

目黒区公営住宅等長寿命化計画

令和 2年 3月

目 黒 区

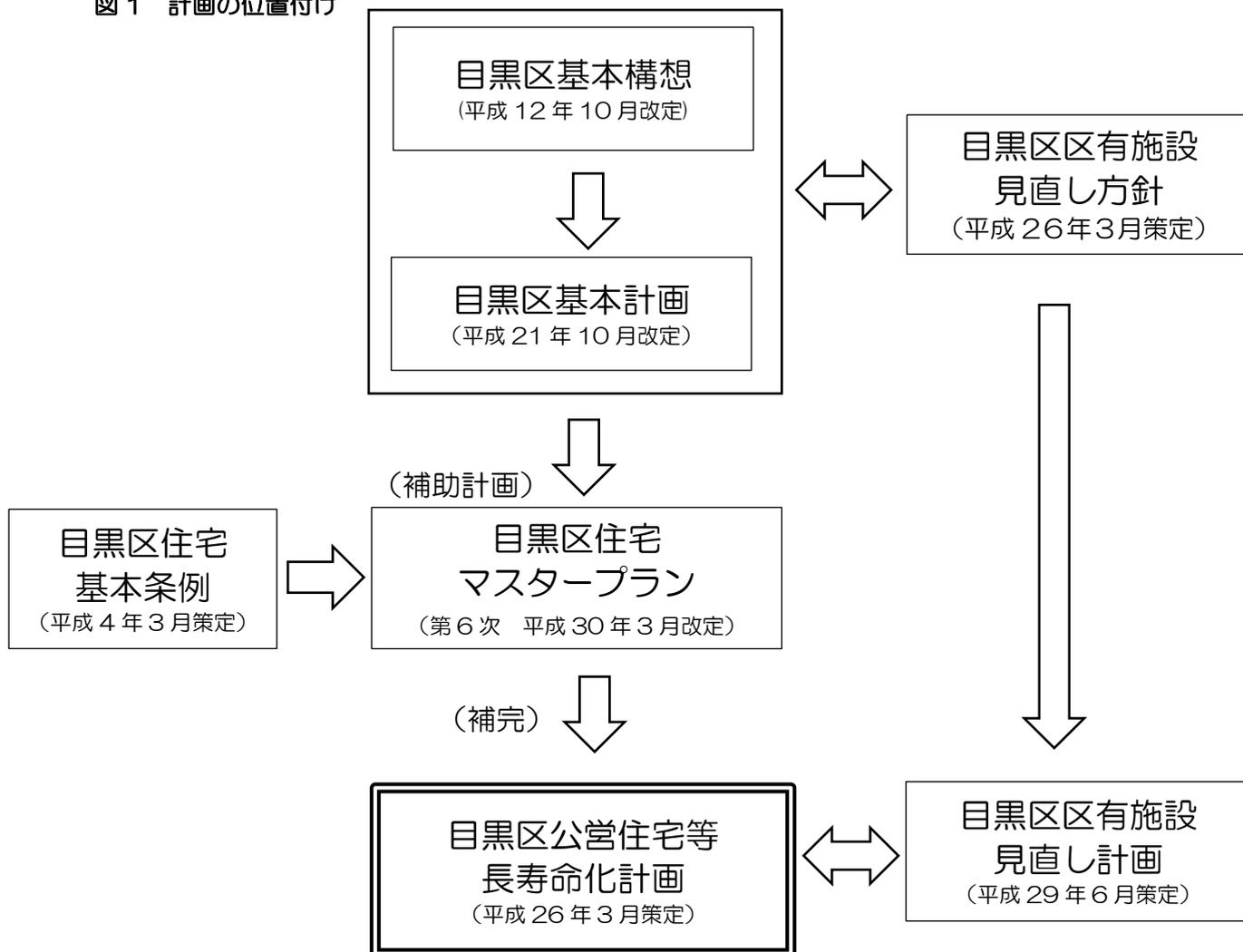
目 次

1	計画の位置付け.....	1
2	計画改定の背景、目的、計画期間.....	2
	(1) 計画改定の背景.....	2
	(2) 計画の目的.....	2
	(3) 計画期間.....	2
3	計画の対象住宅の状況.....	3
	(1) 管理数の概要.....	3
	(2) 入居者の状況.....	6
	(3) 入居者の応募状況.....	9
	(4) 収入超過者・高額所得者に対する取組状況.....	9
	(5) 過去の修繕・改善の実施状況.....	10
4	長寿命化に関する基本方針.....	11
	(1) ストックの状況把握(日常点検及び定期点検)、修繕の実施、データ管理に関する方針.....	11
	(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.....	11
5	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	13
	(1) 対象.....	13
	(2) 中長期的な管理の見通し.....	14
	(3) 住宅別・住棟別事業手法の選定.....	15
6	点検の実施方針.....	15
7	計画修繕の実施方針.....	16
	(1) 修繕項目と修繕周期.....	16
	(2) 計画修繕の実施方針.....	16
8	改善事業の実施方針.....	17
	(1) 居住性向上型.....	17
	(2) 長寿命化型.....	17
9	建替事業の実施方針.....	19
10	長寿命化のための事業実施予定一覧.....	20
11	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	30

1 計画の位置付け

本計画は、平成20年3月に改定した「目黒区公営住宅ストック総合活用計画」を見直し、「目黒区住宅マスタープラン」を補完する整備計画として位置付けるもので、平成26年3月に策定した「目黒区公営住宅等長寿命化計画」を改定するものである。

図1 計画の位置付け



※1 目黒区では、目黒区区有施設見直し方針（平成26年3月策定）と次の3つの方針等を合わせて、国から策定要請のあった「公共施設等総合管理計画」と位置付けている。

- ① 目黒区道路舗装維持管理方針（平成28年11月策定）
- ② 目黒区橋梁長寿命化修繕計画（平成23年12月策定、平成29年1月改訂）
- ③ 目黒区公園施設長寿命化計画（平成26年3月策定、平成31年3月改定）

※2 目黒区区有施設見直し計画の第2章区有施設見直しの進め方において、長寿命化する施設については、**築後80年程度**の範囲内で継続使用することを原則とすることとしている。

※3 国の公営住宅等長寿命化計画策定指針において、計画の策定にあたり公共施設等との整合を図ることが求められると示されている。

2 計画改定の背景、目的、計画期間

(1) 計画改定の背景

本区では、計画の対象となる公営住宅法上の区有の区営住宅と高齢者福祉住宅（以下「区営住宅等」という。）を617戸（区営14住宅23棟585戸及び高齢者福祉2住宅2棟32戸）管理している。

平成26年3月には、「目黒区公営住宅等長寿命化計画」を策定し、予防保全型の維持管理による区営住宅等の保全を進めてきた。

平成28年に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）（以下「国策定指針」という。）」では、公営住宅の長寿命化への取り組みを通じたライフサイクルコスト（維持管理費用）の縮減のために、以下の観点での取り組みの強化が求められている。

- ①定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施
- ②計画的な修繕による予防保全的管理の実施
- ③長寿命化に資する改善事業の実施

また、本区では、「今後40年間で区有施設の総量（総延床面積）の15%の縮減を目指す」こと等を掲げた、「目黒区区有施設見直し方針」を平成26年に定めており、本計画においても、この方針との整合が求められている。

(2) 計画の目的

本計画は、現在保有している区営住宅等の適切な維持管理を行うため、区営住宅等の状況、将来的な需要の見通しを踏まえ、それぞれの住宅別に効率的・効果的な維持管理方針を定め、改修等の実施予定一覧を作成する。本計画により、公営住宅等の長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、あわせてライフサイクルコストの縮減等を目指すものである。

(3) 計画期間

本計画は、令和2年度から10年間を計画期間とする。

なお、今後の事業の進捗状況や社会情勢、上位関連計画等における区営住宅等の維持管理に関する要請等を踏まえた見直しを行うものとする。

また、計画期間内に変更を必要とする場合には、概ね5年ごとに見直しを実施する。

3 計画の対象住宅の状況

(1) 管理数の概要

① 管理戸数の状況

本計画の対象住宅は、区が管理する公営住宅のうち借上住宅を除く区有の住宅であり、区営住宅は14住宅585戸、高齢者福祉住宅は2住宅32戸である。

構造はすべてRC造の耐火建築物で、3階建てから13階建てとなっている。

② 建設年・構造別等の状況

区営住宅等のうち、建設年が最も古い住宅は昭和45年に建てられた区営南一丁目アパートで、築後49年経過している（平成22年に耐震補強を実施）。

建設年を10年ごとにみると、平成17年以降に建設された区営住宅等が277戸と最も多く、目黒区が現在管理している区営住宅等のうち44.9%（277/617戸）がこの時期に建設している。

表1 住宅の詳細

区営住宅

No.	住宅名	建設年	経過年数(年)	構造	階数	棟	戸数(戸)		住宅タイプ	住戸面積(m ²)	敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)
							計	住戸数				
1	上目黒四丁目アパート	S52	44	RC	3階	1号棟	45	15	3DK	51.04	3,697.49	3,263.52
								18				
								12				
2	中町一丁目アパート	S54	42	RC	3階		30	12	1K	27.96	1,909.61	1,840.21
								18	3DK	55.92		
3	東が丘一丁目アパート	S61	35	RC	3階		18	6	3DK	55.81	2,075.82	1,597.26
								12		61.53		
4	碑文谷四丁目アパート	S52	44	RC	3階		21		3DK	51.04	2,195.00	1,305.67
5	八雲五丁目アパート	S56	38	RC	3階	1号棟	33	24	3DK	48.12	3,206.60	2,417.95
								9		55.92		
6	下目黒五丁目アパート	S62	32	RC	3階		11		3DK	61.53	1,515.03	1,026.77
7	南一丁目アパート	S45	49	RC	5階	1号棟	90	50	3DK	36.46	4,416.51	3,916.58
		S46	48		4階			2号棟	40	2DK		
8	青葉台二丁目アパート	S59	35	RC	3階	1号棟	24	6	3DK	55.81	3,004.25	2,122.95
								18		61.53		
9	目黒本町四丁目アパート	H16	15	RC	5階		20	6	1DK	34.57~36.65	571.93	1,303.84
								7	2DK	50.62~57.90		
								7	3DK	57.13~66.90		
10	東が丘一丁目第2アパート	S63	31	RC	4階	1号棟	48	28	3DK	55.81~63.28	4,845.85	3,913.73
					4階			2号棟				
11	上目黒一丁目アパート	H21	10	RC	B2階 13階		63	22	1DK	38.15~38.44	419.10	3,923.62
								32	2DK	48.08~53.58		
								9	3DK	64.41		
12	青葉台一丁目アパート	H21	10	RC	4階	1号棟	80	22	1DK	36.7	4,131.39	4,391.13
								19	2DK	45.24		
								39	3DK	62.15		
13	清水町アパート	H24	7	RC	5階	1号棟	65	35	1DK	35.4	2,694.21	3,482.14
								30	2DK	45.63		
									3DK	61.91		
14	碑文谷アパート	H27	4	RC	4階		37	21	1DK	32.41~32.91	1,513.42	1,924.71
								12	2DK	45.45		
								4	3DK	61.02		
合計						23棟	585				36,196.21	36,430.08

高齢者福祉住宅

No.	住宅名	建設年	経過年数(年)	構造	階数	棟	戸数(戸)		住宅タイプ	住戸面積(m ²)	敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)
							計	住戸数				
1	コーポ清水町(清水町アパート2号棟に併設)	H24	7	RC	5階 (1~3階)	2号棟	20	19	1DK	35.4	2,694.21	1,049.79
								1	2DK	48.01		
2	コーポ目黒本町二丁目(第二ひもんや保育園に併設)	H24	8	RC	4階 (3・4階)		12	11	1DK	33.32	1,062.62	806.69
								1	2DK	52.78		
合計						2棟	32				1,062.62	1,856.48

資料：目黒区(令和2年3月時点)

③ 立地状況

区営住宅等は、目黒区内全域に分布しており、全ての住宅が、駅又はバス停から800m圏内に立地している。

図2 区営住宅等の立地状況



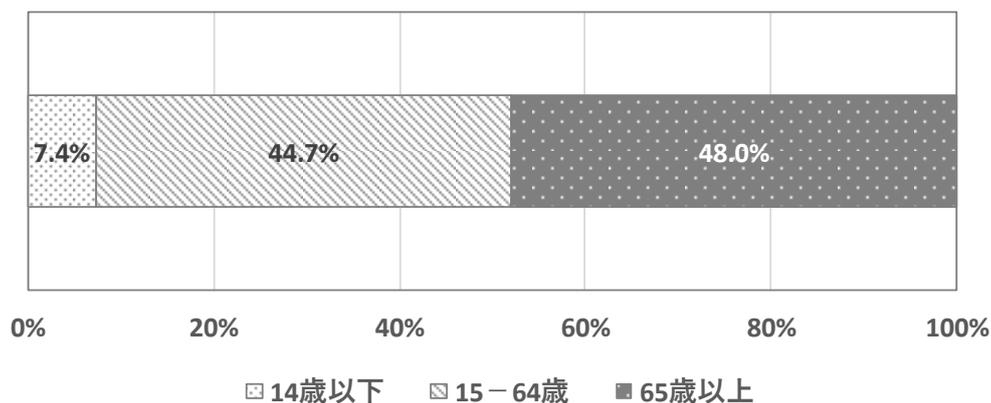
(2) 入居者の状況

① 年齢階層別人口の状況

区営住宅（全体）の入居者の年齢階層別人口の構成は、65歳以上の老年人口が48.0%を占めており、14歳以下の年少人口は7.4%となっている。

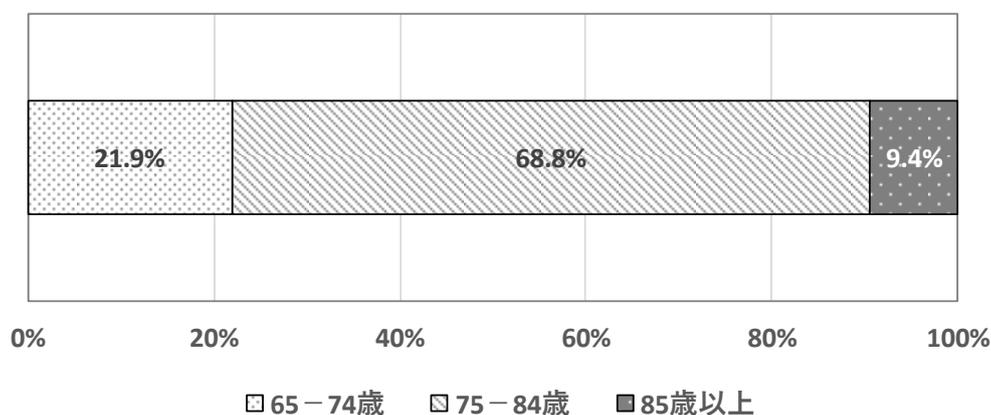
高齢者福祉住宅の入居者の年齢階層別人口の構成は、75歳以上84歳以下が68.8%と最も多くを占め、次いで65歳以上74歳以下が21.9%を占める。

図3 年齢別入居者割合（区営住宅）



資料：目黒区（令和元年12月31日時点）

図4 年齢別入居者割合（高齢者福祉住宅）



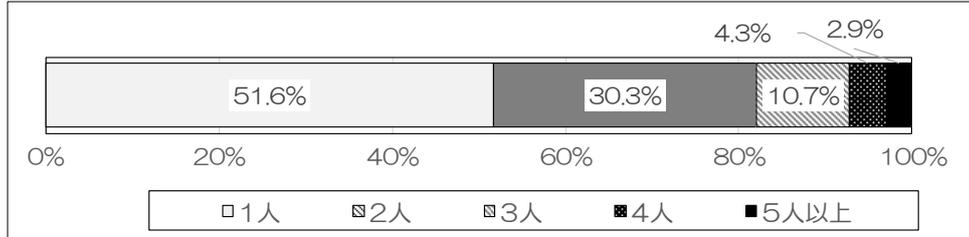
資料：目黒区（令和元年12月31日時点）

② 入居世帯の状況

住宅ごとの世帯人員は、1人世帯（単身）が最も多く全体の51.6%を占めており、2人世帯と合わせると81.9%を占める。全住宅の平均世帯人員は1.77人となっている。

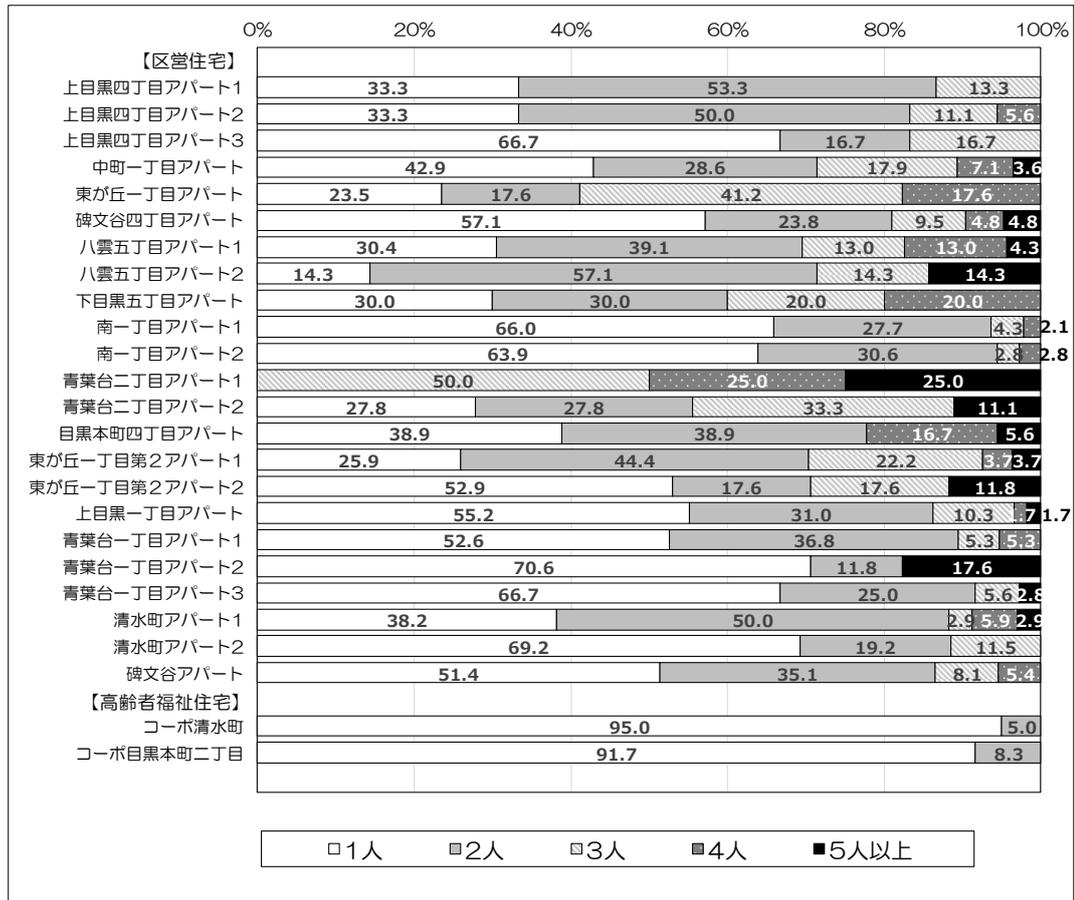
高齢者福祉住宅では、1人世帯（単身）が9割以上を占めている。

図5 世帯人員別世帯構成比（区営住宅+高齢者福祉住宅）



資料：目黒区（令和元年12月31日時点）

図6 世帯人員別世帯数（住宅別）



資料：目黒区（令和元年12月31日時点）

③ 収入分位の状況

区営住宅では入居者の家賃算定等に当たって収入分位を収入に応じて第Ⅰ位から第Ⅷ位までの8段階に区分し、入居時の資格は第Ⅳ区分以下となっている。

区営住宅入居者の収入分位を見ると、本来階層（収入分位Ⅳまで）が92.8%、本来階層以外（収入分位Ⅴ以上）が7.2%となっている。

表2 収入分位別世帯数（住宅別）

	住宅名	棟	管理戸数	入居戸数(合計)	収入分位（千円）							
					I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
					104以下	104～123以下	123～139以下	139～158以下	158～186以下	186～214以下	214～259以下	259以上
世帯数	1 上目黒四丁目アパート	1号棟	15	15	12	1	0	0	2	0	0	0
		2号棟	18	18	12	0	2	0	1	1	1	1
		3号棟	12	12	10	1	0	0	0	0	1	0
	2 中町一丁目アパート		30	28	18	0	0	7	1	2	0	0
	3 東が丘一丁目アパート		18	17	14	0	1	2	0	0	0	0
	4 碑文谷四丁目アパート		21	21	17	1	1	0	2	0	0	0
	5 八雲五丁目アパート	1号棟	24	23	19	0	3	0	0	1	0	0
		2号棟	9	7	5	1	0	0	1	0	0	0
	6 下目黒五丁目アパート		11	10	8	1	1	0	0	0	0	0
	7 南一丁目アパート	1号棟	50	48	39	4	1	1	1	0	1	1
		2号棟	40	38	34	1	0	1	1	0	0	1
	8 青葉台二丁目アパート	1号棟	6	4	4	0	0	0	0	0	0	0
		2号棟	18	18	16	1	0	0	0	0	1	0
	9 目黒本町四丁目アパート		20	18	14	2	0	0	1	0	1	0
10 東が丘一丁目第2アパート	1号棟	28	28	16	4	2	1	1	1	1	2	
	2号棟	20	19	17	1	0	0	1	0	0	0	
11 上目黒一丁目アパート		63	58	50	4	0	0	2	0	0	2	
12 青葉台一丁目アパート	1号棟	22	19	16	0	0	1	1	1	0	0	
	2号棟	19	17	16	0	0	0	1	0	0	0	
	3号棟	39	36	30	2	3	0	1	0	0	0	
13 清水町アパート	1号棟	35	35	29	3	0	0	0	0	3	0	
	2号棟	30	26	25	0	0	1	0	0	0	0	
14 碑文谷アパート		37	37	33	3	0	0	1	0	0	0	
	合計	23棟	585	552	454	30	14	14	18	6	9	7
構成比 (%)	1 上目黒四丁目アパート	1号棟	15	100.0%	80.0%	6.7%	0.0%	0.0%	13.3%	0.0%	0.0%	0.0%
		2号棟	18	100.0%	66.7%	0.0%	11.1%	0.0%	5.6%	5.6%	5.6%	5.6%
		3号棟	12	100.0%	83.3%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%
	2 中町一丁目アパート		30	100.0%	64.3%	0.0%	0.0%	25.0%	3.6%	7.1%	0.0%	0.0%
	3 東が丘一丁目アパート		18	100.0%	82.4%	0.0%	5.9%	11.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	4 碑文谷四丁目アパート		21	100.0%	81.0%	4.8%	4.8%	0.0%	9.5%	0.0%	0.0%	0.0%
	5 八雲五丁目アパート	1号棟	24	100.0%	82.6%	0.0%	13.0%	0.0%	0.0%	4.3%	0.0%	0.0%
		2号棟	9	100.0%	71.4%	14.3%	0.0%	0.0%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%
	6 下目黒五丁目アパート		11	100.0%	80.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	7 南一丁目アパート	1号棟	50	100.0%	81.3%	8.3%	2.1%	2.1%	2.1%	0.0%	2.1%	2.1%
		2号棟	40	100.0%	89.5%	2.6%	0.0%	2.6%	2.6%	0.0%	0.0%	2.6%
	8 青葉台二丁目アパート	1号棟	6	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		2号棟	18	100.0%	88.9%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.6%	0.0%
	9 目黒本町四丁目アパート		20	100.0%	77.8%	11.1%	0.0%	0.0%	5.6%	0.0%	5.6%	0.0%
10 東が丘一丁目第2アパート	1号棟	28	100.0%	57.1%	14.3%	7.1%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	7.1%	
	2号棟	20	100.0%	89.5%	5.3%	0.0%	0.0%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
11 上目黒一丁目アパート		63	100.0%	86.2%	6.9%	0.0%	0.0%	3.4%	0.0%	0.0%	3.4%	
12 青葉台一丁目アパート	1号棟	22	100.0%	84.2%	0.0%	0.0%	5.3%	5.3%	5.3%	0.0%	0.0%	
	2号棟	19	100.0%	94.1%	0.0%	0.0%	0.0%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	
	3号棟	39	100.0%	83.3%	5.6%	8.3%	0.0%	2.8%	0.0%	0.0%	0.0%	
13 清水町アパート	1号棟	35	100.0%	82.9%	8.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.6%	0.0%	
	2号棟	30	100.0%	96.2%	0.0%	0.0%	3.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
14 碑文谷アパート		37	100.0%	89.2%	8.1%	0.0%	0.0%	2.7%	0.0%	0.0%	0.0%	
	合計	23棟	585	100.0%	82.2%	5.4%	2.5%	2.5%	3.3%	1.1%	1.6%	1.3%

資料：目黒区（令和元年7月時点）

(3) 入居者の応募状況

区営住宅の令和元年の応募状況は、住居タイプ全てで申込数が募集戸数を上回っており、総募集戸数 32 戸に対し総申込数が 475 人で応募倍率は約 15 倍となっている。

高齢者福祉住宅については、区営住宅とは異なり空き室待ち登録を行っており、登録者数は入居者数を上回っている（平成 30 年度）。

表 3 応募倍率の状況(区営住宅)

タイプ	入居可能人数	専用面積	その他	申込数	募集戸数	倍率
AⅠ	1人～2人	40㎡未満		204	8	26
AⅡ				124		
B	2人以上	40㎡～55㎡未満		82	4	21
CⅠ	3人以上	55㎡以上		37	4	9
CⅡ				23		
DⅠ	1人～2人	55㎡未満	車いす使用者向け	1	1	1
E	2人以上	55㎡以上	車いす使用者向け	今回募集住戸なし		
FⅠ	1人～2人	40㎡未満	障害者世帯向け	4	1	4
G	2人以上	40㎡～55㎡未満	障害者世帯向け	今回募集住戸なし		
計				475	32	15

I、IIは地域による区分を示す。

資料：目黒区（令和元年12月）

(4) 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

収入超過者については、収入認定通知書送付時に「収入超過者・高額所得者について」などの案内を同封し、自主退去の意識づけをしている。また、公社等あき家あっせん案内も送っている。

高額所得者については、平成 12 年に「高額所得者に対する区営住宅明渡し請求事務処理要綱」を定め、対応を行っている。

具体的には、高額所得者に認定される前年に、住宅の明渡しに向けた書類の提出を依頼し個別の状況を把握。高額所得者に認定されると、明渡しに向けた相談を個別に実施し、具体的な明渡し期日について指導している。

(5) 過去の修繕・改善事業の実施状況

改善事業としては各住宅の、居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化に関する事業を実施している。

なお、これらの事業以外には退去時の修繕への取組が行われている。

表4 改善事業の実施状況

【区営住宅】

住宅名	棟	建設年	居住性確保			福祉対応				安全性確保				長寿命化	
			増圧給水装置設置	電気容量変更(幹線40A)	風呂釜・給湯器更新	エレベーター設置	共用部のスロープ設置	室内手摺設置	低床浴槽取替	耐震性確保	アスベスト対応	2方向避難経路確保	バルコニー等手摺り改修	外壁等塗装	屋上防水
1 上目黒四丁目アパート	1号棟	S52	H19	H19	H19	H19	△	H19	H19	有	—	○	H19	H19	H30
	2号棟		H19	H19	H19	H19	△	H19	H19	有	—	○	H19	H19	H30
	3号棟		直結	H18	H18	H18	△	H18	H18	有	—	○	H18	H18	H30
2 中町一丁目アパート		S54	H25	H25	H25	H25	○	H25	H25	有	H18	○	H25	H25	H25
3 東が丘一丁目アパート		S61	H19	H19	H26	H20	○	H17	H26	新基準	—	○	S59	H15	H18
4 碑文谷四丁目アパート		S52	H16	H16	H25	H28	○	H16	H25	有	—	○	H8	H21	H6
5 八雲五丁目アパート	1号棟	S56	H17	H23	H26	H29	○	H17	H26	有	—	○	H21改修	H9	R1
	2号棟		H17	H23	H26	—	○	H17	H26	有	—	○	H21改修	H9	R1
6 下目黒五丁目アパート		S62	直結	H22	H28	H19	△	H18	H28	新基準	—	○	S62	H15	H23
7 南一丁目アパート	1号棟	S45	H24	H16	H30	H13	○	H18	—	H22	—	○	H10	H30	H10
	2号棟	S46	H24	H16	H30	H14	○	H18	—	H22	—	○	H10	H30	H10
8 青葉台二丁目アパート	1号棟	S59	H17	H20	H25	—	○	H17	H25	新基準	—	○	R1	H14	H18
	2号棟		H17	H20	H25	H29	○	H17	H25	新基準	—	○	R1	H14	H18
9 目黒本町四丁目アパート		H16	H16	H16	H16	H16	—	H16	H16	新基準	—	○	H16	H16	H16
10 東が丘一丁目第2アパート	1号棟	S63	H25	H24	H27	H14	○	H20	H27	新基準	—	○	H10	H13	H18
	2号棟		H25	H24	H27	—	—	H20	H27	新基準	—	○	H10	H13	H18
11 上目黒一丁目アパート		H21	H21	H21	H21	H21	—	H21	H21	新基準	—	○	H21	H21	H21
12 青葉台一丁目アパート	1号棟	H21	H21	H21	H21	H21	—	H21	H21	新基準	—	○	H21	H21	H21
	2号棟		H21	H21	H21	H21	—	H21	H21	新基準	—	○	H21	H21	H21
	3号棟		H21	H21	H21	H21	—	H21	H21	新基準	—	○	H21	H21	H21
13 清水町アパート	1号棟	H24	H24	H24	H24	H24	—	H24	H24	新基準	—	○	H24	H24	H24
	2号棟		H24	H24	H24	H24	—	H24	H24	新基準	—	○	H24	H24	H24
14 碑文谷アパート		H27	直結	H27	H27	H27	○	H27	H27	新基準	—	○	H27	H27	H27

【高齢者福祉住宅】

1	コーポ清水町	H24	H24	H24	H24	H24	—	H24	H24	新基準	—	○	H24	H24	H24
2	コーポ目黒本町二丁目	H24	H23	H23	H23	H23	—	H23	H23	新基準	—	○	H23	H23	H23

※ 各項目の○印は整備済み、数字は、最終整備年度

※ エレベーター・スロープ設置欄の“—”は、設置の予定なし。

※ スロープ設置欄の“△”は、スロープの設置は無いがエレベーターがあることを示す。

※ 低床浴槽取替欄の“—”は、対応不能であることを示す。

※ アスベスト対応欄の“—”は、対応の必要がないことを示す。

※ バルコニー等手摺り改修欄はアルミ化の実施年を示す。ただし、「改修」はスチールを改修した実施年を示す。

4 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握(日常点検及び定期点検)、修繕の実施、データ管理に関する方針

区営住宅等ストックの適切なマネジメントを行う基盤として、ストックの状況を的確に把握しデータとして管理することが重要となることから、以下の方針に基づき、適切な維持管理を推進する。

① ストックの状況把握(日常点検及び定期点検)の方針

建築基準法第 12 条に基づく有資格者による法定点検・専門点検及び目黒区施設点検基準による 6 か月点検を毎年実施する。

また、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。

② 修繕の実施方針

計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できる。そのため、日常点検や定期点検の結果を踏まえ、劣化が判明した箇所については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜本計画の修正を行う。

③ データ管理に関する方針

日常点検結果及び定期点検結果、修繕・改善履歴は、担当課においてデータベースに記録し、次回点検時の活用及び本計画の見直し時等に活用する。

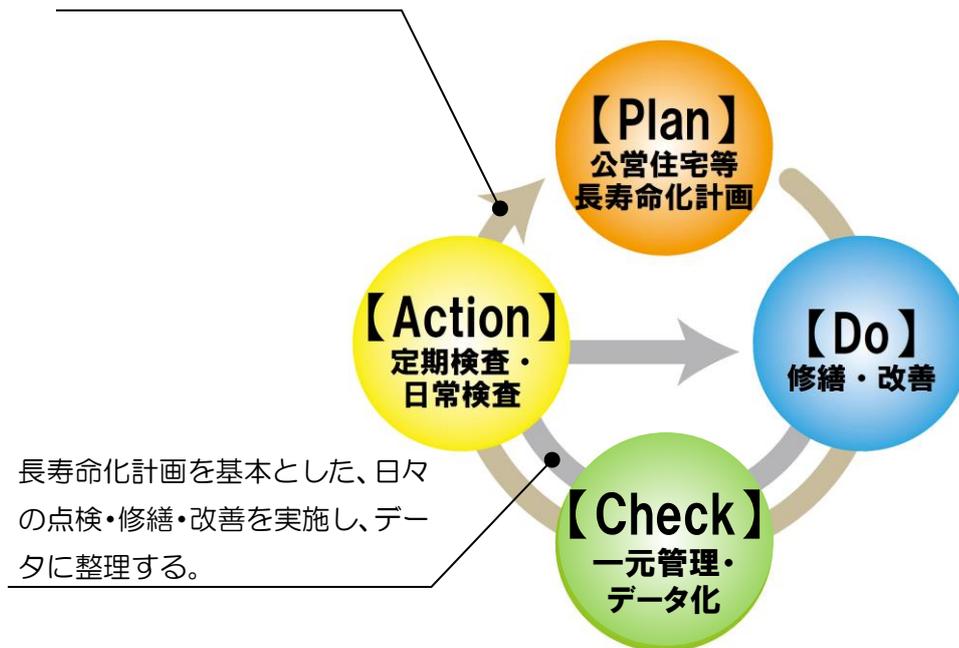
(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐため、建替えを基本とする短いサイクルでの更新ではなく、区営住宅等の安全性を確保するとともに、予防保全を充実させ、長寿命化を図る。

そのため、ストックの的確な現状把握を行い、適切な時期に修繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を図るための改善等、長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコストの縮減を図る。

図7 「長寿命化に関する基本方針」に基づく PDCA サイクルの維持管理

定期検査等の実施状況を踏まえた、適切な修繕・改善の結果を整理したデータを、長寿命化計画の見直しの際の参考とする。



5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

本計画の対象住宅は、区が管理する公営住宅のうち借上住宅を除く区有の住宅とし、区営住宅は14住宅585戸、高齢者福祉住宅は2住宅32戸とする。

表5 計画の対象

【区営住宅】

	住宅名	戸数	棟数	建設年
1	上目黒四丁目アパート	45	3	S52
2	中町一丁目アパート	30	1	S54
3	東が丘一丁目アパート	18	1	S61
4	碑文谷四丁目アパート	21	1	S52
5	八雲五丁目アパート	33	2	S56
6	下目黒五丁目アパート	11	1	S62
7	南一丁目アパート	90	2	S45
8	青葉台二丁目アパート	24	2	S59
9	目黒本町四丁目アパート	20	1	H16
10	東が丘一丁目第2アパート	48	2	S63
11	上目黒一丁目アパート	63	1	H21
12	青葉台一丁目アパート	80	3	H21
13	清水町アパート	65	2	H24
14	碑文谷アパート	37	1	H27
合計		585	23	

【高齢者福祉住宅】

	住宅名	戸数	棟数	建設年
1	コーポ清水町	20	1	H24
2	コーポ目黒本町二丁目	12	1	H24
合計		32	2	

(2) 中長期的な管理の見通し

各住宅・住棟の現地調査等の結果を踏まえた事業実施時期の想定を示す。

表6 現地調査等の結果を踏まえた事業実施時期の想定

住宅名	計画期間内（令和2～11年度）	
	前期5年（令和2～6年度）	後期5年（令和7～11年度）
上目黒四丁目アパート （1,2号棟）	風呂釜・給湯器更新	増圧給水装置更新 外壁等改修
上目黒四丁目アパート （3号棟）	風呂釜・給湯器更新	外壁等改修
中町一丁目アパート	—	増圧給水装置更新 風呂釜・給湯器更新
東が丘一丁目アパート	外壁等改修	増圧給水装置更新 風呂釜・給湯器更新 屋上防水改修
碑文谷四丁目アパート	屋上防水改修	増圧給水装置更新 風呂釜・給湯器更新 外壁等改修
八雲五丁目アパート	—	増圧給水装置更新 風呂釜・給湯器更新
下目黒五丁目アパート	外壁等改修	—
南一丁目アパート	屋上防水改修	増圧給水装置更新
青葉台二丁目アパート	外壁等改修	増圧給水装置更新 風呂釜・給湯器更新 屋上防水改修
目黒本町四丁目アパート	風呂釜・給湯器更新 外壁等改修 屋上防水改修	増圧給水装置更新
東が丘一丁目第2アパート	外壁等改修	増圧給水装置更新 屋上防水改修
上目黒一丁目アパート	増圧給水装置更新 風呂釜・給湯器更新	外壁等改修 屋上防水改修
青葉台一丁目アパート	風呂釜・給湯器更新	増圧給水装置更新 外壁等改修 屋上防水改修
清水町アパート	—	増圧給水装置更新 風呂釜・給湯器更新
碑文谷アパート	—	—
コーポ目黒本町二丁目	—	増圧給水装置更新 風呂釜・給湯器更新
コーポ清水町	—	増圧給水装置更新 風呂釜・給湯器更新

(3) 住宅別・住棟別事業手法の選定

事業手法は、国策定指針の事業手法の選定フローにより、全て「維持管理」となる。

表7 区営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
区営住宅等管理戸数	617戸	617戸	—
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	617戸	617戸	—
うち計画修繕対応戸数	197戸	48戸	—
うち改善事業予定戸数	420戸	569戸	580戸
個別改善事業予定戸数	420戸	569戸	580戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数		0戸	0戸

※合計欄は、1～10年目の対象数を示し、1～5年目と6～10年目の重複を除く

6 点検の実施方針

国は、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしている。

日常点検では、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。

定期点検では建築基準法第12条に基づく有資格者による法定点検・専門点検を年1回、目黒区施設点検基準による6か月点検を実施する。

点検箇所の不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行う。

定期点検の結果や日常点検の結果は、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・診断に活用していく。

7 計画修繕の実施方針

(1) 修繕項目と修繕周期

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、国策定指針に示される修繕周期等を参考にしながら適時適切な修繕を実施していく。

(2) 計画修繕の実施方針

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の計画修繕の実施、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施していく必要がある。そのため、修繕項目と周期に基づき、日常点検や定期点検の結果を踏まえ、屋上防水や外壁塗装等、予防保全が必要な箇所については優先的に修繕を行い、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施する。

なお、屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図る。

修繕内容によっては、他の修繕と同時に実施することで修繕コストの縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一住宅内で一斉に行うことで修繕コストの縮減を図ることも考えられることから、他の修繕が実施可能かを検討した上で修繕を実施する。

建替え等により用途廃止する住棟については、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。

修繕の内容は、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データを蓄積し、次の点検や修繕に活かす。

8 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。

(1) 長寿命化型

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住棟において、区営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化の観点から、「屋上防水改修」を行う。

爆裂等による外壁モルタルの剥離落下防止のために、「外壁等改修」を行う。

【改善事業の実施内容】

- ・屋上防水改修
- ・外壁等改修

(2) 居住性向上型

区営住宅等の居住性向上のため、「増圧給水装置の更新」及び「風呂釜・給湯器更新」を行う。

【改善事業の実施内容】

- ・増圧給水装置の更新^{※1}
- ・風呂釜・給湯器更新^{※1}

※1：「増圧給水装置」「風呂釜・給湯器」の更新等については、「従前の仕様と比して性能が向上するもの」とする。

【参考：優良住宅部品(BL部品)について】

一般財団法人ベターリビングでは、以下のすべての要件に適合する住宅部品をBL部品として認定している。

■優良住宅部品(BL部品)の認定の要件(以下の①～⑤の全ての要件に適合)

- ① 機能に優れ、快適な居住環境を提供できるものであること
- ② 安全性が優れたものであること
- ③ 耐久性、維持性が優れたものであること
- ④ 適切な施工が担保されているものであること
- ⑤ 確実な供給、品質保証及び維持管理サービスが提供できるものであること

表8 改善事業のスケジュール

注) ①：外壁等改修 ②：屋上防水改修 ③：増圧給水装置更新
 ④：風呂釜・給湯器更新 : 改善事業実施予定年度

【区営住宅】

実施年度(令和)		2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度
1	上目黒四丁目アパート (上段1・2号棟,下段3号棟)			↔ ④			↔ ③		↔ ①		
			↔ ④					↔ ①			
2	中町一丁目アパート									↔ ④	↔ ③
3	東が丘一丁目アパート				↔ ①			↔ ②③			↔ ④
4	碑文谷四丁目アパート	↔ ②					↔ ③			↔ ④	↔ ①
5	八雲五丁目アパート						↔ ③				↔ ④
6	下目黒五丁目アパート				↔ ①						
7	南一丁目アパート		↔ ②							↔ ③	
8	青葉台二丁目アパート			↔ ①			↔ ③	↔ ②		↔ ④	
9	目黒本町四丁目アパート		↔ ④			↔ ①②				↔ ③	
10	東が丘一丁目第2アパート		↔ ①					↔ ②			↔ ③
11	上目黒一丁目アパート				↔ ③	↔ ④					↔ ①②
12	青葉台一丁目アパート					↔ ④				↔ ③	↔ ①②
13	清水町アパート								↔ ④	↔ ③	
14	碑文谷アパート										

上目黒一丁目アパートは区分所有のため、管理組合が別途作成する長期修繕計画に合わせて見直しが必要

【高齢者福祉住宅】

実施年度(令和)		2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度
1	コーポ目黒本町二丁目							↔ ③④			
2	コーポ清水町								↔ ④	↔ ③	

9 建替事業の実施方針

今後建替えを行う場合には、民間活力の導入を図りながら建設費用及び維持管理費用等の縮減への取組みを行う必要がある。以下に代表的な民間活力の導入手法を整理する。

名称	概要
① 借上方式	民間事業者が資金調達し建設したものを地方公共団体が借上げ運営。借上料を地方公共団体が支払う
② PFI（BOT）方式	民間事業者が整備費を資金調達して建設運営を行い、一定期間の管理後地方公共団体に引き渡す。国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
③ 空家等の登録制度	空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録 ※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要 ※改修費を国・地方公共団体が補助 ※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助

国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、PPP/PFIを積極的に推進していくこととしており、事業の検討段階においても、PPP/PFI手法の導入可能性検討調査については交付金対象となっている。そのため、官民連携を推進し民間の活力を活用しながら整備を行うために、建替えを行う場合には、具体的な事業手法の検討を行う。

11 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

国策定指針におけるライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方にに基づき、新規整備及び建替事業を実施する区営住宅等についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業（屋上防水改修・外壁等改修）を実施する区営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

ライフサイクルコストとは、施設の使用見込み期間中に発生する費用を示す。具体的には、『長寿命化対策を実施しない施設』では、「除却・建設に関する費用」「毎年の修繕費」の合計額であり、『長寿命化対策を実施する施設』では、さらに「長寿命化型改善費」を加えた合計額となる。

単年度あたりのライフサイクルコストの縮減額は、『長寿命化対策を実施しない場合』のライフサイクルコストを使用見込み期間で除したのから、『長寿命化対策を実施する場合』のライフサイクルコストを使用見込み期間で除したものを差し引いて算出する。（図8参照）

表9 ライフサイクルコストの縮減効果

【区営住宅】

	住宅名	住棟 番号	建設年	住戸数	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
1	上目黒四丁目アパート	1	S52	15	1,459,080
		2		18	1,750,896
		3		12	1,251,728
2	中町一丁目アパート	1	S54	30	—
3	東が丘一丁目アパート	1	S61	18	2,109,279
4	碑文谷四丁目アパート	1	S52	21	2,000,828
5	八雲五丁目アパート	1	S56	24	—
		2		9	—
6	下目黒五丁目アパート	1	S62	11	1,262,988
7	南一丁目アパート	1	S45	50	2,805,578
		2		40	2,412,455
8	青葉台二丁目アパート	1	S59	6	691,734
		2		18	2,075,202
9	目黒本町四丁目アパート	1	H16	20	2,560,234
10	東が丘一丁目第2アパート	1	S63	28	2,885,373
		2		20	2,060,981
11	上目黒一丁目アパート	1	H21	63	8,294,127
12	青葉台一丁目アパート	1	H21	22	2,887,947
		2		19	2,494,136
		3		39	5,119,542
13	清水町アパート	1	H24	35	—
		2		30	—
14	碑文谷アパート	1	H27	37	—
合計					44,122,108

【高齢者福祉住宅】

	住宅名	住棟 番号	建設年	住戸数	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
1	コーポ目黒本町二丁目	1	H24	12	—
2	コーポ清水町	1	H23	20	—
合計					—

図8 ライフサイクルコストの縮減効果説明図

