

戸田市市営住宅長寿命化計画

平成28年3月

令和 6年4月 部分改定

戸 田 市

〈目 次〉

第1章 計画の背景・目的等	1
1 計画の背景・目的	1
1) 背景	1
2) 目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の概要	3
1) 計画期間（目標年次）	3
2) 計画策定のフロー	3
第2章 市営住宅ストックの現状と課題	4
1 公的賃貸住宅の概要	4
1) 県営住宅	4
2) 市営住宅	4
2 市営住宅管理状況	5
1) 立地及び敷地条件	5
2) 住棟別管理状況	6
3) 共同施設等	9
4) 入居状況	11
3 市営住宅の課題	16
1) 住宅・住環境からみた課題	16
2) 入居状況からみた課題	16
第3章 市営住宅ストック活用計画	17
1 目標・整備水準	17
1) 基本目標	17
2) 整備水準	19
2 ストック活用手法の選定	21
1) ストック活用手法	21
2) 活用手法の選定フロー	22
3) ストック活用手法の選定	23

3	ストック活用計画	25
1)	団地別ストック活用方針	25
2)	住棟別ストック活用計画	26
第4章 市営住宅維持管理計画		27
1	長寿命化を図るべき市営住宅	27
2	対象団地の状況	28
1)	団地別住棟別状況	28
2)	劣化状況等	32
3	長寿命化に関する基本方針	38
1)	ストック状態の把握及び日常的な維持管理の方針	38
2)	長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	38
4	修繕・改善計画	38
1)	修繕・改善の基本方針	38
2)	改善事業の方針	42
3)	団地別住棟別個別改善計画	45
5	長寿命化のための維持管理による効果	47
1)	予防保全的な維持管理等の実施による効果	47
2)	ライフサイクルコストの改善効果	47

1 計画の背景・目的

1) 背景

急速な少子高齢化の進展、人口・世帯減少社会の到来を踏まえ、平成18年6月、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため「住生活基本法」が制定され、同年9月には、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、推進するための「住生活基本計画（全国計画）」が策定され、住宅政策は、「住宅の量」の確保から、住環境を含む「住生活全般の質」の向上へと転換が図られています。

また、平成19年7月に施行された「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（通称：住宅セーフティネット法）」において、公営住宅を、低額所得者をはじめとして、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保に特に配慮を要する者（以下、「住宅確保要配慮者」という）が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすものとして位置づけられました。

一方、住宅ストックに限らず、社会資本ストック全般に対するストック重視の方針として、財政制度等審議会「平成20年度予算の編成等に関する建議」（平成19年11月）において、「社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」と建議されています。

戸田市では、平成27年7月1日現在、8団地、8棟、231戸の市営住宅を管理していますが、そのうち昭和40年代、50年代に建設された住宅は老朽化が著しい状況となっています。

そのため、国の住宅施策の転換に併せ、地域の実情に応じた計画的な建替えや用途廃止、修繕・改善により長寿命化を図るなど、新たな視点を盛り込んだ効率的かつ効果的な事業計画に基づくストックマネジメントを実施し、更新コストの縮減を目指すために、中長期的な維持管理計画を定める「市営住宅長寿命化計画」の策定が急務となっています。

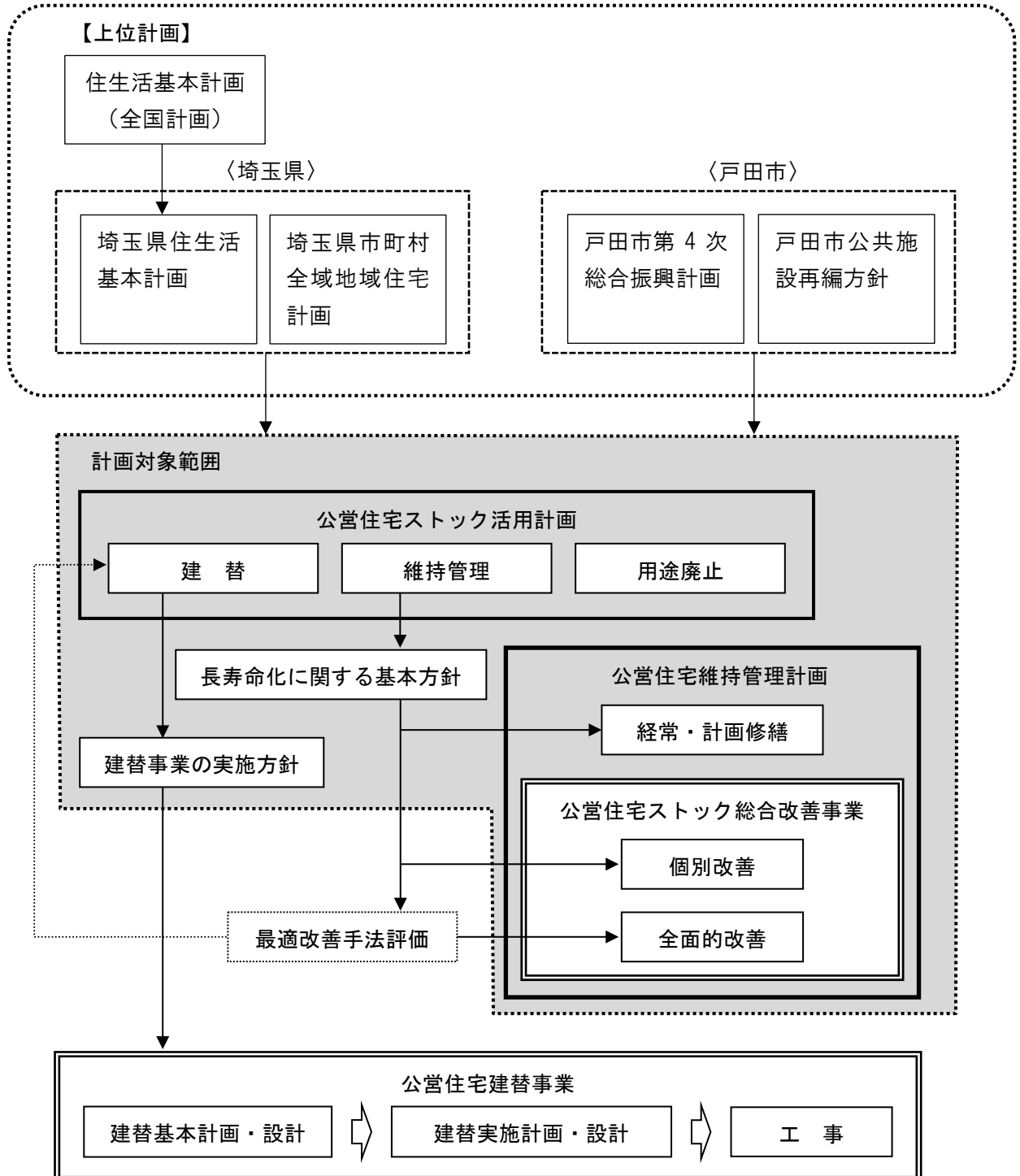
2) 目的

本計画は、計画策定の背景を踏まえ、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、地域の住宅需要に対応した、良質な住宅ストック形成のための総合的な市営住宅の活用方針を設定するとともに、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、計画的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善などの方針を示す修繕・改善計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

2 計画の位置づけ

本計画は、公営住宅等のストックを総合的に活用するための方針及び公営住宅等の長寿命化を図るための整備・改善等の方針を示すものです。

計画の位置づけ



3 計画の概要

1) 計画期間（目標年次）

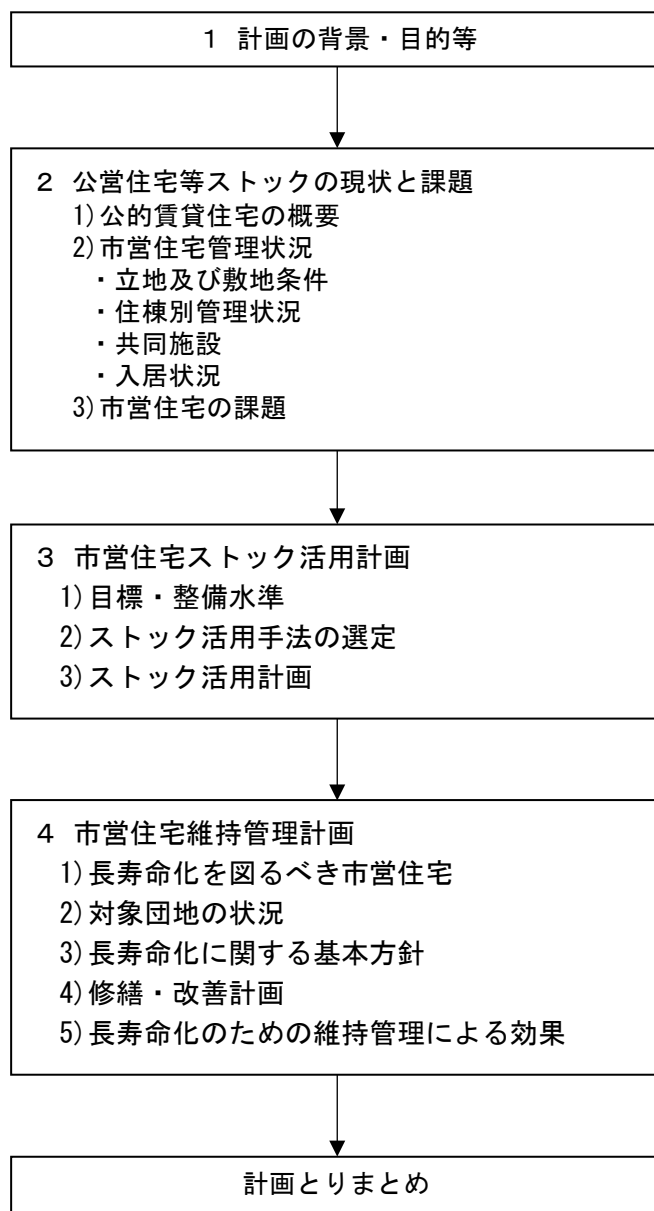
本計画は、平成 28 年度（2016 年度）から平成 37 年度（2025 年度）までの 10 年間を計画期間とします。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間:平成 28 年度～平成 37 年度 → 目標年次:平成 37 年度

2) 計画策定のフロー

本計画は、以下のフローに基づき策定します。

計画策定のフロー



第2章 市営住宅ストックの現状と課題

1 公的賃貸住宅の概要

1) 県営住宅

県営住宅は戸田河岸住宅、戸田下前住宅の2団地で、2棟76戸となっています。

市営住宅の概要 (棟・戸)

団地名	所在地	棟数	戸数	建設年度	構造階数
戸田河岸住宅	川岸 2-6-20	1	24	S38	耐 4
戸田下前住宅	下前 1-10-15	1	52	H11	耐 8
合 計		2	76		

2) 市営住宅

市営住宅は8住宅、8棟、231戸があり、すべて公営住宅となっています。

市営住宅の概要 (棟・戸)

団地名	種別	敷地面積 (㎡)	棟数	戸数	建設年度	構造階数
川岸住宅	公営	1,701.4	1	24	S45	耐 4
柳原住宅	公営	1,133.7	1	30	S46	耐 5
もくせい住宅	公営	811.0	1	16	S52	耐 4
後谷住宅	公営	1,562.2	1	20	S53	耐 5
笹目夏浜住宅	公営	1,407.0	1	24	S62	耐 4
笹目中居田住宅	公営	1,002.1	1	22	H7	耐 4
下前住宅	公営	2,700.1	1	40	H12	耐 7
下笹目住宅	公営	2,053.7	1	55	H21	耐 7
合 計			8	231		

※種別

公営：公営住宅。公営住宅法に基づいて建設された賃貸住宅

※構造階数

耐：耐火構造（鉄筋コンクリート造）

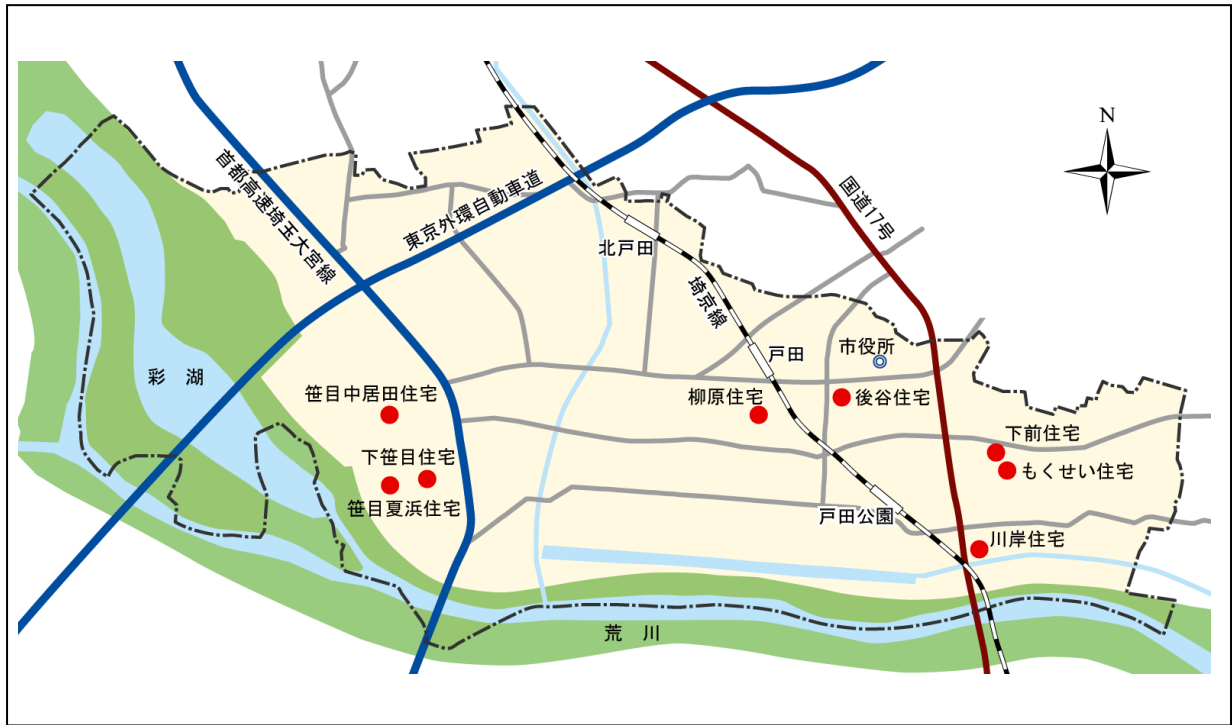
2 市営住宅管理状況

1) 立地及び敷地条件

(1) 立地条件

市営住宅の分布は、以下に示すとおりです。

市営住宅等位置図



(2) 敷地条件

住宅の敷地規模が最も大きいのは下前住宅の2,700.1㎡、最も小さいのはもくせい住宅の811.0㎡となっています。また、敷地の所有形態は全て市有地となっています。

立地及び敷地条件

(棟・戸)

団地名	所在地	敷地面積 (㎡)	所有 区分	棟数	戸数	地域地区等
川岸住宅	川岸2丁目6番22号	1,701.4	市有地	1	24	第一種住居地域
柳原住宅	大字新曽980番地	1,133.7	市有地	1	30	第一種住居地域
もくせい住宅	下前1丁目7番12号	811.0	市有地	1	16	第一種住居地域
後谷住宅	上戸田3丁目23番2号	1,562.2	市有地	1	20	第二種中高層住居専用地域
菅目夏浜住宅	菅目7丁目15番地の3	1,407.0	市有地	1	24	準工業地域
菅目中居田住宅	菅目6丁目13番地の4	1,002.1	市有地	1	22	第一種住居地域
下前住宅	下前1丁目10番10号	2,700.1	市有地	1	40	第一種中高層住居専用地域
下菅目住宅	菅目8丁目1番地の26	2,053.7	市有地	1	55	準工業地域
合計				8	231	

[平成27年7月1日現在]

2) 住棟別管理状況

(1) 構造・階数別状況

構造階数別でみると、すべて耐火構造であり、4階建が、4棟（50.0%）、次いで5階建が2棟（25.0%）、7階建が2棟（25.0%）という構成になっています。

構造・階数別棟数 (棟)

	耐4	耐5	耐7
市営住宅	4	2	2
	50.0%	25.0%	25.0%

[平成27年7月1日現在]

(2) 住戸規模別状況

住戸規模別でみると、50～60㎡未満が96戸（41.6%）、次いで40～50㎡未満が78戸（33.8%）です。

住戸規模別戸数 (戸)

	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上
市営住宅	24	78	96	33	0
	10.4%	33.8%	41.6%	14.3%	0.0%

[平成27年7月1日現在]

住棟別管理状況 (棟・戸)

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積 (㎡)
川岸住宅	S45	耐4	1	24	2DK	33.15
柳原住宅	S46	耐5	1	30	3DK	40.63
もくせい住宅	S52	耐4	1	16	3DK	51.19
後谷住宅	S53	耐5	1	20	3DK	56.81
笹目夏浜住宅	S62	耐4	1	24	3DK	57.24
笹目中居田住宅	H7	耐4	1	6	1DK	44.76
				16	3DK	61.43～63.83
下前住宅	H12	耐7	1	12	1DK	40.17
				18	2LDK	55.05
				10	3DK	60.01
下笹目住宅	H21	耐7	1	30	1DK	40.25
				18	2DK	50.22
				7	3DK	60.14

[平成27年7月1日現在]

(3) 建設年度別状況

耐震設計基準が改正された昭和56年以前に建設した住宅は4棟(50.0%)、90戸(39.0%)です。

	昭和40～56年		昭和57年以降	
	棟数	戸数	棟数	戸数
市営住宅	4	90	4	141
	50.0%	39.0%	50.0%	61.0%

[平成27年7月1日現在]

(4) 耐用年数経過状況

耐用年数の経過状況をみると、耐用年数を経過している市営住宅及び計画期間内に耐用年数を経過する市営住宅は無く、計画期間内に耐用年数の1/2を経過するものは5棟(62.5%)、114戸(49.4%)となっています。なお、計画期間内に耐用年数の1/2を経過しないものは3棟(12.9%)、117戸(50.6%)です。

	経過		計画期間内に経過		計画期間内に1/2を経過		計画期間内に1/2を経過しないもの	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
市営住宅	0	0	0	0	5	114	3	117
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	62.5%	49.4%	37.5%	50.6%

※耐用年数 耐火構造：70年（公営住宅法施行令）

[平成27年7月1日現在]

住棟別耐用年数経過状況

(棟・戸)

団地名	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	経過		計画期間内に経過		計画期間内に1/2経過		計画期間内に1/2を経過しないもの	
					棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
川岸住宅	S45	耐4	70	45	0	0	0	0	1	24	0	0
柳原住宅	S46	耐5	70	44	0	0	0	0	1	30	0	0
もくせい住宅	S52	耐4	70	38	0	0	0	0	1	16	0	0
後谷住宅	S53	耐5	70	37	0	0	0	0	1	20	0	0
笹目夏浜住宅	S62	耐4	70	28	0	0	0	0	1	24	0	0
笹目中居田住宅	H7	耐4	70	20	0	0	0	0	0	0	1	22
下前住宅	H12	耐7	70	15	0	0	0	0	0	0	1	40
下笹目住宅	H21	耐7	70	6	0	0	0	0	0	0	1	55

※耐用年数 耐火構造：70年（公営住宅法施行令）

[平成27年7月1日現在]

(5) 設備等の状況

浴室の仕様は、浴槽付が190戸(82.3%)、浴室のみが41戸(17.7%)となっています。
 3箇所給湯設備*が設置してある住戸は141戸(61.0%)であり、設置していない住戸は90戸(39.0%)となっています。なお、トイレ水洗化は100%となっています。

設備等状況 (戸)

	浴室			3箇所給湯			トイレ水洗化		
	浴槽付	浴室のみ	計	有	無	計	整備済	未整備	計
市営住宅	190	41	231	141	90	231	231	0	231
	82.3%	17.7%	100.0%	61.0%	39.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%

※台所・浴室・洗面所への給湯を、1台のガス給湯器等でまかなうシステム [平成27年7月1日現在]

住棟別設備等状況 (棟・戸)

団地名	建設年度	棟数	戸数	浴室			3箇所給湯			トイレ水洗化		
				浴槽付	浴室のみ	計	有	無	計	整備	未整備	計
川岸住宅	S45	1	24	24		24	24		24	24	0	24
柳原住宅	S46	1	30	30		30		30	30	30	0	30
もくせい住宅	S52	1	16		16	16		16	16	16	0	16
後谷住宅	S53	1	20		20	20		20	20	20	0	20
笹目夏浜住宅	S62	1	24	19	5	24		24	24	24	0	24
笹目中居田住宅	H 7	1	22	22		22	22		22	22	0	22
下前住宅	H12	1	40	40		40	40		40	40	0	40
下笹目住宅	H21	1	55	55		55	55	0	55	55	0	55

[平成27年7月1日現在]

3) 共同施設等

(1) 集会所

集会所が設置されている団地はありません。

(2) 児童遊園

児童遊園は4団地に設置してあります。

(3) 駐車場・駐輪場

駐車場は3団地に設置されており、駐輪場はすべての団地に設置してあります。

共同施設設置状況

(団地)

	団地数	集会所		児童遊園		駐車場		駐輪場	
市営住宅	8	0	0.0%	4	50.0%	3	37.5%	8	100.0%

[平成27年7月1日現在]

住宅別共同施設等

(棟・戸・台)

団地名	棟数	戸数	建設年度	集会所	児童遊園	駐車場	駐輪場
川岸住宅	1	24	S45	無	有	0	有
柳原住宅	1	30	S46	無	無	0	有
もくせい住宅	1	16	S52	無	無	0	有
後谷住宅	1	20	S53	無	有	0	有
笹目夏浜住宅	1	24	S62	無	有	0	有
笹目中居田住宅	1	22	H7	無	有	12	有
下前住宅	1	40	H12	無	無	20	有
下笹目住宅	1	55	H21	無	無	36	有
合計	8	231				68	

[平成27年7月1日現在]

(4) 給排水処理状況

給水方式は、すべての団地で圧送式であり、排水方式は、すべての団地で公共下水道です。

給排水状況 (団地)

	住宅数	給水方式		排水方式	
		圧送式		公共下水道	
市営住宅	8	8	100.0%	8	100.0%

[平成27年7月1日現在]

住宅別設置状況 (棟・戸)

団地名	棟数	戸数	供給処理方式	
			給水	排水
川岸住宅	1	24	圧送式	公共下水道
柳原住宅	1	30	圧送式	公共下水道
もくせい住宅	1	16	圧送式	公共下水道
後谷住宅	1	20	圧送式	公共下水道
笹目夏浜住宅	1	24	圧送式	公共下水道
笹目中居田住宅	1	22	圧送式	公共下水道
下前住宅	1	40	圧送式	公共下水道
下笹目住宅	1	55	圧送式	公共下水道
合計	8	231		

[平成27年7月1日現在]

4) 入居状況

(1) 入居世帯数

全管理戸数のうち、入居者のいる住戸は224戸、入居率は97.0%であり、募集を停止している政策空家はありません。

入居世帯は、一般世帯が50世帯(22.3%)、60歳以上の入居者がいる高齢者世帯が174世帯(77.7%)となっています。

入居世帯数

(戸・世帯)

	管理戸数	入居住戸	空家				入居世帯		
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般世帯	高齢者世帯	合計
市営住宅	231	224	7	0	0	7	50	174	224
	100.0%	97.0%	3.0%	0.0%	0.0%	3.0%	22.3%	77.7%	100.0%

[平成27年7月1日現在]

団地別入居世帯数

(戸・世帯)

団地名	管理戸数	入居住戸	空家				入居世帯合計		
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般世帯	高齢者世帯	合計
川岸住宅	24	24	0	0	0	0	2	22	24
柳原住宅	30	30	0	0	0	0	10	20	30
もくせい住宅	16	15	1	0	0	1	4	11	15
後谷住宅	20	18	2	0	0	2	7	11	18
笹目夏浜住宅	24	23	1	0	0	1	6	17	23
笹目中居田住宅	22	21	1	0	0	1	4	17	21
下前住宅	40	39	1	0	0	1	6	33	39
下笹目住宅	55	54	1	0	0	1	11	43	54
合計	231	224	7	0	0	7	50	174	224

[平成27年7月1日現在]

(2) 人員構成

一般世帯では、3人以上の世帯が35世帯(70.0%)で最も多く、60歳以上の居住者を含む高齢者世帯では、単身世帯が80世帯(46.0%)となっています。

人員構成

(戸・世帯)

	入居 住戸	一般世帯				高齢者世帯			
		単身	2人	3人 以上	合計	単身	2人	3人 以上	合計
市営住宅	224	6	9	35	50	80	62	32	174
	100.0%	12.0%	18.0%	70.0%	100.0%	46.0%	35.6%	18.4%	100.0%

[平成27年7月1日現在]

団地別人員構成

(戸・世帯)

団地名	管理 戸数	入居 住戸	一般世帯				高齢者世帯			
			単身	2人	3人 以上	合計	単身	2人	3人 以上	合計
川岸住宅	24	24	0	2	0	2	10	9	3	22
柳原住宅	30	30	0	1	9	10	6	12	2	20
もくせい住宅	16	15	1	0	3	4	5	3	3	11
後谷住宅	20	18	0	0	7	7	2	4	5	11
笹目夏浜住宅	24	23	0	1	5	6	5	6	6	17
笹目中居田住宅	22	21	0	1	3	4	7	6	4	17
下前住宅	40	39	1	2	3	6	18	9	6	33
下笹目住宅	55	54	4	2	5	11	27	13	3	43
合計	231	224	6	9	35	50	80	62	32	174

[平成27年7月1日現在]

(3) 入居者の収入状況

全入居世帯のうち、収入基準を超える収入超過世帯は、21世帯(9.4%)となっています。

収入状況 (世帯)

	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般世帯	高齢者世帯	合計	一般世帯	高齢者世帯	合計
市営住宅	224	43	160	203	7	14	21
	100.0%	19.1%	71.4%	90.6%	3.1%	6.3%	9.4%

[平成27年7月1日現在]

住宅別収入状況 (世帯)

団地名	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者世帯	合計	一般	高齢者世帯	合計
川岸住宅	24	1	20	21	1	2	3
柳原住宅	30	9	17	26	1	3	4
もくせい住宅	15	4	10	14	0	1	1
後谷住宅	18	6	11	17	1	0	1
笹目夏浜住宅	23	5	15	20	1	2	3
笹目中居田住宅	21	4	16	20	0	1	1
下前住宅	39	4	30	34	2	3	5
下笹目住宅	54	10	41	51	1	2	3
合計	224	43	160	203	7	14	21

[平成27年7月1日現在]

(4) 退去状況

平成 24 年度から平成 26 年度までの 3 年間の退去数は、年平均で 7 世帯です。また、現入居世帯 224 世帯に対する 3 年間平均の退去率は 3.3%となっています。

退去状況 (世帯)

	入居 住戸	退去世帯			
		H24 年度	H25 年度	H26 年度	3 年間平均
市営住宅	224	7	5	10	7
		退去率			3.3%

[平成 27 年 7 月 1 日現在]

団地別退去状況 (世帯)

団地名	入居世帯	退去世帯		
		H24 年度	H25 年度	H26 年度
川岸住宅	24	0	0	1
柳原住宅	30	0	1	0
もくせい住宅	15	1	0	1
後谷住宅	18	2	0	1
笹目夏浜住宅	23	1	0	1
笹目中居田住宅	21	1	1	2
下前住宅	39	1	0	1
下笹目住宅	54	1	3	3
合 計	224	7	5	10

[平成 27 年 7 月 1 日現在]

(5) 応募状況

入居申し込みについては、随時募集を行っています。平成24年度から平成26年度までの3年間では、募集総数17戸に対して281件の応募があり、全体の倍率は16.53倍となっています。3年間の倍率が最も高かったのは下前住宅の87.00倍となっています。

応募状況

(戸・世帯)

	入居 住戸	H24年度			H25年度			H26年度			H24-26年度		
		募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率
市営住宅	224	7	172	24.57	8	55	6.88	2	54	27.00	17	281	16.53

[平成27年7月1日現在]

住宅別応募状況

(戸・世帯)

団地名	入居 住戸	H24年度			H25年度			H26年度			H24-26年度		
		募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率
川岸住宅	24	0	0	0.00	0	0	0.00	1	13	13.00	1	13	13.00
柳原住宅	30	0	0	0.00	2	9	4.50	0	0	0.00	2	9	4.50
もくせい住宅	15	1	15	15.00	1	1	1.00	0	0	0.00	2	16	8.00
後谷住宅	18	0	0	0.00	2	14	7.00	0	0	0.00	2	14	7.00
笹目夏浜住宅	23	1	5	5.00	0	0	0.00	0	0	0.00	1	5	5.00
笹目中居田住宅	21	3	43	14.33	1	6	6.00	0	0	0.00	4	49	12.25
下前住宅	39	1	87	87.00	0	0	0.00	0	0	0.00	1	87	87.00
下笹目住宅	54	1	22	22.00	2	25	12.50	1	41	41.00	4	88	22.00

[平成27年7月1日現在]

3 市営住宅の課題

1) 住宅・住環境からみた課題

(1) 施設の老朽化への対応

川岸住宅、柳原住宅、もくせい住宅、後谷住宅は耐用年数（70年）の1/2以上経過しており、笹目夏浜住宅、笹目中居田住宅も計画期間内に30年以上が経過します。いずれも耐震の面では問題はないものの、施設の維持にあたっては、引き続き計画的な改修により施設の老朽化に対応していく必要があります。

(2) 市営住宅の居住水準の向上

住宅の設備面でみると、3箇所給湯設備が設置されていない住戸が90戸（39.0%）であり、浴室のみ設置されている住戸は41戸（17.7%）となっています。高齢化社会の進行に伴い、今後は高齢者の入居需要が高まることが想定されることから、安全性に配慮した設備や建具への更新等による居住水準の向上を図っていく必要があります。

2) 入居状況からみた課題

(1) 居住ニーズに配慮した住宅施策

入居世帯のうち、60歳以上の入居者がいる高齢者世帯は174世帯で、入居世帯のうち77.7%を占めています。そのうち単身世帯は80世帯（45.9%）、2人世帯は62世帯（35.6%）となっています。そのため、今後さらに増えることが予想される高齢単身者世帯等の居住ニーズに対応した住宅施策が必要となります。

(2) 適正入居の促進

全入居世帯のうち収入基準を超えている収入超過世帯は9.4%となっており、真に住宅に困窮している世帯の入居需要に対応するため、適正入居を図ることが必要です。

第3章 市営住宅ストック活用計画

1 目標・整備水準

1) 基本目標

基本目標1 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給

(1) 最低居住面積水準を満たす住宅に住むことができない世帯への対応

現在、最低居住面積水準を満たさない民営借家・給与住宅に住み、最低居住面積水準を満たす住宅に住むことができない世帯を対象とした住宅の供給を図ります。

最低居住面積水準

単身者	25 m ²
2人以上の世帯	10 m ² × 世帯人数 + 10 m ²

住生活基本計画（全国計画）

(2) 住宅確保要配慮者への対応

高齢者、障がい者、子育て世帯等を対象とした住宅の供給と居住環境の提供を図り、いつでも安定した居住が確保できる住宅セーフティネットの充実を図ります。

(3) 緊急時に対応した住宅の確保

災害時の一時的住宅困窮者等に対する空住戸の確保など、緊急時に対応した住宅の確保を図ります。

基本目標2 入居需要と適正管理を踏まえた住宅ストックの活用

(1) 適正管理の推進

地域需要のバランスを踏まえつつ、管理がしやすく、居住水準が高い住宅を供給します。

(2) 居住水準及び居住環境の向上を図る改善の実施

住宅の老朽化に対応して、入居者の意識に配慮しつつ、居住性向上や長寿命化を目的とした改善を進め、快適に居住できる住宅の供給を図ります。

(3) 管理コストの縮減

日常点検、修繕、改善等に関する計画的な実施体制を構築し、維持管理に要する費用を縮減するとともに、ライフサイクルコスト※に配慮した設計・工法を導入し、住宅の長寿命化を図り、管理コストの縮減を進めます。

※建物の設計費用・建築費用から光熱費、修繕費、保全費の維持管理費用や解体・廃棄する費用までの、建物の全生涯に要する費用の総額。

基本目標3 安全で暮らしやすい住宅づくり

(1) 安心して暮らせる居住環境の確保

バリアフリー化等の福祉対応や防火、避難等の安全性確保を目的とした改善や公園、開放的なオープンスペースの設置など、居住者の交流や周辺を含めたコミュニティが形成され、安心して暮らせる居住環境の確保を図ります。

(2) 利便性の高い住宅ストックの確保

公共公益施設や生活施設が集積する場所にある住宅の改善を推進し、駐車場の確保等による日常生活の利便性の高い住宅ストックの確保を図ります。

(3) 福祉施策との連携

福祉施策との連携により、福祉サービス環境が確保され、介護がしやすく、高齢者にも使いやすい住宅の供給を図り、安心して生活できる居住環境づくりを進めます。

(4) 環境と調和する住宅の供給

県産材や再生建築資材の利用と建設廃棄物の減量等により、循環型社会を形成する一助となる住宅づくりを進め、地域の気候、風土、環境に配慮し、環境の負荷を軽減する住宅の供給を図ります。

基本目標4 入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の活用

(1) 各年代層が一緒に住む多様なコミュニティの形成

従来のファミリー層だけでなく、増加する単身者や夫婦のみの高齢者世帯等それぞれの世帯構成に対応できる住戸を供給するとともに、各年代層が一緒に住む多様なコミュニティの形成を図ります。

(2) 入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給

構造的に不安のある、老朽化の著しい住宅の用途廃止を進めるとともに、規模増改善事業等の推進により、各入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給を図ります。

(3) 適正入居の促進

高齢者世帯、単身者世帯等の世帯構成に応じた適切な住戸への住み替えや真に住宅に困窮する世帯が入居できるよう適正入居の促進を図ります。

2) 整備水準

(1) 基本的な整備水準

敷地、住宅、共同施設の基本的な整備水準は、「戸田市営住宅条例」に準拠するものとします。

基本的な整備水準

項 目		内 容
敷地の基準	位置の選定	・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する。
	敷地の安全等	・地盤の軟弱な土地、がけ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、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。 ・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を設ける。
住宅の基準	住棟等の基準	・住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良い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て配置する。
	住宅の基準	・住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。 ・住宅には、原則として外壁、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を講じる。 ・住宅の床及び外壁の開口部には、原則として当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、原則として劣化の軽減を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、原則として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を講じる。
	住戸の基準	・一戸の床面積の合計（共同住宅は共用部分の床面積を除く）25㎡以上 ・給水、排水及び電気設備並びに便所を設ける。 ・原則として炊事、入浴、ガス及びテレビジョン受信の設備並びに電話配線を設ける。 ・原則として居室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を講じる。
	住戸内の各部	・原則として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を講じる。
	共用部分	・通行の用に供する共用部分には、原則として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を講じる。
	附帯施設	・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して必要な自転車置場、物置、ごみ置場等を設ける。
共同施設の基準	児童遊園	・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とする。
	集会所	・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とする。
	広場及び緑地	・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考慮する。
	通路	・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する。 ・通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手摺又は傾斜路を設ける。

(戸田市営住宅条例)

(2) 高齢者に配慮した整備水準

高齢者に配慮した整備水準は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成 21 年国土交通省告示第 906 号）に準拠し、基本レベルを満たします。

「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の趣旨

この指針は、高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って心身の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるよう、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すとともに、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者が住み続けるために必要とされる、当該居住者の状況に応じた個別の住宅の設計上の配慮事項を示すものである。

○指針第 2～第 4

高齢者の居住する住宅及び屋外部分について、高齢者の移動等（水平移動、垂直移動、姿勢の変化及び寄りかかりの各行為）に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置、介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為（日常生活空間※で行われる排泄、入浴、整容、就寝、食事、移動その他これらに伴う行為）を行うことを容易にするための基本的な措置等を確保するための一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すものとする。

また、事項によっては、上記の基本的な措置等に係る仕様を基本レベルとして示すとともに、高齢者の移動等に伴う転倒、転落等の防止に特に配慮した措置又は介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置等に係る仕様を推奨レベルとして示すものとする。

○指針第 5

現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者がいる場合には、一般的に必要な設計上の配慮事項を前提としつつ、当該居住者の状況に応じた設計上の配慮に係る考え方を示すものとする。

※日常生活空間：高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、特定寝室※、食事室及び特定寝室の存する階（接地階※を除く）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。

※特定寝室：高齢者等が利用する寝室または入居者が将来高齢化した場合などに利用予定の居室。

※接地階：地上階のうち最も低い位置に存する階。

2 ストック活用手法の選定

1) ストック活用手法

ストック活用のための手法は、以下に示すとおり、建替、維持管理、用途廃止とします。

ストック活用手法及び内容

手法	内 容
建 替	<p>公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもので他団地への統合もしくは非現地建替えを含む。</p> <p>【標準管理期間】木造：30年・簡易耐火構造：45年（平屋建30年）・耐火構造：70年</p>
維持管理	<p>全面的改善</p> <p>公営住宅の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で少なくとも次に掲げる改善を行うもの。</p> <p>①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型</p> <p>②共用部分改善 a. 福祉対応型（4階以上でエレベータの設置を含む） b. 安全性確保型</p> <p>③屋外・外構改善 a. 福祉対応型</p> <p>【標準管理期間】改善後30年以上</p>
	<p>個別改善</p> <p>規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行うもの。</p> <p>①規模増改善 ・公営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居住室の床面積の増加を行うもの。</p> <p>②住戸改善 ・公営住宅等の住戸部分（バルコニー部分を含む）の改善を行うもの。 a 居住性向上型 b 福祉対応型 c 安全性確保型 d 長寿命化型 e 脱炭素社会対応型</p> <p>③共用部分改善 ・公営住宅等の共用部分の改善を行うもの。 a 居住性向上型 b 福祉対応型 c 安全性確保型 d 長寿命化型 e 脱炭素社会対応型</p> <p>④屋外・外構改善 ・公営住宅等の屋外及び外構部分（共同施設を含む）の改善を行うもの。 a 居住性向上型 b 福祉対応型 c 安全性確保型 d 長寿命化型 e 脱炭素社会対応型</p> <p>【標準管理期間】改善後10年以上</p>
	<p>修 繕</p> <p>公営住宅の効用を維持するために行う経常修繕（経常的に必要となる小規模修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕）等。</p>
用途廃止	<p>以下の場合に公営住宅としての用途を廃止すること。</p> <p>①公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不適當であると認める場合。</p> <p>②耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合。</p> <p>③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建替事業の施行のため必要がある場合。</p>

※居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

※福祉対応型：高齢者、障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

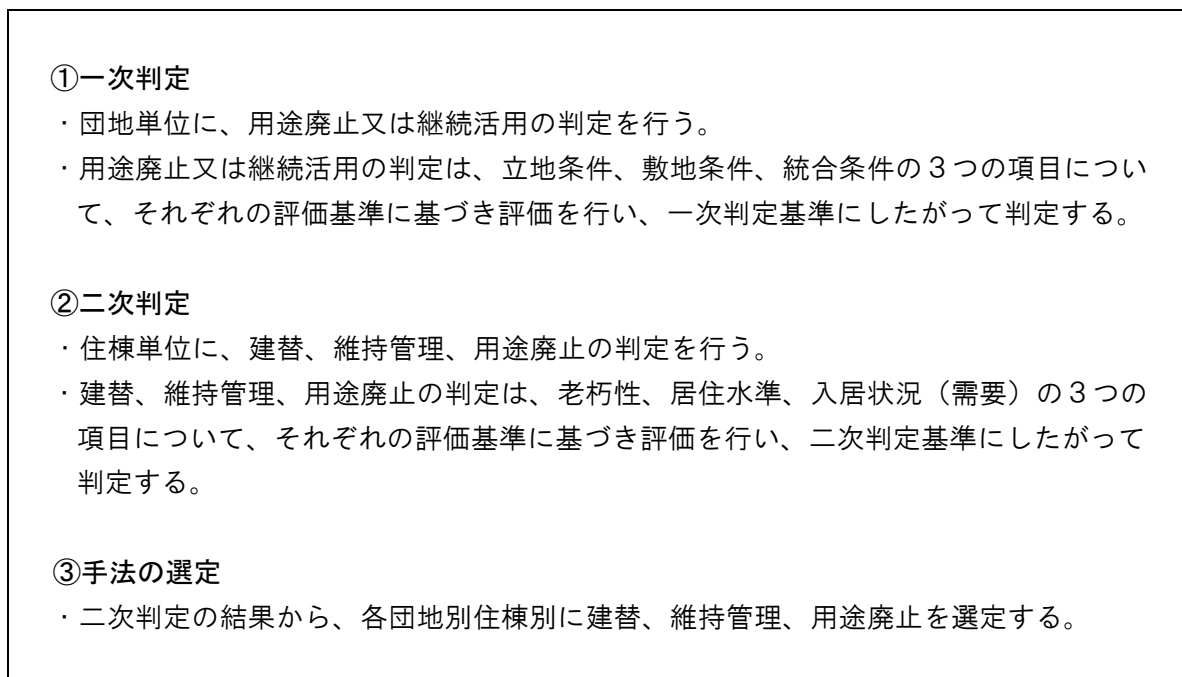
※安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

※長寿命化型：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

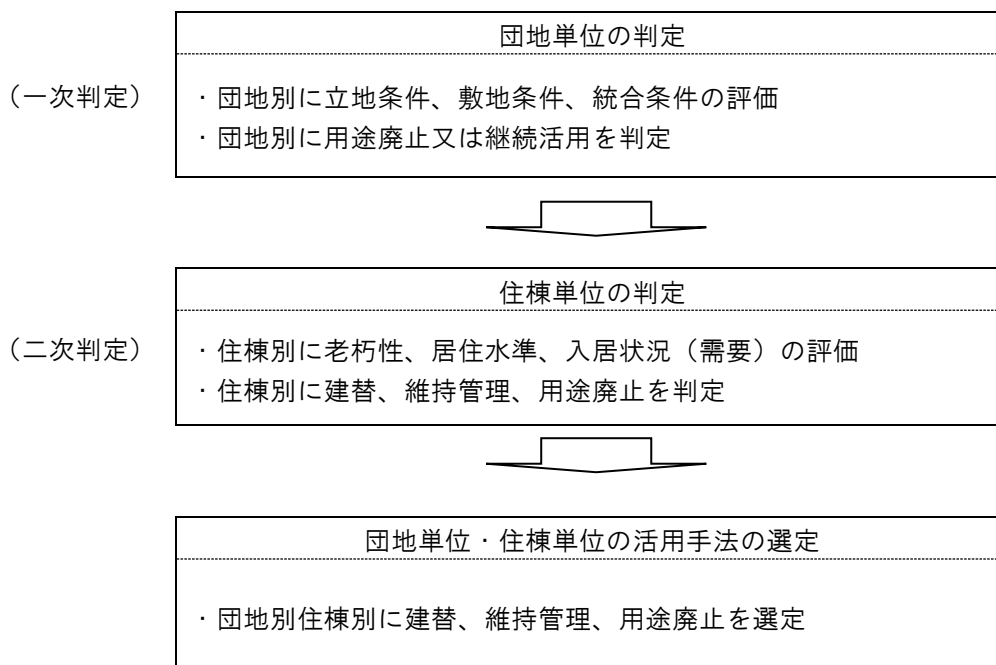
※脱炭素社会対応型：公営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善

2) 活用手法の選定フロー

活用手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 21 年 3 月）を踏まえつつ、以下の手順で行います。



活用手法選定フロー



3) ストック活用手法の選定

(1) 団地単位の判定（一次判定）

立地条件、敷地条件、統合条件の3項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、一次判定基準に従って判定した結果は、以下のとおりです。

団地単位の評価基準

評価項目	評価基準	
立地条件	中心市街地又は地域の中心地に位置し、日照等の居住環境が良い	○
	中心市街地周辺又は集落地に位置し、日照等の居住環境が良い	△
	交通・買い物等の利便性に欠けるか又は日照等の居住環境が悪い	×
敷地条件	規模が概ね1,000㎡以上で地形、敷地形状や接道が良い	○
	規模が概ね1,000㎡以上で地形、敷地形状又は接道が良いとはいえない	△
	規模が概ね1,000㎡に満たない規模か又は規模は1,000㎡以上だが地形、敷地形状や接道が悪い	×
統合条件	隣接団地と一体的団地を形成することが可能である	○
	近隣に3,000㎡以上の老朽化した大規模団地又は建替用地がある	△
	近隣に3,000㎡以上の老朽化した大規模団地又は建替用地がない	×

一次判定基準

判定基準	手法
立地条件又は敷地条件の評価に×がある。ただし、統合条件が○△の場合は除く。	用途廃止
上記以外	継続活用

団地単位判定結果

(棟・戸)

団地名	敷地面積 (㎡)	棟数	戸数	建設年度	立地 条件	敷地 条件	統合 条件	一次判定
川岸住宅	1,701.4	1	24	S45	○	○	×	継続判定
柳原住宅	1,133.7	1	30	S46	○	○	×	継続判定
もくせい住宅	811.0	1	16	S52	○	△	×	継続判定
後谷住宅	1,562.2	1	20	S53	○	○	×	継続判定
笹目夏浜住宅	1,407.0	1	24	S62	○	○	×	継続判定
笹目中居田住宅	1,002.1	1	22	H7	○	○	×	継続判定
下前住宅	2,700.1	1	40	H12	○	○	×	継続判定
下笹目住宅	2,053.7	1	55	H21	○	○	×	継続判定

(2) 住棟単位の判定（二次判定）

老朽性、居住水準、入居状況（需要）の3項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、二次判定基準に従って判定した結果は、以下のとおりです。

住棟単位の評価基準

評価項目	評価基準	
老朽性	耐用年数を経過しない	○
	計画期間内に耐用年数経過又は1/2を経過	△
	耐用年数を経過している	×
居住水準	住戸面積40㎡以上で風呂釜・浴槽付浴室有	○
	住戸面積40㎡以上で浴室のみ有	△
	住戸面積40㎡未満（単身用除く）かトイレ水洗化が未整備	×
入居状況 （需要）	3年間平均の応募倍率が1.0以上	○
	3年間平均の応募倍率が1.0～0.5	△
	3年間平均の応募倍率が0.5未満	×

※耐用年数 木造：30年・簡易耐火構造：45年（平屋建30年）・耐火構造：70年

住棟単位判定基準

判定基準	手法
一次判定が用途廃止	用途廃止
一次判定が継続活用で、老朽性評価が△か×、居住性評価、需要のうちいずれかが×	
一次判定が継続活用で、統合条件が○△	建替
上記以外	維持管理

住棟単位判定結果

(棟・戸)

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	経過年数	一次判定	老朽性	居住水準	入居状況（需要）	二次判定
川岸住宅	S45	耐4	1	24	45	継続判定	△	△	○	維持管理
柳原住宅	S46	耐5	1	30	44	継続判定	△	○	○	維持管理
もくせい住宅	S52	耐4	1	16	38	継続判定	△	○	○	維持管理
後谷住宅	S53	耐5	1	20	37	継続判定	△	○	○	維持管理
笹目夏浜住宅	S62	耐4	1	24	29	継続判定	○	○	○	維持管理
笹目中居田住宅	H7	耐4	1	22	21	継続判定	○	○	○	維持管理
下前住宅	H12	耐7	1	40	16	継続判定	○	○	○	維持管理
下笹目住宅	H21	耐7	1	55	6	継続判定	○	○	○	維持管理

3 スtock活用計画

1) 団地別Stock活用方針

Stock活用手法の選定を踏まえ、団地別のStock活用方針は、以下のとおりとします。

団地別活用方針

(棟・戸)

団地名	建設年度	棟数	戸数	活用方針
川岸住宅	S45	1	24	・ 建築後 45 年を経過し、老朽化が著しいものの、入居需要もあることから、老朽化への対応及び居住水準の維持を目的として改善事業を実施し、施設の維持管理を図る。
柳原住宅	S46	1	30	・ 建築後 44 年を経過しており、近年、老朽化に伴い大規模改修を実施している。そのため、日常的な点検や修繕等により今後とも良好な居住水準の維持を図る。
もくせい住宅	S52	1	16	・ 建築後 38 年を経過しており、前回の改修から年月も経過していることから、老朽化への対応及び居住水準の維持を目的として改善事業を実施し、施設の維持管理を図る。
後谷住宅	S53	1	20	・ 建築後 37 年を経過しており、前回の改修から年月も経過していることから、老朽化への対応及び居住水準の維持を目的として改善事業を実施し、施設の維持管理を図る。
笹目夏浜住宅	S62	1	24	・ 建築後 28 年を経過しており、近年、老朽化に伴い大規模改修を実施している。そのため、日常的な点検や修繕等により今後とも良好な居住水準の維持を図る。
笹目中居田住宅	H7	1	22	・ 建築後 20 年を経過していることから、老朽化への対応及び居住水準の維持を目的として改善事業を実施し、施設の維持管理を図る。
下前住宅	H12	1	40	・ 建築後 15 年を経過していることから、老朽化への対応及び居住水準の維持を目的として改善事業を実施し、施設の維持管理を図る。
下笹目住宅	H21	1	55	・ 建築後 10 年未満であることから、日常的な点検や修繕等により今後とも良好な居住水準の維持を図る。

2) 住棟別ストック活用計画

住棟別のストック活用計画は、ストック活用方針を踏まえ、以下のとおりとします。

ストック活用計画

(棟・戸)

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	目標年次戸数
川岸住宅	S45	耐4	1	24	維持管理		24		24
柳原住宅	S46	耐5	1	30	維持管理		30		30
もくせい住宅	S52	耐4	1	16	維持管理		16		16
後谷住宅	S53	耐5	1	20	維持管理		20		20
笹目夏浜住宅	S62	耐4	1	24	維持管理		24		24
笹目中居田住宅	H7	耐4	1	22	維持管理		22		22
下前住宅	H12	耐7	1	40	維持管理		40		40
下笹目住宅	H21	耐7	1	55	維持管理		55		55
合計							231		231

第4章 市営住宅維持管理計画

1 長寿命化を図るべき市営住宅

維持管理の対象団地は、8団地、8棟、231戸で、このうち修繕対象を147戸、改善対象を84戸とします。

長寿命化を図るべき市営住宅

対 象		合計
管理戸数（平成27年7月1日現在）		231 戸
維持管理予定戸数	うち修繕対応戸数	147 戸
	うち改善対応戸数	84 戸
	用途廃止予定戸数	0 戸

維持管理対象団地

(棟・戸)

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	修繕戸数	改善戸数
川岸住宅	公営	S45	耐4	1	24	維持管理		24
柳原住宅	公営	S46	耐5	1	30	維持管理	30	
もくせい住宅	公営	S52	耐4	1	16	維持管理		16
後谷住宅	公営	S53	耐5	1	20	維持管理		20
笹目夏浜住宅	公営	S62	耐4	1	24	維持管理		24
笹目中居田住宅	公営	H7	耐4	1	22	維持管理	22	
下前住宅	公営	H12	耐7	1	40	維持管理	40	
下笹目住宅	公営	H21	耐7	1	55	維持管理	55	
合 計				8	231		147	84

2 対象団地の状況

1) 団地別住棟別状況

■ 団地別管理状況

団地別状況①

団地名		川岸住宅	柳原住宅	もくせい住宅	後谷住宅	
敷地条件	所在地	川岸 2 丁目 6 番 22 号	大字新曾 980 番地	下前 1 丁目 7 番 12 号	上戸田 3 丁目 23 番 2 号	
	面積 (㎡)	1,701.4	1,133.7	811.0	1,562.2	
	所有形態	市有地	市有地	市有地	市有地	
	地域地区等	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第二種中高層住居 専用地域	
	建ぺい率 (%)	60	60	60	60	
	容積率 (%)	200	200	200	200	
生活環境	日照・通風等	良好	良好	良好	良好	
	交通環境	戸田公園駅(JR)から 0.7km	戸田駅(JR)から 0.5km	戸田公園駅(JR)から 0.8km	戸田駅(JR)から 0.6km	
	教育環境	戸田第二小学校から 0.9km 喜沢中学校から 1.1km	新曾北小学校から 1.1km 新曾中学校から 1.6km	戸田東小学校から 0.4km 戸田東中学校から 0.6km	戸田第一小学校から 0.5km 戸田中学校から 1.3km	
住 棟	棟数 (棟)	1	1	1	1	
	戸数 (戸)	24	30	16	20	
	建設年度	S45	S46	S52	S53	
	構造階数	耐 4	耐 5	耐 4	耐 5	
屋外・外構	供給 処理 方式	給水	圧送式	圧送式	圧送式	圧送式
		排水	公共下水道	公共下水道	公共下水道	公共下水道
		ガス	都市ガス	プロパンガス	都市ガス	都市ガス
	共同 施設	集会所	無	無	無	無
		児童遊園	有	無	無	有
	附帯 施設	駐車場 (台)	0	0	0	0
		駐輪場 (箇所)	2	1	1	1
		物置 (箇所)	0	0	0	0
		ごみ置場 (箇所)	0	0	0	0
	防火 施設	外灯 (基)	3	1	1	3
		消火栓	無	無	無	無
	供給 処理 施設	防火水槽	無	無	無	無
		給水ポンプ	有	有	有	有
		受水槽	有	有	有	有
		高架水槽	無	有	無	無
	敷地・ 通路	プロパン庫	無	有	無	無
		手摺	無	無	無	無
		スロープ	無	無	無	無
	屋外 配管	段差・階段	無	無	無	無
		給水管仕様	SGP-VB	SGP-W、VP	SGP-VB	SGP-VB
		排水管仕様	VP、DVL P	VP	SGP-W	SGP-W、VP
	屋外・外構 修繕・改善履歴	給水管仕様	-	-	SGP-W	SGP-W
		給水管仕様	-	-	SGP-W	SGP-W
屋外・外構 修繕・改善履歴			H25 ポンプ室、受 水槽撤去、新設			

SGP-VB：塩化ビニルライニング鋼管 SUS：ステンレス鋼管 VP：硬質塩化ビニル管 CIP：排水用鋳鉄管

SGP-W：炭素鋼鋼管・白 DVL P：排水用塩ビライニング鋼管

※修繕・改善履歴のHO○は実施年度を表す

団地別状況②

団地名		笹目夏浜住宅	笹目中居田住宅	下前住宅	下笹目住宅	
敷地条件	所在地	笹目7丁目15番地の3	笹目6丁目13番地の4	下前1丁目10番10号	笹目8丁目1番地の26	
	面積 (㎡)	1,407.0	1,002.1	2,700.1	2,053.7	
	所有形態	市有地	市有地	市有地	市有地	
	地域地区等	準工業地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	準工業地域	
	建ぺい率 (%)	60	60	60	60	
	容積率 (%)	200	200	200	200	
生活環境	日照・通風等	良好	良好	良好	良好	
	交通環境	北戸田駅(JR)から2.6km	北戸田駅(JR)から2.2km	戸田公園駅(JR)から0.7km	戸田駅(JR)から2.3km	
	教育環境	笹目小学校から0.8km 美笹中学校から1.5km	笹目小学校から0.3km 美笹中学校から0.9km	戸田東小学校から0.5km 戸田東中学校から0.4km	笹目小学校から0.6km 美笹中学校から1.6km	
住棟	棟数 (棟)	1	1	1	1	
	戸数 (戸)	24	22	40	55	
	建設年度	S62	H7	H12	H21	
	構造階数	耐4	耐4	耐7	耐7	
屋外・外構	供給処理方式	給水	圧送式	圧送式	圧送式	圧送式
		排水	公共下水道	公共下水道	公共下水道	公共下水道
		ガス	プロパンガス	都市ガス	都市ガス	都市ガス
	共同施設	集会所	無	無	無	無
		児童遊園	有	有	無	無
	附帯施設	駐車場 (台)	0	12	20	36
		駐輪場 (箇所)	1	1	1	3
		物置 (箇所)	0	0	0	0
		ごみ置場 (箇所)	1	1	1	1
		外灯 (基)	3	2	13	16
	防火施設	消火栓	無	無	無	有
		防火水槽	有	有	有	無
	供給処理施設	給水ポンプ	有	有	有	有
		受水槽	有	有	有	有
		高架水槽	無	無	無	有 (補助水槽)
		プロパン庫	有	無	無	無
	敷地・通路	手摺	無	有	有	有
		スロープ	無	有	有	有
		段差・階段	無	無	有	有
	屋外配管	給水管仕様	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB、SUS	SGP-VB、VP
排水管仕様		VP、CIP	SGP-W、VP	VP、DVLP	VP、耐火二層管	
ガス管仕様		SGP-W	SGP-W	東京ガス指定管	東京ガス指定管	
屋外・外構 修繕・改善履歴						

■住棟別管理状況

住棟別状況①

団地名		川岸住宅	柳原住宅	もくせい住宅	後谷住宅
住棟番号		-	-	-	-
戸数		24	30	16	20
建設年度		S45	S46	S52	S53
構造階数		耐4	耐5	耐4	耐5
構造形式		鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造	壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造
住棟形式		階段室型	階段室型	階段室型	階段室型
屋根形状		陸屋根	陸屋根	陸屋根	陸屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	有	有
住戸	間取り	2DK	3DK	3DK	3DK
	住戸面積(㎡)	33.15	40.63	51.19	56.81
	電気容量(A)	30	30	30	30
	浴室	浴槽付	浴槽付	浴室のみ	浴室のみ
	浴槽仕様	置型	置型	置型	置型
	給湯(箇所)	3	2	1	1
	トイレ水洗化	有	有	有	有
	浴室手摺	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無
	玄関段差	有	有	有	無
	浴室段差	有	有	有	有
	床段差	無	無	無	無
	給水管仕様	SGP-VB	SGP-W、VP	SGP-VB	SGP-VB
	排水管(雑排水)仕様	VP、DVLP	VP	SGP-W	SGP-W、VP
排水管(汚水)仕様	VP、DVLP	VP、CIP	CIP	VP、CIP	
ガス管仕様	-	-	SGP-W	SGP-W	
共用部分	エレベーター	無	無	無	無
	スロープ	無	無	無	無
	外壁仕様	リシン吹付	リシン吹付	アクリル吹付け	アクリルリシン吹付
	バルコニー手摺仕様	スチール	スチール	スチール	スチール
	バルコニー避難設備	無	無	有	有
	屋根仕様	-	-	PC板金ゴテ	PC板金ゴテ
	屋根防水仕様	露出アスファルト防水工法	露出アスファルト防水 一部、塗膜防水	アスファルト液状シールの上ガラスシート貼	-
	階段手摺	有	有	有	有
	入口手摺	無	無	無	無
	入口と通路の段差	有	有	有	有
	防災・避難設備	消火器	消火器	消火器	消火器
	物置	無	無	無	無
	給水管仕様	SGP-VB	SGP-W、VP	SGP-VB	SGP-VB
排水管仕様	VP、DVLP	VP	SGP-W	SGP-W、VP	
ガス管仕様	-	-	SGP-W	SGP-W	
住戸部分・共用部分 修繕・改善履歴	S61 屋上防水 H元 外壁改修 H22 設備改修、新規 受水槽(ポンプ室付) 有効容量9.6m ³	S60 受水槽改修 H2 屋上防水、外壁改修 H8 下水道切替 H23 耐震補強工事、 屋根防水改修、高架 水槽交換 H25 外壁改修、内部 改修	H6 外壁改修 H19 屋上防水	H7 外壁改修 H19 屋上防水	

SGP-VB：塩化ビニルライニング鋼管 SUS：ステンレス鋼管 VP：硬質塩化ビニル管 CIP：排水用鋳鉄管
SGP-W：炭素鋼鋼管・白 ※修繕・改善履歴のHO○は実施年度を表す

住棟別状況②

団地名		笹目夏浜住宅	笹目中居田住宅	下前住宅	下笹目住宅
住棟番号		-	-	-	-
戸数		24	22	40	55
建設年度		S62	H7	H12	H21
構造階数		耐4	耐4	耐7	耐7
構造形式		壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造	壁式鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
住棟形式		階段室型	廊下型	廊下型	廊下型
屋根形状		陸屋根	陸屋根	陸屋根	陸屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	有	有
住戸	間取り	3DK	1DK/3DK	1DK/2LDK/3DK	1DK/2DK/3DK
	住戸面積(㎡)	57.24	44.76/61.43/63.83	40.17/55.05/60.01	40.25/50.22/60.14
	電気容量(A)	30	30	30	30
	浴室	浴室のみ	浴槽付	浴槽付	浴槽付
	浴槽仕様	置型	UB	UB	UB
	給湯(箇所)	1	3	3	3
	トイレ水洗化	有	有	有	有
	浴室手摺	無	有	有	有
	トイレ手摺	無	有	有	有
	玄関段差	無	無	無	無
	浴室段差	有	無	無	無
	床段差	無	無	無	無
	給水管仕様	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB、SUS	SGP-VB、VP
	排水管(雑排水)仕様	VP	SGP-W、VP	VP、DVLP	VP、耐火二層管
	排水管(汚水)仕様	VP、CIP	SGP-W、VP	VP、DVLP、CIP	VP、耐火二層管
	ガス管仕様	SGP-W	SGP-W	東京ガス指定管	東京ガス指定管
共用部分	エレベーター	無	有	有	有
	スロープ	無	有	有	有
	外壁仕様	吹付タイル	複層仕上 RE	複層仕上 RE	複層仕上 RE
	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ
	バルコニー避難設備	有	有	有	有
	屋根仕様	-	コンクリート、フッ素樹脂亜鉛メッキ鋼板	コンクリート金ゴテ押え	コンクリート金ゴテ押え、平形彩色スレート葺
	屋根防水仕様	外断熱防水工法	露出シート防水、アスファルトルーフィング	塗膜防水	塗膜防水(陸屋根)、アスファルト防水(金属屋根)
	階段手摺	有	有	有	有
	入口手摺	無	有	有	有
	入口と通路の段差	無	無	無	無
	防災・避難設備	消火器	消火器	非常警報装置 消火器	非常警報装置 消火器
	物置	無	無	無	無
	給水管仕様	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB、SUS	SGP-VB、VP
	排水管仕様	VP、CIP	SGP-W、VP	VP、DVLP	VP、耐火二層管
ガス管仕様	SGP-W	SGP-W	東京ガス指定管	東京ガス指定管	
住戸部分・共用部分 修繕・改善履歴	H21 屋上防水、外壁 改修	H18 外壁一部塗装 (北側壁面ひび割れ)	-	-	

SGP-VB：塩化ビニルライニング鋼管 SUS：ステンレス鋼管 VP：硬質塩化ビニル管 CIP：排水用鋳鉄管
SGP-W：炭素鋼鋼管・白 UB：ユニットバス ※修繕・改善履歴のH〇〇は実施年度を表す

2) 劣化状況等

(1) 川岸住宅

昭和 45 年度に建設された耐火構造 4 階建の住棟は、平成 22 年度に水周りの改修が実施されています。建物の外観は、外壁のクラックや軒下の塗装の剥がれている箇所も見られるほか、窓やバルコニーの手すりの錆も目立っています。また、階段踊り場には塗装の剥離もあります。



外壁クラック



外壁クラック



軒下塗装の剥離



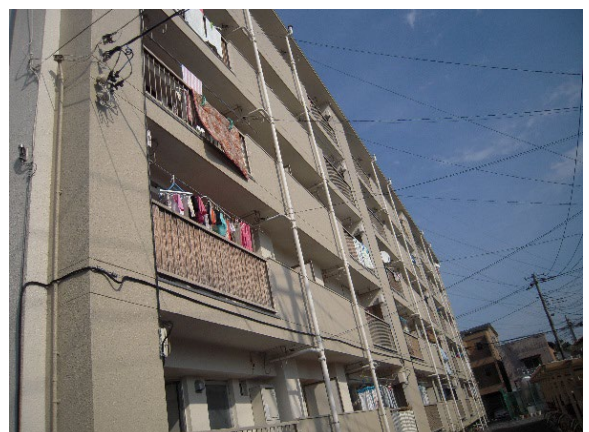
外壁の状況

(2) 柳原住宅

昭和 46 年度に建設された耐火構造 5 階建ての住棟ですが、平成 23 年度、平成 25 年度に耐震補強をはじめ、外壁、屋上防水、配管、住戸内改修（風呂、台所等）などの大規模改修が実施されてきました。そのため、大きな劣化は見られません。



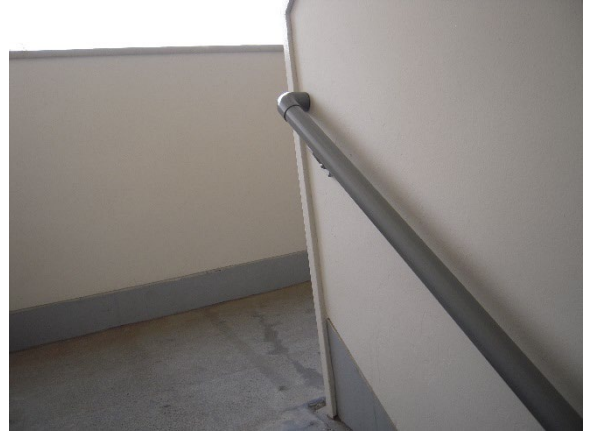
外壁の状況（北側）



外壁の状況（南側）



住戸玄関



階段手摺り

(3) もくせい住宅

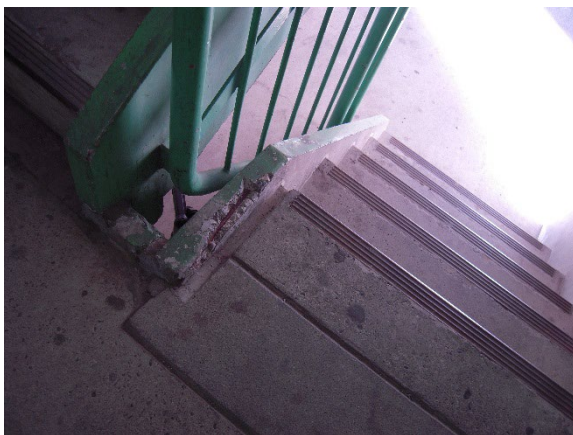
昭和52年度に建設された耐火構造4階建ての住棟であり、平成6年に外壁改修、平成19年度に屋上防水改修が実施されています。外壁では塗装の剥離や白亜化が見られ、バルコニー及び窓の手摺りには錆も見られます。また、階段室付近では踊場の床に欠損が見られ鉄筋が露出している箇所や、塗装の剥離が見られます。



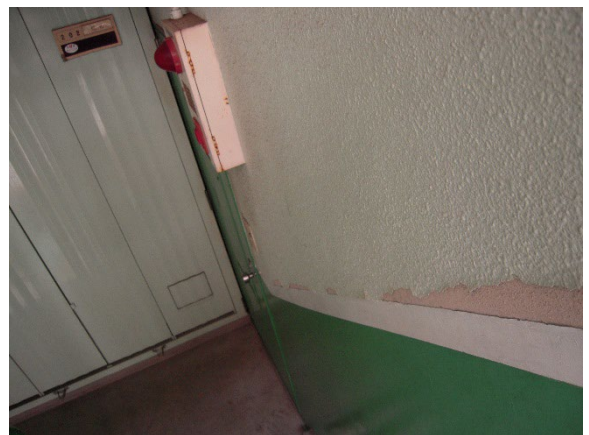
外壁の状況



バルコニー手摺りの錆



踊場の床欠損、鉄筋露出



階段室の塗装剥離

(4) 後谷住宅

昭和 53 年度に建設された耐火構造 5 階建ての住棟であり、平成 7 年に外壁改修、平成 19 年度に屋上防水改修が実施されています。外壁では、巾木にクラックが見られます。また、階段室付近では塗装の剥離が見られます。



住棟外観



階段室の塗装剥離



巾木のクラック



バルコニーの状況

(5) 笹目夏浜住宅

昭和 62 年度に建設された耐火構造 4 階建ての住棟であり、平成 21 年に外壁改修及び屋上防水改修が実施されています。そのため、住棟に目立った劣化はありません。しかし、住棟の外周に設置してある雨水渠が、部分的に段差が生じており雨水が流れにくい状況となっています。



住棟の状況



階段室の状況



住棟の状況



バルコニーの状況

(6) 笹目中居田住宅

平成7年度に建設された耐火構造4階建ての住棟であり、平成18年に外壁一部塗装修繕を実施したのみで、これまで大規模な改修は実施されていません。そのため、全体的に劣化が進行しており、外壁では随所にクラックや黒ずみがあり、階段や踊場の床にもクラックが見られます。また、今夏の豪雨時には、階段踊場溜まった雨水排水が機械室に侵入し、電気系統に障害が発生しました。



外壁のクラック



階段踊場床のクラック



スロープ外壁の黒ずみ



駐輪場の状況

(7) 下前住宅

平成12年度に建設された耐火構造7階建ての住棟で、建築後15年が経過しています。これまで改修事業は実施されてきませんでした。入口スロープやバルコニー外壁などにクラックが生じている箇所が見られます。



入口スロープ外壁のクラック



住棟南側バルコニーのクラック



住棟南側の2階バルコニーのクラック



住棟北側階段外壁のクラック

(8) 下笹目住宅

平成21年度に建設された耐火構造7階建ての住棟で、建築後7年が経過しています。これまで改修事業は実施されてきませんでした。外壁にはクラックや浮きが見られます。また、デイサービスセンター側の床及び階段にクラックが見られます。



住棟西側外壁のクラック



住棟西側外壁の浮き



デイサービスセンター入口階段のクラック



デイサービスセンター入口付近床のクラック

3 長寿命化に関する基本方針

1) スtock状態の把握及び日常的な維持管理の方針

維持管理対象団地について、以下の方針に基づき維持管理を行います。

(1) Stockの状態把握

市営住宅Stockの状態把握は、団地単位、住棟単位に整理するものとし、施設状況、建物状況並びに改善履歴等の管理データを整理します。

(2) 日常的な維持管理

対象団地の定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、効率的な修繕、改善を行い、予防保全的な維持管理を行います。定期点検は3年～5年の間隔で、目視にて外壁のひび割れ等の劣化状況を調査するものとします。

2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

(1) 長寿命化

対症療法的な維持管理から、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を図ります。

(2) ライフサイクルコストの縮減

仕様の水準向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

4 修繕・改善計画

1) 修繕・改善の基本方針

(1) 修繕の方針

標準的な修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性の維持を図り、長期的に活用することができるよう、以下の修繕を実施します。

① 経常的な修繕

水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する必要がある経常的な修繕

② 空家修繕

空家となった住戸の空家修繕

③ 計画修繕

外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要がある計画修繕

標準修繕周期

		修繕・改善項目	修繕周期（年）
住戸	浴室	防水性向上等	15
		ユニットバス改修	30
		手摺設置・改修	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	15
		台所壁の不燃化・改修	15
	トイレ	便器の改修	15
		手摺設置・改修	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15
		換気扇設置・改修	15
		分電盤類取替	30
		警報器等の設置・改修	15
	配管	給水・給湯管改修	30
		排水管改修	30
		ガス管改修	30
建具等	建具改修	30	
住棟共用部分	外壁等	耐久性向上等	15
		吹付タイル補修	15
		軒裏補修	15
		庇補修	30
		雨樋等補修	15
		バルコニー補修	15
		バルコニー防水	15
	屋根	防水性向上等	15
		屋根塗替	15
		屋根葺替	30
	入口・階段	内壁・天井補修	15
		入口ー通路の段差解消	—
		手摺の設置・改修	—
		郵便箱	25
	給排水・電気等設備	電気容量のアップ	—
		消化栓箱取替	25
		分電盤類取替	30
		照明器具取替	15
		共聴アンテナ改修	15
	配管	給水・給湯管改修	30
排水管改修		30	
ガス管改修		30	
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	25
		駐輪場屋根改修	20
		物置等の整備・改修	15
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15
		受水槽取替	25
		浄化槽改修	—
		屋外灯改修	20
		給水・給湯管改修	30
	配管	排水管改修	30
		ガス管改修	30

※参考資料：長期修繕計画の作成指針（社団法人不動産協会）他

(2) 改善の方針

標準的な修繕周期を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、居住性・安全性等の向上を図り、長期的に活用することができるよう、以下の改善を実施します。

①居住性向上型

居住者が快適に生活できるように、給湯設備設置及び電気設備改修を実施します。

②福祉対応型

高齢者、障害者等に対応した設備や手摺等を設置します。

③安全性確保型

安全性確保等の観点から、外壁落下予防や屋外通路等の照明設備の照度確保、ガス管の耐震性・耐食性向上のための改善を行います。

④長寿命化型

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、外壁及び屋根並びに配管の予防保全的な改善を行います。

⑤脱炭素社会対応型

省エネルギー性向上のための設備の改善を行います。

公営住宅等ストック総合改善事業の主な対象住宅及び改善の種類

■対象住宅

①公営住宅

②特定公共賃貸住宅等

- ・ 特定公共賃貸住宅
- ・ 地域優良賃貸住宅（公共供給型）及び公営型地域優良賃貸住宅（公共供給型）
- ・ 地域特別賃貸住宅（地方公共団体が建設する賃貸住宅）
- ・ みなし特定公共賃貸住宅（特優賃法に掲げる者に使用させている公営住宅）

③サービス付き高齢者向け住宅等

- ・ サービス付き高齢者向け住宅（高齢者住まい法）
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅（高齢者住まい法）
- ・ 地域優良賃貸住宅（一般型）

■住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善に係る個別改善事業の種類

①居住性向上型

公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

②福祉対応型

高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

③安全性確保型

公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

④長寿命化型

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

⑤脱炭素社会対応型

公営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善

(公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱 R6.3)

公営住宅等ストック総合改善事業の主な施行要件（個別改善事業）

①公営住宅等長寿命化計画の策定

公営住宅等ストック総合改善事業のうち、地方公共団体が行う個別改善事業が、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること。

②建設年度（国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの）

・原則として、建築後 20 年を経過したもの

■上記建設年度要件が適用されない改善事項

イ 長寿命化型を行うもの

ロ 福祉対応型を行うもののうち障害者の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

ハ 福祉対応型を行うもののうち高齢者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

ニ 住宅用防災機器、P 波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施等

ホ 脱炭素社会対応型を行うもの

ヘ 宅配ボックスの設置

ト 防災・減災対策に係る改善

チ 交流スペースの設置

③事業実施後の管理期間

個別改善事業を施行した公営住宅等が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、当該事業実施後、概ね 10 年間（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は概ね 15 年間、測量試験費の費用を対象とする場合は概ね 20 年間（耐震改修工事または屋上若しくは外壁の改修工事を主とする測量試験費は除く。)) 使用が可能なものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置についてはこの限りではない。

④収入超過者の入居割合

個別改善事業を施行しようとする公営住宅の存する団地の全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅の戸数の割合が、原則として 5 割以下であること。

⑤150 戸以上の団地で対象とする施設

イ 集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）

ロ 児童遊園

ハ 屋外消火栓

ニ その他イからハまでに掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設

（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱 R6. 3）

2) 改善事業の方針

a. 住戸改善

給湯設備の設置を、もくせい住宅、後谷住宅、笹目夏浜住宅で実施します。また、安全性の確保のための手摺の設置等や電気設備改修及び配管の耐久性向上を、もくせい住宅、後谷住宅で実施します。さらに、省エネルギー性能の高い設備への交換を、もくせい住宅、後谷住宅で実施します。

b. 共用部分改善

外壁・屋上の耐久性向上を川岸住宅、もくせい住宅、後谷住宅で実施します。また、安全性の確保のための外壁落下防止改修等や配管の耐久性向上を、もくせい住宅、後谷住宅で実施します。さらに、省エネルギー性能の高い設備への交換を、もくせい住宅、後谷住宅で実施します。

c. 屋外・外構改善

安全性確保のため、屋外通路等の照明設備の照度確保を、もくせい住宅、後谷住宅で実施します。また、配管の耐久性向上を、もくせい住宅、後谷住宅で実施します。

公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（令和5年度版）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ 等	・給水方式の変更 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 等	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) ・集会所の増改築・追加整備 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 等
福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良 等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等	・屋外階段、集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
安全性確保	・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 ・ビッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置(*3) ・防災・減災対策(*4) 等	・耐震改修(*2) ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・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)、防犯キャビネット設置(*5) ・EV地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策(*4) 等	・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保(*3) ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(*3) ・防災・減災対策(*4) 等
長寿命化	・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	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
脱炭素社会対応	・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等

*1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。

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

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

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

*5 公営住宅の地震対策は「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。

団地別個別改善方針

改善内容		川岸住宅	もくせい住宅	後谷住宅	笹目夏浜住宅	
住戸	居住性向上	間取りの改修	-	-	-	-
		給湯設備設置（3箇所給湯）	-	○	○	○
		電気容量のアップ	-	-	-	-
	福祉対応	住戸内部の段差解消	-	-	-	-
		浴室、便所等への手摺の設置	-	○	○	-
		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	-	-	-	-
	安全性確保	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	-	-	-	-
		アスベストの除去等	-	-	-	-
		面格子等の防犯建物部品の設置	-	-	-	-
		防災・減災対策	-	-	-	-
	長寿命化	浴室の防水性向上	-	○	○	-
		内壁の耐久性向上	-	-	-	-
		電気設備改修	-	○	○	-
		配管の耐久性向上	-	○	○	-
	脱炭素社会対応	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		-	○	○	-	
共用部分	居住性向上	給水方式の変更	-	-	-	-
		地上デジタル放送対応	-	-	-	-
		交流スペースの設置	-	-	-	-
		宅配ボックスの設置	-	-	-	-
	福祉対応	廊下、階段の手摺設置	-	○	○	-
		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	-	-	-	-
	安全性確保	耐震改修	-	-	-	-
		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	-	-	○	-
		地震時管制運転装置等の設置	-	-	-	-
		防災・減災対策	-	-	-	-
	長寿命化	躯体・屋上・外壁の耐久性向上	○	○	○	-
		配管の耐久性向上	-	○	○	-
		避難施設の耐久性向上	-	-	-	-
	脱炭素社会対応	断熱化対応（断熱強化）	-	-	-	-
		再生可能エネルギー導入	-	○	○	-
省エネルギー性能の高い設備への交換		-	○	○	-	
屋外外構	居住性向上	雨水貯留施設の設置	-	-	-	-
		地上デジタル放送対応	-	-	-	-
		集会所の増改築・追加整備	-	-	-	-
		児童遊園の整備	-	-	-	-
		交流スペースの設置	-	-	-	-
		排水処理施設の整備	-	-	-	-
	福祉対応	屋外階段等への手摺の設置	-	-	-	-
		屋外通路等の幅員確保	-	-	-	-

	スロープの設置（段差の解消）	-	-	-	-
	電線の地中化	-	-	-	-
安全性確保	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	-	○	○	-
	ガス管の耐震性・耐食性向上	-	○	○	-
	防犯上有効な塀、柵等の設置	-	-	-	-
	防災・減災対策	-	-	-	-
長寿命化	配管の耐久性・耐食性向上	-	○	○	-
脱炭素社会対応	再生可能エネルギー導入	-	-	-	-

○ 実施が望ましい改善 - 改善が不要か対象としない項目

3) 団地別住棟別個別改善計画

(1) 川岸住宅

共用部分改善は、外壁及び屋上の耐久性向上工事（長寿命化）を、令和4年度に実施しました。

(2) もくせい住宅

住戸改善は、手摺の設置等（福祉対応）、電気設備改修及び配管の耐久性向上等（長寿命化）、省エネルギー性能の高い設備への交換等（脱炭素社会対応）を令和6年度・7年度を目安に実施します。また、入居者の退去に併せた給湯設備設置（居住性向上）を実施します。

共用部分改善は、手摺の設置（福祉対応）、外壁落下防止の改修（安全性確保）、外壁、屋上及び配管の耐久性向上（長寿命化）、省エネルギー性能の高い設備への交換（脱炭素社会対応）を令和6年度・7年度を目安に実施します。

屋外・外構改善は、照明設備の照度確保等（安全性確保）、配管の耐久性向上（長寿命化）を、令和6年度・7年度を目安に実施します。

(3) 後谷住宅

住戸改善は、手摺の設置等（福祉対応）、電気設備改修及び配管の耐久性向上等（長寿命化）、省エネルギー性能の高い設備への交換等（脱炭素社会対応）を令和7年度・8年度を目安に実施します。また、入居者の退去に併せた給湯設備設置（居住性向上）を実施します。

共用部分改善は、手摺の設置（福祉対応）、外壁落下防止の改修等（安全性確保）、外壁、屋上及び配管の耐久性向上（長寿命化）、省エネルギー性能の高い設備への交換（脱炭素社会対応）を令和7年度・8年度を目安に実施します。

屋外・外構改善は、照明設備の照度確保等（安全性確保）、配管の耐久性向上（長寿命化）を、令和7年度・8年度を目安に実施します。

(4) 笹目夏浜住宅

住戸改善は、入居者の退去に併せた給湯設備設置（居住性向上）を実施します。

住棟別改善計画

団地名	戸数	建設年度	構造階数	住戸改善					共用部分改善					屋外・外構	
				給湯設備設置	手摺設置等	電気設備改修	配管の耐久性向上等	省エネルギー性能高設備設置等	手摺設置	外壁落下防止の改修等	外壁・屋根の耐久性向上	配管の耐久性向上	省エネルギー性能高設備設置	照明設備の照度確保等	配管の耐久性向上
川岸住宅	24	S45	耐4								●				
もくせい住宅	16	S52	耐4	○	△	●	●	▲	△	□	●	●	▲	□	●
後谷住宅	20	S53	耐5	○	△	●	●	▲	△	□	●	●	▲	□	●
笹目夏浜住宅	24	S62	耐4	○											

○:居住性向上 △:福祉対応 □:安全性確保 ●:長寿命化 ▲:脱炭素社会対応 対応済み -対応しない

年次別改善事業計画

団地名	戸数	建設年度	構造階数等	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容					
					H28	H29	H30	H31/R1	R2	
川岸住宅	24	S45	耐4	H28	定期点検					
もくせい住宅	16	S52	耐4	H28	定期点検					
後谷住宅	20	S53	耐5	H28	定期点検					
笹目夏浜住宅	24	S62	耐4	H28	定期点検					

団地名	修繕・改善事業の内容						備考
	R3	R4	R5	R6	R7		
川岸住宅		外壁・屋根改修 (長寿命化)					
もくせい住宅					電気設備改修(居住性向上)、 外壁落下防止の改修(安全性確保)、 屋上防水・外壁改修、給排水設備改修(長寿命化)、 省エネルギー性能高設備改修(脱炭素社会対応)		退去に併せて給湯設備設置(居住性向上) 3戸/年を目安(対象戸数:16戸)
後谷住宅						電気設備改修(居住性向上)、 外壁落下防止の改修等(安全性確保)、 屋上防水・外壁改修、給排水設備改修(長寿命化)、 省エネルギー性能高設備改修(脱炭素社会対応)	退去に併せて給湯設備設置(居住性向上) 3戸/年を目安(対象戸数:20戸)
笹目夏浜住宅							退去に併せて給湯設備設置(居住性向上) 3戸/年を目安(対象戸数:5戸)

5 長寿命化のための維持管理による効果

1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する計画的な改善を行った場合の効果は、以下のとおりです。

(1) コスト縮減

従来に対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

(2) 安全性の確保

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、市営住宅の安全性が確保されます。

(3) 効率的な維持管理

建設年度、立地等を踏まえ、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の効率的な維持管理を実施することができます。

2) ライフサイクルコストの改善効果

(1) 算出の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月）」を踏まえ、長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合のそれぞれについて、建設時点から次の建替え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います。

算出においては、戸当たりコストを基に、住棟の住戸数分を積算して住棟当たりのコストを算出します。

なお、建設後一定年数が経過した実際の住棟に当てはめてコストを比較することが望ましいが、過去の累積修繕費を算出することは困難です。

また、予防保全的な維持管理・改善を行った場合の効果を見る上でも、現時点で住棟を建設した場合を想定し、今後、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合の比較を行う簡略化したモデルとしています。

(2) 長寿命化型改善の実施による効果の算定

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、以下のとおりです。

計画期間内に長寿命化改善を実施することにより、計1,570,000円／年のLCC縮減効果が期待されます。

改善効果算出の手順

<計画前モデル>

① 使用年数

建替を実施した住宅の築年数を参考に、耐火構造で50年と設定する。

② 累積修繕費

累積修繕費＝建替工事費×使用年数累積乗率（使用年数÷修繕周期×修繕費乗率）

上記の修繕費算出式、修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から①使用年数経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

項目別修繕費乗率・修繕周期

修繕項目	小修繕	量水器	外壁	屋上防水	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.232%	4.882%	2.472%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	8年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

③ 建替工事費

市営住宅の家賃算定時に用いる再建築費とする。

④ 計画前LCC（単位：円/戸・年）

計画前LCC＝（累積修繕費＋建替工事費）÷使用年数

<計画後モデル>

⑤ 使用年数

改善事業を行うことによって想定される住棟の使用年数で、耐火構造で70年と設定する。

⑥ 累積修繕費

累積修繕費＝建替工事費×使用年数累積乗率（使用年数÷修繕周期×修繕費乗率）

上記の修繕費算出式、修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から⑤使用年数経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

⑦ 長寿命化型改善工事費

外壁改修は「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル H16.6 国土交通省」単価とする。

⑧ 建替工事費

市営住宅の家賃算定時に用いる再建築費とする。

⑨ 計画後LCC（単位：円/戸・年）

計画後LCC＝（累積修繕費＋長寿命化型改善工事費＋建替工事費）÷使用年数

<LCC改善効果>

⑩ 年平均改善額

年平均改善額＝計画前LCC－計画後LCC

⑪ 累積改善額

年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%/年により現在価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出する。

累積改善額（70年・現在価値化）＝年平均改善額×現在価値化係数【累積】

現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$ a：築後経過年数（70） d：社会的割引率（0.04）

* 現在価値化とは、将来の金額を現在の価値に置き換えることで、その割合を割引率という。

* 社会的割引率とは、公共事業など将来にわたって費用や便益をもたらすものを評価する際に考慮する、将来の価値を現在の価値に換算するための要素。

⑫ 年平均改善額（現在価値化）

年平均改善額（現在価値化）＝累積改善額÷使用年数（単位：円/戸・年）

以上より求めた戸当たり年平均改善額（現在価値化）に、住戸数を乗じて住棟当たりの年平均改善（LCC縮減効果）を算出する。

計画前・計画後モデル

団地名	住棟番号	計画前モデル				計画後モデル				
		使用年数	累積修繕費	建替工事費	LCC	使用年数	累積修繕費	長寿命化型改善工事費	建替工事費	LCC
		①	② ③× 0.4624	③	④ (②+③) ÷①	⑤	⑥ ⑧×0.6398	⑦ ⑦a+⑦b	⑧	⑨ (⑥+⑦+ ⑧)÷⑤
		年	円/戸	円/戸	円/年・戸	年	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸
川岸住宅	1	50	5,610,000	12,140,000	355,000	70	7,770,000	590,000	12,140,000	292,900
もくせい住宅	1	50	8,270,000	17,880,000	523,000	70	11,440,000	1,701,000	17,880,000	443,200
後谷住宅	1	50	9,600,000	20,770,000	607,400	70	13,290,000	1,711,000	20,770,000	511,000

※累積修繕費は、千の位四捨五入、LCCは、十の位四捨五入

LCC縮減効果

団地名	住棟番号	長寿命化型改善費用				LCC改善効果			LCC縮減効果
		外壁改修	屋根防水改修	給水管改修	排水管改修	年平均改善額	累積改善額 (70年・現在価値化)	年平均改善額 (現在価値化)	
		⑦a	⑦b	⑦c	⑦d	⑩ ④-⑨	⑪ ⑩×23.395	⑫ ⑪÷⑤	
		円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸	円/戸	円/年・戸	
川岸住宅	1	410,000	180,000	0	0	62,100	1,452,800	20,800	499
もくせい住宅	1	560,000	270,000	611,000	260,000	79,800	1,866,900	26,700	427
後谷住宅	1	610,000	230,000	611,000	260,000	96,400	2,255,300	32,200	644
合計	-	-	-	-	-	-	-	-	1,570

※LCCは、十の位四捨五入

経過年数別累積乗率・現在価値化係数

経過年数	修繕費乗率	累積乗率	小修繕	量水器	給水ポンプ	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄	現在価値化係数	現在価値化係数【累積】
1	0.278%	0.278%	0.278%										0.962	0.962
2	0.278%	0.556%	0.278%										0.925	1.886
3	0.278%	0.833%	0.278%										0.889	2.775
4	0.278%	1.111%	0.278%										0.855	3.630
5	0.278%	1.389%	0.278%										0.822	4.452
6	0.278%	1.667%	0.278%										0.790	5.242
7	0.278%	1.945%	0.278%										0.760	6.002
8	0.509%	2.454%	0.278%	0.232%									0.731	6.733
9	0.278%	2.732%	0.278%										0.703	7.435
10	0.324%	3.056%	0.278%		0.046%								0.676	8.111
11	0.278%	3.334%	0.278%										0.650	8.760
12	0.278%	3.611%	0.278%										0.625	9.385
13	0.278%	3.889%	0.278%										0.601	9.986
14	0.278%	4.167%	0.278%										0.577	10.563
15	7.743%	11.910%	0.278%			4.882%	2.472%	0.074%	0.037%				0.555	11.118
16	0.509%	12.419%	0.278%	0.232%									0.534	11.652
17	0.278%	12.697%	0.278%										0.513	12.166
18	0.278%	12.975%	0.278%										0.494	12.659
19	0.278%	13.252%	0.278%										0.475	13.134
20	4.491%	17.743%	0.278%		0.046%					2.778%	1.296%	0.093%	0.456	13.590
21	0.278%	18.021%	0.278%										0.439	14.029
22	0.278%	18.299%	0.278%										0.422	14.451
23	0.278%	18.577%	0.278%										0.406	14.857
24	0.509%	19.086%	0.278%	0.232%									0.390	15.247
25	0.278%	19.364%	0.278%										0.375	15.622
26	0.278%	19.641%	0.278%										0.361	15.983
27	0.278%	19.919%	0.278%										0.347	16.330
28	0.278%	20.197%	0.278%										0.333	16.663
29	0.278%	20.475%	0.278%										0.321	16.984
30	7.789%	28.264%	0.278%		0.046%	4.882%	2.472%	0.074%	0.037%				0.308	17.292
31	0.278%	28.542%	0.278%										0.296	17.588
32	0.509%	29.051%	0.278%	0.232%									0.285	17.874
33	0.278%	29.329%	0.278%										0.274	18.148
34	0.278%	29.606%	0.278%										0.264	18.411
35	0.278%	29.884%	0.278%										0.253	18.665
36	0.278%	30.162%	0.278%										0.244	18.908
37	0.278%	30.440%	0.278%										0.234	19.143
38	0.278%	30.718%	0.278%										0.225	19.368
39	0.278%	30.995%	0.278%										0.217	19.584
40	4.722%	35.718%	0.278%	0.232%	0.046%					2.778%	1.296%	0.093%	0.208	19.793
41	0.278%	35.996%	0.278%										0.200	19.993
42	0.278%	36.273%	0.278%										0.193	20.186
43	0.278%	36.551%	0.278%										0.185	20.371
44	0.278%	36.829%	0.278%										0.178	20.549
45	7.743%	44.572%	0.278%			4.882%	2.472%	0.074%	0.037%				0.171	20.720
46	0.278%	44.849%	0.278%										0.165	20.885
47	0.278%	45.127%	0.278%										0.158	21.043
48	0.509%	45.636%	0.278%	0.232%									0.152	21.195
49	0.278%	45.914%	0.278%										0.146	21.341
50	0.324%	46.238%	0.278%		0.046%								0.141	21.482
51	0.278%	46.516%	0.278%										0.135	21.617
52	0.278%	46.794%	0.278%										0.130	21.748
53	0.278%	47.072%	0.278%										0.125	21.873
54	0.278%	47.350%	0.278%										0.120	21.993
55	0.278%	47.627%	0.278%										0.116	22.109
56	0.509%	48.137%	0.278%	0.232%									0.111	22.220
57	0.278%	48.414%	0.278%										0.107	22.327
58	0.278%	48.692%	0.278%										0.103	22.430
59	0.278%	48.970%	0.278%										0.099	22.528
60	11.956%	60.926%	0.278%		0.046%	4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%	0.095	22.623
61	0.278%	61.203%	0.278%										0.091	22.715
62	0.278%	61.481%	0.278%										0.088	22.803
63	0.278%	61.759%	0.278%										0.085	22.887
64	0.509%	62.268%	0.278%	0.232%									0.081	22.969
65	0.278%	62.546%	0.278%										0.078	23.047
66	0.278%	62.824%	0.278%										0.075	23.122
67	0.278%	63.102%	0.278%										0.072	23.194
68	0.278%	63.380%	0.278%										0.069	23.264
69	0.278%	63.657%	0.278%										0.067	23.330
70	0.324%	63.981%	0.278%		0.046%								0.064	23.395

(公営住宅等長寿命化計画策定指針における設定条件を基に算出)

戸田市市営住宅長寿命化計画

平成 28 年 3 月

令和 6 年 4 月部分改定

発 行 埼玉県戸田市

編 集 戸田市建築住宅課

〒335-8588 戸田市上戸田 1 丁目 18 番 1 号

T E L 048-441-1800

F A X 048-433-2200

E-mail kentiku-jutaku@city.toda.saitama.jp