

鎌ヶ谷市 市営住宅等 長寿命化計画



令和6年2月
鎌ヶ谷市

目次

第1章 市営住宅等長寿命化計画の背景と目的	1
1 計画の背景と目的	1
(1)市営住宅等長寿命化計画の背景と目的	1
(2)計画期間.....	2
(3)計画の位置付け.....	2
(4)前計画のふりかえり.....	3
第2章 本市の現状と市営住宅の状況	4
1 人口・世帯の動向.....	4
(1)人口・世帯数の推計	4
(2)年齢階層別人口の推移.....	5
(3)高齢者世帯等の推移	5
(4)子育て世帯の推移	6
(5)外国人人口の推移	7
(6)要介護(要支援)認定者の状況.....	8
2 住宅ストックの状況.....	9
(1)住宅総数及び空き家率.....	9
(2)住宅の所有の関係別専用住宅割合の状況.....	9
(3)新設住宅着工戸数の推移	10
(4)民営借家の状況.....	11
(5)高齢者等のための設備と省エネルギー設備等の導入状況	12
(6)住宅の居住面積水準の状況	13
3 公営住宅等の状況の把握・整理	13
(1)公営住宅等の位置図	14
(2)県営住宅の状況.....	15
(3)市営住宅の状況.....	16
(4)入居者の収入状況.....	18
(5)世帯主の年齢構成.....	19
(6)入居世帯の人員構成	19
(7)高齢者世帯の状況	20
(8)市営住宅の入居申込、募集の実施状況.....	21
第3章 市営住宅等長寿命化に関する基本方針	22
1 市営住宅の課題	22
(1)市営住宅の長寿命化を見据えた維持管理.....	22
(2)入居者の高齢化と身体の状態に応じた居住支援	22
(3)市営住宅の居住者ニーズに合った居住設備の更新	22
(4)住宅確保要配慮者への住宅供給	23

(5)入居者コミュニティの希薄化	23
2 市営住宅管理運営の基本方針	24
(1)安全・安心に暮らせる市営住宅の確保.....	24
(2)改善事業の実施による市営住宅のバリアフリー化	24
(3)入居者のコミュニティ活動の支援	24
(4)市営住宅のライフサイクルコストの縮減.....	25
(5)高齢単身入居者に対する見守り	25
3 市営住宅の整備水準.....	26
第4章 本計画の対象と事業手法の選定	28
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【中長期】.....	28
(1)特定のニーズを有する世帯数の推計.....	29
(2)公営住宅の将来ストック量の推計.....	30
2 1次判定.....	31
3 2次判定	34
4 3次判定	37
第5章 市営住宅等長寿命化実施方針	41
1 市営住宅の長寿命化に向けた実施方針	41
2 点検の実施方針	41
(1)定期点検の実施方針	41
(2)日常点検の実施方針	41
3 計画修繕の実施方針.....	42
(1)計画修繕の実施方針	42
(2)修繕対象住棟	42
4 改善事業の実施方針.....	47
5 建替事業の実施方針.....	49
第6章 長寿命化のための維持管理による効果	50
1 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	50
2 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	52
第7章 計画の実現に向けて	57
1 市営住宅の需要の変化に応じた計画推進	57
2 定期点検等による適正な維持管理	57
3 新たな住宅セーフティネット制度との連携	57
資料編.....	58
1 上位・関連計画の整理.....	58
(1)鎌ヶ谷市総合基本計画.....	58
(2)鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン	59
(3)鎌ヶ谷市公共施設等総合管理計画.....	60
(4)千葉県住生活基本計画.....	61

(5)千葉県県営住宅長寿命化計画.....	62
2 住宅ストックの状況(近隣市等との比較)	63
(1)空き家率の比較.....	63
(2)借家の所有関係別割合の比較.....	63
(3)都市再生機構(UR)・公社の借家家賃の比較	64
(4)民営借家の家賃の比較.....	64
(5)借家における高齢者等のための設備状況の比較	65
(6)住宅の居住面積水準の比較	65
3 公営住宅等における需要の推計	66
(1)世帯数の推計	67
(2)著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計	67
(3)公営住宅入居資格世帯数の推計と公営住宅等の比較.....	68
4 事業手法の選定に係る判定基準	69
5 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	74
6 市営住宅に関する資料.....	80
用語解説	83

第1章 市営住宅等長寿命化計画の背景と目的

1 計画の背景と目的

(1) 市営住宅等長寿命化計画の背景と目的

鎌ヶ谷市は、平成 26 年 3 月に「鎌ヶ谷市市営住宅等長寿命化計画（計画期間：平成 26～35（令和 5）年度）」（以下「前計画」という。）を策定し、市営住宅による市民の生活安定と社会福祉増進のための住宅施策の活用方針を定めるとともに、計画的に修繕・改善を図ってきました。

国においては、平成 28 年度に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「改定指針」という。）」が改定され、厳しい財政状況下において、大量の公営住宅^{*5}等を効率的かつ円滑に更新し、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっていると示されています。

一方、本市では市営住宅をはじめとする公共施設の多くは老朽化が進んでいることから、効率的かつ安定的な財政運営を継続するために、公共施設サービスの最適化や利用需要の見直し、長寿命化等を多角的に検討し、資産として有効活用していくための方向性を示す「鎌ヶ谷市公共施設等総合管理計画（計画期間：平成 29～38（令和 8）年度）」を平成 29 年 3 月（令和 5 年 3 月一部改訂）に策定しました。今後、公共施設等の総合的かつ計画的な管理の考え方と基本方針をもとに公共施設等の再編・利活用に取り組む必要があります。

また、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（以下「住宅セーフティネット法」という。）が平成 29 年 4 月に改正され、民間賃貸住宅等を活用した新たな住宅セーフティネット制度が創設され、公営住宅を取り巻く環境は大きく変化していくことが予想されます。

「鎌ヶ谷市総合基本計画」をはじめとする上位・関連計画を踏まえ、住宅セーフティネットの中核となる市営住宅について現状と課題を明確にし、市営住宅の長寿命化とライフサイクルコスト^{*17}（以下「LCC」という。）の縮減を図るため、「鎌ヶ谷市市営住宅等長寿命化計画（以下「本計画」という。）を策定します。

(2)計画期間

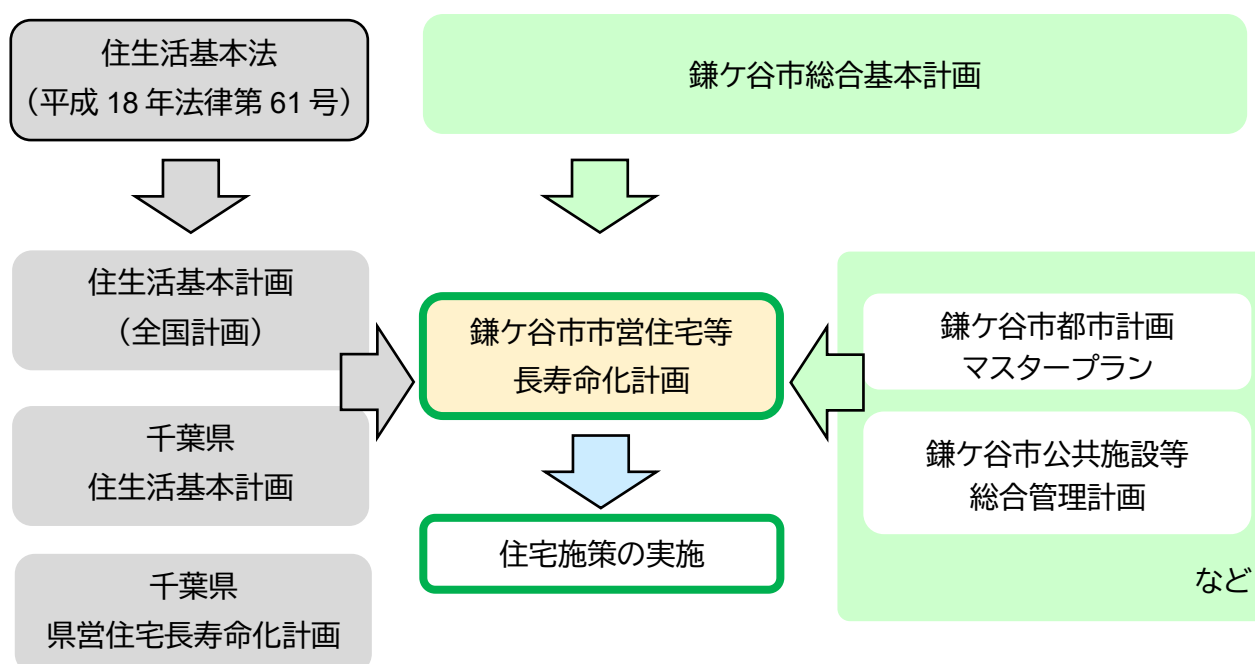
本計画は、令和 6 年度から令和 15 年度までの 10 年間で計画期間とします。

また、社会情勢の変化、国や千葉県の住宅施策の動向及び事業の進捗状況等に応じて本計画を見直します。

年度	令和 6 年	令和 7 年	令和 8 年	令和 9 年	令和 10 年	令和 11 年	令和 12 年	令和 13 年	令和 14 年	令和 15 年
長寿命化計画 市営住宅等	令和 6 年度～令和 15 年度									

(3)計画の位置付け

本計画は、改定指針に基づき、市営住宅の長寿命化と LCC^{*17} の縮減に向けて計画的に取り組み、「鎌ヶ谷市公共施設等総合管理計画」と整合を図ります。



(4)前計画のふりかえり

前計画における市営住宅ストック活用手法別戸数は、以下のとおりとなっております。

■前計画の市営住宅ストック活用手法別戸数

対象	合計	該当団地
市営住宅管理戸数	146戸	
維持管理予定戸数	146戸	
うち修繕対応戸数	32戸	鎌ヶ谷 長谷津F棟
うち改善予定戸数	114戸	長谷津E、D棟 栗野1、2号棟 初富
建替え予定戸数	0戸	
用途廃止予定戸数	0戸	

前計画における計画期間内の実施方針及び取組結果は、以下のとおりとなっております。

■前計画における計画期間内の実施方針及び取組結果一覧表

No.	団地名	住棟名 共同施設名	実施方針	取組結果
1	鎌ヶ谷		H30 配管類更新	- 維持管理
				R3 火災警報器交換(計画修繕) R4 インターホン交換(計画修繕)
2	長谷津	F棟	H30 配管類更新	- 維持管理
				R4 火災警報器交換(計画修繕) R4 インターホン交換(計画修繕)
	長谷津	E棟	H27 住戸内改善・配管類更新	- 維持管理
			H29 屋上防水・外壁改修	○ R4 屋上防水・外壁改修(改善)
	長谷津	D棟		R4 インターホン交換(計画修繕)
			H28 住戸内改善・配管類更新	- 維持管理
		H30 屋上防水・外壁改修	○ H30 屋上防水(改善) R1 外壁改修(改善) R4 インターホン交換(計画修繕)	
3	栗野	1号棟	H31 住戸内改善・配管類更新	- 維持管理
			H32 住戸内改善・配管類更新	- 維持管理
	栗野	2号棟		R4 インターホン交換(計画修繕)
			H33 住戸内改善・配管類更新	- 維持管理
栗野	集会所	H35 屋根及び外壁改修	○ R4 インターホン交換(計画修繕) R5、6 屋根及び外壁改修等(改善)	
4	初富		H34 住戸内改善・配管類更新	- 維持管理
			H35 住戸内改善・配管類更新	- 維持管理
				R4 インターホン交換(計画修繕) R4 浄化槽撤去(計画修繕) R5 火災警報器交換(計画修繕)

※ ○実施、－未実施

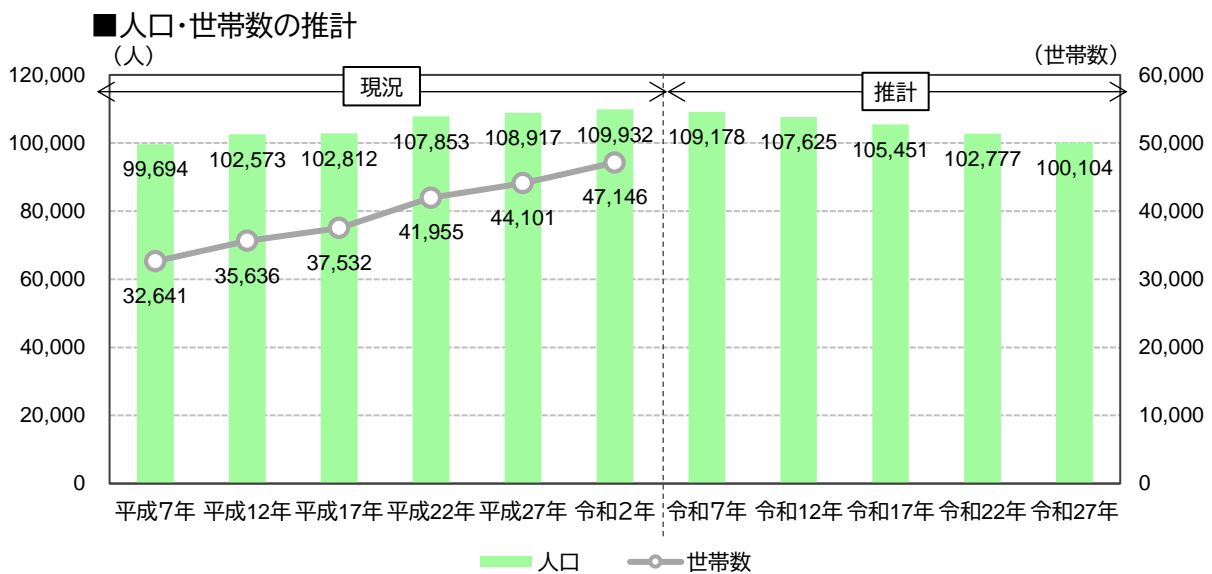
第2章 本市の現状と市営住宅の状況

1 人口・世帯の動向

(1)人口・世帯数の推計

本市の人口は国勢調査によると令和2年 109,932 人と増加傾向にあります。しかし、鎌ヶ谷市総合基本計画による今後の人口推計では、令和2年 109,932 人をピークに減少に転じると推計されています。

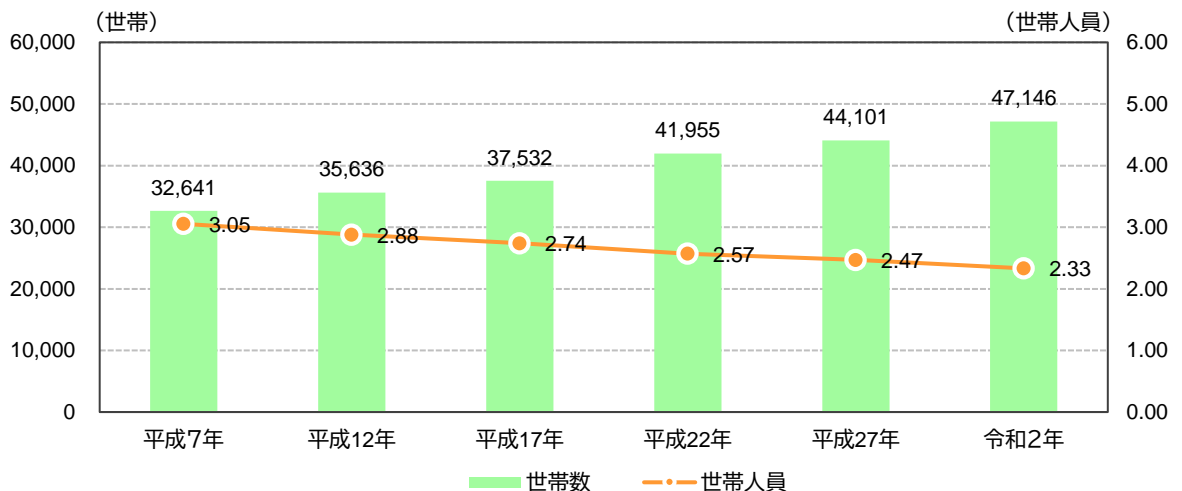
世帯数については、令和2年 47,146 世帯となっており、一人暮らしの世帯の増加などに伴い一貫して増加傾向にあります。



出典：各年国勢調査、鎌ヶ谷市総合基本計画

世帯人員の推移では、平成12年には世帯人員が3人以下の2.88人となり、平成7年以降世帯人員の減少傾向が続いています。

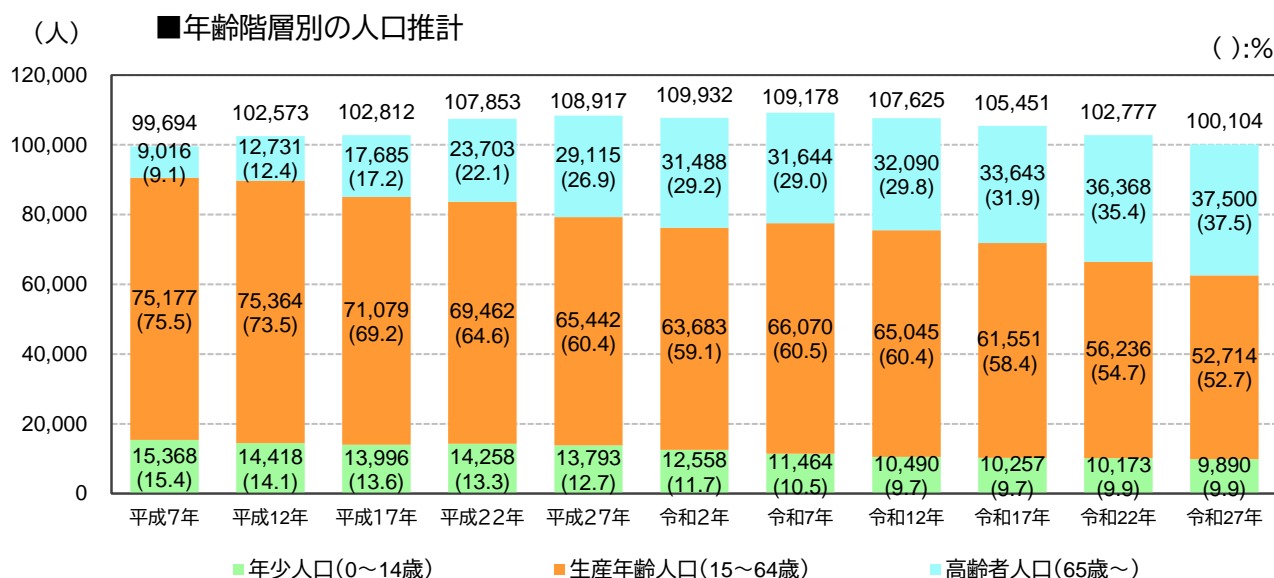
■世帯数と世帯人員の推移



出典：各年国勢調査

(2) 年齢階層別人口の推移

年齢階層別人口をみると、令和2年に高齢化率が29.2%、年少人口比率が11.7%と少子高齢化の進行が見られます。鎌ヶ谷市総合基本計画における推計では、令和17年以降は高齢化率が30%を上回ると推計されています。



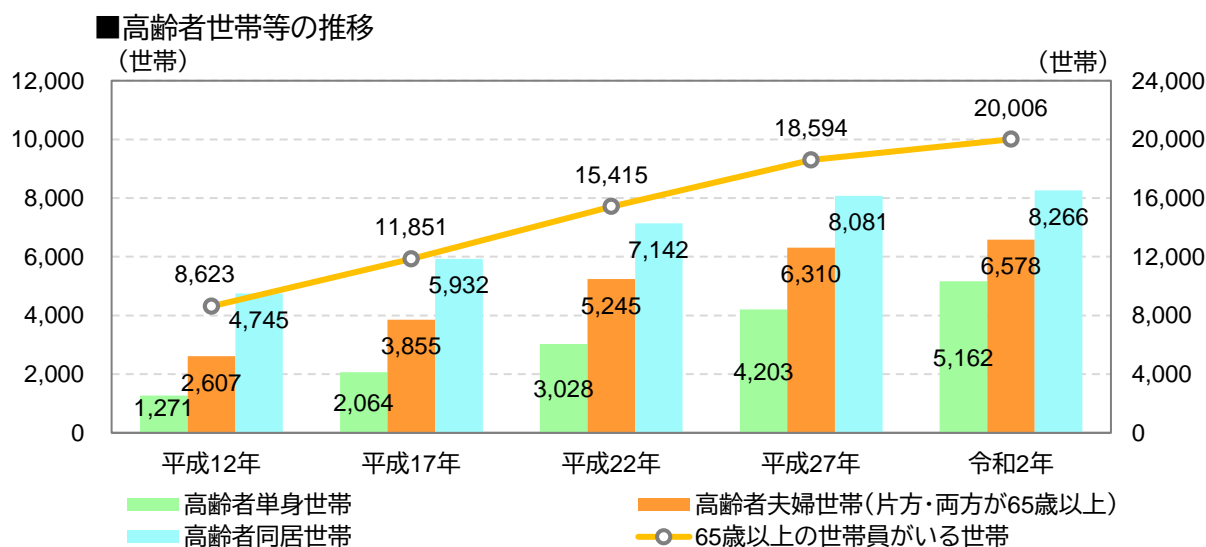
注) 合計値は不詳を含むため、合計値と年齢階層別の合計値が合わない場合があります。

注) 小数点第2位以下を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

(3) 高齢者世帯等の推移

65歳以上の世帯員がいる世帯の推移をみると、平成12年以降は高齢者単身世帯と高齢者夫婦世帯が共に増加しています。平成12年から令和2年を比較すると、高齢者単身世帯は約4倍、高齢者夫婦世帯は約2.5倍に増加しています。

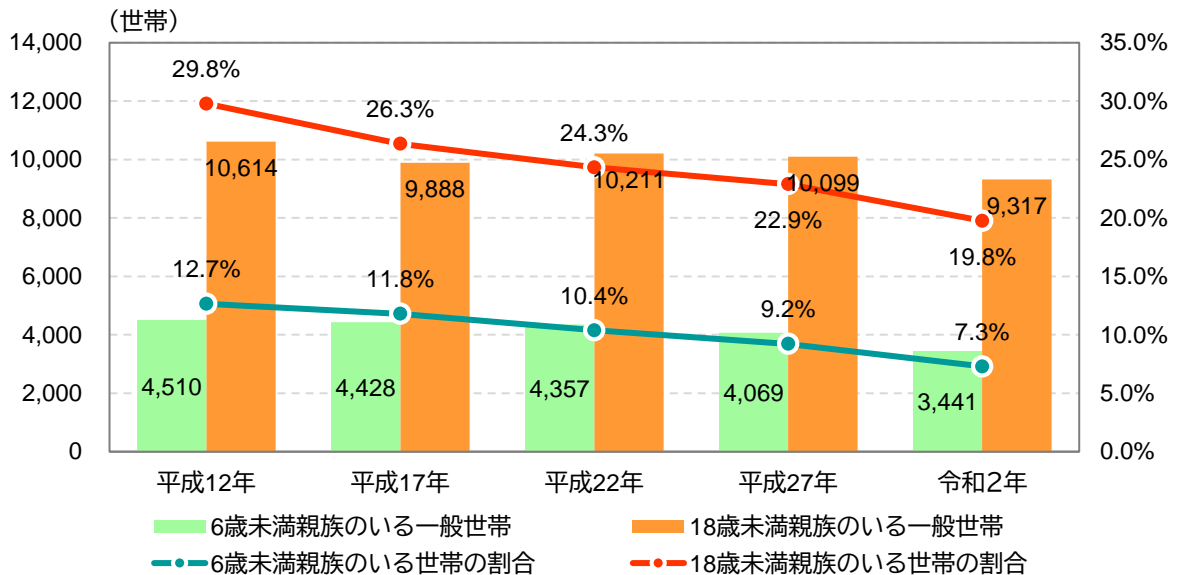
また、高齢者同居世帯は平成12年以降増加しており、令和2年8,266世帯となりました。



(4)子育て世帯の推移

子育て世帯の推移をみると、6歳未満親族のいる一般世帯と18歳未満親族のいる一般世帯の割合がともに減少傾向となっています。

■子育て世帯の推移



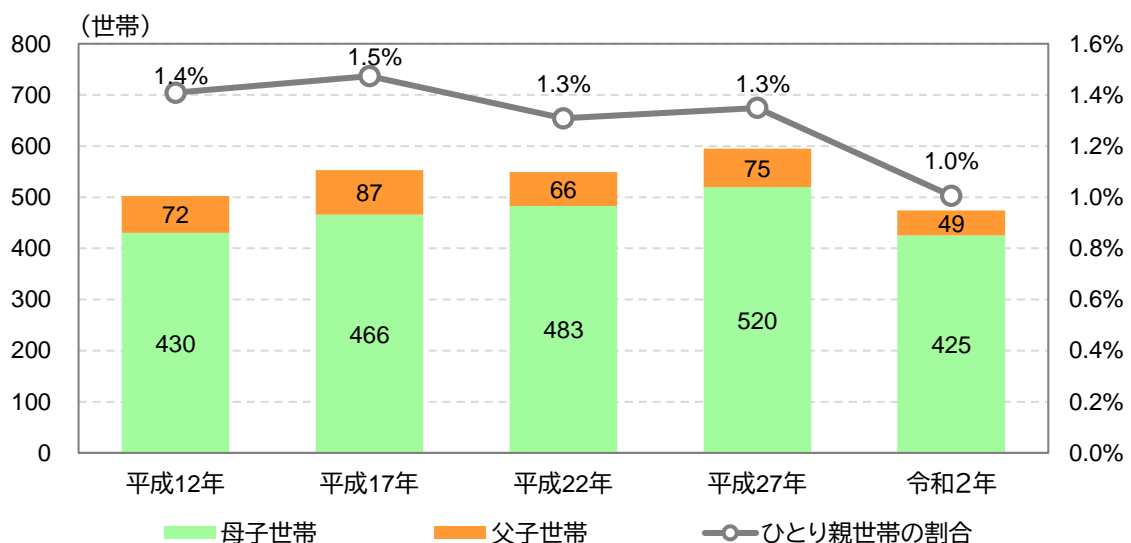
出典：各年国勢調査

全世帯に対するひとり親世帯の割合は、約 1.0%前後で推移しています。

ひとり親世帯の母子世帯は、平成 27 年 520 世帯をピークに令和 2 年 425 世帯と減少しています。

ひとり親世帯の父子世帯は、約 70 世帯前後で推移していますが、令和 2 年は 49 世帯と減少しています。

■ひとり親世帯の割合の推移

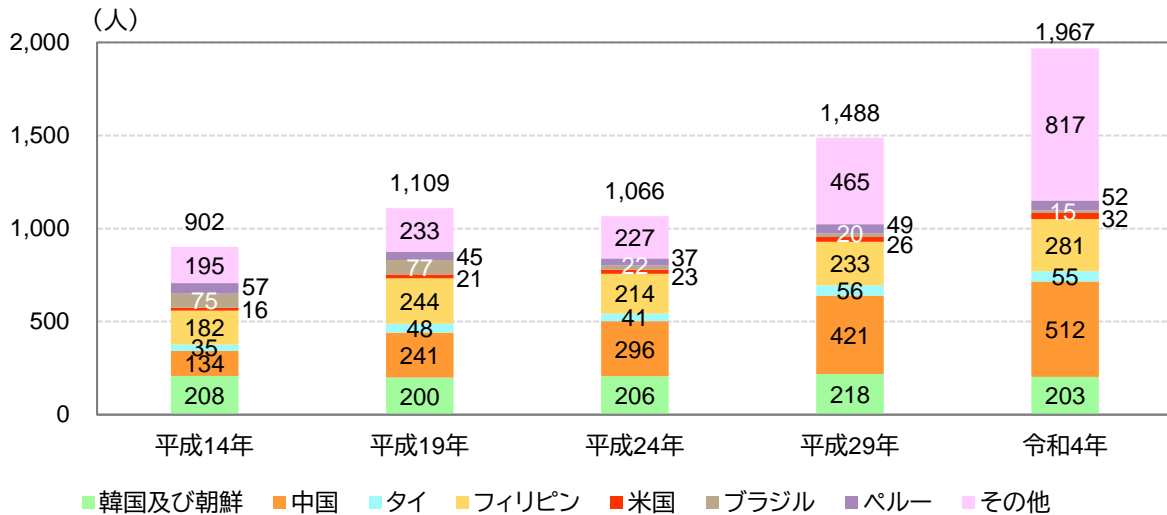


出典：各年国勢調査

(5)外国人人口の推移

外国人人口の推移は、平成 14 年と令和 4 年を比較すると約 2.1 倍に増加しています。平成 24 年から令和 4 年までは、中国、フィリピンの人口が増加しています。

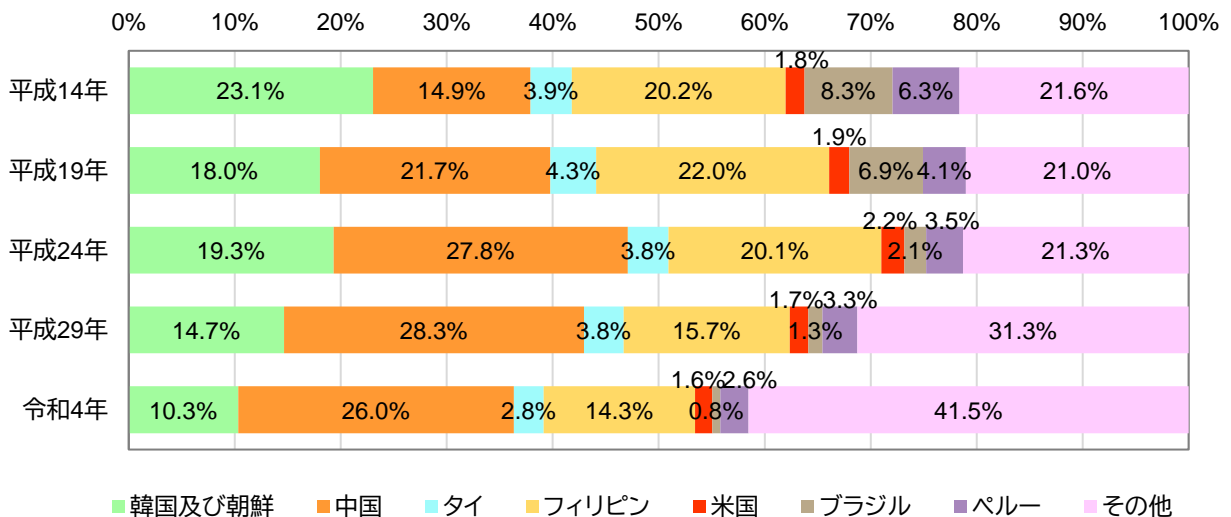
■外国人人口の推移



出典：各年統計かまがや

平成14年以降、韓国及び朝鮮、中国、タイ、フィリピンの合計が全体の過半数を占めています。

■外国人割合の推移



出典：各年統計かまがや

注)小数点第 2 位以下を四捨五入しているため、合計が 100%にならない場合があります。

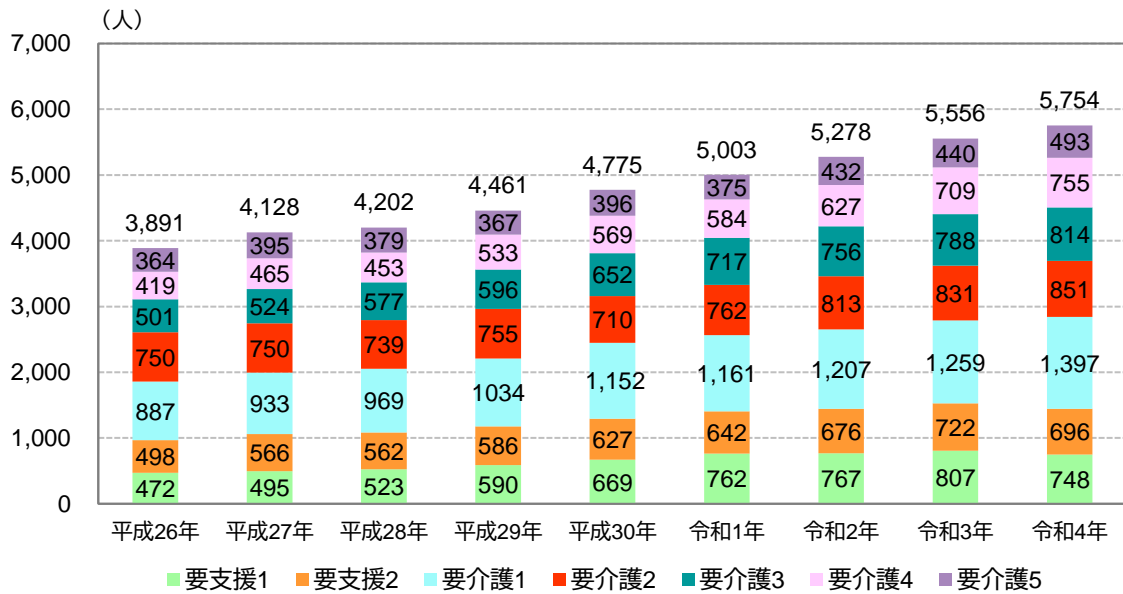
(6)要介護(要支援)認定者の状況

要介護(要支援)認定者の状況は、平成26年以降全体的に増加傾向となっています。

平成26年における要支援1・2の認定者は970人となっており、令和4年には1,444人と認定者数が474人増加しています。

平成26年における要介護1～5の認定者は2,921人となっており、令和4年には4,310人と1,389人増加しています。

■要介護(要支援)認定者の推移

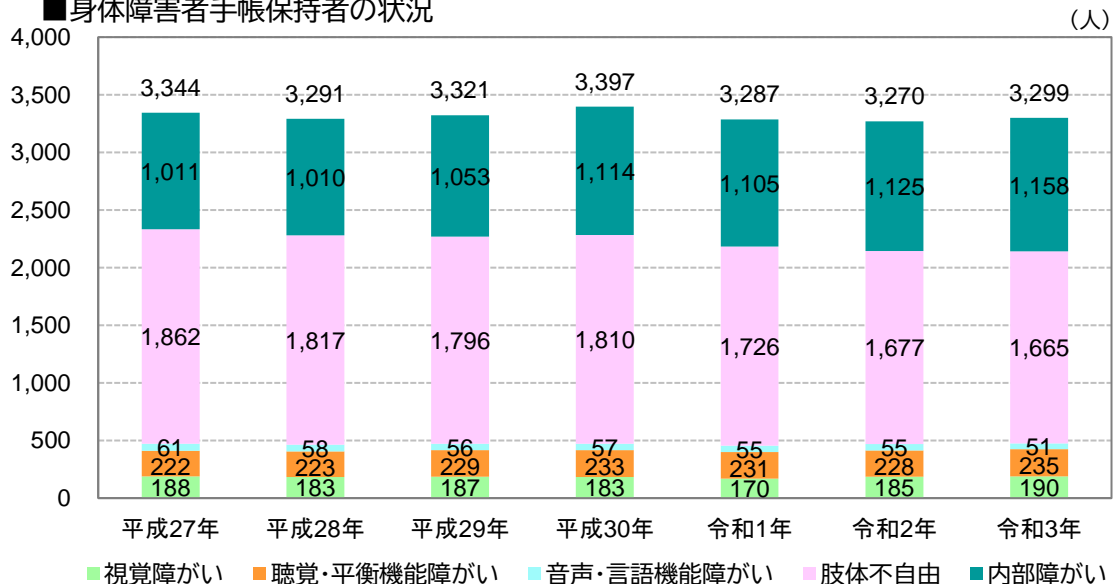


出典：厚生労働省 要介護(要支援)認定者数(各年12月末統計)

障がいを持つ人は増加しているものの、身体障害者手帳保持者の総数は3,300人とほぼ横ばいで推移しています。

肢体不自由が過半数を占めていますが、減少しています。

■身体障害者手帳保持者の状況



出典：各年統計かがや

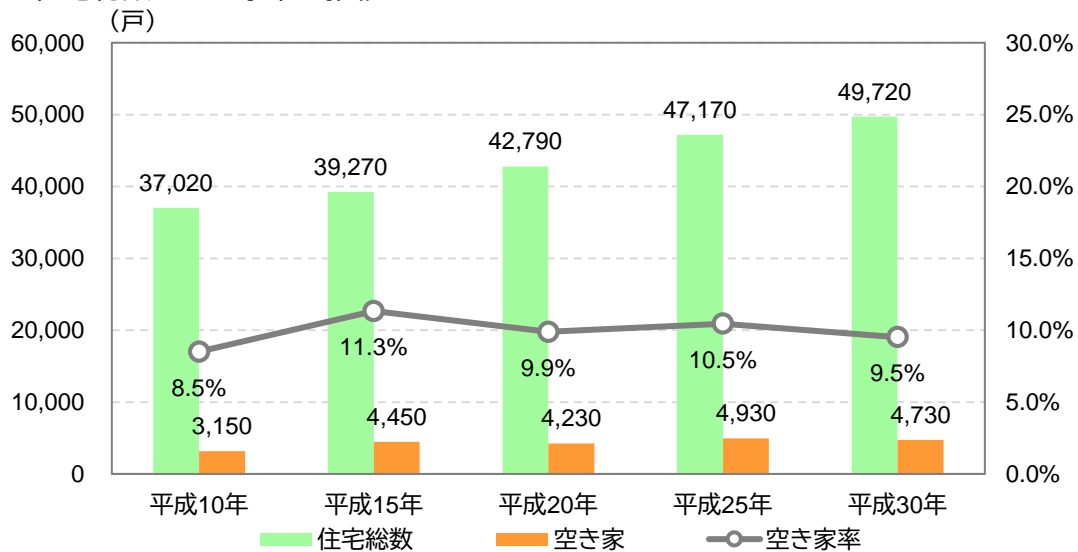
② 住宅ストックの状況

(1) 住宅総数及び空き家率

住宅総数は増加傾向にあり、平成30年49,720戸となっています。空き家^{*1}は平成25年4,930戸をピークに平成30年4,730戸に減少しています。

空き家率は、概ね10%前後で推移しています。

■住宅総数と空き家率の推移

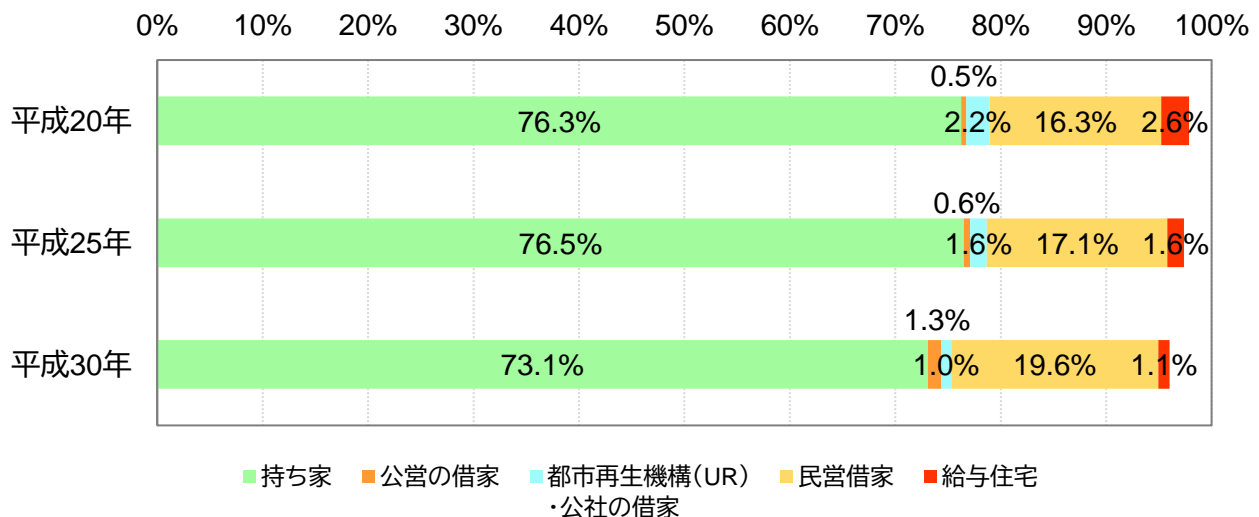


出典:各年住宅・土地統計調査

(2) 住宅の所有の関係別専用住宅割合の状況

住宅の所有関係別専用住宅割合をみると、持ち家が約70%と過半数を占める結果となりました。都市再生機構(UR)・公社の借家、社宅や官舎などの給与住宅^{*3}は減少傾向となっているのに対し、県営住宅などの公営の借家や民営借家が増加傾向となっています。

■住宅の所有の関係別専用住宅割合の推移



出典:各年住宅・土地統計調査

注)総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計が一致しないため、合計が100%になりません。

専用住宅の所有の関係別 1 住宅当たりの延べ面積をみると、民営借家は千葉県や全国と比較すると、同程度であり、持ち家は延べ面積が少し狭くなっています。

また、公営の借家や都市再生機構(UR)・公社の借家の延べ面積は比較すると広がっています。

■専用住宅の所有の関係別1住宅当たりの延べ面積の比較 (㎡)

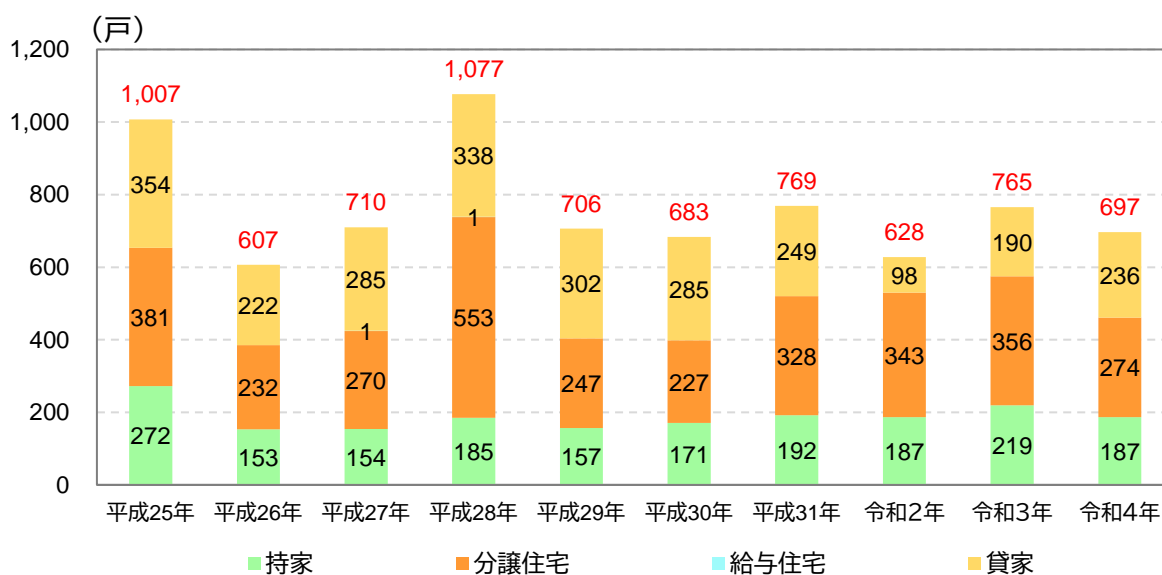
区分	本市	千葉県	全国
持ち家	99.34	110.19	119.07
借家	45.90	46.38	46.56
公営の借家	50.82	48.26	51.48
都市再生機構(UR)・公社の借家	78.24	50.01	51.03
民営借家	44.12	45.73	45.38
給与住宅	43.83	48.26	51.47

出典:平成 30 年住宅・土地統計調査

(3)新設住宅着工戸数の推移

新設住宅着工戸数の推移では、概ね 700 戸で推移しています。令和 2 年に一時的に着工総数が減少しましたが、依然として持家は約 180 戸前後で推移し、貸家は 200 戸を超え、着工総数の約3割を占める結果となっています。

■新設住宅着工戸数の推移

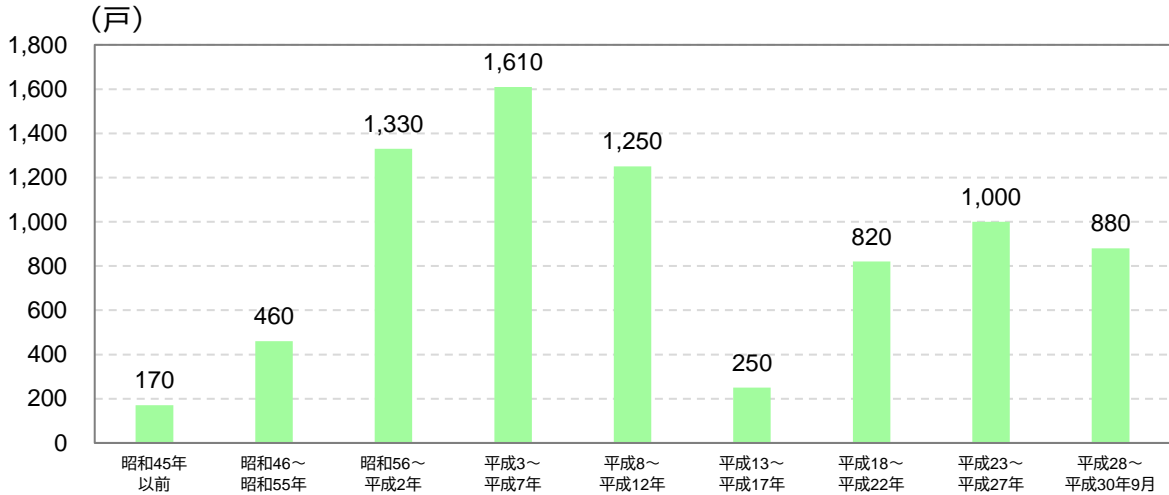


出典:各年住宅着工統計

(4) 民営借家の状況

民営借家の建築時期をみると、新耐震基準*12となる昭和56年以降に全体の約9割が建築されています。

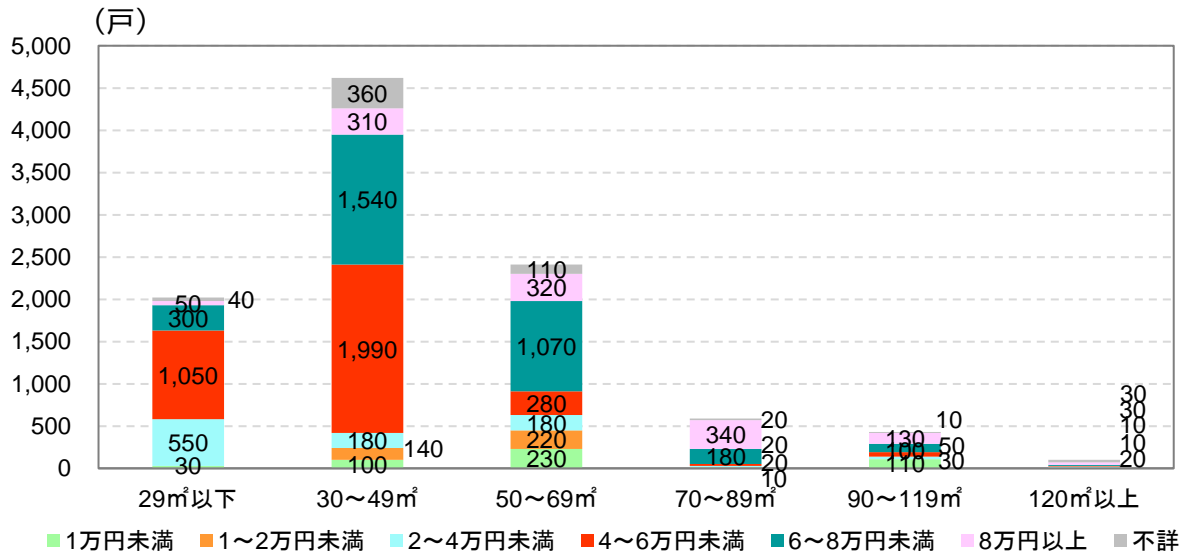
■ 民営借家の建築年別の状況



出典:平成30年住宅・土地統計調査

民営借家の延べ面積別1か月当たり家賃では、延べ面積30～49㎡で4～6万円未満の民営借家が1,990戸と最も多く、次いで6～8万円未満が1,540戸となりました。

■ 延べ面積別1か月当たり家賃の状況



出典:平成30年住宅・土地統計調査

(5) 高齢者等のための設備と省エネルギー設備等の導入状況

高齢者等のための設備の導入状況は、「高齢者のための設備がある」住宅が 50.7%、持ち家と借家別で見ると、持ち家が 62.0%、借家が 23.6%となっています。

65 歳以上の世帯員がいる世帯の導入状況は、「高齢者のための設備がある」住宅が 66.2%、持ち家と借家別で見ると、持ち家が 70.2%、借家が 28.1%となっています。

■バリアフリー設備の状況

(戸)

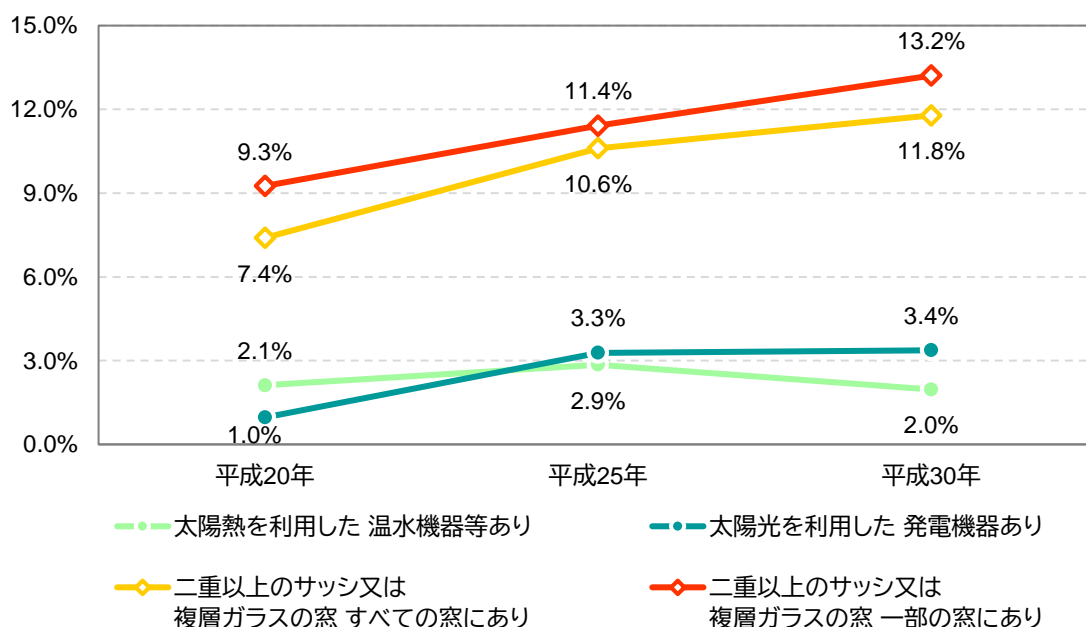
区分	住宅 総数	高齢者のための設備がある							高齢者 のた め の 設 備 は な い	一定 の バ リ ア フ リ ー 化
		総計(何らかの設備がある)								
		手すり が あ る	また ぎ や す い 高 さ の 浴 槽	廊 下 な ど が 車 椅 子 で 通 行 可 能	段 差 の な い 屋 内	道 路 か ら 玄 関 ま で 車 椅 子 で 通 行 可 能				
総数	44,210	22,420	18,850	8,830	5,210	9,160	3,650	20,040	-	
割合	96.0%	50.7%	42.6%	20.0%	11.8%	20.7%	8.3%	45.3%		
持ち家	32,310	20,020	17,150	8,100	4,730	8,180	3,460	12,290	-	
割合	100.0%	62.0%	53.1%	25.1%	14.6%	25.3%	10.7%	38.0%		
借家	10,150	2,390	1,690	740	480	980	200	7,750	-	
割合	100.0%	23.6%	16.7%	7.3%	4.7%	9.7%	2.0%	76.4%		
65歳以上を含む世帯	16,920	11,200	9,450	4,480	2,480	4,090	1,550	5,730	7,270	
割合	100.0%	66.2%	55.9%	26.5%	14.7%	24.2%	9.2%	33.8%	43.0%	
持ち家	15,260	10,720	9,070	4,350	2,350	3,920	1,490	4,540	6,950	
割合	100.0%	70.2%	59.4%	28.5%	15.4%	25.7%	9.8%	29.8%	45.5%	
借家	1,670	470	370	140	140	180	60	1,190	320	
割合	99.4%	28.1%	22.2%	8.4%	8.4%	10.8%	3.6%	71.3%	19.2%	

注)住宅・土地統計調査における市町村データは、1位を四捨五入して10位までを有効数字としており、総数に「不詳」の数を含むことから総数と内訳の合計が一致しないため、合計が100%にならないことがあります。

出典：平成30年住宅・土地統計調査

省エネルギー設備等の導入状況は、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓の導入割合が増加しています。

■省エネルギー設備等の導入割合の推移



出典：各年住宅・土地統計調査

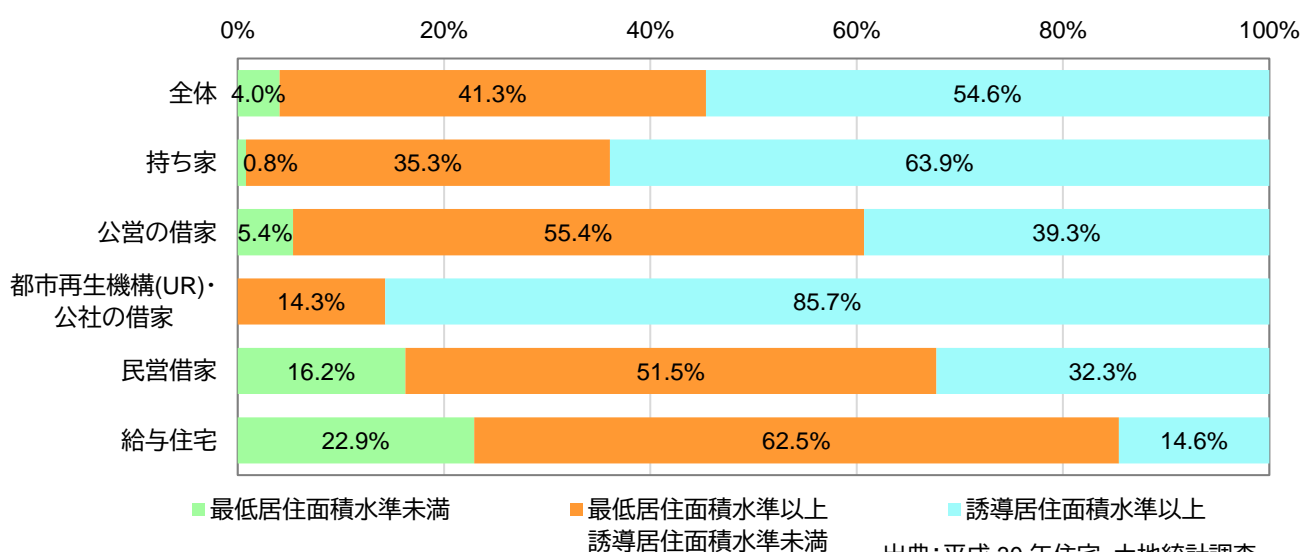
(6)住宅の居住面積水準の状況

住宅の居住面積水準割合をみると、54.6%が誘導居住面積水準*¹⁶以上となっており、特に本市では、持ち家の結果が大きく反映されています。

なお、最低居住面積水準*⁸以上誘導居住面積水準以下は公営の借家や民営借家、給与住宅*³で多くなっています。

最低居住面積水準未满是給与住宅で22.9%と多くなっています。

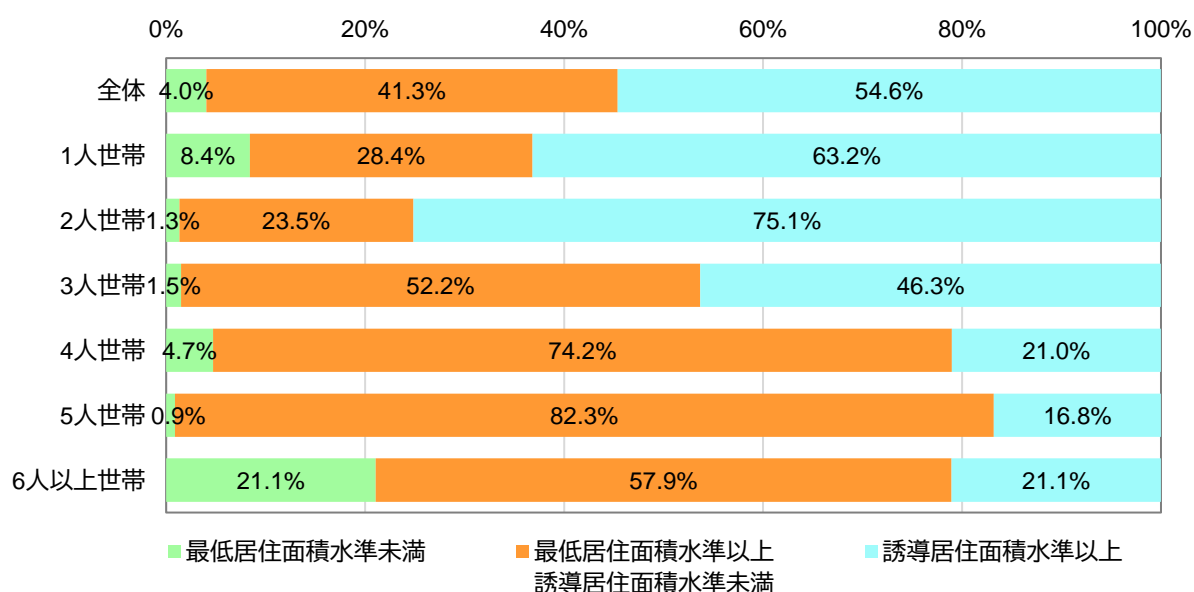
■住宅の所有関係別居住面積水準の割合



注)小数点第2位以下を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

住宅の居住面積水準を世帯人数別で見ると、1人世帯や6人世帯以上で最低居住面積水準未滿が多くなっていますが、全体で見ると最低居住面積水準以上が過半数を占める結果となっています。

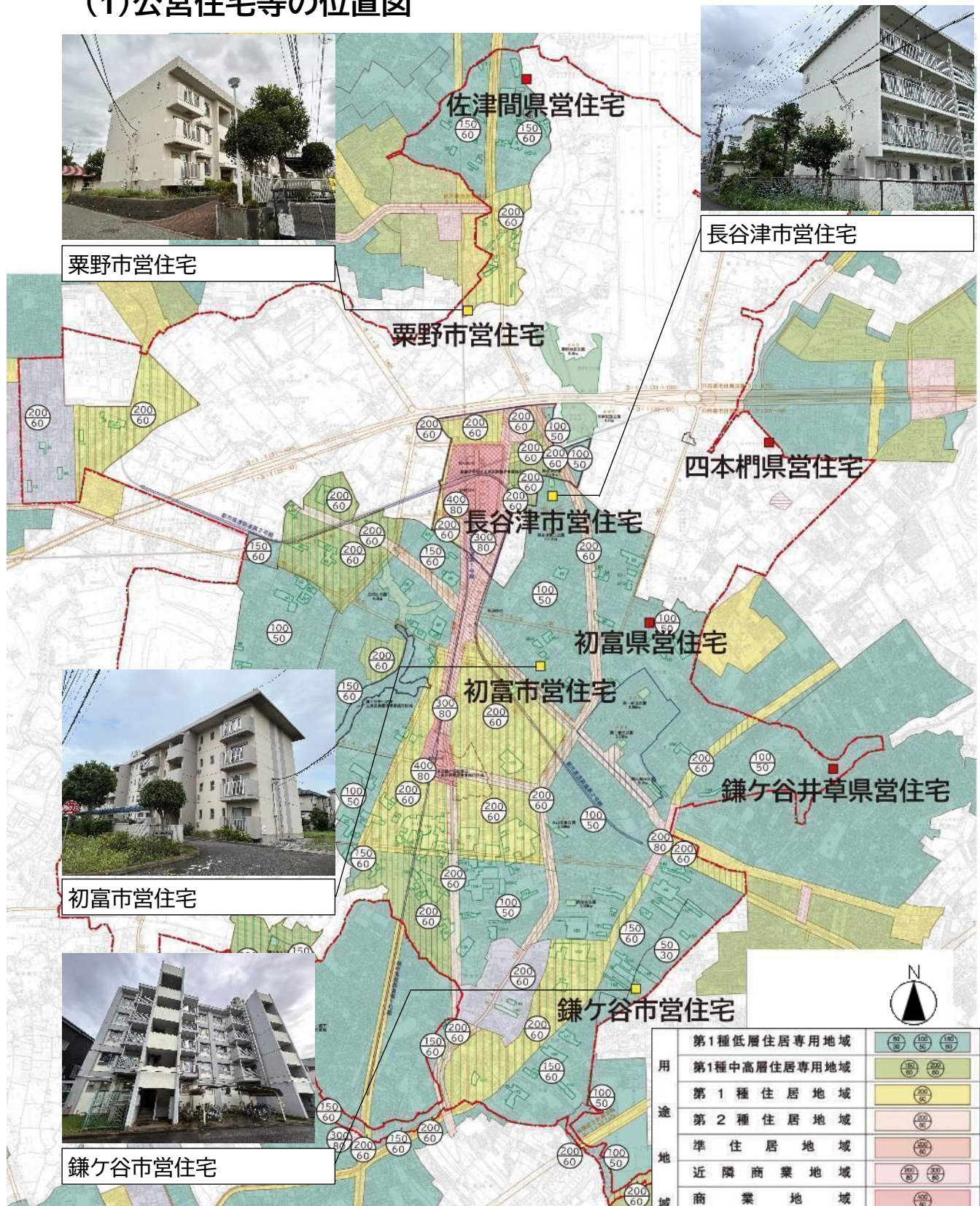
■世帯人員別の居住面積水準の割合



注)小数点第2位以下を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

3 公営住宅等の状況の把握・整理

(1) 公営住宅等の位置図



凡例

- 県営住宅
- 市営住宅
- 容積率
- 建ぺい率

(2) 県営住宅の状況

ア 県営住宅の管理戸数

千葉県では、4 団地 265 戸の県営住宅を鎌ヶ谷市内で管理しています。

■ 県営住宅の一覧表

No.	団地名	住棟名	位置	建設年度	耐用年限	躯体構造	棟数	戸数
1	初富	1棟	鎌ヶ谷市東初富2-3	昭和54年	70	中層耐火3階	1	18
		2棟	鎌ヶ谷市東初富2-3	昭和54年	70	中層耐火3階	1	18
		3棟	鎌ヶ谷市東初富2-3	昭和54年	70	中層耐火3階	1	18
		4棟	鎌ヶ谷市東初富2-3	昭和54年	45	簡易耐火2階	1	5
		5棟	鎌ヶ谷市東初富2-3	昭和54年	45	簡易耐火2階	1	5
2	鎌ヶ谷井草	1棟	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷3-25-1	昭和58年	70	中層耐火3階	1	12
		2棟	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷3-25-1	昭和58年	70	中層耐火3階	1	12
		3棟	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷3-25-1	昭和58年	70	中層耐火3階	1	18
		4棟	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷3-25-1	昭和58年	70	中層耐火3階	1	24
		5棟	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷3-25-1	昭和58年	70	中層耐火3階	1	24
		6棟	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷3-25-1	昭和58年	70	中層耐火3階	1	24
3	鎌ヶ谷四本柵	1棟	鎌ヶ谷市初富721-2	平成25年	70	中層耐火4階	1	58
4	佐津間	1棟	鎌ヶ谷市佐津間222-9	令和2年	70	中層耐火3階	1	29
							13	265

出典：県資料

イ 単身可能住戸の県営住宅戸数

■ 単身可能住戸の県営住宅一覧表

No.	団地名	住戸タイプ	間取り	戸数
3	鎌ヶ谷四本柵	A	1DK	42
		B	1DK	
		C	1DK	
		D	2DK	
		E	2DK	
		F	2DK	
4	佐津間	E	2DK	21
		F	2DK	
		G	2DK	
		H	1DK	
		I	1DK	
		J	1DK	

出典：県資料

間取りの記載について

- ・数字 : 部屋数
- ・D : ダイニング(食堂)
- ・K : キッチン(台所)

(3)市営住宅の状況

ア 市営住宅の管理戸数

本市では、4 団地 146 戸の市営住宅を管理しています。

■市営住宅の一覧表

No.	団地名	住棟名	位置	建設年度	耐用 年限	耐用残 年数	躯体構造	棟数	戸数	単身 可能 住戸
1	鎌ヶ谷		鎌ヶ谷市鎌ヶ谷6-8-29	昭和47年	70	19	中層耐火5階	1	16	16
2	長谷津	F棟	鎌ヶ谷市中央2-22-6	昭和48年	70	20	中層耐火4階	1	16	16
	長谷津	E棟	鎌ヶ谷市中央2-22-5	昭和53年	70	25	中層耐火4階	1	16	0
	長谷津	D棟	鎌ヶ谷市中央2-22-4	昭和54年	70	26	中層耐火4階	1	16	0
3	粟野	1号棟	鎌ヶ谷市粟野562-3	昭和60年	70	32	中層耐火5階	1	34	0
	粟野	2号棟	鎌ヶ谷市粟野562-3	昭和60年	70	32	中層耐火3階	1	18	0
4	初富		鎌ヶ谷市南初富4-17-60	昭和62年	70	34	中層耐火4階	1	30	0
								7	146	32

出典:市資料

イ 市営住宅の入居状況

建築年別管理戸数は、昭和 56 年以前に建てられた戸数が 64 戸と過半数を超えています。

全体の管理戸数に対して、入居率は 93%、空き家率は 7%となっています。

■市営住宅の空室状況

No.	団地名	住棟名	建設年度	耐用 残年数	構造	管理 戸数	入居 戸数	入居率	空き 家率
1	鎌ヶ谷		昭和47年	19	RC	16	15	94%	6%
2	長谷津	F棟	昭和48年	20	RC	16	16	100%	0%
	長谷津	E棟	昭和53年	25	RC	16	15	94%	6%
	長谷津	D棟	昭和54年	26	RC	16	14	88%	13%
3	粟野	1号棟	昭和60年	32	RC	34	33	97%	3%
	粟野	2号棟	昭和60年	32	RC	18	14	78%	22%
4	初富		昭和62年	34	RC	30	29	97%	3%
計						146	136	93%	7%

(市資料:令和 5 年 4 月時点)

ウ 市営住宅住棟別の状況

令和5年6月時点

■市営住宅住棟別の状況

No.		1	2				3		4				
団地名		鎌ヶ谷	長谷津				栗野		初富				
住棟名・番号			F棟	E棟	D棟	1号棟	2号棟						
戸数		16	16	16	16	34	18	30					
建設年度		昭和47年	昭和48年	昭和53年	昭和54年	昭和60年	昭和60年	昭和62年					
効率性	法規制	用途地域	第1種低層住居専用地域	第1種低層住居専用地域				第1種住居地域		第1種低層住居専用地域			
		建ぺい率(%)	30	50				60		50			
		容積率(%)	50	100				200		100			
	条敷地	敷地規模(㎡)	2,261	3,818				4,975		2,560			
		敷地形状	矩形	矩形				三角地		矩形			
		土地の所有権	市有地	市有地				市有地・借地		市有地			
立地性	土地の利便性係数		39.5	40.5				43.2		41.6			
	災害	土砂災害特別警戒区域	-	-	-	-	-	-	-				
		土砂災害警戒区域	-	-	-	-	-	-	-				
		地すべり防止区域	-	-	-	-	-	-	-				
		急傾斜地崩壊危険区域	-	-	-	-	-	-	-				
		洪水浸水想定区域	-	-	-	-	-	-	-				
雨水出水想定区域	-	-	-	-	-	-	-						
安躯体性の	耐震基準		耐震性あり	耐震性あり	耐震性あり	耐震性あり	耐震性あり	耐震性あり	耐震性あり				
安避難性の	二方向避難 (バルコニーにおける避難口)		あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり				
居住性	(居住性) 機器	間取り		3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK			
		住戸面積(㎡)		42.16	41.99	55.52	55.52	63.89	60.16	64.69 62.08			
		給湯	浴室	○	○	○	○	○	○	○			
			流し台	×	○	×	×	×	×	×			
			洗面器	×	×	×	×	×	×	×			
	浴室	○	○	○	○	○	○	○					
	バリアフリー	部屋		全住戸	全住戸	全住戸	101 以外	101	全住戸	106 以外	106	108 以外	108
		手すり	浴室	×	×	×	×	○	×	×	○	×	○
			トイレ	×	×	×	×	○	×	×	○	×	○
			玄関	×	×	×	×	○	×	×	○	×	○
			洗面所	×	×	×	×	○	×	×	○	×	○
		段差	浴室	×	×	×	×	○	×	×	○	×	○
			トイレ	×	×	×	×	○	×	×	○	×	○
			玄関	×	×	×	×	○	×	×	○	×	○
		洗面所	×	×	×	×	○	×	×	○	×	○	
		修繕履歴	外壁塗装 (18年未満)		×	×	○	○	○	○	○		
	屋上防水 (12年未満)		×	×	○	○	×	×	×				
その他修繕履歴			令和3年 火災警報器交換	令和4年 火災警報器交換	令和4年 外壁・屋上 防水工事	平成30年 屋上防水 工事	令和4年イ ンターホ ン交換	令和4年イ ンターホ ン交換	令和4年イ ンターホ ン交換				
			令和4年イ ンターホ ン交換	令和4年イ ンターホ ン交換	令和4年イ ンターホ ン交換	令和元年 外壁改修	-	-	令和4年浄 化槽撤去				
-	-	-	令和4年イ ンターホ ン交換	-	-	令和5年火 災警報器 交換							

(4)入居者の収入状況

収入分位*¹¹別にみると、I分位が109世帯(80.2%)で過半数を占めています。

収入超過者*⁹は、令和5年度に136世帯中13世帯(9.6%)、令和4年度に136世帯中9世帯(6.6%)となっています。

高額所得者*⁶については、期限を定めて市営住宅の明け渡しを促しています。

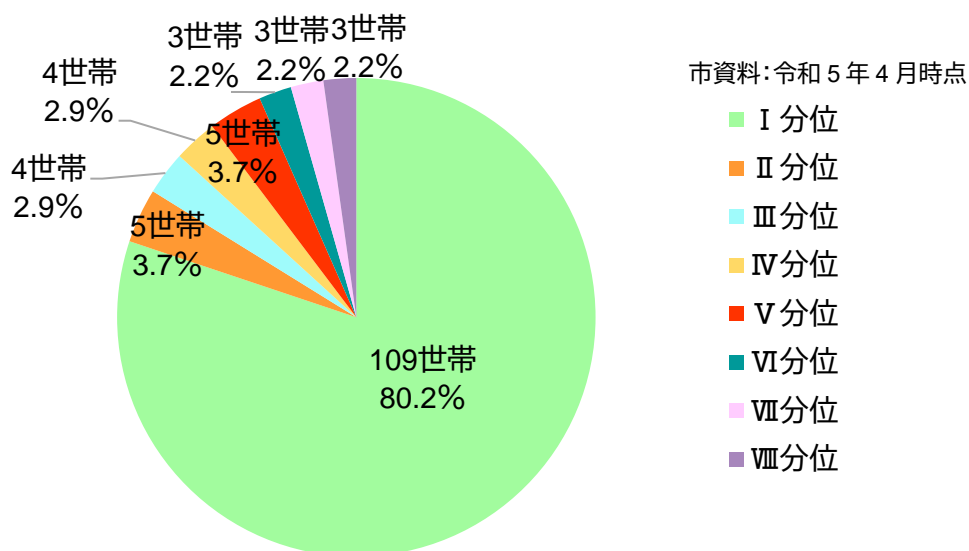
高額所得者に対して、令和5年度は対象者がおらず、令和4年度においては、対象1世帯について解決に至りました。

■収入超過者等の状況

項目	区分	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
収入超過者	158,001～186,000円	1	3	6	4	4
	186,001～214,000円	2	3	1	1	2
	214,001～259,000円	3	3	3	3	4
	259,001～313,000円	2	1	0	1	1
	313,001円～	1	0	0	0	2
	合計 (対象戸数に対する比率)	9 6.4%	10 7.3%	10 7.4%	9 6.6%	13 9.6%
高額所得者		1	2	1	1	0
収入申告対象戸数		140	137	135	136	136

■収入分位別の状況(令和5年度)

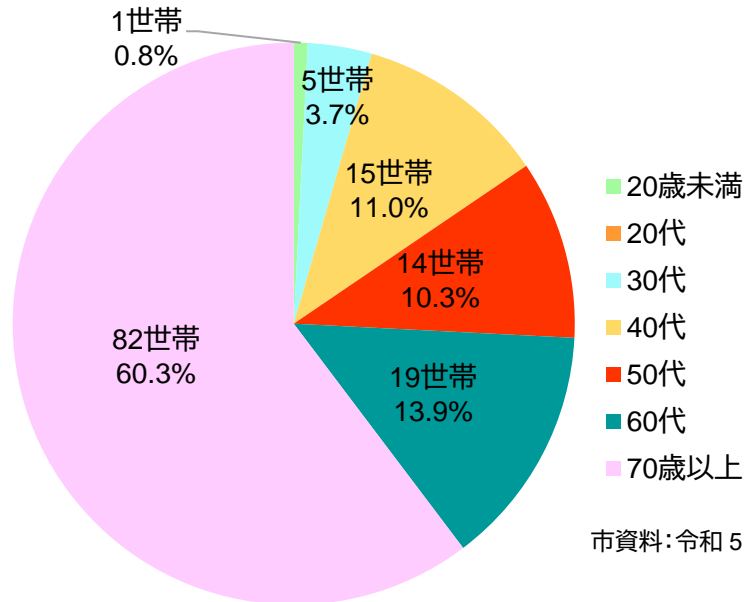
収入分位	入居者世帯の収入月額	世帯数
I分位	0～104,000円	109
II分位	104,001～123,000円	5
III分位	123,001～139,000円	4
IV分位	139,001～158,000円	4
V分位	158,001～186,000円	5
VI分位	186,001～214,000円	3
VII分位	214,001～259,000円	3
VIII分位	259,001円～	3
合計		136



(5)世帯主の年齢構成

市営住宅の世帯主の年齢構成は、70歳以上が82世帯と最も多く、次いで60代が19世帯となりました。

■世帯主の年齢別状況

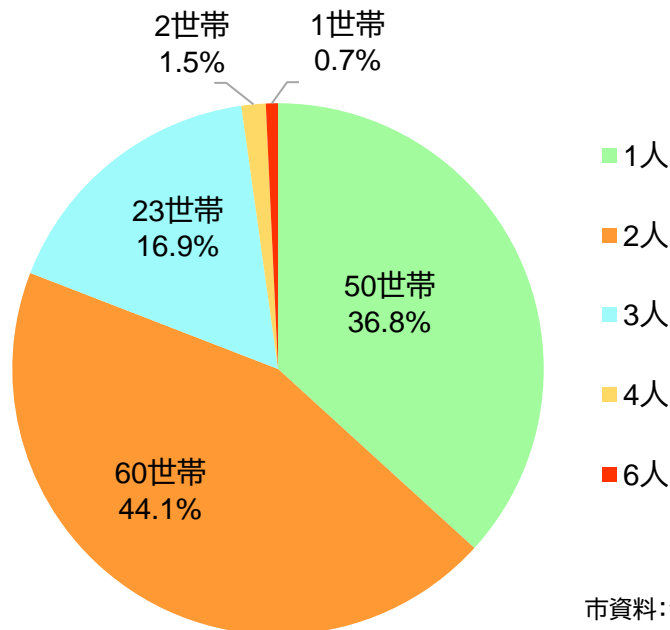


市資料：令和5年4月時点

(6)入居世帯の人員構成

市営住宅の入居世帯の人員構成は、2人が60世帯44.1%と最も多く、次いで1人が50世帯36.8%、3人が23世帯16.9%となりました。

■入居世帯人員の状況



市資料：令和5年4月時点

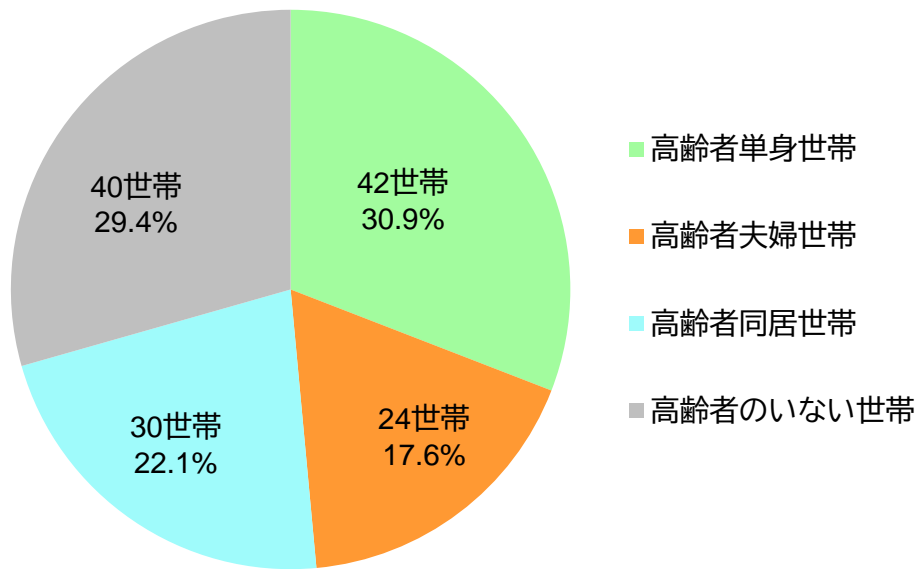
(7)高齢者世帯の状況

市営住宅の各団地において、高齢者世帯の状況は次のとおりとなっており、合計で高齢者単身世帯が 42 世帯、高齢者夫婦世帯が 24 世帯、高齢者同居世帯が 30 世帯となり、高齢者のいる世帯は 96 世帯となりました。

市営住宅入居者世帯の約70%を高齢者のいる世帯が占めています。

■高齢者世帯の状況

No.	団地名	管理戸数	入居世帯数	高齢者のいる世帯						
				高齢者単身世帯				高齢者夫婦世帯 (世帯員2名でどちら も65歳以上)	高齢者同居世帯	
				65～74歳	75～84歳	85歳以上	合計			
1	鎌ヶ谷	16	15	5	5	0	10	1	3	14
2	長谷津	48	45	5	7	1	13	5	12	30
3	粟野	52	47	2	10	2	14	10	10	34
4	初富	30	29	2	3	0	5	8	5	18
合計		146	136	14	25	3	42	24	30	96



市資料:令和5年4月時点

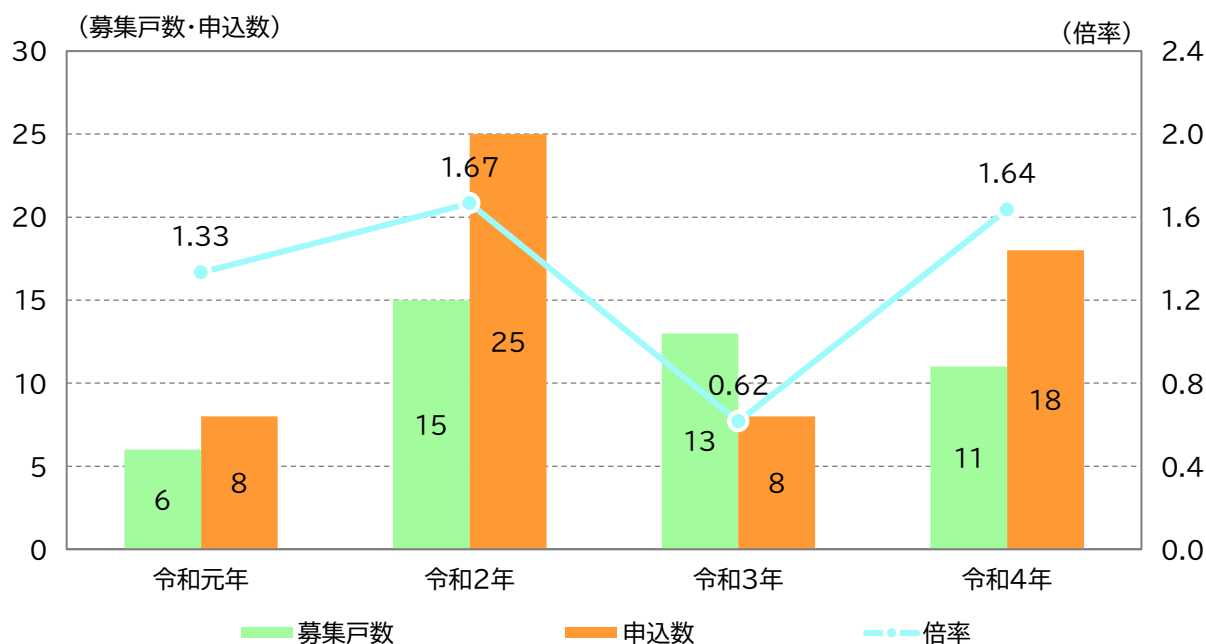
(8)市営住宅の入居申込、募集の実施状況

現在募集している4団地において、累計募集数に対する倍率が1.0以上の団地は、鎌ヶ谷、長谷津、初富の3団地、栗野は、0.57と倍率が低い結果となりました。

栗野(令和元年・3年・4年)や初富(令和4年)は一時的に応募が少ない時期がありましたが、入居率は約80%以上となっています。

■入居申込、募集の状況

団地名	令和元年			令和2年			令和3年			令和4年			累計募集数に対する倍率		
	募集戸数	申込数	倍率	募集戸数	申込数	倍率	募集戸数	申込数	倍率	募集戸数	申込数	倍率	募集戸数	申込数	倍率
鎌ヶ谷	0	0	-	3	4	1.33	0	0	-	0	0	-	3	4	1.33
長谷津	4	7	1.75	6	14	2.33	0	0	-	4	14	3.50	14	35	2.50
栗野	1	0	0.00	6	7	1.17	10	2	0.20	4	3	0.75	21	12	0.57
初富	1	1	1.00	0	0	-	3	6	2.00	3	1	0.33	7	8	1.14
合計	6	8	1.33	15	25	1.67	13	8	0.62	11	18	1.64	45	59	1.31



市資料：令和5年4月時点

第3章 市営住宅等長寿命化に関する基本方針

1 市営住宅の課題

本市の市営住宅について、入居者や需要の状況を踏まえ、立地性や躯体の安全性、避難の安全性、居住性を整理しました。

整理した内容を踏まえての、市営住宅の課題は、次のとおりです。

(1) 市営住宅の長寿命化を見据えた維持管理

全ての市営住宅の耐用残年数^{*14}が10年以上であることから、良好な市営住宅ストックとして、今後も日常的な点検と住宅の状態把握、修繕必要箇所の把握によって、市営住宅の劣化や老朽化による事故防止と適切で計画的な維持管理が重要です。

(2) 入居者の高齢化と身体の状態に応じた居住支援

市営住宅入居者の高齢化が進行し、市営住宅の立地性やバリアフリー化の需要の高まりなどの課題も見受けられます。

本市は、鉄道やコミュニティバス等の公共交通網は充実していますが、高齢者が生活する上で、普段の買物や通院等において市営住宅の立地や公共交通の利便性が課題となっています。

また、今後も高齢化が進行することを踏まえ、住戸内のバリアフリー化や低層階の住戸への住み替え支援が求められています。

(3) 市営住宅の居住者ニーズに合った居住設備の更新

本市の市営住宅は最も古いもので50年程度経過しています。

耐震基準は満たしていますが、給湯設備等の大半が更新されておらず、高齢者、障がい者などの住宅確保要配慮者^{*13}のニーズに合った、居住設備が求められます。

特に、3点給湯^{*10}を始め、ユニットバスなどの設置による居住設備の更新、高齢者が安心して住めるような手すりの設置、段差の解消をはじめとするバリアフリー化が求められています。

(4)住宅確保要配慮者への住宅供給

市営住宅は、住宅確保要配慮者*¹³に向けて、安全・安心な住まいを提供しています。

住宅確保要配慮者が適正に入居できるように、状況の変化により恒常的に収入超過が続く場合には適正な対応が求められています。

(5)入居者コミュニティの希薄化

コロナ禍において、感染リスクを低減させるため、ソーシャルディスタンスや外出自粛が実施されてきました。

また、対面による共同活動などが制限されてきた中で、本来のコミュニティの継続・維持への課題が見受けられます。

特に、入居者の約3割を占める高齢者単身世帯に対する、高齢者の見守り活動の重要性が高まっています。

2 市営住宅管理運営の基本方針

住宅確保要配慮者^{*13}への安定した住まいの供給と市営住宅の適切な維持管理、修繕などのストック活用等による、充実した住宅セーフティネットの構築を目指します。

市営住宅の現在の状況や長寿命化に向けた課題を踏まえ、市営住宅管理運営の基本方針を次のとおりとします。

(1)安全・安心に暮らせる市営住宅の確保

入居者が安全・安心に暮らせる住宅の確保に向けて、定期点検や日常点検による定期的な点検等を実施し、そのデータを蓄積し、適切な対処に向けて計画的な修繕と良好なストックの維持管理を図ります。

また、激甚化する災害への対策として、低層階に住む高齢者の避難安全性の確保に向けて、ハザードマップの周知や事前避難の呼びかけ等を図ります。

(2)改善事業の実施による市営住宅のバリアフリー化

入居者の高齢化の進行が予測されることから、福祉対応型の改善事業として、粟野2号棟と初富の1階を中心に団地外構の段差の解消やスロープ設置を検討し、低層階でのバリアフリー化を推進します。

また、住戸内部においては、手すりの設置や段差の解消、ユニットバスの設置等を検討し、住宅のバリアフリー化を推進します。

(3)入居者のコミュニティ活動の支援

入居者のコミュニティ活動の支援として、集会所や市営住宅の空室を活用した支援の検討をはじめ、団地敷地の維持管理と入居者交流を兼ねた清掃活動などを通してコミュニティ活性化を推進します。

また、児童遊具や屋外外構の整備により、入居者と周辺住人が利用することでコミュニケーションの活性化を推進します。

(4)市営住宅のライフサイクルコストの縮減

市営住宅の効率的な運営のため、改定指針の修繕周期に基づき、外壁塗装や屋上防水等の躯体の長寿命化を推進することで、LCC^{*17}の縮減を図ります。

市営住宅の建設から 50 年程度が経過していますが、居住設備が当時のままとなっているため、居住設備の更新として、3 点給湯^{*10} やユニットバスの設置を検討します。

(5)高齢単身入居者に対する見守り

市営住宅入居者がそれぞれ快適に住むことができるように、本市では、高齢単身入居者に対して、月に一度健康確認の連絡、緊急通報システム制度の周知による高齢者見守り体制を継続して実施していきます。

3 市営住宅の整備水準

市営住宅管理運営の基本方針に基づき、居住性の向上や福祉対応など「鎌ヶ谷市市営住宅等の整備基準を定める条例」及び「公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示」に準拠し、改善事業を実施します。

■公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	1:住戸改善	2:共用部分改善	3:屋外・外構改善
A:居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・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の改修も含む)等 	<ul style="list-style-type: none"> ・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の改修も含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備等
B:福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺りの設置 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺り設置 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺りの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化等
C:安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修(※2) ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺りのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EV かご内の防犯カメラ設置(※3)、防災ネット設置(※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 ・防災・減災対策(※4)等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・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
D:長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等
E:脱炭素社会対応	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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

	1:住戸改善	2:共用部分改善	3:屋外・外構改善
F:子育て世帯支援	<ul style="list-style-type: none"> ・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、天井の防汚仕上げへの変更等 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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機器等の設置については、「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。
- ※2 公営住宅の耐震改修については、「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については、「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・減災対策については、「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。

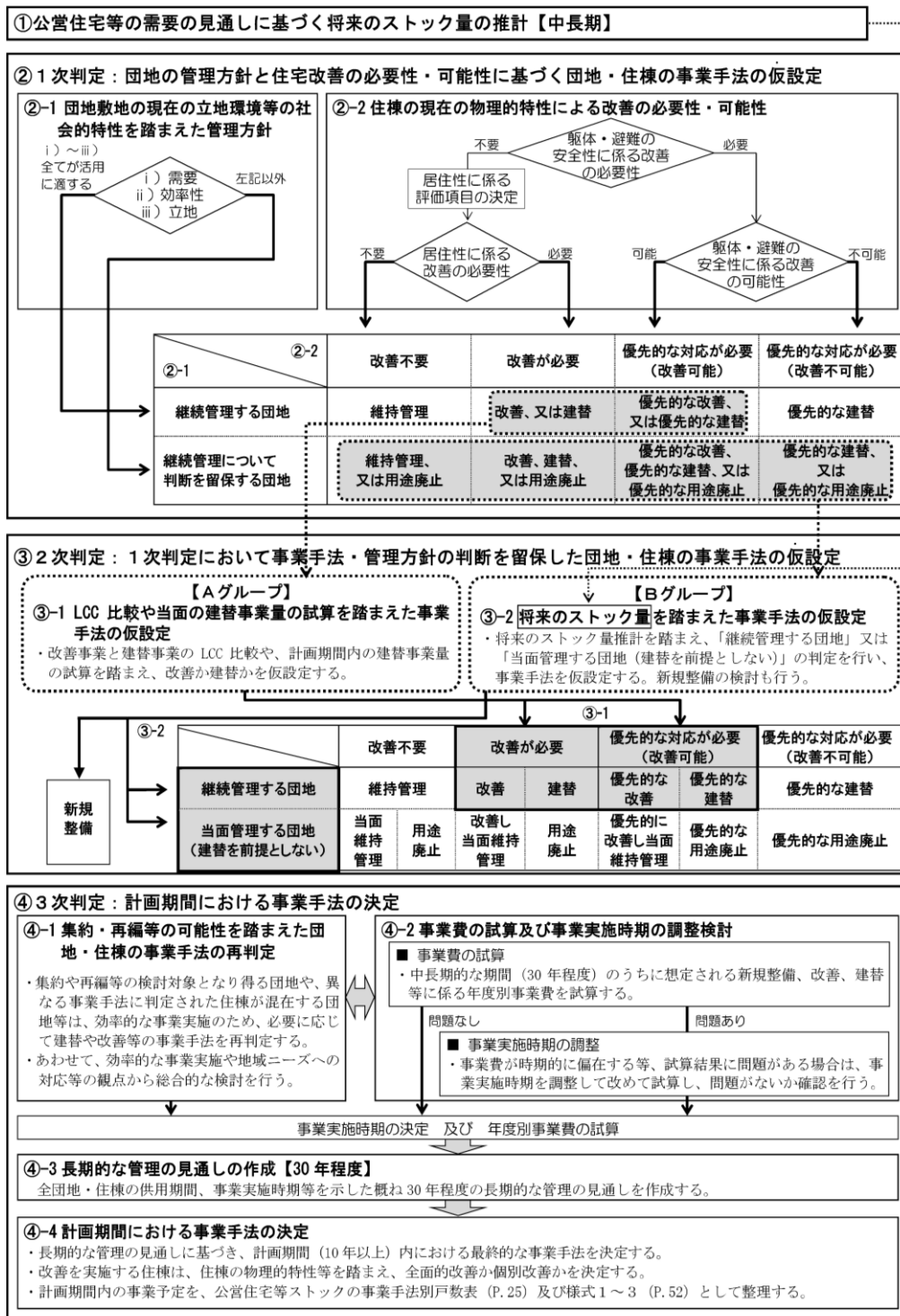
(資料 公営住宅整備事業等担当者連絡会議資料)

第4章 本計画の対象と事業手法の選定

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【中長期】

市営住宅の事業手法については、改定指針において示された事業手法の選定フローに基づき選定します。

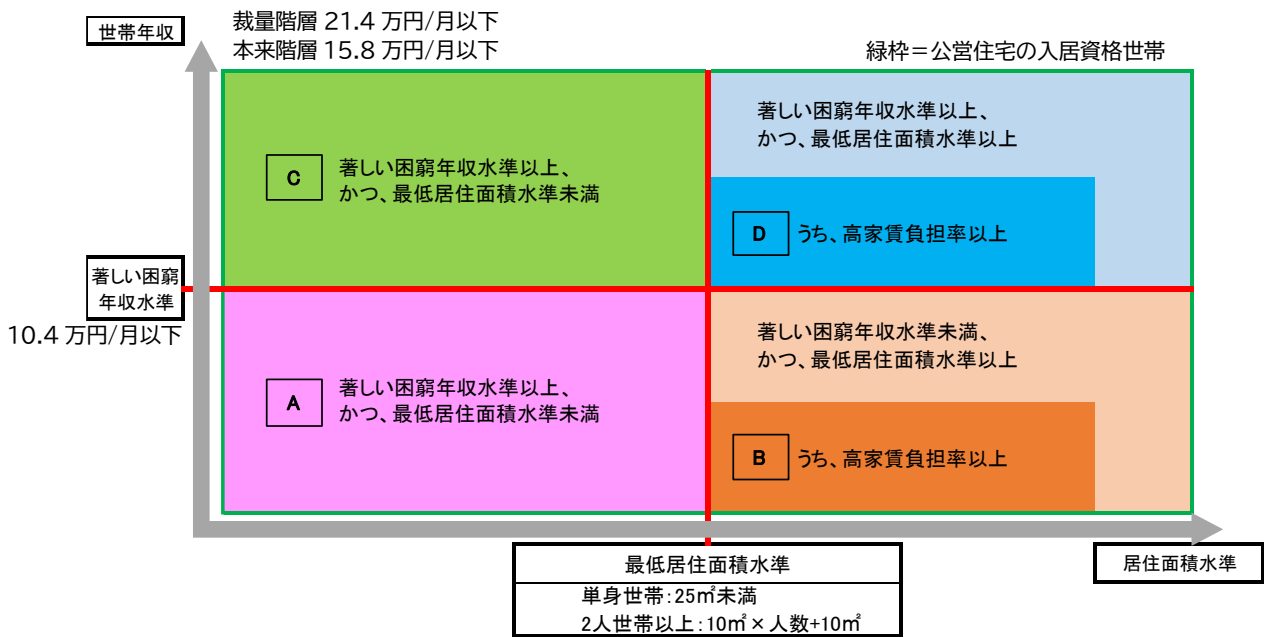
■事業手法の選定フロー



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月国土交通省住宅局

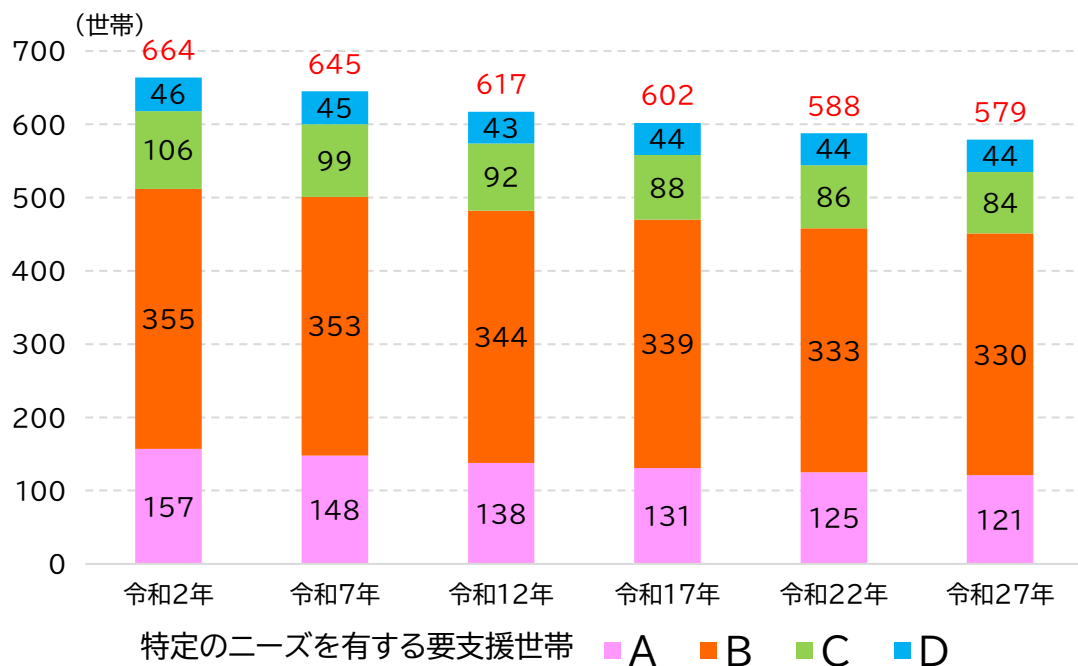
(1)特定のニーズを有する世帯数の推計

長期的な公営住宅*⁵等の需要を把握するため、改定指針では「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」が示されました。本プログラムによりストック推計を実施し、著しい困窮年収水準未満の世帯推計に加え、世帯年収、居住面積水準、家賃負担率*¹⁵の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型別に要支援世帯数を推計します。



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム

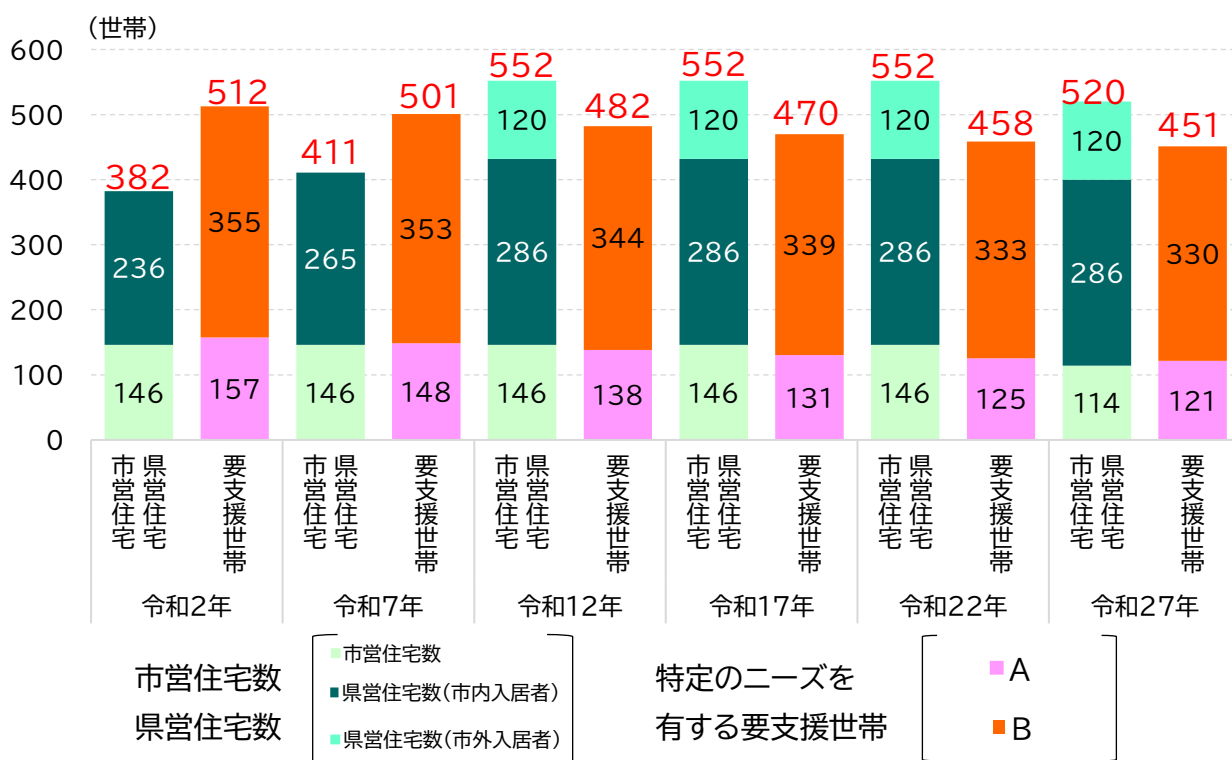
■特定のニーズを有する要支援世帯数の推計



(2) 公営住宅の将来ストック量の推計

著しい困窮年収水準未滿世帯のうち、特定のニーズを有する要支援世帯数 A・B に該当する世帯を要支援世帯として公営住宅*⁵数と比較すると、要支援世帯数より公営住宅数が上回る状況が続き、長期的に充足すると推測されますが、令和 7 年以降の県営住宅数は、用途廃止により初富が 10 戸減、第 2 期事業 151 戸増(四本柵 94 戸、佐津間 57 戸)の建設が予定されており、第 1 期事業における新設の県営住宅(四本柵・佐津間)の申し込み状況から、第 2 期事業の戸数のうち約 2 割(31 戸)が市内の入居者、約 8 割(120 戸)が市外からの入居者と見込まれることから、不足が生じる可能性もあります。

■特定のニーズを有する要支援世帯 A・B と公営住宅数の推計



資料: 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出

公営住宅数の推計において、計画期間及び中長期の市営住宅管理戸数については、耐用年限を考慮し次のとおり設定しています。

■公営住宅数の推計における市営住宅管理戸数

【計画期間(令和 6 年度～令和 15 年度)の市営住宅管理戸数】

令和 6 年度管理戸数 146 戸 ➡ 令和 15 年度管理戸数 146 戸

【中長期の市営住宅管理戸数】

令和 16 年度管理戸数 146 戸 ➡ 令和 27 年度管理戸数 114 戸

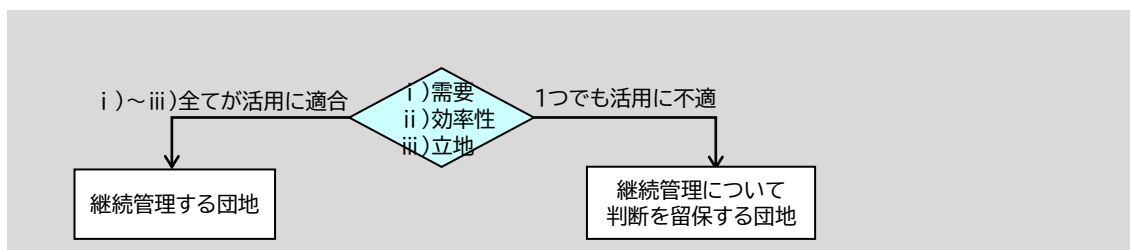
2 1次判定

1次判定は②-1及び②-2の結果に基づき評価します。

②-1 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

団地単位における「需要」「効率性」「立地性」の社会的特性を踏まえた3つの観点を考慮し、評価します。

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」と仮設定します。



■評価の考え方

判定基準

評価項目	評価方法
需要	
需要の状況	近年の入居申込み・募集の倍率1.0以上を評価
効率性	
法規制	用途地域や容積率等の団地に係る法規制の有無により評価
敷地条件	団地敷地の極小敷地や敷地形状、傾斜地、所有権等の地形条件の有無により評価
立地性	
利便性	利便性係数算定表の算定値の合計値が40.6を超えるものを評価
災害危険区域	災害危険区域等の指定の有無により評価

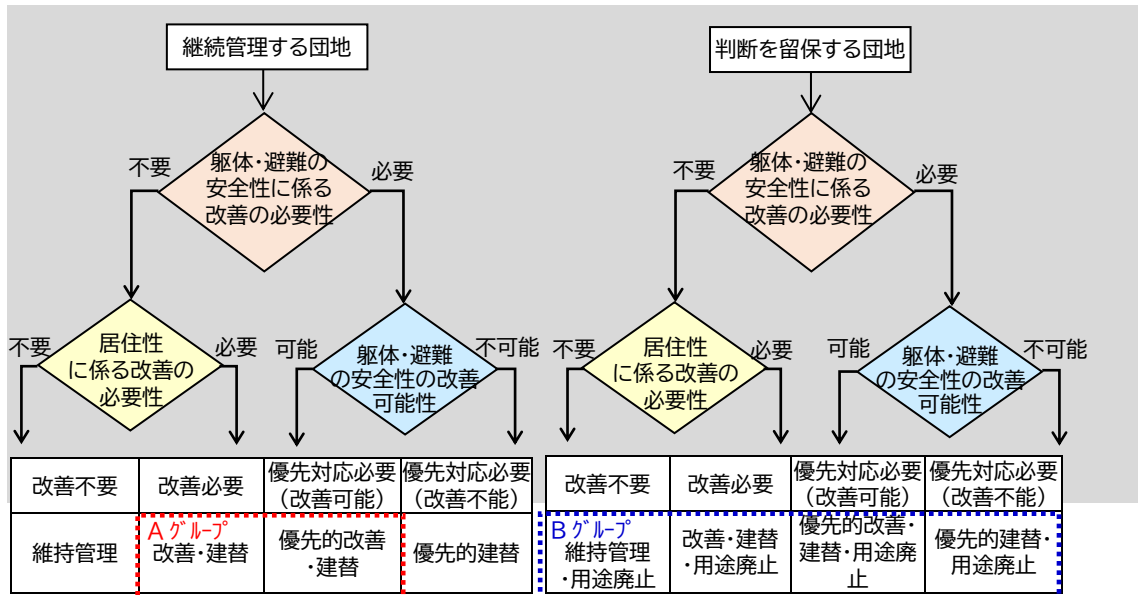
判定結果

評価項目		鎌ヶ谷	長谷津	粟野	初富
需要	需要の状況	○	○	×	○
効率性	法規制	○	○	○	○
	敷地条件	○	○	×	○
立地性	利便性	×	×	○	○
	災害危険区域	○	○	○	○

②-2 住棟の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

住棟単位における「躯体の安全性」「避難の安全性」の物理的特性を踏まえた2つの観点を考慮し、評価します。

住棟の改善の必要性・可能性として、改定指針の方針に従い、「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区分に分類を行います。



■評価の考え方

居住性に係る改善の必要性
住戸面積、バリアフリー、住戸設備を評価

躯体・避難の安全性の改善可能性
平屋・2階建て構造は改善不可、避難設備の設置が可能

判定基準

評価項目	評価方法
躯体の安全性	
耐震基準	昭和56年以降に建築された住棟と昭和56年以前に建築された住棟のうち、耐震診断を行い、耐震性が確保されたものは「耐震性あり」とし、それ以外の場合は、「耐震性なし」と評価
耐用年限以内	中層耐火構造のうち70年以内のものを評価
避難の安全性	
二方向避難	3階以上の住棟は、バルコニーにおける避難口の有無を評価
機器(居住性)	
住戸面積	本市の平均世帯人数が2.33人であるため、3人世帯に必要な最低居住面積水準(住戸面積)40㎡以上を評価
機器設置状況	全住棟の浴室や3点給湯等の設置を評価
バリアフリー性	1階居住部分へのアクセスやエレベーターの設置有無について評価
省エネルギー性	過半数の住棟で省エネ設備が未設のため、評価しない
修繕履歴	前回の外壁塗装修繕から18年未満、屋上防水修繕から12年未満を評価 未修繕の住棟は、建設年次よりそれぞれ18・12年未満を評価

判定結果

評価項目		鎌ヶ谷	長谷津			粟野		初富
			F棟	E棟	D棟	1号棟	2号棟	
躯体の安全性	耐震基準	○	○	○	○	○	○	○
	耐用年限以内	○	○	○	○	○	○	○
避難の安全性	二方向避難	○	○	○	○	○	○	○
機器(居住性)	住戸面積	○	○	○	○	○	○	○
	機器設置状況	×	×	×	×	×	×	×
	バリアフリー性	×	×	×	×	×	×	×
	修繕履歴	×	×	○	○	×	×	×

【1次判定結果】

1次判定の結果、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の判定において全ての評価項目に該当する「継続管理する団地」として、初富団地がAグループとなります。

それ以外の「継続管理について判断を留保」はBグループとなり、鎌ヶ谷団地、長谷津団地、粟野団地は、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の評価を基に4つの区分に仮設定し、2次判定に進みます。

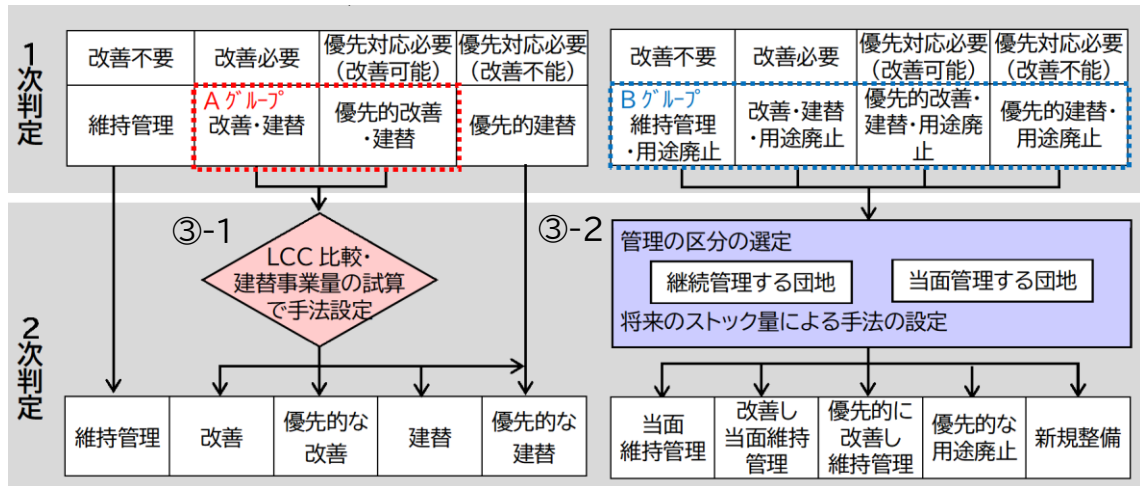
住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性					
団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
	継続管理する団地	維持管理		改善 建替え	優先的な改善 優先的な建替え
該当なし			初富 Aグループ	該当なし	該当なし
継続管理について判断を留保	維持管理 用途廃止		改善 建替え 用途廃止	優先的な改善 優先的な建替え 優先的な用途廃止	優先的な建替え 優先的な用途廃止
	該当なし		団地 3 住棟 6	該当なし	該当なし
	該当なし		鎌ヶ谷 長谷津D~F棟 粟野1~2号棟 Bグループ	該当なし	該当なし

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、改善か建替えかの判断を留保します。そこで、2次判定を実施し、「優先的な改善・建替え」又は「改善・建替え」の事業手法の仮設定を行います。

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、将来に渡って「継続管理する団地」と、建替えを前提とせず「当面管理する団地」に改めて判定します。

3 2次判定

2次判定は1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の仮設定について、③-1及び③-2に基づき評価します。



③-1 LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

Aグループに仮設定された団地、住棟について、事業手法(改善又は建替)を仮設定します。

■評価の考え方

判定基準

LCC比較・建替事業量の試算で手法設定

長寿命化型改善を実施することによりLCCの縮減効果があるものを選定
上記に加え、残耐用年数も加味して評価

判定結果

初富団地については、資料編 P.79 において、LCC^{*17}の縮減効果があり、P.16 記載の耐用残年数^{*14}が30年以上あることから、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とします。

計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は、②-1において「継続管理する団地」、②-2において「優先的な対応が必要(改善可能)」又「優先的な対応が必要(改善不可能)」と評価された建替の検討が必要な団地、住棟がないため、省略します。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

B グループに仮設定された団地、住棟について、事業手法(「継続管理する団地又は建替を前提としない「当面管理する団地」)を仮設定する。

■評価の考え方

判定基準

将来のストック量による手法設定

立地(災害危険区域)と建物を詳細検討、方針選定

上記に加え、計画期間 10 年後の耐用年数超過も加味して評価

判定結果

公営住宅*⁵等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計結果に基づき、計画期間内においては将来ストックを維持、既存ストックの長寿命化を行う事業手法に仮設定しました。

	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 について 判断を留保	維持管理 用途廃止	改善 建替え 用途廃止	優先的な改善 優先的な建替え 優先的な用途廃止	優先的な建替え 優先的な用途廃止
	該当なし	団地 3 住棟 6	該当なし	該当なし
	該当なし	鎌ヶ谷 長谷津D~F棟 粟野1~2号棟	該当なし	該当なし



	当面 維持管理	用途廃止	改善し、 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止
当面管理 する団地 (建替を前 提としない)	—	—	団地 3 住棟 6	—	—	—	—
	—	—	鎌ヶ谷 長谷津D~F棟 粟野1~2号棟	—	—	—	—

【2次判定結果】

仮設定の結果、A グループの「改善が必要」に仮設定した団地、住棟のうち、初富団地が「改善」となりました。

また、B グループの「改善が必要」に仮設定した団地、住棟のうち、鎌ヶ谷、長谷津 D～F 棟、栗野1～2号棟は「改善し、当面維持管理」となりました。

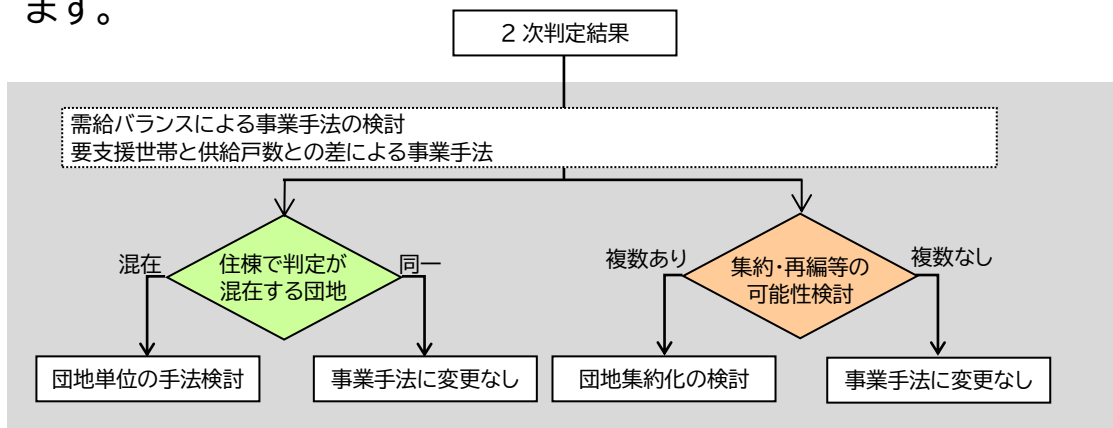
継続管理する団地	維持管理		改善	建替え	優先的な改善	優先的な建替え	優先的な建替え
	—	—		団地 1 住棟 1	—	—	—
—	—		初富	—	—	—	—
当面管理する団地 (建替えを前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し、 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止
	—	—	団地 3 住棟 6	—	—	—	—
—	—	—	鎌ヶ谷 長谷津D～F棟 栗野1～2号棟	—	—	—	—

4 3 次判定

3 次判定は④-1、④-2 及び④-3 に基づき④-4 のとおり計画期間の事業手法を決定します。

④-1 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

改定指針に基づき、「1 次及び 2 次判定の結果を踏まえ、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、必要に応じて建替えや改善等の事業手法を再判定するとともに、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」こととされています。



■評価の考え方

ア 効率的な事業実施のための考え方

2 次判定において、同一の地域内で集約や再編等の検討対象となり得る団地、団地内の住棟において異なる事業手法に判定された団地はなかったことから、これまでの判定で進めるものとしします。

イ 地域ニーズへの対応等の観点についての考え方

2 次判定において初富団地が「改善」、3 団地 6 棟が「改善し、当面維持管理」に分類されました。

計画期間中は「改善」や「改善し、当面維持管理」に分類された住棟のうち、耐用年限が 25 年以上ある団地について、施設の長寿命化やバリアフリー、居住設備の更新等について改善し、耐用年限にむけて健全に維持管理とします。

耐用年限が 20 年未満で階高*² がなく現在の仕様に対応が難しい鎌ヶ谷と長谷津 F 棟については、住宅確保要配慮者*¹³ の需要等を考慮し、必要に応じて計画修繕*⁴ を検討します。

判定基準

住棟で判定が混在する団地
住棟で事業手法が異なる場合、統一による効率化検討

集約・再編等の可能性検討
同一地域で複数の建替判定された場合の集約化検討、立地適正化の誘導区域を考慮

判定結果

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団地や住棟がないため、「事業手法に変更なし」となります。

継続管理 する団地	維持管理		改善	建替え	優先的な 改善	優先的な 建替え	優先的な建替え
	—	—		団地 1 住棟 1	—	—	—
—	—		(内訳) 初富	—	—	—	—
当面管理 する団地 (建替えを前 提としない)	当面 維持管理	用途廃止	改善し、当面 維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止
	—	—	団地 3 住棟 6	—	—	—	—
—	—	—	(内訳) 鎌ヶ谷 長谷津D~F棟 粟野1~2号棟	—	—	—	—

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

改定指針に基づき中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される改善事業等に係る年度別事業費を試算します。

事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、中長期的な期間における改善事業等の実施時期及び年度別事業費を決定します。

【事業費の試算の考え方】

市営住宅の目標管理戸数は、現在の良好な住宅ストックを維持管理する方針であることから、計画期間内に新たな整備事業(新築)を実施しないこととします。

【事業実施時期の調整】

年度別事業費試算について、市営住宅の良好な住宅ストックの維持、団地の用途廃止と効率的な運営に向けた団地の集約に向けて、事業実施時期等を調整します。

■事業実施時期の基本的な考え方

- 1 計画修繕や改善事業(長寿命化型等)により耐用年限以降も適正な維持管理をすることで、各住棟を活用することを前提とします。
- 2 前計画に基づいて個別改善*7(長寿命化型等)を実施する団地は、修繕周期表(P43~46を参照)の各項目の修繕周期に基づき、耐用年数が延長されたものとしします。
- 3 修繕周期は、これまでの実績や事業量の平準化、効率的な事業実施によるコスト抑制等の観点から、「外壁塗装・屋上防水」を合わせて実施する場合、修繕周期を18年とします。
- 4 各住棟の改善事業は、前回修繕年度から上記の修繕周期を加えた年度で実施します。
ただし、これまで修繕を一度も行っていない住棟については、建設年度に上記の修繕周期を加えた年度において改善事業を実施します。

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

これまでの検討結果に基づき、概ね30年間の長期的な管理の見通しを次のとおりとします。

No.	団地名	住棟名	戸数	令和6(2024)年 ～ 令和15(2023)年	令和16(2034)年 ～ 令和25(2043)年	令和26(2044)年 ～ 令和35(2053)年
1	鎌ヶ谷		16	計画修繕	用途廃止について検討	用途廃止について検討
	長谷津	F棟	16	計画修繕	用途廃止について検討	用途廃止について検討
2	長谷津	E棟	16	個別改善 (居住性向上・長寿命化・ 脱炭素社会対応・ 子育て世帯支援)	計画修繕	耐用年数超過
	長谷津	D棟	16	個別改善 (居住性向上・長寿命化・ 脱炭素社会対応・ 子育て世帯支援)	計画修繕	耐用年数超過
3	粟野	1号棟	34	個別改善 (居住性向上・長寿命化・ 脱炭素社会対応・ 子育て世帯支援)	計画修繕	計画修繕
	粟野	2号棟	18	個別改善 (居住性向上・福祉対応・ 長寿命化・ 脱炭素社会対応・ 子育て世帯支援)	計画修繕	計画修繕
4	初富		30	個別改善 (居住性向上・福祉対応・ 長寿命化・ 脱炭素社会対応・ 子育て世帯支援)	計画修繕	計画修繕
管理戸数			146	146	114	114

※ 用途廃止とは、耐用年数が超過した住棟について、公営住宅としての機能を廃止することです。

用途廃止するまでのプロセスは、以下のとおりとします。

- ①新規入居募集を停止し政策空家とする
- ②入居者の状況を考慮した上で移転先等を検討し住み替えを促す
- ③全入居者の住み替えが完了する

④-4 計画期間における事業手法の決定

計画期間における事業手法は次のとおりとします。

	戸数
公営住宅管理戸数	146
新規整備事業予定戸数	0
維持管理予定戸数	146
うち計画修繕対応戸数	32
うち改善事業予定戸数	114
個別改善事業予定戸数	114
全面的改善事業予定戸数	0
うちその他戸数	0
建替事業予定戸数	0
用途廃止予定戸数	0

第5章 市営住宅等長寿命化実施方針

1 市営住宅の長寿命化に向けた実施方針

本計画期間内では、事業手法の選定結果において、良好な市営住宅ストック 146 戸を維持することとし、維持管理、計画修繕、個別改善等とした各団地・各住棟について次の実施方針の基づき事業を実施します。

また、住宅セーフティネット法に基づき、不動産関連事業者等の協力を得ながら都市再生機構(UR)や民営借家の活用及び千葉県と連携した住宅セーフティネットの構築が不可欠となりました。

そのため、要支援世帯の住戸の確保については、必要に応じて県営住宅、都市再生機構(UR)及び民営借家を活用し、セーフティネット住宅の充実に努めます。

2 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

建築基準法第 12 条の規定に準じ、適切な時期に建築物及び建築設備の点検(以下「定期検査」という。)を実施し、躯体の劣化や設備機器の故障、不具合などの予防保全を図ります。

また、消防設備、水道、浄化槽、受水槽、貯水槽等についても、定期的に点検を実施し、予防保全に努めます。

(2) 日常点検の実施方針

日常点検は「鎌ヶ谷市市営住宅施設点検要領(平成 26 年 6 月)」及び「公営住宅等日常点検マニュアル(国土交通省住宅局住宅総合整備課:平成 28 年 8 月)」に基づき実施します。

また、住戸内部については、入居者による日常的な点検や空き住戸発生時の点検を基に、劣化状況の早期発見に努めます。

その他、遊具や外構等の点検は、劣化調査や日常点検と併せて、効率的に実施します。

3 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の実施方針

市営住宅を良好かつ長期的に維持管理するためには点検結果に基づき、躯体や設備状況の劣化状況等を踏まえ、適切な修繕を計画的に実施する必要があります。

計画修繕*⁴ 項目と修繕周期は、改定指針の修繕周期表を基に必要に応じて実施を検討します。

なお、効率的に工事を実施するため、実際の工事時期や工事の効率化、コスト等を踏まえて実施時期の調整を適宜行います。

本市では、ゼロカーボンシティ宣言を表明していることから、計画修繕において、脱炭素化に向けた設備更新を実施します。

(2) 修繕対象住棟

市営住宅における住宅セーフティネット機能を維持するため、計画期間内において維持管理に分類されている全ての住棟を計画修繕*⁴の対象とします。また、各住棟の耐用年数や劣化状況に応じて適切な修繕を実施します。

■修繕周期表(1/4)

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	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24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	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		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			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		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	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・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	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	18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	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	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	○		○		
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	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	18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	18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上、下地処理、打替え	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、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	-			○		
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			○		
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	-			○		
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	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	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	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

■修繕周期表(2/4)

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
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	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				○	
	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	③	○				
	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	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	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	③				○	
6 共用内部										
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	③					○
	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	③					○
7 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	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	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	③	○				
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	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 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	①	○				
		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	① ④ ⑤	○				
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	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
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	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 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	⑥	○				
	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	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

■修繕周期表(3/4)

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
10 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		③				○	
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		③	○				
11 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		③	○	○			
	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		○			
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	避雷突針・ポール・支持金物・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、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15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	20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	カゴ内装、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（鉄骨増+A L C）	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		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、排水桝等、※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					○

■修繕周期表(4/4)

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
17 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	桢組足場、養生シート等	—					
18 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				○	

資料:公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月国土交通省住宅局

参照文献リスト

- ① 公営住宅ストック総合活用計画(公共賃貸住宅ストック総合活用計画)の策定指針(案)
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画(UR/2014年4月)
- 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年6月改訂)
- 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年10月)
- ⑤ 平成17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/2005年9月)
- 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年7月)

4 改善事業の実施方針

改善事業は、次の類型に区分して実施方針と主な内容を示します。

A 居住性向上型

構造物や建具の老朽化改善、住戸設備の機能向上による居住性向上を実施します。3点給湯^{*10}やユニットバスなど、入居者の快適な居住性の改善を行います。

B 福祉対応型

高齢者や障がい者等が安心して居住できるよう、住戸内や共用部の福祉対応を実施します。

バリアフリー住戸への住み替え支援として、入居者の状況に応じて低階層への住み替え支援について検討します

C 安全性確保型

躯体の安全性や防火性能、避難施設等の改善を行い、住戸内部及び共用部の安全を確保します。

本市では、昭和56年以前に建設された住棟は耐震診断が実施され、耐震工事についても実施済みであるため、今後も定期点検を踏まえ躯体の安全性を確保します。

D 長寿命化型

長期的に市営住宅を活用するため、建物や設備の耐久性向上や躯体の劣化低減、維持管理の容易性の向上の観点から、予防保全的な改善を行います。

本市では、外壁塗装や屋上防水、受水槽の取替え、高架水槽の塗装等を実施し、市営住宅の長寿命化を実施します。

E 脱炭素社会対応型

断熱化対応や省エネルギー性能の高い設備への交換による脱炭素社会対応を実施します。内壁・最上階の天井等の断熱による改善を行います。

F 子育て世帯支援型

子どもの転落防止や衝突によるけが防止措置により、子どもの安全を確保し、子育て世帯支援を実施します。窓の転落防止柵の改修や間取り等への改修を行います。

■住棟別の改善事業手法

改善事業手法		団地・住棟名		
個別改善	A 居住性向上型	長谷津 E・D 棟	栗野 1・2 号棟	初富
	B 福祉対応型 (住戸内・外構の改修)	栗野2号棟	初富	
	C 安全性確保型	該当なし		
	D 長寿命化型	長谷津 E・D 棟	栗野 1・2 号棟	初富
	E 脱炭素社会対応型	長谷津 E・D 棟	栗野 1・2 号棟	初富
	F 子育て世帯支援型	長谷津 E・D 棟	栗野 1・2 号棟	初富

■バリアフリー対応住戸の検討

現在の入居者(高齢者)の構成をもとに計画期間 10 年後におけるバリアフリー住戸のニーズを 36 戸と推計しました。そのうち、県営住宅(約 70%)と市営住宅(約 30%)の割合を基に、市営住宅におけるバリアフリー住戸の目標を 10 戸としました。

バリアフリー住戸の整備については、団地の外構にスロープの設置や住戸内のバリアフリー(段差解消や洋室化など)を推進します。

■現状のバリアフリー対応住戸のニーズ(推計)

区分	居住者(高齢者)の構成				
	65～69 歳	70～79 歳	80～89 歳	90 歳以上	合計
公営住宅の入居者(人)	15	64	42	6	127
バリアフリー対応住戸のニーズ(戸)	1	6	15	5	27

■10 年後のバリアフリー対応住戸のニーズ(推計)

区分	居住者(高齢者)の構成				
	65～69 歳	70～79 歳	80～89 歳	90 歳以上	合計
公営住宅の入居者(人)	9	15	53	18	95
バリアフリー対応住戸のニーズ(戸)	1	2	19	14	36

5 建替事業の実施方針

本市では、計画期間内に新たな市営住宅の整備や建替事業は予定していませんが、市営住宅の老朽化の状況や立地利便性、長期的な需要の見通し、世帯の小規模化などの諸条件を総合的に考慮し、建替事業が有効と考えられる場合において検討します。

今後の市営住宅のあり方は、少子高齢化や世帯の小規模化、公営住宅*⁵の需給バランスが供給過多と推測される状況を踏まえ、管理戸数を減らしていく必要があるため、計画的に用途廃止について検討します。

建替事業の検討においては、必要に応じて民間活力の導入や高齢者の生活支援などに資する施設の併設についても検討します。

第6章 長寿命化のための維持管理による効果

① 長寿命化のための事業実施予定一覧

市営住宅の予防保全的な維持管理に向けて計画的な事業実施が重要であることから、計画期間内に実施する計画修繕*4・改善事業、新規整備事業及び建替え事業、共同施設に係る事業の実施予定一覧を次の様式に整理します。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式 2】新規整備事業及び建替え事業の実施予定一覧

【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)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧
事業主体：千葉県鎌ケ谷市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 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	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		
鎌ケ谷		16	中層耐火	S47			電灯設備取替・給湯器取替【計画修繕】	給湯器取替【計画修繕】										0
長谷津	F棟	16	中層耐火	S48				電灯設備取替【計画修繕】	給湯器取替【計画修繕】	水槽類更新【計画修繕】								0
長谷津	E棟	16	中層耐火	S53									3点給湯等【居住性向上】 【脱炭素社会対応】 【子育て世帯支援】 配管類更新 【長寿命化】					663
長谷津	D棟	16	中層耐火	S54									3点給湯等【居住性向上】 【脱炭素社会対応】 【子育て世帯支援】 配管類更新 【長寿命化】					635
栗野	1号棟	34	中層耐火	S60			外壁・屋上【長寿命化】 電灯設備【脱炭素社会対応】 窓改修【子育て世帯支援】			3点給湯等【居住性向上】 【脱炭素社会対応】 【子育て世帯支援】 配管類更新 【長寿命化】	3点給湯等【居住性向上】 【脱炭素社会対応】 【子育て世帯支援】 配管類更新 【長寿命化】							1,457
栗野	2号棟	18	中層耐火	S60			外壁・屋上【長寿命化】 電灯設備【脱炭素社会対応】 窓改修【子育て世帯支援】	バリアフリー【福祉対応】 3点給湯等【居住性向上】 【脱炭素社会対応】 【子育て世帯支援】 配管類更新 【長寿命化】										771
初富		30	中層耐火	S62			火災警報器交換【計画修繕】						外壁・屋上【長寿命化】 電灯設備【脱炭素社会対応】 窓改修【子育て世帯支援】	バリアフリー【福祉対応】 3点給湯等【居住性向上】 【脱炭素社会対応】 【子育て世帯支援】 配管類更新 【長寿命化】	バリアフリー【福祉対応】 3点給湯等【居住性向上】 【脱炭素社会対応】 【子育て世帯支援】 配管類更新 【長寿命化】			1,228

【様式2】新規整備事業及び建替え事業の実施予定一覧

事業主体名： 千葉県鎌ケ谷市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 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	次期点検時期		新規整備又は建替予定年度	LCC縮減効果(千円/年)	備考1
					法定点検	法定点検に準じた点検			
特になし									

事業主体名： 千葉県鎌ケ谷市

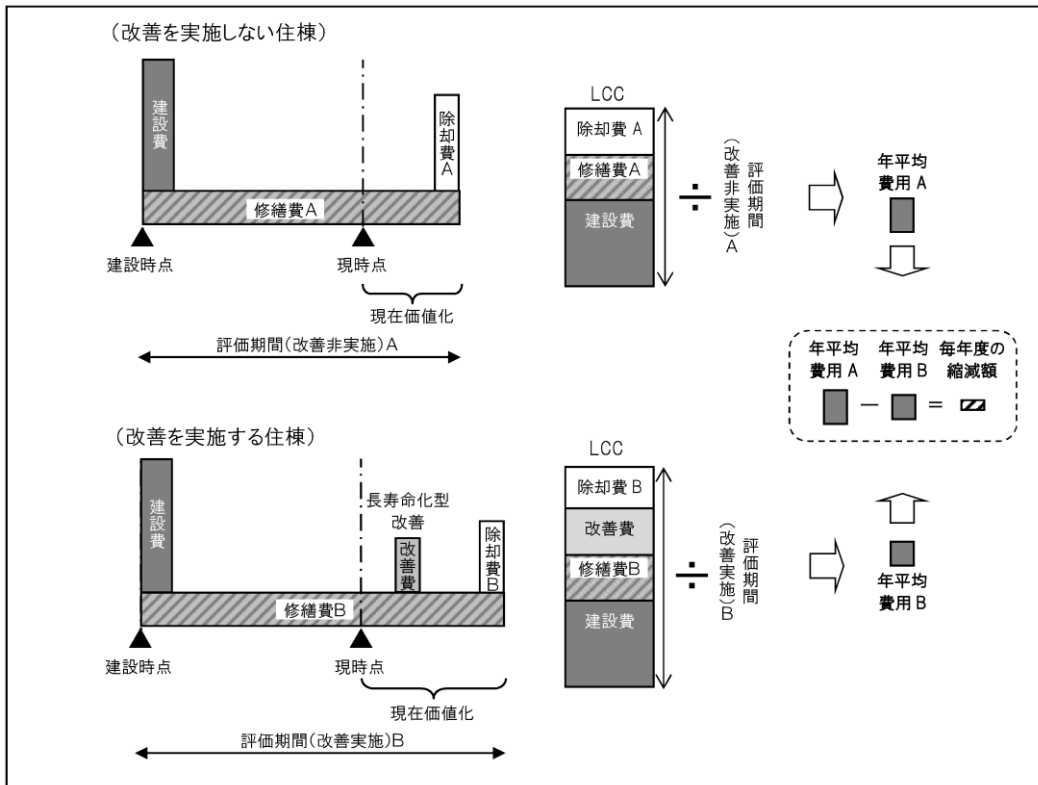
住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		修繕管理・改善事業の内容													
			法定点検	法定点検に準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15				
栗野	集会所	S60	-	-	屋根及び外壁改修等													
栗野	遊具	-	-	-				遊具改善										
初富	遊具	-	-	-										遊具改善				

2 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

本計画では、計画期間内に長寿命化型改善を実施する市営住宅を対象とし、LCC*¹⁷の縮減効果の算出を行います。

■ライフサイクルコストの算出イメージ



資料:公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月国土交通省住宅局

■ライフサイクルコストの算定方法(1/2)

<改善を実施しない場合>

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^{※1})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)

・推定再建築費

(=当該住棟の建設時に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)。

・ただし、当該住棟の建設時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 B(現在価値化)

・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 = $\frac{②+③+④}{①}$ 単位:円/戸・年

<改善を実施する場合>

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 実績修繕費B

・修繕費 = (当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率^{※1})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。

・現時点以降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(現在価値化)

・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降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^{※1}」を除いて算出すること(当該計画修繕項目の修繕費乗率^{※1}を除いた修繕費乗率^{※1}を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること)で対応する。

・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。

※1…P74(参考)修繕項目別の修繕費乗率

■ライフサイクルコストの算定方法(2/2)

⑨ 建設費(推定再建築費)

・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(現在価値化)

・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。

$$\text{⑪ 計画後 LCC} = \frac{(\text{⑦} + \text{⑧} + \text{⑨} + \text{⑩})}{\text{⑥}} \quad \text{単位:円/戸・年}$$

<LCC 縮減効果の算定>

$$\text{⑫ 年平均縮減額} = \text{⑤} - \text{⑪} \quad \text{単位:円/戸・年}$$

・年平均縮減額 = ⑤計画前 LCC - ⑪計画後 LCC

$$\text{⑬ 住棟当たりの年平均縮減額} = \text{⑫} \times \text{戸数} \quad \text{単位:円/棟・年}$$

・以上より算出した年平均縮減額は戸当たり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が+であれば、「LCC 縮減効果あり」と判断する。

■ライフサイクルコストの算出例【長谷津 E 棟】

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善 非実施 ）A	70 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A 1（現時点まで）	6,700,349 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A 2（現時点から評価期間Aまで） （現在価値化）	2,188,371 円	現時点+1年から①評価期間（改善 非実施 ）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	8,888,721 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	9,445,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.375	①評価期間（改善 非実施 ）A末における現在価値化係数
④	除却費 B（現在価値化）	750,234 円	①評価期間（改善 非実施 ）A末における除却費
⑤	計画前 L C C （（②+③+④）÷①）	272,639 円/戸・年	-

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善 実施 ）B	85 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（L C C 算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（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）
⑦-1	修繕費 B 2（現時点から評価期間 B まで） （現在価値化）	2,989,728 円	現時点+1年から⑥評価期間（改善 実施 ）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 （現在価値化）	348,549 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B （②-1+⑦-1-⑦-2）	9,341,529 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	611,143 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	446,556 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	9,445,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.208	⑥評価期間（改善 実施 ）B末における現在価値化係数
⑩	除却費 B（現在価値化）	416,578 円	⑥評価期間（改善 実施 ）B末における除却費
⑪	計画後 L C C （（⑦+⑧+⑨+⑩）÷⑥）	231,182 円/戸・年	-

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤-⑪）	41,457 円/戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	663,319 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、L C C 縮減効果があると判断

長寿命化を図る市営住宅の住棟別のLCC*¹⁷を算定した結果、全ての団地において縮減効果ありが確認できました。

■長寿命化に係るライフサイクルコストの住棟別縮減効果一覧表

団地名	住棟	戸数	計画前モデル	計画後モデル	LCC縮減効果	
			⑤	⑪	⑫	⑬
			計画前LCC	計画後LCC	年平均縮減額	住棟当たりの年平均縮減額
			$(②+③+④)÷①$ (千円/戸・年)	$(⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥$ (千円/戸・年)	$⑤-⑪$ (千円/戸・年)	$⑫×戸数$ (千円/棟・年)
長谷津	E棟	16	273	231	41	663
	D棟	16	258	219	40	634
栗野	1号棟	34	278	235	43	1,457
	2号棟	18	278	235	43	772
初富		30	270	229	41	1,228

第7章 計画の実現に向けて

1 市営住宅の需要の変化に応じた計画推進

人口・世帯の動向などによる需要の変化に応じ、市営住宅の修繕や改修などの計画内容の変更を検討し、計画の推進と見直しを行います。

2 定期点検等による適正な維持管理

市営住宅の日常点検に加え、定期検査、消防設備、給排水設備等の点検を実施し、市営住宅の状況把握に努め、安全・安心な住宅環境を確保します。

3 新たな住宅セーフティネット制度との連携

平成 29 年 10 月から住宅セーフティネット法第 8 条に基づき、千葉県においても高齢者、障がい者や子育て世帯等の入居を拒まない賃貸住宅のうち、一定の規模及び設備などを備えたものを登録する制度が施行されました。

本市では、千葉県すまいづくり協議会居住支援部会に参加し、千葉県と市、不動産関連事業者等と連携し、住宅確保要配慮者^{*13}への居住支援を実施しています。

これら制度との連携を図りながら、住宅確保要配慮者への居住支援や民間賃貸住宅の活用に向けた制度について、事業者や専門家等を含めて検討を進めます。

資料編

1 上位・関連計画の整理

(1) 鎌ヶ谷市総合基本計画

都市像 人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ヶ谷

政策 1 保健・福祉

生活に身近な地域において、市民同士が世代を超えて繋がり、相互に役割を持ち、支え合う環境を構築することにより、安心して自分らしい生活を送ることができる地域共生社会の形成を推進します。

◇地域共生社会のための基盤の整備 ◇地域で支え合う仕組みづくり

高齢者が住み慣れた地域の中で、健康で生きがいを持ちながら生涯学習、社会活動、地域活動等に積極的に参加できる社会を目指し、在宅医療と介護の連携や生活支援、介護予防を推進することで、いつまでも安心して暮らせる地域づくりを推進します。

◇高齢者が安心して暮らせる環境の整備

生活保護受給者や生活困窮者に対し、その困窮の程度に応じて、必要な保護(支援)を行うことで、困窮の解消を図るとともに、安定した生活が送れるよう、継続的な自立支援を行います。

◇生活保護と自立生活の支援

政策 2 子育て

妊娠期から子育て期までの家庭に対して、きめ細やかな支援を行うとともに、社会全体で子育て支援を行い、子どもが健やかに成長することができるまちを目指します。

◇きめ細やかな支援が必要な子ども、子育て家庭への支援

政策 6 都市基盤

市民、事業者、行政などが一体となって、宅地や建物を適切に維持、管理することで、良質で快適な暮らしができるとともに、災害時においても不安を生じることがないように、良好な居住環境を確保します。

◇良好な居住環境の確保 ◇安全で安心な住宅の整備
◇住みよい公営住宅の充実

政策 10 持続可能な行財政運営

公共施設の適正な維持管理を行うとともに、利用者の利便性向上を図ることで、市民の福祉増進を図ります。また、中長期的な視点に立った公共施設の維持管理、更新、長寿命化を進めることで、財政負担の軽減、平準化を図るとともに、効果的かつ効率的な施設のあり方について、利用者や近隣住民の合意形成を図りながら検討、研究を進めます。

◇公共施設の総合的かつ計画的な管理運営の推進
◇公共施設の適正配置、利活用の推進

(2) 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン

将来
都市像

人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ヶ谷

およそ 20 年後の将来の暮らしのイメージ

1 にぎわいと活力に満ちたまちづくり

- ◇鉄道駅周辺は、通勤利便性が高く、買い物や行政・医療サービスが充実
- ◇休日にはスポーツやレクリエーションなど多様な活動を楽しむことができ、便利さとゆとりが調和した住環境が形成
- ◇様々な都市機能があつまるまちなかと鎌ヶ谷の魅力となる水や緑、歴史などをたどることができ、歩くことが楽しいまち

2 誰もがいきいきと、安心して暮らせるまちづくり

- ◇鉄道駅やコミュニティ施設、学校など地域の核となる場を中心に、健康づくりや文化活動、人々の交流が行われ、地域の暮らしが支えられている
- ◇自転車や歩行者が安心して通行できる環境が整いつつ、公共交通が適切に維持、利便性の高い市街地へのアクセスが確保
- ◇多様な働きが実現し、豊かな自然環境の中でゆとりある暮らしを楽しみながら暮らす
- ◇地域での防災・防犯活動の充実や災害リスクへの対応など、災害に強いまちづくりにより安心して暮らせるまち

3 緑あふれる持続可能なまちづくり

- ◇豊かな緑や水、歴史・文化が暮らしの中に息づき、市民の憩いや散策の場が充実し、市外からも家族連れが訪れるまち
- ◇多くの施設でスポーツ・レクリエーションに親しむ環境が整い、市民の健康増進が図られている
- ◇果樹園や野菜などの畑等、農地の広がる景観が美しく保たれ、体験農園や観光農園などで、多くの人々が豊かな恵みを楽しむ
- ◇自然環境の保全や緑化活動が進み、都市機能の集約や公共交通の充実により、地球温暖化防止につながり、脱炭素・循環型のまちづくりが進む

(3)鎌ヶ谷市公共施設等総合管理計画

基本方針(1)公共施設等の長寿命化を図る

- ・全ての公共施設等を対象に各所管課が長寿命化計画を策定する
- ・施設の健全度と利用度を把握し、建物・サービスの性能水準を維持保全する
- ・点検・修繕・改修・更新等の管理サイクルを継続的に行う

基本方針(2)公共施設等の再編・利活用を促す

- ・将来人口に即して、公共建築物の再配置、規模の適正化を推進する
- ・廃止後の跡地利用・転用等、民間活用を促し、収益を図る
- ・公共施設等の更新に合わせて公有地の有効利用を図る

基本方針(3)更新費の平準化を図る

- ・次世代へのしわよせを避けるため、受益者負担のあり方について検討する
- ・近い将来に公共施設等の更新が集中する時期に備え、更新・改修の基金の充実を図る
- ・安全確保のもとで更新時期を調整し、持続可能な投資的経費の水準に平準化を図る

第4章 計画の推進に向けて

ア 長寿命化に関する取組

(ア)点検・診断等

施設の早期劣化や著しい機能低下の見落としを 방지、施設の利用者が安全かつ快適に利用できる状態を切れ目なく保持するために、定期的な点検・診断等に取り組みます。

(イ)維持管理・改修・更新等

計画的な維持管理を行うため、点検・診断等の状態に即して優先順位を検討し、補修・大規模改修・更新等の事業を適切な時期に取り組み、事後保全から予防保全に転換していきます。

日常的な巡回目視や市民からの通報等により把握した不具合に速やかに対応し安全確保できる体制構築に取り組みます。

(ウ)安全確保等

施設管理者による自主点検、巡回点検や建築基準法の定期報告など各種法令に基づく点検等を適正に実施します。また、施設の耐震対策、防災機能の確保を通じて、災害時に備え市民の安全・安心を確保に取り組みます。

(エ)長寿命化等

点検・診断等を踏まえ、老朽化や利用状況等を評価し、適切なメンテナンスサイクルを設定したうえで、耐用年数までの供用を可能とするため、個別施設について早期に長寿命化計画の策定に取り組みます。

(4)千葉県住生活基本計画

理念 千葉の未来を切り開く！ 豊かな住生活

～社会の変化や多様化する価値観に対応した豊かな地域社会と住まいの実現～

目標・取組

目標 1 新しい日常に対応した住まい方の実現

(1)多様なニーズに応じた柔軟な住まいの選択

①職住一体・近接の環境整備	②シェア居住、DIY住宅など、新たな住まい方の普及・促進
③田園居住や二地域居住に対する支援	④住教育の普及と多様なニーズに対応する住情報の提供

(2)新技術を活用した住生活の実現

①住生活産業に係るデジタル化の普及・促進	②ICT利活用の推進
----------------------	------------

目標 2 自然災害に備えた安全な住まいづくり

(1)住まいの防災・減災対策

①住まいの防災・減災対策に係る情報の提供	②住まいの防災・減災対策
----------------------	--------------

(2)災害時の住まいの応急対策と迅速な復旧・復興

①災害時の住まいの応急対策	②住まいの迅速な復旧・復興
---------------	---------------

目標 3 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり

(1)子育てしやすい良質な住まいの確保

①子育てに適した住まいの確保	②公営住宅等における子育て世帯に対する支援
----------------	-----------------------

(2)若年・子育て世帯に対する住環境の整備

①若年・子育て世帯の住み替え支援	②子育て支援施設・サービスの充実
------------------	------------------

(3)若年・子育て世帯が快適で安心して暮らせる地域づくり

①住宅地等の維持・再生に向けた取り組み	②安心して暮らせる環境の整備
---------------------	----------------

目標 4 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり

(1)良質な高齢者向けの住まいの確保

①サービス付き高齢者向け住宅の供給促進	②公営住宅等における高齢者に対する支援
③有料老人ホーム、特別養護老人ホーム、認知症高齢者グループホーム等の整備促進	④既存住宅の活用とバリアフリー化の促進

(2)高齢者の住まいを支える環境の整備

①高齢者向け住宅や施設に対する適切な指導	②住み替え支援など情報提供と相談体制の構築
----------------------	-----------------------

(3)高齢者が住み続けられる地域づくり

①地域で支え合う体制づくり	②高齢者が安心して活躍できる地域づくり
③在宅医療・介護サービスの推進	④住宅地等の維持・再生に向けた取り組み(再掲)
⑤安心して暮らせる環境の整備(再掲)	

目標 5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる地域社会づくり

(1)住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進

①公営住宅の適切な供給と管理	②公営住宅等における住宅確保要配慮者に対する支援
----------------	--------------------------

(2)住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の確保

①セーフティネット登録住宅の供給促進	②居住支援団体等と連携した居住支援体制の整備
--------------------	------------------------

(5)千葉県県営住宅長寿命化計画

計画期間;平成30年度～令和9年度

ストック管理の基本方針

- 千葉県公共施設等総合管理計画の個別施設計画に位置づける
- 公営住宅法施行令で定める耐用年限までの使用を基本とする
- 中長期の需要の見通しを踏まえ、対象世帯に対する供給水準を維持する
- 土地を新たに取得して県営住宅を建設することは計画期間内には行わない
- 県有地を優先して活用する
- 高齢社会に対応した供給を進める

鎌ヶ谷市内における団地別、住棟別の事業手法の選定方針

No.	団地名	所在地	構造	建設年度	棟数	総戸数	EV	10年間の事業方針	将来対応
69	初富①	鎌ヶ谷市	準耐火	1979	2	10	0	用途廃止	集約化対象
	初富②	鎌ヶ谷市	耐火	1979	3	54	0	個別改善	集約化対象
104	鎌ヶ谷井草	鎌ヶ谷市	耐火	1983	6	114	0	計画修繕	維持管理対象
144	鎌ヶ谷四本柵	鎌ヶ谷市	耐火	2014	1	58	1	計画修繕	維持管理対象

鎌ヶ谷市内における建替事業等の実施方針

(1)国庫補助を利用して取得した用地における建設事業

①鎌ヶ谷四本柵県営住宅用地

鎌ヶ谷四本柵県営住宅用地は、平成 12 年(2000 年)に 152 戸を建設する予定で鎌ヶ谷市内に用地を取得し、第1期事業として平成 25 年度(2013 年度)に1棟 58 戸を建設した。

鎌ヶ谷市が位置する東葛・葛南地域は、県内における公営住宅比率が低い地域であるとともに、将来の人口減少や世帯数減少も県全体と比べて遅くなるものと推計されている。

そのため、本計画期間内において、第2期事業(94 戸)の建設を計画するものとする。

②佐津間県営住宅用地

佐津間県営住宅用地は、平成 14 年(2002 年)に 86 戸を建設する予定で鎌ヶ谷市内に用地を取得した。

現在設計に着手しており、第1期事業として 29 戸を建設する。その後、本計画期間内に第2期事業(57 戸)の建設を計画するものとする。

(2)計画期間内で用途廃止とする住棟・団地

①県有地に立地する団地・住棟

初富団地にある準耐火構造の10戸は、耐用年限が令和6年度で計画期間内に耐用年限を超過する住棟であり、同一団地内で耐火構造の住棟があることから、事前に入居募集の停止を行った後に、同一団地内や周辺団地への住み替え等を行い、住み替えが完了した時点で住棟の解体等を行う。解体後は、原則として公営住宅用地として活用を検討するものとする。

2 住宅ストックの状況(近隣市等との比較)

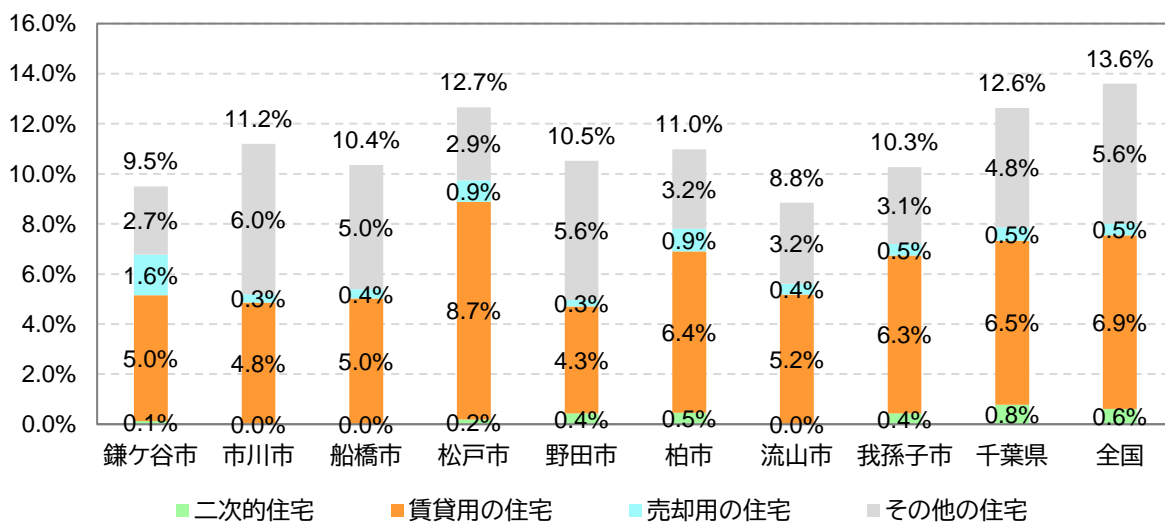
(1) 空き家率の比較

近隣市等と比較してみると、鎌ヶ谷市の空き家率は10%を下回り、市町村の中でも空き家率は低い傾向となっています。

しかし、売却用の住宅の空き家率が1.6%と最も高くなっています。

空き家率が同程度の市町村は、船橋市、野田市、流山市、我孫子市が挙げられます。

■ 空き家率の比較



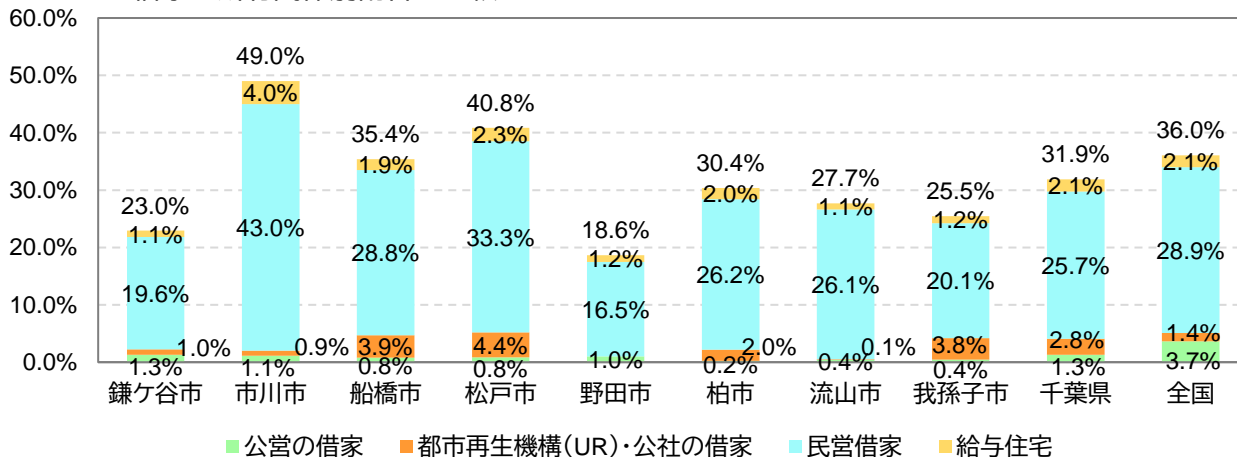
出典:平成30年住宅・土地統計調査

(2) 借家の所有関係別割合の比較

鎌ヶ谷市の借家の所有関係別割合は23.0%となっており、近隣市等と比較してみると、持ち家の傾向が高くなっています。

借家率が同程度の市町村は、流山市や我孫子市が挙げられます。

■ 借家の所有関係別割合の比較



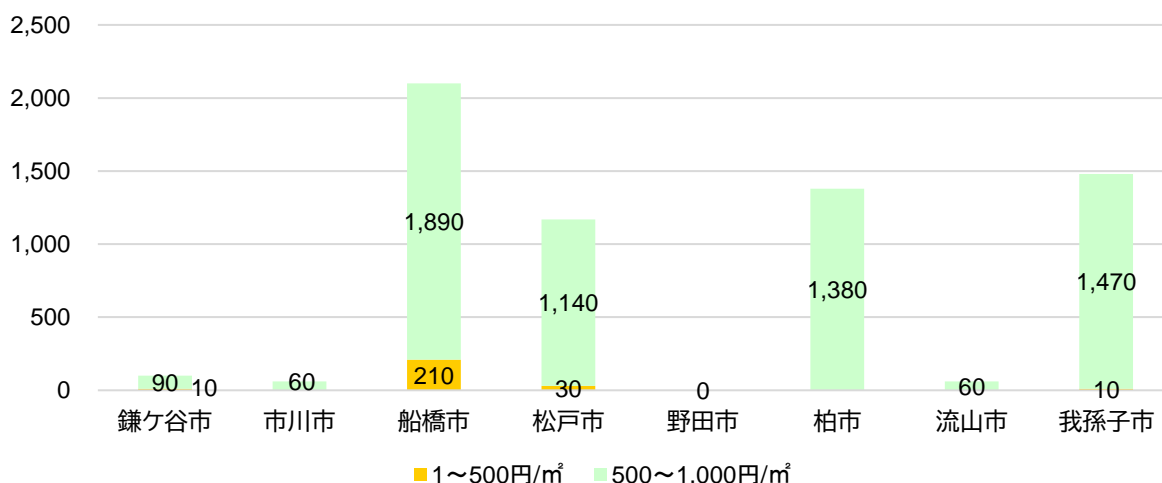
出典:平成30年住宅・土地統計調査

注)住宅・土地統計調査における市町村データは、1位を四捨五入しているため総数と内訳が合わないことがあります。

(3) 都市再生機構(UR)・公社の借家家賃の比較

都市再生機構(UR)・公社の借家の1㎡当たりの家賃を近隣市と比較してみると、市営住宅と同程度の家賃(1,000円/㎡未満)の戸数は地域によって大きく差が出ました。鎌ヶ谷市や市川市、流山市では、約100戸程度となり、船橋市や松戸市、柏市、我孫子市では1,000戸を上回る結果となりました。

■1㎡当たりの家賃の比較 都市再生機構(UR)・公社の借家

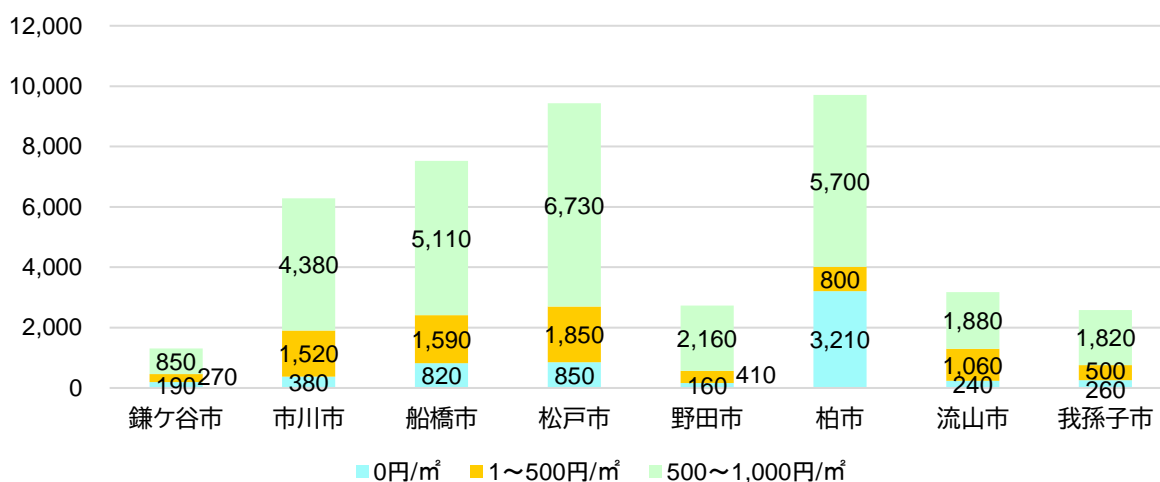


出典:平成30年住宅・土地統計調査

(4) 民営借家の家賃の比較

民営借家の1㎡当たり1,000円以下の家賃を近隣市と比較してみると、鎌ヶ谷市は合計約1,300戸と最も少なくなっています。

■1㎡当たりの家賃の比較 民営借家



出典:平成30年住宅・土地統計調査

(5) 借家における高齢者等のための設備状況の比較

借家における、65歳以上の世帯員のいる世帯における高齢者等のための設備状況を近隣市等と比較すると、鎌ヶ谷市は28.1%と全国や千葉県を下回っています。

近隣市等の状況を見ると、高齢者のための設備として「手すりがある」や「段差のない屋内」、「またぎやすい高さの浴槽」などの設備が多い結果となりました。

■借家における高齢者等のための設備状況

	高齢者のための設備がある割合						高齢者のための設備はない
	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関まで車椅子で通行可能		
鎌ヶ谷市	28.1%	22.2%	8.4%	8.4%	10.8%	3.6%	71.3%
市川市	24.7%	17.6%	6.3%	7.6%	9.8%	9.9%	75.3%
船橋市	41.7%	35.2%	17.6%	11.2%	15.3%	9.2%	58.3%
松戸市	34.6%	23.9%	14.8%	14.2%	15.2%	14.3%	65.4%
野田市	42.7%	31.0%	23.7%	12.9%	19.8%	14.2%	57.3%
柏市	55.5%	47.6%	37.0%	36.3%	40.2%	38.5%	44.5%
流山市	23.6%	17.3%	8.9%	6.3%	5.9%	6.3%	76.4%
我孫子市	44.6%	32.7%	12.2%	5.4%	11.5%	3.5%	55.4%
千葉県	36.7%	28.6%	14.3%	11.5%	15.2%	11.5%	63.3%
全国	43.5%	34.3%	15.1%	15.2%	18.6%	15.9%	56.5%

出典：平成30年住宅・土地統計調査

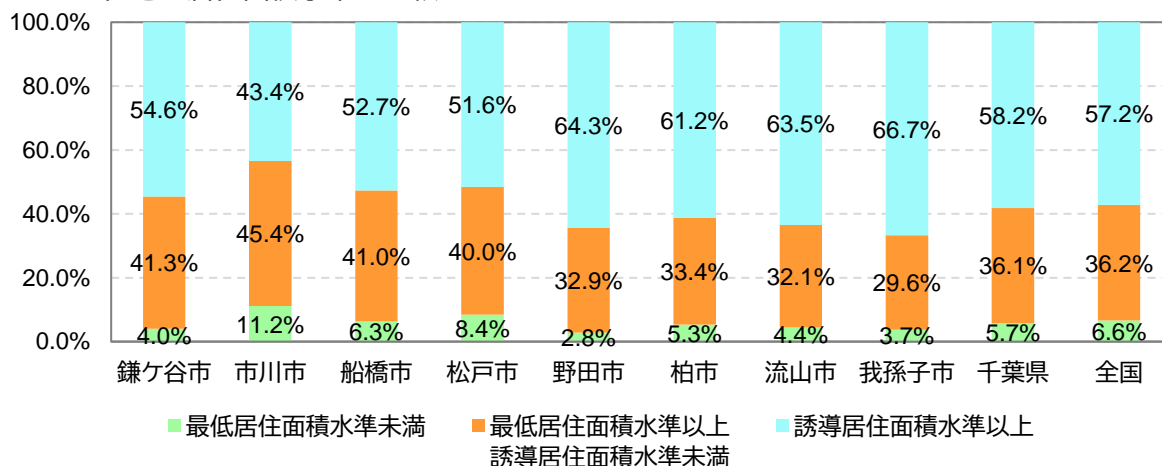
注)住宅・土地統計調査における市町村データは、1位を四捨五入して10位までを有効数字としており、総数に「不詳」の数を含むことから総数と内訳の合計が一致しないため、合計が100%にならないことがあります。

(6) 住宅の居住面積水準の比較

住宅の居住面積水準を近隣市等と比較すると、鎌ヶ谷市は最低居住面積水準*⁸未達が4.0%と全国や千葉県を下回っています。

誘導居住面積水準*¹⁶以上は、54.6%となっており、市川市や船橋市、松戸市を上回る結果となりました。

■住宅の居住面積水準の比較



出典：平成30年住宅・土地統計調査

注)小数点第2位以下を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

3 公営住宅等における需要の推計

公営住宅*⁵の目標管理戸数は、国土交通省が提供する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を活用し、世帯数推計、要支援世帯数の推計による結果等を考慮し、中長期的な視点で検討を行います。

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムにおける推計条件の設定については、下記のとおりとなります。

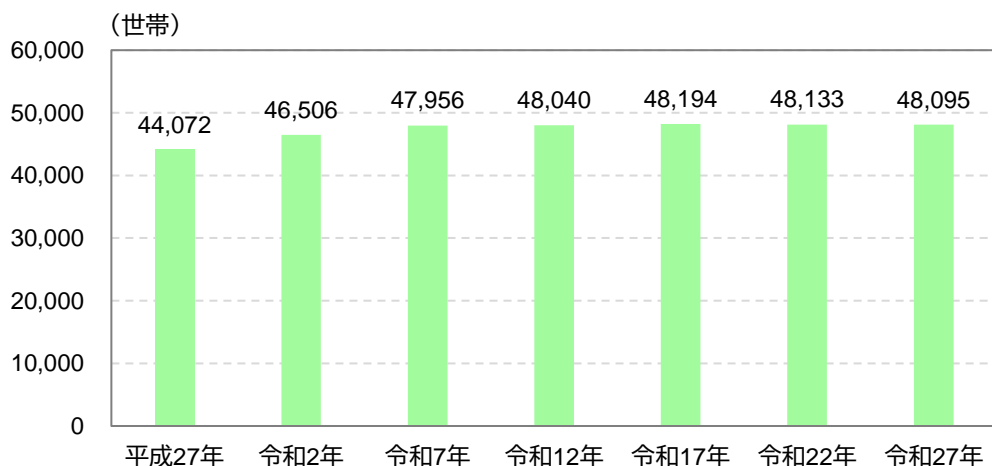
【推計条件】

1-①-3. 〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計 ・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計 ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
2-①-1. 公営住宅収入基準 ・「本来階層の収入分位の上限値」 ・「裁量階層の収入分位の上限値」	⇒ ⇒	本来階層 : 政令月収 15.8 万円以下 裁量階層 : 政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下	
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒ ⇒	60歳以上 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒ ⇒	60歳以上 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯(子どもの年齢等) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」 ・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒ ⇒	子どもが6歳未満 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
3-②. 著しい困窮年収世帯 ・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒	優遇入居等の基準年収以下の世帯	を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準 ・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒ ⇒	優先入居等対象 : 政令月収 10.4 万円以下 地域補正を考慮する	を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計 ・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い ・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒ ⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く 対数近似によるトレンド推計	を適用 を適用

(1)世帯数の推計

人口ビジョンにおける将来推計人口の推計値を用いた住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムによる本市の世帯数推計は、令和17年の48,194世帯から微減傾向の推計値となっています。

■世帯数推計

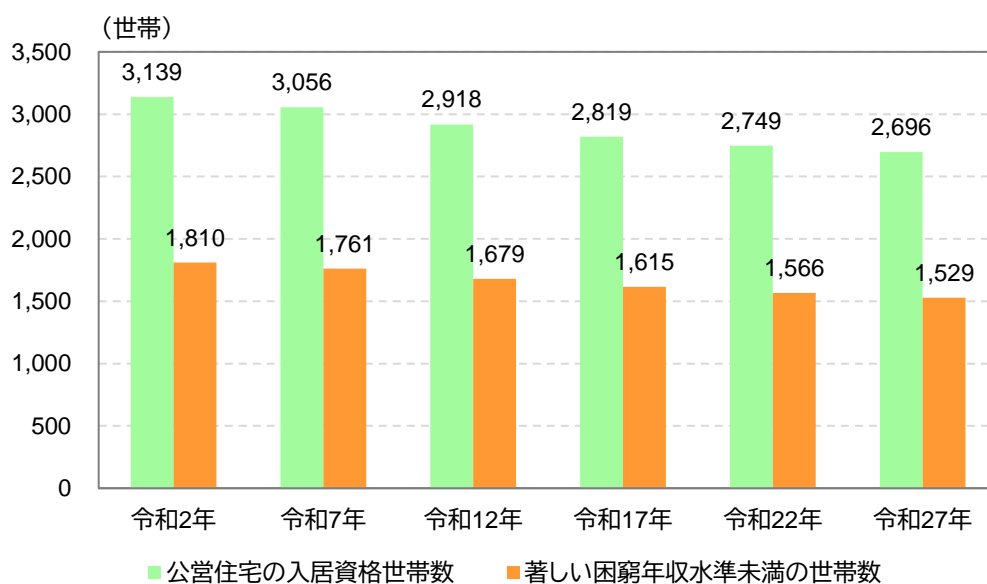


資料:住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出

(2)著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計

公営住宅*⁵の入居資格世帯数のうち、著しい困窮年収未満の世帯数の推計は、令和2年の1,810世帯から減少傾向の推計値となっています。

■著しい困窮年収水準未満世帯数推計



資料:住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出

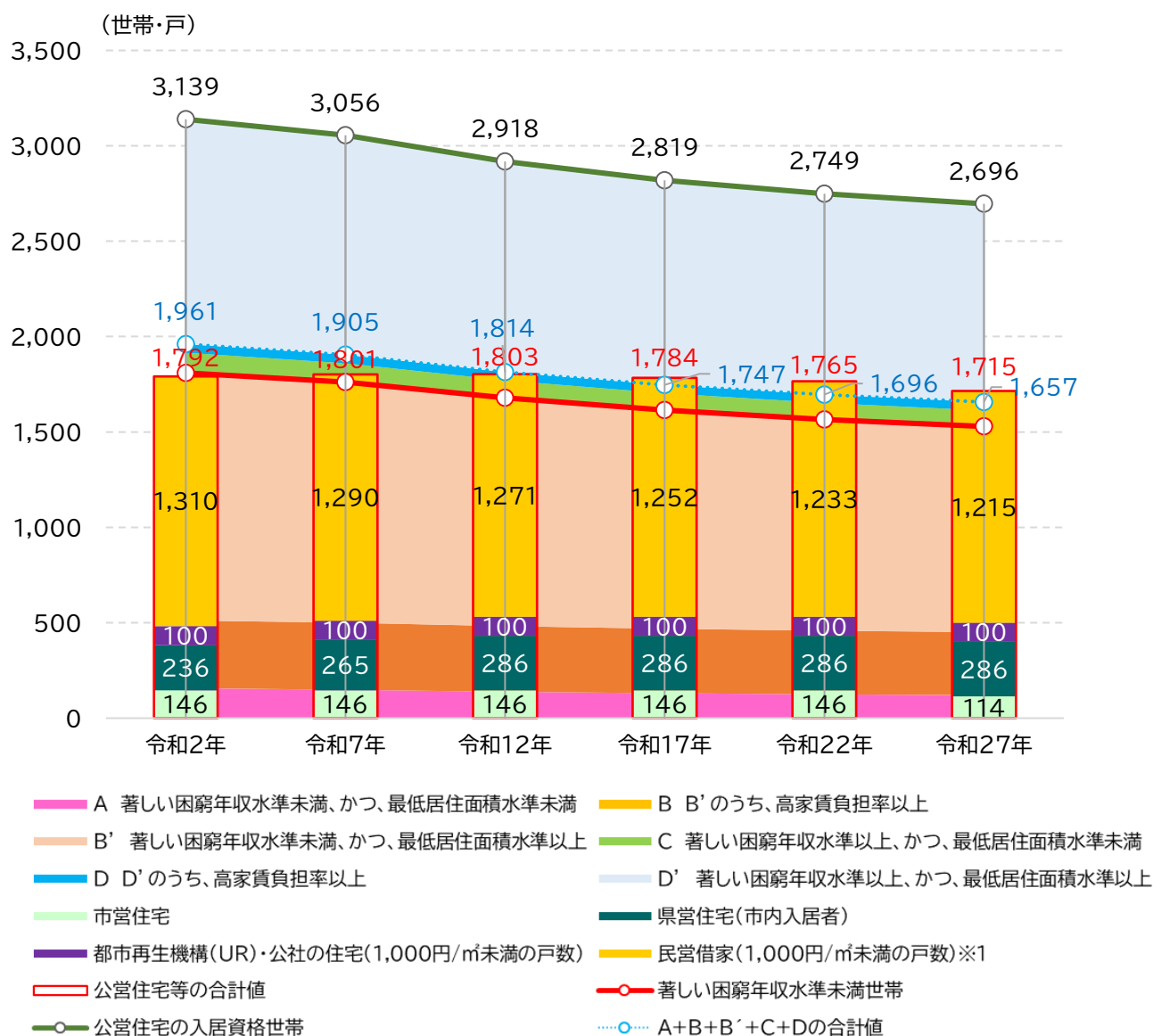
(3) 公営住宅入居資格世帯数の推計と公営住宅等の比較

公営住宅*5の入居資格世帯数は、令和2年から令和27年にかけて減少傾向の推計値となっており、著しい困窮年収水準未満世帯と特定のニーズを有する要支援世帯C、Dも減少傾向となっております。

一方、公営住宅等の管理戸数は、令和12年ごろに県営住宅の増加が見込まれることから、微増する傾向となっております。

そのため、著しい困窮年収水準未満世帯と特定のニーズを有する要支援世帯C、Dの住宅の確保については、公営住宅等で充足することが予測されます。

■ 公営住宅入居資格世帯数の推計と公営住宅等の比較



※1…2022年における建築物滅失統計調査の都道府県別表における千葉県の滅失率(0.3%)を算出し、鎌ヶ谷市においても同程度の建築物の滅失率が適用されるものとして推計しています。

4 事業手法の選定に係る判定基準

■利便性係数算定表(令和5年度用)

		基準点数	鎌ヶ谷市営住宅		
			算定基礎数値	算定値	備考
土地評価額	最高値	10.0	¥50,200	7.47	
	直線補完				
	最低額	7.0			
駅までの距離	近接(100m以内)	10.0	900	8.0	鎌ヶ谷大仏駅
	500m以内	9.0			
	1,000m以内	8.0			
	1,000m超	7.0			
商店街までの距離	近接(100m以内)	10.0	900	8.0	大仏商店街
	500m以内	9.0			
	1,000m以内	8.0			
	1,000m超	7.0			
小学校までの距離	近接(100m以内)	5.0	600	4.0	東部小学校
	500m以内	4.5			
	1,000m以内	4.0			
	1,000m超	3.5			
中学校までの距離	近接(100m以内)	5.0	1,000	4.0	第二中学校
	500m以内	4.5			
	1,000m以内	4.0			
	1,000m超	3.5			
総合病院までの距離	近接(100m以内)	10.0	850	8.0	船橋二和病院
	500m以内	9.0			
	1,000m以内	8.0			
	1,000m超	7.0			
合計値				39.5	

■ 利便性係数算定表(令和5年度用)

		基準点数	長谷津市営住宅 F棟		
			算定基礎数値	算定値	備考
土地評価額	最高値	10.0	¥53,700	7.52	
	直線補完				
	最低額	7.0			
駅までの距離	近接(100m以内)	10.0	700	8.0	新鎌ヶ谷駅
	500m以内	9.0			
	1,000m以内	8.0			
	1,000m超	7.0			
商店街までの距離	近接(100m以内)	10.0	400	9.0	イオン
	500m以内	9.0			
	1,000m以内	8.0			
	1,000m超	7.0			
小学校までの距離	近接(100m以内)	5.0	450	4.5	五本松小学校
	500m以内	4.5			
	1,000m以内	4.0			
	1,000m超	3.5			
中学校までの距離	近接(100m以内)	5.0	1,100	3.5	鎌ヶ谷中学校
	500m以内	4.5			
	1,000m以内	4.0			
	1,000m超	3.5			
総合病院までの距離	近接(100m以内)	10.0	800	8.0	鎌ヶ谷総合病院
	500m以内	9.0			
	1,000m以内	8.0			
	1,000m超	7.0			
合計値				40.5	

■ 利便性係数算定表(令和5年度用)

		基準点数	長谷津市営住宅E・D棟		
			算定基礎 数値	算定値	備考
土地 評価 額	最高値	10.0	¥53,700	7.52	
	直線保管				
	最低額	7.0			
駅 ま で の 距 離	近接(100m以内)	10.0	700	8.0	新鎌ヶ谷駅
	500m以内	9.0			
	1,000m以内	8.0			
	1,000m越	7.0			
商 店 街 ま で の 距 離	近接(100m以内)	10.0	400	9.0	イオン
	500m以内	9.0			
	1,000m以内	8.0			
	1,000m越	7.0			
小 学 校 ま で の 距 離	近接(100m以内)	5.0	450	4.5	五本松小学校
	500m以内	4.5			
	1,000m以内	4.0			
	1,000m越	3.5			
中 学 校 ま で の 距 離	近接(100m以内)	5.0	1,100	3.5	鎌ヶ谷中学校
	500m以内	4.5			
	1,000m以内	4.0			
	1,000m越	3.5			
総 合 病 院 ま で の 距 離	近接(100m以内)	10.0	800	8.0	鎌ヶ谷総合病院
	500m以内	9.0			
	1,000m以内	8.0			
	1,000m越	7.0			
合計値				40.5	

■ 利便性係数算定表(令和5年度用)

		基準点数	粟野市営住宅		
			算定基礎数値	算定値	備考
土地評価額	最高値	10.0	¥34,712	7.24	
	直線補完				
	最低額	7.0			
駅までの距離	近接(100m以内)	10.0	500	9.0	六実駅
	500m以内	9.0			
	1,000m以内	8.0			
	1,000m超	7.0			
商店街までの距離	近接(100m以内)	10.0	500	9.0	六実駅前商店街
	500m以内	9.0			
	1,000m以内	8.0			
	1,000m超	7.0			
小学校までの距離	近接(100m以内)	5.0	500	4.5	北部小学校
	500m以内	4.5			
	1,000m以内	4.0			
	1,000m超	3.5			
中学校までの距離	近接(100m以内)	5.0	500	4.5	第三中学校
	500m以内	4.5			
	1,000m以内	4.0			
	1,000m超	3.5			
総合病院までの距離	近接(100m以内)	10.0	150	9.0	東邦鎌谷病院
	500m以内	9.0			
	1,000m以内	8.0			
	1,000m超	7.0			
合計値				43.2	

■利便性係数算定表(令和5年度用)

		基準点数	初富市営住宅		
			算定基礎数値	算定値	備考
土地評価額	最高値	10.0	¥60,200	7.61	
	直線補完				
	最低額	7.0			
駅までの距離	近接(100m以内)	10.0	500	9.0	初富駅
	500m以内	9.0			
	1,000m以内	8.0			
	1,000m超	7.0			
商店街までの距離	近接(100m以内)	10.0	400	9.0	初富駅前商店街
	500m以内	9.0			
	1,000m以内	8.0			
	1,000m超	7.0			
小学校までの距離	近接(100m以内)	5.0	500	4.5	鎌ヶ谷小学校
	500m以内	4.5			
	1,000m以内	4.0			
	1,000m超	3.5			
中学校までの距離	近接(100m以内)	5.0	500	4.5	鎌ヶ谷中学校
	500m以内	4.5			
	1,000m以内	4.0			
	1,000m超	3.5			
総合病院までの距離	近接(100m以内)	10.0	1,200	7.0	鎌ヶ谷総合病院
	500m以内	9.0			
	1,000m以内	8.0			
	1,000m超	7.0			
合計値				41.6	

5 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

■(参考)修繕項目別の修繕費乗率

修繕項目	修繕周期	中層階段室型					中層片戸下型					高層				
		昭和45年 以前	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	
1.屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%	
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%	
3.外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%	
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%	
5-1.建具(玄関ドア、MB扉)	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%	
5-2.建具(アルミサッシ)	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%	
5-3.バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%	
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%	
7-1.給水管、給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%	
7-2.貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%	
7-3.給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%	
8.排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%	
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%	
9-2.給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%	
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%	
11-2.電力幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%	
11-3.避雷設備	40年										0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%	
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%	
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%	
13-1.連結送水管	25年										0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%	
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%	
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%	
14-2.EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%	
17-1.流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%	
17-2.浴室ユニット	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%	
17-3.レンジフード	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%	
17-4.24h換気	20年					0.14%	0.14%		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%	
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%	

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月国土交通省住宅局

■ライフサイクルコストの算出結果【長谷津 E 棟】

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善 非実施 ）A	70 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A 1（現時点まで）	6,700,349 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A 2（現時点から評価期間Aまで） （現在価値化）	2,188,371 円	現時点 + 1 年から①評価期間（改善 非実施 ）A までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	8,888,721 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	9,445,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.375	①評価期間（改善 非実施 ）A末における現在価値化係数
④	除却費 B（現在価値化）	750,234 円	①評価期間（改善 非実施 ）A末における除却費
⑤	計画前 L C C （（②+③+④）÷①）	272,639 円／戸・年	-

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善 実施 ）B	85 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（L C C 算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（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）
⑦-1	修繕費 B 2（現時点から評価期間 B まで） （現在価値化）	2,989,728 円	現時点 + 1 年から⑥評価期間（改善 実施 ）B までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 （現在価値化）	348,549 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B （②-1+⑦-1-⑦-2）	9,341,529 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	611,143 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	446,556 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	9,445,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.208	⑥評価期間（改善 実施 ）B末における現在価値化係数
⑩	除却費 B（現在価値化）	416,578 円	⑥評価期間（改善 実施 ）B末における除却費
⑪	計画後 L C C （（⑦+⑧+⑨+⑩）÷⑥）	231,182 円／戸・年	-

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤-⑪）	41,457 円／戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	663,319 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、L C C 縮減効果があると判断

■ライフサイクルコストの算出結果【長谷津 D棟】

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善 非実施 ）A	70年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A 1（現時点まで）	5,892,184 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A 2（現時点から評価期間Aまで） （現在価値化）	2,468,863 円	現時点+1年から①評価期間（改善 非実施 ）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	8,361,047 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	8,990,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.361	①評価期間（改善 非実施 ）A末における現在価値化係数
④	除却費 B（現在価値化）	721,378 円	①評価期間（改善 非実施 ）A末における除却費
⑤	計画前 L C C （(②+③+④) ÷ ①）	258,178 円/戸・年	-

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善 実施 ） B	85年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（L C C 算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（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）
⑦-1	修繕費 B 2（現時点から評価期間 B まで） （現在価値化）	3,202,217 円	現時点+1年から⑥評価期間（改善 実施 ） Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 （現在価値化）	318,971 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B （②-1+⑦-1-⑦-2）	8,775,431 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	581,653 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	408,662 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	8,990,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.200	⑥評価期間（改善 実施 ） B末における現在価値化係数
⑩	除却費 B（現在価値化）	400,556 円	⑥評価期間（改善 実施 ） B末における除却費
⑪	計画後 L C C （(⑦+⑧+⑨+⑩) ÷ ⑥）	218,525 円/戸・年	-

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤-⑪）	39,652 円/戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	634,436 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、L C C 縮減効果があると判断

■ライフサイクルコストの算出結果【栗野 1号棟】

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善 非実施 ）A	70年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A 1（現時点まで）	6,361,704 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A 2（現時点から評価期間Aまで） （現在価値化）	2,725,882 円	現時点+1年から①評価期間（改善 非実施 ）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	9,087,587 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	9,768,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.285	①評価期間（改善 非実施 ）A末における現在価値化係数
④	除却費 B（現在価値化）	570,116 円	①評価期間（改善 非実施 ）A末における除却費
⑤	計画前 L C C （（②+③+④）÷①）	277,511 円／戸・年	-

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善 実施 ）B	85年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（L C C算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（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）
⑦-1	修繕費 B 2（現時点から評価期間 B まで） （現在価値化）	3,498,695 円	現時点+1年から⑥評価期間（改善 実施 ）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 （現在価値化）	1,374,109 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B （②-1+⑦-1-⑦-2）	8,486,290 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,429,073 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	1,374,109 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	9,768,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.158	⑥評価期間（改善 実施 ）B末における現在価値化係数
⑩	除却費 B（現在価値化）	316,565 円	⑥評価期間（改善 実施 ）B末における除却費
⑪	計画後 L C C （（⑦+⑧+⑨+⑩）÷⑥）	234,648 円／戸・年	-

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤-⑪）	42,864 円／戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	1,457,364 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、L C C縮減効果があると判断

■ライフサイクルコストの算出結果【栗野 2号棟】

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善 非実施 ）A	70年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A 1（現時点まで）	6,361,704 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A 2（現時点から評価期間Aまで） （現在価値化）	2,725,882 円	現時点+1年から①評価期間（改善 非実施 ）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	9,087,587 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	9,768,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.285	①評価期間（改善 非実施 ）A末における現在価値化係数
④	除却費 B（現在価値化）	570,116 円	①評価期間（改善 非実施 ）A末における除却費
⑤	計画前 L C C （(②+③+④)÷①）	277,511 円/戸・年	-

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善 実施 ） B	85年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（L C C算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（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）
⑦-1	修繕費 B 2（現時点から評価期間 B まで） （現在価値化）	3,498,695 円	現時点+1年から⑥評価期間（改善 実施 ） Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 （現在価値化）	1,321,258 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B （②-1+⑦-1-⑦-2）	8,539,141 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,429,073 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	1,321,258 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	9,768,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.158	⑥評価期間（改善 実施 ） B末における現在価値化係数
⑩	除却費 B（現在価値化）	316,565 円	⑥評価期間（改善 実施 ） B末における除却費
⑪	計画後 L C C （(⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥）	234,648 円/戸・年	-

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤-⑪）	42,864 円/戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	771,546 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、L C C縮減効果があると判断

■ライフサイクルコストの算出結果【初富】

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善 非 実施）A	70 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A 1（現時点まで）	6,198,847 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A 2（現時点から評価期間Aまで） （現在価値化）	2,549,439 円	現時点+1年から①評価期間（改善 非 実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	8,748,287 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	9,625,500 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.264	①評価期間（改善 非 実施）A末における現在価値化係数
④	除却費 B（現在価値化）	527,104 円	①評価期間（改善 非 実施）A末における除却費
⑤	計画前 L C C （（②+③+④）÷①）	270,013 円／戸・年	-

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善 実 施） B	85 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（L C C 算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（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）
⑦-1	修繕費 B 2（現時点から評価期間 B まで） （現在価値化）	3,253,517 円	現時点+1年から⑥評価期間（改善 実 施） Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 （現在価値化）	889,301 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B （②-1+⑦-1-⑦-2）	8,563,063 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,408,211 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	989,390 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	9,625,500 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.146	⑥評価期間（改善 実 施） B末における現在価値化係数
⑩	除却費 B（現在価値化）	292,682 円	⑥評価期間（改善 実 施） B末における除却費
⑪	計画後 L C C （（⑦+⑧+⑨+⑩）÷⑥）	229,066 円／戸・年	-

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤-⑪）	40,946 円／戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	1,228,393 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、L C C 縮減効果があると判断

6 市営住宅に関する資料

■鎌ヶ谷市市営住宅等の整備水準を定める条例

(趣旨)

第1条 この条例は、公営住宅法(昭和 26 年法律第 193 号)第5条第1項及び第2項の規定に基づき、鎌ヶ谷市市営住宅設置及び管理条例(平成9年鎌ヶ谷市条例第 16 号)第2条第1号に規定する市営住宅(以下「市営住宅」という。)及び同条第2号に規定する共同施設(以下「共同施設」という。)の整備に関する基準を定めるものとする。

(健全な地域社会の形成)

第2条 市営住宅及び共同施設(以下「市営住宅等」という。)は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。

(良好な居住環境の確保)

第3条 市営住宅等は、安全、衛生、景観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。

(費用の縮減への配慮)

第4条 市営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。

(位置の選定)

第5条 市営住宅等の敷地(以下「敷地」という。)の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。

(敷地の安全等)

第6条 敷地が地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。

2 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。

(住棟等の基準)

第7条 住棟その他の建築物(共同施設であるものを除く。)は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。

(住宅の基準)

第8条 住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。

2 住宅には、屋根、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

3 住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

- 4 住宅の構造耐力上主要な部分(建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置が講じられていなければならない。
- 5 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置が講じられていなければならない。

(住戸の基準)

第9条 市営住宅の1戸の床面積の合計(共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。)は、25 平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。

2 市営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。

3 市営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置が講じられていなければならない。

(住戸内の各部)

第 10 条 住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていなければならない。

(共用部分)

第 11 条 市営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

(附帯施設)

第 12 条 敷地内には、必要な自転車置場、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。

2 前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。

(児童遊園)

第 13 条 児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。

(集会所)

第 14 条 集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。

(広場及び緑地)

第 15 条 広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。

(通路)

第 16 条 敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。

2 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。

附 則

この条例は、平成 25 年4月1日から施行する。

用語解説

あ行	
*1	空き家
	二次的住宅, 賃貸用の住宅, 売却用の住宅及びその他の住宅を示す。
か行	
*2	階高
	ある階の床面から直上階の床面までの高さを示す。
*3	給与住宅
	勤務先の会社・官公庁・団体などが所有又は管理しており、職務の都合上または給与の一部として居住している住宅を示す。
*4	計画修繕
	公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)に示されている修繕周期表や定期点検等の結果を踏まえ、劣化状況や危険度に応じた修繕を示す。
*5	公営住宅
	都道府県・市区町村が所有又は管理する賃貸住宅であり、おもに県営住宅や市営住宅を示す。
*6	高額所得者
	入居者が5年以上入居しており、かつ最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のある者を示す。
*7	個別改善
	公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)に示されている改善事業の型のこと。主に【安全性確保型】や【長寿命化型】、【福祉対応型】、【居住性向上型】に分類される。
さ行	
*8	最低居住面積水準
	健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠ですべての世帯が確保すべき居住面積水準で、単身者は 25 m ² 、2 人以上の世帯は 10 m ² ×世帯人数+10 m ² となっている。
*9	収入超過者
	入居者が3年以上入居している場合、政令で定める基準を超える収入のある者を示す。

	3点給湯
* 10	3点給湯とはキッチン・バスルーム・洗面所の給湯を1台のガス給湯器や電気温水器でまかなうシステムのこと。
	収入分位
* 11	公営住宅法第16条第1項に基づき、毎月の家賃を定める際の家賃算定基礎額の区分のこと。
	新耐震基準
* 12	建築基準法(昭和56年6月1日施行令改正)で定められた、地震に対する構造の基準を示す。新耐震基準の建物は、大規模地震に対して、構造体に損傷を生じても建物が倒壊することなく、人命に被害がでないようにすることを基本に設計されている。
	住宅確保要配慮者
* 13	高齢者や低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者、外国人等の住宅の確保に対して配慮を要する者を示す。
た行	
	耐用残年数
* 14	建築物における経年変化等による劣化に対して安全性等が確保しうる期間の残り年数のこと。
や行	
	家賃負担率
* 15	民営借家に居住している世帯において、年間収入のうち家賃が占める割合のこと。
	誘導居住面積水準
* 16	<p>誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準を示す。</p> <p>都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。</p>
アルファベット	
	LCC(ライフサイクルコスト)
* 17	建物の企画・設計から建築、運営・維持管理、解体・廃棄までの全期間に要する費用の総額のこと。

鎌ヶ谷市市営住宅等長寿命化計画

作成 令和6年2月

鎌ヶ谷市 都市建設部 建築住宅課

〒273-0195

鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目6番1号

電話:047-445-1141(代表)

FAX:047-445-1400



やがて
故郷に
変わる街
鎌ヶ谷

