

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

（概 要 版）



令和3（2021）年3月

成 田 市

計画の目的（本編P1）

- (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^{※1}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^{※2}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^{※3}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。

計画の経過・背景（本編P1）

○ 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^{※4}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^{※5}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^{※6}」を掲げており、市営住宅は住宅セーフティネット^{※7}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^{※8}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。

計画期間の設定（本編 P2）

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 みらいプラン」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。

アンケート調査について（本編 P18）

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

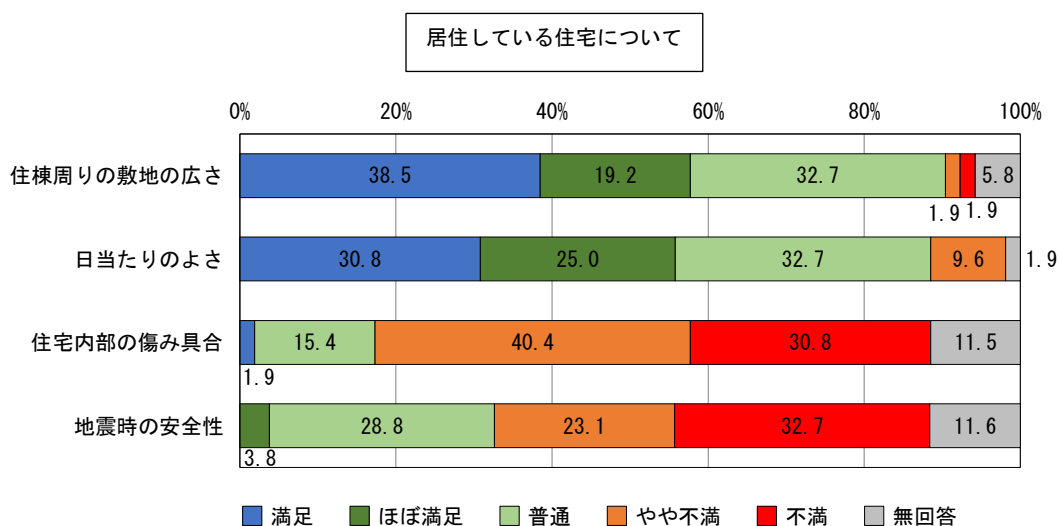
1) 木造住宅居住者

【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。

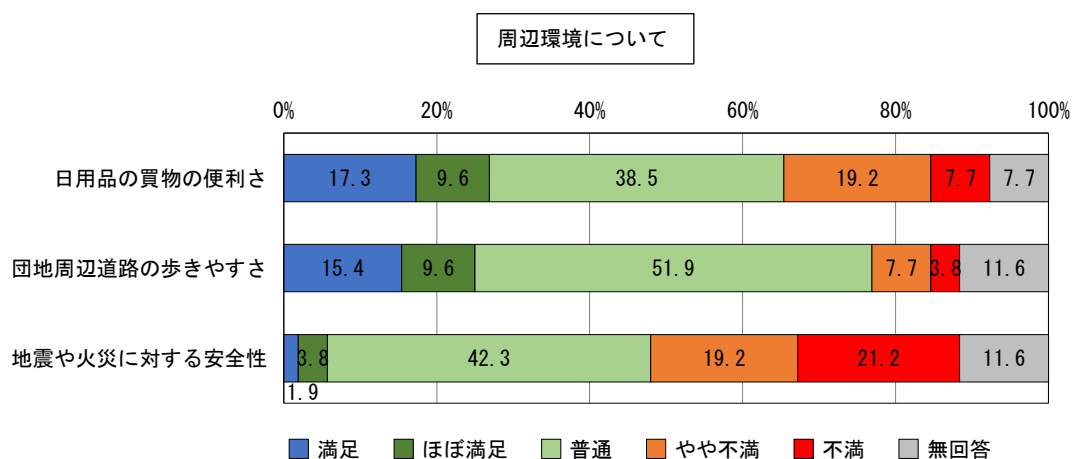
一方で、建設後耐用年数^{※9}が大幅に超過しており、建物の老朽化が進んでいることがうかがえる。



【周辺環境について】

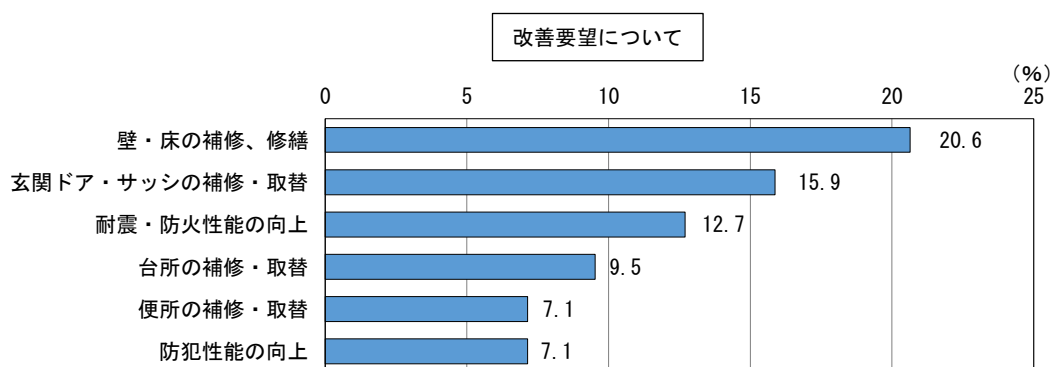
周辺環境について、満足の割合は、「①日用品の買い物の便利さ」が 26.9%と最も多く、次いで、「④団地周辺道路の歩きやすさ」が 25.0%となっている。一方、不満足の割合は、「⑤地震や火災に対する安全性」が 40.4%と最も多く、次いで、「①日用品の買い物の便利さ」が 26.9%となっている。

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。



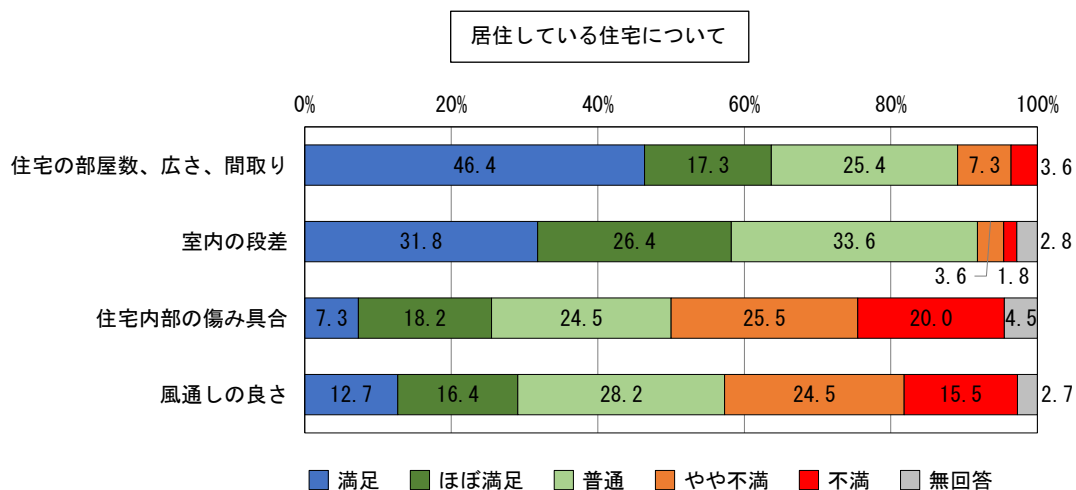
2) 非木造住宅居住者

【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（「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、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。

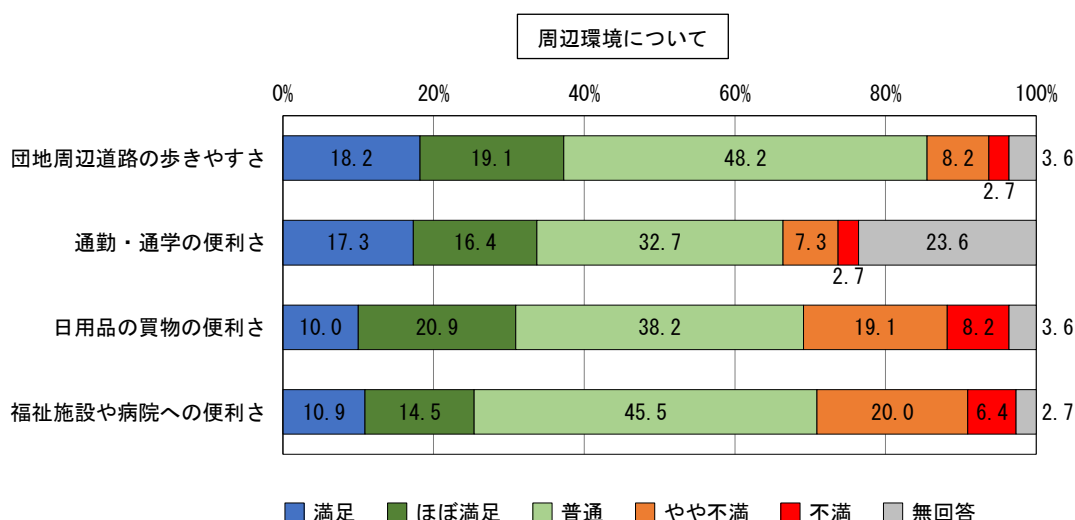


【周辺環境について】

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

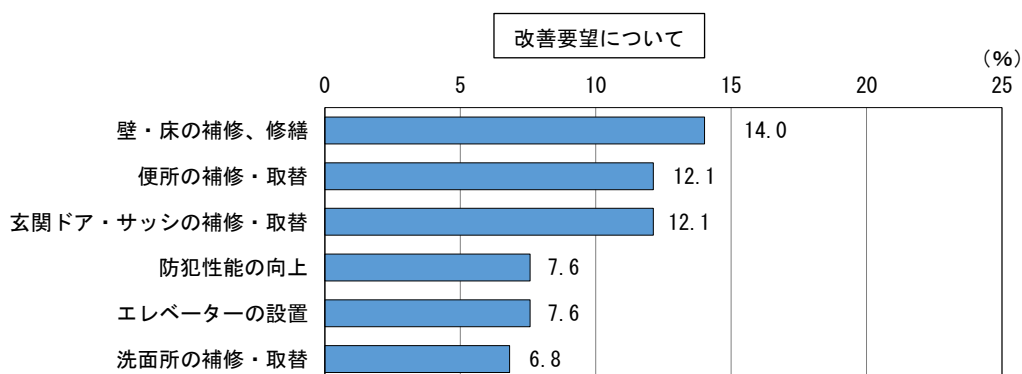
周辺環境について、満足の割合は、「団地周辺道路の歩きやすさ」が37.3%と最も多く、次いで、「通勤・通学の便利さ」が33.7%となっている。一方、不満足の割合は、「日用品の買物の便利さ」が27.3%と最も多く、次いで、「福祉施設や病院への便利さ」が26.4%となっている。

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。



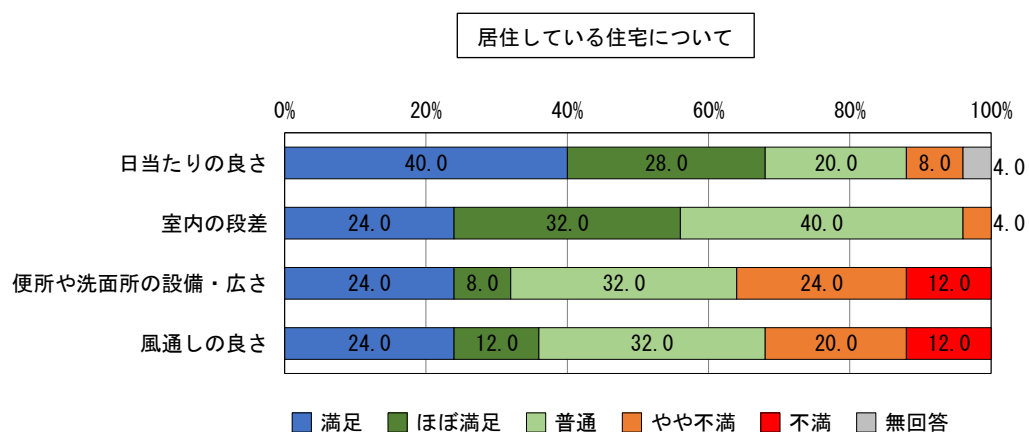
3) 借上住宅入居者

【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、「日当たりの良さ」が 68.0%と最も多く、次いで、「室内の段差」が 56.0%となっている。一方、不満足の割合は、「便所や洗面所の設備・広さ」が 36.0%と最も多く、次いで、「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。

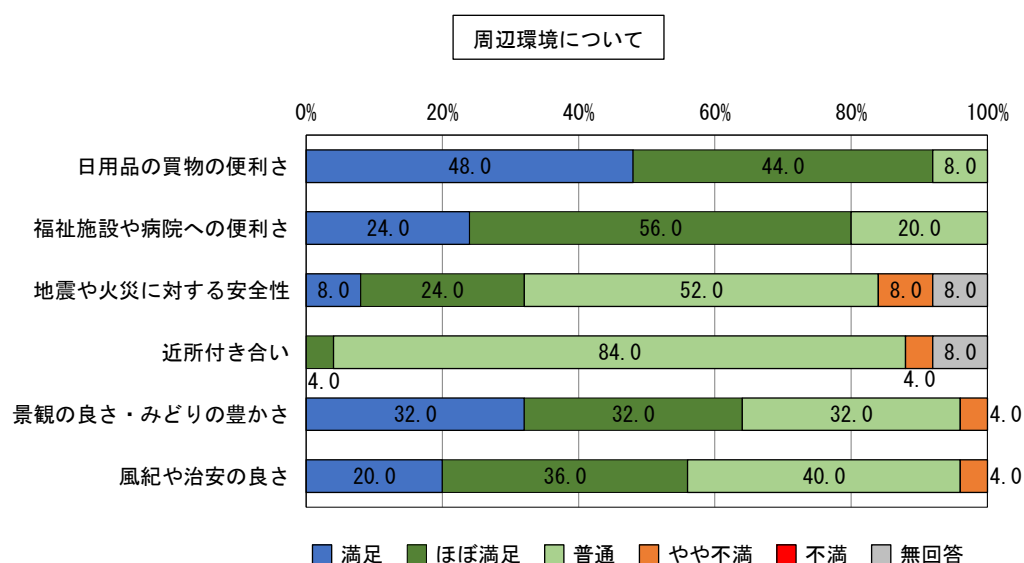
また、建設年度が古いことから、便所や洗面所の設備や広さに対する不満があると考えられる。



【周辺環境について】

周辺環境について、満足の割合は、「日用品の買物の便利さ」が 92.0%と最も多く、次いで、「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、「地震や火災に対する安全性」が 8.0%と最も多く、次いで、「近所付き合い」「景観の良さ・みどりの豊かさ」「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。



(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。

長寿命化に関する基本方針の設定（本編 P32）

（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^{※10}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^{※11}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^{※12}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^{※13}とランニングコスト^{※14}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。

１）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^{※15}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。

住棟単位の事業計画（本編 P52）

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
1	幸町	—	30	修繕対応	22	修繕対応	将来的に廃止
2	郷部	—	9	修繕対応	7	修繕対応	将来的に廃止
3	宗吾	—	6	修繕対応	4	修繕対応	将来的に廃止
4	飯田町	—	18	修繕対応	12	修繕対応	将来的に廃止
5	桜川（木造）	木	8	修繕対応	6	修繕対応	将来的に廃止
6	金堀	—	19	修繕対応	14	修繕対応	将来的に廃止
7	内野	—	14	修繕対応	7	修繕対応	将来的に廃止
8	桜川 （RC造※17）	A	24	修繕対応	24	個別改善※16	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
9	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
10	名木	—	11	修繕対応	11	計画修繕	
11	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
12	加良部	—	0	一般市営住宅化	12	計画修繕	R2 地域優良賃貸住宅
13	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

長寿命化のための事業実施計画（本編P53）

○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。

＜桜川団地（RC造）＞

長寿命化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。

＜中囲護台団地＞

長寿命化型改善にて給水ポンプ改修工事を行う（令和2（2020）年度は実施設計を実施）。

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。

＜北囲護台団地＞

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。

＜南囲護台団地＞

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。

＜住棟単位の修繕・改善事業一覧＞

（単位：千円）

団地名	棟	管理戸数	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
				和歴(年)	西暦(年)	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
								2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028		
桜 川	A	24	耐 4	S46	1971							④⑤ 14,000				1,488	長寿命化型改善
	B	24	耐 4	S47	1972							④⑤ 14,000				1,896	長寿命化型改善
中囲護台	A	12	耐 3	S58	1983	② 6,500										1,368	長寿命化型改善
	B	12	耐 3	S58	1983	② 6,500										1,368	長寿命化型改善
北囲護台	A	30	耐 5	H7	1995							① 15,000				3,990	長寿命化型改善
	B	30	耐 5	H7	1995							① 15,000				3,990	長寿命化型改善
南囲護台	A	21	耐 3	H22	2010								①③ 800	16,000		3,066	長寿命化型改善
	B	21	耐 3	H23	2011									①③ 16,000	800	3,024	長寿命化型改善
事業費(年度計)(千円)						13,000				9,180	1,500	29,000	30,600	16,000	16,000		

凡例： 工事 実施設計

①：外壁改修工事 ②：給水ポンプ改修工事 ③：屋上防水改修工事 ④：電気設備改修工事 ⑤：給排水設備改修工事

・下段の数値は事業費を示す。 ・事業費は国の指針の算定方法による。

ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 (本編 P56)

■効果測定のかえ方

長寿命化型改善を実施する住棟について、実施する場合と実施しない場合のそれぞれについて、国の指針に基づき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。

(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		中園護台団地		北園護台団地		南園護台団地	
		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		中園護台団地		北園護台団地		南園護台団地	
		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		中園護台団地		北園護台団地		南園護台団地	
		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。

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tock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 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

※10 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。

※11 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。

※12 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

※13 イニシャルコスト

設計費、工事費などの初期投資費用

※14 ランニングコスト

維持管理費、修繕費などの保全費用

※15 計画修繕

長期的な計画に基づき実施する修繕事業

※16 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。

※17 R C造

鉄筋コンクリート造