

杉戸町公営住宅等長寿命化計画

令和6年3月

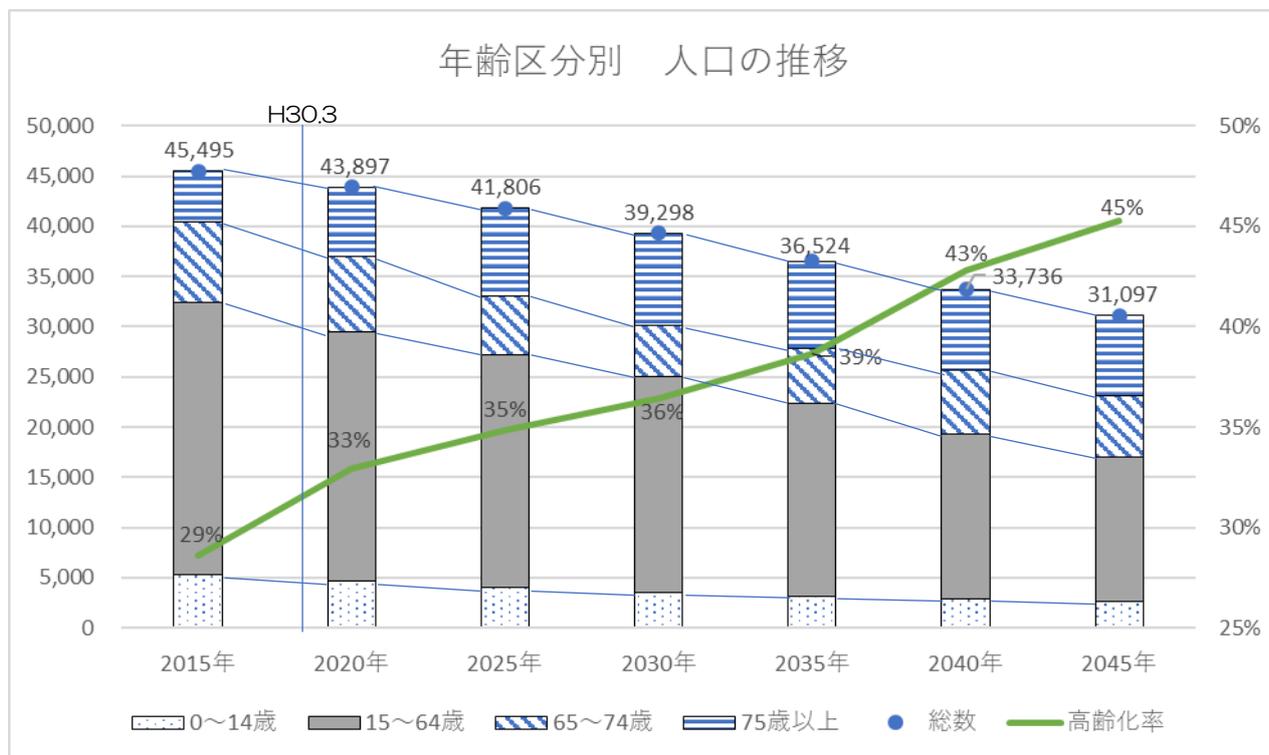
杉戸町 建築課

1. 長寿命化計画の背景・目的

○背景

本町の人口の推移は、平成12（2000）年を境に減少傾向に転じており、将来人口についても、国立社会保障・人口研究所による推計人口（平成30年3月公表）によると、全国的な少子高齢化、人口減少の傾向を受け、今後も減少傾向で推移し、令和12年（2030）年には39,298人、令和27年（2045）年には31,097人になるものと推計されている。

少子高齢化等の進展により、労働力の減少や現役世代の社会保障負担の増大、一人暮らし高齢者世帯の増加など、様々な問題が生じており、地方自治体においては、限られた財源での効率的・効果的な行政運営がこれまで以上に求められている。



(資料) H30.3 公表 国立社会保障・人口研究所による杉戸町の推計人口

こうした中、地方公共団体が管理する老朽化した公営住宅等のストックについて、予防保全的な維持管理を推進することにより、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（以下、LCC）の縮減を図ることが重要な課題となっている。現在、町内9団地406戸の公営住宅のうち、町営住宅は、2団地75戸で18.5%ではあるが、確実な点検の実施及びその点検結果に基づく維持管理により更新コストの削減を目指すことを目的として、『杉戸町公営住宅等長寿命化計画（計画期間H22～H31）』を策定し、これに基づき予防保全的な維持管理、長寿命化に資する改善を実施してきた。

併せて、平成29年3月に『杉戸町公共施設等総合管理計画』、令和3年3月に『個別施設計画』が策定された。

なお、下高野団地は昭和55年度に建設され、建設してから40年以上経過しており、外壁にクラックが発生している状況である。

三本木団地は 1,2 号棟が昭和 62 年度、3,4 号棟が昭和 63 年度に建設され、建設してから 30 年以上経過しており、現在、屋根（瓦）に部分的な損傷が発生、外壁にもクラックが発生している状況である。

○目的

町営住宅の安全で快適な住まいを長期間にわたって確保する必要があることから、予防保全的な維持管理、長寿命化に資する改善を推進し、修繕や改善の計画を定め、長寿命化による LCC の削減と計画的な事業実施を目的とするため、『杉戸町公営住宅等長寿命化計画』を改訂する。

2. 計画期間

10 年間【令和 2 年度から令和 11 年度まで】とする。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行う。

3. 公営住宅等の状況

(1) 管理戸数

令和元年 12 月現在、下高野団地 18 戸、三本木団地 57 戸の合計 75 戸を管理している。

| 団地名 | 棟別 | 建設年度 | 構造 | 戸数 |
|-------|--------|--------|---------------|------|
| 下高野団地 | 1 号棟 | S55 | RC 中層耐火 3 階 | 18 戸 |
| 三本木団地 | 1~4 号棟 | S62~63 | RC 中層耐火 3~4 階 | 57 戸 |

(2) 入居者の状況

平成 31 年 3 月現在の入居者の状況は、下記のとおりである。

| 団地名 | 年齢別 (高齢者世帯数) | 世帯人数別 (単身者数) | 収入状況 (減免世帯数) |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 下高野団地 | 3 世帯 | 8 人 | 8 世帯 |
| 三本木団地 | 21 世帯 | 26 人 | 23 世帯 |

(3) その他事業手法の選定に用いる公営住宅等ストックの物理的な状況

| 団地名 | 住戸内設備 | 定期点検の結果 |
|-------|-------|---------|
| 下高野団地 | ○ | × |
| 三本木団地 | × | × |

4. 長寿命化に関する基本方針

(1) 公営住宅等のストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・状況把握（定期点検等）実施方針

修繕履歴、点検結果について、電子データによる施設管理台帳を作成し整理する。

- ・修繕の実施方針

点検項目を定め、職員が目視により定期的な点検を実施する。

- ・データ管理方針

点検により発見した軽微な劣化、破損はその都度小規模な修繕を行い、劣化の進行を未然に防ぐ。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

- ・予防保全的な維持管理

耐久性の向上等により公営住宅の長寿命化を図る。

- ・耐久性向上の改修工事

修繕周期の延長により、LCCの縮減を図る。

5. 公営住宅長寿命化を図るべき公営住宅

(1) 対象となる住宅等

対象となる公営住宅は、下高野団地及び三本木団地とする。

| 対 象 | 下高野団地 | 三本木団地 | 合 計 |
|-----------|-------|-------|-----|
| 公営住宅管理戸数 | 18戸 | 57戸 | 75戸 |
| ・維持管理予定戸数 | 18戸 | 57戸 | 75戸 |
| うち修繕対応戸数 | 18戸 | 57戸 | 75戸 |
| うち改善予定戸数 | 18戸 | 57戸 | 75戸 |
| ・建替予定戸数 | | | 0戸 |
| ・用途廃止予定戸数 | | | 0戸 |

(2) 対象となる住宅の状況は下記のとおり

| 団地名 | | 下高野団地 | 三本木団地 | | | |
|-----------|-------------|-------------------------|--|--------------------|--|----|
| | | | 1・2号棟 | 3・4号棟 | ホップ室・ 集会所・P庫 | |
| 所在地 | | 下高野 247-1 | 清地 3-19 | | | |
| 敷地条件 | 敷地面積 | 1,249.95 m ² | 5,431.91 m ² | | | |
| | 所有形態 | 町有地 | 町有地 | | | |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 | 第一種住居地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 60% | | | |
| | 容積率 | 200% | 200% | | | |
| 住棟 | 棟数 | 1 | 2 | 2 | 2 | |
| | 戸数 | 18戸 | 1号棟：15戸 2号棟：12戸 | 3号棟：15戸 4号棟：15戸 | — | |
| | 建設年度 | S55 | S62 | S63 | S63 | |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造 | 鉄筋コンクリート造 | 鉄筋コンクリート造 | 鉄筋コンクリート造 | |
| | 階数 | 3 | 1号棟：4 2号棟：3 | 3号棟：4 4号棟：4 | 1 | |
| | 延床面積 | 1,141.94 m ² | 4,144.85 m ² | | | |
| | 建築面積 | 425.63 m ² | 1,372.47 m ² | | | |
| | 床面積 | 66.56 m ² | 3DK：74.13 m ² (42戸) 2DK：64.47 m ² (15戸) | | 集：60.70 m ² P：17.10 m ² | |
| | 間取 | 3DK：18戸 | 3DK：18戸 2DK：9戸 | 3DK：24戸 2DK：6戸 | — | |
| 供給処理方式 | 給水 | 水道直結 | 受水槽→給水ポンプ | | | |
| | 汚水排水 | 公共下水道 | 公共下水道 | | | |
| | 雨水排水 | 生放流 | 生放流 | | | |
| | ガス | 集中プロパン | プロパン | | | |
| 屋外・ 外構 | 付帯設備 ・施設 | 駐車場 | 3 | 7 | | |
| | | 駐輪場 | あり | あり | | |
| | | ゴミ置き場 | あり | あり | | |
| | 敷地 ・通路 | 手すり | なし | なし | なし | なし |
| | | スロープ | なし | なし | なし | なし |

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

町内の民間賃貸住宅の空き状況や、国における民間ストックを活用した公営住宅の提供指針等に基づき、公営住宅の管理戸数及び公営と民間の役割を明確にし、住宅の提供方法について検討する。

7. 長寿命化のための維持管理計画

「4.長寿命化に関する基本方針」を踏まえ、以下のとおり維持管理計画を定める。

① 計画期間内に実施する修繕・改善事業の計画について

(1) 修繕の方針

長期的な修繕計画を修繕周期表を考慮して作成するとともに、杉戸町公共建築物の安全点検実施基準に基づき、定期点検・緊急安全点検を実施し、施設の良い状態を保ちつつ管理する。

また、遊具等の付帯設備についても、引き続き定期点検を実施する。

・定期点検等実施方針

「安全点検シート」「遊具点検シート」に点検結果を記録・確認し、施設管理台帳にて整理する。

また、日常点検の必要な居室及び設備については、入居者との連携に努め、適切に対応する。

・修繕の実施方針

長期的な修繕計画及び点検結果を踏まえ、軽微な劣化、破損はその都度小規模な修繕を行うこととするが、計画的に実施することとし、必要に応じて改善事業として実施する。

・データ管理方針

定期点検等及び修繕の記録は、すべて電子データにより管理し、積極的な管理により、不用意な劣化の進行防止に役立てる。

(2) 改善の方針

(安全性確保型)

建物の耐震性は確認されているが、屋外通路等の避難経路や防犯性なども確認し、施設としての安全性確保に努める。

また、比較的中規模の災害発生時には、随時点検を実施し、破損状況や劣化状況の把握に努め、必要に応じて実施する。

【実施内容】

避難通路等改良工事による安全性の向上

(長寿命化型)

一定の居住性及び安全性が確保されていることから、耐久性の向上、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。

【実施内容】

玄関ドア、SD鉄部の塗装等、屋上防水・屋根・外壁改修工事による躯体耐久性の向上、給排水管改修工事によるメンテナンスフリー化・耐久性の向上、住戸内配管の集約化

(福祉対応型)

高齢者・障がい者が安全に居住できるよう、住戸、共用部のバリアフリー化を進める。

【実施内容】

住戸内部・共用部の手摺りの設置・改善、1階共用部及び住戸内部の段差解消 等

(居住性向上型)

良好な住環境を維持できるよう、入退去に合わせ、住戸内部の点検を実施し、必要に応じ小規模な修繕を実施する。

【実施内容】

入退去時に室内天井のヒル石吹付材の撤去、給排水管の及び高耐久化、照明器具のLED化 等

②住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式1による。

ii) 建替えに係る事業予定一覧

対象事業が無いため省略

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

様式3による。

8. 長寿命化のための維持管理による効果

(1) 長寿命化のための維持管理による効果

定期点検の実施によって、予防保全的な修繕・改善を積極的、効率的に行なうことにより、維持修繕費等のコストの平準化が図れるとともに、長寿命化型改善を行うことにより、建物の耐久性・安全性が向上し、LCCが縮減され、良好なストックを長期にわたり確保することができる。

(2) LCCの改善効果

LCCの削減効果について算定した結果、対象となる長寿命化型改善事業を実施した団地・棟について、削減効果を確認できた。

長寿命化型改善事業により削減できるコストは、下記のとおり。

| 団地名 | 号棟 | 建設年度 | 戸数 | 住棟当たりの年平均縮減額 |
|-------|-----|------|-----|------------------|
| 下高野団地 | 1号棟 | S55 | 18戸 | 1,783,712(円/棟・年) |
| 三本木団地 | 1号棟 | S62 | 15戸 | 1,645,367(円/棟・年) |
| | 2号棟 | S62 | 12戸 | 1,317,123(円/棟・年) |
| | 3号棟 | S63 | 15戸 | 1,491,400(円/棟・年) |
| | 4号棟 | S63 | 15戸 | 1,596,962(円/棟・年) |

杉戸町公営住宅等長寿命化計画

作 成 令和2年2月

修 正 令和3年3月

修 正 令和6年3月

発 行 埼玉県杉戸町

編 集 杉戸町建築課

〒345-8502 埼玉県北葛飾郡杉戸町清地2-9-29

TEL 0480-33-1111 (代表)