

## 第2次成田市市営住宅長寿命化計画

計画期間：令和3（2021）年度～令和12（2030）年度



令和3（2021）年3月

成 田 市



# 目 次

1. 計画の目的・背景等	1
1-1. 計画の目的	1
1-2. 計画の経過・背景	1
1-3. 計画の位置付け	2
2. 計画期間の設定	2
3. 市の概要と市営住宅等の状況	3
3-1. 成田市の概要	3
3-2. 市営住宅の状況	7
3-3. 現地調査結果	25
3-4. 市営住宅における今後の課題	31
4. 長寿命化に関する基本方針の設定	32
5. 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	34
5-1. 計画の対象	34
5-2. 前回の計画における事業方針の評価	35
5-3. 需要推計結果からみた市営住宅の必要戸数の推計	36
5-4. 事業手法の選定	39
6. 点検の実施方針の設定	49
7. 計画修繕の実施方針の設定	49
8. 改善事業の実施方針の設定	49
9. 建替事業等の実施方針の設定	50
9-1. 建替事業の実施方針	50
9-2. UR賃貸住宅の借上事業に関する実施方針	50
10. 長寿命化のための事業実施予定の整理	52
10-1. 住棟単位の事業計画	52
10-2. 事業手法別の市営住宅戸数	53
10-3. 長寿命化のための事業実施計画	53
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	56
11-1. 長寿命化のための維持管理による効果	56
11-2. ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果	57
12. 用語の解説	59



## 1. 計画の目的・背景等

### 1-1. 計画の目的

- (1) 本市の市営住宅の適切な維持管理を行うために、計画的な点検、修繕、データ管理等を行う。
- (2) 市営住宅の状況や市営住宅に対する将来的な需要見通しを踏まえた今後の市営住宅の適正な管理運営、円滑な更新を実現する。
- (3) 具体的な住宅ストック<sup>※1</sup>の活用方法や事業手法を検討し、今後の市営住宅の活用や長寿命化を図る。
- (4) 社会資本整備総合交付金<sup>※2</sup>採択要件として示されている「適切な質の住宅供給に資する事業」及び「地域の生活空間の安全確保に資する事業」の整備計画として位置付ける。
- (5) 市営住宅の長寿命化によるライフサイクルコスト<sup>※3</sup>の縮減及び事業量の平準化に取り組む。

以上を目的として、「第2次成田市市営住宅長寿命化計画」を策定する。

### 1-2. 計画の経過・背景

#### ○ 成田市市営住宅長寿命化計画（平成23（2011）～32（2020）年度）について

平成23（2011）年2月に、団地別・住棟別の活用計画を定め、長期的な視点に立った市営住宅の整備・維持管理を実現することを目的として、「成田市市営住宅長寿命化計画」（平成23（2011）～32（2020）年度）を策定し、計画に従って維持管理、建て替え、改善等を実施してきた。

5年を経過した中間地点の平成28（2016）年11月には同計画を改定し、用途廃止としていた木造住宅の補填については、公的賃貸住宅<sup>※4</sup>等の借上げにより対応していくこととした。

#### ○ 成田市公共施設等総合管理計画について

今後、利用が見込める施設については、点検結果に基づき適切な修繕等を行い、施設の長期利用に努めること、耐用年限を大幅に超過し老朽化が進んでいる木造住宅は空き家となった段階で解体すること、「市営住宅長寿命化計画（平成28（2016）年11月改訂）」に基づき、計画的な維持管理の推進とUR賃貸住宅<sup>※5</sup>の借上げを進めていくこととした。

#### ○ 第2次成田市住生活基本計画について

基本施策として「市営住宅のストックマネジメント<sup>※6</sup>」を掲げており、市営住宅は住宅セーフティネット<sup>※7</sup>の中心的役割を担うものであることから、今後の社会的状況や人口・世帯の動向を見据えつつ、建物の適正な改修等を実施し、適切な維持管理及び供給量の確保に努めることとした。

#### ○ 民法改正について

民法改正（令和2（2020）年4月）に伴う市営住宅への入居の取扱いについて、入居要件である連帯保証人の制度を廃止した。また、入居者と市の修繕に関する負担区分を明確にした。

#### ○ 地域優良賃貸住宅<sup>※8</sup>について

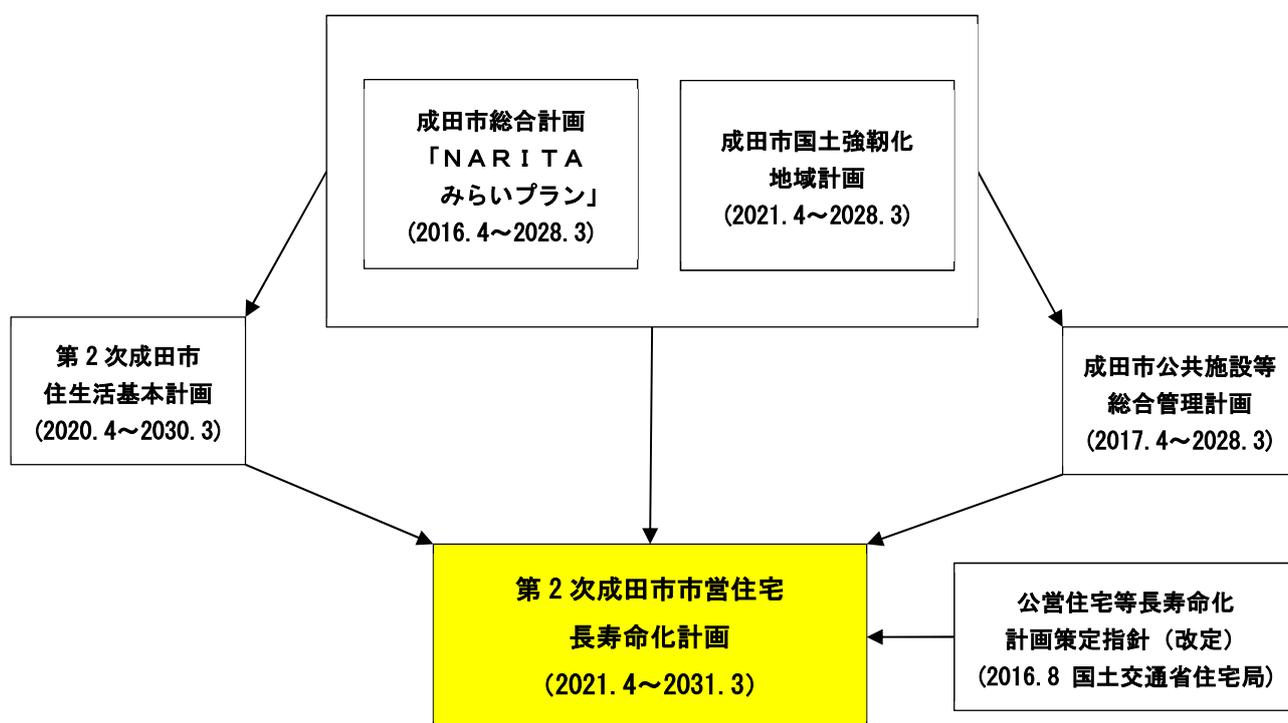
市内に借上げ可能な公的賃貸住宅が存在することから、建替え等の更新を当面行わないこととし、建替え時の仮住宅であった加良部住宅については、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯を対象とし、住宅セーフティネットに対応した地域優良賃貸住宅とすることを「第2次成田市住生活基本計画」に定め、令和2（2020）年4月より活用することとした。

## ○ 風水害や新型コロナウイルス感染症の対策について

令和元（2019）年には、風水害による被害で住宅を失った方に、一時入居用として市営住宅を提供するとともに、令和 2（2020）年には、新型コロナウイルス感染症拡大による影響で住まいの確保が困難となった方に市営住宅を提供した。

### 1-3. 計画の位置付け

本計画は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28（2016）年改定）に基づき、成田市総合計画「NARITA 未来プラン」、成田市国土強靱化地域計画、第 2 次成田市住生活基本計画を上位・関連計画とする成田市の住宅事情に即した市営住宅の保全計画であることから、これらの上位・関連計画との整合を図り改定する。



## 2. 計画期間の設定

計画期間は、令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度までの 10 年間とする。なお、5 年を目安に計画の点検を実施する。

また、計画期間の途中であっても、成田市総合計画「NARITA 未来プラン」及び成田市国土強靱化地域計画並びに成田市住生活基本計画の見直しや、社会経済情勢の変化に伴う市の財政状況により適宜、計画を見直すこととする。

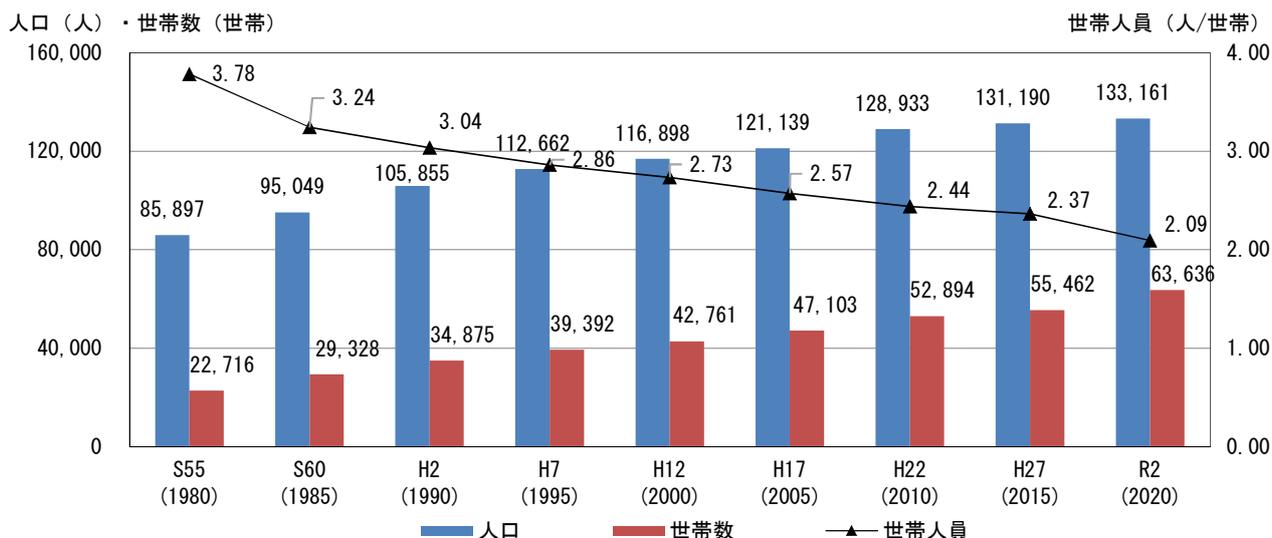
### 3. 市の概要と市営住宅等の状況

#### 3-1. 成田市の概要

##### (1) 人口・世帯の動向

##### 1) 人口・世帯数の推移

本市の人口は令和2(2020)年は133,161人、世帯数は63,636世帯であり、平均世帯人員は、昭和55(1980)年は3.78人/世帯であったが年々減少し、令和2(2020)年には2.09人/世帯となっており、核家族<sup>※9</sup>化が進んでいることがうかがえる。



※平成17(2005)年以前は旧下総町及び旧大柴町を含む。

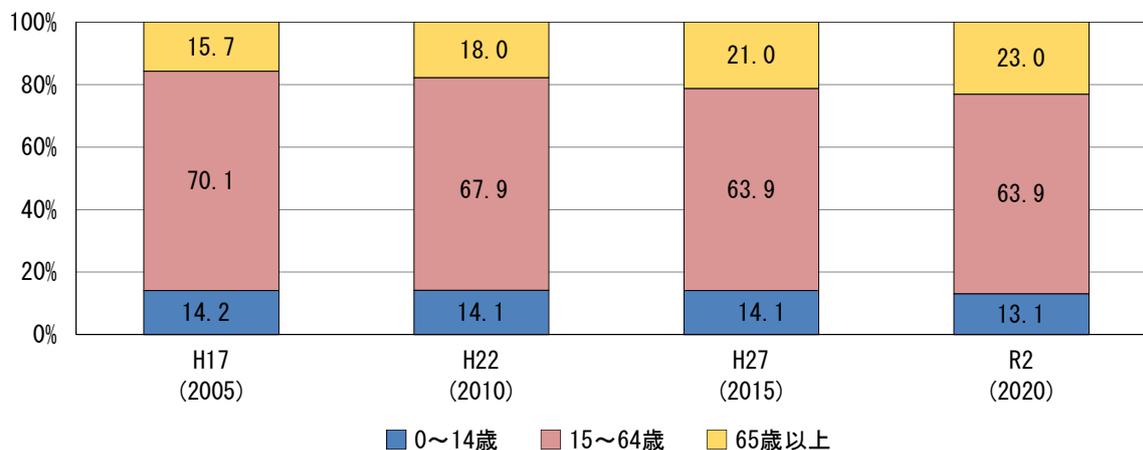
出典：国勢調査

R2は成田市住民基本台帳

##### 2) 年齢別人口割合

本市の近年における年齢3区分別人口割合の推移をみると、年少人口(0~14歳)の割合は平成17(2005)年以降同じ水準で推移していたが、令和2(2020)年において、減少が見られる。生産年齢人口(15~64歳)の割合は減少が続いている一方で、老年人口(65歳以上)の割合は増加が続いており、平成17(2005)年では15.7%であったが、令和2(2020)年では7.3%増の23.0%となっている。

今後も増加傾向が続くと予測されていることから、ますます少子高齢化の傾向が進むと予想される。



※平成17(2005)年以前は旧下総町及び旧大柴町を含む。

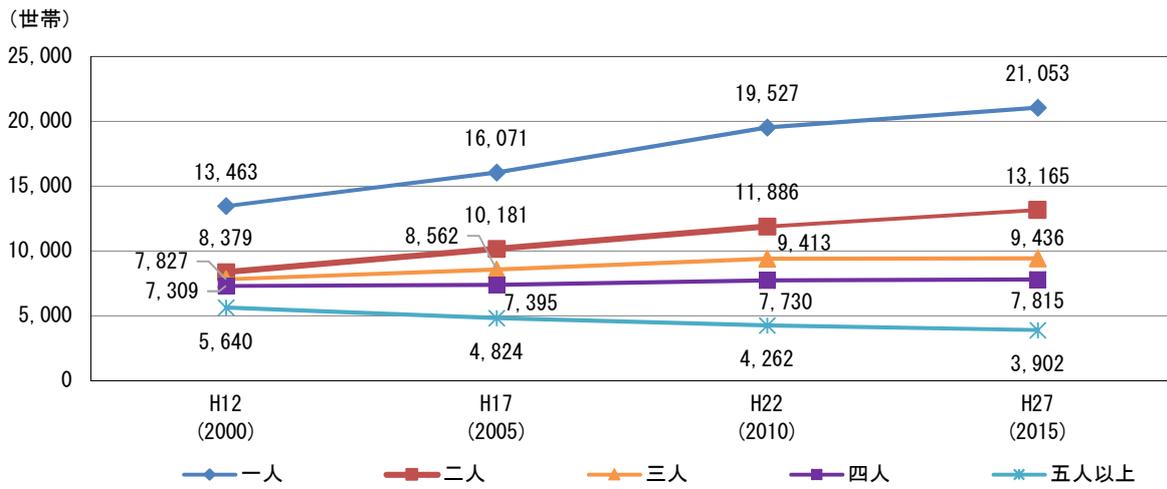
出典：国勢調査

R2は成田市住民基本台帳

### 3) 世帯人員別世帯数

本市の世帯人員別世帯数をみると、1人及び2人世帯が大幅に増加しており、1人世帯は、平成12(2000)年では13,463世帯であったが平成27(2015)年では21,053世帯、2人世帯は、平成12(2000)年では8,379世帯であったが平成27(2015)年では13,165世帯となっている。一方、5人以上世帯は、減少傾向が続いており、平成12(2000)年では5,640世帯であったが、平成27(2015)年では3,902世帯となっている。

このことから、核家族化が進んでおり、特に北総地域の中核都市として就労の場があることから、1人及び2人世帯が増加していることが読み取れる。

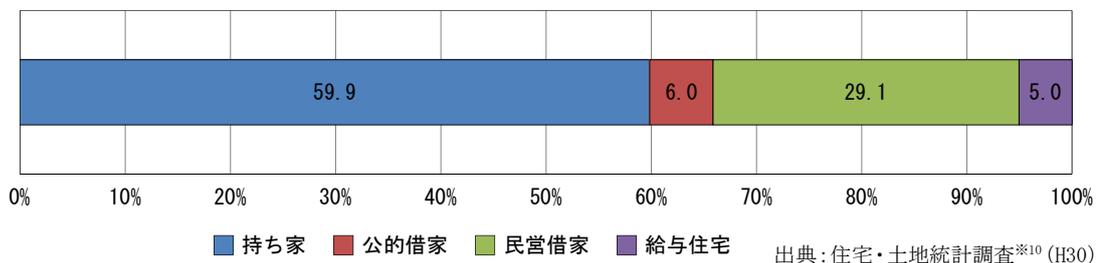


※平成17(2005)年以前は旧下総町及び旧大栄町を含む。

出典：国勢調査

### 4) 所有関係別世帯数

平成30(2018)年の所有関係別世帯構成比をみると、持家が59.9%で最も多く、次いで民間借家が29.1%となっている。公的借家は6.0%であり、借家のうちの15.0%を占めている。



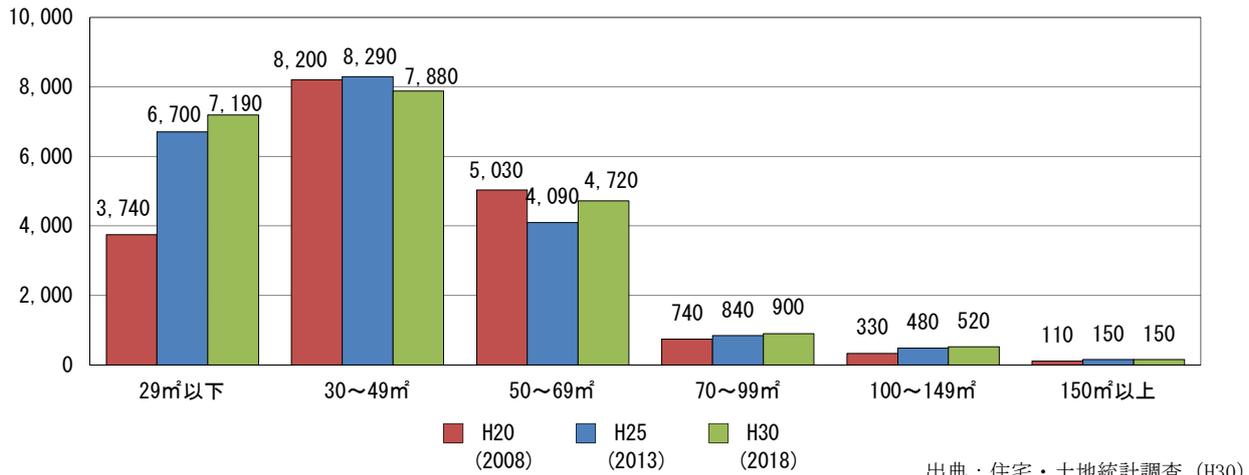
出典：住宅・土地統計調査<sup>※10</sup>(H30)

## (2) 住宅事情

### 1) 住戸規模

借家の住戸規模をみると、29㎡以下において平成20(2008)年から平成25(2013)年は大きく増えているが、平成25(2013)年から平成30(2018)年にかけては、伸び率が減少しており、50㎡以上においては微少ではあるが平成25(2013)年から平成30(2018)年にかけて増加傾向となっている。

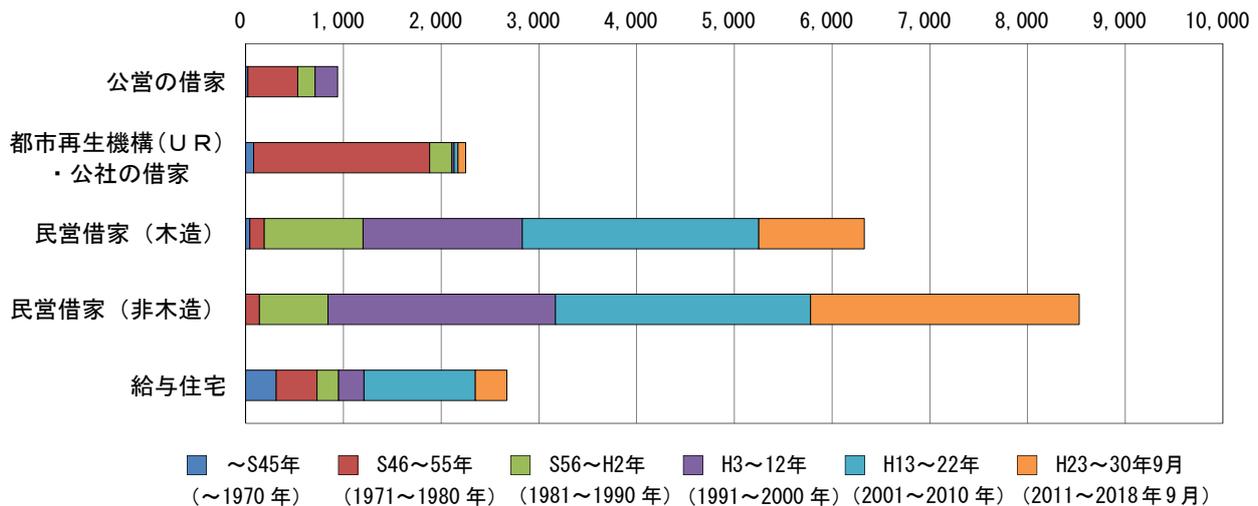
(戸)



### 2) 借家の建築時期

平成30(2018)年住宅・土地統計調査の結果における借家の建築時期をみると、公営の借家及びUR都市機構・公社の借家のほとんどが昭和55(1980)年以前のものであるが、民間借家では、木造、非木造とも半数以上が平成13(2001)年以降のものとなっており、公営の借家の建築時期は古く、民間の借家の建築時期は新しい傾向となっている。

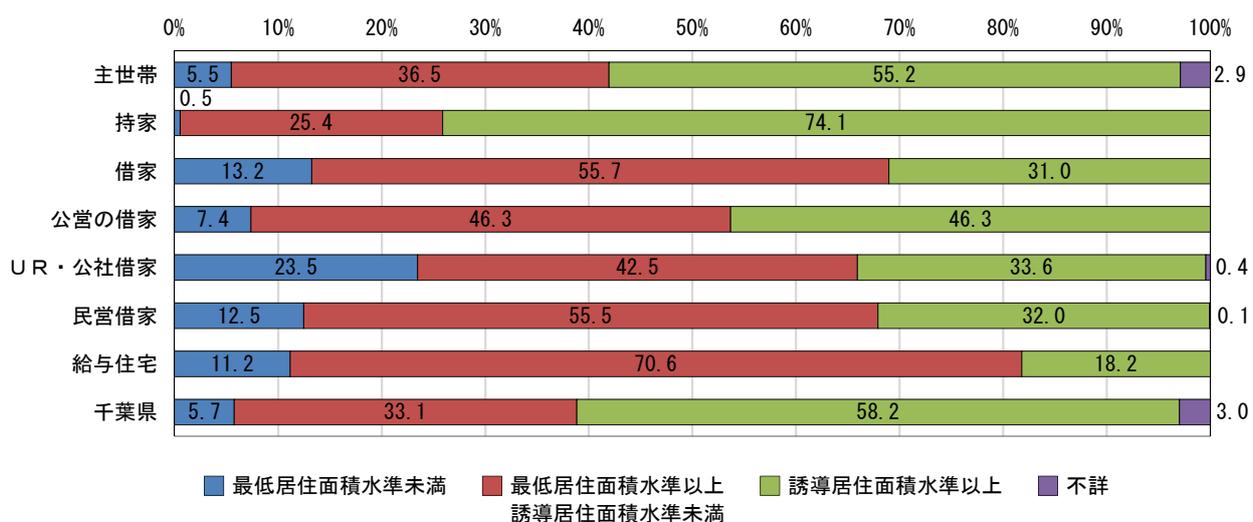
(戸)



### 3) 居住面積水準

本市の居住面積水準の状況は、最低居住面積水準<sup>※11</sup>未済世帯が5.5%となっており、千葉県の5.7%とほぼ同じとなっている。また、誘導居住面積水準<sup>※12</sup>以上も千葉県とほぼ同じとなっている。

所有関係別にみても、最低居住面積水準未済世帯の割合は、持家は0.5%であるが、借家は13.2%となっている。また借家を種類別にみても、最低居住面積水準未済の割合は、UR・公社借家で23.5%となっており、全体を見ると借家に比べて持ち家の居住面積の方が広く、住環境が充実していることがわかる。



※主世帯（母数）：54,810世帯

出典：住宅・土地統計調査（H30）

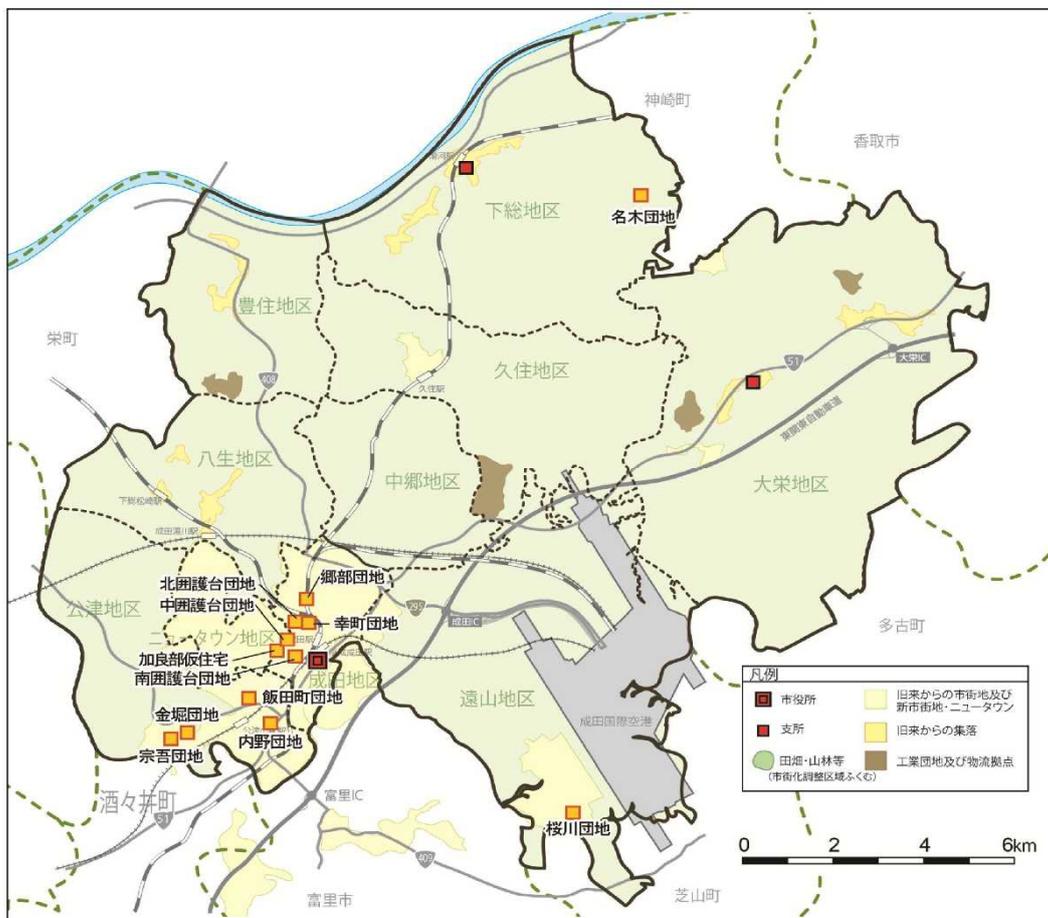
## 3-2. 市営住宅の状況

### (1) ストックの概要

#### 1) 市営住宅の現在の管理状況

本市の市営住宅は、令和2(2020)年9月1日現在で12団地、92棟、269戸となっており、遠山地区に立地している桜川団地と下総地区に立地する名木団地を除き、多くは成田地区及び公津地区に立地している。

<市営住宅位置図>



出典：市資料

## 2) 耐用年数経過状況

- 市営住宅の約 1/3 の 83 戸 (30.9%) は既に耐用年数<sup>※13</sup> を超過しており、特に木造住宅については、全住戸が耐用年数を超過している。
- 今後 10 年の計画期間中新たに耐用年数を超過する住戸は無いものの、耐用年数の過半に達しているものは合わせて 155 戸 (57.0%) となる。

《参考》公営住宅法施行令（第 13 条）において、構造別に耐用年数を以下のとおり定めている。

### ＜構造別耐用年数（公営住宅法施行令）＞

構造	耐用年数
木造、簡易耐火構造平屋建の住宅	30 年
準耐火構造、簡易耐火構造二階建の住宅	45 年
耐火構造の住宅	70 年

### ＜耐用年数経過状況＞

■ 過半

■ 超過

団地名	建設年度		構造	住棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	経過 年数 (年)	耐用 年数 (年)	耐用年数 超過戸 数 (戸) ①	計画期間 中に耐用 年数を 超過する 戸数 (戸) ②	計画期間 末に耐用 年数を 超過する 戸数 (戸) ①+②	耐用年数 の過半に 達している 住宅 (戸)
	和歴 (年)	西暦 (年)									
幸町	S29	1954	木造平屋	14	22	66	30	22		22	22
	S30	1955		7		65	30				
	S31	1956		1		64	30				
郷部	S30	1955	木造平屋	3	7	65	30	7		7	7
	S31	1956		4		64	30				
宗吾	S31	1956	木造平屋	4	4	64	30	4		4	4
飯田町	S35	1960	木造平屋	1	12	60	30	12		12	12
	S36	1961		11		59	30				
桜川(木造)	S36	1961	木造平屋	6	6	59	30	6		6	6
金堀	S36	1961	木造平屋	4	14	59	30	14		14	14
	S37	1962		10		58	30				
内野	S40	1965	木造平屋	7	7	55	30	7		7	7
桜川(RC造)	S46	1971	RC造 <sup>※14</sup>	1	24	49	70				48
	S47	1972		1		48	70				
中団護台	S58	1983	RC造	2	24	37	70				24
名木	S61	1986	木造平屋	2	11	34	30	11		11	11
	S63	1988		3		32	30				
	H1	1989		4		31	30				
	H2	1990		2		30	30				
北団護台	H7	1995	RC造	2	60	25	70				
加良部住宅	H20	2008	軽鉄造 <sup>※15</sup>	1	12	12	45				
南団護台	H22	2010	RC造	1	21	10	70				
	H23	2011		1		9	70				
市営住宅計	-	-	-	92	269	-	-	83	0	83	155

出典：市資料

### 3) 共用・供給処理施設の状況

#### ① 共用施設の状況

- ・ 駐車場及び駐輪場については、同じ5団地でそれぞれの施設を有している。
- ・ 集会場及び公園はそれぞれ2団地、児童施設は2団地、専用ゴミ置き場は5団地で有している。

#### <共用施設の状況>

(○：施設あり、×：施設なし)

団地名	建設年度		構造	駐車場	駐輪場	集会場	公園	児童施設	専用 ゴミ置き場
	和歴 (年)	西暦 (年)							
幸町	S29	1954	木造平屋	×	×	×	×	×	×
	S30	1955							
	S31	1956							
郷部	S30	1955	木造平屋	×	×	×	×	×	×
	S31	1956							
宗吾	S31	1956	木造平屋	×	×	×	×	×	×
飯田町	S35	1960	木造平屋	×	×	×	×	×	×
	S36	1961							
桜川(木造)	S36	1961	木造平屋	×	×	×	×	×	×
金堀	S36	1961	木造平屋	×	×	×	×	×	×
	S37	1962							
内野	S40	1965	木造平屋	×	×	×	×	×	×
桜川(RC造)	S46	1971	RC造	○	○	×	×	○	○
	S47	1972							
中園護台	S58	1983	RC造	○	○	○	○	×	○
名木	S61	1986	木造平屋	×	×	×	×	×	×
	S63	1988							
	H1	1989							
	H2	1990							
北園護台	H7	1995	RC造	○	○	○	○	○	○
加良部住宅	H20	2008	軽鉄造	○	○	×	×	×	○
南園護台	H22	2010	RC造	○	○	×	×	×	○
	H23	2011							

出典：市資料

② 供給処理施設の状況

- ・ 排水方式については、名木住宅では浄化槽を設置しているが、他の団地では下水道方式となっている。
- ・ トイレについては、全団地で水洗化されており、水洗化率は100%となっている。
- ・ 浴槽・浴室については、全団地で設置されている。

<供給処理施設の状況>

団地名	建設年度		住棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	排水 方式	トイレ水洗化		浴室・ 浴槽
	和歴 (年)	西暦 (年)				(戸)	水洗化率	
幸町	S29	1954	14	22	下水道	22	100%	有
	S30	1955	7					
	S31	1956	1					
郷部	S30	1955	3	7	下水道	7	100%	有
	S31	1956	4					
宗吾	S31	1956	4	4	下水道	4	100%	有
飯田町	S35	1960	1	12	下水道	12	100%	有
	S36	1961	11					
桜川(木造)	S36	1961	6	6	下水道	6	100%	有
金堀	S36	1961	4	14	下水道	14	100%	有
	S37	1962	10					
内野	S40	1965	7	7	下水道	7	100%	有
桜川(RC造)	S46	1971	1	48	下水道	48	100%	有
	S47	1972	1					
中囲護台	S58	1983	2	24	下水道	24	100%	有
名木	S61	1986	2	11	浄化槽	11	100%	有
	S63	1988	3					
	H1	1989	4					
	H2	1990	2					
北囲護台	H7	1995	2	60	下水道	60	100%	有
加良部住宅	H20	2008	1	12	下水道	12	100%	有
南囲護台	H22	2010	1	42	下水道	42	100%	有
	H23	2011	1					

出典：市資料

#### 4) 安全性確保の状況

- ・ 新耐震基準<sup>※16</sup>で建築された住棟は18棟（全棟数の19.6%）149戸（全戸数の55.4%）となっており、全体の半数を超えている。なお、桜川団地（RC造）については、旧耐震基準<sup>※16</sup>であるが耐震診断の結果、耐震性ありと判定されている。他の旧耐震基準の住棟については、耐震性が低いことから、解体を進めている。
- ・ 木造平屋建の住戸は避難階に位置しており、二方向に避難が可能である。
- ・ 鉄筋コンクリート造の団地については、外階段と隣家に出られるベランダがあることから、二方向避難に関する安全性が確保されている。
- ・ いずれの団地も「土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域<sup>※17</sup>、急傾斜地崩壊危険箇所<sup>※18</sup>）」及び「浸水想定区域」<sup>※19</sup>の区域外に立地してる。

＜躯体の安全性の状況＞

団地名	建設年度		構造	住棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	耐震 基準	二方向 避難	災害危険性	
	和暦 (年)	西暦 (年)						土砂 災害	浸水
幸町	S29	1954	木造平屋	14	22	旧	○	無	無
	S30	1955		7		旧			
	S31	1956		1		旧			
郷部	S30	1955	木造平屋	3	7	旧	○	無	無
	S31	1956		4		旧			
宗吾	S31	1956	木造平屋	4	4	旧	○	無	無
飯田町	S35	1960	木造平屋	1	12	旧	○	無	無
	S36	1961		11					
桜川（木造）	S36	1961	木造平屋	6	6	旧	○	無	無
金堀	S36	1961	木造平屋	4	14	旧	○	無	無
	S37	1962		10					
内野	S40	1965	木造平屋	7	7	旧	○	無	無
桜川（RC造）	S46	1971	RC造	1	24	旧	○	無	無
	S47	1972		1	24	旧			
中団護台	S58	1983	RC造	1	12	新	○	無	無
				1	12	新			
名木	S61	1986	木造平屋	2	11	新	○	無	無
	S63	1988		3		新			
	H1	1989		4		新			
	H2	1990		2		新			
北団護台	H7	1995	RC造	1	30	新	○	無	無
				1	30				
加良部住宅	H20	2008	軽鉄造	1	12	新	○	無	無
南団護台	H22	2010	RC造	1	21	新	○	無	無
	H23	2011		1	21		○	無	無

出典：市資料

## 5) 居住性確保の状況

- 本市の市営住宅は、RC 造の団地は 3 階建て以上となっているが、エレベーターの設置されている団地は 1 団地（南囲護台団地）のみとなっている。
- バリアフリー化については、団地内通路・建物内とも 1 団地（南囲護台団地）のみ対応している。
- 3 点給湯設備が設置されている団地は 3 団地となっている。
- 洗濯機置き場については、建築当時には無かった幸町・郷部・宗吾・金堀・飯田町・内野・桜川（木造）の各住戸において、浴室を増築することで設置場所を確保している。

＜居住性確保の状況＞

団地名	建設年度		構造	階数	エレベーター	バリアフリー (室内段差)	3 点給湯 設備	洗濯機 置き場
	和歴 (年)	西暦 (年)						
幸町	S29	1954	木造平屋	1	-	×	×	○
	S30	1955		1				
	S31	1956		1				
郷部	S30	1955	木造平屋	1	-	×	×	○
	S31	1956		1				
宗吾	S31	1956	木造平屋	1	-	×	×	○
飯田町	S35	1960	木造平屋	1	-	×	×	○
	S36	1961		1				
桜川（木造）	S36	1961	木造平屋	1	-	×	×	○
金堀	S36	1961	木造平屋	1	-	×	×	○
	S37	1962		1				
内野	S40	1965	木造平屋	1	-	×	×	○
桜川（RC 造）	S46	1971	RC 造	4	×	×	×	○
	S47	1972		4				
中囲護台	S58	1983	RC 造	3	×	×	×	○
	S58	1983		3				
名木	S61	1986	木造平屋	1	-	×	×	○
	S63	1988		1				
	H1	1989		1				
	H2	1990		1				
北囲護台	H7	1995	RC 造	5	×	×	○	○
	H7	1995		5				
加良部住宅	H20	2008	軽鉄造	2	×	×	○	○
南囲護台	H22	2010	RC 造	3	○	○	○	○
	H23	2011		3				

出典：市資料

## (2) 市営住宅入居者の状況

### 1) 入居状況

令和2(2020)年9月現在、全戸数302戸(借上住宅を含む)に対して入居戸数は278戸である。今後、募集予定の空き家は14戸、解体予定の空き家は6戸発生しており、政策空き家が4戸となっている。

<団地別住棟別入居状況(借上住宅を含む)>

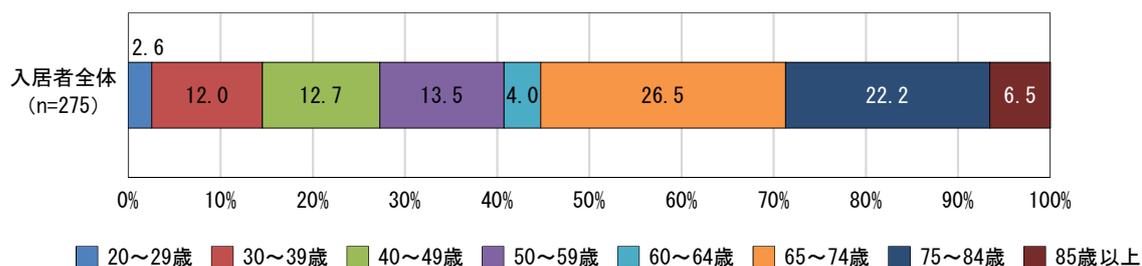
団地名	住棟名	戸数(戸)	入居戸数(戸)	募集予定の空き家(戸)	解体予定の空き家(戸)	政策空き家(戸)	
市営住宅	幸町	—	22	18	—	3	1
	郷部	—	7	6	—	0	1
	宗吾	—	4	4	—	0	0
	飯田町	—	12	10	—	0	2
	桜川(木造)	—	6	6	—	0	0
	金堀	—	14	12	—	2	0
	内野	—	7	6	—	1	0
	桜川(RC造)	A	24	24	0	0	0
		B	24	24	0	0	0
	中団護台	A	12	10	2	0	0
		B	12	12	0	0	0
	名木	—	11	11	0	0	0
	北団護台	A	30	28	2	0	0
		B	30	29	1	0	0
	加良部	—	12	6	6	0	0
南団護台	A	21	19	2	0	0	
	B	21	20	1	0	0	
借上住宅	橋賀台	—	22	22	0	0	0
	吾妻南	—	11	11	0	0	0
合計		302	278	14	6	4	
		100%	92.05%	4.64%	1.99%	1.32%	

※R2.9.1時点

出典：市資料

### ① 世帯主の年齢

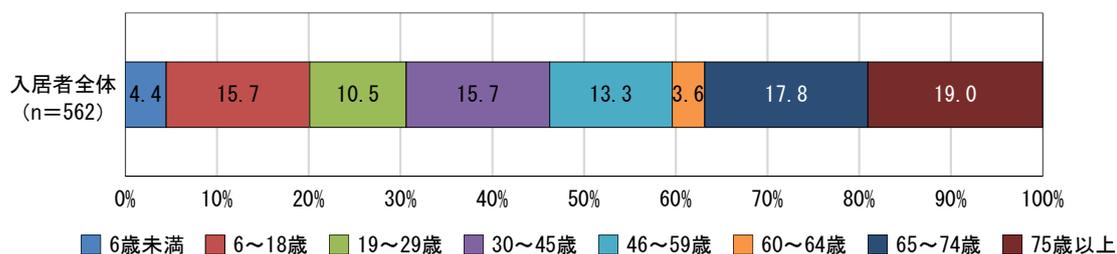
65～74歳が26.5%で最も多く、次いで75～84歳が22.2%となっている。85歳以上を加えた65歳以上でみると55.2%となり、世帯主の半数以上が65歳以上と、高齢化が進展している。



出典：市資料

## ② 全入居者の年齢

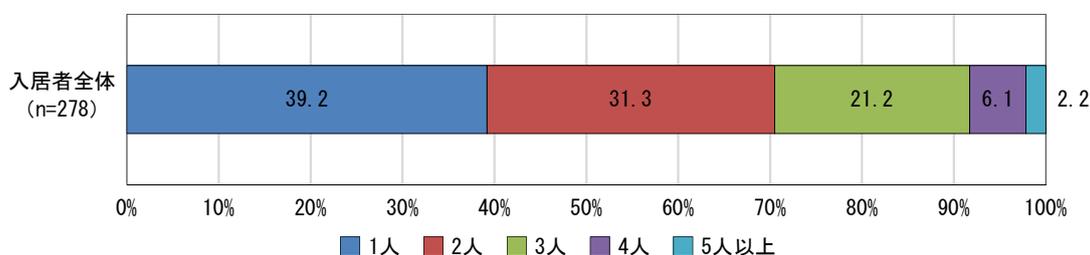
全入居者の年齢構成をみると、世帯主の年齢と同様に高齢化が進展しており、65歳以上の占める割合は36.8%となっている。



出典：市資料

## ③ 世帯人員

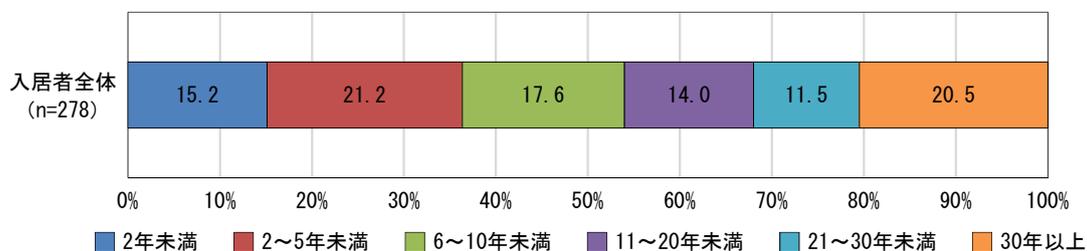
1人世帯が39.2%と最も多く、次いで2人世帯が31.3%となっており、1~2人世帯が全体の約7割を占めている。



出典：市資料

## ④ 入居年数

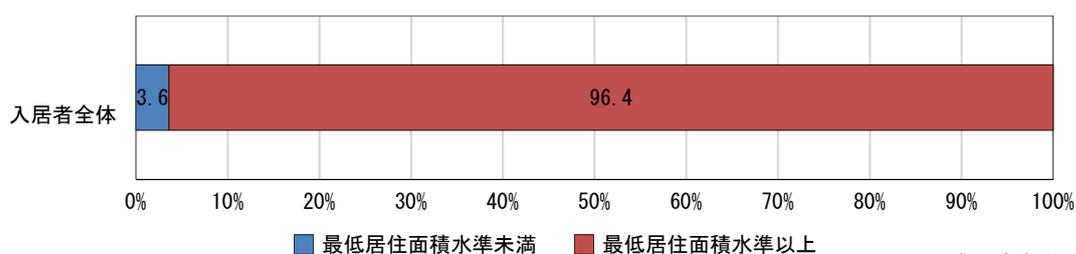
2~5年未満が21.2%で最も多く、次いで30年以上が20.5%となっている。



出典：市資料

## ⑤ 居住面積水準

市営住宅入居世帯のうち、最低居住面積水準未満世帯の割合は3.6%となっている。



出典：市資料

⑥ 収入別世帯数の状況

入居者のいる市営住宅（借上住宅を除く）245戸のうち8割以上が1分位（10%以下）となっており、収入超過戸数は14戸（5.7%）となっている。

<収入別世帯数の状況（借上住宅を除く）>

団地名	建設年度		構造	住棟数	管理戸数	入居戸数	収入分位※20					収入超過者戸数	
	和暦(年)	西暦(年)					1分位(10%)	2分位(15%)	3分位(20%)	4分位(25%)	5分位(25%)以上		31.3万円超
幸町	S29	1954	木造平屋	14	22	12	12	0	0	0	0	0	0
	S30	1955		7		6	5	0	0	0	1	0	1
	S31	1956		1		0	—	—	—	—	—	—	—
郷部	S30	1955	木造平屋	3	7	2	2	0	0	0	0	0	0
	S31	1956		4		4	4	0	0	0	0	0	0
宗吾	S31	1956	木造平屋	4	4	4	3	0	0	0	1	0	0
飯田町	S35	1960	木造平屋	1	12	1	0	0	0	0	1	0	1
	S36	1961		11		9	9	0	0	0	0	0	0
桜川(木造)	S36	1961	木造平屋	6	6	6	4	0	1	1	0	0	0
金堀	S36	1961	木造平屋	4	14	3	3	0	0	0	0	0	0
	S37	1962		10		9	7	0	0	2	0	0	0
内野	S40	1965	木造平屋	7	7	6	5	0	0	0	1	0	1
桜川(RC造)	S46	1971	RC造	1	24	24	18	2	0	1	3	0	1
	S47	1972		1	24	24	21	1	1	0	1	0	1
中囀護台	S58	1983	RC造	1	12	10	7	1	0	0	2	1	2
	S58	1983		1	12	12	10	0	1	0	1	0	1
名木	S61	1986	木造平屋	2	11	2	2	0	0	0	0	0	0
	S63	1988		3		3	1	0	1	0	1	0	1
	H1	1989		4		4	4	0	0	0	0	0	0
	H2	1990		2		2	2	0	0	0	0	0	0
北囀護台	H7	1995	RC造	1	30	28	20	2	0	3	3	1	3
	H7	1995		1	30	29	22	3	3	0	1	0	1
加良部	H20	2008	軽鉄造	1	12	6	6	0	0	0	0	0	0
南囀護台	H22	2010	RC造	1	21	19	16	1	0	1	1	0	1
	H23	2011		1	21	20	18	2	0	0	0	0	0
市営住宅計	-	-	-	92	269	245	201	12	7	8	17	2	14

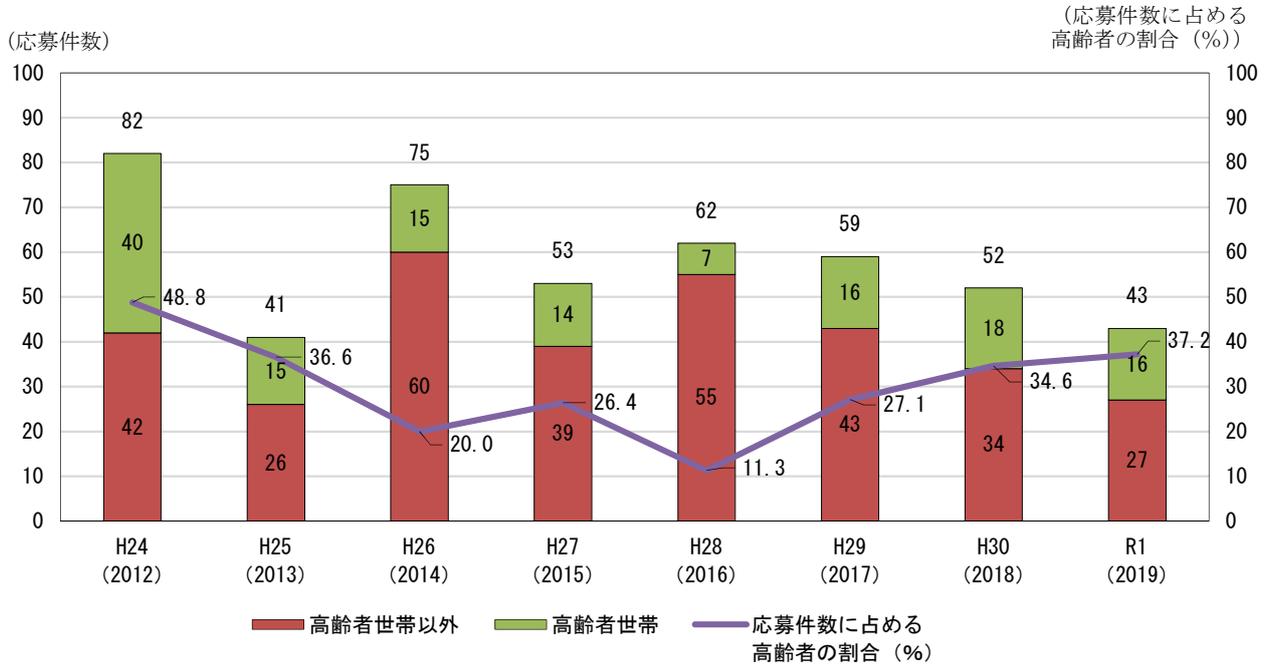
※R2.9.1時点

出典：市資料



### 3) 高齢者世帯応募割合

市営住宅への応募件数は、増減はあるものの平成 24 (2012) 年以降、減少傾向となっているが、応募件数に占める高齢者世帯の割合は、平成 28 (2016) 年以降増加しており、平成 31 (2019) 年では 37.2%と約 4 割となっている。



出典：市資料

### (3) 他の公的住宅の管理状況

本市には、市営住宅の他に、7 団地 1,158 戸の県営住宅、1 団地 400 戸の公社住宅、5 団地 2,948 戸のUR賃貸住宅がある。

#### (4) 住民アンケート調査結果

現在の市営住宅入居者の生活環境や施設改善に対する意見・要望を把握し、市営住宅の適切な運営を実施することを目的に、①木造住宅、②非木造住宅、③借上住宅の各入居者を対象にアンケートを実施した。

##### 1) 調査の概要

調査の概要を以下に示す。

##### <調査の概要>

調査方法	市営住宅の入居者を対象に、直接配布・郵送回収により実施			
調査時期	令和2(2020)年10月			
回答状況	種別	配布数(票)	回答数(票)	回答率(%)
	木造住宅	71	52	73.2
	非木造住宅	170	110	64.7
	借上住宅	33	25	75.8
	合計	274	187	68.2

##### 2) 調査結果の概要

###### ① 木造住宅居住者

###### 【居住している住宅について】

居住している住宅について、満足の割合(「満足」+「ほぼ満足」、以下同じ。)は、「①住宅周りの敷地の広さ」が57.7%と最も多く、次いで、「⑩日当たりのよさ」が55.8%となっている。一方、不満足の割合(「やや不満」+「不満」、以下同じ。)は、「③住宅内部の傷み具合」が71.2%と最も多く、次いで、「⑬地震時の安全性」が55.8%となっている。

以上のことから、木造の市営住宅は、庭付きであるため敷地が広く感じられ、また連続した低層戸建て住宅であることにより日当たりが良いことがうかがえる。

一方で、建設後耐用年数が大幅に超過しており、建物の老朽化が進んでいることがうかがえる。

###### 【周辺環境について】

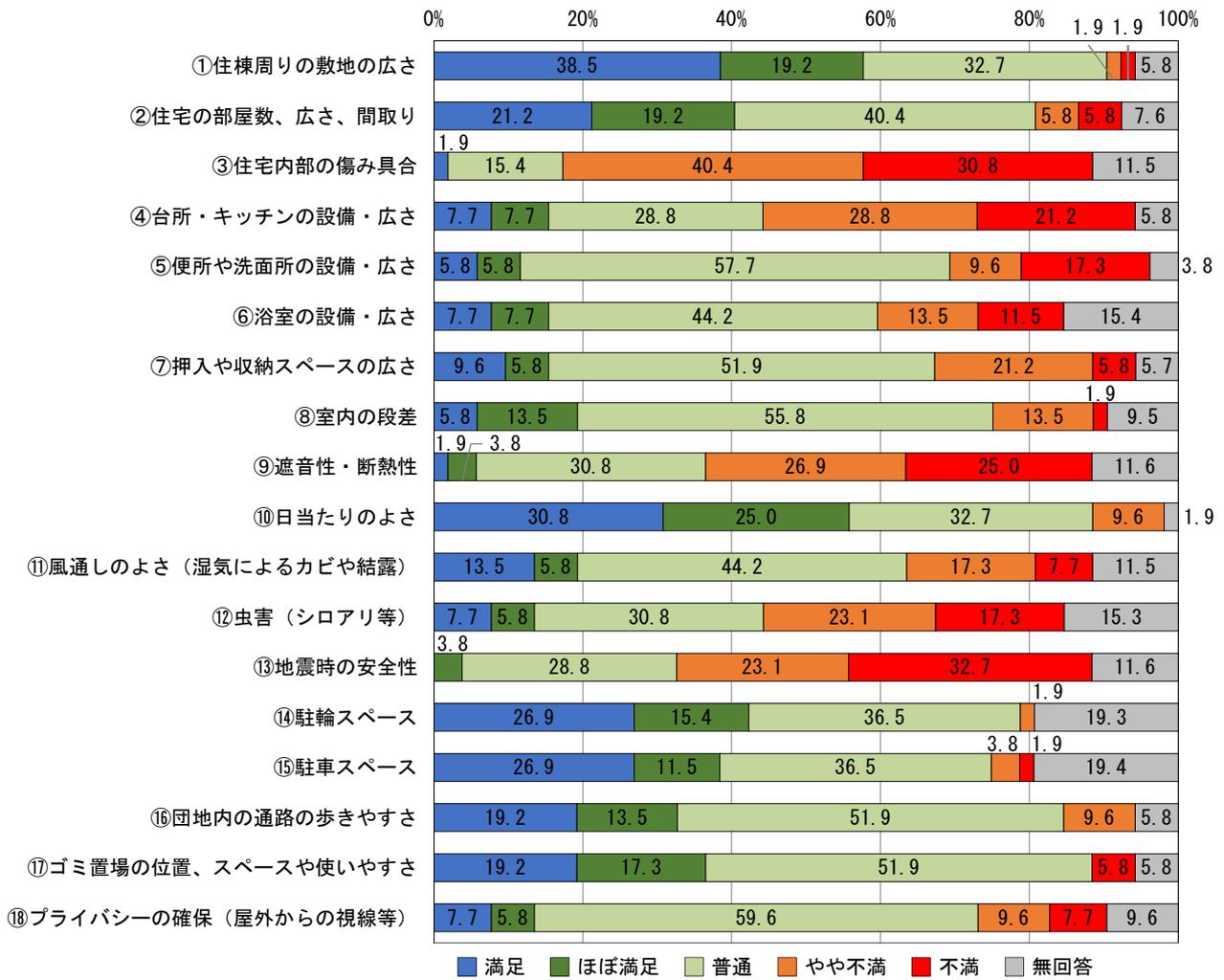
周辺環境について、満足の割合は、「①日用品の買い物の便利さ」が26.9%と最も多く、次いで、「④団地周辺道路の歩きやすさ」が25.0%となっている。一方、不満足の割合は、「⑤地震や火災に対する安全性」が40.4%と最も多く、次いで、「①日用品の買い物の便利さ」が26.9%となっている。

日用品の買い物の便利さについては、各市営住宅の立地が異なることから、意見が分かれたものと考えられる。

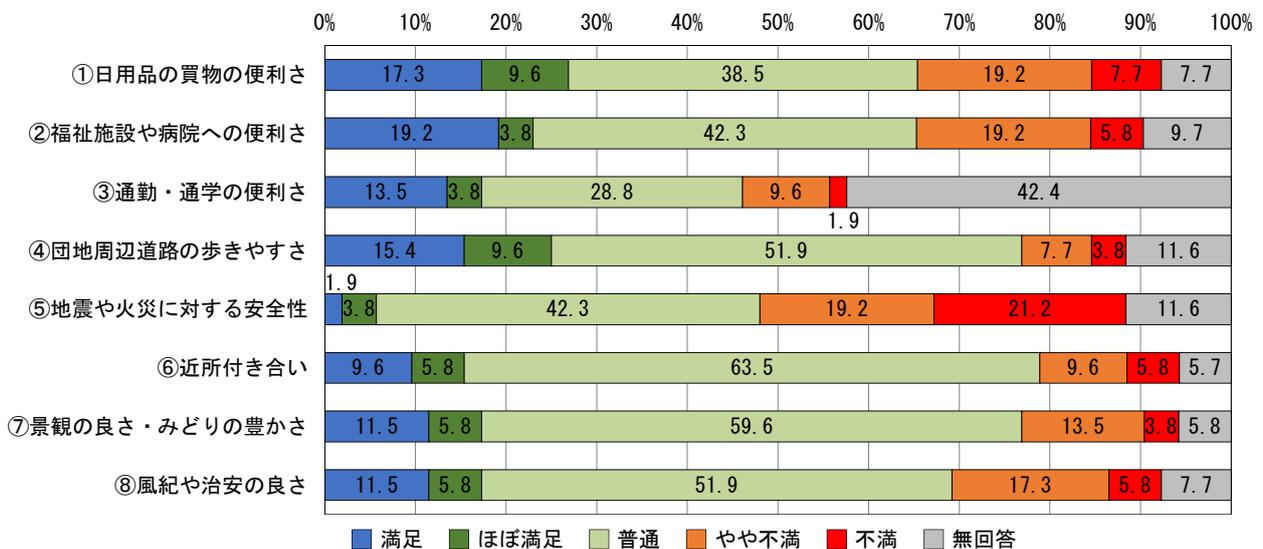
###### 【改善要望について】

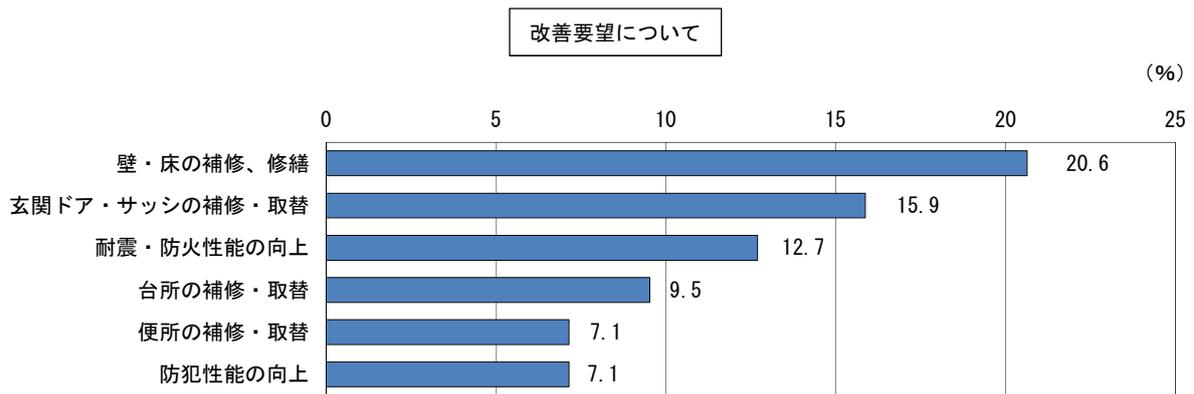
改善要望については、「壁・床の補修、修繕」が20.6%と最も多く、次いで、「玄関ドア・サッシの補修・取替」が15.9%となっており、建設後耐用年数を大幅に超過し、建物の老朽化が進んでいることがうかがえる。

居住している住宅について



周辺環境について





## ② 非木造住宅居住者

### 【居住している住宅について】

居住している住宅について、満足の割合は、「①住宅の部屋数、広さ、間取り」が 63.7%と最も多く、次いで、「⑦室内の段差」が 58.2%となっている。一方、不満足の割合は、「②住宅内部の傷み具合」が 45.5%と最も多く、次いで、「⑩風通しの良さ（湿気によるカビや結露）」が 40.0%となっている。

以上のことから、非木造住宅に居住している方は多世帯用の 3DK や 2LDK といった部屋数や広い間取りに対し、満足度が高いと考えられる。

また、非木造住宅においても建物の老朽化が進んでいることがうかがえる。

### 【周辺環境について】

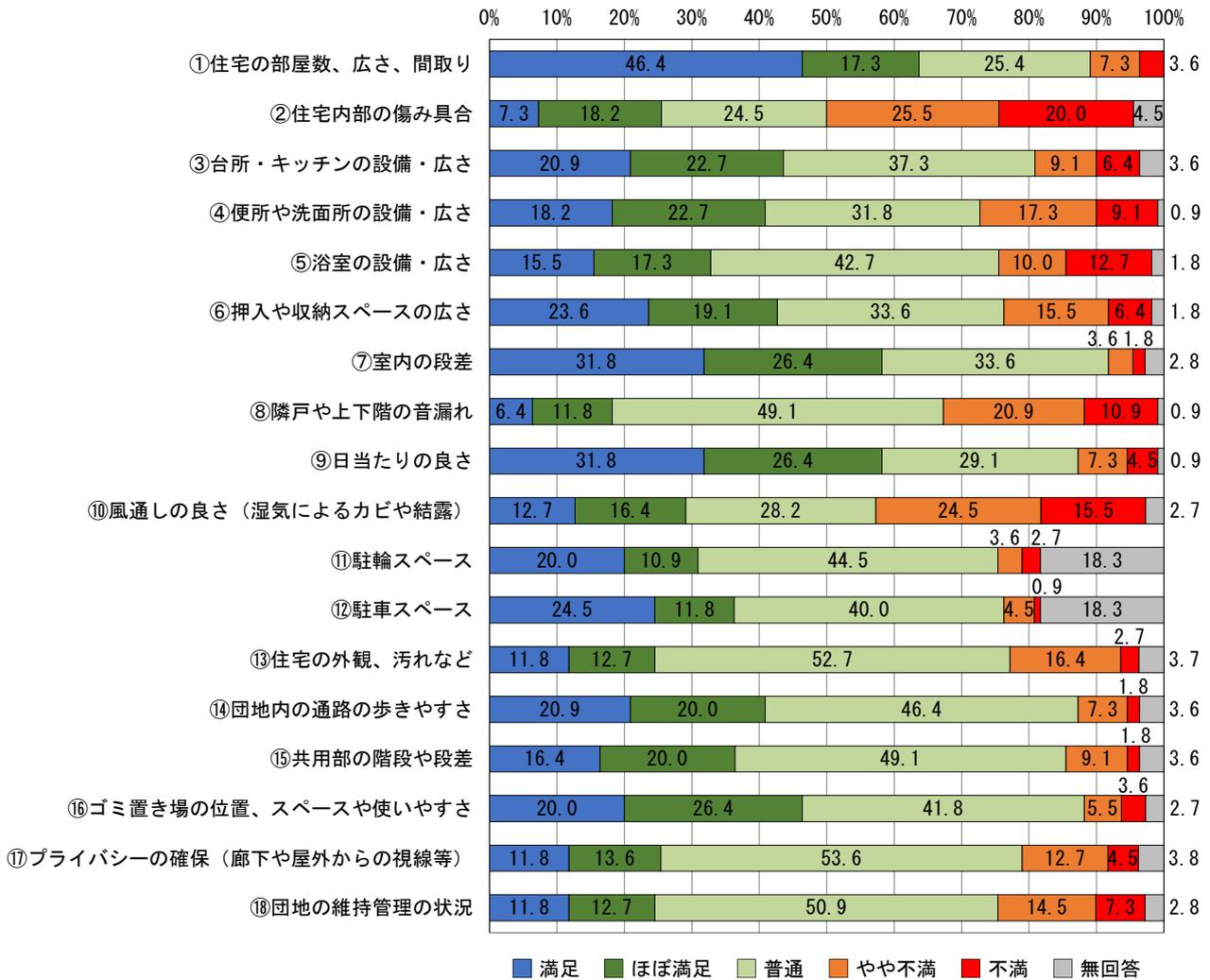
周辺環境について、満足の割合は、「④団地周辺道路の歩きやすさ」が 37.3%と最も多く、次いで、「③通勤・通学の便利さ」が 33.7%となっている。一方、不満足の割合は、「①日用品の買物の便利さ」が 27.3%と最も多く、次いで、「②福祉施設や病院への便利さ」が 26.4%となっている。

通勤通学の便利さや日用品の買い物に対する満足度、福祉施設や病院への便利さに対する不満については、各市営住宅の立地が異なることから、意見が分かれたものと考えられる。

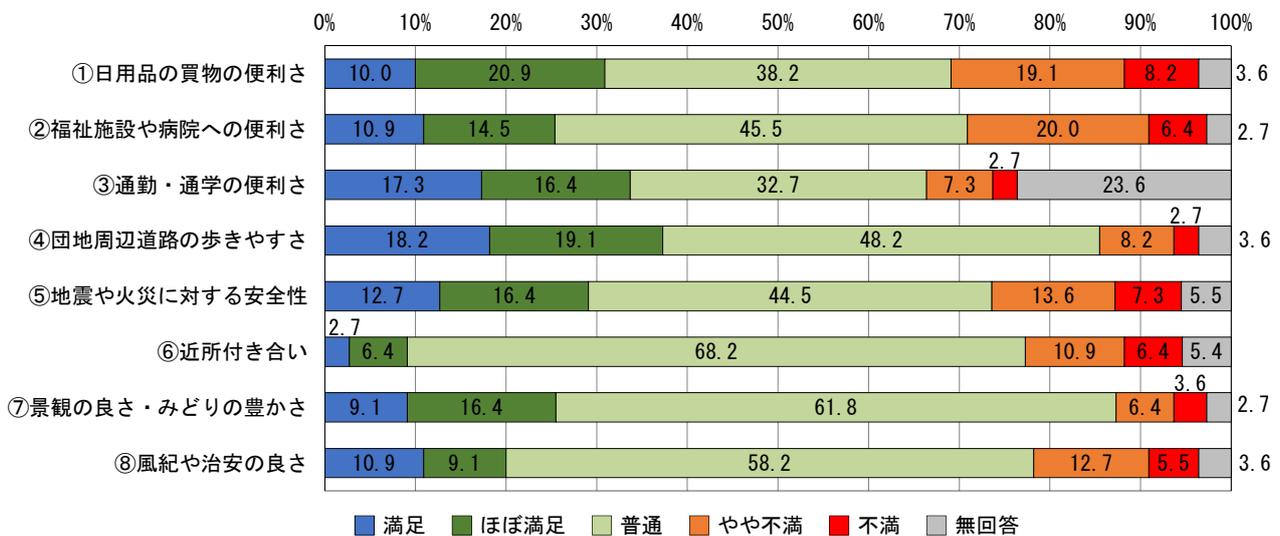
### 【改善要望について】

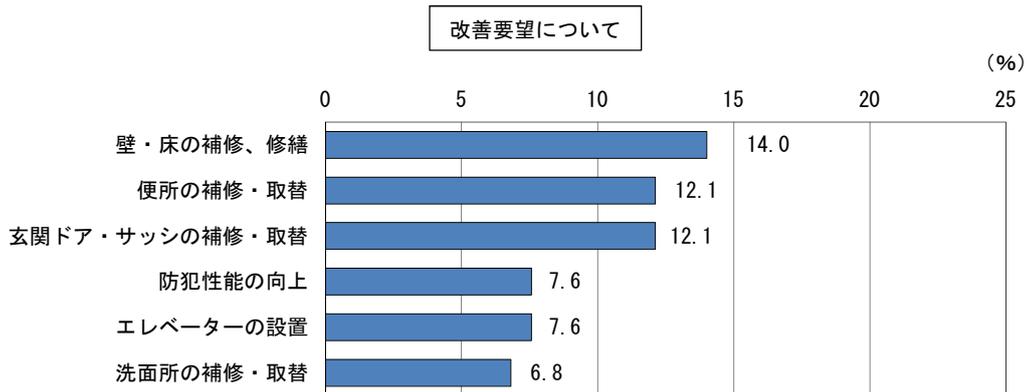
改善要望については、「壁・床の補修・修繕」が 14.0%と最も多く、次いで、「玄関ドア・サッシの補修・取替」と「便所の補修・取替」が 12.1%となっており、非木造住宅においても建物の老朽化が進んでいることがうかがえる。

居住している住宅について



周辺環境について





### ③ 借上住宅居住者

#### 【居住している住宅について】

居住している住宅について、満足の割合は、「⑨日当たりの良さ」が68.0%と最も多く、次いで、「⑦室内の段差」が56.0%となっている。一方、不満足の割合は、「④便所や洗面所の設備・広さ」が36.0%と最も多く、次いで、「⑩風通しの良さ（湿気によるカビや結露）」が32.0%となっている。

以上のことから、借上住宅の立地している周辺が、一連のUR賃貸住宅の団地群となっていることから、日当たりは良好であることがうかがえる。

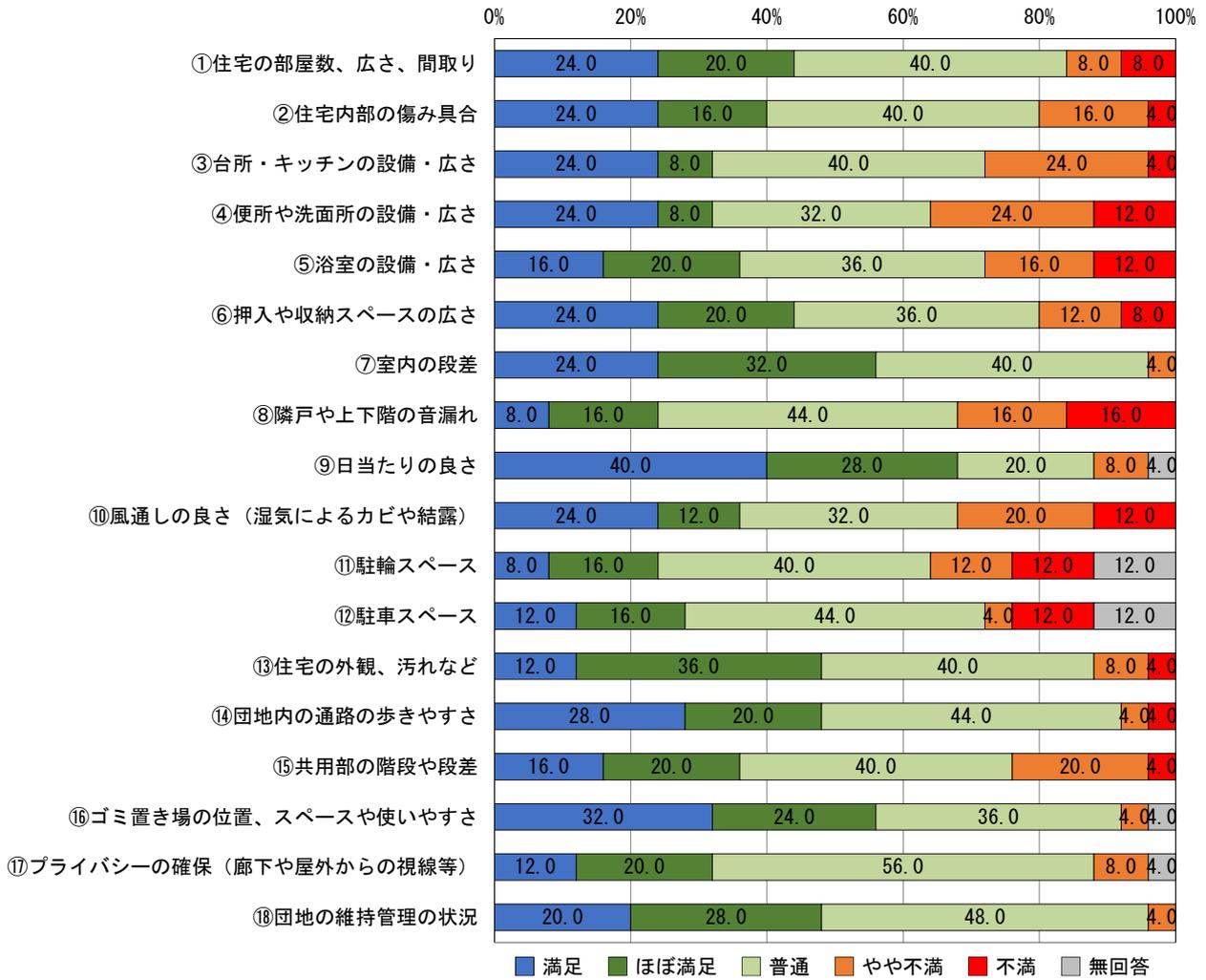
また、建設年度が古いことから、便所や洗面所の設備や広さに対する不満があると考えられる。

#### 【周辺環境について】

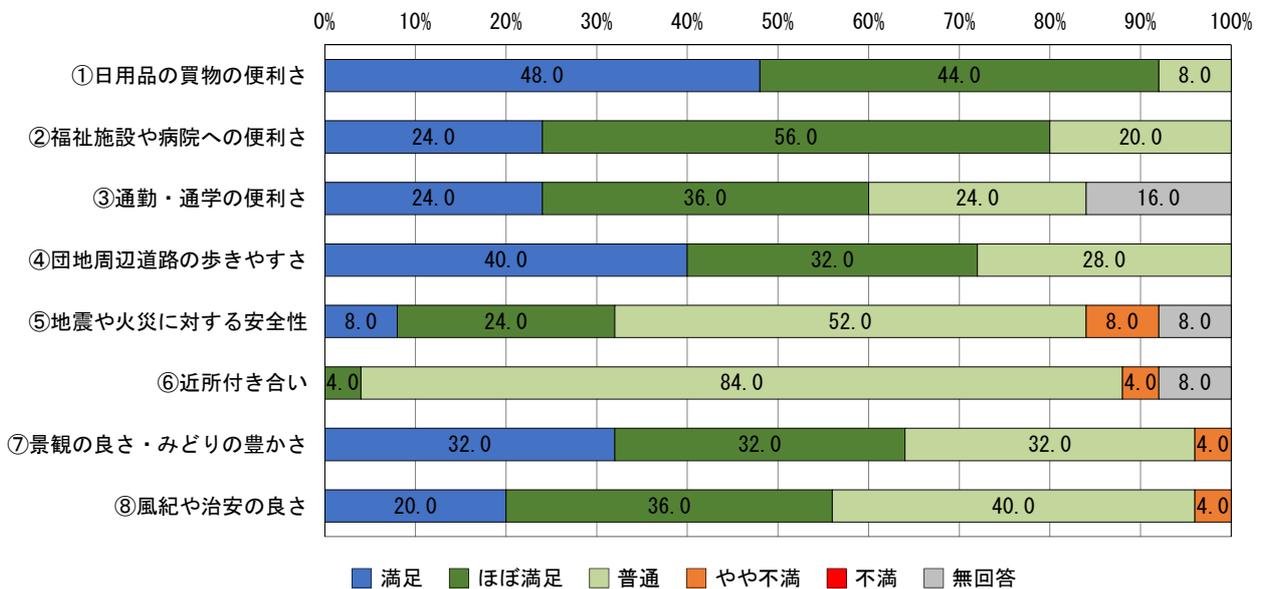
周辺環境について、満足の割合は、「①日用品の買物の便利さ」が92.0%と最も多く、次いで、「②福祉施設や病院への便利さ」が80.0%となっている。一方、不満足の割合は、「⑤地震や火災に対する安全性」が8.0%と最も多く、次いで、「⑥近所付き合い」「⑦景観の良さ・みどりの豊かさ」「⑧風紀や治安の良さ」がともに4.0%となっている。

以上のことから、借上住宅は、橋賀台と吾妻に立地しており、近隣に日用品の買い物等ができるスーパーや成田市保健福祉館があることから、満足度が高いと考えられる。

居住している住宅について



周辺環境について



### 3) 調査結果を受け今後の方針に反映すべき事項

- 木造住宅に関しては、住宅内部の傷み具合に対する不満が多いこと、また、老朽化が著しく修繕費がかさむことから、空き家となった段階で解体することとする。
- 非木造住宅に関しては、住宅内部の傷み具合や、湿気によるカビや結露に対して不満が多いことから、退去し空き室となった時点で点検を実施し、その結果を踏まえ、修繕等を実施することとする。

### 3-3. 現地調査結果

#### (1) 劣化状況調査

既存建築物の劣化による支障が生じた部位等を把握し、修繕の適正な実施に資することを目的として、市管理住宅のうち非木造住宅を対象とした外観目視による劣化状況調査を実施した。

##### 1) 調査・判定方法

調査は「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づき実施し、点検・調査の評価・判定は、「施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック（平成31（2019）年度版 一般財団法人建築保全センター）」を参考に、以下に示す判定基準を目安に、点検部位別の判定を行ったうえで、各住棟ごとの総合判定を行った。

##### <点検・調査の評価・判定の目安>

劣化判定	判定の目安
A	概ね良好
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし） 経過観察
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し） 劣化の進行（緊急性は低い、計画的な修繕が望ましい）
D	早急に対応する必要がある（安全上、機能上、問題がある） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し施設運営に支障を与えている）

なお、判定にあたっては、「敷地及び地盤」及び建築物の主要構造部材が含まれる「建築物の外部」、「屋上及び屋根」、「避難施設等」ごとに点検部位別判定結果のうち、最も低い判定結果を適用することとした。

##### <調査・点検部位>

調査項目	部材・部位
(1) 敷地及び地盤 (団地単位)	地盤、敷地、通路、塀、擁壁、工作物、電気設備、通路・車路、附属施設
(2) 建築物の外部 (住棟単位)	基礎、土台、外壁躯体、外壁仕上げ材、窓等、建具、金物類
(3) 屋上及び屋根 (住棟単位)	屋上、屋根
(4) 避難施設等 (住棟単位)	廊下、出入口、バルコニー、階段
(5) 建築設備 (住棟単位)	給水・排水設備

## 2) 調査結果

非木造住宅を対象とした外観目視による劣化状況調査結果の概要を以下に示す。

団地単位で評価を行った「(1) 敷地及び地盤」に関わる調査結果では、北団護台団地において、自転車置場の排水設備に破損が生じているとともに、敷地内の公園から通路に上がる階段に摩耗・腐朽が見られたことから「C」（広範囲に劣化・劣化の進行）（以下「C」とする。）と判定した。

また、中団護台団地において、敷地を囲む金属フェンスの全体及びポンプ設備の一部に錆の進行が見られたことから、「C」と判定した。

さらに、桜川団地（RC造）において、5箇所ある自転車置き場の全てで、全体的な錆が見られ、一部、亀裂が見られたことから「C」と判定した。

住棟単位で評価を行った項目については、「(2) 建築物の外部」を調査した結果、桜川団地A棟において、TVケーブル及び電気ケーブルの配管に腐食の進行が見られたことから、「C」と判定した。

また、「(5) 建築設備」を調査した結果では、中団護台団地A棟、B棟いずれにおいても、屋上に設置された高架水槽<sup>※21</sup>において、配管保温材に顕著な錆や損傷が見られたことから、「C」と判定した。

### <劣化状況判定結果>

調査項目	桜川団地(RC造)		中団護台団地		北団護台団地		南団護台団地		加良部団地
	A棟	B棟	A棟	B棟	A棟	B棟	A棟	B棟	
①敷地及び地盤 (団地単位)	C		C		C		B		B
②建築物の外部 (住棟単位)	C	B	B	B	B	B	B	B	A
③屋上及び屋根 (住棟単位)	A	A	A	A	A	A	A	—	A
④避難施設等 (住棟単位)	A	B	B	A	B	B	B	B	A
⑤建築設備 (住棟単位)	A	A	C	C	A	A	—	—	—

調査の結果、「D」（早急に対応する必要がある）と判定された部位は無いものの、劣化の進行や損傷が見られた部位については、調査結果を踏まえた計画的な修繕が必要となる。

以下に、「C」と判定した部位について、劣化状況の概要（写真）を示す。

① 敷地及び地盤（団地単位）

【北囲護台団地】

○自転車置場（劣化状況C）	劣化状況等
	<p>自転車置場の排水設備に破損が生じている。</p>
○外部階段（劣化状況C）	劣化状況等
	<p>公園から通路に上がる階段に摩耗・腐朽が見られた。</p>

【中囲護台団地】

○金属フェンス（劣化状況C）	劣化状況等
	<p>敷地を囲む金属フェンスの全体に錆の進行が見られた。</p>

【桜川団地（RC造）】

○自転車置場（劣化状況C）	劣化状況等
	<p>5箇所ある自転車置き場の全てで、全体的な錆が見られ、一部、亀裂が見られた。</p>

② 建築物の外部（住棟単位）

【桜川団地（RC造）】

○A棟TVケーブル（劣化状況C）	劣化状況等
	<p>TVケーブルの配管に腐食の進行が見られた。</p>
○A棟電気ケーブル（劣化状況C）	劣化状況等
	<p>電気ケーブルの配管に腐食の進行が見られた。</p>

③ 屋上及び屋根（住棟単位）

調査の結果、「C」と判定された部位は無い。

④ 避難施設等（住棟単位）

調査の結果、「C」と判定された部位は無い。

⑤ 建築設備（住棟単位）

【中囲護台団地】

○A棟高架水槽（劣化状況C）	劣化状況等
	屋上に設置された高架水槽において、配管保温材に顕著な錆や損傷が見られた。
	屋上に設置された高架水槽において、配管保温材に顕著な錆や損傷が見られた。
○ポンプ設備（劣化状況C）	劣化状況等
	ポンプ設備の一部に錆の進行が見られた。

## (2) 屋内污水管内視鏡カメラ調査

北囲護台団地及び中囲護台団地、桜川団地について、内視鏡カメラを用いた污水管内部の状況を確認するための調査を実施した。

### 1) 調査方法

各団地、各住棟において、最上階部屋縦管より調査を行った。なお、点検開口部がない場合、既存管開口復旧調査を行うこととした。

#### ・北囲護台団地 【A棟、B棟】

5F PS (パイプシャフト) 内掃除口より管内高圧洗浄後、内視鏡カメラを挿入し調査。

#### ・中囲護台団地 【A棟、B棟】

屋上にて通気管キャップを取り外し高圧洗浄後、内視鏡カメラを挿入し調査。

#### ・桜川団地

【A棟】 4F (405号) トイレ内通気管を切断し、排水縦管内を高圧洗浄後、内視鏡カメラを挿入し調査。

【B棟】 4F (407号) トイレ内通気管を切断し、排水縦管内を高圧洗浄後、内視鏡カメラを挿入し調査。

屋外横走り排水管を高圧洗浄後、内視鏡カメラを挿入し調査。

### 2) 調査結果

北囲護台団地及び中囲護台団地、桜川団地を対象とした、内視鏡カメラを用いた排水管内部の状況調査結果の概要を以下に示す。

#### ・北囲護台団地 【A棟、B棟】

既存污水縦管は屋内露出配管の構造になっており、污水配管の外観はほぼ目視で確認出来る状況であり、既存污水縦管(鋼管)の劣化、腐食等は見られなかった。

#### ・中囲護台団地 【A棟、B棟】

既存污水縦管は屋内露出配管の構造になっており、污水配管の外観はほぼ目視で確認出来る状況であり、既存污水縦管(鋼管)の劣化、腐食等は見られなかった。

#### ・桜川団地

【A棟】 既存管種は鋳鉄管であり、老朽化により腐食等が確認され、更新が必要な状況となっている。

【B棟】 既存管種は鋳鉄管であり、老朽化により腐食・剥離等が確認され、更新が必要な状況となっている。



B棟 縦管 (剥がれ) の状況



B棟 横引き管 管底部腐食 (隆起) の状況

### 3-4. 市営住宅における今後の課題

#### (1) 今後の人口・世帯の動向への対応

本市の人口は、令和 27（2045）年まで増加を続け、その後減少に転じることが予想されている。

また、世帯人員別世帯数をみると、1 人及び 2 人世帯が大幅に増加している一方で、5 人以上の世帯は減少傾向が続いている。

市営住宅は住宅セーフティネットとして重要な位置付けであることから、本市においては、今後の需要動向を見定めながら現在のストック数を基本的に維持するものとし、的確な市営住宅の供給を進めていく必要がある。

一方、老年人口（65 歳以上）の割合は増加が続いており、今後、高齢化が予測されている中、本市においても、高齢者が住みやすい住宅の供給とともに、居住環境等の向上に向けた改善を推進していくことが必要となる。

#### (2) 老朽化しつつある市営住宅ストックへの的確な対応

市営住宅の管理戸数 269 戸のうち、約 1/3 の 83 戸は耐用年数を超過しており、その全てが木造住宅である。

R C 造の住棟については、耐用年数が十分に残されていることから、長期的に有効活用していくためには、計画的な修繕及び外壁改修、屋上防水等の予防保全的な改修により、長寿命化を図る必要がある。

#### (3) 入居者の動向を踏まえた市営住宅ストックの供給

市営住宅入居者の状況をみると、1 人世帯が 39.2%と最も多く、次いで 2 人世帯が 31.3%と世帯人員の減少が進展しており、世帯主の年齢では 65 歳以上の高齢者が半数以上となっている。

従って、現在、2 人以上の世帯用としている住戸についても、低層階に単身高齢者の入居を可能とするなど、入居者の動向を踏まえた市営住宅ストックの供給を推進していく必要がある。

#### (4) 災害等により住宅を失った方への対応

風水害や火災等の災害により住宅を滅失された方、また今般のコロナ禍による収入の減少により住宅に困窮する方のために、一時的に住宅を供給する政策空家を確保する必要がある。

#### (5) 現地調査結果等に基づく計画修繕

本計画策定における目視調査の結果、耐用年数の半分を超過している中囲護台団地及び桜川団地（R C 造）では、敷地内の設備に錆の進行や破損が確認された他、中囲護台団地では屋上高架水槽に顕著な錆や損傷が見られるなど、部分的な劣化が認められる状況となっている。

したがって、定期的な点検の実施によって、躯体の耐久性に影響を与える劣化状況や安全上又は機能上の問題が認められた場合には、速やかな対応を図るとともに、耐用年数を迎えるまで、安全性、居住性等を考慮しながら、計画的に修繕を行っていくことが必要である。

## 4. 長寿命化に関する基本方針の設定

市営住宅は市民生活のセーフティネットとして機能し、昭和 20 年代から現在に至るまで効果的に機能してきたが、少子高齢化や高齢単身者の増加などによる世帯構成の変化により、福祉のまちづくりやユニバーサルデザイン<sup>※22</sup>など、だれもが暮らしやすい社会への期待が高まっている。

この社会情勢の変化や既存市営住宅ストックの老朽化、陳腐化など様々な問題への対応が迫られるなかで、これまで果たしてきた役割を維持していくためには、供給量の確保とともに、良質な住宅への転換が求められている。

以上から、本計画における市営住宅に関する方針を整理して以下に示す。

### (1) 良好な住宅ストック形成の方針

#### 1) 木造市営住宅の解体

耐用年数を大幅に超過した木造の市営住宅は、空き家となった段階で順次解体していく。

#### 2) 市営住宅供給量の充足化

本計画の 10 年間については、建替えを行わず、公的賃貸住宅の借上げにより充足させ、市営住宅の適切な供給量を確保する。

#### 3) セーフティネットとしての市営住宅

これまで、風水害時の緊急避難先として政策空家<sup>※23</sup>を活用してきたことから、引き続き活用していくとともに、近年の風水害の増加や新型コロナウイルス感染症拡大による影響等、今後の需要の動向及び空き室の状況を見定めながら、必要戸数を見直していく。

### (2) ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

#### 1) ストックの状況把握のための管理データベース<sup>※24</sup>の活用

市営住宅ストックの長寿命化を図るため、建物の経年劣化による物理的な性能の低下や居住性の低下に対する予防保全的な維持管理計画が必要となることから、管理データベースを活用したストックの状況把握に努める。

#### 2) 日常的な維持管理の方針

定期点検や日常点検を適切に行いその結果を踏まえ、予防保全的な修繕・改善等の維持管理を実施する。

### (3) 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

成田市公共施設等総合管理計画に基づき、長寿命化型改善<sup>※25</sup>を図る住棟は、建設後 80 年使用することを目標とする。

#### 1) 躯体、設備等の耐久性の向上

定期点検や計画的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、建物の長寿命化を図り、かつ、良質なストックの確保に努める。

なお、長寿命化型改善に用いる仕上げや材料の選定においては、イニシャルコスト<sup>※26</sup>とランニングコスト<sup>※27</sup>の比較や、耐久性の向上等への効果、修繕周期の延長などにも配慮するものとする。

#### 2) 予防保全的な維持管理の実施

事後保全的な維持管理を改め、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化への取組を行い、ライフサイクルコストの縮減を図る。

また、計画修繕<sup>※28</sup>工事は、修繕周期及び現地調査結果を踏まえて、修繕が必要な住棟で実施する。

## 5. 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 5-1. 計画の対象

#### (1) 長寿命化を図るべき市営住宅

長寿命化を図るべき市営住宅は、本市が直接建設し管理する市営住宅とする。

令和2(2020)年9月1日現在、本市の市営住宅は12団地、92棟、269戸となっている。

#### <市営住宅の状況>

団地名	団地単位						住棟単位								
	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	所在地	棟数	戸数	建設年度		構造	階数	棟数	戸数	専用面積 (㎡)	間取り	
							和暦 (年)	西暦 (年)							
幸町	854.1	763.0	7689.0	幸町 1040-3	22	22	S29	1954	木造	1	14	22	35	3K	
							S30	1955			7		35	3K	
							S31	1956			1		28	2K	
郷部	277.6	245.0	3434.0	郷部 66-3	7	7	S30	1955	木造	1	3	7	35	3K	
							S31	1956			4		35	3K	
宗吾	208.2	140.0	3480.0	宗吾 2-496-1	4	4	S31	1956	木造	1	4	4	35	3K	
飯田町	604.5	413.0	3766.0	飯田町 132-4	12	12	S35	1960	木造	1	1	12	28	2K	
							S36	1961			11		35	3K	
桜川(木造)	257.6	195.0	7395.0	三里塚 248	6	6	S36	1961	木造	1	3	6	35	3K	
											3		30	2K	
金堀	619.7	456.0	8518.0	大袋 464	14	14	S36	1961	木造	1	1	14	35	3K	
											3		29	2K	
							S37	1962			5		31	2K	
											5		36	3K	
内野	435.4	217.0	3341.0	飯田町 23-2	7	7	S40	1965	木造	1	7	7	31	2K	
桜川(RC造)	634.5	2349.0	7395.0	三里塚 248	2	48	S46	1971	RC造	4	1	24	41	3K	
							S47	1972			1		24	42	3K
中囲護台	623.1	1625.0	2678.0	囲護台 2-3-1	2	24	S58	1983	RC造	3	1	12	72	3DK	
											1		12	64	3DK
名木	546.9	599.0	2969.0	名木 931	11	11	S61	1986	木造	1	2	11	52.06	3DK	
							S63	1988			2		52.06	3DK	
							H1	1989			4		78.37	4DK	
							H2	1990			2		52.06	3DK	
北囲護台	1227.3	4938.0	9129.0	囲護台 1385-1	2	60	H7	1995	RC造	5	1	30	74	3DK	
											1		30	70	3DK
加良部住宅	320.9	578.8	1199.9	加良部 3-17-1	1	12	H20	2008	軽鉄造	2	1	12	48.03	2LDK	
南囲護台	1166.9	3321.0	2846.1	囲護台 1254-2	2	42	H22	2010	RC造	3	1	9	42	41	1DK
												9		50	2DK
												1		57.60	2LDK
							H23	2011	RC造	3	1	2	42	57.60	3DK
												9		41	1DK
												9		50	2DK
											1	57.60	2LDK		
											2	57.60	3DK		

## 5-2. 前回の計画における事業方針の評価

### 【木造住宅】

本市の木造住宅はいずれも耐用年限 30 年を超過しており、特に昭和 40（1965）年以前に建築された団地では老朽化が著しい。既に、空き家となった住戸から用途廃止を進めており、引き続き、将来的な用途廃止を実施することとし、需要戸数の確保については、UR 都市機構からの賃貸住宅の借上げで補填している。

ただし、前回の計画において 50 戸を計画していた建替え事業については、令和元年度に策定した第 2 次成田市住生活基本計画において、当面の間は建替えを実施しないこととしたため、本計画においても計画を見直し、建替えは、当面実施しないこととする。

### 【借上公営住宅】

借上公営住宅については、前回の計画において、平成 29（2017）年度から令和 5（2023）年度にかけて 50 戸の借上げを計画しており、平成 29（2017）年度から UR 都市機構より賃貸住宅の借上げを開始し、令和 2（2020）年 9 月時点で 33 戸と、順調に計画が進んでいる。

### 【地域優良賃貸住宅】

地域優良賃貸住宅である加良部住宅については、前回の計画において、建替えにおける仮移転先として使用しない場合には、市営住宅として転用を図るとしていたが、令和 2（2020）年 4 月より「地域優良賃貸住宅」として使用しており、住宅セーフティネットの観点から、有効な活用が出来ている。

### 5-3. 需要推計結果からみた市営住宅の必要戸数の推計

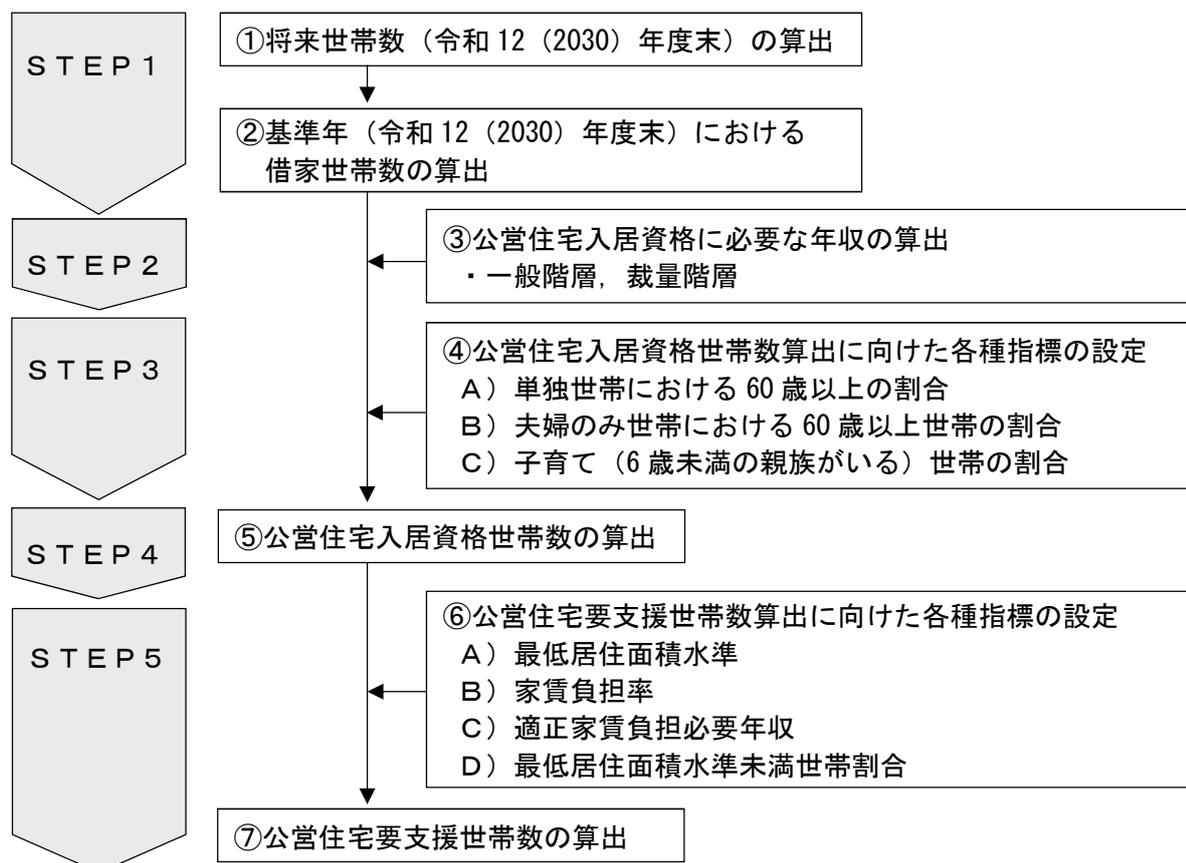
市営住宅の必要戸数の推計の検討については、国土交通省が設けたマニュアルに示されたフローにより推計する。

#### (1) 公営住宅需要量の推計

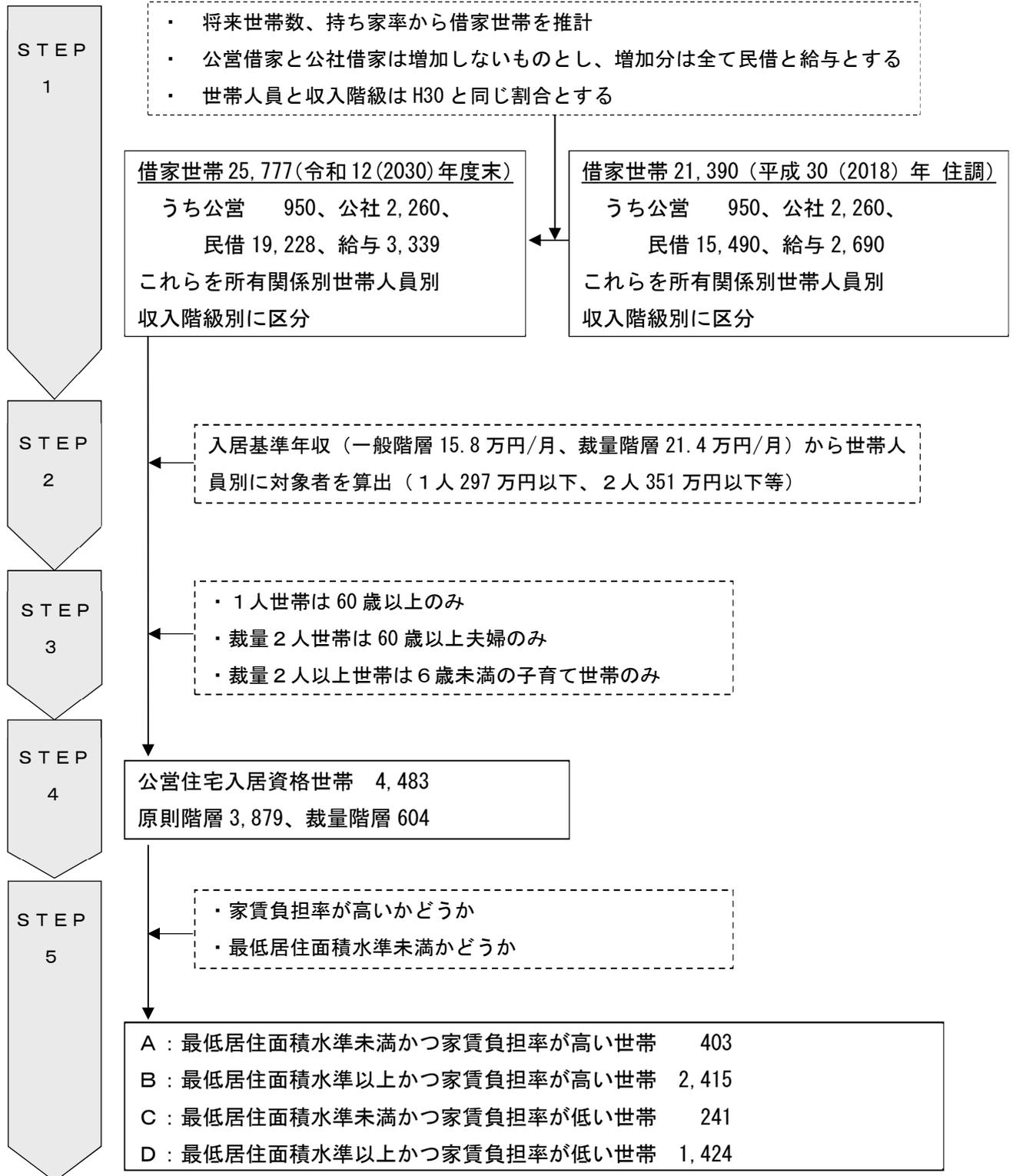
##### <推計方法>

- STEP 1** 設定した将来世帯数（令和 12（2030）年度末）について、借家世帯数を算出する。算出に際し、公営住宅入居者数、公社・UR賃貸住宅入居者数は現在（平成 30（2018）年住調）と同じままとする（世帯増加は民間借家・給与住宅のみとする）。借家世帯数は、世帯人数別・収入階級別に分ける。
- STEP 2** 世帯人数別に公営住宅入居資格に必要な年収を算出する。（控除を除いた年収であり、一般階層<sup>※29</sup>を 25%、裁量階層<sup>※30</sup>を 40%とする）
- STEP 3** 公営住宅入居資格世帯として以下の世帯を別途算出する。
- ・ 単独世帯における 60 歳以上の割合（裁量世帯として、60 歳単身世帯を含める）
  - ・ 夫婦のみ世帯における 60 歳以上の割合（裁量世帯として、60 歳以上夫婦のみ世帯を含める）
  - ・ 子育て世帯の割合（裁量世帯として、6 歳未満の親族がいる世帯を含める）
- STEP 4** STEP 2、STEP 3 より公営住宅入居資格世帯数を算出する。（借家世帯における収入条件から見た公営住宅の需要層）
- STEP 5** 公営住宅を必要とする世帯を見極めるため、最低居住面積水準と家賃負担率を指標とした 4 つの категория に分け、公営住宅要支援世帯数を算出する。

##### <推計フロー図>



<推計結果>



(2) 市内公営住宅需要推計結果からみる、本市の市営住宅必要戸数

本市には、令和2(2020)年9月現在、市営住宅が302戸(UR都市機構からの借上住宅含む)、県営住宅が1,158戸の計1,460戸の公営住宅がある。このうち、公募対象団地は、市営住宅が230戸、県営住宅が1,038戸の計1,268戸である。

本市における市営住宅の空き家率を見ると、平成27(2015)年度から令和元(2019)年度の平均の空き家率は6.29%であり、最も少ないのは、平成27(2015)年度の4.42%である。

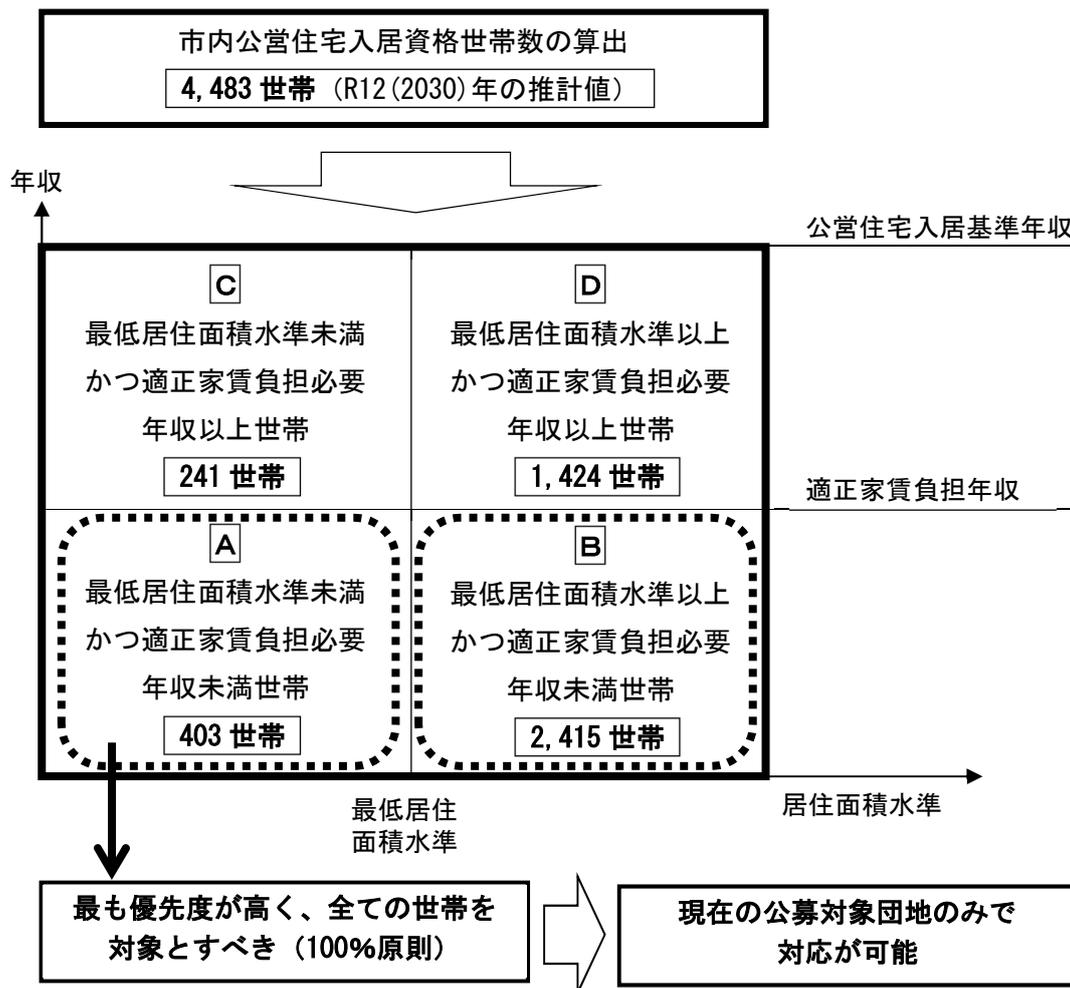
今後10年間に於いても市営住宅及び県営住宅の空き家率を4.42%とすると、 $1,268 \text{ 戸} \times 4.42\% = 56 \text{ 戸/年}$ の空き家が発生するため、10年間では $56 \text{ 戸/年} \times 10 \text{ 年} = 560 \text{ 戸}$ の空き家が発生する。

そのため、10年間の空き家数560戸>下図A403世帯となり、最も優先度が高く全ての世帯を対象とすべき世帯に対しては、10年間での対応は可能であると考えられる。

なお、現在保有している木造戸建の市営住宅は老朽化が著しく、退去者が出た段階で入居募集は行っておらず、今後10年で約40戸の住宅が用途廃止<sup>※31</sup>となることが想定される。

このような中、ここ数年の応募倍率は平均で4.4倍となっている現状に鑑み、今後は用途廃止が想定されている約40戸の供給を図ることとする。

■公営住宅入居資格世帯数と要支援世帯数の区分



## 5-4. 事業手法の選定

### (1) 選定方法

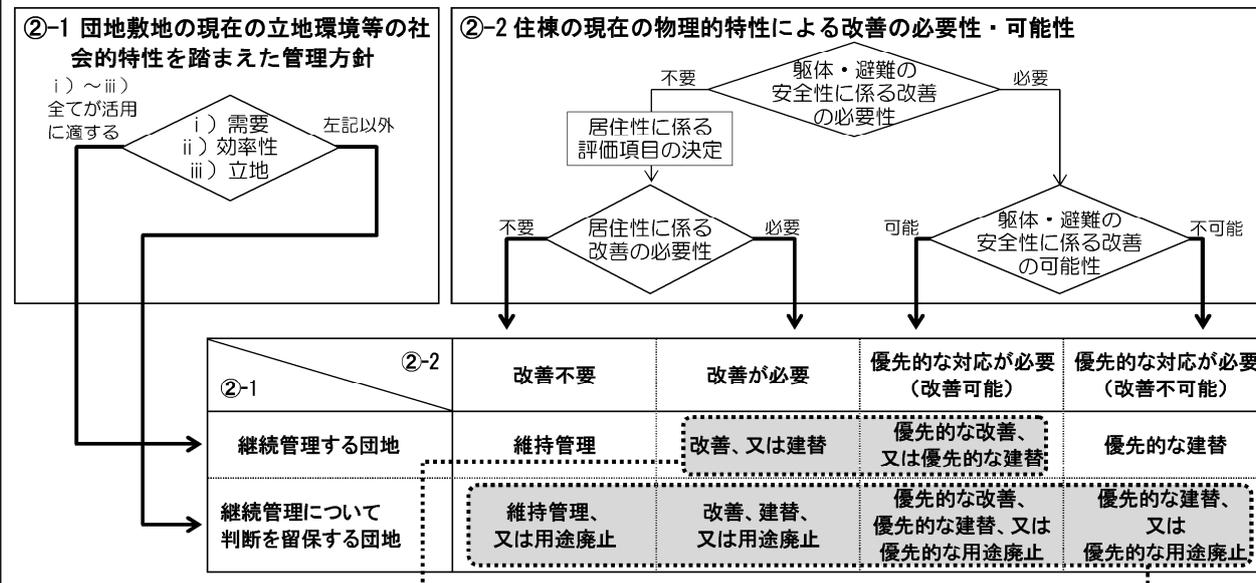
「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28（2016）年改定）」において示される選定フロー（次頁参照）により、令和 12（2030）年度までの本市の市営住宅における団地の管理方針と、住棟の改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の検討を行うこととする。

なお、長寿命化の基本的な方針としては、耐震性等安全確保されている建物について、耐用年数を 80 年まで延伸できるよう、修繕や改修を実施し、建築物のライフサイクルコストの縮減を図ることとし、対象となる建築物を選定することとする。

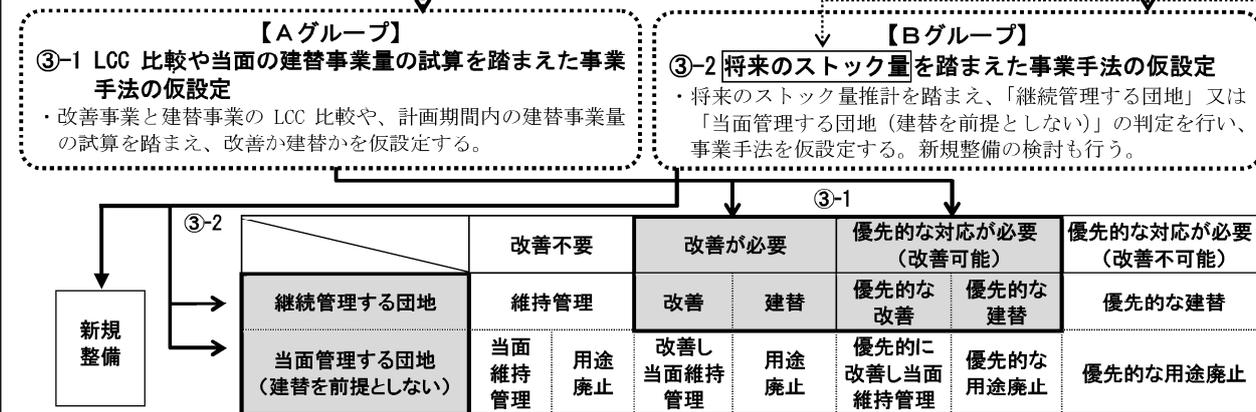
＜活用手法の選定フロー＞

①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】

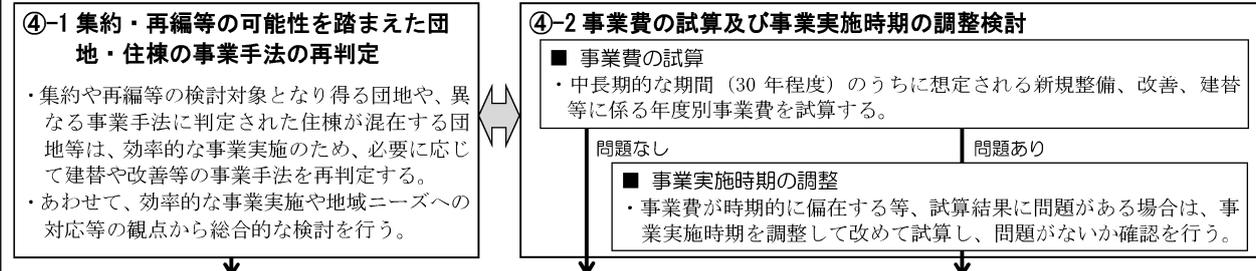
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- ・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表及び様式1～3として整理する。

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

(2) 選定結果

1) 1次判定

① 概要

1次判定では、団地の管理方針と住棟の改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行うため、以下の2段階の検討を行う。

i) 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

需要、効率性、立地を評価し、全ての評価項目が活用に適する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

ii) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の改善の必要性・可能性として、新指針の方針に従い、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。

<判定基準>

検討内容	項目	判定基準
団地の社会的特性	需要	・ 構造別の耐用年限を超過していない団地は維持管理とする。 ・ 募集を停止していない団地は維持管理とする。
	効率性	・ 敷地が小規模（敷地面積 1,000 m <sup>2</sup> 以下）団地は高度利用の可能性が低いため、建替事業の効率性が低いと判断する。
	立地	・ 災害危険区域（土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険箇所、浸水想定区域）にある場合は、市営住宅として適しないと判断する。
住棟の物理的特性	安全性	・ 躯体の安全性（耐震）と避難の安全性（2方向避難）について確保の状況を評価する。
	居住性	・ 「居住性の確保（外壁劣化、屋上防水、3箇所給湯、便所水洗化、雑排水処理）」、「福祉対応（共用部の段差、室内の段差）」について対応の状況を評価する。

② 1次判定結果

現在の市営住宅の社会的特性を踏まえた管理方針及び住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性について検討を行った結果、仮設定した事業手法を以下に示す。

<判定結果>

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	<b>Aグループ</b> 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
	南団護台	桜川 (RC)、中団護台 北団護台、加良部	—	—
維持管理について判断を 保留	<b>Bグループ</b> 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
	—	名木	—	幸町、郷部、宗吾 飯田町、桜川 (木造) 金堀、内野

前頁の検討結果から直ちに事業手法を仮設定できない場合として、以下の2つのグループが挙げられる。

Aグループ： 継続管理する団地のうち改善が必要な団地及び優先的な対応が必要（改善可能）な団地については、改善か建替かの判断が留保される。

そこで、2次判定を実施し、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

Bグループ： 継続管理について判断を留保する団地については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」かを改めて判定を行う。

現在の市営住宅の需要、効率性、立地の社会的特性を踏まえた管理方針及び住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性について検討を行った結果を以下に示す。

<団地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針>

団地名	住棟	建設年度		構造	立地環境等の社会的特性						判定結果	
					需要		効率性	立地				
		和歴 (年)	西歴 (年)		耐用 年数	募集 状況	敷地 規模	災害危険区域				管理方針
								土砂災害 特別警戒 区域	急傾斜地 崩壊危険 箇所	浸水想定 区域		
幸町	—	S29	1954	木造平屋	×	×	○	○	○	○	判断を保留	
	—	S30	1955		×	×	○	○	○	○	判断を保留	
	—	S31	1956		×	×	○	○	○	○	判断を保留	
郷部	—	S30	1955	木造平屋	×	×	○	○	○	○	判断を保留	
	—	S31	1956		×	×	○	○	○	○	判断を保留	
宗吾	—	S31	1956	木造平屋	×	×	○	○	○	○	判断を保留	
飯田町	—	S35	1960	木造平屋	×	×	○	○	○	○	判断を保留	
	—	S36	1961		×	×	○	○	○	○	判断を保留	
桜川（木造）	—	S36	1961	木造平屋	×	×	○	○	○	○	判断を保留	
金堀	—	S36	1961	木造平屋	×	×	○	○	○	○	判断を保留	
	—	S37	1962		×	×	○	○	○	○	判断を保留	
内野	—	S40	1965	木造平屋	×	×	○	○	○	○	判断を保留	
桜川（RC造）	A	S46	1971	RC造	○	○	○	○	○	○	継続管理	
	B	S47	1972		○	○	○	○	○	○	継続管理	
中団護台	A	S58	1983	RC造	○	○	○	○	○	○	継続管理	
	B	S58	1983		○	○	○	○	○	○	継続管理	
名木	—	S61	1986	木造平屋	×	○	○	○	○	○	判断を保留	
	—	S63	1988		×	○	○	○	○	○	判断を保留	
	—	H1	1989		×	○	○	○	○	○	判断を保留	
	—	H2	1990		×	○	○	○	○	○	判断を保留	
北団護台	A	H7	1995	RC造	○	○	○	○	○	○	継続管理	
	B	H7	1995		○	○	○	○	○	○	継続管理	
加良部住宅	—	H20	2008	軽鉄造2F	○	○	○	○	○	○	継続管理	
南団護台	A	H22	2010	RC造	○	○	○	○	○	○	継続管理	
	B	H23	2011		○	○	○	○	○	○	継続管理	

<住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性>

団地名	住棟	建設年度		構造	住棟の物理的特性									
		和歴 (年)	西暦 (年)		安全性		居住性					福祉対応		判定結果
					耐震性	二方向 避難	外壁 劣化	屋上 防水	3箇所 給湯	便所 水洗化	雑排水 処理	共用部 段差	室内 段差	
幸町	—	S29	1954	木造平屋	×	○	—	—	×	○	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	—	S30	1955		×	○	—	—	×	○	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	—	S31	1956		×	○	—	—	×	○	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
郷部	—	S30	1955	木造平屋	×	○	—	—	×	○	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	—	S31	1956		×	○	—	—	×	○	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
宗吾	—	S31	1956	木造平屋	×	○	—	—	×	○	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
飯田町	—	S35	1960	木造平屋	×	○	—	—	×	○	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	—	S36	1961		×	○	—	—	×	○	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
桜川(木造)	—	S36	1961	木造平屋	×	○	—	—	×	○	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
金堀	—	S36	1961	木造平屋	×	○	—	—	×	○	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	—	S37	1962		×	○	—	—	×	○	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
内野	—	S40	1965	木造平屋	×	○	—	—	×	○	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
桜川(RC造)	A	S46	1971	RC造	○	○	○	○	×	○	○	×	×	改善が必要
	B	S47	1972		○	○	○	○	×	○	○	×	×	改善が必要
中囲護台	A	S58	1983	RC造	○	○	○	○	×	○	○	×	×	改善が必要
	B	S58	1983		○	○	○	○	×	○	○	×	×	改善が必要
名木	—	S61	1986	木造平屋	○	○	—	—	×	○	×	×	×	改善が必要
	—	S63	1988		○	○	—	—	×	○	×	×	×	改善が必要
	—	H1	1989		○	○	—	—	×	○	×	×	×	改善が必要
	—	H2	1990		○	○	—	—	×	○	×	×	×	改善が必要
北囲護台	A	H7	1995	RC造	○	○	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
	B	H7	1995		○	○	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
加良部住宅	—	H20	2008	軽鉄造2F	○	○	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
南囲護台	A	H22	2010	RC造	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	B	H23	2011		○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要

## 2) 2次判定

### ① 概要

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、指針においては、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により改善又は建替えの事業手法を選定することとなっている。しかし、本市においては、令和元年度に策定した「第2次成田市住生活基本計画」において、当面の間は建替えを実施しないこととしているため、検討は行わないこととする。

また、1次判定において「Bグループ」と判定された団地については、将来的な活用の可能性を踏まえ、「継続管理する団地」とするか、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とするかの判定を行い、事業手法の仮設定を行う。

### ② 2次判定結果

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、上記の通り、本市では当面の間は建替えを実施しないこととしているため、仮設定は「改善」とする。

1次判定において「Bグループ」と判定された団地については、いずれも耐用年限を超過した木造戸建住宅となっており、名木団地を除いて既に新規の募集は行っておらず、また、老朽化が著しいため、改善事業の実施は適当ではない。

また、長寿命化に関する基本方針の設定において、木造の市営住宅は空き家となった段階で解体することとしているため、本判定における仮判定は、名木団地については「用途廃止」、それ以外の団地については「優先的な用途廃止」とする。

#### <判定結果>

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	南団護台		北団護台 中団護台 桜川 (RC) 加良部	—	—	—	—
	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的な改善	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
当面管理する団地（建替えを前提としない）	—	—	—	名木	—	—	幸町、郷部、宗吾、金堀 飯田町、内野、 桜川（木造）

### 3) 3次判定

#### ① 概要

3次判定では、1次・2次判定結果を踏まえ、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討を行う。

#### ② 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

##### i) 木造住宅の用途廃止

昭和56(1981)年以前に建設された木造住宅については、旧耐震基準で建築された住宅である上に、耐用年限を大きく超過していることから、長寿命化に関する基本方針の設定において、空き家となった段階で解体することとしている。

ただし、名木団地については、昭和56(1981)年以降に建設された木造住宅で、新耐震基準を満たしており、耐用年限超過年数も5年以内となっている。「第2次成田市住生活基本計画」においても既存住宅の有効活用の促進を基本施策として謳っており、また、現在も全住戸に入居者がいる状況であることから、当面は計画的な修繕を実施することにより管理を継続することとする。

##### ii) RC造住宅の建替え

改善事業の実施により長寿命化を図る団地についても、いずれ耐用年限の超過することが想定され、特に、昭和46(1971)、47(1972)年に建設された桜川団地(RC造)については、本計画で検討する中長期的な期間(30年程度)経過後すぐに、耐用年限を超過する事が想定される。

従って、当面、改善事業を実施することで住棟の長寿命化を図ると判断される団地について、耐用年限を迎えた後の検討については、本計画の見直しの実施に合わせて行うものとする。

#### ③ 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間(30年)のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を検討する。

本検討では、2次判定において「維持管理」及び「改善」とした団地について長寿命化を図るための事業を実施するものと想定し、団地ごとに概算事業費を設定した上で事業実施時期について検討する。

長寿命化を図るための事業実施時期については、指針に示される修繕周期や本市の実績等から想定して設定する。

また、長寿命化を図るための事業としては、市の実績から屋上防水、外壁塗装、給水管・給湯管修繕、排水設備修繕の各事業を設定し、事業費については「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」においてライフサイクルコストの算定に用いられる以下の算定式に基づき設定する。

**事業費 = 当該住棟の建設費(建設当時の標準建設費) × 修繕項目別の修繕費乗率(策定指針による)**

なお、建替え事業の建設費(推定再建築費)については、建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額を用いることとし、除却費については、策定指針における試算例を参考に、1,000千円/戸と設定する。

＜団地別・修繕項目別工事費の設定（千円/戸）＞

事業種別		団地				
		桜川（RC）	中囲護台	北囲護台	加良部	南囲護台
長寿命化型 改善	屋上防水	72	141	175	155	172
	外壁塗装	257	426	500	471	569
	給水管・ 給湯管修繕	390	600	619	548	573
	排水管設備修繕	111	171	177	156	164
	合計	830	1,338	1,471	1,330	1,478
建替え（推定再建築費）		5,097	9,518	12,204	14,012	15,403
除却		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

また、用途廃止とした市営住宅については、長寿命化に関する基本方針の設定において、耐用年数を超過した木造住宅は空き家となった段階で解体することとしているため、事業実施時期については示さないこととする。

次頁に、中長期的な期間（30年）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算した結果を示す。

<中長期の団地別・住棟別管理計画（1）（令和3（2021）～12（2030）年度）（単位：千円）>

団地名	棟	戸数	構造	階数	建設年度	年度									
						2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
桜川(RC)	A	24	中耐階段室	4	1971						19,920				
桜川(RC)	B	24	中耐階段室	4	1972							19,920			
中囲護台	A	12	中耐階段室	3	1983			16,056							
中囲護台	B	12	中耐階段室	3	1983			16,056							
北囲護台	A	30	中耐階段室	5	1995					44,130					
北囲護台	B	30	中耐階段室	5	1995					44,130					
加良部住宅		12	中耐階段室	2	2008										
南囲護台	A	21	中耐片廊下	3	2010										31,038
南囲護台	B	21	中耐片廊下	3	2011										
事業費(年度計)(千円)						0	0	32,112	0	88,260	19,920	19,920	0	0	31,038

<中長期の団地別・住棟別管理計画（2）（令和13（2031）～22（2040）年度）（単位：千円）>

団地名	棟	戸数	構造	階数	建設年度	年度									
						2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
桜川(RC)	A	24	中耐階段室	4	1971										
桜川(RC)	B	24	中耐階段室	4	1972										
中囲護台	A	12	中耐階段室	3	1983										
中囲護台	B	12	中耐階段室	3	1983										
北囲護台	A	30	中耐階段室	5	1995										
北囲護台	B	30	中耐階段室	5	1995										
加良部住宅		12	中耐階段室	2	2008			15,960							
南囲護台	A	21	中耐片廊下	3	2010										
南囲護台	B	21	中耐片廊下	3	2011	31,038									
事業費(年度計)(千円)						31,038	0	15,960	0	0	0	0	0	0	0

<中長期の団地別・住棟別管理計画（3）（令和23（2041）～32（2050）年度）（単位：千円）>

団地名	棟	戸数	構造	階数	建設年度	年度									
						2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
桜川(RC)	A	24	中耐階段室	4	1971						19,920				
桜川(RC)	B	24	中耐階段室	4	1972							19,920			
中囲護台	A	12	中耐階段室	3	1983			16,056							
中囲護台	B	12	中耐階段室	3	1983			16,056							
北囲護台	A	30	中耐階段室	5	1995					44,130					
北囲護台	B	30	中耐階段室	5	1995					44,130					
加良部住宅		12	中耐階段室	2	2008										
南囲護台	A	21	中耐片廊下	3	2010										31,038
南囲護台	B	21	中耐片廊下	3	2011										
事業費(年度計)(千円)						0	0	32,112	0	88,260	19,920	19,920	0	0	31,038

■ : 改善

### (3) 長期的な管理の見通し

事業手法の選定結果及び中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を整理して以下に示す。

<住棟単位の修繕・改善事業一覧>

団地名	棟	建設年度(年)		構造	住棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	経過年数 (年)	事業計画
		和暦 (年)	西暦 (年)					
幸町		S29	1954	木造平屋	14	22	66	用途廃止
		S30	1955		7		65	用途廃止
		S31	1956		1		64	用途廃止
郷部		S30	1955	木造平屋	3	7	65	用途廃止
		S31	1956		4		64	用途廃止
宗吾		S31	1956	木造平屋	4	4	64	用途廃止
飯田町		S35	1960	木造平屋	1	12	60	用途廃止
		S36	1961		11		59	用途廃止
桜川(木造)		S36	1961	木造平屋	6	6	59	用途廃止
金堀		S36	1961	木造平屋	4	14	59	用途廃止
		S37	1962		10		58	用途廃止
内野		S40	1965	木造平屋	7	7	55	用途廃止
桜川(RC造)	A	S46	1971	RC造	1	24	49	個別改善 <sup>※32</sup>
	B	S47	1972		1		48	個別改善
中囲護台	A	S58	1983	RC造	1	12	37	個別改善
	B				1			
名木		S61	1986	木造平屋	2	11	34	計画修繕
		S63	1988		3		32	計画修繕
		H1	1989		4		31	計画修繕
		H2	1990		2		30	計画修繕
北囲護台	A	H7	1995	RC造	1	30	25	個別改善
	B				1			
加良部住宅		H20	2008	軽鉄造 2F	1	12	12	計画修繕
南囲護台	A	H22	2010	RC造	1	21	10	個別改善
	B	H23	2011		1		9	
市営住宅計		-	-	-	92	269	-	

## 6. 点検の実施方針の設定

建築基準法に基づく定期点検、消防法や水道法その他の法令に基づく点検を引き続き実施する。また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28（2016）年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施する。

日常点検を実施することが困難な住戸内やバルコニー等、入居者の安全に係る部位等については、入退去時に点検を実施する。

昇降機の点検は平成 28（2016）年 2 月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」等を参考として適切に維持管理を行う。

定期点検や、日常点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に活用する。

## 7. 計画修繕の実施方針の設定

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくため、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28（2016）年改定）」に示される修繕項目別の修繕周期表を参考に、法定点検や日常点検の結果を踏まえ、予防保全的な観点から修繕計画を策定し、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、修繕を実施するとともに、修繕した内容をデータベース化し、次の点検や修繕に活用する。

なお、計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応することとする。

## 8. 改善事業の実施方針の設定

平成 28（2016）年改定の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」においては、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、①～④の改善の実施方針が示されている。

### <改善の型式及び実施内容>

改善型式	実施内容
① 安全性確保型改善	躯体の安全性、防火性、避難施設、避難経路等の改善を行い、住戸内及び共用部の安全性を確保する。
② 長寿命化型改善	長期的な活用を目指し、耐久性の向上、躯体の劣化低減、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う。
③ 福祉対応型改善	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推進する。
④ 居住性向上型改善	構造体や建具の老朽性改善や住戸設備の機能向上を行い、居住性を向上させる（省エネ、エコ対応型の改善を含む）。

本計画においては、一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、予防保全的な改善として長寿命化型改善を行うこととする。

長寿命化型改善として幅広い実施内容が該当するが、事業量に限度がある中、耐用年限まで健全にストック活用を図るため、風雨や強い日差しなどを避ける屋根や外壁の耐久性の向上（バルコニーの防水性向上を含む）を優先するものとする。

また、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸等のバリアフリー<sup>※33</sup>化を進めることとし、中団護台団地や桜川団地において、1～2階に空き室が生じたタイミングで手すりの設置等のバリアフリー対応のリフォームを行うこととする。

## 9. 建替事業等の実施方針の設定

### 9-1. 建替事業の実施方針

耐用年数を超過した木造住宅の解体により、減少した市営住宅については、平成 28（2016）年 11 月に改定した前回計画の「成田市市営住宅長寿命化計画」において、令和 5（2023）年度までに、公的賃貸住宅 50 戸の借上げ及び 50 戸の建替えにより補填することとしていた。

その後、令和元（2019）年策定の「第 2 次成田市住生活基本計画」では、建替事業による初期事業費が発生することや、市内に借上げ可能な公的賃貸住宅が存在することなどから、建替事業を当面行わないこととし、借上事業を推進することとした。

なお、本計画の借上戸数は、令和 5（2023）年度までに 50 戸借上げる計画を見直し、令和 2（2020）年度末までに借上げた UR 賃貸住宅 38 戸に加え、木造住宅解体等の実績から計画期間 10 年間の用途廃止の予定戸数を 40 戸として、その減少分を借上事業により補填し、管理戸数の維持を図ることとする。

### 9-2. UR 賃貸住宅の借上事業に関する実施方針

借上事業に関する方針の設定にあたり、UR 賃貸住宅を借上げた場合と、市が直接建設する場合のコスト比較を 9-1. 建替事業の実施方針に基づいて行う。

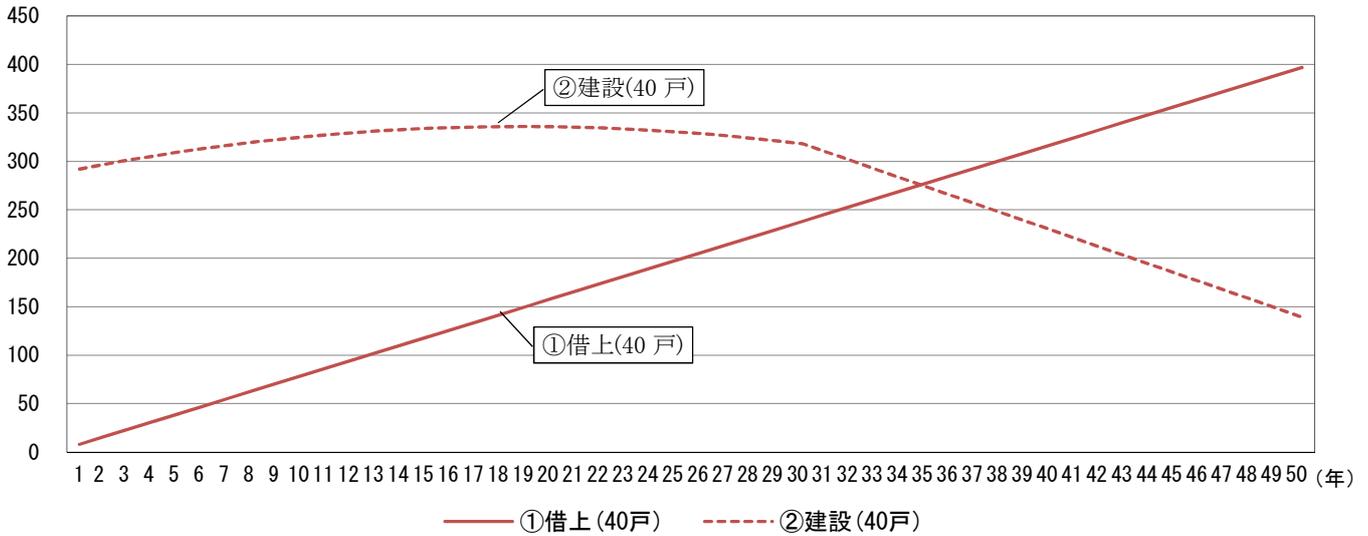
試算条件については、借上戸数、建設戸数ともに 40 戸とし、建設は新たな用地の取得は無いものとする。その他の条件については、「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン（案）（平成 21（2009）年 5 月）国土交通省」及び入手可能な実績値を用いる。

試算の結果、以下のグラフに示す様に、借上げについては、事業期間中、借上料を負担し続けるため、経費が累積される。一方、建設については、家賃収入により経費が減少し続け、公債償還が終了すると大幅に経費が減少するが、概ね 34 年目までは、借上げが建設と比較して経費が少ない結果となった。

以上のことから、建替事業等の実施方針については、将来需要の変化に対応が可能で初期の建設費用も発生しない、UR 賃貸住宅の借上事業を推進し、併せて、UR 都市機構が策定した「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」の実施状況を考慮するものとする。

＜借上と建設の累計経費の比較（50年）＞

(100万円)



＜試算条件＞

①借上の場合

【支出】住宅の所有者からの借上料

- ・ 現行の橋賀台・吾妻南団地における平均値：45,420円/戸・月

【収入】入居者負担額（家賃）

- ・ 現行の橋賀台・吾妻南団地における平均値：12,350円/戸・月
- ・ 家賃補助（国）
- ・ 借上げ料と家賃の差額の1/2：16,535円/戸・月

②建設の場合

【支出】建設費

- ・ 南団護台団地建設費を参考に設定：20,700,000円/戸
- ・ 起債額は、ガイドラインの試算例を参考に設定：建設費（市負担分）の37%  
修繕費・維持管理費等
- ・ 市の事例を参考に設定：167,095円/戸・年  
公債償還
- ・ ガイドラインの試算例を参考に設定：償還期間30年、金利5.0%

【収入】建設費補助（国）

- ・ 建設費の45%
- ・ 入居者負担額（家賃）
- ・ 南団護台団地における収入分位別・間取り別家賃の平均値に設定：32,540円/戸・月

## 10. 長寿命化のための事業実施予定の整理

### 10-1. 住棟単位の事業計画

団地・住棟別の計画期間内（令和3（2021）年～令和12（2030）年）に実施する事業計画の見直し結果を整理すると、以下の通りとなる。

＜市営住宅の事業計画一覧（令和3（2021）～12（2030）年度）＞

団地名	住棟名	平成28（2016）年度改訂 （H28（2016）.11）（計画見直し）		令和2（2020）年度 見直し結果		
		戸数	事業計画	戸数 （R2（2020）.9）	事業計画	備考
幸町	—	30	修繕対応	22	修繕対応	将来的に廃止
郷部	—	9	修繕対応	7	修繕対応	将来的に廃止
宗吾	—	6	修繕対応	4	修繕対応	将来的に廃止
飯田町	—	18	修繕対応	12	修繕対応	将来的に廃止
桜川（木造）	—	8	修繕対応	6	修繕対応	将来的に廃止
金堀	—	19	修繕対応	14	修繕対応	将来的に廃止
内野	—	14	修繕対応	7	修繕対応	将来的に廃止
桜川（RC造）	A	24	修繕対応	24	個別改善	長寿命化型改善
	B	24	修繕対応	24	個別改善	長寿命化型改善
中囲護台	A	12	修繕対応	12	個別改善	長寿命化型改善
	B	12	修繕対応	12	個別改善	長寿命化型改善
名木	—	11	修繕対応	11	計画修繕	
北囲護台	A	30	修繕対応	30	個別改善	長寿命化型改善
	B	30	修繕対応	30	個別改善	長寿命化型改善
加良部	—	0	一般市営住宅化	12	計画修繕	R2（2020）地域優良 賃貸住宅
南囲護台	A	21	修繕対応	21	個別改善	長寿命化型改善
	B	21	修繕対応	21	個別改善	長寿命化型改善

## 10-2. 事業手法別の市営住宅戸数

計画期間内（令和3（2021）年～令和12（2030）年）に実施する計画修繕・改善・建替等の事業手法別の住宅戸数を以下に整理する。

＜市営住宅ストックの活用手法別戸数（借上住宅含む）＞

対 象	1～5年目	6～10年目	合 計
市営住宅管理戸数	302戸	302戸	—
・新規整備事業予定戸数（借上）	20戸	20戸	40戸
・維持管理予定戸数	302戸	302戸	—
うち計画修繕対応戸数	23戸	23戸	—
うち改善事業予定戸数	24戸	150戸	174戸
個別改善対応戸数	24戸	150戸	174戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	255戸	129戸	—
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	20戸	20戸	40戸

## 10-3. 長寿命化のための事業実施計画

### （1）事業実施計画の考え方

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以下に整理する。

#### ＜幸町・郷部・宗吾・金堀・飯田町・内野・桜川(木造)＞

各建物の状況に応じて修繕を実施し、適正な維持管理を行う。また、空き家となった住宅は順次用途廃止することとする。ただし、災害の被害にあった方等の一時入居用として、一定数の政策空家を確保する。

#### ＜桜川団地（RC造）＞

長寿命型改善にて電気設備及び給排水設備の改修工事を行う。  
低層階に空き室が出た場合に、手すりの設置等の高齢者対応を図る。

#### ＜中田護台団地＞

長寿命化型改善にて給水ポンプ改修工事を行う（実施設計は令和2（2020）年度に実施）。  
低層階に空き室が出た場合に、手すりの設置等の高齢者対応を図る。

#### ＜名木団地＞

各建物の状況に応じて修繕を実施し、適正な維持管理を行う。

#### ＜北田護台団地＞

外壁の劣化が想定されるため、長寿命化型改善にて外壁改修工事を行う。

### **<加良部住宅>**

令和 2（2020）年 4 月より「地域優良賃貸住宅」を子育て世帯・障がい者世帯・高齢者世帯用として使用していることから、計画修繕にて使用を継続していく。

### **<南田護台団地>**

屋上及び外壁の劣化が想定されるため、長寿命化型改善にて屋上及び外壁改修工事を行う。

### **<借上住宅>**

令和 5（2023）年度までに 50 戸借上げる計画を見直し、令和 2（2020）年度末までに借上げた UR 賃貸住宅 38 戸に加え、本計画期間で新たに 40 戸借上げる。

特に単身高齢者が入居可能な住宅の借上げを推進する。



# 11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

## 11-1. 長寿命化のための維持管理による効果

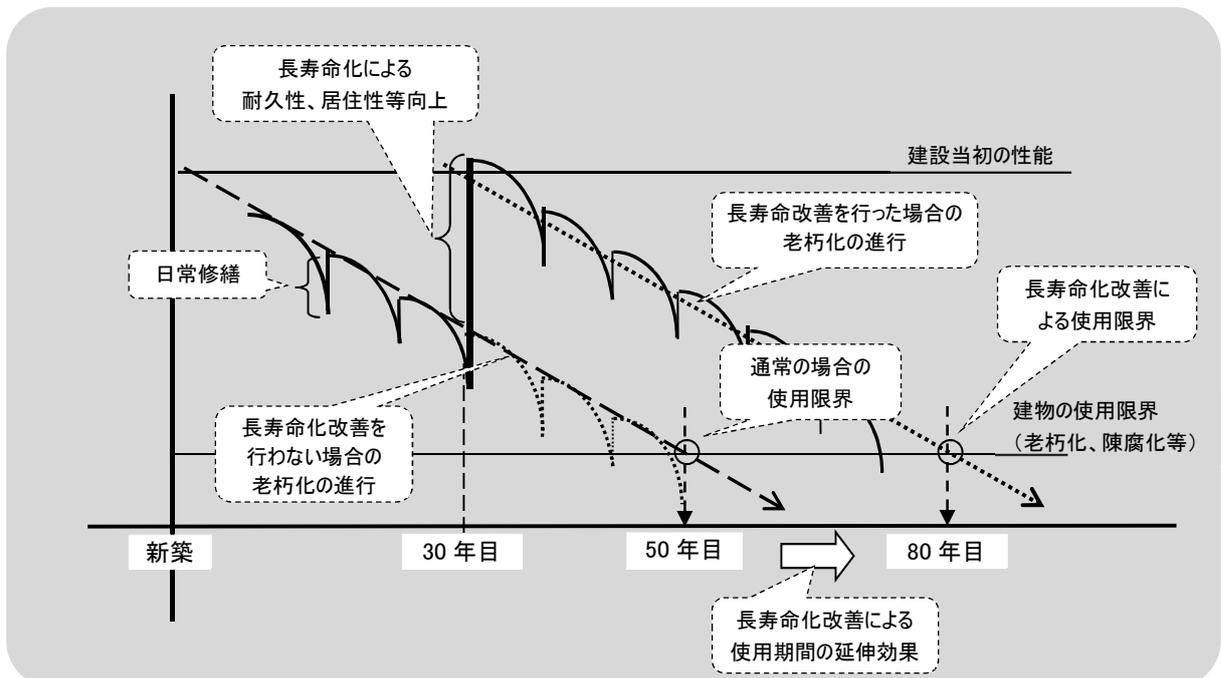
長寿命化のための維持管理による効果としては、次のことがあげられる。

- ・ 緊急修繕等の事後保全的な維持管理から、予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善等を計画的に実施することで、市営住宅の長寿命化が図られ、ライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）が縮減する。
- ・ 定期点検により現状を把握しながら、適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全が確保される。
- ・ 市営住宅の建設年度や状態等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。
- ・ 計画が明確になることで、きめ細かな維持保全が可能になる。

### ■市営住宅のLCC縮減により想定される効果

○建替時期の延長による建設コストの縮減	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅を長期間に利用でき、建替コストが減少することで、総合的な維持管理コストが縮減する。</li> <li>・ 予防的な改修、計画的な改修の取組が拡充し、応急的修繕が減ることで予算の確保がしやすくなる。</li> </ul>
○維持管理の手間の減少と効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長寿命化改善により、躯体や設備の耐久性能が向上することで、緊急修繕の頻度が減り、日常管理の負担が縮減する。</li> <li>・ このことにより、きめ細かな維持保全の取組が可能になる。また、予防的修繕や、計画的な修繕に取組むことが可能になる。</li> </ul>

### ■長寿命化改善のイメージ



## 11-2. ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果

### （1）効果測定のお考え方

長寿命化型改善を実施する住棟について、本計画に基づく長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合のそれぞれについて、建設時点から次回の建替までに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行う。

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<sup>※34</sup>（4%）を適用して現在価値化して用いることとする。

### （2）試算の手順

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の算定方法に基づき、算出を行う。

#### <計画前モデル>

##### ①評価期間（改善非実施）A

中層耐火住宅の国の算定モデルに合わせ、**50年**と設定する。

##### 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

※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。

##### ③建設費

建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額とする。

##### 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。  
指針における試算例を参考に、100万円/戸と設定する。

##### 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

計画前モデルから30年プラスし、**80年**と設定する。（成田市公共施設等総合管理計画の方針による）

##### 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

※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とする。

##### ⑧長寿命化型改善費

実施周期を踏まえ、当該工事から耐用年限までに複数回行う場合はその費用も含む。

##### ⑨建設費

③と同様とする。

##### ⑩除却費B

評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費。

③と同様とする。

##### 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]

#### <LCC改善効果>

##### ⑫年平均改善額

上記⑤、⑪より、

年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

##### ⑬住棟あたりの年平均縮減額

以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。

年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

(3) 算出結果

(単位：千円)

＜計画前モデル＞ ①評価期間（改善非実施）50年		桜川団地		中囲護台団地		北囲護台団地		南囲護台団地	
		A棟 (24戸)	B棟 (24戸)	A棟 (12戸)	B棟 (12戸)	A棟 (30戸)	B棟 (30戸)	A棟 (21戸)	B棟 (21戸)
②	修繕費A	3,857	5,110	7,609	7,609	7,091	7,091	4,852	4,592
③	建設費（推定再建築費）	5,097	6,758	9,518	9,518	12,204	12,204	15,403	15,287
④	除却費B（現在価値化）	962	925	625	625	375	375	208	200
⑤	計画前LCC（(②+③+④)÷50）（千円/戸・年）	198	256	355	355	393	393	409	402

(単位：千円)

＜計画後モデル＞ ⑥評価期間（改善実施）80年		桜川団地		中囲護台団地		北囲護台団地		南囲護台団地	
		A棟 (24戸)	B棟 (24戸)	A棟 (12戸)	B棟 (12戸)	A棟 (30戸)	B棟 (30戸)	A棟 (21戸)	B棟 (21戸)
⑦	累積修繕費B	4,838	6,361	8,847	8,872	7,594	7,627	4,570	4,411
⑧	長寿命化型改善費 （現在価値化）	609	776	704	679	848	816	995	865
⑨	建設費（推定再建築費）	5,097	6,758	9,518	9,518	12,204	12,204	15,403	15,287
⑩	除却費B（現在価値化）	296	285	193	193	116	116	64	62
⑪	計画後LCC（(⑦+⑧+⑨+⑩)÷80）（千円/戸・年）	136	177	241	241	260	260	263	258

(単位：千円)

＜LCC改善効果＞		桜川団地		中囲護台団地		北囲護台団地		南囲護台団地	
		A棟 (24戸)	B棟 (24戸)	A棟 (12戸)	B棟 (12戸)	A棟 (30戸)	B棟 (30戸)	A棟 (21戸)	B棟 (21戸)
⑫	年平均縮減額（⑤-⑪） （千円/戸・年）	62	79	114	114	133	133	146	144
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 （⑫×戸数）（千円/棟・年）	1,488	1,896	1,368	1,368	3,990	3,990	3,066	3,024
⑭	合計	20,190							

○ 長寿命化型改善を行うことにより、年間で合計 20,190 千円のライフサイクルコストの縮減効果があると算出された。

## 12. 用語の解説

### ※1 住宅ストック

ストックとは「在庫」を意味する英単語であり、ここではその時点における既存の住宅を表す。

### ※2 社会資本整備総合交付金

国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金として平成 22（2010）年度に創設されたもの。

成長力強化や地域活性化等につながる事業が対象となる。

### ※3 ライフサイクルコスト

構造物などの企画、設計に始まり、竣工、運用を経て、修繕、耐用年数の経過により解体処分するまでを建物の生涯と定義し、その全期間に要する費用を意味する。

### ※4 公的賃貸住宅

公営住宅、地域優良賃貸住宅、住宅供給公社、UR都市機構等の公的主体により供給される賃貸住宅及び公的資金の支援を受け供給される民間賃貸住宅。

### ※5 UR賃貸住宅

日本住宅公団設立以降、主に大都市圏の住宅難を解決するために供給されてきた住宅。都市基盤整備公団が解散し、独立行政法人都市機構が発足したことに伴い、UR賃貸住宅として、大都市圏を中心に良質な住宅ストックの形成に向け、都心居住の推進や高齢者居住の安定確保、子育て環境の整備等、住宅政策上の課題への対応を進めている。

### ※6 ストックマネジメント

長期的に施設の状態を予測しながら、計画的かつ効率的に管理すること。

### ※7 住宅セーフティネット

高齢者、障がい者、外国人、一人親世帯など、様々な世帯が民間住宅市場の中で住宅を確保しようとする際に、自力では対応困難な事態に直面することがあり、これに対応するために用意されている様々な仕組み。

### ※8 地域優良賃貸住宅

高齢者、障がい者、子育て世帯等居住の安定に特に配慮を要する者に対して、賃貸住宅の供給を促進するための住宅。

### ※9 核家族

家族形態のひとつ。「夫婦のみ」「夫婦と未婚の子ども」「ひとり親と未婚の子ども」からなる小家族の世帯のこと。

#### ※10 住宅・土地統計調査

我が国における住宅及び世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関係諸施策の基礎資料を得ることを目的とする5年周期の統計調査。統計法(昭和22年3月26日法律第18号)に基づき、国(総務省統計局)が実施する標本調査による指定統計調査のひとつ。

#### ※11 最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

#### ※12 誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として、多様なライフサイクルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準

#### ※13 耐用年数

一般的には、使用できる期間を法的に定めた年数のことであり、公営住宅施行令において、以下のように定められている。

耐火構造の住宅 70年、準耐火構造の住宅 45年、木造の住宅 30年

#### ※14 RC造

鉄筋コンクリート造

#### ※15 軽鉄造

軽量鉄骨造

#### ※16 新耐震基準・旧耐震基準

地震に耐えることのできる構造の基準で昭和56(1981)年6月1日以降の建築確認において適用されている基準を新耐震基準といい、その前日まで適用されていた基準を旧耐震基準という。

#### ※17 土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域のなかでも、土砂災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ、住民の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがある区域

#### ※18 急傾斜地崩壊危険箇所

傾斜度30度以上、高さ5メートル以上の斜面で、がけ崩れが発生した場合に人家などへの被害のおそれがある箇所

#### ※19 浸水想定区域

河川の氾濫、雨水の排除ができないことによる出水、高潮による氾濫が起きた場合に浸水が想定される区域

※20 収入分位

総務省の家計調査において全国の世帯を収入別に分布させたものをいい、収入の低い順に並べて何%に位置するかを表す考え方

※21 高架水槽

集合住宅やビルなどの中高層の建物で、屋上などに設置し水を貯める水槽のこと。

※22 ユニバーサルデザイン

年齢や障がいの有無などに関わらず、すべての人が使いやすい普遍的なデザインの考え方。

※23 政策空家

入居募集を停止し、空き家として管理している住宅をいう。

※24 管理データベース

情報を一元管理すること。

本計画では、公共施設マネジメントシステム等により管理する。

※25 長寿命化型改善

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ための設備等の改善

※26 イニシャルコスト

設計費、工事費などの初期投資費用

※27 ランニングコスト

維持管理費、修繕費などの保全費用

※28 計画修繕

長期的な計画に基づき実施する修繕事業

※29 一般階層

公営住宅が本来入居対象とする所得の範囲にある者をいう。(月額 158,000 円)

※30 裁量階層

一般階層の者より高い所得を得ているが、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等、特に居住の安定を図る必要がある者をいう。(月額 214,000 円)

※31 用途廃止

公共用財産の中で、用途目的を失っており、将来に渡っても公共の用に供する必要がない場合、その利用目的をなくし用途を廃止すること。

### ※32 個別改善

住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善など部分的な改善を行う事業をいう。これに対し、住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業を全面的改善事業という。

### ※33 バリアフリー

年齢や障がいなどで行動や動作が不自由な人が社会生活をしていく上で、物理的・社会的・制度的・心理的な障壁、情報面での障壁など、全ての障壁を除去するという考え方。

### ※34 社会的割引率

将来の費用（効果又は便益）と現在の費用（効果又は便益）は実質的な価値が異なり、その価値の低減度合いを示すもの。

SDGs [エス・ディー・ジーズ] (Sustainable Development Goals、「持続可能な開発目標」)とは

平成 27 (2015) 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて掲げられた、平成 28 (2016) 年から令和 12 (2030) 年までの国際目標です。

持続可能な世界を実現するため、地球上の「誰一人取り残さない (leave no one behind)」をスローガンに、「貧困をなくそう」「すべての人に健康と福祉を」「気候変動に具体的な対策を」などの 17 のゴール (目標) と、その下に 169 のターゲット (取組・手段)、232 の指標を掲げています。SDGs は発展途上国のみならず、先進国も含めた国際社会全体が取り組む普遍的なものであり、我が国においても積極的に取り組まれています



The image shows the 17 Sustainable Development Goals (SDGs) arranged in a 4x4 grid. The top row contains goals 1 through 6, the second row 7 through 12, the third row 13 through 17, and the bottom right corner contains the 18th goal, which is the SDG logo. Each goal is represented by a colored square with a white icon and a number. Above the grid, the text 'SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS' is written in blue and green.



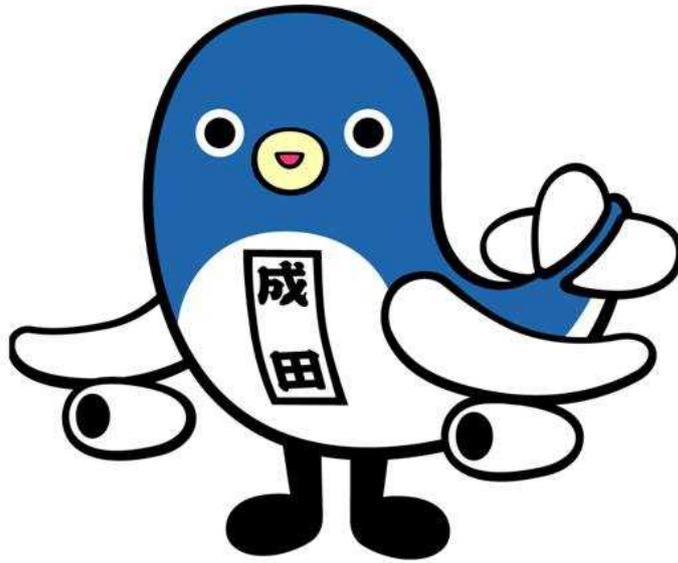
#### 目標 11【持続可能な都市】

包括的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する



#### 目標 15【陸上資源】

陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する



第2次成田市市営住宅長寿命化計画

(発行) 令和3年3月 発行

(担当) 成田市土木部建築住宅課  
〒286-8585 千葉県成田市花崎町 760

登録番号 成建住 20-057