

# 第2次戸田市市営住宅長寿命化計画

令和8年3月

戸田市



## ■ ■ 目 次 ■ ■

序 章 計画策定にあたって .....	1
1 計画策定の背景と目的.....	1
(1) 計画策定の背景 .....	1
(2) 計画策定の目的 .....	1
2 計画の位置付け・計画期間.....	2
(1) 計画の位置付け .....	2
(2) 計画の対象 .....	2
(3) 計画期間 .....	2
第1章 戸田市の公営住宅 .....	3
1 公営住宅の状況及び概要.....	3
(1) 公営住宅の位置 .....	3
(2) 県営住宅の概要 .....	3
(3) 市営住宅カルテ .....	4
2 市営住宅の状況及び概要.....	12
(1) 市営住宅の状況 .....	12
(2) 入居者の状況 .....	34
(3) 現行計画の事業実施状況.....	40
(4) 市営住宅の課題 .....	41
第2章 長寿命化に関する基本方針 .....	42
(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針 .....	42
(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 .....	42
第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	43
1 計画の対象.....	43
2 目標とする管理期間.....	43
3 事業手法の内容 .....	43
4 市営住宅の整備水準.....	43
5 事業手法の選定方針.....	44
6 事業手法の選定 .....	44

第4章 市営住宅における事業実施方針 .....	45
1 点検の実施方針 .....	45
2 計画修繕の実施方針.....	46
3 改善事業の実施方針.....	47
4 建替事業の実施方針.....	47
第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧 .....	48
第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 .....	52
1 改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出.....	52
2 ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果 .....	53

# 序 章 計画策定にあたって

## 1 計画策定の背景と目的

### (1) 計画策定の背景

我が国においては、近年、公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっています。また、厳しい財政状況が続く中、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されています。このことから、公共施設等の現状を把握し、長期的な視点を持って長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化を図るとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要となっています。こうした状況を踏まえ、戸田市（以下「本市」という。）では、平成 25 年度に作成した「戸田市公共施設マネジメント白書」における現状把握、課題分析結果を基礎資料として、平成 26 年度に「戸田市公共施設再編方針」を策定し、この方針では、本市が建設した建築物（概ね延床面積 500 m<sup>2</sup>以上）を対象としており、市営住宅 8 棟は対象施設として位置付けています。

また、国の住宅施策に併せ、地域の実情に応じた計画的な建替えや用途廃止、修繕・改善により長寿命化を図るなど、新たな視点を盛り込んだ効率的かつ効果的な事業計画に基づくマネジメントを目的として、平成 28 年 3 月「戸田市市営住宅長寿命化計画」（以下「現計画」という。）を策定したところです。

その後、本市においては、公共施設等の長寿命化や効果的かつ効率的な整備と管理運営の方針を示した「戸田市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）及び「戸田市公共施設再編プラン」を平成 29 年 3 月に策定し、国の「公共施設総合管理計画の策定等に関する指針」に基づき、令和 6 年 3 月に総合管理計画の改訂を行ったところです。

また、総合管理計画で掲げた目標の具現化を図るため、基本方針や個別施設の方向性、年次計画を定めることを目的とした「戸田市公共施設マネジメントアクションプラン」を作成・見直しを行うことにより、施設の再編・保全を一体的に推進しています。

今回の改定は、現計画策定後 10 年経過することを機に、上位・関連計画との整合や各種事業の進捗状況などを勘案し、中・長期的な視点をもって実施するものです。

### (2) 計画策定の目的

本市が管理する 8 住宅のうち、5 住宅は昭和 45～62 年に建設され、築後 38 年～55 年が経過しており、公営住宅法で定められた耐用年数 70 年の 1/2 を超えています。また、平成以降に建設された 3 住宅のうち、2 住宅においても、今後 10 年以内に耐用年数の 1/2 を超える状況です。

新たな計画は、このような市営住宅の状況や将来的な見通しを踏まえ、住宅ごとに事業方針を定めることにより、修繕や更新時期の分散化、ライフサイクルコストの縮減、事業の平準化を図り、市営住宅の予防保全と適切なマネジメントを目的としています。

## 2 計画の位置付け・計画期間

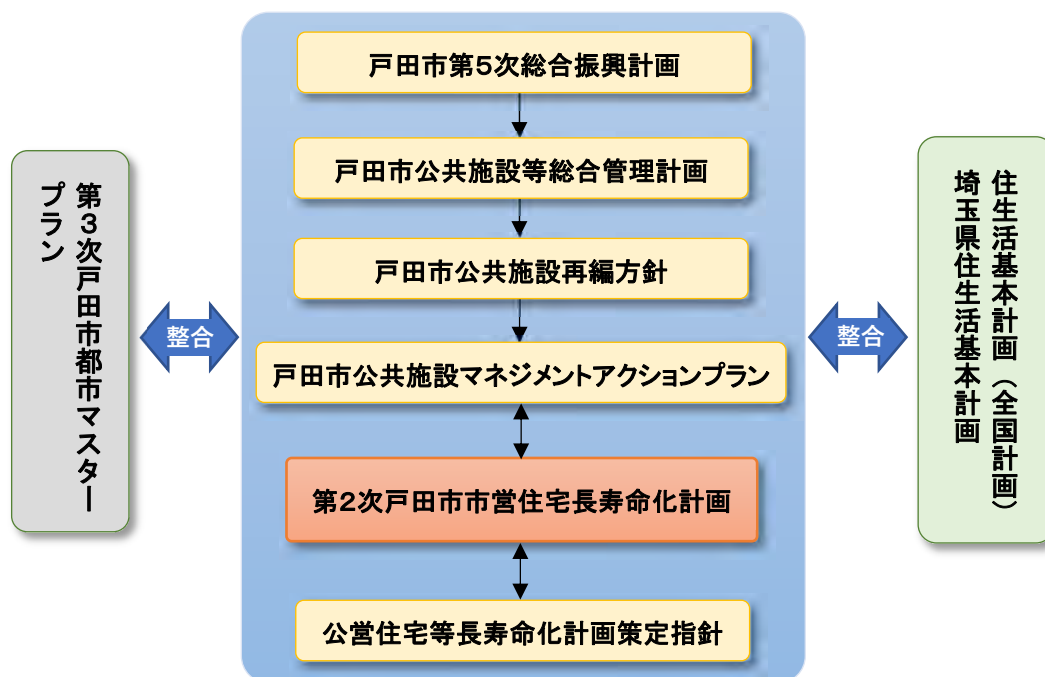
### (1) 計画の位置付け

本計画は、上位計画である「戸田市第5次総合振興計画」及び「戸田市公共施設等総合管理計画」に基づき、「第3次戸田市都市マスタープラン」や国・県において策定されている「住生活基本計画」等の関連諸計画との整合を図りながら策定します。

また、公営住宅は平成19年に施行された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（略称 住宅セーフティネット法）」において、低額所得者以外に、高齢者、障がい者、子育て世帯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ました。

したがって、高齢者施策、障がい者施策、子育て施策等の福祉施策との連携も一層重要となるため、これらの関連計画との整合にも留意する必要があります。

図 本計画の位置付け



### (2) 計画の対象

本計画の対象は、本市が管理している市営住宅8団地8棟237戸とします。

### (3) 計画期間

本計画は、令和8年度から令和17年度までの10年間を計画期間とします。

また、計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて適宜見直しを行うこととします。なお、法制度等が改正され、計画に影響が生じる場合は、速やかに見直しを行うこととします。

# 第1章 戸田市の公営住宅

## 1 公営住宅の状況及び概要

### (1) 公営住宅の位置

本市には公営住宅が10団地あり、内訳は県営住宅が2団地で市営住宅が8団地となっています。また、「県営戸田下前住宅」と「市営下前住宅」、「県営戸田河岸住宅」と「市営川岸住宅」が隣接している状況です。

図 公営住宅の位置



資料：国土地理院地図を加工して作成

### (2) 県営住宅の概要

表 県営住宅一覧

団地名	所在地	構造	階数	建設年度		棟数(棟)	戸数(戸)
戸田河岸住宅	川岸 2-6-20	耐火構造 (鉄筋コンクリート造)	4	昭和 38 年	1963 年	1	24
戸田下前住宅	下前 1-10-15		8	平成 11 年	1999 年	1	52
計						2	76

### (3) 市営住宅カルテ

#### ① 川岸住宅

団地名	川岸住宅				住棟名	-				所在地	川岸2丁目6番22号			
団地諸元	法規制	都市計画区域		区域内										
		用途地域		第一種住居地域										
		指定建ぺい率		60%										
		指定容積率		200%										
	敷地・建物状況	敷地面積		1,701.4㎡										
		権利関係		市有地										
		延床面積		916㎡										
建設年度		S45												
立地状況	利便性	小学校		戸田第二小学校【900m】										
		中学校		喜沢中学校【1.1km】										
		鉄道駅		JR東日本埼京線 戸田公園駅【700m】										
		バス停留所		川岸会館前【300m】										
周辺の公益施設等		川岸会館、川岸公園、川岸みんなの広場												
住棟諸元	構造形式	計		鉄筋コンクリート造	壁式フレキャスト鉄筋コンクリート造	壁式鉄筋コンクリート造								
	住棟形式			階段室型										
	棟数	1		1										
	管理戸数	24		24										
	階数			4										
	耐用年数			70										
	経過率(%)			78.6										
住戸諸元	間取り	1DK		2DK		2LDK		2LDK・車いす		3DK		3DK・車いす		
	戸数			24										
	専有面積(㎡)			33.15										
	家賃(月額・円)			10,200~20,100										
居住水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	○	駐車場(台)	×	駐輪場(箇所)	2	ゴミ置場(箇所)	×	EV	×	
	供給処理方式	給水方式	圧送式	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	都市ガス	給湯(箇所)	3	電容量	30A	
	屋外スロープ	×	階段手摺	○	バルコニー手摺	スチール	ハルコニー避難設備					×		
	防火区画	○	耐震性	○	耐震基準	旧耐震								
入居者・需要属性 (R7年7月時点)	入居状況			世帯人数別世帯数				世帯主年齢				応募倍率(R4~R6平均)		
	入居戸数	23戸		単身	10世帯		30歳未満	-		4.5倍				
	空家戸数	1戸(修繕中)		2人	8世帯		30~39歳	-						
	入居率	100.0%		3人	3世帯		40~49歳	1世帯						
	入居者数	43人		4人	2世帯		50~59歳	2世帯						
	1世帯当り人員	1.87人/世帯		5人	-		60~64歳	2世帯						
			6人以上	-		65歳以上	18世帯							
改修・修繕等履歴	H28(2016)													
	H29(2017)													
	H30(2018)													
	R元(2019)													
	R2(2020)													
	R3(2021)													
	R4(2022)	外壁・屋上防水等改修工事												
	R5(2023)													
	R6(2024)													
R7(2025)														

※入居率は、政策的空家及び修繕中の空室を除いた率。

## ② 柳原住宅

団地名	柳原住宅		住棟名	—		所在地	大字新曽980番地						
団地諸元	法規制	都市計画区域	区域内										
		用途地域	第一種住居地域										
		指定建ぺい率	60%										
		指定容積率	200%										
	敷地・建物状況	敷地面積	1,133.7㎡										
		権利関係	市有地										
		延床面積	1,430㎡										
建設年度		S46											
立地状況	利便性	小学校	新曽北小学校【1.1km】										
		中学校	新曽中学校【1.6km】										
		鉄道駅	JR東日本埼京線 戸田駅【500m】										
		バス停留所	新曽柳原【150m】										
周辺の公益施設等		新曽柳原児童遊園地、新田口町会会館											
住棟諸元	構造形式	計	鉄筋コンクリート造	壁式フレキャスト鉄筋コンクリート造	壁式鉄筋コンクリート造								
	住棟形式		階段室型										
	棟数	1	1										
	管理戸数	30	30										
	階数	/	5										
	耐用年数		70										
	経過率(%)		77.1										
住戸諸元	間取り	1DK	2DK	2LDK	2LDK・車いす	3DK	3DK・車いす						
	戸数					30							
	専有面積(㎡)					40.63							
	家賃(月額・円)					12,700~24,900							
居住水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	×	駐車場(台)	×	駐輪場(箇所)	1	ゴミ置場(箇所)	×	EV	×
	供給処理方式	給水方式	圧送式	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	LPガス	給湯(箇所)	2	電気容量	30A
	屋外スロープ	×	階段手摺	○	バルコニー手摺	スチール	バルコニー避難設備	×					
	防火区画	○	耐震性	○	耐震基準	旧耐震							
入居者・需要属性 (R7年7月時点)	入居状況		世帯人数別世帯数		世帯主年齢		応募倍率(R4~R6平均)						
	入居戸数	27戸	単身	3世帯	30歳未満	—	17.7倍						
	空家戸数	3戸(政策的)	2人	15世帯	30~39歳	1世帯							
	入居率	100.0%	3人	6世帯	40~49歳	3世帯							
	入居者数	63人	4人	3世帯	50~59歳	7世帯							
	1世帯当り人員	2.33人/世帯	5人	—	60~64歳	2世帯							
		6人以上	—	65歳以上	14世帯								
改修・修繕等履歴	H28(2016)												
	H29(2017)												
	H30(2018)												
	R元(2019)												
	R2(2020)												
	R3(2021)												
	R4(2022)												
	R5(2023)												
	R6(2024)												
R7(2025)													

※入居率は、政策的空家及び修繕中の空室を除いた率。

### ③ もくせい住宅

団地名	もくせい住宅		住棟名	-		所在地	下前1丁目7番12号						
団地諸元	法規制	都市計画区域	区域内										
		用途地域	第一種住居地域										
		指定建ぺい率	60%										
		指定容積率	200%										
	敷地・建物状況	敷地面積	811.0㎡										
		権利関係	市有地										
		延床面積	905㎡										
建設年度		S52											
立地状況	利便性	小学校	戸田東小学校【400m】										
		中学校	戸田東中学校【600m】										
		鉄道駅	JR東日本埼京線 戸田公園駅【800m】										
		バス停留所	東部浄水場【100m】										
周辺の公益施設等		東部福祉センター、下前公園											
住棟諸元	構造形式	計	鉄筋コンクリート造	壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造	壁式鉄筋コンクリート造								
	住棟形式			階段室型									
	棟数	1		1									
	管理戸数	16		16									
	階数	/		4									
	耐用年数			70									
	経過率(%)			68.6									
住戸諸元	間取り	1DK	2DK	2LDK	2LDK・車いす	3DK	3DK・車いす						
	戸数					16							
	専有面積(㎡)					51.19							
	家賃(月額・円)					17,700~34,800							
居住水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	×	駐車場(台)	×	駐輪場(箇所)	1	ゴミ置場(箇所)	×	EV	×
	供給処理方式	給水方式	圧送式	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	都市ガス	給湯(箇所)	1	電気容量	30A
	屋外スロープ	×	階段手摺	○	ハルコニー手摺	スチール	ハルコニー避難設備	ステンレス					
	防火区画	○	耐震性	○	耐震基準	旧耐震							
(入居者・需要属性) （R7年7月時点）	入居状況		世帯人数別世帯数		世帯主年齢		応募倍率(R4~R6平均)						
	入居戸数	13戸	単身	6世帯	30歳未満	-	1.0倍						
	空家戸数	3戸(政策的)	2人	2世帯	30~39歳	1世帯							
	入居率	100.0%	3人	2世帯	40~49歳	-							
	入居者数	28人	4人	3世帯	50~59歳	4世帯							
	1世帯当り人員	2.15人/世帯	5人	-	60~64歳	1世帯							
			6人以上	-	65歳以上	7世帯							
改修・修繕等履歴	H28(2016)												
	H29(2017)												
	H30(2018)												
	R元(2019)												
	R2(2020)												
	R3(2021)												
	R4(2022)												
	R5(2023)												
	R6(2024)												
R7(2025)	内装、外装、電気・給排水設備工事												

※入居率は、政策的空家及び修繕中の空室を除いた率。

④ 後谷住宅

団地名	後谷住宅		住棟名	-		所在地	上戸田3丁目23番2号						
団地諸元	法規制	都市計画区域	区域内										
		用途地域	第二種中高層住居専用地域										
		指定建ぺい率	60%										
		指定容積率	200%										
	敷地・建物状況	敷地面積	1,562.2㎡										
		権利関係	市有地										
		延床面積	1,260㎡										
建設年度		S53											
立地状況	利便性	小学校	戸田第一小学校【500m】										
		中学校	戸田中学校【1.3km】										
		鉄道駅	JR東日本埼京線 戸田駅【600m】										
		バス停留所	後谷会館【200m】										
周辺の公益施設等		後谷公園、戸田市文化会館											
住棟諸元	構造形式	計	鉄筋コンクリート造	壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造	壁式鉄筋コンクリート造								
	住棟形式			階段室型									
	棟数	1		1									
	管理戸数	20		20									
	階数	/		5									
	耐用年数			70									
	経過率(%)			67.1									
住戸諸元	間取り	1DK	2DK	2LDK	2LDK・車いす	3DK	3DK・車いす						
	戸数					20							
	専有面積(㎡)					56.81							
	家賃(月額・円)					20,000~39,300							
居住水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	○	駐車場(台)	×	駐輪場(箇所)	1	ゴミ置場(箇所)	×	EV	×
	供給処理方式	給水方式	圧送式	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	都市ガス	給湯(箇所)	1	電気容量	30A
	屋外スロープ	×	階段手摺	○	バルコニー手摺	スチール	ハルコニー避難設備	ステンレス					
	防火区画	○	耐震性	○	耐震基準	旧耐震							
入居者・需要属性 (R7年7月時点)	入居状況		世帯人数別世帯数		世帯主年齢		応募倍率(R4~R6平均)						
	入居戸数	20戸	単身	4世帯	30歳未満	-	5.0倍						
	空家戸数	0戸	2人	5世帯	30~39歳	-							
	入居率	100.0%	3人	6世帯	40~49歳	3世帯							
	入居者数	53人	4人	4世帯	50~59歳	4世帯							
	1世帯当り人員	2.65人/世帯	5人	1世帯	60~64歳	1世帯							
			6人以上	-	65歳以上	12世帯							
改修・修繕等履歴	H28(2016)												
	H29(2017)												
	H30(2018)												
	R元(2019)												
	R2(2020)												
	R3(2021)												
	R4(2022)												
	R5(2023)												
	R6(2024)												
	R7(2025)												

※入居率は、政策的空家及び修繕中の空室を除いた率。

⑤ 笹目夏浜住宅

団地名	笹目夏浜住宅		住棟名	—	所在地	笹目7丁目15番地の3							
団地諸元	法規制	都市計画区域	区域内										
		用途地域	準工業地域										
		指定建ぺい率	60%										
		指定容積率	200%										
	敷地・建物状況	敷地面積	1,407.0㎡										
		権利関係	市有地										
		延床面積	1,586㎡										
建設年度		S62											
立地状況	利便性	小学校	笹目小学校【800m】										
		中学校	美笹中学校【1.5km】										
		鉄道駅	JR東日本埼京線 北戸田駅【2.6km】										
		バス停留所	白寿荘【100m】										
周辺の公益施設等		夏浜会館、夏浜公園											
住棟諸元	構造形式	計	鉄筋コンクリート造	壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造	壁式鉄筋コンクリート造								
	住棟形式			階段室型									
	棟数	1		1									
	管理戸数	24		24									
	階数	/		4									
	耐用年数			70									
	経過率(%)			54.3									
住戸諸元	間取り	1DK	2DK	2LDK	2LDK・車いす	3DK	3DK・車いす						
	戸数					24							
	専有面積(㎡)					57.24							
	家賃(月額・円)					22,300~43,900							
居住水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	○	駐車場(台)	×	駐輪場(箇所)	1	ゴミ置場(箇所)	1	EV	×
	供給処理方式	給水方式	圧送式	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	LPガス	給湯(箇所)	1	電気容量	30A
	屋外スロープ	×	階段手摺	○	バルコニー手摺	アルミ	アルミ	バルコニー避難設備		ステンレス			
	防火区画	○	耐震性	○	耐震基準	新耐震							
入居者・需要属性 (R7年7月時点)	入居状況		世帯人数別世帯数		世帯主年齢		応募倍率(R4~R6平均)						
	入居戸数	24戸	単身	6世帯	30歳未満	—	4.0倍						
	空家戸数	0戸	2人	8世帯	30~39歳	1世帯							
	入居率	100.0%	3人	6世帯	40~49歳	2世帯							
	入居者数	57人	4人	3世帯	50~59歳	3世帯							
	1世帯当り人員	2.38人/世帯	5人	1世帯	60~64歳	1世帯							
		6人以上	—	65歳以上	17世帯								
改修・修繕等履歴	H28(2016)												
	H29(2017)												
	H30(2018)												
	R元(2019)												
	R2(2020)												
	R3(2021)												
	R4(2022)												
	R5(2023)												
	R6(2024)												
	R7(2025)												

※入居率は、政策的空家及び修繕中の空室を除いた率。

⑥ 笹目中居田住宅

団地名	笹目中居田住宅		住棟名	-		所在地	笹目6丁目13番地の4						
団地諸元	法規制	都市計画区域	区域内										
		用途地域	第一種住居地域										
		指定建ぺい率	60%										
		指定容積率	200%										
	敷地・建物状況	敷地面積	1,002.1㎡										
		権利関係	市有地										
		延床面積	1,496㎡										
建設年度		H7											
立地状況	利便性	小学校	笹目小学校【300m】										
		中学校	美笹中学校【900m】										
		鉄道駅	JR東日本埼京線 北戸田駅【2.2km】										
		バス停留所	下笹目【200m】										
周辺の公益施設等		笹目公園、土に親しむ広場(笹目第2広場)											
住棟諸元	構造形式	計	鉄筋コンクリート造	壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造	壁式鉄筋コンクリート造								
	住棟形式				外廊下型								
	棟数	1			1								
	管理戸数	22			22								
	階数	/			4(一部3F)								
	耐用年数				70								
	経過率(%)				42.9								
住戸諸元	間取り	1DK	2DK	2LDK	2LDK・車いす	3DK	3DK・車いす						
	戸数	6				15	1						
	専有面積(㎡)	44.76				61.43	63.83						
	家賃(月額・円)	20,100~39,600				27,700~54,400	28,800~56,500						
居住水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	○	駐車場(台)	12	駐輪場(箇所)	1	ゴミ置場(箇所)	1	EV	○
	供給処理方式	給水方式	圧送式	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	都市ガス	給湯(箇所)	3	電容量	30A
	屋外スロープ	○	階段手摺	○	バルコニー手摺	アルミ	アルミ	バルコニー避難設備	ステンレス				
	防火区画	○	耐震性	○	耐震基準	新耐震							
入居者・需要属性 (R7年7月時点)	入居状況		世帯人数別世帯数			世帯主年齢		応募倍率 (R4~R6平均)					
	入居戸数	22戸	単身	8世帯	30歳未満	-		【1DK】 19.0倍 【3DK】 14.0倍					
	空家戸数	0戸	2人	5世帯	30~39歳	-							
	入居率	100.0%	3人	6世帯	40~49歳	4世帯							
	入居者数	50人	4人	2世帯	50~59歳	2世帯							
	1世帯当り人員	2.27人/世帯	5人	-	60~64歳	1世帯							
		6人以上	1世帯	65歳以上	15世帯								
改修・修繕等履歴	H28(2016)												
	H29(2017)												
	H30(2018)												
	R元(2019)												
	R2(2020)												
	R3(2021)												
	R4(2022)												
	R5(2023)												
	R6(2024)												
R7(2025)													

※入居率は、政策的空家及び修繕中の空室を除いた率。

⑦ 下前住宅

団地名	下前住宅		住棟名	-		所在地	下前1丁目10番10号						
団地諸元	法規制	都市計画区域	区域内										
		用途地域	第一種中高層住居専用地域										
		指定建ぺい率	60%										
		指定容積率	200%										
	敷地・建物状況	敷地面積	2,700.1㎡										
		権利関係	市有地										
		延床面積	2,722㎡										
	建設年度	H12											
立地状況	利便性	小学校	戸田東小学校【500m】										
		中学校	戸田東中学校【400m】										
		鉄道駅	JR東日本埼京線 戸田公園駅【700m】										
		バス停留所	公団前【150m】										
	周辺の公益施設等		東部福祉センター、下戸田第二公園										
住棟諸元	構造形式	計	鉄筋コンクリート造	壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造	壁式鉄筋コンクリート造								
	住棟形式		外廊下型										
	棟数	1	1										
	管理戸数	46	46										
	階数	/	7(一部5F・6F)										
	耐用年数		70										
	経過率(%)		35.7										
住戸諸元	間取り	1DK	2DK	2LDK	2LDK・車いす	3DK	3DK・車いす						
	戸数	5・12		17・1	1	9	1						
	専有面積(㎡)	38.09・40.17		55.05・60.01	55.05	60.01							
	家賃(月額・円)	18,000~37,400		26,100~55,900	26,100~51,300	28,500~55,900							
居住水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	×	駐車場(台)	20	駐輪場(箇所)	1	ゴミ置場(箇所)	1	EV	○
	供給処理方式	給水方式	圧送式	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	都市ガス	給湯(箇所)	3	電気容量	30A
	屋外スロープ	○	階段手摺	○	バルコニー手摺	アルミ	アルミ	バルコニー避難設備	ステンレス				
	防火区画	○	耐震性	○	耐震基準	新耐震							
入居者・需要属性 (R7年7月時点)	入居状況		世帯人数別世帯数		世帯主年齢		応募倍率(R4~R6平均)						
	入居戸数	44戸	単身	21世帯	30歳未満	-	【1DK】 44.2倍 【2LDK】 52.3倍 【3DK】 -						
	空家戸数	2戸(政策的1・修繕中1)	2人	17世帯	30~39歳	1世帯							
	入居率	100.0%	3人	4世帯	40~49歳	1世帯							
	入居者数	75人	4人	2世帯	50~59歳	6世帯							
	1世帯当り人員	1.70人/世帯	5人	-	60~64歳	2世帯							
		6人以上	-	65歳以上	34世帯								
改修・修繕等履歴	H28(2016)												
	H29(2017)												
	H30(2018)												
	R元(2019)												
	R2(2020)												
	R3(2021)												
	R4(2022)												
	R5(2023)												
	R6(2024)												
	R7(2025)												

※入居率は、政策的空家及び修繕中の空室を除いた率。

⑧ 下笹目住宅

団地名	下笹目住宅				住棟名	—	所在地	笹目8丁目1番地の26					
団地諸元	法規制	都市計画区域		区域内									
		用途地域		準工業地域									
		指定建ぺい率		60%									
		指定容積率		200%									
	敷地・建物状況	敷地面積		2,053.7㎡									
		権利関係		市有地									
		延床面積		3,411㎡									
		建設年度		H21									
立地状況	利便性	小学校		笹目小学校【600m】									
		中学校		美笹中学校【1.6km】									
		鉄道駅		JR東日本埼京線 戸田駅【2.3km】									
		バス停留所		笹目市営住宅【100m】									
周辺の公益施設等		下町公園、夏浜会館、夏浜公園											
住棟諸元	構造形式	計		鉄筋コンクリート造	壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造	壁式鉄筋コンクリート造							
	住棟形式			外廊下型									
	棟数	1		1									
	管理戸数	55		55									
	階数			7									
	耐用年数			70									
	経過率(%)			22.9									
住戸諸元	間取り	1DK		2DK		2LDK		2LDK・車いす		3DK		3DK・車いす	
	戸数	30		18						6		1	
	専有面積(㎡)	40.25		50.22						60.14			
	家賃(月額・円)	19,100~37,600		23,900~46,900						28,600~56,200			
居住水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	×	駐車場(台)	36	駐輪場(箇所)	3	ゴミ置場(箇所)	1	EV	○
	供給処理方式	給水方式	圧送式	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	都市ガス	給湯(箇所)	3	電気容量	30A
	屋外スロープ	○	階段手摺	○	バルコニー手摺	アルミ	アルミ	バルコニー避難設備	ステンレス				
	防火区画	○	耐震性	○	耐震基準	新耐震							
入居者・需要属性 (R7年7月時点)	入居状況			世帯人数別世帯数				世帯主年齢				応募倍率 (R4~R6平均)	
	入居戸数	52戸		単身	35世帯			30歳未満	—			【1DK】 39.7倍 【2DK】 — 【3DK】 —	
	空家戸数	3戸(修繕中)		2人	13世帯			30~39歳	—				
	入居率	100.0%		3人	3世帯			40~49歳	1世帯				
	入居者数	76人		4人	—			50~59歳	1世帯				
	1世帯当り人員	1.46人/世帯		5人	—			60~64歳	4世帯				
			6人以上	1世帯			65歳以上	46世帯					
改修・修繕等履歴	H28(2016)												
	H29(2017)												
	H30(2018)												
	R元(2019)												
	R2(2020)												
	R3(2021)												
	R4(2022)												
	R5(2023)												
	R6(2024)												
R7(2025)													

※入居率は、政策的空家及び修繕中の空室を除いた率。

## 2 市営住宅の状況及び概要

### (1) 市営住宅の状況

#### ① 概要

本市では市営住宅8団地8棟237戸を管理しており、戸田市営住宅条例に基づく公営住宅が231戸、準公営住宅が6戸となっています。

表 市営住宅一覧

団地名	構造	階数	住棟形式	建設年度		棟数(棟)	種別	戸数(戸)
川岸住宅	耐火構造 (鉄筋コンクリート造)	4	階段室型	昭和45年	1970年	1	公営	24
柳原住宅		5		昭和46年	1971年	1	公営	30
もくせい住宅		4		昭和52年	1977年	1	公営	16
後谷住宅		5		昭和53年	1978年	1	公営	20
笹目夏浜住宅		4		昭和62年	1987年	1	公営	24
笹目中居田住宅		4	外廊下型	平成7年	1995年	1	公営	22
下前住宅		7		平成12年	2000年	1	公営	40
							準公営	6
下笹目住宅		7		平成21年	2009年	1	公営	55
計							8	

資料：戸田市

#### ② 立地状況

各団地の立地状況は以下の通りとなっています。

表 立地状況

団地名	小学校までの距離		中学校までの距離		最寄り駅までの距離		最寄りバス停までの距離	
川岸住宅	戸田第二小学校	900m	喜沢中学校	1.1km	戸田公園	700m	川岸会館前	300m
柳原住宅	新曾北小学校	1.1km	新曾中学校	1.6km	戸田	500m	新曾柳原	150m
もくせい住宅	戸田東小学校	400m	戸田東中学校	600m	戸田公園	800m	東部浄水場	100m
後谷住宅	戸田第一小学校	500m	戸田中学校	1.3km	戸田	600m	後谷会館	200m
笹目夏浜住宅	笹目小学校	800m	美笹中学校	1.5km	北戸田	2.6km	白寿荘	100m
笹目中居田住宅	笹目小学校	300m	美笹中学校	900m	北戸田	2.2km	下笹目	200m
下前住宅	戸田東小学校	500m	戸田東中学校	400m	戸田公園	700m	公団前	150m
下笹目住宅	笹目小学校	600m	美笹中学校	1.6km	戸田	2.3km	笹目市営住宅	100m

### ③ 都市計画における指定の状況

各団地の都市計画における指定状況は以下の通りとなっています。

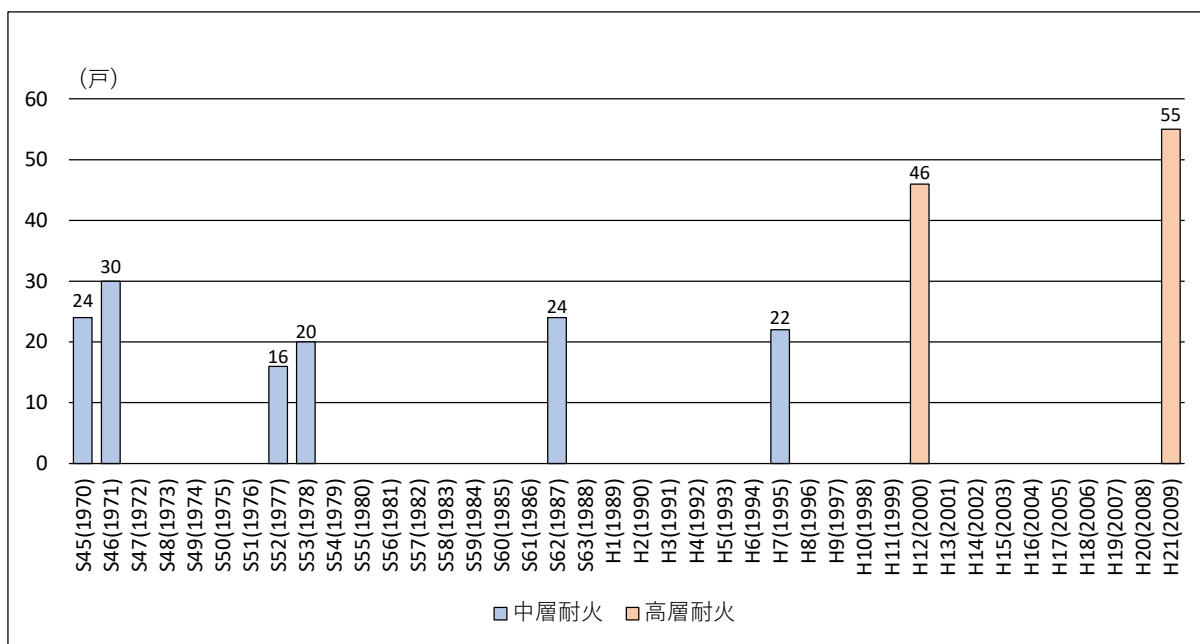
表 法指定の状況

団地名	都市計画区域	用途地域	指定建ぺい率	指定容積率
川岸住宅	都市計画区域内	第一種住居地域	60%	200%
柳原住宅		第一種住居地域		
もくせい住宅		第一種住居地域		
後谷住宅		第二種中高層住居専用地域		
笹目夏浜住宅		準工業地域		
笹目中居田住宅		第一種住居地域		
下前住宅		第一種中高層住居専用地域		
下笹目住宅		準工業地域		

### ④ 年度別建設戸数

新耐震設計基準となった昭和 56 年（1981）以前に建設された団地は 4 団地 4 棟 90 戸で、「川岸住宅」、「柳原住宅」、「もくせい住宅」、「後谷住宅」が該当します。また、平成 12 年（2000）以降に建てられた「下前住宅」、「下笹目住宅」は鉄筋コンクリート造 7 階建てとなっています。

図 年度別建設戸数



資料：戸田市

## ⑤ 公営住宅の耐用年限

公営住宅法には、耐火構造、準耐火構造、木造の3区分による公営住宅の構造ごとの耐用年限が示されています。このうち、準耐火構造には簡易耐火構造2階建が含まれ、また木造には簡易耐火構造平屋建が含まれます。（簡易耐火構造とは、公営住宅法施行令の一部を改正する政令（平成5年政令第209号）による改正前の公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第1号2号に定める構造）

なお、下表のとおり構造ごとに耐用年限が定められていますが、実質的には、社団法人日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」により、耐用年数の延長は可能であると考えられます。

表 公営住宅の耐用年限

構 造		耐 用 年 限
耐火構造	高層耐火構造 = 高耐	70年
	中層耐火構造 = 中耐	
準耐火構造	簡易耐火構造2階建 = 簡二	45年
木造	簡易耐火構造平屋建 = 簡平	30年

資料：公営住宅法施行令

## ⑥ 耐用年限経過状況

各住棟の耐用年限経過状況をみると、令和7年度（2025）時点で耐用年限の1/2を経過している住戸は5棟114戸（48.1%）となっています。また、令和7年度（2025）以降の10年間では2棟68戸（28.7%）が経過し、目標年次である令和17年度（2035）には7棟182戸（76.8%）が、耐用年限の1/2を経過することになります。

なお、令和7年度（2025）時点及び本計画期間中に耐用年限に到達する住戸はありません。

表 耐用年限経過状況

団地名	構造階数	建設年度	棟数(棟)	戸数(戸)	経過年数	耐用年限	耐用年限1/2到達年度	耐用年限到達年度
川岸住宅	耐火構造4階建	昭和45年(1970)	1	24	55年	70年	平成17年(2005)	令和22年(2040)
柳原住宅	耐火構造5階建	昭和46年(1971)	1	30	54年		平成18年(2006)	令和23年(2041)
もくせい住宅	耐火構造4階建	昭和52年(1977)	1	16	48年		平成24年(2012)	令和29年(2047)
後谷住宅	耐火構造5階建	昭和53年(1978)	1	20	47年		平成25年(2013)	令和30年(2048)
笹目夏浜住宅	耐火構造4階建	昭和62年(1987)	1	24	38年		令和4年(2022)	令和39年(2057)
笹目中居田住宅	耐火構造4階建	平成7年(1995)	1	22	30年		令和12年(2030)	令和47年(2065)
下前住宅	耐火構造7階建	平成12年(2000)	1	46	25年		令和17年(2035)	令和52年(2070)
下笹目住宅	耐火構造7階建	平成21年(2009)	1	55	16年		令和26年(2044)	令和61年(2079)

※赤:到達済 緑:計画期間中に到達 黒:計画期間以降に到達

資料：戸田市

図 耐用年限経過状況（耐用年限の1/2）

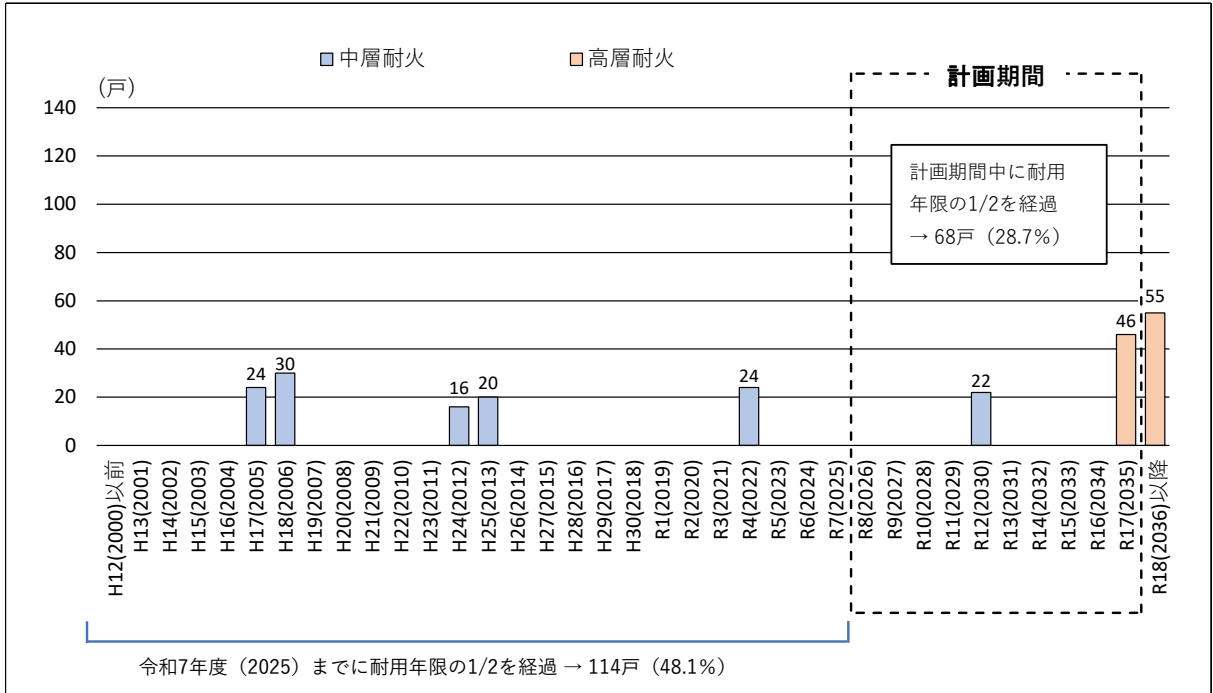
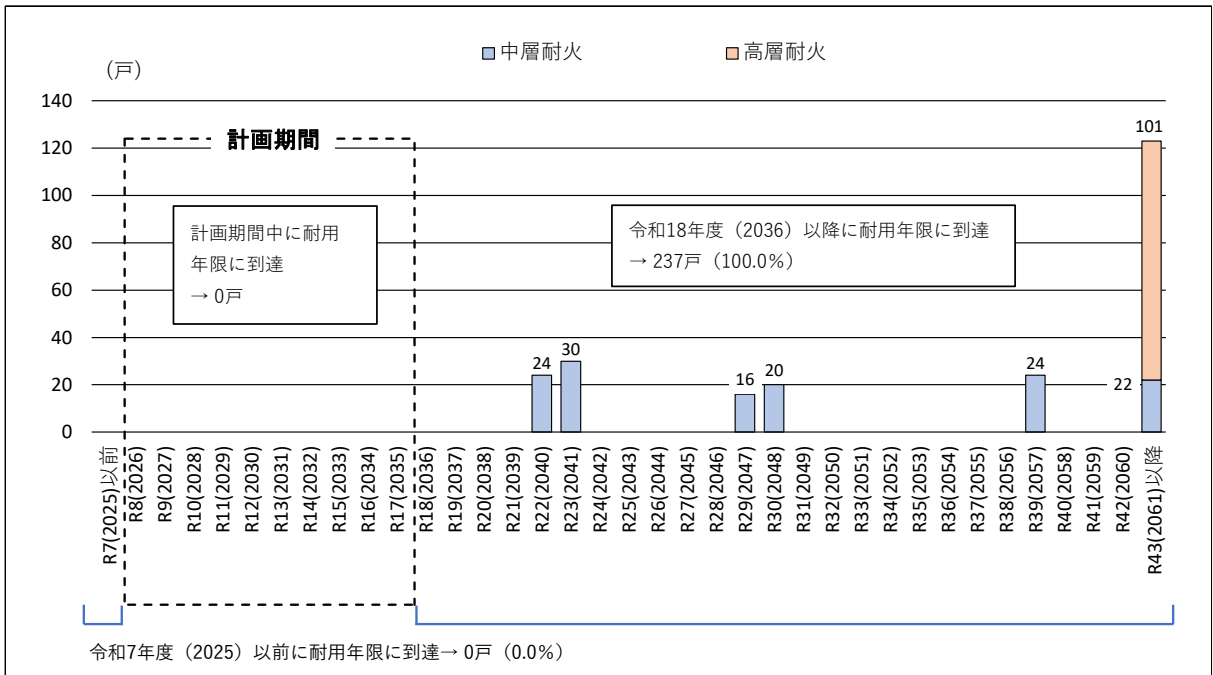


図 耐用年限経過状況



## ⑦ 安全性の状況

各住棟の安全性の状況は以下の通りとなっています。

「耐震性」については、全ての住棟で耐震性能を満たしています。

「防火区画」については、原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、確保されていると判断します。

表 安全性の状況

団地名	構造	建設年度	耐震基準	耐震性	防火区画
川岸住宅	耐火構造 (鉄筋コンクリート造)	昭和 45 年(1970)	旧耐震	有	確保
柳原住宅		昭和 46 年(1971)		有	確保
もくせい住宅		昭和 52 年(1977)		有	確保
後谷住宅		昭和 53 年(1978)		有	確保
笹目夏浜住宅		昭和 62 年(1987)	新耐震	有	確保
笹目中居田住宅		平成 7 年(1995)		有	確保
下前住宅		平成 12 年(2000)		有	確保
下笹目住宅		平成 21 年(2009)		有	確保

※防火区画：火災時に建築物内部の延焼を防ぎ、避難を容易にするために設けられる区画。

資料：戸田市

## ⑧ 居住水準・整備状況

各住戸の専有面積をみると、「50㎡以上 60㎡未満」の住戸が 96 戸（40.5%）と最も多く、次いで「40㎡以上 50㎡未満」の 78 戸（32.9%）と続きます。

また、住戸形式（間取り）では、「3DK」の住戸が 120 戸（50.6%）と最も多く、次いで「1DK」の 53 戸（22.4%）と続きます。

次に内部の整備状況をみると、「柳原住宅」、「もくせい住宅」、「後谷住宅」、「笹目夏浜住宅」の 4 団地で 3 箇所給湯が整備されていません。また、「もくせい住宅」、「後谷住宅」、「笹目夏浜住宅」では浴槽の設置がなく、「川岸住宅」、「柳原住宅」、「もくせい住宅」、「後谷住宅」、「笹目夏浜住宅」では、浴室・トイレに手摺が設置されていません。

共用部では、「川岸住宅」、「柳原住宅」、「もくせい住宅」、「後谷住宅」、「笹目夏浜住宅」の 5 団地でエレベーターが設置されていません。

表 居住水準・整備状況

団地名	戸数 (戸)	専有面積 (㎡)	住戸形式 (間取り)	内部			共用部			
				3箇所 給湯	浴槽	浴室・ト 化手摺	エレ ベーター	階段 手摺	E V	
川岸住宅	24	33.15	2DK	○	○ (置型)	×	×	○	×	
柳原住宅	30	40.63	3DK	×	○ (置型)	×		○	×	
もくせい住宅	16	51.19	3DK	×	×	(入居者 設置)		×	○	×
後谷住宅	20	56.81	3DK	×	×	(入居者 設置)		×	○	×
笹目夏浜住宅	24	57.24	3DK	×	×	(入居者 設置)		×	○	×
笹目中居田住宅	6	44.76	1DK	○	○ (UB)	○	○	○	○	
	15	61.43	3DK							
	1	63.83	3DK・車いす							
下前住宅	5	38.09	1DK	○	○ (UB)	○	○	○	○	
	12	40.17								
	17	55.05	2LDK							
	1	60.01								
	1	55.05	2LDK・車いす							
	9	60.01	3DK							
	1	60.01	3DK・車いす							
下笹目住宅	30	40.25	1DK	○	○ (UB)	○	○	○	○	
	18	50.22	2DK							
	6	60.14	3DK							
	1	60.14	3DK・車いす							

※ 3箇所給湯：台所、洗面所、浴室の3ヶ所に給湯できる設備。

資料：戸田市

専有面積	戸数 (戸)	割合
30㎡以上 40㎡未満	29	12.2%
40㎡以上 50㎡未満	78	32.9%
50㎡以上 60㎡未満	96	40.5%
60㎡以上	34	14.4%
計	237	100.0%

住戸形式 (間取り)	戸数 (戸)	割合
1DK	53	22.4%
2DK	42	17.7%
2LDK	18	7.6%
2LDK・車いす	1	0.4%
3DK	120	50.6%
3DK・車いす	3	1.3%
計	237	100.0%

## ⑨ 劣化状況調査

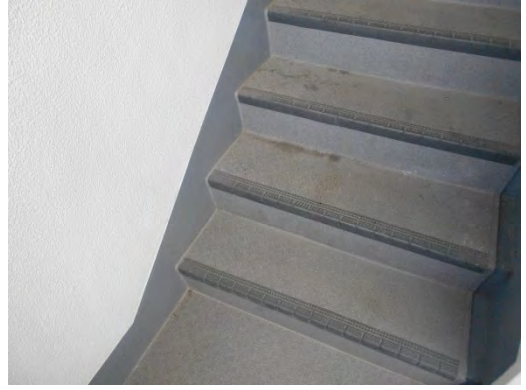
令和7年7月に実施した外観目視による現地調査の結果を踏まえ、計画期間内での修繕及び改善の対応が必要と考えられる劣化状況を整理します。（調査結果から主要なものを抜粋）

表 現地調査結果の概要

団地名	結果概要	
川岸住宅	<p><b>【住棟外部】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上概ね良好。（写真①）</li> <li>・外壁概ね良好。（写真②、③）</li> </ul> <p><b>【住棟内部】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口部の床にひび割れがみられる。（写真④）</li> <li>・階段室の床・壁・天井概ね良好。（写真⑤、⑥）</li> </ul> <p><b>【共同施設・外構】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・受水槽に汚れがみられる。（写真⑦）</li> <li>・フェンス全体に錆がみられる。（写真⑧、⑨）</li> <li>・旧ポンプ室の階段、窓ガラスに破損がみられる。（写真⑩、⑪）</li> <li>・駐輪場概ね良好。（写真⑫）</li> </ul>	
		
	① 屋上防水概ね良好	② 外壁概ね良好（北面）
		
	③ 外壁概ね良好（南面）	④ 床のひび割れ（出入口部）



⑤ 壁・天井概ね良好（階段室）



⑥ 床概ね良好（階段室）



⑦ 受水槽の汚れ



⑧ フェンスの錆



⑨ フェンスの錆



⑩ コンクリート階段の破損（旧ポンプ室）



⑪ 窓ガラスの破損（旧ポンプ室）



⑫ 概ね良好（駐輪場）

団地名	結果概要	
柳原住宅	<p><b>【住棟外部】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水の一部にひび割れがみられる。(写真①、②)</li> <li>・屋上マンホールの蓋に錆がみられる。(写真③)</li> <li>・外壁全面に塗装の劣化がみられる。(写真④)</li> <li>・一部のバルコニーの上裏にひび割れ、塗装の浮きがみられる。(写真⑤～⑦)</li> <li>・中木に多数のひび割れ、一部に塗装の剥離がみられる。(写真⑧、⑨)</li> <li>・出入口部の床にひび割れがみられる。(写真⑩)</li> </ul> <p><b>【住棟内部】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・階段室の床にひび割れが多数みられる。(写真⑪)</li> <li>・多数の照明器具に錆がみられる。(写真⑫)</li> </ul> <p><b>【共同施設・外構】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・プロパン庫の壁・建具に塗装の劣化がみられる。(写真⑬)</li> <li>・一部の外灯に錆がみられる(写真⑭)</li> </ul>	
		
	① 屋上防水のひび割れ	② 屋上防水のひび割れ
		
	③ 屋上マンホール蓋の錆	④ 外壁塗装の劣化(全面)
		
	⑤ バルコニー上裏のひび割れ(漏水あり)	⑥ バルコニー上裏の塗装の浮き



⑦ バルコニー上裏のひび割れ・エフロ



⑧ 巾木の塗装剥離（南面）



⑨ 巾木のひび割れ（多数）



⑩ 床のひび割れ（出入口部）



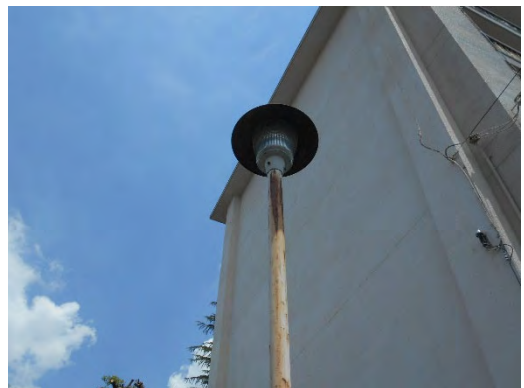
⑪ 床のひび割れ（多数）



⑫ 照明器具の錆（多数）



⑬ 壁・建具の塗装劣化（プロパン庫）



⑭ 外灯の錆

団地名	結果概要	
もくせい住宅	<p><b>【住棟外部】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上の塗膜防水に劣化が多数みられる。(写真①)</li> <li>・屋上マンホールの蓋に錆及び本体に破損、鉄筋露出がみられる。(写真②、③)</li> <li>・多数のバルコニーに手摺の錆、腐食がみられる。(写真④)</li> <li>・バルコニー上裏にひび割れ及びエフロが多数みられる。(写真⑤)</li> <li>・竖樋にズレがみられる。(写真⑥)</li> <li>・中木に破損及び多数の塗装剥離がみられる。(写真⑦)</li> <li>・外壁全面に塗装の劣化がみられる。(写真⑧)</li> </ul> <p><b>【住棟内部】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口部の中木及び階段の桁に破損、鉄筋露出がみられる。(写真⑨、⑩)</li> <li>・階段室の壁に塗装剥離が多数みられる。(写真⑪)</li> </ul> <p><b>【共同施設・外構】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐輪場、外灯、フェンスに錆がみられる。(写真⑫～⑭)</li> </ul>	
		
	<p>① 塗膜防水の劣化 (多数)</p>	
		
	<p>③ 屋上マンホールの破損・鉄筋露出</p>	
		
	<p>⑤ バルコニー上裏のひび割れ・エフロ (多数)</p>	
	<p>⑥ 竖樋のズレ</p>	



⑦ 巾木の破損・塗装剥離（多数）



⑧ 外壁塗装の劣化（全面）



⑨ 巾木の破損・鉄筋露出（出入口部）



⑩ 階段桁の破損・鉄筋露出



⑪ 壁塗装の剥離（多数）



⑫ 錆・塗装剥離（駐輪場）



⑬ 外灯の錆



⑭ フェンスの錆

団地名	結果概要	
後谷住宅	<p><b>【住棟外部】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上の塗膜防水に劣化が多数みられる。(写真①、②)</li> <li>・通気管のカバーに破損がみられる。(写真③)</li> <li>・屋上マンホールの蓋に塗装の劣化がみられる。(写真④)</li> <li>・排水管に漏水がみられる。(写真⑤)</li> <li>・外壁全面に塗装の劣化がみられる。(写真⑥)</li> <li>・多数のバルコニーに手摺基礎の錆及び手摺の塗装劣化がみられる。(写真⑦、⑧)</li> <li>・中木モルタルにひび割れ及び多数の剥離がみられる。(写真⑨、⑩)</li> </ul> <p><b>【住棟内部】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・階段手摺に多数の錆がみられる。(写真⑪)</li> <li>・階段室の壁の目地に塗装の劣化が多数みられる。(写真⑫)</li> </ul> <p><b>【共同施設・外構】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・引込柱及びフェンス全体に錆がみられる。(写真⑬、⑭)</li> </ul>	
		
	① 塗膜防水の劣化 (多数)	② 塗膜防水の劣化 (多数)
		
	③ 通気管カバーの破損	④ 屋上マンホール蓋の塗装劣化
		
	⑤ 排水管の漏水	⑥ 外壁塗装の劣化 (全面)



⑦ バルコニー手摺基礎の錆 (多数)



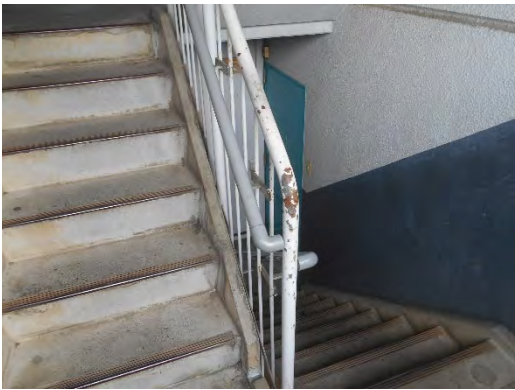
⑧ バルコニー手摺の塗装剥離 (多数)



⑨ 巾木のひび割れ (南面)



⑩ 巾木モルタルの剥離 (多数)



⑪ 階段手摺の錆 (多数)




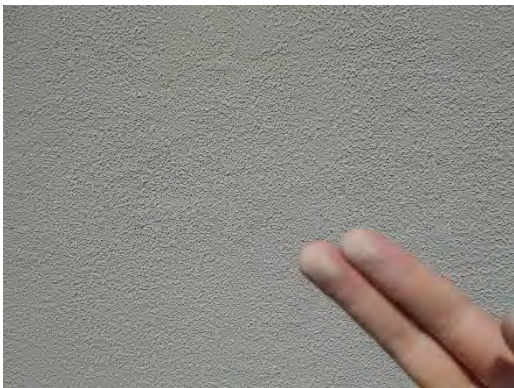
⑫ 目地の塗装劣化 (多数)



⑬ 引込柱の錆

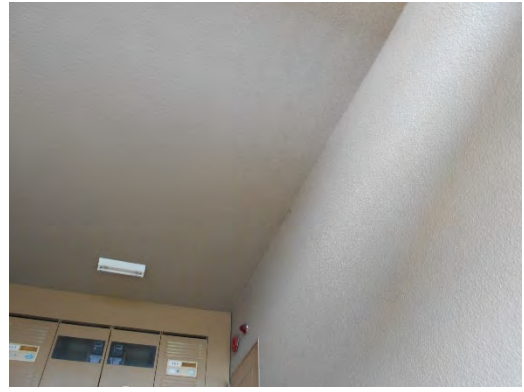


⑭ フェンスの錆

団地名	結果概要	
笹目夏浜 住宅	<p><b>【住棟外部】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上に水溜り跡がみられる。(写真①)</li> <li>・屋上通気管及びマンホールの蓋に錆がみられる。(写真②、③)</li> <li>・一部のバルコニー天端に塗装の剥離がみられる。(写真④)</li> <li>・巾木にひび割れ及びエフロがみられる。(写真⑤)</li> <li>・外壁全面に塗装の劣化がみられる。(写真⑥)</li> <li>・一部の避難ハッチに劣化がみられる。(写真⑦)</li> </ul> <p><b>【住棟内部】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・階段室の床・壁・天井概ね良好。(写真⑧、⑨)</li> </ul> <p><b>【共同施設・外構】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・プロパン庫の壁・建具に塗装の劣化がみられる。(写真⑩)</li> <li>・フェンス全体及び駐輪場に錆がみられる。(写真⑪、⑫)</li> <li>・通路の舗装の一部にひび割れがみられる。(写真⑬)</li> <li>・敷地北側のフェンス基礎にひび割れ及びエフロが多数みられる。(写真⑭)</li> </ul>	
		
	① 水溜り跡 (屋上)	② 屋上通気管の錆
		
	③ 屋上マンホール蓋の錆	④ バルコニー天端の塗装剥離
		
	⑤ 巾木のひび割れ・エフロ (南面)	⑥ 外壁塗装の劣化 (全面)



⑦ 避難ハッチの劣化



⑧ 壁・天井概ね良好（階段室）



⑨ 床概ね良好（階段室）



⑩ 壁・建具の塗装劣化（プロパン庫）



⑪ フェンスの錆



⑫ 鉄板の錆（駐輪場）



⑬ コンクリート舗装のひび割れ（通路）



⑭ フェンス基礎のひび割れ・エフロ（敷地北側）

団地名	結果概要	
笹目中居田 住宅	<p><b>【住棟外部】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根全体に塗装の劣化がみられる。(写真①)</li> <li>・屋上の床の一部にひび割れがみられる。(写真②)</li> <li>・谷樋に多数の錆がみられる。(写真③)</li> <li>・笠木に錆・腐食がみられる。(写真④)</li> <li>・外壁全面及びシーリングにひび割れが多数みられる。(写真⑤～⑦)</li> <li>・屋上の通気口に破損がみられる。(写真⑧)</li> </ul> <p><b>【住棟内部】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外廊下の天井にひび割れ及びエフロが多数みられる。(写真⑨)</li> <li>・外廊下、外階段の壁及び床にひび割れが多数みられる。(写真⑩、⑪、⑬)</li> <li>・段裏にエフロが多数みられる。(写真⑫)</li> </ul> <p><b>【共同施設・外構】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スロープの壁にひび割れ・汚れが多数みられる。(写真⑭)</li> </ul>	
		
	① 屋根の塗装劣化	② 床のひび割れ(屋上)
		
	③ 谷樋の錆(多数)	④ 笠木の錆・腐食(北面)
		
	⑤ 外壁のひび割れ(多数)	⑥ 外壁のひび割れ(多数)



⑦ シーリングのひび割れ (多数)



⑧ 通気口の破損 (屋上)



⑨ 天井のひび割れ・エフロ (多数)



⑩ 手摺壁のひび割れ・汚れ (多数)



⑪ 床のひび割れ (多数)



⑫ 段裏のエフロ (多数)



⑬ 壁のひび割れ (多数)



⑭ 手摺壁のひび割れ・汚れ (多数)

団地名	結果概要	
下前住宅	<p><b>【住棟外部】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根及び屋上防水全体に劣化がみられる。(写真①、②)</li> <li>・スロープの天窓から雨漏りがみられる。(写真③)</li> <li>・外壁全面にひび割れが多数みられる。(写真④、⑤)</li> <li>・一部のバルコニーの上裏にひび割れ及びエフロがみられる。(写真⑥)</li> <li>・西面の巾木にシーリングの劣化がみられる。(写真⑦)</li> </ul> <p><b>【住棟内部】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エントランスの壁タイルの一部に浮きがみられる。(写真⑧)</li> <li>・外廊下、外階段の壁及び床にひび割れが多数みられる。(写真⑨、⑫、⑬)</li> <li>・外廊下の天井にひび割れ及びエフロが多数みられる。(写真⑩)</li> <li>・外廊下の壁のシーリングに劣化が多数みられる。(写真⑪)</li> <li>・外階段の上裏に塗装の剥離がみられる。(写真⑭)</li> </ul>	
		
	① 屋根の劣化	② 屋上防水の劣化
		
	③ 天窓からの雨漏り (スロープ)	④ 外壁のひび割れ (多数)
		
	⑤ 外壁のひび割れ (多数)	⑥ バルコニー上裏のひび割れ・エフロ



⑦ シーリングの劣化（西面）



⑧ 壁タイルの浮き（エントランス）



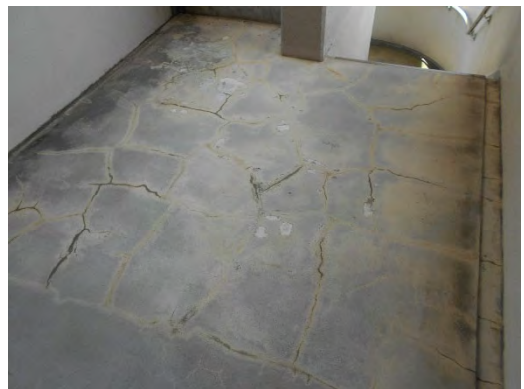
⑨ 手摺壁のひび割れ（多数）



⑩ 天井のひび割れ・エフロ（多数）



⑪ シーリングの劣化（多数）



⑫ 床のひび割れ（多数）



⑬ 壁のひび割れ（多数）



⑭ 階段上裏の塗装剥離

団地名	結果概要	
下笹目住宅	<p>【住棟外部】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スレート屋根にひび割れが多数みられる。(写真①)</li> <li>・屋上防水に劣化がみられる。(写真②)</li> <li>・バルコニーの上裏にひび割れが多数みられる。(写真③)</li> <li>・一部のバルコニーの上裏に塗装剥離がみられる。(写真④)</li> <li>・外壁及び玄関庇にひび割れが多数みられる。(写真⑤～⑦)</li> </ul> <p>【住棟内部】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口部の床にひび割れがみられる。(写真⑧)</li> <li>・外廊下、外階段の手摺壁にひび割れが多数みられる。(写真⑨、⑫)</li> <li>・外廊下の天井に塗装剥離が多数みられる。(写真⑩、⑪)</li> </ul> <p>【共同施設・外構】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エントランスの床及び外階段にひび割れが多数みられる。(写真⑬、⑭)</li> </ul>	
		
	① スレート屋根のひび割れ (多数)	② 屋上防水の劣化
		
	③ バルコニー上裏のひび割れ (多数)	④ バルコニー上裏の塗装剥離
		
	⑤ 外壁のひび割れ (多数) ・錆汁	⑥ 外壁のひび割れ (多数) ・錆汁

	
<p>⑦ 玄関庇のひび割れ (多数)</p>	<p>⑧ 床のひび割れ (出入口部)</p>
	
<p>⑨ 手摺壁のひび割れ (多数)</p>	<p>⑩ 天井の塗装剥離 (多数)</p>
	
<p>⑪ 天井の塗装剥離 (多数)</p>	<p>⑫ 手摺壁のひび割れ (多数)</p>
	
<p>⑬ エントランス床のひび割れ (多数)</p>	<p>⑭ 外階段のひび割れ (多数)</p>

## (2) 入居者の状況

### ① 入居戸数・居住者数

団地全体の入居率をみると、管理戸数 237 戸のうち、政策的空家及び修繕中の空室を除く入居率は 100%となっています。また、団地全体の平均世帯人数は 1.98 人/戸で、「後谷住宅」が 2.65 人/戸と最も高く、1.46 人/戸の「下笹目住宅」が最も低くなっています。

入居状況を世帯人数別でみると、単身世帯が 93 世帯 (41.3%) と最も多く、次いで 2 人世帯の 73 世帯 (32.4%) となっています。

表 入居戸数・居住者数の状況

令和 7 年 7 月 1 日現在

団地名	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	空家戸数(戸)		入居率 (政策的空家及び修繕中の空室を除く)	世帯人数別世帯数(世帯)						居住者総数(人)	平均世帯人数(人/戸)
			政策的空家	修繕中の空室		1人	2人	3人	4人	5人	6人		
川岸住宅	24	23	0	1	100.0%	10	8	3	2	0	0	43	1.87
柳原住宅	30	27	3	0	100.0%	3	15	6	3	0	0	63	2.33
もくせい住宅	16	13	3	0	100.0%	6	2	2	3	0	0	28	2.15
後谷住宅	20	20	0	0	100.0%	4	5	6	4	1	0	53	2.65
笹目夏浜住宅	24	24	0	0	100.0%	6	8	6	3	1	0	57	2.38
笹目中居田住宅	22	22	0	0	100.0%	8	5	6	2	0	1	50	2.27
下前住宅	46	44	1	1	100.0%	21	17	4	2	0	0	75	1.70
下笹目住宅	55	52	0	3	100.0%	35	13	3	0	0	1	76	1.46
計	237	225	7	5	100.0%	93	73	36	19	2	2	445	1.98

※ 政策的空家：改善事業を実施するための空室。

資料：戸田市

図 世帯人数別世帯数

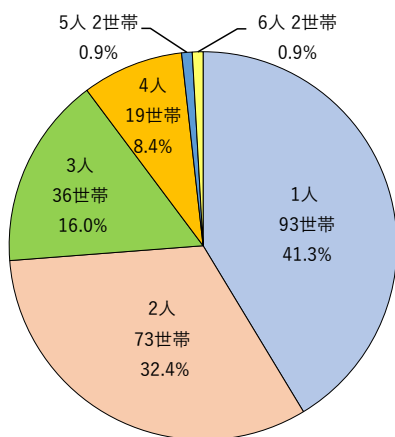
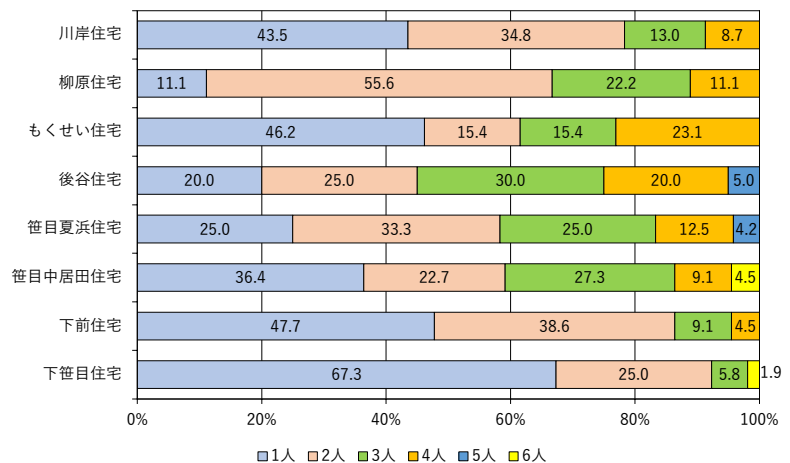


図 世帯人数別世帯数 (住宅別)



## ② 世帯主年齢

世帯主年齢別に入居状況を見ると、「65歳以上」の世帯主が163世帯（72.4%）と最も多く、次いで「50～59歳」の29世帯（12.9%）と続いており、今後ますます高齢化が進行することが予測されます。

団地別でみると、「65歳以上」の割合は「下笹目住宅」が88.5%と極端に高く、「川岸住宅」、「下前住宅」、「笹目夏浜住宅」では7割を超えています。

表 世帯主年齢の状況

令和7年7月1日現在

団地名	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	30歳未満(世帯)	30～39歳(世帯)	40～49歳(世帯)	50～59歳(世帯)	60～64歳(世帯)	65歳以上(世帯)
川岸住宅	24	23	0	0	1	2	2	18
柳原住宅	30	27	0	1	3	7	2	14
もくせい住宅	16	13	0	1	0	4	1	7
後谷住宅	20	20	0	0	3	4	1	12
笹目夏浜住宅	24	24	0	1	2	3	1	17
笹目中居田住宅	22	22	0	0	4	2	1	15
下前住宅	46	44	0	1	1	6	2	34
下笹目住宅	55	52	0	0	1	1	4	46
計	237	225	0	4	15	29	14	163

資料：戸田市

図 世帯主年齢状況

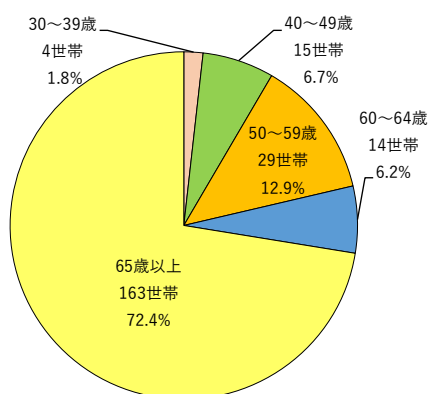
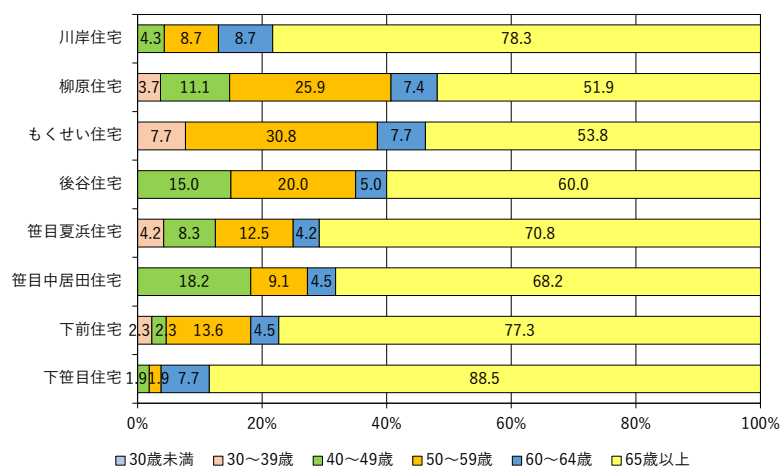


図 世帯主年齢状況（住宅別）



### ③ 高齢者世帯

高齢者の入居状況をみると、「60歳以上の高齢者がいる世帯」は165世帯（73.4%）で、その中でも「高齢単身世帯」の割合が約半数の80世帯となっています。また、団地別では「下笹目住宅」が61.5%と最も高く、次いで「下前住宅」の43.2%と続きます。

表 高齢者世帯の状況

令和7年7月1日現在

団地名	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	高齢単身世帯(60歳以上)(世帯)	高齢夫婦世帯(夫婦共60歳以上)(世帯)	高齢者のいる世帯(世帯)	高齢者のいない世帯(世帯)
川岸住宅	24	23	8	3	7	5
柳原住宅	30	27	2	4	7	14
もくせい住宅	16	13	4	2	1	6
後谷住宅	20	20	2	1	9	8
笹目夏浜住宅	24	24	5	2	11	6
笹目中居田住宅	22	22	8	2	6	6
下前住宅	46	44	19	8	8	9
下笹目住宅	55	52	32	5	9	6
計	237	225	80	27	58	60

資料：戸田市

図 高齢者世帯状況

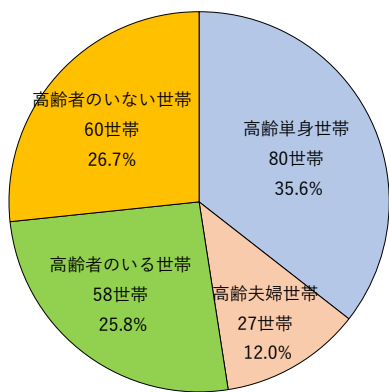
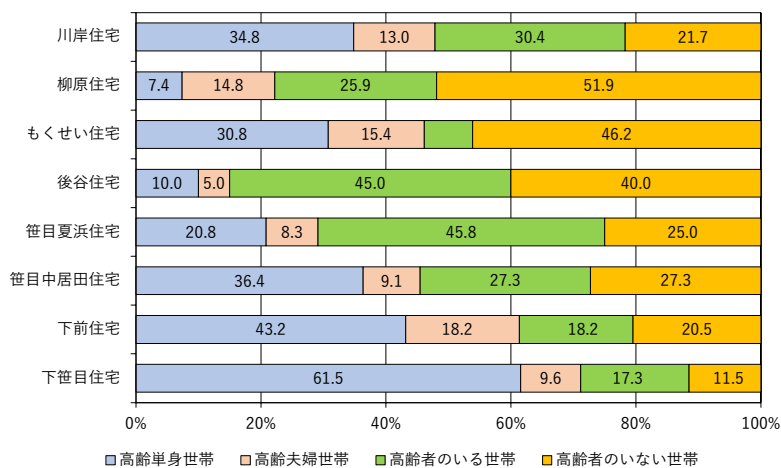


図 高齢者世帯状況（住宅別）



#### ④ 子育て世帯

「子育て世帯（18歳未満の家族がいる世帯）」の入居数は、49世帯で全世帯の21.8%を占めています。また、団地別では「後谷住宅」が45.0%と最も高く、次いで「柳原住宅」の37.0%と続きます。

表 子育て世帯の状況

令和7年7月1日現在

団地名	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	子育て世帯(世帯)	
川岸住宅	24	23	4	17.4%
柳原住宅	30	27	10	37.0%
もくせい住宅	16	13	3	23.1%
後谷住宅	20	20	9	45.0%
笹目夏浜住宅	24	24	8	33.3%
笹目中居田住宅	22	22	6	27.3%
下前住宅	46	44	6	13.6%
下笹目住宅	55	52	3	5.8%
計	237	225	49	21.8%

※子育て世帯：18歳未満の家族がいる世帯

資料：戸田市

#### ⑤ 収入超過世帯・高額所得世帯

「収入超過世帯」は25世帯で全世帯の11.1%を占めていますが、「高額所得世帯」の入居はありません。また、団地別では「後谷住宅」が30.0%と高くなっています。

※収入超過世帯：市営住宅に3年以上居住し、政令で定める基準を超える収入がある世帯。

※高額所得世帯：市営住宅に5年以上居住し、最近2年間政令で定める基準を超える収入がある世帯。

表 収入超過世帯等の状況

令和7年7月1日現在

団地名	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	収入超過世帯(世帯)		高額所得世帯(世帯)	
川岸住宅	24	23	3	13.0%	0	—
柳原住宅	30	27	3	11.1%	0	—
もくせい住宅	16	13	3	23.1%	0	—
後谷住宅	20	20	6	30.0%	0	—
笹目夏浜住宅	24	24	4	16.7%	0	—
笹目中居田住宅	22	22	0	—	0	—
下前住宅	46	44	3	6.8%	0	—
下笹目住宅	55	52	3	5.8%	0	—
計	237	225	25	11.1%	0	—

資料：戸田市

## ⑥ 居住年数

入居世帯の居住年数をみると、「30年以上」が61世帯（27.1%）で最も多く、次いで「5年未満」の51世帯（22.7%）と続きます。また、団地別でみると、「30年以上」の割合は「笹目夏浜住宅」が58.3%で、「5年未満」の割合は「下前住宅」が43.2%と最も高くなっています。

表 居住年数の状況

令和7年7月1日現在

団地名	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	5年未満(世帯)	10年未満(世帯)	15年未満(世帯)	20年未満(世帯)	30年未満(世帯)	30年以上(世帯)
川岸住宅	24	23	4	2	3	2	2	10
柳原住宅	30	27	6	4	3	3	4	7
もくせい住宅	16	13	1	2	2	1	2	5
後谷住宅	20	20	3	2	5	1	2	7
笹目夏浜住宅	24	24	4	3	2	0	1	14
笹目中居田住宅	22	22	5	6	2	1	8	0
下前住宅	46	44	19	3	4	4	14	0
下笹目住宅	55	52	9	7	5	7	6	18
計	237	225	51	29	26	19	39	61

資料：戸田市

図 居住年数状況

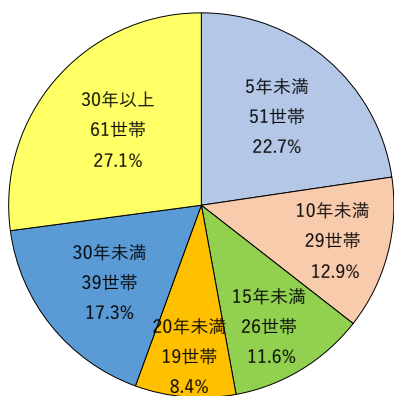
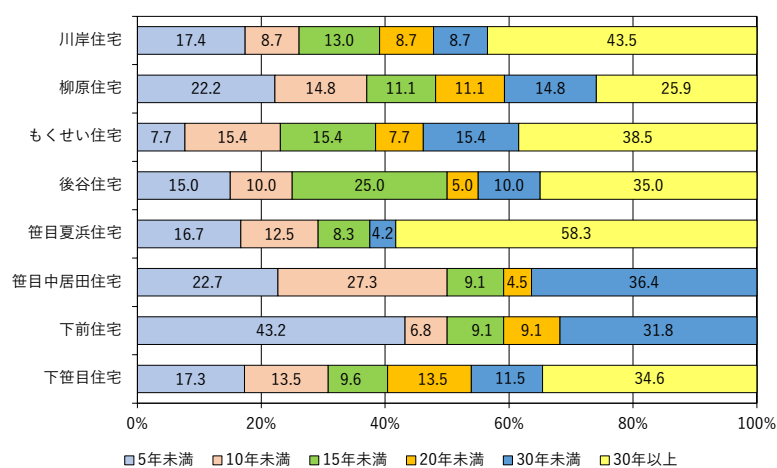


図 居住年数状況（住宅別）



## ⑦ 応募倍率

タイプ別では、「1DKタイプ」と「2LDKタイプ」の応募が多くなっています。また、団地別では、「下前住宅」と「下笹目住宅」の応募が多くなっています。

表 応募倍率の状況

【1DKタイプ】

令和7年7月1日現在

団地名	R4年6月		R4年11月		R5年6月		R5年11月		R6年6月		R6年11月		平均 応募 倍率
	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	
笹目中居田住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	1	19	-	-	19.0
下前住宅	6	96	-	-	-	-	2	93	1	70	-	-	44.2
下笹目住宅	-	-	1	59	2	61	1	27	1	20	1	62	39.7
計	6	96	1	59	2	61	3	120	3	109	1	62	40.6

【2DKタイプ】

団地名	R4年6月		R4年11月		R5年6月		R5年11月		R6年6月		R6年11月		平均 応募 倍率
	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	
川岸住宅	-	-	1	5	-	-	-	-	2	9	2	8	4.5
下笹目住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計	-	-	1	5	-	-	-	-	2	9	2	8	4.5

【2LDKタイプ】

団地名	R4年6月		R4年11月		R5年6月		R5年11月		R6年6月		R6年11月		平均 応募 倍率
	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	
下前住宅	7	120	1	73	-	-	-	-	1	69	2	100	52.3
計	7	120	1	73	-	-	-	-	1	69	2	100	52.3

【3DKタイプ】

団地名	R4年6月		R4年11月		R5年6月		R5年11月		R6年6月		R6年11月		平均 応募 倍率
	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	募集 総数	応募 総数	
柳原住宅	1	18	1	6	2	51	-	-	1	30	1	9	17.7
もくせい住宅	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1.0
後谷住宅	-	-	1	5	-	-	-	-	-	-	-	-	5.0
笹目夏浜住宅	1	3	-	-	-	-	-	-	1	5	-	-	4.0
笹目中居田住宅	-	-	-	-	1	11	1	17	-	-	-	-	14.0
下前住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
下笹目住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計	2	21	3	12	3	62	1	17	2	35	1	9	13.1

### (3) 現行計画の事業実施状況

現行計画（平成 28 年度～令和 7 年度）で計画されていた市営住宅の修繕及び改善事業等の進捗状況を整理します。

表 事業実施状況

団地名	計画年度	事業の内容	実施状況
川岸住宅	R4	外壁・屋根改修	R4 実施
もくせい住宅	R6～R7	内装、外装、電気・給排水設備改修	R6 設計実施 R7 工事着手 (R8 完了予定)
	H28～R7	給湯設備設置(3 箇所給湯) (対象戸数：16 戸)	(R8 完了予定)
後谷住宅	R7	内装、外装、電気・給排水設備改修	R7 設計実施 (R8 工事着手予定) (R9 完了予定)
	H28～R7	給湯設備設置(3 箇所給湯) (対象戸数：20 戸)	(R9 完了予定)
笹目夏浜住宅	H28～R7	給湯設備設置(3 箇所給湯) (対象戸数：5 戸)	(R8 設計実施予定) (R9 工事着手予定)

- ・川岸住宅 令和 4 年度に計画されていた「外壁・屋根改修事業」は、計画通り令和 4 年度に実施されました。
- ・もくせい住宅 令和 6～7 年度に計画されていた「内装、外装、電気・給排水設備改修事業」は計画通り実施されていますが、完了予定は令和 8 年度となっています。なお、「給湯設備設置事業（3 箇所給湯）」も併せて実施予定となっています。
- ・後谷住宅 令和 7 年度に計画されていた「内装、外装、電気・給排水設備改修事業」は計画通り実施しますが、完了予定は令和 9 年度となっています。なお、「給湯設備設置事業（3 箇所給湯）」も併せて実施予定となっています。
- ・笹目夏浜住宅 「給湯設備設置事業（3 箇所給湯）」については、建物の設備上、個別での対応が難しく、実施されていません。なお、令和 9～10 年度に予定している設備改修工事のなかで実施予定となっております。

## (4) 市営住宅の課題

### ① 計画的な管理と安全性の確保

「柳原住宅」、「もくせい住宅」、「後谷住宅」、「笹目夏浜住宅」の外装については、本計画期間中に改修後概ね 20～30 年が経過することから、外壁、屋根・屋上防水等の改修が必要となります。なお、「もくせい住宅」においては現在改修工事に着手しており、「後谷住宅」では令和 8 年度に工事着手予定となっています。また、「川岸住宅」も含め、建設後 40～50 年程度経過していることから、給排水設備等の改修やコンクリート中性化診断等の健全度調査を実施し、安全性の確保や長期的に住宅ストックを運営管理していくための検討が必要となります。

「笹目中居田住宅」「下前住宅」「下笹目住宅」についても、建設後概ね 20～30 年を経過していることから、本計画期間中での外壁、屋根・屋上防水等の改修が必要となります。

### ② 高齢者世帯への対応

本市の市営住宅では「60 歳以上の高齢者がいる世帯」は全入居世帯の 73.4%を占め、今後は高齢単身世帯や夫婦のみの高齢者世帯からの需要が増えることが予測されます。そのため、昭和時代に建設された 5 団地については、浴室等への手摺設置等の整備が必要となります。また、施設運営面でのサービス向上を促進するために、「指定管理者制度」の導入についても検討が必要です。

### ③ 住宅セーフティネット機能の維持と多様な世帯の交流促進（ソーシャルミックス）

市営住宅の最大の役割であるセーフティネットとしての機能の維持を図り、適切な住居を確保することが難しい高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者への対応が必要です。

また、様々な年齢層や世帯構成の入居者が共生し助け合う良好な団地の形成及び活性化等、世帯やニーズの多様化に対応した市営住宅の整備を図る必要があります。

### ④ 脱炭素化社会実現に向けての取組み

本市では「戸田市環境基本計画 2021 改定版」において、2050（令和 32）年までに二酸化炭素の排出量を実質ゼロにする「2050 年ゼロカーボンシティ」を目指すことを表明しています。こうした状況を踏まえ、市営住宅においても再生可能エネルギーや省エネルギー機器の導入（共用部等照明の LED 化、給湯器等の省エネルギー性向上）を促進する必要があります。

## 第2章 長寿命化に関する基本方針

### (1) ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

適切なストックマネジメントの基盤として、市営住宅のストック状況を的確に把握し管理することが重要です。また、中長期的な維持管理のため、定期点検の他に日常的な目視による劣化状況の確認や劣化状況に応じた補修等を行うことが重要です。

このことから、維持管理に関する基本方針を次のとおり設定します。

#### 【方針①】 定期点検及び日常点検の実施

- ・定期点検及び日常点検を行い、ストック状況の把握を図ります。

#### 【方針②】 点検結果等に基づく修繕の実施

- ・点検結果等に基づき、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施していきます。

#### 【方針③】 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- ・点検結果や修繕内容等のデータベース化により、ストックの状況を的確に把握し、着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていきます。

### (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・計画修繕等と改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新と比較して、ライフサイクルコストの縮減につながるものです。

このことから、改善事業の実施に関する基本方針を次のとおり設定します。

#### 【方針①】 予防保全的な維持管理の実践

- ・予防保全による長期の計画的な維持管理に資する改善を実施し、長寿命化を図ります。

#### 【方針②】 定期点検及び日常的な保守点検の実施

- ・建物の安全性を確保するために必要な定期点検等を実施し、効率的な修繕や改善につなげます。

#### 【方針③】 安全性を確保した修繕周期の延長の検討

- ・時代の変化に応じた仕様等により耐久性を向上させます。
- ・適切な時期に調査・点検を行ったうえで、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の延期も検討します。

# 第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

## 1 計画の対象

本計画では、市が管理する市営住宅と機械室等の共用施設を対象とします。

## 2 目標とする管理期間

「建築物の耐久計画に関する考え方（社団法人日本建築学会）」の資料を参考に80年とします。

## 3 事業手法の内容

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

表 事業手法の内容

建替	現在ある公営住宅を除却して新たに公営住宅を建設する事業
法定建替	公営住宅法第2条第15号に定めるもので、現在ある公営住宅を除却し、その土地に新たに公営住宅を建設するもの
任意建替	法定建替事業以外で行われる建替事業で、現在ある公営住宅の用途廃止が行えるもの
公営住宅等ストック総合改善事業	以下の個別改善又は全面的改善で、団地毎の経費が原則として100万円を超える事業
個別改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業
全面的改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業
維持管理	定期的な点検や修繕を行い、公営住宅としての機能を維持するもの
用途廃止	標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること
事業主体変更	公営住宅の適切な管理を行うために、事業主体を変更するもの

## 4 市営住宅の整備水準

敷地、住宅、共同施設の基本的な整備水準は、「戸田市営住宅条例」に準拠するものとします。

## 5 事業手法の選定方針

公営住宅等事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成 28 年 8 月）」に示されている「事業手法の選定フロー」に沿って判定します。

## 6 事業手法の選定

「事業手法の選定フロー」に沿って判定した結果は、以下のとおりです。

表 計画期間における事業手法

住 宅 名	管理戸数(戸)	事業手法 1～5 年目	事業手法 6～10 年目	事 業 手 法 の 内 容
川岸住宅	24	－	個別改善	・令和 15～16 年度（2033～2034） 電気・給排水設備改修
柳原住宅	30	－	個別改善	・令和 16～17 年度（2034～2035） 内装・外装改修 電気・給排水設備改修
もくせい住宅	16	個別改善	－	・令和 8 年度（2026） 内装・外装改修 電気・給排水設備改修
後谷住宅	20	個別改善	－	・令和 8～9 年度（2026～2027） 内装・外装改修 電気・給排水設備改修
笹目夏浜住宅	24	個別改善	－	・令和 8～10 年度（2026～2028） 内装・外装改修 電気・給排水設備改修
笹目中居田住宅	22	個別改善	－	・令和 8 年度（2026） 昇降機改修 ・令和 9～12 年度（2027～2030） 内装・外装改修 電気・給排水設備改修
下前住宅	46	個別改善		・令和 12～14 年度（2030～2032） 内装・外装改修 電気・給排水・空調設備改修 昇降機改修
下笹目住宅	55		個別改善	・令和 13～15 年度（2031～2033） 内装・外装改修 給排水設備改修
計	237			

# 第4章 市営住宅における事業実施方針

## 1 点検の実施方針

法定点検や日常点検などの各種点検は、必要となる修繕の内容や時期を把握するため、以下の方針に基づいて進めます。

### ① 定期点検の実施方針（「下前住宅」、「下笹目住宅」が対象）

- 建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き適切な点検を実施します。

### ② 日常点検の実施方針（全ての住宅が対象）

- 日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局 住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考に、目視により、容易に確認できる部位の点検を実施します。
- 自然災害及び事故等で応急対応が必要となった際は、応急点検を実施します。

### ③ 住宅内部における点検の実施方針

- 住居内の設備やバルコニーの劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に点検を実施します。

### ④ 長寿命化計画策定時の劣化調査

- 前回の定期点検及び日常点検の結果を参考にし、特に不具合が確認された箇所を重点的に調査します。また、必要に応じ、コンクリート中性化診断等の健全度調査の実施を検討します。

### ⑤ 点検結果のデータベース化

- 定期点検、日常点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の適切な実施や次回の点検に役立てることとします。

表 建築基準法に基づく法定点検の概要

対 象	実 施 周 期	該 当 団 地 名
建 築 物	3 年 毎	共同住宅の場合 例：RC5階以上
建 築 設 備	1 年 毎	下前住宅 下笹目住宅

※建築物の法定点検は、一級建築士、二級建築士、建築物調査員資格者、建築設備は一級建築士、二級建築士、建築設備等検査員資格者が点検することができます。  
※建築物の点検は、主に、屋根・外壁等、外部に接する部分及び屋内の防火及び避難等に関する部分を対象とします。  
※建築設備の点検は、主に、換気設備、非常用照明設備、排煙設備、給排水設備等について行われます。

## 2 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、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す。

これを確実に実行していくために、点検結果及び修繕履歴データベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用見込み等についてあらかじめ想定し、計画的かつ効率的な計画修繕の実施を図ります。

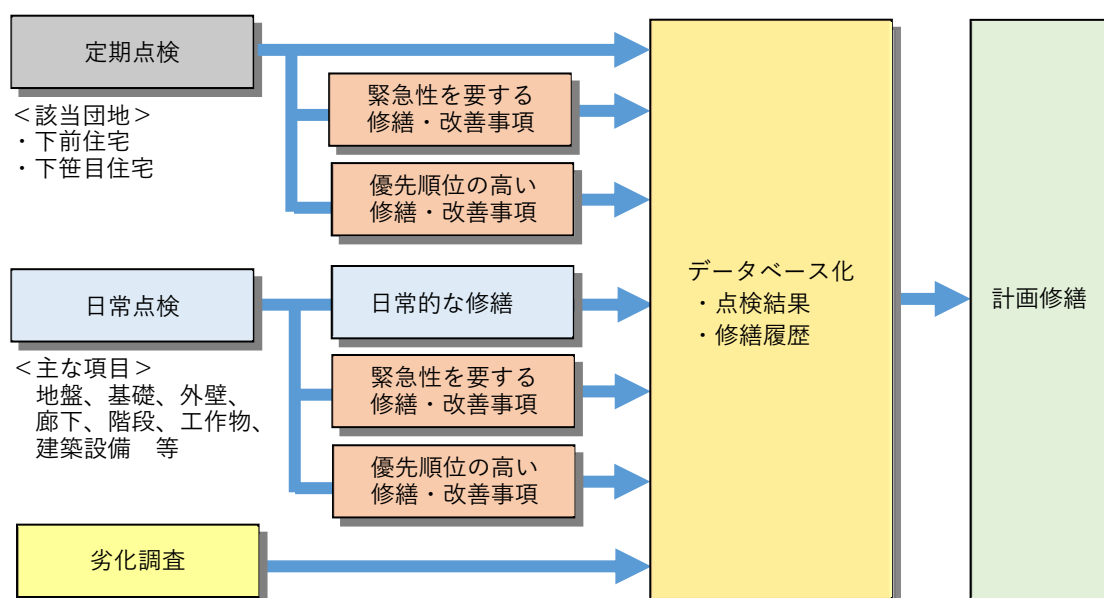
### ① 計画修繕の基本方針

- 指針に示されている修繕周期表を参考に、また、点検結果等を踏まえ、長期修繕計画を定め、計画的かつ効率的な計画修繕の実施を図ります。

### ② 計画修繕の実施方針

- 指針の修繕周期表に示された修繕項目と周期に基づき、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、屋上防水や外壁塗装等、予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行います。また、点検の結果、建物の安全性等が確認された場合は修繕の実施時期を延期するなど、柔軟に対応しながら修繕を実施します。
- 修繕内容に応じた居住者の仮住まい等、居住者の安全確保の検討を行います。
- 今後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ます。

市営住宅の長寿命化を実現するためには、適切な維持管理を行っていくことが重要です。そのため、従来のような劣化・破損等の大規模な不具合が生じた後に修繕等を行う「事後保全」型の管理から、計画的に施設の点検・修繕等を行い、不具合を未然に防止する「予防保全」型の管理への転換が必要となります。



### 3 改善事業の実施方針

改善事業の実施にあたっては、住棟の状況（経過年数や居住世帯の状況等）に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、以下の主な改善事業類型による事業を進めていきます。

#### ● 長寿命化型

方 針	内 容	計画期間内に実施 予定の団地
・計画修繕周期等に合わせ、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	・外壁や屋根、屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性向上 等	・川岸住宅 ・柳原住宅 ・もくせい住宅 ・後谷住宅 ・笹目夏浜住宅 ・笹目中居田住宅 ・下前住宅 ・下笹目住宅

#### ● 福祉対応型

方 針	内 容	計画期間内に実施 予定の団地
・高齢者、子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進める。	・浴室等の住戸内部の手摺設置 等	・川岸住宅 ・柳原住宅 ・もくせい住宅 ・後谷住宅 ・笹目夏浜住宅 ・笹目中居田住宅 ・下前住宅 ・下笹目住宅

#### ● 脱炭素社会対応型

方 針	内 容	計画期間内に実施 予定の団地
・省エネルギー対策を実施することで、二酸化炭素の排出量を削減する。	・照明のLED化、省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・川岸住宅 ・柳原住宅 ・もくせい住宅 ・後谷住宅 ・笹目夏浜住宅 ・笹目中居田住宅 ・下前住宅 ・下笹目住宅

### 4 建替事業の実施方針

本計画においては、既存住宅を適切に維持管理する方針とし、計画期間内での建替事業は予定していません。

## 第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧

---

- ① 計画修繕・改善事業の実施予定一覧 【様式1】
- ② 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧 【様式2】
- ③ 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所、遊具等） 【様式3】

### ● 計画期間における各住宅の改善事業の実施計画

#### 【川岸住宅】

- ・令和15～16年度（2033～2034）に電気・給排水設備改修工事（長寿命化）を予定します。

#### 【柳原住宅】

- ・令和16～17年度（2034～2035）に内外装、電気・給排水設備改修工事（長寿命化）を予定します。

#### 【もくせい住宅】

- ・令和8年度（2026）に内外装、電気・給排水設備改修工事（長寿命化）を予定します。

#### 【後谷住宅】

- ・令和8～9年度（2026～2027）に内外装、電気・給排水設備改修工事（長寿命化）を予定します。

#### 【笹目夏浜住宅】

- ・令和8～10年度（2026～2028）に内外装、電気・給排水設備改修工事（長寿命化）を予定します。

#### 【笹目中居田住宅】

- ・令和8年度（2026）に昇降機改修、令和9～12年度（2027～2030）に内外装、電気・給排水設備改修工事（長寿命化）を予定します。

#### 【下前住宅】

- ・令和12～14年度（2030～2032）に内外装、電気・給排水・空調設備、昇降機改修工事（長寿命化）を予定します。

#### 【下笹目住宅】

- ・令和13～15年度（2031～2033）に内外装、給排水設備改修工事（長寿命化）を予定します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 戸田市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共  
地方債  
公営住宅 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 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検 進捗	法定点検 未済	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17				
川岸住宅	-	24	RC造	S45													電気・給排水設備改修 (長寿命化)		638	
柳原住宅	-	30	RC造	S46													内外装・電気・給排水 設備改修 (長寿命化)		1,123	
もくせい住宅	-	16	RC造	S52													内外装、電 気・給排水 設備改修 (長寿命化)		1,336	
後谷住宅	-	20	RC造	S53													内外装・電気・給排水 設備改修 (長寿命化)		1,827	
笹目夏浜 住宅	-	24	RC造	S62													内外装、電気・給排水設備改修 (長寿命化)		2,289	
笹目中居田 住宅	-	22	RC造	H7													昇降機改修 内外装、電気・給排水設備改修 (長寿命化)		2,653	
下前住宅	-	46	RC造	H12													内外装、電気・給排水・空調設備、 昇降機改修 (長寿命化)		7,147	
下笹目住宅	-	55	RC造	H21													内外装、給排水設備改修 (長寿命化)		6,254	

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削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。





## 第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

### 1 改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出

本計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する住棟について、改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出します。

● **1棟当たりのLCC縮減効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)**

〔単位：千円/棟・年〕

● **LCC(計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費) ÷ 評価期間 (改善非実施)**

〔単位：千円/棟・年〕

- ・ (建設費 + 修繕費 + 除却費) は、長寿命化計画に基づく改善事業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、建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。
- ・ 修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。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ます。
- ・ 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。
- ・ 除却費：評価期間末に実施する除却工事費。

● **LCC(計画後) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) ÷ 評価期間 (改善実施)**

〔単位：千円/棟・年〕

- ・ (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) は、改善事業を実施する場合に想定される管理期間に要するコスト。
- ・ 建設費：LCC(計画前)の記載と同じ。
- ・ 改善費：長寿命化計画に基づく改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以降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、LCC(計画前)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)：改善事業を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)。  
※現時点以降、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化します。  
※国が定める「ライフサイクルコスト算定プログラム」により算定。

## 2 ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、以下のように全ての住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの縮減効果があることが確認されました。

表 計画前モデル

団地名	計画前モデル				
	評価期間	修繕費 (現在価値化)	建設費 (推定再建築費)	除却費 (現在価値化)	LCC
	①	②	③	④	⑤ $(②+③+④) \div ①$
	年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
川岸住宅	56	5,807,811	4,752,000	1,828,697	221,223
柳原住宅	55	4,275,368	5,096,980	2,283,875	211,931
もくせい住宅	50	6,928,682	9,163,200	2,605,870	373,955
後谷住宅	50	7,128,120	9,445,800	2,790,817	387,295
笹目夏浜住宅	50	7,694,930	9,625,500	2,056,756	387,544
笹目中居田住宅	50	7,296,729	13,413,600	1,546,440	445,135
下前住宅	50	9,165,642	16,204,500	1,106,083	529,525
下笹目住宅	50	5,733,066	13,585,600	814,472	402,663

表 計画後モデル

団地名	計画後モデル					
	評価期間	修繕費 (現在価値化)	長寿命化型 改修工事費 (現在価値化)	建設費 (推定再建築費)	除却費 (現在価値化)	LCC
	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ $(⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥$
	年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
川岸住宅	80	7,464,375	2,639,852	4,752,000	713,414	194,621
柳原住宅	80	5,350,750	2,654,488	5,096,980	856,720	174,487
もくせい住宅	80	8,319,334	4,948,291	9,163,200	803,438	290,428
後谷住宅	80	8,462,124	4,903,287	9,445,800	860,461	295,896
笹目夏浜住宅	80	8,518,434	4,594,610	9,625,500	634,136	292,158
笹目中居田住宅	80	7,775,887	4,294,310	13,413,600	476,796	324,507
下前住宅	80	9,645,313	3,740,077	16,204,500	341,026	374,136
下笹目住宅	80	5,754,869	3,524,530	13,585,600	251,117	288,951

表 ライフサイクルコスト縮減効果

団地名	戸数	年平均縮減額	L C C縮減効果
		$\textcircled{12}$ $\textcircled{5} - \textcircled{11}$	$\textcircled{13}$ $\textcircled{12} \times \text{戸数}$
		円/戸・年	円/棟・年
川岸住宅	24	26,603	638,468
柳原住宅	30	37,445	1,123,338
もくせい住宅	16	83,527	1,336,428
後谷住宅	20	91,399	1,827,977
笹目夏浜住宅	24	95,385	2,289,245
笹目中居田住宅	22	120,628	2,653,815
下前住宅	46	155,388	7,147,851
下笹目住宅	55	113,711	6,254,122
計			23,271,244

※ L C C縮減効果：端数処理の関係で、計算式の数値と一致しない場合があります。

## 第2次戸田市市営住宅長寿命化計画

発行年月 令和8年3月

発行 戸田市役所

編集 戸田市役所 都市整備部 建築住宅課

〒335-8588 埼玉県戸田市上戸田1丁目18番1号

TEL : 048-441-1800(代)

FAX : 048-433-2200