

三条市営住宅長寿命化計画

平成26年3月
(平成30年12月改定)

三 条 市

目次

1	計画の背景と目的	1
2	市営住宅の現状	2
3	市営住宅の今後の方向性について	3
4	市営住宅の活用手法について	4
5	個別改善について	5
6	用途廃止について	8
7	用途廃止を前提とした入居者募集停止について	9
8	活用手法に伴う入居者等の誘導について	10
9	修繕・改善等に係る事業予定一覧	11
10	ライフサイクルコスト(LCC)の改善効果	14
11	参考資料(市・県営住宅位置図)	15

1 計画の背景と目的

(1) 計画の背景

本市は、平成25年4月1日時点で9団地・492戸の市営住宅を管理しており、このうち、経済成長が高度経済成長期から安定成長期へと移行した昭和40年代から昭和50年代かけて建設されたものが8割を占めている。

現在、これらの市営住宅は建設から約40年が経過しており、今後、施設の老朽化に伴う維持管理費用の増大が懸念される場所である。

他方、少子高齢化、人口減少社会を迎え、さらには、財源の確保が厳しさを増す中、従来水準で施設の維持管理を行うことは極めて困難である。

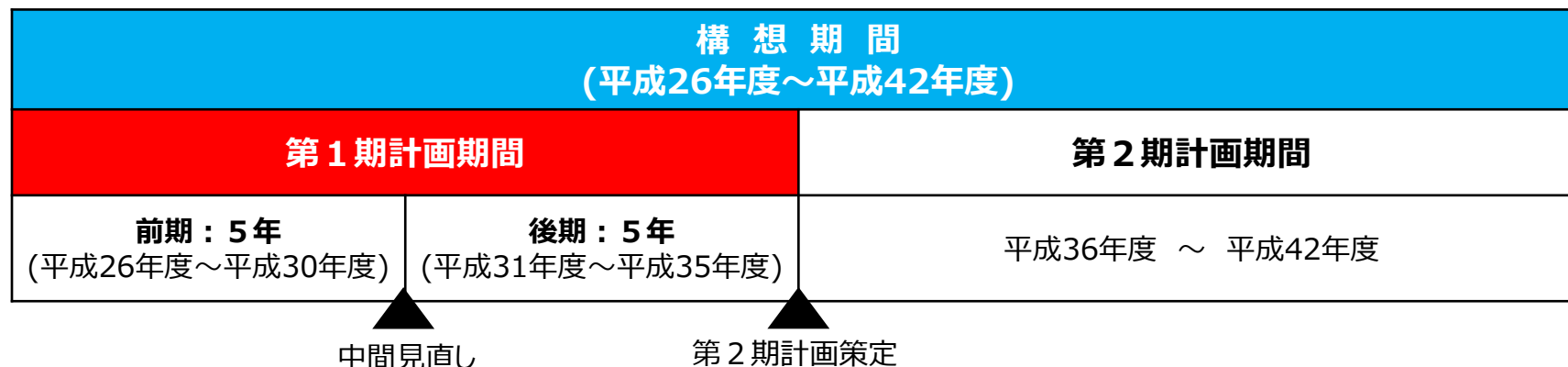
そのため、長期的な視点に立ち、需給の適正化と併せ、予防保全の観点から計画的かつ効率的な整備による施設の長寿命化の推進が求められる。

(2) 計画の目的

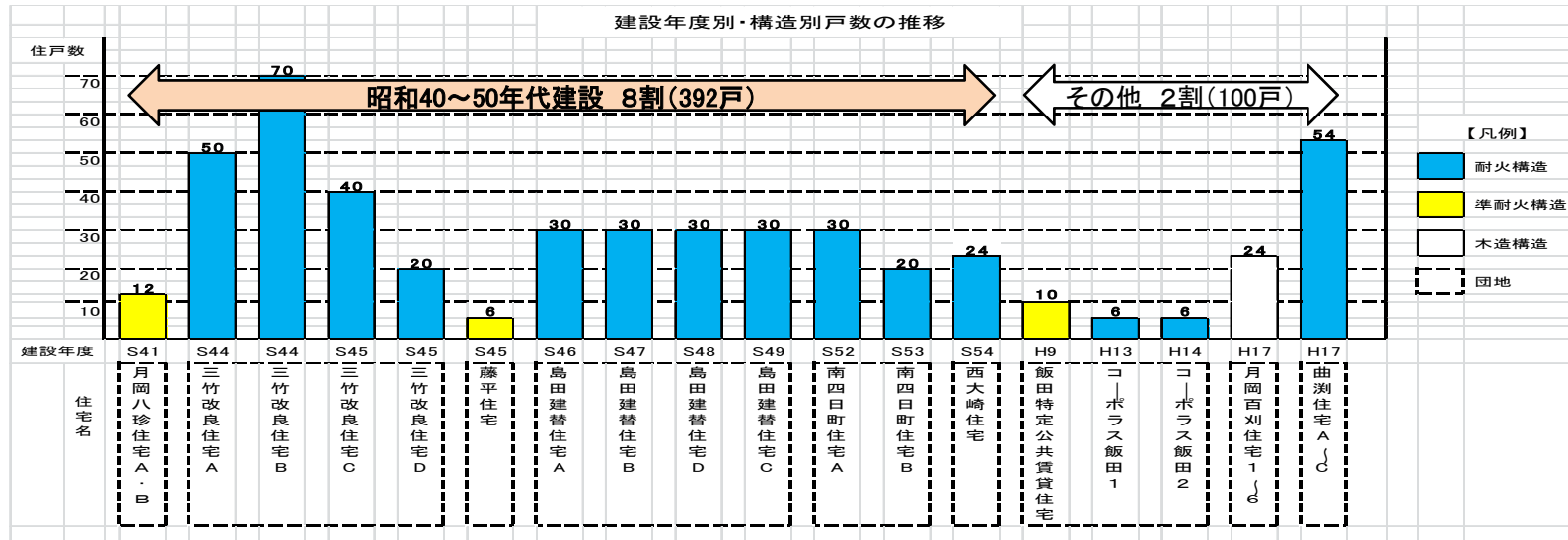
将来にわたり安全で快適な居住環境を確保していくため、既存の市営住宅の状態を的確に把握した上で、団地別・住棟別の活用方針を定め、長期的な視点に立った市営住宅の維持管理計画を策定し、整備コストの削減と事業量の平準化を図る。

(3) 計画期間

平成42年度までを構想期間、平成26年度から平成35年度までの10年間を第1期計画期間とした上で、平成26年度から平成30年度までを前期、平成31年度から平成35年度までを後期とし、前期5年を経過する平成30年度に事業の進捗状況や社会情勢の変化に応じた見直しを行う。



2 市営住宅の現状



住棟別の安全性・耐用年数・居住性

団地	住宅名	建設年度	構造	間取り	管理戸数	耐震性 適合	耐用年数	経過年数	耐用年数1/2経過年及び耐用年数							耐用年数1/2経過年	耐用年数経過年	居住性						
									H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32			H33	H34	H35	住戸内 段差	風呂・釜	給湯器	洗濯機 置場
1	月岡八珍住宅A	S41	準耐	3K	4	×	45	46	耐用年数はH23に経過							H1	H23	×	×	×	×	×	×	○
	月岡八珍住宅B	S41	準耐	2K	8	×	45	46	耐用年数はH23に経過							H1	H23	×	×	×	×	×	×	○
2	三竹改良住宅A	S44	耐火	2K	50	×	70	43	→							H16	H51	×	×	×	×	×	○	×
	三竹改良住宅B	S44	耐火	2K	70	×	70	43	→							H16	H51	×	×	×	×	×	○	×
	三竹改良住宅C	S45	耐火	2K	40	×	70	42	→							H17	H52	×	×	×	×	×	○	×
	三竹改良住宅D	S45	耐火	2K	20	×	70	42	→							H17	H52	×	×	×	×	×	○	×
3	藤平住宅	S45	準耐	3K	6	×	45	42	→							H5	H27	×	×	×	×	×	×	○
	島田建替住宅A	S46	耐火	3K	30	△	70	41	→							H18	H53	×	×	×	×	×	○	×
	島田建替住宅B	S47	耐火	3K	30	△	70	40	→							H19	H54	×	×	×	×	×	○	×
	島田建替住宅C	S49	耐火	3K	30	△	70	38	→							H21	H56	×	×	×	×	×	○	×
4	島田建替住宅D	S48	耐火	3K	30	△	70	39	→							H20	H55	×	×	×	×	×	○	×
	南四日町住宅A	S52	耐火	3DK	30	△	70	35	→							H24	H59	×	×	×	×	×	○	○
	南四日町住宅B	S53	耐火	3DK	20	△	70	34	→							H25	H60	×	×	×	×	×	○	○
	西大崎住宅	S54	耐火	3DK	24	△	70	33	→							H26	H61	×	×	×	×	×	○	○
7	飯田特定賃貸住宅	H9	準耐	3LDK	10	○	45	15	→							H32	H54	○	○	○	○	○	○	○
	コーポラス飯田1号	H13	耐火	2LDK	6	○	70	11	→							H48	H83	○	○	○	○	○	○	○
	コーポラス飯田2号	H14	耐火	2LDK	6	○	70	10	→							H49	H84	○	○	○	○	○	○	○
8	月岡百刈住宅1号	H17	木造	3LDK	4	○	30	7	→							H32	H47	○	○	○	○	○	○	○
	月岡百刈住宅2号	H17	木造	2K	4	○	30	7	→							H32	H47	○	○	○	○	○	○	
	月岡百刈住宅3号	H17	木造	2LDK	4	○	30	7	→							H32	H47	○	○	○	○	○	○	
	月岡百刈住宅4号	H17	木造	2LDK	4	○	30	7	→							H32	H47	○	○	○	○	○	○	
	月岡百刈住宅5号	H17	木造	2LDK	4	○	30	7	→							H32	H47	○	○	○	○	○	○	
	月岡百刈住宅6号	H17	木造	3LDK	4	○	30	7	→							H32	H47	○	○	○	○	○	○	
9	曲淵住宅A	H17	耐火	3DK	12	○	70	7	→							H52	H87	○	○	○	○	○	○	
	曲淵住宅B	H17	耐火	2DK	30	○	70	7	→							H52	H87	○	○	○	○	○	○	
	曲淵住宅C	H17	耐火	1DK	12	○	70	7	→							H52	H87	○	○	○	○	○	○	

【凡例】 ○印は、「適合」又は「設備あり」 ×印は、「不適合」「未診断」又は「設備なし」 △印は、「要再診断」
→ ~耐用年数1/2 → 耐用年数1/2~耐用年数

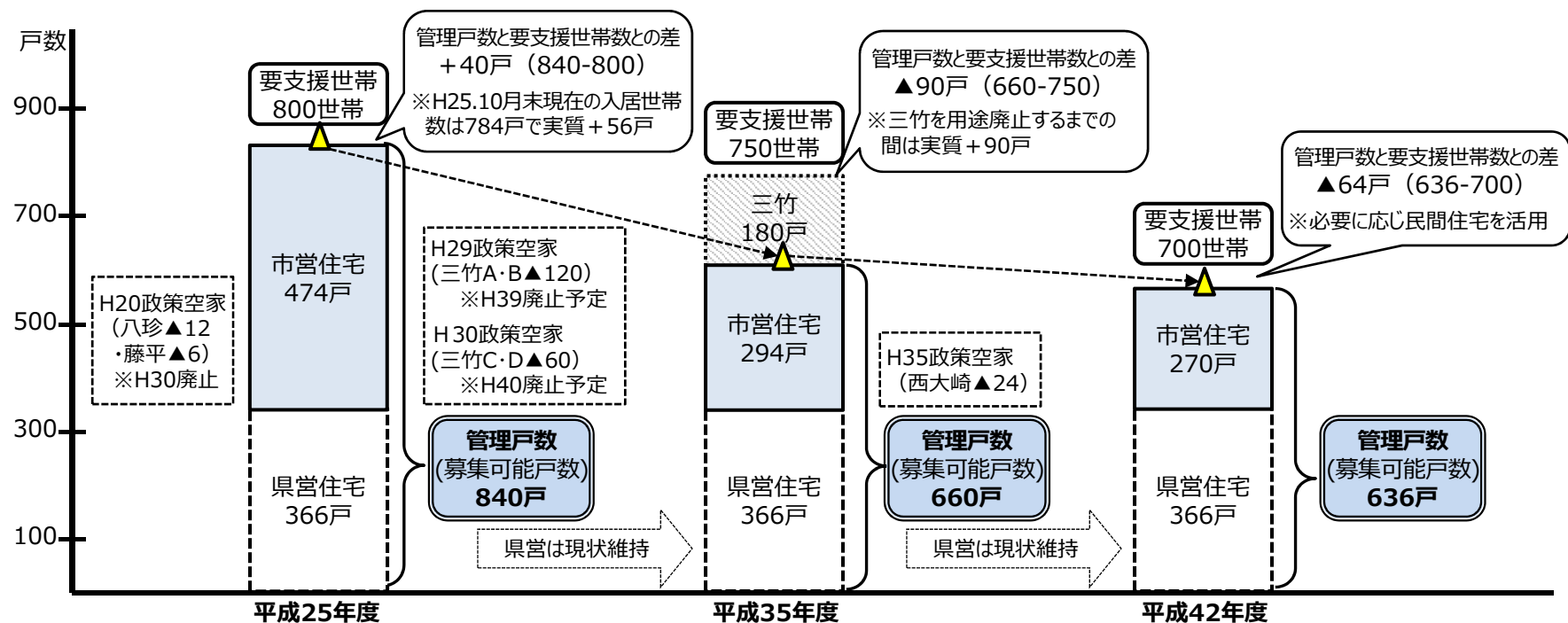
3 市営住宅の今後の方向性について

(1) 住宅の活用方針

- 適切な供給量（必要管理戸数）の確保
- 計画的な改善・修繕等による長期活用
- 安全・安心の確保
- 高齢者等への配慮
- 居住環境の向上

(2) 住宅の管理戸数

将来推計人口から公営住宅への入居資格がある要支援世帯数を推計し、今後の管理戸数（募集可能戸数）を定める。



	平成25年度	平成35年度	平成42年度
人口	102,613人	92,445人	85,486人
世帯数	32,066世帯	30,815世帯	30,531世帯
要支援世帯数	800世帯	750世帯	700世帯

資料: 三条市住民基本台帳、平成22年国勢調査(総務省)、日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)(国立社会保障・人口問題研究所)

4 市営住宅の活用手法について

公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局作成）を参考に、住宅別手法選定による1次判定・2次判定の結果、計画期間における既存住宅の活用手法は次のとおりとする。

活用手法	事業概要	住宅名
維持管理	住宅の効用を維持するための適切な修繕・改善	月岡百川住宅（6棟：24戸） 曲淵住宅（3棟：54戸）
個別改善	住宅の質の向上を図るための劣化状況等を踏まえた改善	島田建替住宅（4棟：120戸） 西大崎住宅（1棟：24戸） コーポラス飯田（2棟12戸） 飯田特定公共賃貸住宅（1棟：10戸） 南四日町住宅（2棟：50戸）
全面的改善	居住環境向上のための躯体を残した全面的改善	選択住宅なし
用途廃止 (入居者募集停止含む)	住宅機能の廃止	月岡八珍住宅（3棟：12戸） 藤平住宅（3棟：6戸） 三竹改良住宅（4棟：180戸） 西大崎住宅（1棟：24戸）
建替え	既存住宅を除去し、その土地に新たな住宅を建設	選択住宅なし

- ◆ 1次判定項目：社会的特性による判定（経過年数、入居の需要、高度利用の可能性、修繕履歴）
- ◆ 2次判定項目：物理的特性による判定（躯体の安全性、避難の安全性、居住性、長寿命化型改善の必要性）

5 個別改善について

〔事業概要及び概算事業費〕

住宅名	建設年度	管理戸数	耐用年数	経過年数	耐震性	事業年度	主な事業内容	概算事業費 (千円)
島田建替住宅A	S46	30	70	41	要再診断	H27	〔安全性確保型〕 ・バルコニーの手摺アルミ 化改善工事 ・避難ハッチ等改善工事	13,500
						H34	〔安全性確保型〕 ・屋外照明設備改修工事	1,350
島田建替住宅B	S47	30	70	40	要再診断	H27	〔安全性確保型〕 ・バルコニーの手摺アルミ 化改善工事 ・避難ハッチ等改善工事	13,500
						H34	〔安全性確保型〕 ・屋外照明設備改修工事	1,350
島田建替住宅D	S48	30	70	39	要再診断	H28	〔安全性確保型〕 ・バルコニーの手摺アルミ 化改善工事 ・避難ハッチ等改善工事	13,500
						H34	〔安全性確保型〕 ・屋外照明設備改修工事	1,350
島田建替住宅C	S49	30	70	38	要再診断	H28	〔安全性確保型〕 ・バルコニーの手摺アルミ 化改善工事 ・避難ハッチ等改善工事	13,500
						H34	〔安全性確保型〕 ・屋外照明設備改修工事	1,350

※島田建替住宅の耐震補強及び安全性確保型、長寿命化型、居住性向上型に係る事業を第2期計画事業として検討

5 個別改善について

南四日町住宅の立地条件等を勘案し、今後も長期に渡り安心・安全に住み続けることのできる住宅として位置付け、耐震改修及び長寿命化につながる事業を実施する。

〔事業概要及び概算事業費〕

住宅名	建設年度	管理戸数	耐用年数	経過年数	耐震性	事業年度	主な事業内容	概算事業費 (千円)
南四日町住宅 A	S 52	30	70	35	要再診断	H31	〔安全性確保型〕 ・耐震診断、耐震改修等設計	36,800
						H32	〔安全性確保型〕 ・耐震改修工事 〔長寿命化型〕 ・屋上、外壁改修工事 ・給排水管改修工事 ・浴室等改修工事 ほか	261,950
						H34	〔安全性確保型〕 ・屋外照明設備等改修工事	1,620
南四日町住宅 B	S 53	20	70	34	要再診断	H31	〔安全性確保型〕 ・耐震診断、耐震改修等設計	(A棟と一体)
						H33	〔安全性確保型〕 ・耐震改修工事 〔長寿命化型〕 ・屋上、外壁改修工事 ・給排水管改修工事 ・浴室等改修工事 ほか	184,200
						H34	〔安全性確保型〕 ・屋外照明設備等改修工事	1,620

5 個別改善について

〔事業概要及び概算事業費〕

住宅名	建設年度	管理戸数	耐用年数	経過年数	耐震性	事業年度	主な事業内容	概算事業費 (千円)
西大崎住宅	S54	24	70	33	要再診断	H35	〔安全性確保型〕 ・屋外照明設備等改修 工事	2,160
飯田特定公共 賃貸住宅 (略名「特公賃」)	H9	10	45	15	新耐震基準 適合	H35	〔安全性確保型〕 ・屋外照明設備等改修 工事	1,080
コーポラス飯田1号	H13	6	70	11	新耐震基準 適合	H26	〔長寿命化型〕 ・屋上防水改善工事 ・外壁防水改善工事	14,000
						H35	〔安全性確保型〕 ・屋外照明設備等改修 工事	1,080
コーポラス飯田2号	H14	6	70	10	新耐震基準 適合	H26	〔長寿命化型〕 ・屋上防水改善工事 ・外壁防水改善工事	14,000
						H35	〔安全性確保型〕 ・屋外照明設備等改修 工事	1,080

6 用途廃止について

(1) 事業選択の観点

- ① 月岡八珍住宅及び藤平住宅は、耐用年数を超過し、著しく老朽化が進んでいる。また、非水洗のため、公営住宅整備基準(市条例)に適合していない。
- ② 新耐震基準に適合していない。
- ③ 平成20年度から入居者の募集を中止している。
- ④ アクセス道路等の周辺環境の改善が望めない。

(2) 事業概要及び概算事業費

住宅名	建設年度	管理戸数	耐用年数	経過年数	耐震性	事業年度	主な事業内容	概算事業費 (千円)
月岡八珍住宅A・B	S41	12	45	46	新耐震基準 不適合	H30	・入居者移転助成事業 ・解体工事	9,000
藤平住宅	S45	6	45	42	新耐震基準 不適合	H30		13,000



7 用途廃止を前提とした入居者募集停止について

(1) 事業選択の観点

- ① 耐用年数の2分の1を超過しており、給排水及び単独浄化槽の老朽化が進んでいる。
- ② ボーリングデータから支持層が薄いため、仮に耐震補強を施工した場合、基礎より上部を支える杭が支持層を貫通し、荷重を負担することができない可能性がある。

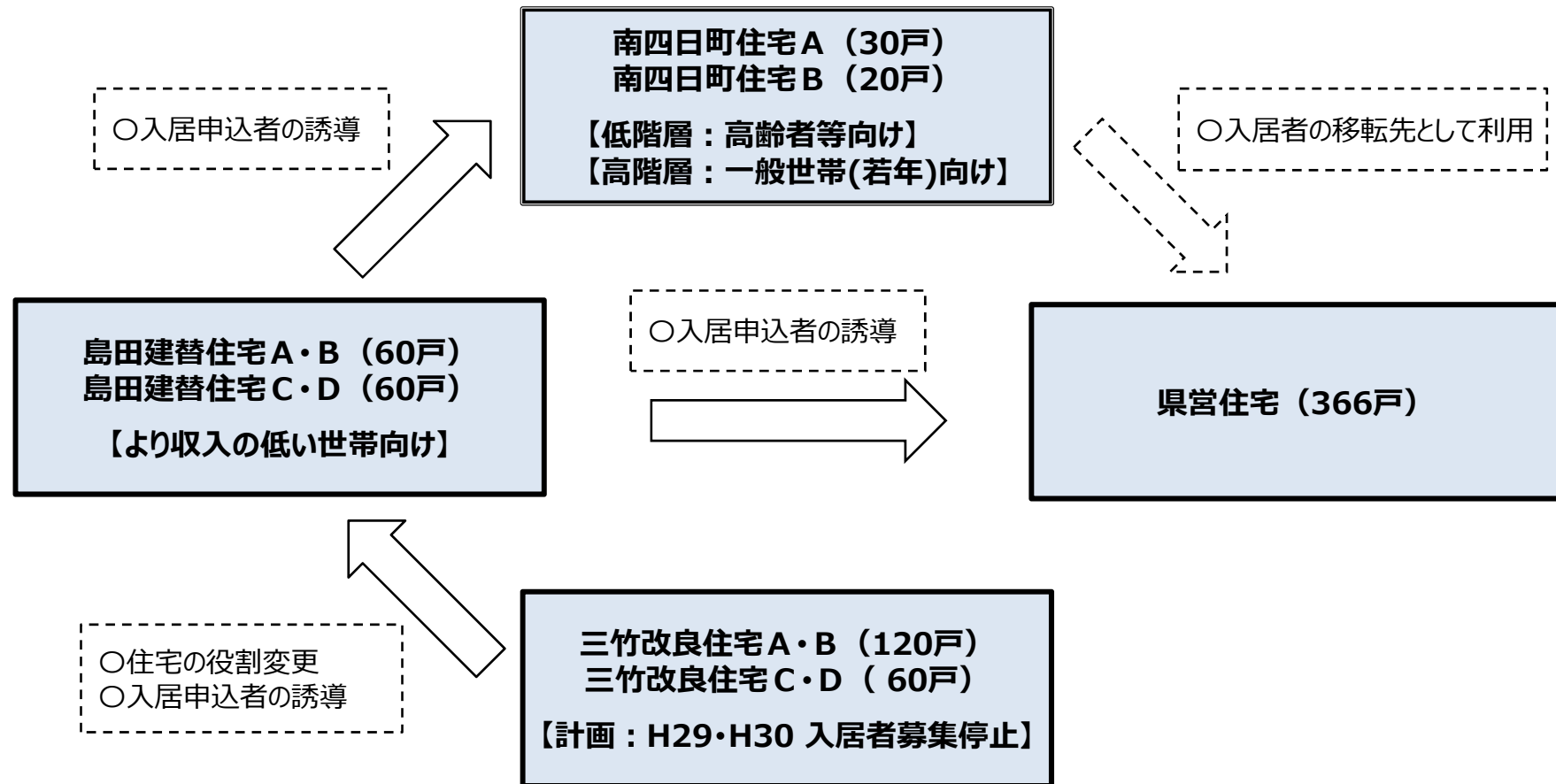
(2) 事業概要及び概算事業費

住宅名	建設年度	管理戸数	耐用年数	経過年数	耐震性	事業年度	主な事業内容	概算事業費 (千円)
三竹改良住宅A・B	S44	120	70	43	耐震診断 未実施	H29	・入居者募集停止	—
三竹改良住宅C・D	S45	60	70	42	耐震診断 未実施	H30		—
西大崎住宅	S54	24	70	33	要再診断	H35		—



8 活用手法に伴う入居者等の誘導について

- (1) 入居申込者を誘導し、ライフスタイルの変化や多様な居住ニーズに対応する。
- (2) 入居申込者を誘導し、高齢化の進展等に伴う団地コミュニティの再生、自治活動の担い手の確保・育成を図る。



9 修繕・改善等に係る事業予定一覧

(単位：千円)

住宅名	修繕・改善等事業内容											構想期間	
	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	
月岡八珍住宅A					【用途廃止】 (住宅解体)	/	/	/	/	/	/	/	
概算事業費					(4,500)								
月岡八珍住宅B					【用途廃止】 (住宅解体)	/	/	/	/	/	/	/	
概算事業費					(4,500)								
藤平住宅					【用途廃止】 (住宅解体)	/	/	/	/	/	/	/	
概算事業費					(13,000)								
島田建替住宅A		手摺改善 避難ハッチ (外壁修繕)			(定期点検)			(定期点検)	屋外照明設 備等改修				
概算事業費		13,000 (500)			(100)			(100)	1,350				
島田建替住宅B		手摺改善 避難ハッチ (外壁修繕)			(定期点検)			(定期点検)	屋外照明設 備等改修				
概算事業費		13,000 (500)			(100)			(100)	1,350				
島田建替住宅C			手摺改善 避難ハッチ (外壁修繕)		(定期点検)			(定期点検)	屋外照明設 備等改修				
概算事業費			13,000 (500)		(100)			(100)	1,350				
島田建替住宅D			手摺改善 避難ハッチ (外壁修繕)		(定期点検)			(定期点検)	屋外照明設 備等改修				
概算事業費			13,000 (500)		(100)			(100)	1,350				

9 修繕・改善等に係る事業予定一覧

(単位：千円)

住宅名	修繕・改善等事業内容										構想期間	
	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
南四日町住宅 A					【説明会】	耐震診断 耐震設計	耐震補強 屋上、外壁 給排水管 改修等	(定期点検)	屋外照明設 備等改修		(定期点検)	
概算事業費						36,800	261,950	(100)	1,620		100	
南四日町住宅 B					【説明会】	耐震診断 耐震設計 (A棟一体)	耐震補強 屋上、外壁 給排水管 改修等 (定期点検)		屋外照明設 備等改修		(定期点検)	
概算事業費								184,200 (100)	1,620		(100)	
西大崎住宅					(定期点検)			(定期点検)		屋外照明設 備等改修	(定期点検)	
概算事業費					(100)			(100)		2,160	(100)	
三竹改良住宅 A			(手摺修繕)	【政策空家】		(定期点検)			(定期点検)			用途廃止 (H39)
概算事業費			(300)			(100)			(100)			
三竹改良住宅 B				【政策空家】 (手摺修繕)		(定期点検)			(定期点検)			用途廃止 (H39)
概算事業費				(400)		(100)			(100)			
三竹改良住宅 C		(屋上防水)		(手摺修繕)	【政策空家】	(定期点検)			(定期点検)			用途廃止 (H40)
概算事業費		(1,500)		(200)		(100)			(100)			
三竹改良住宅 D		(屋上防水)	(手摺修繕) (階段塗装)		【政策空家】	(定期点検)			(定期点検)			用途廃止 (H40)
概算事業費		(1,500)	(500)			(100)			(100)			

9 修繕・改善等に係る事業予定一覧

(単位：千円)

住宅名	修繕・改善等事業内容										構想期間	
	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
飯田特公賃住宅				(定期点検)			(定期点検)			屋外照明設備等改修 (定期点検)		
概算事業費				(100)			(100)			1,080 (100)		
コーポラス飯田1号	屋上防水 外壁防水			(定期点検)			(定期点検)			屋外照明設備等改修 (定期点検)		
概算事業費	14,000			(100)			(100)			1,080 (100)		
コーポラス飯田2号	屋上防水 外壁防水			(定期点検)			(定期点検)			屋外照明設備等改修 (定期点検)		
概算事業費	14,000			(100)			(100)			1,080 (100)		
交付金対象事業費 合計	28,000	26,000 (4,000)	26,000 (1,800)	(900)	(22,500)	36,800 (400)	261,950 (300)	184,200 (700)	8,640 (400)	5,400 (300)	(300)	

※概算事業費の()は、社会資本整備総合交付金等の交付対象外事業

10 ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果

(1) 効果計測の考え方

市営住宅の活用手法で個別改善と選定した住棟のうち次の住棟について、本計画に基づく長寿命化のための改善事業（算定方法により外構事業は対象としない。）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、戸当たり単位で年当たりのコストを比較する。

(2) 算出の手順

算出の手順は、公営住宅等長寿命化計画策定指針の算定方法に基づき行う。

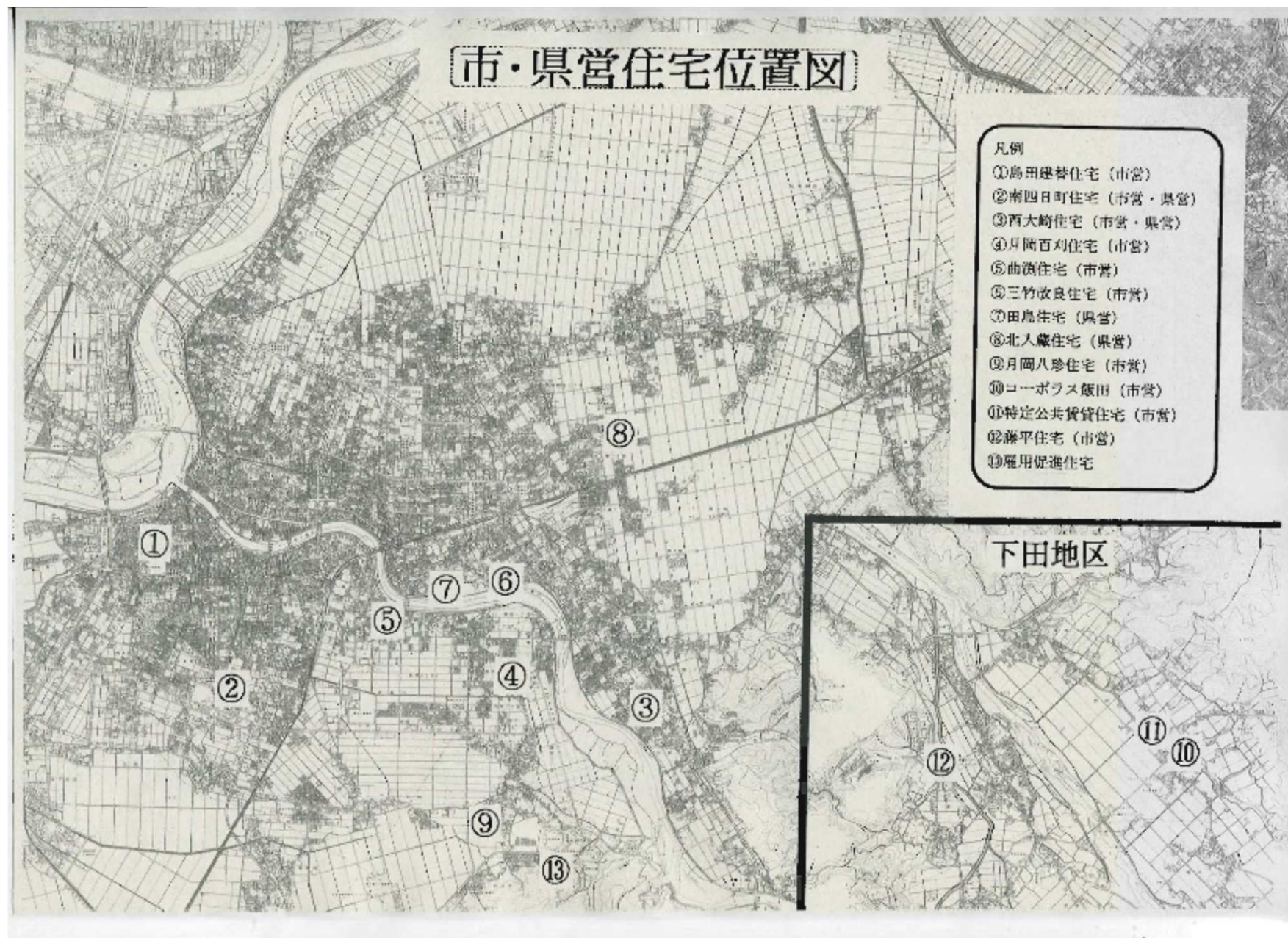
(3) 算出の結果

算出した結果、次のとおり削減効果があることが確認された。

従来の対処療法型の維持管理から、定期点検を実施して住宅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の改善を実施することで、長寿命化が図られ、コスト縮減につながる。

〔住棟別の削減効果〕

住宅名	戸数	構造	建設年度	長寿命化のための改善事業	LCC改善効果 〔年平均改善額〕
島田建替住宅 A	30	耐火	S 46	バルコニーの手摺アルミ化、避難ハッチ等の改善	28,462円／年・戸当たり
島田建替住宅 B	30	耐火	S 47	バルコニーの手摺アルミ化、避難ハッチ等の改善	28,462円／年・戸当たり
島田建替住宅 C	30	耐火	S 49	バルコニーの手摺アルミ化、避難ハッチ等の改善	26,407円／年・戸当たり
島田建替住宅 D	30	耐火	S 48	バルコニーの手摺アルミ化、避難ハッチ等の改善	26,407円／年・戸当たり
コーポラス飯田 1号	6	耐火	H 13	屋上防水の改善、外壁防水の改善	27,868円／年・戸当たり
コーポラス飯田 2号	6	耐火	H 14	屋上防水の改善、外壁防水の改善	27,868円／年・戸当たり



三条市営住宅長寿命化計画

平成26年 3月 策定

(平成30年12月 改定)

〒955-8686

三条市旭町二丁目3番1号

三条市福祉保健部 福祉課

T E L (0256) 34-5511

F A X (0256) 35-2150

E-mail fukusi@city.sanjo.niigata.jp