

木更津市営住宅長寿命化計画

改定版

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	11
第3章	上位・関連計画における住宅施策	14
第4章	家賃補助、建替え、借上げ費用等の比較検討	17
4-1	家賃補助、借上げ住宅制度の概要	17
4-2	他都市の事例	19
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	21
4-4	費用試算条件の設定	22
4-5	建替え、借上げ、家賃補助における維持管理費等の試算	24
第5章	長寿命化に関する基本方針	26
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	26
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	27
第6章	長寿命化計画の対象と事業手法の選定	28
6-1	長寿命化計画に位置づける対象住宅	28
6-2	団地別・住棟別状況の把握（団地カルテ・住棟カルテ）	28
6-3	団地別・住棟別の事業手法の選定	59
第7章	点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針	76
7-1	点検の実施方針	76
7-2	計画修繕の実施方針	76
7-3	改善事業の実施方針	76
7-4	経常修繕の実施方針	76
7-5	建替事業の実施方針	76
第8章	長寿命化のための事業実施予定一覧	77
第9章	ライフサイクルコストとその縮減効果	88

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。

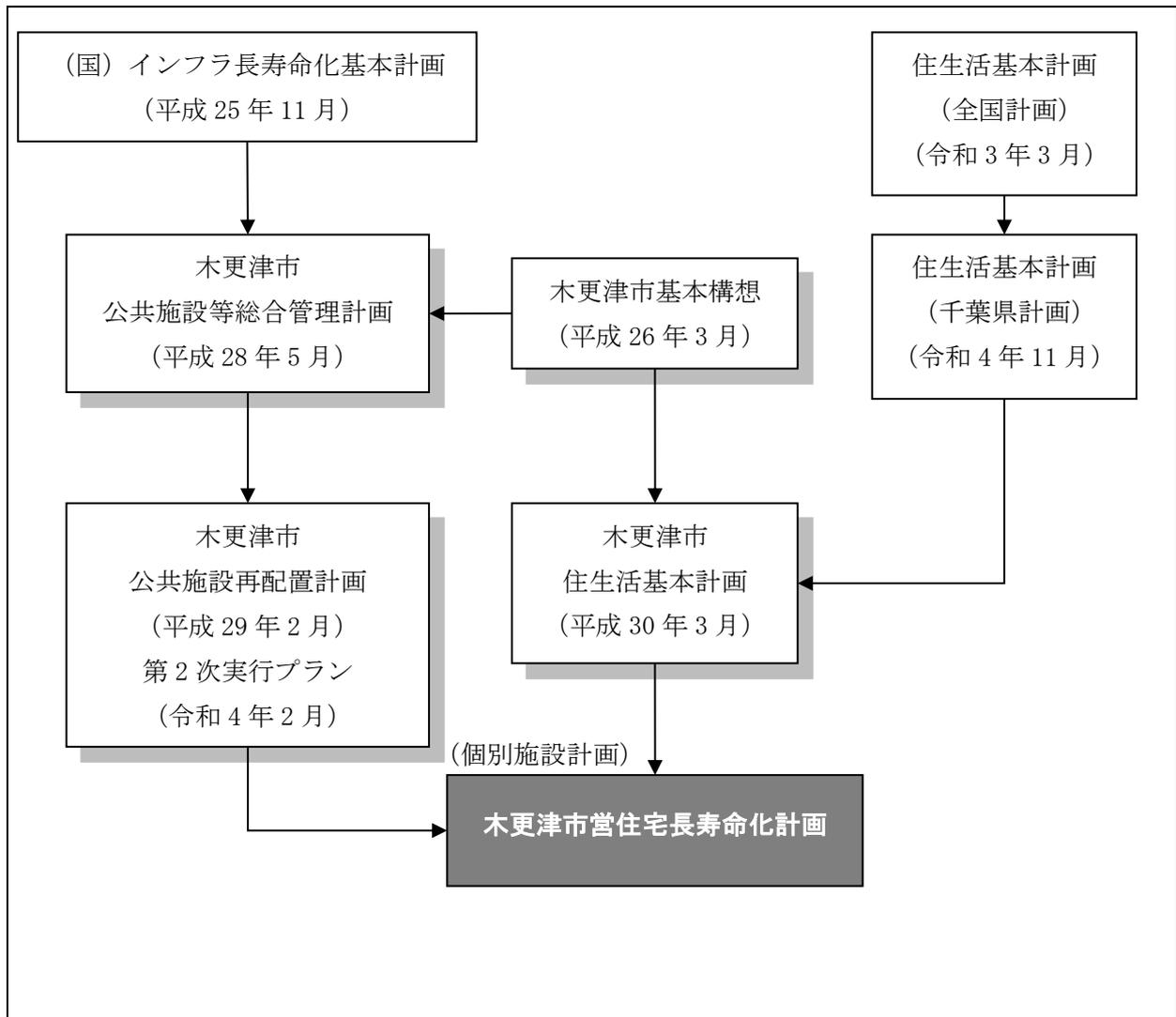


図 1 - 1 本計画の位置づけ

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、図2-1に示すとおり、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。

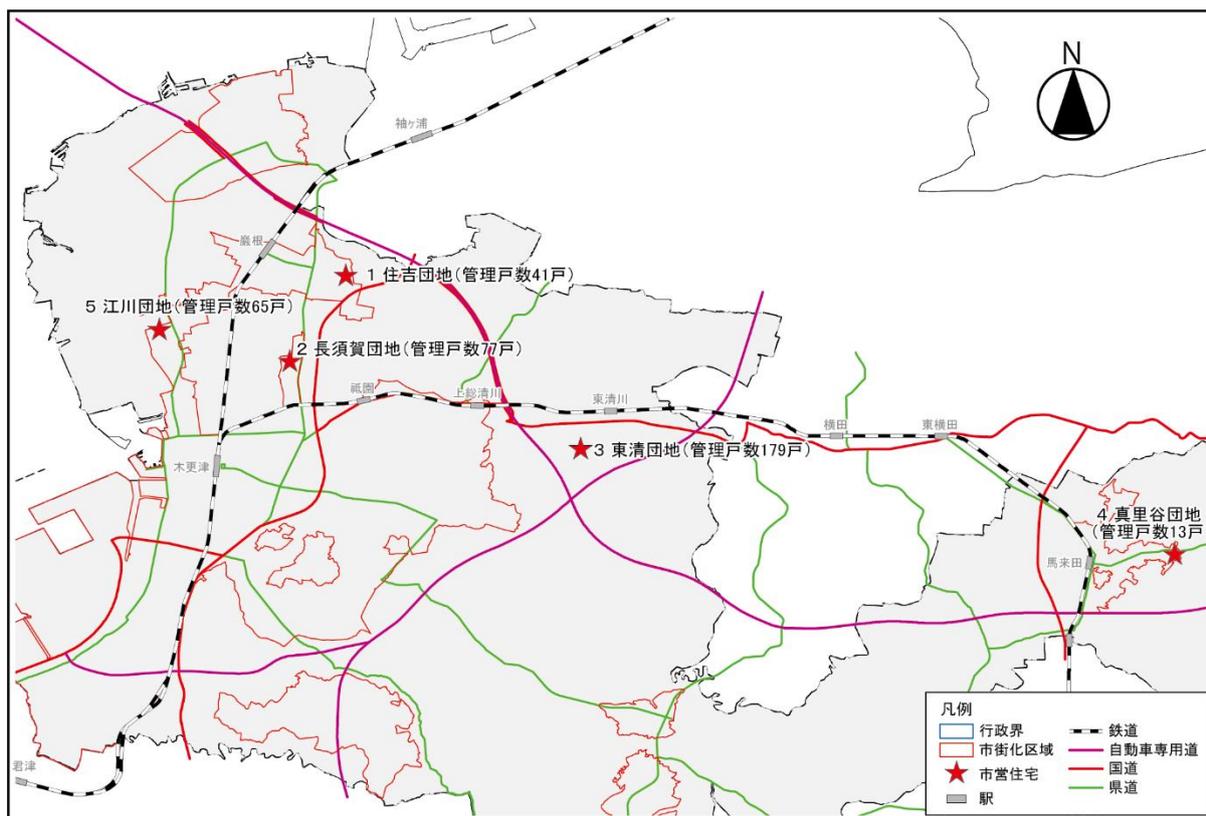


図2-1 市営住宅の位置

表2-1 市営住宅の概要

団地名	所在地	建設年度	住棟 番号	経過 年数	構造	耐用 年限	階数	戸数		空室 数	床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	主な 間取り
								管理	入居				
1 住吉	高柳2-8-10～ 15、9-8 16-2他	1965 (S40)	1	58	準耐火	45	1	3	3	0	31.47	4,907.29	2DK
			3					3	0				
			4					2	0				
		1965 (S40)	9	58	準耐火	45	2	4	4	0	42.74		
			10					4	4	0			
			12					2	0				
		1966 (S41)	5	57	準耐火	45	1	1	1	0	31.47		
			6					3	2	1			
			7					3	3	0			
		1966 (S41)	11	57	準耐火	45	2	2	2	0	42.74		
			13					4	4	0			
14	4		4					0					
1967 (S42)	2	56	準耐火	45	1	3	1	2	31.47				
	8					3	2	1					
2 長須賀	長須賀1650	1966 (S41)	14	57	準耐火	45	1	7	7	0	31.47	6,302.08	2DK
		1967 (S42)	12	56	準耐火	45	2	6	5	1	39.30		
			10					5	2	3			
			11					7	4	3			
		1968 (S43)	13	55	準耐火	45	2	5	5	0	39.30		
			6					5	4	1			
			7					5	4	1			
		1969 (S44)	8	54	準耐火	45	2	7	6	1	39.30		
			7					4	1	3			
			9					8	6	2			
		1970 (S45)	5	53	準耐火	45	2	2	2	0	39.30		
			1					5	4	1			
			2					7	4	3			
		1971 (S46)	4	52	準耐火	45	2	4	3	1	42.74		
			1					5	1	4			
2	5		1					4					
3 東清 (主体、北部)	日の出町100-263 ～269	1970 (S45)	1	53	準耐火	45	2	5	1	4	42.74	13,438.52	2DK
			2					5	1	4			
			3					7	4	3			
			6					8	4	4			
			7					7	3	4			
			8					2	0	2			
			11					7	4	3			
		12	7	1	6								
		1971 (S46)	9	52	準耐火	45	2	3	0	3	85.48		
			10					3	0	3			
			13					7	2	5			
		1972 (S47)	4	51	準耐火	45	2	4	2	2	85.48		
			5					4	3	1			
			14					6	3	3			
			15					2	1	1			
17	7		2					5					
東清 (主体、南部)	日の出町100-263 ～269	1970 (S45)	18	53	準耐火	45	2	7	3	4	42.74	2DK	
			22					5	2	3			
			23					5	1	4			
			16					7	4	3			
		1973 (S48)	19	50	準耐火	45	2	8	5	3	42.74		
			20					5	2	3			
			21					4	1	3			
			26					7	3	4			
27	8		1					7					
28	5	3	2										
29	4	1	3										
1974 (S49)	24	49	準耐火	45	2	8	1	7	42.74				
東清 (山の上)	日の出町100-232	1970 (S45)	30	53	準耐火	45	2	9	2	7	39.30	2DK	
			31					6	4	2			
			32					5	2	3			
4 真里谷	真里谷577	1971 (S46)	1	52	木造	30	1	1	1	0	44.61	2,495.86	3K
			2					1	0	1			
			3					1	1	0			
			4					1	1	0			
			5					1	0	1			
			6					1	1	0			
		1973 (S48)	7	50	準耐火	45	2	3	2	1	42.74		
			8					4	2	2			
5 江川	江川1384	1974 (S49)	3	49	準耐火	45	2	4	2	2	49.60	4,321.37	3DK
			5					4	1	3			
			7					7	1	6			
			9					7	5	2			
		1975 (S50)	1	48	準耐火	45	2	4	0	4	49.60		
			4					7	5	2			
			6					6	3	3			
		1976 (S51)	11	47	準耐火	45	2	7	6	1	55.46		
			2					7	4	3			
			8					6	5	1			
10	6	6	0										

資料：木更津市（令和5年8月1日現在）

(2) 住戸規模

○住戸規模をみると、表2-2に示すとおり、「30～40㎡」が32.0%、「40～50㎡」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。

表2-2 規模別戸数(戸)

団地名	建設年度	住戸規模					計
		30～40㎡	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	
1 住吉	S40～42	21	20	-	-	-	41
2 長須賀	S41～46	50	27	-	-	-	77
3 東清	S45～49	49	116	-	-	14	179
4 真里谷	S46・S48	-	13	-	-	-	13
5 江川	S49～51	-	26	39	-	-	65
合計		120	202	39	-	14	375
構成比		32.0%	53.9%	10.4%	-	3.7%	100.0%

資料：木更津市（令和5年8月1日現在）

(3) 居住者の状況

○団地別の世帯構成は、表2-3に示すとおり、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。

表2-3 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	高齢者1人	高齢者2人	高齢者同居	
1 住吉	-	41	90.2	37	27	9	1	-	-	26	2	8
2 長須賀	-	77	74.0	57	43	12	1	1	-	40	5	6
3 東清	北部(1号～86号)	77	37.7	29	17	8	3	-	1	16	4	6
	東清南部(87号～162号)	82	36.6	30	18	8	4	-	-	17	2	8
	東清山の上(163号～182号)	20	40.0	8	6	2	-	-	-	5	-	2
4 真里谷	-	13	61.5	8	4	3	-	-	1	4	3	1
5 江川	-	65	58.5	38	21	9	6	1	1	20	4	6
合計		375	55.2	207	136	51	15	2	3	128	20	37
構成比				100.0%	65.7%	24.6%	7.2%	1.0%	1.4%	61.8%	9.7%	17.9%

資料：木更津市（令和5年8月1日現在）

(4) 年齢別人口

○団地別の年齢別人口は、表2-4に示すとおりです。

○全体の年齢別人口構成をみると、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。

表2-4 団地別年齢別人口の状況

団地名		居住人数 (人)	6歳 以下	7~14 歳	15~19 歳	20~29 歳	30~39 歳	40~49 歳	50~59 歳	60~69 歳	70歳 以上	60歳以 上の高 齢者数	高齢者数 の割合
1	住吉 -	48					1	2	8	5	32	37	77.1%
2	長須賀 -	74		1	2		1	8	5	14	43	57	77.0%
3	東清 北部 (1号~86号)	48		1	1	4	5	4	3	6	24	30	62.5%
	東清 南部 (87号~162号)	46				4	1	2	9	3	27	30	65.2%
	東清 山の上 (163号~182号)	11					1		2	2	6	8	72.7%
4	真里谷 -	16			1	3			1	1	10	11	68.8%
5	江川 -	66		3	2	3	2	8	12	5	31	36	54.5%
合計		309	0	5	6	14	11	24	40	36	173	209	67.6%
構成比		100.0%	0.0%	1.6%	1.9%	4.5%	3.6%	7.8%	12.9%	11.7%	56.0%	67.6%	-

資料：木更津市（令和5年8月1日現在）

(5) 居住年数

○団地別の居住年数は、表2-5に示すとおりです。

○全体の居住年数構成をみると、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。

表2-5 団地別居住年数の状況

団地名		世帯数 (世帯)	居住年数						
			5年未満	5年以上 10年未満	10年以上 15年未満	15年以上 20年未満	20年以上 25年未満	25年以上 30年未満	30年以上
1	住吉 -	37	12	4	6	3	4	3	5
2	長須賀 -	57	16	5	5	5	5	4	17
3	東清 北部 (1号~86号)	29	1	4	5	0	6	0	13
	東清 南部 (87号~162号)	30	0	1	3	6	3	4	13
	東清 山の上 (163号~182号)	8	0	1	1	3	0	0	3
4	真里谷 -	8	0	1	0	2	1	0	4
5	江川 -	38	2	4	4	4	3	4	17
合計		207	31	20	24	23	22	15	72
構成比		100.0%	15.0%	9.7%	11.6%	11.1%	10.6%	7.2%	34.8%

資料：木更津市（令和5年8月1日現在）

(6) 収入の状況

- 収入分位別の世帯数は、表2-6に示すとおりです。
- 入居世帯の収入を分位別にみると、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。

表2-6 収入分位別世帯数（世帯）

収入分位	収入金額（円）	世帯数（世帯）	割合（%）
第1分位	0～104,000	174	84.1
第2分位	104,001～123,000	3	1.4
第3分位	123,001～139,000	2	1.0
第4分位	139,001～158,000	7	3.4
第5分位	158,001～	21	10.1
合計		207	100.0
収入超過		19	9.2
未申告		0	-

資料：木更津市（令和5年8月1日現在）

(7) 居住水準

- 最低居住面積水準未達世帯は、表2-7に示すとおり、全体で4世帯1.9%となっています。
- 最低居住面積水準未達世帯を住戸規模でみると、30～40㎡未満に3人以上世帯が1世帯、40～50㎡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。

表2-7 最低居住面積水準別世帯数（世帯）

住戸規模	人員					合計
	1人	2人	3人	4人	5人以上	
25㎡未満	0	0	0	0	0	0
25～30㎡未満	0	0	0	0	0	0
30～40㎡未満	52	15	1	0	0	68
40～50㎡未満	68	29	8	1	2	108
50～57㎡未満	14	5	6	1	0	26
57～66㎡未満	0	0	0	0	0	0
66㎡以上	2	1	1	0	1	5
合計	136	50	16	2	3	207
構成比	65.7%	24.2%	7.7%	1.0%	1.4%	100.0%

注）灰色網掛け箇所は、最低居住面積水準に満たない世帯。

最低居住面積水準世帯について詳しくは66ページを参照。

資料：木更津市（令和5年8月1日現在）

(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) 用途廃止予定の状況

○用途廃止予定の団地は、表2-8に示すとおりです。

表2-8 用途廃止予定の団地

団地名	建設年度	構造	戸数(戸)	備考
東清団地(南部) (145~157、159~162)	S48	準耐二	17	5戸入居中 158号室のみ平成20年9月 用途廃止
真里谷団地 (1~6)	S46	木造平	6	4戸入居中
計			23	

資料：木更津市(令和5年8月1日現在)

(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。
- 調査項目は、「鉄筋腐食」、「鉄筋かぶり厚さ」、「コンクリート中性化深さ」であり、鉄筋腐食のグレードは表2-9に示すとおりです。
- 調査結果は、表2-10、表2-11に示すとおりです。

表2-9 鉄筋腐食のグレード

グレード	鉄筋の状態
I	黒皮の状態、またはさびは生じているが全体的に薄い緻密なさびであり、コンクリート面にさびが付着していることはない。
II	部分的に浮きさびがあるが、小面積の斑点状である。
III	断面欠損は目視観察では認められないが、鉄筋の全周または全長にわたって浮きさびが生じている。
IV	断面欠損を生じている。

※「建築物の耐久性構造技術シリーズ 鉄筋コンクリート造建築物の耐久性向上技術」
 監修：建設大臣官房技術調査室
 編：(財)国土開発技術者センター 建築物耐久性向上技術普及委員会

表2-10 調査結果一覧

団地名	建設年度	調査No. ※	鉄筋腐食 グレード	かぶり厚さ (mm)	中性化深さ 平均値 (mm)	中性化深さ 理論値 (mm)
住吉	S40	S-12-1	II	27	1.8	14.5
	S41	S-13-1	I	26	0	14.4
	S42	S-2-1	I	22	0.6	14.2
長須賀	S41	N-14-1	I	28	10.0	14.4
	S42	N-12-1	II	38	2.8	14.2
	S43	N-13-1	I	28	9.0	14.1
	S44	N-7-1	I	30	19.0	13.9
	S45	N-3-1	I	34	2.0	13.8
	S46	N-4-1	I	27	7.0	13.6
東清	S45	T-30-1	I	31	4.0	13.8
	S46	T-10-1	I	30	1.4	13.6
	S47	T-5-1	I	34	2.0	13.5
	S48	T-21-1	I	29	3.0	13.3
	S49	T-24-1	II	24	4.2	13.2
真里谷	S48	M-7-1	II	30	13.8	13.9
江川	S49	E-7-1	I	25	2.6	13.2
	S50	E-1-1	I	25	8.0	13.0
	S51	E-2-1	I	33	4.2	12.9

※調査No.は団地のイニシャルと棟番号を表している。

表 2-11 調査結果の考察

団地名	考察
住吉	<p>1 mmの塗装仕上げで保護されているが、PC 造で有ることから、中性化の進行も遅く、鉄筋腐食の進行も認められない。かぶり厚さは 30 mmを下回る値が認められたが、50 年程度経過しているにも拘わらずほとんど中性化も認められないことから中性化によって鉄筋が腐食する可能性はほとんどないと思われる。</p> <p>ただし、棟によっては PC パネルのひび割れ補修跡が多く散見されることから、ひび割れに対して経過観察が必要と考えられる。</p>
長須賀	<p>1 mmの塗装仕上げで保護されているが、PC 造で有ることから、ほとんどの建物で中性化の進行も遅く、鉄筋腐食の進行も認められない。ただし、7 号棟は鉄筋の腐食は認められないが、中性化の進行が理論値よりも早く進んでいる。かぶり厚さは 30 mmを下回る値も認められたが、鉄筋位置まで中性化の進行が認められない（一番中性化が進行している 7 号棟がかぶり厚さ 30 mmに対し中性化最大値 22 mmである）ことから、かぶり厚さまで中性化することによって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る。</p> <p>ただし、今回の調査対象ではない 6 号棟の妻壁ではかぶり厚さの薄い部分で錆鉄筋によるコンクリートの剥落が認められていることから棟によっては鉄筋腐食が進行している可能性がある。</p>
東清	<p>1 mmの塗装仕上げで保護されているが、PC 造で有ることから、中性化の進行も遅く、鉄筋腐食の進行も認められない。かぶり厚さは 30 mmを下回る値が認められたが、50 年程度経過しているにも拘わらずほとんど中性化も認められないことから中性化によって鉄筋が腐食する可能性はほとんどないと思われる。</p>
真里谷	<p>中性化の進行は PC 造を考慮し水セメント比を 50%で計算した理論値とほぼ同等の値を示した。中性化深さの最大値では理論値を上回る数値が認められている。かぶり厚さの実測値 30 mmに対して、中性化深さの最大値が 17 mmであることから、まだ鉄筋位置まで中性化が到達するのに時間を要すると思われることから中性化を要因とする鉄筋腐食の可能性は低いと考えられる。</p>
江川	<p>1 mm程度の塗装仕上げで保護されているが、PC 造で有ることから、中性化の進行も遅く、鉄筋腐食の進行もほとんど認められない。かぶり厚さは 30 mmを下回る値が認められたが、中性化深さはかぶり厚さまで到達するのにまだ年月を要すると考えられることから中性化によって鉄筋が腐食する可能性はほとんどないと思われる。</p>

注) PC 造 : PC 造はプレキャストコンクリート造の略で、工場でコンクリート部材を生産し、部材を現場で組み立てる工法のこと。

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、図2-2に示すとおり、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。



図2-2 人口・世帯数の推移

資料：木更津市住生活基本計画（資料：国勢調査）

○「木更津市人口ビジョン」（平成28年3月）では、図2-3に示すパターン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。

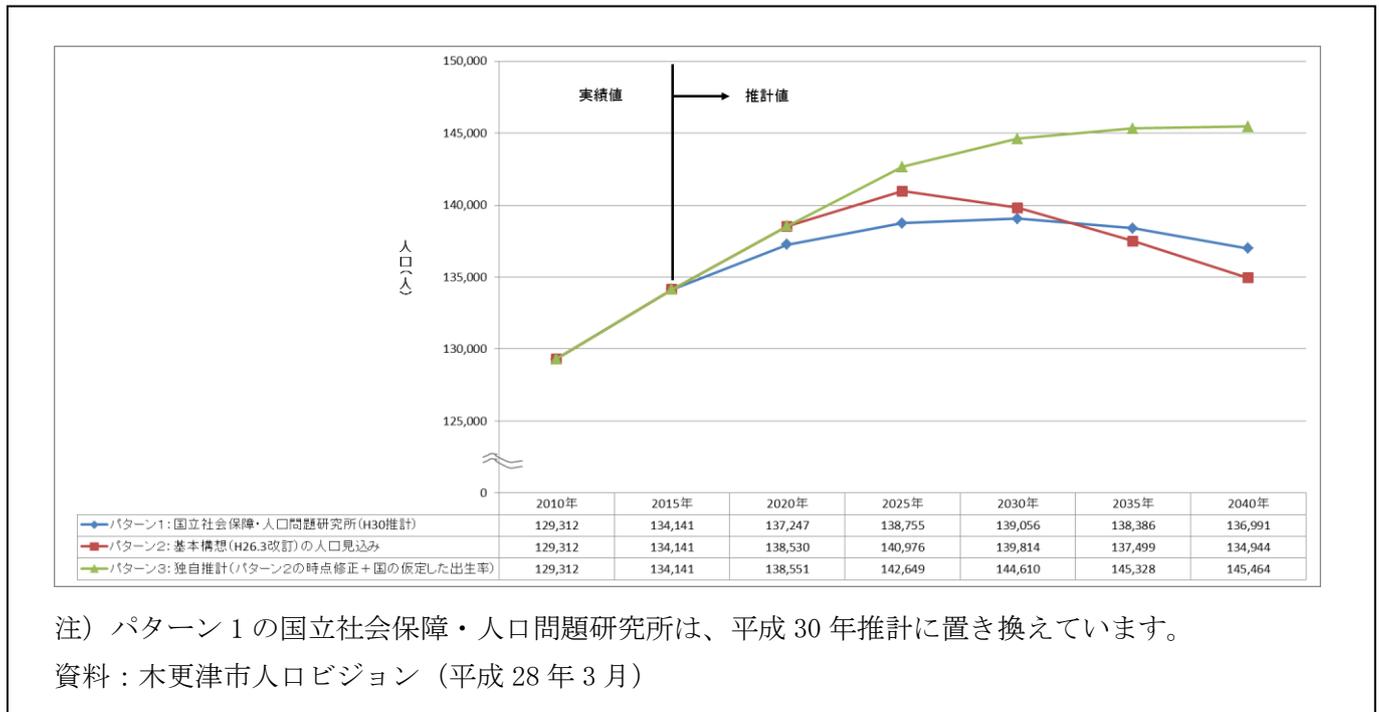


図2-3 木更津市の将来人口

(2) 住宅の動向

○住宅の所有関係別世帯数をみると、表2-12、図2-4に示すとおりです。

○令和2年の「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。

表2-12 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	令和2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%	57,296 100.0%
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%	37,289 65.1%
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%	426 0.7%
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%	16,617 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%	2,041 3.6%
間借り	253 0.6%	268 0.6%	687 1.6%	797 1.8%	540 1.1%	491 0.9%	923 1.6%

資料：国勢調査

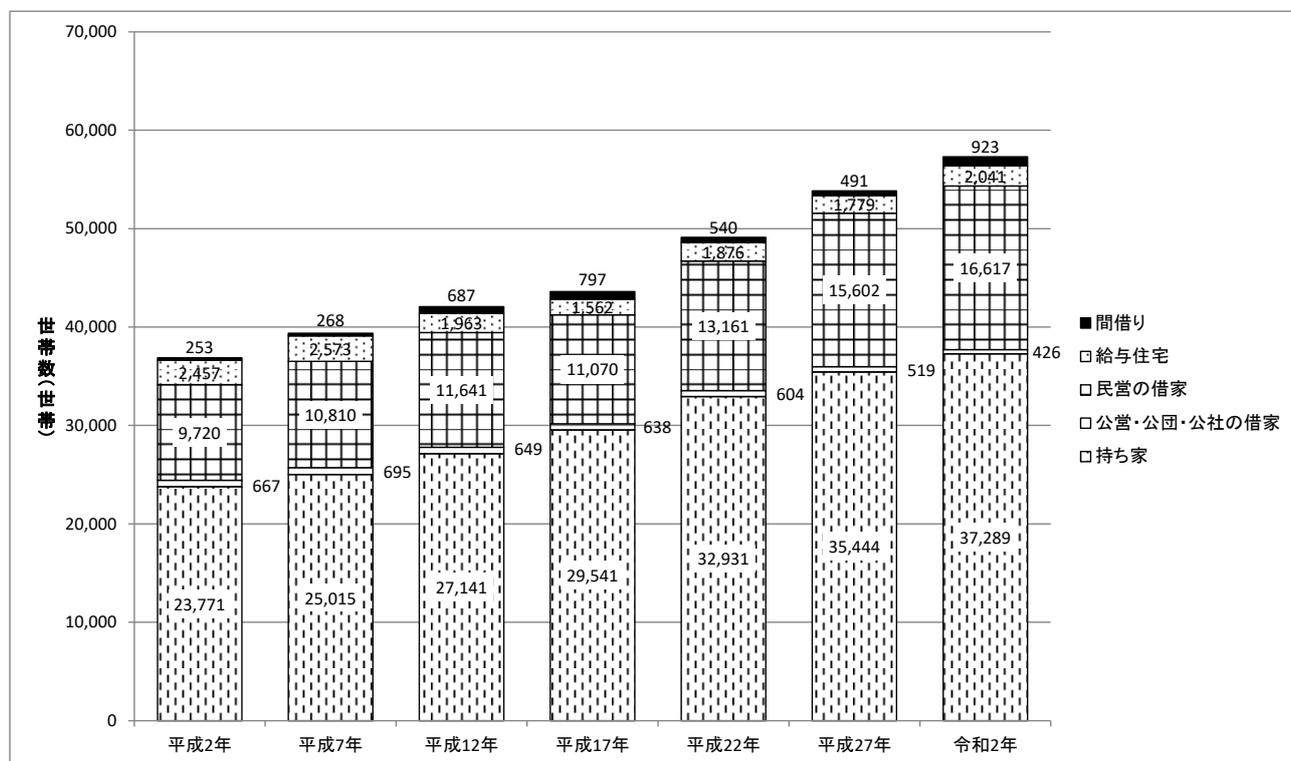


図2-4 住宅所有関係別世帯数の推移（世帯）

(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。

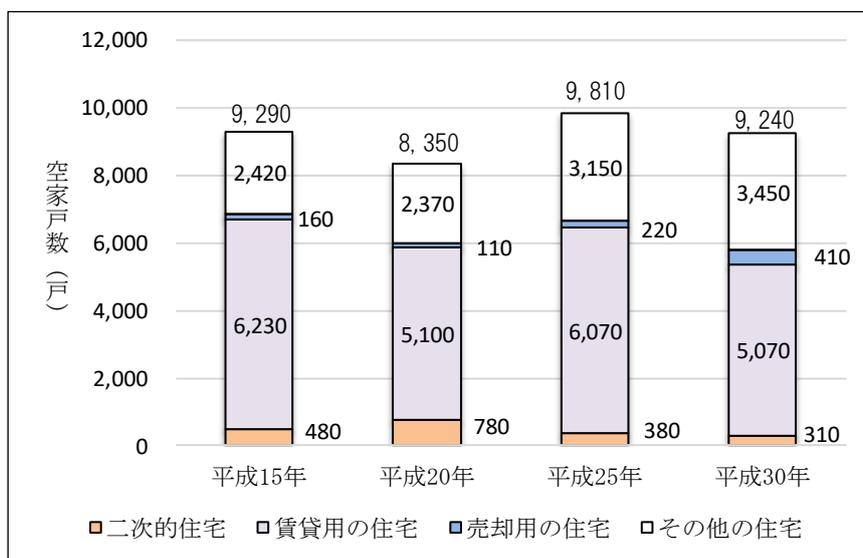


図 2-5 空家の内訳

資料：住宅・土地統計調査

(4) 公営住宅の状況（県営住宅）

○本市内には県営住宅が表 2-13 に示すとおり、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。

表 2-13 県営住宅の状況

団地名	総戸数（戸）	建設年度	種別・構造	所在地	備考
住吉	57	S39（48戸）、S40（9戸）	改良・中層耐火	高柳3-8	
清見台	60	S49	公営・中層耐火	清川1-15	
桜井	34	S56	公営・中層耐火	桜井229	車椅子用4戸
真舟	96	S56	公営・中層耐火	真舟2-29	
計	247	-	-	-	-

資料：千葉県住宅 2022

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のある上位・関連計画は、表3-1に示すとおりです。

○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。

表3-1 上位・関連計画一覧 (次ページに続く)

計画名	施策等
<p>●木更津市基本構想 魅力あふれる 創造都市 きさらづ 策定年月：平成26年3月 計画期間：平成26(2014)年 ～令和12(2030)年</p>	<p>◆将来都市像実現のため「人」「結ぶ」「創造」「躍動」を基本理念とし、まちづくりを進める。 3. 基本政策の方向 (5) まちの快適・うるおい空間づくり ・市営住宅施設の維持管理の向上</p>
<p>●木更津市住生活基本計画 策定年月：平成30年3月 計画期間：平成30(2018)年度 ～令和9(2027)年度</p>	<p>◆将来像「魅力ある自然・歴史・文化のなかで さまざまな暮らしが選べるまち きさらづ」 ◆基本目標 I. 誰もが安心できる魅力的な暮らしの形成 ✓基本方針1：子育て世帯への魅力的な住まいの供給・支援 ②子育て世帯への居住支援：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、市営住宅への優先入居等の検討 ✓基本方針2：高齢者や障害者が安心して暮らせる住環境の形成 ②高齢者や障害者の居住支援：市営住宅への優先入居制度の検討(再掲)、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(再掲) ✓基本方針3：住宅確保に特に配慮を要する住民への住まいの整備・体制づくり ①公営住宅を活用した住宅確保要配慮者への住宅供給：市営住宅の今後のあり方の検討、市営住宅への優先入居制度の検討(再掲) ②民間賃貸住宅等を活用した居住支援：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(再掲) ③市営住宅の適切な維持管理：長寿命化計画に基づく維持管理、公共施設再配置計画に基づく運用方針の検討、入居者管理の適切な運用 II. 多様な住居ニーズに対応した良質な住まいづくり III. 誰もが住みやすいまち・地域コミュニティの実現</p>

表 3-1 上位・関連計画一覧（続き）

計画名	施策等
<p>●木更津市公共施設等総合管理計画</p> <p>策定年月：平成 28 年 5 月 （令和 5 年 3 月一部改定）</p> <p>計画期間：平成 29(2017)年度 ～令和 28(2046)年度</p>	<p>2. <u>公共施設等の総合かつ計画的な管理に関する基本的な方針</u></p> <p>(1) 総合的かつ計画的な管理に関する基本原則</p> <p>原則 1：保有総量の削減：公共建築物は延床面積ベースで 23%削減、原則として新規建設（既存の更新は除く）は行わない</p> <p>原則 2：施設の効率性向上、財源の確保：民間事業者の活用</p> <p>原則 3：安全・安心で快適な利用環境の確保：予防保全型の維持管理</p> <p>(3) 公共施設等の管理に関する基本的な考え方</p> <p>①点検・診断等の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法定点検の実施、点検マニュアルの作成、日常点検の実施 <p>②維持管理・修繕・更新等の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画的に維持管理・修繕・更新等を実施 <p>③安全確保の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全性の確保を最優先し、必要な対策を実施 ・今後利用される見込みのない老朽化した公共施設等の供用廃止・除去等の対策を検討 <p>④耐震化の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震化未実施の公共建築物は、必要性を踏まえ、計画的に耐震化を実施 <p>⑤長寿命化の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予防保全型の維持管理手法の徹底 ・建替え、大規模改修等の優先順位の明確化 <p>⑥ユニバーサルデザイン化の推進方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが利用しやすい環境の整備 <p>⑦脱炭素化の推進方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー設備や再生可能エネルギーの導入を推進 <p>3. <u>施設類型ごとの今後の基本的な方針</u></p> <p>(1) 公共建築物 ⑨公営住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「市営住宅長寿命化計画」に基づき、計画的な修繕を推進。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

表 3-1 上位・関連計画一覧（続き）

計画名	施策等
<p>●木更津市公共施設再配置計画 策定年月：平成 29 年 2 月 計画期間：平成 29(2017)年度 ～令和 28(2046)年度</p>	<p>第 8 節公営住宅 ＜公営住宅の延床面積の削減目標＞ ・現在の面積 20,605.6 m² ⇒ 今後 0 m² ・民間賃貸住宅家賃補助制度の活用で、100%削減を目指す。 なお、社会情勢等の変化に応じて柔軟な対応をする。</p>

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。

$$\text{【契約家賃】} - \text{【家賃補助】} = \text{【入居者負担額】}$$

その概要は表4-1のとおりです。

表4-1 家賃補助の概要

項目	家賃低廉化に係る補助
事業主体等	大家等、地方公共団体（公営住宅等長寿命化計画等で公営住宅の総管理戸数の削減を位置付けている地方公共団体）
対象世帯	月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 ※子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円（収入分位40%）以下、多子世帯は月収25.9万円（収入分位50%）以下
補助率・補助限度額	<p>補助率：国1/2+ 地方1/2</p> <p>国費限度額：原則2万円/戸・月、国費総額240万円/戸</p> <p>〔国費総額が240万円を超えない場合、以下の柔軟化が可能〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コロナ対応の場合：4万円/戸・月 ・三大都市圏：4万円/戸・月 ・政令市、中核市（三大都市圏除く）：3万円/戸・月 <p>※公営住宅並み家賃への引下げに対応した額の1/2までを限度とする</p> <p>※住宅扶助と併用する場合（最長6か月まで可能）、合計が住宅扶助基準額以内</p> <p>※月収15.8万円を超える子育て世帯等は、家賃債務保証料等低廉化補助との併用不可</p> <p style="text-align: center;">補助限度額の柔軟化のイメージ</p> <p style="text-align: center;">(国と地方の支援額)</p>
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと。
支援期間	<p>・管理開始から原則10年以内</p> <p>ただし、①又は②の場合は延長可能</p> <p>① 国費総額で240万円/戸内で、地方公共団体の定める期間</p> <p>② 建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者の場合は10年ごとに延長可能</p> <p>※月収15.8万円を超える子育て世帯・多子世帯は最大6年間、新婚世帯は最大3年間</p>

資料：国土交通省 HP

(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こと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こと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。

民間住宅の借上げによる公営住宅の供給の基本的な考え方は、表4-2のとおりです。

表4-2 民間住宅の借上げによる公営住宅の供給の基本的な考え方

①既存の民間住宅ストックの活用	新たに建設された住宅ではなく、既存の民間住宅を住戸単位で借り上げることにより、地域の住宅需要に応じた機動的な公営住宅の供給を実現。
②借上期間の柔軟な設定	公営住宅の建替えの際の従前入居者のための一時的な民間住宅の借上げ、若年・子育て世帯等を対象にした民間住宅の借上げ等を想定し、入居者との間では、定期借家制度（期限付き入居）を活用するとともに、事業者との間では、期間の定めのある賃貸借（普通借家）とし、必要に応じ、期間満了前に入居者が退去した場合に、地方公共団体から賃貸借契約の解約の申入れができる特約を設けるなど、借上期間の柔軟な設定による期限を区切った公営住宅の供給と適正な管理を実現。
③地方公共団体の事務負担の軽減	既存民間住宅の借上げに関する事務、借上公営住宅の管理に関する事務については、外部に委託することが不可能な事務を除き、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、地方住宅供給公社等と連携して、可能な限り外部委託することにより、地方公共団体の事務負担を軽減し、公営住宅の効率的な供給・管理を実現。
④国の支援措置	<p>○建設費等に対する助成 借り上げる住宅を所有する民間事業者等に対し、<u>共同部分等の整備費の2/3を国と地方公共団体が助成（国45%、地方公共団体55%）</u></p> <p>○家賃の低廉化に要する費用に対する助成 <u>近傍同種の住宅の家賃と入居者負担基準額の差額の50%を、国が地方公共団体に対し助成</u></p>

資料：国土交通省 HP

：「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン（案）（平成21年5月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」

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は、表4-3のとおりです。

- 補助期間は10～20年間の期限を定めたもの、または定めの無いものと様々です。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。

表4-3 千葉県内及び近隣の他市における家賃補助の事例

	千葉市	船橋市	八王子市
名称	民間賃貸住宅入居支援制度	家賃低廉化住宅の入居者募集	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の家賃低廉化補助
補助期間	—	20年間	10年間
補助額	2.4万円/月を限度	2万円/月	4万円/月を限度
入居条件	<ul style="list-style-type: none"> ○低額所得者世帯（世帯収入が158,000円を超えない世帯） ○被災者世帯 ○高齢者世帯 ○障害者世帯 ○ひとり親世帯 ○児童養護施設退所者世帯 ○LGBT世帯 	<ul style="list-style-type: none"> ○入居世帯の年間所得が1,896,000円以下 ○住宅扶助（生活保護法）や住居確保給付金（生活困窮者自立支援法）を受領していない ○暴力団員ではない ○自ら住宅を所有していない ○市内に半年以上在住し、住民基本台帳に登録している 	<ul style="list-style-type: none"> ○市内に3か月以上居住している ○子育て世帯である ○住宅に関わる支援給付を受給していない者 ○世帯の所得が定められた基準内である <ul style="list-style-type: none"> ・1人：1,896,000円以下 ・2人：2,276,000円以下 ※家族が1人増えることに38万円加算 ○住宅・土地の所有者、公的な住宅（UR賃貸住宅・公社住宅・都民住宅・公営住宅）の入居者ではない

資料：各市HP

<参考：住宅セーフティネットQ&Aより>

(Q12) 入居者が要配慮者でなくなった場合、入居者が希望すれば継続して入居できる。

(2) 借上げ住宅

借上げ住宅について、千葉県内及び近隣の他市などの事例は、表4-4のとおりです。

- 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え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。

表4-4 借上げ住宅の千葉県内及び近隣の他市における事例

	千葉市	船橋市	流山市	八潮市（埼玉県）
位置	—	—	○居住環境が著しく阻害されるおそれがなく、通勤、通学、日用品の購買その他入居者が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た位置	○居住環境が著しく阻害されるおそれがなく、通勤、通学、日用品の購買その他入居者が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た位置
借上げ期間	○20年を限度（当該契約期間中において耐用年限が到来する場合は、その期間までを限度）	○市営住宅として20年間管理することに適した共同住宅	○最長10年間（建物の耐用年限を超えない範囲でさらに10年間延長できる） ○予め一括借上型市営住宅として建設された場合、最長20年	○10年間市営住宅として貸し出すことができる物件
住棟条件	○建築基準法及び都市計画法その他関係法令に適合	○建築基準法に規定する確認及び検査を受けた共同住宅	○共同住宅または長屋 ○既存借上型市営住宅の住戸数は、5戸以上なければならない ○4階以上にある場合は、エレベーターが必要	○長屋または共同住宅 ○住宅、同一敷地内に建てられた住宅から2戸以上
	○昭和56年6月1日以降に建設したもの	○昭和56年6月1日以降に着工（ただし、昭和56年5月31日以前に工事に着手された共同住宅であっても、耐震基準を満たしていると認められる場合にあってはこの限りでない）	○木造：平成9年以降に建築された住宅 ○鉄骨造：昭和57年以降に建築された住宅 ○鉄筋コンクリート造：昭和56年5月31日以降に着工された住宅 ただし、耐震性があると確認された建物、耐震改修を行ったものは、昭和56年以前に建築された住宅も可	○法令などで定める耐用年数（耐火構造70年、準耐火構造45年、木造30年）以内
	○床面積25㎡以上	○床面積25㎡以上	○タイプ：1DK～3LDK ○床面積25㎡～65㎡	○床面積25㎡以上

資料：各市HP

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を整理すると、表4-5のとおりです。

※八千代市の事例は、UR 都市機構と協定を締結し、市内の UR 賃貸住宅を活用した公営住宅の提供と家賃補助を行っています。

○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。

表4-5 家賃補助を行う住宅の家賃・専有面積の事例

項目		八王子市(東京都)	八千代市(千葉県)
補助期間		8~10年	
家賃 (円/月)	下限	14,100	11,900
	上限	34,300	35,800
	【中間】	24,200	23,850
戸当専有面積 (m ² /戸)	下限	35.0	39.1
	上限	60.0	56.8
	【中間】	47.5	48.0
間取り		2K~2LDK	2・3DK

資料：各市 HP

(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、整理します。

調査方法・条件等は以下のとおりです。

- ・民間の住宅情報サイトより、本市の賃貸住宅の物件情報を検索します。
- ・戸当り専有面積は概ね 45~50 m²/戸規模の物件を調査の対象とします。
- ・築後 20 年を経過した物件は対象から除外します。

調査の結果は、表4-6のとおりです。

○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 14 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。

表 4-6 本市における民間賃貸住宅の家賃相場（令和 5 年 10 月調査時点）

物件番号	家賃(円/月)	タイプ	専有面積(m ²)	築年	建物階数	
住吉団地 近傍	①	52,000	1LDK	45.89	14年	2階建
	②	57,000	1LDK	42.63	12年	2階建
	③	70,500	1LDK	44.20	1年	2階建
長須賀団地 近傍	①	54,000	2DK	45.93	14年	2階建
	②	69,000	1LDK	44.71	8年	3階建
	③	63,000	1LDK	47.21	7年	2階建
東清団地 近傍	①	70,000	1LDK	45.93	14年	2階建
	②	58,000	1LDK	44.71	8年	3階建
	③	53,500	1LDK	47.21	7年	2階建
真里谷団地近傍	55,000	2LDK	59.62	17年	2階建	
江川団地 近傍	①	61,000	1LDK	46.06	10年	2階建
	②	61,000	1LDK	49.17	11年	2階建
	③	61,000	1LDK	45.06	11年	2階建
平均	60,385		46.79	10.3年		

資料：賃貸情報 HP

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 4-7 のとおり設定します。

表 4-7 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年間で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。

表 4-8 家賃相場と近傍同種の住宅家賃

団地名	区分	物件 1	物件 2	物件 3	平均	備考
1 住吉	所在地 (高柳 2 丁目)	高柳 2 丁目 (巖根駅 徒 歩 18 分)	高柳 2 丁目	高柳 (巖根 駅 バス 1 分)		同町丁目に立 地する物件を 抽出
	家賃(円)	52,000	57,000	70,500	59,833 (60,000)	
	タイプ	1LDK	1LDK	1LDK		
	専有面積(m ²)	45.89	42.63	44.20	44.24	
	築年(年)	14	12	1	9	
	構造	2F	2F	2F		
2 長須賀	所在地 (長須賀)	長須賀(木 更津駅 徒 歩 20 分)	長須賀(木 更津駅 徒 歩 20 分)	長須賀		同字に立地す る物件を抽出
	家賃(円)	54,000	69,000	63,000	62,000	
	タイプ	2DK	1LDK	1LDK		
	専有面積(m ²)	45.93	44.71	47.21	45.95	
	築年(年)	14	8	7	9.67	
	構造	2F	3F	2F		
3 東清	所在地 (日の出町)	清見台東 2 丁目 3-15	祇園 2 丁目			東清川駅を最 寄りとする物 件を抽出
	家賃(円)	70,000	58,000	53,500	60,500	
	タイプ	1LDK	1LDK	1LDK		
	専有面積(m ²)	47.21	44.75	45.99	45.98	
	築年(年)	8	12	14	11	
	構造	2F	2F	2F		
4 真里谷	所在地 (真里谷)	袖ヶ浦市横 田 29-6				馬来田駅を最 寄りとする物 件を抽出
	家賃(円)	55,000	近傍において賃貸住 宅の立地が希薄のた め 1 物件のみ調査		55,000	
	タイプ	2LDK				
	専有面積(m ²)	59.62		59.62		
	築年(年)	17		17		
	構造	2F				
5 江川	所在地 (江川)	巖根駅バス 16 分	桜井新町 2 丁目	中里 2 丁目		巖根駅・木更 津駅の双方を 最寄りとする 物件を抽出
	家賃(円)	61,000	61,000	61,000	61,000	
	タイプ	1LDK	1LDK	1LDK		
	専有面積(m ²)	46.06	49.17	45.06	46.76	
	築年(年)	10	11	11	11	
	構造	2F	2F	2F		

4-5 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、借上げ、家賃補助における維持管理費等は、表4-9の条件で20年間分を試算します。

表4-9 建替え、借上げ、家賃補助における維持管理費等の試算条件

項目	建替え	借上げ	家賃補助
建設費	「令和5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」に基づき団地ごとに算出	—	—
建替え構造	準耐火2階建て	—	—
建替え戸数	現在入居している戸数	—	—
戸当たり床面積	事例の平均値 46.79 m ²	—	—
借入期間	20年間	—	—
起債金利	財政投融资資金貸付金利（令和5年10月1日以降適用）を参考に1%	—	—
維持管理費	国の「長期的な管理の見通しプログラム」より算出	—	—
近傍同種家賃	事例の平均値 6万円	事例の平均値 6万円	事例の平均値 6万円
家賃の設定	公営住宅法に基づく	貸主との契約に基づく（5.4万円と設定）	貸主との契約に基づく（5.4万円と設定）
家賃収入	国負担分＋入居者負担分	—	—
家賃支出（補助の期間）	—	市負担分（家賃－国負担分（20年以内）－入居者負担分）	市負担分は2万円（同一世帯10年以内）

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、表4-10、表4-11のとおりです。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。

表4-10 建替え、借上げ、家賃補助における維持管理費等の試算結果（20年間）

団地名	構造	管理戸数(戸)	空き室戸数(戸)	入居戸数(戸)	戸当たり延床面積(m ²)	建替え条件		建替え費(市負担分:20年間)				市負担分:20年間		
						構造	建替え戸数(戸)	戸当たり延床面積(m ²)	建設費(千円) A	維持管理費(千円) B	家賃収入(千円) C	収支計(千円) D=C-A-B	借り上げ費用(千円) E	家賃補助費用(千円) F
住吉団地	準耐火平屋建	21	4	17	31.47	準耐火2階建	37	46.79	300,859	37,000	161,616	-176,243	-317,904	-177,600
	準耐火2階建	20	0	20	42.74		57	46.79	481,853	57,000	248,976	-289,877	-489,744	-273,600
長須賀団地	準耐火平屋建	7	0	7	31.30		72	46.79	710,268	72,000	314,496	-467,772	-618,624	-345,600
	準耐火2階建	70	20	50	39.30~42.74		8	46.79	61,867	8,000	30,576	-39,291	-60,144	-33,600
東清団地(主体、北部)	準耐火2階建	77	45	32	39.30~85.48		38	46.79	355,218	38,000	165,984	-227,234	-326,496	-182,400
東清団地(主体、南部)	準耐火2階建	82	51	31	42.74~46.16		計		1,910,065	212,000	921,648	-1,200,417	-1,812,912	-1,012,800
東清団地(山の上)	準耐火2階建	20	11	9	39.30									
真里谷団地	木造平屋建	6	2	4	44.71									
	準耐火2階建	7	3	4	42.74									
江川団地	準耐火2階建	65	27	38	49.6~55.46									
計		375	163	212										

表4-11 建替え、借上げ、家賃補助における維持管理費等の試算結果（耐用年限45年）

団地名	構造	管理戸数(戸)	空き室戸数(戸)	入居戸数(戸)	戸当たり延床面積(㎡)	建替え条件		建替え費(市負担分:45年間)				市負担分:45年間		
						構造	建替え戸数(戸)	戸当たり延床面積(㎡)	建設費(千円) A	維持管理費(千円) B	家賃収入(千円) C	収支計(千円) D=C-A-B	借り上げ費用(千円) E	家賃補助費用(千円) F
住吉団地	準耐火平屋建	21	4	17	31.47	準耐火2階建	37	46.79	300,859	83,250	314,796	-69,313	-715,284	-399,600
	準耐火2階建	20	0	20	42.74		57	46.79	481,853	128,250	484,956	-125,147	-1,101,924	-615,600
長須賀団地	準耐火平屋建	7	0	7	31.30		72	46.79	710,268	162,000	612,576	-259,692	-1,391,904	-777,600
	準耐火2階建	70	20	50	39.30~42.74		8	46.79	61,867	18,000	59,556	-20,311	-135,324	-75,600
東清団地(主体、北部)	準耐火2階建	77	45	32	39.30~85.48		38	46.79	355,218	85,500	323,304	-117,414	-734,616	-410,400
東清団地(主体、南部)	準耐火2階建	82	51	31	42.74~46.16									
東清団地(山の上)	準耐火2階建	20	11	9	39.30									
真里谷団地	木造平屋建	6	2	4	44.71									
	準耐火2階建	7	3	4	42.74									
江川団地	準耐火2階建	65	27	38	49.6~55.46									

以上より、建替え、借上げ、家賃補助のメリット・デメリットは、表4-12のとおりです。

表4-12 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	<ul style="list-style-type: none"> ○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） 	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 	<ul style="list-style-type: none"> ○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	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●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） 	<ul style="list-style-type: none"> ●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くなる。 ●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、汚水処理方式
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（146～162号は除く）、真里谷団地（1～6号は除く）、江川団地とします。なお、東清団地、真里谷団地については、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。

団地名	住吉団地
------------	-------------

1. 団地諸元

①所在地	木更津市高柳2丁目8-10-15、9-8、15-4、16-2他				
②敷地面積	4,907.29㎡	敷地所有形態	公有地	接道状況	5.0～7.0m
③法規制	都市計画区域	区域内	区域区分	市街化区域	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	法定建ぺい率	60%	法定容積率	150%	/
	建築面積	1,088.27㎡	延床面積	1,515.67㎡	
	現行建ぺい率	22.17%	現行容積率	36.29%	
その他指定	該当なし				
④DID区域	区域内	⑤戸数	41戸	⑥棟数	14棟

2. 供用施設

①集会所	無し	②駐車場	無し	③駐輪場	無し
④物置	無し	⑤ゴミ置き場	無し	⑥防火水槽	有り
⑦児童遊園	無し	⑧広場・緑地	無し	⑨エレベーター	無し
⑩その他					

3. 供給処理

①給水方式	木更津市上水
②排水方式	分流方式
③汚水処理方式	水洗（浄化槽）

4. 事業手法選定の1次判定指標

①需要	応募状況 (入居待ち状況)		空き室状況	管理戸数	空室戸数
				41	4
②効率性	高度利用の可能性		用途地域の指定からは、高度利用の可能性は低い。		
	団地の敷地規模・形状		敷地規模は約5千㎡、形状は長方形である。		
③立地	利便性 (半径1km圏内)	小学校	高柳小学校	240m	
		中学校	岩根中学校	160m	
		幼稚園	高柳幼稚園	200m	
		保育所	岩根こども園	400m	
		役場・支所	岩根連絡所	420m	
		病院	加藤病院	350m	
		郵便局	巖根郵便局	640m	
		銀行			
		鉄道駅			
		最寄りバス停	巖根中前バス停（木更津駅発）	110m	
その他施設					
地域バランス			県営住宅が立地している。		
災害危険区域等の内外			対象外		

5. 事業手法選定の3次判定指標

①入居者属性	世帯区分	総世帯数	37世帯	/			
		単身世帯	27世帯			うち高齢単身	26世帯
		2人世帯	9世帯			高齢者2人	2世帯
		3人世帯	1世帯			高齢者世帯率	75.7%
		4人世帯	0世帯			高齢者同居世帯	8世帯
		5人以上世帯	0世帯			同上世帯率	21.6%
平均年齢		71.0歳	平均居住年数	15.2年	/		
平均所得		607,202					
②周辺地域属性、不足施設	周辺地域の状況	・国道16号と県道270号線（木更津袖ヶ浦線）に挟まれた地区にあり、団地の北側には岩根中学校を挟んで県営住宅が立地している。					
	高齢者等支援施設の充足状況	・1km圏域に加藤病院がある。					
	子育て支援施設の充足状況	・1km圏域に幼稚園、小学校及び中学校がある。					
③建替や改善の際の仮住居の確保	隣接する公営住宅等との連携の可能性	・連携の可能性は低い。					

団地名		住吉団地					
調査年次		2023					
1. 住棟番号		1	2	3	4	5	
2. 基本情報							
①建設年度	西暦	1965	1967	1965	1965	1966	
	和暦	S40	S42	S40	S40	S41	
②経過年数（年）		58	56	58	58	57	
③1/2経過年	通達	1980	1982	1980	1980	1981	
	施行令						
④耐用年限	通達	1995	1997	1995	1995	1996	
	施行令						
⑤構造		準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	
⑥階数（階）		平屋建	平屋建	平屋建	平屋建	平屋建	
⑦管理戸数（戸）		3	3	3	2	1	
⑧住戸専用面積（㎡）		31.47	31.47	31.47	31.47	31.47	
⑨間取り		2DK	2DK	2DK	2DK	2DK	
⑩空家戸数（戸）		0	2	0	0	0	
3. 事業手法選定の1次判定指標							
①躯体の安全性	耐震性	確保	確保	確保	確保	確保	
	アスベスト	-	-	-	-	-	
②避難の安全性	二方向避難	-	-	-	-	-	
	防火区画	-	-	-	-	-	
③居住性	最低居住水準	確保	確保	確保	確保	確保	
	日照等	確保	確保	確保	確保	確保	
	給湯機器	無し	無し	無し	無し	無し	
	バスタブ	無し	無し	無し	無し	無し	
	トイレ水洗化	済み	済み	済み	済み	済み	
	手摺の設置	玄関	有り	有り	有り	有り	有り
		階段	-	-	-	-	-
		トイレ	有り	有り	有り	有り	有り
浴室		有り	有り	有り	有り	有り	
備考	「木更津市営住宅耐震診断結果のまとめ」より判定Ⅲに区分されていることから、地震の震動に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。						

団地名		住吉団地					
調査年次		2023					
1. 住棟番号		6	7	8	9	10	
2. 基本情報							
①建設年度	西暦	1966	1966	1967	1965	1965	
	和暦	S41	S41	S42	S40	S40	
②経過年数（年）		57	57	56	58	58	
③1/2経過年	通達	1981	1981	1985	1988	1988	
	施行令						
④耐用年限	通達	1996	1996	1997	2010	2010	
	施行令						
⑤構造		準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	
⑥階数（階）		平屋建	平屋建	平屋建	2	2	
⑦管理戸数（戸）		3	3	3	4	4	
⑧住戸専用面積（㎡）		31.47	31.47	31.47	42.74	42.74	
⑨間取り		2DK	2DK	2DK	2DK	2DK	
⑩空家戸数（戸）		1	0	1	0	0	
3. 事業手法選定の1次判定指標							
①躯体の安全性	耐震性	確保	確保	確保	確保	確保	
	アスベスト	-	-	-	-	-	
②避難の安全性	二方向避難	-	-	-	-	-	
	防火区画	-	-	-	-	-	
③居住性	最低居住水準	確保	確保	確保	確保	確保	
	日照等	確保	確保	確保	確保	確保	
	給湯機器	無し	無し	無し	無し	無し	
	バスタブ	無し	無し	無し	無し	無し	
	トイレ水洗化	済み	済み	済み	済み	済み	
	手摺の設置	玄関	有り	有り	有り	有り	有り
		階段	-	-	-	有り	有り
		トイレ	有り	有り	有り	有り	有り
浴室		有り	有り	有り	有り	有り	
備考							

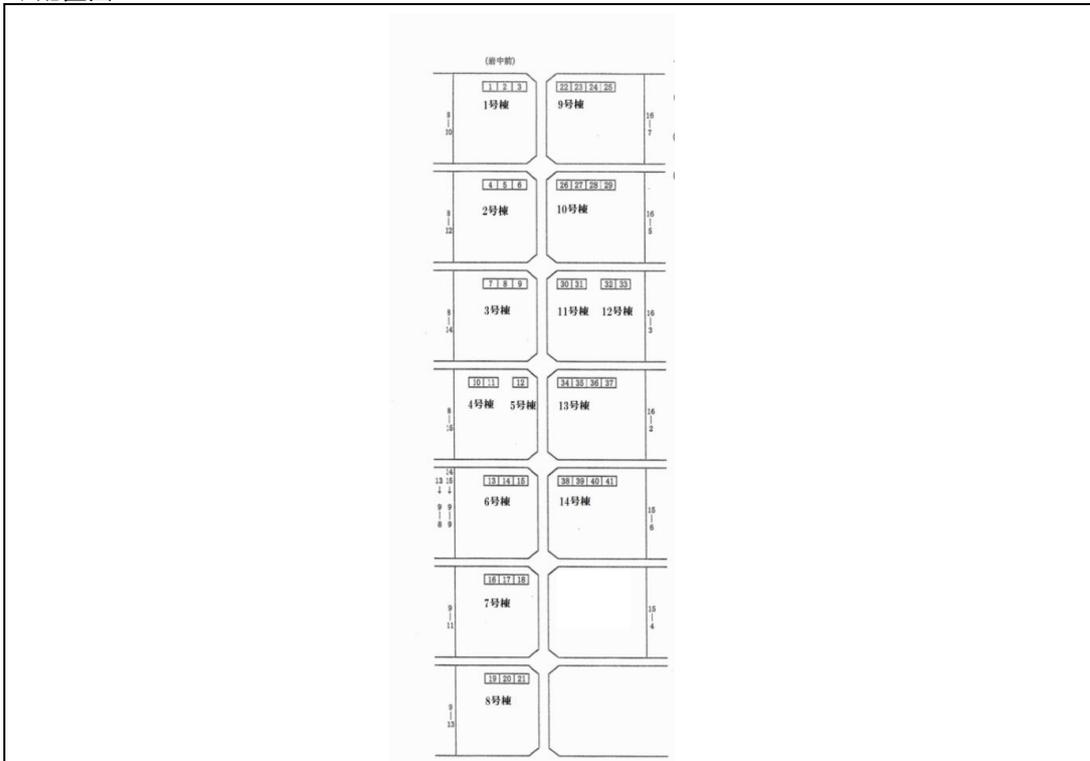
団地名		住吉団地				
調査年次		2023				
1. 住棟番号		11	12	13	14	
2. 基本情報						
①建設年度	西暦	1966	1965	1966	1966	
	和暦	S41	S40	S41	S41	
②経過年数（年）		57	58	57	57	
③1/2経過年	通達	1989	1988	1989	1989	
	施行令					
④耐用年限	通達	2011	2010	2011	2011	
	施行令					
⑤構造		準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	
⑥階数（階）		2	2	2	2	
⑦管理戸数（戸）		2	2	4	4	
⑧住戸専用面積（㎡）		42.74	42.74	42.74	42.74	
⑨間取り		2DK	2DK	2DK	2DK	
⑩空家戸数（戸）		0	0	0	0	
3. 事業手法選定の1次判定指標						
①躯体の安全性	耐震性	確保	確保	確保	確保	
	アスベスト	-	-	-	-	
②避難の安全性	二方向避難	-	-	-	-	
	防火区画	-	-	-	-	
③居住性	最低居住水準	確保	確保	確保	確保	
	日照等	確保	確保	確保	確保	
	給湯機器	無し	無し	無し	無し	
	バスタブ	無し	無し	無し	無し	
	トイレ水洗化	済み	済み	済み	済み	
	手摺の設置	玄関	有り	有り	有り	有り
		階段	有り	有り	有り	有り
		トイレ	有り	有り	有り	有り
浴室		有り	有り	有り	有り	
備考						

団地名 住吉団地

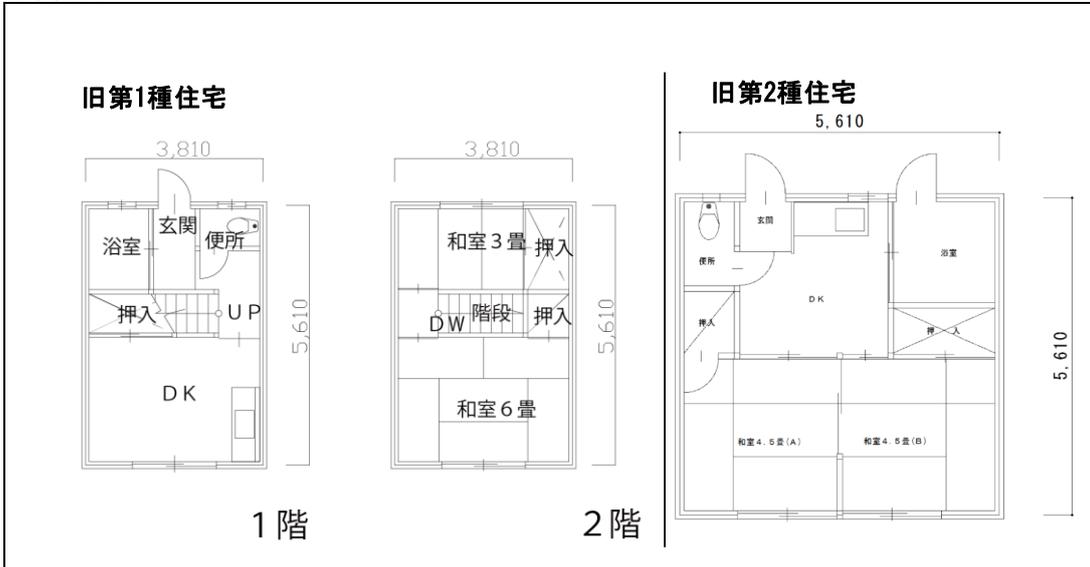
◆外観写真



◆配置図



◆間取り



団地名	長須賀団地
------------	--------------

1. 団地諸元

①所在地	木更津市長須賀1650				
②敷地面積	6,302.08㎡	敷地所有形態	公有地	接道状況	3.0~4.0m
③法規制	都市計画区域	区域内	区域区分	市街化区域	
	用途地域	第一種住居地域・第二種高度地区			
	法定建ぺい率	60%	法定容積率	200%	/
	建築面積	1,654.94㎡	延床面積	3,088.25㎡	
	現行建ぺい率	26.3%	現行容積率	49.0%	
その他指定					
④DID区域	区域外	⑤戸数	77戸	⑥棟数	14棟

2. 供用施設

①集会所	有り	②駐車場	無し	③駐輪場	無し
④物置	無し	⑤ゴミ置き場	無し	⑥防火水槽	有り
⑦児童遊園	無し	⑧広場・緑地	無し	⑨エレベーター	無し
⑩その他					

3. 供給処理

①給水方式	木更津上水
②排水方式	分流方式
③汚水処理方式	水洗（浄化槽）

4. 事業手法選定の1次判定指標

①需要	応募状況 (入居待ち状況)	空き室状況	管理戸数	空室戸数
			77	20
②効率性	高度利用の可能性	第一種住居地域であるため、高度利用の可能性が高い。		
	団地の敷地規模・形状	敷地面積は約6千㎡、形状はほぼ正方形である。		
③立地	利便性 (半径1km圏内)	小学校		
		中学校		
		幼稚園	-	
		保育所	ゆりかご保育園	100m
		役場・支所		
		病院	高名清養病院	230m
		郵便局		
		銀行		
		鉄道駅		
		最寄りバス停	西山長須賀バス停（木更津駅発）	230m
その他施設	鵬和会特別養護老人ホーム	290m		
地域バランス		周辺に公営住宅はない。		
災害危険区域等の内外		洪水浸水想定区域内		

5. 事業手法選定の3次判定指標

①入居者属性	世帯区分	総世帯数	57世帯		
		単身世帯	43世帯	うち高齢単身	40世帯
		2人世帯	12世帯	高齢者2人	5世帯
		3人世帯	1世帯	高齢者世帯率	78.9%
		4人世帯	1世帯	高齢者同居世帯	6世帯
		5人以上世帯	0世帯	同上世帯率	10.5%
	平均年齢	67.4歳	平均居住年数	20.6年	
平均所得	489,142				
②周辺地域属性、不足施設	周辺地域の状況	・ 県道270号線（木更津袖ヶ浦線）に近接して、立地している。			
	高齢者等支援施設の充足状況	・ 周辺には特養ホームやケアセンターが立地している。			
	子育て支援施設の充足状況	・ 1km圏域には幼稚園が立地している。小中学校は1km圏域外にある。			
③建替や改善の際の仮住居の確保	隣接する公営住宅等との連携の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺に公営住宅はない。 ・ 市営住宅の中では、比較的大規模な団地であり、多様な世帯が暮らす団地として利活用する。 			

団地名		長須賀団地					
調査年次		2023					
1. 住棟番号		1	2	3	4	5	
2. 基本情報							
①建設年度	西暦	1971	1971	1970	1971	1970	
	和暦	S46	S46	S45	S46	S45	
②経過年数（年）		52	52	53	52	53	
③1/2経過年	通達	1994	1994	1993	1994	1993	
	施行令						
④耐用年限	通達	2016	2016	2015	2016	2015	
	施行令						
⑤構造		準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	
⑥階数（階）		2	2	2	2	2	
⑦管理戸数（戸）		5	7	4	4	8	
⑧住戸専用面積（㎡）		42.74	39.30	39.30	42.74	42.74	
⑨間取り		2DK	2DK	2DK	2DK	2DK	
⑩空家戸数（戸）		1	3	3	1	2	
3. 事業手法選定の1次判定指標							
①躯体の安全性	耐震性	確保	確保	確保	確保	確保	
	アスベスト	-	-	-	-	-	
②避難の安全性	二方向避難	-	-	-	-	-	
	防火区画	-	-	-	-	-	
③居住性	最低居住水準		-	-	-	-	
	日照等		-	-	-	-	
	給湯機器		無し	無し	無し	無し	
	バスタブ		無し	無し	無し	無し	
	トイレ水洗化		無し	無し	無し	無し	
	手摺の設置	玄関	有り	有り	有り	有り	有り
		階段	有り	有り	有り	有り	有り
		トイレ	有り	有り	有り	有り	有り
浴室		無し	無し	無し	無し	無し	
備考		「木更津市営住宅耐震診断結果のまとめ」より判定Ⅲに区分されていることから、地震の震動に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。					

団地名		長須賀団地					
調査年次		2023					
1. 住棟番号		6	7	8	9	10	
2. 基本情報							
①建設年度	西暦	1969	1969	1969	1970	1968	
	和暦	S44	S44	S44	S45	S43	
②経過年数（年）		54	54	54	53	55	
③1/2経過年	通達	1992	1992	1992	1993	1991	
	施行令						
④耐用年限	通達	2014	2014	2014	2015	2013	
	施行令						
⑤構造		準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	
⑥階数（階）		2	2	2	2	2	
⑦管理戸数（戸）		5	5	7	2	5	
⑧住戸専用面積（㎡）		42.74	42.74	39.30	39.30	39.30	
⑨間取り		2DK	2DK	2DK	2DK	2DK	
⑩空家戸数（戸）		1	1	1	0	3	
3. 事業手法選定の1次判定指標							
①躯体の安全性	耐震性	確保	確保	確保	確保	確保	
	アスベスト	-	-	-	-	-	
②避難の安全性	二方向避難	-	-	-	-	-	
	防火区画	-	-	-	-	-	
③居住性	最低居住水準	-	-	-	-	-	
	日照等	-	-	-	-	-	
	給湯機器	無し	無し	無し	無し	無し	
	バスタブ	無し	無し	無し	無し	無し	
	トイレ水洗化	無し	無し	無し	無し	無し	
	手摺の設置	玄関	有り	有り	有り	有り	有り
		階段	有り	有り	有り	有り	有り
		トイレ	有り	有り	有り	有り	有り
浴室		無し	無し	無し	無し	無し	
備考							

団地名		長須賀団地				
調査年次		2023				
1. 住棟番号		11	12	13	14	
2. 基本情報						
①建設年度	西暦	1968	1967	1968	1966	
	和暦	S43	S42	S43	S41	
②経過年数（年）		55	56	55	57	
③1/2経過年	通達	1991	1990	1991	1981	
	施行令					
④耐用年限	通達	2013	2012	2013	1996	
	施行令					
⑤構造		準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	
⑥階数（階）		2	2	2	1	
⑦管理戸数（戸）		7	6	5	7	
⑧住戸専用面積（㎡）		39.30	39.30	39.30	31.47	
⑨間取り		2DK	2DK	2DK	2DK	
⑩空家戸数（戸）		3	1	0	0	
3. 事業手法選定の1次判定指標						
①躯体の安全性	耐震性	確保	確保	確保	確保	
	アスベスト	-	-	-	-	
②避難の安全性	二方向避難	-	-	-	-	
	防火区画	-	-	-	-	
③居住性	最低居住水準	-	-	-	-	
	日照等	-	-	-	-	
	給湯機器	無し	無し	無し	無し	
	バスタブ	無し	無し	無し	無し	
	トイレ水洗化	無し	無し	無し	無し	
	手摺の設置	玄関	有り	有り	有り	有り
		階段	有り	有り	有り	-
		トイレ	有り	有り	有り	有り
浴室		無し	無し	無し	無し	
備考						

団地名

長須賀団地

◆外観写真

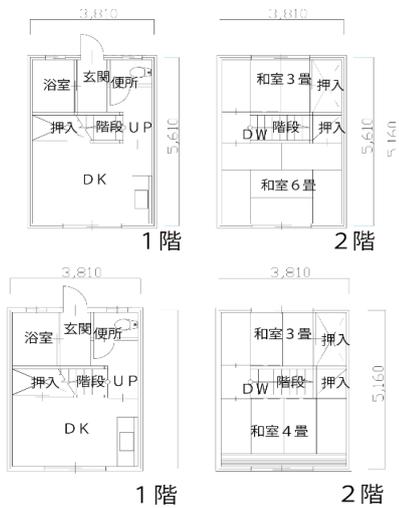


◆配置図

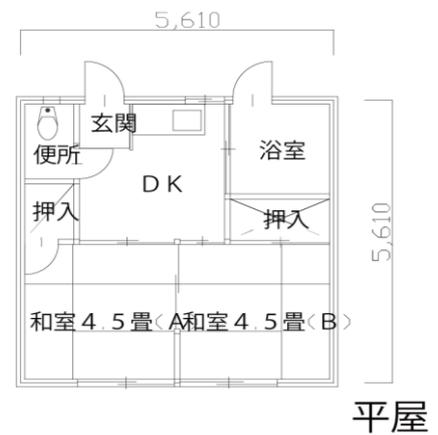


◆間取り

旧第1種住宅



旧第2種住宅



団地名	東清団地（主体、北部）
------------	--------------------

1. 団地諸元

①所在地	木更津市日の出町100-263～265				
②敷地面積	13,438.52㎡	敷地所有形態	公有地	接道状況	6.0～7.0m
③法規制	都市計画区域	区域外	区域区分	市街化調整区域	
	用途地域	市街化調整区域			
	法定建ぺい率	60%	法定容積率	200%	/
	建築面積	1,830.68㎡	延床面積	3,661.36㎡	
	現行建ぺい率	13.6%	現行容積率	27.2%	
その他指定					
④DID区域	区域外	⑤戸数	77戸（被災者用住宅2戸）	⑥棟数	15棟

2. 供用施設

①集会所	有り	②駐車場	無し	③駐輪場	無し
④物置	無し	⑤ゴミ置き場	無し	⑥防火水槽	有り
⑦児童遊園	有り	⑧広場・緑地	無し	⑨エレベーター	無し
⑩その他					

3. 供給処理

①給水方式	木更津市上水道
②排水方式	木更津市下水道
③汚水処理方式	木更津市下水道

4. 事業手法選定の1次判定指標

①需要	応募状況 (入居待ち状況)		空き室状況	管理戸数(戸)	空室戸数
				77	48
②効率性	高度利用の可能性	市街化調整区域に位置するため、高度利用の可能性は低い。			
	団地の敷地規模・形状	形状はほぼ正方形である。			
③立地	利便性 (半径1km圏内)	小学校	東清小学校		530m
		中学校			
		幼稚園			
		保育所			
		役場・支所			
		病院			
		郵便局			
		銀行			
		鉄道駅	J R久留里線 東清川駅		740m
		最寄りバス停	-		
その他施設	ゆりかもめ地域子育てセンター東清分館		140m		
地域バランス	周辺には、東清団地（南部、山の上）がある。				
災害危険区域等の内外	区域外				

5. 事業手法選定の3次判定指標

①入居者属性	世帯区分	総世帯数	29世帯	/			
		単身世帯	17世帯			うち高齢単身	16世帯
		2人世帯	8世帯			高齢者2人	4世帯
		3人世帯	3世帯			高齢者世帯率	69.0%
		4人世帯	0世帯			高齢者同居世帯	6世帯
		5人以上世帯	1世帯			同上世帯率	20.7%
	平均年齢	59.3歳	平均居住年数	24.4年			
	平均所得	641,820					
②周辺地域属性、不足施設	周辺地域の状況	<ul style="list-style-type: none"> 周辺には「東京湾アクアライン連絡道」「館山自動車道」があり、木更津北ICが最寄のインターとなる。 最寄駅は、久留里線東清川駅となっている。 					
	高齢者等支援施設の充足状況	<ul style="list-style-type: none"> 1km圏域には、総合病院はない。 					
	子育て支援施設の充足状況	<ul style="list-style-type: none"> 1km圏域に小学校がある。 					
③建替や改善の際の仮住居の確保	隣接する公営住宅等との連携の可能性	<ul style="list-style-type: none"> 東清団地（南部、山の上）との連携が可能である。 					

団地名		東清団地（主体、北部）					
調査年次		2023					
1. 住棟番号		1	2	3	4	5	
2. 基本情報							
①建設年度	西暦	1970	1970	1970	1972	1972	
	和暦	S45	S45	S45	S47	S47	
②経過年数（年）		53	53	53	51	51	
③1/2経過年	通達	1993	1993	1993	1995	1995	
	施行令	1993	1993	1993	1995	1995	
④耐用年限	通達	2015	2015	2015	2017	2017	
	施行令	2015	2015	2015	2017	2017	
⑤構造		準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	
⑥階数（階）		2	2	2	2	2	
⑦管理戸数（戸）		5	5	7	4	4	
⑧住戸専用面積（㎡）		42.74	42.74	42.74	85.48	85.48	
⑨間取り		2DK	2DK	2DK	4DK	4DK	
⑩空家戸数（戸）		4	4	3	2	1	
3. 事業手法選定の1次判定指標							
①躯体の安全性	耐震性	確保	確保	確保	確保	確保	
	アスベスト	-	-	-	-	-	
②避難の安全性	二方向避難	-	-	-	-	-	
	防火区画	-	-	-	-	-	
③居住性	最低居住水準	-	-	-	-	-	
	日照等	-	-	-	-	-	
	給湯機器	無し	無し	無し	無し	無し	
	バスタブ	無し	無し	無し	無し	無し	
	トイレ水洗化	済み	済み	済み	済み	済み	
	手摺の設置	玄関	無し	無し	無し	無し	無し
		階段	無し	無し	無し	無し	無し
		トイレ	無し	無し	無し	無し	無し
浴室		無し	無し	無し	無し	無し	
備考	※73.74号火災により用途廃止 「木更津市営住宅耐震診断結果のまとめ」より判定Ⅲに区分されていることから、地震の震動に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。						

団地名		東清団地（主体、北部）					
調査年次		2023					
1. 住棟番号		6	7	8	9	10	
2. 基本情報							
①建設年度	西暦	1970	1970	1970	1971	1971	
	和暦	S45	S45	S45	S46	S46	
②経過年数（年）		53	53	53	52	52	
③1/2経過年	通達	1993	1993	1993	1994	1994	
	施行令	1993	1993	1993	1994	1994	
④耐用年限	通達	2015	2015	2015	2016	2016	
	施行令	2015	2015	2015	2016	2016	
⑤構造		準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	
⑥階数（階）		2	2	2	2	2	
⑦管理戸数（戸）		8	7	2	3	3	
⑧住戸専用面積（㎡）		42.74	42.74	42.74	85.48	85.48	
⑨間取り		2DK	2DK	2DK	4DK	4DK	
⑩空家戸数（戸）		4	4	2	3	3	
3. 事業手法選定の1次判定指標							
①躯体の安全性	耐震性	確保	確保	確保	確保	確保	
	アスベスト	-	-	-	-	-	
②避難の安全性	二方向避難	-	-	-	-	-	
	防火区画	-	-	-	-	-	
③居住性	最低居住水準	-	-	-	-	-	
	日照等	-	-	-	-	-	
	給湯機器	無し	無し	無し	無し	無し	
	バスタブ	無し	無し	無し	無し	無し	
	トイレ水洗化	済み	済み	済み	済み	済み	
	手摺の設置	玄関	無し	無し	無し	無し	無し
		階段	無し	無し	無し	無し	無し
		トイレ	無し	無し	無し	無し	無し
浴室		無し	無し	無し	無し	無し	
備考							

団地名		東清団地（主体、北部）					
調査年次		2023					
1. 住棟番号		11	12	13	14	15	
2. 基本情報							
①建設年度	西暦	1970	1970	1971	1972	1972	
	和暦	S45	S45	S46	S47	S47	
②経過年数（年）		53	53	52	51	51	
③1/2経過年	通達	1993	1993	1994	1995	1995	
	施行令	1993	1993	1994	1995	1995	
④耐用年限	通達	2015	2015	2016	2017	2017	
	施行令	2015	2015	2016	2017	2017	
⑤構造		準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	
⑥階数（階）		2	2	2	2	2	
⑦管理戸数（戸）		7	7	7	6	2	
⑧住戸専用面積（㎡）		39.30	39.30	39.30	39.30	39.30	
⑨間取り		2DK	2DK	2DK	2DK	2DK	
⑩空家戸数（戸）		3	6	5	3	1	
3. 事業手法選定の1次判定指標							
①躯体の安全性	耐震性	確保	確保	確保	確保	確保	
	アスベスト	-	-	-	-	-	
②避難の安全性	二方向避難	-	-	-	-	-	
	防火区画	-	-	-	-	-	
③居住性	最低居住水準	-	-	-	-	-	
	日照等	-	-	-	-	-	
	給湯機器	無し	無し	無し	無し	無し	
	バスタブ	無し	無し	無し	無し	無し	
	トイレ水洗化	済み	済み	済み	済み	済み	
	手摺の設置	玄関	無し	無し	無し	無し	無し
		階段	無し	無し	無し	無し	無し
		トイレ	無し	無し	無し	無し	無し
浴室		無し	無し	無し	無し	無し	
備考							

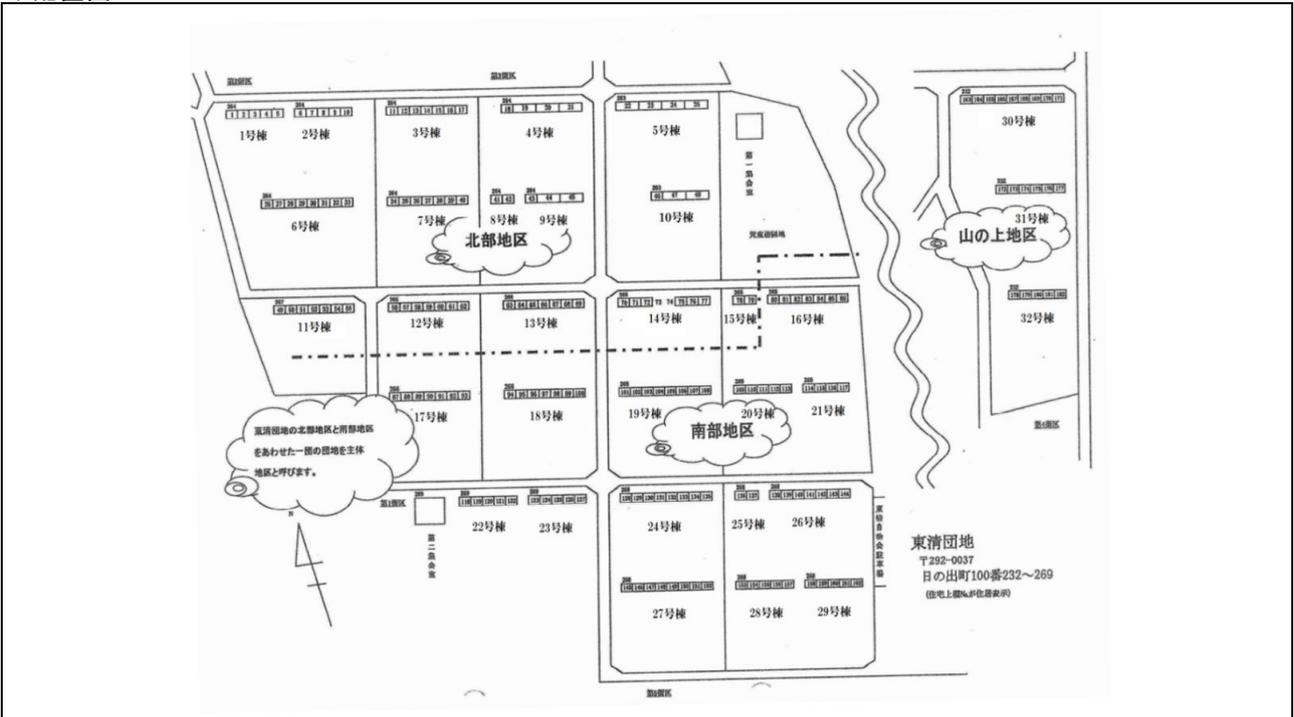
団地名

東清団地（主体、北部）

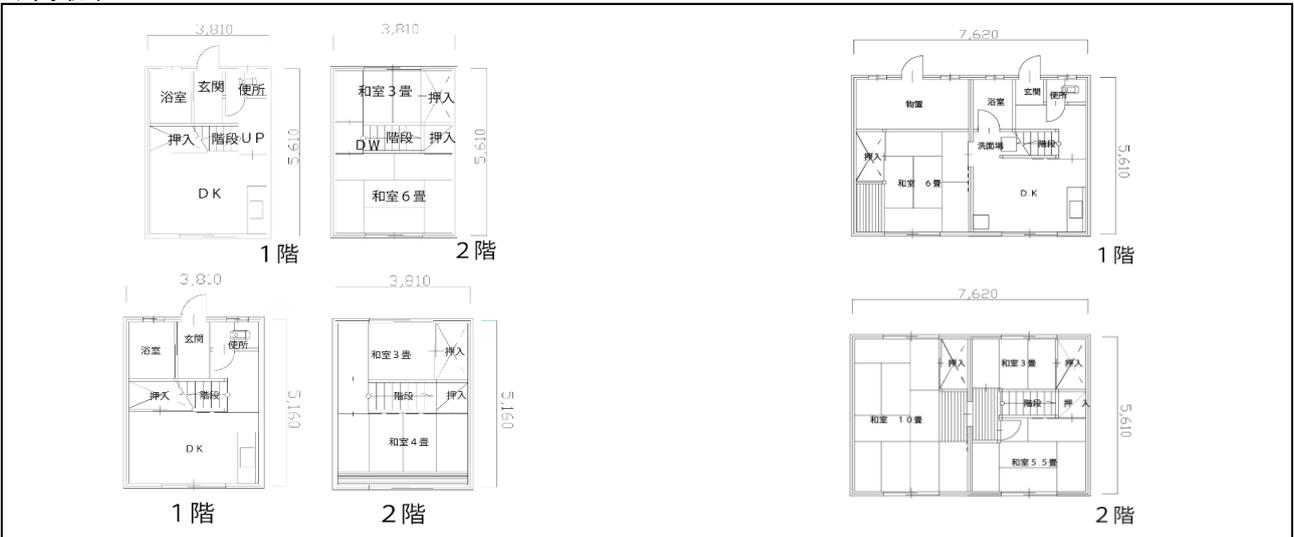
◆外観写真



◆配置図



◆間取り



団地名	東清団地（主体、南部）
------------	--------------------

1. 団地諸元

①所在地	木更津市日の出町100-265～269				
②敷地面積	13,438.52㎡	敷地所有形態	公有地	接道状況	6.0～7.0m
③法規制	都市計画区域	区域外	区域区分	市街化調整区域	
	用途地域	市街化調整区域			
	法定建ぺい率	60%	法定容積率	200%	/
	建築面積	1,810.48㎡	延床面積	3,620.96㎡	
	現行建ぺい率	13.5%	現行容積率	26.9%	
その他指定					
④DID区域	区域外	⑤戸数	82戸	⑥棟数	14棟

2. 供用施設

①集会所	有り	②駐車場	無し	③駐輪場	無し
④物置	無し	⑤ゴミ置き場	無し	⑥防火水槽	有り
⑦児童遊園	無し	⑧広場・緑地	無し	⑨エレベーター	無し
⑩その他					

3. 供給処理

①給水方式	木更津市上水道
②排水方式	木更津市下水道
③汚水処理方式	木更津市下水道

4. 事業手法選定の1次判定指標

①需要	応募状況 (入居待ち状況)	-	空き室状況	管理戸数(戸)	空室戸数
				82	52
②効率性	高度利用の可能性	市街化調整区域に位置するため、高度利用の可能性は低い。			
	団地の敷地規模・形状	形状はほぼ長方形である。			
③立地	利便性 (半径1km圏内)	小学校	東清小学校		570m
		中学校			
		幼稚園			
		保育所			
		役場・支所			
		病院			
		郵便局			
		銀行			
		鉄道駅	J R久留里線 東清川駅		780m
		最寄りバス停	-		
その他施設	ゆりかもめ地域子育てセンター東清分館		170m		
地域バランス	周辺には、東清団地（北部、山の上）がある。				
災害危険区域等の内外	区域外				

5. 事業手法選定の3次判定指標

①入居者属性	世帯区分	総世帯数	30世帯	/			
		単身世帯	18世帯			うち高齢単身	17世帯
		2人世帯	8世帯			高齢者2人	2世帯
		3人世帯	4世帯			高齢者世帯率	63.3%
		4人世帯	0世帯			高齢者同居世帯	8世帯
		5人以上世帯	0世帯			同上世帯率	26.7%
	平均年齢	65.7歳	平均居住年数			29.7年	
平均所得	661,686						
②周辺地域属性、不足施設	周辺地域の状況	<ul style="list-style-type: none"> 周辺には「東京湾アクアライン連絡道」「館山自動車道」があり、木更津北ICが最寄のインターとなる。 最寄駅は、久留里線東清川駅となっている。 					
	高齢者等支援施設の充足状況	<ul style="list-style-type: none"> 1km圏域には、総合病院はない。 					
	子育て支援施設の充足状況	<ul style="list-style-type: none"> 1km圏域に小学校がある。 					
③建替や改善の際の仮住居の確保	隣接する公営住宅等との連携の可能性	<ul style="list-style-type: none"> 東清団地（北部、山の上）との連携が可能である。 					

団地名		東清団地（主体、南館）					
調査年次		2023					
1. 住棟番号		16	17	18	19	20	
2. 基本情報							
①建設年度	西暦	1973	1970	1970	1973	1973	
	和暦	S48	S45	S45	S48	S48	
②経過年数（年）		50	53	53	50	50	
③1/2経過年	通達	1996	1993	1993	1996	1996	
	施行令	1996	1993	1993	1996	1996	
④耐用年限	通達	2018	2015	2015	2018	2018	
	施行令	2018	2015	2015	2018	2018	
⑤構造		準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	
⑥階数（階）		2	2	2	2	2	
⑦管理戸数（戸）		7	7	7	8	5	
⑧住戸専用面積（㎡）		42.74	42.74	42.74	46.16	46.16	
⑨間取り		2DK	2DK	2DK	2DK	2DK	
⑩空家戸数（戸）		3	5	4	3	3	
3. 事業手法選定の1次判定指標							
①躯体の安全性	耐震性	確保	確保	確保	確保	確保	
	アスベスト	-	-	-	-	-	
②避難の安全性	二方向避難	-	-	-	-	-	
	防火区画	-	-	-	-	-	
③居住性	最低居住水準	-	-	-	-	-	
	日照等	-	-	-	-	-	
	給湯機器	無し	無し	無し	無し	無し	
	バスタブ	無し	無し	無し	無し	無し	
	トイレ水洗化	済み	済み	済み	済み	済み	
	手摺の設置	玄関	無し	無し	無し	無し	無し
		階段	無し	無し	無し	無し	無し
		トイレ	無し	無し	無し	無し	無し
浴室		無し	無し	無し	無し	無し	
備考	「木更津市営住宅耐震診断結果のまとめ」より判定Ⅲに区分されていることから、地震の震動に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。						

団地名		東清団地（主体、南館）					
調査年次		2023					
1. 住棟番号		21	22	23	24	25	
2. 基本情報							
①建設年度	西暦	1973	1970	1970	1974	1974	
	和暦	S48	S45	S45	S49	S49	
②経過年数（年）		50	53	53	49	49	
③1/2経過年	通達	1996	1993	1993	1997	1997	
	施行令	1996	1993	1993	1997	1997	
④耐用年限	通達	2018	2015	2015	2019	2019	
	施行令	2018	2015	2015	2019	2019	
⑤構造		準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	
⑥階数（階）		2	2	2	2	2	
⑦管理戸数（戸）		4	5	5	8	2	
⑧住戸専用面積（㎡）		46.16	42.74	42.74	42.74	42.74	
⑨間取り		2DK	2DK	2DK	2DK	2DK	
⑩空家戸数（戸）		3	3	4	7	1	
3. 事業手法選定の1次判定指標							
①躯体の安全性	耐震性	確保	確保	確保	確保	確保	
	アスベスト	-	-	-	-	-	
②避難の安全性	二方向避難	-	-	-	-	-	
	防火区画	-	-	-	-	-	
③居住性	最低居住水準	-	-	-	-	-	
	日照等	-	-	-	-	-	
	給湯機器	無し	無し	無し	無し	無し	
	バスタブ	無し	無し	無し	無し	無し	
	トイレ水洗化	済み	済み	済み	済み	済み	
	手摺の設置	玄関	無し	無し	無し	無し	無し
		階段	無し	無し	無し	無し	無し
		トイレ	無し	無し	無し	無し	無し
浴室		無し	無し	無し	無し	無し	
備考							

団地名		東清団地（主体、南館）				
調査年次		2023				
1. 住棟番号		26	27	28	29	
2. 基本情報						
①建設年度	西暦	1973	1973	1973	1973	
	和暦	S48	S48	S48	S48	
②経過年数（年）		50	50	50	50	
③1/2経過年	通達	1996	1996	1996	1996	
	施行令	1996	1996	1996	1996	
④耐用年限	通達	2018	2018	2018	2018	
	施行令	2018	2018	2018	2018	
⑤構造		準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	
⑥階数（階）		2	2	2	2	
⑦管理戸数（戸）		7	8	5	4	
⑧住戸専用面積（㎡）		42.74	46.16	46.16	46.16	
⑨間取り		2DK	2DK	2DK	2DK	
⑩空家戸数（戸）		4	7	2	3	
3. 事業手法選定の1次判定指標						
①躯体の安全性	耐震性	確保	確保	確保	確保	
	アスベスト	-	-	-	-	
②避難の安全性	二方向避難	-	-	-	-	
	防火区画	-	-	-	-	
③居住性	最低居住水準	-	-	-	-	
	日照等	-	-	-	-	
	給湯機器	無し	無し	無し	無し	
	バスタブ	無し	無し	無し	無し	
	トイレ水洗化	済み	済み	済み	済み	
	手摺の設置	玄関	無し	無し	無し	無し
		階段	無し	無し	無し	無し
		トイレ	無し	無し	無し	無し
浴室		無し	無し	無し	無し	
備考						

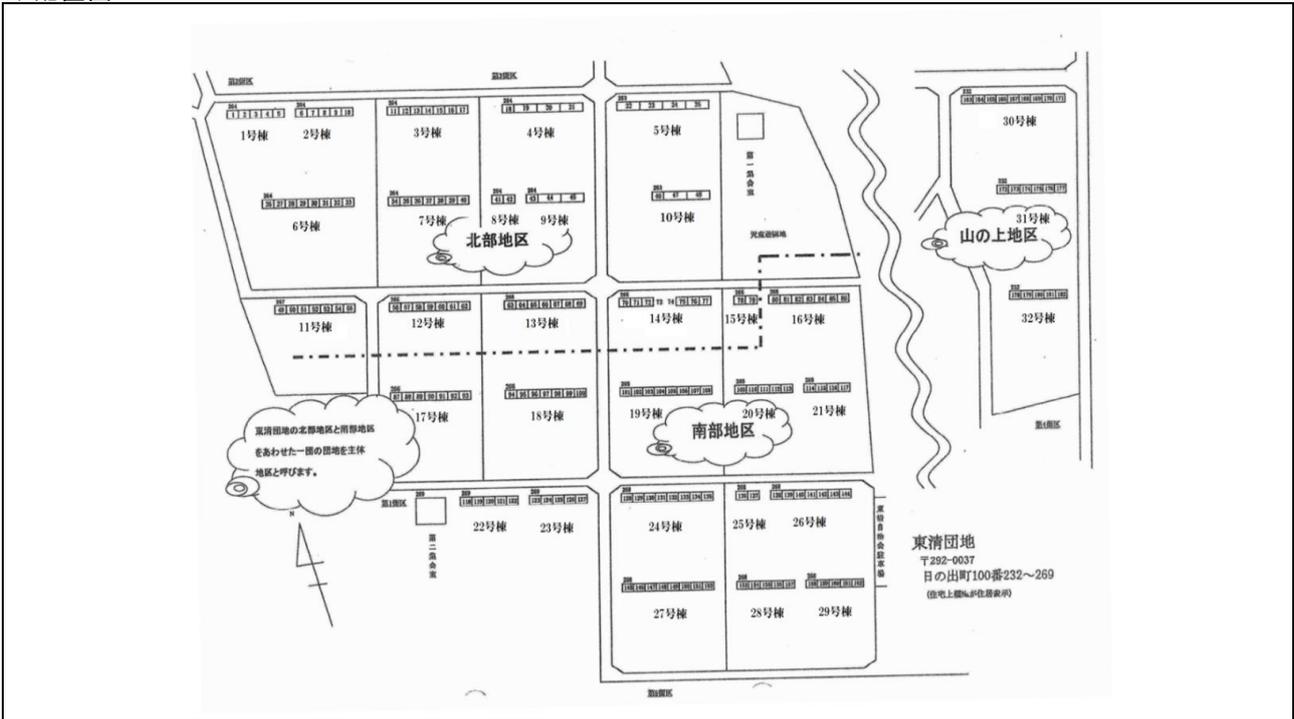
団地名

東清団地（主体、南部）

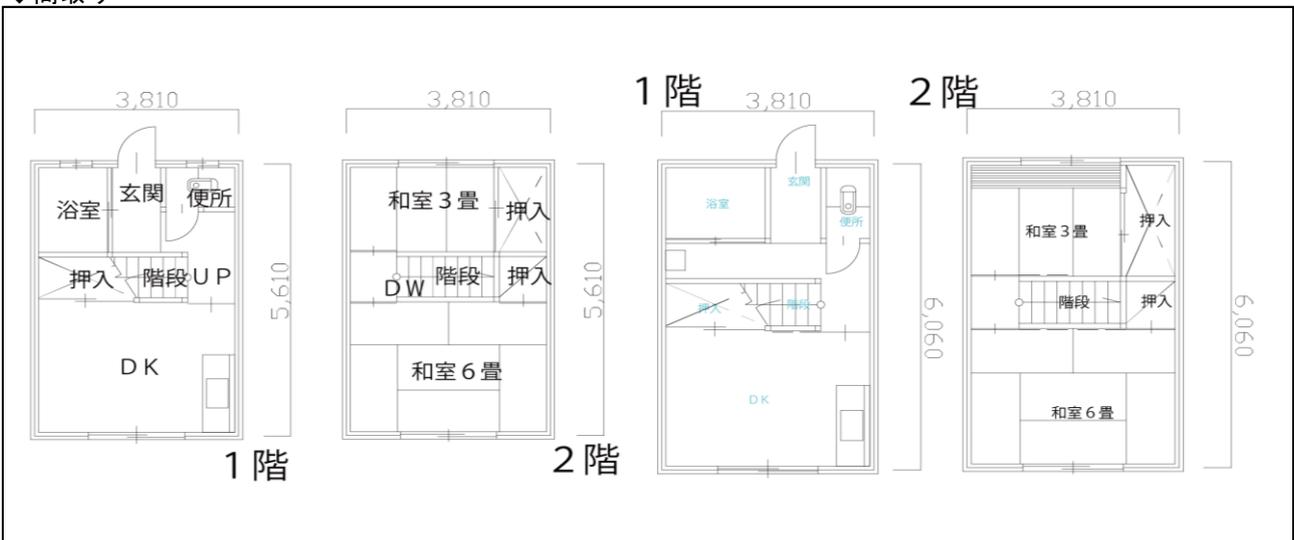
◆外観写真



◆配置図



◆間取り



団地名	東清団地（山の上）
------------	------------------

1. 団地諸元

①所在地	木更津市日の出町100-232				
②敷地面積	13,438.52㎡	敷地所有形態	公有地	接道状況	6.0～7.0m
③法規制	都市計画区域	区域外	区域区分	市街化調整区域	
	用途地域	市街化調整区域			
	法定建ぺい率	60%	法定容積率	200%	/
	建築面積	393.00㎡	延床面積	786.00㎡	
	現行建ぺい率	2.9%	現行容積率	5.8%	
その他指定					
④DID区域	区域外	⑤戸数	20戸	⑥棟数	3棟

2. 供用施設

①集会所	無し	②駐車場	無し	③駐輪場	無し
④物置	無し	⑤ゴミ置き場	無し	⑥防火水槽	有り
⑦児童遊園	無し	⑧広場・緑地	無し	⑨エレベーター	無し
⑩その他					

3. 供給処理

①給水方式	木更津市上水道
②排水方式	木更津市下水道
③汚水処理方式	木更津市下水道

4. 事業手法選定の1次判定指標

①需要	応募状況 (入居待ち状況)		空き室状況	管理戸数(戸)	空室戸数
				20	12
②効率性	高度利用の可能性		市街化調整区域に位置するため、高度利用の可能性は低い。		
	団地の敷地規模・形状		形状はほぼ長方形である。		
③立地	利便性 (半径1km圏内)	小学校	東清小学校	500m	
		中学校			
		幼稚園			
		保育所			
		役場・支所			
		病院			
		郵便局			
		銀行			
		鉄道駅	J R久留里線 東清川駅	600m	
		最寄りバス停	-		
その他施設	ゆりかもめ地域子育てセンター東清分館	60m			
地域バランス		周辺には、東清団地（北部・南部）がある。			
災害危険区域等の内外		区域外			

5. 事業手法選定の3次判定指標

①入居者属性	世帯区分	総世帯数	8世帯	/			
		単身世帯	6世帯			うち高齢単身	5世帯
		2人世帯	2世帯			高齢者2人	0世帯
		3人世帯	0世帯			高齢者世帯率	62.5%
		4人世帯	0世帯			高齢者同居世帯	2世帯
		5人以上世帯	0世帯			同上世帯率	25.0%
平均年齢		65.1歳	平均居住年数	23.8年			
平均所得		376,145					
②周辺地域属性、不足施設	周辺地域の状況	<ul style="list-style-type: none"> 周辺には「東京湾アクアライン連絡道」「館山自動車道」があり、木更津北ICが最寄のインターとなる。 最寄駅は、久留里線東清川駅となっている。 					
	高齢者等支援施設の充足状況	<ul style="list-style-type: none"> 1km圏域には、総合病院はない。 					
③建替や改善の際の仮住居の確保	子育て支援施設の充足状況	<ul style="list-style-type: none"> 1km圏域に小学校がある。 					
	隣接する公営住宅等との連携の可能性	<ul style="list-style-type: none"> 東清団地（北部、南部）との連携が可能である。 					

団地名		東清団地（山の上）			
調査年次		2023			
1. 住棟番号		30	31	32	
2. 基本情報					
①建設年度	西暦	1970	1970	1970	
	和暦	S45	S45	S45	
②経過年数（年）		53	53	53	
③1/2経過年	通達	1993	1993	1993	
	施行令	1993	1993	1993	
④耐用年限	通達	2015	2015	2015	
	施行令	2015	2015	2015	
⑤構造		準耐火	準耐火	準耐火	
⑥階数（階）		2	2	2	
⑦管理戸数（戸）		9	6	5	
⑧住戸専用面積（㎡）		39.3	39.3	39.3	
⑨間取り		2DK	2DK	2DK	
⑩空家戸数（戸）		7	2	3	
3. 事業手法選定の1次判定指標					
①躯体の安全性	耐震性	確保	確保	確保	
	アスベスト	-	-	-	
②避難の安全性	二方向避難	-	-	-	
	防火区画	-	-	-	
③居住性	最低居住水準	-	-	-	
	日照等	-	-	-	
	給湯機器	無し	無し	無し	
	バスタブ	無し	無し	無し	
	トイレ水洗化	済み	済み	済み	
	手摺の設置	玄関	無し	無し	無し
		階段	無し	無し	無し
		トイレ	無し	無し	無し
浴室		無し	無し	無し	
備考					

団地名

東清団地（山の上）

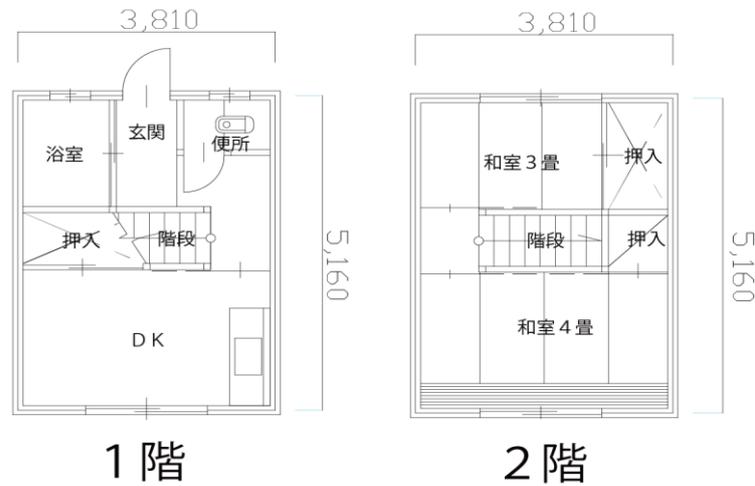
◆外観写真



◆配置図



◆間取り



団地名	真里谷団地
------------	--------------

1. 団地諸元

①所在地	木更津市真里谷577				
②敷地面積	2,495.86㎡	敷地所有形態	公有地	接道状況	6.0~7.0m
③法規制	都市計画区域	区域内	区域区分	市街化区域	
	用途地域	第一種低層住居地域			
	法定建ぺい率	50%	法定容積率	100%	/
	建築面積	417.25㎡	延床面積	566.84㎡	
	現行建ぺい率	16.7%	現行容積率	22.7%	
その他指定					
④DID区域	区域外	⑤戸数	13戸	⑥棟数	8棟

2. 供用施設

①集会所	無し	②駐車場	無し	③駐輪場	無し
④物置	無し	⑤ゴミ置き場	無し	⑥防火水槽	有り
⑦児童遊園	無し	⑧広場・緑地	無し	⑨エレベーター	無し
⑩その他					

3. 供給処理

①給水方式	木更津市上水道
②排水方式	合流式
③汚水処理方式	汲み取り

4. 事業手法選定の1次判定指標

①需要	応募状況 (入居待ち状況)	空き室状況	管理戸数	空室戸数
			13	5
②効率性	高度利用の可能性	用途地域の状況から、高度利用の可能性は低い。		
	団地の敷地規模・形状	形状はほぼ長方形である。		
③立地	利便性 (半径1km圏内)	小学校	富来田小学校	270m
		中学校	富来田中学校	500m
		幼稚園		
		保育所		
		役場・支所	富来田出張所	1,000m
		病院		
		郵便局	富来田郵便局	610m
		銀行	JA木更津市富来田支店	1,000m
		鉄道駅		
		最寄りバス停		
その他施設	富来田公民館	1,000m		
地域バランス		市の東側にある団地、最寄り駅は久留里線馬来田駅である。		
災害危険区域等の内外		区域外		

5. 事業手法選定の3次判定指標

①入居者属性	世帯区分	総世帯数	8世帯		
		単身世帯	4世帯	うち高齢単身	4世帯
		2人世帯	3世帯	高齢者2人	3世帯
		3人世帯	0世帯	高齢者世帯率	87.5%
		4人世帯	0世帯	高齢者同居世帯	1世帯
		5人以上世帯	1世帯	同上世帯率	12.5%
	平均年齢	63.8歳	平均居住年数	29.6年	
平均所得	221,605				
②周辺地域属性、不足施設	周辺地域の状況	・周辺には圏央道が走り、最寄りのインターは木更津東ICである。			
	高齢者等支援施設の充足状況	・1km圏域には、総合病院はない。			
	子育て支援施設の充足状況	・1km圏域に小学校、中学校がある。			
③建替や改善の際の仮住居の確保	隣接する公営住宅等との連携の可能性	・周辺に市営住宅はなく、連携の可能性は低い。			

団地名	真里谷団地			
調査年次	2023			
1. 住棟番号	7		8	
2. 基本情報				
①建設年度	西暦	1973	1973	
	和暦	S48	S48	
②経過年数（年）		50	50	
③1/2経過年	通達	1996	1996	
	施行令			
④耐用年限	通達	2018	2018	
	施行令			
⑤構造		準耐火	準耐火	
⑥階数（階）		2階建て	2階建て	
⑦管理戸数（戸）		3	4	
⑧住戸専用面積（㎡）		42.74	42.74	
⑨間取り		2DK	2DK	
⑩空家戸数（戸）		1	2	
3. 事業手法選定の1次判定指標				
①躯体の安全性	耐震性	確保	確保	
	アスベスト	-	-	
②避難の安全性	二方向避難	-	-	
	防火区画	-	-	
③居住性	最低居住水準	-	-	
	日照等	-	-	
	給湯機器	無し	無し	
	バスタブ	無し	無し	
	トイレ水洗化	無し	無し	
	手摺の設置	玄関	無し	無し
		階段	無し	無し
		トイレ	無し	無し
浴室		無し	無し	
備考				

団地名

真里谷団地

◆外観写真

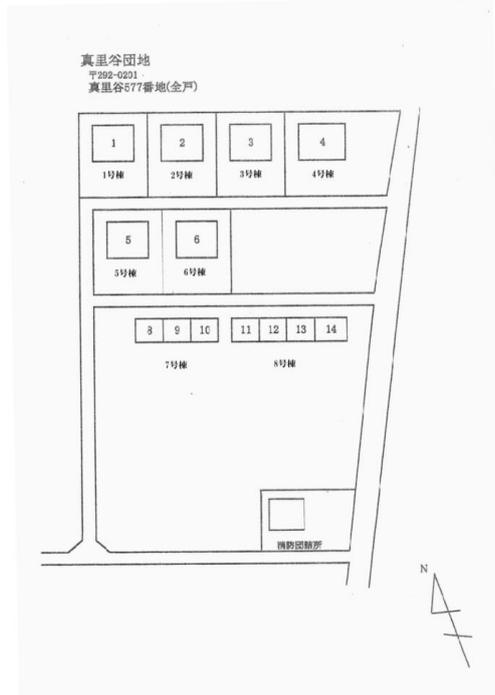
木造住棟



準耐火住棟

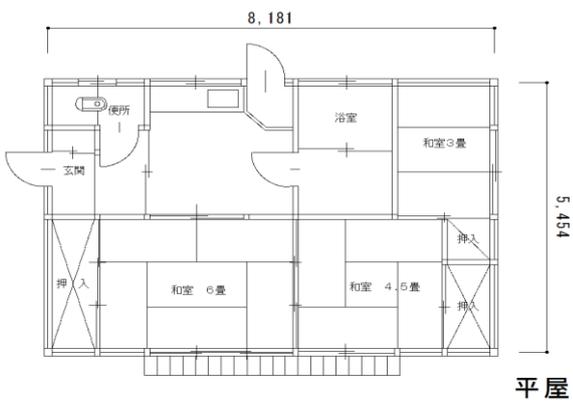


◆配置図

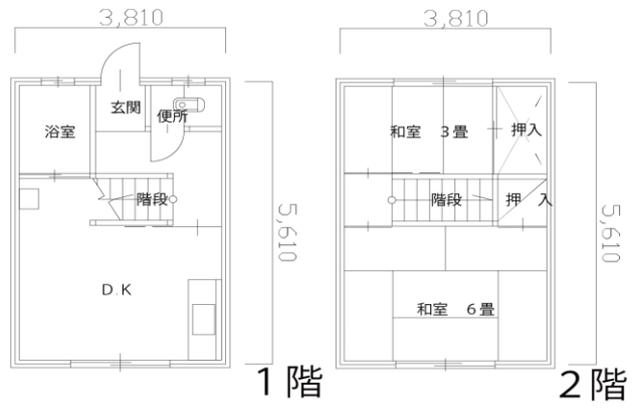


◆間取り

旧第1種住宅



旧第2種住宅



団地名	江川団地
------------	-------------

1. 団地諸元

①所在地	木更津市江川1384				
②敷地面積	4,321.37㎡	敷地所有形態	公有地	接道状況	4.0~6.0m
③法規制	都市計画区域	区域内	区域区分	市街化区域	
	用途地域	第一種住居地域・第二種高度地区			
	法定建ぺい率	60%	法定容積率	200%	
	建築面積	1,726.27㎡	延床面積	3,452.54㎡	
	現行建ぺい率	39.9%	現行容積率	79.9%	
その他指定					
④DID区域	区域内	⑤戸数	65戸（災害住宅3戸）	⑥棟数	11棟

2. 供用施設

①集会所	有り	②駐車場	無し	③駐輪場	無し
④物置	無し	⑤ゴミ置き場	有り	⑥防火水槽	有り
⑦児童遊園	有り	⑧広場・緑地	無し	⑨エレベーター	無し
⑩その他					

3. 供給処理

①給水方式	木更津市上水道
②排水方式	分流方式
③汚水処理方式	水洗（下水道）

4. 事業手法選定の1次判定指標

①需要	応募状況 (入居待ち状況)		空き室状況	管理戸数	空室戸数
				65	27
②効率性	高度利用の可能性 団地の敷地規模・形状				
③立地	利便性 (半径1km圏内)	小学校	岩根小学校	1,000m	
		中学校			
		幼稚園			
		保育所	久津間保育園	940m	
		役場・支所			
		病院			
		郵便局			
		銀行			
		鉄道駅			
		最寄りバス停	-		
	その他施設	岩根西公民館	780m		
	地域バランス	市中心部に近い市営団地である。			
	災害危険区域等の内外	洪水浸水想定区域内			

5. 事業手法選定の3次判定指標

①入居者属性	世帯区分	総世帯数	38世帯		
		単身世帯	21世帯	うち高齢単身	20世帯
		2人世帯	9世帯	高齢者2人	4世帯
		3人世帯	6世帯	高齢者世帯率	63.2%
		4人世帯	1世帯	高齢者同居世帯	6世帯
		5人以上世帯	1世帯	同上世帯率	15.8%
	平均年齢	61.6歳	平均居住年数	28.0年	
	平均所得	796,286			
②周辺地域属性、不足施設	周辺地域の状況	・周辺には自衛隊の敷地がある。			
	高齢者等支援施設の充足状況	・周辺に総合病院は立地していない。			
	子育て支援施設の充足状況	・1km圏域外に小中学校等が立地している。			
③建替や改善の際の仮住居の確保	隣接する公営住宅等との連携の可能性	・他の市営団地とは離れており、連携の可能性は低い。 ・集会所や児童遊園もあり、多様な世代や家族構成が居住する団地として長寿命化を図り、利便性の高い団地として活用する。			

団地名		江川団地					
調査年次		2023					
1. 住棟番号		1	2	3	4	5	
2. 基本情報							
①建設年度	西暦	1975	1976	1974	1975	1974	
	和暦	S50	S51	S49	S50	S49	
②経過年数（年）		48	47	49	48	49	
③1/2経過年	通達	1998	1999	1997	1998	1997	
	施行令						
④耐用年限	通達	2020	2021	2019	2020	2019	
	施行令						
⑤構造		準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	
⑥階数（階）		2	2	2	2	2	
⑦管理戸数（戸）		4	7	4	7	4	
⑧住戸専用面積（㎡）		49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	
⑨間取り		2DK	2DK	2DK	2DK	2DK	
⑩空家戸数（戸）		4	3	2	2	3	
3. 事業手法選定の1次判定指標							
①躯体の安全性	耐震性	確保	確保	確保	確保	確保	
	アスベスト	無し	無し	無し	無し	無し	
②避難の安全性	二方向避難	-	-	-	-	-	
	防火区画	-	-	-	-	-	
③居住性	最低居住水準	-	-	-	-	-	
	日照等	-	-	-	-	-	
	給湯機器	無し	無し	無し	無し	無し	
	バスタブ	無し	無し	無し	無し	無し	
	トイレ水洗化	済み	済み	済み	済み	済み	
	手摺の設置	玄関	有り	有り	有り	有り	有り
		階段	有り	有り	有り	有り	有り
トイレ		有り	有り	有り	有り	有り	
浴室		無し	無し	無し	無し	無し	
備考	「木更津市営住宅耐震診断結果のまとめ」より判定Ⅲに区分されていることから、地震の震動に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。						

団地名		江川団地						
調査年次		2023						
1. 住棟番号		6	7	8	9	10	11	
2. 基本情報								
①建設年度	西暦	1975	1974	1976	1974	1976	1975	
	和暦	S50	S49	S51	S49	S51	S50	
②経過年数(年)		48	49	47	49	47	48	
③1/2経過年	通達	1998	1997	1999	1997	1999	1998	
	施行令							
④耐用年限	通達	2020	2019	2021	2019	2021	2020	
	施行令							
⑤構造		準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	準耐火	
⑥階数(階)		2	2	2	2	2	2	
⑦管理戸数(戸)		6	7	6	7	6	7	
⑧住戸専用面積(m ²)		55.46	55.46	55.46	55.46	55.46	55.46	
⑨間取り		3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	
⑩空家戸数(戸)		3	6	1	2	0	1	
3. 事業手法選定の1次判定指標								
①躯体の安全性	耐震性	確保	確保	確保	確保	確保	確保	
	アスベスト	無し	無し	無し	無し	無し	無し	
②避難の安全性	二方向避難	-	-	-	-	-	-	
	防火区画	-	-	-	-	-	-	
③居住性	最低居住水準	-	-	-	-	-	-	
	日照等	-	-	-	-	-	-	
	給湯機器	無し	無し	無し	無し	無し	無し	
	バスタブ	無し	無し	無し	無し	無し	無し	
	トイレ水洗化	済み	済み	済み	済み	済み	済み	
	手摺の設置	玄関	有り	有り	有り	有り	有り	有り
		階段	有り	有り	有り	有り	有り	有り
トイレ		有り	有り	有り	有り	有り	有り	
	浴室	無し	無し	無し	無し	無し	無し	
備考								

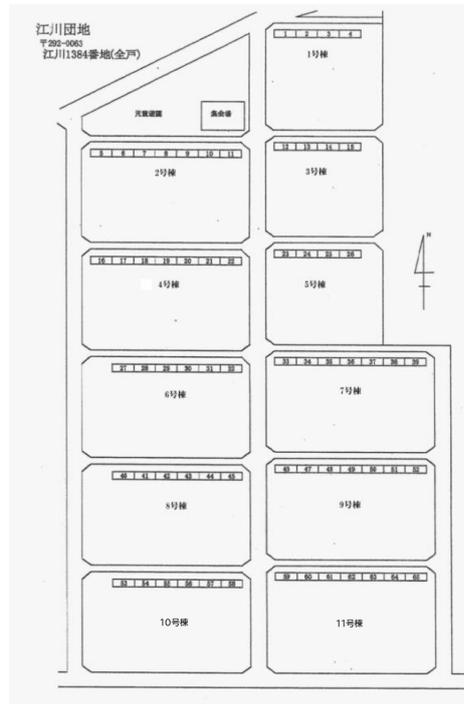
団地名

江川団地

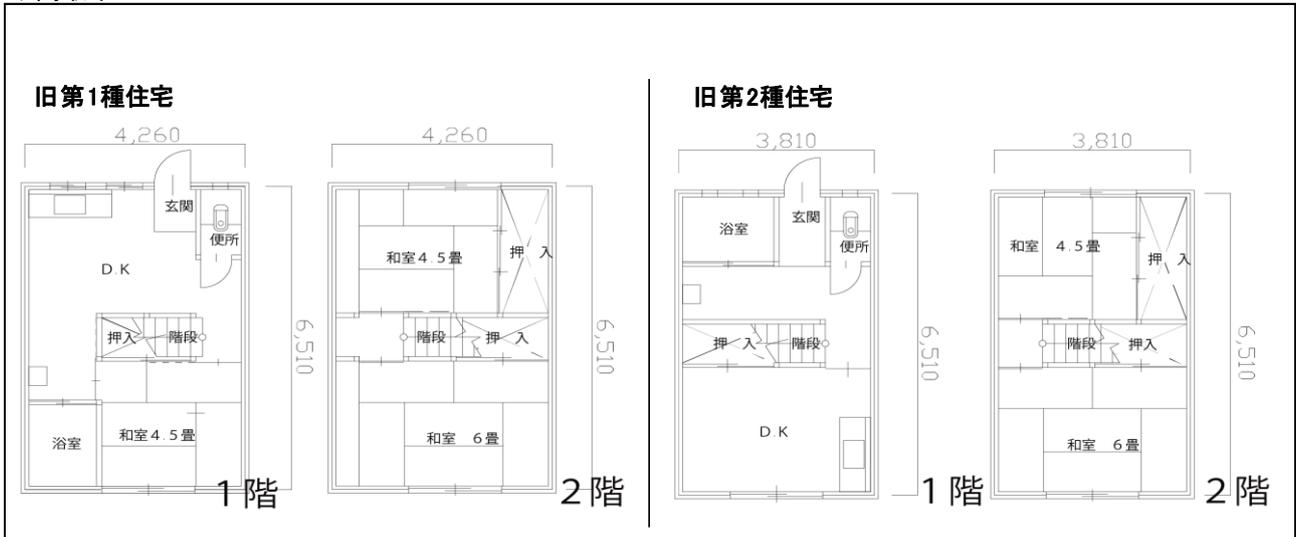
◆外観写真



◆配置図



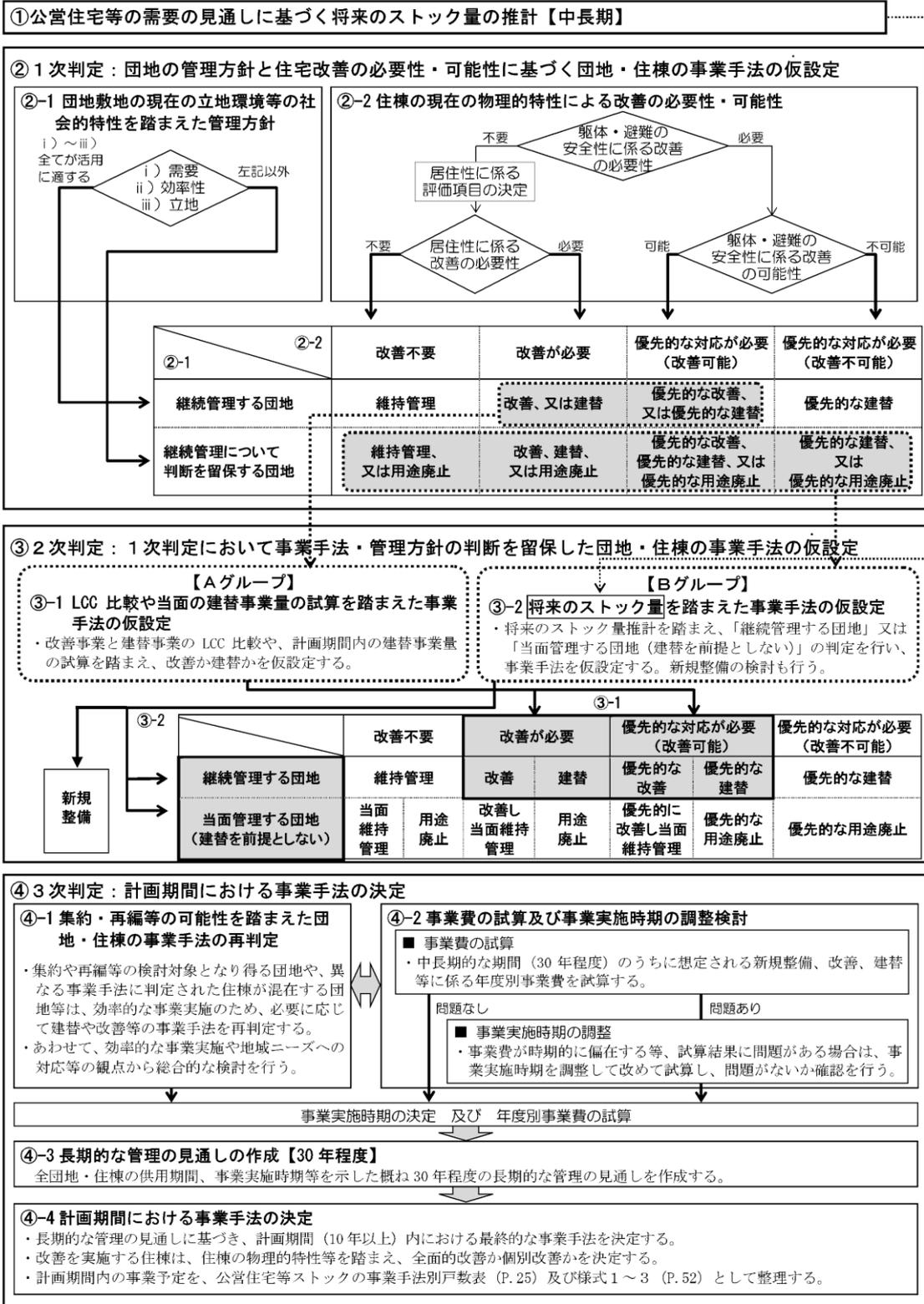
◆間取り



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。

■事業手法の選定フロー



資料：「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

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）

ストック推計は、「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（令和3年9月 国土交通省 国土技術政策総合研究所）」を使用します。

ア) 推計条件

○推計にあたっての諸条件は次のとおりです。

<p>1-①-3. 〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法 ⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用
<p>1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法 ⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用
<p>2-①-1. 公営住宅収入基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「本来階層の収入分位の上限值」 ⇒ 本来階層 : 政令月収 15.8 万円以下 ・「裁量階層の収入分位の上限值」 ⇒ 裁量階層 : 政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下
<p>2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」 ⇒ 60歳以上 を対象 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法 ⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用
<p>2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」 ⇒ 60歳以上 を対象 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法 ⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用
<p>2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯（子どもの年齢等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」 ⇒ 子どもが6歳未満 を適用 ・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法 ⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用
<p>3-②. 著しい困窮年収世帯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法 ⇒ 地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯 を適用 ・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準 ⇒ 優先入居等対象 : 政令月収 10.4 万円以下 ・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無 ⇒ 地域補正を考慮する を適用
<p>A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い ⇒ 誘導居住面積水準達成世帯を除く を適用 ・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法 ⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用

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3,152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。

表6-1 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数 (Y)	5,811	5,822	5,748	5,706	5,649	5,584
著しい困窮年収水準未満の世帯数 (X)	3,480	3,449	3,354	3,283	3,210	3,152

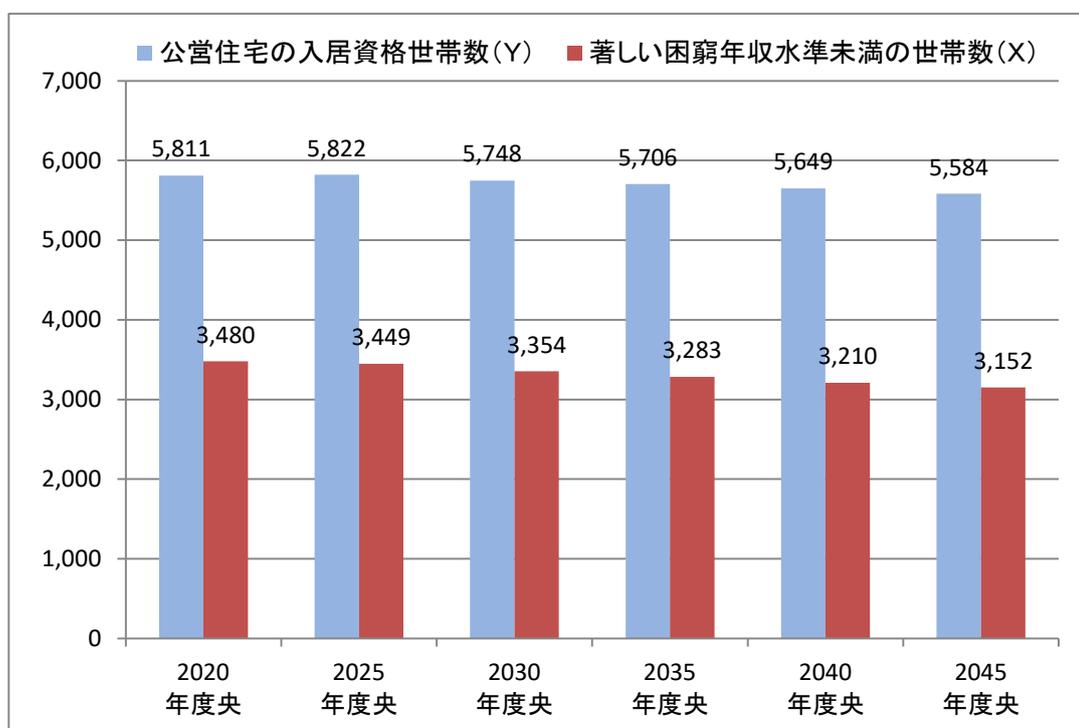


図6-1 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

○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。

表6-2 「特定のニーズを有する要支援世帯数」の推計結果

要支援世帯数		2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
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	304	283	263	247	235	224
B	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	677	686	682	680	685	689
C	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	186	178	173	170	166	162
D	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	111	122	129	135	147	158
A + B 合計		980	969	945	928	920	913
A + C 合計		489	462	435	417	401	386
A + B + C 合計		1,166	1,148	1,117	1,097	1,086	1,075
A ~ D 合計		1,277	1,270	1,246	1,232	1,233	1,233

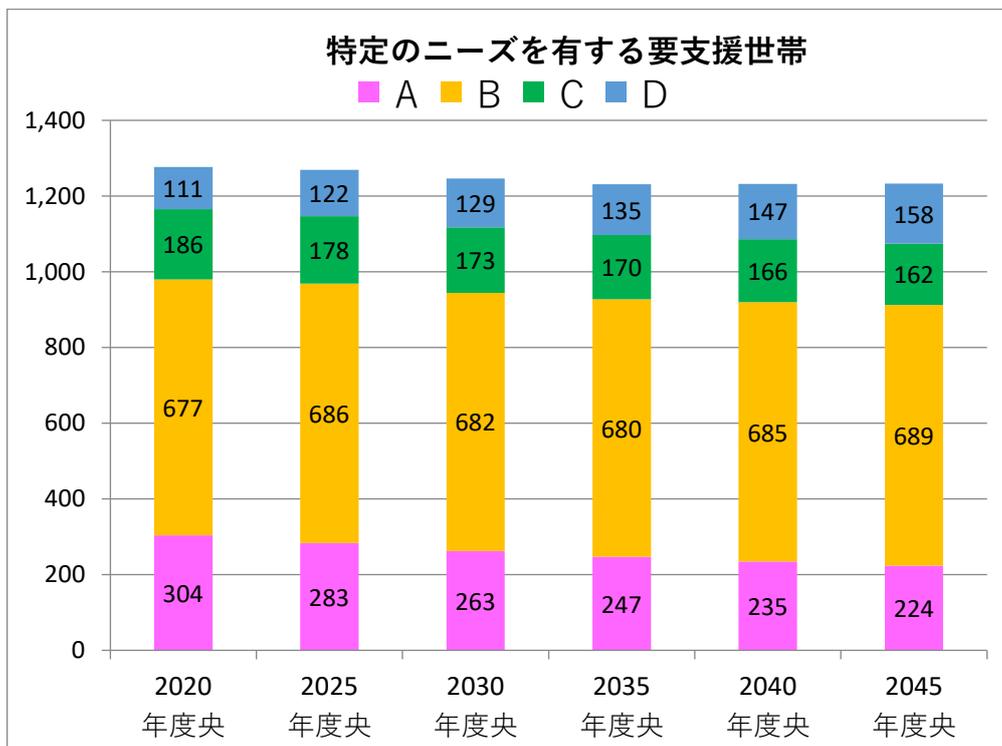


図6-2 「特定のニーズを有する要支援世帯数」の推計結果

表6-3 「特定のニーズを有する要支援世帯数」の世帯人員別の推計結果（単位：世帯）

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

世帯人員	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人	41	44	46	47	49	50
2人	104	104	102	100	98	96
3人	56	43	33	24	18	12
4人	72	67	61	55	50	46
5人	17	13	10	9	9	8
6人以上	14	12	12	12	11	11
合計	304	283	263	247	235	224

B. 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数

世帯人員	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人	124	143	159	174	190	205
2人	334	343	344	346	349	352
3人	134	115	96	79	63	49
4人	69	68	66	63	63	62
5人	14	15	16	17	18	19
6人以上	2	1	2	2	2	2
合計	677	686	682	680	685	689

C. 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数

世帯人員	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人	45	48	49	51	52	52
2人	65	69	71	73	74	74
3人	31	22	16	10	6	3
4人	38	34	33	32	31	30
5人	6	4	3	3	3	3
6人以上	0	0	1	1	1	1
合計	186	178	173	170	166	162

D. 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数

世帯人員	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人	57	62	66	69	74	80
2人	39	45	49	52	59	66
3人	10	8	6	5	3	2
4人	5	6	7	8	9	10
5人	1	1	1	1	1	1
6人以上	0	0	0	0	0	0
合計	111	122	129	135	147	158

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。

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

- 現在の団地の「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 立地」を評価し、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保留する団地」とし、2次判定において将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討します。
- なお、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在している場合は、総合的に勘案して将来的な管理方針を判定します。
- 継続管理する団地の判定項目と判定基準は、表6－4に示すとおりです。

表6－4 継続管理する団地の判定基準

項目	判定基準等
i) 需要	近年の入居申し込み・募集の状況 <ul style="list-style-type: none"> ・入居申し込み・募集の実績あり→需要あり 高 ・入居申し込み・募集の実績なし→需要なし 低
ii) 効率性	【高度利用の可能性】 <ul style="list-style-type: none"> ・中高層住居専用地域以上の用途地域内に立地している→可能性 高 ・低層住居専用地域内もしくは用途地域外に立地している→可能性 低 ・広幅員な道路に接道し、敷地形状の整形がとれている→可能性 高 ・狭小な道路に接道している、もしくは敷地形状の整形がとれていない→可能性 低
iii) 立地	【利便性】 <ul style="list-style-type: none"> ・バスの公共交通機関が近接している→利便性が高い ・公益施設や生活便利施設・教育施設等が近接している→利便性が高い 【地域バランス】 <ul style="list-style-type: none"> ・地域に存する唯一の団地である→必要性が高い 【災害危険区域等の内外】 <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。→低 ※建築基準法第39条 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、表6-5に示すとおり、「5団地とも継続管理について判断を保留」します。

表6-5 継続管理に関する判定結果

団地名	需要	効率性		立地			継続管理する団地	継続管理について判断を保留する団地
		用途地域	接道・敷地形状	利便性	地域バランス	災害危険区域等の内外		
住吉団地	高	低	高	高	低	高	—	○
長須賀団地	高	高	低	高	高	高	—	○
東清団地	低	低	高	低	低	高	—	△
真里谷団地	低	低	低	低	低	高	—	△
江川団地	高	高	高	低	高	高	—	○

注) 需要、効率性、立地の全てが高の場合、継続管理する団地。左記以外は、継続管理について判断を保留する団地。

注) 災害区域等については、区域内=低、区域外=高とする。

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

○住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類します。

○改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準は、表6-6に示すとおりです。

表6-6 改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準

項目	判定基準等		
i) 躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和57年以降に建築 →耐震性あり→改善不要→居住性に係る改善の必要性の評価 ・昭和56年以前に建築 →耐震診断の有無 →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）」 →耐震改修可能→「優先的な対応が必要（改善可能）」 		
ii) 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 → 避難の安全性あり ・二方向避難または防火区画が確保されていない→ 避難の安全性あり →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）」 		
iii) 居住性	<p>【最低居住水準】 最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%; padding: 5px;"> (1) 単身者 25㎡ (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡ 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。 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。 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。 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、上記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。 出典：住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月 国土交通省） </td> <td style="width: 30%; padding: 5px; border: 1px dashed black; vertical-align: top;"> ・最低居住面積水準 1人-25㎡ 2人-30㎡ 3人-40㎡ 4人-50㎡ 5人-57㎡ 6人-66.5㎡ 7人-76㎡ </td> </tr> </table> <p>【省エネルギー性の評価基準】 「公営住宅等整備基準」の技術的助言（平成14年国土交通省告示第三百五十二号）より、「公営住宅等整備の際は「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）」に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）のうち「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」の断熱性等級4の基準を満たすことを原則としている。」を参考にして判定。 平成11年（1999年）以降に建設された住棟→改善 【不要】 平成10年（1998年）以前に建設された住棟→改善 【必要】</p>	(1) 単身者 25㎡ (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡ 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。 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。 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。 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、上記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。 出典：住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月 国土交通省）	・最低居住面積水準 1人-25㎡ 2人-30㎡ 3人-40㎡ 4人-50㎡ 5人-57㎡ 6人-66.5㎡ 7人-76㎡
(1) 単身者 25㎡ (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡ 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。 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。 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。 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、上記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。 出典：住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月 国土交通省）	・最低居住面積水準 1人-25㎡ 2人-30㎡ 3人-40㎡ 4人-50㎡ 5人-57㎡ 6人-66.5㎡ 7人-76㎡		

項目	判定基準等
	<p>【住戸内部の居住性】</p> <p>以下の項目が整備されている（必要性のない団地は除く）→居住性が高い 整備されていない（必要性がある）→居住性が低い</p> <p>○住戸内部</p> <p>・水洗化・浴室・バリアフリー化</p> <p>※バリアフリー化については、60歳代以上の居住者がいない場合は必要性なしとする。</p>

i) 躯体の安全性

○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）に基づき設計・施工された住棟は安全性ありと判断します。

表6-7 躯体の安全性の判定結果

分類	団地名	判定
躯体の安全性があると認められる団地	昭和57年以降に建築された団地	該当なし
	昭和56年以前に建築された団地で、耐震診断の結果、耐震性有りと診断された団地又は耐震補強済みの団地	住吉団地、長須賀団地、東清団地（北部、南部、山の上）、真里谷団地、江川団地
躯体の安全性が認められない団地	昭和56年以前に建築された団地	該当なし
		ii) 避難の安全性の判定へ
		ii) 避難の安全性の判定を行い、 iii) 改善による対応の可能性の判定へ

ii) 避難の安全性

○避難の安全性の判定は、2方向避難の確保の状況を判定します。

表6-8 避難の安全性の判定結果

分類	団地名	判定
安全性あり	2方向避難が確保されている	住吉団地、長須賀団地、東清団地、真里谷団地、江川団地
安全性なし	2方向避難が確保されていない	該当なし
		iv) 居住性の判定へ
		iii) 改善の可能性の判定へ

※2 方向避難とは、火災や地震などが発生して一つの出入口がふさがれてしまった際に、別の避難経路を確保すること。

iii) 改善による対応の可能性

○優先的な対応が必要で、改善が可能か、不可能かを判定します。

○該当なし。

iv) 居住性

○居住性の判定は、a)最低居住面積水準の確保、b)省エネ・バリアフリー・設備状況の視点で判定します。

a) 最低居住面積水準の確保

表 6 - 9 最低居住面積水準からの判定結果

分類	団地名	判定
居住水準を満たす団地	住吉団地	改善不要
居住水準未達の団地	長須賀団地（2世帯）、真里谷団地（1世帯）、江川団地（1世帯）	改善が必要

b) 省エネ・バリアフリー・設備状況

表 6 - 10 省エネ・バリアフリー・設備状況の判定結果

分類	団地名	判定
整備済みで居住性が高いと判断される団地	該当なし	改善不要
未整備で居住性が低いと判断される団地	住吉団地、長須賀団地、東清団地、江川団地、真里谷団地	改善が必要

【1次判定結果】

○②-1及び②-2の判定結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

○1次判定結果は、表6-11に示すとおりです。

表 6 - 11 1次判定結果

②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要	
			改善可能	改善不可能
継続管理する団地	【維持管理】	【改善又は建替】	【優先的な改善、又は建替】	【優先的な建替】
継続管理について判断を保留する団地	【維持管理、又は用途廃止】	【改善、建替、又は用途廃止】 ・住吉団地 ・長須賀団地 ・東清団地（北部、南部、山の上） ・真里谷団地 ・江川団地	【優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止】	【優先的な建替、又は優先的な用途廃止】

A グループ

B グループ

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

○2次判定は、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）を保留した団地・住棟を対象として、事業手法を仮設定します。

○1次判定結果は、全ての団地がBグループに該当します。

○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。

i) 将来的な活用にあたっての優先順位

○「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」で検討した需要、効率性、立地の判定結果等を点数化し、優先順位を設定します。

○点数化の方法は、「低=1点」、「高=2点」として合計点を算出し、この合計点に耐用年限の残年数（基準年2023年）を加えて評価点とし、評価点の高い団地を優先順位が高いとします。

○なお、建設年度の異なる棟がある場合は、新しい年度を採用します。

表6-12 将来的な活用にあたっての優先順位

団地名	需要	効率性		立地			合計点 a	耐用年限 の残年数 b	評価点 c= a+b	優先 順位
		用途 地域	接道 敷地 形状	利 便 性	地域 バラ ンス	災害 危険 区域 等の 内外				
住吉団地	高2	低1	高2	高2	低1	高2	10	0	10	3位
長須賀団地	高2	高2	低1	高2	高2	高2	11	0	11	1位
東清団地	低1	低1	高2	低1	低1	高2	8	0	8	4位
真里谷団地	低1	低1	低1	低1	低1	高2	7	0	7	5位
江川団地	高2	高2	高2	低1	高2	高2	11	0	11	1位

注) 災害危険区域等の内外は、区域内=低1、区域外=高2

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

- 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）結果によると、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。
- すべての団地は、既に耐用年限を超過しており、木更津市公共施設再配置計画において中期的には全団地を用途廃止し、民間賃貸住宅家賃補助制度の活用を検討することとなっています。
- 第4章において建替え・家賃補助等の比較検討を行った結果、長期的には民間賃貸住宅家賃補助制度で将来需要の全てをカバーすると財政負担が建替えよりも大きくなることから、段階的に活用することを検討します。
- そのため、将来的な活用にあたっての優先順位を踏まえ、当面維持管理する団地は住吉、長須賀、江川とします。将来的に用途廃止する団地は東清、真里谷とし、政策空家として管理します。

【2次判定結果】

○2次判定の結果は、表6-13に示すとおりです。

表6-13 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

新規整備		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
なし	継続管理する団地	【維持管理】 なし	【改善、建替】 なし	【改善、建替】 なし	【建替】 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】 なし 【用途廃止】 なし	【改善し当面維持管理】 ・住吉団地 ・長須賀団地 ・江川団地 【用途廃止】 ・東清団地 （北部、南部、山の上） ・真里谷団地	【改善し当面維持管理】 なし 【用途廃止】 なし	【用途廃止】 なし

④ 3次判定

：計画期間における事業手法の決定

○3次判定は、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

- 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
- ④－2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ④－3 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）
- ④－4 計画期間における事業手法の決定

④－1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

○1次・2次判定結果を踏まえ、表6－14に示す視点から検討します。

表6－14 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項目

項目	検討内容
①団地単位での効率的活用に関する検討	<ul style="list-style-type: none"> ・改善と建替えが混在する場合、全棟建替えの方が有効利用できるか検討 ・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か検討
②集約・再編等の可能性に関する検討	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接する地域において建替と判定した場合、集約・再編した方が有効利用できるか検討 ・地域内に相当規模の公有地がある場合、その公有地を活用して非現地建替による合理的な事業実施が可能か検討
③まちづくりの視点から見た地域整備への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討 ・団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討 ・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワーク形成等を検討
④地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接する地域において、複数の団地が立地する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や公的賃貸住宅が立地する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討 ・地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を検討

表6-15 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

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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 周辺に公営住宅はない。 当該敷地以外に建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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 周辺に公営住宅はない。 当該敷地以外に建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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 周辺に公営住宅はない。 当該敷地以外に建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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- 住吉団地は、年平均約 164 万円の修繕費が発生すると仮定すると、今後 30 年間で約 4,920 万円の修繕費が見込まれます。
- 長須賀団地は、年平均約 215 万円の修繕費が発生すると仮定すると、今後 30 年間で約 6,450 万円の修繕費が見込まれます。
- 東清団地は、年平均約 310 万円の修繕費が発生すると仮定すると、今後 30 年間で約 9,300 万円の修繕費が見込まれます。
- 真里谷団地は、年平均約 17 万円の修繕費が発生すると仮定すると、今後 30 年間で約 510 万円の修繕費が見込まれます。
- 江川団地は、年平均約 99 万円の修繕費が発生すると仮定すると、今後 30 年間で約 2,970 万円の修繕費が見込まれます。
- 全体では、今後 30 年間で約 2 億 4,100 万円の修繕費が見込まれます。

表 6-16 修繕履歴 (単位:円)

	住吉団地	長須賀団地	東清団地	真里谷団地	江川団地
平成30年	437,650	2,475,304	2,615,601	106,158	107,719
令和元年	949,097	491,842	6,021,134	478,918	1,561,396
令和2年	2,582,805	2,173,390	3,242,872	38,280	593,664
令和3年	2,727,363	2,312,874	2,344,100	184,778	1,258,978
令和4年	1,486,111	3,280,599	1,273,403	18,449	1,408,489
年平均	1,636,605	2,146,802	3,099,422	165,317	986,049
備考					

資料:木更津市

- 用途廃止に係る費用は、表 6-17 に示すとおり、約 7 億 5,000 万円となる見込みです。

表 6-17 用途廃止に係る費用の見込み

	住戸面積合計 (㎡)	除去工事費単価 (円/㎡)	除去工事費 (円)
住吉団地	1,843.98	44,000	81,135,120
長須賀団地	3,088.73		135,904,120
東清団地	8,096.50		356,246,000
真里谷団地	566.84		24,940,960
江川団地	3,453.20		151,940,800
合計			750,167,000

注) 除去工事費単価は「令和5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」より。

④－3 長期的な管理の見通しの作成

○長期的な管理の見通しは、表6－18に示すとおりです。

表6－18 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 (146～162号は除く)	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。

④－4 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6－19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6－19 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

○団地別住棟別の修繕・改善事業の実施予定一覧は、下記3様式で次ページ以降に示します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧 <集会所・遊具等>

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 木更津市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価賃
(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		修繕・改善事業の内容									LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)			R15 (2033)
住吉	1	3	PC-1F	S40			・定期点検		・定期点検		・定期点検	・屋根防水	・定期点検		・定期点検		108	
住吉	2	3	PC-1F	S42			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検	・屋根防水	・定期点検		99	
住吉	3	3	PC-1F	S40			・定期点検		・定期点検		・定期点検	・屋根防水	・定期点検		・定期点検		108	
住吉	4	2	PC-1F	S40			・定期点検		・定期点検		・定期点検	・屋根防水	・定期点検		・定期点検		72	
住吉	5	1	PC-1F	S41			・定期点検		・定期点検		・定期点検	・屋根防水 ・定期点検		・定期点検			37	
住吉	6	3	PC-1F	S41			・定期点検		・定期点検		・定期点検	・屋根防水 ・定期点検		・定期点検			110	
住吉	7	3	PC-1F	S41			・定期点検		・定期点検		・定期点検	・屋根防水 ・定期点検		・定期点検			110	
住吉	8	3	PC-1F	S42			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検	・屋根防水	・定期点検		99	
住吉	9	4	PC-2F	S40			・定期点検		・定期点検		・定期点検	・屋根防水	・定期点検		・定期点検		140	
住吉	10	4	PC-2F	S40			・定期点検		・定期点検		・定期点検	・屋根防水	・定期点検		・定期点検		140	
住吉	11	2	PC-2F	S41			・定期点検		・定期点検		・定期点検	・屋根防水 ・定期点検		・定期点検			71	
住吉	12	2	PC-2F	S40			・定期点検		・定期点検		・定期点検	・屋根防水	・定期点検		・定期点検		70	
住吉	13	4	PC-2F	S41			・定期点検		・定期点検		・定期点検	・屋根防水 ・定期点検		・定期点検			146	
住吉	14	4	PC-2F	S41			・定期点検		・定期点検		・定期点検	・屋根防水 ・定期点検		・定期点検			146	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 木更津市

住宅の区分： (公営住宅) 特定公共 地価賃 賃賃住宅 (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 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)			R15 (2033)
長須賀	1	5	PC-2F	S46			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
長須賀	2	7	PC-2F	S46			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
長須賀	3	4	PC-2F	S45			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
長須賀	4	4	PC-2F	S46			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
長須賀	5	8	PC-2F	S45			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
長須賀	6	5	PC-2F	S44			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
長須賀	7	5	PC-2F	S44			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
長須賀	8	7	PC-2F	S44			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
長須賀	9	2	PC-2F	S45			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
長須賀	10	5	PC-2F	S43			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
長須賀	11	7	PC-2F	S43			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
長須賀	12	6	PC-2F	S42			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
長須賀	13	5	PC-2F	S43			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
長須賀	14	7	PC-1F	S41			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 木更津市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価賃 買賃住宅 (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 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)		
東清 (主体、北部)	11	7	PC-2F	S45			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
東清 (主体、北部)	12	7	PC-2F	S45			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
東清 (主体、北部)	13	7	PC-2F	S46			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
東清 (主体、北部)	14	6	PC-2F	S47			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
東清 (主体、北部)	15	2	PC-2F	S47			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 木更津市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃貸住宅 (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 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)		
東清 (主体、南部)	26	7	PC-2F	S48			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
東清 (主体、南部)	27	8	PC-2F	S48			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
東清 (主体、南部)	28	5	PC-2F	S48			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
東清 (主体、南部)	29	4	PC-2F	S48			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
東清 (山の上)	30	9	PC-2F	S45			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
東清 (山の上)	31	6	PC-2F	S45			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			
東清 (山の上)	32	5	PC-2F	S45			・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検			

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 木更津市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地産資
(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 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)		
真里谷	7	3	PC-2F	S48			・定期点検		・定期点検		・便所改修 ・定期点検		・定期点検		・定期点検			
真里谷	8	4	PC-2F	S48			・定期点検		・定期点検		・便所改修 ・定期点検		・定期点検		・定期点検			

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 木更津市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価賃 買賃住宅 (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 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)		
江川	1	4	PC-2F	S50			・定期点検	・屋根防水 ・外壁改修	・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		160	
江川	2	7	PC-2F	S51			・定期点検	・屋根防水 ・外壁改修	・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		305	
江川	3	4	PC-2F	S49			・建具改修 ・定期点検	・屋根防水 ・外壁改修	・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		130	
江川	4	7	PC-2F	S50			・定期点検	・屋根防水 ・外壁改修	・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		280	
江川	5	4	PC-2F	S49			・建具改修 ・定期点検		・屋根防水 ・外壁改修 ・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		130	
江川	6	6	PC-2F	S50			・定期点検		・屋根防水 ・外壁改修 ・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		240	
江川	7	7	PC-2F	S49			・建具改修 ・定期点検		・屋根防水 ・外壁改修 ・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		228	
江川	8	6	PC-2F	S51			・定期点検		・屋根防水 ・外壁改修 ・定期点検		・定期点検		・定期点検		・定期点検		261	
江川	9	7	PC-2F	S49			・建具改修 ・定期点検		・定期点検	・屋根防水 ・外壁改修	・定期点検		・定期点検		・定期点検		221	
江川	10	6	PC-2F	S51			・定期点検		・定期点検	・屋根防水 ・外壁改修	・定期点検		・定期点検		・定期点検		252	
江川	11	7	PC-2F	S50			・定期点検		・定期点検	・屋根防水 ・外壁改修	・定期点検		・定期点検		・定期点検		270	

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 木更津市

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	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考		
			法定点検	法定点検に準じた点検	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)			
					該当なし												

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
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