

越谷市営住宅等長寿命化計画

令和3年（2021年） 3月

越 谷 市

越谷市営住宅等長寿命化計画

目 次

第 1 章	越谷市営住宅等長寿命化計画の概要	…	1
1	背景及び目的	…	2
2	計画の位置付け	…	4
3	計画の期間	…	5
第 2 章	公営住宅等の状況	…	7
1	越谷市の現状	…	8
	1) 人口の推移	…	8
	2) 世帯数の推移	…	9
	3) 一世帯当たりの人員の推移	…	10
	4) 年齢3区分別人口の推移	…	11
	5) 住宅の総戸数と所有形態	…	12
2	公営住宅等の現状	…	13
3	市営住宅の状況	…	16
	1) 市営住宅の概要	…	16
	2) 公営住宅の耐用年限	…	16
	3) 設備等の整備状況	…	17
	4) 市営住宅の募集・応募状況	…	20
	5) 入居世帯の状況(世帯構成)	…	22
第 3 章	市営住宅の課題	…	23
1	住民ニーズに対する課題	…	24
2	市営住宅の課題	…	25

第4章	長寿命化に関する基本方針	…	27
1	長寿命化に関する基本方針	…	28
第5章	事業手法の選定	…	29
1	計画の対象	…	30
2	団地別・住棟別状況の選定基準	…	31
	1) 団地別状況の選定項目	…	31
	2) 住棟別状況の選定項目	…	32
3	団地別・住棟別の事業手法の選定	…	33
	1) 事業手法の選定フロー	…	33
	2) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容	…	34
4	事業手法の選定結果	…	47
第6章	点検の実施方針	…	49
1	定期的な点検の実施方針	…	50
2	日常的な点検の実施方針	…	51
第7章	計画修繕等の実施方針	…	53
1	計画修繕の実施方針	…	54
	1) 長期修繕計画	…	55
	2) 修繕項目別の修繕周期	…	55
2	改善事業の実施方針	…	60

第8章	建替等事業の実施方針	…	61
1	建替等事業の実施方針	…	62
第9章	長寿命化のための事業実施予定一覧	…	63
1	事業実施予定の一覧	…	64
1)	計画修繕・改善事業の実施予定一覧	…	64
2)	新規整備事業及び建替等事業の実施予定一覧	…	65
3)	共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）	…	65
第10章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	…	67
1	計画修繕等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	…	68
2	ライフサイクルコストの算出	…	69
3	ライフサイクルコストの縮減効果	…	72
第11章	計画の目標	…	75
1	計画の目標	…	76

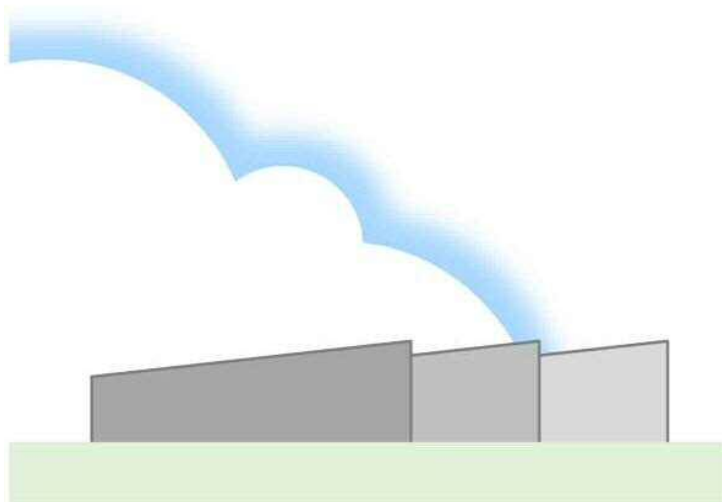
越谷市営住宅等長寿命化計画

資料等

資料 1	【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧	…	77
資料 2	【様式 2】新規整備事業及び建替等事業の 実施予定一覧	…	79
資料 3	【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）	…	81
資料 4	長期修繕・改善計画	…	83
1	七左町中層住宅	…	84
2	西大袋中層住宅	…	86
資料 5	LCC縮減効果一覧	…	88
1	七左町中層住宅	…	89
2	西大袋中層住宅	…	91

第1章

越谷市営住宅等長寿命化計画の概要



第1章 越谷市営住宅等長寿命化計画の概要

1 背景及び目的

わが国では本格的な少子高齢化社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年6月に「住生活基本法」が制定されました。この「住生活基本法」に基づく「住生活基本計画」が同年9月に制定され、「ストック重視の施策の展開」など横断的な視野とともに目標や国の基本的な施策等が示されています。

現在の「住生活基本計画」は、平成28年から令和7年までの10年間を計画期間とし、「住宅セーフティネット^{*1}の強化」や「既存住宅ストックの活用強化」等が目標として掲げられています。

住宅セーフティネットについては、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」（以下、「住宅セーフティネット法」という。）において、公営住宅は、低額所得者以外に高齢者、障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいとして位置づけられています。

また、平成19年11月の財政制度等審議会において、安全・安心を確保するとともに、社会資本ストック^{*2}を長寿命化するため、ライフサイクルコスト^{*3}の縮減、点検及び管理・修繕を実施することで更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定をあらゆる事業分野において進めていくべきと建議され、平成25年11月に「インフラ長寿命化基本計画」を定め、国及び地方公共団体が一体となり維持管理・更新等を推進することを決定しました。

このことを受け、本市においても、平成26年度に「越谷市公共施設等総合管理計画（基本方針）」を定め、その実施計画として令和元年度に「越谷市公共施設等総合管理計画（第1次アクションプラン）」を策定し、公共施設の維持管理や更新を推進しております。

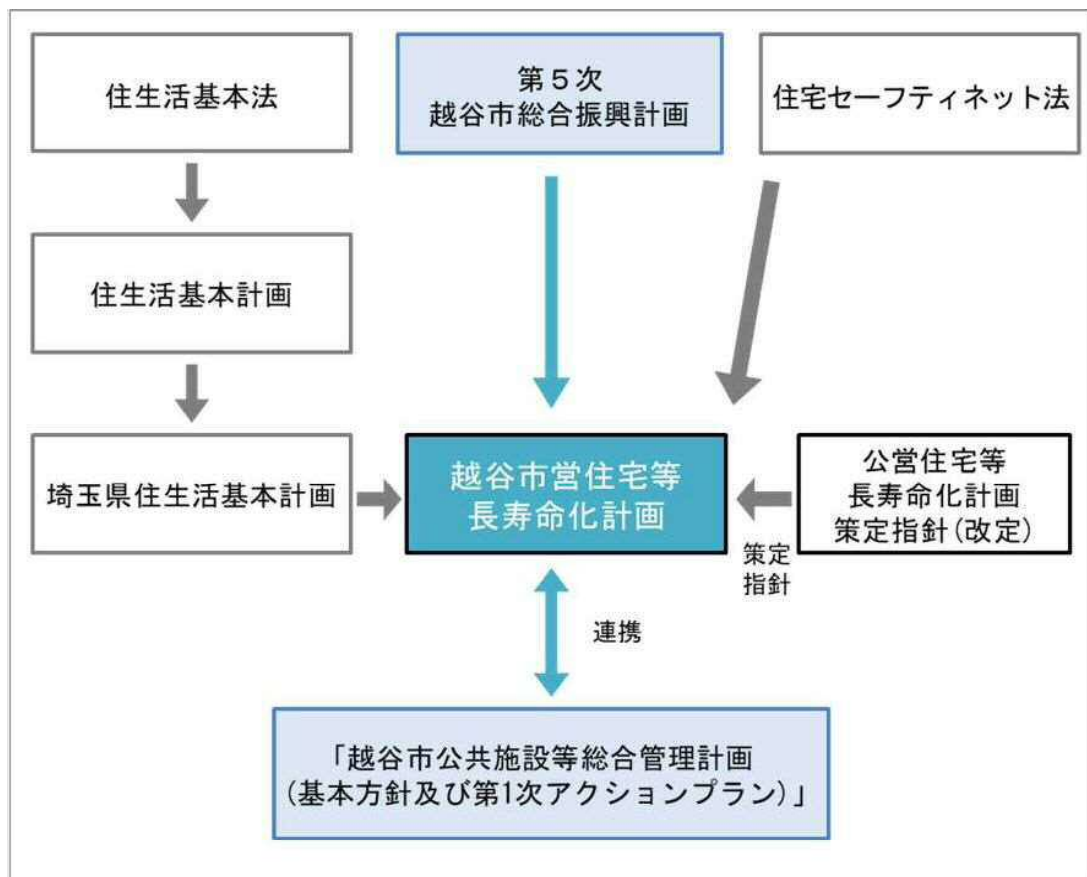
本市の市営住宅においても、約半数が昭和40年代に整備されたものであることから、今後も長期的な視点に立ち、効率的かつ効果的な管理を行うことで、住宅セーフティネットの維持とともに多様なニーズに対応したストック整備を行っていく必要があります。

こうした状況に鑑み、「越谷市営住宅等長寿命化計画」（以下、「本計画」という。）では、定期的な点検及び日常的な点検により市営住宅の状況を把握し、効率的で効果的な修繕等を実施することで、市営住宅を長期にわたり有効に活用し、ライフサイクルコストを縮減することを目的とします。

- ※1 住宅セーフティネット：住宅を確保するのが困難な者に対してその居住を支援する仕組み。
- ※2 社会資本ストック：国や地方公共団体により継続的に整備されてきた道路、橋梁、上下水道、官公庁建物及び公営住宅等。
- ※3 ライフサイクルコスト（LCC）：建物の建設から維持管理、最終的な解体処分までにかかる費用の総額。

2 計画の位置付け

本計画では、国土交通省住宅局による「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）」に基づき、国の「住生活基本計画」や埼玉県の「埼玉県住生活基本計画」を踏まえ、「第5次越谷市総合振興計画」を上位計画とし、「越谷市公共施設等総合管理計画(基本方針及び第 1 次アクションプラン)」等との整合性を図りながら策定します。

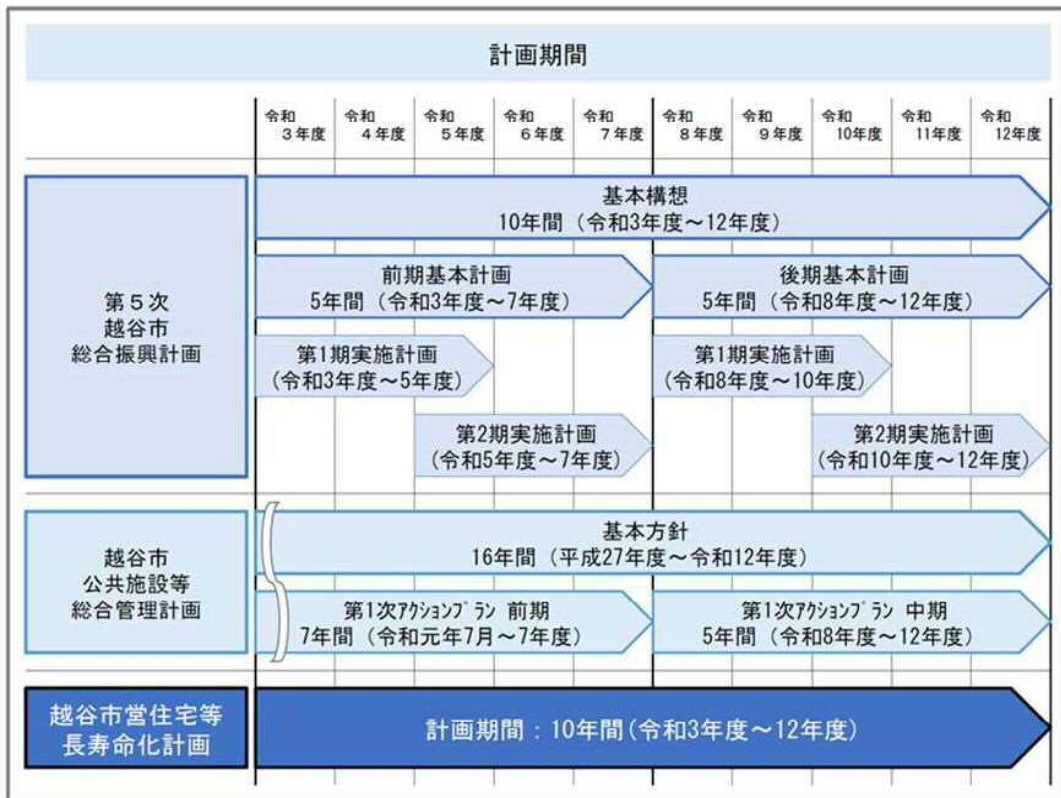


〔図 1-1〕 計画の位置付け

3 計画の期間

本計画の計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

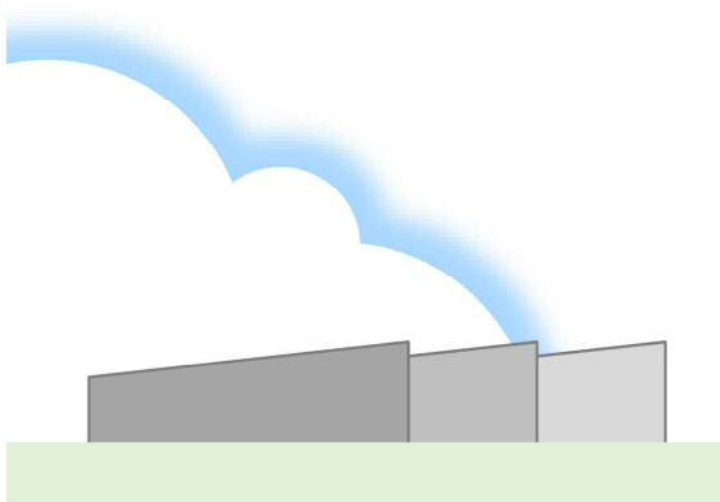
なお、計画期間中においても、国の住宅政策の動向や社会情勢の変化等を踏まえ、適宜、見直しを行います。



〔図 1-2〕 長寿命化計画の期間と関連計画の期間

第2章

公営住宅等の状況



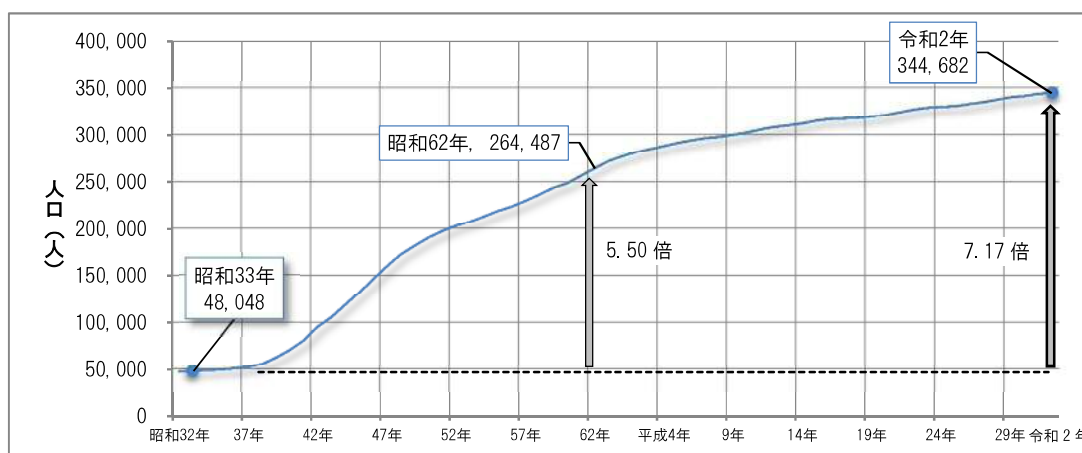
第2章 公営住宅等の状況

1 越谷市の現状

1) 人口の推移

市制が施行された昭和33年時点では人口は48,048人でしたが、昭和37年の地下鉄日比谷線と東武鉄道の相互乗り入れ以降、都心から1時間以内という立地にも恵まれ人口は急激に増加しました。

近年、増加の傾向は緩やかになっていますが、令和2年時点で人口は344,682人となり、市制施行時の約7.17倍に増加しています。

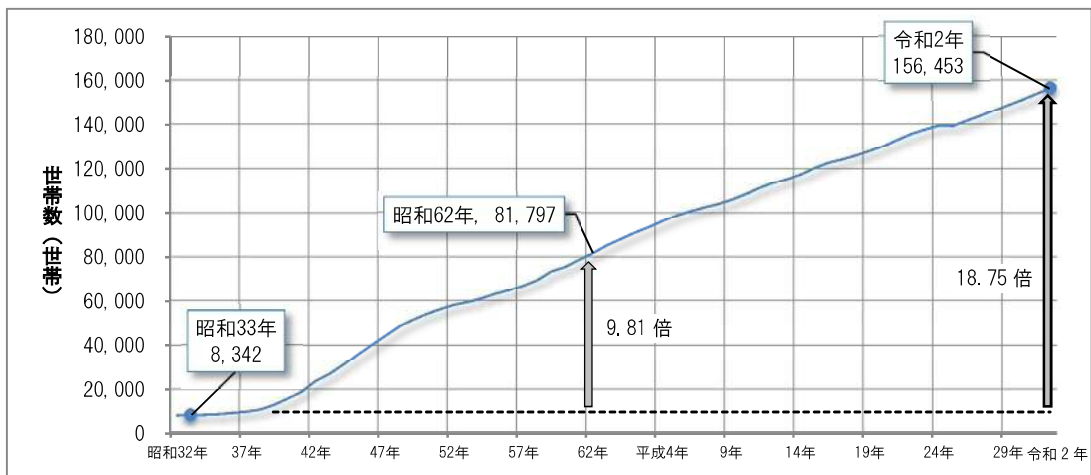


(「住民基本台帳」各年4月1日)

〔図 2-1〕 人口の推移

2) 世帯数の推移

世帯数についても人口と同様の増加傾向で、市制が施行された昭和33年時点では8,342世帯でしたが、令和2年時点では156,453世帯となり、市制施行時の約18.75倍に増加しています。

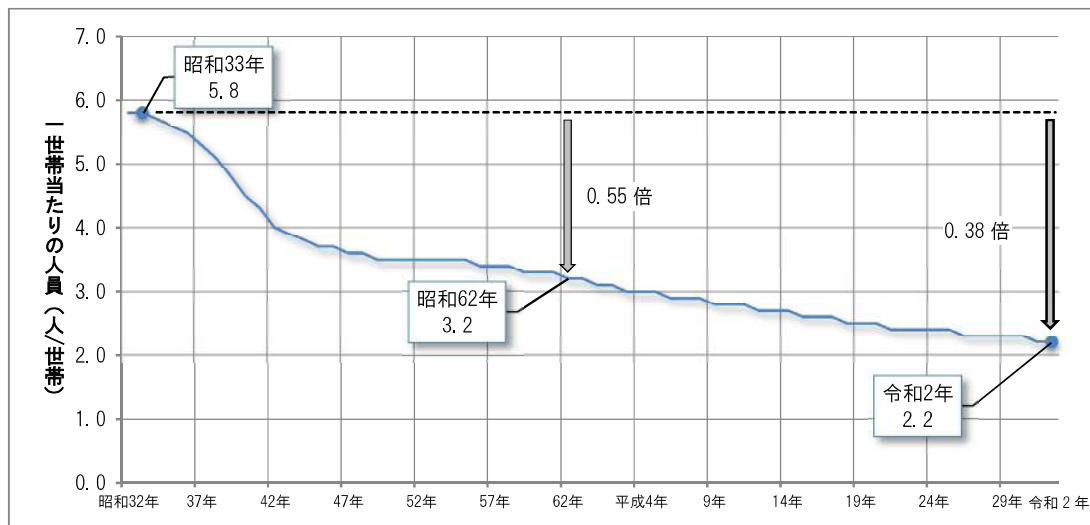


〔図2-2〕世帯数の推移

(「住民基本台帳」各年4月1日)

3) 一世帯当たりの人員の推移

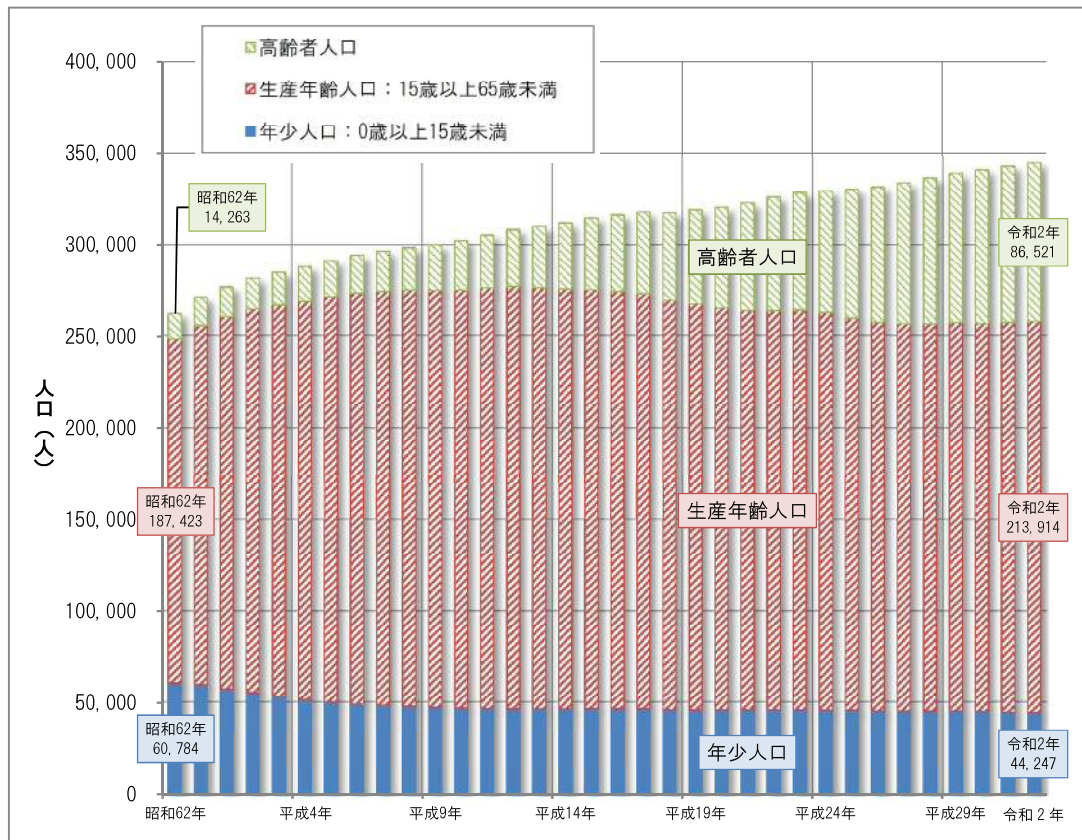
本市においては、人口、世帯数共に増加傾向が続いていますが、一世帯当たりの人員は減少傾向となっています。市制が施行された昭和33年時点では一世帯当たり5.8人でしたが、令和2年時点では一世帯当たり2.2人となり、世帯人員の減少が進行しています。



〔図 2-3〕 一世帯当たりの人員の推移 (「住民基本台帳」各年4月1日)

4) 年齢3区分別人口の推移

人口が25万人を超えた昭和62年以降の本市の年齢3区分別（0歳以上15歳未満、15歳以上65歳未満、65歳以上）の人口推移を見ると、65歳以上の人口が昭和62年の14,263人（人口の5.4%）から令和2年では86,521人（25.1%）と急激に増加しています。一方、15歳以上65歳未満の人口は昭和62年の187,423人（71.4%）から令和2年では213,914人（62.1%）と人口は増加していますが割合は減少しています。また、0歳以上15歳未満の人口は昭和62年の60,784人（23.2%）から令和2年では44,247人（12.8%）と人口、割合共に減少しており、少子高齢化が進行しています。

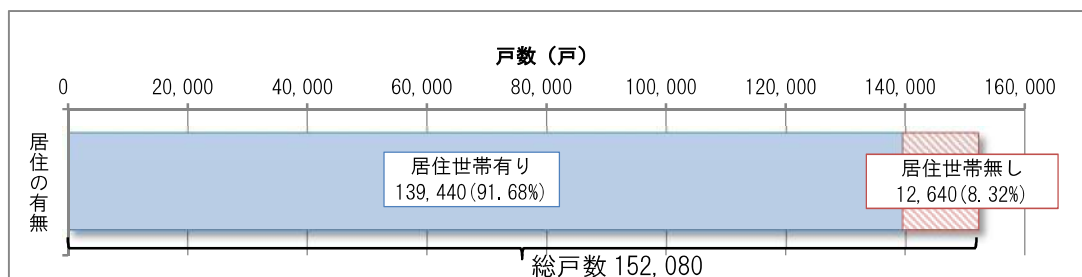


〔図2-4〕年齢3区分別人口の推移

（「住民基本台帳」各年4月1日）

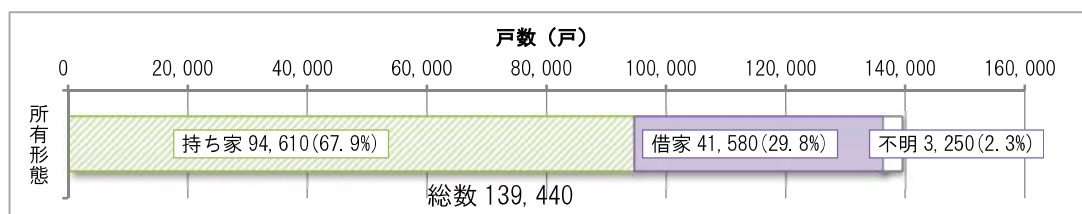
5) 住宅の総戸数と所有形態

国の「住宅・土地統計調査（H30）」※¹によると、本市の住宅総戸数は152,080戸あり、そのうち居住世帯がある住宅は139,440戸（91.68%）となっています。



〔図 2-5〕 住宅の状況（居住世帯の有無）（「住宅・土地統計調査 H30」より）

居住世帯がある住宅の所有形態は、94,610戸は持ち家であり全体の67.9%を占めています。また、借家は41,580戸となっており、全体の29.8%に当たります。



〔図 2-6〕 居住世帯のある住宅の所有形態（「住宅・土地統計調査 H30」より）

※1 住宅・土地統計調査について：

- 住宅・土地統計調査は標本調査であり、越谷市では抽出された約5,000戸から全体を推計したもので実数ではありません。
- 住宅・土地統計調査の値は端数処理してあるため、合計値と一致しない場合があります。
- 住宅・土地統計調査における住宅とは、一戸建ての住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいいます
（注：住宅数、空家数等の集計において、共同住宅や長屋建などは棟単位ではなく、室(戸)単位で集計されます。）

2 公営住宅等の現状

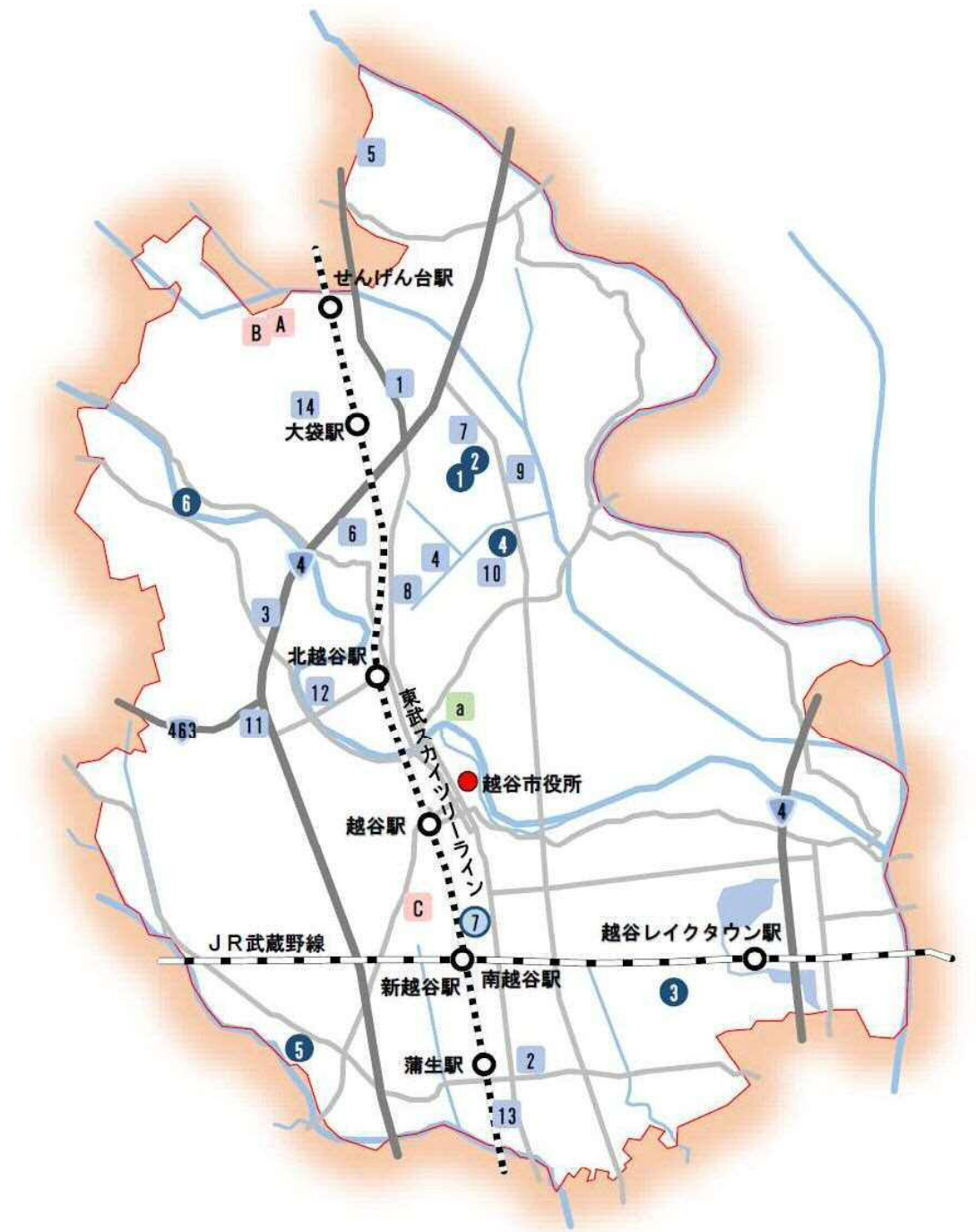
本市には、市営住宅が7団地20棟250戸、県営住宅が14団地30棟684戸、計21団地50棟934戸の公営住宅があります。また、UR賃貸住宅が3団地28棟896戸、住宅供給公社賃貸住宅が1団地6棟176戸、計4団地34棟1,072戸の公的賃貸住宅※1があります。

住宅種別	団地数	棟数	戸数
公営住宅			
市営住宅	7団地	20棟	250戸
県営住宅	14団地	30棟	684戸
(計)	21団地	50棟	934戸
公的賃貸住宅			
UR賃貸住宅	3団地	28棟	896戸
住宅供給公社賃貸住宅	1団地	6棟	176戸
(計)	4団地	34棟	1,072戸
(総計)	25団地	84棟	2,006戸

(令和2年度)

※1 公的賃貸住宅：独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅。それぞれUR賃貸住宅、住宅供給公社賃貸住宅とします。

本市内の公営住宅（市営住宅・県営住宅）及び公的賃貸住宅（UR 賃貸住宅・住宅供給公社賃貸住宅）の位置は下記のとおりです。また、それぞれの名称及び戸数は次ページの表のとおりです。



〔図 2-7〕 本市にある公営住宅及び公的賃貸住宅の位置

市営住宅

地図上記号	団地名	所在地	棟数	戸数
①	弥十郎住宅	大字弥十郎 753-1	12 棟	48 戸
②	弥十郎中層住宅	大字弥十郎 742	2 棟	36 戸
③	川柳町中層住宅	川柳町一丁目 282-1	2 棟	36 戸
④	第2弥十郎中層住宅	東大沢三丁目 23-3	1 棟	8 戸
⑤	七左町中層住宅	七左町四丁目 372-1	1 棟	54 戸
⑥	西大袋中層住宅	大道 306 番地	1 棟	50 戸
⑦	南越谷しのめ住宅【借上型】	瓦曽根三丁目 7-11	1 棟	18 戸

市営住宅の計：20 棟 250 戸

県営住宅

地図上記号	団地名	所在地	棟数	戸数
1	越谷間久里住宅	上間久里 63-1	8 棟	150 戸
2	越谷蒲生住宅	蒲生寿町 13-47 他	2 棟	48 戸
3	越谷市南荻島住宅	南荻島 261-3	4 棟	91 戸
4	越谷大房住宅	大房 1154-3	1 棟	24 戸
5	越谷平方住宅	平方 144-4	3 棟	80 戸
6	越谷大袋住宅	袋山 1968-1	1 棟	12 戸
7	越谷弥十郎住宅	弥十郎 672-1	1 棟	42 戸
8	越谷新生住宅	大房 1044-1	1 棟	21 戸
9	越谷弥十郎以前住宅	弥十郎 468-1	1 棟	20 戸
10	越谷鷺高住宅	東大沢三丁目 6-6 他	2 棟	45 戸
11	越谷神明住宅	神明町二丁目 357-1	3 棟	90 戸
12	越谷北越谷住宅	北越谷三丁目 7-4	1 棟	20 戸
13	越谷蒲生西住宅	蒲生西町一丁目 8-42	1 棟	20 戸
14	越谷袋山住宅	袋山 389-1	1 棟	21 戸

県営住宅の計：30 棟 684 戸

UR賃貸住宅

地図上記号	団地名	所在地	棟数	戸数
A	せんげん台パークタウン四番街	千間台西三丁目 4	10 棟	345 戸
B	せんげん台パークタウン三番街	千間台西三丁目 3	16 棟	395 戸
C	ペアハイツ越谷	赤山町五丁目 7-47	2 棟	156 戸

UR賃貸住宅の計：28 棟 896 戸

住宅供給公社賃貸住宅

地図上記号	団地名	所在地	棟数	戸数
a	サン・コーポラス越谷	大字花田 713	6 棟	176 戸

公社賃貸住宅の計：6 棟 176 戸

3 市営住宅の状況

1) 市営住宅の概要

本市が管理する市営住宅は、7団地 20棟 250戸となります。このうち市が所有する住宅は6団地 19棟 232戸であり、残りは借上型市営住宅※1です。

昭和42年から43年に弥十郎住宅が整備され、昭和44年から45年に弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅、第2弥十郎中層住宅が相次いで整備されました。また、平成6年に七左町中層住宅、平成18年に西大袋中層住宅が整備されています。なお、平成17年より南越谷しののめ住宅を借上型市営住宅として管理しています。

2) 公営住宅の耐用年限

公営住宅の耐用年限は、公営住宅法において耐火構造が70年、準耐火構造（簡易耐火構造）が45年、木造が30年と定められています。また、法定建替を行える条件の一つとして、建替事業により除却すべき公営住宅の大部分が耐用年限の2分の1を経過していること、または、その大部分につき公営住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していることとされています。

これを基にすると、市で所有している市営住宅では、簡易耐火平屋建ての弥十郎住宅が既に耐用年限を超過しており、耐火構造の弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅、第2弥十郎中層住宅が耐用年限の2分の1を経過しています。また、本計画期間中に七左町中層住宅についても耐用年限の2分の1を経過します。

※1 借上型市営住宅：民間の事業者が建設した賃貸住宅を市が借り上げ、市営住宅として転貸している住宅。

3) 設備等の整備状況

住宅の設備については、整備された年代により差違が生じます。

全ての市営住宅には浴室が設けられておりますが、風呂釜・浴槽のない住宅が128戸（51.2%）あります。トイレが洋式ではなく和式の住宅が128戸（51.2%）あります。また、世帯向け住戸としての広さ（ここでは3人世帯を想定し40㎡とします）を満たしていない住戸が101戸（40.4%）となっています。なお、高齢者対応住戸（26戸：10.4%）や車イス対応住戸（4戸：1.6%）があります。

整備状況別戸数						
	風呂釜・浴槽 無し住戸	トイレが和式 の住戸	住戸面積が 40.0㎡未満の 住戸	風呂釜・浴槽有り トイレが洋式 住戸面積が 40.0㎡以上の 住戸	高齢者対応住戸	車イス対応住戸
戸数(戸)	128	128	101	85	26	4
総管理戸数に対する 構成比率	51.2%	51.2%	40.4%	34.0%	10.4%	1.6%

市営住宅の概要										
団地名	敷地面積 (㎡)	建設 年度	構造/階数	耐用 年限	経過 年数	経過状況	規模	棟数	戸数	
弥十郎住宅	5,520.20	S42	簡平	45	53	耐用年限 超過	2K	3	12	
								2	8	
		S43			4			16		
					3			12		
所在地：大字弥十郎 753-1				第一種中高層住居専用地域		(団地計)	12	48		
弥十郎中層住宅	1,923.51	S44	中層耐火/5F	70	51	耐用年限の 1/2 経過	2K	1	20	
			中層耐火/4F					1	16	
		所在地：大字弥十郎 742				第一種中高層住居専用地域		(団地計)	2	36
川柳町中層住宅	1,844.10	S45	中層耐火/5F	70	50	耐用年限の 1/2 経過	2K	1	20	
			中層耐火/4F					1	16	
		所在地：川柳町一丁目 282-1				市街化調整区域		(団地計)	2	36
第2 弥十郎中層住宅	947.59	S45	中層耐火/4F	70	50	耐用年限の 1/2 経過	2K	1	8	
								所在地：東大沢三丁目 23-3		
七左町中層住宅	7,111.99	H6	中層耐火/5F	70	26	耐用年限の 1/2 未到来	3DK	1	42	
									2DK	10
									3DK	2
		所在地：七左町四丁目 372-1				市街化調整区域		(団地計)	1	54
西大袋中層住宅	3,022.21	H18	中層耐火/5F	70	14	耐用年限の 1/2 未到来	1DK	1	20	
									2DK	6
									1LDK	2
									2LDK	2
									1DK	5
									2DK	7
									3DK	8
									所在地：大道 306 番地	
市が所有する団地 (計)								19	232	
南越谷 しのめ住宅 【借上型】	961.29	H17	中層耐火/3F			借上期間満了：令和7年度末	1LDK	1	12	
									2LDK	6
	所在地：瓦葺根三丁目 7-11				第一種住居地域、第二種住居地域		(団地計)	1	18	
借上型市営住宅 (計)								1	18	
市が管理する団地 (計)								20	250	

凡 例

構造	簡平：簡易耐火構造平屋建 中層耐火：中層耐火構造(3～5階建)
規模	K：台所 DK：台所兼食事室 LDK：台所兼食事室兼居間
シルバー	高齢者対応住戸
車イス対応	車イスの利用に配慮した車イス対応住戸

し尿処理	ガス施設	昇降機	浴室	トイレ	耐震性	住戸面積 (㎡)	備考
公共下水道	LPガス	非該当	有り (風呂釜・浴槽なし)	和式	旧耐震基準	36.52	
						31.47	
						36.52	
						31.47	
弥十郎住宅							
公共下水道	都市ガス	無し	有り (風呂釜・浴槽なし)	和式	旧耐震基準	41.99	
						37.70	
弥十郎中層住宅							
浄化槽	LPガス	無し	有り (風呂釜・浴槽なし)	和式	旧耐震基準	43.37	
						40.59	
川柳町中層住宅							
公共下水道	都市ガス	無し	有り (風呂釜・浴槽なし)	和式	旧耐震基準	41.19	
第2弥十郎中層住宅							
浄化槽	都市ガス	有り	有り	洋式	新耐震基準	64.81	
						56.89	
						64.81	
七左町中層住宅							
公共下水道	都市ガス	有り	有り	洋式	新耐震基準	33.25	シルバー
						50.94	シルバー
						50.74	車イス対応
						68.64	車イス対応
						33.25	
						50.94	
						67.94	
西大袋中層住宅							
公共下水道	都市ガス	有り	有り	洋式	新耐震基準	35.20	
						50.10	
南越谷しののめ住宅【借上型】							

凡 例

浴室	有り（風呂釜・浴槽なし）：浴室はあるが、風呂釜と浴槽が無い住戸（風呂釜・浴槽共入居者負担）
トイレ	和式：和式便器 洋式：洋式便器
耐震性	旧耐震基準： 昭和56年5月31日以前の建築基準法に基づく耐震基準
	新耐震基準： 昭和56年6月1日の建築基準法改正により施行された耐震基準

使用しないページです。

(製本する場合は削除してください)

4) 市営住宅の募集・応募状況

本市では、市営住宅の募集を年度3回（6月、10月、2月）行っています。

平成27年度から令和2年度10月までの総募集戸数80戸に対する総応募件数は、549件となっています。

単身で入居可能な住宅の応募状況は、駅から徒歩圏内の南越谷しののめ住宅の応募倍率は平均33.7倍と高い状況となっておりますが、弥十郎住宅や川柳中層住宅のように、駅からバス等の利用を要する立地であっても、10倍近い応募状況となっており、単身世帯向けの住宅は需要が高いことが分かります。

また、2人以上の世帯のみが入居可能な住宅は一定の応募がありますが、3人以上の世帯のみが入居可能な住宅は低い倍率となっております。

子育て支援住宅の応募状況は、駅から徒歩圏内である南越谷しののめ住宅の応募倍率の平均が9.8倍であるのに対し、駅からバス等の利用を要する七左町中層住宅は1.5倍、西大袋中層住宅では0.5倍となっており、立地により応募倍率に差が出るということが分かります。

団地別募集戸数と応募状況

団地名	住宅種別	区分	平成27年度			平成28年度			平成29年度			平成30年度			令和元年度			令和2年度		計 (倍率)
			6月	10月	2月	6月	10月	2月	6月	10月	2月	6月	10月	2月	6月	10月	2月	6月	10月	
弥十郎住宅	単身可	募集戸数	1	1	1	1	1		1	2			1	1						10
		応募戸数	18	7	7	13	14		14	17			6	5						101
		倍率	18.0	7.0	7.0	13.0	14.0		14.0	8.5			6.0	5.0						10.1
	単身可	募集戸数		1	1	1														3
		応募戸数		13	20	16														49
		倍率		13.0	20.0	16.0														16.3
川根町中層住宅	単身可	募集戸数					1		1	1		1	1						5	
		応募戸数					5		5	3		12	13						38	
		倍率					5.0		5.0	3.0		12.0	13.0						7.6	
	2人以上	募集戸数									1	1	1	2	3	2	3		13	
		応募戸数									0	0	2	1	4	0	0		7	
		倍率									0.0	0.0	2.0	0.5	1.3	0.0	0.0		0.5	
七五郎中層住宅	2人以上	募集戸数			1											1	1		3	
		応募戸数			10											11	12		33	
		倍率			10.0											11.0	12.0		11.0	
	3人以上	募集戸数	1		1	1	1		1	1			2	1	2	2	2		16	
		応募戸数	4		7	4	6	2	6	4			3	4	3	3	6		52	
		倍率	4.0		7.0	4.0	6.0	2.0	6.0	4.0			1.5	4.0	1.5	1.5	3.0		33	
子育て支援	募集戸数							1	2			1						4		
	応募戸数							2	3			1						6		
	倍率							2.0	1.5			1.0						1.5		
しのめ住宅	単身可	募集戸数				1		1		1									3	
		応募戸数				29		35		37									101	
		倍率				29.0		35.0		37.0									33.7	
	子育て支援	募集戸数			1					1	1							1	4	
		応募戸数			14					11	12							2	39	
		倍率			14.0					11.0	12.0							2.0	9.8	
西大袋中層住宅	2人以上	募集戸数		1								1							2	
		応募戸数		16									2						18	
		倍率		16.0									2.0						9.0	
	3人以上	募集戸数	1	1															2	
		応募戸数	1	4															5	
		倍率	1.0	4.0															2.5	
	子育て支援	募集戸数	1	1															2	
		応募戸数	0	1															1	
		倍率	0.0	1.0															0.5	
	シルバー単身可	募集戸数	1	1	1			1	1		1			1					7	
		応募戸数	11	12	11			22	14		13			11					94	
		倍率	11.0	12.0	11.0			22.0	14.0		13.0			11.0					13.4	
シルバー車いす対応単身可	募集戸数											1	1	1				3		
	応募戸数											0	0	1				1		
	倍率											0.0	0.0	1.0				0.3		
シルバー車いす対応2人以上	募集戸数	1												1	1			3		
	応募戸数	1												0	3			4		
	倍率	1.0												0.0	3.0			1.3		
合計	募集戸数	6	6	4	4	3	3	1	3	3	7	4	2	7	5	9	6	7	80	
	応募戸数	35	53	48	41	48	21	22	55	21	38	62	2	24	18	24	17	20	549	
	倍率	5.8	8.8	12.0	10.3	16.0	7.0	22.0	18.3	7.0	5.4	15.5	1.0	3.4	3.6	2.7	2.8	2.9	6.9	

(凡例) : 倍率が10倍を超えた募集 : 倍率が1倍に満たない募集

※平成27年度6月から令和2年度10月まで、弥十郎中層住宅及び第2弥十郎住宅は募集がないため、上記の表には記載しておりません。

5) 入居世帯の状況(世帯構成)

令和2年10月1日現在、市営住宅に入居している世帯は211世帯あります。60歳以上の高齢者のいる世帯は129世帯（総入居世帯の61.2%）あり、特に高齢単身者の世帯が108世帯（51.2%）と入居世帯の約半数となっています。また、母子・父子世帯は30世帯（14.2%）あります。

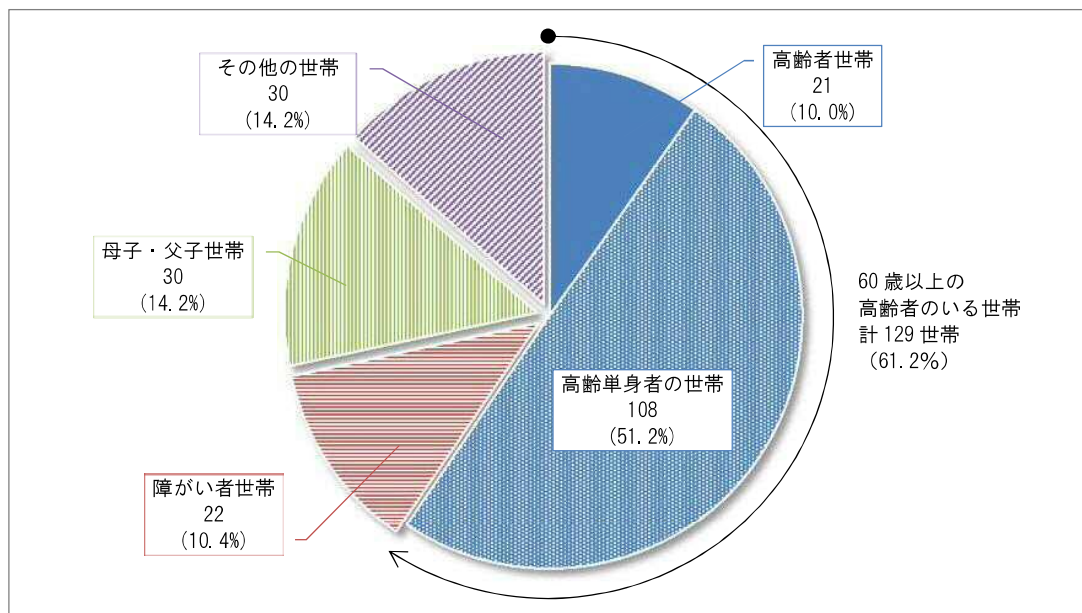
入居世帯の状況(家族構成)						
	高齢者世帯	高齢単身者の世帯	障がい者世帯	母子・父子世帯	その他の世帯	合計
入居世帯数(世帯)	21	108	22	30	30	211
構成比	10.0%	51.2%	10.4%	14.2%	14.2%	100.0%

用語の説明

(令和2年10月1日現在)

高 齢 者：60歳以上の者※1
 高 齢 者 世 帯：高齢者と高齢者、または、高齢者と高齢者以外の者が同居する世帯
 高 齢 単 身 者 の 世 帯：高齢者が単身で入居している世帯
 障 が い 者 世 帯：入居者又は同居する親族に障がい者が含まれる世帯
 母 子 ・ 父 子 世 帯：入居者が寡婦又は寡夫、もしくはひとり親の世帯

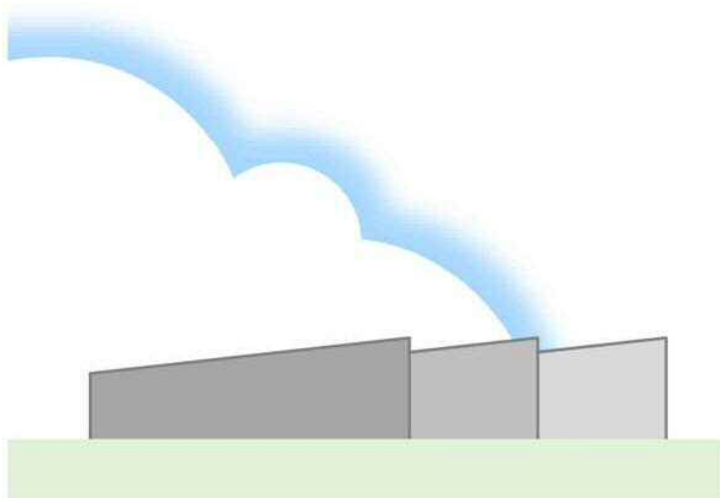
※1 一般的には65歳以上を高齢者としているが、「越谷市営住宅設置及び管理条例」では単身入居の要件のひとつを60歳以上の者と定めているため、この分類では60歳以上の者を高齢者と定義する。



〔図 2-8〕 入居世帯の状況

第3章

市営住宅の課題



第3章 市営住宅の課題

市営住宅を長期にわたり活用するため、市民ニーズ及び市営住宅の課題を整理します。

1 市民ニーズに対する課題

1) 世帯構成の変化

近年では、核家族化が進行し世帯構成に変化が起きています。市営住宅でも、入居世帯の61.2%が高齢者のいる世帯であり、高齢単身者の世帯は51.2%となっております。

2) 住宅設備の老朽化

昭和42年から45年にかけて、弥十郎住宅、弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅、第2弥十郎住宅が整備されており、4団地17棟128戸と市営住宅全体の51.2%を占めています。これらの住宅では、住宅設備の老朽化が進行しているため、計画的な修繕等を行います。

2 市営住宅の課題

1) 耐用年限超過への対応

旧耐震基準で設計された4団地17棟128戸のうち、昭和42年から43年に整備された弥十郎住宅は既に耐用年限の45年を超過しております。また、昭和44年から45年に整備された弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅、第2弥十郎中層住宅は、今後、約20年で耐用年限の70年を超過するため、更新を検討する時期となります。

これらの団地を更新する場合、入居者移転先の確保等の問題が発生するため、更新時期の前から、効率的な更新計画の検討が必要です。

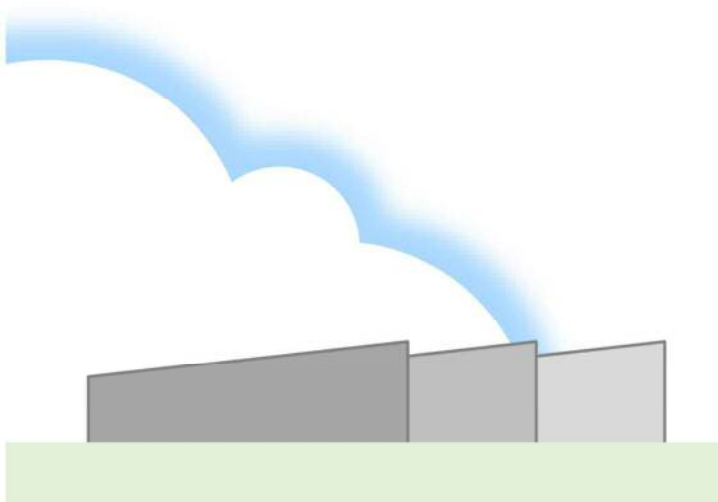
また、新耐震基準で建てられた七左町中層住宅、西大袋中層住宅についても、計画的に修繕を実施する必要があります。

2) 入居者ニーズの変化

昭和42年から45年に整備された市営住宅は、当時のニーズに合わせた一般世帯向けの間取り(2K)となっています。近年では社会情勢の変化に伴い、高齢単身者の世帯の需要が高まっており、一般世帯向けの住戸を単身世帯に割り当てていることがあるため、今後、社会情勢や入居者ニーズに合わせた住宅の整備を検討します。

第4章

長寿命化に関する基本方針



第4章 長寿命化に関する基本方針

1 長寿命化に関する基本方針

本計画では市営住宅の有効活用を目指すため、市営住宅の長寿命化に向けた基本方針を次の通り定めます。

基本方針1 点検による市営住宅の状況把握

市営住宅の状況把握については、定期的な点検を実施することとします。
また、定期的な点検のほかにも日常的な点検を実施することで、早期の状況把握を図ります。

基本方針2 効率的で効果的な修繕等の実施

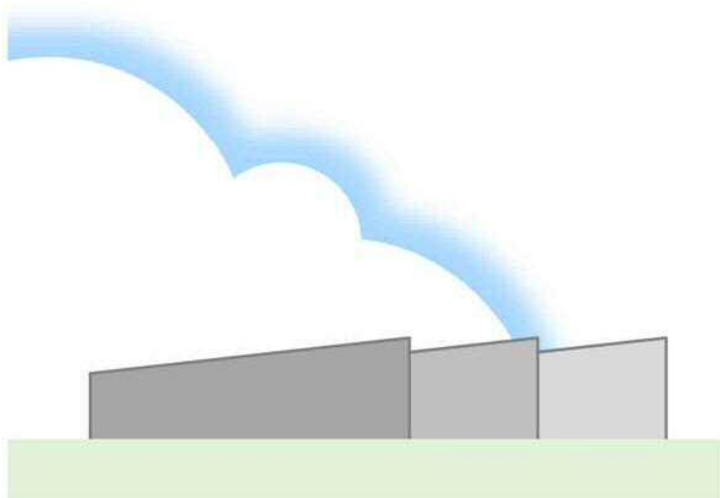
市営住宅の状況を踏まえ、効率的で効果的な修繕等を実施します。

基本方針3 維持管理等のためのデータの収集と活用

市営住宅の状況及び実施した修繕履歴はデータとして保管していきます。また、保管されているデータについては、予防保全的な観点から実施される計画修繕や維持管理において活用していきます。

第5章

事業手法の選定



第5章 事業手法の選定

1 計画の対象

本計画の対象住宅は本市が管理する市営住宅（借上型市営住宅は除く）とします。

なお、本市が建物を管理している借上型市営住宅についても、点検や修繕等を適切に実施していくよう、建物所有者に啓発していきます。

計画の対象とする市営住宅の概要								
団地名	所在地	棟	建設年度	構造	規模	棟数	戸数	備考
弥十郎住宅	大字弥十郎 753-1	1	S42	簡平	2K	3	12	
		2				2	8	
		3	S43			4	16	
		4				3	12	
		団地計						12
弥十郎中層住宅	大字弥十郎 742	1	S44	中層耐火/5F	2K	1	20	
		2		中層耐火/4F		1	16	
		団地計						2
川柳町中層住宅	川柳町一丁目 282-1	1	S45	中層耐火/5F	2K	1	20	
		2		中層耐火/4F		1	16	
		団地計						2
第2弥十郎中層住宅	東大沢三丁目 23-3	1	S45	中層耐火/4F	2K	1	8	
		団地計						1
七左町中層住宅	七左町四丁目 372-1	1	H6	中層耐火/5F	3DK	1	42	
					2DK		10	
					3DK		2	
		団地計						1
西大袋中層住宅	大道 306 番地	1	H18	中層耐火/5F	1DK	1	20	シルバー
					2DK		6	シルバー
					1LDK		2	車イス対応
					2LDK		2	車イス対応
					1DK		5	
					2DK		7	
		3DK	8					
団地計						1	50	
市が所有する団地（計）						19	232	

2 団地別・住棟別状況の選定基準

市営住宅の効率的な利用を図るため、対象となる市営住宅に対して事業手法の選定を行います。事業手法の選定では団地別・住棟別の状況把握による適切な評価によって、それぞれの方向性を導き出していきます。

1) 団地別状況の選定項目

団地別状況では基礎的な項目として所在地や敷地面積、戸数等を整理します。

【団地単位】基礎的項目	
基礎的項目	項目
団地の概要	・所在地、敷地面積、法規制、戸数

事業手法選定の1次判定では、応募倍率による需要や用途地域等による敷地利用の効率性、地域バランスや災害時の危険性等による立地の状況を評価します。

また、入居者の年齢や収入による入居者属性、周辺地域の状況から周辺地域属性、隣接する市営住宅との連携の可能性から建替や大規模な改善工事を実施する場合の仮住戸確保の可能性を評価します。

【団地単位】事業手法の選定に必要な項目		
評価項目	評価要素	備考
需要	・応募倍率	事業手法選定の1次判定において使用
効率性	・用途地域、敷地規模及び所有形態	
立地	・地域バランス ・災害危険区域	
入居者属性	・入居者の年齢、収入	事業手法選定の3次判定において使用
周辺地域属性	・周辺地域の状況	
建替や改善の際の仮住戸の確保	・隣接する市営住宅との連携の可能性	

2) 住棟別状況の選定項目

住棟別状況では基礎的な項目として建設年度や構造、戸数等を整理します。

【住棟単位】基礎的項目	
基礎的項目	項目
住棟の概要	・建設年度、構造、階数、戸数

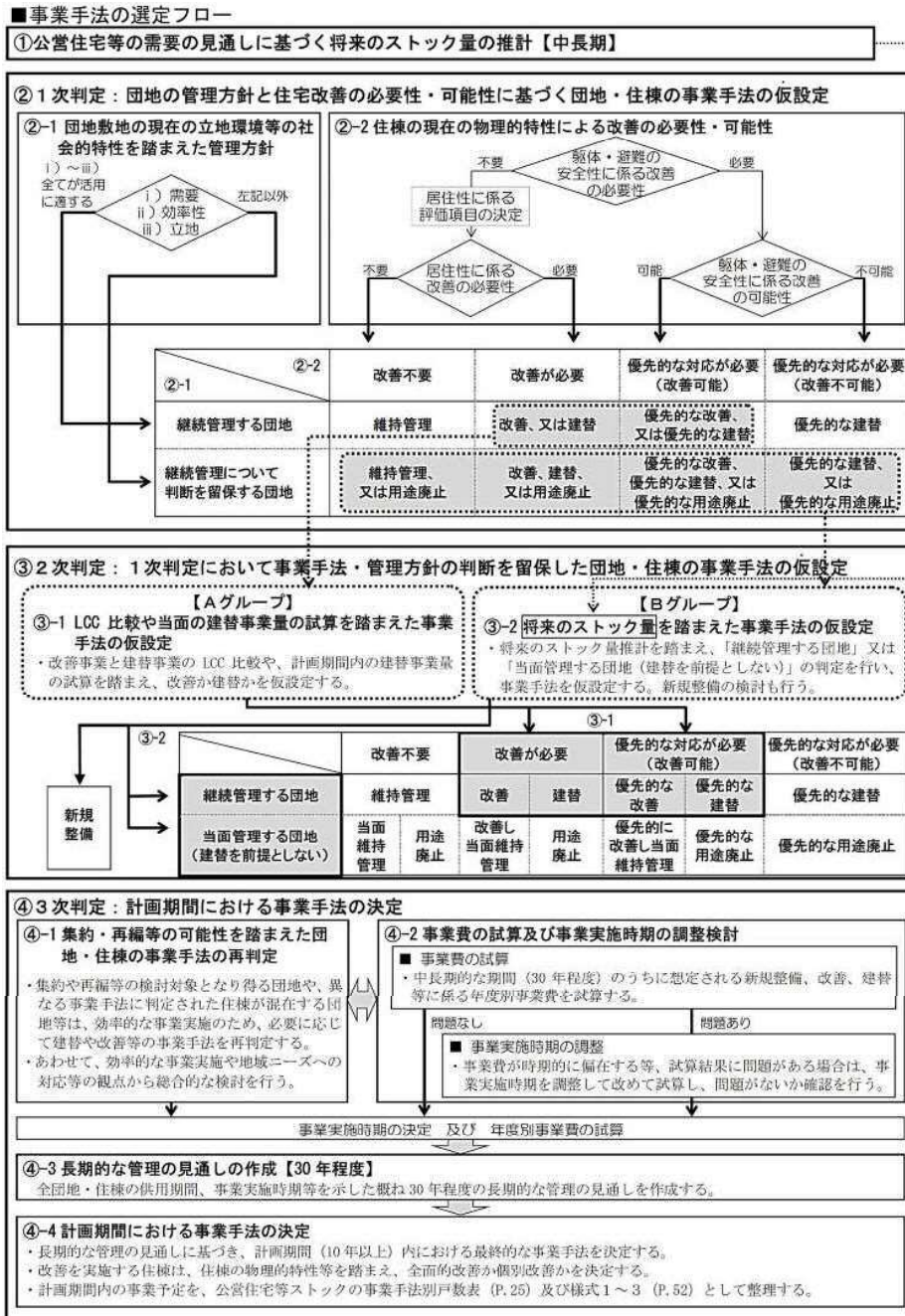
事業手法選定の1次判定では、耐震性等の躯体の安全性や避難経路の確保等の避難の安全性、住戸面積や住戸内設備の状況等の居住性等の項目を評価します。

【住棟単位】事業手法の選定に必要な項目		
評価項目	評価要素	備考
躯体の安全性	・耐震性（建設時期による新耐震基準への適否、耐震診断による耐震性の有無、耐震改修の実施可否）	事業手法選定の1次判定において使用
避難の安全性	・二方向避難の確保状況と、確保されていない場合の改善可否 ・防火区画の確保状況と、確保されていない場合の改善可否	
居住性	・住戸面積、住戸内の設備の状況	

3 団地別・住棟別の事業手法の選定

1) 事業手法の選定フロー

団地別・住棟別の事業手法は国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示されている評価方法により選定していきます。



〔図 5-1〕 事業手法の選定フロー

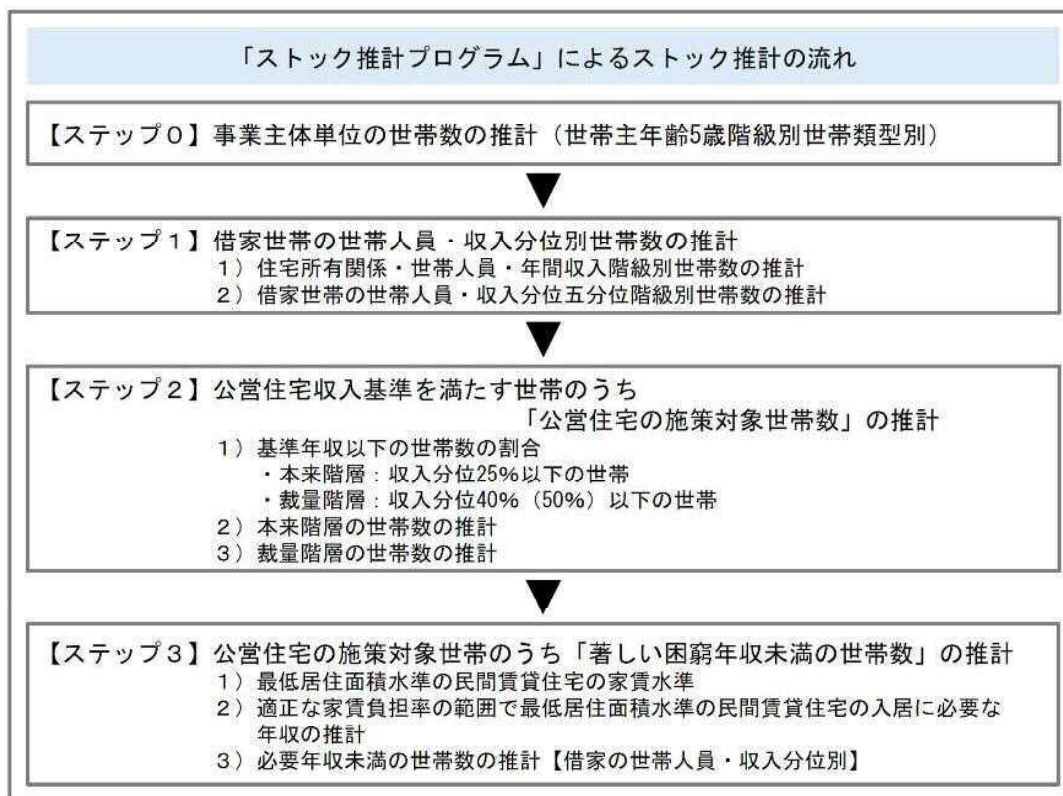
2) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来の市営住宅戸数の推計

今後も市営住宅を維持管理していくうえでは、将来的にどの程度の需要が発生するかを想定したうえで、計画に落とし込む必要があります。

ここでは、本市において将来的にどの程度の需要が発生するかを推計を行います。

なお、需要の推計にあたっては、国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」にて公開された「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を活用します。



〔図 5-2〕「ストック推計プログラム」による推計の流れ

「ストック推計プログラム」による将来需要の算定結果は次ページの通りです。

「ストック推計プログラム」によると、令和2年（2020年）時点で17,370世帯、また令和22年（2040年）時点で17,902世帯が公営住宅施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯として算出されています。

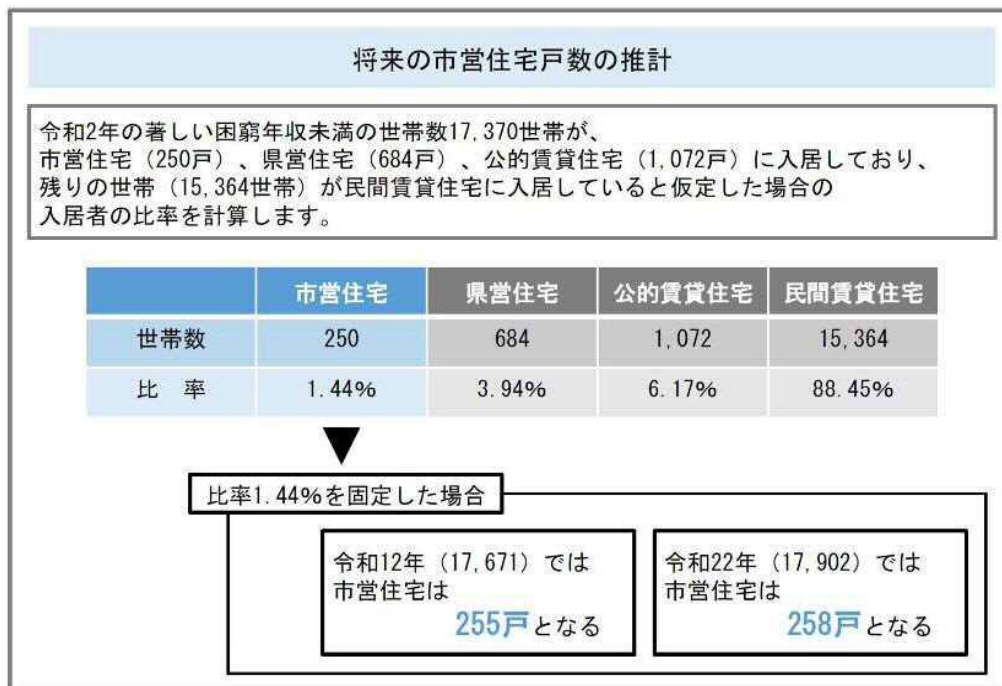
「ストック推計プログラム」による著しい困窮年収未満の世帯数（世帯）					
平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)	令和7年 (2025年)	令和12年 (2030年)	令和17年 (2035年)	令和22年 (2040年)
16,796	17,370	17,598	17,671	17,774	17,902

〔図5-3〕「ストック推計プログラム」による著しい困窮年収未満の世帯数

次にこれらの世帯のうち、市営住宅に入居する可能性のある世帯を推計します。

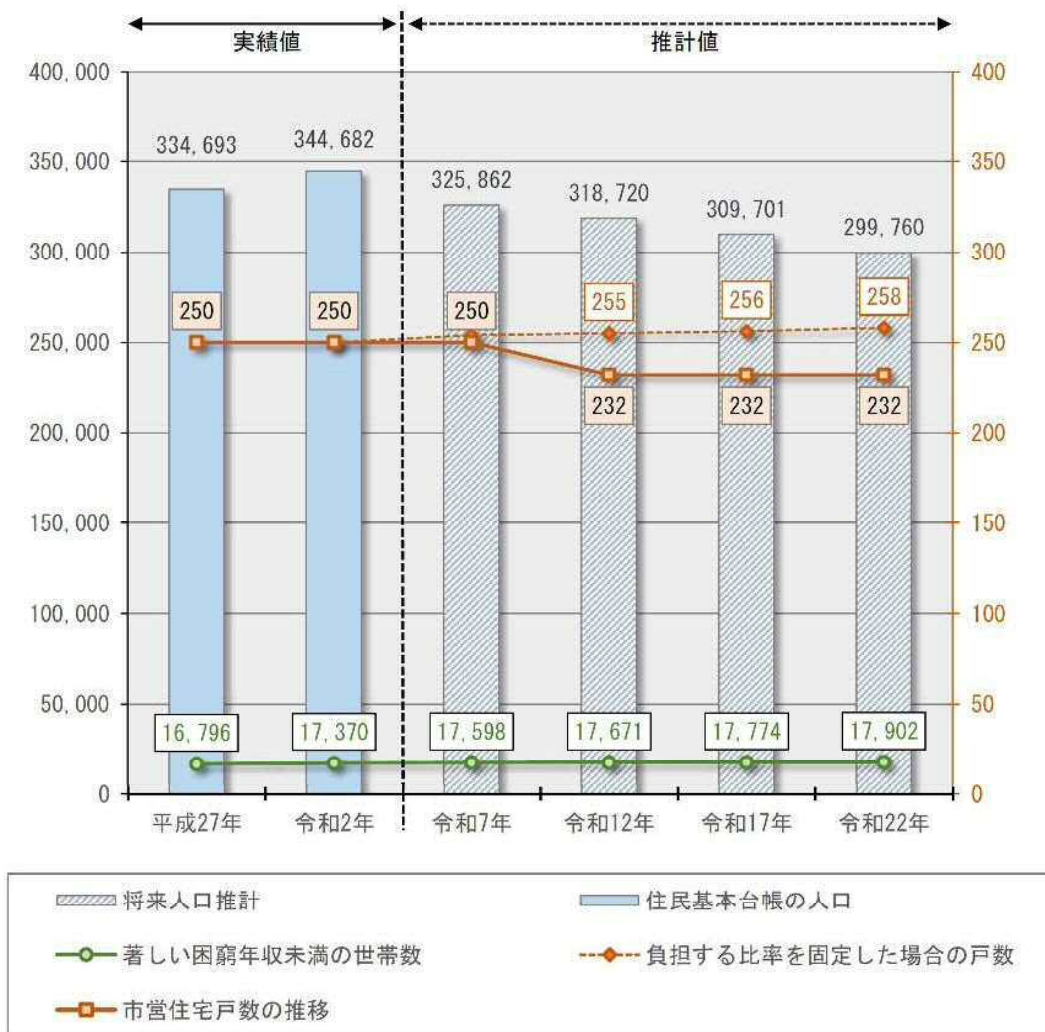
実際にはこれらの世帯は公営住宅（市営住宅・県営住宅）、公的賃貸住宅（UR賃貸住宅・住宅供給公社賃貸住宅）及び民間賃貸住宅に居住しており、現時点の比率をもとに、将来的に市営住宅に入居する可能性のある世帯数を推計します。

結果、令和2年（2020年）の市営住宅戸数250戸に対して、本計画の最終年となる令和12年（2030年）では255戸、20年後の令和22年（2040年）では258戸と推計されました。



〔図5-4〕将来の市営住宅需要戸数の推計

市営住宅については、耐用年限や借上型市営住宅の借上期間満了による住宅戸数の減少が occurs。令和7年度をもって南越谷しののめ住宅（18戸）の借上期間が満了となり、また、既に耐用年限を超過している住宅もあるため、計画的な整備手法の検討が必要です。



〔図 5-5〕 将来の市営住宅戸数の推移と推計

② 1次判定：

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

1次判定では、2段階の検討から事業手法を仮設定します。

まず、団地敷地の現在の立地環境や社会的特性を踏まえた管理方針を判定します。

1次判定の検討内容（団地敷地の立地環境や社会的特性を踏まえた管理方針）

1.需要

- ・応募倍率及び空家の状況等により需要を評価します。
- ・応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適しているものと評価します。なお、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価します。

2.効率性

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。
- ・団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

3.立地

(1)利便性

- ・利便性を評価します。
- ・鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

(2)地域バランス

- ・地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価します。
- ・ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の市営住宅の需要を支える団地として継続管理することが考えられます。

(3)災害危険区域等の内外

- ・団地が建築基準法第39条の災害危険区域及びその他の法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内に存しているかを評価します。
- ・災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無に関わらず、市営住宅とし継続的に管理する上での適地としては扱わないこととします。

次に、住棟の現在の物理的特性を評価し、改善の必要性や可能性を判定します。

1 次判定の検討内容（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）

1. 躯体の安全性

- 耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価します。
- 耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価します（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める）。
- 躯体の安全性に問題があるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価します。
- 躯体の耐震性に問題が無いと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行います。

2. 避難の安全性

- 設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断します。
- 改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価します。

3. 居住性

- 設計図書により、居住性の現状及び改善の必要性を評価します。
- 居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められますが、残りの供用期間が短い場合等においては改善等を実施しないこととします。

1次判定【団地別判定】									
団地名	住棟	戸数	建設年度	構造	住戸規模	団地別判定			判定結果
						需要	効率性	立地	
弥十郎住宅	1	12	S42	簡平	2K	○	○	○	継続管理する団地
	2	8							
	3	16	S43						
	4	12							
弥十郎中層住宅	1	20	S44	中層耐火	2K	○	○	○	継続管理する団地
	2	16							
川柳町中層住宅	1	20	S45	中層耐火	2K	○	○	○	継続管理する団地
	2	16							
第2弥十郎中層住宅	1	8	S45	中層耐火	2K	○	○	○	継続管理する団地
七左町中層住宅	1	54	H6	中層耐火	2DK,3DK	○	○	○	継続管理する団地
西大袋中層住宅	1	50	H18	中層耐火	1DK,2DK,3DK 1LDK,2LDK	○	○	○	継続管理する団地

1次判定【住棟別判定】									
団地名	住棟	戸数	建設年度	構造	住戸規模	住棟別判定			判定結果
						躯体の安全性	避難の安全性	居住性	
弥十郎住宅	1	12	S42	簡平	2K	×	○	×	優先的な建替
	2	8							
	3	16	S43						
	4	12							
弥十郎中層住宅	1	20	S44	中層耐火	2K	×	○	×	優先的な建替
	2	16							
川柳町中層住宅	1	20	S45	中層耐火	2K	×	○	×	優先的な建替
	2	16							
第2弥十郎中層住宅	1	8	S45	中層耐火	2K	×	○	×	優先的な建替
七左町中層住宅	1	54	H6	中層耐火	2DK,3DK	○	○	○	維持管理
西大袋中層住宅	1	50	H18	中層耐火	1DK,2DK,3DK 1LDK,2LDK	○	○	○	維持管理

※判定結果は「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に基づいており、「維持管理」「優先的な改善」「優先的な建替」「優先的な用途廃止」の4つの選択肢のいずれか、若しくは複数(判定保留)となります。

③ 2次判定：

1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟を対象として、2段階の検討から事業手法を仮設定します。

なお、本計画の対象住宅では1次判定において判断を保留とした住宅がないため、2次判定の概要のみ記載します。

まず、1次判定において継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を保留すると判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

次に、1次判定において継続管理について判断を保留すると判定した団地・住棟について、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、事業手法（継続管理又は将来的な用途廃止）を仮設定します。

④ 3次判定：

計画期間内における事業手法の決定

3次判定においては、これまでの1次・2次判定の結果を踏まえ、以下の4段階の検討により計画期間内に実施する事業手法を決定します。

- 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定
- 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- 長期的な管理の見通し
- 計画期間における事業手法の決定

まず、1次、2次判定結果を踏まえ、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、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。また、あわせて、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います。

3次判定の検討内容（集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定）

1. 団地単位での効率的活用に関する検討

- ・改善、建替と判定されて住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。例えば、大多数の住棟が建替であり一部の住棟のみが改善と判断された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定を見直すことが考えられます。
- ・事業実施時期の調整も行います。例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と思える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図れるような場合は事業実施時期の調整を行います。

2. 集約・再編等の可能性に関する検討

- ・一定の地域において複数の団地が存在する場合は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。
- ・例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられます。また、当該地域の中に相応の規模を有する市有地が存する場合には、市有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な

事業実施が可能となる場合があります。

- 利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住宅は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もあります。
- 一定の地域において複数の建替事業を実施する場合には、事業実施の順序を工夫し、入居者の移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合もあります。

3.地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- 地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現のため、次のような視点から総合的な検討を行い、事業内容や実施時期等を設定します。

(1)まちづくりの視点

- 建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。特に、100戸以上の公営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助要件となっています。
- 建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討します。
- 団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討します。

(2)地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点

- 一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅（県営住宅）や他の公的賃貸住宅（UR賃貸住宅、住宅供給公社賃貸住宅等）が存する場合は、他の住宅との敷地交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討します。

(3)市が所有する他の公共施設の管理計画との調整

- 越谷市公共施設総合管理計画における公共施設管理の方針に従い、他の公共施設の管理計画との調整を図りつつ事業内容や実施時期を設定します。

次に、中長期的な期間（30年）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る事業費を試算し、今後の見通しを立てます。これらの事業量及び事業費が偏在する場合等は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定します。

3次判定の検討内容（事業費の試算及び事業実施時期の調整検討）

1.事業費の試算

- 中長期的な期間（30年）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30年）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算します。
 - 1)改善事業
 - a「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手することとします。
 - b原則、建設年代順に住棟毎に改善事業を実施するものと仮定します。
 - 2)建替事業
 - a「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手することとします。
 - b「建替」と仮定した住棟については、法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定します。

2.事業実施時期の調整

- 事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整します。
- 将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定します。

前段で検討した事業実施時期を基に、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 年程度の長期的な見通しを作成します。

3次判定の検討内容（長期的な管理の見通し）

- 概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しは全団地・住棟を対象として作成します。
- 記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期、及び概算事業費とします。
- 長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提とします。

最後に、長期的な管理の見通しに基づき、本計画の計画期間（10 年）内に実施する事業（新規整備、改善事業、建替、用途廃止）を決定します。また、改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

3次判定の検討内容（計画期間における事業手法の決定）

- 概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しのうち当初 10 年程度の間に改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択します。個別改善については、個別改善事業のうち、どの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断します。
- 決定した事業（新規整備、改善（個別改善、全面的改善）、建替、用途廃止）、及び維持管理、計画修繕について、市営住宅の事業手法別戸数表（P.47）及び様式 1～3（P.67～P.69）として整理します。
- 新規整備、建替、長寿命化型改善又は全面的改善については、ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果を様式 1（P.81）又は様式 2（P.83）に記載します。

市内の公共施設の管理については越谷市公共施設等総合管理計画に基づく第1次アクションプランにより行動計画が定められています。本計画期間内では前期（2019年度～2025年度）及び中期（2026年度～2030年度）が該当してきます。

この中で、市営住宅に関連する項目は以下のとおりです。

第1次アクションプランでの行動計画 ※一部抜粋	
課 題	
<p>今後は、多様な住戸形式への変更や維持管理・修繕が容易な施設を検討するとともに、新耐震基準で建てられた七左町中層住宅、西大袋中層住宅の長寿命化計画、旧耐震基準で建てられた、その他の住宅のPPP/PFIを活用した集約建替え、民間活力を利用した維持管理や運営なども併せて検討していく必要があります。</p>	
今後の方向性	
市営住宅	<ul style="list-style-type: none"> • 新耐震基準の施設については施設を良好に維持し、長寿命化する。 • 施設の利用状況等を考慮し、市営住宅全体の戸数及び規模を検討する。 • 建替え時、近隣施設の集約化を検討する。 • 建替え時 PPP/PFI 手法を検討する。 • 借上げ方式等を含む整備手法を検討する。

1次判定及び2次判定の結果に、この第1次アクションプランの行動計画を加味し、計画期間内に実施する事業を選択すると次ページのとおりとなります。

3次判定【住棟別判定】									
団地名	住棟	戸数	建設年度	構造	住戸規模	2次判定	集約・再編等の可能性 事業費及び実施期間の調整 長期的な見通し 計画期間内の事業の選択	判定結果	
弥十郎住宅	1	12	S42	簡平	2K	優先的な建替	集約・再編等の 可能性の検討	優先的な建替	
	2	8							
	3	16	S43						
	4	12							
弥十郎中層住宅	1	20	S44	中層耐火	2K	優先的な建替			優先的な建替
	2	16							
川柳町中層住宅	1	20	S45	中層耐火	2K	優先的な建替			優先的な建替
	2	16							
第2弥十郎中層住宅	1	8	S45	中層耐火	2K	優先的な建替	優先的な建替		
七左町中層住宅	1	54	H6	中層耐火	2DK 3DK	維持管理	→ → →	維持管理	
西大袋中層住宅	1	50	H18	中層耐火	1DK 2DK 3DK 1LDK 2LDK	維持管理	→ → →	維持管理	

判定の結果、比較的新しい七左町中層住宅、西大袋中層住宅は「維持管理」となりました。今後も定期的な点検により状況を把握しつつ、予防保全的な修繕の実施等により長寿命化を図ることとなります。

昭和40年代に建設された弥十郎住宅、弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅、第2弥十郎中層住宅は「優先的な建替」と判定されました。これらの住宅は建設年度も近く、耐用年限の時期も集中してきます。優先的な建替と判定されましたが、実際の建替にあたっては順序や規模、集約化、借上型への移行等を検討する必要があります。市直営での建替計画以外にも既存民間住宅の借上げやPPP/PFIの活用等により、住宅セーフティネットの維持を目指します。

4 事業手法の選定結果

1次判定から3次判定までの判定により決定した事業手法別に、対象となる市営住宅の戸数は下表のとおりです。

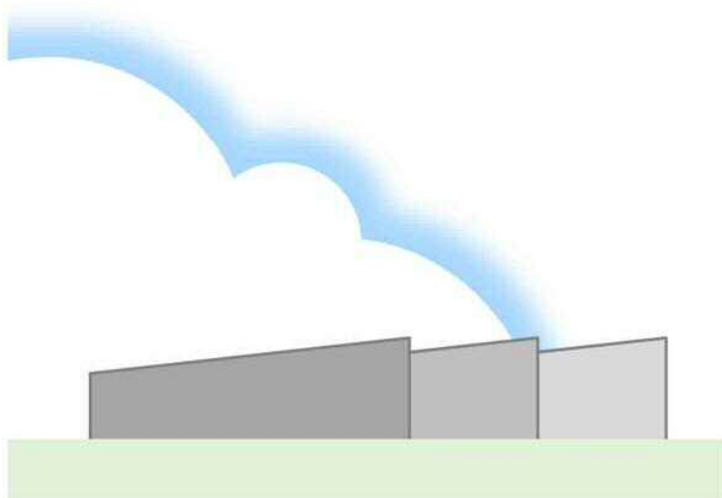
市営住宅の事業手法別戸数表

	1～5年目 (令和3年度～7年度)	6～10年目 (令和8年度～12年度)
公営住宅等管理戸数	250	232
・新規整備事業予定戸数	0	0
・維持管理予定戸数	250	104
うち計画修繕対応戸数	104	104
うち改善事業予定戸数	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0
うちその他戸数	128	0
借上型市営住宅	18	0
・建替事業等予定戸数	0	128
・用途廃止予定戸数	0	0

※1 その他戸数は、旧耐震基準により整備された住宅で、3次判定において「優先的な建替」と判定された住棟の住戸です。

第6章

点検の実施方針



第6章 点検の実施方針

市営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて定期的な点検を実施していきます。また、外観からの目視により確認することが可能な部位等については、日常的な点検を実施し、市営住宅の状況を把握します。

1 定期的な点検の実施方針

建築基準法第12条の規定に基づく法定点検の対象となる住棟については、法令に則り適切な点検を実施します。法定点検の対象外となる住棟においても、法定点検と同様の点検を実施します。

法定点検と法定点検と同様の点検（あわせて、以下、「定期的な点検」という。）の結果はデータベースに記録し、修繕や維持管理の実施等に役立てていきます。

定期的な点検			
点検種別	対 象	実施周期	該当団地名
法定点検	建 築 物	3 年 毎	弥十郎中層住宅 川柳町中層住宅 第2弥十郎中層住宅 七左町中層住宅 西大袋中層住宅
	建築設備	1 年 毎	
法定点検と 同様の点検	建 築 物	3 年 毎	弥十郎住宅
	建築設備	1 年 毎	
※建築物の法定点検は、一級建築士、二級建築士、建築物調査員資格者、建築設備は一級建築士、二級建築士、建築設備等検査員資格者が点検することができます。 ※建築物の点検は、主に、屋根・外壁等、外部に接する部分及び屋内の防火及び避難等に関する部分を対象とします。 ※建築設備の点検は、主に、換気設備、非常用照明設備、排煙設備、給排水設備等について行われます。			

2 日常的な点検の実施方針

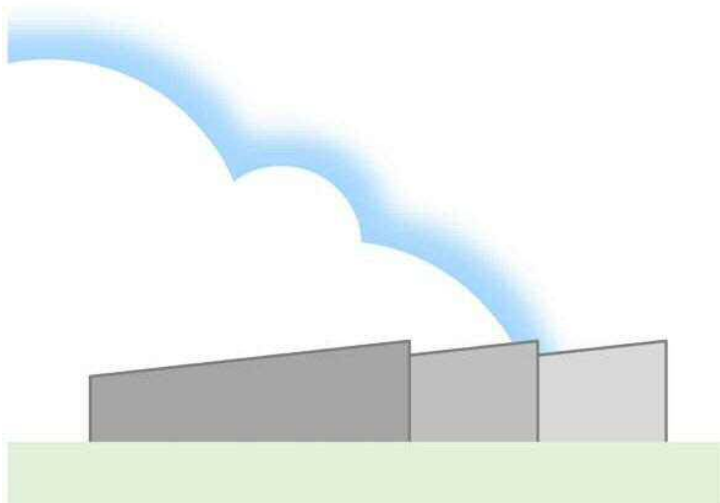
すべての住棟を対象に、目視による点検（定期的な点検と区別するため、以下、「日常的な点検」という。）を実施します。

共用部分（バルコニーを除く）においては、「公共施設（建物等）点検マニュアル」を参考に点検します。また、外構や自転車置場等においても、適切な維持管理を図るため、日常的な点検を実施します。

なお、早期の状況把握は、適切な維持管理をする上では重要な情報となるため、日常的に使用している入居者からの不具合等の連絡を収集できる体制を構築し、把握した状況や実施した修繕の履歴等は、データとして保管していきます。

第7章

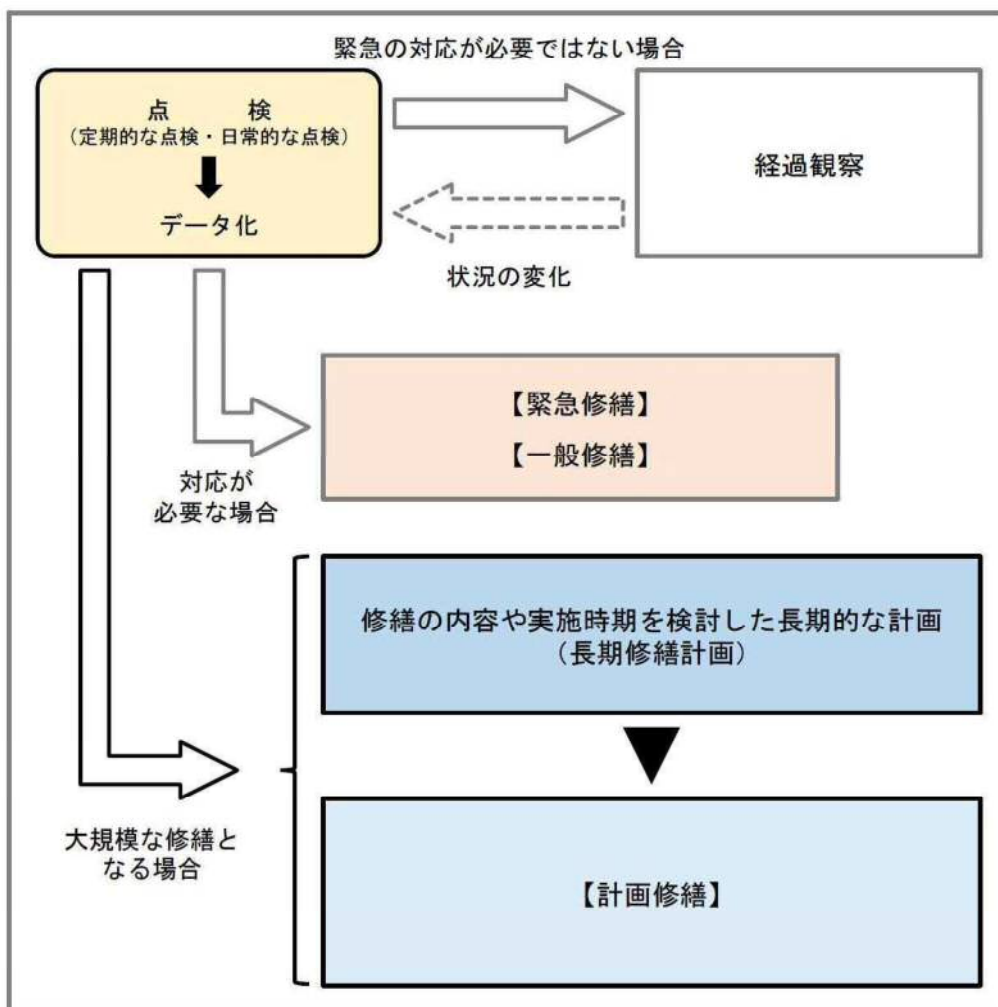
計画修繕等の実施方針



第7章 計画修繕等の実施方針

1 計画修繕の実施方針

市営住宅を長期にわたって維持管理し有効に活用していくためには、点検結果を記録したデータの内容を踏まえ、予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の修繕工事を計画的に実施し、建物の状態を良好に保つことが重要です。



〔図 7-1〕 修繕の実施イメージ

1) 長期修繕計画

市営住宅では、外壁等の修繕や給排水管の修繕等、多岐にわたる工事が計画されることから、将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期を想定し、効率的な計画修繕を円滑に実行するための長期修繕計画を定めます。また、必要となる費用の概算額を試算し、長期的に工事計画を整理します。

※長期修繕計画の役割

市営住宅が建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画(30年以上)です。将来的に必要な計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に有効です。

2) 修繕項目別の修繕周期

計画修繕における修繕項目別の修繕周期は「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を基本とします。

なお、工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整する等、工事の効率化やコストの縮減等を図るとともに、建物の状況により予定していた計画修繕の実施時期の見直しを検討します。

■修繕周期表

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底・笠木等 防水	底天端、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)、底等(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、隔て板柵、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	○				

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 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプベースの扉等	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 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、張替等	③				○	
		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	○				

越谷市営住宅等長寿命化計画

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	参考文献	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
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、ビット式）、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		○	○	
	圍障（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、排水樹等、※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				○

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	参考文献	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	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①仕設機器	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				○	

参考文献凡例

- 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）
- 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）

長期修繕計画の調整

- 関連性のある修繕工事の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、これらの工事を併せて実施します。
- 配管、給湯器、給水ポンプ等、点検結果による修繕対応が合理的な修繕については、計画修繕の項目から一般的な修繕対応に切り替える等、実情に合わせた修繕計画とします。

2 改善事業の実施方針

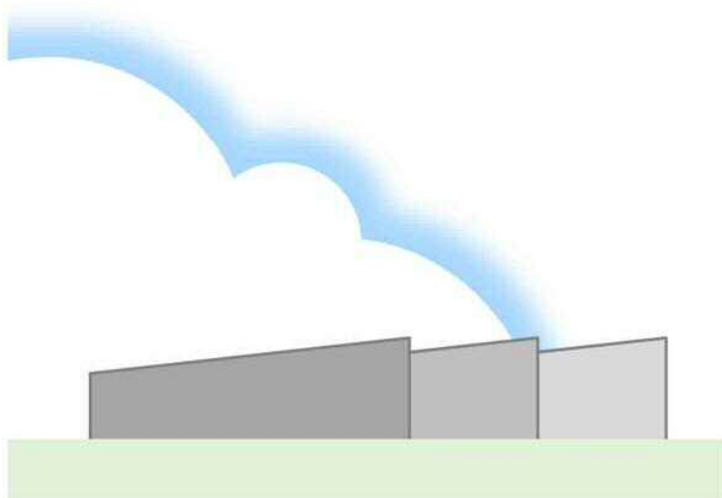
改善事業とは、機能向上や機能付加により安全性や居住性等の向上を図り、市営住宅を長期的に活用することができるよう実施するものです。

改善事業と計画修繕は同様の工事を実施する場合も多いことから、計画修繕の周期とあわせて改善事業の実施時期を検討する等、効率的な実施を目指します。

改善事業の種類	
【安全性確保型】	<p>[実施方針]</p> <p>非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。</p> <p>防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。</p>
	<p>[実施内容]</p> <p>屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等</p>
【長寿命化型】	<p>[実施方針]</p> <p>一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。</p>
	<p>[実施内容]</p> <p>構造体の劣化対応、外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等</p>
【福祉対応型】	<p>[実施方針]</p> <p>引き続き活用を図る市営住宅について、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。</p>
	<p>[実施内容]</p> <p>住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応 等</p>
【居住性向上型】	<p>[実施方針]</p> <p>引き続き活用を図る市営住宅について、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。</p>
	<p>[実施内容]</p> <p>間取りの変更、電気容量のアップ 等</p>

第8章

建替等事業の実施方針



第8章 建替等事業の実施方針

1 建替等事業の実施方針

建替等事業の実施に当たっては、市営住宅の立地や周辺地域の状況等を勘察し、様々な手法を検討します。

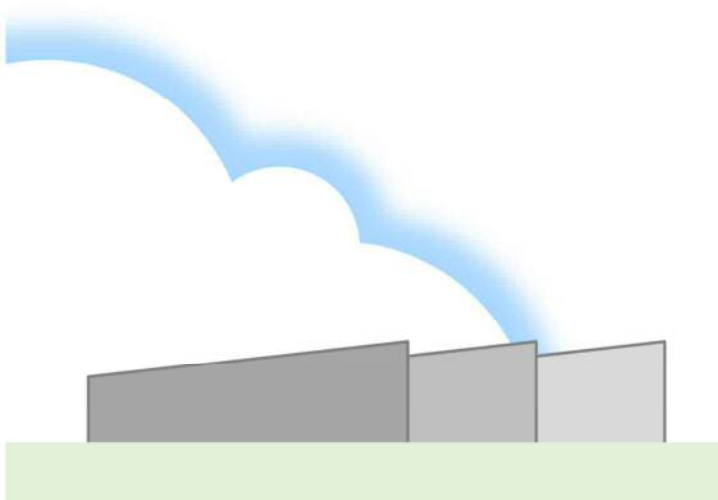
また、南越谷しののめ住宅（1棟18戸）は令和7年度末で借上げ期間が満了となるため、借上げ期間満了による戸数の減少への対応を図ってまいります。

なお、世帯構成の変化や住宅設備の老朽化による市民ニーズに対する課題及び耐用年限超過への対応や入居者ニーズの変化による市営住宅に関する課題については、本事業を実施することで解決が可能となります。

建替等事業の手法	
①地方自治体による直接建設	整備費の自治体負担を起債により調達し家賃により償還します。
②買取り公営住宅	整備費の自治体負担を起債により調達し家賃により償還します。
③借上げ公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上げ料を自治体が負担します。
④BOT方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、自治体が後年度に割賦払い等で支払います。
⑤BOT方式公営住宅 （民間直接補助）	民間事業者が整備費を資金調達し、国が民間事業者に直接整備費を支援します。

第9章

長寿命化のための事業実施予定一覧



第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1 事業実施予定の一覧

市営住宅を長期にわたり活用するためには、計画的に事業を実施することが重要であることから、計画修繕・改善事業の実施予定、新規整備事業及び建替等事業の実施予定、共同施設に係る事業の実施予定の一覧表を作成します。なお、作成した一覧については、事業実施時期が確定していないため、「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を基に算出したものとなります。

1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

団地名	建設年度	次期点検時期	修繕・改善事業の内容						備考
			R3~5	R6	R7	R8~10	R11	R12	
七左町中層住宅	H6	建築：R3 設備：R3	(築27~29年)	(築30年)	(築31年)	(築32~34年)	(築35年)	(築36年)	建物の点検状況に応じ、必要な修繕等の実施を検討します。
				排水管改修 (改善) 防水改修 (改善) 外壁改修 (改善)	電気設備 改修 (修繕)		住戸内設備 改修 (修繕)		
西大袋中層住宅	H18	建築：R3 設備：R3	築15~17年	築18年	築19年	築20~22年	築23年	築24年	建物の点検状況に応じ、必要な修繕等の実施を検討します。
								防水改修 (改善)	

凡 例

修繕・改善事業の内容	(改善)：改善事業	(修繕)：計画修繕
------------	-----------	-----------

2) 新規整備事業及び建替等事業の実施予定一覧

団地名	住棟	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	備考
弥十郎住宅	全4	48					
	1	12	簡平	S42	対象外		建替、借上げ、PPP/PFI等について検討する
	2	8		S42			
	3	16		S43			
	4	12		S43			
弥十郎中層住宅	全2	36					
	1	20	中層耐火	S44	建築：R3 設備：R3		建替、借上げ、PPP/PFI等について検討する
	2	16					
川柳町中層住宅	全2	36					
	1	20	中層耐火	S45	建築：R3 設備：R3		建替、借上げ、PPP/PFI等について検討する
	2	16					
第2弥十郎中層住宅	全1	8					
	1	8	中層耐火	S45	建築：R3 設備：R3		建替、借上げ、PPP/PFI等について検討する
【 借上型 】							
南越谷しのめ住宅	全1	18					
	1	18	中層耐火	H17			借上げ期間満了への対応について検討する

凡 例

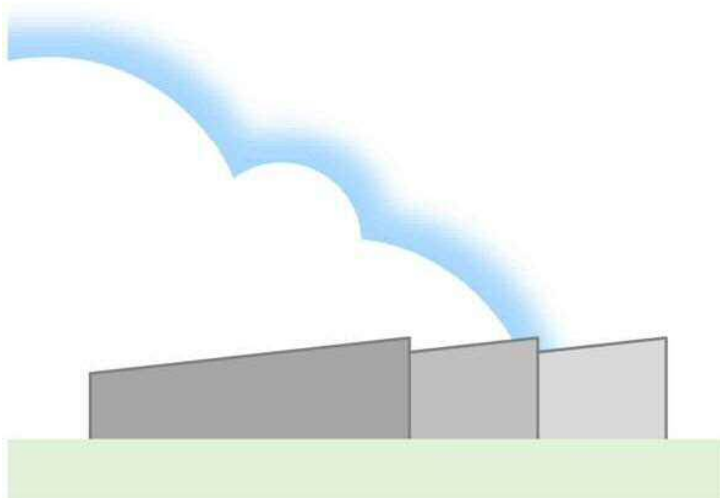
構造	簡平：簡易耐火構造平屋建 中層耐火：中層耐火構造(3～5階建)
----	---------------------------------

3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

団地名	住棟番号	建設年度	次期点検時期	修繕・改善事業の内容				備考
弥十郎中層住宅	集会所	H11					建物の点検状況に応じ必要な修繕等の実施を検討します	
川柳町中層住宅	集会所	H12					建物の点検状況に応じ必要な修繕等の実施を検討します	

第10章

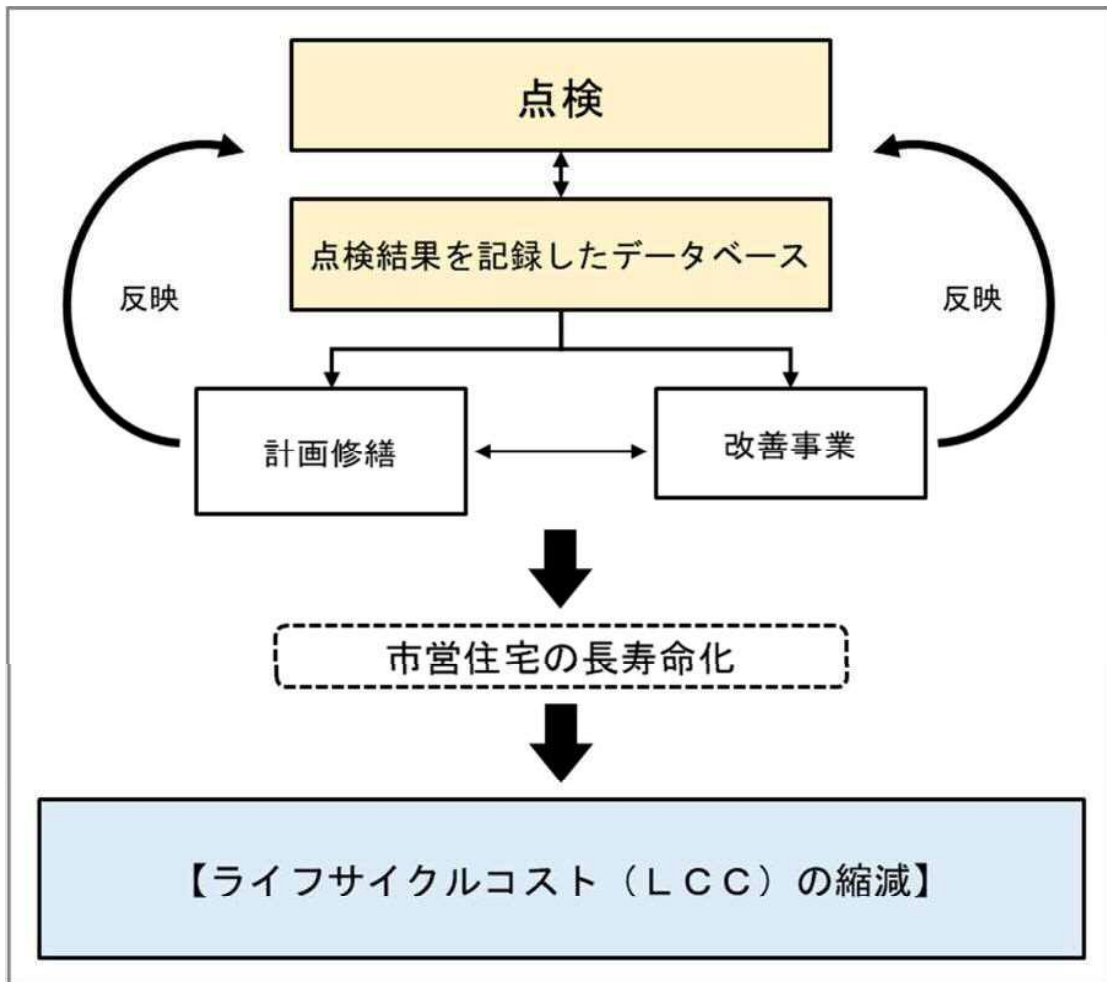
ライフサイクルコストとその縮減効果の算出



第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 計画修繕等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

点検や修繕等の履歴を記録したデータベースを活用し、計画修繕や改善事業を実施することで市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を目指します。



〔図 10-1〕市営住宅の長寿命化とLCC縮減のイメージ

2 ライフサイクルコストの算出

3次判定において維持管理の判定となった、七左町中層住宅、西大袋中層住宅を対象に、ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果を算出します。算出にあたっては、「公共施設等総合管理計画策定指針（改定）」に示されている、「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を利用します。

【算出の考え方】

- ・市営住宅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しない場合について、それぞれ評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行います。
- ・本算出では、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数を積算して、住棟あたりのコストを算出します。
- ・現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除去費）については、社会的割引率 4%/年を適用して現在価値化します。現在価値化の算出式は次の通りです。

現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除去費」b の現在価値 = $b \times c$

- a : 現時点以後の経過年数
- b : 将来の改善費、修繕費、除去費
- c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1+d)^a$
- d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

【算出の手順】

以下の手順に示す①から⑬までの項目は、公表するプログラムに入力する項目に対応しています。

<計画前モデル>

- 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とします。
- ② 修繕費 A
 - ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額とします。
 - ・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します。
 - ・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します。

③ 建設費

- ・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×公営住宅法施工規則第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します。

④ 除去費A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除去工事費とします。
- ・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します。

⑤ 計画前LCC

- ・計画前LCC＝(③建設費＋②修繕費A＋④除去費A)÷①評価期間(改善非実施)A
(単位：円/戸・年)

<計画後モデル>

⑥ 評価期間（改善実施）B

- ・市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び市営住宅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）とします。

⑦ 修繕費B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額とします。
- ・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します。
- ・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します。

⑧ 長寿命化型改善費

- ・市営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び市営住宅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します。
- ・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」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建設費に乗じて修繕費を算定すること）で対応しています。
- ・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します。

⑨ 建設費

- ・推定再建設費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施工規則第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します。

⑩ 除去費B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除去する除去工事費とします。
- ・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します。

⑪ 計画後LCC

- ・計画後LCC=(⑨建設費+⑧長寿命化型改善費+⑦修繕費B+除去費B)÷⑥評価期間（改善実施）B
(単位：円／戸・年)

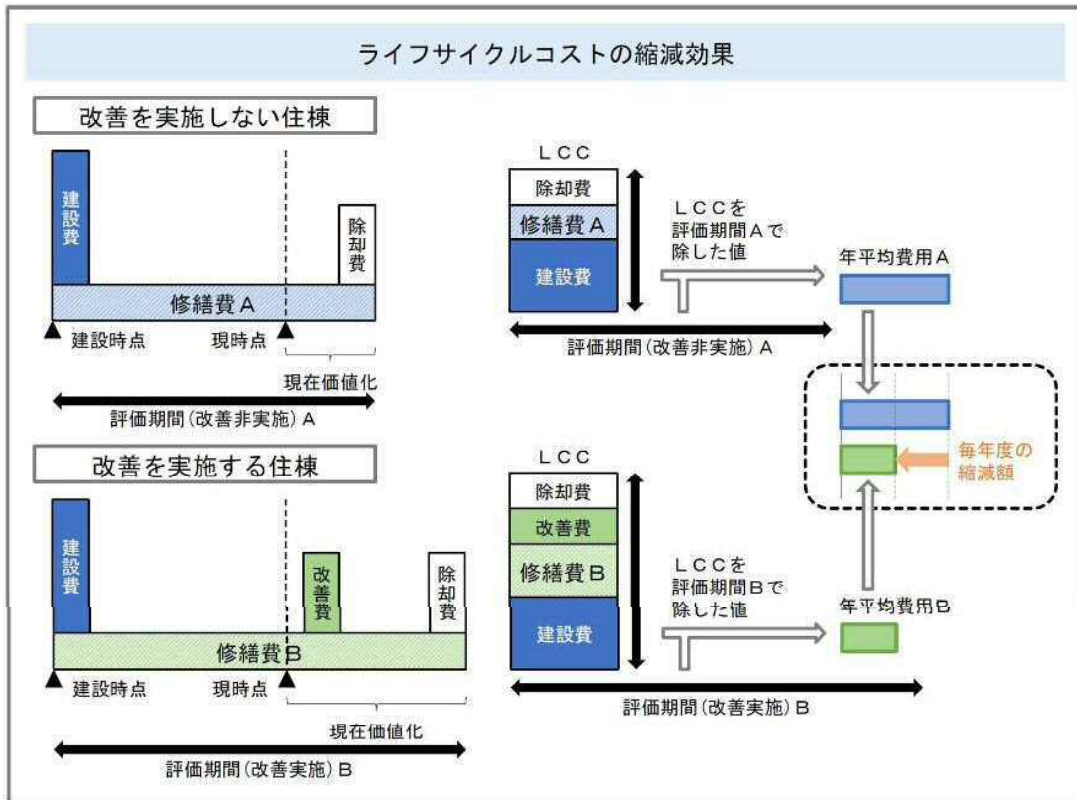
<LCC縮減効果>

⑫ 年平均縮減額

- ・⑤、⑪より、年平均縮減額=⑤計画前LCC-⑪計画後LCC

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算定する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できます。



[図 10-2] LCC縮減のイメージ

3 ライフサイクルコストの縮減効果

〔七左町中層住宅〕

■計画前モデル			
	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	60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A1(現時点まで)	3,452,812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A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,965,649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	7,418,461円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,413,600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LCC ((②+③+④)÷①)	355,986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	80年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC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(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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,621,892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)	370,372円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)-⑦-2)	7,704,333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	591,700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)	415,721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)	13,413,600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	0.120	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)	240,563円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	272,178円/戸・年	—
■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	83,808円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	4,525,653円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

※長寿命化型改善費は構造体の劣化対応に関係する外壁塗装等工事のみ計上しています。

※足場仮設工事費等については、⑦-1修繕費B2に計上しています。

LCC縮減効果	83,808	円/戸・年
---------	--------	-------

〔 西大袋中層住宅 〕

■計画前モデル			
	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	60 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A1(現時点まで)	699,005 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A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,566,494 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	5,265,499 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,386,400 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	0.165	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)	329,228 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	316,352 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	80 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC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(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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,971,502 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)	238,501 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-1-⑦-2))	5,432,007 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	612,600 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)	268,829 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)	13,386,400 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	0.075	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)	150,255 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	240,469 円/戸・年	—
■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	75,883 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	3,794,173 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

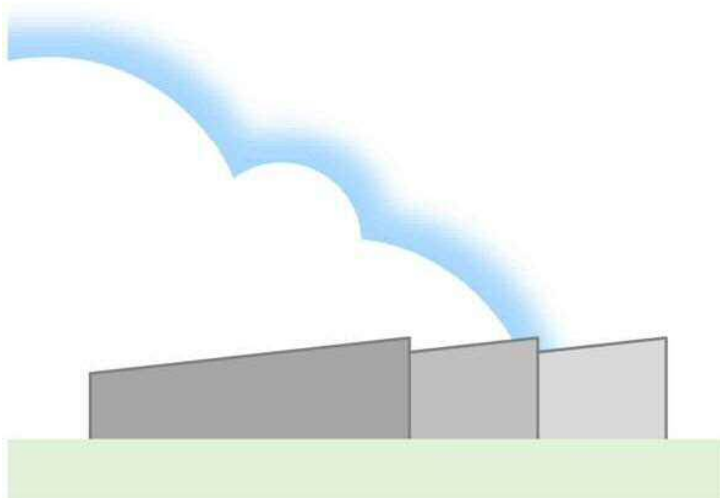
※長寿命化型改善費は構造体の劣化対応に関係する外壁塗装等工事のみ計上しています。

※足場仮設工事費等については、⑦-1 修繕費B2に計上しています。

LCC縮減効果	75,883	円/戸・年
---------	--------	-------

第 11 章

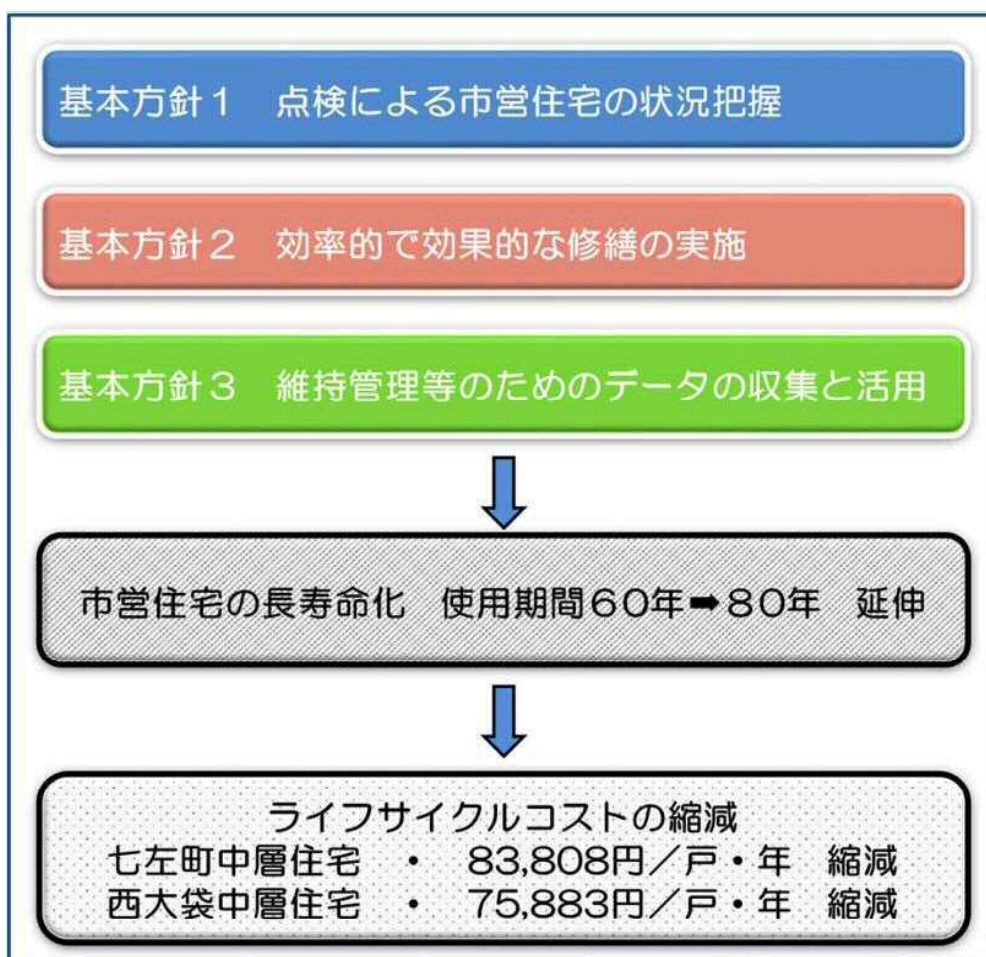
計画の目標

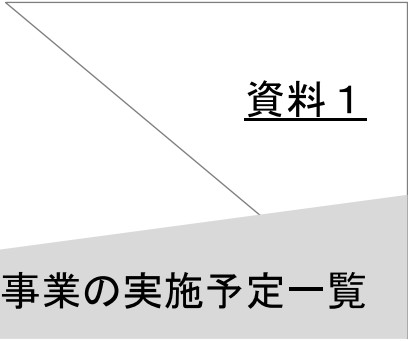


第11章 計画の目標

1 計画の目標

本計画を3つの基本方針に基づき効果的に実施するため、ライフサイクルコストの算出において、改善事業と長期修繕計画をあわせて効率的に行い、七左町中層住宅及び西大袋中層住宅の2団地104戸の使用年数を60年から80年に延伸することで、七左町中層住宅では年間一戸あたり83,808円、西大袋中層住宅では年間一戸あたり75,883円のライフサイクルコストを縮減することを目標とします。なお、本計画の実施にあたっては、社会情勢や住宅政策の状況等を勘案しながら、必要に応じて定期的な検証や見直しを行います。

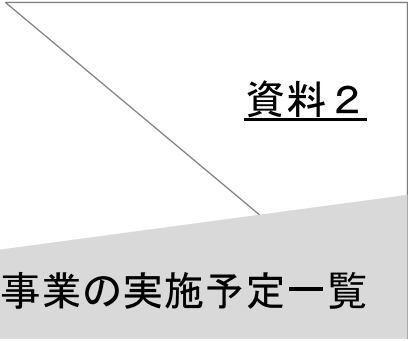




資料 1

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

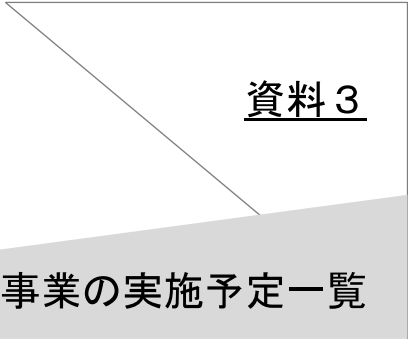
越谷市営住宅等長寿命化計画



資料 2

【様式 2】 新規整備事業及び建替等事業の実施予定一覧

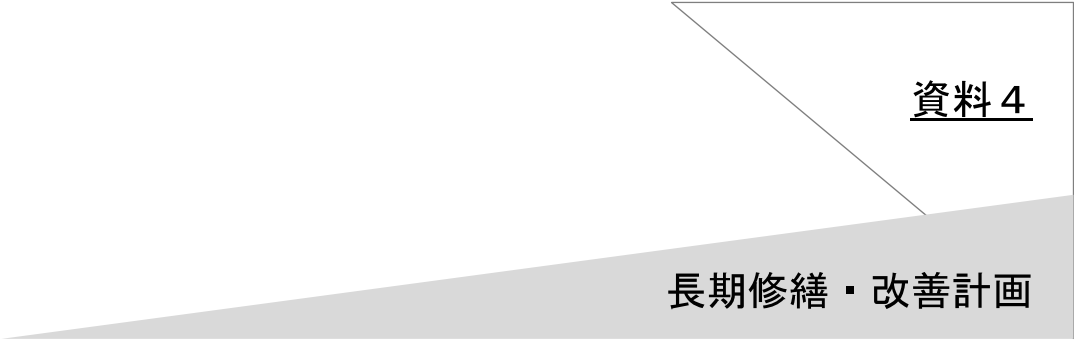
越谷市営住宅等長寿命化計画



資料3

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧

越谷市営住宅等長寿命化計画



資料4

長期修繕・改善計画

越谷市営住宅等長寿命化計画

- ・七左町中層住宅
- ・西大袋中層住宅



越谷市営住宅等長寿命化計画

- ・七左町中層住宅
- ・西大袋中層住宅

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	七左町中層
住棟番号	1
戸数	54
構造	中耐片廊下型
建設年度	H6
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐片廊下型
経過年数	26

評価時点(和暦)	H32
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	591,700 円/戸	35 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	591,700 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	35 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1	—

除却費	2,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	60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A1(現時点まで)	3,452,812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A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,965,649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	7,418,461円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,413,600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LCC ((②+③+④)÷①)	355,986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	80年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC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(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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,621,892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)	370,372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 ((⑦-1+⑦-2))	7,704,333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	591,700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)	415,721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)	13,413,600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	0.120	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)	240,563円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	272,178円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	83,808円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	4,525,653円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	西大袋中層
住棟番号	1
戸数	50
構造	中耐片廊下型
建設年度	H18
建設年代	H17
モデル住棟	H17中耐片廊下型
経過年数	14

評価時点(和暦)	H32
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	612,600 円/戸	35 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	612,600 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	1	35 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1	—

除却費	2,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	60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A1(現時点まで)	699,005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A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,566,494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	5,265,499円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,386,400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	0.165	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)	329,228円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	316,352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	80年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC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(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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,971,502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)	238,501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 ((⑦-1+⑦-2))	5,432,007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	612,600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)	268,829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)	13,386,400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	0.075	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)	150,255円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	240,469円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	75,883円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	3,794,173円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断



こしがや