



# 飯能市市営住宅等長寿命化計画

平成29年3月

飯 能 市 建 設 部 建 築 課

# 目 次

第 1	計画の背景と目的	1
1	計画の背景	1
2	計画の目的	1
3	計画の位置づけ	1
4	計画期間と対象住宅	2
第 2	居住者の状況及び住宅施策の基本方針	3
1	居住者の状況	3
2	住宅施策の基本方針	4
第 3	市営住宅等の現状と課題	7
1	市営住宅等の現状	7
2	市営住宅等の課題	16
第 4	市営住宅等の活用計画	18
1	目標	18
2	目標ストックの考え方	18
3	ストック活用手法の選定	18
4	ストック活用方針	34
第 5	市営住宅等の維持管理計画	37
1	維持管理の基本方針	37
2	修繕・改善事業の実施方針	38
3	長寿命化のための事業実施予定一覧	40
4	維持管理による効果	44

## 第1 計画の背景と目的

### 1 計画の背景

飯能市における市営住宅の管理戸数は、平成28年4月1日現在、7団地711戸である。このうち、昭和30～40年代前半に建設された木造平屋建（以下「木造」という。）・簡易耐火構造平屋建（以下「簡平」という。）の住宅75戸、簡易耐火構造二階建〔メゾネット方式〕（以下「簡二」という。）の住宅114戸がすでに耐用年数を経過しており、老朽化が進行していることから、今後の維持管理費用の増大が想定される。

これまで必要に応じて中層耐火構造（以下「中層耐火」という。）への建替や個別改善等の事業を実施しているが、今後とも長期的な視点に立ち、既存の老朽化しつつある市営住宅及び共同施設（以下「市営住宅等」という。）の効率的かつ効果的な維持管理を行うことが、大きな課題となっている。

そのため、これまで以上に、市営住宅等の効率的かつ効果的な維持管理を実現するため、長期的な視点に立ち、将来的な維持管理費用の低減に向けた既存の市営住宅等の長寿命化を推進することが求められている。

### 2 計画の目的

市営住宅等の安全で快適な住まいを長期間に渡って確保するため、予防保全的な観点から耐久性の向上を図る必要があり、適切な修繕・改善を計画的に実施しなければならない。そのため、平成24年度に飯能市市営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」という。）を策定した。平成28年度には公共施設等の全体最適化と持続可能な財政運営の両立を目指し、飯能市公共施設等総合管理計画が策定されたことにより、本計画は総合管理計画との整合性を図った内容としている。

### 3 計画の位置づけ

本計画は、本市における今後の市営住宅等の活用方針を定め、維持管理を具体的かつ効果的に推進していくための計画であることから、計画の方針を以下のように定める。

- イ 管理する市営住宅等の整備・管理データを住棟ごとに整理する。
- ロ 市営住宅等の点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- ハ 住棟ごとの修繕履歴データを整備する。

- ニ 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、市営住宅等の長寿命化を図る。
- ホ 耐久性向上の改修工事や予防保全的な維持管理を実施することによるライフサイクルコストの改善効果を算出する。

#### 4 計画期間と対象住宅

##### (1) 計画期間

本計画は、計画期間を平成29～38年度までの10年間とし、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、今後、概ね5年以内に計画を見直すものとする。

##### (2) 対象住宅

平成28年4月1日現在、本市が管理する市営住宅等（7団地711戸及び共同施設）を本計画の対象とする。

## 第2 居住者の状況及び住宅施策の基本方針

### 1 居住者の状況

#### (1) 人口の推移

人口は、平成19年までは増加の傾向を示し83,967人に達したが、平成28年には80,513人に減少している。

世帯数は、増加傾向にあり、平成28年には33,811世帯に達している。

世帯人員は、減少傾向にあり平成28年には2.4人／世帯となっている。

#### ■ 人口の推移

年次	世帯数 (世帯)	人 口 (人)	世帯人員 (人／世帯)
平成14年	29,276	83,054	2.8
平成19年	31,728	83,967	2.7
平成24年	33,099	82,422	2.5
平成28年	33,811	80,513	2.4

資料：統計はんのう（H27）

#### (2) 世帯型別世帯割合の推移

世帯型別世帯割合を見ると、「夫婦＋子」の世帯と「3世帯」の世帯が減少しており、世帯、「単身」世帯、「夫婦のみ」世帯、「ひとり親＋子」世帯、「その他」世帯、が増加傾向にある。

#### ■ 世帯型別世帯割合の推移

世帯の家族類型	平成12年		平成17年		平成22年	
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
単身	5,477	19.7%	6,459	21.7%	7,445	24.1%
夫婦のみ	4,711	17.0%	5,695	19.1%	6,470	21.0%
夫婦＋子	11,409	41.2%	11,090	37.3%	10,461	33.9%
ひとり親＋子	2,260	8.1%	2,652	8.9%	2,909	9.4%
3世代	2,443	8.8%	2,177	7.3%	1,725	5.6%
その他	1,435	5.2%	1,682	5.7%	1,856	6.0%
合 計	27,735	100.0%	29,755	100.0%	30,866	100.0%

資料：統計はんのう（H27）

#### (3) 利用関係別着工新築住宅数

新築住宅数の推移をみると、平成23年及び平成25年には600戸を上回っているが、平均すると年間の新築住宅数は約500戸である。

一方、利用関係を見ると、分譲住宅の新築件数はやや増加傾向にある。

## ■ 利用関係別着工新築住宅数

年次	総数	利用関係別			
		持ち家	貸家	給与住宅	分譲住宅
平成23年	607	206	267	—	134
平成24年	420	206	77	10	127
平成25年	613	226	225	—	162
平成26年	517	207	155	—	155

資料：統計はんのう（H27）

## 2 住宅施策の基本方針

### (1) 埼玉県における住宅施策の目標

「埼玉県住生活基本計画」における住宅の政策の目標、施策展開、指標は次のとおりである。

目標1：県民の暮らしの安心と安全を支える住まいづくりを進めます。

施 策	指 標
ア 住宅セーフティネット機能の確保と拡充	・耐震性を有する住宅ストックの比率
イ 高齢者の居住の安定を支える体制の確保	・最低居住面積水準未満率
ウ 住宅の基本的な安全性の確保	
エ 震災時における応急住宅の円滑な供給体制づくり	

目標2：未来につながる良質な住まいづくりを進めます。

施 策	指 標
ア 子育て世代にやさしい住まいづくりの推進	・「子育て応援住宅」認定戸数
イ 環境にやさしい住まいづくりの推進	・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率
ウ 低炭素社会を考えたライフスタイルへの転換	・住宅用太陽光発電設備の設置数
	・新築住宅における認定長期優良住宅の割合
	・県産木材を使用した住宅戸数

目標3：みんなの力で生き活きと住まう地域づくりを進めます。

施 策	指 標
ア 安心して暮らせる地域づくり	・地域支え合いの仕組み
イ 地域固有のまちの魅力や総合的な地域力の向上	(安心おたすけ隊) 実施市町村数
ウ 郊外住宅団地の活性化	
エ 地域コミュニティ再生の担い手づくりの支援	

目標 4：多様な居住ニーズに応える住宅市場づくりを進めます。

施 策	指 標
ア 既存住宅が円滑に活用される 市場の整備	・既存住宅の流通割合
イ 住宅情報の提供体制の整備	・リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合
ウ 住宅の適切な維持管理の普及	

## (2) 飯能市における住宅・住宅地に対する基本施策

「第 5 次飯能市総合振興計画・基本構想と前期基本計画」における住宅・住宅地に対する基本施策は次のとおりである。

### 1 快適で安全な住宅・住環境の整備

- ① 飯能市開発行為に関する指導要綱及び開発防災マップに基づき、良好な住宅地の計画的な誘導を図ります。
- ② 耐震診断、耐震改修の補助制度の啓発に努め、木造住宅の耐震化を促進します。
- ③ 地区計画制度の導入による住宅・住宅地の保全を図ります。
- ④ 住宅リフォーム支援制度により、既存住宅の改善を促進し、地域の活性化を図ります。
- ⑤ 市街地、山間地など、それぞれの地域特性を生かした住宅・住宅地景観の形成に取り組みます。
- ⑥ 山間 5 地区をはじめ人口減少が著しい地域については、恵まれた自然環境の中で、ゆとりと潤いのある豊かな生活の営みや土と親しむ農のある暮らしを実現できる住宅建設（「飯能住まい」）を推進し、定住促進や地域コミュニティの活性化に取り組みます。
- ⑦ 未給水地区への対応として、山間地域給水施設整備等補助金制度の啓発に努めます。

### 2 空き家対策

- ① 空き家を有効的に活用し、定住を促進するため、空き家バンクを推進します。
- ② 良好な住宅環境の保全・確保に向け、管理不全の空き家への対策を推進します。

### 3 市営住宅の適正な管理

- ① 市営住宅等長寿命化計画に基づき、老朽化した市営住宅の整理を進めるとともに、外壁等改修や給排水設備等の修繕を行い、市営住宅の長寿命化を図ります。

### (3) 基本理念

今後の本格的な人口減少、世帯の縮小化、少子・高齢化社会において、市民の住まいを確保するため、官民一体となった「安心・安全」な住宅の確保が望まれている。

一方、着工住宅の推移をみると、持ち家や分譲住宅の新築件数が増加傾向にあることから、市営住宅においては、新たに住宅を建設するのではなく現在の住宅の安全性向上に務め、長寿命化を図ることを基本理念とする。



### 第3 市営住宅等の現状と課題

#### 1 市営住宅等の現状

##### (1) 敷地及び立地条件

###### ア 立地条件

地域別にみると、双柳地区に3団地、小久保地区、岩渕地区、平松地区、中山地区に各々1団地立地している。7団地全てが都市計画区域内であるが、双柳地区の富士見団地と浅間団地（北）、中山地区の中山団地が市街化区域内で、他の4団地は市街化調整区域に立地している。

次に、生活に欠かせない商業施設、病院（二次救急病院）、子育てに必要な幼稚園や保育園、小・中学校、公共公益施設として市役所、公民館などとの関係を各団地からの距離という点から見ると、「生活利便施設の整理」に示すとおり、富士見団地、中山団地が高、浅間団地（北）が中、向原団地、新田団地、岩渕団地、平松団地が低という評価となる。評価の方法としては、各施設が徒歩圏内（1.5km、約20分）に立地しているか、また、バス路線の有無と運行本数により、3段階の評価とした。

###### イ 敷地条件

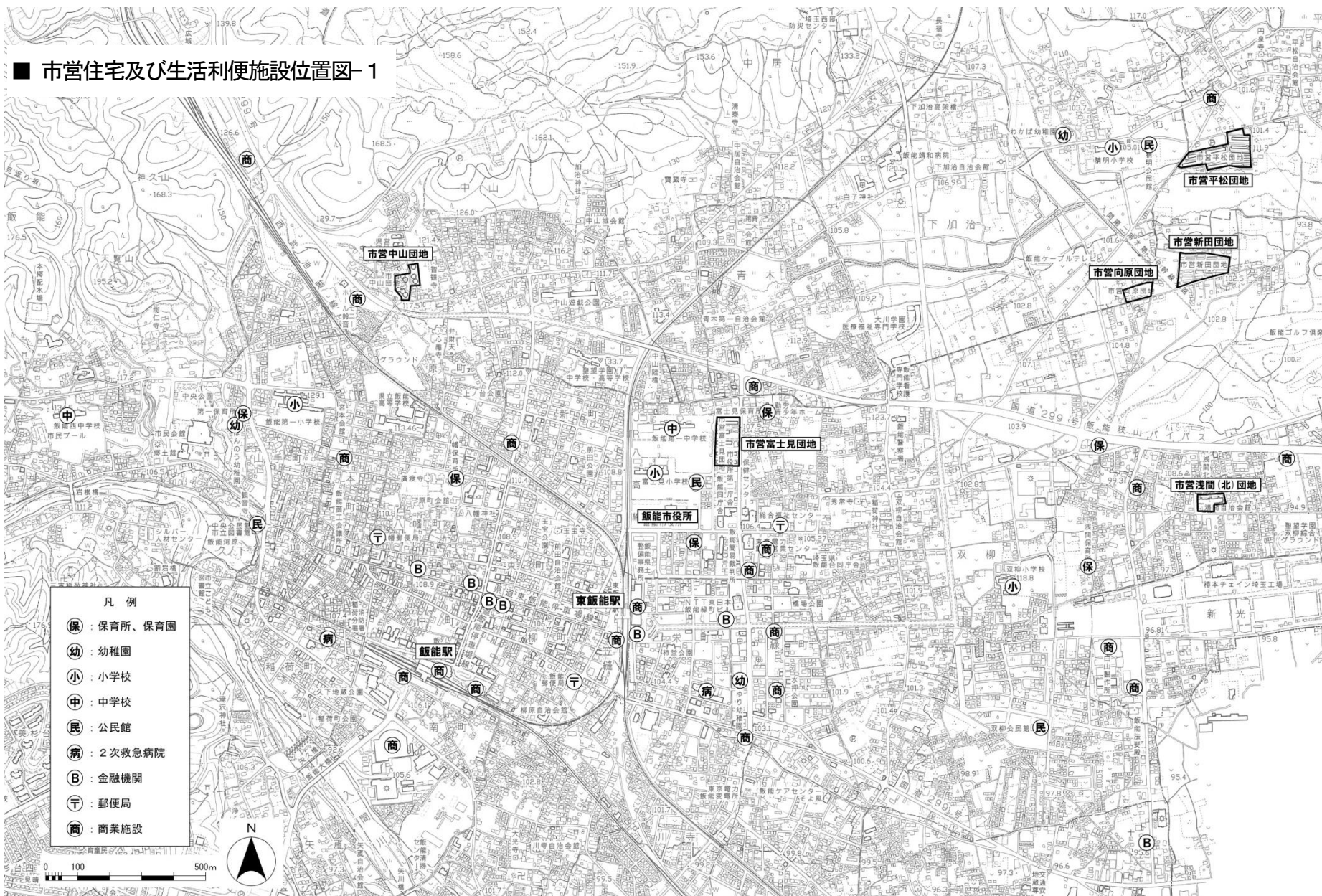
敷地の面積と形状を見ると、中山団地の3・4号棟を除きほぼまとまった形で平坦である。

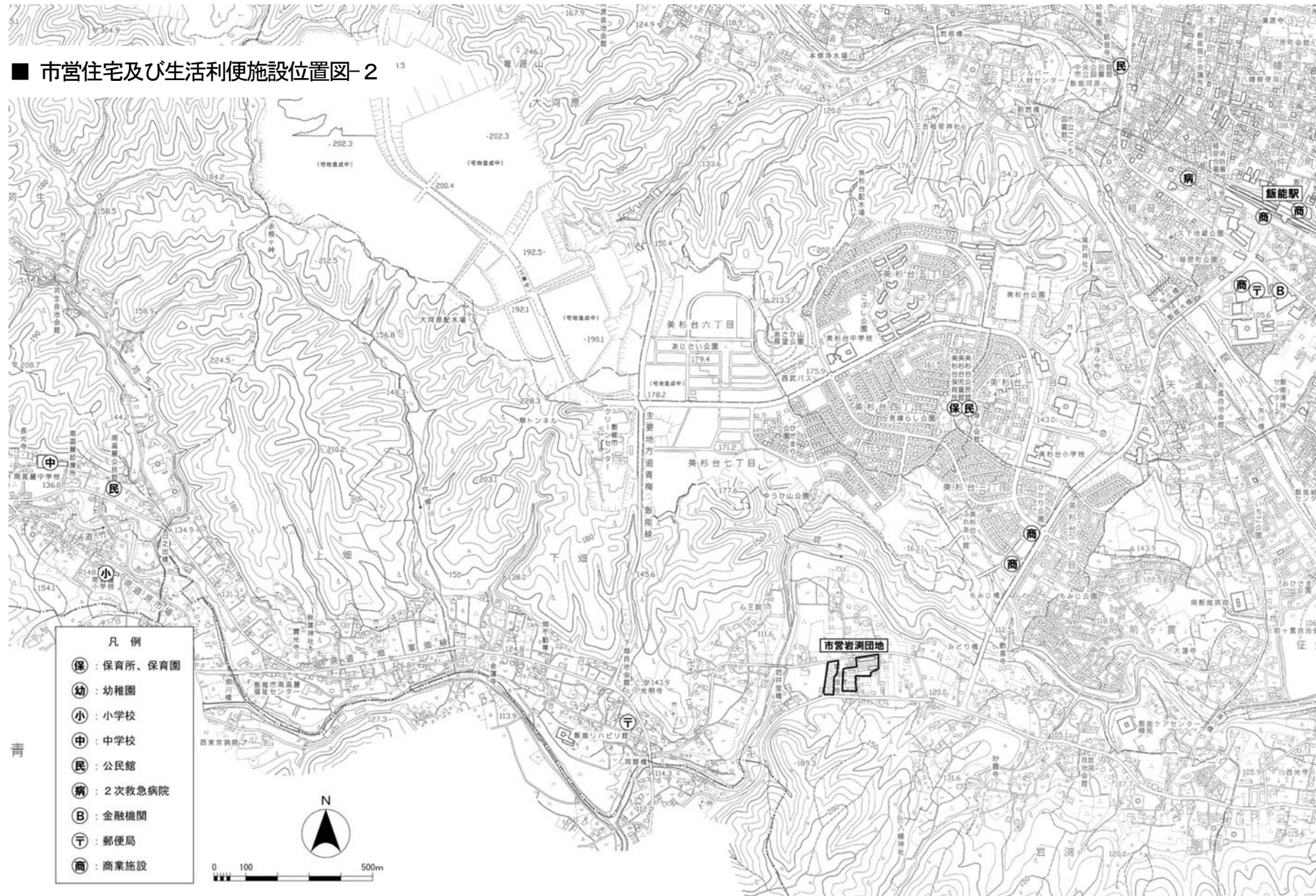
敷地面積は、10,000㎡を超えている団地が4団地あり、浅間団地（北）の敷地が最小で約2,300㎡である。

建ぺい率、容積率は、第一種低層住居専用地域にある中山団地の建ぺい率50%、容積率80%以外は、建ぺい率60%、容積率200%である。

##### ■ 立地及び敷地条件

団地名	位置	敷地面積 (㎡)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	地域・地区等	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
向原団地	飯能市小久保	4,085.4	11	22	・市街化調整区域	60	200
新田団地	飯能市双柳	11,550.4	17	89	・市街化調整区域	60	200
岩渕団地	飯能市岩渕	10,257.8	15	101	・市街化調整区域	60	200
平松団地	飯能市平松	20,407.9	13	250	・市街化調整区域	60	200
富士見団地	飯能市双柳	11,204.9	6	162	・市街化区域 ・第二種住居地域	60	200
中山団地	飯能市中山	5,745.9	4	48	・市街化区域 ・第一種低層住居専用地域	50	80
浅間団地（北）	飯能市双柳	2,290.3	1	39	・市街化区域 ・第一種中高層住居専用地域	60	200
合計	—	—	67	711	—	—	—





■ 生活利便施設の整理

		向原団地	新田団地	岩淵団地	平松団地	富士見団地	中山団地	浅間団地(北)
敷地条件	形状	平坦	平坦	平坦	平坦 (棟ごとに段上)	平坦	1・2号棟：平坦 3・4号棟：傾斜	平坦
	団地全体の面積	4,085.4㎡	11,550.4㎡	10,257.8㎡	20,407.9㎡	11,204.9㎡	5,745.9㎡	2,290.3㎡
立地条件	市役所までの距離	2.0km	2.2km	4.0km	2.6km	0.5km	1.5km	1.9km
		×	×	×	×	○	○	×
	最寄駅までの距離	・東飯能駅 2.5km	・東飯能駅 2.7km	・飯能駅 2.3km	・東飯能駅 3.1km	・東飯能駅 1.0km	・東飯能駅 1.7km	・東飯能駅 2.4km
		×	×	×	×	○	×	×
	バス路線	無	無	・飯能駅南口行 12便/日 ・河辺駅行 (東青梅駅行等含む) 12便/日	・飯能駅行 土休日：1便/日 ・狭山市駅行 土休日：1便/日	・飯能駅行 平日：25便/日 土休日：18便/日	・飯能駅行 平日：18便/日 土休日：16便/日 ・ひだか団地行 (武蔵高萩駅経由) 平日：18便/日 土休日：16便/日	・飯能駅行 平日：13便/日 土休日：10便/日
		×	×	○	×	○	○	○
	公民館等までの距離	0.7km	0.7km	1.6km	0.3km	0.2km	1.1km	1.2km
		○	○	×	○	○	○	○
	郵便局までの距離	1.7km	1.9km	1.0km	2.3km	0.4km	0.9km	1.6km
		×	×	○	×	○	○	×
	金融機関までの距離	2.3km	2.5km	2.3km	2.8km	0.7km	1.3km	1.3km
		×	×	×	×	○	○	○
	2次救急病院までの距離	2.5km	2.7km	2.6km	3.0km	1.0km	1.4km	2.4km
		×	×	×	×	○	○	×
	保育園、幼稚園等までの距離	0.8km	0.8km	1.6km	0.6km	0.4km	0.8km	0.5km
		○	○	×	○	○	○	○
	小学校までの距離	0.7km	0.6km	3.0km	0.4km	0.2km	0.5km	1.0km
		○	○	×	○	○	○	○
	中学校までの距離	1.7km	1.9km	3.2km	2.2km	0.1km	1.3km	2.1km
		×	×	×	×	○	○	×
	商業施設までの距離	0.7km	0.7km	1.0km	0.3km	0.2km	0.8km	0.3km
		○	○	○	○	○	○	○
総合評価		低	低	低	低	高	高	中

## (2) 住棟別管理状況

### ア 住棟別管理状況

調査対象の管理戸数は、7団地711戸である。

このうち、構造別では、中層耐火が493戸で69.4%、簡二が143戸で20.1%、木造・簡平が75戸で10.5%である。

木造は昭和36年度に建築されたもので、間取りは2K、住戸専用面積は約30～35㎡と比較的に小さい。

簡平は主に昭和39年度から昭和43年度に建築されており、間取りは2Kであるが、住戸専用面積は31.8㎡と木造よりは少し広がっている。

簡二は昭和40～54年度に建築されており、間取りは3Kとなり、住戸専用面積も約39～54㎡と広がっている。

中層耐火は、平松団地で昭和46年度と昭和47年度に建築されたものでは、間取りは2K、2UDKで住戸専用面積は約41～44㎡と簡二より小さいものであったが、昭和50年度以降に建築されたものは、3DKが主流となり住戸専用面積は約48～58㎡と広がってきている。

一方、平成14年度に建築された浅間団地（北）は、障害者や高齢者等の多様な世帯構成に対応するため、間取りは1DK、2DK、3DKの3タイプで住戸専用面積約40～69㎡と、1棟に複数の住戸のタイプを配置したものとなっている。

平成28年度時点において耐用年数を経過している住宅については、向原団地1～11号棟の全22戸及び新田団地1～17号棟の全89戸、岩渕団地6～15号棟の44戸、平松団地1～5号棟の34戸の合計189戸である。これらのうち、簡二が114戸で60.3%、木造・簡平が75戸で39.7%である。

また、耐用年数の過半年数を経過しているものは、岩渕団地4・5・16号棟の17戸、平松団地6～13号棟の216戸、富士見団地1・17号棟の36戸の合計269戸である。このうち、簡二が29戸で10.8%、中層耐火が240戸で89.2%である。

計画期間が終了する平成38年度においては、耐用年数を経過する住宅が更に増加し、向原団地1～11号棟の全22戸、新田団地1～17号棟の全89戸、岩渕団地4～16号棟の61戸、平松団地1～6号棟の42戸の合計214戸となり、これらは木造・簡平及び簡二である。

中層耐火は昭和46年度以降に建築されていることから、平成38年度においては耐用年数を超過する建物はないものの、耐用年数の過半年数を経過する建物が増加し、住宅戸数493戸のうち454戸で92.1%となる。

## ■ 住棟別管理状況

番号	団地名	構造	耐用年数	住棟番号	棟数	階数	建設年度		H28時の経過年数	H34時の経過年数	戸数	間取り	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )
							和暦	西暦					
1	向原団地	木造	30	1~6	6	1	S36	1961	55	65	12	2 K	30.20
				7・10	2						4	2 K	35.10
				8・9・11	3						6	2 K	30.20
	小計	—	—	木造	11	—	—	—	—	—	22	—	—
2	新田団地	簡平	30	1~5	5	1	S39	1964	52	62	20	2 K	31.80
				6・8	2		S40	1965	51	61	8	2 K	31.80
				7	1		S41	1966	50	60	4	2 K	31.80
		簡二	45	9・10	2	2	S40	1965	51	61	12	2 U D K	38.80
				11・15	2		S43	1968	48	58	9	2 K	31.80
		簡平	30	12	1	1	S42	1967	49	59	4	2 K	31.80
		簡二	45	13, 14	2		S41	1966	50	60	16	2 U D K	42.60
		簡二	45	16, 17	2	2	S42	1967	49	59	16	2 U D K	42.60
	小計	—	—	簡平	11	—	—	—	—	—	45	—	—
				簡二	6						44		
				計	17						89		
3	岩淵団地	中層耐火	70	1	1	3	H2	1990	26	36	18	3 D K	55.40
				2	1						6	3 D K	54.40
				3	1						12	3 D K	55.40
		簡二	45	4・5	2	2	S48	1973	43	53	4	3 D K	54.40
				6~9	4		S44	1969	47	57	16	3 K	46.00
				10・11	2						20	2 U D K	39.70
				12・13	2						8	2 U D K	43.10
				14	1		S43	1968	48	58	8	3 K	43.10
		簡平	30	15	1	1	S43	1968	48	58	4	2 K	31.80
				16	1		S43	1968	48	58	3	2 K	31.80
				17	1		S44	1969	47	57	1	2 K	31.80
		簡二	45	18	1	2	S54	1979	37	47	1	3 K	53.80
	小計	—	—	簡平	2	—	—	—	—	—	8	—	—
				簡二	11						53		
				中層耐火	2						40		
4	平松団地	中層耐火	70	1・2	2	2	S45	1970	46	46	12	2 U D K	39.70
				3~5	3		S45	1970	46	46	22	2 U D K	43.10
				6	1	2	S48	1973	43	53	8	3 K	42.70
				7	1	4	S46	1971	45	55	32	2 U D K	41.30
				8	1	4	S47	1972	44	54	24	2 U D K	43.90
				9	1	4	S50	1975	41	51	8	2 U D K	40.70
				10	1	4	S50	1975	41	51	24	3 D K	53.00
				11	1	4	S51	1976	40	50	8	2 U D K	49.80
				12	1	4	S52	1977	39	49	24	3 D K	53.00
				13	1	4	S53	1978	38	48	8	2 U D K	49.80
				14	1	4	S53	1978	38	48	8	3 D K	55.10
				15	1	4	S53	1978	38	48	8	3 D K	51.90
	小計	—	—	簡二	6	—	—	—	—	—	42	—	—
				中層耐火	7						208		
				計	13						250		
5	富士見団地	中層耐火	70	1	1	4	S55	1980	36	46	24	3 D K	56.40
				2	1	4	S56	1981	35	45	8	3 D K	53.80
				3	1	5	S57	1982	34	44	16	3 D K	55.50
				4	1	5	S58	1983	33	43	8	3 D K	54.40
				5	1	4	S60	1985	31	41	20	3 D K	56.40
				6	1	4	S60	1985	31	41	10	3 D K	53.80
				7	1	4	S60	1985	31	41	30	3 D K	56.40
				8	1	4	S60	1985	31	41	10	3 D K	53.80
				9	1	4	S60	1985	31	41	24	3 D K	56.40
				10	1	4	S60	1985	31	41	8	3 D K	53.80
	小計	—	—	簡二	1	—	—	—	—	—	3	—	—
				中層耐火	5						158		
				計	6						162		
6	中山団地	中層耐火	70	1	1	3	S61	1986	30	40	12	3 D K	58.30
				2	1	3					4	3 D K	54.60
				3	1	3					2	2 D K	47.30
				4	1	3	S63	1988	28	38	18	3 D K	58.30
				5	1	3					6	3 D K	58.30
				6	1	3					4	3 D K	54.60
	小計	—	—	中層耐火	4	—	—	—	—	—	48	—	—
				計	4						48		
7	浅間団地(北)	中層耐火	70	1	1	3	H14	2002	14	24	6	1 D K	39.60
				2	1	3	H14	2002	14	24	12	2 D K	58.90
				3	1	3	H14	2002	14	24	2	2 D K (障害者対応)	68.20
	小計	—	—	中層耐火	1	—	—	—	—	—	19	3 D K	69.00
合計	—	—	—	木造	11	—	—	—	—	—	22	—	—
				簡平	13						53		
				簡二	24						143		
				中層耐火	19						493		
				計	67						711		

## イ 居住環境

日照通風に関しては、住棟間隔が十分に確保されており、また南向きも多く良好な環境にある。

浴室については、一部に浴槽等の自己設置が残っているが、すべての住戸は浴室を備えている。

台所、浴室及び洗面所への3箇所給湯設備とエレベーターを備えているものは、浅間団地（北）で住戸数は39戸である。

トイレの水洗化については、昭和44年度までに建築された向原団地の全22戸、新田団地の全89戸、岩渕団地4～16号棟の61戸が汲み取り式で、水洗化されていない。

### ■ 市営住宅居住環境

番号	団地名	住棟 番号	棟数	階数	戸数	建設年度		構造	日照 通風	浴室の 有無	給湯設備 (3箇所給湯)	水洗化	昇降機
						和暦	西暦						
1	向原団地	1～11	11	1	22	S36	1961	木造	○	○	×	×	×
2	新田団地	1～5	5	1	20	S39	1964	簡平	○	○	×	×	×
		6	1	1	4	S40	1965	簡平					
		7	1	1	4	S41	1966	簡平					
		8	1	1	4	S40	1965	簡平					
		9・10	2	2	12	S40	1965	簡二					
		11	1	1	3	S43	1968	簡平					
		12	1	1	4	S42	1967	簡平					
		13・14	2	2	16	S41	1966	簡二					
		15	1	1	6	S43	1968	簡平					
16・17	2	2	16	S42	1967	簡二							
3	岩渕団地	1・2	2	3	40	H2	1990	中層耐火	○	○	×	○	×
		4・5	2	2	16	S48	1973	簡二				×	
		6～11	6	2	28	S44	1969	簡二					
		12・13	2	2	8	S43	1968	簡二					
		14	1	1	4	S43	1968	簡平					
		15	1	1	4	S43	1968	簡平					
		S44	1969										
16	1	2	1	S54	1979	簡二							
4	平松団地	1～5	5	2	34	S45	1970	簡二	○	○	×	○	×
		6	1	2	8	S48	1973	簡二					
		7	1	4	32	S46	1971	中層耐火					
		8	1	4	32	S47	1972	中層耐火					
		9	1	4	32	S50	1975	中層耐火					
		10	1	4	32	S50	1975	中層耐火					
		11	1	4	32	S51	1976	中層耐火					
		12	1	4	32	S52	1977	中層耐火					
13	1	4	16	S53	1978	中層耐火							
5	富士見団地	1	1	4	32	S55	1980	中層耐火	○	○	×	○	×
		2	1	4	24	S56	1981	中層耐火					
		3	1	5	30	S57	1982	中層耐火					
		4	1	5	40	S58	1983	中層耐火					
		5	1	4	32	S60	1985	中層耐火					
		17	1	2	3	S50	1975	簡二					
1	S54	1979											
6	中山団地	1, 2	2	3	18	S61	1986	中層耐火	○	○	×	○	×
		3, 4	2	3	30	S63	1988	中層耐火					
7	浅間団地(北)	1	1	3	39	H14	2002	中層耐火	○	○	○	○	○

(3) 共同施設等

共同施設等の整備状況は以下のとおりである。

■ 共同施設等

		向原団地	新田団地	岩淵団地		平松団地	富士見団地	中山団地	浅間団地(北)
				1・2号棟	4～16号棟				
集会所		無	有	有		有	有	有	有
公園		有	有	有		有	有	有	有
駐車場		無	無	有	無	無	有	無	有
駐輪場		無	無	有	無	有	有	有	有
下水処理	雑排水	沈殿分離槽	雑排水 浄化槽	合併処理 浄化槽	沈殿分離槽	合併処理 浄化槽	無 (公共下水道)	無 (公共下水道)	無 (公共下水道)
	トイレ	汲み取り	汲み取り		汲み取り				
ガス		LPGガス (戸別)	LPGガス (1箇所集中管理)	LPGガス (1箇所集中管理)		LPGガス (1箇所集中管理)	都市ガス	都市ガス	LPGガス (1箇所集中管理)

(4) 改善・修繕工事の実績

「主な改善・修繕の実績状況」に示すように、屋上・屋根防水改修工事、外壁改修工事、給排水管改修工事等を実施している。今後は、修繕周期に基づき計画的に改善・修繕を実施する。

なお、階段手摺の設置は全ての中層耐火構造の建物で行われている。

また、全面改善工事については、本市の市営住宅においては行われていない。



## ■ 主な改善・修繕の実施状況

番号	団地名	住棟 番号	棟数	階数	戸数	建設年度 和暦西暦	構造	屋上・屋根 防水改修工事	外壁改修工事	階段手摺 設置工事	給水排水管 改修工事	ガス管 改修工事	電気設備 改修工事	地上デジタル放送 受信設備工事	耐震診断調査
1	向原団地	1~11	11	1	22	S36 1961	木造								
2	新田団地	1~5	5	1	20	S39 1964	簡平					H22, H23			
		6	1	1	4	S40 1965	簡平				H24	H22, H23			
		7	1	1	4	S41 1966	簡平					H22, H23			
		8	1	1	4	S40 1965	簡平				H27	H22, H23			
		9・10	2	2	12	S40 1965	簡二				9 (H27), 10 (H28)	H22, H23			
		11	1	1	3	S43 1968	簡平					H22, H23			
		12	1	1	4	S42 1967	簡平					H22, H23			
		13・14	2	2	16	S41 1966	簡二					H22, H23			
		15	1	1	6	S43 1968	簡平					H22, H23			
		16・17	2	2	16	S42 1967	簡二					H22, H23			
3	岩淵団地	1・2	2	3	40	H2 1990	中層耐火	1 (H27), 2 (H28)	1 (H27), 2 (H28)	H19	H2, H23		H2	H22	
		4・5	2	2	16	S48 1973	簡二	4 (H14), 5 (H13)	S56	H19	H2, H23	H16	H2	H22	
		6~11	6	2	28	S44 1969	簡二	S60, H9, H10, H11		H19	6・7 (H25), 8・9 (H28), 10 (H27)	6~9 (H16)	H2	H22	
		12・13	2	2	8	S43 1968	簡二	S61, H11, H12		H19	H2, H23		H2	H22	
		14	1	1	4	S43 1968	簡平								
		15	1	1	4	S43 1968	簡平								
					1	S44 1969									
4	平松団地	16	1	2	1	S54 1979	簡二	H12		H19	H2, H23		H2	H22	
		1~5	5	2	34	S45 1970	簡二	H1, H13						H22	
		6	1	2	8	S48 1973	簡二			H14, H15, H16, H17				H22	
		7	1	4	32	S46 1971	中層耐火	H2, H19	S56, H18	H14, H15, H16, H17				H22	H23
		8	1	4	32	S47 1972	中層耐火	H2, H25	H12	H14, H15, H16, H17				H22	H23
		9	1	4	32	S50 1975	中層耐火	H5, H26	H13	H14, H15, H16, H17				H22	
		10	1	4	32	S50 1975	中層耐火	H5, H27	H14	H14, H15, H16, H17				H22	
		11	1	4	32	S51 1976	中層耐火	H6, H28	H15	H14, H15, H16, H17				H22	
		12	1	4	32	S52 1977	中層耐火	H6	H16	H14, H15, H16, H17				H22	
5	富士見団地	13	1	4	16	S53 1978	中層耐火	H23	H17	H14, H15, H16, H17	S53, H15			H22	
		1	1	4	32	S55 1980	中層耐火		H19	H17, H18, H19	S55, S57, S58, S60		S55, S57, S58, S60	H22	
		2	1	4	24	S56 1981	中層耐火	H20	H20	H17, H18, H19	S56, S57, S58, S60		S55, S57, S58, S60	H22	
		3	1	5	30	S57 1982	中層耐火	H21	H21	H17, H18, H19	S57, S58, S60		S55, S57, S58, S60	H22	
		4	1	5	40	S58 1983	中層耐火	H22	H22	H17, H18, H19	S57, S58, S60		S55, S57, S58, S60	H22	
		5	1	4	32	S60 1985	中層耐火	H23	H23	H17, H18, H19	S57, S58, S60		S55, S57, S58, S60	H22	
		17	1	2	3	S50 1975	簡二			H17, H18, H19	S57, S58, S60		S55, S57, S58, S60	H22	
6	中山団地				1	S54 1979									
		1・2	2	3	18	S61 1986	中層耐火	H9, H12, H24	H24	H19, H20	S61, S63		S61, S63	H22	
7	浅間団地(北)	3・4	2	3	30	S63 1988	中層耐火	3 (H14, H25), 4 (H26)	3 (H25), 4 (H26)	H19, H20	S61, S63		S61, S63	H22	
		1	1	3	39	H14 2002	中層耐火			H19			H14	H22	

## ■ 集会所の主な改善・修繕実施状況

平松団地	H5：屋根塗装、H17：外壁工事
富士見団地	H20：外壁工事
中山団地	H26：外壁工事・屋根塗装
岩渕団地	H28：外壁工事・屋根塗装

## (5) 転出状況

飯能市における市営住宅への入居は、毎年度の6月に募集を行い、その年度で空きが生じた団地の住宅に随時入居する方式としている。応募にあたっては、複数の団地を同時に申込みすることが可能である。

現在募集を行っていない団地・号棟は、向原団地全棟、新田団地全棟、岩渕団地6～15号棟である。

市営住宅の転出状況について、平成25年は41件、平成26年は41件、平成27年は33件となっており、この3か年の平均は38件である。割合では、全711戸のうちの5.3%となっている。

## ■ 転出率

	平成25年	平成26年	平成27年	平均
転出数（戸）	41	41	33	38
転出率（%）	—	—	—	5.3

## 2 市営住宅の課題

本市の市営住宅等管理状況を踏まえ、市営住宅における課題を整理する。

### ① 老朽化した市営住宅への対応

公営住宅法では構造別に耐用年数を定めているが、本市の市営住宅のうち、平成28年度時点で耐用年数を超過しているのは、木造・簡平と簡二の住宅で189戸である。

これらの住戸は、老朽化に伴う安全・安心面への課題があるため、入居状況および需要動向に配慮しながら、順次用途廃止を行うことが望ましい。

### ② 安全性が確保されていない住棟への早期対応の必要性

本市が管理する市営住宅のうちで、56棟、458戸が昭和56年に施行された新耐震基準以前に建設されたものである。

このうち、計画期間内に耐用年数を超過しない建物は、平松団地で7棟208戸ある。また、この中で耐震診断を行ったのは、平松団地の2棟であるが、耐震改修の必要な住棟は1棟、必要でないものは1棟という結果が出ており、耐震改修の必要な住棟の耐震改修は未着手である。

居住者の安全・安心の確保のためには、早期に対応を行っていく必要があり、今後も継続的に耐震診断を行い、耐震改修の必要な住棟では耐震改修を進めて行く必要がある。

③ 長寿命化に資する改善による建物の維持管理の必要性

中層耐火構造の建物は、耐用年数が70年と長期に使用することが可能な一方で、建物を維持管理していくためには、適切な時期に適切な改善を行う必要がある。

④ 適切な居住環境の確保

本市の管理する市営住宅では、住戸内の電気容量が低い住戸や、便所が水洗化になっていない住居に対して適切な改善を行い居住性の向上を図る必要がある。

また、少子・高齢化が進展している状況で、適切なエレベーターの設置を行い、居住性の向上を図る必要がある。

## 第4 市営住宅等の活用計画

### 1 目標

市営住宅の管理状況を見ると、木造・簡平及び簡二において著しく老朽化が進んでいる。これらの建物は、日常点検、修繕を行いながら用途廃止を進める。

中層耐火については、昭和56年以前に竣工した建物は耐震診断を行い、その結果、適切な対応を図り、その他の中層耐火の建物と合わせて住宅の老朽化に対応して、居住性向上や長寿命化を目的とした改善を進める。

また、日常点検、修繕、改善等に関する計画的な実施体制を構築し、維持管理に要する費用を縮減するとともに、ライフサイクルコストに配慮した設計・工法を導入し、適切な耐久性の確保に努めて住宅の長寿命化を図り、管理コストの縮減を進める。

### 2 目標ストックの考え方

平成28年度策定の「第5次飯能市総合振興計画 前期基本計画」の基本施策に示す「市営住宅の適正な管理」の方針を受けて、平成38年度において建物の耐用年数に比較的余裕のある中層耐火の建物の住宅493戸を将来のストック数とする。

### 3 ストック活用手法の選定

#### (1) 活用手法

##### ア 活用手法の整理

活用手法は、公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき、「維持管理」、「建替え」、「個別改善」、「用途廃止」、「修繕対応」、「全面的改善」があげられる。

「建替」は公営住宅建替事業、「全面的改善」および「個別改善」は公営住宅ストック総合改善事業に基づき実施され、活用手法別に標準管理期間と耐用年数が定められている。

#### ■ 活用手法別標準管理期間と耐用年限

活用手法		標準管理期間	耐用年数
建替	中層耐火構造	35～70年	70年
	簡易耐火構造二階建	22.5～45年	45年
	木造平屋建、簡易耐火構造平屋建	15～30年	30年
全面的改善		概ね 30年以上	—
個別改善		概ね 10年以上	—

## イ 活用手法の概要

### ① 維持管理

対象団地の定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、修繕や改善の効率的な実施を行い、予防保全的な維持管理を行うこと。

修繕対応は維持管理に含まれる。

### ② 用途廃止

耐用年数を経過したものについて、入居者がいない場合または、入居者が転出した場合に市営住宅としての機能を廃止するものである。

### ③ 個別改善

個別改善は、公営住宅の質の向上のために行う改善事業で、下表の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施する。

#### ■ 個別改善の要件

基本的要件	<ul style="list-style-type: none"><li>・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること。</li><li>・次の場合を除き、原則として平成2年度以前の予算により整備された既設公営住宅を対象とするものであること。<ul style="list-style-type: none"><li>◇耐震改修は、昭和56年度以前の予算により整備され、旧耐震基準の適用を受けたもの</li><li>◇バリアフリー対策に係る改善については、平成14年度以前の予算により整備されたもの</li><li>◇防犯対策に係る改善については、平成12年度以前の予算により整備されたもの</li><li>◇長寿命化型改善、障害者向け改善、省エネルギー対策に係る改善等については、予算年度を問わない</li></ul></li><li>・原則として、耐火構造または準耐火構造のものであること。</li><li>・改善後の住宅について概ね10年以上引き続き管理するものであること。</li><li>・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として5割以下であること。</li></ul>
-------	--

(参考)長寿命化型改善について

公営住宅ストックを有効に使用していくためには、長期的な視点に立った計画的な修繕を実施することが重要である。そのため、公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、平成21年から長寿命化型改善事業が創設された。

長寿命化型改善事業は、次の1)～3)のいずれかに該当するものとされている。

- 1) 従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- 2) 従前の仕様等と比して躯体への影響が低減されるものであること。
- 3) 従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

＊上記に該当しない事業（単なる設備更新等を含む）については、長寿命化型改善事業の対象としない。

原則として、老朽化した設備等を修復することにより原状回復する部分（減価償却部分等）は、修繕として対応すべきものとしており、改善事業として位置づけるためには、従前の仕様と比して性能が向上することが求められている。長寿命化のための中長期的な修繕計画で位置づけた計画修繕のうち、耐久性が向上する仕様等にすることで長寿命化の効果が高くなるものについては、「長寿命化型」に位置づけることができる。

■ 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A： 居住性向上	間取りの改修 給湯設備の設置 電気容量のアップ 外壁・最上階の天井等の断熱 開口部のアルミサッシ化等	給水方式の変更 断熱化対応 共視聴アンテナ設備設置 地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む)等	雨水貯留施設の設置 地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む) 集会所の整備・増改築 児童遊園の整備 排水処理施設の整備等
B： 福祉対応	住戸内部の段差解消 浴室、便所等への手摺の設置 浴槽、便器の高齢者対応 高齢者対応建具 流し台、洗面台更新等	廊下、階段の手摺設置 中層エレベーターの設置、機能向上 段差の解消 視覚障害者誘導用ブロック等の設置等	屋外階段の手摺の設置 屋外通路等の幅員確保 スロープの設置 電線の地中化等
C： 安全性確保	台所壁の不燃化 避難経路の確保 住宅用防災警報器等の設置 (※1) アスベストの除去等 ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な個所への面格子等の防犯建物部品の設置(※3)等	耐震改修(※2) 外壁落下防止改修 バルコニーの手摺のアルミ化 防火区画 避難設備の設置 アスベストの除去等 エレベーターかご内の防犯カメラ設置(※3) 地震時管制運転装置等の設置等	屋外消火栓設置 避難経路となる屋外通路等の整備 屋外通路等の照明設備の照度確保(※3) ガス管の耐震性・耐食性向上 防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(※3)等
D： 長寿命化	浴室の防水性向上に資する工事 内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 配管の耐久性向上に資する工事等	躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 避難施設の耐久性向上等	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等

※1：公営住宅への住宅用防災警報器等の設置については、「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。

※2：公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照。

※3：公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備発第110号）」を参照。

## ■ 長寿命化型改善の具体例

### A 部位毎による整理

部位	概要（工事例）	備考
躯体	耐久性を向上させる工事 中性化を防止する工事	
屋上及びこれに付随する部分 （[屋上等]という）	断熱性を向上させる工事 防水性を向上させる工事 耐久性を向上させる工事	屋根も含む 塗装・塗膜による工事可
外壁	断熱性を向上させる工事 防水性を向上させる工事 耐久性を向上させる工事 安全性を向上させる工事	ベランダの内側も可 塗装・塗膜による工事可
内壁	断熱性を向上させる工事 耐久性を向上させる工事 コンクリートの中性化を防止する工事	塗装・塗膜による工事可
給水管・排水管・汚水管・雨水管・ガスパ管・消化管	耐食性を向上させる工事 耐久性を向上させる工事	塗膜による工事可
シーリング	耐久性を向上させる工事	
浴室	防水性を向上させる工事	
避難施設	耐久性を向上させる工事	
床下地材	耐久性を向上させる工事	切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可

### B 工事毎による整理

工事	概要（工事例）	備考
配管の集約化	住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 住戸内の配管を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事	
電気幹線	住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事	

### C 住宅履歴情報管理関係

概要（事業例）	備考
I Cタグ化による履歴情報の作成	改善事業の実施にあわせ、部材等にI Cタグを設置することを想定



## (2) 活用手法の選定

### ア 選定対象と選定フロー

#### ① 選定対象

本市が直接建設し、管理する市営住宅のうち、本調査対象である、7団地711戸（平成28年4月現在）を対象とする。

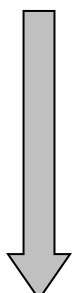
#### ② 手法の選定フロー

団地および住棟単位の社会的特性による「1次判定」、住棟単位の物理的特性による「2次判定」、団地単位の総合的検討による「3次判定」について、手法選定の指標や考え方を整理したうえで、各団地・住棟についてストック活用手法の選定を行う。

#### ■ 選定の手順

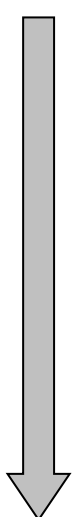
##### 【1次判定】（団地および住棟単位の社会的特性による判定）

団地及び住棟単位で、以下の視点から、「用途廃止」、「維持管理」、「継続判定」に判定する。

- 
- ・住棟の経過年数
  - ・住棟の改善履歴の状況
  - ・入居率
  - ・高度利用の必要性及び可能性

##### 【2次判定】（住棟単位の物理的特性による判定）

1次判定の結果、「継続判定」とした住棟を対象に、以下の視点による判定を行い、事業内容を検討する。

- 
- ・躯体の安全性
  - ・避難の安全性
  - ・居住性

さらに、1次判定で「維持管理」としたものを加え、以下の視点により長寿命化型改善の必要性を検討する。

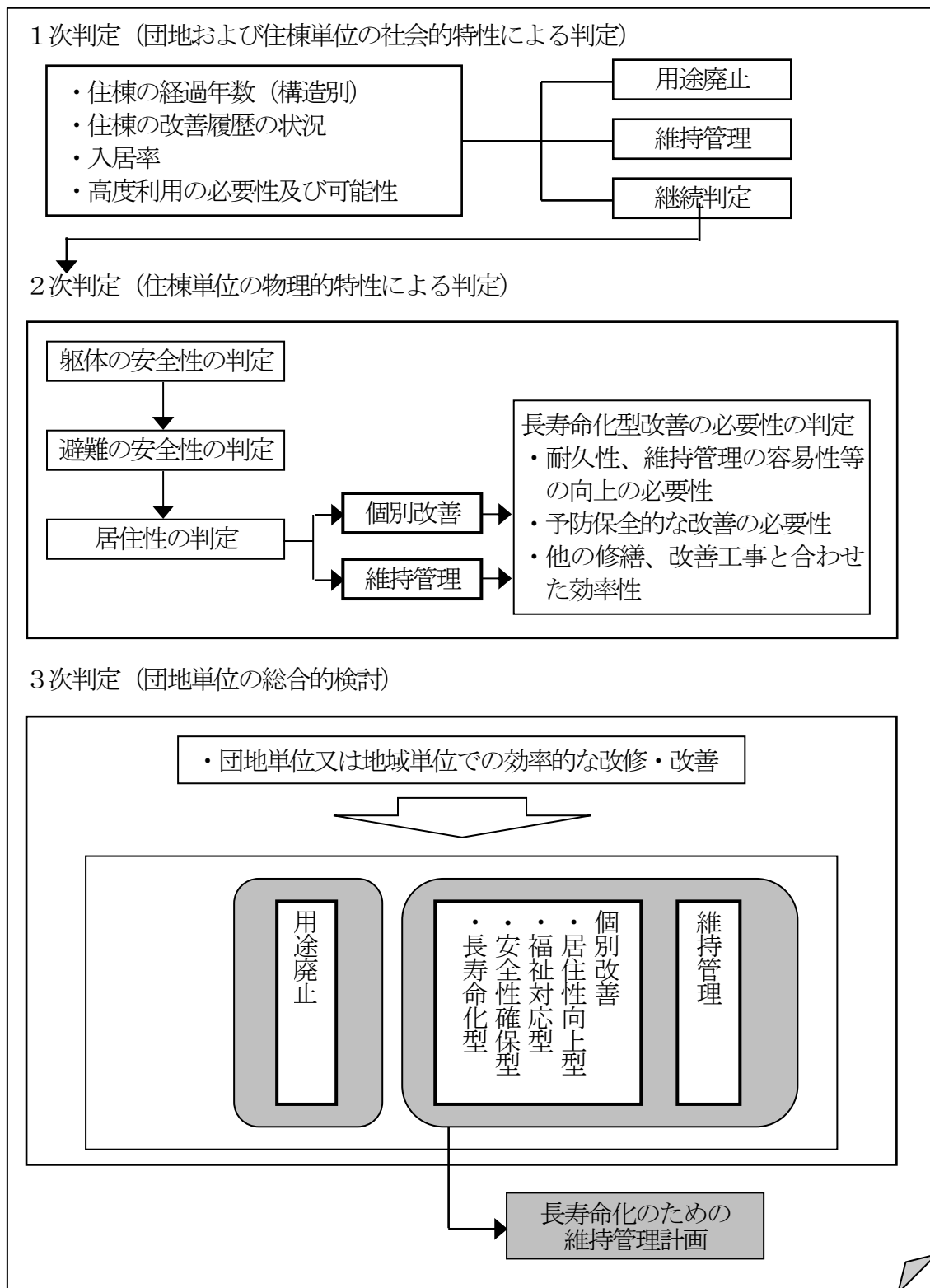
- ・耐久性、維持管理の容易性等の向上の必要性
- ・予防保全的な改善の必要性
- ・他の修繕、改善工事と合わせた効率性

##### 【3次判定】（団地単位の総合的検討）

1次判定および2次判定の結果を踏まえ、団地単位及び団地の一部を対象に次の項目について総合的検討を行い、住棟別の活用手法を定める。

- ・団地単位又は地域単位での効率的な改修・改善

## ■ 活用選定のフロー図

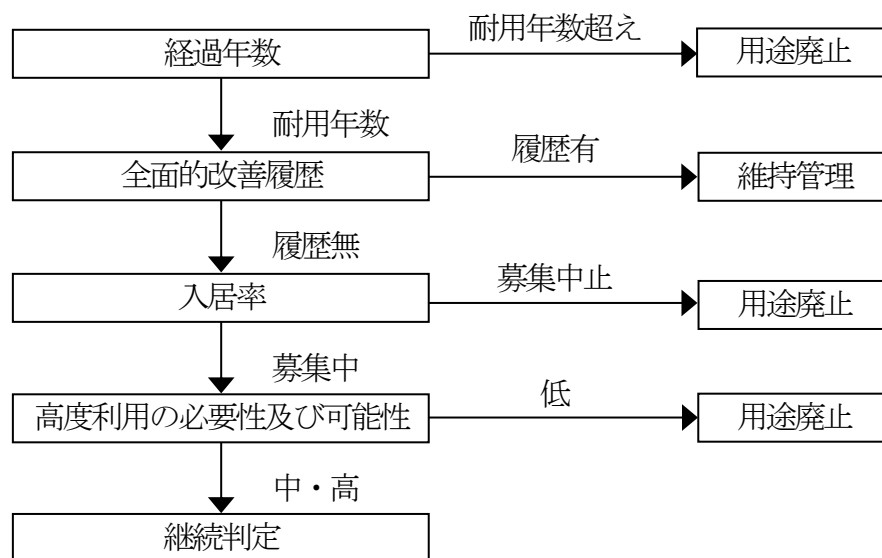


## イ 1次判定

1次判定では、「経過年数」および「改善履歴」による評価を行い、「用途廃止」および「維持管理」の対象とする住棟を判定し、これらに当てはまらないものについては、「継続判定（2次判定）」を行う。

① 判定項目と選定基準は、以下のとおりとする。

### ■ 1次判定フロー図



## ア) 経過年数

- 経過年数および構造を指標とし、既に経過年数が耐用年数を超えるもの、更に、今後10年間（平成38年度）の計画期間内に耐用年数を超えるものは、「用途廃止」とする。

参考：標準管理期間

活用方法		標準管理期間	耐用年数
建替・ 用途廃止	中層耐火構造	35～70年	70年
	簡易耐火構造二階建	22.5～45年	45年
	木造平屋建	15～30年	30年
	簡易耐火構造平屋建		

## イ) 改善履歴

- 過去に改善事業等が実施され、平成38年度までに改善事業等の実施後における標準管理期間を経過しない住棟（全面的改善実施住棟）は「維持管理」の対象とし、それ以外の住棟（個別改善実施住棟を含む）は「継続判定」とする。

ウ) 入居率

○ 平成28年6月現在、募集を止めているものは、「用途廃止」とする。

エ) 高度利用の必要性及び可能性

○土地の形成、規模、生活利便性より評価し、低と評価したものを「用途廃止」とする。

③ 判定結果

木造、簡平及び簡二の建物は耐用年数超過のため「用途廃止」とする。  
判定結果は、1次判定結果表に示すとおり。

■ 1 次判定結果表

番号	団地名	住棟番号	棟数	階数	戸数	建設年度		構造	経過年数 (年)	建物(平成28年度)					建物(平成38年度)			全面改善 事業実績 (○:実績有)	入居率 (%)	高度利用の必要性及び可能性				一次判定	
						和暦	西暦			耐用年数 (年)	残耐用年数 (年)	耐用年数超	耐用年数 1/2以上超	耐用年数 1/2未満	平成38年度時の 残耐用年数(年)	耐用年数超	耐用年数 1/2以上超			耐用年数 1/2未満	土地形成	土地規模	生活 利便性		評価
1	向原団地	1~11	11	1	22	S36	1961	木造	55	30	△25	×			△35	×				募集中止	平坦	適	低	中	用途廃止
2	新田団地	1~5	5	1	20	S39	1964	簡平	51	30	△21	×			△31	×				募集中止	平坦	適	低	中	用途廃止
		6	1	1	4	S40	1965	簡平	50	30	△20	×			△30	×				募集中止	平坦	適	低	中	用途廃止
		7	1	1	4	S41	1966	簡平	50	45	△5	×			△15	×				募集中止	平坦	適	低	中	用途廃止
		8	1	1	4	S40	1965	簡平	50	30	△20	×			△30	×				募集中止	平坦	適	低	中	用途廃止
		9・10	2	2	12	S40	1965	簡二	50	45	△5	×			△15	×				募集中止	平坦	適	低	中	用途廃止
		11	1	1	3	S43	1968	簡平	48	30	△18	×			△28	×				募集中止	平坦	適	低	中	用途廃止
		12	1	1	4	S42	1967	簡平	49	30	△19	×			△29	×				募集中止	平坦	適	低	中	用途廃止
		13・14	2	2	16	S41	1966	簡二	50	45	△5	×			△15	×				募集中止	平坦	適	低	中	用途廃止
		15	1	1	6	S43	1968	簡平	48	30	△18	×			△28	×				募集中止	平坦	適	低	中	用途廃止
16・17	2	2	16	S42	1967	簡二	49	45	△4	×			△14	×				募集中止	平坦	適	低	中	用途廃止		
3	岩淵団地	1・2	2	3	40	H2	1990	中層耐火	26	70	44			○	34		△		100	平坦	適	低	中	継続判定	
		4・5	2	2	16	S48	1973	簡二	43	45	2		△		△8	×			100	平坦	適	低	中	用途廃止	
		6~11	6	2	28	S44	1969	簡二	47	45	△2	×			△12	×			募集中止	平坦	適	低	中	用途廃止	
		12・13	2	2	8	S43	1968	簡二	48	45	△3	×			△13	×			募集中止	平坦	適	低	中	用途廃止	
		14	1	1	4	S43	1968	簡平	48	30	△18	×			△28	×			募集中止	平坦	適	低	中	用途廃止	
		15	1	1	3	S43	1968	簡平	48	30	△18	×			△28	×			募集中止	平坦	適	低	中	用途廃止	
					1	S44	1969	簡平	47	30	△17	×			△27	×									
16	1	2	1	S54	1979	簡二	37	45	8		△		△2	×			100	平坦	適	低	中	用途廃止			
4	平松団地	1~5	5	2	34	S45	1970	簡二	46	45	△1	×	△		△11	×			募集中止	平坦	適	低	中	用途廃止	
		6	1	2	8	S48	1973	簡二	43	45	2		△		△8	×			100	平坦	適	低	中	用途廃止	
		7	1	4	32	S46	1971	中層耐火	45	70	25		△		15		△		100	平坦	適	低	中	継続判定	
		8	1	4	32	S47	1972	中層耐火	44	70	26		△		16		△		100	平坦	適	低	中	継続判定	
		9	1	4	32	S50	1975	中層耐火	41	70	29		△		19		△		100	平坦	適	低	中	継続判定	
		10	1	4	32	S50	1975	中層耐火	41	70	29		△		19		△		100	平坦	適	低	中	継続判定	
		11	1	4	32	S51	1976	中層耐火	40	70	30		△		20		△		100	平坦	適	低	中	継続判定	
		12	1	4	32	S52	1977	中層耐火	39	70	31		△		21		△		100	平坦	適	低	中	継続判定	
13	1	4	16	S53	1978	中層耐火	38	70	32		△		22		△		100	平坦	適	低	中	継続判定			
5	富士見団地	1	1	4	32	S55	1980	中層耐火	36	70	34		△		24		△		100	平坦	適	高	高	継続判定	
		2	1	4	24	S56	1981	中層耐火	35	70	35		△		25		△		100	平坦	適	高	高	継続判定	
		3	1	5	30	S57	1982	中層耐火	34	70	36			○	26		△		100	平坦	適	高	高	継続判定	
		4	1	5	40	S58	1983	中層耐火	33	70	37			○	27		△		100	平坦	適	高	高	継続判定	
		5	1	4	32	S60	1985	中層耐火	31	70	39			○	29		△		100	平坦	適	高	高	継続判定	
		17	1	2	3	S50	1975	簡二	41	45	4		△		△6	×			100	平坦	不適	高	中	用途廃止	
1	S54				1979	37	45		8		△		△2	×			100	平坦	不適	高	中	用途廃止			
6	中山団地	1・2	2	3	18	S61	1986	中層耐火	30	70	40			○	30		△		100	平坦	適	高	高	継続判定	
		3・4	2	3	30	S63	1988	中層耐火	28	70	42			○	32		△		100	やや傾斜	適	高	高	継続判定	
7	浅間団地(北)	1	1	3	39	H14	2002	中層耐火	14	70	56			○	46			○		100	平坦	適	中	高	継続判定

## ウ 2次判定

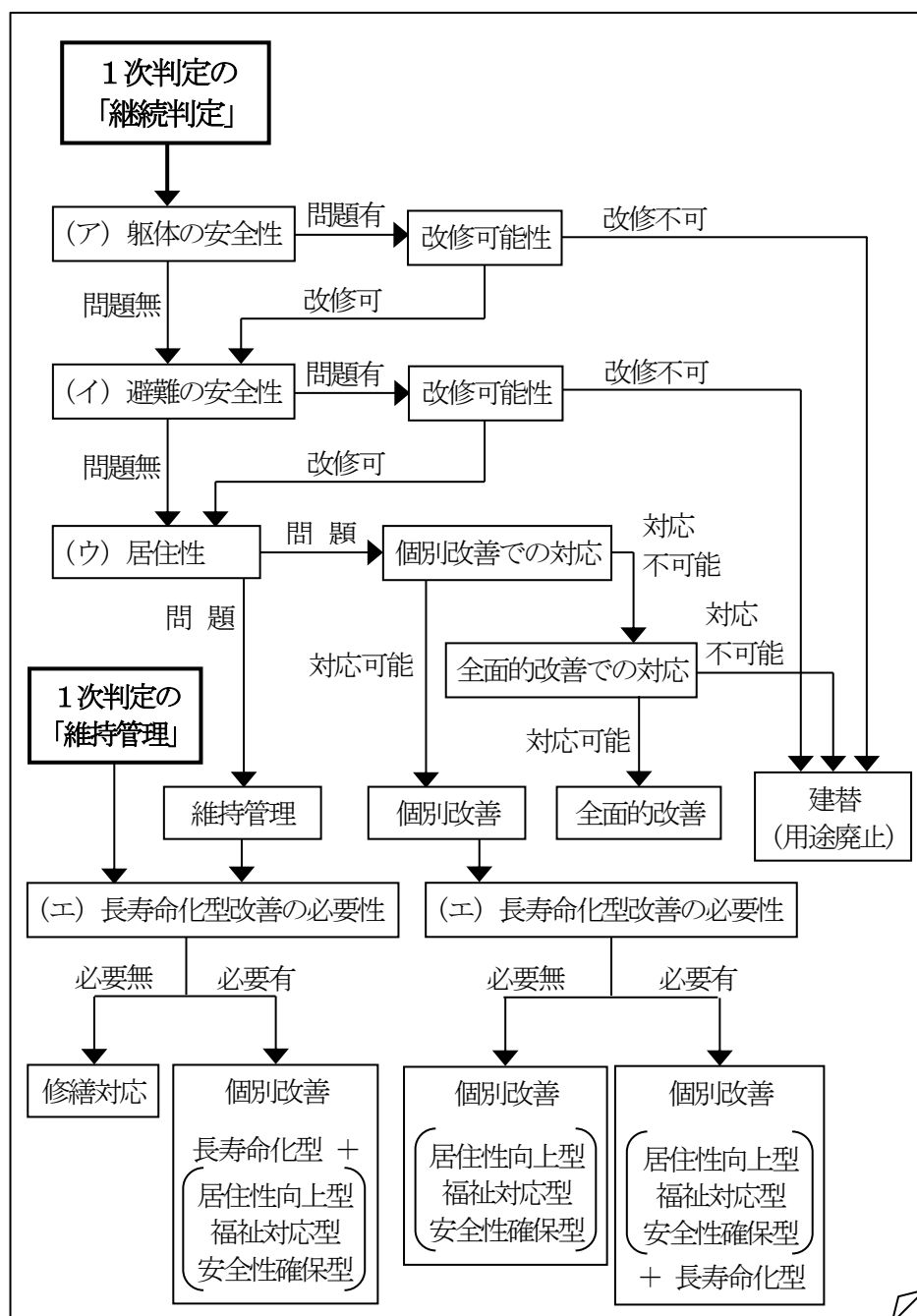
1次判定で「継続判定」となったストックについて、住棟単位で2次判定を行う。

2次判定では、「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」および「長寿命化型改善の必要性」の順に評価を行い、住棟別の適用手法を判定する。

なお、「長寿命化型改善の必要性」については、1次判定で「維持管理」と判定された住棟についても判定を行う。

① 判定項目と選定基準は、以下のとおりとする。

### ■ 2次判定フロー図



#### ア) 躯体の安全性

- 躯体の耐震性及び耐震改修の必要性を判定する。
- 判定の手法、考え方は以下のとおりとする。
  - ・ 躯体の耐震性の判定は、以下に従い行う。
    - 1) 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
    - 2) 新耐震基準を満たさない住棟で、耐震診断により耐震性が確認されたもの等については、耐震性を有するものとし、耐震性に問題があると判断された住棟は、耐震改修の改善を行う。

#### イ) 避難の安全性

- 避難の安全性及び改修の必要性を判定する。
- 判定の手法、考え方は以下のとおりとする。
  - ・ 設計図書により二方向避難の状況を判定する。
  - ・ 上記について確保されていない場合は、二方向避難の確保のための改善を行う。

#### ウ) 居住性

- 居住性の現状及び改善の必要性を判定する。
- 設計図書等により、以下の項目について判定を行う。
  - 1) 給排水施設の改善実績
    - ◇ 給排水施設劣化を考慮し、改善実績のないものは改善を行う。
  - 2) 便所の水洗化
    - ◇ 水洗化になっていないものは改善を行う。
  - 3) 昇降機の設置状況
    - ◇ 団地の立地条件や建物のプランを考慮し、弱者対応としてのエレベーター設置を行う。

#### エ) 長寿命化型改善の必要性

- 長寿命化型改善の必要性を判定する。
- 今までの修繕実績、修繕周期、定期点検及び現地調査の結果等により、長寿命化型改善の目的に照らして、長期的に活用していくことを前提に、耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図る必要が高いかどうかを、以下の項目について判定を行う。
  - 1) 屋上防水
  - 2) 外壁
  - 3) 給水管
  - 4) 排水管
  - 5) 埋設ガス管

## ② 判定結果

躯体の安全性では、67棟のうち56棟が昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工されていない住棟である。この中で2棟について耐震診断を行った結果、1棟が基準を満たしていなかった。

避難の安全性については、改善を必要とする住棟はなかった。

居住性では、受水槽や排水処理施設の取替え時期にあるものがあり、改善の必要な住棟がある。

長寿命化型改善については、改善周期と照らし合わせ、屋上防水、外壁、給水管、排水管および埋設ガス管のそれぞれで対応が必要な住棟がある。現地の状況、躯体の安全性の確保および避難の安全性の確保に伴う改善時期を踏まえながら、優先性の高い住棟から改善事業を実施する必要がある。

判定結果は、2次判定結果表に示すとおり。



## 2次判定結果表

番号	団地名	住棟番号	棟数	階数	戸数	建設年度		構造	一次判定結果	躯体の安全性		避難の安全性	給排水・電気・ガス設備の配管配線			給水施設等の改善の実績 (○:実績有)	排水施設等の改善の実績 (○:実績有)	居 住 性								2次判定																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
						昭和56年(1981年)以後の建設年次: ○ 上記前: ×				耐用年数(年)	残耐用年数(年)		耐用年数超	日照通風等	浴室の有無			水洗化	昇降機	駐車場	自転車置場	集会所	公園等																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
1	向原団地	1～11	11	1	22	S36	1961	木造	用途廃止	判定対象外																	判定対象外																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
2	新田団地	1～5	5	1	20	S39	1964	簡平	用途廃止	判定対象外																	判定対象外																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
		6	1	1	4	S40	1965	簡平	用途廃止																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		7	1	1	4	S41	1966	簡平	用途廃止																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		8	1	1	4	S40	1965	簡平	用途廃止																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		9・10	2	2	12	S40	1965	簡二	用途廃止																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		11	1	1	3	S43	1968	簡平	用途廃止																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		12	1	1	4	S42	1967	簡平	用途廃止																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		13・14	2	2	16	S41	1966	簡二	用途廃止																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		15	1	1	6	S43	1968	簡平	用途廃止																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
3	岩淵団地	16・17	2	2	16	S42	1967	簡二	用途廃止	判定対象外																	判定対象外																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
		1・2	2	3	40	H2	1990	中層耐火	継続判定																			○	○	30	4											個別改善																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
		4・5	2	2	16	S48	1973	簡二	用途廃止																			判定対象外																	判定対象外																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		6～11	6	2	28	S44	1969	簡二	用途廃止																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		12・13	2	2	8	S43	1968	簡二	用途廃止																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		14	1	1	4	S43	1968	簡平	用途廃止																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		15	1	1	3	S43	1968	簡平	用途廃止																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
4	平松団地					S44	1969	簡平	用途廃止	判定対象外																	判定対象外																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
		16	1	2	1	S54	1979	簡二	用途廃止																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		1～5	5	2	34	S45	1970	簡二	用途廃止																			判定対象外																	判定対象外																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		6	1	2	8	S48	1973	簡二	用途廃止																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		7	1	4	32	S46	1971	中層耐火	継続判定																																					×	○	30	△15	×	○	○	○	○	×	×	○	○	○	個別改善																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		8	1	4	32	S47	1972	中層耐火	継続判定																																					×	○	30	△14	×	○	○	○	○	×						個別改善																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		9	1	4	32	S50	1975	中層耐火	継続判定																																					×	○	30	△11	×	○	○	○	○	×						個別改善																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
10	1	4	32	S50	1975	中層耐火	継続判定	×	○	30	△11	×	○	○	○	○	×	個別改善																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
11	1	4	32	S51	1976	中層耐火	継続判定	×	○	30	△10	×		○	○	○	○	×	個別改善																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
5	富士見団地	12	1	4	32	S52	1977	中層耐火	継続判定	×	○	30	△9	×		○	○	○	○	×	個別改善																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
		13	1	4	16	S53	1978	中層耐火	継続判定	×	○	30	△8	×	○	○	○	○	×	個別改善																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
		1	1	4	32	S55	1980	中層耐火	継続判定	×	○	30	△6	×	○		○	○	○	×	○	○	○	○	個別改善																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		2	1	4	24	S56	1981	中層耐火	継続判定	○	○	30	△5	×	○		○	○	○	×					個別改善																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		3	1	5	30	S57	1982	中層耐火	継続判定	○	○	30	△4	×	○		○	○	○	×					個別改善																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		4	1	5	40	S58	1983	中層耐火	継続判定	○	○	30	△3	×	○		○	○	○	×					個別改善																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		5	1	4	32	S60	1985	中層耐火	継続判定	○	○	30	△1	×	○		○	○	○	×					個別改善																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
6	中山団地					S50	1975	簡二	用途廃止	判定対象外																	判定対象外																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
						S54	1979																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													

## エ 3次判定

1次判定および2次判定による各住棟別の適用手法の候補の判定結果を踏まえ、以下の視点から団地単位又は団地の一部を対象に総合的な検討を行い、住棟別の事業内容に関する最終判定を行う。

### ① 判定項目と選定基準は、以下のとおりである。

#### ア) 団地単位での効率的な改修・改善の可能性

- 団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことにより、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。
- 「維持管理」、「用途廃止」および「個別改善」と判断された住棟が混在する団地で、コミュニティミックスを図る必要がある場合や事業の平準化を図る必要がある場合には、「維持管理」、「用途廃止」または「個別改善」の複合的实施を検討する。

#### イ) 地域単位での効率的な改修・改善の可能性

- 「維持管理」、「用途廃止」および「個別改善」と判断された住棟が一定の地域内で近接して立地している場合等は、団地相互での調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性を検討する。

### ②判定結果

中層耐火は、屋上の防水性向上、外壁の耐久性向上を目指す長寿命化型と、給水設備の修繕や取替えを目指した居住性向上型とする。

平松団地9～13号棟及び富士見団地1号棟の中層耐火は、耐震診断の結果によっては安全性確保型が加わることがある。

富士見団地1・3～5号棟及び中山団地1・2号棟には中層エレベーター設置を目指す福祉対応型を加えた。

判定結果は、3次判定結果表に示すとおり。

### 3次判定結果表

番号	団地名	住棟 番号	棟数	階数	戸数	建設年度		構造	1次判定	2次判定	3次判定	備 考
						和暦	西暦					
1	向原団地	1～11	11	1	22	S36	1961	木造	用途廃止	判定 対象外	用途廃止	建物の耐用年数超過のため、1次判定に基づき順次用途廃止とする。
2	新田団地	1～5	5	1	20	S39	1964	簡平	用途廃止	判定 対象外	用途廃止	建物の耐用年数超過のため、1次判定に基づき順次用途廃止とする。
		6	1	1	4	S40	1965	簡平	用途廃止		用途廃止	
		7	1	1	4	S41	1966	簡平	用途廃止		用途廃止	
		8	1	1	4	S40	1965	簡平	用途廃止		用途廃止	
		9・10	2	2	12	S40	1965	簡二	用途廃止		用途廃止	
		11	1	1	3	S43	1968	簡平	用途廃止		用途廃止	
		12	1	1	4	S42	1967	簡平	用途廃止		用途廃止	
		13・14	2	2	16	S41	1966	簡二	用途廃止		用途廃止	
		15	1	1	6	S43	1968	簡平	用途廃止		用途廃止	
		16・17	2	2	16	S42	1967	簡二	用途廃止		用途廃止	
3	岩淵団地	1・2	2	3	40	H2	1990	中層 耐火	継続判定	個別改善	個別改善	長寿命化型
		4・5	2	2	16	S48	1973	簡二	用途廃止	判定 対象外	用途廃止	建物の耐用年数超過、又は計画期間内に耐用年数を超過するため、1次判定に基づき順次用途廃止とする。
		6～11	6	2	28	S44	1969	簡二	用途廃止		用途廃止	
		12・13	2	2	8	S43	1968	簡二	用途廃止		用途廃止	
		14	1	1	4	S43	1968	簡平	用途廃止		用途廃止	
		15	1	1	3	S43	1968	簡平	用途廃止		用途廃止	
					1	S44	1969	簡平	用途廃止		用途廃止	
		16	1	2	1	S54	1979	簡二	用途廃止		用途廃止	
4	平松団地	1～5	5	2	34	S45	1970	簡二	用途廃止	判定 対象外	用途廃止	建物の耐用年数超過、又は計画期間内に耐用年数を超過するため、1次判定に基づき順次用途廃止とする。
		6	1	2	8	S48	1973	簡二	用途廃止	判定 対象外		
		7	1	4	32	S46	1971	中層 耐火	継続判定	個別改善	個別改善	長寿命化型、安全性確保型、居住性向上型
		8	1	4	32	S47	1972	中層 耐火	継続判定	個別改善	個別改善	長寿命化型、居住性向上型
		9	1	4	32	S50	1975	中層 耐火	継続判定	個別改善	個別改善	長寿命化型、居住性向上型、安全性確保型 【耐震診断結果によっては、安全性確保型は対象外】
		10	1	4	32	S50	1975	中層 耐火	継続判定	個別改善	個別改善	長寿命化型、居住性向上型、安全性確保型 【耐震診断結果によっては、安全性確保型は対象外】
		11	1	4	32	S51	1976	中層 耐火	継続判定	個別改善	個別改善	長寿命化型、居住性向上型、安全性確保型 【耐震診断結果によっては、安全性確保型は対象外】
		12	1	4	32	S52	1977	中層 耐火	継続判定	個別改善	個別改善	長寿命化型、居住性向上型、安全性確保型 【耐震診断結果によっては、安全性確保型は対象外】
		13	1	4	16	S53	1978	中層 耐火	継続判定	個別改善	個別改善	長寿命化型、居住性向上型、安全性確保型 【耐震診断結果によっては、安全性確保型は対象外】
5	富士見団地	1	1	4	32	S55	1980	中層 耐火	継続判定	個別改善	個別改善	長寿命化型、居住性向上型、安全性確保型 【耐震診断結果によっては、安全性確保型は対象外】
		2	1	4	24	S56	1981	中層 耐火	継続判定	個別改善	個別改善	長寿命化型、居住性向上型
		3	1	5	30	S57	1982	中層 耐火	継続判定	個別改善	個別改善	長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型
		4	1	5	40	S58	1983	中層 耐火	継続判定	個別改善	個別改善	長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型
		5	1	4	32	S60	1985	中層 耐火	継続判定	個別改善	個別改善	長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型
		17	1	2	3	S50	1975	簡二	用途廃止	判定 対象外	用途廃止	建物の耐用年数超過、又は計画期間内に耐用年数を超過するため、1次判定に基づき順次用途廃止とする。
					1	S54	1979					
6	中山団地	1・2	2	3	18	S61	1986	中層 耐火	継続判定	個別改善	個別改善	長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型
		3・4	2	3	30	S63	1988	中層 耐火	継続判定	個別改善	個別改善	長寿命化型、居住性向上型
7	浅間団地(北)	1	1	3	39	H14	2002	中層 耐火	継続判定	個別改善	個別改善	長寿命化型、居住性向上型

#### 4 スtock活用方針

##### (1) 団地別Stock活用方針

団地別Stock活用方針は、Stock活用手法の選定を踏まえ、以下のとおりとする。

##### ■ 団地別活用方針

番号	団地名	棟数 (棟)	戸数 (戸)	活用方針
1	向原団地	11	22	11 棟すべてが平成 28 年度時点で建物の耐用年数を大きく経過しており、募集を中止している。又、生活利便性も低い評価となっている。従って、用途廃止とする。
2	新田団地	17	89	17 棟すべてが平成 28 年度時点で建物の耐用年数を経過しており、募集を中止している。又、生活利便性も低い評価となっている。従って、用途廃止とする。
3	岩淵団地	15	101	15 棟のうち 10 棟が平成 28 年度時点で建物の耐用年数を経過している。また、平成 38 年度では、13 棟が建物の耐用年数を経過することとなる。一方、耐火構造の 2 棟は、平成 38 年度時点で残存耐用年数が 34 年である。 生活利便性の評価は低い評価となっているが、バスの運行数が 10 便/日以上あり利便性が高いことから、平成 38 年度時点で存耐用年数が残っているものは維持管理とし、耐用年数を経過するものは、用途廃止とする。
4	平松団地	13	250	13 棟のうち、平成 38 年度時点で 6 棟が建物の耐用年数を超過する。一方、耐火構造の 7 棟は、平成 38 年度時点で残存耐用年数が 15 から 22 年である。生活利便性の評価は低い評価となっているが、商業施設や保育園、幼稚園が比較的近くにあることから、耐火構造の 7 棟は維持管理とする。
5	富士見団地	6	162	6 棟のうち、平成 28 年度時点で耐火構造の 5 棟が建物の耐用年数を残しているため、5 棟は維持管理とする。1 棟は平成 38 年度時点で耐用年数を経過することとなるため、用途廃止とする。
6	中山団地	4	48	4 棟すべてが平成 28 年度時点で建物の耐用年数を残しているため、4 棟は維持管理とする。
7	浅間(北)団地	1	39	平成 28 年度時点で建物の耐用年数を 56 年残している。また、生活利便性の評価は中の評価となっているが、バスの運行数が 10 から 13 便/日あり利便性が高いことから維持管理とする。

## (2) 住棟別ストック活用方針

住棟別のストック活用計画は、ストック活用方針を踏まえ、以下のとおりとする。

### ■ 住棟別ストック活用計画

番号	団地名	住棟番号	棟数	階数	現況戸数	建設年度		構造	用途廃止戸数	修繕対応戸数	個別改善戸数	目標年次ストック数
						和暦	西暦					
1	向原団地	1～11	11	1	22	S36	1961	木造	22	0	0	0
2	新田団地	1～5	5	1	20	S39	1964	簡易耐火	20	0	0	0
		6	1	1	4	S40	1965	簡易耐火	4	0	0	0
		7	1	1	4	S41	1966	簡易耐火	4	0	0	0
		8	1	1	4	S40	1965	簡易耐火	4	0	0	0
		9,10	2	2	12	S40	1965	簡易耐火	12	0	0	0
		11	1	1	3	S43	1968	簡易耐火	3	0	0	0
		12	1	1	4	S42	1967	簡易耐火	4	0	0	0
		13,14	2	2	16	S41	1966	簡易耐火	16	0	0	0
		15	1	1	6	S43	1968	簡易耐火	6	0	0	0
		16,17	2	2	16	S42	1967	簡易耐火	16	0	0	0
3	岩淵団地	1,2	2	3	40	H2	1990	耐火	0	0	40	40
		4,5	2	2	16	S48	1973	簡易耐火	16	0	0	0
		6～11	6	2	28	S44	1969	簡易耐火	28	0	0	0
		12,13	2	2	8	S43	1968	簡易耐火	8	0	0	0
		14	1	1	4	S43	1968	簡易耐火	4	0	0	0
		15	1	1	4	S43 S44	1968 1969	簡易耐火	4	0	0	0
		16	1	2	1	S54	1979	簡易耐火	1	0	0	0
4	平松団地	1～5	5	2	34	S45	1970	簡易耐火	34	0	0	0
		6	1	2	8	S48	1973	簡易耐火	8	0	0	0
		7	1	4	32	S46	1971	耐火	0	0	32	32
		8	1	4	32	S47	1972	耐火	0	0	32	32
		9	1	4	32	S50	1975	耐火	0	0	32	32
		10	1	4	32	S50	1975	耐火	0	0	32	32
		11	1	4	32	S51	1976	耐火	0	0	32	32
		12	1	4	32	S52	1977	耐火	0	0	32	32
		13	1	4	16	S53	1978	耐火	0	0	16	16
5	富士見団地	1	1	4	32	S55	1980	耐火	0	0	32	32
		2	1	4	24	S56	1981	耐火	0	0	24	24
		3	1	5	30	S57	1982	耐火	0	0	30	30
		4	1	5	40	S58	1983	耐火	0	0	40	40
		5	1	4	32	S60	1985	耐火	0	0	32	32

		17	1	2	4	S50 S54	1975 1979	簡易耐火	4	0	0	0
6	中山団地	12	2	3	18	S61	1986	耐火	0	0	18	18
		34	2	3	30	S63	1988	耐火	0	0	30	30
7	浅間団地(北)	1	1	3	39	H14	2002	耐火	0	0	0	39
合 計									218	0	493	493

## 第5 市営住宅等の維持管理計画

### 1 維持管理の基本方針

#### (1) 日常的な維持管理の方針

ストック活用計画で「用途廃止」対象以外の団地及び住棟を対象として、以下の方針に基づき維持管理を行う。

なお、「用途廃止」対象の団地及び住棟については、居住者が転出するまでは住宅を維持することから、定期的な点検を実施し事故防止のための修繕等を行う。

#### ア 対象住宅の状態把握

対象団地及び住棟の把握は、建物状況、劣化状況等の管理データを作成する。

#### イ 日常的な維持管理

対象住棟の定期点検を実施し、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を行い、予防保全的な維持管理を行う。

#### (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

#### ア 長寿命化

対処療法的な維持管理から、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り、市営住宅の長寿命化を図る。

#### イ ライフサイクルコストの縮減

耐久性の向上等を図る改善及び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りライフサイクルコストの縮減を図る。

#### ■ 計画期間内における市営住宅管理計画

対 象			合 計
管理戸数（平成28年4月1日現在）			711 戸
	維持管理予定戸数		493 戸
		うち修繕対応戸数	0 戸
		うち改善対象戸数	493 戸
用途廃止予定戸数			218 戸

## ■ 修繕・改善対象団地

番号	団地名	住棟 番号	棟数	階数	戸数	建設年度		構造	修繕 戸数	改善 戸数
						和暦	西暦			
3	岩淵団地	1・2	2	3	40	H2	1990	中層耐火		40
4	平松団地	7	1	4	32	S46	1971	中層耐火		32
		8	1	4	32	S47	1972	中層耐火		32
		9	1	4	32	S50	1975	中層耐火		32
		10	1	4	32	S50	1975	中層耐火		32
		11	1	4	32	S51	1976	中層耐火		32
		12	1	4	32	S52	1977	中層耐火		32
		13	1	4	16	S53	1978	中層耐火		16
5	富士見団地	1	1	4	32	S55	1980	中層耐火		32
		2	1	4	24	S56	1981	中層耐火		24
		3	1	5	30	S57	1982	中層耐火		30
		4	1	5	40	S58	1983	中層耐火		40
		5	1	4	32	S60	1985	中層耐火		32
6	中山団地	1・2	2	3	18	S61	1986	中層耐火		18
		3・4	2	3	30	S63	1988	中層耐火		30
7	浅間団地(北)	1	1	3	39	H14	2002	中層耐火		39
合計		—	19	—	493	—	—	—	0	493

## 2 修繕・改善事業の実施方針

### (1) 修繕の方針

標準的な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、安全性等の維持が図られ、長期的に活用することができるよう、以下の修繕を実施する。

- 水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対し、その都度実施する必要のある経常的な修繕
- 入居者が入れ替わる時の修繕
- 外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事等、周期的に実施する必要のある計画修繕

### (2) 改善の方針

標準的な修繕周期を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、居住性、安全性等の向上が図られ、長期的に活用することができるよう、以下の改善を実施する。

① 居住性向上型改善

受水槽、ポンプ、高架タンク等の修繕、取替え等を含めた給水方式の変更を行う。

② 福祉対応型改善

高齢者等が安心して入居できるよう、共用の階段部分にエレベーターを設置する。

③ 安全性確保型改善

昭和56年以前に竣工した住棟で耐震診断の結果、耐震改修が必要と判断された建物は耐震改修を行う。

④ 長寿命化型改善

屋上、外壁の耐久性の向上や配管のメンテナンスの容易性の向上の観点から改善を行う。

■ 修繕周期

項 目		補修	取替
屋根	屋上防水（保護）	12年	24年
	屋上防水（露出）	12年	24年
	傾斜屋根	12年	24年
外壁	コンクリート補修	12年	—
	外壁塗装	12年	36年
	タイル張補修	12年	—
	シーリング	—	12年
内部	内部仕上げ	—	12年
給水設備	給水管	15年	30年
	貯水槽	—	25年
	給水ポンプ	8年	16年
排水設備	排水管	15年	30年
	排水ポンプ	8年	16年
ガス設備	ガス管	—	30年
電気設備	電灯設備	—	15年
	配電盤類	—	30年
	幹線設備	—	30年
情報・通信	電話	—	30年
	テレビ等	—	15年
消防設備	自動火災報知機	—	20年
昇降機設備	エレベーター	12年	30年
外構		—	24年



### 3 長寿命化のための事業実施予定一覧

#### ■ 棟別改善実施計画

番号	団地名	住棟 番号	階数	戸数	建設年度		構造	改修項目					延床面積
					和暦	西暦		屋上	外壁	給水施設	エレベーター 設置	耐震化	
3	岩淵団地	1	3	24	H2	1990	中層 耐火			○			1,468.224㎡
		2	3	16						○			978.816㎡
4	平松団地	7	4	32	S46	1971	中層 耐火	○		○		○	1,453.900㎡
		8	4	32	S47	1972	中層 耐火		○				1,509.480㎡
		9	4	32	S50	1975	中層 耐火		○				1,789.200㎡
		10	4	32	S50	1975	中層 耐火		○	○			1,807.360㎡
		11	4	32	S51	1976	中層 耐火		○	○			1,807.360㎡
		12	4	32	S52	1977	中層 耐火	○	○	○			1,807.360㎡
		13	4	16	S53	1978	中層 耐火		○				940.087㎡
5	富士見 団地	1	4	32	S55	1980	中層 耐火	○	○	○	○		1,929.860㎡
		2	4	24	S56	1981	中層 耐火	○		○			1,466.745㎡
		3	5	30	S57	1982	中層 耐火						1,801.473㎡
		4	5	40	S58	1983	中層 耐火						2,412.325㎡
		5	4	32	S60	1985	中層 耐火						1,929.860㎡
6	中山団地	1	3	12	S61	1986	中層 耐火						816.480㎡
		2	3	6									371.790㎡
		3	3	18	S63	1988	中層 耐火			○			1,224.720㎡
		4	3	12						○			780.030㎡
7	浅間団地（北）	1	3	39	H14	2002	中層 耐火	○	○				2,584.550㎡

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 飯能市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共  
（公共施設） 地域型  
賃貸住宅 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	法定点検に 準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38			
岩測団地	1	24	RC造	H2	H30		給水ポンプ 取替（修 繕）												
岩測団地	2	16	RC造	H2	H30		給水ポンプ 取替（修 繕）												
平松団地	7	32	RC造	S46	H31		給水管改修（長 寿命）、消火栓 改修（安全性確 保）、給水ポン プ取替（修繕）						耐震改修 （安全性確 保）	耐震改修 （安全性確 保）	屋上防水（修 繕）			57,204	
平松団地	8	32	RC造	S47	H31		給水管改修（長 寿命）、消火栓 改修（安全性確 保）		外壁改修（長 寿命）										70,102
平松団地	9	32	RC造	S50	H31		給水管改修（長 寿命）、消火栓 改修（安全性確 保）	耐震診断 （安全性確 保）		外壁改修（長 寿命）									77,710
平松団地	10	32	RC造	S50	H31		給水管改修（長 寿命）、消火栓 改修（安全性確 保）	耐震診断 （安全性確 保）			外壁改修（長 寿命）								77,811
平松団地	11	32	RC造	S51	H31		給水管改修（長 寿命）、消火栓 改修（安全性確 保）	耐震診断（安全 性確保）、給水 改修（安全性確 保）				外壁改修（長 寿命）							86,908
平松団地	12	32	RC造	S52	H31		給水管改修（長 寿命）、消火栓 改修（安全性確 保）	耐震診断 （安全性確 保）	給水ポンプ取替 （修繕）、屋上 防水（修繕）				外壁改修（長 寿命）						93,366
平松団地	13	16	RC造	S53	H31		給水管改修（長 寿命）、消火栓 改修（安全性確 保）	耐震診断 （安全性確 保）						外壁改修（長 寿命）					88,746
富士見団地	1	32	RC造	S55	H30			耐震診断（安全 性確保）、給水 ポンプ取替（修 繕）	屋上防水 （修繕）								外壁改修（長 寿命）		85,505
富士見団地	2	24	RC造	S56	H30				給水ポンプ 取替（修 繕）								屋上防水 （修繕）		
富士見団地	3	30	RC造	S57	H30														
富士見団地	4	40	RC造	S58	H30														
富士見団地	5	32	RC造	S60	H30														
中山団地	1	12	RC造	S61	H33														
中山団地	2	6	RC造	S61	H33														
中山団地	3	18	RC造	S63	H33				給水ポンプ 取替（修 繕）										
中山団地	4	12	RC造	S63	H33				給水ポンプ 取替（修 繕）										
浅間団地（北）	一	39	RC造	H14	H33					屋上防水 （修繕）						外壁改修（長 寿命）			114,905

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、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 飯能市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ( )

[illegible]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：飯能市

住宅の区分：

公営住宅

特定公共  
賃貸住宅

地震害  
（公共施設）

改良住宅

その他（

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に 準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	
岩淵団地	集会所	H2	H30												
平松団地	集会所	S53	H30			耐震診断 （安全性確 保）						外壁改修 （長寿命）			
富士見団地	集会所	S57	H30												
中山団地	集会所	S63		H30											
浅間団地（北）	集会所	H14	H30										外壁改修 （長寿命）		

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

42

#### 4 維持管理による効果

##### (1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する改善の計画的な実施を行った場合の効果は、以下のとおりである。

###### ア コスト縮減

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や耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながる。

###### イ 安全性の確保

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全性が確保される。

###### ウ 効率的な維持管理

建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中での効率的な維持管理を実施することができる。

##### (2) ライフサイクルコストの改善効果

###### ア 算出の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」を踏まえ、長寿命化計画に基づく長寿命化改善事業を実施する場合としない場合のそれぞれについて、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行う。

算出においては、戸当たりコストを基に、住棟の住戸数分を積算して住棟当たりのコストを算出する。

なお、建設後一定年数が経過した実際の住棟に当てはめてコストを比較することが望ましいが、過去の累積修繕費を算出することは困難である。

また、予防保全的な維持管理・改善を行った場合の効果を見る上でも、現時点で住棟を建設した場合を想定し、今後、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合と比較を行う簡略化したモデルとしている。

###### イ 長寿命化型改善の実施による効果の算定

長寿命化型改善事業を実施する場合としない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の住戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、以下のとおりである。算出に当たっては、計画期間内に実施する長寿命型改善事業に関する工事を対象として次の改善効果算出の手順に沿って行った。

その結果、長寿命化改善を実施することにより、年間752,257千円のLCC縮減効果が期待される。

## ウ 改善効果算出の手順

### 【計画前モデル】

#### ① 使用年数

国の試算例を踏まえ、中層耐火構造は竣工後50年と設定する。

#### ② 累積修繕費

$$\text{累積修繕費} = \text{建替工事費} \times \text{使用年数累積乗数} \left( \text{使用年数} \div \text{修繕周期} \times \text{修繕費乗率} \right)$$

上記の修繕費算出式は、修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から①の使用年数経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

#### ■ 項目別修繕費乗率・修繕周期

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.177%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

#### ③ 建替工事費

各団地、核住棟の戸当たり建設費とする。

#### ④ 計画前LCC（単位：円/戸・年）

$$\text{計画前LCC} = \left( \text{累積修繕費} + \text{建替工事費} \right) \div \text{使用年数}$$

### 【計画後モデル】

#### ⑤ 使用年数

改善事業を行うことによって想定される住棟の使用年数で70年と設定する。

#### ⑥ 累積修繕費

$$\text{累積修繕費} = \text{建替工事費} \times \text{使用年数累積乗数} \left( \text{使用年数} \div \text{修繕周期} \times \text{修繕費乗率} \right)$$

#### ⑦ 長寿命化型改善工事費

外壁・屋根の改善費は、1つの住棟の積算を基に、各棟の住戸当たりの単価を設定し算出する。

#### ⑧ 建替工事費

各団地、核住棟の戸当たり建設費とする。

#### ⑨ 計画後LCC（単位：円/戸・年）

$$\text{計画後LCC} = \left( \text{累積修繕費} + \text{長寿命化型改善工事費} + \text{建替工事費} \right) \div \text{使用年数}$$

## 【LCC改善効果】

### ⑩ 年平均改善額

$$\text{年平均改善額} = \text{計画前LCC} - \text{計画後LCC}$$

### ⑪ 累積改善額

年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%/年により現在価値化し、上記「⑤ 使用年数」期間の累積改善額を算出する。

$$\begin{aligned}\text{累積改善額（70年・現在価値化）} \\ &= \text{年平均改善額} \times \text{現在価値化係数（累積）}\end{aligned}$$

$$\text{現在価値化係数} c = 1 \div (1 + d)^a$$

a : 築後経過年数（70）      d : 社会的割引率（0.04）

＊ 現在価値化とは将来の金額を現在の価値に置き換えることでその割引を割引率という。

＊ 社会的割引率とは、公共事業など将来にわたって費用や便益をもたらすものを評価する際に考慮する、将来の価値を現在の価値に換算するための要素。

### ⑫ 年平均改善額（現在価値化）

$$\begin{aligned}\text{年平均改善額（現在価値化）} \\ &= \text{累積改善額} \div \text{使用年数（単位：円／戸・年）}\end{aligned}$$

以上より求めた戸当たり年平均改善額（現在価値化）に、住戸数を乗じて住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出する。



飯能市市営住宅等長寿命化計画  
(平成29～38年度)

---

編集・発行      平成29年3月  
飯能市建設部建築課

---