

柏市公営住宅等長寿命化計画 (改定版)

2019(平成31)年3月

2023(令和5)年3月(変更)

柏市



目次

序章 計画の目的等	1
序-1 計画改定の背景と目的	1
序-2 計画期間	2
序-3 計画の位置付け	2
第1章 市営住宅等の状況の把握・整理	9
1-1 市の概要	9
1-2 住宅事情の整理	10
1-3 住宅ストックの状況	13
1-4 市営住宅等の状況	17
1-5 市営住宅等の入居者の状況	32
1-6 市営住宅等の需要推計	41
1-7 市営住宅等の需要推計を踏まえた管理戸数	45
1-8 市営住宅に関する課題	53
第2章 長寿命化に関する基本方針	54
2-1 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	54
2-2 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	54
第3章 計画の対象と事業手法の選定	56
3-1 計画の対象	56
3-2 団地別・住棟別の事業手法の選定	57
第4章 点検の実施方針	73
第5章 計画修繕の実施方針	76
第6章 改善事業の実施方針	81
第7章 建替事業等の実施方針	83
第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧	84
第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	91

序章 計画の目的等

序－1 計画改定の背景と目的

【計画改定の背景】

- ・本市には、現在 16 団地 977 戸の公営住宅(県営・市営)があり、このうち市営住宅は、13 団地 833 戸で 85.3%となっている。
- ・市営住宅の約 60%にあたる 503 戸は、既に供用から 30 年以上が経過し老朽化が進んでいることから、住宅本体に加え設備等も含めた修繕が必要となってきた。
- ・2010(平成 22)年 3 月に、修繕、改善、新設などの市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、「柏市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、予防保全型の維持管理による市営住宅の保全を進めてきた。
- ・2013(平成 25)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】」、2014(平成 26)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。
- ・特に、2016(平成 28)年の「公営住宅等長寿命化計画策定指針【改定】(国土交通省)」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の実施
 - ②計画的な修繕による予防保全的管理の実施
 - ③長寿命化に資する改善事業の実施
- ・また、本市では、2016(平成 28)年に「柏市公共施設等総合管理計画」を定め、公共施設等(建築物及び土木インフラ)に対する 40 年間の維持管理についての方針を定めており、「柏市公営住宅等長寿命化計画」についても、この計画との整合が求められている。

【計画改定の目的】

- ・本計画では、現在保有している市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、市営住宅等の状況や市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、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指すものである。

【2023(令和 5)年見直しの注意点】

- ・2023(令和 5)年 3 月時点の市営住宅の管理戸数は、戸張団地 1 戸を除いた 12 団地 832 戸である。

序－2 計画期間

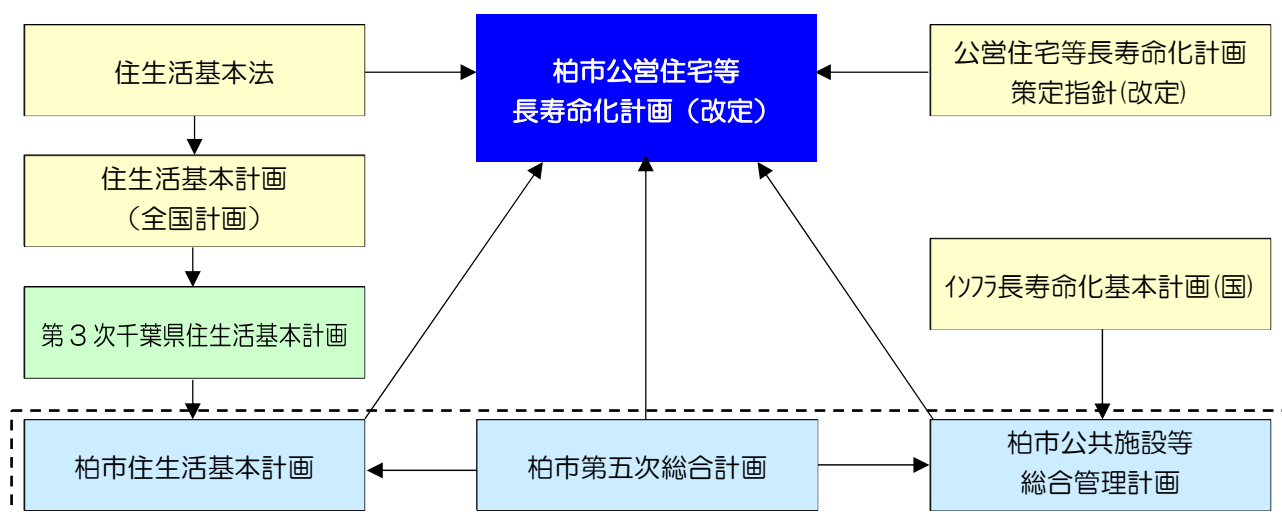
- ・本計画は、2019（令和元）年度から 10 年間で計画期間とするが、今後の事業の進捗状況や社会情勢、上位関連計画等における市営住宅の維持管理に関する要請等を踏まえた見直しを行うものとする。なお、計画期間内に変更を必要とする場合には、概ね5年ごとに見直しを実施する。

【計画期間】

2019～2028 年度（10 年間）

序－3 計画の位置付け

- ・本計画は、住生活基本法第 7 条に定める地方公共団体の責務として、住生活基本法計画の全国計画及び千葉県住生活基本計画に即し、柏市第五次総合計画を上位計画とし、柏市公共施設等総合管理計画や柏市住生活基本計画をはじめとする関連計画との整合性を保ち、かつ柏市の住宅特性等を考慮し改定する。



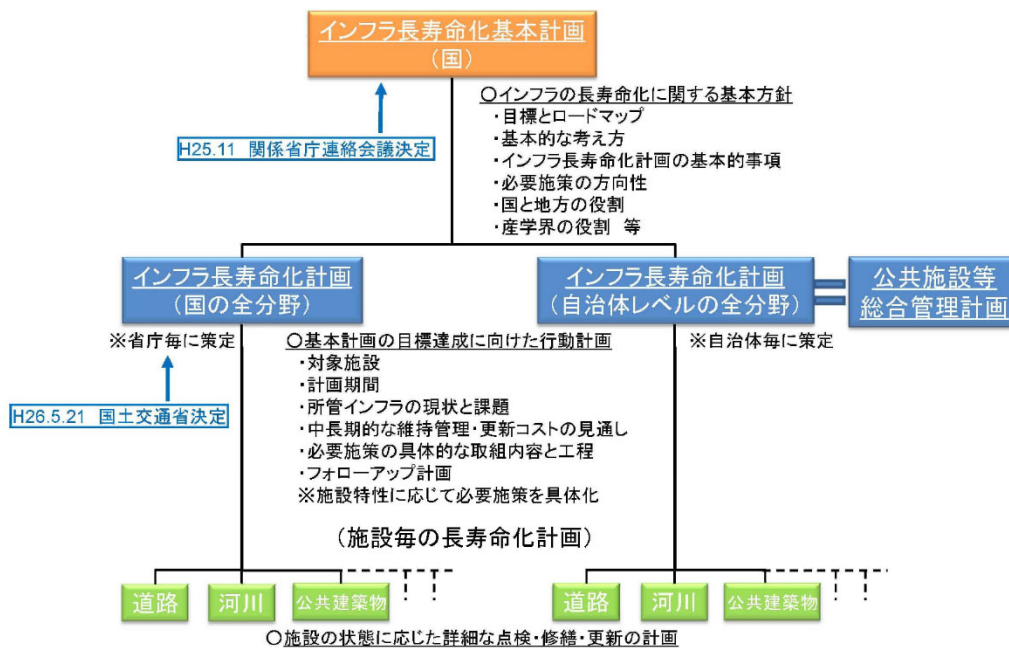
1 インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化の推進に関する関連省庁連絡会議／H25.11】

- ・国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、個別施設毎の長寿命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築すること、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減・平準化すること、産学官の連携により新技術を開発・メンテナンス産業を育成することを目的として、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化基本計画」が策定された。
- ・「インフラ長寿命化基本計画」には、将来のめざすべき姿、基本的な考え方、インフラ長寿命化計画等の策定、必要施策の方向性、国と地方公共団体の役割、産学官の役割等についての内容が記載されている。

2 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）【国土交通省／2014（平成26）年5月】

- 国土交通省では、「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取り組みの方向性を明らかにする計画として「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」を策定した。
- 「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」において、国土交通省は、各インフラの的確な維持管理・更新等が行われるよう体制や制度等を構築するという、いわゆる「所管者」の役割と、各事業等に係る法令等に基づき自らがインフラの「管理者」として的確な維持管理・更新等を実施する役割を担っている。

図 インフラ長寿命化に向けた計画の体系（イメージ）



出典：国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）【2014（平成26）年5月 国土交通省】

3 柏市第五次総合計画（前期基本計画）【柏市／2016（平成28）年3月】

基本構想	計画期間	2016（平成28）～2025（令和7）年度までの10年間
	まちづくりの基本理念	<ul style="list-style-type: none"> ・未来へつづく先進住環境都市・柏 ～笑顔と元気が輪となり広がる交流拠点～
	将来都市像	<p>地域資源が活かされ、人が住まい、集うまちとなること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子どもたちが固有の歴史文化や風土、良好な教育環境の中で、未来の様々な分野の担い手に育ったり、心を癒し潤す恵まれた自然の豊かさ等がまちづくりに活かされたりしていることで、個々人の誇りや地域への愛着が高まり、住み続け、集いたくなるまち
前期基本計画	計画期間	2016（平成28）～2020（令和2）年度までの5年間
	分野別計画	<ul style="list-style-type: none"> ・市で実施している事務事業やサービスは幅広く、多岐にわたっているため、7つの分野に大別する 各分野において基本構想に掲げる重点目標の達成への貢献の有無・程度が明確化されるよう、施策・取組等を体系化し、目的と手段の関係を整理し、重点目標の達成に貢献しうる施策を、重点施策と位置づけ、限りある経営資源を重点的に投入する
	7マネジメント	<p>■将来目指すべき方針性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・持続可能な行政経営を確立・運用する <p>将来都市像や重点目標の達成の裏付けとして、厳しい財政見通しの中で、必要な財源が継続的に確保できる仕組みづくりに注力する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等の最適化を図る <p>人口急増期に多数整備した公共施設等については、財政負担の抑制及び平準化の観点から適切かつ計画的に対応する。その際、単なる維持や更新ではなく、今後の人口動態や社会情勢の変化等から、必要な施設等の種類・規模・立地等が大きく変わることを考慮して進める</p> <p>■施策の展開</p> <p>7-1 持続可能な行政経営の実現</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 マネジメントサイクル（PDCA）の活用 2 歳入確保の強化 3 歳出抑制の推進 <p>7-2 公共施設等の最適化</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 公共施設等マネジメントの推進

4 柏市公共施設等総合管理計画【柏市／2017（平成29）年3月】

計画期間	2016（平成28）～2055（令和37）年度までの40年
目的	<ul style="list-style-type: none"> 施設白書で明らかになった課題を解決 総量の抑制や長寿命化といった取組を積極的に推進 財政規模及び社会状況に応じた形での総合的・計画的な公共施設等の管理の実現
公共施設等の管理に関する基本的な考え方	<p>【建築物系施設の基本方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設機能の再編と総量の縮減 基本的な保全による施設の長寿命化 財産の活用と管理運営費の縮減
管理に関する基本的な方針	<p>■市営住宅に関する事項</p> <p>【サービス】</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画的に施設の保全を行い、公共施設を安全・安心に利用できる状況を維持するとともに、施設の長寿命化やライフサイクルコストの縮減を図ることを目的とする。 <p>【総量縮減】</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設機能の再編により、市の保有する施設の総量を延床面積・施設数ベースで縮減し、財政負担の縮減を図る <p>【コスト縮減】</p> <ul style="list-style-type: none"> 柏市第二次行政経営方針や各公営企業の事業方針を踏まえて、市有財産の有効活用や公共施設の管理運営にかかる費用の縮減に取り組む
公共施設等の保有量の目標	40年間で施設総量（延床面積）を13%縮減

5 住生活基本計画（全国計画）【国土交通省／2016（平成28）年3月】

計画期間	2016（平成28）～2025（令和7）年度までの10年間
基本的な方針	<ul style="list-style-type: none"> • 本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。そのため、課題に対応するための政策を、多様な視点に立って示し、それらの政策を総合的に実施する ①「居住者からの視点」 ②「住宅ストックからの視点」 ③「産業・地域からの視点」 という3つの視点から、8つの目標を立てる
目標	①「居住者からの視点」 目標1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ②「住宅ストックからの視点」 目標4：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅への更新 目標6：急増する空家の活用・除却の推進 ③「産業・地域からの視点」 目標7：強い経済の実現に貢献する住宅関連産業の成長 目標8：住宅地の魅力の維持・向上

6 第3次千葉県住生活基本計画【千葉県／2016（平成28）年3月】

計画期間	2016（平成28）～2025（令和7）年度までの10年間
改定に係る3つの視点	①住宅や住宅地の質の向上と住生活に関わるサービスの充実による地域づくり ②住宅確保要配慮者への重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの再構築 ③地域特性や居住ニーズを踏まえた多主体連携による地域の活性化
基本理念	みんなでつくろう！元気なちばの豊かな住生活 ～次世代に引き継ぐ豊かな地域社会と住まいの実現～
目標	<p>目標1：若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現</p> <p>①若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり ②高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり ③住宅地等におけるエリアマネジメントの推進</p> <p>目標2：住宅のセーフティネットの確保</p> <p>①住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保 ②災害発生時の被災者に対する住宅の確保</p> <p>目標3：次世代にも承継される良質な住宅の形成と空家の利活用等の推進</p> <p>①良質な住宅の供給促進と住宅性能の確保 ②適切な維持管理とリフォームによる質の向上 ③空家の利活用と適切な管理の推進</p> <p>目標4：多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備</p> <p>①既存住宅の流通の促進 ②賃貸住宅市場の環境整備 ③住まいの情報提供・相談窓口の充実 ④住生活産業の活性化と担い手の育成</p> <p>目標5：良好な居住環境の形成</p> <p>①安全・安心な居住環境の形成 ②個性ある美しい住宅市街地の形成 ③コンパクトな居住構造の形成</p>

7 柏市住生活基本計画【柏市／2011（平成23）年3月】

計画期間	2011（平成23）～2020（令和2）年度までの10年間
基本理念	住みたい 住み続けたい みんなにやさしいまち かしわ
基本目標と 施策の方向	<p>目標1 人口の維持・定着化</p> <p>目標2 住宅ストックの有効活用（流通促進）</p> <p>目標3 高齢化への対応</p> <p>目標4 良質な住宅ストックの維持</p> <p>目標5 住宅セーフティネットの形成</p> <p>目標6 地球環境への配慮</p>
市営住宅に 関する施策	<p>■目標4 良質な住宅ストックの維持</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の改善、長寿命化施策 <ul style="list-style-type: none"> －柏市公営住宅等長寿命化計画の実施 －公営住宅ストック総合改善事業の実施 －柏市地域住宅計画の実施 <p>■目標5 住宅セーフティネットの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の適正な管理 <ul style="list-style-type: none"> －地方分権化を契機とした入居基準見直し －期間を限定した入居制度の検討

第1章 市営住宅等の状況の把握・整理

1-1 市の概要

- 現在の柏市の市域に該当する地域は、市内に分布する遺跡から、旧石器時代の紀元前3万年から1万年頃までさかのぼる事ができ、その後縄文、弥生、古墳時代の遺跡についてもその近辺に点在することから、この地域は古代人にとって暮らしやすい土地であったことが想像できる。
- 645（大化元）年には「柏」の属する下総国府が、葛飾郡国府台（市川市）に置かれた。
- 徳川時代には、市域に約30の村が存在したが、支配は非常に錯そうしていた。
- 幕府が廃止され明治となり、1873（明治6）年、木更津、印旛両県を統合し千葉県となった。
- 1869（明治2）年、「失業武士」の開墾事業で、豊四季、十余二などの村落、1889（明治22）年、村が統合され、千代田村、田中村、富勢村、土村、豊四季村、十余二村が誕生した。
- 1896（明治29）年9月、日本鉄道土浦線が敷設され、柏駅が開業した。現在のJR常磐線である。
これにより「柏」の飛躍的発展が始まり、現在の礎ができることになった。
- 1924（大正13）年、県立東葛飾中学校が千代田村に設立され、1926（大正15）年千代田村は町制を施行、「柏町」となり、東葛飾地区における教育、産業の中心地としての発展が始まった。
- 戦後になると、首都東京の近郊都市として、また、通勤者の住宅地帯、蔬菜園芸地帯として注目され、1949（昭和24）年、常磐線電化、1953（昭和28）年、常磐線南柏駅開設により、柏の発展は次第に進んできた。
- 1954（昭和29）年、柏町、小金町、田中村、土村の4町村は町村合併促進法に基づいて合併、「東葛市」として市制を施行。その後、旧小金町の大半を分離、富勢村の一部を合併し「柏市」と改称した。
- 2005（平成17）年3月には、市町村の合併の特例に関する法律に基づき、沼南町と合併し、新市「柏市」が誕生した。
- 2008（平成20）年4月、中核市の指定を受け、千葉県北西部、東葛飾地域の中核都市として新たな歩みを始めている。

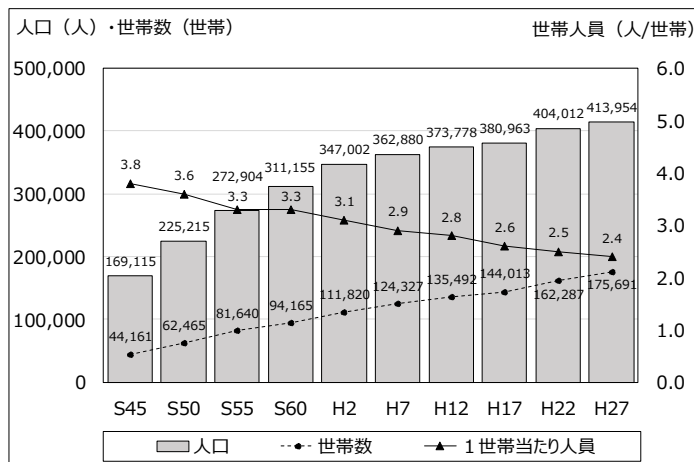


1-2 住宅事情の整理

1 人口・世帯の推移

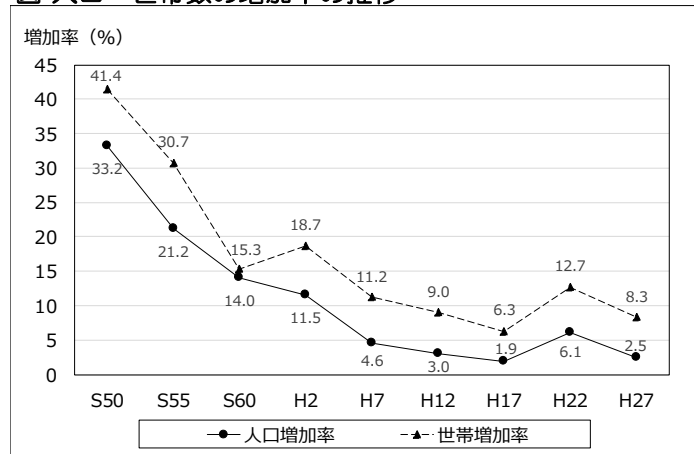
- 市の人口は増加傾向を示しており、2015（平成27）年には413,954人となっている。人口増加率は、2000（平成12）～2005（平成17）年の5年間では1.9%、2005（平成17）～2010（平成22）年では6.1%、2010（平成22）～2015（平成27）年では2.5%の人口増加となっている。
- 世帯数も人口同様に増加傾向を示し、2015（平成27）年には175,691世帯となっている。ただし、世帯数の増加率は人口の増加率に比べて高く、2000（平成12）～2005（平成17）年の5年間では6.3%、2005（平成17）～2010（平成22）年は12.7%、2010（平成22）～2015（平成27）年は8.3%となっている。
- 世帯当たりの人員は減少傾向にあり、2015（平成27）年には2.4人となっており、1970（昭和45）年から45年間で1.4人減少し、核家族化の進行がみられる。

図 人口・世帯数の推移



資料：各年国勢調査

図 人口・世帯数の増加率の推移



資料：各年国勢調査

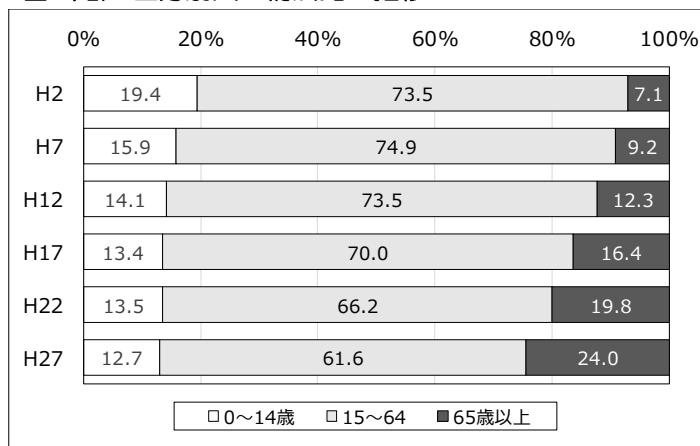
2 年齢別人口

- 年齢3区分別人口の推移をみると、0～14歳は25年間で6.7ポイント減少し、2015（平成27）年では12.7%となっている。逆に65歳以上は16.9ポイント増加、2015（平成27）年では24.0%となっており、少子高齢化が進行している。

- 年齢3区分別人口を実数で見ると、0～14歳人口の減少、65歳以上人口の増加により、1990（平成2）年には0～14歳人口は65歳以上人口の約2.7倍であったが、2015（平成27）年では0～14歳人口は65歳以上人口の約半数まで減少している。

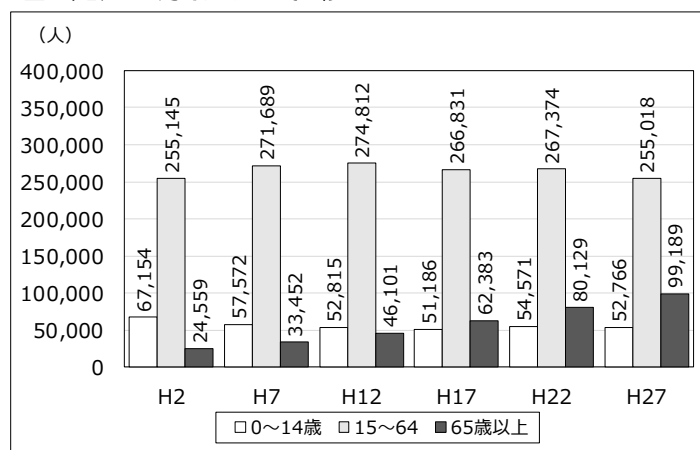
- 2015（平成27）年の5歳階級別の人口を見ると、60歳代の団塊の世代と40歳代の団塊ジュニアの構成が高くなっている。
- 千葉県においても、ほぼ同様の傾向となっている。

図 年齢3区分別人口構成比の推移



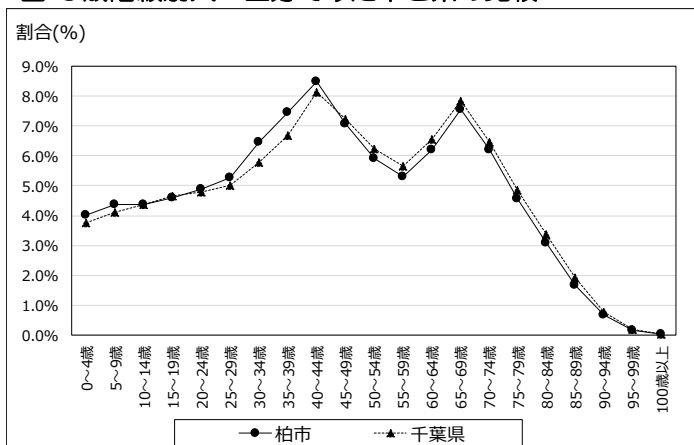
資料：各年国勢調査

図 年齢3区分別人口の推移



資料：各年国勢調査

図 5歳階級別人口区分でみた市と県の比較

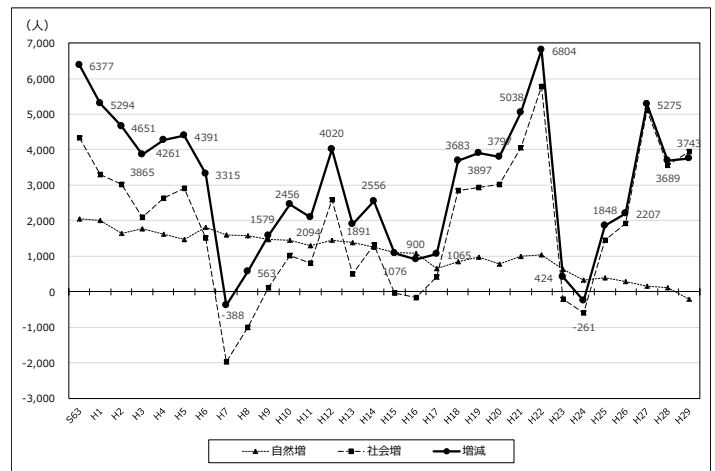


資料：各年国勢調査

3 人口動態の推移

- 減少傾向にあった自然増は、2017（平成29）年には199人の自然減に転じている。社会増は増減を繰り返しており、2017（平成29）年には3942人増である。2017（平成29）年の人口増減は、自然増と社会増を合わせて3,743人の増加となっている。
- 人口の増減をみると年によって大きく変動しているが、概ね年2,000～5,000人の幅で増加している。

図 人口動態の推移



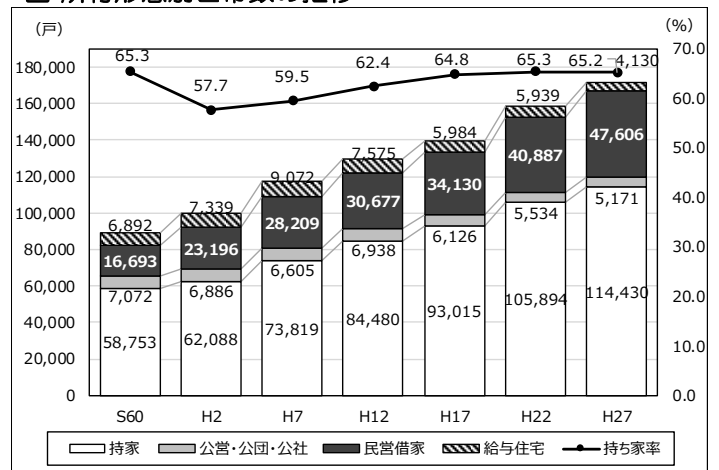
資料：千葉県毎月常常住人口調査年報

1-3 住宅ストックの状況

1 住宅所有の状況

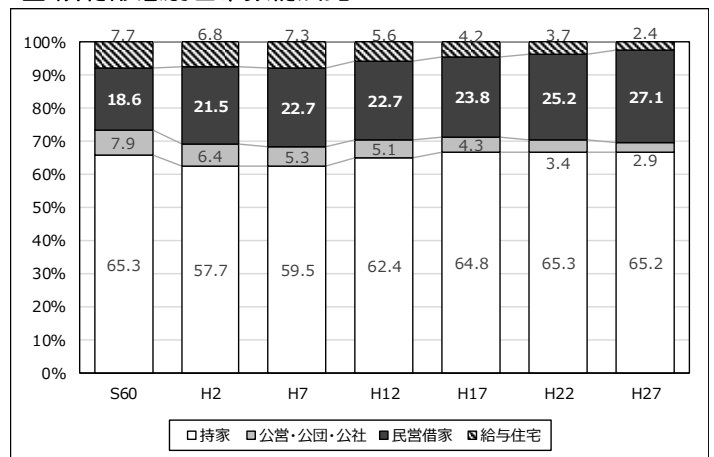
- 2015（平成27）年の所有形態別世帯数をみると、持ち家が65.2%を占め、借家は30.0%となっている。その内訳は、公的借家(公営・公団・公社)が一般世帯数の2.9%、民営借家が27.1%となっている。
- 持ち家率は1990（平成2）年から増加し、近年はほぼ横ばいを示しており、2015（平成27）年には65.2%となっている。

図 所有形態別世帯数の推移



資料：各年国勢調査

図 所有形態別世帯数構成比

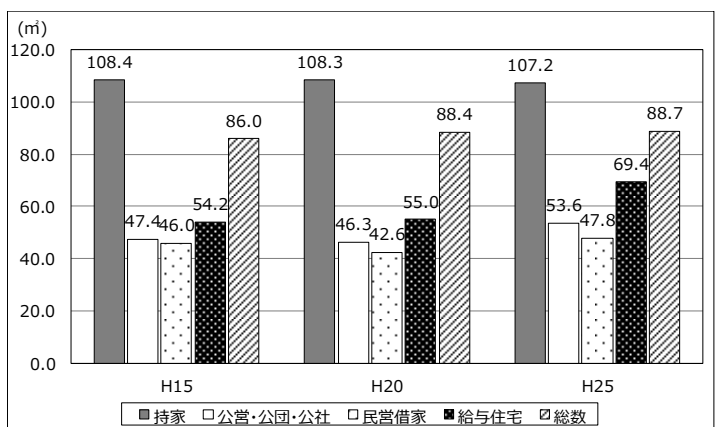


資料：各年国勢調査

2 住宅の規模

- 2013（平成25）年の所有形態別の平均住宅規模をみると、持ち家は107.2㎡となっており、2003（平成15）年から10年間で約1.2㎡減少している。一方、公営・公団・公社の借家、民営借家は2003（平成15）年から2013（平成25）年の間にそれぞれ、6.2㎡、1.8㎡増加している。なお、両借家の規模は共に持ち家の半分程度となっている。

図 所有形態別住宅規模の推移



資料：各年住宅・土地統計調査

3 家賃

- 2013（平成25）年の民間借家の1畳当たり平均家賃をみると、3,540円（家賃0円を含む）であり、構造別で見ると木造が3,049円、非木造が3,215円となっている。

表 1 畳当たりの家賃（2013（平成25）年）

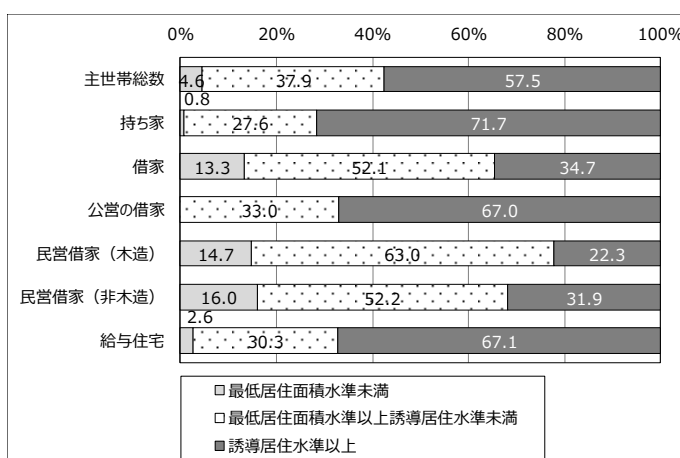
1畳当たりの家賃		家賃0円を含む	家賃0円を含まない
所有形態	借家（専用住宅）総数	3,167	3,235
	公営の借家	919	919
	民間借家	3,540	3,614
	給与住宅	1,563	1,632
構造	木造	3,049	3,184
	非木造	3,215	3,256

資料：住宅・土地統計調査

図 所有形態別居住面積水準別世帯数構成比（2013（平成25）年）

4 居住水準

- 2013（平成25）年の最低居住面積水準未達世帯率は4.6%で、所有形態別では、持ち家は0.8%と少ないが、借家は13.3%となっている。
- 借家における最低居住面積水準未達世帯率は民間借家（木造）が14.7%、民間借家（非木造）が16.0%となっているが、公営の借家が0.0%となっており、現在は全ての住宅が最低居住面積水準以上となっている。なお内訳は下記＜参考＞表のとおり。



資料：住宅・土地統計調査

表 所有形態別居住水準別世帯数（2013（平成25）年）

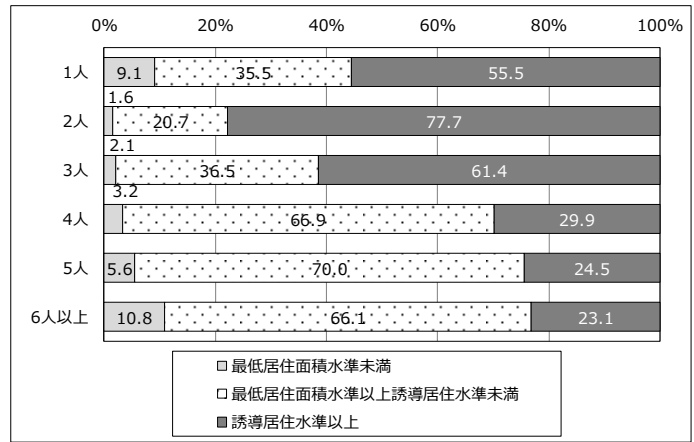
単位：世帯

項目	合計	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準以上誘導居住水準未満	誘導居住水準以上
主世帯総数	165,360	7,540	62,740	95,080
持ち家	108,200	820	29,850	77,530
借家	50,640	6,720	26,370	17,550
公営の借家	910	0	300	610
民間借家（木造）	14,120	2,080	8,890	3,150
民間借家（非木造）	26,800	4,280	13,980	8,540
給与住宅	5,050	130	1,530	3,390

資料：住宅・土地統計調査

図 世帯人員別居住水準別世帯数（2013（平成25）年）

- 2013（平成 25）年の世帯人員別の最低居住面積水準未済世帯率は6人以上世帯が最も高く 10.8%となっている。
- 2人世帯以上については世帯数が増加するに従い最低居住面積水準未済率が増加する傾向となっている。

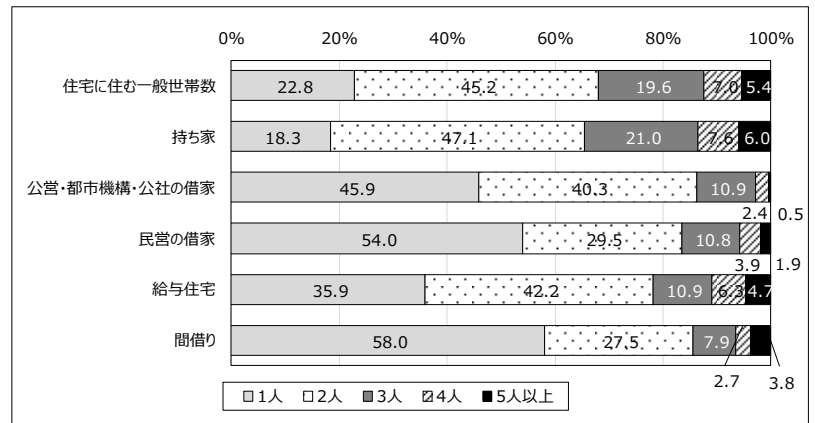


資料：住宅・土地統計調査

5 高齢者居住

- 2015（平成27）年の住宅所有形態別の高齢者のいる世帯人員別の状況をみると、民営の借家、間借りに居住する高齢単身世帯が半数を超えている。
- 高齢単身世帯の状況をみると、民営の借家が2,837世帯、公営・都市機構・公社の借家が1,324世帯で、民営借家に居住する世帯は公営・都市機構・公社の借家の約2倍となっている。

図 所有形態別高齢者世帯人員別世帯数の構成（2015（平成27）年）



資料：国勢調査

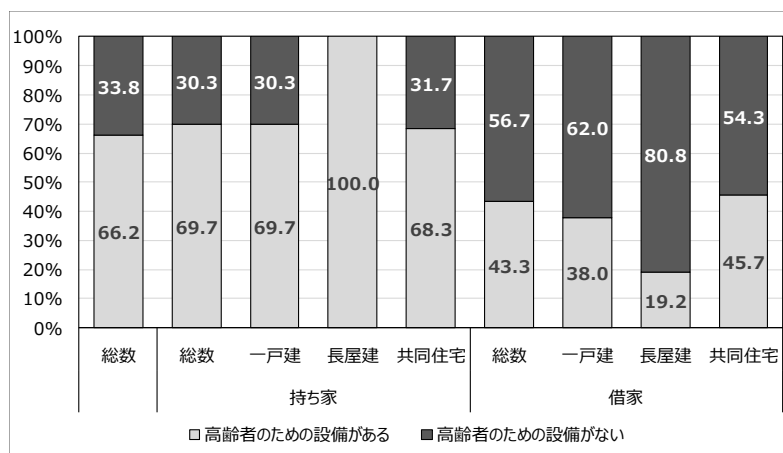
図 所有形態別高齢者世帯人員別世帯数（2015（平成27）年）

	1人	2人	3人	4人	5人以上	計
住宅に住む一般世帯数	14,422	28,565	12,363	4,410	3,387	63,147
持ち家	10,002	25,699	11,440	4,120	3,253	54,514
公営・都市機構・公社の借家	1,324	1,162	315	69	14	2,884
民営の借家	2,837	1,549	565	203	100	5,254
給与住宅	46	54	14	8	6	128
間借り	213	101	29	10	14	367

資料：国勢調査

- 高齢者のための設備がある住宅は、66.2%となっているが、持ち家では69.7%であるのに対して借家では43.3%と低くなっている。

図 高齢者のための設備がある住宅数（2013（平成25）年）



資料：住宅・土地統計調

1-4 市営住宅等の状況

1 市営住宅管理戸数

- ・市営住宅は13団地あり管理戸数は833戸ある。そのうち公営住宅は713戸であり、また、改良住宅は4棟96戸（高野台改良住宅団地）、市単独住宅は1棟24戸（向原団地）である。
- ・構造別では832戸が耐火構造で管理戸数の約99.9%を占め、1戸が木造で約0.1%である。
- ・2022（令和4）年3月現在の市営住宅は12団地あり管理戸数は832戸ある。そのうち公営住宅は712戸であり、構造別では832戸全てが耐火構造である。

表 市営住宅等管理戸数

団地名	建設年度	木造	中層耐火	高層耐火	合計
1 根戸団地	1968~1972		152戸		152戸
2 宿連寺団地	1974		32戸		32戸
3 高田団地	1976~1978		54戸		54戸
4 逆井団地	1979~1982		72戸		72戸
5 逆井第2団地	1987		12戸		12戸
6 東十余二団地	1984		24戸		24戸
7 市営北柏（A,B,C,D棟）	1991,1994,1997		18戸 （D棟）	124戸 （A,B,C棟）	142戸
8 市営北柏（E棟）	2000			40戸 （E棟）	40戸
9 塚崎団地	1995~1999		136戸		136戸
10 戸張団地	1955	1戸			1戸
11 高柳第3団地	1971		48戸		48戸
12 向原団地	1971		24戸		24戸
13 高野台改良住宅団地	1964~1967		96戸		96戸
合計		1戸	668戸	164戸	833戸
構成比		0.1%	80.2%	19.7%	100%

資料：住宅政策課

2 異なる事業主体の公営住宅の概要

- ・市内には、県営住宅として柏中原、柏逆井、沼南高柳団地の3団地144戸が立地している。

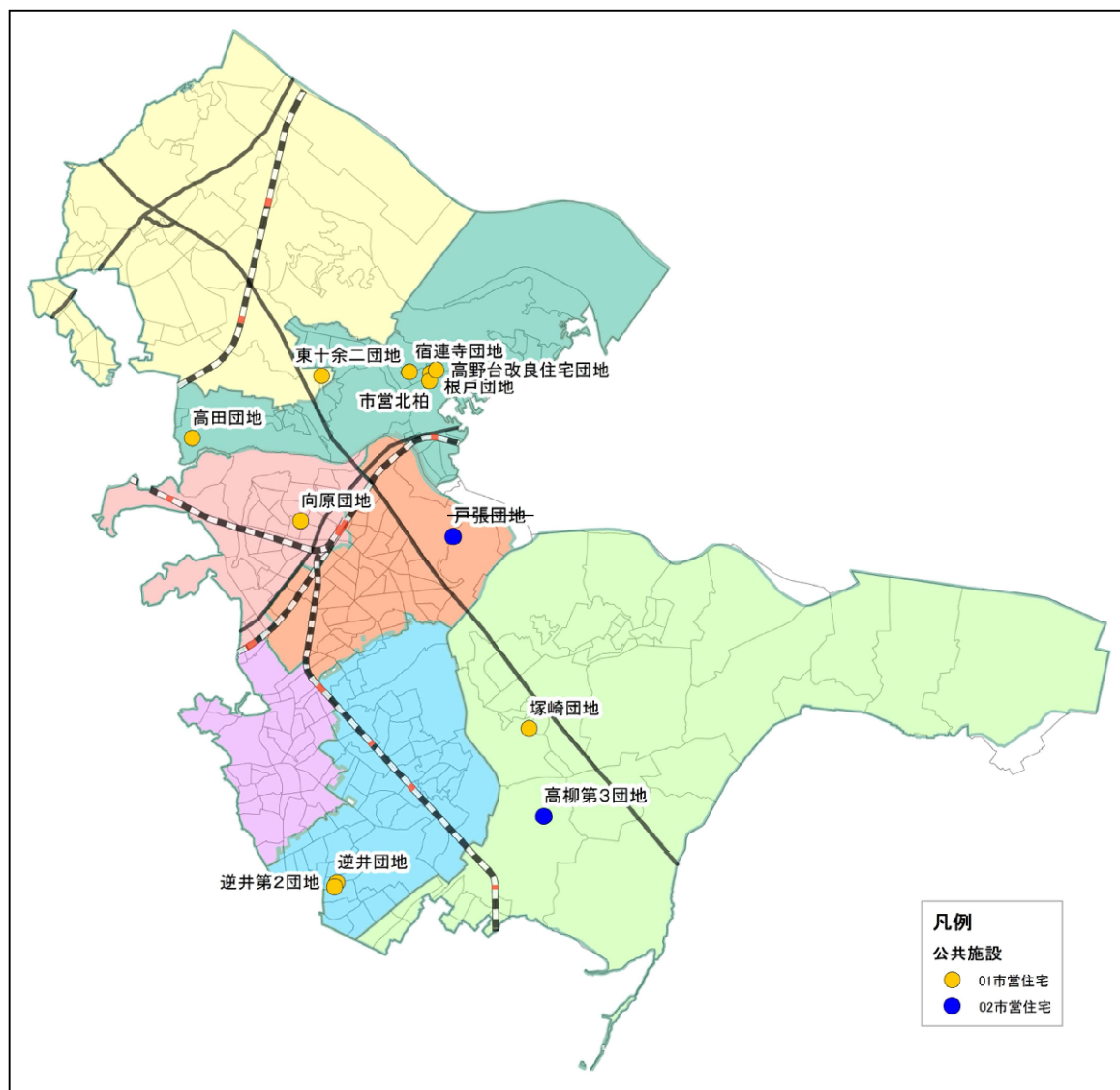
表 県営住宅管理戸数

団地名	建設年度	木造	中層耐火	高層耐火	合計
1 柏中原団地	1978		30戸		30戸
2 柏逆井団地	1979		60戸		60戸
3 沼南高柳団地	1980		54戸		54戸
合計		-	144戸	-	144戸

資料：「千葉県の住宅」（2017）

3 立地状況

- 12団地のうち高柳団地を除くすべての団地が市街化区域内に立地している。
- 各団地の周辺500m圏内の施設状況をみると、駅やバス停、商業施設はほとんどが圏内にあるが、病院・診療所や高齢者等福祉施設はほとんどが圏外となっている。



注：●は老朽化のため、現居住者の退去をもって廃止する予定の住宅を示す。

資料：柏市公共施設等総合管理計画「施設白書編」

表 交通利便状況と周辺施設の状況

団地名	500m範囲内の施設						
	駅 バス停	保育園 幼稚園	小学校	中学校	商業施設	病院 診療所	高齢者等 福祉施設
根戸団地	○	○	○	○	○	×	○
宿連寺団地	×	○	×	○	○	×	○
高田団地	○	○	×	×	○	○	×
逆井団地	○	×	○	○	×	×	×
逆井第2団地	○	×	○	○	×	×	×
東十余二団地	○	○	○	○	○	○	×
市営北柏 (A,B,C,D棟)	○	○	×	○	○	×	○
市営北柏 (E棟)	○	○	×	○	○	×	○
塚崎団地	○	×	○	○	○	×	×
戸張団地	○	×	×	×	○	×	×
高柳第3団地	○	○	×	×	○	×	×
向原団地	○	○	×	○	○	○	×
高野台改良住宅団地	○	○	○	○	○	×	○

※ 周辺施設は団地境界線から直線距離 500m 以内

4 市営住宅の状況

- ・東十余二団地と市営北柏（B、D、E棟）は、一部、高齢者向け住戸および障害者向け住戸仕様となっている。
- ・市営北柏には、D棟を除きエレベーターが設置されている。

表 団地の詳細

区分	名称	敷地 (m)	総延床面積 (m)	総管理戸数	棟数	建設年度	号棟	構造	構造	階数	住宅タイプ	管理戸数				
市営住宅	根戸団地	7,300.52	6,639.10	152	4	S43	5号棟	RC	中耐	4	2K	40				
						S44	6号棟	RC	中耐	4	3K	40				
						S45	7号棟	RC	中耐	4	3K	40				
						S47	8号棟	RC	中耐	4	3K	32				
	宿連寺団地	1,794.75	1,725.12	32	1	S49	9号棟	RC	中耐	4	3DK	32				
	高田団地	3,534.25	3,147.96	54	3	S51	10号棟	PC	中耐	3	3DK	18				
						S52	11号棟	PC	中耐	3	3DK	18				
						S53	12号棟	PC	中耐	3	3DK	18				
						S54	13号棟	RC	中耐	3	3DK	18				
	逆井団地	5,969.61	4,419.00	72	4	S55	14号棟	PC	中耐	3	3DK	18				
						S56	15号棟	PC	中耐	3	3DK	18				
						S57	16号棟	PC	中耐	3	3DK	18				
						S62	17号棟	PC	中耐	3	3DK	12				
	東十余二団地	3,119.22	1,557.69	24	2	S59	1号棟	RC	中耐	3	3DK	11				
											車椅子3DK	1				
						S59	2号棟	RC	中耐	3	3DK	11				
											車椅子3DK	1				
	市営北柏 (A,B,C,D棟)	8,469.57	9,952.55	142	4	H3	A棟	SRC	高耐	10	3DK	30				
											2DK	10				
											3DK	12				
											2DK	31				
											車椅子2DK	4				
											1DK	4				
											3DK	19				
											2DK	14				
											3DK	6				
											車椅子3DK	2				
											2DK	10				
											2DK	18				
	市営北柏 (E棟)	4,323.75	2,790.81	40	1	H12	E棟	RC	高耐	7	2DK(ゆがみ)	12				
											1DK(ゆがみ)	8				
											車椅子1DK	2				
塚崎団地	15,520.00	10,648.24	136	9	H7	1号棟	PC	中耐	3	3DK	8					
										2DK	2					
										1DK	4					
										3DK	8					
										2DK	4					
										3DK	8					
										2DK	4					
										3DK	12					
										2DK	4					
										1DK	4					
					3DK	8										
					2DK	4										
					3DK	8										
					2DK	4										
					3DK	18										
					2DK	6										
					3DK	18										
					2DK	6										
					3DK	4										
					2DK	2										
市営住宅 (政策空家)	高柳第3団地	7,145.62	1,985.60	48	12	S30	-	木造	木造	1	3K	1				
											1号棟	PC	中耐	2		7
											2号棟	PC	中耐	2		3
											3号棟	PC	中耐	2		3
											4号棟	PC	中耐	2		7
											5号棟	PC	中耐	2		5
											6号棟	PC	中耐	2		4
											7号棟	PC	中耐	2		6
											10号棟	PC	中耐	2		6
											11号棟	PC	中耐	2		4
											12号棟	PC	中耐	2		3
																2DK
公共住宅	向原団地	954.47	1,019.01	24	1	S46	-	RC	中耐	4	3K	24				
						S39	1号棟	RC	中耐	4	2K	24				
改良住宅	高野台改良住宅団地	5,138.48	3,559.24	96	4	S40	2号棟	RC	中耐	4	2K	24				
						S41	3号棟	RC	中耐	4	2K	24				
						S42	4号棟	RC	中耐	4	2K	24				
											45					
合計		64,851.08	48,270.29	833	47					155	833					

資料：住宅政策課

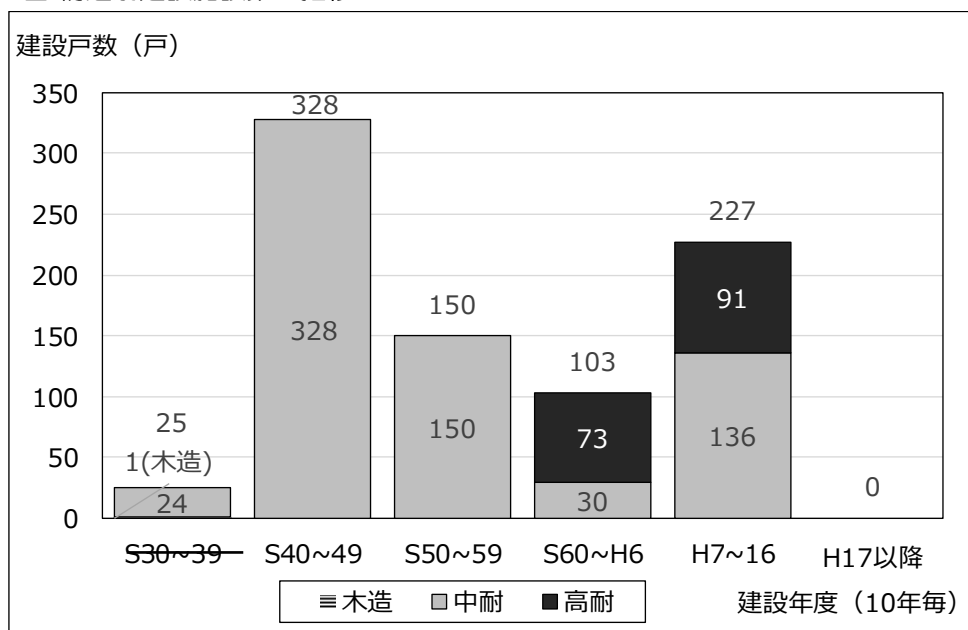
5 建設年度

- 1965（昭和40）年～1974（昭和49）年に建設された公営住宅が328戸で最も多く、柏市が現在管理している公営住宅のうち約39.4%（328/833戸）がこの時期に建設されている。

それ以降は10年間で100戸～230戸の公営住宅が整備されてきた。なお、2006（平成18）年以降の新たな公営住宅建設は行われていない。

- ~~1955（昭和30）年～1964（昭和39）年に建設された公営住宅は、木造が1棟含まれている。その他の建物は耐火構造である。~~

図 構造別建設施設数の推移



資料：住宅政策課

6 住戸規模

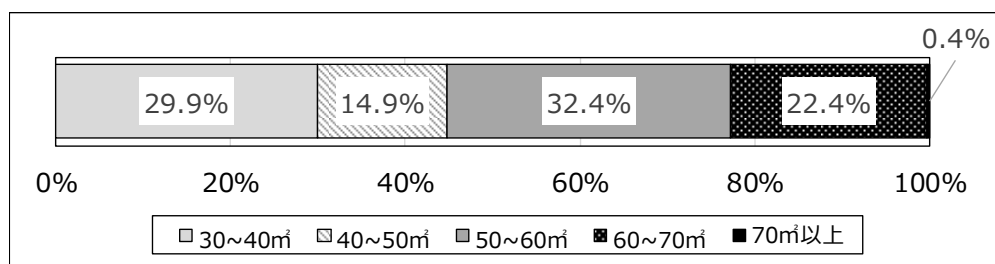
- 住戸の規模は、50㎡台が32.4%と最も多く、次いで30㎡台が29.9%、60㎡台が22.4%、40㎡台が14.9%、70㎡以上が0.4%となっている。
- 最低居住面積水準の観点から市営住宅の規模別構成を見ると、2人（30㎡台）が29.9%、3人（40㎡台）が14.9%、4人（50㎡台）が32.4%、5人（60㎡台）が22.4%、6人以上（70㎡以上）が0.4%となっている。
- 1965（昭和40）～1974（昭和49）年には50㎡台以下が多く供給されたが、1975（昭和50）年以降は50㎡台以上となっている。

表 規模別建設年度別戸数

	30～ 40㎡	40～ 50㎡	50～ 60㎡	60～ 70㎡	70㎡以 上	合計
1955（昭和30）～ 1964（昭和39）	25	0	0	0	0	25
1965（昭和40）～ 1974（昭和49）	216	112	0	0	0	328
1975（昭和50）～ 1984（昭和59）	0	0	147	2	1	150
1985（昭和60）～ 1994（平成6）	0	0	24	77	2	103
1995（平成7）～ 2004（平成16）	8	12	99	108	0	227
2005（平成17） 以降	0	0	0	0	0	0
合計	249	124	270	187	3	833
割合	29.9%	14.9%	32.4%	22.4%	0.4%	100.0%

資料：住宅政策課

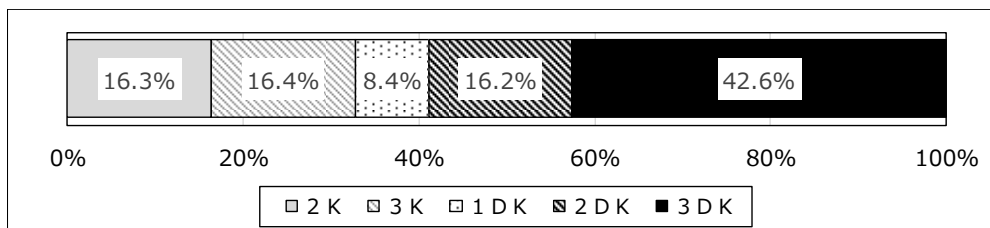
図 住戸規模別構成比



資料：住宅政策課

- ・タイプ別では、3DKが42.6%と最も多く、次いで3Kが16.4%、2Kが16.3%となっている。

図 住戸タイプ別構成比



資料：住宅政策課

表 規模・タイプ別戸数





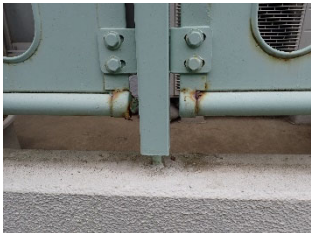

(単位：戸数)

名称	住宅タイプ	木造	中耐	高耐	総計
根戸団地	2K		40		40
	3K		112		112
宿連寺団地	3DK		32		32
高田団地	3DK		54		54
逆井団地	3DK		72		72
逆井第2団地	3DK		12		12
東十余二団地	3DK		22		22
	3DK(車椅子)		2		2
市営北柏	1DK			4	4
	1DK(車椅子)			2	2
	1DK(シルバー)			8	8
	2DK		10	73	83
	2DK(車椅子)			4	4
	2DK(シルバー)			12	12
	3DK		6	61	67
	3DK(車椅子)		2		2
戸張団地	3K	4			4
高柳第3団地	1DK		48		48
塚崎団地	1DK		8		8
	2DK		36		36
	3DK		92		92
向原団地	3K		24		24
高野台改良住宅団地	2K		96		96
総計		1	668	164	833





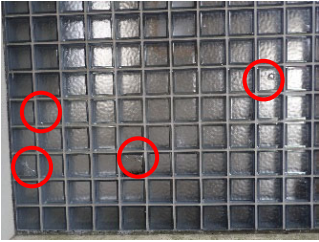
資料：住宅政策課

表 市営住宅の現地調査結果の概要

住宅名	結果概要		
根戸団地	<p>【計画期間内において対応が必要となる修繕・改善】</p> <p>◆バルコニーのアルミ化（写真①）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バルコニー手すりに錆が生じており、安全性確保の観点からアルミ製手すりに取替えが必要 <p>◆外壁、基礎及びポンプ室のコンクリート補修（写真②、③、④、⑤）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・下記修繕項目が確認されるため、安全性確保の観点からコンクリート補修が必要 ・軒下及びバルコニー下部において鉄筋が露出し、外壁の塗装の浮きも確認された ・基礎において、コンクリートの破損が確認された <p>【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要な修繕・改善】</p> <p>◆外壁塗装の剥がれ（写真⑥）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ポンプ室の外壁塗料が剥がれており、安全性確保の観点から塗替えることが望ましい <p>◆コンクリートの補修及び共用階段のすべり止めの取替え（写真⑦）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートが破損し、共用階段のすべり止めが浮いており、安全性確保の観点から補修・取替えが望ましい <p>◆敷地内誘導ブロックの設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福祉対応の観点から、敷地内の階段や段差等の前に誘導ブロックを設置することが望ましい 		
 <p>①バルコニー手すりの錆</p>	 <p>②鉄筋の露出 (軒下)</p>	 <p>③鉄筋の露出 (バルコニー下部)</p>	
 <p>④外壁塗装の浮き</p>	 <p>⑤基礎の破損</p>	 <p>⑥外壁塗装の剥がれ (ポンプ室)</p>	
 <p>⑦階段すべり止め部の浮き</p>			

住宅名	結果概要
宿連寺 団地	<p>【計画期間内において対応が必要となる修繕・改善】</p> <p>◆軒下部の爆裂（写真①）</p> <ul style="list-style-type: none"> 軒下において爆裂によってコンクリートが剥落しており、安全性確保の観点からコンクリートの補修が必要 <p>【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要な修繕・改善】</p> <p>◆外壁塗装の剥がれ（写真②）</p> <ul style="list-style-type: none"> 外壁において塗装が剥がれており、安全性確保の観点から塗替えることが望ましい <p>◆給水ポンプの錆及び損傷（写真③）</p> <ul style="list-style-type: none"> 給水ポンプにおいて錆及び損傷が確認され、供給処理機能の維持のため取替えが望ましい <p>◆駐輪場の柱部の腐食（写真④）</p> <ul style="list-style-type: none"> 団地内駐輪場の柱部において腐食が生じており、安全性確保の観点から補修することが望ましい <p>◆敷地内誘導ブロックの設置</p> <ul style="list-style-type: none"> 福祉対応の観点から、敷地内の階段や段差等の前に誘導ブロックを設置することが望ましい <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="296 750 646 1032">  <p>①軒下の爆裂</p> </div> <div data-bbox="646 750 1018 1032">  <p>②外壁塗装の剥がれ</p> </div> <div data-bbox="1018 750 1390 1032">  <p>③給水ポンプの錆及び損傷</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="296 1032 646 1323">  <p>④駐輪場柱の腐食</p> </div> <div data-bbox="646 1032 1018 1323"></div> <div data-bbox="1018 1032 1390 1323"></div> </div>
住宅名	結果概要
高田団地	<p>【計画期間内において対応が必要となる修繕・改善】</p> <p>◆バルコニーのアルミ化（写真①）</p> <ul style="list-style-type: none"> バルコニー手すりに錆が生じており、安全性確保の観点からアルミ製手すりに取替えが必要 <p>【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要な修繕・改善】</p> <p>◆駐輪場柱部の基礎の崩壊（写真②）</p> <ul style="list-style-type: none"> 団地内駐輪場の柱部の基礎が崩壊し、柱部に腐食が生じており、安全性確保の観点から補修することが望ましい <p>◆敷地内誘導ブロックの設置</p> <ul style="list-style-type: none"> 福祉対応の観点から、敷地内の階段や段差等の前に誘導ブロックを設置することが望ましい <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="296 1727 858 2009">  <p>①バルコニー手すりの錆</p> </div> <div data-bbox="858 1727 1420 2009">  <p>②駐輪場柱部の基礎崩壊</p> </div> </div>

住宅名	結果概要
逆井団地	<p>【計画期間内において対応が必要となる修繕・改善】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆バルコニーのアルミ化（写真①） <ul style="list-style-type: none"> ・バルコニー手すりに錆が生じており、安全性確保の観点からアルミ製手すりに取替えが必要 ◆集会室基礎部分の爆裂（写真④） <ul style="list-style-type: none"> ・集会所の基礎部分において爆裂によってコンクリートが剥落しており、補修が必要 <p>【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要な修繕・改善】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆擁壁の一部崩壊（写真②） <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の一部が崩壊しており、安全性確保の観点から補修することが望ましい ◆外灯の錆（写真③） <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の外灯に錆が生じており、美観を損なっている ◆集会所基礎部分のコンクリートの剥離（写真⑤） <ul style="list-style-type: none"> ・集会所の基礎部分においてコンクリートが剥離しており、補修することが望ましい ◆敷地内誘導ブロックの設置 <ul style="list-style-type: none"> ・福祉対応の観点から、敷地内の階段や段差等の前に誘導ブロックを設置することが望ましい <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="331 763 643 987"></div> <div data-bbox="703 763 1015 987"></div> <div data-bbox="1075 763 1386 987"></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="331 999 643 1032">①バルコニー手すりの損傷</div> <div data-bbox="703 999 1015 1032">②擁壁の一部分崩壊</div> <div data-bbox="1075 999 1386 1032">③外灯の錆</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="421 1043 732 1267"></div> <div data-bbox="983 1043 1294 1267"></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="429 1274 724 1308">④集会室基礎部分の爆裂</div> <div data-bbox="911 1274 1355 1308">⑤基礎コンクリートの剥離（集会所）</div> </div>
住宅名	結果概要
逆井第2団地	<p>【計画期間内において対応が必要又は望まれる修繕・改善】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・早期対応が必要な劣化等は確認されなかった
住宅名	結果概要
東十余二団地	<p>【計画期間内において対応が必要となる修繕・改善】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・早期対応が必要な劣化は確認されなかった <p>【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要な修繕・改善】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆共用階段におけるコンクリートの剥落及び塗装の剥がれ（写真①、②） <ul style="list-style-type: none"> ・共用階段においてコンクリートの剥落及び塗装の剥がれが生じており、補修することが望ましい <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="432 1760 743 1984"></div> <div data-bbox="979 1760 1291 1984"></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="440 1991 711 2024">①コンクリートの剥落</div> <div data-bbox="1054 1991 1219 2024">②塗装剥がれ</div> </div>

住宅名	結果概要
市営北柏	<p>【計画期間内において対応が必要となる修繕・改善】</p> <p>◆共用階段及び共用廊下天井部分におけるひび割れ（写真①②）</p> <ul style="list-style-type: none"> 共用階段及び共用廊下においてコンクリートのひび割れが生じており、補修が必要 <p>◆共用階段の爆裂（写真③）</p> <ul style="list-style-type: none"> 共用階段において爆裂によってコンクリートが剥落しており、安全性確保の観点からコンクリートの補修が必要 <p>【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要な修繕・改善】</p> <p>◆駐車場内の段差（写真④）</p> <ul style="list-style-type: none"> 駐車場内において地盤隆起による段差が生じており、補修することが望ましい <p>◆共用部のガラスブロックの損傷（写真⑤）</p> <ul style="list-style-type: none"> 共用部のガラスブロックが割れており、補修することが望ましい
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>①コンクリートのひび割れ （共用階段）</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>②コンクリートのひび割れ （共用廊下）</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>③爆裂 （共用廊下天井部分）</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p>④駐車場内の段差</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>⑤ガラスブロックの割れ</p> </div> </div>

住宅名	結果概要	
塚崎団地	<p>【計画期間内において対応が必要となる修繕・改善】</p> <p>◆集会所外壁部分における爆裂（写真①）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集会所の外壁部分において爆裂によってコンクリートが剥落しており、補修が必要 <p>【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要な修繕・改善】</p> <p>◆軒先におけるコンクリートのひび割れ及び崩落と雨漏り跡（写真②③）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・軒先部分においてコンクリートのひび割れ及び崩落と雨漏り跡も確認され、コンクリートの補修及び外壁塗装を行うことが望ましい <p>◆外壁のひび割れ（写真④）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁部分においてひび割れが生じ、中から錆汁が流出しており、補修することが望ましい <p>◆バルコニー外壁の剥離（写真⑤）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バルコニーの外壁においてコンクリートが剥離しており、補修することが望ましい <p>◆集会室の基礎の割れ（写真⑥）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集会室の基礎部分においてコンクリートの割れが生じており、補修することが望ましい 	
 <p>①外壁の爆裂</p>	 <p>②ひび割れと雨漏り跡</p>	 <p>③軒先部分の崩壊</p>
 <p>④外壁のひび割れ及び錆汁</p>	 <p>⑤コンクリートの剥離</p>	 <p>⑥基礎の割れ</p>

住宅名	結果概要
高野台 改良住宅 団地	<p>【計画期間内において対応が必要となる修繕・改善】</p> <p>◆共用階段の天井部分における爆裂（写真①）</p> <ul style="list-style-type: none"> 共用階段の天井部分において爆裂によってコンクリートが剥落しており、補修が必要 <p>【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要な修繕・改善】</p> <p>◆外壁塗装の剥がれ及び浮き（写真②③）</p> <ul style="list-style-type: none"> 外壁塗装に剥がれ及び浮きが生じ、部分的に錆汁が流出しており、塗替えることが望ましい <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="296 510 673 792">  <p>①爆裂</p> </div> <div data-bbox="673 510 1050 792">  <p>②外壁塗装の剥がれ・浮き</p> </div> <div data-bbox="1050 510 1426 792">  <p>③外壁塗装の剥がれ</p> </div> </div>
住宅名	結果概要
向原団地	<p>【計画期間内において対応が必要となる修繕・改善】</p> <p>◆バルコニーの天井部分における爆裂（写真①）</p> <ul style="list-style-type: none"> バルコニーの天井部分において爆裂によってコンクリートが剥落しており、補修が必要 <p>【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要な修繕・改善】</p> <p>◆基礎部分のコンクリートの剥がれ（写真②）</p> <ul style="list-style-type: none"> 基礎部分においてコンクリートの剥がれが生じており、補修することが望ましい <p>◆擁壁における鉄筋の露出（写真③）</p> <ul style="list-style-type: none"> 擁壁において鉄筋が露出しており、補修することが望ましい <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="296 1146 673 1429">  <p>①バルコニー雨漏り・爆裂</p> </div> <div data-bbox="673 1146 1050 1429">  <p>②コンクリートの剥がれ</p> </div> <div data-bbox="1050 1146 1426 1429">  <p>③鉄筋の露出</p> </div> </div>

1-5 市営住宅等の入居者の状況

1 入居の状況

- 市営住宅833戸のうち空家が123戸で空家となっているが、高柳第3団地の37戸は政策空家であり、実質的な空家は86戸となっている。
- 空家については、退去時に順次工事を行い、入居者への募集を行っている。

表 空家の状況

	団地名	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	空家 (戸)	空家率 (%)	備考
1	根戸団地	152	136	16	10.5	
2	宿連寺団地	32	28	4	12.5	
3	高田団地	54	49	5	9.3	
4	逆井団地	72	61	11	15.3	
5	逆井第2団地	12	10	2	16.7	
6	東十余二団地	24	24	0	0.0	
7	市営北柏(A,B,C,D棟)	142	133	9	6.3	
8	市営北柏(E棟)	40	37	3	7.5	
9	塚崎団地	136	118	18	13.2	
10	戸張団地	4	4	0	0.0	募集停止
11	高柳第3団地	48	11	37	77.1	募集停止
12	向原団地	24	18	6	25.0	
13	高野台改良住宅団地	96	84	12	12.5	
	合計	833	710	123	14.8	

資料：住宅政策課（2018（平成30）年3月31日時点）

2 入居世帯の状況

- 入居世帯の世帯人員別の状況を各住棟で見ると、どの住棟でも30%以上を単身世帯が占めており、全体で見ると、公営住宅の入居世帯のうち51.7%が単身世帯となっている。
- 2人世帯の割合も大きく、単身世帯と合わせた小規模世帯の割合は、全入居世帯の83.2%となっている。

図 世帯人員別世帯数（住棟別）

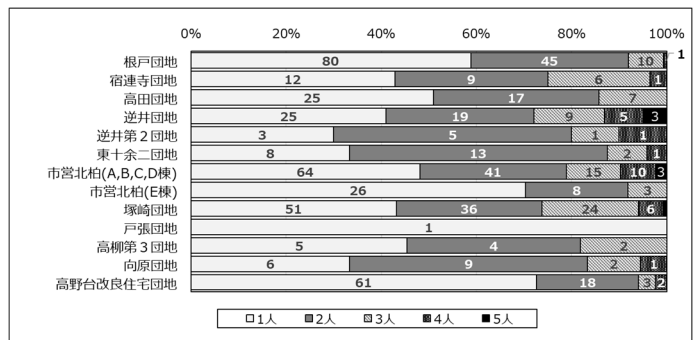
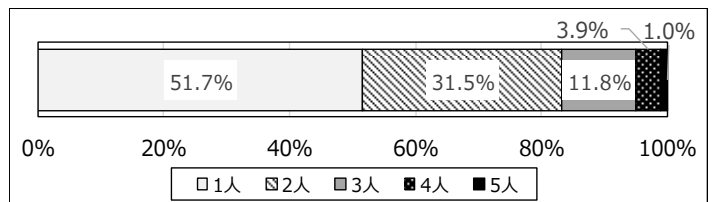


図 世帯人員別世帯数（全体）



資料：住宅政策課（2018（平成30）年3月31日時点）

- 市営住宅入居者の世帯主の年齢をみると60歳以上が76.6%と非常に高齢化が進んでいることがわかる。一方、住棟別で見ると逆井第2団地及び東十余二団地は60歳代未満が40%以上であるなど、住棟によって世帯主の年齢層は異なっている。

図 世帯主年齢（住棟別）

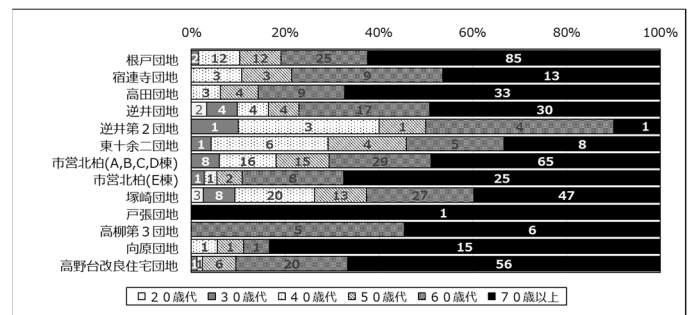
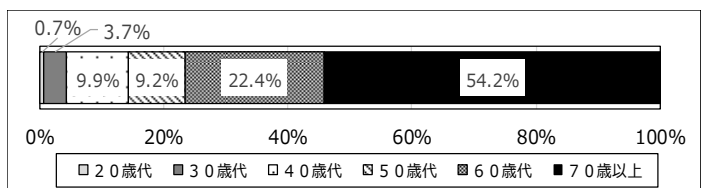


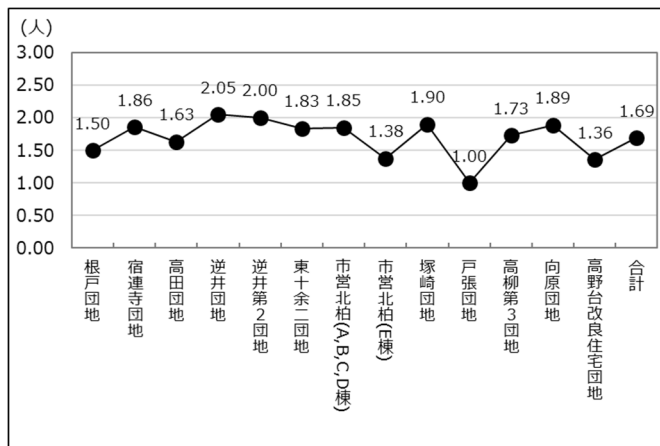
図 世帯主年齢（全体）



資料：住宅政策課（2018（平成30）年3月31日時点）

• 市営住宅入居世帯の平均世帯当たり人員は1.69人となっており、2人を上回る団地は逆井団地の2.05人、逆井第2団地の2.00人のみとなっている。

図 平均世帯当たり人員数（全体）



資料：住宅政策課（2018（平成30）年3月31日時点）

- 募集を継続している11団地の中で60歳以上の高齢者のいる世帯を見ると、最も高齢者世帯率の高い団地は高野台改良住宅団地で92.9%、最も低い団地は逆井第2団地で60.0%となっており、各住宅ともに高齢者世帯率が高い状況となっている。また、同様に11団地の中で65歳以上の高齢者のいる世帯をみると、最も高齢者世帯率の高い団地は向原団地で88.9%、最も低い団地は逆井第2団地で50.0%となっており、各住宅ともに高齢者世帯率が高い状況となっている。

図 高齢者のいる世帯（60歳以上の高齢者）

	団地名	構造	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	高齢者世帯 数(60歳 以上)	高齢者世帯 率(60歳 以上)	備考
1	根戸団地	中耐	152	136	113	83.1	
2	宿連寺団地	中耐	32	28	24	85.7	
3	高田団地	中耐	54	49	42	85.7	
4	逆井団地	中耐	72	61	49	80.3	
5	逆井第2団地	中耐	12	10	6	60.0	
6	東十余二団地	中耐	24	24	15	62.5	
7	市営北柏(A,B,C,D棟)	中耐・高耐	142	133	96	72.2	
8	市営北柏(E棟)	高耐	40	37	34	91.9	
9	塚崎団地	中耐	136	118	76	64.4	
10	戸張団地	木造	1	1	1	100.0	募集停止
11	高柳第3団地	中耐	48	11	1	9.1	募集停止
12	向原団地	中耐	24	18	16	88.9	
13	高野台改良住宅団地	中耐	96	84	78	92.9	
	合計		833	710	551	66.1	

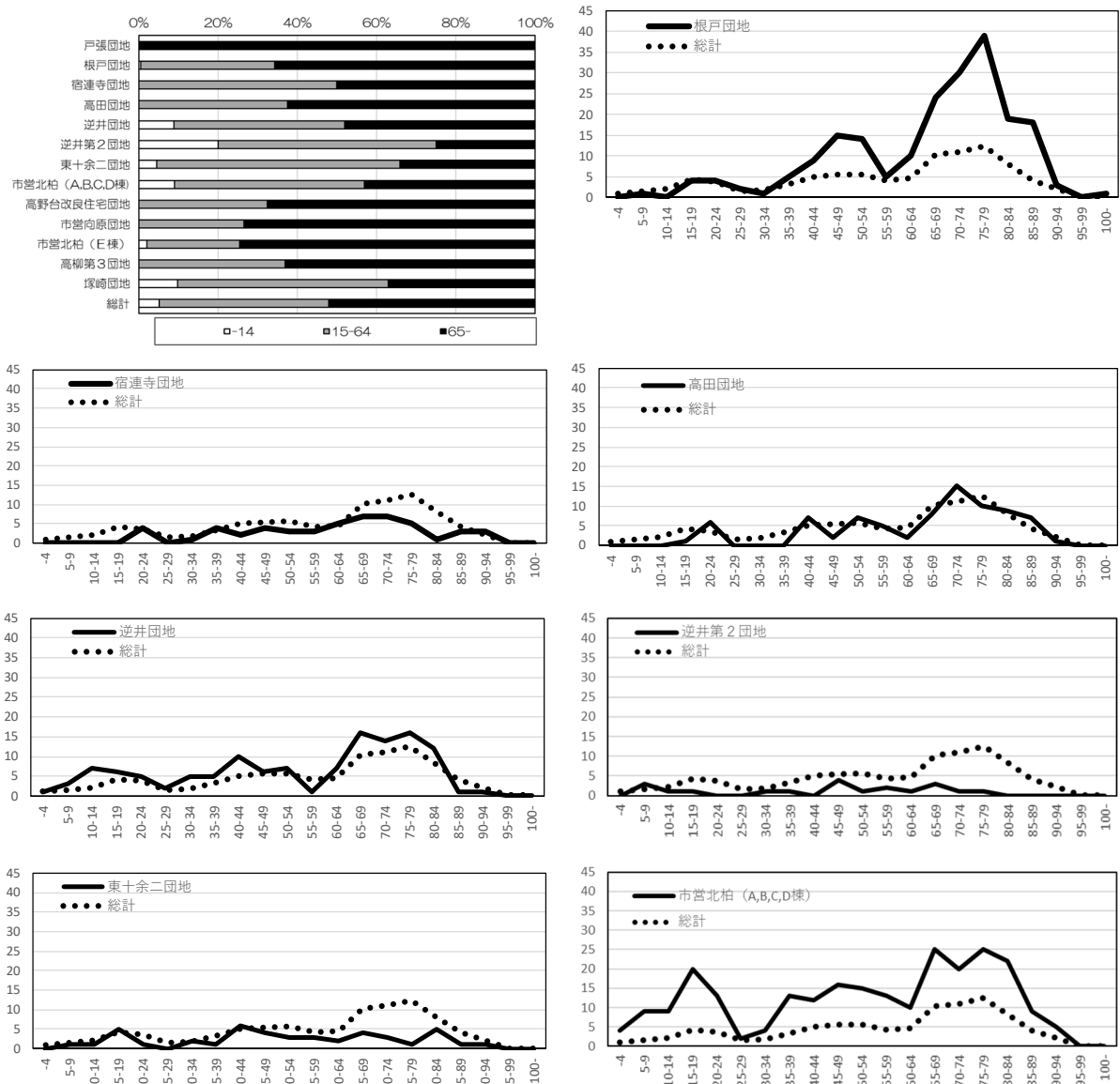
図 高齢者のいる世帯（65歳以上の高齢者）

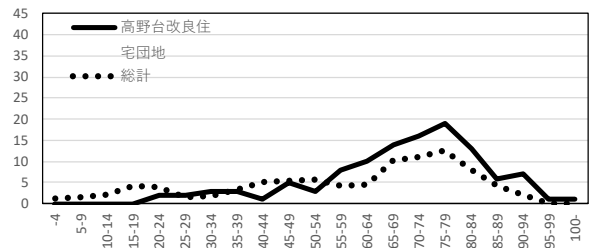
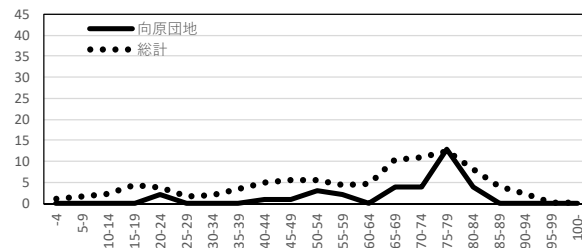
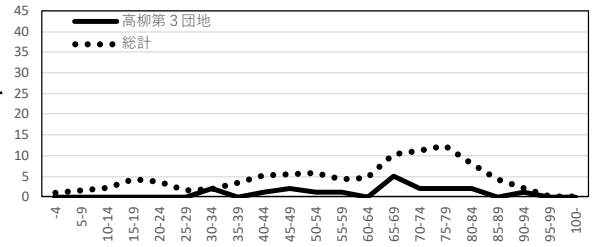
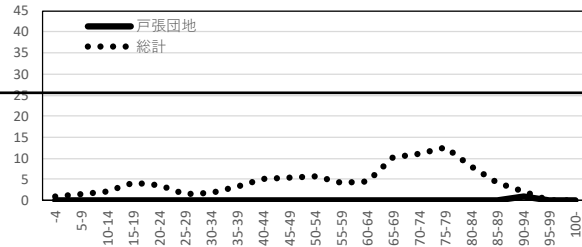
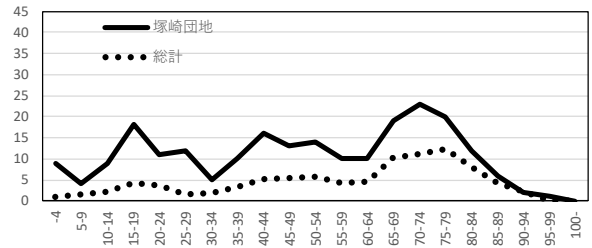
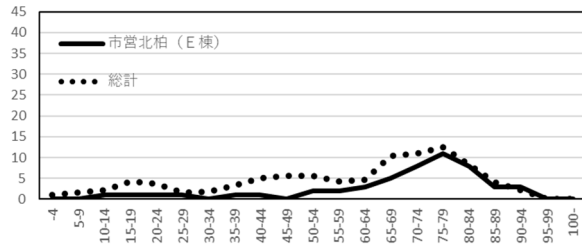
	団地名	構造	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	高齢者世帯 数(65歳 以上)	高齢者世帯 率(65歳 以上)	備考
1	根戸団地	中耐	152	136	107	78.7	
2	宿連寺団地	中耐	32	28	21	75.0	
3	高田団地	中耐	54	49	42	85.7	
4	逆井団地	中耐	72	61	44	72.1	
5	逆井第2団地	中耐	12	10	5	50.0	
6	東十余二団地	中耐	24	24	13	54.2	
7	市営北柏(A,B,C,D棟)	中耐・高耐	142	133	89	66.9	
8	市営北柏(E棟)	高耐	40	37	32	86.5	
9	塚崎団地	中耐	136	118	68	57.6	
10	戸張団地	木造	1	1	1	100.0	募集停止
11	高柳第3団地	中耐	48	11	1	9.1	募集停止
12	向原団地	中耐	24	18	16	88.9	
13	高野台改良住宅団地	中耐	96	84	69	82.1	
	合計		833	710	508	61.0	

3 入居人口の構成

- ・ 現在募集を中止しているの戸張団地、高柳第3団地以外の団地で最も高齢化の進んでいる団地は市営北柏（E棟）で高齢者率が74.5%となっている。
- ・ 高齢化率の最も低い団地は逆井第2団地で25.0%となっている。
- ・ 団地別の5歳階層別人口構成で最も構成比の高い年齢の状況をみると、65～69歳は市営北柏（A,B,C,D棟）、75～79歳及び85歳～89歳は根戸団地となっており、市営住宅入居者の高齢化を示す状況となっている。

図 年齢別人口

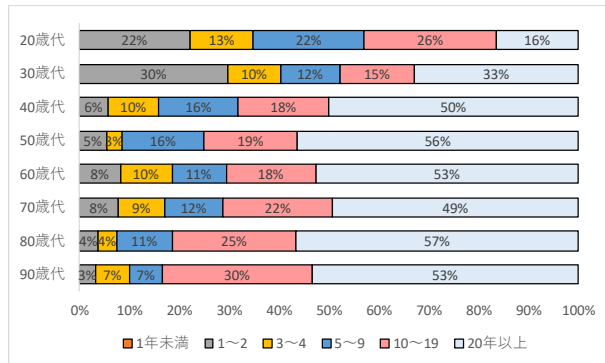




4 居住年数

- ・世帯主の年齢別の居住年数を見ると、世帯主の年齢が増加するに従い居住年数も長くなる傾向となっている。

図 世帯主年齢別居住年数



	1年未満	1~2	3~4	5~9	10~19	20年以上	計
20歳代	0	42	24	42	50	31	189
30歳代	0	20	7	8	10	22	67
40歳代	0	8	14	22	25	69	138
50歳代	0	7	4	21	24	72	128
60歳代	0	16	20	21	35	102	194
70歳代	0	24	28	36	67	150	305
80歳代	0	6	6	18	40	91	161
90歳代	0	1	2	2	9	16	30
合計	0	124	105	170	260	553	1212

5 居住水準

- ・居住面積水準に照らして最低居住面積水準以下の状況をみると、市営住宅全入居世帯のうち21世帯2.96%となっている。
- ・団地別でみると、根戸団地、高野台改良住宅団地に最低居住面積水準以下の世帯数が多く、それぞれ11世帯8.09%、5世帯5.96%となっている。

表 世帯人員別世帯数と居住面積水準

注：全員成人と想定

	最低居住面積水準 住宅名	居住面積							総計	住戸規模 (㎡)	居住面積水準未満	
		25㎡ 1人	30㎡ 2人	40㎡ 3人	50㎡ 4人	60㎡ 5人	70㎡ 6人	80㎡ 7人			未済世帯	世帯率
1	根戸団地	80	45	10	1	0	0	0	136	37.3	11	8.09
2	宿連寺団地	12	9	6	1	0	0	0	28	46.5	1	3.57
3	高田団地	25	17	7	0	0	0	0	49	51.1	0	0.00
4	逆井団地	25	19	9	5	3	0	0	61	56.8	3	4.92
5	逆井第2団地	3	5	1	1	0	0	0	10	61.2	0	0.00
6	東十余二団地	8	13	2	1	0	0	0	24	58.9	0	0.00
7	市営北柏(A,B,C,D棟)	64	41	15	10	3	0	0	133	60.0	0	0.00
8	市営北柏(E棟)	26	8	3	0	0	0	0	37	54.5	0	0.00
9	塚崎団地	51	36	24	6	1	0	0	118	63.1	0	0.00
10	戸張団地	4	0	0	0	0	0	0	4	34.7	0	0.00
11	高柳第3団地	5	4	2	0	0	0	0	11	41.1	0	0.00
12	向原団地	6	9	2	1	0	0	0	18	37.8	1	5.56
13	高野台改良住宅団地	61	18	3	2	0	0	0	84	33.4	5	5.96
	合計	367	224	84	28	7	0	0	710	636.4	21	2.96

資料：住宅政策課（2018（平成30）年3月31日時点）

6 収入分位

- ・公営住宅では入居者の家賃算定等にあたって月収の区分を収入に応じて第Ⅰ分位から第Ⅷ分位までの8段階に区分している。そして、第Ⅳ分位以下までが入居時の入居資格となっている。
- ・市営住宅入居者の収入分位をみると、本来階層（収入分位Ⅳまで）が92.3%、本来階層以外（収入分位Ⅴ以上）が7.3(その他含めると7.7)%となっている。
- ・本来階層世帯比率の最も高い公営住宅は逆井第2団地と市営北柏（E棟）で100.0%、最も低い住宅は高柳第3団地で81.8%となっている。

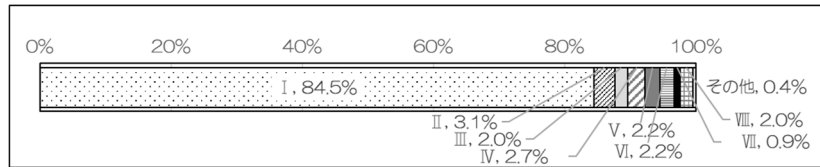
表 収入分位別世帯数（住棟別）

団地名	管理戸数(戸)	入居世帯(世帯)	収入分位										
			Ⅰ 104 以下	Ⅱ 104- 123 以下	Ⅲ 123- 139 以下	Ⅳ 139- 158 以下	Ⅴ 158- 186 以下	Ⅵ 186- 214 以下	Ⅶ 214- 259 以下	Ⅷ 259 以上	その他	総計	
世帯数	1 根戸団地	152	136	118	3	2	3	3	2	1	4	0	136
	2 宿連寺団地	32	28	24	0	1	0	0	1	1	1	0	28
	3 高田団地	54	49	45	0	0	1	1	0	1	1	0	49
	4 逆井団地	72	61	47	3	1	2	1	3	1	3	0	61
	5 逆井第2団地	12	10	7	1	0	2	0	0	0	0	0	10
	6 東十余二団地	24	24	19	1	0	1	1	0	0	2	0	24
	7 市営北柏(A,B,C,D棟)	142	133	111	5	4	4	3	4	1	1	0	133
	8 市営北柏(E棟)	40	37	37	0	0	0	0	0	0	0	0	37
	9 塚崎団地	136	118	95	6	5	2	5	3	1	1	0	118
	10 戸張団地	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4
	11 高柳第3団地	48	11	9	0	0	0	0	1	0	1	0	11
	12 向原団地	24	18	14	0	1	2	1	0	0	0	0	18
	13 高野台改良住宅団地	96	84	73	3	0	2	1	2	0	0	3	84
	合計	833	710	600	22	14	19	16	16	6	14	3	710
構成比(%)	1 根戸団地	152	136	86.8%	2.2%	1.5%	2.2%	2.2%	1.5%	0.7%	2.9%	0.0%	100.0%
	2 宿連寺団地	32	28	85.7%	0.0%	3.6%	0.0%	0.0%	3.6%	3.6%	3.6%	0.0%	100.0%
	3 高田団地	54	49	91.8%	0.0%	0.0%	2.0%	2.0%	0.0%	2.0%	2.0%	0.0%	100.0%
	4 逆井団地	72	61	77.0%	4.9%	1.6%	3.3%	1.6%	4.9%	1.6%	4.9%	0.0%	100.0%
	5 逆井第2団地	12	10	70.0%	10.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	6 東十余二団地	24	24	79.2%	4.2%	0.0%	4.2%	4.2%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	100.0%
	7 市営北柏(A,B,C,D棟)	142	133	83.5%	3.8%	3.0%	3.0%	2.3%	3.0%	0.8%	0.8%	0.0%	100.0%
	8 市営北柏(E棟)	40	37	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	9 塚崎団地	136	118	80.5%	5.1%	4.2%	1.7%	4.2%	2.5%	0.8%	0.8%	0.0%	100.0%
	10 戸張団地	4	4	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	11 高柳第3団地	48	11	81.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	9.1%	0.0%	9.1%	0.0%	100.0%
	12 向原団地	24	18	77.8%	0.0%	5.6%	11.1%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	13 高野台改良住宅団地	96	84	86.9%	3.6%	0.0%	2.4%	1.2%	2.4%	0.0%	0.0%	3.6%	100.0%
	合計	833	710	84.5%	3.1%	2.0%	2.7%	2.2%	2.2%	0.9%	2.0%	0.4%	100.0%

資料：住宅政策課（2018（平成30）年3月31日時点）

- ・収入分位の構成をみると、Ⅰが84.5%を占め、残るⅡ～Ⅷは0.4%～3.1%となっている。

図 収入分位別世帯数（全体）



資料：住宅政策課（2018（平成30）年3月31日時点）

7 応募倍率の状況

- ・2017（平成29）年度の応募状況は、申込者数192人、入居者数24人であり、応募倍率は8.0倍となっている。

表 応募倍率の状況

申込者数	入居者数	応募倍率
192人	24人	8.0倍

資料：住宅政策課（2018（平成30）年3月31日時点）

表 応募倍率の状況（年度別、団地別）

	募集年度	2014 (平成26) 年度		2015 (平成27) 年度		2016 (平成28) 年度		2017 (平成29) 年度		2018 (平成30) 年度		合計		団地別 応募倍率
		申込	入居	申込	入居	申込	入居	申込	入居	申込	入居	申込	入居	
1	根戸団地	17	7	34	7	13	6	4	1	0	0	68	21	3.24
2	宿連寺団地	10	5	7	2	7	2	0	0	0	0	25	9	2.67
3	高田団地	3	1	4	1	1	1	6	2	0	0	14	5	2.80
4	逆井団地	3	2	16	7	4	2	2	1	1	1	26	13	2.00
5	逆井第2団地	5	2	0	0	1	1	5	1	0	0	11	4	2.75
6	東十余二団地	3	1	0	0	4	1	4	1	0	0	11	3	3.67
7	市営北柏 (A,B,C,D棟)	106	8	50	5	67	7	80	7	40	5	343	32	10.72
8	市営北柏(E 棟)	48	3	5	1	42	3	37	2	13	1	145	10	14.50
9	塚崎団地	46	14	36	5	29	6	54	9	18	3	183	37	4.95
10	戸張団地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
11	高柳第3団地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
12	向原団地	0	0	11	1	0	0	0	0	0	0	11	1	11.00
13	高野台改良住 宅団地	10	3	9	2	8	4	0	0	2	1	29	10	2.90
	合計	251	46	172	31	176	33	192	24	74	11	865	145	

8 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

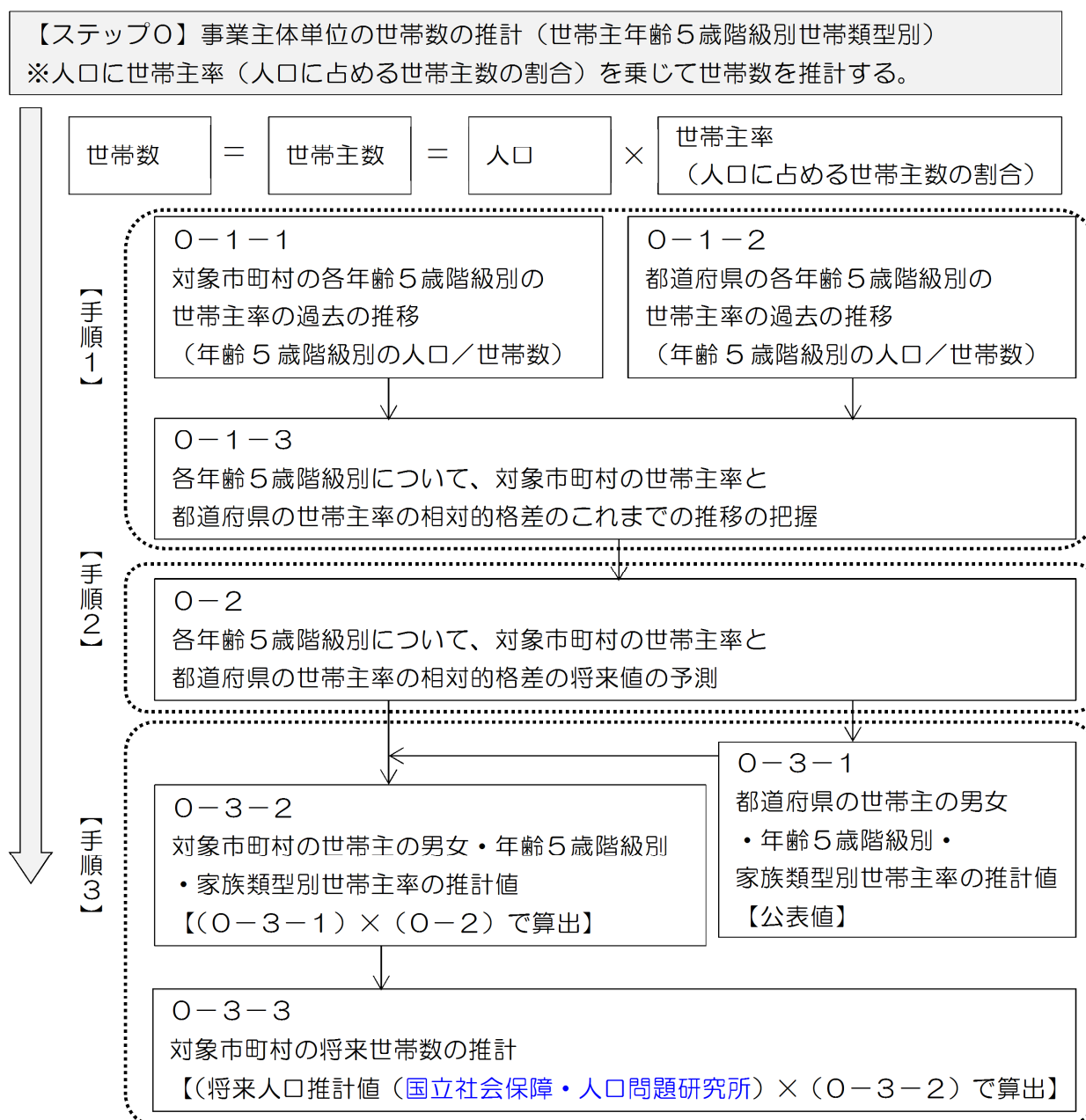
- ・収入超過者については、収入超過者認定及びそれに伴う明渡し努力義務が課せられていることを明記した通知書を送付している。
- ・高額所得者については、期限を定めてその入居している住宅の明渡し請求を行うこととしている。

1-6 市営住宅等の需要推計

1 推計方法

- ・ 策定指針に基づき、「ストック推計プログラム（著しい困窮年収未満の世帯数の推計）」を行い、将来（30年程度の中長期）における公営住宅の施策対象世帯数のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（著しい困窮年収未満世帯）を推計する。
- ・ 推計の流れは、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」において示されているストック量の推計に準じて、以下のとおり実施する。

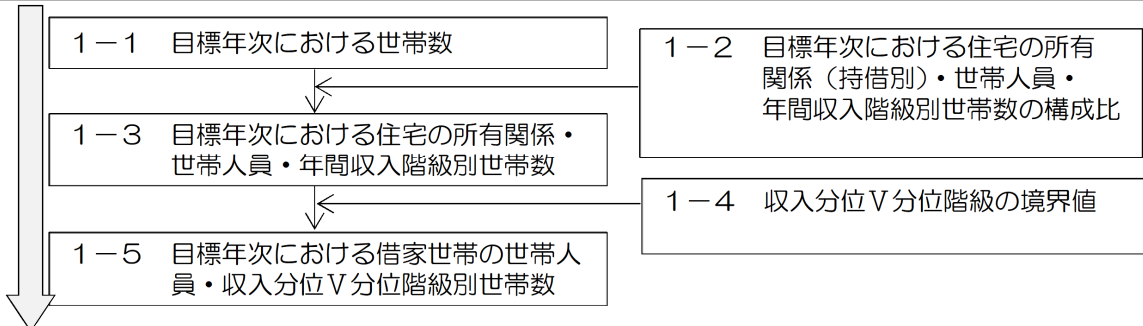
図 将来のストック量の推計の流れ



【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位V分位階級別世帯数の推計

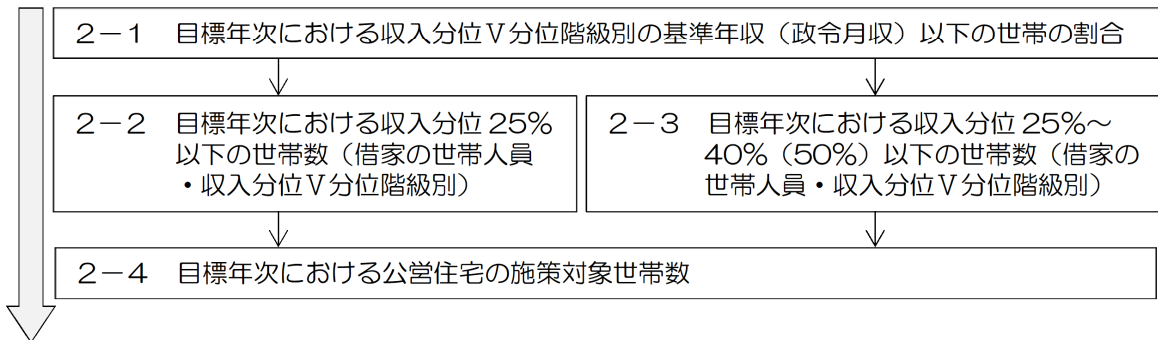
※将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。



【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯数のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合
 - ・本来階層：収入分位25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位40%（50%）以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

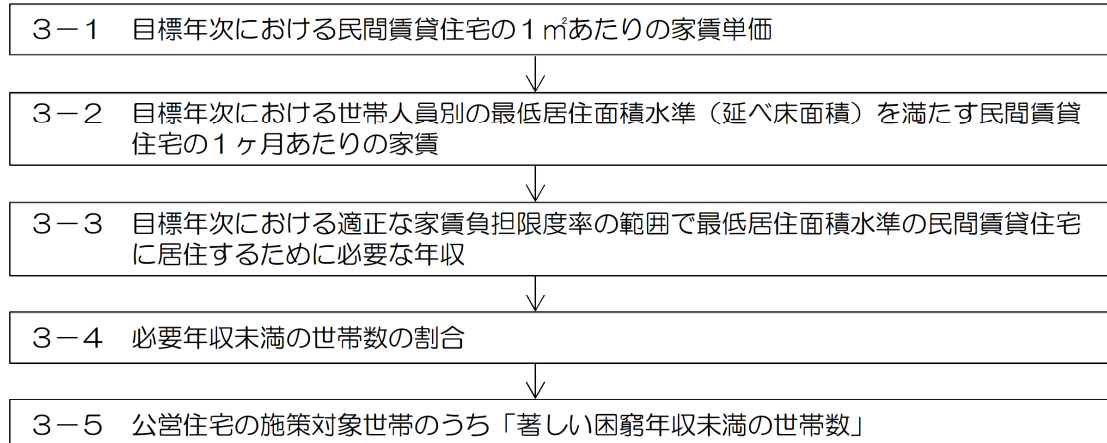
※公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

※公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。



2 推計結果

- ・ 柏市における著しい困窮年収未満世帯数は、2045（令和27）年度央は**8,803世帯**と推計される。

表 著しい困窮年収未満の世帯の総数

年度央	2020	2025	2030	2035	2040	2045
著しい困窮年収未満の世帯数	8,515	8,765	8,799	8,824	8,803	8,803

※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、国交省が提示しているストック推計プログラムでは当該日を年度央と記載している。

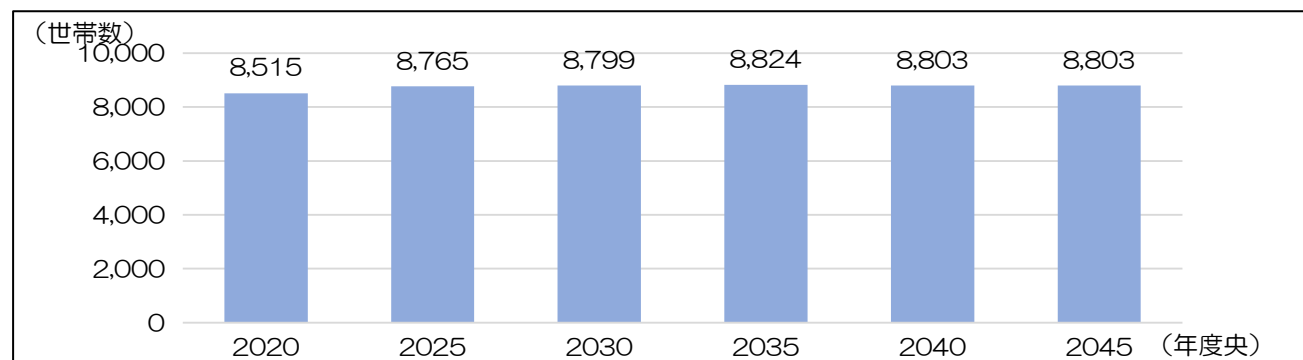


表 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

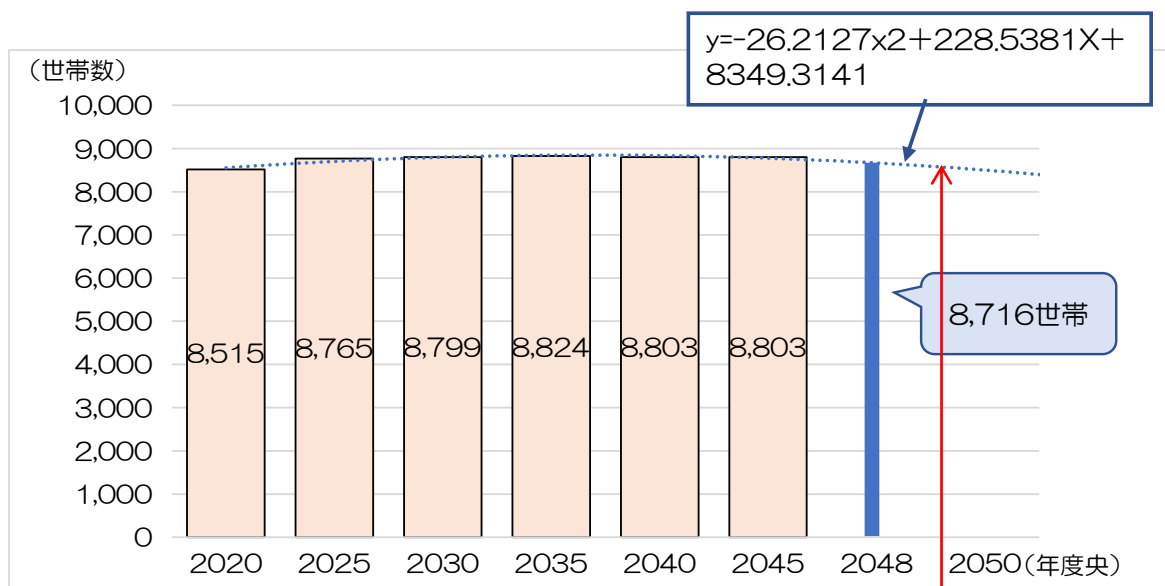
■世帯

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	1,525	1,537	1,523	1,515	1,504	1,501
2人	3,680	3,842	3,890	3,921	3,924	3,931
3人	1,801	1,887	1,924	1,955	1,974	1,995
4人	1,020	1,031	1,019	1,010	997	988
5人	337	318	296	278	261	247
6人以上	152	150	148	146	143	141
合計	8,515	8,765	8,799	8,824	8,803	8,803

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	17.9%	17.5%	17.3%	17.2%	17.1%	17.1%
2人	43.2%	43.8%	44.2%	44.4%	44.6%	44.7%
3人	21.2%	21.5%	21.9%	22.2%	22.4%	22.7%
4人	12.0%	11.8%	11.6%	11.4%	11.3%	11.2%
5人	4.0%	3.6%	3.4%	3.1%	3.0%	2.8%
6人以上	1.8%	1.7%	1.7%	1.7%	1.6%	1.6%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

3 2048（令和30）年度末（現在から30年度）における著しい困窮年収未満世帯数の推計

- 策定指針のプログラムにおける、著しい困窮年収未満世帯数の推計は2045（令和27）年度末までであることから、柏市における市営住宅等の中長期（現在から30年後）の見通しを検討するにあたり、2048（令和30）年度末の著しい困窮年収未満世帯数の推計を行う。
- 推計の結果、2048（令和30）年度末における著しい困窮年収未満世帯数は、**8,716世帯**となる。



(決定係数: R ²)	
線形近似	0.8894
対数近似	0.7510
指数近似	0.5164

1-7 市営住宅等の需要推計を踏まえた管理戸数

1 将来のストック量の推計方法

- ・2018（平成30）年1月に国土交通省住宅局住宅総合整備課から事務連絡のあった、「著しい困窮年収水準未達の世帯」への対応の考えを踏まえ、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含む借家）に居住する「著しい困窮年収水準未達の世帯」へ対する、公営住宅及び低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のストック量の妥当性を確認する。

ステップ1 ストック推計結果の整理

- ・ストック推計結果に基づき、2048（令和 30）年度までの著しい困窮年収水準未達の世帯の推移を表形式等で整理する。（⇒P43 参照）



ステップ2 住宅ストックの概況の把握

- ・2018（平成 30）年の住宅・土地統計調査結果等を用いて、現在の所有関係別の住宅ストック数等を把握する。（⇒P46 参照）



ステップ3 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

①民間賃貸住宅の市場家賃の把握

- ・2018（平成 30）年の住宅・土地統計調査結果を用いて、現在の「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」を把握する。（⇒P47 参照）

②「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

- ・「低廉な家賃」⇒住宅扶助費※一般基準上限額以内の家賃を低廉な家賃と設定（⇒P47 参照）
※生活保護法に位置付けられている8種類の扶助の一つ。住宅扶助（家賃・間代等）の限度額（共益費・管理費は含まない）は世帯の人数等によって異なる。
- ・「一定の質」⇒最低居住水準を満たす住宅を一定の質と設定（⇒P47 参照）

③「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- ・「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」の表を考慮しながら、現在の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。（⇒P48 参照）

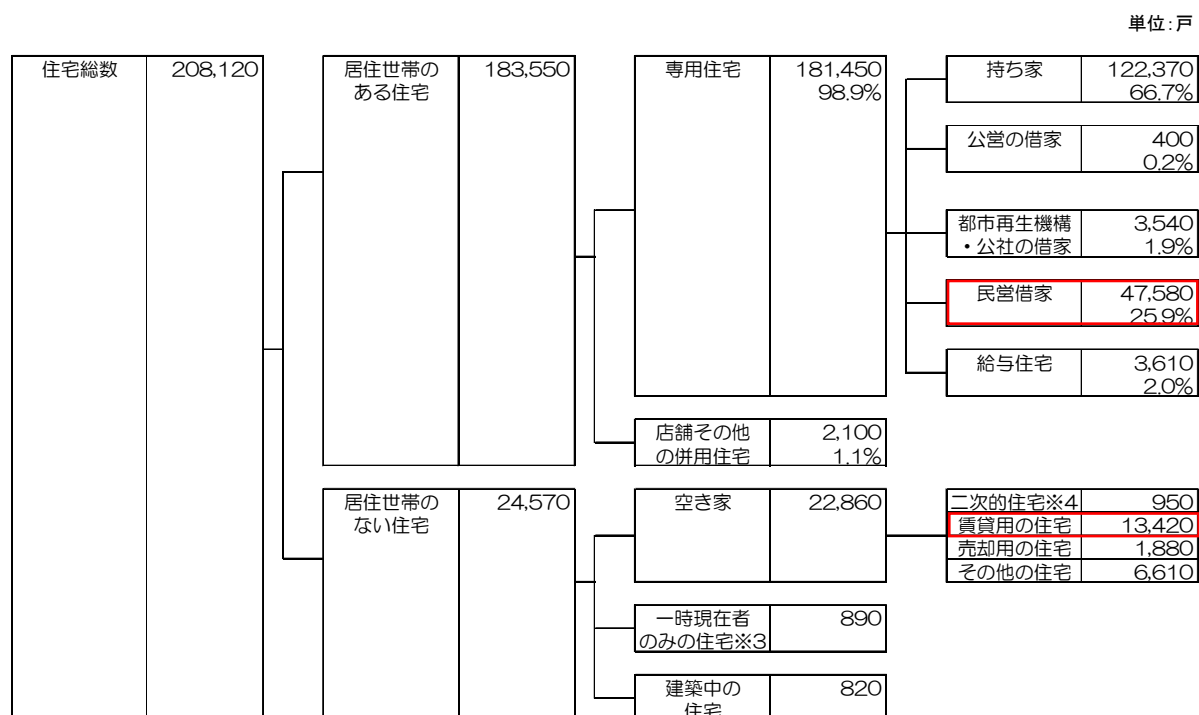


ステップ4 著しい困窮年収水準未達の世帯への対応と2048年度までの目標管理戸数の確認

- ・2048（令和 30）年度までの著しい困窮年収水準未達の世帯数（＝必要量）の推移とともに、将来の総世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（＝対応可能量）の推移を整理する。（⇒P50 参照）
- ・「対応可能量」が「必要量」を上回ることを検証しつつ、公営住宅の2052（令和 34）年度の目標管理戸数を設定する。（⇒P50 参照）

2 柏市の住宅ストックの概況

- 2018（平成30）年の住宅・土地統計調査結果等を用いて、本市の所有関係別の住宅ストック数等を把握する。
- 住宅・土地統計調査によると、民間賃貸住宅が47,580戸、空家となっている賃貸用住宅が13,420戸ある。



※1：％は「居住世帯のある住宅」に対する比率。

※2：四捨五入の関係や不詳値があるため、合計が必ずしも総数と一致しないことがある。

※3：「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけの使用や複数人が交代で寝泊まりしているなど、普段居住しているものが一人もいない住宅

※4：「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

資料：2018（平成30）年住宅・土地統計調査

3 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

①「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

- ・将来求められる市営住宅等の戸数に対して、国交省の考え方を踏まえつつ、本市の実態に即した「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅（以後、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」という。）を算定する必要がある。

■ 柏市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」の考え方

- ①低廉な家賃：住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯が41,000円、2人世帯が49,000円、3人～5人世帯が53,000円、6人世帯が57,000円、7人以上が64,000円未満を「低廉な家賃」とする。
- ②一定の質：住宅面積が25㎡以上（1人世帯の最低居住面積水準を上回るストック）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる1981（昭和56）年以降に建設されたストックを「一定の質」とする。

■ 設定条件

【Ⅰ】住宅扶助費一般基準上限額（柏市）

級地	1人	2人	3人～5人	6人	7人以上
全て	41,000円	49,000円	53,000円	57,000円	64,000円

※柏市は政令指定都市として個別に上限が設定されている。

【Ⅱ】最低居住水準

居住人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
面積水準	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	80㎡

※2人以上は、「人数×10㎡+10㎡」

【Ⅲ】耐震性の確保（1981年（昭和56年）以降に建設した住戸）

- ・2018（平成30）年の住宅・土地統計調査（確定集計都道府県編（都道府県・市区町村）市区町村 第6-2表）を用いて、本市の民間賃貸住宅における耐震化率を把握する。
- ・柏市の民営借家における耐震化率は、94.7%である。

建設の時期	戸数	割合
1980年以前（旧耐震）	2,280戸	5.3%
1981年以降（新耐震）	41,050戸	94.7%
総数	43,330戸	100%

※四捨五入の関係で合計が必ずしも総数と一致しないことがある。

【設定条件（Ⅰ～Ⅲ）のまとめ】

- ・設定条件Ⅰ～Ⅱに基づき、住宅・土地統計調査の項目から「低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民間借家戸数」に該当する区分を整理すると、下表の網掛け部分となる。
- ・世帯人数に応じた最低居住水準を満たす面積区分について、低廉な家賃の上限額を超えない範囲を按分値で設定する。

表 延べ床面積区分と家賃別民間借家（2018（平成30）年現在）

	総数	1万円	1～2万円	2～3万円	3～4万円	4～5万円	5～6万円	6～7万円	7万円以上
29㎡未満	13,680	20	50	830	3,300	3,200	4,700	1,210	370
30㎡以上 49㎡未満	13,890	980	0	30	670	2,470	3,540	3,680	2,520
50㎡以上 69㎡未満	10,540	1,390	0	70	180	120	1,790	2,420	4,570
70㎡以上 99㎡未満	4,720	760	0	0	0	40	350	640	2,930
100㎡以上	2,250	180	0	0	40	420	100	70	1,440
民間借家数	45,080	3,330	50	930	4,190	6,250	10,480	8,020	11,830

表 低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民間借家（2018（平成30）年現在）

	総数	1万円	1～2万円	2～3万円	3～4万円	4～5万円	5～6万円	6～7万円	7万円以上
25㎡未満	0	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0	0	0
25㎡～29㎡	1,130 ※1	5 (25%)	13 (25%)	208 (25%)	825 (25%)	80 (0.25%)	0	0	0
30㎡～39㎡	1,952	490 (50%)	0 (50%)	15 (50%)	335 (50%)	1,112 (45%) ※2	0 (0%)	0	0
40㎡～49㎡	2,606	490 (50%)	0 (50%)	15 (50%)	335 (50%)	1,235 (50%)	531 (15%)	0	0
50㎡～59㎡	1,149	695 (50%)	0 (50%)	35 (50%)	90 (50%)	60 (50%)	269 (15%)	0	0
60㎡～69㎡	1,149	695 (50%)	0 (50%)	35 (50%)	90 (50%)	60 (50%)	269 (15%)	0	0
70㎡～79㎡	348	253 (33%)	0 (33%)	0 (33%)	0 (33%)	13 (33%)	82 (23%)	0 (0%)	0
80㎡～99㎡	937	507 (67%)	0 (67%)	0 (67%)	0 (67%)	27 (67%)	233 (67%)	171 (27%)	0
100㎡以上	768	180 (100%)	0 (100%)	0 (100%)	40 (100%)	420 (100%)	100 (100%)	28 (40%)	0
計（民間借家総数 に対する割合）	10,038 (22.3%)	3,315	13	308	1,715	3,007	1,483	199	0

※1 住宅土地統計調査では29㎡以下の区分がないが、10㎡未満の民間賃貸住宅は存在しないと仮定し、10㎡～29㎡の数値とする。29㎡以下のうち、25～29㎡の占める割合を按分値（1/4=25%）と設定する。

※2 各世帯人数に応じた上限額の超えない金額の占める割合を按分値で設定した例を示す。

【例】2人世帯の上限額49,000円を超えない範囲とするため、4～5万円の世帯数について、30㎡～49㎡の1/2（=50%）の30～39㎡うち、4万～4.9万円の占める割合（90/100=90%）とする。よって、総数から占める割合は50%×90%=45%となる。

②「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」に該当する民間賃貸住宅等の算定

- ・ 著しい困窮年収未満への提供を考えられるストックとして、2018（平成30）年の住宅・土地統計調査の数値をもとに「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」に該当する民間賃貸住宅等を算定する。なお本算定においては、柏市内にある「都市再生機構の住宅」は入居基準等が異なることから、著しい困窮年収未満世帯に対するストックとしては考慮しない。

A 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」に該当する民営借家の算定

- ・ 柏市の民営借家の総数「45,080戸」のうち、網掛け部分の総数は「10,038戸」であり、その割合は22.3%である。
- ・ 網掛け部分の民営借家のうち、耐震性の確保された住宅（耐震化率=94.7%）の「9,510戸」が、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営借家」となる。

柏市の民営借家 ※不詳を除く	低廉な家賃かつ最低居住水準 に該当する民営借家 (総数に対する割合)	耐震化率	低廉な家賃かつ一定 の質が確保された 民営借家
45,080戸	10,038戸 (22.3%)	94.7%	9,510戸

B 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」に該当する賃貸用の空家の算定

- ・ 柏市内の「空家の賃貸用住宅」のうち、低廉な家賃に該当する賃貸用空家は「2,831戸」である。

空家の賃貸用住宅	低廉な家賃割合	耐震化率	低廉な家賃に該当する 賃貸用空家
13,420戸	22.3%	94.7%	2,831戸

以上より低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等の戸数は、「12,341戸」となる。

$$\begin{aligned}
 & \text{低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅} \\
 & = \text{低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営借家} \\
 & \quad + \text{低廉な家賃に該当する賃貸用空家} \\
 & = 9,510戸 + 2,831戸 \\
 & = 12,341戸
 \end{aligned}$$

4 著しい困窮年収水準未滿への対応と中長期の管理戸数の見通し

- ・2022（令和4）年の管理戸数は832戸であるが、そのうち募集を停止している48戸（高柳第3団地）を除いた784戸を市営住宅の管理戸数とする。
- ・2048（令和30）年度央の「著しい困窮年収未滿世帯数」は8,716世帯と推計される。「著しい困窮年収未滿世帯数」は、2035年を境に減少に転じており、今後は減少していくと推定される。これに対して2048（令和30）年に推計される「対応住宅（低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等）」は、市営住宅784戸、県営住宅144戸を維持した場合に、民間住宅13,474戸と合わせて合計14,402戸であり、充足している。

時期（単位：年度）			2020	2025	2030	2035	2040	2045	2048
			R2	R7	R12	R17	R22	R27	R30
世帯数 ※1			185,633	193,750	196,897	199,732	201,421	203,462	202,672
			100.0%	104.4%	106.1%	107.6%	108.5%	109.6%	109.2%
ストック（著しい困窮年収未滿世帯）推計結果 ※2			8,515	8,765	8,799	8,824	8,803	8,803	8,716
			100.0%	102.9%	103.3%	103.6%	103.4%	103.4%	102.4%
対応（単位：戸）	公営住宅	市営	784	784	784	784	784	784	784
		県営	144	144	144	144	144	144	144
		小計	928	928	928	928	928	928	928
	低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等 ※3	都市再生機構	0	0	0	0	0	0	0
		その他の公的賃貸	0	0	0	0	0	0	0
		小計	0	0	0	0	0	0	0
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等 ※3、※4	民間賃貸住宅	9,510	9,926	10,087	10,232	10,319	10,423	10,383
		賃貸用の空家	2,831	2,955	3,003	3,046	3,072	3,103	3,091
		小計	12,341	12,881	13,090	13,278	13,391	13,526	13,474
	合計			13,269	13,809	14,018	14,206	14,319	14,454
著しい困窮年収未滿世帯に対する低家賃かつ一定の質が確保された住宅の充足状況			4,754	5,043	5,218	5,382	5,516	5,651	5,686
			155.8%	157.5%	159.3%	161.0%	162.7%	164.2%	165.2%

※1 世帯数：「国総研」の住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出。2048（令和30）年は趨勢により算出。

割合は、2020（令和2）年に対する割合。

※2 ストック（著しい困窮年収水準未滿世帯）推計結果：「国総研」の住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出。

2048（令和30）年は趨勢により算出。【必要量】

※3 低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅、民間賃貸住宅等は、2018（平成30）年の住宅・土地統計調査より算出。

※4 低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等は、世帯数の減少に合わせて変動すると仮定

5 求められる市営住宅等の戸数の算出

①目標管理戸数の設定

- 2022（令和4）年の市営住宅の充足状況をみると、政策空家を除いた管理戸数784戸に対して入居戸数は648戸と、入居率は82.7%となっている。
- 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸用住宅を加味した住宅の充足状況は、2048（令和30）年時点で165.2%であるものの、市営住宅の需要は高い水準にある。
- 著しい困窮年収未満世帯数は、2035年を境に減少に転じており、今後は減少していくと推定されるものの、2048（令和30）年時点では2020年と比べて2.4%増加する見込みである。
- 困窮年収未満世帯数の需要と同率で入居世帯も増減したと仮定すると、2048（令和30）年時点で入居率84.6%、最大で入居率85.6%まで増加する。
- 効率的にストックを活用することを考慮し、2048（令和30）年までに想定する最大入居数が入居できる**672戸**を目標管理戸数と設定する。
- 2048（令和30）年の充足状況を確認すると、充足率174.5%で充足していることを確認した。

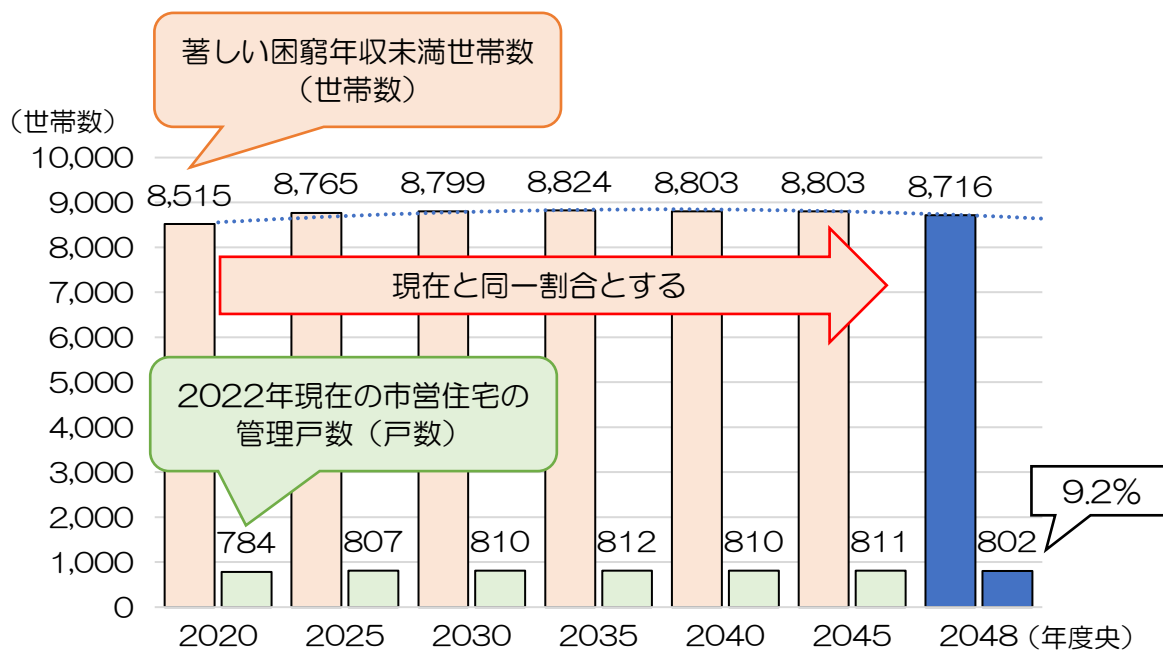
現状 【2022(令和4)年3月末時点】			困窮年収未満世帯数が 3.6%増（最大） 入居需要も同率で 増加すると仮定	仮定 【2035(令和17)年】		
入居世帯	市営住宅 管理戸数	入居率		入居世帯	市営住宅 管理戸数	入居率
648	784	82.7%		672	784	85.6%

現状 【2022(令和4)年3月末時点】			困窮年収未満世帯数が 2.4%増 入居需要も同率で 増加すると仮定	仮定 【2048(令和30)年】		
入居世帯	市営住宅 管理戸数	入居率		入居世帯	市営住宅 管理戸数	入居率
648	784	82.7%		664	784	84.6%

現状 【2022(令和4)年3月末時点】			公営住宅の需要が 変わらず、入居率 100%を目指す	将来推計 【2048(令和30)年】		
入居世帯	市営住宅 管理戸数	入居率		入居世帯	市営住宅 管理戸数	入居率
648	784	82.7%		672	672	98.8%

②著しい困窮年収未満世帯を踏まえた市営住宅の管理戸数の中長期の見通しの確認

- 著しい困窮年収未満世帯数のうち、市営住宅に入居する世帯数の割合が将来においても現在と同一とすると、2035年に812戸で最大となり、2048年度末における市営住宅推計管理戸数は802戸（現在から18戸増加）と推計される。



1-8 市営住宅に関する課題

1 需要等の見通しに基づく適正な管理戸数

- 本市の人口は、現在増加傾向にあるが、国立社会保障・人口問題研究所によれば、今後2025（令和7）年を境に減少に転じると予測されている。そのため、市営住宅等に関しても、今後需要が減少していくことが予測される。
- 市営住宅は、市民の住宅セーフティネットとして重要な位置づけであるとともに、借家世帯の受け皿として重要な位置づけとなっていることから、需要の見定めとともに、適正な管理を進めていく必要がある。
- 特に、戸張団地及び高柳第3団地については、新規の入居募集を停止している状況にあるため、団地の利活用に関する方針を早期段階で定めることが求められている。また、家賃債務保証や住宅確保給付金の給付など、市営住宅を補完する制度として、民間の賃貸住宅を活用した住宅支援の方策を視野にいれた検討を進める必要がある。

2 計画的な修繕・改善と事業費の縮減

- 本市では、市税収入の伸び悩みや社会保障関係費の増加などにより、今後さらに厳しい財政運営を強いられることが予測されることから、2017（平成29）年3月に柏市公共施設等総合管理計画を策定し、2055（令和37）年度までに公共建築物全体の施設総量（延床面積）を13%削減することを目標に定めるなど、全市レベルで公共建築物の維持管理費用の削減に向けた取り組みが進められている。
- このような状況において、本市の市営住宅は、1955（昭和30）年から1998（平成10）年に整備され、そのほとんどにおいて築後30年以上が経過するなど、修繕・改善の費用が今後大幅に増加することが予測されている。そのため、市営住宅の修繕・改善費用の増加を現地調査結果などの点検結果等を踏まえた予防保全型の維持管理を適切に実施し、計画的な補助金の活用を図りながら、市営住宅の修繕・改善を進める必要がある。

第2章 長寿命化に関する基本方針

- ・市営住宅は、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、限られた公的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。

2-1 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

- ・市営住宅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。

1 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）の方針

- ・全ての市営住宅について、3年に1度、建築基準法第12条に基づく定期報告と同程度の点検を実施し、ストックの状況把握を行う。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。

2 修繕の実施方針

- ・長期修繕計画を策定し、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、適宜長期修繕計画の修正を行うものとする。

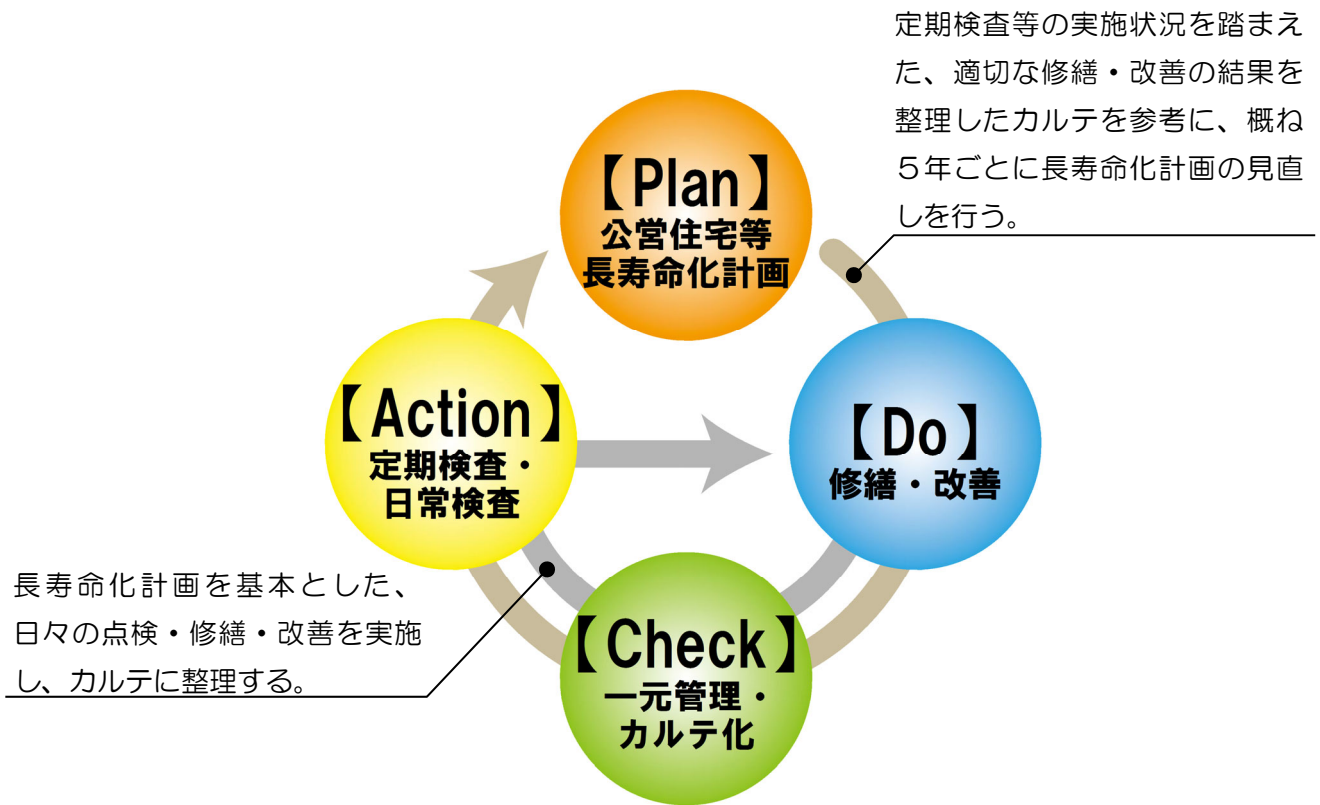
3 データ管理に関する方針

- ・定期点検結果、日常点検結果及び修繕・改善履歴は、データとして担当課においてカルテ化して管理し、次回点検時の活用や、長期修繕計画の見直し時、本計画の見直し時等に活用するものとする。

2-2 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、市営住宅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



第3章 計画の対象と事業手法の選定

3-1 計画の対象

- 本計画では、2018（平成30）年度末時点で市が管理する市営住宅13団地45棟833戸と、共同施設である集会所を対象とする。（2023（令和5）年時点で市が管理する市営住宅は、戸張団地を除く12団地44棟832戸である。）
- 戸張団地、高柳第3団地は既に用途廃止が決定しているため判定を行わない。

表 判定の対象となる市営住宅等

	住所	棟数	戸数	建設年度
①根戸団地	柏市根戸467番地	4	152	1968~1972
②宿連寺団地	柏市宿連寺235番地の2	1	32	1974
③高田団地	柏市高田63番地の4	3	54	1976~1978
④逆井団地	柏市新逆井二丁目7番	4	72	1979~1982
⑤逆井第2団地	柏市新逆井二丁目7番	1	12	1987
⑥東十余二団地	柏市十余二297番地の134	2	24	1984
⑦市営北柏 (A,B,C,D棟)	柏市根戸411番地の11	4	142	1991,1994,1997
⑧市営北柏(E棟)	柏市根戸467番地の18	1	40	2000
⑨塚崎団地	柏市塚崎1325番地	9	136	1995~1999
⑩向原団地	柏市向原町3番30号	1	24	1971
⑪高野台改良住宅団地	柏市根戸467番地	4	96	1964~1967
合計		34	784	

表 用途廃止予定で判定を行わない市営住宅

⑫戸張団地 (用途廃止)	柏市戸張1357	4	4	1955
⑬高柳第3団地 (用途廃止)	柏市高柳744番地2	10	48	1971
合計		11	49	

3-2 団地別・住棟別の事業手法の選定

1 事業手法の整理

- ・事業手法を設定する上で、公営住宅整備の手法について公営住宅等整備事業対象要綱、公営住宅等整備事業補助要領及び公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱等を整理すると以下ようになる。

表 公営住宅の事業手法の概要

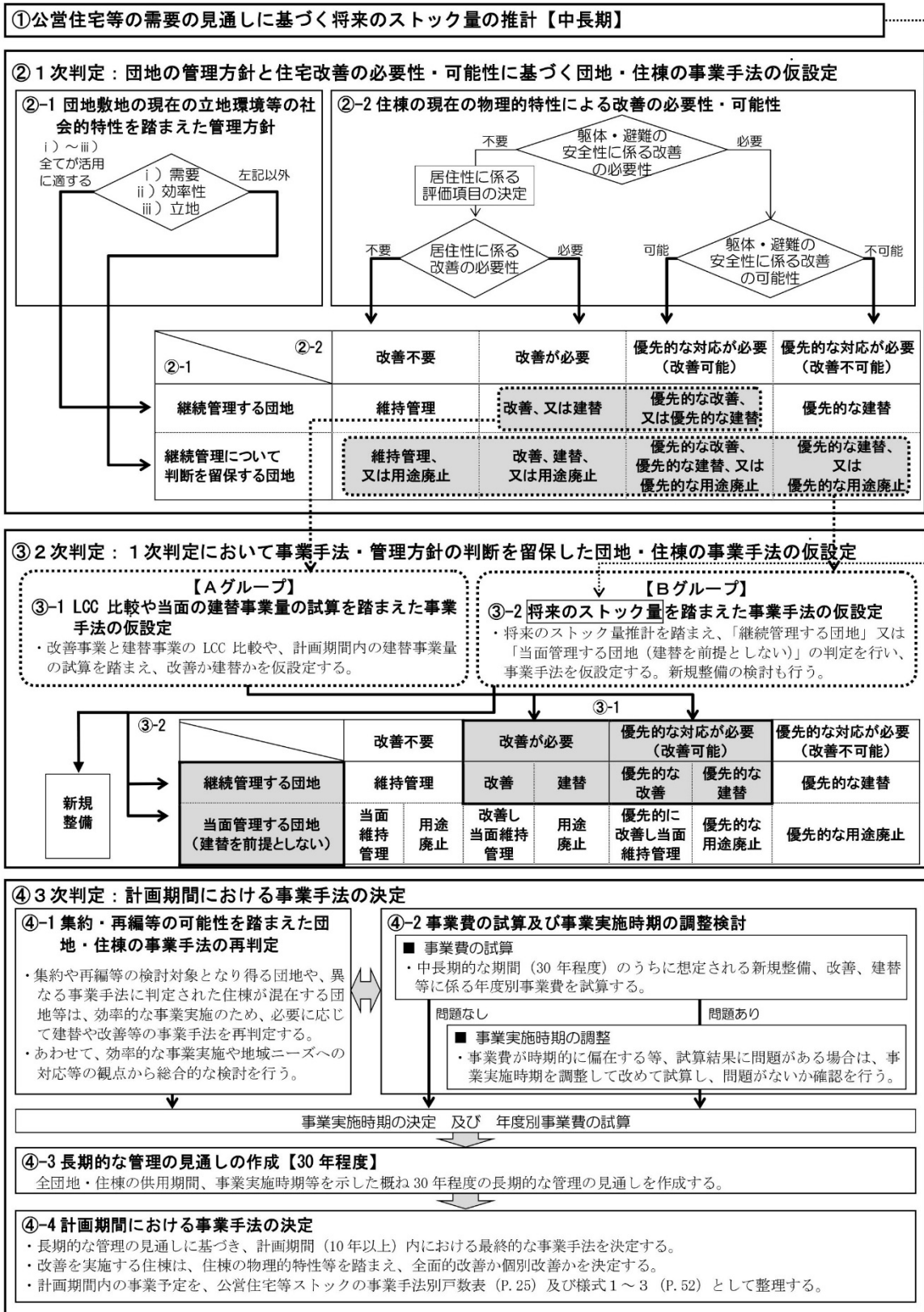
建替	現在ある公営住宅を除却して新たに公営住宅を建設する事業
法定建替	公営住宅法第2条第15号に定めるもので、現在ある公営住宅を除却し、その土地に新たに公営住宅を建設するもので、以下の要件に全て該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積0.1ha以上 ・現在ある公営住宅の大部分が耐用年数の2分の1を経過 ・新たに建設する公営住宅の戸数が、現在ある公営住宅の戸数以上 ・新たに建設する公営住宅は、耐火性能を有する
任意建替	法定建替事業以外で行われる建替事業で、現在ある公営住宅の用途廃止が行えるもの
公営住宅等ストック総合改善事業	以下の個別改善又は全面的改善で、団地毎の経費が原則として100万円を超える事業
個別改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、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 (条件) <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること ・次の場合を除き、原則として1990(平成2)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの <ul style="list-style-type: none"> ◇耐震改修は、1981(昭和56)年度以前で旧耐震基準の適用を受けたもの ◇防犯対策に係る改善は、2000(平成12)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇バリアフリー対策に係る改善は、2002(平成14)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇長寿命化型、福祉対応型のうち障害者向け設備改善、福祉対応型のうち高齢者向け設備改善、住宅用防災機器・地上波デジタル放送対応設備・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、省エネルギー対策に係る改善については国の予算年度は問わない。 ・当該事業の実施後、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15年間、測量試験費を伴う改善事業の場合は概ね20年間)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デジタル放送対応設備の設置はこの限りではない。 ・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること
全面的改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、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、少なくとも以下の改善を行うもの <ul style="list-style-type: none"> ・躯体以外の内装、設備棟住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの ・共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの ・屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの (条件) <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること ・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割

	<p>以下であること</p> <ul style="list-style-type: none"> • 以下の施設の整備を伴う場合は、原則として150戸以上の団地で行われるものであること ◇集会所 ◇児童遊園 ◇屋外消火栓 ◇その他上記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 • 原則として、建築後30年を経過したものであること • 当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること
維持管理	定期的な点検や修繕を行い、公営住宅としての機能を維持するもの
用途廃止	標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること
事業主体変更	公営住宅の適切な管理を行うために、事業主体を変更するもの

2 事業手法の選定フロー

- ・事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施する。

表 事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）

3 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

- P50 において試算したとおり、2048（令和 30）年度末における市営住宅の推計管理戸数は 672 戸となる。

4 1次判定

- 以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定する。

①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討【1次判定一①】

- 以下の評価項目のうち、全ての評価項目が活用に適する場合は「継続管理する団地」、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

【判定内容】

- 以下の項目のうち、いずれかの項目を満たしていないものについては、「維持管理について判断を留保する団地」とする。

需要	2014（平成26）年から2018（平成30）年6月の間で空家募集を行い、倍率が1.0倍を超える住宅は需要があると判定する。 なお、募集停止している住宅については需要がないと判定する。
効率性	市街化区域内に立地している場合には、高度利用の可能性があると判定する。
立地	公共交通機関（駅及びバス停）から500m以内に立地している場合には、利便性が高いと判定する。

【判定結果】

維持管理する団地	根戸団地 高田団地 逆井団地 逆井第2団地 東十余二団地 市営北柏（A,B,C,D棟） 市営北柏（E棟） 塚崎団地 向原団地 高野台改良住宅団地
継続管理について判断を留保する団地	宿連寺団地

②団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討【1次判定-②】

- 以下の評価項目のうち、躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合は「優先的な対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定する。
- 躯体の安全性及び避難の安全性が確保されている場合は居住性に係る評価として、改善の必要性について検討を行う。

【判定内容】

(躯体・避難の安全性に係る改善の必要性)

- 以下のいずれかの安全性が無い場合、「優先的な対応が必要」とし、改善の可能性により「改善可能」か「改善不可能」かを判定する。

躯体の安全性	新耐震基準以降に建設されたものは耐震性有とする。 旧耐震基準で建設されたもののうち、耐震診断等で耐震性を有すると判定されたものは、耐震性有とする。 上記以外のものは、耐震性無とする。
避難の安全性	防火区画の有無、二方向避難の有無で判定する。

(居住性等に係る改善の必要性)

- 計画期間内において以下の改修工事を実施する必要があるものについては「改善が必要」とし、不要な場合は「改善不要」とする。なお、躯体・避難の安全性に係る改善が必要な住宅については評価を行わない。

外壁改修	改修工事後20年を経過した外壁改修
屋上防水	改修工事後20年を経過した屋上防水

【判定結果】

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	改善が必要	なし
	改善不要	根戸団地 宿連寺団地 高田団地 逆井団地 向原団地 高野台改良住宅団地 逆井第2団地 東十余二団地 市営北柏 塚崎団地
居住性等に係る改善の必要性	改善が必要	根戸団地 宿連寺団地 高田団地 向原団地 高野台改良住宅団地 逆井第2団地 市営北柏 (A,E棟) 塚崎団地 (5,6,7,8,9号棟)
	改善不要	逆井団地 東十余二団地 市営北柏 (B,C,D棟) 塚崎団地 (1,2,3,4号棟)

③ 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

・「1次判定－①」及び「1次判定－②」の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

図 1次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

		(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
(1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管	継続管理する団地	① 維持管理	② 改善、又は建替	③ 優先的な改善、 又は優先的な建替	④ 優先的な建替
		逆井団地 東十余二団地 市営北柏 (B,C,D棟) 塚崎団地 (1,2,3,4号棟)	根戸団地 高田団地 向原団地 高野台改良住宅団地 逆井第2団地 市営北柏 (A,E棟) 塚崎団地 (5,6,7,8,9号棟)		—
	計	248戸	504戸	—	—
	継続管理について判断を留保する団地	⑤ 維持管理、 又は用途廃止	⑥ 改善、建替、 又は用途廃止	⑦ 優先的な改善、優先 的な建替、又は優先 的な用途廃止	⑧ 優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止
	—	宿連寺団地	—	—	
計	—	32戸	—	—	
		↓		↓	
		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>【Aグループ】 維持管理する団地のうち、改善か建替 かの判断を留保する団地・住棟</p> </div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>【Bグループ】 維持管理について判断を留保する団地</p> </div>	

5 2次判定

- 1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

①LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定一①】

- 1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟について、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

【判定内容】

耐用年数が残り30年以上のものについては、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とし、耐用年数が残り30年未満のものについては、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較により、「建替」とする。

【判定結果】

改善	逆井第2団地 市営北柏（A,E棟） 塚崎団地（1,2,3,4号棟）
建替	根戸団地 高田団地 向原団地 高野台改良住宅団地

②将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定－②】

- 1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟（宿連寺団地）を対象として、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、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定する。

【判定内容】

将来のストック量の推計から管理戸数の見通しを算出し、管理戸数の見通し、耐用年数、改善の必要性、建替時期等を踏まえ、事業手法を仮設定する。
--

ア. 将来のストック量の推計からみた中長期の管理戸数の見通しについて

- 著しい困窮年収未済世帯数は、推計結果から 2048（令和 30）年度末は 8,716 世帯となる。
- 中長期の管理戸数の見通しとして、著しい困窮年収未済世帯の増減に併せて入居需要も増減すると仮定した場合、30年後（2048（令和30）年）における、市営住宅の目標管理戸数は 672 戸と設定している。

イ. 管理戸数の見通しから見た事業手法の仮設定

- 中長期の管理戸数の見通しでは、市営住宅管理戸数は大幅に減少していくことから、原則として、耐用年数が経過した住宅については用途廃止に位置づける。

【判定結果】

用途廃止	宿連寺団地
------	-------

③2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

・「2次判定－①」及び「2次判定－②」の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

【判定結果】

維持管理	逆井団地 東十余二団地 市営北柏（B,C,D棟） 塚崎団地 （1,2,3,4号棟）
改善	逆井第2団地 東十余二団地 市営北柏（A,B,C,D棟） 市営北柏（E棟） 塚崎団地
建替	根戸団地 高田団地 向原団地 高野台改良住宅団地
用途廃止	宿連寺団地

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	①	⑧	②	③	④	⑤	⑥
継続管理 する団地	① 維持管理		② 改善	③ 建替	④ 優先的な改善	⑤ 優先的な建替	⑥ 優先的な建替
	逆井団地 東十余二団地 市営北柏 （B,C,D棟） 塚崎団地 （5,6,7,8,9号棟）		逆井第2団地 市営北柏 （A,E棟） 塚崎団地 （1,2,3,4号棟）	根戸団地 高田団地 向原団地 高野台改良 住宅団地			
計	248戸		142戸	326戸	—	—	—
当面管理 する団地 (建替を前提としない)	⑦ 当面維持 管理	⑧ 用途 廃止	⑨ 改善し当面 維持管理	⑩ 用途廃止	⑪ 優先的に改善し 当面維持管理	⑫ 優先的な用途 廃止	⑬ 優先的な用途 廃止
				宿連寺団地			
計	—	—	—	32戸	—	—	—

6 3次判定

・以下の3段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

① 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・1次判定・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する。
- ・併せて、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う。

ア. 団地単位での効率的な事業実施に関する検討

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地における判定変更のメリット・デメリットを整理した上での判定見直しを検討する。
- ・改善事業の実施時期を分散させることが妥当な場合、もしくは同時期に実施することによるコストダウンを図る場合など、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けて検討する。

イ. 集約・再編等に関する可能性の検討

- ・一定の地域において、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。
- ・一定の地域において、複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させるなど、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討する。

ウ. 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等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

●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する。
- ・建替と判定された団地周辺において、住宅市街地整備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する。
- ・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する。

●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や他の公的賃貸住宅が存する場合は、他の住宅との敷地の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する。
- ・地域の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向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定する。
- ・建替による直接供給以外にも、市営住宅の総管理戸数を減少させながら、民間活力の積極的な活用を通じた適正な管理戸数の確保についても検討する。

工. 上位関連計画との整合性を踏まえた検討

- ・上位関連計画である柏市公共施設等総合管理計画等における各団地の位置付け等との整合性を踏まえて、建替・用途廃止の検討を行う。

【判定結果】

- ・市の公共施設等総合管理計画において、老朽化が進んでいることから廃止の方向で検討が進められている根戸団地、宿連寺団地、向原団地、高野台改良住宅団地については、耐用年数を迎えるまでの間は適正な維持管理を行い、引き続き廃止に向けた検討を行う。また、上記4団地以外の市営住宅については、修繕周期に合わせて適切な改善事業を実施し、維持管理する。

表 中長期の管理戸数の見通し

	現在の管理戸数 (2018年)	計画最終年 (2028年)	2048年
【2048年までに耐用年数を経過する団地】			
根戸団地	152戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数を超過
宿連寺団地	32戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数を超過
高田団地	54戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数を超過
向原団地	24戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数を超過
高野台改良住宅団地	96戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数を超過
【参考：2048年までに耐用年数が経過しない団地】			
逆井団地	72戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数の1/2を超過
逆井第2団地	12戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数の1/2を超過
東十余二団地	24戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数の1/2を超過
市営北柏 (A,B,C,D棟)	142戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数の1/2を超過
市営北柏(E棟)	40戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数の1/2を超過
塚崎団地	136戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数の1/2を超過
【参考：既に用途廃止に向けた取組みが始まっている団地】			
戸張団地	4戸	耐用年数を超過	耐用年数を超過
高柳第3団地	48戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数を超過
合計管理戸数	784戸	784戸	426戸
目標管理戸数	784戸	672戸	672戸(246戸不足)

- ・この不足戸数への対応については、家賃債務保証や住宅確保給付金の給付など、市営住宅を補完する制度として、民間の賃貸住宅を活用した住宅支援の方策を視野にいたった検討を柏市住生活基本計画の見直しに併せて検討する必要がある。

計画修繕	逆井団地 東十余二団地 市営北柏（B,C,D棟） 塚崎団地 （1,2,3,4号棟）
個別改善	根戸団地 宿連寺団地 高田団地 逆井第2団地 東十余二団地 市営北柏（A棟） 市営北柏（E棟） 塚崎団地 向原団地 高野台改良住宅団地
用途廃止	戸張団地 高柳第3団地

※用途廃止に伴い、需要に対して不足する戸数の供給方法については、柏市住生活基本計画の見直しにおいて検討する。

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・ 中長期の期間（30 年程度）に想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し今後の見通しを立て、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は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、改めて試算し問題がないか確認を行い、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

【判定内容】

ア. 事業費の試算

- ・ 中長期の期間（30 年程度）における、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概算する。

イ. 事業実施時期の調整

- ・ 事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判定される場合は、事業実施時期を調整する。
- ・ 将来的な予算確保が可能であるか、年度別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する。

【判定結果】

●事業費の試算

- ・ 事業費の試算に当たっては、以下の条件を設定し、算定した。

工事種目	住宅	内容	単価
■改善事業			
屋上防水及び 外壁改修	計画対象のうち 中層耐火構造の全て	シート防水及び 外壁塗装	201万円/戸 ※1
	計画対象のうち 高層耐火構造の全て	シート防水及び 外壁塗装	208万円/戸 ※2
	※1 2019（令和元）年の塚崎団地、高野台改良住宅団地、2020（令和2）年の塚崎団地、根戸団地、2023（令和4）年の宿連寺団地、向原団地の工事単価を参考に物価補正を行い201万円/戸を設定。 ※2 2020年（令和2）年の市営北柏E棟の工事単価を参考に物価補正を行い208万円/戸を設定		
■修繕事業			
修繕事業	計画対象全て		2,500万円/年
※LCCから修繕費用を算定			

表 LCC から修繕費用を算定した場合

単位：百万円

	計画期間内 10 年（2019～2028 年度）		計画期間後 20 年 （2028 年度以降）	合計
	前期 5 年	前期 5 年		
改善費用	676.9	112.6	1235.7	2,025.2
修繕費用	125.1	125.1	381.8	632.0
合計	802.1	237.7	1617.5	2657.2

※2028年度以降の改善事業については、次期見直し段階で再度検討する。

表 現地調査等の結果を踏まえた事業実施時期の想定

	計画期間内（2018～2027 年度）	
	前期 5 年	後期 5 年
根戸団地	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水（6号棟） ・外壁塗装（6号棟） 	
宿連寺団地	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水 ・外壁塗装 	
高田団地		
逆井団地		<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水（14号棟） ・外壁塗装（14号棟）
逆井第2団地		<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水 ・外壁塗装
東十余二団地		
市営北柏	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水（A,E棟） ・外壁塗装（A,E棟） 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水（C,D号棟） ・外壁塗装（C,D号棟）
塚崎団地	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水（5,6,7,8,9号棟） ・外壁塗装（5,6,7,8,9号棟） 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水（1,2号棟） ・外壁塗装（1,2号棟）
向原団地	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水 ・外壁塗装 	
高野台改良住宅団地	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水（2,3,4号棟） ・外壁塗装（2,3,4号棟） 	

●事業実施時期の調整

- ・当初5年間に事業が集中するが、現地調査の結果や修繕周期の観点から早急な事業実施が求められるものであるため、予防保全型維持管理の観点から事業の実施時期の調整は行わない。

③ 中長期的な管理の見通し

- 各団地・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。

	2018 年	2019 年- 2028 年	2029 年- 2038 年	2039 年- 2048 年
根戸団地	152 戸	個別改善	個別改善	耐用年数超過
宿連寺団地	32 戸	個別改善	計画修繕	耐用年数超過
高田団地	54 戸	計画修繕	個別改善	耐用年数超過
逆井団地	72 戸	計画修繕	個別改善	計画修繕
逆井第 2 団地	12 戸	個別改善	計画修繕	個別改善
東十余二団地	24 戸	計画修繕	個別改善	計画修繕
市営北柏 (A,B,C,D 棟)	142 戸	個別改善	個別改善	個別改善
市営北柏 (E 棟)	40 戸	個別改善	計画修繕	個別改善
塚崎団地	136 戸	個別改善	個別改善	個別改善
向原団地	24 戸	個別改善	計画修繕	耐用年数超過
高野台改良住宅団地	96 戸	個別改善	耐用年数超過	—
【参考：既に用途廃止に向けた取組みが始まっている団地】				
戸張団地	1 戸	用途廃止	—	—
高柳第 3 団地	48 戸	用途廃止	—	—

注：2028 年以降の改善事業の実施の可否については、次期見直しにおいて検討する。

④ 計画期間における事業手法の決定

- ・計画期間における事業手法は以下の通りとする。

	計画期間内における維持管理等の考え方	事業手法
高田団地	適切な維持管理を行いつつ、退去時修繕実施	計画修繕
東十余二団地		
逆井団地		
根戸団地	長寿命化型工事（外壁改修及び屋上防水改修）の改善事業及び退去時修繕を実施	個別改善
宿連寺団地		
向原団地		
高野台改良住宅団地		
逆井第2団地		
市営北柏（A,B,C,D棟）		
市営北柏（E棟）		
塚崎団地		

7 団地別・住棟別事業手法の選定

- ・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。

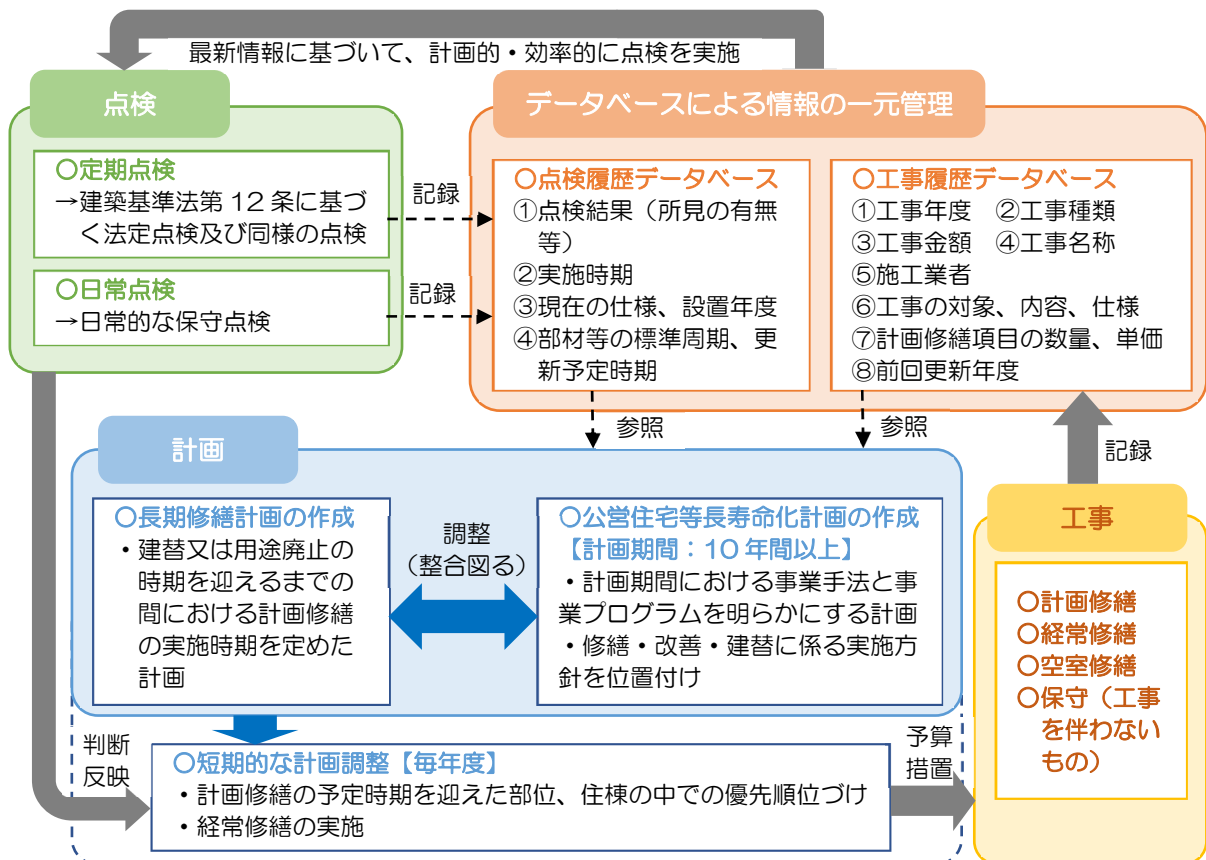
表 市営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅等管理戸数	833戸	833戸	—
うち市営住宅等	833戸	833戸	—
うち特公賃住宅	0戸	0戸	—
うち定住促進住宅	0戸	0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	784戸	784戸	—
うち計画修繕対応戸数	450戸	772戸	—
うち改善事業予定戸数	334戸	12戸	346戸
個別改善事業予定戸数	334戸	12戸	346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		49戸48戸	49戸48戸

第4章 点検の実施方針

- ・国は、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。定期点検は3年に一度行うものとし、建築基準法第12条第2項の規定と同程度の適切な点検を実施し、ストックの状況把握を行う。
- ・日常点検は、年に一度程度を目安として、建築基準法第12条第4項の規定と同程度の適切な点検を実施することを基本とする。
- ・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。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行うものとする。
- ・昇降機の点検は、2016（平成28）年2月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」等を参考として、適切に維持管理を行う。
- ・定期点検の結果や日常点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、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。

図 市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

表（参考）日常点検項目一覧

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	1 敷地及び地盤	ア) 地盤	・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
		イ) 敷地	・敷地内の排水の状況	●
		ウ) 敷地内の通路	・敷地内の通路の支障物の状況	●
		エ) 塀	・組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
			・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
		オ) 擁壁	・擁壁の劣化及び損傷の状況	●
			・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
		カ) 屋外工作物	・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
		キ) 屋外電気設備	・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
		ク) 通路・車路	・平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況			
	ケ) 付属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況		
	2 建築物の外部	ア) 基礎	・基礎の沈下等の状況	●
			・基礎の劣化及び損傷の状況	●
		イ) 土台	・土台の沈下等の状況	●
			・土台の劣化及び損傷の状況	●
		ウ) 外壁（躯体等）	・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・P C a 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
エ) 外壁（外装仕上げ材等）		・塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	● (塗り仕上げを除く)	
		・金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●	
		・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●	
		・窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況		
オ) 外壁（窓サッシ等）		・シーリングの劣化及び損傷の状況		
		・サッシ等の劣化及び損傷の状況	●	
カ) 建具		・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		
	・シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況			
キ) 金物類	・落下防護庇の劣化及び損傷の状況			
	・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況			

出典：公営住宅等日常点検マニュアル

		点検部位	点検項目	法定点検対象		
建築物	3 屋上及び屋根	ア) 屋上面、屋上回り	・屋根の劣化及び損傷の状況	●		
			・雨樋の劣化及び損傷の状況			
	4 避難施設等	イ) 屋根	イ) 屋根	・屋根の劣化及び損傷の状況	●	
				ア) 廊下（共用廊下）	・物品の放置の状況	●
					・手すりの劣化及び損傷の状況	
					・床の劣化及び損傷の状況	
					・壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
		・天井・軒裏の劣化及び損傷の状況				
		ウ) バルコニー	ウ) バルコニー	・物品の放置の状況	●	
				・手すり等劣化及び損傷の状況	●	
エ) 階段		エ) 階段	・物品の放置の状況	●		
			・隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況			
	・床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況					
建築設備	1 給水設備及び排水設備	ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・物品の放置の状況	●		
			・階段各部の劣化及び損傷の状況	●		
		イ) 給水タンク等、給水ポンプ	・給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●		
	ウ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況				

出典：公営住宅等日常点検マニュアル

第5章 計画修繕の実施方針

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、適時適切な修繕を実施していくことが重要であり、そのためには、修繕の内容や
時期等についてあらかじめ計画した長期修繕計画を定めておくことが必要である。

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
な観点から屋上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。そのため、修繕項目と周期に基づき、定期点検や
日常点検の結果を踏まえ、屋上防水や外壁塗装等、予防保全が必要な部位については優先的
に修繕を行い、点検の結果、建物の安全性等が確保された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、屋上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し、建物の長寿命化を図るもの
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。
- 用途廃止対象住棟や建替予定住棟については、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、履歴の整理や修繕データを蓄積し、次の点検や修繕に活
かすものとする。

表（参考）公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（2016（平成28）年8月）に記載されている修繕周期表

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庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり （鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等 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	—			○		
		塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
		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 （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			○		
		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 （ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—			○		
		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 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（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	○				
		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 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、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	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	ブレハブ造（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			○	○	
	囲障（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、排水柵等、※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住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

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）

第6章 改善事業の実施方針

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等が確保されており、長期的な活用を図る住棟において、市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】

- ・外壁の耐久性向上（外壁改修）
- ・屋上の耐久性向上（屋上防水改修）

2 改善事業の実施スケジュール

- ・計画期間内における改善事業のスケジュールは、以下の通りとする。

表 改善事業のスケジュール

団地名	住棟 番号	年度									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
根戸団地	5										
	6		①②								
	7										
	8										
宿連寺団地	9				①②						
高田団地	10										
	11										
	12										
逆井団地	13										
	14							①②	①②	①②	2029まで ①②
	15										
	16										
逆井第2団地	17						①②	①②	①②	①②	①②
東十余二団地	1										
	2										
市営北柏	A		①②								
	B										
	C									①②	2031まで ①②
	D								①②	①②	2030まで ①②
	E			①②							
塚崎団地	1										2032まで ①②
	2										2032まで ①②
	3										
	4										
	5	①②									
	6	①②									
	7		①②								
	8			①②							
	9			①②							
向原団地				①②							
高野台改良 住宅団地	1										
	2				①②	①②	①②	①②	①②		
	3				①②	①②	①②	①②	①②		
	4	①②									

注) ①：外壁の耐久性向上（外壁改修）
 ②：屋上の耐久性向上（屋上防水改修）
 ⇔：改善事業実施予定年度

第7章 建替事業等の実施方針

- ・今回建替は行わない方針であるが、検討を進める中で建替案が持ち上がった際の参考資料として以下に一般的な供給方法を記載する。

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
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、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑥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

- ・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おり、事業の検討段階においても、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。そのため、官民連携を推進し民間の活力を活用しながら整備を行うために、柏市住生活基本計画の見直しにおいて、具体的な事業手法の検討を行うこととする。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 柏市

住宅の区分： （公営住宅） 特定公共賃貸住宅 （公営住宅） 改善住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 棟・年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)				
市営北柏	A	40	高耐	H3				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)											3,221	
市営北柏	B	51	高耐	H9																
市営北柏	C	33	高耐	H6															3,340	
市営北柏	D	18	中耐	H6															1,822	
市営北柏	E	40	高耐	H12				外壁塗装 屋上防水 (長寿命)											5,185	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 柏市

住宅の区分： （公営住宅） 特別公共賃貸住宅 （公営住宅） 相模原 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	LCC 縮減効果 (千円/ 棟・年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検													
塚崎	1	14	中耐	H7													1,497	外壁塗装 屋上防水 (長寿命)	
塚崎	2	12	中耐	H7													1,283	外壁塗装 屋上防水 (長寿命)	
塚崎	3	12	中耐	H7															
塚崎	4	12	中耐	H8															
塚崎	5	20	中耐	H8			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)										1,995		
塚崎	6	12	中耐	H9			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)										1,218		
塚崎	7	24	中耐	H9			外壁塗装 屋上防水 (長寿命)										2,437		
塚崎	8	24	中耐	H10					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)								2,446		
塚崎	9	6	中耐	H11					外壁塗装 屋上防水 (長寿命)								635		

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

① 基本的な考え方

- ・策定指針におけるライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方に基づき、新規整備及び建替事業を実施する市営住宅等についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する市営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

② ライフサイクルコスト（LCC）の算出

- ・策定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコストを算出する。

【算出の方法】

・ $LCC = ① \text{建設費} + ② \text{改善費} + ③ \text{修繕費} + ④ \text{除却費}$

①建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費

→2016(平成28)年度標準建設費（木造平屋建/多雪寒冷Ⅱ）に現在価値化係数を乗じた値とする。

②改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除した額）

→木造での建設を予定し、改善費は想定しない。

③修繕費：管理期間における修繕工事費の見込額

→中耐階段室型の修繕費乗率を準用する。

④除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込額

→これまでの事例等を踏まえ、除去費については1,280千円/戸を見込む。

なお、②、③、④は社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

③ ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算定方法

- ・改定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

【算出の考え方】

- ・公営住宅等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、実施しない場合、それぞれの場合について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う。
- ・算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は、次の通りとする。

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

a：現時点以降の経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

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】

以下の手順でライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

<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

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
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③建設費

- ・推定再建築費（=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第23条の率）。
- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前LCC

計画前LCC = $(\text{③建設費} + \text{②修繕費A} + \text{④除却費A}) \div \text{①評価期間（改善非実施）A}$ （単位：円 / 戸・年）

<計画後モデル>

⑥計画期間（改善実施）B

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦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
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率を除いて修繕費を算出すること（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

定再建築費に乗じて修繕費を算定すること)で対応している。

- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨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×公営住宅法施行規則第23条の率)。
ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

- ・評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費
- ・評価期間(改善実施)末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後LCC

- ・ $\text{計画後LCC} = (\text{⑨建設費} + \text{⑧長寿命化型改善費} + \text{⑦修繕費B} + \text{⑩除却費B}) \div \text{⑥評価期間(改善実施)B}$ (単位: 円/戸・年)

<LCC縮減効果>

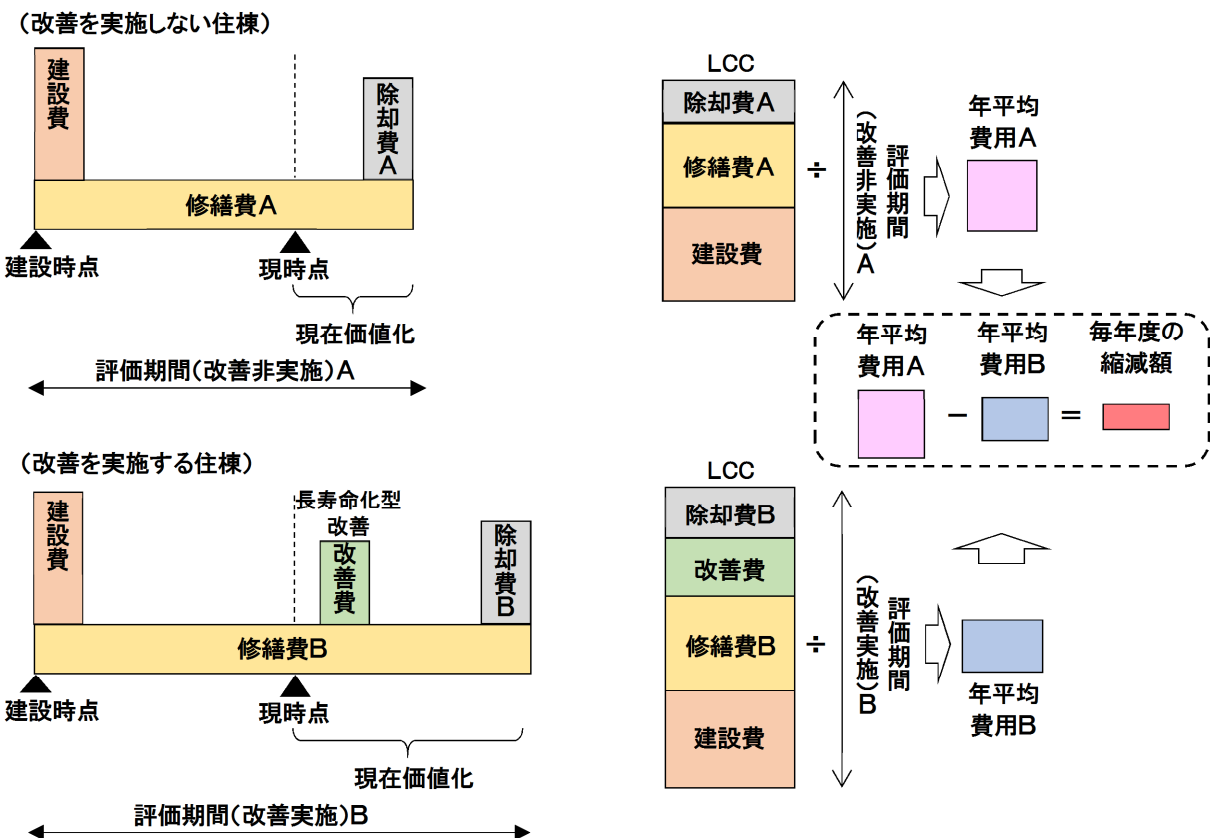
⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、 $\text{年平均縮減額} = \text{⑤計画前LCC} - \text{⑪計画後LCC}$

⑬住棟あたりの年平均縮減額

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

図 ライフサイクルコストの算定イメージ



2 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

- ・策定指針におけるライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方にに基づき、新規整備及び建替事業を実施する市営住宅等についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する市営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

表 ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟番号	建設年度	住戸数	住棟当たりの年平均縮減額 (円/棟・年)
根戸団地	5	1968（昭和43）年度	40戸	—
	6	1969（昭和44）年度	40戸	1,903,730
	7	1970（昭和45）年度	40戸	—
	8	1972（昭和47）年度	32戸	—
宿連寺団地	9	1974（昭和49）年度	32戸	1,674,164
高田団地	10	1976（昭和51）年度	18戸	—
	11	1977（昭和52）年度	18戸	—
	12	1978（昭和53）年度	18戸	—
逆井団地	13	1979（昭和54）年度	18戸	—
	14	1980（昭和55）年度	18戸	1,584,957
	15	1981（昭和56）年度	18戸	—
	16	1982（昭和57）年度	18戸	—
逆井第2団地	17	1987（昭和62）年度	12戸	1,056,066
東十余二団地	1	1984（昭和59）年度	12戸	—
	2	1984（昭和59）年度	12戸	—
市営北柏	A棟	1991（平成3）年度	40戸	3,220,766
	B棟	1997（平成9）年度	51戸	—
	C棟	1994（平成6）年度	33戸	3,340,051
	D棟	1994（平成6）年度	18戸	1,822,236
	E棟	2000（平成12）年度	40戸	5,184,664
塚崎団地	1	1995（平成7）年度	14戸	1,497,127
	2	1995（平成7）年度	12戸	1,283,252
	3	1995（平成7）年度	12戸	—
	4	1996（平成8）年度	12戸	—
	5	1996（平成8）年度	20戸	1,994,546
	6	1997（平成9）年度	12戸	1,218,357
	7	1997（平成9）年度	24戸	2,436,713
	8	1998（平成10）年度	24戸	2,445,744
	9	1999（平成11）年度	6戸	634,721
向原団地	—	1971（昭和46）年度	24戸	1,124,188
高野台改良住宅団地	1	1964（昭和39）年度	24戸	—
	2	1965（昭和40）年度	24戸	958,689
	3	1966（昭和41）年度	24戸	904,095
	4	1967（昭和42）年度	24戸	888,107

