

我孫子市公営住宅等長寿命化計画

令和5年3月

令和7年3月（第1回変更）

我孫子市

目 次

1	計画改定の背景と目的等	1
2	公営住宅等ストックの状況把握・整理	2
2.1	公営住宅等管理状況	2
2.1.1	市営住宅等の管理戸数	2
2.1.2	異なる事業主体の公営住宅等の概要	3
2.1.3	立地状況及び敷地条件	4
2.1.4	市営住宅等の概要	6
2.1.5	市営住宅等の建設状況	8
2.1.6	市営住宅等ストックの物理的な状況	9
2.1.7	市営住宅等の修繕・改善の履歴	11
2.1.8	団地別劣化状況調査	12
2.1.9	団地別内視鏡調査	14
2.2	市営住宅等の入居者の状況	18
2.2.1	団地別入居の状況	18
2.2.2	入居世帯の状況	19
2.2.3	入居者の年齢構成	22
2.2.4	収入分位	24
2.2.5	応募倍率の状況	26
2.2.6	収入超過者・高額所得者に対する取組状況	27
3	公営住宅等のストック及び長寿命化に関する基本方針	28
3.1	ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針	28
3.1.1	ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)の方針	28
3.1.2	修繕の実施方針	28
3.1.3	データ管理に関する方針	28
3.2	改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	29
4	計画の対象と事業手法の選定	30
4.1	計画の対象	30
4.2	市営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストックの量の推計(中長期)	30
4.3	中長期的な管理の見通し	31
4.4	団地別・住棟別事業手法の選定	33
5	点検の実施方針	34
6	計画修繕の実施方針	35
6.1	修繕項目と周期	35
6.2	計画修繕の実施方針	35
6.3	修繕に対する検討課題	35
7	改善事業の実施方針	36
7.1	改善事業の実施方針	36
8	建替事業等の実施方針	38

9	長寿命化のための事業実施予定一覧	41
9.1	改善事業実施における事業費の試算	41
9.2	計画修繕・改善事業の実施予定一覧	43
10	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	46
10.1	ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出	46
10.2	ライフサイクルコストの縮減効果	47
11	改修・修繕の工法の提案	48
11.1	給排水管改修工法の整理	48

1 計画改定の背景と目的等

【計画改定の背景】

- ・我孫子市（以下「本市」という。）は、令和 5(2023)年 3 月 31 日現在、市営住宅等 8 団地、23 棟、306 戸の市営住宅等を管理しており、耐用年限の半分を超過している住宅が 116 戸（約 39%）あるなど、適切な維持管理に加えて、計画的な用途廃止及び建替えの検討を進める必要性が生じている。
- ・平成 25（2013）年に「インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議】」、平成 26（2014）年に「国土交通省インフラ長寿命化計画【行動計画】（国土交通省）」が定められ、公営住宅に限定されない公共施設等（公共建築物及び土木インフラ）の維持管理を取り巻く環境が大きく変化してきている。
- ・本市では、平成 22（2010）年 3 月に、修繕、改善、廃止などの公営住宅等の活用手法を定め、長寿命化を目的とした長期的な維持・管理を行うべく、「我孫子市公営住宅等長寿命化計画（以下「本計画」という。）」を策定し、予防保全型の維持管理による公営住宅等の保全を進めてきた。
- ・平成 28（2016）年の「公営住宅等長寿命化計画策定指針【改定】（国土交通省）（以下「策定指針」という。）」では、公営住宅の長寿命化への取り組みを通じたライフサイクルコスト（維持管理費用）の縮減のために、以下の観点での取り組みの強化が求められている。
 - ①定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕^{※1}の実施
 - ②計画的な修繕による予防保全的な管理の実施
 - ③長寿命化に資する改善^{※2}事業の実施
- ・本計画は、令和 4（2022）年 3 月（改訂）の「公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」において、令和 43（2061）年まで公共施設等（建築物及び土木インフラ）に対する維持管理についての方針が定められていることから、総合管理計画等との整合が求められている。

【計画改定の目的】

- ・本計画では、現在保有している公営住宅等の適切な維持管理を行うために、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地・住棟のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の維持管理の方針を定め、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、公営住宅等の長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すものである。
- ・計画的な用途廃止及び需要推計を踏まえた著しい困窮年収未満世帯へ対応するための必要な管理戸数の算定についても定めることとする。

【計画期間】

本計画は、令和 5（2023）年度から 10 年間を計画期間とする。

なお、今後の事業の進捗状況や社会情勢、上位関連計画等における公営住宅等の維持管理に関する要請等を踏まえた見直しを行うものとする。

計画期間内に変更を必要とする場合には、概ね 5 年ごとに見直しを実施する。

※1 修繕：経年劣化や台風等の外的要因による劣化、生活において不具合が発生した住宅、建物の一部、設備等に対して修理や取り替えなどの処置を施し、問題部分の性能や機能を支障なく利用できる状態にまで回復させる（原状回復）ための工事。

※2 改善：公営住宅長寿命化に求められる性能・機能を、建設当初よりグレードアップさせる改修工事。

2 公営住宅等ストックの状況把握・整理

2.1 公営住宅等管理状況

2.1.1 市営住宅等の管理戸数

・市営住宅等は8団地あり、23棟、306戸を管理している。

表 2-1 市営住宅等管理戸数

No.		住宅名	所在地	号棟名	建設年度	構造階数	戸数 (戸)
1	市営	栄団地	栄9の17	—	S56 (1981)	RC 耐火4	16
2	市営	小暮団地	高野山537の1	1号棟	H2 (1990)	RC 耐火2	90
				2号棟	H2 (1990)	RC 耐火3	
				3号棟	H2 (1990)	RC 耐火3	
				4号棟	H4 (1992)	RC 耐火3	
				5号棟	H4 (1992)	RC 耐火3	
3	市営	東我孫子A団地	東我孫子1丁目9の 17(1号棟)、18(2号 棟)	1号棟	S60 (1985)	RC 耐火3	24
				2号棟	S60 (1985)	RC 耐火3	
4	市営	東我孫子B団地	東我孫子1丁目31の 1(1号棟)、2(2号 棟)、3(3号棟)	1号棟	S59 (1984)	RC 耐火3	36
				2号棟	S59 (1984)	RC 耐火3	
				3号棟	S59 (1984)	RC 耐火3	
5	市営	根古屋団地	中峠2998	1号棟	H元 (1989)	RC 耐火3	54
				2号棟	H元 (1989)	RC 耐火3	
				3号棟	H元 (1989)	RC 耐火3	
				4号棟	H元 (1989)	RC 耐火3	
6	市営	日秀団地	日秀132	1号棟	S46 (1971)	RC 耐火4	40
				2号棟	S47 (1972)	RC 耐火4	
7	市営	北原団地	新木野2丁目3の9	—	H9 (1997)	RC 耐火4	35

No.		住宅名	所在地	号棟名	建設年度	構造階数	戸数 (戸)
8	改良	布左東部地区小規模改良住宅	都 7 の 1 都 18 の 29	A 棟 (A-1・2)	H26 (2014)	木造 2	11
				B 棟 (B-1・2)	H26 (2014)	木造 1	
				C 棟 (C-1・2)	H26 (2014)	木造 2	
				D 棟 (D-1・2)	H26 (2014)	木造 2	
				E 棟 (E-1・2)	H26 (2014)	木造 2	
				E 棟 (E-3)	H26 (2014)	木造 1	
合計							306

※RC耐火●（鉄筋コンクリート造・中層耐火構造●階建）
木造●（木造●階建）

資料：我孫子市(令和 4(2022)年 8 月 1 日現在)

2.1.2 異なる事業主体の公営住宅等の概要

- ・市内には県営住宅や UR 都市機構やなどの異なる事業主体の公営住宅が存在する。

表 2-2 県営住宅管理戸数

No.	団地名	所在地	建設年度	構造階数	戸数 (戸)
1	日秀団地	日秀 132	S49 (1974)	中層耐火 5 階建	30
2	新木団地	新木 1807	S53 (1978)	中層耐火 3 階建	126
3	湖北台団地	湖北台 8 丁目 1	S59 (1984)	中層耐火 4 階建	50
4	岡発戸団地	岡発戸 697 の 1	S56～57 (1981～1982)	中層耐火 3 階建 簡易耐火 2 階建	28
合計					234

資料：我孫子市生活環境図集Ⅳ(平成 26(2014)年度現在)

表 2-3 UR 都市機構住宅管理戸数

No.	団地名	所在地	建設年度	構造階数	戸数 (戸)
1	湖北台団地	湖北台 7 丁目	S43～44 (1968～1969)	中層耐火 5 階建	2,421

資料：我孫子市生活環境図集Ⅳ(平成 26(2014)年度現在)

2.1.3 立地状況及び敷地条件

① 立地状況

- ・本市の市営住宅等は、概ね鉄道路線に沿って立地しており、市街化区域内に「栄団地」、「小暮団地」、「東我孫子 A 団地」、「東我孫子 B 団地」、「北原団地」、「布左東部地区小規模改良住宅」が立地している。また、市街化調整区域に「根古屋団地」、「日秀団地」が立地している。

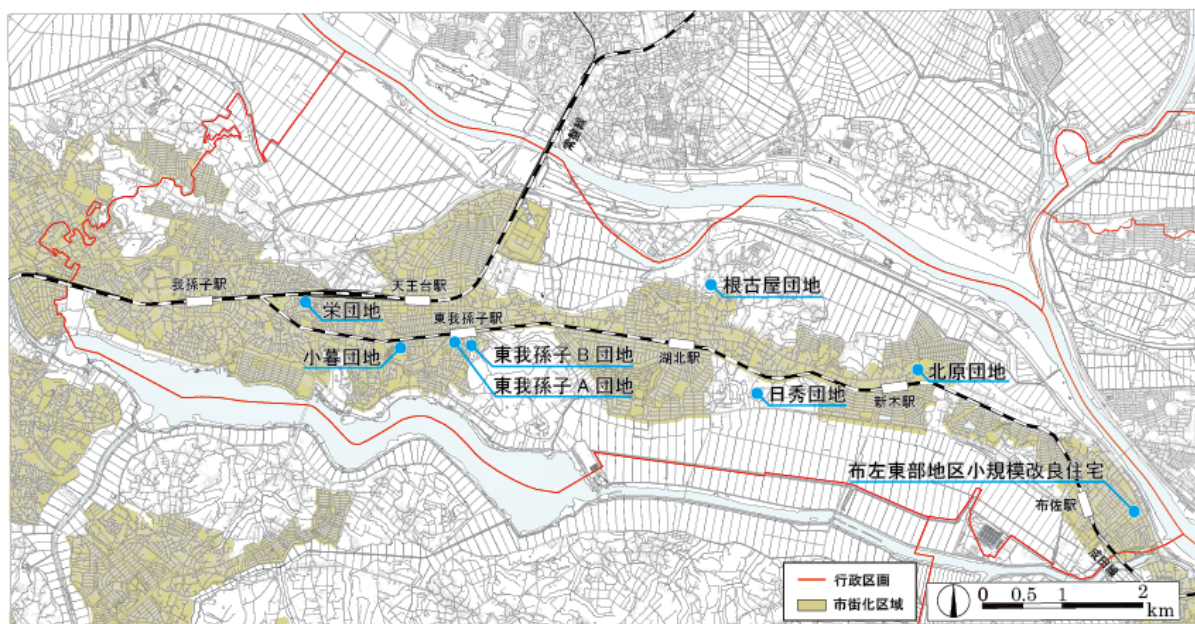


図 2-1 市営住宅等位置図

② 敷地条件

- ・敷地面積は小暮団地が最も広く、11,519.77 m²である。
- ・敷地所有形態は、栄団地及び北原団地、布左東部地区小規模改良住宅が全て市有地、小暮団地が一部市有地、その他の団地が全て借地である。
- ・用途地域内に6団地が立地している。
- ・小暮団地の建蔽率は50%、容積率は100%、栄団地、東我孫子A団地、東我孫子B団地の建蔽率は60%、容積率は150%となっている。北原団地、布左東部地区小規模改良住宅については、第一種低層住居専用地域において建蔽率50%、容積率100%、第一種住居地域において建蔽率60%、容積率200%となっている。

表 2-4 立地状況及び敷地条件

No.	団地名	所在地	構造	戸数 (戸)	敷地面積 (m ²)	敷地 所有形態	用途地域等	建蔽率 (%)	容積率 (%)
1	栄団地	栄9の17	RC 耐火4	16	1,043.76	全て市有地	第一種低層 住居専用地域	60	150
2	小暮団地	高野山537の1	RC 耐火3 (一部2 階建)	90	11,519.77	市有地：5,828.02 m ² 借地 5,691.75 m ²	第一種低層 住居専用地域	50	100
3	東我孫子A団地	東我孫子1丁目 9の17(1号 棟)、18(2号棟)	RC 耐火3	24	1,898.22	全て借地	第一種低層 住居専用地域	60	150
4	東我孫子B団地	東我孫子1丁目 31の1(1号 棟)、2(2号 棟)、3(3号棟)	RC 耐火3	36	4,358.29	全て借地	第一種低層 住居専用地域	60	150
5	根古屋団地	中峠2998	RC 耐火3	54	6,833.64	全て借地	市街化調整区域	—	—
6	日秀団地	日秀132	RC 耐火4	40	3,342.67	全て借地	市街化調整区域	—	—
7	北原団地	新木野2丁目3 の9	RC 耐火4	35	2,688.78	全て市有地	第一種低層 住居専用地域 第一種住居地域	50 60	100 200
8	布左東部地区 小規模改良住宅	都7の1 都18の29	木造 1～2	11	839.20	全て市有地	第一種低層 住居専用地域 第一種住居地域	50 60	100 200

※RC耐火●（鉄筋コンクリート造・中層耐火構造●階建）
木造●（木造●階建）

資料：我孫子市(令和4(2022)年8月1日現在)

2.1.4 市営住宅等の概要

- ・市営住宅等は 306 戸あり、内訳は昭和 46(1971)年度から平成 9(1997)年度の間に建てられた RC 耐火構造の 295 戸、平成 26(2014)年度に建てられた木造構造の 11 戸となっている。

表 2-5 団地の詳細

No.	住宅名	号棟名	建設年度	構造階数	総棟数	戸数	総戸数	タイプ (間取り)	住戸 専有面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	共同施設等
1	栄団地	—	S56 (1981)	RC 耐火 4	1	6	16	3DK	57.1	1,043.76	1,855.93	集会所、公園・広場、 駐車場(障害者用 2 台のみ)、駐輪場、給水、 し尿処理
						8		3DK	62.7			
						2		3DK (身障者専用)	57.1			
2	小暮団地	1号棟	H2 (1990)	RC 耐火 2	5	6	90	2DK	48.3	647.1	11,519.77	集会所、公園・広場、 駐車場、駐輪場、給水、し尿処理
		2号棟	H2 (1990)	RC 耐火 3		6		2DK	45.8			
		3号棟	H2 (1990)	RC 耐火 3		12		3DK	59.7	788.8		
		4号棟	H4 (1992)	RC 耐火 3		24		3DK	63.4	1,666.57		
						6		2DK	46.4	1,150.7		
		12	3DK	63.4								
		5号棟	H4 (1992)	RC 耐火 3		6		3DK	63.4	1,605.71		
						16		3DK	59.7			
						2		3DK (身障者専用)	59.7			
3	東我孫子 A 団地	1号棟	S60 (1985)	RC 耐火 3	2	12	24	3DK	63.4	832.98	1,898.22	公園・広場、 駐輪場、給水、 し尿処理
		2号棟	S60 (1985)	RC 耐火 3		12		3DK	59.7	787.56		
4	東我孫子 B 団地	1号棟	S59 (1984)	RC 耐火 3	3	10	36	3DK	59.7	789.34	4,358.29	集会所、公園・広場、 駐車場、駐輪場、給水、し尿処理
						2		3DK (身障者専用)	59.7			
		2号棟	S59 (1984)	RC 耐火 3		18		3DK	63.4	1,243.38		
		3号棟	S59 (1984)	RC 耐火 3		6		3DK	63.4	414.45		
5	根古屋団地	1号棟	H 元 (1989)	RC 耐火 3	4	18	54	3DK	63.4	1,261.66	6,833.64	集会所、公園・広場、 駐車場、駐輪場、給水、し尿処理
		2号棟	H 元 (1989)	RC 耐火 3		12		3DK	59.7	792.78		
		3号棟	H 元 (1989)	RC 耐火 3		10		3DK	59.7	795.78		
						2		3DK (身障者専用)	59.7			
		4号棟	H 元 (1989)	RC 耐火 3		12		3DK	59.7	792.78		
6	日秀団地	1号棟	S46 (1971)	RC 耐火 4	2	24	40	3K	40.9	1,096.42	3,342.67	集会所、公園・広場、 駐輪場、給水、し尿処理
		2号棟	S47 (1972)	RC 耐火 4		16		3K	41.7	747.53		
7	北原団地	—	H9 (1997)	RC 耐火 4	1	12	35	2DK	50.4	2,547.69	2,688.78	集会所、公園・広場、 駐車場、駐輪場、給水、し尿処理
						4		3DK	67.8			
						3		3DK	66.9			
						4		3DK	71.7			
						12		3DK	66.3			

No.	住宅名	号棟名	建設年度	構造階数	総棟数	戸数	総戸数	タイプ (間取り)	住戸 専用面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	共同施設等
8	布左東部 地区小規模改良住宅	A 棟 (A-1・2)	H26 (2014)	木造 2	5	2	11	3LDK	79.94	159.88	1,978.37	公園・広場、駐車場(各戸)、駐輪場(各戸)、給水、し尿処理
		B 棟 (B-1・2)	H26 (2014)	木造 1		2		2LDK	60.06 76.63	136.69		
		C 棟 (C-1・2)	H26 (2014)	木造 2		2		3LDK	79.94	159.88		
		D 棟 (D-1・2)	H26 (2014)	木造 2		2		3LDK	79.94	159.88		
		E 棟 (E-1・2)	H26 (2014)	木造 2		2		3LDK	79.94 82.87	222.87		
		E 棟 (E-3)	H26 (2014)	木造 1		1		2LDK	60.06			
合計					23	306	306		2,063.78	19,844.19	34,475.67	

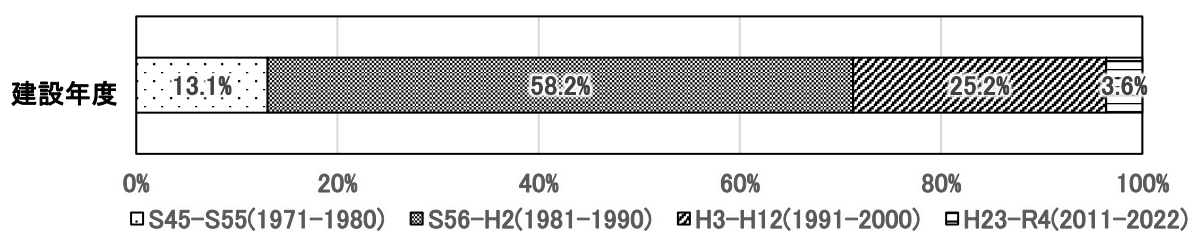
※RC耐火●（鉄筋コンクリート造・中層耐火構造●階建）
木造●（木造●階建）

資料：我孫子市(令和4(2022)年8月1日現在)

2.1.5 市営住宅等の建設状況

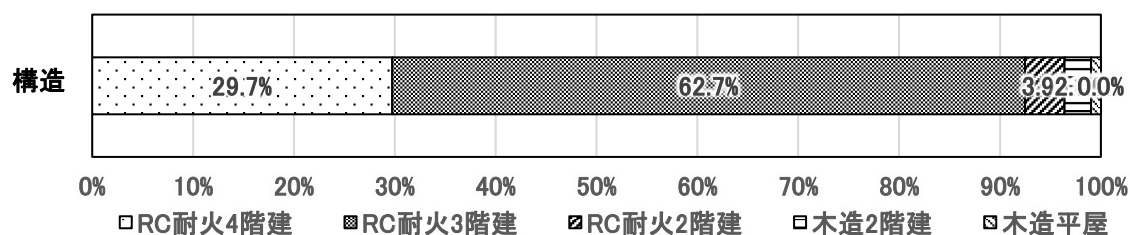
- ・建設年度は、昭和 56（1981）～平成 2（1990）年度に建設された市営住宅等が、178 戸で最も多く、本市が現在管理している市営住宅等のうち 58.2%がこの時期に建設されている。
- ・新耐震基準以降（昭和 56 年 6 月以降）が 266 戸（木造・RC 耐火）、それ以前が 40 戸（RC 耐火）である。
- ・構造別では、RC 耐火 3 階建が 62.7%と最も多い。

図 2-2 建設年度別住戸数の構成比



資料：我孫子市(令和 4(2022)年 8 月 1 日現在)

図 2-3 構造別住戸数の構成比



資料：我孫子市(令和 4(2022)年 8 月 1 日現在)

表 2-6 建設年度別・構造別住戸数

(戸)

建設年度 構造	S45-S55 (1971-1980)	S56-H2 (1981-1990)	H3-H12 (1991-2000)	H13-H22 (2001-2010)	H23-R4 (2011-2022)	合計	割合
RC 耐火 4 階建	40	16	35	0	0	91	29.7%
RC 耐火 3 階建	0	150	42	0	0	192	62.7%
RC 耐火 2 階建	0	12	0	0	0	12	3.9%
木造 2 階建	0	0	0	0	8	8	2.6%
木造平屋	0	0	0	0	3	3	1.0%
合計	40	178	77	0	11	306	100.0%
割合	13.1%	58.2%	25.2%	0.0%	3.6%	100.0%	-

※RC：鉄筋コンクリート造

資料：我孫子市(令和 4(2022)年 8 月 1 日現在)

2.1.6 市営住宅等ストックの物理的な状況

- ・全ての団地は、安全性確保（耐震性、二方向避難、防火区画）が出来ている。
- ・福祉対応のうち、低床浴槽が設置されている住宅は、栄団地、小暮団地、東我孫子 B 団地、根古屋団地、北原団地であり、いずれも身障専用住宅として整備されている。
- ・居住性向上面においては、小暮団地、北原団地が 3 点給湯である。
- ・共同施設の設置は、集会所は 6 団地、駐車場は 6 団地、公園・広場および駐輪場は全ての団地に設置されている。
- ・防火施設は、全ての団地に消火栓は設置されておらず、日秀団地及び布左東部地区小規模改良住宅以外の団地に防火水槽が設置されている。
- ・給水方式は、栄団地は高架水槽方式、布左東部地区小規模改良住宅は直結方式、その他の団地は加圧（給水ポンプ）方式である。

表 2-7 市営住宅等のストックの状況

No.	団地名	構造	安全性の確保			福祉対応				居住性の向上
			耐震性	二方向避難	防火区画	EV設置	共用部 バリアフリー※2	住戸内 バリアフリー※3	低床浴槽 (高齢者対応) ※4	給湯設備 (3 点給湯)
1	栄団地	RC 耐火 4	新耐震※1	○	○	—	○	○	○	—
2	小暮団地	RC 耐火 3 (一部 2 階建)	新耐震※1	○	○	—	○	○	○	○3 箇所
3	東我孫子 A 団地	RC 耐火 3	新耐震※1	○	○	—	○	○	—	—
4	東我孫子 B 団地	RC 耐火 3	新耐震※1	○	○	—	○	○	○	—
5	根古屋団地	RC 耐火 3	新耐震※1	○	○	—	○	○	○	—
6	日秀団地	RC 耐火 4	旧耐震 (診断済)	○	○	—	○	○	—	—
7	北原団地	RC 耐火 4	新耐震※1	○	○	—	○	○	○	○3 箇所
8	布左東部 地区小規模改良住宅	木造平屋 木造 2	新耐震※1	○	— ※長屋形式	—	○	○	○	○

※1：昭和56（1981）年6月以降に建設された住宅

資料：我孫子市（令和4（2022）年4月1現在）

※2：階段、廊下の手すり対応など

※3：段差解消（身障住宅のみ）、手すり対応など

※4：低床浴槽が設置済みの住宅または低床浴槽が設置済み（身障専用住宅）のある住宅

表 2-8 市営住宅等の共同施設・附帯施設状況

No.	団地名	構造	共同施設		附帯施設	
			集会所	公園・広場	駐車場 (台)	駐輪場
1	栄団地	RC 耐火 4	○	○	障害者用 2 台 のみ	○
2	小暮団地	RC 耐火 3 (一部 2 階建)	○	○	○	○
3	東我孫子 A 団地	RC 耐火 3	—	○	—	○
4	東我孫子 B 団地	RC 耐火 3	○	○	○	○
5	根古屋団地	RC 耐火 3	○	○	○	○
6	日秀団地	RC 耐火 4	○	○	—	○
7	北原団地	RC 耐火 4	○	○	○	○
8	布左東部地区小規模改良住宅	木造平屋 木造 2	—	○	各戸	各戸

資料：我孫子市(令和 4(2022)年 8 月 1 日現在)

表 2-9 市営住宅等の防火設備及び供給処理方式

No.	団地名	構造	防火施設		供給処理方式	
			消火栓	防火水槽	給水方式	屎尿処理
1	栄団地	RC 耐火 4	—	○	高架水槽 (揚水ポンプ設置)	○
2	小暮団地	RC 耐火 3 (一部 2 階建)	—	○	加圧 (給水ポンプ設置)	○
3	東我孫子 A 団地	RC 耐火 3	—	○	加圧 (給水ポンプ設置)	○
4	東我孫子 B 団地	RC 耐火 3	—	○	加圧 (給水ポンプ設置)	○
5	根古屋団地	RC 耐火 3	—	○	加圧 (給水ポンプ設置)	○
6	日秀団地	RC 耐火 4	—	— ※隣接広場に 防火水槽有	加圧 (給水ポンプ設置)	○
7	北原団地	RC 耐火 4	—	○	加圧 (給水ポンプ設置)	○
8	布左東部地区小規模改良住宅	木造 平屋 木造 2	—	—	直結	○

資料：我孫子市(令和 4(2022)年 8 月 1 日現在)

2.1.7 市営住宅等の修繕・改善の履歴

- ・本市の市営住宅等については、改善事業に該当する事業としては以下のとおり、改善事業が実施されている。
- ・これらの工事以外には退去時の修繕等の取り組みが行われている。

表 2-10 主な修繕・改善履歴

実施年度	団地・号棟名	工事項目
H23(2011)	日秀団地	大規模改修工事
H24(2012)	東我孫子 B 団地	大規模改修工事
H25(2013)	東我孫子 A 団地	大規模改修工事
H27(2015)	根古屋団地 1, 2 号棟	大規模改修工事
H28(2016)	根古屋団地 3, 4 号棟	大規模改修工事
H29(2017)	小暮団地 1, 2, 3 号棟	大規模改修工事（本体工事）
H29(2017)	小暮団地 1, 2, 3 号棟	大規模改修工事（電気設備工事）
H30(2018)	小暮団地 4, 5 号棟	大規模改修工事（本体工事）
H30(2018)	小暮団地 4, 5 号棟	大規模改修工事（電気設備工事）
H31/R 元 (2019)	北原団地	大規模改修工事（本体工事）
H31/R 元 (2019)	北原団地	大規模改修工事（電気設備工事）

※修繕：経年劣化や台風等の外的要因による劣化、生活において不具合が発生した住宅、建物の一部、設備等に対して修理や取り替えなどの処置を施し、問題部分の性能や機能を支障なく利用できる状態にまで回復させる（原状回復）ための工事。

※改善：公営住宅長寿命化に求められる性能・機能を、建設当初よりグレードアップさせる改修工事。

2.1.8 団地別劣化状況調査

- ・令和4(2022)年6月及び8月に外観目視による劣化状況調査を実施した。
- ・本計画期間内での修繕及び改善の対応は、劣化状況調査結果を踏まえ、対応が必要と考えられる状況を整理する。

表 2-11 劣化状況調査の結果概要 1

調査日：令和4年6・8月

No.	市営住宅名	住所 (我孫子市省略)	棟 番号	棟 数	総 棟 数	戸 数	総 戸 数	階 数	構 造	竣工年度		居住性向上			福祉対応										
										和暦	西暦	住戸			段 差	手 すり	住戸			共用	外 構				
												竣工年度 (建設年度)	竣工年度 (建設年度)	給湯設備 (2・3点)			結露 (換気扇の設置)	開口部のアルミサッシ	浴槽 高齢対応			便器 高齢対応・洋式便器	流し台、洗面台	廊下・階段手すり	エレベーターの設置
1	栄団地	栄9の17	—	1	1	16	16	4	RC	S56	1981	—	◎	◎	×	◎	×	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎	
			集会所	1	1									・	・	◎	・	・	・	・	・	◎	—	—	—
2	小暮団地	高野山537の1	1	1		12		2	RC	H2	1990	・	・	◎	・	・	・	・	・	◎	—	×	—	×	
			2	1		12		3	RC	H2	1990	・	・	◎	・	・	・	・	・	◎	—	×	—	×	
			3	1	5	24	90	3	RC	H2	1990	3	◎	◎	×	◎	◎	◎	◎	◎	—	×	—	×	
			4	1		18		3	RC	H4	1992	・	・	◎	・	・	・	・	・	◎	—	×	—	◎	
			5	1		24		3	RC	H4	1992	・	・	◎	・	・	・	・	・	◎	—	◎	◎	◎	
			集会所	1	1										・	・	◎	・	・	・	・	・	—	—	—
3	東我孫子A団地	東我孫子1丁目9の17(1号棟)、18(2号棟)	1	1	2	12	24	3	RC	S60	1985	・	・	◎	・	・	・	・	・	◎	—	◎	—	◎	
			2	1		12		3	RC	S60	1985	—	◎	◎	×	◎	×	◎	◎	◎	◎	—	◎	—	◎
4	東我孫子B団地	東我孫子1丁目31の1(1号棟)、2(2号棟)、3(3号棟)	1	1		12		3	RC	S59	1984	・	・	◎	・	・	・	・	・	◎	—	×	◎	×	
			2	1	3	18	36	3	RC	S59	1984	—	◎	◎	×	◎	×	◎	◎	◎	◎	—	◎	—	×
			3	1		6		3	RC	S59	1984	・	・	◎	・	・	・	・	・	◎	—	×	—	×	
			集会所	1	1										・	・	◎	・	・	・	・	・	—	—	—
5	根古屋団地	中峠2998	1	1		18		3	RC	H元	1989	・	・	◎	・	・	・	・	・	◎	—	◎	—	×	
			2	1	4	12	54	3	RC	H元	1989	—	◎	◎	×	◎	×	◎	◎	◎	◎	—	◎	—	×
			3	1		12		3	RC	H元	1989	・	・	◎	・	・	・	・	・	◎	—	◎	◎	×	
			4	1		12		3	RC	H元	1989	・	・	◎	・	・	・	・	・	◎	—	◎	—	×	
			集会所	1	1										・	・	◎	・	・	・	・	・	—	—	—
6	日秀団地	日秀132	1	1	2	24	40	4	RC	S46	1971	—	◎	○	×	◎	×	—	◎	◎	—	—	—	◎	
			2	1		16		4	RC	S47	1972	・	・	◎	・	・	・	・	・	◎	—	—	—	◎	
			集会所	1	1										・	・	○	・	・	・	・	・	—	—	—
7	北原団地	新木野2丁目30の9	—	1	1	35	35	4	RC	H9	1997	3	◎	○	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—	—	—	◎
			集会所	※住宅棟内に集会所あり																					

■	計画期間内に確実な工事の実施が必要な箇所	◎	福祉対応/安全性の確保	◎	居住性向上/長寿命化	—	調査項目が存在していない箇所
■	計画期間内に工事実施を行うべき劣化が確認される箇所	○	◎：対応済み	◎	◎：全体的に健全である。	○	◎：全体的に健全であるが部分的な劣化がみられる。
■	計画期間内における工事実施が望ましい箇所	×	×：未対応	○	○：全体的に劣化が見受けられる箇所	△	△：全体的に劣化が見受けられる箇所
□	劣化は見られないが、改善事業の必要性を検討すべき箇所			×	×	×	×

※各団地の住戸内部における『・：現地確認できなかった箇所』については、定期点検や日常点検等を実施し、ストックの状況把握に努める。

表 2-12 劣化状況調査の結果概要 2

調査日：令和4年6・8月

No.	市営住宅名	住所 (我孫子市省略)	棟 番 号	安全性の確保							長寿命化											修繕	備 考
				住戸		共用			ガス 管改修	住戸			共用										
				二 方 向 避 難 経 路 確 保	バル コ ー ニ ー 手 摺 り の アル ミ 化	新 耐 震	耐 震 性 ・ 耐 震 診 断	浴 室 防 水		バル コ ー ニ ー	内 部 仕 上 げ	躯体 ・ 基礎 周辺 部	屋根	外 壁	給 水 ポン プ	給 水 管	排 水 管	廊 下 ・ 階 段	電 気 設 備				
																				基 準	診 断	補 強	
1	栄団地	栄9の17	—	◎	◎	新耐震	不要	不要	・	◎	◎	△	◎	○	◎	・	×	○	○	○	○	401：屋内調査および内視鏡調査実施	
			集会所	◎	—	新耐震	不要	不要	・	—	—	・	○	○	○	・	・	・	・	・	○		
2	小暮団地	高野山537の1	1	◎	◎	新耐震	不要	不要	・	・	・	・	◎	◎	◎	・	・	・	○	○	○		
			2	◎	◎	新耐震	不要	不要	・	・	・	・	◎	◎	◎	・	・	・	○	○	○		
			3	◎	◎	新耐震	不要	不要	・	◎	◎	△	◎	◎	◎	・	○	△	○	○	○	304：屋内調査および内視鏡調査実施	
			4	◎	◎	新耐震	不要	不要	・	・	・	・	◎	◎	◎	・	・	・	○	○	○		
			5	◎	◎	新耐震	不要	不要	・	・	・	・	◎	◎	◎	・	・	・	○	○	○		
			集会所	◎	◎	新耐震	不要	不要	・	—	—	・	◎	◎	◎	・	・	・	・	・	○		
3	東我孫子A団地	東我孫子1丁目9の17(1号棟)、18(2号棟)	1	◎	◎	新耐震	不要	不要	・	・	・	・	◎	○	◎	・	・	・	○	○	○		
			2	◎	◎	新耐震	不要	不要	・	◎	◎	○	◎	○	◎	・	×	○	○	○	○	204：屋内調査および内視鏡調査実施	
4	東我孫子B団地	東我孫子1丁目31の1(1号棟)、2(2号棟)、3(3号棟)	1	◎	◎	新耐震	不要	不要	・	・	・	・	◎	○	◎	・	・	・	○	○	○		
			2	◎	◎	新耐震	不要	不要	・	◎	◎	○	◎	○	◎	・	△	×	○	○	○	302：屋内調査および内視鏡調査実施	
			3	◎	◎	新耐震	不要	不要	・	・	・	・	◎	○	◎	・	・	・	○	○	○		
			集会所	◎	—	新耐震	不要	不要	・	—	—	・	○	○	○	・	・	・	・	・	○		
5	根古屋団地	中峠2998	1	◎	◎	新耐震	不要	不要	・	・	・	・	○	◎	◎	・	・	・	○	○	○		
			2	◎	◎	新耐震	不要	不要	・	◎	◎	△	○	◎	◎	・	○	△	○	○	○	302：屋内調査および内視鏡調査実施	
			3	◎	◎	新耐震	不要	不要	・	・	・	・	○	◎	◎	・	・	・	○	○	○		
			4	◎	◎	新耐震	不要	不要	・	・	・	・	○	◎	◎	・	・	・	○	○	○		
			集会所	◎	—	新耐震	不要	不要	・	—	—	・	◎	◎	◎	・	・	・	・	・	○		
6	日秀団地	日秀132	1	◎	×	旧耐震	済	不要	・	◎	◎	△	◎	○	◎	・	×	○	○	○	○	301：屋内調査および内視鏡調査実施	
			2	◎	×	旧耐震	済	不要	・	・	・	・	◎	○	◎	・	・	・	○		○		
			集会所	◎	—	新耐震	不要	不要	・	—	—	・	◎	△	◎	・	・	・	・	・	○		
7	北原団地	新木野2丁目3の9	—	◎	◎	新耐震	不要	不要	・	◎	◎	△	◎	◎	◎	・	○	△	○	○	○	408：屋内調査および内視鏡調査実施	
			集会所																				

：計画期間内に確実な工事の実施が必要な箇所

：計画期間内に工事実施を行うべき劣化が確認される箇所

：計画期間内における工事実施が望ましい箇所

：劣化は見られないが、改善事業の必要性を検討すべき箇所

福祉対応/安全性の確保

◎：対応済み

×：未対応

居住性向上/長寿命化

◎：全体的に健全である。

○：全体的に健全であるが部分的な劣化がみられる。

△：全体的に劣化が見受けられる箇所

×

—：調査項目が存在していない箇所

・：現地確認ができなかった箇所

△：顕著な劣化がみられる箇所（緊急な対応が必要）

※各団地の住戸内部における『・：現地確認できなかった箇所』については、定期点検や日常点検等を実施し、ストックの状況把握に努める。

2.1.9 団地別内視鏡調査

- ・令和 4(2022)年 8 月に実施した専門業者による給排水管の内視鏡調査結果等を踏まえ、計画期間内で改善対応が必要と考えられる劣化状況等を整理する。

【内視鏡調査の様子】

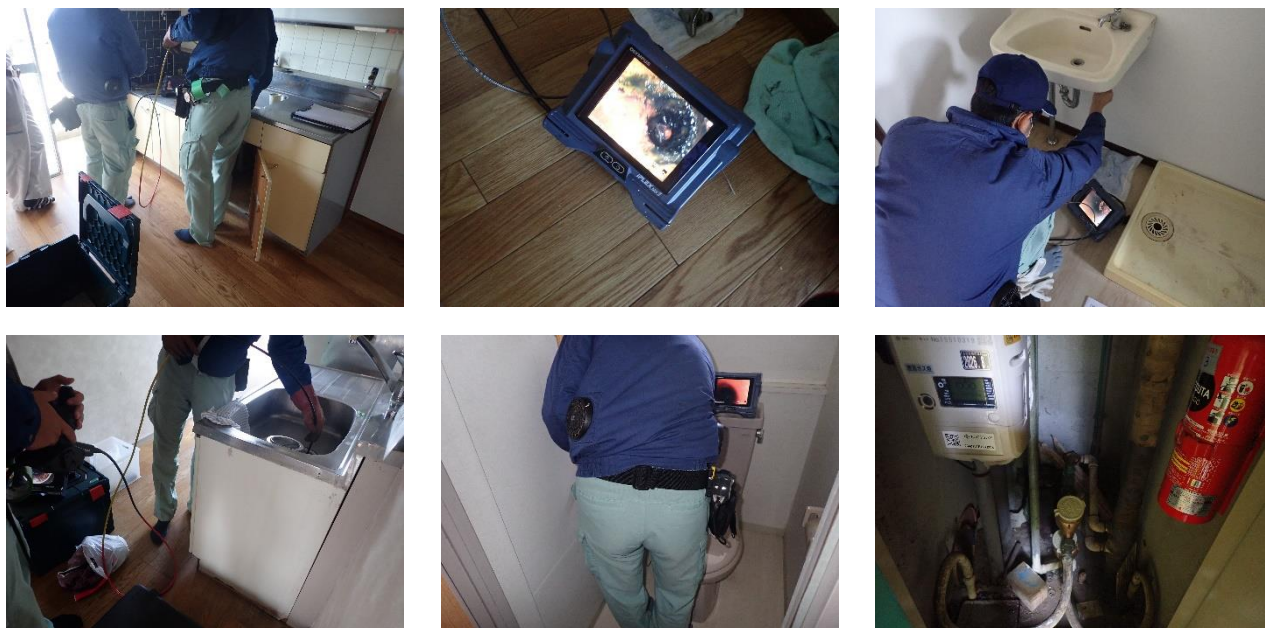


表 2-13 市営住宅内視鏡調査報告

団地名	経過年	調査箇所	調査所見	評価
北原団地	25 年	給水管 408 号室トイレ	・ 管材には、水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管（V L P）が使用されている。 ・ 管の内部は、異種金属接合部に錆の発生が見られ、侵食している可能性が考えられる。また、直管端部に錆の発生が見られ侵食している可能性が考えられる。 ・ 調査系統は、初期の劣化状態と推定され、現状での継続使用に問題はないと考えられる。	I
		排水管 408 号室台所	・ 管材には、硬質ポリ塩化ビニル管（V P）、タールエポキシ塗装鋼管（T A）および排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管（D V L P）が使用されている。 管の内部は、以下の通りとなっている。 ◆ V P 使用部 評価： I ・ 排出物の付着が見られる程度で大きな劣化は認められない。 ・ 調査系統は、健全な状態と推定され、継続使用に問題はないと考えられる。 ◆ T A 使用部 評価： III ・ 継手部に排出物の付着および錆の発生が見られ、減肉がやや大きく進行している可能性が考えられる。また、直管部に排出物の付着およびコーティング層の膨れが見られ内部で減肉している可能性が考えられる。 ・ 調査系統は、中期の劣化状態と推定され、継続使用は可能であるが、対策の検討が必要な時期と考えられる。 ◆ D V L P 使用部 評価： III ・ 継手部に排出物の付着および錆の発生が見られ、減肉がやや大きく進行している可能性が考えられる。 ・ 調査系統は、中期の劣化状態と推定され、継続使用は可能であるが、対策の検討が必要な時期と考えられる。	III

※残存寿命の目安：Ⅰ（10 年以上）、Ⅱ（10 年以上／特異部は 5～10 年）、Ⅲ（5～10 年）、Ⅳ（10 年以上／特異部は 0～5 年）、Ⅴ（0～5 年）を基準とする。

団地名	経過年	調査箇所	調査所見	評価
日秀団地	51 年	給水管 1-301 号室 洗面	• 管材には、水道用鉛管（LP）が使用されている。 • 管の内部は、錆の発生が見られ、劣化が進行している可能性が考えられる。また、異種金属接合部に錆の発生が見られ、侵食している可能性が考えられる。 • 調査系統は、末期の劣化状態と推定され、早期の対策検討が必要と考えられる。	V
		雑排水管 1-301 号室 台所	• 管材には、硬質ポリ塩化ビニル管（VP）および排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管（DVLP）が使用されている。 • 管の内部は、排出物の付着が見られる程度で大きな劣化は認められない。 • 調査系統は、健全な状態と推定され、継続使用に問題はないと考えられる。	I
根古屋 団地	33 年	給水管 2-302 号室 洗面	• 管材には、水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管（VLP）が使用されている。 • 管の内部は、異種金属接合部に錆の発生が見られ、侵食している可能性が考えられる。 • 調査系統は、初期の劣化状態と推定され、現状での継続使用に問題はないと考えられる。	I
		雑排水管 2-302 号室 台所	• 管材には、硬質ポリ塩化ビニル管（VP）および排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管（DVLP）が使用されている。 管の内部は、以下の通りとなっている。 ◆VP使用部 評価：I • 排出物の付着が見られる程度で大きな劣化は認められない。 • 調査系統は、健全な状態と推定され、継続使用に問題はないと考えられる。 ◆DVLP使用部 評価：Ⅲ • 継手部に排出物の付着および錆の発生が見られ、減肉がやや大きく進行している可能性が考えられる。 • 調査系統は、中期の劣化状態と推定され、継続使用は可能であるが、対策の検討が必要な時期と考えられる。	Ⅲ
東我孫子 A 団地	37 年	給水管 A2-204 号室 トイレ	• 管材には、水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管（VLP）が使用されている。 • 管の内部は、異種金属接合部に錆の発生および閉塞（最大 90% 以上）が見られ、侵食が大きく進行している可能性が考えられる。 • 調査系統は、末期の劣化状態と推定され、早期の対策検討が必要と考えられる。	V
		排水管 A2-204 号室 台所	• 管材には、硬質ポリ塩化ビニル管（VP）および排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管（DVLP）が使用されている。 管の内部は、以下の通りとなっている。 ◆VP使用部 評価：I • 排出物の付着が見られる程度で大きな劣化は認められないが、異物が見られる。 • 調査系統は、健全な状態と推定され、継続使用に問題はないと考えられる。 ◆DVLP使用部 評価：I • 直管端部に排出物の付着および錆の発生が見られ、侵食している可能性が考えられる。 • 調査系統は、初期の劣化状態と推定され、現状での継続使用に問題はないと考えられる。	I

※残存寿命の目安：I（10 年以上）、II（10 年以上／特異部は 5～10 年）、III（5～10 年）、IV（10 年以上／特異部は 0～5 年）、V（0～5 年）を基準とする。

団地名	経過年	調査箇所	調査所見	評価
東我孫子 B 団地	38 年	給水管 B2-306 号室 洗面	• 管材には、水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管（V L P）が使用されている。 • 管の内部は、異種金属接合部に錆の発生が見られ、侵食がやや大きく進行している可能性が考えられる。 • また、直管端部に錆の発生が見られ、侵食している可能性が考えられる。 • 調査系統は、全体的には初期の劣化状態であるが、特異的に中期の劣化部分が認められる。	Ⅱ
		雑排水管 B2-306 号室 台所	• 管材には、硬質ポリ塩化ビニル管（V P）、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管（D V L P）および配管用炭素鋼管（S G P）が使用されている。 管の内部は、以下の通りとなっている。 ◆V P使用部 評価：Ⅰ • 排出物の付着が見られる程度で大きな劣化は認められない。 • 調査系統は、健全な状態と推定され、継続使用に問題はないと考えられる。 ◆D V L P使用部 評価：Ⅲ • 継手部に排出物の付着および錆の発生が見られ、減肉がやや大きく進行している可能性が考えられる。 • 調査系統は、中期の劣化状態と推定され、継続使用は可能であるが、対策の検討が必要な時期と考えられる。 ◆S G P使用部 評価：Ⅴ • 排出物の付着および錆の発生が見られ、減肉が大きく進行している可能性が考えられる。 • 調査系統は、末期の劣化状態と推定され、早期の対策検討が必要と考えられる。	Ⅰ
小暮団地	32 年	給水管 3-304 号室 洗面	• 管材には、水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管（V L P）が使用されている。 • 管の内部は、異種金属接合部に錆の発生が見られ、侵食している可能性が考えられる。 • また、直管端部に錆の発生が見られ、侵食している可能性が考えられる。 • 調査系統は、初期の劣化状態と推定され、現状での継続使用に問題はないと考えられる。	Ⅰ
		雑排水管 3-304 号室 台所	• 管材には、硬質ポリ塩化ビニル管（V P）および排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管（D V L P）が使用されている。 管の内部は、以下の通りとなっている。 ◆V P使用部 評価：Ⅰ • 排出物の付着が見られる程度で大きな劣化は認められない。 • 調査系統は、健全な状態と推定され、継続使用に問題はないと考えられる。 ◆D V L P使用部 評価：Ⅲ • 継手部に排出物の付着および錆の発生が見られ、減肉がやや大きく進行している可能性が考えられる。 • 調査系統は、中期の劣化状態と推定され、継続使用は可能であるが、対策の検討が必要な時期と考えられる。	Ⅲ

※残存寿命の目安：Ⅰ（10 年以上）、Ⅱ（10 年以上／特異部は 5～10 年）、Ⅲ（5～10 年）、Ⅳ（10 年以上／特異部は 0～5 年）、Ⅴ（0～5 年）を基準とする。

団地名	経過年	調査箇所	調査所見	評価
栄団地	41 年	給水管 401 号室洗面	• 管材には、水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管（V L P）が使用されている。 • 管の内部は、異種金属接合部に錆の発生および異物による閉塞（最大 90%以上）が見られ、侵食が大きく進行している可能性が考えられる。 • 調査系統は、末期の劣化状態と推定され、早期の対策検討が必要と考えられる。	V
		雑排水管 401 号室台所	• 管材には、耐火二層管（F D P）が使用されている。 • 管の内部は、排出物の付着が見られる程度で大きな劣化は認められない。 • 調査系統は、健全な状態と推定され、継続使用に問題はないと考えられる。	I

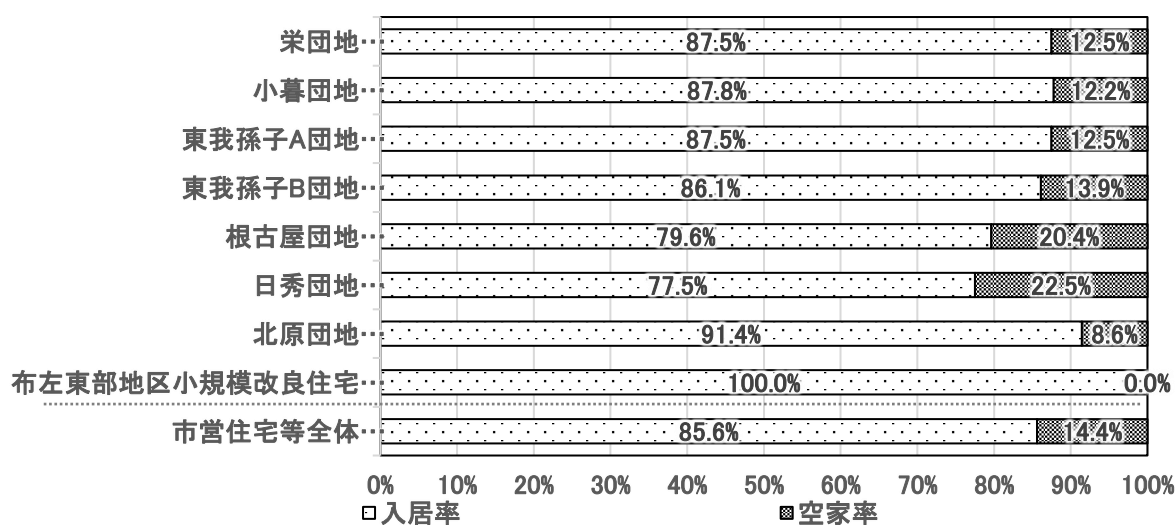
※残存寿命の目安：Ⅰ（10 年以上）、Ⅱ（10 年以上／特異部は 5～10 年）、Ⅲ（5～10 年）、Ⅳ（10 年以上／特異部は 0～5 年）、Ⅴ（0～5 年）を基準とする。

2.2 市営住宅等の入居者の状況

2.2.1 団地別入居の状況

- ・市営住宅等 306 戸に対して 262 世帯が入居しており、入居率は 85.6%と 8 割を超えている。
- ・布左東部地区小規模改良住宅の入居率は 100%で最も入居率が高く、日秀団地の入居率は 77.5%と入居率が最も低い団地である。
- ・空家については、退去時に個別修繕工事を行い、入居者募集を行っている。

図 2-4 入居率・空家率（団地別）



資料：我孫子市(令和 4(2022)年 8 月 1 日現在)

表 2-14 入居の状況

No.	団地名	号棟	構造	住棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	入居率 (%)
1	栄団地	—	RC 耐火 4	1	16	14	87.5%
2	小暮団地	1～5 号棟	RC 耐火 3 (一部 2 階建)	5	90	79	87.8%
3	東我孫子 A 団地	1・2 号棟	RC 耐火 3	2	24	21	87.5%
4	東我孫子 B 団地	1～3 号棟	RC 耐火 3	3	36	31	86.1%
5	根古屋団地	1～4 号棟	RC 耐火 3	4	54	43	79.6%
6	日秀団地	1・2 号棟	RC 耐火 4	2	40	31	77.5%
7	北原団地	—	RC 耐火 4	1	35	32	91.4%
8	布左東部地区小規模改良住宅	A～E 棟	木造平屋 木造 2	5	11	11	100.0%
市営住宅等全体			合計	23	306	262	85.6%

※RC耐火●（鉄筋コンクリート造・中層耐火構造●階建）
木造●（木造●階建）

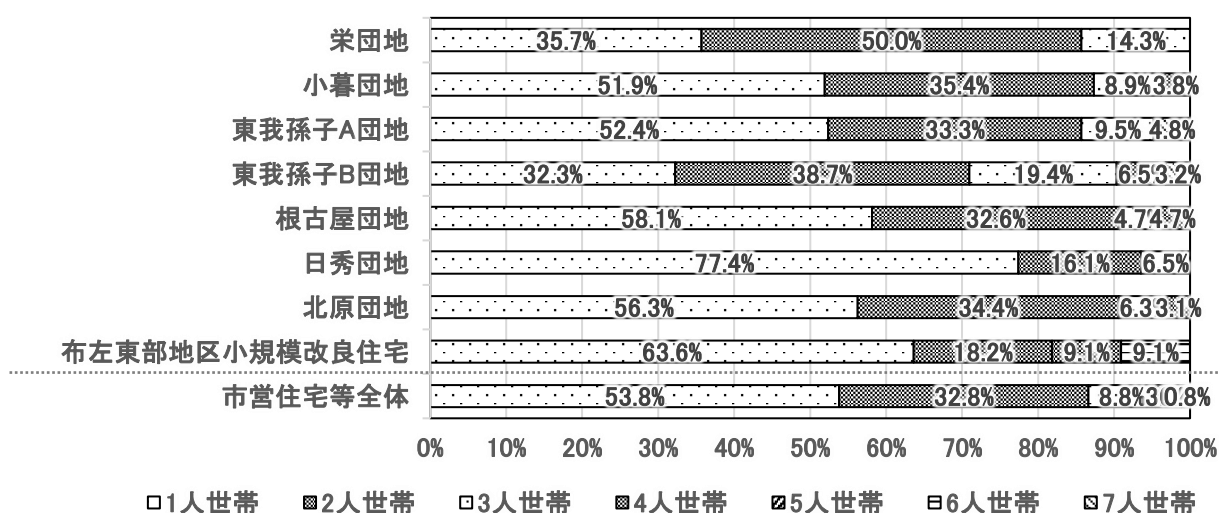
資料：我孫子市(令和 4(2022)年 8 月 1 日現在)

2.2.2 入居世帯の状況

① 世帯人員世帯数の状況

- ・入居世帯の世帯人員別の状況を市営住宅等全体でみると、1人世帯が53.8%と最も多く、次いで2人世帯32.8%、3人世帯が8.8%となっており、1人世帯及び2人世帯で8割を超えている。
- ・団地別でみると、栄団地及び東我孫子B団地を除く6団地で1人世帯が5割を超えている。
- ・団地別の世帯人員の平均でみると、市営住宅等全体の平均1.67人/世帯を超えている団地は、栄団地（1.79人/世帯）、東我孫子A団地（1.81人/世帯）、東我孫子B団地（2.16人/世帯）、布左東部地区小規模改良住宅（1.91人/世帯）の4団地である。

図 2-5 世帯人員世帯数構成比（団地別）



※本市の市営住宅の世帯人員数は、7人世帯が最大である。

資料：我孫子市(令和4(2022)年8月1日現在)

表 2-15 世帯人員世帯数（団地別）

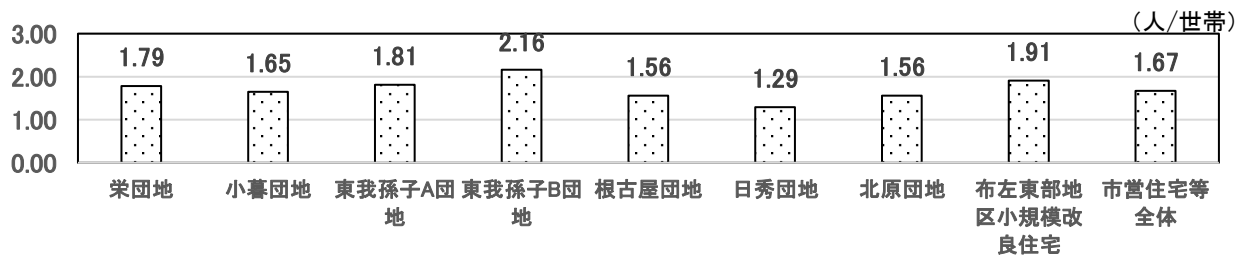
（世帯）

No.	団地名	構造	1人 世帯	2人 世帯	3人 世帯	4人 世帯	5人 世帯	6人 世帯	7人 世帯	入居世帯 数合計	管理戸 数(戸)
1	栄団地	RC 耐火 4	5	7	2	0	0	0	0	14	16
2	小暮団地	RC 耐火 3 (一部 2 階建)	41	28	7	3	0	0	0	79	90
3	東我孫子 A 団地	RC 耐火 3	11	7	2	0	0	0	1	21	24
4	東我孫子 B 団地	RC 耐火 3	10	12	6	2	0	0	1	31	36
5	根古屋団地	RC 耐火 3	25	14	2	2	0	0	0	43	54
6	日秀団地	RC 耐火 4	24	5	2	0	0	0	0	31	40
7	北原団地	RC 耐火 4	18	11	2	1	0	0	0	32	35
8	布左東部地区小 規模改良住宅	木造平屋 木造 2	7	2	0	1	0	1	0	11	11
市営住宅等 全体		合計	141	86	23	9	0	1	2	262	306
		構成比	53.8%	32.8%	8.8%	3.4%	0.0%	0.4%	0.8%	100.0%	—

※RC耐火●（鉄筋コンクリート造・中層耐火構造●階建）
木造●（木造●階建）

資料：我孫子市(令和 4(2022)年 8 月 1 日現在)

図 2-6 世帯人員の平均（団地別）

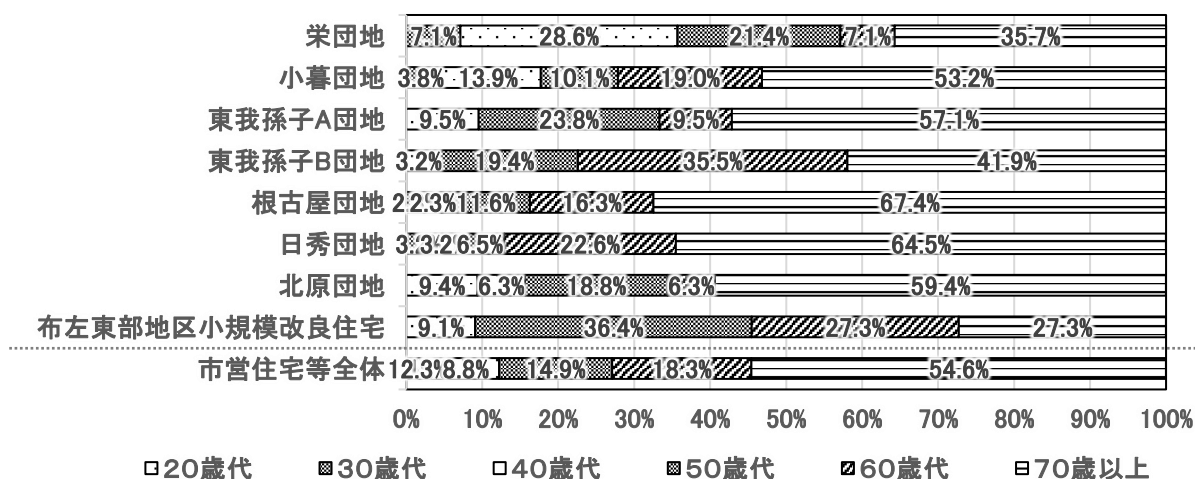


資料：我孫子市(令和 4(2022)年 8 月 1 日現在)

② 世帯主年齢別世帯の状況

- ・市営住宅等全体での世帯主年齢は、70 歳代以上が 54.6%と最も高い。次いで 60 歳代が 18.3%、50 歳代が 14.9%となっている。

図 2-7 世帯主年齢別世帯構成比（団地別）



資料：我孫子市(令和 4(2022)年 8 月 1 日現在)

表 2-16 世帯主年齢別世帯数（団地別）

（世帯）

No.	団地名	構造	20 歳代	30 歳代	40 歳代	50 歳代	60 歳代	70 歳代 以上	入居 世帯数 合計	管理 戸数 (戸)
1	栄団地	RC 耐火 4	0	1	4	3	1	5	14	16
2	小暮団地	RC 耐火 3 (一部 2 階建)	0	3	11	8	15	42	79	90
3	東我孫子A団地	RC 耐火 3	0	0	2	5	2	12	21	24
4	東我孫子B団地	RC 耐火 3	0	0	1	6	11	13	31	36
5	根古屋団地	RC 耐火 3	0	1	1	5	7	29	43	54
6	日秀団地	RC 耐火 4	0	1	1	2	7	20	31	40
7	北原団地	RC 耐火 4	3	0	2	6	2	19	32	35
8	布左東部地区小規模改良住宅	木造平屋 木造 2	0	0	1	4	3	3	11	11
市営住宅等全体		合計	3	6	23	39	48	143	262	306
		構成比	1.1%	2.3%	8.8%	14.9%	18.3%	54.6%	100.0%	—

※RC耐火●（鉄筋コンクリート造・中層耐火構造●階建）
木造●（木造●階建）

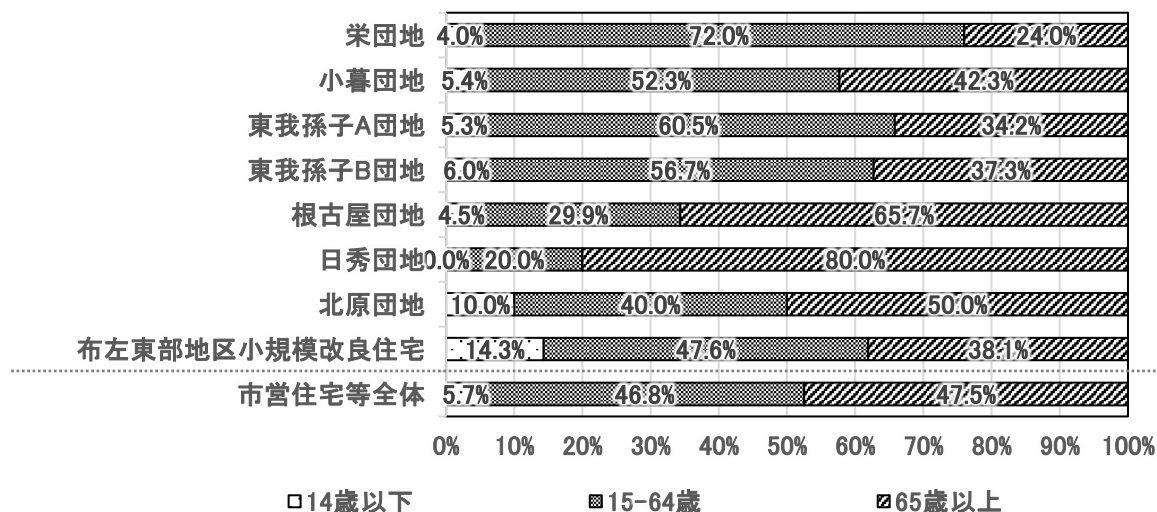
※本市の市営住宅には20歳未満の世帯主はいない。

資料：我孫子市(令和 4(2022)年 8 月 1 日現在)

2.2.3 入居者の年齢構成

- ・市営住宅等全体の入居者年齢3区分構成は、65歳以上が47.5%と最も高く、次いで15-64歳以上が46.8%、14歳以下が5.7%となっている。
- ・団地別でみると、日秀団地の入居者の年齢構成は、65歳以上が80.0%と8割を超える。

図 2-8 入居者の年齢3区分構成比（団地別）



資料：我孫子市(令和4(2022)年8月1日現在)

表 2-17 入居者の年齢3区分の構成による入居者数（団地別）

(人)

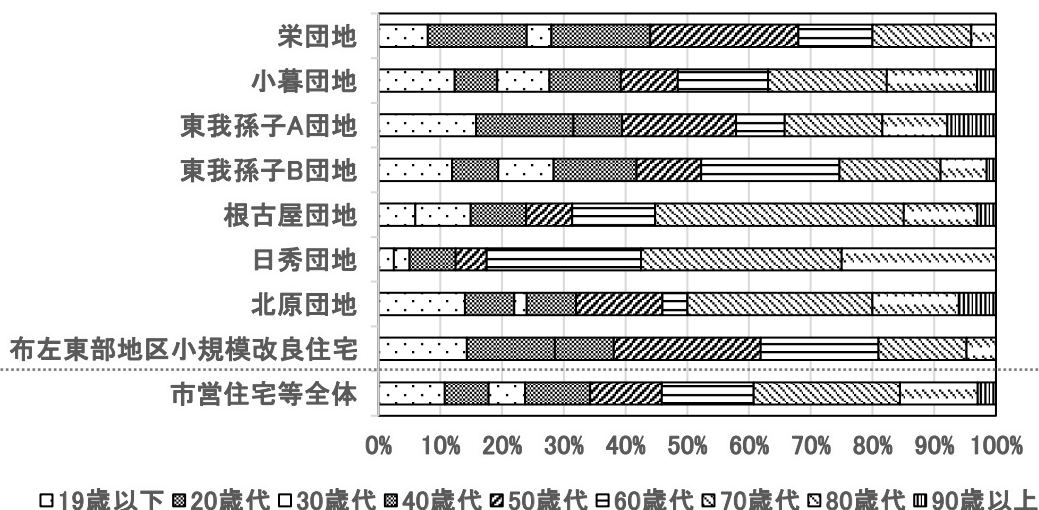
No.	団地名	構造	14歳以下 (年少人口)	15-64歳 (生産年齢人口)	65歳以上（老年人口）			入居者数 合計
					65-74歳	75歳以上	合計	
1	栄団地	RC 耐火 4	1	18	2	4	6	25
2	小暮団地	RC 耐火 3 (一部 2 階建)	7	68	21	34	55	130
3	東我孫子 A 団地	RC 耐火 3	2	23	3	10	13	38
4	東我孫子 B 団地	RC 耐火 3	4	38	14	11	25	67
5	根古屋団地	RC 耐火 3	3	20	19	25	44	67
6	日秀団地	RC 耐火 4	0	8	17	15	32	40
7	北原団地	RC 耐火 4	5	20	9	16	25	50
8	布左東部地区小規模改良住宅	木造平屋 木造 2	3	10	6	2	8	21
市営住宅等全体		合計	25	205	91	117	208	438
		構成比	5.7%	46.8%	20.8%	26.7%	47.5%	100.0%

※RC耐火●（鉄筋コンクリート造・中層耐火構造●階建）
木造●（木造●階建）

資料：我孫子市(令和4(2022)年8月1日現在)

- ・市営住宅等全体の入居者の年齢構成を 10 歳区分で見ると、70 歳代が 23.7%と最も高く、次いで 60 歳代が 14.8%、80 歳代が 12.6%となっている。
- ・団地別で見ると、日秀団地の入居者の年齢構成は、70 歳代が 13 人、60 歳代と 80 歳代のそれぞれが 10 人と合わせて 5 割以上占めている。

図 2-9 入居者の年齢 10 歳区分構成比（団地別）



資料：我孫子市(令和 4(2022)年 8 月 1 日現在)

表 2-18 入居者の年齢構成（10 歳区分）（団地別）

（人）

No.	団地名	構造	19 歳以下	20 歳代	30 歳代	40 歳代	50 歳代	60 歳代	70 歳代	80 歳代	90 歳以上	入居者数合計
1	栄団地	RC 耐火 4	2	4	1	4	6	3	4	1	0	25
2	小暮団地	RC 耐火 3 (一部 2 階建)	16	9	11	15	12	19	25	19	4	130
3	東我孫子 A 団地	RC 耐火 3	6	6	0	3	7	3	6	4	3	38
4	東我孫子 B 団地	RC 耐火 3	8	5	6	9	7	15	11	5	1	67
5	根古屋団地	RC 耐火 3	4	0	6	6	5	9	27	8	2	67
6	日秀団地	RC 耐火 4	1	0	1	3	2	10	13	10	0	40
7	北原団地	RC 耐火 4	7	4	1	4	7	2	15	7	3	50
8	布左東部地区小規模改良住宅	木造平屋 木造 2	3	3	0	2	5	4	3	1	0	21
	市営住宅等全体	合計	47	31	26	46	51	65	104	55	13	438
		構成比	10.7%	7.1%	5.9%	10.5%	11.6%	14.8%	23.7%	12.6%	3.0%	100.0%

※RC耐火●（鉄筋コンクリート造・中層耐火構造●階建）
木造●（木造●階建）

資料：我孫子市(令和 4(2022)年 8 月 1 日現在)

2.2.4 収入分位

- ・市営住宅等では入居者の家賃算定等に当たって月収の区分を収入に応じてⅠ分位からⅧ分位までの８段階に区分している。入居時の収入資格はⅣ分位以下（本来階層）となっている。
- ・市営住宅等入居者の収入分位をみると、本来階層（Ⅳ分位まで）が92.7%、裁量階層（Ⅴ分位以上）が6.9%となっている。
- ・収入分位別の世帯割合は、Ⅰ分位が86.3%と最も多い。
- ・団地別でみると、東我孫子A団地、根古屋団地、北原団地のⅠ分位が9割を超える。

表 2-19 収入分位別世帯数（団地別）

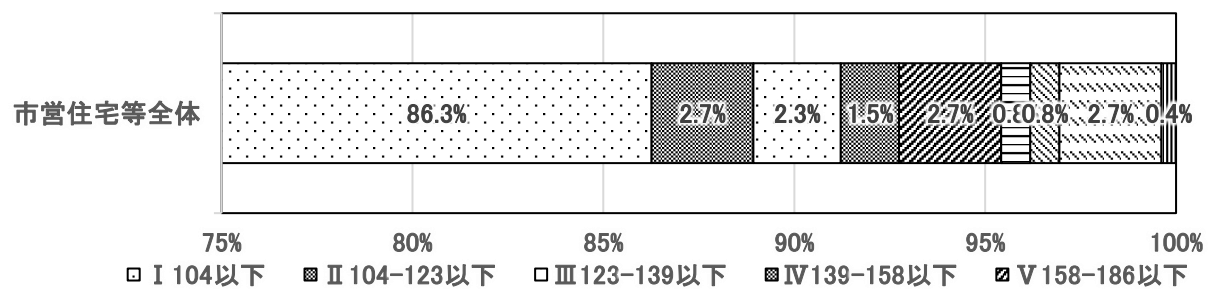
（世帯）

	No.	団地名	管理戸数	入居世帯	収入分位（分位中の算用数字の単位は千円）									合計（戸）
					I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	その他※	
					104以下	104－123以下	123－139以下	139－158以下	158－186以下	186－214以下	214－259以下	259以上		
世帯数	1	栄団地	16	14	10	1	1	0	1	0	0	1	0	14
	2	小暮団地	90	79	68	2	2	2	2	1	1	1	0	79
	3	東我孫子 A 団地	24	21	20	0	0	0	1	0	0	0	0	21
	4	東我孫子 B 団地	36	31	27	1	1	1	0	0	0	0	1	31
	5	根古屋団地	54	43	39	0	1	1	1	0	1	0	0	43
	6	日秀団地	40	31	26	3	0	0	1	0	0	1	0	31
	7	北原団地	35	32	29	0	1	0	0	1	0	1	0	32
	8	布左東部地区小規模改良住宅	11	11	7	0	0	0	1	0	0	3	0	11
	市営住宅等全体		306	262	226	7	6	4	7	2	2	7	1	262
構成比	1	栄団地	16	14	71.4%	7.1%	7.1%	0.0%	7.1%	0.0%	0.0%	7.1%	0.0%	100.0%
	2	小暮団地	90	79	86.1%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	1.3%	1.3%	1.3%	0.0%	100.0%
	3	東我孫子 A 団地	24	21	95.2%	0.0%	0.0%	0.0%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	4	東我孫子 B 団地	36	31	87.1%	3.2%	3.2%	3.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.2%	100.0%
	5	根古屋団地	54	43	90.7%	0.0%	2.3%	2.3%	2.3%	0.0%	2.3%	0.0%	0.0%	100.0%
	6	日秀団地	40	31	83.9%	9.7%	0.0%	0.0%	3.2%	0.0%	0.0%	3.2%	0.0%	100.0%
	7	北原団地	35	32	90.6%	0.0%	3.1%	0.0%	0.0%	3.1%	0.0%	3.1%	0.0%	100.0%
	8	布左東部地区小規模改良住宅	11	11	63.6%	0.0%	0.0%	0.0%	9.1%	0.0%	0.0%	27.3%	0.0%	100.0%
	市営住宅等全体		306	262	86.3%	2.7%	2.3%	1.5%	2.7%	0.8%	0.8%	2.7%	0.4%	100.0%

※「市営住宅収入申告書」未提出

資料：我孫子市(令和4(2022)年8月1日現在)

図 2-10 収入分位別世帯構成比（全体）



資料：我孫子市(令和4(2022)年8月1日現在)

2.2.5 応募倍率の状況

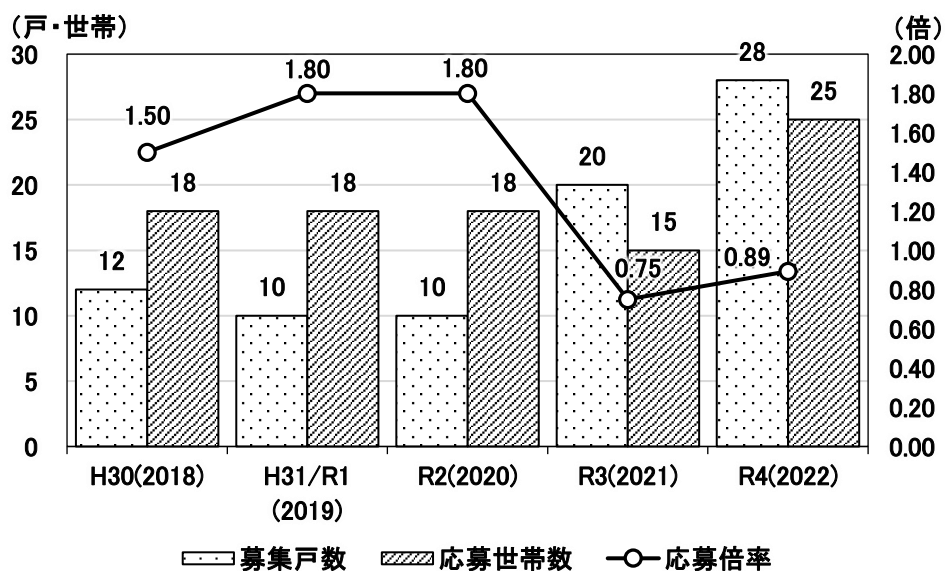
- ・令和 4（2022）年度の応募状況は、募集戸数 28 戸に対し、応募世帯数が 25 世帯で、応募倍率は 0.89 倍となっている。
- ・過去 5 年間の応募倍率の推移をみると、平成 31/令和元年（2019）年度及び令和 2（2020）年度の 1.80 倍が最も高く、5 年間の平均応募倍率は 1.35 倍である。

表 2-20 年度別応募状況

年 度	募集戸数 (a)	応募世帯数 (b)	応募倍率 (b/a)	入居世帯数
H30(2018)	12	18	1.50	5
H31/R1(2019)	10	18	1.80	10
R2(2020)	10	18	1.80	10
R3(2021)	20	15	0.75	11
R4(2022)	28	25	0.89	12
合計(5年間)	80	94		48
平均(5年間)	16.0	18.8	1.35	9.60

資料：我孫子市(令和 4(2022)年 8 月 1 日現在)

図 2-11 年度別応募倍率の推移



資料：我孫子市(令和 4(2022)年 8 月 1 日現在)

2.2.6 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

・本市での収入超過者・高額所得者に対する取組は、次のように実施している。

収入超過者に対する取組	・収入超過者に対する取組状況としては、毎年1月下旬に全入居者に次年度の家賃を通知しているが、収入超過者に認定された者に対しては、収入超過者認定決定通知書を送付している。 ・収入超過者に認定されると、市営住宅の明け渡し努力義務があることは、収入超過者認定通知書に記載している。
高額所得者に対する取組	・高額所得者に対する取組状況としては、収入超過者（高額所得月収1年目）の世帯に関しては、家賃認定の結果を電話で伝え、2年目も同様の状況の場合は、明け渡しになることの説明をしている。この説明を1年目にすることで、入居者が余裕をもって明け渡しができる。

資料：我孫子市(令和4(2022)年4月1日現在)

表 2-21 収入超過者の状況（年度別）

（世帯）

年度	平成 30 (2018)	平成 31/ 令和元 (2019)	令和 2 (2020)	令和 3 (2021)	令和 4 (2022)	平 均 (5 年間)
収入超過者	23	23	17	12	11	17.2

※各年度4月1日基準

資料：我孫子市(令和4(2022)年8月1日現在)

3 公営住宅等のストック及び長寿命化に関する基本方針

公営住宅等は、住宅セーフティネットを形成する上での基本となるものである。安全で快適な住宅を長期にわたり維持し、適切な維持管理を進め、限られた公営住宅ストックを有効に活用していくために以下の方針を定める。

3.1 スtockの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行う基盤として、ストックの状況を的確に把握しデータとして管理することが重要となることから、以下の方針に基づき、適切な維持管理を推進する。

3.1.1 スtockの状況把握（定期点検及び日常点検）の方針

全ての公営住宅等について、「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総整備課）」等の日常点検チェックリストを用いストックの状況の把握を行う。

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

3.1.2 修繕の実施方針

計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できる。そのため、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜本計画の修正を行うものとする。

3.1.3 データ管理に関する方針

定期点検結果及び日常点検結果、修繕・改善履歴は、カルテ化して管理し、次回点検時の活用及び本計画の見直し時等に活用するものとする。

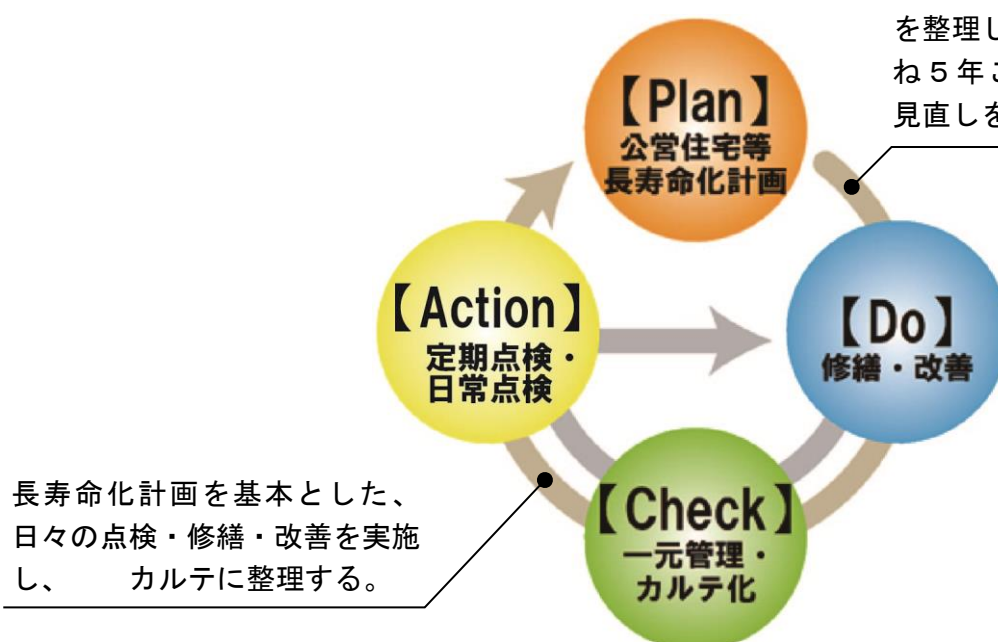
3.2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐため、建替を基本とする短いサイクルでの更新ではなく、公営住宅等の安全性を確保するとともに、予防保全を充実させ、長寿命化を図るものとする。

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

■「長寿命化に関する基本方針」に基づく PDCA サイクルの維持管理

定期点検等の実施状況を踏まえた、適切な修繕・改善の結果を整理したカルテを参考に、概ね5年ごとに長寿命化計画の見直しを行う。



4 計画の対象と事業手法の選定

4.1 計画の対象

- ・本計画の対象は、基準年（令和5（2023）年4月1日）において、維持管理を行っている市営住宅等（23棟306戸）の計8団地を対象とする。

表 4-1 判定の対象となる公営住宅等

基準年：令和5（2023）年4月1日

No.	団地名	号棟名	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	建設年度	耐用年限	募集 状況	敷地面積 (㎡)
1	栄団地	—	RC造	1	16	S56 (1981)	R34 (2052)	募集	1855.93
2	小暮団地	1～5 号棟	RC造	5	90	H2・H4 (1990・1992)	R43・R45 (2061・2063)	募集	11,519.77 (うち借地 5,691.75)
3	東我孫子 A団地	1・2 号棟	RC造	2	24	S60 (1985)	R38 (2056)	募集	1,898.22 (全て借地)
4	東我孫子 B団地	1～3 号棟	RC造	3	36	S59 (1984)	R37 (2055)	募集	4,358.29 (全て借地)
5	根古屋団 地	1～4 号棟	RC造	4	54	H元 (1989)	R42 (2060)	募集	6,833.64 (全て借地)
6	日秀団地	1・2 号棟	RC造	2	40	S46・S47 (1971・1972)	R24・R25 (2042・2043)	募集	3,342.67 (全て借地)
7	北原団地	—	RC造	1	35	H9 (1997)	R50 (2068)	募集	2,688.78
8	布左東部 地区小規 模改良住 宅	A～E 棟	木造	5	11	H26 (2014)	R27 (2045)	—	1978.37
公営住宅等 総数 (8団地)				23	306戸	—	—	—	—

※公営住宅法の耐用年限：

PC耐火●（プレキャストコンクリート造・中層耐火構造●階建）：70年

RC耐火●（鉄筋コンクリート造・中層耐火構造●階建）：70年

木造●（木造●階建）：30年

※耐用年限超過年：建設年度＋（公営住宅法の耐用年限＋1）

4.2 市営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストックの量の推計（中長期）

- ・令和3年10月に国土交通省より配信のあった、「国土技術政策総合研究所資料 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説」の考えに基づき、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（著しい困窮年収未満の世帯数の推計）」に準じて算定を行ったところ、2045年度央の「著しい困窮年収未満世帯数」は1,942世帯と推計される。

※年度央：国勢調査及び住宅土地統計調査の実施は10月1日であり、当該日が年度の中央に当たることから、推計プログラムでは当該日を年度央と記載している。

4.3 中長期的な管理の見通し

- ・全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の中長期的な管理の見通しを示す。
- ・現在管理している 23 棟 306 戸の市営住宅等のうち、公営住宅法の耐用年限に基づき、耐火構造 70 年、木造 30 年として設定した場合、中長期（30 年間）で栄団地、日秀団地、布左東部地区小規模改良住宅の耐用年数が超過する。これらの団地は改善事業を実施し、耐用年限まで維持管理とする。耐用年限超過時に、需要を踏まえ供給戸数を見直し、用途廃止等の検討を行うこととする。
- ・長寿化型改善事業実施後 10 年間は維持管理する必要があることから、用途廃止を想定する 10 年前年以降は改善事業を実施しないものとする。

表 4-2 中長期的な管理の見通し

団地名	棟名 (号棟)	建設 年度	2023 年度 管理戸数 (戸)	2023年- 2032 年	2033年- 2042 年	2043年- 2052 年
栄団地	—	S56 (1981)	16	個別改善	大規模改善	用途廃止
小暮団地	1～3 号棟	H2 (1990)	48	個別改善	維持管理	大規模改善
	4～5 号棟	H4 (1992)	42	個別改善	維持管理	大規模改善
東我孫子 A 団地	1・2 号棟	S60 (1985)	24	個別改善	大規模改善	個別改善
東我孫子 B 団地	1～3 号棟	S59 (1984)	36	個別改善	大規模改善	個別改善
根古屋団地	1～4 号棟	H 元 (1989)	54	個別改善	大規模改善	個別改善
日秀団地	1 号棟	S46 (1971)	24	個別改善	大規模改善	用途廃止
	2 号棟	S47 (1972)	16	個別改善	大規模改善	用途廃止
北原団地	—	H9 (1997)	35	個別改善	大規模改善	維持管理
布左東部地区 小規模改良住宅	A～E 棟	H26 (2014)	11	維持管理	維持管理	用途廃止
管理戸数		—	306 戸	306 戸	306 戸	239 戸

注) 個別改善または大規模改善：改善事業の実施／維持管理：計画修繕を行う維持管理／
用途廃止に向けた維持管理／用途廃止

■計画期間における事業手法の決定

・計画期間（2023～2032 年）における事業手法は以下のとおりとする。

団地名	計画期間内における維持管理等の考え方	事業手法
栄団地	・長寿命化型工事（給水管改修、排水管改修、ガス管改修、給水ポンプ改修（揚水ポンプ））、安全性確保型工事（避難ハッチ改修）、福祉対応型工事（ユニットバス化）の改善事業を実施する。	個別改善
小暮団地	・長寿命化型工事（給水管改修、排水管改修、ガス管改修、給水ポンプ改修）、居住性向上型工事（給湯器更新）の改善事業を実施する。	個別改善
東我孫子 A 団地	・長寿命化型工事（給水管改修、排水管改修、ガス管改修、給水ポンプ改修）、福祉対応型工事（ユニットバス化）の改善事業を実施する。	個別改善
東我孫子 B 団地	・長寿命化型工事（給水管改修、排水管改修、ガス管改修、給水ポンプ改修）、福祉対応型工事（ユニットバス化）の改善事業を実施する。	個別改善
根古屋団地	・長寿命化型工事（給水管改修、排水管改修、ガス管改修、給水ポンプ改修）、安全性確保型工事（避難ハッチ改修）、福祉対応型工事（ユニットバス化）の改善事業を実施する。	個別改善
日秀団地	・長寿命化型工事（給水管改修、排水管改修、ガス管改修、給水ポンプ改修）、安全性確保型工事（バルコニー手摺りのアルミ化）、福祉対応型工事（ユニットバス化）の改善事業を実施する。	個別改善
北原団地	・長寿命化型工事（給水管改修、排水管改修、ガス管改修、給水ポンプ改修）、居住性向上型工事（給湯器更新）の改善事業を実施する。	個別改善
布左東部地区 小規模改良住宅	・定期点検や日常点検等を行い、適切な維持管理を行う。	維持管理

4.4 団地別・住棟別事業手法の選定

- ・事業手法の選定フローに基づき、1次判定から3次判定を踏まえ、計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとする。

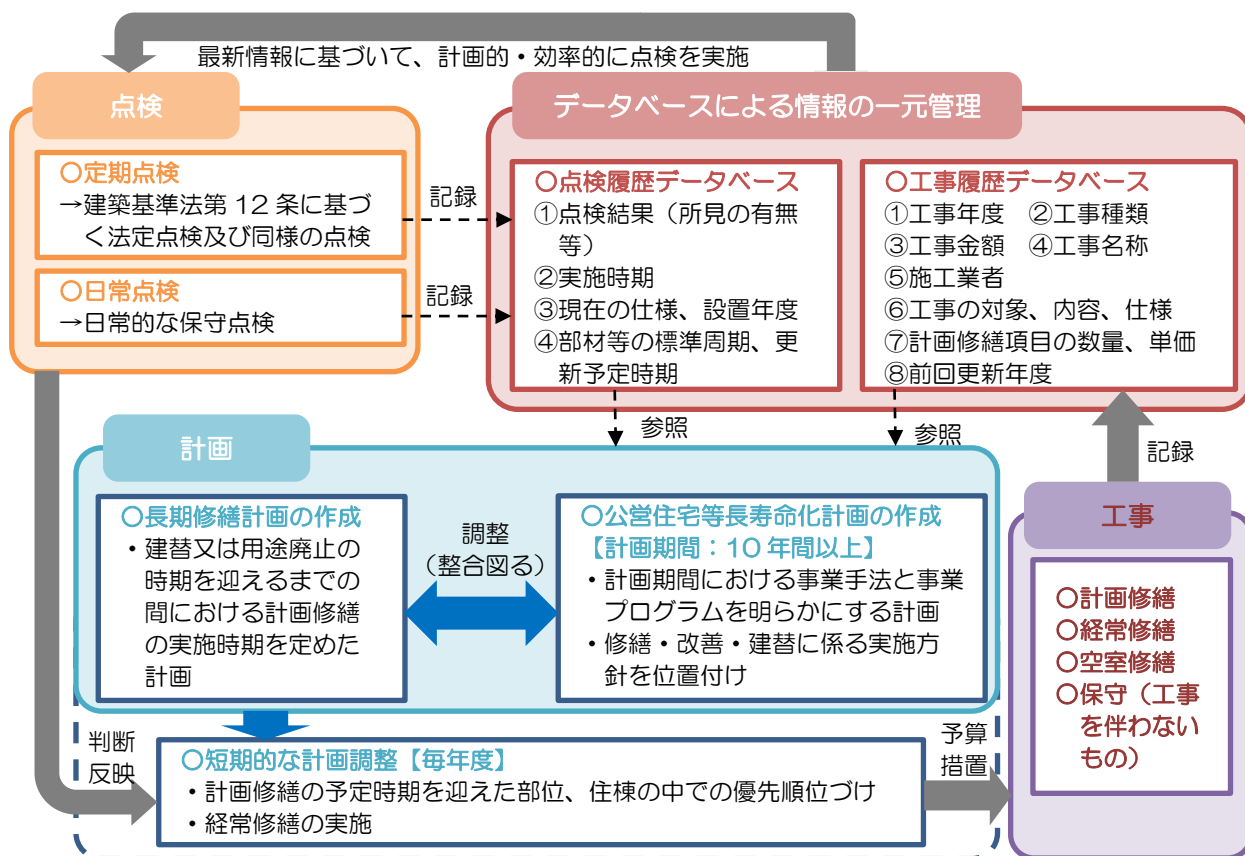
表 4-3 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数		306戸	306戸	306戸
	・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・維持管理予定戸数	306戸	306戸	306戸
	うち計画修繕対応戸数	101戸	11戸	101戸
	うち改善事業予定戸数	205戸	295戸	295戸
	個別改善事業予定戸数	205戸	295戸	295戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

5 点検の実施方針

- ・国では、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしている。
- ・本市においても、全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施する。「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等の日常点検チェックリストを活用した、ストックの状況把握を行う。
- ・日常点検は、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。
- ・不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。
- ・データベースには、定期点検や日常点検の結果、修繕履歴、直近で想定される工事項目等をカルテに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していく。

■公営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）



出典：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

6 計画修繕の実施方針

6.1 修繕項目と周期

- ・建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、修繕周期を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要である。

6.2 計画修繕の実施方針

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

6.3 修繕に対する検討課題

- ・現地調査や各種点検結果において、劣化等の改善や修繕を要する下記の項目については、入居者の意向の把握等を行い、状況に応じて修繕を実施する。
- ・既存設備機器等の更新の際は、改善事業に位置付けることが可能な省エネルギー設備への更新の検討を行う。

【修繕の判断を継続して検討する項目】

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・鉄部塗装の剥がれ及び錆に対する修繕（該当住宅）・給湯器更新（栄団地、東我孫子B団地、根古屋団地の身障住宅） |
|---|

※修繕規模、工事内容等に応じて改善事業となる可能性もある。

7 改善事業の実施方針

7.1 改善事業の実施方針

- ・計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。

① 長寿命化型

- ・一定の居住性や安全性が確保されており、長期的な活用を図る住棟において、公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化の観点から、予防保全的な改善を行う。

【改善事業の実施内容】

- ・給水管改修
- ・排水管改修
- ・ガス管改修
- ・給水ポンプ改修（揚水ポンプ含む）

■長寿命化型改善の定義（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H21.3）」より）

- ・従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- ・従前の仕様等と比して躯体への影響が軽減されるものであること。
- ・従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

※全てに該当する必要はなく、いずれかの項目に該当すること

■改善事業の工事着手前に実施する調査及び設計において、受水槽設備の改修の必要性について調査を行い、必要と判断された場合は、改修を行うこととする。

② 居住性向上型

- ・入居者が安全で安心して居住できるよう、省エネルギー対応の給湯設備への改修による居住性向上を図る。

【改善事業の実施内容】

- ・給湯器更新*

※給湯器は、現在使用の省エネルギー率を上回ることの出来る、高効率型の給湯器への更新を行う。（参考：BL 製品）

【参考：優良住宅部品（BL部品）について】

一般財団法人ベターリビングでは、以下のすべての要件に適合する住宅部品をBL部品として認定している。

■優良住宅部品（BL部品）の認定の要件（以下、全ての要件に適合）

- 機能に優れ、快適な居住環境を提供できるものであること。
- 安全性が優れたものであること。
- 耐久性、維持性が優れたものであること。
- 適切な施工が担保されているものであること。
- 確実な供給、品質保証及び維持管理サービスが提供できるものであること。

③ 安全性確保型

- ・引き続き活用を図る住宅ストックについて、居住者等の安全性を確保するために実施する。

【改善事業の実施内容】

- ・避難ハッチ改修
- ・バルコニー手摺りのアルミ化

④ 福祉対応型

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

【改善事業の実施内容】

- ・ユニットバス化

⑤ 個別改善事業に係る測量試験

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

【改善事業の実施内容】

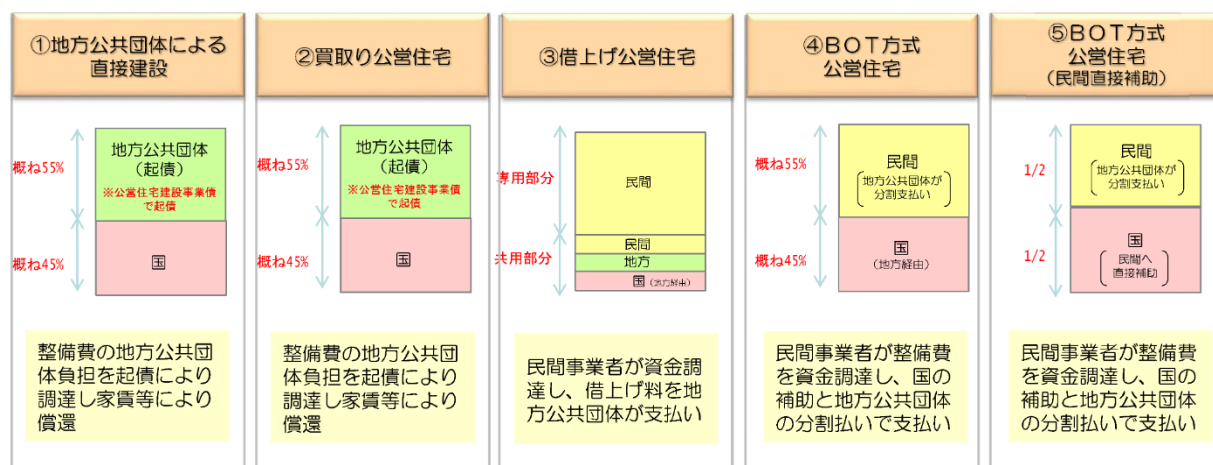
- ・改修設計（給水管改修、排水管改修、ガス管改修、ユニットバス化、バルコニー手摺りのアルミ化における調査及び設計）

8 建替事業等の実施方針

- ・計画期間には建替を行わないが、将来の建替時の参考資料として以下に一般的な公営住宅の供給方法を記載する。

【参考】将来の建替え時に参考とする一般的な供給方法

①地方公共団体による 直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
②買取公営住宅	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
③借上公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上料を地方公共団体が支払う
④BOT方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
○空家等の登録制度	空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録 ※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要 ※改修費を国・地方公共団体が補助 ※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に 国・地方公共団体が補助 等



資料：国土交通省 説明資料（国土交通省住宅局 住宅総合整備課）

- ・令和4(2022)年度住宅局関連予算については、令和3(2021)年3月に閣議決定された新たな住生活基本計画の実行に向けて、以下の分野における施策を中心に重点的な取組が示されている。
 - (1) 住まい・くらしの安全性確保
 - (2) 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現
 - (3) 既存ストックの有効活用と流通市場の形成
 - (4) 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保
 - (5) 住宅・建築分野の生産性向上の推進と現下の情勢への対応
- ・その際、新たな投資を促す誘発効果の高いもの、緊急性の高いもの、民間のノウハウを活かした既存ストックを有効活用するものについて重点的に支援し、限られた予算の中で最大限の効果の発現を図る。

- ・国では、令和3(2021)年3月に閣議決定された新たな住生活基本計画の実行に向けて、重点的に取り組む施策を掲げており、公営住宅等については、以下の内容が示されている。

2050 年カーボンニュートラル、2030 年度温室効果ガス 46%削減（2013 年度比）の実現に向けて、住宅・建築物分野の省エネ対策の強化、木材利用の促進を図る。

① 公営住宅におけるカーボンニュートラルの実現
・ 公営住宅等の ZEH 化・再生可能エネルギー導入の推進・・・【※1】 ・ 公営住宅等のモデル的な省エネ改修の推進
② 孤独・孤立対策に資する住宅セーフティネットの強化
・ 孤独・孤立対策に資する交流スペース設置の推進
③ 災害への対応
・ 公営住宅等の防災・減災対策の推進
④ 民間活用の推進
・ 公営住宅における PPP/PFI 手法の導入の推進・・・【※2】

【※1】（公営住宅等の ZEH 化・再生可能エネルギー導入の推進）

- ・国は、カーボンニュートラルに関する計画に関連し、住宅・建築物については、規制的措施を含む省エネルギー対策を強化し、ZEH・ZEB等の取組を推進する方針を示している。
- ・公営住宅等については、公的主体である地方公共団体が整備する住宅であり、2050 年カーボンニュートラル実現に向けて、省エネ・再エネ化を率先して進めていくことが求められている。

新築する場合	施策方針
省エネ	ZEH 水準※を原則（【現行】省エネ等級 4）
再生可能エネルギー導入 （太陽光発電設備設置等）	太陽光発電設備は原則設置 ※気候風土や高層等によりやむをえない場合は除く

公営住宅等整備基準（参酌基準）等を見直し、省エネルギーに係る基準について、ZEH 水準に引き上げを行う（現行は、原則省エネ性能等級 4）

※ZEH 水準・・・「高断熱」かつ「一次エネルギー消費量が省エネ基準▲20%」の住宅

【※2】（公営住宅における PPP／PFI 手法の導入の推進）

- ・国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、PPP／PFI を積極的に推進していくこととしている。
- ・建替を行う場合、「PPP／PFI 手法の導入可能性検討調査」については交付金対象となっているため、PPP／PFI の導入についての検討を行う。

注 1) BOT 方式：	Build Operate Transfer の略。民間事業者が独自に調達した資金で施設の設計・施工を行い。施設の所有・維持・管理・運営・サービス提供も民間事業者が行う。一定の事業期間を終了後、サービス提供に必要なすべての施設を、国や地方自治体に譲渡する方式
注 2) PPP 方式：	Public Private Partnership の略。行政が行う各種行政サービスを、行政と民間が連携し民間の持つ多種多様なノウハウ・技術を活用することにより、行政サービスの向上、財政資金の効率的使用や行政の業務効率化等を図ろうとする方式
注 3) PFI 方式：	Private Finance Initiative の略。PFI 法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法で PPP の考え方を行政として実現する為の手法の一つで、PFI の導入により、事業コストの削減及びより質の高い公共サービスの提供を行う方式

9 長寿命化のための事業実施予定一覧

9.1 改善事業実施における事業費の試算

- ・計画期間に実施予定の事業費の試算を行う。試算にあたっては、以下の条件を設定し、算定を行う。

■計画期間に実施する改善工事等の事業算定

工事種目	住宅	内容	単価
■改善事業			
避難ハッチ改修 (安全性確保型)	栄団地 根古屋団地	修繕周期(25年)に合わせ避難ハッチ改修を実施する。	25万円/戸
	※他自治体(R2年度)を参考にする。		
給水管改修 (長寿命化型)	栄団地 小暮団地 東我孫子A団地 東我孫子B団地 根古屋団地 日秀団地 北原団地	修繕周期(30年)に合わせ給水管改修を実施する。	65万円/戸
	※他自治体(R2年度)を参考にする。		
排水管改修 (長寿命化型)	栄団地 小暮団地 東我孫子A団地 東我孫子B団地 根古屋団地 日秀団地 北原団地	修繕周期(30年)に合わせ排水管改修を実施する。	30万円/戸
	※他自治体(R2年度)を参考にする。		
ガス管改修 (長寿命化型)	栄団地 小暮団地 東我孫子A団地 東我孫子B団地 根古屋団地 日秀団地 北原団地	修繕周期(30年)に合わせガス管改修を実施する。	10万円/戸
	※他自治体(H22年度)を参考にする。		
給湯器更新 (居住性向上型)	小暮団地 北原団地	修繕周期(15年)に合わせ給湯器の更新を実施する。現在設置されている、給湯器(BL製品)のエネルギー消費効率の性能よりスペックアップ型へ更新する。	25万円/戸
	※他自治体(R2年度)を参考にする。		

工事種目	住宅	内容	単価
ユニットバス化 (福祉対応型)	栄団地 東我孫子 A 団地 東我孫子 B 団地 根古屋団地 日秀団地	現在バランス釜設置の住宅については、浴室改修(低床浴槽+給湯設備)を実施する。	200万円/戸
※他自治体 (H23年度) を参考にする。			
給水ポンプ改修 (揚水ポンプ含む) (長寿命化型)	栄団地 小暮団地 東我孫子 A 団地 東我孫子 B 団地 根古屋団地 日秀団地 北原団地	修繕周期(15年)に合わせ給水ポンプ改修を実施する。	10万円/戸
※他自治体 (R2年度) を参考にする。			
バルコニー手摺りのアルミ化 (安全性確保型)	日秀団地	バルコニーの鉄製手すりをアルミ化改修を実施する。	25万円/戸
※他自治体 (H28年度) を参考にする。			
改修設計	栄団地 小暮団地 東我孫子 A 団地 東我孫子 B 団地 根古屋団地 日秀団地 北原団地	長寿命化型、安全性確保型、福祉対応型の工事を実施するために必要な測量、調査及び設計を工事前年度に実施する。	100万円 /団地一式
※公共住宅等ストック総合改善事業対象要綱に基づき、1戸当たり33万円を限度に設定する。 【改修設計費用が100万円を満たさない場合は補助対象外として実施する。】			
■修繕事業			
修繕事業	全住宅		個別設定
※LCCから修繕費用を算定			
■用途廃止			
解体費用			100万円/戸
※「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」より			

■計画期間に実施する改善工事等の事業算定(試算結果)

(千円)

	2023-2032年 長寿命計画(10年間)										計画期間 2023- 2032年
	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
総事業費 計	0	0	47,500	84,400	75,200	66,500	58,100	70,150	68,300	87,850	558,000
設計費用含む 計	0	4,750	55,380	91,440	80,350	71,020	63,880	76,560	76,495	87,850	607,725
割合	0.0%	0.8%	9.1%	15.0%	13.2%	11.7%	10.5%	12.6%	12.6%	14.5%	100.0%

※改修設計は工事の前年度に実施するものとし、費用は工事費の10%と仮定し、総事業費を算出する。

9.2 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(千円)

団地名	住棟番号	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)
栄団地				⑥ 4,000							
					①② ③④ 18,400						
小暮団地	1号棟						⑤ 3,000			①② ③④ 13,800	
	2号棟						⑤ 3,000			①② ③④ 13,800	
	3号棟						⑤ 6,000			①② ③④ 27,600	
	4号棟						⑤ 4,500			①② ③④ 20,700	
	5号棟						⑤ 6,000				①② ③④ 27,600

注) ①～⑧は、以下の工事項目の実施基準年を示す。

実施時期は、各種点検結果等を踏まえ基準年を参考に「 」の期間に実施する。

※栄団地の給水ポンプ改修は揚水ポンプとする。

- | | |
|-----------------|-----------|
| ① 給水管改修 | ② 排水管改修 |
| ③ ガス管改修 | ④ 給水ポンプ改修 |
| ⑤ 給湯器更新 | ⑥ 避難ハッチ改修 |
| ⑦ バルコニー手摺りのアルミ化 | ⑧ ユニットバス化 |

(千円)

団地名	住棟番号	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)
東我孫子A団地	1号棟					①② ③④ 13,800					
	2号棟						①② ③④ 13,800				
	全住棟			⑧ 4,000							
東我孫子B団地	1号棟					①② ③④ 13,800					
	2号棟					①② ③④ 20,700					
	3号棟					①② ③④ 6,900					
	全住棟			⑧ 4,000							
根古屋団地	1号棟			⑥ 4,500			①② ③④ 20,700				
	2号棟			⑥ 3,000				①② ③④ 13,800			
	3号棟			⑥ 3,000				①② ③④ 13,800			
	4号棟			⑥ 3,000					①② ③④ 13,800		
	全住棟			⑧ 4,000							

注) ①～⑧は、以下の工事項目の実施基準年を示す。

実施時期は、各種点検結果等を踏まえ基準年を参考に「 」の期間に実施する。

- | | |
|-----------------|-----------|
| ① 給水管改修 | ② 排水管改修 |
| ③ ガス管改修 | ④ 給水ポンプ改修 |
| ⑤ 給湯器更新 | ⑥ 避難ハッチ改修 |
| ⑦ バルコニー手摺りのアルミ化 | ⑧ ユニットバス化 |

(千円)

団地名	住棟番号	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)
日秀団地	1号棟			⑦ 6,000	①② ③④ 27,600						
	2号棟			⑦ 4,000	①② ③④ 18,400						
	全住棟			⑧ 4,000							
北原団地									⑤ 8,750		①② ③④ 40,250

注) ①～⑧は、以下の工事項目の実施基準年を示す。

実施時期は、各種点検結果等を踏まえ基準年を参考に「 」の期間に実施する。

- | | |
|-----------------|-----------|
| ① 給水管改修 | ② 排水管改修 |
| ③ ガス管改修 | ④ 給水ポンプ改修 |
| ⑤ 給湯器更新 | ⑥ 避難ハッチ改修 |
| ⑦ バルコニー手摺りのアルミ化 | ⑧ ユニットバス化 |

10 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

10.1 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

- ・本市では、本計画期間内において新規整備及び建替事業を実施する市営住宅等はない。
- ・長寿命化型改善事業を実施する市営住宅等は 7 団地 18 棟あり、これらの住宅についてのライフサイクルコストの縮減効果の算出を行う。

■我孫子市公営住宅等における設定条件

- ・ライフサイクルコスト（LCC）の算定は、策定指針にあわせて公表された「ライフサイクルコスト算定プログラム」を用いて算出する。
- ・評価期間設定は、上位関連計画及び各種構造の耐用年数を踏まえ、以下のとおり設定する。

鉄筋コンクリート造の公営住宅等は、計画前（改善非実施）を 50 年、計画後（改善実施）70 年

	計画前（改善非実施）A (改善事業に基づく事業を実施しない場合)	計画後（改善実施）B (改善事業に基づく事業を実施した場合)
評価期間	50 年	70 年
修繕費	住宅の修繕項目別の状況を把握し、修繕費乗率を考慮し算定する。	
建設費	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額	
改善費	—	・給水管改修 ・排水管改修 ・ガス管改修 ・給水ポンプ改修
除却費	公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示される除却費 100 万円／戸に、評価期間における現在価値化係数を乗じた費用	

※本計画において、長寿命化型改善事業として実施する改善工事費用。

※日秀団地は経過年数に応じて、計画前（改善非実施）A の設定を、1 号棟は 53 年、2 号棟は 52 年とする。

10.2 ライフサイクルコストの縮減効果

- ・計画期間に長寿命化型の改善事業を予定している住棟について、ライフサイクルコスト（LCC）を算出した。長寿命化型の改善事業を実施した場合、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を得ることが可能である。

団地名	建設年度	住戸数	ライフサイクルコスト縮減効果 住棟当たりの年平均縮減額 (円/棟・年)
栄団地	S56 (1981)	16	1,356,017
小暮団地	H2・H4 (1990・1992)	90	6,782,127
東我孫子 A 団地	S60 (1985)	24	2,103,680
東我孫子 B 団地	S59 (1984)	36	3,126,784
根古屋団地	H 元 (1989)	54	3,928,761
日秀団地	S46・S47 (1971・1972)	40	1,357,826
北原団地	H9 (1997)	35	3,806,075
公営住宅 年間平均縮減額 (円/年)			22,461,270

※LCC算定プログラムによる端数処理が行われている関係上、各項目で算出された費用の合算値による算定結果には誤差が生じる場合がある。

11 改修・修繕の工法の提案

11.1 給排水管改修工法の整理

- ・給排水管の改修を行う際に、内視鏡調査等の劣化状況を踏まえ、工法の選択をする必要がある。また、改修に必要とする日数や改修費用、居住者負担を考慮し、公営住宅等の維持管理を行う。
- ・改修工法における条件等を整理し、メリット・デメリットを把握し、最も適した改修工法を採用することとする。
- ・その他、残りの耐用年数と長期的な管理戸数の見通しに対するコストを検討し、改修工法を選択する必要がある。

●排水管更新工法比較表

	排水管更新（取替）工法		排水管更生工法
	排水管更新（取替）	排水管更新（取替） ＋スラブ上配管化 ＋縦管外部化	
概要	取替	取替＋新規配管ルート	更生
工程	中 (3 日程度)	長 (10 日程度)	短 (2 日程度)
工期			
コスト	中 (25～50 万)	高 (100～150 万)	低 (20 万)
居住者負担	△ (居住者の在宅が必要/排水制限あり)	× (居付き工事不可/排水制限あり/騒音等影響あり)	△ (居住者の在宅が必要/排水制限あり)
効果	○ (30～40 年程度)	○ (30～40 年程度)	△ (10～20 年程度)

●給水管更新工法比較表

	給水管更新（取替） 工法	給水管更生工法
概要	取替	更生
工程	長 (10 日程度)	短 (2 日程度)
工期		
コスト	高 (30～100 万)	低 (20 万)
居住者負担	× (空室改修が前提/断水あり)	△ (居住者の在宅が必要/断水あり)
効果	○ (30～40 年程度)	△ (10～15 年程度)

我孫子市公営住宅等長寿命化計画

令和5年3月

令和7年3月（第1回変更）

発 行 我孫子市

編 集 建築住宅課

〒270-1192 千葉県我孫子市我孫子 1858 番地

T E L 04-7185-1111（代表）

U R L <https://www.city.abiko.chiba.jp/>
