

牧之原市公営住宅等長寿命化計画

令和8年5月改定

牧之原市

目 次

第1章 計画の目的等	
1-1 背景	1
1-2 目的	1
1-3 計画の位置づけ	2
1-4 計画期間	2
第2章 市営住宅等のストックの状況	
2-1 市営住宅等の管理の現状	3
2-2 入居の状況	10
2-3 応募・空き家の状況	15
2-4 市営住宅等の現状と課題の整理	17
第3章 長寿命化に関する基本方針	
3-1 ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針	18
3-2 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	18
第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	
4-1 長寿命化を図るべき市営住宅等の対象	20
4-2 事業手法の選定フロー	21
4-3 ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方	22
4-4 ストック推計	23
4-5 1次判定	25
4-6 2次判定	28
4-7 3次判定	31
第5章 長寿命化の実施方針	
5-1 点検の実施方針	32
5-2 計画修繕の実施方針	32
5-3 改善事業の実施方針	32
5-4 建替事業の実施方針	33

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等

1-1 背景

これまで牧之原市では、市民の生活安定と社会福祉の向上を図ることを目的として、住宅に困窮する低所得者等が、健康で文化的な生活を営むための市営住宅等を整備し、供給することに取り組んできました。

近年、市営住宅等の老朽化が進み、更新時期を迎える既存ストックが増加することから、計画的修繕や改修、または用途廃止を行い、市営住宅等の需要に的確に対応し、維持管理していくことが重要な課題となっています。

牧之原市公営住宅等長寿命化計画(以下「本計画」という。)は、その重要な課題に対処するため、対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理へ転換することによって、市営住宅等の長寿命化(耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等)を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげることを目的として、公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省住宅局住宅総合整備課)(以下「国の指針」という。)に基づき、平成 28 (2016)年1月に策定されました。

令和5年度(2023 年度)に策定された第3次牧之原市総合計画の【政策5 都市基盤施策1 計画的なまちづくり・住まいづくりの推進】において、「市営住宅の維持と最適化」を位置づけ、本計画の見直しに取り組むこととなります。

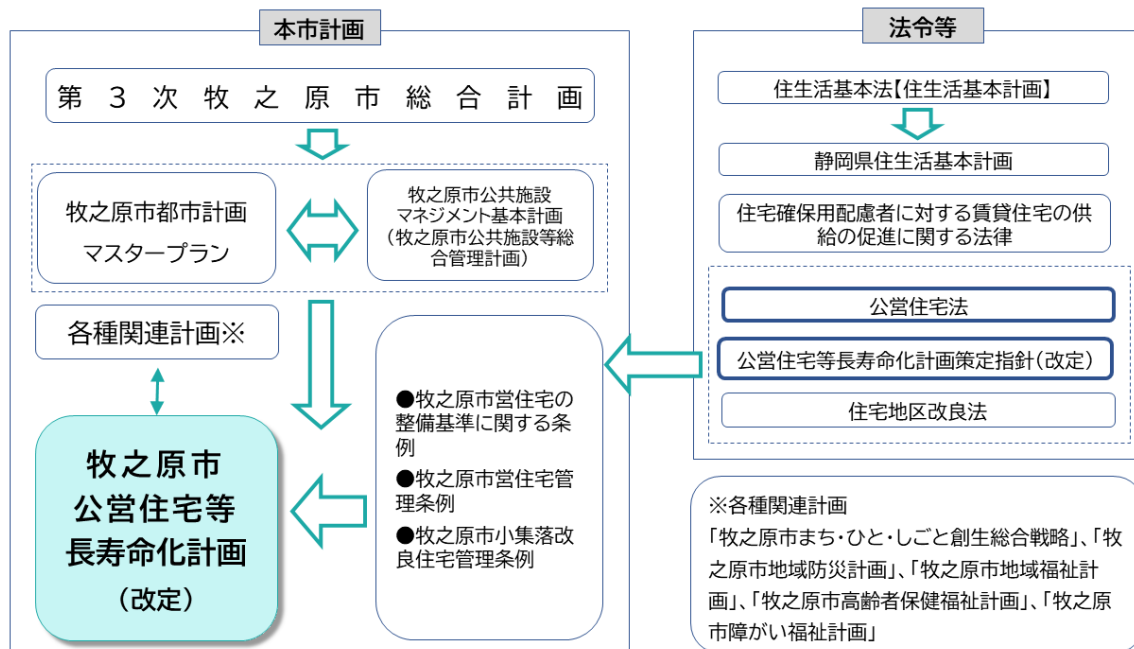
1-2 目的

本計画の策定から 10 年が経過し、計画期間である令和 7 年度(2025 年度)を迎え、その間に住宅施策を取り巻く状況の変化に合わせ、国や静岡県が策定する「住生活基本計画」が改定されました。また、人口減少・少子高齢化、カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けた対策の推進等、わたしたちを取り巻く社会情勢は大きな変革の時期を迎えています。

社会情勢の変革や、これまでの事業の進捗状況、将来的な需要見通しを踏まえ、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減等を目指すことにより、セーフティーネットとしての機能を維持しつつ、適切な規模において市営住宅等を供給していくことを目的として、本計画の見直しを行うものです。

1-3 計画の位置づけ

本計画は、第3次牧之原市総合計画及び牧之原市都市計画マスタープランを上位計画とし、法令や市の関連計画と整合しつつ、公営住宅等長寿命化計画策定指針に即して策定する、市営住宅等の整備・管理に関する実施計画として位置づけます。



1-4 計画期間

本計画の計画期間は、平成28(2016)年1月策定時において、平成28年度(2016年度)から令和7年度(2025年度)までの10年間としましたが、既存ストックの内、長寿命化を図る住宅と用途廃止する住宅について、今後の見通しを長期的に計画する必要があることから、計画期間を20年間に設定し、令和8年度(2026年度)から令和26年度(2045年度)までとします。ただし、今後の事業の進捗状況や社会情勢の変化等に応じて、適宜見直しを行うものとします。

令和8年度(2026年度)から令和27年度(2045年度) 20年間

第2章 市営住宅等ストックの状況

2-1 市営住宅等の管理の現状

(1) 市営住宅等の管理戸数

本市では、表-1のとおり、令和6(2024)年4月1日現在、市営住宅 12団地 28棟 226戸、改良住宅 2団地 7棟 14戸(本計画において、14団地 35棟 240戸を総称して「市営住宅等」という。)を管理しています。

表-1 市営住宅等の概要(令和6年4月1日現在)

団地名	棟名	建設年度	構造	耐震性	駐車場	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	入居率	耐用年数	経過年数	残年数
牧之原		H8	中耐4	○	○	28	22	79%	70	28	42
三栗		S60	中耐3	○	○	12	6	50%	70	39	31
静波		S53	中耐4	○	○	24	12	50%	70	46	24
湊		H2	中耐4	○	○	24	18	75%	70	34	36
菅ヶ谷	1	S63	中耐4	○	○	16	14	88%	70	36	34
	2	H1	中耐3	○	○	18	15	83%	70	35	35
	3	H1	中耐3	○	○	18	17	94%	70	35	35
黒子	1	S47	準耐2	○	×	5	4	80%	45	52	-7
	2	S47	準耐2	○	×	5	3	60%	45	52	-7
ハイツ地頭方	1	H7	中耐3	○	○	12	6	50%	70	29	41
	2	H7	中耐3	○	○	18	5	28%	70	29	41
	3	H8	中耐3	○	○	12	3	25%	70	28	42
	4	H9	中耐3	○	○	12	6	50%	70	27	43
菅山	1、3	S41	木造平	×	×	4	2	50%	30	58	-28
静和	1、2	S52	準耐2	○	×	6	2	33%	45	47	-2
波津	2	S29	木造平	未	×	1	1	100%	30	70	-40
大原	1	S36	木造平	未	×	2	1	50%	30	63	-33
山の手	1~9	S29	木造平	未	×	9	3	33%	30	70	-40
市営合計	28棟					226	140	60%			
波津西(改良)	2	S56	準耐2	未	×	2	1	50%	45	43	2
	5	S57	準耐2	○	×	2	2	100%	45	42	3
静波(改良)	1~5	S46	準耐2	未	×	10	6	60%	45	54	-9
改良合計	7棟					14	9	64%			
市合計	35棟					240	149	62%			

図-1 市営住宅等の位置



(2) 附帯施設等の状況

市営住宅等における附帯施設等の状況は、表－2のとおりです。

住戸内各部では、すべての団地において二方向避難が可能です。3点給湯(台所、風呂、洗面)及びユニットバスは、牧之原団地、湊団地、菅ヶ谷団地、ハイツ地頭方団地のみ確保されており、その他の団地では、風呂釜などの入浴施設を入居者負担で設置する形となっています。

共用部分では、牧之原団地、ハイツ地頭方団地のみ、1階共用部のバリアフリーに対応しています。なお、全ての団地で昇降機の設置はありません。

附帯施設では、牧之原団地、三栗団地、静波団地、湊団地、菅ヶ谷団地、ハイツ地頭方団地に入居者用の駐車場が確保されています。共同施設では、菅ヶ谷団地、ハイツ地頭方団地に、集会所が設置されています。

表－2 住戸内各部・共用部分・附帯施設・共同施設の状況(令和6年4月1日現在)

団地名	棟名	戸数	階	住戸内各部			共用部分		附帯施設				共同施設	
				二方向 避難	ユニット バス	3点 給湯	バリア フリー	昇降機	駐車場 (台数)	自転車 置き場	物置	ゴミ 置き場	集会所 (延べ面積)	公園
牧之原		28	4	○	○	○	○	×	○ (43台)	○	○	○	×	○
三栗		12	3	○	×	×	×	×	○ (35台)	○	○	○	×	○
静波		24	4	○	×	×	×	×	○ (24台)	○	○	○	×	○
湊		24	4	○	○	○	×	×	○ (24台)	○	○	○	×	○
菅ヶ谷	1	16	4	○	○	○	×	×	○ (90台)	○	○	○	○ (74.40㎡)	○
	2	18	3	○	○	○	×	×						
	3	18	3	○	○	○	×	×						
黒子	1	5	2	○	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×
	2	5	2	○	×	×	×	×						
ハイツ 地頭方	1	12	3	○	○	○	○	×	○ (99台)	○	○	○	○ (67.86㎡)	○
	2	18	3	○	○	○	○	×						
	3	12	3	○	○	○	○	×						
	4	12	3	○	○	○	○	×						
菅山	1、3	4	1	○	×	×	×	—	×	×		×	×	×
静和	1、2	6	2	○	×	×	×	—	×	×		×	×	×
波津	9	1	1	○	×	×	×	—	×	×		×	×	×
大原	1	2	1	○	×	×	×	—	×	×		×	×	×
山の手	1～9	9	1	○	×	×	×	—	×	×		×	×	×
波津西 (改良)	2	2	2	○	×	×	×	—	×	×		×	×	×
	5	2	2	○	×	×	×	—						
静波 (改良)	1～5	10	2	○	×	×	×	—	×	×			×	×

(3) 建設年代別構造別管理戸数

市営住宅等の建設年代別構造別管理数は、表-3のとおりです。

平成9(1997)年に建設されたハイツ地頭方4号棟が最も新しく、いずれの団地も築20年以上が経過しており、耐用年数の過半を超えた住宅は、134戸で全戸数の55.8%となっています。

築年数別でみると、築30年から40年未満が88戸(36.7%)と最も多く、次いで築20年から30年未満が82戸(34.2%)、築50年以上が36戸(15.0%)、築40年から50年未満が34戸(14.2%)となっています。

構造別にみると、耐火構造が194戸で全戸数の80.8%を占めており、次いで準耐火構造が30戸で12.5%、木造が16戸で6.7%となっています。

表-3 建設年代別構造別管理戸数（令和6年4月1日現在）

築年数	構造	木造平屋 (戸)	準耐火 2階建 (戸)	耐火構造		合計 (戸)	築年数別の割合	
				(戸)	中層3階 (戸)			中層4階 (戸)
～10年未満		0	0	0	0	0	0%	
20年～30年未満		0	0	82	54	28	82	34.2%
30年～40年未満		0	0	88	48	40	88	36.7%
40年～50年未満		0	10	24	0	24	34	14.2%
50年以上		16	20	0	0	0	36	15.0%
合計		16	30	194	102	92	240	100.0%
耐用年限 1/2超過		16	30	88	48	40	134	55.8%
構造別の割合		6.7%	12.5%	80.8%	42.5%	38.3%	100.0%	

(4) 耐震性

建築基準法が改正された昭和56年5月以前に建築された旧耐震基準の市営住宅等の内、耐震性が不足するものは、木造平屋建ての16戸となっています。

その他は、新耐震基準の建築、又は旧耐震基準の内、診断により耐震性を有することが確認されたものであるため、全体の9割以上が耐震性を有しています。

表-4 耐震性別構造別管理戸数（令和6年4月1日現在）

耐震性	構造	木造平屋 (戸)	準耐火 2階建 (戸)	耐火構造		合計 (戸)	耐震性別の割合 (%)	
				(戸)	中層3階 (戸)			中層4階 (戸)
① 耐震性が不足するもの		16	0	0	0	0	16	6.7%
② 耐震性を有するもの		0	30	194	102	92	224	93.3%
合計(戸)		16	30	194	102	92	240	100.0%

①・・・昭和56年5月以前の建築の旧耐震基準のもの

②・・・新耐震基準又は旧耐震基準であるが診断により耐震性を有することが確認されたもの

(5) 住戸規模別戸数

市営住宅等の住戸規模(戸当たりの専用面積)別にみると、表-5のとおり、「70㎡以上」が134戸と最も多く、「60～70㎡」が50戸、「50～60㎡」が30戸と続きます。

昭和60年以降に建設された団地は全て60㎡以上となっており、5人以上の最低居住面積水準を有しています。

表-5 住戸規模別戸数(令和6年4月1日現在)

団地名	棟名	建設年度	間取	住戸専用面積(㎡)	管理戸数(戸)	30～40㎡(戸)	40～50㎡(戸)	50～60㎡(戸)	60～70㎡(戸)	70㎡以上(戸)	
1	牧之原	H8	2LDK	74.04	4	-	-	-	-	4	
				76.11	12	-	-	-	12		
				74.05	12	-	-	-	12		
2	三栗	S60	3DK	62.77	12	-	-	12	-		
3	静波	S53	3DK	58.01	24	-	-	24	-		
4	湊	H2	3DK	65.46	6	-	-	-	6	-	
				67.74	18	-	-	-	18		
5	菅ヶ谷	1	S63	3DK	71.5	16	-	-	-	16	
		2	H1			18	-	-	-	18	
		3	H1			18	-	-	-	18	
6	黒子	1、2	S47	2DK	42.74	10	-	10	-		
7	ハイツ地頭方	1	H7	3LDK	72.77	12	-	-	-	12	
		2	H7			18	-	-	-	18	
		3	H8			12	-	-	-	12	
		4	H9			12	-	-	-	12	
8	菅山	1、3	S41	2K	31.61	4	4	-	-		
9	静和	1、2	S52	3DK	55.46	6	-	-	6		
10	波津	9	S29	2K	35.47	1	1	-	-		
11	大原	1	S36	2K	34.71	2	2	-	-		
12	山の手	1～9	S29	2DK	34.71	9	9	-	-		
市営住宅計(12団地)		28棟				226	16	10	30	36	134
1	波津西(改良)	2	S56	3DK	65.99	2	-	-	-	2	
		5	S57	3DK	62.29	2	-	-	-	2	
2	静波(改良)	1～5	S46	3DK	60.57	10	-	-	10		
改良住宅計(2団地)		7棟				14	-	-	14	-	
合計(14団地)		35棟				240	16	10	30	50	134

参考 最低居住面積水準≪住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月19日 国土交通省)≫

単身者	25.0㎡以上	6人/世帯	66.5㎡以上
2人/世帯	30.0㎡以上	7人/世帯	76.0㎡以上
3人/世帯	40.0㎡以上	8人/世帯	85.5㎡以上
4人/世帯	47.5㎡以上	9人/世帯	95.0㎡以上
5人/世帯	57.0㎡以上	10人/世帯	104.5㎡以上

(6) 団地別修繕費の状況

旧・榛原町及び旧・相良町の合併により、市政開始となった平成17年度から令和5年度までの修繕費の状況は表-6のとおりです。

表-6 修繕費の推移

(単位：千円)

団地名	H17~ H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	団地計
牧之原	7,915	1,215	213	988	1,742	2,803	1,305	381	1,712	2,467	18,274
三栗	3,343	264	24	244	191	347	202	984	355	224	5,953
静波	7,847	2,373	382	492	1,227	730	799	726	217	273	14,792
湊	10,742	336	1,068	1,945	2,274	2,516	1,691	2,871	11,792	12,876	35,234
菅ヶ谷	20,191	2,498	4,376	2,997	8,237	20,147	15,573	6,222	3,826	4,121	84,068
黒子	2,274	54	51	488	88	218	0	402	161	379	3,734
ハイツ 地頭方	21,082	2,060	2,136	2,166	4,220	2,247	2,093	2,373	3,036	1,108	41,413
菅山	375	201	0	108	122	0	43	0	0	11	849
静和	833	0	0	0	0	0	0	87	0	0	920
波津	577	48	0	5	133	0	0	0	0	0	764
大原	1,423	401	68	0	51	351	0	0	0	0	2,293
山の手	218	23	0	5	0	0	0	0	0	0	246
波津西 (改良)	3,079	149	151	259	460	524	551	259	0	0	5,433
静波 (改良)	1,107	392	306	413	127	69	34	0	286	280	2,733
年度計	81,005	10,013	8,775	10,112	18,872	29,950	22,292	14,304	21,384	21,739	238,445

※ 菅ヶ谷団地のH30~R2、湊団地のR4、R5には、長寿命化事業として実施した各戸へのユニットバス整備、給排水修繕を含む。

(7) 団地別工事費の状況

平成17年度から令和5年度までの工事費の状況は表-7のとおりです。

表-7 工事費の推移

(単位：千円)

団地名	H17~ H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	団地計
牧之原	1,404	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,404
三栗	168	0	389	0	0	0	0	0	0	0	557
静波	13,458	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,458
湊	2,967	0	0	0	0	0	0	0	3,630	40,073	46,670
菅ヶ谷	6,264	0	0	1,534	15,567	21,320	22,682	0	0	0	67,367
黒子	262	0	0	0	0	0	0	0	0	0	262
ハイツ 地頭方	3,121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,121
菅山	0	0	846	0	0	975	0	0	0	0	1,820
静和	2,701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,701
波津	915	0	0	2,232	0	0	963	0	0	1,239	4,109
大原	1,161	0	53	76	5,292	2,473	3,300	0	0	0	12,356
山の手	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
波津西 (改良)	742	0	0	0	0	0	2,148	35,134	0	0	38,025
静波 (改良)	354	0	0	0	0	0	0	0	0	0	354
年度計	33,516	0	1,288	3,841	20,859	24,768	29,093	35,134	3,630	41,312	152,129

※ 工事費は、長寿命化改善の補修工事の設計、管理、廃止する住宅の解体撤去費を含む

(8) 改善状況

前回の計画期間(2017年度から2024年度)において、表-8のとおり、菅ヶ谷団地1号棟から3号棟及び湊団地において、住宅の長寿命化に資する改善事業を実施しています。

表-8 改善状況

(単位：千円)

団地名	実施年度	改善内容	改善費
菅ヶ谷	平成30年度～ 令和2年度	1～3号棟 屋上防水及び外壁塗装等工事(長寿命化型)	59,261千円
		1～3号棟 ユニットバス整備・給排水修繕	29,899千円
湊	令和4年度～ 令和5年度	屋根防水及び外壁塗装等工事(長寿命化型)	42,790千円
		ユニットバス整備・給排水修繕	23,246千円
牧之原	令和6年度～	屋上防水及び外壁塗装等工事(長寿命化型)※R6分まで	3,575千円
		ユニットバス整備・給排水修繕※R6分まで	10,486千円

2-2 市営住宅等の入居の状況

(1) 入居率

市営住宅等の直近5箇年の入居率は、表-9のとおりです。

5箇年の平均で、市営住宅は66.8%、改良住宅は64.3%、全体では66.7%となっており、特に、牧之原団地、湊団地、菅ヶ谷団地1号棟から3号棟、黒子団地1、2号棟、ハイツ地頭方団地4号棟については、70%以上と比較的高い入居率で推移しています。

一方で、全体としての入居率は年々減少傾向にあります。

表-9 直近5箇年の入居率

団地名	棟名	管理戸数(戸)	R6.4.1時点		R5.4.1時点		R4.4.1時点		R3.4.1時点		R2.4.1時点		5箇年の平均	
			入居戸数(戸)	入居率(%)	入居戸数(戸)	入居率(%)	入居戸数(戸)	入居率(%)	入居戸数(戸)	入居率(%)	入居戸数(戸)	入居率(%)	入居戸数(戸)	入居率(%)
牧之原		28	22	78.6%	23	82.1%	21	75.0%	21	75.0%	21	75.0%	22	77.1%
三栗		12	6	50.0%	8	66.7%	7	58.3%	8	66.7%	9	75.0%	8	63.3%
静波		24	12	50.0%	14	58.3%	14	58.3%	14	58.3%	16	66.7%	14	58.3%
湊		24	18	75.0%	19	79.2%	19	79.2%	19	79.2%	17	70.8%	18	76.7%
菅ヶ谷	1	16	14	87.5%	14	87.5%	13	81.3%	14	87.5%	12	75.0%	13	83.8%
	2	18	15	83.3%	17	94.4%	16	88.9%	16	88.9%	15	83.3%	16	87.8%
	3	18	17	94.4%	15	83.3%	15	83.3%	15	83.3%	13	72.2%	15	83.3%
黒子	1	5	4	80.0%	4	80.0%	4	80.0%	5	100.0%	4	80.0%	4	84.0%
	2	5	3	60.0%	4	80.0%	4	80.0%	4	80.0%	5	100.0%	4	80.0%
ハイツ地頭方	1	12	6	50.0%	7	58.3%	8	66.7%	7	58.3%	4	33.3%	6	53.3%
	2	18	5	27.8%	5	27.8%	7	38.9%	8	44.4%	9	50.0%	7	37.8%
	3	12	3	25.0%	4	33.3%	4	33.3%	5	41.7%	4	33.3%	4	33.3%
	4	12	6	50.0%	9	75.0%	8	66.7%	10	83.3%	10	83.3%	9	71.7%
菅山	1、3	4	2	50.0%	2	50.0%	2	50.0%	2	50.0%	2	50.0%	2	50.0%
静和	1、2	6	2	33.3%	2	33.3%	3	50.0%	4	66.7%	5	83.3%	3	53.3%
波津	9	1	1	100.0%	1	100.0%	1	100.0%	1	100.0%	2	100.0%	1	100.0%
大原	1	2	1	50.0%	1	50.0%	1	50.0%	1	50.0%	2	100.0%	1	60.0%
山の手	1~9	9	3	33.3%	3	33.3%	4	44.4%	4	44.4%	4	44.4%	4	40.0%
市営合計		226	140	61.9%	152	67.3%	151	66.8%	158	69.9%	154	68.1%	151	66.8%
波津西(改良)	2	2	1	50.0%	1	50.0%	1	50.0%	1	50.0%	1	50.0%	1	50.0%
	5	2	2	100.0%	2	100.0%	2	100.0%	2	100.0%	2	100.0%	2	100.0%
静波(改良)	1~5	10	6	60.0%	6	60.0%	6	60.0%	6	60.0%	6	60.0%	6	60.0%
改良合計		14	9	64.3%	9	64.3%	9	64.3%	9	64.3%	9	64.3%	9	64.3%
市合計		240	149	62.1%	161	67.1%	160	66.7%	167	69.6%	163	67.9%	160	66.7%

(2) 世帯構成

静岡県住生活基本計画「第1章住宅施策をとりまく社会動向」によると、「単身世帯」や「夫婦のみの世帯」、「ひとり親と子どもから成る世帯」が増加し、「夫婦と子どもからなる世帯」は減少していき、高齢者の世帯においても「単身世帯」や「夫婦のみの世帯」が増加傾向にあるとされています。

市営住宅等の世帯構成は、表-10のとおりです。

令和6年4月1日現在において、「単身世帯」が63戸(42.3%)と最も多く、以下、「2人世帯」が46戸(30.9%)、「3人世帯」が28戸(18.8%)、「4人世帯」が10戸(6.7%)、「5人世帯」が2戸(1.3%)となっています。

単身及び2人世帯が73.2%と多くを占めており、この傾向は今後も進むことが予見されます。なお、本市では、世帯が1戸当たり居住する最大人数は5人までとなっており、それ以上の世帯の入居はありません。

表-10 世帯構成別分類(令和6年4月1日現在)

団地名	入居戸数(戸)	単身		2人		3人		4人		5人		6人以上	
		戸数(戸)	比率(%)	戸数(戸)	比率(%)	戸数(戸)	比率(%)	戸数(戸)	比率(%)	戸数(戸)	比率(%)	戸数(戸)	比率(%)
牧之原	22	10	45.5%	8	36.4%	2	9.1%	2	9.1%	0	0.0%	0	0.0%
三栗	6	0	0.0%	4	66.7%	2	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
静波	12	7	58.3%	5	41.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
湊	18	2	11.1%	9	50.0%	5	27.8%	1	5.6%	1	5.6%	0	0.0%
菅ヶ谷	46	19	41.3%	12	26.1%	9	19.6%	6	13.0%	0	0.0%	0	0.0%
黒子	7	7	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
ハイツ地頭方	20	7	35.0%	4	20.0%	7	35.0%	1	5.0%	1	5.0%	0	0.0%
菅山	2	1	50.0%	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
静和	2	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
波津	1	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
大原	1	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
山の手	3	2	66.7%	1	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
市営合計	140	58	41.4%	44	31.4%	26	18.6%	10	7.1%	2	1.4%	0	0.0%
波津西(改良)	3	1	33.3%	1	33.3%	1	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
静波(改良)	6	4	66.7%	1	16.7%	1	16.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
改良合計	9	5	55.6%	2	22.2%	2	22.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
市合計	149	63	42.3%	46	30.9%	28	18.8%	10	6.7%	2	1.3%	0	0.0%

(3) 入居者の年齢

市営住宅等の入居者の年齢は、表-11 のとおりです。

「35歳以上50歳未満(18.3%)」が最も多く、以下、「75歳以上(17.2%)」、「50歳以上65歳未満(16.2%)」、「65歳以上75歳未満(14.8%)」、「6歳以上15歳未満(13.1%)」、「20歳以上35歳未満(10.3%)」、「15歳以上20歳未満(6.9%)」、「6歳未満(3.1%)」となっています。

幅広い年齢層が均等に入居している状況ですが、65歳以上の入居者が32.0%と多くの比率を占めており、今後、入居者の高齢化率が高くなっていくことが予想されます。

表-11 入居者の年齢別分類(令和6年4月1日現在)

団地名	世帯 人数 (人)	6歳未満		6歳以上 15歳未満		15歳以上 20歳未満		20歳以上 35歳未満		35歳以上 50歳未満		50歳以上 65歳未満		65歳以上 75歳未満		75歳以上	
		人数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)
牧之原	40	0	0.0%	7	17.5%	3	7.5%	3	7.5%	5	12.5%	7	17.5%	6	15.0%	9	22.5%
三栗	14	0	0.0%	3	21.4%	0	0.0%	1	7.1%	1	7.1%	3	21.4%	3	21.4%	3	21.4%
静波	17	0	0.0%	0	0.0%	1	5.9%	3	17.6%	2	11.8%	3	17.6%	5	29.4%	3	17.6%
湊	45	4	8.9%	5	11.1%	3	6.7%	6	13.3%	6	13.3%	8	17.8%	8	17.8%	5	11.1%
菅ヶ谷	94	4	4.3%	12	12.8%	6	6.4%	14	14.9%	21	22.3%	16	17.0%	11	11.7%	10	10.6%
黒子	7	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	14.3%	1	14.3%	5	71.4%
ハイツ 地頭方	45	1	2.2%	11	24.4%	7	15.6%	3	6.7%	14	31.1%	4	8.9%	0	0.0%	5	11.1%
菅山	4	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	25.0%	0	0.0%	1	25.0%	2	50.0%
静和	3	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	66.7%	0	0.0%	1	33.3%
波津	1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%
大原	1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%
山の手	4	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	75.0%	1	25.0%
市営合計	275	9	3.3%	38	13.8%	20	7.3%	30	10.9%	50	18.2%	44	16.0%	38	13.8%	46	16.7%
波津西 (改良)	6	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	33.3%	1	16.7%	2	33.3%	1	16.7%
静波 (改良)	9	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	11.1%	2	22.2%	3	33.3%	3	33.3%
改良合計	15	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	20.0%	3	20.0%	5	33.3%	4	26.7%
市合計	290	9	3.1%	38	13.1%	20	6.9%	30	10.3%	53	18.3%	47	16.2%	43	14.8%	50	17.2%

(4) 居住年数

市営住宅等の居住年数別分類は、表－12 のとおりです。

「1年以上5年未満(25.5%)」と最も多く、以下、「5年以上10年未満(19.5%)」、「25年以上35年未満(15.4%)」、「15年以上25年未満(14.8%)」、「35年以上(10.7%)」、「10年以上15年未満(8.7%)」、「1年未満(5.4%)」となっています。

表－12 居住年数別分類(令和6年4月1日現在)

団地名	入居戸数(戸)	1年未満		1年以上5年未満		5年以上10年未満		10年以上15年未満		15年以上25年未満		25年以上35年未満		35年以上	
		戸数(戸)	比率(%)	戸数(戸)	比率(%)	戸数(戸)	比率(%)	戸数(戸)	比率(%)	戸数(戸)	比率(%)	戸数(戸)	比率(%)	戸数(戸)	比率(%)
牧之原	22	2	9.1%	8	36.4%	4	18.2%	1	4.5%	5	22.7%	2	9.1%	0	0.0%
三栗	6	0	0.0%	1	16.7%	1	16.7%	0	0.0%	2	33.3%	0	0.0%	2	33.3%
静波	12	0	0.0%	1	8.3%	0	0.0%	1	8.3%	6	50.0%	3	25.0%	1	8.3%
湊	18	2	11.1%	6	33.3%	6	33.3%	0	0.0%	1	5.6%	3	16.7%	0	0.0%
菅ヶ谷	46	4	8.7%	14	30.4%	11	23.9%	5	10.9%	4	8.7%	8	17.4%	0	0.0%
黒子	7	0	0.0%	0	0.0%	1	14.3%	2	28.6%	1	14.3%	3	42.9%	0	0.0%
ハイツ地頭方	20	0	0.0%	7	35.0%	5	25.0%	4	20.0%	3	15.0%	1	5.0%	0	0.0%
菅山	2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%
静和	2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%
波津	1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%
大原	1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%
山の手	3	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	33.3%	2	66.7%
市営合計	140	8	5.7%	37	26.4%	28	20.0%	13	9.3%	22	15.7%	22	15.7%	10	7.1%
波津西(改良)	3	0	0.0%	1	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	66.7%
静波(改良)	6	0	0.0%	0	0.0%	1	16.7%	0	0.0%	0	0.0%	1	16.7%	4	66.7%
改良合計	9	0	0.0%	1	11.1%	1	11.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	11.1%	6	66.7%
市合計	149	8	5.4%	38	25.5%	29	19.5%	13	8.7%	22	14.8%	23	15.4%	16	10.7%

(5) 世帯収入

市営住宅等における入居者の世帯収入は表-13のとおりです。

「収入分位1」が107戸(76.4%)と最も多く、入居者の大半を占めています。以下「収入分位4」の11戸(7.9%)、「収入分位2」及び「収入分位3」が各5戸(3.6%)、「収入分位7」及び「収入超過・高額所得」が各4戸(2.9%)、「収入分位5」及び「収入分位6」が各2戸(1.4%)となっています。

表-13 収入分位別分類(令和6年4月1日現在)

団地名	入居戸数(戸)	収入分位1		収入分位2		収入分位3		収入分位4		収入分位5		収入分位6		収入分位7		収入超過 高額所得	
		戸数(戸)	比率(%)	戸数(戸)	比率(%)	戸数(戸)	比率(%)	戸数(戸)	比率(%)	戸数(戸)	比率(%)	戸数(戸)	比率(%)	戸数(戸)	比率(%)	戸数(戸)	比率(%)
牧之原	22	19	86.4%	1	4.5%	1	4.5%	1	4.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
三栗	6	4	66.7%	1	16.7%	1	16.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
静波	12	10	83.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	8.3%	0	0.0%	0	0.0%	1	8.3%
湊	18	13	72.2%	1	5.6%	0	0.0%	3	16.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	5.6%
菅ヶ谷	46	32	69.6%	1	2.2%	2	4.3%	3	6.5%	1	2.2%	2	4.3%	4	8.7%	1	2.2%
黒子	7	5	71.4%	0	0.0%	1	14.3%	1	14.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
ハイツ 地頭方	20	16	80.0%	1	5.0%	0	0.0%	2	10.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	5.0%
菅山	2	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
静和	2	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
波津	1	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
大原	1	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
山の手	3	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	140	107	76.4%	5	3.6%	5	3.6%	11	7.9%	2	1.4%	2	1.4%	4	2.9%	4	2.9%

参考 居住年数別分類

① 一般世帯		② 裁量世帯	
収入分位	所得月額	収入分位	所得月額
1	～ 104,000 円	5	158,000 円を超え 186,000 円以下
2	104,000 円を超え 123,000 円以下	6	186,000 円を超え 214,000 円以下
3	123,000 円を超え 139,000 円以下	7	214,000 円を超え 259,000 円以下
4	139,000 円を超え 158,000 円以下		

2-3 応募・空き家の状況

(1) 募集・応募状況

市営住宅等の令和元(2019)年から令和5(2023)年の5年間における募集戸数及び応募戸数の状況は表-14のとおりです。

市営住宅等(前回計画から政策空き家としている菅山団地、静和団地、波津団地、大原団地、山の手団地、及び改良住宅を除く。)の入居募集は、5年間で320戸が行われ、応募が68件あり、応募倍率は0.21倍となっています。

いずれの団地においても応募倍率は1.0を下回っており、特に、静波団地とハイツ地頭方団地では応募倍率が0.1以下と著しく需要が少ない状況となっています。

表-14 直近5箇年の市営住宅の募集・応募状況

団地名	R1年度		R2年度		R3年度		R4年度		R5年度		計		
	募集戸数	応募者数	募集戸数	応募者数	募集戸数	応募者数	募集戸数	応募者数	募集戸数	応募者数	募集戸数	応募者数	(団地毎)応募倍率
	(戸)	(人)	(戸)	(人)	(戸)	(人)	(戸)	(人)	(戸)	(人)	(戸)	(人)	(倍)
牧之原	8	5	7	3	7	3	5	3	6	2	33	16	0.48
三栗	4	1	4	0	5	0	4	1	6	0	23	4	0.17
静波	8	0	10	0	10	1	10	0	12	0	50	1	0.02
湊	7	3	5	3	5	2	4	1	5	2	26	11	0.42
菅ヶ谷	12	7	7	6	8	2	6	5	6	4	39	24	0.62
黒子	1	1	2	0	2	0	2	1	3	0	10	2	0.20
ハイツ地頭方	27	4	24	4	27	2	28	0	33	0	139	10	0.07
計	67	21	59	16	64	10	59	11	71	8	320	68	0.21
(年度毎)応募倍率	0.31		0.27		0.16		0.19		0.11		0.21		

※ 従前より廃止が決定されている菅山、静和、波津、大原、山の手、静波改良、波津西改良は募集を停止している。

(2) 空き家の状況

市営住宅等の空き家の状況は表-15 のとおりです。

令和6年4月1日現在において、市営住宅では 38.1%、改良住宅では 35.7%、全体では 37.9%の空き家率となっています。

管理戸数が多いハイツ地頭方団地では、34戸の空き家があり、4棟いずれも 50%以上の空き家率となっています。また、三栗団地、静波団地も、50%と高い空き家率となっています。

空き期間毎の割合で見ると、市営住宅では、「5年以上～10年未満」が 34.9%と最も多く、「1年以上～3年未満」が 17.4%、「10年以上」が 15.1%、「3年以上～5年未満」「～6か月」が 12.8%と続きます。空き戸のうち5年以上が 50%を占めており、特にハイツ地頭方団地では、空き期間が長い戸数が多くなっています。

表-15 空き室の状況(令和6年4月1日現在)

団地名	棟名	管理戸数	6か月未満	半年以上 1年未満	1年以上 3年未満	3年以上 5年未満	5年以上 10年未満	10年以上	空き戸数	入居戸数	空き家率
		(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(%)
牧之原		28	2	0	1	0	2	1	6	22	21.4%
三栗		12	1	1	0	1	3	0	6	6	50.0%
静波		24	2	0	1	4	5	0	12	12	50.0%
湊		24	3	0	2	1	0	0	6	18	25.0%
菅ヶ谷	1	16	0	1	0	0	1	0	2	14	12.5%
	2	18	0	1	2	0	0	0	3	15	16.7%
	3	18	0	0	0	0	1	0	1	17	5.6%
黒子	1、2	10	0	1	0	1	1	0	3	7	30.0%
ハイツ 地頭方	1	12	0	0	2	0	2	2	6	6	50.0%
	2	18	0	1	3	0	8	1	13	5	72.2%
	3	12	1	0	1	2	5	0	9	3	75.0%
	4	12	2	1	0	1	2	0	6	6	50.0%
菅山	1、3	4	0	0	0	0	0	2	2	2	50.0%
静和	1、2	6	0	0	2	1	0	1	4	2	66.7%
波津	9	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0.0%
大原	1	2	0	0	0	0	0	1	1	1	50.0%
山の手	1～9	9	0	0	1	0	0	5	6	3	66.7%
市営合計		226	11	6	15	11	30	13	86	140	38.1%
市営空き戸に対する割合			12.8%	7.0%	17.4%	12.8%	34.9%	15.1%	100%		
波津西 (改良)	2	2	0	0	0	0	1	0	1	1	50.0%
	5	2	0	0	0	0	0	0	0	2	0.0%
静波 (改良)	1～5	10	0	0	0	0	0	4	4	6	40.0%
改良合計		14	0	0	0	0	1	4	5	9	35.7%
改良空き戸に対する割合			0%	0%	0%	0%	20%	80%	100%		
市合計		240	11	6	15	11	31	17	91	149	37.9%

2-4 市営住宅等の現状と課題の整理

(1) 市営住宅等ストックの状況

① 現状

- ・市営住宅等のうち、木造 16 戸、準耐火構造 30 戸については、昭和 29 年から昭和 57 年度(1954 年度～1982 年度)に建築されており、既に、ほぼ全ての住宅が耐用年限を超過しています。
- ・耐火構造 194 戸については、昭和 53 年度から平成9年度(1979 年度～1997 年度)に建築され、ほぼ半数の 88 戸が、耐用年限の 1/2 を超過していますが、このうち、菅ヶ谷団地、湊団地、牧之原団地については、改定前の本計画に基づき、屋上防水・外壁塗装等の改修事業を実施し、長寿命化を図っています。

② 課題

- ・築年数や建物の状況に応じ、「長期的に活用していく住宅」と、「用途廃止をする住宅」を区分し、効率的な管理運営を図る必要があります。
- ・長期的に活用していく住宅については、事業量の平準化に努め、財政面の負担を軽減しながら、計画的な修繕や改善を実施し、長寿命化を図る必要があります。
- ・用途廃止をする住宅については、新規入居者の募集を停止し、入居者の退去完了後に、速やかに用途廃止を行っていく必要があります。
- ・住宅の長寿命化事業を実施する際には、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図ると共に、カーボンニュートラルの実現に資する省エネ改修などにも配慮していく必要があります。

(2) 市営住宅等の入居の状況

① 現状

- ・市営住宅等の入居数は、240 戸中 149 戸で、入居率は 62.1%です。直近5年間の応募倍率は、0.21 倍で応募数が少ない状況となっています。
- ・10 年以上入居している世帯は、74 戸(49.6%)で、全入居世帯数の約5割を占めています。
- ・65 歳以上の入居者は、93 人(32.0%)、世帯構成では、単身及び2人世帯が 109 戸(73.2%)と全世帯数の7割以上を占めています。

② 課題

- ・今後想定される人口減少に加え、市の財政が一層厳しい状況を迎える中、全 240 戸の市営住宅等については、セーフティーネットとしての機能を維持しつつも、需要に応じた適切な規模において供給していく必要があります。
- ・入居者の高齢化が進んでいくことを考慮し、低層階の住戸内や共用部において段差解消や手すり設置を行うなど、バリアフリーに対応していく必要があります。
- ・今後、単身の高齢者や障がい者等の入居者が増加することが予想されるため、安否確認の実施や緊急修繕の対応など、サービスの向上が必要となります。

第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1 ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

(1) 定期点検及び日常点検

ストックの状況を適切に把握するため、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、「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、定期的に日常点検を実施します。

(2) 入退去時の点検

入居者が専用的に使用する共用部分(バルコニー等)や、住宅内の設備等、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検、日常点検では把握することが困難な部位については、入居者の退去時に点検を実施し、点検記録を蓄積します。

(3) 点検記録のデータベース化

定期点検及び日常点検、入退去時の点検の記録は、それぞれデータベース化し、修繕や維持管理の計画・実施や次の点検に活用できるよう整備します。

(4) 管理代行制度活用による適切な維持管理

適切かつ効率的な維持管理を実現するため、公営住宅法に基づく管理代行制度を活用し、市営住宅の管理を静岡県住宅供給公社に委託します。

3-2 長寿命化及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減に関する方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕していくため、次のように基本方針を設定します。

(1) 工事の効率化

・近い将来用途廃止の対象となっている住棟については、計画修繕を実施せずに当面維持管理するものとし、長寿命化を図るべき住棟を優先的に修繕します。

・住棟の劣化状況等から判断し、必要性の高いものから順に修繕を実施します。

・計画修繕は、修繕周期表を参考に、住棟別に内容と実施時期を調整します。

(2) 計画修繕の内容

・計画修繕は、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等のため、仕様のグレードアップによる耐久性の向上を図る等の改善事業を実施し、住宅性能の向上を図るものとしします。

(3) 点検や実情を踏まえた修繕の実施

・点検の結果、他の住棟と比較して劣化が進んでいない住棟については、修繕時期を延期するなど、住棟の実際の状況も十分に踏まえて計画修繕を実施するものとしします。

(4) 修繕記録のデータベース化

・修繕を実施した場合、その内容をデータベースに記録し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう整備に努めます。

第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1 長寿命化を図るべき市営住宅等の対象

対象となる市営住宅等は表-16 のとおり、14 団地、35 棟、240 戸です。

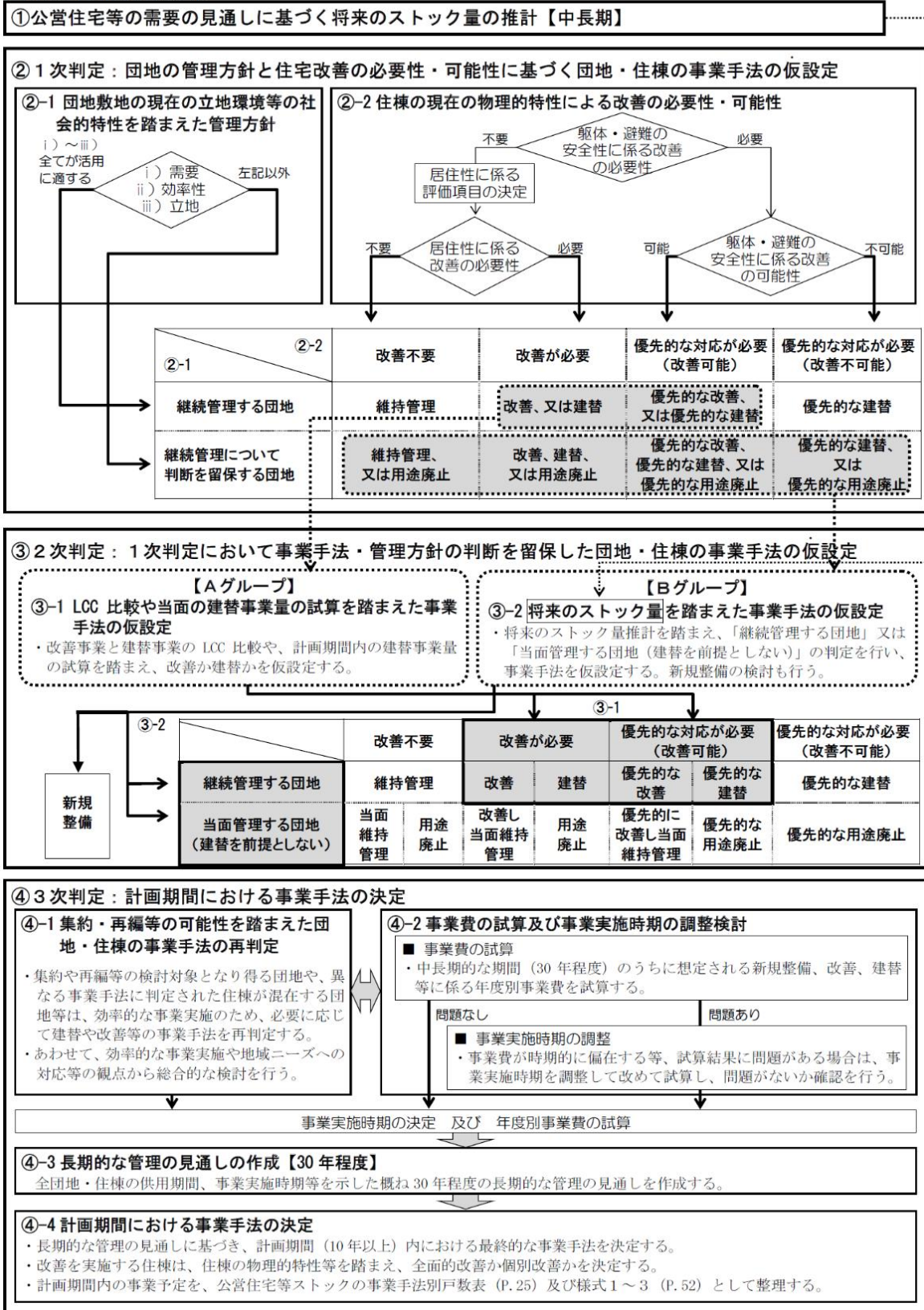
表-16 対象となる公営住宅等

団地名		棟名	棟数	建設年度	構造	管理戸数	耐用年数	耐用年数到達年度
1	牧之原		1	H8 (1996)	中耐4	28戸	70年	R48 (2066)
2	三栗		1	S60 (1985)	中耐3	12戸	70年	R37 (2055)
3	静波		1	S53 (1978)	中耐4	24戸	70年	R30 (2048)
4	湊		1	H2 (1990)	中耐4	24戸	70年	R42 (2060)
5	菅ヶ谷	1	1	S63 (1988)	中耐4	16戸	70年	R40 (2058)
		2	1	H1 (1989)	中耐3	18戸	70年	R41 (2059)
		3	1	H1 (1989)	中耐3	18戸	70年	R41 (2059)
6	黒子	1、2	2	S47 (1972)	準耐2	10戸	45年	H29 (2017)
7	ハイツ地頭方	1	1	H7 (1995)	中耐3	12戸	70年	R47 (2065)
		2	1	H7 (1995)	中耐3	18戸	70年	R47 (2065)
		3	1	H8 (1996)	中耐3	12戸	70年	R48 (2066)
		4	1	H9 (1997)	中耐3	12戸	70年	R49 (2067)
8	菅山	1、3	2	S41 (1966)	木造	4戸	30年	H8 (1996)
9	静和	1、2	2	S52 (1977)	準耐2	6戸	45年	R4 (2022)
10	波津	9	1	S29 (1954)	木造	1戸	30年	S59 (1984)
11	大原	1	1	S36 (1961)	木造	2戸	30年	H3 (1991)
12	山の手	1~9	9	S29 (1954)	木造	9戸	30年	S59 (1984)
市営住宅計 (12 団地)		28 棟	28 棟			226 戸		
1	波津西 (改良)	2	1	S56 (1981)	準耐2	2戸	45年	R8 (2026)
		5	1	S57 (1982)	準耐2	2戸	45年	R9 (2027)
2	静波 (改良)	1~5	5	S46 (1971)	準耐2	10戸	45年	H28 (2016)
改良住宅計 (2 団地)		7 棟				14 戸		
合計(14 団地)		35 棟				240 戸		

4-2 事業手法の選定フロー

本市における長寿命化を図るべき市営住宅等に対する事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)平成28年8月【国土交通省住宅局総合整備課】」に基づき、以下のフローのとおり実施します。

■事業手法の選定フロー



4-3 ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方

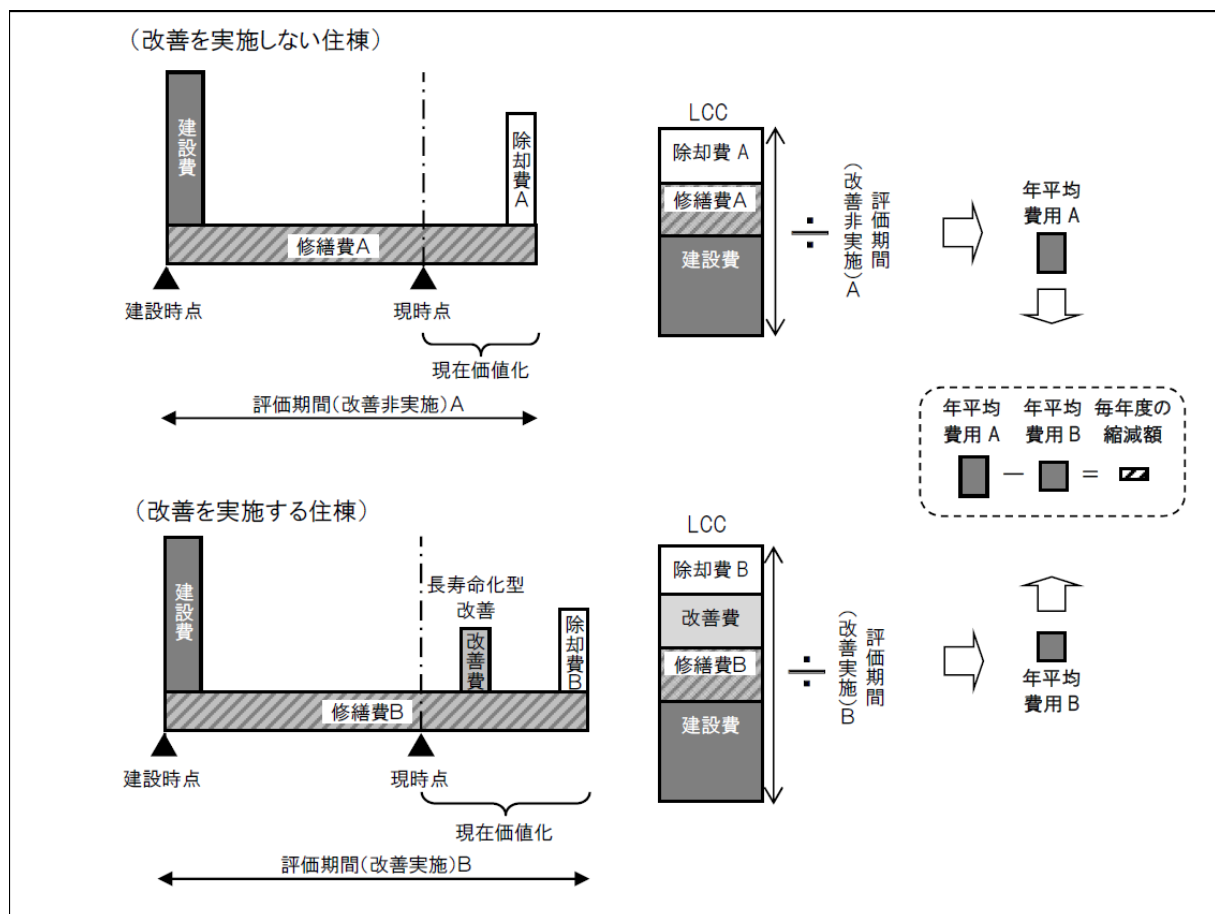
長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

① 1棟の LCC 縮減効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後) [単位 千円/棟・年]

② LCC(計画前) =
$$\frac{\text{(建設費 + 修繕費 + 除却費)}}{\text{評価期間(改善非実施)}} \quad \text{[単位 千円/棟・年]}$$

注:(建設費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC 算定対象)を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

図-2 ライフサイクルコストの算出イメージ



4-4 ストック推計※

(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】)

(1) 住宅確保要配慮者世帯数推計プログラムによる推計値

本市における今後の市営住宅等の需要の見通しについては、表-17のとおり、「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]」により、2020年から2045年までの公営住宅施策対象となる「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を算出した結果、2020年532世帯から、2045年308世帯となり、224世帯(42.1%)減少する予測となります。

※プログラムによる集計のため、端数処理により合計値に誤差が生じる場合があります。

表-17 「公営住宅の入居資格世帯」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計

	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	1,257	1,201	1,130	1,056	978	885
著しい困窮年収水準未満の世帯数	532	470	424	383	346	308

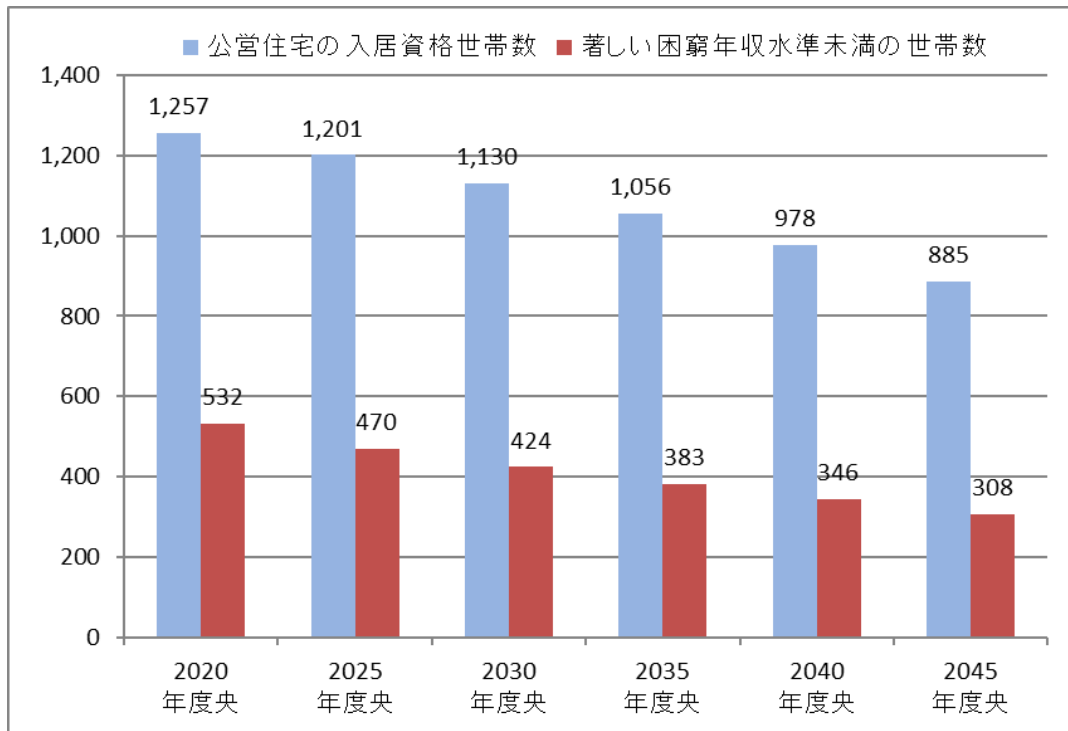


表-18 世帯人員別の著しい困窮年収世帯数の推計

	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・60歳以上	100	98	93	87	81	74
2人	183	163	140	120	104	90
3人	142	138	130	122	113	101
4人	55	20	11	8	5	3
5人	35	35	33	30	27	24
6人以上	17	17	17	16	15	14
合計	532	470	424	383	346	308

(2) 市営住宅等ストック量の推計

プログラム推計値を踏まえ、次のとおり、2020年時点の供給戸数の分担率から按分し、2045年時点の市営住宅の供給必要戸数を算出して、将来の計画ストック量を推計します。

① 2020年時点の必要供給戸数

「表-17 著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計値 532 世帯／戸

表-17の2020年時点のプログラム推計値から、公的賃貸住宅(市営住宅等+県営住宅)の入居戸数を除して民間賃貸住宅の戸数を算出し、それぞれの分担率を算出します。

分類		入居戸数	供給分担率
プログラム推計値(2020年度時点)		532戸	100.0%
公的賃貸住宅 (2020年4月1日時点)	市営住宅等	163戸	30.7%
	県営住宅	24戸	4.5%
民間賃貸住宅(推計値-公的賃貸住宅)		345戸	64.8%

② 2045年時点の必要供給戸数

「表-17 著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計値 308 世帯／戸

2020年時点の供給分担率を用いて、2045年時点の必要供給戸数を算出します。なお、静岡県公営住宅等長寿命化計画において、県営住宅榛原団地は、計画期間中に廃止の位置付けであるため、需要予測においては、県営住宅の分担率を市営住宅分に加算します。

分類	供給分担率	必要供給戸数
プログラム推計値(2045年度時点)	100.0%	308戸
公的賃貸住宅	35.2%	108戸
民間賃貸住宅	64.8%	200戸

③ 2045年時点の管理戸数及び供給停止戸数

推計の結果、2045年度時点の必要供給戸数は108戸となります。災害等による応急的な入居に対応するため、必要供給戸数の1割程度(≒12戸)を加えた120戸を目標管理戸数(計画ストック量)とします。

現在の管理戸数は240戸となるため、供給停止可能戸数120戸については、今後の需要予測に応じて、用途廃止を図る等、適切に供給戸数を管理していきます。

表-19 プログラム推計値に基づく需要予測

分類	年度	2020年度	供給分担率	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
プログラム推計値		532戸	100%	470戸	424戸	383戸	346戸	308戸
公的賃貸住宅供給戸数		187戸	35.2%	165戸	149戸	135戸	122戸	108戸
民間賃貸住宅供給戸数		345戸	64.8%	305戸	275戸	248戸	224戸	200戸

4-5 1次判定

(② 1次判定:住宅の管理方法と改善の必要性・可能性に基づく住宅・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定では、次の②-1、②-2の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(1) 団地の管理方針

(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)

次の評価判定基準に基づき、社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。判定基準のいずれかの項目において「×」と判定されれば、「維持管理について判断を保留する団地」と判定します。

図-3 ②-1 評価判定フロー

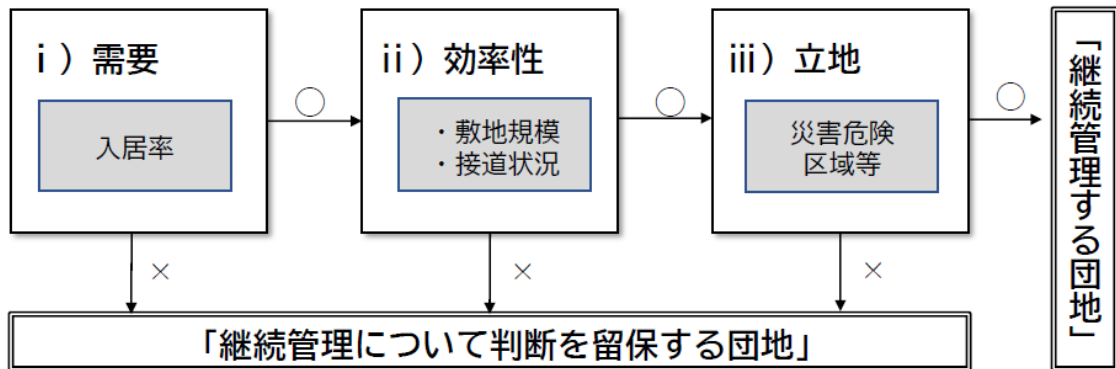


表-20 ②-1 評価判定基準

評価	判定項目	判定基準	判定結果
i) 需要 住棟単位の入居率から需要を評価します。	入居率	直近5箇年の入居率が「70%以上」	○
		直近5箇年の入居率が「70%未満」	×
ii) 効率性 敷地の高度利用の可能性、団地に係る法規制を評価します。	敷地規模	敷地面積が「2,000 m ² 」以上	○
		敷地面積が「2,000 m ² 」未満	×
	接道状況	接道道路の幅員が6m以上	○
		接道道路の幅員が6m未満	×
iii) 立地 災害危険区域等に存しているかを評価します。	災害危険区域等	該当なし	○
		「土砂災害警戒区域」 「津波浸水想定区域内」	×

(2) 住宅改善の必要性等

(2-2 住棟の現在の物理特性による改善の必要性・可能性)

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

図-4のとおり、まずは、【i) 躯体の安全性】【ii) 避難の安全性】に関する判定を行い、判定基準のいずれかの項目において「×」の判定結果であれば「優先的な対応が必要」に区分します。

次に【iii) 居住性の判定】を行い、判定基準のいずれかの項目において「×」の判定結果であれば、「改善が必要」に区分とします。

判定基準の全てにおいて「○」の判定結果の場合は、「改善不要」に区分します。

図-4 ②-2 評価判定フロー

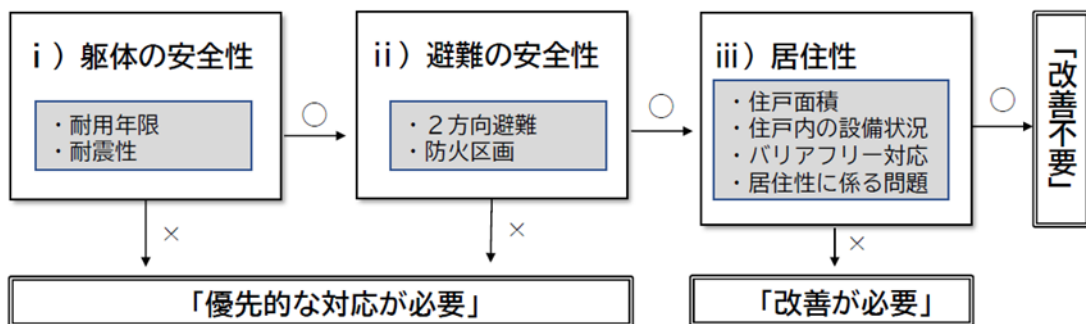


表-21 ②-2 評価判定基準

評価	判定項目	判定基準	判定結果
i) 躯体の安全性 躯体の耐震性の有無、老朽化について評価します。	耐用年限	耐用年限内	○
		耐用年限の残年数5年以下又は超過	×
	耐震性	昭和57年以降建設又は耐震性有を確認	○
		昭和56年以前建設	×
ii) 避難の安全性 2方向避難の確保及び防火区画の状況について評価します。	2方向避難	確保されている	○
		確保されていない	×
	防火区画	確保されている	○
		確保されていない	×
iii) 居住性 居住性の現状について評価します。	住戸面積	住戸面積が「40㎡以上」	○
		住戸面積が「40㎡未満」	×
	住戸内の設備状況	ユニットバス整備済み	○
		ユニットバス未整備	×
	バリアフリー対応(住戸内)	「手摺設置済」かつ「住戸内の段差なし」	○
		未対応	×
	バリアフリー対応(共用部)	1階部「手摺設置済」かつ「住戸内の段差なし」	○
		未対応	×
居住性に係る著しい問題	なし	○	
	著しい結露・カビの発生	×	

(3) 1次判定による分類

1次判定に基づき、事業手法を仮設定します。なお、1次判定の結果から事業手法を仮設定できない団地・住棟を、次ページの表-22 のとおり、「A-1、A-2グループ（継続管理する団地のうち改善／建替えの判断を留保）」、「B-1～B-4グループ（継続管理について判断を留保）」に分類し、引き続き2次判定を実施します。

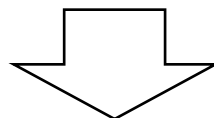
1次判定において、i) 躯体の安全性の評価により「優先的な対応が必要」の判定となった団地・住棟については、耐用年数超過により、改善効果が著しく低いことから、「B-4グループ（優先的な対応が必要（改善不可能）」）に分類します。

表-22 1次判定に基づくグループ分け

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)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	【維持管理】	【改善、又は建替】 A-1	【優先的な改善、又は優先的な建替】 A-2	【優先的な建替】 -
継続管理について判断を留保する団地	【維持管理、又は用途廃止】 B-1	【改善、建替、又は用途廃止】 B-2	【優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な廃止】 B-3	【優先的な建替、又は優先的な廃止】 B-4

Aグループ(継続管理する団地のうち改善／建替えの判断を留保)

Bグループ(継続管理について判断を留保)



Aグループ ➡ 2次判定へ

Bグループ ➡ 2次判定へ

それ以外 ➡ 維持管理

4-6 2次判定

(③ 2次判定:1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定)

2次判定では、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)を留保した団地・住棟を対象として、Aグループ、Bグループそれぞれの検討から事業手法を仮設定します。

(1) Aグループ【継続管理する団地】の判定

(③-1: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)

1次判定において、Aグループと判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較や、計画期間内での建替事業量試算により、整備手法(改善又は建替)を仮設定します。

A-1・A-2 グループに区分された団地・住棟については、公営住宅長寿命化計画策定指針(改定)(国土交通省住宅局 H28.8)によるライフサイクルコスト(LCC)算定プログラムを用いてLCCの算出を行い、長寿命化改善によりLCC縮減効果が見込まれる場合は「改善(②・④)」、見込まれない場合は「建替(③・⑤)」とします。

表-23 事業費の試算条件により算出した結果、LCC縮減効果が見込まれる場合は、「改善」の方針とします。

表-23 事業費の試算条件

区分	改善型	試算条件	事業費	
			項目	単価/戸
改善	長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・事業単価は、直近に実施した長寿命化改善(R4・R5年度 湊団地)の実績を基に設定する。 ・継続管理する住棟を対象とする。 ・未実施の住棟は初年度に、過去に長寿命化改善を実施した住棟は、修繕周期25年到達時に実施するものとして設定する。 	a 屋上防水	630,000円
			b 外壁塗装等	1,152,000円
			c 給水給湯管	297,000円
			d 排水設備	271,000円
			e 浴室ユニット	485,000円
	居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・外張り断熱、換気システム設置、内窓設置などの結露対策として、市場価格を参考に設定する。 ・結露対策を要するハイツ地頭方3・4号棟を対象として、長寿命化型と併せて実施するものとして設定する。 	h 結露対策	2,000,000円
除却		<ul style="list-style-type: none"> ・除却単価は、「令和6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」の標準除却費を用いて設定する。 ・既に耐用年数を超過した住棟は初年度に、用途廃止予定の中耐火構造の住棟は、50年経過した時点で実施するものとして設定する。 	標準除却費×棟の延面積÷棟戸数 ※標準除却費(R6) 木造:32,000円/㎡ 非木造:46,000円/㎡	

(2) Bグループ【継続管理について判断を留保する団地】の判定

(③-2:将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定)

1次判定でBグループとした団地・住棟を対象として、4-3 ストック推計(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】)の結果を踏まえて、将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「維持管理する団地」(①~⑥)とするか、将来的には他の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)」(⑦~⑬)とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

① B-3・B-4グループ【優先的な改善又は建替・優先的な廃止】の判定

ストック量の推計において、2045年時点の目標管理戸数120戸、供給停止可能戸数120戸であることから、B-3・B-4グループに区分された団地・住棟が120戸未満である場合については、「当面管理する団地(建替を前提としない)」と判定し、入居者の退去が完了した後に、用途廃止する方針とします。

② B-1・B-2グループ【改善、建替又は用途廃止】の判定

B-1・B-2グループに区分された団地・住棟については、1次判定時における評価(需要、効率性、立地、躯体の安全性、避難の安全性、居住性)に加え、建築経過年数、直近10年間の改善履歴を総合的に勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を設定します。

用途廃止となった団地及びB-3・B-4グループの全戸を廃止してもなお、将来的なストックが余剰すると見込まれることから、B-2グループから、優先順位が高い団地・住棟を改善し当面維持管理(⑨)することとし、優先順位が低い団地・住棟は用途廃止(⑩)する方針とします。

表-24 2次判定による区分

	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	【維持管理】 ①		【改善】 ②	【建替】 ③	【優先的な改善】 ④	【優先的な建替】 ⑤	【優先的な建替】 ⑥
当面管理する団地(建替を前提としない)	【当面維持管理】 ⑦	【用途廃止】 ⑧	【改善し当面維持管理】 ⑨	【用途廃止】 ⑩	【優先的に改善し当面維持管理】 ⑪	【優先的な用途廃止】 ⑫	【優先的な用途廃止】 ⑬

表-25 団地別住棟別事業手法判定結果

団地名	棟名	建設年度	構造	棟数	管理戸数	1次判定	2次判定	最終判定
牧之原		H8	中耐4	1	28	継続管理	改善	改善・維持管理
三栗		S60	中耐3	1	12	判断留保	用途廃止	用途廃止
静波		S53	中耐4	1	24	判断留保	用途廃止	用途廃止
湊		H2	中耐4	1	24	判断留保	改善し当面維持管理	改善・維持管理
菅ヶ谷	1	S63	中耐4	1	16	継続管理	改善	改善・維持管理
	2	H1	中耐3	1	18	継続管理	改善	改善・維持管理
	3	H1	中耐3	1	18	継続管理	改善	改善・維持管理
黒子	1、2	S47	準耐2	2	10	判断留保	用途廃止	用途廃止
ハイツ 地頭方	1	H7	中耐3	1	12	判断留保	用途廃止	用途廃止
	2	H7	中耐3	1	18	判断留保	用途廃止	用途廃止
	3	H8	中耐3	1	12	判断留保	改善し当面維持管理	改善・維持管理
	4	H9	中耐3	1	12	継続管理	改善	改善・維持管理
菅山	1、3	S41	木造	2	4	判断留保	優先的な用途廃止	用途廃止
静和	1、2	S52	準耐2	2	6	判断留保	優先的な用途廃止	用途廃止
波津	2	S29	木造	1	1	判断留保	優先的な用途廃止	用途廃止
大原	1	S36	木造	1	2	判断留保	優先的な用途廃止	用途廃止
山の手	1~9	S29	木造	9	9	判断留保	優先的な用途廃止	用途廃止
波津西 (改良)	2	S56	準耐2	1	2	判断留保	優先的な用途廃止	用途廃止
	5	S57	準耐2	1	2	判断留保	優先的な用途廃止	用途廃止
静波 (改良)	1~5	S46	準耐2	5	10	判断留保	優先的な用途廃止	用途廃止

4-7 3次判定(④3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。

【第1段階】④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の整備手法の再判定

1次・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住宅や、異なる整備手法に判定された住宅が混在する住宅等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の整備手法を再判定します。併せて、集約・再編の可能性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。

【第2段階】④-2 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)のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る事業費を試算し、今後の財政的な見通しを立てると共に、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。

【第3段階】④-3 長期的な管理の見通しの作成

④-2で決定した事業実施時期を基に、全住宅・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な整備・管理の見通しを作成します。

【第4段階】④-4 計画期間における事業手法の決定

長期的な整備・管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業(改善、建替、用途廃止)を決定します。改善を実施する住宅は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か複数の改善を大規模に行う全面的改善かを決定します。

第5章 長寿命化の実施方針

5-1 点検の実施方針

- ・法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
- ・法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検(併せて「定期点検」とする)を実施します。
- ・全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、「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)」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。
- ・定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回点検に役立てることとします。

5-2 計画修繕の実施方針

- ・点検結果、改修履歴、入居者からの指摘等の内容を踏まえ、適切な時期に経過年数に基づき予防保全を目的とする修繕を実施することで、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。
- ・建物の主要部位(屋上、屋根、内装、外部建具、台所、浴室、給排水設備、電気設備、ガス設備等)の周期的な計画修繕については、改善事業との一体化や住棟毎の実施時期を調整するなど、財政状況を勘案しながら効果的に実施します。

5-3 改善事業の実施方針

- ・改善事業類型毎の実施方針について示します。個別の実施内容については、住棟の状況に応じて必要性や効果を考慮したうえで検討するものとします。

(1) 長寿命型の実施方針

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べき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から、屋根、外壁、給排水、ガス設備、浴室等について予防保全を目的とする改修を行い、建物の長寿命化を図ります。なお、一体的・計画的に実施することにより、工事費用の縮減を図ります。

(2) 福祉対応型の実施方針

引き続き活用を図る住棟・住戸について、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、一階の住戸内部や共用部、屋外のユニバーサルデザインを推進します。

また、入居者の高齢化に対応するため、流し台や洗面台などの衛生器具について、高齢者対応のものへ更新を進めます。

(3) 居住性向上型の実施方針

引き続き活用を図る住棟について、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

住戸内に著しい結露が生じている住棟・住戸については、内窓の設置、換気システムの導入、内外壁への断熱材の施行などの対策を実施し、結露の予防と断熱性能の向上を図ります。

5-4 建替事業の実施方針

・本計画期間中においては、改善事業における既存ストックの長寿命化を図ることとし、建替事業を行う予定はありませんが、今後における単身高齢者世帯を中心とした住宅需要については、直接建設方式(新規または建替)の供給方法によらず、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の登録の促進や、家賃補助制度の創設検討など、市内の民間賃貸住宅ストックを活用した対応を基本とします。