

# 流山市公営住宅等長寿命化計画

(計画期間:令和6年度～令和15年度)



令和6年3月(改定)

流山市

# 目次

## 第1章 計画改定の背景・目的等

---

|                  |   |
|------------------|---|
| 1-1 背景 .....     | 1 |
| 1-2 目的 .....     | 2 |
| 1-3 計画期間 .....   | 2 |
| 1-4 計画の位置づけ..... | 2 |

## 第2章 市営住宅等ストックの状況

---

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 2-1 市営住宅等の状況 .....      | 3  |
| 2-2 市営住宅の耐用年数経過状況 ..... | 7  |
| 2-3 市営住宅の整備状況 .....     | 7  |
| 2-4 市営住宅入居者の状況 .....    | 8  |
| 2-5 収入超過者の状況 .....      | 11 |
| 2-6 市営住宅の募集・応募の状況 ..... | 11 |
| 2-7 市営住宅の需要推計 .....     | 12 |

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

---

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 3-1 ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針 .....  | 15 |
| 3-2 長寿命化及びライフサイクルコスト縮減のための方針 ..... | 15 |

## 第4章 計画の対象と事業手法の選定

---

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 4-1 計画対象住宅 .....          | 16 |
| 4-2 団地別・住棟別の事業手法の選定 ..... | 16 |

## 第5章 長寿命化のための維持管理計画

---

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 5-1 点検の実施方針 .....          | 18 |
| 5-2 計画修繕の実施方針 .....        | 21 |
| 5-3 改善事業の実施方針 .....        | 30 |
| 5-4 建替事業の実施方針 .....        | 33 |
| 5-5 長寿命化のための事業実施予定一覧 ..... | 34 |

## 第6章 長寿命化のための維持管理による効果

---

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 6-1 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 ..... | 35 |
|--------------------------------|----|

## 資料

---

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 7-1 過去の改善事業履歴(平成17年度～令和5年度) ..... | 36 |
|-----------------------------------|----|



# 第1章 計画改定の背景・目的等

## 1-1 背景

---

平成18年に、「住生活基本法」が制定され、「量」より「質の向上」へと政策の転換が図られるようになり、「既存の市営住宅の有効活用を図る」ことを目標に、「流山市後期基本計画」において、市営住宅の計画的な改修が必要と考え、既存市営住宅の長寿命化を図っているところである。

本市の市営住宅には、準耐火構造と耐火構造がある。準耐火構造の建物は、耐震診断の結果、耐震性は確保されているが、建物の老朽化はすべての団地で進んでいる。

耐火構造の建物で旧耐震基準の建物は、耐震診断の結果、耐震性は確保されている。今後はストック活用の観点から、設備等の状況や個別ニーズ、バリアフリー化の推進や住宅確保要配慮者に対する居住性の向上と良質ストックとしての再生を図るため、平成26年2月に「流山市公営住宅等長寿命化計画」(平成26年度～平成35年度)を策定し、市営住宅の計画的な活用・維持管理に努めてきた。

平成27年8月には「流山市公共施設等総合管理計画」が定められ、公共施設等に対する維持管理について「民間にできることは民間に」の方針に基づき、民間で提供できるサービスは可能な限り民間からの調達を徹底することで、保有する施設総量を抑制しており「流山市公営住宅等長寿命化計画」についても、この計画との整合が求められている。

平成28年8月には、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省)」が改定され、これに基づいた市営住宅の長寿命化の検討が必要となっている。

これらの状況の変化や新たな指針等を踏まえ、将来的な需要に対する供給水準の維持を基本とし、市営住宅の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減及び事業量の平準化に取り組むため、「流山市公営住宅長寿命化計画」を改定した。

## 1-2 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改修や改善の計画を定め、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減を図ることを目的とする。

## 1-3 計画期間

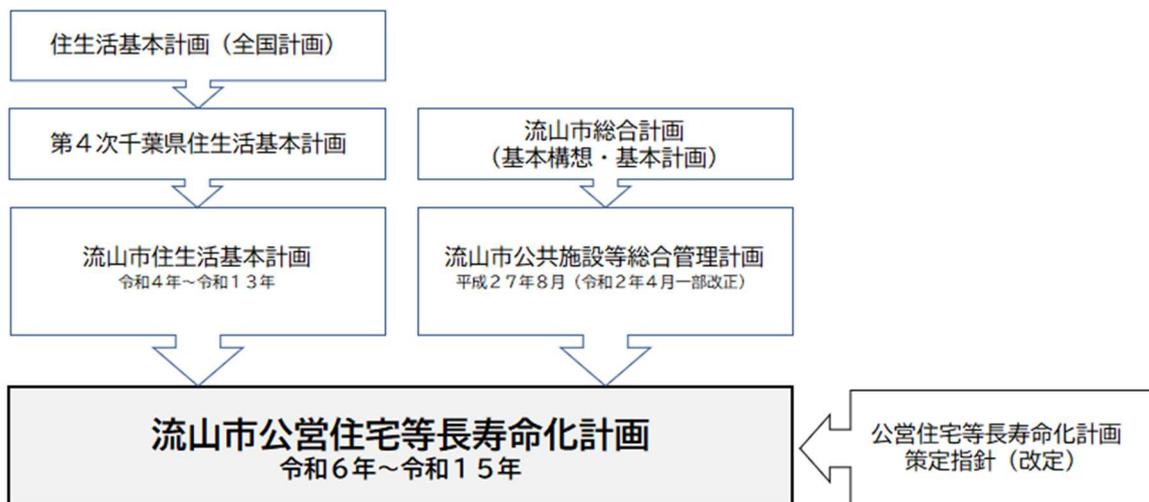
---

本計画は、令和6年度(2024年度)から令和15年度(2033年度)までの10年間とし、今後の社会経済情勢の変化や事業の推進、市営住宅の整備に関する他の施策や財政状況などを踏まえ、概ね5年毎に見直しを行うこととする。

## 1-4 計画の位置づけ

---

本計画は、住生活基本計画(全国計画)及び第4次千葉県住生活基本計画に即す。また、流山市総合計画を上位計画とし、流山市公共施設等総合管理計画や流山市住生活基本計画をはじめとする関連計画との整合を図るとともに、流山市の住宅特性等を考慮し改定する。



## 第2章 市営住宅等ストックの状況

### 2-1 市営住宅等の状況

本市の市営住宅の整備は、昭和34年の宮本団地(戸建木造:平成6年用途廃止)に始まり、現在の市営住宅は、市が建設・保有している団地が5団地(管理戸数は305戸)、民間事業者が市営住宅として建設した住宅を借上げている「借上型市営住宅」が2団地(管理戸数は94戸)、また民間事業者が賃貸住宅として建設した住宅を借上げている「既存借上型市営住宅」が、5団地(管理戸数は50戸)あり、市営住宅としては、全部で12団地、管理戸数は449戸である。

また、市内には、県営住宅として東初石団地(1団地80戸)が立地している。

市が建設・保有している5団地の構造は、2団地が準耐火構造、3団地が中層耐火構造である。このうち、2団地39戸は耐用年数を超過、3団地266戸は耐用年数の1/2以上経過しているものもあり、老朽化が進んでいる。

年代別に区分すると、戸数が最も多いのは平成に入ってから竣工したストックであり、次に昭和60年代に竣工したストックが多い。

表2-1 市が建設・保有している市営住宅一覧表

| 団地名    | 住棟<br>番号 | 建設年 | 構造   | 階数 | 住戸タイプ        | 管理戸<br>数(戸) | 棟数<br>(棟) |
|--------|----------|-----|------|----|--------------|-------------|-----------|
| 若宮団地   | A        | S63 | 中層耐火 | 4  | 3DK(6,6,4.5) | 24          | 1         |
|        | B        | H1  |      | 4  | 3DK(6,6,6)   | 24          | 1         |
| 柳田団地   | 1        | S60 | 中層耐火 | 5  | 3DK(6,6,4.5) | 30          | 1         |
|        | 2        | S61 |      | 5  | 3DK(6,6,6)   | 30          | 1         |
|        | 3        | S62 |      | 5  | 3DK(6,6,4.5) | 30          | 1         |
|        | 4        | H2  |      | 5  | 3DK(6,6,4.5) | 30          | 1         |
| 運河団地   | 1~3      | S49 | 準耐火  | 2  | 2DK(6,5)     | 10          | 2         |
|        |          |     |      | 2  | 2DK(4.5,3)   | 5           | 1         |
| 第2運河団地 | 1~5      | S50 | 準耐火  | 2  | 2DK(6,4.5)   | 18          | 3         |
|        |          |     |      | 2  | 2DK(6,4.5)   | 6           | 2         |
| 大橋団地   | 1        | S55 | 中層耐火 | 3  | 3DK(6,6,6)   | 18          | 1         |
|        | 2        | S56 |      | 3  | 3DK(6,6,6)   | 12          |           |
|        | 3        | H6  |      | 4  | 3DK(6,洋,4.5) | 25          |           |
|        |          |     |      | 4  | 2K(6,4.5)    | 4           |           |
|        | 4        | H7  |      | 3  | 3DK(6,洋,4.5) | 33          | 1         |
|        |          |     |      | 3  | 2K(6,4.5)    | 6           |           |
| 合計     |          |     |      |    |              | 305         | 18        |

表2-2 市営住宅団地敷地条件等

| 団地名    | 住所           | 都市計画等      | 敷地面積(㎡)   | 敷地所有 |
|--------|--------------|------------|-----------|------|
| 若宮団地   | 加3丁目9番地の1    | 第1種中高層住居専用 | 4,281.92  | 市有   |
| 柳田団地   | 流山9丁目500番地の3 | 第1種住居地域    | 10,905.66 | 市有   |
| 運河団地   | 西深井821番地     | 第1種住居地域    | 1,871.00  | 市有   |
| 第2運河団地 | 西深井635番地の1   | 第1種住居地域    | 2,945.73  | 市有   |
| 大橋団地   | 東深井698番地の1   | 第1種低層住居専用  | 8,878.61  | 一部   |

表2-3 建築年代別戸数

| 年代等        | 戸数(戸) | 割合(%) |
|------------|-------|-------|
| 昭和40年代ストック | 15    | 4.9   |
| 昭和50年代ストック | 54    | 17.7  |
| 昭和60年代ストック | 114   | 37.4  |
| 平成ストック     | 122   | 40.0  |
| 合計         | 305   | 100   |

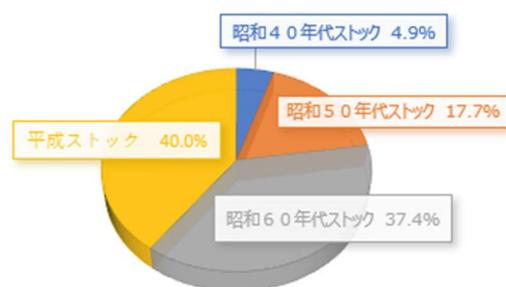


表2-4 構造別管理戸数

| 項目    | 準耐火  | 中層耐火 | 合計    |
|-------|------|------|-------|
| 戸数(戸) | 39   | 266  | 305   |
| 割合(%) | 12.8 | 87.2 | 100.0 |



若宮団地

表 2-5 民間事業者が市営住宅として建設した住宅を借上げている「借上型市営住宅」

| 団地名    | 建設年 | 構造   | 階数 | 住戸タイプ       | 借上戸数(戸) | 棟数(棟) |
|--------|-----|------|----|-------------|---------|-------|
| 三輪野山団地 | H15 | 中層耐火 | 4  | 1DK、2DK、3DK | 43      | 1     |
| 西初石団地  | H17 | 中層耐火 | 4  | 1DK、2DK     | 51      | 1     |
| 合計     |     |      |    |             | 94      | 2     |

表 2-6 民間事業者が賃貸住宅として建設した住宅を借上げている「既存借上型市営住宅」

| 団地名      | 建設年 | 構造   | 階数 | 住戸タイプ   | 借上戸数(戸) | 棟数(棟) |
|----------|-----|------|----|---------|---------|-------|
| エーデルハイム栄 | H4  | 低層耐火 | 2  | 2DK     | 3       | 1     |
| ミヤマエハイツ  | H8  | 中層耐火 | 5  | 3DK     | 37      | 1     |
| ロマーリオ    | H8  | 準耐火  | 2  | 2DK、3DK | 3       | 2     |
| コンフォート田中 | H1  | 中層耐火 | 4  | 3DK     | 4       | 1     |
| 東海林ビル    | S63 | 中層耐火 | 3  | 2DK     | 3       | 1     |
| 合計       |     |      |    |         | 50      | 6     |

表 2-7 異なる事業主体の公営住宅(県営住宅)

| 団地名   | 所在地        | 総戸数 | 建設年度(着工) | 入居年月  | 構造   | 間取り       |
|-------|------------|-----|----------|-------|------|-----------|
| 東初石団地 | 東初石3-128-1 | 80  | S56      | S58.7 | 中層耐火 | 6, 6, 4.5 |

資料:「千葉県の住宅」(2019)より



柳田団地



## 2-2 市営住宅の耐用年数経過状況

令和5年4月1日現在、市が建設・保有している市営住宅のうち、耐用年数を経過した建物は、昭和40年代から昭和50年にかけて建設した準耐火構造2階建て住宅の運河団地、第2運河団地である。(耐用年数は、公営住宅法施行令第12条に定められた年数)

表2-8 耐用年数経過状況

| 住棟名       | 建設年 | 構造 | 今後10年間の動き |    |    |    |     |     |     |     |     |     | 耐用年数を過ぎる年 |
|-----------|-----|----|-----------|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------|
|           |     |    | R6        | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | R14 | R15 |           |
| 若宮団地A     | S63 | 中耐 |           |    |    |    |     |     |     |     |     |     | R40       |
| 若宮団地B     | H1  | 中耐 |           |    |    |    |     |     |     |     |     |     | R41       |
| 柳田団地1     | S60 | 中耐 |           |    |    |    |     |     |     |     |     |     | R37       |
| 柳田団地2     | S61 | 中耐 |           |    |    |    |     |     |     |     |     |     | R38       |
| 柳田団地3     | S62 | 中耐 |           |    |    |    |     |     |     |     |     |     | R39       |
| 柳田団地4     | H2  | 中耐 |           |    |    |    |     |     |     |     |     |     | R42       |
| 運河団地1～3   | S49 | 準耐 |           |    |    |    |     |     |     |     |     |     | R1        |
| 第2運河団地1～5 | S50 | 準耐 |           |    |    |    |     |     |     |     |     |     | R2        |
| 大橋団地1     | S55 | 中耐 |           |    |    |    |     |     |     |     |     |     | R32       |
| 大橋団地2     | S56 | 中耐 |           |    |    |    |     |     |     |     |     |     | R33       |
| 大橋団地3     | H6  | 中耐 |           |    |    |    |     |     |     |     |     |     | R46       |
| 大橋団地4     | H7  | 中耐 |           |    |    |    |     |     |     |     |     |     | R47       |

耐用年数:準耐火(45年)、中層耐火(70年)

## 2-3 市営住宅の設備状況

市が建設・保有している市営住宅「若宮団地・柳田団地・大橋団地1・2号棟」は、階段室型であり、EV(エレベータ)は設置されていない。また、EVの設置には多額の費用を要することから整備は予定しておらず、入居者の身体等の状況に応じて低層階への住み替えで対応している。

表2-9 団地別設備状況

| 団地名    | 管理戸数 | トイレ    | 風呂 | 3か所給湯   | EV |
|--------|------|--------|----|---------|----|
| 若宮団地   | 48戸  | 水洗(公下) | 有  | 無       | 無  |
| 柳田団地   | 120戸 | 水洗(公下) | 有  | 無       | 無  |
| 運河団地   | 15戸  | 汲み取り   | 有  | 無       | 無  |
| 第2運河団地 | 24戸  | 汲み取り   | 有  | 無       | 無  |
| 大橋団地   | 98戸  | 水洗(公下) | 有  | 3号棟・4号棟 | 無  |

## 2-4 市営住宅入居者の状況

令和5年4月1日現在、市が建設・保有している5団地の入居者世帯は266世帯である。

空き室が39戸となっているが、運河団地・第2運河団地の空室12戸は政策空家であり、実質的な空き室は27戸となっている。また、空室については順次入居者の募集を行っている。

入居世帯構成の人数別で見ると2人世帯が41.7%、単身者世帯が37.6%で、合わせると全体の79.3%となり、小規模な世帯が大半を占めている。

団地別世帯では、柳田団地と大橋団地で全体の74.1%と半分以上を占めている。また、入居者の年齢構成では、70歳代が22.4%と最も多く60歳以上の高齢者が占める割合は、全体の49.4%になっている。

収入分位で最も多いのは、第1分位(0～104,000円)であり、全体の77.1%を占め、裁量世帯においては、88.3%を占めている。

表2-10 入居世帯等の状況

| 団地名    | 管理戸数<br>(戸) | 入居世帯<br>(世帯) | 空室<br>(戸) | 空室率<br>(%) | 備考   |
|--------|-------------|--------------|-----------|------------|------|
| 若宮団地   | 48          | 42           | 6         | 12.5       |      |
| 柳田団地   | 120         | 114          | 6         | 5.0        |      |
| 運河団地   | 15          | 9            | 6         | 40.0       | 募集停止 |
| 第2運河団地 | 24          | 18           | 6         | 25.0       | 募集停止 |
| 大橋団地   | 98          | 83           | 15        | 15.3       |      |
| 合計     | 305         | 266          | 39        | 12.8       |      |

表2-11 入居世帯構成

| 世帯人員構成  | 1人   | 2人   | 3人   | 4人  | 5人  | 6人  |
|---------|------|------|------|-----|-----|-----|
| 世帯数(世帯) | 100  | 111  | 34   | 14  | 4   | 3   |
| 割合(%)   | 37.6 | 41.7 | 12.8 | 5.3 | 1.5 | 1.1 |

表2-12 団地別世帯構成(世帯)

| 入居世帯<br>団地名 | 1人  | 2人  | 3人 | 4人 | 5人 | 6人 | 合計  |
|-------------|-----|-----|----|----|----|----|-----|
| 若宮団地        | 10  | 20  | 8  | 3  | 0  | 1  | 42  |
| 柳田団地        | 44  | 46  | 13 | 8  | 2  | 1  | 114 |
| 運河団地        | 4   | 5   | 0  | 0  | 0  | 0  | 9   |
| 第2運河団地      | 12  | 4   | 2  | 0  | 0  | 0  | 18  |
| 大橋団地        | 30  | 36  | 11 | 3  | 2  | 1  | 83  |
| 合計          | 100 | 111 | 34 | 14 | 4  | 3  | 266 |

表2-13 入居者年齢状況(人)

| 団地名    | 10歳未満 | 10歳代 | 20歳代 | 30歳代 | 40歳代 | 50歳代 | 60歳代 | 70歳代 | 80歳以上 | 合計  |
|--------|-------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-----|
| 若宮団地   | 4     | 13   | 13   | 4    | 9    | 12   | 10   | 17   | 10    | 92  |
| 柳田団地   | 11    | 20   | 14   | 25   | 18   | 26   | 25   | 57   | 27    | 223 |
| 運河団地   | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    | 3    | 0    | 6    | 5     | 14  |
| 第2運河団地 | 0     | 0    | 0    | 1    | 1    | 1    | 5    | 7    | 11    | 26  |
| 大橋団地   | 3     | 14   | 10   | 10   | 24   | 26   | 18   | 29   | 29    | 163 |
| 合計     | 18    | 47   | 37   | 40   | 52   | 68   | 58   | 116  | 82    | 518 |
| 割合(%)  | 3.5   | 9.1  | 7.2  | 7.7  | 10.0 | 13.1 | 11.2 | 22.4 | 15.8  | 100 |

表2-14 団地別裁量区分(戸)

| 団地名    | 高齢者世帯 | 障害者世帯 | 子育て世帯 | 合計  |
|--------|-------|-------|-------|-----|
| 若宮団地   | 14    | 4     | 2     | 20  |
| 柳田団地   | 44    | 23    | 5     | 72  |
| 運河団地   | 5     | 1     | 0     | 6   |
| 第2運河団地 | 13    | 3     | 0     | 16  |
| 大橋団地   | 26    | 21    | 2     | 49  |
| 合計     | 102   | 52    | 9     | 163 |

表2-15 収入分位入居戸数

| 分位  | 下限金額～上限金額         | 分位戸数 | 割合(%) | 裁量戸数 | 割合(%) |
|-----|-------------------|------|-------|------|-------|
| 1   | 0円～104,000円       | 205  | 77.1  | 144  | 88.3  |
| 2   | 104,001円～123,000円 | 13   | 4.9   | 7    | 4.3   |
| 3   | 123,001円～139,000円 | 5    | 1.9   | 1    | 0.6   |
| 4   | 139,001円～158,000円 | 12   | 4.5   | 3    | 1.8   |
| 5   | 158,001円～186,000円 | 7    | 2.6   | 4    | 2.5   |
| 6   | 186,001円～214,000円 | 4    | 1.5   | 1    | 0.6   |
| 7   | 214,001円～259,000円 | 5    | 1.9   | 1    | 0.6   |
| 8   | 259,001円～313,000円 | 7    | 2.6   | 2    | 1.3   |
| 9   | 313,001円～         | 8    | 3.0   | 0    | 0     |
| 合 計 |                   | 266  | 100.0 | 163  | 100.0 |



大橋団地

## 2-5 収入超過者の状況

令和5年4月1日現在、市が建設・保有している5団地の入居者世帯266世帯のうち、収入超過者に該当する世帯は26世帯、入居世帯数に占める割合は、9.8%となっている。

高額所得者に該当する世帯はないが、入居者の適正化を図っていく必要がある。

表2-16 収入超過者及び高額所得者の状況(世帯)

| 団地名    | 収入超過者 | 高額所得者 |
|--------|-------|-------|
| 若宮団地   | 3     | 0     |
| 柳田団地   | 13    | 0     |
| 運河団地   | 0     | 0     |
| 第2運河団地 | 2     | 0     |
| 大橋団地   | 8     | 0     |
| 合計     | 26    | 0     |

## 2-6 市営住宅の募集・応募状況

市営住宅には、平成30年から令和4年までの5年間で、新規は延べ51世帯が入居している。申込み件数は延べ195件(年平均39件)あり、入居に対する応募の比率(応募倍率)は2.32倍となっている。

表2-17 年度別募集・応募状況

| 年度     | 募集戸数<br>(募集回数) | 応募件数 | 入居世帯数 | 倍率    |
|--------|----------------|------|-------|-------|
| 平成30年度 | 10戸(3回)        | 43件  | 9世帯   | 4.30倍 |
| 令和1年度  | 10戸(1回)        | 27件  | 7世帯   | 2.70倍 |
| 令和2年度  | 27戸(2回)        | 45件  | 14世帯  | 1.67倍 |
| 令和3年度  | 30戸(2回)        | 54件  | 16世帯  | 1.80倍 |
| 令和4年度  | 7戸(1回)         | 26件  | 5世帯   | 3.71倍 |
| 合計     | 84戸(9回)        | 195件 | 51世帯  | 2.32倍 |

## 2-7 市営住宅の需要推計

### 1. 公営住宅等の将来需要の考え方

今後 30 年間における公営住宅の需要を把握するため、公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(以下、改定指針という)で示されたストック推計プログラムを用います。

このプログラムでは、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。

「著しい困窮年収未満の世帯数」は、通常の民間アパートや高齢者向け住宅などにも入居する方を含む世帯数であり、そのまま将来的な公営住宅の需要に合致するものではなく、公営住宅と民間賃貸住宅等で適切に分担を行っていくことが必要になります。

※推計には、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(国土交通省国土技術政策総合研究所)」を活用

### 2. 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

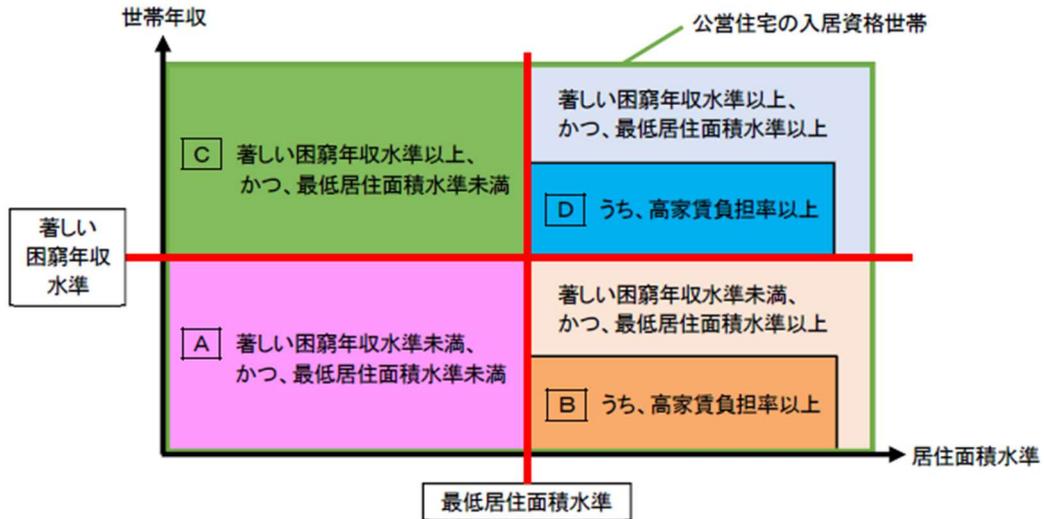
ストック推計プログラムによる試算の結果、本市の将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」は以下の通りとなっており、2020 年度時点では 4,044 世帯ですが、10 年後には 4,135 世帯まで増加しますが、その後は減少に転じる結果となっています。

#### (1) 「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

| 項目              | 2020<br>年度央 | 2025<br>年度央 | 2030<br>年度央 | 2035<br>年度央 | 2040<br>年度央 | 2045<br>年度央 |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 著しい困窮年収水準未満の世帯数 | 4,044       | 4,119       | 4,135       | 4,116       | 4,070       | 4,021       |

#### (2) 世帯人員別の「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

| 項目       | 2020<br>年度央 | 2025<br>年度央 | 2030<br>年度央 | 2035<br>年度央 | 2040<br>年度央 | 2045<br>年度央 |
|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1人・60歳以上 | 911         | 987         | 1,049       | 1,099       | 1,139       | 1,175       |
| 2人       | 1,541       | 1,588       | 1,603       | 1,601       | 1,586       | 1,568       |
| 3人       | 812         | 765         | 714         | 663         | 613         | 567         |
| 4人       | 619         | 622         | 616         | 606         | 591         | 576         |
| 5人       | 122         | 114         | 106         | 98          | 89          | 81          |
| 6人以上     | 39          | 44          | 47          | 50          | 52          | 54          |
| 合計       | 4,044       | 4,119       | 4,135       | 4,116       | 4,070       | 4,021       |



### (3) 本市の公営住宅等のストック量

| 種別             | 戸数    |
|----------------|-------|
| 市営住宅 ※1        | 449   |
| 県営住宅 ※2        | 80    |
| セーフティネット住宅 ※3  | 1,429 |
| UR都市機構         | 180   |
| サービス付き高齢者向け住宅等 | 3,717 |
| 合計             | 5,855 |

※1 ※2 公営住宅法で定める低所得者は政令月収 15.8 万円以下

※3 住宅セーフティネット法で定める低所得者は政令月収 15.8 万円以下

### 3. 市営住宅の供給戸数の考え方

推計の結果、現時点の状況を考えると、著しい困窮年収未満世帯数（以下「困窮世帯」という）は、2020 年度で 4,044 世帯となります。現在市内には、市営住宅が 449 戸、県営住宅が 80 戸整備されていますが、困窮年収未満の世帯のうち、約 3,500 世帯は民間住宅に居住しているとみられます。

本市においては、これら民間の住宅供給と協力して住宅セーフティネットを構築することが前提であり、以下の考え方に基づき、市営住宅の供給戸数を設定します。

#### 市営住宅の供給戸数の考え方

・2020 年時点で市営住宅は 449 戸が整備されていますが、空き室も多く、実際の入居世帯数は 413 世帯に留まっています。またストック推計によると、同時点の困窮世帯は 4,044 世帯であり、市営住宅の分担率は 10.2%（413/4,044 世帯）と、残りの 9 割程度を県営住宅や民間住宅でまかなわれています。

・より入居率を高めるための公営住宅の質の向上は必要ですが、世代変化に対応した柔軟な供給体制や民間活力の活用といった観点から、官民が供給を分担する今の状況は継続されるものと考えます。

・そのため、現在の分担率が継続されると考え、下表のとおり 2030 年の 421 世帯、2045 年の 410 世帯を供給目標として設定します。

供給戸数の考え方

| 項目           | 2020<br>年度央 | 2030<br>年度央 | 2040<br>年度央 | 2045<br>年度央 |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 著しい困窮年収未満世帯数 | 4,044 世帯    | 4,135 世帯    | 4,070 世帯    | 4,021 世帯    |
| 市営住宅         | 413 世帯      | 421 世帯      | 415 世帯      | 410 世帯      |
| 分担率          | 10.2%       |             |             |             |
| 県営住宅及び民間住宅   | 3,632 世帯    | 3,714 世帯    | 3,655 世帯    | 3,611 世帯    |
| 分担率          | 89.8%       |             |             |             |

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

### 3-1 ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

市営住宅ストックの長寿命化を図るため、建物の経年劣化による物理的な性能の低下や居住性の低下に対する予防保全的な維持管理計画が必要である。

そのため、建設時からの整備データ及び改修履歴等の管理データを住棟単位で整理する。更に市営住宅等の定期点検を行い、予防保全的な維持管理を行う。

また、修繕及び工事履歴等の改修履歴は、すでに構築されている市の保全計画データベースに記録することで随時改修履歴を確認できるようにする。

### 3-2 長寿命化及びライフサイクルコスト縮減のための方針

まず、躯体、設備等の耐久性の向上の為に、定期点検や計画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り、建物の長寿命化を図り、かつ、良質なストックの確保に努める。

住棟における内部、外部の改善においては、仕様のアップグレード等による耐久性の向上、さらには仕様向上における修繕周期の延長によりライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図る。

また、計画修繕は修繕周期を設定し、現地での状況を踏まえて、修繕が必要な住棟で実施する。

# 第4章 計画の対象と事業手法の選定

## 4-1 計画対象住宅

本計画に位置付ける対象住宅は、令和5年4月1日現在、流山市が建設・保有する全ての市営住宅 305 戸を対象とする。

## 4-2 団地別・住棟別の事業手法の選定

事業手法の選定は、以下の方針で行った。

### (1) 改修による長寿命化が可能な団地

長寿命化が可能な団地は、「継続して維持管理する団地」とし、その他の団地については、中長期的な市営住宅の需要見通しを踏まえ、「将来的に集約化を検討する団地」とする。なお具体的な集約化計画は、各団地の耐用年限を踏まえて、その時点の需要、周辺環境、地域性を踏まえて検討することとする。

### (2) 用途廃止とする団地

耐用年限を経過する団地や劣化が進行し改修が困難である団地は、中長期的な市営住宅の需要見通しを踏まえ、用途廃止とする。

### (3) 事業手法の選定結果

公営住宅等ストックの事業手法別戸数は、下表のとおりとする。

表4-1 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

| 区分       |             | 1～5年目 | 6～10年目 | 完了時  | 備考             |
|----------|-------------|-------|--------|------|----------------|
| 市営住宅管理戸数 |             | 305戸  | 266戸   | 266戸 | 若宮団地、柳田団地、大橋団地 |
| 維持管理予定戸数 |             | 305戸  | 266戸   | 266戸 | 若宮団地、柳田団地、大橋団地 |
| 維持管理     | うち計画修繕予定戸数  | 0戸    | 0戸     | 0戸   |                |
|          | うち改善事業予定戸数  | 128戸  | 138戸   | 266戸 | 若宮団地、柳田団地、大橋団地 |
|          | 個別改善事業予定戸数  | 128戸  | 138戸   | 266戸 | 若宮団地、柳田団地、大橋団地 |
|          | 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 |             | 0戸    | 39戸    | 39戸  | 運河団地、第2運河団地    |

表4-2 団地別の方針一覧表

| 団地名    | 住棟<br>番号 | 建設<br>年 | 構造   | 管理戸<br>数(戸) | 耐用<br>年数 | 耐用<br>年限 | 方針   |
|--------|----------|---------|------|-------------|----------|----------|------|
| 若宮団地   | A        | S63     | 中層耐火 | 24          | 70       | R40      | 維持管理 |
|        | B        | H1      |      | 24          | 70       | R41      | 維持管理 |
| 柳田団地   | 1        | S60     | 中層耐火 | 30          | 70       | R37      | 維持管理 |
|        | 2        | S61     |      | 30          | 70       | R38      | 維持管理 |
|        | 3        | S62     |      | 30          | 70       | R39      | 維持管理 |
|        | 4        | H2      |      | 30          | 70       | R42      | 維持管理 |
| 運河団地   | 1~3      | S49     | 準耐火  | 15          | 45       | R1       | 用途廃止 |
| 第2運河団地 | 1~5      | S50     | 準耐火  | 24          | 45       | R2       | 用途廃止 |
| 大橋団地   | 1        | S55     | 中層耐火 | 18          | 70       | R32      | 維持管理 |
|        | 2        | S56     |      | 12          | 70       | R33      | 維持管理 |
|        | 3        | H6      |      | 29          | 70       | R46      | 維持管理 |
|        | 4        | H7      |      | 39          | 70       | R47      | 維持管理 |

表4-3 中長期的な管理の見通し(概ね30年程度)

| 団地名  | 住棟<br>番号 | 建設<br>年 | 構造   | 戸数<br>(戸) | R6-R15 | R16-R25 | R26-R36 |
|------|----------|---------|------|-----------|--------|---------|---------|
| 若宮団地 | A        | S63     | 中層耐火 | 24        | 個別改善   | 個別改善    | 個別改善    |
|      | B        | H1      |      | 24        | 個別改善   | 個別改善    | 個別改善    |
| 柳田団地 | 1        | S60     | 中層耐火 | 30        | 個別改善   | 個別改善    | 個別改善    |
|      | 2        | S61     |      | 30        | 個別改善   | 個別改善    | 個別改善    |
|      | 3        | S62     |      | 30        | 個別改善   | 個別改善    | 個別改善    |
|      | 4        | H2      |      | 30        | 個別改善   | 個別改善    | 個別改善    |
| 大橋団地 | 1        | S55     | 中層耐火 | 18        | 個別改善   | 個別改善    | 耐用年数超過  |
|      | 2        | S56     |      | 12        | 個別改善   | 個別改善    | 耐用年数超過  |
|      | 3        | H6      |      | 25        | 個別改善   | 個別改善    | 個別改善    |
|      | 4        | H7      |      | 33        | 個別改善   | 個別改善    | 個別改善    |

※各団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の中長期的な管理の見通し。

# 第5章 長寿命化のための維持管理計画

## 5-1 点検の実施方針

対象となる施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づき必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築する。

・建築基準法第12条第2項の規定に基づく定期点検(3年毎)を実施し、ストックの状況把握に努める。

・日常点検は、管理業務の中で対応する。定期点検の他にも、消防法や水道法に基づく点検については、管理業務の中で定期的に実施する。

・定期点検・日常点検の結果は、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用する。

・流山市公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画の基本的な考え方より、原則として、鉄筋コンクリート造の建築物は長寿命化の前段で「詳細診断」を実施する。

表5-1 日常点検項目一覧

### ◆建築物

#### I. 敷地及び地盤

| 点検部位      | 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               | 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<br>(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<br>(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        | ★<br>(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<br>(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             | ■ 落下防護庇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        | 点検項目            | 法定点検対象 |
|-------------|-----------------|--------|
| ア) 屋上面、屋根回り | ■ 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        | 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       | ★      |

#### ◆ 建築設備

##### I. 給水設備及び排水設備

| 点検部位                               | 点検項目                       | 法定点検対象 |
|------------------------------------|----------------------------|--------|
| ア) 飲料用配管及び排水配管<br>（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<br>（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 |        |

出典:公営住宅等日常点検マニュアル

## 5-2 計画修繕の実施方針

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

修繕・改修のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施する。また、用途廃止の対象住棟については、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。

修繕の内容は、履歴の整理やデータを蓄積し、次の修繕に活用する。計画修繕の修繕周期は概ね以下のとおりとする。

### ◆修繕周期表

| 推定修繕項目         | 対象部位等                     | 工事区分  | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様                  | 参考文献 | 修繕の目的  |           |       |        |       |
|----------------|---------------------------|-------|------|------------------------------|------|--------|-----------|-------|--------|-------|
|                |                           |       |      |                              |      | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| 1 屋根防水         |                           |       |      |                              |      |        |           |       |        |       |
| 屋上防水<br>(保護防水) | 屋上、塔屋、ルーバルコニー             | 補修    | 12年  | 伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修         | ③    |        |           | ○     |        |       |
|                |                           | 修繕    | 24年  | 下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)           | ③    |        |           | ○     |        |       |
| 屋上防水<br>(露出防水) | 屋上、塔屋                     | 修繕    | 12年  | 塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)            | ③    |        |           | ○     |        |       |
|                |                           | 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    |        |           | ○     |        |       |
| 傾斜屋根           | 屋根                        | 補修    | 12年  | 下地調整の上保護塗装                   | ③    |        |           | ○     |        |       |
|                |                           | 撤去・葺替 | 24年  | 既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え         | 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              | ③    |        |           | ○     |        |       |

| 推定修繕項目      | 対象部位等                                  | 工事区分 | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様                  | 参考文献 | 修繕の目的  |           |       |        |       |
|-------------|--|------|------|------------------------------|------|--------|-----------|-------|--------|-------|
|             |  |      |      |                              |      | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| 2 床防水       |  |      |      |                              |      |        |           |       |        |       |
| バルコニー床防水    | バルコニーの床（側溝、幅木を含む）                      | 修繕   | 18年  | 高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等             | ②    |        |           | ○     |        |       |
| 開放廊下・階段等床防水 | 開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）                    | 修繕   | 18年  | 高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等             | ②    |        |           | ○     |        |       |
| 3 外壁塗装等     |  |      |      |                              |      |        |           |       |        |       |
| 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  | 高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等           | ②    | ○      |           | ○     |        | ○     |
| 軒天塗装        | 開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分               | 塗替   | 18年  | 高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等           | ②    | ○      |           | ○     |        | ○     |
| タイル張補修      | 外壁・手すり壁等                               | 補修   | 18年  | 欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄          | ②    | ○      |           | ○     |        | ○     |
| 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上、下地処理、打替え     | ②    | ○      |           | ○     |        |       |

| 推定修繕項目            | 対象部位等  | 工事区分 | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様 | 参考文献 | 修繕の目的  |           |       |        |       |
|-------------------|--|------|------|-------------|------|--------|-----------|-------|--------|-------|
|                   |  |      |      |             |      | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| 4 鉄部塗装等           |  |      |      |             |      |        |           |       |        |       |
| 鉄部塗装<br>(雨掛かり部分)  | (鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり                               | 塗替   | 6年   | 下地処理の上、塗装   | —    |        |           | ○     |        |       |
|                   | (鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等 | 塗替   | 6年   | 下地処理の上、塗装   | —    |        |           | ○     |        |       |
|                   | 屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス                                 | 塗替   | 6年   | 下地処理の上、塗装   | —    |        |           | ○     |        |       |
| 鉄部塗装<br>(非雨掛かり部分) | (鋼製) 住戸玄関ドア  | 塗替   | 6年   | 下地処理の上、塗装   | ③    |        |           | ○     |        |       |
|                   | (鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等     | 塗替   | 6年   | 下地処理の上、塗装   | ③    |        |           | ○     |        |       |
| 非鉄部塗装             | (アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等             | 清掃   | 18年  | 洗浄の上、コーティング | —    |        |           | ○     |        |       |
|                   | (ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等                        | 塗替   | 18年  | 下地処理の上、塗装   | —    |        |           | ○     |        |       |

| 推定修繕項目          | 対象部位等  | 工事区分  | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様                | 参考文献 | 修繕の目的  |           |       |        |       |
|-----------------|--|-------|------|----------------------------|------|--------|-----------|-------|--------|-------|
|                 |  |       |      |                            |      | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| 5 建具・金物等        |  |       |      |                            |      |        |           |       |        |       |
| 建具関係            | 住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア   | 点検・調整 | 12年  | 動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等    | ③    | ○      |           |       |        |       |
|                 |  | 取替    | 36年  | 撤去又はかぶせ工法                  | ③    | ○      |           |       |        |       |
|                 | 窓サッシ、面格子、網戸、シャッター  | 点検・調整 | 12年  | 動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等 | ③    | ○      |           |       |        |       |
|                 |  | 取替    | 36年  | 撤去又はかぶせ工法                  | ③    | ○      |           |       |        |       |
| 手すり             | 開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン  | 取替    | 36年  | 全部撤去の上、アルミ製手すりに取替          | ③    | ○      |           |       |        |       |
| 屋外鉄骨階段          | 屋外鉄骨階段   | 補修    | 12年  | 点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等         | ③    | ○      |           |       |        |       |
|                 |  | 取替    | 36年  | 全部撤去の上、取替                  | ③    | ○      |           |       |        |       |
| 金物類<br>（集合郵便受等） | 集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等  | 取替    | 24年  | 取替                         | ③    |        |           |       | ○      |       |
|                 | 笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等 | 取替    | 24年  | 取替                         | ③    | ○      |           |       |        |       |
|                 | 屋上フェンス等  | 取替    | 36年  | 全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替         | ③    | ○      |           |       |        |       |
| 金物類（メーターボックス扉等） | メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等  | 取替    | 36年  | 撤去又はかぶせ工法                  | ③    |        |           |       | ○      |       |

| 推定修繕項目 | 対象部位等                       | 工事区分  | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様          | 参考文献   | 修繕の目的  |           |       |        |       |
|--------|-----------------------------|-------|------|----------------------|--------|--------|-----------|-------|--------|-------|
|        |                             |       |      |                      |        | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| 6 共用内部 |                             |       |      |                      |        |        |           |       |        |       |
| 共用内部   | 管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井  | 張替・塗替 | 12年  | 床・壁・天井の塗替、張替等        | ③      |        |           |       |        | ○     |
|        | エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、 | 張替・塗替 | 12年  | 床・壁・天井の塗替等           | ③      |        |           |       |        | ○     |
| 7 給水設備 |                             |       |      |                      |        |        |           |       |        |       |
| 給水管    | 共用給水立管<br>専用給水枝管            | 取替    | 20年  | 硬質塩化ビニル管<br>亜鉛メッキ鋼管  | ①<br>⑤ |        | ○         |       |        |       |
|        |                             | 取替    | 35年  | 硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手） | ①      |        | ○         |       |        |       |
|        |                             | 取替    | 40年  | ステンレス鋼管              | ⑥      |        | ○         |       |        |       |
|        | 水道メーター                      | 取替    | 8年   | 支給品                  | -      |        | ○         |       |        |       |
| 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              | ③      |        | ○         |       |        |       |
|        |                             | 取替    | 15年  |                      | ③      |        | ○         |       |        |       |

| 推定修繕項目       | 対象部位等   | 工事区分 | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様  | 参考文献        | 修繕の目的  |           |       |        |       |
|--------------|---|------|------|--|-------------|--------|-----------|-------|--------|-------|
|              |   |      |      |  |             | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| 8 排水設備       |   |      |      |  |             |        |           |       |        |       |
| 雑排水管<br>(屋内) | 共用雑排水立<br>て管<br>専用雑排水枝<br>管                       | 取替   | 20年  | 配管用炭素鋼鋼管   | ①           | ○      |           |       |        |       |
|              |   | 取替   | 30年  | タールエポキシ塗装鋼管<br>排水用硬質塩化ビニルライ<br>ニング鋼管<br>排水用硬質塩化ビニル管<br>耐火2層管             | ①<br>④<br>⑤ | ○      |           |       |        |       |
| 污水管<br>(屋内)  | 共用污水立<br>て管<br>専用污水枝管                             | 取替   | 30年  | 配管用炭素鋼鋼管<br>タールエポキシ塗装鋼管<br>排水用硬質塩化ビニルライ<br>ニング鋼管<br>排水用硬質塩化ビニル管<br>耐火2層管 | ①<br>④<br>⑤ | ○      |           |       |        |       |
|              |   | 取替   | 50年  | 鋳鉄管  | ①           | ○      |           |       |        |       |
| 排水管<br>(屋外)  | 屋外排水管   | 取替   | 25年  | 排水用硬質塩化ビニル管  | ①           | ○      |           |       |        |       |
|              |   | 取替   | 30年  | ヒューム管  | ④           | ○      |           |       |        |       |
| 雨水樋          | 立て樋   | 取替   | 30年  | 硬質塩化ビニル管   | ③           | ○      |           |       |        |       |
| 排水ポンプ        | 排水ポンプ   | 補修   | 8年   | オーバーホール  | ③           | ○      |           |       |        |       |
|              |   | 取替   | 15年  |  | ③           | ○      |           |       |        |       |
| 9 ガス設備       |   |      |      |  |             |        |           |       |        |       |
| ガス管<br>(屋内)  | ガス管   | 取替   | 30年  | 配管用炭素鋼鋼管   | ⑥           | ○      |           |       |        |       |
|              | ガスメーター  | 取替   | 10年  |  | -           | ○      |           |       |        |       |
| ガス管<br>(屋外)  |   | 取替   | 20年  | 配管用炭素鋼鋼管   | ①           | ○      |           |       |        |       |
|              |   | 取替   | 50年  | 被覆鋼管<br>ポリエチレン管  | ①           | ○      |           |       |        |       |
| 10 空調換気設備    |   |      |      |  |             |        |           |       |        |       |
| 空調設備         | 管理室、集会室<br>等のエアコン                                 | 取替   | 15年  |  | ③           |        |           |       | ○      |       |
| 換気設備         | 管理員室、集会<br>室、機械室、電<br>気室換気扇、ダ<br>クト類、換気<br>口、換気グリ | 取替   | 15年  |  | ③           | ○      |           |       |        |       |

| 推定修繕項目      | 対象部位等  | 工事区分 | 修繕周期  | 想定する修繕工事の仕様 | 参考文献 | 修繕の目的  |           |       |        |       |
|-------------|--|------|-------|-------------|------|--------|-----------|-------|--------|-------|
|             |  |      |       |             |      | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| 1 1 電灯設備    |  |      |       |             |      |        |           |       |        |       |
| 電灯設備        | 共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等 | 取替   | 15年   |             | ③    | ○      | ○         |       |        |       |
|             | 非常用照明器具内蔵蓄電池                                 | 取替   | 4年～6年 |             | -    | ○      | ○         |       |        |       |
| 配電盤類        | 配電盤・プルボックス等                                  | 取替   | 30年   |             | ③    |        | ○         |       |        |       |
| 幹線設備        | 引込開閉器、幹線（電灯、動力）等                             | 取替   | 30年   |             | ③    |        | ○         |       |        |       |
| 避雷針設備       | 避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等                        | 取替   | 40年   |             | ③    |        | ○         |       |        |       |
| 自家発電設備      | 発電設備   | 取替   | 30年   |             | ③    |        | ○         |       |        |       |
| 1 2 情報・通信設備 |  |      |       |             |      |        |           |       |        |       |
| 情報・通信設備     | 電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等                       | 取替   | 30年   |             | ③    |        |           |       | ○      |       |
| テレビ共聴設備     | アンテナ、増幅器、分配機等<br>※同軸ケーブルを除く                  | 取替   | 15年   |             | ③    |        |           |       | ○      |       |
| 光ケーブル配線設備   | 住棟内ネットワーク                                    | 取替   | 15年   |             | ③    |        |           |       | ○      |       |
| インターホン設備    | インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等             | 取替   | 15年   |             | ③    |        |           |       | ○      |       |

| 推定修繕項目      | 対象部位等                             | 工事区分 | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様  | 参考文献 | 修繕の目的  |           |       |        |       |
|-------------|-----------------------------------|------|------|--------------|------|--------|-----------|-------|--------|-------|
|             |                                   |      |      |              |      | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| 1 3 消防用設備   |                                   |      |      |              |      |        |           |       |        |       |
| 屋内消火栓設備     | 消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等           | 取替   | 25年  |              | ③    | ○      |           |       |        |       |
| 自動火災報知設備    | 感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等         | 取替   | 20年  |              | ③    | ○      |           |       |        |       |
| 連結送水管設備     | 送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等              | 取替   | 25年  |              | ③    | ○      |           |       |        |       |
| 1 4 昇降機設備   |                                   |      |      |              |      |        |           |       |        |       |
| 昇降機         | カゴ内装、扉、三方枠等                       | 補修   | 15年  |              | ③    |        |           |       | ○      |       |
|             | 全構成機器                             | 取替   | 30年  |              | ③    |        |           |       | ○      |       |
| 1 5 立体駐車場設備 |                                   |      |      |              |      |        |           |       |        |       |
| 自走式駐車場      | プレハブ造（鉄骨増+ALC）                    | 補修   | 10年  | 鉄部塗装、車止め等の取替 | ③    |        |           |       | ○      |       |
|             |                                   | 建替   | 30年  | 全部撤去の上建替     | ③    |        |           |       | ○      |       |
| 機械式駐車場      | 2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等 | 補修   | 5年   | 鉄部塗装、部品交換    | ③    |        |           |       | ○      |       |
|             |                                   | 建替   | 20年  | 撤去、新設        | ③    |        |           |       | ○      |       |

| 推定修繕項目     | 対象部位等                        | 工事区分 | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様  | 参考文献 | 修繕の目的  |           |       |        |       |
|------------|------------------------------|------|------|--------------|------|--------|-----------|-------|--------|-------|
|            |                              |      |      |              |      | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| 16 外構・附属施設 |                              |      |      |              |      |        |           |       |        |       |
| 外構         | 平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝       | 補修   | 20年  |              | ①    |        |           | ○     | ○      |       |
|            | 困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 | 取替   | 20年  |              | ①    | ○      |           |       | ○      |       |
|            | 埋設排水管、排水桝等、※埋設給水管を除く         | 取替   | 20年  |              | ①    |        | ○         |       |        |       |
| 附属施設       | 自転車置場、ゴミ集積所                  | 取替   | 20年  |              | ①    |        |           |       | ○      |       |
|            | 植栽                           | 取替   | 20年  |              | ①    |        |           |       |        | ○     |
| 17 仮設工事    |                              |      |      |              |      |        |           |       |        |       |
| 共通仮設       |                              | 仮設   | 18年  | 仮設事務所、資材置き場等 | -    |        |           |       |        |       |
| 直接仮設       |                              | 仮設   | 18年  | 枠組足場、養生シート等  | -    |        |           |       |        |       |
| 18 専用部分    |                              |      |      |              |      |        |           |       |        |       |
| 住設機器       | 浴室ユニット                       | 取替   | 25年  |              | ①    |        |           |       | ○      |       |
| 設備機器       | 分電盤                          | 取替   | 15年  |              | ①    |        | ○         |       |        |       |
|            | 給湯・暖房器、バランス釜                 | 取替   | 15年  |              | ①    |        |           |       | ○      |       |
|            | 換気扇                          | 取替   | 20年  |              | ①    |        |           |       | ○      |       |

参考文献

- ① 公営住宅ストック総合活用計画(公共賃貸住宅ストック総合活用計画)の策定指針(案)
- ② UR 賃貸住宅の長寿命化に関する計画(UR/2014年4月)
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント(国土交通省住宅局/2008年6月)
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術(平成19年度版)((社)高層住宅管理業協会/2007年10月)
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修(建築保全センター/2005年9月)
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き((社)高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月)

## 5-3 改善事業の実施方針

---

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。

### 【長寿命化型】

対象住棟は、一定の居住性や安全性が確保されており、長期的な活用を図るべく耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性の観点から保全的な改善を行う。

### 【実施内容】

#### (1) 外壁の耐久性の向上(外壁改修)

外壁改修は、原則として、建設後又は改修後20年を経過した住棟を対象に実施する。  
対象団地は以下のとおりとする。

表 5-2 外壁改修工事の対象団地

| 住棟名   | 建設年 | 戸数 | 改修履歴 | 備考          |
|-------|-----|----|------|-------------|
| 若宮団地A | S63 | 24 | H24  | R15以降、実施を検討 |
| 柳田団地1 | S60 | 30 | H20  | R10以降、実施を検討 |
| 柳田団地2 | S61 | 30 | H21  | R11以降、実施を検討 |
| 柳田団地3 | S62 | 30 | H22  | R12以降、実施を検討 |
| 柳田団地4 | H2  | 30 | H23  | R13以降、実施を検討 |
| 大橋団地1 | S55 | 18 | H19  | R10以降、実施を検討 |
| 大橋団地2 | S56 | 12 | H19  | R10以降、実施を検討 |

## (2) 屋根の耐久性の向上(屋上防水改修)

屋上防水改修は、原則として、建設後又は改修後25年を経過した住棟を対象に実施する。  
対象団地は以下のとおりとする。

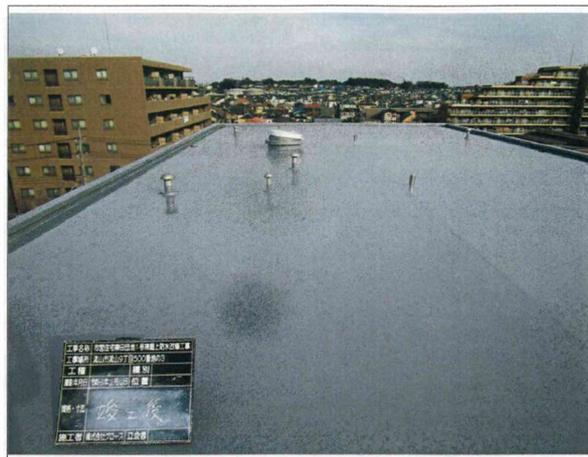
表 5-3 屋上防水改修工事の対象団地

| 住棟名   | 建設年 | 戸数 | 改修履歴 | 備考         |
|-------|-----|----|------|------------|
| 大橋団地1 | S55 | 18 | H17  | R8以降、実施を検討 |
| 大橋団地2 | S56 | 12 | H17  | R9以降、実施を検討 |
| 大橋団地3 | H6  | 29 | —    | R6以降、実施を検討 |
| 大橋団地4 | H7  | 39 | —    | R7以降、実施を検討 |

参考 柳田団地 1 号棟屋上防水改修工事（令和2年度）



着工前



竣工後

### (3) 給水設備の安全性の確保等(給水施設改修)

給水設備改修は、給水方式の変更による安全性確保及び維持管理の容易性を確保する。  
対象団地は以下のとおりとする。(受水槽方式から水道直結方式に変更)

表 5-4 給水設備改修工事の対象団地

| 住棟名   | 建設年 | 戸数 | 改修履歴 | 備考         |
|-------|-----|----|------|------------|
| 若宮団地A | S63 | 24 | —    | R8以降、実施を検討 |
| 若宮団地B | H1  | 24 | —    | R8以降、実施を検討 |
| 大橋団地3 | H6  | 29 | —    | R7以降、実施を検討 |
| 大橋団地4 | H7  | 39 | —    | R7以降、実施を検討 |

※大橋団地1・2号棟、3・4号棟は、水道直結増圧方式に変更不可、受水槽の交換で対応

### (4) 配管改修

配管の老朽化が進み、大規模な改修が必要な住棟について配管の改修を行い、市営住宅の長寿命化を図る。

対象団地は以下のとおりとする。

表 5-5 給水管改修工事の対象団地

| 住棟名   | 建設年 | 戸数 | 改修履歴        | 備考                             |
|-------|-----|----|-------------|--------------------------------|
| 若宮団地A | S63 | 24 | R1 給水管共用部分  | 給水管専有部分・排水管について<br>R16以降、実施を検討 |
| 若宮団地B | H1  | 24 | R1 給水管共用部分  |                                |
| 柳田団地1 | S60 | 30 | H29 給水管共用部分 |                                |
| 柳田団地2 | S61 | 30 | H29 給水管共用部分 |                                |
| 柳田団地3 | S62 | 30 | H30 給水管共用部分 |                                |
| 柳田団地4 | H2  | 30 | H30 給水管共用部分 |                                |
| 大橋団地1 | S55 | 18 | H28 給水管共用部分 |                                |
| 大橋団地2 | S56 | 12 | H28 給水管共用部分 |                                |
| 大橋団地3 | H6  | 29 | —           | R14以降、実施を検討                    |
| 大橋団地4 | H7  | 39 | —           | R15以降、実施を検討                    |

## 5-4 建替事業の実施方針

---

厳しい財政状況や将来的な人口・世帯数の減少を踏まえ、新たな用地取得を前提とした新規建設は行わないこととする。また、計画期間内(10年間)の建替えは予定していない。

用途廃止と位置付けた団地については、入居募集を停止し、現居住者の他の市営住宅への住み替え支援を行うこととし、福祉施設等へ入所を希望する場合については、福祉部局等と連携を図ることとする。現入居者の退去をもって用途廃止し、解体等を検討する。

将来の建替え期に向けて、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進し、直接建設以外(民間賃貸住宅の借上等)の供給方法を検討する。

## 5-5 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内における事業実施予定は、以下のとおりとする。

表 5-6 改善事業の実施予定一覧

| 住棟名   | 戸数 | 構造  | 建設年 | 法定点検 | 改善事業の内容        |                |                |                |                |                |                |                |                 |               | 備考              |               |
|-------|----|-----|-----|------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
|       |    |     |     |      | R6<br>(2024)   | R7<br>(2025)   | R8<br>(2026)   | R9<br>(2027)   | R10<br>(2028)  | R11<br>(2029)  | R12<br>(2030)  | R13<br>(2031)  | R14<br>(2032)   | R15<br>(2033) |                 |               |
| 若宮団地A | 24 | RC造 | S63 | R8   |                |                |                |                |                |                |                |                |                 |               |                 | R16外壁改修(長寿命化) |
| 若宮団地B | 24 | RC造 | H1  | R8   |                |                |                |                |                |                |                |                |                 |               |                 | R17外壁改修(長寿命化) |
| 柳田団地1 | 30 | RC造 | S60 | R8   |                |                |                |                | 外壁改修<br>(長寿命化) |                |                |                |                 |               |                 |               |
| 柳田団地2 | 30 | RC造 | S61 | R8   |                |                |                |                |                | 外壁改修<br>(長寿命化) |                |                |                 |               |                 |               |
| 柳田団地3 | 30 | RC造 | S62 | R8   |                |                |                |                |                |                | 外壁改修<br>(長寿命化) |                |                 |               |                 |               |
| 柳田団地4 | 30 | RC造 | H2  | R8   |                |                |                |                |                |                |                | 外壁改修<br>(長寿命化) |                 |               |                 |               |
| 大橋団地1 | 18 | RC造 | S55 | R8   |                |                | 屋上防水<br>(長寿命化) |                |                |                |                |                |                 |               |                 |               |
| 大橋団地2 | 12 | RC造 | S56 | R8   |                |                |                | 屋上防水<br>(長寿命化) |                |                |                |                |                 |               |                 |               |
| 大橋団地3 | 29 | RC造 | H6  | R8   | 屋上防水<br>(長寿命化) |                |                |                |                |                |                |                | 給水管改修<br>(長寿命化) |               |                 |               |
| 大橋団地4 | 39 | RC造 | H7  | R8   |                | 屋上防水<br>(長寿命化) |                |                |                |                |                |                |                 |               | 給水管改修<br>(長寿命化) |               |

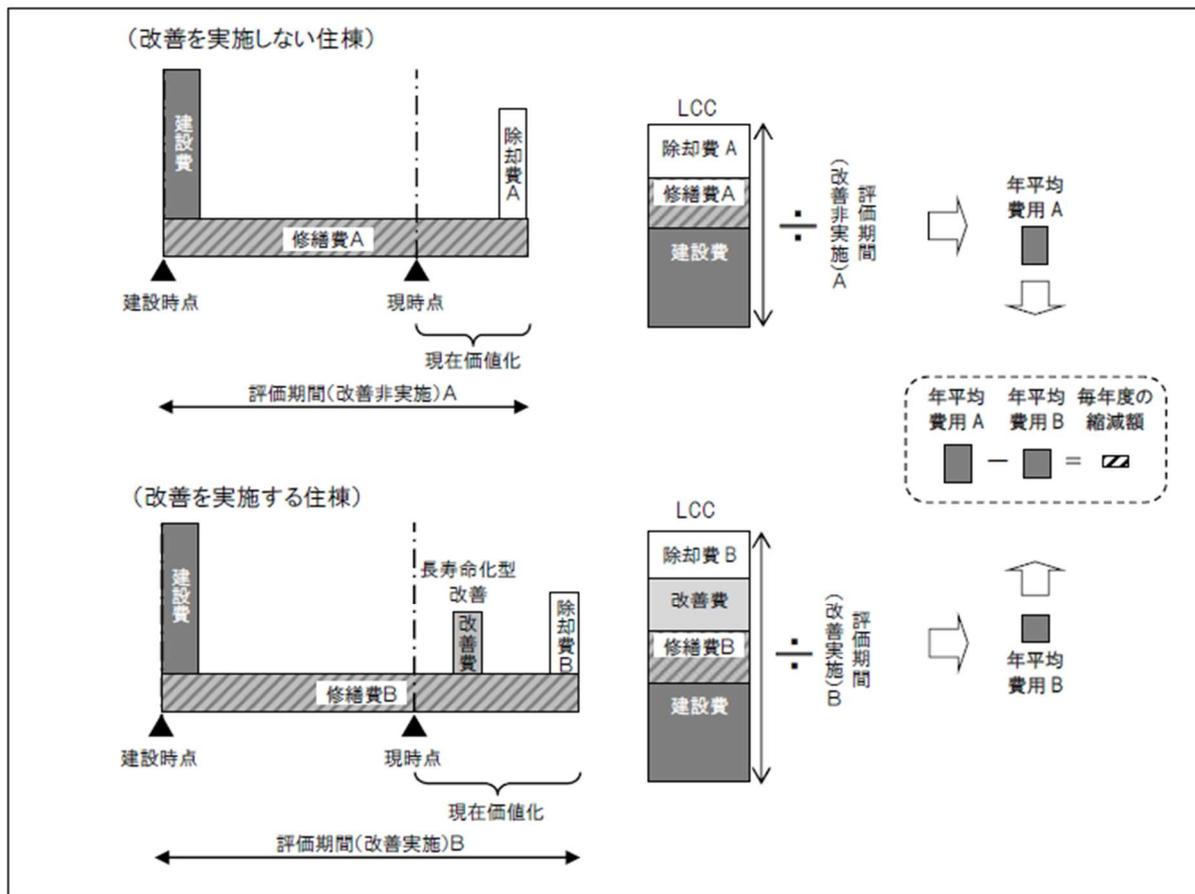
# 第6章 長寿命化のための維持管理による効果

## 6-1 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

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ストック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善等を実施することで、ライフサイクルコスト(LCC)縮減につながり、そして建築物の耐久性・安全性が向上し、建物の長寿命化が図られ、良好なストックを長期にわたり確保することができる。

### (1) ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方

策定指針に基づき、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である。



ライフサイクルコストの算出イメージ

### (2) ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出

策定指針におけるライフサイクルコスト(LCC)の算出の考え方に基づき、新規整備及び建替事業を実施する市営住宅等についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する市営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

# 資料

表6-1 過去の改善事業履歴(平成16年度～平成25年度)

| 住棟名   | H16<br>2004 | H17<br>2005 | H18<br>2006 | H19<br>2007 | H20<br>2008 | H21<br>2009 | H22<br>2010 | H23<br>2011 | H24<br>2012 | H25<br>2013 |
|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 若宮団地A |             |             |             |             |             |             |             |             | ①②          |             |
| 若宮団地B |             |             |             |             |             |             |             |             |             | ①②          |
| 柳田団地1 |             |             |             |             | ①           |             |             |             |             | ④           |
| 柳田団地2 |             |             |             |             |             | ①           |             |             |             | ④           |
| 柳田団地3 |             |             |             |             |             |             | ①           |             |             | ④           |
| 柳田団地4 |             |             |             |             |             |             |             | ①           |             | ④           |
| 大橋団地1 |             | ②           |             | ①           |             |             |             |             |             |             |
| 大橋団地2 |             | ②           |             | ①           |             |             |             |             |             |             |
| 大橋団地3 |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| 大橋団地4 |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |

- ①: 外壁の耐久性の向上(外壁改修)
- ②: 屋根の耐久性の向上(屋上防水改修)
- ③: 給水管の耐久性の向上(給水管改修)
- ④: 給水施設の安全性の確保等(給水施設改修)

表6-2 過去の改善事業履歴(平成26年度～令和5年度)

| 住棟名   | H26<br>2014 | H27<br>2015 | H28<br>2016 | H29<br>2017 | H30<br>2018 | R1<br>2019 | R2<br>2020 | R3<br>2021 | R4<br>2022 | R5<br>2023 |
|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 若宮団地A |             |             |             |             |             | ③          |            |            |            |            |
| 若宮団地B |             |             |             |             |             | ③          |            |            |            |            |
| 柳田団地1 |             |             |             | ③           |             |            | ②          |            |            |            |
| 柳田団地2 |             |             |             | ③           |             |            |            | ②          |            |            |
| 柳田団地3 |             |             |             |             | ②③          |            |            |            |            |            |
| 柳田団地4 |             |             |             |             | ③           |            |            |            | ②          |            |
| 大橋団地1 |             |             | ③           |             |             |            |            |            |            | ④          |
| 大橋団地2 |             |             | ③           |             |             |            |            |            |            | ④          |
| 大橋団地3 | ①           |             |             |             |             |            |            |            |            |            |
| 大橋団地4 |             | ①           |             |             |             |            |            |            |            |            |

- ①: 外壁の耐久性の向上(外壁改修)
- ②: 屋根の耐久性の向上(屋上防水改修)
- ③: 給水管の耐久性の向上(給水管改修)
- ④: 給水施設の安全性の確保等(給水施設改修)

