

# 松戸市公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

松 戸 市

第4回変更 令和8年3月

## <目次>

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的.....	1
2. 計画期間.....	1
3. 公営住宅等の状況.....	2
4. 長寿命化に関する基本方針.....	5
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	5
6. 点検の実施方針.....	14
7. 計画修繕の実施方針.....	14
8. 改善事業の実施方針.....	14
9. 建替事業の実施方針.....	15
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	15
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	19

## 1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

### 1-1. 背景

平成 18 年 6 月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されました。このようなストック重視の社会的背景のもと、厳しい財政状況下において、公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっております。これらを踏まえ、公営住宅等においては、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、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成 21 年 3 月、公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「旧指針」という。）が策定されました。その後住生活基本計画（全国計画）の改定、インフラ長寿命化基本計画の策定等政府全体の取組の動向を踏まえ、公営住宅等長寿命化計画策定指針が平成 28 年 8 月に改訂されました。

本市においても、旧指針に基づき、平成 23 年 10 月に「松戸市公営住宅等長寿命化計画」を策定しておりますが、令和 3 年 3 月の計画変更により計画期間が令和 3 年（2021 年）度までとなり計画期間が満了することに伴い、計画の見直しを行うこととします。

### 1-2. 目的

公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各住宅のあり方を考慮した上で効率的・効果的な住宅別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指します。

## 2. 計画期間

本計画の計画期間は令和 4 年度から令和 13 年度までの 10 年間とします。

また、社会情勢の変化、事業の進捗状況、地域住宅計画や松戸市住生活基本計画、松戸市公共施設等総合管理計画等の上位計画の見直し・改定等と連動し見直しを行うこととします。

### 3. 公営住宅等の状況

#### 3-1. 市営住宅一覧

市営住宅は24団地51棟あり、総戸数は1,671戸となっています。※令和3年10月末現在

築年数は、最も古い相模台住宅で50年以上経過しており、昭和50年代までに建てられたものが大半となっております。ここ25年程度は市による公営住宅の直接建設は行っておらず、近年に確保している公営住宅は借上住宅となっております。

表 3.1 市営住宅一覧表（その1）

【直営住宅】

団地	棟数	住宅名	所在地	構造	建設	戸数	建物 延床面積 m <sup>2</sup>	敷地面積 m <sup>2</sup>
				階数	年度			
1	1	相模台1号棟	岩瀬257-3	RC 4F	S41	24	3,236.66	2,824.55
	2	相模台2号棟	岩瀬257-1	RC 4F	S42 S43 H01	32		
2	3	小金原1号棟	小金原一丁目20-1	RC 5F	S44	30	2,048.65	2,237.87
	4	小金原2号棟	小金原一丁目20-6	RC 3F	S49	16		
3	5	八ヶ崎1号棟	八ヶ崎四丁目13	RC 5F	S45 S46	39	8,407.39	6,689.05
	6	八ヶ崎2号棟		RC 5F	S46	50		
	7	八ヶ崎3号棟		RC 6F	S48	70		
4	8	小金原併存	小金原四丁目6	RC 7F	S47	70	3,574.10	2,295.05
5	9	幸田	幸田三丁目8	RC 3F	S49	57	3,052.41	3,020.74
6	10	横須賀	新松戸北二丁目17-5	RC 6F	S50	72	4,285.04	3,222.07
7	11	常盤平南部1号棟	牧の原二丁目1	SRC 9F	S51 S52	136	9,434.27	5,572.60
	12	常盤平南部2号棟		RC 3F	S52	6		
8	13	幸田第二	幸田二丁目1	SRC 8F	S53 ~ S54	145	10,733.04	7,347.07
9	14	常盤平南部第二	牧の原7-152	RC 3F	S55	30	1,928.70	1,916.52
10	15	天神山1号棟	松戸新田533-1	RC 3F	S55	36	3,733.60	6,243.94
	16	天神山2号棟				9		
	17	天神山3号棟				6		
	18	天神山4号棟				18		
11	19	新松戸	新松戸五丁目237	SRC 10F	S56 ~ S57	98	7,986.09	4,002.00
12	20	松戸新田1号棟	松戸新田605-12	RC 3F	S58 ~ S59	24	3,735.33	4,848.73
	21	松戸新田2号棟				30		
13	22	新松戸第二	新松戸七丁目191	RC 6F	S59 ~ S60	67	5,375.48	3,163.00
14	23	三矢小台1号棟	三矢小台五丁目16-4	RC 5F	S61 ~ S62	20	2,744.49	2,212.10
	24	三矢小台2号棟				20		
15	25	六高台1号棟	六高台九丁目41	RC 5F	S62 ~ S63	40	8,075.10	7,835.66
	26	六高台2号棟				40		
	27	六高台3号棟				40		
16	28	シルバー中金杉	中金杉四丁目188	RC 3F	H03 ~ H04	30	2,016.29	2,641.22
17	29	松戸新田第二A号棟	松戸新田605-4	RC 3F	H04 ~ H05	18	3,887.95	5,654.63
	30	松戸新田第二B号棟				15		
	31	松戸新田第二C号棟				33		
合 計						1,321 戸	84,254.59	71,726.80

令和3年10月末時点

表 3.2 市営住宅一覧表（その2）

【借上住宅】

団地	棟数	住宅名	所在地	構造 階数	建設 年度	戸数	建物 延床面積 m <sup>2</sup>	敷地面積 m <sup>2</sup>
18	32	三ヶ月	三ヶ月1349	RC 4F	H10	40	2,500.39	2,589.46
19	33	八柱	日暮三丁目6-3	RC 7F	H10	34	2,140.69	1,308.99
20	34	栄町	栄町八丁目627	RC 3F	H10	48	3,442.47	3,978.12
21	35	日暮	日暮五丁目110	RC 7F	H12	69	3,296.02	1,878.73
22	36	八柱第二	日暮三丁目6-1	RC 7F	H14	34	2,114.42	1,350.53
23	37	八柱第三	日暮三丁目6-2	RC 6F	H22	35	2,096.45	1,398.86
24	38	牧の原団地1-1号棟	牧の原435番地の1	RC 8F	S50	90	—	—
	39	牧の原団地1-2号棟	牧の原435番地の1	RC 8F				
	40	牧の原団地1-3号棟	牧の原435番地の1	RC 8F				
	41	牧の原団地1-5号棟	牧の原435番地の1	RC 8F				
	42	牧の原団地1-6号棟	牧の原2番地の37	RC 8F				
	43	牧の原団地1-7号棟	牧の原2番地の37	RC 8F				
	44	牧の原団地1-8号棟	牧の原435番地の19	RC 8F				
	45	牧の原団地1-9号棟	牧の原435番地の19	RC 8F				
	46	牧の原団地1-11号棟	牧の原435番地の24	RC 8F				
	47	牧の原団地1-13号棟	牧の原2番地の5	RC 8F				
	48	牧の原団地1-14号棟	牧の原2番地の5	RC 8F				
	49	牧の原団地1-20号棟	牧の原2番地の48	SRC 11F				
	50	牧の原団地1-21号棟	牧の原2番地の5	SRC 11F				
	51	牧の原団地1-22号棟	牧の原2番地の19	SRC 11F				
合 計						350 戸	15,590.44	12,504.69

令和3年10月末時点

3-2. 入居者の状況

市営住宅の入居者の年齢別居住者・単身者数は表 3.3、図 3.1 のようになります。居住者の高齢化が進んでおり、単身者の割合も大きくなっておりま

す。

表 3.3 居住者年齢別人数・単身者数

入居世帯数	入居者数	60歳以上人数	65歳以上人数	75歳以上人数	単身世帯数	単身世帯数 割合
1,400世帯	2,399人	1,431人	1,319人	758人	658世帯	47%

令和3年10月末時点

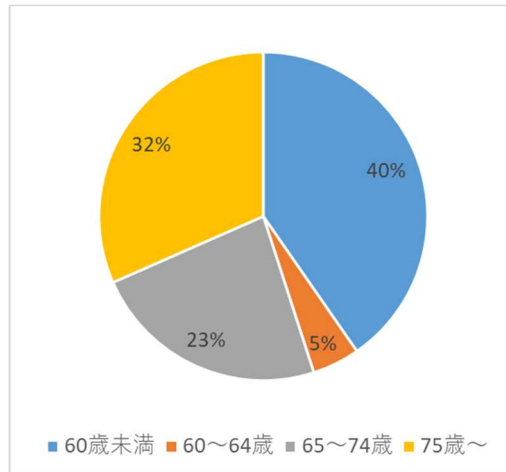


図 3.1 居住者 年齢別割合

### 3-3. 応募倍率

市営住宅の応募倍率は表 3.4 の通りとなります。応募件数の減少及び募集住宅の増加により、図 3.2 のように応募倍率は減少傾向にあります。

表 3.4 市営住宅応募倍率

	募集戸数	応募件数	倍率
平成 23 年度	52 戸	1,485	28.56
平成 24 年度	46 戸	1,123	24.41
平成 25 年度	56 戸	1,116	19.93
平成 26 年度	42 戸	862	20.52
平成 27 年度	49 戸	862	17.59
平成 28 年度	44 戸	735	16.70
平成 29 年度	59 戸	636	10.78
平成 30 年度	47 戸	678	14.43
平成 31 年度	85 戸	666	7.84
令和 2 年度	78 戸	693	8.88
令和 3 年度	71 戸	484	6.82

※令和 3 年度 10 月募集時点

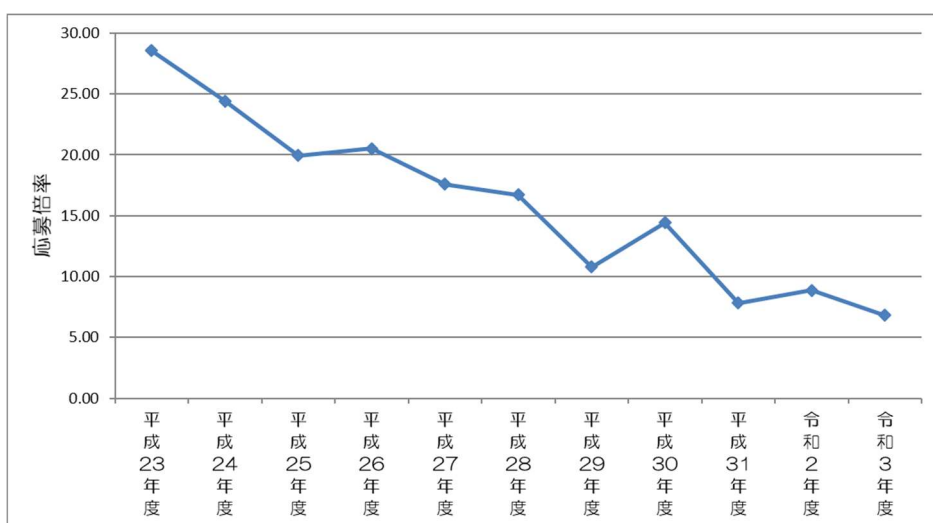


図 3.2 市営住宅応募倍率の推移

#### 4. 長寿命化に関する基本方針

##### 4-1. ストックの状況把握

建築基準法に基づく法定点検及び日常点検を行い公営住宅等の状況の把握に努めます。

##### 4-2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る修繕や改善を実施することにより、市営住宅等の長寿命化を図ることとし、使用材の変更等による耐久性の向上や修繕の容易化、定期的な予防保全的な維持管理の実施により、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

#### 5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

##### 5-1. 対象

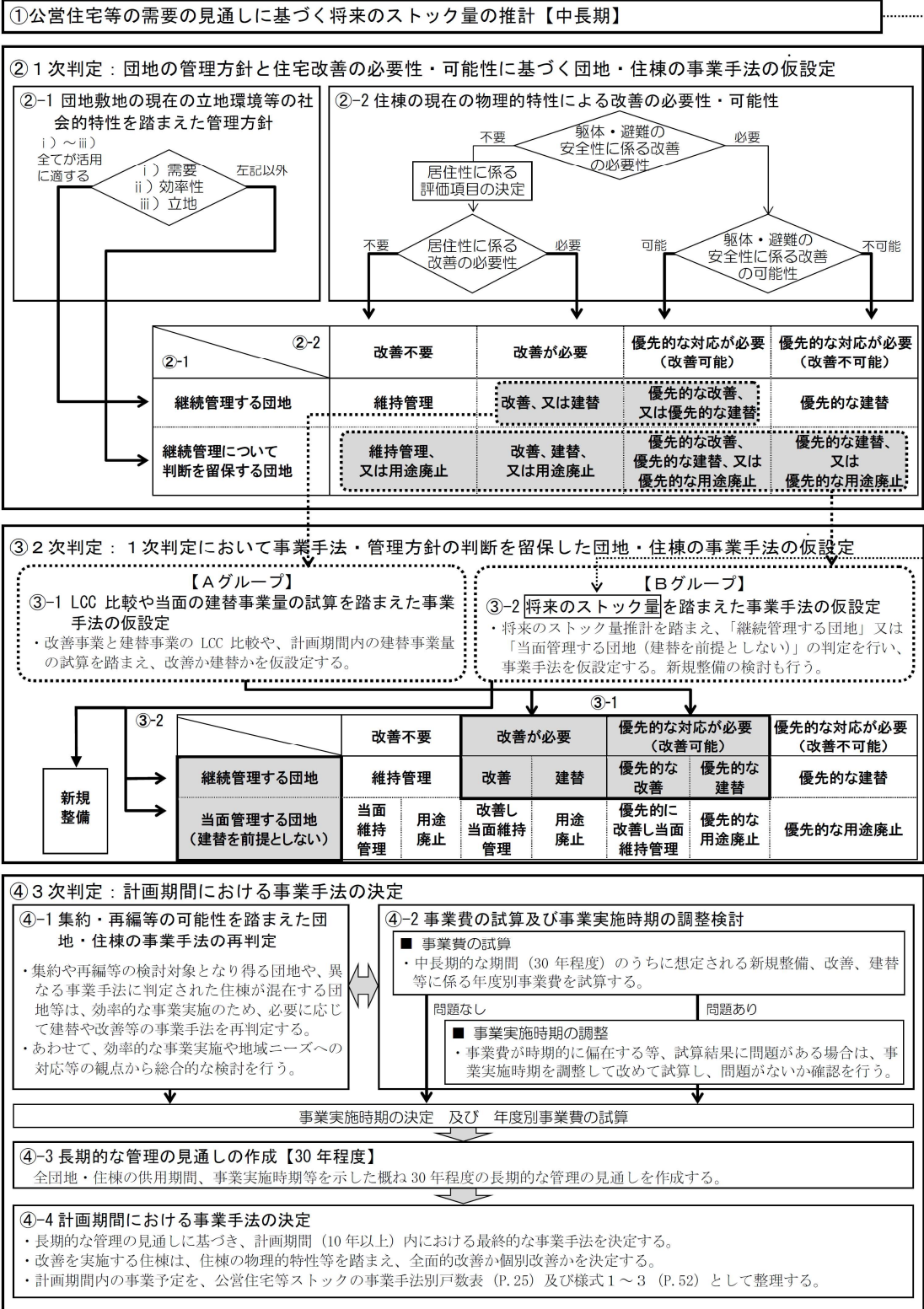
本計画の対象は、直営住宅 17 団地 1,321 戸及びその集会所等の共同施設とします。用途廃止を計画しているハケ崎住宅は判定を行いません。

##### 5-2. 団地別・住棟別の事業手法の選定

###### (1) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)に記載されている「事業手法の選定フロー」に基づき進めます。

■事業手法の選定フロー



## (2) 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【中長期】

### ①ストック推計結果

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、将来(30年程度の中長期)の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象(本来階層及び裁量階層)の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯(以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。)を推計します。推計手法としましては、「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)」※を用います。

人口推計は松戸市総合計画における展望人口をもちいます。2020年度は住民基本台帳(9月末時点)の実績値を使用しています。

※国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム

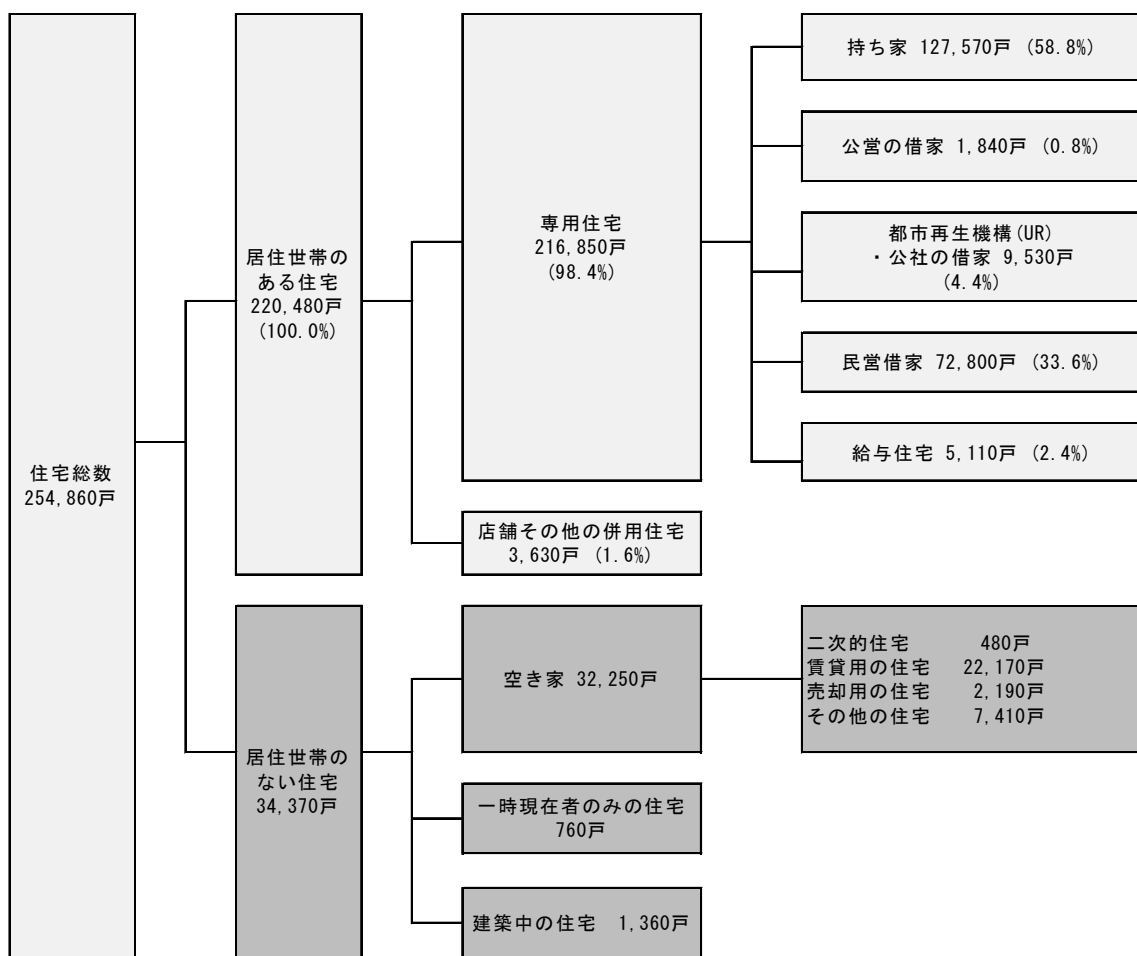
推計した結果は、表 5.1 のようになります。

表 5.1 ストック推計結果

	R2年度 2020年	R7年度 2025年	R12年度 2030年	R17年度 2035年	R22年度 2040年	R27年度 2045年
人口	498,781	505,946	508,628	508,193	505,221	500,701
総世帯数	242,771	245,616	245,864	244,518	243,048	240,012
著しい困窮年収未満 の世帯数	22,330	22,817	23,186	23,404	23,162	22,971

### ②住宅ストックの概況の把握

本市の住宅ストックの概況は図 5.1 のようになっております。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

図 5.1 住宅ストックの概況

③「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅数」の算定

低廉な家賃の条件としまして、松戸市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は46,000円未満、2人世帯は55,000円未満、3人世帯以上は60,000円未満と考えます。

一定の質が確保されている住宅である条件としまして、最低居住面積以上（1人世帯：25㎡以上、2人世帯：30㎡以上、3人世帯以上：40㎡以上）であることに加えて、耐震性が確保されているものと考えます。耐震性の確保は昭和56年（1981年）以降に建設された賃貸住宅とします。

上記条件を満たす賃貸住宅の戸数は、住宅・土地統計調査結果（平成20年、平成25年、平成30年）より推計いたします。

④著しい困窮年収未満世帯への対応と2045年度（令和27年度）の目標管

## 理戸数の設定

①及び③で算出した目標公営住宅管理戸数及び耐用年数を迎えた市営住宅は用途廃止するとした公営住宅管理戸数見通しは、表 5.2 のようになります。これにより本計画の計画期間内含め 2045 年度まで充足すると試算されます。

表 5.2 ストック推計結果

	R2 年度 2020 年	R7 年度 2025 年	R12 年度 2030 年	R17 年度 2035 年	R22 年度 2040 年	R27 年度 2045 年
総世帯数	242,771	245,616	245,864	244,518	243,048	240,012
著しい困窮年収未満 の世帯数	22,330	22,817	23,186	23,404	23,162	22,971
低賃貸かつ一定の質 が確保された賃貸住 宅（公営住宅及び社 宅を除く）	20,562	20,994	21,288	21,479	21,608	21,695
目標公営住宅管理戸 数	1,768	1,823	1,898	1,925	1,554	1,276
公営住宅管理戸数見 通し※1	1,793	1,903	1,959	1,959	1,873	1,658
過不足状況	25	80	61	34	319	382

※1 用途廃止予定の松戸市営八ヶ崎住宅及び千葉県営胡録台住宅を除く。

※2 予定されている牧の原団地の借上げ及び千葉県営金ヶ作住宅（第 2 期）を追加

(3) 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

＜社会的特性を踏まえた1次判定＞

前述の選定フローに基づく、需用、効率性、立地条件により判定を行います。

【需用】の判定

H23年からR3年10月の間で空き家募集を行い、応募倍率が1倍以上の住宅は需要があると判定します。

【効率性】の判定

容積率や高さ制限による現地での同規模建設の可能性により判定します。

【立地】の判定

バス停や駅まで所要時間が10分以内であるものは立地に問題はないと判定します。

＜物理的特性を踏まえた1次判定＞

住棟の現在の躯体の安全性、避難の安全性、居住性により評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

【躯体の安全性】の判定

躯体の安全性については、耐震性の有無により判定します。

【避難の安全性】の判定

建築基準法上必要となる二方向避難の有無により判定します。

【居住性】

給排水管及びガス管を改修し、長寿命化・維持管理の容易化が図られているかにより判定いたします。

(4) 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

2次判定では、1次判定において「改善、又は建替」、「維持管理、又は用途廃止」と判定したものの事業手法を設定します。

判定は、表5.2におけるストック推計より、中長期的に現存の市営住宅を耐用年数まで維持管理することで、不足が生じないと試算されるためそれぞれ「改善」、「当面維持管理」とします。

(5) 3次判定：計画期間における事業手法の決定

事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討し、その上で計画期間内に実施を予定する事業手法を決定します。

判定は、耐用年数まで15年を切っている住宅については個別修繕で対応す

るとし「維持管理」、それら以外の住宅については、ライフサイクルコスト(LCC)が縮減できる事業は「改善」とします。

(6) 判定結果

以上の判定をした結果は表 5.3 となります。

表 5.3 団地の管理方針と事業手法

住宅名	需要	効率性	立地	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	1次判定	2次判定	残耐用年数 (15年以上)	3次判定
相模台1号棟	○	○	○	○	○	×	改善、又は建替	改善	×	維持管理
相模台2号棟	○			○	○	○	○	維持管理	維持管理	○
小金原1号棟	○	×	○	○	○	○	維持管理、又は用途廃止	当面維持管理	○	維持管理
小金原2号棟	○	○	○	○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善
小金原併存	○	×	○	○	○	○	維持管理、又は用途廃止	当面維持管理	○	維持管理
幸田	○	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	○	維持管理
横須賀	○	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	○	維持管理
常盤平南部1号棟	○	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	○	維持管理
常盤平南部2号棟	○			○	○	○	○	維持管理	維持管理	○
幸田第二	○	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	○	維持管理
常盤平南部第二	○	○	○	○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善
天神山1号棟	○	○	○	○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善
天神山2号棟	○			○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善
天神山3号棟	○			○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善
天神山4号棟	○			○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善
新松戸	○	○	○	○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善
松戸新田1号棟	○	○	○	○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善
松戸新田2号棟	○		○	○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善
新松戸第二	○	○	○	○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善
三矢小台1号棟	○	○	○	○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善
三矢小台2号棟	○			○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善
六高台1号棟	○	○	○	○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善
六高台2号棟	○			○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善
六高台3号棟	○			○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善
シルバー中金杉	○	○	○	○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善
松戸新田第二A号棟	○	○	○	○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善
松戸新田第二B号棟	○			○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善
松戸新田第二C号棟	○			○	○	×	改善、又は建替	改善	○	改善

(7) 長期的な管理の見通し

市営住宅の中長期的な期間の管理の見通しは表 5.4 のようになります。(2) の推計により管理戸数は充足すると考えられますが、本計画の見直し等を行う中で不足の恐れがある場合は、既存ストックの借上げにより充足するよう努めます。

表 5.4 市営住宅の中長期的な管理の見通し

住宅名	戸数	2022年～2030年	2031年～2035年	2036年～2040年	2041年～2045年
相模台1号棟	24	計画修繕	耐用年数超過	耐用年数超過	—
相模台2号棟	32	計画修繕	耐用年数超過	耐用年数超過	—
小金原1号棟	30	計画修繕	耐用年数超過	耐用年数超過	—
小金原2号棟	16	計画修繕	計画修繕	計画修繕	耐用年数超過
八ヶ崎1号棟	39	用途廃止	—	—	—
八ヶ崎2号棟	50	用途廃止	—	—	—
八ヶ崎3号棟	70	用途廃止	—	—	—
小金原併存	70	計画修繕	計画修繕	計画修繕	耐用年数超過
幸田	57	計画修繕	計画修繕	計画修繕	耐用年数超過
横須賀	72	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕
常盤平南部1号棟	136	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕
常盤平南部2号棟	6	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕
幸田第二	145	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕
常盤平南部第二	30	個別改善	計画修繕	計画修繕	計画修繕
天神山1号棟	36	個別改善	計画修繕	計画修繕	計画修繕
天神山2号棟	9	個別改善	計画修繕	計画修繕	計画修繕
天神山3号棟	6	個別改善	計画修繕	計画修繕	計画修繕
天神山4号棟	18	個別改善	計画修繕	計画修繕	計画修繕
新松戸	98	個別改善	計画修繕	計画修繕	計画修繕
松戸新田1号棟	24	個別改善	計画修繕	計画修繕	計画修繕
松戸新田2号棟	30	個別改善	計画修繕	計画修繕	計画修繕
新松戸第二	67	個別改善	計画修繕	計画修繕	計画修繕
三矢小台1号棟	20	個別改善	計画修繕	計画修繕	計画修繕
三矢小台2号棟	20	個別改善	計画修繕	計画修繕	計画修繕
六高台1号棟	40	個別改善	計画修繕	計画修繕	計画修繕
六高台2号棟	40	個別改善	計画修繕	計画修繕	計画修繕
六高台3号棟	40	個別改善	計画修繕	計画修繕	計画修繕
シルバー中金杉	30	個別改善	計画修繕	計画修繕	計画修繕
松戸新田第二 A号棟	18	個別改善	計画修繕	計画修繕	計画修繕
松戸新田第二 B号棟	15	個別改善	計画修繕	計画修繕	計画修繕
松戸新田第二 C号棟	33	個別改善	計画修繕	計画修繕	計画修繕

(8) 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

先の検討により、計画期間内の公営住宅等ストックの事業手法別戸数表は表5.5のようになります。

表 5.5 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	1,321戸	1,321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	1,162戸	1,162戸	—
うち計画修繕対応戸数	536戸	263戸	799戸
うち改善事業予定戸数	494戸	176戸	670戸
個別改善事業予定戸数	494戸	176戸	670戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	159戸		159戸

## 6. 点検の実施方針

対象住棟に対して定期点検及び日常点検を実施します。

定期点検は3年に一度建築基準法第12条に基づく法定点検を適切に実施します。

日常点検につきましては、対象住棟を年に1度程度実施します。日常点検は「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）」を参考に行うこととします。

## 7. 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕を実施することが重要となります。

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であります。これを確実に実行していくために、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定した長期修繕計画を作成し計画的に実施します。

## 8. 改善事業の実施方針

住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、以下の改善事業類型毎に実施方針を定めます。本計画期間内に予定している改善事業は長寿命化型とします。

### 【安全性確保型】

実施方針：入居者の安全を確保するため、建物の安全性能を維持する改善を実施します。

（外壁落下防止改修等）

### 【長寿命化型】

実施方針：一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を実施します。

（配管の露出化・集約化・高耐久化・施工性向上化・低廉化、屋上防水の高耐久化、外壁の高耐久化等）

### 【福祉対応型】

実施方針：引き続き活用を図る住宅について、高齢者が安全・安心して居住

できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。  
(エレベーター設置、手摺の設置等)

#### 【居住性向上型】

実施方針：引き続き活用を図る住宅について、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。  
(間取りの変更、電気容量のアップ、共用部照明のLED化等)

### 9. 建替事業の実施方針

本計画期間においては、改善事業により既存ストックの長寿命化を図り、建替えを行わない方針とします。本計画の見直し等で公営住宅の不足の恐れがある場合は、既存ストックの借上げにより充足するよう努めます。

用途廃止を計画しているハケ崎住宅については、建替に代り廃止する住戸分を充足するようUR牧の原団地を借上げることで対応します。UR牧の原団地の借上げは、令和8年度までに160戸を借上げる計画を進めます。

### 10.長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する計画修繕・改善等の事業実施予定を様式1、様式2、様式3に示します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 松戸市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共  
賃貸住宅 地価費  
(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		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	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
相模台	1号棟	24	RC造	S41	R6					給水ポンプ 改修(修繕)									
相模台	2号棟	32	RC造	S43	R6														
小金原	1号棟	30	RC造	S44	R6														
小金原	2号棟	16	RC造	S49	R6		給排水ガス管 改修(長寿命)											382	
小金原併存		70	RC造	S47	R6						南北面 外壁改修 (修繕)								
幸田		57	RC造	S49	R6					給水ポンプ 改修(修繕)									
横須賀		72	RC造	S50	R6									給水ポンプ 改修(修繕)					
常盤平南部	1号棟	136	SRC造	S52	R6														
常盤平南部	2号棟	6	RC造	S52	R6														
幸田第二		145	SRC造	S54	R6						外壁改修 (修繕)	外壁改修 (修繕)							
常盤平南部第二		30	SRC造	S55	R6		給排水ガス管 改修(長寿命)							外壁改修 (修繕)				1,873	
天神山	1号棟	36	RC造	S55	R6		給排水管改修 設計(長寿命)	給排水ガス管 改修(長寿命)					外壁改修 (修繕)					2,288	
天神山	2号棟	9	RC造	S55	R6		給排水管改修 設計(長寿命)	給排水ガス管 改修(長寿命)					外壁改修 (修繕)					572	
天神山	3号棟	6	RC造	S56	R6		給排水管改修 設計(長寿命)		給排水ガス管 改修(長寿命)				外壁改修 (修繕)					429	
天神山	4号棟	18	RC造	S56	R6		給排水管改修 設計(長寿命)		給排水ガス管 改修(長寿命)				外壁改修 (修繕)					1,286	
新松戸		98	SRC造	S57	R6		給排水管ガス 改修(長寿命)	給排水管ガス 改修(長寿命)					外壁改修 (修繕)	外壁改修 (修繕)				8,369	
松戸新田	1号棟	24	RC造	S59	R6			給排水管改修 設計(長寿命)	給排水ガス管 改修(長寿命)					外壁改修 (修繕)				1,732	
松戸新田	2号棟	30	RC造	S59	R6			給排水管改修 設計(長寿命)		給排水ガス管 改修(長寿命)				外壁改修 (修繕)				2,165	
新松戸第二		67	RC造	S60	R6			給排水管改修 設計(長寿命)	給排水ガス管 改修(長寿命)					外壁改修 (修繕)				5,923	
三矢小台	1号棟	20	RC造	S62	R6					給排水管改修 設計(長寿命)	給排水ガス管 改修(長寿命)							1,424	外壁改修 (修繕) 屋根防水 (修繕)
三矢小台	2号棟	20	RC造	S62	R6					給排水管改修 設計(長寿命)	給排水ガス管 改修(長寿命)							1,424	外壁改修 (修繕) 屋根防水 (修繕)
六高台	1号棟	40	RC造	S63	R6					給排水ガス管 改修(長寿命)	給排水ガス管 改修(長寿命)							2,561	
六高台	2号棟	40	RC造	S63	R6					給排水管改修 設計(長寿命)	給排水ガス管 改修(長寿命)	給排水ガス管 改修(長寿命)						2,602	
六高台	3号棟	40	RC造	S63	R6					給排水管改修 設計(長寿命)	給排水ガス管 改修(長寿命)				給排水ガス管 改修(長寿命)			2,640	
シルバー中金杉		30	RC造	H4	R6					外壁改修 (修繕)				ガス給湯器改 修(修繕)	給排水管改修 設計(長寿命)	給排水ガス管 改修(長寿命)		1,884	
松戸新田第二	A号棟	18	RC造	H5	R6					外壁改修 (修繕) 屋根防水 (修繕)				給排水管改修 設計(長寿命)	給排水ガス管 改修(長寿命)			1,237	
松戸新田第二	B号棟	15	RC造	H5	R6					外壁改修 (修繕) 屋根防水 (修繕)				給排水管改修 設計(長寿命)	給排水ガス管 改修(長寿命)			1,031	
松戸新田第二	C号棟	33	RC造	H5	R6					外壁改修 (修繕) 屋根防水 (修繕)				給排水管改修 設計(長寿命)	給排水ガス管 改修(長寿命)			2,268	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

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



【様式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： 松戸市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共  
賃貸住宅 地権賃  
(公共施設) 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	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		R13
天神山	集会所	S55	R6							外壁改修 (修繕)					
松戸新田	集会所	S59	R6								外壁改修 (修繕)				
三矢小台	集会所	S62	R6										外壁改修 (修繕)		

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

## 11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

### 11-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替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）の算出の基本的な考え方は次の通りです。

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

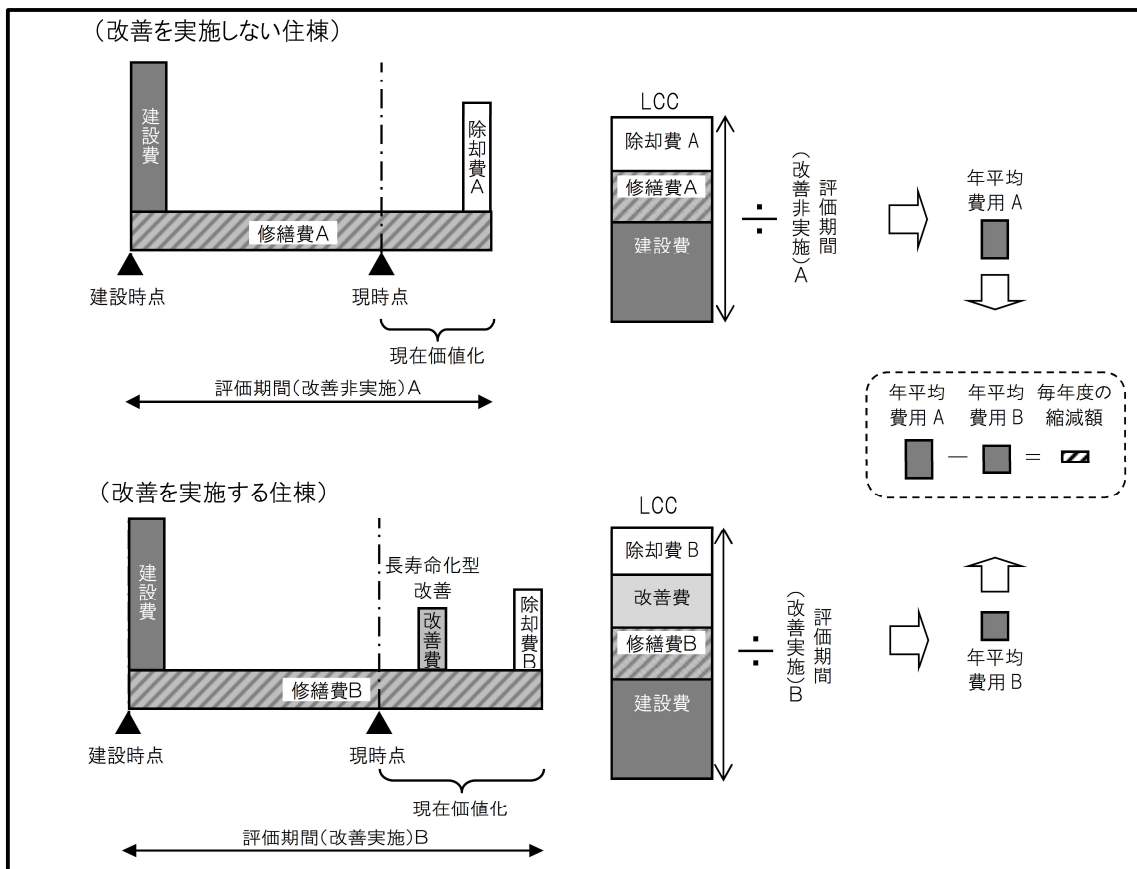
[単位 千円/棟・年]

- 建設費：当該住棟の建設時点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（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- 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（※）

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

### 11-2 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通りとなります。



ライフサイクルコストの算出イメージ

① 1棟のLCC縮減効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)

[単位 千円/棟・年]

$$\text{② LCC(計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 1}{\text{評価期間(改善非実施)}}$$

[単位 千円/棟・年]

※1：(建設費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- ・建設費：推定再建築費(=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・修繕費：建設後、評価期間(改善非実施)末までに実施した修繕工事費(※)。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費(推定再建

築費) に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。

・評価期間(改善非実施)：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間(構造種別)を評価期間(改善非実施)としてもよい。

・除却費：評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費(※)。

※：現時点以後、将来に発生するコスト(将来の修繕費、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

$$\textcircled{3}\text{LCC(計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 2}{\text{評価期間(改善実施)}}$$

[単位 千円/棟・年]

※2：(建設費+改善費+修繕費+除却費)は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)に要するコスト。

・建設費：②の記載と同じ

・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく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改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額

・修繕費：建設後、評価期間(改善実施)末までに実施した修繕工事費(※)。以下、②の記載と同じ。

・除却費：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)：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)。

※：現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。