

木更津市営住宅長寿命化計画改定

概要版

平成 25 年 2 月 策定

平成 31 年 3 月 改定

木 更 津 市

【 目 次 】

第1章 市営住宅長寿命化計画の目的等	1
1-1 目的	1
1-2 計画期間	1
1-3 計画の位置づけ	1
第2章 住宅等の状況	2
2-1 市営住宅の状況	2
2-2 本市の住宅事情	4
第3章 上位・関連計画における住宅施策	4
第4章 長寿命化に関する基本方針	5
4-1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	5
4-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	5
第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	5
5-1 長寿命化計画に位置づける対象住宅	5
5-2 団地別・住棟別状況の把握（団地カルテ・住棟カルテ）	5
5-3 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）	6
5-4 長期的な管理の見通しの作成	8
5-5 計画期間における事業手法の決定	8
第6章 点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針	9
6-1 点検の実施方針	9
6-2 計画修繕の実施方針	9
6-3 改善事業の実施方針	9
6-4 建替事業の実施方針	10
第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧	10
第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果	12
第9章 建替、民間借上げ、家賃補助費用の比較検討	12
9-1 他都市の事例	12
9-2 費用の比較検討	12

第1章 市営住宅長寿命化計画の目的等

1-1 目的

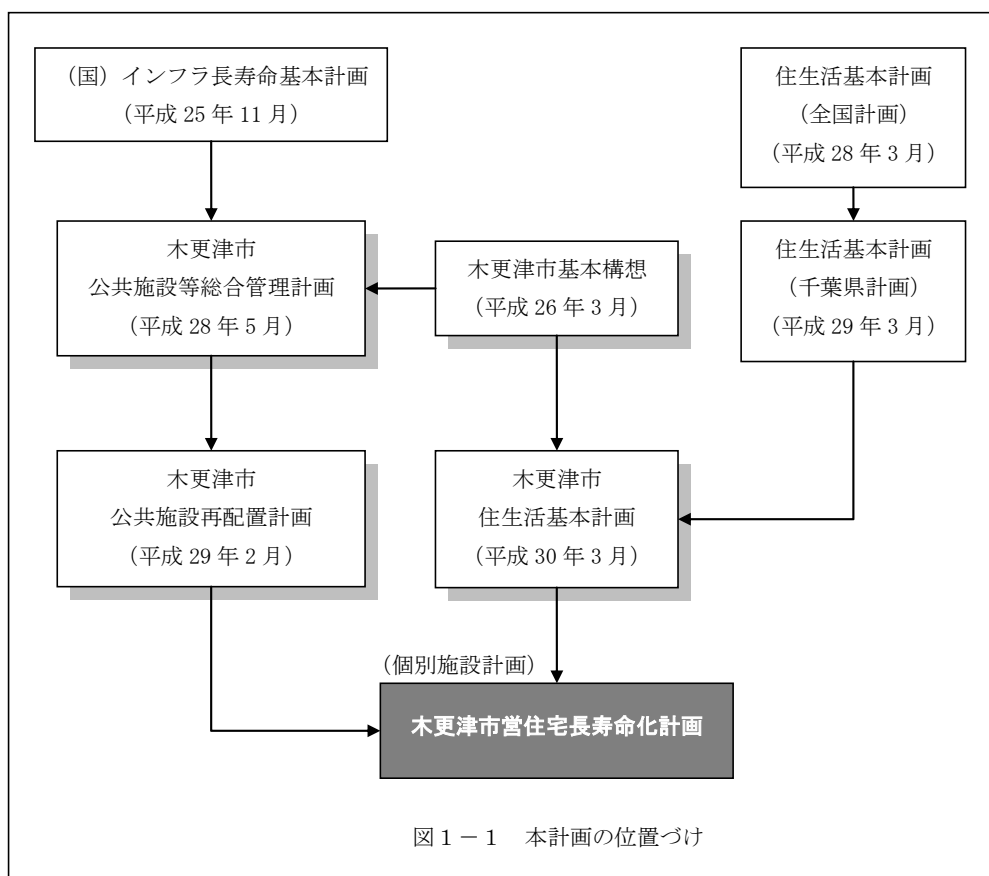
○本計画は、「木更津市公共施設等総合管理計画」等との整合を図りつつ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき、市営住宅を長寿命化することで、建物のライフサイクルコストを削減することを目的とした個別施設計画として「木更津市営住宅長寿命化計画」の見直しを行うものです。

1-2 計画期間

○本計画の計画期間は、2019年度から2028年度までの10年間とします。
○なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、おおむね5年毎に見直しを行うものとします。

1-3 計画の位置づけ

○本計画は、下の表に示すとおり、平成28年5月に策定された「木更津市公共施設等総合管理計画」、平成29年2月に策定された「木更津市公共施設再配置計画」に基づく、市営住宅の個別施設計画であり、平成30年3月に策定された「木更津市住生活基本計画」における市営住宅の適切な維持管理に関する具体的な計画を策定するものです。



第2章 住宅等の状況

2-1 市営住宅の状況

(1) 市営住宅の概要

○市営住宅は、下表に示すとおり、9団地470戸あります。

○昭和30年から昭和51年に建設され、ほとんどの住宅が耐用年限を超過しています。

○住宅の構造をみると、木造は真里谷団地にある4棟のみで、その他は準耐火構造です。

表 市営住宅の概要

団地名	所在地	建設年度	経過年数	構造	耐用年限	棟数	階数	戸数		敷地面積(㎡)	主な間取り	1戸当たり床面積(㎡)	備考	
								当初	現在					
1 久津間	岩根4-1-7~27	1961 (S36)	57	準耐二	45	3	2	21	21	1,190	2K	36.30、39.60		
2 祇園(西側)	祇園2-8-3~33	1962 (S37)	56	準耐平	45	5	1	20	8	1,834	2DK	31.47、36.52	H25、H26用途廃止	
		1963 (S38)	55	準耐平	45	2	1	12	12					
3 住吉(岩中前)	高柳2-8-10~15、9-8、16-2他	1964 (S39)	54	準耐平	45	5	1	20	20	6,251	2DK	31.47 36.52		
		1965 (S40)	53	準耐二	45	3	2	10	10					
		1966 (S41)	52	準耐平	45	3	1	7	7					
		1966 (S41)	52	準耐二	45	3	2	10	10					
		1967 (S42)	51	準耐平	45	2	1	6	6					
		1967 (S42)	51	準耐二	45	1	2	4	0					H27用途廃止
住吉(高柳小前)	高柳2-16-11	1967 (S42)	51	準耐平	45	1	1	2	0		2DK	31.47	H27用途廃止	
4 長須賀	長須賀1650	1966 (S41)	52	準耐平	45	1	1	7	7	6,302	2DK	31.47 39.32 42.74		
		1967 (S42)	51	準耐二	45	1	2	6	6					
		1968 (S43)	50	準耐二	45	3	2	17	17					
		1969 (S44)	49	準耐二	45	3	2	17	17					
		1970 (S45)	48	準耐二	45	3	2	14	14					
		1971 (S46)	47	準耐二	45	3	2	16	16					
5 清見台	祇園2-6-5	1969 (S44)	49	準耐二	45	1	2	6	6	489	2DK	39.32		
6 岩根団地	岩根2-19~23	1955 (S30)	63	準耐二	45	2	2	12	12	3,937	2DK	33.05 39.66		
		1956 (S31)	62	準耐二	45	1	2	6	6					
		1957 (S32)	61	準耐二	45	2	2	10	10					
7 東清(主体、北部)	日の出町100-263~269	1970 (S45)	48	準耐二	45	8	2	48	48	13,438	2DK	2DK : 39.32 2DK : 42.74 4DK : 78.64		
		1971 (S46)	47	準耐二	45	3	2	13	13		2DK、4DK			
		1972 (S47)	46	準耐二	45	4	2	16	16		2DK、4DK			
		東清(主体、南部)	1970 (S45)	48	準耐二	45	4	2	24		24	2DK		42.74 46.17
			1973 (S48)	45	準耐二	45	8	2	48		48	2DK		
			1974 (S49)	44	準耐二	45	2	2	10		10	2DK		
			東清(山の上)	1970 (S45)	48	準耐二	45	3	2		20	20		2DK
8 真里谷	真里谷577	1971 (S46)	47	木造平	30	4	1	6	6	2,495	3K	44.61		
		1973 (S48)	45	準耐二	45	2	2	7	7		2DK	42.74		
9 江川	江川1384	1974 (S49)	44	準耐二	45	4	2	22	22	4,321	3DK	2DK : 49.61 3DK : 55.47		
		1975 (S50)	43	準耐二	45	6	2	24	24		2DK、3DK			
		1976 (S51)	42	準耐二	45	1	2	19	19		3DK			
合 計						100		488	470					

注)「構造」欄の準耐平は準耐火構造平屋建て、準耐二は準耐火構造2階建て、木造平は木造平屋建て
資料：木更津市(平成30年7月現在)

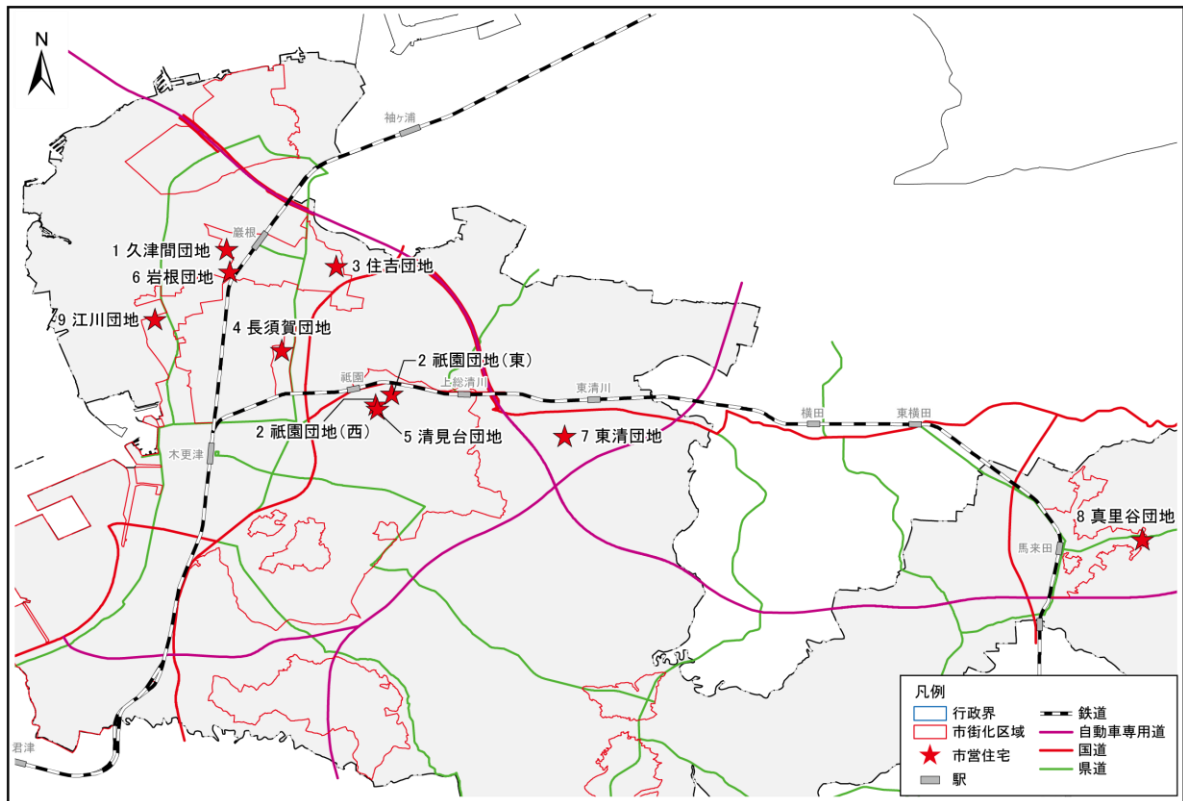


図 2-1 市営団地の位置図

(2) 居住者の状況

○団地別の世帯構成は、下表に示すとおり、1人世帯が60.1%で最も多く、次いで2人世帯29.2%、3人世帯7.8%となっています。

○60歳以上の高齢者世帯をみると、高齢者1人世帯が53.7%、高齢者2人世帯が11.0%となっており、高齢者のみの世帯が全体の64.7%を占めています。

表 団地別世帯数の状況

団地名	管理戸数(戸)	入居率(%)	世帯数(世帯)	内訳					内訳			
				1人	2人	3人	4人	5人以上	高齢1人	高齢者2人	高齢者同居	
1 久津間	-	21	28.6%	6	4	2	-	-	-	4	-	-
2 祇園	西側	8	50.0%	4	1	3	-	-	-	-	2	1
	東側	32	21.9%	7	2	4	1	-	-	1	3	2
3 住吉	-	41	85.4%	35	26	8	-	1	-	24	1	7
4 長須賀	-	77	70.1%	54	40	10	2	1	1	38	5	4
5 清見台	-	6	66.7%	4	2	2	-	-	-	2	1	1
6 岩根	-	28	60.7%	17	12	5	-	-	-	10	1	4
7 東清	北部(1号~86号)	77	59.7%	46	29	13	3	-	1	25	5	9
	南部(87号~162号)	82	53.7%	44	23	13	8	-	-	21	3	13
	山の上(163号~182号)	20	50.0%	10	6	4	-	-	-	5	1	2
8 真里谷	-	13	61.5%	8	3	4	-	-	1	3	3	2
9 江川	-	65	70.8%	46	21	14	8	2	1	18	6	11
合計		470	59.8%	281	169	82	22	4	4	151	31	56
構成比				100.0%	60.1%	29.2%	7.8%	1.4%	1.4%	53.7%	11.0%	19.9%

資料：木更津市（平成30年7月現在）

(3) PC パネルの劣化診断結果

○住吉団地、長須賀団地、東清団地、真里谷団地、江川団地の5団地について、サンプリングによりPCパネルの劣化診断を平成28年度に実施しています。

○調査の結果、いずれの団地も中性化によって鉄筋が腐食する可能性は低いと考えられます。

2-2 本市の住宅事情

○住宅の所有関係別世帯数をみると、下表に示すとおりです。

○平成27年の「住宅に住む一般世帯数」は53,853世帯であり、このうち持ち家世帯が35,444世帯で最も多く、次いで民営の借家15,602世帯となっています。

○持ち家世帯は、平成7年以降増加傾向にある一方、公営・公団・公社の借家は平成7年をピークに減少傾向にあります。

○民営の借家は、平成22年以降増加傾向にあります。

表 住宅所有関係別世帯数の推移（世帯）

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
住宅に住む一般世帯数	36,868 100.0%	39,361 100.0%	42,081 100.0%	43,608 100.0%	49,112 100.0%	53,853 100.0%
持ち家	23,771 64.5%	25,015 63.6%	27,141 64.5%	29,541 67.7%	32,931 67.1%	35,444 65.8%
公営・公団・公社の借家	667 1.8%	695 1.8%	649 1.5%	638 1.5%	604 1.2%	519 1.0%
民営の借家	9,720 26.4%	10,810 27.5%	11,641 27.7%	11,070 25.4%	13,161 26.8%	15,602 29.0%
給与住宅	2,457 6.7%	2,573 6.5%	1,963 4.7%	1,562 3.6%	1,876 3.8%	1,779 3.3%
間借り	253 0.6%	268 0.6%	687 1.6%	797 1.8%	540 1.1%	491 0.9%

資料：国勢調査

第3章 上位・関連計画における住宅施策

○市営住宅長寿命化計画の策定に際して、整合性に配慮する必要がある上位・関連計画は、「木更津市住生活基本計画」、「木更津市公共施設等総合管理計画」及び「木更津市公共施設再配置計画」です。

○木更津市住生活基本計画では、公営住宅のあり方として、民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの構築の検討や市営住宅の適切な維持管理が挙げられています。

○木更津市公共施設等総合管理計画では、施設類型ごとの基本方針として、計画的な修繕を推進し、老朽化等で用途廃止した場合は、住戸に不足生じた際には、民間住宅の活用などで対応することとしています。

○木更津市公共施設再配置計画では、公営住宅の延床面積の削減目標として、民間賃貸住宅家賃補助制度の活用で100%削減が挙げられています。なお、社会情勢等の変化に応じて柔軟に対応することとします。

第4章 長寿命化に関する基本方針

4-1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

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

【方針①】 管理する市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理します。

○団地別住棟別のカルテを作成し、各種データを整理します。

【方針②】 市営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。

○定期的に点検を行う事項と点検サイクルを定め、実施します。

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

【方針③】 市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを構築します。

○修繕履歴のデータベース化を図ります。

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

4-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

○ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要です。

○日常的な保守点検や修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新と比較して、ライフサイクルコストの縮減につながるものです。

○以上を踏まえ、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針を以下のとおりとします。

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

【方針②】 耐久性の高い資材を用いる等、仕様のアップグレードによる耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1 長寿命化計画に位置づける対象住宅

○長寿命化計画に位置づける対象住宅は、住吉団地、長須賀団地、東清団地（27～29号棟を除く）、真里谷団地（7、8号棟）、江川団地とします。

○当該団地の入居者の共同の福祉のために必要な集会所等の共同施設も対象とします。

○久津間団地、祇園団地、清見台団地、岩根団地、東清団地（27～29号棟）、真理谷団地（1～6号）については、入居の状況などを考慮して用途廃止を予定します。

5-2 団地別・住棟別状況の把握（団地カルテ・住棟カルテ）

○5団地について、団地カルテ・住棟カルテを作成し、団地別・住棟別の事業手法を選定します。

5-3 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）

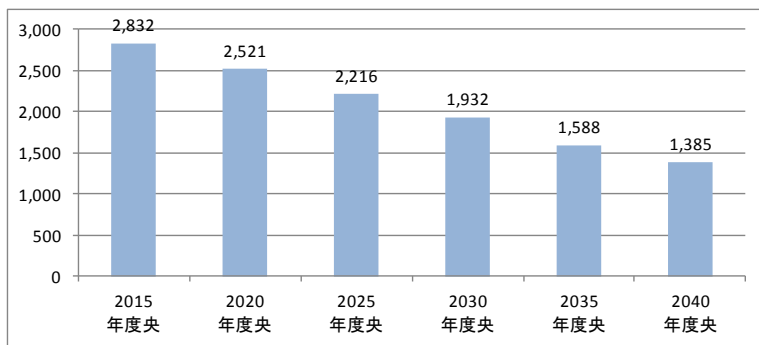
○ストック推計は、国が公開している「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を使用します。

注）著しい困窮年収：世帯年収と民間借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収をいう。

○結果は、下記に示すとおりであり、推計に使用した国立社会保障・人口問題研究所による将来人口が減少するという見通しに伴い、著しい困窮年収未満の世帯数は、2040年度央で1,385世帯になる見込みです。このうち、1人（60歳以上高齢者）世帯は、659世帯47.6%を占めています。

i) 著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	2,832	2,521	2,216	1,932	1,588	1,385



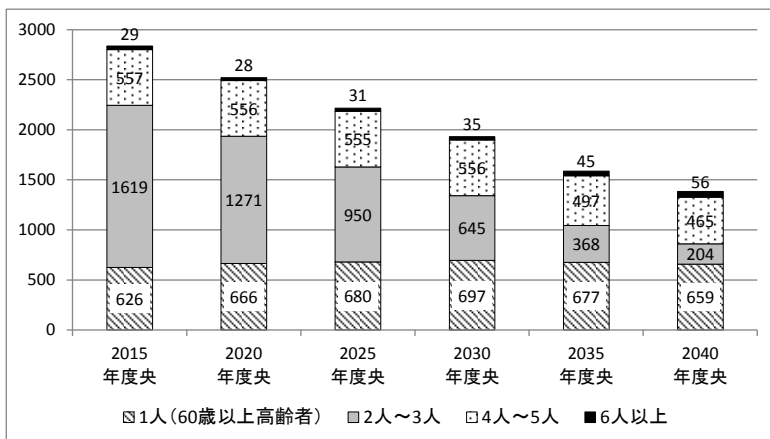
ii) 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

■ 世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	626	666	680	697	677	659
2人～3人	1619	1271	950	645	368	204
4人～5人	557	556	555	556	497	465
6人以上	29	28	31	35	45	56
合計	2,832	2,521	2,216	1,932	1,588	1,385

■ 構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	22.1%	26.4%	30.7%	36.1%	42.6%	47.6%
2人～3人	57.2%	50.4%	42.9%	33.4%	23.2%	14.7%
4人～5人	19.7%	22.1%	25.0%	28.8%	31.3%	33.6%
6人以上	1.0%	1.1%	1.4%	1.8%	2.8%	4.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



○公営住宅の将来ストック量の推計は、以下に示すとおりです。

ア) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の推計

a) 低廉な家賃の考え方

- ・千葉県一般的な住宅扶助額の上限を考慮
- ・木更津市は3級地

表5-1 千葉県の一般的な住宅扶助額

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
1級地	46,000円	55,000円	59,800円	64,000円	71,800円
2級地	41,000円	49,000円	53,000円	57,000円	64,000円
3級地	37,200円	45,000円	48,400円	52,000円	58,100円

出典：生活保護の総合サイト

b) 一定の質が確保された民間賃貸住宅の考え方

- ・住宅面積が25㎡以上（1人世帯の最低居住面積水準以上）
- ・昭和56年（1981年）以降に建設された耐震性が確保されていると考えられる住宅

表 延べ面積別1か月当たり家賃

(単位：戸)

	総数	0円	1～1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8～10万円未満	10～15万円未満
19㎡以下	590	-	250	-	240	60	40	-	-
20～29㎡	1,800	-	30	10	1,100	590	70	-	-
30～39	2,620	-	150	-	860	1,190	420	-	-
40～49	3,130	10	80	30	380	1,930	670	30	-
50～59	2,740	-	110	140	160	800	1,530	-	-
60～69	1,370	-	30	200	90	320	540	80	110
70～79	1,240	-	-	-	130	110	330	250	420
80～89	370	-	-	10	50	120	120	60	10
90～99	230	20	-	-	40	20	150	-	-
100～119	520	60	-	-	60	120	60	50	170
120～149	180	-	-	-	10	80	90	-	-
150～199	90	30	-	-	20	-	40	-	-
200～249	0	-	-	-	-	-	-	-	-
250㎡以上	10	10	-	-	-	-	-	-	-
民営借家（専用住宅）合計	14,890	130	650	390	3,140	5,340	4,060	470	710
1住宅当たり延べ面積(㎡)	51.65	134.03	30.43	57.3	36.96	46.2	58.49	75.75	80.26

a 網掛け部のストック数	3,090戸
b 昭和56年以降に建設された民営借家率	76.6%
c 低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅(a×b)	2,370戸

(注) aについて、延べ面積20～29㎡の戸数のうち5割が25㎡以上と仮定して算定している。

イ) 公営住宅の将来ストック量の推計結果

- ・将来的なストック量は充足していますが、高齢者の増加に対応することが望まれます。

(単位：戸)

	2015年度央	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央	備考
a 著しい困窮年収未満の世帯数	2,832	2,521	2,216	1,932	1,588	1,385	
b 低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅	2,370	2,110	1,850	1,610	1,320	1,150	aに連動して減少すると仮定
c 県営住宅	247	247	247	247	247	247	
d 市営住宅	352	352	352	352	352	352(0)	

5-4 長期的な管理の見通しの作成

○長期的な管理の見通しは、下表に示すとおりです。

表5-16 長期的な管理の見通し

団地名	長期的な管理の見通し
住吉団地	建設後 51～53 年を経過する PC 造平屋建て及び 2 階建ての住宅です。管理戸数 41 戸で 35 世帯が入居しており、平均年齢が 65 歳であることから、当面の間（10～15 年）は手摺の設置や便所改修などを行い維持管理します。長期的（30 年）には用途廃止とします。
長須賀団地	建設後 47～52 年を経過する PC 造 2 階建て（1 棟のみ PC 造平屋建て）の住宅です。管理戸数 77 戸で 54 世帯が入居しており、平均年齢が 60 歳であることから、当面の間（10～15 年）は手摺の設置や便所改修等を行い維持管理します。長期的（30 年）には用途廃止とします。
東清団地	建設後 46～48 年を経過する PC 造 2 階建ての住宅です。管理戸数 162 戸で 92 世帯が入居しており、平均年齢が 60 歳で便所は水洗化していることから、当面の間（10～15 年）は建具改修等を行い維持管理します。長期的（30 年）には用途廃止とします。
真里谷団地（7、8 号棟）	建設後 45 年を経過する PC 造 2 階建ての住宅です。管理戸数 7 戸で 4 世帯が入居しています。当面の間（10～15 年）は建具改修等を行い維持管理しますが、長期的には用途廃止とします。
江川団地	建設後 42～44 年を経過する PC 造 2 階建ての住宅です。管理戸数 65 戸で 46 世帯が入居しており、平均年齢は 55 歳で、他の団地と比べ若い入居者が多い団地です。当面の間（10～15 年）は、屋根・外壁の改修等を行い、維持管理します。長期的（30 年）には用途廃止とします。

5-5 計画期間における事業手法の決定

○長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年）内に実施を予定する事業は、下表に示すとおりです。

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

表5-17 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

	1～5 年目	6～10 年目	合計	備考
公営住宅管理戸数	163 戸	470 戸	470 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	163 戸	352 戸	352 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	163 戸	352 戸	352 戸	
個別改善事業予定戸数	163 戸	352 戸	352 戸	
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸	
うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸	
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数	0 戸	118 戸	118 戸	

注) 同一の住戸に複数回改善事業を実施するため、期間ごとの戸数の和と合計は一致しません。

第6章 点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針

6-1 点検の実施方針

- 職員が目視により、日常点検及び定期点検を実施します。
- 点検は、国が公表している「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施します。

6-2 計画修繕の実施方針

- 長期的には用途廃止を予定しているため、計画修繕は実施しないこととします。
- 日常点検及び定期点検の結果、不具合等が発見された場合、専門業者に詳細調査を依頼し、その結果を踏まえ、適切に対応します。

6-3 改善事業の実施方針

(1) 安全性確保

- 既に住宅の耐震診断を行い、耐震性の無い住宅については、耐震補強等、安全性の確保を図ります。
- ・耐震診断済み：住吉（3～5、10、11号棟）、長須賀（1～5、9～12、14号棟）東清（北部）（1、3～6、8、10、11、14、15号棟）、東清（南部）（19～21号棟）、東清（山の上）（30～32号棟）、真理谷（7、8号棟）、江川（1、2、6、7号棟）

(2) 福祉対応型改善事業

- 高齢者が安全・安心して居住できるよう住戸内のバリアフリー化を図ります。
- ・手摺り設置：東清（北部）（1～15号棟）、東清（南部）（16～26号棟）、東清（山の上）（30～32号棟）、真理谷（7～8号棟）、江川（1～11号棟）
注）住吉（9～14号棟）、長須賀（1～14号棟）は、手摺り設置済みです。
- ・バリアフリー化：住吉（1～14号棟）、長須賀（1～14号棟）、東清（北部）（1～15号棟）、東清（南部）（16～26号棟）、東清（山の上）（30～32号棟）、真理谷（7～8号棟）、江川（1～11号棟）

(3) 居住性向上型改善事業

- 便所の改修や建具の改修を行い、居住性の向上を図ります。
- ・便所改修：長須賀（1～14号棟）、真理谷（8号棟）、江川（1～11号棟）
注）住吉（9～14号棟）は、便所改修済みです。
- ・建具改修：東清（北部）（1～15号棟）、東清（南部）（16～26号棟）、東清（山の上）（30～32号棟）、真理谷（7～8号棟）、江川（1～11号棟）
注）住吉（1～14号棟）、長須賀（1～14号棟）は、建具改修済みです。

(4) 長寿命化型改善事業

- 屋上防水、屋根改修、外壁改修を行い、当面の間活用を図ります。
 - ・屋上防水：東清(北部) (1号棟)
 - ・屋根改修：江川(1～11号棟)
 - ・外壁改修：東清(北部) (1号棟)、江川(1～11号棟)

6-4 建替事業の実施方針

(1) 市営住宅の建替え計画について

- 本市では、市営住宅の建替えは予定していません。

(2) その他供給手法について

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

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

- 団地別の5年ごとの修繕・改善事業の実施予定一覧は、次項のとおりです。
- 定期点検を実施し、不具合等が発見された場合は、専門業者の詳細調査を踏まえ、適切に対応します。
- 福祉対応型改善事業として、住吉団地、長須賀団地には1年目～5年目の間に手摺設置を予定します。6年目～10年目では対象団地でバリアフリー化を図ります。
- 居住性向上型改善事業として、1年目～5年目に便所の改修を住吉団地、長須賀団地及び江川団地で実施する予定です。6年目～10年目には東清団地(主体、北部)、東清団地(主体、南部)、東清団地(山の上)及び真理谷団地、江川団地で実施する予定です。
- 長寿命化型改善事業として、6年目～10年目には、東清団地(主体、北部)で屋上防水、外壁改修を実施する予定です。同時期に江川団地では屋根改修、外壁改修を実施する予定です。

団地名	2019年～2023年 (1年目～5年目)	2024年～2028年 (6年目～10年目)
住吉	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検 ・便所改修 ・手摺設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検 ・バリアフリー化
長須賀	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検 ・便所改修 ・手摺設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検 ・バリアフリー化
東清（主体、北部）	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検 	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検 ・屋根防水、外壁改修 ・建具改修 ・バリアフリー化 ・手摺設置
東清（主体、南部）	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検 	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検 ・建具改修 ・バリアフリー化 ・手摺設置
東清（山の上）	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検 	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検 ・建具改修 ・バリアフリー化 ・手摺設置
真理谷	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検 	<ul style="list-style-type: none"> ・便所改修 ・バリアフリー化 ・建具改修 ・手摺設置
江川	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検 ・便所改修 ・手摺設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検 ・屋根・外壁改修 ・バリアフリー化 ・建具改修 ・屋根・外壁改修

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果

○ライフサイクルコスト（Life Cycle Cost）（以下、「LCC」という）とは、建物の運営管理のためにかかる費用のことです。耐用年限（45年）で建替工事をした場合と長寿命化型改善により耐用年限よりも使用年数を長くした場合（70年）の住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出した結果、5,720千円／年の縮減効果が見込まれます。このLCC縮減効果を基に計画的に長寿命化改善を実施することにより、市営住宅をより長く活用することができます。

第9章 建替、民間借上げ、家賃補助費用の比較検討

9-1 他都市の事例

- 他都市の事例による建替、民間借上げ及び家賃補助制度のメリット、デメリットは、次のとおりです。
- 建替のメリットは、市有地がある場合、初期費用負担が少なくなり他の方法と比較して有利となります。また、長期にわたって貸出すケースでは、収支の黒字化が期待出来ます。さらに、現在、事業化していることから行政にノウハウがある点が有利となります。
- 建替のデメリットは、建設に伴う初期投資が大きいことや、経年により維持修繕費が増加することが挙げられます。
- 借上げのメリットは、土地取得、建設がないため、初期費用を抑え、費用の平準化が可能です。また、家賃対策補助を受けることが出来ます。
- 借上げのデメリットは、市場家賃を支払うため、支払額が高くなる傾向にあります。そのため、長期的には建替よりも負担が増加する傾向にあります。借上げのため、空家になっても支出が必要となります。
- 家賃補助のメリットは、入居希望者数の動向に合わせて、募集人員を柔軟に判断できることや、民間の空アパートの有効活用となることです。
- 家賃補助のデメリットは、市の財政負担が大きいことが挙げられます。

9-2 費用の比較検討

- 岩根団地を対象に建替、借上げ、家賃補助について比較検討します。
- 岩根団地の32戸を対象に20年間（概ねの借上げ期間）、45年間及び70年間（耐用年限）実施した場合の費用を比較します。その結果、20年間では全ての方法で、収支はマイナスとなります。しかし、建替では45年間で約28百万円、70年間で約204百万の収入があります。一方、借上げ、家賃補助では45年間で約345百万円、70年間で537百万円のマイナスとなる試算結果となりました。