

君津市営住宅個別施設計画

令和3年3月

君津市

目 次

第1章 市営住宅個別施設計画の背景及び目的等	1
1 背景及び目的	1
2 計画期間	1
3 対象施設	2
第2章 市営住宅の現状	3
1 市営住宅の概要	3
2 市営住宅入居者の状況	5
第3章 市営住宅の劣化状況	15
1 老朽化の実態	15
2 対策の優先順位	17
3 老朽化状況の実態を踏まえた課題	17
第4章 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	18
1 団地別の事業手法の選定方針	18
2 選定結果	18
第5章 市営住宅の今後の基本方針	19
1 公共施設の今後の考え方	19
2 機能・施設の方向性	20
3 市営住宅の今後の方針	22
第6章 市営住宅の事業化の見込み	23
1 事業化の見込み	23
2 除却費の推計	24
第7章 個別施設計画の推進	25
1 推進体制等	25

第1章 市営住宅個別施設計画の背景及び目的等

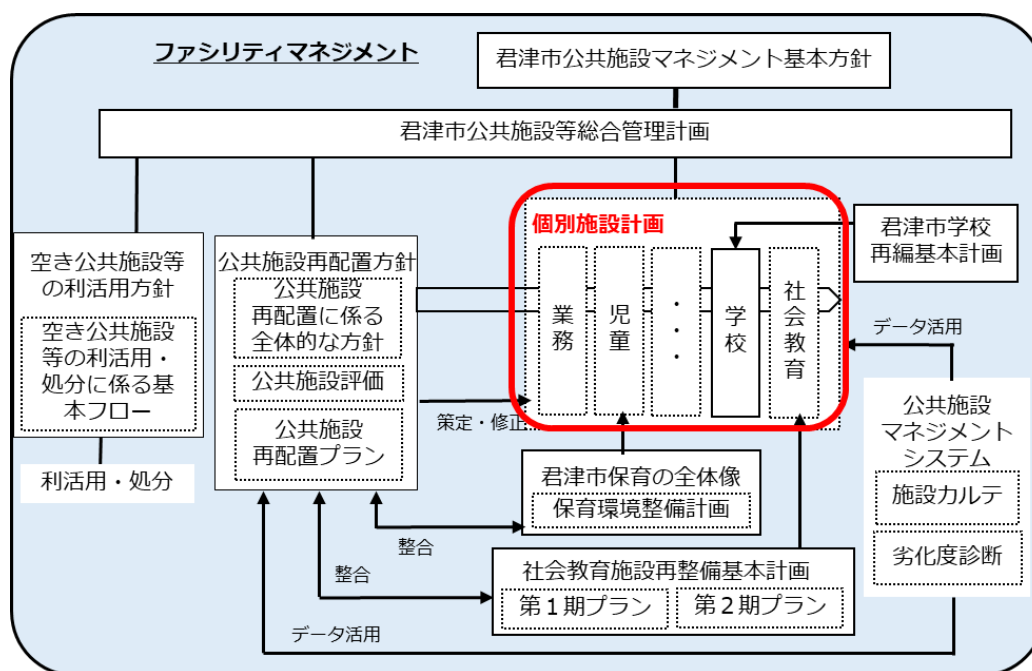
1 背景及び目的

本市の市営住宅は、厳しい財政状況の下で、耐用年限が経過、または更新時期を迎えつつある老朽化した市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、多様なニーズに対応したストックの整備を進めていく必要がある。

個別施設計画は、君津市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）に基づき、個別施設ごとの具体的な対応方針を定める計画として、劣化度診断調査によって得られた個別施設の状態や維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や事業見込みを定めるものであり、国のインフラ長寿命化基本計画（平成25年11月策定）に準じ、策定する計画となる。

個別施設計画に基づき、戦略的な維持管理・更新等を行い、「質」、「量」、「財政負担」の最適化を図ることにより、需要に合った、ムダのない、持続可能な公共施設の管理を目指す。

図表1-1 個別施設計画の位置づけ



2 計画期間

計画期間は、総合管理計画の計画期間に合わせ、計画策定から令和28年度までとする。

ただし、社会情勢の変化、地域の人口構成やニーズの変化、事業の進捗状況に対応するため、原則5年を目安に見直しを行うこととし、君津市総合計画（以下「総合計画」という。）及び公共施設再配置方針等と整合、連携を図るため、必要に応じて適宜内容の見直しを行う。

3 対象施設

計画の対象施設は、以下の施設とする。

図表 1 - 2 対象市営住宅一覧

整理番号	団地名	所在地	管理運営形態	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	一戸あたりの床面積(㎡)
87	市場	久留里市場 785 番地	直営	4,967.73	29.71	29.71
88	千鳥	広岡 1630 番地 8	直営	4,322.56	124.72	31.18
89	小市部	小市部 56 番地 2	直営	895.45	314.70	31.47
90	新町	久留里市場 840 番地	直営	4,404.89	680.00	34.00
91	あけぼの	広岡 3909 番地	直営	4,654.00	547.80	36.52
92	平山	平山 285 番地 1	直営	2,552.06	629.40	31.47
93	藤林	藤林 235 番地 1	直営	2,716.96	223.16	31.88
94	古川	久留里市場 350 番地 11	直営	291.67	122.00	61.00
95	外箕輪	外箕輪 1 丁目 12 番 10	直営	4,928.45	1,662.91	42.80
						79.50

資料：君津市（令和 2 年 10 月現在）

第2章 市営住宅の現状

1 市営住宅の概要

市営住宅は図表2-1に示す通り、9団地110戸あり、昭和40年代に建築された住宅が多く、耐用年限を超過している。

外箕輪団地は平成18年(2006年)に大規模改修工事を行っているため、部屋のタイプが2種類存在する。

図表2-1 市営住宅一覧

団地名	所在地	建築年度	耐用年限	構造	管理戸数(戸)
87 市場	久留里市場 785 番地	1961	30	木造平屋建	1
88 千鳥	広岡 1630 番地 8	1965	30	木造平屋建	3
		1967	30		1
89 小市部	小市部 56 番地 2	1967	30	簡耐平屋建	10
90 新町	久留里市場 840 番地	1972	30	簡耐平屋建	20
91 あげぼの	広岡 3909 番地	1973	30	簡耐平屋建	15
92 平山	平山 285 番地 1	1969	30	簡耐平屋建	20
93 藤林	藤林 235 番地 1	1996	30	木造平屋建	7
94 古川	久留里市場 350 番地 11	1983	30	木造平屋建	2
95 外箕輪	外箕輪 1 丁目 12 番 10	1971	45	準耐 2 階建	31
合計					110

資料：君津市(令和2年10月現在)

※「簡耐」とは簡易耐火構造のことであり、「準耐」とは準耐火構造のこと。

※耐用年限は、公営住宅法において、木造及び簡易耐火30年、準耐火45年、耐火70年と規定されている。

【参考】市内の県営住宅について

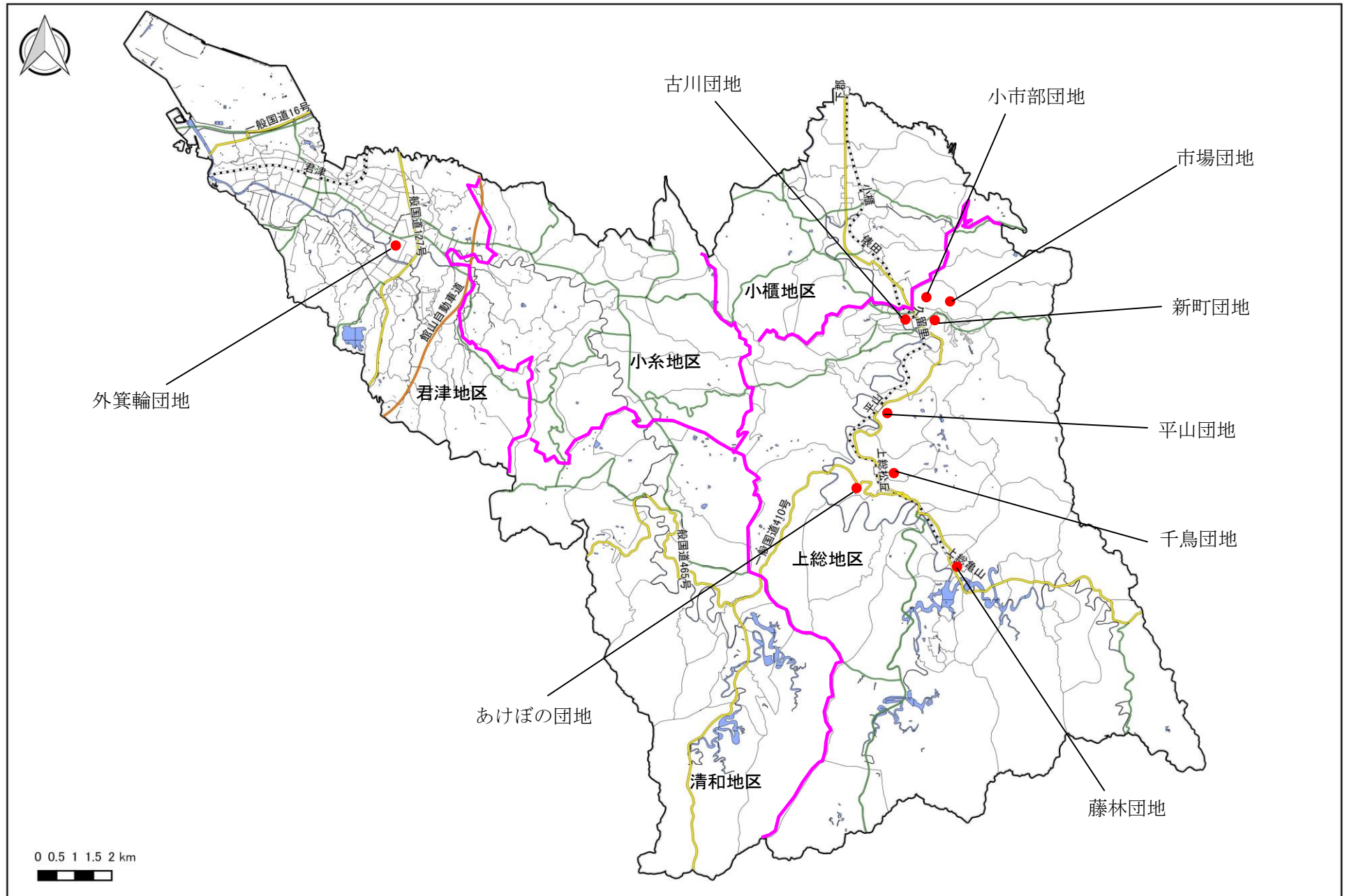
本市内には県営住宅が図表2-2に示すとおり、5団地504戸ある。

図表2-2 県営住宅の状況

団地名	所在地	建設年度	種別・構造	管理戸数(戸)	備考
北子安	北子安 1-16	1976	公営・中層耐火	176	
杓師	杓師 4-23	1981	公営・中層耐火	150	
	4-24				
	4-25				
杓師第2	杓師 3-13	1995	公営・中層耐火	48	
久留里	久留里市場 350-1	1982	公営・中層耐火	50	
君津島崎	南子安 4-3-3000	1969、1970	公営・中層耐火	80	募集停止

資料：「2020 千葉県住宅」より

図表 2 - 3 市営住宅位置図



資料：君津市

2 市営住宅入居者の状況

(1) 入居者数

団地別の世帯数は図表2-4のとおり、市営住宅入居世帯のうち、独居世帯は全体の64.2%を占めている。

60歳以上の高齢者世帯をみると、全体の82.7%となっており、そのうち独居高齢者世帯は70.1%となっている。

また、世帯構成は図表2-5のとおり、1人世帯が64.2%と最も多く、次いで2人世帯が28.4%となっている。

図表2-4 市営住宅の居住者数推移

整理番号	団地名	管理戸数	入居戸数	入居率	高齢者世帯	独居世帯	独居高齢者世帯
87	市場	1	1	100.0%	1	1	1
88	千鳥	4	4	100.0%	3	4	3
89	小市部	10	5	50.0%	4	4	3
90	新町	20	15	75.0%	12	10	8
91	あけぼの	15	8	53.3%	8	5	5
92	平山	20	8	40.0%	7	5	5
93	藤林	7	7	100.0%	6	6	6
94	古川	2	2	100.0%	0	0	0
95	外箕輪	31	31	100.0%	26	17	16
合計		110	81		67	52	47
構成比				73.6%	82.7%	64.2%	70.1%

資料：君津市(令和2年10月現在)

図表2-5 市営住宅の団地別世帯数の状況

整理番号	団地名	世帯数 (世帯)	内訳			
			1人	2人	3人	4人
87	市場	1	1			
88	千鳥	4	4			
89	小市部	5	4			1
90	新町	15	10	5		
91	あけぼの	8	5	3		
92	平山	8	5	3		
93	藤林	7	6		1	
94	古川	2		1	1	
95	外箕輪	31	17	11	2	1
合計		81	52	23	4	2
構成比		100%	64.2%	28.4%	4.9%	2.5%

資料：君津市(令和2年10月現在)

(2) 入居者の年齢別人口

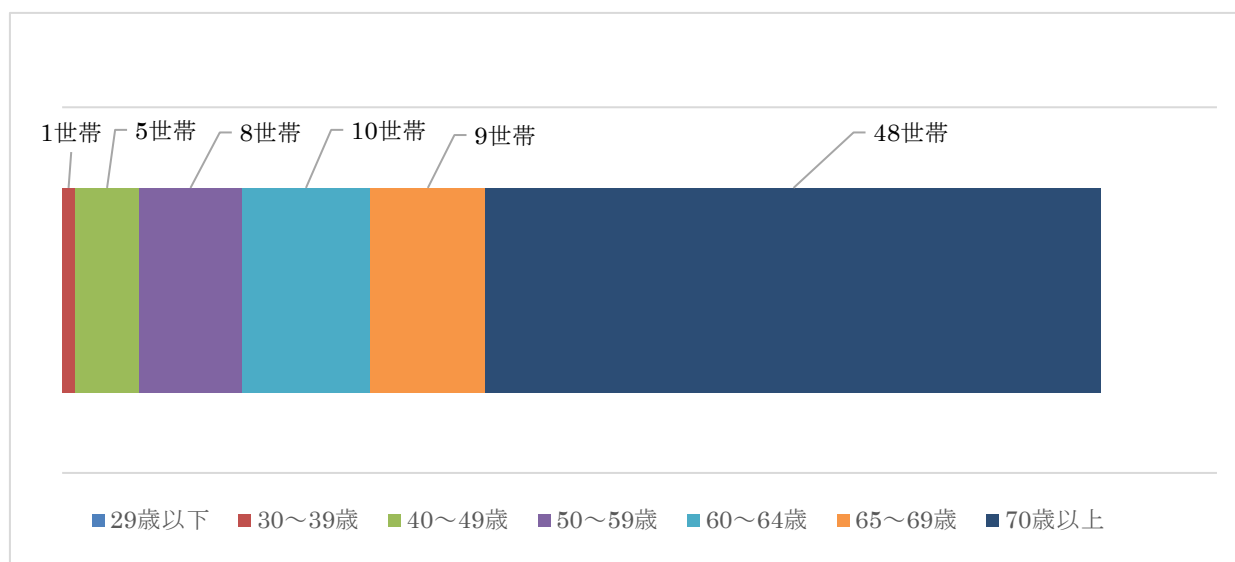
団地別の名義人である入居者の年齢は図表2-6のとおりとなっており、70歳以上が81世帯中48世帯と最も多く、次に60歳から64歳が10世帯となっている。

図表2-6 各団地の年齢別人口(名義人)

年齢区分	団地別									合計
	市場	千鳥	小市部	新町	あけぼの	平山	藤林	古川	外箕輪	
29歳以下	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30～39歳	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
40～49歳	0	0	0	1	0	1	1	1	1	5
50～59歳	0	1	1	2	0	0	0	1	3	8
60～64歳	1	0	1	0	3	3	0	0	2	10
65～69歳	0	0	0	3	2	0	1	0	3	9
70歳以上	0	3	3	9	3	4	5	0	21	48
年齢不詳	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	1	4	5	15	8	8	7	2	31	81
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

資料: 君津市(令和2年10月現在)

図表2-7 居住者の年齢別人口(グラフ)



資料: 君津市(令和2年10月現在)

(3) 入居者の居住年数

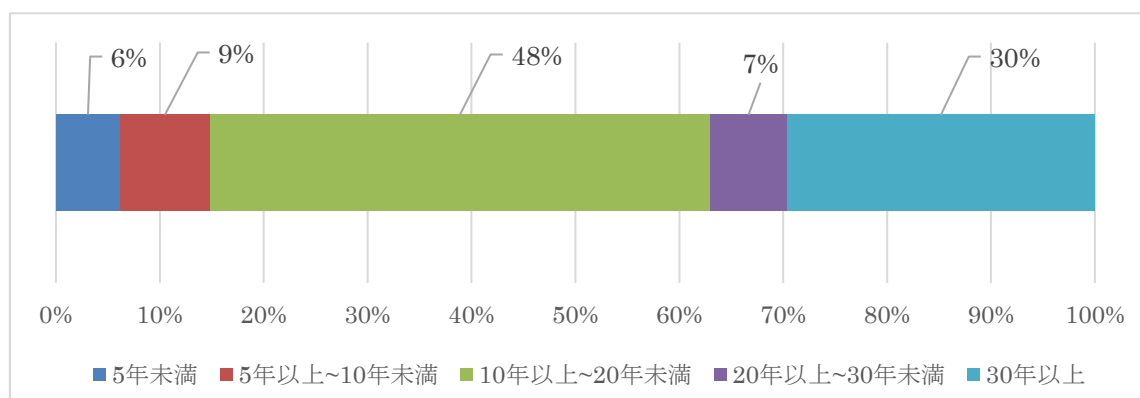
市営住宅の居住年数については図表2-8のとおり、10年以上20年未満の入居者が48%と最も多く、次いで30年以上居住している入居者が30%となっている。

図表2-8 団地別居住年数（世帯数）

団地名	居住年数					世帯数
	5年未満	5年以上 10年未満	10年以上 20年未満	20年以上 30年未満	30年以上	
市場	0	0	0	0	1	1
千鳥	0	0	1	0	3	4
小市部	0	2	2	0	1	5
新町	0	1	3	3	8	15
あけぼの	0	1	2	0	5	8
平山	0	0	5	2	1	8
藤林	1	0	1	1	4	7
古川	0	0	2	0	0	2
外箕輪	4	3	23	0	1	31
合計	5	7	39	6	24	81
構成比	6%	9%	48%	7%	30%	100%

資料：君津市（令和2年10月現在）

図表2-9 全体の居住年数



資料：君津市（令和2年10月現在）

(4) 居住水準

最低居住面積水準未満世帯は、図表 2-10 に示すとおり、全体で 3 世帯 3.7% となっている。

最低居住面積水準未満世帯を住宅規模でみると、25～30㎡未満に 2 人世帯が 1 世帯、30～40㎡未満に 3 人以上の世帯が 2 世帯となっている。

図表 2-10 最低居住水準別世帯数（世帯）

住戸規模	人員					
	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人以上	合計
25㎡未満	0	0	0	0	0	0
25～30㎡未満	0	1	0	0	0	1
30～40㎡未満	32	13	1	1	0	47
40～50㎡未満	16	7	0	0	0	23
50～57㎡未満	0	0	0	0	0	0
57～66㎡未満	0	1	1	0	0	2
66㎡以上	1	5	1	1	0	8
合計	49	27	3	2	0	81
構成比	60%	33%	4%	2%		100%

資料：君津市（令和 2 年 10 月現在）

※灰色網掛け箇所は、最低居住面積水準に満たない世帯。

(5) 入居者の収入の状況

ア 収入分位別世帯数

入居者の収入分位は図表 2-11 のとおりであり、I 分位が 81 世帯中 72 世帯と最も多くなっている。

図表 2-11 収入分位別世帯数

家賃区分	収入金額	世帯数	割合
I	0～104,000 円	72 世帯	89%
II	104,001～123,000 円	3 世帯	4%
III	123,001～139,000 円	3 世帯	4%
IV	139,001～158,000 円	0 世帯	0%
V	158,001～186,000 円	1 世帯	1%
VI	186,001～214,000 円	2 世帯	2%
VII	214,001～259,000 円	0 世帯	0%
VIII	259,001 円～	0 世帯	0%

資料：君津市（令和 2 年 10 月現在）

イ 収入超過者

過去5年間の収入超過者の世帯は図表2-12のとおりとなっており、平成28年度は7世帯であったが減少し、令和元年度は2世帯。高額所得者の世帯はいない。

図表2-12 収入超過者の世帯数

年度 (家賃年度)	収入超過者 (世帯)	高額所得者 (世帯)
令和2年度	2	0
令和元年度	2	0
平成30年度	4	0
平成29年度	6	0
平成28年度	7	0

資料：君津市(令和2年10月現在)

収入超過者：入居者の政令月収額が15万8千円、または21万4千円を超え、かつ、公営住宅に引き続き3年以上入居している者

高額所得者：入居者の政令月収額が最近2年間引き続き、31万3千円を超える高額の収入を有し、かつ、公営住宅に引き続き5年以上入居している者

(6) 空家の状況

令和2年度は管理戸数110戸のうち、空家が29戸あり、そのすべてが政策空家となっている。

政策空家とは、建て替え住宅、用途廃止等の住宅の空き家であり、入居斡旋ができない住戸を指す。

(7) 公募の状況

市営住宅の公募は、平成28年度の藤林団地1戸の募集以降は実施していない。理由としては、外箕輪団地を除く8団地で空家がある場合は、政策空家とみなしているためである。

外箕輪団地については、空家がある場合、公募を実施する予定である。

(8) 市営住宅のコスト

市営住宅各団地の過去5年間の歳入・歳出費用については、図表2-13から図表2-30のとおりとなる。

各団地の表を参照すると、市営住宅の老朽化による維持補修や住宅の安全性の確認のため耐震診断を実施したことにより、過去5年間の合計額は歳出費用が歳入費用を上回っている団地が多い。

また、新町団地、あけぼの団地、藤林団地は借地であり、土地賃貸借料が発生している。

図表2-13 市場団地（歳入）

年度	住宅使用料	行政財産使用料	合計
H30	123,832	15,400	139,232
H29	294,000	15,400	309,400
H28	255,600	15,400	271,000
H27	384,000	15,400	399,400
H26	212,400	15,400	227,800
合計	1,269,832	77,000	1,346,832

資料：君津市公共施設カルテ

図表2-14 市場団地（歳出）

年度	土地賃貸料	委託料	維持補修費	その他物件費	合計
H30	0	293,760	93,852	29,224	416,836
H29	0	53,730	90,720	30,101	174,551
H28	0	49,680	75,600	34,530	159,810
H27	0	49,680	216,000	29,224	294,904
H26	0	49,680	290,520	37,288	377,488
合計	0	496,530	766,692	160,367	1,423,589

資料：君津市公共施設カルテ

図表 2-15 千鳥団地（歳入）

年度	住宅使用料	行政財産使用料	合計
H30	90,000	7,700	97,700
H29	131,225	7,700	138,925
H28	127,200	7,700	134,900
H27	195,055	7,700	202,755
H26	183,600	7,700	191,300
合計	727,080	38,500	765,580

資料：君津市公共施設カルテ

図表 2-16 千鳥団地（歳出）

年度	土地賃借料	委託料	維持補修費	その他物件費	合計
H30	0	179,550	0	19,443	198,993
H29	0	49,140	94,052	20,207	163,399
H28	0	47,520	78,840	24,859	151,219
H27	0	146,534	260,163	19,443	426,140
H26	0	47,520	400,305	36,496	484,321
合計	0	470,264	833,360	120,448	1,424,072

資料：君津市公共施設カルテ

図表 2-17 小市部団地（歳入）

年度	住宅使用料	行政財産使用料	合計
H30	185,100	1,100	186,200
H29	189,600	1,100	190,700
H28	181,200	1,100	182,300
H27	199,500	1,100	200,600
H26	214,200	1,100	215,300
合計	969,600	5,500	975,100

資料：君津市公共施設カルテ

図表 2-18 小市部団地（歳出）

年度	土地賃借料	委託料	維持補修費	その他物件費	合計
H30	0	0	29,160	17,354	46,514
H29	0	1,260,000	0	18,758	1,278,758
H28	0	0	0	18,101	18,101
H27	0	0	745,200	11,610	756,810
H26	0	607,500	1,326,240	17,301	1,951,041
合計	0	1,867,500	2,100,600	83,124	4,051,224

資料：君津市公共施設カルテ

図表 2-19 新町団地（歳入）

年度	住宅使用料	行政財産使用料	合計
H30	722,361	0	722,361
H29	722,959	0	722,959
H28	771,600	0	771,600
H27	744,000	0	744,000
H26	765,600	0	765,600
合計	3,726,520	0	3,726,520

資料：君津市公共施設カルテ

図表 2-20 新町団地（歳出）

年度	土地賃借料	委託料	維持補修費	その他物件費	合計
H30	1,171,515	2,602	873,720	41,044	2,088,881
H29	1,171,515	1,262,850	2,229,984	42,448	4,706,797
H28	1,171,515	345	1,084,320	45,163	2,301,343
H27	1,166,723	550	1,510,920	27,278	2,705,471
H26	1,195,665	607,500	1,418,580	45,467	3,267,212
合計	5,876,933	1,873,847	7,117,524	201,400	15,069,704

資料：君津市公共施設カルテ

図表 2-21 あけぼの団地（歳入）

年度	住宅使用料	行政財産使用料	合計
H30	475,200	0	475,200
H29	518,400	0	518,400
H28	579,600	0	579,600
H27	592,800	0	592,800
H26	708,000	0	708,000
合計	2,874,000	0	2,874,000

資料：君津市公共施設カルテ

図表 2-22 あけぼの団地（歳出）

年度	土地賃借料	委託料	維持補修費	その他物件費	合計
H30	645,124	0	562,527	24,813	1,232,464
H29	645,124	0	332,532	26,216	1,003,872
H28	645,124	0	43,416	28,560	717,100
H27	645,508	0	548,953	15,276	1,209,737
H26	642,044	607,500	270,054	28,427	1,548,025
合計	3,222,924	607,500	1,757,482	123,292	5,711,198

資料：君津市公共施設カルテ

図表 2 - 2 3 平山団地 (歳入)

年度	住宅使用料	行政財産使用料	合計
H30	375,600	8,800	384,400
H29	412,454	8,800	421,254
H28	496,225	7,333	503,558
H27	490,933	6,600	497,533
H26	526,800	6,600	533,400
合計	2,302,012	38,133	2,340,145

資料：君津市公共施設カルテ

図表 2 - 2 4 平山団地 (歳出)

年度	土地賃借料	委託料	維持補修費	その他物件費	合計
H30	0	37,659	533,520	27,424	598,603
H29	0	1,294,960	50,760	28,827	1,374,547
H28	0	32,400	118,800	28,543	179,743
H27	0	37,800	491,605	11,610	541,015
H26	0	639,900	106,272	28,181	774,353
合計	0	2,042,719	1,300,957	124,585	3,468,261

資料：君津市公共施設カルテ

図表 2 - 2 5 藤林団地 (歳入)

年度	住宅使用料	行政財産使用料	合計
H30	582,720	0	582,720
H29	636,555	0	636,555
H28	716,405	0	716,405
H27	910,893	0	910,893
H26	942,000	0	942,000
合計	3,788,573	0	3,788,573

資料：君津市公共施設カルテ

図表 2 - 2 6 藤林団地 (歳出)

年度	土地賃借料	委託料	維持補修費	その他物件費	合計
H30	440,164	155,131	789,149	31,709	1,416,153
H29	440,280	245,019	511,164	32,465	1,228,928
H28	440,280	221,344	816,630	51,563	1,529,817
H27	440,280	148,348	218,646	27,276	834,550
H26	452,208	0	1,040,618	51,429	1,544,255
合計	2,213,212	769,842	3,376,207	194,442	6,553,703

資料：君津市公共施設カルテ

図表 2 - 2 7 古川団地 (歳入)

年度	住宅使用料	行政財産使用料	合計
H30	225,600	1,100	226,700
H29	225,600	1,100	226,700
H28	225,600	1,100	226,700
H27	225,600	1,100	226,700
H26	225,600	1,100	226,700
合計	1,128,000	5,500	1,133,500

資料：君津市公共施設カルテ

図表 2 - 2 8 古川団地 (歳出)

年度	土地賃借料	委託料	維持補修費	その他物件費	合計
H30	0	0	475,200	15,306	490,506
H29	0	0	0	16,291	16,291
H28	0	0	0	15,635	15,635
H27	0	0	24,840	11,610	36,450
H26	0	0	0	14,833	14,833
合計	0	0	500,040	73,675	573,715

資料：君津市公共施設カルテ

図表 2 - 2 9 外箕輪団地 (歳入)

年度	住宅使用料	行政財産使用料	合計
H30	5,823,335	0	5,823,335
H29	5,866,698	0	5,866,698
H28	6,000,900	0	6,000,900
H27	5,647,969	0	5,647,969
H26	6,008,400	0	6,008,400
合計	29,347,302	0	29,347,302

資料：君津市公共施設カルテ

図表 2 - 3 0 外箕輪団地 (歳出)

年度	土地賃借料	委託料	維持補修費	その他物件費	合計
H30	0	2,160,000	799,166	71,110	3,030,276
H29	0	550	503,517	72,512	576,579
H28	0	4,006	1,216,491	71,857	1,292,354
H27	0	895	340,674	23,610	365,179
H26	0	0	109,080	72,950	182,030
合計	0	2,165,451	2,968,928	312,039	5,446,418

資料：君津市公共施設カルテ

第3章 市営住宅の劣化状況

1 老朽化の実態

(1) 劣化度診断調査の方法

劣化状況を把握し、屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上げ及び電気設備・機械設備は、部位の全面的な改修年からの経過年数を基本にA・B・C・Dの4段階で評価を行った。

【目視による評価（屋根・屋上、外壁）】

評価	基準
A	概ね良好
B	部分的に劣化がみられるが、安全上、機能上、問題なし
C	広範囲に劣化がみられ、安全上、機能上、低下の兆しあり
D	劣化の程度が大きく、安全上、機能上、早急な対応が必要

【経過年数による評価（内部仕上げ、電気設備、機械設備）】

評価	基準
A	新築後又は改修後10年未満
B	新築後又は改修後10年以上20年未満
C	新築後又は改修後20年以上40年未満
D	新築後又は改修後40年以上

(2) 劣化度診断調査結果

評価結果及び総合劣化度（※）は図表3のとおり。

図表3 市営住宅施設の老朽化状況

整理番号	団地名	建物名	総合劣化度	築後年数	屋根・屋上	外壁	内部仕上げ	電気設備	機械設備
87	市場	市場団地17号	100.00	59	D	D	D	D	D
88	千鳥	千鳥団地11号	100.00	55	D	D	D	D	D
88		千鳥団地13号	100.00	55	D	D	D	D	D
88		千鳥団地15号	100.00	55	D	D	D	D	D
88		千鳥団地23号	100.00	53	D	D	D	D	D
89	小市部	小市部団地1号棟	100.00	53	D	D	D	D	D
89		小市部団地2号棟	100.00	53	D	D	D	D	D
90	新町	新町団地1号棟	100.00	48	D	D	D	D	D
90		新町団地2号棟	100.00	48	D	D	D	D	D

整理番号	団地名	建物名	総合劣化度	築後年数	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備
90	新町	新町団地3号棟	100.00	48	D	D	D	D	D
91	あけぼの	あけぼの団地1号棟	100.00	47	D	D	D	D	D
91		あけぼの団地3号棟	100.00	47	D	D	D	D	D
91		あけぼの団地4号棟	100.00	47	D	D	D	D	D
92	平山	平山団地1号棟	100.00	51	D	D	D	D	D
92		平山団地2号棟	100.00	51	D	D	D	D	D
92		平山団地3号棟	100.00	51	D	D	D	D	D
92		平山団地4号棟	100.00	51	D	D	D	D	D
92		平山団地5号棟	100.00	51	D	D	D	D	D
93	藤林	藤林団地17号	60.00	24	C	C	C	C	C
93		藤林団地18号	60.00	24	C	C	C	C	C
93		藤林団地20号	60.00	24	C	C	C	C	C
93		藤林団地21号	60.00	24	C	C	C	C	C
93		藤林団地22号	60.00	24	C	C	C	C	C
93		藤林団地23号	60.00	24	C	C	C	C	C
93		藤林団地25号	60.00	24	C	C	C	C	C
94	古川	古川団地	60.00	37	C	C	C	C	C
95	外箕輪	外箕輪団地1号棟	40.00	49	B	B	B	B	B
95		外箕輪団地2号棟	40.00	49	B	B	B	B	B
95		外箕輪団地3号棟	40.00	49	B	B	B	B	B
95		外箕輪団地4号棟	40.00	49	B	B	B	B	B
95		外箕輪団地5号棟	40.00	49	B	B	B	B	B
95		集会所	76.00	49	D	D	C	C	C
95		ゴミステーション	40.00	49	B	B			

資料：君津市公共施設カルテ

※各部位ごとのA・B・C・Dを評価

A：10点 B：20点 C：30点 D：50点

ただし、ひとつの部位の中で部材等によって、評価結果が複数ある場合は、そのうちのひとつを評価結果として表示している。

※総合劣化度＝劣化度の合計点／劣化度の最大値（250点）×100

劣化度診断調査の結果は、上記のとおりとなった。特に建築年数が30年以上経過し、大規模な改修が実施されていない施設において内装の劣化などが多く見られ、総合劣化度は100.00となっている。

2 対策の優先順位

劣化度診断調査の判定では、総合劣化度が 60.00 以上で、かつ施設を継続する必要性が高い施設については、大規模改修・建替え等にかかる費用を踏まえ、建物として保有する必要性を検討した上で、大規模改修や建替え等を早期に実施する必要がある。

一方、調査の結果、総合劣化度が 60.00 以上の施設で、施設を継続する必要性が低い施設は、原則として建替えを行わず、建物として保有するか検討し、必要に応じ修繕を行う。また、保有しないと判断した場合、機能の維持について必要性を検討し、集約化あるいは統合、施設の除却等を進める必要がある。

3 老朽化状況の実態を踏まえた課題

劣化度診断調査の判定において、市営住宅の場合、外箕輪団地以外の 8 団地については総合劣化度が 60.00 以上という結果となった。

継続して保有するべきか検討する必要があるが、藤林団地、古川団地を除く 6 団地（市場、千鳥、小市部、新町、あけぼの、平山）については、耐用年限が大幅に経過し、老朽化が進んだ住宅が多数のため、改修を行わず、集約する。

第4章 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

令和2年10月現在、君津市が管理する市営住宅110戸を対象とする。

1 団地別の事業手法の選定方針

事業手法は以下の方針で行った。

(1) 改修による長寿命化が可能な団地（該当なし）

長寿命化が可能な団地のうち、以下の①～④を満たす団地を「継続して維持管理する団地」とし、その他の団地については、中長期的におけるストック保有の目標を踏まえ、「将来的に集約化を検討する団地」とする。なお、具体的な集約計画は、各団地の耐用年限を踏まえて、その時点の需要、効率性、立地を踏まえて検討することとする。

- ①耐用年限が経過していない団地
- ②需要性の高い地域に立地する。
- ③一定以上の規模（30戸以上）で、管理の効率性や土地の高度利用の可能性が
ある。
- ④市有地に立地する

(2) 用途廃止とする団地

劣化が進行し改修が困難である団地は、中長期のストック保有の目標や上記の①～④を踏まえ、集約する。

※集約化をする団地についても、原則として耐用年限までの活用を図るため、必要な改修を行う。

(3) 建設事業の必要性の検討

中長期におけるストック保有の目標及び今後の耐用年限経過時期や需要動向を踏まえ、検討する。

2 選定結果

市営住宅の事業別選定方針は下記のとおりとする。

図表4-1 市営住宅ストックの活用戶数

(ストック量)	第1期	第2期	第3期	合計
	R3～R12年	R13～20年	R21～R28年	R3～R28年
市営住宅管理戸数	110戸	38戸	0戸	110戸
維持管理戸数(藤林・外箕輪)	38戸	0戸	0戸	0戸
うち修繕対応戸数	38戸	0戸	0戸	0戸
うち改善予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
用途廃止戸数	72戸	38戸	0戸	110戸
建設事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸

第5章 市営住宅の今後の基本方針

1 公共施設の今後の考え方

公共施設の方向性を以下のように定義し、各施設の方向性を示します。

用語	説明
機能の方向性	
継 続	公共施設が持つ機能を継続します。
集約化	公共施設が持つ機能が同じ場合、機能を集約化し、現在のニーズに合った機能規模に最適化します。
統 合	目的が異なる公共施設が持つ機能が類似している場合、機能を統合し、現在のニーズに合った機能規模に最適化します。
廃 止	公共施設が持つ機能を廃止します。
民営化	民間の活力を活かし、指定管理者や民営化をします。
施設の方向性	
除 却	機能の廃止等に伴い、不要となった施設を取り壊します。
売 却	機能の廃止等に伴い、不要となった施設を売払います。
改 修	施設の長寿命化を目的とした中規模改修や大規模改修を行います。
建替え	老朽化した施設を取り壊し、建て替えます。
譲 渡	施設を無償で譲渡します。
転 用	施設の用途を異なる用途に変更し、機能に合わせた改修を行い、利用します。
複合化	異なる機能を持つ施設を1つの施設にまとめる改修を行い、効率や利便性を向上させます。
広域化	近隣の地方公共団体と施設を共同設置や相互利用することで、施設の整備、維持管理費などの費用を軽減します。

2 機能・施設の方向性

市営住宅の事業手法の選定方針を踏まえ、今後は以下のとおり実施する。

整理 番号	団地名	延床 面積 (㎡)	構造	建築 年度	使用 年数	耐用 年限	耐震		居住 状況 (世帯)	総合 劣化度	機能の 方向性	施設の 方向性
							診 断	補 強				
87	市場	29.71	木造 平屋建	S36	59	30	未 実 施	未 実 施	1	100.00	集約化	除 却
88	千鳥	124.72	木造 平屋建	S40	55	30	未 実 施	未 実 施	4	100.00	集約化	除 却
				S42	53							
89	小市部	314.70	簡易 耐火	S42	53	30	適 合	不 要	5	100.00	集約化 (民営化)	除 却
90	新町	680.00	簡易 耐火	S47	48	30	適 合	不 要	15	100.00	集約化 (民営化)	除 却
91	あけぼの	547.80	簡易 耐火	S48	47	30	適 合	不 要	8	100.00	集約化 (民営化)	除 却
92	平山	629.40	簡易 耐火	S44	51	30	適 合	不 要	8	100.00	集約化 (民営化)	除 却
93	藤林	223.16	木造 平屋建	H8	24	30	新 耐 震	不 要	7	60.00	民営化	除 却
94	古川	122.00	木造 平屋建	S58	37	30	新 耐 震	不 要	2	60.00	民営化	除 却
95	外箕輪	1,662. 91	準耐火 2階建	S46	49	45	適 合	不 要	31	40.00	民営化	除 却

※建築年度、使用年数及び耐用年限は、代表建物の年数。

※耐用年限は、公営住宅法において、木造、簡易耐火 30 年、準耐火 45 年、耐火 70 年と規定されている。

※総合劣化度は、建物ごとの総合劣化度の平均。

※居住状況（世帯）は、令和 2 年 10 月現在の世帯数。

※民営化には、民間賃貸住宅を活用した家賃補助制度等の導入を含む。

※施設の方向性が複数ある場合は、括弧書き記載。

① 市場団地の方向性

市場団地は、旧耐震基準(昭和 5 6 年 5 月以前)で建築されており、老朽化が著しいため集約する。

② 千鳥団地の方向性

千鳥団地は、旧耐震基準(昭和56年5月以前)で建築されており、老朽化が著しいため集約する。

③ 小市部団地の方向性

小市部団地は、耐震診断の結果、耐震性を有しているとの結果が確認されたが、耐用年限を経過している住宅のため、老朽化が著しい。今後、他団地へ集約するとともに、民間賃貸住宅を活用する。

④ 新町団地の方向性

新町団地は、耐震診断の結果、耐震性を有しているとの結果が確認されたが、耐用年限を経過している住宅のため、老朽化が著しい。また、借地のため、建替えをしない。今後、他団地へ集約するとともに、民間賃貸住宅を活用する。

⑤ あけぼの団地の方向性

あけぼの団地は、耐震診断の結果、耐震性を有しているとの結果が確認されたが、耐用年限を経過している住宅のため、老朽化が著しい。また、借地のため、建替えをしない。今後、他団地へ集約するとともに、民間賃貸住宅を活用する。

⑥ 平山団地の方向性

平山団地は、耐震診断の結果、耐震性を有しているとの結果が確認されたが、耐用年限を経過している住宅のため、老朽化が著しい。今後、他団地へ集約するとともに、民間賃貸住宅を活用する。

⑦ 藤林団地の方向性

藤林団地は、令和8年で耐用年限を迎えるが、借地のため、建替えをしない。また、新耐震基準(昭和56年6月以降)で建築されていることから、維持管理を継続する。今後、民間賃貸住宅を活用する。

⑧ 古川団地の方向性

古川団地は、耐用年限を経過しているが、新耐震基準(昭和56年6月以降)で建築されていることから、維持管理を継続する。今後、民間賃貸住宅を活用する。

⑨ 外箕輪団地の方向性

外箕輪団地は、平成18年に大規模な改修工事を実施しているため、令和8年度で耐用年限を迎えるが、耐震診断の結果、耐震性を有しているとの結果が確認されたため、維持管理を継続する。今後、民間賃貸住宅を活用する。

3 市営住宅の今後の方針

本計画では、建替えに位置付ける市営住宅はない。

本市としては、今後住宅確保が困難な低所得者に対して提供できる住宅が減少するため、民間賃貸住宅を活用した家賃補助制度等の導入を視野に入れた検討委員会を立ち上げ、その中で市内の住宅確保要配慮者に対する居住支援の検討を進めていく。

第6章 市営住宅の事業化の見込み

1 事業化の見込み

総合管理計画では、大規模改修、建替えの費用を推計したが、より精度を高めるため、本計画では、中規模改修、除却費なども計上するほか、構造や築年数によって各施設の目標使用年数等を考慮し、事業の見込みとする。

なお、この事業の見込みは、あくまでも現時点でのものであり、実際の対策費用とは異なる可能性があるため、今後の整備計画や本計画の見直しに合わせて精査していくこととする。

また、全体の期間は、令和3年度から総合管理計画の計画期間である令和28年度までとし、それを第1期から第3期までの3期に区分する。

今後の市営住宅についての除却の実施時期については、図表6-1の示すとおりである。

図表6-1 実施スケジュール

整理番号	団地名	第1期 (~R12)	第2期 (~R20)	第3期 (~R28)
87	市場	除却		
88	千鳥	除却		
89	小市部	除却		
90	新町	除却		
91	あけぼの	除却		
92	平山	除却		
93	藤林		除却	
94	古川		除却	
95	外箕輪		除却	
概算(千円)		88,877	72,527	—

※実施スケジュールについては、施設の老朽度などのハード面の状況と、財政フレームに合わせた財政負担のバランスが重要となるため、一定の基準に基づいて、平準化する必要がある。

そのため、今後の詳細なスケジュールは、総合計画の中で、どの施設から整備を進めていくかを明確化することとし、具体的な整備計画として、実施の時期を総合計画に定めていく。

2 除却費の推計

用途廃止に係る費用は、図表6-2に示すとおり、約1億6千万円となる見込みである。

図表6-2 用途廃止に係る費用の見込み

団地名	住戸面積合計(m ²)	除却工事費単価(円/m ²)	除却工事費(円)
市場	29.71	27,000	802,170
千鳥	124.72		3,367,440
小市部	314.7	39,000	12,273,300
新町	680		26,520,000
あけぼの	547.8		21,364,200
平山	629.4		24,546,600
藤林	223.16	27,000	6,025,320
古川	61		1,647,000
外箕輪	1,662.91	39,000	64,853,490
合計			161,399,520

※除却工事費単価は「令和2年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」より

第7章 個別施設計画の推進

1 推進体制等

(1) 推進体制

個別施設計画を継続的に運用していくため、住宅営繕課を中心にファシリティマネジメント部門や企画（まちづくり）部門と連携を図るとともに、総合計画に反映し、全庁的な体制により計画の推進を図る。

(2) フォローアップ

施設改修等の実施にあたっては、庁内の合意形成を図り、総合計画において事業化を進め、予算化する。

また、事業の進捗状況や施設の点検結果等を反映するなど、定期的なフォローアップを実施し、必要に応じて計画の見直しを図るものとする。

(3) 今後の課題

本市においては、昭和55年以前に建築した施設の割合が多く、改築となる建物が増加する予定であるが、近年、老朽化による施設の改築事業の実績がなく、財政計画において予算化されていなかったため、改築事業の実施にあたっては予算の確保が大きな課題となる。

今後、老朽化した施設の更新は避けられないことから、中長期的な公共施設マネジメントについて全庁的な検討を行うとともに、継続的な維持管理を行う必要がある。