

鎌ヶ谷市市営住宅等長寿命化計画(概要版)

第1章 市営住宅等長寿命化計画の背景と目的

市営住宅等長寿命化計画の背景と目的

平成26年3月に「鎌ヶ谷市市営住宅等長寿命化計画」(以下「前計画」という。)を策定し、市営住宅による市民の生活安定と社会福祉増進のための住宅施策の活用方針を定めるとともに、計画的に修繕・改善を図ってきました。

一方、「鎌ヶ谷市公共施設等総合管理計画」が平成29年3月(令和3年8月一部改訂)に策定され、公共施設等の総合かつ計画的な管理の考え方と基本方針をもとに公共施設の再編・利活用に取り組み、「鎌ヶ谷市総合基本計画」をはじめとする上位・関連計画を踏まえ、市営住宅について現状と課題を明確にし、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るため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(以下「改定指針」という。)に基づき本計画を策定します。

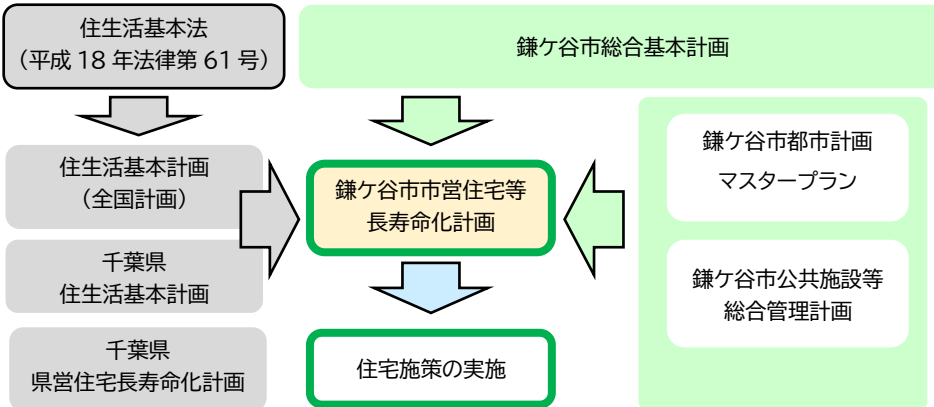
計画期間の設定

令和6年度から令和15年度までの10年間とします。

また、社会情勢の変化、国や千葉県の住宅施策の動向及び事業の進捗状況等に応じて本計画を見直します。

計画の位置付け

改定指針に基づき、市営住宅の長寿命化とライフサイクルコストの縮減に向けて計画的に取り組み、上位・関連計画と整合を図ります。



前計画のふりかえり

No.	団地名	住棟名 共同施設名	実施方針	取組結果
1	鎌ヶ谷		H30 配管類更新	- 維持管理 R3 火災警報器交換(計画修繕) R4 インターホン交換(計画修繕)
			H30 配管類更新	- 維持管理 R4 火災警報器交換(計画修繕) R4 インターホン交換(計画修繕)
2	長谷津	F棟	H27 住戸内改善・配管類更新	- 維持管理
			H29 屋上防水・外壁改修	○ R4 屋上防水・外壁改修(改善) R4 インターホン交換(計画修繕)
	長谷津	E棟	H28 住戸内改善・配管類更新	- 維持管理
			H30 屋上防水・外壁改修	○ H30 屋上防水(改善) R1 外壁改修(改善) R4 インターホン交換(計画修繕)
3	栗野	1号棟	H31 住戸内改善・配管類更新	- 維持管理
			H32 住戸内改善・配管類更新	- 維持管理 R4 インターホン交換(計画修繕)
	栗野	2号棟	H33 住戸内改善・配管類更新	- 維持管理 R4 インターホン交換(計画修繕)
			H35 屋根及び外壁改修	○ R5 屋根及び外壁改修(改善)
4	初富	集会所	H34 住戸内改善・配管類更新	- 維持管理
			H35 住戸内改善・配管類更新	- 維持管理 R4 インターホン交換(計画修繕) R4 浄化槽撤去(計画修繕) R5 火災警報器交換(計画修繕)

※○実施済み、-未実施

第2章 本市の現状と市営住宅の状況

公営住宅等の状況の把握・整理

■公営住宅等の位置図



凡例
■ 県営住宅
■ 市営住宅
○ 容積率
○ 建ぺい率

■県営住宅の一覧表

No.	団地名	住棟名	位置	建設年度	耐用年限	躯体構造	棟数	戸数	戸数
1	初富	1棟	鎌ヶ谷市東初富2-3	昭和54年	70	中層耐火3階	1	18	18
		2棟	鎌ヶ谷市東初富2-3	昭和54年	70	中層耐火3階	1	18	18
		3棟	鎌ヶ谷市東初富2-3	昭和54年	70	中層耐火3階	1	18	18
		4棟	鎌ヶ谷市東初富2-3	昭和54年	45	簡易耐火2階	1	5	5
		5棟	鎌ヶ谷市東初富2-3	昭和54年	45	簡易耐火2階	1	5	5
2	鎌ヶ谷井草	1棟	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷3-25-1	昭和58年	70	中層耐火3階	1	12	12
		2棟	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷3-25-1	昭和58年	70	中層耐火3階	1	12	12
		3棟	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷3-25-1	昭和58年	70	中層耐火3階	1	18	18
		4棟	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷3-25-1	昭和58年	70	中層耐火3階	1	24	24
		5棟	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷3-25-1	昭和58年	70	中層耐火3階	1	24	24
		6棟	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷3-25-1	昭和58年	70	中層耐火3階	1	24	24
3	鎌ヶ谷四本柵	1棟	鎌ヶ谷市初富721-2	平成25年	70	中層耐火4階	1	58	58
4	佐津間	1棟	鎌ヶ谷市佐津間222-9	令和2年	70	中層耐火3階	1	29	29
							13	265	265

出典:県資料

■市営住宅の一覧表

No.	団地名	住棟名	位置	建設年度	耐用年限	耐用残年数	躯体構造	棟数	戸数	単身可能住戸
1	鎌ヶ谷		鎌ヶ谷市鎌ヶ谷6-8-29	昭和47年	70	19	中層耐火5階	1	16	16
2	長谷津	F棟	鎌ヶ谷市中央2-22-6	昭和48年	70	20	中層耐火4階	1	16	16
		E棟	鎌ヶ谷市中央2-22-5	昭和53年	70	25	中層耐火4階	1	16	0
		D棟	鎌ヶ谷市中央2-22-4	昭和54年	70	26	中層耐火4階	1	16	0
3	栗野	1号棟	鎌ヶ谷市栗野562-3	昭和60年	70	32	中層耐火5階	1	34	0
		2号棟	鎌ヶ谷市栗野562-3	昭和60年	70	32	中層耐火3階	1	18	0
4	初富		鎌ヶ谷市南初富4-17-60	昭和62年	70	34	中層耐火4階	1	30	0
								7	146	32

■市営住宅の住棟別の状況

No.	団地名	鎌ヶ谷		長谷津		栗野		初富		
		F棟	E棟	D棟	1号棟	2号棟				
戸数		16	16	16	16	34	18	30		
建設年度		昭和47年	昭和48年	昭和53年	昭和54年	昭和60年	昭和60年	昭和62年		
効率性	法規制	用途地域	第1種低層住居専用地域		第1種低層住居専用地域		第1種住居地域		第1種低層住居専用地域	
		建ぺい率(%)	30		50		60		50	
	条敷地	容積率(%)	50		100		200		100	
		敷地規模(m ²)	2,261		3,818		4,975		2,560	
立地性	災害	敷地形状	矩形		矩形		三角地		矩形	
		土地の所有権	市有地		市有地		市有地・借地		市有地	
	土壌	土地の利便性係数	39.5		40.5		43.2		41.6	
		土砂災害特別警戒区域	-		-		-		-	
		土砂災害警戒区域	-		-		-		-	
		地すべり防止区域	-		-		-		-	
		急傾斜地崩壊危険区域	-		-		-		-	
		洪水浸水想定区域	-		-		-		-	
	雨水出水想定区域	-		-		-		-		
	安全性	耐震基準	耐震性あり		耐震性あり		耐震性あり		耐震性あり	
二方向避難(バルコニーにおける避難口)		あり		あり		あり		あり		
居住性	(居住性)	間取り	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	
		住戸面積(m ²)	42.16	41.99	55.52	55.52	63.89	60.16	64.69 62.08	
		給湯	浴室	○	○	○	○	○	○	○
			流し台	×	○	×	×	×	×	×
	洗面器		×	×	×	×	×	×	×	
	バリアフリー	浴室	○	○	○	○	○	○	○	
		手すり	部屋	全住戸	全住戸	全住戸	101以外 101	全住戸	106以外 106	108以外 108
			浴室	×	×	×	×	×	×	×
			トイレ	×	×	×	×	×	×	×
			玄関	×	×	×	×	×	×	×
段差		洗面所	×	×	×	×	×	×	×	
	浴室	×	×	×	×	×	×	×		
修繕履歴	トイレ	×	×	×	×	×	×	×		
	洗面所	×	×	×	×	×	×	×		
	外壁塗装(18年未満)	×	×	○	○	○	○	○		
	屋上防水(12年未満)	×	×	○	○	×	×	×		
その他修繕履歴	令和3年火災警報器交換	令和4年火災警報器交換	令和4年外壁・屋上防水工事	平成30年屋上防水工事	令和4年インターホン交換	令和4年インターホン交換	令和4年インターホン交換	令和4年インターホン交換		
	令和4年インターホン交換	令和4年インターホン交換	令和4年インターホン交換	令和元年外壁改修	-	-	令和4年浄化槽撤去			
	-	-	-	令和4年インターホン交換	-	-	令和5年火災警報器交換			
	-	-	-	-	-	-	-			

第3章 市営住宅等長寿命化計画に関する基本方針

■市営住宅の課題整理

- (1)市営住宅の長寿命化を見据えた維持管理
- (2)入居者の高齢化と身体状況に応じた居住支援
- (3)市営住宅の居住者ニーズに合った居住設備の更新
- (4)住宅確保要配慮者への住宅供給
- (5)入居者コミュニティの希薄化

■市営住宅の基本方針

- 1 安全・安心に暮らせる市営住宅の確保
- 2 改善事業の実施による市営住宅のバリアフリー化
- 3 入居者のコミュニティ活動の支援
- 4 市営住宅のライフサイクルコストの縮減
- 5 高齢単身入居者に対する見守り

第5章 市営住宅等長寿命化における実施方針

点検の実施方針 : 建築基準法第12条等の規定に準じた定期点検や日常点検等を実施し、予防保全に努める

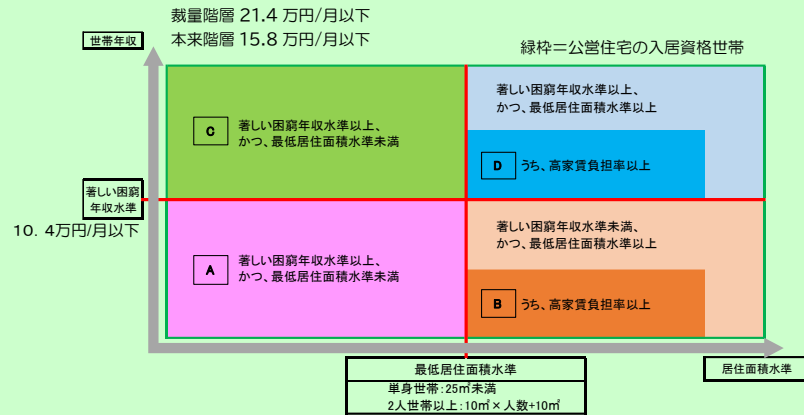
計画修繕の実施方針: 改定指針に基づき、適切な修繕を計画的に実施

改善事業の実施方針: 4類型(安全性確保、長寿命化、福祉対応、居住性向上)に区分し、市営住宅の改善に努める

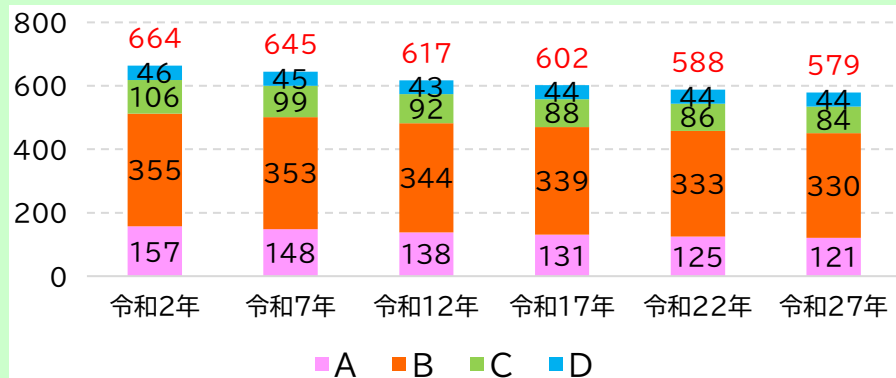
建替事業の実施方針: 建替事業は予定していないが、必要に応じて民間活力の導入や生活支援施設の併設を検討

第4章 本計画の対象と事業手法の選定

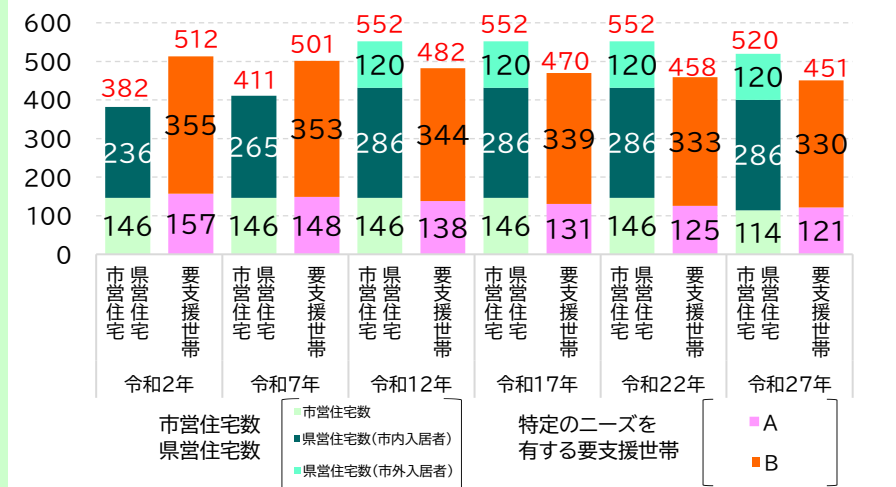
■公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】



■特定のニーズを有する要支援世帯数の推計(世帯数)



■特定のニーズを有する要支援世帯A・Bと公営住宅数の推計



資料: 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出

■長期的な管理の見通し【30年程度】

No.	団地名	戸数	令和6(2024)年 ～ 令和15(2023)年	令和16(2024)年 ～ 令和25(2043)年	令和26(2044)年 ～ 令和35(2053)年
1	鎌ヶ谷	16	計画修繕	用途廃止について検討	用途廃止について検討
2	長谷津F棟	16	計画修繕	用途廃止について検討	用途廃止について検討
	長谷津E棟	16	個別改善 (福祉対応・ 長寿命化)	計画修繕	耐用年数超過
3	長谷津D棟	16	個別改善 (福祉対応・ 長寿命化)	計画修繕	耐用年数超過
	栗野 1号棟	34	個別改善 (福祉対応・ 長寿命化)	計画修繕	計画修繕
4	栗野 2号棟	18	個別改善 (福祉対応・ 長寿命化)	計画修繕	計画修繕
	初富	30	個別改善 (福祉対応・ 長寿命化)	計画修繕	計画修繕
管理戸数		146	146	114	114

■計画期間における事業手法の決定

次の1～3次判定により、団地住棟別に今後10年間の事業手法の判定を実施し、目標管理戸数を決定しました。

- 1次判定: 経過年数や需要の状況等、団地及び住棟単位での特性による判定
- 2次判定: 躯体や避難の安全性、居住性等の住棟単位での物理的特性による判定
- 3次判定: 1次及び2次判定の結果を踏まえ、団地単位の総合的な検討や地域ニーズに応じた観点などによる判定

事業手法		団地・住棟名
個別改善	長寿命化型改善	長谷津 E・D 棟、 栗野 1・2 号棟、初富
	福祉対応型改善 (住戸内・外構の改修)	
維持管理		鎌ヶ谷、長谷津 F 棟
用途廃止		なし
目標管理戸数		146 戸

第6章 長寿命化のための維持管理による効果

■計画修繕・改善事業の実施予定一覧

No.	団地名	住棟名	計画修繕・改善事業の内容	
1	鎌ヶ谷	R6	給湯器取替【計画修繕】	R7 給湯器取替【計画修繕】
		F棟	給湯器取替【計画修繕】	R7 水槽類更新【計画修繕】
2	長谷津	E棟	R11 3点給湯等【居住性向上】	配管類更新【長寿命化】
		D棟	R12 3点給湯等【居住性向上】	配管類更新【長寿命化】
3	栗野	1号棟	R6 外壁・屋上【長寿命化】 R9 配管類更新【長寿命化】 R10 配管類更新【長寿命化】	3点給湯等【居住性向上】 3点給湯等【居住性向上】
		2号棟	R7 外壁・屋上【長寿命化】 R8 バリアフリー【福祉対応】 配管類更新【長寿命化】	3点給湯等【居住性向上】
4	初富	R6	火災警報器交換【計画修繕】	
		R13 外壁・屋上【長寿命化】 R14 バリアフリー【福祉対応】 配管類更新【長寿命化】 R15 バリアフリー【福祉対応】	3点給湯等【居住性向上】 3点給湯等【居住性向上】	

■共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所、遊具等)

No.	団地名	共同施設	修繕管理・改善事業の内容
3	栗野	遊具	R8 遊具改善
4	初富	遊具	R13 遊具改善

■長寿命化に係るライフサイクルコストの縮減効果一覧表

ライフサイクルコストの算定結果では、長寿命化を行う全ての団地において縮減効果が確認できました。

団地名	住棟	戸数	LCC縮減効果			
			年平均縮減額	住棟当たりの年平均縮減額		
長谷津	E棟	16	273	231	41	663
	D棟	16	258	219	40	634
栗野	1号棟	34	278	235	43	1,457
	2号棟	18	278	235	43	772
初富	30	270	229	41	1,228	

第7章 計画の実現に向けて

(1)市営住宅の需要の変化に応じた計画推進

- 市営住宅の計画の推進と見直し

(2)定期点検等による適正な維持管理

- 安全安心な住宅環境の確保

(3)新たな住宅セーフティネット制度との連携

- 住宅セーフティネット制度による連携