

# 佐倉市営住宅長寿命化計画

平成24年3月策定

令和8年3月改定

佐 倉 市



## 佐倉市営住宅長寿命化計画目次

1. 長寿命化計画の目的	
①背景	1
②目的	1
③計画の位置づけ	2
2. 市営住宅ストックの状況	
2-1 佐倉市の概要	
①人口・世帯数の推移	3
②年齢別人口	3
③世帯人員別世帯数比率	4
④住宅所有状況	5
2-2 市営住宅の現状	
①団地別・構造別・建築年別戸数	7
②住戸タイプ別戸数	8
③耐用年限経過状況	9
2-3 入居者の状況	
①入居者の世帯主年齢状況	9
②入居世帯の人員構成	10
③入居者の収入状況	11
2-4 募集・応募状況	
①応募状況	12
②間取り別応募状況	13
3. 長寿命化に関する基本方針	
①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	14
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	14

③施設の改修・修繕費用等の資金の確保に関する方針	15
4. 計画期間	15
5. 長寿命化を図るべき公営住宅	15
6. 市営住宅における新規建替事業の実施方針	16
7. 長寿命化のための維持管理計画	16
8. 長寿化計画による効果	18
資料1 修繕・改善に係る事業予定一覧	20
資料1-1 修繕・改善に係る事業費用一覧	21
資料2 過去に実施した市営住宅の大規模修繕工事	22
資料3 市営住宅の長寿命化工事等の負担見込額	23

## 1. 長寿命化計画の目的

### ① 背景

佐倉市内の市営住宅の供給状況は、令和7年（2025年）4月現在、真野台住宅（4戸）、上座住宅（10戸）、堀の内住宅（27戸）、藤沢住宅（66戸）、大蛇住宅（120戸）の5団地227戸を管理しているが、すでに法定耐用年限\*1を超過した真野台住宅(昭和31年～33年建設)や上座住宅(昭和42年建設)については、安心安全な状態で住居を提供していくことは困難であるため、令和10年度末で用途を廃止する方針を決めた。（令和6年11月25日決裁佐住第586号）

平成元年から平成3年までに供給した堀の内住宅、藤沢住宅は、平成24年度から26年度にかけて、社会資本整備総合交付金 公営住宅等ストック総合改善事業を活用して長寿命化に資する大規模修繕工事（P22 資料2参照）を実施したが、工事完了から10年が経過するなかで、外壁から雨水が浸水する等、老朽化の進行による事案が生じている。

さらに、築20年を迎える大蛇住宅についても大規模改修時期を迎えており、厳しい財政状況の中、今後30年以上公営住宅として使用していくためには、計画的な修繕・改修により長寿命化を図る必要がある。

\*1 法定耐用年限 公営住宅法施行令第13条に定められた年数をいい、耐火構造は70年 準耐火構造は45年 木造は30年である。

### ② 目的

安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、予防保全的な観点から修繕や改修の計画を定め、長寿命化によるライフサイクルコスト（LCC：建設から解体に至るまで生涯にかかる経費のこと）の削減を図ることを目的とする。

### ③ 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である第5次佐倉市総合計画の趣旨のもと、市の住宅施策の指針を定めた佐倉市住生活基本計画のなかで明記された市営住宅の適正な管理に向けて、佐倉市国土強靱化地域計画（令和7年4月変更）の具体的事業に位置付けるとともに、インフラ長寿命化計画の基本的な考え方を示す佐倉市公共施設等総合管理計画（令和7年7月改訂）（以下「総合管理計画」という。）の中長期的な具体的取組方針を定めた佐倉市公共施設再配置方針（令和7年3月策定）（以下「再配置方針」という。）と横断的に整合性を図るものとする。



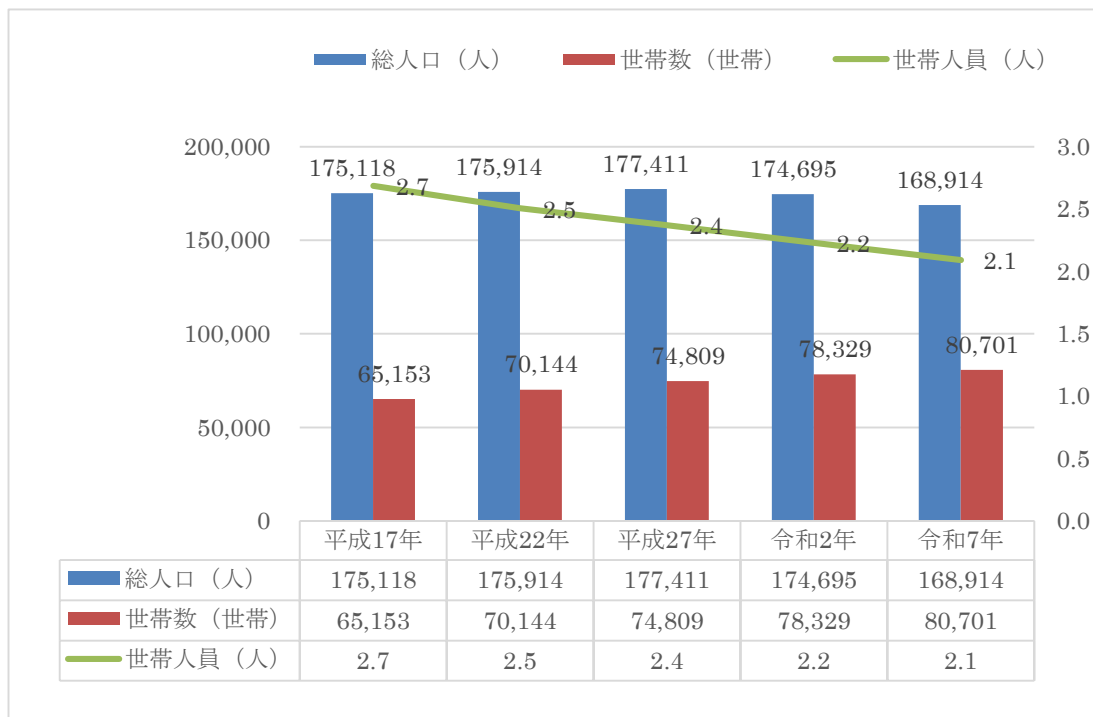
図表1 計画の位置づけ（イメージ）

## 2. 市営住宅ストックの状況

### 2-1 佐倉市の概要

#### ① 人口・世帯数の推移

佐倉市の人口は、令和7年3月31日時点で168,914人、世帯数は80,701世帯であり、平成27年までは増加していたが、平成27年から令和7年までの10年間で、マイナス4.8%、人口は、8,497人減少している。一方、世帯数は5,892世帯増加している。ただし、1世帯あたりの人員は年々減少しており、令和6年は2.1人/世帯となっている。



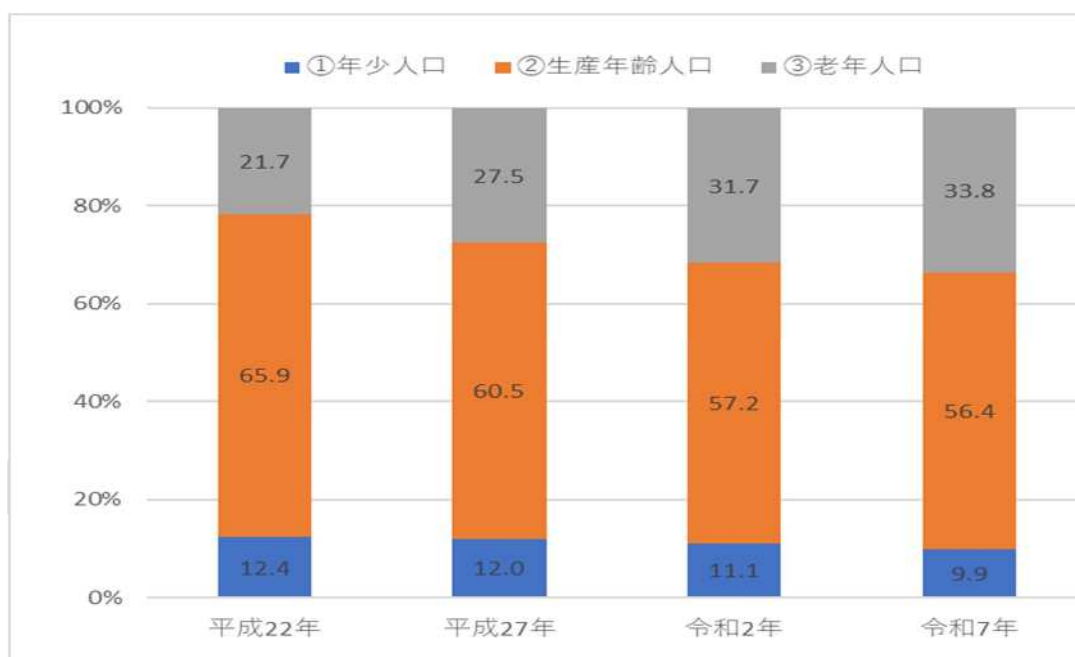
図表2 人口・世帯数及び世帯人員の推移

(住民基本台帳 各年3月31日現在)

#### ② 年齢別人口の推移

佐倉市の年齢3区分別人口の推移を見ると、全国的な傾向と同様に老年人口（65歳以上）が増加している一方で、年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15歳以上65歳未満）は減少している。

割合で見ると年少人口は、平成22年の12.4%から令和7年では9.9%と減少し、生産年齢人口も、約9.5%減少し、一方で老年人口は、約12.1%増加している。

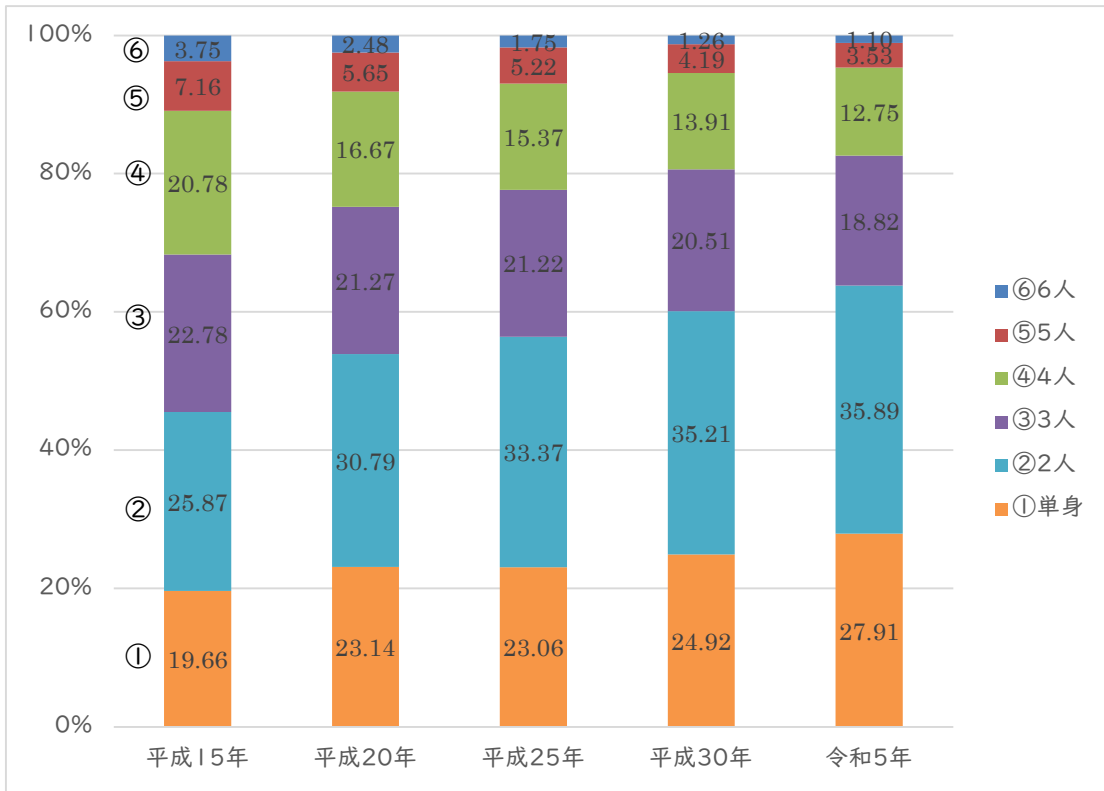


図表3 年齢三区分別人口

(住民基本台帳 各年3月31日現在)

### ③ 世帯人員別世帯比率

佐倉市の世帯人員別に見ると、単身世帯及び2人世帯の割合が年々増加している一方で、3人以上の世帯の割合は減少している。なお、単身世帯及び2人世帯の割合は60%を超えている。

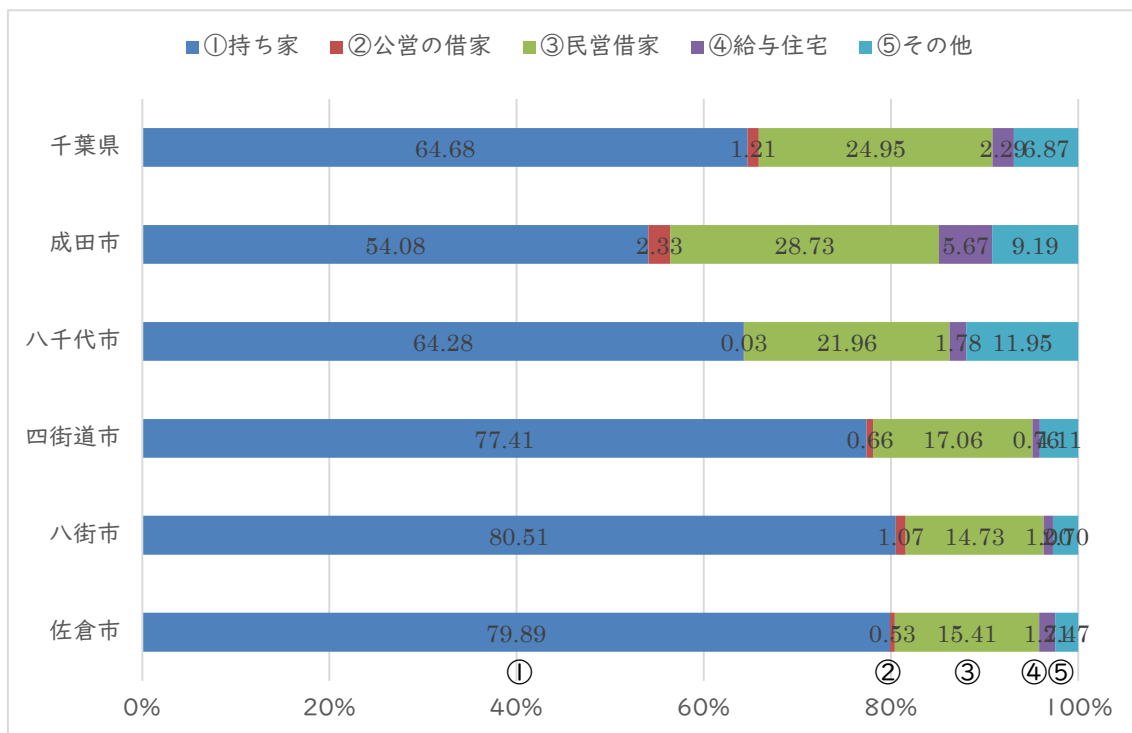


図表4 世帯人員別世帯比

(各年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)を加工して作成)

#### ④ 住宅所有状況

佐倉市の住宅所有状況は、持ち家率は80%と高く、近隣市の成田市の約54%、八千代市の約65%と比べ高い水準となっている。また、公営住宅については、四街道市、八街市と同様に佐倉市は約0.5%と非常に低い水準である。



図表5 住宅所有状況比

(令和5年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)を加工して作成)

## 2-2 市営住宅の現状

佐倉市には、市営住宅が5団地あり、管理戸数は227戸である。

構造は、耐火構造が3団地213戸、準耐火構造が2団地14戸である。

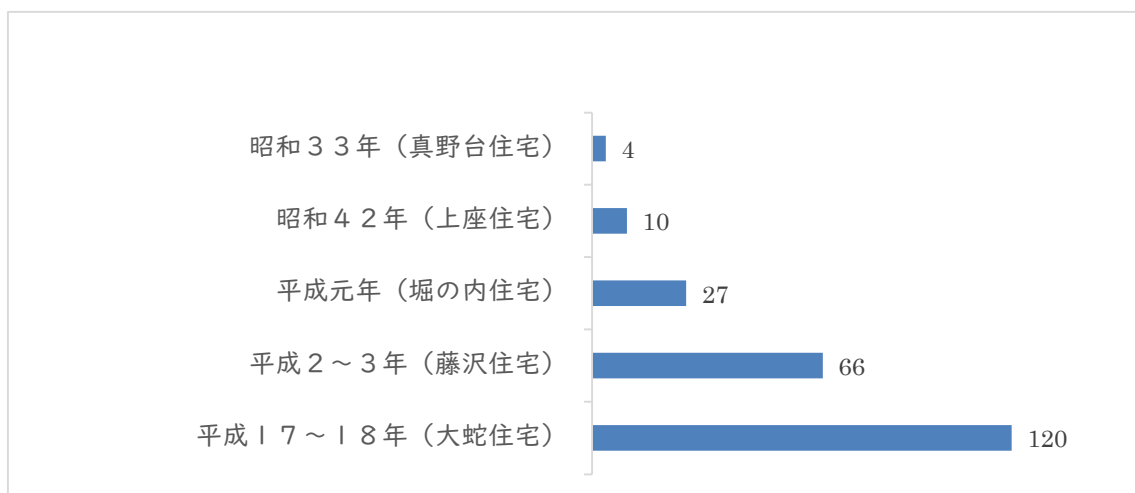
建築年別に分類すると、平成元年以降に建築された団地は耐火構造であり、それ以前は、準耐火構造となっている。

① 団地別・構造別・建築年別戸数

(令和7年4月1日現在)

団地名	建築年	構造別戸数			管理戸数
		木造	準耐火 (CB)	耐火(RC)	
真野台住宅	昭和33年	-	4	-	4
上座住宅	昭和42年	-	10	-	10
堀の内住宅	平成元年	-	-	27	27
藤沢住宅	平成2～3年	-	-	66	66
大蛇住宅	平成17～18年	-	-	120	120
計		-	14	213	227
構成比		-	6.0%	94.0%	100%

CB:コンクリートブロック造(準耐火構造) RC:鉄筋コンクリート造(耐火構造)

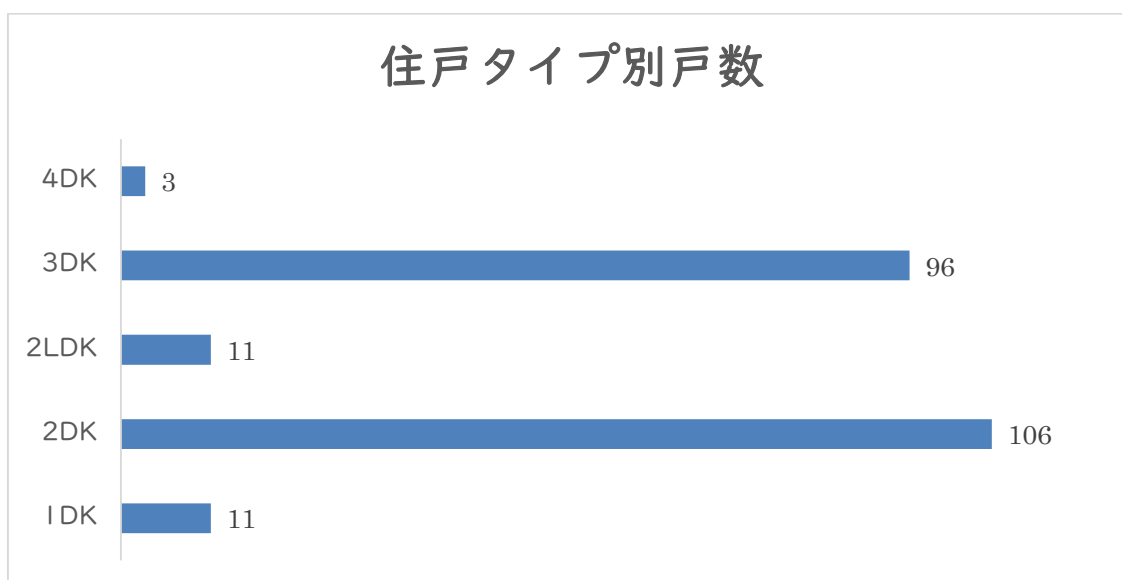


図表6 建築年別市営住宅管理戸数

② 住戸タイプ別戸数

団 地 名	住 戸 タ イ プ ( 戸 )					計
	1DK	2DK	2LDK	3DK	4DK	
真野台住宅	-	4 (1)	-	-	-	4 (1)
上座住宅	-	10	-	-	-	10
堀の内住宅	-	6	-	18	3	27
藤沢住宅	-	18	-	48 (2)	-	66 (2)
大蛇住宅	11 (1)	68 (2)	11	30	-	120 (3)
計	11 (1)	106 (3)	11	96 (2)	3	227 (6)
	4.8%	46.7%	4.9%	42.3%	1.3%	

\* ( )内は、車いす対応住宅数を示す



図表7 住戸タイプ別戸数

### ③ 耐用年限経過状況

対象区分		耐用年数	耐用年数経過	耐用年数1/2経過	耐用年数1/2未経過	計
令和7年 4月時点	木造	30	0	0	0	0
	準耐火 真野台住宅 上座住宅	45	14	0	0	14
	耐火 堀の内住宅 藤沢住宅 大蛇住宅	70	0	27	186	213
	計			14	27	186
			6.2%	11.9%	81.9%	

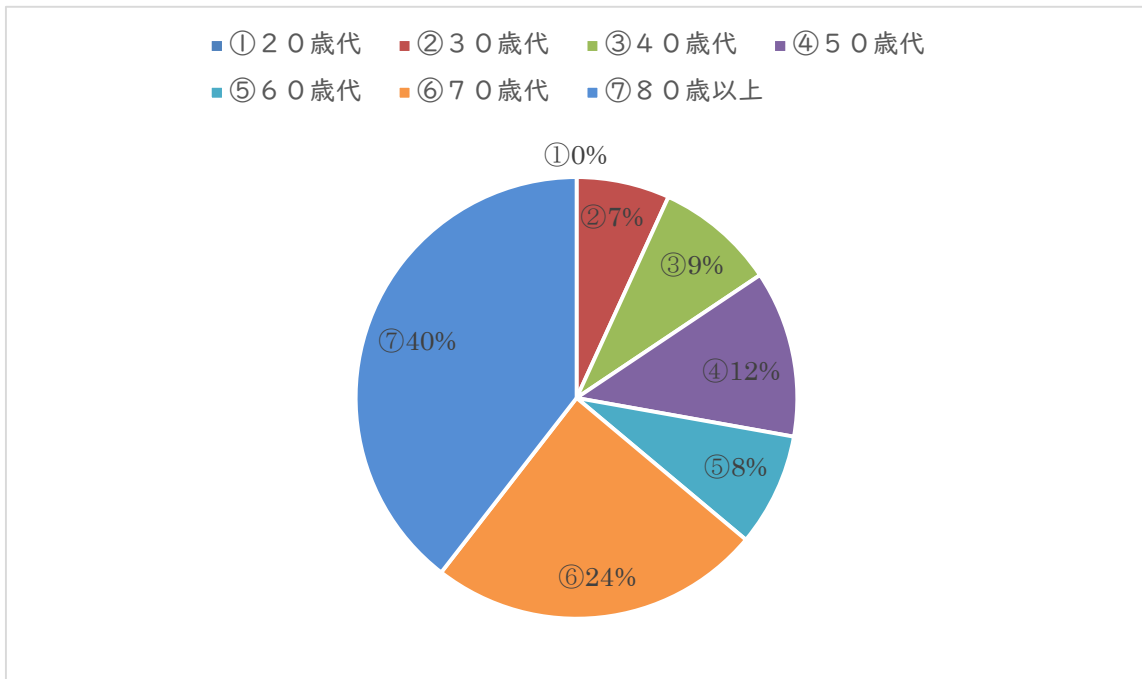
図表8 耐用年限経過管理戸数

## 2-3 入居者の状況

### ① 入居者の世帯主年齢状況

市営住宅の令和7年4月1日における入居世帯は205世帯であり、世帯主の年齢構成では、80歳代が最も多く、次は70歳代となっており60歳以上の世帯主が全体の約70%を占めている。

団地名	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳以上	計
真野台住宅	-	-	-	-	-	-	1	1
上座住宅	-	-	-	-	-	1	2	3
堀の内住宅	-	2	3	4	2	6	6	23
藤沢住宅	-	5	3	9	5	21	18	61
大蛇住宅	-	7	12	12	10	22	54	117
計	0	14	18	25	17	50	81	205



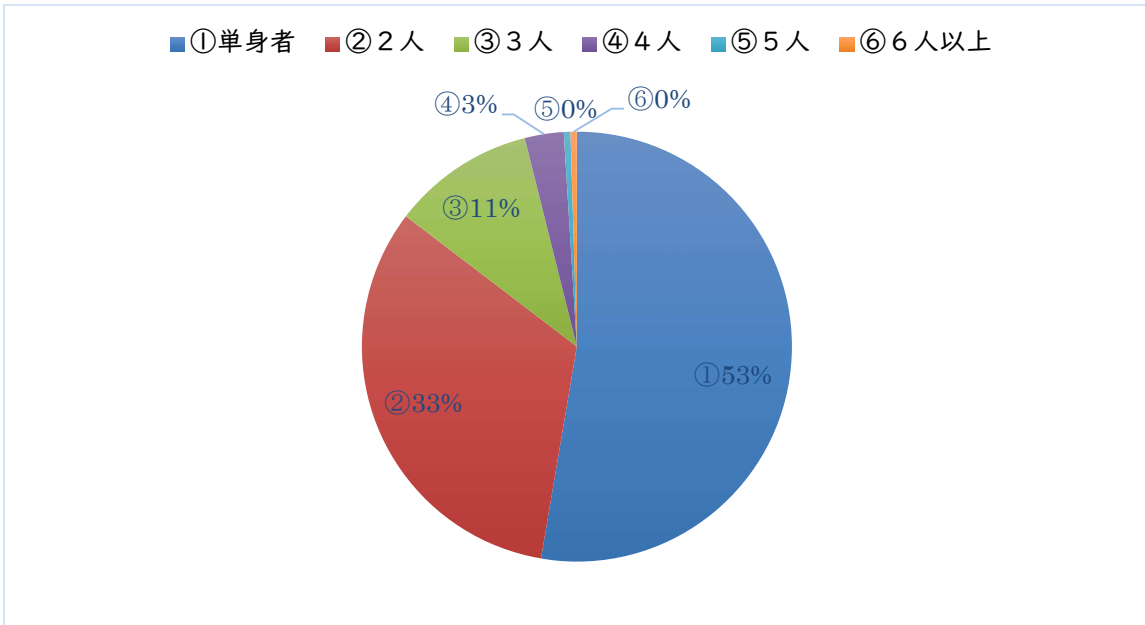
図表 9 年代別世帯主構成

② 入居世帯の人員構成

入居世帯の人員構成を見ると、単身者及び2人世帯が全体の約85%を占めている。

人員構成	単身	2人	3人	4人	5人	6人以上	計	平均世帯数
真野台住宅	1	-	-	-	-	-	-	1.0
上座住宅	2	1	-	-	-	-	3	1.3
堀の内住宅	9	9	3	1	-	1	23	2.0
藤沢住宅	24	28	6	3	-	-	61	1.8
大蛇住宅	72	29	13	2	1	-	117	1.6
計	108	67	22	6	1	1	205	1.7

(世帯数)



図表10 入居世帯の人員構成

③ 入居世帯の収入状況

入居世帯の収入分位で最も多いのは、第一分位で、全体の約83%を占めている。

収入分位*2		下限金額～上限金額(月額円)	世帯数	割合(%)
第1分位	10 %	0～104,400	172	83.9
第2分位	15 %	104,401～123,000	6	2.9
第3分位	20 %	123,001～139,000	10	4.9
第4分位	25 %	139,001～158,000	8	3.9
第5分位	32.5%	158,001～186,000	4	2.0
第6分位	40 %	186,001～214,000	1	0.5
第7分位	50 %	214,001～259,000	2	1.0
第8分位	60 %	259,001～313,000	1	0.5
第9分位	100 %	313,001以上	1	0.5
計			205	100.0

\*2 収入分位 全国の2人以上の世帯を収入の低い順に並べた時の位置を示すもの。

なお、単身世帯の場合は、2人世帯とみなして集計。

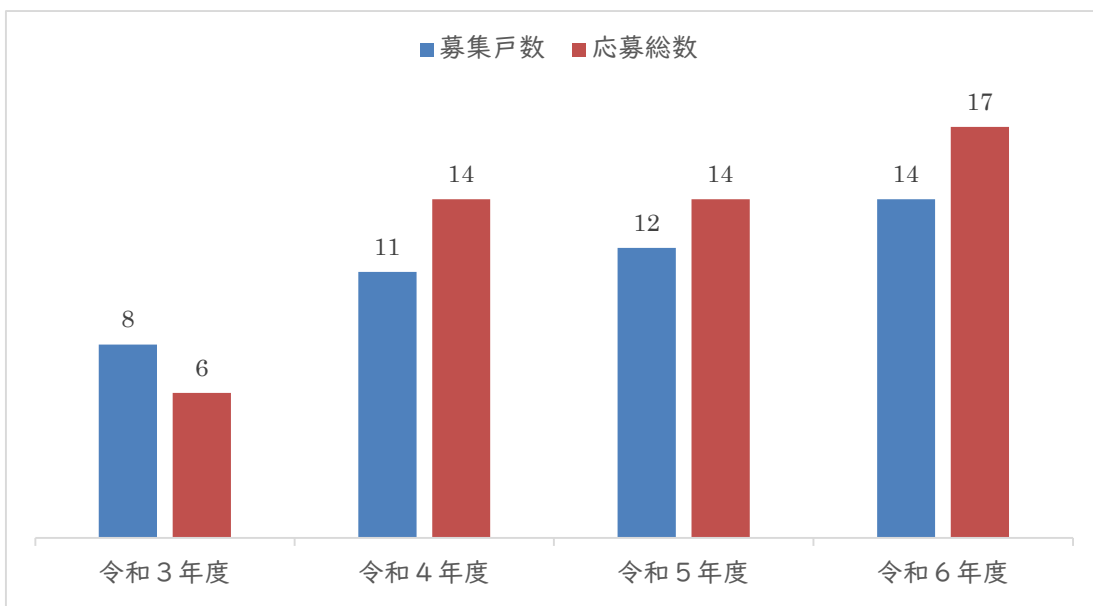
図表11 入居世帯の収入状況

## 2-4 募集戸数・応募総数状況

直近4年間の市営住宅への応募状況を見ると、平均倍率は約1.09倍となっている。

### ① 応募状況

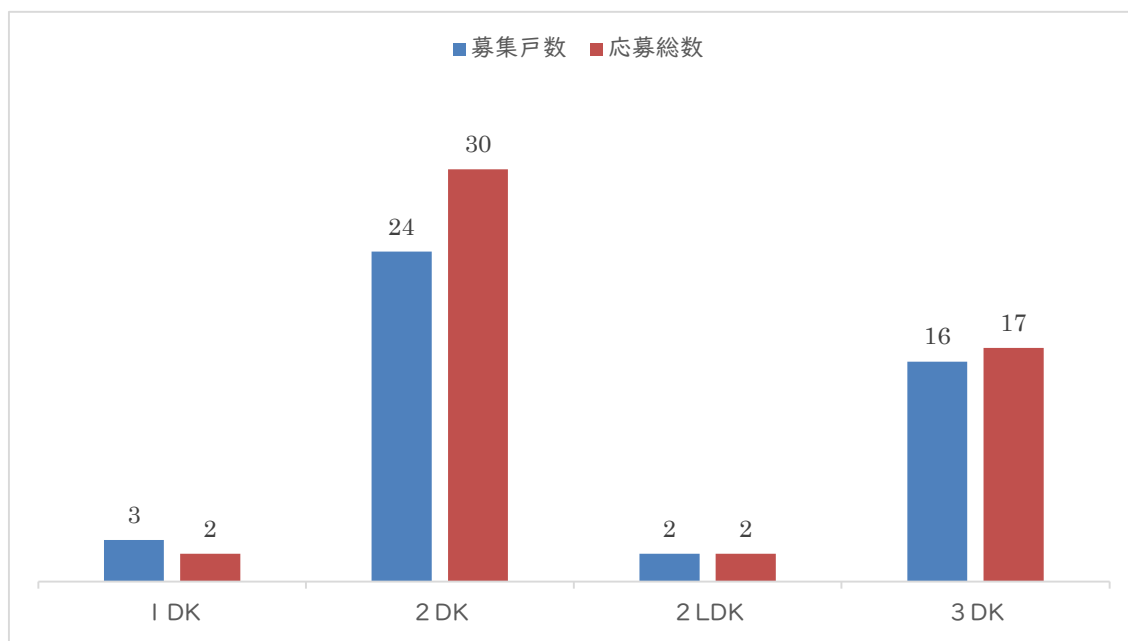
年 度	募集戸数	応募総数	倍率
令和3年度	8	6	0.75
令和4年度	11	14	1.27
令和5年度	12	14	1.16
令和6年度	14	17	1.21
4か年平均	11	12	1.09



図表12 近年募集戸数・応募総数状況

② 間取り別応募状況

団地名 倍率 応募年月日	1DK			2DK			2LDK			3DK		
	募集 戸数	応募 総数	倍率	募集 戸数	応募 総数	倍率	募集 戸数	応募 総数	倍率	募集 戸数	応募 総数	倍率
令和3年7月	2	1	0.50	2	2	1.00	-	-	-	1	2	2.00
令和4年1月	1	1	1.00	2	0	0.00	-	-	-	-	-	
令和4年7月	-	-	-	3	3	1.00	-	-	-	4	3	0.75
令和5年1月	-	-	-	3	5	1.67	-	-	-	1	3	3.00
令和5年7月	-	-	-	3	7	2.33	-	-	-	3	3	1.00
令和6年1月	-	-	-	3	1	0.33	-	-	-	3	3	1.00
令和6年7月	-	-	-	4	3	0.75	2	2	1.00	1	0	0.00
令和7年1月	-	-	-	4	9	2.25	-	-	-	3	3	1.00
全体	3	2	0.67	24	30	1.25	2	2	1.00	16	17	1.06



図表 1-3 間取り別応募状況 (全体)

### 3. 長寿命化に関する基本方針

#### ① ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・ 市営住宅の整備・管理データを住棟\*3ごとに整理する。
- ・ 市営住宅の法定点検と目視による定期的な点検を実施する。

\*3 堀の内住宅3棟、藤沢住宅4棟、大蛇住宅3棟のこと。

#### 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

屋根防止改修や外壁改修等の予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図る。

また、長寿命化に係る考え方は、総合管理計画の「4. 公共施設等の更新費用の見込み」に明記されている更新・改修周期の考え方\*4を準用する。

#### \*4 総合管理計画P23抜粋

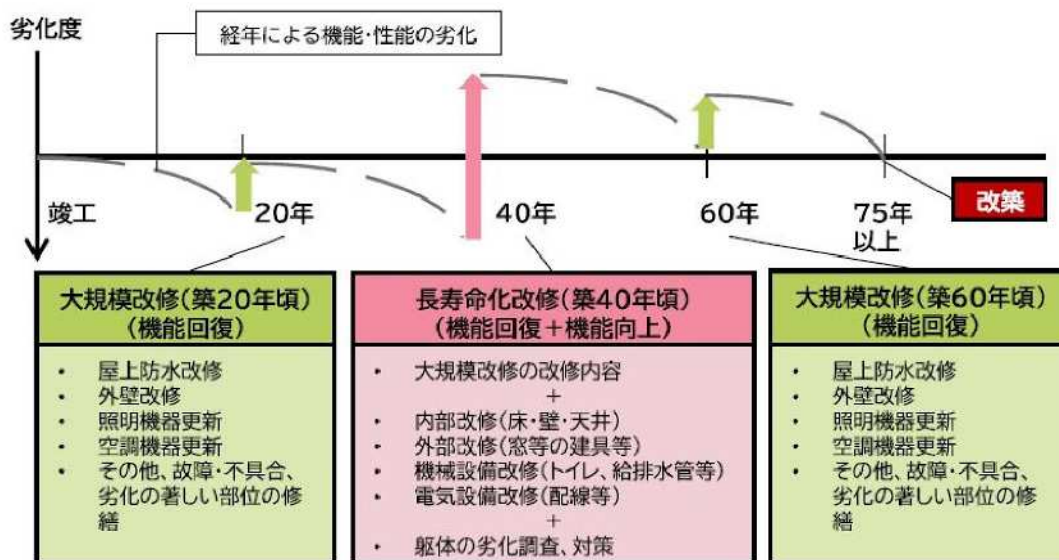


図 2-17 長寿命化対策ケースの更新・改修周期

### ③ 施設の改修・修繕費用等の資金の確保に関する方針

市営住宅の入居者が安心・安全に暮らしていくためには、総合管理計画に明記されている大規模改修工事等を計画的に行っていく必要がある。

堀の内住宅、藤沢住宅、大蛇住宅は、公営住宅法上の耐用年限である70年以上を使用することを目標とし、その場合、資料3（P23）の市営住宅の長寿命化工事等の負担見込額のとおり、改修工事等には多額の資金を要し、国庫補助金を活用しても、市負担額は膨大で、毎年の家賃収入だけでは充当できず、財政的負担が大きくなることが見込まれる。

よって、今後、計画的に実施していく大規模改修工事等に備え、毎年度に歳入する市営住宅家賃の一部を基金に積み立てる等、資金を安定的に確保できる仕組みを構築する。

## 4. 計画期間

本計画は、計画期間を令和8年度から令和17年度の10年間とする。

なお、令和9年度に実施予定の再配置方針の見直しの際に、再配置方針の内容を照らし合わせて、適宜本計画を見直すものとする。

## 5. 長寿命化を図るべき市営住宅

対 象	戸 数	備 考
市営住宅管理総戸数	227戸	
維持管理予定戸数	213戸	
うち大規模改修*5予定戸数	120戸	大蛇住宅
うち長寿命化改修*6予定戸数	93戸	堀の内住宅、藤沢住宅
用途廃止*7予定戸数	14戸	上座住宅、真野台住宅

図表14 長寿命化を図るべき市営住宅

\*5 「大規模改修（築20年頃）」 屋上防水改修、外壁改修、照明機器更新、その他、故障・不具合、劣化の著しい部位の修繕等を行い、機能を回復させる行為をいう。

\*6 「長寿命化改修（築40年頃）」 \*3の大規模改修に加え、内部改修や窓等の建具の改修、機械・電気設備の改修等を行い、機能を回復・向上させる行為をいう。

\*7 「用途廃止」 令和10年度末で用途廃止予定の真野台住宅4戸と上座住宅10戸は、全ての入居者が退去した後、解体する。

## 6. 市営住宅における新規建替事業の実施方針

多額の費用を要する市営住宅の新規建替事業は、先に述べた市営住宅の入居の応募状況や財政状況等を勘案し、本計画期間内には行わないこととする。

## 7. 長寿命化のための維持管理計画

### ① 修繕・改修事業について

計画期間内に実施する修繕・改修事業は、以下の国の公営住宅等ストック総合改善事業\*8の実施方針等の区分に沿って計画する。

\*8 公営住宅等ストック総合改修事業 公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱（平成17年8月1日国住備第38-3号住宅局長通知）の一部改正（令和7年3月31日付け国住備第604号）のうち、当市が活用する事業は、既設の公営住宅の居住水準の向上と公営住宅ストックの総合的活用を図ることを目的として公営住宅を現に管理している地方公共団体が行う個別改善事業及び全面改善事業をいう。

個別改善事業

◆居住性向上型：利便性、衛生、快適性等居住の向上のための改善

- ◆福祉対応型：高齢者、障害者等の居住の円滑化のための改善
- ◆安全性確保型：耐震性、耐火性等安全性を確保するための改善
- ◆長寿命化型：劣化防止、耐久性向上、維持管理の容易化のための改善
- ◆脱炭素社会対応型：省エネルギー性向上、再生可能エネルギー導入のための改善
- ◆子育て世帯支援型：子育て世帯の優先入居を行うための改善

□全面改善事業

建築後30年を経過した公営住宅であり、全面的改善事業施行後の公営住宅が「概ね30年以上管理する予定」ものであることを施行要件としている。

② 長寿命化型の修繕・改修事業の積算について

事業の概算額は、再配置方針との連携に備え、総合管理計画（P21）の公共建築物の改修・更新の周期及び単価（表2-7）で使用されている「令和7年度新営予算単価」（令和6年5月16日 国土交通省大臣官房官庁営繕部）を用いて算出する。算出した工事費の単価は以下の一覧（図表15）のとおりである。

なお、単価の算出方法については、令和9年度に実施予定の再配置方針の見直しの際、そのまま使用できるように関係部局と協議する。

単位：円/m<sup>2</sup>

対象団地	改築 単価	大規模改修 (20年)	長寿命化改修 (40年)	大規模改修 (60年)
堀の内住宅	594,110	実施済	276,000	163,000
藤沢住宅	594,110	実施済	276,000	163,000
大蛇住宅	594,110	174,000	287,000	174,000

図表15 対象団地の工事費単価一覧

③ 団地住棟単位の修繕・改善事業等予定一覧

- ◆ 修繕・改善に係る事業予定一覧 [資料1] (P20)
- ◆ 修繕・改善事業に係る事業費用一覧 [資料1-1] (P21)

④ 修繕・改善の概要

団地名 実施内容	堀の内住宅	藤沢住宅	大蛇住宅
居住性向上型 (退去に伴う大規模改修工事)	令和9年度予定	令和9年度予定	
概算額	10.5百万円	10.5百万円	
長寿命化型 (屋根・外壁塗装等)	令和15年度～ 令和16年度予定	令和16年度～ 令和17年度予定	令和10年度～ 令和11年度予定
概算額	499百万円	1,177百万円	1,206百万円
脱炭素対応型 (電灯LED化工事)	令和9年度予定		
概算額	25百万円		
合計	2,928百万円 (計画期間内の概算額)		

図表16 修繕・改善の概要

## 8. 長寿命化計画による効果

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅の状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改修を実施することで、市営住宅の長寿命化が図られ、ライフサイクルコストの縮減につながる。(総合管理計画の「公共建築物の長寿命化等による更新費用等の推計」において、長寿命化対策を実施した場合、実施しないより7.6%の費用の削減効果が見込まれると推計している。)

さらに、適切な修繕及び改修を実施することで、市営住宅の安全性・快適性が確保され、住まいの安定確保や住環境を向上させることができる。

これらは、前計画から踏襲しており、実際に前計画において、築20年を経過した堀の内住宅と藤沢住宅に対して長寿命化に資する工事を着工したが、着工後、経年劣化の進行による建築設備の更新等の経常的な修繕は実施しているものの、躯体等に問題が生じて入居者の生活に著しく支障が生じるような案件は生じていない。

よって、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改修を実施していくことは、市営住宅の長寿命化が図られ、ライフサイクルコストの縮減につながる実証されていることから、本計画においても前計画と同様に作成する。

資料Ⅰ 修繕・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：佐倉市

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	延床面積 (㎡)	修繕・改善事業の内容										備考
						R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	
堀の内住宅	1	9	RC造	H1	590		②						④	④		
	2	12	RC造	H1	801.31		①②						④	④		
	3	6	RC造	H1	417.2		②						④	④		
藤沢住宅	1	12	RC造	H2	828.57		②							④	④	
	2	18	RC造	H2	1,145.01		②							④	④	
	3	18	RC造	H3	1,145.01		①②							④	④	
	4	18	RC造	H3	1,145.01		②							④	④	
	集会所	1	RC造	H3	125.54		②									
大蛇住宅	1	32	RC造	H17	1,857.28		②	③	③							
	2	52	RC造	H17	3,040.11		②	③	③							
	3	36	RC造	H18	2,033.72		②	③	③							

修繕・改修内容

- ・居住性向上型 ①：専用部の間取り改修、電気・給排水設備の設置等
- ・脱炭素社会対応型 ②：専用部・共用部のLED化
- ・長寿命化型（築20年）③：共用部の屋根・外壁塗装、給排水管設備の清掃等
- ・長寿命化型（築40年）④：共用部の屋根・外壁塗装、給排水管設備の清掃等、専用部の内壁耐久性向上に資する工事等

資料Ⅰ－Ⅰ 修繕・改善に係る事業費用一覧

事業主体名：佐倉市 住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	延床面積 (㎡)	修繕・改善事業費用(百万円)										合計
						R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	
堀の内住宅	1	9	RC造	H1	590		2.2						249	250		516.2
	2	12	RC造	H1	801.31		12.8									
	3	6	RC造	H1	417.2		2.2									
藤沢住宅	1	12	RC造	H2	828.57		2.3						588	589		1,198.9
	2	18	RC造	H2	1,145.01		2.3									
	3	18	RC造	H3	1,145.01		12.8									
	4	18	RC造	H3	1,145.01		2.3									
	集会所	1	RC造	H3	125.54		2.2									
大蛇住宅	1	32	RC造	H17	1,857.28		2.3	603	603							1,212.9
	2	52	RC造	H17	3,040.11		2.3									
	3	36	RC造	H18	2,033.72		2.3									
合計							46	603	603				249	838	589	2,928

資料2 過去に実施した市営住宅の大規模修繕工事

団地名	住宅番号	戸数	構造	建設年度	過去の実績											
					実施時期	実施内容	工事費（円）	実施時期	実施内容	工事費（円）	実施時期	実施内容	工事費（円）			
堀の内住宅	1	9	RC造	H1	H25	外壁と屋根の塗装工事	8,694,000	R2	ポンプ室修繕工事	3,603,600						
	2	12	RC造	H1	H24	外壁と屋根の大規模修繕工事	17,003,700									
	3	6	RC造	H1												
藤沢住宅	1	12	RC造	H2	H25	外壁と屋根の塗装工事	56,490,000	R4	ポンプ室修繕工事	4,936,800						
	2	18	RC造	H2												
	3	18	RC造	H3												
	4	18	RC造	H3												
	集会所	1	RC造	H3												
大蛇住宅	1	32	RC造	H17	H25	エレベータ改修工事	14,700,000	H30	ガス警報器更新工事	1,296,000	R5	受水槽給水ポンプ更新工事	6,969,600			
	2	52	RC造	H17												
	3	36	RC造	H18												

資料3 佐倉市営住宅の長寿命化に資する工事の負担見込額

(単位 円)

	延床面積 (㎡)	工事費単価 ※1 (20年)	工事費単価 ※1 (40年)	工事費単価 ※1 (60年)	築年数	概算額 (延床面積×工事費単価)	財源	
							国庫補助金※2	市負担額※3
堀の内住宅	1,808.51		276,000		40年	499,148,760	249,574,000	249,574,760
				163,000	60年	294,787,130	147,393,000	147,394,130
藤沢住宅	4,263.60		276,000		40年	1,176,753,600	588,376,000	588,377,600
				163,000	60年	694,966,800	347,483,000	347,483,800
大蛇住宅	6,931.11	174,000			20年	1,206,013,140	603,006,000	603,007,140
			287,000		40年	1,989,228,570	994,614,000	994,614,570
				174,000	60年	1,206,013,140	603,006,000	603,007,140
合 計						7,066,911,140	3,533,452,000	3,533,459,140

※1 工事費単価は、「令和7年度新営予算単価」に基づいて算出

※2 補助率2分の1で算出

※3 地方債を含めた額