

龍ヶ崎市公営住宅等長寿命化計画 【改定版】

2019（平成31）年3月

2024（令和6）年2月改定

龍 ヶ 崎 市

目 次

序 章 計画の目的等.....	1
序－1 計画見直しの背景と目的.....	1
序－2 計画期間.....	1
序－3 計画の位置付け	2
第1章 市営住宅等の状況の把握・整理	9
1－1 市営住宅等の状況	9
1－2 市営住宅等の入居者の状況.....	42
1－3 市営住宅等の需要推計	46
1－4 市営住宅に関する課題	53
第2章 長寿命化に関する基本方針.....	54
2－1 ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針.....	54
2－2 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	54
第3章 計画の対象と事業手法の選定.....	56
3－1 計画の対象	56
3－2 団地別・住棟別の事業手法の選定	57
第4章 点検の実施方針	71
第5章 計画修繕の実施方針	74
第6章 改善事業の実施方針	79
第7章 建替事業の実施方針	81
第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	82
第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	86

序 章 計画の目的等

序－１ 計画見直しの背景と目的

【計画見直しの背景】

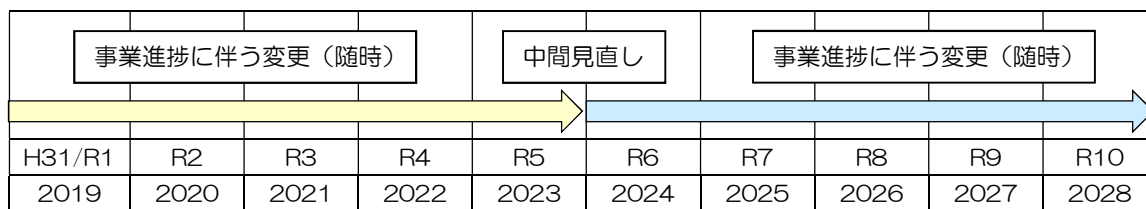
- ・本市には、現在6団地 616 戸の公営住宅(県営・市営)があり、このうち市営住宅は、3団地 168 戸で 27.2%となっています。
- ・全ての市営住宅が新耐震基準の建物ですが、今後 10 年間で市営奈戸岡住宅及び市営富士見住宅では公営住宅の耐用年数 70 年の 1/2 を経過することから、維持管理費用が増加することが予想され、これまで以上に適正な維持管理に関する取り組みが求められています。
- ・平成 22 年(3月)に、建替え、全面改善、個別改善、維持保全等の適切な活用手法選択を行い、公営住宅を総合的に活用するための「龍ヶ崎市公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。また、平成 31 年(3月)に同計画を改定した「龍ヶ崎市公営住宅等長寿命化計画(改定)」(以下「現計画」という。)を策定し、予防保全型の維持管理による市営住宅の保全を進めてきました。
- ・本市では、平成 28 年3月に「龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画」を策定し、公共施設等(建築物及び土木インフラ)に対する 37 年間の維持管理についての方針を定めました。また、令和4年(12月)に策定された「龍ヶ崎みらい創造ビジョン for2030」との整合や社会経済情勢の変化等に弾力的に対応するため、令和5年(3月)に同計画の改定を行いました。よって、この計画との整合性についても十分な配慮を行いながら、市営住宅等の適切な維持管理の実現に向けた、現計画の見直しが必要となっています。

【計画見直しの目的】

- ・本計画は、現計画の策定から概ね5年が経過していることから、関連法令や関係計画との整合、市営住宅の現状、計画の進捗状況を踏まえて現計画の見直しを行うものです。

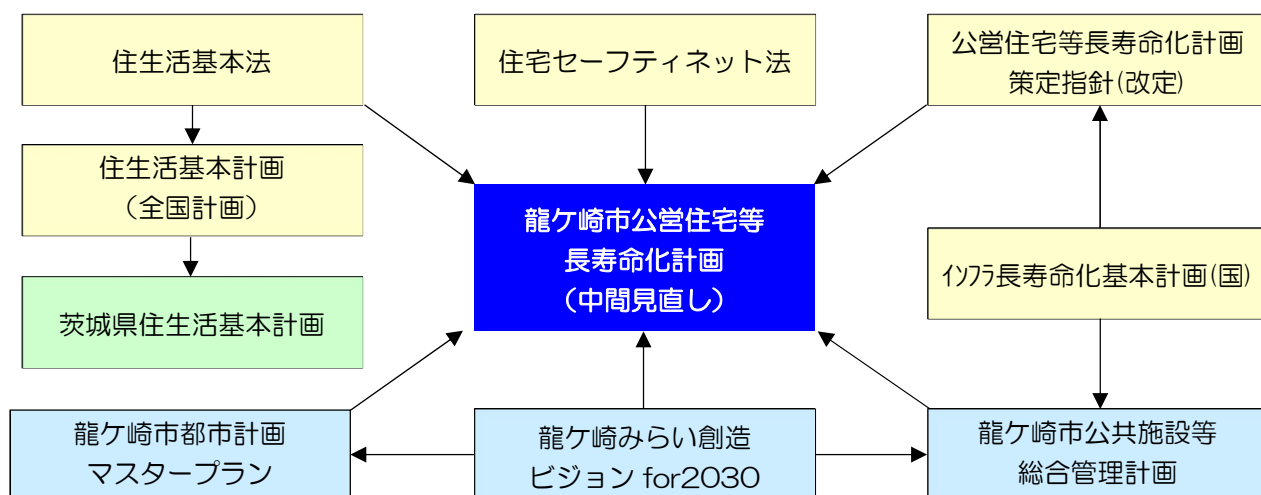
序－２ 計画期間

- ・計画期間は、策定当初の 2019 年度(平成 31 年度)から 2028 年度(令和 10 年度)までの 10 年間とします。



序ー3 計画の位置付け

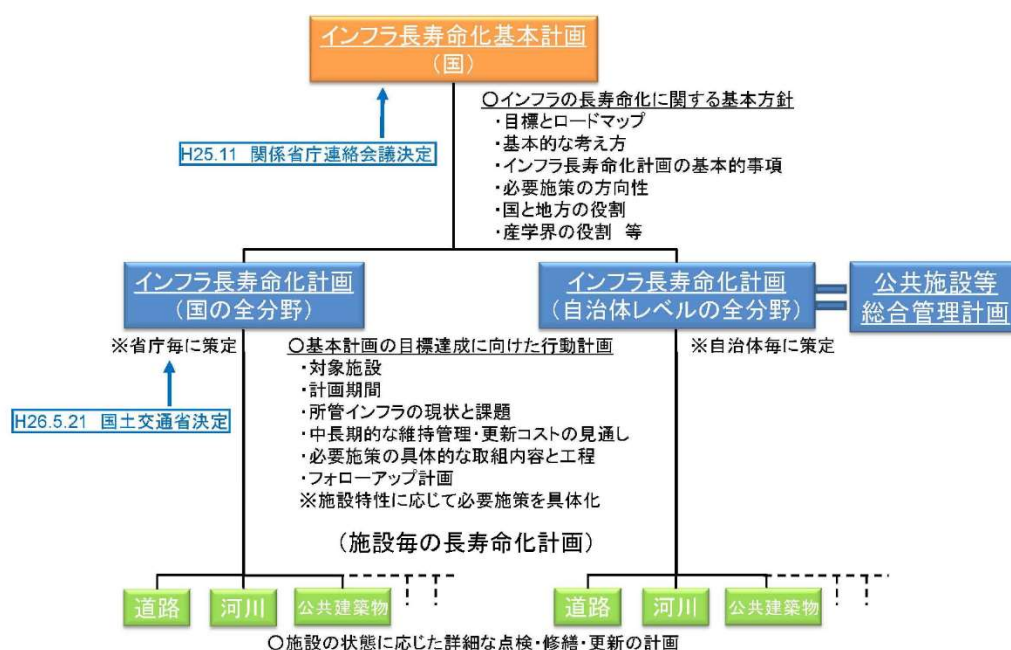
- ・本計画は、住生活基本法第7条に定める地方公共団体の責務として、住生活基本計画の全国計画及び茨城県住生活基本計画に即し、龍ヶ崎みらい創造ビジョン for2030 及び龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画をはじめとする関連計画との整合性を考慮し策定します。



1 インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化の推進に関する関連省庁連絡会議／H25.11】

- ・国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、個別施設毎の長寿命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築すること、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減・平準化すること、産学官の連携により新技術を開発・メンテナンス産業を育成することを目的として、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化基本計画」が策定されました。
- ・「インフラ長寿命化基本計画」には、将来のめざすべき姿、基本的な考え方、インフラ長寿命化計画等の策定、必要施策の方向性、国と地方公共団体の役割、産学界の役割等についての内容が記載されています。

図 インフラ長寿命化に向けた計画の体系（イメージ）



出典：国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）【H26.5 国土交通省】

2 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）【国土交通省／H26.5】

- ・国土交通省では、「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取り組みの方向性を明らかにする計画として「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」を策定しました。
- ・「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」において、国土交通省は、各インフラの的確な維持管理・更新等が行われるよう体制や制度等を構築するという、いわゆる「所管者」の役割と、各事業等に係る法令等に基づき自らがインフラの「管理者」として的確な維持管理・更新等を実施する役割を担っています。

3 龍ヶ崎みらい創造ビジョンfor2030

基本構想	計画期間	・将来ビジョン 令和5年1月～令和13年3月までの8年間 ・基本計画 令和5年1月～令和9年3月（前期） 令和9年4月～令和13年3月（後期）
	将来に向けた本市のあるべき姿	Creation ーともに創るまち・龍ヶ崎ー 笑顔が続く 幸せが続く 住み続けたいなるまち 龍ヶ崎
	まちづくりの基本姿勢	(1) 「自ら考え、行動する」から生まれる「協働」のまちづくり (2) 市民に信頼される「納得性」の高いまちづくり (3) 時代の変化に対応した「住みよい」まちづくり
	目標人口	令和12年 目標人口72,000人
前期基本計画	・政策の柱 ・施策 ・施策の展開方向	1 子どもや若者が健やかに育ち、一人ひとりの夢や希望を育むまちづくり 2 まちの元気を生み出す産業と交流のあるまちづくり 3 共に支え合い、誰もが健康に暮らせるまちづくり 4 誰もが自分らしく、生きがいを持って暮らせるまちづくり 5 安全・安心が実感できるまちづくり 6 機能的で、利便性が高いまちづくり ◆ 住宅地においては、空家等の有効活用を推進し、既存ストックを活かした住宅供給を図るとともに、魅力ある住環境を維持します。 (1) 魅力ある都市拠点の形成 (2) 快適でシームレスな移動環境の構築 (3) 良好な住環境の維持・創出 ① 多様なニーズに対応した住宅地の供給と魅力ある住環境形成の促進 ② 空家等対策の推進 ③ 市営住宅の計画的な予防保全と長寿命化 7 環境にやさしく、誰もが快適に暮らせるまちづくり

4 龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画【龍ヶ崎市／R5.3改訂】

計画期間	平成27年度～令和33年度までの37年間
目的	公共施設等の全体最適化と持続可能な財源運営の両立
公共施設等の管理に関する基本的方針	【基本方針1】効果的・効率的な維持管理 【基本方針2】機能（行政サービス）・事業運営の最適化 【基本方針3】施設配置・総量の最適化
公共施設の管理に関する実施方針（取組）	【基本方針1】効果的・効率的な維持管理 ア 日常的な点検・診断等の実施 イ 施設情報の整備 （ア）公共施設保全マネジメントシステム（BIMMS）活用による情報の集積 （イ）施設カルテ等の作成・活用 （ウ）固定資産台帳の活用 ウ 計画的な維持管理・更新等の実施 （ア）維持管理・更新等の実施 （イ）中期5か年保全計画（中期事業計画）の作成・実行 （ウ）官民連携（PPP/PFI）の推進 エ 施設の安全確保及び施設機能の向上 （ア）施設の安全確保 （イ）ユニバーサルデザイン化の推進 （ウ）脱炭素化（カーボンニュートラル）の推進
公共施設の施設分類別の管理に関する基本方針	公営住宅等（市営住宅） 【基本方針1】効果的・効率的な維持管理 コストの平準化や縮減の観点から、予防保全型による長寿命化を基本に、計画的な維持管理を行います。 【基本方針2】機能（行政サービス）・事業運営の最適化 所得等何らかの障害により、適正な水準の住宅に居住することが困難な「住宅困窮者」の生活安定を図るため、セーフティネットとしての公営住宅の供給は今後も必要であることから、機能を維持していくことを基本とします。事業運営については、業務委託により行っており、今後も市民ニーズの変化への対応や利便性向上、業務の効率化を図るため、民間活力の活用を継続します。 【基本方針3】施設配置・総量の最適化 現在、市営住宅は、奈戸岡・富士見・砂町に、県営住宅は、長山・小柴・奈戸岡に立地しています。セーフティネットとしての機能は維持し、一定数の供給を行っていくことは今後も必要ですが、様々な手法を検討し、総量の最適化を図っていく必要があります。このため、奈戸岡住宅については用途廃止に向けた検討を行うこととし、富士見・砂町住宅については、県営住宅の動向を見ながら今後の在り方について検討します。なお、施設更新の際は、適正な立地や規模の検討を行います。

5 住生活基本計画（全国計画）【国土交通省／R3.3】

計画期間	令和3年度～令和12年度までの10年間
基本的な方針	○本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。そのため、課題に対応するための政策を、多様な視点に立って示し、それらの政策を総合的に実施する。 ①「社会環境の変化」の視点 ②「居住者・コミュニティ」の視点 ③「住宅ストック・産業」の視点 という3つの視点から、8つの目標を立てる。
目標	①「社会環境の変化」の視点 目標1：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 目標2： 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 ②「居住者・コミュニティ」の視点 目標3： 子どもを産み育てやすい住まいの実現 目標4： 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり 目標5： 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 ③「住宅ストック・産業」の視点 目標6： 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と 良質な住宅ストックの形成 目標7： 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 目標8： 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

6 茨城県住生活基本計画【茨城県／R4.3】

計画期間	令和3年度～令和12年度までの10年間
改定に係る3つの視点	①茨城県住生活基本計画 ②第2次茨城県総合計画 「新しい茨城」への挑戦 ③住生活基本計画（全国計画）
基本理念	ゆとりの住まい・安心の住まい・みんなで創る・いばらきの住まいづくり
基本方針	・基本目標1 新しい時代変化に対応した安全で魅力的な住生活 【基本方針1－1】生活様式や働き方の変化に対応した多様な住まいづくり 本県の持つ多様な地域特性を活かしながら、勤務場所に縛られないライフスタイルや二地域居住・地方居住、ワーケーションといった新たな生活様式や働き方の変化に対応した多様な住まいづくりに取り組みます。 【基本方針1－2】防災等に配慮した安全な住まいづくり 県民の生命や財産の安全確保に向けて、災害に強く、防犯性の高い住まい・まちづくりなど、防災等に配慮した住まいづくりに取り組みます。 ・基本目標2 誰もが暮らしやすい安心・快適な住生活 【基本方針2－1】子どもを産み育てやすい住まいづくり 地域の担い手となる若い世代が安心して子育てできる住まい・まちづくりなど、子どもを産み育てやすい住まいづくりに取り組みます。 【基本方針2－2】誰もが暮らしやすい住まいづくり 高齢者や障害者、子育て世帯など、県民の誰もが安全・安心・快適に暮らせるようにするために、誰もが暮らしやすい住まいづくりに取り組みます。 【基本方針2－3】住宅セーフティネット機能の充実 増加・多様化する住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、住宅セーフティネット機能の充実に取り組みます。 ・基本目標3 住まいが住み継がれる持続可能な住生活 【基本方針3－1】空き家等の適正管理・発生抑制・活用 総合的な空き家等対策を進めるため、公民連携のもとで空き家等の適正管理・発生抑制・活用に取り組みます。 【基本方針3－2】地域の個性・魅力を活かした住まいづくり それぞれの地域に息づく個性的で魅力ある住生活の持続可能性を高めるために、各市町村が取り組む各種まちづくり活動とも連携しながら、地域の多様な個性・魅力を活かした住まいづくりに取り組みます。 ・基本目標4 脱炭素社会に向けた良質な住まいづくりと地域住宅産業の活性化 【基本方針4－1】脱炭素社会に向けた良質な住まいづくり 「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」に向けて、長寿命で環境にやさしい質の高い住宅ストックの形成を促進するために、脱炭素社会に向けた良質な住まいづくりに取り組みます。 【基本方針4－2】既存住宅流通と住み替えの活性化 「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」に向けて、住宅ストックの循環利用を促進するために、既存住宅流通と住み替えの活性化に取り組みます。 【基本方針4－3】木材産業と地域住宅産業の活性化 良質な住まいづくりの実現に向けて、本県の住まいづくりを支える民間事業者を支援するために、木材産業と地域住宅産業の活性化に取り組みます。

7 龍ヶ崎市都市計画マスタープラン【龍ヶ崎市／H28.3】

計画期間	平成29年度～平成38年度までの10年間
将来都市像	人が元気 まちも元気 自慢したくなるふるさと 龍ヶ崎
基本目標と 施策の方向	目標1 次代に誇れる快適で魅力ある都市づくり 1) 牛久沼や台地上の緑等の豊かな自然環境を守り、活かす。 2) 都市的快適性とゆとりを兼ね備えた魅力ある都市づくりを進める。 目標2 地域資源を活かしたにぎわいや活力ある都市づくり 1) 商工業や農業、豊富な歴史資源や伝統行事、恵まれた自然環境等の地域資源を活かす。 2) 産業の活性化につながる土地利用や市街地の整備を進める。 目標3 健康で、安全・安心に暮らせる都市づくり 1) 都市基盤の整備や防災・減災機能の充実を図るとともに、市民の健やかで幸せな生活を支援する公共施設等の充実を進める。 目標4 若者世代に支持される 住んでみたいと感じる都市づくり 1) 若者世代の定住を促進する。 2) 子育て環境や日常生活が便利であることはもちろんのこと、眺めの良さや街なみの美しさを考慮した魅力ある自然景観・市街地景観づくりを進めます。 目標5 将来を見据えたコンパクトで持続可能な都市づくり 1) 本格化している人口減少社会の到来や都市の低炭素化の要請等、社会環境の変化に適切に対応していくため、各拠点への都市機能の集約と各拠点間の連携を基本とした、将来的にも快適な暮らしが続けられる都市づくりを目指す。
市営住宅に 関する施策	住宅困窮者の生活安定を図るため、県と市が連携して、公営住宅を提供するとともに、建物の計画的な予防保全を行い、長寿命化を図る。

第1章 市営住宅等の状況の把握・整理

1-1 市営住宅等の状況

1 市営住宅管理戸数

- ・市営住宅は3団地168戸あります。
- ・構造は全て耐火構造で、うち138戸がRC造で管理戸数の約80%を占めており、30戸がPC造、約20%となっています。

表 市営住宅管理戸数

住宅名称	棟	建設年度 (年度)	築年数 (年)	戸数 (戸)	構造区分	延床面積 (㎡)	間取り	住棟タイプ
市営奈戸岡住宅 (市街化調整区域)	A棟	S63	35	18	PC	1,269	3DK	3階建て
	B棟	S63	35	12	PC	796	3DK	3階建て
市営富士見住宅 (市街化調整区域)	1号棟	H3	32	18	RC	1,173	3DK	3階建て
	2号棟	H3	32	12	RC	782	3DK	3階建て
	3号棟	H3	32	6	RC	391	3DK	3階建て
	4号棟	H5	30	6	RC	393	3DK	3階建て
	5号棟	H5	30	18	RC	1,250	3DK	3階建て
	6号棟	H5	30	18	RC	1,250	3DK	3階建て
	7号棟	H6	29	18	RC	1,309	3DK	3階建て
	8号棟	H6	29	18	RC	1,266	3DK	3階建て
	集会所	H3	32		鉄骨	64		平屋建て
市営砂町住宅 (市街化区域)	A棟	H12	23	4	RC	170	1LDK	2階建て
	B棟	H12	23	4	RC	170	1LDK	2階建て
	C棟	H12	23	5	RC	294	2DK、3DK	2階建て
	D棟	H12	23	5	RC	294	2DK、3DK	2階建て
	E棟	H12	23	2	RC	126	3DK	2階建て
	F棟	H12	23	4	RC	196	2DK、3DK	2階建て

資料：龍ヶ崎市（R5.10.1 現在）

2 異なる事業主体の公営住宅の概要

- ・市内には県営住宅が3団地448戸立地しており、すべての建物が中層耐火建築物となっています。

表 県営住宅管理戸数

住宅名称		建設年度 (年度)		築年数 (年)		戸数 (戸)		階数		構造、形式		間取り		専用面積 (㎡)		
県営北電台アパート	1号棟		H2		33		6		3階建て		PC、中層耐火		3DK		59.0	
	2号棟		H1		34		12		3階建て		PC、中層耐火		3DK		59.0	
	3号棟		S60		38		12		3階建て		PC、中層耐火		3DK		61.2	
	4号棟		S61		37		6		3階建て		PC、中層耐火		3DK		61.2	
	5号棟		S60		38		12		3階建て		PC、中層耐火		3DK		61.2	
	6号棟		S60		38		6		3階建て		PC、中層耐火		3DK		61.2	
	7号棟		S61		37		6		3階建て		PC、中層耐火		3DK		61.2	
	8号棟		S60		38		18		3階建て		PC、中層耐火		3DK、2DK		61.2、49.1	
	9号棟		S63		35		12		3階建て		PC、中層耐火		3DK		59.0	
	10号棟		H4		31		24		4階建て		PC、中層耐火		3DK		66.2	
	11号棟		H3		32		24		4階建て		PC、中層耐火		3DK		61.2	
	12号棟		H2		33		24		4階建て		PC、中層耐火		3DK		61.1	
	13号棟		H3		32		16		4階建て		PC、中層耐火		3DK		63.8	
	14号棟		H2		33		16		4階建て		PC、中層耐火		3DK		61.1	
	小計						194									
県営長山アパート	1号棟		H4		31		16		4階建て		PC、中層耐火		3DK		66.2	
	2号棟		H4		31		16		4階建て		PC、中層耐火		3DK		66.2	
	3号棟		H5		30		16		4階建て		PC、中層耐火		3DK		73.6	
	4号棟		H5		30		16		4階建て		PC、中層耐火		3DK		71.0	
	5号棟		H6		29		16		4階建て		PC、中層耐火		3DK		73.6	
	6号棟		H6		29		16		4階建て		PC、中層耐火		3DK		73.6	
	7号棟		H7		28		16		4階建て		PC、中層耐火		3DK		73.6	
	8号棟		H6		29		16		4階建て		PC、中層耐火		3DK		73.6	
	9号棟		H6		29		16		4階建て		PC、中層耐火		3DK		71.0	
	10号棟		H10		25		16		4階建て		PC、中層耐火		3DK		73.6	
	11号棟		H10		25		16		4階建て		PC、中層耐火		3DK		73.6	
	12号棟		H7		28		24		4階建て		PC、中層耐火		3DK		73.6	
	小計						200									
県営奈戸岡アパート	1号棟		H10		25		18		3階建て		PC、中層耐火		3DK		73.5、73.7	
	2号棟		H9		26		12		3階建て		PC、中層耐火		3DK		73.5、73.7	
	3号棟		H9		26		12		3階建て		PC、中層耐火		3DK		73.5、73.7	
	4号棟		H9		26		12		3階建て		PC、中層耐火		3DK		73.5、73.7	
	小計						54									
合計						448										

資料：一般財団法人茨城県住宅管理センターHP

3 立地状況

- ・市営砂町住宅は市街化区域内にありますが、それ以外の2団地は市街化調整区域に立地しています。
- ・市営奈戸岡住宅と市営富士見住宅の周辺には工場が立地しており、商業施設等の立地は見られません。最も近い商業施設は約700m先にあるコンビニです。
- ・市営砂町住宅周辺は複数の個店が集まる商店街やスーパーが周辺に立地しているため、買い物のしやすい環境が整っているといえます。

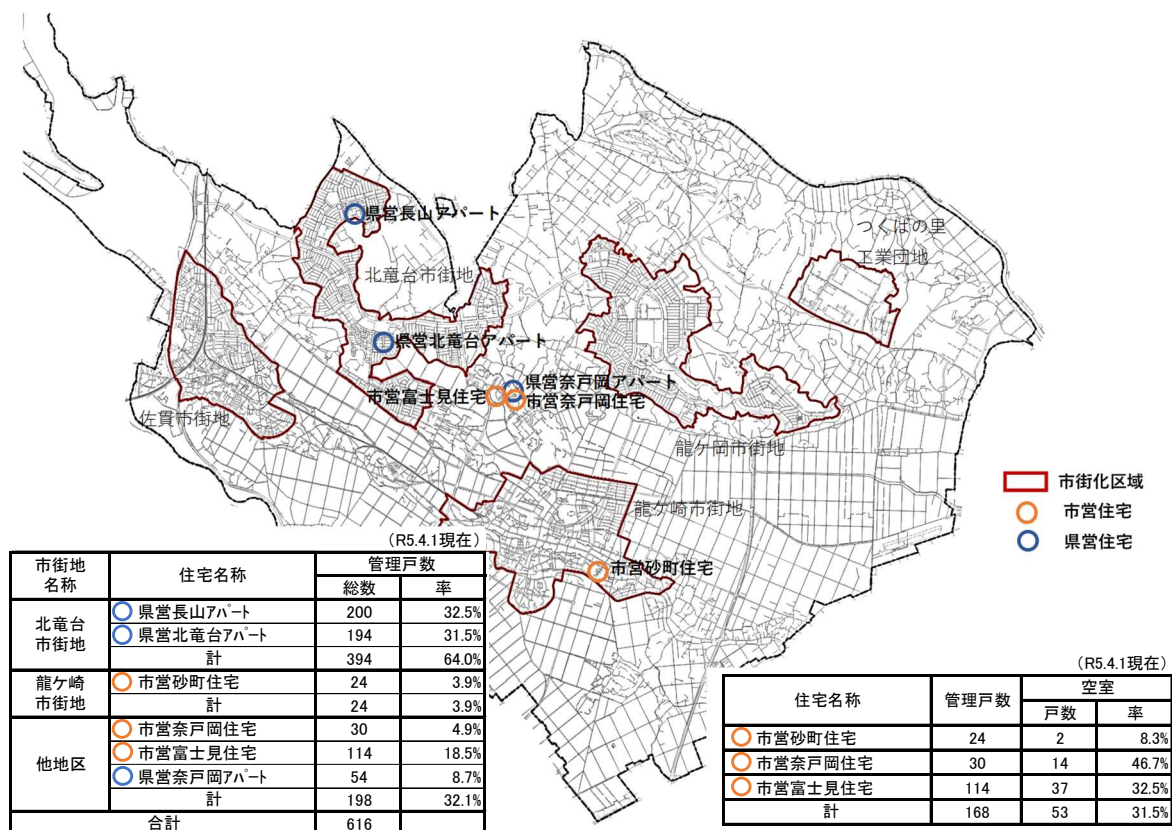


図 市営住宅等の立地状況

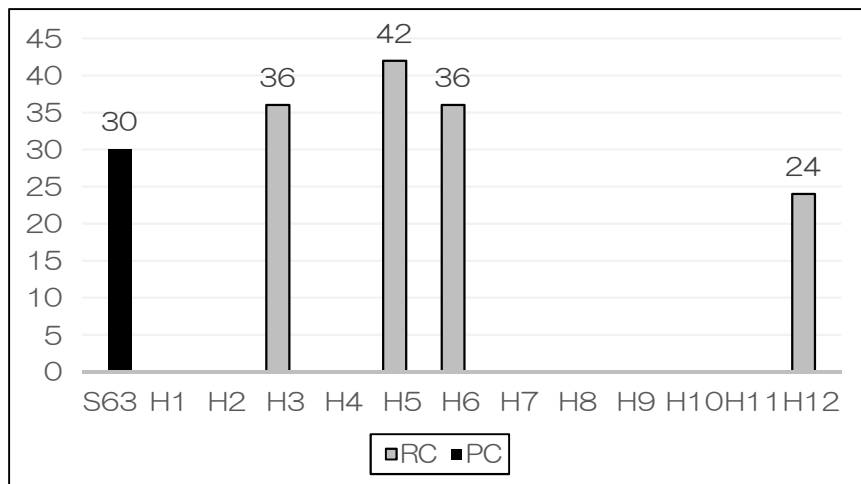
表 交通利便状況と周辺施設の状況

	500m 範囲内の施設				
	保育園 幼稚園	小学校	中学校	商業施設	病院 診療所
市営奈戸岡住宅	○	×	×	×	×
市営富士見住宅	○	×	×	×	×
市営砂町住宅	×	×	○	○	×

4 建設年度

- ・市営住宅は、一番古い建物でも昭和63年度に建てられたものであるため、全ての住棟が新耐震基準となっています。

図 構造別建設戸数の推移



資料：龍ヶ崎市（R5.10.1 現在）

5 市営住宅の修繕・改善の履歴

- ・修繕や改修の履歴としては、建設後30年前後となる2団地（奈戸岡・富士見）で外壁や屋上の修繕工事が行われ、他にも、階段の手すりの設置だけでなく浴室やトイレに手すりを設置する等、高齢者が利用しやすいように改修が行われています。
- ・建築基準法の改正やテレビの地上デジタル化に伴い、火災警報器の設置やテレビアンテナの取り付け等が行われています。
- ・市営砂町住宅に関してはH12年に建設された建物のため、予防保全の観点から本計画期間中に修繕や改修が想定されます。

表 市営住宅の改善履歴

年度	市営奈戸岡住宅	市営富士見住宅	市営砂町住宅
H13	手すり設置（階段）	手すり設置（階段）	
	スロープ改修	歩道改修	
H14			
H15			
H16	外壁改修【A棟】		
	屋上防水【A棟】		
H17			
H18	外壁改修【B棟】		
	屋上防水【B棟】		
H19	耐震診断	火災警報装置	火災警報装置
	火災警報装置		
H20	ランプ交換	テレビアンテナ	テレビアンテナ
	テレビアンテナ等設置		
	手すり設置（浴槽・トイレ）	手すり設置（浴槽・トイレ）	
	電気幹線交換		
H21		給水施設改修	
H22			
H23			
H24		外壁改修【1・2号棟】	
		屋根改修【1・2号棟】	
H25		外壁改修【3・4・5・6号棟】	
		屋根改修【3・4・5・6号棟】	
H26		外壁改修【7・8号棟】	
		屋根改修【7・8号棟】	
H27		外壁改修【集会所】	
		屋根改修【集会所】	
H28		給水施設修繕	
H29	火災警報装置交換	火災警報装置交換	火災警報装置交換
H30			
R元			
R2			
R3			
R4	外灯（照明灯）L E D化	外灯（照明灯）L E D化	外灯（照明灯）L E D化
R5			

資料：龍ヶ崎市（R5.10.1 現在）

6 団地別劣化状況調査

- ・令和5年9月に実施した外観目視による調査において、計画期間内での修繕及び改善の対応が必要と考えられる劣化状況を整理します。

表 現地調査結果の概要【奈戸岡住宅】

住 棟 名	結 果 概 要	
A 棟	【優先的な対応が必要】 ◆ 屋根防水 ・屋上のアスファルト防水の劣化が著しい。早期の補修が望ましい。(写真①、②) 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 外壁塗装等 ・外壁等の塗装、シーリング材に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真③～⑤) ◆ 鉄部塗装等 ・玄関ドアの塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真⑥)	
		
	① アスファルト防水の劣化（屋上）	② アスファルト防水の劣化（屋上）
		
	③ 塗装の劣化（外壁）	④ 塗装の浮き（外廊下天井）
		
	⑤ シーリング材の劣化（外壁）	⑥ 塗装の劣化（玄関ドア）

住 棟 名	結 果 概 要	
B 棟	【優先的な対応が必要】 ◆ 屋根防水 ・屋上のアスファルト防水の劣化が著しい。早期の補修が望ましい。(写真①) 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 外壁塗装等 ・外壁、縦樋等の塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真②～⑤) ◆ 鉄部塗装等 ・玄関ドアの塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真⑥)	
		
	① アスファルト防水の劣化（屋上）	② 塗装の劣化（外壁）
		
	③ 塗装の劣化（外壁パネル）	④ 塗装の劣化（縦樋）
		
	⑤ 塗装の劣化（縦樋）	⑥ 塗装の劣化（玄関ドア）

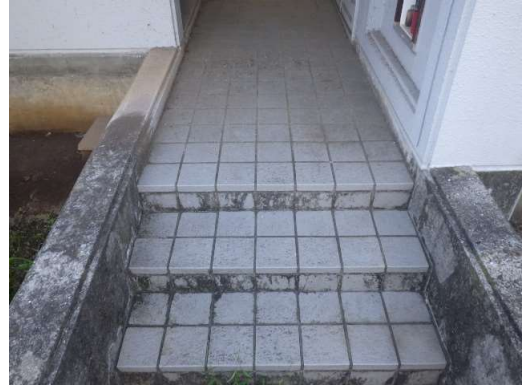
住 棟 名	結 果 概 要	
附属施設 ・ 外構	【優先的な対応が必要】 ・ 特に見られなかった。 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 機械室、ゴミ集積場 ・ 壁の塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真①、②) ◆ 駐車場、車路 ・ 駐車場の白線に劣化、車路の舗装にひび割れが見られる。補修が望ましい。(写真③、④) ◆ 遊具等 ・ 遊具の塗装、ベンチに劣化が見られる。補修が望ましい。(写真⑤、⑥)	
		
	① 塗装の劣化（機械室外壁）	
		
	③ 白線の劣化（駐車場）	
		
	⑤ 塗装の劣化（遊具）	
	⑥ 劣化（ベンチ）	

表 現地調査結果の概要【富士見住宅】

住 棟 名	結 果 概 要
1 号棟	【優先的な対応が必要】 ・特に見られなかった。 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 鉄部塗装等 ・玄関ドアの塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真①) 【経過観察】 ◆ 屋根防水 ・玄関庇の塗膜防水に劣化、ドレインに詰まりが見られる。(写真②、③) ◆ 外壁塗装等 ・外壁の塗装にひび割れが見られる。(写真④) ・外廊下の天井仕上に破損が見られる。(写真⑤) ・外廊下、外階段の床仕上にひび割れ、劣化が見られる。(写真⑥～⑧)
	① 塗装の劣化（玄関ドア） ② 塗膜防水の劣化（玄関庇）
	③ ドレインの詰まり（玄関庇） ④ 壁モルタルのひび割れ（外壁）
	⑤ 天井仕上の破損（外廊下） ⑥ 床モルタルのひび割れ（外廊下）



⑦ 床モルタルのひび割れ（外階段）



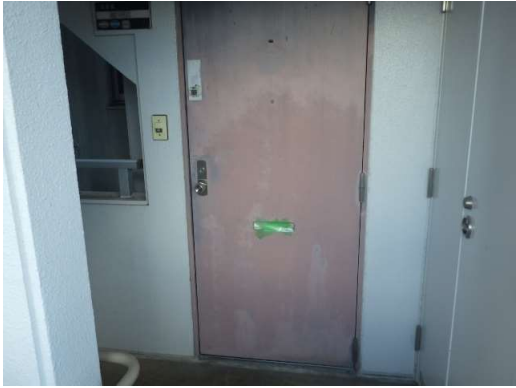
⑧ 床タイルの劣化（外階段）

住 棟 名	結 果 概 要
2 号棟	【優先的な対応が必要】 ・特に見られなかった。 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 鉄部塗装等 ・玄関ドアの塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真①) ◆ 金物類 ・郵便受けに劣化が見られる。更新が望ましい。(写真②) 【経過観察】 ◆ 屋根防水 ・玄関庇の塗膜防水に劣化が見られる。(写真③) ◆ 外壁塗装等 ・外廊下、外階段の床仕上げにひび割れが見られる。(写真④、⑤) ◆ 鉄部塗装等 ・竖樋の支持金物に錆が見られる。(写真⑥)
	① 塗装の劣化（玄関ドア） ② 劣化（郵便受け）
	③ 塗膜防水の劣化（玄関庇） ④ 床モルタルのひび割れ（外廊下）
	⑤ 床モルタルのひび割れ（外階段） ⑥ 支持金物の錆（竖樋）

住 棟 名	結 果 概 要	
3 号棟	【優先的な対応が必要】 ・特に見られなかった。 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 鉄部塗装等 ・玄関ドアの塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真①) ◆ 金物類 ・郵便受けに劣化が見られる。更新が望ましい。(写真②) 【経過観察】 ◆ 屋根防水 ・玄関庇の塗膜防水に劣化が見られる。(写真③) ◆ 外壁塗装等 ・外壁の塗装に劣化が見られる。(写真④) ・外廊下、外階段の床仕上げにひび割れが見られる。(写真⑤、⑥) ◆ 鉄部塗装等 ・竖樋の支持金物に錆が見られる。(写真⑦)	
		
	① 塗装の劣化（玄関ドア）	② 劣化（郵便受け）
		
	③ 塗膜防水の劣化（玄関庇）	④ 塗装の劣化（外壁）
		
	⑤ 床モルタルのひび割れ（外廊下）	⑥ 床モルタルのひび割れ（外階段）

	
⑦ 支持金物の錆（縦樋）	

住 棟 名	結 果 概 要
4 号棟	【優先的な対応が必要】 ・特に見られなかった。 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 鉄部塗装等 ・玄関ドアの塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真①) 【経過観察】 ◆ 屋根防水 ・玄関庇の塗膜防水に劣化が見られる。(写真②) ◆ 外壁塗装等 ・外壁の塗装にひび割れ、劣化が見られる。(写真③、④) ・外階段の床仕上げにひび割れが見られる。(写真⑤) ◆ 鉄部塗装等 ・竖樋の支持金物に錆が見られる。(写真⑥)
	① 塗装の劣化（玄関ドア） ② 塗膜防水の劣化（玄関庇）
	③ 壁モルタルのひび割れ（外壁） ④ 塗装の劣化（外壁）
	⑤ 床モルタルのひび割れ（外階段） ⑥ 支持金物の錆（竖樋）

住 棟 名	結 果 概 要	
5 号棟	【優先的な対応が必要】 ・特に見られなかった。 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 鉄部塗装等 ・玄関ドアの塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真①) 【経過観察】 ◆ 外壁塗装等 ・外壁の塗装に劣化が見られる。(写真②) ・外廊下、外階段の床仕上にひび割れ、劣化が見られる。(写真③～⑤) ◆ 設備等 ・配管に劣化が見られる。(写真⑥)	
		
	① 塗装の劣化（玄関ドア）	② 塗装の劣化（外壁）
		
	③ 床タイルの劣化（外廊下）	④ 床モルタルのひび割れ（外廊下）
		
	⑤ 床モルタルのひび割れ（外階段）	⑥ 配管の劣化（外廊下）

住 棟 名	結 果 概 要
6 号棟	【優先的な対応が必要】 ・特に見られなかった。 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 鉄部塗装等 ・玄関ドアの塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真①) 【経過観察】 ◆ 屋根防水 ・玄関庇の塗膜防水に劣化とゴミの投棄が見られる。(写真②) ◆ 外壁塗装等 ・外壁の塗装に劣化が見られる。(写真③) ・外廊下の床仕上げにひび割れ、劣化が見られる。(写真④、⑤) ◆ 鉄部塗装等 ・竖樋の支持金物に錆が見られる。(写真⑥)
	① 塗装の劣化（玄関ドア） ② 塗膜防水の劣化、ゴミ投棄（玄関庇）
	③ 塗装の劣化（外壁） ④ 床モルタルのひび割れ（外廊下）
	⑤ 床タイルの劣化（外廊下） ⑥ 支持金物の錆（竖樋）

住 棟 名	結 果 概 要
7 号棟	【優先的な対応が必要】 ・特に見られなかった。 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 鉄部塗装等 ・玄関ドアの塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真①) ◆ 金物類 ・郵便受けに劣化が見られる。更新が望ましい。(写真②) 【経過観察】 ◆ 屋根防水 ・玄関庇の塗膜防水に劣化が見られる。(写真③) ◆ 外壁塗装等 ・外壁の塗装に劣化が見られる。(写真④) ・外廊下の床仕上にひび割れが見られる。(写真⑤) ・エントランスの床仕上に劣化が見られる。(写真⑥) ・外部南面の擁壁にひび割れが見られる。(写真⑦)
	① 塗装の劣化（玄関ドア） ② 劣化（郵便受け）
	③ 塗膜防水の劣化（玄関庇） ④ 塗装の劣化（外壁）
	⑤ 床モルタルのひび割れ（外廊下） ⑥ 床タイルの劣化（エントランス）

	
⑦ 擁壁のひび割れ（外部南面）	

住 棟 名	結 果 概 要
8 号棟	【優先的な対応が必要】 ・特に見られなかった。 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 鉄部塗装等 ・玄関ドアの塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真①) 【経過観察】 ◆ 外壁塗装等 ・外廊下の床仕上にひび割れが見られる。(写真②) ・エントランスの床仕上に劣化が見られる。(写真③) ◆ 外構 ・外部南面の塀に傾き、ひび割れ、隙間が見られる。(写真④～⑦) ・外部北面の通路床に隙間、花壇にひび割れが見られる。(写真⑧)
	① 塗装の劣化（玄関ドア） ② 床モルタルのひび割れ（外廊下）
	③ 床タイルの劣化（エントランス） ④ 塀の傾き（外部南面）
	⑤ 塀のひび割れ（外部南面） ⑥ 塀の隙間（外部南面）



⑦ 塀のひび割れ（外部南面）



⑧ 通路床の隙間、花壇のひび割れ（外部北面）

住 棟 名	結 果 概 要
附属施設 ・ 外構	【優先的な対応が必要】 ・ 特に見られなかった。 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 集会所 ・ 廊下の天井に漏水跡が見られる。補修が望ましい。(写真②) ・ ホールの壁、天井クロスにひび割れ、破損が見られる。補修が望ましい。(写真③～⑥) ◆ 機械室 ・ 壁にひび割れが見られる。補修が望ましい。(写真⑦、⑧) ◆ ゴミ集積場、外灯 ・ 塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真⑨～⑪) ◆ 駐車場、車路 ・ 駐車場の白線に劣化、車路の舗装にひび割れが見られる。補修が望ましい。(写真⑫～⑭) ◆ 歩道 ・ 歩道に不陸、破損が見られる。補修が望ましい。(写真⑮～⑰) ◆ 遊具等 ・ 遊具の塗装、ベンチに劣化が見られる。補修が望ましい。(写真⑱、⑳) 【経過観察】 ◆ 集会所 ・ 外壁の塗装に劣化が見られる。(写真①)
	① 塗装の劣化（集会所外壁）
	② 天井の漏水跡（集会所廊下）
	③ 壁クロスのひび割れ（集会所ホール）
	④ 天井クロスのひび割れ（集会所ホール）

	
⑤ 天井クロスのひび割れ（集会所ホール）	⑥ 壁クロスの破損（集会所ホール）
	
⑦ 壁のひび割れ（機械室）	⑧ 壁のひび割れ（機械室）
	
⑨ 塗装の劣化（ゴミ集積場）	⑩ 塗装の劣化（ゴミ集積場）
	
⑪ 塗装の劣化（外灯）	⑫ 白線の劣化（駐車場）

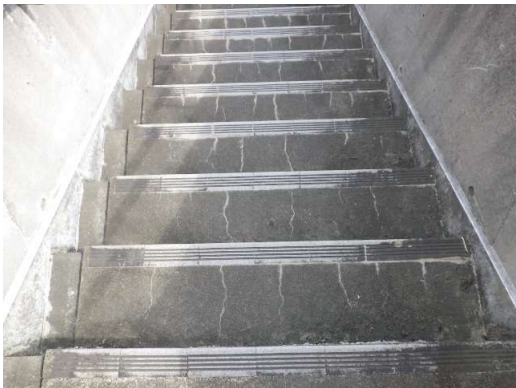
	
⑬ 舗装のひび割れ（車路）	⑭ 舗装のひび割れ（車路）
	
⑮ 歩道の不陸	⑯ 歩道の不陸
	
⑰ 歩道の破損	⑱ 歩道の破損
	
⑲ 塗装の劣化（遊具）	⑳ 劣化（ベンチ）

表 現地調査結果の概要【砂町住宅】

住 棟 名	結 果 概 要	
A 棟	【優先的な対応が必要】 ・特に見られなかった。 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 外壁塗装等 ・外壁の塗装にひび割れが見られる。補修が望ましい。(写真①) ・外壁のシーリング材にひび割れが見られる。補修が望ましい。(写真②) ・外廊下、外階段の床仕上げにひび割れ、劣化が見られる。補修が望ましい。(写真③～⑤) ◆ 鉄部塗装等 ・外階段の手すりに錆が見られる。補修が望ましい。(写真⑥)	
		
	① 壁モルタルのひび割れ（外壁）	② シーリング材の劣化（外壁）
		
	③ 床モルタルのひび割れ・劣化（外廊下）	④ 床モルタルのひび割れ・劣化（外廊下）
		
	⑤ 床モルタルのひび割れ（外階段）	⑥ 手すりの錆（外階段）

住 棟 名	結 果 概 要	
B棟	【優先的な対応が必要】 ・特に見られなかった。 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 外壁塗装等 ・外壁の塗装にひび割れが見られる。補修が望ましい。(写真①) ・外壁のシーリング材にひび割れが見られる。補修が望ましい。(写真②) ・外廊下、外階段の床仕上げにひび割れ、劣化が見られる。補修が望ましい。(写真③～⑤) ◆ 鉄部塗装等 ・外階段の手すりに錆が見られる。補修が望ましい。(写真⑥)	
		
	① 壁モルタルのひび割れ（外壁）	② シーリング材の劣化（外壁）
		
	③ 床モルタルのひび割れ・劣化（外廊下）	④ 床モルタルのひび割れ・劣化（外廊下）
		
	⑤ 床モルタルのひび割れ（外階段）	⑥ 手すりの錆（外階段）

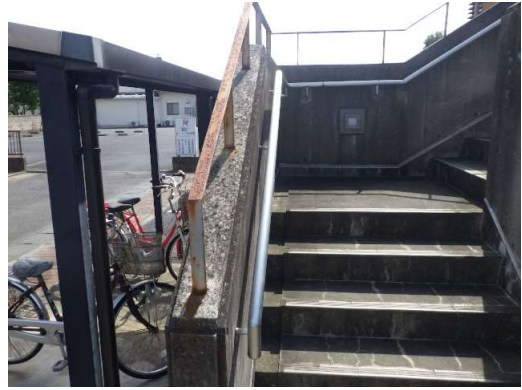
住 棟 名	結 果 概 要
C棟	【優先的な対応が必要】 ・特に見られなかった。 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 外壁塗装等 ・外壁の塗装にひび割れが見られる。補修が望ましい。(写真①～③) ・外廊下の上げ裏コンクリートにひび割れが見られる。補修が望ましい。(写真④) ・外壁のシーリング材にひび割れが見られる。補修が望ましい。(写真⑤) ・外廊下、外階段の床仕上げにひび割れ、劣化が見られる。補修が望ましい。(写真⑥～⑧) ◆ 鉄部塗装等 ・玄関ドアの塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真⑨) ・外階段の手すりに錆が見られる。補修が望ましい。(写真⑩)
	① 壁モルタルのひび割れ（外壁） ② 壁モルタルのひび割れ（外壁）
	③ 壁モルタルのひび割れ（外壁） ④ 上げ裏のひび割れ（外廊下）
	⑤ シーリング材の劣化（外壁） ⑥ 床モルタルのひび割れ・劣化（外廊下）

	
⑦ 床モルタルのひび割れ・劣化（外廊下）	⑧ 床モルタルのひび割れ（外階段）
	
⑨ 塗装の劣化（玄関ドア）	⑩ 手すりの錆（外階段）

住 棟 名	結 果 概 要	
D棟	【優先的な対応が必要】 ・玄関ドアに錆（孔食）が見られる。早期の補修が望ましい。（写真①） 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 外壁塗装等 ・外壁の塗装にひび割れが見られる。補修が望ましい。（写真②、③） ・外壁のシーリング材にひび割れが見られる。補修が望ましい。（写真④） ・外廊下、外階段の床仕上げにひび割れ、劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑤～⑦） ◆ 鉄部塗装等 ・外階段の手すりに錆が見られる。補修が望ましい。（写真⑧） ◆ 外構 ・スロープ、駐輪場の床にひび割れが見られる。補修が望ましい。（写真⑨、⑩）	
		
	① 建具の錆（玄関ドア）	② 壁モルタルのひび割れ（外壁）
		
	③ 塗装のひび割れ（外壁）	④ シーリング材の劣化（外壁）
		
	⑤ 床モルタルのひび割れ・劣化（外廊下）	⑥ 床モルタルのひび割れ・劣化（外廊下）



⑦ 床モルタルのひび割れ（外階段）



⑧ 手すりの錆（外階段）

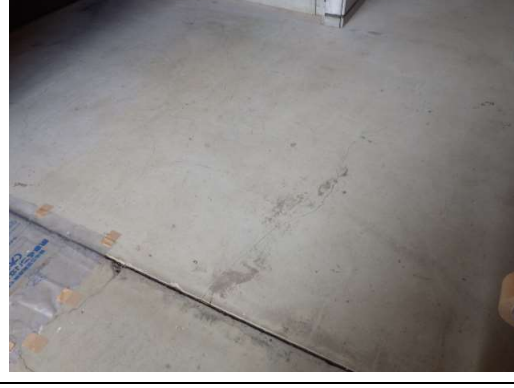
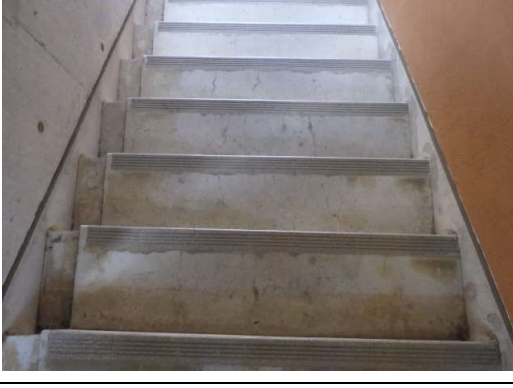


⑨ 舗装のひび割れ（スロープ）



⑩ 舗装のひび割れ（駐輪場）

住 棟 名	結 果 概 要
E棟	【優先的な対応が必要】 ・特に見られなかった。 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 外壁塗装等 ・外壁の塗装にひび割れが見られる。補修が望ましい。(写真①) ・外壁のシーリング材にひび割れが見られる。補修が望ましい。(写真②) ・外階段の床仕上げにひび割れが見られる。補修が望ましい。(写真③) ◆ 鉄部塗装等 ・玄関ドアの塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真④) ・外階段の手すりに錆が見られる。補修が望ましい。(写真⑤) ◆ 外構 ・スロープの床にひび割れが見られる。補修が望ましい。(写真⑥)
	① 壁モルタルのひび割れ（外壁） ② シーリング材の劣化（外壁）
	③ 床モルタルのひび割れ（外階段） ④ 塗装の劣化（玄関ドア）
	⑤ 手すりの錆（外階段） ⑥ 舗装のひび割れ（スロープ）

住 棟 名	結 果 概 要	
F 棟	【優先的な対応が必要】 ・特に見られなかった。 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 外壁塗装等 ・外壁の塗装にひび割れが見られる。補修が望ましい。(写真①、②) ・外壁のシーリング材にひび割れが見られる。補修が望ましい。(写真③) ・外廊下、外階段の床仕上げにひび割れが見られる。補修が望ましい。(写真④～⑥)	
		
	① 壁モルタルのひび割れ（外壁）	② 壁モルタルのひび割れ（外壁）
		
	③ シーリング材の劣化（外壁）	④ 床モルタルのひび割れ（外廊下）
		
	⑤ 床モルタルのひび割れ（外廊下）	⑥ 床モルタルのひび割れ（外階段）

住 棟 名	結 果 概 要	
附属施設 ・外構	【優先的な対応が必要】 ・特に見られなかった。 【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】 ◆ 歩道 ・歩道に不陸が見られる。補修が望ましい。(写真①、②) ◆ 外灯・ベンチ ・塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真③～⑤) 【経過観察】 ◆ 駐車場 ・駐車場の白線に劣化が見られる。(写真⑥～⑩)	
		
	① 歩道の不陸	② 歩道の不陸
		
	③ 塗装の劣化（外灯）	④ 塗装の劣化（外灯）
		
	⑤ 塗装の劣化（ベンチ）	⑥ 白線の劣化（A棟駐車場）

	
⑦ 白線の劣化（B棟駐車場）	⑧ 白線の劣化（C棟駐車場）
	
⑨ 白線の劣化（D棟駐車場）	⑩ 白線の劣化（F棟駐車場）

1-2 市営住宅等の入居者の状況

1 入居の状況

- ・市営住宅168戸のうち、令和5年4月1日現在、53戸が空家となっています。
- ・管理開始年度の古い住宅ほど空家率が高い傾向があります。
- ・平成30年当時と比較すると、全ての住宅で空家の増加が見られます。また、市営奈戸岡住宅と市営富士見住宅では空家率が約2倍になっています。

表 空家の状況

住宅名	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)		空家 (戸)		空家率 (%)		備考
	R5	H30	R5	H30	R5	H30	R5	
市営奈戸岡住宅	30	23	16	7	14	23.3	46.7	
市営富士見住宅	114	96	77	18	37	15.8	32.5	
市営砂町住宅	24	23	22	1	2	4.2	8.3	
合計	168	142	115	26	53	15.5	31.5	

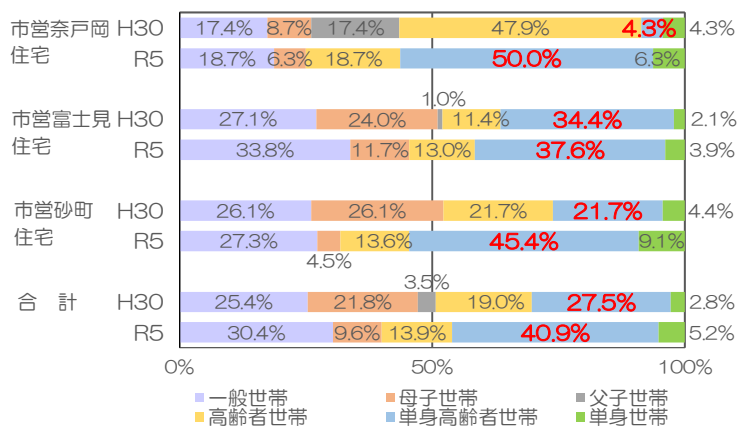
※管理戸数については、H30とR5で変更なし。

資料：龍ヶ崎市（R5.4.1 現在）

2 入居世帯の状況

- ・入居世帯の世帯類型をみると、一般世帯が30.4%、母子世帯が9.6%、高齢者世帯が13.9%、単身高齢者世帯が40.9%、単身世帯が5.2%となっています。
- ・平成30年当時と比較すると、市営奈戸岡住宅と市営砂町住宅で単身高齢者世帯の増加が目立っており、全住宅で最も大きい比率を占めています。

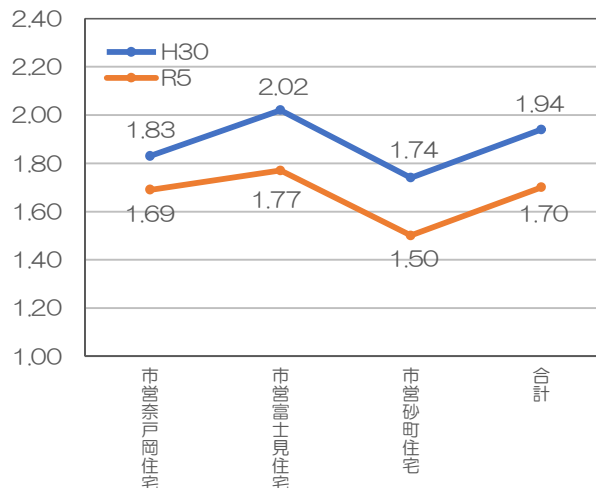
図 住宅別世帯類型割合



資料：龍ヶ崎市（R5.4.1 現在）

- ・市営住宅入居世帯の平均世帯当たり人員は1.70人となっており、全ての住宅で2人を下回っています。
- ・平成30年当時と比較すると、全ての住宅で平均世帯当たり人員が減少しています。減少の幅は1世帯当たり約0.20人程度で全ての住宅で似たような減少を見せています。

図 住宅別平均世帯人員数



資料：龍ヶ崎市（R5.4.1 現在）

- ・高齢者世帯と単身高齢者世帯の計を見ると、最も高齢者世帯率の高い住宅は市営奈戸岡住宅で68.8%、最も低い住宅は市営富士見住宅で50.6%となっており、各住宅ともに高齢者世帯率が高い状況となっています。

図 高齢者世帯と単身高齢者世帯の計

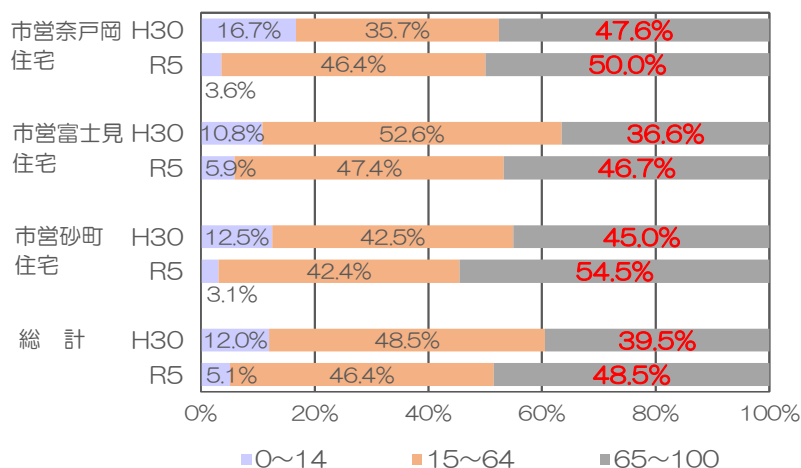
住宅名	戸数 (戸)	入居世帯数 (世帯)	うち高齢者世帯と 単身高齢者世帯の計 (世帯)	高齢者世帯率 (%)
市営奈戸岡住宅	30	16	11	68.8
市営富士見住宅	114	77	39	50.6
市営砂町住宅	24	22	13	59.1
合計	168	115	63	54.8

資料：龍ヶ崎市（R5.4.1 現在）

3 入居人口の構成

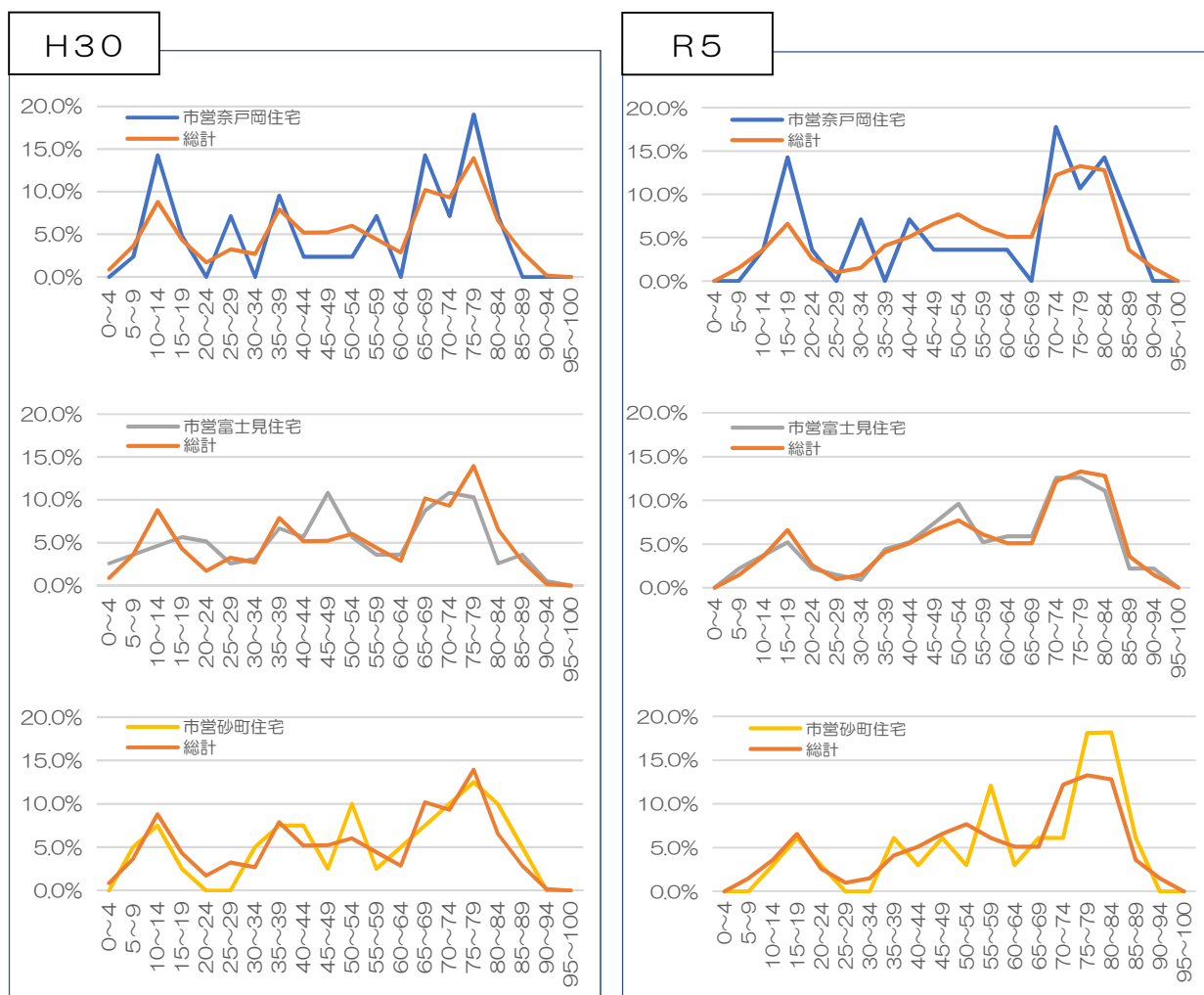
- ・市営住宅入居者の3階層別人口の構成をみると、65歳以上の高齢者が48.5%を占めており、14歳以下の年少人口は5.1%となっています。
- ・住宅別では、市営砂町住宅が最も高齢者率が高く、54.5%となっています。
- ・高齢者率の最も低い住宅は市営富士見住宅で46.7%となっています。
- ・団地別の5歳階層別人口構成で最も構成比の高い年齢の状況をみると、市営奈戸岡住宅が70～74歳、市営富士見住宅が70～74歳と75～79歳、市営砂町住宅が75～79歳と80～84歳となっており、市営住宅入居者の高齢化を示す状況となっています。
- ・その一方で、高齢者人口の構成比が高い中において、市営奈戸岡住宅では15～19歳の人口構成比が高くなっています。
- ・平成30年当時と比較すると、14歳以下の人口比率が全ての住宅で減少し、65歳以上の人口比率が全ての住宅で増加しています。

図 年齢3階層別人口



資料：龍ヶ崎市（R5.4.1 現在）

図 年齢5歳階層別人口



資料：龍ヶ崎市（R5.4.1 現在）

4 収入分位

- ・公営住宅では、入居者の家賃算定等にあたって月収の区分を収入に応じて第Ⅰ分位から第Ⅸ分位までの9段階に区分しています。そして、第Ⅳ分位以下までが入居時の入居資格となっています。
- ・市営住宅入居者の収入分位をみると、本来階層（収入分位Ⅳまで）が91.3%、本来階層以外（収入分位Ⅴ以上）が8.7%となっています。
- ・令和5年4月1日現在の収入超過者は9世帯、うち高額所得者は2世帯となっています。
- ・平成30年当時と比較すると、各分位とも多少の増減はありますが、目立った変化は見られず、適正な運営が継続しています。

表 収入分位別世帯数

年度		管理 戸数 (戸)	入居 世帯 (世帯)	収入分位（分位中の算用数字の単位は千円）								
				Ⅰ 104 以下	Ⅱ 104- 123 以下	Ⅲ 123- 139 以下	Ⅳ 139- 158 以下	Ⅴ 158- 186 以下	Ⅵ 186- 214 以下	Ⅶ 214- 259 以下	Ⅷ 259- 313 以下	Ⅸ 313 以上
H30	世帯数	168	142	122	2	5	3	4	2	3	0	1
	構成比(%)			85.9	1.4	3.5	2.1	2.8	1.4	2.1	0.0	0.8
R5	世帯数	168	115	99	3	1	2	2	2	4	0	2
	構成比(%)			86.1	2.7	0.9	1.7	1.7	1.7	3.5	0.0	1.7

資料：龍ヶ崎市（R5.4.1 現在）

5 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

- ・収入超過者については、近年における入居者募集状況を見る限り、住宅に困窮する低額所得者から入居申し込みを受けた場合、入居者の資格を満たせば入居が可能な状況であることから、明け渡しやあっせん等の取り組みを積極的には行っていません。
- ・高額所得者については、平成26年度に『高額所得者に対する市営住宅明渡請求事務処理要領』を定め、対応を行っています。具体的には、入居者を呼び出しての相談を実施し、明け渡し請求をした上で、明け渡しに向けた計画書を提出してもらっています。その相談の中で、民間賃貸住宅へ住替える方向で進めるか、住宅を取得して住替えるかの方向を確認し、それを踏まえた明け渡しの期日を設定しています。また、高額所得者ではあるものの、入居者世帯で特別な事情を有している世帯もいることから、慎重に取り扱っています。

6 応募倍率の状況

- ・令和5年度の応募状況は、申込者数11人で応募倍率は0.26倍となっています。
- ・募集倍率は平成20年度の14.5倍を境に低下しており、平成26年度の第二回以降の募集では1倍を下回る結果となっています。申込世帯数も、平成21年度の27世帯を境に低下しています。
- ・平成30年当時と比較すると、申込者数の変動はあまり見られませんが、令和5年度では比較的多くなっています。また、ここ数年奈戸岡住宅では、募集をしても申込者が無い状態が続いています。

表 応募倍率の状況

年度	時期	回数	富士見住宅									奈戸岡住宅			砂町住宅			市営住宅合計		
			高齢・障がい者			一般			富士見住宅計			募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率
			募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率									
H16	H16.7	第一回	1	3	3.00	2	16	8.00	3	19	6.33	2	4	2.00				5	23	4.60
H17	H17.4											2	11	5.50				4	35	8.75
H17	H18.2	第二回				2	17	8.50	2	17	8.50							2	17	8.50
H18	H19.2					3	8	2.67	3	8	2.67				3	22	7.33	6	30	5.00
H19																				
H20	H20.4					1	22	22.00	1	22	22.00	1	7	7.00				2	29	14.50
H21	H21.4		1	2	2.00	3	25	8.33	4	27	6.75							4	27	6.75
H22	H22.4	第一回	1	2	2.00	2	8	4.00	3	10	3.33	2	4	2.00	1	2	2.00	6	16	2.67
H22	H22.12					2	3	1.50	2	3	1.50	1	1	1.00	2	13	6.50	5	17	3.40
H23	H23.11		1	1	1.00	3	17	5.67	4	18	4.50	1	0	0.00				5	18	3.60
H24	H24.11		2	1	0.50	2	11	5.50	4	12	3.00	1	0	0.00				5	12	2.40
H25	H25.6					2	3	1.50	2	3	1.50	2	0	0.00	1	2	2.00	5	5	1.00
H26	H26.6	第一回	1	0	0.00	3	4	1.33	4	4	1.00	3	1	0.33	1	4	4.00	8	9	1.13
H26	H26.12		1	0	0.00	3	0	0.00	4	0	0.00	3	0	0.00				7	0	0.00
H27	H27.6	第一回	2	0	0.00	6	4	0.67	8	4	0.50	3	1	0.33	1	1	1.00	12	6	0.50
H27	H27.12		3	3	1.00	5	3	0.60	8	6	0.75	4	0	0.00				12	6	0.50
H28	H28.7		3	1	0.33	6	1	0.17	9	2	0.22	4	1	0.25				13	3	0.23
H29	H29.7		2	1	0.50	13	3	0.23	15	4	0.27	4	0	0.00	1	1	1.00	20	5	0.25
H30	H30.7		4	0	0.00	15	2	0.13	19	2	0.11	6	0	0.00	1	2	2.00	26	4	0.15
R元	R元.7		4	1	0.25	19	2	0.11	23	3	0.13	7	0	0.00	1	1	1.00	31	4	0.13
R2	R2.7	第一回	5	4	0.80	21	0	0.00	26	4	0.15	9	0	0.00	3	3	1.00	38	7	0.18
R2	R2.12		5	0	0.00	18	0	0.00	23	0	0.00	9	0	0.00	2	1	0.50	34	1	0.03
R3	R3.7	第一回	6	0	0.00	21	2	0.10	27	2	0.07	10	0	0.00	1	0	0.00	38	2	0.05
R3	R3.11		6	0	0.00	20	0	0.00	26	0	0.00	10	0	0.00	1	0	0.00	37	0	0.00
R4	R4.7	第一回	7	1	0.14	25	2	0.08	32	3	0.09	9	0	0.00	0	0	0.00	41	3	0.07
R4	R4.11		8	0	0.00	24	2	0.08	32	2	0.06	9	0	0.00	0	0	0.00	41	2	0.05
R5	R5.7		8	3	0.38	23	8	0.35	31	11	0.35	11	0	0.00	0	0	0.00	42	11	0.26

資料：龍ヶ崎市（R5.10.1現在）

1-3 市営住宅等の需要推計

1 市営住宅における需要予測と目標管理戸数の設定

従前の「ストック推計プログラム（著しい困窮年収未満世帯数の推計）」を改良した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（令和3年10月国土技術政策総合研究所公開）」の活用により「著しい困窮年収水準未満の世帯数」等を推計し、将来の管理戸数の設定を行います。

① 著しい困窮年収未満の世帯数及び特定のニーズを有する要支援世帯数の推計

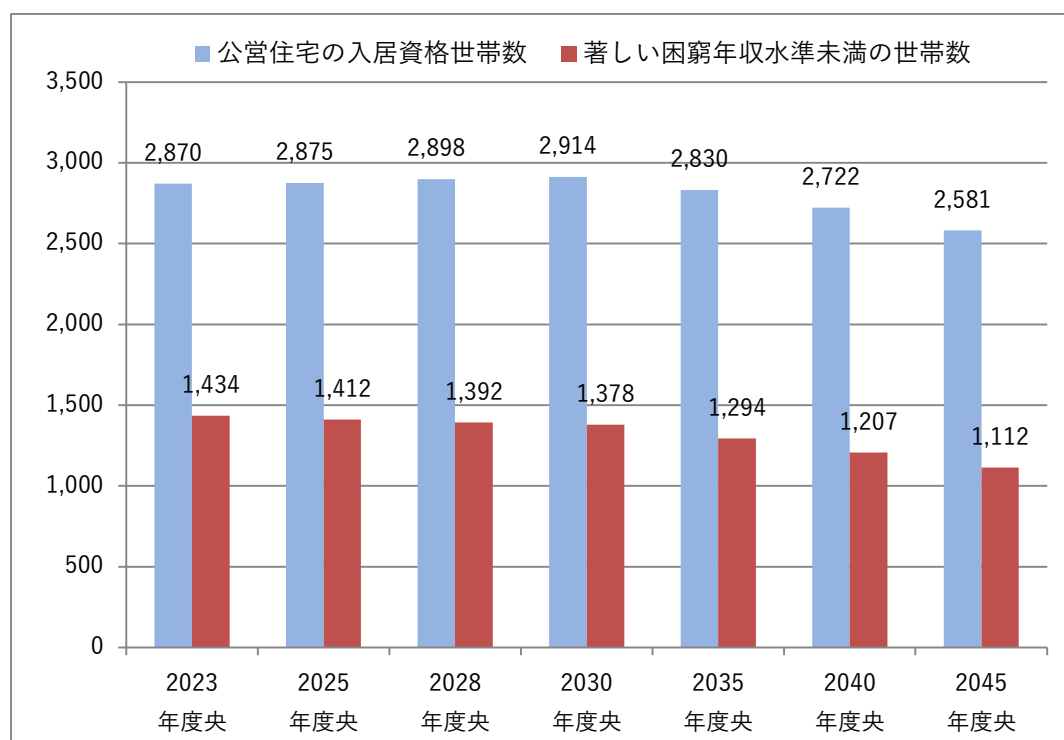
ア 公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数

表 著しい困窮年収未満の推計世帯数

	2023 年度央	2025 年度央	2028 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	2,870	2,875	2,898	2,914	2,830	2,722	2,581
著しい困窮年収水準未満の世帯数	1,434	1,412	1,392	1,378	1,294	1,207	1,112

※「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」の推計結果
※プログラムの改良に伴い、推計結果に相違があります。

図 著しい困窮年収未満の推計世帯数



※公営住宅の入居資格世帯

公営住宅の入居資格世帯（本来階層及び裁量階層）に該当する世帯。

※著しい困窮年収水準未満の世帯

適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅（地域の民間賃貸住宅の平均家賃単価の住宅）に居住するために必要な年収に満たない世帯。

表 適正家賃負担限度率

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	16.2%	17.4%	17.9%	17.9%	17.9%
2人世帯	15.7%	17.4%	17.9%	17.9%	17.9%
3人世帯	14.0%	16.6%	18.3%	18.7%	18.7%
4人世帯	12.8%	15.3%	17.4%	17.9%	17.9%
5人世帯	11.9%	15.3%	17.4%	17.9%	17.9%
6人世帯	11.9%	15.3%	17.4%	17.9%	17.9%

※第7期住宅建設5箇年計画で設定された限度率に対して、公営住宅の家賃算定における市町村立地係数(0.85)を乗じて補正したもの

表 最低居住面積水準

世帯人員	延床面積(m ²)
1人世帯	25.0
2人世帯	30.0
3人世帯	40.0
4人世帯	50.0
5人世帯	57.0
6人世帯	67.0

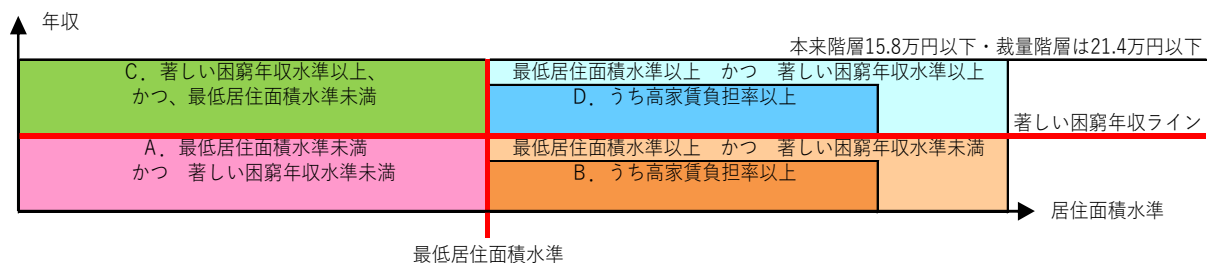
※世帯員全員が10歳以上と仮定

表 1㎡当たり家賃の推計

	家賃(円/㎡)
2020年	993
2023年	981
2025年	973
2030年	956
2033年	947
2035年	941
2040年	928
2045年	917

イ 特定のニーズを有する要支援世帯数

図 要支援世帯数に係る住宅の困窮状況4種類の考え方



※高家賃負担率

地域の民営借家に居住している年間収入200万円未満の世帯の平均家賃負担率

- A：世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須
- B：最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
- C：著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
- D：著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて算入

出典：プログラムの利用手引及び技術解説

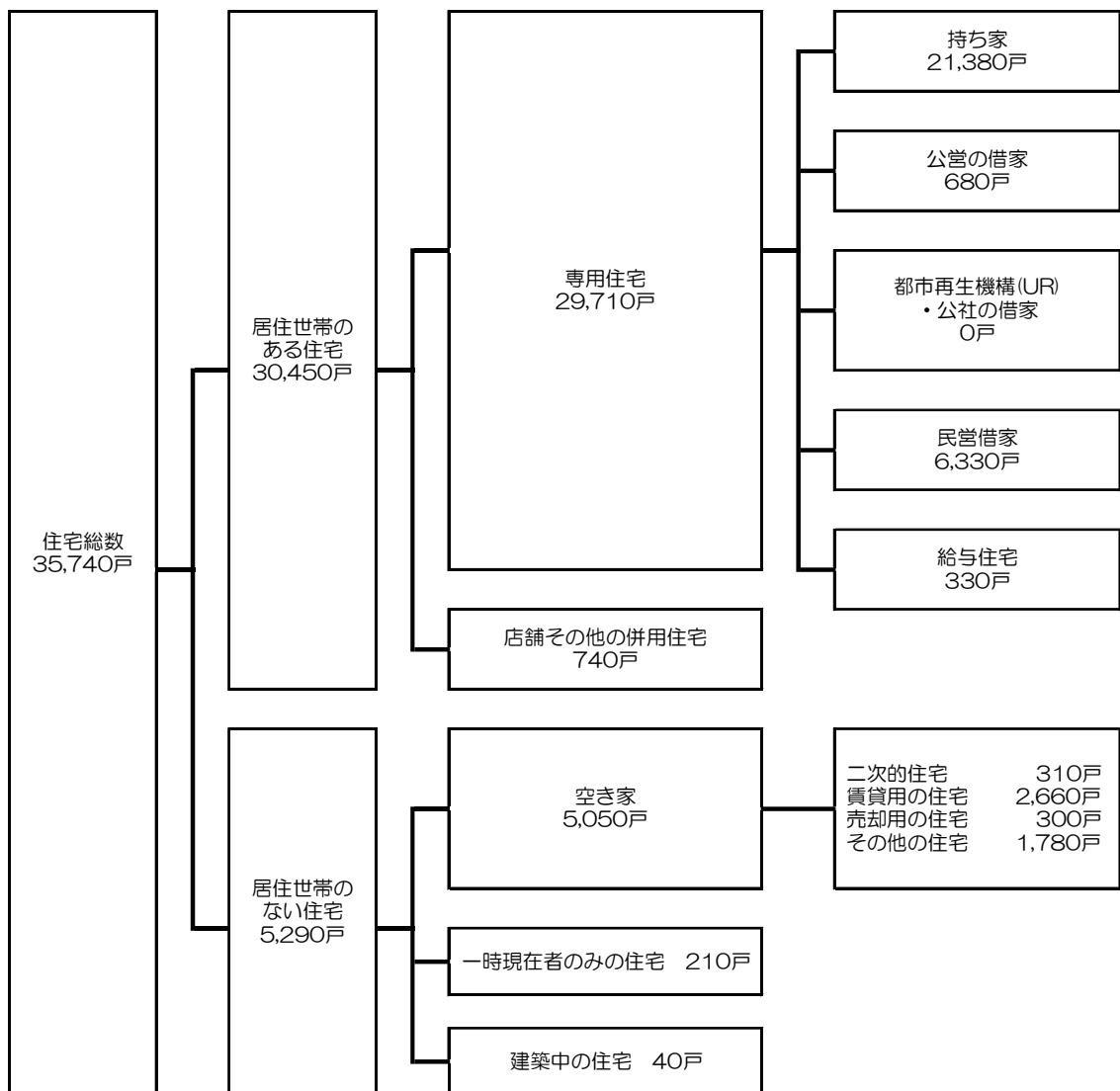
表 類型別、要支援世帯数の推移

単位：世帯	2023 年度央	2025 年度央	2028 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
A	221	218	216	214	203	190	176
B	242	238	234	231	216	199	182
C	217	223	231	237	240	239	234
D	87	91	96	99	102	102	100
A + B + C 合計	680	679	681	683	658	629	592
A ~ D 合計	767	770	777	782	760	731	693

※表の数値は、端数処理の関係で、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

② 本市の住宅ストックの把握

図 本市の住宅ストックの概況



※住宅の種類が「不詳」のものを含んでいるため、合計数に一部相違があります

資料：住宅・土地統計調査(平成30年(2018))

③ 本市における著しい困窮年収未満の世帯が入居可能な住宅ストックの算定

ア 市営住宅

住宅名	棟数(棟)	戸数(戸)
市営奈戸岡住宅	2	30
市営富士見住宅	8	114
市営砂町住宅	6	24
計	16	168

イ 県営住宅

住宅名	棟数(棟)	戸数(戸)
県営北竜台アパート	14	194
県営長山アパート	12	200
県営奈戸岡アパート	4	54
計	30	448

ウ 民間賃貸住宅

① 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

- ① 市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は34,000円未満、2人世帯は40,000円未満、3人以上の世帯については44,000円未満を「低廉な家賃」と考える。
- ② 住戸面積が25平方メートル以上（1人世帯の最低居住面積水準を上回るストックを対象）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56（1981）年以降に建設されたストックを「一定の質」と考える。
- ※ 住宅・土地統計調査結果における延べ面積の区分、及び住生活基本計画における居住面積水準（誘導居住面積水準）を考慮し、世帯人員と延べ面積の対応関係を、
1人世帯：30～49㎡、2人世帯：50～69㎡、3人以上世帯：70㎡以上と仮定し算定する。

表 本市の住宅扶助費一般基準上限額と最低居住面積

	1人	2人	3～5人	6人
3級地	34,000円	41,000円	44,000円	48,000円
最低居住面積	25㎡	30㎡	40～57㎡	67㎡

資料：厚生労働省、住生活基本計画

表 建築時期別の民営借家数

建築時期		戸数	総数に対する割合
旧耐震基準	昭和 45 年以前	190	5.9%
	昭和 46 年～55 年	190	
新耐震基準	昭和 56 年～平成 2 年	1,440	87.7%
	平成 3 年～12 年	2,350	
	平成 13 年～22 年	820	
	平成 23 年～27 年	750	
	平成 28 年～30 年 9 月	250	
建築時期不詳		410	6.4%
総数		6,400	

※建築時期不詳は旧耐震基準として想定
資料：住宅・土地統計調査(平成 30 年(2018))

②「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

平成 30 年（2018）住宅・土地統計調査によると、本市の居住のある民営借家（専用住宅）は 6,330 戸ありますが、低廉な家賃かつ一定の質を有する住宅は 748 戸（下表の網掛け部分）あると見込まれ、これに上表による耐震化率（昭和 56 年（1981）以降の割合）87.7%を考慮すると、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅は市内に 655 戸（748 戸×87.7%）あると考えられます。

また、市内には賃貸用の空き家が 2,660 戸あり、これらについても同程度の割合で一定の質が確保された住宅が存在すると仮定すると、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅は 275 戸（2,660 戸×655 戸÷6,330 戸）あると見込まれ、市内には合わせて 930 戸あると考えられます。

表 延べ面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上
29㎡以下	2,050	20	180	750	620	280	100	0
30～49㎡	1,670	20	20	190	96(240×0.4) 240	1,050	80	10
50～69㎡	1,420	10	10	30	50	880	420	10
70～99㎡	860	10	0	120	40	88(220×0.4) 220	430	30
100㎡以上	330	40	0	0	20	4(110×0.4) 110	150	100
民営借家 (専用住宅) 総数	6,330	100	200	1,100	970	2,440	1,170	160
低廉な家賃かつ一定の質を有する住宅数	748	80	30	340	206	92	0	0

※総数に家賃が「不詳」のものを含んでいるため、合計数に一部相違があります
資料：住宅・土地統計調査(平成 30 年(2018))

④ 著しい困窮年収未満世帯への対応状況

著しい困窮年収未満の世帯数と入居可能なストック量の推移について整理すると、下表のとおりとなります。

これによると、本年度市内では著しい困窮年収未満世帯が 1,434 世帯存在していますが、低家賃かつ一定の質が確保された住宅ストック数が 1,546 戸存在すると推定されるため、112 世帯分の余裕があると言えます。

また、市営住宅のストック数を現在の 168 戸で維持していくと仮定すると、本計画期間の最終年度である 2028 年度（令和 10 年度）では 136 戸、2045 年度（令和 27 年度）では 237 戸のゆとりが発生すると予測されます。

表 著しい困窮年収未満世帯への対応総括表

時期（年度）			現状値※1	推計値						
			2015	2023	2025	2028	2030	2035	2040	2045
			H27	R5	R7	R10	R12	R17	R22	R27
総世帯数（世帯）			30,432	29,822	29,566	29,309	29,137	27,497	25,678	23,647
公営住宅の入居資格世帯数（世帯）			—	2,870	2,875	2,898	2,914	2,830	2,722	2,581
著しい困窮年収未満の世帯数（世帯）①			—	1,434	1,412	1,392	1,378	1,294	1,207	1,112
低家賃かつ一定の質が確保された住宅ストック（戸）	公営住宅	市営住宅	—	168	168	168	168	168	168	168
		県営住宅	—	448	448	448	448	448	448	448
		小計	—	616	616	616	616	616	616	616
	民間賃貸住宅	民間賃貸住宅※2	—	655	649	643	639	603	563	518
		賃貸用の空き家※3	—	275	272	269	267	251	234	215
		小計	—	930	921	912	906	854	797	733
	合計 ②		—	1,546	1,537	1,528	1,522	1,470	1,413	1,349
②－①			—	112	125	136	144	176	206	237

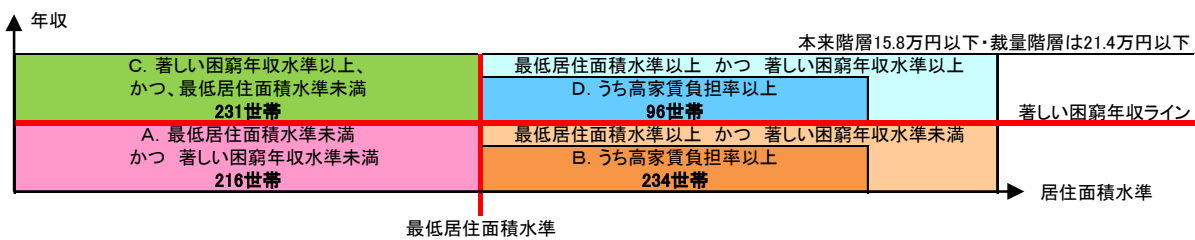
※1 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの基準年度は平成 27 年（2015）

※2 2025 年度以降は、世帯数の変動に連動して各年度の推計値を設定

※3 2025 年度以降は、世帯数の変動に連動して各年度の推計値を設定

⑤ 特定のニーズを有する要支援世帯数への対応状況（令和 10 年度）

図 特定のニーズを有する要支援世帯数（令和 10 年度）



「プログラムの利用手引及び技術解説」によれば、4 類型のうち A は最も優先度が高く 100% 算入が必須で、B と C は優先度が高く 100% 算入が理想、D は地域の実情や政策ニーズ等に応じて算入とされており、本市においては A～D の合計世帯数（777 世帯）に対応する低家賃かつ一定の質が確保された住宅ストックは有していると考えられます。

⑥ 市営住宅の目標管理戸数

上記④の結果より、今後も市営住宅の供給は一定数必要となりますが、市営奈戸岡住宅と市営富士見住宅の空家数がそれぞれ 14 戸と 37 戸発生していることからストック数削減についての検討が必要であると考えられます。

よって、将来の市営住宅の目標管理戸数を以下の通りと設定します。

・2028 年度（令和 10 年度）

市営奈良戸岡住宅のA棟（18 戸）及びB棟（12 戸）については、築 35 年が経過し大規模改修の時期を迎えることや、ここ数年入居者募集の申込者が無いことから 2028 年度（令和 10 年度）までに用途廃止を目標として、入居者との調整や事務手続きを進めます。

・2045 年度（令和 27 年度）

市営富士見住宅については、2045 年度（令和 27 年度）までに一部の用途廃止を検討とします。その際は、建物の築年数や、立地等を鑑み、決定していきます。

以上より、2028 年度（令和 10 年度）までに 30 戸、また 2045 年度（令和 27 年度）までに 30 戸のストック数削減を目指すこととします。

表 市営住宅の目標管理戸数

	2023 年度 (令和 5 年度)	2028 年度 (令和 10 年度)	2045 年度 (令和 27 年度)
目標管理戸数	168 戸	138 戸	108 戸

1-4 市営住宅に関する課題

1 需要等の見通しに基づく適正な管理戸数

- ・市営住宅は、市民の住宅セーフティネットとして重要な位置づけであるとともに、借家世帯の受け皿として重要な位置づけとなっています。
- ・本市における市営住宅の入居者募集については、平成27年度以降の応募倍率が1倍を下回っている状況であり、市営住宅に対する市民のニーズが減少している状況が伺えます。
- ・令和4年度に策定した「龍ヶ崎市人口ビジョン（2022年度改訂版）」では、今後人口が減少すると予測されており、さらに市営住宅の需要が減少していくことが予測されます。
- ・市営住宅に対する需要を適切に見定めながら、管理戸数について確認していき、市民ニーズに対応した適切な管理を行っていく必要があります。

2 計画的な修繕・改善と事業費の縮減

- ・本市では、市税収入の伸び悩みや社会保障関係費の増加などにより、今後さらに厳しい財政運営を強いられることが予測されることから、平成28年3月に「龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画」を策定し、また令和5年3月に見直しを行い令和33年度までに公共施設の延床面積30%削減を目標に定めるなど、市全体で公共建築物の維持管理費用の削減に向けた取り組みが進められています。
- ・本市の市営住宅においては、市営奈戸岡住宅及び市営富士見住宅は建設後29～35年が経過し、また市営砂町住宅でも外壁等の修繕周期を迎えており、修繕・改善の費用が今後大幅に増加することが予測されています。
- ・現地調査結果の点検結果等を踏まえた予防保全型の維持管理を適切に実施し、市営住宅の修繕・改善を計画的に進める必要があります。
- ・入居者募集の状況を改善するために、市営住宅の長寿命化に関する修繕・改善以外にも、少子高齢化に対応した改善事業の実施についても検討を深める必要があります。

3 脱炭素化社会実現に向けての取り組み

- ・脱炭素化社会実現に向けて再生可能エネルギーが注目される中、市では「龍ヶ崎市第5次地球温暖化防止実行計画（事務事業編）」において、温室効果ガス排出量削減目標として令和12年度までに平成25年度比46%削減することを目指し、その実現に向けた取り組みを推進しています。
- ・こうした状況を踏まえ、市営住宅においても太陽光発電や蓄電池、燃料電池などの再生可能エネルギーの導入や、建物の断熱性・遮熱性の向上を検討していく必要があります。

第2章 長寿命化に関する基本方針

- ・公的住宅は、住宅セーフティネットを形成する上での基礎となるものです。安全で快適な住宅を長期にわたり維持し、限られた公的住宅ストックを有効に活用していくために以下の方針を定めます。

2-1 ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

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

1 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）の方針

- ・全ての市営住宅等について、3年に1度を目安に、建築基準法第12条に基づく定期報告と同程度の点検を実施し、ストックの状況把握を行います。また、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を活用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努めます。

2 修繕の実施方針

- ・長期修繕計画を策定し、計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できる。そのため、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜長期修繕計画を見直すものとします。

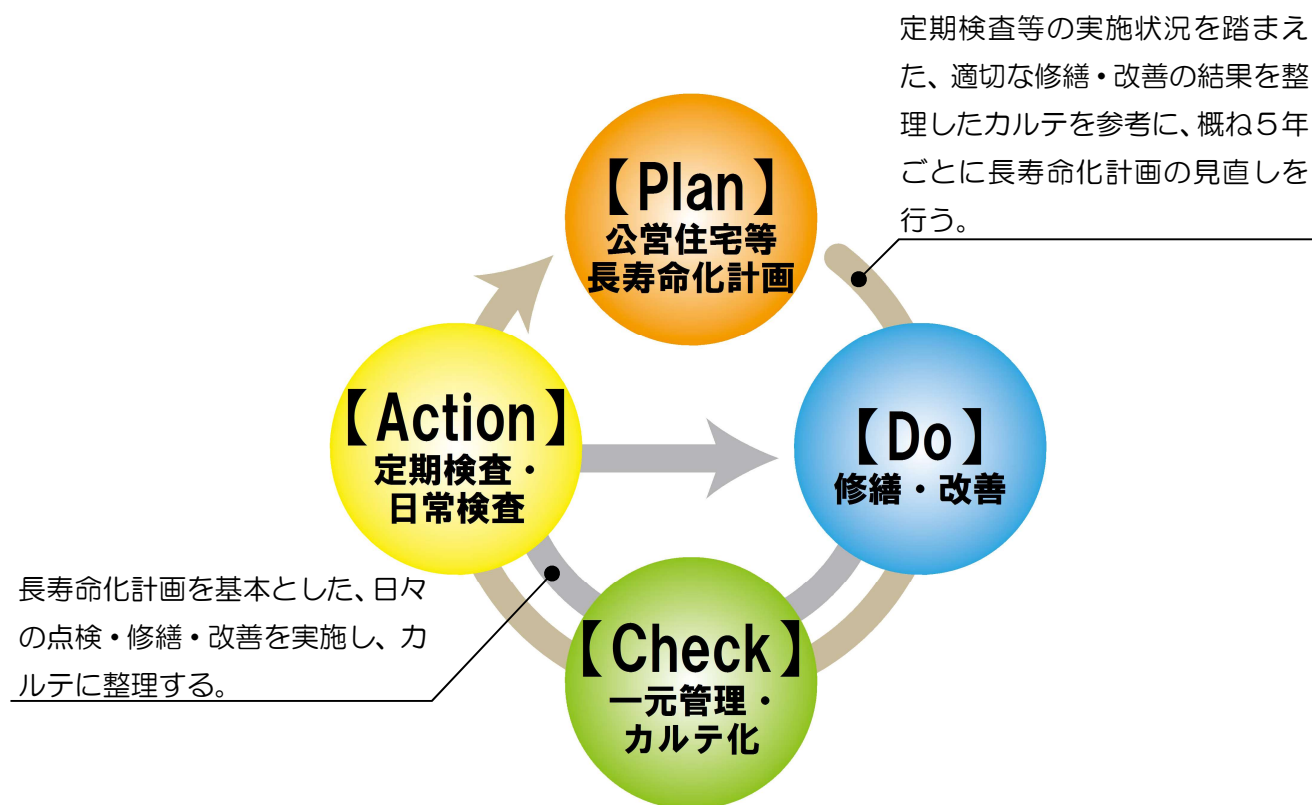
3 データ管理に関する方針

- ・定期調査結果、日常点検結果及び修繕・改善履歴は、データとして担当課においてカルテ化して管理することで、次回点検時において活用し、長期修繕計画の見直し時や、本計画の見直し時等に活用するものとします。

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

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

■「長寿命化に関する基本方針」に基づく PDCA サイクルの維持管理



第3章 計画の対象と事業手法の選定

3-1 計画の対象

- ・本計画では、令和4年度末時点で市が管理する市営住宅3団地 16 棟 168 戸と、共同施設である集会所を対象とします。

表 計画の対象となる市営住宅

住宅名称	住所	棟数	戸数	建設年度
①市営奈戸岡住宅	龍ヶ崎市2番地19	2	30	S63
②市営富士見住宅	龍ヶ崎市2番地41及び2番地198	8	114	H3~H6
③市営砂町住宅	龍ヶ崎市5210番地1	6	24	H12
合計		16	168	

※集会所は、市営富士見住宅に1棟のみ

3-2 団地別・住棟別の事業手法の選定

1 事業手法の整理

- ・事業手法を設定する上で、公営住宅整備の手法について公営住宅等整備事業対象要綱、公営住宅等整備事業補助要領及び公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱等を整理すると以下のようになります。

表 公営住宅の事業手法の概要

建替	現在ある公営住宅を除却して新たに公営住宅を建設する事業
法定建替	公営住宅法第2条第15号に定めるもので、現在ある公営住宅を除却し、その土地に新たに公営住宅を建設するもので、以下の要件に全て該当するもの ・敷地面積0.1ha以上 ・現在ある公営住宅の大部分が耐用年数の2分の1を経過 ・新たに建設する公営住宅の戸数が、現在ある公営住宅の戸数以上 ・新たに建設する公営住宅は、耐火性能を有する
任意建替	法定建替事業以外で行われる建替事業で、現在ある公営住宅の用途廃止が行えるもの
公営住宅等ストック総合改善事業	以下の個別改善又は全面的改善で、団地毎の経費が原則として100万円を超える事業
個別改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業 (条件) ・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること ・次の場合を除き、原則として1990(平成2)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇耐震改修は、1981(昭和56)年度以前で旧耐震基準の適用を受けたもの ◇防犯対策に係る改善は、2000(平成12)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇バリアフリー対策に係る改善は、2002(平成14)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇長寿命化型、福祉対応型のうち障害者向け設備改善、福祉対応型のうち高齢者向け設備改善、住宅用防災機器・地上波デジタル放送対応設備・P波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施等、省エネルギー対策に係る改善については国の予算年度は問わない。 ・当該事業の実施後、概ね10年間(家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は15年間、測量試験費を伴う改善事業の場合は概ね20年間)使用が可能なものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上デジタル放送対応設備の設置はこの限りではない。 ・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること

全面的改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で、少なくとも以下の改善を行うもの ・ 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの ・ 共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの ・ 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの (条件) ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること ・ 団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること ・ 以下の施設の整備を伴う場合は、原則として150戸以上の団地で行われるものであること ◇集会所 ◇児童遊園 ◇屋外消火栓 ◇その他上記に掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設 ・ 原則として、建築後30年を経過したものであること ・ 当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること
維持管理	定期的な点検や修繕を行い、公営住宅としての機能を維持するもの
用途廃止	標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること
事業主体変更	公営住宅の適切な管理を行うために、事業主体を変更するもの

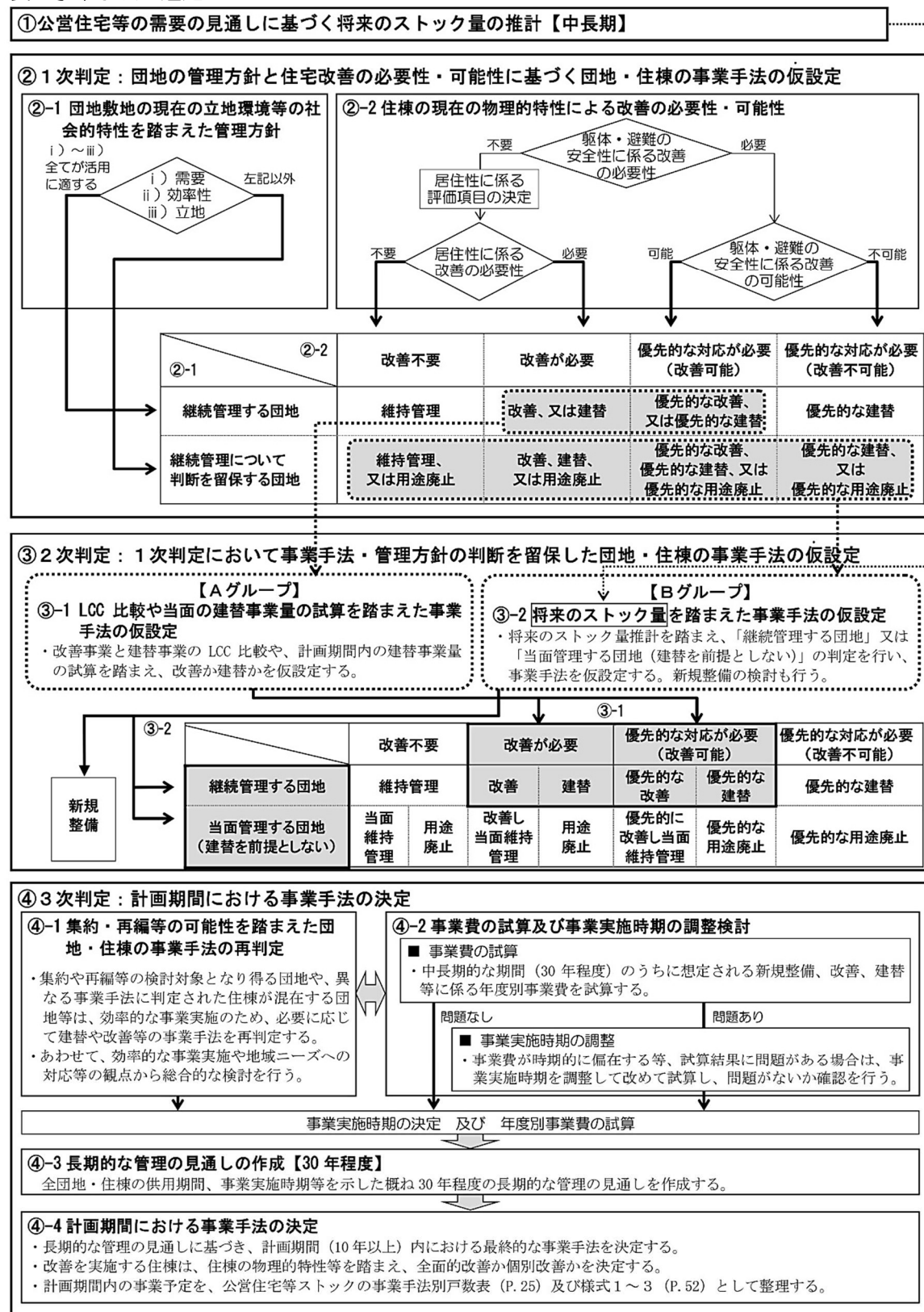
※公営住宅等ストック総合改善事業等については、社会情勢の変化により対象や要件が変更となるため、最新の情報を確認しながら事業を進めます。

※最新の公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱については、巻末を参照。

2 事業手法の選定フロー

- ・事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施します。

表 事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）

3 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

- ・P52において設定したとおり、市営住宅の管理戸数は2028年度末で138戸、また2045年度末では108戸とします。

4 1次判定

- ・以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定します。

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検討【1次判定－①】

- ・以下の評価項目のうち、全ての評価項目が活用に適する場合は「継続管理する団地」、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定します。

【判断内容】

- ・以下の項目のうち、いずれかの項目を満たしていないものについては、「継続管理について判断を留保する団地」とします。

需要	入居者募集を行い、応募倍率が概ね1.0倍以上の団地については、需要があると判断します。 なお、募集停止している住宅については需要がないと判断します。
効率性	市街化区域内に立地している場合には、高度利用の可能性があると判断します。
立地	公共交通機関（駅及びバス停）から300m以内に立地している場合には、利便性が高いと判断します。

【判断結果】

継続管理する団地	市営砂町住宅
継続管理について判断を留保する団地	市営奈戸岡住宅 市営富士見住宅

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性検討【1次判定－②】

- 以下の評価項目のうち、躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合は「優先的な対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定します。
- 躯体の安全性及び避難の安全性が確保されている場合は居住性に係る評価として、改善の必要性について検討を行います。

【判断内容】

（躯体・避難の安全性に係る改善の必要性）

- 以下のいずれかの安全性が無い場合、「優先的な対応が必要」とし、改善の可能性により「改善可能」か「改善不可能」かを判断します。なお、既に耐用年限を超過しているものは「改善不可能」とします。

躯体の安全性	新耐震基準以降により建設されたものは耐震性有とします。 旧耐震基準で建設されたもののうち、耐震診断等で耐震性を有すると判断されたものは、耐震性有とします。 上記以外のものは、耐震性無とします。
避難の安全性	防火区画の有無、二方向避難の有無で判定します。

（居住性等に係る改善の必要性）

- 以下の各項目を満たしていないものについては「改善が必要」とし、全て満たしている場合は「改善不要」とします。なお、躯体・避難の安全性に係る改善が必要な住宅については評価を行わない。

外壁改修	改修工事後10年を経過した外壁改修
屋上防水	改修工事後10年を経過した屋上改修
1階住戸に対する 住戸内部の段差解消	高齢者等への対応に伴う住戸内の段差解消
外部空間の段差解消	高齢者等への対応に伴う外部空間における段差解消
敷地法面における 滑動崩落防止	市営富士見住宅における敷地法面の滑動崩落防止による入居者等の安全性確保

【判断結果】

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	改善が必要	なし
	改善不要	市営奈戸岡住宅 市営富士見住宅 市営砂町住宅
居住性等に係る改善の必要性	改善が必要	市営奈戸岡住宅 市営富士見住宅 市営砂町住宅
	改善不要	なし

③ 一次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- ・「一次判定一①」及び「一次判定一②」の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行います。

図 1 次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

		(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		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)
(1) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	継続管理する団地	① 維持管理	② 改善、又は建替	③ 優先的な改善、又は優先的な建替	④ 優先的な建替
		—	市営砂町住宅	—	—
	計	—	24戸	—	—
	継続管理について判断を留保する団地	⑤ 維持管理、又は用途廃止	⑥ 改善、建替、又は用途廃止	⑦ 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	⑧ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		—	市営奈戸岡住宅 市営富士見住宅	—	—
	計	—	144戸	—	—
		↓		↓	
		【Aグループ】 継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟		【Bグループ】 継続管理について判断を留保する団地	

5 2次判定

- ・1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

① LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定－①】

- ・1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟について、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

【判断内容】

耐用年数が残り30年以上のものについては、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とし、耐用年数が残り30年未満のものについては、将来のストック量を踏まえた事業手法を検討する必要があることから、Bグループとあわせて「2次判定－②」で検討します。

【判断結果】

改善	市営砂町住宅
Bグループとあわせて検討	なし

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定－②】

- ・1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）及び2次判定－①で耐用年数が残り30年未満のものを対象として、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、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

【判断内容】

将来のストック量の推計から管理戸数の見通しを算出し、管理戸数の見通し、耐用年数、改善の必要性、建替時期等を踏まえ、事業手法を仮設定します。

ア. 将来のストック量の推計からみた中長期の管理戸数の見通しについて

- ・前述したように、市営住宅の管理戸数は2028年度末で138戸、また2045年度末では108戸を目標とします。

イ. 管理戸数の見通しから見た事業手法の仮設定

- ・市営奈戸岡住宅については、2028年度末までに用途廃止を目標とします。
- ・市営富士見住宅については、改善し当面維持管理する団地としますが、2045年度末までには一部の建物について用途廃止を検討とします。
- ・市営砂町住宅については、改善し継続管理する団地とします。

【判断結果】

改善	市営砂町住宅
改善し 当面維持管理	市営富士見住宅（一部を除く）
用途廃止	市営奈戸岡住宅、市営富士見住宅（一部）
建替	なし

	改善不要		改善が必要		優先的な 対応が必要 （改善可能）		優先的な 対応が必要 （改善不可能）
継続管理 する団地	① 維持管理		② 改善	③ 建替	④ 優先的 な改善	⑤ 優先的 な建替	⑥ 優先的な建替
	—		市営砂町住宅	—	—	—	—
計	—		24戸	—	—	—	—
当面管理 する団地 （建替を 前提とし ない）	⑦ 当面 維持管理	⑧ 用途廃止	⑨ 改善し当面 維持管理	⑩ 用途廃止	⑪ 優先的に 改善し当面 維持管理	⑫ 優先的な 用途廃止	⑬ 優先的な 用途廃止
	—	—	市営富士見 住宅（一部 を除く）	市営奈戸岡 住宅 市営富士見 住宅（一部）	—	—	—
計	—	—	84戸	60戸	—	—	—

6 3次判定

- ・以下の4段階の検討により、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

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次判定・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。
- ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

ア. 団地単位での効率的活用に関する検討

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地については、判定変更のメリット・デメリットを整理した上での判定見直しを検討します。
- ・改善事業の実施時期を分散させることが妥当な場合、もしくは同時期に実施することによるコストダウンを図る場合など、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けて検討します。

イ. 集約・再編等の可能性に関する検討

- ・一定の地域において、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。
- ・一定の地域において、複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させるなど、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討します。

ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。
 - まちづくりの視点
 - ・建替事業を行う場合は、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します。
 - ・建替と判定された団地周辺において、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は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討します。
 - ・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の形成等をまちづくりの視点から検討します。
 - 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点
 - ・一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合は、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します。
 - ・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設定します。

【判断結果】

修繕	なし
改善	市営砂町住宅 市営富士見住宅（一部を除く）
建替	なし
用途廃止	市営奈戸岡住宅、市営富士見住宅（一部）

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・中長期的な期間（30 年程度）に想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し今後の見通しを立て、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、改めて試算し問題がないか確認を行い、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

【判定方法】

ア. 事業費の試算

- ・中長期的な期間（30 年程度）における、全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算します。

イ. 事業実施時期の調整

- ・事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整します。
- ・将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定します。

【判断結果】

●事業費の試算

- ・事業費の試算に当たっては、以下の条件を設定し、算定を行った。

工事種目	住宅	内容	単価
■改善事業			
屋上防水（ガルバリウム防水）及び外壁改修	市営富士見住宅	屋上防水（ガルバリウム防水）及び外壁塗装	165万円/戸
	※過去の市営富士見住宅における戸当たり工事費単価の平均165万円/戸を設定		
外壁改修	市営砂町住宅	外壁塗装	65万円/戸
	※過去の市営奈戸岡住宅（外壁改修・屋上防水工事）における戸当たり工事費単価の平均130万円/戸の50%を設定		
住戸内外の段差解消、住戸内部の省エネルギー対策・居住性向上	市営富士見住宅		314.8万円/戸
	※住戸内部段差解消（75万円/戸、業者ヒアリング結果）、外部段差解消、省エネルギー対策及び居住性向上については実施設計費（239.8万円、概算）を計上し、事業費が確定次第、設定。		
■修繕事業			
修繕事業	全て		1,250万円/年
	※LCCから修繕費用を算定		
■解体事業			
解体事業	市営奈戸岡住宅 市営富士見住宅 （一部、30戸を想定）		125万円/戸
	※解体工事事例から解体費用を算定		

※市営富士見住宅敷地法面における滑動崩落防止対策の費用については、調査の結果を踏まえて実施の可否を検討するため、今回は費用を計上しない。

■計画期間内の事業内容

	計画期間内（2019～2028 年度）	
	前期5年（実績）	後期5年（計画）
市営奈戸岡住宅	・外灯（照明灯）LED化	・無し
市営富士見住宅	・外灯（照明灯）LED化	・住戸内部及び外部のバリアフリー対策 ・住戸内部の省エネルギー対策 ・住戸内部の居住性向上
市営砂町住宅	・外灯（照明灯）LED化	・外壁改修

●事業実施時期の調整

- ・各事業の詳細な実施時期については、財政上の理由等を鑑み、毎年度の中期事業計画を通じて公共施設等マネジメント担当課、並びに財政担当課と協議を行います。

■長期的な事業費の試算

単位：百万円

	計画期間内 10 年（2019～2028 年度）		計画期間後 20 年 （2029 年度以降）	合計
	前期5年（実績）	後期5年（計画）		
改善費用	30.3	101.2	203.8	335.3
修繕費用	7.3	62.4	238.6	308.3
解体費用	0	0	82.5	82.5
合計	37.6	163.6	524.9	726.1

※市営富士見住宅敷地法面における滑動崩落防止対策の費用については、調査の結果を踏まえて実施の可否を検討するため、今回は費用を計上しない。

※2023年度は令和5年12月末までの実績額で計上。

※住戸内外のバリアフリー対策工事、省エネルギー対策及び居住性向上については、物価や人件費高騰を鑑み、実施設計完了後に計上。

③ 長期的な管理の見通し

- ・全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを示します。
- ・管理戸数の見通しは、30 年後の 2048 年度では 108 戸で、現在と比較すると約 36% の削減となります。これは、「龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画」で目標としている施設総量（延床面積）の 30%削減への取り組みを進める結果となります。

	2018 年	2019年- 2028年	2029年- 2038年	2039年- 2048年
市営奈戸岡住宅	30 戸	用途廃止		
市営富士見住宅	114 戸	個別改善	個別改善	計画修繕 (一部を除く) 用途廃止検討 (一部)
市営砂町住宅	24 戸	個別改善	計画修繕	個別改善
市営住宅管理戸数	168 戸	138 戸	138 戸	108 戸

【参考】

市営住宅管理戸数	168 戸	138 戸	138 戸	108 戸
県営住宅管理戸数	448 戸	448 戸	448 戸	448 戸
小計	616 戸	586 戸	586 戸	556 戸
民間賃貸住宅数	—	643 戸	579 戸	491 戸
賃貸用の空家数	—	269 戸	241 戸	204 戸
小計	—	912 戸	820 戸	695 戸
合計 ①	—	1,498 戸	1,406 戸	1,251 戸
著しい困窮年収未満 の世帯数(推計) ②	—	1,392 戸	1,242 戸	1,055 戸
①－②	—	106 戸	164 戸	196 戸

④ 計画期間における事業手法の決定

- ・計画期間における事業手法は以下の通りとします。

	計画期間内における維持管理等の考え方	事業手法
市営奈戸岡住宅	退去促進を実施	用途廃止
市営砂町住宅	長寿命化型工事等の改善事業及び退去時修繕を実施	個別改善
市営富士見住宅	福祉対応型工事等の改善事業及び退去時修繕を実施	

7 団地別・住棟別事業手法の選定

- ・1次判定から3次判定を踏まえ、計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとします。

■市営住宅等ストックの事業手法別戸数表

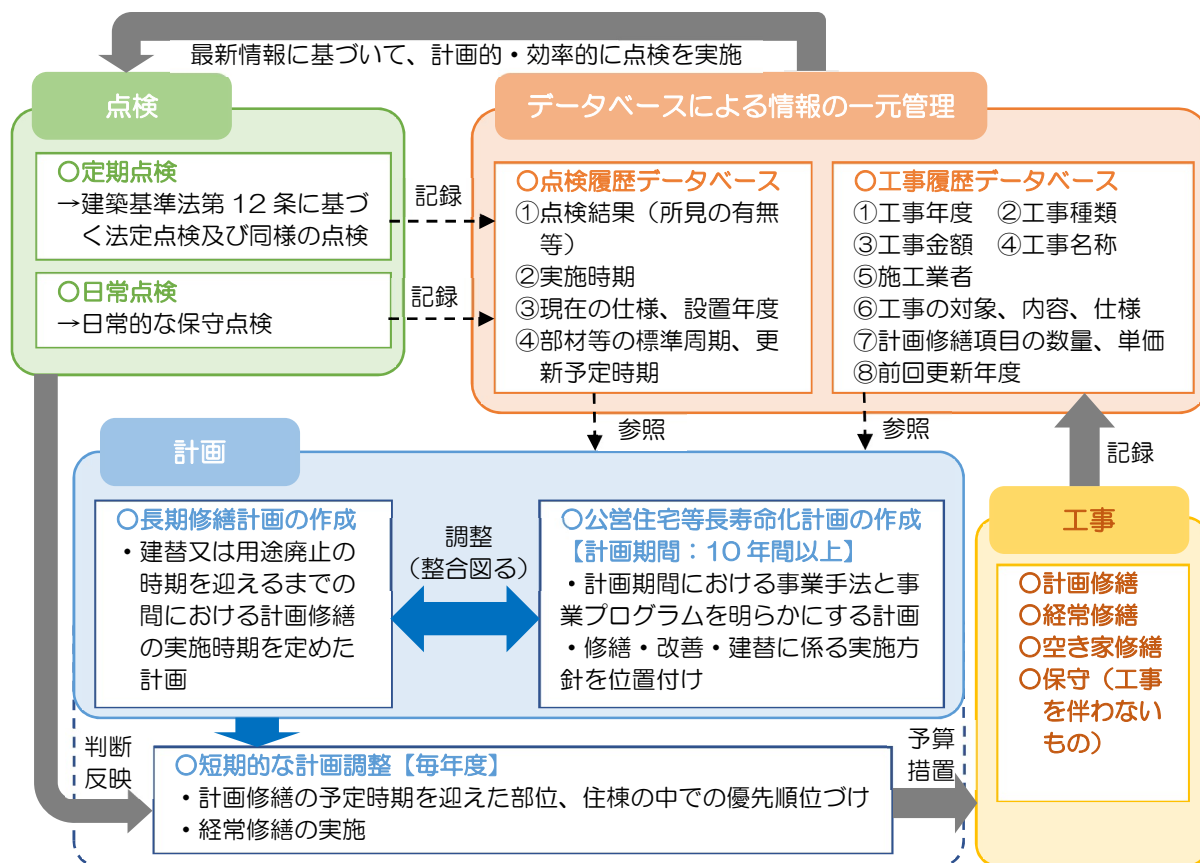
	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅等管理戸数	168戸	168戸	—
うち市営住宅等	168戸	168戸	—
うち特公賃住宅	0戸	0戸	—
うち定住促進住宅	0戸	0戸	—
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	168戸	138戸	—
うち計画修繕対応戸数	168戸	0戸	168戸
うち改善事業予定戸数	0戸	138戸	138戸
個別改善事業予定戸数	0戸	138戸	138戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	30戸	30戸

※市営富士見住宅における住戸内の福祉対応型工事については、空家が発生した段階で順次実施。

第4章 点検の実施方針

- ・国は、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしています。
- ・本市においても、全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施します。定期点検は3年に一度を目安に行うものとし、建築基準法第12条の規定と同程度の点検を実施し、ストックの状況把握を行います。
- ・日常点検は、年に一度程度を目安として、「公営住宅等日常点検マニュアル（2016(平成28)年8月国土交通省住宅局）」に則り実施することを基本とします。
- ・不具合等があると判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保します。また、入居者のいる住戸内部については、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時等において点検を行うものとします。
- ・本市の市営住宅においては昇降機が無いものの、昇降機を設置した際には、2016(平成28)年2月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」や「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考として、適切に維持管理を行います。
- ・定期点検や日常点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次の点検・診断に活用していきます。

■市営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）



参照：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

■（参考）日常点検項目一覧

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	1. 敷地及び地盤	ア) 地盤	・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
		イ) 敷地	・敷地内の排水の状況	●
		ウ) 敷地内の通路	・敷地内の通路の支障物の状況	●
		エ) 塀	・組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
			・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
		オ) 擁壁	・擁壁の劣化及び損傷の状況	●
			・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
		カ) 屋外工作物	・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
		キ) 屋外電気設備	・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
		ク) 通路・車路	・平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
			・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
		ケ) 付属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	
	2. 建築物の外部	ア) 基礎	・基礎の沈下等の状況	●
			・基礎の劣化及び損傷の状況	●
		イ) 土台	・土台の沈下等の状況	●
			・土台の劣化及び損傷の状況	●
		ウ) 外壁（躯体等）	・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・P C a 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
		エ) 外壁（外装仕上材等）	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	● （塗り仕上げを除く）
			・金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
			・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
			・窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
			・シーリングの劣化及び損傷の状況	
		オ) 外壁（窓サッシ等）	・サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
		カ) 建具	・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
			・シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
		キ) 金物類	・落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
			・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

出典：公営住宅等日常点検マニュアル

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	3. 屋上及び屋根	ア) 屋上面、屋上回り	・屋根の劣化及び損傷の状況	●
			・雨樋の劣化及び損傷の状況	
	4. 避難施設等	イ) 屋根	・屋根の劣化及び損傷の状況	●
		ア) 廊下（共用廊下）	・物品の放置の状況	●
			・手すりの劣化及び損傷の状況	
			・床の劣化及び損傷の状況	
			・壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
			・天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
		イ) 出入口	・物品の放置の状況	●
		ウ) バルコニー	・手すり等劣化及び損傷の状況	●
			・物品の放置の状況	●
			・隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
			・床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
		エ) 階段	・物品の放置の状況	●
			・階段各部の劣化及び損傷の状況	●
建築設備	1. 給水設備及び排水設備	ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・配管の腐食及び漏水の状況	●
		イ) 給水タンク等、給水ポンプ	・給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
		ウ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

出典：公営住宅等日常点検マニュアル

第5章 計画修繕の実施方針

1 修繕項目と周期

- 建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化状況に応じて、適切な修繕を実施していくことが重要であり、そのためには、修繕の内容や時期等についてあらかじめ計画した長期修繕計画を定めておく必要があります。

2 計画修繕の実施方針

- 建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の計画修繕や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要です。
- 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の修繕周期表に示された修繕項目と周期に基づき、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、屋上防水や外壁塗装等、予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行います。また、点検の結果、建物の安全性等が確認された場合は修繕の実施時期を延期するなど、柔軟に対応しながら修繕を実施します。
- 屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図るものとします。
- 修繕内容によっては、複数の対象部位や同一団地内の同じ対象部位等を同時に実施することで、コスト縮減や入居者の負担軽減となることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施します。
- 修繕の内容は、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データを蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとします。

■（参考）公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）に記載されている修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
① 屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
② 屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
① バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
① 鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
② 鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③ 非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	－			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	－			○		
5 建具・金物等										
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	—		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②污水管 (屋内)	共用污水立て管 専用污水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鋳鉄管	①		○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9 ガス設備										
①ガスパイプ (屋内)	ガスパイプ	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年		—		○			
②ガスパイプ (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③		○			
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等	－					
②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等	－					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年		①				○	
	換気扇	取替	20 年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010年7月）

第6章 改善事業の実施方針

1 改善事業の実施方針

- ・計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施します。

① 福祉対応型

- ・市営住宅入居者の高齢化等に対応するため、住戸内外のバリアフリー対策を行います。

【改善事業の実施内容】

- ・住戸内外のバリアフリー対策

② 長寿命化型

- ・一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図る住棟において、市営住宅の耐久性向上及び維持管理における容易性向上の観点から、予防保全的な改善を行います。
- ・外壁の耐久性向上（外壁改修）に先立ち、アスベスト飛散対策の必要性の可否を判断するための事前調査を実施します。

【改善事業の実施内容】

- ・外壁の耐久性向上（外壁改修）

③ 安全性確保型

- ・市営住宅の安全性を確保するため、市営住宅敷地内の法面において滑動崩落の危険性が確認された場合は、防止対策の必要性の可否を判断するための調査を行います。
- ・市営住宅敷地内法面における滑動崩落対策の必要性が認められた場合には、長期的な市営住宅の需要と適切な管理戸数とのバランスを考慮しながら、効果的な施工方法等について検討します。

【改善事業の実施内容】

- ・調査（滑動崩落の危険性が確認された場合）
- ・市営住宅敷地内法面における滑動崩落防止工事（必要性が認められた場合）

④ 居住性向上型

- ・乳幼児や若年世帯等がより安心・快適に生活するため、住宅設備等を更新します。
- ・省エネルギー性能向上のため、住戸開口部の断熱改修等を実施します。

【改善事業の実施内容】

- ・住宅設備等の更新
- ・開口部の断熱改修
- ・節水型トイレへ更新

2 改善事業の実施スケジュール（案）

- ・計画期間内における改善事業のスケジュールは、以下の通りとします。

■改善事業のスケジュール（案）

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
市営奈戸岡住宅	外灯（照明灯）LED化（2022）					計画無し				
市営富士見住宅	外灯（照明灯）LED化（2022）					①～④ (事前調査)	①～④	①～④	①～④	①～④
市営砂町住宅	外灯（照明灯）LED化（2022）						(外壁調査)	⑤	⑤	⑤

注) ①：住戸内外のバリアフリー対策

②：住宅設備等の更新

③：開口部の断熱改修

④：節水型トイレへ更新

⑤：外壁の耐久性向上（外壁改修）

⑥：敷地内法面における滑動崩落防止工事

(外壁調査)：外壁塗装剤等のアスベスト含有の有無の調査

(事前調査)：敷地法面における滑動崩落防止工事の必要性の有無の調査（危険性が確認された場合）

◄►：改善事業実施予定年度

第7章 建替事業の実施方針

1 建替事業における供給手法

- ・建替事業を行う場合には、一般的には以下の供給方法があります。

①地方公共団体による直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
②買取り公営住宅	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
③借上げ公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、借上げ料を地方公共団体が支払う
④BOT方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑤BOT方式公営住宅 (民間直接補助)	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑥空家等の登録制度	空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録 ※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要 ※改修費を国・地方公共団体が補助 ※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助 等

- ・国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間における事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、PPP/PFIを積極的に推進していくこととしており、事業の検討段階においても、PPP/PFI手法の導入可能性検討調査については交付金対象となっています。

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 茨城県龍ヶ崎市

住宅の区分： 特定公共 地域型 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 棟・年)	備考
					法定点検 年	法定点検 年	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)		
市営奈戸岡住宅	A棟	18	中耐	S63														
市営奈戸岡住宅	B棟	12	中耐	S63														
市営富士見住宅	1号棟	18	中耐	H3														
市営富士見住宅	2号棟	12	中耐	H3														
市営富士見住宅	3号棟	6	中耐	H3														
市営富士見住宅	4号棟	6	中耐	H5														
市営富士見住宅	5号棟	18	中耐	H5														
市営富士見住宅	6号棟	18	中耐	H5														
市営富士見住宅	7号棟	18	中耐	H5														
市営富士見住宅	8号棟	18	中耐	H5														

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

住宅の区分： 特定公共 地域買 改良住宅 その他（ ）
（公営住宅）（公営住宅）（公営住宅）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改修事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)		
市営砂町住宅	A棟	4	準二	H12									事前調査	外壁改修(長寿命化型)			468	
市営砂町住宅	B棟	4	準二	H12									事前調査	外壁改修(長寿命化型)			468	
市営砂町住宅	C棟	5	準二	H12									事前調査	外壁改修(長寿命化型)			585	
市営砂町住宅	D棟	5	準二	H12									事前調査	外壁改修(長寿命化型)			585	
市営砂町住宅	E棟	2	準二	H12									事前調査	外壁改修(長寿命化型)			234	
市営砂町住宅	F棟	4	準二	H12									事前調査	外壁改修(長寿命化型)			468	

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注２）LCC縮減効果欄は、長寿命化型改修事業、又は全面的改修事業を実施する住棟に関して記載する。

2 新規整備事業及び建替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

事業主体名： 茨城県龍ヶ崎市

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

[illegible]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

3 共同施設に係る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）

事業主体名：		英城県龍ヶ崎市													
住宅の区分：		（ ）													
		特定公共 賃貸住宅		特別賃貸 （公共賃貸）		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 実施した点検	法定点検に 達した点検	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	
市営富士見住宅	敷地法面	H3 (1991)									事前調査	法面改修(安全性確保型)			

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出の考え方

① 基本的な考え方

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

② ライフサイクルコスト（LCC）の算出

- ・策定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコスト（LCC）を算出します。

【算出の方法】

$$\bullet \text{LCC} = \text{①建設費} + \text{②改善費} + \text{③修繕費} + \text{④除却費}$$

①建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費

→中耐階段室型の標準建設費を準用する。

②改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除した額）

③修繕費：管理期間における修繕工事費の見込額

→中耐階段室型の修繕費乗率を準用する。

④除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込額

→他の事例を踏まえ、1,250千円/戸とする。

なお、②、③、④は社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

③ ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算定方法

- ・策定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

【算出の考え方】

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は、次の通りとする。

現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」b の現在価値 = $b \times c$

a : 現時点以後の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

【算出の手順】

以下の手順でライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費A

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③建設費

- ・推定再建築費 (= 当該住棟の建設時に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第23条の率)。
- ・当該住棟の建設時に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前LCC

・計画前LCC = (③建設費 + ②修繕費A + ④除却費A) ÷ ①評価期間（改善非実施）A

(単位：円/戸・年)

<計画後モデル>

⑥計画期間（改善実施）B

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦修繕費B

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率を除いて修繕費を算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。
- ・当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後LCC

- ・計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）÷⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

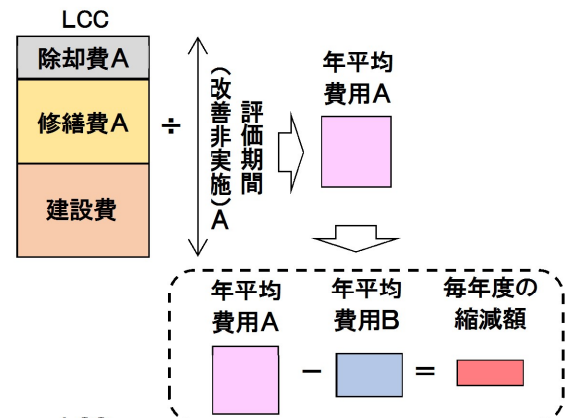
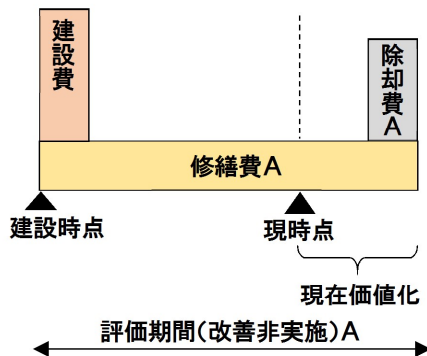
- ・上記⑤、⑪より、 $\text{年平均縮減額} = \text{⑤計画前LCC} - \text{⑪計画後LCC}$

⑬住棟あたりの年平均縮減額

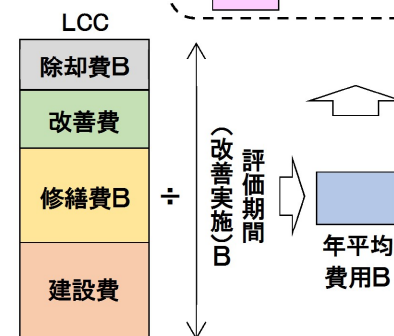
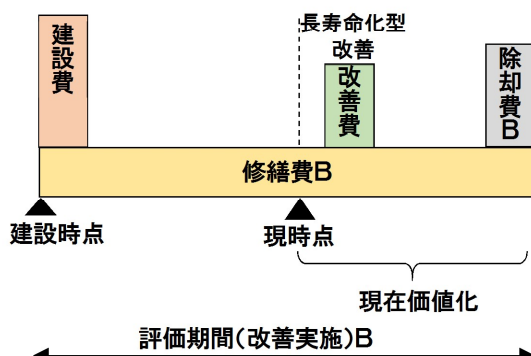
- ・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

■ライフサイクルコストの算定イメージ

（改善を実施しない住棟）



（改善を実施する住棟）



2 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

- ・策定指針におけるライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方にに基づき、新規整備及び建替事業を実施する市営住宅等についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する市営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出します。
- ・なお、以下の比較検討を行い、ライフサイクルコストの縮減効果を算出します。
 - 長寿命化型の改善事業を実施しなかった場合の管理期間（50 年）
 - 長寿命化型の改善事業を実施し、耐用年数まで使用した場合の管理期間（70 年）

■ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟 番号	建設年度	住戸数	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
市営奈戸岡住宅	A 棟	昭和 63 年度	18 戸	—
	B 棟	昭和 63 年度	12 戸	—
市営富士見住宅	1 号棟	平成 3 年度	18 戸	—
	2 号棟	平成 3 年度	12 戸	—
	3 号棟	平成 3 年度	6 戸	—
	4 号棟	平成 5 年度	6 戸	—
	5 号棟	平成 5 年度	18 戸	—
	6 号棟	平成 5 年度	18 戸	—
	7 号棟	平成 6 年度	18 戸	—
	8 号棟	平成 6 年度	18 戸	—
市営砂町住宅	A 棟	平成 12 年度	4 戸	468,127
	B 棟	平成 12 年度	4 戸	468,127
	C 棟	平成 12 年度	5 戸	585,159
	D 棟	平成 12 年度	5 戸	585,159
	E 棟	平成 12 年度	2 戸	234,064
	F 棟	平成 12 年度	4 戸	468,127

3 住棟別のライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

① 市営砂町住宅 A 棟（平成 12 年建設住棟）

■ 住棟諸元

団地名	市営砂町住宅
住棟番号	A棟
戸数	4
構造	中耐階段室型
建設年度	H12
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	23

評価時点(和暦)
H35

■ 改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	650,000 円/戸	26 年
外壁塗装等	650,000 円/戸	46 年
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,300,000 円/戸	—

■ 修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	26 年
外壁塗装等	1	46 年
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	1,250,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,738,636 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,870,616 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,609,252 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,759,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,250,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.347 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	433,521 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	436,039 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	5,523,667 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	730,388 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	7,531,915 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,300,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	841,570 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,759,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,250,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.158 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	197,853 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	319,008 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	117,032 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	468,127 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

② 市営砂町住宅B棟（平成12年建設住棟）

■住棟諸元

団地名	市営砂町住宅
住棟番号	B棟
戸数	4
構造	中耐階段室型
建設年度	H12
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	23

評価時点(和暦)
H35

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	650,000 円/戸	26 年
外壁塗装等	650,000 円/戸	46 年
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,300,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	26 年
外壁塗装等	1	46 年
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	1,250,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,738,636 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,870,616 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,609,252 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,759,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,250,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.347 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	433,521 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	436,039 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	5,523,667 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	730,388 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((②-1+⑦-1-⑦-2)	7,531,915 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,300,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	841,570 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,759,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,250,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.158 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	197,853 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	319,008 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪)	117,032 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	468,127 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

③ 市営砂町住宅C棟（平成12年建設住棟）

■住棟諸元

団地名	市営砂町住宅
住棟番号	C棟
戸数	5
構造	中耐階段室型
建設年度	H12
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	23

評価時点(和暦)
H35

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	650,000 円/戸	26 年
外壁塗装等	650,000 円/戸	46 年
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,300,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	26 年
外壁塗装等	1	46 年
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	1,250,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,738,636 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,870,616 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,609,252 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,759,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,250,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.347 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	433,521 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	436,039 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	5,523,667 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	730,388 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)÷⑦-1)	7,531,915 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,300,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	841,570 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,759,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,250,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.158 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	197,853 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	319,008 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑤)	117,032 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	585,159 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

④ 市営砂町住宅D棟（平成12年建設住棟）

■住棟諸元

団地名	市営砂町住宅
住棟番号	D棟
戸数	5
構造	中耐階段室型
建設年度	H12
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	23

評価時点(和暦)
H35

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	650,000 円/戸	26 年
外壁塗装等	650,000 円/戸	46 年
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,300,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	26 年
外壁塗装等	1	46 年
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	1,250,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,738,636 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,870,616 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,609,252 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,759,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,250,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.347 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	433,521 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	436,039 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	5,523,667 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	730,388 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	7,531,915 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,300,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	841,570 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,759,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,250,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.158 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	197,853 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	319,008 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	117,032 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	585,159 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

⑤ 市営砂町住宅E棟（平成12年建設住棟）

■住棟諸元

団地名	市営砂町住宅
住棟番号	E棟
戸数	2
構造	中耐階段室型
建設年度	H12
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	23

評価時点(和暦)
H35

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	650,000 円/戸	26 年
外壁塗装等	650,000 円/戸	46 年
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,300,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	26 年
外壁塗装等	1	46 年
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	1,250,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,738,636 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,870,616 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,609,252 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,759,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,250,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.347 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	433,521 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	436,039 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	5,523,667 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	730,388 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	7,531,915 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,300,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	841,570 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,759,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,250,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.158 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	197,853 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	319,008 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	117,032 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	234,064 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

⑥ 市営砂町住宅F棟（平成12年建設住棟）

■住棟諸元

団地名	市営砂町住宅
住棟番号	F棟
戸数	4
構造	中耐階段室型
建設年度	H12
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	23

評価時点(和暦)
H35

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	650,000 円/戸	26 年
外壁塗装等	650,000 円/戸	46 年
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,300,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	26 年
外壁塗装等	1	46 年
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	1,250,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,738,636 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,870,616 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,609,252 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,759,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,250,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.347 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	433,521 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC $((②+③+④)÷①)$	436,039 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	5,523,667 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	730,388 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	7,531,915 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,300,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	841,570 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,759,200 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,250,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.158 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	197,853 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)$	319,008 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	117,032 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫×戸数)$	468,127 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱

平成17年8月1日
国住備第38-3号
住宅局長通知

最終改正 令和5年11月29日
国住備第102号

第1 通則

社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付け国官会第2317号）、沖縄振興公共投資交付金交付要綱（平成24年3月22日付け国官会第3284号）、東日本大震災復興交付金制度要綱（平成24年1月6日付け府復第3号、23文科政54号、厚生労働省発会0106第3号、国官会第2357号、環境政発第120106002号）、福島再生加速化交付金（帰還環境整備）実施要綱（平成26年2月28日付け国官会第2893号等）及び福島再生加速化交付金（長期避難者生活拠点形成）実施要綱（平成26年2月28日付け国官会第2894号等）に規定する公営住宅等ストック総合改善事業の対象等に関しては、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号。以下「適化法」という。）並びに関係法令及び関係通知によるほか、この要綱の定めるところによる。

第2 定義

この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 公営住宅 公営住宅法（昭和26年法律第193号。）第2条第二号に規定する公営住宅をいう。
- 二 特定公共賃貸住宅等 次のイからニまでに掲げる住宅をいう。
 - イ 特定公共賃貸住宅（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律52号。以下「特優賃法」という。）第18条に基づき地方公共団体が建設する賃貸住宅をいう。）
 - ロ 地域優良賃貸住宅（地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号。以下「地優賃要綱」という。）第2条第9号に規定する地域優良賃貸住宅（公共供給型）及び同条第16号に規定する公営型地域優良賃貸住宅（公共供給型）（従前の要綱に基づくものを含む。）をいう。）
 - ハ 地域特別賃貸住宅（地域特別賃貸住宅制度要綱（昭和61年4月5日付け住建発第97号）第2（三）に基づき地方公共団体が建設する賃貸住宅をいう。以下同じ。）
 - ニ みなし特定公共賃貸住宅（公営住宅法第45条第2項に基づき特優賃法第3条第4号イ又はロに掲げる者に使用させている公営住宅をいう。）をいう。

- 三 サービス付き高齢者向け住宅等 次のイからハまでに掲げる住宅をいう。
- イ サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号。以下「高齢者住まい法」という。）第 5 条第 1 項に規定する住宅をいう。）
- ロ 高齢者向けの優良な賃貸住宅（高齢者住まい法第 44 条に規定する住宅をいう。）
- ハ 地優賃要綱第 2 条第 6 号に規定する地域優良賃貸住宅のうち、入居者の資格を第 5 条第 1 項第 3 号に限っているもの
- 四 共同施設 公営住宅法施行規則（昭和 26 年建設省令第 19 号）第 2 条に規定する共同施設をいう。
- 五 公営住宅等ストック総合改善事業 次のイからハに掲げる事業をいう。
- イ 公営住宅ストック総合改善事業 既設の公営住宅の居住水準の向上と公営住宅ストックの総合的活用を図ることを目的として公営住宅を現に管理している地方公共団体が行う個別改善事業及び全面的改善事業をいう。
- ロ 特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業 既設の特定公共賃貸住宅等の居住水準の向上と特定公共賃貸住宅等ストックの総合的活用を図ることを目的として特定公共賃貸住宅等を現に管理している地方公共団体が行う個別改善事業をいう。
- ハ サービス付き高齢者向け住宅等ストック総合改善事業 サービス付き高齢者向け住宅等の居住水準の向上とサービス付き高齢者向け住宅等ストックの総合的活用を図ることを目的としてサービス付き高齢者向け住宅等を現に管理している認定事業者等（地優賃要綱第 3 条第 7 項の規定に基づき、供給計画の認定を受けているものとみなされるサービス付き高齢者向け住宅等の供給を行い、現に管理している者（地方公共団体及び独立行政法人都市再生機構を除く。）をいう。以下同じ。）又は地方公共団体が行う個別改善事業をいう。
- 六 個別改善事業 規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業（当該改善箇所の買取りを含む。）をいう。
- 七 規模増改善 公営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居住室の床面積の増加を行うものをいう。
- 八 住戸改善 公営住宅及び特定公共賃貸住宅等（以下「公営住宅等」という。）並びにサービス付き高齢者向け住宅等の住戸部分（バルコニー部分を含む。）の改善
- 九 共用部分改善 公営住宅等及びサービス付き高齢者向け住宅等の共用部分の改善をいう。
- 十 屋外・外構改善 公営住宅等及びサービス付き高齢者向け住宅等の屋外及び外構部分（共同施設を含む。）の改善をいう。
- 十一 全面的改善事業 公営住宅について住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業をいう。
- 十二 最適改善手法評価 全面的改善事業を施行するに際して行う既設公営住宅の最適な改善手法を判定するための評価をいう。

十三 耐震改修実施住宅 昭和 56 年度以前の年度の国の予算に係る補助金を受けて建設された公営住宅のうち、個別改善事業のうち共用部分改善により耐震改修を実施した住棟に存する公営住宅をいう。

十四 家賃対策 次のイ又はロに掲げるものをいう。

イ 全面的改善事業（公営住宅ストック総合改善事業無利子貸付金貸付要綱（昭和 62 年 9 月 4 日建設省住建初第 129 号。以下「貸付要綱」という。）第 3 第七号に規定する全面的改善事業を含み、第 3 項第一号又は貸付要綱第 3 第三号の住戸改善を行ったものに限る。ロ及び第 6 から第 11 までにおいて同じ。）を施行した公営住宅、エレベーター設置住宅又は耐震改修実施住宅について、法第 16 条第 2 項に規定する近傍同種の住宅の家賃（以下「近傍同種の住宅の家賃」という。）と同条第 1 項に規定する家賃との差額に対する措置

ロ 全面的改善事業の施行により家賃の額が当該事業の施行前の最終の家賃の額を超えることとなる入居者に係る家賃の減額

十五 公営住宅等長寿命化計画 予防保全的な維持管理、耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、公営住宅等ストック（第一号から第三号までに掲げる住宅及び第四号に掲げる共同施設をいう。以下同じ。）の長寿命化を図るため、公営住宅等ストックを管理する地方公共団体ごとに策定する計画をいう。

十六 公営住宅等長寿命化計画策定事業 地方公共団体が公営住宅等長寿命化計画を策定する事業（公営住宅等長寿命化計画の策定に当たり必要となる躯体の劣化状況の調査等を含む。）をいう。

十七 既設公営住宅の耐震改修に伴う入居者の移転事業 既設公営住宅の耐震改修事業の施行に伴い転出又は転入を行う当該事業の対象となる公営住宅の入居者に対し、転出若しくは転入又は仮住居の借上げを行う事業をいう。

2 個別改善事業のうち、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善にあつては次の各号のいずれかの改善を行うものとする。

一 居住性向上型 公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

二 福祉対応型 高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善（既設の公営住宅を公営住宅法第 45 条第 1 項の事業等を定める省令（平成 8 年厚生省・建設省令第 1 号）第 1 条に規定する事業に活用するための改善及びサービス付き高齢者向け住宅等を老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号。）第 5 条の 2 第 6 項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業に活用するための改善を含む。）

三 安全性確保型 公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

四 長寿命化型 公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

五 脱炭素社会対応型 公営住宅等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

六 子育て世帯支援型 公営住宅等における子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善

3 全面的改善事業は、少なくとも次に掲げる改善を行うものとする。（概ね 10 年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む。）

一 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの

二 共用部分改善で福祉対応型（4階以上の住棟でエレベーターの設置されていないものにあつては、エレベーターの設置を含む。ただし、団地単位で全面的改善事業を行う場合で、その一部の住棟について敷地条件、建築規制その他のやむを得ない理由により設置が困難であると認められる場合はこの限りではない。）及び安全性確保型（最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く。）を行うもの

三 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの

第3 対象

公営住宅等ストック総合改善事業の対象は、次の各号に掲げる事業（衛星放送受信機の設置、ケーブルテレビの配線、電話回線の増設その他の専ら個人の利便や享楽に供される設備等の整備で個人の負担により行うことが適切であると認められるものを除く。）に要する費用をいう。ただし、第5及び第6の規定に基づいて算出される個別改善事業及び全面的改善事業に要する団地毎の経費が原則として 100 万円を超える事業（複数の団地における住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置に係る事業にあつては、各団地における当該事業に要する経費を合計した額が 100 万円を超える事業）に限るものとする。

一 個別改善事業

二 全面的改善事業

2 公営住宅等長寿命化計画策定事業の対象は、公営住宅等長寿命化計画策定事業に要する費用をいう。

3 既設公営住宅の耐震改修に伴う入居者の移転事業の対象は、既設公営住宅の耐震改修に伴う入居者の移転事業に要する費用をいう。

第4 公営住宅等ストック総合改善事業の施行の要件

個別改善事業の施行の要件は、次に掲げるとおりとする。

一 公営住宅等ストック総合改善事業のうち、事業主体が行う個別改善事業が、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること。

二 個別改善事業を施行しようとする公営住宅等又はサービス付き高齢者向け住宅等が、原則として、建築後 20 年を経過したもの（子育て世帯支援型を行うもののうち子ども

の安全確保に係る改善（床の衝撃音対策に係る改善については、その他の子どもの安全確保に係る改善と併せて実施する場合に限る。）については建築後 10 年を経過したもの）であること。ただし、以下に掲げるものについてはこの限りではない。

イ 長寿命化型を行うもの

ロ 福祉対応型を行うもののうち障害者の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

ハ 福祉対応型を行うもののうち高齢者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善（既設の公営住宅を公営住宅法第 45 条第 1 項の事業等を定める省令第 1 条に規定する事業に活用するための改善及びサービス付き高齢者向け住宅等を老人福祉法第 5 条の 2 第 6 項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業に活用するための改善に限る。）

ニ 住宅用防災機器、P 波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施等

ホ 脱炭素社会対応型を行うもの

ヘ 宅配ボックスの設置

ト 防災・減災対策に係る改善

チ 交流スペースの設置

三 個別改善事業を施行した公営住宅等が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、当該事業実施後、概ね 10 年間（ただし、家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね 15 年間、第 5 第 1 項第二号に係る費用を対象とする場合（耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合を除く。）は、概ね 20 年間）、使用が可能なものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置についてはこの限りではない。

四 個別改善事業を施行しようとする公営住宅の存する団地の全戸数のうち、公営住宅法第 28 条第 1 項の規定に該当する者が入居している公営住宅の戸数の割合が、原則として 5 割以下であること。

五 前各号に掲げるもののほか、次に掲げる施設の整備を伴う場合にあっては、個別改善事業が原則として 150 戸以上の団地で行われるものであること。

イ 集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）

ロ 児童遊園

ハ 屋外消火栓

ニ その他イからハまでに掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設

2 全面的改善事業の施行の要件は、次に掲げるとおりとする。

一 公営住宅等ストック総合改善事業のうち、地方公共団体が行う全面的改善事業が、公

営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること。

二 前項第四号及び第五号に掲げる要件を具備すること。

三 全面的改善事業を施行しようとする公営住宅が、原則として建築後 30 年を経過したものであること。

四 全面的改善事業を施行した公営住宅が、当該事業の実施後、概ね 30 年以上管理する予定のものであること。

第 5 個別改善事業に係る対象額

個別改善事業に要する経費に係る対象額は、事業主体（公営住宅等又はサービス付き高齢者向け住宅等を現に管理している地方公共団体で、公営住宅等ストック総合改善事業を施行する者をいう。以下同じ。）が行う個別改善事業の場合にあっては、次に掲げる費用（買取りの場合は、次に掲げる費用相当分）を合計した額、事業主体が借上げた公営住宅等の改善を行う者又は認定事業者等に対して事業主体が補助する場合にあっては、当該補助額（その額が次に掲げる費用を合計した額の 3 分の 2 に相当する額を超える場合においては、当該 3 分の 2 に相当する額）とする。

一 工事費（附随的工事費、既存部分の除却及び撤去費用を含む。） 団地別及び構造別に算定するものとし、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（令和 5 年 3 月 31 日付け国住備第 473 号、国住整第 50 号、国住市第 115 号国土交通事務次官通知。以下「標準建設費等共同通知」という。）別表第 1 に掲げる 1 戸当たりの工事費に改善の対象となる公営住宅等の戸数を乗じて得た額を限度とする。ただし、当該事業が複数年度にわたる場合で、事業実施当初年度の翌年度以降に実施する事業についての標準建設費等については、事業実施当初年度の標準建設費等とすることができるものとし、第 4 第 1 項第五号イからニに掲げる施設の整備を伴う個別改善事業については、上記の算定とは別に団地別及び施設別に算定するものとし、その工事費の合計の限度額を標準建設費等共同通知別表第 2（8）に掲げる 1 戸当たりの加算額に改善の対象となる公営住宅等の戸数を乗じて得た額（同号イに定める集会室にあっては標準建設費等共同通知別表第 5（8）に掲げる 1 件当たりの限度額）とする。

二 測量試験費 次に掲げるいずれかの工事を含む個別改善事業を実施するために必要な測量、調査及び設計に要する費用。（ただし、1 戸当たり 346 千円を限度とする。）

イ 規模増改善

ロ 住戸改善（福祉対応型、安全性確保型（耐震性の確保に係るもの）、長寿命化型、脱炭素社会対応型及び子育て世帯支援型に限る）

ハ 共用部分改善（福祉対応型、安全性確保型（耐震性の確保に係るもの）、長寿命化型、脱炭素社会対応型及び子育て世帯支援型に限る）

第 6 全面的改善事業に係る対象額

全面的改善事業に要する経費に係る対象額は、次に掲げる費用を合計した額とする。

- 一 工事費（附带的工事費、既存部分の除却及び撤去費用を含む。） 団地別及び構造別に算定するものとし、標準建設費等共同通知別表第 1 に掲げる 1 戸当たりの工事費に改善の対象となる公営住宅の戸数を乗じて得た額を限度とする。ただし、当該事業が複数年度にわたる場合で、事業実施当初年度の翌年度以降に実施する事業についての標準建設費等については、事業実施当初年度の標準建設費等とすることができるものとし、第 4 第 1 項第五号イからニまでに掲げる施設の整備に係る工事費については、上記の算定とは別に団地別及び施設別に算定するものとし、その工事費の合計の限度額を標準建設費等共同通知別表第 2（8）に掲げる 1 戸当たりの加算額に改善の対象となる公営住宅の戸数を乗じて得た額（同号イに定める集会室にあつては標準建設費等共同通知別表第 5（8）に掲げる 1 件当たりの限度額）とし、住戸改善に係る工事費については、団地別及び住戸別に算定するものとし、その工事費の 1 戸あたりの限度額を一の住戸に係る改善工事（バルコニー部分の工事を含む。）に要する費用の総額から 1 戸あたり 500 千円（従前居住者からの退去時の徴収額が 1 戸あたり 500 千円を上回る場合は、当該額）を除いた額と、次の式により算出される額のいずれか少額のものを限度とする。

$$L = 3,000 + (2,000 \times M / 40)$$

L：一の住戸に係る工事費の限度額（単位：千円）

M：対象住戸面積（単位：㎡）

- 二 測量試験費 工事のために必要な測量、試験、調査及び設計に要する費用及び最適改善手法評価に要する費用

第 7 公営住宅等長寿命化計画策定事業に係る対象額

公営住宅等長寿命化計画策定事業に係る対象額は、公営住宅等長寿命化計画策定事業に要する費用を合計した額とする。

第 8 既設公営住宅の耐震改修に伴う入居者の移転事業に係る対象額

既設公営住宅の耐震改修に伴う入居者の移転事業の対象額は、次に掲げる費用の額の合計額とする。

- 一 既設公営住宅の耐震改修に伴う入居者の移転に要する費用として、地方公共団体が移転者に支払う経費を合計した額。ただし、移転件数一件につき、179 千円を限度とする。
- 二 移転者が仮住居として住宅を借り上げるために要する経費について地方公共団体が助成する額又は地方公共団体が移転者の仮住居の用に供するため借り上げた住宅の家賃を減額するために負担する額。ただし、仮住居を借り上げる月数（12 月を限度とする。）に当該仮住居の毎月の家賃について地方公共団体が助成又は負担する額（一件につき 47 千円を限度とする。）を乗じて得た額を限度とする。

附 則

この要綱は、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成 17 年法律第 79 号）の施行の日（平成 17 年 8 月 1 日）から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

- 2 第 4 第 1 項第一号及び第 2 項第一号の規定にかかわらず、平成 25 年度までに施行する個別改善事業及び全面的改善事業については第 3 に掲げる公営住宅等ストック総合改善事業の対象とする。

附 則

改正後の要綱は、平成 21 年 5 月 29 日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成 23 年 5 月 2 日から施行する。

附 則

第 1 条 改正後の要綱は、平成 23 年 10 月 20 日から施行する。

第 2 条 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成 23 年法律第 32 号）の規定による改正前の高齢者住まい法第 34 条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅

については、なお従前の例による。

附 則

第1条 改正後の要綱は、平成23年11月21日から施行する。

第2条 平成23年度補正予算（第3号）に係る東日本大震災復旧・復興社会資本総合整備事業費及び平成24年度東日本大震災復興特別会計予算に係る社会資本整備総合交付金については、公営住宅等又はサービス付き高齢者向け住宅等の耐震改修又はP波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置若しくはエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施に係る事業に充てるものとする。

附 則

第1条 この要綱は、平成24年4月6日から施行する。

第2条 平成24年度にあつては、岩手県、宮城県及び福島県の区域内における本要綱において対象とする事業に係る限度額については、平成23年11月21日付け国住備第184号に係る規定によるものとする。

附 則

第1条 この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

第2条 平成25年度にあつては、岩手県、宮城県及び福島県の区域内における本要綱において対象とする事業に係る限度額については、平成23年11月21日付け国住備第184号に係る規定によるものとする。

附 則

改正後の要綱は、平成25年5月15日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成26年2月28日から施行する。ただし、第1に定める規定以外の規定は、平成26年2月6日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成27年4月9日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成 27 年 5 月 7 日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成 30 年 4 月 2 日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成 31 年 10 月 1 日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、令和 2 年 4 月 7 日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、令和 5 年 11 月 29 日から施行する。

龍ヶ崎市公営住宅等長寿命化計画【改定版】

発行年月 令和6年2月

発 行 龍ヶ崎市

編 集 龍ヶ崎市 総務部 管財課

〒301-8611 茨城県龍ヶ崎市3710番地

TEL：0297-60-1533/0297-64-1111(代)

FAX：0297-60-1583