×	×	○	○	○	○	○	○	H16	○	H27	H27	△	○	○	H24	—															
		C	12	3	S55	1980	中耐	70	40	30	・	・	・	・	・	・	・	・	・	○	×	○	○	○	○	○	○	H17	○	H27	H27	○	○	○	H24	—															
		D	12	3	S55	1980	中耐	70	40	30	・	・	・	・	・	・	・	・	・	○	×	○	○	○	○	○	○	H19	○	H27	H27	○	○	○	H24	—															
2	海浜第二住宅	E	12	3	S57	1982	中耐	70	38	32	・	・	・	・	・	・	・	・	・	×	×	○	○	○	○	○	○	H20	○	H23	H27	○	○	○	近年更新済み	—															
		F	12	3	S57	1982	中耐	70	38	32	×	○	○	○	×	×	×	×	○	×	×	○	○	○	○	○	○	H21	○	H23	H27	○	○	○		—															
		G	12	3	S57	1982	中耐	70	38	32	・	・	・	・	・	・	・	・	・	×	×	○	○	○	○	○	○	H22	○	H23	H27	○	○	○		—															
		H	12	3	S57	1982	中耐	70	38	32	・	・	・	・	・	・	・	・	・	×	×	○	○	○	○	○	○	H24	○	H23	H27	○	○	○		—															
3	海浜第三住宅	I	9	3	S60	1985	中耐	70	35	35	・	・	・	・	・	・	・	・	○	×	○	○	○	○	○	○	H20	○	H30	×	○	○	○	—																	
		J	9	3	S60	1985	中耐	70	35	35	・	・	・	・	・	・	・	・	・	○	×	○	○	○	○	△	H20	○	H30	×	○	○	○	—																	
4	上新道住宅		1	1	S34	1959	木平	30	61	超過	耐用年数超過のため現地調査の対象外																																								
			1	1	S34	1959	木平	30	61	超過	耐用年数超過のため現地調査の対象外																																								
5	東町第6住宅	F	40	2	S42	1967	簡二	45	53	超過	耐用年数超過のため現地調査の対象外																																								
6	東町第7住宅	G	40	2	S43	1968	簡二	45	52	超過	耐用年数超過のため現地調査の対象外																																								
7	東町第8住宅	H	40	2	S44	1969	簡二	45	51	超過	耐用年数超過のため現地調査の対象外																																								
8	東町第9住宅	I	16	2	S47	1972	簡二	45	48	超過	耐用年数超過のため現地調査の対象外																																								
9	東町第10住宅	J	16	2	S48	1973	簡二	45	47	超過	耐用年数超過のため現地調査の対象外																																								
10	東町第11住宅	K	16	2	S52	1977	簡二	45	43	2	計画期間内に耐用年数を超過するため現地調査の対象外																																								
11	豊ヶ崎住宅	A	9	3	H6	1994	中耐	70	26	44	×	○	○	○	×	○	○	×	○	○	×	○	○	—	○	○	○	○	×	△	・	・	・	・	○	○	—	・	—												
		B	13	3	H7	1995	中耐	70	25	45	・	・	・	・	・	・	・	・	・	○	×	○	—	○	○	○	○	×	△	H26 修繕	・	・	・	・	○	○	—	・	—												

- : 計画期間内に確実な工事の実施が必要な箇所
 : 計画期間内に工事実施を行うべき劣化が確認される箇所
 : 計画期間内における工事実施が望ましい箇所
 : 劣化は見られないが、改善事業の必要性を検討すべき箇所
- : 問題が無いと考えられる箇所
 △ : 軽微な劣化が見受けられる箇所
 × : 財政的な余裕があれば改善を行う事が望ましい箇所
 — : 調査項目が存在していない箇所
 ・ : 現地確認ができなかった箇所
 H●● : 改善事業実施

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・市営住宅ストックの適切なマネジメントを行う基盤として、ストックの状況を的確に把握しデータとして管理することが重要となることから、以下の方針に基づき、適切な維持管理を推進する。

①ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）の方針

- ・全ての市営住宅について、毎年「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」の日常点検チェックリストによるストックの状況把握を行う。
- ・また、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。

②修繕の実施方針

- ・定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施する。

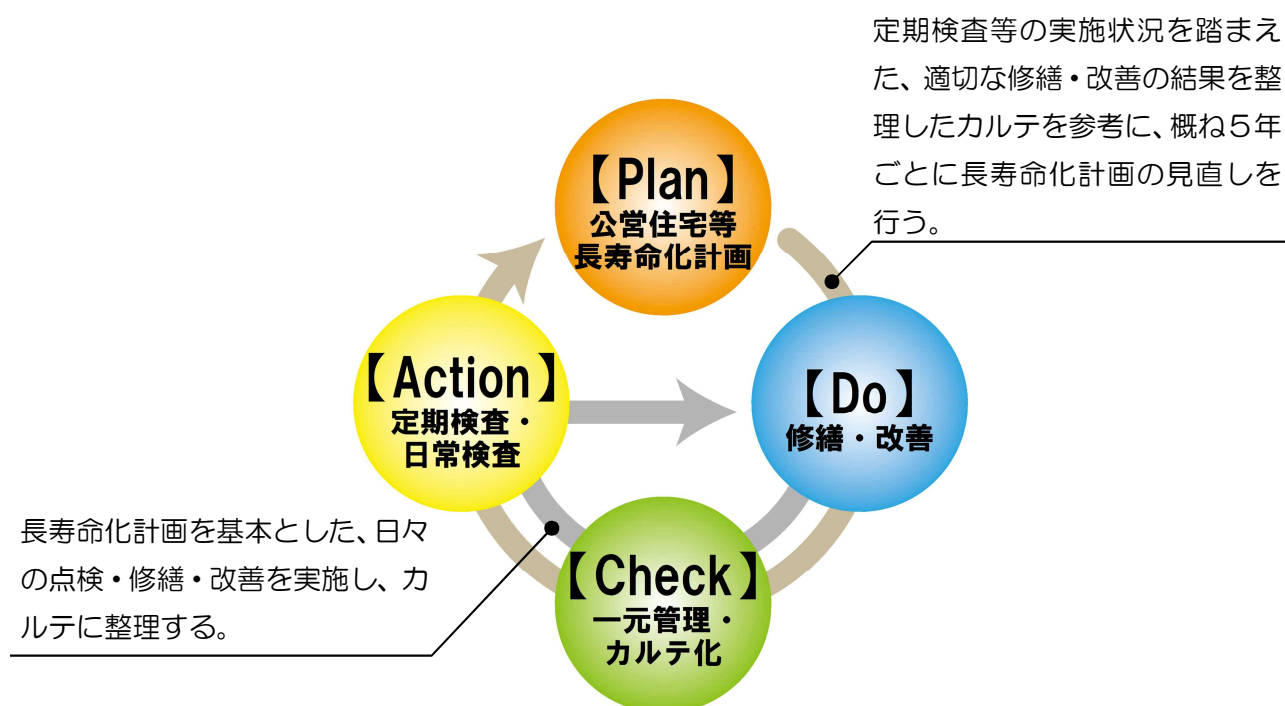
③データ管理に関する方針

- ・定期点検結果及び日常点検結果、修繕・改善履歴は、担当課においてカルテ化して管理し、次回点検時の活用及び本計画の見直し時等に活用するものとする。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐため、建替えを基本とする短いサイクルでの更新ではなく、市営住宅の安全性を確保するとともに、予防保全を充実させ、長寿命化を図るものとする。
- ・そのため、ストックの的確な現状把握を行い、適切な時期に修繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を図るための改善等、長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

■「長寿命化に関する基本方針」に基づく PDCA サイクルの維持管理



4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

- ・本計画の対象は、令和2年4月1日時点で維持管理を行っている全ての市営住宅とする。

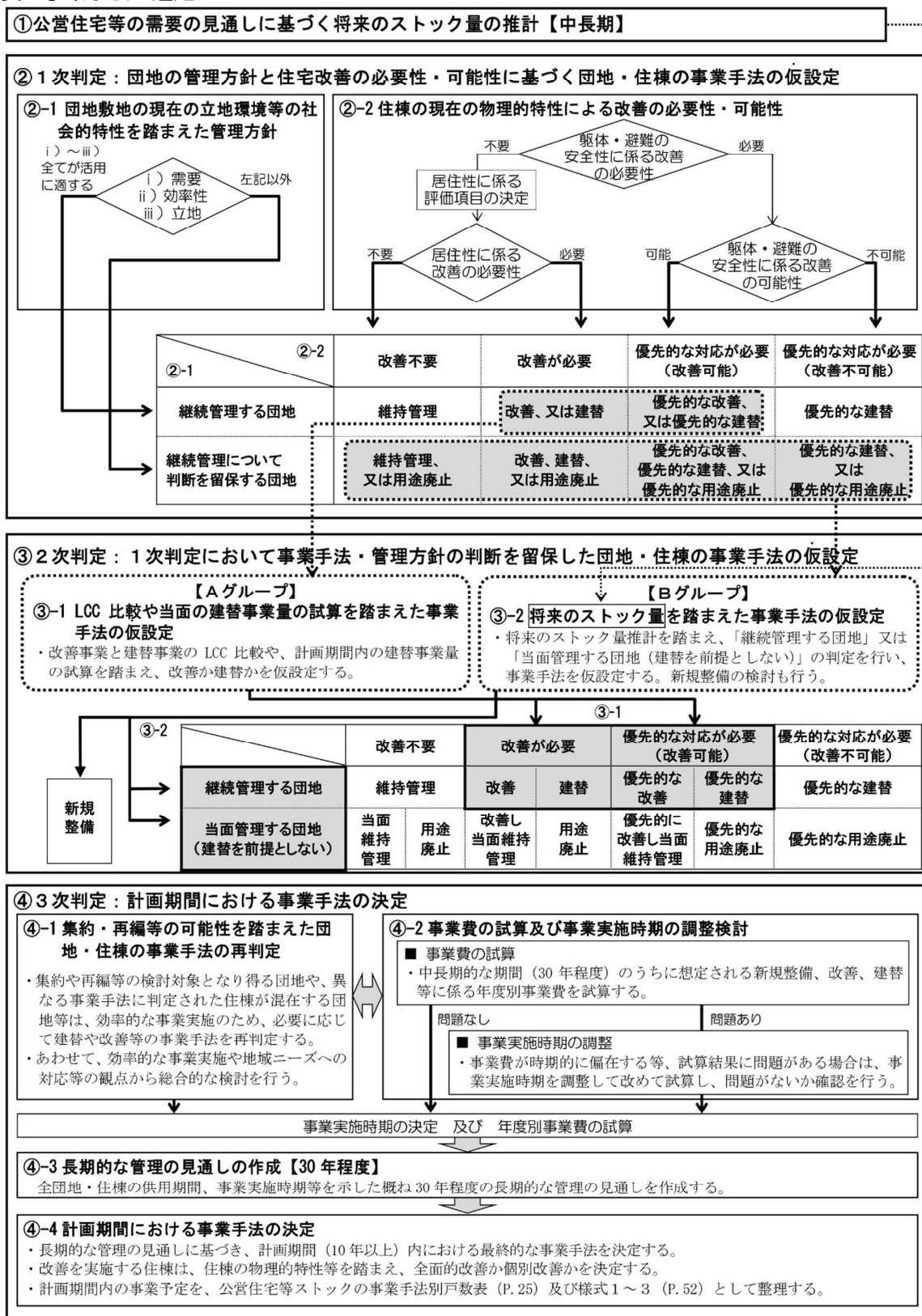
表 計画の対象となる市営住宅等

	戸数	棟数	建設年度
①海浜第一住宅	48	4	S55
②海浜第二住宅	48	4	S57
③海浜第三住宅	18	2	S60
④上新道住宅	2	2	S34
⑤東町第6住宅(F)	40	5	S42
⑥東町第7住宅(G)	40	5	S43
⑦東町第8住宅(H)	40	5	S44
⑧東町第9住宅(I)	16	2	S47
⑨東町第10住宅(J)	16	2	S48
⑩東町第11住宅(K)	16	4	S52
⑪豊ヶ崎住宅A棟	9	1	H6
⑫豊ヶ崎住宅B棟	13	1	H7
合計	306	37	

2 事業手法の選定フロー

- ・事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施する。

表 事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）

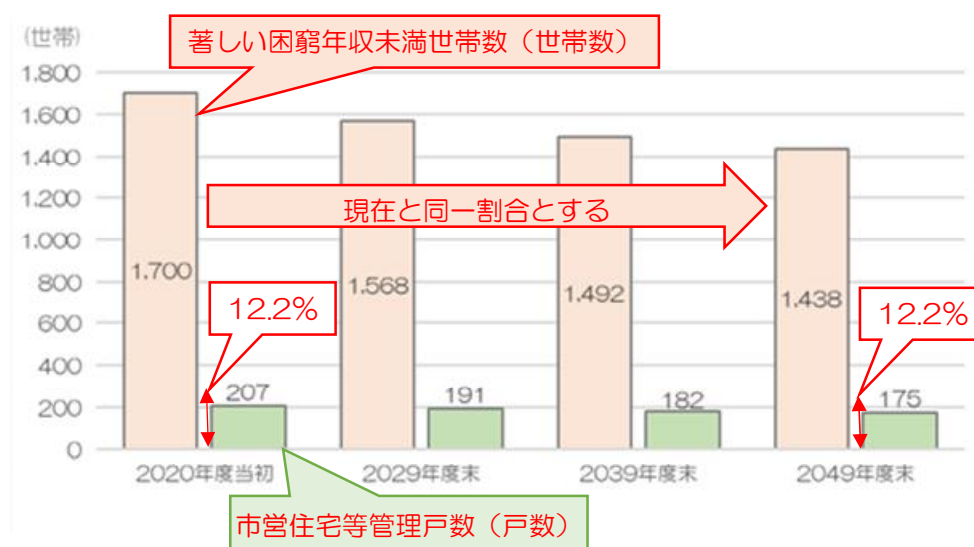
(2) 市営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストックの量の推計（中長期）

- 計画初年度（2020 年当初）の市営住宅の管理戸数は 306 戸であるが、海浜第一～三住宅及び豊ヶ崎住宅 A・B 棟以外は募集停止を行っており、平成 31 年 4 月 1 日現在で管理を行っている住戸は、223 戸となる。
- また、市営住宅の適正な管理を考えることを考えると、この 5 年間で空き家募集を行ったが入居が出来なかった 18 世帯を加えつつ、平成 31 年 4 月 1 日現在に市営住宅に入居しているが本来は住宅セーフティネットの対象ではない生活保護世帯（15 世帯）、収入超過者（18 世帯）、高額所得者（1 世帯）を除いた 207 戸が計画初年度における基準となる管理戸数と設定する。

■計画初年度の基準となる管理戸数

総管理戸数（募集停止住戸含む）	306	戸…a
募集停止住戸数	83	戸…b
継続管理住戸数（募集対象住戸数及び入居者のいる住戸数）	223	戸…c
過去5年間の応募したが入居できなかった世帯数の平均	18	世帯…d
市営住宅に入居している生活保護世帯	15	世帯…e
収入超過世帯	18	世帯…f
高額所得世帯	1	世帯…g
計画初年度の基準となる管理戸数	207	戸…c+d-e-f-g

- そして、著しい困窮年収未満世帯数のうち、市営住宅に入居する世帯数の割合が将来においても現在と同一とすると、2029 年度末で 191 戸、2039 年度末で 182 戸、2049 年度末における適正な市営住宅等の管理戸数は **175 戸**（現在から 138 戸減少）と推計する。
- なお、この管理戸数は、「神栖市公共施設等総合管理計画」の 40 年間で 22.6%の維持管理コストの縮減目標を満たすものである。



(3) 中長期的な管理の見通し

- ・各団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の中長期的な管理の見通しを示す。

表 中長期の管理戸数の見通し

	2019 年	2020 年- 2029 年	2030 年- 2039 年	2040 年- 2049
海浜第一住宅	48 戸	個別改善	維持管理	維持管理
海浜第二住宅	48 戸	個別改善	維持管理	維持管理
海浜第三住宅	18 戸	維持管理	個別改善	維持管理
上新道住宅	2 戸	建替	—	—
東町第 6 住宅 F 棟	40 戸	建替	維持管理	個別改善
東町第 7 住宅 G 棟	40 戸	建替	維持管理	個別改善
東町第 8 住宅 H 棟	40 戸	建替	維持管理	個別改善
東町第 9 住宅 I 棟	16 戸	建替	維持管理	個別改善
東町第 10 住宅 J 棟	16 戸	建替	維持管理	個別改善
東町第 11 住宅 K 棟	16 戸	建替	維持管理	個別改善
豊ヶ崎住宅 A 棟	9 戸	個別改善	維持管理	個別改善
豊ヶ崎住宅 B 棟	13 戸	個別改善	維持管理	個別改善
合計 管理 戸数	東町住宅の 建替え戸数 50 戸の場合	306 戸	186 戸	186 戸
需要推計から導かれ る管理戸数		306 戸	191 戸	182 戸

●不足戸数への対応の考え方

- ・中長期的な管理の見通しの計画最終年である 2049 年度末においては、東町住宅の建替え戸数を 50 戸とした場合、必要とされる管理戸数を満たすが、本計画の最終年度である 2029 年度末においては、需要推計から導かれる管理戸数を満たさない。
- ・ただし、東町住宅の建替え戸数を増やしてしまうと、30 年後には需要に対して必要以上の管理戸数となり、維持管理に関する負担が大きくなることから、必要に応じて直接供給以外の手法を活用した対応を検討すること考えられる。

【対応策】

- ・民間賃貸住宅の登録制度・借上公営住宅（一定期間の民間賃貸住宅の借り上げ）・家賃補助などの手法の検討。

(4) 計画期間における事業手法の決定

- ・計画期間における事業手法は以下の通りとする。

	計画期間内における維持管理等の考え方	事業手法
海浜第一住宅	長寿命化型工事（外壁改修及び屋上防水改修）等の改善事業及び退去時修繕を実施	個別改善
海浜第二住宅		
豊ヶ崎住宅 A 棟		
豊ヶ崎住宅 B 棟		
海浜第三住宅	退去時及び劣化箇所の修繕を実施	維持管理
東町第 6 住宅 F 棟	中長期的な観点に基づく推計結果で導かれた管理戸数の建替え（50 戸程度）を実施 ※令和元年度に用途廃止を行った別所住宅及び松崎住宅の従前入居者の戻り入居についても想定	建替
東町第 7 住宅 G 棟		
東町第 8 住宅 H 棟		
東町第 9 住宅 I 棟		
東町第 10 住宅 J 棟		
東町第 11 住宅 K 棟		
上新道住宅		

(5) 団地別・住棟別事業手法の選定

- ・公営住宅等長寿命化計画の策定指針（H28.8）にのっとり、行った判定の結果、計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとする。

■市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
市営住宅等管理戸数	136戸	186戸	186戸
うち市営住宅等	136戸	186戸	186戸
うち特公賃住宅	0戸	0戸	0戸
うち定住促進住宅	0戸	0戸	0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	136戸	186戸	186戸
うち計画修繕対応戸数	114戸	90戸	68戸
うち改善事業予定戸数	22戸	96戸	118戸
個別改善事業予定戸数	22戸	96戸	118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	50戸	50戸
・用途廃止予定戸数	170戸	0戸	170戸

5. 点検の実施方針

- ・国は、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしている。
- ・本市においても、全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施する。毎年「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」の日常点検チェックリストを活用した、ストックの状況把握を行う。
- ・日常点検は、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。
- ・不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行うものとする。
- ・定期点検の結果や日常点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していく。

6. 計画修繕の実施方針

（1）修繕項目と周期

- ・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、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、修繕周期等を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要である。

（2）計画修繕の実施方針

- ・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、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の計画修繕の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要である。そのため、修繕項目と周期に基づき、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、屋上防水や外壁塗装等、予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行い、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施する。なお、屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図るものとする。
- ・修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施する。
- ・用途廃止対象住棟や建替予定住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。
- ・修繕の内容は、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データを蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

7. 改善事業の実施方針

- ・計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。なお、改修を行う場合には、改修実施の前年度に改修設計を行う。

(1) 福祉対応型

- ・市営住宅の入居者の4割弱が65歳以上の高齢者であることから、階段室の手すりの設置を行う。

【改善事業の実施内容】

- ・階段室の手すりの設置

(2) 長寿命化型

- ・一定の居住性や安全性が確保されており、長期的な活用を図る住棟において、市営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化の観点から、予防保全的な改善を行う。

【改善事業の実施内容】

- ・外壁改修
- ・屋上の耐久性向上（屋上防水改修）
- ・給水ポンプ交換※

※給水ポンプについては、一般社団法人ベターリビングの優良住宅部品（BL部品）と同程度の性能基準を満たすものとする。

【参考：優良住宅部品（BL部品）について】

- ・一般財団法人ベターリビングでは、以下のすべての要件に適合する住宅部品をBL部品として認定しており、「耐久性、維持性に優れたもの」は長寿命化型改善の要件を満たすことから、改善事業（安全性確保以外）に位置付ける。

■優良住宅部品（BL部品）の認定の要件（以下の①～⑤の全ての要件に適合）

- ① 機能に優れ、快適な居住環境を提供できるものであること
- ② 安全性が優れたものであること
- ③ 耐久性、維持性が優れたものであること
- ④ 適切な施工が担保されているものであること
- ⑤ 確実な供給、品質保証及び維持管理サービスが提供できるものであること

■長寿命化型改善の定義（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H21.3）」より）

- ・従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- ・従前の仕様等と比して躯体への影響が軽減されるものであること。
- ・従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

※全てに該当する必要はなく、いずれかの項目に該当すること

8. 建替事業等の実施方針

- ・東町住宅の建替えは、令和2年4月1日で管理を行う東町住宅及び上新道住宅、令和元年度に取り壊した別所住宅及び松崎住宅の4住宅の集約建替えとする。
- ・現在の入居者に対しては、説明会・個別相談等の丁寧な説明を行い、市営住宅の建替えに対する十分な理解を得る取り組みを行う。また、工事期間については、移転先物件の家賃上昇分の負担を行うなど入居者の急激な家賃上昇に対する軽減措置を行うこととする。
- ・なお、入居用件を満たさなくなった入居者の民間賃貸住宅への転出など、真に住宅に困窮する世帯への住宅セーフティネット機能としての市営住宅の役割を果たすための取り組みについても、合わせて実施する。

【東町住宅の建替えスケジュール（案）】

	東町住宅の建替え関連	入居者関連
令和2年度	・基本構想	・入居者に対する説明会
令和3年度	・基本設計及び実施設計	・入居者の退去
令和4年度	・市営住宅解体・除去（令和4年度） ・市営住宅建替工事	・再入居までの期間は民間賃貸住宅等への仮移転
令和5年度		
令和6年度		
令和7年度	—	・再入居

9. 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 茨城県 神栖市

住宅の区分： 特定公共 地価賃 (公表価格) 公営住宅 賃貸住宅 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/ 棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
海浜第一住宅	A	12	中耐	S55		R2							外壁改修 (長寿命化)				785	改善事業実施の前年 度に改修設計を実施
													屋上防水 (長寿命化)					
													手すり設置 (福祉対応型)					
	B	12	中耐	S55		R2							外壁改修 (長寿命化)				785	改善事業実施の前年 度に改修設計を実施
													屋上防水 (長寿命化)					
													手すり設置 (福祉対応型)					
	C	12	中耐	S55		R2								外壁改修 (長寿命化)			764	改善事業実施の前年 度に改修設計を実施
													屋上防水 (長寿命化)					
														外壁改修 (長寿命化)				
	D	12	中耐	S55		R2								外壁改修 (長寿命化)			764	改善事業実施の前年 度に改修設計を実施
														屋上防水 (長寿命化)				
														外壁改修 (長寿命化)				

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 茨城県 神栖市

住宅の区分： 特定公共 地域型
公営住宅 賃貸住宅 (公営供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 (千円/ 棟・年)	備考				
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11							
海浜第二住宅	E	12	中耐	S57		R2											外壁改修 (長寿命化)		899	改善事業実施の前年 度に改修設計を実施			
																						屋上防水 (長寿命化)	
																						手すり設置 (福祉対応型)	
	F	12	中耐	S57		R2											外壁改修 (長寿命化)		899	改善事業実施の前年 度に改修設計を実施			
																						屋上防水 (長寿命化)	
																						手すり設置 (福祉対応型)	
	G	12	中耐	S57		R2											外壁改修 (長寿命化)		899	改善事業実施の前年 度に改修設計を実施			
																						屋上防水 (長寿命化)	
																						手すり設置 (福祉対応型)	

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 茨城県 神栖市

住宅の区分： 特定公共 地域費 特定公共 賃貸住宅（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
海浜第二住宅	H	12	中耐	S57		R2										外壁改修 (長寿命化)	908	改善事業実施の前年 度に改修設計を実施
																屋上防水 (長寿命化)		
																手すり設置 (福祉対応型)		
豊ヶ崎住宅	A	9	中耐	H6		R2		外壁改修 (長寿命化)									657	改善事業実施の前年 度に改修設計を実施
								屋上防水 (長寿命化)										
								給水ポンプ 交換 (長寿命 化)										
	B	13	中耐	H7		R2		外壁改修 (長寿命化)									1,040	改善事業実施の前年 度に改修設計を実施
								屋上防水 (長寿命化)										
								給水ポンプ 交換 (長寿命 化)										

【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：茨城県 神栖市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
東町第6住宅	F	40	簡二	S42			R6	140,557	■スケジュール案 R3年設計 R4年解体 R4～6年建設
東町第7住宅	G	40	簡二	S43					
東町第8住宅	H	40	簡二	S44					
東町第9住宅	I	16	簡二	S47					
東町第10住宅	J	16	簡二	S48					
東町第11住宅	K	16	簡二	S52					
上新道住宅		2	RC	S34					R6年解体

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- ・ 策定指針におけるライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方に基づき、新規整備及び建替事業を実施する市営住宅等についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する市営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

■建替事業のライフサイクルコスト

団地名	住棟 番号	建設年度	住戸数	ライフサイクルコ スト (円/棟・年)
東町住宅		令和 6 年	50 戸	140,556,950

■ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟 番号	建設年度	住戸数	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
海浜第一住宅	A	昭和 55 年	12 戸	784,934
海浜第一住宅	B	昭和 55 年	12 戸	784,934
海浜第一住宅	C	昭和 55 年	12 戸	763,660
海浜第一住宅	D	昭和 55 年	12 戸	763,660
海浜第二住宅	E	昭和 57 年	12 戸	898,801
海浜第二住宅	F	昭和 57 年	12 戸	898,801
海浜第二住宅	G	昭和 57 年	12 戸	898,801
海浜第二住宅	H	昭和 57 年	12 戸	907,622
豊ヶ崎住宅	A 棟	平成 6 年	9 戸	656,688
	B 棟	平成 7 年	13 戸	1,039,505