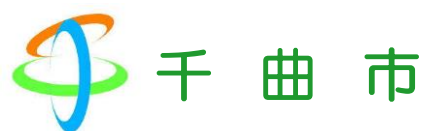


千曲市市営住宅長寿命化計画(概要版)



令和 3 年 3 月



目 次

1 市営住宅長寿命化計画の背景・目的	…… P 2
(1) 背 景	
(2) 目 的	
2 計画期間	…… P 2
3 市営住宅ストックの状況	…… P 3
(1) 市営住宅ストックの状況	
(2) 市営住宅等の団地位置図	
4 長寿命化に関する基本方針	…… P 4
(1) スtockの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	
(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	
(3) ライフサイクルコストの縮減効果	
5 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	…… P 5
(1) 対 象	
(2) 団地別・住棟別状況の把握	
(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定	
6 市営住宅等の管理・整備方針	…… P 8
(1) 維持管理の基本方針	
(2) 整備方針	
(3) 各団地における整備の方向	

1 市営住宅長寿命化計画の背景・目的

(1) 背 景

千曲市は、平成21年度に策定した「千曲市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営住宅の維持保全等の取り組みを進めてきました。

過半の住戸が耐用年限を経過していますが、今後計画的に用途廃止、修繕・改善等により既存ストックの長寿命化を図りながら、厳しい財政状況下において、更新期を迎えている老朽化した市営住宅ストックについて、将来にわたって良好な社会的資産として有効に活用することを目指し、本市の事情に応じた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ストックマネジメントが求められています。

また、入居状況との整合を図りながら既存住宅の予防保全の観点から中長期的な維持管理計画の策定も求められています。

(2) 目 的

本計画は、計画策定の背景を踏まえ、市内の市営住宅を安全で快適な住まいとして長きにわたって確保するため、住宅需要に対応した、良質な住宅ストック形成のための総合的な市営住宅の活用方針を設定するとともに、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、計画的に用途廃止、修繕及び耐久性向上等を図る改善などの方針を示す修繕・改善計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

予防保全的とは…

建物の状態を定期的に点検・診断し、致命的欠陥が発現する前に対策を講じることにより、建物の老朽化や劣化による事故、災害を未然に防ぐとともに、耐久性の向上等を図る効率的な改善を実施することによって、建物の長寿命化を図ること等をいいます。

2 計画期間

令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

また、計画は社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ見直しを行います。

(※平成21年度作成、令和3年3月見直し)

3 市営住宅ストックの状況

(1) 市営住宅ストックの状況

本市内には公営住宅法（昭和 26 年制定）に基づく「低所得者向けの住宅」と位置付けた公営住宅（以下「市営住宅」という。）が、令和 2 年 4 月 1 日現在、7 団地 70 棟 332 戸あります。

市営住宅のストックは、昭和 32 年から昭和 51 年までに簡易耐火構造平屋建てを 64 棟 261 戸建設し、昭和 60 年から平成 4 年までに木造平屋、あるいは 2 階建てを 14 棟 28 戸建設しています。また、鉄筋コンクリート造住戸を 7 棟 93 戸建設しました。

それと同時に、耐用年数を超え、劣化が著しい住戸については除却を進めており、現在に至っています。

市営住宅の概要

団地名	所在地	建設年度	棟数	戸数	構造	耐用年数
屋代団地	屋代 937-1	S61～S63	3	6	木造平屋建	30
			2	30	中層耐火構造 3 階建	70
鋳物師屋団地	鋳物師屋 733-1 他	H 元～H4	2	4	木造平屋建	30
			8	16	木造 2 階建	
埴生団地	小島 3057-3 他	H13～H14	3	31	中層耐火構造 3 階建	70
寂蒔団地	寂蒔 625	S43～S46 H7	24	95	簡易耐火構造平屋	30
			1	12	中層耐火構造 3 階建	70
志川団地	八幡 2304 他	S42～S45 S60	19	87	簡易耐火構造平屋	30
			1	2	木造平屋建	
薬師堂団地	上山田 76	S49	1	20	中層耐火構造 5 階建	70
屋代南団地	屋代 431-1 他	S32～S42	6	29	簡易耐火構造平屋	30
合 計			70	332		

(2) 市営住宅等の団地位置図



4 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

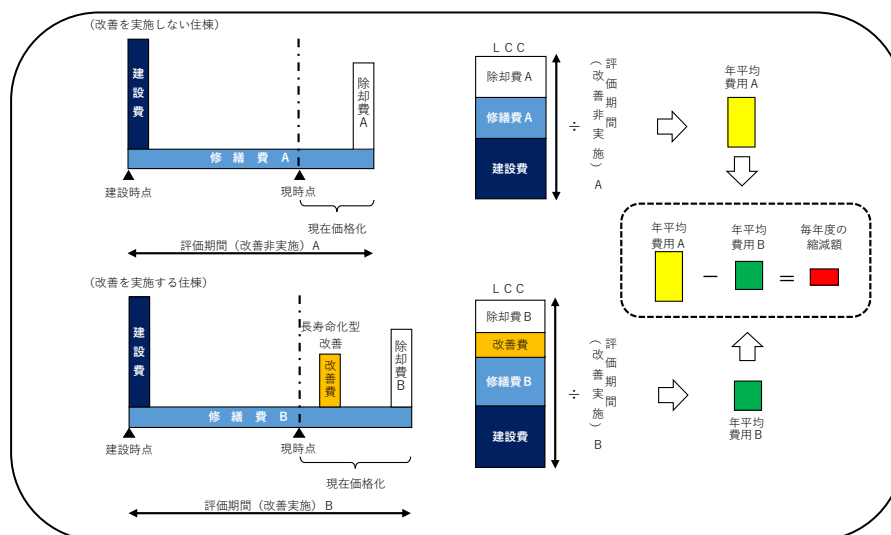
- ・ 管理する市営住宅整備・管理データを住棟単位で整理します。
- ・ 市営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。
- ・ 市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理します。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・ 対症療法型の維持管理から、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ることとします。
- ・ 仕様の水準向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・ 修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげて行きます。

ライフサイクルコスト(LCC)とは…

建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物の全生涯に要する費用の総額をいいます。



(3) ライフサイクルコストの縮減効果

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合を比較して、住棟当たりの年平均縮減額(LCC 縮減効果)を算出した結果、いずれの住棟においても年平均縮減額はプラスであり、市営住宅全体の LCC 縮減効果は【13,728 千円/年】となります。

5 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対 象

本計画の対象は、計画策定期間に管理する市営住宅とします。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

① 活用手法の選定に関する項目

	項 目	具体的指標	備 考
団地単位	a 需要	応募倍率等	事業手法選定の1次判定②-1において使用
	b 効率性	高度利用の可能性（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等	
	c 立地	・利便性（公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離等） ・地域バランス ・災害危険区域等の内外等	
	d 周辺地域属性	周辺地域の状況等	事業手法選定の3次判定④-1において使用
	e 建替や大規模改善の際の仮住居の確保	隣接又は近接する公営住宅団地との連携の可能性	
住棟単位	a 改善履歴	住戸改善、身障改善、下水道接続等	事業手法選定の1次判定②-2において使用
	b 居住性	住戸面積、浴室の有無等	

② 維持管理の計画に関する項目

	分 類	項 目
団地単位	現 状	a 共用施設 集会所（数・面積）、駐車場（数・方式）、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置場の有無
		b 供給処理 給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式
	履 歴	c 点検履歴 法定点検（水質、浄化槽）等
		d 修繕履歴 受水槽防水等
		e 改善履歴 集会所、駐車場、下水道接続
住棟単位	仕 様 等	a 躯体・外装 外壁、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉
		b 設備 給水管（屋外、縦管）、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管
		c 機器 浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台
	履 歴	d 点検履歴 法定点検（EV、消火設備）等
		e 修繕履歴 外壁塗装、給水管取替等
		f 改善履歴 増築、2戸1改善、耐震改修等

下線：定期点検、日常点検の対象項目

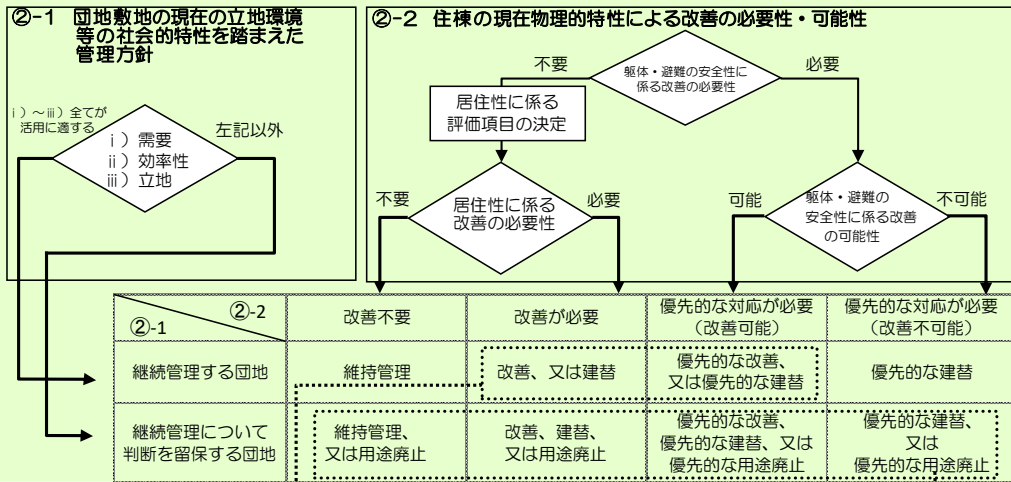
(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

1) 事業手法の選定フローを次頁に示します。

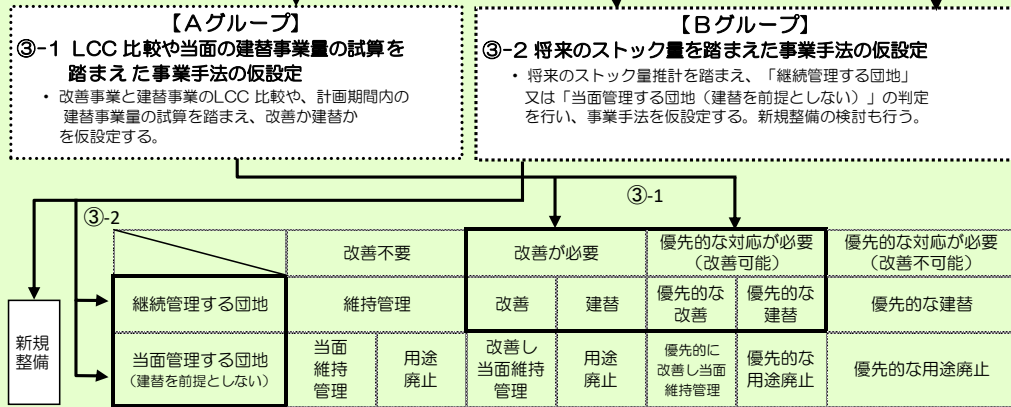
■事業手法選定のフロー

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

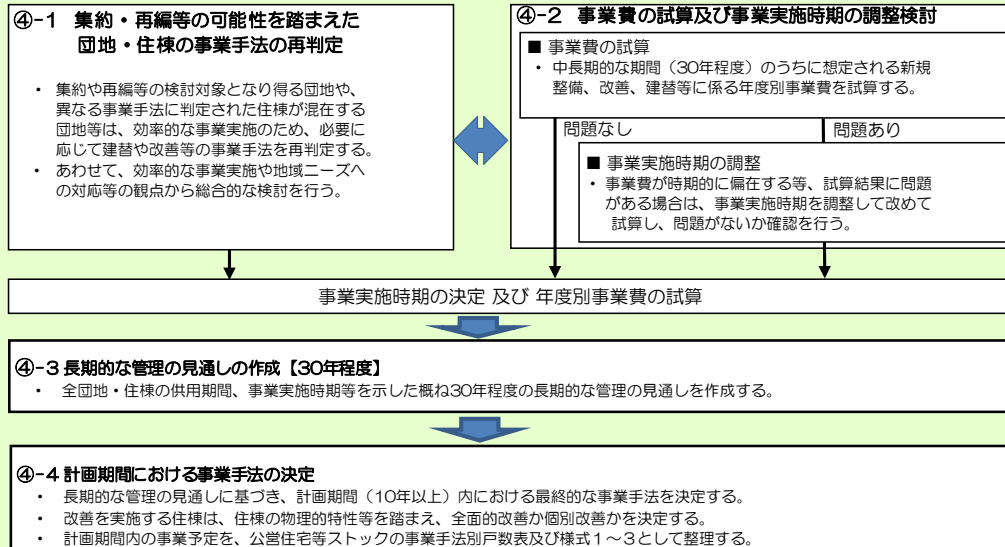
②1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④3次判定：計画期間における事業手法の決定



2) 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

a 概要の考え方は次のとおりです。

市営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、まず、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、市営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。

推計結果については、市営住宅だけでなく、県営住宅や公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の市営住宅のストック量を設定することとします。

b 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」数の推計については、2015 年度央（平成 27 年度時）から 2040 年度央（令和 22 年度時）の本市の住宅確保要配慮者世帯は下表のとおりと推計します。

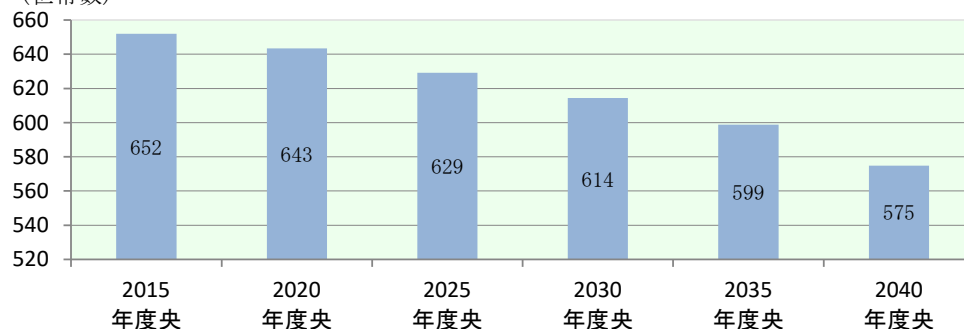
① 著しい困窮年収未満の世帯の総数

（世帯）

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	652	643	629	614	599	575

☆ 著しい困窮年収未満の世帯数

（世帯数）



【使用データ】

- ・総務省「国勢調査」（1995 年、2000 年、2005 年、2010 年、2015 年）
- ・国立社会保障、人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」（都道府県別推計）
- ・国立社会保障、人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成 25 年 3 月推計）

6 市営住宅等における管理・整備方針

(1) 維持管理の基本方針

耐用年数や経過年数を踏まえながら、公営住宅等を維持管理していくこととします。これに加えて、著しい困窮年収未満の世帯数推計に対応した供給計画により、低層の簡易耐火構造住宅や耐火構造住宅等を維持管理していくこととし、これらについては、居住環境の改善及び計画的な修繕と点検によりストックの長寿命化を図ります。

(2) 整備方針

地域の需要等を踏まえた団地を選定し、団地内での移転集約を図り、長寿命化を図るための計画的な修繕を行い、個別改善を実施していくこととします。耐用年数や経過年数が著しく経過している住棟等は用途廃止することとし、建替えとして立地条件などから、志川団地を候補地として設定します。2040年には著しい困窮年収未満世帯数は575世帯と推計され、県営住宅を含む市営住宅等の需要や民間賃貸住宅も勘案し、適切な点検と修繕による長寿命化を図るため整備方針を定めます。

市営住宅の長寿命化のための維持管理計画の対象は、下記の住戸とします。

対 象	合 計
市営住宅管理戸数	332 戸
・維持管理予定戸数	171 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸
うち改善事業予定戸数	171 戸
個別改善事業予定戸数	171 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸
うちその他戸数	0 戸
・建替事業予定戸数	40 戸
・用途廃止予定戸数	161 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸

注 1) 志川団地において、建替事業予定として 40 戸を計画している。

(3) 各団地における整備の方向

1) 長寿命化を行う団地

屋代団地・埴生団地・鋳物師屋団地・寂蒔団地(1号棟)・薬師堂団地
計画的に修繕及び耐久性の向上を図り、更新コストの削減を図ります。

2) 内外部改修、建替えを行う団地

志川団地

既存建物が古いことから除却や内外部改修を行うことにより、現在の状況より住まいの性能を向上させ、建物の価値を高める工事を行うとともに、集約により、駐車場を確保し、市営住宅の住戸数を確保します。

3) 用途廃止する団地

屋代南団地・寂蒔団地(簡易耐火構造平屋建)

老朽化が著しく、費用に対して寿命の延伸の効果が薄いことから、当面の間は現状維持管理とするが、将来は用途廃止します。

※用途廃止…建物の老朽化等のため、入居者の退去後は募集をせず、空き室となった建物は解体します。(屋代南団地は平成11年12月、寂蒔団地は平成14年7月から募集停止中)

基本的には現入居者に対し、解体とする目的での退去は求めません。

※用途廃止による跡地利用は、地域への定住化を図る分譲地等として活用します。

4) 跡地利用をする団地

本計画の計画期間中に用途廃止ができる予定の団地は屋代南団地のみです。宅地造成を前提に売却を進めることにより、定住人口・税収増加に繋がります。

団地名	用途廃止 予定年度	跡地利用開始 予定年度	所在地	敷地公簿面積 (㎡)
屋代南団地	R10(2028)	R11(2029)	屋代 432-2 431-1 433-5	5,980.34

☆ 市営住宅等 実施予定団地の年次計画（令和7年度版）

年 度	長寿命化計画期間改修10年間（令和3年～令和12年）						
	屋代	鋳物師屋	埴生	寂蒔	志川	薬師堂	屋代南
令和 3年 (2021)	給湯器改修 690千円 火災報知器交換 502千円	給湯器改修 661千円 火災報知器交換 335千円	給湯器改修 292千円	給湯器改修 500千円 火災報知器交換 512千円	火災報知器交換 1,012千円	給湯器修繕 200千円 量水器改修 2,178千円 火災報知器交換 309千円	火災報知器交換 103千円
令和 4年 (2022)	A棟実施設計、確認 申請 3,212千円		給湯器改修 286千円				
令和 5年 (2023)	A棟外壁、屋根改修(給湯器交換) 78,727千円 B、C棟実施設計 11,270千円	1.2.3.4.5号棟 実施設計 981千円 1.2.5号棟給湯器改修 5,390千円	1.2.3号棟E V改修 実施設計 1,474千円	1号棟実施設計 6,652千円 長屋3棟解体実施設計 2,000千円	98.99棟実施設計 981千円	屋根・外壁実施設計 768千円 給湯器修繕 5,005千円	
令和 6年 (2024)	B棟外壁、屋根改修 87,252千円	2.5.8.9号棟量水器 交換 740千円	3号棟実施設計 7,315千円			給水管改修仮設工事 1,760千円	
令和 7年 (2025)	B棟内窓設置工事 32,000千円		2号棟量水器交換 2,600千円 1号棟E V改修 39,600千円	長屋3棟解体工事 16,700千円	98.99号棟屋根・外 壁改修工事 10,000千円	耐震診断 8,500千円 給水管改修工事 5,000千円	
令和 8年 (2026)		7.10号棟実施設計 7,000千円 1・2・3・4・5号棟 屋根・外壁改修工事 14,420千円	1号棟実施設計 6,900千円 3号棟外壁、屋根改修 19,600千円 3号棟量水器交換 2,600千円 設計済2号棟E V改修 39,600千円	長屋3棟解体実施設計 6,450千円 1号棟屋根・外壁改修工事 26,100千円		屋根・外壁改修工事 21,500千円	
令和 9年 (2027)	A、B、C棟量水器取替 4,750千円	6・8・9号棟屋根・ 外壁改修工事 9,920千円	1号棟外壁、屋根改修 19,600千円 2号棟実施設計 6,900千円 設計済3号棟EV改修工事 39,600千円	長屋3棟解体工事 15,250千円 1号棟量水器取替 1,600千円 長屋3棟解体実施設計 5,450千円			長屋2棟解体実施設計 5,400千円 長屋2棟解体工事 8,500千円
令和 10年 (2028)	C棟屋根・外壁改修工事 13,000千円	7・10号棟屋根・外 壁改修工事 6,300千円	2号棟外壁、屋根改修工事 17,600千円	長屋3棟解体工事 18,000千円	2棟内部改装実施設計 9,100千円		長屋2棟解体実施設計 7,000千円 長屋2棟解体工事 13,860千円
令和 11年 (2029)				長屋3棟解体実施設計 5,450千円	3棟解体実施設計 5,450千円 2棟内外部改装 93,500千円 2棟実施設計 10,100千円	量水器取替 2,200千円	長屋2棟解体工事 12,470千円
令和 12年 (2030)				長屋3棟除却 16,650千円	3棟除却 20,790千円 2棟内外部改装 118,240千円 2棟内外装実施設計 10,900千円		

※令和3年度(2021年度)から令和5年度(2023年度)は決算額、令和6年度(2024年度)は決算見込額、令和7年度(2025年度)は予算額、令和8年度(2026年度)以降は計画(概算)額