

# 第2次香取市公営住宅等長寿命化計画 【概要版】

## 1 長寿命化計画の背景と目的

- ・香取市では平成23年3月に「香取市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、市営住宅等に関し、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理への転換を図ることとしました。
- ・東日本大震災により、市内でも家屋の倒壊など大きな被害が発生したため、災害公営住宅（岩ヶ崎住宅）を整備しました。また、大戸団地や粉名口団地の大規模改修を進めることで、市営住宅の安全性の向上、居住性の向上に努め、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減を図ってきました。
- ・国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改正され（平成28年8月）、点検やデータ管理の充実、長期的な管理の見通しの作成、ライフサイクルコスト算定の見直しや計画期間を10年間として計画を策定すること等が示されました。
- ・上記を踏まえ、維持管理の方針や予防保全的観点から計画修繕及び改善事業についての方針を定め、長寿命化計画によるライフサイクルコストの縮減と事業費の平準化を図るため、新たに「第2次香取市公営住宅等長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を策定することとしました。

## 2 計画期間

- ・本計画の期間は、2021年度（令和3年度）から2030年度（令和12年度）までの10年間とします。（随時見直しを含め、概ね5年ごとに定期的な見直し）

## 3 公営住宅等の状況

- ・本市の住宅総数は31,590戸で、このうち空き家は4,540戸となっています。空き家の割合は、14.37%で、全国や千葉県より高い状況です。空き家は、「賃貸用の住宅」が2,000戸あります。
- ・市内の公営住宅は、令和2年8月1日現在、市営住宅が8団地、65棟310戸、県営住宅が2団地（大戸、小見川）、12棟97戸あります。
- ・市営住宅は、耐震診断の結果などによりすべて耐震性が確保されていますが、五郷内第一住宅や五郷内第二住宅及び日下部住宅は、建設後35年以上を経過し、経年劣化が進行しています。また、準耐火造2階建てであることから、本計画期間に耐用年限となる45年を迎えることとなります。
- ・向堆住宅については、木造住宅の耐用年限である30年を経過していますが、水洗化されていることから人気があります。
- ・こうしたことから、令和2年現在、五郷内第一住宅は用途廃止を予定しており、五郷内第二住宅、日下部住宅についても新規の募集を停止しています。
- ・耐用年限が70年である大戸団地では大規模改修を実施したほか、粉名口団地1号棟（新2号棟）でも大規模改修工事が完成し、粉名口団地2号棟（新3号棟）の工事を開始しています。
- ・粉名口団地1号棟（新2号棟）では住戸改善を行い、3DKの間取りをすべて2LDKに改善しました。
- ・災害公営住宅として新たに整備した岩ヶ崎住宅でも、2DKや4DKなどの間取りを整備するなど、入居者ニーズに対応した多様な間取りの確保に取り組んできました。

## 4 長寿命化に関する基本方針

### (1) ストックの状況把握及び修繕・改善・データ管理に関する方針

- ・市営住宅の住棟ごとに現状を把握し、定期点検や修繕・改善事業などに関する履歴を整理していきます。
- ・定期点検や保守点検、水質検査を実施するとともに、予防保全的な維持管理を進めます。
- ・住棟単位の修繕履歴データの管理を継続し、中長期的な維持管理の計画に活用します。

### (2) 改善事業の実施による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

- ・予防保全的な維持管理及び外壁や給排水管などの耐久性の向上を図る改善を実施し、市営住宅の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・修繕標準周期を参考に、建物の定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下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ます。

## 5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

- ・市が管理している全ての市営住宅8団地、65棟、310戸及び集会所などの共同施設を対象とし、事業手法の選定を行いました。各団地・住棟別に1次から3次までの判定を行った結果は以下の通りです。

### 事業手法の選定結果

団地名	住棟名	戸数	構造	間取り	階数	竣工年	築年数	事業手法	
1	片野団地	A棟	24	RC造	3DK	3	H2	30	個別改善(長寿命化)
		B棟	6	RC造	3DK	3	H3	29	個別改善(長寿命化)
		C棟	6	RC造	3DK	3	H3	29	個別改善(長寿命化)
		D棟	24	RC造	3DK	3	H4	28	個別改善(長寿命化)
2	大戸団地	A棟	24	RC造	3DK	4	S49	46	維持管理・計画修繕
		B棟	24	RC造	3DK	4	S53	42	維持管理・計画修繕
3	粉名口団地	1号棟 (新2号棟)	24	RC造	2LDK	4	S57	38	維持管理・計画修繕
		2号棟 (新3号棟)	24	RC造	3DK	4	S59	36	全面的改善(長寿命化)
		3号棟 (新1号棟)	32	RC造	3DK	4	S60	35	全面的改善(長寿命化)
		A棟(高齢)	2	木造	2DK	平屋	H8	24	個別改善(長寿命化)
		B棟(一般)	3	木造	3DK	平屋	H8	24	個別改善(長寿命化)
4	五郷内第一住宅	1~5号棟	18	PC造	3DK	2	S53	42	用途廃止
5	五郷内第二住宅	1~6号棟	22	PC造	3DK	2	S54	41	用途廃止
6	日下部住宅	1~10号棟	20	PC造	3DK	2	S55	40	用途廃止
		11~13号棟	9	PC造	3DK	2	S58	37	用途廃止
		14~17号棟	12	PC造	3DK	2	S60	35	用途廃止
7	向堆住宅	1~6号棟	12	木造	3DK	2	H1	31	個別改善(長寿命化)
		7~10号棟	8	木造	3DK	2	H2	30	個別改善(長寿命化)
8	岩ヶ崎住宅	Aタイプ	7	木造	2DK	平屋	H26	6	維持管理・計画修繕
		Bタイプ	4	木造	3DK	平屋	H26	6	維持管理・計画修繕
		Cタイプ	3	木造	3DK	2	H26	6	維持管理・計画修繕
		Dタイプ	2	木造	4DK	2	H26	6	維持管理・計画修繕
合計		310							

今後 10 年間の事業手法別戸数は以下の通りです。

公営住宅等ストック事業手法別戸数表

単位：戸

対 象	1～5 年目 (2021～2025)	6～10 年目 (2026～2030)	全体	備 考 ( )内は住戸数
住宅管理戸数	310	270	310	
・新規整備事業予定戸数	0	0	0	
・維持管理予定戸数	270	270	310	
うち計画修繕対応戸数	148	169	88	全体：大戸(48)、粉名口新2号(24) 岩ヶ崎(16) 前期：片野(60) 後期：粉名口新3号(24)・新1号(32) 粉名口A・B棟(5)、向堆(20)
うち改善予定戸数	81	60	141	
個別改善事業予定戸数	25	60	85	前期：粉名口A・B棟(5)、向堆(20) 後期：片野(60)
全面的改善事業予定戸数	56	0	56	前期：粉名口新3号(24)・新1号(32)
うちその他戸数	41	41	41	日下部(41)は計画期間以降に用途廃止予定
・建替事業予定戸数	0	0	0	
・用途廃止予定戸数	40	0	40	前期：五郷内第一、五郷内第二

注1：数字は、それぞれの期間内で対応する戸数を示しており、全体欄は、計画期間を通して対応する戸数であり、合計ではない。

## 6 点検の実施方針

### (1) 法定点検

- ・法定点検及び検査については、建築物、建築設備、防火設備、受水槽、浄化槽について各法令の規定に基づく適切な点検及び検査を実施します。

### (2) 日常点検

- ・建築物の居住に係る不具合への迅速な対応を図る観点から、全ての住棟を対象として定期点検の他に日常的な保守点検を実施します。

## 7 計画修繕の実施方針

### (1) 計画修繕について

- ・標準修繕周期を参考に適切な時期に予防的な修繕を行うことで、建物や設備等を長期的に活用します。
- ・建物の安全性等が確認された場合には、予定されていた修繕の実施時期を検討するなど、柔軟に対応していきます。

### (2) 日常的な修繕について

- ・小規模な修繕や空家改修等については、必要に応じて実施することとします。

## 8 改善事業の実施方針

- ・団地ごとの竣工年や改善履歴、経年劣化等を勘案しつつ、市営住宅の予防保全的な管理を円滑に進めるため、年次計画に基づき、外壁・屋上等や給排水管の改修等を計画的に実施します。

## 9 建替事業の実施方針

- ・本計画期間内での建替事業は予定していません。
- ・老朽化した住宅については、築年数、住宅の立地、老朽化に伴う維持管理コスト、入居状況等を考慮し、募集停止や用途廃止等を検討します。
- ・県営住宅や民間賃貸住宅等を活用することにより、住宅要配慮者の需要に適切に対応できる目標管理戸数の確保に努めます。
- ・建替事業を実施することとなった場合には、PPP/PFI手法の導入を検討いたします。

## 10 長寿命化のための事業実施予定とLCC削減効果

- ・計画期間内の長寿命化のための改善事業の予定とLCC削減効果は以下の通りです。
- ・大規模改修済の大戸団地、粉名口団地1号棟（新2号棟）、岩ヶ崎住宅については、計画修繕で対応します。
- ・五郷内第一住宅、五郷内第二住宅については計画期間内での用途廃止を予定し、日下部住宅についても計画期間後に用途廃止を予定します。
- ・粉名口団地及び片野団地の集会所については、住棟の大規模改修終了後に屋根・外壁等の改善を行います。

団地名	住棟名	戸数	構造	竣工年	改善事業	LCC削減効果 (円/戸・年)	LCC削減効果 (円/棟・年)
1 片野 団地	A棟	24	RC造	H2	大規模改修	53,902	1,293,648
	B棟	6	RC造	H3	大規模改修	62,633	375,798
	C棟	6	RC造	H3	大規模改修	62,633	375,798
	D棟	24	RC造	H4	大規模改修	62,351	1,496,424
3 粉名口 団地	2号棟 (新3号棟)	24	RC造	S59	大規模改修	79,329	1,903,896
	3号棟 (新1号棟)	32	RC造	S60	大規模改修	77,552	2,481,664
	A棟(高齢)	2	木造	H8	屋根・外壁等改善	79,655	159,310
	B棟(一般)	3	木造	H8	屋根・外壁等改善	82,462	247,386
7 向堆 住宅	1～6号棟	12	木造	H1	屋根・外壁等改善	38,846	466,152
	7～10号棟	8	木造	H2	屋根・外壁等改善	40,032	320,256

### 第2次香取市公営住宅等長寿命化計画【概要版】

令和3年3月

香取市建設水道部都市整備課

〒287-8501 千葉県香取市佐原口2127

TEL : 0478-54-1111 (代) FAX : 0478-54-7654