

# 掛川市営住宅等長寿命化計画

2021年3月

掛川市

# 目次

<b>1. 掛川市営住宅等長寿命化計画の背景・目的</b> .....	<b>1</b>
1-1. 背景 .....	1
1-2. 目的 .....	2
1-3. 計画期間 .....	2
1-4. 上位関連計画 .....	3
<b>2. 掛川市及び市営住宅等の状況</b> .....	<b>7</b>
2-1. 掛川市の人口及び世帯数 .....	7
2-2. 市営住宅等の概況 .....	11
<b>3. 長寿命化に関する基本方針</b> .....	<b>26</b>
3-1. ストックの状況把握（点検結果及び日常点検）・修繕の実施データ管理の方針 ..	26
3-2. 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 ..	26
<b>4. 需要推計</b> .....	<b>27</b>
4-1. 著しい困窮年収未満の世帯数の推計 .....	27
4-2. 需要推計等を踏まえた管理戸数 .....	31
<b>5. 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定</b> .....	<b>37</b>
5-1. 事業手法の整理 .....	37
5-2. 事業手法の選定フロー .....	38
5-3. 1次判定（団地・住棟の事業手法の仮設定） .....	39
5-4. 2次判定 .....	46
5-5. 3次判定 .....	49
<b>6. 点検の実施方針</b> .....	<b>56</b>
<b>7. 計画修繕の実施方針</b> .....	<b>57</b>
7-1. 軽微な小修繕の充実 .....	57
7-2. 定期的な修繕の充実 .....	57
7-3. 設備の取替え復旧の充実 .....	57
<b>8. 改善事業の実施方針</b> .....	<b>58</b>
8-1. 居住性向上型 .....	58
8-2. 長寿命化型 .....	59
8-3. 安全性確保型 .....	60
8-4. 福祉対応型 .....	60
<b>9. 建替事業の実施方針</b> .....	<b>60</b>
<b>10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出</b> .....	<b>61</b>
10-1. ライフサイクルコストの縮減効果の算出方法 .....	61
10-2. ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果 .....	63
<b>11. 長寿命化のための事業実施予定一覧</b> .....	<b>64</b>

# 1. 掛川市営住宅等長寿命化計画の背景・目的

## 1-1. 背景

掛川市（以下、「本市」という。）では、2011年（平成23年）に、市営住宅等<sup>※1</sup>について、長期使用の考え方を明らかにし、効果的かつ効率的な維持管理を実現することを目的とし「掛川市公営住宅等長寿命化計画」（以下、「現行計画」という。）を策定しました。現行計画に基づき修繕・改善等を実施してきていますが、計画策定から一定期間が経過し、今後さらなる人口減少、高齢化が進み、経済の低成長期への移行により財政状況がさらに厳しくなることが予想されていることから、改めて市内の住宅事情や市営住宅等のストック状況を把握し、事業費の平準化を図る必要が生じています。

国全体においても、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、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、2006年（平成18年）6月に住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換のための道筋が示されました。

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等様々な課題を抱える21世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠です。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。そのためには、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要です。

これらを踏まえ、2016年（平成28年）8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下、「改定指針」という。）が示され、中長期（30年程度）の予防保全的な管理や長寿命化に資する改善の見通しをたてる中で10年間の計画を策定するよう示されました。

※1 市営住宅等とは、本市が管理する公営住宅、再開発住宅、住環境整備モデル住宅を指します。

## 1-2. 目的

本市では、2020年（令和2年）3月末時点において、15団地、36棟、528戸の市営住宅等を管理しています。

既に耐用年数を超過している住宅や、躯体等の補修が必要な住宅がみられるものの、そのすべてを一斉に更新することはコスト面から不可能であり、財政状況等を踏まえ、計画的に対応する必要がありますとともに、今ある住宅ストックを今後も長期的に活用するための取り組みを進めていく必要があります。

掛川市営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」という。）の目的は、安全で快適な住宅の確保、予防的な点検を充実して長期的な維持管理を実現するとともに、高齢者世帯等の入居者に配慮した住宅とするための改善を実施するなど、今後の住宅に関して長期使用の考え方を明らかとすることで、現在管理している住宅について効果的かつ効率的な維持管理を実現することを目的とします。また、既存施設の長寿命化や適切な用途廃止等により、ライフサイクルコストの縮減及び事業費の平準化を図ることを目的とします。

## 1-3. 計画期間

本計画は、2021年度（令和3年度）から2030年度（令和12年度）までの10年間を計画期間とします。また、長期的な管理の見通し期間を2050年度（令和32年度）までとします。

ただし、今後の事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に応じて、適宜、見直しを行います。



図 1 計画期間

## 1-4. 上位関連計画

### (1) 「静岡県住生活基本計画（2016年度（平成28年度）～2025年度（令和7年度）」（2017年（平成29年）3月・静岡県）

#### ■目標と基本的な施策

- 目標1 快適な暮らし空間の実現  
(基本的な施策)
  - ・豊かな暮らし空間創生の推進
  - ・気候や風土を活かした木造住宅の普及促進
  
- 目標2 安全で良質な住宅ストックの形成  
(基本的な施策)
  - ・大規模地震に備えた住宅の耐震化の促進
  - ・住宅の性能と資産価値の向上
  - ・マンションの適切な管理と再生の促進
  - ・低炭素・循環型社会の構築
  - ・中心市街地の再生と既成宅地ストックの活用
  - ・防災・防犯性に優れた住環境の実現
  
- 目標3 多様な居住ニーズに対応できる住宅市場の環境整備  
(基本的な施策)
  - ・多様な住まい方への対応
  - ・住宅リフォームと既存住宅流通の促進
  - ・空き家の活用・除却の促進
  - ・住情報提供・相談体制の充実
  - ・住生活産業の活性化
  
- 目標4 だれもが安心して暮らせる住環境の整備  
(基本的な施策)
  - ・子育てしやすい住環境の整備
  - ・高齢者等の居住安定の確保
  - ・住宅セーフティネット機能の強化

(2) 「掛川市公共施設等総合管理計画(2016年度(平成28年度)～2045年度(令和27年度))」  
(2016年(平成28年)3月・掛川市)

■管理に関する基本的な方針

●共通方針

公共施設の安心・安全を確保するとともに、公共施設等によるサービスを最適かつ持続可能なものとする。

① 保有総量の適正化

【施設・行政サービスの必要性の検討】

施設の設置目的や利用実態を踏まえ、改めて施設や行政サービスの必要性について検討していきます。

【施設保有総量の圧縮】

老朽化した施設が多くあり、財政状況を踏まえると全ての施設を更新・維持していくことは困難な状況のため、施設の統廃合や機能の集約、複合化により、保有総量を圧縮していきます。

【機能に基づく適正配置】

まちづくりの観点から全市レベル、地域レベルの公共施設の配置に考慮し、行政サービスの水準を維持・向上する方策を講じていきます。社会情勢の変化や、少子高齢化、ライフスタイルの変化を踏まえた行政サービスが提供できるよう機能の見直しと適正配置を行います。

【近隣自治体との連携】

単独で施設を保有するのではなく、近隣自治体施設の相互利用など、広域連携の可能性を検討していきます。

② 長寿命化と安全確保

【長寿命化のための予防保全】

長寿命化を図るための予防保全による施設・設備の維持管理を積極的に行い、安全性や利便性を考慮し、施設の使用期間を定めた上で、必要な改修・修繕を計画的に実施していきます。今後建設予定の施設については、より一層の長寿命化を可能とする仕様を検討します。

【安全確保・耐震化】

点検等により危険性が認められた場合には、その後の活用方法に合わせ、安全確保に取り組んでいきます。また、災害時の拠点施設としての機能が必要な施設は耐震化を図っていきます。

③ 運営管理の適正化

【経費の縮減・収入の確保】

光熱水費、管理委託費等の縮減策、包括管理委託の導入等、維持管理経費の縮減に努めます。また、受益者負担の適正化、統廃合により余剰となった資産や未利用スペース等の処分、貸付等による財源の確保を検討していきます。

【官民協働による運営管理】

効果的な維持管理を図るため、公共施設の利用者や、地域市民との協働による運営管理など、新しい官民協働の仕組みを検討していきます。また、指定管理者制度、PFI等を積極的に取り入れ、民間の技術、ノウハウ、資金等の活用を検討していきます。

### (3) 「掛川市公共施設等再配置方針」 (2019年(令和元年)8月・掛川市)

#### ■縮減目標値

公共施設再配置方針における公共建築物の延床面積に対する縮減目標：25%

#### ●再配置検討の方向性

##### 【縮充】

限られた財源の中で、再配置を通じ、既存の公共施設ではなし得なかった施設サービスの質的向上を図ることとします。

##### 【用途別検討】

公共施設の再配置にあたっては、まちづくりの観点から、地域レベルで検討すべき施設と、全市レベルで検討すべき施設に用途によって分けて検討することとします。

##### ①地域レベルで検討すべき施設

小中学校や学童保育所、地域生涯学習センター等の集会施設は、各地域に必要な施設であり、学校再編や都市マスタープランを踏まえつつ、中学校区別に複合化を図り、地域内の交流と賑わいを創出する地域の拠点として再編することを検討することとします。

##### ②全市レベルで検討すべき施設

上記以外の施設は、用途ごとに、全市レベルで適正規模・適正配置を検討することとします。その際、文化ホールやスポーツ施設等の広域での利用が考えられる施設は、近隣自治体施設との役割分担・相互利用などの広域連携の可能性を検討することとします。

また、レクリエーション施設や商業・産業施設等の民間でのサービス提供が考えられる施設は、民間活力を最大限発揮できるよう公民連携の拡大を図るため、譲渡を含め検討することとします。

(4) 第2次掛川市総合計画 Vol.2 (2020年度(令和2年度)~2025年度(令和7年度)・掛川市)

5 災害に強く安全で安心な暮らしを支える基盤を整えたまち

■5-② 災害に強い住宅や都市基盤施設等の整備

●施策の方向

④住宅等耐震化の促進

住宅等の耐震化を促進します。特に、旧耐震基準により建設された(1981年(昭和56年)以前)木造住宅や危険なブロック塀については、助成制度の整備充実を図り、事業者や地域とも連携して耐震化の啓発を進めます。

⑤公共建築物の安全・安心の確保と適正管理

耐震性能の強化等、安全性の向上を図るとともに、公共施設の適正配置等に向けて各種施設の改築・改良を推進します。

■5-⑧ 定住を促進する良質な住宅・住宅地の供給と空き家対策の推進

●施策の方向

①魅力的な住宅地の供給の推進

社会経済情勢、地域の現状等から将来的な住宅需要を的確に予測し、民間活力を積極的に生かし移住・定住の場として選ばれる魅力のある住宅地の供給や住環境の整備を図ります。

②用途地域内低・未利用地における宅地の整備促進

社会情勢や市場ニーズに基づく土地区画整理事業の見直しと地区計画の策定等による良好な環境の整備、都市計画事業の実施や居住誘導の支援を行うなど、用途地域内における低・未利用地の効果的な活用を促進します。

③既存市営住宅の適切な維持管理

市営住宅は、社会情勢にあった運営を行うため、適切な維持管理を推進するとともに、適正なストックや配置を検討するなかで、既存施設の有効活用や集約を検討していきます。

④空き家活用の推進

増加傾向にある空き家について、撤去しなければならない物件、活用できる物件を仕分けし、活用できる物件については地域資源と捉え、所有者や地域と協力して活用を促進します。

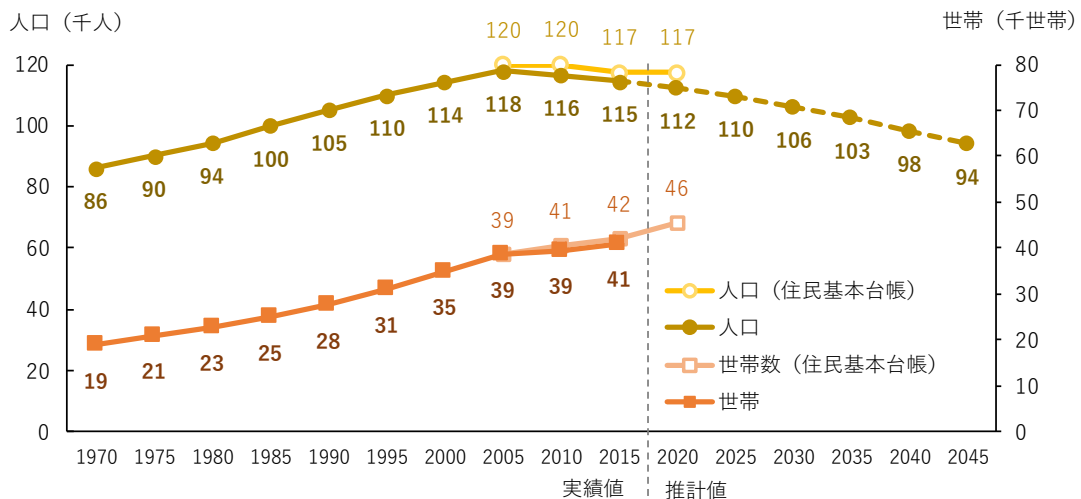


## 2. 掛川市及び市営住宅等の状況

### 2-1. 掛川市の人口及び世帯数

#### (1) 人口及び世帯数の推移

本市の人口は2005年（平成17年）の118千人をピークに増加傾向から減少に転じ、2015年（平成27年）には115千人まで減少しており、今後さらに減少する見込みとなっています。世帯数は2015年（平成27年）の41千世帯まで増加傾向が続いています。

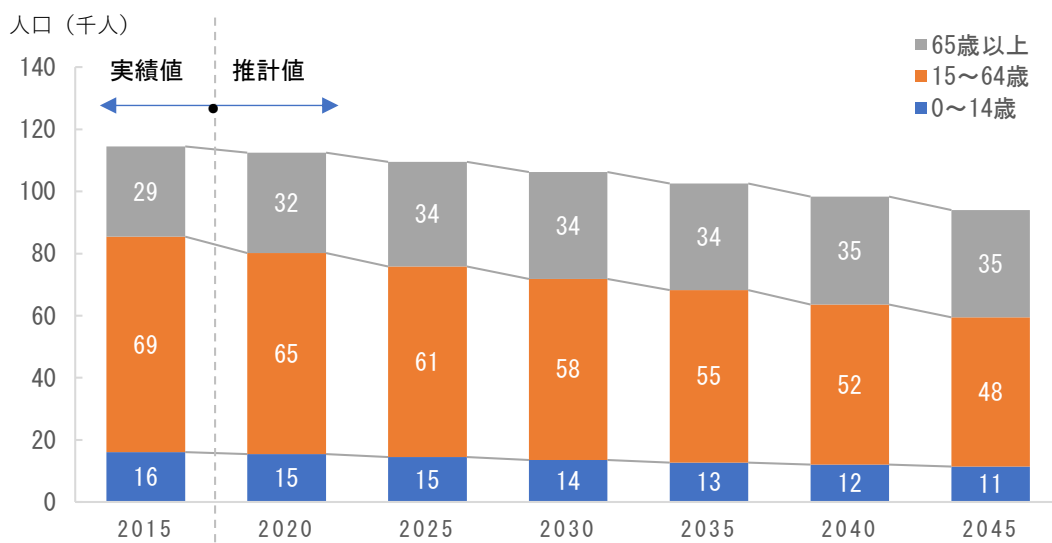


資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所、住民基本台帳

図 2 掛川市の人口及び世帯数の推移

#### (2) 年齢区分別人口の状況

今後65歳未満の人口の減少が見込まれる中、65歳以上の高齢者人口は2015年（平成27年）の29千人から増加が見込まれています。一方、生産年齢人口（15～64歳）の減少幅が大きく、2045年（令和25年）には48千人と2015年（平成27年）の69千人の約70%まで減少する見込みとなっています。

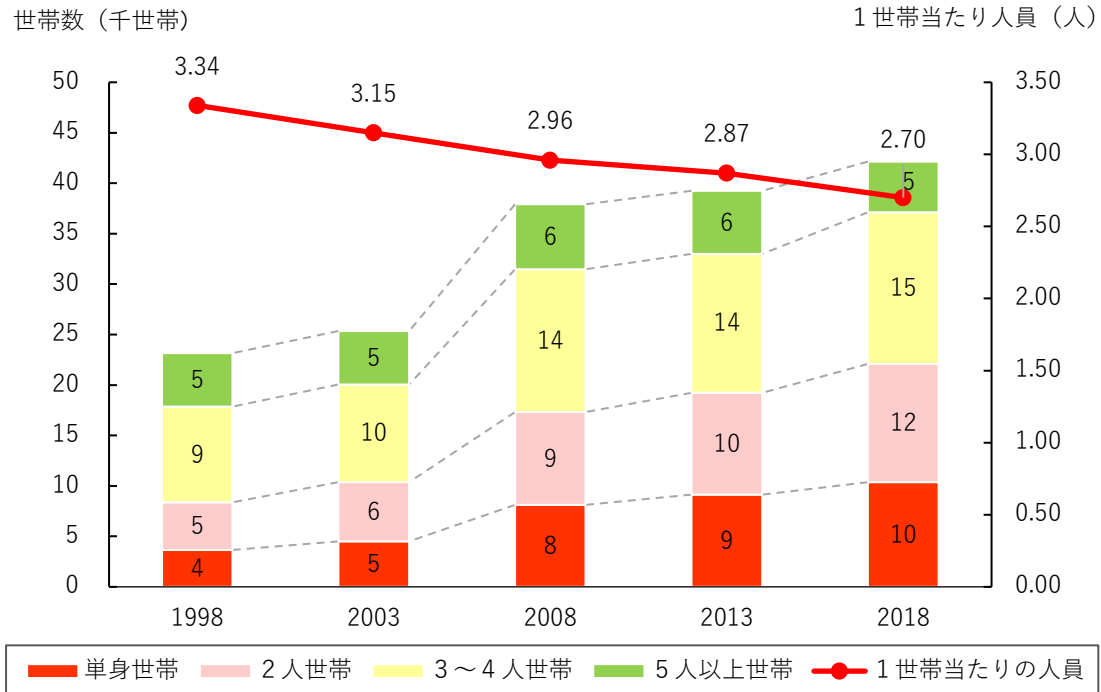


資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

図 3 掛川市の年齢区分別人口の推移

### (3) 世帯人員数の状況

単身世帯及び2人世帯が増加しており、世帯当たり人員数は1998年（平成10年）で3.34人/世帯だったところ、2018年（平成30年）には2.70人/世帯まで減少しています。



※1998年（平成10年）と2003年（平成15年）は旧掛川市のみの推移

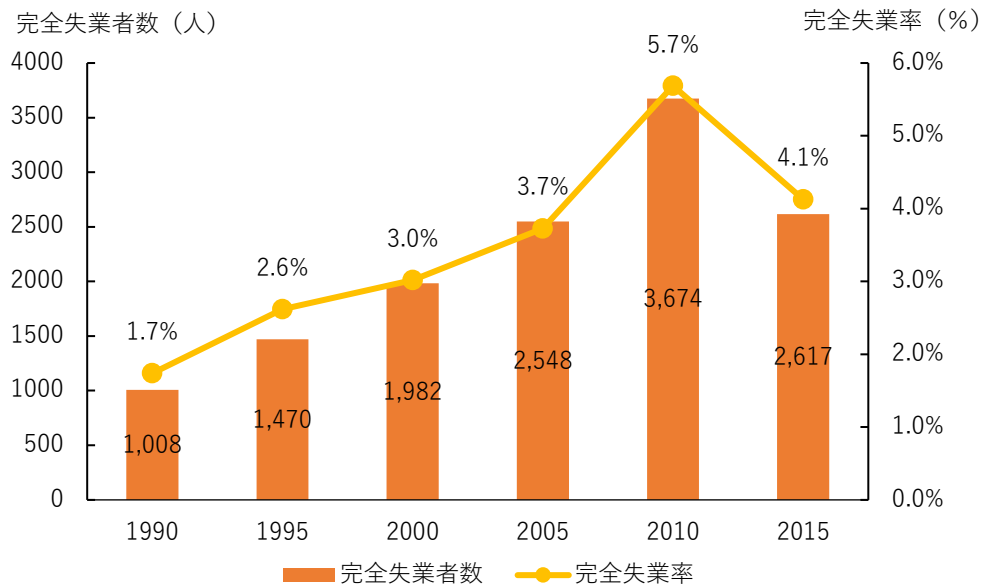
資料：住宅・土地統計調査

図4 掛川市の世帯人員数別の世帯数の推移

#### (4) 完全失業率とひとり親世帯率

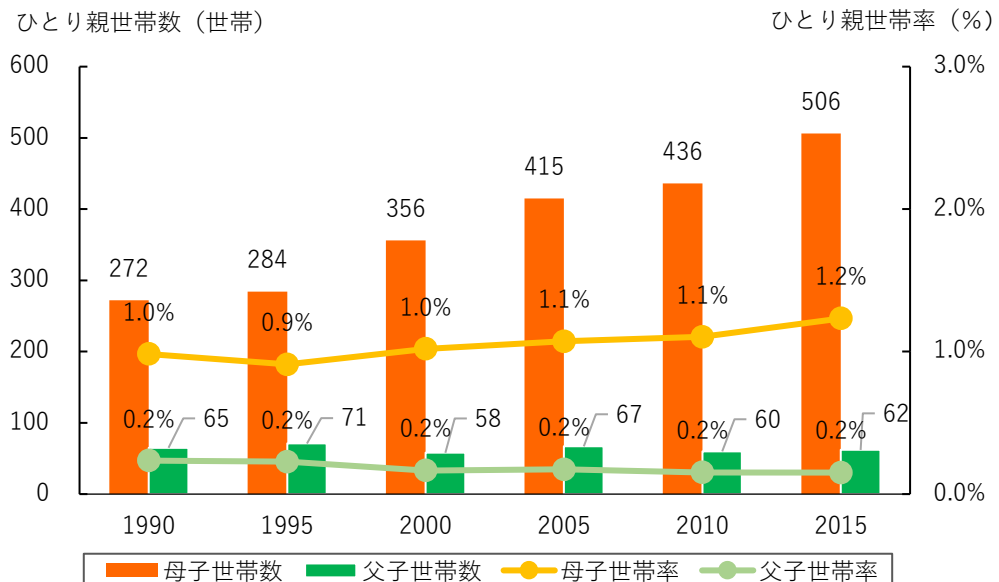
完全失業率は、1990年（平成2年）の1.7%から2010年（平成22年）で5.7%まで上昇し、その後2015年（平成27年）には4.1%に減少しています。

ひとり親世帯は、母子世帯数が1990年（平成2年）の272世帯から2015年（平成27年）で506世帯まで増加し、2015年（平成27年）で総世帯数の1.2%となっています。父子世帯数は、1990年（平成2年）の65世帯に対し、2015年（平成27年）で62世帯とほぼ横ばいとなっています。



資料：国勢調査

図 5 掛川市の完全失業者数と完全失業率の推移



資料：国勢調査

図 6 掛川市のひとり親世帯数とひとり親世帯率の推移

### (5) 住宅ストック状況

住宅総数及び賃貸住宅とともに、2018年（平成30年）まで増加傾向で、空き家は2013年（平成25年）まで増加傾向だったものの2018年（平成30年）に減少しています。一方で、賃貸用住宅の空き家については2018年（平成30年）で8,140戸と増加傾向にあります。

住宅総数の空き家率は、2003年（平成15年）の12.4%から2018年（平成30年）には13.0%となっています。賃貸住宅の空き家率は、2003年（平成15年）41.7%から2018年（平成30年）には66.6%となっています。

表 1 掛川市の住宅及び空き家の状況

単位：戸

	2003年	2008年	2013年	2018年
住宅総数	29,460	43,610	46,260	48,760
空き家	4,550	5,500	6,760	6,340
住宅総数のうちの空き家率	12.4	12.6	14.6	13.0

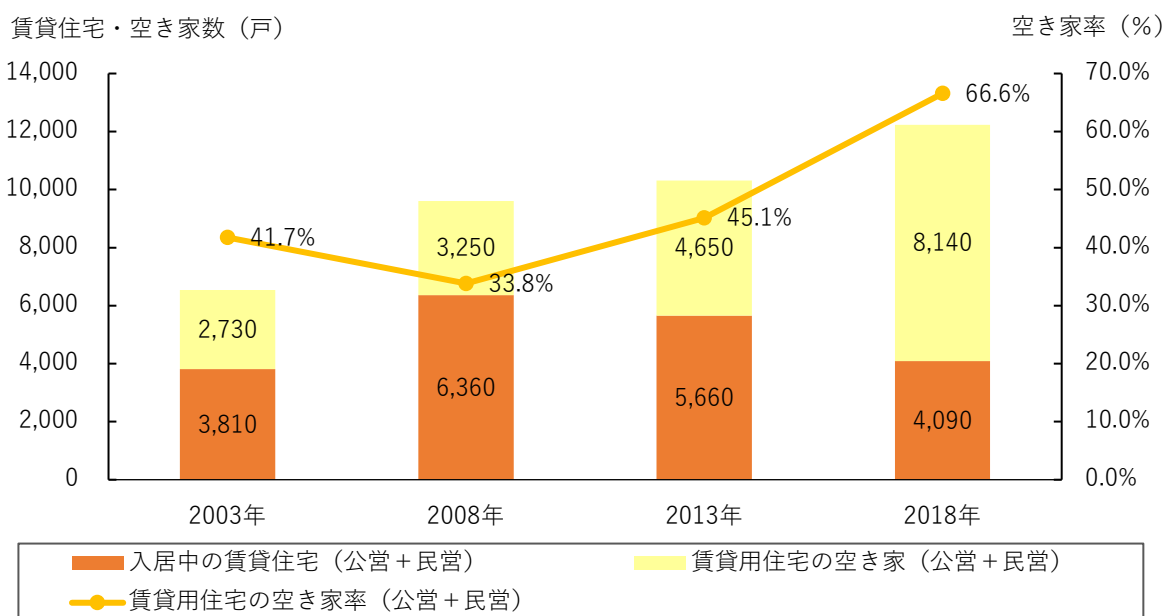
※2003年（平成15年）は、旧掛川市の数値

表 2 掛川市の賃貸住宅の入居及び空き家の状況

単位：戸

	2003年	2008年	2013年	2018年
入居中の賃貸住宅（公営＋民営）	3,810	6,360	5,660	4,090
賃貸用住宅の空き家（公営＋民営）	2,730	3,250	4,650	8,140
賃貸用住宅の空き家率（公営＋民営）	41.7	33.8	45.1	66.6

※2003年（平成15年）は、旧掛川市の数値



資料：住宅・土地統計調査

※2003年（平成15年）は、旧掛川市の数値

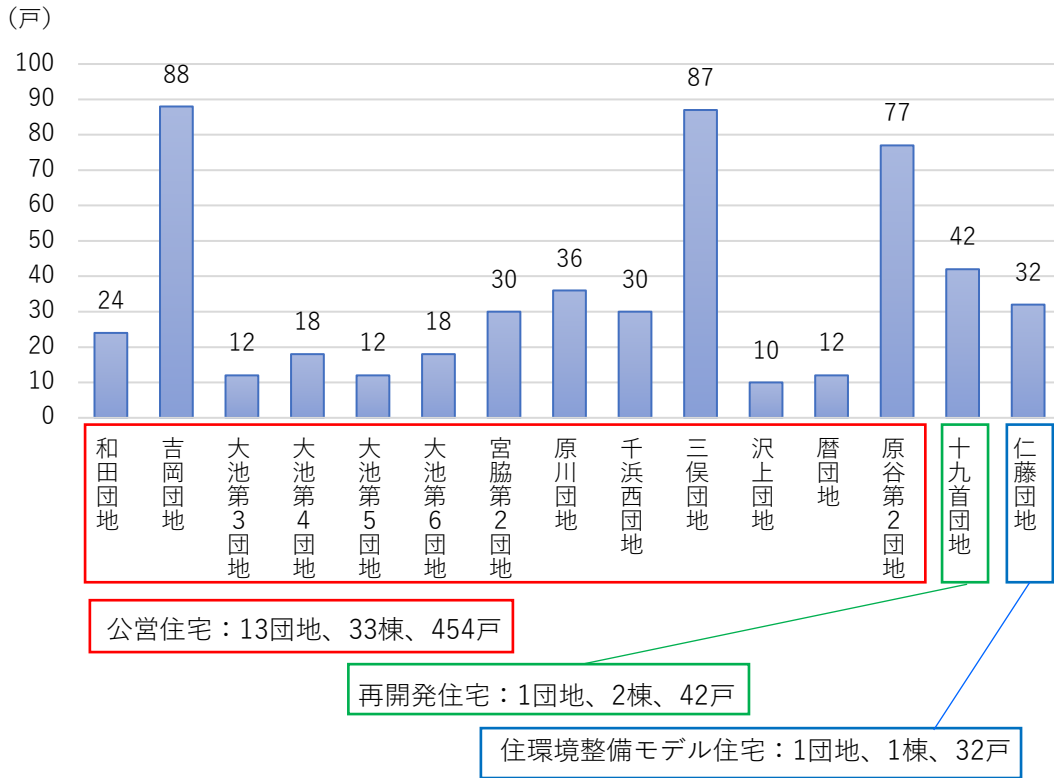
図 7 掛川市の賃貸住宅及び空き家の推移

## 2-2. 市営住宅等の概況

### (1) 建物の概況

#### ① 団地別の管理戸数

本市の市営住宅等は、公営住宅、再開発住宅、住環境整備モデル住宅の3種類の形態に分けられます。各団地の規模は10～88戸で小規模なものから大規模なものまで管理している状況です。



資料：掛川市

図 8 団地別の管理状況

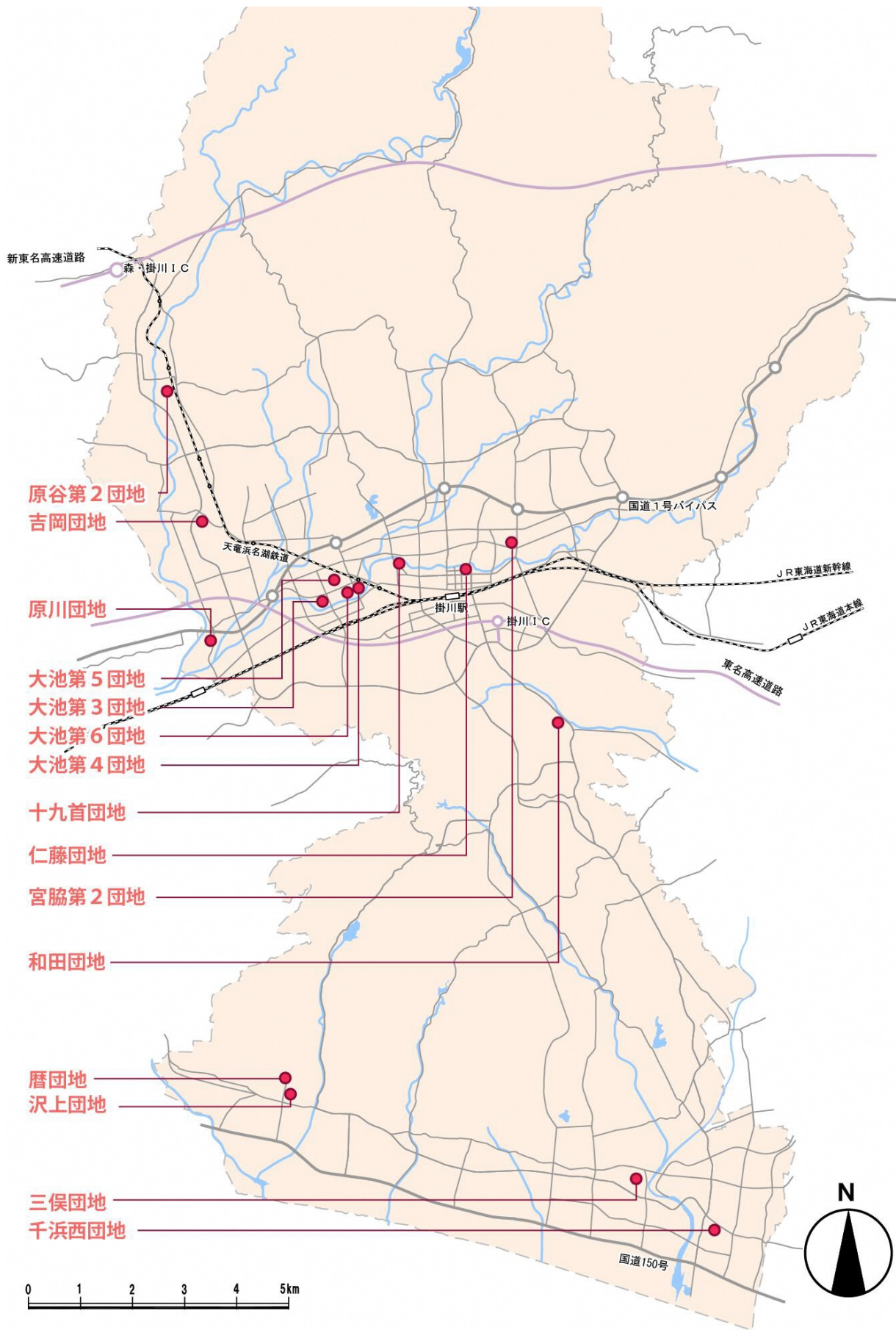
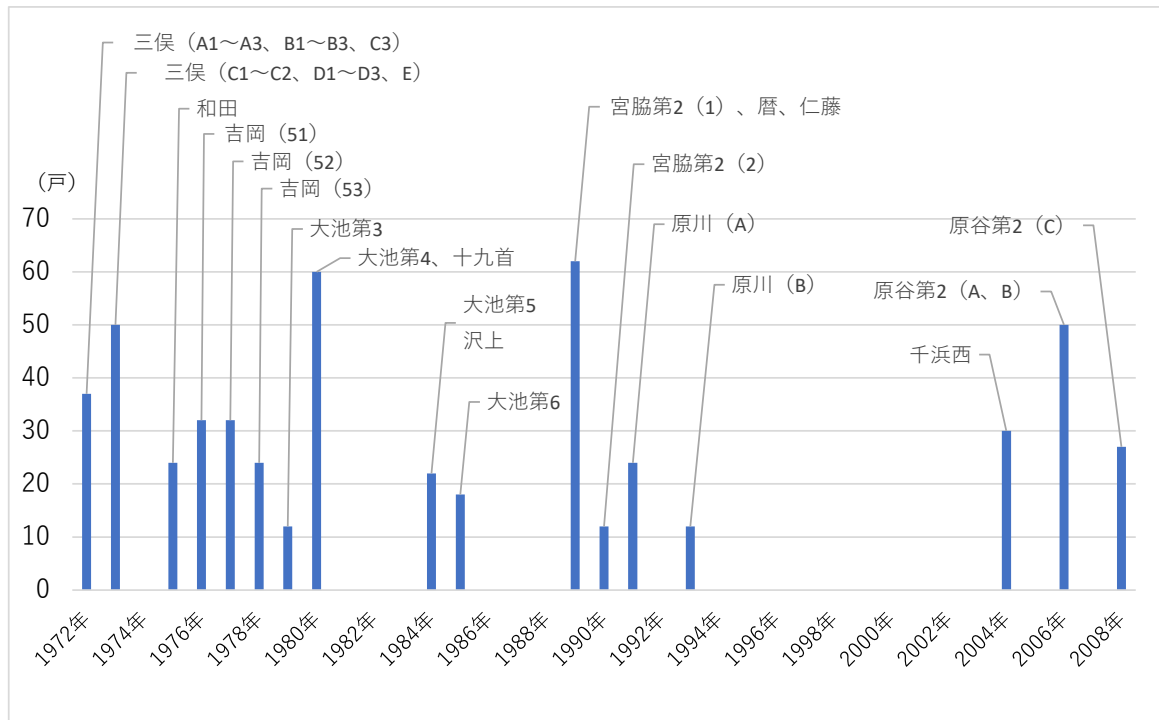


図 9 市営住宅等の立地状況

### ② 市営住宅等の建設年度別管理戸数

2020年（令和2年）3月末現在、立地している市営住宅等は多くが1970年（昭和45年）代から1990年（平成2年）代前半にかけて建設されています。



資料：掛川市

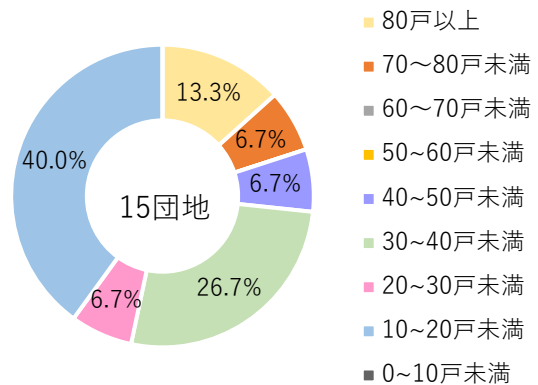
図 10 市営住宅等の建設年度別管理戸数

### ③ 団地規模

20戸未満の団地が6団地（40.0%）と、全団地の4割を占めています。

表 3 団地規模（2020年（令和2年）3月末現在）

団地規模	団地数	
	数	割合
80戸以上	2	13.3%
70~80戸未満	1	6.7%
60~70戸未満	0	0.0%
50~60戸未満	0	0.0%
40~50戸未満	1	6.7%
30~40戸未満	4	26.7%
20~30戸未満	1	6.7%
10~20戸未満	6	40.0%
0~10戸未満	0	0.0%
計	15	100.0%



資料：掛川市

図 11 規模別団地割合

#### ④ 年代別構造別管理戸数

構造別にみると、中層耐火構造が 455 戸と全住戸の 86.2%を占めており、準耐火造は 73 戸となっています。

表 4 年代別構造別管理戸数（2020 年（令和 2 年）3 月末現在）

単位：戸

構造	1964年以前	1965年～1974年	1975年～1984年	1985年～1994年	1995年～2004年	2005年～2014年	2015年以降	合計	
高層耐火	0	0	0	0	0	0	0	0	(0.0%)
中層耐火	0	24	196	128	30	77	0	455	(86.2%)
低層耐火	0	0	0	0	0	0	0	0	(0.0%)
準耐火造	0	63	10	0	0	0	0	73	(13.8%)
計	0	87	206	128	30	77	0	528	(100.0%)
割合	0.0%	16.5%	39.0%	24.2%	5.7%	14.6%	0.0%		100.0%

※低層は 2 階以下、中層は 3 階以上 5 階以下、高層は 6 階以上の建築物。

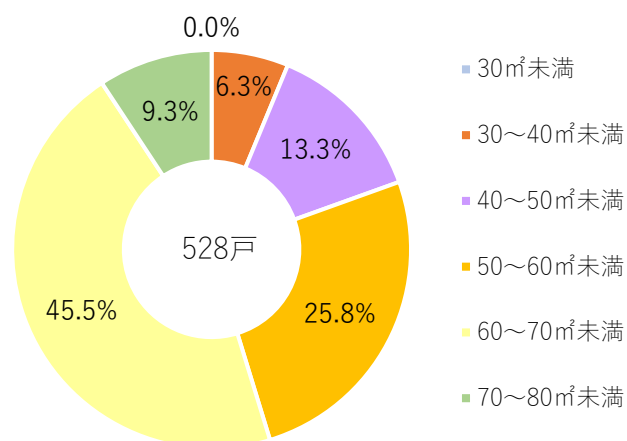
資料：掛川市

#### ⑤ 住戸面積

供給住宅の住戸面積は、60 m<sup>2</sup>以上 70 m<sup>2</sup>未満が 240 戸（45.5%）、50 m<sup>2</sup>以上 60 m<sup>2</sup>未満が 136 戸（25.8%）、40 m<sup>2</sup>以上 50 m<sup>2</sup>未満が 70 戸（13.3%）の順で多く、50 m<sup>2</sup>以上 80 m<sup>2</sup>未満の住宅が全体の約 8 割を占めています。

表 5 住戸面積（2020 年（令和 2 年）3 月末現在）

住戸面積	戸数	割合
30m <sup>2</sup> 未満	0	0.0%
30～40m <sup>2</sup> 未満	33	6.3%
40～50m <sup>2</sup> 未満	70	13.3%
50～60m <sup>2</sup> 未満	136	25.8%
60～70m <sup>2</sup> 未満	240	45.5%
70～80m <sup>2</sup> 未満	49	9.3%
計	528	100.0%



資料：掛川市

図 12 面積別住戸割合



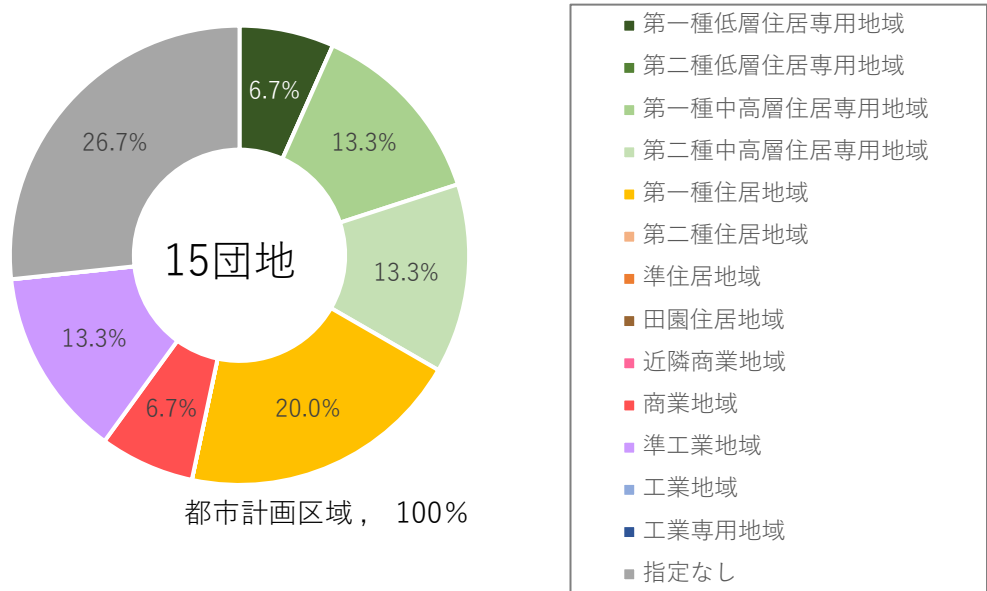
## (2) 団地属性

### ① 都市計画における指定の状況

各団地における都市計画の指定状況は、15 団地全てが都市計画区域内となっています。

表 6 都市計画における指定の状況（2020 年（令和 2 年）3 月末現在）

都市計画区域内															都計内計
住居専用地域 第一種低層	住居専用地域 第二種低層	住居専用地域 第一種中高層	住居専用地域 第二種中高層	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	指定なし		
団地数	1	0	2	2	3	0	0	0	0	1	2	0	0	4	15
割合	6.7%	0.0%	13.3%	13.3%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.7%	13.3%	0.0%	0.0%	26.7%	100.0%



資料：掛川市

図 13 都市計画における指定の状況

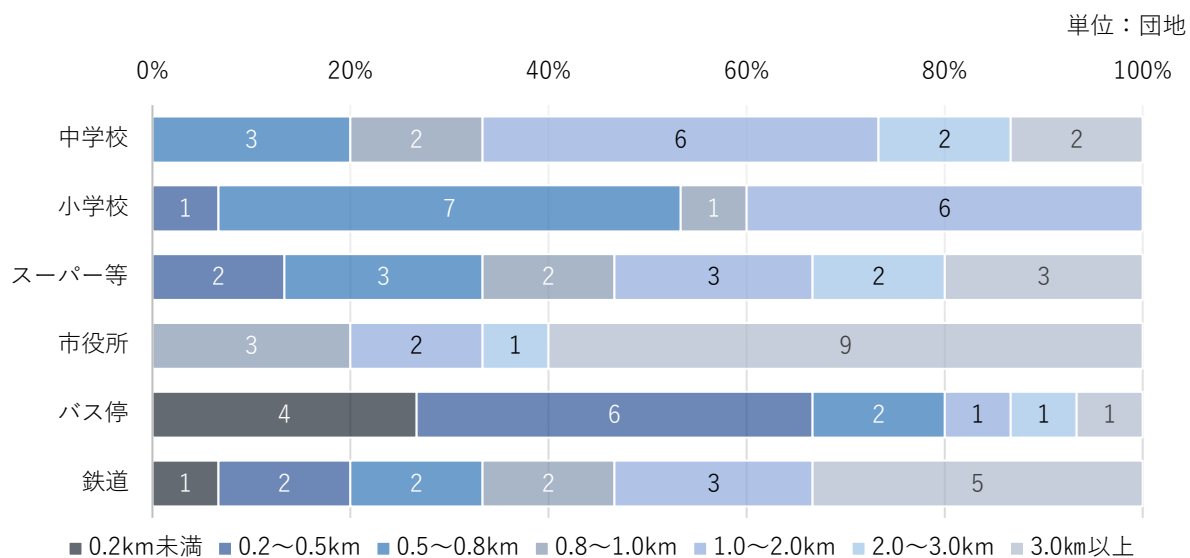
## ② 生活利便性

15 団地のうち、鉄道駅 1 km 圏内の団地は半数に満たないものの、多くの団地がバス停に隣接しています。小学校はほとんどの団地でおおむね 1 km 圏に立地しているなか、中学校は 1 km 以上離れている団地が多い状況です。

表 7 生活利便性の状況（2020 年（令和 2 年）3 月末現在）

単位：戸

	生活利便性施設				学校	
	鉄道	バス停	市役所	スーパー等	小学校	中学校
0.2km未満	1	4	0	0	0	0
0.2～0.5km	2	6	0	2	1	0
0.5～0.8km	2	2	0	3	7	3
0.8～1.0km	2	0	3	2	1	2
1.0～2.0km	3	1	2	3	6	6
2.0～3.0km	0	1	1	2	0	2
3.0km以上	5	1	9	3	0	2
計	15	15	15	15	15	15



資料：掛川市

図 14 生活利便施設・学校施設の距離（2020 年（令和 2 年）3 月末現在）

### ③ 住宅ストックの状況

2021年（令和3年）で耐用年数を超過している住戸は63戸で全て準耐火造となっています。計画期間中の2030年（令和12年）まで耐用年数が超過する住戸は10戸（全て準耐火造）で、長期的な管理の見通し期間末（2050年（令和32年））時点で耐用年数が超過する住戸は208戸で全て中層耐火となっています。

一方計画期間中（2030年（令和12年））に耐用年数の半分を超える住戸は348戸で、全て中層耐火となっています。

表 8 構造別耐用年数の超過状況（2020年（令和2年）3月末現在） 単位：戸

構造	2021年 耐用年数超過	計画期間内に 耐用年数超過 (2030年時点)	2050年までに 耐用年数超過	計画期間内に 耐用年数1/2超過 (2030時点)
高層耐火	- 0	- 0	- 0	- 0
中層耐火	- 0	- 0	和田 24 吉岡 88 大池第3 12 大池第4 18 三俣（E棟） 24 十九首 42 208	和田 24 吉岡 88 大池第3 12 大池第4 18 大池第5 12 大池第6 18 宮脇第二 30 原川 36 三俣（E棟） 24 暦 12 十九首 42 仁藤 32 348
準耐火造	三俣 （A~D棟） 63 63	沢上 10 10	- 0	- 0
低層耐火	- 0	- 0	- 0	- 0
計	63	10	208	348

※耐用年数：耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年、木造 30 年

資料：掛川市

④ 付帯施設状況

15 団地のうち多くの団地で設置されている付帯施設は、駐輪場 14 団地（93.3%）、ポンプ室 14 団地（93.3%）、受水槽 13 団地（86.7%）となっています。

表 9 付帯施設の設置状況（2020 年（令和 2 年）3 月末現在）

団地名	駐車場	駐輪場	児童遊園	物置	ゴミ集積所	集会所	受水槽	ポンプ室	浄化槽	ガス集合
和田団地	-	○	○	○	○	○	○	○	-	○
吉岡団地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
大池第 3 団地	○	○	-	○	-	-	○	○	○	○
大池第 4 団地	-	○	○	○	○	-	○	○	○	○
大池第 5 団地	-	○	○	○	○	-	○	○	○	○
大池第 6 団地	-	○	○	○	○	-	○	○	○	○
宮脇第 2 団地	○	○	○	○	○	-	○	○	○	-
原川団地	○	○	○	-	-	-	○	○	○	○
千浜西団地	○	○	○	-	○	-	○	○	-	○
三俣団地	○	-	-	○	○	-	-	○	-	○
沢上団地	○	○	-	○	-	-	-	-	-	○
曆団地	○	○	○	-	-	-	○	○	-	○
原谷第 2 団地	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○
十九首団地	○	○	-	○	○	-	○	○	-	-
仁藤団地	○	○	○	○	○	-	○	○	-	-

資料：掛川市

### (3) 入居者の状況

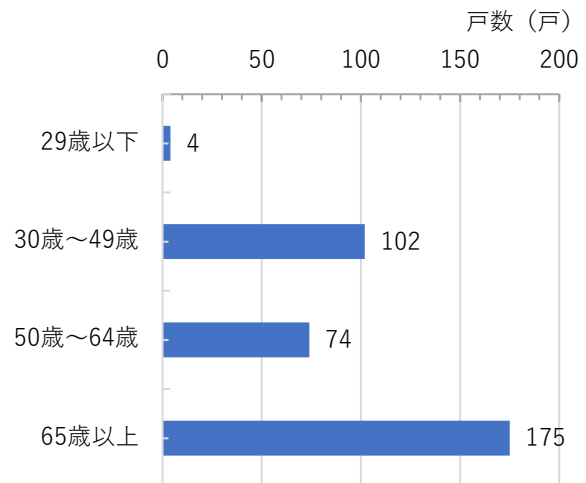
#### ① 世帯主の年齢

世帯主年齢別にみると、2020年（令和2年）3月末現在で65歳以上（175戸、49.3%）、30歳以上49歳以下（102戸、28.7%）、50歳以上64歳以下（74戸、20.8%）の順に多い状況となっています。

表 10 世帯主の年齢別戸数及び割合

世帯主年齢	戸数	割合
29歳以下	4	1.1%
30歳～49歳	102	28.7%
50歳～64歳	74	20.8%
65歳以上	175	49.3%
計	355	100.0%

※グループホームを除く



資料：掛川市

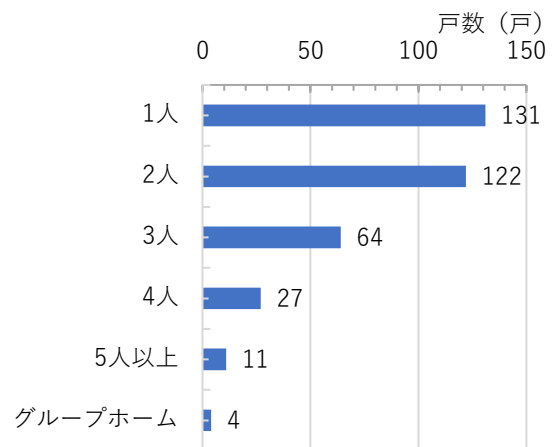
図 15 世帯主の年齢別戸数及び割合

#### ② 世帯人員の状況

世帯人員別にみると、2020年（令和2年）3月末現在で1人世帯（131戸、36.5%）が最も多く、次いで2人世帯（122戸、34.0%）となっています。

表 11 世帯人員別戸数及び割合

世帯人員の状況	戸数	割合
1人	131	36.5%
2人	122	34.0%
3人	64	17.8%
4人	27	7.5%
5人以上	11	3.1%
グループホーム	4	1.1%
合計	359	100.0%



資料：掛川市

図 16 世帯人員別戸数及び割合

### ③ 収入の状況

収入状況を階層別にみると、下記の表のとおりとなっており、全 355 世帯のうち分位Ⅰ（104,000 円以下）の世帯が 248 世帯（約 70%）を占めています。

また、収入超過世帯（公営住宅に引き続き 3 年以上入居している世帯で収入認定額が 158,001 円以上の世帯）は 54 世帯（約 15%）となっています。

表 12 階層別収入状況

分位 収入認定額 団地名	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		未 申 告	合 計 (戸)
	104,000 以下	104,001 ～ 123,000 以下	123,001 ～ 139,000 以下	139,001 ～ 158,000 以下	158,001 ～ 186,000 以下	186,001 ～ 214,000 以下	214,001 ～ 259,000 以下	259,001 ～ 313,000 以下	313,001 以上		
和田	9	1				1	2	1	1	1	16
吉岡	26		5	1	1	1	4	2			40
大池第 3	7				2			1			10
大池第 4	11	1	2						1		15
大池第 5	9	1				1					11
大池第 6	9	3				1			1		14
宮脇第 2	22	2	1	3				1			29
原川	13	3	2		1	2	1	1	1		24
千浜西	16	1	2		3	1			1		24
三俣	36	1	3	1			1	1		2	45
沢上	4			1	1				2		8
暦	6	1		1		1		1			10
原谷第 2	46	4	3	1	1	3	2		1		61
十九首	17	2		1	1	3	1	1		1	27
仁藤	17	1		1	1	1					21
合計 (戸)	248	21	18	10	11	15	11	9	8	4	355
割合 (%)	69.9%	5.9%	5.1%	2.8%	3.1%	4.2%	3.1%	2.5%	2.3%	1.1%	100.0%

※グループホームを除く

資料：掛川市市営住宅等概要（2020 年（令和 2 年）3 月末）

#### (4) 需要の状況

市営住宅等の平均入居率は、大池第5団地（91.7%）、宮脇第2団地（96.7%）は9割を超えており、吉岡団地（47.7%）、三俣団地（51.7%）は約5割となっています。

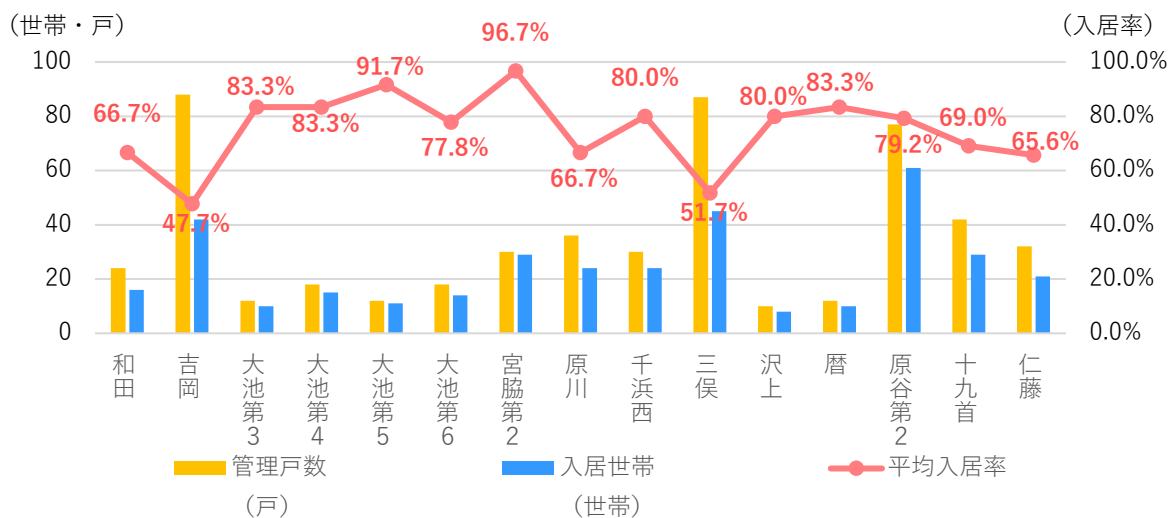
また、直近5年間（2016年（平成28年）～2020年（令和2年））の応募倍率で、倍率1.00以上の団地は、宮脇第2団地（1.80）、仁藤団地（1.75）、大池第3団地（1.00）となっています。

表 13 需要の状況（2020年（令和2年）3月末現在）

	現状					直近5年間の 応募倍率
	入居世帯 (世帯)	管理戸数 (戸)	政策空家 (戸)	平均入居率		
				(政策空家を加味)		
和田	16	24	-	66.7%	( - )	0.40
吉岡	42	88	22	47.7%	( 63.6% )	0.69
大池第3	10	12	-	83.3%	( - )	1.00
大池第4	15	18	-	83.3%	( - )	0.67
大池第5	11	12	-	91.7%	( - )	0.00
大池第6	14	18	-	77.8%	( - )	0.67
宮脇第2	29	30	-	96.7%	( - )	1.80
原川	24	36	-	66.7%	( - )	0.33
千浜西	24	30	-	80.0%	( - )	0.46
三俣	45	87	42	51.7%	( 100.0% )	0.60
沢上	8	10	-	80.0%	( - )	0.33
暦	10	12	-	83.3%	( - )	0.44
原谷第2	61	77	-	79.2%	( - )	0.91
十九首	29	42	-	69.0%	( - )	0.60
仁藤	21	32	-	65.6%	( - )	1.75
合計	359	528	64	68.0%	( 77.4% )	0.78

※政策空家：政策上、募集を停止して空家となっている住戸

資料：掛川市



資料：掛川市

図 17 需要の状況

### (5) 住居環境の状況

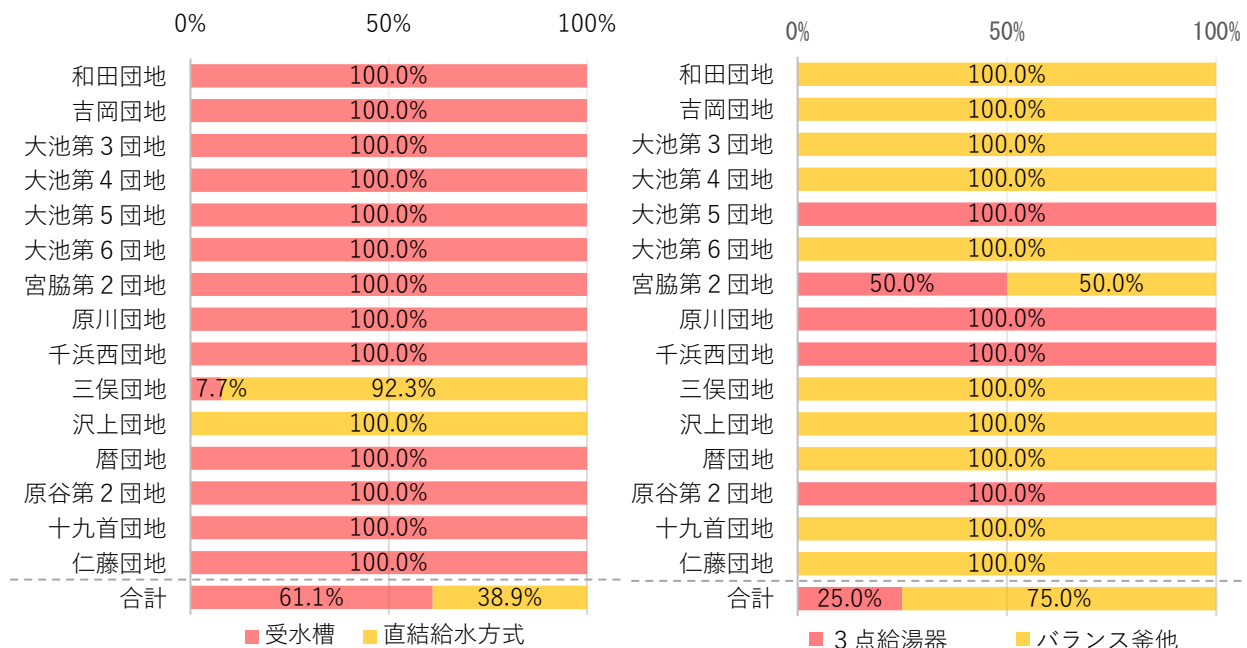
住居環境の状況は、給水方式を見ると受水槽の住棟が全団地の 61.1%、直結給水方式が 38.9% となっています。また、給湯設備については、3点給湯器の住棟が全団地の 25.0%、バランス釜他が 75.0% となっています。

表 14 居住環境の状況 (2020 年 (令和 2 年) 3 月末現在)

単位：住棟

	給水方式				給湯設備			
	受水槽		直結給水方式		3点給湯器		バランス釜他	
和田	1	(100.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	1	(100.0%)
吉岡	3	(100.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	3	(100.0%)
大池第 3	1	(100.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	1	(100.0%)
大池第 4	1	(100.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	1	(100.0%)
大池第 5	1	(100.0%)	0	(0.0%)	1	(100.0%)	0	(0.0%)
大池第 6	1	(100.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	1	(100.0%)
宮脇第 2	2	(100.0%)	0	(0.0%)	1	(50.0%)	1	(50.0%)
原川	2	(100.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)	0	(0.0%)
千浜西	2	(100.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)	0	(0.0%)
三俣	1	(7.7%)	12	(92.3%)	0	(0.0%)	13	(100.0%)
沢上	0	(0.0%)	2	(100.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)
暦	1	(100.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	1	(100.0%)
原谷第 2	3	(100.0%)	0	(0.0%)	3	(100.0%)	0	(0.0%)
十九首	2	(100.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)
仁藤	1	(100.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	1	(100.0%)
合計	22	(61.1%)	14	(38.9%)	9	(25.0%)	27	(75.0%)

資料：掛川市



資料：掛川市

図 18 給水方式

図 19 給湯設備



## (6) 安全面における状況

### ① 躯体の安全性

新耐震基準<sup>\*</sup>で建設されたものは、市営住宅等の大池第5団地、大池第6団地、宮脇第2団地、原川団地、千浜西団地、暦団地、原谷第2団地、沢上団地、住環境整備モデルの仁藤団地となっています。

旧耐震基準で建設された市営住宅等（和田団地、吉岡団地、大池第3団地、大池第4団地、三俣団地、再開発住宅の十九首団地）は、耐震診断の結果、耐震性能を有しています。

※1981年（昭和56年）6月以降の建築基準法で建設されたもので、それ以前は旧耐震基準です。

### ② 避難の安全性

本市の市営住宅等は、二方向避難<sup>\*</sup>が確保されています。

※建築物のどの場所からも、二つ以上の方向に避難路が確保されています。

### ③ 災害発生時の安全性

災害発生の恐れのある区域として、本市には土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、砂防指定地、津波浸水想定（区域）、洪水浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域の指定があります。

災害の恐れのある区域として指定されている市営住宅等の団地は、下表のとおりです。

洪水浸水想定区域内<sup>\*1</sup>には、10団地が該当する状況ですが、掛川市立地適正化計画（平成30年3月）に位置づける居住誘導区域設定<sup>\*2</sup>の考え方に準拠して、現時点では危険性が高い団地はないものと捉えています。

※1 2020年（令和2年）3月末時点で6河川（菊川、牛淵川、下小笠川、太田川、原野谷川、逆川）を対象とした浸水想定。

※2 これまでに市街地が形成された地域において、今後も優先的かつ総合的な土地の利用を図るという観点から、用途地域を基本とし、災害の危険性の高い浸水深3m以上の範囲などを除外。

表 15 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の状況

	土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)	土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)
団地名	暦団地	吉岡団地

表 16 洪水浸水想定区域の状況

	洪水浸水想定区域(6河川) (イエローゾーン)
団地名	吉岡団地、大池第3団地、大池第4団地、 大池第5団地、大池第6団地、宮脇第2団地、 原川団地、原谷第2団地、十九首団地、仁藤団地

(7) 福祉面における状況

福祉面における状況として、3階建て以上の中高層のうち、エレベーターが設置されている住棟は全団地の中高層の約22%となっており、8割近くはエレベーターが設置されていない住棟となっています。また、バリアフリー対応住棟としては、千浜西団地、原谷第2団地が該当します。

表 17 エレベーター設置状況 (2020年(令和2年)3月末現在) 単位:住棟

	中高層 (3階以建て以上)				計	低層	合計
	EV設置住棟		EVなし			3階未満	
和田団地	0	0.0%	1	100.0%	1	0	1
吉岡団地	0	0.0%	3	100.0%	3	0	3
大池第3団地	0	0.0%	1	100.0%	1	0	1
大池第4団地	0	0.0%	1	100.0%	1	0	1
大池第5団地	0	0.0%	1	100.0%	1	0	1
大池第6団地	0	0.0%	1	100.0%	1	0	1
宮脇第2団地	0	0.0%	2	100.0%	2	0	2
原川団地	0	0.0%	2	100.0%	2	0	2
千浜西団地	2	100.0%	0	0.0%	2	0	2
三俣団地	0	0.0%	1	100.0%	1	12	13
沢上団地	0	0.0%	0	0.0%	0	2	2
暦団地	0	0.0%	1	100.0%	1	0	1
原谷第2団地	3	100.0%	0	0.0%	3	0	3
十九首団地	0	0.0%	2	100.0%	2	0	2
仁藤団地	0	0.0%	1	100.0%	1	0	1
合計	5	22.7%	17	77.3%	22	14	36

資料:掛川市

表 18 バリアフリー対応住棟状況 (2020年(令和2年)3月末現在) 単位:住棟

	バリアフリー対応住棟			バリアフリー未対応住棟
	2箇所以上の手すりの設置	段差のない屋内	スロープ付き玄関	
和田団地	×	×	×	0
吉岡団地	×	×	×	0
大池第3団地	×	×	×	0
大池第4団地	×	×	×	0
大池第5団地	×	×	×	0
大池第6団地	×	×	×	0
宮脇第2団地	×	×	×	0
原川団地	×	×	×	0
千浜西団地	○	○	○	2
三俣団地	×	×	×	0
沢上団地	×	×	×	0
暦団地	×	×	×	0
原谷第2団地	○	○	○	3
十九首団地	×	×	×	0
仁藤団地	×	×	×	0
合計				5

資料:掛川市

(8) 維持管理項目・費用の状況

維持管理費の推移は、下記グラフのとおりとなっており、過去5年間に電気料と水道料はほぼ横ばいであるのに対し、近年は委託料と修理費が大きく伸びています。

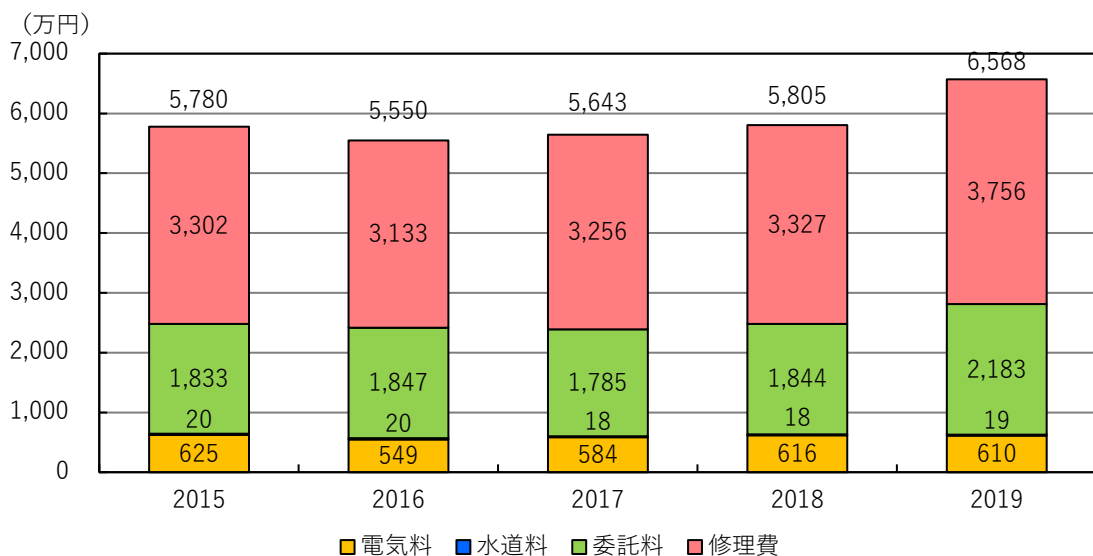
修理費のうち、最も大きな割合を占めるのがリフォーム費であり、2019年（令和元年）においては修理費全体の約50%を占めています。

表 19 維持管理費の推移

単位：円

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
合計	57,795,843	55,495,360	56,427,066	58,053,230	65,677,483
電気料	6,249,365	5,492,773	5,844,144	6,161,618	6,104,319
水道料	202,716	199,044	181,548	181,440	188,392
委託料	18,327,253	18,473,741	17,845,155	18,436,551	21,825,633
修理費	33,016,509	31,329,802	32,556,219	33,273,621	37,559,139
内					
訳					
リフォーム	21,704,792	23,437,382	20,366,303	15,210,400	19,271,068
水回り	1,538,730	1,159,488	3,535,515	3,049,666	3,333,381
網戸・建具	263,736	714,131	188,460	583,684	757,428
ガス関係	3,460,740	701,020	339,822	217,667	86,400
電気関係	220,860	656,964	1,261,429	1,301,508	326,328
建築工事	2,066,097	2,316,099	2,792,555	2,754,604	2,430,488
共用設備	1,919,062	812,052	3,181,680	7,640,892	6,054,149
外構	1,654,680	1,163,306	733,411	1,900,260	1,996,502
EV・他	187,812	369,360	157,044	614,940	3,303,395

資料：掛川市



※四捨五入による端数処理により、各維持管理費と合計値が合わない。

資料：掛川市

図 20 維持管理費の推移

## 3. 長寿命化に関する基本方針

---

### 3-1. ストックの状況把握（点検結果及び日常点検）・修繕の実施データ管理の方針

#### (1) 定期点検及び日常点検、修繕の実施

既存ストックの定期的な点検及び日常的な点検により状態の把握を行い、適切な維持管理を実施します。また点検結果等に基づき、適切な修繕を行います。

#### (2) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や実施した修繕内容はデータベースに記録し、市営住宅等について効果的かつ効率的な修繕・改善等に役立てていくとともに、次回点検・修繕等に向けた「メンテナンスサイクル」を構築します。

なお、上記(1)(2)の具体的な実施方針は、後章の「点検の実施方針」、「計画修繕の実施方針」で示します。

### 3-2. 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

既存ストックの点検、修繕、データ管理により長寿命化のための維持管理・修繕等を行ったうえで、住宅性能向上のため改善事業を実施し、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

改善事業の具体的な内容は、後章の「改善事業の実施方針」で示します。

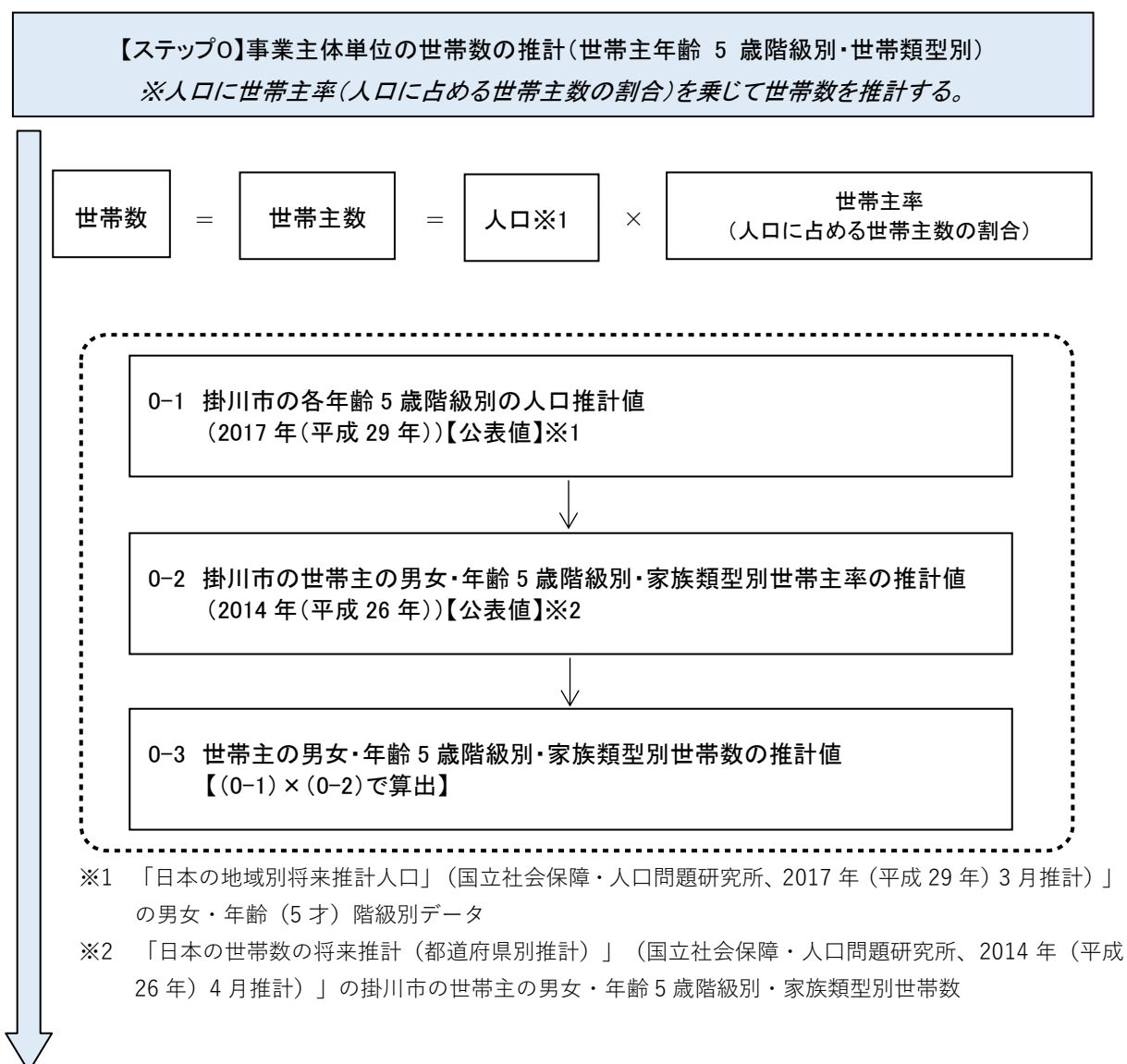
## 4. 需要推計

### 4-1. 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

#### (1) 推計方法

改定指針に基づき、「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」)」を用いて、30年後における民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、将来の公営住宅等の需要の見通しを算出します。

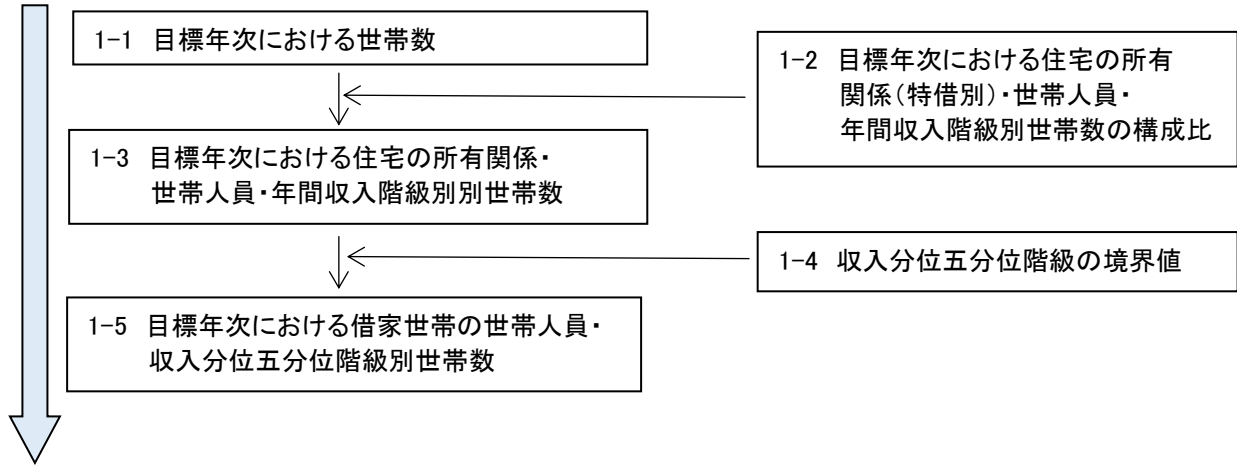
推計の流れは、以下のとおりです。



【ステップ1】 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

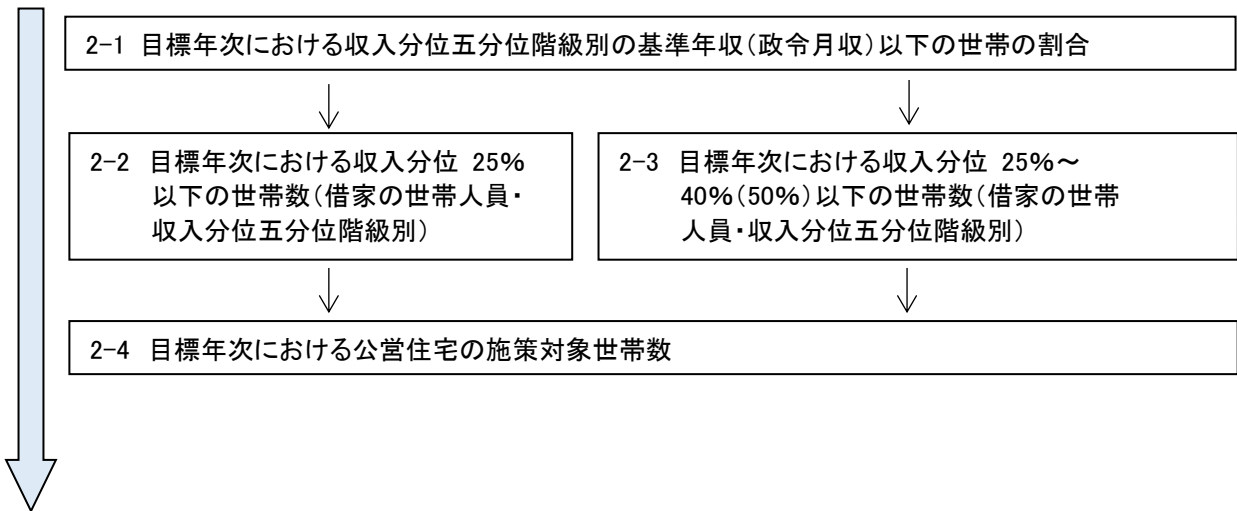
※将来のある時点(目標年次)の借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数を推計する。



【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯数のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合  
・本来階層: 収入分位 25%以下の世帯  
・裁量階層: 収入分位 40%(50%)以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

※公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



**【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」の推計**

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

※公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」を推計する。

3-1 目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価※3



3-2 目標年次における世帯人員別の最低居住面積水準(延床面積)を満たす民間賃貸住宅の1カ月あたりの家賃



3-3 目標年次における適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収



3-4 必要年収未満の世帯数の割合

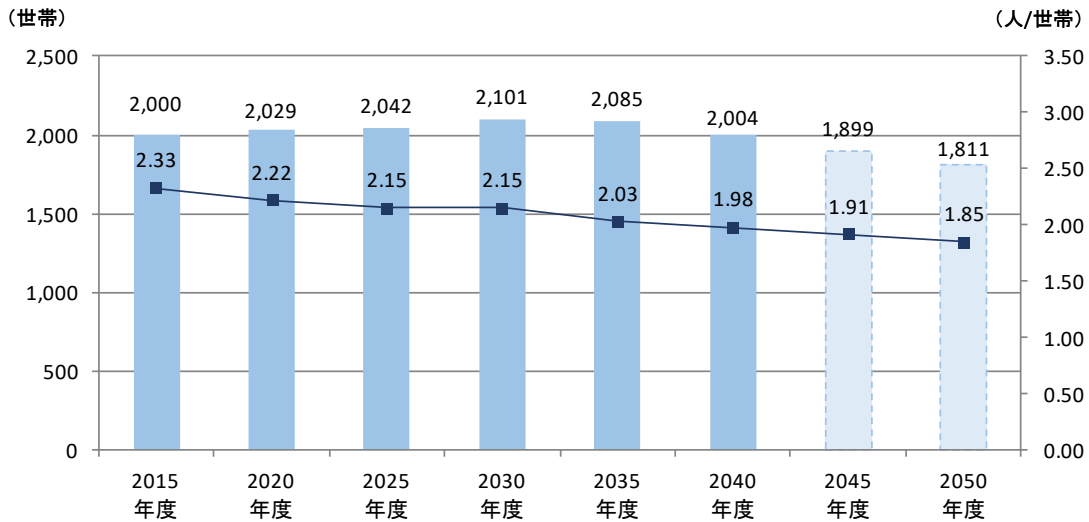


3-5 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」

※3 住宅・土地統計調査(1998年(平成10年)、2003年(平成15年)、2008年(平成20年)、2013年(平成25年))より、本市の民間借家の1畳当たり家賃(平均)、1㎡当たり家賃(平均)の実績値データを入力

## (2) 推計結果

著しい困窮年収未満世帯の総数は、2015年（平成27年）の2,000世帯から増加傾向にあるが、2030年（令和12年）の2,101世帯をピークに2050年（令和32年）には1,811世帯へ減少すると予想されています。また、世帯人員数についても、2050年（令和32年）には1.85人/世帯に、減少すると予想されています。



※2045年（令和27年）・2050年（令和32年）は、<sup>すうせい</sup>趨勢による推計値。

※世帯人員数は、「6人以上」を「6人」として算出。

図 21 著しい困窮年収未満世帯の総数と世帯人員数

表 20 世帯人員別著しい困窮年収未満世帯数・構成割合

単位：世帯

	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
1人 (60歳以上高齢者)	770 (38.5%)	883 (43.5%)	967 (47.4%)	1,031 (49.1%)	1,117 (53.6%)	1,116 (55.7%)
2人	353 (17.6%)	322 (15.9%)	278 (13.6%)	247 (11.8%)	228 (10.9%)	210 (10.5%)
3人	452 (22.6%)	452 (22.3%)	445 (21.8%)	439 (20.9%)	417 (20.0%)	390 (19.5%)
4人	302 (15.1%)	245 (12.1%)	224 (11.0%)	236 (11.2%)	206 (9.9%)	175 (8.7%)
5人	123 (6.1%)	127 (6.3%)	128 (6.3%)	147 (7.0%)	117 (5.6%)	113 (5.6%)
6人以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
合計	2,000 (100.0%)	2,029 (100.0%)	2,042 (100.0%)	2,101 (100.0%)	2,085 (100.0%)	2,004 (100.0%)

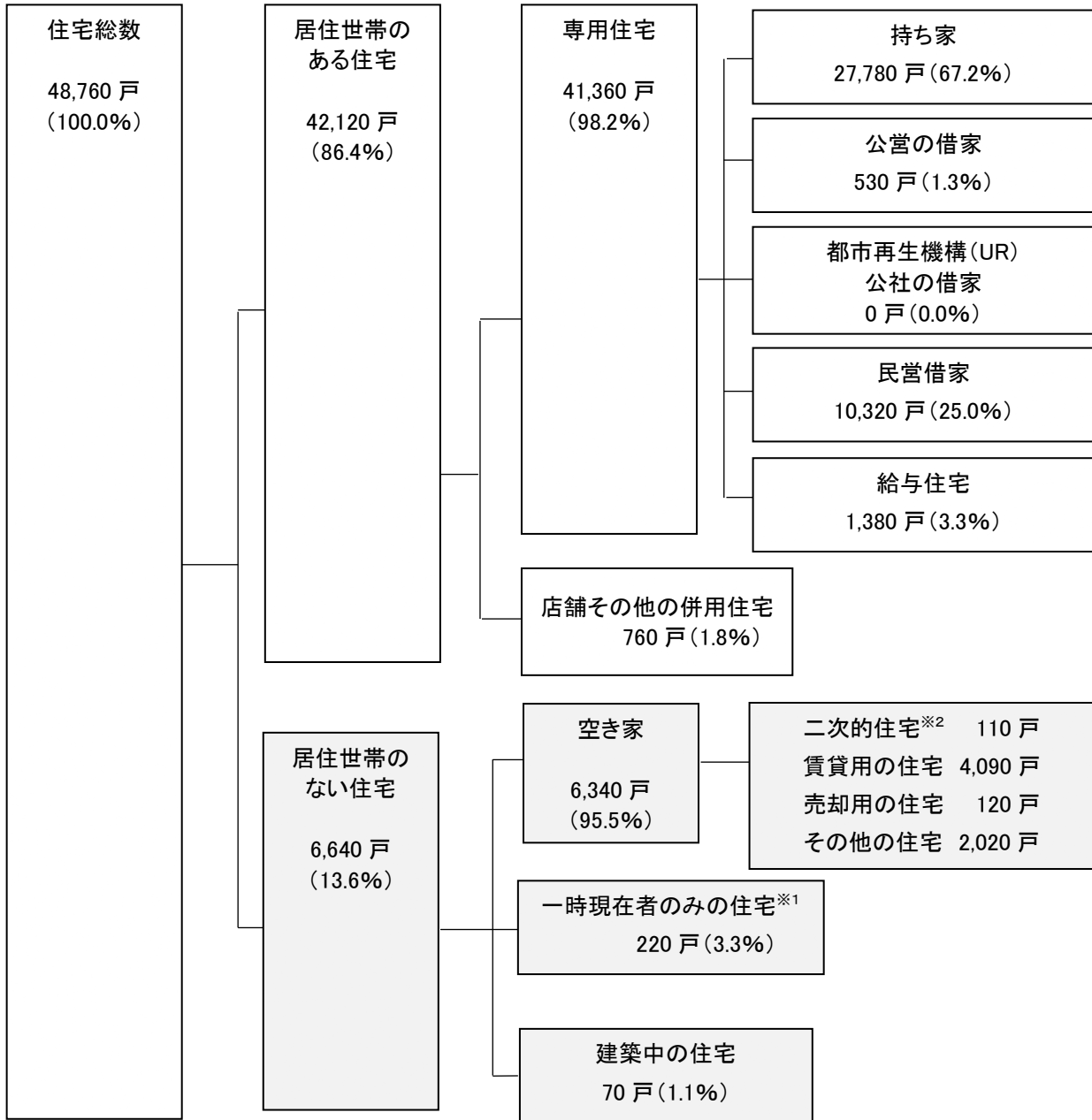
※小数点以下の端数処理により、年度別世帯人員別世帯数の和と困窮年収未満世帯の総数は合わない。



## 4-2. 需要推計等を踏まえた管理戸数

### (1) 掛川市の住宅ストックの概況

掛川市の総住宅数は 48,760 戸で、うち居住のある世帯は 42,120 戸 (86.4%) となっています。また居住のある専用住宅のうち、借家は公営 530 戸 (1.3%)、民間 10,320 戸 (25.0%) となっています。



※四捨五入の関係、また統計が標本調査で数値に誤差を含んでいるため、合計が合わない場合がある。

※1 一時現在者のみの住宅は、昼間だけの使用や複数人が交代で寝泊まりしているなど、普段居住しているものが一人もいない住宅。

※2 二次的住宅は、普段住んでいる住宅とは別に、残業などでたまに寝泊まりしている人がいる住宅、別荘。

資料：2018年（平成30年）住宅・土地統計調査

図 22 掛川市の住宅ストックの概況

(2) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等の戸数

将来求められる市営住宅等の戸数に対しては、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」と市営住宅・県営住宅（掛川団地）を合わせて検討するものとします。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、以下の2点を考慮して算出します。

- ① 低廉な家賃：2050年（令和32年）における本市の著しい困窮年収未満世帯あたりの人員は、1.85人であるため、住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、単身世帯が37,200円未満、2人以上世帯が45,000円未満を「低廉な家賃」とする。（表21）
- ② 一定の質：住宅面積が25㎡以上(単身世帯の最低居住面積水準を上回るストック)であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる1981年（昭和56年）以降に建設されたストックを「一定の質」とする。（表22）

表 21 家賃・間代・地代等の支払額上限

級地	単身世帯	2人世帯	3人～5人世帯
3級地-1	37,200円	45,000円	48,300円

資料：掛川市福祉課 住居確保給付金（支払額上限）（令和2年4月版）

表 22 居住面積水準

	概要	算定式	子供に係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積㎡(例)			
				単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	25	30 [30]	40 [35]	50 [45]
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	【都市居住型】 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	3歳～6歳未満 0.5人	40	55 [55]	75 [65]	95 [85]
		【一般型】 郊外や都市部以外での戸建て住宅居住を想定	6歳～10歳未満 0.75人	55	75 [75]	100 [87.5]	125 [112.5]

※子供に係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする

※世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

[ ] 内は、3～5歳児が1名いる場合

資料：国土交通省 平成30年住生活総合調査

低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民営借家戸数は、民間借家のうち(2)①、②を考慮し、以下の通りとなります。

表 23 延べ床面積区分と家賃大別民営借家 (2018年(平成30年)現在)

	総数	1万円未満	1~2万円未満	2~3万円未満	3~4万円未満	4~5万円未満	5~6万円未満	6万円以上
29㎡以下	1,630	20	0	170	670	400	230	150
30~49㎡以下	3,460	30	50	60	480	870	1,210	680
50~69㎡以下	3,720	60	30	80	60	600	550	2,270
70~99㎡以下	1,140	0	20	30	0	170	230	670
100㎡以上	220	20	20	0	20	40	0	240
民営借家(専用住宅)総数	10,320	130	120	340	1,240	2,070	2,220	4,020

※不詳を除く

表 24 低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民営借家 (2018年(平成30年)現在)

	総数	1万円未満	1~2万円未満	2~3万円未満	3~4万円未満	4~5万円未満	5~6万円未満	6万円以上
29㎡以下	168	5 (25.0%)	0 (25.0%)	43 (25.0%)	121 (18.0%)	0	0	0
30~49㎡以下	1,055	30 (100.0%)	50 (100.0%)	60 (100.0%)	480 (100.0%)	435 (50.0%)	0	0
50~69㎡以下	530	60 (100.0%)	30 (100.0%)	80 (100.0%)	60 (100.0%)	300 (50.0%)	0	0
70~99㎡以下	135	0 (100.0%)	20 (100.0%)	30 (100.0%)	0 (100.0%)	85 (50.0%)	0	0
100㎡以上	80	20 (100.0%)	20 (100.0%)	0 (100.0%)	20 (100.0%)	20 (50.0%)	0	0
計 (民営借家総数割合)	1,968 (19.1%)							

※( ) カッコ内は総数比。

※不詳を除く

※住宅土地統計調査では29㎡以下の区分がないが、10㎡未満の民間賃貸住宅は存在しないと仮定し、10~29㎡の数値とする。また、29㎡以下のうち、25~29㎡の占める割合を按分値(1/4)と設定する。

※単身世帯については、3~4万円のうち、3~3.72万円の占める割合を按分値(72/100)と設定する。2人以上世帯については、4~5万円のうち、4~4.5万円の占める割合を按分値(50/100)と設定する。

上記に加え、低廉な家賃に該当する空き家の賃貸用住宅戸数は以下の通りです。

表 25 空き家の賃貸用住宅 (2018年(平成30年)現在)

空き家の賃貸用住宅	低廉家賃割合	腐朽・破損なし割合	低廉家賃に該当する賃貸用空き家
4,090戸	19.1%	86.31%	673戸

※空き家の賃貸用住宅は、賃貸用の住宅のみの戸数を抽出。

※低廉家賃割合は、民営借家総数における低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民営借家戸数の割合。

※腐朽・破損なし割合は、“腐朽・破損なし3,530戸 ÷ 全体4,090戸 = 86.31%”と設定する。住宅・土地統計調査(2018年(平成30年))より。

低廉な家賃かつ一定の質（耐震性）が確保された民間賃貸住宅等は、低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民営借家、空き家の賃貸用住宅にそれぞれ民営借家の新耐震率を乗じたものを合算し算出します。

表 26 民営借家の新耐震率（2018 年（平成 30 年）現在）

建設の時期	戸数(戸)	割合
総数	10,170	100.0%
1980 年(昭和 55 年)以前(旧耐震)	460	4.5%
1981 年(昭和 56 年)以降(新耐震)	9,710	95.5%

※不詳を除く。

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等

= 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営借家

+ 低廉な家賃かつ一定の質が確保された空き家の賃貸用住宅

= (1,968 戸 × 95.5%) + (673 戸 × 95.5%)

= **1,880 戸** + **643 戸**

= **2,522 戸**

以上により、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」の戸数は 2,522 戸となります。これを、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」のうち著しい困窮年収未満世帯への提供を考えられるストックとします。

なお、この戸数は、世帯需要に応じて増減するものとして仮定し、将来値を算出します。

### (3) 市営住宅等必要戸数（ストック数）と過不足の見通し

2015年（平成27年）時点の著しい困窮年収未済世帯数2,000世帯に対して、「対応住宅（低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸住宅等）」は、県営住宅（掛川団地）96戸、市営住宅528戸、民間住宅2,522戸の合計3,146戸が存在しており、著しい困窮年収未済世帯に対応した住宅が多い状況となっています。今後著しい困窮年収未済世帯が減少していくことが予想されることから、対応住宅数は充足すると考えられます。

表 27 著しい困窮年収未済世帯への対応総括表（全体）

時期(年度)		2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	
		H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32	
1.総世帯数(世帯) ※1		40,676	40,658	39,975	38,905	37,853	36,778	35,057	33,263	
		100.0%	100.0%	98.3%	95.6%	93.1%	90.4%	86.2%	81.8%	
2.ストック(著しい困窮年収未済世帯)推計結果(世帯) ※2		2,000	2,029	2,042	2,101	2,085	2,004	1,899	1,811	
		-	100.0%	100.6%	103.5%	102.8%	98.8%	93.6%	89.2%	
3 対応住宅(戸)	公営住宅 ※3	県営	96	96	97	99	99	95	90	86
		市営	528	528	531	547	543	522	494	471
		計	624	624	628	646	641	616	584	557
	低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR・公社	-	-	-	-	-	-	-	-
		其他公的賃貸	-	-	-	-	-	-	-	-
		計	0	0	0	0	0	0	0	0
	低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等 ※4	民営借家	1,880	1,879	1,847	1,798	1,749	1,699	1,620	1,537
		賃貸用の空き家	643	643	632	615	598	581	554	526
		計	2,522	2,521	2,479	2,413	2,347	2,281	2,174	2,063
	計		3,146	3,145	3,107	3,059	2,989	2,897	2,758	2,620
著しい困窮年収未済世帯に対する対応住宅の充足状況		1,147	1,116	1,065	958	903	893	859	809	
		157.3%	155.0%	152.1%	145.6%	143.3%	144.5%	145.2%	144.6%	

※1 総世帯数：「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）」の将来ストック量の推計（2010年（平成22年）を現状値として算出するもの）より算出。2045年（令和27年）、2050年（令和32年）は趨勢により算出。割合は2015年（平成27年）比。

※2 スtock（著しい困窮年収未済世帯）推計結果：「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）」のストック（著しい困窮年収未済世帯）推計より算出。2045年（令和27年）、2050年（令和32年）は趨勢により算出。割合は2020年（令和2年）比。

※3 県営住宅・市営住宅：現在の実績値で設定。2025年度（令和7年度）以降は、著しい困窮年収未済世帯数の減少率を2020年度（令和2年度）の各公営住宅戸数に乗じたもの。

※4 民間賃貸住宅・賃貸用の空き家：2015年度（平成27年度）は（2）で算出した低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸用住宅・賃貸用空き家の戸数。2020年度（令和2年度）以降は、総世帯数の減少率を2015年度（平成27年度）の低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸用住宅・賃貸用空き家の戸数に乗じたもの。

#### (4) 求められる市営住宅等の戸数の算出

現時点の市営住宅の充足状況を見ると、政策空家を除いた管理戸数 464 戸に対して入居世帯 359 世帯と、充足率 134.2%となっています。現状の公営住宅の充足状況を考慮し、2050 年（令和 32 年）時点の著しい困窮年収未満世帯に対する対応住宅の目標とする充足状況を 135%と設定します。

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等については、推計通りの 2,063 戸を確保するものとし、公営住宅については、目標とする充足状況を考慮した戸数を設定します。（表 28）

以上より、2050 年（令和 32 年）時点の目標管理戸数を最低限でも 320 戸とし、改善事業期間中であっても 240 戸以上を確保するものとします。

表 28 充足率の検証

現状（2020 年（令和 2 年）3 月末時点） 【市営住宅】			将来（目標年次 2050 年（令和 32 年））			
入居世帯	管理戸数 政策空家除く	充足状況	管理戸数 （県営）	管理戸数 （市営）	民営住宅	充足率 （検証）
359	464	134.2%	59	<b>323</b>	2,063	135.0%
			44	<b>239</b>	1,528	100.0%

充足率 100%での検証⇒

## 5. 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 5-1. 事業手法の整理

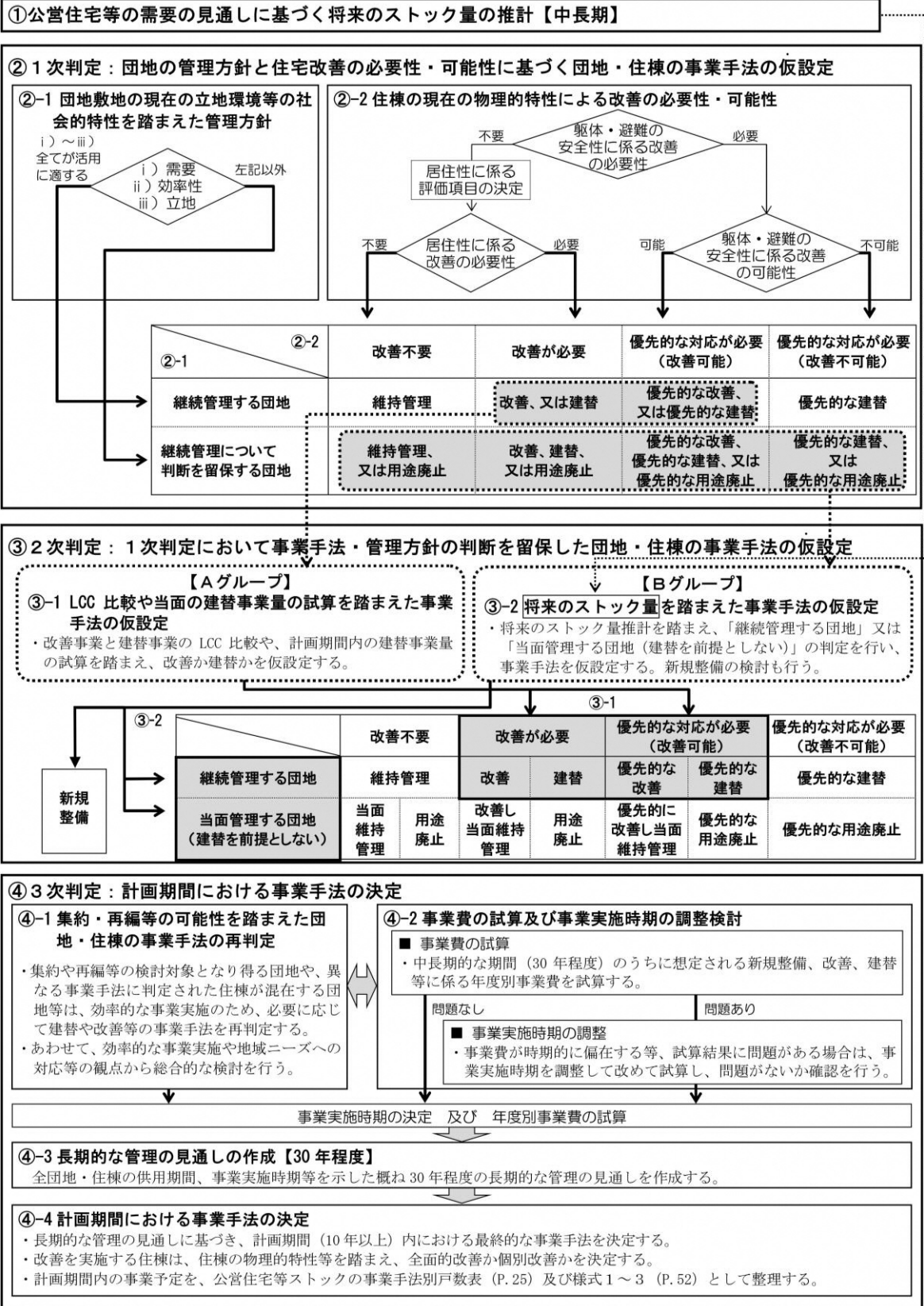
市営住宅等の事業手法について、以下の通り整理します。

表 29 市営住宅等の事業手法の概要

事業手法	内容
個別改善	<p>建替を行わない住棟について、個別改善により耐用年数までの延命を図る。住棟の状況に応じ次の4つの改善事業類型により改善を図る。</p> <p><b>【居住性向上型】</b> 住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。（給湯設備改修、水回り改修、都市ガス化改修等）</p> <p><b>【長寿命化型】</b> 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う。（外壁改修・屋上防水、給排水設備改修、電気設備改修等）</p> <p><b>【安全性確保型】</b> 耐震性を満たしていることは確認できているため、生活事故防止に配慮した改善を行う。</p> <p><b>【福祉対応型】</b> 高齢者等が安全・安心に居住できるよう、バリアフリー化を進める。</p>
維持保全	市営住宅等の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕、計画修繕等。
建替	個別改善では現代の居住水準を確保して更新することが困難な住棟を建替。具体的に、法定耐用年数が経過した簡易耐火構造の住棟または法定耐用年数の1/2が経過した耐火構造の住棟で、かつ不良ストックが対象。
用途廃止	現行計画により廃止が決定している団地、需要が見込まれない、敷地条件が悪い団地について、用途廃止を行う。

## 5-2. 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施します。



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針 (平成 28 年 8 月改訂) 国土交通省



### 5-3. 1次判定（団地・住棟の事業手法の仮設定）

#### （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の検討【選定フロー“②-1”】

団地の管理方針の検討のため、「需要」、「効率性」、「立地条件」を評価項目に次の通り点数化し、「継続する団地」、「判断を留保する団地」に分類します。

##### ① 需要に関する評価

需要については、「入居率」「政策空家の有無」「募集状況」を踏まえ、総合的に評価します。評価の考え方は、以下の通りです。

表 30 需要に関する評価基準

評価基準	判定結果
政策空家を加味した入居率が80%以上	A
政策空家を加味した入居率が70%以上	B
政策空家を加味した入居率が70%未満 又は、団地全体で募集を停止している	C

表 31 需要に関する評価結果

	入居世帯 (世帯)	管理戸数 (戸)	政策空家 (戸)	平均入居率 (%)		募集状況	評価
					政策空家を加味		
和田	16	24	-	66.70%	-	○	C
吉岡	42	88	22	47.70%	63.6%	52号棟募集停止	C
大池第3	10	12	-	83.30%	-	○	A
大池第4	15	18	-	83.30%	-	○	A
大池第5	11	12	-	91.70%	-	○	A
大池第6	14	18	-	77.80%	-	○	B
宮脇第2	29	30	-	96.70%	-	○	A
原川	24	36	-	66.70%	-	○	C
千浜西	24	30	-	80.00%	-	○	A
三俣	45	87	42	51.70%	100.0%	募集停止	C
沢上	8	10	-	80.00%	-	○	A
暦	10	12	-	83.30%	-	○	A
原谷第2	61	77	-	79.20%	-	○	B
十九首	29	42	-	69.00%	-	○	C
仁藤	21	32	-	65.60%	-	○	C

## ② 効率性に関する評価

効率性については、「敷地面積」「用途地域・容積率指定状況」を踏まえ、総合的に評価します。評価の考え方は、以下の通りです。

表 32 効率性に関する評価基準

評価基準	判定結果
最大想定延床面積（敷地面積×容積率）が 10,000 m <sup>2</sup> 以上	A
最大想定延床面積（敷地面積×容積率）が 5,000 m <sup>2</sup> 以上	B
最大想定延床面積（敷地面積×容積率）が 5,000 m <sup>2</sup> 未満	C

表 33 効率性に関する評価結果

	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	用途地域	指定 容積 率 (%)	指定 建ぺい 率 (%)	最大想定 延床面積 (m <sup>2</sup> )	評価
和田	4,004	指定なし	200	60	8,007	B
吉岡	8,040	指定なし	200	60	16,080	A
大池第3	1,319	準工業地域	200	60	2,638	C
大池第4	1,894	第1種住居地域	200	60	3,788	C
大池第5	2,295	第1種住居地域	200	60	4,590	C
大池第6	2,113	第1種住居地域	200	60	4,226	C
宮脇第2	4,278	第二種中高層住居専用地域	150	60	6,417	B
原川	4,018	指定なし	200	60	8,036	B
千浜西	5,007	第一種低層住居専用地域	80	50	4,006	C
三俣	10,721	準工業地域	200	60	21,442	A
沢上	1,886	第一種中高層住居専用地域	100	60	1,886	C
暦	1,880	第一種中高層住居専用地域	100	60	1,880	C
原谷第2	19,098	指定なし	200	60	38,196	A
十九首	4,863	第二種中高層住居専用地域	150	60	7,295	B
仁藤	2,700	商業地域	400	60	10,800	A

### ③ 立地条件に関する評価

立地条件については、「利便性係数（生活利便施設との距離を点数化）」「買い物の利便性」「災害発生の恐れ」を踏まえ、総合的に評価します。評価の考え方は、以下の通りです。

表 34 立地に関する評価基準

評価基準	判定結果
(利便性係数の合計+買い物の利便性係数)が10以上	A
(利便性係数の合計+買い物の利便性係数)が1以上	B
(利便性係数の合計+買い物の利便性係数)が1未満 災害危険区域に該当する	C

表 35 立地に関する評価結果

	利便性係数											買い物の利便性	災害発生の恐れ	評価
	駅	バス停	本庁窓口	幼・保	小学校	中学校	交番駐在所	総合病院	郵便局	東名IC	計			
和田	0	2	0	1	1	0	1	1	1	1	8	1	—	B
吉岡	2	0	0	1	2	1	0	0	0	0	6	2	土砂災害特別警戒区域 (洪水浸水想定区域)	C
大池第3	2	2	2	0	1	1	0	0	0	0	8	2	(洪水浸水想定区域)	A
大池第4	2	2	2	1	2	1	1	0	0	1	12	2	(洪水浸水想定区域)	A
大池第5	2	2	2	1	2	1	1	0	0	0	11	2	(洪水浸水想定区域)	A
大池第6	2	2	2	1	2	1	1	0	0	1	12	2	(洪水浸水想定区域)	A
宮脇第2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	11	2	(洪水浸水想定区域)	A
原川	2	0	0	0	1	0	0	0	1	0	4	1	(洪水浸水想定区域)	B
千浜西	-2	1	-2	1	1	0	1	-2	1	-2	-3	0	—	C
三俣	-2	1	-2	0	1	1	0	-2	1	-2	-4	2	—	C
沢上	-2	2	-2	1	1	1	0	-2	1	-2	-2	2	—	C
暦	-2	2	-2	1	1	1	0	-2	1	-2	-2	1	土砂災害警戒区域	C
原谷第2	2	0	0	1	2	1	1	0	1	0	8	1	(洪水浸水想定区域)	B
十九首	2	2	2	1	2	1	1	1	1	1	14	2	(洪水浸水想定区域)	A
仁藤	2	2	1	1	2	1	1	0	1	2	13	2	(洪水浸水想定区域)	A

※現時点では、洪水浸水想定区域は考慮しない。(P23 参照)

#### ④ 団地敷地の評価と管理方針の仮設定

①～③の評価結果より、管理方針の仮設定を行います。①～③の評価のうち、1つ以上「C」がある場合は、「判断を留保する団地」と仮設定を行います。①～③の評価が「A」又は「B」の場合は、「継続管理する団地」と仮設定を行います。評価結果と仮設定は、以下の通りです。

表 36 団地敷地の評価と管理方針の仮設定

	① 需要	② 効率性	③ 立地条件	地域 バランス	団地の判定	備考
和田	C	B	B	掛川地域	判断留保	
吉岡	C	A	C	掛川地域	判断留保	
大池第3	A	C	A	掛川地域	判断留保	
大池第4	A	C	A	掛川地域	判断留保	
大池第5	A	C	A	掛川地域	判断留保	
大池第6	B	C	A	掛川地域	判断留保	
宮脇第2	A	B	A	掛川地域	継続管理	
原川	C	B	B	掛川地域	判断留保	
千浜西	A	C	C	大東地域	判断留保	地域バランスを考慮し、三俣と要調整
三俣	C	A	C	大東地域	判断留保	地域バランスを考慮し、千浜西と要調整
沢上	A	C	C	大須賀地域	判断留保	地域バランスを考慮し、暦と要調整
暦	A	C	C	大須賀地域	判断留保	地域バランスを考慮し、沢上と要調整
原谷第2	B	A	B	掛川地域	継続管理	
十九首	C	B	A	掛川地域	判断留保	
仁藤	C	A	A	掛川地域	判断留保	

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討【選定フロー“②-2”】

各住棟の改善の必要性・可能性の検討として、物理的特性の判定により「改善不要」、「改善必要」、「優先的な対応が必要（改善可能・改善不可能）」を判断します。判定の考え方は、以下の通りです。

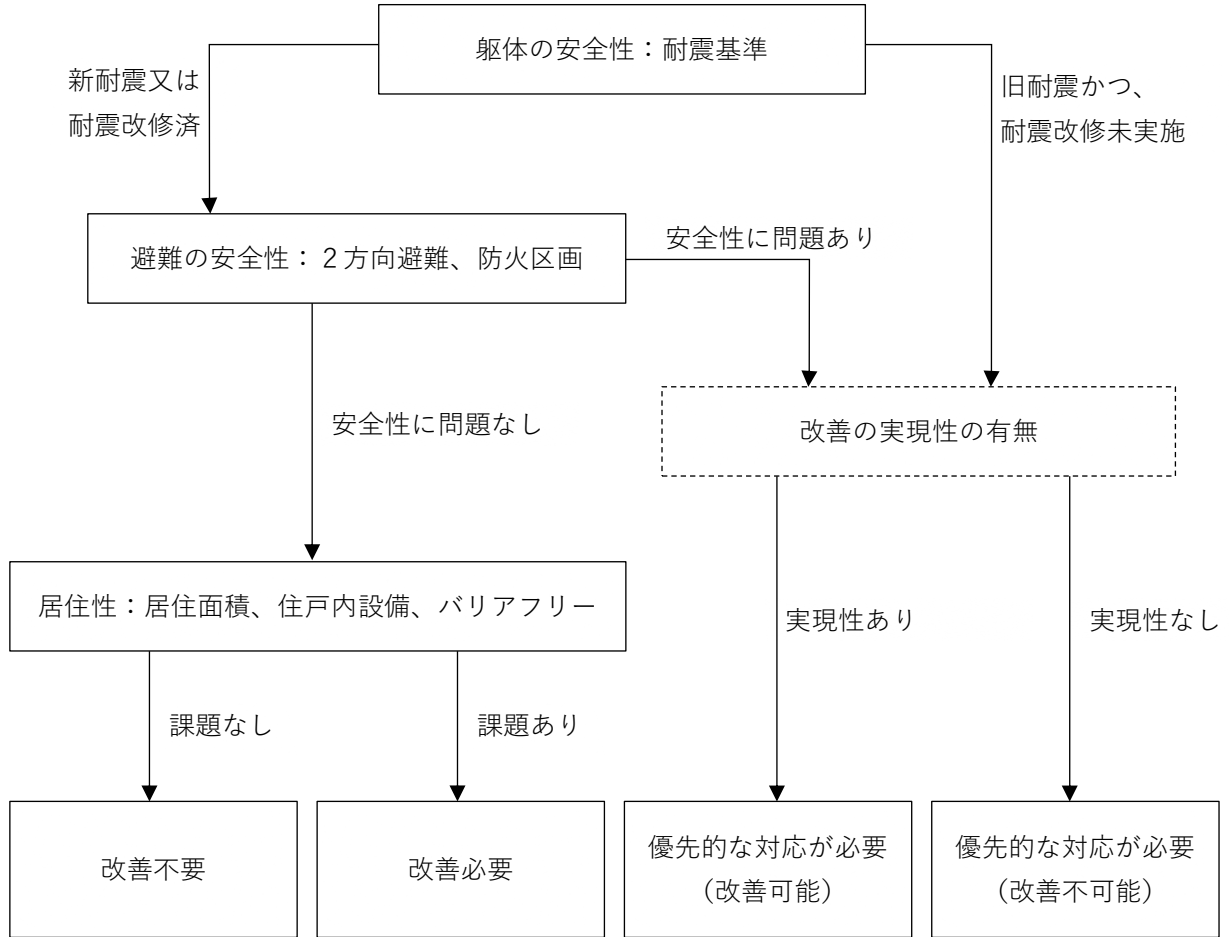


図 23 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討フロー

表 37 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

団地名	棟名	管理戸数	延べ床面積	躯体の安全性			避難の安全性		居住面積				居住性				福祉機能	居住性能の改善	福祉機能の改善	
				耐震基準	耐震診断	耐震性能ランク	二方向避難	防火区画	間取り	住戸面積(m <sup>2</sup> )	浴槽なし(入居者設置)	ユニットバス(給湯器)	階数	E V	バリアフリー対応住戸	バリアフリー対応住戸				評価
和岡団地	50	24	1,356.6	旧	○	Ib	○	○	3DK	51.68	20	4	0	4	×	×	改善必要	○	○	
	51	32	1,808.8	旧	○	Ib	○	○	3DK	51.68	22	10	0	4	×	×	改善必要	○	○	
	52	32	1,808.8	旧	○	Ib	○	○	3DK	51.68	31	1	0	4	×	×	改善必要	○	○	
	53	24	1,483.7	旧	○	Ib	○	○	3DK	56.85	14	10	0	4	×	×	改善必要	○	○	
	大池第2団地	12	738.5	旧	○	Ia	○	○	3DK	56.47	5	7	0	3	×	×	改善必要	○	○	
大池第4団地	18	1,175.7	旧	○	Ia	○	○	3DK	60.26	10	8	0	3	×	×	改善必要	○	○		
大池第5団地	12	833.9	新	新基準	Ib	○	○	3DK	62.77	0	0	12	3	×	×	改善必要	○	○		
大池第6団地	18	1,250.8	新	新基準	Ib	○	○	3DK	62.77	13	0	5	3	×	×	改善必要	○	○		
香臨第2団地	1	18	1,312.0	新	新基準	Ib	○	○	3DK	62.77	8	10	0	3	×	×	改善必要	○	○	
	2	12	875.0	新	新基準	Ib	○	○	3DK	62.77	0	12	0	3	×	×	改善必要	○	○	
	A	24	1,866.0	新	新基準	Ib	○	○	3DK	65.85	0	0	24	4	×	×	改善必要	○	○	
	B	12	887.3	新	新基準	Ib	○	○	3DK	65.85	0	0	12	4	×	×	改善必要	○	○	
原川団地	A	15	1,220.6	新	新基準	Ia	○	○	2DK,3DK	61.67~66.22	0	0	15	3	○	○	改善不要	○	○	
	B	15	1,220.6	新	新基準	Ia	○	○	2DK,3DK	61.67~66.22	0	0	15	3	○	○	改善不要	○	○	
	A1	5	197.5	旧	○	Ia	-	-	2DK	42.74	5	0	0	2	×	×	改善必要	○	○	
	A2	5	197.5	旧	○	Ia	-	-	2DK	42.74	5	0	0	2	×	×	改善必要	○	○	
三俣団地	A3	6	237.0	旧	○	Ia	-	-	2DK	39.50	6	0	0	2	×	×	改善必要	○	○	
	B1	5	197.5	旧	○	Ia	-	-	2DK	42.74	5	0	0	2	×	×	改善必要	○	○	
	B2	5	197.5	旧	○	Ia	-	-	2DK	42.74	5	0	0	2	×	×	改善必要	○	○	
	B3	6	237.0	旧	○	Ia	-	-	2DK	39.50	6	0	0	2	×	×	改善必要	○	○	
	C1	5	213.7	旧	○	Ia	-	-	2DK	42.74	5	0	0	2	×	×	改善必要	○	○	
	C2	5	213.7	旧	○	Ia	-	-	2DK	42.74	5	0	0	2	×	×	改善必要	○	○	
	C3	5	197.5	旧	○	Ia	-	-	2DK	39.50	5	0	0	2	×	×	改善必要	○	○	
	D1	5	213.7	旧	○	Ia	-	-	2DK	42.74	5	0	0	2	×	×	改善必要	○	○	
	D2	5	213.7	旧	○	Ia	-	-	2DK	42.74	5	0	0	2	×	×	改善必要	○	○	
	D3	6	256.4	旧	○	Ia	-	-	2DK	42.74	6	0	0	2	×	×	改善必要	○	○	
沢上団地	E	24	1,252.1	旧	○	Ia	○	○	3DK	44.58	15	9	0	4	×	×	改善必要	○	○	
	1	5	311.5	新	新基準	Ib	-	-	3DK	62.29	4	1	0	2	×	×	改善必要	○	○	
	2	5	311.5	新	新基準	Ib	-	-	3DK	62.29	4	1	0	2	×	×	改善必要	○	○	
	2	12	845.5	新	新基準	Ib	○	○	3DK	64.82	5	7	0	3	×	×	改善必要	○	○	
原谷第2団地	A	24	1,742.4	新	新基準	Ia	○	○	1DK,2DK,2LDK,3DK	39.52~78.15	0	0	24	3	○	○	改善不要	○	○	
	B	26	1,991.0	新	新基準	Ia	○	○	1DK,2DK,2LDK,3DK	39.52~78.15	0	0	26	3	○	○	改善不要	○	○	
	C	27	1,927.7	新	新基準	Ia	○	○	1DK,2DK,2LDK,3DK	38.62~77.25	0	0	27	3	○	○	改善不要	○	○	
	54	24	1,570.1	旧	○	Ia	○	○	3DK	60.26	15	9	0	4	×	×	改善必要	○	○	
十九首団地(再開発住宅)	55	18	1,175.7	旧	○	Ia	○	○	3DK	60.26	11	7	0	3	×	×	改善必要	○	○	
	仁藤団地(住環境)	32	2,232.8	新	新基準	Ib	○	○	3DK	62.95~64.68	13	19	0	4	×	×	改善必要	○	○	

(3) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

(1) 及び (2) の結果より、各団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。

表 38 1次判定結果

		1次判定 - 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)
1 次 判 定 ー 1	継続管理する団地	①維持管理	②改善、又は建替	③優先的な改善、 又は優先的な建替	④優先的な建替
	原谷第2	Aグループ			
	継続管理について判断を留保する団地	⑤維持管理、 又は用途廃止	⑥改善、建替、 又は用途廃止	⑦優先的な改善、 優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止	⑧優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
	千浜西	Bグループ			
		和田 吉岡 大池第3 大池第4 大池第5 大池第6 原川 三俣 沢上 暦 十九首（再開発宅） 仁藤（住環境）			

## 5-4. 2次判定

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

### (1) ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定-1】

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟について、次のとおり判定を行います。

#### ① 判定内容（策定指針より）

ア：優先的な対応が必要と評価した住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算する。

イ：計画期間内で実施可能な建替事業量を試算する。

ウ：ア、イで試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを計画期間内に建替えることが可能かどうかを検討する。

エ：Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整する。

オ：計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類する。

#### ② 判定結果

将来の目標管理戸数や、近年の入居率から10年後のストックも量的に必要な戸数を充足しているため、今回の計画期間では建替は行わないものとします。ただし、宮脇第2団地については、入居状況等を踏まえ、当面の期間、改善して使用を続けるものとします。



(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定-2】

1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、次のとおり判定を行います。

① 判定内容（策定指針より）

ア：該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を決める。
イ：現在の管理戸数と将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。
ウ：将来的にストックが余剰すると見込まれる場合はアで定めた優先順位の低い団地・住棟から、イで試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間ストック等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。
エ：1次判定における（2）の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

② 判定結果

表 39 判定の考え方

	考え方	廃止と仮定した戸数	維持と仮定した戸数	合計
	前提（2次判定-1までに継続管理する団地と仮定）		107戸	528戸
住棟の状況	優先順位の考え方①：現時点で耐用年数を超過している三俣団地（A～D）63戸を用途廃止したと仮定。【総管理戸数：528戸-63戸=465戸】	63戸 (計63戸)		465戸
	優先順位の考え方②：現時点で耐用年数の3/5を超過している三俣団地（E）24戸を廃止したと仮定【総管理戸数：465戸-24戸=441戸】	24戸 (計87戸)		441戸
	優先順位の考え方③：2030年（令和12年）までに耐用年数を迎える沢上団地10戸を用途廃止したと仮定【総管理戸数：441-10=431戸】	10戸 (計97戸)		431戸
立地	優先順位の考え方④：土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の指定がある吉岡団地（51、52、53）88戸については、用途廃止すると仮定【総管理戸数：431戸-88戸=343戸】	88戸 (計185戸)		343戸
	最低限の目標管理戸数			320戸

(3) 2次判定結果 (団地・住棟の事業手法の仮設定)

(1) 及び (2) の検討結果を総合的に勘案し、A グループ、B グループの団地・住棟の事業手法を仮設定します。

表 40 2次判定結果

	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)
	維持管理	用途廃止	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	原谷第2		宮脇第2				
当面維持管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	千浜西		和田 大池第3 大池第4 大池第5 大池第6 原川 暦 十九首 (再開発宅) 仁藤 (住環境)	吉岡 三俣 沢上			

### 5-5. 3次判定

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する。

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

#### (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

長期的な管理の見通しの中で集約や再編等の検討対象となり得る団地について、管理戸数を変更（増減）する手法を検討します。

##### ① 間取り再編の検討

本市の世帯別の需要（P19 参照）については、単身世帯が 36.5%と最も多く、次いで2人世帯が 34.0%と多くなっている一方で、現在の市営住宅等の間取り（P14 参照）の約8割が 50㎡以上となっています。今後、より一層の高齢化が進み、高齢者単身世帯の増加が想定される（P30 参照）ことから、入居者ニーズに対応した間取り再編について検討します。

原谷第2団地については、各棟の1階部分に2LDK及び3DKを配置していますが、建物の構造的な特性から、比較的容易に分割が可能であり、単身の高齢者世帯に対応した、1DK住戸への再編を検討します。

表 41 間取り再編の検討可能な市営住宅等

原谷第2団地	<p>各住棟の1階の間取りをファミリー向けから単身向けへ再編を検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・A棟1階：2LDK（3戸）⇒1DK（6戸）</li> <li>・B棟1階：2LDK（5戸）⇒1DK（10戸）</li> <li>・C棟1階：3DK（3戸）⇒1DK（6戸）</li> </ul>
--------	--

##### ② 集約再編の検討

沢上団地については、用途廃止の位置づけとしており、隣接した位置にある暦団地は、土砂災害警戒区域の指定がある状況です。沢上団地の用途廃止後の跡地に大須賀地域のニーズを反映した団地として集約再編することを検討します。

表 42 沢上・暦の集約再編

暦団地、沢上団地	<p>暦、沢上の両団地の敷地・住棟を活用しながら、効率的な集約再編（i～ivの手順で集約再編）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) 沢上団地⇒耐用年数を目途に廃止（暦団地等への入居者転居）</li> <li>ii) 用途廃止後の沢上団地跡地に新規住棟を建設 （暦団地：3DK（12戸）⇒例：1DK（8戸）、2LDK（8戸））</li> <li>iii) 暦団地の居住者を新規住棟等へ転居</li> <li>iv) 暦団地の用途廃止・解体</li> </ul>
----------	---

## (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

長期的な管理の見通し（30年）のうちに想定される改善事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の事業計画を立てます。事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、改めて試算し問題がないか確認を行い、改善事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

表 43 事業費に係る設定条件

事業名	事業費（単価）※	実施期間・条件	
建替事業	15,000 千円/戸	建設から 70 年で実施	
改善事業	水回り改修	3,000 千円/戸	建設から 35 年で実施
	給排水設備改修	400 千円/戸	建設から 35 年で実施
	外壁改修・屋上防水	1,900 千円/戸	耐用年数 20 年として実施（過去に 20 年以上実施がない場合、必要に応じて省略する）
	EV 更新	20,000 千円/基	建設から 35 年で実施
解体	1,100 千円/戸	用途廃止の住棟に対して実施	

※事業費（単価）は、経費等を含んだ工事全体に係る税抜き費用。過去の工事実績等を参考に設定。

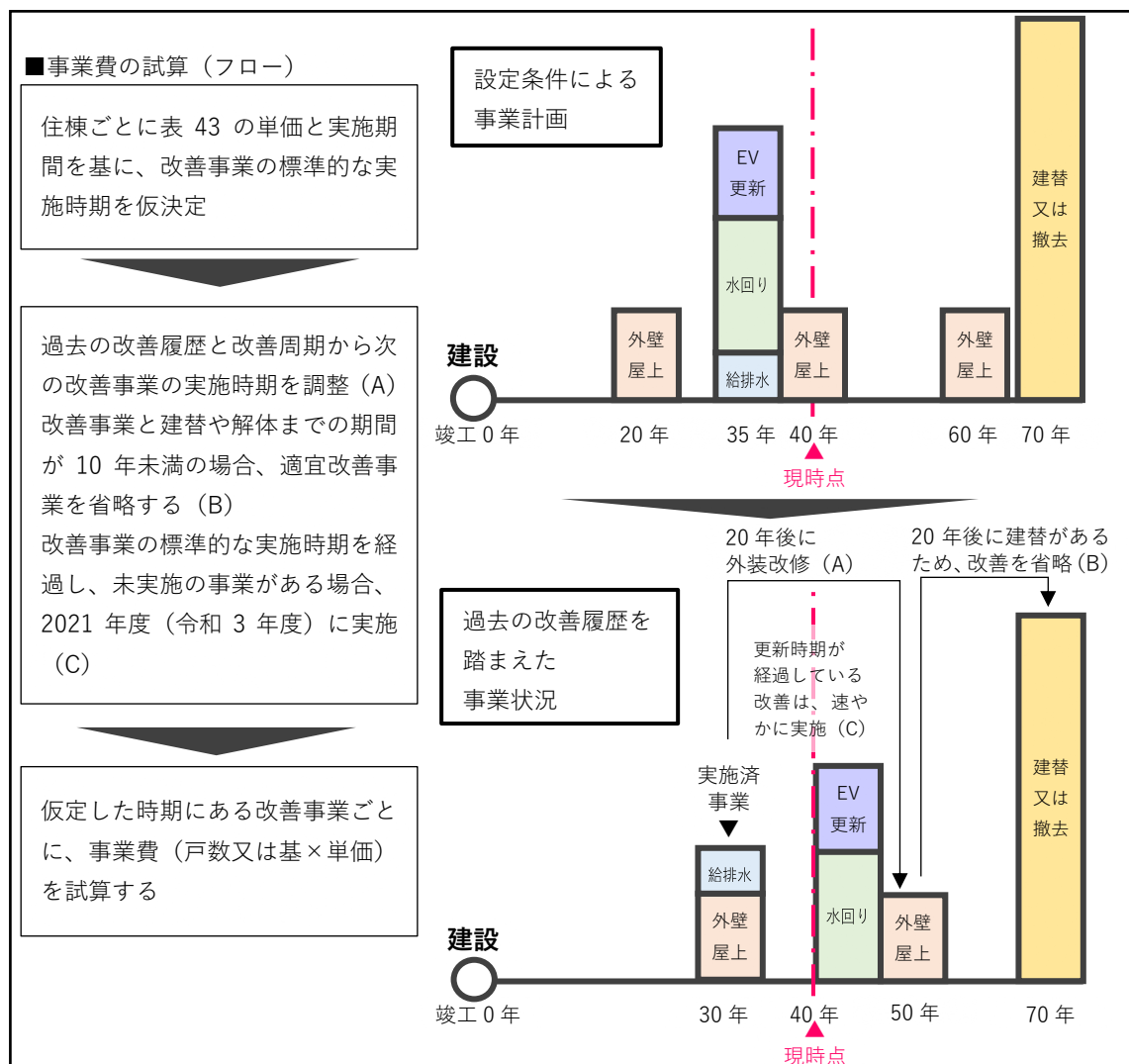


図 24 事業量の試算（イメージフロー）

### ①事業費の試算

事業費を算出すると、年ごとに大きな差が生じるものの、平均すると約 118,826 千円/年となります。内訳としては、建替事業で平均約 19,800 千円/年、改善事業で平均約 91,564 千円/年、解体で平均約 7,462 千円/年となります。

直近 10 ヶ年の平均事業費は約 149,116 千円/年となり、水回り改修の実施により事業が集中しており、耐用年数や劣化状況、入退去の状況から実施時期を調整し平準化を図る必要があります。

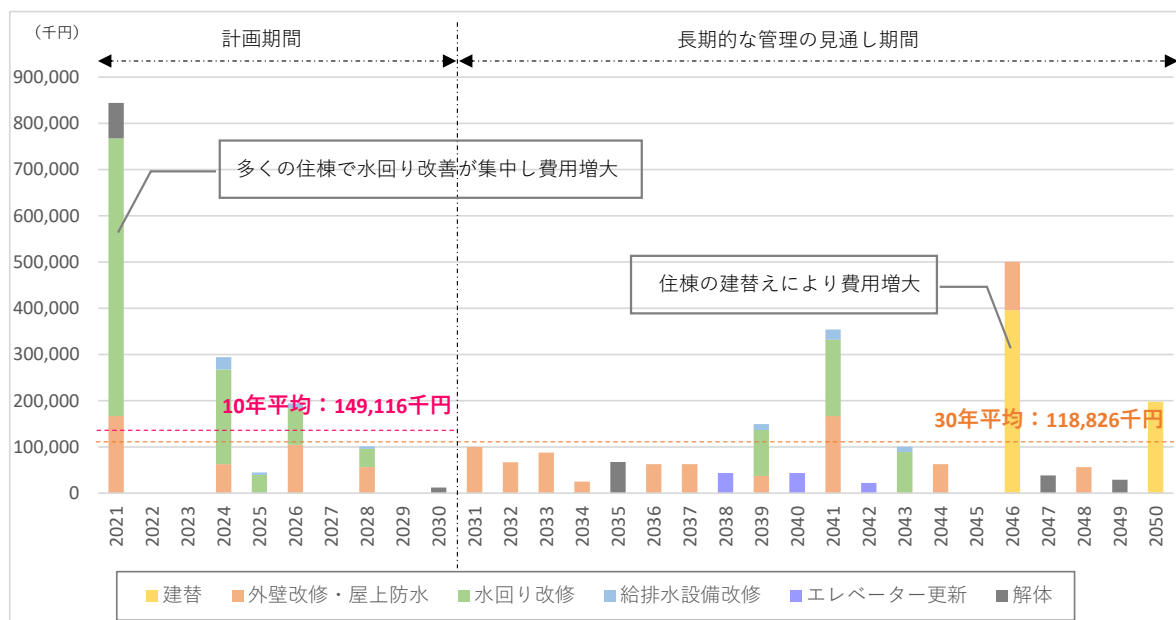


図 25 事業量試算結果

## ②事業実施時期の調整

①での試算をもとに、計画期間内の事業実施について検討し、事業費の平準化を図ります。また、①の試算にない、特殊な事由<sup>※</sup>により実施する改善事業についても含めて試算します。

調整の結果、概ね1億円以内の改善費用が毎年度必要となり、継続的な予算の確保が求められます。

長期的な管理の見通し期間においても、継続的な改善費用が見込まれています。特に、間取り再編や建替に関する事業で経費が集中してかかることが見込まれます。

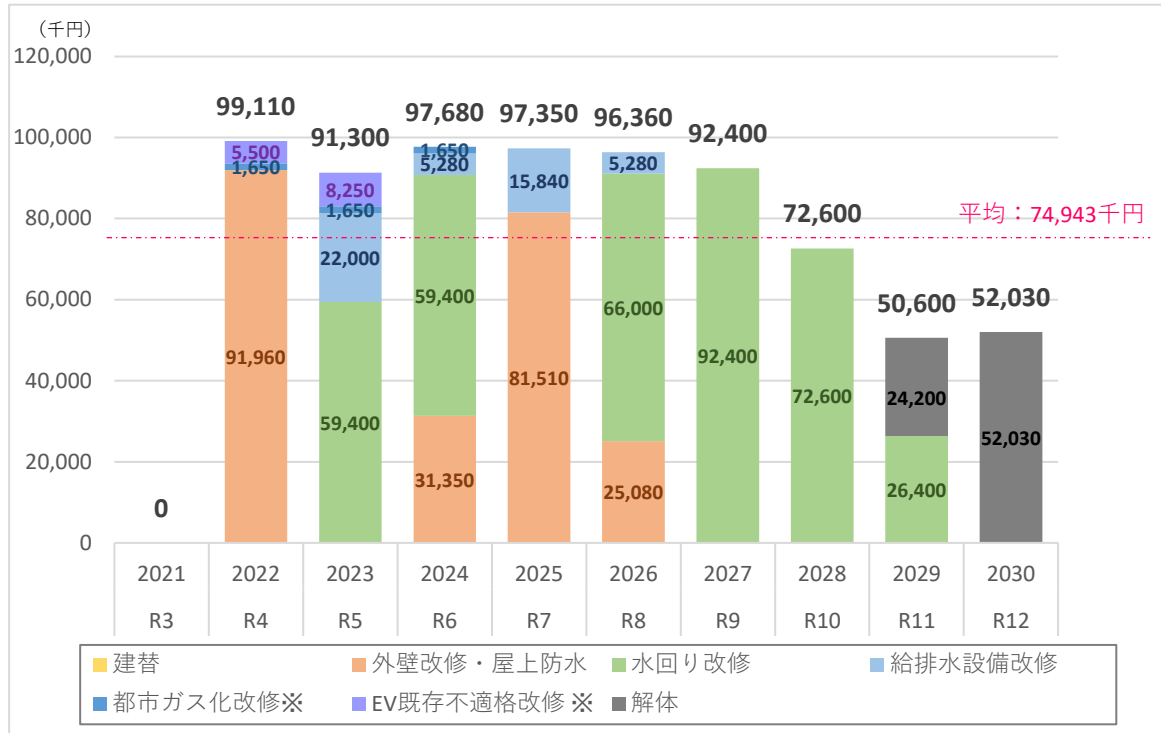


図 26 事業量試算の調整結果 (10 ヶ年)

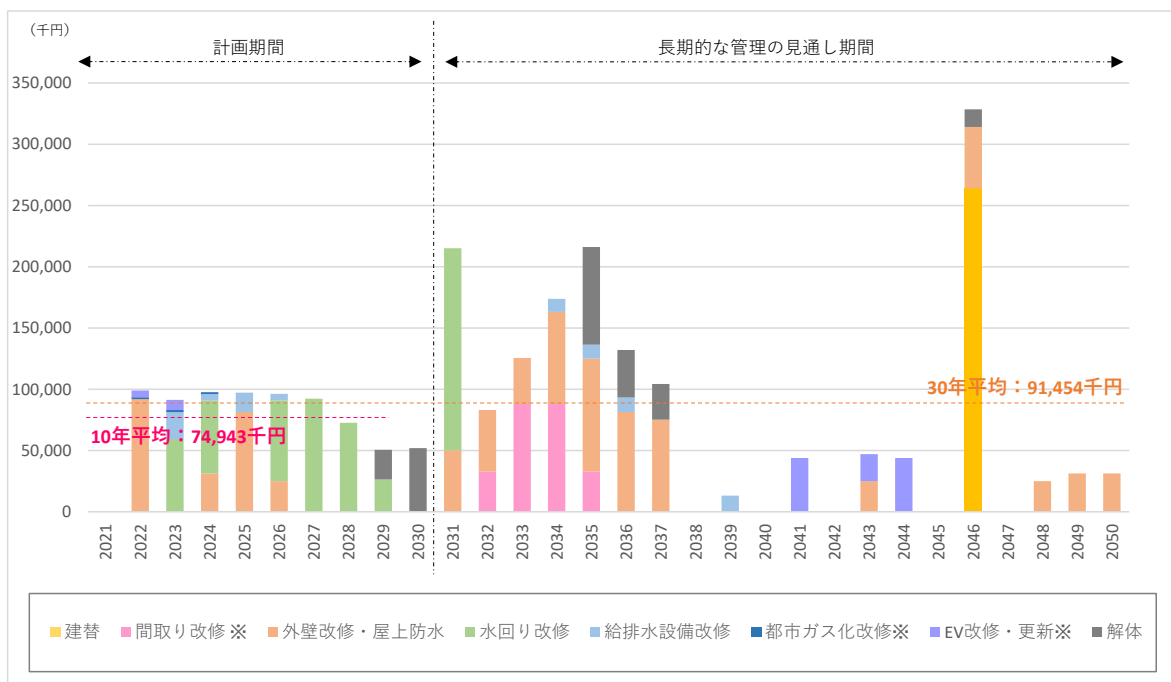


図 27 事業量試算の調整結果 (30 ヶ年)







#### (4) 計画期間における事業手法の決定

計画期間における事業手法について、下表の通り整理します。

表 45 計画期間と長期的な管理の見通し期間における事業手法

年	2020	2021～2030 (計画期間)	2031～2050 (長期的な管理の見通し期間)
管理戸数	528	⇒ 465 (63戸減)	⇒ 358 (122戸減) (15戸増)

事業手法	団地名 戸数 (戸)		団地 戸数 (戸)	
	用途廃止	△63		△ 185
	三俣 (A～D)	△63	⇒ △ 63	
			三俣 (E)	△ 24
			沢上	△ 10
			吉岡	△ 88
維持管理	465		254	
	和田	24	⇒ 24	
	吉岡	88		
	大池第3	12	⇒ 12	
	大池第4	18	⇒ 18	
	大池第5	12	⇒ 12	
	大池第6	18	⇒ 18	
	宮脇第2	30	⇒ 30	
	原川	36	⇒ 36	
	三俣 (E)	24		
	沢上	10		
	暦	12		
	千浜西	30	⇒ 30	
	原谷第2	77		
	十九首	42	⇒ 42	
	仁藤	32	⇒ 32	
集約建替			16	(4戸増)
			暦	16 沢上団地跡地への建替集約再編例
間取り再編			88	(11戸増)
			原谷第2	88 1階3DK→1DKへの間取り再編例

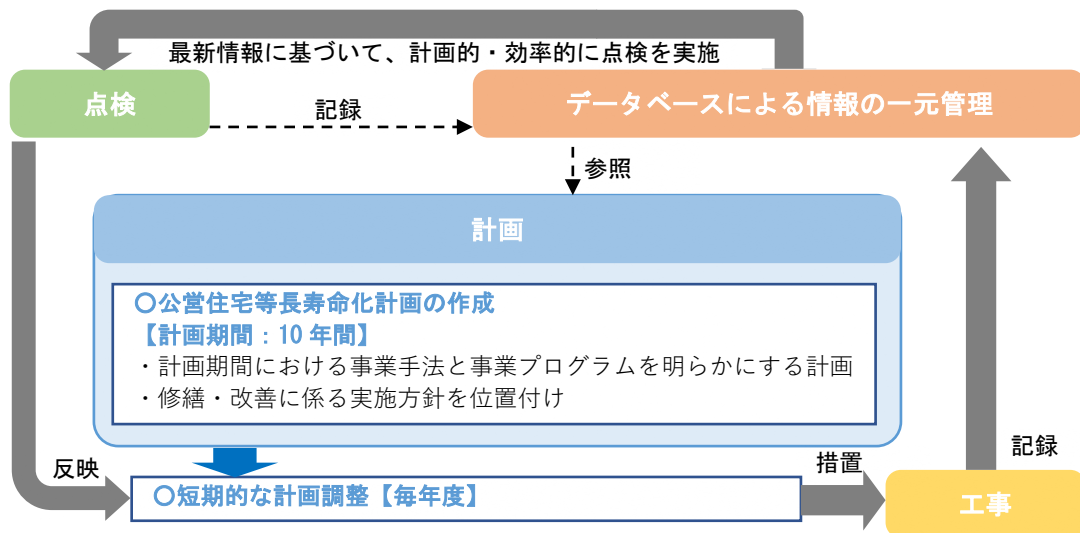
事業手法		戸数	団地 (住棟) 名
改善事業	居住性向上型	水回り改修	114戸 和田 (50)、大池第3、大池第4、大池第6、十九首 (54、55)
		都市ガス化改修	48戸 大池第4、大池第5、大池第6
	長寿命化型	外壁改修・屋上防水	128戸 宮脇第2 (2)、原川 (A、B)、千浜西 (A、B)、仁藤
		給排水設備改修	110戸 宮脇第2 (1、2)、原川 (A、B)、暦、仁藤
安全性確保型	EV既存不適格改修	107戸 千浜西 (A、B)、原谷第2 (A～C)	

## 6. 点検の実施方針

全ての市営住宅等（建築物、建築設備\*を含む）について、点検・診断が未実施の場合は早期に健全性を把握する必要があります。点検は建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施し、点検・診断結果や対策履歴等の情報は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の点検に役立てることとします。

また、全ての住棟を対象に「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）」に則り日常点検を実施します。点検の結果不具合等がある場合は、詳細調査の実施などの適切な対応を行います。なお、住戸内部については、居住者の入退去時等において確実に点検を行います。

※建築設備のうち昇降機については、2016 年（平成 28 年）2 月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する方針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に点検を実施する。



資料：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル（国土交通省）を基に作成  
図 28 市営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）

## 7. 計画修繕の実施方針

市営住宅等を長期にわたり良好なストックとして維持管理していくためには、適切な時期に適切な修繕を実施する必要があります。修繕の実施にあたっては、修繕周期を踏まえ、定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図るものとし、特に、建物の主要部位（屋根、外壁、外部建具、水回り、給排水設備、ガス設備等）の周期的な計画修繕については、その劣化状況を踏まえるとともに、改善事業への該当可能性についての検討も行い、財政状況を勘案しながら効果的に実施する必要があります。修繕の内容は、履歴を整理し、データを蓄積し、次回の点検や修繕に活かします。

以下に示す項目に関して計画修繕を実施します。なお、具体的な修繕内容や実施周期等については、資料編に示します。

### 7-1. 軽微な小修繕の充実

住宅内部や共用部を中心部に、窓ガラスの破損、サッシの歪み、防カビ、隙間の補修、その他設備の清掃や油さし、表示電球のほか設備部品の部分交換など、日常的な些細な支障に対して小修繕を実施します。

日常点検の状況から、施設の状況を適正に把握し、小修繕を充実させることによって、全体の長寿命化を図ります。

### 7-2. 定期的な修繕の充実

点検結果等に基づいて実施する修繕（外壁改修、屋上防水、給排水設備改修等）を対象とします。過去の修繕履歴を踏まえ、施設の老朽度や利用状況、その後の施設の位置づけ等に応じて修繕時期を見通して実施します。

### 7-3. 設備の取替え復旧の充実

流し台、洗面、給湯器などの水回りやドアノブ、施錠、換気設備など各種設備に関して使用年数に応じて取替え復旧による修繕を実施します。

## 8. 改善事業の実施方針

### 8-1. 居住性向上型

長期的な使用を目標として、入居者ニーズに対応した間取りの改善とともに台所、風呂場、便所等の水回りの設備機能を向上させます。設備では3点給湯改修等（洗面、キッチン、ユニットバスへの取替えを含む）の実施について検討します。

また、都市ガス供給エリアの拡張に伴い、エリアに属する団地・住棟については、プロパンガスから都市ガスへの切り替え工事を実施します。

表 46 計画期間内の居住性向上型改善事業

団地名	住棟番号	戸数	改善事業の時期・内容	備考
和田	50	24	2027～2029年度: 水回り改修	・バランス釜や浴槽無し浴室の改修 ・給湯設備改修 ・キッチン、洗面所、洋便器の取替・改修
大池第3		12	2026～2027年度: 水回り改修	・バランス釜や浴槽無し浴室の改修 ・給湯設備改修 ・キッチン、洗面所、洋便器の取替・改修
大池第4		18	2024年度: 水回り・都市ガス化改修	・バランス釜や浴槽無し浴室の改修 ・給湯設備改修 ・キッチン、洗面所、洋便器の取替・改修 ・都市ガス供給エリア拡張に伴う切替工事
大池第5		12	2022年度: 都市ガス化	・都市ガス供給エリア拡張に伴う切替工事
大池第6		18	2023年度: 水回り・都市ガス化改修	・バランス釜や浴槽無し浴室の改修 ・給湯設備改修 ・キッチン、洗面所、洋便器の取替・改修 ・都市ガス供給エリア拡張に伴う切替工事
十九首	54	24	2026～2028年度: 水回り改修	・バランス釜や浴槽無し浴室の改修 ・給湯設備改修 ・キッチン、洗面所、洋便器の取替・改修
十九首	55	18	2026～2028年度: 水回り改修	・バランス釜や浴槽無し浴室の改修 ・給湯設備改修 ・キッチン、洗面所、洋便器の取替・改修

## 8-2. 長寿命化型

雨漏り点検と屋根や外壁改修等の外観変更を実施するとともに、住戸外給排水管の取替え等の実施を検討します。

表 47 計画期間内に長寿命化型の改善事業

団地名	住棟 番号	戸数	改善事業の時期・内容	備考
宮脇第2	1	18	2023年度: 給排水設備改修	・住戸外給排水管の更新
宮脇第2	2	12	2022年度: 外壁・屋上改修 2024年度: 給排水設備改修	・外壁塗装工事 ・屋上防水工事 ・住戸外給排水管の更新
原川	A	24	2025年度: 外壁・屋上・給排水設備改修	・外壁塗装工事 ・屋上防水工事 ・住戸外給排水管の更新
原川	B	12	2026年度: 外壁・屋上・給排水設備改修	・外壁塗装工事 ・屋上防水工事 ・住戸外給排水管の更新
千浜西	A	15	2024年度: 外壁・屋上改修	・外壁塗装工事 ・屋上防水工事
千浜西	B	15	2025年度: 外壁・屋上改修	・外壁塗装工事 ・屋上防水工事
暦		12	2025年度: 給排水設備	・住戸外給排水管の更新
仁藤		32	2022年度: 外壁・屋上改修 2023年度: 給排水設備改修	・外壁塗装工事 ・屋上防水工事 ・住戸外給排水管の更新

### 8-3. 安全性確保型

要改善箇所や既存不適格箇所を把握し、予防保全の観点から改善の実施を検討します。

表 48 計画期間内に安全性確保型の改善事業

団地名	住棟番号	戸数	改善事業の時期・内容	備考
千浜西	A	15	2022 年度: EV 既存不適格改修	・EV の戸開走行保護装置の取付 ・EV の地震時等管制運転装置の取付 ・EV の予備電源（停電時自動着床装置）の取付
千浜西	B	15		
原谷第 2	A	24	2023 年度: EV 既存不適格改修	
原谷第 2	B	26		
原谷第 2	C	27		

### 8-4. 福祉対応型

高齢者世帯及び高齢者単身世帯用の間取りの変更や必要に応じて段差解消、手すり、フローリング床、遠隔通報器等の設置を検討します。

1 階玄関前通路及びスロープ設置の検討をします。

## 9. 建替事業の実施方針

計画期間内に建替事業はありませんが、今後の検討においては以下の点に留意します。

- ・入居が想定される世帯需要を見据えた市営住宅等を整備します。
- ・地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の複合・導入について検討します。
- ・整備に際しては、民間事業者との連携（PPP/PFI 手法）の導入について検討します。また、地域の実情を踏まえつつ、民間賃貸住宅等の活用についても調査検討します。
- ・隣接する公営住宅がある場合は、地域単位の集約・再編の可能性を検討し、掛川市立地適正化計画等との整合を図ります。

# 10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

## 10-1. ライフサイクルコストの縮減効果の算出方法

以下、国が公表した「ライフサイクルコスト算定プログラム」を用いて、ライフサイクルコストの縮減効果を算出します。

### 【算出の考え方】

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

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

a : 現時点以降の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数  $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

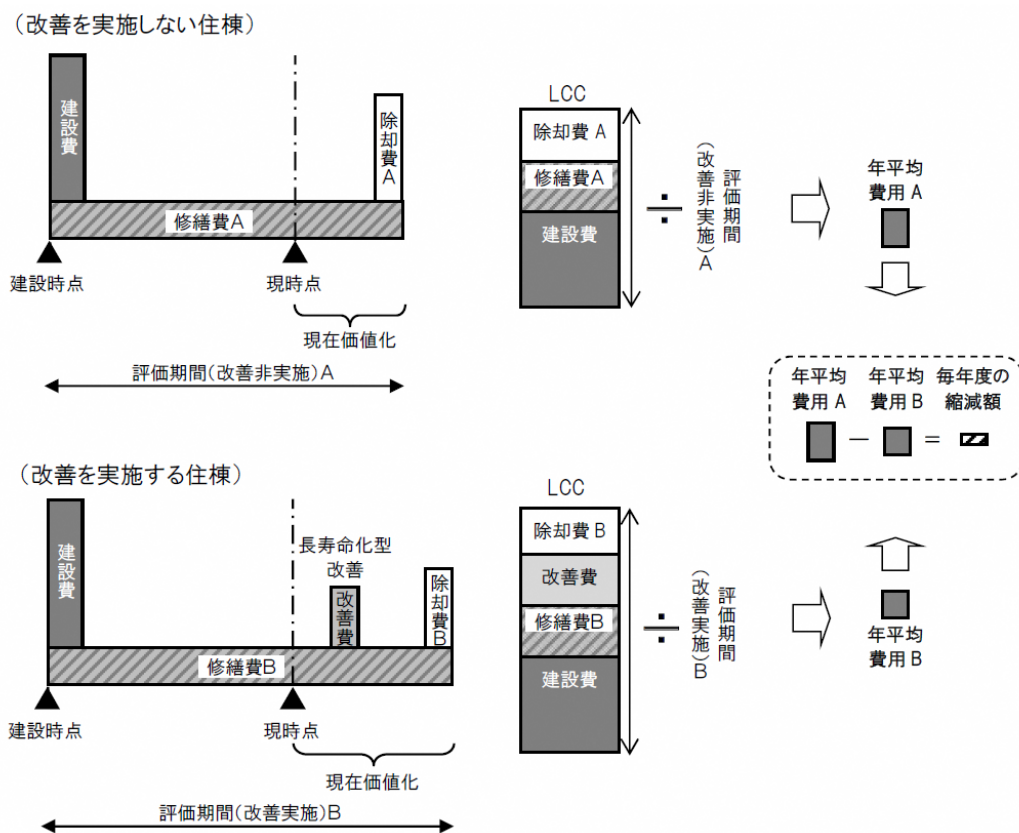


図 29 ライフサイクルコストの算出イメージ

【算出の手順】 以下の手順でライフサイクルコスト（L C C）の縮減効果を算出する。

計画前モデル	<p>①評価期間（改善非実施） A</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間《本計画においては、50 年》</li> </ul> <p>②修繕費 A</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕費 = （当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率）の累積額</li> <li>・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施） A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。</li> <li>・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</li> </ul> <p>③建設費</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・推定再建築費（= 当該住棟の建設当時の標準建設費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率）。</li> </ul> <p>④除却費 A</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費</li> <li>・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。</li> </ul> <p>⑤計画前 L C C（単位：円／戸・年）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <math display="block">= (③建設費 + ②修繕費 A + ④除却費 A) \div ①評価期間 (改善非実施) A</math> </div>
計画後モデル	<p>⑥評価期間（改善実施） B</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（L C C 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される改善事業（L C C 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）《本計画においては、70 年》</li> </ul> <p>⑦修繕費 B</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕費 = （当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率）の累積額</li> <li>・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施） B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。</li> <li>・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</li> </ul> <p>⑧長寿命化型改善費</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。</li> <li>・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。</li> <li>・長寿命化型改善は現時点以降に行われるので、全て現在価値化して算出する。</li> </ul> <p>⑨建設費</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・推定再建築費（= 当該住棟の建設当時の標準建設費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率）。</li> </ul> <p>⑩除却費 B</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費</li> <li>・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。</li> </ul> <p>⑪計画後 L C C（単位：円／戸・年）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <math display="block">= (⑨建設費 + ⑧長寿命化型改善費 + ⑦修繕費 B + ⑩除却費 B) \div ⑥評価期間 (改善実施) B</math> </div>



LCC縮減効果	⑫年平均縮減額
	・上記⑤、⑪より、 年平均縮減額 = ⑤計画前LCC - ⑪計画後LCC
	⑬住棟あたりの年平均縮減額
	・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が+であれば、ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果があると判断できる。

## 10-2. ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、次のように対象となる全ての住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの削減効果があることを確認しました。

表 49 改善事業の実施予定一覧及びLCC縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	改善事業の時期・内容	LCC縮減効果(千円/年)
和田	50	24	中耐	S50	2027年:水回り改修 8戸分(居住性向上) 2028年:水回り改修 8戸分(居住性向上) 2029年:水回り改修 8戸分(居住性向上)	1,375
大池第3		12	中耐	S54	2026年:水回り改修6戸分(居住性向上) 2027年:水回り改修6戸分(居住性向上)	794
大池第4		18	中耐	S55	2024年:水回り改修・都市ガス化(居住性向上)	1,179
大池第5		12	中耐	S59	2022年:都市ガス化(居住性向上)	1,037
大池第6		18	中耐	S60	2023年:水回り改修・都市ガス化(居住性向上)	1,546
宮脇第2	1	18	中耐	H1	2023年:給排水設備改修(長寿命化)	1,313
宮脇第2	2	12	中耐	H2	2022年:外壁・屋上改修(長寿命化) 2024年:給排水設備改修(長寿命化)	857
原川	A	24	中耐	H3	2025年:外壁・屋上・給排水設備改修(長寿命化)	1,603
原川	B	12	中耐	H5	2026年:外壁・屋上・給排水設備改修(長寿命化)	978
千浜西	A	15	中耐	H16	2022年:EV既存不適格改修 2024年:外壁・屋上改修(長寿命化)	1,519
千浜西	B	15	中耐	H16	2022年:EV既存不適格改修 2025年:外壁・屋上改修(長寿命化)	1,519
厩		12	中耐	H1	2025年:給排水設備改修(長寿命化)	877
原谷第2	A	24	中耐	H18	2023年:EV既存不適格改修(安全性確保)	2,226
原谷第2	B	26	中耐	H18	2023年:EV既存不適格改修(安全性確保)	2,412
原谷第2	C	27	中耐	H20	2023年:EV既存不適格改修(安全性確保)	2,466
十九首	54	24	中耐	S55	2026年:水回り改修 8戸分(居住性向上) 2027年:水回り改修 8戸分(居住性向上) 2028年:水回り改修 8戸分(居住性向上)	1,587
十九首	55	18	中耐	S55	2026年:水回り改修 6戸分(居住性向上) 2027年:水回り改修 6戸分(居住性向上) 2028年:水回り改修 6戸分(居住性向上)	1,190
仁藤		32	中耐	H1	2022年:外壁・屋上改修(長寿命化) 2023年:給排水設備改修(長寿命化)	2,302

# 1.1. 長寿命化のための事業実施予定一覧

長寿命化のための事業実施一覧として、次頁のとおり様式を定めます。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 掛川市

住宅の区分：  公営住宅  特定公共賃貸住宅  民間賃貸  改修住宅  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										備考			
					法定点検	法定点検に届いた点検	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		LCI 総量効果 (千円/年)		
和田	50	24	中耐	1975		2026								水回り改修8戸分(居住性向上)					1,375	
大池第3		12	中耐	1979		2025								水回り改修6戸分(居住性向上)					794	
大池第4		18	中耐	1980		2023			水回り改修・都市ガスの化(居住性向上)										1,179	
大池第5		12	中耐	1984		2021		都市ガスの化(居住性向上)											1,037	
大池第6		18	中耐	1985		2022			水回り改修・都市ガスの化(居住性向上)										1,546	
宮脇第2	1	18	中耐	1989		2022			給排水設備改修(長寿命化)										1,313	
宮脇第2	2	12	中耐	1990		2021			外壁・屋上改修(長寿命化)					給排水設備改修(長寿命化)					857	
原川	A	24	中耐	1991		2024								外壁・屋上・給排水設備改修(長寿命化)					1,603	
原川	B	12	中耐	1993		2025													978	
千浜西	A	15	中耐	2004		2023			EV既存不適格改修(安全性確保)					外壁・屋上改修(長寿命化)					1,519	
千浜西	B	15	中耐	2004		2024			EV既存不適格改修(安全性確保)					外壁・屋上改修(長寿命化)					1,519	
厩		12	中耐	1989		2024								給排水設備改修(長寿命化)					877	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 掛川市

住宅の区分： 公営住宅 地権者  
特定公共  
賃貸住宅  
(分棟別) 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 総額(千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030				
原谷第2	A	24	中耐	2006															2,226	
原谷第2	B	26	中耐	2006															2,412	
原谷第2	C	27	中耐	2008															2,466	
十九首	54	24	中耐	1980		2025													1,587	
十九首	55	18	中耐	1980		2025													1,190	
仁藤		32	中耐	1989		2021													2,302	