

# 野田市公営住宅等長寿命化計画

令和6年6月

野 田 市

## 目 次

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的 .....	1
2. 計画期間 .....	2
3. 公営住宅等の状況 .....	2
4. 長寿命化に関する基本方針 .....	8
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 .....	8
6. 点検の実施方針 .....	16
7. 計画修繕の実施方針 .....	17
8. 改善事業の実施方針 .....	21
9. 建替事業の実施方針 .....	22
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧 .....	22
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 .....	25

## 1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

### (1) 背景

野田市には、現在15団地946戸の公営住宅（県営・市営）があり、このうち市営住宅は、10団地495戸で52.3%となっている。

本市の市営住宅については、建築後40年以上経過した団地が多く、老朽化が進んでいること、住宅本体に加え設備等も含めた修繕が必要となっているなど、適切な維持管理に加えて、耐用年数を迎える市営住宅の計画的な用途廃止や、それを補填する住宅ストックの確保等が必要となってくる。市営住宅の建替については、一般の社会情勢や市の財政状況を鑑みると、従来の「市が直接建設し、維持・管理する住宅供給方式」ではなく、「民間が建設し維持・管理する住宅を市が市営住宅として借り上げる住宅供給方式（民間住宅の借上げ制度）」の導入を進めていく必要性が生じている。

平成25年に「インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議】」、平成26年に「国土交通省インフラ長寿命化計画【行動計画】（国土交通省）」が定められ、公営住宅に限定されない公共施設等（公共建築物及び土木インフラ）の維持管理を取り巻く環境が大きく変化してきている。

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

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

本市では「野田市行政改革大綱（平成31年3月改訂）」でファシリティマネジメント（施設の長寿命化計画）の基本方針の推進を定めており、また「野田市公共施設等総合管理計画（平成29年3月）」で公共施設等（公共建築物及び土木インフラ）に対する15年間の維持管理についての方針を定めていることから、「野田市公営住宅等長寿命化計画」についても、この計画と整合を図る必要がある。

### (2) 目的

本計画では、現在保有している市営住宅等の適切な維持管理を行うために、定期的な点検、修繕等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各住宅のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の維持管理の方針を定め、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すものである。

なお、民間住宅の借上げ制度については、制度設計等を行ったうえで、令和8年度から導入していくとともに、計画期間内において、耐用年数を迎える市営住宅の計画的な用途廃止等に伴い不足が生じた住宅ストックについても、市営住宅の建て

替えではなく、民間住宅の借上げ制度の導入により補填するものとする。

## 2. 計画期間

本計画の計画期間は令和7年度から令和17年度までの11年間とする。

また、社会情勢の変化、事業の進捗状況、地域住宅計画や野田市公共施設等総合管理計画、公共施設個別施設計画等の上位計画の見直し・改定等と連動し見直しを行うこととする。

## 3. 公営住宅等の状況

### (1) 管理数の概要

#### 1) 管理戸数の状況

本市では、市営住宅が10団地あり管理戸数は495戸となっている。

#### 2) 建設年度・構造等の状況

築年数では、最も古い住宅で50年以上経過しており、昭和50年代までに建設されたものが大半を占めており、過去25年以上は本市による公営住宅の建設は行っていない。

構造では、耐火構造の住宅が408戸、準耐火構造の住宅が87戸である。

鶴奉団地1・2号棟及び宮崎西団地1・2号棟は、一部、高齢者等・障害者向け及び車椅子利用者向けの住戸仕様となっている。

表 3.1 市営住宅一覽表

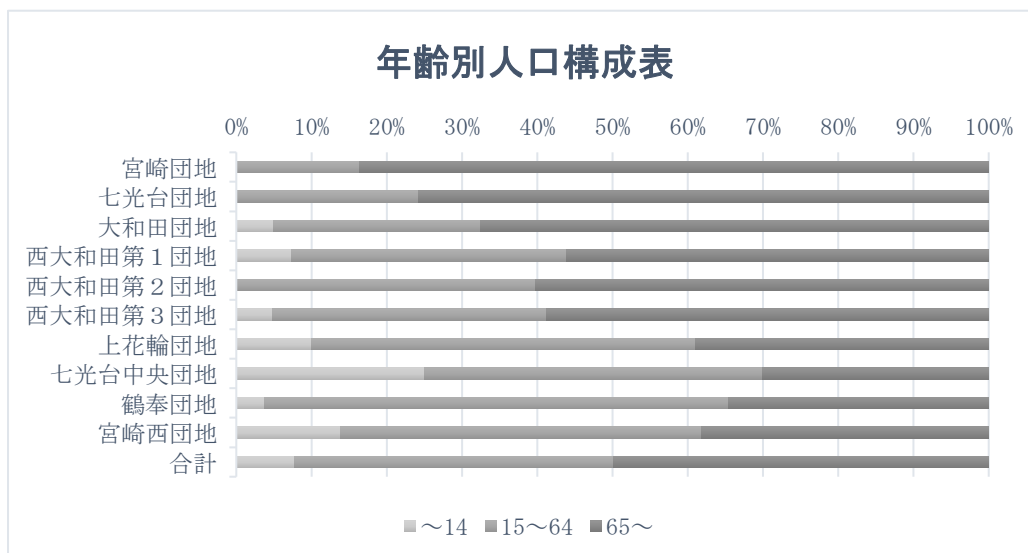
団地	団地名	住宅名	所在地	建設年度	構造	階数	管理戸数	敷地面積 (m <sup>2</sup> )
1	宮崎	宮崎団地 1 号棟	宮崎 80-1	S43	RC 造	4	2 4	2,715.05
		宮崎団地 2 号棟		S44	RC 造	4	2 4	
2	七光台	七光台団地	七光台 459	S45	PC 造	2	5 0	7,646.84
3	大和田	大和田団地	山崎 1279	S46	PC 造	2	3 7	4,548.37
4	西大和田第 1	西大和田団地 1 号棟	山崎 1314	S47	PC 造	4	3 2	2,084.40
5	西大和田第 2	西大和田団地 2 号棟	山崎 1283	S48	PC 造	4	3 2	3,577.00
		西大和田団地 3 号棟		S49	PC 造	4	2 4	
6	西大和田第 3	西大和田団地 4 号棟	山崎 1328-2	S50	PC 造	3	2 4	3,457.77
		西大和田団地 5 号棟		S51	PC 造	3	1 8	
7	上花輪	上花輪団地 1 号棟	上花輪 498	S55	PC 造	3	2 4	7,326.31
		上花輪団地 2 号棟		S54	PC 造	3	1 8	
		上花輪団地 3 号棟		S56	PC 造	3	1 8	
8	七光台中央	七光台中央団地	七光台 179	S60	PC 造	3	1 8	2,012.52
9	鶴奉	鶴奉団地 1 号棟	鶴奉 335-1	H4	RC 造	5	3 0	3,029.41
		鶴奉団地 2 号棟	鶴奉 84-4	H6	RC 造	5	3 0	2,815.73
10	宮崎西	宮崎西団地 1 号棟	宮崎 80-7	S42	RC 造	4	3 1	10,003.41
		宮崎西団地 2 号棟		S43	RC 造	4	3 1	
		宮崎西団地 3 号棟		S44	RC 造	5	3 0	

令和 5 年度末現在

## (2) 入居者の状況

### 1) 年齢別入居者の状況

市営住宅の年齢別居住者は下表に示すとおりであり、宮崎団地、七光台団地においては65歳以上の入居者が75%を超えており、全団地でみても50%程度の入居者が高齢者であり、居住者の高齢化が進んでいる状況である。

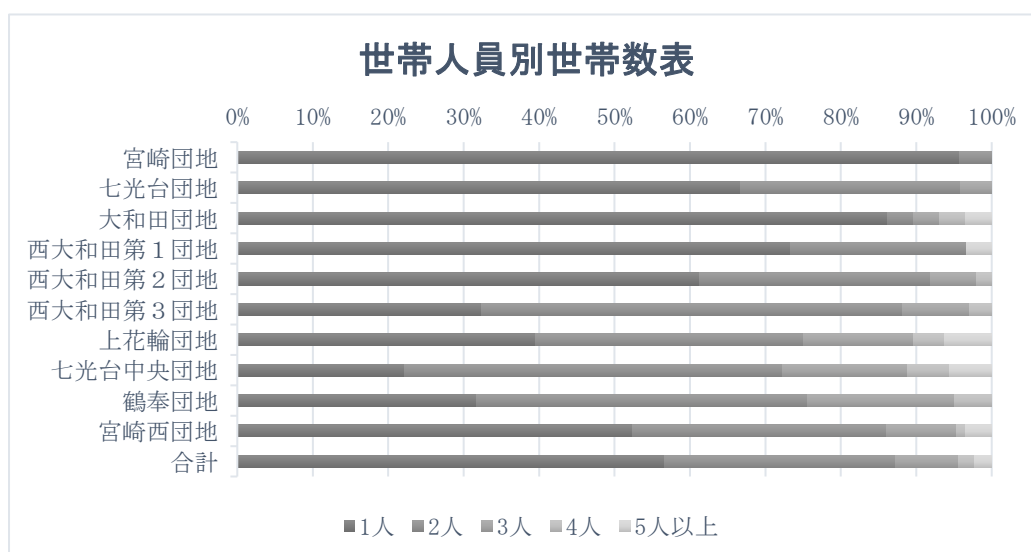


令和6年1月末時点

### 2) 入居世帯の状況

入居世帯別の状況を各団地でみると、七光台中央団地を除き、いずれの団地も単身世帯が30%以上を占めており、全団地でみても56.6%が単身世帯となっている。

また、2人世帯の割合も大きく、単身世帯と合わせた小規模な世帯の割合は、全入居世帯の87.1%となっている。



令和6年1月末時点

### 3) 収入分位の状況

市営住宅では入居者の家賃算定等にあたって月収の区分を収入に応じて第Ⅰ分位から第Ⅸ分位までの9段階に区分しており、第Ⅳ分位以下までが入居時の入居資格となっている。

入居者の収入分位をみると、本来階層（収入分位Ⅳまで）が90.2%、本来階層以外（収入分位Ⅴ以上）が9.8%となっている。

本来階層世帯比率の最も高い住宅は宮崎団地で100%、最も低い住宅は西大和田第3団地で82.5%となっている。

表 3.2 収入分位別世帯数一覧表

団地名	管理戸数(戸)	入居世帯(世帯)	収入分位									計	
			I 104 以下	II 104- 123 以下	III 123- 139 以下	IV 139- 158 以下	V 158- 186 以下	VI 186- 214 以下	VII 214- 259 以下	VIII 259- 313 以下	IX 313 以上		
1 宮崎団地	48	47	45	1	0	1	0	0	0	0	0	0	47
2 七光台団地	50	24	20	0	1	2	0	1	0	0	0	0	24
3 大和田団地	37	29	25	0	0	1	0	1	1	0	1	0	29
4 西大和田第1団地	32	30	22	1	3	1	1	0	2	0	0	0	30
5 西大和田第2団地	56	49	36	4	0	1	2	1	2	2	2	1	49
6 西大和田第3団地	42	34	25	0	1	2	1	3	1	1	0	0	34
7 上花輪団地	60	48	41	1	1	1	1	1	0	0	0	2	48
8 七光台中央団地	18	18	15	0	0	0	2	0	1	0	0	0	18
9 鶴奉団地	60	41	34	3	0	1	1	1	1	0	0	0	41
10 宮崎西団地	92	86	64	7	2	4	3	6	0	0	0	0	86
合計	495	406	327	17	8	14	11	14	8	3	4	4	406
構成比(%)	1 宮崎団地	48	47	95.7%	2.1%	0.0%	2.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	2 七光台団地	50	24	83.3%	0.0%	4.2%	8.3%	0.0%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	3 大和田団地	37	29	86.2%	0.0%	0.0%	3.4%	0.0%	3.4%	3.4%	0.0%	3.4%	100.0%
	4 西大和田第1団地	32	30	73.3%	3.3%	10.0%	3.3%	3.3%	0.0%	6.7%	0.0%	0.0%	100.0%
	5 西大和田第2団地	56	49	73.5%	8.2%	0.0%	2.0%	4.1%	2.0%	4.1%	4.1%	2.0%	100.0%
	6 西大和田第3団地	42	34	73.5%	0.0%	2.9%	5.9%	2.9%	8.8%	2.9%	2.9%	0.0%	100.0%
	7 上花輪団地	60	48	85.4%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	0.0%	0.0%	4.2%	100.0%
	8 七光台中央団地	18	18	83.3%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	5.6%	0.0%	0.0%	100.0%
	9 鶴奉団地	60	41	82.9%	7.3%	0.0%	2.4%	2.4%	2.4%	2.4%	0.0%	0.0%	100.0%
	10 宮崎西団地	92	86	74.4%	8.1%	2.3%	4.7%	3.5%	7.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合計	495	406	80.5%	4.2%	2.0%	3.4%	2.7%	3.4%	2.0%	0.7%	1.0%	100.0%	

令和6年1月末時点

### (3) 空家の状況

市営住宅における現在の管理戸数495戸のうち、82戸が空家となっている。

表 3.3 空家状況一覧表

	団地名	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	空家戸数 (戸)	空家率 (%)	備考
1	宮崎団地	48	47	1	2.0	
2	七光台団地	50	25	25	50.0	
3	大和田団地	37	31	6	16.2	
4	西大和田第1団地	32	29	3	9.4	
5	西大和田第2団地	56	49	7	12.5	
6	西大和田第3団地	42	35	7	16.7	
7	上花輪団地	60	49	11	18.3	
8	七光台中央団地	18	18	0	0.0	
9	鶴奉団地	60	43	17	28.3	
10	宮崎西団地	92	87	5	5.4	
	合計	495	413	82	16.6	

令和5年度末現在

### (4) 応募の状況

#### 1) 応募倍率の状況

令和5年度の実応募状況は、募集戸数62戸に対し、応募世帯数が43世帯で、応募倍率は0.69倍となっている。

過去5年間の応募倍率の推移をみると、令和4年度は0.86倍となっているが、5年間の平均応募倍率は0.62倍であり1倍を下回っている。

表 3.4 過去5年間の応募状況一覧表

年度	募集戸数 (a)	応募世帯数 (b)	応募倍率 (b/a)	入居世帯数
令和元年度 (2019)	72	30	0.42	17
令和2年度 (2020)	70	41	0.59	22
令和3年度 (2021)	72	42	0.58	15
令和4年度 (2022)	69	59	0.86	22
令和5年度 (2023)	62	43	0.69	22
合計 (5年間)	345	215	0.62	98
平均 (5年間)	69	43	0.62	19.6

令和5年度末現在



#### 4. 長寿命化に関する基本方針

##### (1) ストック状況の把握

日常的な維持管理において、月1回程度、外観を目視による日常点検を実施し、市営住宅の状況の把握に努める。

また、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。

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

建物の老朽化等による事故や居住性の低下を未然に防止するため、建替えを基本とする短いサイクルでの更新ではなく、市営住宅の安全性を確保するとともに、予防保全を実施し、長寿命化を図るものとする。

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

#### 5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

##### (1) 対象

本計画の対象は、令和5年度末時点で市が管理する市営住宅10団地495戸及びその集会所等の共同施設とする。

表 5.1 計画対象の市営住宅一覧表

団地	団地名	所在地	棟数	管理戸数	建設年度	備考
1	宮崎団地	宮崎 80-1	2	48	S43・S44	
2	七光台団地	七光台 459	10	50	S45	
3	大和田団地	山崎 1279	7	37	S46	
4	西大和田第1団地	山崎 1314	1	32	S47	
5	西大和田第2団地	山崎 1283	2	56	S48・S49	
6	西大和田第3団地	山崎 1328-2	2	42	S50・S51	
7	上花輪団地	上花輪 498	3	60	S54~56	集会所
8	七光台中央団地	七光台 179	1	18	S60	
9	鶴奉団地	鶴奉 335-1、84-4	2	60	H4・H6	
10	宮崎西団地	宮崎 80-7	3	92	S42~44	

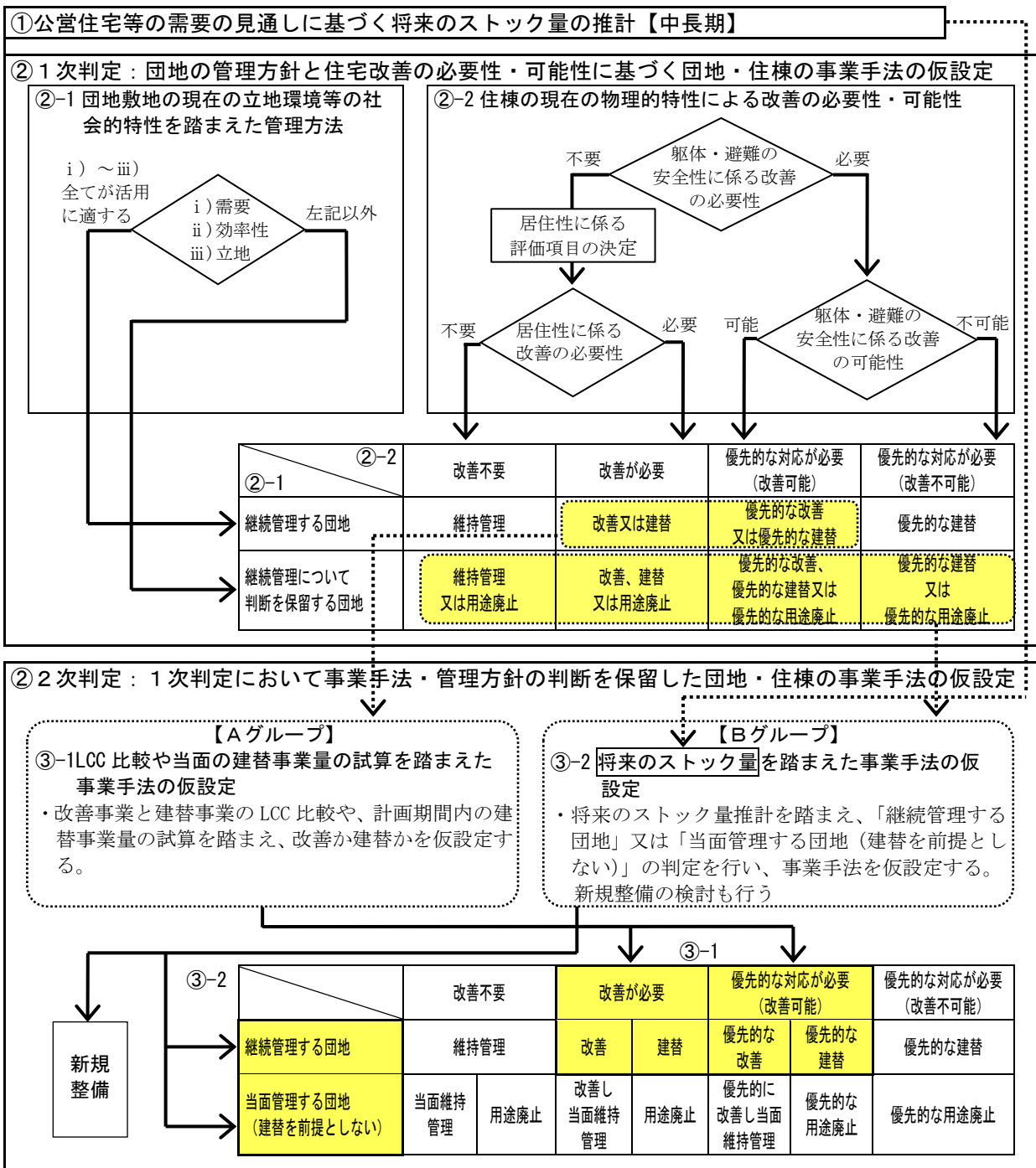
令和5年度末現在

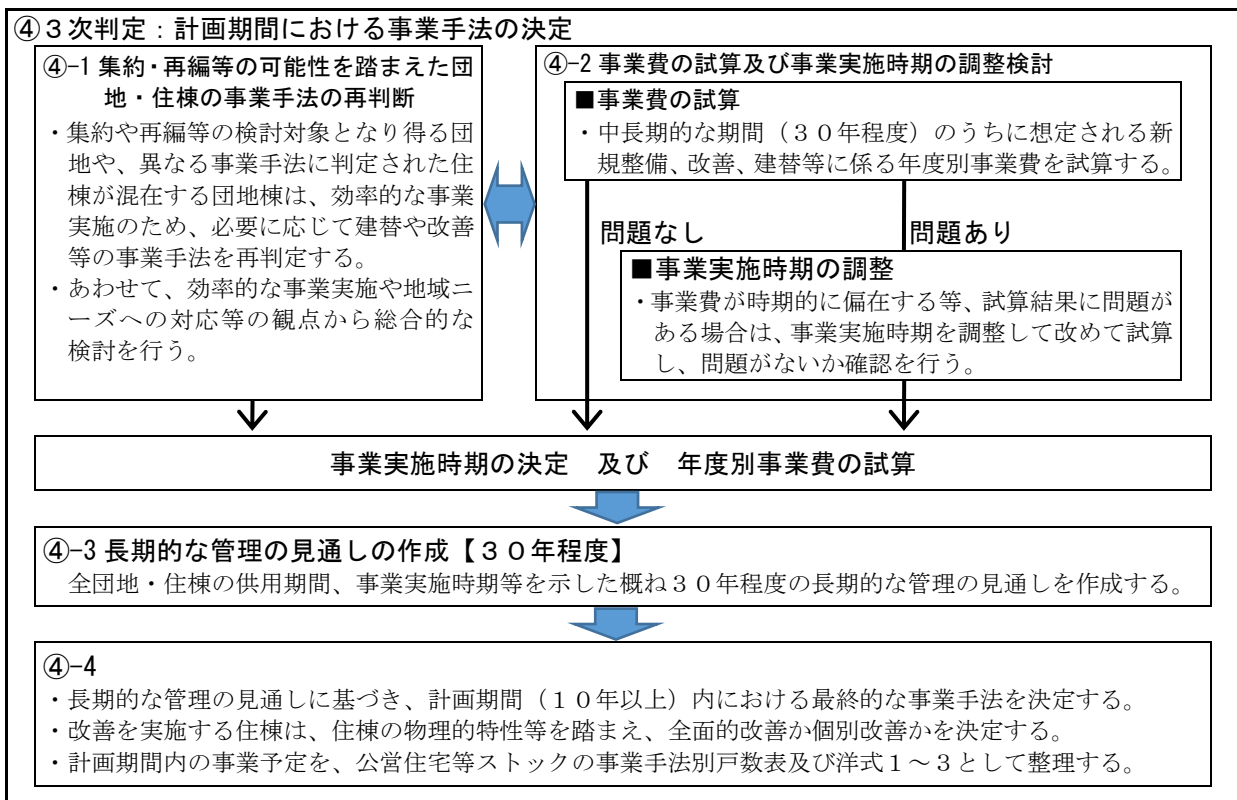
## (2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

### 1) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針[平成28年8月改訂]  
(国土交通省住宅局住宅総合整備課)に記載の「事業手法の選定フロー」に基づき進める。

#### ■事業手法の選定フロー





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

## 2) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

### ①ストック推計結果

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、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面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未達の世帯数」という。）を推計する。

推計手法としては、「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未達の世帯数」の推計）」※を用いる。

推計した結果については、下記の「ストック推計結果表」のとおりとなる。

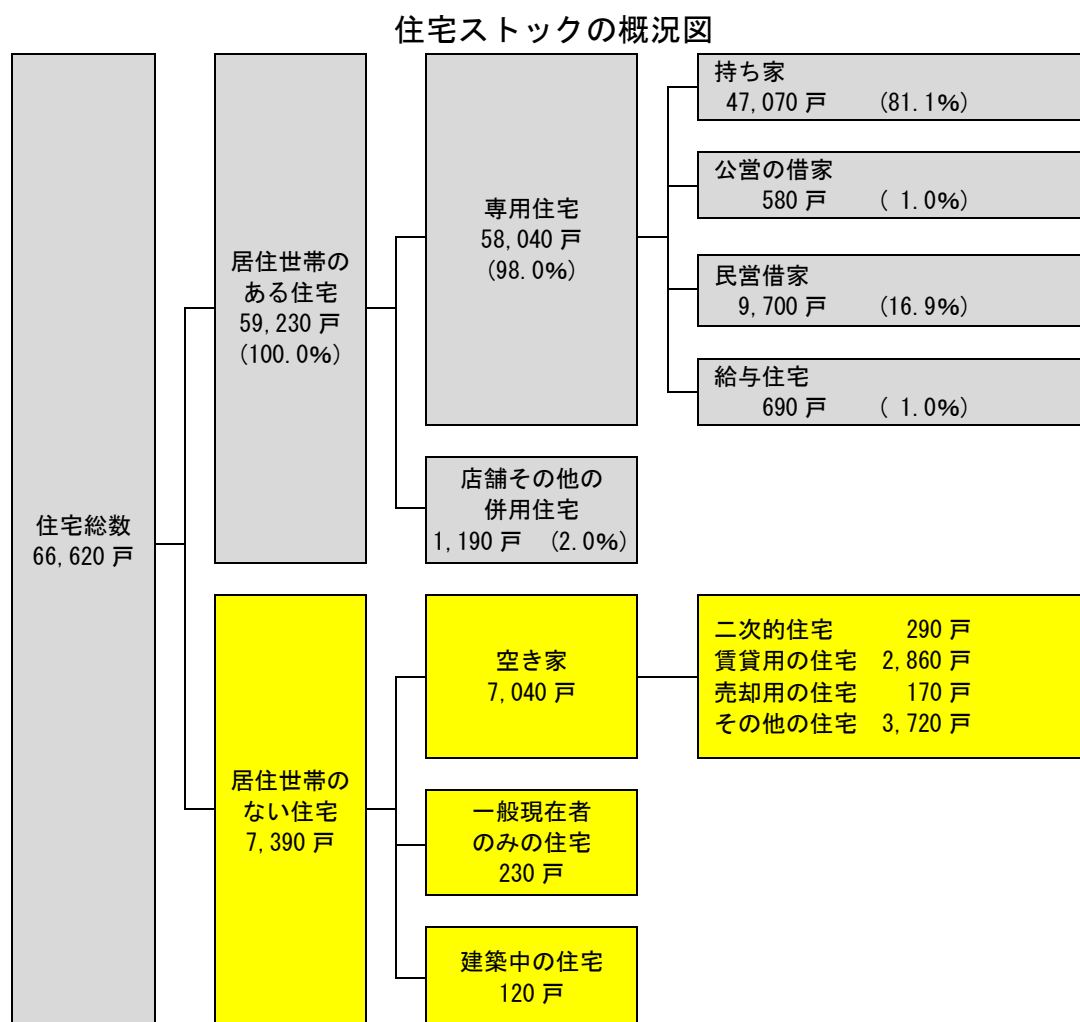
※国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム

表 5.1 ストック推計結果表（著しい困窮年収未満の世帯数）

	令和 2 年度 2020 年	令和 7 年度 2025 年	令和 12 年度 2030 年	令和 17 年度 2035 年	令和 22 年度 2040 年	令和 27 年度 2045 年
総世帯数	60,137	59,477	57,496	54,969	52,712	50,550
著しい困窮年収 未満の世帯数	3,202	3,062	2,881	2,695	2,542	2,402

## ②住宅ストックの概況の把握

本市の住宅ストックの概況は下記の「住宅ストックの概況図」のとおりとなっている。



「平成 30 年住宅・土地統計調査」

### ③「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数」の算定

低廉な家賃の条件としては、野田市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、50,000円以内と考える。

一定の質が確保されている住宅の条件としては、最低居住面積（1人世帯：25㎡以上、2人世帯：30㎡以上、3人世帯：40㎡以上、）を踏まえ、30㎡以上であることに加えて、耐震性が確保されているものとする。耐震性の確保は昭和56年以降に建設された賃貸住宅とする。

上記条件を満たす賃貸住宅の戸数は、住宅・土地統計調査結果（平成30年）より推計する。なお、本市の世帯数の減少率に連動すると仮定する。

### ④著しい困窮年収未満世帯への対応と2045年度（令和27年度）の目標管理戸数の設定

①及び③で算出した目標公営住宅管理戸数は、下表の「ストック推計結果表」のとおりとなる。

これにより、本計画の計画期間内を含め2045年度まで充足すると試算される。

表 5.2 ストック推計結果表（目標公営住宅管理戸数）

	令和2年度 2020年	令和7年度 2025年	令和12年度 2030年	令和17年度 2035年	令和22年度 2040年	令和27年度 2045年
総世帯数	60,137	59,477	57,496	54,969	52,712	50,550
著しい困窮年収未満の世帯	3,202	3,062	2,881	2,695	2,542	2,402
低家賃かつ一定の質が確保された賃貸住宅（公営住宅及び社宅を除く）	2,490	2,463	2,380	2,276	2,183	2,093
目標公営住宅管理戸数	712	599	501	419	359	309
公営住宅管理戸数見通し	947	946	946	946	946	946
過不足状況	235	347	445	527	587	637

### 3) 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

《社会的特性を踏まえた1次判定》

前述の選定フローに基づく、需要、効率性、立地条件により判定する。

#### 【需要】

応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。なお、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価する。

#### 【効率性】

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。また、団地に係る法規制（用途地域、容積率、日影規制、高度指定等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

#### 【立地】

公共交通機関が接近している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が接近しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。また、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することが考えられる。

《物理的特性を踏まえた1次判定》

住棟の現在の躯体の安全性、避難の安全性、居住性により評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

#### 【躯体の安全性】

躯体の安全性については、耐震性の有無により評価する。

#### 【避難の安全性】

建築基準法の規定により必要となる二方向避難及び防火区画の確保の状況により評価する。

#### 【居住性】

居住性の現状及び改善の必要性を評価する。

### 4) 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

2次判定では、1次判定において「改善又は建替」、「維持管理又は用途廃止」と判定したものの事業手法を設定する。

判定は、「ストック推計結果表」におけるストック推計より、中長期的に現在の市営住宅を耐用年数まで維持管理することで、不足が生じないと試算されるため、それぞれ「改善」、「当面維持管理」とする。

### 5) 3次判定：計画期間における事業手法の決定

事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討し、そのうえで計画期間内に実施を予定する事業手法を決定する。

判定は、耐用年数を超過又は15年を切っている住棟については、個別修繕で対応することとし「維持管理」、それ以外の住棟については、ライフサイクルコスト（LCC）が縮減できる事業は「改善」とする。

### 6) 判定結果

以上の判定結果は表5.3のとおりとなる。

表 5.3 団地の管理方針と事業手法

住宅名	需要	効率性	立地	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	1次判定	2次判定	残耐用年数(15年以上)	3次判定	
宮崎団地1号棟	○	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	×	維持管理	
宮崎団地2号棟	○			○	○	○	○	維持管理	維持管理	×	維持管理
七光台団地	×	×	○	○	○	×	維持管理又は用途廃止	当面維持管理	×	維持管理	
大和田団地	○	×	○	○	○	○	維持管理又は用途廃止	当面維持管理	×	維持管理	
西大和田団地1号棟	○	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	○	改善	
西大和田団地2号棟	○			○	○	○	○	維持管理	維持管理	○	改善
西大和田団地3号棟	○			○	○	○	○	維持管理	維持管理	○	改善
西大和田団地4号棟	○	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	○	改善	
西大和田団地5号棟	○			○	○	○	○	維持管理	維持管理	○	改善
上花輪団地1号棟	○	○	×	○	○	○	維持管理	維持管理	○	改善	
上花輪団地2号棟	×			○	○	○	○	維持管理	維持管理	○	改善
上花輪団地3号棟	○			○	○	○	○	維持管理	維持管理	○	改善
七光台中央団地	○	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	○	改善	
鶴奉団地1号棟	×	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	○	改善	
鶴奉団地2号棟	○	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	○	改善	
宮崎西団地1号棟	○	○	○	○	○	○	維持管理	当面維持管理	×	維持管理	
宮崎西団地2号棟	○			○	○	○	○	維持管理	当面維持管理	×	維持管理
宮崎西団地3号棟	○			○	○	○	○	維持管理	当面維持管理	×	維持管理

## 7) 長期的な管理の見通し

市営住宅の中長期的な期間の管理の見通しは下表の「市営住宅の中長期的な管理見通し」のとおりとなる。2)の推計により管理戸数は充足すると考えられる。

なお、計画期間以降となるが、耐用年数の超過により、市営住宅としての用途廃止が必要な団地があることを踏まえると、募集停止による政策空家とした場合の転居先とすることなどを考慮し、令和8年度から民間住宅の借上げ制度の導入を進めていくものとする。また、本計画の見直し等を行う中で不足の恐れがある場合にも、民間住宅の借上げにより充足させることとする。

表 5.4 市営住宅の中長期的な管理見通し

住宅名	戸数	2025～2030 (R7～R12)	2031～2035 (R13～R17)	2036～2040 (R18～R22)	2041～2045 (R23～R27)
宮崎団地 1号棟	24	個別修繕	個別修繕	耐用年数超過	耐用年数超過
宮崎団地 2号棟	24	個別修繕	個別修繕	耐用年数超過	耐用年数超過
七光台団地	50	耐用年数超過	耐用年数超過	用途廃止	—
大和田団地	37	耐用年数超過	耐用年数超過	用途廃止	—
西大和田団地 1号棟	32	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕
西大和田団地 2号棟	32	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕
西大和田団地 3号棟	24	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕
西大和田団地 4号棟	24	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕
西大和田団地 5号棟	18	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕
上花輪団地 1号棟	24	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕
上花輪団地 2号棟	18	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕
上花輪団地 3号棟	18	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕
七光台中央団地	18	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕
鶴奉団地 1号棟	30	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕
鶴奉団地 1号棟	30	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕
宮崎西団地 1号棟	31	個別修繕	個別修繕	耐用年数超過	耐用年数超過
宮崎西団地 2号棟	31	個別修繕	個別修繕	耐用年数超過	耐用年数超過
宮崎西団地 3号棟	30	個別修繕	個別修繕	耐用年数超過	耐用年数超過

## 8) 民間住宅の借上げ制度の導入時期・方針

民間住宅の借上げ制度の導入については、借上げの対象となる住宅の選定基準・方法や契約条件、借上げ戸数等を検討の上、令和8年度から導入を進めていくこととする。

## 9) 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

先の検討により、計画期間内の公営住宅等ストックの事業手法別戸数表は下記のとおりとなる。

表 5.5 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～6年目	7～11年目
公営住宅等管理戸数	495戸	495戸
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸
維持管理予定戸数	495戸	495戸
うち計画修繕対応戸数	268戸	268戸
うち改善事業予定戸数	227戸	227戸
個別改善事業予定戸数	227戸	227戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	0戸	0戸

## 6. 点検の実施方針

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

本市においても、全ての住棟を対象に月1回の定期点検を実施する。

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

不具合等があることが判明した場合は、詳細な調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。

なお、定期点検や日常点検の結果をデータベース化し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していく。

## 7. 計画修繕の実施方針

### (1) 修繕項目と周期

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、修繕周期を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要であり、そのためには、修繕の内容は時期等についてあらかじめ計画した長期補修計画を定めておくことが必要である。

### (2) 計画修繕の実施方針

- ・建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋根防水や外壁塗装等の計画修繕の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要である。  
予防保全が必要な部位（屋根防水や外壁塗装等）については、修繕項目と周期に基づき優先的に修繕を行う。
- ・点検の結果、建物の安全性や健全性等が確保されている場合は、修繕の実施時期を延長するなど柔軟に対応しながら修繕を実施する。  
なお、屋根防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施するものとする。
- ・修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図れることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施する。
- ・用途廃止対象住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。
- ・修繕の内容は、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データを蓄積し、次回の点検や修繕に活かすものとする。

#### ■修繕周期表（参考資料）

推定 修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様	参照 文献	修繕の目的				
						安全 性の 確保	供給 処理 機能 の 維持	劣 化 の 軽 減	利 便 性 の 確 保	美 観 の 維 持
1. 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	20年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	40年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	20年	塗膜防水の上、保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		撤去・	40年	既存防水層全面撤去の上下地調整、	③			○		

		新設		露出アスファルト防水等						
③傾斜屋根	屋根	補修	20年	下地調整の上、保護塗装	③			○		
		撤去・ 葺替	40年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、ハコ天端・70°、架台天端等	修繕	40年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	③			○		
2. 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	25年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階高の床(側溝、幅木を含む)	修繕	25年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3. 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)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	40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	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	40年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
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	20年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁、手すり壁等	補修	50年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリッパ周り、部材接合部等	打替	20年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替	②	○		○		
4. 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、縦樋・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	—			○		
②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーキング扉、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			○		
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・エアコンスリッパ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—			○		
5. 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	20年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	40年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
		点検・調整	20年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ピストン等)の取替等	③	○				
		取替	40年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
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	40年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
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	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
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	③				○	
		取替	24年	取替	③	○				



	池		年							
②配電盤類	配電盤・ブレーカー等	取替	40年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷針・ポール・支柱金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12. 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		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、配分機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	20年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
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		③				○	
13. 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		③	○				
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	25年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14. 昇降機設備										
①昇降機	カー内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15. 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造 (鉄骨造+ALC)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
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	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16. 外構・附属設備										
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		①			○	○	
	困障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水柵等 ※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○
17. 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ①公営住宅ストック総合活用計画(公営賃貸住宅ストック総合活用計画)の策定方針(案)
- ②UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画(UR/2014.4)
- ③長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント(国土交通省住宅局/2008.6)
- ④建築編 マンションの維持修繕技術(平成19年度版)(社)高層住宅管理業協会/2007.10)
- ⑤令和5年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修(建築保全センター/2023.10)
- ⑥長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き(社)高層住宅管理業協会マンション保全センター/2010.7)

## 8. 改善事業の実施方針

住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、以下の改善事業類型毎に実施方針を定めることとし、計画期間内に実施する改善事業は、下記の方針に基づき実施する。

### ①安全性確保型

引き続き活用を図る住宅ストックについて、居住者の安全性を確保するため、建物の安全性能を維持するために実施する。

#### 【改善事業の実施内容】

- ・避難ハッチ、避難器具の改修
- ・バルコニー手摺の改修（鉄部の塗装やアルミ製に更新等）

### ②長寿命化型

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住棟において、公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化の観点から、予防保全的な改善を行う。

#### 【改善事業の実施内容】

- ・給水設備の改修（給水ポンプ、揚水ポンプを含む）
- ・排水設備の改修
- ・ガス管等の改修
- ・外壁等の改修
- ・屋根等の防水改修

### ③福祉対応型

引き続き活用を図る住宅ストックについて、住戸内の安全性を確保し、高齢者への対応として実施する。

#### 【改善事業の実施内容】

- ・住戸内部や共用部の段差解消、手摺り新設等の改修
- ・浴室（ユニットバス化）、トイレ等の高齢者対応改修
- ・エレベーター設備等の新設

### ④居住性向上型

引き続き活用を図る住宅ストックについて、住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

#### 【改善事業の実施内容】

- ・給湯設備等の新設（新規入居住戸への設置）
- ・空調設備等の新設（新規入居住戸への設置）

### ⑤個別改善事業に係る調査等

長寿命化型改善に関する工事を実施する場合は、工事着手の前年度までに必要な調査及び設計を実施する。

#### 【改善事業の実施内容】

- ・改修設計（給水管改修、排水管改修、ガス管改修、浴室やトイレ改修、バルコニー等手摺改修等の調査及び設計）

## 9. 建替事業の実施方針

計画期間においては、改善事業により既存ストックの長寿命化を図り、建替えを行わない方針とし、本計画の見直しや耐用年数の超過により住棟の用途廃止等で公営住宅の不足が生じた場合は、民間住宅の借り上げにより充足させる。

なお、民間住宅の借り上げについては、長期的な管理の見通しや、民間住宅の借り上げ制度の導入時期・方針においても記載したとおり、令和8年度から導入を進めていくこととする。

## 10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する計画修繕・改善等の事業実施予定を下記の様式1～3に示す。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 野田市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容											LCC縮減効果 (千円/年)	備考	
					R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17			
宮崎団地	1号棟	24	RC造	S43														
宮崎団地	2号棟	24	RC造	S44														
七光台団地		50	PC造	S45														
大和田団地		37	PC造	S46														
西大和田第1団地	1号棟	32	PC造	S47					屋根防水 外壁改修 手摺塗装 (長寿命)									4,494
西大和田第2団地	2号棟	32	PC造	S48	給水設備 (長寿命)				屋根防水 外壁改修 手摺塗装 (長寿命)									4,339
西大和田第2団地	3号棟	24	PC造	S49	給水設備 (長寿命)				屋根防水 外壁改修 手摺塗装 (長寿命)									3,504
西大和田第3団地	4号棟	24	PC造	S50					屋根防水 外壁改修 手摺塗装 (長寿命)									3,668
西大和田第3団地	5号棟	18	PC造	S51					屋根防水 外壁改修 手摺塗装 (長寿命)									2,730
上花輪団地	1号棟	24	PC造	S55						外壁改修 手摺塗装 (長寿命)								3,513
上花輪団地	2号棟	18	PC造	S54						外壁改修 手摺塗装 (長寿命)								2,800
上花輪団地	3号棟	18	PC造	S56						外壁改修 手摺塗装 (長寿命)								2,611
七光台中央団地		18	PC造	S60	排水設備 (長寿命)							屋根防水 外壁改修 (長寿命)						2,109
鶴奉団地	1号棟	30	RC造	H4								屋根防水 外壁改修 (長寿命)	給水設備 (長寿命)					3,551
鶴奉団地	2号棟	30	RC造	H6										屋根防水 外壁改修 (長寿命)				3,546
宮崎西団地	1号棟	31	RC造	S42														
宮崎西団地	2号棟	31	RC造	S43														
宮崎西団地	3号棟	30	RC造	S44														

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 野田市 \_\_\_\_\_

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	新規又は建替 整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
予定なし							

【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： 野田市 \_\_\_\_\_

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 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		
			R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17			
上花輪団地	集会所	S54								屋根防水 外壁改修 (長寿命)						

## 11. 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)の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方は次のとおりである。

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

〔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
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み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み額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕事項・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・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（※）

※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）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

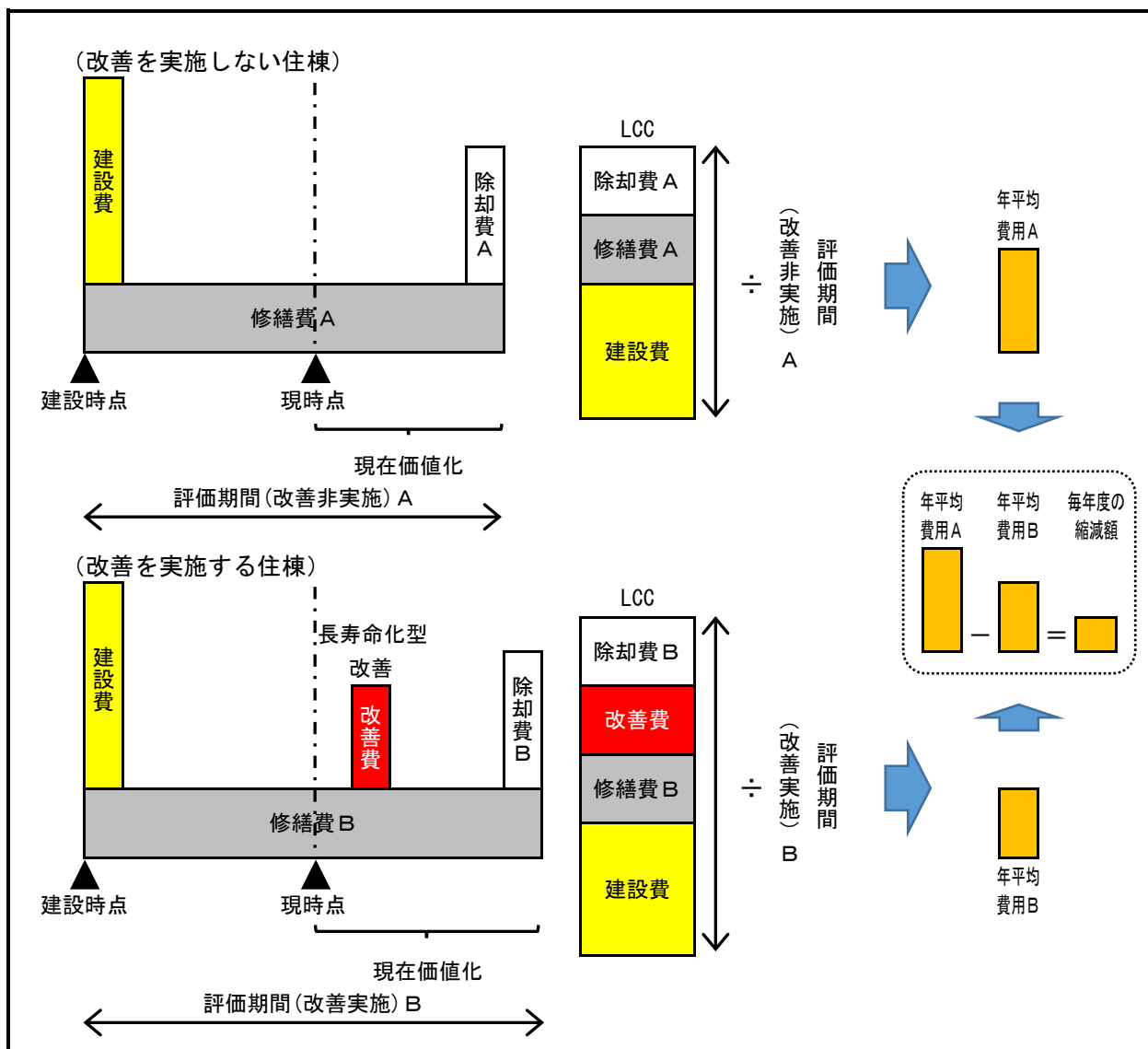
### (2) ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方

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基本的な考え方は次のとおりである。

#### ■野田市公営住宅における設定条件

- ・ライフサイクルコスト(LCC)の算定は、公表されている「建築物のライフサイクルコスト」(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)の計算プログラムを用いて算出する。
- ・評価期間の設定は、各種構造の耐用年数を踏まえ、以下のとおり設定する。

鉄筋コンクリート造の公営住宅は、計画前（改善非実施）を50年、計画後（改善実施）70年として算定する。
---



ライフサイクルコストの算出イメージ

① 1棟のLCC縮減効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後)

[単位：千円/棟・年]

② LCC (計画前) = 
$$\frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) * 1}{\text{評価期間 (改善非実施)}}$$

[単位：千円/棟・年]

\* 1 : (建設費 + 修繕費 + 除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC算定対象) を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

・ 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。

- ・修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・評価期間（改善非実施）
  - ：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてよい。
- ・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）。

※現時点以後、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する。

$$\text{③ L C C（計画後）} = \frac{\text{（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）} * 2}{\text{評価期間（改善実施）}}$$

〔単位：千円／棟・年〕

\* 2：（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（L C C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（L C C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）に要するコスト。

- ・建設費：②の記載と同じ
- ・改善非：公営住宅等長寿命化計画に基づく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改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額（※）
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）。以下、②の記載と同じ。
- ・除却費：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）
  - ：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（L C C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（L C C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）。

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善、修繕、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する。

### (3) ライフサイクルコストの縮減効果

計画期間に長寿命化型の改善事業を予定している住棟について、ライフサイクルコスト（LCC）を算出した。

長寿命化型の改善事業を実施した場合、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を得ることが可能である。

住宅名	建設年度	住戸数	ライフサイクルコスト縮減効果 住棟当たりの年平均縮減額 (円/棟・年)
西大和田団地1号棟	S47 (1972)	32	4,494,220
西大和田団地2号棟	S48 (1973)	32	4,339,334
西大和田団地3号棟	S49 (1974)	24	3,504,594
西大和田団地4号棟	S50 (1975)	24	3,668,980
西大和田団地5号棟	S51 (1976)	18	2,730,534
上花輪団地1号棟	S55 (1980)	24	3,513,937
上花輪団地2号棟	S54 (1979)	18	2,800,694
上花輪団地3号棟	S56 (1981)	18	2,611,509
七光台中央団地	S60 (1985)	18	2,109,480
鶴奉団地1号棟	H4 (1992)	30	3,551,100
鶴奉団地2号棟	H6 (1994)	30	3,546,109
公営住宅 年間平均縮減額 (円/年)			36,870,491