
第2次入間市市営住宅長寿命化計画

令和6（2024）年3月

入 間 市

目次

第1章 計画の背景・目的等	1
1 計画の背景・目的	1
2 計画期間	1
3 計画の位置づけ	2
4 計画の策定フロー	5
5 対象住宅	6
第2章 住宅ストック等の現状と施策の基本的方向	8
1 住宅ストック等の現状	8
2 市営住宅施策の基本方針	12
3 基本理念・基本目標	14
第3章 公営住宅等のストックの状況	16
1 市内の公営住宅等の現状	16
2 市営住宅管理状況	18
3 劣化状況調査	31
4 市営住宅ストックの課題	36
第4章 長寿命化に関する基本方針	37
1 ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針	37
2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	37
第5章 計画対象と事業手法の選定	38
1 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	39
2 団地別・住棟別の事業手法の選定	48
第6章 点検の実施方針	64
1 点検の実施方針	64
2 点検の対象部位と点検項目	65
第7章 計画修繕の実施方針	67
1 計画修繕の実施方針	67
2 対象項目別の修繕周期	68
第8章 改善事業の実施方針	70
1 改善事業の実施方針	70
2 団地別・住棟別改善事業の方針	72
3 団地別・住棟別改善事業計画	74
第9章 建替事業等の実施方針	76
1 建替事業の方針	76
2 用途廃止の方針	76
第10章 ストック有効活用の実施方針	77
第11章 長寿命化のための事業実施予定	79
第12章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	82
1 新規整備及び建替事業におけるライフサイクルコストの算出	83
2 改善事業におけるライフサイクルコストの算出	83

第1章 計画の背景・目的等

1 計画の背景・目的

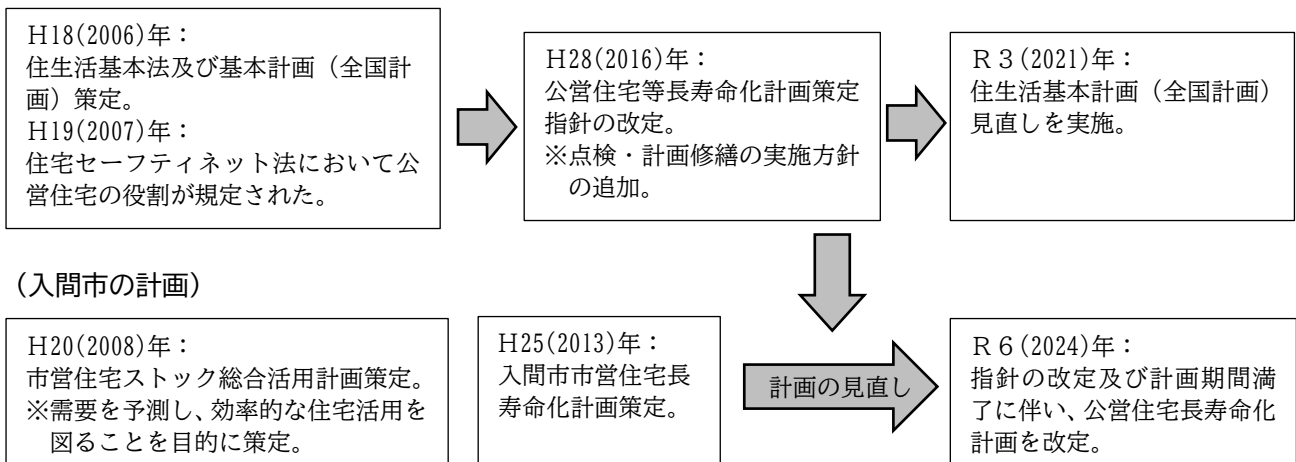
入間市では、令和6（2024）年3月現在、17団地62棟356戸の市営住宅を管理しており、平成25（2013）年12月に策定した「入間市市営住宅長寿命化計画」に基づき、公営住宅の維持管理を進めてきました。

平成28（2016）年8月に国土交通省住宅局から「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示され、現計画の計画期間が令和5年度で満了することから、計画の改定をするものです。

本計画は、市営住宅の老朽化の進行や社会情勢、需要の変化などについて改めて検証を行い、適切なマネジメントを行うため、市営住宅管理に関する現状と課題を再整理し、効率的かつ効果的な活用の方針を定めます。

また、計画的な点検・修繕の実施方針を新たに定め、計画的な予防保全による維持管理を推進します。これにより、長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図るとともに、修繕・改善計画を改定し、長期的な維持管理と長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

（国の施策）



2 計画期間

本計画は、令和6（2024）年度から令和15（2023）年度までの10年間を計画期間とします。なお、本計画に基づく事業の実施状況や、今後の市の財政状況、社会情勢の変化等を勘案しながら、必要に応じて計画の見直しを行うものとします。

計画期間: 令和6年度～令和15年度 → 目標年次: 令和15年度
(2024年度) (2023年度) (2023年度)

3 計画の位置づけ

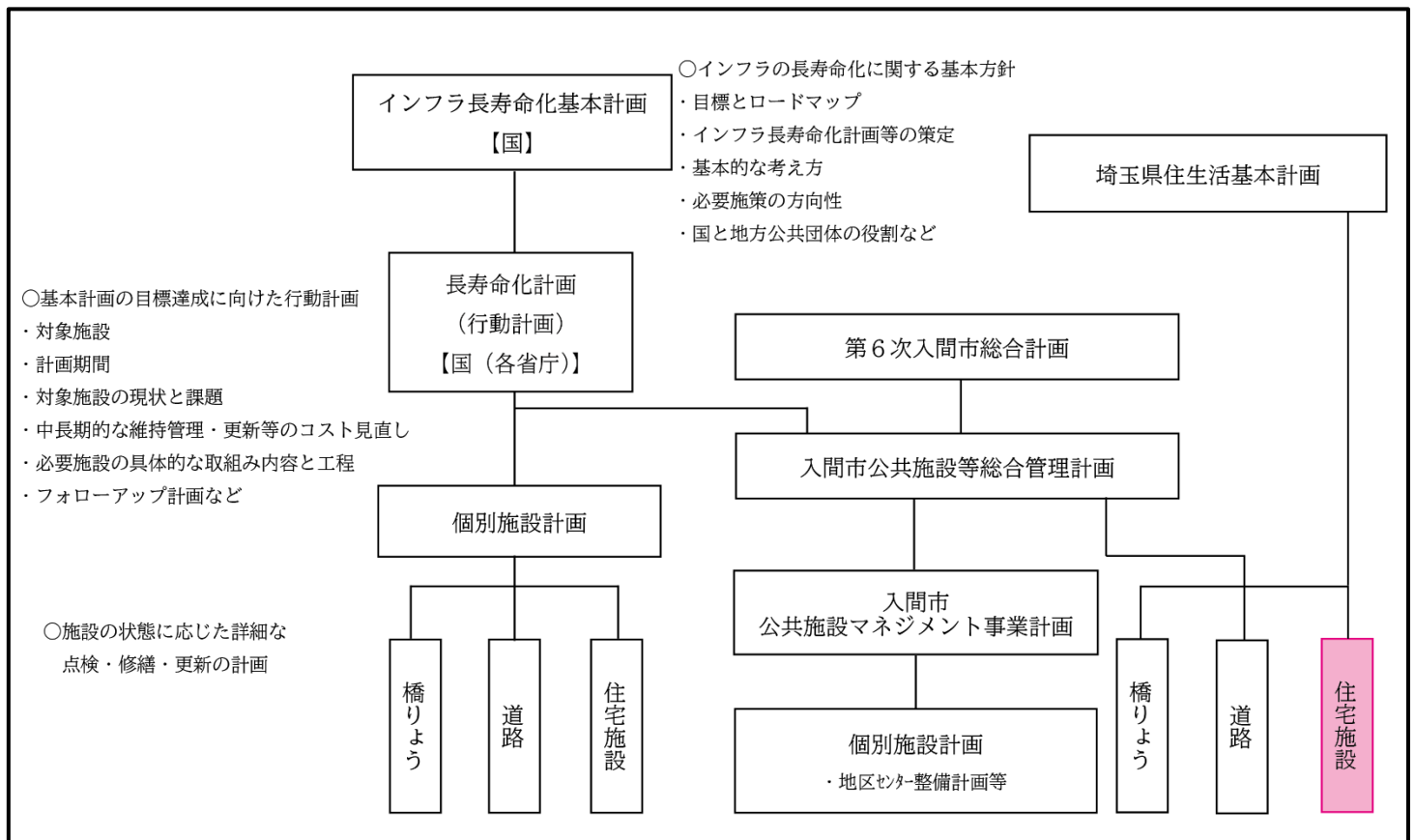
1) 計画の位置づけ

本計画は、「第6次入間市総合計画（平成29（2017）年3月）」及び「入間市公共施設等総合管理計画（令和4（2022）年3月改訂）」、「入間市公共施設マネジメント事業計画（平成31（2019）年3月）」を上位計画とし、その実施方針を展開・実行する個別施設計画に位置づけられます。

また、県では、公営住宅を含む住生活に関する計画として、「埼玉県住生活基本計画（令和4（2022）年3月）」を策定しています。

入居者の安全確保を目的とした住棟・設備の点検や計画的な改修による住棟の長寿命化、また、住棟の耐用年数の経過状況や老朽化状況、入居状況など多角的な視点に基づく住棟の適切な維持管理などを検討します。

計画の位置づけ



2) 上位計画

(1) 埼玉県住生活基本計画

計画期間	令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までの10年間						
公営住宅の供給及び活用の方針	<p>1. 公営住宅の供給及び活用の方針</p> <p>(1) 需要を反映した住宅セーフティネットの確保</p> <p>(2) マネジメントを考慮した既存ストックの活用</p> <p>(3) 適正な入居基準の整備</p> <p>(4) 公営住宅の整備</p> <p>2. 公営住宅の供給戸数の目標量</p> <p>県及び市町村が供給(新規、建替えなどの整備に伴う供給及び空き家募集をいう)する公営住宅は、次表に示す戸数を目標量とします。</p> <p>県営住宅の供給にあたっては、人口減少や将来的な世帯数減少を踏まえ、県営住宅団地の集約化により再編整備を進めます。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <th>前期(5年間)</th> <th>全体(10年間)</th> </tr> <tr> <td>令和3(2021)～7(2025)年度</td> <td>令和3(2021)～12(2030)年度</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">12,000戸</td> <td style="text-align: center;">24,000戸</td> </tr> </table> <p>※埼玉県高齢者居住安定確保計画における施策</p> <p>(4) 高齢者が暮らしやすい公的住宅の促進</p> <p>施策イ：公営住宅における高齢者支援</p> <p>(5) 住宅のバリアフリー化、ヒートショック対策の実現</p> <p>施策エ：公営住宅のバリアフリー化の推進</p> <p>※埼玉県賃貸住宅供給促進計画における施策</p> <p>(2) 賃貸住宅の供給の目標</p> <p>公営住宅は、埼玉県住生活基本計画に定められた公営住宅の供給の目標量に基づき、公平かつ的確に供給します。</p>	前期(5年間)	全体(10年間)	令和3(2021)～7(2025)年度	令和3(2021)～12(2030)年度	12,000戸	24,000戸
前期(5年間)	全体(10年間)						
令和3(2021)～7(2025)年度	令和3(2021)～12(2030)年度						
12,000戸	24,000戸						

(2) 第6次入間市総合計画・後期基本計画

計画期間	平成29(2017)年度から令和8(2026)年度		
10年間のまちづくりの目標	みんなでつくる 住みやすさが実感できるまち いるま		
施策の大綱	第4章 住みやすく緑豊かなまちづくり	第3節	生活環境の整備・保全
	第4項 住宅対策の推進		
○施策の目指す姿	子育て世帯をはじめ、住宅確保要配慮者を中心とする市民のニーズに沿った住環境が整ったまち。		
○施策の方向性	<p>・公営住宅の計画的な供給</p> <p>市営住宅については、県営住宅や他の公的賃貸住宅供給事業者と連携しながら居住ニーズに応じた適正で計画的な供給を進めます。</p>		
	指標	内容	現状値 目標値
	長寿命化計画による改修実施棟数(対象棟数12棟)	市営住宅の改修を実施した棟数から、長寿命化が図られているかを判断します。	6棟 12棟(累計)
	木造・簡易耐火造住宅に替わる住宅の供給数(木造・簡易耐火造住宅戸数79戸)	木造・簡易耐火造住宅に替わって供給した住宅戸数から、市民ニーズに応じた住宅数が確保できているかを判断します。	0戸 30戸(累計)

(3) 入間市公共施設等総合管理計画

○公共施設再整備計画 施設類型ごとの施設整備に関する基本的な方向性

(13) 市営住宅

サービス内容・施設機能
<ul style="list-style-type: none">・市民の居住施設・市民への低廉な居住環境の提供
課題
<ul style="list-style-type: none">・現在「市営住宅長寿命化計画」に沿った再整備が進められており、今後も計画的に進めていく必要がある。

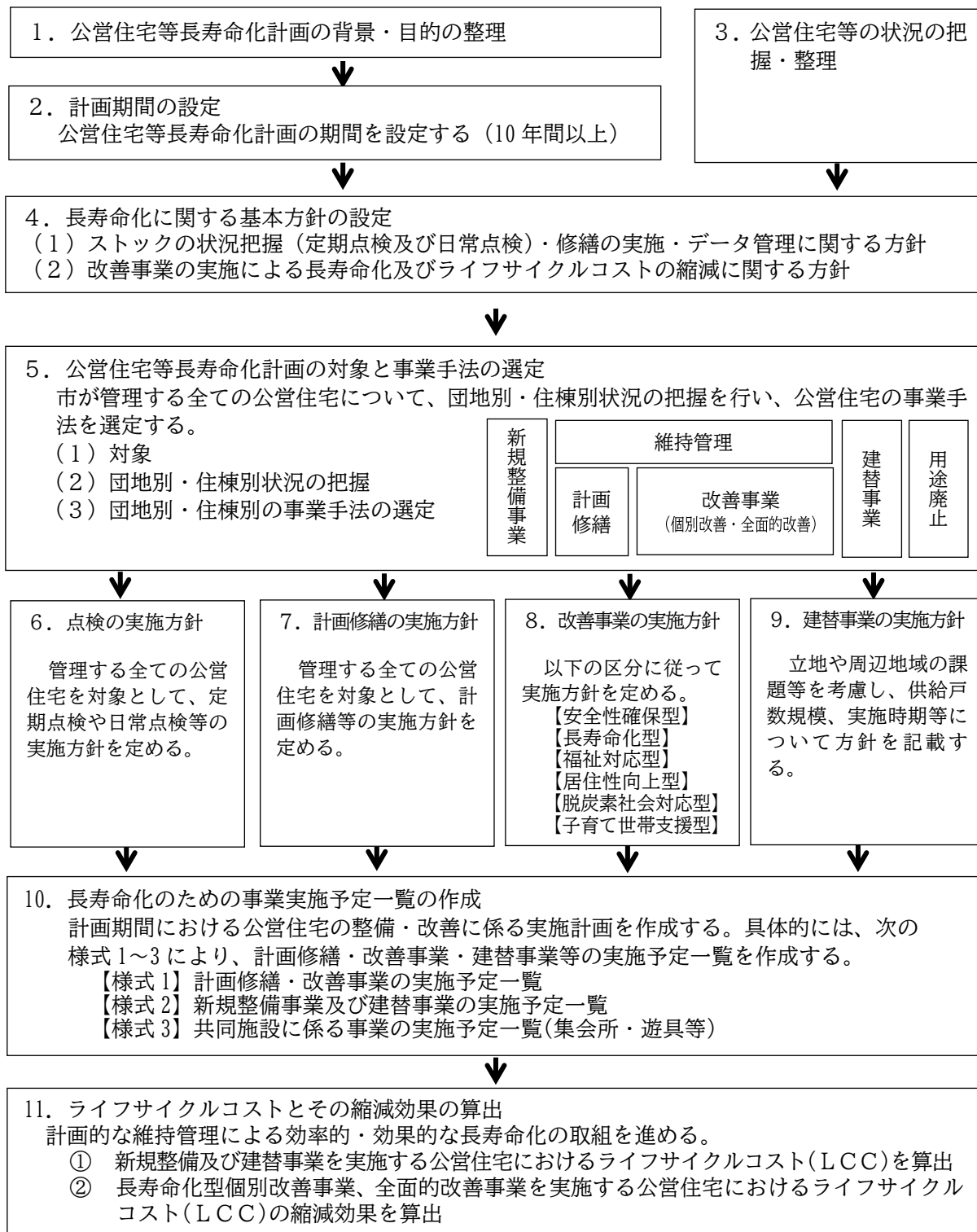


今後の方向性
<ul style="list-style-type: none">・「市営住宅長寿命化計画」に沿って再整備を進めていくこととする。・長期的には県営住宅や民間住宅との供給バランスを考慮し、保有量をコントロールすることとする。・施設の整備や維持管理に加えて民間ストックの活用など官民が連携した運営方法について、積極的に検討する。

4 計画の策定フロー

本計画は、平成 28 (2016) 年 8 月改定の「公営住宅等長寿命化計画策定指針※」による「公営住宅等長寿命化計画の策定フロー」に基づき改定します。

策定フロー



※公営住宅等長寿命化計画策定指針：公営住宅等の点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、長寿命化計画の策定及び予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進するため、平成 21 (2009) 年策定、平成 28 (2016) 年改定された。公営住宅整備事業等補助要領において、「公営住宅整備事業及び準公営住宅整備事業は、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること」と規定されている。したがって、交付金、補助金の種別によらず、長寿命化計画は当該事業に対する補助の前提となる計画である。

5 対象住宅

本計画は、入間市が維持管理する市営住宅 17 団地 62 棟 356 戸を対象とします。

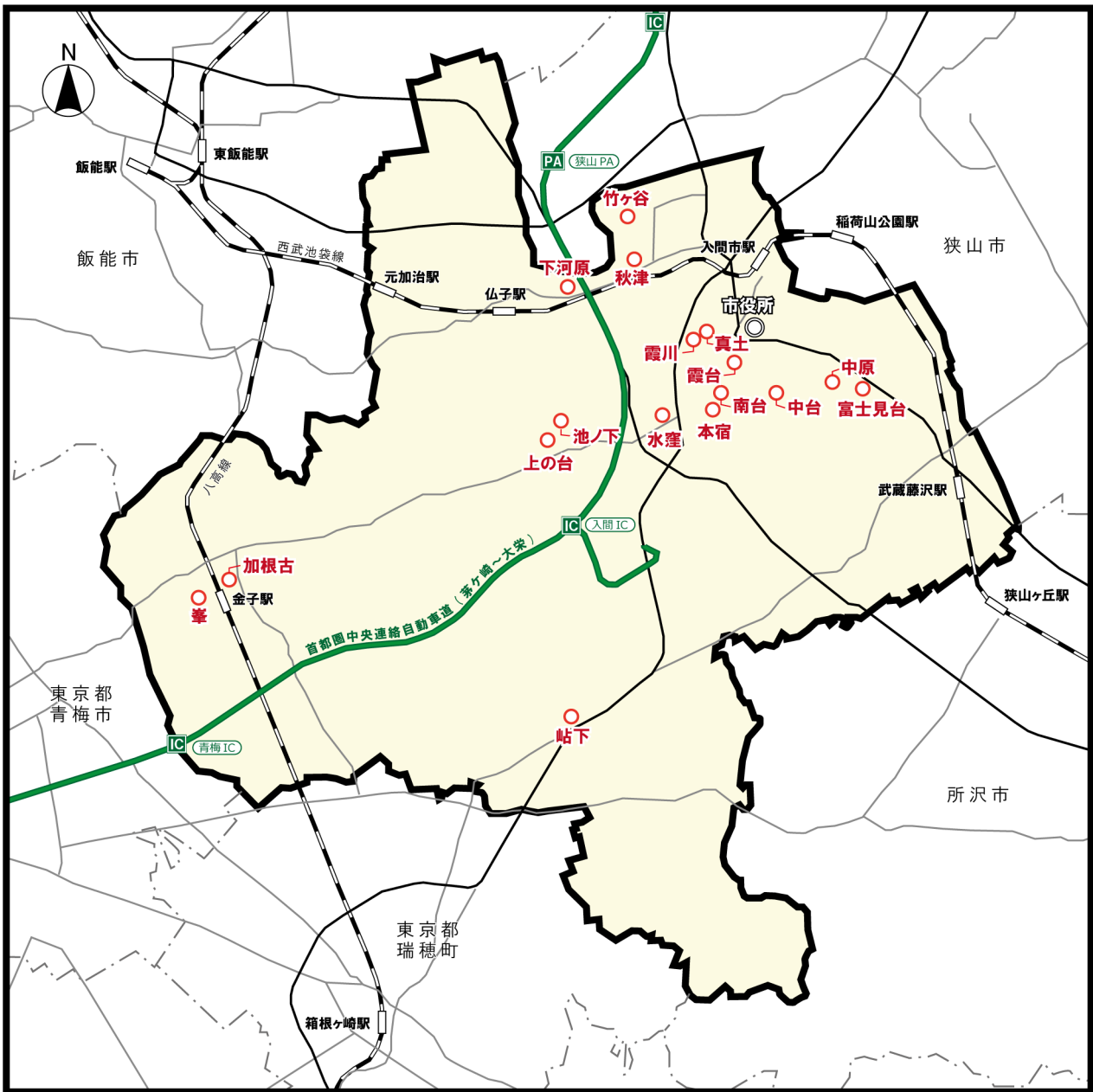
対象住宅

団地名	住 所	建設年度		構造階数	棟数	戸数
中台	扇台 2-5-21 他	S30	1955	木 1	2	2
本宿	扇町屋 4-5-3 他	S31	1956	木 1	3	3
秋津	鍵山 3-7-8	S33	1958	木 1	4	4
加根古	寺竹 577 他	S32、33	1957、1958	木 1	8	8
水窪	扇町屋 5-12-22 他	S33	1958	木 1	3	3
上の台	小谷田 87	S34、35	1959、1960	木 1	7	7
竹ヶ谷	鍵山 2-15-30 他	S35	1960	木 1	1	1
峯	南峯 340	S36	1961	木 1	1	1
中原	東町 1-9-15 他	S38	1963	木 1	13	13
南台	扇町屋 1-7-17	S42、43	1967、1968	簡 2	5	30
下河原	仏子 1715-1	S44	1969	耐 4	2	40
霞川	豊岡 2-9-7	S45	1970	耐 5	1	20
池ノ下	小谷田 1390	S46、47、48、50、52、54	1971、1972、1973、1975、1977、1979	耐 4.5	6	118
霞台	扇町屋 1-10-10	S57	1982	耐 3	2	24
峠下	宮寺 2805-4	S62	1987	耐 4	1	16
真土	豊岡 2-5-5 他	H4、7	1992、1995	耐 4	2	48
富士見台	東町 3-6-22	H12	2000	耐 3	1	18
合 計					62	356

令和 6(2024)年 3 月末現在

※構造階数の「木」は木造、「簡」は簡易耐火構造、「耐」は耐火構造（鉄筋コンクリート造）、数字は階数を示す。

市営住宅位置図



第2章 住宅ストック等の現状と施策の基本的方向

1 住宅ストック等の現状

1) 居住者の状況

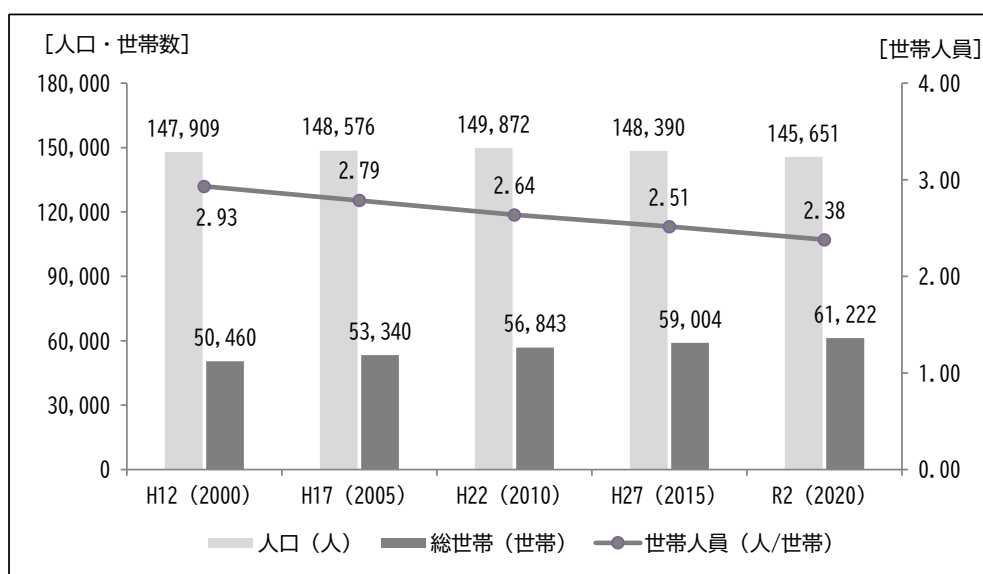
(1) 人口・総世帯

国勢調査によると、令和2（2020）年現在、人口は145,651人となっています。平成22（2010）年まで増加傾向にありましたが、平成27（2015）年以降は減少に転じています。

総世帯数は、61,222世帯であり増加傾向となっています。

世帯当たり人員は、2.38人であり減少傾向となっています。

人口世帯数の推移

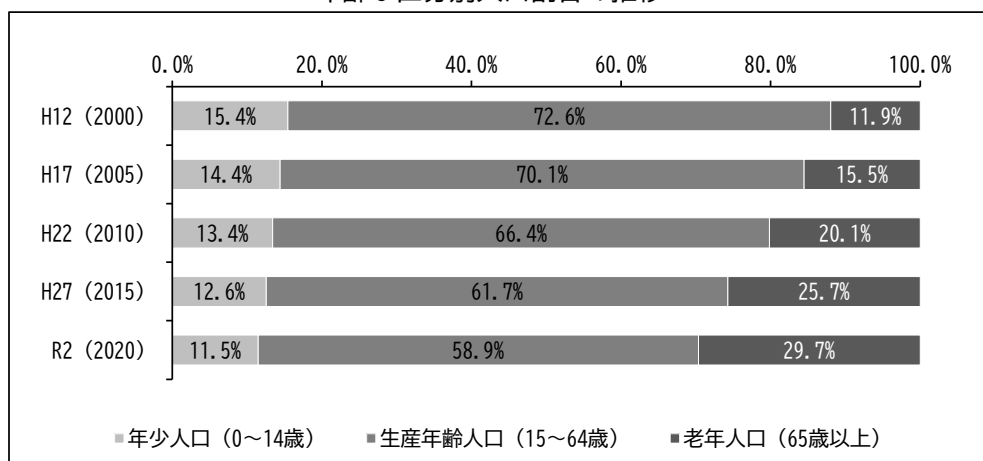


国勢調査

(2) 年齢構成

国勢調査によると、平成12（2000）年以降一貫して、年少人口（0～14歳）割合は減少傾向、老年人口（65歳以上）割合は増加傾向となっています。令和2（2020）年現在、年少人口割合は11.5%、老年人口割合は29.7%を占めています。

年齢3区分別人口割合の推移

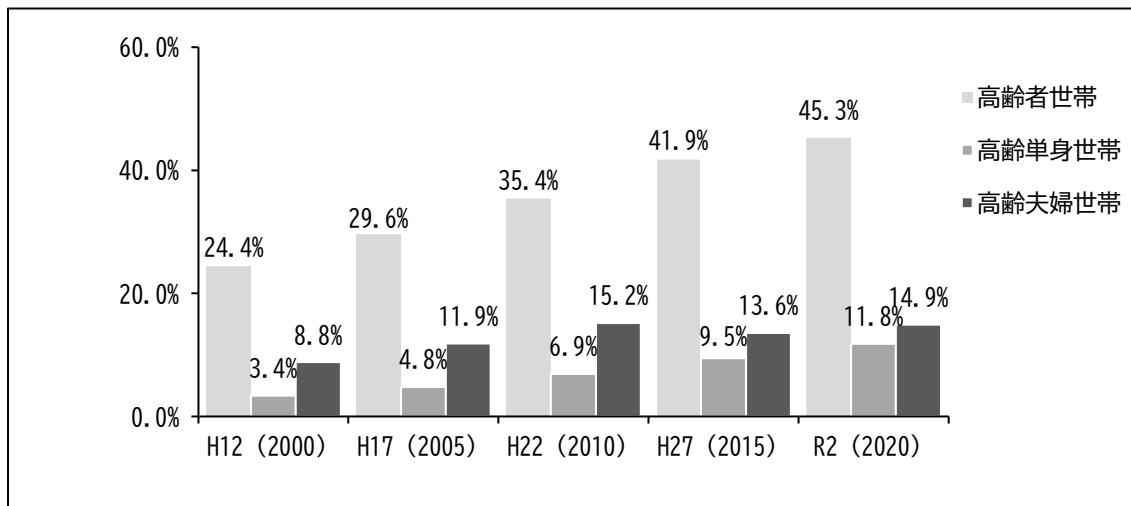


国勢調査（年齢不詳は除く）

(3) 高齢者世帯

国勢調査によると、高齢者世帯（65歳以上の親族がいる世帯）は増加傾向となっています。高齢単身世帯は、平成12（2000）年の3.4%から令和2（2020）年の11.8%と大幅に増加しています。

高齢者世帯割合の推移



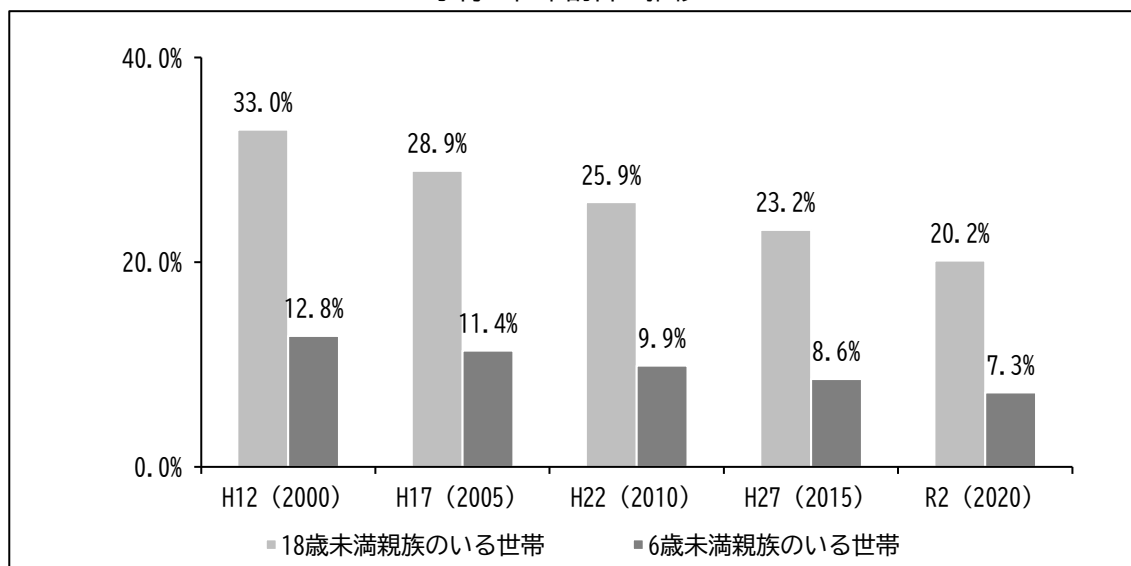
国勢調査

※高齢夫婦世帯：夫65歳以上妻60歳以上の夫婦1組の一般世帯

(4) 子育て世帯

国勢調査によると、子育て世帯である18歳未満親族のいる世帯及び6歳未満親族のいる世帯は、減少傾向となっています。

子育て世帯割合の推移



国勢調査

2) 住宅ストックの状況

(1) 住宅総数・空き家

平成30(2018)年住宅・土地統計調査における入間市の住宅総数は64,540戸となっています。空き家は4,900戸で空き家率は7.6%であり、埼玉県全体では10.2%、近隣の狭山市や所沢市、飯能市、日高市の空き家率は9~13%程度となっており、県全体や近隣に比べて低い割合となっています。

空き家の内訳をみると、賃貸用の住宅は2,790戸(住宅総数の4.3%)と高くなっており、賃貸用の住宅の空き家数が空き家総数に占める割合は56.9%となっています。

住宅数

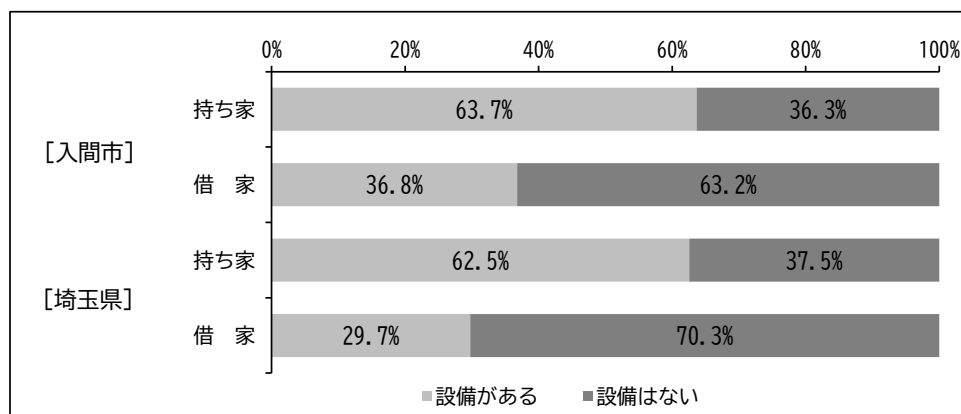
	住宅総数					
		空き家				
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
入間市	64,540	4,900	130	2,790	290	1,690
	100.0%	7.6%	0.2%	4.3%	0.4%	2.6%
狭山市	70,440	7,650	110	3,880	470	3,190
	100.0%	10.9%	0.2%	5.5%	0.7%	4.5%
所沢市	165,420	16,860	290	11,340	1,310	3,920
	100.0%	10.2%	0.2%	6.9%	0.8%	2.4%
飯能市	36,530	4,790	390	1,810	150	2,440
	100.0%	13.1%	1.1%	5.0%	0.4%	6.7%
日高市	24,700	2,230	90	640	30	1,460
	100.0%	9.0%	0.4%	2.6%	0.1%	5.9%
埼玉県	3,384,700	346,200	7,400	199,400	15,300	124,100
	100.0%	10.2%	0.2%	5.9%	0.5%	3.7%

平成30(2018)年 住宅・土地統計調査

(2) 高齢者等のための設備

平成30(2018)年住宅・土地統計調査によると、入間市内の高齢者等のための設備(手すり、またぎやすい高さの浴槽など)が1つ以上ある住宅は、持ち家が63.7%であるのに対し、借家は36.8%にとどまっていますが、持ち家、借家ともに埼玉県より、高い割合となっています。

高齢者等のための設備の有無割合



平成30(2018)年 住宅・土地統計調査

(3) 住宅の耐震化

入間市建築物耐震改修促進計画によると、令和2（2020）年度末現在の住宅の耐震化率は、92.65%と推計されます。また、令和7（2025）年度における耐震化率は、95%を目標としています。

住宅の耐震化率の推移

集計日	昭和56年5月までの旧耐震基準の住宅			昭和56年6月以降の新耐震基準の住宅	計	耐震化率 (%)
			耐震性あり			
	耐震性なし					
a	b	c	d	e=a+d	f=(c+d)/e	
H25.10.1	13,920	5,510	8,410	43,520	57,440	90.41%
H30.10.1	11,760	4,800	6,960	47,640	59,400	91.92%
R2.3.31	11,110	4,580	6,530	48,880	59,990	92.37%
R3.3.31	10,680	4,440	6,240	49,710	60,390	92.65%

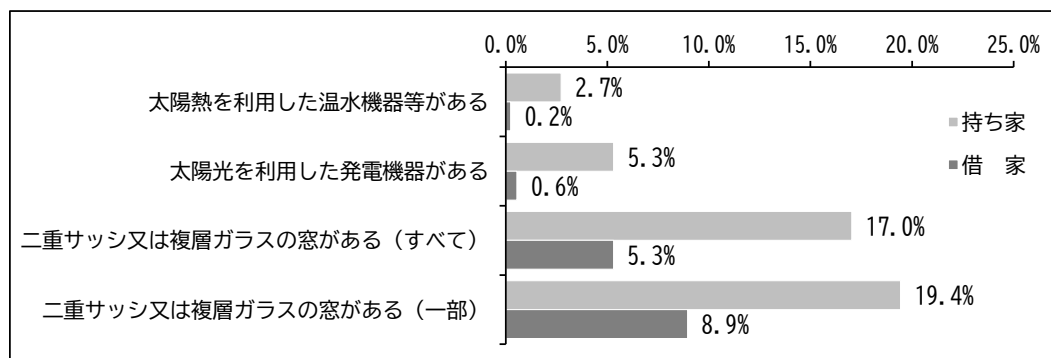
入間市建築物耐震改修促進計画 [令和3年度～令和7年度]

(4) 住宅の省エネルギー設備

平成30（2018）年住宅・土地統計調査によると、省エネルギー設備のうち最も設置が普及しているのは「二重サッシ又は複層ガラスの窓」であり、「すべての窓」に設置している住宅は、持ち家で17.0%、借家で5.3%、「一部の窓」に設置している住宅は持ち家で19.4%、借家で8.9%となっています。

持ち家に比べると、借家における省エネルギー設備の普及が進んでいません。

省エネルギー設備のある住宅の割合



平成30（2018）年 住宅・土地統計調査

2 市営住宅施策の基本方針

1) 居住者の状況から求められる事項

(1) 少子高齢化への対応

人口は、横ばい傾向にあるものの、年少人口（0～14歳）の割合は年々減少しています。一方、老年人口（65歳以上）の割合は大幅に増加しており、少子高齢化が進行していることから、少子高齢社会に対応した住宅施策が必要となっています。

市営住宅の施策では、入居世帯の高齢化に対応するため、高齢者の身体特性などに配慮された安心安全に利用できる居住環境への改善を実施し、福祉対応を図る必要があります。

(2) 世帯数の増加と小規模化への対応

人口は横ばい傾向ですが、世帯数は増加しています。令和2（2020）年の世帯当たり人員は、2.38人であり減少傾向となっており、小規模世帯に対応した住宅施策が必要となっています。

市営住宅の施策では、建設当時は家族世帯向けの間取り・仕様となっている既存の住宅ストックについて、单身など小規模世帯の入居を想定した間取り・仕様へ更新していく必要があります。

(3) 高齢者世帯の増加への対応

高齢者世帯（65歳以上の親族がいる世帯）が増加傾向となっています。今後もさらに高齢者世帯が増加していくことが予想されるため、福祉関連部局と連携した高齢者が安心して住み続けることができる住宅施策が必要となっています。

市営住宅の施策では、上記（1）のとおり、入居世帯の高齢化に対応するための改善を実施し、福祉対応を図る必要があります。

(4) 子育て世帯への対応

子育て世帯は、減少傾向となっていますが、上位計画である「第6次入間市総合計画・後期基本計画」において住宅対策の推進に位置づけられている「子育て世帯をはじめ、住宅確保要配慮者を中心とする市民のニーズに沿った住環境が整ったまち」の実現に向け、子育て世帯をはじめとした住宅確保要配慮者について、居住の安定確保のための施策が必要となっています。

市営住宅の施策では、入居世帯の高齢化の対応とともに、団地内コミュニティや地域コミュニティの存続や活性化に寄与する子育て世帯の入居を促進するため、子育て期のニーズに合致した住戸設備の機能向上などの改善を実施し、居住性の向上を図る必要があります。

2) 住宅ストックの状況から求められる事項

(1) 空き家の活用

平成30(2018)年住宅・土地統計調査における住宅総数の7.6%に相当する4,900戸が空き家となっています。上位計画である「第6次入間市総合計画・後期基本計画」において空家等対策の推進で位置付けられている「空家等が適切に管理され、周辺環境の安全が確保された安心して生活できるまち」の実現に向け、関連計画である「第2次入間市空家等対策計画」の推進が必要となっています。

市営住宅の施策では、耐火住棟の主に上階に空き住戸が発生しているため、住戸の有効活用を図る観点から、入居を促進するための改善事業を実施する必要があります。

(2) 住宅のバリアフリー化及びリフォーム促進

平成30(2018)年住宅・土地統計調査によると高齢者等のための設備が1つ以上ある住宅は、借家は36.8%にとどまっています。

今後、更なる高齢化の進行によって高齢者世帯の増加が見込まれるため、高齢者が安心して住み慣れた住宅で暮らせるために住宅のバリアフリー化を促進する住宅施策が必要となっています。

市営住宅の施策では、バリアフリー化を促進するため、前ページ(1)のような浴室改善を実施する際、またぎやすい高さの浴槽設置や手すりの設置なども配慮する必要があります。

(3) 住宅の防災・減災

住宅の耐震化率は、92.65%と推計されます。関連計画である「入間市建築物耐震改修促進計画」の推進が必要となっています。

市営住宅の施策では、耐火構造住宅で耐震基準を満たしていないと診断された住棟は、耐震改修工事をすべて完了しています。老朽化が進行している昭和30~40年代に建設した木造・簡易耐火構造の住宅は順次用途廃止を行っています。

また、近年の頻発・激甚化する災害への対策として、災害危険区域等に立地している団地については、用途廃止を進めていく必要があります。

(4) 省エネルギー住宅の普及促進

持ち家に比べると、借家における省エネルギー設備の普及が進んでいない状況です。また、令和2(2020)年、政府は2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言しました。そのため、関連計画である「第三次入間市環境基本計画」及び「入間市地球温暖化対策実行計画」の推進による「入間市ゼロカーボンシティ」の実現に向けた取組が必要となっています。

市営住宅の施策では、公共施設におけるゼロカーボンの取り組みの一端として、省エネルギー化に寄与する窓の断熱化改善などを実施し、脱炭素社会への対応を図ります。

3 基本理念・基本目標

1) 基本理念

市民の豊かな住生活が保たれるためには、多様化している住居ニーズに応じた安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場が形成されていること、住宅困窮世帯に対して住宅セーフティネットが構築されていることが必要となります。

こうした背景から、市営住宅に対しても的確な対応が求められているところではありますが、入間市では県営住宅のストック量が高水準であることから、市営住宅だけでの対応ではなく県営住宅の戸数や今後の動向を考慮しながらストック活用を計画します。

よって、市営住宅は県営住宅や他の公的賃貸住宅とともに、住宅に困窮する低所得者等に対して住宅セーフティネットとしての役割、また、既存ストックの有効活用や住居ニーズを満たす市営住宅の供給をめざし、本計画における基本理念を以下のように設定します。

～ 基本理念 ～

『居住ニーズに応じた計画的な市営住宅の供給』

2) 基本目標

以下に基本目標を掲げるとともに、目標の実現に向けて必要となる各施策を記載します。

(1) 市営住宅の効率的な確保・計画的な改善の推進

耐用年限を経過した老朽ストックの効率的な用途廃止を推進するとともに、その他の既存ストックの計画的な改善を図り、適切なストックを確保します。

- ◆耐震化の促進（鉄筋コンクリート造団地への住み替え）
- ◆建物の長寿命化による適切な管理運営
- ◆維持管理コストの縮減
- ◆居住水準の向上

(2) 世帯の多様化に対応した住居の整備

単身世帯・2人世帯等の少人数世帯や、子育て世帯、高齢者・障がい者への対応等、多様化する居住ニーズに応じた居住整備を行います。

- ◆世帯構成に応じた適切な住戸への住み替え

(3) 人にやさしい住まいの提供

高齢者・障がい者に配慮した仕様・設備の改善を行い福祉対応を図ります。

- ◆バリアフリー化やリフォームの推進

(4) 入居者主体の住環境管理の実現

住棟・設備の管理を基準化して入居者による管理活動を推進するとともに、それらの活動を通じて世代間交流が生まれるよう働きかけ、安全・安心な住生活を送れる環境づくりを目指します。

- ◆各年代が一緒に住む多様なコミュニティの形成
- ◆維持管理コストの縮減

(5) 環境に配慮した団地施設の維持管理の推進

脱炭素社会の実現に向けて、団地施設の修繕・改善において省エネルギーが見込まれる改善を実施することで、環境に配慮した市営住宅を推進します。

- ◆二酸化炭素の排出量の削減

第3章 公営住宅等のストックの状況

1 市内の公営住宅等の現状

1) 市営住宅

市営住宅は、17 団地 62 棟 356 戸あります。

市営住宅の概要

団地名	建設年度		構造階数	棟数	戸数
中台	S30	1955	木 1	2	2
本宿	S31	1956	木 1	3	3
秋津	S33	1958	木 1	4	4
加根古	S32、33	1957、1958	木 1	8	8
水窪	S33	1958	木 1	3	3
上の台	S34、35	1959、1960	木 1	7	7
竹ヶ谷	S35	1960	木 1	1	1
峯	S36	1961	木 1	1	1
中原	S38	1963	木 1	13	13
南台	S42、43	1967、1968	簡 2	5	30
下河原	S44	1969	耐 4	2	40
霞川	S45	1970	耐 5	1	20
池ノ下	S46、47、48、50、52、54	1971、1972、1973、 1975、1977、1979	耐 4.5	6	118
霞台	S57	1982	耐 3	2	24
帖下	S62	1987	耐 4	1	16
真土	H4、7	1992、1995	耐 4	2	48
富士見台	H12	2000	耐 3	1	18
合計 17 団地				62	356

令和 6(2024)年 3 月末現在

2) 県営住宅

県営住宅は、12 団地 32 棟 1,353 戸あります。

県営住宅の概要

団地名	住 所	建設年度		構造階数	棟数	戸数	備考
入間霞川住宅	扇町屋 2-7	H21~R2	2009~ 2020	耐 7~8	5	422	
入間向原住宅	扇町屋 1226-2	H11~15	1999~ 2003	耐 3~7	6	319	
入間下藤沢 みどり住宅	下藤沢 4-18-12	H9	1997	耐 5	1	35	
入間上藤沢住宅	上藤沢 681-3	H4	1992	耐 5	4	104	
入間野田住宅	野田 1406-1	H7	1995	耐 5	2	60	
入間東久保住宅	東町 4-2	S54~55	1979~ 1980	耐 5	2	80	
入間向陽台住宅	向陽台 1-1-15	S57	1982	耐 5	5	157	
入間宮の森住宅	野田 1471-1	S60	1985	耐 4~5	2	54	
UR入間豊岡住宅	豊岡 1-8	S53	1978	耐 12		2	借り上げ県営 2 戸
ビューテラス 入間住宅	高倉 2-9-26	H28	2016	木 3	1	20	
サンライズ 入間藤沢住宅	下藤沢 4-26-53	H17	2005	耐 4	1	30	
入間下藤沢住宅	下藤沢 595-1	S63	1988	耐 5	3	70	
合計 12 団地					32	1,353	借り上げ県営の棟数 除く

埼玉県住宅供給公社 HP 令和 5(2023)年 11 月末現在

3) UR 都市機構賃貸住宅

UR 都市機構賃貸住宅は、3 団地 9 棟 777 戸あります。

UR 都市機構賃貸住宅の概要

団地名	住 所	建設年度		構造階数	棟数	戸数	備考
入間豊岡	豊岡 1-8	S53~S62	1978~ 1987	耐 1~12	2	194	借り上げ県営 2 戸除く
入間駅前プラザ	向陽台 1-1-17	S62~63	1987~ 1988	耐 1~8	6	379	
入間黒須	黒須 1-12	S48	1973	耐 1~8	1	204	
合計 3 団地					9	777	

UR 賃貸住宅 HP 令和 5(2023)年 11 月末現在

2 市営住宅管理状況

1) 立地及び敷地条件

(1) 立地条件

市営住宅は市街化区域内に 16 団地、市街化調整区域内に 1 団地が立地しています。

市営住宅の立地の中で最も多い用途地域は第一種住居地域の 8 団地、次いで第一種低層住居専用地域の 4 団地、第一種中高層住居専用地域の 4 団地の順となっています。

家屋倒壊等氾濫想定区域には 3 団地が指定されています。

(2) 敷地条件

敷地規模は、峯団地と霞川団地以外の団地はいずれも 1,000 m²以上であり、最も大きい団地は、池ノ下団地の 7,883.67 m²、次いで南台団地の 5,494.00 m²となっています。

敷地の所有形態は、南台団地と中原団地の敷地の全部または一部が民有地であり、その他の団地は市有地となっています。

立地及び敷地条件

団地名	敷地面積 (m ²)	土地 所有 関係	地域地区等	災害危険区域等	建ぺい 率 (%)	容積率 (%)
中台	3,724.50	市有地	第一種低層住居 専用地域	-	50	80
本宿	1,823.32	市有地	第一種住居地域	-	60	200
秋津	2,477.59	市有地	第一種住居地域	洪水浸水想定区域 0.5~3.0m	60	200
加根古	3,456.22	市有地	第一種住居地域	家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸浸食)	60	200
水窪	1,259.70	市有地	第一種住居地域	-	60	200
上の台	3,464.07	市有地	第一種住居地域	-	60	200
竹ヶ谷	2,652.61	市有地	第一種住居地域	-	60	200
峯	588.88	市有地	第一種住居地域	家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸浸食)	60	200
中原	2,841.10	民有地含 む	第一種低層住居 専用地域	-	50	80
南台	5,494.00	民有地	第一種低層住居 専用地域	-	50	80
下河原	3,161.97	市有地	市街化調整区域	洪水浸水想定区域 0.5~3.0m	60	200
霞川	869.92	市有地	第一種中高層 住居専用地域	家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸浸食)、 洪水浸水想定区域 0.0~0.5m	60	200
池ノ下	7,883.67	市有地	第一種中高層 住居専用地域	-	60	200
霞台	3,570.76	市有地	第一種低層住居 専用地域	-	50	80
帖下	1,324.47	市有地	第一種住居地域	-	60	200
真土	4,434.63	市有地	第一種中高層 住居専用地域	洪水浸水想定区域 0.0~0.5m	60	200
富士見台	1,966.85	市有地	第一種中高層 住居専用地域	-	60	150

令和 6(2024)年 3 月末現在

2) 共同施設、供給処理の状況

(1) 共同施設

集会所が設置されているのは2団地（11.8%）となっています。

公園・広場が設置されているのは8団地（47.1%）となっています。

駐輪場が設置されているのは7団地（41.2%）、駐車場が設置されているのは5団地（29.4%）となっています。

共同施設

集会所		公園・広場		駐輪場		駐車場		
						団地数		台数
2	11.8%	8	47.1%	7	41.2%	5	29.4%	114

(2) 供給処理状況

給水方式は、全17団地のうち、水道直結方式が11団地（64.7%）、高架水槽式が2団地（11.8%）、圧送式（受水槽式）が4団地（23.5%）となっています。

排水方式は、公共下水道接続が12団地（70.6%）、汲取りが5団地（29.4%）となっています。

供給処理

給水方式						排水方式			
水道直結		高架水槽式		圧送式(受水槽式)		公共下水道		汲取り	
11	64.7%	2	11.8%	4	23.5%	12	70.6%	5	29.4%

共同施設、供給処理の状況

団地名	集会所	公園・ 広場	駐輪場	駐車場 (台数)	供給処理方式	
					給水	排水
中台	無	無	無	0	水道直結	公共下水道
本宿	無	無	無	0	水道直結	公共下水道
秋津	無	無	無	0	水道直結	汲取り
加根古	無	無	無	0	水道直結	汲取り
水窪	無	無	無	0	水道直結	公共下水道
上の台	無	有	無	0	水道直結	汲取り
竹ヶ谷	無	有	無	0	水道直結	汲取り
峯	無	有	無	0	水道直結	汲取り
中原	無	無	無	0	水道直結	公共下水道
南台	無	有	無	0	水道直結	公共下水道
下河原	無	有	有	30	高架水槽式	公共下水道
霞川	無	無	有	0	水道直結	公共下水道
池ノ下	有	有	有	0	圧送式 (受水槽式)	公共下水道
霞台	無	有	有	13	圧送式 (受水槽式)	公共下水道
峠下	無	無	有	12	高架水槽式	公共下水道
真土	有	有	有	34	圧送式 (受水槽式)	公共下水道
富士見台	無	無	有	20	圧送式 (受水槽式)	公共下水道
合 計				109		

令和 6(2024)年 3 月末現在

3) 住棟別管理状況

(1) 建設年度別状況

耐震設計基準が改正された昭和56（1981）年以前に建設された住宅は、56棟（90.3%）、250戸（70.2%）であり、その多くは木造、簡易耐火構造の住宅です。

建設年度別状況

昭和 39（1964）年以前		昭和 40（1965）～55（1980）年		昭和 56（1981）年以降	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
42	42	14	208	6	106
67.7%	11.8%	22.6%	58.4%	9.7%	29.8%

(2) 構造階数別状況

構造階数別にみると、棟数で最も割合が高いのは木造平屋建てで42棟（67.7%）、次いで耐火構造4階建てが8棟（12.9%）となっています。

構造階数別状況

住棟	木 1	簡 2	耐 3	耐 4	耐 5
棟数	42	5	3	8	4
	67.7%	8.1%	4.8%	12.9%	6.5%
戸数	42	30	42	152	90
	11.8%	8.4%	11.8%	42.7%	25.3%

(3) 住戸規模別状況

住棟規模別にみると、40～50㎡未満が120戸（33.7%）と最も多く、次いで40㎡未満が98戸（27.5%）となっています。

住戸規模別状況

40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上
98戸	120戸	65戸	55戸	18戸
27.5%	33.7%	18.3%	15.4%	5.1%

住棟別管理状況

団地名	住棟 番号	建設年度		構造 階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積
中台	-	S30	1955	木1	2	2	2K	28.80、35.40
本宿	-	S31	1956	木1	3	3	2K	35.60
秋津	-	S33	1958	木1	4	4	2K	28.90
加根古	-	S32	1957	木1	3	3	2K	28.90
	-	S33	1958	木1	5	5	2K	28.90
水窪	-	S33	1958	木1	3	3	2K	28.90
上の台	-	S34	1959	木1	5	5	2K	28.30
	-	S35	1960	木1	2	2	2K	29.00
竹ヶ谷	-	S35	1960	木1	1	1	2K	29.00
峯	-	S36	1961	木1	1	1	2K	30.50
中原	-	S38	1963	木1	13	13	2K	31.60
南台	-	S42	1967	簡2	3	20	2DK	39.30、42.70
	-	S43	1968	簡2	2	10	2DK	39.30、42.70
下河原	1	S44	1969	耐4	1	16	2K・2UK	34.30、38.60
	2	S44	1969	耐4	1	24	2K・2UK	34.30、38.60
霞川	-	S45	1970	耐5	1	20	2UK	40.90
池ノ下	2	S54	1979	耐4	1	16	3DK	56.10
	3	S46	1971	耐5	1	20	2UK	41.70
	4	S50	1975	耐4	1	16	2UDK	48.90
	5	S48	1973	耐5	1	20	2UDK	46.70
	6	S52	1977	耐4	1	16	3DK	54.70
	7	S47	1972	耐5	1	30	2UDK	44.00
霞台	1	S57	1982	耐3	1	12	3DK	57.00、61.90
	2	S57	1982	耐3	1	12	3DK	57.00
帖下	-	S62	1987	耐4	1	16	3DK	61.90
真土	1	H4	1992	耐4	1	24	3DK	59.80、65.00
	2	H7	1995	耐4	1	24	3DK	59.80、65.00
富士見台	-	H12	2000	耐3	1	18	3LDK	74.60
合計					62	356		

令和6(2024)年3月末現在

(4) 耐用年数経過状況

耐用年数の経過状況をみると、すでに耐用年数を経過している住宅は、住棟が47棟(75.8%)、住戸が72戸(20.2%)となっています。

耐用年数経過状況

耐用年数を経過		耐用年数の1/2を経過	
棟数	戸数	棟数	戸数
47	72	12	218
75.8%	20.2%	19.4%	61.2%

住棟別耐用年数経過状況

団地名	住棟番号	建設年度		構造階数	棟数	戸数	耐用年数	経過年数(2023年現在)	耐用年数を経過		耐用年数の1/2を経過	
									棟数	戸数	棟数	戸数
中台	-	S30	1955	木1	2	2	30	68	2	2		
本宿	-	S31	1956	木1	3	3	30	67	3	3		
秋津	-	S33	1958	木1	4	4	30	65	4	4		
加根古	-	S32	1957	木1	3	3	30	66	3	3		
	-	S33	1958	木1	5	5	30	65	5	5		
水窪	-	S33	1958	木1	3	3	30	65	3	3		
上の台	-	S34	1959	木1	5	5	30	64	5	5		
	-	S35	1960	木1	2	2	30	63	2	2		
竹ヶ谷	-	S35	1960	木1	1	1	30	63	1	1		
峯	-	S36	1961	木1	1	1	30	62	1	1		
中原	-	S38	1963	木1	13	13	30	60	13	13		
南台	-	S42	1967	簡2	3	20	45	56	3	20		
	-	S43	1968	簡2	2	10	45	55	2	10		
下河原	1.2	S44	1969	耐4	2	40	70	54			2	40
霞川	-	S45	1970	耐5	1	20	70	53			1	20
池ノ下	2	S54	1979	耐4	1	16	70	44			1	16
	3	S46	1971	耐5	1	20	70	52			1	20
	4	S50	1975	耐4	1	16	70	48			1	16
	5	S48	1973	耐5	1	20	70	50			1	20
	6	S52	1977	耐4	1	16	70	46			1	16
	7	S47	1972	耐5	1	30	70	51			1	30
霞台	1.2	S57	1982	耐3	2	24	70	41			2	24
帖下	-	S62	1987	耐4	1	16	70	36			1	16
真土	1	H4	1992	耐4	1	24	70	31				
	2	H7	1995	耐4	1	24	70	28				
富士見台	-	H12	2000	耐3	1	18	70	23				
合計					62	356			47	72	12	218

令和6(2024)年3月末現在

(5) 設備等の状況

浴室はすべての住宅で整備されていません。

3箇所給湯※はすべての住宅で整備されていません。

トイレが水洗化されている住戸は335戸（94.1%）となっています。

※3箇所給湯：台所・浴室・洗面所への給湯を1台のガス給湯器等でまかなうシステム

※浴槽付：ユニットバス浴槽を対象としているため、置型浴槽を設置している住宅は含まない。

設備等の状況

浴室			3箇所給湯			トイレ水洗化		
浴槽付	浴室のみ	計	有	無	計	整備	未整備	計
0	356	356	0	356	356	335	21	356
0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	94.1%	5.9%	100.0%

住棟別設備等の状況

団地名	住棟番号	建設年度		戸数	浴室			3箇所給湯			トイレ水洗化		
					浴槽付	浴室のみ	計	有	無	計	整備	未整備	計
中台	-	S30	1955	2	0	2	2	0	2	2	2	0	2
本宿	-	S31	1956	3	0	3	3	0	3	3	3	0	3
秋津	-	S33	1958	4	0	4	4	0	4	4	0	4	4
加根古	-	S32	1957	3	0	3	3	0	3	3	0	3	3
	-	S33	1958	5	0	5	5	0	5	5	0	5	5
水窪	-	S33	1958	3	0	3	3	0	3	3	3	0	3
上の台	-	S34	1959	5	0	5	5	0	5	5	0	5	5
	-	S35	1960	2	0	2	2	0	2	2	0	2	2
竹ヶ谷	-	S35	1960	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1
峯	-	S36	1961	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1
中原	-	S38	1963	13	0	13	13	0	13	13	13	0	13
南台	-	S42	1967	20	0	20	20	0	20	20	20	0	20
	-	S43	1968	10	0	10	10	0	10	10	10	0	10
下河原	1.2	S44	1969	40	0	40	40	0	40	40	40	0	40
霞川	-	S45	1970	20	0	20	20	0	20	20	20	0	20
池ノ下	2	S54	1979	16	0	16	16	0	16	16	16	0	16
	3	S46	1971	20	0	20	20	0	20	20	20	0	20
	4	S50	1975	16	0	16	16	0	16	16	16	0	16
	5	S48	1973	20	0	20	20	0	20	20	20	0	20
	6	S52	1977	16	0	16	16	0	16	16	16	0	16
	7	S47	1972	30	0	30	30	0	30	30	30	0	30
霞台	1.2	S57	1982	24	0	24	24	0	24	24	24	0	24
帖下	-	S62	1987	16	0	16	16	0	16	16	16	0	16
真土	1	H4	1992	24	0	24	24	0	24	24	24	0	24
	2	H7	1995	24	0	24	24	0	24	24	24	0	24
富士見台	-	H12	2000	18	0	18	18	0	18	18	18	0	18
合計				356	0	356	356	0	356	356	335	21	356

※下河原団地のトイレは和式

令和6(2024)年3月末現在

(6) 主な改修履歴

直近約10年の主な改修工事の履歴は以下のとおりです。

主な改修工事の履歴

団地名	住棟番号	改修年度		内容
下河原	1	R1	2019	バルク設置工事
		R3	2021	屋根防水工事
	2	H29	2017	外壁改修等工事、避難ハシゴ設置工事、屋上防水工事
		R1	2019	バルク設置工事
霞川	-	H25	2013	耐震補強等工事
池ノ下	2	R4	2022	外壁改修等工事、屋上防水工事
	4	R3	2021	外壁改修等工事、屋上防水工事
	5	R2	2020	外壁改修等工事、避難ハシゴ設置工事、屋上防水工事
	6	R3	2021	外壁改修等工事、屋上防水工事
	7	R1	2019	外壁改修等工事、避難ハシゴ設置工事、屋上防水工事
霞台	1	R5	2023	外壁等改修工事
	2	H27	2015	居住性向上型修繕工事（301号室、302号室）
帖下	-	H30	2018	屋根等防水工事
真土	1	H28	2016	給水設備改修工事
	2	H28	2016	給水設備改修工事

4) 入居状況

(1) 入居世帯数

令和5(2023)年9月1日現在、全管理戸数のうち、入居している住戸は297戸、入居率は83.4%となっています。

入居世帯は、世帯員のすべてが60歳未満の一般世帯が88世帯(29.6%)、60歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が209世帯(70.4%)となっています。

入居世帯数

管理戸数	入居戸数	空家				入居世帯合計		
		募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
356	297	29	25	5	59	88	209	297
100.0%	83.4%	8.1%	7.0%	1.4%	16.6%	29.6%	70.4%	100.0%

団地別入居世帯数

団地名	管理戸数	入居戸数	空家				入居世帯合計		
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
中台	2	2	0	0	0	0	0	2	2
本宿	3	3	0	0	0	0	0	3	3
秋津	4	4	0	0	0	0	0	4	4
加根古	8	8	0	0	0	0	1	7	8
水窪	3	3	0	0	0	0	0	3	3
上の台	7	6	0	1	0	1	0	6	6
竹ヶ谷	1	1	0	0	0	0	0	1	1
峯	1	1	0	0	0	0	0	1	1
中原	13	13	0	0	0	0	1	12	13
南台	30	9	0	21	0	21	1	8	9
下河原	40	32	6	0	2	8	8	24	32
霞川	20	18	2	0	0	2	1	17	18
池ノ下	118	96	16	3	3	22	30	66	96
霞台	24	23	1	0	0	1	8	15	23
帖下	16	15	1	0	0	1	9	6	15
真土	48	45	3	0	0	3	19	26	45
富士見台	18	18	0	0	0	0	10	8	18
合計	356	297	29	25	5	59	88	209	297

令和5(2023)年9月1日現在

(2) 人員構成

一般世帯は、2人世帯が32世帯（36.4%）で最も多くなっています。

高齢者世帯は、単身世帯が112世帯（53.6%）で最も多く、2人世帯と合わせると、約9割を占めています。

人員構成

一般世帯				高齢者世帯			
単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
25	32	31	88	112	73	24	209
28.4%	36.4%	35.2%	100.0%	53.6%	34.9%	11.5%	100.0%

団地別人員構成

団地名	管理戸数	入居戸数	一般世帯				高齢者世帯			
			単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
中台	2	2	0	0	0	0	1	1	0	2
本宿	3	3	0	0	0	0	1	1	1	3
秋津	4	4	0	0	0	0	1	2	1	4
加根古	8	8	0	1	0	1	1	5	1	7
水窪	3	3	0	0	0	0	2	1	0	3
上の台	7	6	0	0	0	0	0	2	4	6
竹ヶ谷	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1
峯	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1
中原	13	13	0	0	1	1	8	2	2	12
南台	30	9	0	1	0	1	4	3	1	8
下河原	40	32	5	1	2	8	16	7	1	24
霞川	20	18	1	0	0	1	9	6	2	17
池ノ下	118	96	11	12	7	30	41	19	6	66
霞台	24	23	3	4	1	8	6	7	2	15
峠下	16	15	1	2	6	9	4	2	0	6
真土	48	45	2	9	8	19	15	9	2	26
富士見台	18	18	2	2	6	10	3	4	1	8
合計	356	297	25	32	31	88	112	73	24	209

令和5(2023)年9月1日現在

(3) 収入状況

入居の収入基準を超える収入超過世帯率は、一般世帯の30世帯（10.1%）であり、高齢者世帯にはいません。なお、収入超過者に対しては、入居基準を満たしているか確認するための面談を行っており、平成30（2018）年度から令和4（2022）年度の5箇年度で8件となっています。

収入状況

収入基準内世帯			収入超過世帯		
一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
143	124	267	30	0	30
48.1%	41.8%	89.9%	10.1%	0.0%	10.1%

団地別収入状況

団地名	管理戸数	入居戸数	収入基準内世帯			収入超過世帯		
			一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
中台	2	2	0	1	1	1	0	1
本宿	3	3	2	1	3	0	0	0
秋津	4	4	1	3	4	0	0	0
加根古	8	8	1	5	6	2	0	2
水窪	3	3	2	1	3	0	0	0
上の台	7	6	4	1	5	1	0	1
竹ヶ谷	1	1	0	1	1	0	0	0
峯	1	1	1	0	1	0	0	0
中原	13	13	5	7	12	1	0	1
南台	30	9	3	5	8	1	0	1
下河原	40	32	13	17	30	2	0	2
霞川	20	18	7	10	17	1	0	1
池ノ下	118	96	48	38	86	10	0	10
霞台	24	23	9	10	19	4	0	4
帖下	16	15	9	3	12	3	0	3
真土	48	45	25	17	42	3	0	3
富士見台	18	18	13	4	17	1	0	1
合計	356	297	143	124	267	30	0	30

令和5(2023)年9月1日現在

収入超過者への対応

対応内容	H30 (2018)年度	R1 (2019)年度	R2 (2020)年度	R3 (2021)年度	R4 (2022)年度	合計
面談 (件)	3	1	1	1	2	8

令和5(2023)年12月25日現在

(4) 退去状況

過去3年間の入居世帯の退去数は、16～23世帯で推移しています。

退去状況

退去世帯			
R2 (2020) 年度	R3 (2021) 年度	R4 (2022) 年度	R2～4 (2020～2022) 年度
20	16	23	59

団地別退去状況

団地名	管理戸数	入居戸数	退去世帯			
			R2 (2020) 年度	R3 (2021) 年度	R4 (2022) 年度	R2～4 (2020～2022) 年度
中台	2	2	1	0	0	1
本宿	3	3	0	0	0	0
秋津	4	4	0	0	2	2
加根古	8	8	0	0	1	1
水窪	3	3	1	0	0	1
上の台	7	6	0	1	1	2
竹ヶ谷	1	1	1	0	0	1
峯	1	1	0	0	0	0
中原	13	13	0	0	0	0
南台	30	9	2	1	4	7
下河原	40	32	2	1	1	4
霞川	20	18	0	1	1	2
池ノ下	118	96	6	5	6	17
霞台	24	23	0	1	3	4
帖下	16	15	0	1	0	1
真土	48	45	5	4	3	12
富士見台	18	18	2	1	1	4
合計	356	297	20	16	23	59

令和5(2023)年9月1日現在

(5) 応募状況

全17団地のうち現在、入居募集を行っているのは、下河原、霞川、池ノ下、霞台、岫下、真土、富士見台の7団地であり、その他の団地は老朽化等により募集停止しています。

令和2（2020）年度から令和4（2022）年度までの3年間の応募状況をみると、市営住宅全体では2.19倍と募集総数を上回っています。

応募状況

管理戸数	R2（2020）年度			R3（2021）年度			R4（2022）年度			R2～4（2020～2022）年度		
	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
356	14	32	2.29	17	33	1.94	16	38	2.38	47	103	2.19

団地別応募状況

団地名	管理戸数	R2（2020）年度			R3（2021）年度			R4（2022）年度			R2～4（2020～2022）年度			募集状況
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	
中台	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	停止
本宿	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	停止
秋津	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	停止
加根古	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	停止
水窪	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	停止
上の台	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	停止
竹ヶ谷	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	停止
峯	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	停止
中原	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	停止
南台	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	停止
下河原	40	0	0	-	0	0	-	2	9	4.50	2	9	4.50	定期
霞川	20	1	2	2.00	0	0	-	1	2	2.00	2	4	2.00	定期
池ノ下	118	9	26	2.89	6	21	3.50	6	11	1.83	21	58	2.76	定期
霞台	24	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	定期
岫下	16	0	0	-	1	1	1.00	2	1	0.50	3	2	0.67	定期
真土	48	3	4	1.33	6	5	0.83	3	8	2.67	12	17	1.42	定期
富士見台	18	1	0	0.00	4	6	1.50	2	7	3.50	7	13	1.86	定期
合計	356	14	32	2.29	17	33	1.94	16	38	2.38	47	103	2.19	

令和5(2023)年9月1日現在

3 劣化状況調査

1) 目的

市営住宅の劣化状況や居住性を把握することを目的に調査を実施しました。

2) 調査方法

建物の躯体、主要設備等の状況を目視等により調査しました。

3) 調査対象団地

現計画において、「長寿命化を図るべき市営住宅」として挙げられている7団地を対象に調査を実施しました。

なお、空き住戸がある場合は、住戸内の調査も実施しました。

4) 調査結果

劣化状況調査による調査結果を次ページより示します。

下河原団地

- ・ 1号棟は屋上防水工事を実施しているため、概ね良好。
- ・ 1号棟の外壁改修工事の実施から12年が経過し、窓庇の汚れが見られ、階段室天井の塗装浮きや塗装剥離、階段ノンスリップ腐食が著しい。
- ・ 2号棟は屋上防水工事を実施しているため、概ね良好。(土の堆積は見られる。)
- ・ 2号棟は外壁改修工事を実施しているため、概ね良好であるが、階段室天井の塗装剥離が見られる。
- ・ 和式トイレである。



下河原団地 (1号棟) 全景



2号棟 屋上 概ね良好



1号棟 窓庇 汚れ



1号棟 階段室天井
塗装浮き、剥離



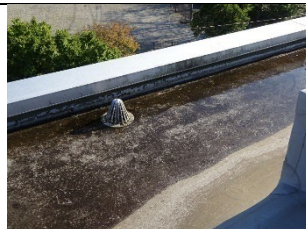
1・2号棟 和式トイレ

霞川団地

- ・ 耐震補強工事と同時に屋上防水・外壁改修を実施しているため、概ね良好。
- ・ 屋上は、一部排水不良が見られる。
- ・ 窓庇は汚れが見られる。
- ・ 階段室天井には塗装剥離が目立ち、一部ノンスリップの剥がれが見られる。



霞川団地 全景



屋上 排水不良



窓庇 汚れ



階段室天井 塗装剥離



ノンスリップ 剥がれ

池ノ下団地

- ・ 2、4、5、6号棟は外壁改修工事・屋根改修工事を実施しているため、概ね良好。
- ・ 3号棟は外壁の汚れ、浮き、塗装剥離、階段の破損が見られる。
- ・ 7号棟は外壁の浮き、サビ汁が見られる。階段室入口たたきの破損が見られる。
- ・ 調査した住戸内はカビが見られる。



池ノ下団地（2号棟） 全景



2号棟 屋上 概ね良好



3号棟 外壁 浮き



7号棟 階段室入口
たたき破損



5号棟 押入
木材の剥がれ

霞台団地

- ・ 1号棟は屋上・外壁工事中である。
- ・ 1号棟は階段端部の破損や階段室壁の塗装剥離が見られる。
- ・ 2号棟は屋上防水の劣化や外壁のひび割れ、玄関扉やパイプスペースの塗装剥離が見られる。



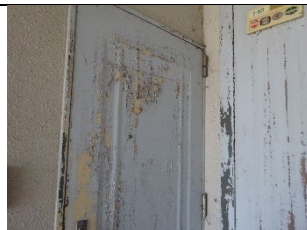
霞台団地（1号棟） 全景



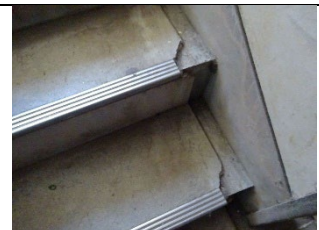
2号棟 塗膜防水 劣化



2号棟 外壁 ひび割れ



2号棟 玄関扉 塗装剥離



1号棟 階段端部 破損

帖下団地

- ・屋上は、屋根等防水工事を実施しているため、概ね良好。
- ・バルコニー天井にひび割れが見られる。
- ・外壁は汚れが見られる。



帖下団地 全景



屋上 概ね良好



バルコニー天井のひび割れ



階段室 壁の塗装剥離



浴室 問題なし

真土団地

- ・屋上は防水材の浮き、目地の劣化が見られる。一部、排水不良が見られる。
- ・外壁は北側の汚れが目立っている。
- ・階段室は壁のひび割れが見られる。



真土団地 (1号棟) 全景



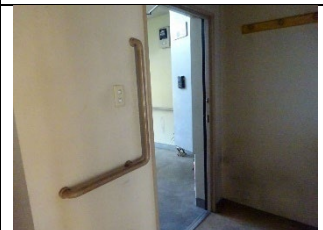
1号棟 防水材 浮き
目地 劣化



2号棟 外壁 汚れ



1号棟 階段室 ひび割れ



2号棟 玄関 手すりあり

富士見台団地

- ・屋上はアスファルト防水の劣化や目地の劣化が目立っている。
- ・北側外壁のひび割れが目立っている。
- ・廊下の壁の汚れが目立っている。



富士見台団地 全景



屋上 目地の劣化



外壁のひび割れ



廊下 手すり壁 汚れ



金属ボックス サビ

4 市営住宅ストックの課題

1) 管理状況からみた課題

老朽化が著しい市営住宅への対応

昭和39（1964）年以前に建設された市営住宅の棟数が約7割となっており、耐用年数を経過した住宅が、47棟（75.8%）、72戸（20.2%）となっています。

また、構造でみると木造が42棟（67.7%）を占めており、そのほとんどは老朽化が著しい状況となっています。

旧耐震基準で建設した市営住宅への対応

昭和56年（1981）以前の旧耐震基準で建設された市営住宅は、56棟（90.3%）、250戸（70.2%）となっています。

木造・簡易耐火構造の住宅は、順次用途廃止を行っています。

耐火構造住宅で耐震基準を満たしていないと診断された3棟（下河原団地1号棟、池ノ下団地3号棟、霞川団地）は、平成25（2013）年度には耐震改修工事をすべて完了しています。

市営住宅の居住水準の向上

住宅の設備面で3箇所給湯はすべての住戸で設置されていません。また、トイレが水洗化されていても、和式トイレの住戸があります。

高齢者世帯や小さい子どもがいる子育て世帯をはじめ、誰もが安全に使いやすい住宅設備への更新・充実が課題です。

2) 入居状況からみた課題

高齢者世帯等に配慮した市営住宅バリアフリー化改善

入居世帯のうち高齢者世帯の比率は70.4%であり、そのうち53.6%が単身世帯です。

中層耐火構造の団地は7団地ありますが、すべての団地でエレベーター設備がなく、3階建て以上の住棟の上層階では、高齢者のいる世帯の入居が難しいことなどが課題です。

適正入居の推進

全入居世帯のうち、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は10.1%です。真に住宅に困窮している世帯の入居需要に対応するため、適正入居を図ることが必要です。

若者世帯や子育て世帯等の入居に対応した改善等

社会経済情勢の変化などにより、若者世帯や子育て世帯について住宅に困窮する世帯が増加する可能性もあることから、市営住宅は、若年世帯や子育て世帯などの入居に対応した改善等を計画的に実施していく必要があります。

第4章 長寿命化に関する基本方針

1 ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針

1) ストックの状況把握及び修繕の方針

団地・住棟ごとの定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないよう日常的な維持管理に取り組み、ストック状況の把握に努めます。

定期点検や日常点検結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕を実施するとともに、長期修繕計画の策定を進めます。

2) データ管理に関する方針

定期点検及び日常点検による市営住宅ストックの状況把握は、団地単位、住棟単位にとりまとめ、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。

さらに、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努めます。

2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

1) 長寿命化に関する方針

団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年数までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じて適時適切な対策を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図ります。

2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針

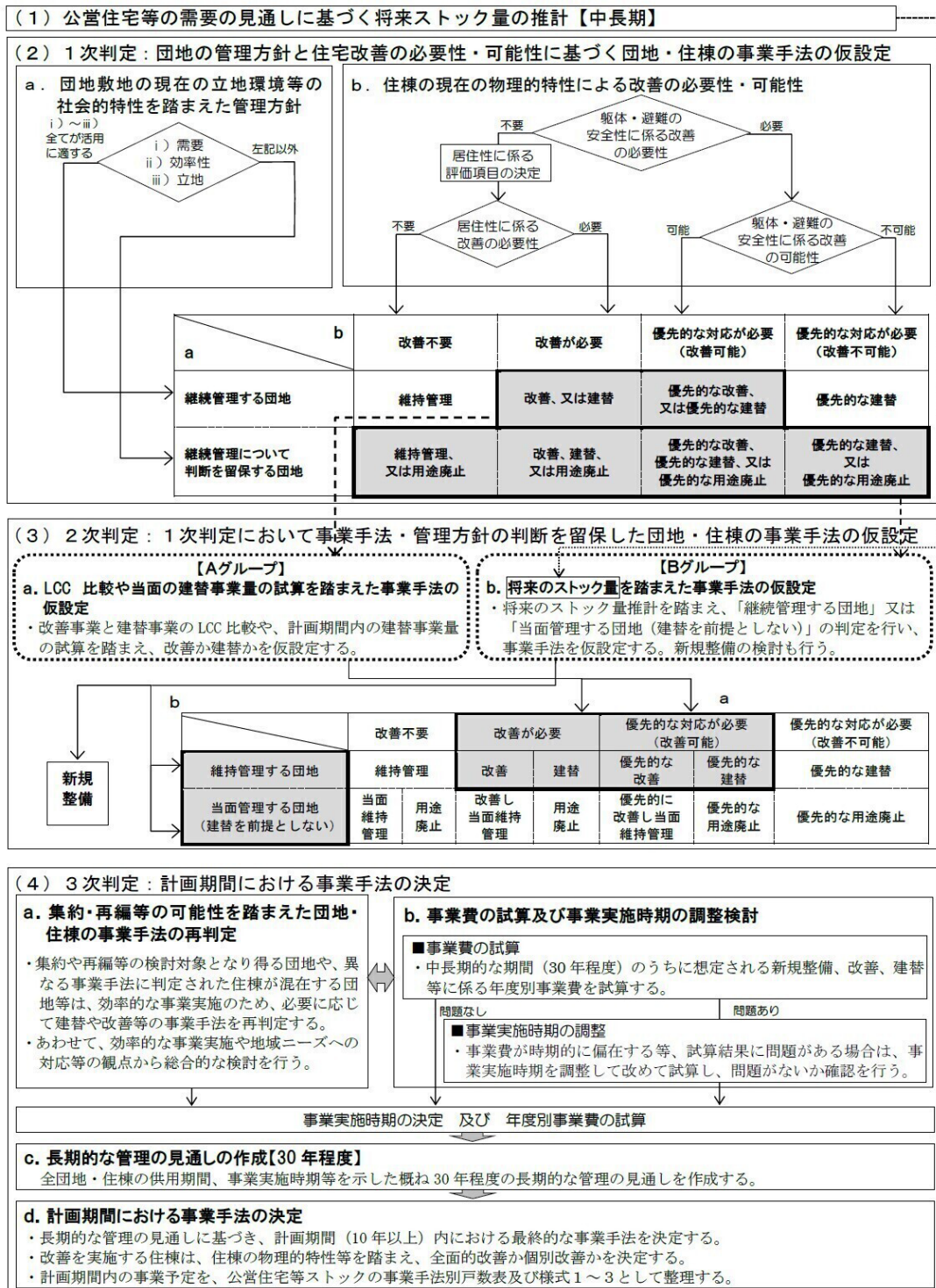
団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、市営住宅の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図ります。

第5章 計画対象と事業手法の選定

本計画に位置づける対象住宅を決定し、市営住宅必要量の推計と需給状況から将来ストック数を設定します。また、対象住宅の団地別・住棟別の状況を踏まえ事業手法を選定します。

事業手法の選定に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の「事業手法の選定フロー」に基づき、団地・住棟別に事業手法の判定を行います。

事業手法の選定フロー

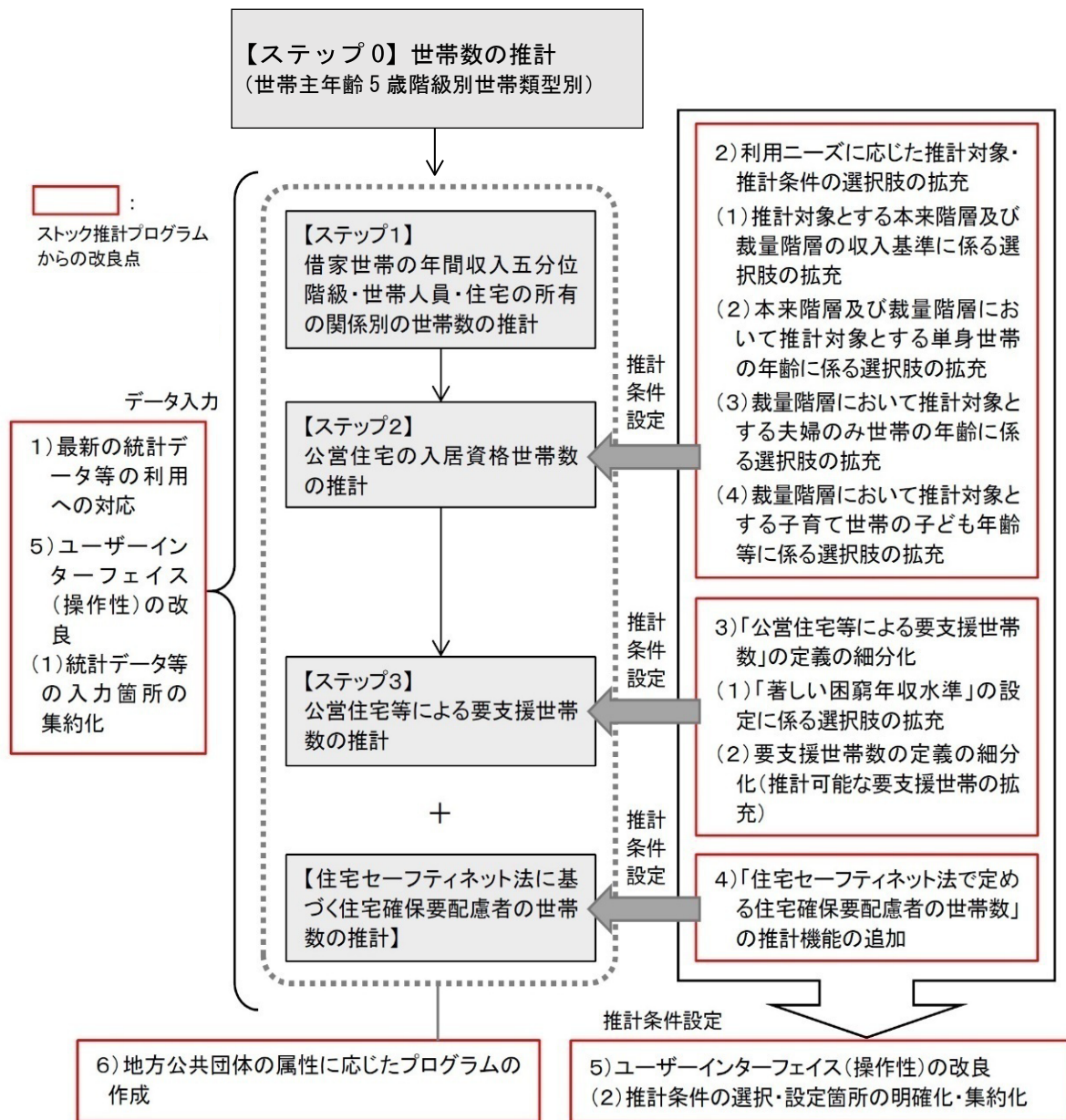


資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」

1 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

国土技術政策総合研究所が令和3（2021）年に、公営住宅等による要支援世帯数の推計をより的確に行うことができるよう「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」におけるストック推計プログラムを改良した「世帯数推計支援プログラム（改良版）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を公開しました。こちらを用いて「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、対応を検討した上で、将来の公営住宅のストック量を設定します。

住宅確保要配慮者世帯数の推計の基本フローとストック推計プログラムからの改良点



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説

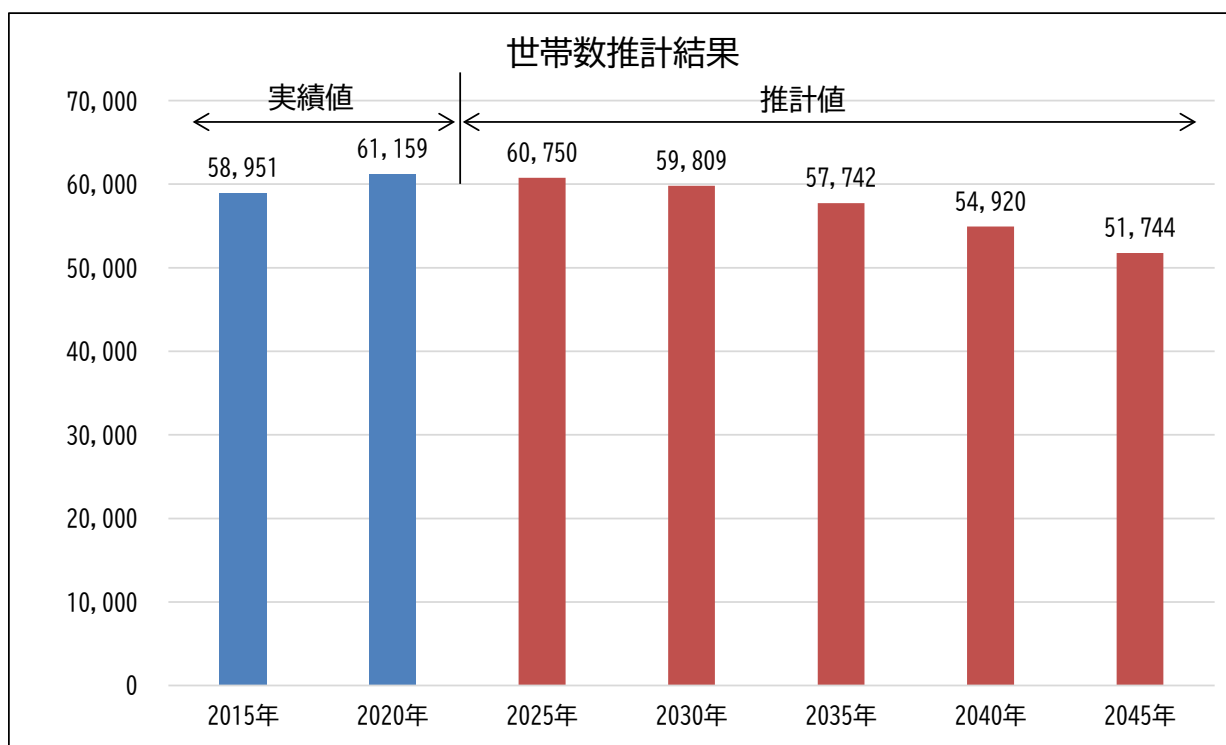
1) 世帯数の推計

世帯数推計には、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法です。

「世帯数推計支援プログラム（改良版）」においては、国勢調査で表章されている、都道府県と市区町村の年齢5歳階級別の人口と世帯数の関係をもとに、都道府県の世帯主率を市区町村別に補正して推計しています。

世帯数を推計した結果は、以下のようになります。2020年の61,159世帯をピークに減少する見通しとなっています。

目標時点における世帯数の推計結果（一般世帯数）



※国勢調査を基に推計しているため、住民基本台帳の実情とは異なっている。
（令和5（2023）年12月1日現在：68,018世帯）

2) 公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー

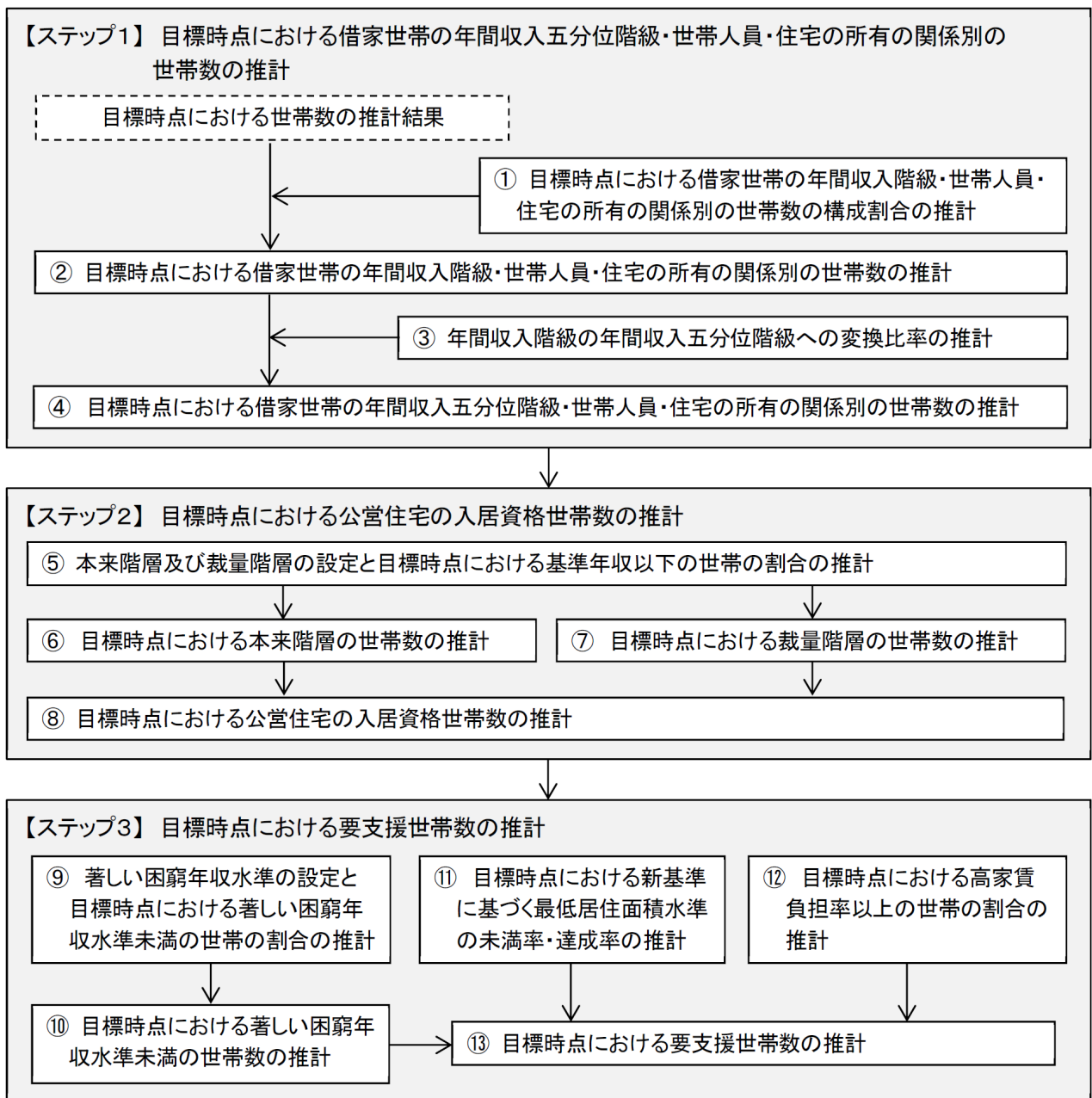
公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローを下記に示します。次の3ステップで推計を行います。

【ステップ1】 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

【ステップ2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説

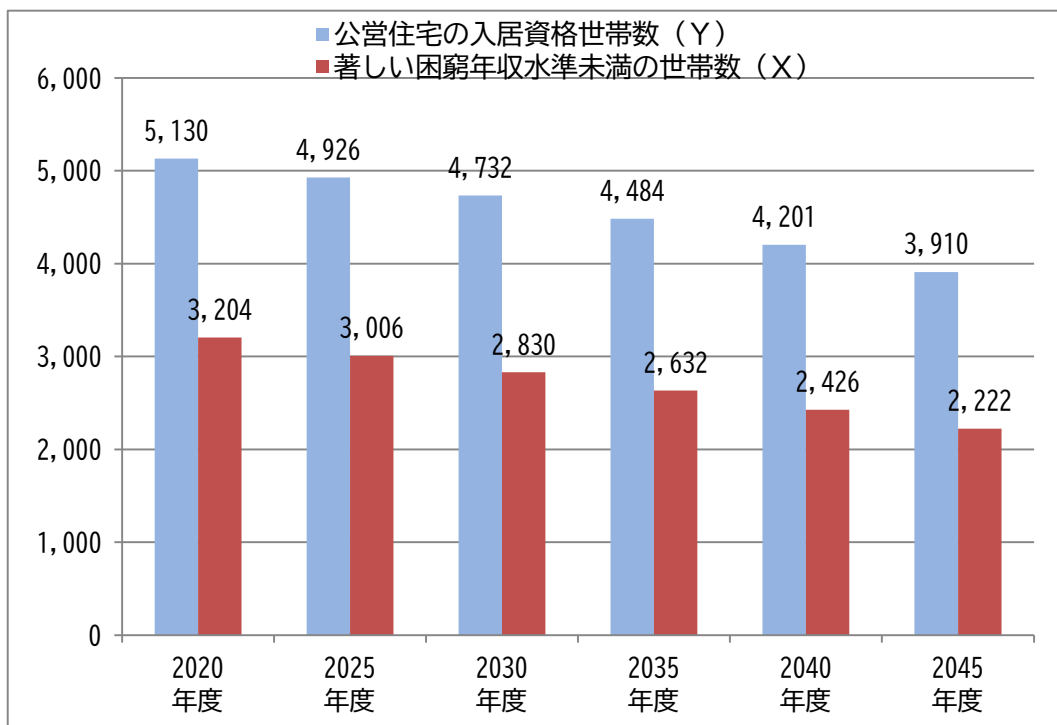
3) 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて算定される「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は以下のようになります。

なお、著しい困窮年収水準未満の世帯数は2020年度の3,204世帯から2045年度の2,222世帯へ減少する見通しとなっています。

「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
公営住宅の入居資格世帯数（Y）	5,130	4,926	4,732	4,484	4,201	3,910
著しい困窮年収水準未満の世帯数（X）	3,204	3,006	2,830	2,632	2,426	2,222
著しい困窮年収水準未満の世帯の減少率	100.0%	93.8%	88.3%	82.1%	75.7%	69.4%

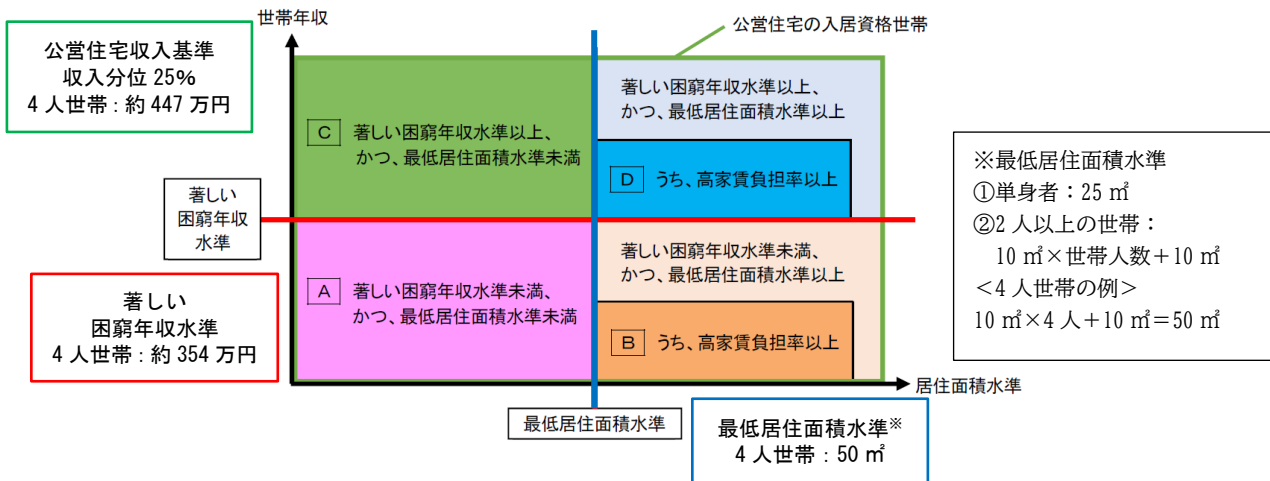


4) 目標時点における要支援世帯数の推計

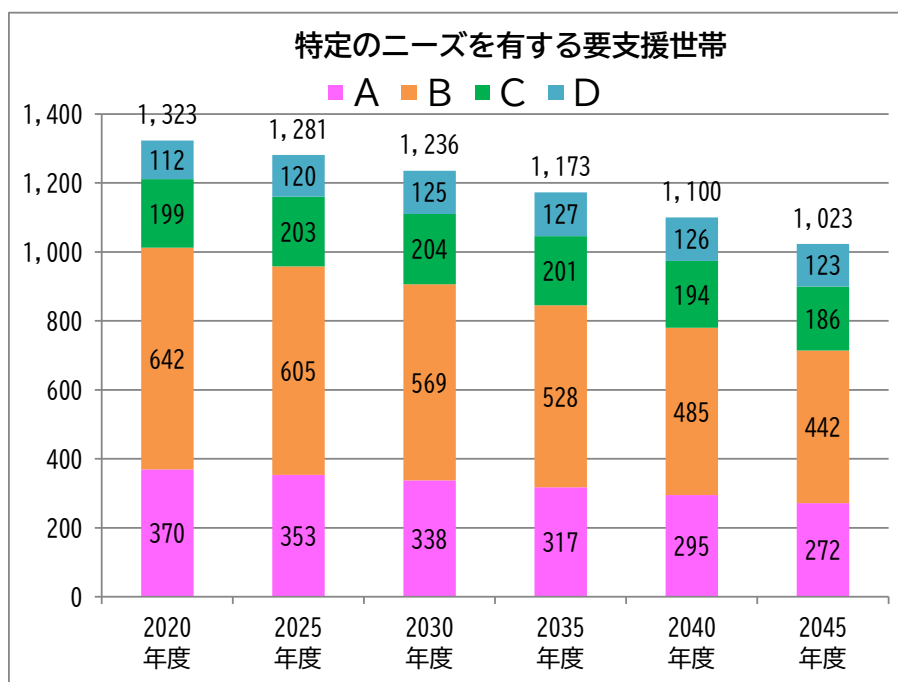
公営住宅の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。

なお、要支援世帯数の合計A～Dは、2020年度の1,323世帯から2045年度の1,023世帯へ減少する見通しとなっています。

要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の4類型（4人世帯・年収分位Ⅲの例）



A	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須
B	最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
C	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
D	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて算入

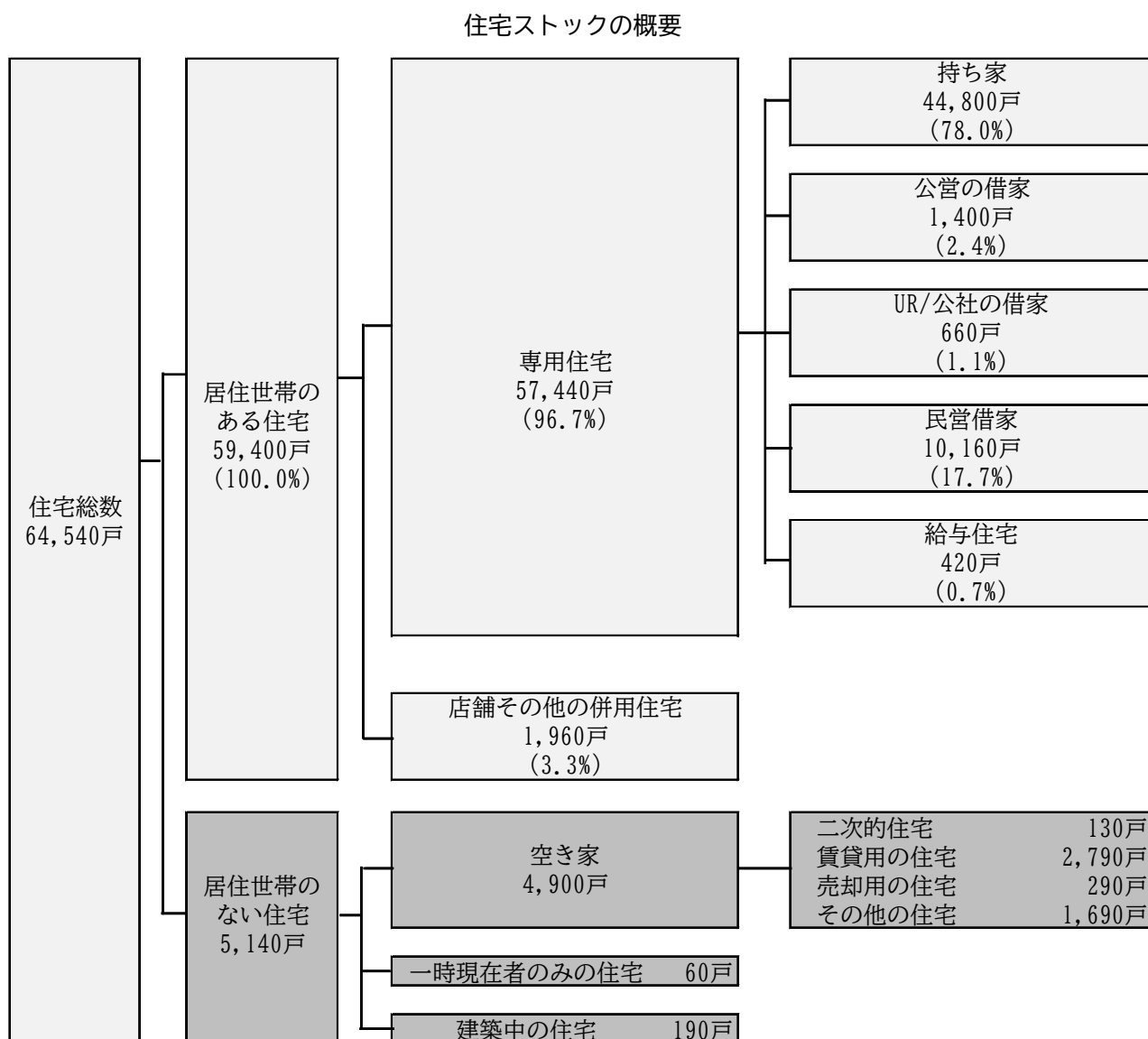


5) 民間賃貸住宅

(1) 住宅ストック数の把握

平成30（2018）年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は64,540戸あり、そのうち、市営住宅を含む公営の借家は1,400戸（2.4%）であり、民間借家は、10,160戸（17.7%）となっています。また、公営住宅を含んだ借家全体の民間率は、80.4%となっています。

※住宅・土地統計調査は、居住実態を把握することが目的の標本調査であるため、実際の戸数とは相違が生じる。また、端数整理の関係で内訳が合わない場合がある。



平成30（2018）年住宅・土地統計調査

(2) 昭和 56 (1981) 年以降に建築された民間借家

民間借家で建設年が判明している8,730戸のうち、新耐震基準（昭和56（1981）年以降）に建築された民間借家は、7,920戸（90.7%）となっています。

所有関係、建築の時期別住宅数

項目	総数	持ち家	借家	公営の借家	都市再生機構(UR)・公社の借家	民間借家	給与住宅
総数	59,400	45,710	12,670	1,400	660	10,190	420
1970年以前	2,170	1,850	320	130	-	190	-
1971～1980年	8,710	7,690	1,020	120	260	620	20
1981～1990年	12,810	9,690	3,120	470	360	2,280	10
1991～2000年	12,510	9,590	2,920	550	10	2,340	20
2001～2010年	11,310	8,920	2,390	100	-	2,130	170
2011～2015年	5,430	4,270	1,170	-	20	960	190
2016～2018年9月	1,890	1,650	230	-	10	210	10
昭和56年以降 合計						7,920	
建設年判明						8,730	
昭和56年以降 割合						90.7%	

平成30（2018）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

民間賃貸住宅において、市営住宅の入居資格世帯となる要支援世帯の受け皿と成り得る住宅ストックが市内に何戸存在するのか、住宅・土地統計調査の資料を用いて算定します。

【「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】

- ・「低廉な家賃」の設定にあたり、生活保護法の住宅扶助費一般基準限度額を参考とします。入間市は、2級地1の指定を受けるとともに、市営住宅入居世帯の多くは、単身または2人世帯であることから、2人世帯の52,000円を参考家賃とします。さらに、住宅・土地統計調査の延床面積区分・家賃帯別借家数の家賃設定額が4～6万円未満の統計データが活用できることから、低廉な家賃は6万円と設定します。
- ・一定の質の設定にあたり、2人世帯の最低居住面積水準は30㎡（10㎡×世帯人数+10㎡）であることから、30㎡以上の民間賃貸住宅を対象に設定します。
- ・一定の質の設定にあたり、新耐震基準で建てられた昭和56（1981）年以降の賃貸住宅を対象に設定します。

入間市の住宅扶助費（一般基準の上限額）

級地※	1人	2人	3～5人	6人	7人
2級地	43,000円	52,000円	56,000円	60,000円	67,000円

※級地：生活保護法に基づき、地域における生活様式等の違いにより生活に要する費用に地域差が生じることを踏まえ、各地域において同一の生活水準を保障する観点から、級地制度により基準額の地域差を設けている。2級地1は入間市のほか、狭山市や川越市等が指定されている。

延床面積区分・家賃帯別借家数

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8～10万円未満	10万円以上
29㎡以下	3,090 100.0%	10 0.3%	10 0.3%	850 27.5%	1,770 57.3%	450 14.6%	0 0.0%	0 0.0%
30～49㎡	3,990 100.0%	80 2.0%	290 7.3%	530 13.3%	1,740 43.6%	1,190 29.8%	150 3.8%	10 0.3%
50～69㎡	3,750 100.0%	70 1.9%	140 3.7%	560 14.9%	650 17.3%	1,870 49.9%	430 11.5%	30 0.8%
70～99㎡	1,120 100.0%	130 11.6%	20 1.8%	120 10.7%	100 8.9%	340 30.4%	310 27.7%	100 8.9%
100㎡以上	340 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 5.9%	120 35.3%	100 29.4%	20 5.9%	80 23.5%
借家総数 (専用住宅)	12,290 100.0%	290 2.4%	460 3.7%	2,080 16.9%	4,380 35.6%	3,950 32.1%	910 7.4%	220 1.8%

平成30(2018)年住宅・土地統計調査より作成

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数

- ① 網掛け部分のストック合計 = 4,570 戸
 ② 借家全体における民営率 = 80.4% (住宅ストックの概要より)
 ③ 昭和56年以降に建設された民営借家率 = 90.7% (7,920 戸/8,730 戸)
 (所有関係、建築の時期別住宅数より)

「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅数 = 3,333 戸 (4,570 戸 × 80.4% × 90.7%)
 ※新耐震基準(昭和56(1981)年以降)で建てられた住宅規模30㎡以上で家賃6万円未満の民間賃貸住宅

以上のことから、「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅数は3,333戸あると想定します。

6) 目標年度における公営住宅の方向性

公営住宅の供給方針は、先に算出した「4)目標時点における要支援世帯数の推計」を踏まえ、受け皿となる「公営住宅」の目標年度における管理戸数を設定します。

(1) 推計結果に基づく市営住宅管理戸数の考え方

4)の結果から、公営住宅の入居資格世帯数(公営住宅収入基準以下)のうち、公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯数は、目標年度に近い2035年度においては、1,173世帯と見込まれています。

これに対し、令和6(2024)年3月時点において市営住宅は356戸、県営住宅は1,353戸となっており、公営住宅(市営住宅+県営住宅)は1,709戸供給されています。そのため、現在でも推計上は充足している状況です。

また、目標年度における市営住宅の管理戸数は、現在の管理戸数である 356 戸から、耐用年数を経過して老朽化が著しい 72 戸（木造団地 42 戸、簡易耐火構造団地 30 戸）及び、比較的危険とされている、洪水浸水想定区域 0.5m を超える区域や家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されている 60 戸（下河原団地 40 戸、霞川団地 20 戸）の合計 132 戸を除き、224 戸としても将来的なニーズには十分対応できることが推計結果から推測されます。

（２）目標年度における市営住宅管理戸数

令和 6（2024）年 3 月時点で公営住宅の戸数が、要支援世帯数を大幅に上回っているため、更なる用途廃止が可能と考えられます。

よって、10 年後の目標年度まで維持管理する 224 戸のうち、最も築年数が古い池ノ下団地について用途廃止の可能性を検討しましたが、以下の要因により本計画期間内においては用途廃止を行わないこととし、目標年度における市営住宅の管理戸数を 224 戸と設定します。

また、30 年後の令和 35（2053）年度における市営住宅の管理戸数は、耐用年数を経過する合計 142 戸（池ノ下団地 118 戸、霞台団地 24 戸）を除き、82 戸と設定します。

【用途廃止に関する検討事項】

- ①社会資本整備総合交付金を導入した個別改善事業実施後 10 年間は用途廃止を行えない（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱による）ため、令和元年以降に順次改善事業を実施した池ノ下団地は目標年度まで維持管理が必要です。
- ②池ノ下団地の入居率は 81.3%（96 戸/118 戸）であり、うち約 7 割が高齢者世帯であること、また、過去 3 年間の池ノ下団地の退去率は 5 % 程度であることなどを勘案し、移転先の確保を含め全入居者の移転等を 10 年間で完了することは非常に困難であると考えます。

市営住宅管理戸数	R5（2023） 現状	R15（2033） 目標年度	R35（2053） 30 年後
		356 戸	224 戸

※市営住宅：224 戸＋県営住宅：1,353 戸 = 1,577 戸 > 要支援世帯数 1,173 世帯

また、「5）民間賃貸住宅」より、「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅数は、3,333 戸あると想定されます。さらに、（一社）すまいづくりまちづくりセンター連合会のホームページ（セーフティネット住宅情報提供システム）によると、セーフティネット住宅※は、令和 5（2023）年 12 月現在、781 戸あります。

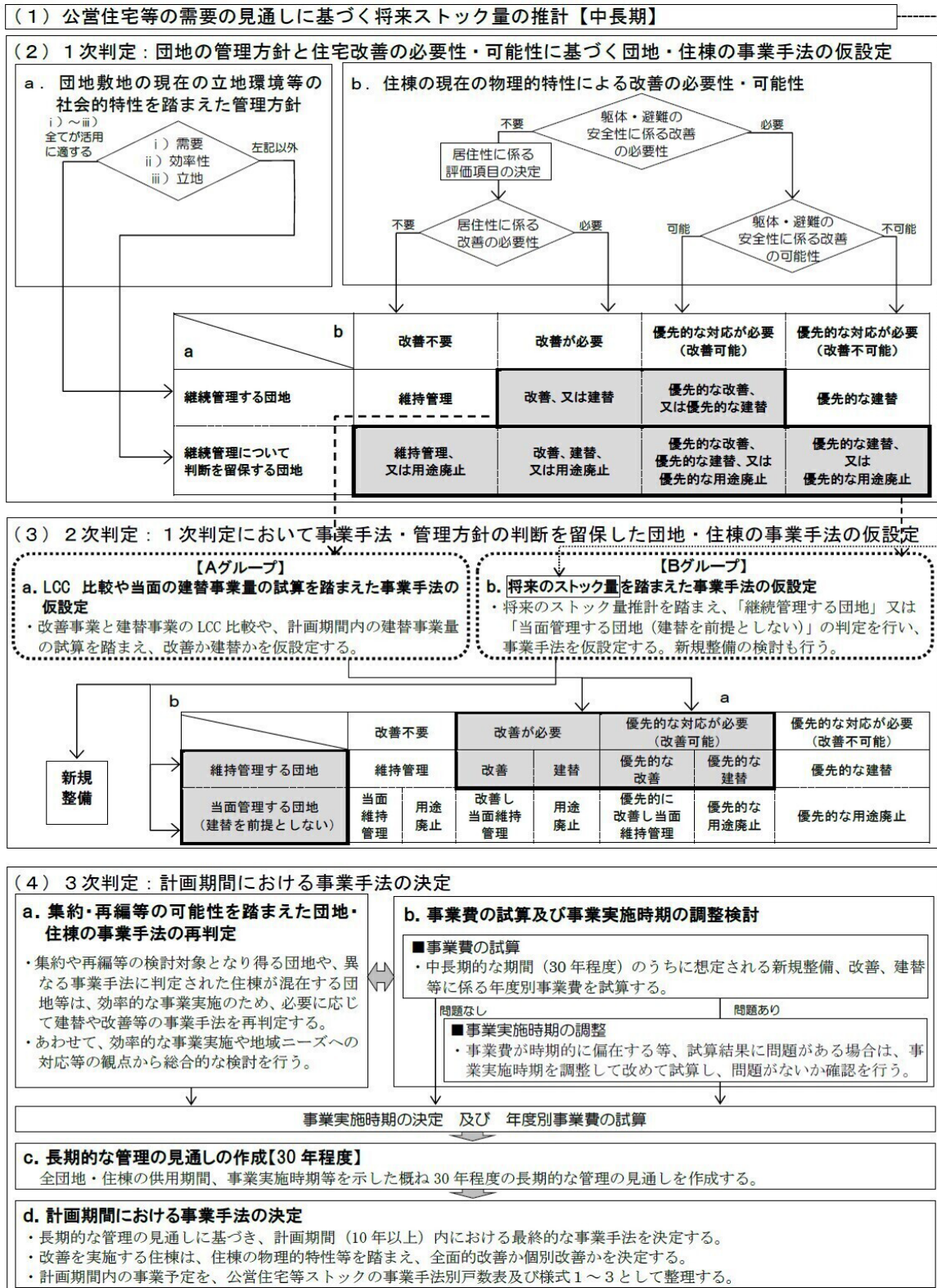
災害や経済状況の変化などにより、一時的に需要が急増した場合には、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅やセーフティネット住宅を活用し、住宅セーフティネットとしての機能が十分に作用するよう努めます。

なお、収入超過世帯に対しては、真に住宅に困窮する世帯に対応するため、退去要請を行い適正入居を図ります。

※セーフティネット住宅：規模や構造等の一定の基準を満たし、都道府県知事等の登録を受けた、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅。

2 団地別・住棟別の事業手法の選定

市営住宅の活用手法の判定は、団地又は住棟ごとに以下の手順に沿って行います。なお、活用手法の判定についての詳細は次ページ以降に示すとおりです。



資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」

1) 事業手法の選定方法

活用手法の判定は、団地または住棟ごとに以下の手順に沿って行います。

なお、活用手法の判定についての詳細は次頁以降に示すとおりです。

前計画で用途廃止の方針となっている6団地については、今回は活用手法の判定を行わないこととします。

前計画で用途廃止の方針となっている団地

・中台団地	・秋津団地
・水窪団地	・峯団地
・中原団地	・南台団地

1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）

1次判定は、社会的特性に係る現在の評価に基づき、

- 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」
 - ②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」
- の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

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・住棟の事業手法の仮設定）

1次判定において、事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、

- ①「ライフサイクルコスト（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」
 - ②「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」
- の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

3次判定（計画期間における事業手法の決定）

1次判定、2次判定の結果を踏まえ、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を行います。事業費に基づく長期的な管理の見通しを立て、計画期間における事業手法を決定します。

2) 1次判定

1次判定は、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(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

策定指針に基づき、現在の団地のa) 需要、b) 効率性、c) 立地を評価し、原則として全ての判定基準が活用に適する場合は将来にわたり「維持管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「維持管理について判断を留保する団地」とします。

なお、判定基準は以下のとおりとし、判定結果は次のとおりです。

1次判定検討内容（判定基準①）

需要	・判定対象団地の入居率の平均 92.8%以上の団地は需要が高いと判定する。
効率性	・対象団地のうち住居系用途地域であり、敷地規模が 1,000 m ² 以上の団地は効率性が高いものと判定する。
立地	・家屋倒壊等氾濫想定区域または、洪水浸水想定区域 0.5m を超える区域に指定されている場合は、公営住宅立地として適さないと判定する。

1次判定①の検討結果

(I) 継続管理する団地	(II) 継続管理について判断を留保する団地
本宿 竹ヶ谷 霞台 帖下 真土 富士見台	加根古 上の台 下河原 霞川 池ノ下

1次判定①の検討内容

団地名	建設年度	構造階数	需要				効率性			立地		1次判定①
			管理戸数	入居住戸	入居率	判定	用途地域	敷地面積(m ²)	判定	災害危険区域	判定	
本宿	S31	木1	3	3	100.0%	○	第一種住居地域	1,823.32	○	-	○	(I) 継続管理する団地
加根古	S32、33	木1	8	8	100.0%	○	第一種住居地域	3,456.22	○	家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)	×	(II) 継続管理について判断を留保する団地
上の台	S34、35	木1	7	6	85.7%	×	第一種住居地域	3,464.07	○	-	○	(II) 継続管理について判断を留保する団地
竹ヶ谷	S35	木1	1	1	100.0%	○	第一種住居地域	2,652.61	○	-	○	(I) 継続管理する団地
下河原	S44	耐4	40	32	80.0%	×	市街化調整区域	3,161.97	×	洪水浸水想定区域 0.5~3.0m	×	(II) 継続管理について判断を留保する団地
霞川	S45	耐5	20	18	90.0%	×	第一種中高層住居専用地域	869.92	×	家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)、洪水浸水想定区域0.0~0.5m	×	(II) 継続管理について判断を留保する団地
池ノ下	S46、47、48、50、52、54	耐4.5	118	96	81.4%	×	第一種中高層住居専用地域	7,883.67	○	-	○	(II) 継続管理について判断を留保する団地
霞台	S57	耐3	24	23	95.8%	○	第一種低層住居専用地域	3,570.76	○	-	○	(I) 継続管理する団地
帖下	S62	耐4	16	15	93.8%	○	第一種住居地域	1,324.47	○	-	○	(I) 継続管理する団地
真土	H4、7	耐4	48	45	93.8%	○	第一種中高層住居専用地域	4,434.63	○	洪水浸水想定区域 0.0~0.5m	○	(I) 継続管理する団地
富士見台	H12	耐3	18	18	100.0%	○	第一種中高層住居専用地域	1,966.85	○	-	○	(I) 継続管理する団地

入居率の平均 92.8%

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

策定指針に基づき、まず躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定します。躯体の安全性かつ避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから「優先的な対応が必要」と判定します。

次に「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能かどうかを判定します。

「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解決することが可能ですが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含まれます。

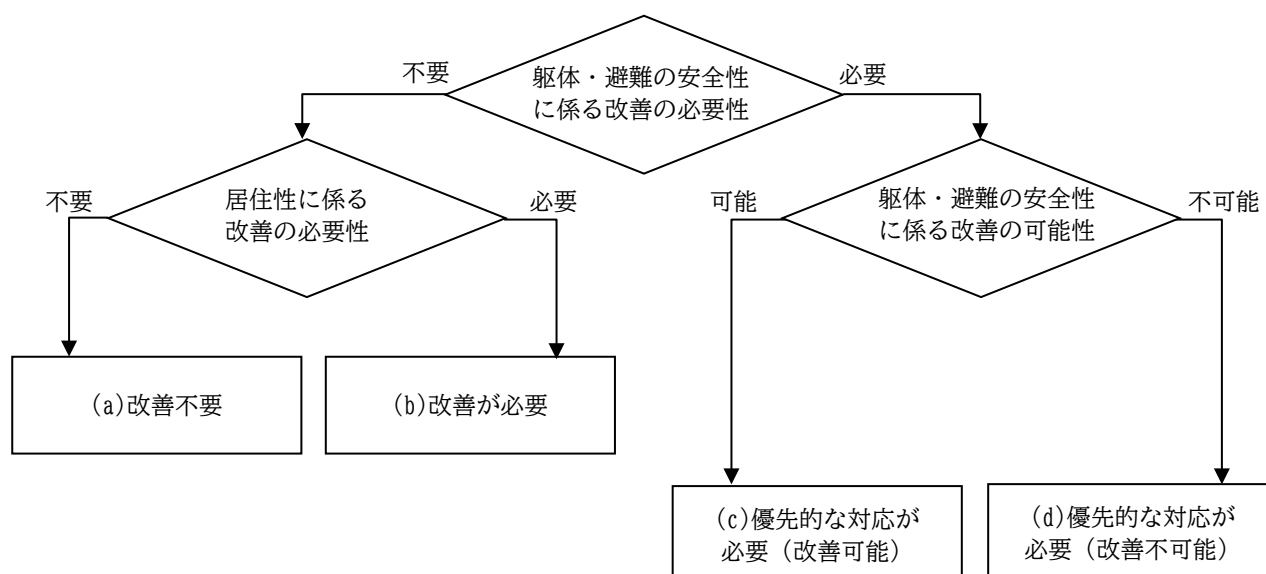
一方、安全性に問題がない住棟の場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性を判定します。

なお、判定基準は以下のとおりとし、判定結果は次ページのとおりとなりました。

1次判定検討内容（判定基準②）

躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> 昭和 56（1981）年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。 新耐震基準の導入以前に着工した住棟で、既に診断等を行い耐震性が確認されたものについては耐震性を有するものとする。 <p>※上記のいずれかに該当する場合は、耐震性を有するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震性が不明の住棟は、耐震性がないものとする。
避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> 二方向避難の状況を判定する。 <p>※該当する場合は、安全性を有するものとする。</p>
居住性	<p>※躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合以下の項目について居住性の現状を評価する。下記の全てに該当する場合は、居住性が高いと判定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 住戸面積：30 m²以上 高齢化対応（バリアフリー性）：住戸内の手すりの有無 住戸内の設備状況：浴槽の有無、トイレ水洗化

1次判定②検討フロー



1次判定②検討結果

(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要 (改善可能)	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
なし	下河原 1号棟	なし	本宿 3戸
	下河原 2号棟		加根古 8戸
	霞川 -		上の台 7戸
	池ノ下 2号棟		竹ヶ谷 1戸
	池ノ下 3号棟		
	池ノ下 4号棟		
	池ノ下 5号棟		
	池ノ下 6号棟		
	池ノ下 7号棟		
	霞台 1号棟		
	霞台 2号棟		
	帖下 -		
	真土 1号棟		
真土 2号棟			
富士見台 -			

1次判定②検討内容

団地名	住棟 番号	構造 階数	躯体の安全性			避難の安全性		居住性							1次判定② 判定結果	
			建設 年度	耐震性 の有無	判定	二方向 避難	判定	住戸面積 (30㎡以上で○)		高齢化対応		設備(有かつ整備済で○)				判定
								面積 (㎡)	判定	住戸内手す りの有無	判定	浴槽の 有無	トイレの 水洗化	判定		
本宿	-	木1	S31	不明	×	有	○	35.60	○	無	×	無	済	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
加根古	-	木1	S32	不明	×	有	○	28.90	×	無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
	-	木1	S33	不明	×	有	○	28.90	×	無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
上の台	-	木1	S34	不明	×	有	○	28.30	×	無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
	-	木1	S35	不明	×	有	○	29.00	×	無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
竹ヶ谷	-	木1	S35	不明	×	有	○	29.00	×	無	×	無	未	×	×	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
下河原	1	耐4	S44	有	○	有	○	34.30 38.60	○	無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
	2	耐4	S44	有	○	有	○	34.30 38.60	○	無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
霞川	-	耐5	S45	有	○	有	○	40.90	○	無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
池ノ下	2	耐4	S54	有	○	有	○	56.10	○	無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
	3	耐5	S46	有	○	有	○	41.70	○	無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
	4	耐4	S50	有	○	有	○	48.90	○	無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
	5	耐5	S48	有	○	有	○	46.70	○	無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
	6	耐4	S52	有	○	有	○	54.70	○	無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
	7	耐5	S47	有	○	有	○	44.00	○	無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
霞台	1	耐3	S57	有	○	有	○	57.00 61.90	○	無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
	2	耐3	S57	有	○	有	○	57.00	○	無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
帖下	-	耐4	S62	有	○	有	○	61.90	○	無	×	無	済	×	×	(b)改善が必要
真土	1	耐4	H4	有	○	有	○	59.80 65.00	○	有	○	無	済	×	×	(b)改善が必要
	2	耐4	H7	有	○	有	○	59.80 65.00	○	有	○	無	済	×	×	(b)改善が必要
富士見台	-	耐3	H12	有	○	有	○	74.60	○	有	○	無	済	×	×	(b)改善が必要

(3) 1次判定結果のまとめ

これまでの「1次判定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）及び「1次判定②」（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の検討結果に基づき、下表のとおり事業手法を仮設定します。

なお、下表に示す「Aグループ」、「Bグループ」については、引き続き「2次判定」を実施します。

1次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

	(a) 改善不要	(b) 改善が必要		(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)		
(I) 継続管理する 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		
	該当なし	霞台	1号棟	該当なし Aグループ	本宿	3戸	
			2号棟		竹ヶ谷	1戸	
		帖下	-				
(II) 継続管理について 判断を留保する 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		
	該当なし	下河原	1号棟	該当なし	加根古	8戸	
			2号棟		上の台	7戸	
		霞川	-				
		池ノ下	2号棟				
			3号棟				
			4号棟				
			5号棟				
			6号棟				
		真土	1号棟				
			2号棟				
		富士見台	-				
							Bグループ

Aグループ

「(I)継続管理する団地」のうち、「(b)改善が必要」又は「(c)優先的な対応が必要（改善可能）」と評価された住棟については、改善か建替えかの判断を留保します。引き続き「2次判定」を実施し、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

Bグループ

「(II)継続管理について判断を留保する団地」については、引き続き「2次判定」を実施し、「継続管理する団地」か「当面管理する団地（建替を前提としない）」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

3) 2次判定

2次判定は、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・住棟の事業手法の仮設定として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

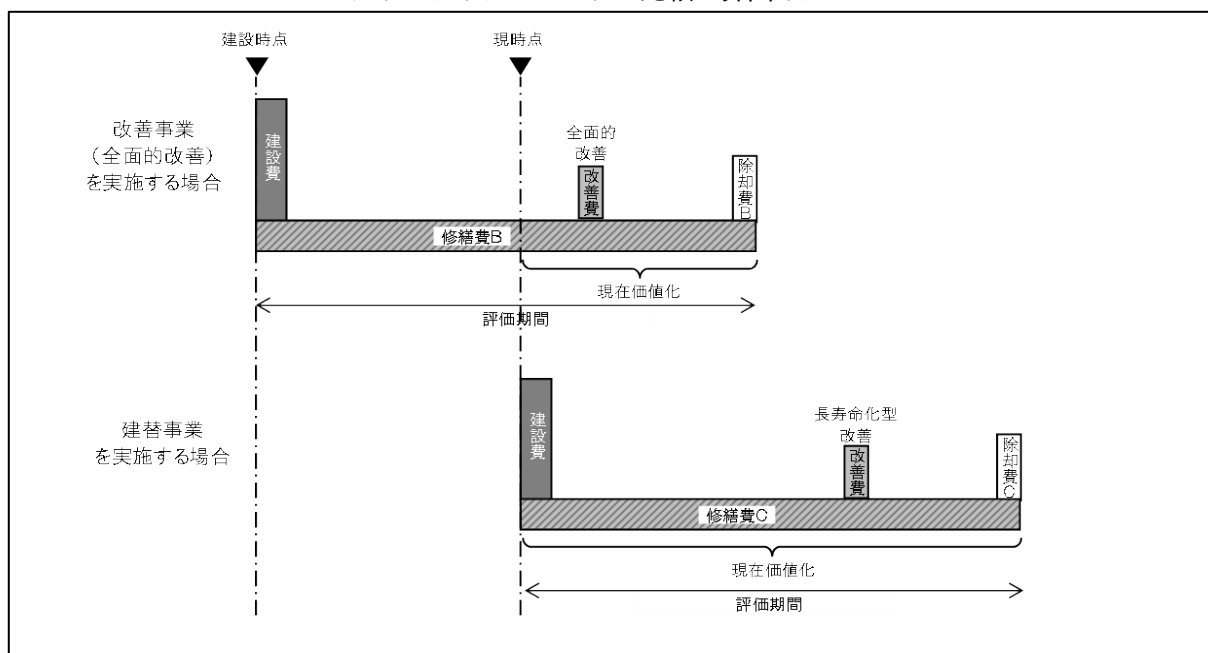
(1) ライフサイクルコスト(LCC)比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において「Aグループ」と判定された団地については、ライフサイクルコスト(LCC)の比較により、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

検討内容(判断基準)

LCC算出方法	<ul style="list-style-type: none"> 対象住棟が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を比較し、建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。 LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(国土交通省 平成28(2016)年8月)で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いる。
LCC算出式	<p>LCC算定プログラムに用いられる、以下の計算式によりLCCを求める。</p> $LCC = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費)$ <ul style="list-style-type: none"> 建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費 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(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 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額 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み額

ライフサイクルコストの比較の算出イメージ



検討対象団地

霞台	1号棟 (12戸)	真土	1号棟 (24戸)
	2号棟 (12戸)		2号棟 (24戸)
帖下	16戸	富士見台	18戸

検討対象団地である霞台団地1～2号棟、帖下団地、真土団地1～2号棟、富士見台団地の各住棟について、全面的改善事業を実施した場合と建替事業を実施した場合のLCCを比較します。

算定結果により、霞台団地1～2号棟、帖下団地、真土団地1～2号棟、富士見台団地について、建替事業を実施した場合のLCCの方が、改善事業を実施した場合のLCCよりも低くなっています。

これを踏まえ、霞台団地1号棟、2号棟、帖下団地、真土団地1号棟、2号棟、富士見台団地の判定結果を「建替」と仮設定します。

2次判定①の検討結果（ライフサイクルコストの比較）

団地名		建設年度		構造階数	戸数	経過年数 (2023年時点)	全面的改善を 実施した場合の LCC(千円/戸・年)	建替事業を実施 した場合のLCC (千円/戸・年)	2次判定①
霞台	1号棟	S57	1982	耐3	12	41	330	276	建替
	2号棟	S57	1982	耐3	12	41	329	276	建替
帖下	-	S62	1987	耐4	16	36	318	276	建替
真土	1号棟	H4	1992	耐4	24	31	284	276	建替
	2号棟	H7	1995	耐4	24	28	337	276	建替
富士見台	-	H12	2000	耐3	18	23	362	277	建替

※LCC算定結果の金額は、国土交通省が示すLCC算出のための単価（社会的割引率（4%）を適用して現在価値化している）により算出。

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28（2016）年8月）」に関する「公営住宅等長寿命化計画 策定指針Q&A（平成30（2018）年1月）」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータ及び直近の実績を参考とした。

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

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、事業手法を仮設定します。

なお、今回は「第5章 1 6）目標年度における公営住宅の方向性」により、「公営住宅（市営＋県営）ストック数 > 要支援世帯」となり、充足していることが確認されています。

判断内容

2次判定②-ア	・ 対象団地について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の重要性から「継続管理する団地」、又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を判定する
2次判定②-イ	・ 「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地・住棟のうち、既に耐用年限を経過している住棟及び、災害危険区域等に指定されている団地については「用途廃止」とする。また、それ以外の団地・住棟は「当面維持管理」とする。

検討対象団地

加根古	8棟 (8戸)
上の台	7棟 (7戸)
下河原	2棟 (40戸)
霞川	1棟 (20戸)
池ノ下	6棟 (118戸)

2次判定②の検討結果

団地名	1次判定①	1次判定②	2次判定②-ア		2次判定②-イ
加根古	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	当面管理(建替を前提としない)	老朽化に伴う募集停止より将来的な活用の優先順位は低い	耐用年数経過のため用途廃止
上の台	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	当面管理(建替を前提としない)	老朽化に伴う募集停止より将来的な活用の優先順位は低い	耐用年数経過のため用途廃止
下河原	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(b) 改善が必要	当面管理(建替を前提としない)	市街化調整区域であり、洪水浸水想定区域0.5m超に指定されているため、将来的な活用の優先順位は低い	洪水浸水想定区域(0.5m超)に指定されているため用途廃止
霞川	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(b) 改善が必要	当面管理(建替を前提としない)	家屋倒壊等氾濫想定区域であるため、将来的な活用の優先順位は低い	家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されているため用途廃止
池ノ下	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(b) 改善が必要	当面管理(建替を前提としない)	複数棟あるため、需要を考慮し当面管理(建替を前提としない)	当面維持管理

1次・2次判定結果のまとめ（仮設定）

	(a) 改善不要	(b) 改善が必要	(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
(I) 維持管理する団地	①維持管理	②改善	④優先的な改善	⑥優先的な建替
	該当なし	該当なし	該当なし	○ 本宿 3戸 ○ 竹ヶ谷 1戸
		③建替	⑤優先的な建替	該当なし
		■ 霞台 1~2号棟	該当なし	
		■ 帖下 -		
■ 真土 1~2号棟				
■ 富士見台 -				
(II) 当面管理する団地 (建替を前提としない)	⑦当面維持管理	⑨改善し当面維持管理	⑪優先的に改善し、 当面維持管理	⑬優先的な用途廃止
	該当なし	■ 池ノ下 2~7号棟	該当なし	○ 加根古 8戸 ○ 上の台 7戸
		⑧用途廃止		⑩用途廃止
	該当なし	■ 下河原 1~2号棟	該当なし	
■ 霞川 -				

○：木造/□：簡易/■：耐火

4) 3次判定

3次判定は、「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」、「長期的な管理の見通しの作成」、「計画期間における事業手法の決定」の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

(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

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について、効率的な事業実施への対応等の観点から総合的な検討を行います。

判断内容

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ 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等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。・ 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。 |
|--|

人口減少や空き家の状況などを踏まえながら、集約や再編の検討を行います。ただし、将来ストック数が充足し、耐用年数まで活用できる団地が十分あることから、本計画期間では、建替事業を実施しません。

また、2次判定①において、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地はありません。

霞台団地、帖下団地、真土団地、富士見台団地は新耐震基準で建設した住棟であり、残耐用年数は霞台団地で29年、帖下団地で34年、真土団地で39～42年、富士見台団地47年となっています。そのため、改修工事を行うことで、今後の需要に対応できると想定します。また、入居率が9割を超えていることから、入居者の移転等を考慮すると早急に建替えることは難しい状況です。以上のことから、「改善」と再判定します。

○霞台団地：1・2号棟「建替」 ⇒ 再判定により「改善」

○帖下団地：「建替」 ⇒ 再判定により「改善」

○真土団地：1・2号棟「建替」 ⇒ 再判定により「改善」

○富士見台団地：「建替」 ⇒ 再判定により「改善」

2次判定において、「優先的な建替」と判定された本宿団地、竹ヶ谷団地については、将来ストック数が充足する見込みであるため、「優先的な用途廃止」と再判定します。

○本宿団地：「優先的な建替」 ⇒ 再判定により「優先的な用途廃止」

○竹ヶ谷団地：「優先的な建替」 ⇒ 再判定により「優先的な用途廃止」

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

今後想定される改善等に係る年度別事業費を試算し、住棟単位での効率化を図るとともに事業量及び事業費が特定の年度に集中しないよう、事業実施時期を調整します。

計画期間以降の事業は、次のように想定します。なお、住棟は耐用年数70年まで維持管理することとします。

(3) 最終判定

これまでの1次、2次及び3次判定の結果をまとめると以下のとおりとなります。

前計画で用途廃止の方針となっている6団地については、引き続き用途廃止を行うこととします。また、下河原団地、霞川団地についても計画期間内での用途廃止を行うこととします。

判定結果のまとめ（事業手法の設定）

	(a) 改善不要	(b) 改善が必要	(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)		
(I) 維持管理する団地	①維持管理	②改善		④優先的な改善		
	該当なし	■ 霞台	1~2号棟	該当なし	該当なし	
		■ 帖下	-			
		■ 真土	1~2号棟			
		■ 富士見台	-			
③建替		⑤優先的な建替				
該当なし		該当なし				
(II) 建替を前提とする団地	⑦当面維持管理	⑨改善し当面維持管理		⑪優先的に改善し、 当面維持管理		
	該当なし	■ 池ノ下	2~7号棟	該当なし	○ 中台	2戸
					○ 本宿	3戸
					○ 秋津	4戸
	⑧用途廃止	⑩用途廃止		⑫優先的な用途廃止	○ 加根古	8戸
	該当なし			該当なし	○ 水窪	3戸
		■ 下河原	1~2号棟		○ 上の台	7戸
■ 霞川		-	○ 竹ヶ谷		1戸	
		○ 峯	1戸			
		○ 中原	13戸			
			□ 南台	30戸		

○：木造/□：簡易/■：耐火

(4) 長期的な管理の見通し

全住棟の供用期間、事業実施時期等の見通しを考慮し、概ね30年程度の長期的な管理の見通しは以下のとおりです。

長期的な管理の見通し

団地名	棟数	戸数	建設年度		残耐用年数	計画期間内		計画期間後の考え方
						活用方針	内容	
中台	2	2	S30	1955	無	用途廃止	前計画による	—
本宿	3	3	S31	1956	無	用途廃止	耐用年数を経過して老朽化が著しい	—
秋津	4	4	S33	1958	無	用途廃止	前計画による	—
加根古	8	8	S32、33	1957、1958	無	用途廃止	耐用年数を経過して老朽化が著しい	—
水窪	3	3	S33	1958	無	用途廃止	前計画による	—
上の台	7	7	S34、35	1959、1960	無	用途廃止	耐用年数を経過して老朽化が著しい	—
竹ヶ谷	1	1	S35	1960	無	用途廃止	耐用年数を経過して老朽化が著しい	—
峯	1	1	S36	1961	無	用途廃止	前計画による	—
中原	13	13	S38	1963	無	用途廃止	前計画による	—
南台	5	30	S42、43	1967、1968	無	用途廃止	前計画による	—
下河原	2	40	S44	1969	16	用途廃止	洪水浸水想定区域(0.5m超)に指定されているため用途廃止	—
霞川	1	20	S45	1970	17	用途廃止	家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されているため用途廃止	—
池ノ下	6	118	S46、47、48、50、52、54	1971、1972、1973、1975、1977、1979	18～26	維持管理(計画修繕)	次期計画での用途廃止を見据え、耐用年数まで活用するため計画修繕に努める	将来的な需要等を考慮し、次期計画で用途廃止とする耐用年数終了時に用途廃止するため、用途廃止10年度前に募集を停止する
霞台	2	24	S57	1982	29	個別改善	福祉対応のため個別改善を行う 2号棟は、老朽化への対応のため、個別改善を行う	良好な居住水準の維持のための修繕を行う
峠下	1	16	S62	1987	34	個別改善	老朽化への対応及び福祉対応のため、個別改善を行う	良好な居住水準の維持のための修繕を行う
真土	2	48	H4、7	1992、1995	39～42	個別改善	老朽化への対応及び子育て世帯支援のため、個別改善を行う	良好な居住水準の維持のための修繕を行う
富士見台	1	18	H12	2000	47	個別改善	老朽化への対応のため、個別改善を行う	良好な居住水準の維持のための修繕を行う

(5) 計画期間における事業手法の決定

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します。なお、新規に整備する住宅はありません。

市営住宅ストックの事業手法別戸数表

	前期 1～5年目	後期 6～10年目	合計
市営住宅等管理戸数	356戸	356戸	356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	224戸	224戸	224戸
うち計画修繕対応戸数	118戸	118戸	118戸
うち改善事業予定戸数	94戸	12戸	106戸
個別改善事業予定戸数	94戸	12戸	106戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	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	42戸	90戸	132戸

計画修繕	住宅の効用を維持するために計画的に行う修繕（修繕周期に基づき実施）のみ実施するものを計上。※点検結果により単費で事業を実施予定のもの
個別改善	居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型のうち、該当する改善メニューを選択し実施するものを計上。
全面的改善	改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行ったほうが効率的であると判断される場合に実施するものを計上。
その他	前期または後期に、計画修繕・個別改善・用途廃止のいずれも行わない住戸を計上。
用途廃止	公営住宅として用途を廃止する住宅を計上。
<ul style="list-style-type: none"> ・表中「合計」の値は、計画期間（10年間）の各種事業等予定の戸数を示す。 ・「うち計画修繕対応戸数」及び「うち改善事業予定戸数」は、同じ建物において前期及び後期に別事業を行う場合は重複して計上しない。 ・前期又は後期の欄については、計画修繕と個別改善を両方行う住戸は「うち改善事業予定戸数」として計上。 	

市営住宅ストックの事業手法別戸数表（合計の内訳）

計画修繕：池ノ下（118戸） 個別改善：霞台（24戸）、帖下（16戸）、真土（48戸）、富士見台（18戸） 用途廃止：中台（2戸）、本宿（3戸）、秋津（4戸）、加根古（8戸）、水窪（3戸）、上の台（7戸）、竹ヶ谷（1戸）、峯（1戸）、中原（13戸）、南台（30戸）、下河原（40戸）、霞川（20戸）

1 点検の実施方針

1) 基本的な方針

建築基準法第12条によって義務付けられている法定点検は適切に実施をし、それ以外の対象箇所においては、同規定に準じた法定点検と同様の定期点検を実施します。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。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や計画修繕前など効率的に行います。

なお、入間市では法定点検の対象住棟はありません。

2) 点検実施の体制等

日常点検は、目視で行える範囲の内容とし、複数人数で実施します。

日常点検を行う際には、前回点検時の所見を事前に確認し、「経過観察」とされた箇所については、劣化の進行程度、既に修繕済みの箇所について経過を重点的に点検できるようにします。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認しておくものとします。

2 点検の対象部位と点検項目

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル」を踏まえ、以下の対象部位別の日常点検項目一覧に従い実施します。

なお、法定点検対象部位についても、「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づき日常点検を行うことが望ましいとされています。

I 敷地及び地盤

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
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	

II 建築物の外部

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
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	○
	・PCa 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	
	・シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	・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	・落下防護底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	

Ⅲ 屋上及び屋根

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、 屋上回り	・屋上面の劣化及び損傷の状況	○
	・雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	・屋根の劣化及び損傷の状況	○

Ⅳ 避難施設等

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
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	
イ) 出入口	・物品の放置の状況	○
ウ) バルコニー	・手すり等の劣化及び損傷の状況	○
	・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	
エ) 階段	・物品の放置の状況	○
	・階段各部の劣化及び損傷の状況	○

Ⅴ 給水設備及び排水設備

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
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)	・配管の腐食及び漏水の状況	○
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	

第7章 計画修繕の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、必要な計画修繕等の実施方針を設定します。

1 計画修繕の実施方針

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画的な修繕を実施することが重要です。

必要な内容の計画修繕を効率的に行うことによって、当該ストックの経年劣化を抑制し、次の計画期間以降に実施する改善事業の費用縮減も期待できることから、複数の修繕項目をまとめた大規模計画修繕と定期修繕を実施することとします。

実施する対象住棟及び対象項目の選定については、日常点検や法定点検に準じて実施する点検の結果をふまえて選定します。

計画のそれぞれの役割

長期修繕計画	公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。
公営住宅等長寿命化計画	計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

本計画では計画修繕の実施方針を以下のように設定します。

- ① 修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討します。
- ② これまでの工事履歴（工事内容と実施時期）や日常的な点検結果を踏まえ工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図ります。
- ③ 計画修繕の実施に当たっては、住宅老朽化の程度や居住者ニーズ等の実情を踏まえ、工事実施の優先順位等を検討します。
- ④ 計画修繕の実施結果等については、維持管理データベースにその履歴を蓄積し、計画の進行管理に反映します。

2 対象項目別の修繕周期

計画修繕の実施は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を踏まえ、以下の対象項目別の修繕周期に従い検討します。（主要な修繕項目を抜粋記載）

I 屋上防水

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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
		修繕	24年	下地調整のうえ露出防水（かぶせ方式）
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水のうえ保護塗装（かぶせ方式）
		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

II 外壁塗装等

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄のうえ下地処理、仕上塗材塗り等
③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うえ下地処理、打替え

III 給水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 (コア継手)
		取替	40年	ステンレス鋼管
	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
		取替	15年	

IV 排水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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
		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
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
		取替	50年	鋳鉄管
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
		取替	30年	ヒューム管
④排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	

V ガス設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
	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
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管

第8章 改善事業の実施方針

1 改善事業の実施方針

改善事業に当たっては、以下の方針により住棟の状況に応じた改善整備の必要性や効果等を勘案のうえ実施を検討します。

改善事業のタイプ

①居住性向上型	引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。 ・開口部の更新（アルミサッシ等） ・住戸内の改善 など
②福祉対応型	引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。 ・住戸内部、共用部の段差解消 ・浴室、トイレの高齢者対応 など
③安全性確保型	引き続き活用を図る住宅について、耐震性の確保をはじめ、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。 ・耐震性の確保 ・防犯、事故防止に配慮した設備・建物部品の設置 など
④長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。 ・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上 ・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 など
⑤脱炭素社会対応型	住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現をめざして、断熱化等の省エネルギー化に資する改善を行います。 ・屋上や外壁等の断熱改善 ・窓改善（断熱） ・再生エネルギー設備設置改善 など
⑥子育て世帯支援型※	子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善を行います。 ・バルコニーの転落防止対策などの安全性の確保 ・衝撃吸収性のある床の仕上げ材への改修などの遮音性の確保 ・広い浴槽の設置など水回りの更新 ・老朽化した畳からフローリングへの張り替え ・子どもの様子を見守りながら家事を行えるよう、広いLDKへの間取りの変更 ・住戸間の界壁を除却して2戸を1戸にするなど、子育て世帯（特に多子世帯）に適した広さを有する住戸への変更 など

※⑥「子育て世帯支援型」は令和5（2023）年12月26日の国土交通省住宅局からの通達より、令和5年度補正予算で拡充（創設）された個別改善事業。

公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
① 居住性向上型	<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 等	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・地上デジタル放送対応 （当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む） ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 等	<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改修含む） ・集会所の増改築・追加整備 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 等
② 福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・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、階段の手すり設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、集会所の便所・玄関への手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
③ 安全性確保型	<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} ・防災・減災対策^{※4} 等	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修^{※2} ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置^{※3}、防災キャビネット設置^{※5} ・EV地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策^{※4} 等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保^{※3} ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置^{※3} ・防災・減災対策^{※4} 等
④ 長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	<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
⑤ 脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等
⑥ 子育て世帯支援型	<ul style="list-style-type: none"> ・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修 ・壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修 ・壁、床、天井の防汚仕上げへの変更 等	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・キッズスペースの設置 等	<ul style="list-style-type: none"> ・キッズスペースの設置 等

※1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17（2005）年9月16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は「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18（2006）年4月28日国住備第31号）」を参照。

※3 公営住宅の防犯性向上は「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13（2001）年3月23日国住備発第110号）」を参照。

※4 公営住宅の防災・減災対策は「公営住宅における安全対策の推進について」（令和3（2021）年2月8日国住備第119号）を参照。

※5 公営住宅の地震対策については、「公共建築物におけるエレベーターの地震対策の実施について」（平成31（2019）年4月2日国住指第4294号）を参照。

2 団地別・住棟別改善事業の方針

1) 居住性向上型

住戸、共用部分、屋外・外構ともに、本計画期間内では実施予定はありません。

2) 福祉対応型

住戸では、入居世帯の高齢化や多様なニーズに対応し、入居率向上を目指すため、浴室設備の設置として、高齢者等の安全な利用に配慮した浴室のユニットバス化などの改善を実施し、福祉対応を図ります。

【実施内容】

- ・浴室設備設置改善（霞台団地1、2号棟）

3) 安全性確保型

住戸、共用部分、屋外・外構ともに、本計画期間内では実施予定はありません。

4) 長寿命化型

共用部分では、住棟の外壁や屋上防水について、躯体の耐久性向上を目指して外壁改善及び屋上防水改善を実施し、長寿命化を図ります。

配管の耐久性向上を目指して、排水管の更新を行う排水管改善を実施し、長寿命化を図ります。なお、浴室改善を実施する住棟については、同時に排水管改善を行うこととします。

【実施内容】

- ・外壁・屋上防水改善
（霞台団地2号棟、真土団地1、2号棟、富士見台団地）
- ・外壁改善（帖下団地）
- ・排水管改善（霞台団地1、2号棟、帖下団地）

5) 脱炭素社会対応型

令和4（2022）年度から、国の交付金である社会資本整備総合交付金（社総交）の公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱の一部改正により、個別改善に脱炭素社会対応型の項目が追加になりました。

そのため「入間市ゼロカーボンシティ」の実現に向けて、家庭部門の温室効果ガス排出抑制のため、窓や壁等の断熱改善を行い、家庭内のエネルギー消費量を抑制していく取り組みを市営住宅においても実施する必要があります。

なお、改善事業の対象は今後も長期間維持管理していく耐用年数の1/2に達していない住棟とし、外壁改善に合わせ、開口部のアルミサッシについて、現在の仕様である単ガラス（フロートガラス等）より約2倍の断熱効果や47kg/世帯*の年間CO₂削減が期待できる複層ガラス（ペアガラス等）へ更新を行う窓断熱化改善を実施し、各住戸における冷暖房機器によるエネルギー消費量の削減や結露の防止などの効果を期待し、脱炭素社会対応を図ります。

※環境省 ゼロカーボンアクション30を参照。二重窓に取り替えた場合を想定している。

【実施内容】

・窓断熱化改善（真土団地1、2号棟、富士見台団地）

6) 子育て世帯支援型

令和5（2023）年度から、国の交付金である社会資本整備総合交付金（社総交）の公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱の一部改正により、個別改善に子育て世帯支援型の項目が追加になりました。主に上階に空き住戸が発生している住棟の住戸では、子育て世帯の入居率向上を目指すため、住戸設備の機能向上として、給湯設備の設置などの改善を実施し、子育て世帯への支援を図ります。

【実施内容】

・水回り等改善（真土団地1、2号棟）

団地別・住棟別改善事業の方針

団地名	住棟番号	建設年度	戸数	改善事業の方針						
				①居住性向上型	②福祉対応型	③安全性確保型	④長寿命化型	⑤脱炭素社会対応型	⑥子育て世帯支援型	
霞台団地	1号棟	S57	1982	12	—	浴室設備	—	排水管	—	—
	2号棟	S57	1982	12	—	浴室設備	—	外壁屋上防水排水管	—	—
帖下団地	—	S62	1987	16	—	—	—	外壁排水管	—	—
真土団地	1号棟	H4	1992	24	—	—	—	外壁屋上防水	窓断熱化	水回り等
	2号棟	H7	1995	24	—	—	—	外壁屋上防水	窓断熱化	水回り等
富士見台団地	—	H12	2000	18	—	—	—	外壁屋上防水	窓断熱化	—

3 団地別・住棟別改善事業計画

1) 霞台団地

【福祉対応型】浴室改善事業

他の団地と比べて築年数が古く、高齢者世帯の入居率が高いため、浴室改善事業を実施し福祉対応を図ります。

1号棟及び2号棟について、高齢者をはじめ誰もが安全に利用できるよう、給湯設備とノンスリップ加工の浴槽を設置するとともに、現在未設置となっている手すりや換気設備の設置やヒートショック予防にも期待できるユニットバス化への浴室改善事業を実施します。

なお、実施対象は立地も良く需要も高いことから全戸を対象とし、実施時期は排水管改善と同時に実施することとし、1号棟は令和11(2029)年度、2号棟は令和12(2030)年度に実施を予定します。

【長寿命化型】外壁・屋上防水改善事業

2号棟について、長寿命化に資する住棟の耐久性向上を目指し、令和6(2024)年度に外壁・屋上防水改善事業の実施を予定します。

【長寿命化型】排水管改善事業

1号棟及び2号棟について、建設から40年経過し、修繕周期を迎えていることから排水管の閉塞が懸念されるため、1号棟は令和11(2029)年度、2号棟は令和12(2030)年度に排水管改善事業の実施を予定します。

2) 峠下団地

【長寿命化型】外壁改善事業

屋上防水改善については平成30(2018)年度に実施済みであることから、長寿命化に資する住棟の耐久性向上を目指し、令和9(2027)年度に外壁改善事業の実施を予定します。

【長寿命化型】排水管改善事業

建設から40年近く経過し、修繕周期を迎えていることから排水管の閉塞が懸念されるため、令和13(2031)年度に排水管改善事業の実施を予定します。

3) 真土団地

【長寿命化型】外壁・屋上防水改善事業

1号棟及び2号棟について、長寿命化に資する住棟の耐久性向上を目指し、1号棟は令和7(2025)年度、2号棟は令和8(2026)年度に外壁・屋上防水改善事業の実施を予定します。

【脱炭素社会対応型】窓断熱化改善事業

1号棟及び2号棟について、住戸の省エネルギー化及び2050年カーボンニュートラルの実現に資する断熱性の向上を目指し、1号棟は令和7(2025)年度、2号棟は令和8(2026)年度に外壁・屋上防水改善事業の実施に合わせて窓断熱化改善事業の実施を予定します。

【子育て世帯支援型】水回り等改善事業

1号棟及び2号棟について、特に高齢者等の居住が難しい上層階の活用を図るため、子育て世帯の居住ニーズに対応した、3箇所給湯設備の設置、対面キッチン、ユニットバス化等を行う水回り等改善事業を実施します。

なお、実施対象は、今後空き室の増加が想定される4階建て住棟の最上階での実施とし、1号棟及び2号棟ともに、令和9（2027）年度に実施を予定します。

4）富士見台団地

【長寿命化型】外壁・屋上防水改善事業

長寿命化に資する住棟の耐久性向上を目指し、令和10（2028）年度に外壁・屋上防水改善事業の実施を予定します。

【脱炭素社会対応型】窓断熱化改善事業

住戸の省エネルギー化及び2050年カーボンニュートラルの実現に資する断熱性の向上を目指し、令和10（2028）年度に外壁・屋上防水改善事業の実施に合わせて窓断熱化改善事業の実施を予定します。

第9章 建替事業等の実施方針

1 建替事業の方針

本計画では、将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「建替」が望ましいと判定された住宅がないことから、本計画期間（令和6（2024）年度から令和15（2033）年度）までの10年間において、建替事業は実施しません。

2 用途廃止の方針

本計画では、将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「優先的な用途廃止」、「用途廃止」と判定された団地は12団地50棟132戸となっています。

木造及び簡易耐火構造の全ての住棟で耐用年数を経過し、老朽化が進行している住棟であるため、入居者が退去次第、段階的な用途廃止を行っていきます。

耐火住棟については、将来需要や立地を考慮し、順次用途廃止を行っていきます。

また、次期計画期間では、池ノ下団地を用途廃止する予定とします。耐用年数終了時に用途廃止するため、用途廃止10年度前に募集を停止することとします。

なお、本計画で新たに用途廃止と位置づけられた南台団地、下河原団地、霞川団地においては、計画的な用途廃止を進めるため、優先順位や実施時期、入居者の移転先の検討をはじめ、移転費用や住宅の除却費用などについて試算を行います。

用途廃止の対象団地

団地名	棟数	戸数	建設年度		構造階数	本計画期間
中台	2	2	S30	1955	木1	優先的な用途廃止
本宿	3	3	S31	1956	木1	優先的な用途廃止
秋津	4	4	S33	1958	木1	優先的な用途廃止
加根古	8	8	S32、33	1957、1958	木1	優先的な用途廃止
水窪	3	3	S33	1958	木1	優先的な用途廃止
上の台	7	7	S34、35	1959、1960	木1	優先的な用途廃止
竹ヶ谷	1	1	S35	1960	木1	優先的な用途廃止
峯	1	1	S36	1961	木1	優先的な用途廃止
中原	13	13	S38	1963	木1	優先的な用途廃止
南台	5	30	S42、43	1967、1968	簡2	優先的な用途廃止
下河原	2	40	S44	1969	耐4	将来需要を勘案し順次用途廃止
霞川	1	20	S45	1970	耐5	将来需要を勘案し順次用途廃止
合計	50	132				

第10章 ストック有効活用の実施方針

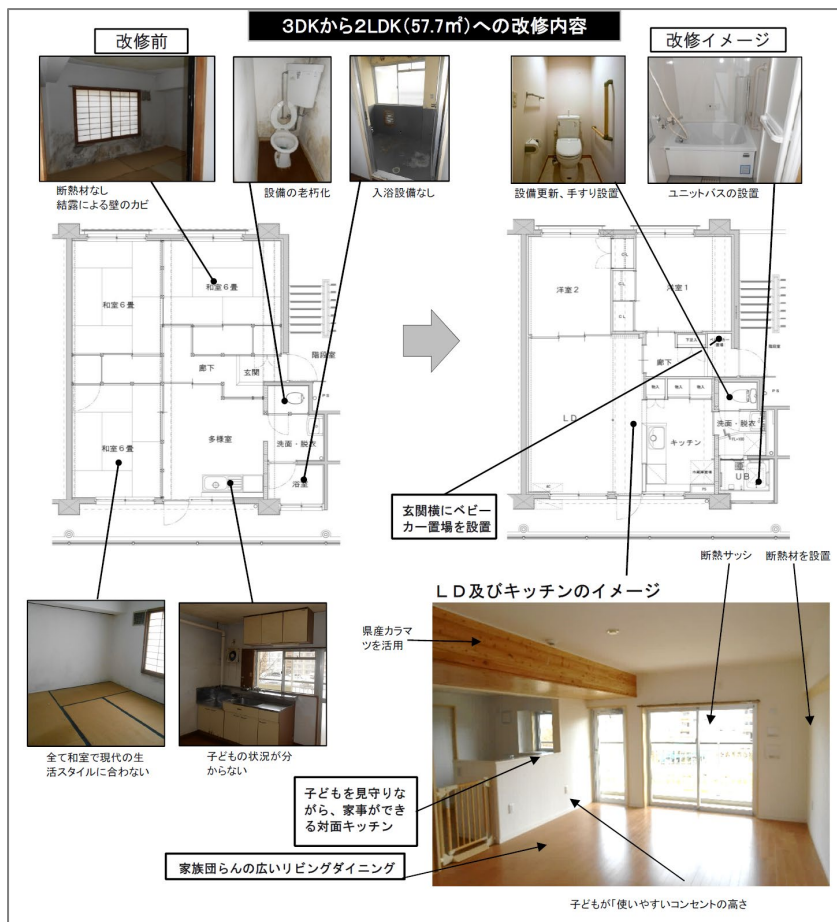
市営住宅で空き住戸が多く発生している住棟の上層階について、住戸の有効活用を図る観点から、「子育て世帯支援型改善事業」として、水回り等改善事業を実施し入居率の向上を図ります。また、高齢者等が安心して住みつづけることができるよう、「福祉対応型改善事業」を実施します。

<入居率向上に資する子育て世帯向けの改修の検討>

【長野県における事例】

昭和 40～50 年代に建設された中高層の県営住宅を、子育て世帯・ひとり親世帯向けにリノベーションを行った。

この事業では、子育て世代のライフスタイルに合わせた間取りを採用し、子どもの安全への配慮、浴室・キッチン・トイレなど設備の更新、断熱性向上等に配慮した住戸内の全面的改修を実施し、子育て世帯・ひとり親世帯が使いやすい、安心・快適な住まいを提供するものである。



<高齢者等が安心して住みつづけることができる施策の検討>

住宅セーフティネットの観点からも、高齢者等が安心して住みつづけることができる住宅として、ハード・ソフトの施策が求められている。

ハードに関しては、特に高齢者の居住に適した地上階について、改修前にバランス釜と置き型浴槽だったものをバランス釜一体型浴槽に改修している。

また、ソフトに関しては、高齢者のための市営住宅の新たな住まい方として、友人・知人同士が市営住宅に居住できるグループホームを実施している。NPO 法人による安否確認や生活相談等の見守りや共同居住へのフォローもあるので、安心して住むことができる。

【茨城県内における事例：浴室の高齢者対応改善】



【名古屋市における事例：グループホーム】

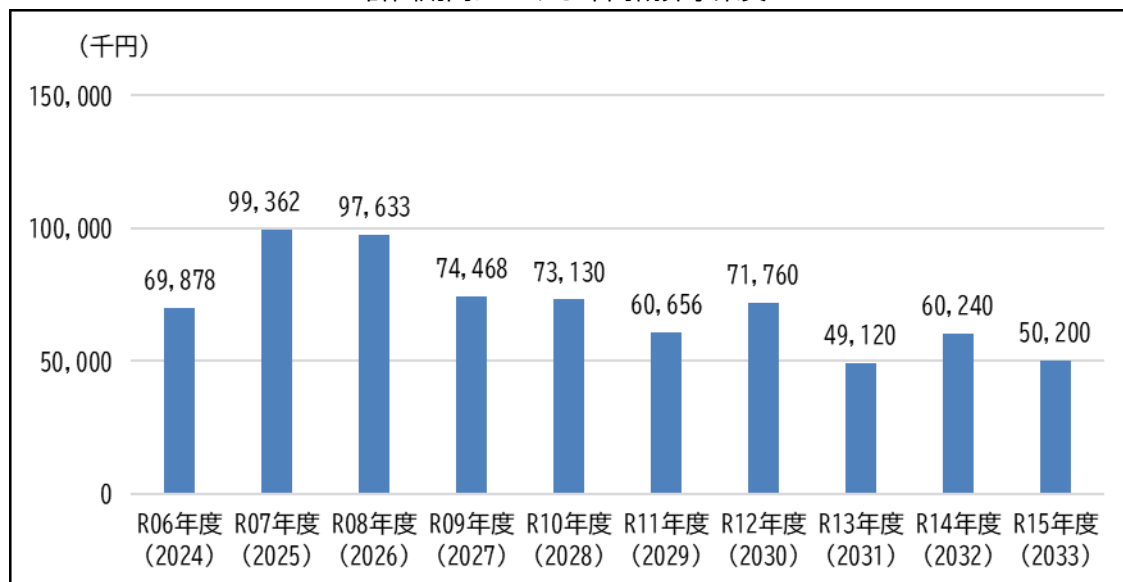
事業名	市営住宅における高齢者共同居住事業	
目的	市営住宅における入居者の孤立死防止や高齢単身者の入居機会拡大	
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> ・名古屋市は、市営住宅をNPO法人等に目的外使用許可 ・NPO法人等は、名古屋市と協力して入居者を募集して入居契約を締結 	
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者相互の見守りとNPO法人等の見守り等サービスにより、孤立死を防止<入居対象者> ・市内在住又は在勤 ・60歳以上の単身で、身の回りのことを自分でできること ・所得月額10万4千円以下 ・現在、何らかの理由で住宅に困っていること 	<p><イメージ図></p>
事業規模	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模改修タイプを3人入居用、小規模改修タイプを2人入居用として整備(合計 12戸) 	<div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>LDK</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>居室</p> </div> </div>
家賃	・3万円～3万5千円程度(見守り等サービス料を含む)	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・見守りサービス料は月額19,200円 ・光熱水費、食費、日用品費等は自己負担 ・共用スペースとなるリビングに備品を設置(テレビ、冷蔵庫、エアコン等) 	

第11章 長寿命化のための事業実施予定

各種実施方針に基づき、計画期間内に実施すべき事業スケジュールを設定します。

なお、計画期間10年間における概算事業費の目安は年平均で70,645千円、10年間の概算事業費の目安の総額は706,447千円程度と見込まれます。

計画期間における年間概算事業費



※概算事業費は、あくまで年次計画検討のための目安であり、経費・消費税を含んでいる。

※概算事業費算出のため、事業内容毎に単価を想定して算出している。

※単価設定は、これまでの実績（請負額）を踏まえるとともに、他市町村の事例を参考に設定した。

市営住宅年次別改善計画

名称	住棟番号	戸数	構造階数	建設年度	改善事業の内容 (前期)				
					R06年度 (2024)	R07年度 (2025)	R08年度 (2026)	R09年度 (2027)	R10年度 (2028)
定期点検実施予定							点検		
霞台	1	12	耐3	S57				改善設計	
								改善設計	
	2	12	耐3	S57	外壁・屋上改善			改善設計	
								改善設計	
帖下	-	16	耐4	S62		改善設計		外壁改善	
真土	1	24	耐4	H4	改善設計	外壁・屋上改善			
					改善設計	窓断熱化改善			
						改善設計		水回り等改善	
	2	24	耐4	H7	改善設計	改善設計	外壁・屋上改善	水回り等改善	
					改善設計		窓断熱化改善		
富士見台	-	18	耐3	H12			改善設計		外壁・屋上改善
							改善設計		窓断熱化改善
用途廃止	-	42	木1	S30~	解体撤去 (9戸)	解体撤去 (8戸)	解体撤去 (5戸)	解体撤去 (10戸)	解体撤去 (10戸)
団地	-	30	簡2	S42, 43					
	-	40	耐4, 5	S44					
	-	20	耐5	S45					

改善メニュー凡例：

居住性向上型	福祉対応型	安全性確保型	長寿命化型	脱炭素社会対応型
子育て世帯支援型	解体撤去	※無着色は交付金対象外		

名称	住棟番号	戸数	構造階数	建設年度	改善事業の内容 (前期)				
					R06年度 (2024)	R07年度 (2025)	R08年度 (2026)	R09年度 (2027)	R10年度 (2028)
霞台	1	12	耐3	S57				2,904,000	
								672,000	
	2	12	耐3	S57	45,500,000			2,904,000	
								672,000	
帖下	-	16	耐4	S62		3,401,600		34,016,000	
真土	1	24	耐4	H4	6,804,000	68,040,000			
					1,920,000	19,200,000			
						1,280,000		12,800,000	
	2	24	耐4	H7	6,804,000	1,280,000	68,040,000	12,800,000	
					1,920,000		19,200,000		
富士見台	-	18	耐3	H12			5,103,000		51,030,000
							1,440,000		14,400,000
用途廃止	-	42	木1	S30~	6,930,000	6,160,000	3,850,000	7,700,000	7,700,000
団地	-	30	簡2	S42, 43					
	-	40	耐4, 5	S44					
	-	20	耐5	S45					
年間概算事業費 計 (円)					69,878,000	99,361,600	97,633,000	74,468,000	73,130,000
年間概算事業費 計 (千円)					69,878	99,362	97,633	74,468	73,130

※改善設計費として工事費の10%を計上

名称	住棟番号	改善事業の内容 (後期)					備考
		R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)	R14年度 (2032)	R15年度 (2033)	
定期点検実施予定		点検			点検		主に3年毎に実施
霞台	1	浴室改善					
		排水管改善					
	2		浴室改善				
			排水管改善				
帖下	-	改善設計		排水管改善			
真土	1						子育て世帯支援型 は主に上層階
	2						
富士見台	-						
用途廃止 団地	-						
	-	解体撤去 (12戸)	解体撤去 (18戸)				南台 (5棟30戸)
	-			解体撤去 (16戸)	解体撤去 (24戸)		下河原 (2棟40戸)
	-					解体撤去 (20戸)	霞川 (1棟20戸)

名称	住棟番号	改善事業の内容 (後期)					備考
		R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)	R14年度 (2032)	R15年度 (2033)	
霞台	1	29,040,000					
		6,720,000					
	2		29,040,000				
			6,720,000				
帖下	-	896,000		8,960,000			
真土	1						2戸実施を想定 2戸実施を想定
	2						
富士見台	-						
用途廃止 団地	-						
	-	24,000,000	36,000,000				
	-			40,160,000	60,240,000		
	-					50,200,000	
		60,656,000	71,760,000	49,120,000	60,240,000	50,200,000	円
		60,656	71,760	49,120	60,240	50,200	千円

※改善設計費として工事費の10%を計上

平均

70,645 千円

第12章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新規整備及び建替事業を実施する住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）を算出します。また、長寿命化型改善事業を実施する住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

なお、LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用います。

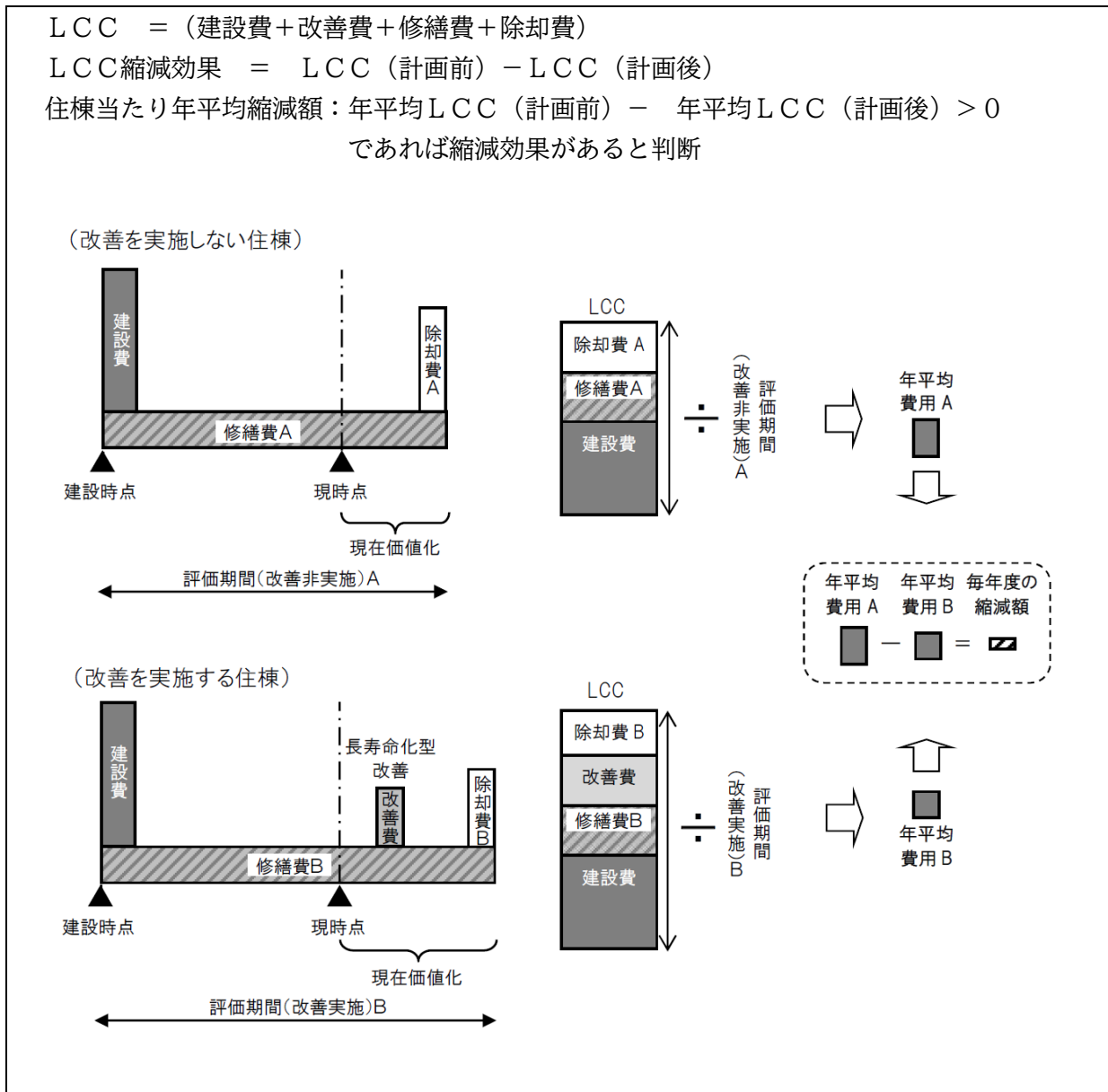
ライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

$$LCC \text{縮減効果} = LCC (\text{計画前}) - LCC (\text{計画後})$$

$$\text{住棟当たり年平均縮減額} : \text{年平均LCC} (\text{計画前}) - \text{年平均LCC} (\text{計画後}) > 0$$

であれば縮減効果があると判断



1 新規整備及び建替事業におけるライフサイクルコストの算出

新規整備及び建替事業を実施する住宅については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコスト（LCC）を算出します。

本計画期間内に、新規整備する住宅はありません。

2 改善事業におけるライフサイクルコストの算出

長寿命化型改善事業を実施する住宅について、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出を行い、同事業を実施することによる効果を把握します。

計画期間内に長寿命化型改善を実施することにより、計 6,740 千円/年のLCC縮減効果が期待されます。

ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

団地名	住棟 番号	建設年度		戸 数	経過 年数 (2023年時点)	計画前 LCC (千円/戸・年)	計画後 LCC (千円/戸・年)	年平均 縮減額 (千円/戸・年)	LCC 縮減効果 (千円/棟・年)
霞台	1	S57	1982	12	41	368	272	95	1,143
霞台	2	S57	1982	12	41	366	318	48	578
帖下	-	S62	1987	16	36	362	318	58	921
真土	1	H4	1992	24	31	313	275	38	912
真土	2	H7	1995	24	28	408	341	67	1,616
富士見台	-	H12	2000	18	23	458	371	87	1,569
合 計						2,274	1,881	394	6,740

※四捨五入のため内訳と合計が合わない場合がある。

第2次入間市市営住宅長寿命化計画

令和6（2024）年3月

発行 埼玉県入間市

企画編集 入間市都市整備部都市計画課

埼玉県入間市豊岡一丁目16番1号

TEL 04-2964-1111（代表）