

# 第2次香取市公営住宅等長寿命化計画

令和3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 .....	6
第2章 計画期間 .....	7
第3章 公営住宅等の状況 .....	9
(1) 市の住宅等の状況 .....	9
(2) 市営住宅等の状況 .....	19
(3) 市営住宅等の修繕・改善 .....	24
(4) 入居者の状況 .....	25
(5) 前計画での市営住宅整備に関する課題への取り組みの状況 .....	31
(6) 公営住宅ニーズの状況 .....	32
(7) 今後の市営住宅整備の課題 .....	35
第4章 長寿命化に関する基本方針 .....	36
(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 .....	36
(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 .....	36
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.....	37
(1) 対象 .....	37
(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定 .....	37
第6章 点検の実施方針 .....	49
(1) 法定点検 .....	49
(2) 日常点検 .....	49
第7章 計画修繕の実施方針 .....	50
(1) 計画修繕について .....	50
(2) 日常的な修繕について .....	50
第8章 改善事業の実施方針 .....	51
(1) 公営住宅ストック総合改善事業について .....	51
(2) 改善事業の実施について .....	53
第9章 建替事業の実施方針 .....	54
第10章 長寿命化のための事業実施予定一覧 .....	55
第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	61
(1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方 .....	61
(2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出モデル .....	62
(3) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果 .....	66
資料 用語解説 .....	67



## はじめに

平成 18 年 6 月、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため「住生活基本法」が制定され、国民の住生活の質の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されました。同法では、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するため、居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、良質なストックを継承していくことを求めています。また、公営住宅分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが課題とされてきました。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上では、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげることが重要です。

これらを踏まえ、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し、公営住宅長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、国から平成 21 年 3 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が示されました。併せて、国からの通知により、平成 26 年度以降は、各市町村で策定した公営住宅長寿命化計画に位置付けられた改善事業、建替事業を対象として、社会資本整備総合交付金が交付されることとなりました。

それを受け、本市では平成 23 年 3 月に「香取市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、市営住宅等に関し、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理への転換を図ることとしました。折しも同年 3 月 11 日に発生した東日本大震災により、市内でも家屋の倒壊や沈下及び傾斜をはじめ、道路や上下水道施設、河川護岸などに大きな被害が発生しました。市営住宅（粉名口団地）も被災し、「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しました。また、住宅を中心とした建物被害が約 5,600 棟、うち全壊も 200 棟を超えていたことから、災害公営住宅（岩ヶ崎住宅）を整備しました。

また、築後 40 年以上経過した大戸団地、築後 35 年以上を経過した粉名口団地の大規模改修を進めるなど、市営住宅の安全性の向上、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。

「香取市公営住宅等長寿命化計画」は、平成 23 年 3 月の策定後、平成 28 年 5 月及び平成 30 年 9 月に一部変更を行い現在に至っていますが、平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、点検やデータ管理の充実、長期的な管理の見通しの作成、ライフサイクルコスト算定の見直しや計画期間を 10 年間として計画を策定すること等が示され、本市においても状況の変化に伴う既存市営住宅の改修事業の見直しが必要となったものです。

こうした状況を踏まえ、「香取市公営住宅等長寿命化計画」の当初計画策定から約 10 年が経過したことから、引き続き市営住宅等の予防保全的な維持管理等を着実に実施するため、新たに「第 2 次香取市公営住宅等長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を策定することとしました。

## 第1章 長寿命化計画の背景・目的等

### (1) 背景

#### ① 国の動向

我が国の住宅政策は、住宅金融公庫（現：独立行政法人住宅金融支援機構）、公営住宅、日本住宅公団（現：独立行政法人都市再生機構）の3本柱の政策手段により、戦後の絶対的な住宅不足に対応してきました。また、「住宅建設計画法（昭和41年法律第100号、平成18年法律第61号により廃止）」に基づく「住宅建設5か年計画」の下で、民間供給部門も含めた総合的な住宅建設の推進が図られてきたところです。

しかし、本格的な少子高齢化社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年6月に「住生活基本法（平成18年法律第61号）」が制定されました。この法律に基づき、同年9月に「住生活基本計画（全国計画）」が策定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への転換が図られました。

「住生活基本計画（全国計画）」は、その後、平成23年及び28年に改定され、都道府県が定める住生活基本計画において、公営住宅の供給目標、公営住宅の整備及び管理にあたって、耐震性の確保、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うこと、長期的な需要の見通しを踏まえた計画的な建替や長寿命化に向けた改良等の措置を講じることなどが位置づけられ、これに伴い、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」についても、それに沿った形に改正されました。

また、平成19年の「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）の施行により、公営住宅等によるセーフティネット機能のより一層の強化が求められています。

さらに、平成26年に「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」が示されました。これは、地方公共団体が公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することを目的とした計画策定を求めたものであり、加えてこの計画に基づいて個別施設ごとの具体的方針を定める計画として長寿命化計画を策定することが位置づけられています。

表 1-1 近年の公営住宅等制度の変遷

法	年	公営住宅等制度関連	公営住宅等整備関連
住宅建設計画法	S41年6月	・住宅建設計画法制定	
	H5年5月	・中堅所得者向け特定優良賃貸住宅制度	
	7年6月		・長寿社会対応住宅設計指針
	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)	
	11年3月		・次世代省エネルギー基準
	12年4月		・品確法に基づく住宅性能表示制度
	13年8月	・公営住宅等整備基準の住宅性能評価導入	
	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）	
	13年4月	・高齢者向け優良賃貸住宅制度	
住生活基本法	18年6月	・住生活基本法	
	18年9月	・住生活基本計画（全国計画）	
	19年3月	・地域優良賃貸住宅制度	
	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）	
	21年3月	・公営住宅等長寿命化計画策定指針	
	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	
	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）
	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	
	28年3月	・住生活基本計画改定	
	28年5月	・香取市公営住宅等長寿命化計画一部変更	
	28年8月	・公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）	
30年9月	・香取市公営住宅等長寿命化計画一部変更		

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3月に、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」を策定しました。

その後、平成24年2月に「第2次千葉県住生活基本計画」の策定を経て、平成28年3月の全国計画の見直しを踏まえて、平成29年3月に「第3次千葉県住生活基本計画」を策定しました。

この計画は、計画期間を平成28年から令和7年（2025年）までの10年間とし、“みんなでつくろう！元気なちばの豊かな住生活～次世代に引き継ぐ豊かな地域社会と住まいの実現～”を理念として、「県民の豊かな住生活の実現」を総合目標としています。

分野別では、5つの目標を掲げています。

目標1：若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現

目標2：住宅セーフティネットの確保

目標3：次世代にも承継される良質な住宅の形成と空き家の利活用等の推進

目標4：多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備

目標5：良好な居住環境の形成

公営住宅に関しては、上記の目標1や目標2に関連して、子育て世帯や高齢者向け住宅の確保、住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保などの取り組みを進めることとしています。

施策の方向性	基本的施策
<b>目標1：若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現</b>	
(1) 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり	
①子育てに適した住宅の供給の誘導	★子育て世帯向けの住まいの指針や認証制度等の創設の検討 子育て世帯に対し、一定期間の家賃減免を行うなど、一定の質が確保された「地域優良賃貸住宅」の供給の促進 公営住宅における子育て世帯の優先入居の検討
②子育て支援サービスの充実と情報の発信	公的賃貸住宅の空きスペースや建替事業等により発生する余剰地を活用した子育て支援施設整備の推進
<b>(2) 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり</b>	
①高齢者が安心して住める住宅の確保	公的賃貸住宅におけるシルバーハウジング、地域優良賃貸住宅等の供給促進
②高齢者が生きがいを持って暮らせる環境づくりー地域包括ケアシステムの構築等ー	公的賃貸住宅の空きスペース・余剰地を活用した福祉拠点整備の推進
<b>目標2：住宅セーフティネットの確保</b>	
(1) 住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保	
①公的賃貸住宅ストックの有効活用	★既存公営住宅ストック有効活用、老朽化ストック等の建替、改善・再編の推進公平かつ適切な入居管理の推進 公的賃貸住宅等のうち比較的低价賃住宅を高齢者等の入居を拒まない住宅として情報提供

★：早期に県が取り組むべき施策



公営住宅の供給戸数の目標量については、県及び市町村が管理する公営住宅等が4万1千戸、都市再生機構賃貸住宅が約8万9千戸、住宅供給公社などが管理する賃貸住宅が約1千戸あります。また、高齢者向け優良賃貸住宅や特定優良賃貸住宅は約7千戸あり、合計で約13万8千戸となっています。こうした、公的賃貸住宅を効果的に活用し、住宅確保要配慮者に対して適切な供給を図るとしています。

今後供給する公営住宅の戸数については、新規建設、建替、空家募集等の総戸数を、平成28年から令和2年の5年間で1万戸、10年間で1万9千戸としています。

### 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 3 月に「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、全面的改善の方針であった大戸団地について大規模改修事業を実施したことに加え、粉名口団地についても平成 30 年度から全面的改善事業を開始しています。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）を整備しました。

しかし、建設後 42 年を迎え、耐用年限（45 年）間近となっている五郷内第一住宅について、経年劣化が進んできたことから用途廃止を予定したほか、同時期に建設した五郷内第二住宅についても、経年劣化を考慮して入居募集を停止しています。

また、向堆住宅は耐用年限を既に経過しており、日下部住宅については経年劣化が進み、耐用年限の経過も見込まれています。

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。

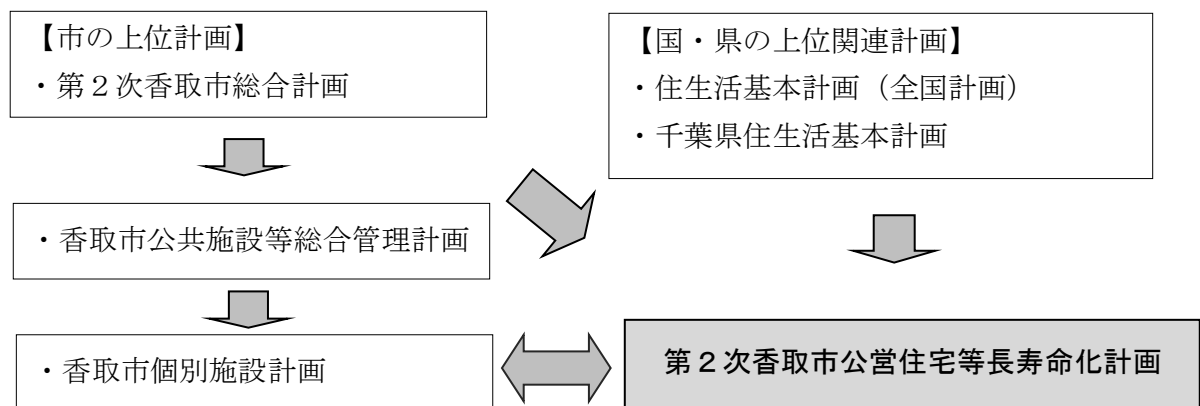
## (2) 目的

本計画は、長期的な視点から市営住宅等居住環境の保全と確保に努めるため、維持管理の方針や予防保全的観点から計画修繕や改善事業についての方針を定め、長寿命化計画による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に策定するものです。

## (3) 計画の位置づけ

本計画の位置づけを図 1-1 に示します。

図 1-1 計画の位置づけ

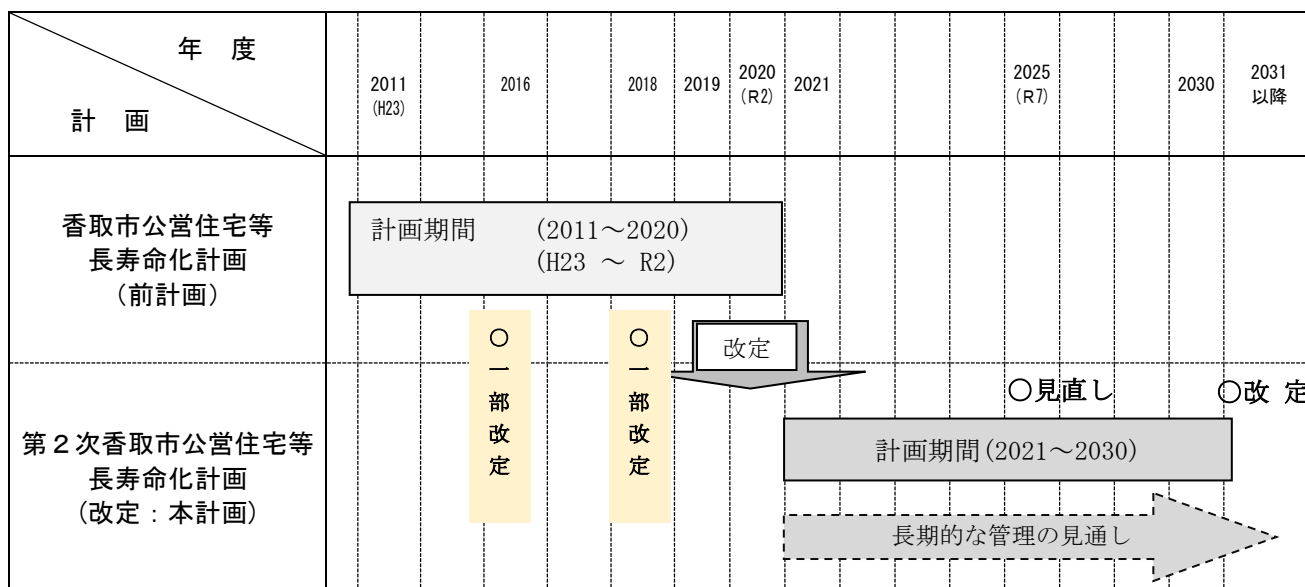


## 第2章 計画期間

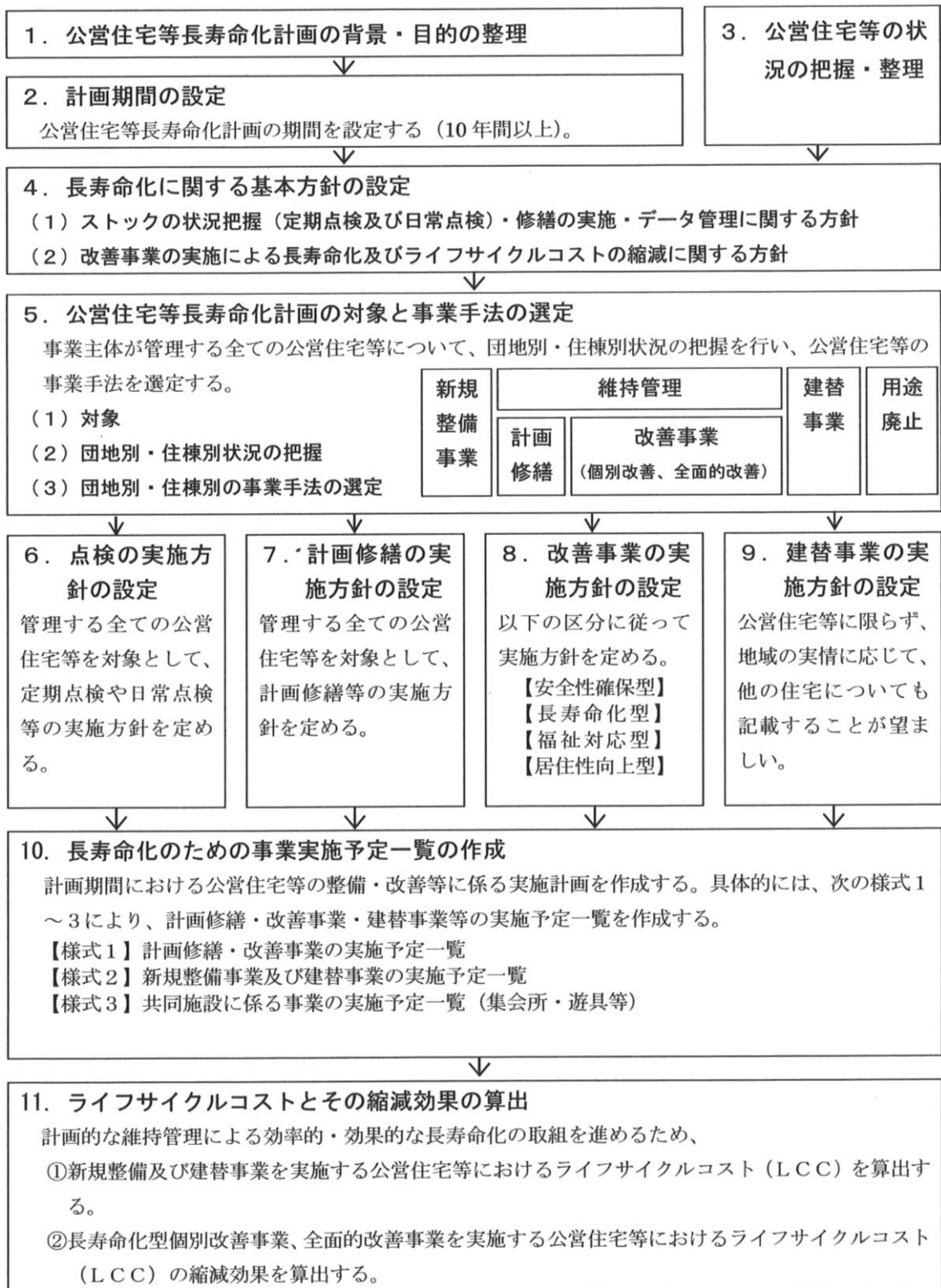
本計画は、予防保全的な維持管理を計画的に実施することで公営住宅等のストックを長期にわたって有効に活用し、ライフサイクルコストの縮減を図ることを目的として中長期的な管理の方針を示します。

目的を計画に反映させるため、管理する住宅全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して、一定程度の計画期間を確保するもので、本計画の期間は、2021年度（令和3年度）から2030年度（令和12年度）までの10年間とします。また、本計画は、今後の事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に柔軟に対応するため、随時見直しを含め、概ね5年ごとに定期的な見直しを図るものとします。

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



出典：「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。

佐原地域や小見川地域は利根川水運による物資の集散地として栄え、商業地として発展する一方、山田地域や栗源地域は、台地や谷津地帯に多くの農村集落が形成されてきました。

また、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。

#### ① 人口と世帯の動向

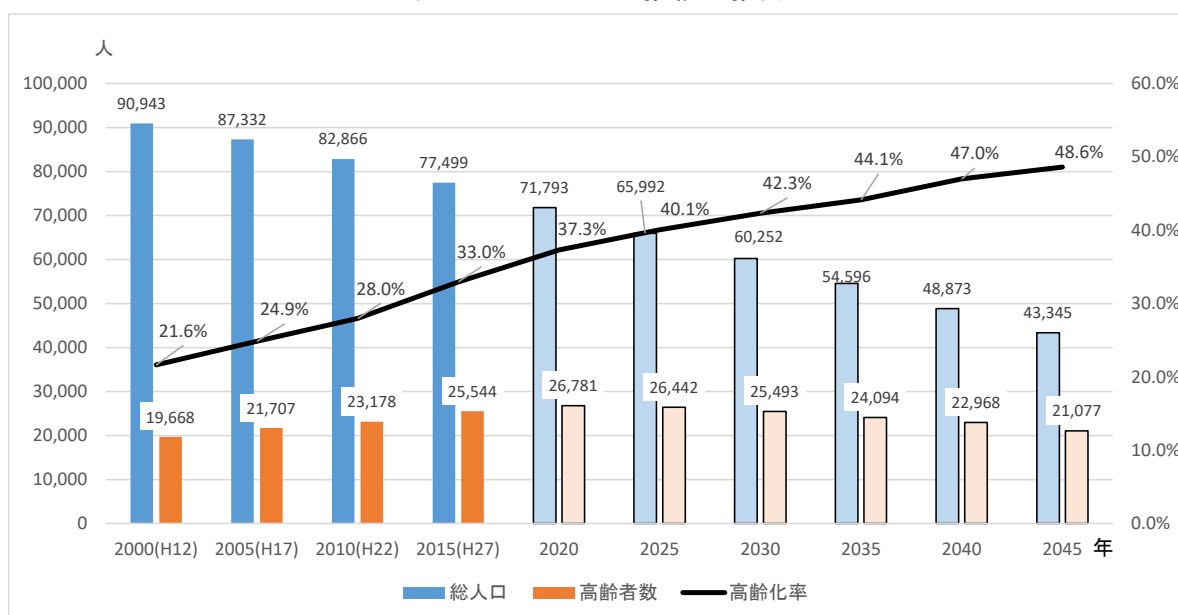
##### ア 人口の動向

本市の総人口は、減少傾向にあり、2015年（H27年）には77,499人となっています。

近年の人口構成を基に推計された市の将来人口は、2030年には約60,000人と2015年（H27年）の人口に対して約17,000人減少するものと推計されています。

一方高齢者数は、総人口が減少する局面となってからも増加し、2015年（H27年）には25,544人（高齢化率33.0%）となっています。推計結果では高齢者数のピークは2020年の約26,700人であり、その後は減少する見込みですが、総人口の減少も見込まれることから、高齢化率は増加を続け、2045年には48%を超えるものと見込まれています。

図3-1-1 人口の推移と推計

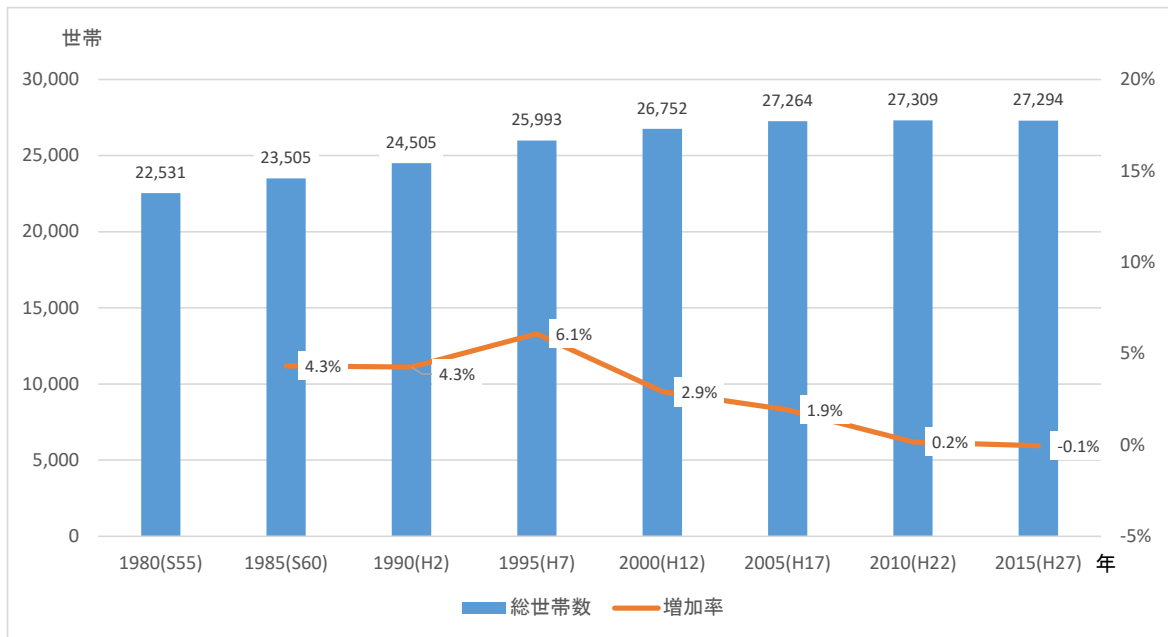


資料：H27年までは国勢調査、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所（H30.3）推計

イ 世帯の動向

本市の総世帯数については増加傾向を示してきましたが、近年は横ばいの状況です。2015年（H27年）現在27,294世帯となっていますが、その増加率は、減少し、2015年（H27年）には0.1%の減少となっております。

図 3-1-2 世帯数の推移

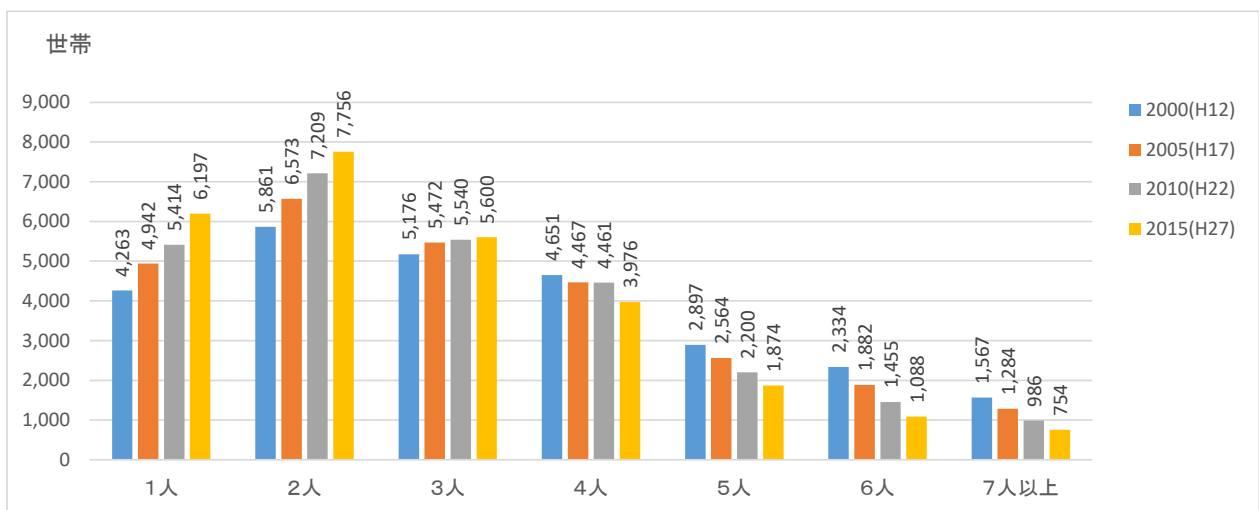


資料：国勢調査

ウ 世帯人員の動向

世帯人員別の世帯数は、1人世帯（単身）、2人世帯が増加し、4人以上の世帯は減少する傾向にあります。

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

2015年（H27年）の住宅に住む人口のうち、持ち家に住む人口は67,395人で89.1%を占め、借家は7,821人で10.3%です。

住宅の所有関係別人口の動向をみると、総人口が減少していることに伴い、持ち家、借家ともに減少しています。

図 3-1-4 住宅に住む人口の推移

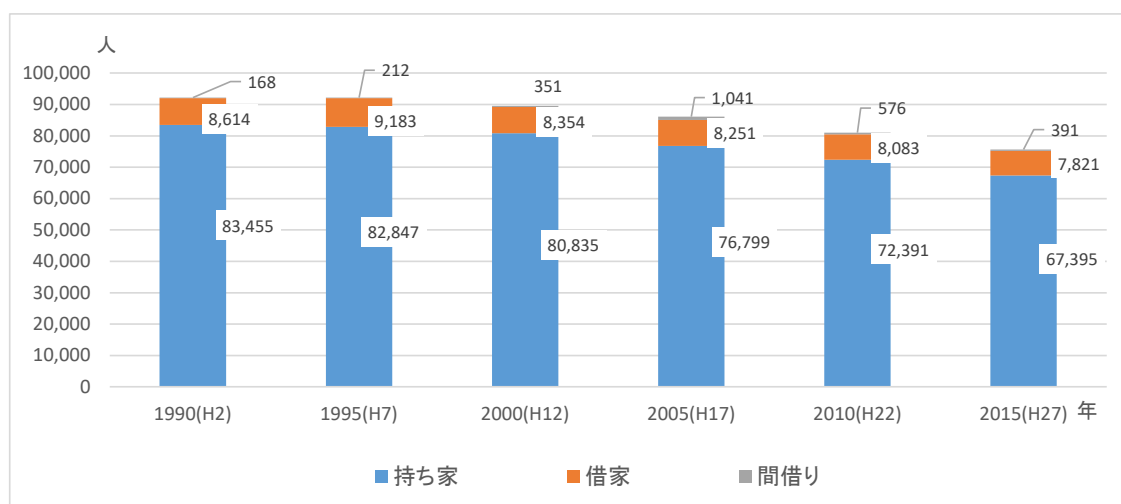


表 3-1-1 住宅に住む人口の割合

区分		1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
住宅に住む人口		92,237	92,242	89,540	85,661	81,050	75,607
構成比	持ち家	90.5%	89.8%	90.3%	89.7%	89.3%	89.1%
	借家	9.3%	10.0%	9.3%	9.6%	10.0%	10.3%
	間借り	0.2%	0.2%	0.4%	1.2%	0.7%	0.5%

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た。（以下同様）

資料：国勢調査

イ 借家に住む人口

借家に住む人口は2015年(H27年)現在で7,821人です。公営の借家に住む人口については、661人で全体の8.5%となっており、民営借家に住む人口は6,648人で85.0%を占めています。借家に住む人口の動向をみると、民営借家に住む人口の割合が増加傾向にあり、公営の借家に住む人口の割合は減少傾向にあります。

図 3-1-5 借家に住む人口の推移

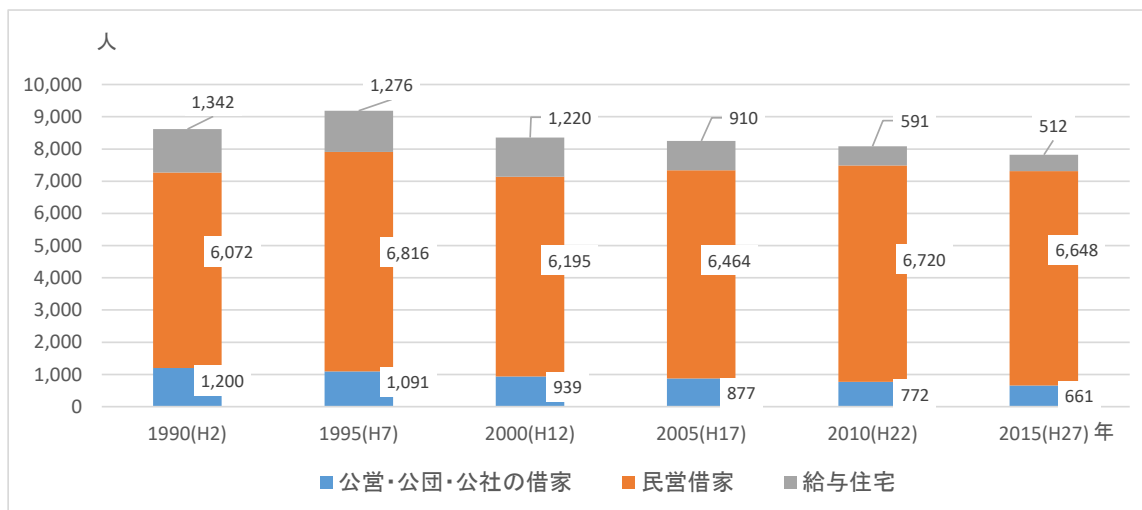


表 3-1-2 借家に住む人口の割合

区分		1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
借家に住む人口		8,614	9,183	8,354	8,251	8,083	7,821
構成比	公営の借家	13.9%	11.9%	11.2%	10.6%	9.6%	8.5%
	民営借家	70.5%	74.2%	74.2%	78.3%	83.1%	85.0%
	給与住宅	15.6%	13.9%	14.6%	11.0%	7.3%	6.5%

注：給与住宅：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

住宅に住む世帯数は、2015年（H27年）現在で27,050世帯です。持ち家に住む世帯数は22,643世帯で全体の83.9%を占め、借家に住む世帯数は4,163世帯で15.4%となっており、この割合に大きな変化はありません。

図 3-1-6 住宅に住む世帯の推移

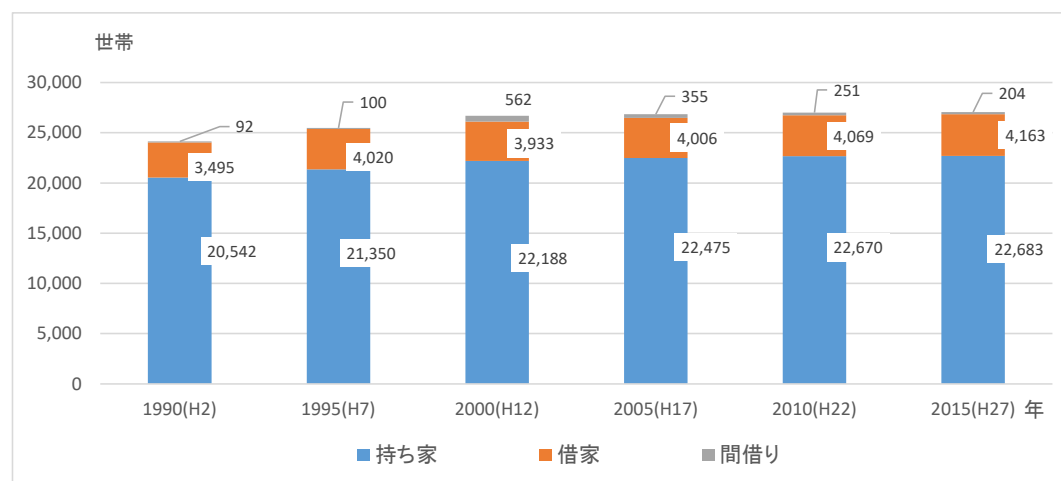


表 3-1-3 住宅に住む世帯の割合

区分		1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
住宅に住む世帯数		24,129	25,470	26,283	26,836	26,990	27,050
構成比	持ち家	85.1%	83.8%	84.4%	83.7%	84.0%	83.9%
	借家	14.5%	15.8%	15.0%	14.9%	15.1%	15.4%
	間借り	0.4%	0.4%	2.1%	1.3%	0.9%	0.8%

資料：国勢調査

イ 借家に住む世帯

借家に住む世帯数は2015年(H27年)現在で4,163世帯です。公営の借家に住む世帯数は316世帯で全体の7.6%となっており、民営借家に住む世帯数は3,541世帯で85.1%を占めています。公営の借家に住む世帯数は、減少傾向にあり、民営借家に住む世帯が増えています。

図 3-1-7 借家に住む世帯の推移

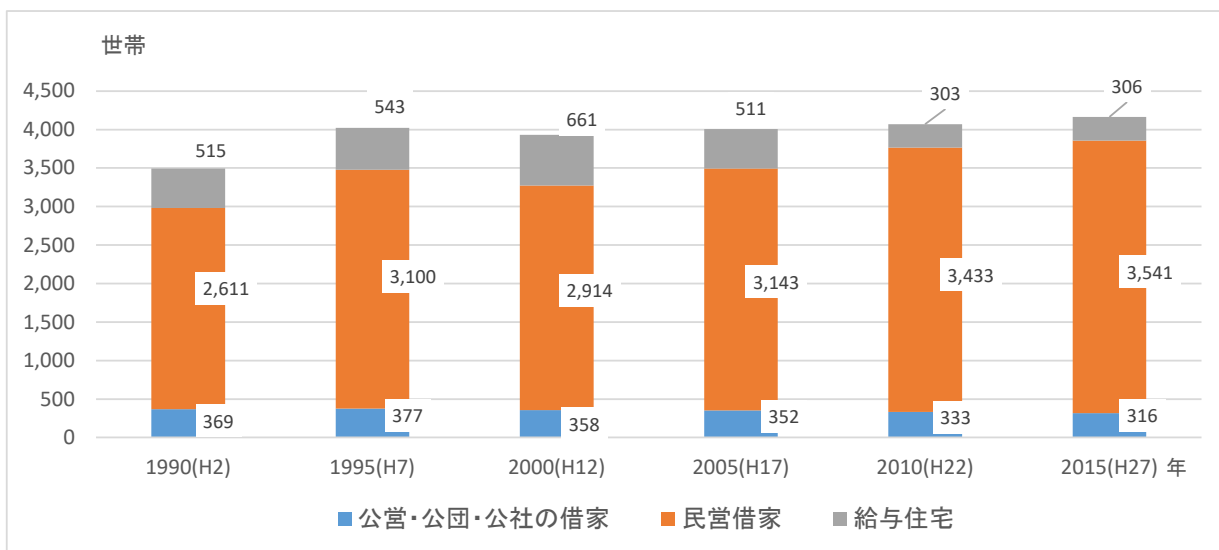


表 3-1-4 借家に住む世帯の割合

区分		1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
借家に住む世帯数		3,495	4,020	3,933	4,006	4,069	4,163
構成比	公営の借家	10.6%	9.4%	9.1%	8.8%	8.2%	7.6%
	民営借家	74.7%	77.1%	74.1%	78.5%	84.4%	85.1%
	給与住宅	14.7%	13.5%	16.8%	12.8%	7.4%	7.4%

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

2018年（H30年）の住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は31,590戸で、このうち空き家は4,540戸となっています。空き家の割合は、全国が13.60%、千葉県が12.62%、本市が14.37%で、全国や千葉県より高い状況です。

2008年（H20年）と比べると、住宅総数、空き家数ともに増えています。空き家の中では、「賃貸用の住宅」が2,000戸で空き家全体の約4割を占めていますが、賃貸用や売却用でもない「その他の住宅」の方が多くなっている状況です。

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	空き家	内訳			
				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	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
構成比	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%
全国	H30(2018)	100.00%	13.60%	0.61%	6.93%	0.47%	5.59%
千葉県	H30(2018)	100.00%	12.62%	0.78%	6.54%	0.53%	4.77%

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人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・土地統計は抽出調査である。H30（2018）は全国約370万戸・世帯を対象として調査し、市町村の結果については1位を四捨五入し10位までを有効数字としている。

資料：住宅・土地統計（H20～H30）

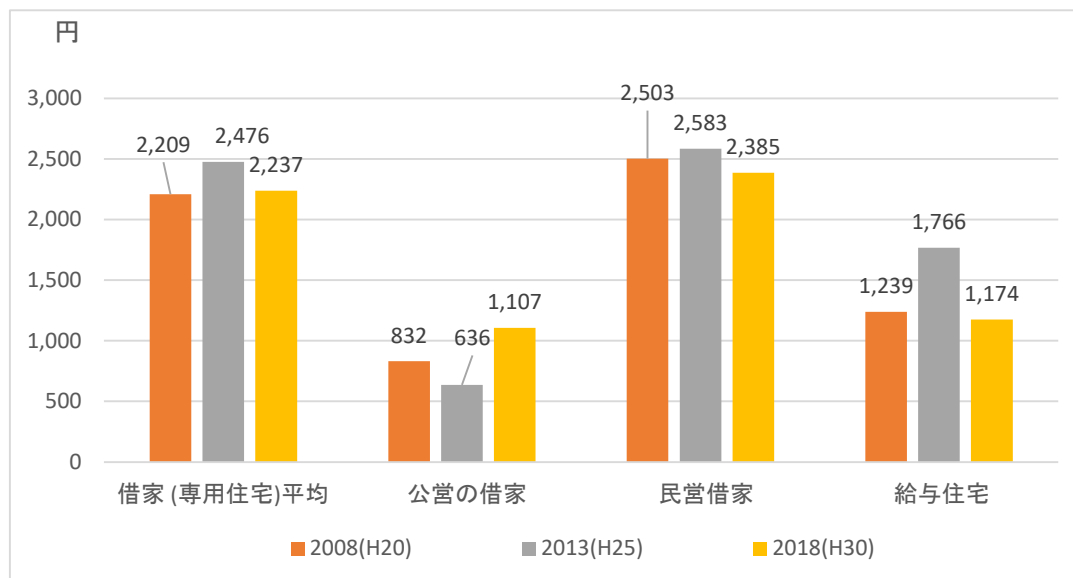
### イ 借家の家賃の推移

市内の借家の1畳当たりの家賃は、2018年（H30年）現在平均で2,237円です。2013年（H25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、民間借家の1畳当たりの家賃が2018年（H30年）は2,385円で、やや下降傾向です。給与住宅については、2018年（H30年）の1畳当たりの家賃が、1,174円と2013（H25）と比べて大きく下がっています。

一方、公営の借家については、民間借家よりは低いものの2018年（H30年）は1,107円となり、2013年（H25年）の636円と比べて上昇しており、H26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



資料：住宅・土地統計（H20～H30）

ウ 住宅の所有関係別の居住水準

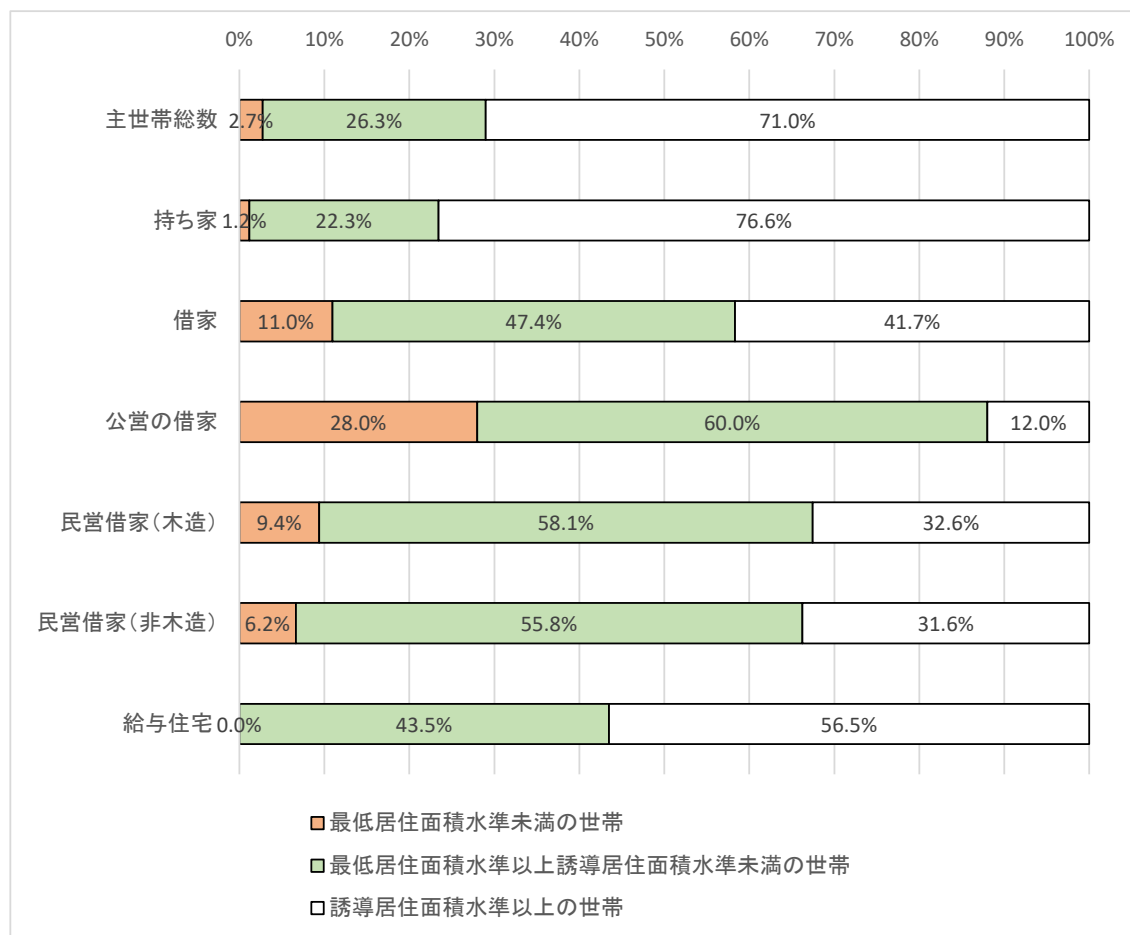
住生活基本計画（全国計画：平成28年3月）では、最低居住面積水準未達世帯（4.2%：H25）の早期解消を掲げています。

本市の2018年（H30年）時点の居住水準は、主世帯総数をみると、誘導居住面積水準以上の世帯が71.0%で、最低居住面積水準未達の世帯は2.7%です。

持ち家については、最低居住面積水準未達の世帯が1.2%であるのに対し、借家では11.0%となっています。

借家の中でも公営の借家では、最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯の割合が28.0%と多く、民営借家（木造）では9.4%、民営借家（非木造）では6.2%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



資料：住宅・土地統計（H30）

＜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:㎡)			
					【 】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㎡ ②2人以上の世帯: 10㎡×世帯人数+10㎡	・3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて豊かな住生活の実現を前提として、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㎡ ②2人以上の世帯: 20㎡×世帯人数+15㎡	・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㎡ ②2人以上の世帯: 25㎡×世帯人数+25㎡	・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)より作成。

## (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日現在で8団地、65棟310戸ありますが、五郷内第一住宅は用途廃止を予定しており、五郷内第二住宅、日下部住宅についても新規の募集を停止しています。

団地別の詳細は表3-2-1のとおりです。

表3-2-1 市営住宅団地一覧

令和2年8月1日現在

No.	団地名	所在地	住棟数	戸数	構造・階数	竣工年	備考
1	片野団地	片野 411	4 棟	60 戸	耐火造・4 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 大規模改修 B棟:H25 大規模改修
3	粉名口団地	佐原口 2097-7	5 棟	85 戸	耐火造・4 階 木造平屋	S57・S59 ・S60・H8	2号棟:R1 大規模改修
4	五郷内第一住宅	五郷内 2092-1	5 棟	18 戸	準耐火造・2 階	S53	用途廃止予定
5	五郷内第二住宅	五郷内 1664	6 棟	22 戸	準耐火造・2 階	S54	募集停止
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		65 棟	310 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 他の公的住宅の概要

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	5 階	S51	3DK
	2	小見川県営住宅	下飯田 960-2	10 棟	47 戸	簡易耐火	2 階	S45~ 46	2DK・3DK
	小 計			12 棟	97 戸				

④ 市営住宅の建設年度と戸数の状況

本市が管理している市営住宅は、昭和40年代から50年代にかけて、大戸団地や粉名口団地、五郷内第一住宅、五郷内第二住宅、日下部住宅が建設されました。大戸団地が旧耐震基準で建設したのですが、耐震診断の結果耐震性が確保されています。

また、大戸団地や粉名口団地は、鉄筋コンクリート造（RC造）で耐火構造となることから、公営住宅法による耐用年限が70年となっています。

しかし、五郷内第一住宅や五郷内第二住宅及び日下部住宅については、準耐火構造2階建てであることから、まもなく耐用年限となる45年を迎えることとなります。

また、向堆住宅については、木造住宅の耐用年限である30年を経過しています。

新耐震基準が適用された昭和56年以降に建設した戸数は202戸であり、全体の65.2%を占めています。

表 3-2-3 市営住宅の建設年度別戸数

No.	団地名	住棟名	戸数	構造	階数	竣工年	築年数	備考(耐震性など)
1	片野団地	A棟	24戸	RC造	3	H 2	30	新耐震
		B棟	6戸	RC造	3	H 3	29	
		C棟	6戸	RC造	3	H 3	29	
		D棟	24戸	RC造	3	H 4	28	
2	大戸団地	A棟	24戸	RC造	4	S49	46	診断済・耐震性あり
		B棟	24戸	RC造	4	S53	42	
3	粉名口団地	1号棟 (新2号棟)	24戸	RC造	4	S59	36	新耐震
		2号棟 (新3号棟)	24戸	RC造	4	S60	35	新耐震・ R2大規模改修工事中
		3号棟 (新1号棟)	32戸	RC造	4	S62	33	新耐震
		A棟	2戸	木造	1	H 8	24	新耐震(高齢用)
		B棟	3戸	木造	1	H 8	24	新耐震(一般用)
4	五郷内第一住宅	1～5号棟	18戸	PC造	2	S53	42	居住者無・用途廃止予定
5	五郷内第二住宅	1～6号棟	22戸	PC造	2	S54	41	募集停止
6	日下部住宅	1～10号棟	20戸	PC造	2	S55	40	プレハブ協会診断 (耐震性確認済) 募集停止
		11～13号棟	9戸	PC造	2	S58	37	
		14～17号棟	12戸	PC造	2	S60	35	
7	向堆住宅	1～6号棟	12戸	木造	2	H1	31	新耐震
		7～10号棟	8戸	木造	2	H2	30	
8	岩ヶ崎住宅	Aタイプ	7戸	木造	1	H26	6	新耐震、災害公営住宅
		Bタイプ	4戸	木造	1	H26	6	
		Cタイプ	3戸	木造	2	H26	6	
		Dタイプ	2戸	木造	2	H26	6	
	計		310戸					



## ⑤ 住戸の間取りと広さの状況

住宅の間取りは、2DK・2LDK・3DK・4DKなどがありますが、多くの住宅は3DKが中心です。単身者向けや障害者等の住宅ニーズに対応するため、多様な間取りの住戸が必要です。

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）が50㎡以下ですが、その他は50㎡以上の住戸専有面積となっています。

また、災害公営住宅として整備した岩ヶ崎住宅は2DK・3DK・4DKのタイプを整備し、住戸専有面積も広がっています。

表 3-2-4 市営住宅の間取り別戸数等の状況

団地名	住棟名	間取り	住戸専有面積
片野団地	A棟	3DK	57.1㎡
	B棟	3DK	59.6㎡
	C棟	3DK	59.6㎡
	D棟	3DK	57.1㎡
大戸団地	A棟	3DK	46.6㎡
	B棟	3DK	55.4㎡
粉名口団地	1号棟 (新2号棟)	2LDK	59.8㎡
	2号棟 (新3号棟)	3DK	59.8㎡
	3号棟 (新1号棟)	3DK	61.0㎡
	A棟（高齢用）	2DK	49.6㎡
	B棟（一般用）	3DK	60.4㎡
五郷内第一住宅	1～5号棟	3DK	55.4㎡
五郷内第二住宅	1～6号棟	3DK	58.9～62.3㎡
日下部住宅	1～17号棟	3DK	60.1～66.0㎡
向堆住宅	1～10号棟	3DK	70.6㎡
岩ヶ崎住宅	Aタイプ	2DK	56.3㎡
	Bタイプ	3DK	72.0㎡
	Cタイプ	3DK	81.2㎡
	Dタイプ	4DK	84.5㎡

D：ダイニング

K：キッチン

L：リビング

⑥ 共同施設等の整備状況<sup>注)</sup>

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

駐車場については、片野団地、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、敷地内の駐車スペースを確保しています。

住棟の付帯設備としては、給水はすべて上水道となっていますが、汚水処理については、粉名口団地と岩ヶ崎住宅が公共下水道、片野団地、大戸団地及び向堆住宅は合併処理浄化槽であり、五郷内第二住宅や日下部住宅は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。

表 3-2-5 共同施設及び住棟設備の状況

団地名	住棟番号	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)
片野団地	A～D 棟	上水道・受水槽・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
大戸団地	A・B 棟	上水道・受水槽・揚水ポンプ	合併浄化槽	LPGガス庫	設置済	なし	あり	なし
粉名口団地	1号棟 (新2号棟)	上水道・受水槽・揚水ポンプ	公共下水道	LPGガス庫	設置済	全戸分	あり	あり
	2号棟 (新3号棟)	上水道・受水槽・揚水ポンプ	公共下水道	LPGガス庫	設置済	全戸分		
	3号棟 (新1号棟)	上水道・受水槽・揚水ポンプ	公共下水道	LPGガス庫	設置済	全戸分		
	A棟(高齢)	上水道・受水槽・揚水ポンプ	公共下水道	戸別LPG	持ち込み	なし		
	B棟(一般)	上水道・受水槽・揚水ポンプ	公共下水道	戸別LPG	持ち込み	なし		
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
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
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
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
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付帯施設としては、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、付帯施設を取り上げた。

## ⑦ 市営住宅の耐用年限の経過状況

公営住宅法では、耐用年限を経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向堆住宅が耐用年限を経過した住宅となります。

また、耐用年限までの利用年数が10年未満の団地は、粉名口団地A棟・B棟、五郷内第一住宅、五郷内第二住宅、日下部住宅です。なお、耐用年限までの利用年数が10年以上ある片野団地は、国の補助制度を活用した改善事業の対象となります。

表 3-2-6 住棟別耐用年限の内訳

団地名	住棟番号	戸数	構造	竣工年	築年数	耐用年限	残利用年数
片野団地	A棟	24戸	RC造	H2	30	70	40
	B棟	6戸	RC造	H3	29	70	41
	C棟	6戸	RC造	H3	29	70	41
	D棟	24戸	RC造	H4	28	70	42
大戸団地	A棟	24戸	RC造	S49	46	70	24
	B棟	24戸	RC造	S53	42	70	28
粉名口団地	1号棟 (新2号棟)	24戸	RC造	S59	36	70	34
	2号棟 (新3号棟)	24戸	RC造	S60	35	70	35
	3号棟 (新1号棟)	32戸	RC造	S62	33	70	37
	A棟	2戸	木造	H8	24	30	6
	B棟	3戸	木造	H8	24	30	6
五郷内第一住宅	1～5号棟	18戸	PC造	S53	42	45	3
五郷内第二住宅	1～6号棟	22戸	PC造	S54	41	45	4
日下部住宅	1～10号棟	20戸	PC造	S55	40	45	5
	11～13号棟	9戸	PC造	S58	37	45	8
	14～17号棟	12戸	PC造	S60	35	45	10
向堆住宅	1～6号棟	12戸	木造	H1	31	30	-1
	7～10号棟	8戸	木造	H2	30	30	0
岩ヶ崎住宅	Aタイプ	7戸	木造	H26	6	30	24
	Bタイプ	4戸	木造	H26	6	30	24
	Cタイプ	3戸	木造	H26	6	30	24
	Dタイプ	2戸	木造	H26	6	30	24

注：築年数は、令和2年（2020年）時点。

表 3-2-7 公営住宅の耐用年限

住 宅	耐用年限
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅	45年
木造の住宅	30年

(公営住宅施行令第12条)

### (3) 市営住宅等の修繕・改善

#### ① 修繕の状況

修繕については、築年数の経過に伴い、流し台等の設備の劣化が進行するため、従来の機能を維持するために行うものです。

本市では、片野団地の屋根補修を実施しました。

#### ② 改善の状況

市営住宅の改善事業は、住宅の性能を従来のもものと比較して向上させるためのものです。

本市では、平成23年度から市営住宅の大規模改修を実施しており、大戸団地（A・B棟）及び粉名口団地1号棟（新2号棟）の工事が完成し、粉名口団地2号棟（新3号棟）の工事を開始しています。（令和2～3年度予定）

## (4) 入居者の状況

## ① 入居状況

市営住宅の入居状況は、全体では310戸に213世帯が入居しており入居率は68.7%ですが、用途廃止予定の五郷内第一住宅を除くと72.9%となります。

団地別では、大規模改修を完了した大戸団地、木造住宅の向堆住宅、災害公営住宅として整備した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や日下部住宅では、入居率が50%を下回っています。

表 3-4-1 入居の状況

令和2年8月1日現在

No.	団地名	住棟名	戸数	入居世帯数	入居率	備考	団地としての入居率	
1	片野団地	A棟	24戸	16世帯	66.7%		68.3%	
		B棟	6戸	4世帯	66.7%			
		C棟	6戸	3世帯	50.0%			
		D棟	24戸	18世帯	75.0%			
2	大戸団地	A棟	24戸	23世帯	95.8%		97.9%	
		B棟	24戸	24世帯	100.0%			
3	粉名口団地	1号棟 (新2号棟)	24戸	21世帯	87.5%		77.5%	
		2号棟 (新3号棟)	24戸	16世帯	66.7%	工事のため仮住戸に入居中		
		3号棟 (新1号棟)	32戸	25世帯	78.1%			
		A棟	2戸	2世帯	100.0%			80.0%
		B棟	3戸	2世帯	66.7%			
4	五郷内第一住宅	1～5号棟	18戸			用途廃止予定	0.0%	
5	五郷内第二住宅	1～6号棟	22戸	6世帯	27.3%	募集停止	27.3%	
6	日下部住宅	1～17号棟	41戸	19世帯	46.3%	募集停止	46.3%	
7	向堆住宅	1～10号棟	20戸	19世帯	95.0%		94.4%	
8	岩ヶ崎住宅	1～16室棟	16戸	15世帯	93.8%		93.8%	
	計		310戸	213世帯	68.7%			
	(五郷内第一を除く)		292戸		72.9%			

② 入居者の年齢

市営住宅の入居者の年齢構成をみると、全体では409人で65歳以上が34.0%を占めています。団地別では、五郷内第二住宅や大戸団地、日下部住宅で65歳以上の入居者割合が高く、向堆住宅、岩ヶ崎住宅では、65歳以上の割合はやや低く、0～14歳の割合が多くなっています。

表 3-4-2 団地別居住者の年齢割合

令和2年8月1日現在

No.	団地名	戸数	入居者計	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戸	74	4	44	26	5.4%	59.5%	35.1%
2	大戸団地	48戸	85	6	41	38	7.1%	48.2%	44.7%
3	粉名口団地	85戸	117	6	70	41	5.1%	59.8%	35.1%
4	五郷内第一住宅	18戸							
5	五郷内第二住宅	22戸	10	0	5	5	0.0%	50.0%	50.0%
6	日下部住宅	41戸	40	1	23	16	2.5%	57.5%	40.0%
7	向堆住宅	20戸	46	10	33	3	21.7%	71.7%	6.6%
8	岩ヶ崎住宅	16戸	37	9	18	10	24.3%	48.6%	27.1%
	計	310戸	409	36	234	139	8.8%	57.2%	34.0%

③ 居住年数

入居者の居住年数をみると、全体では入居世帯のうち、30年以上が27.2%を占め、20～29年の20.7%と合わせると、47.9%で約半数となります。

団地別では、片野団地、粉名口団地、五郷内第二住宅、日下部住宅で、居住年数が20年以上の世帯が半数を超えています。

向堆住宅では、築年数が31年を経過していますが、居住年数が10年未満の世帯も多く、入居者の住み替えがあります。

表 3-4-3 入居世帯の居住年数の状況

令和2年8月1日現在

No.	団地名	戸数	入居世帯数	居住年数別世帯数				
				5年未満	5～9年	10～19年	20～29年	30年以上
1	片野団地	60戸	41	3	3	13	16	6
2	大戸団地	48戸	47	13	8	6	7	13
3	粉名口団地	85戸	66	6	5	19	11	25
4	五郷内第一住宅	18戸						
5	五郷内第二住宅	22戸	6	0	0	0	3	3
6	日下部住宅	41戸	19	0	0	7	5	7
7	向堆住宅	20戸	19	5	4	4	2	4
8	岩ヶ崎住宅	16戸	15	3	12	0	0	0
	計	310戸	213	30	32	49	44	58
	構成比		100%	14.1%	15.0%	23.0%	20.7%	27.2%

## ④ 世帯人員

市営住宅入居世帯の平均世帯人員は1.92人となっています。1人世帯の割合は42.7%、2人世帯が33.8%であり、合わせると76.5%となり、少人数の世帯が多い状況です。

団地別では、五郷内第二住宅、粉名口団地、片野団地、大戸団地で平均世帯人員が2.0人を下回り、少人数世帯が特に多いことがわかります。

表3-4-4 人員別入居世帯の状況

令和2年8月1日現在

No.	団地名	戸数	入居 世帯数	世帯人員別世帯数							人/世帯
				1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	
1	片野団地	60戸	41	21	11	6	2	1	0	0	1.80
2	大戸団地	48戸	47	22	17	4	3	1	0	0	1.81
3	粉名口団地	85戸	66	28	28	7	3	0	0	0	1.77
4	五郷内第一住宅	18戸									
5	五郷内第二住宅	22戸	6	3	2	1	0	0	0	0	1.67
6	日下部住宅	41戸	19	7	6	3	3	0	0	0	2.11
7	向堆住宅	20戸	19	6	3	8	1	0	1	0	2.42
8	岩ヶ崎住宅	16戸	15	4	5	4	1	0	0	1	2.47
計		310戸	213	91	72	33	13	2	1	1	1.92
構成比			100%	42.7%	33.8%	15.5%	6.1%	0.9%	0.5%	0.5%	

⑤ 居住世帯の属性

市営住宅全体の入居世帯の属性では、最も多いのが一般世帯で全体の43.7%です。次いで単身高齢者世帯が31.0%を占めており、高齢者世帯と合わせると39.5%となります。

団地別に高齢者世帯と単身高齢者世帯を合わせた高齢者世帯率をみると、大戸団地や五郷内第二住宅では50%を超えています。

表 3-4-5 属性別入居世帯の状況

令和2年8月1日現在

No.	団地名	入居世帯数	家族類型別世帯数							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%
2	大戸団地	47	19	6	18	4	3	3	0	51.1%	38.3%
3	粉名口団地	66	28	4	22	6	0	8	0	39.4%	33.3%
4	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%
6	日下部住宅	19	9	2	5	1	1	2	0	36.8%	26.3%
7	向堆住宅	19	8	0	5	1	0	4	2	26.3%	26.3%
8	岩ヶ崎住宅	15	6	2	2	1	0	3	1	26.7%	13.3%
計		213	93	18	66	18	5	21	3	39.4%	31.0%
構成比		100%	43.7%	8.5%	31.0%	8.5%	2.3%	9.9%	1.4%		

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77.5%占めています。

表 3-4-6 収入別世帯の状況

令和2年8月1日現在

No.	団地名	入居世帯数	収入分位(世帯の収入月額)別世帯数								
			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
2	大戸団地	47	39	1	4	2	1	0	0	0	0
3	粉名口団地	66	50	6	4	3	0	0	2	0	1
4	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
6	日下部住宅	19	13	0	0	2	0	1	0	1	2
7	向堆住宅	19	13	0	1	1	1	0	1	1	1
8	岩ヶ崎住宅	15	13	0	1	0	0	0	0	1	0
計		213	165	10	13	8	3	2	3	5	4
構成比		100%	77.5%	4.7%	6.1%	3.8%	1.4%	0.9%	1.4%	2.3%	1.9%

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では、平成27年度から令和元年度の5年間の募集戸数50戸に対し、応募数も50件でした。（用途廃止予定及び募集停止の団地を除く）

倍率が高い団地は、災害公営住宅として整備された岩ヶ崎住宅が6.67倍でした。

その他の団地の倍率は、1.0以下ですが、向堆住宅、大戸団地では募集戸数に近い応募があります。片野団地については、応募数も少ない状況です。

表3-4-7 募集及び応募の状況

令和2年8月1日現在

No.	団地名	戸数	5年平均 (H27~R1)		
			募集数(戸)	応募数(件)	倍率
1	片野団地	60戸	12	2	0.17
2	大戸団地	48戸	15	12	0.80
3	粉名口団地	85戸	10	7	0.70
4	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	9	0.90
8	岩ヶ崎住宅	16戸	3	20	6.67
計		310戸	50	50	1.00

## (5) 前計画での市営住宅整備に関する課題への取り組みの状況

平成23年3月に策定された前計画では、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36年を経過していた大戸団地、築年数が20年以上を経過してい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いました。

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全面的改善が完了し、居住性や耐久性の向上が実現しました。

粉名口団地（1～3号棟）でも、平成30年度から順次大規模改修を開始しており、令和元年度に1号棟（新2号棟）の工事が完了し、現在（令和2年度）から2号棟（新3号棟）の工事に着手しています。

### ② 福祉需要に対応した市営住宅等の整備

2つ目の課題は、「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、スロープの改修など引き続き障害者用住戸のバリアフリー化を進めるとともに、内装改善において、風呂場に手すりを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

3つめの課題は、「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年当時は16.7%でしたが、令和2年時点では30.8%と2倍近くに増加するなど、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年時点では78.0%へと増加しています。

こうしたことから、粉名口団地1号棟（新2号棟）の改善事業では、住戸改善を行い、3DKの間取りをすべて2LDKに改善しました。

災害公営住宅として新たに整備した岩ヶ崎住宅でも、2DKや4DKなど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。

## (6) 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」を推計しました。

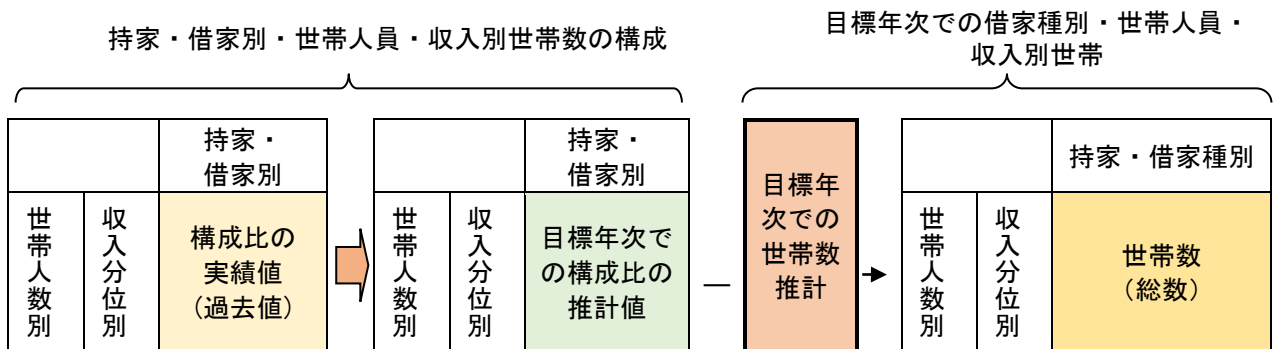
### ① 公営住宅施策対象世帯数の推計手順

【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）

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

【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<sup>\*</sup>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

<sup>\*</sup>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。

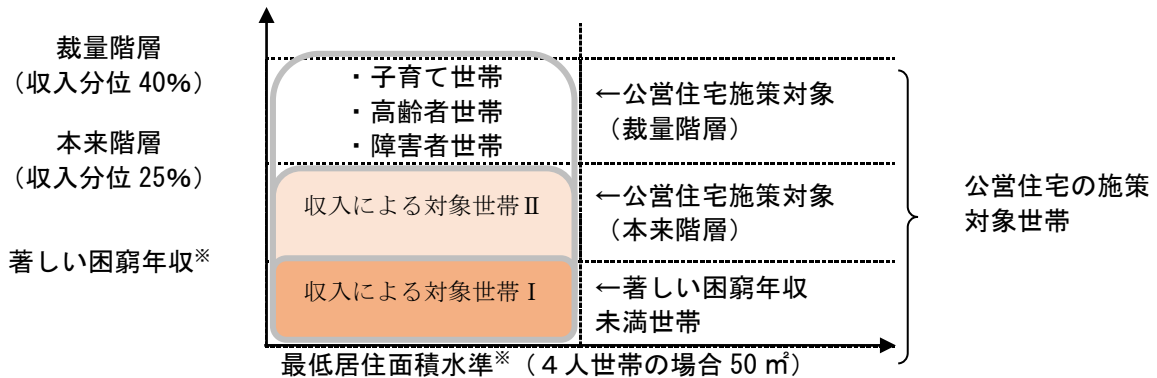
イ 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計

- ・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 公営住宅施策の対象世帯の考え方

著しい困窮年収未満の世帯を含め公営住宅施策の対象世帯の考え方は、図3-6-1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。

図 3-6-1 公営住宅の施策対象の考え方



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、 $\text{民間借家家賃} \text{㎡単価} \times \text{最低居住面積水準} \div \text{地域別家賃負担限度率}$ （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。2015年時点では2,172世帯となっており、2040年には1,584世帯に減少すると推測されます。

表 3-6-1 公営住宅施策対象世帯数の推計

単位：世帯

年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
公営住宅施策対象世帯	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。2015年時点では852世帯となっており、2040年には504世帯に減少すると推測されます。

表 3-6-2 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

単位：世帯

年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
著しい困窮年収未満の世帯	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、用途廃止予定、募集停止の団地を除くと、表 3-6-3 のとおりです。

表 3-6-3 市内の公営住宅

単位：戸

区分	戸数
市営住宅	229
県営住宅	97
合計	326

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。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、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、適宜目標管理戸数を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。

表 3-6-4 目標管理戸数

単位：戸

区分	管理目標戸数
公営住宅全体	326
市営住宅(公営住宅全体の約7割)	229
県営住宅(公営住宅全体の約3割)	97

## (7) 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

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ため、市営住宅においても、単身高齢者世帯や少人数世帯が増加していることを踏まえ、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。

### 課題③ 既存ストックの活用

本市の市営住宅管理戸数は310戸であり、その多くが昭和50年代に建設され、現在30年以上経過した住宅が8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の経過までに20数年以上あることから、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人数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、耐用年限を20年以上残している住宅、経年劣化が少ない木造で、需要も見込める住宅ストックに対し、適切な改修・改善事業の実施により、建物の長寿命化を図り、有効な活用を行うことが必要となります。

## 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定期点検や修繕・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、定期点検や修繕・改善事業などに関する履歴を整理していきます。

#### ② 市営住宅等の定期点検の実施について

市営住宅等の定期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。また、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って、公営住宅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って、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

③ 修繕標準周期を参考に定期点検を充実し、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。



## 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した。

### (1) 対象

本計画では、市が管理している全ての市営住宅8団地、65棟、310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。

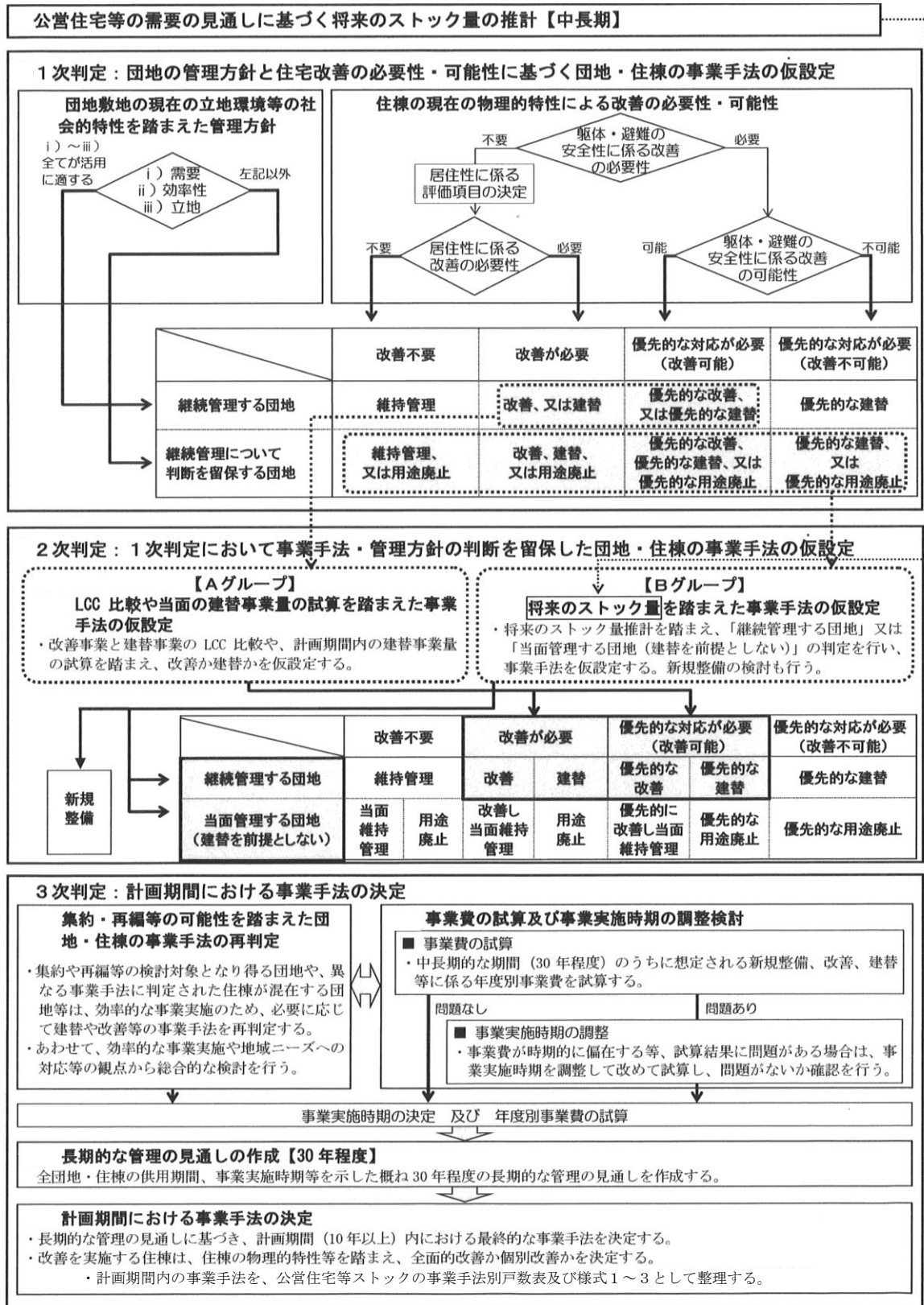
- ・Aグループについては、建替を行った場合と、改善事業で長寿命化を図った場合のライフサイクルコストを比較し、今後の事業手法を判定します。
- ・Bグループについては、今後のストック量や需要等から活用の優先度を判断し、「継続管理する団地」か「当面管理する団地」の判定を行います。

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本計画期間内(10年間)内における最終的な事業手法を決定します。

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）を基に作成。

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8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、又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に、高度利用の可能性が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ました。

iii) 立地性について

JR佐原駅などからの距離で3.0km以内は自転車利用が可能であり、立地がよいと判定しました。

表 5-1 団地別 1 次判定

No.	団地名	土地利用規制	i) 需要		ii) 効率性				iii) 立地性	一次判定 (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%	0.17	200	39.2%	有	台地上 整形	大戸駅 1.3km	判断留保: A
2	大戸団地	都市計画区域 非線引・無指定	97.9%	0.80	200	57.1%	有	平坦地 整形	大戸駅 290m	維持管理
3	粉名口 団地	都市計画区域 非線引 第1住居地域	77.6%	0.70	200	60.7%	有	平坦地 整形	佐原駅 1.6km	維持管理
4	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
5	五郷内 第二住宅	都市計画区域 非線引・無指定	27.3%		200	69.8%	有	台地上 整形	小見川駅 3.3km	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%		200	142.6%	小	平坦低 地 整形	小見川駅 8.1km	判断留保: B
7	向堆住宅	都市計画区域 非線引・無指定	94.4%	0.90	200	133.2%	小	平坦地 整形	小見川駅 7.9km	判断留保: A
8	岩ヶ崎 住宅	都市計画区域 非線引 第1住居地域	93.8%	6.67	200	23.2%	有	平坦地 整形	佐原駅 1.4km	維持管理
	平均		69.0%	1.00						

注：着色部分は以下のとおり。

i) 需要は、入居率、応募倍率が平均を超えている場合。

ii) 効率性は、建替に際し床面積増加の可能性がある場合。

iii) 立地性は、JR佐原駅、大戸駅、小見川駅からの距離が3.0km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、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。

PCパネル造の五郷内第一住宅、五郷内第二住宅、日下部住宅については、（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は、二方向避難も確保されているため安全性が確保されていると判定しました。1～2階の住宅は避難の安全性は確保されていると判断しました。

＜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。

流し台の修繕周期である30年を経過していることなどを判定の基準としました。

表 5-2 住棟別 1次判定

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
		B棟	新耐震	二方向避難可	必要	継続判定:A
		C棟	新耐震	二方向避難可	必要	継続判定:A
		D棟	新耐震	二方向避難可	必要	継続判定:A
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
		B棟	診断済・耐震性あり	二方向避難可	改善済	維持管理
3	粉名口団地	1号棟 (新2号棟)	新耐震	二方向避難可	改善済	維持管理
		2号棟 (新3号棟)	新耐震	二方向避難可	改善中	維持管理
		3号棟 (新1号棟)	新耐震	二方向避難可	必要	継続判定:A
		A棟	新耐震(高齢用)	低層住宅	必要	継続判定:A
		B棟	新耐震(一般用)	低層住宅	必要	継続判定:A
4	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
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
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
7	向堆住宅	1~10号棟	新耐震	低層住宅	必要	継続判定:A
8	岩ヶ崎住宅	Aタイプ	新耐震	低層住宅	不要	維持管理
		Bタイプ	新耐震	低層住宅	不要	維持管理
		Cタイプ	新耐震	低層住宅	不要	維持管理
		Dタイプ	新耐震	低層住宅	不要	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

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) 大戸 粉名口新2号 粉名口新3号 岩ヶ崎	(改善又は建替) 片野 粉名口新1号 粉名口A・B棟、 向堆	なし
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)	(改善、建替、又は用途廃止)	(優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止)	なし
	なし	なし	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40～45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 5-4 AグループのLCC算定の縮減効果

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	3号棟 (新1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、2つ以上該当する場合に将来的な優先度を高(◎)、1つ該当した場合は将来的な優先度を中(○)、該当が無い場合には優先度を低(△)と判定しました。

表 5-5 Bグループの将来的な活用の優先度

No.	団地名	住棟名	戸数	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	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」する団地のうち、改善か建替かの判断を留保した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あ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。

継続管理の判断を留保したBグループについては、将来的な活用の優先度が高い(◎)と判定できる団地はありませんでした。五郷内第一住宅、五郷内第二住宅は、敷地の余裕があり、優先度は中程度(○)であり、「当面管理すべき団地」ですが、駅からの距離、住棟の躯体の劣化が進行していることを勘案し、用途廃止と仮設定しました。

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、一定の入居率があることから「当面維持管理」すべき団地となります。

表 5-6 2次判定による事業手法の仮設定

	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 粉名口新2号 粉名口新3号 岩ヶ崎	なし	片野 粉名口新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	用地廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止
	なし	なし	なし	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・2次判定結果を踏まえた結果、集約や再編等の検討対象となる団地はありませんでした。

#### 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直しを立てました。

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のとおりです。詳細については、表5-7に示しています。事業費については改修実績をもとにした額としており、事業の実施については国が示している標準的修繕周期を参考にし、建物の状況や財政状況等を考慮しつつ、弾力的に行ってまいります。

図5-2 中長期的な事業費の見通し

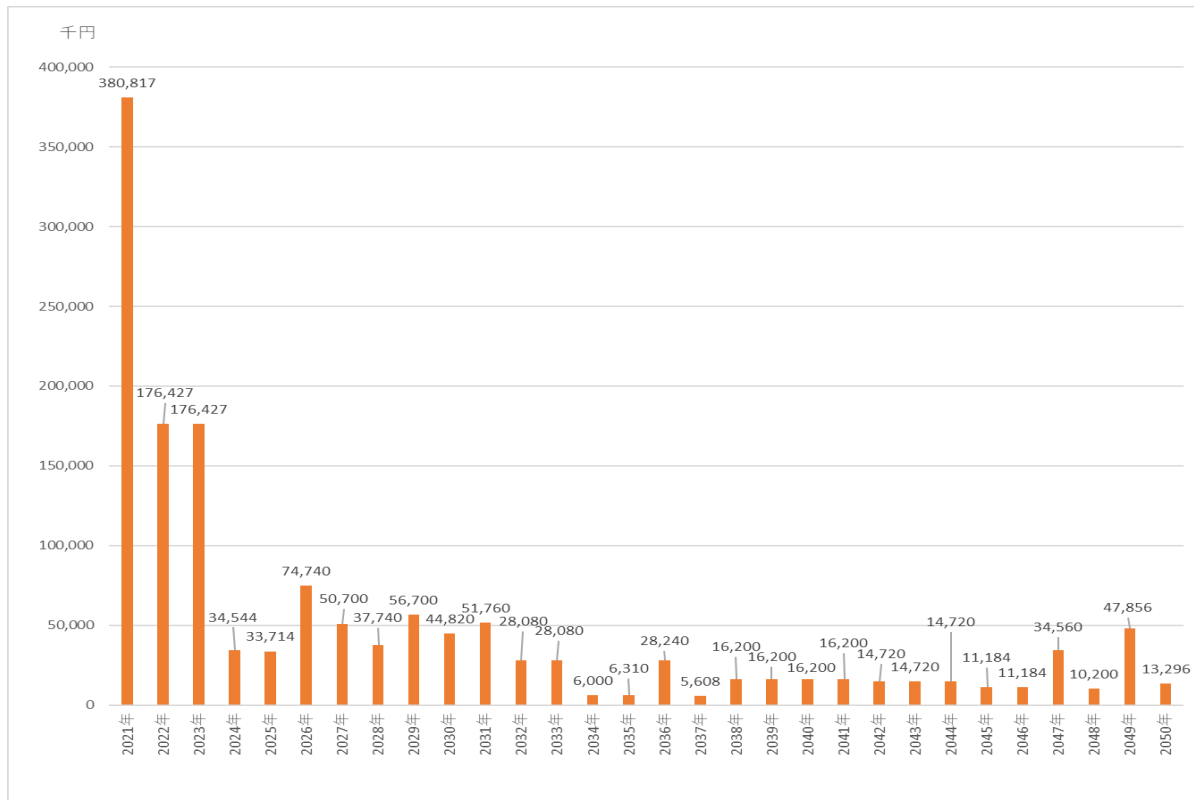


表 5-7 中長期的な管理の見通し

団地名	住棟番号	修繕・改善事業の内容(前期)										修繕・改善事業の内容(後期)																													
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050										
		19年度 (令和3年度)		20年度 (令和4年度)		21年度 (令和5年度)		22年度 (令和6年度)		23年度 (令和7年度)		24年度 (令和8年度)		25年度 (令和9年度)		26年度 (令和10年度)		27年度 (令和11年度)		28年度 (令和12年度)		29年度 (令和13年度)		30年度 (令和14年度)		31年度 (令和15年度)		32年度 (令和16年度)		33年度 (令和17年度)		34年度 (令和18年度)		35年度 (令和19年度)							
片野団地	A棟						101,400																				34,560														
	B棟														18,870															5,100											
	C棟													18,870																	5,100										
	D棟														18,870				89,640																						
大戸団地	A棟																																								
	B棟																							20,000																	
松名口団地	19年度 (令和3年度)																																								
	20年度 (令和4年度)																																								
	23年度 (令和7年度)																																								
五郎内第一住宅	1~5号棟																																								
	6号棟																																								
五郎内第二住宅	1~6号棟																																								
	7~10号棟																																								
日下部住宅	11~13号棟																																								
	14~17号棟																																								
南郷住宅	1~6号棟																																								
	7~10号棟																																								
碧ヶ崎住宅	A棟 (10~18号棟)																																								
	B棟 (19~22号棟)																																								
	C棟 (23~25号棟)																																								
計																																									

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、本計画期間である今後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年以内に改善事業を予定している団地、「維持管理・計画修繕」ととなっている団地は、日常の管理の中で住戸毎に必要なに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、本計画期間内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 5-8 事業手法の選定結果

団地名		住棟名	戸数	構造	間取り	階数	竣工年	築年数	事業手法
1	片野団地	A棟	24	RC造	3DK	3	H2	30	個別改善(長寿命化)
		B棟	6	RC造	3DK	3	H3	29	個別改善(長寿命化)
		C棟	6	RC造	3DK	3	H3	29	個別改善(長寿命化)
		D棟	24	RC造	3DK	3	H4	28	個別改善(長寿命化)
2	大戸団地	A棟	24	RC造	3DK	4	S49	46	維持管理・計画修繕
		B棟	24	RC造	3DK	4	S53	42	維持管理・計画修繕
3	粉名口団地	1号棟 (新2号棟)	24	RC造	2LDK	4	S57	38	維持管理・計画修繕
		2号棟 (新3号棟)	24	RC造	3DK	4	S59	36	全面的改善 (長寿命化)
		3号棟 (新1号棟)	32	RC造	3DK	4	S60	35	全面的改善 (長寿命化)
		A棟(高齢)	2	木造	2DK	平屋	H8	24	個別改善(長寿命化)
		B棟(一般)	3	木造	3DK	平屋	H8	24	個別改善(長寿命化)
4	五郷内 第一住宅	1~5号棟	18	PC造	3DK	2	S53	42	用途廃止
5	五郷内 第二住宅	1~6号棟	22	PC造	3DK	2	S54	41	用途廃止
6	日下部 住宅	1~10号棟	20	PC造	3DK	2	S55	40	用途廃止
		11~13号棟	9	PC造	3DK	2	S58	37	用途廃止
		14~17号棟	12	PC造	3DK	2	S60	35	用途廃止
7	向堆 住宅	1~6号棟	12	木造	3DK	2	H1	31	個別改善(長寿命化)
		7~10号棟	8	木造	3DK	2	H2	30	個別改善(長寿命化)
8	岩ヶ崎 住宅	Aタイプ	7	木造	2DK	平屋	H26	6	維持管理・計画修繕
		Bタイプ	4	木造	3DK	平屋	H26	6	維持管理・計画修繕
		Cタイプ	3	木造	3DK	2	H26	6	維持管理・計画修繕
		Dタイプ	2	木造	4DK	2	H26	6	維持管理・計画修繕
合計			310						

1次判定から3次判定の結果を踏まえ、今後10年間の事業手法別戸数を整理します。

本計画期間内（10年間）に市が管理する戸数310戸のうち、計画修繕対応戸数は88戸になります。これは、3次判定において事業手法を「維持管理・計画修繕」とした団地です。

改善予定戸数は141戸とし、前期5年間には、既に全面的改善事業を開始した粉名口団地新3号棟（24）に加え、粉名口団地新1号棟（32戸）についても全面的改善事業を予定します。さらに、粉名口団地A・B棟（5戸）、向堆住宅（20戸）についても、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）を予定します。

また、後期には片野団地（60戸）の改善事業（長寿命化型）を予定します。

計画期間内における募集停止及び用途廃止は、五郷内第一住宅、五郷内第二住宅、日下部住宅を予定しています。前期には五郷内第一住宅、五郷内第二住宅の用途廃止を予定し、日下部住宅については計画期間以降に用途廃止を予定します。

表 5-9 公営住宅等ストック事業手法別戸数表

単位：戸

対 象	1～5年目 (2021～ 2025)	6～10年目 (2026～ 2030)	全体	備 考 ( )内は住戸数
住宅管理戸数	310	270	310	
・新規整備事業予定戸数	0	0	0	
・維持管理予定戸数	270	270	310	
うち計画修繕対応戸数	148	169	88	全体：大戸(48)、粉名口新2号(24) 岩ヶ崎(16) 前期：片野(60) 後期：粉名口新3号(24)・新1号(32)粉 名口A・B棟(5)、向堆(20)
うち改善予定戸数	81	60	141	
個別改善事業予定戸数	25	60	85	前期：粉名口A・B棟(5)、向堆(20) 後期：片野(60)
全面的改善事業予定戸数	56	0	56	前期：粉名口新3号(24)・新1号(32)
うちその他戸数	41	41	41	日下部(41)は計画期間以降に用途廃止 予定
・建替事業予定戸数	0	0	0	
・用途廃止予定戸数	40	0	40	前期：五郷内第一、五郷内第二

注1：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、合計ではない。

## 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) 法定点検

法定点検及び検査については、建築物、建築設備、防火設備、受水槽、浄化槽について各法令の規定に基づく適切な点検及び検査を実施します。

表 6-1 法定点検及び検査の概要

点検・検査項目	対象団地	項目	根拠法
建築物	片野団地(A棟、D棟) 大戸団地、粉名口団地 (新1～新3号棟)	定期点検(3年に1回)	建築基準法第12条第2項
建築設備	片野団地(A棟、D棟)、 大戸団地、粉名口団地 (新1～新3号棟)	定期点検(年1回)	建築基準法第12条第4項
防火設備	片野団地、大戸団地、 粉名口団地	定期点検(年1回)	建築基準法第12条第4項
受水槽	片野団地、大戸団地、 粉名口団地	保守点検(年6回)、 清掃(年1回)	水道法第34条の2第1項
		水質等の検査(年1回)	水道法第34条の2第2項
浄化槽	合併処理: 片野団地、 向堆住宅 単独処理: 日下部住宅	保守点検 合併処理(年4回) 単独処理(年2回)	浄化槽法第8条～11条
		清掃(年1回)	
		水質検査(年1回)	浄化槽法第7条

### (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、全ての住棟を対象として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

標準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。

<実施内容例>

- ・雨漏り等、居住上の問題に対応するための修繕
- ・空家改修の際に、和室を洋室へ改修
- ・市で設置を行った給湯器等の修繕

## 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、公営住宅の居住性の向上、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。

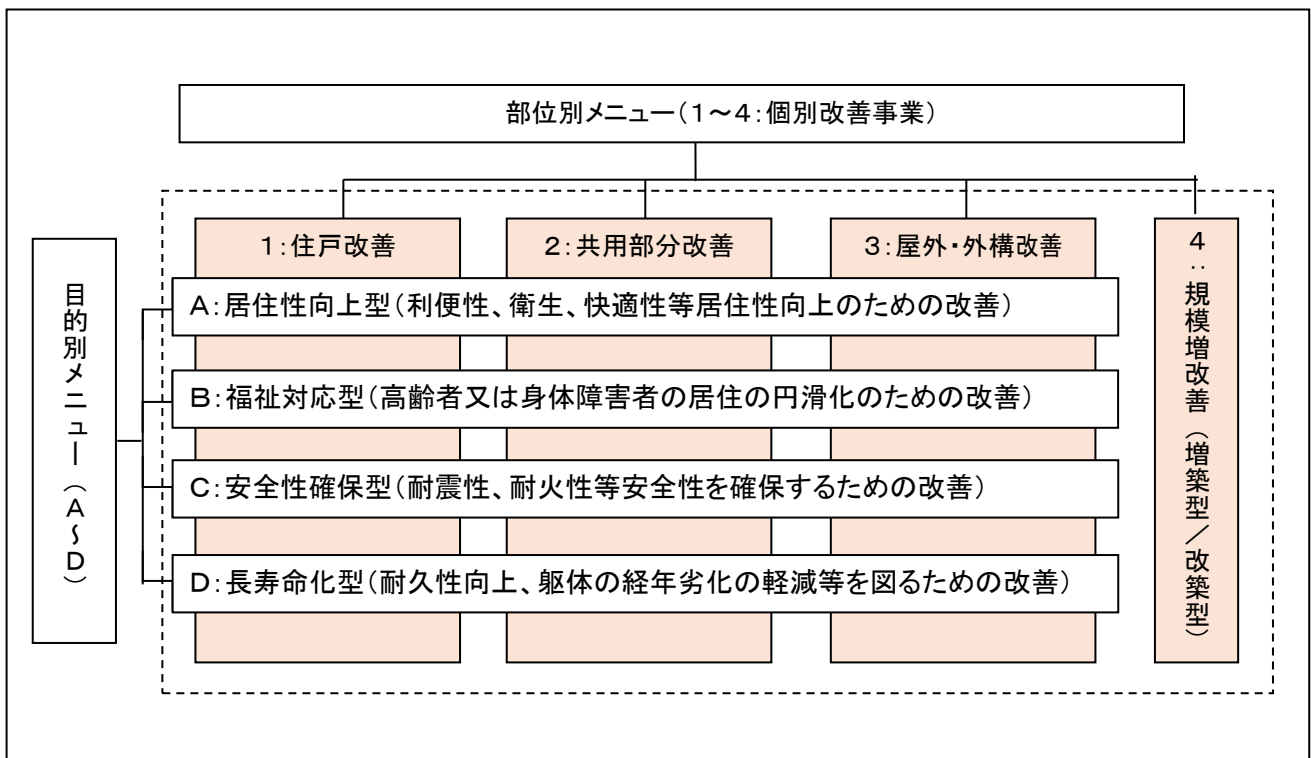
公営住宅ストック総合改善事業には、個別改善事業のほか、全面的改善事業、公営住宅長寿命化計画策定事業、既設公営住宅の耐震改修に伴う入居者の移転事業がありますが、本市では、住宅の残存期間等を考慮し、全面的改善事業と個別改善事業を計画します。

個別改善事業には、部位別に4つの事業メニューがあります。

- ・住戸改善は、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）改善を行う事業です。
- ・共用部分改善は、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です。
- ・屋外・外構改善は、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）改善を行う事業です。
- ・規模増改善は、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です。

なお、全面的改善事業は、部位別の4つのメニューを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

個別改善事業における部位別メニューについては図 8-1 に示すとおり、その改善の目的別に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 修繕・改善事業内容一覧

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

※「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、団地ごとの竣工年や改善履歴、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、建替事業を実施することとなった場合には、PPP／PFI手法の導入を検討いたします。

## 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、計画期間内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

別紙 1 による。

計画修繕・改善事業の事業実施予定を整理しました。本市では居住性向上型改善事業と長寿命化型改善事業を予定しています。

### ii) 新規整備及び建替事業の実施予定一覧

別紙 2 による。

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)

別紙 3 による。

集会所の外壁等の改善事業を予定しています。

【別紙1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善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 地域買 特定公共 改良住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期 法定点検 (建築物)	修繕・改善事業の内容										LCC 総減効果 (円/戸・年)	備考		
						2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)				
片野団地	A棟	24	RC造	H2	R3							大規模改修 (屋根・外壁・給排水・ガス等)						53,902	
片野団地	B棟	6	RC造	H3	R3								大規模改修					62,633	
片野団地	C棟	6	RC造	H3	R3								大規模改修					62,633	
片野団地	D棟	24	RC造	H4	R3								大規模改修 (屋根・外壁・給排水・ガス等)					62,351	
大戸団地	A棟	24	RC造	S49	R3														2013～2014年に大規模改修済。2033年度以降に外壁・屋根改善を予定
大戸団地	B棟	24	RC造	S53	R3														2011～2012年に大規模改修済。2032年度以降に外壁・屋根改善を予定
粉名口団地	新2号棟	24	RC造	S59	R3														2018～2019年に大規模改修済。2038年度以降に外壁・屋根改善を予定
粉名口団地	新3号棟	24	RC造	S60	R3	大規模改修													2020年～2021年に大規模改修中
粉名口団地	新1号棟	32	RC造	S62	R3	大規模改修 (屋根・外壁・給排水・ガス・住戸改善等)													77,552
粉名口団地	A棟	2	木造	H8	R3														79,655
粉名口団地	B棟	3	木造	H8	R3														82,462

事業主体名：香取市

住宅の区分：特定公共 地価賃  
 (公社供給) 賃貸住宅 改良住宅

公営住宅

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検 時期 (法定点検 (建築物))	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (円/戸・年)	備考	
						2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)			
五郷内第一 住宅	1～5号棟	18	PC造	S53	R3													用途廃止を予定する。
五郷内第二 住宅	1～6号棟	22	PC造	S54	R3													用途廃止を予定する。
日下部住宅	1～10号棟	20	PC造	S55	R3													用途廃止を予定する。
日下部住宅	11～13号棟	9	PC造	S58	R3													用途廃止を予定する。
日下部住宅	14～17号棟	12	PC造	S60	R3													用途廃止を予定する。
向堆住宅	1～6号棟	12	木造	H1	R3												屋根・外 壁等改善	38,846
向堆住宅	7～10号棟	8	木造	H2	R3												屋根・外 壁等改善	40,032

事業主体名：香取市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期 法定点検 (建築物)	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (円/戸・年)	備考	
						2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)			
岩ヶ崎住宅	Aタイプ 5～8号室棟 14～16号室 棟	7	木造	H26	R3													2035年度以降以降に屋根・外壁改善を予定 する。
岩ヶ崎住宅	Bタイプ 4号室棟 10～12号室 棟	4	木造	H26	R3													2034年度以降以降に屋根・外壁改善を予定 する。
岩ヶ崎住宅	Cタイプ 2～3号室棟 13号室棟	3	木造	H26	R3													2034年度以降以降に屋根・外壁改善を予定 する。
岩ヶ崎住宅	Dタイプ 1号室棟 8号室棟	2	木造	H26	R3													2035年度以降以降に屋根・外壁改善を予定 する。

【別紙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 地優賃 (公共供給) 改良住宅 その他 ( )  
賃貸住宅

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 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	維持管理・改善事業の内容										備考			
			2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)				
片野団地	集会所												屋根・ 外壁改善			
片野団地	児童遊園															
大戸団地	児童遊園															
粉名口団地	集会所												屋根・ 外壁改善			
粉名口団地	児童遊園															
向堆住宅	児童遊園															



## 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 計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出します。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

[単位 千円/棟・年]

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費  
市営住宅は全て耐火構造であり、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

注：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

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する市営住宅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。

$$1 \text{ 棟のLCC縮減効果} = \text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）}$$

[単位 千円/棟・年]

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、住宅を70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。

$$\text{LCC（計画前）} = \frac{(\text{②修繕費A} + \text{③建設費} + \text{④除却費A})}{\text{評価期間（改善非実施）A}} \quad [\text{単位千円/棟・年}]$$

### <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。

$$LCC（計画後） = \frac{（⑦累積修繕費B + ⑧改善費 + ⑨建設費 + ⑩除却費）}{⑥評価期間（改善実施）B} \quad [単位千円/棟・年]$$

### <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	H2
建設年代	H
モデル住棟	中耐階段室型
経過年数	30年

■改善項目

項目	費用	単位
屋上防水	920,000	円/戸
外壁塗装等	520,000	円/戸
給水管、給湯管	1,150,000	円/戸
排水設備	730,000	円/戸
ガス設備	155,000	円/戸
浴室ユニット	750,000	円/戸
計	4,225,000	円/戸

■除却費

除却費	1,142,000	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)	3,655,619	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)	2,266,433	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	5,922,052	円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,229,700	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	1,142,000	円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.456	%	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B(現在価値化)	521,194	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 $((②+③+④) \div ①)$	293,459	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)	2,809,139	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)	1,502,436	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)	4,962,322	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	4,225,000	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)	3,339,079	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)	8,229,700	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	1,142,000	円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.208	%	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)	237,866	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)	239,557	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)	53,902	円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,293,654	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）の縮減につながるとともに、安全性が確保されます。

片野団地A棟の場合、外壁や屋根、給排水管等の長寿命化改善工事について1戸当たり4,225千円をかけて実施し、通常50年で建替えるところを70年使用すると、A棟全体では年間約1,293千円のライフサイクルコスト（LCC）を縮減できることとなります。

計画期間内に長寿命化事業を計画していない他の団地についても、国が示している標準的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、算定を行ったところ、全ての団地でライフサイクルコスト（LCC）が縮減できる結果となりました。

表 11-1 全団地のLCC縮減効果

団地名		住棟名	戸数	構造	竣工年	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	53,902	1,293,648
		B棟	6	RC造	H3	62,633	375,798
		C棟	6	RC造	H3	62,633	375,798
		D棟	24	RC造	H4	62,351	1,496,424
2	大戸団地	A棟	24	RC造	S49	維持管理・計画修繕	
		B棟	24	RC造	S53	維持管理・計画修繕	
3	粉名口団地	1号棟(新2号棟)	24	RC造	S57	維持管理・計画修繕	
		2号棟(新3号棟)	24	RC造	S59	79,329	1,903,896
		3号棟(新1号棟)	32	RC造	S60	77,552	2,481,664
		A棟(高齢)	2	木造	H8	79,655	159,310
		B棟(一般)	3	木造	H8	82,462	247,386
4	五郷内 第一住宅	1~5号棟	18	PC造	S53	用途廃止	
5	五郷内 第二住宅	1~6号棟	22	PC造	S54	用途廃止	
6	日下部住宅	1~10号棟	20	PC造	S55	用途廃止	
		11~13号棟	9	PC造	S58	用途廃止	
		14~17号棟	12	PC造	S60	用途廃止	
7	向堆住宅	1~6号棟	12	木造	H1	38,846	466,152
		7~10号棟	8	木造	H2	40,032	320,256
8	岩ヶ崎住宅	Aタイプ	7	木造	H26	維持管理・計画修繕	
		Bタイプ	4	木造	H26	維持管理・計画修繕	
		Cタイプ	3	木造	H26	維持管理・計画修繕	
		Dタイプ	2	木造	H26	維持管理・計画修繕	

## 資料 用語解説

- RC造…………… 鉄筋コンクリート構造のこと。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。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。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、「市営住宅等」と表現する場合には、公営住宅法に基づき建設した市営住宅と、その他共同施設として設置した集会所、駐車場などを含んでいます。
- 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。
- 修繕標準周期…………… 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標準周期と呼びます。
- 住宅に住む人口…………… 住宅に住む人口とは、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。住宅以外では、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…………… 公営住宅法第 16 条第 1 項に基づき毎月の家賃を定める際の家賃算定基礎額の区分であり、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。
- ストック…………… 蓄積されたもののこと。住宅のストックとは既に建設された住宅のことです。
- 推定再建築費…………… 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。当該住棟の建設当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」です。
- 耐火構造…………… 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 2 条 7 号）。
- P C 造…………… プレキャストコンクリートパネル構造のこと。precast concrete（成形済のコンクリート）の頭文字から P C 造と呼ばれています。  
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のこと。  
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として、耐火建築物に準じる程度の耐火性能を有する建築構造で、外壁が耐火構造で屋根板が不燃材となっているもので、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しています。  
その後、平成 5 年に建築基準法が改正され、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なくなり準耐火構造の一部となりました。
- P P P…………… パブリック・プライベート・パートナーシップの略。公民が連携して公共サービスの提供を行います。その手法として、P F I、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 F I …………… プライベート・ファイナンス・イニシアティブの略。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て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のことです。
- 用途廃止…………… 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。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こととされました。
- 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となります。

(五十音順)

## 第2次香取市公営住宅等長寿命化計画

令和3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