

湖西市営住宅長寿命化計画

令和5年4月改訂

湖 西 市

目 次

第1章 市営住宅長寿命化の背景・目的等	3
1-1 背景	3
1-2 目的	3
1-3 計画の位置づけ	3
1-4 計画期間	4
第2章 市営住宅等の状況	5
2-1 市営住宅の概要	5
2-1-1 市営住宅の概要	5
2-1-2 建設年代別構造別管理戸数	9
2-1-3 居住水準	10
2-1-4 居住者の状況	12
第3章 長寿命化に関する基本方針	14
3-1 ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針	14
3-2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	14
第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	15
4-1 手法選定の手順	15
4-2 判定の経過	16
第5章 市営住宅における整備計画の方針	27
5-1 市営住宅ストックの事業手法別戸数	27
5-2 市営住宅ストックの用途廃止	27
5-3 供給方法について	28
第6章 長寿命化のための維持管理の実施方針	31
6-1 長寿命化のための維持管理による効果	31
6-2 計画期間内に実施する維持管理・改善事業の内容	31
6-3 住棟単位の修繕・改善事業一覧	33

第1章 市営住宅長寿命化の背景・目的等

1-1 背景

これまで湖西市では、市民の生活安定と社会福祉の向上を図り、健康で文化的な生活を営むための住宅を整備し、供給することに取り組んできました。

令和3年度に湖西市の将来の理想の姿を示す第6次湖西市総合計画が策定され、働いて暮らすまちを目指し「職住近接」を推進すると共に、『安心して暮らすことができるまちをつくる』ための住環境の整備や、福祉施策として市営住宅の住宅困窮者への供給と施設の改修等について新たに方針が示されました。

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

本計画はその重要な課題に対処するため、対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理へ転換することによって市営住宅等（市営住宅及び当該住宅に必要な共同施設）の長寿命化（耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等）を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげることを目的として平成24年2月に策定されました。

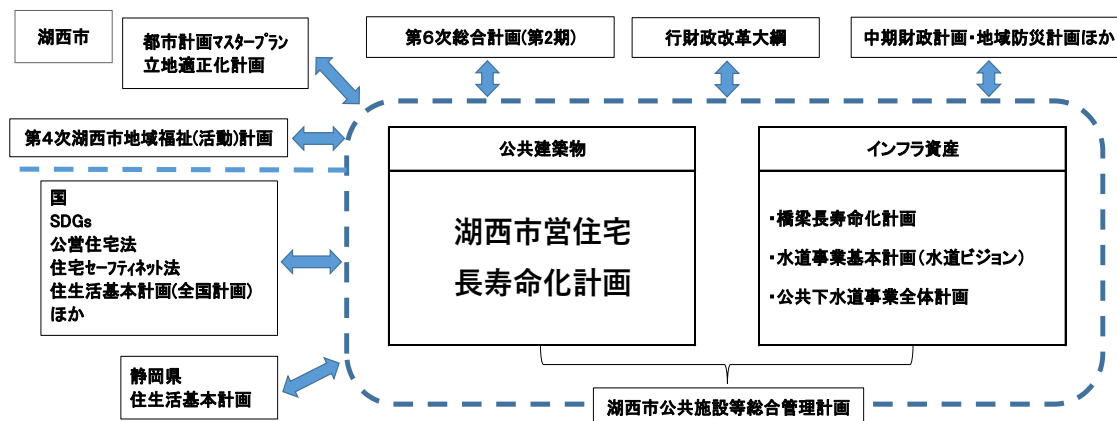
そして、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省住宅局住宅総合整備課)」が平成28年8月に改定されたこと、平成29年3月には、「湖西市公共施設再配置基本計画及び個別計画」が策定され、市営住宅を含む公共施設の継続や廃止の方針が示されたことなどにより、また事業の進捗状況の遅れ等の状況を踏まえて、平成30年3月に本計画を改定しました。

1-2 目的

本計画の改定から5年が経過し、その間に住宅施策を取り巻く状況の変化に合わせ、国や静岡県が策定する「住生活基本計画」が改定されたこと、また、人口減少・少子高齢化、更には新型コロナウイルス感染症の拡大やカーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けた対策の推進等に伴う生活様式や働き方の転換等、わたしたちを取り巻く社会経済情勢は大きな変革の時期を迎えています。

これらを踏まえ、これまでの事業の進捗状況、定期点検の結果に基づき当計画の見直しを行うものです。

1-3 計画の位置づけ



「第6次湖西市総合計画」抜粋

第2章実践計画：

戦略①「安全・安心、医療、福祉」 安心して暮らすことができるまちをつくる

6 福祉

○今後の展開

- ・住宅困窮者への供給と市営住宅の改修等

○個別計画

- ・市営住宅長寿命化計画

1-4 計画期間

本計画の計画期間は、平成30年3月の改訂により平成29年度（2017年度）から令和8年度（2026年度）までの10年間としましたが、既存ストックの内、長寿命化を図る住宅と用途廃止を図る住宅について、今後の見通しを長期的に計画する必要があることから、計画期間を10年から20年間に延長し、令和5年度（2023年度）から令和24年度（2042年度）までとします。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況及び定期点検の結果等に応じて、概ね5年毎に必要な計画の見直しを行うものとします。

第2章 市営住宅等の状況

2-1 市営住宅の概要

2-1-1 市営住宅の概要

(1) 市営住宅の管理戸数

本市が管理する市営住宅は、公営住宅※¹が8住宅（23棟、333戸）、市単住宅※²が1住宅（2棟、8戸）の合計9住宅（25棟、341戸）となっています。

※1：公営住宅とは、地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。（公営住宅法第二条第二項抜粋）

※2：市単住宅とは、国の補助に寄らず市単独費で建設した住宅のこと。

表-1 市営住宅の概要（令和4年4月1日現在）

住宅名	棟名	建設年度	構造	管理戸数	入居戸数	入居率(%)	単身入居可能	耐用年限	経過年数	残年数	政策空家	今後20年間の用途廃止計画住宅の理由	廃止戸数	駐車場
上ノ原	A棟	H25	中耐4	12	10	83.3	12	70	8	62				12
	B棟	H25	中耐4	24	23	95.8	0	70	8	62				24
	C棟	H25	中耐4	28	26	92.9	12	70	8	62				28
栄町	A棟	S53	中耐3	18	17	94.4	18	70	43	27				18
	B棟	S61	中耐3	18	15	83.3	0	70	35	35				18
川尻	—	S63	中耐3	18	15	83.3	0	70	33	37				18
分川	A棟	H4	中耐4	16	14	87.5	2	70	29	41				14（高齢者用×）
	B棟	H4	中耐4	8	6	75	2	70	29	41				6（高齢者用×）
	C棟	H4	中耐3	6	6	100	0	70	29	41				6
	D棟	H4	中耐3	12	9	75	0	70	29	41				12
五田	A棟	H8	中耐3	12	10	83.3	0	70	25	45				12
	B棟	H8	中耐4	16	14	87.5	0	70	25	45				16
天当山	9～15	H4	木平	7	7	100	7	30	29	1		耐用年数経過	7	×
住吉東	A棟	S62	中耐3	24	13	54.2	0	70	34	36		入居率低	24	24
	B棟	S63	中耐3	18	12	66.7	0	70	33	37				18
	C棟	H9	中耐3	18	16	88.9	0	70	24	46				18
	高齢者	H10	木平	6	6	100	5	30	23	7		耐用年数経過	6	2
松山	A棟	S46	中耐4	24	15	62.5	24	70	50	20		躯体・設備老朽化、借地	24	24
	B棟	S47	中耐4	24	19	79.2	24	70	49	21		躯体・設備老朽化	24	24
	C棟	S48	中耐4	24	18	75	24	70	48	22		躯体・設備老朽化	24	24
計				333	271	81.4	106				0		109	318
天当山(市単)	1～4	H2	木平	4	4	100	2	30	31	-1		耐用年数経過	4	×
	5～8	H3	木平	4	4	100	3	30	30	0		耐用年数経過	4	×
計				8	8	100	5				0		8	0

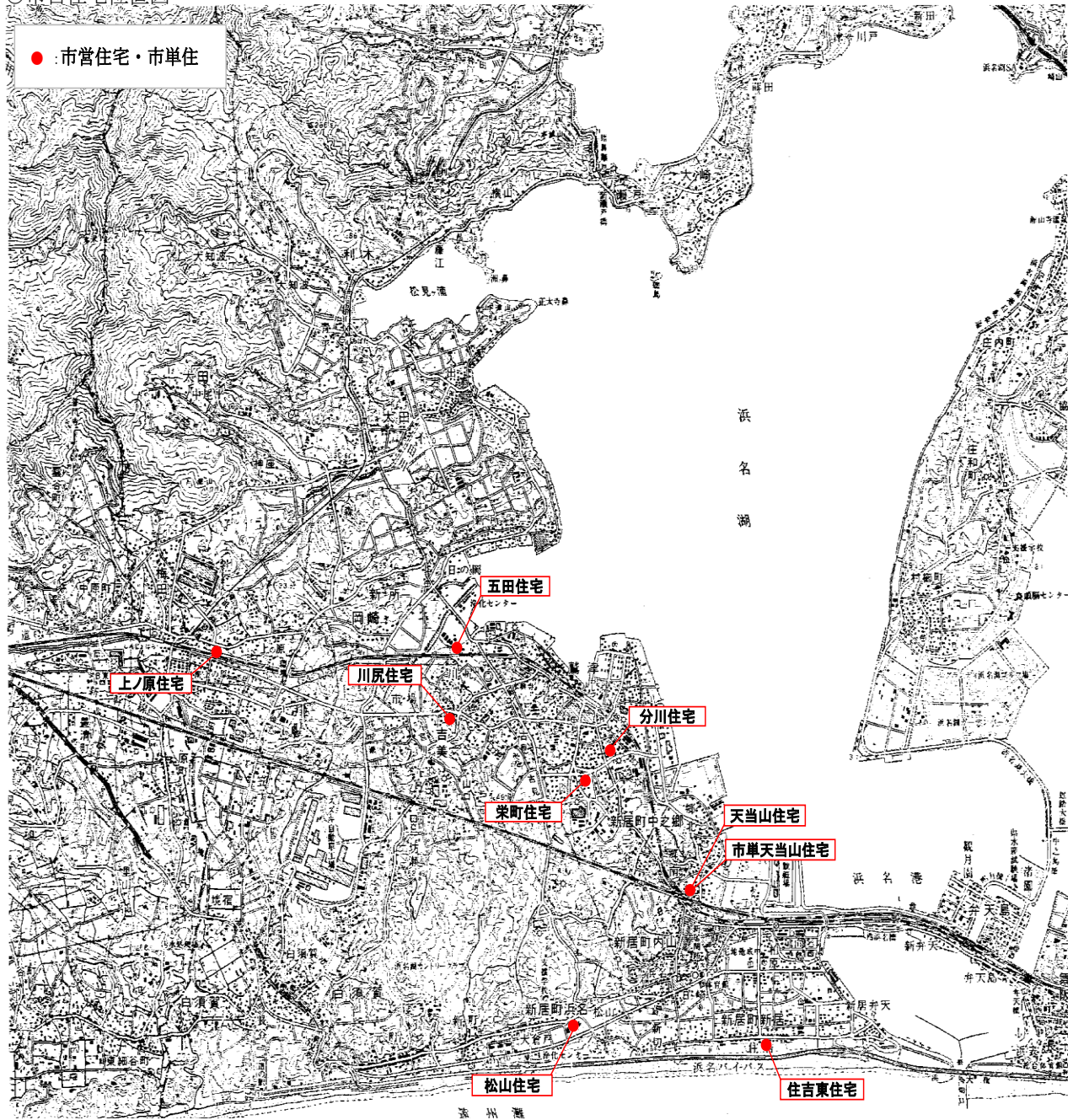
※耐用年限は公営住宅法の告示による。（平成8年8月30日 建設省告示第1783号）

耐火構造（鉄筋コンクリート造）は70年、木造は30年

表-2 住宅別の敷地概要

住宅名	敷地面積 (m ²)	法規制	敷地形状	接道条件
上ノ原	5,933.42	市街化調整区域	不整形	幅員17m
栄町	3,422.29	A棟：第一種住居地域 B棟：第一種中高層住居専用地域	矩形	幅員12m
川尻	2,266.01	市街化調整区域 (一部土砂災害警戒区域)	不整形	幅員7.5m
分川	4,144.79	第一種住居地域	概ね矩形	幅員12m
五田	7,132.24	第一種住居地域	台形	幅員6m
天当山	840.72	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域	概ね矩形	幅員4m
住吉東	14,117.00	第一種中高層住居専用地域 (津波浸水区域)	台形	幅員6.8m
松山	6,710.00	市街化調整区域 (一部借地、津波浸水区域)	不整形	幅員5m
天当山(市単)	726.36	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域	矩形	幅員4m

○市営住宅位置図



(2) 入居募集状況

市営住宅（公営住宅及び市単住宅）の入居募集は、平成 29 年度～令和 3 年度までの 5 年間で 110 戸が行われ、応募が 64 件あり、応募倍率が 0.58 倍となっており、平成 23 年度～27 年度に応募倍率 0.90 倍と比べ、市営住宅の需要が年々低くなってきている状況にあります。

市営住宅のうち公営住宅の入居募集は、5 年間で 107 戸が行われ、応募が 62 件あり、応募倍率が 0.58 倍となっています。

市単天当山住宅の入居募集は、5 年間で 3 戸行われ、応募が 2 件あり、応募倍率が 0.67 倍となっています。

表-3 市営住宅の募集・応募状況

住宅名	H29年度		H30年度		R1年度		R2年度		R3年度		計		
	募集 戸数	応募 者数	募集 戸数	応募 者数	募集 戸数	応募 者数	募集 戸数	応募 者数	募集 戸数	応募 者数	募集 戸数	応募 者数	応募 倍率
	(戸)	(人)	(戸)	(人)	(戸)	(人)	(戸)	(人)	(戸)	(人)	(戸)	(人)	(倍)
上ノ原	0	0	0	0	0	0	0	0	4	2	4	2	0.50倍
栄町	0	0	3	2	2	2	0	0	2	0	7	4	0.57倍
川尻	0	0	1	0	3	0	6	2	4	2	14	4	0.29倍
分川	2	5	2	3	3	3	1	1	2	0	10	12	1.20倍
五田	2	2	3	3	5	5	1	1	5	1	16	12	0.75倍
天当山	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1.00倍
住吉東	3	3	3	1	3	2	8	2	11	2	28	10	0.36倍
(住吉東高齢者)	2	0	4	4	1	3	0	0	1	1	8	8	1.00倍
松山	4	1	7	4	1	1	4	2	3	1	19	9	0.47倍
計	14	12	23	17	18	16	20	8	32	9	107	62	0.58倍
(応募倍率)	0.86倍		0.74倍		0.89倍		0.40倍		0.28倍		0.58倍		
天当山(市単)	1	0	1	1	0	0	1	1	0	0	3	2	0.67倍
計	1	0	1	1	0	0	1	1	0	0	3	2	0.67倍
(応募倍率)	0.00倍		1.00倍		—		1.00倍		—		0.67倍		
合計	15	12	24	18	18	16	21	9	32	9	110	64	—
(応募倍率)	0.80倍		0.75倍		0.89倍		0.43倍		0.28倍		0.58倍		

(3) 空き室の状況

空き室の状況は、住宅単位では松山住宅の 21 戸が最も多く、次いで住吉東住宅の 18 戸となっています。

また、住棟単位では住吉東住宅A棟の 11 戸が最も多く、次いで松山住宅A棟の 10 戸となっています。

空き室となった日からの年数が最も経過しているのは、住吉東住宅A棟の 10 年以上（10 年 7 ヶ月）となっています。

表-4 空き室の状況

令和4年12月1日現在

住宅名	住棟名	戸数	～6か月	6か月以上 1年未満	1年以上 ～2年未満	2年以上 ～3年未満	3年以上 ～4年未満	4年以上 ～5年未満	5年以上 ～10年未満	10年以上～	計	入居率
上ノ原	A	12	1	0	0	0	0	0	0	0	1	91.7%
	B	24	0	0	1	0	0	0	0	0	1	95.8%
	C	28	0	0	0	1	0	0	0	0	1	96.4%
	小計	64	1	0	1	1	0	0	0	0	3	95.3%
栄町	A	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.0%
	B	18	1	1	1	1	0	0	0	0	4	77.8%
	小計	36	1	1	1	1	0	0	0	0	4	88.9%
川尻	一	18	1	0	0	1	1	0	0	0	3	83.3%
	小計	18	1	0	0	1	1	0	0	0	3	83.3%
分川	A	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.0%
	B	8	0	1	0	0	0	0	0	0	1	87.5%
	C	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.0%
	小計	42	0	2	2	0	0	0	0	0	4	90.5%
五田	A	12	0	0	1	1	0	0	0	0	2	83.3%
	B	16	2	0	0	0	1	0	0	0	3	81.3%
	小計	28	2	0	1	1	1	0	0	0	5	82.1%
天当山	9	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.0%
	10・11	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.0%
	12～15	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.0%
	小計	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.0%
住吉東	A	24	1	3	2	1	1	0	2	1	11	54.2%
	B	18	0	0	1	1	0	0	4	0	6	66.7%
	C	18	0	0	1	0	0	0	0	0	1	94.4%
	高齢者	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.0%
	小計	66	1	3	4	2	1	0	6	1	18	72.7%
松山	A	24	1	1	1	1	1	2	3	0	10	58.3%
	B	24	0	1	0	0	1	1	2	0	5	79.2%
	C	24	1	0	2	0	0	2	1	0	6	75.0%
	小計	72	2	2	3	1	2	5	6	0	21	70.8%
天当山 (市単)	1～4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.0%
	5～8	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.0%
	小計	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.0%
計		341	8	8	12	7	5	5	12	1	58	83.0%

2-1-2 建設年代別構造別管理戸数

(1) 建設年代別構造別管理戸数

本市の市営住宅は、築30年から40年未満が135戸（39.6%）と最も多く、次いで築10年未満が64戸（18.8%）、築20年から30年未満が52戸（15.2%）、築50年以上が42戸（14.1%）、築40年から50年未満が42戸（12.3%）となっています。

構造別にみると、耐火構造が320戸で全戸数の93.8%を占めており、木造は21戸で全戸数の6.2%となっています。

耐用年限の過半を超えた住宅は、耐火構造が90戸で全戸数の26.4%を占めており、木造は8戸で全戸数の2.4%となっています。

表-5 築年数・構造別管理戸数（令和4年4月1日現在）

（単位：戸）

築年数	構造	木造 平屋	耐火構造		計	築年数別の割合	
			中層3階	中層4階			
～10年未満		-	64	-	64	18.8%	
20年～30年未満		6	46	30	16	52	15.2%
30年～40年 未満	公営住宅	7	120	96	24	127	37.2%
	市単住宅	8	-	-	-	8	2.4%
	計	15	120	96	24	135	39.6%
40年～50年未満		-	42	18	24	42	12.3%
50年以上		-	48	-	48	48	14.1%
合計	公営住宅	13 (3.9)	320 (96.1)	144	176	333 (100.0)	97.6%
	市単住宅	8 (100)	-	-	-	8 (100)	2.4%
	計	21 (6.2)	320 (93.8)	144	176	341 (100.0)	100.0%
耐用年限 1/2経過	公営住宅	-	90	18	72	90	26.4%
	市単住宅	8	-	-	0	8	2.4%
	計	8	90	18	72	98	28.8%

注) 「合計」下段の()は、構造別の割合(%)を示す。

注) 耐用年限は「耐火構造」は70年、「木造」は30年

(2) 住宅の耐震性

建築基準法が改正された昭和56年を境に建設年代別にみると、「昭和56年以前」に建設されて耐震性が確保されていないと考えられる住宅（旧耐震基準）は90戸、「昭和57年以降」に建設されて耐震性を満たしていると考えられる住宅（新耐震基準）は251戸となっています。

表-6 新旧耐震基準の建設時期別構造別管理戸数（令和4年4月1日現在）

（単位：戸）

建設年度	構造	木造平屋	中層耐火		計
			3階建て	4階建て	
昭和56以前の建設		0	18	72	90
昭和57以降の建設		21	126	104	251
計		21	144	176	341

（昭和56年以前：旧耐震基準、昭和57年以降：新耐震基準）

2-1-3 居住水準

(1) 住戸規模別戸数

市営住宅の住戸規模（戸当たり床面積）をみると、「30～40㎡」は42戸、「40～50㎡」93戸で最も多く、次いで「70㎡以上」が82戸となっており、昭和60年以降に建設された住宅の大半は60㎡以上となっています。

※最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者 25㎡

(2) 2人以上の世帯 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

② 適切な規模の共用の台所、浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記

の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

③ 既存住宅を活用する場合等で、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

・最低居住面積水準

1人-25㎡

2人-30㎡

3人-40㎡

4人-50㎡

5人-57㎡

6人-66.5㎡

7人-76㎡

出典：住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日 国土交通省）

表-7 住戸規模別管理戸数

住宅名	棟名	建設年度	構造	管理戸数	住戸専用面積(m ²)	30～40m ²	40～50m ²	50～60m ²	60～70m ²	70m ² 以上
上ノ原	A棟	H25	中耐4	4	54.6	—	—	4	—	—
				8	54.9	—	—	8	—	—
	B棟	H25	中耐4	8	68.5	—	—	—	8	—
				8	69.3	—	—	—	8	—
				8	71.2	—	—	—	—	8
	C棟	H25	中耐4	12	54.6	—	—	12	—	—
8				69.3	—	—	—	8	—	
8				71.2	—	—	—	—	8	
栄町	A棟	S53	中耐3	18	54.4	—	—	18	—	—
	B棟	S61	中耐3	18	62.7	—	—	—	18	—
川尻	—	S63	中耐3	18	62.7	—	—	—	18	—
分川	A棟	H4	中耐4	14	70.8	—	—	—	—	14
	B棟	H4	中耐4	6	70.8	—	—	—	—	6
	A・B棟一部	H4	中耐4	4	51.2	—	—	4	—	—
	C棟	H4	中耐3	6	67.3	—	—	—	6	—
	D棟	H4	中耐3	12	67.3	—	—	—	12	—
五田	A棟	H8	中耐3	12	75.7	—	—	—	—	12
	B棟	H8	中耐4	16	73.2	—	—	—	—	16
天当山	9～11	H4	木平	3	35.6	3	—	—	—	—
	12～15	H4	木平	4	36.4	4	—	—	—	—
住吉東	A棟	S62	中耐3	24	68.7	—	—	—	24	—
	B棟	S63	中耐3	18	68.7	—	—	—	18	—
	C棟	H9	中耐3	18	74.5	—	—	—	—	18
	高齢者	H10	木平	6	33.9	6	—	—	—	—
松山	A棟	S46	中耐4	24	40.8	—	24	—	—	—
	B棟	S47	中耐4	24	39.6	24	—	—	—	—
	C棟	S48	中耐4	24	44.6	—	24	—	—	—
計				333		37	48	46	120	82
天当山(市単)	1・2	H2	木平	2	36.4	2	—	—	—	—
	3			44.7	—	1	—	—	—	
	4			45.5	—	1	—	—	—	
	5～7	H3	木平	3	35.6	3	—	—	—	—
	8			43.8	—	1	—	—	—	
計				8		5	3	—	—	—
合計				341		42	51	46	120	82

(2) 住宅別修繕費等の状況

過去の平成13年度～令和3年度までの住宅別修繕費、工事費の推移は下記のとおりです。

- ・修繕費は平成13年度～令和3年度までの21年間で給湯器取替え・排水詰まり修繕・水道子メーター取替え等の不具合により1億4,001万円となっています。
- ・工事費は同期間で上ノ原住宅の新設及び栄町住宅等の外壁改修工事・配管改修工事・内装補修工事等により14億5,073万円となっており、工事費の内、改修工事費は2億5,680万円となっています。
- ・建設年度が最も古い松山住宅の修繕費及び改修工事費とも最も高額となっています。

表－8 住宅別修繕費の推移

(単位：万円)

住宅名	H13～H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31(R1)	R2	R3	総計
上ノ原	－	－	0	0	0	85	7	111	275	478
栄町	997	71	61	56	145	180	293	602	109	2,513
川尻	413	78	144	4	26	53	217	7	61	1,003
分川	555	68	157	161	80	228	89	91	8	1,436
五田	277	50	57	49	82	67	18	351	77	1,028
天当山	210	1	6	0	0	0	93	28	7	345
住吉東	1,318	81	165	402	189	205	503	103	244	3,209
松山	1,874	208	216	226	184	164	216	25	358	3,470
天当山(市単)	271	1	24	52	101	9	4	33	23	519
総計	5,915	559	830	949	805	991	1,440	1,351	1,161	14,001

注) 住宅・住棟カルテの修繕履歴一覧表参照。

(栄町住宅から五田住宅のH13～H14の期間の資料が無いため修繕費は不明。)

表－9 住宅別工事費の推移

(単位：万円)

住宅名	H13～H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31(R1)	R2	R3	総計
上ノ原	－	119,393	0	0	0	0	0	0	0	119,393
栄町	3,541	0	0	0	2,705	2,526	0	0	0	8,771
川尻	43	18	0	0	0	0	0	0	0	61
分川	211	0	0	0	0	0	0	0	0	211
五田	67	0	0	0	0	0	0	0	0	67
天当山	473	0	0	0	0	0	0	715	0	1,188
住吉東	2,079	0	0	0	0	0	0	0	0	2,079
松山	12,326	0	0	0	0	0	0	0	0	12,326
天当山(市単)	109	0	0	0	0	0	869	0	0	978
総計	18,848	119,411	0	0	2,705	2,526	869	715	0	145,073

注) 住宅・住棟カルテの改修工事一覧表参照。

2-1-4 居住者の状況

(1) 「単身世帯」と「家族構成2人世帯」の動向

静岡県住生活基本計画「第1章住宅施策をとりまく社会動向」の「3 家族構成やライフスタイルの多様化」の「世帯構成の推移と今後の見通し」によると、「夫婦と子どもからなる世帯」は減少し、「単身世帯」と「夫婦のみの世帯」と「ひとり親と子どもからなる世帯」が増加しています。

高齢者の世帯においても「単身世帯」と「夫婦のみの世帯」が増加しています。

市営住宅入居者については高齢単身者世帯が115戸で最も多く、入居者全体の40.2%を占めています。高齢夫婦世帯29戸を含めると入居者全体の50.3%を占めることとなります。また、母子世帯は57戸で19.3%あり、少人数の世帯が多くを占めています。

市営住宅のうち公営住宅居住者の居住構成をみると、高齢単身世帯が108戸で公営住宅居住者の38.8%を占めており、高齢夫婦世帯28戸を含めると48.9%が高齢世帯となっています。(表-10 参照)

表-10 市営住宅の世帯構成（令和4年4月1日現在）（単位：戸）

管理戸数	入居戸数	一般世帯					高齢世帯	
		単身	2人	3人	4人	5人以上	高齢単身	高齢夫婦
341	286	21	54	43	16	8	115	29
(333)	(278)	(21)	(54)	(43)	(16)	(8)	(108)	(28)

※下段（）内は公営住宅

（2）居住年数

市営住宅居住者の居住年数をみると、「5～10年未満」が91戸で最も多く、入居者全体の31.8%を占めています。次いで多いのは「5年未満」の61戸（21.3%）であり、以下、「10～15年未満」の37戸（12.9%）、「20～30年未満」44戸（15.4%）、「15～20年未満」28戸（9.8%）、「40年以上」18戸（6.3%）、「30～40年未満」7戸（2.5%）となっています。市営住宅のうち公営住宅居住者の居住年数をみると、「5～10年未満」が86戸で最も多く、公営住宅居住者の30.9%を占めています。（表-11 参照）

表-11 市営住宅の居住年数（令和4年4月1日現在）（単位：戸）

管理戸数	入居戸数	5年未満	10年	15年	20年	30年	40年	40年以上
341	286	61	91	37	28	44	7	18
(333)	(278)	(59)	(86)	(36)	(28)	(44)	(7)	(18)

※下段（）内は公営住宅

（3）世帯収入

市営住宅居住者の世帯収入をみると、「収入分位Ⅰ」が237戸で最も多く、入居者全体の82.9%を占めています。次いで多いのは「収入分位Ⅱ」14戸（4.9%）であり、以下、「収入分位Ⅳ」10戸（3.5%）、「収入分位Ⅷ」9戸（3.2%）、「収入分位Ⅶ」6戸（2.1%）、「収入分位Ⅲ」4戸（1.4%）、「収入分位Ⅴ」3戸（1.0%）、「収入分位Ⅵ」が3戸（1.0%）、となっています。

市営住宅のうち公営住宅居住者の世帯収入をみると、「収入部位Ⅰ」が229戸で最も多く、公営住宅居住者の82.4%を占めています。（表-12 参照）

表-12 市営住宅の世帯収入（令和4年4月1日現在）（単位：戸）

管理戸数	入居戸数	収入分位Ⅰ	収入分位Ⅱ	収入分位Ⅲ	収入分位Ⅳ	収入分位Ⅴ	収入分位Ⅵ	収入分位Ⅶ	収入分位Ⅷ
		所得月額 104,000円超～ 104,000円以下	104,000円超～ 123,000円以下	123,000円超～ 139,000円以下	139,000円超～ 158,000円以下	158,000円超～ 186,000円以下	186,000円超～ 214,000円以下	214,000円超～ 259,000円以下	259,000円超～
341	286	237	14	4	10	3	3	6	9
(333)	(278)	(229)	(14)	(4)	(10)	(3)	(3)	(6)	(9)

※下段（）内は公営住宅

第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1 ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

市営住宅ストックの長寿命化には、「湖西市公共建築物点検マニュアル（平成28年7月）」による年2回（7月、1月）の定期点検を行うことによって、建築物、建築設備、外構等の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、点検、工事・修繕履歴等を住棟単位で整理し、修繕や改善の効率的な実施及び維持管理につなげます。

3-2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

これまでの対症的な維持管理から、定期点検に基づく予防保全的な維持管理及び耐久性の向上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。

耐火構造の住棟は、定期点検に基づく維持管理を継続的に行い、仕様のグレードアップ等による耐久性の向上等を図る改善を実施することによって供用年数を公営住宅法に規定されている耐用年数からさらに10年以上延ばすことを目標とします。

また、木造平屋建ての住棟についても、新耐震基準（昭和56年建築基準法施行令）に基づき設計・施工された住棟、又は診断によって耐震性の確保が確認された住棟であれば、耐火構造等の住棟と同様の対応を図ることとします。

これらの適切な維持管理の実践、耐久性の向上等によってライフサイクルコストの縮減を図ります。

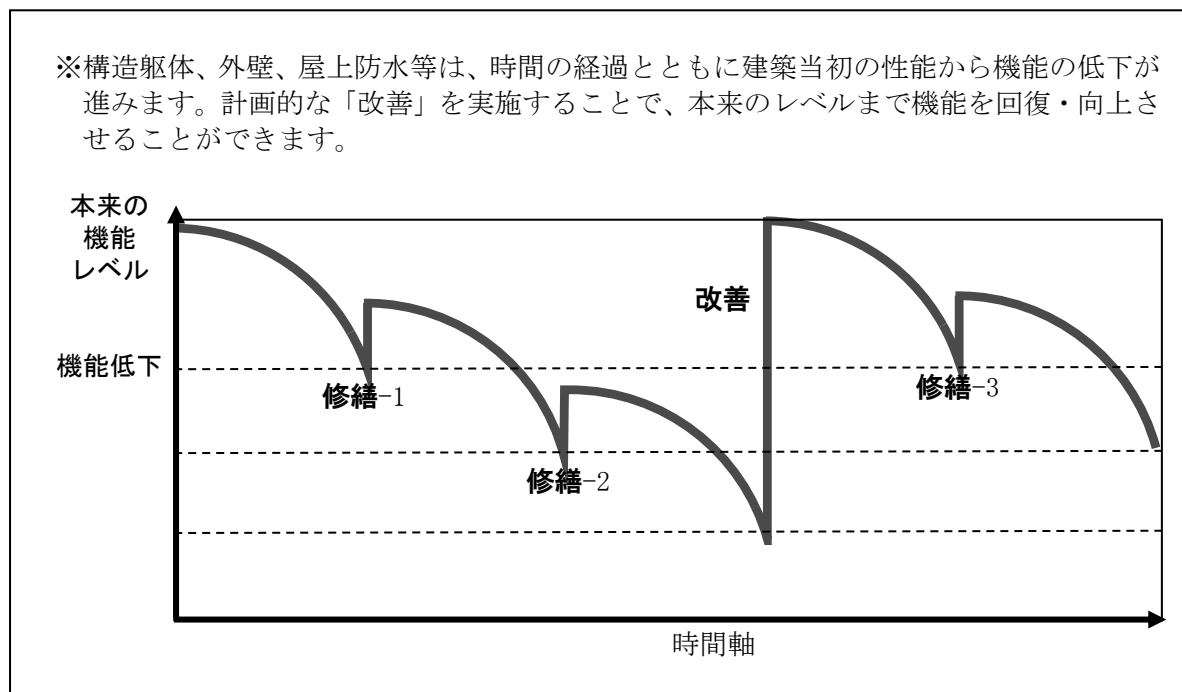


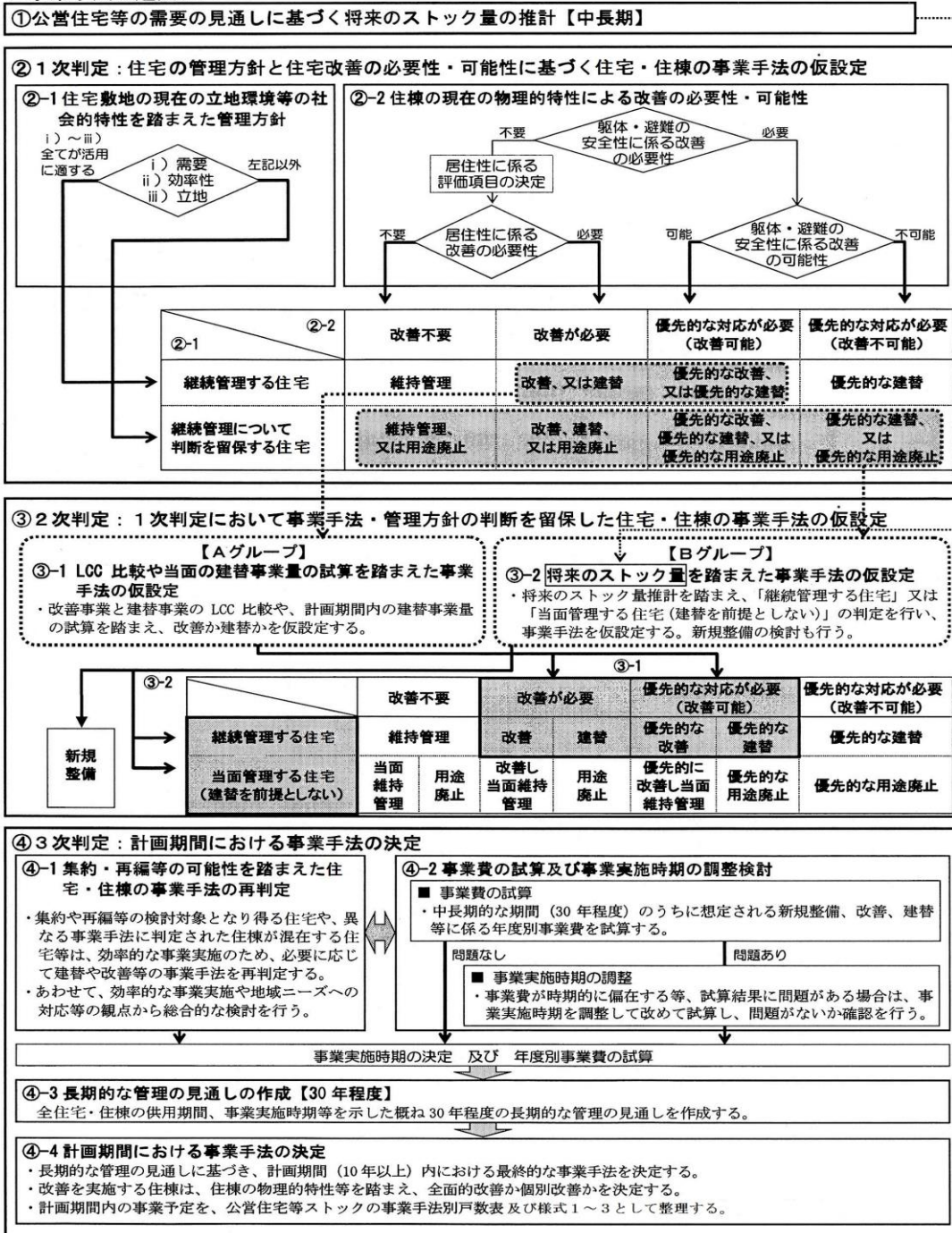
図-3 長寿命化の概念

第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1 手法選定の手順

本市における公営住宅の長寿命化を図るべき住宅・住棟に対する手法選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)平成28年8月【国土交通省住宅局住宅総合整備課】」に基づき、以下の1～3次の判定により実施します。

■事業手法の選定フロー



4-2 判定の経過

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計《中長期》

今後、本市の市営住宅の需要の見通しについて、国土技術政策総合研究所により令和3年10月に公開された「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」により2020年から2045年までの公営住宅の施策対象となる「表-13 著しい困窮年収水準未満の世帯数」を算出した結果、2020年856世帯から2045年682世帯となり、174世帯（20.3%）減少すると予測します。

その推計値を踏まえ、2045年時点での供給必要戸数682戸から市営住宅の必要戸数を計算した結果、現在の管理戸数341戸から224戸となり、残り458戸は県営住宅と民間賃貸住宅等により住戸を供給することになります。

そのため、2045年時点での必要管理戸数224戸をストック量と定め、供給停止可能戸数である117戸について用途廃止を図る等、適切に供給戸数を管理していきます。

また、「表-14 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯」の結果から、2人以下の世帯数の割合が2020年の63.1%に対して2045年は74.9%と11.8%の増加が見込まれることから、単身又は2人向けの住戸の整備を図ります。

○市営住宅ストック量の推計について

1. 2020年時点の必要供給戸数

「表-13 著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計値856世帯／戸

・現在の供給状況

現在の市営住宅及び県営住宅入居可能戸数(令和4年4月1日)

市営住宅 341戸 県営住宅 134戸 計475戸

内、現在の供給戸数(令和4年7月31日)

市営住宅 281戸 県営住宅 123戸 計404戸

民間賃貸住宅供給戸数

856戸 - 404戸 = 452戸

・現在の供給戸数分担率

市営住宅 281戸 ÷ 856戸 ≒ 32.8%①

県営住宅 123戸 ÷ 856戸 ≒ 14.4%②

民間賃貸住宅 452戸 ÷ 856戸 ≒ 52.8%③

2. 2045年時点の必要供給戸数

「表-13 著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計値682世帯／戸

・2045年の予測供給状況

市営住宅 682戸 × 32.8%① ≒ 224戸・・・計画ストック量

県営住宅 682戸 × 14.4%② ≒ 98戸

民間賃貸住宅 682戸 × 52.8%③ ≒ 360戸

3. 現在の市営住宅の管理戸数と2045年に必要な管理戸数（供給停止可能戸数）との差

現在341戸 - 2045年必要戸数224戸 = 供給停止可能戸数 117戸

2045年までに供給停止可能戸数117戸を用途廃止する。

公営住宅等による要支援世帯数の推計結果

表-13 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数	1,651	1,584	1,546	1,527	1,505	1,483
著しい困窮年収水準未満の世帯数	856	803	765	739	713	682

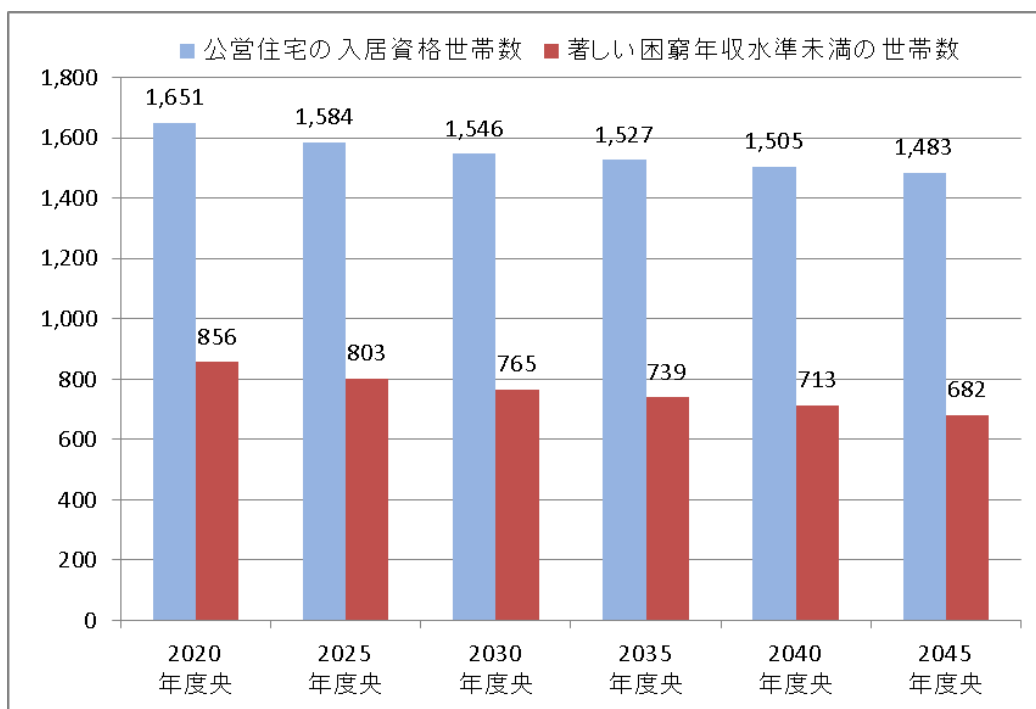


表-14 世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	162	149	136	126	118	108
2人	378	405	413	416	414	403
3人	158	125	100	83	70	63
4人	101	51	33	24	18	12
5人	44	55	61	65	68	68
6人以上	13	19	22	25	27	28
合計	856	803	765	739	713	682

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

住宅及び住棟単位の1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

②-1 住宅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、住宅の将来的な管理方針を判定します。

i) 需 要：住宅及び住棟単位の入居率（入居戸数と空き戸数の割合）から需要を評価します。

ii) 効率性：団地の法規制、敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等を評価します。

iii) 立 地：利便性、災害危険区域等内外について評価します。

・判定基準

判定基準表1により評価し、いずれかの項目において「×」と判定されれば、「維持管理について判断を留保する住宅」と判定します。

判定基準表1

判定項目		判定基準	判定結果
需 要	入居率	令和4年12月1日時点の入居率、空家となつてからの期間で判定する。	
		住宅又は住棟の入居率が「80%以上」	○
		住宅及び住棟の入居率が「80%未満」	×
効 率 性	高度利用の可能性	①立地する敷地の容積率で判定する。	
		容積率が「200%以上」	○
	容積率が「200%未満」	×	
	敷地規模・形状等	②住宅の敷地面積と形状及び借地の有無で判定する。	
敷地面積「3,000㎡以上」で、「建替や集約が効率よく計画できると考えられる形状」		○	
	敷地面積「3,000㎡未満」で、「建替や集約が計画しにくいと考えられる形状」又は「借地有」	×	
立 地	利便性	①生活拠点となる鷺津駅、新所原駅、新居町駅までの距離で判定する。	
		市街化区域内又は駅から「1km以内圏内」	○
		上記以外	×
	災害危険区域等	②災害の発生により住民等に危害が生ずる恐れがある区域内に存しているかで判定する。	
「なし」		○	
	「土砂災害警戒区域内」、「津波浸水区域内」	×	

表-15 1次判定(1)

住宅名	棟名	②-1 住宅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					判定結果
		需要	効率性		立地		
		入居状況	高度利用の可能性	敷地規模・形状等	利便性	災害危険区域等	
上ノ原	A	○	○	○	○	○	継続管理
	B	○	○	○	○	○	継続管理
	C	○	○	○	○	○	継続管理
栄町	A	○	○	○	○	○	継続管理
	B	○	○	○	○	○	継続管理
川尻	—	○	×	×	×	×	継続管理について判断を留保 (土砂災害警戒区域内)
分川	A	○	○	○	○	○	継続管理
	B	○	○	○	○	○	継続管理
	C	○	○	○	○	○	継続管理
	D	○	○	○	○	○	継続管理
五田	A	○	○	○	○	○	継続管理
	B	○	○	○	○	○	継続管理
天当山	9	○	×	×	○	○	継続管理について判断を留保
	10・11	○	×	×	○	○	継続管理について判断を留保
	12～15	○	×	×	○	○	継続管理について判断を留保
住吉東	A	×	×	○	○	×	継続管理について判断を留保 (津波浸水区域内)
	B	×	×	○	○	×	継続管理について判断を留保 (津波浸水区域内)
	C	○	×	○	○	×	継続管理について判断を留保 (津波浸水区域内)
	高齢者	○	×	○	○	×	継続管理について判断を留保 (津波浸水区域内)
松山	A	×	×	×	×	×	継続管理について判断を留保 (借地) (津波浸水区域内)
	B	×	×	×	×	×	継続管理について判断を留保 (借地) (津波浸水区域内)
	C	×	×	×	×	×	継続管理について判断を留保 (借地) (津波浸水区域内)
天当山 (市単)	1～4	○	×	×	○	○	継続管理について判断を留保
	5～8	○	×	×	○	○	継続管理について判断を留保

②-2 住棟の現在の物理特性による改善の必要性・可能性

- ・住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。
 - i) 躯体の安全性：耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価します。
 - ii) 避難の安全性：二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を評価します。
 - iii) 居住性：居住性の現状及び改善の必要性を評価します。
 - a) 住戸面積
 - b) 省エネルギー性
 - c) バリアフリー性(住戸内、共用部分及び屋外)
 - d) 住戸内の設備(浴槽・風呂釜、給湯器、換気扇の設置状況)

・判定基準

判定基準表2により評価し、いずれかの項目において「×」と判定されれば、「改善の必要性」について、「必要」と判定します。

判定基準表2

判定項目	判定基準	判定結果	
安全性	躯体の安全性	①、②を判定し、どちらかが「×」と判定された場合は、1次診断(2)の結果を「×」と判定する。	
		①耐震改修の必要性を判定する。	
		「昭和57年以降」に建設された住宅	○
		「昭和56年以前」に建設され、耐震診断の結果、耐震性が確認された住宅	○
		「昭和56年以前」に建設され、耐震診断の結果、耐震性が確認できなかった住宅	×
		②主要構造部(壁・柱・床、はり、屋根・階段)にクラック等の不具合の有無で判定する。	
		クラック等の不具合が「無」	○
	クラック等の不具合が「有」	×	
安全性	避難の安全性	高齢者や子供等が容易に2方向避難ができるかについて判定する。	
		他の住戸を通らず、また梯子を使用しないで2方向避難が「可能」	○
		上記以外で2方向避難が「可能」	×
		2方向避難が「困難」	×
居住性	住戸面積	①住戸面積で判定する。	
		住戸面積が「30㎡以上」	○
		住戸面積が「30㎡未満」	×
	省エネルギー	②省エネ機器、節水機器の整備状況で判定する。	
		省エネ機器、節水機器が「整備済」	○
		省エネ機器、節水機器の内、いずれかが「未整備」	×
	バリアフリー(住戸内)	③手摺の設置及び住戸内の段差の有無で判定する。	
		「手摺が設置済」かつ「住戸内の段差なし」	○
		「上記以外」	×
	バリアフリー(共用部)	④階段室の手摺の設置の有無で判定する。	
		「手摺が設置済」	○
		「上記以外」	×
バリアフリー(屋外)	⑤住宅敷地内の段差の有無で判定する。		
	「屋外階段に手摺が設置済」かつ「スロープによる段差解消」	○	
	「上記以外」	×	
住宅内の設備	⑥浴槽、風呂釜、給湯器、換気扇の整備状況で判定する。		
	浴槽、風呂釜、給湯器、換気扇が「すべて整備済」	○	
	「上記以外」	×	

表-16 1次判定(2)

住宅名	棟名	②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性												改善の必要性							
		躯体の安全性			避難の安全性	住戸面積	省エネルギー	居住性			住戸内の設備状況										
		耐震性	不具合	2方向避難				バリアフリー性			浴室	浴槽・釜	給湯		換気扇						
						住戸内	共用部	屋外													
上ノ原	A	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要		
	B	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	
	C	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	
栄町	A	○	○	○	○	×	×	(1、2階)	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	必要	
	B	○	○	○	○	×	×	(1、2階)	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	必要	
川尻	-	○	×(外壁クラック)	○	○	×	×	○	×	○	×	○	×	×(一部)	×	×	×	×	×	必要	
分川	A	○	×(外壁クラック)	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	必要	
	B	○	×(外壁クラック)	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	必要	
	C	○	×(外壁クラック)	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	必要	
	D	○	×(外壁クラック)	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	必要	
五田	A	○	×(外壁クラック)	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	必要	
	B	○	×(外壁クラック)	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	必要	
天当山	9	○	×(白アリ被害)	—	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	必要	
	10・11	○	×(白アリ被害)	—	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	必要	
	12～15	○	×(白アリ被害)	—	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	必要	
住吉東	A	○	×(外壁クラック)	○	○	×	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	必要	
	B	○	×(外壁クラック)	○	○	×	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	必要	
	C	○	×(外壁クラック)	○	○	×	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	必要	
	高齢者	○	×(白アリ被害)	—	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	必要
松山	A	○	×(天井爆裂)	○	○	×	×	○	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	必要	
	B	○	×(天井爆裂)	○	○	×	×	○	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	必要	
	C	○	×(天井爆裂)	○	○	×	×	○	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	必要	
天当山(市単)	1～4	○	×(白アリ被害)	—	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	必要
	5～8	○	×(白アリ被害)	—	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	必要

②-3 一次判定の結果

一次判定(1)及び一次判定(2)の相互の関係性から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定します。

優先度については、建築物の建設年度からの経過年数が耐用年限[※]の過半を超えている住宅、又は躯体の安全性に不具合がある住宅を「優先的な対応が必要」と判定します。

※耐用年数 耐火構造(鉄筋コンクリート造)は70年、木造は30年

表-17 ②-1及び②-2の検討結果に応じた事業手法の仮設定

②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
継続管理する住宅	【維持管理】 ・上ノ原住宅A、B、C	【改善又は建替】 ・分川住宅A、B、C、D ・五田住宅A、B	【優先的な改善、又は優先的な建替】 ・栄町住宅A、B	【優先的な建替】 —
継続管理について判断を留保する住宅	【維持管理、又は用途廃止】 —	【改善、建替、又は用途廃止】 ・川尻住宅 ・住吉東住宅B、C	【優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止】 ・住吉東住宅A、高齢者 ・松山住宅A、B、C ・天当山住宅9～15 ・天当山住宅(市単)1～8	【優先的な建替、又は優先的な用途廃止】 —

Aグループ

継続管理する住宅のうち、改善か建替かの判断を留保する住宅・住棟

Bグループ

継続管理について判断を留保する住宅・住棟

③ 2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）

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

Aグループ：「継続管理する住宅」のうち「優先的な対応が必要（改善可能）」な住宅・住棟及び「継続管理する団地」のうち「改善が必要」な住宅・住棟

Bグループ：「継続管理について判断を留保」する住宅・住棟

③-1 Aグループ

〔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整備手法の仮設定〕

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

ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果があるものは、整備手法を「改善」と仮設定します。

i) ライフサイクルコスト（LCC）の算出

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）（国土交通省住宅局 H28.8）によるライフサイクルコスト（LCC）算定プログラムを用いて、ライフサイクルコストの算出を行います。

ii) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方、

長寿命化型の改善事業を実施しない場合を「計画前モデル」、実施する場合を「計画後モデル」として、それぞれの場合について建設時点から除却するまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。

表-18 2次判定（Aグループ）

住宅名	棟名	2次判定<Aグループ>						判定結果	
		改善事業		計画前LCC (円/戸・年)	計画後LCC (円/戸・年)	LCC縮減効果		建替	改善
		居住性 向上型	長寿命型			住戸当たりの年 平均縮減額 (円/戸・年)	住棟当たりの年 平均縮減額 (円/棟・年)		
分川	A	●	●	324,787	307,986	16,802	268,826		●
	B	●	●	324,787	304,006	20,781	166,252		●
	C	●	●	324,787	303,346	21,442	128,650		●
	D	●	●	324,787	302,711	22,076	264,916		●
五田	A	●	●	402,911	371,957	30,954	371,445		●
	B	●	●	369,809	342,794	27,015	432,241		●
栄町	A	●	●	267,989	253,242	14,747	265,451		●
	B	●	●	279,656	265,958	13,697	246,555		●

③-2 Bグループ

〔将来のストック量を踏まえた整備・管理手法の仮設定〕

1次判定において、Bグループとした住宅を対象として、「①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計《中長期》」の結果を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する住宅」とするのか、将来的には他の住

宅との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する住宅（建替を前提としない）」とするのかの判断を行います。

「①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計《中長期》」の結果、2045年時点で117戸の供給停止が可能であることから、耐用年数を半分経過した住宅を改善不要として「当面維持管理」と判定し、耐用年限経過後に用途廃止する方針とします。

ただし、Bグループとした住宅全てを用途廃止してしまうと、新居地区の市営住宅のストックがなくなってしまうことから、地区毎の供給バランスを考慮し、耐用年数が長い鉄筋コンクリートで建設された住吉東住宅の内、老朽化等により入居率が低いA棟は用途廃止し、B棟は用途廃止するA棟の入居者の受け入れ先として、施設を改善して維持します。

C棟は当面維持管理と判定し、必要な改善を実施して供給量を確保します。

表-19 2次判定（Bグループ）

住宅名	棟名	2次判定<Bグループ>						将来的な活用の優先度	判定結果
		1次判定（表14-②-1）結果			1次判定（表15-②-2）結果				
		需要	効率性	立地	躯体の安全性	避難の安全性	居住性の改善が不要		
川尻	-	×	×	×	×	○	×	×	当面維持管理し、耐用年数経過後、用途廃止
天当山	9	○	×	○	○	○	○	×	当面維持管理し、耐用年数経過後、用途廃止
	10・11	○	×	○	○	○	○	×	当面維持管理し、耐用年数経過後、用途廃止
	12~15	○	×	○	○	○	○	×	当面維持管理し、耐用年数経過後、用途廃止
住吉東	A	×	○	×	×	○	×	×	当面維持管理し、耐用年数経過後、用途廃止
	B	×	○	×	×	○	×	×	改善し、当面維持管理
	C	○	○	×	×	○	×	×	当面維持管理し、耐用年数経過後、用途廃止
	高齢者	○	○	×	×	○	○	×	当面維持管理し、耐用年数経過後、用途廃止
松山	A	×	×	×	×	○	×	×	当面維持管理し、耐用年数経過後、用途廃止
	B	×	×	×	×	○	×	×	当面維持管理し、耐用年数経過後、用途廃止
	C	×	×	×	×	○	×	×	当面維持管理し、耐用年数経過後、用途廃止
天当山(市単)	1-4	○	×	○	○	○	○	×	当面維持管理し、耐用年数経過後、用途廃止
	5-8	○	×	○	○	○	○	×	当面維持管理し、耐用年数経過後、用途廃止

③-3 2次判定結果

2次判定の結果は、以下のとおりです。

表-20 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】
継続管理する住宅	・上ノ原住宅A、B、C		・分川住宅A、B、C、D ・五田住宅A、B	-	・栄町住宅A、B	-	-
当面管理する住宅 (建替を前提としない)	-	-	・住吉東住宅C	-	・住吉東住宅B	・川尻住宅 ・住吉東住宅A、高齢者 ・松山住宅A、B、C ・天当山住宅9~15 ・天当山住宅(市単)1~8	-

④ 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間における整備・管理手法を決定します。

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の整備手法の再判定

1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る住宅や、異なる整備手法に判定された住宅が混在する住宅等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の整備手法を再判定します。併せて、集約・再編の可能性や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る事業費を試算し、今後の財政的な見通しを立てると共に、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。

④-3 長期的な管理の見通しの作成

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

表-21 事業実施予定（30年間）

住宅名	住棟	戸数	事業実施予定年度																							
			H24~R3 2012~2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14~R18 2032~2036	R19~R23 2037~2041	R24~R28 2042~2046	R29~R33 2047~2051									
上ノ原	A	12	H25新築															外壁 屋根								
	B	24	H25新築															外壁 屋根								
	C	28	H25新築															外壁 屋根								
栄町	A	18	H29外壁		屋根			個別 改善										外壁 屋根								
	B	18	H30外壁屋根						個別 改善									外壁 屋根								
川尻	—	18				屋根 外壁								給排水 管更新					入居 停止							
分川	A	16	H25下水道接続					外壁										個別 改善			外壁					
	B	8	H25下水道接続						外壁										個別 改善			外壁				
	C	6	H25下水道接続							外壁										個別 改善			外壁			
	D	12	H25下水道接続								外壁										個別 改善			外壁		
五田	A	12																		個別 改善				外壁		
	B	16													外壁						個別 改善				外壁	
天当山	9	1	R2外壁	入居停止										用途廃止・解体												
	10-11	2	R2外壁	入居停止										用途廃止・解体												
	12-15	4	R2外壁	入居停止										用途廃止・解体												
住吉東	A	24		入居停止							用途廃止・解体															
	B	18					個別 改善																			
	C	18																				外壁 屋根			個別 改善	
	高齢者	6		入居停止										用途廃止・解体												
松山	A	24	H24外壁	入居停止												用途廃止・解体										
	B	24	H24外壁	入居停止												用途廃止・解体										
	C	24	H24外壁	入居停止												用途廃止・解体										
天当山	9	1	R2外壁	入居停止										用途廃止・解体												
	10-11	2	R2外壁	入居停止										用途廃止・解体												
	12-15	4	R2外壁	入居停止										用途廃止・解体												
天当山 (市単)	1-4	4	R1外壁	入居停止							用途廃止・解体															
	5-8	4	R1外壁	入居停止							用途廃止・解体															

※共用設備である機械設備（水道メーター、ポンプ類他）、電気設備（盤類、住宅用火災警報器他）は耐用年数、経年劣化を踏まえ随時更新する。

④－４ 計画期間における事業手法の決定

長期的な整備・管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（改善、建替、用途廃止）を決定します。改善を実施する住宅は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か複数の改善を大規模に行う全面的改善かを決定します。（表－22 参照）

表-22 3次判定総括

住宅名	棟名	建設年度	構造	戸数	2次判定の結果	3次判定	住棟別活用法の概要
上ノ原	A棟	H25	中耐4	12	維持管理	計画修繕	・建物の定期点検を実施し、適切な維持管理を図ります。
	B棟	H25	中耐4	24	維持管理	計画修繕	
	C棟	H25	中耐4	28	維持管理	計画修繕	
栄町	A棟	S53	中耐3	18	優先的な改善	個別改善	・耐久性の向上や、躯体への影響の低減、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。 ・換気扇、給湯器の設置及び和室の洋室化を実施する。 ・耐久性の向上や、躯体への影響の低減、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。
	B棟	S61	中耐3	18	優先的な改善	個別改善	
川尻	-	S63	中耐3	18	用途廃止	維持管理	・令和29年度(2047年度)に入居を停止し、耐用年数超過するまでに用途廃止とします。 ・用途廃止までは建物の定期点検を実施し、適切な維持管理を図ります。
分川	A棟	H4	中耐4	16	改善	個別改善	・安全性確保、居住性向上等の個別改善と長寿命化型を組み合わせながら、合理的効果的な改善を図ります。 ・改善後は建物の定期点検を実施し、適切な維持管理を図ります。
	B棟	H4	中耐4	8	改善	個別改善	
	C棟	H4	中耐3	6	改善	個別改善	
	D棟	H4	中耐3	12	改善	個別改善	
五田	A棟	H8	中耐3	12	改善	個別改善	・安全性確保、居住性向上等の個別改善と長寿命化型を組み合わせながら、合理的効果的な改善を図ります。 ・改善後は建物の定期点検を実施し、適切な維持管理を図ります。
	B棟	H8	中耐4	16	改善	個別改善	
天当山	9~15	H4	木平	7	用途廃止	用途廃止まで維持管理	・令和5年度(2023年度)に入居を停止し、耐用年数超過するまでに用途廃止とします。 ・用途廃止までは建物の定期点検を実施し、適切な維持管理を図ります。
住吉東	A棟	S62	中耐3	24	優先的な用途廃止	用途廃止まで維持管理	・令和5年度(2023年度)に入居を停止し、令和8年度末までに個別改善工事が完了する予定である住吉東B棟又は他の住宅に現入居者は移転し、移転完了後次第、用途廃止とします。 ・用途廃止までは建物の定期点検を実施し、適切な維持管理を図ります。 ・住吉東A棟の用途廃止に伴う移転先として、劣化した屋根・外壁の改修、住戸の内装等の改修、配管の更新等の個別改善を実施し、現在の生活スタイルに即した住戸の整備を図ります。 ・改善後は建物の定期点検を実施し、適切な維持管理を図ります。
	B棟	S63	中耐3	18	優先的に改善し、当面維持管理	個別改善	
	C棟	H9	中耐3	18	改善し、当面維持管理	個別改善及び修繕	
	高齢者	H10	木平	6	優先的な用途廃止	用途廃止まで維持管理	
松山	A棟	S46	中耐4	24	優先的な用途廃止	用途廃止まで維持管理	・令和5年度(2023年度)に入居を停止し、耐用年数超過するまでに用途廃止とします。 ・用途廃止までは建物の定期点検を実施し、適切な維持管理を図ります。
	B棟	S47	中耐4	24	優先的な用途廃止	用途廃止まで維持管理	
	C棟	S48	中耐4	24	優先的な用途廃止	用途廃止まで維持管理	
天当山(市単)	1~4	H2	木平	4	優先的な用途廃止	用途廃止まで維持管理	・令和5年度(2023年度)に入居を停止し、耐用年数超過するまでに用途廃止とします。 ・用途廃止までは建物の定期点検を実施し、適切な維持管理を図ります。
	5~8	H3	木平	4	優先的な用途廃止	用途廃止まで維持管理	

※2次判定の結果は「表-19 2次判定結果」による。

※3次判定の内、「個別改善」は個々の項目の改善及び修繕、「全面的改善」は住戸内の間取りの変更を含む複数の項目の大規模な改善、「計画修繕」は、施設・設備の耐用年数から更新時期を定めた修繕、「用途廃止まで維持管理」定期的に点検、必要な修繕を実施して維持管理を行い、耐用年数経過後に用途廃止することをいう。

第5章 市営住宅における整備計画の方針

5-1 市営住宅ストックの事業手法別戸数

本市における市営住宅ストックの事業手法別戸数は、前章の3次判定総括(表-22)のとおりとします。

これらの実施に当たっては、今後とも定期点検を実施し、適切な維持管理を図ることが基本であり、「全面的改善」及び「個別改善」と「計画修繕」を組み合わせながら合理的に進めます。

整備時期については、改善後の標準管理期間や各住棟の状況を考慮し、事業の平準化を図りながら、耐用年限の2分の1を経過し、緊急性の高いものから計画的に設定します。

表-23 市営住宅ストックの事業手法別戸数表

	住宅名・棟名	戸数
○市営住宅等管理戸数		341 戸
・新規整備事業予定戸数		0 戸
・維持管理予定戸数		206 戸
計画修繕対応戸数	上ノ原住宅A、B、C棟	64 戸
改善事業予定戸数		142 戸
個別改善事業	栄町住宅A棟、B棟 住吉東住宅B棟、C棟 分川住宅A、B、C、D棟 五田住宅A、B棟	142 戸
全面的改善事業		0 戸
・建替事業予定戸数		0 戸
・用途廃止予定戸数	川尻住宅 住吉東住宅A棟、高齢者 松山住宅A、B、C棟 天当山住宅 天当山住宅(市単)	135 戸

5-2 市営住宅ストックの用途廃止

市営住宅ストックの事業手法別戸数で用途廃止予定戸数の対象となった住宅は、下記の方針に基づき、用途廃止を計画していきます。

1. 現入居者の居住を確保する。(別の市営住宅、民間賃貸住宅への移転)
2. 耐用年数を超えているものは用途廃止する。
3. 土砂災害警戒区域に存する住宅の縮減を図る。
4. 耐用年数2分の1を超えたもので建物及び設備の老朽化が顕著である住宅は用途廃止する。
5. 借地を返還する。

6. 入居率が低く、また空き室となってからの期間が1年以上経過している等、需要が低い住宅の縮減を図る。
7. 効率的な維持管理を行うため、統廃合による住宅の集約化を図る。
8. 民間賃貸住宅への分担を図る。
9. カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けた対策を図る。

表-24 用途廃止予定の住宅一覧表

住宅名	戸数	廃止事由	用途廃止予定年（耐用年数超過年）
住吉東	24	老朽化(構造・設備共) 入居率の低下(54.2%)	A棟 2028年（令和10年）
松山	72	借地（A棟のみ） 老朽化(構造・設備共)	A棟 2041年（令和23年） B棟 2042年（令和24年） C棟 2043年（令和25年）
川尻	18	土砂災害警戒区域内	2058年（令和40年）
天当山 住吉東(高齢者) 天当山(市単)	21	耐用年数の超過 老朽化(構造・設備共)	天当山 2032年（令和14年） 住吉東(高齢者) 2032年（令和14年） 天当山(市単)1～4 2030年（令和12年） 天当山(市単)4～5 2031年（令和13年）
計	135		

5-3 供給方法について

市民の需要に応え、住宅セーフティネットとしての役割を果たすことが重要です。

供給方法については直接建設方式、借上方式、買取方式、家賃補助、住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅を活用する方式があります。

その内、民間賃貸住宅の空き室問題また財政負担の軽減が考えられる借上方式、買取方式、家賃補助、住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅を活用方式等の調査・研究を行い、本市において最善の方法を模索します。

既存住宅の建て替えの際は、下記の各方式についてそれぞれ検討し、最も低コストで有効な方法を採用します。

①直接建設方式

新規又は建替による供給方式です。

建替は既存住宅敷地への現地建替、また新たな用地又は既存住宅用地に複数の既存住宅の戸数を集約して、集約元の住宅を用途廃止する集約建替の2手法があります。

②借上方式

民間事業者が公営住宅法の整備基準に適合する住宅を用意し、公共団体が概ね 20 年公営住宅として借り上げ、公営住宅階層に住宅を提供する手法・制度です。借上げ方式による市営住宅の整備の手法については、以下の 4 手法が考えられます。

- 1) 事業者が所有している既存賃貸住宅の借上げ
- 2) 民有地で新築した賃貸住宅の借上げ
- 3) 既存市営住宅敷地を売却して新築した賃貸住宅の借上げ
- 4) 市有地に新築した賃貸住宅の借上げ

事業者への借上げ賃料（市場単価）と入居者負担基準額の差については、50%は国からの補助、残り 50%は地方交付税措置となるものの、不交付団体になった場合、財源の一部又は全部が一般財源となり、市の財政負担が大きなものとなります。

また、借上げ期間満了に近づくにつれて、建物や設備の老朽化等の理由により空き家となった場合でも借上げ料を支払う必要があり、財政負担となります。

震災や円高等による経済の構造不況の影響を受けることも考えられますが、長期的な展望を踏まえて本手法を判断するならば、市の厳しい財政下での公的住宅施策としては費用対効果に配慮し、十分な検討が必要となります。

③買取方式

民間事業者が設計施工した住宅を公共団体が買い取り、公営住宅として利用する手法です。

公営住宅法の整備基準に適合する住宅を P F I 事業等により民間事業者が整備することにより、建設費を軽減することができますが、買い取る必要があるため、供用開始後の維持管理は直接建設方式と変わりません。

④家賃補助

公営住宅への入居基準を満たす低所得者等の住宅困窮者が、公営住宅法の整備基準に適合しない民間賃貸住宅に入居する場合でも家賃の一部を補助する手法です。

入居者の生活スタイルにあった住宅への入居が可能であり、公営住宅の総量を縮減及び民間賃貸住宅の空き室対策に有効な手法です。

しかし、国及び県の交付金対象外事業であるため、財源を全て湖西市で賄う必要があります。

仮に「第 4 章 4 - 2 判定の経過」に記述した「〇市営住宅ストック量の推計について」の推計結果である 2045 年時点の必要供給戸数「表-12 著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計値 682 世帯／戸の内、民間賃貸住宅で供給される戸数である 360 戸を補助対象として 2 万円／月の家賃補助を実施した場合、1 年間に必要な財源は 8,640 万円、入居年数が 30 年とすると 25 億 9,200 万円の支出となることから、補助額及び補助年数等について、慎重に検討する必要があります。

⑤民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット制度による供給

2017年10月に施行された「住宅確保配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（以下、「住宅セーフティネット法」という。）により、住宅を供給する手法です。

賃貸住宅の事業者が住宅セーフティネット法第8条の住宅確保要配慮者の入居を拒まない、又は住宅確保要配慮者のみが入居できるとして県知事の登録を受けた住宅を供給します。

賃貸住宅の事業者に対しては、住宅の改修、家賃の補助や居住支援協議会等による入居者のマッチング支援等があり、民間賃貸住宅の空き室を有効に活用することができる手法です。

令和4年3月末の時点で湖西市内の住宅確保要配慮者の入居を拒まないとして登録された住宅は748件、住宅確保要配慮者のみが入居できるとして登録された住宅はない状況です。

第6章 長寿命化のための維持管理の実施方針

6-1 長寿命化のための維持管理による効果

市営住宅に対して長寿命化のための維持管理を行うことで、以下のような事業効果が期待されます。

① ライフサイクルコストの縮減

従来の対症療法的な維持管理から、定期点検を実施することで市営住宅の状態を把握しつつ、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、維持管理費の削減をはじめ、ライフサイクルコストの縮減が実現されます。

② 安全性の確保

構造物の現状に対して定期点検を通じて、修繕もしくは改善箇所を把握し、計画的な維持管理方式を検討することで、市営住宅の構造、性能、機能的な安全性が確保されます。

③ 効率的な維持管理の実施

市営住宅の建築経過年数や構造物の状況を踏まえ、定期点検等に基づく計画的な維持管理を実施することで、限られた予算内で効率的な維持管理の実現が図れます。

6-2 計画期間内に実施する維持管理・改善事業の内容

計画期間内に実施する維持管理・改善事業の内容は、以下のとおりです。

① 目標管理戸数

「第4章4-2①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計《中長期》」の算定結果である2045年時点の必要管理戸数224戸をストック量と定め、供給停止可能戸数である117戸程度について用途廃止を図る等、適切に供給戸数を管理していきます。なお、計画期間中、前章の「表-22 用途廃止予定の住宅一覧表」で用途廃止予定の住宅で耐用年数を超過した住宅は、既存入居者の移転・退去完了次第、適宜用途廃止を進めていきます。

② 修繕対応（維持管理対象）

年2回実施する定期点検の結果、維持管理計画に反映し、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・向上を図り、長期的に活用します。

なお、緊急性が高い不具合を発見した場合は速やかに修繕を実施します。

表-25 修繕対応

対象住宅・住棟	内容
上ノ原住宅A・B・C棟	・標準周期を踏まえた経常修繕
栄町住宅A棟	・雨漏りの発生に伴う屋根防水の計画修繕
栄町住宅B棟	・風呂桶・風呂釜・給湯器・換気扇の内、整備されていない設備の設置
住吉東住宅C棟	・標準周期を踏まえた経常修繕
分川住宅A・B・C・D棟	・経年劣化箇所（外壁塗装、サッシ回りのシーリング他）の計画修繕
五田住宅A・B棟	・標準周期を踏まえた経常修繕

注) 経常修繕とは、破損部品の修理や取り替えなど、日常的に行われる小規模な修繕や、緊急時に対応する修繕のこと。

③修繕対応（用途廃止予定）

年2回実施する定期点検の結果、緊急性が高い不具合を発見した場合は速やかに修繕を実施します。

また、給水管、排水管、電気設備等のライフラインについては、点検結果を基に不具合が発生する前に最低限の修繕を実施します。

④改善事業（長寿命化型^{※1}、居住性向上型^{※2}、福祉対応型^{※3}、安全性確保型^{※4}、脱炭素社会対応型^{※5}）

居住性向上や安全性確保のための改善と併せて、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、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。

また、①と同様に、定期点検を行い、その結果を維持管理計画に反映し、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・向上を図り、長期的に活用します。

※1：「長寿命化型」とは、劣化の防止、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。

※2：「居住性向上型」とは、利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善。

※3：「福祉対応型」とは、高齢者、障害者等の居住の円滑化のための設備等の改善。

※4：「安全性確保型」とは、住宅の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善。

※5：「脱炭素社会対応型」とは、省エネルギー性向上、再生可能エネルギー導入のための改善。

表-26 個別改善（居住性向上型+安全性確保型+長寿命化型）

対象住宅・住棟	内容
住吉東住宅B棟	<ul style="list-style-type: none"> ・居住性向上型（既存和室の洋室化、老朽化した設備の更新（流し台、便器、洗面台）、未整備設備の設置（ユニットバス、給湯器、換気扇）） ・安全性確保型（階段室型から共用型廊下型への改修） ・長寿命化型（給水及び排水管他の改修）

表-27 戸別改善（居住性向上型+長寿命化型）

対象住宅住棟	内容
栄町住宅A・B棟 分川住宅A～D棟	<ul style="list-style-type: none"> ・居住性向上型（既存和室の洋室化、老朽化した設備の更新（流し台、便器、洗面台）、未整備設備の設置（ユニットバス、給湯器、換気扇）） ・長寿命化型（給水及び排水管他の改修）

6-3 住棟単位の修繕・改善事業一覧

今後10年間の各住棟の建築物の修繕・改善計画事業費は、表-28に示すとおりです。

また、電気設備や給排水設備については緊急時を除き、使用年数と定期点検の結果を踏まえ、適宜修繕及び改善を行います。

なお、本事業費は、今後の定期検査の結果に応じて多少変更があることが予想されるため、現時点での想定額であることを付記します。

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

【様式2】建替に係る事業予定一覧（事業予定なし）

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧（事業予定なし）

表-28 今後10年間の修繕・改善計画事業費

百万円

住宅名	住棟名	戸数	耐用年数	工事内容	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	10カ年合計
					2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	
柴町	A	18	80年	屋根修繕	20										20
				個別改善				74							
	B	18	80年	個別改善					74						74
	小計	36		小計	20	0	0	74	74	0	0	0	0	0	168
川尻	-	18	70年	外壁塗装 屋根防水		59									59
				給排水管 改修										74	
	小計	18		小計	0	59	0	0	0	0	0	0	74	0	133
分川	A	16	80年	外壁改修			32								32
				個別改善										66	66
	B	8	80年	外壁改修				16							16
				個別改善										33	33
	C	6	80年	外壁改修					12						12
				個別改善										25	25
	D	12	80年	外壁改修						24					24
				個別改善										49	49
小計	42		小計	0	0	32	16	12	24	0	0	0	173	257	
五田	A	12	80年	外壁改修							24				24
	B	16	80年	外壁改修								32			32
	小計	28		小計	0	0	0	0	0	0	24	32	0	0	56
住吉東	B	18	80年	個別改善			133								133
	C	18	80年	屋上防水 外壁改修									36		36
	小計	36		小計	0	0	133	0	0	0	0	0	36	0	169
年度別計	計	224		計	20	59	165	90	86	24	24	32	110	173	783

※1 設計又は工事監理委託費用等、工事費以外に必要な経費は含んでいません。

※2 計画修繕費は見込み額である。毎年2回実施する定期点検の結果を踏まえての修繕の追加、または計画修繕項目が健全であれば修繕年度の先送りもありえます。

※3 全面的改善及び個別改善は債務負担事業

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 湖西市
 住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容														LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考					
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14											
上ノ原	A棟	12	RC造	H25		R5 (各年2回)																				169	
上ノ原	B棟	24	RC造	H25		R5 (各年2回)																				450	
上ノ原	C棟	28	RC造	H25		R5 (各年2回)																				437	
川尻	—	18	RC造	S63		R5 (各年2回)			屋根防水 外壁修繕																	377	
栄町	A棟	18	RC造	S53		R5 (各年2回)			屋根修繕			個別改善	個別改善													206	
栄町	B棟	18	RC造	S61		R5 (各年2回)																				90	
分川	A棟	16	RC造	H4		R5 (各年2回)						外壁改修														261	
分川	B棟	8	RC造	H4		R5 (各年2回)						外壁改修														132	
分川	C棟	6	RC造	H4		R5 (各年2回)								外壁改修												101	
分川	D棟	12	RC造	H4		R5 (各年2回)								外壁改修												204	
五田	A棟	12	RC造	H8		R5 (各年2回)									外壁改修											326	
五田	B棟	16	RC造	H8		R5 (各年2回)									外壁改修											361	
住吉東	B棟	18	RC造	S63		R5 (各年2回)						全面的 改善	全面的 改善													210	
住吉東	C棟	18	RC造	H9		R5 (各年2回)																		屋根防水 外壁修繕	462		

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

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 湖西市
 住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建 替整備予定 年度	LCC (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
実施予定なし									

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 湖西市
 住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
実施予定なし															

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

令和5年度 湖西市営住宅長寿命化計画

発行日 令和5年4月11日

発行 湖西市都市整備部建築住宅課

〒431-0492 静岡県湖西市吉美 3268 番地

TEL 053-576-4549 Fax 053-576-1897

Mail kenchiku@city.kosai.lg.jp