

鴻巣市公営住宅等長寿命化計画

【策定 平成25年3月】

【改訂 令和 6年3月】

鴻巣市



目 次

第1章	計画の背景と目的等	1
1	計画の背景と目的等	1
2	人口と世帯	8
3	計画の期間と対象住宅	9
第2章	公営住宅等の状況	15
1	公営住宅等管理状況	15
2	公営住宅等ストックの課題	26
第3章	劣化状況の把握	28
1	劣化状況調査	28
第4章	長寿命化に関する基本方針	49
1	ストックの状況把握、修繕の実施、データの管理に関する方針	49
2	長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	49
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	50
1	公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計	51
2	団地別・住棟別の事業手法の選定	59
第6章	点検の実施方針	71
1	点検の実施方針	71
2	点検の対象部位と点検項目	71
第7章	計画修繕の実施方針	74
1	計画修繕の実施方針	74
2	修繕項目と周期	74
第8章	改善事業の実施方針	77
1	改善事業の実施方針	77
2	住宅別住棟別個別改善計画	79
第9章	建替事業等の実施方針	80
1	建替事業の方針	80
2	用途廃止の方針	81
第10章	長寿命化のための事業実施予定一覧	82
1	計画修繕・改善事業の実施予定一覧	82
第11章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	84
1	ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方	84
2	ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出	87

第1章 計画の背景と目的等

1 計画の背景と目的等

鴻巣市公営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」という）の改訂にあたり、まず計画改訂の背景と目的、対象となる施設、そして本計画策定の流れを示します。

1) 計画策定の背景と目的

(1) 背景

本市では、令和5年（2023年）4月現在、8団地、43棟、350戸の公営住宅を管理しています。

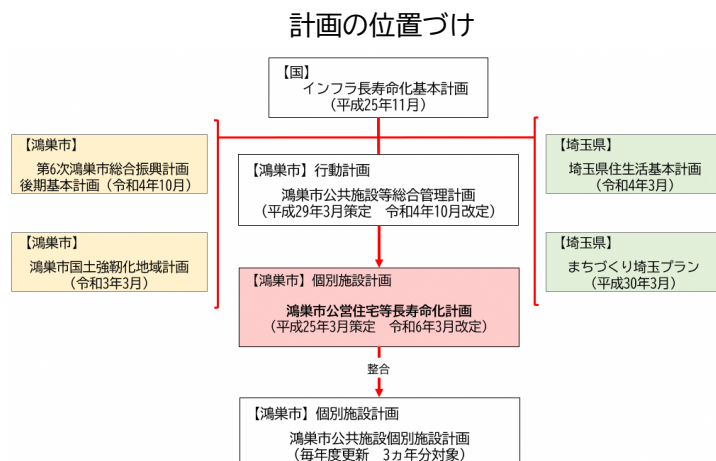
国の住宅施策の転換に併せ、平成24年度（2012年度）には、平成21年（2009年）3月に策定された公営住宅等長寿命化計画策定指針（旧指針）に基づく地域の実情に応じた計画的な建替えや用途廃止、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るべき住宅の判別など、新たな視点を盛り込んだ効率的かつ効果的な事業計画に基づくストックマネジメントを実施し、更新コストの縮減を目指すための中長期的な維持管理計画を定める「鴻巣市公営住宅長寿命化計画」を策定し、実施してきました。その後、平成28年度（2016年度）に国土交通省住宅局から「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示され、前計画の計画期間が令和5年度（2023年度）に満了することから、計画の改訂が必要となりました。

(2) 目的

本計画は、計画策定の背景を踏まえ、本市における市営住宅等の管理に係る課題を明らかにし、団地敷地の有効活用と良質な住宅ストックの形成に向けて、地域の住宅需要に対応した総合的な活用の方針を設定するとともに、点検、予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業等の計画的実施に向けた、公営住宅等長寿命化計画の策定を目的とし、公営住宅等のストックを総合的に活用するための方針及び市営住宅等の長寿命化を図るための整備、改善等の方針を示すものです。

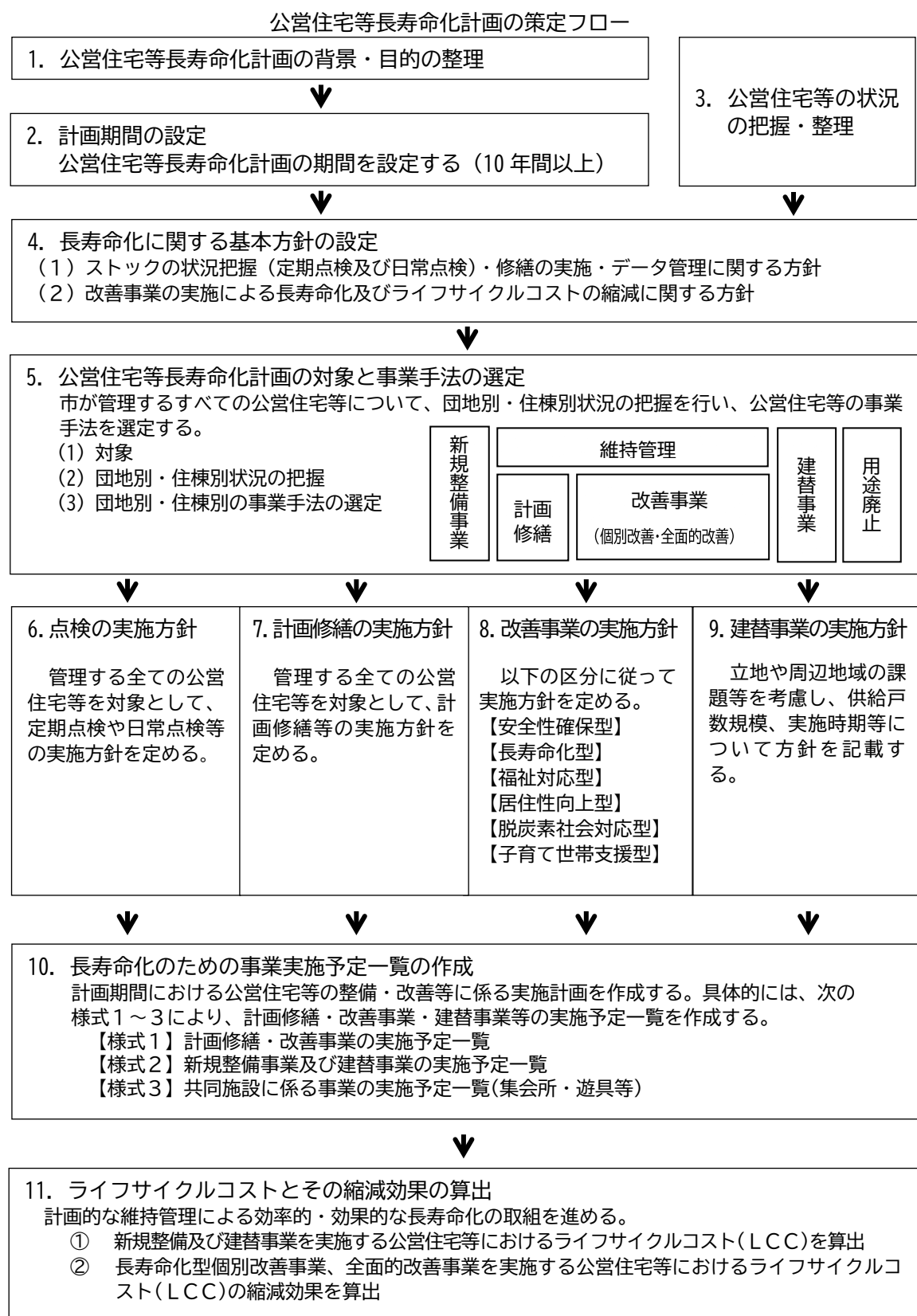
2) 計画の位置づけ

計画の位置づけは、国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、地方自治体版の実行計画として本市が策定した「鴻巣市公共施設等総合管理計画」の個別施設計画に当たります。加えて、埼玉県住生活基本計画及び関連計画に即しつつ、本市の最上位計画である「第6次鴻巣市総合振興計画」を始めとする関連計画との整合性を保つことで、本市の実態に即した計画とします。



3) 計画策定のフロー

本計画は平成 28 年（2016 年）8 月改定の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」による「公営住宅等長寿命化計画の策定フロー」に基づき改訂します。



※公営住宅等長寿命化計画策定指針を参照

4) 上位・関連計画

(1) まちづくり埼玉プラン（平成 30 年）

目標年次	平成 20 年度（2008 年度）から令和 9 年度（2027 年）までの 20 年間
基本理念	埼玉の将来都市像「みどり輝く 生きがい創造都市」 ～暮らし続けるふるさと埼玉～
基本方針	・まちづくりの目標 1：コンパクトなまちの実現 ・まちづくりの目標 2：地域の個性ある発展 ・まちづくりの目標 3：都市と自然・田園との共生
方針項目	目標実現へのアプローチ 第 1 都市計画制度の運用：土地利用の基本方針 1 区域区分 2 <u>市街化区域の土地利用</u> (1) 背景・課題認識 ・昭和 45 年の用途地域面積（都市計画区域内）は 64,673ha であり、その内、住居系用途地域が約 8 割で全国的にも高い割合となっていました。現在も同様の割合です。 ・人口減少・超高齢社会に対応したコンパクトなまちづくりの実現に向けて、平成 26 年に立地適正化計画制度が創設されました。平成 29 年 3 月末現在、県内 4 市町が立地適正化計画を作成・公表しています。 ・平成 28 年に都市農業振興基本法に基づき定められた都市農業振興基本計画により、都市農地のあり方が大きく転換されました。そのため、生産緑地を含む市街化区域内の農地については、農業生産や防災、景観形成、環境などの多様な機能を有していることから、保全や活用に向けた検討が必要です。 <住居系> ・良好な住環境を保全するため用途地域の見直しを行ってきた結果、住居専用地域の面積が増加しました。 ・増加する空き家・空き地などへの対応が課題となっています。 ・住民の高齢化、単身世帯の増加、既存商店街の衰退などによる買い物弱者が増えてきており、対策が必要となっています。 (2) 考え方 ・コンパクトなまちづくりと、これと連携した公共交通ネットワークの形成を進めます。 ・安全性、快適性、利便性などに十分配慮し、市街地の形成、交通体系の整備、上下水道その他の都市施設の整備を計画的に進めます。 (3) 主な取組 <住居系> ・住居系に特化した地域では、用途地域の的確な見直しや地区計画制度などの活用により、地域特性を生かした住環境の維持・改善を図ります。 ・中心市街地では、集合住宅や複合施設の立地を促進し、土地の有効活用を図ります。 ・都市の規模や特性に応じて、医療施設、福祉施設、商業施設など都市機能が集まった利便性の高い地域や、公共交通の利便性の高い地域などへ、居住の誘導を図ります。 ・老朽化が進む大規模住宅団地などについての再生を進めます。

(2) 埼玉県住生活基本計画（令和4年3月）

目標年次	令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間						
住宅の政策の目標	視点1 : 新しい住まいについて考える 視点2 : 住まい手と地域について考える 視点3 : つくり手と産業について考える						
住宅に関する目標と施策	目標2 災害に強いまちづくり（視点1） 3 被災者の住まいの供給体制の強化 （3）被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいとして、災害公営住宅を整備します 目標5 誰もが安心して暮らせるセーフティネットの整備（視点2） 1 公営住宅、セーフティネット住宅などの住まいの確保 （1）社会状況の変化を踏まえ、計画的な建替えなどにより世帯数に対する県営住宅の戸数の割合を維持するとともに、バリアフリー化や長寿命化などストックの改善を進めます。 （2）住宅セーフティネットの強化を図るため、セーフティネット住宅の普及を進めるとともに、安心ネットの取組を通じ住宅確保要配慮者の円滑な入居支援に取り組めます。 （3）公的賃貸住宅の供給にあたっては、公営住宅に加え、（独）都市再生機構（以下「UR」という。）や埼玉県住宅供給公社（以下「公社」という。）との連携を強化し、重層的な住宅セーフティネットを確保します。 （4）県営住宅においては、ひとり親世帯向け住宅や子育て支援住宅を供給します。また子育て世帯向けシェアハウスなどの普及を促進するNPOや民間企業を支援します。						
公営住宅の供給及び活用の方針	1. 公営住宅の供給及び活用の方針 （1）需要を反映した住宅セーフティネットの確保 （2）マネジメントを考慮した既存ストックの活用 （3）適正な入居基準の整備 （4）公営住宅の整備 2. 公営住宅の供給戸数の目標量 県及び市町村が供給（新規、建替えなどの整備に伴う供給及び空き家募集をいう）する公営住宅は、次表に示す戸数を目標量とします。 県営住宅の供給にあたっては、人口減少や将来的な世帯数減少を踏まえ、県営住宅団地の集約化により再編整備を進めます。 <table border="1"> <tr> <td>前期（5年間）</td><td>全体（10年間）</td></tr> <tr> <td>令和3～7年度</td><td>令和3～12年度</td></tr> <tr> <td>12,000戸</td><td>24,000戸</td></tr> </table> ※埼玉県高齢者居住安定確保計画における施策 （4）高齢者が暮らしやすい公的住宅の促進 施策イ：公営住宅における高齢者支援 （5）住宅のバリアフリー化、ヒートショック対策の実現 施策エ：公営住宅のバリアフリー化の推進 ※埼玉県賃貸住宅供給促進計画における施策 （2）賃貸住宅の供給の目標 公営住宅は、埼玉県住生活基本計画に定められた公営住宅の供給の目標量に基づき、公平かつ的確に供給します。等	前期（5年間）	全体（10年間）	令和3～7年度	令和3～12年度	12,000戸	24,000戸
前期（5年間）	全体（10年間）						
令和3～7年度	令和3～12年度						
12,000戸	24,000戸						

(3) 第6次鴻巣市総合振興計画（令和4年3月）

目標年次	平成29年度（2017年度）から令和8年度（2026年度）までの10年間
基本理念	1.すべての「人」が文化に親しみ、安全・安心、そして快適な暮らしを守るまちづくり 2.「花」を活かした個性的で魅力的なまちづくり 3.河川や田園など豊かで美しい「緑」を守り育てるまちづくり
将来都市像	「花かおり 緑あふれ 人輝くまち こうのす」
基本政策	政策1～未来をひらく人材を育て、確かな学びと文化が根付くまちづくり～ 政策2～いきいきと健康で充実した生活を過ごせるまちづくり～ 政策3～安全・安心に暮らせるまちづくり～ 政策4～都市機能と豊かな自然が調和した住みよい快適なまちづくり～ 政策5～にぎわいと活力と魅力を創出できるまちづくり～ 政策6～市民協働により一人一人が主役のまちづくり～ ＜公営住宅に関わる施策＞（施策4） ■課題と方向性 ・豊かな田園や緑と調和した、市街化区域と市街化調整区域の秩序ある土地利用を図ります。 ・市街化区域内では土地区画整理事業の推進や未利用地の開発等により、都市基盤が整備された、災害に強く、緑あふれる良好な住宅地を創出します。 ・本市が、住みやすい・住み続けたいと感じられるまちであるためには、市民・事業者・行政が連携した取組が不可欠であり、「まちづくりルール」の作成支援といった、土地利用の面から地域の課題解決につながる支援を充実していきます。 ■施策を実現する手段 1. 適正な土地利用の促進 土地利用構想及び都市計画マスタープランに基づいた、土地の有効利用が進んでいます。 2. 住みやすい・住み続けたい住環境づくり 良好な住宅環境を整えることで、市内で持ち家を持つ方が増加し、住宅購入に伴う転出が減少します。 3. 土地区画整理事業の推進 土地区画整理事業で良好な住環境を整備し、住み続けたいと思えるまちが創出されています。

(4) 鴻巣市国土強靱化地域計画（令和3年3月）

目標年次	令和4年度（2022年度）から令和8年度（2026年度）までの5年間
基本目標	① 人命の保護が最大限図られること ② 市及び地域社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること ③ 市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化 ④ 迅速な復旧復興
事前に備えるべき目標	1 被害の発生抑制により人命を保護する 2 救助・救急・医療活動により人命を保護する 3 交通ネットワーク、情報通信機能を確保する 4 必要不可欠な行政機能を確保する 5 生活・経済活動に必要なライフラインを確保し、早期に復旧する 6 「稼ぐ力」を確保できる経済活動の機能を維持する 7 二次災害を発生させない 8 大規模自然災害被災後でも迅速な再建・回復ができるようにする
脆弱性評価と推進方針	■住みやすい・住み続けたい住環境づくり 【脆弱性評価】 空家等対策 - 適正に管理されていない空き家の倒壊や火災等による周辺住民への被害を軽減するため、空家等対策の推進が必要である。 市営住宅 - 市営住宅8団地のうち2団地は入居停止、残りの6団地は耐震化が完了しており、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる費用等を予め想定し、それをもとに実施する定期点検、日常点検の結果を踏まえながら、計画的に修繕を行っていく必要がある。入居停止の団地の内1団地については、耐震診断を行っておらず、また、老朽化が進行していることから耐震上の課題がある。 木造住宅耐震診断・改修 - 住宅等の耐震改修に向けて、木造住宅耐震診断補助金、木造住宅耐震改修工事費補助金の給付等を平成22年4月から実施しているが、耐震化がされていない木造住宅が推計で約9%（令和3年3月時点）あり、耐震改修の促進を図る必要がある。 危険ブロック塀 - 令和元年7月から危険ブロック塀等の撤去に対して、補助金の給付を行っているが、通学路の危険箇所を調査した結果、危険と思われるブロック塀等が95件あり、災害時の安全や通行を確保するため、撤去を進めていく必要がある。 【推進方針】 空家等対策 - 空家等適正管理事業において、「鴻巣市空家等対策計画」に基づき、空き家バンクへの登録促進や、管理不全な空き家の解消に向けた所有者への適正な管理を啓発・依頼することで、災害発生時の被害を抑制していく。また、危険な状態にある空き家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空き家等として、助言・指導等を行うことで改善を図っていく。さらに、老朽化した空き家等の解消のため、空き家等の解体工事を行った者に補助金を交付するなど、空き家の解消に向けた取組を推進していく。 市営住宅 - 耐震診断を行っていない1団地については、解体撤去に向け、用途廃止の手続きを進めていく。また、住棟の良好な状態を維持するために、計画を策定し、効率的な修繕を行っていく。 木造住宅耐震診断・改修 - 既存住宅の耐震化を図るため、「鴻巣市耐震改修促進計画」に基づき、建築物の耐震化の促進に関する取組を実施していく。 危険ブロック塀 - 広報やホームページで既存ブロック塀の点検について注意喚起を行うとともに「鴻巣市耐震改修促進計画」に基づき、危険ブロック塀等の撤去等に関する取組を実施していく。

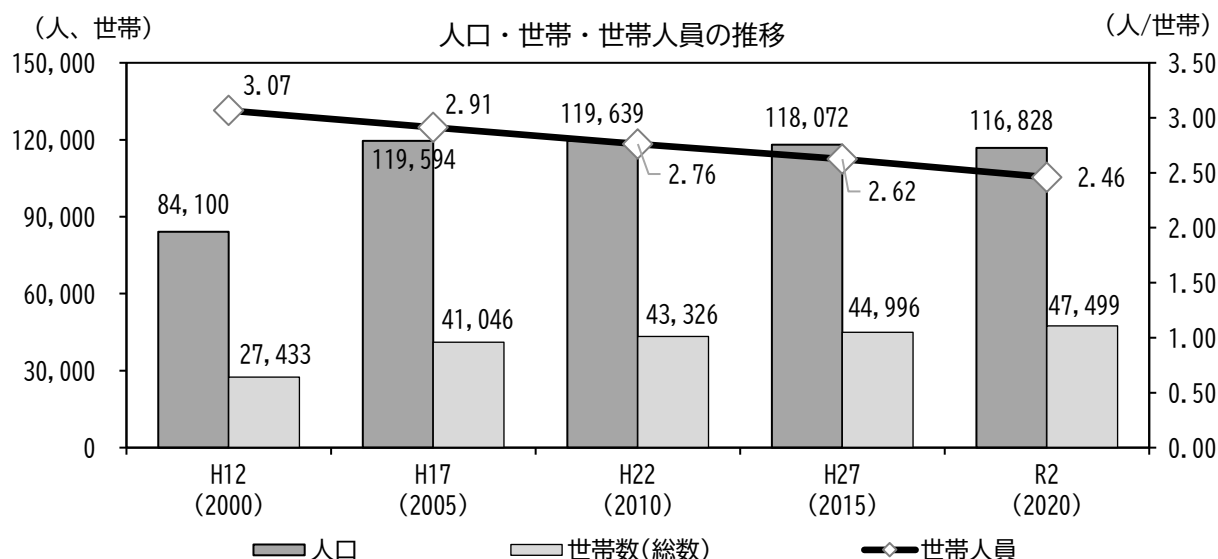
(5) 鴻巣市公共施設等総合管理計画(改定) (令和4年10月)

目標年次	平成 29 年度（2017 年度）から令和 38 年度（2056 年度）までの 40 年間																																																																
数値目標	公共施設：計画期間内に総延床面積の 28.5%（100,453 ㎡）を削減 都市基盤施設：計画の全期間内で不足する更新費用 402.4 億円を削減																																																																
公共施設の現状と今後の方針 (用途別)	⑨公営住宅																																																																
	■概要																																																																
	本市の公営住宅は 9 施設（建物棟数 46 棟）、そのうち、その他住宅は 1 施設（建物棟数 3 棟）で、建物の総延床面積は 19,783 ㎡となります。																																																																
	（※水資源開発公団払下住宅（普通財産）は、鴻巣市市営住宅管理条例施行規則に定める市営住宅ではありませんが、施設の実態が借家のため、記載、評価をしています。）																																																																
	■12 評価※対象施設（9 施設）																																																																
<table><tr><th>施設 ID</th><th>施設名</th><th>延床面積（㎡）</th><th>築年数（平均）</th><th>取得価格（円）</th><th>評価</th></tr><tr><td>132</td><td>原馬室第 2 団地</td><td>244</td><td>58</td><td>25,148,250</td><td>更新検討</td></tr><tr><td>133</td><td>登戸団地</td><td>4,868</td><td>23</td><td>1,039,710,000</td><td>継続保全</td></tr><tr><td>134</td><td>下谷団地</td><td>3,008</td><td>53</td><td>315,849,450</td><td>更新検討</td></tr><tr><td>135</td><td>宮前団地</td><td>1,050</td><td>49</td><td>162,691,100</td><td>更新検討</td></tr><tr><td>136</td><td>松原団地</td><td>4,089</td><td>36</td><td>640,009,000</td><td>継続保全</td></tr><tr><td>137</td><td>小松団地</td><td>2,281</td><td>39</td><td>353,486,800</td><td>更新検討</td></tr><tr><td>138</td><td>人形町団地</td><td>3,254</td><td>29</td><td>845,960,000</td><td>継続保全</td></tr><tr><td>139</td><td>新宿団地</td><td>800</td><td>40</td><td>124,000,000</td><td>更新検討</td></tr><tr><td>140</td><td>水資源開発公団払下住宅</td><td>190</td><td>※56</td><td>18,387,600</td><td>用途廃止</td></tr></table>						施設 ID	施設名	延床面積（㎡）	築年数（平均）	取得価格（円）	評価	132	原馬室第 2 団地	244	58	25,148,250	更新検討	133	登戸団地	4,868	23	1,039,710,000	継続保全	134	下谷団地	3,008	53	315,849,450	更新検討	135	宮前団地	1,050	49	162,691,100	更新検討	136	松原団地	4,089	36	640,009,000	継続保全	137	小松団地	2,281	39	353,486,800	更新検討	138	人形町団地	3,254	29	845,960,000	継続保全	139	新宿団地	800	40	124,000,000	更新検討	140	水資源開発公団払下住宅	190	※56	18,387,600	用途廃止
施設 ID	施設名	延床面積（㎡）	築年数（平均）	取得価格（円）	評価																																																												
132	原馬室第 2 団地	244	58	25,148,250	更新検討																																																												
133	登戸団地	4,868	23	1,039,710,000	継続保全																																																												
134	下谷団地	3,008	53	315,849,450	更新検討																																																												
135	宮前団地	1,050	49	162,691,100	更新検討																																																												
136	松原団地	4,089	36	640,009,000	継続保全																																																												
137	小松団地	2,281	39	353,486,800	更新検討																																																												
138	人形町団地	3,254	29	845,960,000	継続保全																																																												
139	新宿団地	800	40	124,000,000	更新検討																																																												
140	水資源開発公団払下住宅	190	※56	18,387,600	用途廃止																																																												
※12 評価：利用者視点・管理者視点の 12 項目を組み合わせ、客観的・機械的に「継続保全」「利用検討」「更新検討」「用途廃止」の 4 評価に分類したものであり、方針を決定したものではありません。																																																																	
■短期的な方針（令和 4 年度から令和 13 年度まで）																																																																	
- 公営住宅については「鴻巣市公営住宅長寿命化計画」に基づき、優先した維持管理対象施設である「登戸団地」「松原団地」「人形町団地」にて、長寿命化による更新コストの削減と平準化を図ることとしています。 - 一方、その他の公営住宅においても、築年数が大規模改修の検討を要する 30 年を経過する大規模改修等の検討時期を迎えていますが、社会状況や必要性などを考慮し、総量管理の視点を踏まえて、公営住宅供給のあり方について再検討します。 - なお、「原馬室第 2 団地」及び「下谷団地」は施設老朽化が顕著のため、現在、入居募集を停止しており、当面の間はこれを存続します。 - 水資源開発公団払下住宅については、令和 4 年度(2022 年度)現在で 2 世帯の居住者がいますが、老朽化が顕著なことからも、退去に向けた交渉による施設廃止に向けた準備を進めます。																																																																	

2 人口と世帯

1) 人口・世帯

本市の総人口は平成 17 年（2005 年）の 119,594 人をピークに減少しており、令和 2 年（2020 年）には 116,828 人となっています。世帯数は、平成 17 年（2005 年）の 41,046 世帯から、令和 2 年（2020 年）では 47,499 世帯に増加しています。そのため、1 世帯当たりの世帯人員は、平成 17 年（2005 年）の 2.91 人から令和 2 年には 2.46 人に減少しています。

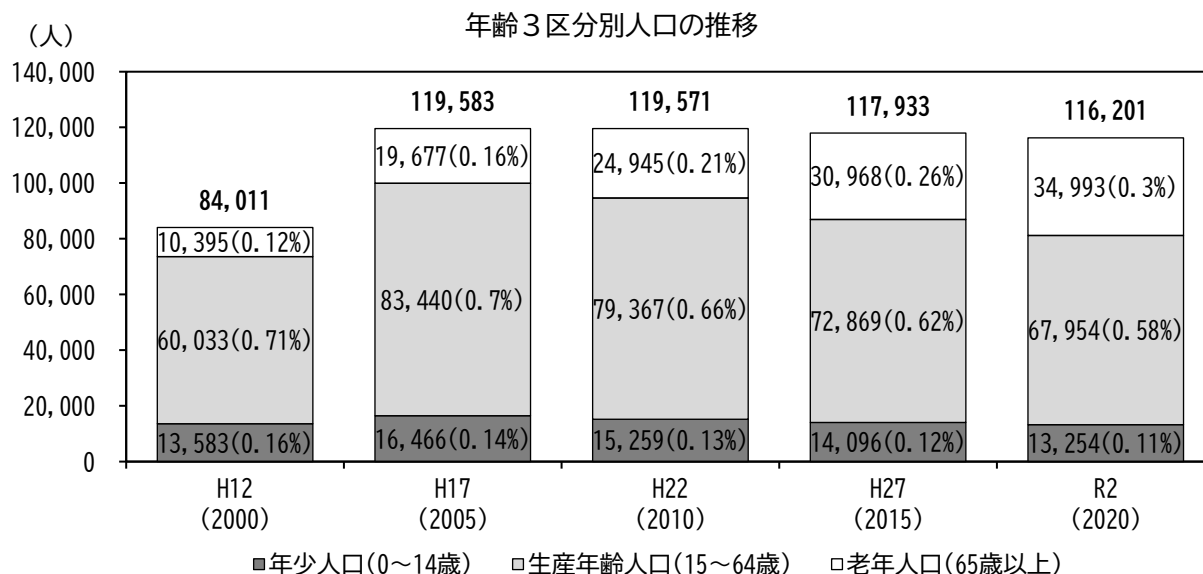


※平成 17 年（2005 年）に吹上町、川里町を編入

資料:国勢調査

2) 年齢3区分別人口

年齢 3 区分別人口の推移を見ると、年少人口（0～14 歳）と生産年齢人口（15～64 歳）は平成 17 年（2005 年）以降減少し続けています。一方、老年人口（65 歳以上）は平成 17 年（2005 年）の 19,677 人から令和 2 年（2020 年）には 34,993 人と約 1.8 倍に増加しています。



※各年不詳値：平成 12 年 89 人、平成 17 年 0 人、平成 22 年 68 人、平成 27 年 139 人、令和 2 年 627 人

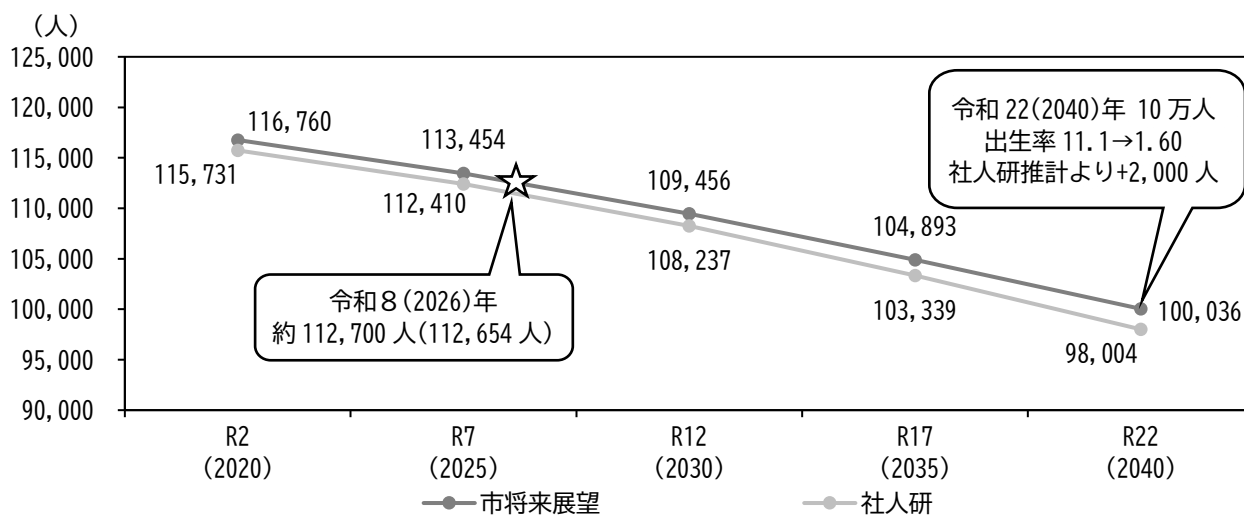
※平成 17 年（2005 年）に吹上町、川里町を編入

資料:国勢調査

3) 人口の将来展望

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という）が発表する人口推計によると、今後は全国的に大幅な人口の減少が生じると予測されており、本市においても人口減少局面に進む見込みとなっています。鴻巣市人口ビジョンにおいては令和 22 年（2040 年）に社人研の予測より 2,000 人多い 100,036 人となる予測がされていますが、全体として社人研同様の減少傾向となっています。

人口の将来展望



※第 6 次鴻巣市総合振興計画後期基本計画 P. 35 より抜粋・作成

3 計画の期間と対象住宅

1) 計画期間（目標年次）

本計画は、令和 6 年度（2024 年度）から令和 15 年度（2033 年度）までの 10 年間を計画期間とします。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、5 年後の令和 10 年度（2028 年度）に見直しを行います。

計画期間: 令和 6 年度～令和 15 年度 → 目標年次: 令和 15 年度

2) 対象住宅

本計画では、公営住宅全てを対象とします。公営住宅は、全てが公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者向けに市が建設した公営住宅であり、本市では8団地、43棟、350戸を管理しています。

公営住宅の概要 1/2

団地名	種別	位置	用途地域	住棟 番号	建設年度 和暦西暦	棟数 合計	棟数	戸数	住戸面積 (㎡)	タイプ	間取り	建築面積(㎡)	総延床 面積(㎡)	敷地面積 (㎡)	構造	階 数
原馬室第二 (募集停止)	公営	松原4丁目 3番	第一種低層 住居専用地域	3	S33 1958	4	3	1	28.09	2DK	6(和)4.5(和)	—	28.09	3,372.00	木造	1
				4	S33 1958			1	28.09	2DK	6(和)4.5(和)	—	28.09		木造	1
				11	S33 1958			1	28.09	2DK	6(和)4.5(和)	—	28.09		木造	1
				15	S43 1968		1	5	31.85	2DK	6(和)3(和)	—	159.25		簡易耐火構造 (B)	1
登戸	公営	登戸 367番地	第一種中高層 住居専用地域	1号棟	H9 1997	2	1	40	78.67	2DK	6(和)6(和)	832.43	3,146.80	14,470.00	耐火構造 (RC)	4
				2号棟	H11 1999		1	24	74.87	3DK	6(洋)6(洋)4.5(和)	644.28	1,796.88		耐火構造 (RC)	3
下谷 (募集停止)	公営	下谷 1334番地	市街化調整 区域	LC1	S41 1966	25	5	4	31.85	2DK	6(和)3(和)	—	127.40	11,697.00	簡易耐火構造 (B)	1
				LC2	S41 1966			4	31.85	2DK	6(和)3(和)	—	127.40		簡易耐火構造 (B)	1
				LC3	S41 1966			4	31.85	2DK	6(和)3(和)	—	127.40		簡易耐火構造 (B)	1
				LC4	S41 1966			4	31.85	2DK	6(和)3(和)	—	127.40		簡易耐火構造 (B)	1
				LC5	S41 1966			4	31.85	2DK	6(和)3(和)	—	127.40		簡易耐火構造 (B)	1
				LC6	S42 1967			5	4	31.85	2DK	6(和)3(和)	—		127.40	簡易耐火構造 (B)
				LC7	S42 1967		4		31.85	2DK	6(和)3(和)	—	127.40		簡易耐火構造 (B)	1
				LC8	S42 1967		4		31.85	2DK	6(和)3(和)	—	127.40		簡易耐火構造 (B)	1
				LC9	S42 1967		4		31.85	2DK	6(和)3(和)	—	127.40		簡易耐火構造 (B)	1
				LC10	S42 1967		4		31.85	2DK	6(和)3(和)	—	127.40		簡易耐火構造 (B)	1
				LC11	S43 1968		4		4	31.85	2DK	6(和)3(和)	—		127.40	簡易耐火構造 (B)
				LC12	S43 1968			4	31.85	2DK	6(和)3(和)	—	127.40		簡易耐火構造 (B)	1
				LC13	S43 1968			3	31.85	2DK	6(和)3(和)	—	95.55		簡易耐火構造 (B)	1
				LC14	S43 1968			4	31.85	2DK	6(和)3(和)	—	127.40		簡易耐火構造 (B)	1
				LC15	S44 1969		5	4	31.85	2DK	6(和)3(和)	—	127.40		簡易耐火構造 (B)	1
				LC16	S44 1969			4	31.85	2DK	6(和)3(和)	—	127.40		簡易耐火構造 (B)	1
				LC17	S44 1969			4	31.85	2DK	6(和)3(和)	—	127.40		簡易耐火構造 (B)	1
				LC18	S44 1969			4	31.85	2DK	6(和)3(和)	—	127.40		簡易耐火構造 (B)	1
				LC19	S44 1969			3	31.85	2DK	6(和)3(和)	—	95.55		簡易耐火構造 (B)	1
				LC20	S45 1970		6	3	34.00	2DK	6(和)4.5(和)	—	102.00		簡易耐火構造 (B)	1
				LC21	S45 1970			3	34.00	2DK	6(和)4.5(和)	—	102.00		簡易耐火構造 (B)	1
				LC22	S45 1970			5	34.00	2DK	6(和)4.5(和)	—	170.00		簡易耐火構造 (B)	1
				LC23	S45 1970			2	34.00	2DK	6(和)4.5(和)	—	68.00		簡易耐火構造 (B)	1
				LC24	S45 1970			4	34.00	2DK	6(和)4.5(和)	—	136.00		簡易耐火構造 (B)	1
				LC25	S45 1970			1 (集会所1)	34.00 (集会所 39.19)	2DK	6(和)4.5(和)	—	73.19		簡易耐火構造 (B)	1
宮前	公営	宮前 15番地1	第一種中高層 住居専用地域	1号棟	S47 1972	2	2	6	47.71	2UDK	6(和)4.5(和)2(板の間)	—	286.26	1,355.00	耐火構造 (RC)	3
				2号棟	S47 1972			16	47.71	2UDK	6(和)4.5(和)2(板の間)	—	763.36		耐火構造 (RC)	4
松原	公営	松原2丁目 4番	第一種低層 住居専用地域	1号棟	S63 1988	4	1	18	69.91	3DK	6(和)6(和)4.5(洋)	589.94	1,258.38	7,694.26	耐火構造 (RC)	3
				2号棟	S61 1986			6	57.22	2DK	6(和)6(和)		343.32		耐火構造 (RC)	3
		松原2丁目 3番		3号棟	S53 1978		1	18	70.00	3DK	6(和)6(和)	437.39	1,260.00		耐火構造 (RC)	3
				4号棟	S63 1988		1	18	60.10	3DK	6(和)4.5(和)4.5(和)	438.26	1,081.80		耐火構造 (RC)	3
								1 (集会所1)	46.00 (集会所 73.17)	2DK	6(和)4.5(和)	—	303.17		耐火構造 (RC)	1
小松	公営	小松3丁目 4番	第一種住居 地域	4号棟	S56 1981	2	1	18	66.56	3DK	6(和)6(和)4.5(和)	448.28	1,198.08	3,276.00	耐火構造 (RC)	3
				5号棟	S58 1983		1	18	66.56	3DK	6(和)6(和)4.5(和)	437.47	1,198.08		耐火構造 (RC)	3
人形町	公営	人形4丁目 3番	第一種住居 地域	1号棟	H3 1991	3	1	15	57.82	2DK	6(和)6(和)	326.22	867.30	4,213.00	耐火構造 (RC)	3
				2号棟	H4 1992		1	18	67.75	3DK	6(和)6(洋)4.5(和)	437.66	1,219.50		耐火構造 (RC)	3
				3号棟	H5 1993		1	18	67.75	3DK	6(和)6(洋)4.5(和)	411.02	1,219.50		耐火構造 (RC)	3
新宿	公営	新宿2丁目 167番地	第一種中高層 住居専用地域	-	S56 1981	1	1	12	66.55	3DK	6(和)6(和)4.5(和)	302.99	798.60	994.26	耐火構造 (RC)	3
合計						43	43	350								

(B)：コンクリートブロック造、(RC)：鉄筋コンクリート造

※小松団地の建築面積は駐輪場を含む ※EV エレベーター

公営住宅の概要 2/2

耐用年数	物理的使用 目標年数	経過 年数	住棟形式	共用部 スロープ	浴室(戸)		3箇所給湯(戸)		トイレ水洗化(戸)		集会所 所有無	児童公園 所有無	駐輪場 (箇所数)	駐車場 (台数)	供給処理方式				EV 有無	
					浴槽付	浴室のみ	有	無	整備済	未整備					給水	排水	ガス			
30	40	65	戸建	—	—	—		1		1	無	無	—	無	上水道直結	汲み取り	LPガス	—		
30	40	65	戸建					1		1										
30	40	65	戸建					1		1										
30	60	55	長屋型	無		5		5		5										
70	60	26	廊下型	有	40		40		40		無	無	有 (4)	46 (来客3)	受水槽 (加圧給水)	公共下水	LPガス	有		
70	60	24	階段室型	有	24		24		24									無		
30	60	57	長屋型	無	—		4		4		4	有	有	—	無	上水道直結	汲み取り	LPガス	—	
30	60	57	長屋型	無			4		4		4									
30	60	57	長屋型	無			4		4		4									
30	60	57	長屋型	無			4		4		4									
30	60	57	長屋型	無			4		4		4									
30	60	57	長屋型	無			4		4		4									
30	60	56	長屋型	無			4		4		4									
30	60	56	長屋型	無			4		4		4									
30	60	56	長屋型	無			4		4		4									
30	60	56	長屋型	無			4		4		4									
30	60	56	長屋型	無			4		4		4									
30	60	56	長屋型	無			4		4		4									
30	60	55	長屋型	無			4		4		4									
30	60	55	長屋型	無			4		4		4									
30	60	55	長屋型	無			3		3		3									
30	60	55	長屋型	無			4		4		4									
30	60	54	長屋型	無			4		4		4									
30	60	54	長屋型	無			4		4		4									
30	60	54	長屋型	無			4		4		4									
30	60	54	長屋型	無			4		4		4									
30	60	54	長屋型	無			3		3		3									
30	60	53	長屋型	無			3		3		3									
30	60	53	長屋型	無			3		3		3									
30	60	53	長屋型	無			5		5		5									
30	60	53	長屋型	無			2		2		2									
30	60	53	長屋型	無			4		4		4									
30		60	53	長屋型		無		1		1										1 (集会所1)
70	60	51	階段室型	無		6		6	6		無	無	有 (3)	無	受水槽(加圧給水)	公共下水	LPガス	無		
70	60	51	階段室型	無		16		16	16									無		
70		60	35	階段室型	無	18			18	18	有	有	有 (15)	31 (来客2)	受水槽(加圧給水)		公共下水	LPガス	無	
			階段室型	無	6			6	6										無	
70	60	37	階段室型	無	18			18	18						受水槽	高架水槽			無	
70	60	45	階段室型	無		18		18	18						上水道直結				—	
70		60	35	長屋型	無	5			5 (集会所1)											
70	60	42	階段室型	無		18		18	18		無	有	有 (1)	無	受水槽	高架水槽	公共下水	都市 ガス	無	
70	60	40	階段室型	無		18		18	18						高架水槽	高架水槽			無	
70	60	32	階段室型	有	15			15	15		無	有	有 (6)	29 (来客4)	受水槽(加圧給水)		公共下水	都市 ガス	無	
70	60	31	階段室型	有	18			18	18										無	
70	60	30	階段室型	有	18			18	18										無	
70	60	42	階段室型	無	12			12	12										無	
					174	173	64	286	250	100	有：2 無：6	有：4 無：4	有：6 (30箇所)	有：3 (106台・ 来客9台)						

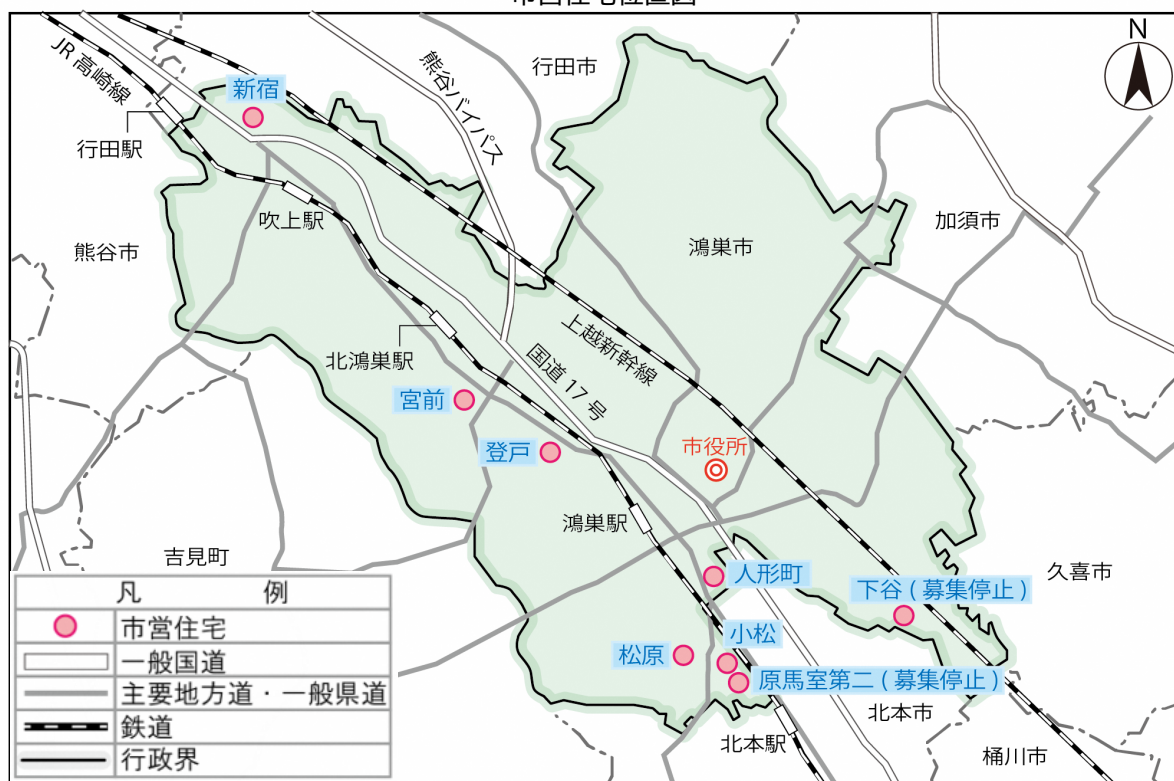
令和5年4月1日時点

出典：固定資産台帳、公有財産台帳、建築確認書、鴻巣市市営住宅管理条例施行規則

耐用年数 木造：30年、簡易耐火構造（平屋建）：30年、簡易耐火構造（2階建）：45年、耐火構造：70年(公営住宅法施行令)

物理的使用目標年数 木造：<40年>、簡易耐火構造（平屋建）：<40年>、簡易耐火構造（2階建）：<60年>、耐火構造：<60年>（鴻巣市個別施設計画）

市営住宅位置図



ハザードマップ



市営住宅全景

原馬室第二	登戸	
	 1号棟	 2号棟
下谷	宮前	
	 1号棟	 2号棟

松原			
 1号棟	 2号棟	 3号棟	 4号棟

小松



4号棟



5号棟

人形町



1号棟



2号棟



3号棟

新宿



第2章 公営住宅等の状況

1 公営住宅等管理状況

1) 立地及び敷地条件

(1) 立地条件

- ・ 日照や通風等の面で、大きな問題が生じている団地はありません。
- ・ 市営住宅の敷地は、全て市有地となっています。

(2) 敷地条件

- ・ 8団地中、市街化区域内に立地する団地は7団地であり、下谷団地は市街化調整区域に立地しています。
- ・ 用途地域は、第一種中高層住居専用地域に立地している団地が3団地と最も多く、第一種低層住居専用地域と第一種住居地域にそれぞれ2団地が立地しています。
- ・ 高度地区には市営住宅は立地しておらず、用途地域における高さ制限の対象となる団地は、第一種低層住居専用地域に立地している原馬室第二団地と松原団地があり、10mの高さ制限があります。
- ・ 敷地規模は、全体で 47,071.52 m²であり、最も敷地面積が大きい団地は、登戸団地の 14,470 m²で、最も敷地面積が小さい団地は新宿団地の 994.26 m²となっています。
- ・ 災害危険区域については、浸水想定区域内に立地する団地は4団地であり、登戸団地と下谷団地が0.5～3.0m未満、宮前団地が5.0～10m未満、新宿団地が3.0～5.0m未満となっています。

立地及び敷地条件

団地名	棟数	戸数	位置	敷地面積 (m ²)	土地権利	用途地域	災害危険区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
原馬室第二	4	8	松原4丁目3番	3,372.00	市有地	第一種低層住居 専用地域	—	50	80
登戸	2	64	登戸367番地	14,470.00	市有地	第一種中高層住 居専用地域	浸水想定区域 0.5～3.0m未満	60	150
下谷	25	92	下谷1334番地	11,697.00	市有地	市街化調整区域	浸水想定区域 0.5～3.0m未満	60	200
宮前	2	22	宮前15番地1	1,355.00	市有地	第一種中高層住 居専用地域	浸水想定区域 5.0～10m未満	60	150
松原	4	65	松原2丁目3番、4番	7,694.26	市有地	第一種低層住居 専用地域	—	50	80
小松	2	36	小松3丁目4番	3,276.00	市有地	第一種住居地域	—	60	200
人形町	3	51	人形4丁目3番	4,213.00	市有地	第一種住居地域	—	60	200
新宿	1	12	新宿2丁目167番地	994.26	市有地	第一種中高層住 居専用地域	浸水想定区域 3.0～5.0m未満	60	200
合 計	43	350	—	47,071.52	—	—	—	—	—

令和5年4月1日時点

2) 住棟別管理状況

(1) 建設年度別状況

耐震設計基準が改正された昭和56年(1981年)よりも前に建設された住宅は、32棟(74.4%)、140戸(40.0%)です。

建設年度別状況(棟・戸)

	棟数	戸数	昭和55年以前		昭和56年以降	
			棟数	戸数	棟数	戸数
合 計	43	350	32	140	11	210
割 合	100.0%	100.0%	74.4%	40.0%	25.6%	60.0%

令和5年4月1日時点

(2) 構造階数別状況

構造階数別にみると、住棟で最も割合が高いのは簡易耐火構造平屋建で26棟(60.5%)、次いで耐火構造3階建の11棟(25.6%)です。

住戸で見ると耐火構造3階建が最も割合が高く189戸(54.0%)、次いで簡易耐火構造平屋建が97戸(27.7%)となっています。

構造階数別状況(棟)

	棟数	戸数	木1		簡1		耐1		耐3		耐4	
			棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
合 計	43	350	3	3	26	97	1	5	11	189	2	56
割 合	100%	100%	7.0%	0.9%	60.5%	27.7%	2.3%	1.4%	25.6%	54.0%	4.7%	16.0%

令和5年4月1日時点

※簡易耐火構造：耐火構造の住宅以外の住宅で、外壁を耐火構造とし、屋根を不燃材料（建築基準法第二条第九号に規定するものをいう。）

でふいたもの又は主要構造部に不燃材料その他の不燃性の建築材料を用いたものをいう。（公営住宅法施行令）

(3) 住戸規模別状況

住生活基本計画における居住面積水準別に住戸規模をみると、4人世帯用50㎡以上が223戸(63.7%)と最も多く、次いで2人世帯用30～40㎡未満が97戸(27.7%)となっています。

住戸規模別状況(戸)

	合計	世帯人数別の最低居住面積水準			
		単身	2人	3人	4人
		25㎡以上 30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上
戸 数	350	3	97	27	223
割 合	100%	0.9%	27.7%	7.7%	63.7%

令和5年4月1日時点

住棟別管理状況（棟・戸・㎡）

団地名	住棟番号	建設 年度	棟数	戸数	構造	階数	住棟形式	耐用 年数	経過 年数	間取り	住戸面積
原馬室第二	3,4,11	S33	3	3	木造	1	戸建	30	65	2DK	28.09
	15	S43	1	5	簡易耐火構造（B）	1	長屋型	30	55	2DK	31.85
登戸	1号棟	H9	1	40	耐火構造（RC）	4	廊下型	70	26	2DK	78.67
	2号棟	H11	1	24	耐火構造（RC）	3	階段室型	70	24	3DK	74.87
下谷	LC1～LC5	S41	5	20	簡易耐火構造（B）	1	長屋型	30	57	2DK	31.85
	LC6～LC10	S42	5	20	簡易耐火構造（B）	1	長屋型	30	56	2DK	31.85
	LC11～LC14	S43	4	15	簡易耐火構造（B）	1	長屋型	30	55	2DK	31.85
	LC15～LC19	S44	5	19	簡易耐火構造（B）	1	長屋型	30	54	2DK	31.85
	LC20～LC25	S45	6	18	簡易耐火構造（B）	1	長屋型	30	53	2DK	34.00
宮前	1号棟	S47	1	6	耐火構造（RC）	3	階段室型	70	51	2UDK	47.71
	2号棟	S47	1	16	耐火構造（RC）	4	階段室型	70	51	2UDK	47.71
松原	1号棟	S63	1	18	耐火構造（RC）	3	階段室型	70	35	3DK	69.91
				6						2DK	57.22
	2号棟	S61	1	18	耐火構造（RC）	3	階段室型	70	37	3DK	70.00
	3号棟	S53	1	18	耐火構造（RC）	3	階段室型	70	45	3DK	60.10
	4号棟	S63	1	5	耐火構造（RC）	1	長屋型	70	35	2DK	46.00
小松	4号棟	S56	1	18	耐火構造（RC）	3	階段室型	70	42	3DK	66.56
	5号棟	S58	1	18	耐火構造（RC）	3	階段室型	70	40	3DK	66.56
人形町	1号棟	H3	1	15	耐火構造（RC）	3	階段室型	70	32	2DK	57.82
	2号棟	H4	1	18	耐火構造（RC）	3	階段室型	70	31	3DK	67.75
	3号棟	H5	1	18	耐火構造（RC）	3	階段室型	70	30	3DK	67.75
新宿	-	S56	1	12	耐火構造（RC）	3	階段室型	70	42	3DK	66.55
合計			43	350							

令和5年4月1日時点

(4) 耐用年数経過状況

公営住宅法に基づく耐用年数^{1※}の経過状況をみると、すでに耐用年数を経過している住宅は、住棟が29棟（67.4%）、住戸が100戸（28.6%）となっています。

耐用年数の1/2を経過している住棟^{2※}は、宮前団地の2棟、松原団地の4棟、小松団地の2棟、新宿団地の1棟の計9棟となっています。

住棟別耐用年数経過状況（棟・戸）

団地名	住棟番号	建設年度	棟数	戸数	構造階数	耐用年数	物理的使用目標年数	経過年数	経過済		1/2を経過済		計画期間内に経過		計画期間内に1/2経過	
									棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
原馬室第二	3, 4, 11	S33	3	3	木1	30	40	65	3	3	0	0	0	0	0	0
	15	S43	1	5	簡1	30	60	55	1	5	0	0	0	0	0	0
登戸	1号棟	H9	1	40	耐4	70	60	26	0	0	0	0	0	0	1	40
	2号棟	H11	1	24	耐3	70	60	24	0	0	0	0	0	0	0	0
下谷	LC1～LC5	S41	5	20	簡1	30	60	57	5	20	0	0	0	0	0	0
	LC6～LC10	S42	5	20	簡1	30	60	56	5	20	0	0	0	0	0	0
	LC11～LC14	S43	4	15	簡1	30	60	55	4	15	0	0	0	0	0	0
	LC15～LC19	S44	5	19	簡1	30	60	54	5	19	0	0	0	0	0	0
	LC20～LC25	S45	6	18	簡1	30	60	53	6	18	0	0	0	0	0	0
宮前	1号棟	S47	1	6	耐3	70	60	51	0	0	1	6	0	0	0	0
	2号棟	S47	1	16	耐4	70	60	51	0	0	1	16	0	0	0	0
松原	1号棟	S63	1	24	耐3	70	60	35	0	0	1	24	0	0	0	0
	2号棟	S61	1	18	耐3	70	60	37	0	0	1	18	0	0	0	0
	3号棟	S53	1	18	耐3	70	60	45	0	0	1	18	0	0	0	0
	4号棟	S63	1	5	耐1	70	60	35	0	0	1	5	0	0	0	0
小松	4号棟	S56	1	18	耐3	70	60	42	0	0	1	18	0	0	0	0
	5号棟	S58	1	18	耐3	70	60	40	0	0	1	18	0	0	0	0
人形町	1号棟	H3	1	15	耐3	70	60	32	0	0	0	0	0	0	1	15
	2号棟	H4	1	18	耐3	70	60	31	0	0	0	0	0	0	1	18
	3号棟	H5	1	18	耐3	70	60	30	0	0	0	0	0	0	1	18
新宿	-	S56	1	12	耐3	70	60	42	0	0	1	12	0	0	0	0
合 計	-	-	43	350	-	-	-	-	29	100	9	135	0	0	4	91
構成比	-	-	100.0%	100.0%	-	-	-	-	67.4%	28.6%	20.9%	38.6%	0.0%	0.0%	9.3%	26.0%

令和5年4月1日時点

1※耐用年数：木造：30年、簡易耐火構造（平屋建）：30年、簡易耐火構造（2階建）：45年、耐火構造：70年（公営住宅法施行令）

物理的使用目標年数：木造：＜40年＞、簡易耐火構造（平屋建）：＜40年＞、簡易耐火構造（2階建）：＜60年＞、耐火構造：＜60年＞（鴻巣市個別施設設計画）

2※耐用年数1/2を経過している住棟の考え方：計画的な修繕・改善により長寿命化を図るなど、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められる時期を向えている事を示す。

(5) 設備等の状況

浴室は、浴室設備として浴槽釜付きが 174 戸（49.7%）で浴室のみが 173 戸（49.4%）となっています。

3 箇所給湯設備^{3※}があるものは、64 戸（18.3%）となっており、該当する市営住宅は、登戸団地のみとなっています。

水洗トイレが整備されている住戸は 250 戸（71.4%）であり、募集停止としている 100 戸（28.6%）は未整備となっています。

エレベーター（油圧式・定員 9 人・機械室有）は登戸団地 1 号棟に設置されています。

共用部スロープは登戸団地と人形町団地に設置されています。

住棟別設備等状況（棟・戸）

団地名	住棟 番号	棟数	階数	EV	共用部 スロープ	戸数	浴室（戸）			3 箇所 給湯有 （戸）	トイレ 水洗化 （戸）
							浴槽釜 付き	浴室 のみ	浴室 無		
原馬室第二	3, 4, 11	3	1	—	—	3	0	0	3	0	0
	15	1	1	—	無（長屋型）	5	0	5	0	0	0
登戸	1号棟	1	4	有	有（廊下型）	40	40	0	0	40	40
	2号棟	1	3	無	有（階段室型）	24	24	0	0	24	24
下谷	LC1～LC5	5	1	—	無（長屋型）	20	0	20	0	0	0
	LC6～LC10	5	1	—	無（長屋型）	20	0	20	0	0	0
	LC11～LC14	4	1	—	無（長屋型）	15	0	15	0	0	0
	LC15～LC19	5	1	—	無（長屋型）	19	0	19	0	0	0
	LC20～LC25	6	1	—	無（長屋型）	18	0	18	0	0	0
宮前	1号棟	1	3	無	無（階段室型）	6	0	6	0	0	6
	2号棟	1	4	無	無（階段室型）	16	0	16	0	0	16
松原	1号棟	1	3	無	無（階段室型）	24	24	0	0	0	24
	2号棟	1	3	無	無（階段室型）	18	18	0	0	0	18
	3号棟	1	3	無	無（階段室型）	18	0	18	0	0	18
	4号棟	1	1	—	無（長屋型）	5	5	0	0	0	5
小松	4号棟	1	3	無	無（階段室型）	18	0	18	0	0	18
	5号棟	1	3	無	無（階段室型）	18	0	18	0	0	18
人形町	1号棟	1	3	無	有（階段室型）	15	15	0	0	0	15
	2号棟	1	3	無	有（階段室型）	18	18	0	0	0	18
	3号棟	1	3	無	有（階段室型）	18	18	0	0	0	18
新宿	—	1	3	無	無（階段室型）	12	12	0	0	0	12
合 計	—	—	—	—	—	350	174	173	3	64	250
構成比	—	—	—	—	—	100.0%	49.7%	49.4%	0.9%	18.3%	71.4%

令和 5 年 4 月 1 日時点

3※ 3 箇所給湯設備：台所・浴室・洗面所への給湯を、1 台のガス給湯器等でまかなうシステム

3) 共同施設等

- ・ 集会所は、下谷団地と松原団地の2団地（25.0%）に設置されています。
- ・ 児童遊園は、市営住宅の設備として下谷団地、松原団地、小松団地、人形町団地の4団地（50.0%）に設置されています。
- ・ 駐輪場は、耐火構造の6団地に設置されています。
- ・ 駐車場は、敷地内に来客者用として登戸団地に3台、松原団地に2台、人形町団地に4台が整備されています。また、入居者用の賃貸駐車場は松原団地が31台、登戸団地は43台、人形町団地は29台が整備されています。

共同施設設置状況（団地）

種別	団地数	集会所	児童遊園	駐輪場	駐車場
合 計	8	2	4	6	3
割 合	100.0%	25.0%	50.0%	75.0%	37.5%

令和5年4月1日時点

- ・ 給水方式は、原馬室第二団地と下谷団地の2団地（25.0%）は上水道直結方式、松原団地は上水道直結方式と受水槽（加圧給水式及び高架式）方式、その他の耐火構造の5団地（62.5%）では受水槽（加圧給水式又は高架式）方式となっています。
- ・ 排水方式は、給水と同様に2団地（25.0%）では汲み取り式、その他の6団地（75.0%）では、公共下水道に接続されています。
- ・ 都市ガスは、小松団地と人形町団地の2団地（25.0%）に整備されています。

給排水方式状況（団地）

種別	団地数	給水方式			排水方式		ガス	
		上水道直結	受水槽	上水道直結受水槽	公共下水	汲み取り	LPガス	都市ガス
合 計	8	2	5	1	6	2	6	2
割 合	100.0%	25.0%	62.5%	12.5%	75.0%	25.0%	75.0%	25.0%

令和5年4月1日時点

団地別設置状況

団地名	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐輪場 (箇所数)	駐車場 (台数)	供給処理方式		ガス種別
							給水	排水	
原馬室第二	4	8	無	無	－	無	上水道直結	汲み取り	LPガス
登戸	2	64	無	無	有(4)	有(43・来客3)	受水槽 (加圧給水1)	公共下水	LPガス
下谷	25	92	有	有	－	無	上水道直結	汲み取り	LPガス
宮前	2	22	無	無	有(3)	無	受水槽 (加圧給水1)	公共下水	LPガス
松原	4	65	有	有	有(15)	有(31・来客2)	上水道直結 受水槽2 (加圧給水1, 高架水槽1)	公共下水	LPガス
小松	2	36	無	有	有(1)	無	受水槽 (高架水槽2)	公共下水	都市ガス
人形町	3	51	無	有	有(6)	有(29・来客4)	受水槽 (加圧給水1)	公共下水	都市ガス
新宿	1	12	無	無	有(1)	無	受水槽 (加圧給水1)	公共下水	LPガス
合 計	43	350	有:2団地 無:6団地	有:4団地 無:4団地	有:6団地 (30箇所)	有:3団地 (103台・来客9台)	－	－	－

令和5年4月1日時点

4) 入居状況

(1) 入居世帯数

全管理戸数 350 戸のうち、入居している住戸は 262 戸、入居率は 74.9%です。

空家となっている 88 戸 (25.1%) のうち、募集を行っているのは 36 戸 (10.3%) となります。その他の住戸では 51 戸 (14.6%) は募集停止となっており、緊急対応(緊急時のため確保している住戸)は 1 戸(0.3%)となっています。

入居している 262 戸のうち、世帯員のすべてが 65 歳未満の一般世帯は 99 世帯 (37.8%)、65 歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が 163 世帯 (62.2%) となっています。

団地別入居世帯数 (戸・世帯)

団地名	住棟 番号	棟数	戸数	入居者世帯数			空家			
				一般	高齢者	合計	募集 対象	募集 停止	緊急 対応	合計
原馬室第二	3, 4, 11	3	3	1	2	3	0	0	0	0
	15	1	5	0	1	1	0	4	0	4
登戸	1号棟	1	40	14	25	39	1	0	0	1
	2号棟	1	24	14	10	24	0	0	0	0
下谷	LC1～LC5	5	20	3	8	11	0	9	0	9
	LC6～LC10	5	20	1	6	7	0	13	0	13
	LC11～LC14	4	15	1	3	4	0	11	0	11
	LC15～LC19	5	19	5	5	10	0	9	0	9
	LC20～LC25	6	18	5	8	13	0	5	0	5
宮前	1号棟	1	6	0	6	6	0	0	0	0
	2号棟	1	16	2	12	14	2	0	0	2
松原	1号棟	1	24	10	5	15	9	0	0	9
	2号棟	1	18	8	7	15	2	0	1	3
	3号棟	1	18	5	8	13	5	0	0	5
	4号棟	1	5	0	5	5	0	0	0	0
小松	4号棟	1	18	3	8	11	7	0	0	7
	5号棟	1	18	4	9	13	5	0	0	5
人形町	1号棟	1	15	3	12	15	0	0	0	0
	2号棟	1	18	11	6	17	1	0	0	1
	3号棟	1	18	5	12	17	1	0	0	1
新宿	-	1	12	4	5	9	3	0	0	3
合 計	-	43	350	99	163	262	36	51	1	88
割 合	-	-	100.0%	37.8%	62.2%	74.9%	40.9%	58.0%	1.1%	25.1%

令和5年4月1日時点

(2) 人員構成

一般世帯は、入居している 262 世帯のうち 99 世帯 (37.8%) です。

このうち単身世帯が 37 世帯 (14.1%) で最も高く、2人世帯と3人以上世帯がそれぞれ 31 世帯 (11.8%) となっています。

高齢者世帯は、入居している 262 世帯のうち 163 世帯 (62.2%) です。

このうち単身世帯が 95 世帯 (36.3%) で最も高く、高齢者世帯総数の 58.3%を占めています。また、2人世帯が 55 世帯 (21.0%)、3人以上の世帯が 13 世帯 (5.0%) です。

団地別人員構成 (世帯)

団地名	住棟 番号	管理 戸数	入居 住戸	一般世帯				高齢者世帯			
				単身	2人	3人 以上	合計	単身	2人	3人 以上	合計
原馬室第二	3, 4, 11	3	3	1	0	0	1	1	1	0	2
	15	5	1	0	0	0	0	0	1	0	1
登戸	1号棟	40	39	6	8	0	14	19	6	0	25
	2号棟	24	24	2	2	10	14	4	4	2	10
下谷	LC1～LC5	20	11	3	0	0	3	5	2	1	8
	LC6～LC10	20	7	1	0	0	1	5	1	0	6
	LC11～LC14	15	4	1	0	0	1	2	1	0	3
	LC15～LC19	19	10	2	3	0	5	5	0	0	5
	LC20～LC25	18	13	4	0	1	5	3	5	0	8
宮前	1号棟	6	6	0	0	0	0	5	1	0	6
	2号棟	16	14	2	0	0	2	8	3	1	12
松原	1号棟	24	15	2	3	5	10	3	2	0	5
	2号棟	18	15	6	1	1	8	2	4	1	7
	3号棟	18	13	1	3	1	5	3	5	0	8
	4号棟	5	5	0	0	0	0	3	2	0	5
小松	4号棟	18	11	0	2	1	3	3	3	2	8
	5号棟	18	13	1	2	1	4	3	5	1	9
人形町	1号棟	15	15	0	3	0	3	11	0	1	12
	2号棟	18	17	4	2	5	11	1	4	1	6
	3号棟	18	17	1	0	4	5	6	3	3	12
新宿	-	12	9	0	2	2	4	3	2	0	5
合 計	-	350	262	37	31	31	99	95	55	13	163
割 合	-	-	100.0%	14.1%	11.8%	11.8%	37.8%	36.3%	21.0%	5.0%	62.2%

令和5年4月1日時点

(3) 入居者の収入状況

入居している 262 世帯のうち、入居に際しての収入基準を超える収入超過世帯は、22 世帯 (8.4%) です。内訳は一般世帯が 18 世帯 (6.9%)、高齢者世帯が 4 世帯 (1.5%) となります。

最も収入超過世帯が多いのは松原団地 (8 世帯)、次いで登戸団地 (5 世帯)、人形町団地 (4 世帯) となっています。

団地別収入状況 (世帯)

団地名	住棟 番号	入居 世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
			一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
原馬室第二	3, 4, 11	3	1	2	3	0	0	0
	15	1	0	1	1	0	0	0
登戸	1号棟	39	13	24	37	1	1	2
	2号棟	24	11	10	21	3	0	3
下谷	LC1～LC5	11	3	8	11	0	0	0
	LC6～LC10	7	1	6	7	0	0	0
	LC11～LC14	4	1	3	4	0	0	0
	LC15～LC19	10	5	5	10	0	0	0
	LC20～LC25	13	4	8	12	1	0	1
宮前	1号棟	6	0	6	6	0	0	0
	2号棟	14	1	12	13	1	0	1
松原	1号棟	15	8	5	13	2	0	2
	2号棟	15	5	6	11	3	1	4
	3号棟	13	3	8	11	2	0	2
	4号棟	5	0	5	5	0	0	0
小松	4号棟	11	2	8	10	1	0	1
	5号棟	13	3	8	11	1	1	2
人形町	1号棟	15	2	12	14	1	0	1
	2号棟	17	10	6	16	1	0	1
	3号棟	17	4	11	15	1	1	2
新宿	-	9	4	5	9	0	0	0
合 計	-	262	81	159	240	18	4	22
割 合	-	100.0%	30.9%	60.7%	91.6%	6.9%	1.5%	8.4%

令和5年4月1日時点

(4) 団地別応募状況（令和2年度(2020年度)から令和4年度(2022年度)まで）

現在、募集の対象となっている団地は、6団地、11棟になります。

令和2年度(2020年度)から令和4年度(2022年度)までの3年間のうち、入居の募集総数に対して応募総数が多い団地は、登戸団地（1号棟、令和2年度(2020年度)の倍率2.7倍）であり、次いで人形町団地（1号棟、令和4年度(2022年度)の倍率4.0倍）です。

団地別入居状況（直近3年間）（世帯）

団地名	住棟 番号	管理 戸数	入居 住戸	R2年度			R3年度			R4年度			備考
				募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	
原馬室第二	3, 4, 11	3	3	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	募集停止
	15	5	1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	募集停止
登戸	1号棟	40	39	3	8	2.7	3	6	2.0	2	2	1.0	
	2号棟	24	24	5	2	0.4	2	2	1.0	1	2	2.0	満室
下谷	LC1～LC5	20	11	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	募集停止
	LC6～LC10	20	7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	募集停止
	LC11～LC14	15	4	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	募集停止
	LC15～LC19	19	10	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	募集停止
	LC20～LC25	18	13	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	募集停止
宮前	1号棟	6	6	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	満室
	2号棟	16	14	2	0	0.0	1	0	0.0	2	0	0.0	
松原	1号棟	24	15	9	3	0.3	9	0	0.0	9	0	0.0	
	2号棟	18	15	3	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0	
	3号棟	18	13	2	0	0.0	3	0	0.0	5	0	0.0	
	4号棟	5	5	2	0	0.0	1	1	1.0	0	1	0.0	満室
小松	4号棟	18	11	5	1	0.2	4	0	0.0	6	0	0.0	
	5号棟	18	13	4	0	0.0	5	0	0.0	6	0	0.0	
人形町	1号棟	15	15	0	6	0.0	0	1	0.0	1	4	4.0	
	2号棟	18	17	4	0	0.0	3	0	0.0	2	1	0.5	
	3号棟	18	17	1	0	0.0	1	0	0.0	1	0	0.0	
新宿	-	12	9	4	2	0.5	2	0	0.0	3	0	0.0	
合 計	-	350	262	44	22	-	36	10	-	40	10	-	-

令和5年4月1日時点

(5) 退去状況

過去3年間の退去世帯数は、3年間の平均で13世帯です。

現在、入居している262世帯に対する退去率は5.0%です。

団地別退去状況（世帯）

団地名	住棟 番号	管理 戸数	入居 住戸	退去世帯				退去率
				R2年度	R3年度	R4年度	3年間 平均	
原馬室第二	3, 4, 11	3	3	0	0	0	0.0	0.0%
	15	5	1	0	0	0	0.0	0.0%
登戸	1号棟	40	39	3	2	2	2.3	6.0%
	2号棟	24	24	2	2	1	1.7	6.9%
下谷	LC1～LC5	20	11	0	1	1	0.7	6.1%
	LC6～LC10	20	7	1	2	1	1.3	19.0%
	LC11～LC14	15	4	0	1	2	1.0	25.0%
	LC15～LC19	19	10	0	0	0	0.0	0.0%
	LC20～LC25	18	13	0	0	0	0.0	0.0%
宮前	1号棟	6	6	0	0	0	0.0	0.0%
	2号棟	16	14	0	1	1	0.7	4.8%
松原	1号棟	24	15	0	0	0	0.0	0.0%
	2号棟	18	15	0	0	0	0.0	0.0%
	3号棟	18	13	1	1	2	1.3	10.3%
	4号棟	5	5	2	0	0	0.7	13.3%
小松	4号棟	18	11	1	0	2	1.0	9.1%
	5号棟	18	13	1	1	0	0.7	5.1%
人形町	1号棟	15	15	0	1	0	0.3	2.2%
	2号棟	18	17	1	0	0	0.3	2.0%
	3号棟	18	17	1	0	0	0.3	2.0%
新宿	-	12	9	0	0	1	0.3	3.7%
合 計	-	350	262	13	12	13	13	-
割 合	-	-	100.0%	5.0%	4.6%	5.0%	4.8%	-

令和5年4月1日時点

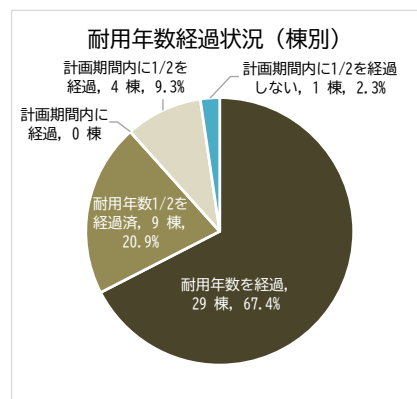
2 公営住宅等ストックの課題

1) 住宅・住環境からみた課題

(1) 老朽化が著しい建物への対応

耐用年数を経過した住宅が、29 棟（67.4%）、100 戸（28.6%）、耐用年数が1/2を経過した住宅が、9 棟（20.9%）、135 戸（38.6%）であり、施設の老朽化が進行しています。

なお、本計画期間内に耐用年数の1/2を経過するのは4棟（9.3%）、91 戸（26.0%）となります。

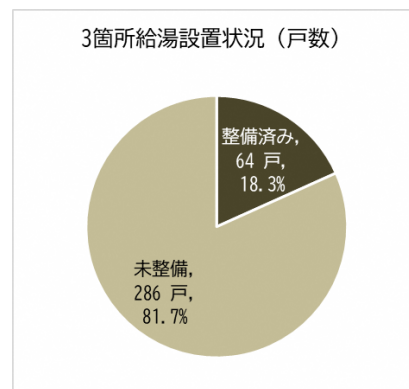
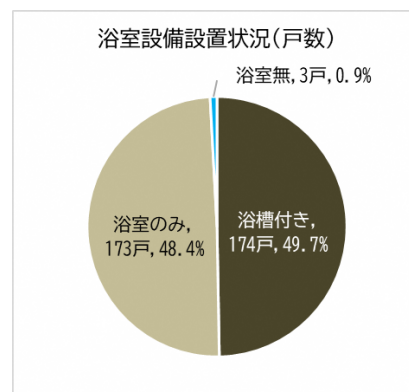


(2) 市営住宅の居住水準の向上

住宅の設備面でみると、浴室設備として浴槽付きが174 戸（49.7%）、浴室のみが173 戸（49.4%）となっています。

また、3箇所給湯が設置してあるのは、登戸団地（64 戸・18.3%）のみとなっています。

設備の充実や、入居者のニーズを踏まえた施設整備による居住水準の向上が課題です。



(3) 市営住宅におけるセーフティネット^{4※}としての役割強化

市営住宅は、緊急時に対応できる災害被災者用の住戸の確保や、住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な高齢者や障がい者及びDV 被害者等の一時居住など、誰もが安心して安定した住居を確保できる、住宅セーフティネットとしての役割強化が求められているため、どのように対応していくのが課題となっています。

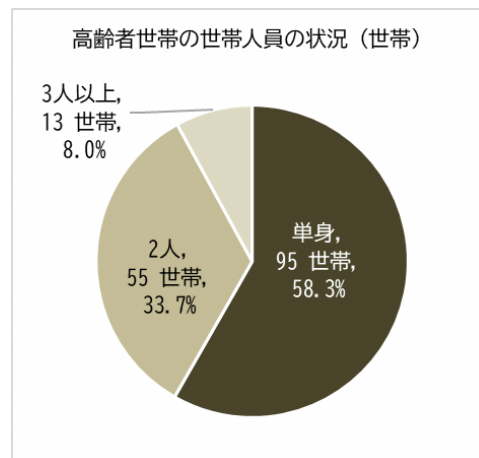
4※「住宅セーフティネット」とは、住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯、ひとり親世帯、DV 被害者、犯罪被害者、被生活保護者等、様々な世帯に適した住宅を確保できるような仕組みとして準備すること。

2) 入居状況からみた課題

(1) 高齢者単身世帯等に配慮した市営住宅の建替え・改善

現在の入居世帯 262 世帯のうち、高齢者世帯は 163 世帯 (62.2%) と半数以上を占めます。そのうち単身世帯は 95 世帯と、高齢者世帯の 58.3%を占めます。

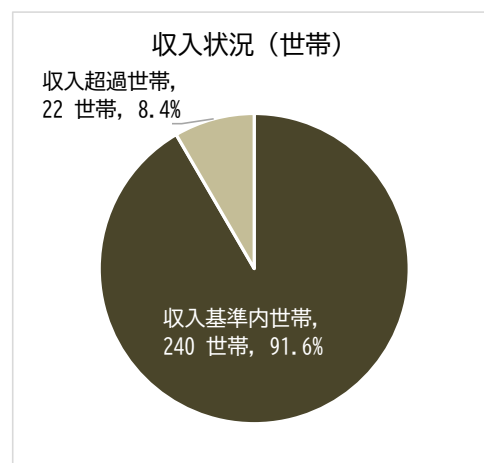
また、2人世帯の 55 世帯と合わせると 92.0%であり、今後さらに増えることが予想される高齢単身者世帯等の居住ニーズに対応した住宅施策が必要となっています。



(2) 適正入居の促進

現在の入居世帯 262 世帯のうち、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は 22 世帯、8.4%です。

住宅に困窮している世帯の入居需要に対応するため、適正入居を図ることが必要です。



第3章 劣化状況の把握

1 劣化状況調査

1) 調査の目的

建物を維持管理し、住宅ストックとして有効に活用していくためには、既存建物の劣化等の状況を把握し、効率的な改善方法や改善時期を判断することが必要となります。

そのため、建設年度・空き住戸の状況を整理した上で住棟の抽出を行い、既存建築物の外観と内部の目視調査により躯体・主要設備等の劣化状況を把握し、長寿命化のための改善や経年変化等に対応した修繕の内容を検討することを目的とします。

2) 調査の視点と方法及び対象団地

(1) 調査の視点

居住性の向上、福祉対応、安全性の確保、長寿命化といった居住水準向上の観点から調査を実施しました。

(2) 対象団地

対象となる団地は、原馬室第二団地、登戸団地、下谷団地、宮前団地、松原団地、小松団地、人形町団地、新宿団地の8団地です。

(3) 調査の方法及び項目

建物の外観及び内部（空き住戸）について、目視により、以下の調査項目をもとに調査を実施しました。

調査項目		
時期	項目	内容
事前調査	建物諸元の整理	・ 立地、敷地条件 ・ 建設年、耐用年数 ・ 構造、階数、住戸規模 ・ 設備状況 ・ 共同施設 等
現地調査	躯体の劣化状況	・ クラック、錆水、部材のはく落等外壁の劣化状況及び改善の必要性の有無 ・ 屋上防水の劣化状況及び改善の必要性の有無 等
	室内の劣化状況	・ 窓枠、サッシ、室内の建具の状況、壁や床の状況、台所、トイレ、浴室などの室内の設備状況 等
	居住性	・ 居住室の広さ、日照や通風、トイレや浴室の設備による居住性 ・ 玄関、廊下、階段、トイレ等のバリアフリー化の状況 ・ 建物全体の汚れや植栽の状況等による建物の美観状況 等

3) 住宅の劣化状況調査結果

本市の8団地を対象に調査を行った結果を整理します。

現況については、評価区分としてA～Dで判定しており、その基準と評価結果は以下の通りです。

評価結果については、各部位の劣化状況から評価基準と評価区分を設定し、配点の平均点数から決定しています。

結果一覧表

現況劣化度	基準	住棟別評価結果
A	概ね良好	登戸団地 1、2 号棟
B	やや劣化している	宮前団地 2 号棟 小松団地 4、5 号棟 人形町団地 2、3 号棟
C	劣化が進んでいる	原馬室第二団地 15、下谷団地 LC1、宮前団地 1 号棟 松原団地 1、2、3、4 号棟、人形町団地 1 号棟 新宿団地
D	著しく劣化している	原馬室第二団地 3、4、11 下谷団地 LC13、LC22

※調査報告については別紙「劣化状況調査結果」に記載しています。

評価基準の一例

部位	a	b	c	d
屋根・屋上	概ね良好	防水層の浮き、腐食が見られる	防水層の浮き、腐食が著しい	防水層の亀裂、剥がれがある
外壁	概ね良好	亀裂が見られる	はく落が見られる	躯体の欠損が見られる
開口部	概ね良好	目地シーリングの腐食、硬化が見られる	目地シーリングの亀裂、欠損が見られる	窓枠の歪みが見られる
内部	概ね良好	天井のひび割れ	天井の漏水痕	天井の大きな漏水痕
		壁面のひび割れ、壁紙剥がれ	壁面の大きなひび割	壁面の大きな漏水痕
		床の不陸	床のきしみ、沈下	土台の劣化

評価区分

部位劣化度	配点	現況劣化度	基準	平均点数
a	0	A	概ね良好	5.0点未満
b	10	B	やや劣化している	5.0点以上10.0点未満
c	20	C	劣化が進んでいる	10.0点以上15.0点未満
d	30	D	著しく劣化している	15.0点以上

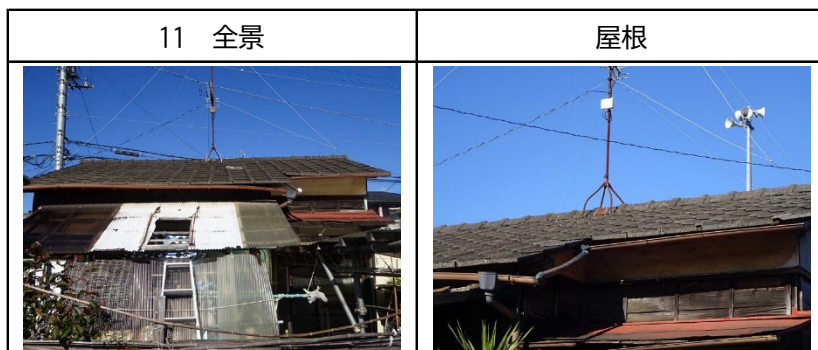
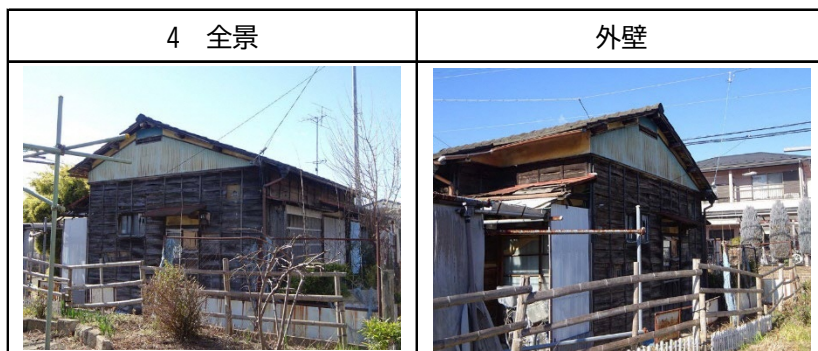
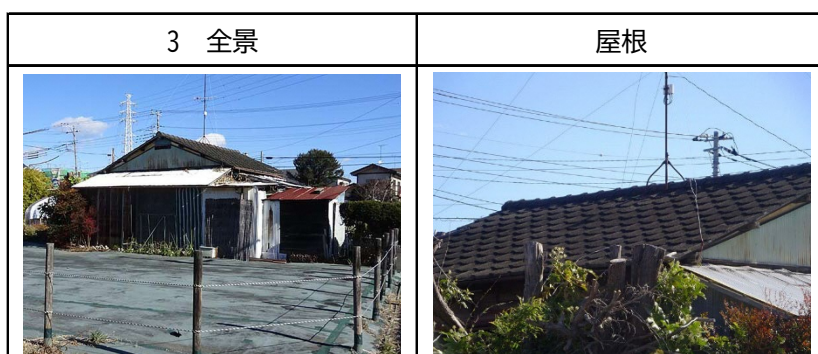
● 原馬室第二団地（公営住宅、4棟、8戸）

3・4・11 は昭和 33 年(1958 年)に建設された木造(W)で、耐用年数を 35 年超過しています。

15 は昭和 43 年(1968 年)に建設された簡易耐火構造（B）の住棟で、耐用年数を 25 年超過しています。

3・4・11 では、住棟全体に著しい経年劣化がみられたため、現況劣化度はDとなりました。

15 では、屋根に著しい浮きや腐食の発生、軒裏に欠損がみられ、外壁には亀裂、塗膜のはく落が発生しており、現況劣化度はCとなりました。



※3・4・11 は周辺に雑草の繁茂や、周囲に柵がある為、可能な範囲で外観の目視調査を実施。

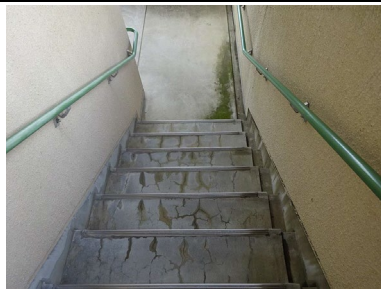
15 全景	屋根	軒裏
		
外壁	開口部	基礎・外構
		

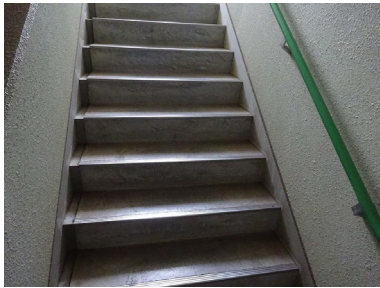
● 登戸団地（公営住宅、2棟、64戸）

1号棟は平成9年(1997年)、2号棟は平成11年(1999年)に建設された耐火構造（RC）の住棟です。

2棟とも建設からの経過年数は30年未満となっています。前回の調査結果と概ね同様の劣化状況となっていますが、損傷の大きな進行はみられず、建物全体として健全であることから、2棟ともに現況劣化度はAとなりました。

なお、1号棟の4F階段・廊下で天井からの雨漏りが確認されています。

1号棟 全景	4F廊下 天井の雨漏り跡	4F廊下 床の雨漏り跡
		
屋根	外壁のひび割れ	開口部
		
廊下	階段	バルコニー
		
蛍光灯	火災報知器	給湯器
		

2号棟 全景	屋根	外壁のひび割れ
		
開口部	廊下	階段室
		
バルコニー	避難ハッチ	基礎
		
蛍光灯	火災報知器	給湯器
		

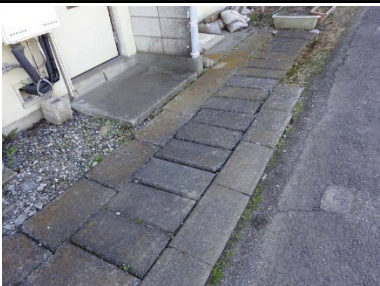
● 下谷団地（公営住宅、調査対象3棟、12戸）

LC1は昭和41年(1966年)、LC13は昭和43年(1968年)、LC22は昭和45年(1970年)に建設された簡易耐火構造(B)で、耐用年数を23～27年超過しています。

LC1では、軒裏の欠損と外壁に広範囲に渡る補修跡がありました。開口部には目地シーリングの亀裂、欠損がみられたため、現況劣化度はCとなりました。

LC13では、軒裏の欠損と外壁に広範囲に渡る補修跡がありました。また、内部において天井、壁面、床に大きな漏水跡があったため、現況劣化度はDとなりました。

LC22では、軒裏の欠損と外壁に大きな亀裂からの漏水跡があり、内部の壁面には広範囲に渡り壁紙が浮いており、床がきしんでいるため、現況劣化度はDとなりました。

LC1 全景	屋根	軒裏
		
外壁	開口部	基礎・外構
		

LC13 全景	屋根	軒裏
		
外壁	開口部	基礎・外構
		

LC22 全景	屋根	軒裏
		
外壁	開口部	基礎・外構
		

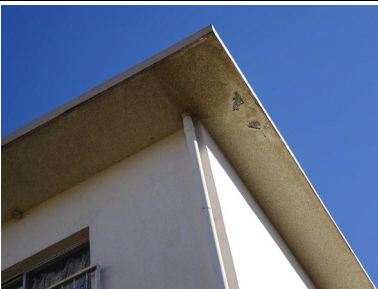
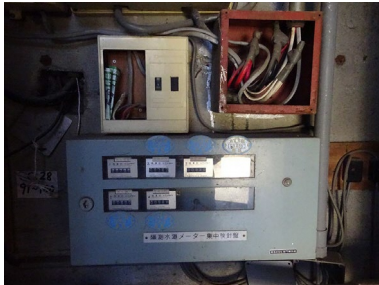
● 宮前団地（公営住宅、2棟、22戸）

1号棟・2号棟は昭和47年(1972年)に建設された耐火構造（RC）の住棟です。

2棟とも建設からの経過年数は51年となっています。

1号棟では、階段室の入口天井に欠損と塗膜のはく落がみられ、その他にも基礎・外構に欠損や広範囲に渡るひび割れが発生しており、現況劣化度はCとなりました。

2号棟では、軒裏に塗膜の剥がれがあり、階段室に鉄筋の発露、欠損、塗膜のはく落がみられたため、現況劣化度はBとなりました。

1号棟 全景	軒裏	外壁
		
開口部	階段室入口天井の欠損、 塗膜のはく落	階段室
		
基礎	外構	外構
		
蛍光灯	盤	BOX内
		

2号棟 全景	屋根	軒裏の塗膜の剥がれ
		
外壁の塗膜の剥がれ	開口部	階段室天井の鉄筋の発露、欠損
		
階段室天井の塗膜の剥がれ	バルコニー	基礎
		
蛍光灯	台所	BOX内
		

- 松原団地（公営住宅、4棟、65戸）

1号棟と4号棟は昭和63年(1988年)、2号棟は昭和61年(1986年)、3号棟は昭和53年(1978年)に建設された耐火構造(RC)の住棟です。

建設から30年以上が経過しているため、団地全体に経年劣化がみられます。1・2号棟については、前回調査で屋上の錆や外壁のひび割れ・鉄筋の露出が確認されており、今回の調査でも同様の劣化を確認したため、変状の進行が懸念されます。また、3・4号棟についても軒裏の劣化や、外壁に鉄筋の発露や錆汁の発生がみられたため、4棟ともに現況劣化度はCとなりました。

1号棟では、屋上に広範囲の錆、軒裏の欠損、外壁に鉄筋の発露、内部床にも漏水跡がみられました。

2号棟では、外壁に広範囲の塗装の剥がれやはく落がみられ、その他にも軒裏の欠損、換気口周辺の著しいひび割れ、階段室天井の塗装のはく落がみられました。

3号棟では、外壁に鉄筋の発露や欠損、塗膜の浮き・剥がれがみられ、その他にも軒裏の欠損、開口部周辺の著しいひび割れ、バルコニーの手すり柵の腐食、階段室に鉄筋の発露や塗装のはく落がみられました。

4号棟では、屋上に錆の発生と軒裏の変色があり、外壁に鉄筋の発露と錆汁の発生がみられました。

1号棟 全景	軒裏の欠損	外壁の鉄筋の発露
		
1号棟 屋根	開口部	階段室
		
ボックス・配管	バルコニー	基礎
		
浴室	台所	洗面台
		

2号棟 全景	軒裏の欠損	外壁の塗装の剥がれ・はく落
		
換気口からのひび割れ	階段室天井の塗装のはく落	配管
		
バルコニー	盤	基礎
		
浴室	台所	洗面台
		

3号棟 全景	屋根	軒裏の欠損
		
外壁の塗膜の浮き、剥がれ	階段室の鉄筋の発露	階段室の塗膜のはく落
		
バルコニーの手すりの腐食	基礎	外構
		
浴室	台所	洗面台
		

4号棟 全景	屋根の錆	軒裏の変色
		
外壁の鉄筋の発露、錆汁	開口部	基礎
		
蛍光灯	火災報知器	メーター
		

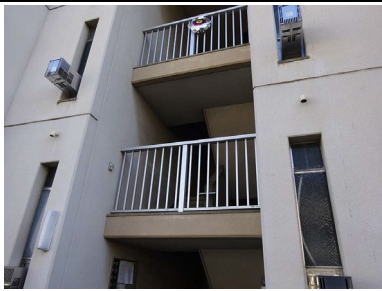
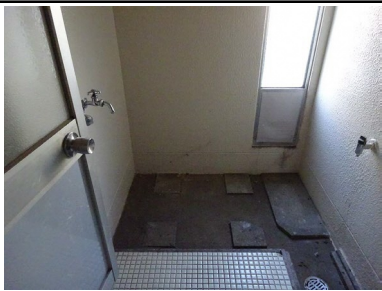
● 小松団地（公営住宅、2棟、36戸）

4号棟は昭和56年(1981年)、5号棟は昭和58年(1983年)に建設された耐火構造(RC)の住棟です。

2棟とも建設からの経過年数は40年以上となっています。

4号棟では、軒裏に広範囲に渡る塗膜のはく落・変色と、外壁に塗膜のはく落がみられ、階段室のステップが欠損しているため、現況劣化度はBとなりました。

5号棟では、軒裏に塗膜のはく落・変色と、階段室に塗膜のはく落や欠損がみられたため、現況劣化度はBとなりました。

4号棟 全景	軒裏の塗膜のはく落・変色	外壁の塗膜のはく落
		
開口部	階段室のステップの欠損	階段室
		
バルコニー	階段室付近の基礎	基礎
		
浴室	台所	洗面台
		

5号棟 全景	軒裏の塗膜のはく落・変色	外壁
		
階段室の塗膜のはく落・欠損	バルコニー	基礎
		
蛍光灯	火災報知器	BOX内
		
浴室	台所	洗面台
		

● 人形町団地（公営住宅、3棟、51戸）

1号棟は平成3年(1991年)、2号棟は平成4年(1992年)、3号棟は平成5年(1993年)に建設された耐火構造（RC）の住棟です。

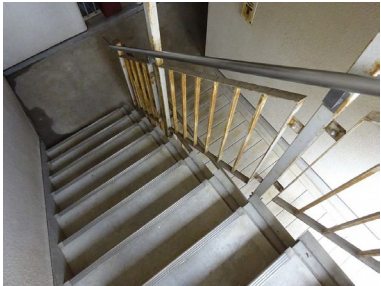
建設から30年以上が経過しているため、団地全体に経年劣化がみられます。前回調査では、屋上の錆や外壁のひび割れが確認されており、今回の調査でも同様の劣化が確認されました。

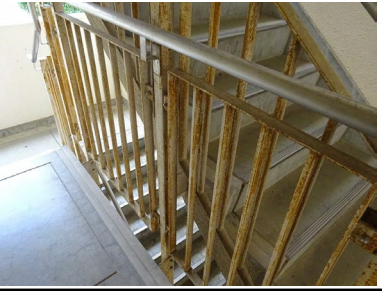
室内の劣化状況も含めて判断し、1号棟と2号棟の現況劣化度はC、3号棟はBとしました。

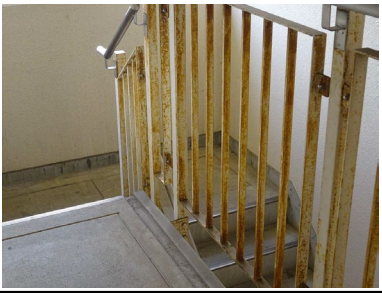
1号棟では、外壁の塗膜のふくらみ、爆裂、剥離がみられました。

2号棟では、外壁に鉄筋の露出がみられました。

3号棟では、外壁の塗膜のふくらみ、爆裂、剥離がみられました。

1号棟 全景	外壁のひび割れ	外壁の塗膜の剥離
		
開口部	避難ハッチ	階段室
		
1号棟 基礎	1号棟 蛍光灯	火災報知器
		

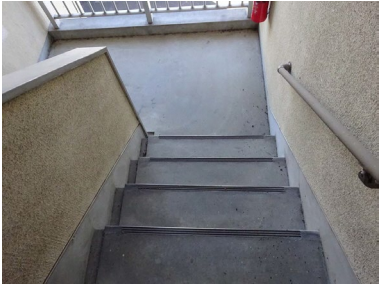
2号棟 全景	外壁の鉄筋の露出	外壁のひび割れ
		
屋根	階段室	ボックス・配管
		
蛍光灯	浴室	台所
		

3号棟 全景	外壁のひび割れ	外壁のひび割れ
		
屋根	開口部	階段室
		
バルコニー	ボックス・配管	基礎
		
蛍光灯	浴室	台所
		

● 新宿団地（公営住宅、1棟、12戸）

昭和 56 年(1981 年)に建設された耐火構造（RC）の住棟です。建設から 40 年以上が経過しているため、団地全体に経年劣化がみられます。

軒裏には欠損や広範囲に渡る塗膜の剥がれ、はく落があり、その他には、外壁に鉄筋の発露とバルコニーの手すり柵基礎に欠損、基礎には鉄筋の発露と広範囲に渡る塗膜の剥がれがみられたため、現況劣化度はCとしました。

全景	屋根	軒裏の欠損・塗膜の剥がれ、はく落
		
外壁の鉄筋の発露	開口部	階段室
		
バルコニーの手すり柵基礎に欠損	基礎の鉄筋の発露	基礎の塗膜の剥がれ
		
蛍光灯	浴室	台所
		

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、修繕の実施、データの管理に関する方針

1) ストックの状況把握の方針

団地・住棟ごとの定期点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないよう日常的な維持管理に取り組みます。さらに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストック状況の把握に努めます。

2) 修繕の実施方針

市営住宅の有効活用を図るためには、建物の経年による躯体の劣化や居住性の低下などに対して、予防保全的な対策を計画的に実施していくことが重要です。そのため、定期点検や日常点検結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕を実施するとともに、長期修繕計画の策定を進めます。

3) データ管理に関する方針

定期点検及び日常点検による市営住宅ストックの状況把握は、団地単位、住棟単位にとりまとめ、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。

さらに、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努めます。

2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

1) 長寿命化に関する方針

団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年限までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じて適時適切な対策を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図ります。

2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針

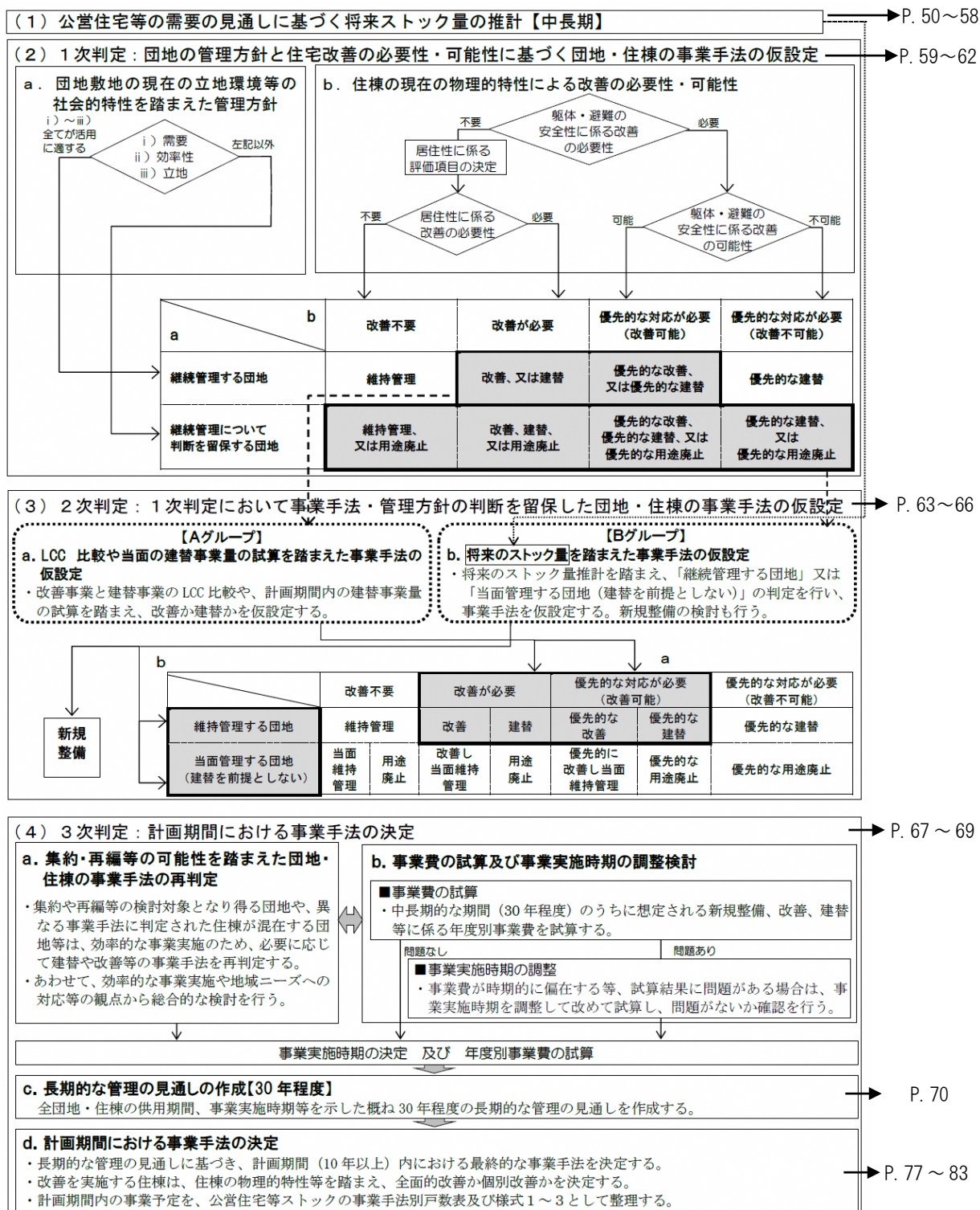
団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、市営住宅の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図ります。

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

本計画に位置づける対象住宅を決定し、市営住宅必要量の推計と需給状況から、将来ストック数を設定します。また、対象住宅の団地別・住棟別の状況を踏まえ、事業手法を選定します。

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の「事業手法の選定フロー」に基づき、団地・住棟別の判定により行います。

事業手法の選定フロー

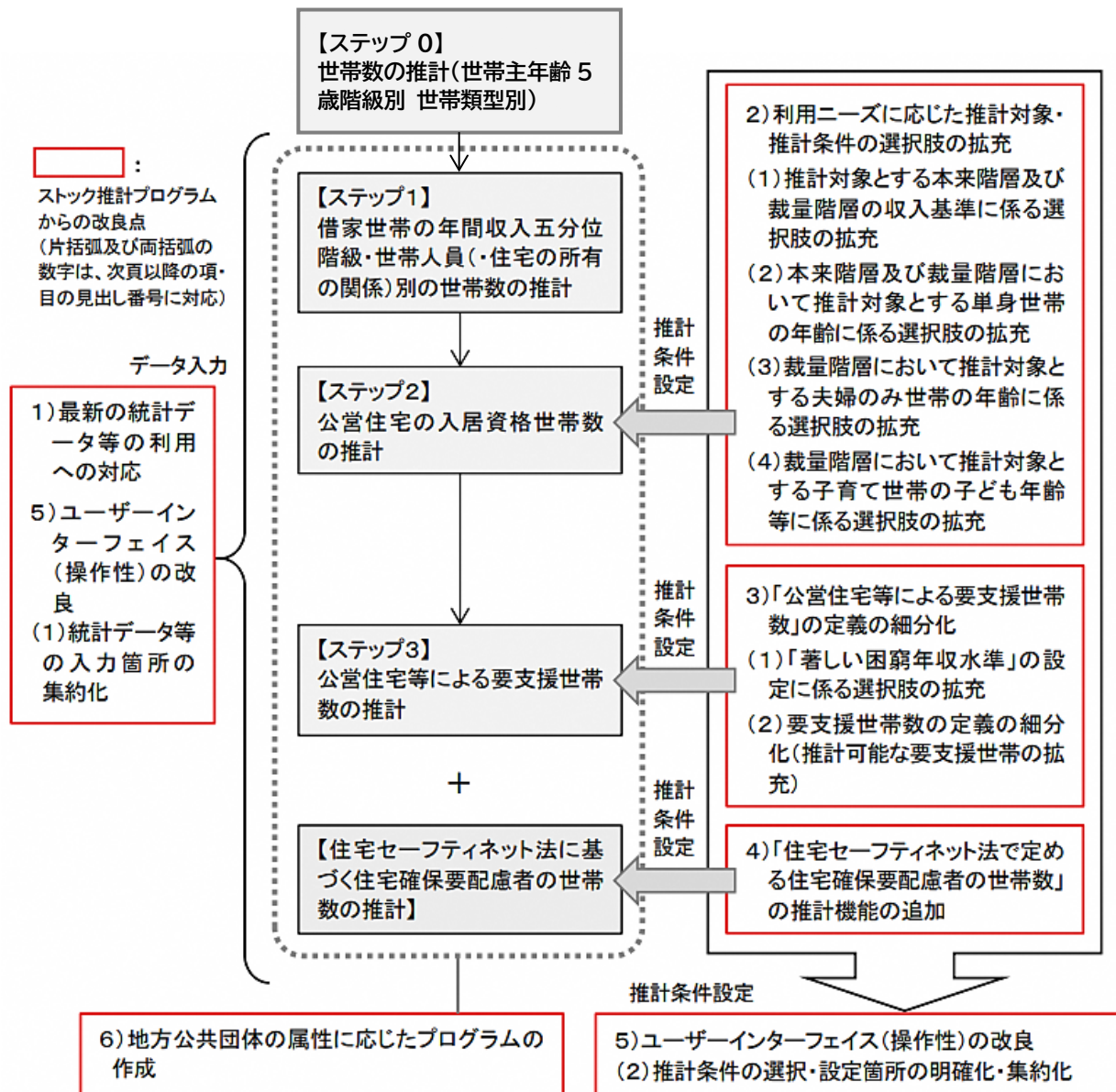


資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）より

1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

国土技術政策総合研究所（以下「国総研という。」）が提供する「世帯数推計支援プログラム（改良版）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定します。

住宅確保要配慮者世帯数の推計の基本フローとストック推計プログラムからの改良点



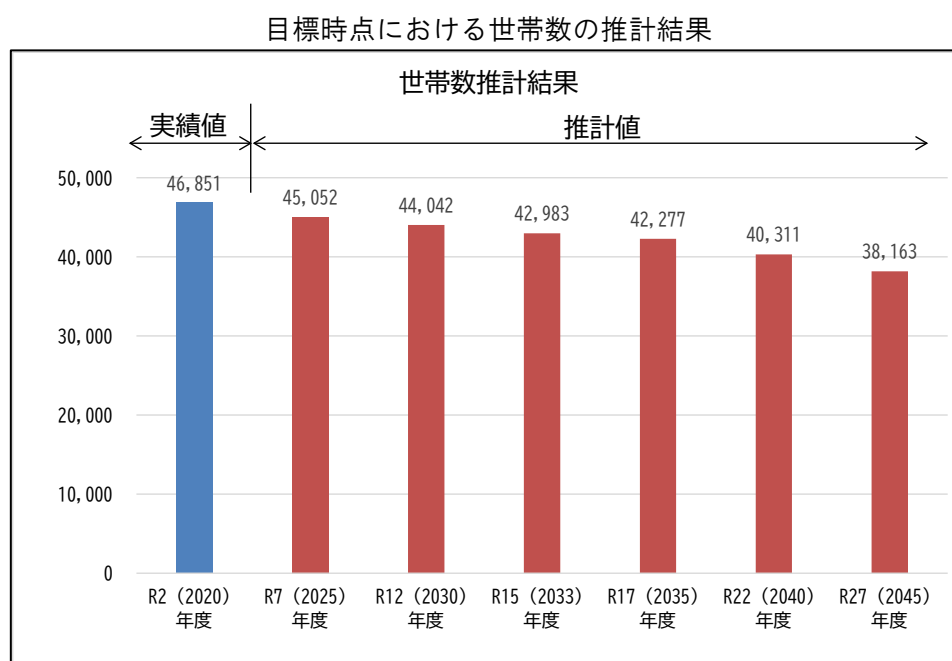
資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説を一部加工

1) 世帯数の推計

世帯数推計には、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法です。

「世帯数推計支援プログラム（改良版）」においては、国勢調査で表章されている、都道府県と市区町村の年齢5歳階級別の人口と世帯数の関係をもとに、都道府県の世帯主率を市区町村別に補正して推計しています。

世帯数を推計した結果は以下のようになります。令和2年度（2020年度）の46,851世帯をピークに減少する見通しとなっています。



※プログラムから自動で計算される 2015 年度の実績を削除し、R2 年度の国勢調査による 2020 年度の国勢調査の実績値としました。2020 年の国勢調査を踏まえたプログラム推計ではありません。また、2033 年度（計画末年）の数値は、2030 年と 2035 年の変化値を 1 年毎に按分した値に 3 年分を乗じる形で用いています。

2) 公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援者世帯数の推計フロー

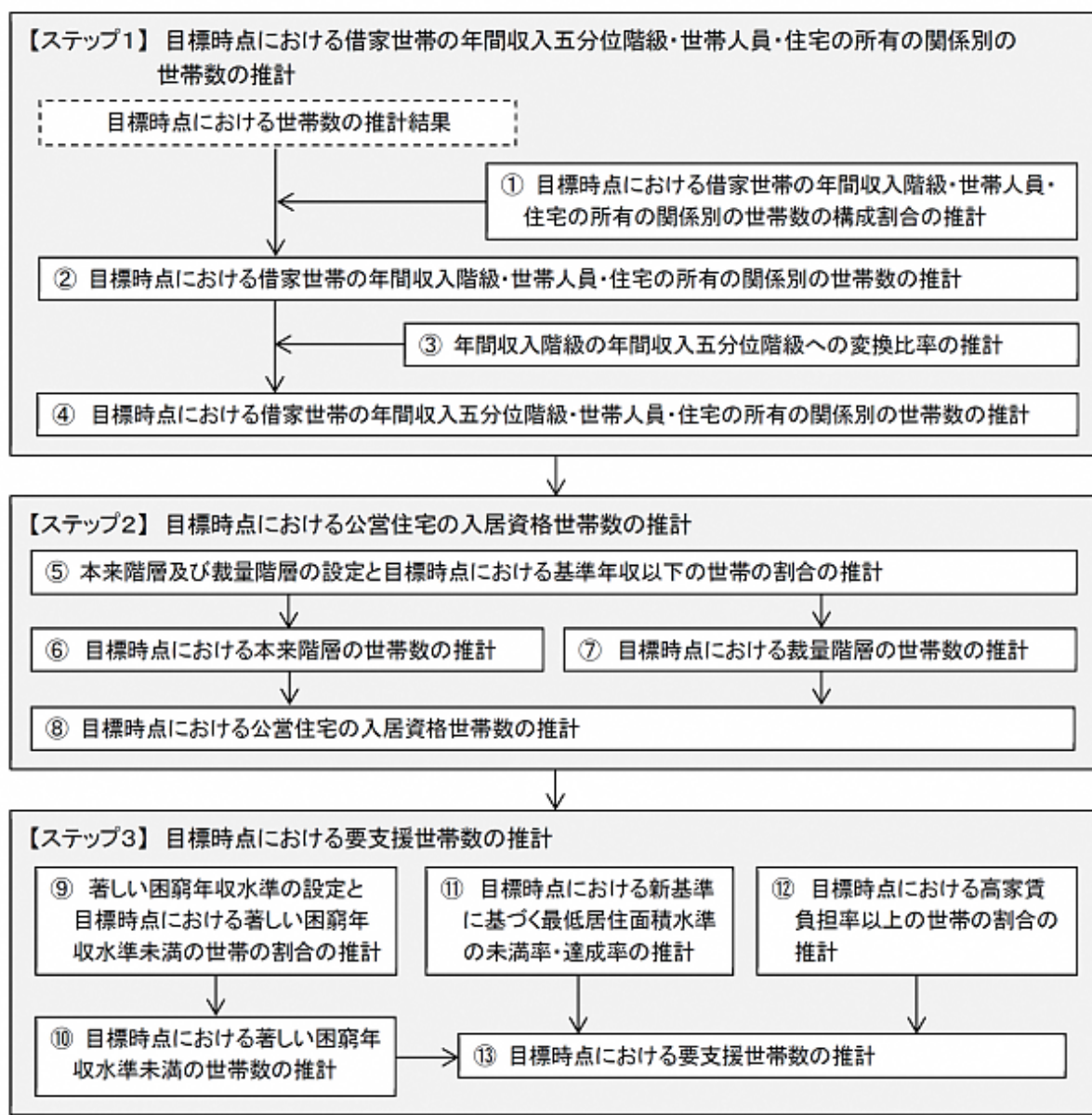
公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローを下記に示します。次の3ステップで推計を行います。

【ステップ1】 目標時点における借家や世帯の年間収入5分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

【ステップ2】 目標時点における公営住宅等の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】 目標時点における公営住宅等の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計

公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説

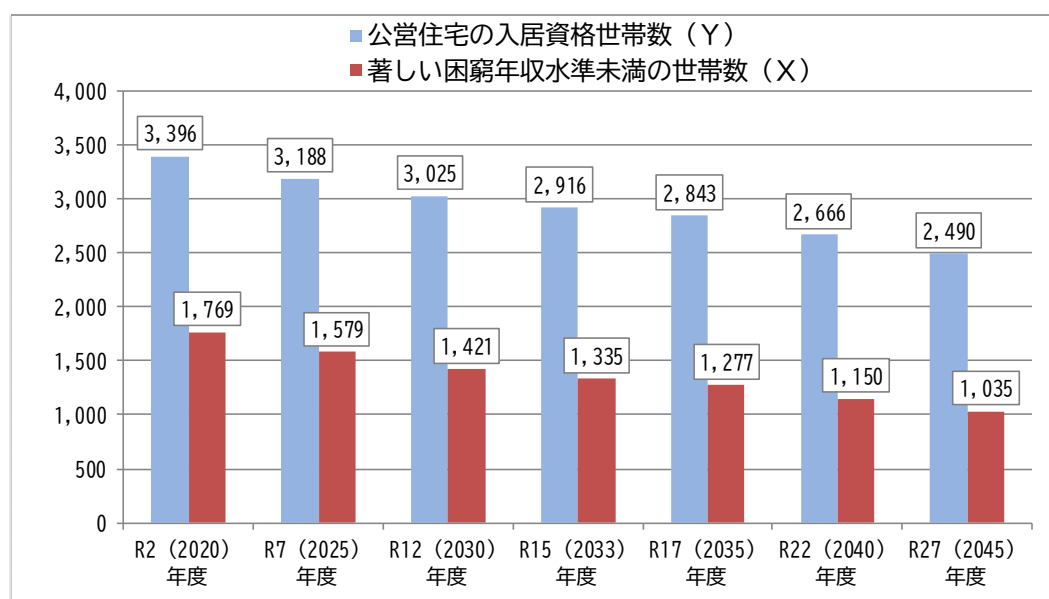
3) 「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて算定される「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は以下のようになります。

なお、著しい困窮年収水準未満の世帯数は令和2年度（2020年度）の1,769世帯から令和27年度（2045年度）の1,035世帯へ減少する見通しとなっています。

「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

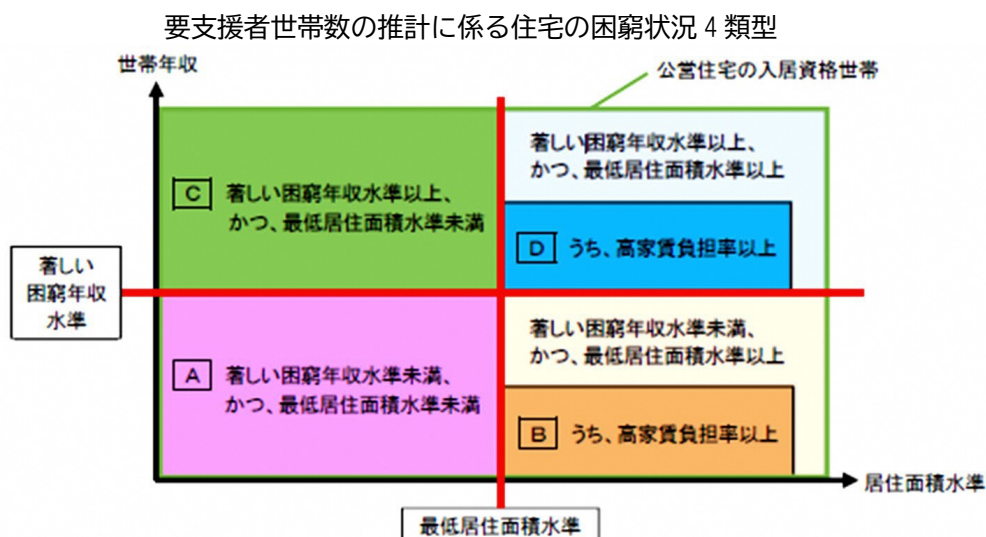
	R2 (2020) 年度	R7 (2025) 年度	R12 (2030) 年度	R15 (2033) 年度	R17 (2035) 年度	R22 (2040) 年度	R27 (2045) 年度
公営住宅の入居資格世帯数（Y）	3,396	3,188	3,025	2,916	2,843	2,666	2,490
著しい困窮年収水準未満の世帯数（X）	1,769	1,579	1,421	1,335	1,277	1,150	1,035
R2（2020）年度のXに対する減少率（％）	100.0%	89.3%	80.4%	75.5%	72.2%	65.0%	58.5%



4) 目標時点における特定のニーズ※を有する要支援者世帯数の推計

目標年度における公営住宅等の入居資格世帯数のうち、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき要支援世帯数(特定のニーズ A～D)を推計します。

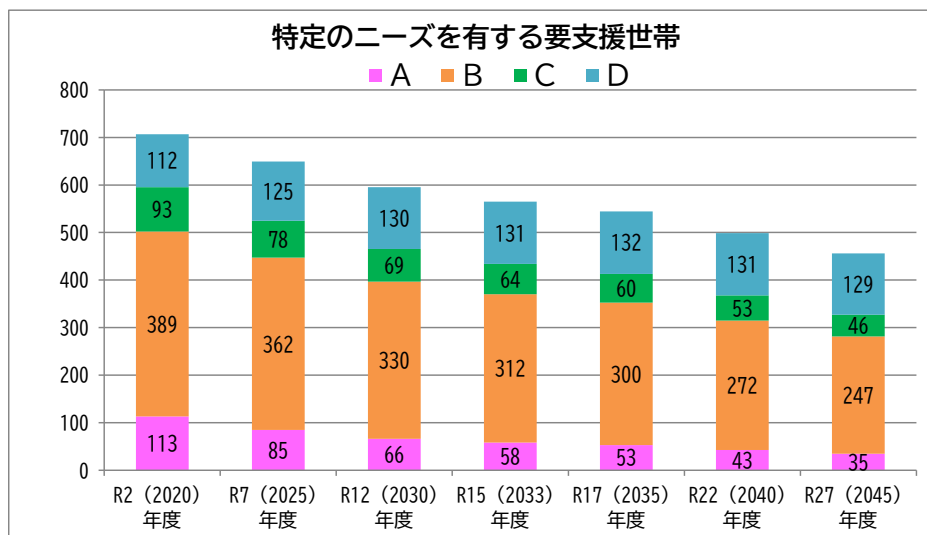
公営住宅等の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。



特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

		R2 (2020) 年度	R7 (2025) 年度	R12 (2030) 年度	R15 (2033) 年度	R17 (2035) 年度	R22 (2040) 年度	R27 (2045) 年度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	113	85	66	58	53	43	35
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	389	362	330	312	300	272	247
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	93	78	69	64	60	53	46
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	112	125	130	131	132	131	129
A + B 合計		502	447	396	370	353	315	282
A + C 合計		206	163	135	122	113	96	81
A + B + C 合計		595	525	465	434	413	368	328
A～D 合計		707	650	595	565	545	499	457

※特定のニーズとは上記表内 A, B, C, D を指します。また、表内数値は画書掲載の際に小数点以下端数処理の上、掲載しています。



【著しい困窮年収未満世帯について】

改定指針において、公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（著しい困窮年収未満世帯）をストック推計プログラム（改良版）により推計することが求められています。

ステップ1. 著しい困窮年収未満世帯の考え方

著しい困窮年収未満世帯とは、住生活基本法で定める世帯人員毎の最低居住水準以上（1人世帯では25㎡、以下表1参照）の賃貸住宅の家賃を、国で定める収入分位毎の家賃負担限度率（収入分位Ⅰの1人世帯では年収の13.3%が上限、以下表2参照）を超えて負担している世帯のことです。

〔表1 住生活基本法で定める最低居住面積水準〕

世帯人員	延床面積
1人世帯	25.0㎡
2人世帯	30.0㎡
3人世帯	40.0㎡
4人世帯	50.0㎡
5人世帯	57.0㎡
6人世帯	67.0㎡

※出典：住生活基本計画（全国計画）別紙4より
ただし、プログラム上、世帯全員が10歳以上と仮定

〔表2 地域別家賃負担限度率（市町村立地係数を利用）〕

世帯人員	年間収入五分位階級(万円)				
	第Ⅰ分位 0～240	第Ⅱ分位 240～354	第Ⅲ分位 354～494	第Ⅳ分位 494～722	第Ⅴ分位 722～3000
1人世帯	13.3%	14.4%	14.7%	14.7%	14.7%
2人世帯	13.0%	14.4%	14.7%	14.7%	14.7%
3人世帯	11.6%	13.7%	15.1%	15.4%	15.4%
4人世帯	10.5%	12.6%	14.4%	14.7%	14.7%
5人世帯	9.8%	12.6%	14.4%	14.7%	14.7%
6人世帯	9.8%	12.6%	14.4%	14.7%	14.7%

※出典：第七期五計検討資料
(H7.4.21：住宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会提出資料)より

ステップ2. 家賃負担限度率の範囲で地域の平均的な家賃単価の最低居住面積水準を満たす面積の民間借家に居住するために必要な年収（必要年収）の考え方

ストック推計プログラム（改良版）による必要年収の算定は、下記の算定式によります。

$$1\text{㎡当たり家賃}[\text{表4}] \times \text{最低居住面積水準}[\text{表1}] \div \text{家賃負担限度率}[\text{表2}] \times 12\text{ヶ月}$$

〔表3 平成30年住宅・土地統計調査による鴻巣市の市全域における借家の住宅の所有関係別の1㎡当たり家賃〕

鴻巣市

2018(平成30)年

住宅の所有の関係(4区分)・ 構造(2区分)	総 数	1㎡当たり家賃(円)	
		家賃0円 未 満 を 含 む	家賃0円 未 満 を 含まない
借家(専用住宅)総数	9,720	959	1001
公 営 の 借 家	780	412	412
都市再生機構・公社の借家	690	1036	1036
民 営 借 家	7,800	1,055	1,110
給 与 住 宅	460	530	566

〔表4 人口1.5万人未満の市町村全域における民間借家の1㎡当たり家賃の推計〕

鴻巣市

	円/㎡
2018年	1,055
2020年	1,038
2023年	1,016
2025年	1,003
2028年	986
2030年	975
2033年	961
2035年	952
2038年	940
2040年	933
2043年	922
2045年	916

【算定例1：2018年】年収分位Ⅰの1人世帯の場合

$$\text{必要年収} = 1,055 \text{ 円/㎡} \times 25.0 \text{ ㎡} \div 13.3\% \times 12 \text{ ヶ月} = 2,379,699 \text{ 円}$$

【算定例2：2018年】年収分位Ⅱの2人世帯の場合

$$\text{必要年収} = 1,055 \text{ 円/㎡} \times 30.0 \text{ ㎡} \div 14.4\% \times 12 \text{ ヶ月} = 2,637,500 \text{ 円}$$

【説明文】

著しい困窮年収世帯とは、世帯年収毎に、住生活基本法で定められている最低居住面積（表1）以上の家賃額を国で定める適切な負担限度（表2）で負担できない世帯のことをいいます。

なお、年収における家賃負担率については「国土交通省作成のストック推計プログラム」にて定められており（表2）、参考として、収入が第Ⅰ分位（240万円未満の場合）、1人世帯の場合「238万円」【算定例1】、収入が第Ⅱ分位（240～354万円未満の場合）2人世帯の場合「264万円」【算定例2】が著しい困窮年収世帯として取り扱う年収の基準額となっています。

5) 目標年度における公営住宅の供給方針

公営住宅の供給方針については、先に算出した「著しい困窮年収水準未満の世帯数推計結果」と「特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果」を踏まえ、受け皿となる「公営住宅(市営+市有)」を対象に供給方針を設定します。

「著しい困窮年収水準未満の世帯数推計結果」から、今後 25 年間は「著しい困窮年収水準未満世帯」が減少していくことが想定され、令和 27 年度(2045 年度)においては、令和 2 年度(2020 年度)の 1,769 戸より 41.5%減少した 1,035 世帯と見込まれています。

さらに、「特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果」から、公営住宅の入居資格世帯数(公営住宅収入基準以下)のうち、公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯数については、令和 2 年度(2020 年度)で 707 世帯(A~D 合計)となっており、令和 27 年度(2045 年度)においては 457 世帯と見込まれています。

これに対し、令和 5 年度(2023 年)における公営住宅等は、市営住宅が 350 戸、県営住宅が 426 戸と合わせて 776 戸供給されており、現在でも推計上は 69 戸充足している状況となっています。

よって、市営住宅の管理戸数を 350 戸から募集停止となっている「原馬室第二団地」及び「下谷団地」の 52 戸を除いた 298 戸としても、将来的なニーズには十分対応できることが推計結果から考察されます。

以上の結果を踏まえ、本市では団地の応募状況から公営住宅等のニーズが高いことや、今後増加が予想される単身世帯向けの住宅戸数確保なども鑑み、目標年度の令和 15 年度(2033 年度)においては、現行供給戸数を維持することを供給方針としますが、一方で、上位計画である「鴻巣市公共施設等総合管理計画」においては、『想定される更新費用の見通しからも、社会経済状況の変化の中で、持続可能な自治体経営のために、鴻巣市でも現実的に保有可能な総量を見極め、適正化しなければならないこと』を基本認識とし、そのために『公共施設等の総量を経営資源として適正にマネジメントする、総量管理の実現』を基本方針としていることから、市が直接施設を保有し管理する方式に拘らず民間賃貸住宅を活用した借上げや買上げ、家賃補助への転換などを含めた総合的な検討も進めていきます。

なお、今後、災害等や経済状況の変化などにより、一時的に需要が急増した場合には借上型公営住宅や民間賃貸家賃補助住宅等の供給等についても検討していきます。

県営住宅の概要

団地名	棟数	戸数	位置	建設年度	構造階数
鴻巣箕田住宅	4	180	箕田 3782-1	S49	鉄筋コンクリート造 5 階建
鴻巣人形町住宅	2	80	人形 3-2-86 他	S53	鉄筋コンクリート造 5 階建
川里広田住宅	3	52	広田 675-1	H1	鉄筋コンクリート造 3~4 階建
鴻巣宮地住宅	1	18	宮地 3-5-18	S58	鉄筋コンクリート造 3 階建
鴻巣登戸住宅	2	60	登戸 367-45	H4~6	鉄筋コンクリート造 5 階建
鴻巣八幡田住宅	2	36	八幡田 533-1 他	H3	鉄筋コンクリート造 4 階建
県営住宅計	14	426			

令和 5 年 10 月 31 日時点 (埼玉県住宅供給公社 HP より)

2 団地別・住棟別の事業手法の選定

1) 事業手法の選定方法

本市で管理している公営住宅 8 団地について、以下の様に事業手法を選定します。

【検討対象住宅】

NO.	名称	住棟番号	建設年度	構造階数	耐用年数
1	原馬室第二	3, 4, 11, 15	S33, S43	木1・簡1	30
2	登戸	1, 2号棟	H9, H11	耐3・耐4	70
3	下谷	LC1～LC25	S41～45	簡1	30
4	宮前	1, 2号棟	S47	耐3・耐4	70
5	松原	1, 2号棟	S63, S61	耐3	70
		3, 4号棟	S53, S63	耐3・耐1	70
6	小松	4, 5号棟	S56, S58	耐3	70
7	人形町	1～3号棟	H3～5	耐3	70
8	新宿	—	S56	耐3	70

(1) 1次判定

(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・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定は、社会的特性に係る現在の評価に基づき、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」を判定、②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」を判定する2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(2) 2次判定

(1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定において、事業手法・管理方針の判断(改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか)を留保した団地・住棟を対象として、①「ライフサイクルコスト(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」、②「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(3) 3次判定

(計画期間における事業手法の決定)

1次判定、2次判定の結果を踏まえ、集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定を行います。また、30年程度のうちに想定される年度別事業を試算し、今後の見通しを立て、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整します。さらに、決定した事業実施時期を基に、概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成し、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

2) 1次判定

(団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に戻づく団地・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定は、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(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

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

【検討内容（判定基準）】

需要	維持管理計画対象外の団地については、入居率が50%以下の団地は需要が低いと判定します。
効率性	交通施設（駅・バス停）より1km圏外に立地する団地は、建替事業の効率性が低いと判定します。
立地	災害危険区域等内にある場合は、公営住宅等の立地として適さないと判定します。

上記3項目のうちすべてが活用に適する場合は(Ⅰ)「継続管理する団地」とし、それ以外を(Ⅱ)「継続管理について判断を保留する団地」とします。

結果は以下の通りとなりました。

1次判定①の検討内容

NO.	名称	住棟番号	維持管理 計画対象 団地	需要				効率性		立地		1次判定①
				管理 戸数	入居 住居	入居率	判定	利便性	判定	災害危険区域	判定	
1	原馬室第二	3, 4, 11, 15	-	8	4	50.0%	×	バス停/小松団地 1km圏内	○	-	○	(Ⅱ) 継続管理について 判断を保留する団地
2	登戸	1, 2号棟	○	64	63	98.4%	○	バス停/ふれあいセ ンター入口1km圏内	○	浸水想定区域 0.5~3.0m未満	×	(Ⅱ) 継続管理について 判断を保留する団地
3	下谷	LC1~LC25	-	92	45	48.9%	×	バス停/下谷団地入 口1km圏内	○	浸水想定区域 0.5~3.0m未満	×	(Ⅱ) 継続管理について 判断を保留する団地
4	宮前	1, 2号棟	-	22	20	90.9%	○	バス停/箕田小前 1km圏内	○	浸水想定区域 5.0~10m未満	×	(Ⅱ) 継続管理について 判断を保留する団地
5	松原	1, 2号棟	○	42	30	71.4%	○	バス停/松原団地 1km圏内	○	-	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
		3, 4号棟	-	23	18	78.3%	○	バス停/松原団地 1km圏内	○	-	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
6	小松	4, 5号棟	○	36	24	66.7%	○	バス停/小松団地 1km圏内	○	-	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
7	人形町	1~3号棟	○	51	49	96.1%	○	バス停/人形町 1km圏内	○	-	○	(Ⅰ) 継続管理する団地
8	新宿	-	-	12	9	75.0%	○	鉄道駅/行田駅 1km圏内	○	浸水想定区域 3.0~5.0m未満	×	(Ⅱ) 継続管理について 判断を保留する団地

1次判定①の結果

(Ⅰ) 継続管理する団地		(Ⅱ) 継続管理について判断を 保留する団地	
5 松原	1, 2号棟	1 原馬室第二	3, 4, 11, 15
	3, 4号棟	2 登戸	1, 2号棟
6 小松	4, 5号棟	3 下谷	LC1~LC25
7 人形町	1~3号棟	4 宮前	1, 2号棟
		8 新宿	-

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

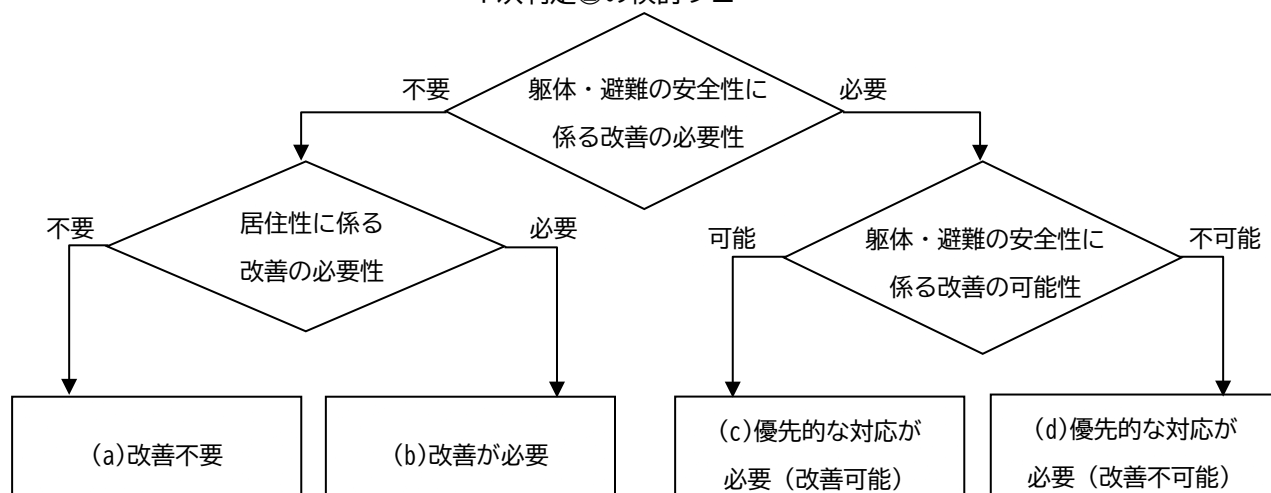
住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

また、耐用年数を経過している住棟は、居住性に係る改善が必要、躯体・避難の安全性に係る改善は不可能とします。

【検討内容（判定基準）】

躯体の 安全性	- 昭和 56 年(1981 年)の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施行された住棟については耐震性を有するものとします。 - 新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。
避難の 安全性	避難設備(バルコニー避難設備)の設置状況により判定します。
居住性	- 住戸面積：40 ㎡以上（単身用は 25 ㎡以上）で改善不要とします。 - バリアフリー関連：高齢化対応(共用スロープの設置有無)の状況。 - 住戸内設備：浴室・浴槽あり、便所水洗化、3 箇所給湯設置があれば改善不要とします。

1 次判定②の検討フロー



1 次判定②の結果

(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要 (改善可能)	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
2 登戸 1号棟	1 原馬室第二 15	該当なし	1 原馬室第二 3, 4, 11
2号棟	3 下谷 LC1～LC5		
7 人形町 1号棟	LC6～LC10		
2号棟	LC11～LC14		
3号棟	LC15～LC19		
	LC20～LC25		
	4 宮前 1号棟		
	2号棟		
	5 松原 1号棟		
	2号棟		
	3号棟		
	4号棟		
	6 小松 4号棟		
	5号棟		
	8 新宿		

(3) 1次判定結果のまとめ

これまでの「1次判定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)及び「1次判定②」(住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性)の検討結果に基づき、下表のとおり事業手法を仮設定します。

なお、下表に示す「Aグループ」、「Bグループ」については、引き続き「2次判定」を実施します。

A グループ

「(Ⅰ)継続管理する住宅」のうち、「(b)改善が必要」又は「(c)優先的な対応が必要(改善可能)」と評価された住棟については、改善か建替かの判断を留保します。

そのうえで、引き続き「2次判定」を実施し、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

B グループ

「(Ⅱ)継続管理について判断を留保する住宅」については、引き続き「2次判定」を実施し、「継続管理する住宅」か「当面管理する住宅(建替を前提としない)」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

1次判定結果のまとめ(事業手法の仮設定)

	(a) 改善不要		(b) 改善が必要		(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)	
(Ⅰ) 維持管理する 団地	維持管理		改善、又は建替		優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替	
	7. 人形町	1号棟	5. 松原	1号棟	該当なし	該当なし	
		2号棟		2号棟			
		3号棟		3号棟			
			6. 小松	4号棟			
				4号棟 5号棟			
(Ⅱ) 維持管理について 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	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	
	2. 登戸	1号棟	1. 原馬室第二	15	該当なし	1. 原馬室第二	3, 4, 11
		2号棟	3. 下谷	LC1～LC5			
				LC6～LC10			
				LC11～LC14			
				LC15～LC19			
				LC20～LC25			
	4. 宮前	1号棟					
		2号棟					
			8. 新宿				

3) 2次判定

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

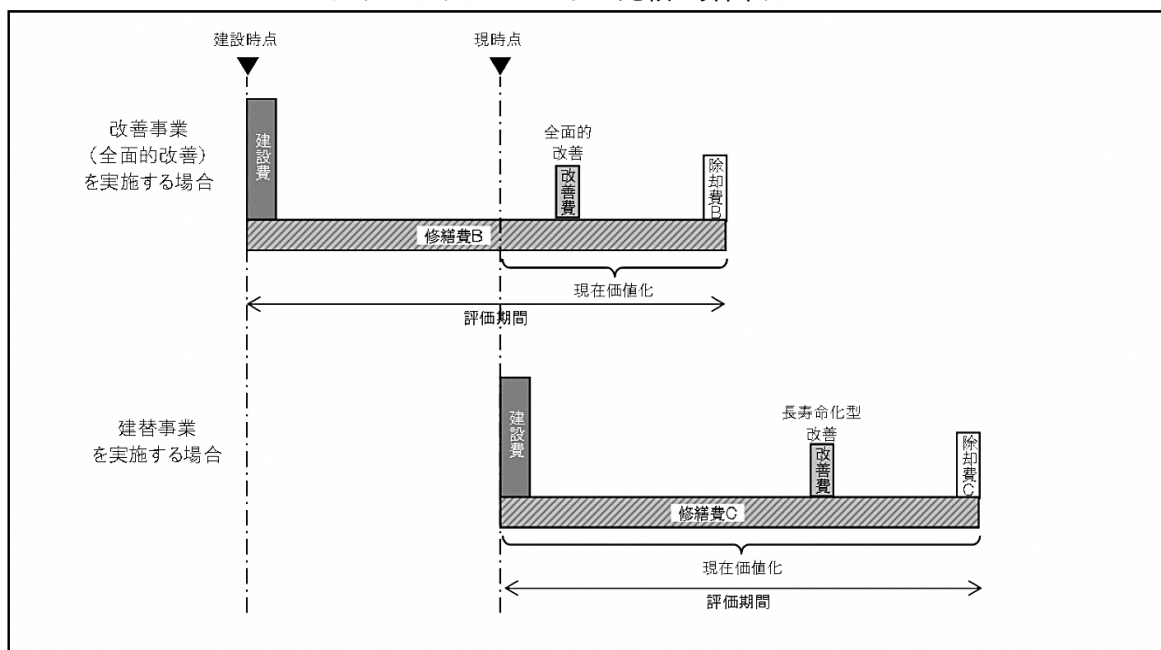
(1) ライフサイクルコスト（LCC）の比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

策定指針に基づき、1次判定において「Aグループ」と判定された団地については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

【検討内容（判断基準）】

LCC 算出方法	- 対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、建替事業を実施する方がLCCを削減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。 - LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 平成28年(2016年)8月）で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いる。
LCC 算出式	LCC算定プログラムに用いられる、以下の計算式によりLCCを求める。 $LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$ ✓ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ✓ 改善費：想定される改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額 ✓ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額 ✓ 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

ライフサイクルコストの比較の算出イメージ



※ここでは、ライフサイクルコストの比較についての内容を掲載しているため、P. 85 のライフサイクルコストとその削減効果の比較とは内容が異なる。

【検討対象団地】

団地名	住棟番号	構造 階数	建設 年度	戸数	経過年数 (2023年時点)
5. 松原	1号棟	耐3	S63	24	35
	2号棟	耐3	S61	18	37
	3号棟	耐3	S53	18	45
	4号棟	耐1	S63	5	35
6. 小松	4号棟	耐3	S56	18	42
	5号棟	耐3	S58	18	40

検討対象団地における各住棟について、全面的改善事業を実施した場合と建替事業を実施した場合の LCC を比較します。

算定結果により、検討対象団地すべての住棟について、全面的改善事業を実施した場合の LCC の方が、建替事業を実施した場合の LCC よりも低くなっています。

これらの結果を踏まえ、検討対象団地すべての住棟についての判定結果を「改善」と仮設定します。

2次判定①の検討結果（ライフサイクルコストの比較）

団地名	住棟番号	構造 階数	建設 年度	戸数	経過年数 (2023年時点)	全面的改善を 実施した場合の LCC(千円/戸・年)	建替事業を 実施した場合の LCC(千円/戸・年)	2次判定①
5. 松原	1号棟	耐3	S63	24	35	251	357	改善
	2号棟	耐3	S61	18	37	279	356	改善
	3号棟	耐3	S53	18	45	275	356	改善
	4号棟	耐1	S63	5	35	249	356	改善
6. 小松	4号棟	耐3	S56	18	42	278	357	改善
	5号棟	耐3	S58	18	40	279	357	改善

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、B グループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

【判断内容】

2次判定②-ア	・ 対象団地については、需要、効率性、立地、居住性を勘案し、将来的な活用にあたって建替の重要性から「継続管理する団地」、又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を判定する。
2次判定②-イ	・ 「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地・住棟のうち、1次判定②において改善が必要と判定され、既に耐用年数を経過している場合は「用途廃止」、優先的な対応が必要(改善不可能)と判定され、既に耐用年数を経過している場合は「優先的な用途廃止」とする。また、それ以外の団地・住棟は「改善し当面維持管理」とする。

【検討対象団地】

団地名	判断に係る事項等								判定結果
	2次判定②-ア								
	需要	効率性	立地	居住性					
	50% 以上=○	交通施設1km 圏内=○	災害危険 区域内=×	住戸面積 (40㎡以上)=○	高齢化対応有 =○	浴室有 =○	便所の 水洗化整備済=○	3箇所給湯有 =○	
1. 原馬室第二	×	○	○	×	×	×	×	×	当面管理する団地 (建替を前提としない)
2. 登戸	○	○	×	○	○	○	○	○	継続管理する団地
3. 下谷	×	○	×	×	×	×	×	×	当面管理する団地 (建替を前提としない)
4. 宮前	○	○	×	○	×	×	○	×	当面管理する団地 (建替を前提としない)
8. 新宿	○	○	×	○	×	○	○	×	当面管理する団地 (建替を前提としない)

※活用に適さない=×が2つ以上で当面管理する団地（建替を前提としない）とします。

2次判定②の検討結果

団地名	住棟番号	1次判定①	1次判定②	2次判定②-ア	2次判定②-イ
1.原馬室第二	3, 4, 11	(Ⅱ) 維持管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
	15	(Ⅱ) 維持管理について判断を留保する団地	(b) 改善が必要	当面管理する団地 (建替を前提としない)	用途廃止
2.登戸	1, 2号棟	(Ⅱ) 維持管理について判断を留保する団地	(a) 改善不要	継続管理する団地	
3.下谷	LC1～LC5-LC20～LC25	(Ⅱ) 維持管理について判断を留保する団地	(b) 改善が必要	当面管理する団地 (建替を前提としない)	用途廃止
4.宮前	1, 2号棟	(Ⅱ) 維持管理について判断を留保する団地	(b) 改善が必要	当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理
8.新宿	-	(Ⅱ) 維持管理について判断を留保する団地	(b) 改善が必要	当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理

2次判定②の検討結果により、検討対象団地の事業手法について、登戸団地は「継続管理する団地」と判定されたことから「維持管理」対象団地に、宮前団地・新宿団地は「改善し当面維持管理」、原馬室第二団地 15・下谷団地は「用途廃止」、原馬室第二団地 3, 4, 11 は「優先的な用途廃止」と仮設定します。

(3) 2次判定結果のまとめ

以上の2次判定の結果を踏まえ、判定結果を以下の通り設定します。

1次・2次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

	(a) 改善不要		(b) 改善が必要			(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)		(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)		
(Ⅰ) 維持管理する 団地	①維持管理		②改善		③建替		④優先的な改善	⑤優先的な 建替	⑥優先的な建替	
	2. 登戸	1号棟	5. 松原	1号棟	該当なし		該当なし	該当なし	該当なし	
		2号棟		2号棟						
	7. 人形町	1号棟		3号棟						
		2号棟		4号棟						
			3号棟	5号棟						
(Ⅱ) 当面管理する団地 (建替を前提とし ない)	⑦当面維持管理	⑧用途廃止	⑨改善し当面維持管理		⑩用途廃止		⑪優先的に改善し、 当面維持管理	⑫優先的な 用途廃止	⑬優先的な用途廃止	
	該当なし		4. 宮前	1号棟	1. 原馬室第二	15	該当なし	該当なし	1. 原馬室第二 3, 4, 11	
			2号棟	3. 下谷	LC1～LC5					
			8. 新宿		LC6～LC10					
					LC11～LC14					
					LC15～LC19					
					LC20～LC25					

※改善不要とは住棟の改善の必要性がないことを指します。(P. 55 を参照)。

※改善し当面維持管理と判定された住棟については建替を前提としません。

4) 3次判定

3次判定は、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」、「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討（長期的な管理の見通しの作成）」、「計画期間における事業手法の決定」の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地について、効率的な事業実施への対応等の観点から総合的な検討を行います。

【判断内容】

- ・ 1次判定、2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・ 効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

1次判定において「①維持管理」と判定された人形町団地については、需要が高く、耐用年数を経過するまで1/2以上の期間を残していますが、劣化状況調査の結果から、劣化の進行が認められるため、計画期間内に改善事業の実施による対応を検討し、適切な維持管理に努めます。

2次判定①において、「②改善」と判定された松原団地は団地全体として、需要・効率性・立地ともに問題なく、耐用年数を経過するまで25～35年を残しており、適切に管理していくことが望ましいと判断することができます。

劣化状況調査の結果から、特に著しい劣化の進行が認められるため、計画期間内に改善事業の実施による対応を進めます。

また、同様の判定となった小松団地については、効率性、立地ともに問題なく耐用年数を経過するまで、28～30年を残している為、計画期間内に改善事業の実施による対応を進めます。

2次判定②において、「⑦当面維持管理」と判定された登戸団地ですが、災害危険区域内に立地してはいるものの、他の判断内容については問題がないため、適切な維持管理に努めます。

その中で、1号棟のエレベーターが一般的な耐用年数を経過していることから計画期間内に全面リニューアルを検討するため、「改善」と再判定します。

2次判定②において、「⑨改善し当面維持管理」と判定された宮前団地・新宿団地は、計画期間内において耐用年数は経過しませんが、建設年度より40年以上を経過する時期を向えており、計画期間内に改善事業の実施による対応を検討します。

2次判定②において、「⑩用途廃止」と判定された原馬室第二団地 15・下谷団地と「⑬優先的な用途廃止」と判定された原馬室第二団地 3, 4, 11・下谷団地については、耐用年数を大幅に超過しており、すでに新規の募集を停止しています。

今後は、状況に応じた事後保全による管理をしながら、「用途廃止」を含めた土地活用について検討していきます。

3次判定の検討結果

NO.	団地名	住棟番号	構造 階数	戸数	判定前	判定後
1	原馬室第二	3, 4, 11	木1	3	優先的な用途廃止	(事後保全対応)用途廃止
		15	簡1	5	用途廃止	(事後保全対応)用途廃止
2	登戸	1号棟	耐4	40	維持管理	改善
		2号棟	耐3	24	維持管理	維持管理
3	下谷	LC1～LC5	簡1	20	用途廃止	(事後保全対応)用途廃止
		LC6～LC10	簡1	20	用途廃止	(事後保全対応)用途廃止
		LC11～LC14	簡1	15	用途廃止	(事後保全対応)用途廃止
		LC15～LC19	簡1	19	用途廃止	(事後保全対応)用途廃止
		LC20～LC25	簡1	18	用途廃止	(事後保全対応)用途廃止
4	宮前	1号棟	耐3	6	改善し当面維持管理	改善
		2号棟	耐4	16	改善し当面維持管理	改善
5	松原	1号棟	耐3	24	改善	改善
		2号棟	耐3	18	改善	改善
		3号棟	耐3	18	改善	改善
		4号棟	耐1	5	改善	改善
6	小松	4号棟	耐3	18	改善	改善
		5号棟	耐3	18	改善	改善
7	人形町	1号棟	耐3	15	維持管理	維持管理
		2号棟	耐3	18	維持管理	維持管理
		3号棟	耐3	18	維持管理	維持管理
8	新宿	—	耐3	12	改善し当面維持管理	改善

(2) 最終判定

これまでの1次・2次及び3次判定の結果をまとめると以下のとおりとなります。

判定結果のまとめ（事業手法の設定）

1次・2次判定による 事業手法の結果	3次判定による事業手法の決定				
	維持管理		改善		用途廃止
(Ⅰ)維持管理する団地 (a)改善不要 (①維持管理)	7. 人形町	1号棟	該当なし		該当なし
		2号棟			
		3号棟			
(Ⅰ)維持管理する団地 (b)改善が必要 (②改善)	該当なし		5. 松原	1号棟	
				2号棟	
				3号棟	
				4号棟	
	6. 小松			4号棟	
				5号棟	
(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地 (a)改善不要 (①維持管理)	2. 登戸	2号棟	2. 登戸	1号棟	
(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地 (b)改善が必要 (⑨改善し当面維持管理)	該当なし		4. 宮前	1号棟	
				2号棟	
(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地 (b)改善が必要 (⑩用途廃止)	該当なし		該当なし		1. 原馬室第二
					15
					LC1～LC5
					LC6～LC10
					LC11～LC14
					LC15～LC19
(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地 (d)優先的な対応が必要(改善不可能) (⑬優先的な用途廃止)	該当なし		該当なし		LC20～LC25
					3. 下谷
(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地 (d)優先的な対応が必要(改善不可能) (⑬優先的な用途廃止)	該当なし		該当なし		1. 原馬室第二
					3, 4, 11

(3) 長期的な管理の見通し

全住棟の供用期間、事業実施時期等の見通しを考慮し、概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しは以下のとおりです。

長期的な管理の見通し

NO.	団地名	住棟番号	構造階数	戸数	計画期間内(R6～R15)の活用方針	計画期間後の考え方	
						R16～R25	R26～R35
1	原馬室第二	3, 4, 11	木1	3	耐用年数を経過し、既に募集を停止しているため、用途廃止を含めた土地活用について検討する。	用途廃止を含めた土地活用の検討	
		15	簡1	5			
2	登戸	1号棟	耐4	40	エレベーターが一般的な耐用年数を経過していることから、計画期間内に総リニューアルを実施する。	維持管理 (長寿命化型・計画改善)	維持管理 (計画修繕)
		2号棟	耐3	24	適切な維持保全に努める。		
3	下谷	LC1～LC5	簡1	20	耐用年数を経過し、既に募集を停止しているため、用途廃止を含めた土地活用について検討する。	用途廃止を含めた土地活用の検討	
		LC6～LC10	簡1	20			
		LC11～LC14	簡1	15			
		LC15～LC19	簡1	19			
		LC20～LC25	簡1	18			
4	宮前	1号棟	耐3	6	長期的な活用のため、屋上・外壁の長寿命化型改善事業を実施し、維持管理とする。	状況に応じて、募集停止	
		2号棟	耐4	16			
5	松原	1号棟	耐3	24	長期的な活用のため、屋上・外壁の長寿命化型改善事業を実施。一般世帯向け住戸(18戸)については浴室改善(3箇所給湯設備・ユニットバス化)と台所改修を福祉対応型改善事業として実施し、維持管理とする。	維持管理 (長寿命化型・計画改善)	状況に応じて、募集停止
		2号棟	耐3	18			
		3号棟	耐3	18	長期的な活用のため、屋上・外壁の長寿命化型改善事業を実施し、維持管理とする。	状況に応じて、募集停止	
		4号棟	耐1	5			
6	小松	4号棟	耐3	18	長期的な活用のため、屋上・外壁の長寿命化型改善事業を実施。浴室改善(3箇所給湯設備・ユニットバス化)を福祉対応型改善事業として実施し、維持管理とする。	維持管理	状況に応じて、募集停止
		5号棟	耐3	18			
7	人形町	1号棟	耐3	15	長期的な活用のため、屋上・外壁の長寿命化型改善事業を実施し、維持管理とする。	維持管理	維持管理 (長寿命化型・計画改善) 又は状況に応じて、募集停止
		2号棟	耐3	18		維持管理 (長寿命化型・計画改善)	維持管理 又は状況に応じて、募集停止
		3号棟	耐3	18		維持管理	維持管理 (長寿命化型・計画改善) 又は状況に応じて、募集停止
8	新宿	—	耐3	12	長期的な活用のため、屋上・外壁の長寿命化型改善事業を実施し、維持管理とする。	状況に応じて、募集停止	

第6章 点検の実施方針

1 点検の実施方針

1) 基本的な方針

法定点検については、引き続き法令（建築基準法第 12 条による。以下「法定点検」）に基づき適切に実施します。

また、全ての住棟を対象に年に 1 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）」に記載の「日常点検」に則り住棟の点検を実施することとし、定期点検と合わせた実施や計画修繕前など効率的に行います。

2) 点検実施の体制等

日常点検は、担当者が目視で行える範囲の内容とし、備品の携帯や車両の運転、安全性を考慮し、複数人で実施します。

日常点検を行う際には、前回点検時の所見を事前に確認し、劣化の進行程度、既に修繕済みの箇所について経過を重点的に点検できるようにします。

2 点検の対象部位と点検項目

年に 1 度程度の点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル」を踏まえ、以下の対象部位別の日常点検項目一覧に従い実施します。

公営住宅等日常点検マニュアル（1/2）

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	敷地及び地盤	ア) 地盤	・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
		イ) 敷地	・敷地内の排水の状況	●
		ウ) 敷地内の通路	・敷地内の通路の支障物の状況	●
		エ) 塀	・組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
			・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
		オ) 擁壁	・擁壁の劣化及び損傷の状況	●
			・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
		カ) 屋外工作物	・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
		キ) 屋外電気設備	・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
		ク) 通路・車路	・平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
			・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
		ケ) 附属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	
	建築物の外部	ア) 基礎	・基礎の沈下等の状況	●
			・基礎の劣化及び損傷の状況	●
		イ) 土台	・土台の沈下等の状況	●
			・土台の劣化及び損傷の状況	●
		ウ) 外壁（躯体等）	・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・P C a 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
		エ) 外壁（外装仕上げ材等）	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	● (塗り仕上げを除く)
			・金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
			・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
			・窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
			・シーリングの劣化及び損傷の状況	
		オ) 外壁（窓サッシ等）	・サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
		カ) 建具	・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
			・シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
		キ) 金物類	・落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
			・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	
建築物	び屋 屋上 根及	ア) 屋上面、屋上回り	・屋上面の劣化及び損傷の状況	●
			・雨樋の劣化及び損傷の状況	
		イ) 屋根	・屋根の劣化及び損傷の状況	●

公営住宅等日常点検マニュアル（2/2）

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	避難施設等	ア) 廊下（共用廊下）	・物品の放置の状況	●
			・手すりの劣化及び損傷の状況	
			・床の劣化及び損傷の状況	
			・壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
			・天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
		イ) 出入口	・物品の放置の状況	●
		ウ) バルコニー	・手すり等劣化及び損傷の状況	●
			・物品の放置の状況	●
			・隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
			・床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
		エ) 階段	・物品の放置の状況	●
			・階段各部の劣化及び損傷の状況	●
建築設備	給排水施設及び	ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・配管の腐食及び漏水の状況	●
		イ) 給水タンク等、給水ポンプ	・給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
		ウ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

第7章 計画修繕の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、必要な計画修繕等の実施方針を設定します。

1 計画修繕の実施方針

建物を長期にわたって良好に維持管理するためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、修繕周期等を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要となります。

計画修繕の実施にあたり、実際の計画時には対象住棟の劣化の状況を十分に調査したうえ、修繕内容やレベルを判断して修繕費用の抑制に努めるとともに、各年度の修繕住棟数の平準化を図るための調整を行うこととします。

2 修繕項目と周期

建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施することが重要であり、以下に示す修繕の項目と周期を参照し、住棟の劣化状況を考慮の上、修繕を実施していきます。

修繕対象項目別 修繕周期表 (1/3)

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
屋根防水	①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、 ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
			修繕	24年	下地調整のうえ露出防水 (かぶせ方式)
	②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水のうえ保護塗装 (かぶせ方式)
			撤去 新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出 アスファルト防水等
	③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装
			撤去 葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺 替え
	④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、 バラベツ天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等
床防水	①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等
	②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 （側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等
外壁塗装等	①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）底等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、 モルタルの浮き等の補修
	②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、 仕上塗材塗り等
	③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、 仕上塗材塗り等
	④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、 洗浄
	⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、 部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去のうえ下地処 理、打替え
鉄部塗装等	①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、 バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装
		(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・ 支持金物、架台、避難ハッチ、 マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装
		屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、 フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装

修繕対象項目別 修繕周期表 (2/3)

	推定修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	推定する修繕工事の仕様
鉄部 塗装 等	②鉄部塗装 (非雨掛り部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6 年	下地処理の上、塗装
		(鋼製) 共用部分ドア、メーター ボックス扉、手すり、照明器具、 設備機器、配電盤類、 屋内消火栓箱等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装
	③ 非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、 面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、 換気口等	清掃	18 年	洗浄の上、コーティング
		(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18 年	下地処理の上、塗装
建具・ 金物 等	①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、 自動ドア	点検 調整	12 年	動作点検、金物 (丁番、ドアチェック等) の取替等
			取替	36 年	撤去又はかぶせ工法
		窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検 調整	12 年	動作点検、金物 (戸車、クレセント、 ビート等) の取替等
			取替	36 年	撤去又はかぶせ工法
	②手すり	開放廊下・階段、 バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替
			取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替
	③ 屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12 年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等
			取替	36 年	全部撤去の上、取替
	④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24 年	取替
		笠木、架台、マンホール蓋、階段 ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、 排水金物、室名札、立樋・ 支持金物、隔て板、物干金物、 スリーブキャップ等	取替	24 年	取替
		屋上フェンス等	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに 取替
	⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、 パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法
供用 内部	①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、 内部階段等の壁、床、天井	張替 塗替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等
		エントランスホール、 エレベーターホールの壁、 床、天井	張替 塗替	12 年	床・壁・天井の塗替等
給水 設備	①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管
			取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 (コア継手)
			取替	40 年	ステンレス鋼管
		水道メーター	取替	8 年	支給品
	②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25 年	FRP 製
			取替	25 年	FRP 製
	③ 給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、 直結増圧ポンプ	補修	8 年	オーバーホール
			取替	15 年	
排水 設備	① 雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管
			取替	30 年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管
	②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管
			取替	50 年	鋳鉄管
	③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管
			取替	30 年	ヒューム管
	④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管
			取替	30 年	硬質塩化ビニル管
	⑤ 排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール
			取替	15 年	

修繕対象項目別 修繕周期表 (3/3)

	推定修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	推定する修繕工事の仕様
ガス 設備	①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管
		ガスメーター	取替	10 年	
	②ガス管 (屋外)		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管
			取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管
空 調 換 気 設備	①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15 年	
	②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気 室換気扇、ダクト類、換気口、 換気ガラリ	取替	15 年	
電 灯 設備	①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等 の照明器具、配線器具、非常照明、 避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年	
		非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年 ～6 年	
	②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30 年	
	③幹線設備	引込開閉器、幹線 (電灯、動力) 等	取替	30 年	
	④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・ 導線・接地極等	取替	40 年	
	⑤ 自家発電設備	発電設備	取替	30 年	
情 報 ・ 通 信 設備	①情報・通信設備	電話配電盤 (MDF) 、中間端子盤 (IDF) 等	取替	30 年	
	② テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15 年	
	③ 光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年	
	④ インターホン設備	インターホン設備、オートロック 設備、住宅情報盤、防犯設備、 配線等	取替	15 年	
消 防 用 設備	① 屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、 屋内消火栓箱等	取替	25 年	
	② 自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、 音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年	
	③ 連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、 消防隊専用栓箱等	取替	25 年	
昇 降 機 設備	①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年	
		全構成機器	取替	30 年	
立 体 駐 車 場 設備	① 自走式駐車場	プレハブ造 (鉄骨増 + A L C)	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替
			建替	30 年	全部撤去の上建替
	② 機械式駐車場	2 段方式、多段方式 (昇降式、横行昇降式、ピット式) 、 垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換
			建替	20 年	撤去、新設
外 構 ・ 附 属 施設	①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、 側溝、排水溝	補修	20 年	
		囲障 (塀、フェンス等) 、 サイン (案内板) 、遊具、ベンチ等	取替	20 年	
		埋設排水管、排水柵等、 ※埋設給水管を除く	取替	20 年	
		自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年	
	②附属施設	植栽	整備	20 年	
仮 設 工 事	①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等
	②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等
専 用 部 分	①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年	
	②設備機器	分電盤	取替	15 年	
		給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年	
		換気扇	取替	20 年	

第8章 改善事業の実施方針

1 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施します。

改善事業に当たっては、以下の方針により住棟の状況に応じて改善整備の必要性や効果等を総合的に判断し、実施を検討します。

改善事業のタイプ

①居住性向上型	引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。 ・開口部の更新（アルミサッシ等） ・住戸内の改善 など
②福祉対応型	引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。 ・住戸内部、共用部の段差解消 ・浴室、トイレの高齢者対応 など
③安全性確保型	引き続き活用を図る住宅について、耐震性の確保をはじめ、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、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を行います。 ・耐震性の確保 ・防犯、事故防止に配慮した設備・建物部品の設置 など
④長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保され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の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。 ・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上 ・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 など
⑤脱炭素社会対応型	住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現をめざして、断熱化等の省エネルギー化に資する改善を行います。 ・屋上や外壁等の断熱改善 ・窓改善（断熱） ・再生エネルギー設備設置改善 など
⑥子育て世帯支援型	子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善を行います。 ・バルコニーの転落防止対策などの安全性の確保 ・衝撃吸収性のある床の仕上げ材への改修などの遮音性の確保 ・広い浴槽の設置など水回りの更新 ・老朽化した畳からフローリングへの張り替え ・子どもの様子を見守りながら家事を行えるよう、広いLDKへの間取りの変更 ・住戸間の界壁を除却して2戸を1戸にするなど、子育て世帯（特に多子世帯）に適した広さを有する住戸への変更 など

※⑥「子育て世帯支援型」は令和5（2023）年12月26日の国土交通省住宅局からの通達より、令和5年度補正予算で拡充（創設）された個別改善事業。

公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
① 居住性向上型	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ 等	・給水方式の変更 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 等	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 等
② 福祉対応型	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・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 ・グループホームへの改良 等	・廊下、階段の手すり設置 ・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	・屋外階段、集会所の便所・玄関への手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
③ 安全性確保型	・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※1 ・アスベストの除去等 ・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※3 ・防災・減災対策※4 等	・耐震改修※2 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVがご内の防犯カメラ設置※3、防犯キャビネット設置※5 ・EV地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施等 ・防災・減災対策※4 等	・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・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※3 ・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※3 ・防災・減災対策※4 等
④ 長寿命化型	・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	・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	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
⑤ 脱炭素社会	・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等
⑥ 子育て世帯支援型	・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修 ・壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修 ・壁、床、天井の防汚仕上りへの変更 等	・廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・キッズスペースの設置 等	・キッズスペースの設置 等

※1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成 17 年 9 月 16 日国住備第 50 号）」を参照。また、単なる更新は補助対象とならないことに注意。

※2 公営住宅の耐震改修は「公営住宅等の耐震化の推進について（平成 18 年 4 月 28 日国住備第 31 号）」を参照。

※3 公営住宅の防犯性向上は「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成 13 年 3 月 23 日国住備発第 110 号）」を参照。

※4 公営住宅の防災・減災対策は「公営住宅における安全対策の推進について」（令和 3 年 2 月 8 日国住備第 119 号）を参照。

※5 公営住宅の地震対策については、「公共建築物におけるエレベーターの地震対策の実施について」（平成 31 年 4 月 2 日国住指第 4294 号）を参照。

2 住宅別住棟別個別改善計画

1) 住戸改善

福祉対応型

高齢者等が安心して居住できるよう浴室設備の改善(3箇所給湯設備・ユニットバス化)や台所の改修を実施します。

改善事業の実施内容	実施団地
・浴室設備改善 (3箇所給湯設備・ユニットバス化) ・台所の改善	・松原団地1号棟(一般世帯向け18戸)
・浴室設備改善 (3箇所給湯設備・ユニットバス化)	・小松団地4～5号棟

2) 共用部分

(1) 安全性確保型

一般的な耐用年数※を経過しているエレベーターの全面リニューアルの実施と、屋上防水・外壁改善を実施するにあたり、アスベストの除去を実施し、住棟の安全性を確保します。

改善事業の実施内容	実施団地
・エレベーターの全面リニューアル	・登戸団地1号棟
・アスベスト除去	・宮前団地1～2号棟 ・松原団地1～4号棟 ・小松団地4～5号棟 ・人形町団地1～3号棟 ・新宿団地

※減価償却資産の耐用年数等に関する省令が定める法定耐用年数17年。

(2) 長寿命化型

住棟の屋上・外壁について、躯体の耐久性向上を目指すため、屋上防水・外壁改修を実施することで長寿命化を図ります。

改善事業の実施内容	実施団地
・屋上防水・外壁改善	・宮前団地1～2号棟 ・松原団地1～4号棟 ・小松団地4～5号棟 ・人形町団地1～3号棟 ・新宿団地

第9章 建替事業等の実施方針

1 建替事業の方針

今回の改訂で計画期間内に建替を実施する住宅はありませんが、今後建替を行う場合には、民間活力の導入を図りながら建設費用及び維持管理費用等の縮減への取組みを行う必要があります。以下に代表的な民間活力の導入手法を整理します。

①地方公共団体による直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
②買取公営住宅	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
③借上公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上料を地方公共団体が支払う
④BOT方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑤BOT方式公営住宅 (民間直接補助)	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑥空家等の登録制度	空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録 ※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要 ※改修費を国・地方公共団体が補助 ※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助 等

国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、PPP/PFI を積極的に推進していくこととしています。

官民連携を推進し民間の活力を活用しながら整備を行うことも考慮し、建替えを行う場合には、具体的な事業手法も検討に加えていきます。

2 用途廃止の方針

本計画では、将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「用途廃止」と判定されたのは以下のとおりとなります。

すべての住棟で耐用年数を経過し、老朽化が進行している住棟であるため、入居者が退去次第、「用途廃止」を含めた土地活用について検討していきます。

用途廃止の対象住宅

団地名	住棟番号	構造 階数	建設 年度	戸数	耐用 年数	経過 年数
原馬室第二	3	木1	S33	1	30	65
	4	木1	S33	1	30	65
	11	木1	S33	1	30	65
	15	簡1	S43	5	30	55
下谷	LC1	簡1	S41	4	30	57
	LC2	簡1	S41	4	30	57
	LC3	簡1	S41	4	30	57
	LC4	簡1	S41	4	30	57
	LC5	簡1	S41	4	30	57
	LC6	簡1	S42	4	30	56
	LC7	簡1	S42	4	30	56
	LC8	簡1	S42	4	30	56
	LC9	簡1	S42	4	30	56
	LC10	簡1	S42	4	30	56
	LC11	簡1	S43	4	30	55
	LC12	簡1	S43	4	30	55
	LC13	簡1	S43	3	30	55
	LC14	簡1	S43	4	30	55
	LC15	簡1	S44	4	30	54
	LC16	簡1	S44	4	30	54
	LC17	簡1	S44	4	30	54
	LC18	簡1	S44	4	30	54
	LC19	簡1	S44	3	30	54
	LC20	簡1	S45	3	30	53
	LC21	簡1	S45	3	30	53
	LC22	簡1	S45	5	30	53
	LC23	簡1	S45	2	30	53
	LC24	簡1	S45	4	30	53
	LC25	簡1	S45	1	30	53
合計				100		

第10章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

各団地の改善に向けて、以下のスケジュールを参照し、計画期間内における事業を進めます。
なお、社会経済情勢の変化や、財政状況等により変更となる場合があります。

改善事業のスケジュール（前期5年）

名称	住棟番号	戸数	構造 階数	建設 年度	経過 年数	改善事業の内容（前期）				
						R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)
原馬室第二	3, 4, 11	3	木1	S33	65	「用途廃止」を含めた土地活用の検討				
	15	1	簡1	S43	55					
登戸	1号棟	40	耐4	H9	26				エレベーター更新	
下谷	LC1～LC5	5	簡1	S41	57	「用途廃止」を含めた土地活用の検討				
	LC6～LC10	5	簡1	S42	56					
	LC11～LC14	4	簡1	S43	55					
	LC15～LC19	5	簡1	S44	54					
	LC20～LC25	6	簡1	S45	53					
宮前	1号棟	6	耐3	S47	51					
	2号棟	16	耐4	S47	51					
松原	1号棟	24	耐3	S63	35		改善設計 中性化試験	屋上・外壁等 長寿命化改善事業 アスベスト除去 安全性確保事業		
		(18・一般住宅向け)								改善設計
	2号棟	18	耐3	S61	37	改善設計 中性化試験	屋上・外壁等 長寿命化改善事業 アスベスト除去 安全性確保事業			
	3号棟	18	耐3	S53	45			改善設計 中性化試験 アスベスト調査	屋上・外壁等 長寿命化改善事業 アスベスト除去 安全性確保事業	
小松	4号棟	18	耐3	S56	42				改善設計	屋上・外壁等 長寿命化改善事業 アスベスト除去 安全性確保事業
	5号棟	18	耐3	S58	40		改善設計	浴室改善 福祉対応改善事業		
										改善設計
							改善設計	浴室改善 福祉対応改善事業		
人形町	1号棟	15	耐3	H3	32					
	2号棟	18	耐3	H4	31					
	3号棟	18	耐3	H5	30					
新宿	-	12	耐3	S56	42					

改善事業のスケジュール（後期 5 年）

名称	住棟番号	戸数	構造階数	建設年度	経過年数	改善事業の内容（後期）				
						R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)	R15(2033)
原馬室第二	3, 4, 11	3	木1	S33	65	「用途廃止」を含めた土地活用の検討				
	15	1	簡1	S43	55					
登戸	1号棟	40	耐4	H9	26					
下谷	LC1～LC5	5	簡1	S41	57	「用途廃止」を含めた土地活用の検討				
	LC6～LC10	5	簡1	S42	56					
	LC11～LC14	4	簡1	S43	55					
	LC15～LC19	5	簡1	S44	54					
	LC20～LC25	6	簡1	S45	53					
宮前	1号棟	6	耐3	S47	51		改善設計 アスベスト調査	屋上・外壁等 長寿命化改善事業 アスベスト除去 安全性確保事業		
	2号棟	16	耐4	S47	51		改善設計 アスベスト調査	屋上・外壁等 長寿命化改善事業 アスベスト除去 安全性確保事業		
松原	1号棟	24	耐3	S63	35					
		(18・一般住宅向け)				浴室改善・台所改修 福祉対応改善事業				
	2号棟	18	耐3	S61	37					
	3号棟	18	耐3	S53	45					
	4号棟	5	耐1	S63	35					
小松	4号棟	18	耐3	S56	42					
	5号棟	18	耐3	S58	40	屋上・外壁等 長寿命化改善事業 アスベスト除去 安全性確保事業				
人形町	1号棟	15	耐3	H3	32				改善設計	屋上・外壁等 長寿命化改善事業 アスベスト除去 安全性確保事業
	2号棟	18	耐3	H4	31			改善設計	屋上・外壁等 長寿命化改善事業 アスベスト除去 安全性確保事業	
	3号棟	18	耐3	H5	30				改善設計	屋上・外壁等 長寿命化改善事業
新宿	-	12	耐3	S56	42	改善設計 アスベスト調査	屋上・外壁等 長寿命化改善事業 アスベスト除去 安全性確保事業			

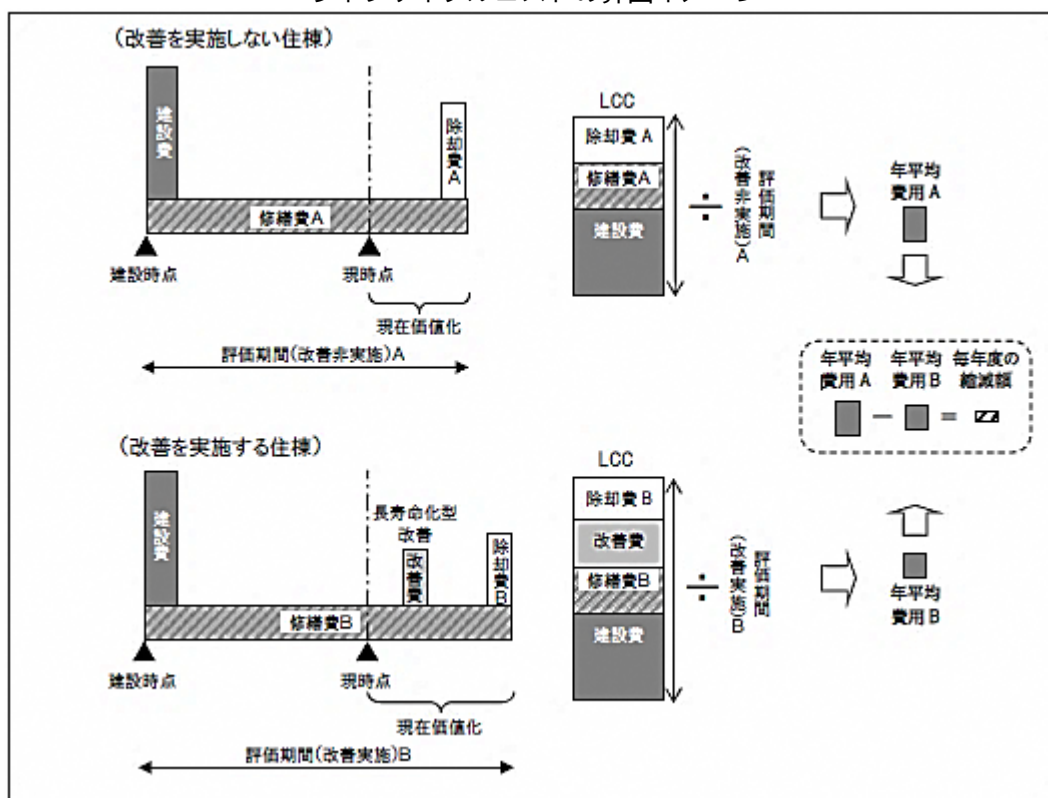
第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

維持管理を継続する住棟について、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出を行い、同事業を実施することによる効果を把握します。

なお、LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省平成28年（2016年）8月）で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用います。

ライフサイクルコストの算出イメージ



<参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例>

公営住宅等長寿命化計画の【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧の「LCC縮減効果」欄を記載するため、長寿命化型改善事業を実施する場合の算出例を以下に示す。本指針の改定と合わせて「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を公表するので、適宜活用されたい。

なお、事業主体のこれまでの運用等を踏まえ、以下に示す考え方・手順によらない方法によってライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出することも可能とするが、その場合は算出方法を明らかにして行うこととする。

【算出の考え方】

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・本算出例においては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率 4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は次の通りである。

現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」

b の現在価値 $= b \times c$ a : 現時点以後の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

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

【算出の手順】

以下の手順に示す①から⑬までの項目は、公表するプログラムに入力する項目に対応している。

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

- ・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修繕費A

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③建設費

- ・推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率)。ただし、当該住棟の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する。

④除却費A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前LCC

- ・計画前LCC = (③建設費 + ②修繕費A + ④除却費A) ÷ ①評価期間（改善非実施）A
（単位：円／戸・年）

<計画後モデル>

⑥評価期間（改善実施）B

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（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修繕費B

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等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から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費（= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の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する。

⑩除却費B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後LCC

- ・計画後LCC = (⑨建設費 + ⑧長寿命化型改善費 + ⑦修繕費B + ⑩除却費B) ÷ ⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

2 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、以下のとおりです。計画期間内に長寿命化改善を実施することにより、計11,874千円／年のLCC縮減効果が期待されます。

ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果【50-70年モデル】

名称	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	計画前モデル				
					評価期間	修繕費A	建設費	除却費A	LCC
					①	②	③	④	⑤ (③+②+④)÷①
					年	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸
宮前団地	1号棟	6	耐3	S47	52	5,167,099	6,758,400	1,146,875	251,392
	2号棟	16	耐4	S47	52	5,167,099	6,758,400	1,146,875	251,392
松原団地	1号棟	24	耐3	S63	50	6,820,764	8,769,900	970,464	331,223
	2号棟	18	耐3	S61	50	7,865,067	9,910,700	1,051,005	376,535
	3号棟	18	耐3	S53	50	7,097,170	9,445,800	1,234,945	355,558
	4号棟	5	耐1	S63	50	6,820,764	8,769,900	638,554	324,584
小松団地	4号棟	18	耐3	S56	50	7,831,035	9,517,500	1,215,869	371,288
	5号棟	18	耐3	S58	50	7,867,751	9,696,800	1,124,139	373,774
人形町団地	1号棟	15	耐3	H3	50	5,585,908	8,448,700	713,539	294,963
	2号棟	18	耐3	H4	50	5,867,882	9,014,400	803,926	313,724
	3号棟	18	耐3	H5	50	6,429,238	10,030,000	773,005	344,645
新宿団地	-	12	耐3	S56	50	7,831,035	9,517,500	1,215,686	371,284

名称	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	計画後モデル					
					評価期間	修繕費B	長寿命化型 改善工事	建設費	除却費B	LCC
					⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ (⑨+⑧+⑦+⑩)÷⑥
					年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸
宮前団地	1号棟	6	耐3	S47	70	6,419,314	1,782,072	6,758,400	566,130	221,799
	2号棟	16	耐4	S47	70	6,419,314	1,782,072	6,758,400	566,130	221,799
松原団地	1号棟	24	耐3	S63	70	7,376,659	2,168,163	8,769,900	442,907	267,966
	2号棟	18	耐3	S61	70	8,566,380	2,254,889	9,910,700	479,665	303,023
	3号棟	18	耐3	S53	70	8,366,313	2,084,772	9,445,800	563,613	292,293
	4号棟	5	耐1	S63	70	7,411,715	2,004,588	8,769,900	291,428	263,966
小松団地	4号棟	18	耐3	S56	70	8,822,276	2,004,588	9,517,500	554,907	298,561
	5号棟	18	耐3	S58	70	8,783,906	1,927,489	9,696,800	513,042	298,875
人形町団地	1号棟	15	耐3	H3	70	6,059,402	1,647,625	8,448,700	325,650	235,448
	2号棟	18	耐3	H4	70	6,327,227	1,713,530	9,014,400	366,901	248,887
	3号棟	18	耐3	H5	70	6,920,676	1,647,625	10,030,000	352,790	270,730
新宿団地	-	12	耐3	S56	70	8,857,450	1,853,354	9,517,500	554,823	296,902

改善事業によるライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果一覧【50-70年モデル】

名称	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	経過 年数 (R5)	計画前		計画後		LCC縮減効果	
						使用 年数	LCC	使用 年数	LCC	年平均縮減額 ⑫	縮減効果 ⑬ (⑫×戸数)
							⑤		⑪		
							円/年・戸		円/年・戸		
宮前団地	1号棟	6	耐3	S47	51	52	251,392	70	221,799	29,593	177,558
	2号棟	16	耐4	S47	51	52	251,392	70	221,799	29,593	473,488
松原団地	1号棟	24	耐3	S63	35	50	331,223	70	267,966	63,256	1,518,154
	2号棟	18	耐3	S61	37	50	376,535	70	303,023	73,512	1,323,218
	3号棟	18	耐3	S53	45	50	355,558	70	292,293	63,265	1,138,779
	4号棟	5	耐1	S63	35	50	324,584	70	263,966	60,618	303,091
小松団地	4号棟	18	耐3	S56	42	50	371,288	70	298,561	72,727	1,309,087
	5号棟	18	耐3	S58	40	50	373,774	70	298,875	74,899	1,348,181
人形町団地	1号棟	15	耐3	H3	32	50	294,963	70	235,448	59,515	892,720
	2号棟	18	耐3	H4	31	50	313,724	70	248,887	64,838	1,167,077
	3号棟	18	耐3	H5	30	50	344,645	70	270,730	73,915	1,330,470
新宿団地	-	12	耐3	S56	42	50	371,284	70	296,902	74,383	892,591
合 計										740,114	11,874,415

※50-70年の計画モデルにて算出

※宮前団地は、50年を経過しているため、現時点からの評価期間で算出

また、鴻巣市公共施設個別施設計画に基づく「躯体の状態が健全と判断された場合」の目標年数（80 年）にて、年平均改善額（L C C 縮減効果）を算出した場合は、計 8,757 千円／年の L C C 縮減効果が期待されます。

ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果【60-80 年モデル】

名称	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	計画前モデル				
					評価期間	修繕費 A	建設費	除却費 A	L C C
					①	②	③	④	⑤
					年	円/戸	円/戸	円/戸	(③+②+④)÷① 円/年・戸
宮前団地	1号棟	6	耐3	S47	60	6,338,009	6,758,400	838,010	232,240
	2号棟	16	耐4	S47	60	6,338,009	6,758,400	838,010	232,240
松原団地	1号棟	24	耐3	S63	60	7,598,885	8,769,900	655,610	283,740
	2号棟	18	耐3	S61	60	8,816,161	9,910,700	710,021	323,948
	3号棟	18	耐3	S53	60	8,445,994	9,445,800	834,285	312,101
	4号棟	5	耐1	S63	60	7,598,885	8,769,900	431,384	280,003
小松団地	4号棟	18	耐3	S56	60	8,942,277	9,517,500	821,397	321,353
	5号棟	18	耐3	S58	60	8,914,512	9,696,800	759,428	322,846
人形町団地	1号棟	15	耐3	H3	60	6,199,482	8,448,700	482,042	252,170
	2号棟	18	耐3	H4	60	6,497,360	9,014,400	543,103	267,581
	3号棟	18	耐3	H5	60	7,102,697	10,030,000	522,215	294,249
新宿団地	-	12	耐3	S56	60	8,942,277	9,517,500	821,274	321,351

名称	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	計画後モデル					
					評価期間	修繕費 B	長寿命化型 改善工事	建設費	除却費 B	L C C
					⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
					年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	(⑨+⑧+⑦+⑩)÷⑥ 円/年・戸
宮前団地	1号棟	6	耐3	S47	80	7,077,335	1,782,072	6,758,400	382,457	200,003
	2号棟	16	耐4	S47	80	7,077,335	1,782,072	6,758,400	382,457	200,003
松原団地	1号棟	24	耐3	S63	80	7,947,558	2,168,163	8,769,900	299,212	239,810
	2号棟	18	耐3	S61	80	9,264,187	2,254,889	9,910,700	324,044	271,923
	3号棟	18	耐3	S53	80	9,093,146	2,084,772	9,445,800	380,757	262,556
	4号棟	5	耐1	S63	80	7,982,614	2,004,588	8,769,900	196,878	236,925
小松団地	4号棟	18	耐3	S56	80	9,637,582	2,004,588	9,517,500	374,875	269,182
	5号棟	18	耐3	S58	80	9,551,904	1,927,489	9,696,800	346,593	269,035
人形町団地	1号棟	15	耐3	H3	80	6,501,973	1,647,625	8,448,700	219,998	210,229
	2号棟	18	耐3	H4	80	6,781,269	1,713,530	9,014,400	247,865	221,963
	3号棟	18	耐3	H5	80	7,406,443	1,647,625	10,030,000	238,332	241,530
新宿団地	-	12	耐3	S56	80	9,672,756	1,853,354	9,517,500	374,819	267,730

改善事業によるライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果一覧【60-80 年モデル】

名称	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	経過 年数 (R5)	計画前		計画後		L C C 縮減効果	
						使用 年数	LCC	使用 年数	LCC	年平均縮減額	縮減効果
							⑤		⑪	⑫	⑬ (⑫×戸数)
							円/年・戸		円/年・戸	円/年・戸	円/棟・年
宮前団地	1号棟	6	耐3	S47	51	60	232,240	80	200,003	32,237	193,422
	2号棟	16	耐4	S47	51	60	232,240	80	200,003	32,237	515,793
松原団地	1号棟	24	耐3	S63	35	60	283,740	80	239,810	43,930	1,054,308
	2号棟	18	耐3	S61	37	60	323,948	80	271,923	52,025	936,455
	3号棟	18	耐3	S53	45	60	312,101	80	262,556	49,545	891,817
	4号棟	5	耐1	S63	35	60	280,003	80	236,925	43,078	215,390
小松団地	4号棟	18	耐3	S56	42	60	321,353	80	269,182	52,171	939,080
	5号棟	18	耐3	S58	40	60	322,846	80	269,035	53,811	968,595
人形町団地	1号棟	15	耐3	H3	32	60	252,170	80	210,229	41,942	629,125
	2号棟	18	耐3	H4	31	60	267,581	80	221,963	45,618	821,119
	3号棟	18	耐3	H5	30	60	294,249	80	241,530	52,719	948,934
新宿団地	-	12	耐3	S56	42	60	321,351	80	267,730	53,620	643,446
合 計										552,933	8,757,484

※60-80 年（公共施設個別施設計画_物理的使用目標年数ー同計画_躯体の状態が健全な建物の物理的使用目標年数）の計画モデルにて算出

※宮前団地は、50 年を経過しているため、現時点からの評価期間で算出

◇参考資料◇本計画内における耐用年数の定義

公営住宅法第 44 条第 3 項

第 3 節 公営住宅の用途廃止

(4)用途廃止の包括承認等

(Ⅱ)国土交通大臣の定める期間を経過した公営住宅の用途廃止

平成 8 年の公営住宅法の一部改正により、公営住宅又は共同施設がその耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間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た(法第 44 条第 3 項)。この場合には大臣への用途廃止報告は不要である。

国土交通大臣の定める期間については、建設省告示(平成 8 年第 1783 号)により定められており、下表のとおりとされている。

耐火構造の住宅	70 年
準耐火構造の住宅	45 年
木造の住宅 (耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅を除く)	30 年

なお、建設年度にかかわらず、簡易耐火構造の住宅で 2 階建のもの及び特殊耐火構造の住宅は 45 年、木造の住宅及び簡易耐火構造の住宅で平家建のものは 30 年で運用することとされている。

減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和 40 年 3 月 31 日号外大蔵省令第 15 号)別表
(財務省令の別表) 抜粋

種類	構造又は用途	細目	耐用年数
建物附属設備	昇降機設備	エレベーター	17 年

鴻巣市公営住宅等長寿命化計画

【策定 平成 25 年 3 月】

【改訂 令和 6 年 3 月】

発 行 埼玉県 鴻巣市

編 集 鴻巣市 都市建設部 建築住宅課

〒365-8601 埼玉県鴻巣市中央 1-1（本庁舎 2 階）

T E L 048-541-1321

F A X 048-577-8464

SDGs未来都市
KONOSU

