

**草加市市営住宅個別施設計画
(草加市市営住宅長寿命化計画)**

素案

令和4年(2022年) 月

草 加 市

目 次

第1章	計画の目的と位置付け	1
1.	背景・目的	1
(1)	計画の背景	1
(2)	計画の目的	1
第2章	公営住宅のストックの概要	2
1.	建物概要	2
(1)	対象団地と立地	2
(2)	敷地条件と法規制（建設型）	4
(3)	管理開始年度、構造階数、耐用年数経過状況	5
(4)	耐震化状況（建設型）	7
(5)	住戸規模	8
2.	入居状況	9
(1)	入居数、世帯構成	9
(2)	入居者の年齢	10
(3)	高齢者世帯	11
(4)	収入基準超過状況	12
(5)	退去状況・応募状況及び倍率	13
3.	設備状況	15
4.	各団地の劣化状況の把握	16
(1)	調査の概要	16
(2)	調査の結果	17
第3章	長寿命化計画の検証	24
(1)	平成24年度（2012年度）策定の計画の整理	24
(2)	現状と課題の整理	26
第4章	公営住宅の需要推計	28
1.	市の住宅事情	28
(1)	住宅のストック	28
(2)	市営住宅以外の公的住宅の状況	30
2.	市営住宅の将来必要戸数の推計	31
(1)	将来人口	32
(2)	ストック推計	34
(3)	フロー推計	40
第5章	課題の整理	42
第6章	長寿命化に関する基本方針	43
1.	長期的な公営住宅需要を見据えた供給の実施方針	43
2.	ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	43
3.	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	43
第7章	借上型市営住宅（市営中央二丁目住宅）の方向性	44
1.	新規団地への移転を想定した場合の移転先の検討	44
(1)	住戸の条件設定	44

(2) 附帯施設の条件設定	44
(3) 新規団地候補の概要	44
(4) 新規団地候補の建設可能戸数	45
(5) 新規団地候補の位置図	48
2. 借上期間終了時の対応	49
(1) 入居世帯との契約内容の確認	49
(2) 借上期間終了時の入居者対応	50
(3) 費用の比較	52
第8章 長寿命化を図るべき市営住宅等	53
1. 団地別、住棟別の活用計画	53
(1) 対象住宅	53
(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定	54
(3) 判定基準	56
(4) 計画期間における事業手法の決定	64
2. 西町職員住宅の利用検討及び耐震診断	73
(1) 西町職員住宅の利用検討	73
(2) 耐震診断結果	73
(3) ライフサイクルコスト縮減効果比較	74
(4) 工事費負担軽減比較	75
(5) 支出負担比較	77
(6) 収支比較	78
(7) まとめ	79
第9章 点検・改善事業・建替事業の実施方針	80
1. 点検の実施方針	80
(1) 法定点検	80
(2) 日常点検	80
2. 計画修繕の実施方針	81
3. 改善事業の実施方針	82
4. 建替事業の実施方針	85
第10章 長寿命化のための維持管理計画	86
1. 計画期間内に実施する維持管理・改善事業の内容	86
2. 住棟単位の修繕・改善事業等一覧	87
第11章 長寿命化のための維持管理による効果	90
1. 長寿命化のための維持管理・改善の内容及びその他の改善内容と効果の検討	90
(1) 公営住宅ストック活用手法の概要	90
(2) 活用手法別の標準管理期間	91
(3) 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目	92
2. ライフサイクルコストの改善効果の検討	93
(1) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方	93
(2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果	95
第12章 計画の実現に向けて	96

第1章 計画の目的と位置付け

1. 背景・目的

(1) 計画の背景

昭和41年（1966年）制定の「住宅建設計画法」に基づき、全国的にストック重視の社会的背景のもと、昭和40年代から50年代に大量の住宅ストックの建設・供給が行われてきた。同様に公営住宅についても多くの住宅がその年代に建設されてきた。その後平成18年（2006年）に「住生活基本法」、平成19年（2007年）7月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法）」が施行され、公営住宅は、低所得者以外に、高齢者、障がい者、子育て世帯等住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことが位置付けられた。

住生活基本計画（全国計画）（令和3年（2021年）3月閣議決定）では、住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備を実現するため、公営住宅の計画的な建て替え等やバリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進、地域の実情や世帯の動向等を踏まえ民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸供給の推進、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応などがあげられている。

草加市では、平成24年度（2012年度）に「草加市市営住宅長寿命化計画」を策定し、この計画に基づいて市営住宅の維持管理を行ってきた。

計画では、「借上げ住宅への移行」が位置付けられているが、草加市の人口・世帯の動向並びに公営住宅政策に係る全国動向等の変化を踏まえ、方向性について再検討が必要となっている。

また、借上型住宅のうち、中央二丁目住宅については、令和5年（2023年）の期間満了をもって返還する方針を決定しているが、借上型住宅の管理方針は今後の市の公営住宅施策に影響を及ぼし得るものであることから、今後の管理方針の礎とすべく、中央二丁目住宅の期間満了に向けた検討が必要となっている。

(2) 計画の目的及び位置付け

令和2年度（2020年度）に「草加市市営住宅長寿命化計画」の改定に向け、効率的かつ効果的な市営住宅の活用可能な手法等を調査することを目的とし、草加市の市営住宅ストックについて適切なマネジメントを行うに当たり、市営住宅の現状並びに課題、市の財政状況及び民間住宅の供給状況等を踏まえた適正な供給方針を定め、「草加市公共施設等総合管理計画」における「個別施設計画」に位置付けられるものとすべく、今後の事業手法及び事業化の検討を行った。

上記の検討を踏まえ、今後30年間程度の中長期的な視点から、市営住宅の居住環境の保全と確保に努めるため、維持管理の方針や予防保全的観点から計画修繕や改善事業等についての方針を住棟ごとに定め、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減と事業の平準化につなげていくことを目的とする。

第2章 公営住宅のストックの概要

1. 建物概要

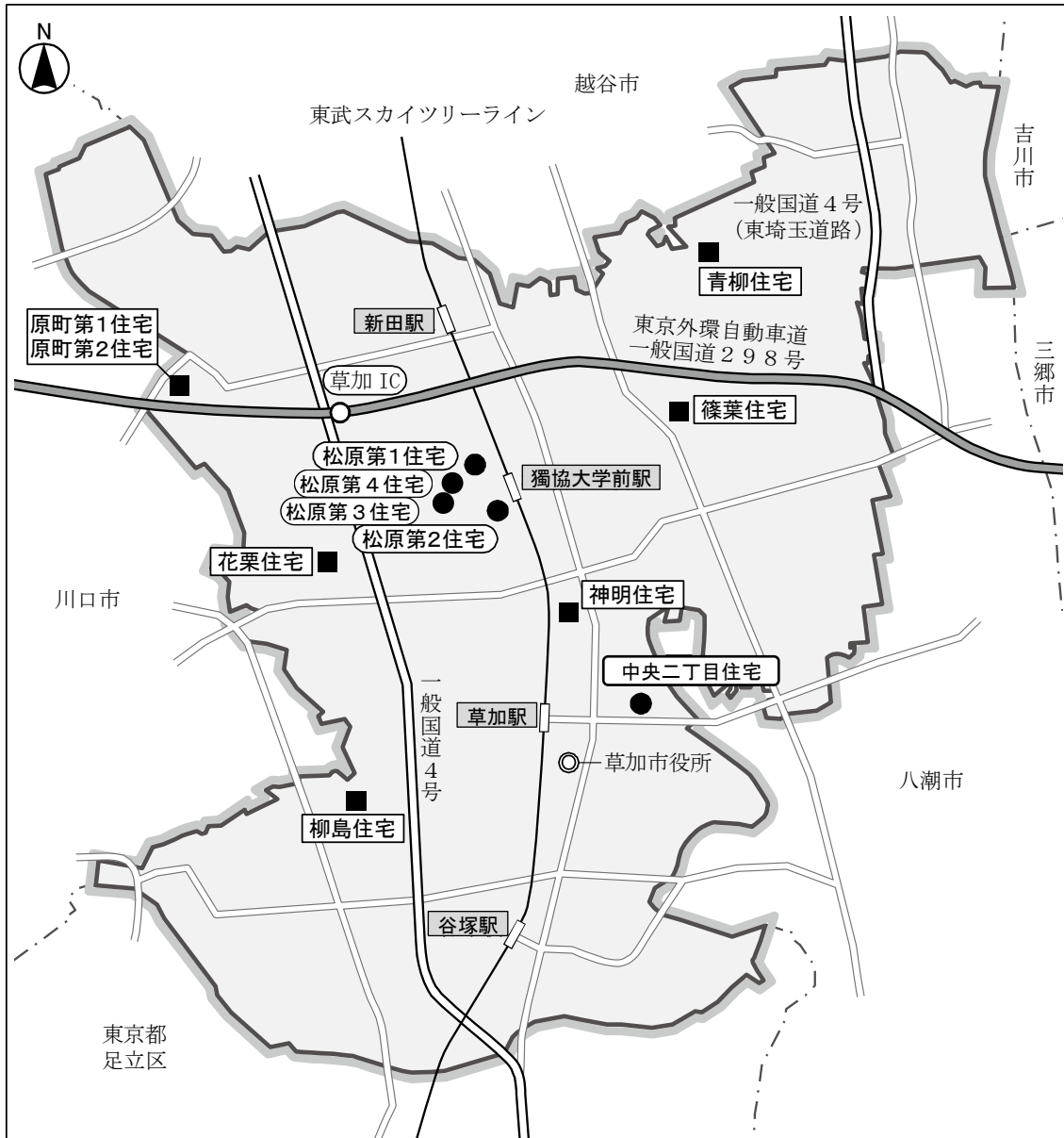
(1) 対象団地と立地

- ・ 令和2年度（2020年度）現在の市営住宅（建設型・借上型）は、12団地15棟266戸となっており、建設型は7団地9棟186戸、借上型は5団地6棟80戸となっている。
- ・ 最寄り駅からの距離は、建設型では神明住宅以外の6団地が1km以上となっており、借上型では全てが1km以内に立地している。

表 市営住宅の立地状況

種別	団地名	総棟数□ (棟)	総戸数□ (戸)	所在地
建設型	神明住宅	3	16	神明一丁目5番16号
	原町第1住宅	1	20	原町三丁目16番1号
	原町第2住宅	1	30	原町三丁目16番2号
	柳島住宅	1	30	柳島町277番地
	篠葉住宅	1	30	弁天六丁目23番20号
	花栗住宅	1	30	花栗三丁目22番1号
	青柳住宅	1	30	青柳八丁目3番10号
借上型	中央二丁目住宅	1	42	中央二丁目8番8号
	松原第1住宅	2	11	松原一丁目4番2号
				松原一丁目2番4号
	松原第2住宅	1	8	松原一丁目7番11号
	松原第3住宅	1	7	松原二丁目4番15号
松原第4住宅	1	12	松原二丁目2番27号	
	合計（12団地）	15	266	

図 市営住宅位置図



凡 例	
■	市営住宅（建設型）
●	市営住宅（借上型）
—	高速自動車国道
—	一般国道
—	主要地方道・一般県道
—	鉄道
- - -	行政界

(2) 敷地条件と法規制（建設型）

- ・ 建設型の7団地の敷地は、全て市有地となっており、951.85㎡から2,097.73㎡までとなっている。
- ・ 用途地域は、第一種中高層住居専用地域に立地している団地が3団地、第一種住居地域が3団地、第二種住居地域が1団地となっている。
- ・ 高度利用地区内には市営住宅はなく、用途地域における高さ制限の対象となる団地もない。
- ・ 全ての団地で法定建ぺい率は60%、容積率は200%で指定されているが、実質は建ぺい率が12.1%から24.2%、容積率は48.4%から87.1%となっている。

表 敷地条件と法規制状況

種別	団地名	総棟数 (棟)	総戸数 (戸)	所在地	所有形態	用途地域1	敷地面積 (㎡)	建ぺい率(%)		容積率(%)	
								法定	実質	法定	実質
建設型	神明住宅	3	16	神明一丁目5番16号	市有地	第二種住居地域	1,305.17	60	24.2%	200	48.4%
	原町第1住宅	1	20	原町三丁目16番1号	市有地	第一種住居地域	951.85	60	16.7%	200	83.7%
	原町第2住宅	1	30	原町三丁目16番2号	市有地	第一種住居地域	2,097.73	60	12.1%	200	60.3%
	柳島住宅	1	30	柳島町277番地	市有地	第一種中高層住居専用地域	1,544.33	60	20.7%	200	87.1%
	篠葉住宅	1	30	弁天六丁目23番20号	市有地	第一種住居地域	1,959.92	60	15.9%	200	69.1%
	花栗住宅	1	30	花栗三丁目22番1号	市有地	第一種中高層住居専用地域	2,067.54	60	14.3%	200	71.2%
	青柳住宅	1	30	青柳八丁目3番10号	市有地	第一種中高層住居専用地域	1,879.00	60	17.1%	200	80.7%
借上型	中央二丁目住宅	1	42	中央二丁目8番8号	民有地	近隣商業地域 第二種中高層住居専用地域	9,264.24	65.36	13.3%	200	93.1%
	松原第1住宅	2	11	松原一丁目4番2号	民有地	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域	8,599.24	60	7.7%	200	75.2%
				松原一丁目2番4号	民有地	第一種中高層住居専用地域	6,275.54	60	12.1%	200	106.3%
	松原第2住宅	1	8	松原一丁目7番11号	民有地	第一種中高層住居専用地域	3,754.99	60	17.7%	200	83.8%
	松原第3住宅	1	7	松原二丁目4番15号	民有地	第一種中高層住居専用地域	6,254.13	60	20.2%	200	127.6%
	松原第4住宅	1	12	松原二丁目2番27号	民有地	第一種中高層住居専用地域	6,210.37	60	24.1%	200	135.5%

(3) 管理開始年度、構造階数、耐用年数経過状況

- ・ 建設型の7団地は、昭和42年（1967年）から昭和49年（1974年）に建設され、全て耐震基準改正（昭和56年（1981年）6月）以前となっている。
- ・ 構造別では、準耐火2階建てが1団地3棟16戸、耐火構造5階建てが6団地6棟170戸となっている。
- ・ 公営住宅法による耐用年数は準耐火構造（2階建て）が45年、耐火構造が70年であり、準耐火2階建て16戸は既に耐用年数を9年超過し、耐火構造は耐用年数経過まで17年から23年となっている
- ・ 借上型は、借上期間20年間でみると、借上期間終了まで1年から16年となっている。

表 管理開始年度及び構造等

団地名	棟番号	戸数 (戸)	所在地	管理開始 年度	経過年数	構造	階数	住棟形式
神明住宅	1号棟	5	神明一丁目5番16号	S43	54	準耐火	2	長屋型
	2号棟	5	神明一丁目5番16号	S43	54	準耐火	2	長屋型
	3号棟	6	神明一丁目5番16号	S43	54	準耐火	2	長屋型
原町第1住宅	—	20	原町三丁目16番1号	S44	53	耐火 RC	5	階段室型
原町第2住宅	—	30	原町三丁目16番2号	S45	52	耐火 RC	5	階段室型
柳島住宅	—	30	柳島町277番地	S46	51	耐火 RC	5	階段室型
篠葉住宅	—	30	弁天六丁目23番20号	S47	50	耐火 RC	5	階段室型
花栗住宅	—	30	花栗三丁目22番1号	S48	49	耐火 RC	5	階段室型
青柳住宅	—	30	青柳八丁目3番10号	S50	47	耐火 RC	5	階段室型
中央二丁目住宅	8号棟	42	中央二丁目8番8号	H15	19	耐火 RC	8	廊下型
松原第1住宅	2号棟	8	松原一丁目4番2号	H20	14	耐火 RC	9	廊下型
	4号棟	3	松原一丁目2番4号	H20	14	耐火 RC	9	廊下型
松原第2住宅	11号棟	8	松原一丁目7番11号	H23	11	耐火 RC	8	廊下型
松原第3住宅	15号棟	7	松原二丁目4番15号	H27	7	耐火 RC	11	廊下型
松原第4住宅	27号棟	12	松原二丁目2番27号	H30	4	耐火 RC	9	廊下型

図 年度別、構造別の建設（借上）戸数・累計戸数

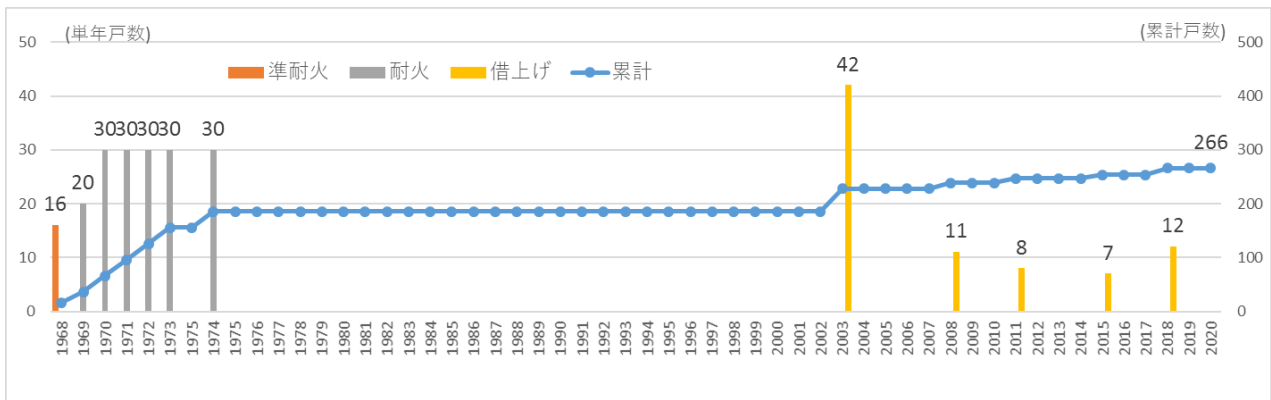


図 年度別、構造別の耐用年数（借上期間）経過戸数・累計戸数

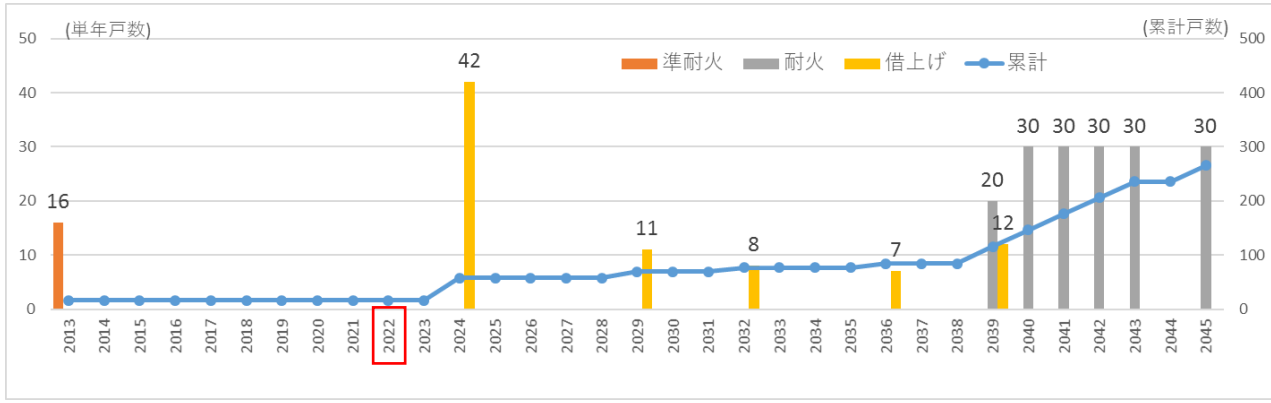


表 耐用年数経過年数及び残耐用年数（借上は20年）

種別	団地名	総棟数 (棟)	総戸数 (戸)	管理開始 年度	管理開始 年度西暦	構造階数	経過年数 2022	残耐用 年数
建設型	神明住宅	3	16	S43	1968	準耐2	54	-9
	原町第1住宅	1	20	S44	1969	耐5	53	17
	原町第2住宅	1	30	S45	1970	耐5	52	18
	柳島住宅	1	30	S46	1971	耐5	51	19
	篠葉住宅	1	30	S47	1972	耐5	50	20
	花栗住宅	1	30	S48	1973	耐5	49	21
	青柳住宅	1	30	S50	1975	耐5	47	23
借上型	中央二丁目住宅	1	42	H15	2003	耐8	19	1
	松原第1住宅	2	8	H20	2008	耐9	14	6
			3	H20	2008	耐9	14	6
	松原第2住宅	1	8	H23	2011	耐8	11	9
	松原第3住宅	1	7	H27	2015	耐11	7	13
	松原第4住宅	1	12	H30	2018	耐9	4	16

(4) 耐震化状況（建設型）

- 市の耐震診断結果によると、「原町第2住宅」「柳島住宅」「篠葉住宅」の3住宅が「耐震補強の必要あり」と判断されており、3棟ともに1階から3階のIS値が安全判定基準を満たしていない。（財）日本耐震診断協会の判定基準では、3棟のIS値0.3以上0.6未満は、「倒壊又は崩壊の危険性がある」に分類される。

表 「耐震性に問題がある住棟」の耐震診断結果

団地名	耐震判定	判定結果									
		X方向					Y方向				
		1階	2階	3階	4階	5階	1階	2階	3階	4階	5階
原町第2住宅	IS	0.44	0.44	0.57	0.71	1.20	0.61	0.70	0.79	0.90	1.20
	CTU・SD	0.56	0.45	0.57	0.72	1.21	0.62	0.59	0.53	0.60	0.81
柳島住宅	IS	0.35	0.41	0.43	0.72	0.98	0.73	0.65	0.82	1.15	2.15
	CTU・SD	0.35	0.42	0.45	0.74	1.01	0.74	0.66	0.84	1.18	2.20
篠葉住宅	IS	0.47	0.50	0.54	0.70	1.13	0.84	0.76	1.02	1.38	2.07
	CTU・SD	0.48	0.52	0.56	0.72	1.16	0.86	0.78	1.05	1.41	2.13

※ 安全判定基準 IS値 \geq 0.6かつCTU・SD値 \geq 0.3

出典：「草加市耐震診断報告書」

表 耐震判断の基準

IS値が0.6以上	倒壊又は崩壊の危険性が低い
IS値が0.3以上0.6未満	倒壊又は崩壊の危険性がある
IS値が0.3未満	倒壊又は崩壊の危険性が高い

出典：「(財)日本耐震診断協会」

(5) 住戸規模

- ・ 住戸規模は 40～50 m²未満の住戸が 120 戸と最も多く、全体の約 45%を占め、次いで 40 m²未満が 73 戸 (27.4%)、50～60 m²未満も 73 戸 (27.4%) と同量となっている。また、60 m²以上の規模の住戸はない状況である。

表 住戸規模等

種別	団地名	棟番号	戸数 (戸)	間取り	住戸規模 (m ²)	住戸規模(戸)			
						40m ² 未満	40～50m ² 未満	50～60m ² 未満	60m ² 以上
建設型	神明住宅	1号棟	5	2DK	39.5	5	0	0	0
		2号棟	5	2DK	39.5	5	0	0	0
		3号棟	6	2DK	39.5	6	0	0	0
	原町第1住宅	—	20	2DK	39.86	20	0	0	0
	原町第2住宅	—	30	2UDK	42.17	0	30	0	0
	柳島住宅	—	30	2UDK	46.99	0	30	0	0
	篠葉住宅	—	30	2UDK	47.65	0	30	0	0
	花栗住宅	—	30	2UDK	49.05	0	30	0	0
	青柳住宅	—	30	2UDK	50.55	0	0	30	0
借上型	中央二丁目住宅	8号棟	42	1DK、2DK	37.03、55.69	14	0	28	0
	松原第1住宅	2号棟	8	1DK	37.47	8	0	0	0
		4号棟	3	2DK	50.43	0	0	3	0
	松原第2住宅	11号棟	8	1DK、2DK	37.50、50.43	6	0	2	0
	松原第3住宅	15号棟	7	1DK、2DK	37.58、51.44	3	0	4	0
	松原第4住宅	27号棟	12	1DK、2DK	37.40、50.90	6	0	6	0
合計		15	266			73	120	73	0
構成比						27.4%	45.2%	27.4%	0.0%

2. 入居状況

(1) 入居数、世帯構成

- 令和4年(2022年)9月30日現在の入居世帯は221世帯、管理戸数266戸に対する入居率は83.1%、空き家率は16.9%となっている。団地別では、神明住宅、原町第2住宅、柳島住宅の入居率が80%未満となっている。
- 世帯人員別にみると、単身世帯が118世帯(53.4%)と最も多く、次いで2人世帯が79世帯(35.7%)となっており、2人以下の小規模世帯が89.1%を占めている。
- 平成24年(2012年)調査から単身世帯の割合が12.3ポイント増加、2人世帯が3.7ポイント減少、3人以上世帯が8.6ポイント減少している。

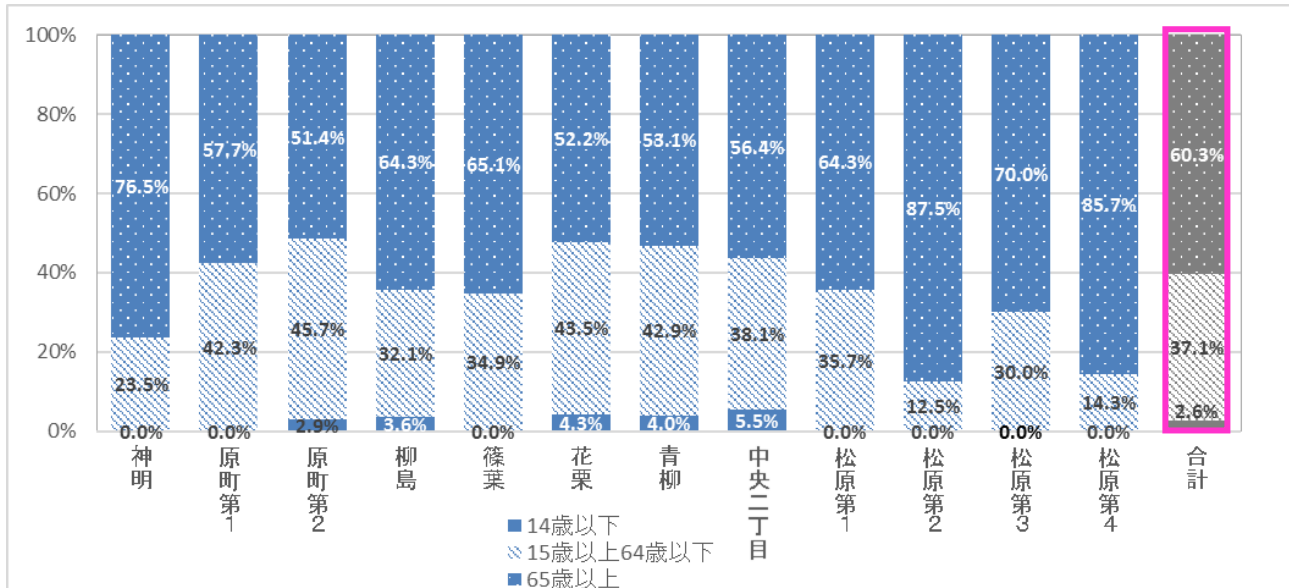
表 世帯人員別入居状況(令和4年9月30日現在)

種別	団地名	管理戸数	空き戸数	入居世帯数	入居率	世帯人員別入居世帯数(世帯)				世帯人員別入居世帯数(世帯) 平成24年4月1日時点				平成24年からの増減		
						単身世帯	2人世帯	3人以上世帯	合計	単身世帯	2人世帯	3人以上世帯	合計	単身世帯	2人世帯	3人以上世帯
建設型	神明住宅	16	4	12	75.0%	8	3	1	12	4	10	2	16	4	-7	-1
	原町第1住宅	20	4	16	80.0%	8	6	2	16	9	4	6	19	-1	2	-4
	原町第2住宅	30	7	23	76.7%	15	4	4	23	15	8	7	30	0	-4	-3
	柳島住宅	30	13	17	56.7%	6	11	0	17	10	17	3	30	-4	-6	-3
	篠葉住宅	30	3	27	90.0%	13	12	2	27	11	11	8	30	2	1	-6
	花栗住宅	30	3	27	90.0%	12	12	3	27	11	14	5	30	1	-2	-2
	青柳住宅	30	4	26	86.7%	9	12	5	26	8	15	7	30	1	-3	-2
借上型	中央二丁目住宅	42	6	36	85.7%	19	15	2	36	19	14	9	42	0	1	-7
	松原第1住宅	11	0	11	100.0%	7	0	4	11	8	2	1	11	-1	-2	3
	松原第2住宅	8	0	8	100.0%	8	0	0	8	6	2	0	8	2	-2	0
	松原第3住宅	7	0	7	100.0%	5	1	1	7	-	-	-	0	5	1	1
	松原第4住宅	12	1	11	91.7%	8	3	0	11	-	-	-	0	8	3	0
合計(世帯)		266	45	221	-	118	79	24	221	101	97	48	246	17	-18	-24
構成比(%)		-	16.9	83.1	-	53.4	35.7	10.9	100	41.1	39.4	19.5	100	12.3	-3.7	-8.6

(2) 入居者の年齢

- ・ 年齢3区分別の人口構成比率は年少人口（14歳以下）が2.6%、生産年齢人口（15-64歳）が37.1%、老年人口（65歳以上）が60.3%、75歳以上の後期高齢者人口は37.1%となっている。
- ・ 65歳以上の高齢者人口割合をみると、松原第2住宅が87.5%と最も高く、原町第2住宅が51.4%と最も低くなっている。
- ・ 14歳以下がない住宅が7団地となっている。

図 入居者の年齢別人口割合



種別	団地名	年齢																		計	平均(歳)	
		-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89			90-
建設型	神明住宅	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	2	1	3	2	4	3	0	17	72.8	
	原町第1住宅	0	0	0	0	0	0	0	2	0	5	3	0	1	1	4	4	5	1	0	26	64.6
	原町第2住宅	0	0	1	1	4	1	1	0	1	3	3	1	1	4	7	3	3	1	0	35	56.4
	柳島住宅	0	0	1	0	0	0	0	1	0	2	1	3	2	4	5	2	6	1	0	28	66.1
	篠葉住宅	0	0	0	0	1	0	0	2	1	1	6	1	3	3	7	7	9	2	0	43	67.3
	花栗住宅	0	0	2	1	1	1	4	0	3	2	3	3	2	3	5	4	9	2	1	46	60.2
	青柳住宅	0	0	2	0	2	1	1	1	5	3	1	3	4	1	10	7	6	2	0	49	60.7
借上型	中央二丁目住宅	0	1	2	2	2	1	0	1	1	3	5	4	2	3	4	7	8	9	0	55	62.5
	松原第1住宅	0	0	0	0	1	1	1	0	0	1	0	1	0	1	1	2	4	0	0	14	64.9
	松原第2住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2	1	3	0	1	8	77.3
	松原第3住宅	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	4	1	1	0	1	10	68.1
	松原第4住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	5	0	2	3	0	14	73.8
合計(人)		0	1	8	4	12	5	8	7	11	21	22	19	19	23	57	39	58	28	3	345	66.2
構成比(%)		0	0.3	2.3	1.2	3.5	1.4	2.3	2	3.2	6.1	6.4	5.5	5.5	6.7	16.5	11.3	16.8	8.1	0.9	-	-

(3) 高齢者世帯

- ・ 高齢者世帯（65歳以上がいる世帯）は170世帯であり、入居世帯数221世帯に対する高齢者の入居率は76.8%となっている。また、170世帯のうち単身世帯が44.3%と最も高く、次いで2人世帯の24.4%となっている。
- ・ エレベーターが設置されている借上型の高齢者の入居率は75%（60戸）となっている。

表 高齢者世帯数（65歳以上がいる世帯）

種別	団地名	管理戸数	入居世帯数	高齢者世帯 (65歳以上がいる世帯)				高齢者世帯数に対する割合 (%)			
				単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
建設型	神明住宅	16	12	7	3	1	11	63.6	27.3	9.1	100
	原町第1住宅	20	16	6	4	2	12	50.0	33.3	16.7	100
	原町第2住宅	30	23	12	3	1	16	75.0	18.8	6.3	100
	柳島住宅	30	17	5	9	0	14	35.7	64.3	0.0	100
	篠葉住宅	30	27	10	8	2	20	50.0	40.0	10.0	100
	花栗住宅	30	27	10	8	1	19	52.6	42.1	5.3	100
	青柳住宅	30	26	7	7	4	18	38.9	38.9	22.2	100
借上型	中央二丁目住宅	42	36	16	8	2	26	61.5	30.8	7.7	100
	松原第1住宅	11	11	6	0	4	10	60.0	0.0	40.0	100
	松原第2住宅	8	8	7	0	0	7	100.0	0.0	0.0	100
	松原第3住宅	7	7	4	1	1	6	66.7	16.7	16.7	100
	松原第4住宅	12	11	8	3	0	11	72.7	27.3	0.0	100
合計(世帯)		266	221	98	54	18	170	—	—	—	—
構成比(%)		—	83.1	44.3	24.4	8.1	76.8	57.6	31.8	10.6	100

(4) 収入基準超過状況

- 入居世帯の収入階層別構成比は、第 I 分位が大半を占め 86.4%となっている。
- 収入が公営住宅入居基準を超える収入基準超過世帯は、入居世帯 221 世帯のうち、14 世帯 (6.3%) となっている。
- 居住年数別の収入超過世帯数をみると「30 年以上」が最も多く、居住年数が長くなるほど多くなっている。

表 収入基準超過世帯数

種別	団地名	入居世帯数	収入超過	
			世帯数	割合
建設型	神明住宅	12	1	8.3%
	原町第1住宅	16	1	6.3%
	原町第2住宅	23	3	13.0%
	柳島住宅	17	1	5.9%
	篠葉住宅	27	3	11.1%
	花栗住宅	27	2	7.4%
	青柳住宅	26	1	3.8%
借上型	中央二丁目住宅	36	0	0.0%
	松原第1住宅	11	1	9.1%
	松原第2住宅	8	0	0.0%
	松原第3住宅	7	1	14.3%
	松原第4住宅	11	0	0.0%
合計(世帯)		221	14	6.3%

表 団地別収入分位別世帯数 (裁量世帯含む)

種別	団地名	収入分位								合計
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
建設型	神明住宅	9 75.1%		1 8.3%	1 8.3%			1 8.3%		12 100%
	原町第1住宅	12 75.0%	2 12.4%			1 6.3%	1 6.3%			16 100%
	原町第2住宅	19 82.7%	1 4.3%				1 4.3%		2 8.7%	23 100%
	柳島住宅	14 82.3%			1 5.9%	1 5.9%		1 5.9%		17 100%
	篠葉住宅	23 85.2%			1 3.7%	1 3.7%		1 3.7%	1 3.7%	27 100%
	花栗住宅	25 92.6%					1 3.7%	1 3.7%		27 100%
	青柳住宅	21 80.8%	2 7.7%		2 7.7%	1 3.8%				26 100%
	借上型	中央二丁目住宅	33 91.7%		1 2.8%	2 5.5%				
松原第1住宅		10 90.9%						1 9.1%		11 100%
松原第2住宅		8 100%								8 100%
松原第3住宅		6 85.7%				1 14.3%				7 100%
松原第4住宅		11 100%								11 100%
合計(世帯)		191 86.4%	5 2.3%	2 0.9%	7 3.1%	5 2.3%	3 1.4%	4 1.8%	4 1.8%	221 100%

表 団地別年数別収入基準超過世帯数

種別	団地名	収入超過					合計
		5年未満	5~10年未満	10~20年未満	20~30年未満	30年以上	
建設型	神明住宅	0	0	0	0	1	1
	原町第1住宅	0	0	0	1	0	1
	原町第2住宅	0	0	0	2	1	3
	柳島住宅	0	0	0	1	0	1
	篠葉住宅	0	0	0	0	3	3
	花栗住宅	0	0	0	1	1	2
	青柳住宅	0	0	0	0	1	1
借上型	中央二丁目住宅	0	0	0	0	0	0
	松原第1住宅	0	0	1	0	0	1
	松原第2住宅	0	0	0	0	0	0
	松原第3住宅	0	1	0	0	0	1
	松原第4住宅	0	0	0	0	0	0
合計(世帯)	0	1	1	5	7	14	

(5) 退去状況・応募状況及び倍率

- 平成 29 年度（2017 年度）までは待機者募集方式をとっていたが、条例改正を経て平成 30 年度（2018 年度）より空家募集方式に変更している。空家募集方式の初回募集は平成 31 年（2019 年）1 月募集（借上型市営住宅のみ。）令和元年（2019 年）7 月末日をもって、建設型市営住宅待機者名簿の有効期間が満了となったため、令和 2 年（2020 年）1 月募集より、建設型市営住宅についても空家募集方式での募集となっている。
- 市営住宅の募集要領において、「公募（以下この項において「定期募集」という。）を実施したにもかかわらず、現に空き家があり、直近の定期募集で引き続き 2 回以上募集した住宅の数より応募した者の数が少なく、その状況が続くと認められる場合は、随時、公募（以下この条において「随時募集」という。）を行うことができるものとする。」と規定しているが、実績はない。
- 平成 24 年（2012 年）から令和 3 年（2021 年）までの 10 年間で、年間 5 から 17 世帯の退去がある。
- 借上住宅の過去 3 回の募集では、19.5 倍、31 倍、10 倍となっている。

表 団地別年間退去数

種別	団地名	管理戸数	退去世帯										
			H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	合計
建設型	神明住宅	16	1	0	0	0	1	1	0	2	1	0	6
	原町第1住宅	20	1	2	1	0	1	0	2	0	1	0	8
	原町第2住宅	30	2	1	0	1	2	2	1	1	1	0	11
	柳島住宅	30	2	1	3	2	1	3	0	1	4	1	18
	篠葉住宅	30	3	2	0	0	2	2	1	0	1	0	11
	花栗住宅	30	2	3	1	2	2	0	1	0	0	1	12
	青柳住宅	30	1	3	1	2	0	3	1	2	1	1	15
		186	12	12	6	7	9	11	6	6	9	3	81
借上型	中央二丁目住宅	42	1	1	0	2	2	6	2	3	3	1	21
	松原第1住宅	11	2	0	0	0	1	0	1	1	1	1	7
	松原第2住宅	8	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	4
	松原第3住宅	7	-	-	-	1	0	0	0	1	0	0	2
	松原第4住宅	12	-	-	-	-	-	-	0	1	0	0	1
		80	3	1	0	3	3	6	3	8	6	2	35
合計(世帯)		266	15	13	6	10	12	17	9	14	15	5	116

表 団地別募集戸数・応募戸数及び倍率

種別	住宅名	H31.1募集				R1.7募集				R2.1募集				R2.7募集			
		募集戸数	申込者数	抽選対象者	倍率	募集戸数	申込者数	抽選対象者	倍率	募集戸数	申込者数	抽選対象者	倍率	募集戸数	申込者数	抽選対象者	倍率
建設	神明住宅				-				-				-				-
	原町第1住宅				-				-	2	0	0	0	3	0	0	0
	原町第2住宅				-				-	1	0	0	0	2	0	0	0
	柳島住宅				-				-	2	4	4	2.0	1	0	0	0
	篠葉住宅				-				-				-	1	2	2	2.0
	花栗住宅				-				-	2	3	3	1.5	1	1	1	1.0
	青柳住宅				-				-	2	5	5	2.5	2	2	2	1.0
										9	12	12	1.3	10	5	5	0.5
借上	中央二丁目住宅	1	20	20	20.0	3	26	26	8.7	1	11	11	11.0				-
	松原第1住宅	1	14	14	14.0				-				-	1	8	8	8.0
	松原第2住宅	1	8	7	7.0	1	10	10	10.0	1	35	35	35.0	1	31	31	31.0
	松原第3住宅				-	1	18	16	16.0				-				-
	松原第4住宅	12	29	27	2.3				-				-				-
		15	71	68	4.5	5	54	52	10.4	2	46	46	23.0	2	39	39	19.5
合計		15	71	68	4.5	5	54	52	10.4	11	58	58	5.3	12	44	44	3.7

種別	住宅名	R3.1募集				R3.7募集				R4.1募集				R4.7募集			
		募集戸数	申込者数	抽選対象者	倍率	募集戸数	申込者数	抽選対象者	倍率	募集戸数	申込者数	抽選対象者	倍率	募集戸数	申込者数	抽選対象者	倍率
建設	神明住宅				-				-				-				-
	原町第1住宅	3	0	0	0	3	13	13	4.3	2	1	1	0.5	2	7	7	3.5
	原町第2住宅	2	1	1	0.5				-				-	2	7	7	3.5
	柳島住宅	2	0	0	0				-				-				-
	篠葉住宅	1	3	3	3				-				-				-
	花栗住宅	1	0	0	0	2	2	2	1	1	2	2	2.0				-
	青柳住宅	3	3	3	1	2	2	2	1				-				-
		12	7	7	0.6	7	17	17	2.4	3	3	3	1.0	4	14	14	3.5
借上	中央二丁目住宅				-				-				-				-
	松原第1住宅				-				-	2	20	20	10.0				-
	松原第2住宅	1	31	31	31.0				-				-				-
	松原第3住宅				-				-				-				-
	松原第4住宅				-				-				-				-
		1	31	31	31.0	0	0	0	-	2	20	20	10.0				-
合計		13	38	38	2.9	7	17	17	2.4	5	23	23	4.6	4	14	14	3.5

表 県営住宅の空家募集（過去10年間）

年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	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	令和3年度
募集戸数	24戸	27戸	50戸	30戸	27戸	41戸	34戸	48戸	105戸	64戸

3. 設備状況

- ・ エレベーター及びスロープが設置されているのは、借上型のみとなっている。
- ・ 住戸内の設備は、浴室は全戸に整備されているが、建設型の7住宅186戸は浴室のみとなっている。3箇所給湯設備（台所・浴室・洗面所）は、借上型のみを設置されている。
- ・ 建設型の浴室に風呂釜は設置されていないが、新規入居の際は市で設置をしている。

表 団地別設備整備状況

種別	団地名	棟番号	戸数 (戸)	構造	階数	エレベーター	スロープ	浴室(戸)			3箇所給湯(戸)		
								浴槽付	浴室のみ	計	あり	無	計
建設型	神明住宅	1号棟	5	準耐火	2	無	無	0	5	5	0	5	5
		2号棟	5	準耐火	2	無	無	0	5	5	0	5	5
		3号棟	6	準耐火	2	無	無	0	6	6	0	6	6
	原町第1住宅	—	20	耐火 RC	5	無	無(階段室型)	0	20	20	0	20	20
	原町第2住宅	—	30	耐火 RC	5	無	無(階段室型)	0	30	30	0	30	30
	柳島住宅	—	30	耐火 RC	5	無	無(階段室型)	0	30	30	0	30	30
	篠葉住宅	—	30	耐火 RC	5	無	無(階段室型)	0	30	30	0	30	30
	花栗住宅	—	30	耐火 RC	5	無	無(階段室型)	0	30	30	0	30	30
	青柳住宅	—	30	耐火 RC	5	無	無(階段室型)	0	30	30	0	30	30
借上型	中央二丁目住宅	8号棟	42	耐火 RC	8	有	有	42	0	42	42	0	42
	松原第1住宅	2号棟	8	耐火 RC	9	有	有	8	0	8	8	0	8
		4号棟	3	耐火 RC	9	有	有	3	0	3	3	0	3
	松原第2住宅	11号棟	8	耐火 RC	8	有	有	8	0	8	8	0	8
	松原第3住宅	15号棟	7	耐火 RC	11	有	有(廊下型)	7	0	7	7	0	7
	松原第4住宅	27号棟	12	耐火 RC	9	有	有(廊下型)	12	0	12	12	0	12
合計		15	266					80	186	266	80	186	266

4. 各団地の劣化状況の把握

(1) 調査の概要

- 令和3年(2021年)7月6日に建設型市営住宅7団地について、外壁、住戸内(空き家修繕後含む)及び外構等の劣化状況について、目視による現地調査を行った。調査に当たっては、定期点検結果の状況を中心に状況を把握した。

表 定期点検結果(是正箇所)

【建築】


団地名	基礎及び地盤		建築物の外部	
	地盤	基礎	外壁 躯体等	外装仕上げ材等
神明住宅(1)		基礎上がり部のクラック		
神明住宅(2)		基礎上がり部のクラック		
神明住宅(3)		基礎上がり部のクラック		
原町第1住宅	集積ピットの沈下、破損		階段踊り場モルタル笠木浮き・ベランダ手摺の錆	
原町第2住宅	外周地盤沈下		階段下部物入の劣化、破損・階段踊り場モルタル笠木浮き	
柳島住宅			外壁の爆裂破損・庇の劣化、白華・階段手摺パネルの劣化、破損	
篠葉住宅	建物周りの地盤沈下		外壁のクラック、塗膜の劣化	モルタル等の劣化及び損傷
花栗住宅			外壁の爆裂破損・庇の劣化、白華・階段手摺パネルの劣化、破損・階段裏破損、爆裂	モルタル等の劣化及び損傷
青柳住宅	地盤沈下		外壁の爆裂破損・庇の劣化、白華・階段手摺パネルの劣化、破損・階段裏破損、爆裂	モルタル等の劣化及び損傷

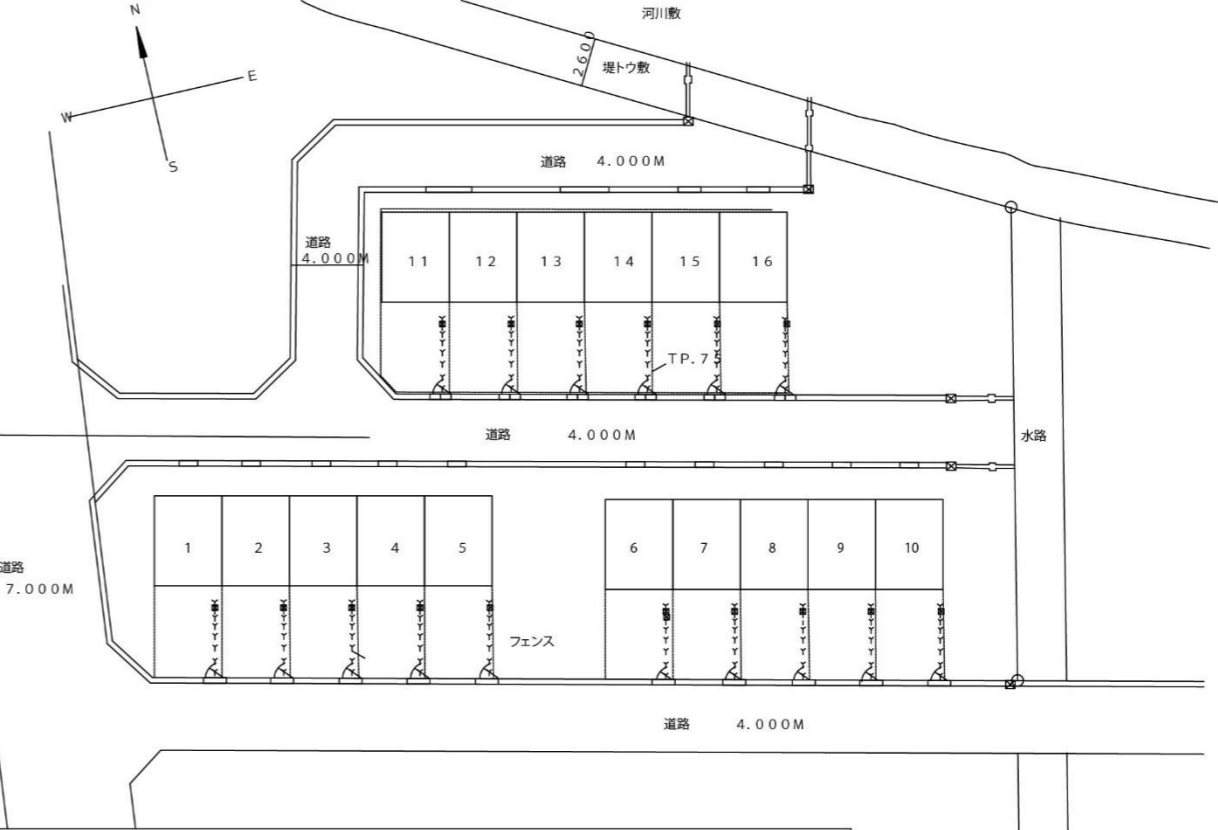
【設備】


住宅名	飲料用の配管設備及び排水設備	排水設備
	飲料用の配管及び排水配管	排水トラップ
花栗住宅	保温ラッキングの欠損	住戸内、浴室排水ワントラップ無し



(2) 調査の結果


- ・ 団地毎の調査結果は以下のとおりであった。







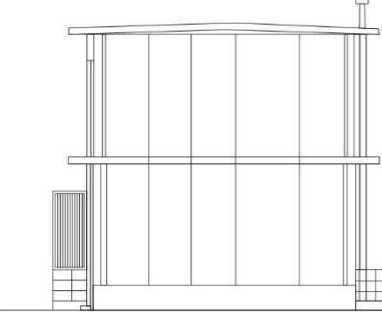





北立面図

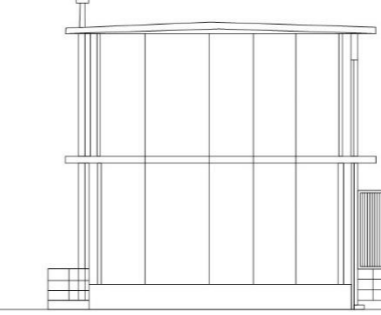





東立面図



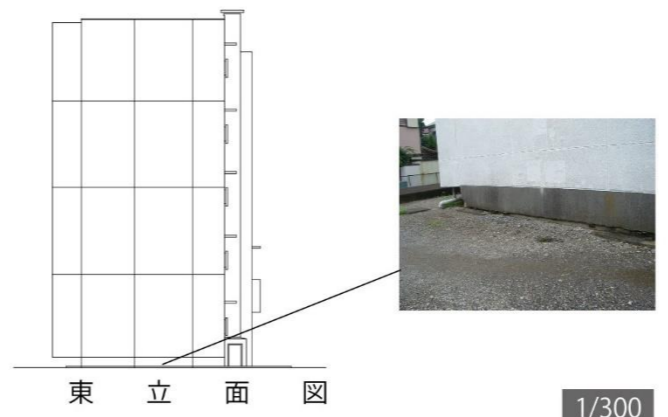
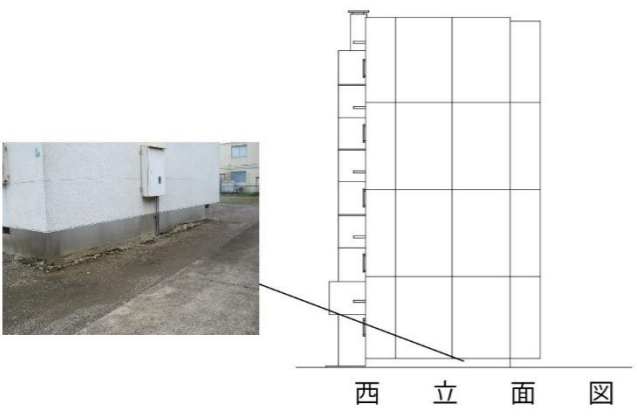
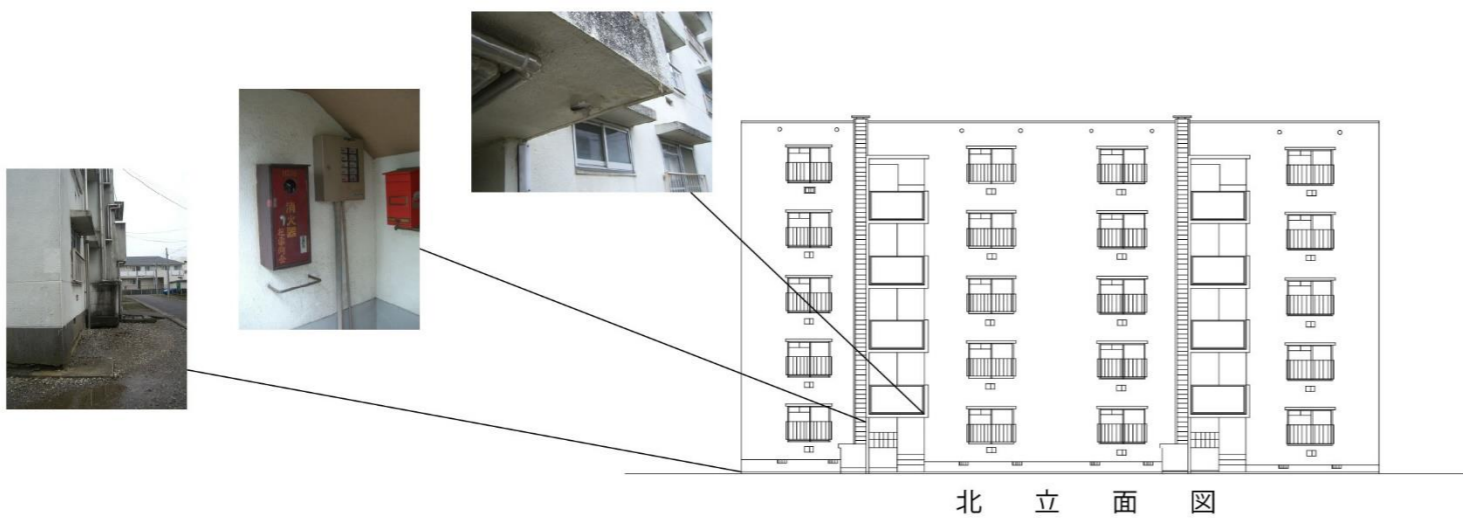
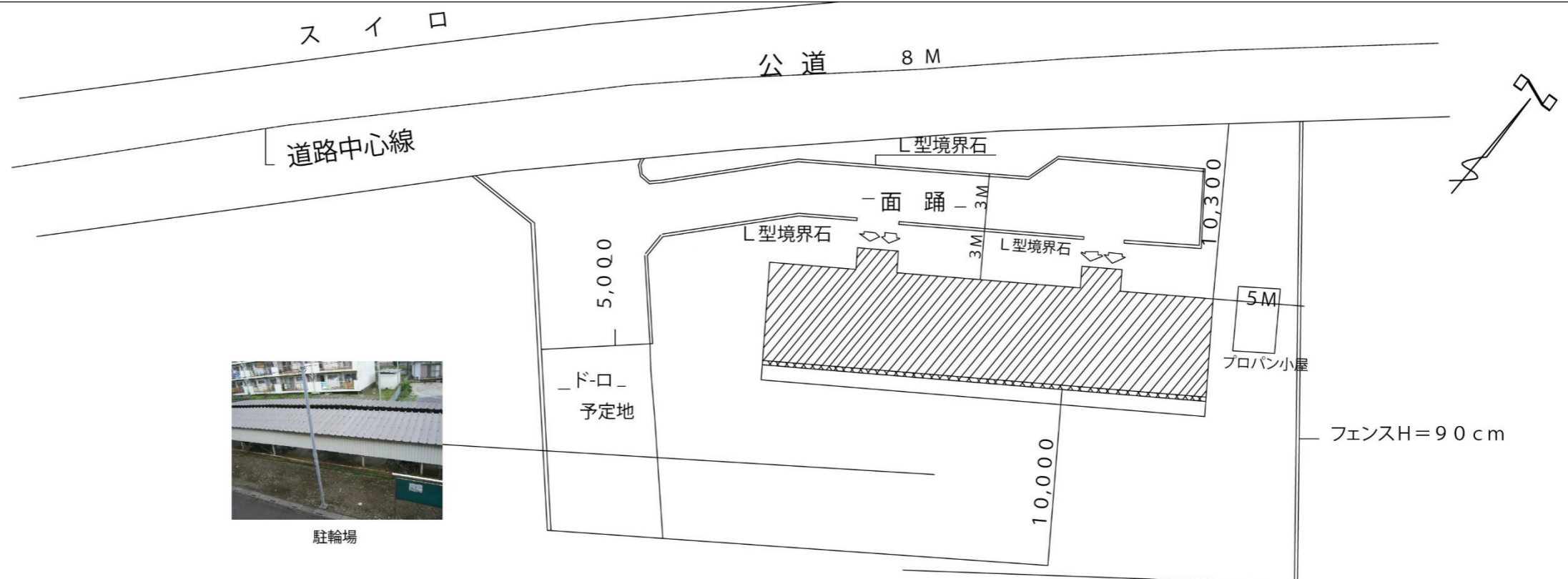
南立面図



西立面図

団地名	神明住宅
建設年度	S 42
構造	準耐火
戸数	16 (3棟)
階数	2
調査日	R3.7.6

1/150



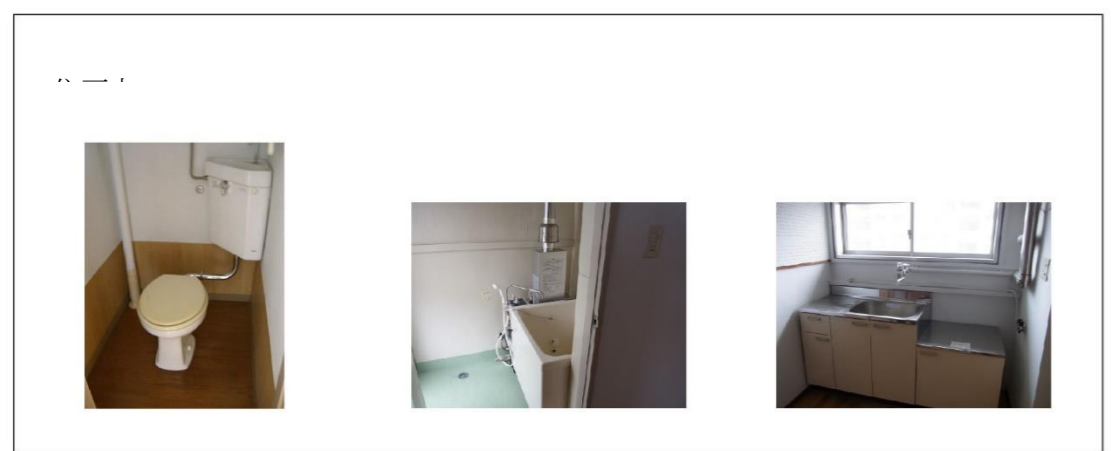
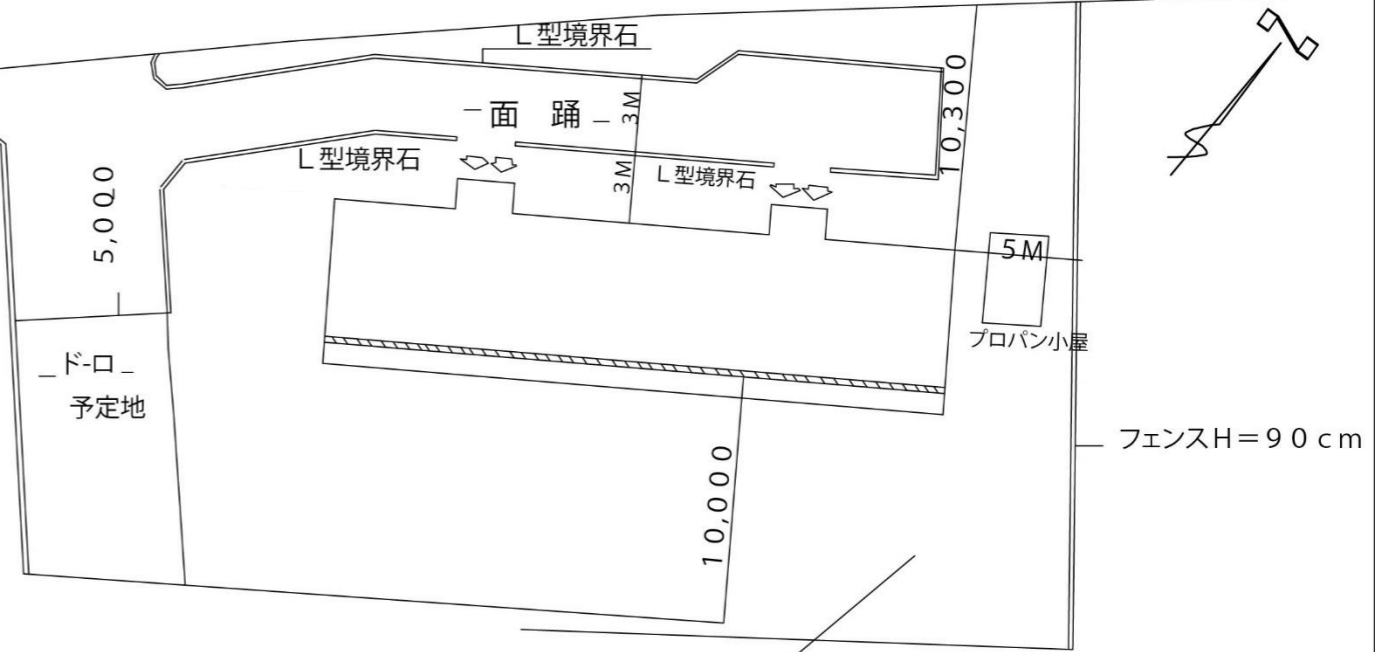
1/300

団地名	原町1住宅
建設年度	S43
構造	耐火 RC
戸数	20
階数	5
調査日	R3.7.6

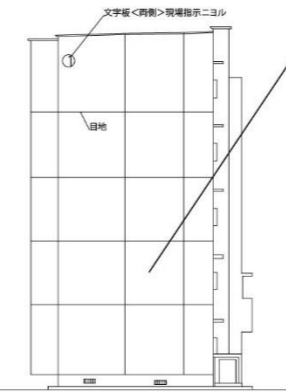
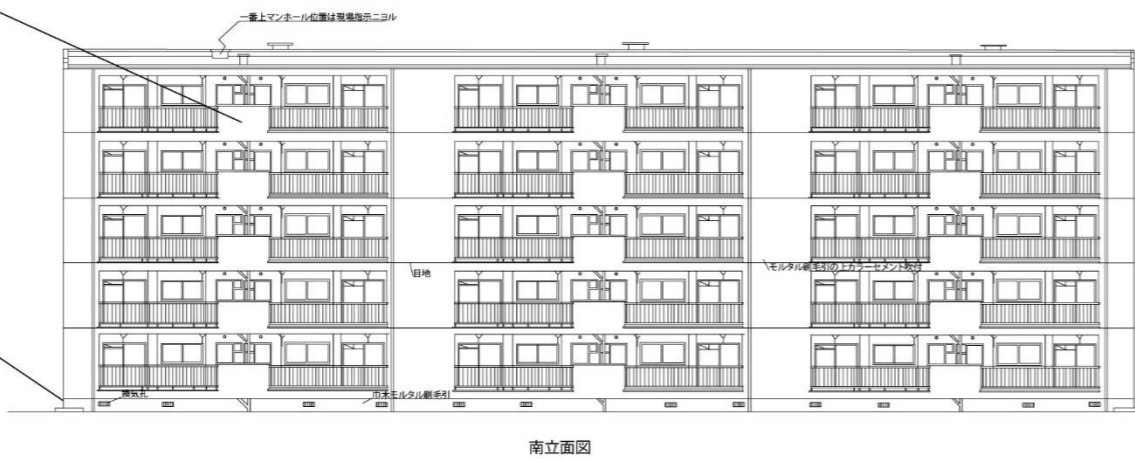
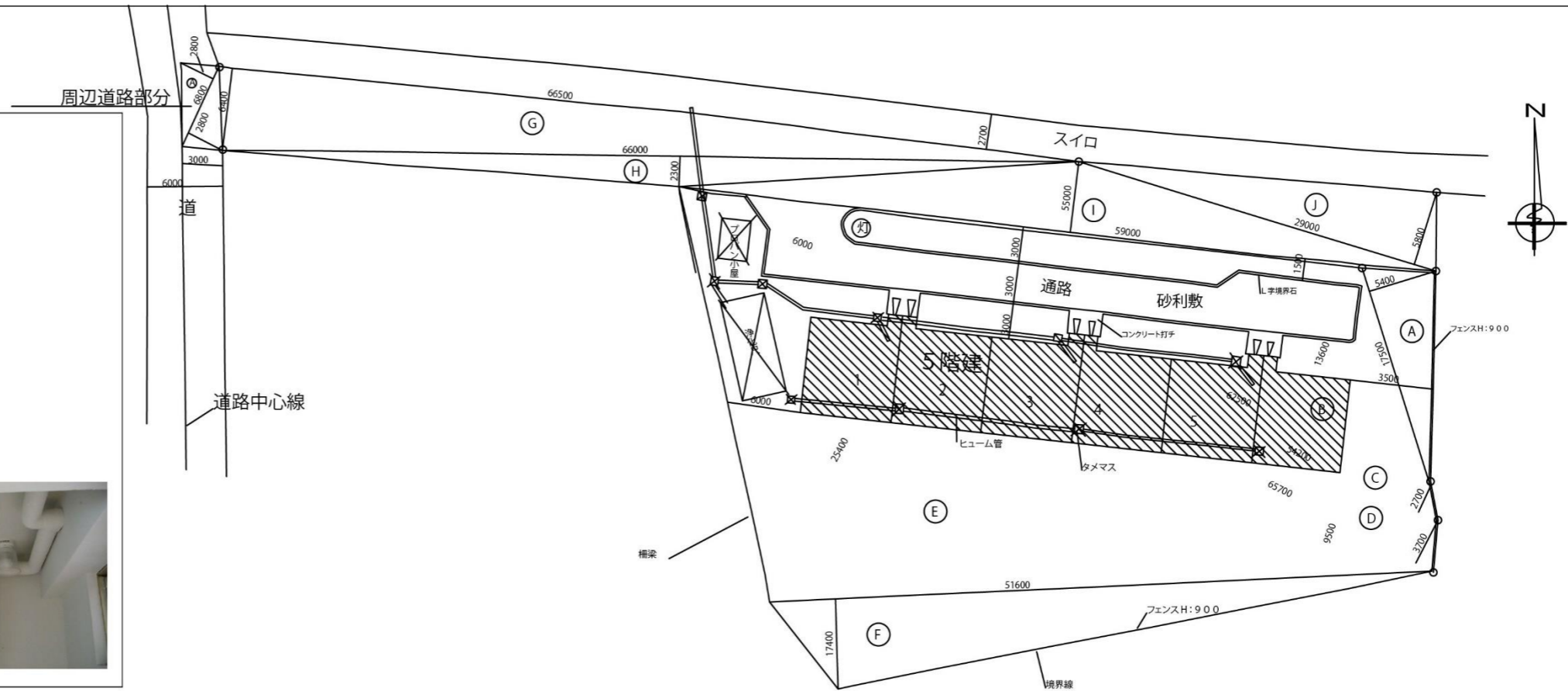
スイロ

公道 8 M

道路中心線

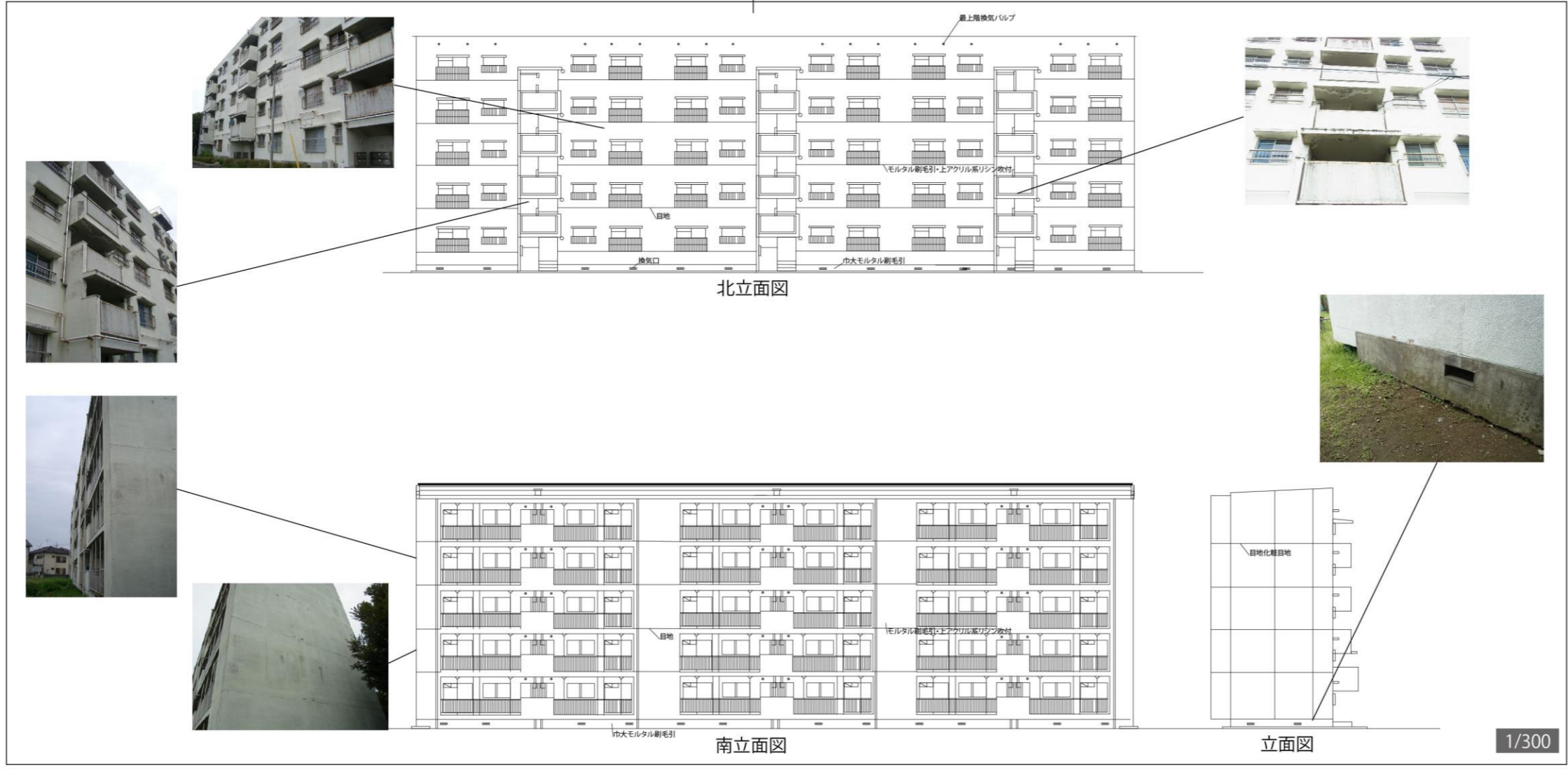
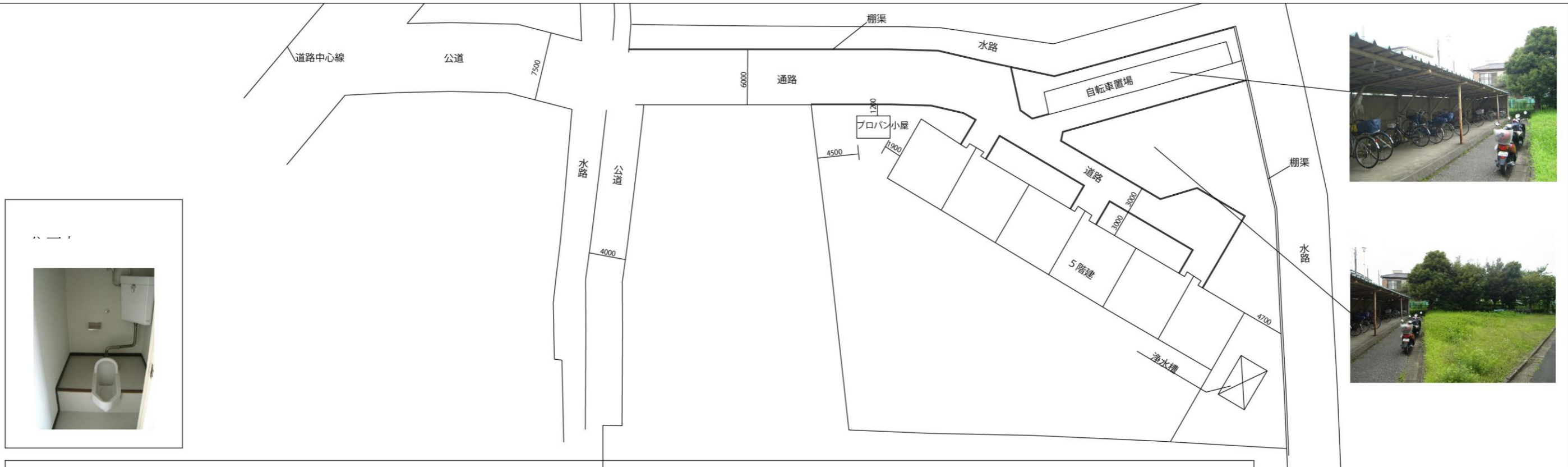


団地名	原町2住宅
建設年度	S44
構造	耐火 RC
戸数	30
階数	5
調査日	R3.7.6



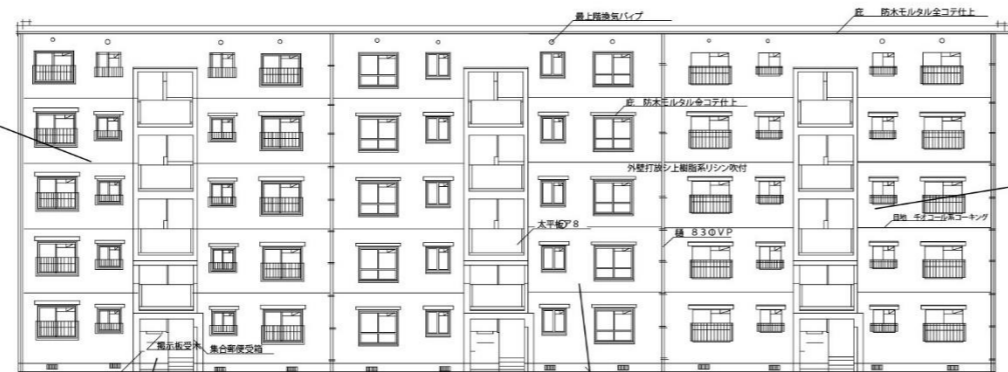
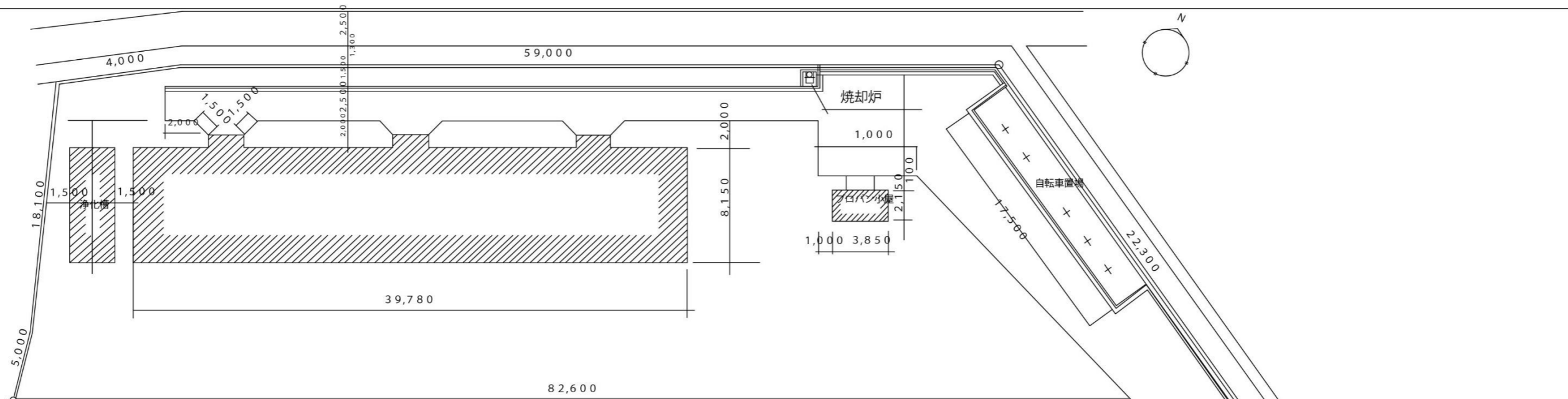
1/300

団地名	柳島住宅
建設年度	S 45
構造	耐火 RC
戸数	30
階数	5
調査日	R3.7.6



団地名	篠葉住宅
建設年度	S 46
構造	耐火 RC
戸数	30
階数	5
調査日	R3.7.6

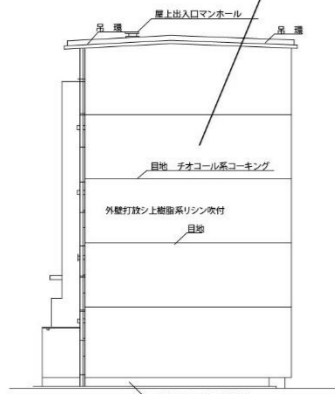
1/300



北立面図



南立面図



西立面図

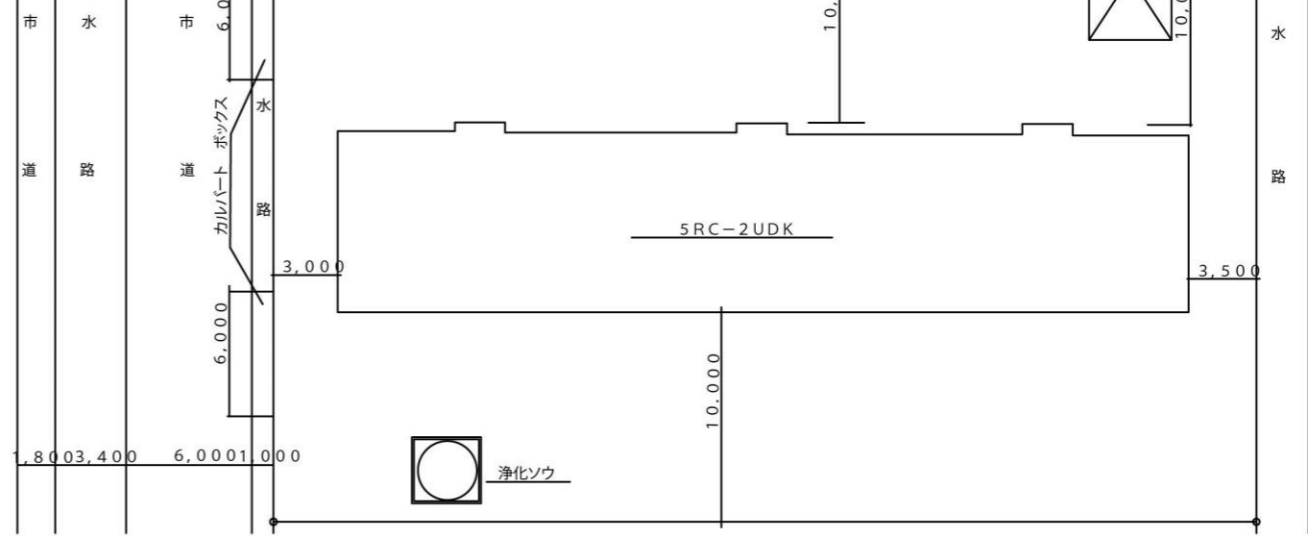
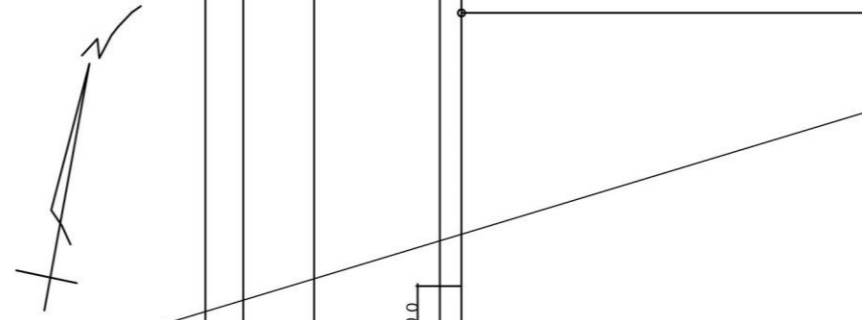
1/300

団地名	花栗住宅
建設年度	S 47
構造	耐火 RC
戸数	30
階数	5
調査日	R3.7.6

室内の様子



駐輪場



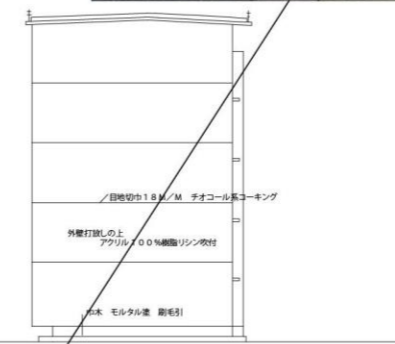
北側立面図



受水槽



南側立面図



東側立面図

1/300

団地名	青柳住宅
建設年度	S49
構造	耐火 RC
戸数	30
階数	5
調査日	R3.7.6

第3章 長寿命化計画の検証

(1) 平成24年度(2012年度)策定の計画の整理

- ・ 平成24年度(2012年度)策定の「草加市市営住宅長寿命化計画」では、以下のとおり建設型から借上型に段階的に移行していく方向が示され、借上住宅に移行するまでの期間の維持管理方針が定められている。

平成24年度(2012年度)策定の「草加市市営住宅長寿命化計画」(第6章 住宅建て替えにおける維持管理の方針)より抜粋

1) 住宅供給の実施方針

- ・ 直接建設による住宅供給は行わず、民間賃貸住宅の借上げを基本として供給する。
- ・ 借上手続きは、民間事業者へ住宅供給の募集を行い、市の事業要件に合う事業者と契約し、事業者の土地に建設した共同住宅を20年間契約で借上げる予定とする。
- ・ 市の事業要件に合う事業者が見つからない場合は、UR賃貸住宅借上手法を検討する。
- ・ 新たな住宅への移転が完了した後は、既存の市営住宅用地の売却等により得た資金を賃貸住宅の供給資金に充当する。

2) 日常的な維持管理の方針

- ・ 市営住宅ストックの状態把握は、団地単位、住棟単位に整理するものとし、施設状況、建物状況等の管理データを整理する。
- ・ また、住棟単位の修繕履歴データを整理し、随時履歴を確認できる仕組みを整備する。
- ・ 借上住宅を基本とする整備に移行するまでの期間、対象団地の定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、予防保全的な維持管理を行うものとする。
- ・ 本計画期間内において、建設型市営住宅全186戸については借上住宅を基本とした段階的な整備へ移行するため、移行した後は事業者が維持管理を行うものとする。
- ・ 民間賃貸住宅の借上げに際しては、草加市において新たな住宅供給制度となるため、整備基準要綱を策定するとともに、要綱において適切な維持管理が行われるための条項を整備するものとする。

3) 計画期間内に実施する修繕事業の内容

- ・ 借上住宅を基本とした整備に移行するまでの期間、標準的な修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、必要に応じて適切な修繕を行うことで居住性・安全性の維持を図り活用する。

4) 住宅供給スケジュール

借上住宅を基本とした整備に移行するための各団地の優先順位は、耐震補強が必要な「原町第2住宅」「柳島住宅」「篠葉住宅」を最優先とし、次いで耐震性は確保されているものの、耐用年数を超過している「神明住宅」を移行対象とする。

残りの3団地についても、建設年数の古いものを優先して借上住宅に移行することを基本に検討を進めるものとする。

今後のスケジュールとしては、民間賃貸住宅を活用した住宅供給は草加市にとって新しい供給制度となるため、平成25年度に「整備基準要綱」を策定し、平成26年度から企業者選定、建設、入居者移転までを1団地につき3か年計画で実施するものとし、平成25年度から平成34年度の10か年計画で建設型市営住宅7団地について借上住宅を基本に検討を進めるものとする。

■住宅供給スケジュール（案）

団地名	建設年度	耐震性能	国庫補助期間 5年間 (県地域住宅計画 1期目)			国庫補助期間 5年間 (県地域住宅計画 2期目)							
			H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	
神明住宅	S42	有	整備基準要綱 の策定			企業選定、建設、借上契約	入居者移転						
原町第1住宅	S43	有				企業選定、建設、借上契約	入居者移転						
原町第2住宅	S44	無		企業選定、建設、借上契約	入居者移転								
柳島住宅	S45	無		企業選定、建設、借上契約	入居者移転								
篠葉住宅	S46	無		企業選定、建設、借上契約	入居者移転								
花栗住宅	S47	有						企業選定、建設、借上契約	入居者移転				
青柳住宅	S49	有							企業選定、建設、借上契約	入居者移転			

(2) 現状と課題の整理

- ・ 先に示した方針ごとに、現状と課題を整理する。

H24 計画項目	現状	課題
1)住宅供給の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 15 年(2003 年)から UR が新規建設した賃貸住宅の借上型市営住宅(借上期間 20 年)を 5 団地 6 棟 80 戸実施している。 ・建設型の市営住宅は高齢者単身世帯が入居できる住宅が供給されておらず、高齢者単身世帯が入居できるのは借上住宅のみとなっている。 ・借上型の市営住宅の入居率が高く、直ぐに入居できる状況にない。 ・借上住宅は全て UR 賃貸住宅となっており、新規建設の借上住宅の候補がない状況となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・中央二丁目住宅の 42 戸は、令和 5 年(2023 年)が借上期間の期限であることから、今後の方針を早急に決定する必要がある。 ・借上げを継続する場合は、市営住宅全体の管理方針を基に継続期間を設定することが求められる。 ・継続しない場合は、現入居世帯の移転先を確保する必要があり、特に現状では高齢者世帯の入居率が高く、高齢者対応の移転住戸が求められる。 ・市営住宅に係る年間支出を管理戸数ベースで見ると平成 25 年(2013 年)の 255.8 千円から令和元年(2019 年)には 364.0 千円に増加し、借上戸数の増加に伴い、年間収支では支出が収入を上回る金額が平成 26 年(2014 年)以降増加し、令和元年(2019 年)には約 3.3 千万円となっているため、全体費用を検証する必要がある。
2)日常的な維持管理の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・建設型の市営住宅は、借上型の移行を見据え、個別改善を位置付けていたが、修繕等に留まっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震化を含めた安全性確保型、居住性向上型、福祉対応型、長寿命化型の個別改善は実施されていないことから、耐用年数経過状況や現状の劣化状況等により、必要な対応等を検討する必要がある。
3)計画期間内に実施する修繕事業の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物、設備の定期点検、建築物内部の調査等を行ってきた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・借上型へ移行する場合は、耐用年数経過状況から、用途廃止を見据えた修繕計画とする必要があるが、市営住宅全体方針に従った修繕計画とする必要がある。
4)住宅供給スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・借上型の移行を前提に、耐震補強が必要な 3 団地を先行とし、令和 4 年度(2022 年度)までに建設型の市営住宅の全入居世帯が借上型市営住宅に転居することとなっている。 ・現時点で、借上型の供給は建設型の 43%に留まっており、建設型の市営住宅入居率は各団地 70%以上となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の人口、世帯数の動向等を見据えた長期的な市営住宅の供給方針を検討する必要がある。 ・「あんしん賃貸住宅登録制度」(埼玉県)による「あんしん賃貸住まいサポート店」の登録、月額家賃 5 万円以下の低額民間賃貸住宅の閲覧(草加市都市計画課)など、セーフティネットに係る取組みを組織横断的に考える必要がある。 ・建設型は、耐火構造では 70 年間維持管理する必要があることから、効率的、効果的な供給計画が求められる。

図 市営住宅に係る年間支出の推移

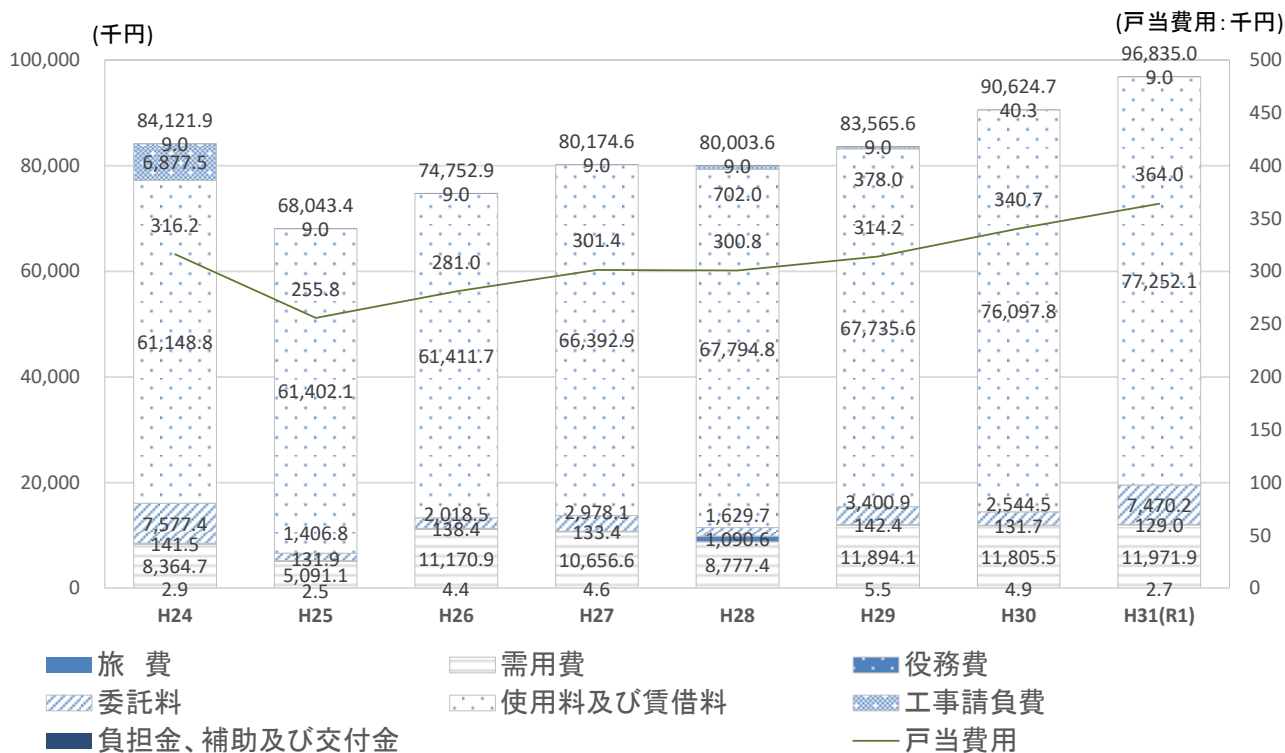
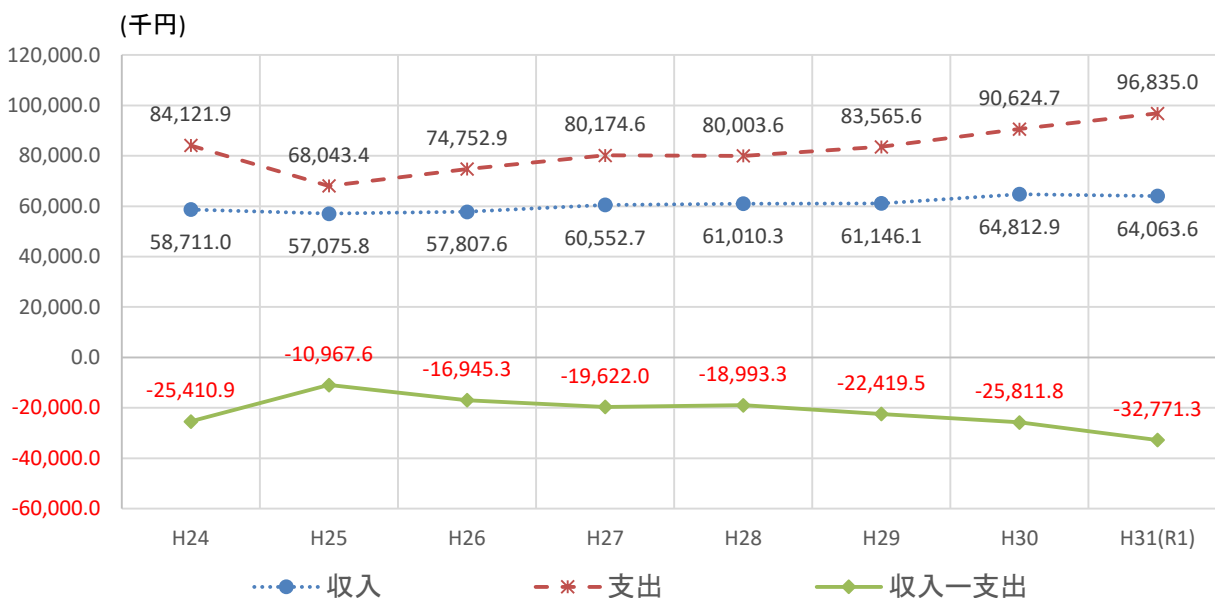


図 市営住宅に係る収支の推移



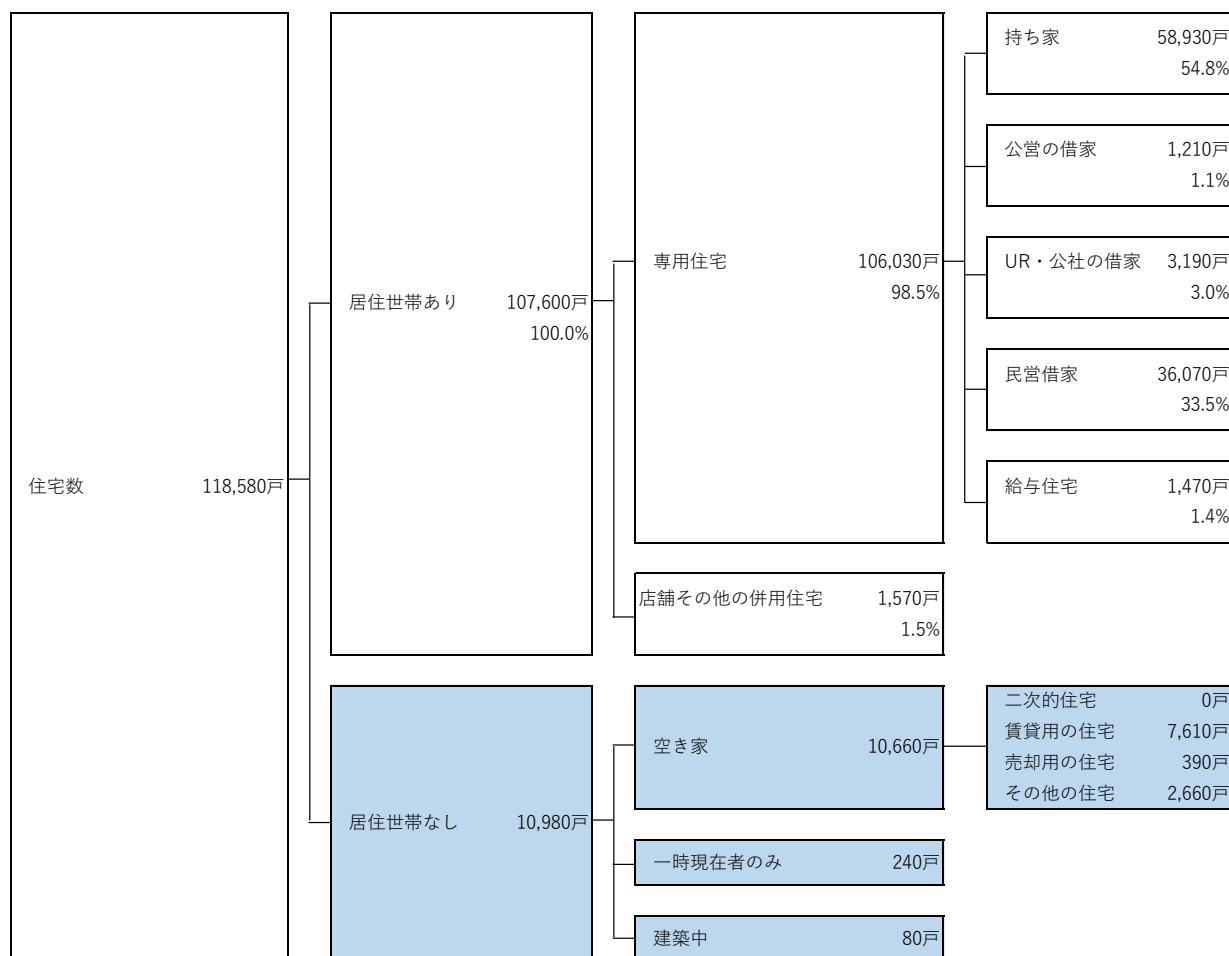
第4章 公営住宅の需要推計

1. 市の住宅事情

(1) 住宅のストック

- ・ 店舗その他の併用住宅を含む平成30年（2018年）の住宅総数は118,580戸あり、世帯数を上回る戸数となっている。
- ・ 「居住世帯あり」のうち、「公営の借家」は1.1%、「民営借家」は33.5%となっており、「民営借家」の割合が高い。
- ・ 「居住世帯なし」のうち、「空き家」は10,660戸あり、住宅総数に対する空き家率は、約9.0%となっている。「空き家」のうち、「賃貸用の住宅」は7,610戸、「売却用の住宅」390戸、いずれにも当てはまらない「その他の住宅」が2,660戸ある。
- ・ 少なくとも民間のセーフティネット住宅の対象候補として約7,600戸（賃貸用の住宅）の空き家が存在するとともに、面積、耐震性、家賃等によっては既存借上公営住宅の対象として活用が可能な住宅も含まれると考えられる。

図 住宅数



資料：平成30年住宅・土地統計調査

※居住世帯ありの専用住宅総数には住宅の所有区分が不詳であるものが含まれるため、所有区分ごとの戸数及び構成比の合計と専用住宅の総数は不一致となっています。

図 住宅総数に対する公営住宅割合（入居世帯）

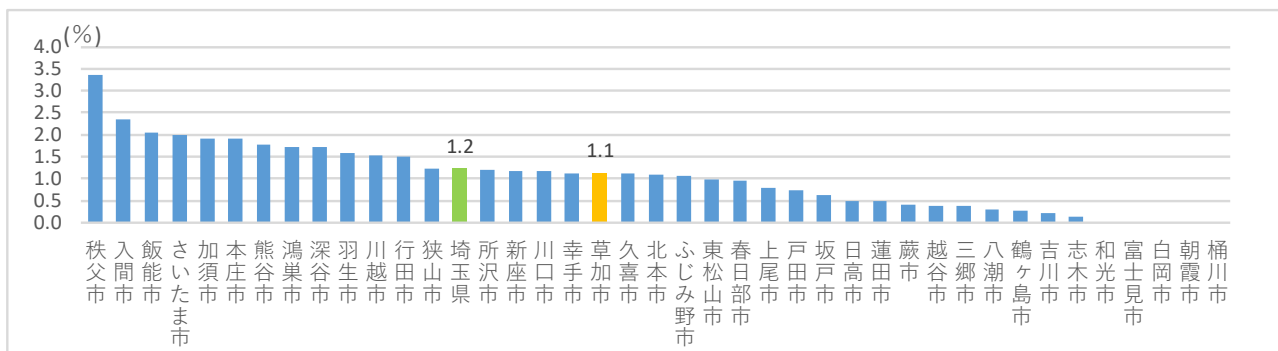


図 住宅総数に対する都市再生機構 (UR) ・ 公社の借家割合（入居世帯）

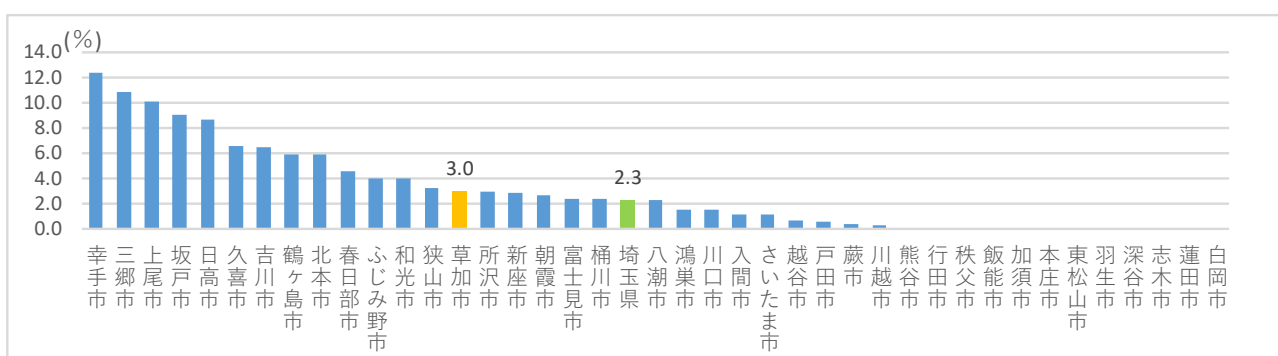
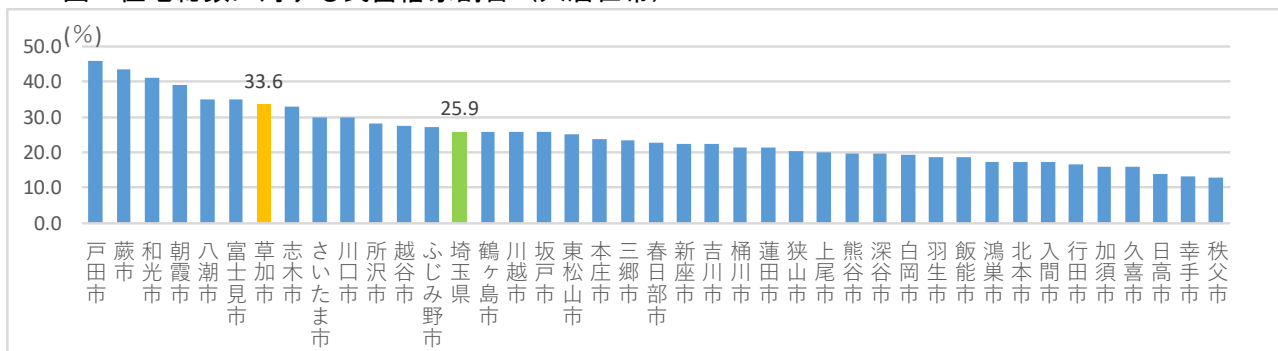


図 住宅総数に対する民営借家割合（入居世帯）



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

表 住宅所有関係別世帯数

	世帯数	割合
住宅に住む一般世帯	104,291	
主世帯	103,069	98.8%
持ち家	64,058	61.4%
公営・都市再生機構・公社の借家	4,787	4.6%
民営の借家	32,250	30.9%
給与住宅	1,974	1.9%
間借り	1,222	1.2%
(参考)住宅以外に住む一般世帯	1,445	

資料：平成 27 年国勢調査

(2) 市営住宅以外の公的住宅の状況

- 市営住宅以外の公的住宅として、県営住宅が15団地615戸、都市機構住宅が7団地6,484戸、合わせて22団地7,099戸が整備されている。
- 草加市内の都市機構住宅については、全ての住戸において近居割り制度（最長5年間で5%OFF）の適用が可能となっている。

区分	名称	所在地	戸数	構造	建設年度	種別			
市営住宅	神明住宅	神明1-5-16	16	準耐火造	2階建	昭42	賃貸住宅		
	原町第1住宅	原町3-16-1	20	鉄筋コンクリート	5階建	昭43	賃貸住宅		
	原町第2住宅	原町3-16-2	30	鉄筋コンクリート	5階建	昭44	賃貸住宅		
	柳島住宅	柳島町277	30	鉄筋コンクリート	5階建	昭45	賃貸住宅		
	篠葉住宅	弁天6-23-20	30	鉄筋コンクリート	5階建	昭46	賃貸住宅		
	花栗住宅	花栗3-22-1	30	鉄筋コンクリート	5階建	昭47	賃貸住宅		
	青柳住宅	青柳8-3-10	30	鉄筋コンクリート	5階建	昭49	賃貸住宅		
	中央二丁目住宅	中央2-8-8	42	鉄筋コンクリート	8階建	平15	賃貸住宅		
	松原第1住宅	松原1-4-2	8	鉄筋コンクリート	9階建	平20	賃貸住宅		
		松原1-2-4	3	鉄筋コンクリート	9階建	平20	賃貸住宅		
	松原第2住宅	松原1-7-11	8	鉄筋コンクリート	8階建	平23	賃貸住宅		
	松原第3住宅	松原2-4-15	7	鉄筋コンクリート	11階建	平27	賃貸住宅		
	松原第4住宅	松原2-2-27	12	鉄筋コンクリート	9階建	平30	賃貸住宅		
	県営住宅	草加花栗住宅	花栗3-3-8	130	鉄骨鉄筋コンクリート	10階建	昭49	賃貸住宅	
草加青柳住宅		青柳6-22-7	80	鉄筋コンクリート	5階建	昭56	賃貸住宅		
草加遊馬住宅		遊馬町519	55	鉄筋コンクリート	3~4階建	昭57	賃貸住宅		
草加原町住宅		原町1-13-3	24	鉄筋コンクリート	3階建	昭59	賃貸住宅		
草加柳島住宅		柳島町254-1	52	鉄筋コンクリート	4階建	昭59	賃貸住宅		
草加新善町住宅		新善町466-1	39	鉄筋コンクリート	3~4階建	平5	賃貸住宅		
草加原町第2住宅		原町1-8-10	30	鉄筋コンクリート	5階建	平6	賃貸住宅		
草加原町第3住宅		原町1-2-31	36	鉄筋コンクリート	4~5階建	平7	賃貸住宅		
草加稲荷住宅		稲荷4-26-15	24	鉄筋コンクリート	4階建	平7	賃貸住宅		
草加北谷住宅		北谷3-36-32	25	鉄筋コンクリート	5階建	平21	賃貸住宅		
草加やすはた住宅		新善町243-2	20	鉄筋コンクリート	3階建	平22	賃貸住宅		
グロリアス草加長栄住宅		長栄3丁目46-16	20	鉄筋コンクリート	3階建	平22	賃貸住宅		
草加新善町西住宅		新善町259-1	20	鉄筋コンクリート	4階建	平25	賃貸住宅		
草加北谷グリーンビル住宅		北谷3-37-16	40	鉄筋コンクリート	4階建	令2	賃貸住宅		
草加北谷シャイン住宅	北谷2-23-34	20	鉄筋コンクリート	3階建	令2	賃貸住宅			
都市機構住宅	草加旭町団地	旭町3丁目	380	鉄筋コンクリート	5階建	昭45	分譲住宅		
			78	鉄筋コンクリート	7階建	昭45	賃貸住宅		
	新栄町団地	新栄4丁目1000番	1,586	鉄筋コンクリート	5階建	昭49	分譲住宅		
	コンフォール松原	松原1丁目		967	鉄筋コンクリート	6~14階建	平20	賃貸住宅	
				554	鉄筋コンクリート	8~14階建	平23	賃貸住宅	
			松原2丁目		686	鉄筋コンクリート	7~11階建	平27	賃貸住宅
					843	鉄筋コンクリート	7~11階建	平30	賃貸住宅
	グリーンアベニュー谷塚	谷塚町731-1		110	鉄筋コンクリート	6階建	昭63	分譲住宅	
				147	鉄筋コンクリート	14階建	昭63	賃貸住宅	
				83	鉄筋コンクリート	14階建	平2	賃貸住宅	
				50	鉄筋コンクリート	6階建	平4	分譲住宅	
				40	鉄筋コンクリート	6階建	平5	分譲住宅	
				20	鉄筋コンクリート	6階建	平9	分譲住宅	
	コンフォール草加	中央2丁目		56	鉄筋コンクリート	9階建	平11	賃貸住宅	
			68	鉄筋コンクリート	9階建	平11	賃貸住宅		
			33	鉄筋コンクリート	7階建	平13	賃貸住宅		
			47	鉄筋コンクリート	7階建	平14	賃貸住宅		
			72	鉄筋コンクリート	10階建	平14	賃貸住宅		
			63	鉄筋コンクリート	10階建	平14	賃貸住宅		
			94	鉄筋コンクリート	7階建	平14	賃貸住宅		
			74	鉄筋コンクリート	9階建	平15	賃貸住宅		
ハーモニスタワー松原	松原1丁目	363	鉄骨鉄筋コンクリート	30階建	平11	賃貸住宅			
コーポレート草加旭町	旭町2丁目		55	鉄筋コンクリート	10階建	平9	賃貸住宅		
			15	鉄筋コンクリート	4階建	平9	賃貸住宅		

資料：総合政策部資産活用課、都市整備部都市計画課

2. 市営住宅の将来必要戸数の推計

- 公営住宅の需要推計は、公営住宅等長寿命化計画に位置付けられている推計方法（ストック推計）と、住生活基本計画（全国計画）における要支援世帯の推計（フロー推計）方法の2種類がある。ストック推計は長期的な需要を予測する方法、フロー推計は概ね10年間の短期的な需要を予測するものとなっている。
- ここでは、両方の需要推計を行い、短期、長期の市営住宅の需要を予測する。

推計方法	考え方
公営住宅等長寿命化計画に位置付けられている推計方法（ストック推計）	<ul style="list-style-type: none"> 「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定平成28年8月）」の推計プログラム 目標年度に必要な公営住宅施策対象世帯（著しい困窮年収未満世帯）に対して、現状の管理戸数と新規建設や民間賃貸住宅の活用等で対応する
住生活基本計画（全国計画）における要支援世帯の推計方法（フロー推計）	<ul style="list-style-type: none"> 住生活基本計画（全国計画）における要支援世帯の推計方法（国土交通省『公営住宅供給目標量設定支援プログラム』） 10年間（平成27（2015）年～令和7（2025）年度）の本市の要支援世帯数を算出する 目標年度までに発生する要支援世帯に対して、基本は空室募集で対応し、不足分を新規建設や民間賃貸住宅の活用等で対応する

(1) 将来人口

- ・ 市営住宅の将来必要戸数を検討する上で、前提となる将来人口は、国交省の推計プログラムでは国立社会保障・人口問題研究所が算出する推計値を用いることとなっている。
- ・ 市の状況等を勘案し、市独自の推計値を採用することも考えられるが、ここでは計画人口等を見込まない国立社会保障・人口問題研究所の推計値により推計を行った。

図 草加市の将来人口推計（国立社会保障・人口問題研究所）

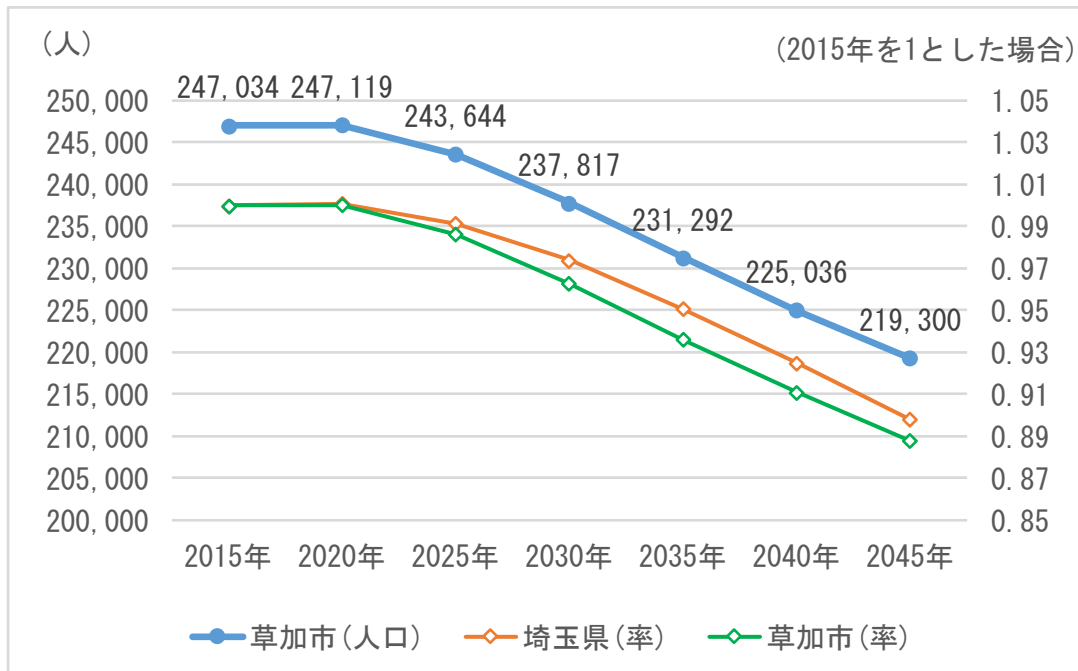


図 草加市の人口推移（住民基本台帳：各年1月1日現在）

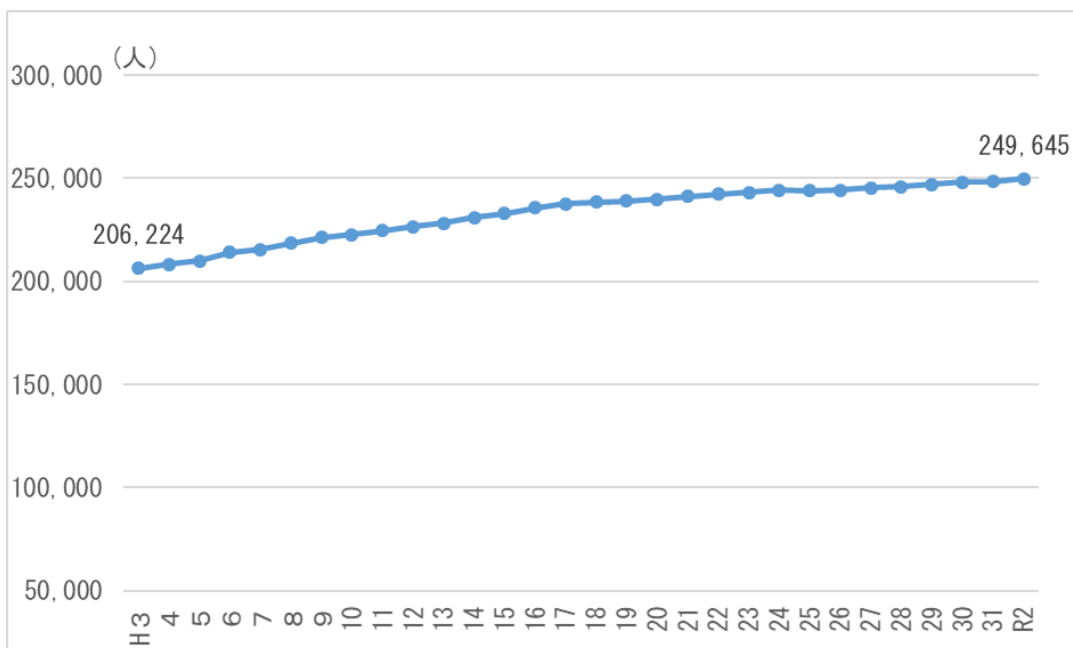
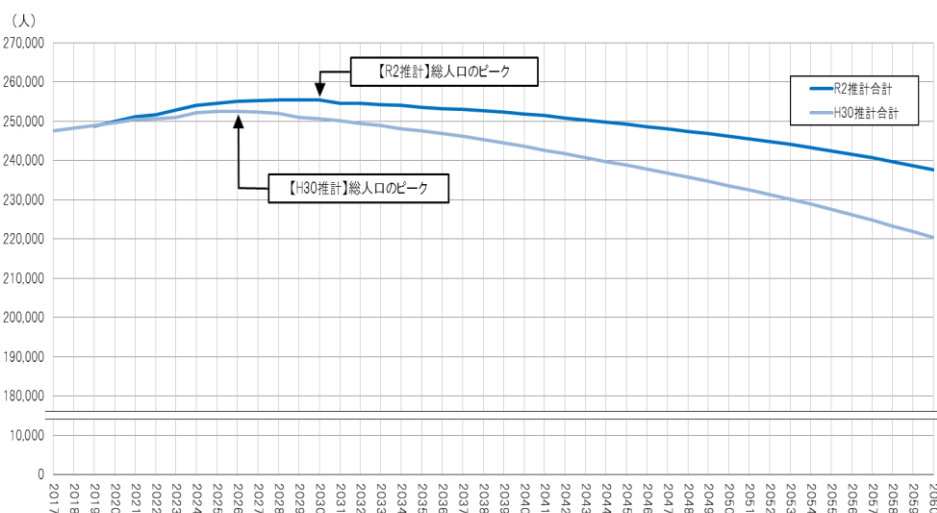


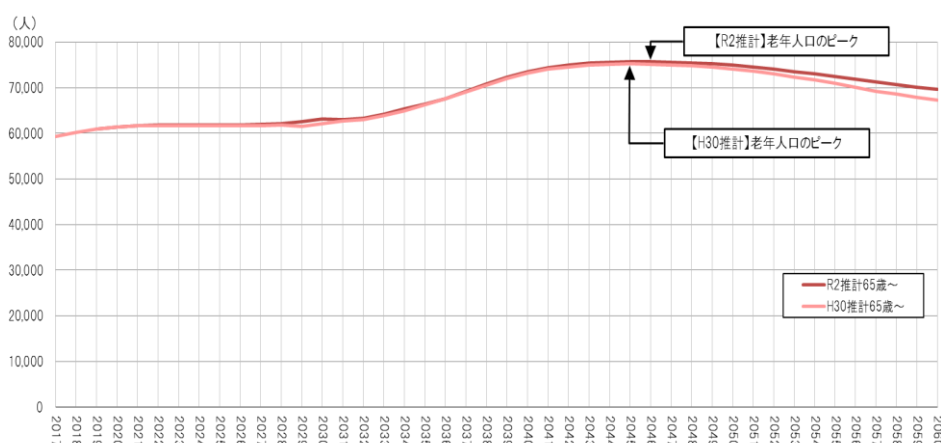
図 草加市将来人口推計（大型開発（松原団地建替）を考慮した1歳階級別推計）

H30年推計とR2年推計との比較

●総人口



●老年人口



□ 総人口のピークは、
 H30年推計:R8年(2026年)
 252,495人
 ↓ ↓
 R2年推計:R12年(2030年)
 255,451人

□ 老年人口のピークは、
 H30年推計:R27年(2045年)
 75,235人
 ↓ ↓
 R2年推計:R28年(2046年)
 75,720人

□ 原因としては、本推計が松原団地建替以外の開発の影響は考慮していないため、その他の開発等による近年の人口の増加が影響しているのではないかと考えられる。

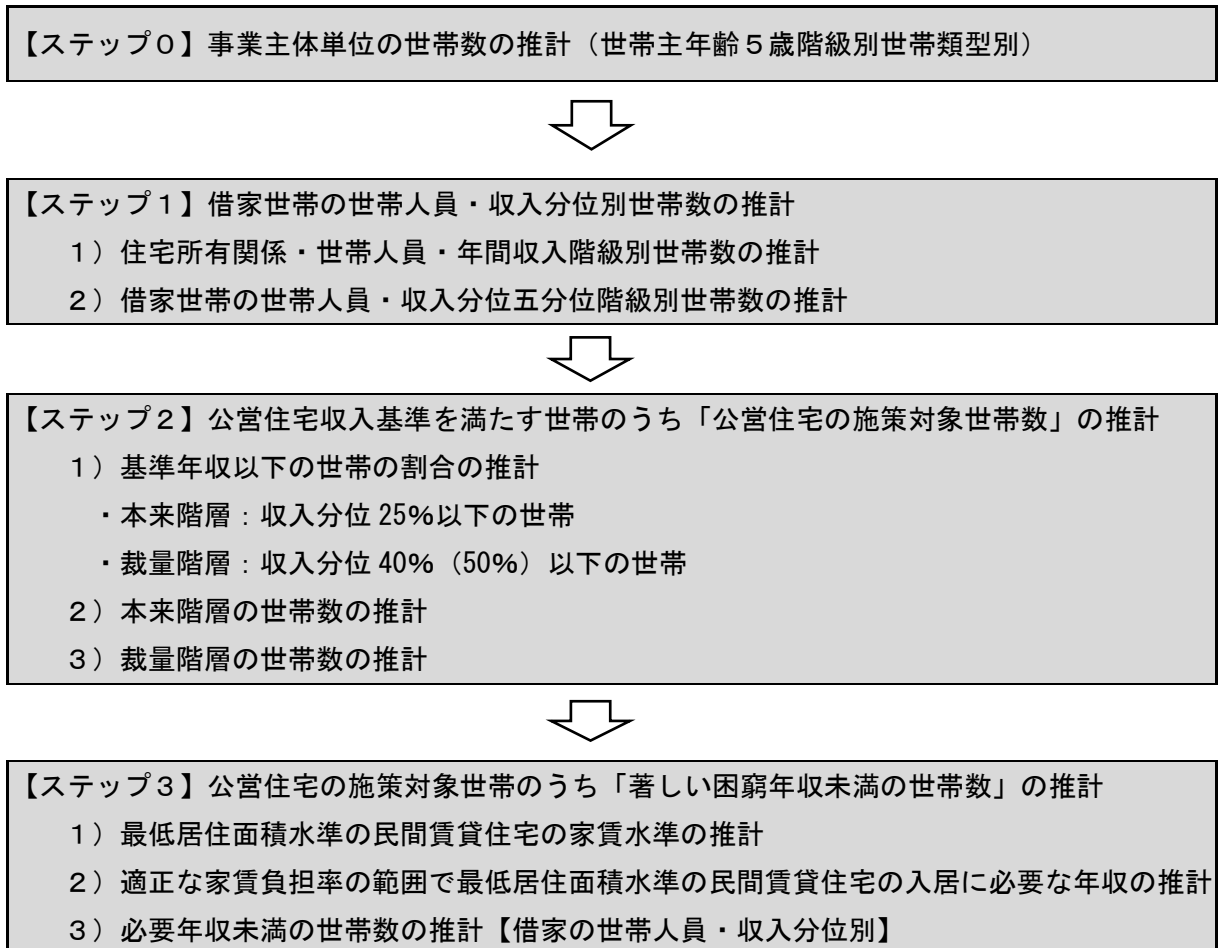
資料：「草加市将来人口推計（2020.4）」総合政策課

(2) ストック推計

① ストック推計の流れ

- ・ 下図に示す4ステップで構成された推計プログラムにより推計する。

図 推計フロー



② 著しい困窮年収未満世帯の推計

【ステップ0】世帯主年齢5歳階級別世帯類型別世帯数の推計結果

- ステップ0の推計フローに従って本市の将来世帯数を推計すると、令和7年(2025年)以降減少傾向にあると予測される。
- 世帯主の年齢別では、世帯主年齢20歳から54歳までが減少し、75歳以上が増加する傾向を示している。

図 ステップ0 推計詳細フロー

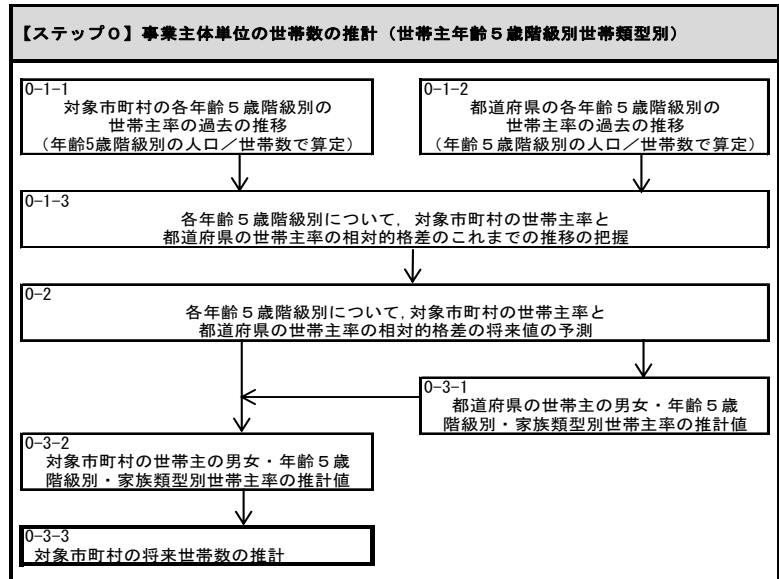


表 世帯主の年齢別世帯数

世帯主の年齢	2015年 (H27)	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)	2045年 (R27)	2045/2015 R27/H27	2045/2020 R27/R2
総数	105,737	107,015	107,613	106,738	104,966	103,079	101,721	0.96	0.95
20歳未満	1,035	993	1,027	1,087	1,202	1,308	1,409	1.36	1.42
20～24歳	3,714	3,972	3,696	3,326	3,003	2,825	2,503	0.67	0.63
25～29歳	4,538	4,579	4,902	4,628	4,309	4,008	3,826	0.84	0.84
30～34歳	6,022	5,229	5,244	5,536	5,218	4,911	4,638	0.77	0.89
35～39歳	8,713	6,600	5,726	5,777	6,121	5,778	5,471	0.63	0.83
40～44歳	12,367	8,848	6,950	6,047	6,172	6,589	6,235	0.50	0.70
45～49歳	10,590	11,843	8,941	7,125	6,254	6,451	6,957	0.66	0.59
50～54歳	9,095	11,048	12,479	9,578	7,654	6,715	6,978	0.77	0.63
55～59歳	6,203	9,344	11,436	12,966	10,074	8,248	7,457	1.20	0.80
60～64歳	8,290	7,158	9,452	11,567	13,103	10,119	8,267	1.00	1.15
65～69歳	11,313	8,037	7,032	9,270	11,367	12,812	9,819	0.87	1.22
70～74歳	10,216	10,256	7,734	6,796	9,008	11,057	12,338	1.21	1.20
75～79歳	7,466	9,130	9,782	7,437	6,553	8,676	10,593	1.42	1.16
80～84歳	4,085	6,395	7,896	8,659	6,634	5,874	8,024	1.96	1.25
85歳以上	2,090	3,583	5,316	6,939	8,294	7,708	7,205	3.45	2.01

【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結果

- ・ 持ち家の将来世帯数は、令和7年（2025年）頃までは増加し、その後減少する予測となっている。
- ・ 借家の将来世帯数も同様に、令和7年（2025年）頃までが増加傾向で、その後減少すると予測される。
- ・ 令和27年（2045年）の借家世帯数は、約4万世帯で、そのうち約6割の約2万3千世帯が単身世帯（1人）と予測される。

図 ステップ1 推計詳細フロー

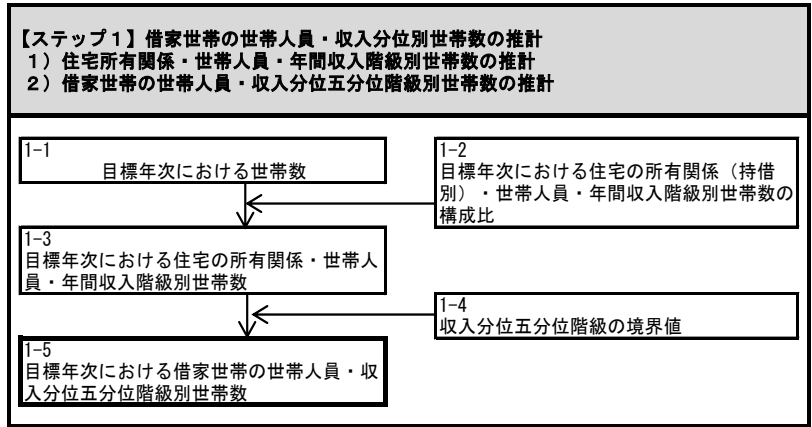


図 持ち家借家別将来世帯数の推計結果

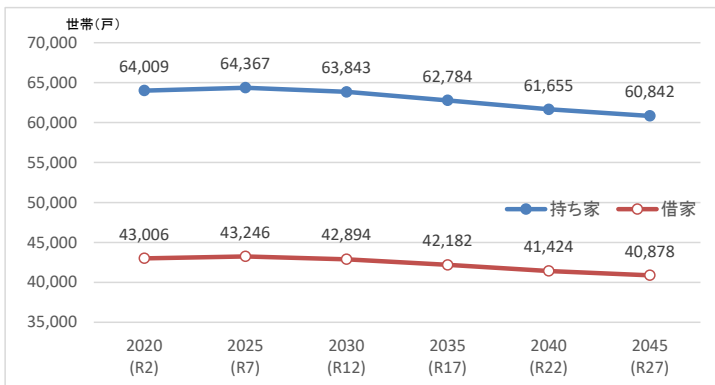


表 借家世帯の世帯人員別世帯数 (令和27(2045)年)

世帯人員	世帯数	割合
1人	23,020	56.3%
2人	10,064	24.6%
3人	5,038	12.3%
4人	2,054	5.1%
5人	609	1.5%
6人	93	0.2%
合計	40,878	100%

【ステップ2】公営住宅の施策対象世帯数の推計結果

- ・ 借家世帯のうち、「高齢者世帯」及び「子育て世帯」は収入分位40%、その他の世帯は収入分位25%となっている。
- ・ また、単身世帯（1人）は、高齢者のみ世帯を対象としており、令和27年では約9千世帯と推計され、単身世帯（1人）が約48%を占める。

図 ステップ2 推計詳細フロー

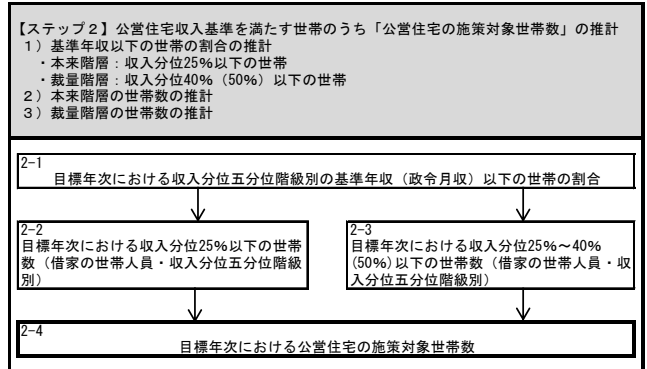


表 公営住宅の施策対象世帯数 (令和27(2045)年)

世帯人員	世帯数	割合
1人	9,262	48.1%
2人	6,155	32.0%
3人	2,475	12.9%
4人	1,058	5.5%
5人	243	1.2%
6人	51	0.3%
合計	19,244	100%

【ステップ3】 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

- 公営住宅の施策対象世帯のうち住生活基本法に基づく最低居住面積水準以上の住戸を確保するために必要な年収を満たさない「著しい困窮年収未満の世帯」は、今後減少することが予測される。
- 令和27年度(2045年度)の9,254世帯に対して、現状の公営住宅戸数821戸(市営266戸+県営555戸)に加えて8,433戸が新規建設、民間賃貸住宅、都市再生機構住宅の活用等により必要になる。

図 ステップ3 推計詳細フロー

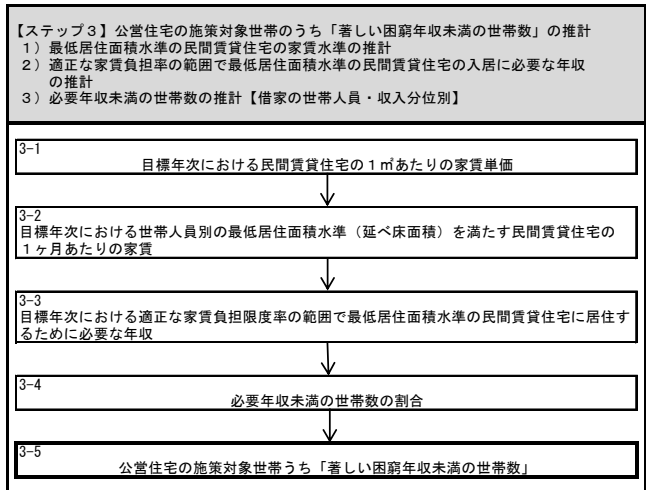
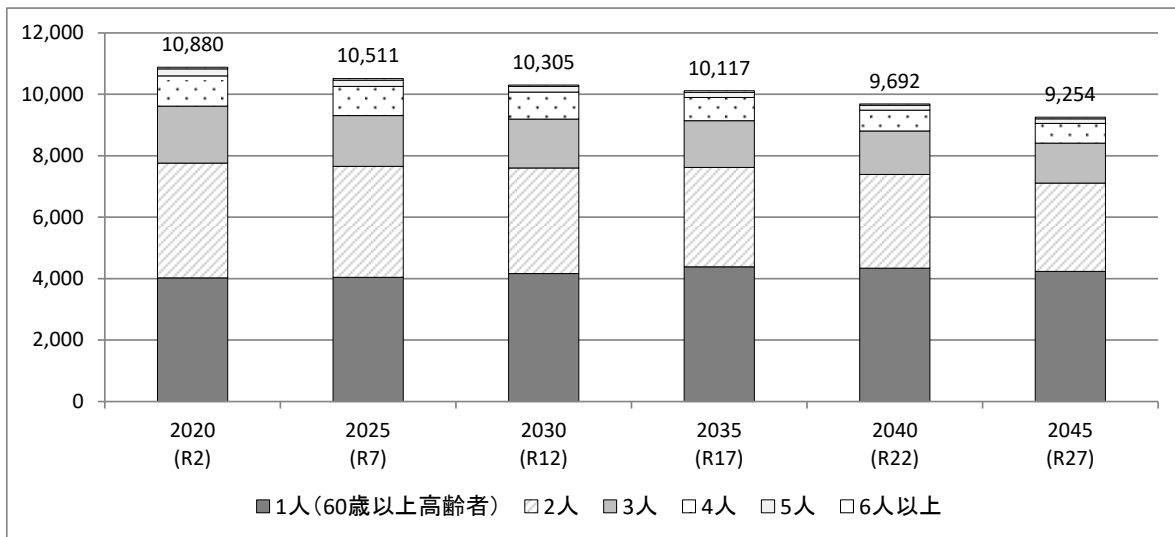


図 著しい困窮年収未満の世帯の総数



(単位) 世帯数

	2020(R2)	2025(R7)	2030(R12)	2035(R17)	2040(R22)	2045(R27)
1人(60歳以上高齢者)	4,022	4,045	4,167	4,381	4,339	4,232
2人	3,738	3,608	3,434	3,242	3,051	2,880
3人	1,861	1,660	1,594	1,521	1,415	1,301
4人	978	944	879	759	679	644
5人	230	205	184	167	160	151
6人以上	50	49	48	48	48	46
合計	10,880	10,511	10,305	10,117	9,692	9,254

③ 目標管理戸数の検討

- 本市の著しい困窮年収未満の世帯は、令和12年度（2030年度）に10,305世帯と推計される。
- これらの世帯は、「公営住宅」や「公的賃貸住宅」、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間住宅」によって対応を図るべき対象となる。
- なお「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方については、「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計例」（国土交通省住宅局住宅総合整備課事務連絡「別添01」、平成30年1月24日）を参照し、次の基準を全て満たすものとして示されている。

(基準)

- a) 居住面積が25㎡以上(単身世帯の最低居住面積以上)
- b) 家賃が56,000円(3~5人世帯の住宅扶助上限額)以下

- 平成30年（2018年）における本市のa)、b)に該当する住宅数(オ)は、下表、(ア)枠の合計値に1/6を乗じた値(25㎡以上の物件数を面積割合で按分)と(イ)枠の合計値、(ウ)枠の合計値の60%(家賃56,000円以下の物件数を按分率)相当に1/6を乗じた値(25㎡以上の物件数を面積割合で按分)、(エ)枠の合計値の60%(家賃56,000円以下の物件数を按分率)相当を合わせた値として算出し、6,684戸となる。

■延べ面積、1か月あたり家賃別民間借家（専用住宅）数（草加市）

民間借家(専用住宅)	1万円未満	1万円～1.5万円未満	1.5万円～2万円未満	2万円～2.5万円未満	2.5万円～3万円未満	3万円～4万円未満	4万円～5万円未満	5万円～6万円未満
29㎡以下	ア 190	0	50	0	180	2,230	4,490	ウ 3,720
30～49㎡	90	80	0	0	20	140	1,150	2,940
50～69㎡	80	20	0	0	0	110	320	280
70～99㎡	イ 60	20	20	0	20	80	250	エ 350
100～149㎡	130	0	0	0	0	30	40	330
150㎡以上	0	0	0	0	20	0	90	20
総数	550	120	70	0	240	2,590	6,340	7,640

25㎡以上の物件数を面積割合で按分

資料：平成30年住宅・土地統計調査「第84表住宅の建て方(5区分)、延べ面積(6区分)、1か月あたり家賃(19区分)別民間借家(専用住宅)数—市区」より作成（総数は不詳を含まない）

家賃56,000円以下の物件数を按分率

$$\text{算定式} \quad \text{ア} \times 1/6 + \text{イ} + \text{ウ} \times 1/6 \times 60\% + \text{エ} \times 60\% = 6,684$$

6,684 (戸) ⇒ a)、b)に該当した住宅数

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅

- 推計プログラムより算出した「著しい困窮年収未満の世帯数（推計値）」から「低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数」を除いた数を「公的支援必要世帯」として算出し、そこから現在の市営住宅(266戸)と県営住宅(615戸)、その他公的賃貸住宅(954戸※)を除くと、対応すべき将来の「公的支援必要世帯数」の予測は次の表のとおりとなる。

※都市再生機構(UR)・公社の借家のうち、家賃56,000円以下の住戸(戸)

■ 公的支援必要世帯数及び市営住宅で分担する世帯数

ストック推計プログラム推計結果	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
著しい困窮年収未満の世帯(世帯) 【ステップ3】	10,880	10,511	10,305	10,117	9,692	9,254
「低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数」(戸)	6,684	6,684	6,684	6,684	6,684	6,684
公的支援必要世帯数(世帯)	4,196	3,827	3,621	3,433	3,008	2,570
うち、市営住宅で分担する世帯数(世帯)	266	266	266	266	266	266
うち、県営住宅で分担する世帯数(世帯)	615	615	615	615	615	615
うち、都市再生機構(UR)・公社の借家で分担する世帯数(世帯)	954	954	954	954	954	954
必要供給戸数	2,361	1,992	1,786	1,598	1,173	735

- 以上より、本市で公的支援が必要な世帯のうち、新規に必要な供給戸数は令和2年度(2020年度)以降は減少傾向にあるものの、令和12年度(2030年度)では1,786戸と推計され、令和27年度(2045年度)にはここから約1,000戸減少し、735戸と推計される。

(3) フロー推計

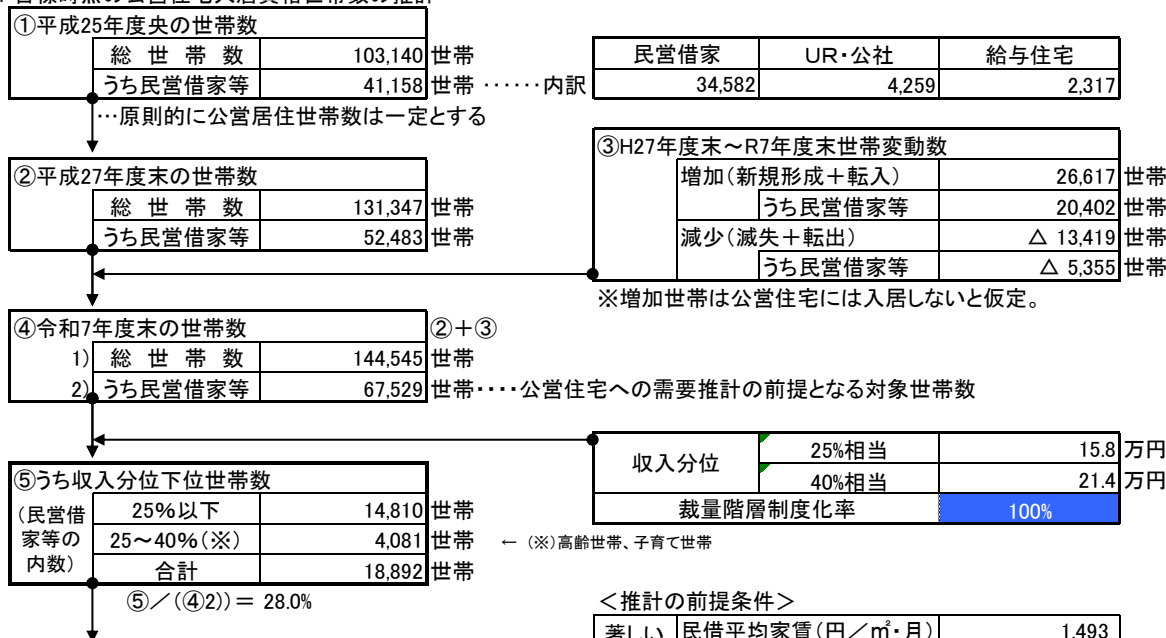
① フロー推計の流れ

- 住生活基本計画（全国計画）における要支援世帯の推計方法（国土交通省『公営住宅供給目標量設定支援プログラム』を基に市単位で推計できるよう構成したプログラムを用い、10年間（平成27年度（2015年度）～令和7年度（2025年度））の草加市の要支援世帯数を算出する。

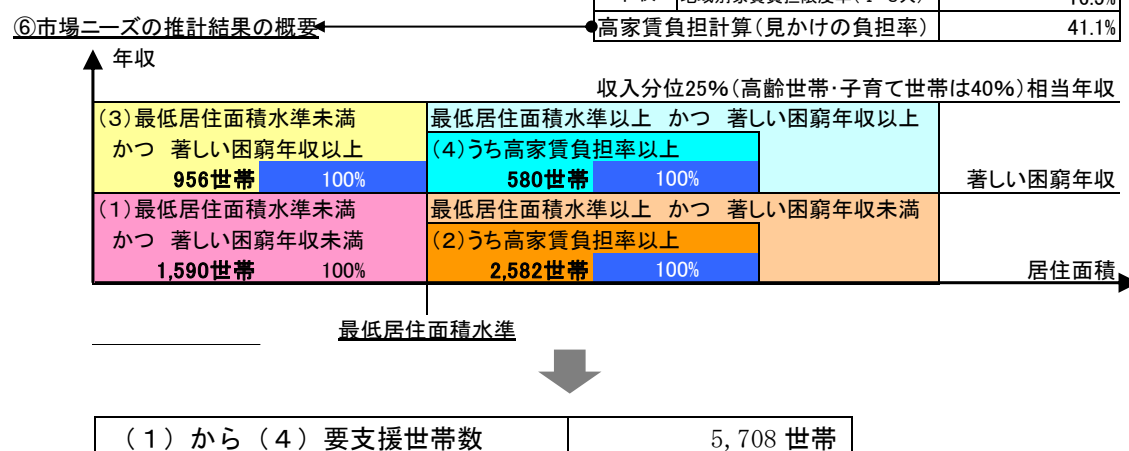
② 公営住宅等による要支援世帯数

- 目標年度までに発生する要支援世帯に対して、基本は空室募集で対応し、不足分を新規建設や民間賃貸住宅の活用等で対応する。「年収」及び「居住面積」から、要支援世帯数は以下のとおりとなる。

1. 目標時点の公営住宅入居資格世帯数の推計



2. 年収と居住面積水準から見た要支援世帯数の推計



※最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（「住生活基本計画（全国計画）」において位置付け）

(1) 単身者 25㎡

(2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

③ 市営住宅の供給量

- ・ 市営住宅（建設型全て及び中央二丁目住宅、松原第1住宅）の過去10ヵ年の平均空室発生率は4.1%、市内の県営住宅の過去10ヵ年の平均空室発生率は7.0%となっている。市営住宅と市内の県営住宅の過去10ヵ年の平均空室発生率は6.1%となり、空室発生率が今後も同様と想定した場合、10年間で504戸の空室が発生すると予測される。
- ・ 住生活基本計画（全国計画）における要支援世帯の考え方によると、前頁（1）に該当する世帯（1,590世帯）については、最も優先度が高い類型に位置付けられており、10年間で全ての世帯を要支援世帯として扱うこととなる。
- ・ また、（2）に該当する世帯（2,582世帯）については、（1）と同等の所得層であり優先度が高い類型となることから、全ての世帯を要支援世帯として位置付けることを理想としているが、公営住宅の応募状況や高家賃負担状況等を勘案して設定することとしている。なお、（3）（4）に該当する世帯については、地域の実情や政策に応じて設定することとしている。
- ・ 現状の公営住宅戸数を維持することを前提とすると、これまでの空室発生状況から今後10年間で約500戸の空室発生が予測されることから、（1）に該当する1,590世帯のうち、約1,100世帯は公営住宅で受け入れが不可能となる。

第5章 課題の整理

◆計画期間の目標管理戸数

- ・ 国が示す長期的な公営住宅必要戸数の推計では、「著しい困窮年収未満の世帯数」は長期的には減少が予測されるものの、令和27年(2045年)においても約9,000世帯となっており、現状の市内公営住宅881戸はその1割にも満たない。低廉かつ一定の質が確保されていると想定される市内の民間賃貸住宅は約6,700戸、UR賃貸住宅約950戸で対象世帯の入居を担うことを想定しても令和27年(2045年)で735戸不足することが予測されることから、市営住宅のみで補完することとした場合、戸数が不足する見込みとなっている。
- ・ 公営住宅を補完する役割を担うセーフティネット住宅は市内に122棟1,067戸登録されている一方で、空家は12棟26戸(令和3年(2021年)9月現在)、専用住宅*は0となっていることから、引き続き登録住宅の促進が望まれる。
- ・ 上記を踏まえて、本計画の計画期間10年間の管理戸数を決定し、既存ストックの維持管理計画を検討する必要がある。

※専用住宅：セーフティネット住宅のうち、住宅確保要配慮者のみが入居できる住宅として登録された住宅。

◆既存ストック及び新規団地の活用方針

- ・ 新規団地の検討(第7章参照)を踏まえると、4候補地全て活用する場合は最大100戸建設可能と想定される。敷地条件は様々であることから、長期的な目標戸数を勘案しながら既存団地の活用の方向性と整合を図り効率的・効果的な新規団地の供給を検討する必要がある。
- ・ そのため、早期解決が必要な耐震性に問題がある3団地の活用方針を第一に決定すること、並びに中央二丁目住宅の借上継続の可否についての方向性を決定することで、その他の団地・住棟の活用方針、新規団地の活用方針を決める必要がある。

◆入居世帯の負担軽減

- ・ 耐用年数を既に経過している神明住宅は、住宅の老朽化が進んでいることから、建て替えあるいは用途廃止が想定されるが、入居世帯は概ね高齢者であることから、仮移転等による複数転居が発生しない手法を検討する必要がある。
- ・ 耐震補強が必要となっている原町第2住宅、柳島住宅、篠葉住宅は、入居世帯が住みながらの耐震補強が望ましいことから、工法含めて対応を検討する必要がある。
- ・ 中央二丁目住宅の借上期間終了後の移転先の確保等対応について、入居者の50%以上が高齢者であることから、建設型への優先入居や民間賃貸住宅を含めた転居先の選定の支援を実施するとともに、入居世帯への個別のヒアリングの実施等、期間内の明け渡しに向けた働きかけを適宜行う必要がある。

第6章 長寿命化に関する基本方針

1. 長期的な公営住宅需要を見据えた供給の実施方針

- ・ 本市の公的支援が必要な「著しい困窮年収未満の世帯数」は、長期的には減少するものの、推計では令和27年度(2045年度)においても充足は見込めない状況である。一方で、市内の民間賃貸住宅は約36,000戸あり、賃貸用の空き家は約7,600戸、市場に関わっていない空き家(住宅・土地統計調査では「その他の住宅」という。)約2,700戸を含めると、約10,300戸の空き家ストックがある。
- ・ 公営住宅の供給方法は、地方自治体による直接建設に加えて、民間賃貸住宅等の新規及び既存の借上げ等があるが、平成29年(2017年)10月からスタートした住宅セーフティネット制度により、民間賃貸住宅の空き室の活用による住宅確保要配慮者の住宅確保が可能となった。そのため、この制度の活用等も含め、住宅政策全体における公営住宅の位置付けを整理した中で、適正な供給を行う。

2. ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・ 市営住宅の維持管理においては、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐため、日常的な保守点検や建築基準法第12条第2項および第4項の規定による定期点検の実施を引き続き実施するとともに、修繕履歴を住棟単位で整備し、修繕や改善の実施を効率的に行う。
- ・ 上記対象外の住宅・住棟においても、同様の点検に基づいて定期的な点検により、ストック状態を把握する。

3. 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

- ・ 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図るものとする。
- ・ 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上等を行い、住棟の適切な維持を図るとともに、住棟の使用年数や修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

第7章 借上型市営住宅（市営中央二丁目住宅）の方向性

1. 新規団地への移転を想定した場合の移転先の検討

(1) 住戸の条件設定

- ・ 新規団地に中央二丁目住宅に居住する世帯が移転することを想定した場合、現在の世帯構成に応じた間取りにする必要がある。
- ・ 現在の世帯構成は、単身世帯：2人世帯：3人以上世帯が50：40：10の比率であることから、新規団地の計画においては、この比率を採用する（参考として、市営住宅全体でも同様の比率となっている）。
- ・ 世帯構成別の住戸面積は、最低居住面積水準を満たす想定とした場合、単身世帯：2人世帯：3人以上世帯が30㎡：40㎡：50㎡程度とする。

表 世帯人員別入居状況（令和3年3月31日現在）

団地名	管理戸数	空き戸数	入居世帯数	入居率	世帯人員別入居世帯数（世帯）				世帯人員別入居世帯数（%）			
					単身世帯	2人世帯	3人以上世帯	合計	単身世帯	2人世帯	3人以上世帯	合計
中央二丁目住宅	42	5	37	88.01%	19	14	4	37	51.4	37.8	10.8	100.0
市営住宅全体	266	43	223	—	114	83	26	223	51.1	37.2	11.7	100.0

表 世帯構成別供給比率

供給比率（%）				想定面積（㎡）			
単身世帯	2人世帯	3人以上世帯	合計	単身世帯	2人世帯	3人以上世帯	合計
50	40	10	100	30	40	50	—

(2) 附帯施設の条件設定

- ・ 駐車場は、戸数×30%の台数を確保する。（草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例別表第4（第31条関係）による。）
- ・ 駐輪場は1戸に1台を整備する。

(3) 新規団地候補の概要

- ・ 新規団地の候補として、以下の4候補の市有地があるが、敷地の現状は様々な状況にあり、現段階で建設着手の容易優先順位は更地が優先度が高く、移転を伴う用途変更が生じる敷地は予定が未確定であるため優先順位を低くしている。

表 候補敷地別概要

所在地		敷地面積	現状状態	着手容易優先順位
1	稲荷4丁目39-15	357 m ²	現状は更地	1
2	西町1400-1	1,923 m ²	旧職員住宅で現状は住棟が残っているが、解体予定	3
3	旭町6丁目637-2	1,169 m ²	現状は駐車場として利用されており、建物は無い	2
4	吉町1丁目402-2	951 m ²	児童遊園で、令和5年度に撤去予定	4
計		4,400 m ²	—	—

(4) 新規団地候補の建設可能戸数

- ・ 4候補の市有地について、上記の条件で戸数の可能性を検討した結果、以下のとおりとなる。

表 候補敷地別建設可能戸数

所在地		階数	戸数(戸)	1DK			2DK	3DK	駐車場台数	備考
				1DK	2DK	3DK				
1	稲荷4丁目39-15	2	4	2	2	—	0	条例で駐車場配置が努力義務となっている「小規模開発事業」として計画		
2	西町1400-1	5	55	30	20	5	17			
3	旭町6丁目637-2	3	23	12	9	2	7			
4	吉町1丁目402-2	3	18	9	6	3	6			
計		—	100	53	37	10	30	—		

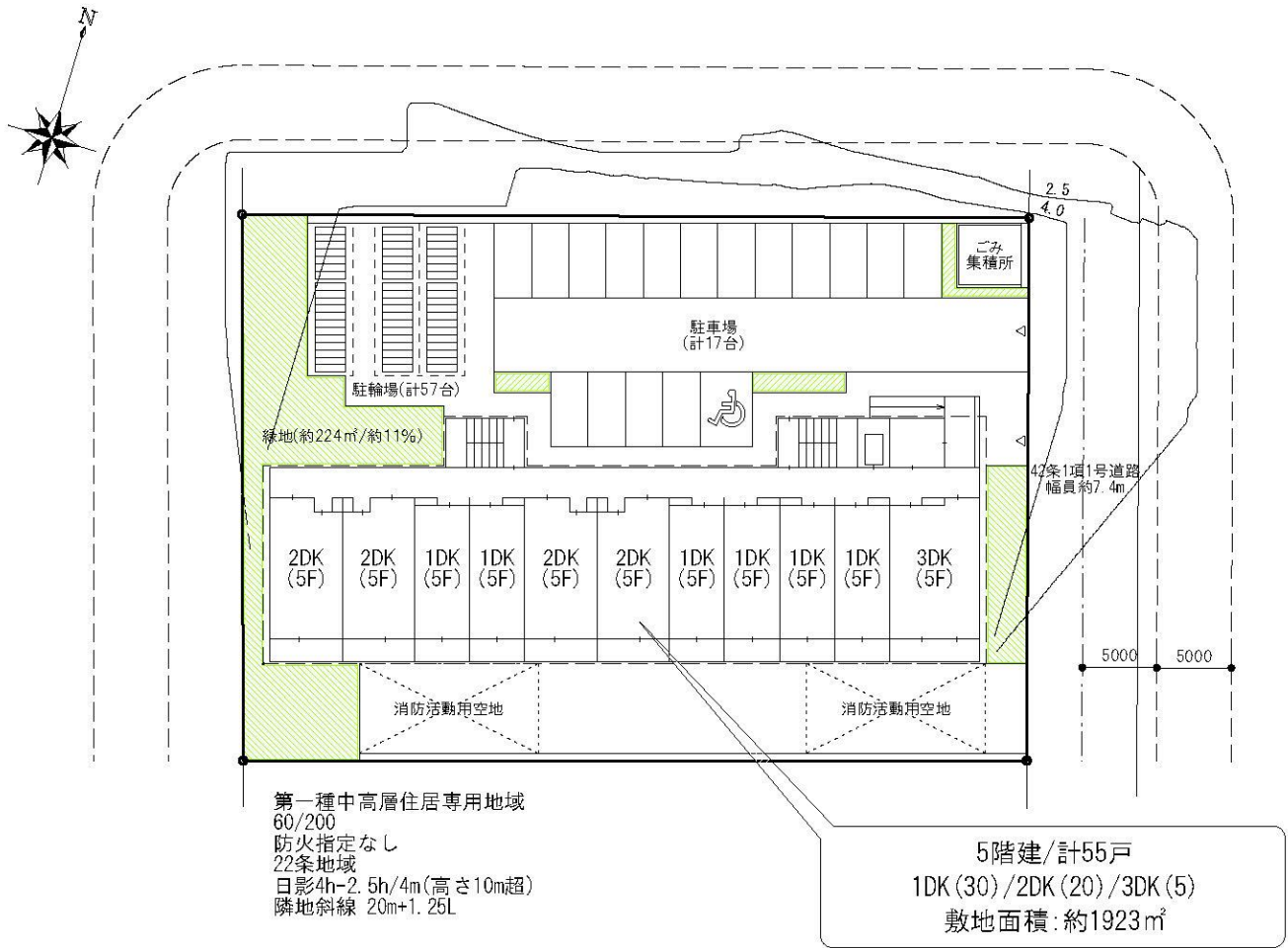
表 工事費概算

所在地		戸数(戸)	総工事費(千円)	戸当たり(千円)
1	稲荷4丁目39-15	4	60,000	15,077
2	西町1400-1	55	903,000	16,425
3	旭町6丁目637-2	23	363,000	15,815
4	吉町1丁目402-2	18	284,000	15,815
計		100	1,576,000	—

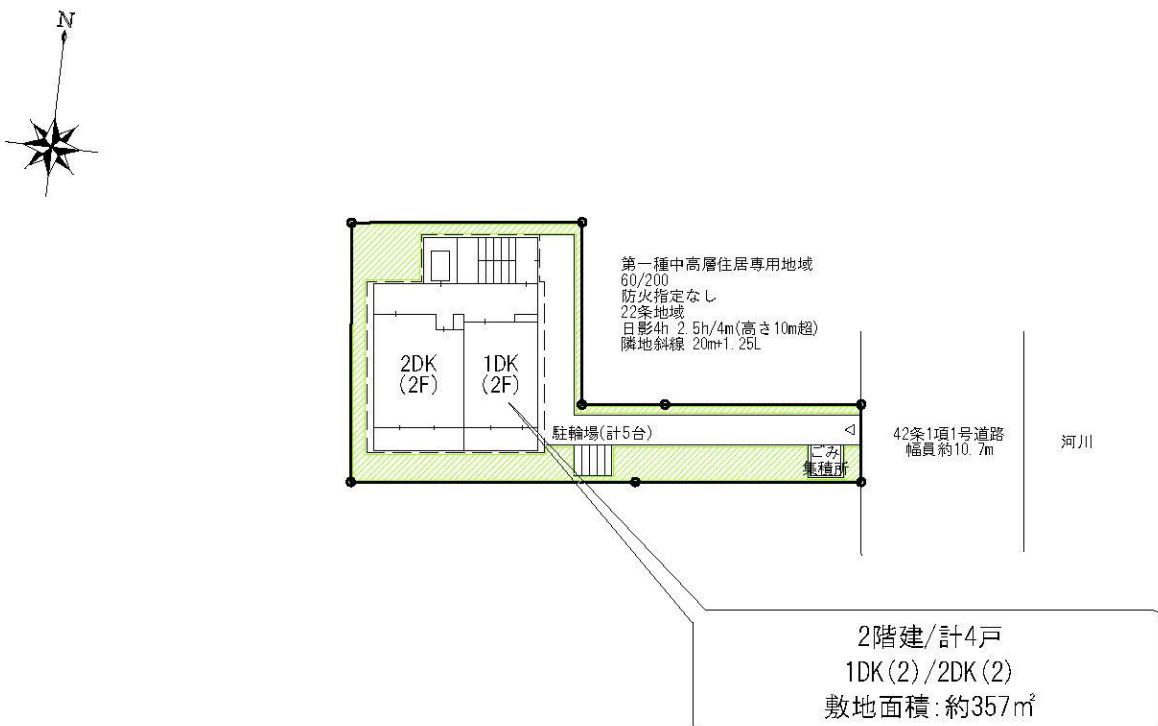
表 家賃想定(30 m²)

所在地		~104,000	~123,000	~139,000	近傍同種
1	稲荷4丁目39-15	15,900	18,300	20,900	92,200
2	西町1400-1				83,500
3	旭町6丁目637-2				89,000
4	吉町1丁目402-2				91,700

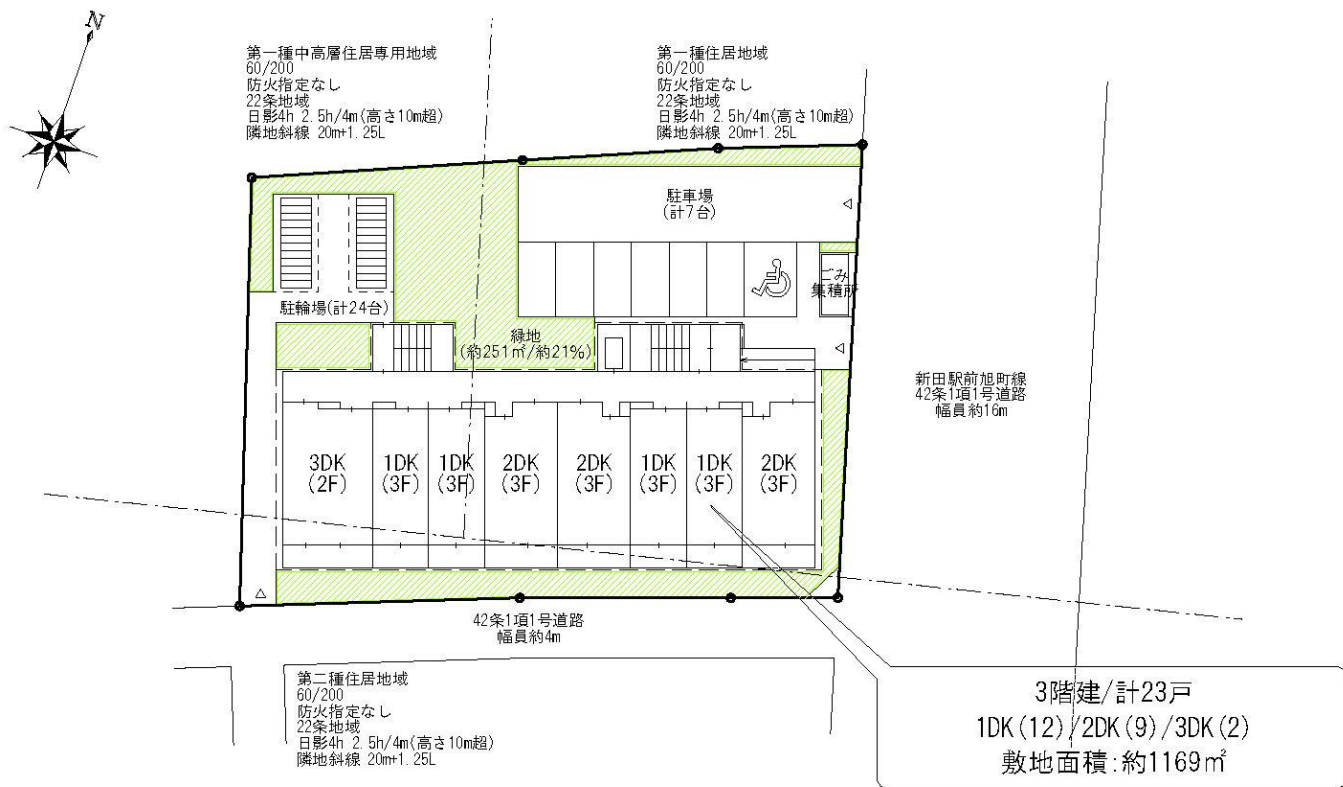
■西町1400-1 [S=1/500]



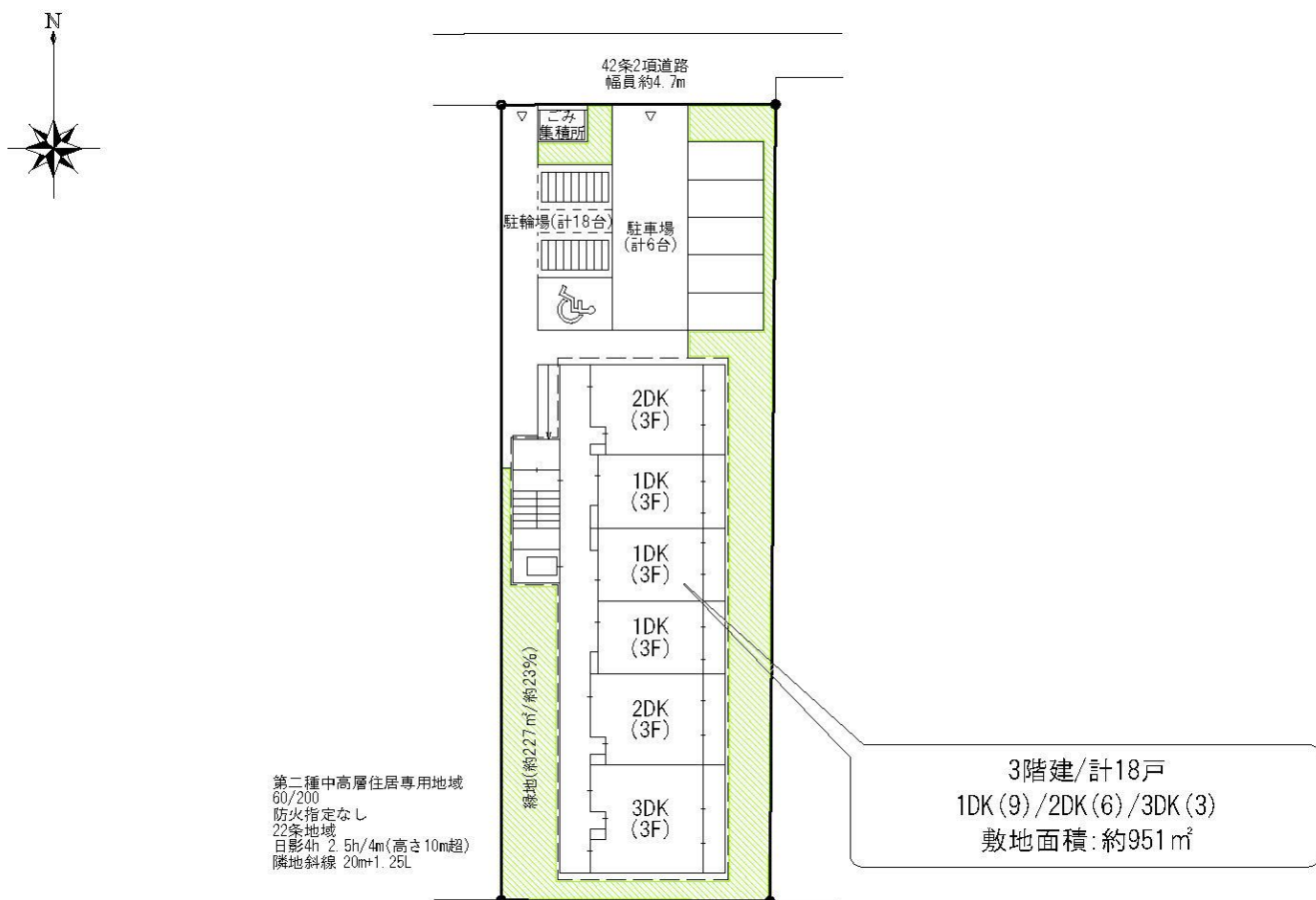
■稲荷4丁目39-15 [S=1/500]



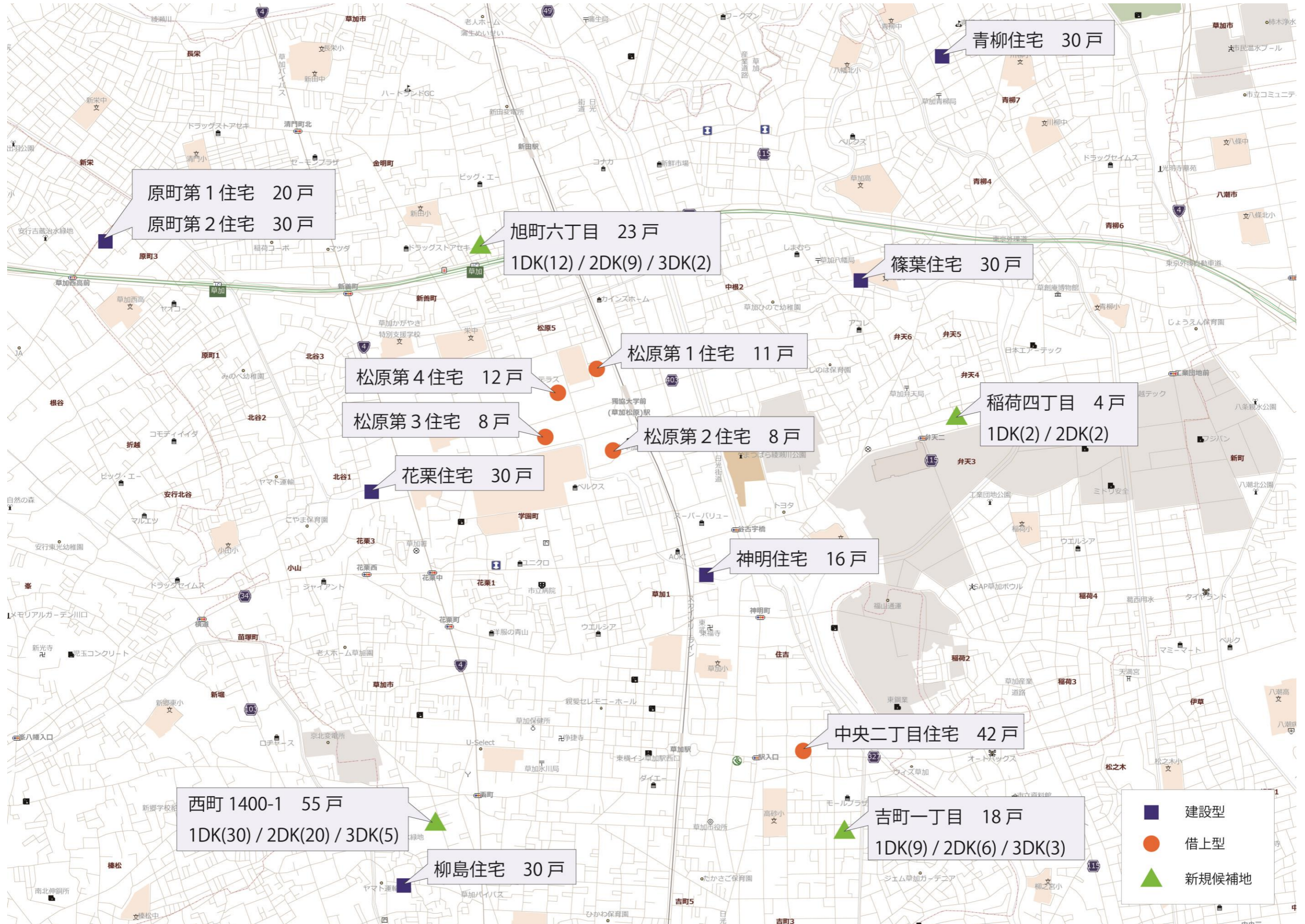
■旭町6丁目637-2 [S=1/500]



■吉町1丁目402-2 [S=1/500]



(5) 新規団地候補の位置図



2. 借上期間終了時の対応

(1) 入居世帯との契約内容の確認

- ・ 「草加市市営住宅設置及び管理条例」第40条第6項において「市長は、市営住宅の借上げに係る契約が終了する場合には、当該市営住宅の賃貸人に代わって、入居者に借地借家法(平成3年法律第90号)第34条第1項*の通知をすることができる。」となっていることから、この通知をする場合には、遅くとも令和5年(2023年)8月の6か月前の令和5年(2023年)2月に行うこととなる。

※ 借地借家法(平成三年法律第九十号)

(建物賃貸借終了の場合における転借人の保護)

第三十四条 建物の転貸借がされている場合において、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときは、建物の賃貸人は、建物の転借人にその旨の通知をしなければ、その終了を建物の転借人に対抗することができない。

2 建物の賃貸人が前項の通知をしたときは、建物の転貸借は、その通知がされた日から六月を経過することによって終了する。

- ・ 定期借家契約を行っている場合、借地借家法第38条第4項*に基づく通知を行う必要がある。ここで、借地借家法第38条第1項の公正証書による等書面によって契約していることの確認が必要であり、定期借家契約としていれば、上記の通知となる。

※ 借地借家法(平成三年法律第九十号)

(定期建物賃貸借)

第三十八条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条第一項の規定を適用しない。

4 第一項の規定による建物の賃貸借において、期間が一年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の一年前から六月前までの間(以下この項において「通知期間」という。)に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から六月を経過した後は、この限りでない。

(強行規定)

第三十条 この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

(建物賃貸借の期間)

第二十九条 期間を一年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。

(2) 借上期間終了時の入居者対応

- ・ 国土交通省住宅局の「既存民間賃貸住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン（案）」（平成 21 年 5 月）では、借上期間終了に伴う必要な措置として、以下が示されている。
- ・ このことから、入居後に特別な事情の変更が生じた場合に限り、居住の継続を認めることとする場合は、状況に応じた措置を講じる判断をすることとなる。

「既存民間賃貸住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン（案）」抜粋

【6 頁、20～22 頁】

(3) 借上期間終了時

②期間満了に伴う必要な措置

入居者との関係において定期借家制度（期限付き入居）を活用する場合、期間満了により入居者は退去することとなるが入居後に特別な事情の変更が生じた場合等に限って、居住の継続を認めることとする場合は、例えば、以下のような手続きを行うことが考えられる。

1) 他の公営住宅への入居希望意向調査

- 地方公共団体は、事業者との事前協議により、契約の終了について確認した場合には、入居者に対し、期間満了後において他の公営住宅への入居を希望するか否かについて、意向調査を行う。

2) 入居者に対する措置

i) 他の公営住宅への入居を希望する場合

- 地方公共団体は、公営住宅における居住の継続を特別に認めるか否かの判断を行うため、当該入居者の申告を受けてその収入を認定し、認定された収入を踏まえ、当該入居者について、以下の要件への適合性について審査する。

イ 居住継続要件等を勘案し、他の公営住宅への特定入居が必要と認められること

ロ 公営住宅法第 32 条第 1 項第 1 号から第 5 号までに規定する明渡請求事由のいずれにも該当しないこと

ii) 他の公営住宅への入居を希望しない場合又は他の公営住宅への入居を希望し i) の要件を満たさない場合

- 地方公共団体は、入居者に対し、公営住宅法第 32 条第 5 項に基づき、期間満了時の 6 ヶ月前に通知を行い、併せて、借地借家法第 38 条第 4 項に基づき、期間満了の 6 ヶ月前までに、期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知を行った上で、明渡請求を行う。さらに、入居者が明渡期限を過ぎても明け渡さない場合は、公営住宅の明渡しを求める訴えを提起し、判決を得て強制執行することができる。

- なお、この場合、家賃等について事業者と入居者との間で直接交渉を行った上で、民間賃貸住宅として賃貸借契約を締結し、引き続き居住を継続することができることとする場合も考えられる。

iii) 他の公営住宅への入居を希望し、i) の要件を満たす場合

- 地方公共団体は、公営住宅における居住の継続に特別な配慮が必要と認められる場合には、入居者に対し、公営住宅法第 32 条第 5 項に基づき、期間満了時の 6 ヶ月前に通知を行い、あわせて、借地借家法第 38 条第 4 項に基づき、期間満了の 6 ヶ月前までに、期間

の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知を行った上で、他の公営住宅へ移転（特定入居）することが可能である旨を通知する。

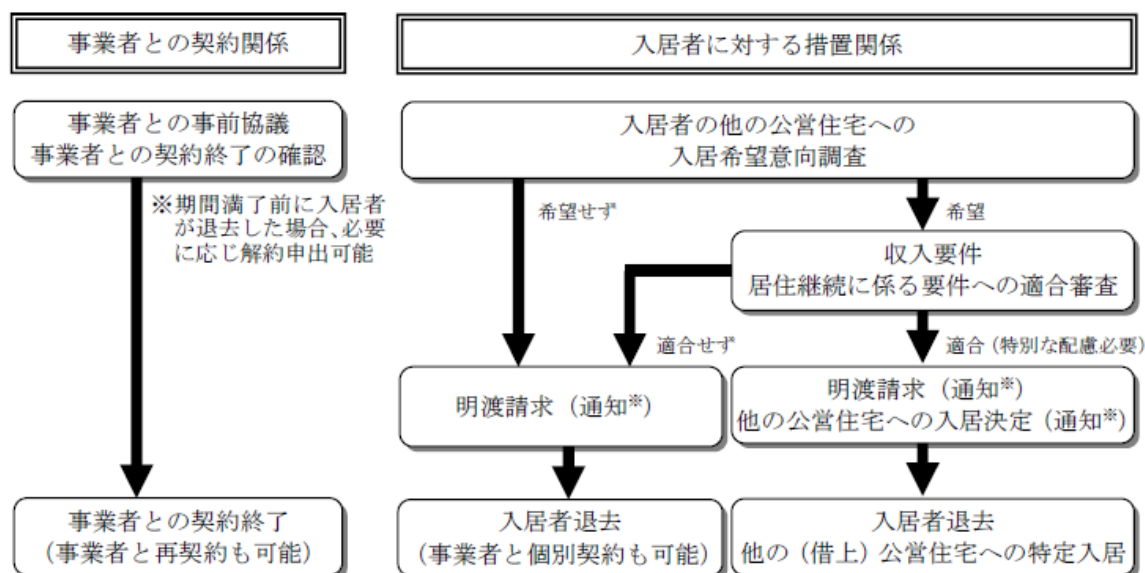
入居者が同意し、他の公営住宅に入居の申込みをした場合には、期間満了時において、当該入居者は現に入居している公営住宅を明け渡し、他の公営住宅へ入居することとなる。この際、公営住宅法第 24 条第 1 項に基づき、その者は、公営住宅法第 23 条各号に掲げる条件を具備する者とみなされる。

- また、移転先として適当な既存の公営住宅がない場合には、新規に借上げを行う他の公営住宅を移転先とすることや、同一の住戸について事業者と再契約し、再び公営住宅として借上げを行い※、特定入居させることも考えられる。

※ 借上公営住宅に係る公的賃貸住宅家賃対策調整補助金の交付については、補助金交付の対象期間が借上期間となるため、再契約する場合であっても補助金は交付される。

図 借上期間終了時の流れ

<借上げ期間終了時>



※期間満了の6ヶ月前までに通知。
公営住宅法第 25 条第 5 項に基づく通知に加えて、定期借家契約である場合には、借地借家法第 38 条第 4 項に基づく通知を行う必要がある。

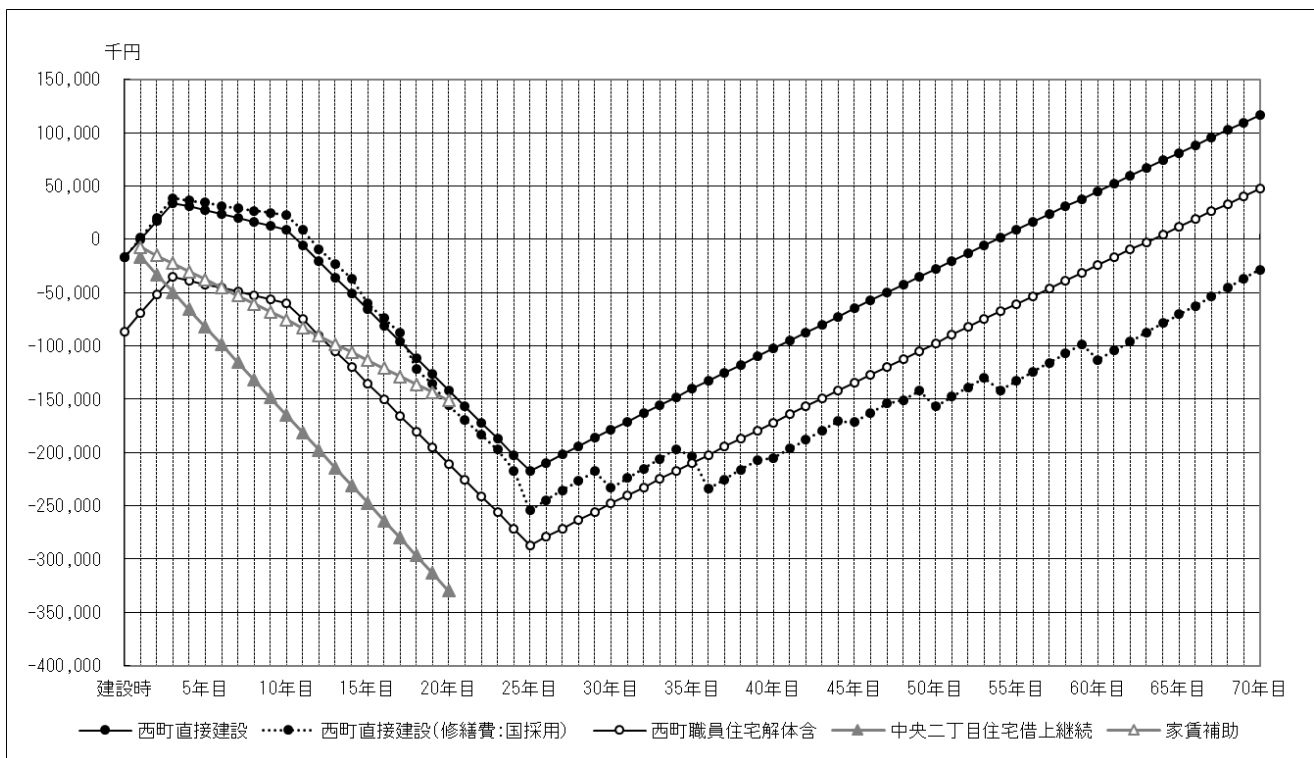
資料：国土交通省住宅局住宅総合整備課（平成 21 年 5 月）

注：図中の※「公営住宅法 25 条第 5 項」に基づく通知は「公営住宅法 32 条の第 5 項」の誤り

(3) 費用の比較

- ・ 西町を直接建設した場合、中央二丁目住宅の借上げを継続した場合、中央二丁目住宅の借上げを家賃補助に切り替えた場合の事業収支シミュレーション比較を行った。
- ・ 比較条件として中央二丁目住宅の在り方を検討するため、ここでは西町の建設戸数を中央二丁目住宅同様 42 戸として試算した。
- ・ 西町の直接建設は、耐火構造を想定して耐用年数 70 年までの収支とし、借上げ及び家賃補助は 20 年間とした。
- ・ 借上げは家賃補助の支出の累積であるため、単純な比較とはならないが、直接建設では 25 年目に-217,423 千円で逆転し、54 年目にプラスに転じることが見込まれる。
- ・ 一方で、中央二丁目住宅の借上げを継続した場合は、20 年目で-329,687 千円、家賃補助の場合は-151,200 千円となる。

図 収支シミュレーション（起債有）



※修繕費については、国土交通省の「ライフサイクルコスト算出プログラム」の「住棟モデルごとの経過年数に応じた修繕費条率一覧」が示されているが、これまで複数の地方自治体の過去の修繕費用の実績とは大きく異なる傾向であったことから、以下のパターンで設定した。

西町直接建設工、西町職員住宅解体含：工事費に対して年間 0.45% を想定

西町直接建設（修繕費：国採用）：国土交通省（ライフサイクルコスト算出プログラム）の住棟モデルごとの経過年数に応じた修繕費条率一覧の中耐廊下型（H27）を採用

第8章 長寿命化を図るべき市営住宅等

1. 団地別、住棟別の活用計画

(1) 対象住宅

- ・ 市営住宅（建設型）7団地186戸を対象とする。

表 手法選定の対象となる団地・住棟

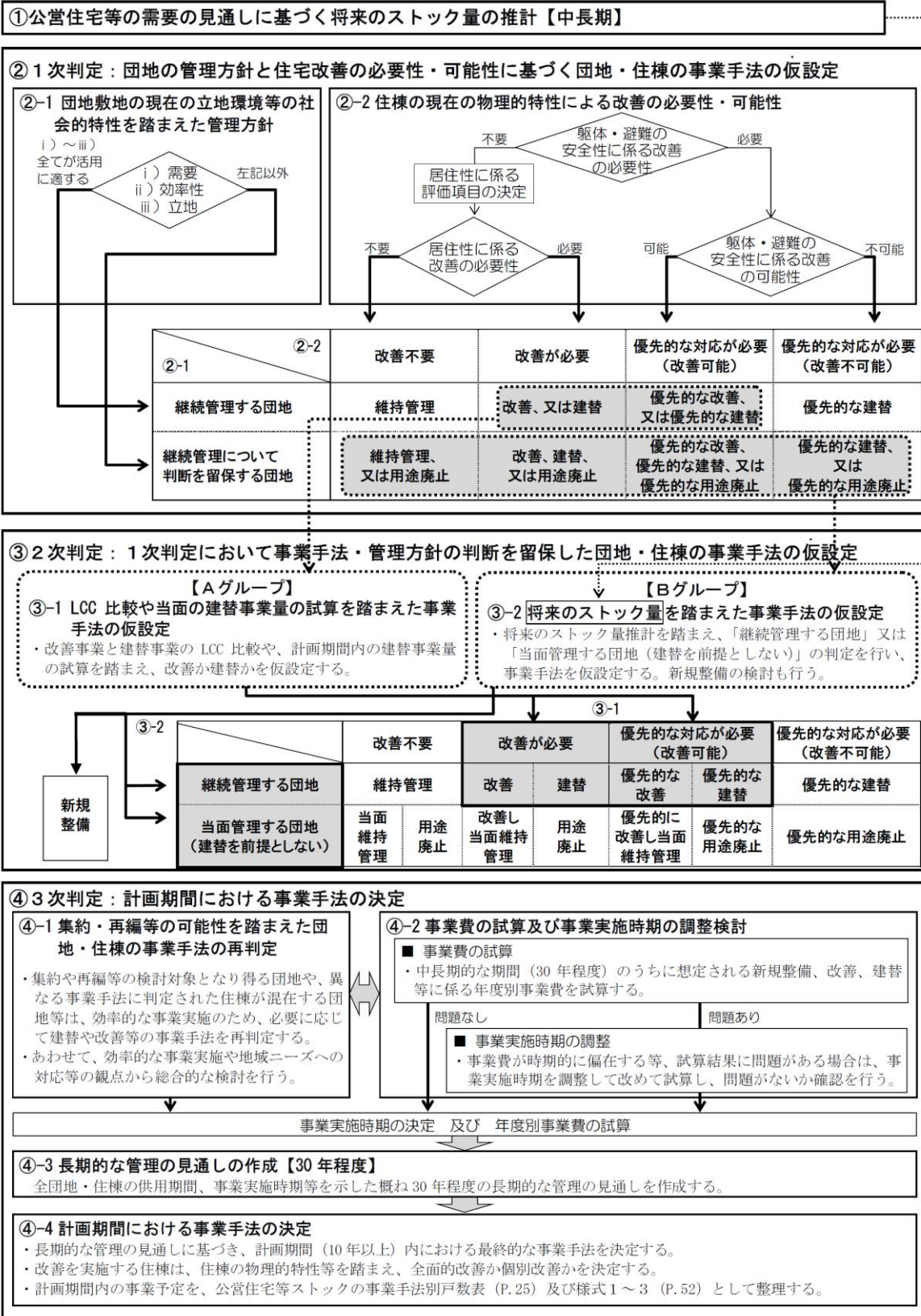
団地名	総棟数 (棟)	総戸数 (戸)	管理開始 年度	構造階数	経過年数 2022	用途地域1
神明住宅	3	16	S43	準耐2	54	第二種住居地域
原町第1住宅	1	20	S44	耐5	53	第一種住居地域
原町第2住宅	1	30	S45	耐5	52	第一種住居地域
柳島住宅	1	30	S46	耐5	51	第一種中高層住居専用地域
篠葉住宅	1	30	S47	耐5	50	第一種住居地域
花栗住宅	1	30	S48	耐5	49	第一種中高層住居専用地域
青柳住宅	1	30	S50	耐5	47	第一種中高層住居専用地域

(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

① 手法選定フロー

- ・ 手法選定は、国土交通省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）」の「事業手法のフロー」（下図）に基づき実施する。

■事業手法の選定フロー



② 手法選定に用いたデータ

- 事業手法の選定に用いたデータは、以下のとおりとなっている。

表 手法選定に必要なデータ一覧

判定		調査項目		単位	
基礎データ	所在地（住所）			団地	
	敷地面積			団地	
	住棟数			団地	
	管理戸数			団地	
	棟別戸数			住棟	
	建設年度（経過年数）			住棟	
	階数			住棟	
	構造			住棟	
1次判定	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	需要	空室状況	団地	
		効率性	敷地の面積	団地	
			敷地形状	団地	
			接道条件	団地	
			敷地の所有状況	団地	
	立地	市街地の中心部の立地	団地		
	住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	躯体の安全性	耐震性の有無	住棟	
		避難の安全性	二方向避難の確保	住棟	
		居住性	住戸規模	住戸面積	住棟
			設備	3箇所給湯	住棟
			バリアフリー対応	高齢化対応	住棟
			共用部分	駐輪場	団地
			共同施設	駐車場	団地
			長寿命化の必要性	経過年数	住棟
改善の可能性	残耐用年数	住棟			
2次判定	【Aグループ】LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定	LCC削減効果		住棟	
	【Bグループ】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定	将来ストック量推計、1次判定の社会的特性		団地	
3次判定	集約・再編の可能性	事業の統一性		団地	
		団地規模		団地	
	事業費・実施時期の試算	年間予算		団地	
	長期的見通しの作成	計画性		団地	
		緊急性		団地	
	計画期間における実施手法の決定	全面的改善		事業の効率性	住棟
		個別改善	安全性確保型	2次判定の結果	住棟
			福祉対応型	2次判定の結果	住棟
居住性向上型			2次判定の結果	住棟	
長寿命化型			2次判定の結果	住棟	
屋外・外構改善	2次判定の結果		団地		

(3) 判定基準

① 1次判定

● 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

- ・ 判定の指標となる「需要」、「効率性」、「立地」について、以下のとおり判定基準を設定し、「継続管理する団地」と「継続管理について判断を保留する団地」のいずれかに判定する。

図 判定フロー

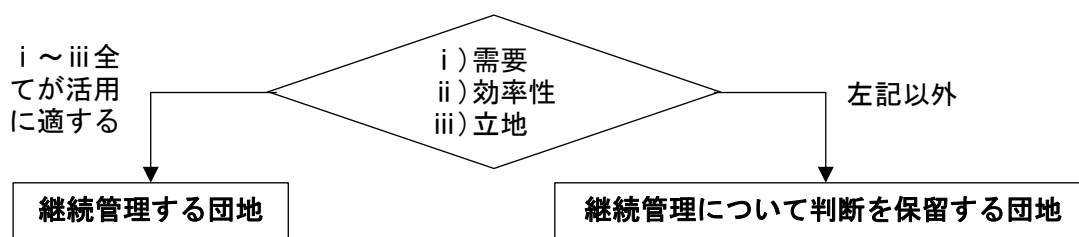


表 判定基準

指標	判定方法	判定基準
需 要	募集状況	○ (活用に適する) : 空室待ちなし × (活用に適さない) : 空室待ちあり
効 率 性	敷地の面積	○ (活用に適する) : 敷地面積 2,000 m ² 以上 × (活用に適さない) : 敷地面積 2,000 m ² 未満
	敷地形状	○ (活用に適する) : 建て替え上敷地活用が困難な要因がある × : 上記に該当しない
	接道条件	○ (活用に適する) : 幅員 6m以上のアクセス道路の有 × (活用に適さない) : 幅員 6m以上のアクセス道路の無
立 地	駅からの距離	○ (活用に適する) : 駅から 1 km未満 × (活用に適さない) : 駅から 1 km以上

●住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- 判定の指標となる「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」、「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」、「居住性に係る改善の必要性」について、以下のとおり判定基準を設定し、「改善不要」と「改善が必要」、「優先的な改善が必要(改善可能)」、「優先的な改善が必要(改善不可能)」のいずれかに判定する。

図 判定フロー

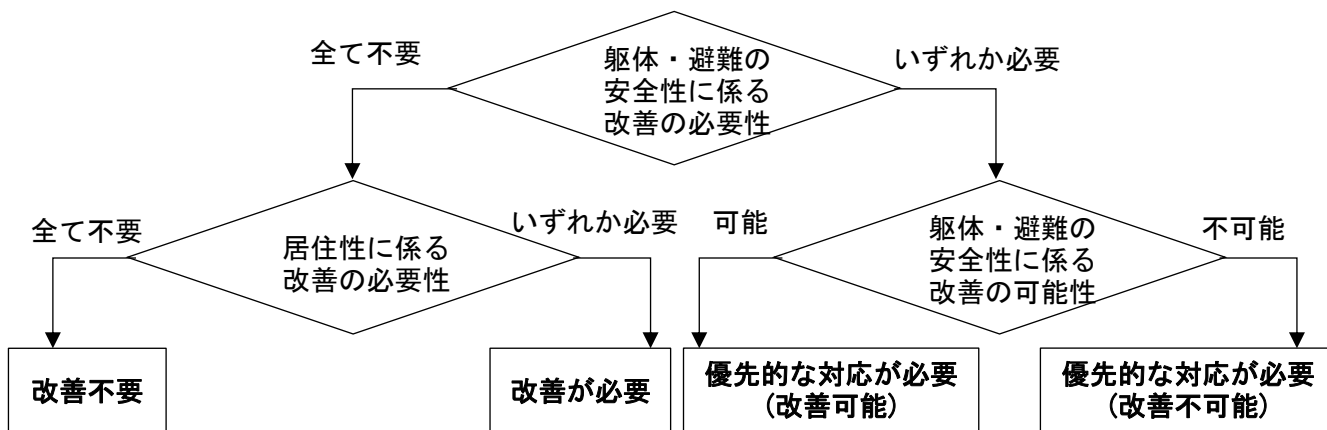


表 判定基準

指標	判定方法	判定基準
躯体の安全性	耐震性の有無	○ (改善不要) : 昭和 56 年の新耐震基準に対応している × (改善必要) : 新耐震基準に対応していない
避難の安全性	2 方向避難の確保状況	○ (改善不要) : 2 方向避難が確保されている × (改善必要) : 2 方向避難が確保されていない
居住性	住戸規模	○ (改善不要) : 住戸面積が 40 m ² 以上 × (改善必要) : 住戸面積が 40 m ² 未満
	設備	○ (改善不要) : 3 点給湯設備 (台所、洗面所、浴室) がある × (改善必要) : 3 点給湯設備がない
	バリアフリー対応	○ (改善不要) : 平成 3 年の高齢者対応の基準に対応している × (改善必要) : 高齢者対応の基準に対応していない
	共用部分	○ (改善不要) : 駐輪場あり × (改善必要) : 駐輪場なし
	共同施設	○ (改善不要) : 駐車場あり × (改善必要) : 駐車場なし
	長寿命化の必要性	○ (改善不要) : 木造・簡易耐火造または、耐火造で建設から 20 年未経過 × (改善必要) : 耐火造で建設から 20 年以上経過
改善の可能性	残耐用年数	○ (改善可能) : 残耐用年数が 10 年を超える × (改善不可能) : 残耐用年数が 10 年以下

●判定結果

- 「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の結果をクロスさせ、「維持管理」、「改善、又は建替」、「優先的な改善、又は優先的な建替」、「優先的な建替」、「維持管理、又は用途廃止」、「改善、建替、又は用途廃止」、「優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止」、「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」のいずれかに判定する。
- このうち、「改善、又は建替」、「優先的な改善、又は優先的な建替」は「Aグループ」、「維持管理、又は用途廃止」、「改善、建替、又は用途廃止」、「優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止」、「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」は「Bグループ」として2次判定へ、「維持管理」と「優先的な建替」は3次判定に進む。

表 1次判定結果

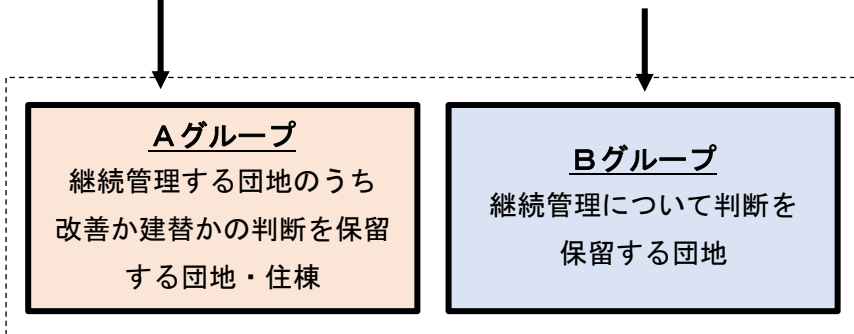
【棟別】	基本情報					1次判定					
	団地住棟	棟名	管理戸数	構造	階数	建設年度	②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針				社会的特性結果 左記の全てが該当：継続管理 ×あり：継続管理について判断を保留
							需要	効率性		立地	
						募集倍率 ○1倍以上 ×1倍未満	敷地面積 ○1千㎡以上 ×未満	敷地形状 (敷地活用 の困難要因 の有無) ○あり ×なし	接道条件・ アクセス良 好性(6m道 路) ○6m以上 ×なし	駅からの 距離 ○1km未満 ×1km以上	
神明住宅	1号棟	5	準耐火	2	1967	×	○	○	×	○	継続管理について判断を保留する団地
神明住宅	2号棟	5	準耐火	2	1967	×	×	○	×	○	継続管理について判断を保留する団地
神明住宅	3号棟	6	準耐火	2	1967	×	○	○	×	○	継続管理について判断を保留する団地
原町第1住宅	-	20	耐火	5	1968	×	○	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地
原町第2住宅	-	30	耐火	5	1969	○	○	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地
柳島住宅	-	30	耐火	5	1970	×	○	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地
篠葉住宅	-	30	耐火	5	1971	×	○	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地
花栗住宅	-	30	耐火	5	1972	○	○	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地
青柳住宅	-	30	耐火	5	1974	○	○	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地

表 1 次判定結果

【棟別】 団地住棟	基本情報					1次判定										
	棟名	管理戸数	構造	階数	建設年度	②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性										
						躯体の安全性	避難の安全性	居住性						改善の可能性	物理的特性結果	
								耐震性の有無 ○耐震性あり ×なし	2方向避難の確保状況 ○確保されている ×なし	延床40㎡以上 ×40㎡未満	3点設備(台所・洗面所・浴室) ○あり ×なし	高齢化対応(バリアフリー) ○対応済み ×未対応	共用部分 駐輪場の有無 ○あり ×なし			共同施設 駐車場の有無 ○あり ×なし
											○：木造・簡易耐火or耐火造20年未経過 ×：耐火造20年経過					
神明住宅	1号棟	5	準耐火	2	1967	○	○	×	×	×	○	×	×	×	改善が必要	
神明住宅	2号棟	5	準耐火	2	1967	○	○	×	×	×	○	×	×	×	改善が必要	
神明住宅	3号棟	6	準耐火	2	1967	○	○	×	×	×	○	×	×	×	改善が必要	
原町第1住宅	-	20	耐火	5	1968	○	○	×	×	×	○	×	×	○	改善が必要	
原町第2住宅	-	30	耐火	5	1969	×	○	○	×	×	○	×	×	○	優先的な対応が必要(改善不可能)	
柳島住宅	-	30	耐火	5	1970	×	○	○	×	×	○	×	×	○	優先的な対応が必要(改善不可能)	
篠葉住宅	-	30	耐火	5	1971	×	○	○	×	×	○	×	×	○	優先的な対応が必要(改善不可能)	
花栗住宅	-	30	耐火	5	1972	○	○	○	×	×	○	○	×	○	改善が必要	
青柳住宅	-	30	耐火	5	1974	○	○	○	×	×	○	×	×	○	改善が必要	

表 判定表

①社会的特性	②物理的特性			
	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)
維持管理する団地	維持管理	改善、 又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
維持管理について 判断を保留する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
		神明住宅 3棟 16戸	原町第2住宅 1棟 30戸	
		原町第1住宅 1棟 20戸	柳島住宅 1棟 30戸	
		花栗住宅 1棟 30戸		
		青柳住宅 1棟 30戸	篠葉住宅 1棟 30戸	



② 2次判定

● Aグループ：LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

- ・ 判定の指標となる「LCC比較」について、以下のとおり判定基準を設定し、「(優先的な)建替」と「(優先的な)改善」のいずれかに判定する。

図 判定フロー

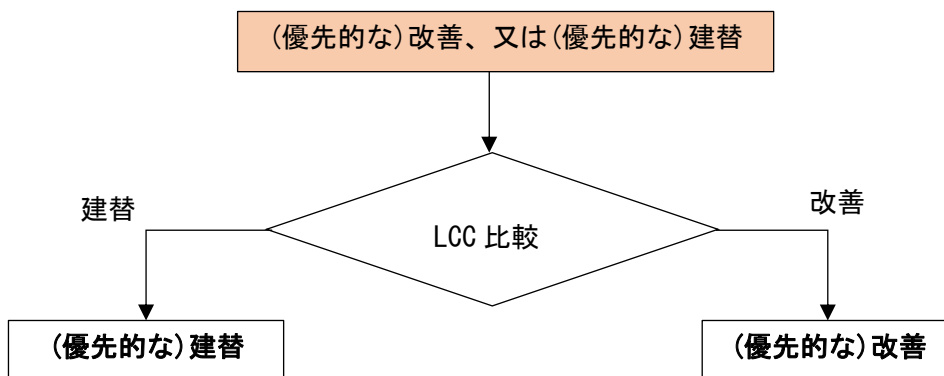


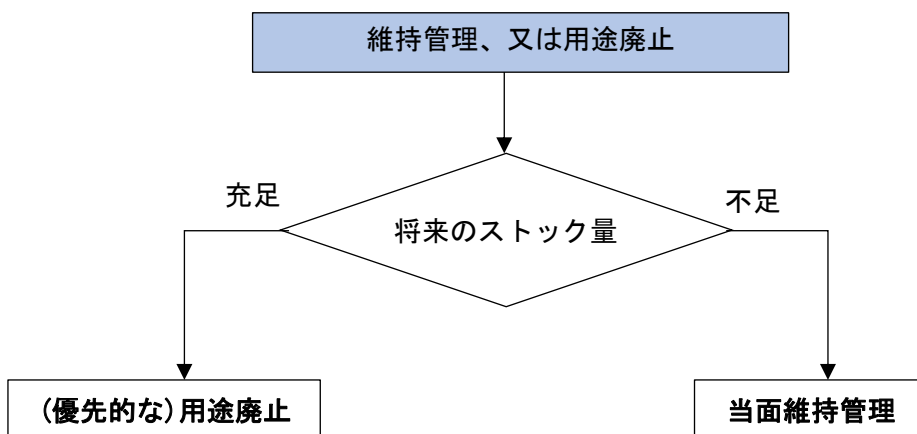
表 判定基準

指標	判定方法	判断基準
LCC比較	LCC	○ (建替)：木造・簡易耐火造 × (改善)：耐火造

● Bグループ：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・ 判定の指標となる「将来のストック量」、「用途廃止の必要性」、「LCC比較」について、以下のとおり判定基準を設定し、「(優先的な)建替」と「(優先的に)改善し当面維持管理」、「(優先的な)用途廃止」、「当面維持管理」のいずれかに判定する。

図 判定フロー



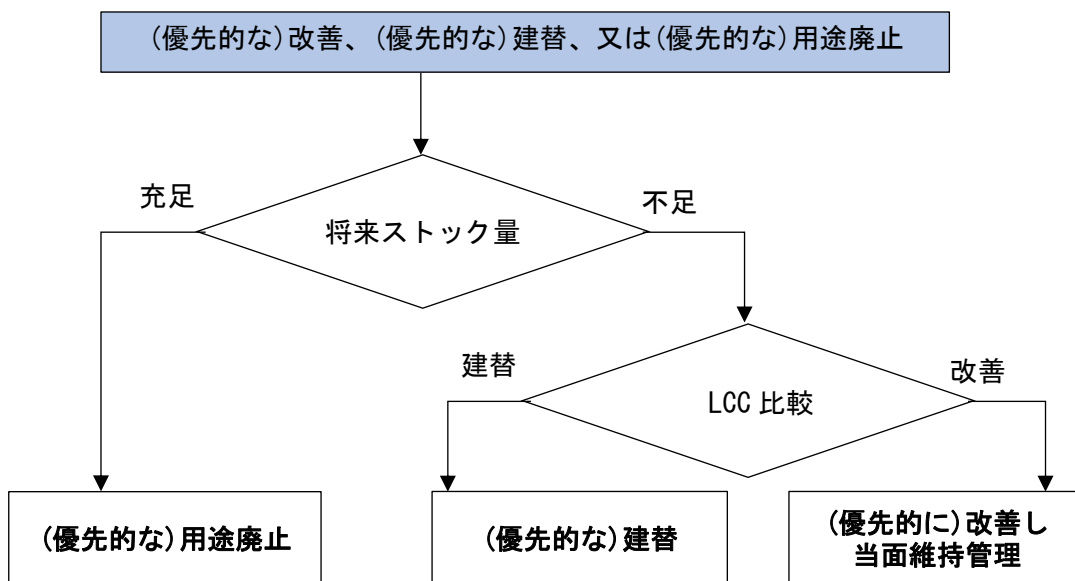
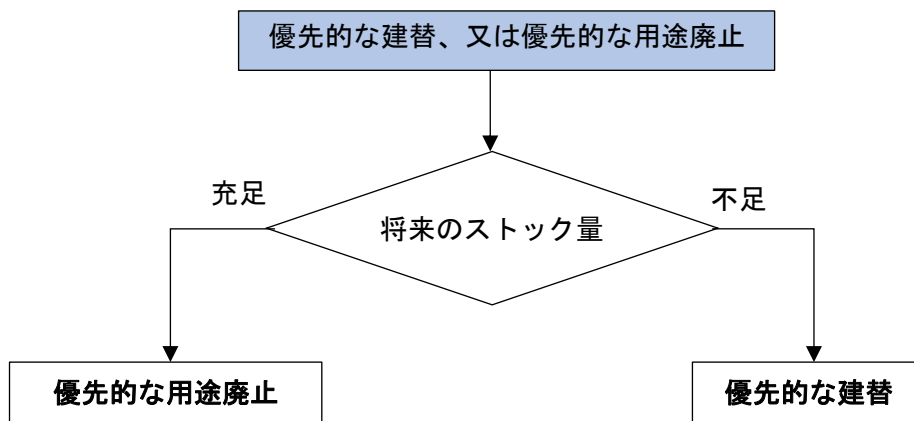


表 判定基準

指標	判定方法	判断基準
需 要	将来ストック量	○ (充足) : 将来ストック量の推計で充足が予測され、かつ1次判定の社会的特性がすべて× × (不足) : 上記に該当しない
LCC 比較	LCC	○ (建替) : 木造・簡易耐火造 × (改善) : 耐火造

表 2次判定結果

【棟別】 団地住棟	基本情報					【棟別】 団地住棟	2次判定			2次判定結果
	棟名	管理戸数	構造	階数	建設年度		Aグループ	Bグループ		
							LCC削減効果	需要	LCC削減効果	
							LCC ↓ ○木造・簡易耐火 ×耐火造	将来 ストック量 ○充足かつ一次判定全て×	LCC ↓ ○木造・簡易耐火 ×耐火造	
神明住宅	1号棟	5	準耐火	2	1967	神明住宅	-	×	○	優先的な建替
神明住宅	2号棟	5	準耐火	2	1967	神明住宅	-	×	○	優先的な建替
神明住宅	3号棟	6	準耐火	2	1967	神明住宅	-	×	○	優先的な建替
原町第1住宅	-	20	耐火	5	1968	原町第1住	-	×	×	改善し当面維持管理
原町第2住宅	-	30	耐火	5	1969	原町第2住	-	×	×	改善し当面維持管理
柳島住宅	-	30	耐火	5	1970	柳島住宅	-	×	×	改善し当面維持管理
篠葉住宅	-	30	耐火	5	1971	篠葉住宅	-	×	×	改善し当面維持管理
花栗住宅	-	30	耐火	5	1972	花栗住宅	-	×	×	改善し当面維持管理
青柳住宅	-	30	耐火	5	1974	青柳住宅	-	×	×	改善し当面維持管理

表 判定表

②物理的特性 ①社会的特性	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 可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
維持管理する 団地						神明住宅 3棟 16戸	
維持管理につ いて判断を保 留する団地 (建替を前提 としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途 廃止	優先的な 用途廃止
					原町第1住宅 1棟 20戸		
					原町第2住宅 1棟 30戸		
					柳島住宅 1棟 30戸		
					篠葉住宅 1棟 30戸		
					花栗住宅 1棟 30戸		
				青柳住宅 1棟 30戸			

③ 3次判定

- 3次判定においては、次の4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とされている。

③次判定-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
③次判定-2	事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
③次判定-3	長期的な管理の見通しの作成【30年程度】
③次判定-4	計画期間における事業手法の決定

指標		判定方法	判断基準
③次判定-1 集約・再編の可能性	事業の統一性		団地内で異なる実施手法が選定された場合は、特段の理由がない限り、同じ手法に統一する
	団地規模		小規模団地については、近傍の団地への統廃合の可能性を検討する
③次判定-2 事業費・実施時期の試算	年間予算		公営住宅の整備に係る年間事業費と実施手法別の概算事業費より、10年間で実施できる事業を検討する
③次判定-3 長期的見通しの作成	計画性		すでに住民説明を行っているなど、実施が決定しているものはその内容を優先
	緊急性		建設年が古い住棟や安全性に問題がある住棟を優先する
③次判定-4 計画期間における実施手法の決定	全面的改善	事業の効率性	下記の安全性確保型改善から長寿命化型改善まですべてが×、かつ1次判定の住戸規模が×、かつ残耐用年数が30年以下の場合
	安全性確保型改善	1次判定の結果	1次判定で耐震性の有無が×、または2方向避難の確保状況が×の場合
	福祉対応型改善	1次判定の結果	1次判定でバリアフリー対応が×の場合
	居住性向上型改善	1次判定の結果	1次判定で設備(給湯設備)が×、または設備(風呂)が×の場合
	長寿命化型改善	1次判定の結果	1次判定で長寿命化の必要性が×の場合
	屋外・外構改善	1次判定の結果	1次判定で共用部分が×、または共同施設が×の場合

(4) 計画期間における事業手法の決定

① 3次判定—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

- ・ 2次判定の結果、「優先的な建替」に位置付けられた神明住宅は、入居世帯の高齢化と仮移転先の確保が課題であることから、非現地建て替えが考えられる。第7章（借上型市営住宅（市営中央二丁目住宅）の方向性）で新規団地の可能性について検討を行った結果、新規団地4候補のうち、西町（以降、「西町職員住宅」という。）の敷地が最も戸数が多く建設可能（最大55戸）であることから、非現地建て替えの対象として位置付ける。
- ・ 西町職員住宅は現状、昭和47年度（1972年度）に建設された1棟30戸の集合住宅があり、空き住棟となっているため、耐震性の確保が確認された場合は、必要な修繕等を実施することでストックの有効活用を図ることが可能となる。
- ・ 耐震性の確認においては、「2. 西町職員住宅の利用検討及び耐震診断」で示しており、耐震補強が必要となっており、耐震改修より建て替えが望ましいことから、新規の市営住宅として位置付ける。
- ・ 供給方法としては、以下に示すとおり（「●西町職員住宅の事業スキーム検討」参照）、直接建設に加えて様々なスキームが考えられることから、市営住宅の全体計画を考えるなかで、民間活力の導入方法含めて効果的・効率的な手法を取り入れていく。

●西町職員住宅の事業スキーム検討

【工事費概算比較】

- ・ 公営住宅法の主体附帯工事費（令和3年度（2021年度））から標準建設費の算出方法により、以下の設定別に工事費を算出すると以下のとおりとなる。

表 工事費概算

構造	階数	EV	戸数(戸)	総工事費(千円)	戸当たり(千円)
1 耐火構造	5	1	55	903,000	16,425
2 準耐火構造	3	1	33	556,000	16,879
3 木造・準耐火2階	2	0	22	309,000	14,061

注 全体事業費としては、測量等建設に当たって必要な費用の算出が別途必要となる。

表 解体費概算 ※面積等想定

構造	階数	延べ床面積(m ²)	工事費(千円)	備考
1 耐火構造	5	2,100	69,300	JBCI(RCアスベスト撤去有平均値採用)20211004より

【事業スキーム案】

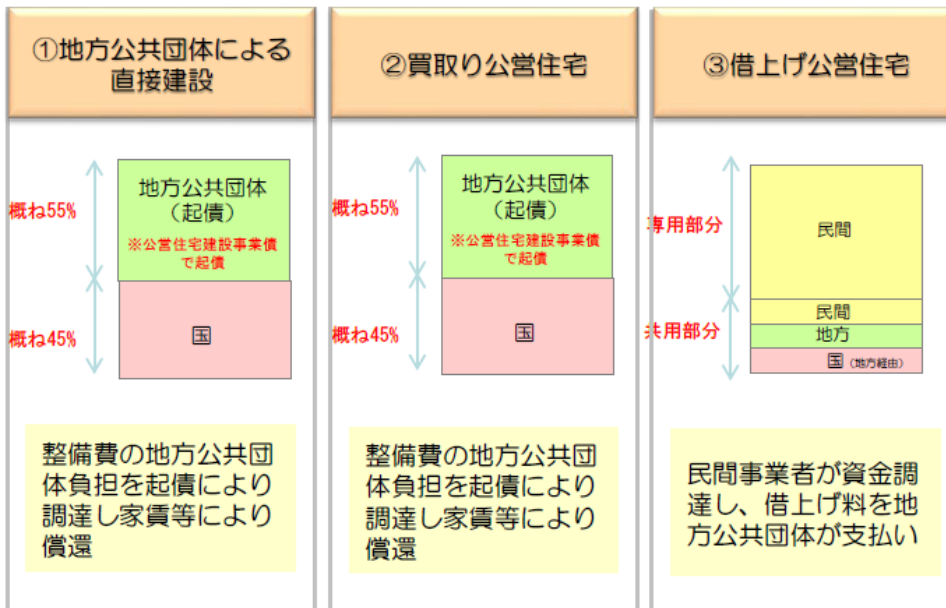
- ・ 建設に当たって、公営住宅の目的である低額所得者の住宅確保を満たす観点で考えられる事業のスキームは以下が考えられる。

表 事業スキーム案<準耐火4階(44戸)>※賃料については30㎡/戸想定

	スキーム案	土地	建設	建設費補助	建物所有	①事業費(戸)/ ②賃料(月/戸)	
1	直接建設	—	市	有(45%)	市	①	19,386千円
2	買取	—	民間	有(45%)	市	①	19,386千円
3	借上1(20年)	無償	民間	有(共2/3*45%)	民間→市*	②	105.24千円
4	借上2(30年)	無償	民間	有(共2/3*45%)	民間→市*	②	82.92千円
5	家賃補助	無償	民間	無	民間	—	—
	近傍同種家賃						91.80千円
	入居者負担額						26.10千円

※ 借上期間満了後、民間から市へ譲渡

図 補助体系



② 3次判定—2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

● 耐震工事費用

- 耐震補強が必要な3棟及び西町職員住宅について、入居者の移転を伴わない補強工事について、工事内容及び工事費用を算出した。

表 耐震補強工事費

団地名	工事費（円）	工事概要
原町第2住宅	18,661,614	外付け鉄骨ブレース(4構面)、耐震スリット(20構面)
篠葉住宅	20,939,096	外付け鉄骨ブレース(5構面)、耐震スリット(20構面)
柳島住宅	40,658,552	外付け鉄骨ブレース(10構面)、耐震スリット(20構面)
西町職員住宅	39,600,000	外付け鉄骨ブレース(6構面)、耐震スリット(30構面)

※物価変動のため概算工事費算出当時（令和3年8月時点）より約10%上乗せした金額としている

※西町職員住宅は、令和4年3月時点の概算工事費

● 工事費負担軽減比較

- 耐震改修が想定される建設型の3団地と西町職員住宅の耐震改修と必要な改善工事の概算工事費を算出すると、「表 改善工事内容と概算工事費」参照）西町職員住宅、柳島住宅、篠葉住宅、原町第2住宅の順で戸当たり工事費が高くなる想定となった。
- 4住宅は、いずれも建設年度が近く（昭和44～47年（1969～1972年））、耐震改修を実施しても建て替えの時期も同様の時期となる（71頁「長期的な管理の見通し」参照）ことから、工事費負担が最も大きい（「表 改善工事内容と概算工事費」参照）西町職員住宅は建て替えとすることが考えられる。
- 西町職員住宅を建て替える場合、ボリュームチェックの結果、最大55戸建設可能となっている。仮に55戸建設した場合、神明住宅は耐用年数を既に経過しているため、現入居世帯12世帯は建て替え後の西町職員住宅に移転することとすると、他に43戸の入居が可能である。
- 耐震補強が必要な原町第2住宅、柳島住宅、篠葉住宅は入居世帯がいることから、安全性の確保が最優先であるが、西町職員住宅を早急に新規建設しても少なくとも3年以上は入居世帯の移転ができないことから、3棟は耐震補強が望ましい。しかしながら、篠葉住宅においては居室内の天井吹付材に微量のアスベストが含有されていることが確認されており、耐震補強工事により飛散するリスクもある。
- このことから、篠葉住宅は、耐震補強を行わずに西町職員住宅敷地に建設する新規団地に現入居世帯26世帯を入居することとし、活用方法としては、神明住宅とともに非現地建て替えとすることが望ましい。

表 改善工事内容と概算工事費

(耐用年数 70 年経過時点で修繕項目別の周期が残らない工事内容)

修繕項目	周期	原町第 1	原町第 2	柳島	篠葉	花栗	青柳	西町職員住宅
1. 屋上防水	12年	88,350	88,350	88,350	88,350	88,350	88,350	88,350
2. 床防水	18年	71,980	71,980	71,980	71,980	71,980	71,980	71,980
3. 外壁塗装等	18年	377,400	356,680	356,680	356,680	356,680	356,680	356,680
4. 鉄部塗装等	6年	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000
5-1. 建具 (玄関ドア、MB扉)	36年							
5-2. 建具 (アルミサッシ)	36年							
5-3. バルコニー手摺	36年							
5-4. 金物類	24年							
7-1. 給水管、給湯管	35年							
7-2. 貯水槽	25年							
7-3. 給水ポンプ	15年	109,800	72,468	72,468	72,468	72,468	72,468	72,468
8. 排水設備	30年							
9-1. ガス設備	30年							
9-2. 給湯器	15年	251,100	251,100	251,100	251,100	251,100	0	251,100
11-1. 共用灯	15年	17,500	17,500	17,500	17,500	17,500	17,500	17,500
11-2. 電力幹線・盤類	30年							
11-3. 避雷設備	40年							
12-1. 電話設備	30年							
12-2. テレビ共聴設備	15年							
13-1. 連結送水管	25年							
13-2. 自火報設備	20年							
14-1. E.V保守	1年							
14-2. E.V更新	30年							
17-1. 流し台	30年							
17-2. 浴室エント	25年							
17-3. レンジフード	20年							
17-4. 24h換気	20年							
18. 経常修繕	1年	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
								0
戸当り工事費 (円)		936,130	878,078	878,078	878,078	878,078	626,978	878,078
戸数 (戸)		20	30	30	30	30	30	30
団地別工事費 (円)		18,722,600	26,342,340	26,342,340	26,342,340	26,342,340	18,809,340	26,342,340
総工事費 (円)			142,901,300	戸当り平均工事費 (円)		840,596		

	原町第 1	原町第 2	柳島	篠葉	花栗	青柳	西町職員住宅
耐震改修工事費 (円)		18,661,614	40,658,552	20,939,096			39,600,000
団地別工事費 (円)	18,722,600	45,003,954	67,000,892	47,281,436	26,342,340	18,809,340	65,942,340
戸当り工事費 (円)	936,130	1,500,132	2,233,363	1,576,048	878,078	626,978	2,198,078
総工事費 (円)		223,160,563	戸当り平均工事費 (円)		1,312,709		

● 西町職員住宅の支出負担比較

- 西町職員住宅の建て替え（新規建設）と耐震改修（必要改善工事含む）について、概算費用を算出（根拠等は「表 収支比較設定」参照）した。
- 単純に支出として比較するため、新規建設は既存建物の解体工事費と建設に係る設計費及び工事費とし、耐震改修は耐震に係る設計費及び工事費と活用後の解体工事費（「表 収支比較根拠」参照）とした。その結果、補助金を除く草加市負担額としては、新規建設は394,900千円、耐震改修は141,841千円と想定される。
- 建設と改修では活用期間が異なることから、新規建設は60年、耐震改修は20年とすると単年当たりの負担額は新規建設が6,582千円、耐震改修が7,092千円と耐震改修の費用負担が大きいことが想定される。

表 収支比較根拠

	新規建設		耐震改修	
	該当	補助対象	該当	補助対象
既存建物解体費	○	×	○	×
設計費	○	○	○	×
工事費	○	○	○	×

表 収支比較設定 ※既存の市営住宅相当（30戸）を想定

新規建設に係る費用算出根拠（準耐火構造耐用年数45年想定）

建設条件		単位	備考
構造	準耐火構造	-	地区：都市、地域：6
階数	4	階	
戸数	30	戸	
EV	1	基	

耐震改修及び必要改善に係る費用算出根拠

建物概要		単位	備考
構造	耐火構造	-	地区：都市、地域：6
階数	5	階	
戸数	30	戸	
EV	-	基	

既存建物		単位	備考
延べ床面積	2,100	m ²	
解体単価	33,000	円/m ²	JBCI（RCアスベスト撤去有平均値採用）20211004より
工事費	69,300,000	円	

既存建物		単位	備考
延べ床面積	2,100	m ²	
解体単価	33,000	円/m ²	JBCI（RCアスベスト撤去有平均値採用）20211004より
工事費	69,300,000	円	

主体付帯工事費		単位	備考
準耐火構造(3階建～)	17,680,000	円/戸	令和3年 1戸当たり主体付帯工事費
エレベーター設置工事費	33,524,000	円/件	令和3年 別表2 主体付帯工事費の特例加算限度額
高齢者等向け特別設備等工事費	3,350,000	円/戸	令和3年 別表2 主体付帯工事費の特例加算限度額
特殊屋外付帯工事費	1,776,000	円/戸	令和3年 別表2 主体付帯工事費の特例加算限度額
概算工事費			
工事費	572,000,000	円	
設計費	20,000,000	円	工事費×0.036（実績値比率）
総工事費	592,000,000	円	

改修工事費		単位	備考
耐震改修	1,320,000	円/戸	
必要改善	878,200	円/戸	
概算工事費			
工事費	65,946,000	円	棟当たり
設計費	6,594,600	円	工事費×0.1
総工事費	72,540,600	円	

補助額		単位	備考
工事費	257,400,000	円	工事費×0.45
設計費	9,000,000	円	設計費×0.45
計	266,400,000	円	
市負担額			
工事費	314,600,000	円	
設計費	11,000,000	円	
計	325,600,000	円	
解体	69,300,000	円	補助対象外
総計	394,900,000	円	
単年負担			
維持管理期間	60	年	
単年当り市負担額	6,581,667	円/年	

補助額		単位	備考
工事費	0	円	補助対象外
設計費	0	円	補助対象外
計	0	円	
市負担額			
工事費	65,946,000	円	
設計費	6,594,600	円	
計	72,540,600	円	
解体	69,300,000	円	補助対象外
総計	141,840,600	円	
単年負担			
維持管理期間	20	年	
単年当り市負担額	7,092,030	円/年	

● 西町職員住宅の収支比較

- 西町職員住宅 30 戸の建て替え（新規建設）と耐震改修（必要改善工事含む）について、建設費等支出と補助及び家賃等収入に係る収支を算出した。算定に当たっては、新規建設の活用期間 45 年と設定し、耐震改修の場合は、耐震後 20 年間活用後に建て替えを行い 25 年後とし、本来は建設費の市負担分は起債とするが、ここでは起債償還を設定しない比較とした。
- 支出に関しては、新規建設は既存建物の解体と建設に係る設計費及び工事費、耐震改修は耐震に係る設計費及び工事費と活用後の解体工事費と建設に係る設計費及び工事費とした。また、入居世帯に係る支出として双方に修繕費、管理事務費、損害保険料を見込んだ。
- 収入に関しては、新規建設は補助金、入居者家賃とし、耐震改修は補助金無し（20 年後の建設は補助金有り）とした。
- 収支比較をみると、新規建設は、解体費と補助金を除く建設費の支出に対して、20 年間の家賃対策補助があり、27 年目にプラスに転じ、45 年目は 62,198 千円（2,072 千円/戸）のプラスとなる。耐震改修は、耐震後 19 年目にプラスになるものの、21 年目に解体、22 年目で設計・工事となるため、45 年目では 9,804 千円のマイナスとなる。
- 収支累計をみると、45 年目では新規建設は 566,818 千円であるが、耐震改修は 664,539 千円となり、戸数変化はない一方で支出累計は差が生じるものとなる。

図 収支比較

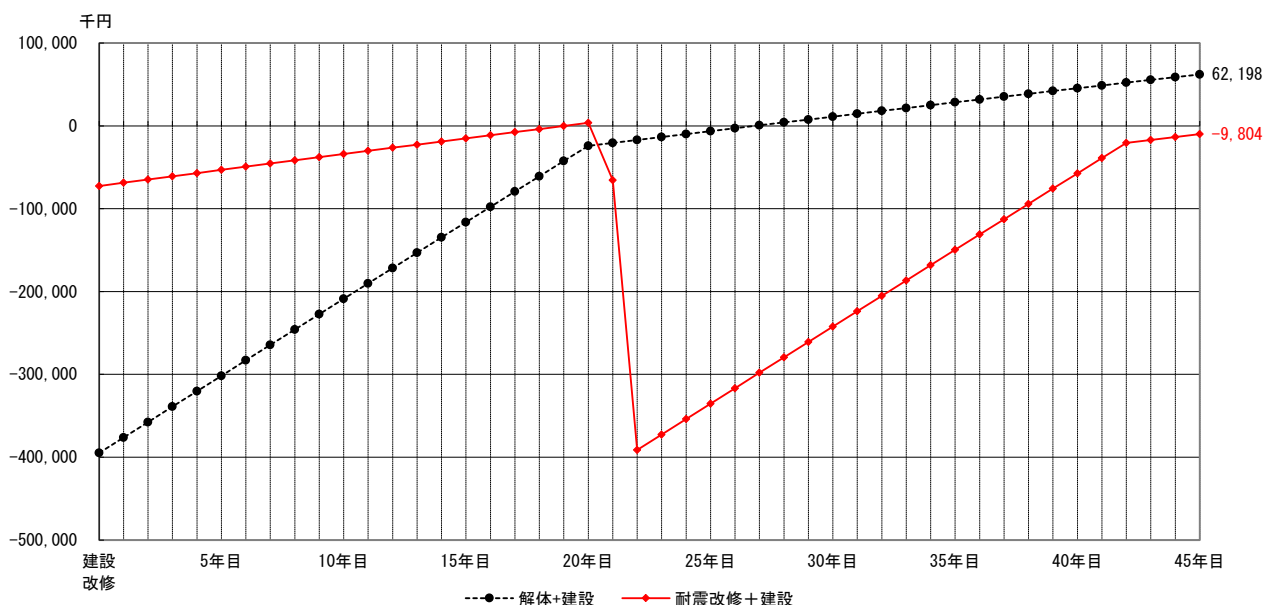
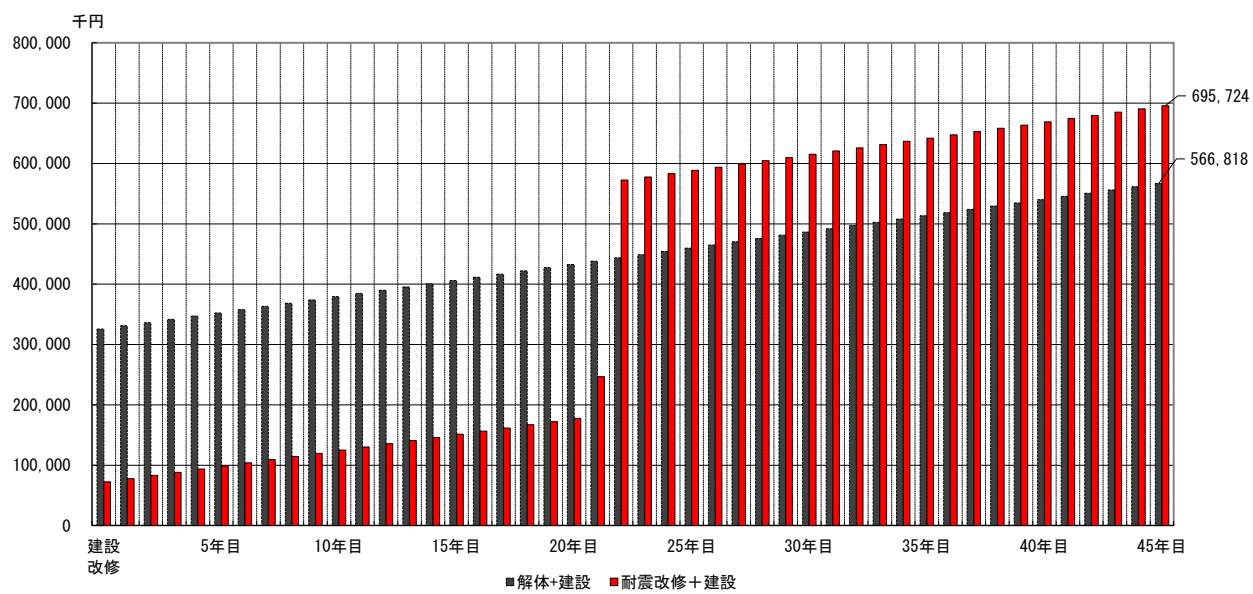


図 支出累計



④ 3次判定—4 計画期間における事業の決定

- ・ 計画期間における事業内容は以下のとおりとする。

表 計画期間 10年(令和5年度～令和14年度)における事業手法及び個別改善の改善メニュー

団地名	戸数	事業手法	個別改善の改善メニュー
神明住宅	16	集約建替	—
原町第1住宅	20	個別改善	安全確保型、長寿命化型
原町第2住宅	30	個別改善	安全確保型、長寿命化型
柳島住宅	30	個別改善	安全確保型、長寿命化型
篠葉住宅	30	集約建替	—
花栗住宅	30	個別改善	長寿命化型
青柳住宅	30	個別改善	長寿命化型
(仮称)西町住宅	46	新規建設 (集約建替)	—

表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表(建設型)

	1～5年目 <R5(2023)～9(2027)>	6～10年目 <R10(2028)～14(2032)>
公営住宅等管理戸数	186戸	186戸
・新規整備事業予定戸数(集約建替)	0戸	46戸
・維持管理予定戸数	186戸	140戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	90戸	60戸
個別改善事業予定戸数	90戸	80戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	46戸

表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表(借上型)

	1～5年目 <R5(2023)～9(2027)>	6～10年目 <R10(2028)～14(2032)>
公営住宅等管理戸数	38戸	27戸
・新規整備事業予定戸数(集約建替)	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	38戸	19戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸
個別改善事業予定戸数	0戸	0戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	11戸	8戸

2. 西町職員住宅の利用検討及び耐震診断

(1) 西町職員住宅の利用検討

- 西町職員住宅は現状、昭和 47 年度（1972 年度）に建設された 1 棟 30 戸の集合住宅があり、空き住棟となっているため、耐震性の確保が確認された場合は、必要な修繕等を実施することでストックの有効活用を図ることが可能となる。また、耐震補強が必要な場合も費用対効果を検証し活用の可能性を検証するため、耐震診断（2 次診断）を実施した。

(2) 耐震診断結果

- 耐震診断の結果、IS 値が安全判定基準を満たしていないことがわかった。（財）日本耐震診断協会の判定基準では、IS 値 0.3 以上 0.6 未満は、「倒壊又は崩壊の危険性がある」に分類される（詳細は「西町職員住宅耐震診断報告書」参照）。

表 耐震診断結果

耐震判定	判定結果									
	X 方向					Y 方向				
	1 階	2 階	3 階	4 階	5 階	1 階	2 階	3 階	4 階	5 階
IS	0.408	0.399	0.477	0.598	0.866	1.163	1.148	1.340	1.786	3.207
CTU・SD	0.45	0.44	0.53	0.66	0.99	1.29	1.28	1.49	1.99	3.58

※ 安全判定基準 IS 値 \geq 0.6 かつ CTU・SD 値 \geq 0.3

表 耐震判断の基準

IS 値が 0.6 以上	倒壊又は崩壊の危険性が低い
IS 値が 0.3 以上 0.6 未満	倒壊又は崩壊の危険性がある
IS 値が 0.3 未満	倒壊又は崩壊の危険性が高い

出典：「(財) 日本耐震診断協会」

(3) ライフサイクルコスト縮減効果比較

- 「公営住宅等長寿命化計画策定指針／平成 28 年 8 月／国土交通省住宅局住宅総合整備課」の LCC 算定プログラムを用いて、耐震補強が想定される建設型 3 住宅及び西町職員住宅の LCC 縮減効果を算出した。
- 算定に当たっての条件は、耐震改修及び必要改善工事を実施し、20 年間活用（設計及び工事の補助を受けた場合の維持管理期間要件による）することとし、棟当たりの年間ライフサイクルコスト縮減効果を算出した結果（「表 LCC 縮減効果」参照）、原町第 2 住宅、柳島住宅、西町職員住宅、篠葉住宅の順にライフサイクルコストの縮減効果が高い結果となった。
- 耐震改修が想定される建設型の 3 住宅においては、入居者の安全性確保が最優先であり、ライフサイクルコスト縮減効果が確認されたことから、耐震改修を行うことが望まれるが、その場合、長期的な見通し（「図 長期的な見通し」参照）をみると、令和 23 年（2041 年）から令和 28 年（2046 年）の 5 年間に建設型 5 住宅全てが建て替え等再生の時期となる。
- 平準化の観点から、先行的な建て替えが必要であり、ライフサイクルコスト縮減効果が最も低い篠葉住宅を建て替えることが想定されるが、入居者の移転等を考慮すると、現在入居者がいない状況となっている西町職員住宅の建て替えが市営住宅全体の管理を想定すると効率的・効果的である。

表 LCC 縮減効果

団地名	戸数	構造	管理開始年度	LCC 縮減効果 (千円/年)	経過年数	長寿命化型改善費用計 (円/戸)	計画前モデル		計画後モデル		LCC縮減効果	
							評価期間(改善非実施)A(年)	計画前LCC (円/戸・年)	評価期間(改善実施)B(年)	計画後LCC (円/戸・年)	年平均縮減額 (円/戸・年)	住棟当たりの年平均縮減額 (円/棟・年)
原町第1住宅	20	RC造	S44	0	53	0	60	199,552	60	199,552	0	0
原町第2住宅	30	RC造	S45	1,777	52	1,500,251	60	207,043	75	147,825	59,218	1,776,533
柳島住宅	30	RC造	S46	1,183	51	2,233,483	60	184,139	75	144,705	39,435	1,183,038
篠葉住宅	30	RC造	S47	1,745	50	1,576,168	60	235,043	73	176,868	58,175	1,745,260
花栗住宅	30	RC造	S48	994	49	878,198	60	211,509	70	178,379	33,130	993,906
青柳住宅	30	RC造	S50	1,224	47	627,098	60	257,522	70	216,723	40,800	1,223,993
西町職員住宅	30	RC造	S47	1,230	50	3,155,198	60	235,043	74	194,043	41,000	1,230,005

注：西町職員住宅においては、補助対象の有無に関わらず、建設型と同様条件での設定で比較している。よって、西町職員住宅の耐震等改修工事の設計及び工事費が市営住宅の効率的・効果的な再生を目的として補助対象となることが比較の前提であることから、埼玉県との協議が必要である。

図 長期的な見通し

団地名	活用方針 (改定)	改定期間 管理戸数	長期計画																								
			改定												次期改定												
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
神明住宅	用途廃止	0																									
原町第1住宅	個別改善	20																									
原町第2住宅	耐震改修	30																									
柳島住宅	耐震改修	30																									
篠葉住宅	耐震改修	30																									
花栗住宅	個別改善	30																									
青柳住宅	個別改善	30																									
西町職員住宅(耐震高)	耐震改修	30																									

(4) 工事費負担軽減比較

- 耐震改修が想定される建設型の3住宅と西町職員住宅の耐震改修と必要な改善工事の概算工事費を算出すると、「表 改善工事内容と概算工事費」参照)西町職員住宅、柳島住宅、篠葉住宅、原町第2住宅の順で戸当たり工事費が高くなる想定となった。
- 4住宅は、いずれも建設年度が近く(昭和44~47年(1969~1972年))、耐震改修を実施しても建て替えの時期も同様の時期となる(「図 長期的な見通し」参照)ことから、工事費負担が最も大きい(「表 改善工事内容と概算工事費」参照)西町職員住宅は建て替えとすることが考えられる。
- 西町職員住宅を建て替える場合、ボリュームチェックの結果、最大55戸建設可能となっている。仮に55戸建設した場合、神明住宅は耐用年数を既に経過しているため、現入居世帯12世帯は建て替え後の西町職員住宅に移転することとすると、他に43戸の入居が可能である。
- 耐震補強が必要な原町第2住宅、柳島住宅、篠葉住宅は入居世帯がいることから、安全性の確保が最優先であるが、西町職員住宅を早急に新規建設しても少なくとも3年以上は入居世帯の移転ができないことから、3棟は耐震補強が望ましい。ただし、篠葉住宅については居室内の天井吹付材に微量のアスベストが含有されていることが確認されており、耐震補強により維持管理期間が延びることとなるため、将来を見据えた方向性について検討を要する。
- このことから、耐用年数を超過している神明住宅、アスベストの問題がある篠葉住宅については、個別改善を行わず、現入居者を西町職員住宅敷地に建設する新規団地「(仮称)西町住宅」に入居することとし、非現地建て替えとして跡地を活用する候補とすることが考えられる。

表 改善工事内容と概算工事費

(耐用年数 70 年経過時点で修繕項目別の周期が残らない工事内容)

修繕項目	周期	原町第 1	原町第 2	柳島	篠葉	花栗	青柳	西町職員住宅
1. 屋上防水	12年	88,350	88,350	88,350	88,350	88,350	88,350	88,350
2. 床防水	18年	71,980	71,980	71,980	71,980	71,980	71,980	71,980
3. 外壁塗装等	18年	377,400	356,680	356,680	356,680	356,680	356,680	356,680
4. 鉄部塗装等	6年	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000
5-1. 建具 (玄関ドア、MB扉)	36年							
5-2. 建具 (アルミサッシ)	36年							
5-3. バルコニー手摺	36年							
5-4. 金物類	24年							
7-1. 給水管、給湯管	35年							
7-2. 貯水槽	25年							
7-3. 給水ポンプ	15年	109,800	72,468	72,468	72,468	72,468	72,468	72,468
8. 排水設備	30年							
9-1. ガス設備	30年							
9-2. 給湯器	15年	251,100	251,100	251,100	251,100	251,100	0	251,100
11-1. 共用灯	15年	17,500	17,500	17,500	17,500	17,500	17,500	17,500
11-2. 電力幹線・盤類	30年							
11-3. 避雷設備	40年							
12-1. 電話設備	30年							
12-2. テレビ共聴設備	15年							
13-1. 連結送水管	25年							
13-2. 自火報設備	20年							
14-1. E/V保守	1年							
14-2. E/V更新	30年							
17-1. 流し台	30年							
17-2. 浴室ユニット	25年							
17-3. レジフト	20年							
17-4. 24h換気	20年							
18. 経常修繕	1年	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
								0
戸当り工事費 (円)		936,130	878,078	878,078	878,078	878,078	626,978	878,078
戸数 (戸)		20	30	30	30	30	30	30
団地別工事費 (円)		18,722,600	26,342,340	26,342,340	26,342,340	26,342,340	18,809,340	26,342,340
総工事費 (円)			142,901,300	戸当り平均工事費 (円)		840,596		

	原町第 1	原町第 2	柳島	篠葉	花栗	青柳	西町職員住宅
耐震改修工事費 (円)		18,661,614	40,658,552	20,939,096			39,600,000
団地別工事費 (円)	18,722,600.0	45,003,954	67,000,892	47,281,436	26,342,340	18,809,340	65,942,340
戸当り工事費 (円)	936,130	1,500,132	2,233,363	1,576,048	878,078	626,978	2,198,078
総工事費 (円)		223,160,562	戸当り平均工事費 (円)		1,312,709		

(5) 支出負担比較

- ・ 西町職員住宅の建て替え（新規建設）と耐震改修（必要改善工事含む）について、概算費用を算出（根拠等は「表 収支比較設定」参照）した。
- ・ 単純に支出として比較するため、新規建設は既存建物の解体工事費と建設に係る設計費及び工事費とし、耐震改修は耐震に係る設計費及び工事費と活用後の解体工事費（「表 収支比較根拠」参照）とした。その結果、補助金を除く草加市負担額としては、新規建設は 394,900 千円、耐震改修は 141,841 千円と想定される。
- ・ 建設と改修では活用期間が異なることから、新規建設は 60 年、耐震改修は 20 年とすると単年当たりの負担額は新規建設が 6,582 千円、耐震改修が 7,092 千円と耐震改修の費用負担が大きいことが想定される。

表 収支比較根拠

	新規建設		耐震改修	
	該当	補助対象	該当	補助対象
既存建物解体費	○	×	○	×
設計費	○	○	○	×
工事費	○	○	○	×

表 収支比較設定 ※既存の市営住宅相当（30 戸）を想定

新規建設に係る費用算出根拠（準耐火構造耐用年数45年想定）

建設条件	単位		備考
構造	準耐火構造	-	地区：都市、地域：6
階数	4	階	
戸数	30	戸	
EV	1	基	

耐震改修及び必要改善に係る費用算出根拠

建物概要	単位		備考
構造	耐火構造	-	地区：都市、地域：6
階数	5	階	
戸数	30	戸	
EV	-	基	

既存建物	単位		備考
延べ床面積	2,100	m ²	
解体単価	33,000	円/m ²	JBCI（RCアスベスト撤去有平均値採用）20211004より
工事費	69,300,000	円	

既存建物	単位		備考
延べ床面積	2,100	m ²	
解体単価	33,000	円/m ²	JBCI（RCアスベスト撤去有平均値採用）20211004より
工事費	69,300,000	円	

主体付帯工事費	単位		備考
準耐火構造(3階建～)	17,680,000	円/戸	令和3年 1戸当たり主体付帯工事費
エレベーター設置工事費	33,524,000	円/件	令和3年 別表2 主体付帯工事費の特例加算限度額
高齢者等向け特別設備等工事費	3,350,000	円/戸	令和3年 別表2 主体付帯工事費の特例加算限度額
特殊屋外付帯工事費	1,776,000	円/戸	令和3年 別表2 主体付帯工事費の特例加算限度額
概算工事費	572,000,000	円	
設計費	20,000,000	円	工事費×0.036（実績値比率）
総工事費	592,000,000	円	

改修工事費	単位		備考
耐震改修	1,320,000	円/戸	
必要改善	878,200	円/戸	
概算工事費	65,946,000	円	棟当たり
設計費	6,594,600	円	工事費×0.1
総工事費	72,540,600	円	

補助額	単位		備考
工事費	257,400,000	円	工事費×0.45
設計費	9,000,000	円	設計費×0.45
計	266,400,000	円	
市負担額	314,600,000	円	
設計費	11,000,000	円	
計	325,600,000	円	
解体	69,300,000	円	補助対象外
総計	394,900,000	円	
単年負担	維持管理期間	60	年
単年当り市負担額	6,581,667	円/年	

補助額	単位		備考
工事費	0	円	補助対象外
設計費	0	円	補助対象外
計	0	円	
市負担額	65,946,000	円	
設計費	6,594,600	円	
計	72,540,600	円	
解体	69,300,000	円	補助対象外
総計	141,840,600	円	
単年負担	維持管理期間	20	年
単年当り市負担額	7,092,030	円/年	

(6) 収支比較

- ・ 西町職員住宅 30 戸の建て替え（新規建設）と耐震改修（必要改善工事含む。）について、建設費等支出と補助及び家賃等収入に係る収支を算出した。算定に当たっては、新規建設の活用期間 45 年と設定し、耐震改修の場合は、耐震後 20 年間活用後に建て替えを行い 25 年後とし、本来は建設費の市負担分は起債とするが、ここでは起債償還を設定しない比較とした。
- ・ 支出に関しては、新規建設は既存建物の解体と建設に係る設計費及び工事費、耐震改修は耐震に係る設計費及び工事費と活用後の解体工事費と建設に係る設計費及び工事費とした。また、入居世帯に係る支出として双方に修繕費、管理事務費、損害保険料を見込んだ。
- ・ 収入に関しては、新規建設は補助金、入居者家賃とし、耐震改修は 20 年目まで補助金なし、20 年後の建設は補助金有とした。
- ・ 収支比較をみると、新規建設は、解体費と補助金を除く建設費の支出に対して、20 年間の家賃対策補助があり、27 年目にプラスに転じ、45 年目は 62,198 千円（2,072 千円/戸）のプラスとなる。耐震改修は、耐震後 19 年目にプラスになるものの、21 年目に解体、22 年目で設計・工事となるため、45 年目では 9,804 千円のマイナスとなる。
- ・ 収支累計をみると、45 年目では新規建設は 566,818 千円であるが、耐震改修は 664,539 千円となり、戸数変化はない一方で支出累計は差が生じるものとなる。

図 収支比較

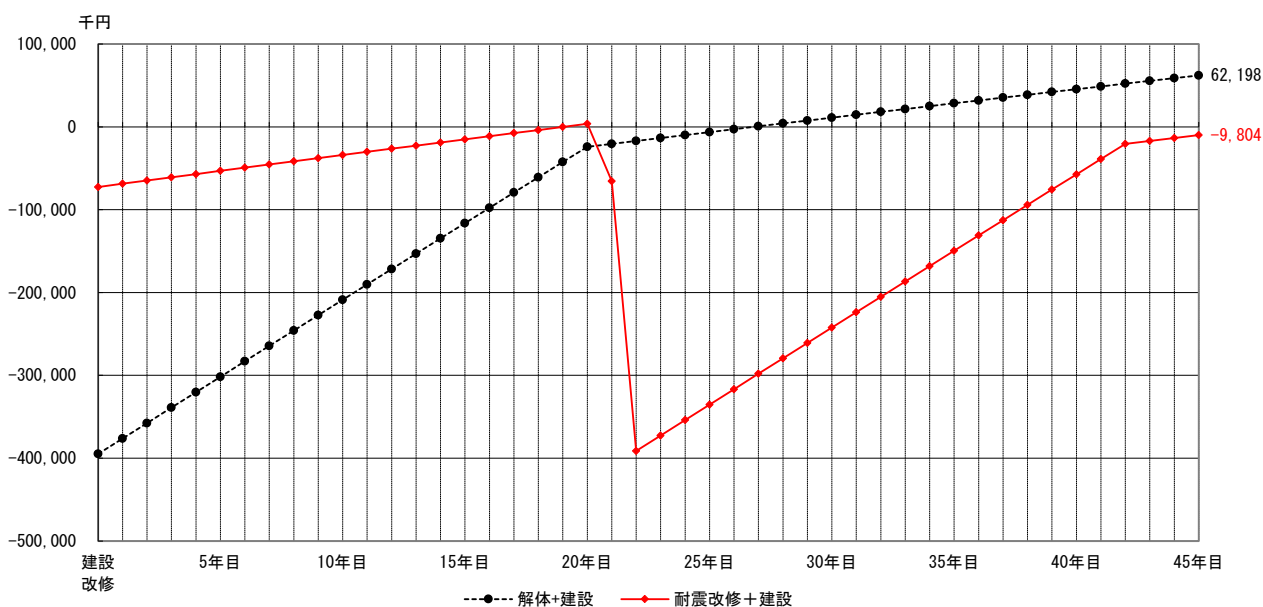
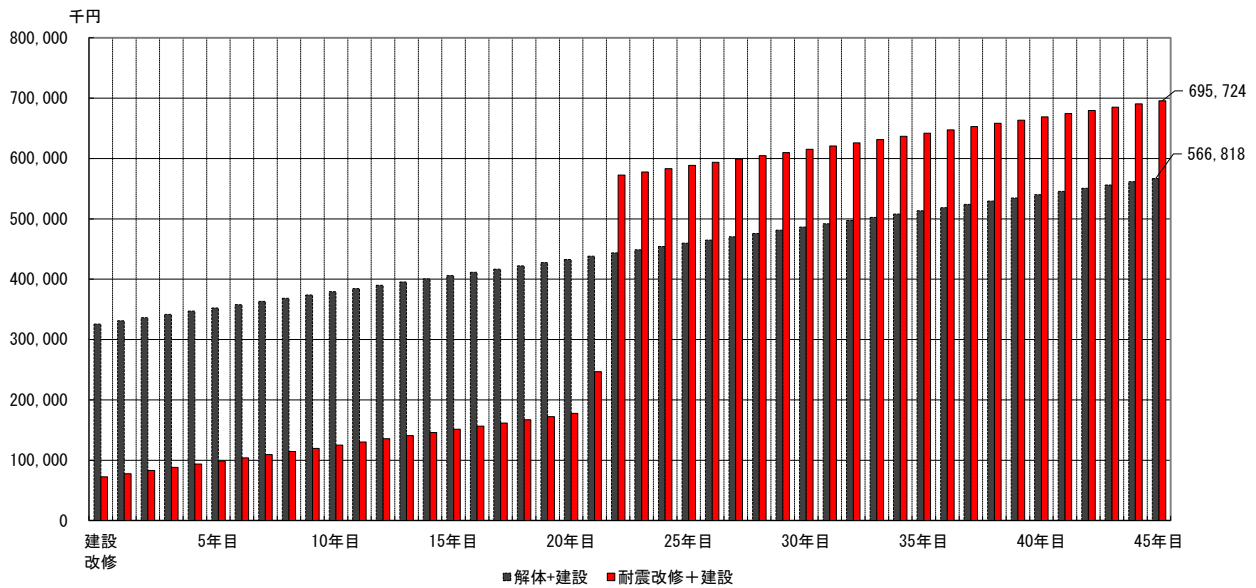


図 支出累計



(7) まとめ

- ・ 上記までの検討をまとめると、市営住宅全体の長期を見据えた計画とする必要があることから、単年の支出負担の軽減に加えて、平準化の視点が求められる。また、現状では入居率が高く、大規模な既存団地がないことから、入居者の市営住宅以外への仮移転なしには建替事業が困難であることから、現状空き住棟となっている西町職員住宅の活用が重要である。
- ・ 西町職員住宅においては、耐震診断の結果、耐震性が低く耐震工事費用は柳島住宅と同額程度と想定されるが、西町職員住宅のライフサイクル縮減効果は柳島住宅より低い。また、耐震改修工事費の比較においても対象4住宅のうち、戸当たり工事費が最も高いことから、耐震改修のメリットは低いことが予測される。
- ・ 西町職員住宅を建て替える場合と、耐震改修を行う場合では、建て替え後60年間活用する場合は、耐震改修して20年間活用する場合に比べて単年当たりの市の負担額が少なくなることが予測される。
- ・ 建て替えとした場合、建設費の単年支出が大きくなるが、公営住宅として建設することから、設計費及び建設工事費等の社会資本整備総合交付金（概ね45%）があることに加えて、本市の負担金額に起債を設定する場合は、単年当たりの支出は起債償還額、修繕費、管理事務費、損害保険料（30戸建設で4年目以降21年間は約20,065千円/年）となることから、これらを踏まえても西町職員住宅の建て替え（市営住宅としては新設）が効果的・効率的である。

第9章 点検・改善事業・建替事業の実施方針

1. 点検の実施方針

- 市営住宅の長寿命化に向けては、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ため、定期的な点検の実施は、老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、点検結果を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に活用する。

(1) 法定点検

- 法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

表 法定点検実施時期

点検・検査項目	実施時期	根拠法
建築物	定期点検(3年に1回)	建築基準法第12条
防火設備	定期点検(年1回)	建築基準法第12条
建築設備	定期点検(年1回)	建築基準法第12条
備考	最初の定期点検は、検査済証の交付を受けた日から起算して建築物は6年以内、建築設備等は2年以内を実施する。	

(2) 日常点検

- 全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。
- 遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目にはないが、市営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検を行う。
- バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積する。

2. 計画修繕の実施方針

- 点検結果や国の策定指針において示される対象部位等の修繕周期表を参考に、適切な時期に予防的な修繕を行うことで、建物や設備等を長期的に活用する。
- 安全な居住者動線の確保、居住者駐車スペースの確保及び工事車両駐車スペースの確保等が可能で居住者の安全性や生活への影響が少ないと考えられる場合において、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、複数工事を同時に行うなど工事の効率化・コストの軽減等を図る。
- 計画修繕の実施時に当たっては、耐用年数経過までの期間の短い住棟においては、計画修繕を実施しないなど、住棟の諸状況を勘案し計画的で効果的な修繕を行う。
- 将来の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、点検結果と修繕周期表との照合を定期的に行うなど、必要に応じ修繕周期の見直しや効率的な管理を行う。

表 修繕周期表

修繕項目		工事区分	修繕周期	修繕項目		工事区分	修繕周期
屋根	屋上防水 (露出防水)	修繕	12年	給 水 設 備	給水管 (硬質塩化ビニルライニング鋼管)	取替	35年
		撤去・新設	24年		給水ポンプ	補修	8年
	傾斜屋根	補修	12年			取替	15年
		撤去・葺替	24年		貯水槽	取替	25年
外壁	コンクリート補修	補修	18年	排 水 設 備	汚水・雑排水管 (排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管)	取替	30年
	外壁塗装	塗替	18年		雨水管 (硬質塩化ビニル管)	取替	30年
	軒天塗装	塗替	18年	ガ ス 設 備	ガス管(屋内) (配管用炭鋼鋼管)	取替	30年
	シーリング	打替	18年		ガス管(屋外) (被覆鋼管ポリエチレン管)	取替	50年
E V	昇降機	補修	15年	外 構	遊具	取替	20年
		取替	30年				

資料:「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」より抜粋

3. 改善事業の実施方針

- ・ 団地別・住棟別の必要修繕内容と工事費は以下のとおり（現時点で必要な修繕）となっており、修繕履歴（修繕項目別の修繕周期）と定期点検結果から、令和4年（2022年）時点で必要と考えられるものである。
- ・ 現時点で必要な修繕内容については、修繕項目別に修繕周期が設定（国指針による。）されており、対象団地・住棟の残耐用年数は16年から22年となっている。公営住宅法の耐用年数70年まで維持管理を想定した場合に修繕周期を超えない修繕を行うこととすると、以下のとおり（表 修繕内容（残耐用年数から修繕周期を超えない修繕））となる。
- ・ 現行の「草加市市営住宅長寿命化計画」で、平成28年（2016年）から建設型の住宅を借上住宅に移行を位置付けていたことから、計画期間内は大規模な改善は実施していない。そのため、各団地・住棟で住棟内外の居住性向上（給湯設備）、福祉対応（住戸内の手すりの設置）、安全性確保（耐震改修）、長寿命化（屋上、外壁改修）が必要となっている。しかし、個別改善事業の補助対象要件は、改善後は概ね10年以上維持管理することとなっているため、改善事業の時期と残耐用年数を考慮した内容とする必要がある。全面的改善（トータルリモデル）は改善後は概ね30年以上維持管理することとなっているため、対象とならない。
- ・ 改善事業は、建て替えあるいは用途廃止までの期間を踏まえて改善内容を決定することから、市営住宅全体の長期的な事業計画を検討した上で、改善の優先順位並びに改善メニューを決定する。

表 修繕内容別工事費（現時点で必要な修繕）

修繕項目	原町第1	原町第2	柳島	篠葉	花栗	青柳
1. 屋上防水	88,350	88,350	88,350	88,350	88,350	88,350
2. 床防水	71,980	71,980	71,980	71,980	71,980	71,980
3. 外壁塗装等	377,400	356,680	356,680	356,680	356,680	356,680
4. 鉄部塗装等	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000
5-1. 建具（玄関ドア、MB扉）	147,800	147,800	147,800	147,800	147,800	147,800
5-2. 建具（アルミサッシ）			130,310	130,310	130,310	130,310
5-3. バルコニー手摺	120,780	120,780	120,780	120,780	120,780	120,780
5-4. 金物類	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000
7-1. 給水管、給湯管						
7-2. 貯水槽	109,800	72,468	72,468		72,468	
7-3. 給水ポンプ	109,800	72,468	72,468	72,468	72,468	72,468
8. 排水設備						
9-1. ガス設備			61,500			
9-2. 給湯器	251,100	251,100	251,100	251,100	251,100	
11-1. 共用灯	17,500	17,500	17,500	17,500	17,500	17,500
11-2. 電力幹線・盤類	130,900	118,300	118,300	118,300	118,300	118,300
11-3. 避雷設備						
12-1. 電話設備	19,500	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600
12-2. テレビ共聴設備						
13-1. 連結送水管						
13-2. 自火報設備						
14-1. E.V保守						
14-2. E.V更新						
17-1. 流し台	151,400	151,400	151,400	151,400	151,400	151,400
17-2. 浴室ユニット						
17-3. レンジフード						
17-4. 24h換気						
18. 経常修繕	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
戸当り工事費（円）	1,654,310	1,545,426	1,737,236	1,603,268	1,675,736	1,352,168
戸数（戸）	20	30	30	30	30	30
団地別工事費（円）	33,086,200	46,362,780	52,117,080	48,098,040	50,272,080	40,565,040
総工事費（円）	270,501,220		戸当り平均工事費（円）		1,591,184	

表 耐震改修工事を実施する場合の工事費（現時点で必要な修繕）

	原町第1	原町第2	柳島	篠葉	花栗	青柳
耐震改修工事費（円）		18,661,614	40,658,552	20,939,096		
団地別工事費（円）	33,086,200	65,024,394	92,775,632	69,037,136	50,272,080	40,565,040
戸当り工事費（円）	1,654,310	2,167,480	3,092,521	2,301,238	1,675,736	1,352,168
総工事費（円）	350,760,482		戸当り平均工事費（円）		2,063,297	

表 修繕内容別工事費（残耐用年数から修繕周期を超えない修繕）

修繕項目	周期	原町第1	原町第2	柳島	篠葉	花栗	青柳
1. 屋上防水	12年	88,350	88,350	88,350	88,350	88,350	88,350
2. 床防水	18年	71,980	71,980	71,980	71,980	71,980	71,980
3. 外壁塗装等	18年	377,400	356,680	356,680	356,680	356,680	356,680
4. 鉄部塗装等	6年	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000
5-1. 建具（玄関ドア、MB扉）	36年						
5-2. 建具（アルミサッシ）	36年						
5-3. バルコニー手摺	36年						
5-4. 金物類	24年						
7-1. 給水管、給湯管	35年						
7-2. 貯水槽	25年						
7-3. 給水ポンプ	15年	109,800	72,468	72,468	72,468	72,468	72,468
8. 排水設備	30年						
9-1. ガス設備	30年						
9-2. 給湯器	15年	251,100	251,100	251,100	251,100	251,100	0
11-1. 共用灯	15年	17,500	17,500	17,500	17,500	17,500	17,500
11-2. 電力幹線・盤類	30年						
11-3. 避雷設備	40年						
12-1. 電話設備	30年						
12-2. テレビ共聴設備	15年						
13-1. 連結送水管	25年						
13-2. 自火報設備	20年						
14-1. E/V保守	1年						
14-2. E/V更新	30年						
17-1. 流し台	30年						
17-2. 浴室ユニット	25年						
17-3. レンジフード	20年						
17-4. 24h換気	20年						
18. 経常修繕	1年	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
戸当り工事費（円）		936,130	878,078	878,078	878,078	878,078	626,978
戸数（戸）		20	30	30	30	30	30
団地別工事費（円）		18,722,600	26,342,340	26,342,340	26,342,340	26,342,340	18,809,340
総工事費（円）		142,901,300		戸当り平均工事費（円）		840,596	

表 耐震改修工事を実施する場合の工事費（残耐用年数から修繕周期を超えない修繕）

	原町第1	原町第2	柳島	篠葉	花栗	青柳
耐震改修工事費（円）		18,661,614	40,658,552	20,939,096		
団地別工事費（円）	18,722,600.0	45,003,954	67,000,892	47,281,436	26,342,340	18,809,340
戸当り工事費（円）	936,130	1,500,132	2,233,363	1,576,048	878,078	626,978
総工事費（円）		223,160,562		戸当り平均工事費（円）		1,312,709

4. 建替事業の実施方針

- ・ 第4章2. の検討結果から、草加市の公的支援が必要な世帯は概ね25年後の令和27年（2045年）においてもUR賃貸住宅、民間賃貸住宅の該当世帯を除いても、新規に約800戸必要であることから、現行の市営住宅管理戸数では不足する見込みとなっている。
- ・ 一方で、市内には10,000を超える空家ストックがあり（第6章参照）、住宅困窮者施策は市営住宅に限られるものではないことから、人口動態や需要予測を適切に判断しつつ、他施策との位置付けを整理していくことが重要である。このことから、他施策や県営住宅の状況を勘案し、建設型市営住宅186戸を最低限の管理戸数とし、集約・建て替えによる適正な維持管理及び需給状況とのマッチングを図るものとする。
- ・ 市営住宅の供給方法は、直接建設による供給に限らないことから、これまで検討してきた内容を総合的に検討し、最善な方法とする。例えば、売却せずに公有地を活用しながら、直接供給をしない方法としては、敷地を民間に賃借し、民間事業者による賃貸住宅を建設してもらい、家賃補助を前提とした住宅要配慮世帯を入居条件として管理運営を一定期間行うなど、新たな民間活力の導入方法を検討することも考えられる。
- ・ 平成24年度（2012年度）策定の計画では、「借上げ住宅への移行」が位置付けられているが、公営住宅基準に適合する必要があることから候補となる住戸が限られること、また、国庫補助が入るものの赤字が続く事業である。このことから、借上型は借上期間満了をもって返還することを原則とし、今後のあり方を検討していくものとする。その上で、長期的には収益事業となる建設型については、個別改善・集約建て替えを踏まえた適正な維持管理を図る。
- ・ 長期的な見通し（P71参照）を作成し、耐震補強及び集約建て替えのスケジュールを定めているが、予期せぬ事象等により予定とおりに進捗しない場合も考えられることから、当該スケジュールは、計画期間内において適宜見直しを行うものとする。

第10章 長寿命化のための維持管理計画

1. 計画期間内に実施する維持管理・改善事業の内容

- ・ 修繕項目別修繕周期（国指針による）をもとにすると、対象住宅・住棟の残耐用年数は16年から22年となっている。公営住宅法の耐用年数70年まで維持管理を想定した場合に修繕周期を超えない修繕を行うこととし、以下（表 修繕内容（残耐用年数から修繕周期を超えない修繕））に加えて、耐震補強が必要な住宅・住棟については耐震改修を行う。

表 修繕内容別工事費（残耐用年数から修繕周期を超えない修繕）

修繕項目	周期	原町第1	原町第2	柳島	篠葉	花栗	青柳
1. 屋上防水	12年	88,350	88,350	88,350	88,350	88,350	88,350
2. 床防水	18年	71,980	71,980	71,980	71,980	71,980	71,980
3. 外壁塗装等	18年	377,400	356,680	356,680	356,680	356,680	356,680
4. 鉄部塗装等	6年	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000
5-1. 建具（玄関ドア、MB扉）	36年						
5-2. 建具（アルミサッシ）	36年						
5-3. バルコニー手摺	36年						
5-4. 金物類	24年						
7-1. 給水管、給湯管	35年						
7-2. 貯水槽	25年						
7-3. 給水ポンプ	15年	109,800	72,468	72,468	72,468	72,468	72,468
8. 排水設備	30年						
9-1. ガス設備	30年						
9-2. 給湯器	15年	251,100	251,100	251,100	251,100	251,100	0
11-1. 共用灯	15年	17,500	17,500	17,500	17,500	17,500	17,500
11-2. 電力幹線・盤類	30年						
11-3. 避雷設備	40年						
12-1. 電話設備	30年						
12-2. テレビ共聴設備	15年						
13-1. 連結送水管	25年						
13-2. 自火報設備	20年						
14-1. E/V保守	1年						
14-2. E/V更新	30年						
17-1. 流し台	30年						
17-2. 浴室ユニット	25年						
17-3. リジフト	20年						
17-4. 24h換気	20年						
18. 経常修繕	1年	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
戸当り工事費（円）		936,130	878,078	878,078	878,078	878,078	626,978
戸数（戸）		20	30	30	30	30	30
団地別工事費（円）		18,722,600	26,342,340	26,342,340	26,342,340	26,342,340	18,809,340
総工事費（円）		142,901,300		戸当り平均工事費（円）		840,596	

表 耐震改修工事を実施する場合の工事費（残耐用年数から修繕周期を超えない修繕）

	原町第1	原町第2	柳島	篠葉	花栗	青柳
耐震改修工事費（円）		18,661,614	40,658,552	20,939,096		
団地別工事費（円）	18,722,600.0	45,003,954	67,000,892	47,281,436	26,342,340	18,809,340
戸当り工事費（円）	936,130	1,500,132	2,233,363	1,576,048	878,078	626,978
総工事費（円）		223,160,562		戸当り平均工事費（円）		1,312,709

2. 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

- ・ 本計画期間における事業を様式1から3に従って整理する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 草加市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	管理 開始 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検 に準じた 点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14			
原町第1住宅		20	RC造	S44	R5 (建築, 設備)	R5										屋上・外壁 (長寿命化)		0	
原町第2住宅		30	RC造	S45	R5 (建築, 設備)	R5	耐震改修 (安全性確保)											1,777	
柳島住宅		30	RC造	S46	R5 (建築, 設備)	R5	耐震改修 (安全性確保)											1,183	
篠葉住宅		30	RC造	S47	R5 (建築, 設備)	R5												1,745	
花栗住宅		30	RC造	S48	R5 (建築, 設備)	R5										屋上・外壁 (長寿命化)		994	
青柳住宅		30	RC造	S50	R5 (建築, 設備)	R5										屋上・外壁 (長寿命化)		1,224	

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 草加市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定 年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
(仮称) 西町住宅		46	準耐火	—			R7-8		新規整備予定

【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）

事業主体名： 草加市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考		
			法定点検	法定点検に 準じた点検	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			
該当なし																	

第 1 1 章 長寿命化のための維持管理による効果

1. 長寿命化のための維持管理・改善の内容及びその他の改善内容と効果の検討

(1) 公営住宅ストック活用手法の概要

- 一般社団法人日本住宅協会より発行されている、「住宅セーフティネット必携」や「公営住宅の整備」等により、公営住宅ストック活用手法の概要を整理すると下表となる。

表 公営住宅ストックの整備手法

整備手法		整備概要		
公営住宅 建替事業		<ul style="list-style-type: none"> 現に存する公営住宅を除去するとともに、これらの存していた土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅や共同施設を建設する事業。 <p><法定建替></p> <ul style="list-style-type: none"> 建替事業により整備すべき公営住宅の戸数は、除去すべき公営住宅の戸数以上。但し、道路、公園等の都市計画が定められている場合、社会福祉施設又は公共賃貸住宅を建設する場合は、除去前の入居者数を超えれば足りる。 <p><任意建替></p> <ul style="list-style-type: none"> 新しく建設される住宅の構造・戸数に基準を設けるといった制約がなく、被建替住宅と違う場所での建設、被建替住宅を下回る戸数での建て替えが可能。 		
公営住宅等の 改善	全面的改善 (トータルリモデル事業)	住戸改善	居住性向上	住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修等の改善
			福祉対応	住戸内部のバリアフリー化等の改善
	共用部改善	福祉対応	共用部分のバリアフリー化等の改善 (廊下・階段の一定の高齢者対応、4階以上の住棟へのエレベーター必置等)	
		安全性確保	耐震改修、外壁の防災安全改修等	
	屋外・外構部改善	福祉対応	屋外・外構の一定のバリアフリー化等の改善	
<ul style="list-style-type: none"> 改善後の住宅については概ね 30 年以上引き続き管理するものであること。 以下の項目の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うものであること。 <p style="text-align: center;">住戸改善 共用部分改善 屋外・外構部改善</p>				
個別改善	居住性向上型	住戸の規模、間取りの改修、設備等居住性を向上させるための改善		
	福祉対応型	高齢者または障害者等のための設備等の改善		
	安全性確保型	2 方向避難の確保、耐震改修等安全性確保のための改善		
	長寿命化型	劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化等の改善		
	<ul style="list-style-type: none"> 改善後の住宅については概ね 10 年以上引き続き管理するものであること。 			
共同施設設置に係る住環境向上改善	対象条件：原則として 150 戸以上の団地で平成 2 年以前の建設 <ul style="list-style-type: none"> 集会場、児童遊園、排水処理施設 			
景観向上に係る住環境向上のための改善	対象条件：長寿命化に係る改善、安全性確保に係る改善、バリアフリー化等の工事を合わせて行うこと <ul style="list-style-type: none"> 現に良好な景観形成している地域において、周辺に調和した形で既設公営住宅の景観を改善するもの。 地区計画、建築協定、伝統的建造物群保存地区などの周辺地域を含めた総合的な景観整備のための計画、構想に基づく景観に係る改善工事を実施するもの。 相当規模の団地でその景観を改善することにより地域的な景観の向上に資するもの。 良好な街並みや歴史的環境・自然環境を保持した地域に隣接または近接した団地で、それらの良好な環境と調和した景観を形成するよう建物または施設を改善するもの。 			
維持管理	建物の通常の修繕等を行いつつ維持するもの。			
用途廃止	災害、その他の特別な事由により引き続き管理することが不適当であると認められた場合。			
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) 活用手法別の標準管理期間

- 公営住宅法では、住宅の構造別に耐用年限を定めています。具体的な数値は、公営住宅法施行令第12条に以下のように定められている。

表 住宅の構造別の耐用年限（公営住宅法施行令第12条）

住宅	耐用年限
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅	45年
木造の住宅	30年

- 公営住宅ストック総合改善事業対象要綱では、改善事業実施後の使用期間を以下のように定めている。

表 公営住宅ストック総合改善事業対象要綱等に定める使用期間

手法	管理期間
全面的改善	概ね30年以上
個別改善	概ね10年以上 耐震工事（補助金の活用状況による必要管理期間） ・工事のみ : 10年以上 ・設計、工事 : 20年以上 ・工事、家賃 : 15年以上 ・設計、工事、家賃 : 20年以上

- 上記を踏まえ、既存の市営住宅を可能な限り活用していくため、本市における活用手法別の標準管理期間を以下のように定める。

表 標準管理期間

手法	管理期間
建て替え	70年
全面的改善	概ね30年以上
個別改善	概ね15年以上 耐震工事は15年又は20年以上

(3) 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目

- 公営住宅等長寿命化計画策定指針に示される公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目は以下のとおりとなる。

表 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A： 居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> 間取りの改修 給湯設備の設置 電気容量のアップ 外壁・最上階の天井等の断熱 開口部のアルミサッシ化 等	<ul style="list-style-type: none"> 給水方式の変更 断熱化対応 地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む) 宅配ボックスの設置 等	<ul style="list-style-type: none"> 雨水貯留施設の設置 地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む) 集会所の整備・増改築 児童遊園の整備 排水処理施設の整備 等
B： 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> 住戸内部の段差解消 浴室、便所等への手摺の設置 浴槽、便器の高齢者対応 高齢者対応建具 流し台、洗面台更新 グループホームへの改良 等	<ul style="list-style-type: none"> 廊下、階段の手摺設置 中層 EV の設置・機能向上 段差の解消 視覚障害者誘導ブロック等の設置 等	<ul style="list-style-type: none"> 屋外階段の手摺の設置 屋外通路等の幅員確保 スロープの設置 電線の地中化 等
C： 安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> 台所壁の不燃化 避難経路の確保 住宅用防災警報器等の設置(*1) アスベストの除去等 ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置(*3) 等	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修(*2) 外壁落下防止改修 バルコニーの手摺のアルミ化 防火区画 避難設備の設置 アスベストの除去等 EV かご内の防犯カメラ設置(*3) EV 地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 等	<ul style="list-style-type: none"> 屋外消火栓設置 避難経路となる屋外通路等の整備 屋外通路等の照明設備の照度確保(*3) ガス管の耐震性・耐食性向上 防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(*3) 等
D： 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> 浴室の防水性向上に資する工事 内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 配管の耐久性向上に資する工事 等	<ul style="list-style-type: none"> 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 避難施設の耐久性向上 等	<ul style="list-style-type: none"> 配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

- *1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置については、「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について(通知)(平成17年9月6日国住備第50号)」を参照。また、単なる更新は補助対象とならないことに注意。
- *2 公営住宅の耐震改修については、「共同住宅等の耐震化の推進について(平成18年4月28日国住備第31号)」を参照。
- *3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について(平成13年3月23日国住備第110号)」を参照。

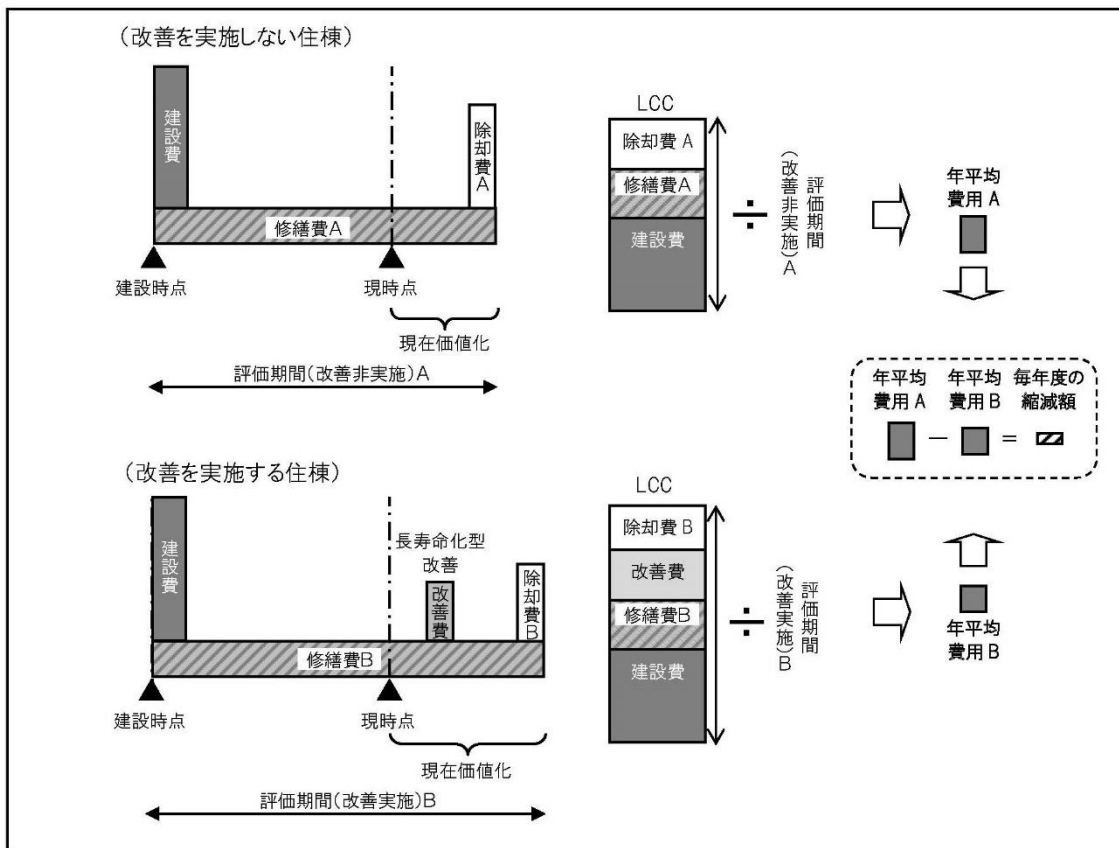
2. ライフサイクルコストの改善効果の検討

(1) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

- ・ 長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりであるとしている。

$$1 \text{ 棟のLCC縮減効果} = \text{LCC(計画前)} - \text{LCC(計画後)} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

■ ライフサイクルコストの算出イメージ



資料:「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」より

- ・ 公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)とあわせて公表された「ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム」により、改善事業を実施せずに建設から50年で建て替えを行う場合(LCC(計画前))と、改善事業を実施することで長寿命化を図り建設から70年で建て替えを行う場合(LCC(計画後))のライフサイクルコストを算出し、縮減効果を確認する。

● LCCの縮減効果の算出の手順

- ・ 以下の手順に示す①から⑬までの項目は、「ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム」に入力する項目に対応している。
- ・ LCCの縮減効果は、「ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム」を使用し、算出する。

<改善事業を実施しない場合>・・・LCC(計画前)

① 評価期間(改善非実施) A

- ・ LCC算定プログラムに提示されたとおり、長寿命化改善事業を実施しない場合に想定される管理期間として、50年とする。

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＝(建設当時の標準建設費×公営住宅法施行規則第23条の率)。

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＝(②修繕費A＋③建設費＋④除却費A)÷①評価期間(改善非実施)A

(単位：円/戸・年)

<改善事業を実施した場合>・・・LCC(計画後)

⑥ 評価期間(改善実施) B

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)について、70年とする。

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。
- ・ 現時点以後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（＝建設当時の標準建設費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。

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

- ・ 計画後LCC＝（⑦修繕費B＋⑧長寿命化型改善費＋⑨建設費＋⑩除却費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

- ・ 上記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出する。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る。

（２）ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

- ・ 74 頁参照

第12章 計画の実現に向けて

◆中央二丁目住宅の返還に向けた対応

- ・ 令和3年度（2021年度）において返還の方針を決定したことから、既定の方針に基づき対応を進める。入居世帯の50%以上が高齢者ということもあり、希望する民間賃貸住宅が見つからない可能性が高いことが予想されるため、希望者には職員による転居先選定の支援、建設型のあっせんを実施することで、入居者の負担軽減を図る。

◆セーフティネット住宅等の活用

- ・ 本計画の計画期間である令和5年度（2023年度）から令和15年度（2033年度）の期間では、借上型の中央二丁目住宅は返還することを決定しており、他の借上型住宅を返還することとなった場合、市が移転先確保の支援を行うこととなる。入居世帯が市営住宅入居基準に適合している場合は、セーフティネット住宅の活用が見込まれるが、返還後を見据え、セーフティネット住宅や、その他の住宅施策における複合的な支援となるよう、組織横断的な連携を図る。

◆耐震性確保への早期対応

- ・ 耐震補強が必要となっている原町第2住宅、柳島住宅、篠葉住宅は、入居世帯の安全性確保が最重要となっている。過年度の耐震診断時の検討では、補強に係る工事については、入居世帯の一時退去を伴う工事であることに加えて、補強工事費概算額が高額で、現実的ではなかったことから、実現していなかった。
- ・ 再度、補強の工法を入居世帯の一時退去なしで検討した結果、補強工事費概算額を含めて現実的な内容とすることが可能と判断されたことから、原町第2住宅、柳島住宅については耐震補強を実施して活用することとした。住みながらの耐震工事においては、一時的な騒音等が発生することから、入居世帯への事前の説明や理解を得ることが重要である。
- ・ 篠葉住宅については、一定期間耐震性が確保されない状態が続くことは懸念されるものの、アスベストが含有される建物を耐用年数を超えて管理することを勘案すると、将来を見越した敷地の有効活用が重要であると考えられるため、神明住宅とともに（仮称）西町住宅への集約・建て替えの対象とするものとする。この2住宅については、需給状況により入居を抑制するなど、移転に向けた手続きの円滑化を図るものとする。
- ・ 補強工事の実現に向けて、昨今の鋼材の価格高騰の影響が懸念されることから、予算化に当たっては、状況把握を十分行う。

◆敷地の有効活用

- ・ 神明住宅と篠葉住宅は（仮称）西町住宅へ集約建て替えとすることから、跡地についての活用を検討する。神明住宅は、住宅建設を想定した場合、21戸程度建設が可能（次頁参照）であることから、市営住宅全体の活用計画を検討するなかで、売却も含めて活用を検討する。篠葉住宅は、他の建設型住宅の耐用年数経過後の集約先としての利用等を含めて跡地活用を検討する。

●神明住宅活用検討

【現状】

- ・ 準耐火構造2階建、3棟、16戸となっており、入居世帯は12世帯となっている。

表 敷地概要

所在地	敷地面積	現状状態
神明 1-5-16	1,496 m ²	既存住棟3棟（準耐火2階建）

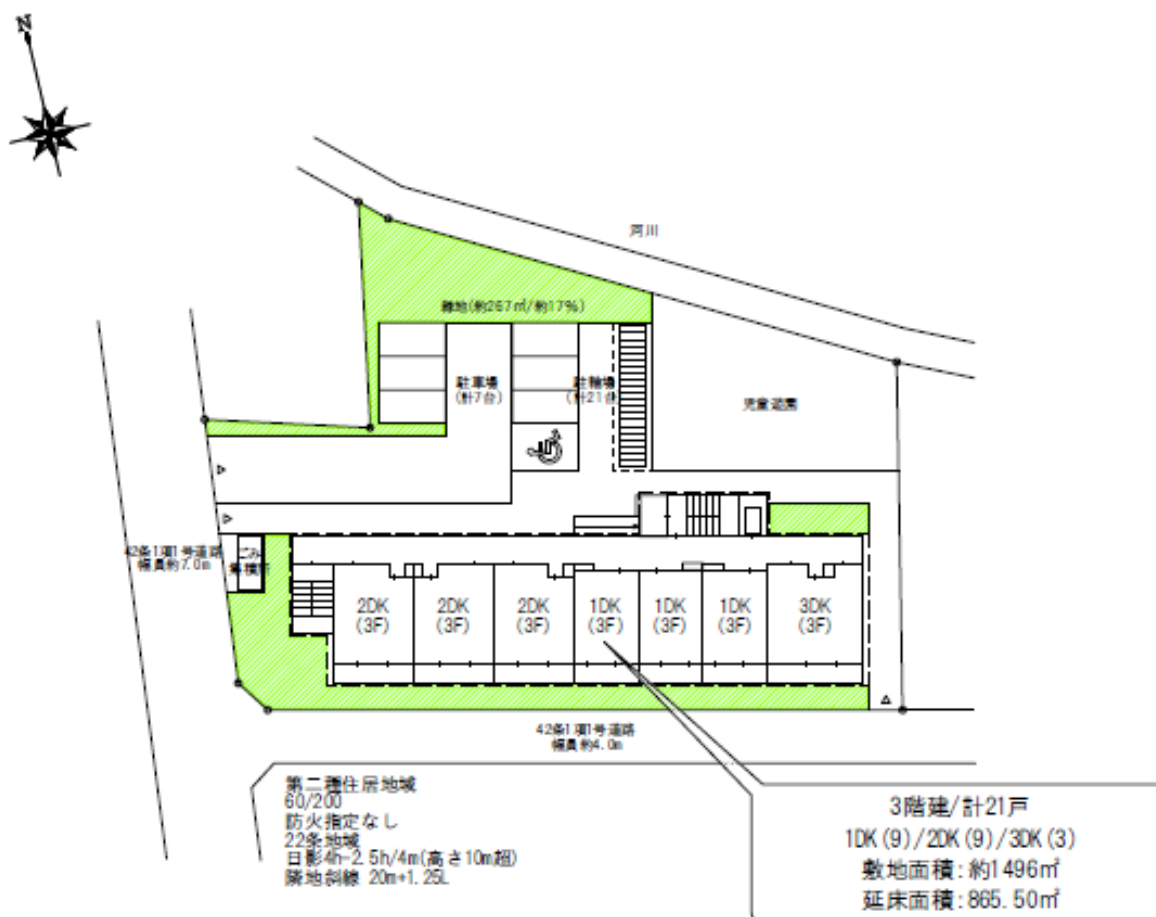
【計画可能戸数】

- ・ 耐火構造（RC造）想定で最大21戸建設可能と想定される。
- ・ 敷地北側には既存の児童遊園があり、みどり公園課と協議したところ、公園整備の経緯が不明であるため、建て替えにおいては改めて協議が必要となっている。
- ・ ここでは、既存の児童遊園を残すこととしてボリュームチェックを行った。

表 建設可能戸数

階数	戸数 (戸)			駐車場 台数	備考
	1DK	2DK	3DK		
3	9	9	3	7	駐車場台数は草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例別表第4(第31条関係)による。

■神明1丁目5-16 [S=1/500]



【工事費概算比較】

- ・ 公営住宅法の主体附帯工事費（令和3年度（2021年度））から標準建設費の算出方法により、以下の設定別に工事費を算出すると以下のとおりとなる。

表 工事費概算

構造		金額（千円）	戸当たり（千円）	備考
1	解体費	16,000	1,000	国シミュレーション
2	設計費	13,000	—	実績参照
3	工事費	381,000	18,171	
4	移転費	2,052	171	12世帯の片道
総事業費		412,052	19,622	

【売却費】

- ・ 建て替えを実施せず、解体後の跡地活用を検討する際に敷地売却を想定した場合の費用は以下のとおりとなる。

表 売却費用

	R3年度	面積(㎡)	単価(円/㎡)	価格(千円)
1	固定資産税評価額	1,496	105,000	157,080
2	路線価	1,496	115,000	172,040