

横须贺市市営住宅長寿命化計画

令和5年3月変更

横须贺市

目 次

序章 市営住宅長寿命化計画の目的

1 市営住宅長寿命化計画の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の期間	3
4 計画の構成	4

第1章 市営住宅ストックの状況

1.1 横須賀市の概要	5
1.2 市営住宅ストックの現状	9
1.3 入居者の状況	14

第2章 長寿命化に関する基本方針

2.1 ストックの状態の把握・修繕の実施・データの管理に関する方針	19
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	20

第3章 団地別・住棟別の事業手法の選定

3.1 対象住宅の抽出	21
3.2 団地別・住棟別の事業手法の選定	21
3.3 事業手法の選定	23

第4章 市営住宅における各種実施方針

4.1 点検の実施方針	46
4.2 計画修繕の実施方針	50
4.3 改善事業の実施方針	55
4.4 建替事業の実施方針	56

第5章 長寿命化のための事業実施計画

5.1 事業実施対象	57
5.2 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	59

第6章 長寿命化のための維持管理による効果

6.1 ライフサイクルコストの算出	72
6.2 維持管理による効果のまとめ	73

序章 市営住宅長寿命化計画の目的

1 市営住宅長寿命化計画の背景と目的

本市では、これまで、市営住宅の長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を目的とした「横須賀市公営住宅等長寿命化計画」（期間：平成22年度～令和3年度）と、人口減少等の社会情勢の変化を背景として市営住宅の既存ストックの有効活用を目的とした「横須賀市市営住宅ストック総合活用計画」（期間：平成23年度～令和3年度）を策定、運用してきました。

このたび、上記2つの計画期間が終了することから、国（国土交通省）が策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、次期計画として両計画を統合した「横須賀市市営住宅長寿命化計画」を新たに策定します。

（1）背景

平成18年6月に、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するための「住生活基本法」が制定され、住宅セーフティネットの確保、健全な住宅市場の整備、住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が国から示され、本市においても平成23年4月に「横須賀市市営住宅ストック総合活用計画」を策定しました。

老朽化した大量の市営住宅ストックを抱えている本市の状況を踏まえ、既存の建築物（ストック）を有効に活用し、長寿命化を図るため、定期的な点検等の確実な実施、またその結果を踏まえた早期の修繕の実施、計画的な修繕による予防措置的管理の実施、及び長寿命化に資する改善事業の実施に計画的に取り組み、コスト削減を図っていくことが重要です。

（2）目的

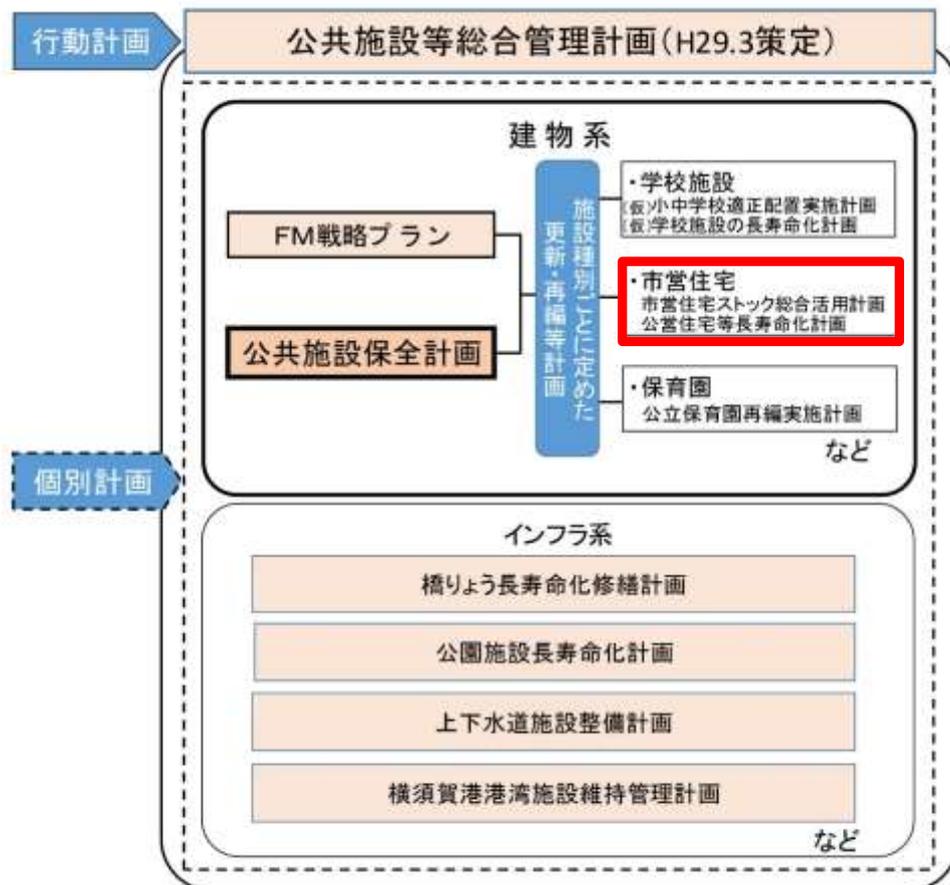
本市における人口及び世帯数は減少することが見込まれ、従来の管理戸数を増やすという考え方ではなく、適正な管理戸数へと削減し、ストックを総合的に活用する考え方へと切り替えていく必要があり、適正管理に向けた計画とします。また、本計画では、市営住宅に関する上位、関連計画との整合を図りながら、必要なデータの整理、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法の選定、長寿命化のための事業予定等、計画策定にあたり「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月国土交通省住宅局」などで要請されている内容を網羅した新たな長寿命化計画の策定を行います。

2 計画の位置づけ

公共施設の維持管理・更新等を着実に推進することを目的として、「インフラ長寿命化基本計画（平成25年（2013年））」を国が策定したことにより、施設を管理・所管する地方公共団体においても、行動計画となる「公共施設等総合管理計画」、及び施設の長寿命化計画にあたる個別計画の策定が求められました。

本計画は、本市における市営住宅の長寿命化に向けた計画的な維持・保全に関する方針を定めるものであり、既に策定した「横須賀市FM戦略プラン（令和元年（2019年）7月）」や「横須賀市公共施設保全計画（令和2年（2020年）3月）」などと併せて、建物系の個別計画として位置付けます。

▼計画の位置づけ



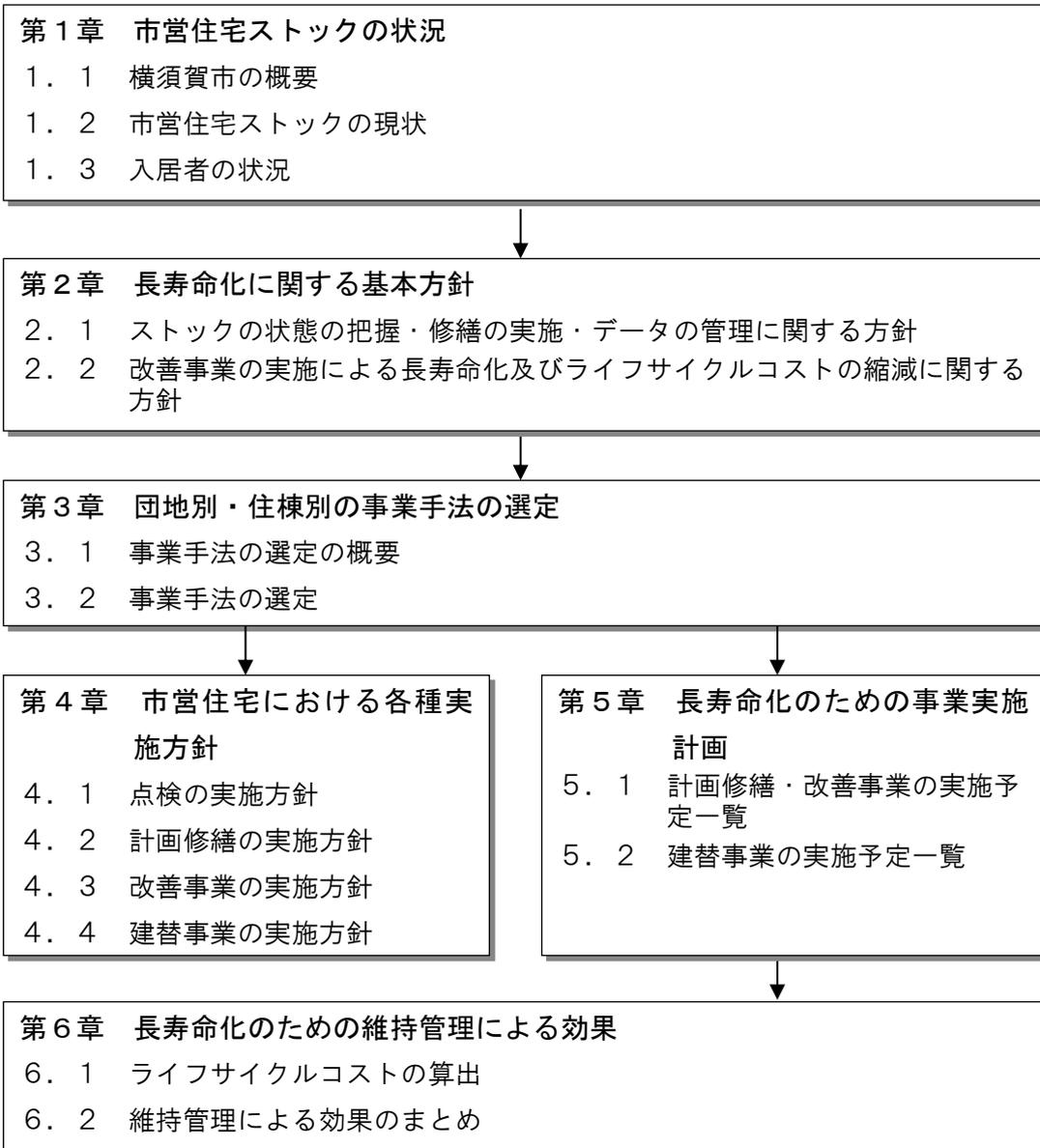
3 計画の期間

本計画の計画期間は、管理する住宅ストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案した上で一定期間を確保する必要があることから、令和4年度（2022年度）から令和13年度（2031年度）までの10年間とします。

なお、計画内容は、社会情勢の変化、国や県の住宅政策の動向、各事業の進捗状況等に応じ、概ね5年後に見直しを行うものとします。

4 計画の構成

本計画を策定するにあたっては、以下のフローに従って行うものとします。



第1章 市営住宅ストックの状況

1.1 横須賀市の概要

(1) 位置・地勢

横須賀市は、神奈川県南東部の三浦半島の中心部に位置しています。

市の面積は100.82 km²、東には東京湾、西には相模湾に面しており、南は三浦市、北西から北にかけては葉山町、逗子市、横浜市に隣接した位置にあり、東京から50km圏内の位置にあります。

本市の地形は山や丘陵が多く、広い平地の少ない点が特徴です。

また、海岸線の東京湾岸北部はリアス式海岸の溺れ谷をなし、天然の良港となっています。西海岸は海蝕地帯が多く、その他は概ね砂浜と岬で構成されています。

▼横須賀市位置図

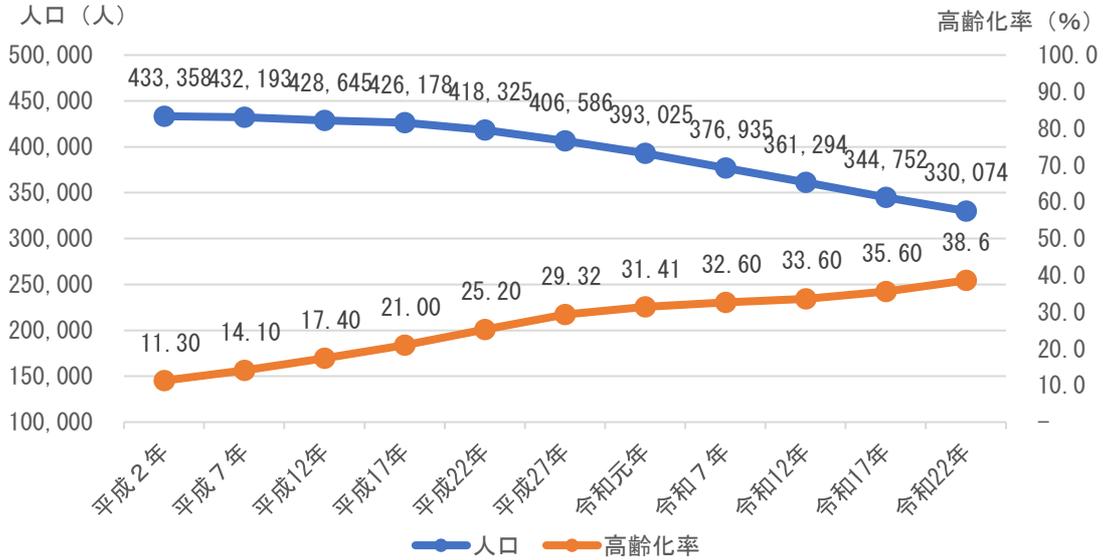


(2) 人口・高齢化率

国勢調査における本市の総人口は年々減少傾向にあり、平成2年時点で433,358人、平成27年時点で406,586人、令和元年時点では393,025人と、この約30年間で約40,000人の減少となっています。

高齢化率は、年々増加傾向にあり、令和元年時点では31.41%に達しています。

▼人口総数と高齢化の推移

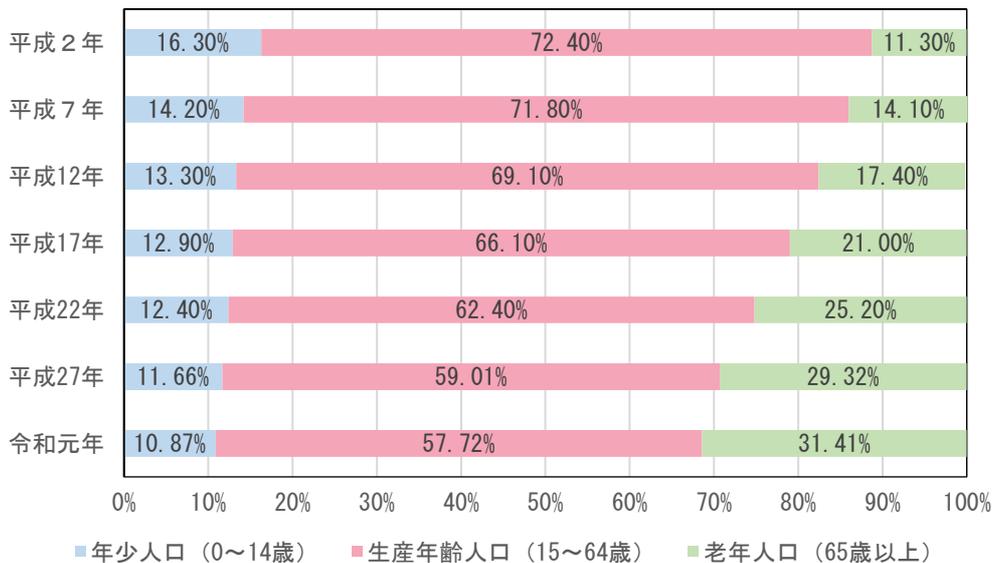


出典：平成27年までは総務省「国勢調査」、令和元年度は横須賀市「横須賀市統計書」より
令和7年以降は「横須賀市人口ビジョン」より

(3) 年齢階層別人口の推移

平成2年から令和元年にかけての年齢階層別人口の推移を見ると、年少人口は平成2年から約5.4%減少、生産年齢人口も約14.6%減少しているのに対し、老年人口は約20.1%増加しており、少子高齢化が急速に進んでいます。

▼年齢階層別人口推移



出典：平成27年までは総務省「国勢調査」、令和元年度は横須賀市「横須賀市統計書」より

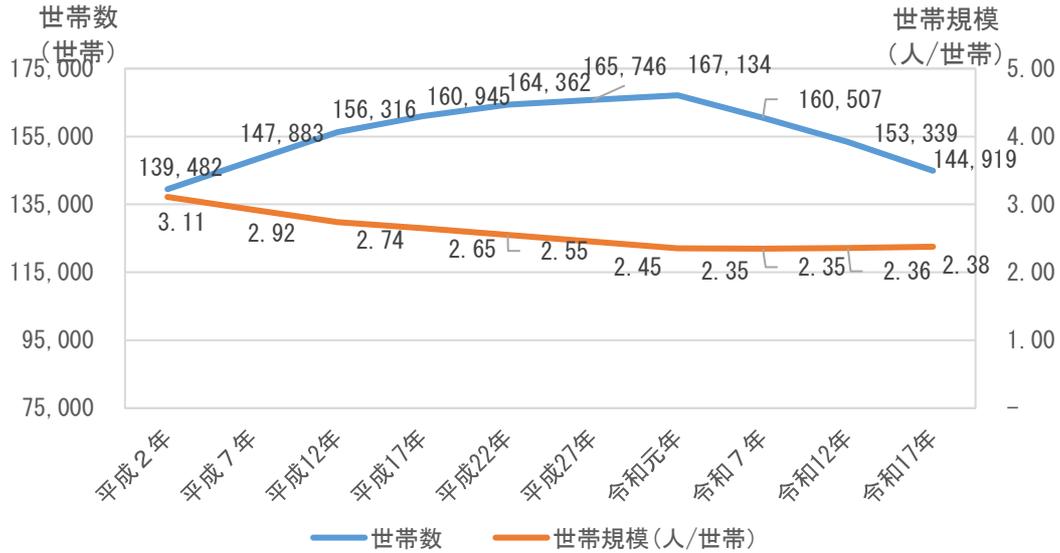
(4) 世帯数及び世帯規模

世帯数は、平成2年時点で139,482世帯から令和元年時点で167,134世帯と増加の傾向がみられますが、将来推計において令和17年度時点で約144,000世帯まで減少することが推計されています。

世帯人員は、平成2年時点で3.11人/世帯から令和元年時点で2.35人/世帯と、年々減少の傾向となっています。

そのため、将来の世帯数を踏まえた管理戸数の設定が必要となってきます。

▼世帯数及び世帯規模の推移

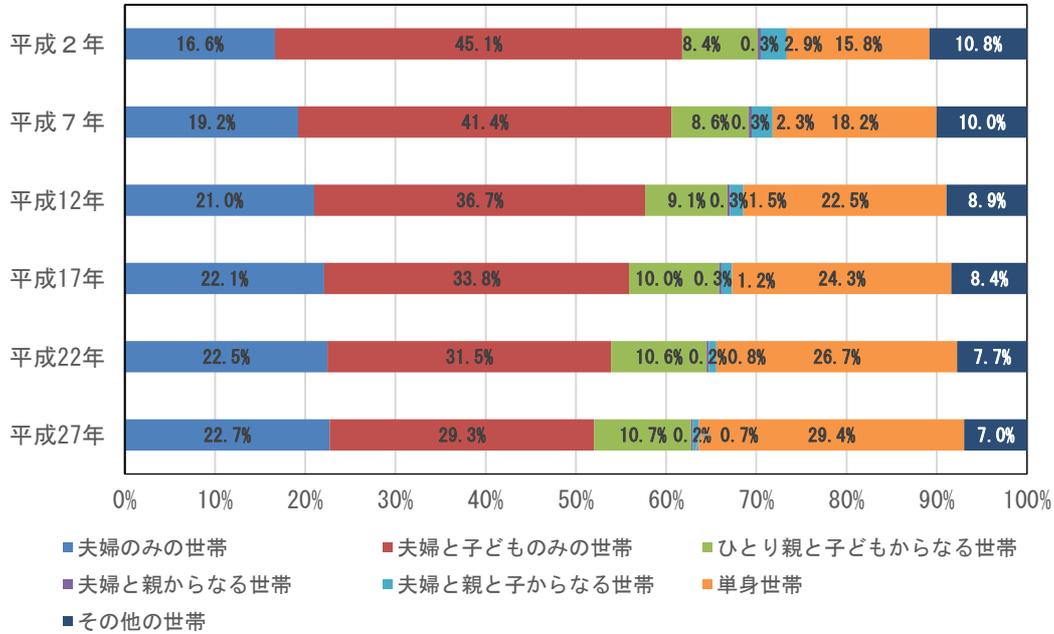


出典：平成27年までは総務省「国勢調査」、令和元年度は横須賀市「横須賀市統計書」、令和7年度以降は横須賀市の世帯数の将来推計（平成26年5月推計）より

(5) 世帯構成

本市における一般世帯の家族類型を見ると、平成27年時点では、「単身世帯」の割合が29.4%で最も高く、次いで「夫婦と子どものみの世帯」が29.3%となっています。「単身世帯」は年々増加する一方で、「夫婦と親と子からなる世帯」は緩やかに減少傾向にあり、世帯の小規模化と核家族化が進行していることが伺えます。

▼世帯構成



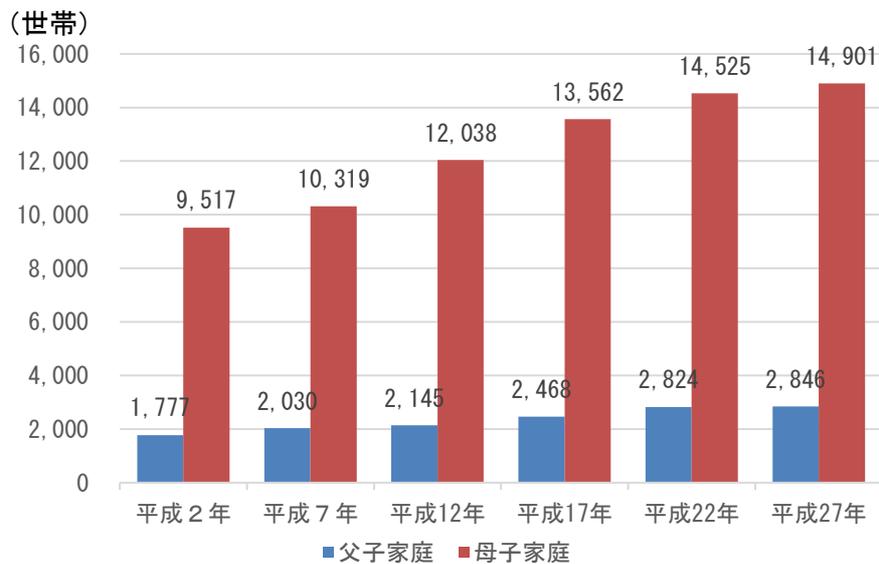
出典：総務省「国勢調査」より

(6) 母子・父子世帯の推移

母子世帯数は増加傾向にあり、平成27年には14,901世帯となっています。また、父子世帯数も緩やかに増加の傾向にあり平成27年で2,846世帯となっています。

母子・父子世帯に対しては、入居の募集の際、抽選の当選率優遇措置を行っています。

▼母子・父子世帯の推移



出典：総務省「国勢調査」より

1.2 市営住宅ストックの現状

※市営住宅ストックの現状は、「第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定」の考察に合わせ、令和2年4月1日現在とします。

(1) 市営住宅一覧

令和2年4月1日現在の市営住宅の管理戸数は、公営住宅4,007戸（うち借上住宅107戸）、改良住宅837戸、一般住宅18戸の計4,862戸で、概要は以下の通りです。

▼市営住宅一覧

行政区域	団地名	種類	棟数	管理戸数	管理開始年度	構造	
本庁	金堀アパート	公営	4棟	150戸	S48	PC壁	5階
	サンマリーナ汐入	借上	1棟	16戸	H13	RCラーメン	10階
追浜	追浜東町アパート	公営	2棟	60戸	S49	PC壁	5階
	浦郷改良アパート	改良	1棟	75戸	S44	RCラーメン	5階
	日向アパート	公営	4棟	116戸	S59～60	PC壁	4～5階
	天神アパート	公営	11棟	350戸	S52～58	PC壁	5階
田浦	池の谷戸住宅	公営	8棟	20戸	S30～35	木造・ブロック造	平屋
	田浦月見台住宅	公営	32棟	74戸	S36	木造・ブロック造	平屋
	長浦住宅	公営	18棟	34戸	S34～36	木造	平屋
	田浦ふれあい住宅	借上	1棟	5戸	H7	RCラーメン	8階
衣笠	衣笠アパート	公営	2棟	40戸	S57～58	PC壁	5階
	アンシャンテ森崎	借上	1棟	11戸	H18	RCラーメン	3階
	森崎アパート	公営	23棟	761戸	S39～46	RCラーメン・壁 PC壁	4～5階
	本公郷改良アパート	改良	4棟	330戸	S45～48	SRCラーメン RCラーメン	5～11階
	阿部倉アパート	公営	10棟	290戸	S49～50	PC壁	5階
	公郷アパート	公営	2棟	70戸	S49	RC壁	5階
	平作ハイム	公営	3棟	161戸	H5～7	PC壁	8階
	池上ハイム	公営	2棟	77戸	H9～10	PC壁	4～7階
大津	大津住宅	公営	8棟	42戸	S32	ブロック造	平屋
	岩瀬アパート	公営	5棟	88戸	S53～54	PC壁	4～5階
浦賀	立野アパート	公営	6棟	117戸	S60～61	PC壁	3～5階
	鴨居ハイム	公営	11棟	160戸	H18～21	RC壁	2～4階
	浦賀改良アパート	改良	2棟	48戸	S38	RC壁	4階
	早稲田ハイム	公営	11棟	171戸	H元～3	PC壁	3～4階
	ウェルネス吉井	借上	1棟	10戸	H12	RC壁	3階
久里浜	久里浜改良アパート	改良	9棟	304戸	S41～43	RCラーメン・壁	4階
	明浜改良アパート	改良	2棟	80戸	S50	PC壁	5階
	八幡ハイム	公営	5棟	280戸	H2～4	PC壁	7階
	久里浜ハイム	公営	3棟	165戸	H8～9	PC壁	5～7階
北下浦	サンクレスト野比	借上	1棟	16戸	H15	PC壁	4階
	スタインシティー	借上	1棟	17戸	H17	RCラーメン	3階
	TBラ・コート津久井浜	借上	1棟	17戸	H19	RCラーメン	6階
	サニーガーデン野比	借上	1棟	15戸	H20	PC壁	3階
西	長坂アパート	公営	6棟	240戸	S51～53	PC壁	5階
	長井アパート	公営	5棟	122戸	S55～56	PC壁	3～5階
	林ハイム	公営	6棟	115戸	S61～62	PC壁	3～5階
	武ハイム	公営一般	3棟	51戸	S62	PC壁	3～5階
	竹川ハイム	公営	6棟	164戸	H元～2	PC壁	4～5階
計	26団地	公営	196棟	3,900戸	公営に1団地・1棟含む		
	5団地	改良	18棟	837戸			
		一般		18戸			
	8団地	借上	8棟	107戸			
合計	39団地		222棟	4,862戸			

建設年度別・構造別戸数を見ると、昭和40年代から昭和50年代にかけて、中層耐火造の住宅を中心に全体の6割弱の住宅が建設されていることが分かります。近年建てられた住宅は、高耐や中耐のものが殆どです。

構造別住戸割合を見ると、中層耐火造が76.0%と最も多く、次いで高層耐火構造が19.8%となっています。

本計画では、昭和30年代に建設された木造・ブロック造住宅は、耐用年数を過ぎ敷地面積も狭く、建替えによる有効活用が図れないため順次廃止します。

▼建設年代別・構造別戸数（単位：戸）

	S39 以前	S40 年代	S50 年代	S60～H7	H8～H17	H18 以降	総計
木造	83						83
割合	1.7%						1.7%
簡平	87						87
割合	1.7%						1.7%
低耐						39	39
割合						0.8%	0.8%
中耐		1,676	1,073	730	172	43	3,694
割合		34.5%	22.0%	15.0%	3.5%	0.8%	76.0%
高耐		298			576	85	959
割合		6.1%			11.8%	1.7%	19.8%
総計	170	1,974	1,073	730	748	167	4,862
割合	3.4%	40.6%	22.0%	15.0%	15.4%	3.4%	100.0%

(2) 住戸の規模

住戸の規模（面積）は、30㎡台が最も多く32.0%で、次いで50㎡台が31.5%、40㎡台が21.6%の順となっています。

間取り別でみると、3DKが最も多く54.1%で、次いで2Kが25.1%となります。

近年の世帯人数は減少傾向にあり、単身用住宅が不足していくことが想定されるため、建替の際には単身用住宅を増やしていくなどの対策が必要となります。

▼規模別住戸数（単位：戸）

間取り	規模別戸数							合計	比率
	20～29㎡	30～39㎡	40～49㎡	50～59㎡	60～69㎡	70～79㎡	80～89㎡		
1K		12	→スライシティ、TB7コート、サニーガーデン野比の3団地					12	0.2%
1DK		10	2					12	0.2%
1LDK			120					120	2.5%
2K	114	1,103	1					1,218	25.1%
2DK		8	65	205				278	5.7%
2LDK				5	2			7	0.1%
3K		383	70					453	9.3%
3DK		40	794	1,287	506	3		2,630	54.1%
3LDK					24	3	1	28	0.6%
4DK				36		68		104	2.1%
合計（戸）	114	1,556	1,052	1,533	532	74	1	4,862	
比率（%）	2.3%	32.0%	21.6%	31.5%	10.9%	1.5%	0.0%	100.0%	100.0%

(3) 建物の老朽度（耐用年数超過状況）

公営住宅等の建築耐用年数は以下の通りです。（公営住宅法施行令第13条）

・耐火造の住宅【耐二・中耐】	70年
・準耐火造の住宅（二階建）【準耐二】	45年
・準耐火造の住宅（平屋建）【準耐平】	30年
・木造の住宅【木造】	30年

令和2年度末現在、耐用年数を経過する市営住宅は170戸ありますが、本計画内で全て廃止する予定です。

また、建替事業の要件となる、耐用年限の1/2を経過している住宅、または10年後までに耐用年数の1/2を経過する住宅は4,188戸あります。

▼建物の老朽度（耐用年数の状況（単位：戸））

既に耐用年数を経過している住宅（戸）	10年後までに耐用年数を経過する住宅（戸）	既に耐用年数の1/2を経過している住宅、または10年後までに耐用年数の1/2を経過する住宅（戸）	10年後までに耐用年数の1/2を経過しない住宅（戸）		
池の谷戸住宅	20	森崎アパート	761	久里浜ハイム	165
大津住宅	42	久里浜改良アパート	304	池上ハイム	77
長浦住宅	34	浦郷改良アパート	75	鴨居ハイム	160
田浦月見台住宅	74	本公郷改良アパート	330	ウェルネス吉井（借上）	10
		金堀アパート	150	サンマリーナ汐入（借上）	16
		公郷アパート	70	サンクレスト野比（借上）	16
		追浜東町アパート	60	スタインシティー（借上）	17
		阿部倉アパート	290	アンシャンテ森崎（借上）	11
		明浜改良アパート	80	TBラ・コート津久井浜（借上）	17
		長坂アパート	240	サニーガーデン野比（借上）	15
		天神アパート	350		
		岩瀬アパート	88		
		長井アパート	122		
		衣笠アパート	40		
		日向アパート	116		
		立野アパート	117		
		浦賀改良アパート	48		
		林ハイム	115		
		武ハイム	51		
		竹川ハイム	164		
		早稲田ハイム	171		
		八幡ハイム	280		
		平作ハイム	161		
		田浦ふれあい住宅（借上）	5		

(4) 設備状況

各住戸及び団地内の設備状況は、以下の通りです。

水洗化率は100%、ガスは都市ガスが約6割強、浴室なしの住戸が48戸存在します。

各設備の老朽化が進んでおり、今後、他の整備計画と並行して設備の更新についても検討実施していく必要があります。

▼設備状況（単位：戸）

団地名	設備							
	便所		ガス		給湯・風呂			
	水洗	汲み取り	都市ガス	プロパンガス	給湯器	風呂釜	浴室あり	浴室なし
総数	4,862		3,146	1,716	1,001	683	3,130	48
比率	100.0%		64.7%	35.3%	20.6%	14.0%	64.4%	1.0%
池の谷戸住宅	20			20			20	
大津住宅	42			42			42	
長浦住宅	34			34			34	
田浦月見台住宅	74			74			74	
浦賀改良アパート	48		48					48
森崎アパート	761		761				761	
久里浜改良アパート	304			304			304	
浦郷改良アパート	75		75				75	
本公郷改良アパート	330		330				330	
金堀アパート	150		150				150	
追浜東町アパート	60		60				60	
阿部倉アパート	290		290				290	
公郷アパート	70		70				70	
明浜改良アパート	80		80				80	
天神アパート	350		350				350	
長坂アパート	240			240			240	
岩瀬アパート	88		88				88	
長井アパート	122			122			122	
衣笠アパート	40			40			40	
日向アパート	116		116			116		
立野アパート	117		117			117		
林ハイム	115			115		115		
武ハイム	51			51	51			
竹川ハイム	164			164		164		
早稲田ハイム	171		171			171		
八幡ハイム	280			280	280			
平作ハイム	161		161		161			
田浦ふれあい住宅（借上）	5		5		5			
久里浜ハイム	165			165	165			
池上ハイム	77		77		77			
ウェルネス吉井（借上）	10		10		10			
サンマリーナ汐入（借上）	16		16		16			
サンクレスト野比（借上）	16			16	16			
スタインシティー（借上）	17			17	17			
鴨居ハイム	160		160		160			
アンシャンテ森崎（借上）	11		11		11			
TBラ・コート津久井浜（借上）	17			17	17			
サニーガーデン野比（借上）	15			15	15			

(5) 建替状況

建替は、昭和52年から始まり、直近では平成20年に実施し、現在、平成30年度から令和7年度までの予定で本公郷改良アパートを建替えています。

建設戸数は、2,264戸、除却戸数が1,506戸、建替率は1.50です。

※本計画内での新たな建替え予定はありません。

▼建替状況

	新団地名	旧団地名	建替年度	建設戸数	除却戸数	建替率
1	天神アパート	追浜住宅	S52、55～58	350	146	2.40
2	岩瀬アパート	岩瀬住宅	S53、54	88	41	2.15
3	衣笠アパート	衣笠住宅	S57、58	40	26	1.54
4	日向アパート	日向住宅	S58～60	116	96	1.21
5	立野アパート	立野住宅	S59～61	117	67	1.75
6	林ハイム	武山住宅	S59～62	115	87	1.32
7	竹川ハイム	武住宅	S62～H2	164	111	1.48
8	早稲田ハイム	早稲田住宅	S63～H3	171	114	1.50
9	八幡ハイム	久里浜住宅	H1～H4	280	123	2.28
10	平作ハイム	池上アパート	H3～H7	161	120	1.34
11	久里浜ハイム	久里浜アパート	H6～H9	165	134	1.23
12	池上ハイム	池上住宅	H8～H10	77	30	2.57
13	鴨居ハイム	鴨居住宅	H16～H20	160	81	1.98
14	本公郷ハイム	本公郷改良アパート	H30～R7	260	330	0.79
	計			2,264	1,506	1.50

1.3 入居者の状況

※入居者の状況は、「第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定」の考察に合わせ、令和2年4月1日現在とします。

(1) 世帯人数・高齢者世帯数

市営住宅入居世帯の世帯人員は、1人世帯が最も多く49.6%、次いで2人世帯33.6%、3人世帯10.9%、4人世帯4.0%の順となっています。

高齢者世帯は2,748世帯、全体に占める割合は68.4%となり、高齢者の1人世帯や2人世帯が多く居住していることが分かります。

今後も、65歳以上の高齢者が増え、かつ高齢者の単身の世帯が増えていくことが想定されることから、世帯構成の変化に対応した住宅提供や募集方法の検討を行っていく必要があります。

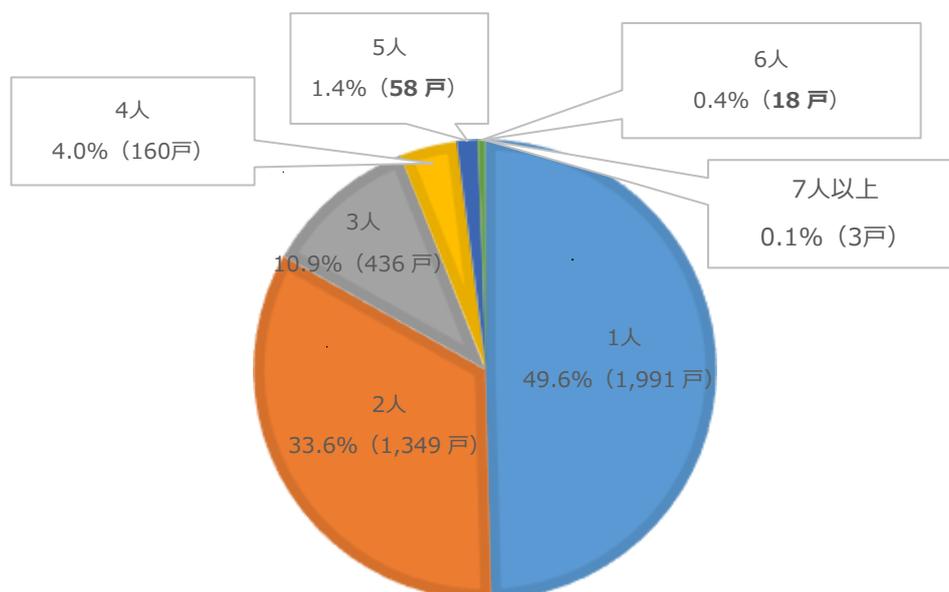
▼世帯人数・高齢者世帯数・居住者数（単位：戸）

世帯人数	戸数	比率	高齢者単身世帯数	高齢者夫婦のみ世帯	高齢者親子等世帯	合計
1人	1,991	49.6%	1,600世帯	591世帯	557世帯	2,748世帯
2人	1,349	33.6%				
3人	436	10.9%	高齢者世帯数(A)	全世帯数(B)	割合 (A)÷(B)	
4人	160	4.0%	2,748世帯	4,015世帯	68.4%	
5人	58	1.4%	高齢者居住者数(A)	全入居者数 (B)	割合 (A)÷(B)	
6人	18	0.4%	3,404人	7,057人	48.2%	
7人以上	3	0.1%				
計(入居戸数)	4,015	100.0%				

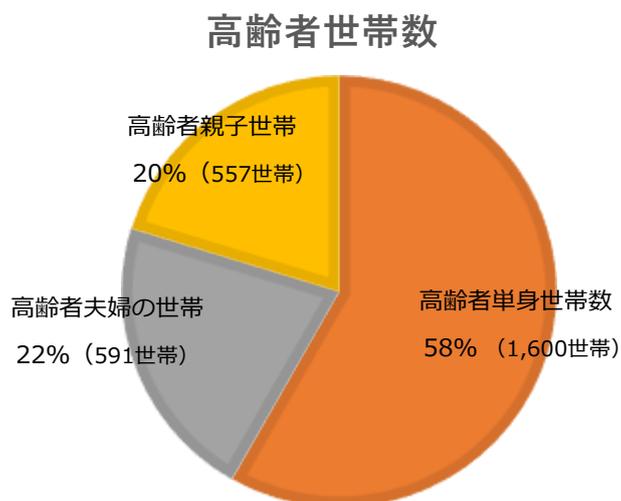
(7,057人)

▼団地別・世帯人数別戸数（単位：戸）

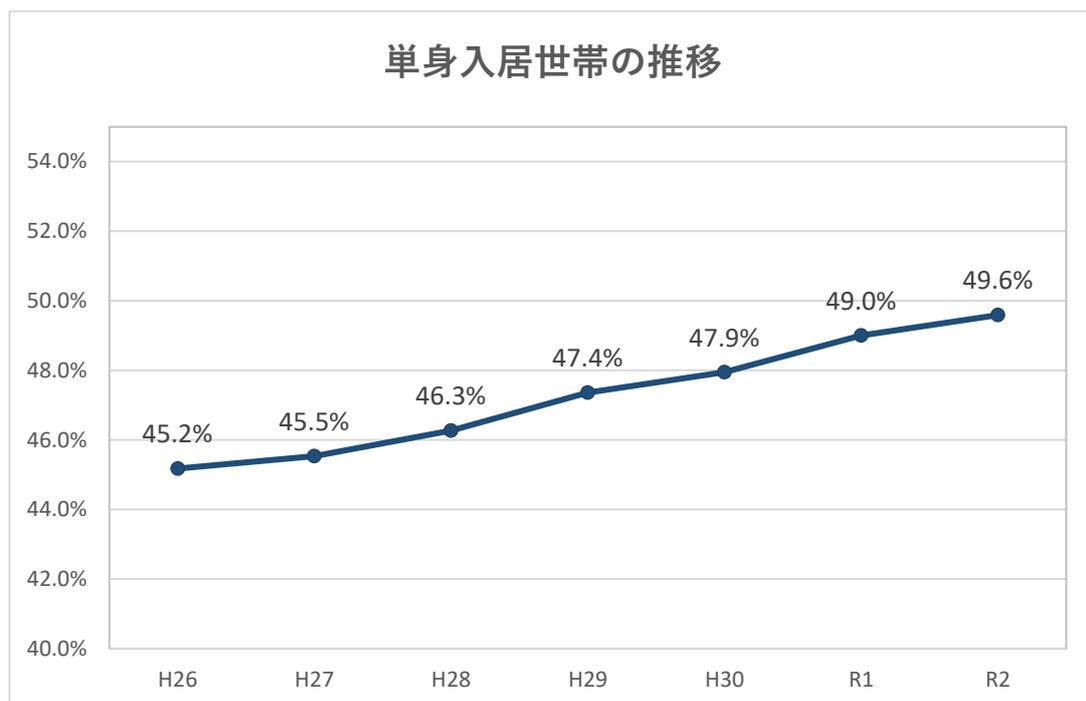
世帯人数別戸数



▼高齢者世帯数（単位：世帯）



▼単身入居世帯の推移

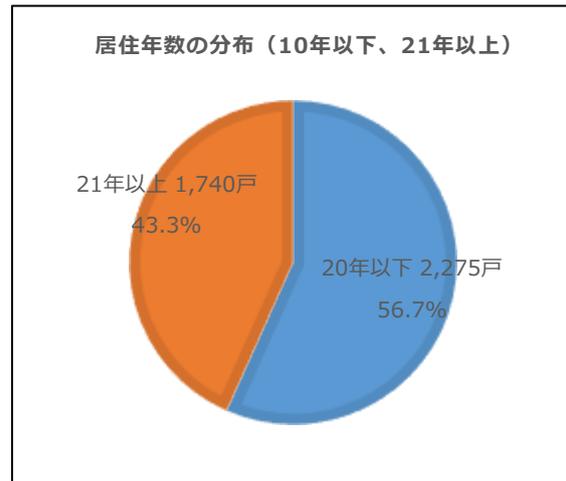
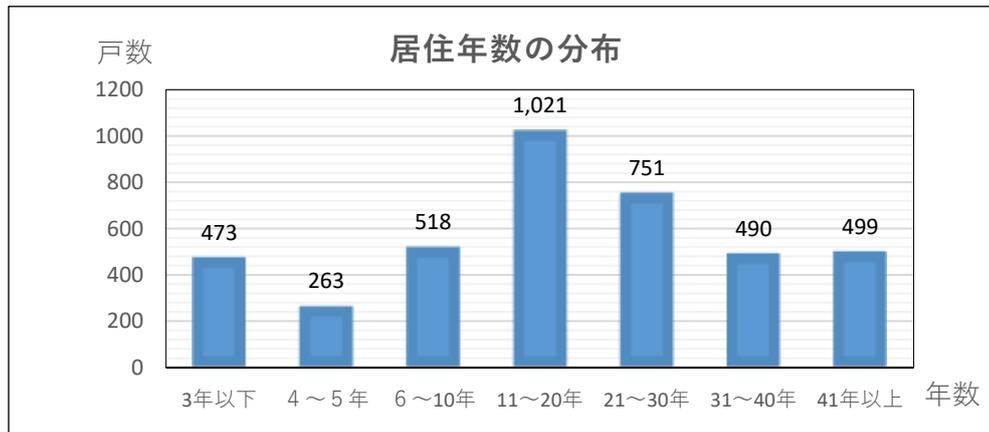


参考：横須賀市 市営住宅概要（H26～R2）

(2) 居住年数

市営住宅居住年数は、入居戸数が4,015戸（全入居数7,057人）であり、平均居住年数は20.2年となる。年数別に見ると、11～20年が最も多く25.4%、次いで21～30年が18.7%、6～10年が12.9%の順となっています。

▼居住年数



(3) 入居者募集状況

直近8年の入居者募集状況は、平成26年をピークに倍率が減少する傾向となっています。平成26年の11月では、15.29倍の募集倍率であったが、令和元年度の11月には、8.78まで募集倍率が下がっているような状況です。

▼入居者募集状況



(4) 収入超過者・高額所得者

収入超過者は356世帯（全体の8.9%）、高額所得者は10世帯（全体の0.2%）となっています。

収入超過者や高額所得者の入居は、本来入居できる所得水準にある入居者の入居を奪うことになるため、今後も公平な利用が図れるよう適切に対処していきます。

▼収入超過者・高額所得者認定の状況

区 分		公営住宅	改良住宅	一般住宅	計
収入申告対象者数		3,412	587	16	4,015世帯
未申告者	数	52	12		64世帯
	比率	1.5%	2.0%		1.6%
収入超過者	認定数	293	63		356世帯
	比率	8.6%	10.7%		8.9%
高額所得者	認定数	10			10世帯
	比率	0.3%			0.2%

第2章 長寿命化に関する基本方針

2.1 ストックの状態の把握・修繕の実施・データの管理に関する方針

(1) 維持管理の方針

- ・管理する市営住宅の整備・管理データ、劣化状況等を整理するため、情報をデータベースにより一元的に管理し、長寿命化のための中・長期的な維持管理を実施します。
- ・市営住宅の住棟単位の修繕履歴をデータベースに蓄積し、計画修繕周期に基づいた次回修繕・改善時期を確認しながら、市営住宅の効率的・効果的な修繕・維持管理を実施します。
- ・市営住宅の点検を定期的の実施し、本計画に基づいた予防保全的な維持管理を実施します。

(2) ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

ア 定期点検及び日常点検の実施

- ・建築基準法第12条に基づく定期点検の実施をします。また、日常点検による状況把握を引き続き行い、建物劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕の的確な実施を図ります。

イ 点検結果等に基づく修繕の実施

- ・点検結果、修繕周期を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の長寿命化型改善(※)を効率的・効果的に実施することで、良好な維持管理を長期的に行います。
※劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化を目的とした設備等の改善で、外壁、屋上防水、給排水管改修などの改修を行うもの

ウ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- ・点検結果や修繕等の内容については、点検・修繕履歴を適切にデータ管理することで、今後の市営住宅の修繕・維持管理に役立てていきます。

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

ア 予防保全的な維持管理

- ・定期的な日常点検等から建物状況を把握し、標準修繕周期に先立って、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげるものとします。また、計画的に修繕・改善を実施する予防保全的な維持管理によって、市営住宅の長寿命化を図ります。
- ・躯体の定期的な維持保全工事を実施し、併せて必要な共同設備、配管・給湯機等の水回りの改修を定期的に行い、長寿命化を図っていきます。

イ 修繕周期の延長

- ・長寿命化型改善による耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上等を行い、住棟の適切な維持を図るとともに、住棟の使用年数や修繕周期の延長等によってライフサイクルコスト※（以下「LCC」とする。）の縮減を図ります。
- ※：製品や構造物を取得・使用するために必要な費用の総額。企画・設計から、従来の対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図ります。

第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

3.1 対象住宅の抽出

(1) 管理対象施設

令和2年4月1日現在の市営住宅の管理対象施設は、公営住宅4,007戸（うち借上住宅107戸）、改良住宅837戸、一般住宅18戸の計4,862戸となります。（P9.「第1章1.2市営住宅ストックの現状（1）市営住宅一覧」参照）

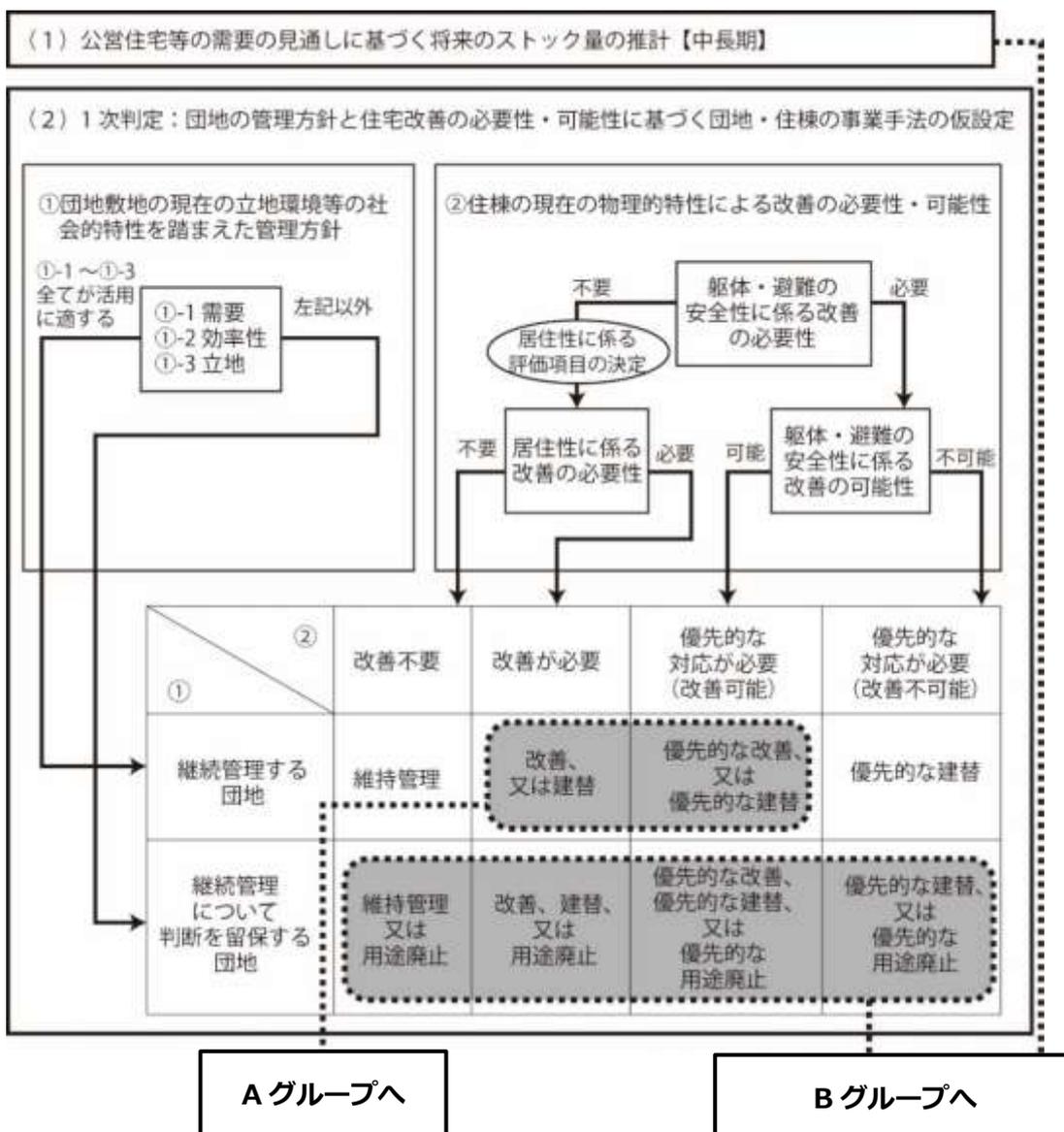
※借上住宅は、本計画期間内に全ての住宅を廃止します。

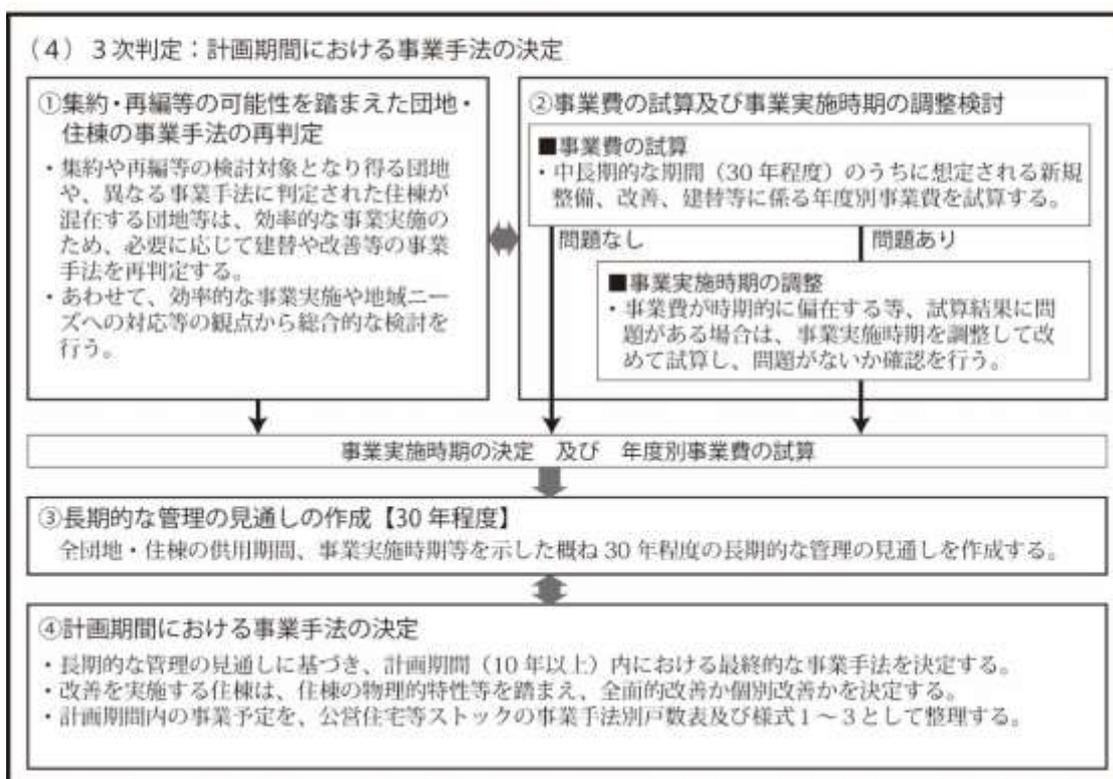
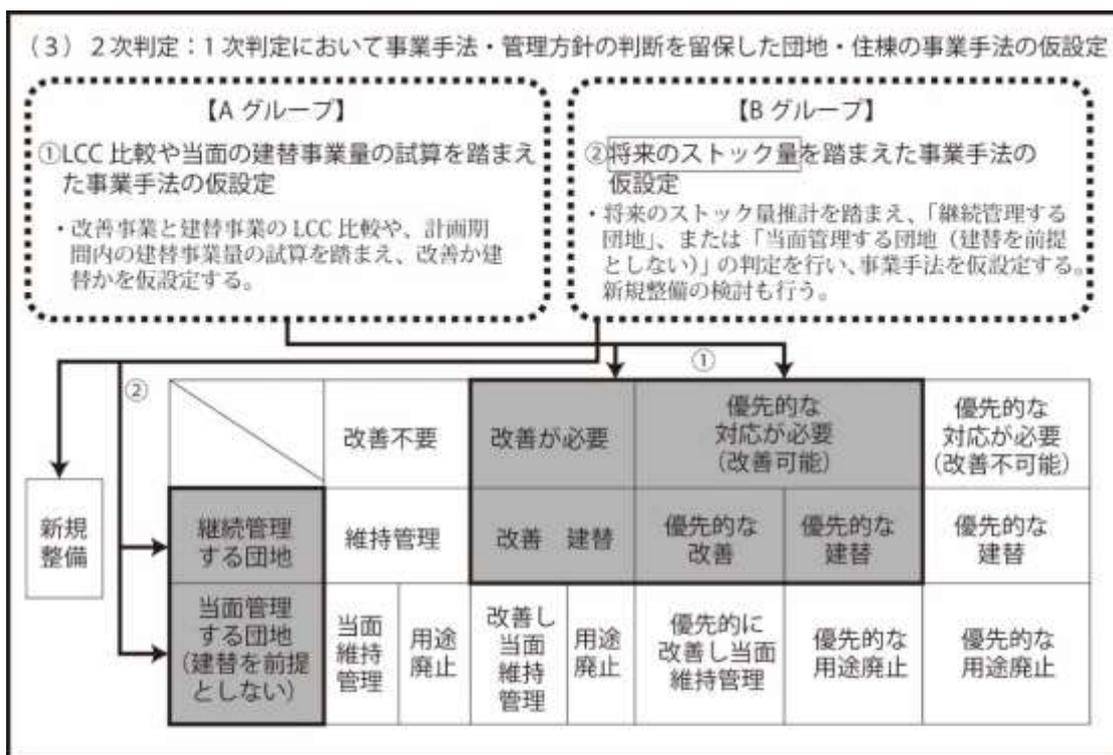
3.2 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) スtock活用手法の選定フロー

事業手法の選定については、「市営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）（国土交通省）」に基づき、下記のフローに従って行うものとします。

▼Stock活用手法の選定フロー図





3.3 事業手法の選定

(1) 市営住宅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 市営住宅の需要に関わる世帯数の推計

市営住宅の需要の見通しの検討に当たり、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯」という）について、市営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省／平成28年8月）にて示された「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）を活用し推計しました。

▼市営住宅需要に関わる世帯数の推計

（単位：世帯、戸数）

年	2015年 (H27)	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)
人口	406,586	391,523	373,613	353,831	333,121	312,373
総世帯数	164,059	162,892	158,578	151,488	143,114	136,532
公営住宅施策対象世帯数	28,703	27,283	27,863	26,592	25,285	24,191
総世帯数に対する割合	17.5%	17.8%	17.7%	17.7%	17.9%	18.1%
著しい困窮年収未満世帯数	21,271	21,289	20,844	20,229	19,139	17,744
総世帯数に対する割合	13.0%	13.0%	13.1%	13.3%	13.4%	13.0%

※2015年の人口は、国立社会保障・人口問題研究所による平成25年3月推計値。2015年の総世帯数は、ストック推計プログラムによる推計値。

② 市営住宅の目標管理戸数の検討

市営住宅の目標管理戸数について、下記のとおり検討しました。

著しい困窮年収未満世帯へは、「市営住宅」、「県営住宅」、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」、及び「介護施設等（介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護付き有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅）」で対応すると想定します。

ア) 著しい困窮年収未満の世帯数について

ストック推計プログラムによる推計値から、本市における著しい困窮年収未満の世帯数は、令和2年度は21,289世帯、令和22年度は17,744世帯となる見通しです。

イ) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の設定

平成30年住宅・土地統計調査の公表データを用いて、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の設定を行います。

横須賀市の住宅扶助費は、単身世帯で44,000円、2人世帯53,000円、3～5人世帯57,000円、6人世帯62,000円、7人以上世帯69,000円であることから、低廉な家賃の額を6万円以下と設定します。

令和2年度現在、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（UR・公社、民間借家）は12,480戸と推計され、令和22年度では、同期間の総世帯数の減少割合と同程度に推移すると見込み、10,460戸と推計します。

ウ) 県営住宅の設定

神奈川県「県営住宅 健康団地推進計画」の中で、県営住宅は、令和2年度現在4,086戸あり、今後10年間で一部集約化され3,755戸となる予定です。

エ) 介護施設等（介護老人福祉施設、介護老人保健施設、及び介護付き有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅）の設定

今後も高齢者世帯の増加が見込まれることから、介護老人福祉施設、介護老人保健施設、及び介護付き有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅も、著しい困窮年収未満の世帯に対する住戸として想定します。

横須賀市の「横須賀高齢者保健福祉計画」の中で、令和2年度の市全体の介護施設等の床数は合計4,838床あります。

（介護老人福祉施設…2,200床、介護老人保健施設…1,040床、介護付き有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅…1,598床）

そのうち、著しい困窮年収未満の世帯の住戸として、総世帯数に対する著しい困窮年収未満の世帯数の割合から推計し、令和2年度では632床、令和22年度では629床と見込みます。

以上、ア)～エ)より、令和22年度の著しい困窮年収未満世帯数は17,744世帯と推計され、一方、必要な住宅は、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」が10,460戸、「県営住宅」が3,755戸、介護施設等が629床と見込まれ、市営住宅については2,900戸以上と設定すると、著しい困窮年収未満の世帯数を上回ることが出来ます。

▼2040年までの管理戸数の推計

	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)
総世帯数	162,892	158,578	151,488	143,114	136,532
公営住宅施策対象世帯数	27,283	27,863	26,592	25,285	24,191
著しい困窮年収未満世帯数(①)	21,289	20,844	20,229	19,139	17,744
県営住宅	4,086	4,086	3,755	3,755	3,755
市営住宅	4,862	4,543	4,440	4,305	4,000
民営借家(UR・公社含む)	12,480	12,149	11,606	10,965	10,460
介護施設等	632	636	646	647	629
合計(②)	22,060	21,414	20,447	19,672	18,844
差し引き(②-①)	771	570	218	533	1,100

市営住宅の年平均返還戸数は、平成25年度から令和2年度まで毎年約160戸あり、一方、年平均募集戸数は約120戸であることから、市営住宅管理戸数は年40戸程度の縮減が可能であると考えます。(※政策空家は除く)

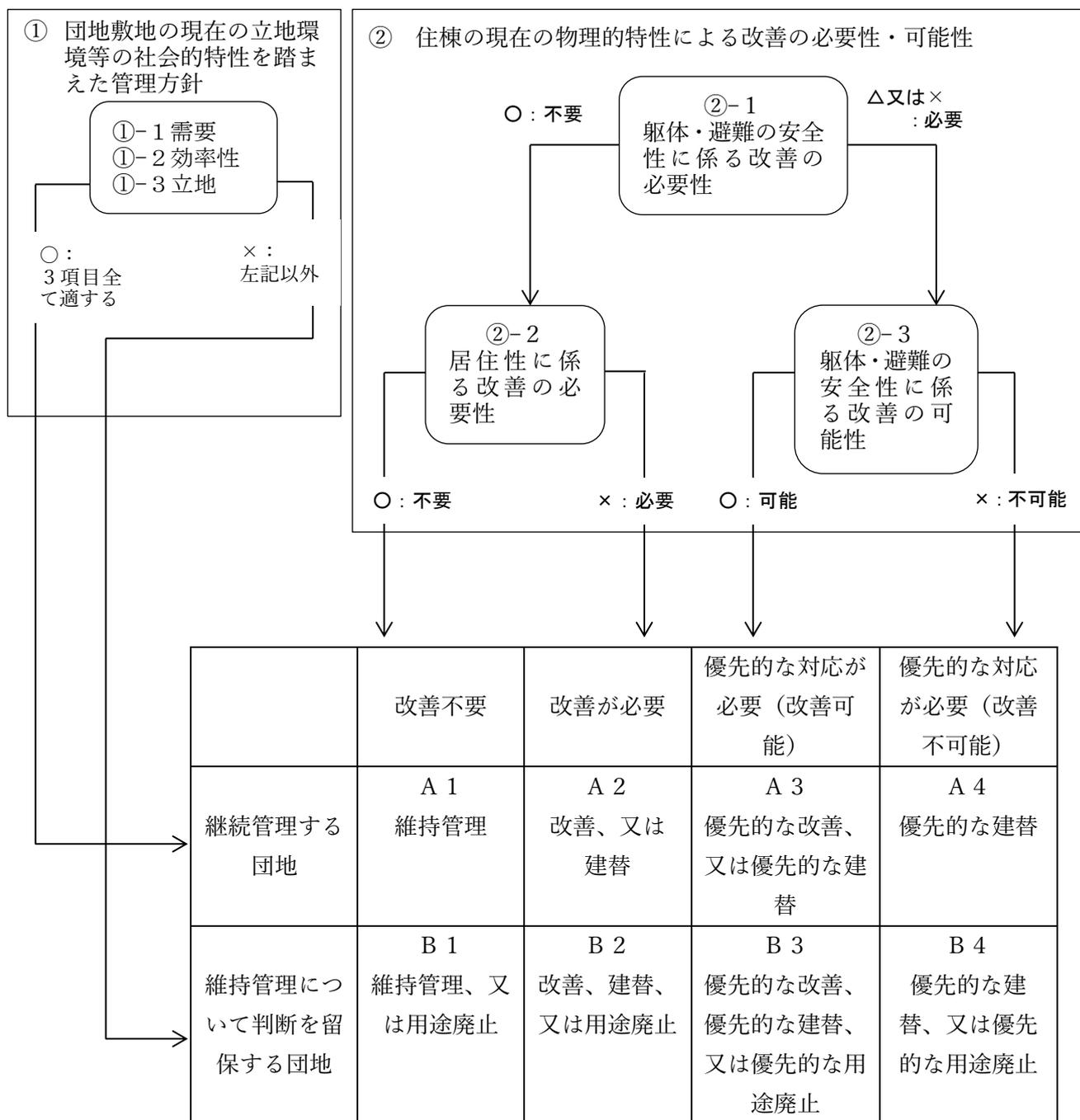
したがって、20年後の令和22年度には800戸の縮減が可能と推計し、目標管理戸数を4,000戸と設定します。

上記より、令和22年度の著しい困窮年収未満世帯に対する住戸を「市営住宅」、「県営住宅」、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」、及び「介護施設等」で確保することが出来ることから、市営住宅の管理戸数は、令和2年度の4,862戸から令和22年度には4,000戸へと縮減する方針とします。

(2) 1次判定

1次判定では、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、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

▼ 1次判定フロー



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

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次の判定基準により判定します。

▼1次判定①の判定基準

判定項目	判定手法	
①-1 需要	空家率が低く、需要が高い団地かどうかを基準とする。 ○：空家率が30%未満の団地 ×：上記以外	
①-2 効率性	建替を想定した場合、一定規模以上の団地でなければ非効率となるため、敷地規模や形状、接道条件等が適当かどうかを基準とする。 ○：敷地面積が概ね1,000㎡以上かつ敷地条件（形状や接道状況）に問題が無く、効率的な利用が可能 ×：敷地面積が概ね1,000㎡未満又は敷地条件（形状や接道状況）に問題があり、効率的な利用が困難	
①-3 立地	a. 利便性	公共交通機関や生活便利施設、教育施設等が近接しており、利便性が高い団地かどうかを基準とする。 ○：団地周辺800m圏内（徒歩圏）にバス停があり、かつ小学校、医療機関（病院、診療所）、福祉施設（高齢者施設、子育て関連施設等）のうち2種類以上が立地する団地 ×：上記以外
	b. 地域バランス	近隣に団地がなく、地域の市営住宅等の需要を支える唯一の団地かどうかを基準とする。 ○：団地周辺800m圏が隣接する団地と重ならない ×：上記以外
	c. 災害危険区域等の内外	災害危険区域等（団地敷地が「土砂災害危険箇所」、「土砂災害警戒区域」、「津波浸水想定区域」、「浸水想定区域」に該当するかどうかを基準とする。 ○：災害危険区域外 ×：災害危険区域内
	○：a又はbが○、かつcが○の団地 ×：上記以外	
○（継続管理する団地）：①-1、①-2、①-3の全てが○ ×（継続管理について判断を留保する団地）：上記以外		

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的評価について次の判定基準によって評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

▼ 1次判定②の判定基準

判定項目	判定手法	
②-1 躯体・避難の 安全性に係る 改善の必要性	a. 躯体の安全性	建築基準法の新耐震基準（昭和56年6月1日施行）への適合状況を基準とする。 ○：新耐震基準施行後に建設された住棟 耐震診断で耐震性を確認し新耐震基準に適合する住棟、又は不適合で耐震改修を実施した住棟 △：新耐震基準施行前の建設で耐震性未確認の住棟 ×：耐震診断で耐震性を確認し不適合で耐震改修未実施の住棟
	b. 避難の安全性	二方向避難の確保、廊下階段の開放性、防火区画の確保が、現在の避難・防火規定に適合しているかどうかを基準とする。 ○：避難の安全性が確保されている住棟 ×：避難の安全性が確保されていない住棟
	○：aかつbが○ ×：上記以外	
②-2 居住性に係る 改善の必要性	a. 住戸面積	○：戸当たり住宅専用面積が40㎡以上の住棟 ×：上記以外
	b. 手すり設置	○：共用階段への手すり設置あり、又は共用階段なし ×：上記以外
	c. 浴室	○：浴室あり ×：浴室なし
	d. 3か所給湯	○：3か所給湯あり ×：3か所給湯なし
	e. 下水道・浄化槽	○：下水道への接続、又は合併処理浄化槽の設置あり ×：上記以外（単独浄化槽を含む）
	快適な生活に十分な住棟の居住性の目安として、住戸規模、共用階段への手すり、浴室、3か所給湯、排水方式の状況を基準とする。 ○：a～eが全て○ ×：上記以外	
②-3 躯体・避難の 安全性に係る 改善の可能性	躯体・避難の安全性が確保されていない住棟のうち、耐用年数が残っており、改善の可能性があるかどうかを基準とする。 ○：未耐震住棟のうち耐用年数が10年以上残っている住棟 ×：上記以外	

▼ 1次判定結果

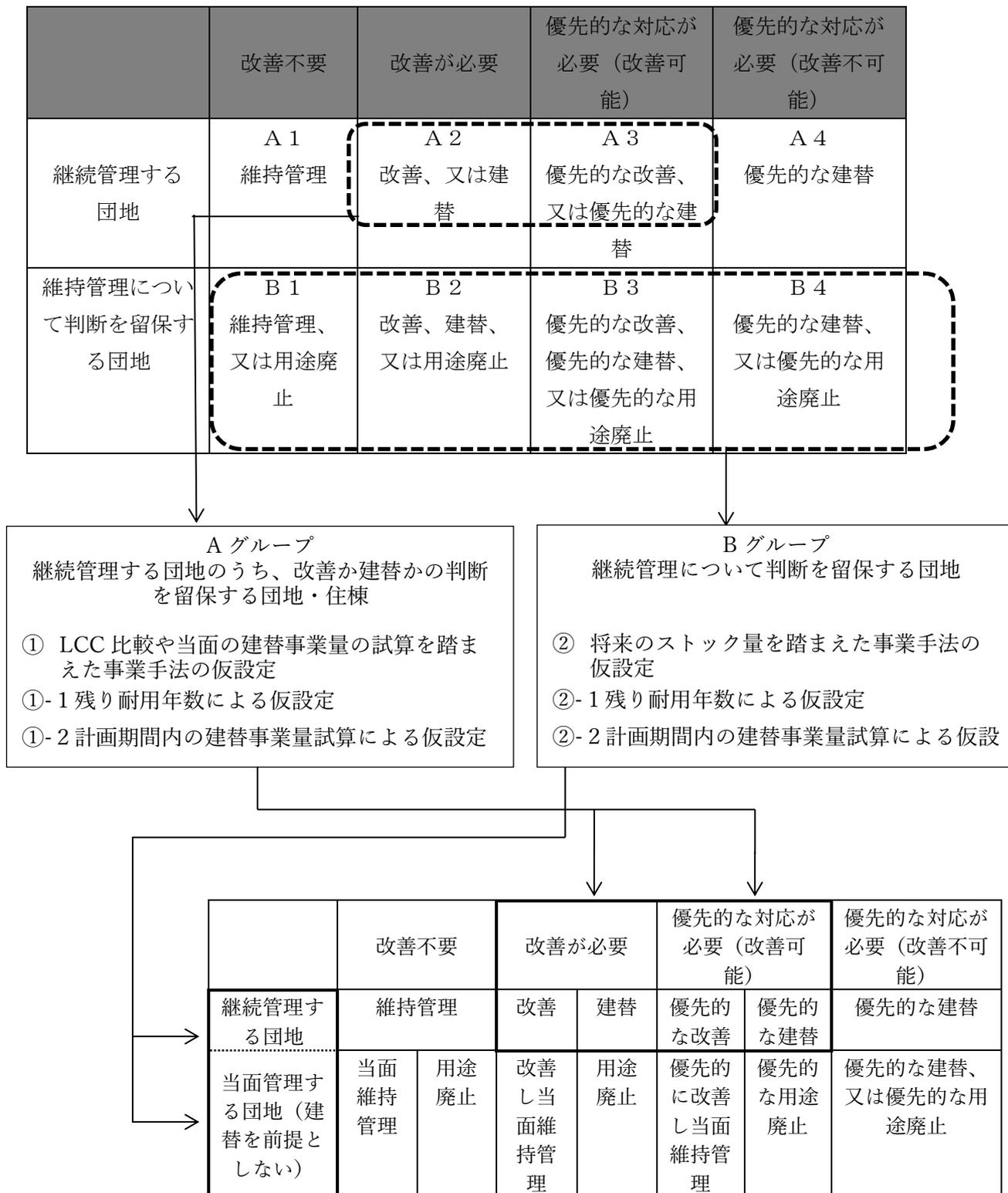
行政区域	住宅名	棟	戸数	耐用年数	経過	残り	構造	階数	① 団地敷地の立地環境	②-1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	②-2 居住性に係る改善の必要性	②-3 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	1次判定結果	
本庁	金堀アパート	A	50	70	49	21	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	金堀アパート	B	30	70	49	21	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	金堀アパート	C	30	70	49	21	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	金堀アパート	D	40	70	49	21	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
追浜	追浜東町アパート	A	30	70	48	22	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	追浜東町アパート	B	30	70	48	22	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	浦郷改良アパート		75	70	58	12	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	日向アパート	A	30	70	37	33	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	日向アパート	B	30	70	37	33	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	日向アパート	C	28	70	36	34	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	日向アパート	D	28	70	36	34	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	天神アパート	A	30	70	38	32	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	B	30	70	39	31	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	C	40	70	39	31	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	D	20	70	39	31	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	E	20	70	44	26	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	F	40	70	44	26	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	G	40	70	41	29	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	H	40	70	41	29	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	I	40	70	41	29	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	J	30	70	40	30	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	天神アパート	K	20	70	40	30	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	田浦	池の谷戸住宅	A	8	30	66	-36	ブロック造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		池の谷戸住宅	C	9	30	63	-33	ブロック造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止
池の谷戸住宅		D	3	30	61	-31	木造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
田浦月見台住宅		A	40	30	61	-31	木造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
田浦月見台住宅		B	5	30	61	-31	ブロック造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
田浦月見台住宅		C	6	30	61	-31	木造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
田浦月見台住宅		D	23	30	61	-31	ブロック造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
長浦住宅		A	23	30	62	-32	木造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
長浦住宅	B	11	30	61	-31	木造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止		
衣笠	衣笠アパート	A	20	70	39	31	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	衣笠アパート	B	20	70	38	32	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	森崎アパート	A	24	70	57	13	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	B	40	70	57	13	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	C	24	70	56	14	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	D	24	70	56	14	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	E	24	70	55	15	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	F	32	70	55	15	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	G	32	70	55	15	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	H	24	70	54	16	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	I	24	70	54	16	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	J	16	70	54	16	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	K	8	70	53	17	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	L	40	70	53	17	RC壁	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	M	30	70	53	17	RCラーメン	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	N	44	70	52	18	RCラーメン	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	O	45	70	52	18	RCラーメン	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	P	60	70	52	18	RCラーメン	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	R	40	70	51	19	RCラーメン	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	S	40	70	51	19	RCラーメン	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	T	40	70	51	19	RCラーメン	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	U	40	70	51	19	RCラーメン	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	V	40	70	50	20	PC壁	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	W	30	70	50	20	PC壁	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	森崎アパート	Y	40	70	50	20	PC壁	5階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	本公郷改良アパート								H30～R7建替中					
	本公郷改良アパート								H30～R7建替中					
	本公郷改良アパート								H30～R7建替中					
	本公郷改良アパート								H30～R7建替中					
	阿部倉アパート	A	20	70	48	22	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
阿部倉アパート	B	30	70	48	22	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替		
阿部倉アパート	C	30	70	48	22	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替		
阿部倉アパート	D	30	70	47	23	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替		
阿部倉アパート	E	30	70	47	23	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替		
阿部倉アパート	F	30	70	47	23	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替		
阿部倉アパート	G	30	70	47	23	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替		
阿部倉アパート	H	20	70	47	23	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替		
阿部倉アパート	I	40	70	46	24	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替		
阿部倉アパート	J	30	70	46	24	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替		
公郷アパート	A	40	70	48	22	RC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替		
公郷アパート	B	30	70	48	22	RC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替		
平作ハイム	A	56	70	28	42	PC壁	8階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替		
平作ハイム	B	54	70	27	43	PC壁	8階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替		
平作ハイム	C	51	70	26	44	PC壁	8階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替		
池上ハイム	A	25	70	24	46	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 優先的な改善、又は優先的な建替		
池上ハイム	B	52	70	23	47	PC壁	7階	○	○	×	○	A2 優先的な改善、又は優先的な建替		

行政区域	住宅名	棟	戸数	耐用年数	経過	残り	構造	階数	① 団地敷地の 立地環境	②-1 躯体・避難の 安全性に係る 改善の必要性	②-2 居住性に 係る改善の 必要性	②-3 躯体・避難の 安全性に係る 改善の可能性	1次判定結果	
大津	大津住宅		42	30	65	-35	ブロック造	平屋	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	岩瀬アパート	A	20	70	43	27	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	岩瀬アパート	B	16	70	43	27	PC壁	4階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	岩瀬アパート	C	20	70	42	28	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	岩瀬アパート	D	16	70	42	28	PC壁	4階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
岩瀬アパート	E	16	70	42	28	PC壁	4階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替		
浦賀	立野アパート	A	12	70	36	34	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	立野アパート	B	24	70	36	34	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	立野アパート	C	20	70	36	34	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	立野アパート	D	20	70	35	35	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	立野アパート	E	20	70	35	35	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	立野アパート	F	21	70	35	35	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	鶴居ハイム	A	12	70	15	55	RC壁	3階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	B	18	70	15	55	RC壁	3階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	C	15	70	13	57	RC壁	3階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	D	18	70	13	57	RC壁	3階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	E	18	70	13	57	RC壁	3階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	F	18	70	13	57	RC壁	3階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	G	10	70	15	55	RC壁	3階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	H	12	70	15	55	RC壁	3階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	I	14	70	14	56	RC壁	2階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	J	15	70	14	56	RC壁	2階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	鶴居ハイム	K	10	70	14	56	RC壁	2階	○	○	○	○	A1 維持管理	
	浦賀改良アパート	A	24	70	58	12	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	浦賀改良アパート	B	24	70	58	12	RC壁	4階	×	×	×	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	早稲田ハイム	A	18	70	32	38	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	B	16	70	32	38	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	C	14	70	32	38	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	D	16	70	32	38	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	E	16	70	30	40	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	F	12	70	30	40	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	G	12	70	30	40	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	H	24	70	30	40	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	I	13	70	30	40	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	J	18	70	30	40	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	早稲田ハイム	K	12	70	30	40	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	久里浜	久里浜改良アパート	A	32	70	55	15	RC壁	4階	○	×	×	×	A4 優先的な建替
		久里浜改良アパート	B	32	70	55	15	RC壁	4階	○	×	×	×	A4 優先的な建替
久里浜改良アパート		C	32	70	54	16	RC壁	4階	○	×	×	×	A4 優先的な建替	
久里浜改良アパート		D	32	70	54	16	RC壁	4階	○	×	×	×	A4 優先的な建替	
久里浜改良アパート		E	32	70	54	16	RC壁	4階	○	×	×	×	A4 優先的な建替	
久里浜改良アパート		F	32	70	54	16	RC壁	4階	○	×	×	×	A4 優先的な建替	
久里浜改良アパート		G	40	70	53	17	RCラーメン	4階	○	×	×	×	A4 優先的な建替	
久里浜改良アパート		H	40	70	53	17	RCラーメン	4階	○	×	×	×	A4 優先的な建替	
久里浜改良アパート		I	32	70	53	17	RCラーメン	4階	○	×	×	×	A4 優先的な建替	
明浜改良アパート		A	40	70	47	23	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
明浜改良アパート		B	40	70	46	24	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
八幡ハイム		A	56	70	30	40	PC壁	7階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
八幡ハイム		B	56	70	30	40	PC壁	7階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
八幡ハイム		C	56	70	29	41	PC壁	7階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
八幡ハイム		D	56	70	29	41	PC壁	7階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
八幡ハイム		E	56	70	29	41	PC壁	7階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
久里浜ハイム		A	70	70	25	45	PC壁	7階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
久里浜ハイム		B	60	70	24	46	PC壁	6階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
久里浜ハイム		C	35	70	24	46	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
西		長坂アパート	A	40	70	45	25	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替
	長坂アパート	B	40	70	45	25	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	長坂アパート	C	40	70	44	26	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	長坂アパート	D	40	70	44	26	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	長坂アパート	E	40	70	43	27	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	長坂アパート	F	40	70	43	27	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	長井アパート	A	12	70	41	29	PC壁	3階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	長井アパート	B	30	70	41	29	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	長井アパート	C	20	70	41	29	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	長井アパート	D	30	70	40	30	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	長井アパート	E	30	70	40	30	PC壁	5階	○	×	×	○	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	
	林ハイム	A	20	70	35	35	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	林ハイム	B	16	70	35	35	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	林ハイム	C	24	70	35	35	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	林ハイム	D	13	70	35	35	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	林ハイム	E	16	70	35	35	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	林ハイム	F	26	70	34	36	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	武ハイム	A	25	70	34	36	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	武ハイム	B	20	70	34	36	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	武ハイム	C	6	70	34	36	PC壁	3階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	竹川ハイム	A	30	70	32	38	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	竹川ハイム	B	30	70	32	38	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	竹川ハイム	C	16	70	31	39	PC壁	4階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	竹川ハイム	D	30	70	31	39	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	竹川ハイム	E	20	70	31	39	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	
	竹川ハイム	F	38	70	31	39	PC壁	5階	○	○	×	○	A2 改善、又は建替	

(3) 2次判定

1次判定の結果より、事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（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）として、次の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

▼2次判定フロー



① ライフサイクルコスト比較を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地（Aグループ）と判定された住戸について、次の判定基準により、改善又は建替の事業手法を仮設定します。

▼2次判定①判定基準

・改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合に、事業手法を「建替」と仮設定します。

〈ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方〉

LCCの算出手順は市営住宅長寿命化計画策定指針（改定）に準じ、以下の通りとします。

$$\mathbf{1 \text{ 棟のLCC縮減効果} = \text{LCC（計画前）}^{\ast 1} - \text{LCC（計画後）}^{\ast 2}}$$

※1 LCC（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善非実施）

※2 LCC（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善実施）

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、継続管理について判断を留保する団地（Bグループ）と判定された住戸について、次の考え方により、改善又は建替の事業手法を仮設定します。

②-1 需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替えの必要性

継続管理について判断を留保する団地（Bグループ）の住棟について、1次判定の需要、効率性、立地等を再度勘案し、将来的な活用の優先順位から、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地」を定めます。

▼2次判定②-1判定基準

- ・1次判定の需要が○、かつ効率性が○→優先順位1、需要が○、かつ立地等が○→優先順位2、需要が×で、かつ効率性と立地等が○→優先順位3、需要、効率性、立地の○が1つ以下→優先順位4とします。
- ・優先順位1を「継続管理する団地」、優先順位2～4を「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定します。

②-2 将来的なストック量

本市のストック推計においては、将来的にストックが余剰すると見込まれるため、②-1の判定により、「継続管理する団地」と判定した団地については、①と同様の手順で、事業手法を仮設定します。「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定した団地のうち、次の団地については、「用途廃止」とし、それ以外の団地について「当面維持管理」と仮設定します。

▼2次判定②-2判定基準

- ・既に耐用年数を超過している住棟については「用途廃止」又は「優先的な用途廃止」と仮設定します。
- ・耐用年数が残っている住棟のうち改善が必要な住棟については、「改善し当面維持管理」又は「優先的に改善し当面維持管理」と仮設定します。
- ・長寿命化を既に実施している住棟については、「当面維持管理」と仮設定します。

▼2次判定結果

行政区域	住宅名	棟	戸数	構造	階数	1次判定結果	Aグループ判定				Bグループ判定				2次判定結果		
							①-1ライフサイクルコストの比較による仮設定	①-2建替事業量試算による仮設定	需要判定結果	効率性判定結果	立地判定結果	将来的な活用の優先順位	②-1需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替の必要性	残り耐用年数(2020年時)		②-2将来的なストック量(継続管理する団地)	②-2将来的なストック量(当面管理する団地)
本庁	金堀アパート	A	50	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	21	-	-	改善
	金堀アパート	B	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	21	-	-	改善
	金堀アパート	C	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	21	-	-	改善
	金堀アパート	D	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	21	-	-	改善
追浜	追浜東町アパート	A	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	22	-	-	改善
	追浜東町アパート	B	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	22	-	-	改善
	浦郷改良アパート		75	RC壁	4階	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	12	-	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	日向アパート	A	30	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	33	-	-	改善
	日向アパート	B	30	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	33	-	-	改善
	日向アパート	C	28	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	34	-	-	改善
	日向アパート	D	28	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	34	-	-	改善
	天神アパート	A	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	32	-	-	改善
	天神アパート	B	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	31	-	-	改善
	天神アパート	C	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	31	-	-	改善
	天神アパート	D	20	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	31	-	-	改善
	天神アパート	E	20	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	26	-	-	改善
	天神アパート	F	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	26	-	-	改善
	天神アパート	G	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	29	-	-	改善
	天神アパート	H	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	29	-	-	改善
	天神アパート	I	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	29	-	-	改善
天神アパート	J	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	30	-	-	改善	
天神アパート	K	20	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	30	-	-	改善	
田浦	池の谷戸住宅	A	8	ブロック造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	-36	-	用途廃止	用途廃止
	池の谷戸住宅	C	9	ブロック造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	-33	-	用途廃止	用途廃止
	池の谷戸住宅	D	3	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	-31	-	用途廃止	用途廃止
	田浦月見台住宅	A	40	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	-31	-	用途廃止	用途廃止
	田浦月見台住宅	B	5	ブロック造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	-31	-	用途廃止	用途廃止
	田浦月見台住宅	C	6	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	-31	-	用途廃止	用途廃止
	田浦月見台住宅	D	23	ブロック造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	-31	-	用途廃止	用途廃止
	長浦住宅	A	23	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	-32	-	用途廃止	用途廃止
長浦住宅	B	11	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	-31	-	用途廃止	用途廃止	

第3章 団地別・住棟別の事業手法の選定

行政区域	住宅名	棟	戸数	構造	階数	1次判定結果	Aグループ判定				Bグループ判定				2次判定結果	
							①-1ライフサイクルコストの比較による仮設定	①-2建替事業量試算による仮設定	需要判定結果	効率性判定結果	立地判定結果	将来的な活用の優先順位	②-1需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替の必要性	残り耐用年数(2020年時)		②-2将来的なストック量(継続管理する団地)
浦賀	立野アパート	A	12	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	34-	-	改善
	立野アパート	B	24	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	34-	-	改善
	立野アパート	C	20	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	34-	-	改善
	立野アパート	D	20	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	35-	-	改善
	立野アパート	E	20	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	35-	-	改善
	立野アパート	F	21	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	35-	-	改善
	鴨居ハイム	A	12	RC壁	3階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	55-	-	維持管理
	鴨居ハイム	B	18	RC壁	3階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	55-	-	維持管理
	鴨居ハイム	C	15	RC壁	3階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	57-	-	維持管理
	鴨居ハイム	D	18	RC壁	3階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	57-	-	維持管理
	鴨居ハイム	E	18	RC壁	3階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	57-	-	維持管理
	鴨居ハイム	F	18	RC壁	3階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	57-	-	維持管理
	鴨居ハイム	G	10	RC壁	3階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	55-	-	維持管理
	鴨居ハイム	H	12	RC壁	3階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	55-	-	維持管理
	鴨居ハイム	I	14	RC壁	2階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	56-	-	維持管理
	鴨居ハイム	J	15	RC壁	2階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	56-	-	維持管理
	鴨居ハイム	K	10	RC壁	2階	A1 維持管理	維持管理	-	○	○	○	1	継続管理する団地	56-	-	維持管理
	浦賀改良アパート	A	24	RC壁	4階	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	12	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	浦賀改良アパート	B	24	RC壁	4階	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	×	×	×	4	当面管理する団地	12	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	早稲田ハイム	早稲田ハイム	A	18	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	38-	-
早稲田ハイム		B	16	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	38-	-	改善
早稲田ハイム		C	14	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	38-	-	改善
早稲田ハイム		D	16	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	38-	-	改善
早稲田ハイム		E	16	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	40-	-	改善
早稲田ハイム		F	12	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	40-	-	改善
早稲田ハイム		G	12	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	40-	-	改善
早稲田ハイム		H	24	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	40-	-	改善
早稲田ハイム		I	13	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	40-	-	改善
早稲田ハイム		J	18	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	40-	-	改善
早稲田ハイム		K	12	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	40-	-	改善
久里浜		久里浜改良アパート	A	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	-	○	○	○	1	継続管理する団地	15-	-
	久里浜改良アパート	B	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	-	○	○	○	1	継続管理する団地	15-	-	優先的な建替
	久里浜改良アパート	C	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	-	○	○	○	1	継続管理する団地	16-	-	優先的な建替
	久里浜改良アパート	D	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	-	○	○	○	1	継続管理する団地	16-	-	優先的な建替
	久里浜改良アパート	E	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	-	○	○	○	1	継続管理する団地	16-	-	優先的な建替
	久里浜改良アパート	F	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	-	○	○	○	1	継続管理する団地	16-	-	優先的な建替
	久里浜改良アパート	G	40	RCラーメン	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	-	○	○	○	1	継続管理する団地	17-	-	優先的な建替
	久里浜改良アパート	H	40	RCラーメン	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	-	○	○	○	1	継続管理する団地	17-	-	優先的な建替
	久里浜改良アパート	I	32	RCラーメン	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	-	○	○	○	1	継続管理する団地	17-	-	優先的な建替
	明浜改良アパート	A	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	23-	-	改善
	明浜改良アパート	B	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	24-	-	改善
	八幡ハイム	A	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	40-	-	改善
	八幡ハイム	B	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	40-	-	改善
	八幡ハイム	C	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	41-	-	改善
	八幡ハイム	D	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	41-	-	改善
	八幡ハイム	E	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	41-	-	改善
	久里浜ハイム	A	70	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	45-	-	改善
	久里浜ハイム	B	60	PC壁	6階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	46-	-	改善
久里浜ハイム	C	35	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	46-	-	改善	

行政 区域	住宅名	棟	戸数	構造	階数	1次判定結果	Aグループ判定				Bグループ判定				2次判定結果
							①-1ライフサイクルコストの比較による仮設定	①-2建替事業量試算による仮設定	需要判定結果	効率性判定結果	立地判定結果	将来的な活用の優先順位	②-1需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替の必要性	残り耐用年数(2020年時)	
西	長坂アパート	A	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	25	-	改善
	長坂アパート	B	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	25	-	改善
	長坂アパート	C	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	26	-	改善
	長坂アパート	D	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	26	-	改善
	長坂アパート	E	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	27	-	改善
	長坂アパート	F	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	27	-	改善
	長井アパート	A	12	PC壁	3階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	29	-	改善
	長井アパート	B	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	29	-	改善
	長井アパート	C	20	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	29	-	改善
	長井アパート	D	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	30	-	改善
	長井アパート	E	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	30	-	改善
	林ハイム	A	20	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	35	-	改善
	林ハイム	B	16	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	35	-	改善
	林ハイム	C	24	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	35	-	改善
	林ハイム	D	13	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	35	-	改善
	林ハイム	E	16	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	35	-	改善
	林ハイム	F	26	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	36	-	改善
	武ハイム	A	25	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	36	-	改善
	武ハイム	B	20	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	36	-	改善
	武ハイム	C	6	PC壁	3階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	36	-	改善
	竹川ハイム	A	30	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	38	-	改善
	竹川ハイム	B	30	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	38	-	改善
	竹川ハイム	C	16	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	39	-	改善
	竹川ハイム	D	30	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	39	-	改善
竹川ハイム	E	20	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	39	-	改善	
竹川ハイム	F	38	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	○	○	○	1	継続管理する団地	39	-	改善	

(4) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえ、集約や再編等の可能性、事業費の試算及び事業実施時期の調整、長期的な管理の見通しを検討した上で、計画期間内に実施可能な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・2次判定を踏まえ、集約や再編の検討対象となり得る団地等については、効率的な事業実施のため、事業手法を必要に応じて再検討し、総合的な検討を行います。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整

中長期的な期間（令和2～令和32年度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る事業量及び事業費が偏在しないよう事業実施時期を調整して各事業の実施時期を決定します。

<事業費の試算>

中長期的な期間における費用を、下記の点に留意しつつ、今後の見通しを立てるものとします。

○改善事業

- ・「優先的な改善」と仮設定した住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・経過年数と構造に応じて、必要性の高いものから改善事業を実施するものと仮定します。
- ・改善内容については、屋根及び外壁、屋上防水の改善等の長寿命化を図る改善、給湯設備の整備や下水道への接続等の居住性の向上を図る改善について実施するものとします。

○建替事業

- ・「優先的な建替」と仮設定した住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・「建替」と仮設定した住棟については、経過年数と構造に応じて必要性の高いものから順に建替事業に着手するものとします。
- ・建替え時に必要に応じて減少させる等、適正管理戸数との調整を図るものとします。

<事業実施時期等の調整>

一定の時期に事業が集中する等円滑に事業を実施することが困難と判断されるものについて事業実施時期を調整します。

▼3次判定結果

行政区域	住宅名	棟数	戸数	構造	階数	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果				
								検討内容	R4～13年実施計画	計画期間における	R14～23年の実施計画	R24～33年の実施計画
本庁	金堀アパート	A	50	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	金堀アパート	B	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	金堀アパート	C	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	金堀アパート	D	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
追浜	追浜東町アパート	A	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	追浜東町アパート	B	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	浦郷改良アパート		75	RC壁	4階	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	用途廃止	用途廃止	-	-
	日向アパート	A	30	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	日向アパート	B	30	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	日向アパート	C	28	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	日向アパート	D	28	PC壁	4階	A2 改善、又は建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	A	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	B	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	C	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	D	20	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	E	20	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	F	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	G	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	H	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	天神アパート	I	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
天神アパート	J	30	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理	
天神アパート	K	20	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理	
田浦	池の谷戸住宅	A	8	ブロック造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-
	池の谷戸住宅	C	9	ブロック造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-
	池の谷戸住宅	D	3	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-
	田浦月見台住宅	A	40	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-
	田浦月見台住宅	B	5	ブロック造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-
	田浦月見台住宅	C	6	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-
	田浦月見台住宅	D	23	ブロック造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-
	長浦住宅	A	23	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-
	長浦住宅	B	11	木造	平屋	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-	-

行政区域	住宅名	棟数	戸数	構造	階数	1次判定結果		2次判定結果	3次判定結果				
									検討内容	R4～13年実施計画	計画期間における	R14～23年の実施計画	R24～33年の実施計画
衣笠	阿部倉アパート	A	20	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	阿部倉アパート	B	30	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	阿部倉アパート	C	30	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	阿部倉アパート	D	30	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	阿部倉アパート	E	30	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	阿部倉アパート	F	30	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	阿部倉アパート	G	30	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	阿部倉アパート	H	20	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	阿部倉アパート	I	40	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	阿部倉アパート	J	30	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	公郷アパート	A	40	RC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	公郷アパート	B	30	RC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	平作ハイム	A	56	PC壁	8階	A2	改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	平作ハイム	B	54	PC壁	8階	A2	改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	平作ハイム	C	51	PC壁	8階	A2	改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	池上ハイム	A	25	PC壁	4階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	池上ハイム	B	52	PC壁	7階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	大津	大津住宅		42	ブロック造	平屋	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	用途廃止	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-
岩瀬アパート		A	20	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
岩瀬アパート		B	16	PC壁	4階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
岩瀬アパート		C	20	PC壁	5階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
岩瀬アパート		D	16	PC壁	4階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
岩瀬アパート		E	16	PC壁	4階	A3	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理

行政区域	住宅名	棟数	戸数	構造	階数	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果				
								検討内容	R4～13年実施計画	計画期間における	R14～23年の実施計画	R24～33年の実施計画
久里浜	久里浜改良アパート	A	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。次期実施計画で建替を予定しているが、「改善し当面維持管理」とする。	改善し、当面維持管理	個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	久里浜改良アパート	B	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。次期実施計画で建替を予定しているが、「改善し当面維持管理」とする。	改善し、当面維持管理	個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	久里浜改良アパート	C	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。次期実施計画で建替を予定しているが、「改善し当面維持管理」とする。	改善し、当面維持管理	個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	久里浜改良アパート	D	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。次期実施計画で建替を予定しているが、「改善し当面維持管理」とする。	改善し、当面維持管理	個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	久里浜改良アパート	E	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。次期実施計画で建替を予定しているが、「改善し当面維持管理」とする。	改善し、当面維持管理	個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	久里浜改良アパート	F	32	RC壁	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。次期実施計画で建替を予定しているが、「改善し当面維持管理」とする。	改善し、当面維持管理	個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	久里浜改良アパート	G	40	RCラーメン	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。次期実施計画で建替を予定しているが、「改善し当面維持管理」とする。	改善し、当面維持管理	個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	久里浜改良アパート	H	40	RCラーメン	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。次期実施計画で建替を予定しているが、「改善し当面維持管理」とする。	改善し、当面維持管理	個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	久里浜改良アパート	I	32	RCラーメン	4階	A4 優先的な建替	優先的な建替	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。次期実施計画で建替を予定しているが、「改善し当面維持管理」とする。	改善し、当面維持管理	個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	明浜改良アパート	A	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	明浜改良アパート	B	40	PC壁	5階	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	改善	直近での改善が未実施のため、早急に改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	八幡ハイム	A	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	八幡ハイム	B	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	八幡ハイム	C	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	八幡ハイム	D	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	八幡ハイム	E	56	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	久里浜ハイム	A	70	PC壁	7階	A2 改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	久里浜ハイム	B	60	PC壁	6階	A2 改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
	久里浜ハイム	C	35	PC壁	5階	A2 改善、又は建替	改善	近年改善を実施しているが、修繕サイクルの時期を迎えるため、改善を行う。	改善	個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理

(5) まとめ

本計画においては、建築基準法第12条点検の結果から劣化度が著しい建物が見られないことや、10年後に耐用年数を迎える住宅がないため、改善事業で対応を行うことを基本とします。

また、借上住宅と計画期間内に耐用年数を迎える住宅については用途廃止を行うこととします。

R4～13年実施計画	住宅名
改善 個別改善（長寿命化型）	金堀アパート
	追浜東町アパート
	日向アパート
	天神アパート
	衣笠アパート
	阿部倉アパート
	公郷アパート
	平作ハイム
	池上ハイム
	岩瀬アパート
	立野アパート
	鴨居ハイム
	早稲田ハイム
	明浜改良アパート
	八幡ハイム
	久里浜ハイム
	長坂アパート
	長井アパート
	林ハイム
	武ハイム
竹川ハイム	
改善し、当面維持管理	森崎アパート
	久里浜改良アパート
用途廃止	浦郷改良アパート（R2廃止済み）
	池の谷戸住宅
	田浦月見台住宅（R3廃止済み）
	長浦住宅
	大津住宅
	浦賀改良アパート

※本公郷改良アパート建替中 330戸→260戸（70戸用途廃止）

第4章 市営住宅における各種実施方針

4.1 点検の実施方針

市営住宅の点検については、市営住宅に対する点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」の中で有効に機能するよう、実施方針を次のように設定します。

(1) 定期点検

- ・法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施します。
- ・法定点検の対象外となる住棟（100㎡未満の住棟等）については、建築基準法第12条の規定に準じ、同様の点検を実施するものとします。

(2) 日常点検

- ・法定点検とは別に、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、年に一度程度、定期的に日常点検を実施します。
- ・日常点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者以外のもの（事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとしてします。
- ・点検項目は、「市営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施するものとします。
- ・遊具、外構、駐車場等、法定点検にはない点検項目については、適切な維持管理のため、日常点検において点検し、状況把握するものとします。

(3) 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。

(4) 点検記録のデータベース化

- ・定期点検、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。

【参考】日常点検項目一覧（「市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）より）

<木造建築物>

▼敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
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	■道具、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	

▼建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
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	★
エ) 外壁 （外装仕上げ材等）	■金属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	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

▼屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	

▼建築設備（給水設備及び排水設備）

点検部位	点検項目	法定点検対象
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) 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	

<耐火・準耐火建築物>

▼敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
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	

▼建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
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	★
	■PCa 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 (外装仕上げ材等)	■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、パイプスペース屏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	

▼屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★

▼避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
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	■手すり等の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（給水設備及び排水設備）

点検部位	点検項目	法定点検対象
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。）	■配管の高食及び漏水の状況	★
イ) 給水タンク等、給水ポンプ	■給水タンク等の高食及び漏水の状況	★
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、雨水管の高食及び漏水の状況	

4.2 計画修繕の実施方針

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、次のように実施方針を設定します。

①工事の効率化

- ・工事の効率化を図るため、建設時期の近い住棟の工事時期を分散させたり、同じ団地内の住棟については同じ時期に修繕したりといった調整を図ります。
- ・近い将来用途廃止や建替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。

②計画修繕の内容と実施時期

- ・住棟の劣化状況等から判断し、修繕の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。

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等、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。

■修繕の周期（建物）

【参考】修繕周期表（「市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）より）

推奨修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	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・置替	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、バラベット天端・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（上げ表）、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（上げ表）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、ビード等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

第4章 市営住宅における各種実施方針

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、スリープキャップ等	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(コブ継手)	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汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	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	ビューム管	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ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (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	○				

第4章 市営住宅における各種実施方針

推奨修繕項目	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
1.0 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	○				
1.1 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・プルボックス等	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	○				
1.2 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				○	
1.3 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	○				
1.4 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				○	
1.5 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	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				○	
1.6 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			○	○	
	圍籬（塙、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、排水網等、※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
1.7 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	裨補足場、養生シート等	—				
1.8 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）

4.3 改善事業の実施方針

改善事業については、長寿命化型、居住性向上型、安全性確保型、福祉対応型の4つの類型毎に、限りある予算の中で住棟別に必要性や効果による優先順位を考慮し、適切な改善事業を実施します。

①長寿命化型改善事業

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予防保全的な改善を行います。

<改善の内容>

- ・外壁改修
- ・屋上防水改修
- ・エレベーター修繕
- ・給排水管・ガス管改修等

②居住性向上型改善事業

住戸・住棟設備の機能向上のための改善を実施し、居住性を向上させます。住戸規模の改善等、入居者の調整を伴う改善については、建替え時に対応するものとします。

<改善の内容>

- ・給湯設備の整備等

③安全性確保型改善事業

耐震性に課題のある住棟の耐震改修により安全性を高めます。また、防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。

<改善の内容>

- ・耐震改修
- ・外壁落下防止改修
- ・ガス管の耐震性・耐食性向上等

④福祉対応型改善事業

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める改善を実施します。

<改善の内容>

- ・住戸内、共用部への手すりの設置等

4.4 建替事業の実施方針

建替事業の実施に際しては、以下の実施方針に基づき、事業を推進します。

①土地の高度利用による市営住宅の集約化

- ・利便性や敷地の規模、周辺の状況等を踏まえ、市営住宅の集約化による効率的な土地利用を図ります。

②バリアフリー化の推進

- ・建替えを行う際には、手すりの設置、住宅内段差の解消、1階共用部分へのスロープの設置を行う等の対応により、住戸内及び共用部、敷地のバリアフリー化を図ります。

③多様な住宅タイプの供給

- ・市営住宅への入居世帯状況を踏まえ、住宅規模と世帯規模のミスマッチが生じないように、小規模世帯向け、ファミリー世帯向け等の様々なタイプの住宅の供給について検討します。

④周辺景観や地球環境への配慮

- ・建物外観や外構のデザインに関して、本市の豊かな自然環境と調和した景観の形成を図ります。
- ・建替えを行う際には、地球環境への影響を最小限に抑えるため、日照や風通し等に配慮した住棟配置、省エネルギー性能の高い材料の選定等に努めます。

⑤入居者との合意形成

- ・入居者の移転や工事の実施に伴う騒音や振動等の発生、住宅内への立ち入り等、入居者の生活に大きな影響を与える可能性があることについて事前に理解と協力を得るよう努めます。
- ・建替えに伴い居住性や利便性が向上する一方で、家賃の上昇により、入居者の金銭的負担が大きくなることは避けられないことから、入居者との十分な合意形成を図ります。
- ・入居者に対する情報や要望の把握についても積極的に取り組むよう努めます。

ただし、3次判定の結果から、本計画内での10年間においては、新たな建替事業は実施しない予定です。

※本公郷改良アパートは、現在、令和7年度までの予定で建替えを行っています。

第5章 長寿命化のための事業実施計画

5.1 事業実施対象

(1) 事業実施対象戸数

事業実施対象戸数は、以下のとおりです。

①公営住宅(借上住宅除く)

対 象		合計
公営住宅管理戸数		3,900戸
維持管理予定戸数	うち修繕対応戸数	818戸
	うち改善予定戸数	2,912戸
	建替え予定戸数	0戸
用途廃止予定戸数		170戸

②公営住宅(借上住宅のみ)

対 象		合計
借上住宅管理戸数		107戸
維持管理予定戸数	うち修繕対応戸数	0戸
	うち改善予定戸数	0戸
	建替え予定戸数	0戸
用途廃止予定戸数		107戸

③改良住宅(更新住宅)

対 象		合計
改良住宅管理戸数		837戸
維持管理予定戸数	うち修繕対応戸数	0戸
	うち改善予定戸数	384戸
	建替え予定戸数	260戸
用途廃止予定戸数		193戸

④一般住宅

対 象		合計
一般住宅管理戸数		18戸
維持管理予定戸数	うち修繕対応戸数	0戸
	うち改善予定戸数	18戸
	建替え予定戸数(建替中含む)	0戸
用途廃止予定戸数		0戸

(2) 用途廃止施設一覧

用途廃止住宅については以下の施設と設定します。

▼廃止予定住宅

団地名	種類	戸数	備考
田浦月見台住宅	市営	74	R3 廃止済み
池の谷戸住宅	市営	20	
長浦住宅	市営	34	
大津住宅	市営	42	
浦郷改良アパート	改良	75	R2 廃止済み
本公郷改良アパート	改良	70	H30～R7 建替中
浦賀改良アパート	改良	48	耐用年数経過により廃止予定
サンマリーナ汐入	借上	16	R3 廃止済み
田浦ふれあい住宅	借上	5	R2 廃止済み
アンシャンテ森崎	借上	11	
ウェルネス吉井	借上	10	R2 廃止済み
サンクレスト野比	借上	16	
スタインシティー	借上	17	
TB ラ・コート津久井浜	借上	17	
サニーガーデン野比	借上	15	

5.2 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

第4章の結果を基に、優先順位を整理し、計画修繕・改善事業の考え方を以下の通り整理します。

【廃止予定の団地について】

- ・廃止が予定されている以下の団地については、計画期間内での長寿命化対策は実施しないものとします。
(田浦月見台住宅(R3 廃止済)、長浦住宅、大津住宅、池の谷戸住宅、浦郷改良アパート(R2 廃止済)、浦賀改良アパート)
- ・借上住宅については、全ての住宅を廃止します。

【修繕・改善内容について】

- ・修繕・改善するメニューについては、「長寿命化型」の観点から、屋上防水・外壁塗装・ガス管・EV修繕の4項目を主に設定します。

【修繕・改善サイクルの設定】

- ・安全性が確保されていない住棟や長期間にわたり長寿命化対策が実施されていない住棟は、計画期間の前半に修繕・改善のいずれかのメニューを実施します。
- ・直近で、長寿命化対策を実施している住棟は、各団地の最終の修繕を行った年を起点として、修繕サイクルの割り振りを行いました。
例) H26 に屋上防水の修繕を行っている住棟の場合
(屋上防水の修繕サイクル12年)
⇒H26年の12年後のR8年に修繕を行う。

- ・令和4年～・・・耐震性診断結果が「○」の住棟やS56年以降の新耐震基準の住棟であっても、直近に修繕・改善履歴がない住棟については、長寿命化対策を実施します。
- ・令和4～8年・・・耐震性診断結果が「×」であった久里浜改良G・H・Iについては、令和4年度に耐震補強工事を実施します。また、今後の耐震性診断結果で「×」になった住棟については、耐震補強工事等を実施します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主住所： 鎌倉市 鎌倉区

住宅の区分： 公営住宅 修繕費 改善住宅 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										LCG 積算額 (千円/ 年)	備考			
					法定点検	法定点検 進じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13					
全堀AP	D	40	PC造	S47	R4															2,756	
公郷AP	A	40	RC造	S48	R4															2,619	外壁・屋上 (RC造) 屋根改修 (RC造)
公郷AP	B	30	RC造	S48	R4															1,360	外壁・屋上 (RC造) 屋根改修 (RC造)
追浜東町A P	A	30	PC造	S48	R4															1,926	外壁・屋上 (RC造) 屋根改修 (RC造)
追浜東町A P	B	30	PC造	S48	R4															1,926	外壁・屋上 (RC造) 屋根改修 (RC造)
阿部倉A P	A	20	PC造	S48	R4															1,209	外壁・屋上 (RC造) 屋根改修 (RC造)
阿部倉A P	B	30	PC造	S48	R4															1,925	外壁・屋上 (RC造) 屋根改修 (RC造)
阿部倉A P	C	30	PC造	S48	R4															1,925	外壁・屋上 (RC造) 屋根改修 (RC造)
阿部倉A P	D	30	PC造	S49	R4															1,741	外壁・屋上 (RC造) 屋根改修 (RC造)
阿部倉A P	E	30	PC造	S49	R4															1,741	外壁・屋上 (RC造) 屋根改修 (RC造)
阿部倉A P	F	30	PC造	S49	R4															1,741	外壁・屋上 (RC造) 屋根改修 (RC造)
阿部倉A P	G	30	PC造	S49	R4															1,782	外壁・屋上 (RC造) 屋根改修 (RC造)
阿部倉A P	H	20	PC造	S49	R4															1,687	外壁・屋上 (RC造) 屋根改修 (RC造)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 徳須賀市

特定公共 修繕費
（公営住宅） 賃貸住宅

次期点検時期
法定点検 注記点検に
準じた点検

改善住宅 その他く

住宅の区分：

>

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										LEC 積算高率 (千円/ 年)	備考			
					法定点検	注記点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13					
天神A P	I	40	PC造	S55	R4			給水管 (長寿命)											エレベーター修繕 (長寿命)	3,374	
天神A P	J	30	PC造	S56	R4			給水管 (長寿命)												9,005	
天神A P	K	20	PC造	S56	R4			給水管 (長寿命)												1,833	
衣笠A P	A	20	PC造	S57	R4															1,886	
衣笠A P	B	20	PC造	S58	R4															1,888	
日向A P	A	30	PC造	S59	R4				外壁・屋上 (長寿命) 電気設備 (長寿命)											2,716	
日向A P	B	30	PC造	S59	R4				外壁・屋上 (長寿命) 電気設備 (長寿命)											2,716	
日向A P	C	28	PC造	S60	R4				外壁・屋上 (長寿命) 電気設備 (長寿命)											2,228	
日向A P	D	28	PC造	S60	R4				外壁・屋上 (長寿命) 電気設備 (長寿命)											2,528	
立野A P	A	12	PC造	S60	R4															1,126	
立野A P	B	24	PC造	S60	R4															2,172	
立野A P	C	20	PC造	S60	R4															1,890	
立野A P	D	20	PC造	S61	R4															1,838	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 横須賀市

住宅の区分： 公営住宅 （区分別） 特定公共 （区分別） 賃貸住宅 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 削減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13				
池上ハイム	A	25	PC	H9	R4									エレベーター 修繕 (長寿命)				外装・屋上 (長寿命) 電灯設備 (長寿命)	2,441	
池上ハイム	B	52	PC	H10	R4									エレベーター 修繕 (長寿命)				外装・屋上 (長寿命) 電灯設備 (長寿命)	5,403	
鶴居ハイム	A	12	RC造	H18	R4									エレベーター 修繕 (長寿命)				外装・屋上 (長寿命) 電灯設備 (長寿命)	635	
鶴居ハイム	B	18	RC造	H18	R4									エレベーター 修繕 (長寿命)				外装・屋上 (長寿命) 電灯設備 (長寿命)	1,419	
鶴居ハイム	C	15	RC造	H20	R4									エレベーター 修繕 (長寿命)				外装・屋上 (長寿命) 電灯設備 (長寿命)	949	
鶴居ハイム	D	18	RC造	H20	R4									エレベーター 修繕 (長寿命)				外装・屋上 (長寿命) 電灯設備 (長寿命)	1,262	
鶴居ハイム	E	18	RC造	H20	R4									エレベーター 修繕 (長寿命)				外装・屋上 (長寿命) 電灯設備 (長寿命)	1,262	
鶴居ハイム	F	18	RC造	H20	R4									エレベーター 修繕 (長寿命)				外装・屋上 (長寿命) 電灯設備 (長寿命)	1,262	
鶴居ハイム	G	10	RC造	H18	R4									エレベーター 修繕 (長寿命)				外装・屋上 (長寿命) 電灯設備 (長寿命)	632	
鶴居ハイム	H	12	RC造	H18	R4									エレベーター 修繕 (長寿命)				外装・屋上 (長寿命) 電灯設備 (長寿命)	857	
鶴居ハイム	I	14	RC造	H19	R4									エレベーター 修繕 (長寿命)				外装・屋上 (長寿命) 電灯設備 (長寿命)	914	
鶴居ハイム	J	15	RC造	H19	R4									エレベーター 修繕 (長寿命)				外装・屋上 (長寿命) 電灯設備 (長寿命)	1,087	
鶴居ハイム	K	10	RC造	H19	R4									エレベーター 修繕 (長寿命)				外装・屋上 (長寿命) 電灯設備 (長寿命)	622	

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削減効果欄は、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。

第6章 長寿命化のための維持管理による効果

6.1 ライフサイクルコストの算出

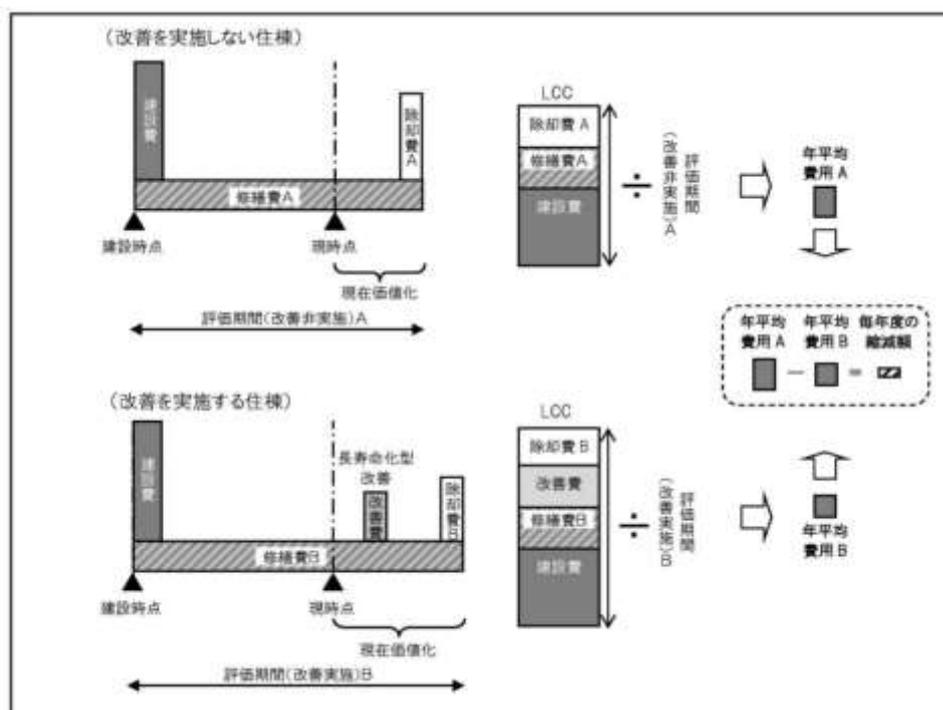
(1) 算出の基本的な考え方

長寿命化計画に基づき、長寿命化改善事業を実施した市営住宅についてライフサイクルコスト（以下LCCという。）の縮減効果を算出します。

LCCの算出方法は以下の通りです。

- ① 1棟のLCC改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）
- ② 【LCC（計画前）】 = （建設費 + 修繕費 + 除却費）※1 / 評価期間（改善非実施）
 ※1 市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次回の建替えまでに要するコスト
- ③ 【LCC（計画後）】 = （建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費）※2 / 評価期間（改善実施）
 ※2 市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次回の建替えまでに要するコスト

■ ライフサイクルコスト比較のイメージ



「市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）」より

本計画で改善を実施するとした住棟を対象に長寿命化改善を実施した場合、LCCの改善効果は、森崎アパートの一部を除き0以上という結果となり、マイナスの結果となった住棟は以下のとおりです。

住棟		LCC縮減効果（戸／年）	対応方針
森崎アパート	F棟	-55,550	建替
森崎アパート	G棟	-55,550	建替
森崎アパート	J棟	-56,039	建替
森崎アパート	L棟	-51,732	建替
森崎アパート	M棟	-51,732	建替
森崎アパート	N棟	-49,356	建替
森崎アパート	O棟	-49,356	建替
森崎アパート	P棟	-49,356	建替
森崎アパート	R棟	-45,202	建替
森崎アパート	S棟	-45,202	建替
森崎アパート	T棟	-45,202	建替
森崎アパート	U棟	-45,202	建替

6.2 維持管理による効果のまとめ

(1) 予防保全的な維持管理

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施し、市営住宅のストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化が図られ、LCCの縮減につながります。

また、定期点検により現状を把握しながら、適切な修繕や改善を実施することで、市営住宅の安全の確保を図ることができます。

(2) 事業の実施によるライフサイクルコストの改善効果

長寿命化型改善事業を実施する住棟を対象としてLCCの改善効果を算出したところ、上記の表に記載住棟において、LCCの改善効果はマイナスとなり、整備による改善効果が期待できない結果となった。

当該住棟については、入居者を森崎アパートの他住棟等への移転をすすめる等の検討、及び今後の森崎アパートの全体のあり方について検討していきます。