

第2次香取市公営住宅等長寿命化計画 (見直し)

令和8年3月

千葉県香取市

目次

はじめに	1
第1章 長寿命化計画の背景・目的等	2
(1) 背景	2
(2) 目的	6
(3) 計画の位置づけ	7
(4) 関係法令	8
第2章 計画期間	9
第3章 公営住宅等の状況	11
(1) 市の住宅等の状況	11
(2) 市営住宅等の状況	22
(3) 入居者の状況	29
(4) 前計画での市営住宅整備に関する課題と現在の取り組み状況	37
(5) 公営住宅ニーズの状況	38
(6) 今後の市営住宅整備の課題	44
第4章 長寿命化に関する基本方針	45
(1) ストックの状況把握及び修繕・改善・データ管理に関する方針	45
(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	45
(3) 市営住宅縮減による保有量の適正化を図る方針	46
第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	47
(1) 対象	47
(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定	47
第6章 点検の実施方針	65
(1) 定期点検及び検査	65
(2) 日常点検	65
第7章 計画修繕の実施方針	66
(1) 計画修繕について	66
(2) 日常的な修繕について	66
第8章 改善事業の実施方針	67
(1) 公営住宅ストック総合改善事業について	67
(2) 改善事業の実施について	69
第9章 建替事業の実施方針	70
第10章 長寿命化のための事業実施予定一覧	71
第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	77
(1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方	77
(2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出モデル	78
(3) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果	82
資料 用語解説	83

はじめに

平成 18 年の「住生活基本法」制定を契機に、国は住生活の質の向上と良質な住宅ストックの継承を目指す政策へと本格的に転換しました。

さらに、平成 19 年施行の「住宅セーフティネット法」では、公営住宅を含む公的賃貸住宅のセーフティネット機能の強化が図られ、高齢者や低所得者など住宅確保要配慮者への支援充実が重要な課題とされました。

平成 21 年には、国が「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を示し、平成 26 年度以降は市町村計画に基づく改善事業等に交付金制度が導入されています。

また、平成 26 年に総務省から示された「公共施設等総合管理計画策定指針」では、自治体は全ての公共施設を長期的視野で計画的に管理・更新することが求められ、公営住宅も個別施設ごとの長寿命化計画を策定し、自治体全体の資産マネジメントの一環として効率的な維持更新を進める必要性が強調されています。

その後、平成 28 年の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」改定では、点検強化や長期的見通しの作成、ライフサイクルコスト算定の見直しが示されました。

本市では、平成 23 年に「香取市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への転換を図りました。

折しも同年 3 月、東日本大震災により市内では家屋の倒壊や道路・上下水道施設などに甚大な被害が発生しました。住宅被害が約 5,600 棟、うち全壊が 200 棟を超え、市営住宅（粉名口団地）も被災しました。

このため、「香取市災害復興計画」に基づき、国庫負担金を活用した復旧事業を実施するとともに、災害公営住宅（岩ヶ崎住宅）を整備しました。

さらに、大戸団地や粉名口団地の大規模改修を進めるなど、市営住宅の安全性と居住性の向上に努め、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減を図ってきました。

公営住宅等長寿命化計画の策定にあたっては、公営住宅等の需要に的確に対応し、効率的かつ円滑な更新を行い、予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により、更新コストの縮減を目指すことが求められています。

これらを踏まえ、令和 3 年に新たに「第 2 次香取市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、様々な取り組みを進めてまいりました。今回、さらなる老朽化の進行や居住ニーズの変化などに対応するため、「第 2 次香取市公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行います。

第1章 長寿命化計画の背景・目的等

(1) 背景

① 国の動向

戦後の住宅政策は、住宅金融公庫・公営住宅・日本住宅公団の“三本柱”や「住宅建設5か年計画」により、住宅不足への対応として量的供給の拡充を進めてきました。しかし、少子高齢化や人口減少が現実味を帯びる中で、住宅政策の重点は「量の確保」から「質の向上」へと移行しています。

この転換を象徴するのが、平成18年6月に制定された「住生活基本法」です。同法は、住宅セーフティネットの充実や住生活の質の向上を重視する政策への本格的な転換を示し、これに基づき策定された「住生活基本計画（全国計画）」では、国民の豊かな住生活を実現するための施策の方向性を定めています。

この全国計画は、平成23年と平成28年に全面改定され、直近では令和3年3月に再度改定されました。令和3年版の全国計画（計画期間：令和3年度～令和12年度）では、住宅セーフティネット機能の強化や住宅ストックの有効活用といった従来の施策を継続するとともに、以下のような令和時代の新課題に対応した施策が示されています。

- 新型コロナウイルス対応による「新たな日常」や働き方改革を踏まえた柔軟な住まい方（例：二地域居住）の推進
- 頻発・激甚化する自然災害に備えた安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まい確保
- 2050年カーボンニュートラル実現に向けた住宅の省エネ化推進（長期優良住宅・ZEHの普及、省エネ基準義務化の検討）

こうした政策動向を踏まえ、国土交通省は平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定し、各自治体において、これに沿った長寿命化計画の策定が求められています。この改定では、以下のような追加・変更が行われています。

- 公営住宅ストックの点検・データ管理の充実
- 長期的な維持管理見通しの作成
- ライフサイクルコスト（LCC）算定手法の見直し
- 計画期間を10年以上とし、概ね30年程度の長期的視野で管理見通しを策定すること

さらに、平成19年施行の「住宅セーフティネット法」により、公営住宅を含む公的賃貸住宅のセーフティネット機能の強化が図られ、高齢者や低所得者など住宅確保要配慮者に対する支援の充実が課題となっています。

また、平成26年に総務省が示し、直近では令和5年に改訂が行われた「公共施設等総合管理計画の策定等に関する指針」では、自治体が全ての公共施設を長期的視野で計画的に管理・更新することが求められ、公営住宅も個別施設ごとの長寿命化計画を策定し、資産マネジメントの一環として効率的な維持更新を進める必要性が強調されています。特に、地方公共団体での公営住宅等長寿命化計画の策定にあたっては、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現し、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とされています。

関連して、立地適正化計画（令和7年度時点で本市は未策定）に基づく居住誘導区域や都市機能誘導区域の評価を行うことで、除却費や移転費を助成する公営住宅整備事業があります。

表 1-1 近年の公営住宅等制度の変遷

法	年月	公営住宅等制度関連	公営住宅等整備関連
住宅建設設計画法	昭和41年6月	・住宅建設計画法制定	
	平成5年5月	・中堅所得者向け特定優良賃貸住宅制度	
	平成7年6月		・長寿社会対応住宅設計指針
	平成8年5月	・公営住宅法改正（応能応益家賃制度、公営住宅等の買い取り、借り上げ制度）	
	平成11年3月		・次世代省エネルギー基準
	平成12年4月		・品確法に基づく住宅性能表示制度
	平成13年8月	・公営住宅等整備基準の住宅性能評価導入	
	平成13年3月	・第八期住宅建設五箇年計画（バリアフリー化目標設定）	
住生活基本法	平成13年4月	・高齢者向け優良賃貸住宅制度	
	平成18年6月	・住生活基本法	
	平成18年9月	・住生活基本計画（全国計画）	
	平成19年3月	・地域優良賃貸住宅制度	
	平成19年7月	・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律（住宅セーフティネット法）	
	平成21年3月	・公営住宅等長寿命化計画策定指針	
	平成23年3月	・住生活基本計画改定 ・香取市公営住宅等長寿命化計画	
	平成23年4月		・高齢者の居住の安定確保に関する法律（サービス付高齢者向け住宅制度創設）
	平成26年4月	・公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針	・市町村計画に基づく改善事業等への交付金制度導入
	平成28年3月	・住生活基本計画改定	
	平成28年5月	・香取市公営住宅等長寿命化計画一部変更	
	平成28年8月	・公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）	
	平成30年9月	・香取市公営住宅等長寿命化計画一部変更	
	令和元年6月	・サービス付き高齢者向け住宅登録制度運用強化 ・住宅セーフティネット制度拡充	
	令和2年7月		・脱炭素社会対応（ZEH普及）、災害時住宅確保支援強化
	令和3年3月	・住生活基本計画改定（DX推進、スマート住宅対応） ・第2次香取市公営住宅等長寿命化計画	・公営住宅等長寿命化計画見直し（耐震・省エネ強化）
	令和4年4月		・高齢者・障害者向け住宅改修支援制度拡充、地域包括ケア対応住宅整備
令和5年5月		・公営住宅デジタル管理システム導入、災害対応型公営住宅整備指針	
令和6年3月	・住生活基本計画改定（カーボンニュートラル対応、スマートシティ連携）	・公営住宅再生・建替えにおけるPPPモデル導入	

② 千葉県の動向

千葉県では、国が策定した「住生活基本計画（全国計画）」に則して、平成19年、千葉県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、「千葉県住生活基本計画」を策定しています。

その後、平成24年の「第2次千葉県住生活基本計画」、平成29年の「第3次千葉県住生活基本計画」の策定を経て、現在は、これらの取り組みを継承・発展させた令和4年策定の「第4次千葉県住生活基本計画」に基づき、各種施策を推進しています。この計画の計画期間は令和3年度から令和12年度までの10年間で、総合目標として「県民の豊かな住生活の実現」を掲げ、施策の特性から「社会環境の変化からの視点」、「居住者・コミュニティからの視点」、「住宅ストック・産業からの視点」の3つの視点に分け、以下の6つの目標を設定しています。

1. 新しい日常に対応した住まい方の実現
2. 自然災害に備えた安全な住まいづくり
3. 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり
4. 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり
【千葉県高齢者居住安定確保計画】
5. 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる地域社会づくり
【千葉県賃貸住宅供給促進計画】
6. 脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理

この計画では、地域の特性や将来の人口動態を考慮した公営住宅の供給目標量を設定するとともに、県内を6つのゾーンに区切り、地域別に現状や特性を踏まえ、住まい・まちづくりの方向性を提示している点が特徴です。

また、公営住宅等に関する施策として、「公営住宅等における子育て世帯に対する支援」、「公営住宅等における高齢者に対する支援」、「公営住宅の適切な供給と管理」、「公営住宅等における住宅確保要配慮者に対する支援」などを示しています。

さらに、公営住宅の供給方針として、「公的賃貸住宅等による住宅セーフティネットの機能向上」や「ストックを効率的に活用した公営住宅の供給」、「入居者管理の適正化」、「県と市町村との役割分担」を示しています。

その他、今後の公営住宅の供給目標量として、建設、建替え、既存の空家募集等を含め、前期（令和3年度～令和7年度）で約10千戸、全体（令和3年度～令和12年度）で約20千戸を見込んでおり、公営住宅以外（都市再生機構賃貸住宅等の公的賃貸住宅）の活用については、前期で約16千戸、全体で約31千戸を想定しています。

表1-2 第4次千葉県住生活基本計画における施策の方向性と地域別の方向性

施策の方向性	地域別の方向性
<p>目標1：新しい日常に対応した住まい方の実現</p> <p>(1) 多様なニーズに応じた柔軟な住まいの選択</p> <p>(2) 新技術を活用した住生活の実現</p>	<p><東葛・湾岸ゾーン></p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都心に隣接する特性を活かし、多様な住まい方・働き方の実現、若年・子育て世帯の定住促進 ・増加、多様化する住宅確保要配慮者への支援の充実 ・マンション管理の適正化や地域コミュニティの活性化による団地再生 など
<p>目標2：自然災害に備えた安全な住まいづくり</p> <p>(1) 住まいの防災・減災対策</p> <p>(2) 災害時の住まいの応急対策と迅速な復旧・復興</p>	<p><印旛ゾーン></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ニュータウンの都心への良好なアクセスや緑豊かで高質な住環境を活かし、若年層をはじめとする幅広い世代の居住ニーズに対応
<p>目標3：若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり</p> <p>(1) 子育てしやすい良質な住まいの確保</p> <p>(2) 若年・子育て世帯に対する住環境の整備</p> <p>(3) 若年・子育て世帯が快適で安心して暮らせる地域づくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模住宅団地における脱炭素化の取り組み、歴史的資源の活用と保全、良好な住環境づくり など <p><香取・東総ゾーン></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の特徴である「農」を活かした田園居住の促進 ・高齢者が住み続けられるような住まいの支援と生涯活躍できる社会の実現 ・省エネルギー設備の設置など、戸建住宅の性能向上に向けたリフォーム促進 など
<p>目標4：高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり</p> <p>【千葉県高齢者居住安定確保計画】</p> <p>(1) 良質な高齢者向けの住まいの確保</p> <p>(2) 高齢者の住まいを支える環境の整備</p> <p>(3) 高齢者が住み続けられる地域づくり</p>	<p><九十九里ゾーン></p> <ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然と、都心を含む多方面への良好なアクセスなど、地域の魅力を活かした移住・定住、二地域居住の促進 ・高齢者や若年層が住み続けられるコンパクトなまちづくりの実現 など
<p>目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせる地域社会づくり</p> <p>【千葉県賃貸住宅供給促進計画】</p> <p>(1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進</p> <p>(2) 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の確保</p>	<p><南房総・外房ゾーン></p> <ul style="list-style-type: none"> ・温暖な気候や豊かな自然を活かし、多様なライフスタイルを実現できる移住・定住、二地域居住の促進 ・高齢者が快適な生活を送れるような住環境の整備や頻発する台風など自然災害へ備えや多様な空き家の活用 など
<p>目標6：脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理</p> <p>(1) 脱炭素社会に向けた住まいづくり</p> <p>(2) 住宅の適切な維持管理とリフォームによる質の向上</p> <p>(3) マンションの適正な管理</p> <p>(4) 総合的かつ効果的な空き家等対策</p>	<p><内房ゾーン></p> <ul style="list-style-type: none"> ・アクアラインなど、高い交通利便性の優位性を活かした住宅の流通促進 ・若年・子育て世帯の流入促進と子育て支援による定住の促進 ・地域コミュニティの活性化による団地再生 など

③ 香取市の動向

本市では、平成21年3月に国が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を受け、平成23年に「香取市公営住宅等長寿命化計画」、令和3年に「第2次香取市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、長期的視点に立ち、市営住宅のストックの計画的・効率的な更新や点検の強化及び早期の管理・修繕に努めてきたところです。

香取市公営住宅等長寿命化計画に基づく取り組みとしては、大戸団地や粉名口団地での大規模改修があります。また、東日本大震災で多くの住宅が全壊、大規模半壊等の被災を受けたことから、災害公営住宅として岩ヶ崎住宅（木造16戸）を新たに整備しています。

また、旧五郷内第一住宅が令和6年4月1日に用途廃止となり、耐用年限（45年）を既に超過している五郷内第二住宅については、経年劣化を考慮して入居募集を停止し、用途廃止を予定しています。また、向堆住宅も耐用年限（30年）を既に超過し、日下部住宅についても経年劣化が進み、耐用年限（45年）に到達しつつあります。

こうした状況に対しては、建物や設備等の更新時期を考慮しつつ、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るとともに、効率的・効果的な事業計画に基づく維持管理の実施が求められます。

（2）目的

本計画は、住生活基本法に掲げられた基本理念に沿い、市民の多様な居住ニーズや人口減少・超高齢化社会といった課題の中で、本市の住生活の安定と向上を図ることを目的とし、市営住宅単体だけでなく、居住環境を含む住生活全般の「質」を向上させ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することを目指した計画です。

また、中長期的な視点から市営住宅の維持管理や改善・廃止の方針を定め、住宅確保要配慮者の居住安定を支援するとともに、予防保全の観点から計画修繕や改善事業を進めることで、ライフサイクルコストの縮減と事業費の平準化を図るため策定するものです。

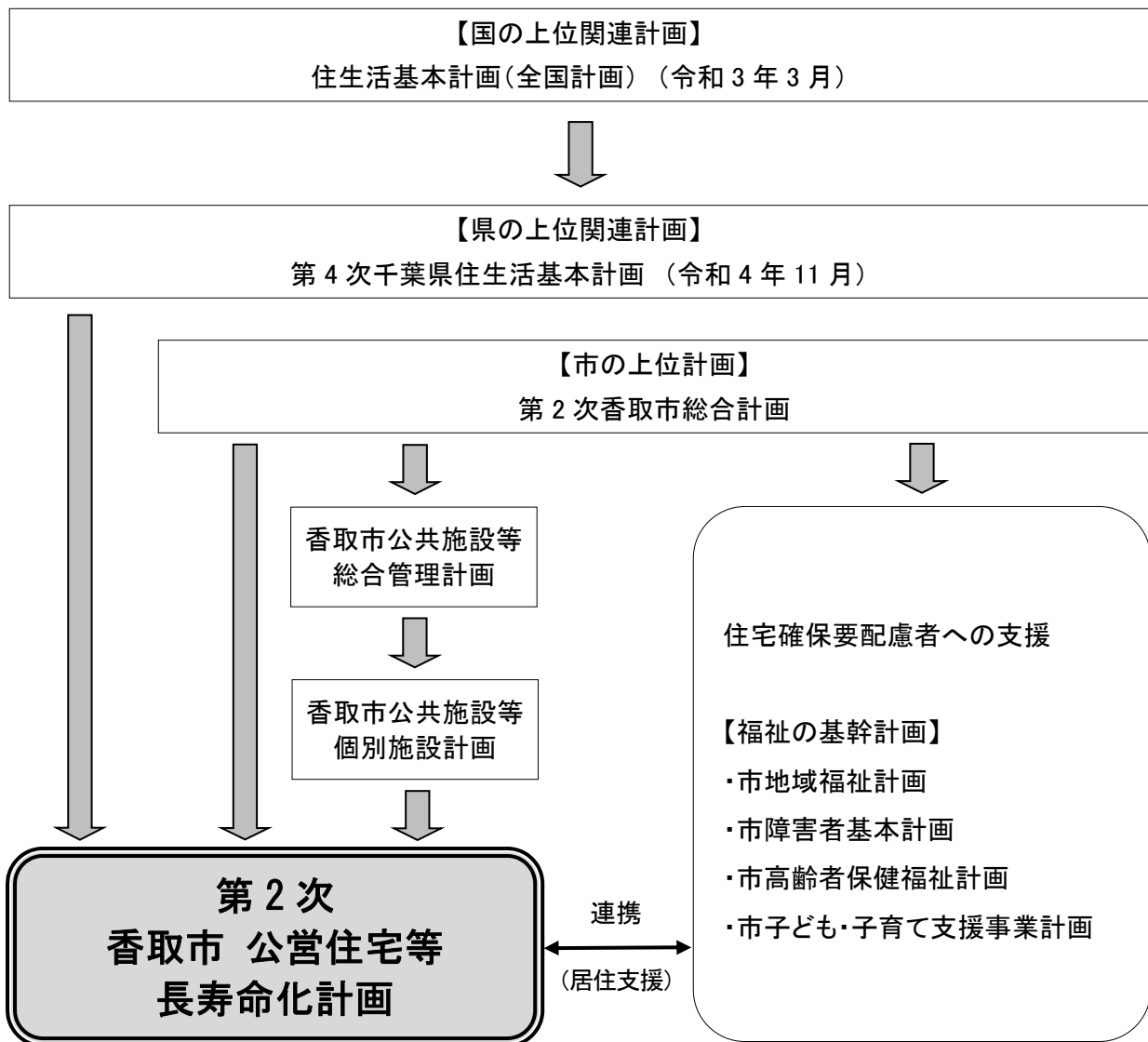
(3) 計画の位置づけ

本計画は、国および千葉県が策定した上位計画の方針を踏まえ、それらを反映した内容となっています。住生活基本計画については、県内市町村の多くが策定していない状況であり、本市においても未策定です。また、住宅セーフティネット法に基づく賃貸住宅供給促進計画についても、同様に本市では策定しておりません。

なお、千葉県では賃貸住宅供給促進計画を千葉県住生活基本計画に統合して策定していることから、本市の住生活基本計画・賃貸住宅供給計画に相当する内容については、千葉県住生活基本計画を基準として見直しを行っています。

本計画の位置づけは、下図に示したとおりです。

図 1-1 計画の位置づけ



(4) 関係法令

本計画は、次の関係法令等及び計画に準拠します。

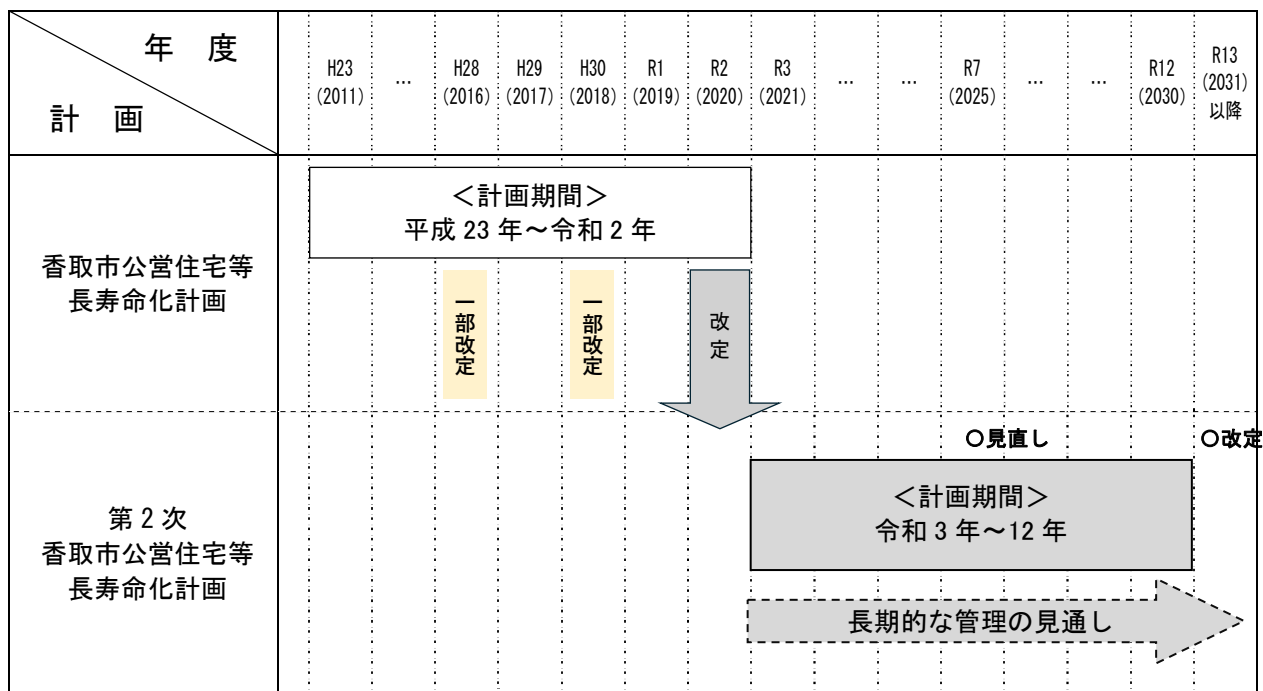
表 1-3 関係法令・計画

<p>国の関係法令 及び計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住生活基本法 ・ 公営住宅法、同法施行令及び同法施行規則 ・ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）、同法律施行規則 ・ 建築基準法、同法施行令及び同法施行規則 ・ 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定） ・ インフラ長寿命化基本計画 ・ 住生活基本計画（全国計画） ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法
<p>千葉県の関係計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第4次千葉県住生活基本計画 ・ 千葉県県営住宅長寿命化計画
<p>香取市の関係条例 及び計画等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 香取市総合計画 ・ 香取市営住宅条例 ・ 香取市営住宅条例施行規則 ・ 香取市都市計画マスタープラン ・ 香取市公共施設等総合管理計画 ・ 香取市公共施設等個別施設計画 ・ 香取市地域福祉計画 ・ 香取市障害者基本計画 ・ 香取市高齢者保健福祉計画 ・ 香取市子ども・子育て支援事業計画

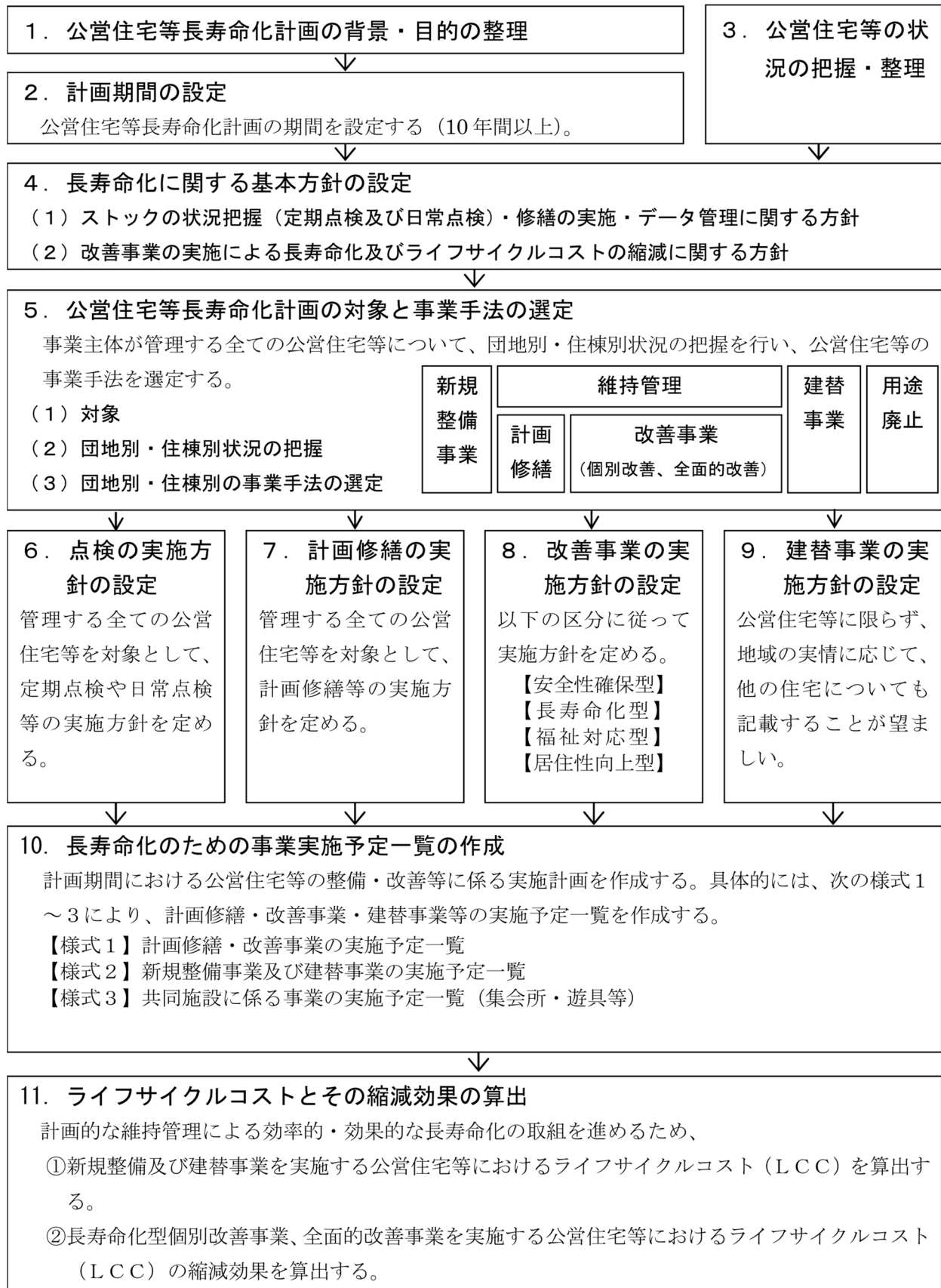
第2章 計画期間

第1章(2)の目的を達成するため、管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案し、中長期的な計画期間を確保する必要があることから、本計画の期間を令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までの10年間とします。

図2-1 計画の期間



(参考) 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月 国土交通省住宅局）

第3章 公営住宅等の状況

(1) 市の住宅等の状況

本市は、千葉県の北東部に位置し、北部は茨城県と接しています。東京都心から直線で約70km圏、千葉市から約50km圏、成田国際空港から約15kmの距離にあります。

市内には国道51号、356号、東関東自動車道が通り、鉄道ではJR成田線、鹿島線が走り、市内に6駅が所在しています。

本市では、佐原地区に4団地27棟209戸、小見川地区に1住宅6棟22戸、山田地区に2住宅27棟61戸の市営住宅を管理しています。

① 人口と世帯の動向

ア 人口の動向

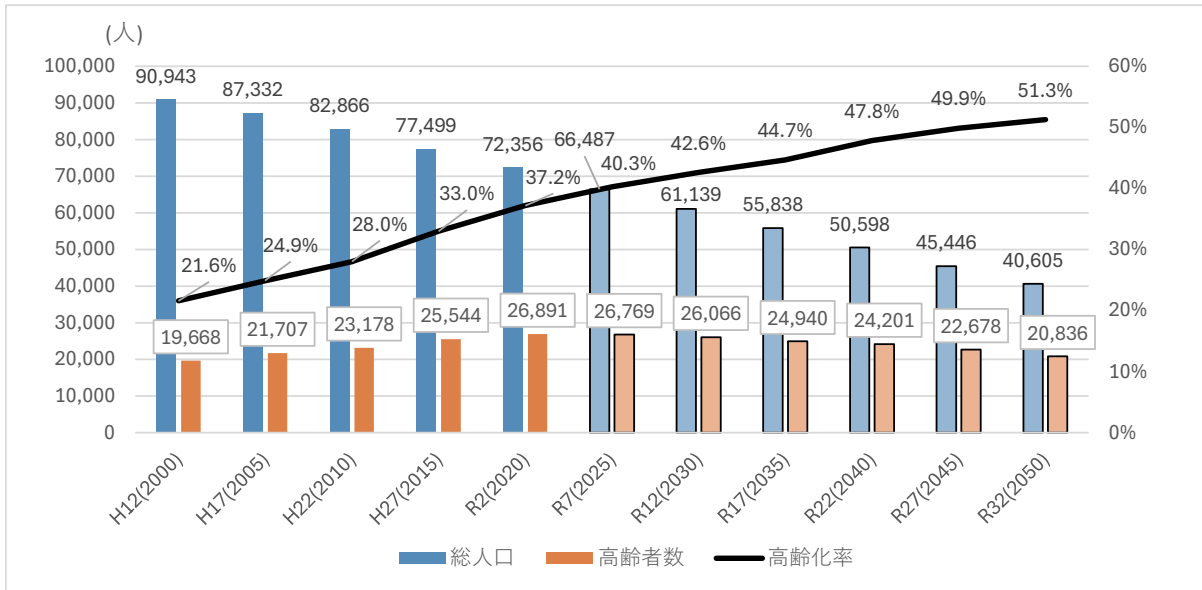
本市の総人口は、長期的な減少過程にあります。令和2年国勢調査の72,356人から、国立社会保障・人口問題研究所による推計では、令和12(2030)年には61,139人、令和32(2050)年には40,605人まで落ち込む見通しであり、今後も人口減少が継続する見込みです。

一方、65歳以上の高齢者数は、総人口の減少局面においても横ばいが続き、令和2(2020)年の26,891人から、令和7(2025)年には26,769人、令和12(2030)年には26,066人と推計されており、しばらくは緩やかな減少で推移する見込みです。

現在、総人口の減少が高齢者数の減少を上回るペースで進行していることから、高齢化率は上昇を続けています。令和2(2020)年の高齢化率は37.2%でしたが、令和7(2025)年には40.3%、令和12(2030)年には42.6%に達すると推計されています。その後、令和32(2050)年には51.3%に達し、高齢者が総人口の約半数を占める見込みです。

このように、本市では総人口の大幅な減少が進行するとともに、高齢化率の継続的な上昇が見込まれており、「人口減少」と「超高齢化」が同時に進行する構造となっています。

図 3-1-1 人口の推移と推計

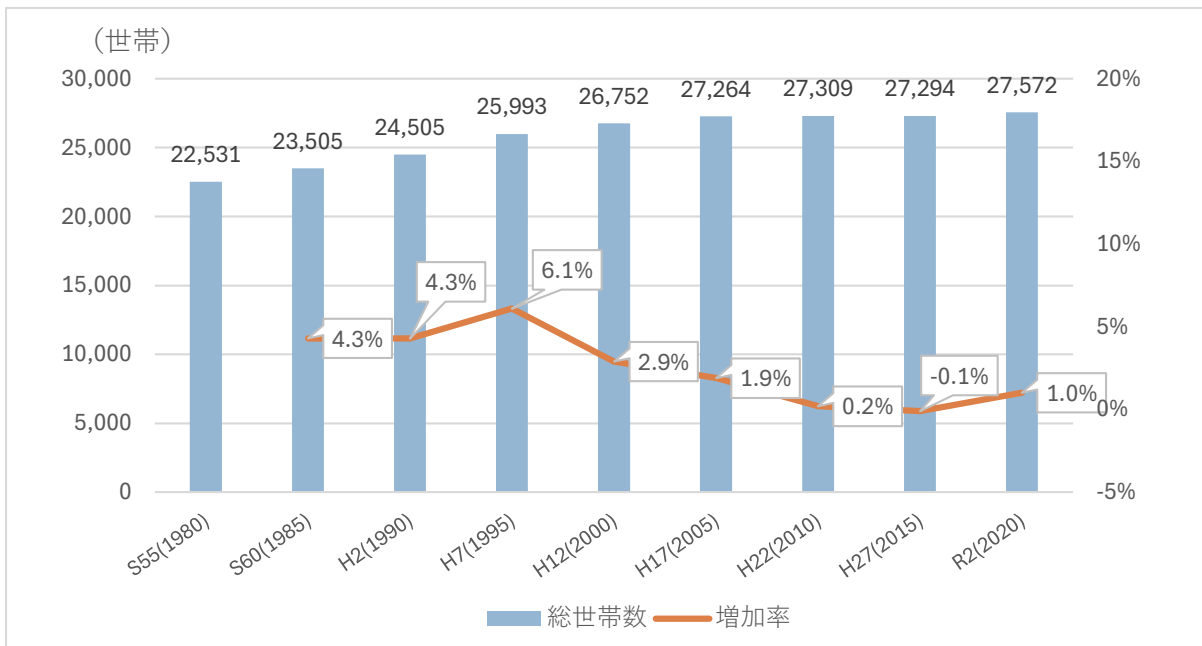


資料：令和2年までは国勢調査、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所（令和5年）推計
 （令和7年国勢調査結果は現時点では未公表であることから、令和7年人口は推計値を採用）

イ 世帯の動向

本市の総世帯数は、増加が続いていましたが、平成27（2015）年には27,294世帯となり、増加率はマイナス0.1%と、わずかながら減少に転じました。令和2（2020）年は27,572世帯と増加に転じたものの、近年、総世帯数は概ね横ばいで推移しているといえます。

図 3-1-2 世帯数の推移

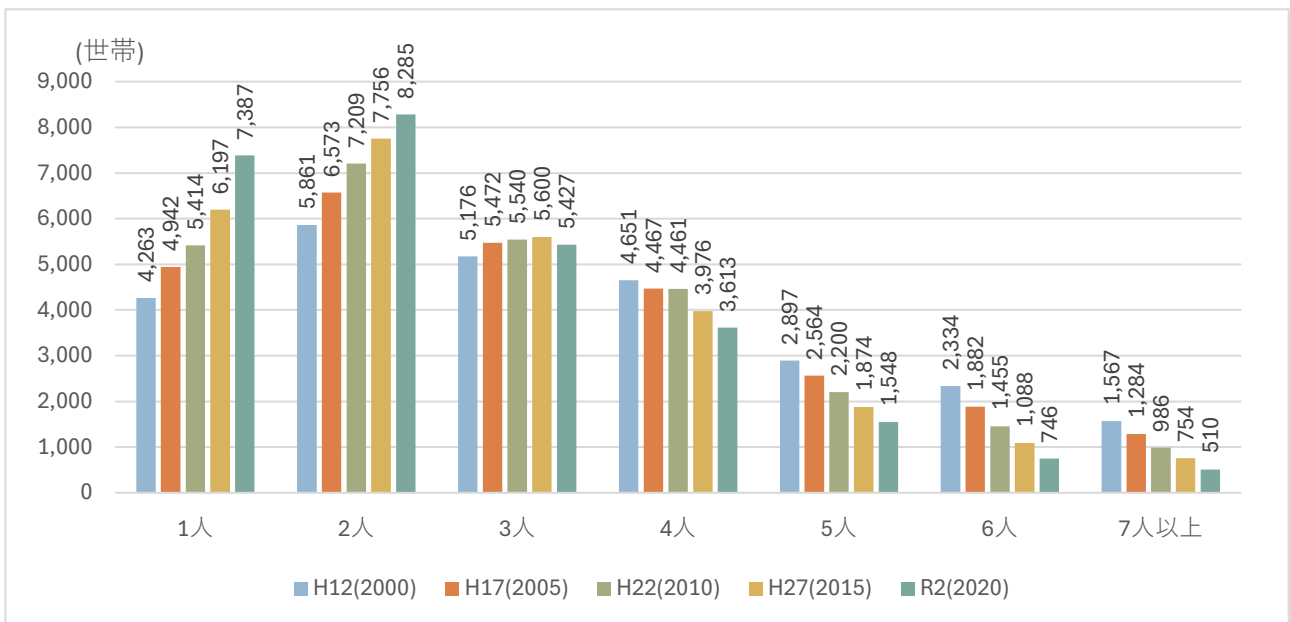


資料：国勢調査

ウ 世帯人員の動向

本市の世帯の状況を見ると、平成12(2000)年から令和2(2020)年にかけて、世帯人員は緩やかな減少傾向にあります。この間、単身世帯や2人世帯は増えており、こうした少人数の世帯が多くなってきています。一方で、3人世帯は大きな変化はなく、ほぼ同じ水準で推移しています。これに対して、4人以上で暮らす世帯は年々減少しており、多人数世帯は少なくなっています。このように、本市では、少人数世帯が中心となる世帯のかたちへと変化が進んでいるといえます。

図3-1-3 人員別世帯数の推移



資料：国勢調査

② 住宅に住む人口の動向

ア 住宅に住む人口

平成2（1990）年から令和2（2020）年にかけて、本市の住宅に住む人口は減少が続いています。この間、持ち家に住む人口は一貫して減少しており、人口減少の影響を最も大きく受けています。一方、借家に住む人口は8,000人前後で推移してきましたが、近年は緩やかな減少傾向が見られます。その結果、住宅に住む人口全体に占める持ち家の割合は約9割と依然として高いものの、借家に住む人の構成比が徐々に上昇しています。このように、人口減少の進行に伴い、持ち家・借家ともに居住人口は減少する一方、その構成比は変化しつつあるといえます。

図3-1-4 住宅に住む人口の推移

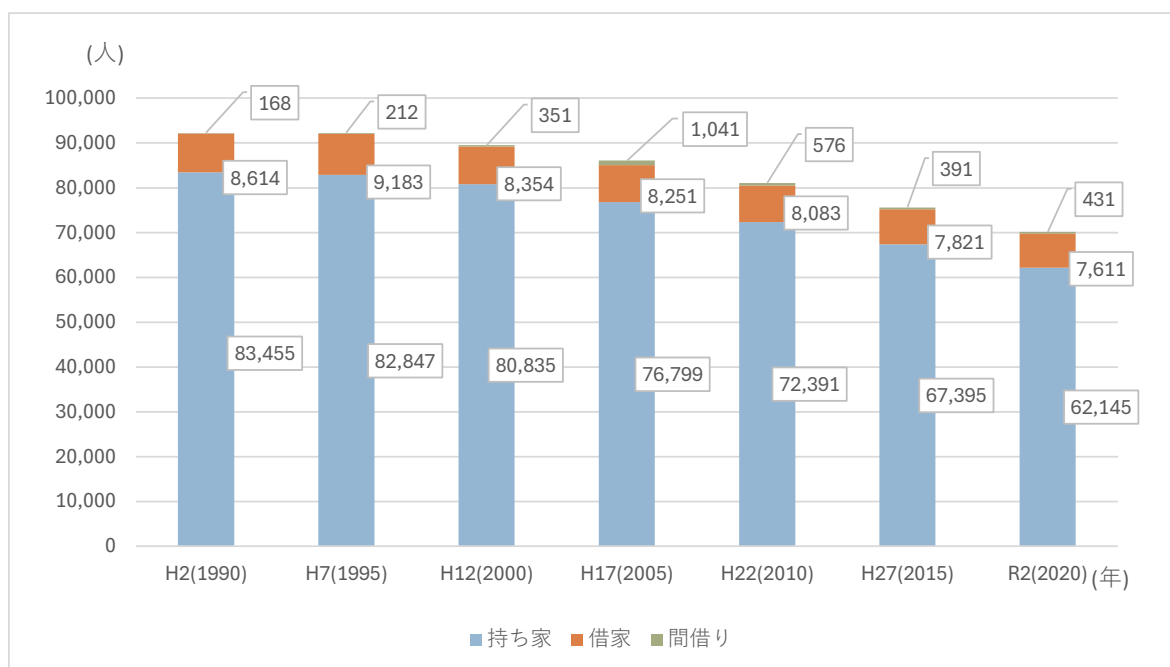


表3-1-1 住宅に住む人口とその構成比の推移

区分	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
住宅に住む人口(人)	92,237	92,242	89,540	85,661	81,050	75,607	70,187
構成比	持ち家	90.5%	89.8%	90.3%	89.7%	89.3%	88.5%
	借家	9.3%	10.0%	9.3%	9.6%	10.0%	10.9%
	間借り	0.2%	0.2%	0.4%	1.2%	0.7%	0.6%

注1：住宅の所有関係別人口には「不明」があるため、総人口と住宅に住む人口は一致しない。（世帯についても同様）

注2：構成比については、四捨五入の関係で合計が100%とならない場合があるため、誤差の割合が少ない項目で調整している。（以下同様）

注3：住宅に住む人口に対して、「住宅に住まない人口」とは、病院や社会福祉施設等に入所している者の数をいう。

資料：国勢調査

イ 借家に住む人口

借家に住む人口は平成7（1995）年をピークに減少傾向にあり、令和2（2020）年には7,611人となっています。その内訳を見ると、公営・都市再生機構・公社の借家（公的住宅）の借家および給与住宅（社宅等）はいずれも減少傾向にあり、公的住宅や社宅等の居住形態は縮小しているといえます。一方、民営の借家は6,000人台を維持して推移しており、借家全体に占める割合は相対的に高まっています。このように、借家に住む人口が減少する中で、居住形態は民営借家に集約される傾向が見られます。

図 3-1-5 借家に住む人口の推移

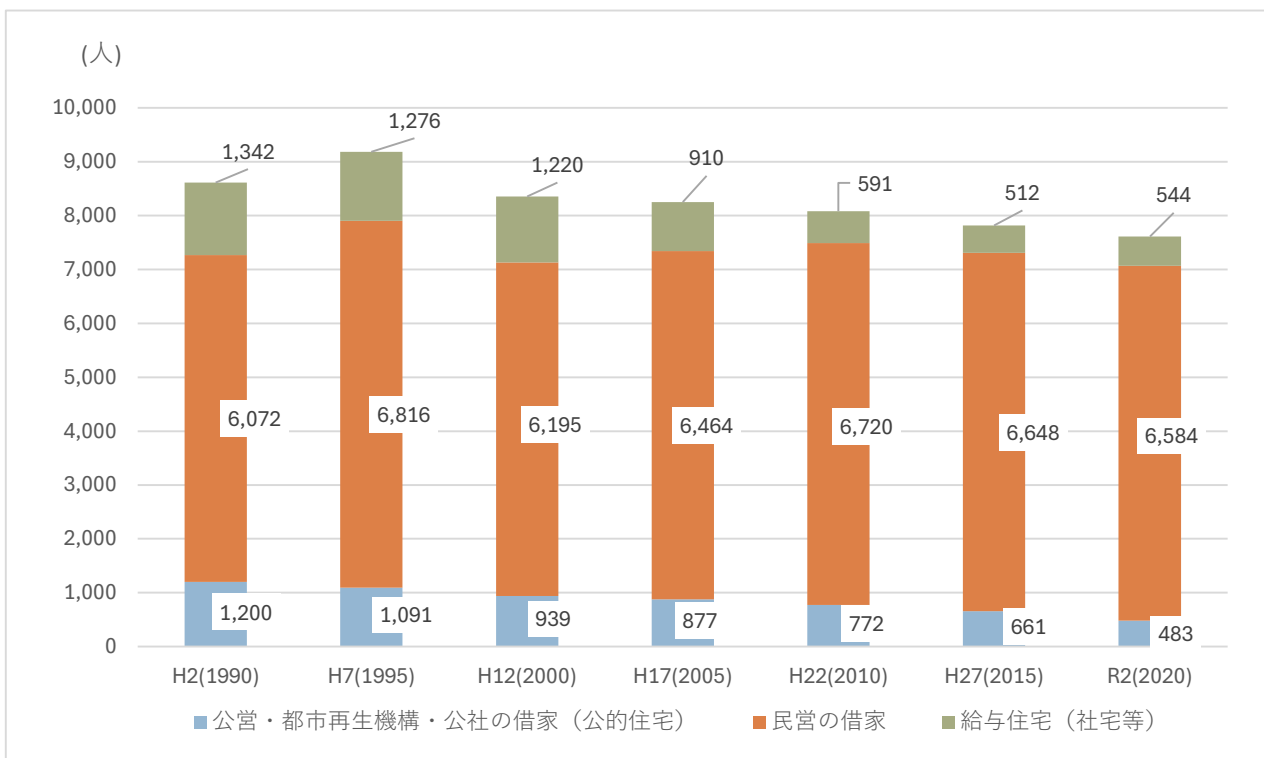


表 3-1-2 借家に住む人口とその構成比の推移

区分		平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
借家に住む人口(人)		8,614	9,183	8,354	8,251	8,083	7,821	7,611
構成比	公営・都市再生機構・公社の借家(公的住宅)	13.9%	11.9%	11.2%	10.6%	9.6%	8.5%	6.4%
	民営の借家	70.5%	74.2%	74.2%	78.3%	83.1%	85.0%	86.4%
	給与住宅(社宅等)	15.6%	13.9%	14.6%	11.0%	7.3%	6.5%	7.2%

注：給与住宅（社宅等）：社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅。

資料：国勢調査

③住宅に住む世帯の動向

ア 住宅に住む世帯

平成2(1990)年から令和2(2020)年にかけて、住宅に住む世帯数は24,129世帯から27,149世帯へと緩やかに増加しています。持ち家の構成比は85.1%から83.1%へとわずかに低下していますが、依然として8割以上を占めています。一方、借家の構成比は14.5%から15.9%へと上昇しています。また、間借りは平成12(2000)年に一時的な増加が見られたものの、その後は1%前後で推移しています。全体として、持ち家が中心であるという住宅構造は維持されつつ、借家が緩やかに増加している状況といえます。

図 3-1-6 住宅に住む世帯数の推移

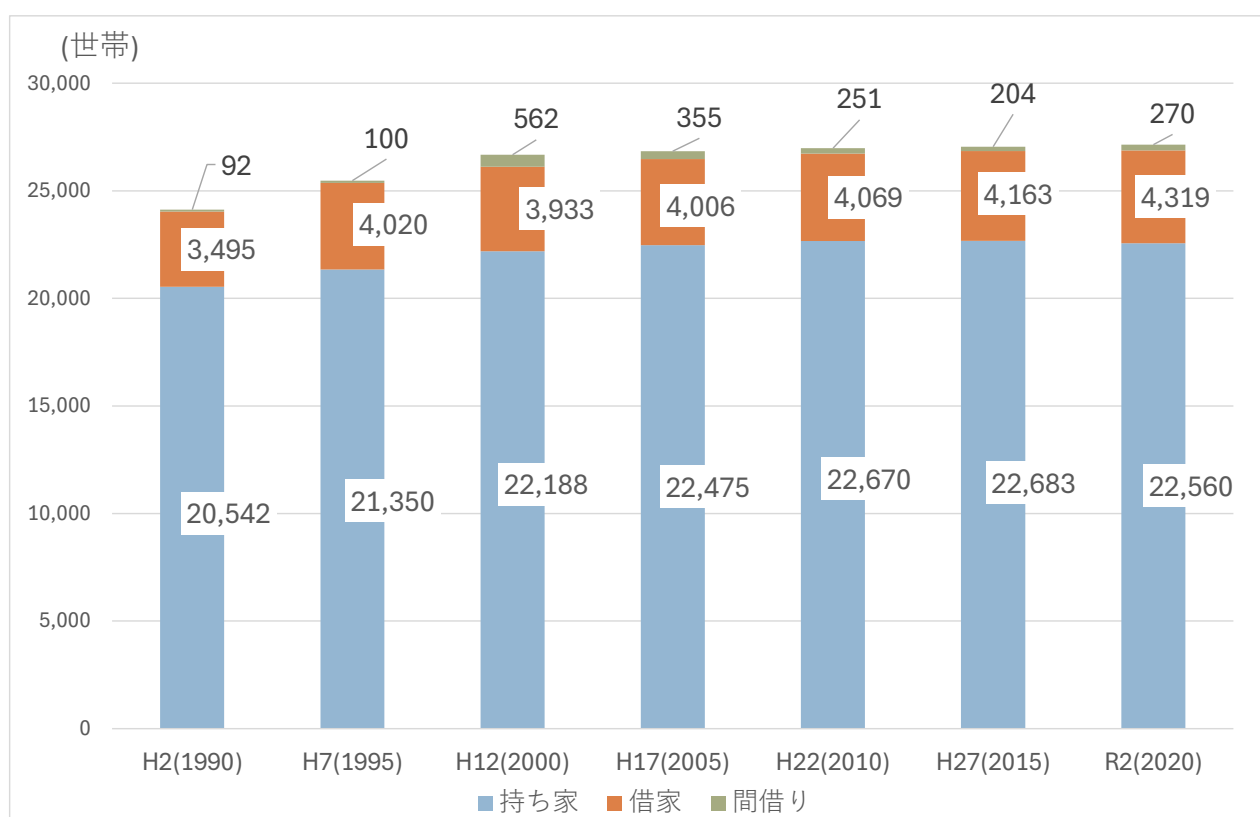


表 3-1-3 住宅に住む世帯数とその構成比の推移

区分	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
住宅に住む世帯数(世帯)	24,129	25,470	26,283	26,836	26,990	27,050	27,149
構成比	持ち家	85.1%	83.8%	84.4%	83.7%	84.0%	83.1%
	借家	14.5%	15.8%	15.0%	14.9%	15.1%	15.9%
	間借り	0.4%	0.4%	2.1%	1.3%	0.9%	1.0%

資料：国勢調査

イ 借家に住む世帯

平成2（1990）年から令和2（2020）年にかけて、借家に住む世帯の内訳では民営の借家が着実に増加しています。一方、公営・都市再生機構・公社の借家（公的住宅）は369世帯から264世帯へと大きく減少し、給与住宅（社宅等）も平成17（2005）年までは500世帯を超えていましたが、近年は300世帯前後で推移しています。全体として民営の借家への集中が明確になっており、借家に住む世帯の構成は、公的住宅や社宅等から民営の借家へ移行している状況があるといえます。

図3-1-7 借家に住む世帯数の推移

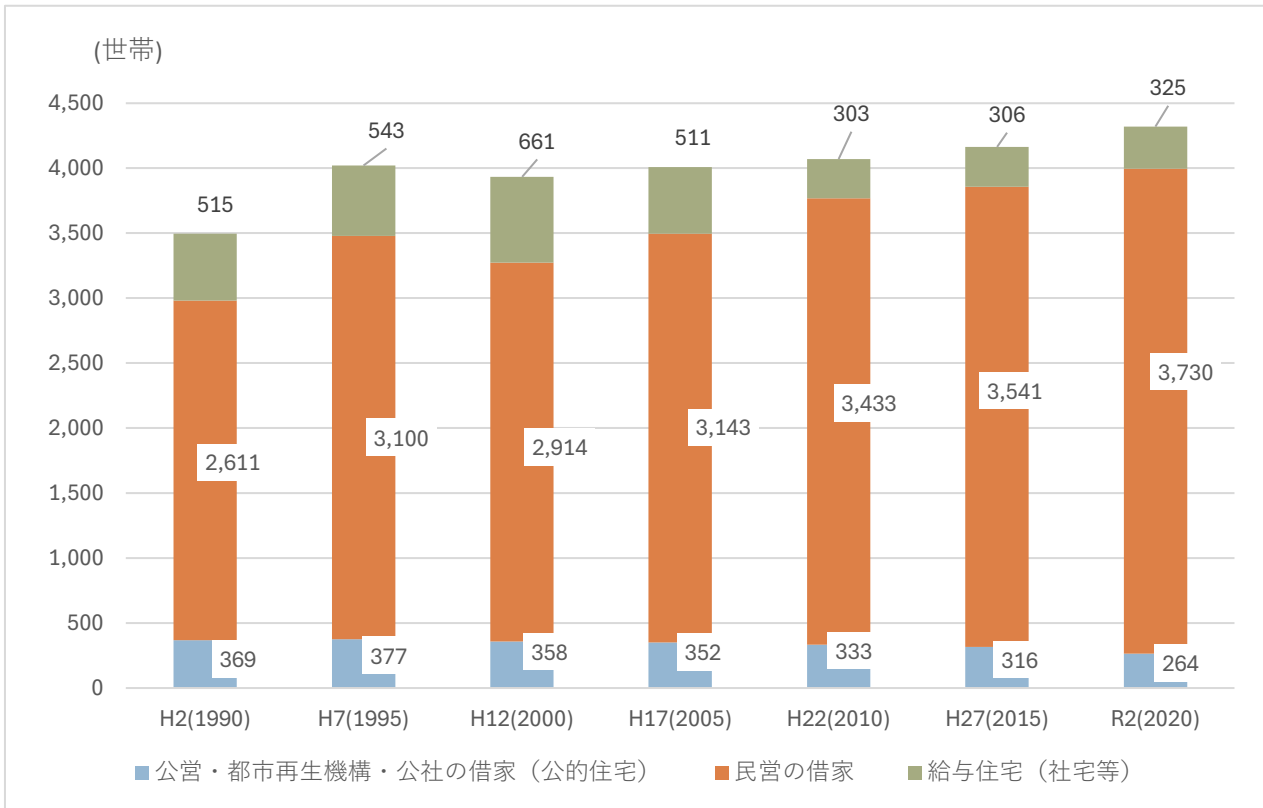


表3-1-4 借家に住む世帯数とその構成比の推移

区分		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
借家に住む世帯数(世帯)		3,495	4,020	3,933	4,006	4,069	4,163	4,319
構成比	公営・都市再生機構・公社の借家(公的住宅)	10.6%	9.4%	9.1%	8.8%	8.2%	7.6%	6.1%
	民営の借家	74.7%	77.1%	74.1%	78.5%	84.4%	85.1%	86.4%
	給与住宅(社宅等)	14.7%	13.5%	16.8%	12.8%	7.4%	7.4%	7.5%

資料：国勢調査

④住宅ストックの状況

ア 住宅総数と空き家数の推移

本市の住宅総数は、平成20(2008)年の30,450戸から令和5(2023)年には32,680戸へと増加しており、緩やかな増加傾向にあります。

このうち、空き家数は3,850戸から5,520戸へと大幅に増加しており、令和5(2023)年の空き家率は16.89%に達しています。令和5(2023)年の空き家率は、全国は13.84%、千葉県は12.35%であり、本市はこれらを上回っています。

特に、本市では賃貸用空き家住宅が横ばいである一方、賃貸・売却用住宅及び別荘などの二次的住宅を除く利活用されていない空き家(その他の住宅)が2,010戸から3,650戸へと大幅に増加しており、令和5(2023)年の比率は11.17%で、全国の5.59%や千葉県の4.97%を大きく上回っています。

これらの利活用されていない空き家は、賃貸用空き家住宅が横ばいである状況からも推測されるように、十分な需要のない中で適切に維持管理されていないことも多く、老朽化や損傷によって、住宅ストックとして活用することが困難な物件(使用不可物件)も多いと考えられます。

表3-1-5 市の住宅総数及び空き家数の全国・千葉県との比較

項目		住宅総数 (戸)	空き家 (戸)	空き家の内訳(戸)				
				二次的 住宅	賃貸用の 住宅	売却用の 住宅	その他の 住宅	
戸 数	香 取 市	H20(2008)	30,450	3,850	80	1,670	80	2,010
		H25(2013)	30,940	4,080	150	1,830	40	2,060
		H30(2018)	31,590	4,540	230	2,000	60	2,260
		R5(2023)	32,680	5,520	150	1,670	60	3,650
構 成 比	香 取 市	H20(2008)	100.00%	12.64%	0.26%	5.48%	0.26%	6.60%
		H25(2013)	100.00%	13.19%	0.48%	5.91%	0.13%	6.66%
		H30(2018)	100.00%	14.37%	0.73%	6.33%	0.19%	7.15%
		R5(2023)	100.00%	16.89%	0.46%	5.11%	0.18%	11.17%
	全 国	H30(2018)	100.00%	13.60%	0.61%	6.93%	0.47%	5.59%
		R5(2023)	100.00%	13.84%	0.59%	6.82%	0.50%	5.93%
	千 葉 県	H30(2018)	100.00%	12.62%	0.78%	6.54%	0.53%	4.77%
		R5(2023)	100.00%	12.35%	0.69%	6.15%	0.54%	4.97%

注1：その他住宅：別荘などの二次的住宅や賃貸用及び売却用の住宅以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在や、建替などのために取り壊すことになっている住宅など。

注2：住宅・土地統計調査は抽出調査である。平成30(2018)年は全国約370万戸・世帯を対象として調査し、市町村の結果は小数点第1位を四捨五入し10位までを有効数字としている。

注3：内訳の数値および割合は四捨五入のため、合計が一致しない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査(平成20年～令和5年)

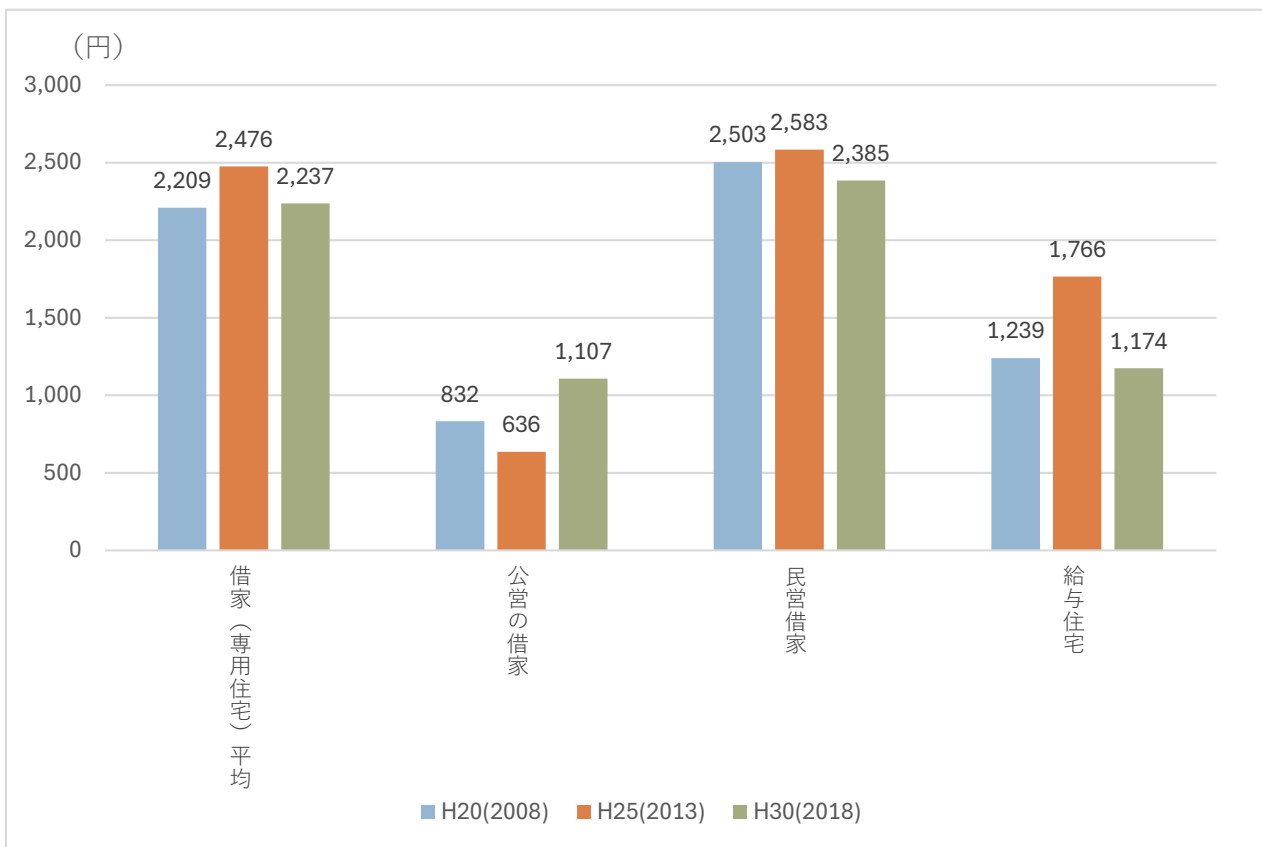
イ 借家の家賃の推移

市内の借家の1畳当たりの家賃は、平成30(2018)年現在平均で2,237円です。平成25(2013)年にやや上昇しましたが、その後はやや下がっています。

種類別では、平成30(2018)年の民間借家の1畳当たりの家賃は2,385円で、やや下降傾向にあります。給与住宅については、平成30(2018)年の1畳当たりの家賃は1,174円で、平成25(2013)年と比べて大きく下がっています。

一方、公営の借家では、民間借家よりは低いものの、平成30(2018)年の1畳当たりの家賃は1,107円で、平成25(2013)年の636円と比べて大きく上昇しています。これは、平成26(2014)年に災害公営住宅として新たに整備した岩ヶ崎住宅が影響していると考えられます。

図3-1-8 借家の種類別1畳当たりの家賃の推移



注：「都市再生機構・公社の借家」は市内に該当物件なし

資料：住宅・土地統計調査（平成20年～平成30年）

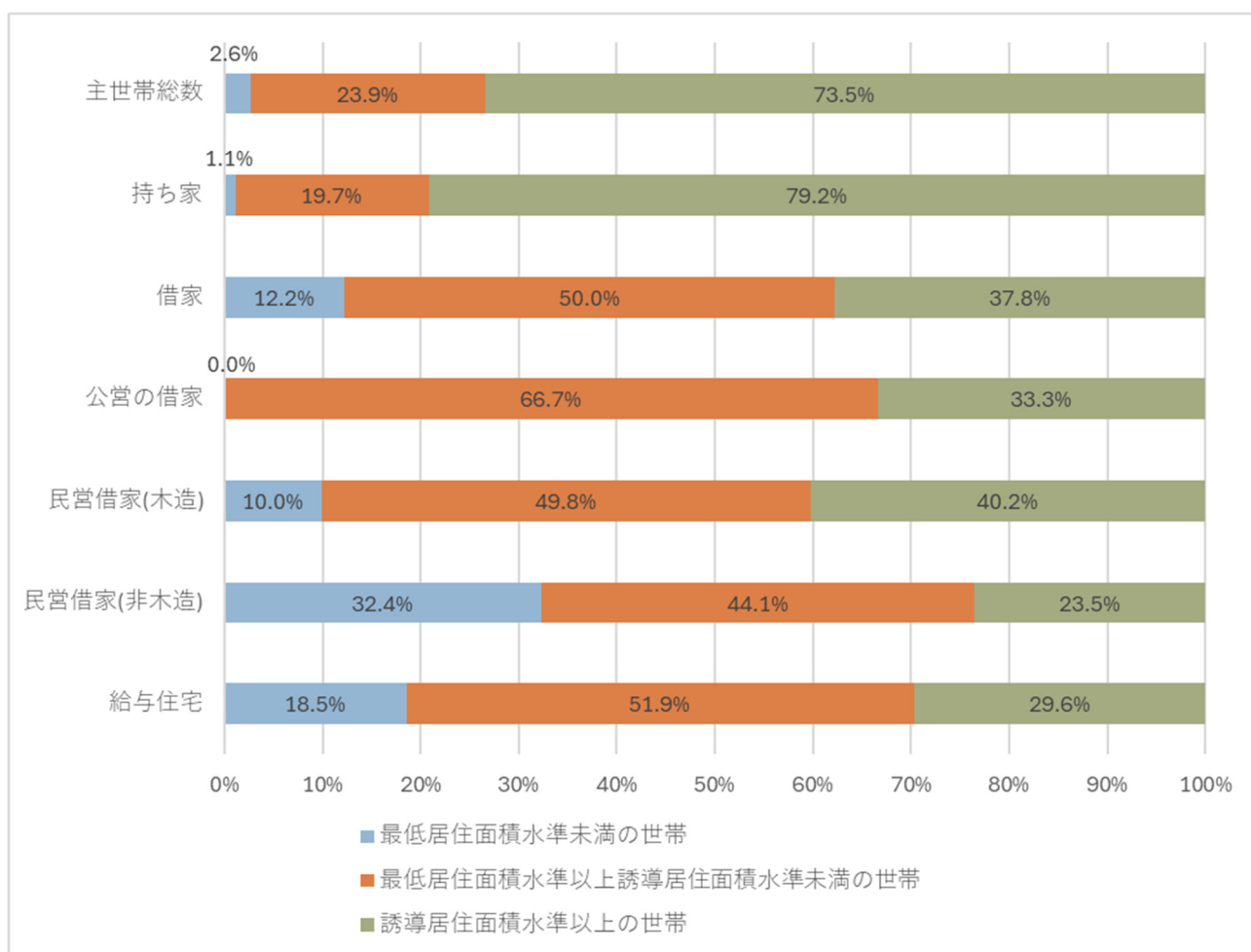
ウ 住宅の所有関係別の居住水準

住生活基本計画（全国計画：平成28年3月）では、最低居住面積水準未達世帯（4.2%：平成25年）の早期解消を掲げています。

本市の令和5（2023）年時点の居住水準について、主世帯総数をみると、誘導居住面積水準以上の世帯が73.5%で、最低居住面積水準未達の世帯は2.6%となっています。

最低居住面積水準未達の世帯について、持ち家では1.1%であるのに対し、借家では12.2%となっています。そして、民間借家（木造）では10.0%、民間借家（非木造）では32.4%の世帯が最低居住面積水準未達となっています。

図3-1-9 所有関係別居住面積水準



※構成比は小数第2位を四捨五入して表示しているため、合計が100%とならない場合がある

※「都市再生機構・公社の借家」は市内に該当物件なし

資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

<参考> 居住面積水準

区分	概要		算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別面積(例) (単位:m ²) 【 】内は3~5歳児が1人いる場合			
					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礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準		①単身:25 m ² ②2人以上の世帯:10 m ² ×世帯人数+10 m ²	<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を前提として、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	①単身:40 m ² ②2人以上の世帯:20 m ² ×世帯人数+15 m ²	<3歳以上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住宅居住を想定	①単身:55 m ² ②2人以上の世帯:25 m ² ×世帯人数+25 m ²	<6歳以上10歳未満> 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

注1：子どもに係る世帯人数の算定により、世帯人員が2人に満たない場合は2人とする。

注2：世帯人員が4人を超える場合は、上記面積から5%が控除される。

資料：住生活基本計画（全国計画）

(2) 市営住宅等の状況

① 市営住宅の管理状況

本市が管理する市営住宅は、令和2年8月1日時点で8団地・65棟・310戸でした。その後、旧五郷内第一住宅が令和6年4月1日に用途廃止となり、令和7年度現在では7団地・60棟・292戸となりました。

なお、五郷内第二住宅は用途廃止予定、日下部住宅は新規募集を停止しています。

表 3-2-1 市営住宅団地一覧

令和7年度現在

No.	団地名	所在地	住棟数	戸数	構造・階数	建設年度	備考
1	片野団地	片野 411	4 棟	60 戸	耐火造・3 階	H2・H3 ・H4	
2	大戸団地	大戸川 1956-1	2 棟	48 戸	耐火造・4 階	S49・S53	A 棟:H27.3 大規模改修完了 B 棟:H25.3 大規模改修完了
3	粉名口団地	佐原口 2097-7	3 棟	80 戸	耐火造・4 階	S57・S59 ・S60	2 号棟:R2.3 大規模改修完了 3 号棟:R3.9 大規模改修完了 1 号棟:R5.3 大規模改修完了
			2 棟	5 戸	木造・平屋	H1	
4	(旧)五郷内第一住宅	五郷内 2092-1	5 棟	18 戸	準耐火造・2 階	S53	R6.4 用途廃止
5	五郷内第二住宅	五郷内 1664	6 棟	22 戸	準耐火造・2 階	S54	用途廃止予定
6	日下部住宅	府馬 3429-9	17 棟	41 戸	準耐火造・2 階	S55・S58 ・S60	募集停止
7	向堆住宅	府馬 3691	10 棟	20 戸	木造・2 階	H1・H2	
8	岩ヶ崎住宅	佐原木 1229-10	16 棟	16 戸	木造・平屋、 木造・2 階	H26	災害公営住宅
計	(参考)令和2年度		8 団地 65 棟	310 戸			
	令和7年度		7 団地 60 棟	292 戸			

② 他の公営住宅等の状況

市内には市営住宅以外の公営住宅等として、県営住宅が2団地・12棟・97戸あります。

表 3-2-2 他の公営住宅等の概要

令和7年度現在

種類	No.	団地名	所在地	住棟数	戸数	構造・階数	建設年度	主な間取り
県営	1	大戸県営住宅	大戸川 1956-4	2棟	50戸	耐火造・5階	S51	3DK
	2	小見川県営住宅	下飯田 960-2	10棟	47戸	準耐火造・2階	S45～46	2DK・3DK ・3LDK
計			(参考)令和2年度	2団地12棟	97戸			
			令和7年度	2団地12棟	97戸			

③ 市営住宅の建設年度と戸数の状況

本市の市営住宅は、昭和40年代から50年代にかけて整備された団地が多く、大戸団地や粉名口団地は耐火構造で、耐震性も確認されており、公営住宅法上の耐用年限は70年となっています。

一方、旧五郷内第一住宅、五郷内第二住宅及び日下部住宅は、旧耐震基準で建設された準耐火構造2階建ての住戸であり、いずれも耐用年限に到達していました。このため、令和6年4月1日に旧五郷内第一住宅を用途廃止とし、市営住宅の管理戸数は令和2年度の8団地・65棟・310戸から令和7年度の7団地・60棟・292戸と減少しています。また、五郷内第二住宅を用途廃止予定、日下部住宅を新規募集停止としており、今後はさらなる管理戸数の減少を想定しています。

なお、292戸のうち、昭和56年以降の新耐震基準により建設された住戸は202戸で変更はなく、新耐震基準住戸の割合は、令和2年度の65.2%から69.2%へと上昇しました。また、新耐震住戸でない住戸についても、住戸耐震性は確保されています。

表 3-2-3 市営住宅の建設年度別戸数

令和7年度現在

No.	団地名	住棟名	戸数 (戸)	構造	階数	建設 年度	築年数	備考(耐震性など)	
1	片野団地	A棟	24	RC造	3	H2	35	新耐震	
		B棟	6	RC造	3	H3	34		
		C棟	6	RC造	3	H3	34		
		D棟	24	RC造	3	H4	33		
2	大戸団地	A棟	24	PC造	4	S49	51	診断済・耐震性あり	
		B棟	24	RC造	4	S53	47		
3	粉名口団地	2号棟	24	RC造	4	S57	43	新耐震(旧1号棟)	
		3号棟	24	RC造	4	S59	41	新耐震(旧2号棟)	
		1号棟	32	RC造	4	S60	40	新耐震(旧3号棟)	
		A棟(高齢用)	2	木造	平屋	H8	29	新耐震	
		B棟(一般用)	3	木造	平屋	H8	29	新耐震	
4	(旧)五郷内 第一住宅	1~5号棟	18	PC造	2	S53	47	R6.4用途廃止	
5	五郷内 第二住宅	1~6号棟	22	PC造	2	S54	46	用途廃止予定	
6	日下部住宅	1~10号棟	20	PC造	2	S55	45	プレハブ協会診断 (耐震性確認済) 募集停止	
		11~13号棟	9	PC造	2	S58	42		
		14~17号棟	12	PC造	2	S60	40		
7	向堆住宅	1~6号棟	12	木造	2	H1	36	新耐震	
		7~10号棟	8	木造	2	H2	35		
8	岩ヶ崎住宅	Aタイプ	7	木造	平屋	H26	11	新耐震、 災害公営 住宅	【平屋2DK】 5・6・7・8・14・ 15・16号
		Bタイプ	4	木造	平屋	H26	11		【平屋3DK】 4・10・11・12号
		Cタイプ	3	木造	2	H26	11		【2階建3DK】 2・3・13号
		Dタイプ	2	木造	2	H26	11		【2階建4DK】 1・9号
計	(参考) 令和2年度	310							
	令和7年度	292							

④ 住戸の間取りと広さの状況

住宅の間取りは、2DK・2LDK・3LDK・4DK などがありますが、多くの住宅は3DKが中心です。そのため、単身者向けなど、住宅ニーズの多様化に対応するため、様々な間取りの住戸を提供することが求められています。

住戸の専有面積については、大戸団地A棟及び粉名口団地のA棟（高齢者向け）のみ50㎡未満で、その他は50㎡以上となっています。

なお、災害公営住宅として整備した最も新しい岩ヶ崎住宅では、2DK・3DK・4DKの間取りを整備し、住戸専有面積も他団地の同種間取りより広がっています。

表 3-2-4 市営住宅の間取り別戸数等の状況

令和7年度現在

No.	団地名	住棟名	間取り	住戸専有面積
1	片野団地	A棟	3DK	57.1㎡
		B棟	3DK	59.6㎡
		C棟	3DK	59.6㎡
		D棟	3DK	57.1㎡
2	大戸団地	A棟	2DK	46.6㎡
		B棟	2DK	55.4㎡
3	粉名口団地	2号棟	2LDK	59.8㎡
		3号棟	2LDK	59.8㎡
		1号棟	2LDK	61.0㎡
		A棟(高齢用)	2DK	49.6㎡
		B棟(一般用)	3DK	60.4㎡
4	(旧)五郷内第一住宅	1～5号棟	3DK	55.4㎡
5	五郷内第二住宅	1～6号棟	3DK	58.9～62.3㎡
6	日下部住宅	1～17号棟	3DK	60.1～66.0㎡
7	向堆住宅	1～10号棟	3DK	70.6㎡
8	岩ヶ崎住宅	Aタイプ	平屋 2DK	56.3㎡
		Bタイプ	平屋 3DK	72.0㎡
		Cタイプ	2階建 3DK	81.2㎡
		Dタイプ	2階建 4DK	84.5㎡

L: リビング
D: ダイニング
K: キッチン

⑤ 共同施設等の整備状況^{注)}

住棟の付帯設備のうち、給水はすべて上水道となっていますが、汚水処理では、粉名口団地と岩ヶ崎住宅が公共下水道、片野団地と大戸団地、向堆住宅が合併処理浄化槽、五郷内第二住宅と日下部住宅が汲み取りとなっています。なお、日下部住宅の雑排水については、排水処理施設で処理しています。

駐車場については、片野団地や粉名口団地、向堆住宅では全戸分用意しているほか、岩ヶ崎住宅でも、敷地内に駐車スペースを確保しています。

さらに、主な共同施設として、児童遊園は、片野団地や大戸団地、粉名口団地、向堆住宅に、集会所は、片野団地や粉名口団地に設置されています。

表 3-2-5 共同施設及び住棟設備の状況

令和7年度現在

No.	団地名	住棟名	給水	汚水処理	ガス	浴槽・風呂釜	駐車場 (条例上)	児童遊園 (条例上)	集会所 (条例上)
1	片野団地	A～D棟	上水道・受水槽・加圧揚水ポンプ	合併浄化槽	LPGガス庫	持ち込み	全戸分	あり	あり
2	大戸団地	A・B棟	上水道・受水槽・加圧揚水ポンプ	合併浄化槽	LPGガス庫	設置済	なし	あり	なし
3	粉名口団地	1～3号棟	上水道・受水槽・加圧揚水ポンプ	公共下水道	LPGガス庫	設置済	全戸分	あり	あり
		A・B棟	上水道直結	公共下水道	戸別LPG	持ち込み	なし		
4	(旧)五郷内第一住宅	1～5号棟	上水道直結	汲み取り	戸別LPG	持ち込み	一部	なし	なし
5	五郷内第二住宅	1～6号棟	上水道直結	汲み取り	戸別LPG	持ち込み	一部	なし	なし
6	日下部住宅	1～17号棟	上水道直結	汲み取り	戸別LPG	持ち込み	一部	なし	なし
7	向堆住宅	1～10号棟	上水道直結	合併浄化槽	戸別LPG	設置済	全戸分	あり	なし
8	岩ヶ崎住宅	A～Dタイプ	上水道直結	公共下水道	戸別LPG	設置済	敷地内	なし	なし

注) 共同施設は、公営住宅法第2条第9号で定義されており、児童遊園、共同浴場、集会所その他としている。また、省令で定めるものとしては、管理事務所、広場及び緑地、通路、立体遊歩道及び人工地盤施設、高齢者生活相談所、駐車場がある(公営住宅法施行規則第1条)。

住宅の共用部分としては、廊下及び階段、エレベーター及びエレベーターホール、特殊基礎、機械室、避難設備、消火設備及び警報設備並びに監視装置、避雷設備及び電波障害防除設備がある(公営住宅法施行規則第3条)。

また、管理者に修繕義務がある附帯施設としては、給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、消火施設、共同塵かき処理施設及び道とされている(公営住宅法施行規則第10条)。

上記の表では主な共同施設・共用部分、附帯施設を取り上げた。

⑥ 市営住宅の耐用年限の経過状況

公営住宅法では、耐用年限を超過した住宅及び耐用年限の1/2を経過した場合などには、国の補助を受けて建替事業を行うことができます。

本市の市営住宅のうち用途廃止済みの旧五郷内第一住宅のほか、用途廃止予定の五郷内第二住宅、向堆住宅が耐用年限を超過した住宅となります。また、耐用年限まで10年未満なのが、粉名口団地A棟・B棟と日下部住宅です。一方、片野団地と大戸団地、粉名口団地（A棟とB棟を除く）、岩ヶ崎住宅については、耐用年限まで10年以上の残存期間があります。

なお、長寿命化計画の検討過程において改善工事が必要と判断された場合には、当該工事について改善事業を活用し、国の補助対象として位置づけることが可能です。

表 3-2-6 住棟別耐用年限の内訳

令和7年度現在

No.	団地名	住棟名	戸数 (戸)	構造	建設 年度	築年数	耐用 年限	残利用 年数
1	片野団地	A棟	24	RC造	H2	35	70	35
		B棟	6	RC造	H3	34	70	36
		C棟	6	RC造	H3	34	70	36
		D棟	24	RC造	H4	33	70	37
2	大戸団地	A棟	24	PC造	S49	51	70	19
		B棟	24	RC造	S53	47	70	23
3	粉名口団地	2号棟	24	RC造	S57	43	70	27
		3号棟	24	RC造	S59	41	70	29
		1号棟	32	RC造	S60	40	70	30
		A棟(高齢用)	2	木造	H8	29	30	1
		B棟(一般用)	3	木造	H8	29	30	1
4	(旧)五郷内第一住宅	1~5号棟	18	PC造	S53	47	45	=2
5	五郷内第二住宅	1~6号棟	22	PC造	S54	46	45	-1
6	日下部住宅	1~10号棟	20	PC造	S55	45	45	0
		11~13号棟	9	PC造	S58	42	45	3
		14~17号棟	12	PC造	S60	40	45	5
7	向堆住宅	1~6号棟	12	木造	H1	36	30	-6
		7~10号棟	8	木造	H2	35	30	-5
8	岩ヶ崎住宅	Aタイプ	7	木造	H26	11	30	19
		Bタイプ	4	木造	H26	11	30	19
		Cタイプ	3	木造	H26	11	30	19
		Dタイプ	2	木造	H26	11	30	19

表 3-2-7 公営住宅の耐用年限

住 宅	耐用年限
耐火住宅(中層住宅)	70年
準耐火住宅(簡易耐火低層住宅)	45年
木造住宅(木造低層住宅)	30年

(公営住宅施行令第13条)

(3) 入居者の状況

① 入居状況

市営住宅の入居状況は、旧五郷内第一住宅を除く 292 戸に 209 世帯が入居しており入居率は 71.5%となります。

団地別では、大規模改修を完了した大戸団地や粉名口団地のほか、向堆住宅や岩ヶ崎住宅の入居率が高くなっています。

一方、新規募集を停止している五郷内第二住宅については現在入居者がおらず、日下部住宅においても入居率が 30%を下回っている状況となっています。

表 3-3-1 入居の状況

令和7年12月31日現在
上段(R2)・下段(R7)

No.	団地名	住棟名	戸数 (戸)	入居世帯数 (世帯)	入居率	備考	団地として の入居率		
1	片野団地	A棟	24	16	66.7%		68.3%		
		B棟		17	70.8%				
		C棟	6	4	66.7%				66.7%
		D棟		5	83.3%				
		3	50.0%						
		2	33.3%						
2	大戸団地	A棟	24	23	95.8%		97.9%		
		B棟		23	95.8%				
3	粉名口団地	2号棟	24	21	87.5%		77.5%		
		3号棟		22	91.7%				
		1号棟	32	16	66.7%				93.8%
		A棟(高齢用)		2	100.0%				
		B棟(一般用)		2	100.0%				
		3	66.7%						
		3	100.0%						
4	(旧)五郷内 第一住宅	1~5号棟	18			R6.4 用途廃止			
5	五郷内第二 住宅	1~6号棟	22	6	27.3%	用途廃止予定	27.3%		
				0	0.0%		0.0%		
6	日下部住宅	1~17号棟	41	19	46.3%	募集停止	46.3%		
				12	29.2%		29.3%		
7	向堆住宅	1~10号棟	20	19	95.0%		95.0%		
				19	95.0%		95.0%		
8	岩ヶ崎住宅	A~Dタイプ	16	15	93.8%	H25 建設	93.8%		
				16	100.0%		100.0%		
計			310	213	68.7%				
			292	209	71.5%				
(旧五郷内第一住宅を除く)			292	213	72.9%				
			292	209	71.5%				

② 入居者の年齢

市営住宅の入居者の年齢構成を見ると、令和2年では入居者409人のうち65歳以上が34.0%を占めていましたが、令和7年では入居者数が371人に減少する一方、65歳以上の割合は39.1%に上昇しています。団地別では、大戸団地や日下部住宅、片野団地において、生産年齢人口の減少に伴い65歳以上の割合が引き続き高い状況にあります。一方、向堆住宅や岩ヶ崎住宅では65歳以上の割合は相対的に低く、0～14歳の割合が多い傾向が見られます。特に岩ヶ崎住宅では、令和2年から令和7年にかけて年少人口の増加が顕著です。このことから、市営住宅全体では人口減少と高齢化が進行する一方、団地ごとに年齢構成の変化に違いが生じていることがわかります。

表 3-3-2 団地別年齢階層別入居者の状況

令和7年12月31日現在

上段(R2)・下段(R7)

No.	団地名	戸数 (戸)	入居者計 (人)	年齢3階層別人数(人)			年齢3階層別割合		
				0～ 14歳	15～ 64歳	65歳 以上	0～ 14歳	15～ 64歳	65歳 以上
1	片野団地	60	74	4	44	26	5.4%	59.5%	35.1%
			61	2	29	30	3.3%	47.5%	49.2%
2	大戸団地	48	85	6	41	38	7.1%	48.2%	44.7%
			69	8	30	31	11.6%	43.5%	44.9%
3	粉名口団地	85	117	6	70	41	5.1%	59.8%	35.1%
			130	21	57	52	16.2%	43.8%	40.0%
4	(旧)五郷内 第一住宅	18							
5	五郷内 第二住宅	22	10	0	5	5	0.0%	50.0%	50.0%
			0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%
6	日下部住宅	41	40	1	23	16	2.5%	57.5%	40.0%
			23	1	9	13	4.3%	39.1%	56.5%
7	向堆住宅	20	46	10	33	3	21.7%	71.7%	6.6%
			38	7	22	9	18.4%	57.9%	23.7%
8	岩ヶ崎住宅	16	37	9	18	10	24.3%	48.6%	27.1%
			50	22	18	10	44.0%	36.0%	20.0%
計		310	409	36	234	139	8.8%	57.2%	34.0%
			292	61	165	145	16.4%	44.5%	39.1%

※割合は小数第1位で四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

③ 居住年数

入居者の居住年数をみると、全体では10年未満の世帯が94世帯（45.0%）と、全体の4割強を占めています。一方、30年以上の世帯は56世帯（26.8%）、20～29年は22世帯（10.5%）で、20年以上の長期居住世帯は計78世帯（37.3%）となっており、一定の割合を占めています。

団地別にみると、片野団地および日下部住宅では20年以上の世帯がそれぞれ7割前後および8割超を占めており、長期居住者が中心となっています。粉名口団地では10年未満の世帯が約7割を占め、比較的入居年数の浅い世帯構成となっています。向堆住宅では10年未満から30年以上まで幅広く分布しており、一定の住み替えが生じている様子がうかがえます。

表 3-3-3 入居世帯の居住年数の状況

令和7年12月31日現在
上段（R2）・下段（R7）

No.	団地名	戸数 (戸)	入居 世帯数 (世帯)	居住年数別世帯数(世帯)				
				5年 未満	5～ 9年	10～ 19年	20～ 29年	30年 以上
1	片野団地	60	41 40	3 5	3 2	13 5	16 10	6 18
2	大戸団地	48	47 42	13 5	8 11	6 6	7 4	13 16
3	粉名口団地	85	66 80	6 38	5 20	19 9	11 4	25 9
4	(旧)五郷内 第一住宅	18	/	/	/	/	/	/
5	五郷内 第二住宅	22	6 0	0 0	0 0	0 0	3 0	3 0
6	日下部住宅	41	19 12	0 0	0 0	7 2	5 2	7 8
7	向堆住宅	20	19 19	5 3	4 4	4 5	2 2	4 5
8	岩ヶ崎住宅	16	15 16	3 3	12 3	- 10	- -	- -
計		310 292	213 209	30 54	32 40	49 37	44 22	58 56
構成比			100% 100%	14.1% 25.8%	15.0% 19.1%	23.0% 17.7%	20.7% 10.5%	27.2% 26.8%

④ 世帯人員

令和7年の各団地の平均世帯人員をみると、片野団地・大戸団地・粉名口団地はいずれも1.5～1.6人台となっており、令和2年と比較して世帯人員が減少しています。これらの団地では、単身世帯や2人世帯が中心となっている状況です。

また、日下部住宅や向堆住宅は平均2.00人で、少人数世帯が多い中でも一定数の複数人世帯がみられます。一方、戸建型住宅である岩ヶ崎住宅は平均3.13人と他団地に比べて高く、多人数世帯の割合が高いことが特徴です。

このように、市営住宅は全体として少人数世帯が主流であるものの、戸建型住宅には多人数世帯の入居が多い傾向があり、団地ごとに世帯構成の違いがみられます。

表3-3-4 人員別入居世帯の状況

令和7年12月31日現在
上段(R2)・下段(R7)

No.	団地名	戸数 (戸)	入居 世帯数 (世帯)	世帯人員別世帯数(世帯)							世帯あたり 人員 (人/世帯)
				1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人 以上	
1	片野団地	60	41	21	11	6	2	1	0	0	1.80
			40	24	11	5	0	0	0	0	1.53
2	大戸団地	48	47	22	17	4	3	1	0	0	1.81
			42	27	7	4	4	0	0	0	1.64
3	粉名口団地	85	66	28	28	7	3	0	0	0	1.77
			80	46	21	10	3	0	0	0	1.63
4	(旧)五郷内 第一住宅	48									
5	五郷内 第二住宅	22	6 0	3 0	2 0	1 0	0 0	0 0	0 0	0 0	1.67 0.00
6	日下部住宅	41	19	7	6	3	3	0	0	0	2.11
			12	4	6	0	2	0	0	0	2.00
7	向堆住宅	20	19	6	3	8	1	0	1	0	2.42
			19	8	6	4	0	0	1	0	2.00
8	岩ヶ崎住宅	16	15	4	5	4	1	0	0	1	2.47
			16	3	4	4	3	0	1	1	3.13
計		310 292	213	91	72	33	13	2	1	1	1.92
			209	112	55	27	12	0	2	1	1.78
構成比			100% 100%	42.7% 53.6%	33.8% 26.3%	15.5% 12.9%	6.1% 5.7%	0.9% 1.0%	0.5% 0.0%	0.5% 0.5%	

⑤ 居住世帯の属性

令和7年の市営住宅全体の入居世帯の属性では、一般世帯が全体の46.4%で最も多く、次いで単身高齢者世帯の41.6%となります。なお、高齢者世帯と単身高齢者世帯の合計の割合である高齢者世帯率は49.3%です。

団地別に高齢者世帯率をみると、片野団地、大戸団地、粉名口団地で50%を超えています。

また、令和2年との比較では、全体の単身高齢者世帯率が31.0%から41.6%と大幅に増加しています。高齢者に対する身体的・精神的ケアが重要ですが、特に単身高齢者世帯の場合、医療・介護等へのアクセスが困難になり、孤独死の問題が生じる可能性が高くなるなど一層の配慮が必要となります。

表 3-3-5 属性別入居世帯の状況

令和7年12月31日現在
上段(R2)・下段(R7)

No.	団地名	入居世帯数(世帯)	家族類型別世帯数(世帯)							高齢者世帯率①+②	単身高齢者世帯率②
			一般世帯	高齢者世帯①	単身高齢者世帯②	障害者世帯	障害者単身世帯	母子・父子世帯	多子世帯		
1	片野団地	41	20	3	12	5	1	1	0	36.6%	29.3%
		40	18	4	17	1	1	1	0	52.5%	42.5%
2	大戸団地	47	19	6	18	4	3	3	0	51.1%	38.3%
		42	20	2	22	0	0	4	0	57.1%	52.4%
3	粉名口団地	66	28	4	22	6	0	8	0	39.4%	33.3%
		80	33	4	40	2	2	7	0	55.0%	50.0%
4	(旧)五郷内第一住宅										
5	五郷内第二住宅	6	3	1	2	0	0	0	0	50.0%	33.3%
		0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%
6	日下部住宅	19	9	2	5	1	1	2	0	36.8%	26.3%
		12	6	3	3	0	0	1	0	50.0%	25.0%
7	向堆住宅	19	8	0	5	1	0	4	2	26.3%	26.3%
		19	6	1	5	0	0	5	0	31.6%	26.3%
8	岩ヶ崎住宅	15	6	2	2	1	0	3	1	26.7%	13.3%
		16	14	2	0	1	0	4	2	12.5%	0.0%
計		213	93	18	66	18	5	21	3	39.4%	31.0%
		209	97	16	87	4	3	22	2	49.3%	41.6%
構成比		100%	43.7%	8.5%	31.0%	8.5%	2.3%	9.9%	1.4%		
		100%	46.4%	7.7%	41.6%	1.9%	1.4%	10.5%	1.0%		

注1: 高齢者世帯 : 次に掲げるいずれかに該当する方のみと現に同居し、又は同居しようとする60歳以上の方
 ア 配偶者(婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係にある方、その他の婚姻の予定者を含む)
 イ 18歳未満の親族
 ウ 60歳以上の親族
 エ 1級から4級の身体障害者手帳の交付を受けている等の親族
 単身高齢者世帯 : 世帯人員が1人で、60歳以上の世帯
 障害者世帯 : 入居者の中に障害者手帳の交付を受けている方がいる世帯: 身体、知的、精神
 単身障害者世帯 : 世帯人員が1人で、障害者手帳の交付を受けている世帯: 身体、知的、精神
 母子・父子世帯 : 母と未婚の20歳未満の子のみの世帯、父と未婚の20歳未満の世帯
 多子世帯 : 18歳未満の子が3人以上いる世帯
 一般世帯 : 上記以外の世帯

注2: 世帯類型には重複があるため、合計が100%を超える。

⑥ 収入別世帯

市営住宅入居世帯の収入状況では、収入分位第1分位（世帯の収入月額104,000円以下）の世帯が78.5%占めています。

表 3-3-6 収入別入居世帯の状況

令和7年12月31日現在

上段（R2）・下段（R7）

No.	団地名	入居世帯数 (世帯)	収入分位(世帯の収入月額)別世帯数(世帯)								
			本来階層				裁量階層				
			1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位	7分位	8分位	高額
			104,000 円以下	~123,000 円	~139,000 円	~158,000 円	~186,000 円	~214,000 円	~259,000 円	259,001 円~	313,001 円以上
1	片野団地	41	32	3	3	0	1	1	0	1	0
		40	29	2	4	2	2	0	1	0	0
2	大戸団地	47	39	1	4	2	1	0	0	0	0
		42	35	2	1	1	1	1	1	0	0
3	粉名口団地	66	50	6	4	3	0	0	2	0	1
		80	67	2	5	2	2	0	1	1	0
4	(旧)五郷内 第一住宅										
5	五郷内 第二住宅	6	5	0	0	0	0	0	0	1	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	日下部住宅	19	13	0	0	2	0	1	0	1	2
		12	8	1	0	0	0	1	0	0	2
7	向堆住宅	19	13	0	1	1	1	0	1	1	1
		19	11	2	1	1	2	0	1	0	1
8	岩ヶ崎住宅	15	13	0	1	0	0	0	0	1	0
		16	14	0	0	1	0	0	0	1	0
計		213	165	10	13	8	3	2	3	5	4
		209	164	9	11	7	7	2	4	2	3
構成比		100.0%	77.5%	4.7%	6.1%	3.8%	1.4%	0.9%	1.4%	2.3%	1.9%
		100.0%	78.5%	4.3%	5.3%	3.3%	3.3%	1.0%	1.9%	1.0%	1.4%

⑦ 募集及び応募の状況

市営住宅入居者の募集及び応募の状況について、令和3年度から令和7年度までの5年間の募集戸数52戸に対し、応募件数は79件となりました。（募集停止の団地を除く）

倍率が最も高い岩ヶ崎住宅は5.33倍と非常に高い応募状況となっています。他の団地は平成27年度から令和元年度の倍率が1倍未満でしたが、令和3年度から令和7年度の累計では、粉名口団地は1.96倍と比較的応募が多く、大戸団地も1.10倍と募集戸数を上回る応募がありました。一方、片野団地は0.21倍と応募数が少なく、需要が低い状況が続いています。

表 3-3-7 募集及び応募の状況

令和7年12月31日現在

上段（H27.4～R2.3）・下段（R3.4～R7.12）

No.	団地名	戸数	累計		
			募集戸数	応募件数	倍率
1	片野団地	60戸	12戸	2件	0.17倍
			14戸	3件	0.21倍
2	大戸団地	48戸	15戸	12件	0.80倍
			10戸	11件	1.10倍
3	粉名口団地	85戸	10戸	7件	0.70倍
			25戸	49件	1.96倍
4	(旧)五郷内第一住宅	18戸			
5	五郷内第二住宅	22戸			
6	日下部住宅	41戸			
7	向堆住宅	20戸	10戸	9件	0.90倍
			-	-	-
8	岩ヶ崎住宅	16戸	3戸	20件	6.67倍
			3戸	16件	5.33倍
計		310戸	50戸	50件	1.00倍
		292戸	52戸	79件	1.52倍

(4) 前計画での市営住宅整備に関する課題と現在の取り組み状況

平成23年3月策定の前計画では、市営住宅ストック活用に向けて、大きく以下の3つの課題が挙げられていました。それぞれの課題への取り組み状況は以下のとおりです。

① 適正な既存住宅の改善による居住性・耐久性の向上

前計画の第1の課題としては、「適正な既存住宅の改善による居住性・耐久性の向上」が挙げられていました。特に、築年数が30年以上経過した大戸団地や20年以上経過した粉名口団地の屋根防水や外壁塗装の劣化が指摘されてきました。

その後の取り組みでは、まず平成23年度から大戸団地A・B棟の大規模改修を実施し、平成26年度までに、屋根・外壁、受水槽等を含む給排水設備、ガス管、断熱化を含む内装の改善、建具の改善といった大規模改修が完了し、居住性や耐久性の向上が実現しました。

粉名口団地については、平成30年度から順次大規模改修を実施してきました。令和元年度に2号棟（旧1号棟）、令和3年度に3号棟（旧2号棟）、令和4年度に1号棟（旧3号棟）の工事が完了し、令和7年現在、大規模改修の対象となる全ての棟の工事は完了しています。

② 福祉需要に対応した市営住宅等の整備

第2の課題は、「福祉需要に対応した市営住宅等の整備」です。粉名口団地の大規模改修にあたっては、福祉対応型として、浴室に手すりを新たに設置するなど高齢者に配慮した改修工事を実施しました。

③ 入居者ニーズに対応した市営住宅等の整備

第3の課題は、「入居者ニーズに対応した市営住宅等の整備」です。平成22年度当時は市営住宅の間取りは、高齢者世帯用として整備した粉名口団地A棟（2戸）のみが2DKであり、そのほかはすべて3DKでした。

入居者数に占める単身高齢者の割合は、平成22年度当時は16.7%でしたが、令和2年度時点では30.8%と2倍近くに増加していました。また、一般世帯を含めた世帯人員が1・2人の世帯の割合は、平成22年当時は58.2%でしたが、令和2年度時点では78.0%へと増加していました。

こうしたことから、粉名口団地2号棟（旧1号棟）、3号棟（旧2号棟）、1号棟（旧3号棟）の大規模改修では、居住性向上のため、3DKの間取りをすべて2LDKに変更しました。

災害公営住宅として新たに整備した岩ヶ崎住宅でも、平屋建では2DKと3DK、2階建では3DKと4DKの間取りを整備するなど、入居者ニーズに対応した多様な間取りの確保に取り組んできました。

(5) 公営住宅ニーズの状況

ここでは、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成28年8月改定 国土交通省住宅局）の「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を活用し、自力では最低居住面積水準を達成することが困難な「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計します。

① 公営住宅施策対象世帯数の推計手順

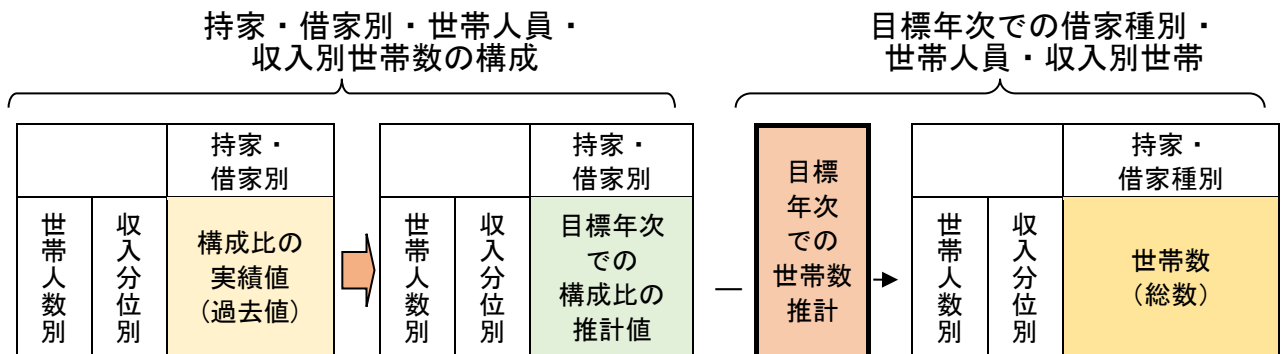
【ステップ0】市全体の世帯数の推計(世帯主年齢5歳階級別世帯類型別)

$$\text{世帯数} = \text{世帯主数} = \text{人口} \times \text{世帯主率 (人口に占める世帯主数の割合)}$$

【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・収入別世帯数を算出する。



【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「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の推計
 - ・本来階層：収入分位25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位40%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

ア 各年次の借家世帯数の算出

- ・国立社会保障・人口問題研究所の将来人口をもとに推計。
- ・人口から世帯数への置き替えは、世帯主率*と世帯属性別割合をもとに算出。

イ アのうち、世帯人員別の年間収入により、公営住宅収入基準を満たす世帯数を算出

- ・各年次における収入五分位階級別の世帯数の推計（世帯人員等により異なる）。
- ・基準年収以下（本来階層・裁量階層）の世帯数の算出。

※世帯主率：人口に占める世帯主数の割合

② 公営住宅の施策対象世帯のうち、著しい困窮年収未満の世帯数の推計手順

【ステップ3】公営住宅施策対象世帯数のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」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】

ア 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計

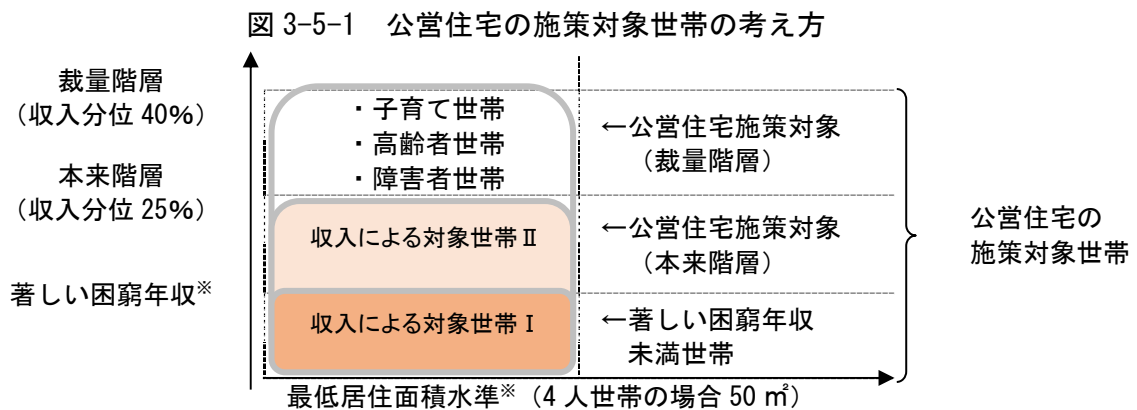
- ・各年次における民間賃貸住宅の㎡家賃単価の設定。

イ 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

- ・各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か月あたりの家賃の算出。なお最低居住面積水準は（延床面積）は世帯人員等により異なります。
- ・適正な家賃負担限度率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の算出。なお、家賃負担限度率は14～21%で、収入分位と世帯人員により異なります。

ウ 公営住宅の施策対象世帯の考え方

著しい困窮年収未満の世帯を含めた公営住宅の施策対象世帯の考え方は、図3-5-1のとおりであり、収入分位や世帯人員及び世帯属性等の状況により判断されます。



※世帯人員により異なる

裁量階層 : 高齢者・障害者、小学校就学前児童のいる世帯等で、収入分位40%以下（政令月収214,000円以下）の世帯

本来階層 : 収入分位25%以下（政令月収158,000円以下）の世帯

著しい困窮年収未満の世帯

: 世帯年収と民間借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収の世帯（年収・世帯人数別の算出）
 算定式は、民間借家家賃㎡単価×最低居住面積水準÷地域別家賃負担限度率（平均的な相場で家を借りようとしたときに負担できる限度の家賃割合）である。

③ 公営住宅の施策対象世帯の推計

公営住宅の施策対象世帯数の推計手順に基づき、借家世帯のうち収入分位 25%以下の世帯数及び収入分位 25%～40%以下の世帯数を推計し、これらを公営住宅の施策対象世帯数としました。平成 27 (2015) 年時点では 2,172 世帯となっており、令和 22 (2040) 年には 1,584 世帯まで減少すると推測されます。

表 3-5-1 公営住宅の施策対象世帯数の推計

年	平成 27 (2015)	令和 2 (2020)	令和 7 (2025)	令和 12 (2030)年	令和 17 (2035)	令和 22 (2040)
公営住宅の施策対象世帯数 (世帯)	2,172	2,127	2,015	1,881	1,721	1,584

④ 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

著しい困窮年収未満の世帯数の推計手順に基づき、公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計しました。平成 27 (2015) 年時点では 852 世帯となっており、令和 22 (2040) 年には 504 世帯まで減少すると推測されます。

表 3-5-2 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

年	平成 27 (2015)	令和 2 (2020)	令和 7 (2025)	令和 12 (2030)年	令和 17 (2035)	令和 22 (2040)
著しい困窮年収未満の世帯数 (世帯)	852	801	727	652	575	504

⑤ 公営住宅のストック数について

現在の市内の公営住宅のストック数については、用途廃止済（旧五郷内第一住宅）の団地を除くと、表 3-5-3 のとおりです。

表 3-5-3 市内の公営住宅

区分	戸数(戸)
市 営 住 宅	292
県 営 住 宅	97
合 計	389

なお、現在、五郷内第二住宅（22 戸）を用途廃止予定、日下部住宅（41 戸）を新規募集停止としており、今後はさらなる市営住宅の管理戸数の減少を想定しています。

また、小見川県営住宅（47 戸）については、千葉県公営住宅等長寿命化計画（令和 7 年 3 月改定）において、県有地ではなく香取市有地であることから入居募集を停止すべき住宅に位置付けられ、入居者の住み替えが完了した時点で用途廃止を行うと計画されています。

⑥ 目標管理戸数

「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計したところ、市内の公営住宅ストック数を上回る結果となりました。住宅に住む人口の動向や住宅ストックの状況などの調査結果から、公的住宅から民営借家へのニーズが移行していることが確認される一方で、賃貸用住宅の空き家数は横ばいで推移していることから、民営借家において一定数の著しい困窮年収未満世帯が受け入れられている状況が推測されます。

今後、市全体で人口減少が進行する中、著しい困窮年収未満世帯も相対的に減少していくと見込まれる一方、民営借家の受け入れ数は大きな変動がなく、横ばいが維持されると推測されます。そのため、著しい困窮年収未満世帯（推計）の全てを公営住宅で受け入れる必要があるとは限らないと考えられます。

このようなことから、目標管理戸数については現在の入居率や今後の入居申込み状況、社会情勢の変化、建物の状況等を考慮し、適宜検討していくこととし、本計画期間内(10年間)では、用途廃止予定、募集停止の団地を除いた市営住宅管理戸数を維持することとします。

⑦ 現状の市営住宅需要バランスの分析

本市の人口と市営住宅需給バランスについて、現状の分析、需要の変化や地域の実情を捉えた、適正な市営住宅戸数（必要戸数）を算出する際の考え方を以下に整理します。

ア 人口と世帯数の減少

第1次公営住宅等長寿命化計画策定時の平成22年国勢調査では人口82,866人、世帯数27,309世帯でしたが、令和7年12月1日時点では人口66,646人、世帯数28,159世帯となり、人口は約20%の減少、世帯数は約3%の増加となっています。

本市全体の人口減少が進む中で、世帯数はほぼ横ばいで推移していることから、一人世帯や高齢者世帯の割合の増加が示唆されます。

イ 入居率と市営住宅戸数の推移

平成22年時点の市営住宅戸数294戸に対し、入居世帯数は249世帯、入居率は84.7%でした。令和7年現在、市営住宅戸数292戸、入居世帯数は209世帯で、入居率は71.5%まで大きく低下しています。市営住宅の供給戸数についても減少していますが、それ以上に入居世帯が減少しており、応募倍率の低い団地もあることから、現在の市営住宅に対する需要が減少していることがわかります。

ウ 需給バランス

平成22年時点で、市内世帯数29,338世帯に対し、市営住宅の割合（市営住宅戸数294戸）は約1.00%でした。令和7年現在、市内世帯数25,993世帯に対し、市営住宅の割合（市営住

宅戸数 292 戸) は約 1.12% となり、市営住宅の割合が増加している状況です。入居率が低下していることや人口減少の趨勢から見て、市営住宅の供給は現時点で供給過剰になりつつある可能性を示唆しているといえます。

エ 適正な市営住宅管理戸数の算出

適正な市営住宅戸数を見出すために以下の指標を基に計算を行います。

(1) 入居希望に基づく需給率：入居率の傾向

平成 22 年の入居率 (84.7%) を「過去の需要水準の目安」と仮定し、令和 7 年の入居率 (71.5%) を「現在の需要水準」として見ます。

(2) 世帯数を基点とした供給割合：過去と現時点の市営住宅戸数割合を比較

平成 22 年時点の市営住宅供給世帯割合 (1.00%) を参考にします。

(3) 適正戸数の計算 (現在の入居率の傾向から計算)

現在の令和 7 年の入居率 71.5% を基準とし、過去の入居率 84.7% 程度の需給バランスを満たす市営住宅戸数を再計算します。

(4) 現在の入居世帯数 (209 世帯) を基点とし、理想的な入居率=84.7% として再評価を行います。

$$\text{戸数} = \text{現在の入居世帯数} \div \text{適正入居率} = 209 \div 0.847 \quad \underline{\underline{247 \text{ 戸}}}$$

この計算結果から、現状の市営住宅 292 戸は、適正な戸数よりもやや多いことが示されています。

オ 適正市営住宅戸数

災害等による入居を考慮しても、令和 7 年時点で 250 戸程度が適正な市営住宅管理戸数と算出され、現状の 292 戸は供給過剰の可能性が高く、人口減少や居住ニーズの変化を踏まえた管理戸数の調整が必要であると考えられます。このため、用途廃止予定の五郷内第二住宅 (22 戸) や本計画期間内に耐用年限を迎え募集停止としている日下部住宅 (41 戸) に加え、令和 22 年を見据えた場合、令和 7 年時点で耐用年限を超えている向堆住宅 (20 戸) を含めた 83 戸の戸数削減を検討し、余剰分の戸数を段階的に削減し、維持管理コストを抑えながら、地域特性を考慮した住宅政策の見直しを行い、入居率や供給効率の向上に努めます。

表 3-5-4 目標管理戸数

区 分	本計画の管理目標戸数
公営住宅全体	326 戸
市営住宅	229 戸 ※五郷内第二住宅(22 戸)、日下部住宅(41 戸) の合計 63 戸の減少
県営住宅	97



区 分	令和 22(2040)年の管理目標戸数
公営住宅全体	259 戸
市営住宅	209 戸 ※五郷内第二住宅(22 戸)、日下部住宅(41 戸)、 向堆住宅(20 戸)の合計 83 戸の減少
県営住宅	50 戸 ※小見川県営住宅(47 戸)の減少

この適正な公営住宅戸数を「250 戸程度」とする方向性の設定については、県営住宅の動向を勘案し、市営住宅戸数の過不足について検討を行った上で、段階的に次回改定時に整理・反映を行うこととします。

(6) 今後の市営住宅整備の課題

課題① 住宅セーフティネットとしての戸数の確保

市営住宅をはじめとする公営住宅は、公営住宅法に基づいて整備・管理され、住宅に困窮する低額所得者等の居住の安定と居住水準の向上のために大きな役割を果たしてきました。

しかし、急速な高齢化の進展などにより、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者などの住宅に困窮する者に対し、良好な居住環境を整えた公営住宅の供給を図ることや公的賃貸住宅の供給と民間賃貸住宅への円滑な入居等の施策が一体となった「重層的かつ円滑なセーフティネット」の形成が必要となっています。

課題② 多様なニーズへの対応(住宅確保要配慮者のニーズの変化)

少子高齢化の進展により世帯構成等が変化し、住宅に対するニーズも多様化していること、市営住宅においても、単身高齢者世帯や少数人世帯が増加していることなどを踏まえ、年齢や世帯構成等に応じて幅広い選択が可能となるよう、住宅ニーズに柔軟に対応することが求められています。一方、片野団地をはじめとする一部の団地では、いわゆる「風呂なし住宅」が残存しており、公営住宅のみでは多様化する住宅ニーズに十分対応できない状況となっています。このため、戦後における住宅不足への対応を主眼とした従来の考え方から転換し、単に住宅を供給するだけでなく、入居前・入居中・退去後に至るまでの支援を連続的かつ一体的に提供していくことが求められています。

課題③ 既存ストックの活用

本市の市営住宅管理戸数は 292 戸であり、昭和 50 年代に建設された築年数 30 年以上の住宅が 7 割以上を占めており、経年劣化の進行が見られます。

しかし、耐火構造の住宅については、耐用年限まで 20 年以上残っていることから、建物の有効活用のため、標準的な修繕周期を参考に計画的な改善事業を実施し、建物の長寿命化を図る必要があります。



課題への取り組み

社会情勢の変化に伴う少子高齢化や少数人世帯等の増加による多様なニーズや住宅確保要配慮者への対応のため、耐用年限まで 20 年以上残っている住宅や経年劣化が少ない木造など、需要が見込める住宅ストックに対し、適切な改修・改善事業を実施し、建物の長寿命化を図り、有効活用を図る必要があります。

第4章 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握及び修繕・改善・データ管理に関する方針

市営住宅等について適切な維持管理（ストックマネジメント）を実施するためには、施設の状態を的確に把握し管理することが重要です。

これらを基礎とし、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から各種点検や修繕・改善等の維持管理を推進するため、以下の対策を実施します。

①市営住宅等の整備及び管理データの住棟ごとの整理について

本市が管理する市営住宅等について住棟ごとに現状を把握し、各種点検や修繕・改善事業などに関する履歴を整理していきます。

②市営住宅等の各種点検の実施について

市営住宅等において各種点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を進めます。点検結果に基づき、必要に応じて修繕対応を図るとともに、改善の必要性を検討します。

③市営住宅等の住棟単位の修繕履歴データの管理について

現在行っている市営住宅等の住棟単位の修繕履歴データの管理を継続し、中長期的な維持管理の計画に活用します。

(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

「公営住宅施策対象世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」については、この世帯全てが公営住宅への居住を必ずしも要するものではないと考えられますが、本計画期間（10年間）以後も市内の公営住宅戸数を上回る状態にあることから、本計画期間中は、用途廃止予定、募集停止の団地を除いた市営住宅の管理を継続するものとし、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な維持管理を実施します。

また、予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実により公営住宅等のストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を目指すため、以下の対策を実施します。

①従来の対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上などを図る改善を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図ります。

②外壁や給排水管などの改修を実施し、仕様のアップグレードなどによる耐久性の向上や、予防保全的な維持管理の実践により、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

③標準的な修繕周期を参考に適切な時期に予防的な修繕を実施し、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

(3) 市営住宅縮減による保有量の適正化を図る方針

香取市公共施設等総合管理計画において、「本市の公共施設保有量は県内でも高い水準にあり、将来に現状規模のまま維持管理していくことは困難であるため、閉鎖し、解体等を進めていく必要がある」との記載があり、令和 27（2045）年までに公共施設総床面積を 31.5%縮減することとなっています。同計画において、公共施設は基本的には築後 30 年目に大規模改修、築後 60 年目に建て替えを実施するとして試算しており、30 年以上で老朽化が進んでいるとの記載もあることから、整合を図り、建築後 30 年・60 年を目安のひとつとします。

- ①人口割合の多い佐原地区を中心とした市営住宅は高需要の住宅として残していく方針とします。
- ②小見川地区については県営住宅の動向を注視し、耐用年限を超えている住宅は、老朽化が進み、危険性が高いと認められることから、速やかな除却を行います。また、山田地区については今後の利用見込みを考慮し、将来的な除却、集約等の検討を行います。
- ③今後は、民間住宅の活用等により、公共施設保有量の適正化を検討していきます。

第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

市営住宅等既存ストックの長寿命化の事業手法の選定にあたり、「公営住宅等長寿命化計画作成指針」（平成28年8月改定 国土交通省住宅局）に基づく事業手法選定フロー(図5-1)を活用し、市営住宅等のストックに関する事業手法別の団地及び戸数を整理します。

(1) 対象

本計画では、市が管理している市営住宅7団地、60棟、292戸及び集会所などの共同施設を対象とします。

(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

事業手法の選定については、下記のとおり1次から3次までの判定を行います。

① 1次判定について

1次判定については、大きく2種類の判定を行います。

- ・需要、効率性、立地の観点から、団地を継続管理するか否かを判定します。
- ・躯体の安全性や改善の必要性から、改善の要否を判定します。

上記2つの判定により、団地のグループ分けを行います。

Aグループ：建替か改善を実施するかの判断を留保した団地

Bグループ：今後も管理を行うか用途廃止等を検討するかの判断を留保した団地

② 2次判定について

2次判定については、Aグループ、Bグループについてそれぞれ判定を行います。

- ・Aグループについては、建替を行った場合と、改善事業で長寿命化を図った場合のライフサイクルコストを比較し、今後の事業手法を判定します。
- ・Bグループについては、今後のストック量や需要等から活用の優先度を判断し、「継続管理する団地」か「当面管理する団地」の判定を行います。

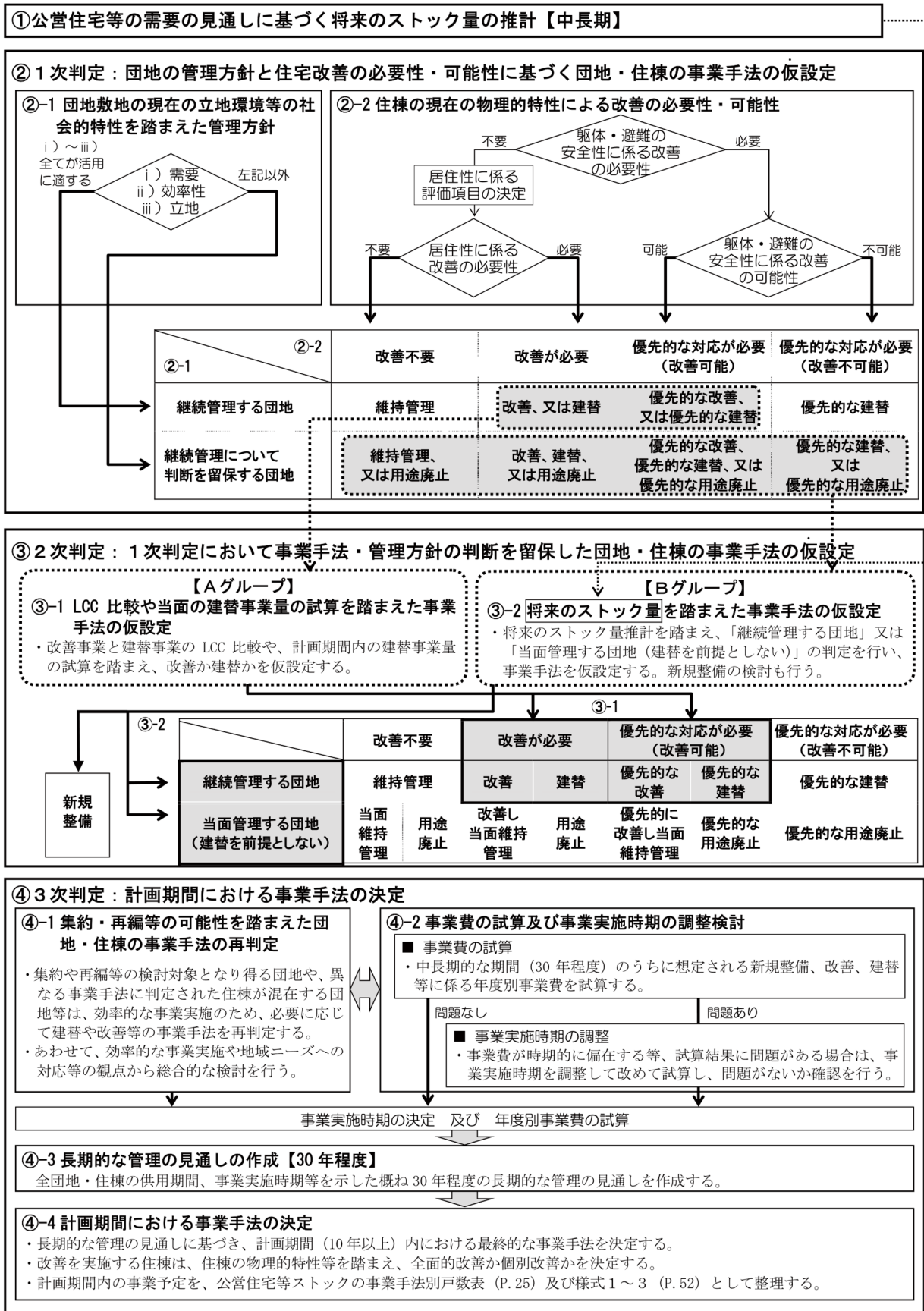
Aグループ、Bグループそれぞれの判定により、各団地の管理方針を仮設定します。

③ 3次判定について

1次、2次判定の結果を踏まえた上で、集約や再編等の対象となる団地の有無や、中長期(30年間)のうちに想定される改善等について見通しを作成し、その見通しに基づき、最終的な事業手法を決定します。

なお、本計画の計画期間は令和12年度までとなっていますが、ここでは、今後10年間を見据え、令和17年度までの判定とします。

図5-1 事業手法選定フロー



※「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月 国土交通省住宅局）

① 1次判定

1次判定では、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地及び住棟の事業手法を仮に判定します。

①-1 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

現在の7団地について、i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地を評価した結果、全ての条件を満たしているのは、大戸団地、粉名口団地、岩ヶ崎住宅の3団地であり、将来にわたり「継続管理する団地」と判定しました。判定の考え方は以下のとおりです。

i) 需要について

入居率もしくは応募倍率が平均以上の団地は「需要がある」と評価しました。

ii) 効率性について

指定容積率と現状の容積率から床面積増加の可能性がある場合、「高度利用の可能性はある」と評価しました。なお、敷地形状についても建替事業における効率性に関係しますが、床面積増加の可能性を優先し、評価しました。

iii) 立地性について

本市の都市機能が集積する JR 佐原駅から直線距離で 3.0km 以内を自転車利用が可能であり「立地がよい」と判定しました。また、その他の鉄道駅については、直線距離で 800m 以内を徒歩利用が可能であり「立地がよい」と判定しました。

表 5-1 団地別 1 次判定

上段 (R2) ・ 下段 (R7)

No.	団地名	土地利用 規制	i) 需要		ii) 効率性				iii) 立地性	1 次判定 (団地)
			入居率	応募 倍率	容積率	現況 容積率	床面積 増加の 可能性	敷地 形状	駅までの 距離	
1	片野団地	都市計画区域 非線引 無指定	68.3% 66.7%	0.17 0.21	200%	39.2%	有	台地上 整形	大戸駅 1.3km	判断留保:A 判断留保:B
2	大戸団地	都市計画区域 非線引 無指定	97.9% 87.5%	0.80 1.10	200%	57.1%	有	平坦地 整形	大戸駅 290m	維持管理 維持管理
3	粉名口 団地	都市計画区域 非線引 第1種住居地域	77.6% 94.1%	0.70 1.96	200%	60.7%	有	平坦地 整形	佐原駅 1.6km	維持管理 維持管理
4	(旧) 五郷内 第一住宅	都市計画区域 非線引 無指定	0.0%		200%	85.2%	有	平坦低地 整形	小見川駅 4.7km	判断留保:B 用途廃止済
5	五郷内 第二住宅	都市計画区域 非線引 無指定	27.3% 0.0%		200%	69.8%	有	台地上 整形	小見川駅 3.3km	判断留保:B 判断留保:B
6	日下部 住宅	都市計画区域 非線引 無指定	46.3% 29.3%		200%	142.6%	小	平坦低地 整形	小見川駅 8.1km	判断留保:B 判断留保:B
7	向堆住宅	都市計画区域 非線引 無指定	94.4% 95.0%	0.90 -	200%	133.2%	小	平坦地 整形	小見川駅 7.9km	判断留保:A 判断留保:B
8	岩ヶ崎 住宅	都市計画区域 非線引 第1住居地域	93.8% 100.0%	6.67 5.33	200%	23.2%	有	平坦地 整形	佐原駅 1.4km	維持管理 維持管理
	平均		69.0% 71.5%	1.00 2.15						

※入居率の平均値は、粉名口団地における棟タイプ別の集計結果を基礎として算出しています。

注：着色部分は以下のとおり。

i) 需要：入居率、応募倍率が平均を超えている場合

ii) 効率性：建替に際し床面積増加の可能性がある場合

iii) 立地性：JR 佐原駅からの直線距離が 3.0km 以下、大戸駅と小見川駅からの直線距離が 800m 以下の場合

①-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性については、躯体の安全性と避難の安全性の判定を行い、安全性に問題がない場合、居住性に係る評価を行いました。

<躯体の安全性>

躯体の安全性については、昭和56年の「建築基準法施行令（新耐震基準）」以前の竣工である大戸団地の耐震診断の結果、耐震性が確認されています。

また、五郷内第二住宅と日下部住宅についても、（社）プレハブ建築協会が実施した同類型の既存量産公営住宅の構造計算書により耐震性があるとされています。（千葉県県営住宅耐震診断結果報告）

したがって、全ての団地について、躯体の安全性は確保されていると判定しました。

<避難の安全性>

中層の耐火構造の団地については、二方向避難も確保されているため避難の安全性は確保されていると判定しました。

また、1～2階の住宅についても、避難の安全性は確保されていると判断しました。

したがって、全ての団地について、避難の安全性は確保されていると判定しました。

<居住性>

住戸面積や省エネルギー性、バリアフリー性、浴室や流し台等住戸内の設備の状況などから改善の必要性を判定しました。

ここでは、流し台の修繕周期である30年を超過していることなどを判定の基準とし、居住性改善の必要性の有無を判断しました。

表 5-2 住棟別 1 次判定

上段 (R2) ・ 下段 (R7)

No.	団地名	住棟名	躯体の耐震性	避難の安全性	居住性改善の必要性	1 次判定 (住棟)
1	片野団地	A 棟	新耐震	二方向避難可	必要	継続判定:A 継続判定:B
		B 棟	新耐震	二方向避難可	必要	継続判定:A 継続判定:B
		C 棟	新耐震	二方向避難可	必要	継続判定:A 継続判定:B
		D 棟	新耐震	二方向避難可	必要	継続判定:A 継続判定:B
2	大戸団地	A 棟	診断済・耐震性あり	二方向避難可	改善済	維持管理 維持管理
		B 棟	診断済・耐震性あり	二方向避難可	改善済	維持管理 維持管理
3	粉名口団地	2 号棟	新耐震	二方向避難可	改善済	維持管理 維持管理
		3 号棟	新耐震	二方向避難可	改善済	維持管理 維持管理
		1 号棟	新耐震	二方向避難可	改善済	継続判定:A 維持管理
		A 棟(高齢用)	新耐震	低層住宅	必要	継続判定:A 継続判定:A
		B 棟(一般用)	新耐震	低層住宅	必要	継続判定:A 継続判定:A
4	(旧)五郷内第一住宅	1~5 号棟	耐震性確認済	低層住宅	必要	継続判定:B 用途廃止済
5	五郷内第二住宅	1~6 号棟	耐震性確認済	低層住宅	必要	継続判定:B 継続判定:B
6	日下部住宅	1~17 号棟	耐震性確認済	低層住宅	必要	継続判定:B 継続判定:B
7	向堆住宅	1~10 号棟	新耐震	低層住宅	必要	継続判定:A 継続判定:B
8	岩ヶ崎住宅	A タイプ	新耐震	低層住宅	不要	維持管理 維持管理
		B タイプ	新耐震	低層住宅	不要	維持管理 維持管理
		C タイプ	新耐震	低層住宅	不要	維持管理 維持管理
		D タイプ	新耐震	低層住宅	不要	維持管理 維持管理

①-1 及び①-2 の結果を踏まえた事業手法の仮設定結果は以下のとおりです。

表 5-3 1次判定結果による事業手法の仮設定（令和7年・見直し時）

①-1 \ ①-2	改善不要	改善が必要	優先的な改善が必要(改善可能)	優先的な改善が必要(改善不可能)
継続管理する団地	(維持管理)	(改善又は建替)	なし	なし
	大戸 粉名口1・2・3号 岩ヶ崎	粉名口A・B		
継続管理について判断を留保する団地	(維持管理、又は用途廃止、集約)	(改善、建替、又は用途廃止、集約)	(優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止、集約)	なし
	なし	片野 五郷内第二 日下部 向堆	なし	

【Aグループ】
継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

【Bグループ】
継続管理について判断を留保する団地

表 5-4 【参考】1次判定結果による事業手法の仮設定（令和2年・当初策定時）

①-1 \ ①-2	改善不要	改善が必要	優先的な改善が必要(改善可能)	優先的な改善が必要(改善不可能)
継続管理する団地	(維持管理)	(改善又は建替)	なし	なし
	大戸 粉名口2・3号 岩ヶ崎	片野 粉名口1号 粉名口A・B 向堆		
継続管理について判断を留保する団地	(維持管理、又は用途廃止、集約)	(改善、建替、又は用途廃止、集約)	(優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止、集約)	なし
	なし	なし	(旧)五郷内第一 五郷内第二 日下部	

【Aグループ】
継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

【Bグループ】
継続管理について判断を留保する団地

② 2次判定

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Aグループ・Bグループの団地について、それぞれ事業手法の仮設定を行います。

②-1 LCC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

【Aグループの事業手法の仮設定】

Aグループは、継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保した団地・住棟であり、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）の縮減効果を算定しました。

具体的には、耐火構造の住棟では、改善事業を実施せずに50年で建替を行う場合と、改善事業を実施することで長寿命化を図り、団地・住棟を70年使用する場合のライフサイクルコスト（LCC）を算出しました。木造については、30年で建替を行う場合と、改善事業を実施することで40年使用する場合のライフサイクルコスト（LCC）を算出しました。

その結果、外壁・屋根改修等の改善事業を実施し、耐用年限まで利用した方が、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果があると判断できました。（算出例は第11章に記載）

表 5-5 AグループのLCC算定の縮減効果（令和7年・見直し時）

No.	団地名	住棟名	構造	LCC縮減効果(円/戸・年)
3	粉名口団地	A棟	木造	70,514
		B棟	木造	67,817

表 5-6 【参考】AグループのLCC算定の縮減効果（令和2年・当初策定時）

No.	団地名	住棟名	構造	LCC縮減効果(円/戸・年)
1	片野団地	A棟	耐火	53,902
		B棟	耐火	62,633
		C棟	耐火	62,633
		D棟	耐火	62,351
3	粉名口団地	1号棟 (旧3号棟)	耐火	79,329
		A棟	木造	77,552
		B棟	木造	79,655
7	向堆住宅	1~10号棟	木造	82,462

②-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

【Bグループの事業手法の仮設定】

Bグループは「継続管理する団地」か「当面管理する団地」かの判定を行いました。

判定方法は、需要、効率性、立地等を勘案した優先順位、現在の管理戸数と将来のストック量を比較した将来的な過不足量により判定しました。

その結果、需要、効率性、立地について、4項目すべてが該当する場合に将来的な活用の優先度を高(◎)、1～3項目該当した場合には中(○)、該当が無い場合には低(△)と判定しました。

表 5-7 Bグループの将来的な活用の優先度（令和7年・見直し時）

No.	団地名	住棟名	戸数 (戸)	需要		効率性	立地	将来的な 活用の 優先度
				入居率	応募倍率			
1	片野団地	A～D棟	60	66.7%	0.21	有	大戸駅 1.3km	○
5	五郷内 第二住宅	1～6号棟	22	27.3%	募集停止	有	小見川駅: 3.3km	○
6	日下部住宅	1～17号棟	41	46.3%	募集停止	無	小見川駅: 8.1km	△
7	向堆住宅	1～10号棟	20	95.0%	-	無	小見川駅 7.9km	○

表 5-8 【参考】Bグループの将来的な活用の優先度（令和2年・当初策定時）

No.	団地名	住棟名	戸数 (戸)	需要		効率性	立地	将来的な 活用の 優先度
				入居率	応募倍率			
4	(旧)五郷内 第一住宅	1～5号棟	18	0.0%	募集停止	有	小見川駅: 4.7km	◎
5	五郷内 第二住宅	1～6号棟	22	27.3%	募集停止	有	小見川駅: 3.3km	○
6	日下部住宅	1～17号棟	41	46.3%	募集停止	無	小見川駅: 8.1km	△

②-3 2次判定の結果

2次判定の結果、「継続管理」と判断した団地のうち、改善又は建替の判断を留保していたAグループについては、ライフサイクルコストの縮減効果が認められると判断できたことから、事業手法を「改善」と仮設定しました。

また、継続管理の判断を留保していたBグループについては、将来的な活用の優先度が高い(◎)と判定された団地はなく、片野団地、五郷内第二住宅、向堆住宅の3団地が優先度中程度(○)となりました。

片野団地については、応募倍率が低く、入居率が7割以下で推移しているため、需要が低いこと、一方で、築年数が30年以上経過しており、改善の必要性が高いと考えられることから、「当面管理する団地」の「改善し当面維持管理」と仮設定しました。

向堆住宅については、既に耐用年限を超過しており、改善又は建替に対応する必要性が高いと考えられることから、同様に「当面管理する団地」の「改善し当面維持管理」と仮設定しました。

五郷内第二住宅については、敷地に一定の余裕があり、優先度は中程度(○)であることから「当面管理する団地」に該当しますが、駅からの距離があることや、住棟躯体の劣化が進行していることを総合的に勘案し、「用途廃止」と仮設定しました。

また、日下部住宅については、優先度が低い(△)と判定されたことから、「用途廃止」と仮設定しました。ただし、一定の入居率が確保されていることから、「当面管理する団地」と位置付けます。

表 5-9 2次判定による事業手法の仮設定（令和7年・見直し時）

	改善不要		改善が必要	
	維持管理		改善	建替
継続管理する 団地	大戸 粉名口 1・2・3 号 岩ヶ崎		粉名口 A・B	なし
当面管理する 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
	なし	なし	片野 向堆	五郷内第二 日下部

表 5-10 【参考】2次判定による事業手法の仮設定（令和2年・当初策定時）

	改善不要		改善が必要	
	維持管理		改善	建替
継続管理する 団地	大戸 粉名口 2・3 号 岩ヶ崎		片野 粉名口 1 号 粉名口 A・B 向堆	なし
当面管理する 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
	なし	なし	なし	(旧)五郷内第一 五郷内第二 日下部

③ 3次判定

3次判定は、以下の検討により計画期間における事業手法の決定を行いました。

③-1 集約・再編の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次判定・2次判定の結果を踏まえ、将来的な団地の集約・再編の可能性を考慮し、団地及び住棟ごとの事業手法について再判定を行いました。再判定にあたっては、ライフサイクルコスト(LCC)の算出結果に加え、立地条件、住棟の老朽化状況、将来的な活用の優先度及び団地再編による管理効率の向上といった観点を総合的に勘案しました。

1次判定で「継続管理する団地のうち改善不要」と判定した住宅のうち、粉名口団地1・2・3号棟と岩ヶ崎住宅については、令和13年度以降に改善の対象とする判定の見直しを行いました。

また、片野団地については、当面は維持管理を基本とし、計画的な修繕により機能維持を図る団地としました。

向堆住宅については、対応年限を超過していることから、用途廃止を基本方針としましたが、一定の入居率が確保されていることなどを踏まえ、将来的には用途廃止を予定しますが、当面は維持管理をする団地としました。

日下部住宅については、将来的な活用の優先度が低いことから、用途廃止を基本方針としましたが、既に募集停止をしていることなどを踏まえ、令和13年度以降の用途廃止及び解体を予定しますが、当面は維持管理をする団地としました。

これらの再判定結果は、今後の公営住宅ストックの最適化及び中長期的な維持管理負担の軽減を図るための基本的な方向性を示すものです。

③-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間における改善事業については、これまでの改善事業の履歴等を踏まえて見通しを立てました。

事業費の試算、実施時期の調整については以下の考え方に基づいて行いました。

- ・ 改善事業については標準的な修繕周期を勘案しつつ、事業費の平準化のため、実施時期を調整し計画する。
- ・ 事業費試算については大戸団地の改修実績に基づいた事業費とする。

③-3 中長期的な管理の見通しの作成

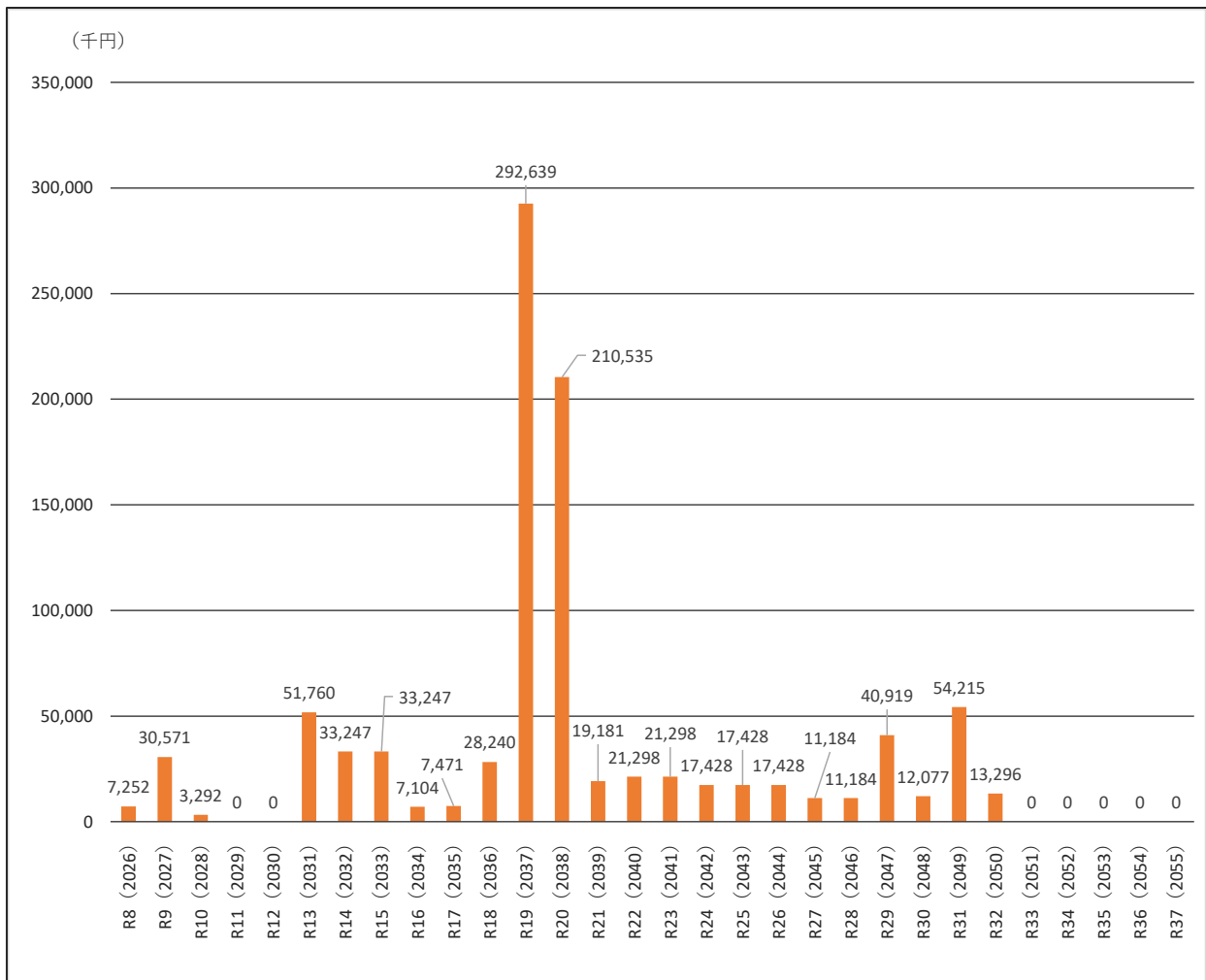
中長期的な期間における改善事業費等の試算結果は図5-2のとおりであり、その詳細を表5-11に示しています。事業費については、対象自治体の改修実績をもとに設定した額としており、事業の実施にあたっては、国が示している標準的な修繕周期を参考にしつつ、建物の状況や財政状況等を考慮し、弾力的に進めてまいります。

加えて、令和7年度見直し業務における事業費については、建設工事費デフレーター（建築総合、2015年度=100）を用い、2020年度指数108.8から2024年度暫定値128.9への変動（補正係数約1.184）により、令和7年度相当額として補正しています。

建替え費用の算出にあたっては、総務省「公共施設及びインフラ資産の将来の更新費用の試算」における公営住宅の建替え単価（28万円/m²）を引用しました。

向堆住宅（木造、住戸専有面積70.6m²）について、6棟12戸相当の建替え費用は約2億8,703万円、4棟8戸相当の建替え費用は約1億9,135万円と試算しました。

図5-2 中長期的な事業費の見通し（令和7年・見直し時）



③-4 計画期間における事業手法の決定

中長期的な管理の見通しを踏まえ、今回の見直しでは、令和8(2026)年度から令和17(2035)年度までの10年間の各団地に対する事業手法を選定しました。

なお、事業手法が「個別改善(長寿命化)」となっている団地は10年以内に個別改善事業(長寿命化型)を予定している団地、「維持管理・計画修繕」となっている団地は、日常の管理の中で住戸毎に必要な応じた修繕により維持管理を行う団地です。

改善が必要な団地であっても、令和17(2035)年度までに改善事業の実施予定が無い団地は、「維持管理・計画修繕」としています。

表5-12 事業手法の選定結果

事業手法：上段(R2)・下段(R7)

No.	団地名	住棟名	戸数(戸)	構造	間取り	階数	建設年度	築年数	事業手法
1	片野団地	A棟	24	RC造	3DK	3	H2	35	維持管理・計画修繕 維持管理・計画修繕
		B棟	6	RC造	3DK	3	H3	34	
		C棟	6	RC造	3DK	3	H3	34	
		D棟	24	RC造	3DK	3	H4	33	
2	大戸団地	A棟	24	PC造	2DK	4	S49	51	維持管理・計画修繕 個別改善(長寿命化)
		B棟	24	RC造	2DK	4	S53	47	
3	粉名口団地	2号棟	24	RC造	2LDK	4	S57	43	維持管理・計画修繕 維持管理・経常修繕
		3号棟	24	RC造	2LDK	4	S59	41	
		1号棟	32	RC造	2LDK	4	S60	40	個別改善(長寿命化) 維持管理・経常修繕
		A棟(高齢用)	2	木造	2DK	平屋	H8	29	
		B棟(一般用)	3	木造	3DK	平屋	H8	29	
4	(旧)五郷内第一住宅	1~5号棟	18	PC造	3DK	2	S53	42	用途廃止 解体
5	五郷内第二住宅	1~6号棟	22	PC造	3DK	2	S54	46	用途廃止 解体
6	日下部住宅	1~10号棟	20	PC造	3DK	2	S55	45	用途廃止 用途廃止
		11~13号棟	9	PC造	3DK	2	S58	42	
		14~17号棟	12	PC造	3DK	2	S60	40	
7	向堆住宅	1~6号棟	12	木造	3DK	2	H1	36	個別改善(長寿命化) 維持管理・経常修繕
		7~10号棟	8	木造	3DK	2	H2	35	
8	岩ヶ崎住宅	Aタイプ	7	木造	2DK	平屋	H26	11	維持管理・計画修繕 個別改善(長寿命化)
		Bタイプ	4	木造	3DK	平屋	H26	11	
		Cタイプ	3	木造	3DK	2	H26	11	
		Dタイプ	2	木造	4DK	2	H26	11	
計			310 292						

1次判定から3次判定の結果を踏まえ、新たに令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間の事業手法別戸数を整理します。

なお、令和2年時点で市が管理する戸数310戸のうち、令和6年に旧五郷内第一を用途廃止したため、令和7年時点で市が管理する戸数は292戸となっています。

このうち、計画修繕対応戸数として、片野団地（60戸）での維持管理・計画修繕を想定しています。

また、改善事業予定戸数として、大戸団地（48戸）、粉名口団地A・B棟（5戸）、岩ヶ崎住宅（16戸）における修繕周期や建物の劣化状況を考慮した個別改善事業（長寿命化型）を想定しています。

さらに、募集停止及び用途廃止として、令和6年に用途廃止済の旧五郷内第一住宅に加え、五郷内第二住宅（22戸）と日下部住宅（41戸）を想定しています。

表5-13 公営住宅等ストック事業手法別戸数表（令和7年・見直し時）

単位：戸

対 象	1～5年目 (令和8～ 12)	6～10年目 (令和13 ～17)	全体	備 考 ()内は住戸数
住宅管理戸数	292	270	292	
・新規整備事業予定戸数	0	0	0	
・維持管理予定戸数	270	229	270	
うち計画修繕対応戸数	60	0	0	前期：片野(60)
うち改善事業予定戸数	5	64	69	
個別改善事業予定戸数	5	64	69	前期：粉名口A・B(5) 後期：大戸(48)、岩ヶ崎(16)
全面的改善事業予定戸数	0	0	0	
うちその他戸数 (維持管理・経常修繕)	205	165	270	全体：粉名口2・3・1号(80)、向堆(20) 前期：大戸(48)、日下部(41)、岩ヶ崎(16) 後期：片野(60)、粉名口A・B(5)
・建替事業予定戸数	0	0	0	
・用途廃止予定戸数	22	41	63	前期：五郷内第二(22) 後期：日下部(41、解体予定)

注：数字は、それぞれの期間内で対応する戸数を示しており、全体欄は、計画期間を通して対応する戸数であり、合計とはならない。

第6章 点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けては、長期的な視点に立った計画的な修繕と点検の実施による予防保全的な管理が重要です。

点検の充実は、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の効率的な実施にもつなげることができます。

点検内容については記録し、修繕・維持管理に活用してまいります。

(1) 定期点検及び検査

法定点検及び検査については、各法令に基づき適切に実施します。

(2) 日常点検

建築物の居住に係る不具合への迅速な対応を図る観点から、定期点検の他に日常的な保守点検（以下「日常点検」という。）を実施します。

日常点検は年に一度程度、「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）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施及び計画修繕前の実施等、効率的に行います。

第7章 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕について

修繕周期を参考に適切な時期に予防的な修繕を行うことで、建物や設備等を長期的に活用します。

点検結果等を踏まえて、予防保全的な観点から適切な計画修繕を実施すると共に、建物の安全性等が確認された場合には、予定されていた修繕の実施時期の変更を検討するなど、柔軟に対応していきます。

表 7-1 項目別の標準的な修繕周期

修繕項目	修繕周期	修繕項目	修繕周期
屋上防水	12年	給湯器	15年
床防水	18年	共用灯	15年
外壁塗装等	18年	電力幹線・盤類	30年
鉄部塗装等	6年	避雷設備	40年
建具(玄関ドア、メーターボックス扉)	36年	電話設備	30年
建具(アルミサッシ)	36年	テレビ共聴設備	15年
バルコニー手摺	36年	連結送水管	25年
金物類	24年	自火報設備	20年
給水管、給湯管	35年	流し台	30年
貯水槽	25年	浴室ユニット	25年
給水ポンプ	15年	レンジフード	20年
排水設備	30年	24時間換気	20年
ガス設備	30年	経常修繕	1年

※「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成28年8月 国土交通省住宅局)より抜粋

(2) 日常的な修繕について

小規模な修繕や空家改修等については、必要に応じて実施することとします。また、修繕を実施した際には、データに記録し、今後の計画等への活用を図ります。

第8章 改善事業の実施方針

(1) 公営住宅ストック総合改善事業について

① 公営住宅ストック総合改善事業の概要

公営住宅ストック総合改善事業は、公営住宅の居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化を目的とした公営住宅等長寿命化計画に基づく工事について、交付金の対象となる事業です。

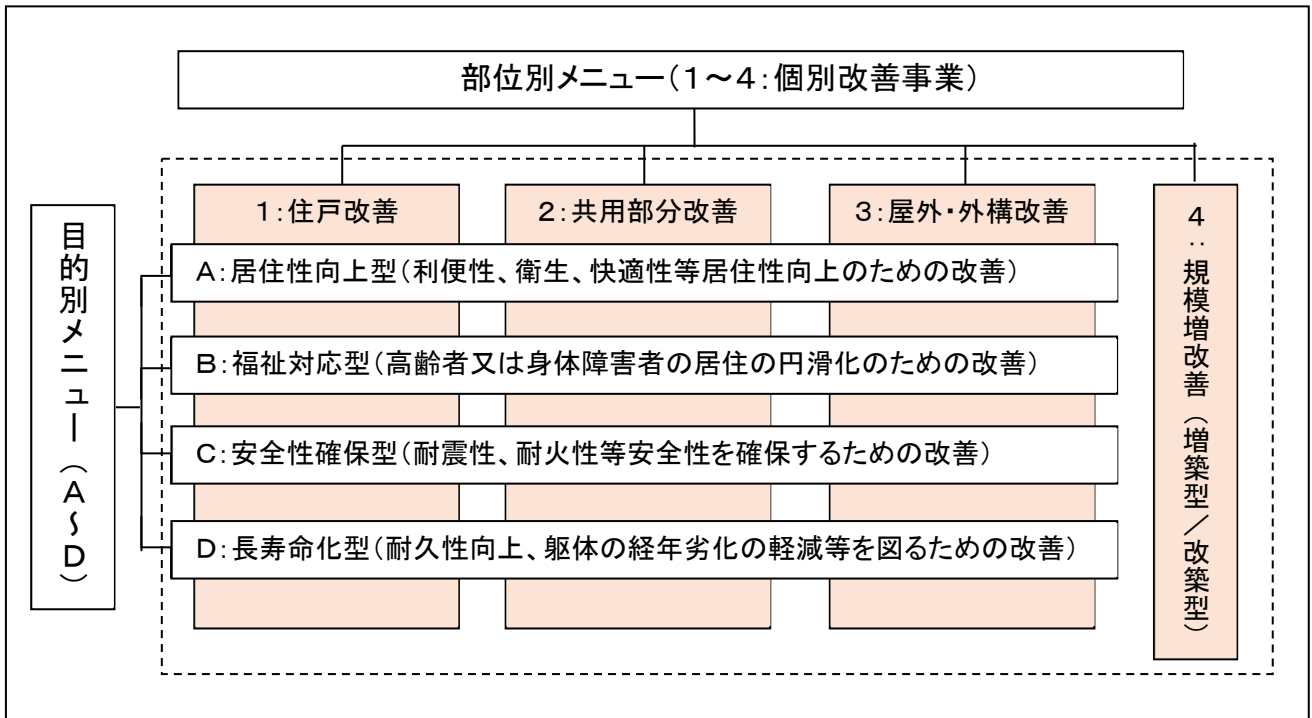
公営住宅ストック総合改善事業には、個別改善事業のほか、全面的改善事業、公営住宅長寿命化計画策定事業、既設公営住宅の耐震改修に伴う入居者の移転事業がありますが、本市では、住宅の残存期間等を考慮し、個別改善事業を計画します。

個別改善事業には、図 8-1 に示すとおり、部位別に以下の4つの事業メニューがあります。

1. 住戸改善	住宅の間取りや住戸内の設備など専有部分（バルコニーを含む）改善を行う事業
2. 共用部分改善	階段室や廊下、消火設備などの住宅の共用部分の改善を行う事業
3. 屋外・外構改善	住宅の屋根や外壁、外構（駐車場や集会所等共同施設を含む）改善を行う事業
4. 規模増改善	住戸の増築、複数住戸の結合（2戸を1戸又は3戸を1戸など）、その他の改善で居室の床面積の増加を行う事業

なお、全面的改善事業は、部位別メニューを目的別メニューごとに一体的に行う事業です。

図 8-1 公営住宅等ストック総合改善事業の個別改善事業メニュー概念図



② 個別改善事業の目的別メニュー

個別改善事業の目的別メニューとしては、A～Dの4つの項目があります。

A 居住性向上型改善事業

引き続き活用を図る住宅について、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させるための改善。

＜内容例＞

- ・間取りの改修、電気容量のアップ、浴室改善、窓の断熱サッシ化等

B 福祉対応型改善事業

引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安全・安心して居住できるよう中層階のEV設置や住戸、共用部、屋外などバリアフリー化等の居住の円滑化のための改善。

＜内容例＞

- ・中層階のEV設置、玄関、住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応等

C 安全性確保型改善事業

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保、また、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善。

＜内容例＞

- ・屋外通路等の避難経路の設備、防犯に配慮した建物部品の設置等

D 長寿命化型改善事業

一定の居住性や安全性が確保されており、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。

＜内容例＞

- ・外壁又は内壁の断熱性向上、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化等

表 8-1 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

内容	1. 住戸改善	2. 共用部分改善	3. 屋外・外構改善
A 居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁、最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備、増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備等
B 福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置、機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化等
C 安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置 ・破壊が困難なガラスへの取替 ・防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・EVかご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性、耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置等
D 長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事等

※「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成21年3月 国土交通省住宅局）より抜粋。

（2）改善事業の実施について

本市においては、団地ごとの建設年度や改善履歴、経年劣化等を勘案しつつ、市営住宅の予防保全的な管理を円滑に進めるため、年次計画に基づき、外壁・屋上等や給排水管の改修等を計画的に実施します。

第9章 建替事業の実施方針

本計画期間内での建替事業は予定していませんが、本計画の次期改定の際に、予想される人口減少や入居の状況等を踏まえ、老朽化した団地の集約建替の方向性や用途廃止に向けた退去後の募集を停止する等の検討時期について示すものとします。

老朽化した住宅については、築年数、耐震性、住宅の立地、老朽化に伴う維持管理コスト、入居状況等を考慮し、募集停止や用途廃止等を検討します。

また、県営住宅や民間賃貸住宅等を活用することにより、住宅要配慮者の需要に適切に対応できる目標管理戸数の確保に努めます。

なお、更新が必要な場合は PPP/PFI 等の民間資本の活用を検討します。

PPP/PFI は、公共施設の整備や維持管理、運営に民間の資金力や技術、ノウハウを導入することにより、効率的かつ質の高い公共サービスの提供を図る手法です。

公営住宅における PPP/PFI の主な形態としては、PFI 法に基づく BTO 方式や BOT 方式による建替事業、民間が建設した住宅を自治体が借り上げる借上公営住宅、設計・建設・維持管理を一体的に実施する方式などが挙げられます。これらの手法を活用することで、民間事業者の創意工夫を活かした事業実施が可能となり、ライフサイクルコストの縮減や維持管理水準の向上が期待されています。

事例としては、老朽化した公営住宅団地の建替えにあわせて官民連携手法を導入し、住宅整備と維持管理を民間事業者が担うとともに、余剰地を活用して福祉施設等を併設し、地域拠点としての再生を図った取組があります。このような取組は、住宅機能の更新に加え、地域の利便性向上やコミュニティ形成の促進にも寄与しています。

第 10 章 長寿命化のための事業実施予定一覧

予防保全的な維持管理等を計画的に実施するため、令和 17 年度までに実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理しました。

i) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

様式 1 による。

ii) 新規整備及び建替事業の実施予定一覧

様式 2 による。

なお、計画期間内に建替事業を実施する予定はありません。

iii) 共同施設に係る事業の実施予定一覧 (集会所・遊具等)

様式 3 による。

【様式 2】新規整備及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 香取市

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			
該当なし									

【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： 香取市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅

	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検	修繕・改善事業の内容									
					法定点検 (建築物)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)
片野団地	集会所	-	木造	H6	R9			維持管理 計画修繕							
粉名口団地	集会所	-	S造	S62	R9										

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) ライフサイクルコスト (LCC) の算出の考え方

予防保全的な計画修繕や耐久性の向上に資する改善を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト (LCC) の縮減につなげるため、ライフサイクルコストとその縮減効果を算出します。

算出の考え方は以下のとおりとします。

- ①新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト (LCC)」を算出します。
- ②計画期間内に個別改善事業 (長寿命化型) の実施を想定している住棟については、「ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果」を算出します。

$$\text{LCC} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位: 円/棟} \cdot \text{年}]$$

・建設費: 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費

国土交通省から配布されている「ライフサイクルコスト (LCC) 算定プログラム」(以下「LCC 算定プログラム」という。「公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定) の参考資料平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局」) に示された、建設年別・構造別・地域別標準建設費により算定

・改善費: 想定される管理期間における改善工事費の見込額から修繕費相当額を控除 (改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除) した額

・修繕費: 管理期間における修繕工事費の見込額。標準的な修繕項目・修繕周期に基づき算定した累積修繕費。(建設費に修繕費乗率を乗じて算定)

・除却費: 評価期間 (改善実施) 末に実施する除却工事費

ライフサイクルコスト (LCC) : 建設時点から次の建替までに要する建替工事費、改善費、修繕費、除却費の合計額。

(2) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出モデル

個別改善事業（長寿命化型）の実施を想定している住棟を対象としたライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出の考え方は以下のとおりです。

$$1 \text{ 棟の LCC 縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)} \quad [\text{単位: 円/棟・年}]$$

改善事業を実施せずに 50 年（木造 30 年）で建替を行う場合と、改善事業を実施することで長寿命化を図り、住宅を 70 年（木造 40 年）使用する場合のライフサイクルコストを算出し、縮減効果を確認します。

<改善事業を実施しない場合>

① 評価期間（改善非実施）A

LCC 算定プログラムに提示されたとおり、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として、RC 造の住宅は 50 年（木造 30 年）とします。

②-1 修繕費 A1（現時点まで）

現時点までの各年の修繕費を累積した費用、建替工事費と修繕費乗率で算出します。

②-2 修繕費 A2（現時点から評価期間 A まで）（現在価値化）

現時点+1 年から①の評価期間（改善非実施）A までの各年の修繕周期に基づく修繕費を現在価値化し累積した費用。

現在価値化：現時点以降、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化します。

② 修繕費 A

②-1 と②-2 の合計

③ 建設費（推定再建築費）

建設当時の標準建設費に、公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額

④-1 除却費

想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

④-2 除却費の現在価値化係数

①の評価期間（改善非実施）A 末に対する現在価値化係数

④ 除却費 A（現在価値化）

①の評価期間（改善非実施）A 末の除却費の現在価値額

⑤ 計画前 LCC を算出

以上の条件より計画前 LCC を算出します。

$$\text{LCC (計画前)} = \frac{(\text{②修繕費 A} + \text{③建設費} + \text{④除却費 A})}{\text{①評価期間 (改善非実施) A}} \quad [\text{単位: 円/棟・年}]$$

＜改善事業を実施した場合＞

⑥ 評価期間（改善実施）B

長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC 算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC 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）について、RC 造住宅は 70 年（木造 40 年）とします。

⑦-1 修繕費 B2（現時点から評価期間 B まで）（現在価値化）

現時点+1 年から、⑥の評価期間（改善実施）B までの各年の修繕周期に基づく修繕費を現在価値化し累積した費用

⑦-2 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）

計画に基づき実施する長寿命化型改善のうち、修繕周期に基づく計画修繕相当分（改善事業と重複する部位の修繕分）

⑦ 累積修繕費 B （【②-1】 + 【⑦-1】 - 【⑦-2】）

建設時点から現時点までの修繕周期に基づく修繕費の累計（②-1）と現時点から評価期間 B までの修繕費の合計から、改善事業と重複する部位の修繕費分を差し引いた額

⑧-1 長寿命化型改善費

長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用

⑧ 長寿命化型改善費（現在価値化）

長寿命化型改善費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用

⑨ 建設費（推定再建築費）

建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額

⑩-1 除却費

想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

⑩-2 除却費の現在価値化係数

⑥の評価期間（改善実施）B 末に対する現在価値化係数

⑩ 除却費 B（現在価値化）

⑥の評価期間（改善実施）B 末の除却費の現在価値額

⑪ 計画後 LCC を算出

以上の条件より計画後 LCC を算出します。

$$\text{LCC (計画後)} = \frac{(\text{⑦累積修繕費 B} + \text{⑧改善費} + \text{⑨建設費} + \text{⑩除却費})}{\text{⑥評価期間 (改善実施) B}} \quad [\text{単位: 円/棟・年}]$$

＜LCC 縮減効果＞

⑫ 年平均縮減額 （⑤-⑪）

対象住棟 1 戸当たりのライフサイクルコスト（LCC）の 1 年の縮減額

⑬ 住棟当たりの年平均縮減額 （⑫×戸数）

年平均縮減額がプラスであれば、LCC 縮減効果があると判断できます。

<LCC 算定例>

■住棟諸元

団地名	片野団地
住棟番号	A 棟
戸数	24 戸
構造	中耐階段室型
建設年度	H27
建設年代	H
モデル住棟	中耐階段室型
経過年数	10 年

■改善項目

項目	費用	単位
屋上防水	583,000	円/戸
外壁塗装等	148,750	円/戸
給水管、給湯管	140,000	円/戸
排水設備	90,000	円/戸
流し台	150,000	円/戸
浴室ユニット	600,000	円/戸
レンジフード	80,000	円/戸
計	1,791,750	円/戸

■除却費

項目	費用	単位
除却費	932,000	円/戸

■改善事業を実施しない場合の LCC 算定

	項目	費用等	単位	備考
①	評価期間（改善非実施）A	50	年	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
②-1	修繕費 A1（現時点まで）	395,233	円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A2（現時点から評価期間 A まで）（現在価値化）	3,923,500	円	現時点+1 年から①評価期間（改善非実施）A までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	4,318,733	円	②-1 と②-2 の合計
③	建設費（推定再建築費）	13,100,000	円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
④-1	除却費	932,000	円	管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額
④-2	除却費の現在価値化係数	0.208	%	①評価期間（改善非実施）A 末における現在価値化係数
④	除却費 A（現在価値化）	194,125	円	①評価期間（改善非実施）A 末における除却費
⑤	計画前 LCC（（②+③+④）÷①）	352,257	円/戸・年	—

■改善事業を実施した場合のLCC算定

	項目	費用等	単位	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70	年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC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）
⑦-1	修繕費 B2（現時点から評価期間 B まで）（現在価値化）	4,256,722	円	現時点+1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	1,376,040	円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B（②-1+⑦-1-⑦-2）	3,275,915	円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,791,750	円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	1,196,959	円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	13,100,000	円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	932,000	円	管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.095	%	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費 B（現在価値化）	88,596	円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後 LCC（（⑦+⑧+⑨+⑩）÷⑥）	252,307	円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	単位	備考
⑫	年平均縮減額（⑤-⑪）	99,950	円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	2,398,811	円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

注) 築後経過年数 a 年における年平均改善額 b の現在価値化 = $b \times c$ (現在価値化係数)

a: 築後経過年数、 b: 上記⑩の年平均改善額、

c: 現在価値化係数 = $1/(1+d)^a$ 、 d: 社会的割引率 = 0.04(4%)

(3) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅等のストック状況を把握したうえで、適切な時期に予防保全的な修繕（計画修繕）及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅等の長寿命化が図られ、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につながるるとともに、安全性が確保されます。

令和17年度までに、個別改善事業（長寿命化型）の実施を想定している住棟について、国が示している標準的な修繕周期による改善事業の用途廃止までの費用を加味し、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算定を行い、整理したものが表11-1であり、全ての算定対象住棟でライフサイクルコスト（LCC）が縮減できるという結果となりました。

表11-1 LCC縮減効果

No.	団地名	住棟名	戸数 (戸)	構造	建設 年度	LCC縮減効果 (円/戸・年)	LCC縮減効果 (円/棟・年)
1	片野団地	A棟	24	RC造	H2	維持管理・計画修繕	
		B棟	6	RC造	H3		
		C棟	6	RC造	H3		
		D棟	24	RC造	H4		
2	大戸団地	A棟	24	PC造	S49	99,950	2,398,811
		B棟	24	RC造	S53	74,598	1,790,348
3	粉名口団地	2号棟	24	RC造	S57	維持管理・経常修繕	
		3号棟	24	RC造	S59	維持管理・経常修繕	
		1号棟	32	RC造	S60	維持管理・経常修繕	
		A棟(高齢用)	2	木造	H8	70,514	141,029
		B棟(一般用)	3	木造	H8	67,817	135,635
4	(旧)五郷内 第一住宅	1～5号棟	48	PC造	S53	R6.4用途廃止	
5	五郷内 第二住宅	1～6号棟	22	PC造	S54	用途廃止予定	
6	日下部住宅	1～10号棟	20	PC造	S55	用途廃止予定	
		11～13号棟	9	PC造	S58	用途廃止予定	
		14～17号棟	12	PC造	S60	用途廃止予定	
7	向堆住宅	1～6号棟	12	木造	H1	維持管理・経常修繕	
		7～10号棟	8	木造	H2	維持管理・経常修繕	
8	岩ヶ崎住宅	Aタイプ	7	木造	H26	55,730	390,108
		Bタイプ	4	木造	H26	53,852	215,409
		Cタイプ	3	木造	H26	50,674	152,023
		Dタイプ	2	木造	H26	48,996	97,991

資料 用語解説

RC	鉄筋コンクリート構造のことです。コンクリートに鉄筋を入れて補強する工法で造られた建造物の構造であり、reinforced concrete(補強されたコンクリート)の頭文字からRC造と呼ばれています。圧縮強度の高いコンクリートの芯に、引張強度の高い鉄筋を配することで、建造物の強度を高めることができます。
著しい困窮年収未満の世帯	世帯収入と民営借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準の住宅を確保することが著しく困難な年収の世帯のことです。
公営住宅施策対象世帯	公営住宅の供給対象とすべき世帯のことです。公営住宅入居資格は収入分位25%以下で同居親族のいる世帯及び60歳以上の単身世帯、収入分位25~40%で60歳以上の単身高齢者や高齢者夫婦世帯、6歳未満の子どもがいる子育て世帯です。
現在価値化	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、現在の価値(金額)に置き換えるという考え方のことです。
市営住宅	「公営住宅法」に基づいて市が建設した公的な住宅であり、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する住宅です。入居には所得の基準があり、家賃は入居する方の所得に応じて、階層別に変動します。
市営住宅等	本計画では、公営住宅法に基づき建設した市営住宅に加え、その他共同施設として設置した集会所、駐車場などを含めて「市営住宅等」と表現しています。
修繕	公営住宅を使用に適する状態に維持するための工事のことです。安全性や耐久性などの従来の機能を維持するためのものです。
修繕周期	建築物の屋根や外壁などの部位、また外部金物や電気設備、給排水設備といった機械設備については、一定の周期で防水修繕や交換などが必要になるとされており、一般的に設定された周期を修繕周期と呼びます。
住宅に住む人口	一戸建て住宅やアパート、長屋などのように独立して家庭生活を営むことができる構造になっている住宅に住んでいる人口のことです。住宅以外の建物として、寄宿舍・寮など生計を共にしない単身者の集まりを居住させるための建物や病院・学校・旅館・会社・工場・事務所など居住用でない建物があります。

収入分位	<p>公営住宅法第 16 条第 1 項に基づく毎月の家賃を定める際の家賃算定基礎額の区分のことで、2 人以上の世帯を対象とし、収入の低い順から 10%まで(世帯月収 104,000 円以下)を第 1 分位、15%まで(世帯月収 104,001 円～123,000 円以下)を第 2 分位などとしたものです。同法施行令では公営住宅の入居収入基準について、本来階層は収入分位 25%以下(世帯月収 158,000 円以下)、裁量階層(障害者・高齢者等)は収入分位 40%以下(世帯月収 214,000 円以下)とされています。</p>
ストック	<p>蓄積されたもののことです。住宅のストックとは既に建設された住宅のことです。</p>
推定再建築費	<p>当該住棟を再建築した場合に必要な費用の見込額のことです。当該住棟の建設時に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率(地区別に適応される補正值)で計算されます。ただし、建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用しています。標準建設費については、1 戸当たり標準床面積で建設した場合の「1 戸当たり主体付帯工事費」となります。</p>
耐火構造	<p>建築物の主要構造部(壁・柱・床・梁・屋根・階段)のすべてが、通常の火災が終了するまでの間、倒壊及び延焼を防止するのに必要な耐火性能をもつとき、この建築物の構造を「耐火構造」と呼びます(建築基準法第 2 条 7 号)。</p>
PC	<p>プレキャストコンクリートパネル構造のことで、precast concrete(成形済のコンクリート)の頭文字から PC 造と呼ばれています。また、専用工場などであらかじめ製造されたコンクリート製品を使って、その部材を建設現場に運び込んでつなぎ合わせる工法を「プレキャスト工法」(PC 工法)と呼びます。</p> <p>昭和 34 年の建築基準法改正により、耐火構造と木造の間に規定された簡易耐火構造であり、耐火建築物に準じる耐火性能を有する建築構造として、外壁が耐火構造、屋根板が不燃材で構成され、簡易な不燃構造として独立戸塚壁にプレキャストコンクリートパネルを組立てて使用するものとなっています。</p> <p>その後、平成 5 年の建築基準法改正により、準耐火構造の規定が新設され、簡易耐火構造という用語は廃止され、準耐火構造の一部として整理されました。</p>
PPP	<p>パブリック・プライベート・パートナーシップの略で、公民が連携して公共サービスの提供を行うことです。その手法として、PFI や指定管理者制度、公設民営方式、自治体業務のアウトソーシングなどがあります。</p>

PFI	プライベート・ファイナンス・イニシアティブの略で、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に民間の資金やノウハウを活用し、公共サービスを民間主導で提供することで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を行うという考え方です。
用途廃止	<p>公営住宅法第 44 条第 3 項に基づき、公営住宅を処分する方法のひとつで、公営住宅としての利用目的をなくすことです。平成 8 年の公営住宅法の一部改正により、「公営住宅がその耐用年限を経過した場合には用途廃止することができる」とされました。</p> <p>なお、法制度上で、既存公営住宅の建替事業に際しても用途廃止の手続きが伴うことになります。</p>

(五十音順)

第2次香取市公営住宅等長寿命化計画（見直し）

令和8年3月

発行：香取市

編集：香取市建設水道部都市整備課

287-8501 千葉県香取市佐原口 2127

電話：0478-54-1111（代） FAX：0478-54-7654