

木更津市営住宅長寿命化計画

概要版

平成 25 年 2 月 策定

平成 31 年 3 月 改定

令和 6 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 背景と目的	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	3
2－1 市営住宅の状況	3
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	5
第4章 家賃補助、建替え、借上げ費用等の比較検討	6
第5章 長寿命化に関する基本方針	9
5－1 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	9
5－2 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	10
第6章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	11
6－1 長寿命化計画に位置づける対象住宅	11
6－2 団地別・住棟別状況の把握（団地カルテ・住棟カルテ）	11
6－3 団地別・住棟別の事業手法の選定	11
第7章 点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針	15
7－1 点検の実施方針	15
7－2 計画修繕の実施方針	15
7－3 改善事業の実施方針	15
7－4 経常修繕の実施方針	15
7－5 建替事業の実施方針	15
第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧	16
第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果	17

第1章 市営住宅長寿命化計画の目的等

1-1 背景と目的

(1) 背景

○本市の市営住宅は、厳しい財政状況の下で、更新時期を迎えつつあります。老朽化した市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、多様なニーズに対応したストックの整備を進め、市営住宅の効率的、円滑な更新・修繕により長寿命化を図り、ライフサイクルコスト縮減につなげていく必要があります。これらを踏まえ、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月）」に基づき、平成25年2月に「木更津市営住宅長寿命化計画」を策定（平成31年3月改訂）し、市営住宅の維持管理を実施してきたところです。

○この間、国では平成25年11月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、平成26年4月には「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」を公表し、地方公共団体に対して公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うための総合管理計画の策定が要請されました。

○また、公営住宅に関しては、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が公表され、同指針に基づき「インフラ長寿命化基本計画（個別施設計画）」を策定し、公営住宅等のマネジメントを推進することが求められています。

○このような状況を踏まえ、本市では平成28年5月に「木更津市公共施設等総合管理計画」（令和4年、令和5年改訂）、平成29年2月に「木更津市公共施設再配置計画」、平成30年3月に「木更津市住生活基本計画」を策定し、公共施設マネジメントの推進に取り組んできたところです。

(2) 目的

○上記のような背景を踏まえ、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、市営住宅を更新・統廃合・長寿命化することで、財政負担の軽減・平準化及び建物のライフサイクルコストの縮減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、令和6年度から令和15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、図1-1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」、令和4年2月に策定された「木更津市公共施設再配置計画第2期実行プラン」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。

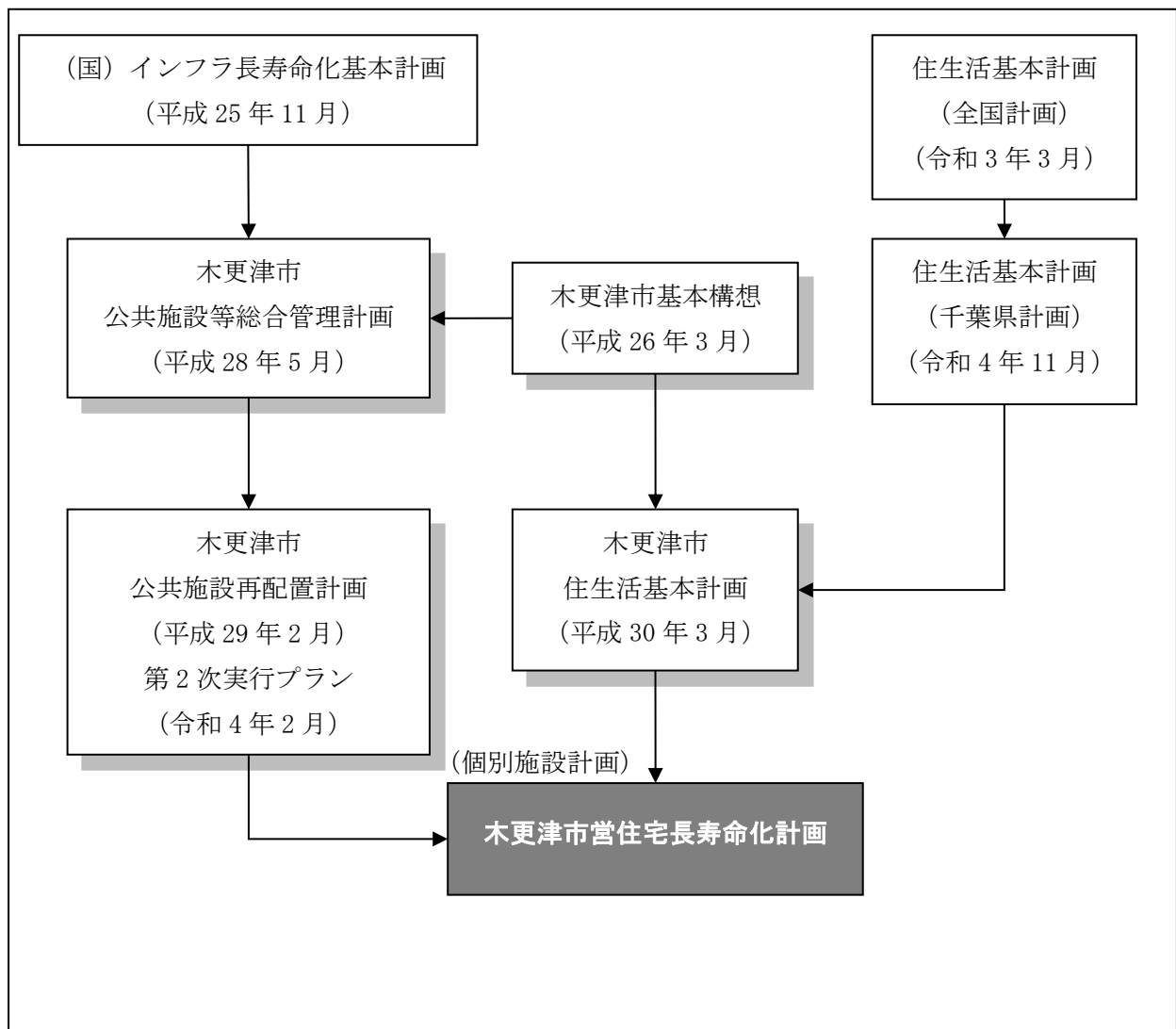


図 1 - 1 本計画の位置づけ

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、5団地 375 戸を管理しています。令和 5 年 8 月 1 日時点で入居戸数は 207 戸、入居率 55.2%となっています。

○昭和 40 年から昭和 51 年に建設され、すべて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 6 戸のみで、その他は準耐火構造です。

(2) 住戸規模

○住戸規模は、「30～40 m²」が 32.0%、「40～50 m²」が 53.9%を占めており、これらで全体の約 86%を占めています。

(3) 居住者の状況

○団地全体の世帯構成は、1人世帯が 65.7%で最も多く、次いで2人世帯 24.6%、3人世帯 7.2%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 61.8%、高齢者 2 人世帯が 9.7%となっており、高齢者のみの世帯が全体の 71.5%を占めています。

(4) 年齢別人口

○団地全体の年齢別人口構成は、70 歳以上が 56.0%で最も多く、次いで 50 歳代 12.9%、60 歳代 11.7%となっています。

(5) 居住年数

○団地全体の居住年数構成は、居住年数 30 年以上が 34.8%で最も多く、次いで 5 年未満が 15.0%、10～15 年未満が 11.6%、15～20 年未満が 11.1%となっています。

(6) 収入の状況

○入居世帯の収入を分位別は、第 1 分位が 84.1%で最も多くなっています。

○収入超過世帯は、9.2%を占めています。

(7) 居住水準

○最低居住面積水準未満世帯は、全体で 4 世帯 1.9%となっています。

○最低居住面積水準未満世帯を住戸規模でみると、30～40 m²未満に 3 人以上世帯が 1 世帯、40～50 m²未満に 4 人以上が 1 世帯、5 人以上が 2 世帯となっています。

(8) 募集の状況

○入居募集は、空室がある場合、年 4 回（5 月、8 月、11 月、2 月）実施しています。

（９）用途廃止の状況

○用途廃止予定の団地は、東清団地（南部の 145～157 号室、159～162 号室）と真里谷団地（1～6 号棟）です。

（１０）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。

○調査の結果は、鉄筋が腐食する可能性は今のところほとんどないと思われます。

２－２ 本市の住宅事情

（１）人口・世帯数の推移及び将来人口の見通し

○本市の人口は、令和 2 年国勢調査によると 136,166 人となっており、平成 22 年以降増加傾向にあり、世帯数は平成 2 年以降、一貫して増加しています。

○「木更津市人口ビジョン」（平成 28 年 3 月）では、パターン 3 を採用し、2040 年には約 14.5 万人になる見通しとなっています。

（２）住宅の動向

○令和 2 年国勢調査によると、「住宅に住む一般世帯数」は 57,296 世帯であり、このうち持ち家世帯が 37,289 世帯で最も多く、次いで民営の借家 16,617 世帯となっています。

○持ち家世帯数は、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。

（３）賃貸用の空家戸数の推移

○平成 30 年住宅・土地統計調査によると、平成 30 年の木更津市の賃貸用の空家戸数は、5,070 戸となっています。

（４）公営住宅の状況（県営住宅）

○本市内には県営住宅が住吉、清見台、桜井、真船の 4 団地 247 戸あります。

○桜井団地にはバリアフリー対応の住戸が 4 戸あります。

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、「木更津市基本構想」、「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」、「木更津市公共施設再配置計画」があります。
- 木更津市住生活基本計画において、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が挙げられています。
- 木更津市公共施設等総合管理計画において、老朽化等の理由により用途廃止した場合に、住戸に不足等が生じた場合は、民間住宅の活用などで対応するとしています。

第4章 家賃補助、建替え、借上げ費用等の比較検討

4-1 家賃補助、借上げ住宅制度の概要

(1) 家賃補助の概要

- 家賃補助は、「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（住宅セーフティネット法）」（平成29年4月26日公布10月25日施行）に基づく、「セーフティネット住宅（専用住宅）の家賃低廉化支援」によるものです。
- 住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃低廉化に係る費用に対して補助を行うもので、近傍同種家賃（本来、入居者が支払うべき家賃）と、入居者負担額（入居者が実際に負担する家賃）との差額を、国と木更津市が補助するものです。

(2) 借上げ住宅の概要

- 借上公営住宅は、民間事業者等が建設・保有する住宅を借り上げるにより供給される公営住宅であり、平成8年の公営住宅法（昭和26年法律第193号）の改正において、それまでの公営住宅の供給方式である直接建設方式に加え、民間住宅ストックを活用した公営住宅の供給方式として導入された制度で、「土地取得費、建設費等の多額の初期投資を必要としない」、「土地の取得が困難な地域でも民間住宅を借り上げるにより公営住宅の供給が可能」、「公営住宅の供給量の調整を行うことが可能」などの特徴があります。

4-2 他都市の事例

(1) 家賃補助

- 千葉県内及び近隣の他市における家賃補助の事例について（千葉市、船橋市、東京都八王子市）
 - ・補助期間は10～20年間の期限を定めたもの、または定めのないものと様々です。期間設定は、家賃低廉化に係る補助の支援期間を基本に定められています。
 - ・補助額は八王子市が4万円/月で最も高く、千葉県内の2市では2万円台/月となっています。補助額4万円/月は国費限度額（原則2万円/戸・月、及び国費総額240万円/戸）が設定の基準になっていると考えられ、2万円台/月は地域における家賃相場と地方自治体の補助負担を考慮した設定と想定されます。
 - ・入居条件の世帯所得の制限は、各市とも同額であり、「家賃低廉化に係る補助の対象世帯の月収15.8万円（収入分位25%）以下」が基準となっています。

(2) 借上げ住宅

- 千葉県内及び近隣の他市などの事例について（千葉市、船橋市、流山市、埼玉県八潮市）
 - ・位置的な条件として、流山市と八潮市では、居住環境が著しく阻害されるおそれがなく、日常生活をする上で最低限必要な利便施設が周辺に整っていることとしています。
 - ・借上げ期間を設定している都市では、法で定める国の補助期間の範囲内である10～20年間の期限を定めています。
 - ・多くの市で、住戸単位での借上げが可能となっています。
 - ・建築時期は、新耐震基準（昭和56年6月1日以降）で建築され、耐用年限を超えない建物であることが条件として定められています。
 - ・戸当たりの床面積は25㎡以上であることが条件に定められています。また、流山市では住戸の

タイプが設定されています。

4-3 家賃補助を行う住宅の水準と木更津市の賃貸住宅相場

(1) 住宅の水準

○八王子市（東京都）と八千代市※（千葉県）の事例より、家賃補助を行う住宅の家賃・専有面積などの水準について

- ・両市の家賃補助を差し引いた居住者が負担する家賃は、1 か月当たり概ね 24,000 円程度となります。
- ・戸当たりの専有面積は、35 m²～60 m²であり、この中間値を取ると約 48 m²となります。住宅の間取りは 2K～3DK・2LDK など、幾つかのタイプがあります。

(2) 木更津市における民間賃貸住宅の相場

○上記事例より戸当り専有面積の水準約 48 m²/戸を基に、本市における民間賃貸住宅の家賃相場を調査した結果について

- ・45～50 m²/戸規模を調査したところ、住戸タイプは 1LDK または 2DK が主となります。また、築年を見ると 2DK の物件はいずれも築 15 年を経過していることから、1LDK タイプの物件が主流であることがうかがえます。
- ・建物階数は 2 階建または 3 階建となっており、木造または軽量鉄骨造の低層住宅の供給が多いことがうかがえます。
- ・家賃相場は、52,000～70,500 円/月であり、平均すると約 60,000 円/月となります。前述した事例の居住者負担の家賃が 24,000 円/月程度であり、これと同程度の居住者負担と仮定すると、約 36,000 円の家賃補助が必要となります。

4-4 費用試算条件の設定

○前記までの結果を踏まえ、試算条件を表 4-1 のとおり設定します。

表 4-1 試算条件の考え方

項目	内容
①家賃補助の期間及び借上げ住宅の借上げ期間	他市の事例では、家賃補助・借上げ期間ともに、「期間の定め無し」「10 年間」「20 年間」に区分されます。長期に及ぶ市の財政負担を考慮すると、10～20 年間を限度とする期間の設定が望ましいと考えます。
②家賃補助額	他市の事例を踏まえた公営住宅の家賃水準と本市の家賃相場を比較すると、約 3.6 万円の差額が生じています。一方で、千葉県内他市の事例では、家賃補助額は 2 万円台となっています。 家賃補助額は、市負担分 2 万円と国負担分 2 万円の合計 4 万円とします。
③借上げ住宅の国補助額	借上げ住宅の国補助額は、建替えの補助額と同額となります。
④住棟の建物構造	本市の既存市営住宅の構造は、平屋建て・2 階建ての木造または準耐火構造となっています。また、民間賃貸住宅の供給も 3 階建て以下の低層住宅となっています。 このことから、今後も低層住宅の供給が持続されるものと想定します。
⑤市の家賃相場と近傍同種の住宅家賃	各団地の近傍同種の住宅家賃は、近傍地の民間賃貸住宅の家賃を 3 物件調査し、その平均値を設定します。

⑤建替え、借上げ、家賃補助における維持管理費等の試算

○建替え（準耐火 2 階建）、借上げ、家賃補助における維持管理費等の試算結果は、20 年間で建替え約 12 億円、借上げ約 18 億円、家賃補助約 10 億円の支出となり、耐用年限の 45 年間では、建替え約 5.9 億円、借上げ約 41 億円、家賃補助約 23 億円の支出となります。

○建替え、借上げ、家賃補助のメリット・デメリットは、表 4-2 のとおりです。

表 4-2 建替え、借上げ、家賃補助のメリット・デメリット

項目	建替え	借上げ	家賃補助
メリット	○長期的に(耐用年限まで)使用すると、借上げ、家賃補助より支出額は安くなる。 ○長期的に公営住宅の需要が一定程度ある場合に有効。 ○市有財産となる。(柔軟な活用が可能になる)	○多額の初期投資を必要としないため、事業初期における財政負担が小さい。 ○一定期間(借上げ期間)を過ぎれば需要に合わせて戸数の増減に対応できる。 ○借上料には、日常や入居時の修繕も含まれることから、修繕を担当する職員の人件費や修繕料等の費用を削減できる。	○初期投資費用、維持管理費用が発生しない。 ○需要の変動に合わせて戸数の増減等を柔軟に対応できる。
デメリット	●初期建設費において起債が必要となるなど、財政負担が大きい。 ●建設後の維持管理費(修繕・人件費等)の負担が大きい。 ●需要が減少しても一定期間維持管理する必要がある。 ●長期間管理することから、需要と供給のミスマッチが生じる場合がある。	●一定期間、入居者の退去に合わせて借上戸数を減らすことができない。 ●まとまった戸数の確保・契約には手間がかかる。 ●入居者がいなくても借上げ賃料を一定期間継続的に負担する必要がある。 ●支出が続くため、長期的には建替えより事業収支が悪くなる。 ●借上期間終了後に市の財産とならない。 ●借上期間終了後の入居者対応等に困難が生じる可能性がある。(代替住宅の確保等) ●借上期間満了前の数年は空家リスクがある。(数年しか入居できない部屋に入居希望者があるか懸念)	●家賃相場より 1 割以上家賃設定を安くしないと、市負担額 2 万円を超えて補助するか、入居者負担を高くしなければならない。 ●原則、入居者は 10 年を超えて住むことができない。 ●国の補助限度額を超えた場合の補助額は、全額市負担となる。 ●家賃補助期間終了後の入居者対応等に困難が生じる可能性がある。(代替住宅の確保等) ●支出が続くため、長期的には建替えより事業収支が悪くなる。 ●家賃補助期間終了後に市の財産とならない。 ●民間借家内に、公営住宅の入居者と一般入居者が混在することから、家賃等の格差により入居者間の問題が発生する可能性がある。

第5章 長寿命化に関する基本方針

5-1 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。

○カルテに記載するデータは次のとおりとします。

1. 団地諸元：所在地、敷地面積・敷地所有形態・接道条件、法規制、DID 区域、戸数、棟数
2. 供用施設：集会所、駐車場・駐輪場、物置、ゴミ置き場、防火水槽、児童遊園、広場・緑地等
3. 供給処理：給水方式、排水方式、污水处理方式
4. 事業手法選定の1次判定指標：需要、効率性、立地特性
5. 事業手法選定の3次判定指標：入居者属性、周辺地域属性・不足施設、建替等の際の仮住居確保
6. 住棟情報：建設年度、構造、階数、管理戸数、住戸専用面積、間取り、安全性、居住性
7. 住棟配置図、改善履歴

【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。

○標準的な点検項目は次のとおりとします。

- | | | |
|------------------|---------|---------|
| 1. 外壁・外装 | 4. 配管 | 7. 浴室廻り |
| 2. 屋根・屋上（屋根・屋上面） | 5. 防火設備 | 8. トイレ |
| 3. 躯体・骨組み | 6. 照明施設 | |

【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。

5－2 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6章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

6-1 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、真里谷団地（7、8号棟）、江川団地とします。なお、東清団地、真里谷団地（1～6号棟）については、入居の状況などを考慮して政策空家対策を実施し、将来的には用途廃止する予定です。

○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。

6-2 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。

6-3 団地別・住棟別の事業手法の選定

○事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の選定フローに基づき実施します。

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）

イ）推計の結果

○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

- ・推計の結果、2045年度央における「公営住宅の入居資格世帯数」は5,584世帯、「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は3,162世帯になります。
- ・2020年度央と比較すると、「公営住宅の入居資格世帯数」は227世帯の減少、著しい困窮年収水準未満の世帯数は328世帯の減少が見込まれます。

○特定のニーズを有する要支援世帯数

- ・推計の結果、2045年度央における「特定のニーズを有する要支援世帯数」は1,233世帯になる見込みです。このうち、「A. 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数」は224世帯になり、さらに1人世帯は50世帯となります。
- ・2020年度央と比較すると、「特定のニーズを有する要支援世帯数」は44世帯の減少が見込まれます。「A. 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数」は80世帯の減少が見込まれるものの、1人世帯では9世帯の増加が見込まれます。
- ・公営住宅の入居対象を「A. 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数」とした場合、2045年度央で224戸確保することが求められます。

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

○1次判定では、「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」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

【1 次判定結果】

○1次判定結果は、全ての団地がBグループで「改善が必要な【改善、建替、又は用途廃止】」に該当します。

③ 2次判定

：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

○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順位を検討し、「継続管理する団地」とするののか、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、将来における民間賃貸住宅等との役割分担を検討します。

【2次判定結果】

○2次判定結果は、全ての団地は「改善が必要」のうち「当面管理する団地（建替えを前提としない）」に該当し、【改善し当面維持管理】は住吉団地、長須賀団地、江川団地、【用途廃止】は東清団地、真里谷団地となります。

④ 3次判定

○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結果は、以下のとおりです。

住吉団地		2次判定結果	改善し当面維持管理
①団地単位での効率的ストック活用	・改善と建替えは混在しない。 ・全棟改善の場合、分散して事業実施するよりも同時期に一括工事の方がコストダウンを図れる。		
②集約・再編等の可能性に関する検討	・周辺に県営住宅があるが、団地集約の可能性は低い。 ・当該敷地以外に建て替えの可能性は低い。		
③まちづくりの視点から見た地域整備への貢献	・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入予定はない。 ・周辺道路の拡幅や公園・広場等の整備等の予定はない。		
④地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点	・周辺に県営住宅があるが、敷地の交換等による効率的な事業実施の予定はない。		
判定の見直し	・集約・再編等の可能性はないため、2次判定結果と同一とする。	再判定結果	個別改善

長須賀団地		2次判定結果	改善し当面維持管理
①団地単位での効率的ストック活用	・改善と建替えは混在しない。 ・全棟改善の場合、分散して事業実施するよりも同時期に一括工事の方がコストダウンを図れる。		
②集約・再編等の可能性に関する検討	・周辺に公営住宅はない。 ・当該敷地以外に建て替えの可能性は低い。		
③まちづくりの視点から見た地域整備への貢献	・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入予定はない。 ・周辺道路の拡幅や公園・広場等の整備等の予定はない。		
④地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点	・敷地の交換等ができる他の事業主体が管理する公営住宅はない。 ・多様な世帯が暮らす団地として活用する可能性はある。		
判定の見直し	・集約・再編等の可能性はないため、2次判定結果と同一とする。	再判定結果	個別改善

東清団地		2次判定結果	用途廃止
①団地単位での効率的ストック活用	- 改善と建替えは混在しない。 - 全棟改善の場合、分散して事業実施するよりも同時期に一括工事する方がコストダウンを図れる。		
②集約・再編等の可能性に関する検討	- 東清（北部）と東清（南部）を団地集約できる可能性は高い。 - 当該敷地以外に建て替えの可能性は低い。		
③まちづくりの視点から見た地域整備への貢献	- 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入予定はない。 - 周辺道路の拡幅や公園・広場等の整備等の予定はない。		
④地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点	敷地の交換等による効率的な事業実施の予定はない。		
判定の見直し	集約・再編等の可能性はないため、2次判定結果と同一とする。また、現在の入居率を考慮し、政策空家として段階的に用途廃止していく。	再判定結果	用途廃止に向けて政策空家

真里谷団地		2次判定結果	用途廃止
①団地単位での効率的ストック活用	- 改善と建替えは混在しない。 - 全棟改善の場合、分散して事業実施するよりも同時期に一括工事する方がコストダウンを図れる。		
②集約・再編等の可能性に関する検討	- 周辺に公営住宅はない。 - 当該敷地以外に建て替えの可能性は低い。		
③まちづくりの視点から見た地域整備への貢献	- 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入予定はない。 - 周辺道路の拡幅や公園・広場等の整備等の予定はない。		
④地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点	周辺に県営住宅があるが、敷地の交換等による効率的な事業実施の予定はない。		
判定の見直し	集約・再編等の可能性はないため、2次判定結果と同一とする。また、現在の入居率を考慮し、政策空家として段階的に用途廃止していく。	再判定結果	用途廃止に向けて政策空家

江川団地		2次判定結果	改善し当面維持管理
①団地単位での効率的ストック活用	- 改善と建替えは混在しない。 - 全棟改善の場合、分散して事業実施するよりも同時期に一括工事する方がコストダウンを図れる。		
②集約・再編等の可能性に関する検討	- 周辺に公営住宅はない。 - 当該敷地以外に建て替えの可能性は低い。		
③まちづくりの視点から見た地域整備への貢献	- 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入予定はない。 - 周辺道路の拡幅や公園・広場等の整備等の予定はない。		
④地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点	- 周辺に県営住宅があるが、敷地の交換等による効率的な事業実施の予定はない。 - 多様な世帯が暮らす団地として活用する可能性はある。		
判定の見直し	集約・再編等の可能性はないため、2次判定結果と同一とする。	再判定結果	個別改善

○長期的な管理の見通しは、表 6－1 に示すとおりです。

表 6－1 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 56～58 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 37 世帯が入居しており、平均年齢が 71.0 歳であることから、当面の間（10～15 年）は維持管理します。長期的（30 年）には用途廃止とします。
長須賀団地	建設後 52～57 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 57 世帯が入居しており、平均年齢が 67.4 歳であることから、当面の間（10～15 年）は手摺の設置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 49～53 年を経過する PC 造 2 階建ての住宅です。管理戸数 179 戸で 67 世帯が入居しており、平均年齢が 63.4 歳、便所は水洗化していることから、当面の間（10 年程度）は経常修繕（事後保全による小修繕）を行い維持管理します。中期的（10～20 年）には政策空家として段階的に用途廃止とします。
真里谷団地（7、8 号棟）	建設後 50 年を経過する PC 造 2 階建ての住宅です。管理戸数 7 戸で 3 世帯が入居しています。当面の間（10 年程度）は経常修繕（事後保全による小修繕）を行い維持管理します。中期的（10～20 年）には政策空家として段階的に用途廃止とします。
江川団地	建設後 47～49 年を経過する PC 造 2 階建ての住宅です。管理戸数 65 戸で 38 世帯が入居しており、平均年齢は 61.6 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、表 6－2 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 6－2 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	375 戸	375 戸	375 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	369 戸	369 戸	369 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	72 戸	41 戸	113 戸	
個別改善事業予定戸数	72 戸	41 戸	113 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	297 戸	328 戸	256 戸	
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数	6 戸	6 戸	6 戸	

注）合計欄は、縦の内訳を示しています。

第7章 点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針

7-1 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。

7-2 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。

7-3 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、安全性を確保します。

（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必要に応じて検討します。

（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。

（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。

（5）脱炭素社会対応型改善事業

○市営住宅の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を必要に応じて検討します。

7-4 経常修繕の実施方針

○当面維持管理する住棟に関しては、7-3 節の改善事業に該当しない軽微な修繕工事を行うこととし、点検結果に応じて必要な対応を行います。

7-5 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8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・改善事業等の実施予定一覧は、表8-1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。
- 居住性向上型改善事業として、1年目～5年目に真里谷団地で便所改修、江川団地で建具改修を実施する予定です。
- 長寿命化型改善事業として、1年目～5年目に江川団地で屋根防水及び外壁改修を実施する予定です。6年目～10年目には住吉団地で屋上防水を実施する予定です。

表8-1 団地別5年ごとの修繕・改善事業等実施予定一覧

団地名	R6 (2024) 年～R10 (2028) 年 (1年目～5年目)	R11 (2029) 年～R15 (2033) 年 (6年目～10年目)
住吉	・定期点検	・定期点検 ・屋根防水
長須賀	・定期点検	・定期点検
東清 (主体、北部)	・定期点検	・定期点検
東清 (主体、南部)	・定期点検	・定期点検
東清 (山の上)	・定期点検	・定期点検
真理谷	・定期点検 ・便所改修	・定期点検
江川	・定期点検 ・建具改修 ・屋根防水 ・外壁改修	・定期点検

第9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。対象団地は耐用年限（45 年）が過ぎているため、60 年で建替工事をした場合と長寿命化型改善により使用年数を 10 年長くした場合（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、4,067 千円／年の縮減効果が見込まれます。

木更津市営住宅長寿命化計画概要版
令和 6 年 3 月改定

発行・編集：木更津市 都市整備部 住宅課
〒292-8501 千葉県木更津市朝日三丁目 10 番 19 号
TEL:0438-23-8598 FAX:0438-22-4736