

春日部市営住宅 長寿命化計画



春日部市
2021年（令和3年）

春日部市市営住宅長寿命化計画

目次

1. 計画策定にあたって	
1-1 市営住宅長寿命化計画の背景と目的	1
1-2 計画期間	1
1-3 計画の位置づけ	1
2. 市営住宅の状況	
2-1 市営住宅ストックの概要	2
2-2 団地の建設年次と構造形式による類型	4
2-3 入居者の状況	6
2-4 前計画の検証（春日部市市営住宅長寿命化計画 平成24年3月策定）	11
3. 長寿命化に関する基本方針	
3-1 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	13
3-2 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（LCC）の縮減に関する方針	13
3-3 市営住宅ストック活用に係る課題	14
4. 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	
4-1 市営住宅長寿命化計画の対象	14
4-2 団地別住棟別状況の把握	14
4-3 将来のストック量の推計	31
4-4 団地別住棟別の事業手法の選定	33
5. 実施方針	
5-1 点検の実施方針	35
5-2 計画修繕の実施方針	35
5-3 改善事業の実施方針	35
5-4 建替事業の実施方針	35
6. 長寿命化のための事業実施予定一覧	40
7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	41

1. 計画策定にあたって

1-1 市営住宅長寿命化計画の背景と目的

市営住宅の維持管理にあたっては、平成 24 年 3 月に「春日部市市営住宅長寿命化計画（以下、「前計画」という。）」を策定し、長寿命化を図る市営住宅を選定するとともに、これまでの対症療法的維持管理から予防保全型の維持管理への意識転換を図り、市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新、ライフサイクルコストの縮減、点検の強化及び早期の管理・修繕による更新コストの削減等をめざしてきたところであり、予防保全的な管理・修繕等が建物の長寿命化に重要なことですが、昨今の厳しい財政状況等によって修繕等の遅れが生じています。

このことから、前計画を見直し、長寿命化を図るべき市営住宅については適正に維持管理するための取組みの方向性を明らかにし、定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施、計画的な修繕による予防保全的管理の実施、長寿命化に資する改善事業の実施などこれらの取組を計画的に実施するため、市営住宅長寿命化計画を策定します。

なお、前計画のストック活用の基本方針に基づき前計画策定後、借上型市営住宅制度を創設し、平成 27 年度から民間借上げによる供給を開始し、直接建替事業による供給から、借上げ市営住宅の供給へと移行しています。

1-2 計画期間

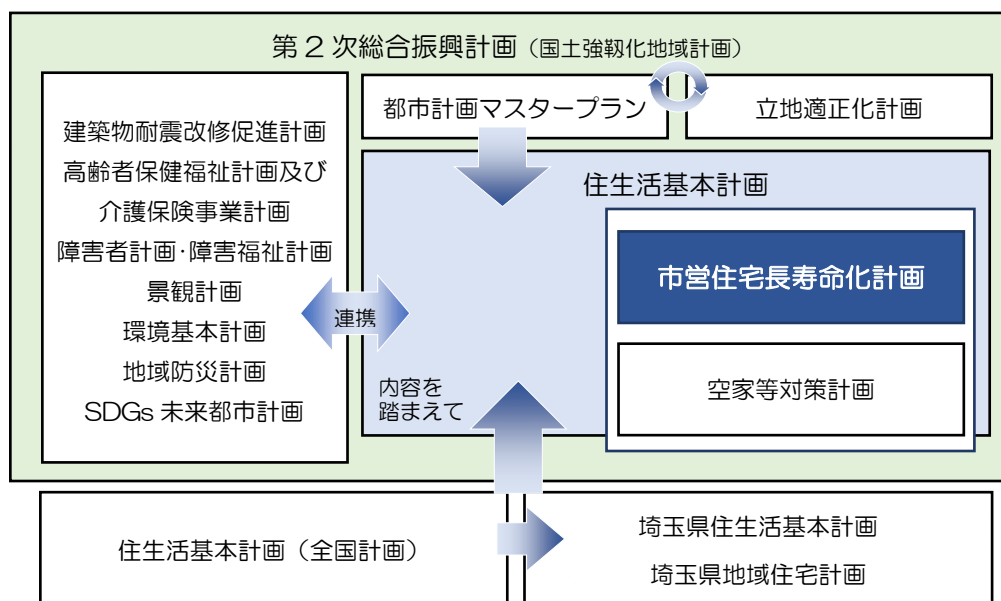
今後 30 年程度の中長期的な管理を見通しつつ、本計画の計画期間は、令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間とします。

ただし、社会状況の変化等が生じた場合は随時計画を見直すものとします。

1-3 計画の位置づけ

春日部市市営住宅長寿命化計画は、春日部市のまちづくりの指針となる「第 2 次春日部市総合振興計画」の個別計画として位置づけ、春日部市住生活基本計画と一体となり市営住宅に係る計画を補完する関係にあります。

図 計画の位置づけ



2. 市営住宅の状況

2-1 市営住宅ストックの概要

春日部市が維持管理する市営住宅は現在、15 団地、421 戸となっています。

図：市営住宅位置図



表：団地別市営住宅ストックの概要

No.	団地名	所在地	用途地域(建ぺい率、容積率)	敷地面積 (㎡)	管理戸数 (戸)
1	藤塚第一住宅	藤塚657番地	第一種低層住居専用地域(50%、80%) 第一種住居地域(60%、200%)	2,290.98	9
2	藤塚第二住宅	藤塚644番地	第一種低層住居専用地域(50%、80%)	2,720.43	8
3	藤塚第三住宅	藤塚432番地	第一種低層住居専用地域(50%、80%)	2,407.28	8
4	牛島住宅	牛島844番地	無し(60%、200%)	6,580.14	—
5	花積住宅	花積160番地	第一種低層住居専用地域(50%、80%)	3,043.67	20
6	大池住宅	南四丁目13番	第一種中高層住居専用地域(60%、200%)	3,613.20	5
7	備後住宅	備後東六丁目15番	第一種住居地域(60%、200%)	3,217.04	7
8	上蛭田第二住宅	上蛭田100番地	第一種中高層住居専用地域(60%、200%)	3,149.35	54
9	緑町住宅	緑町四丁目13番3号	無し(60%、200%)	11,666.00	118
10	藤塚根郷住宅	藤塚546番地1	無し(60%、200%)	5,444.45	50
11	東中野住宅	東中野1193番地、1319番地	無し(60%、200%)	4,292.27	21
12	新宿新田住宅	新宿新田351番地1	第一種中高層住居専用地域(60%、200%) 第一種住居地域(60%、200%)	5,755.92	39
13	平松谷住宅	金崎1274番地17	第二種住居地域(60%、200%)	1,205.02	15
14	西金野井住宅	西金野井31番地、47番地1	第一種低層住居専用地域(50%、80%)	5,156.89	54
15	西宝珠花北住宅	西宝珠花8番地2	無し(60%、200%)	1,626.24	13
合計				62,168.88	421

表：団地別住棟別市営住宅ストックの概要

No.	団地名	建設年度	棟番号	構造	階数	住戸面積(m ²)	間取り	戸数(戸)	戸数計(戸)	棟形式	ELV.
1	藤塚第一住宅	S31	14~25	木造	平屋	36.0	2DK	3	9	一戸建て	-
		S31		木造	平屋	29.8	2DK	1		一戸建て	
		S32		木造	平屋	29.8	2DK	5		一戸建て	
2	藤塚第二住宅	S31	1~13	木造	平屋	36	2DK	4	8	一戸建て	-
		S31		木造	平屋	29.8	2DK	4		一戸建て	
3	藤塚第三住宅	S34	26~39	木造	平屋	35.6	2DK	4	8	一戸建て	-
		S34		木造	平屋	29.8	2DK	4		一戸建て	
4	牛島住宅	S33	-	(木造)	(平屋)	-	-	0	0	(一戸建て)	-
5	花積住宅	S39	1号棟	簡易耐火	平屋	31.4	2DK	4	20	長屋	-
		S39	2号棟	簡易耐火	平屋	31.4	2DK	4		長屋	
		S39	3号棟	簡易耐火	平屋	31.4	2DK	4		長屋	
		S39	4号棟	簡易耐火	平屋	31.4	2DK	4		長屋	
		S39	5号棟	簡易耐火	平屋	31.4	2DK	4		長屋	
6	大池住宅	S34	7~23	木造	平屋	35.6	2DK	3	5	一戸建て	-
		S34		木造	平屋	29.8	2DK	2		一戸建て	
7	備後住宅	S37	1~19	木造	平屋	37.2	2DK	3	7	一戸建て	-
		S37		木造	平屋	32.2	2DK	4		一戸建て	
8	上蛭田第二住宅	S43	1号棟	中層耐火	4階	34.3	2DK	24	54	階段室	なし
		S44	2号棟	中層耐火	5階	34.3	2DK	30		階段室	なし
9	緑町住宅	S58	1号棟	中層耐火	5階	60.9	3DK	30	118	階段室	なし
		S58	2号棟	中層耐火	5階	60.9	3DK	30		階段室	なし
		S59	3号棟	中層耐火	3階	60.9	3DK	18		階段室	なし
		S59	4号棟	中層耐火	5階	60.9	3DK	40		階段室	なし
10	藤塚根郷住宅	H5	1号棟	中層耐火	3階	65.9	3DK	11	50	片廊下	なし
		H5	2号棟	中層耐火	4階	52.5	2DK	23		片廊下	なし
						65.9	3DK	16			
11	東中野住宅	S41	1~18	木造	平屋	32.29	2DK	5	21	一戸建て	-
		S44	11号棟	簡易耐火	2階	42.7	2DK	2		重ね長屋	
		S44	12号棟	簡易耐火	2階	42.7	2DK	3		重ね長屋	
		S44	13号棟	簡易耐火	2階	39.50	2DK	3		重ね長屋	
		S44	15号棟	簡易耐火	2階	39.50	2DK	3		重ね長屋	
		S44	16号棟	簡易耐火	2階	39.50	2DK	2		重ね長屋	
		S44	17号棟	簡易耐火	2階	39.50	2DK	3		重ね長屋	
12	新宿新田住宅	S42	1号棟	簡易耐火	平屋	36.52	2DK	5	39	長屋	-
		S42	2号棟	簡易耐火	平屋	34.00	2DK	4		長屋	
		S42	3号棟	簡易耐火	平屋	34.00	2DK	6		長屋	
		S43	5号棟	簡易耐火	平屋	36.52	2DK	5		長屋	
		S43	6号棟	簡易耐火	平屋	34.00	2DK	3		長屋	
		S43	7号棟	簡易耐火	平屋	34.00	2DK	4		長屋	
		S43	8号棟	簡易耐火	平屋	34.00	2DK	3		長屋	
		S44	9号棟	簡易耐火	2階	42.74	2DK	5		重ね長屋	
		S44	10号棟	簡易耐火	2階	39.50	2DK	4		重ね長屋	
13	平松谷住宅	S47	1号棟	簡易耐火	2階	42.74	2DK	5	15	重ね長屋	-
		S47	2号棟	簡易耐火	2階	42.74	2DK	5		重ね長屋	
		S47	3号棟	簡易耐火	2階	39.50	2DK	5		重ね長屋	
14	西金野井住宅	S61	D棟	中層耐火	3階	78.14	3DK	12	54	階段室	なし
		S61	C棟	中層耐火	3階	75.47	3DK	12		階段室	なし
		S62	A棟	中層耐火	3階	84.60	3LDK	12		階段室	なし
		S62	B棟	中層耐火	3階	78.22	3DK	12		階段室	なし
		S63	E棟	中層耐火	3階	78.22	3DK	6		階段室	なし
15	西宝珠花北住宅	H5	西棟	中層耐火	3階	56.90	2DK	6	13	階段室	有り
		H5	東棟	木造	2階	73.40	3LDK	3		重ね長屋	-
		H5	南棟	木造	2階	73.40	3LDK	4		重ね長屋	

2-2 団地の建設年次と構造形式による類型

市営住宅団地は建設年次と構造形式により以下の3類型に分類できます。

- ①：主に昭和30年代建設の木造平屋の一戸建て住宅団地（法定耐用年限を経過）
- ・入居者の退去後、順次解体撤去を進めています。



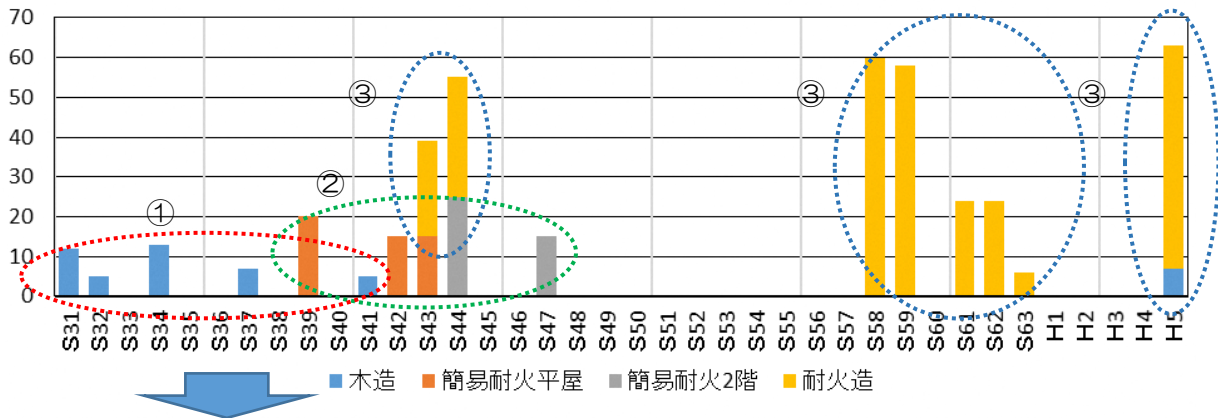
- ②：主に昭和40年代建設の簡易耐火造の住宅団地（法定耐用年限を経過）
- ・募集を停止、政策空家としており、維持管理を継続しています。



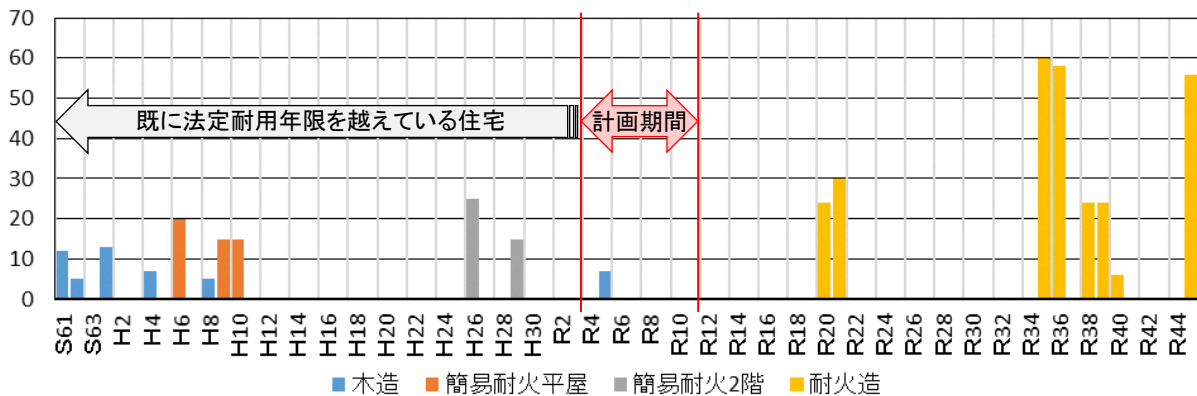
- ③：建設年次が比較的新しい中層耐火造の住宅団地
- ・維持管理を継続し、長寿命化を目指して修繕・改善を図っています。
- （平成5年度整備の西宝珠花北住宅には重ね長屋木造住宅2棟が混在しています。）



グラフ：市営住宅ストックの構造別建設年度



グラフ：市営住宅ストックの法定耐用年限を迎える年次



表：公営住宅法で定める構造別耐用年限

構造	耐用年限 1/2	耐用年限
木造	15年	30年
準耐火平屋		
準耐火二階	23年	45年
耐火	35年	70年

※簡易耐火は準耐火に準じる

- 西宝珠花北住宅の木造棟は、計画期間中に木造の耐用年数（30年）に達しますが、同団地の中層耐火造住棟と対を成す構成となっているため、耐用年限よりさらに長寿命化し、更新は団地全体で一体的に行うものとします。

2-3 入居者の状況

令和2年10月現在の市営住宅入居者の状況は以下のとおりです。

(1)入居状況

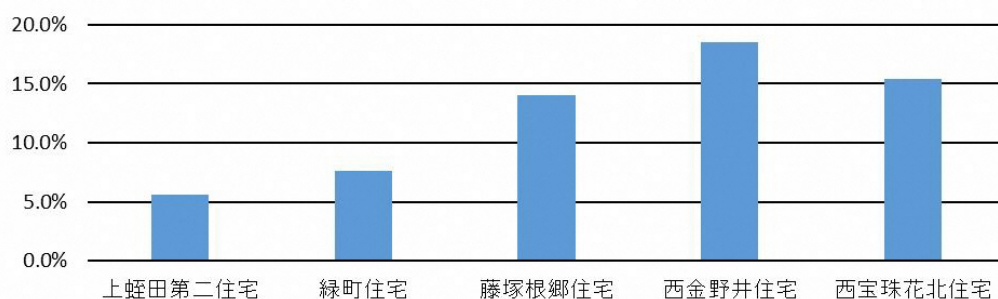
15団地のうち入居者募集に対応できる市営住宅は、5団地289戸です。空家率は10%程度となっており、これが既存ストックの新規供給可能戸数となります。

最も規模の大きい団地は緑町住宅ですが、空家率は7.6%程度になっています。

表：入居状況

No.	団地名	戸数	入居世帯数	空家数	空家率	備考
1	藤塚第一住宅	9	6	3	33.3%	政策空家
2	藤塚第二住宅	8	8	0	0.0%	政策空家
3	藤塚第三住宅	8	8	0	0.0%	政策空家
4	牛島住宅	—	—	—	—	解体済
5	花積住宅	20	11	9	45.0%	維持管理 (政策空家)
6	大池住宅	5	5	0	0.0%	政策空家
7	備後住宅	7	6	1	14.3%	政策空家
8	上蛭田第二住宅	54	51	3	5.6%	
9	緑町住宅	118	109	9	7.6%	
10	藤塚根郷住宅	50	43	7	14.0%	
11	東中野住宅	21	17	4	19.0%	木造政策空家 簡易耐火維持管理 (政策空家)
12	新宿新田住宅	39	22	17	43.6%	維持管理 (政策空家)
13	平松谷住宅	15	14	1	6.7%	維持管理 (政策空家)
14	西金野井住宅	54	44	10	18.5%	
15	西宝珠花北住宅	13	11	2	15.4%	
合計		421	355	66	15.7%	
除く政策空家		289	258	31	10.7%	

グラフ：募集対象団地の空家状況



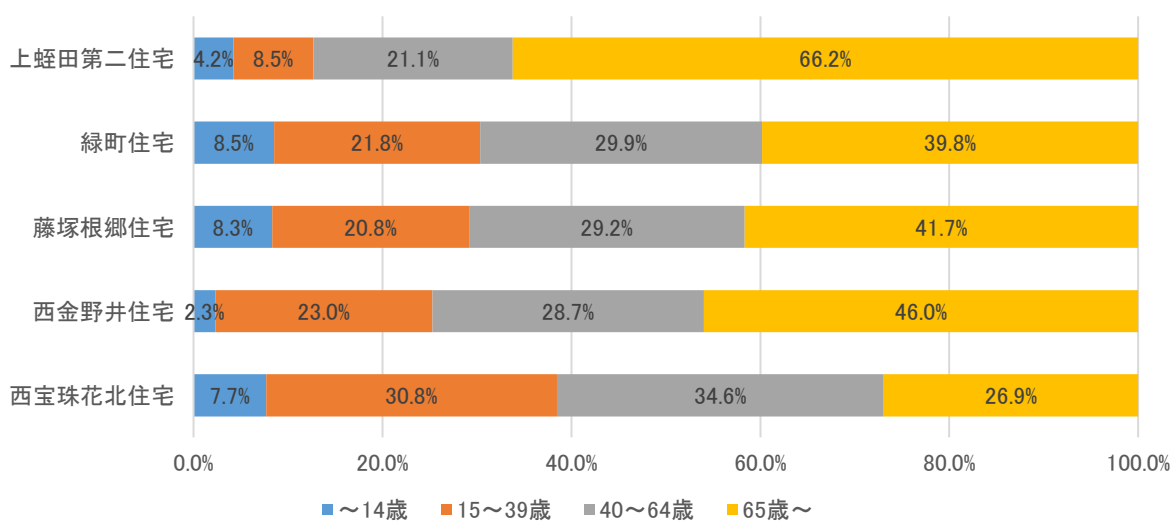
(2)年齢別人口

現在市が管理する市営住宅の入居者数は 606 人となっており、その人口構成は 65 歳以上が半数を占めており、高齢者の入居が多くなっています。

表：年齢別人口

No.	団地名	～14 歳	15～39 歳	40～64 歳	65 歳～	計	備考
1	藤塚第一住宅	0	1	2	4	7	政策空家
2	藤塚第二住宅	0	1	3	7	11	政策空家
3	藤塚第三住宅	0	1	4	10	15	政策空家
4	牛島住宅	—	—	—	—	—	解体済
5	花積住宅	0	0	4	12	16	維持管理 (政策空家)
6	大池住宅	0	3	3	4	10	政策空家
7	備後住宅	0	0	4	5	9	政策空家
8	上蛭田第二住宅	3	6	15	47	71	
9	緑町住宅	18	46	63	84	211	
10	藤塚根郷住宅	6	15	21	30	72	
11	東中野住宅	0	2	7	15	24	木造政策空家 簡易耐火維持管理 (政策空家)
12	新宿新田住宅	0	2	5	23	30	維持管理 (政策空家)
13	平松谷住宅	0	1	1	15	17	維持管理 (政策空家)
14	西金野井住宅	2	20	25	40	87	
15	西宝珠花北住宅	2	8	9	7	26	
合計		31	106	166	303	606	
割合		5.1%	17.5%	27.4%	50.0%	100.0%	

グラフ：募集対象団地の年齢構成割合



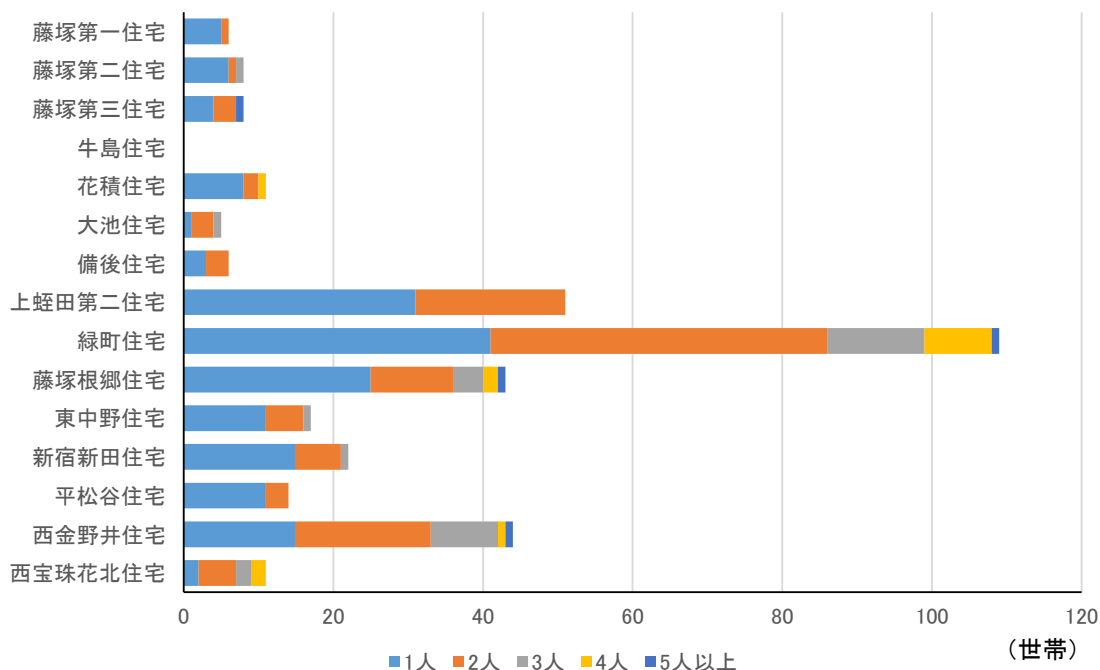
(3) 世帯人員別世帯数

現在市が管理する市営住宅に入居する世帯数は合計で 355 世帯となっており、その世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く 50.1%、次いで 2 人世帯が 35.5%となっており、これらの小規模世帯が全体の 85.6%を占めています。一方、人員構成 3 人以上の世帯が比較的多い団地は、緑町住宅と西金野井住宅となっています。

表：世帯人員別世帯数

No.	団地名	1人	2人	3人	4人	5人以上	計	備考
1	藤塚第一住宅	5	1	0	0	0	6	政策空家
2	藤塚第二住宅	6	1	1	0	0	8	政策空家
3	藤塚第三住宅	4	3	0	0	1	8	政策空家
4	牛島住宅	—	—	—	—	—	—	解体済
5	花積住宅	8	2	0	1	0	11	維持管理 (政策空家)
6	大池住宅	1	3	1	0	0	5	政策空家
7	備後住宅	3	3	0	0	0	6	政策空家
8	上蛭田第二住宅	31	20	0	0	0	51	
9	緑町住宅	41	45	13	9	1	109	
10	藤塚根郷住宅	25	11	4	2	1	43	
11	東中野住宅	11	5	1	0	0	17	木造政策空家 簡易耐火維持管理 (政策空家)
12	新宿新田住宅	15	6	1	0	0	22	維持管理 (政策空家)
13	平松谷住宅	11	3	0	0	0	14	維持管理 (政策空家)
14	西金野井住宅	15	18	9	1	1	44	
15	西宝珠花北住宅	2	5	2	2	0	11	
	合計	178	126	32	15	4	355	
	割合	50.1%	35.5%	9.0%	4.2%	1.1%	100.0%	

グラフ：世帯人員別世帯数



(4) 居住年数別世帯数

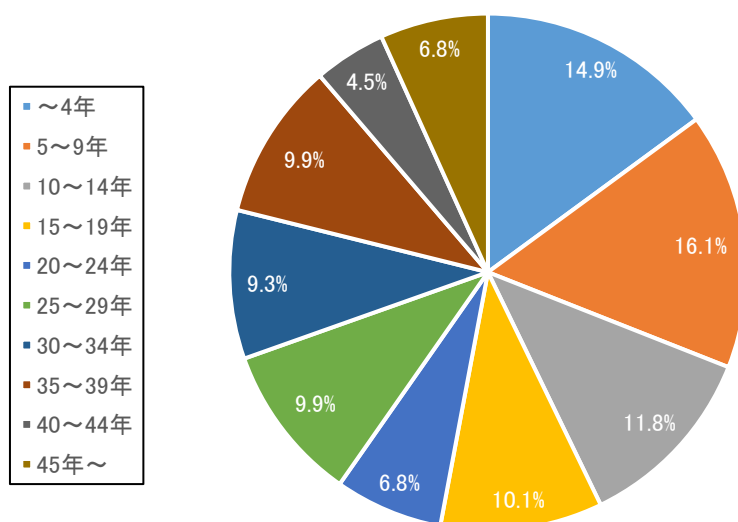
市営住宅入居者の居住年数の区分で最も多いものは5～9年(16.1%)となっていますが、20年以上の居住年数世帯は約半数の47.0%となっています。また、整備時期が古い住宅では45年以上継続して入居している世帯が24世帯(6.8%)となっています。

表：居住年数別世帯数

No.	団地名	～4年	5～9年	10～14年	15～19年	20～24年	25～29年	30～34年	35～39年	40～44年	45年～	計
1	藤塚第一住宅	0	1	1	0	1	0	1	0	0	2	6
2	藤塚第二住宅	0	0	2	1	0	1	0	0	1	3	8
3	藤塚第三住宅	0	1	0	0	2	0	4	0	0	1	8
4	牛島住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	花積住宅	0	2	2	0	0	1	3	0	2	1	11
6	大池住宅	0	0	0	0	0	1	1	2	1	0	5
7	備後住宅	0	0	0	0	0	0	3	0	1	2	6
8	上蛭田第二住宅	13	9	7	0	2	1	5	3	5	6	51
9	緑町住宅	17	15	13	15	12	5	3	29	0	0	109
10	藤塚根郷住宅	4	6	5	8	1	19	0	0	0	0	43
11	東中野住宅	0	1	1	1	1	1	2	0	3	7	17
12	新宿新田住宅	0	8	5	1	2	0	2	0	3	1	22
13	平松谷住宅	4	6	1	1	0	0	0	1	0	1	14
14	西金野井住宅	12	6	5	8	3	1	9	0	0	0	44
15	西宝珠花北住宅	3	2	0	1	0	5	0	0	0	0	11
合計		53	57	42	36	24	35	33	35	16	24	355
割合		14.9%	16.1%	11.8%	10.1%	6.8%	9.9%	9.3%	9.9%	4.5%	6.8%	100.0%

← 居住年数 20 年未満 居住年数 20 年以上 →

グラフ：居住年数別世帯数の構成割合



(5) 収入分位別世帯数

市営住宅入居者の82.3%の世帯が収入分位Ⅰの世帯となっています。

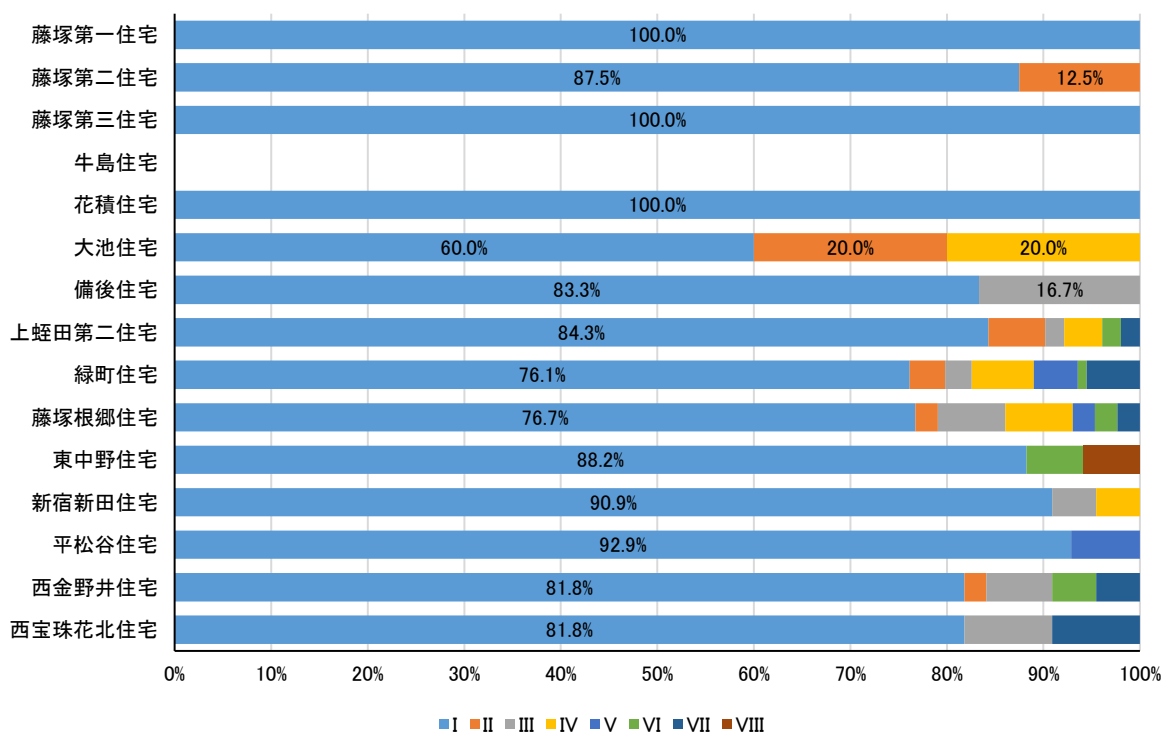
公営住宅の本来入居者の収入分位はⅣ以下（25%以下）階層です。収入分位Ⅴ以上は収入超過者となります。全体で7%の世帯が収入超過世帯となっています。

表：収入分位別世帯数

No.	住宅名	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ	Ⅶ	Ⅷ	Ⅷ	計
1	藤塚第一住宅	6									6
2	藤塚第二住宅	7	1								8
3	藤塚第三住宅	8									8
4	牛島住宅										0
5	花積住宅	11									11
6	大池住宅	3	1		1						5
7	備後住宅	5		1							6
8	上蛭田第二住宅	43	3	1	2		1	1			51
9	緑町住宅	83	4	3	7	5	1	6			109
10	藤塚根郷住宅	33	1	3	3	1	1	1			43
11	東中野住宅	15					1			1	17
12	新宿新田住宅	20		1	1						22
13	平松谷住宅	13				1					14
14	西金野井住宅	36	1	3			2	2			44
15	西宝珠花北住宅	9		1				1			11
	合計	292	11	13	14	7	6	11	1		355
	割合	82.3%	3.1%	3.7%	3.9%	2.0%	1.7%	3.1%	0.3%		100.0%

← 本来入居者 ⊕ 収入超過者 →

グラフ：収入分位別世帯数の構成割合



2-4 前計画の検証（春日部市市営住宅長寿命化計画 平成24年3月策定）

(1) 市営住宅ストックの活用選定

国が示す活用判定フローに基づいて判定した前計画の結果は以下のとおりです。

中層耐火造の住宅団地は全て長寿命化を図るものとし、木造及び簡易耐火造の住宅団地は、計画期間中においては維持管理、建替、用途廃止という事業手法を選択していますが、将来的には全て民間住宅を借上げる政策としていました。

表：前計画の活用判定フローに基づく判定結果

	No.	団地名	棟番号	1次判定	2次判定	3次判定
政策的 事業手法の 判断	1	藤塚第一住宅	14～25(木造)	建替	—	維持管理 (建替(借上げ))
	2	藤塚第二住宅	1～13(木造)	建替	—	維持管理 (建替(借上げ))
	3	藤塚第三住宅	26～40(木造)	建替	—	維持管理 (建替(借上げ))
	4	牛島住宅 (政策空家)	3～32(木造)	建替	—	建替(借上げ)
	5	花積住宅	1～5号棟(簡耐)	用途廃止	—	維持管理 (用途廃止(借上げ))
	6	大池住宅 (政策空家)	1～6(簡耐) 7～23(木造)	建替	—	建替(借上げ)
	7	備後住宅 (政策空家)	1～19(木造)	用途廃止	—	用途廃止(借上げ)
	11	東中野住宅 (政策空家)	1～18(木造)	建替	—	建替(借上げ)
			11～17号棟(簡耐)			維持管理 (建替(借上げ))
		12	新宿新田住宅	1～10号棟(簡耐)	建替	—
	13	平松谷住宅	1～3号棟(簡耐)	用途廃止	—	維持管理 (用途廃止(借上げ))
改善事業を 実施し長寿 命化	8	上蛭田第二住宅	1～2号棟(中耐)	継続判定	長寿命型 安全性確保型 居住性確保型 福祉対応型	長寿命型 安全性確保型 居住性確保型 福祉対応型
	9	緑町住宅	1～4号棟(中耐)	継続判定	長寿命型 福祉対応型	長寿命型 福祉対応型
	10	藤塚根郷住宅	1～2号棟(中耐)	継続判定	長寿命型 福祉対応型	長寿命型 福祉対応型
	14	西金野井住宅	A棟～E棟(中耐)	継続判定	長寿命型 福祉対応型	長寿命型 福祉対応型
	15	西宝珠花北住宅	西棟(中耐) 東棟、南棟(木造)	継続判定	長寿命型 福祉対応型	長寿命型 福祉対応型

1次判定：団地及び住棟単位の社会的特性による判定

2次判定：住棟単位の物理的特性による判定

3次判定：団地単位の総合的検討

(2) 前計画のストック活用の基本方針

前計画において市営住宅の事業活用方針を「中長期的には公営住宅の需要の減少が予想される。そのため、市営住宅の建替えに当たっては、需要変動への対応の容易性を考慮し、民間賃貸住宅等の借り上げによる建替えを推進する。」として直接の建替事業は行わない方針としていました。

(3) 改善事業等の実施状況

前計画において、点検や計画的な修繕等の維持管理のほかに耐火造の住宅では令和2年度までに改善事業を実施し、長寿命化を図る計画としていました。

■改修工事等の前計画

No.	住宅名	建設年度	構造	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	備考
1	藤塚第一住宅	S31 S32	木造										維持管理
2	藤塚第二住宅	S31	木造										維持管理
3	藤塚第三住宅	S34	木造										維持管理
4	牛島住宅	S33	木造										
5	花積住宅	S39	簡耐										維持保全
6	大池住宅	S34	木造										
7	備後住宅	S37	木造										
8	上蛭田第二住宅	S43 S44	耐火			耐震改修 外壁改修	耐震改修 外壁改修						
9	緑町住宅	S58	耐火						給排水管取替 (3.4号棟)	給排水管取替 (1.2号棟)			
10	藤塚根郷住宅	H5	耐火				屋外配管改善					手摺設置 EV設置	
11	東中野住宅	S41 S44	木造 簡耐										維持管理
12	新宿新田住宅	S42	簡耐										維持管理
13	平松谷住宅	S47	簡耐										維持管理
14	西金野井住宅	S61 S62 S63	耐火	外壁改修	内断熱	内断熱	内断熱	内断熱	内断熱	内断熱	内断熱	内断熱	内断熱:空き 住居で実施
15	西宝珠花北住宅	H5	耐火 木造			外壁改修 (西棟)							

■改修工事等の実績

No.	住宅名	建設年度	構造	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
1	藤塚第一住宅	S31 S32	木造				解体工事			解体工事			解体工事
2	藤塚第二住宅	S31	木造	公共下水道接 続改修工事				解体工事		解体工事	解体工事	解体工事	
3	藤塚第三住宅	S34	木造					解体工事				解体工事	
4	牛島住宅	S33	木造				解体工事			解体工事	解体工事 埋設物等撤去		
5	花積住宅	S39	簡耐										
6	大池住宅	S34	木造						解体工事(長 屋)				
7	備後住宅	S37	木造								解体工事		
8	上蛭田第二住宅	S43 S44	耐火				耐震等改修工 事	1号棟外壁等 改修工事					
9	緑町住宅	S58	耐火								給水設備改修 (3号棟)	給水設備改修 (4号棟)	給水設備改修 (2号棟)
10	藤塚根郷住宅	H5	耐火	公共下水道接 続改修工事									
11	東中野住宅	S41 S44	木造 簡耐	解体工事	解体工事	解体工事					解体工事		
12	新宿新田住宅	S42	簡耐										
13	平松谷住宅	S47	簡耐										
14	西金野井住宅	S61 S62 S63	耐火	B棟外壁改修 工事	A棟外壁改修 工事								
15	西宝珠花北住宅	H5	耐火 木造			西棟外壁等設 計改修工事			南・東棟ベラ ンダ改修工事			昇降機改修工 事	

3. 長寿命化に関する基本方針

3-1 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

(1) 定期点検及び日常点検の実施

ストックの状況を適切に把握するために点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施するものとします。中層耐火造の住宅団地を対象に3年ごとに専門家による定期点検を実施します。さらに、定期点検のほかに、全団地を対象に外観から目視により容易に確認することが可能な部位等については、市職員が日常点検を行うものとし、補完的に入居者からの聞き取り等を実施するなど不具合等の情報収集に努めます。

なお、日常点検においては、「公営住宅等日常点検マニュアル（国交省住宅局平成28年3月公表）」を参考とします。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果等に応じた適切な修繕等を実施します。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検や修繕等の履歴を管理する市営住宅維持管理データベースに蓄積し、その内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施していきます。

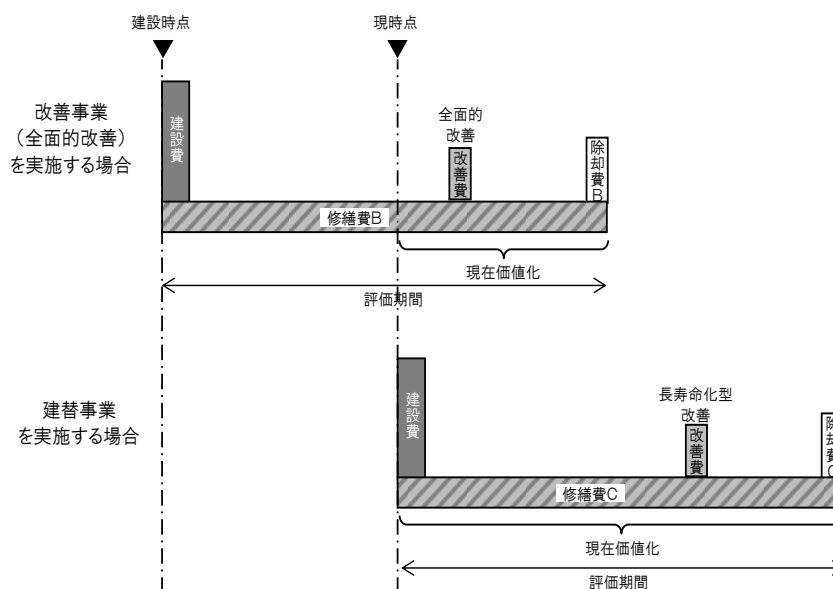
なおデータベース作成にあたっては、「公営住宅等維持管理データベース（国交省住宅局平成28年3月公開）」を参考とします。

3-2 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（LCC）の縮減に関する方針

点検や修繕等を管理するデータの管理により長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化を図るため改善事業を実施し、住宅性能の向上を図ります。

長寿命化を図ることにより、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコストを縮減することにつながります。そのため、耐火構造の住宅ストックにおいては、法定耐用年数である70年を管理期間として適切に維持管理していきます。

図：改善事業と建替事業のLCCの比較イメージ（LCC算定プログラムから抜粋）



3-3 市営住宅ストック活用に係る課題

(1)長寿命化を図る市営住宅の維持管理に係る課題

- ・中層耐火造の 282 戸のうち昭和 40 年代に建設された上蛭田第二住宅 54 戸が早期建替時期の 50 年を経過していますが、その他の中層耐火造住宅については耐用年限までに 30 年以上の期間があり、これらの住宅は長寿命化により長く活用することが求められます。
- ・しかしながら、住棟の多くは階段室型を採用しておりエレベーター設備がなく、内部の手摺や段差などバリアフリーに対応できていません。また、3ヶ所給湯や断熱性能などの居住性能が劣っています。そのため、福祉対応や居住性の向上に向けた取組みが求められます。
- ・昭和 61 年から昭和 63 年建設の西金野井住宅や平成 5 年建設の西宝珠花北住宅木造棟の住戸面積は 70 m²を超えています。一方、世帯人員は減少傾向にあり今後、単身世帯の需要が増す状況でミスマッチが生じています。

(2)用途廃止する団地の維持管理に係る課題

用途廃止していく団地においても、入居者が居住する期間は適切に維持管理する必要があります。

①木造一戸建て住宅で構成する団地

- ・耐用年限を大幅に経過している木造住宅の入居者は居住年数の長い高齢者であり、住宅の使い方は自身による増築などの改造も行われており、維持管理においてもほとんど入居者の自主管理状況が続いていました。そのため、一定の期間を経て建替事業を行うという選択をしないまま、入居者の退去後その住棟を解体しつつ団地を維持してきました。
- ・これらの団地は、本計画期間中に全ての住宅を解体して用途廃止することを目標とするとともに跡地活用に係る調査検討を開始することが必要となります。

②簡易耐火造住宅で構成する団地

- ・簡易耐火造の住宅団地は、用途廃止に向けた政策空家としており、概ね 20%が空き室となり、空き室の維持管理が課題となっています。

4. 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1 市営住宅長寿命化計画の対象

長寿命化計画に位置づける対象住宅は、春日部市が管理する公営住宅とします。

また、当該住宅の入居者の共同の福祉のために必要な集会所等の共同施設も、長寿命化計画の対象とします。

なお、春日部市が所有していない借上型市営住宅についても、点検や修繕等を適切に実施することについて取り決めておくことが肝要です。

4-2 団地別住棟別状況の把握

(1)市営住宅の団地諸元と住棟諸元

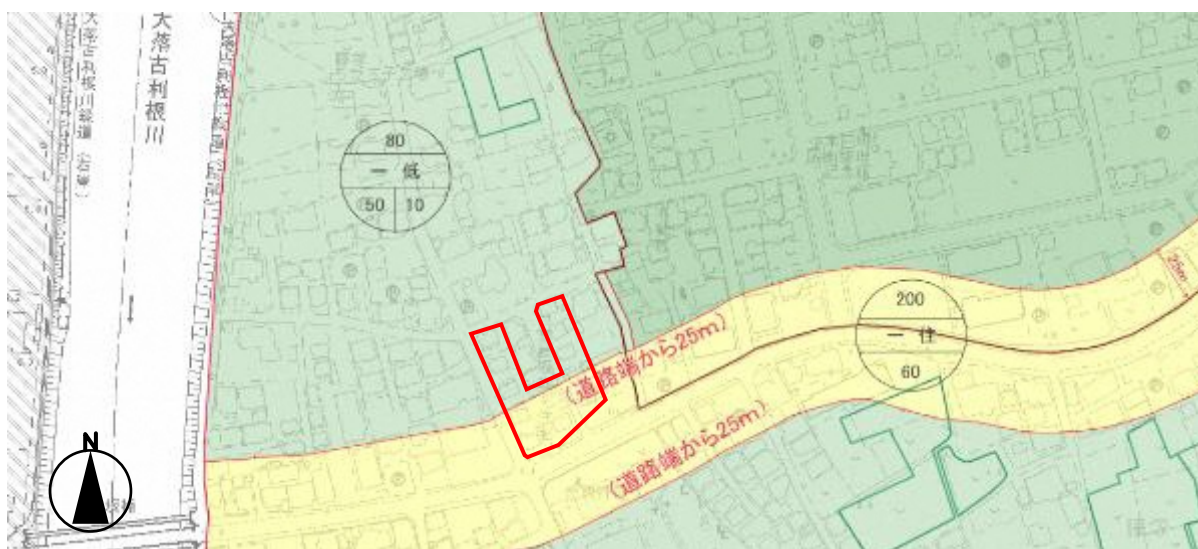
以下に春日部市が管理する 15 団地に関する状況を示します。

団地諸元の項目では、法規制や立地の利便性等の情報を記載しています。また、住棟諸元の項目では、事業手法の評価項目である「躯体の安全性」「避難の安全性」「居住性」に対して評価するとともに、修繕等の必要性等について記載しています。

No.1 藤塚第一住宅

【団地諸元】

所在地	藤塚657番地	敷地面積	2,290.98 m ²
区域区分	市街化区域	用途地域	第一種低層／第一種住居
建ぺい率	50%/60%	容積率	80%/200%
容積率算定係数	0.4	絶対高さ制限	10m／制限なし
道路斜線	斜率 1.25	隣地斜線	制限なし／20m+斜率 1.25
北側斜線	5m+斜率 1.25／制限なし	日影規制	3 時間、2 時間、1.5m 4 時間、2.5 時間、4m
立地 (周辺施設)	・東武伊勢崎線一ノ割駅まで約 800m ・郵便局まで約 600m ・小学校まで約 900m		



【住棟諸元】

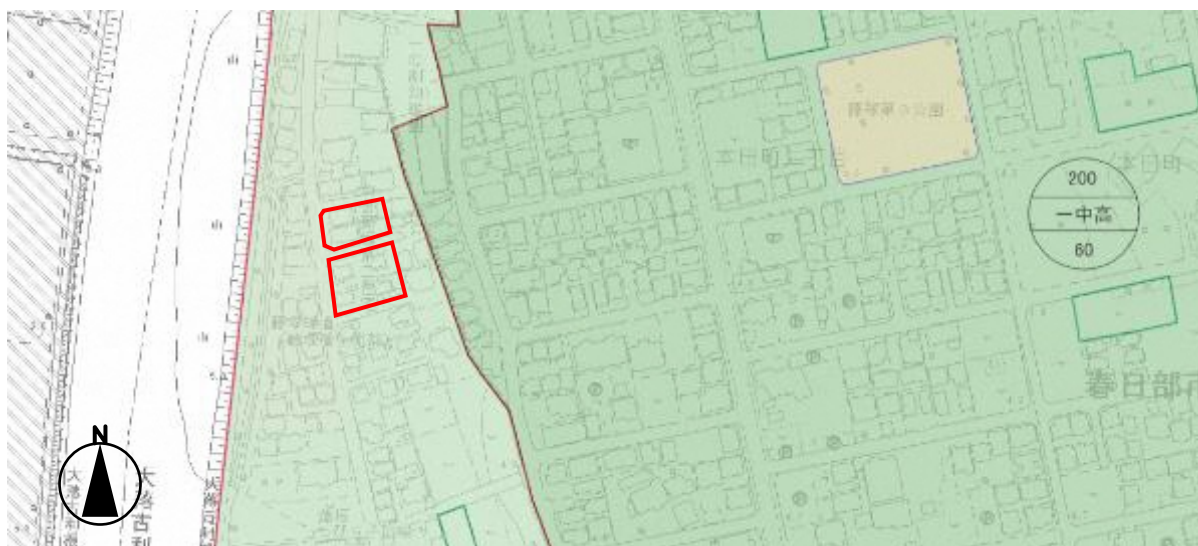
建設年度	S31/S32	構造・階数	木造平屋
管理戸数(R2)	9戸(一戸建て)	躯体の安全性	旧耐震基準
避難の安全性		居住性	
改善履歴	・入居者退去後順次解体中		
要修繕・改善項目			



No.2 藤塚第二住宅

【団地諸元】

所在地	藤塚644番地	敷地面積	2,720.43 m ²
区域区分	市街化区域	用途地域	第一種低層住居専用地域
建ぺい率	50%	容積率	80%
容積率算定係数	0.4	絶対高さ制限	10m
道路斜線	斜率 1.25	隣地斜線	制限なし
北側斜線	5m+斜率 1.25	日影規制	3 時間、2 時間、1.5m
立地 (周辺施設)	・東武伊勢崎線一ノ割駅まで約 1,100m ・郵便局まで約 900m ・小学校まで約 1,200m		



【住棟諸元】

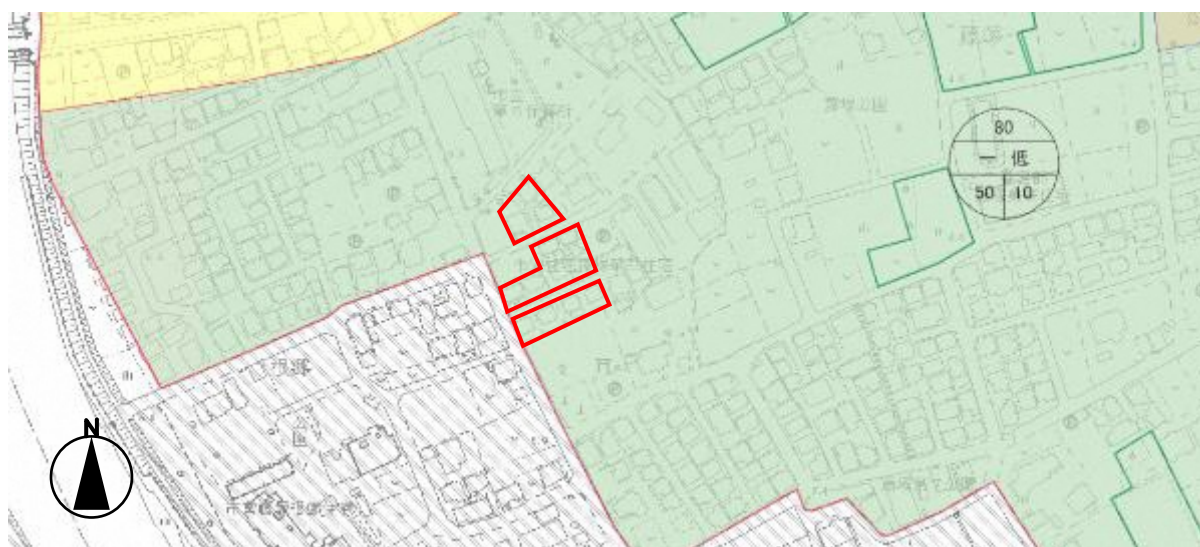
建設年度	S31	構造・階数	木造平屋
管理戸数(R2)	8戸(一戸建て)	躯体の安全性	旧耐震基準
避難の安全性		居住性	
改善履歴	・入居者退去後順次解体中		
要修繕・改善項目			



No.3 藤塚第三住宅

【団地諸元】

所在地	藤塚432番地	敷地面積	2,407.28 m ²
区域区分	市街化区域	用途地域	第一種低層住居専用地域
建ぺい率	50%	容積率	80%
容積率算定係数	0.4	絶対高さ制限	10m
道路斜線	斜率 1.25	隣地斜線	制限なし
北側斜線	5m+斜率 1.25	日影規制	3 時間、2 時間、1.5m
立地 (周辺施設)	・東武伊勢崎線一ノ割駅まで約 1,050m ・郵便局まで約 750m ・小学校まで約 750m		



【住棟諸元】

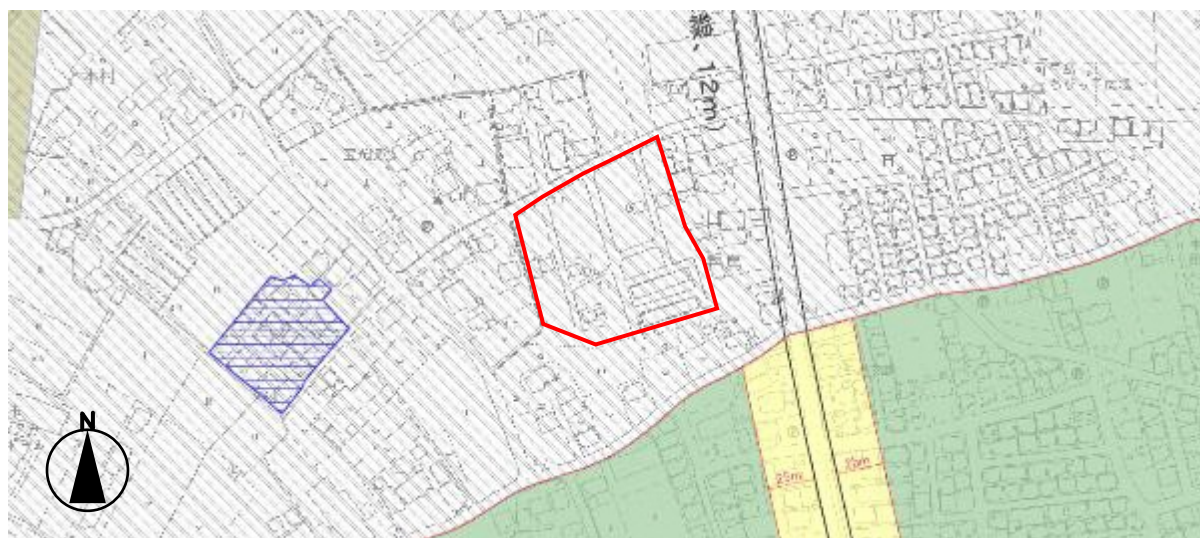
建設年度	S34	構造・階数	木造平屋
管理戸数(R2)	8戸(一戸建て)	躯体の安全性	旧耐震基準
避難の安全性		居住性	
改善履歴	・入居者退去後順次解体中		
要修繕・改善項目			



No.4 牛島住宅

【団地諸元】

所在地	牛島844番地	敷地面積	6,580.14 m ²
区域区分	市街化調整区域	用途地域	—
開発許可関連	市条例第 50 条第 2 項の区域		
建ぺい率	60%	容積率	200%
容積率算定係数	0.4	絶対高さ制限	制限なし
道路斜線	斜率 1.5	隣地斜線	20m+斜率 1.25
北側斜線	制限なし	日影規制	5 時間、3 時間、4m
立地 (周辺施設)	・東武野田線藤の牛島駅まで約 600m		



【住棟諸元】

建設年度	(S33/S36)	構造・階数	(木造平屋、一戸建て)
管理戸数(R2)	0	躯体の安全性	—
避難の安全性	—	居住性	—
改善履歴	・全住棟解体済み		
要修繕・改善項目			



No.5 花積住宅

【団地諸元】

所在地	花積160番地	敷地面積	3,043.67 m ²
区域区分	市街化区域	用途地域	第一種低層住居専用地域
建ぺい率	50%	容積率	80%
容積率算定係数	0.4	絶対高さ制限	10m
道路斜線	斜率 1.25	隣地斜線	制限なし
北側斜線	5m+斜率 1.25	日影規制	3時間、2時間、1.5m
立地 (周辺施設)	・東武野田線豊春駅まで約 950m ・小学校まで約 1,500m ・幼稚園まで約 300m		



【住棟諸元】

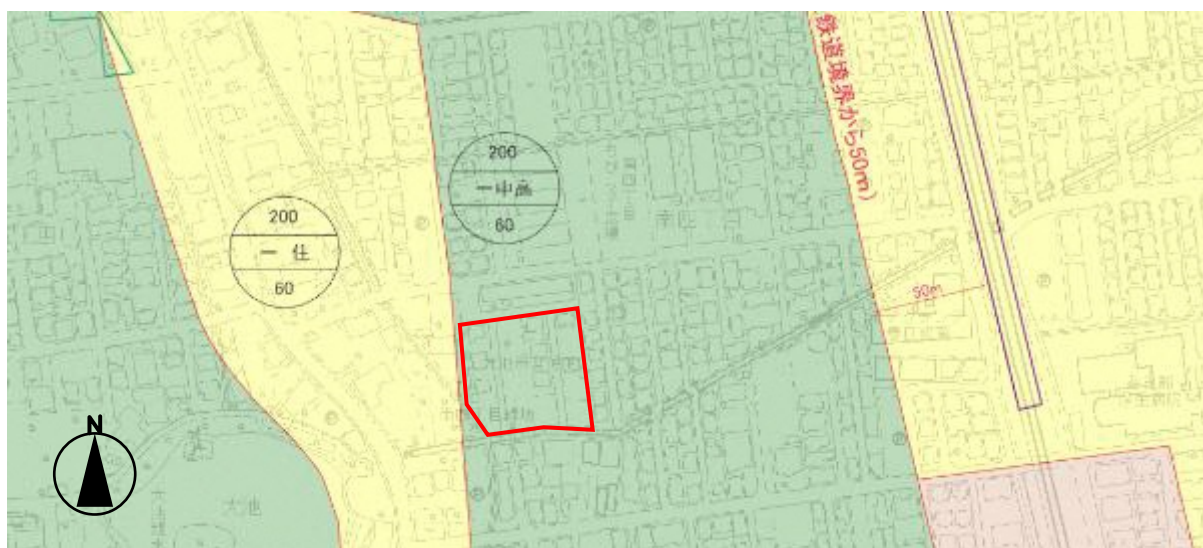
建設年度	S39	構造・階数	鉄骨造平屋
管理戸数(R2)	20戸(長屋5棟)	躯体の安全性	旧耐震基準
避難の安全性		居住性	
改善履歴			
要修繕・改善項目			



No.6 大池住宅

【団地諸元】

所在地	南四丁目13番	敷地面積	3,613.20 m ²
区域区分	市街化区域	用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%	容積率	200%
容積率算定係数	0.4	絶対高さ制限	制限なし
道路斜線	斜率 1.25	隣地斜線	20m+斜率 1.25
北側斜線	除外	日影規制	4時間、2.5時間、4m
立地 (周辺施設)	<ul style="list-style-type: none"> ・東武伊勢崎線一ノ割駅まで約 600m ・郵便局まで約 750m ・小学校まで約 600m ・大池親水公園まで直線距離 100m 		



【住棟諸元】

建設年度	S34	構造・階数	木造平屋
管理戸数(R2)	5戸(一戸建て)	躯体の安全性	旧耐震基準
避難の安全性		居住性	
改善履歴	・入居者退去後順次解体中		
要修繕・改善項目			



No.7 備後住宅

【団地諸元】

所在地	備後東六丁目15番	敷地面積	3,217.04 m ²
区域区分	市街化区域	用途地域	第一種住居地域
建ぺい率	60%	容積率	200%
容積率算定係数	0.4	絶対高さ制限	制限なし
道路斜線	斜率 1.25	隣地斜線	20m+斜率 1.25
北側斜線	制限なし	日影規制	4 時間、2.5 時間、4m
立地 (周辺施設)	・東武伊勢崎線武里駅まで約 600m ・小学校まで約 500m		



【住棟諸元】

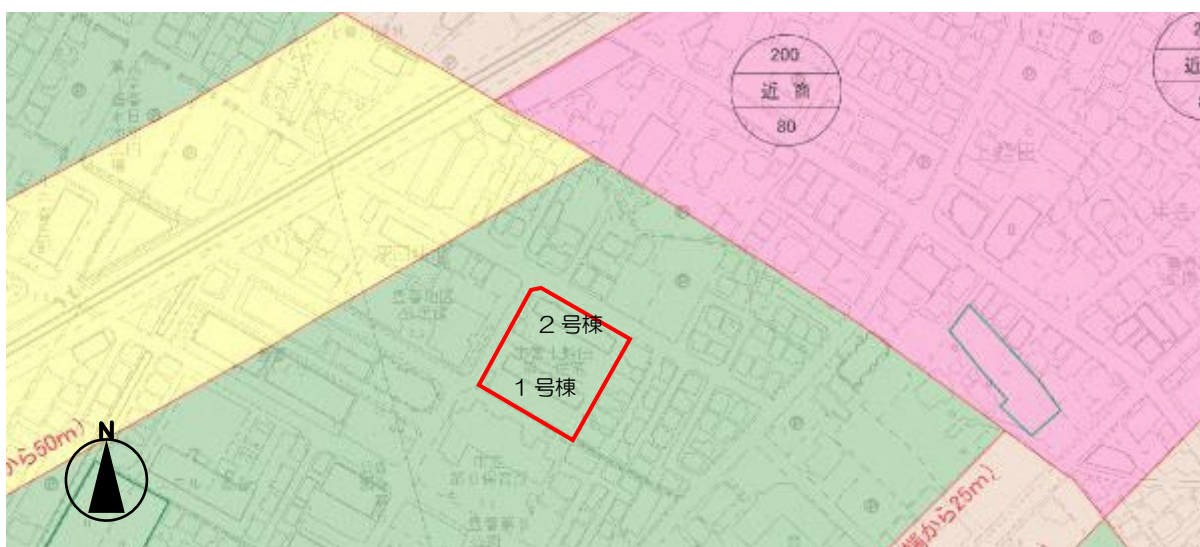
建設年度	S37	構造・階数	木造平屋
管理戸数(R2)	7戸(一戸建て)	躯体の安全性	旧耐震基準
避難の安全性		居住性	
改善履歴	・入居者退去後順次解体中		
要修繕・改善項目			



No.8 上蛭田第二住宅

【団地諸元】

所在地	上蛭田100番地	敷地面積	3,149.35 m ²
区域区分	市街化区域	用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%	容積率	200%
容積率算定係数	0.4	絶対高さ制限	制限なし
道路斜線	斜率 1.25	隣地斜線	20m+斜率 1.25
北側斜線	除外	日影規制	4 時間、2.5 時間、4m
立地 (周辺施設)	<ul style="list-style-type: none"> ・公民館が隣接 ・保育所が隣接 ・東武野田線豊春駅まで約 300m ・小学校まで約 700m 		



【住棟諸元】

建設年度	S43/S44	構造・階数	鉄筋コンクリート造 4 階/5 階
管理戸数(R2)	54 戸(2 棟)	躯体の安全性	耐震改修済み
避難の安全性	バルコニーに避難設備なし	居住性	良好
改善履歴	<ul style="list-style-type: none"> ・2号棟耐震改修済み ・屋上防水、及び外壁改修事業実施済み 		
要修繕・改善項目	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外ネットフェンスに変形や網の破れ 		

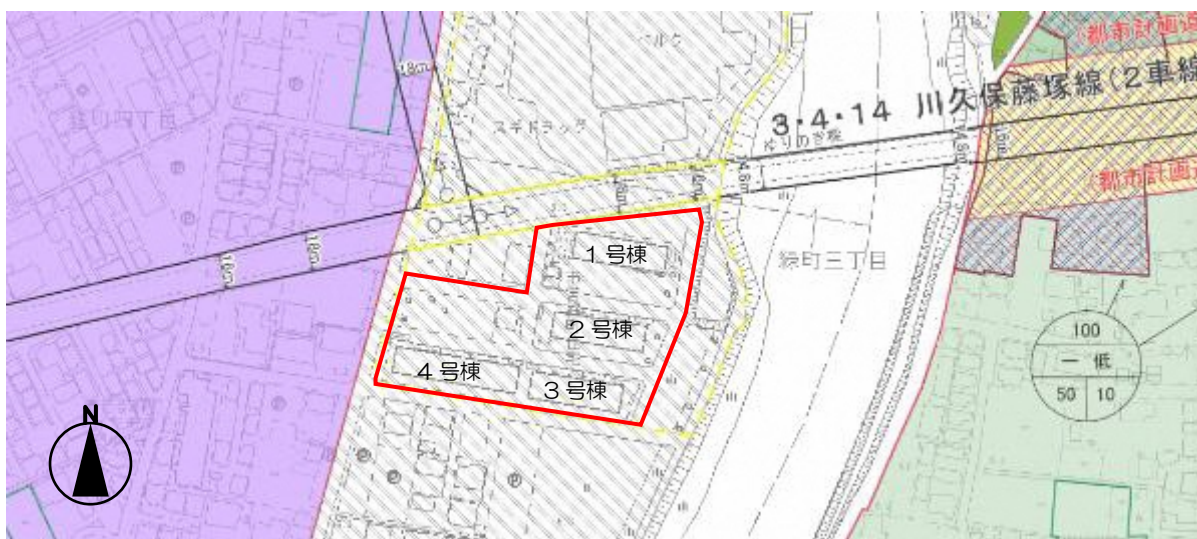


2号棟北側

No.9 緑町住宅

【団地諸元】

所在地	緑町四丁目13番3号	敷地面積	11,666.00 m ²
区域区分	市街化調整区域	用途地域	—
開発許可関連	市条例第 50 条第 2 項の区域、市条例第 50 条第 1 項第 1 号の区域		
建ぺい率	60%	容積率	200%
容積率算定係数	0.4	絶対高さ制限	制限なし
道路斜線	斜率 1.5	隣地斜線	20m+斜率 1.25
北側斜線	制限なし	日影規制	5 時間、3 時間、4m
立地 (周辺施設)	・小学校まで約 300m ・中学校まで約 800m ・郵便局まで約 500m		



【住棟諸元】

建設年度	S58/S59	構造・階数	鉄筋コンクリート造 3 階/5 階
管理戸数(R2)	118 戸 (4 棟)	躯体の安全性	新耐震基準
避難の安全性	バルコニーに避難設備なし	居住性	良好
改善履歴	・給水設備改修(2~4 号棟)		
要修繕・改善項目	・1 号棟の北側地盤の不陸改修 ・1 号棟の給水設備改修 ・屋上防水改修 ・鉄部の塗装 ・外構, 不陸等の修繕		

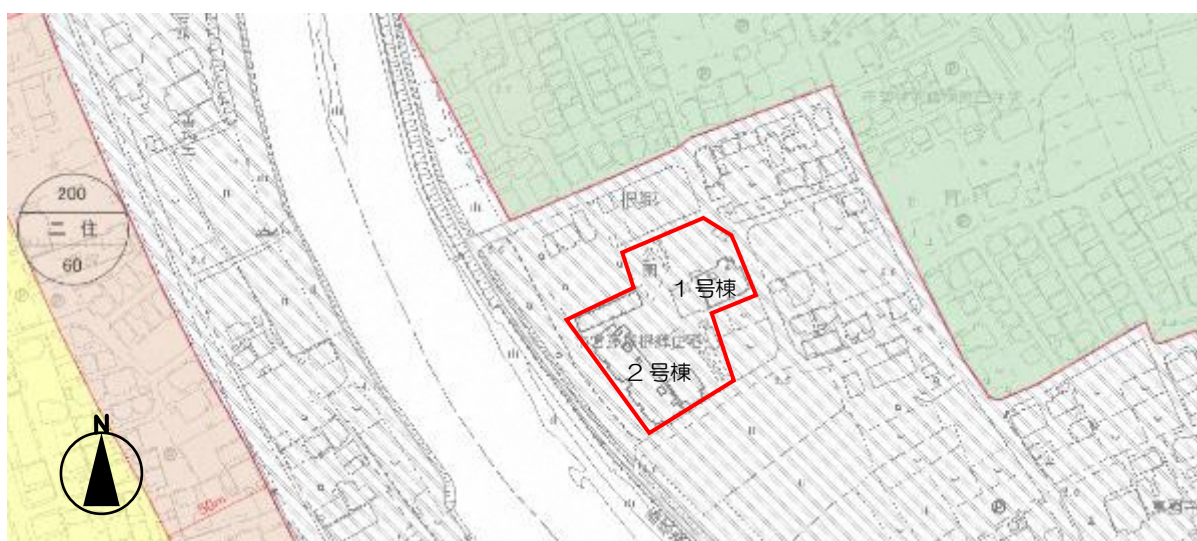


3号棟、4号棟北側

No.10 藤塚根郷住宅

【団地諸元】

所在地	藤塚546番地1	敷地面積	5,444.45 m ²
区域区分	市街化調整区域	用途地域	—
開発許可関連	市条例第 50 条第 2 項の区域		
建ぺい率	60%	容積率	200%
容積率算定係数	0.4	絶対高さ制限	制限なし
道路斜線	斜率 1.5	隣地斜線	20m+斜率 1.25
北側斜線	制限なし	日影規制	5 時間、3 時間、4m
立地 (周辺施設)	・東武伊勢崎線一ノ割駅まで約 1,200m ・郵便局まで約 900m ・小学校まで約 850m		



【住棟諸元】

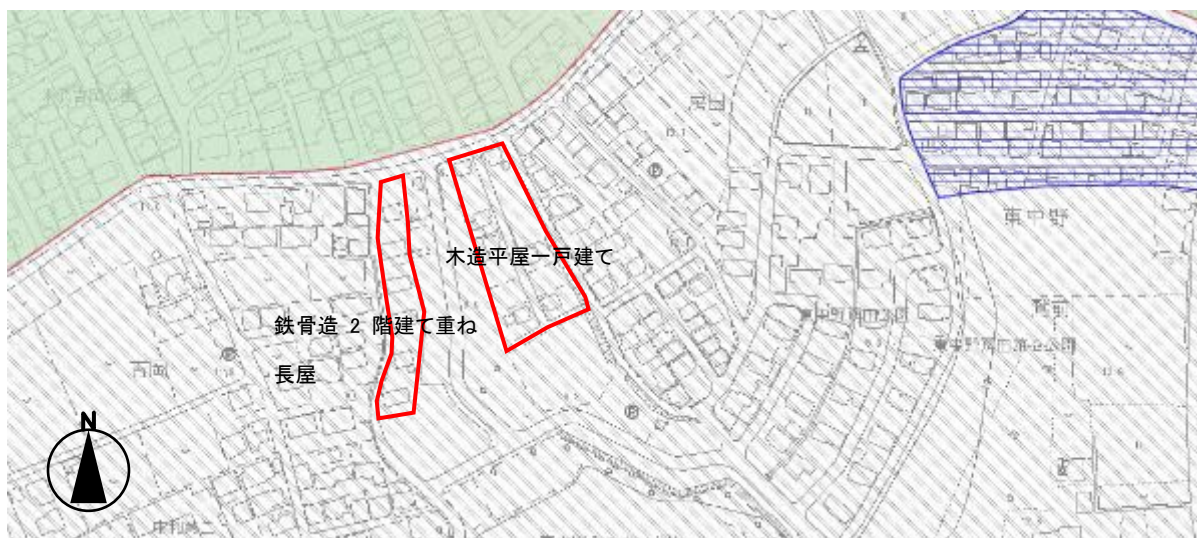
建設年度	H5	構造・階数	鉄筋コンクリート造 3 階 / 4 階
管理戸数 (R2)	50 戸 (2 棟)	躯体の安全性	新耐震基準
避難の安全性	良好	居住性	良好
改善履歴	なし		
要修繕・改善項目	・外壁改修 ・陸屋根屋上防水改修 ・2号棟にエレベーター設置 ・外構, 不陸等の修繕		



No.11 東中野住宅

【団地諸元】

所在地	東中野 1193 番地、1319 番地	敷地面積	4,292.27 m ²
区域区分	市街化調整区域	用途地域	—
開発許可関連	市条例第 50 条第 2 項の区域		
建ぺい率	60%	容積率	200%
容積率算定係数	0.4	絶対高さ制限	制限なし
道路斜線	斜率 1.25	隣地斜線	20m+斜率 1.25
北側斜線	制限なし	日影規制	5 時間、3 時間、4m
立地 (周辺施設)	・東中野ふれあい公園が隣接 ・中野小学校まで約 1,200m	・川辺小学校まで約 500m ・保育所まで約 200m	



【住棟諸元】

建設年度	S41(木造)／S44(鉄骨造)	構造・階数	木造平屋、鉄骨造 2 階
管理戸数(R2)	21 戸(うち鉄骨造 6 棟 16 戸)	躯体の安全性	旧耐震基準
避難の安全性		居住性	
改善履歴	なし		
要修繕・改善項目			



No.12 新宿新田住宅

【団地諸元】

所在地	新宿新田351番地1	敷地面積	5,755.92 m ²
区域区分	市街化区域	用途地域	第一種中高層／第一種住居
建ぺい率	60%	容積率	200%
容積率算定係数	0.4	絶対高さ制限	制限無し
道路斜線	斜率 1.25	隣地斜線	20m+斜率 1.25
北側斜線	制限なし	日影規制	4 時間、2.5 時間、4m
立地 (周辺施設)	・小学校まで約 700m ・東武野田線南桜井駅まで約 1,200m		



【住棟諸元】

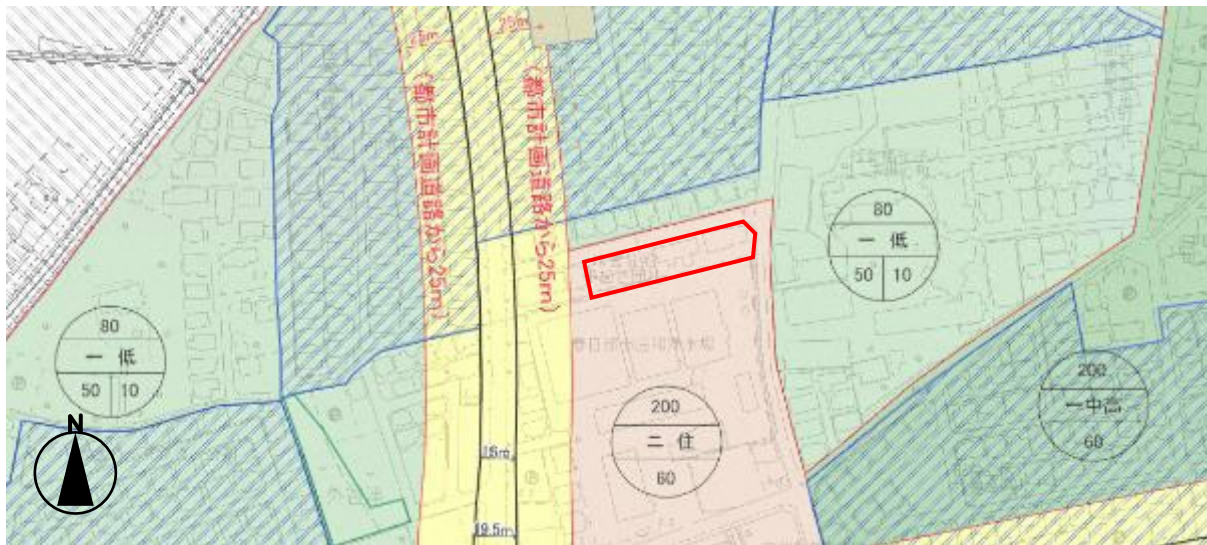
建設年度	S42/S43/S44	構造・階数	鉄骨造平屋、鉄骨造2階
管理戸数(R2)	39戸(9棟)	躯体の安全性	旧耐震基準
避難の安全性		居住性	
改善履歴			
要修繕・改善項目			



No.13 平松谷住宅

【団地諸元】

所在地	金崎1274番地17	敷地面積	1,205.02 m ²
区域区分	市街化区域	用途地域	第二種住居地域
建ぺい率	60%	容積率	200%
容積率算定係数	0.4	絶対高さ制限	制限無し
道路斜線	斜率 1.25	隣地斜線	20m+斜率 1.25
北側斜線	制限なし	日影規制	4 時間、2.5 時間、4m
立地 (周辺施設)	・東武野田線南桜井駅まで約 700m ・小学校まで約 400m ・郵便局まで約 300m		



【住棟諸元】

建設年度	S47	構造・階数	鉄骨造 2 階
管理戸数 (R2)	15 戸 (重ね長屋 3 棟)	躯体の安全性	旧耐震基準
避難の安全性		居住性	
改善履歴			
要修繕・改善項目			



No.14 西金野井住宅

【団地諸元】

所在地	西金野井31番地、47番地1	敷地面積	5,156.89 m ²
区域区分	市街化区域	用途地域	第一種低層住居専用地域
建ぺい率	50%	容積率	80%
容積率算定係数	0.4	絶対高さ制限	10m
道路斜線	斜率 1.25	隣地斜線	制限なし
北側斜線	5m+斜率 1.25	日影規制	3時間、2時間、1.5m
立地 (周辺施設)	<ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅団地が隣接 ・子育て支援センターまで約 400m ・東武野田線南桜井駅まで約 900m ・小学校まで約 500m 		



【住棟諸元】

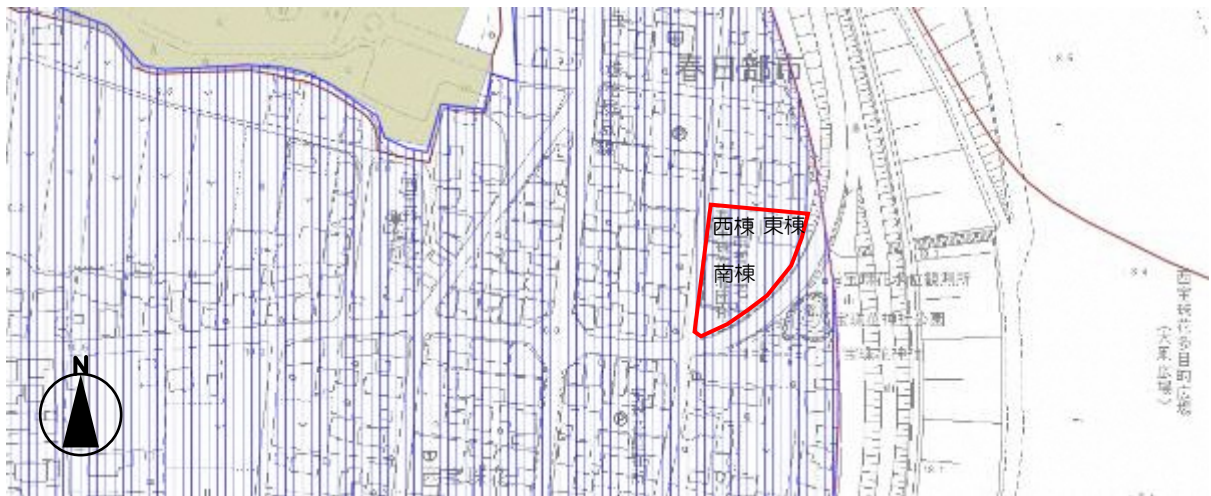
建設年度	S61/S62/S63	構造・階数	鉄筋コンクリート造 3階
管理戸数(R2)	54戸(5棟)	躯体の安全性	新耐震基準
避難の安全性	良好	居住性	良好
改善履歴	・外壁改修工事(H20~H24)		
要修繕・改善項目	・階段手すりの腐食部の交換 ・外構, 不陸等の修繕		



No.15 西宝珠花北住宅

【団地諸元】

所在地	西宝珠花8番地2	敷地面積	1,626.24 m ²
区域区分	市街化調整区域	用途地域	—
開発許可関連	市条例第 50 条第 1 項第 7 号の区域		
建ぺい率	60%	容積率	200%
容積率算定係数	0.4	絶対高さ制限	制限なし
道路斜線	斜率 1.25	隣地斜線	20m+斜率 1.25
北側斜線	制限なし	日影規制	5 時間、3 時間、4m
立地 (周辺施設)	・郵便局まで約 300m ・小中学校まで約 1,800m ・大風公園まで約 150m		



【住棟諸元】

建設年度	H5	構造・階数	鉄筋コンクリート造 3 階 / 木造 2 階
管理戸数 (R2)	13 戸 (3 棟)	躯体の安全性	新耐震基準
避難の安全性	良好	居住性	良好
改善履歴	・西棟外壁改修工事、昇降機改修工事		
要修繕・改善項目	・西棟階段手すりの塗装 ・東棟及び西棟外壁サイディングの塗装		



(2) 団地別設備・外構の概要

市営住宅の最も新しい建築年次が平成5年度であるため、近年の公営住宅の整備基準に対して、3ヶ所給湯や断熱性能など水準の低い住宅が多くなっています。

駐車場のある団地は、平成5年度に整備した藤塚根郷住宅と西宝珠花北住宅の2ヶ所のみとなっています。

緑町住宅給水方式は高架水槽から順次、増圧ポンプ方式に切替え中となっています。

表：設備・外構の概要

No.	団地名	構造	設備							屋外・外構			
			給水方式	ガス	電気容量	3ヶ所給湯	便所	浴室	浴槽	集会所	児童遊園	駐車場	
1	藤塚第一住宅	木造	直送	個別プロパン	30A	×	下水道	洋式	なし	なし	なし	なし	なし
2	藤塚第二住宅	木造	直送	個別プロパン	30A	×	下水道	和式	なし	なし	なし	なし	なし
3	藤塚第三住宅	木造	直送	個別プロパン	30A	×	下水道	洋式	なし	なし	なし	なし	なし
4	牛島住宅	(解体済)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	花積住宅	簡易耐火	直送	個別プロパン	30A	×	下水道	洋式	有り	なし	なし	なし	なし
6	大池住宅	木造	直送	個別プロパン	30A	×	下水道	和式	なし	なし	なし	なし	なし
7	備後住宅	木造	直送	個別プロパン	30A	×	汲取り	和式	有り	有り	なし	なし	なし
8	上蛭田第二住宅	中層耐火	受水槽	都市ガス	30A	×	下水道	洋式	有り	有り	なし	なし	なし
9	緑町住宅	中層耐火 中層耐火	増圧ポンプ 高架水槽	都市ガス	30A	風呂のみ	下水道	洋式	有り	有り	有り	有り	なし
10	藤塚根郷住宅	中層耐火	受水槽	都市ガス	30A	×	浄化槽	洋式	有り	有り	有り	有り	有り
11	東中野住宅	木造 簡易耐火	直送	個別プロパン	30A	×	汲取り	和式	有り	なし	なし	なし	なし
12	新宿新田住宅	簡易耐火	直送	個別プロパン	30A	×	下水道	洋式	有り	なし	なし	有り	なし
13	平松谷住宅	簡易耐火	直送	集中プロパン	30A	×	下水道	洋式	有り	なし	なし	なし	なし
14	西金野井住宅	中層耐火	受水槽	都市ガス	30A	×	下水道	洋式	有り	有り	有り	有り	なし
15	西宝珠花北住宅	中層耐火 木造	受水槽 直送	集中プロパン	30A	×	下水道	洋式	有り	有り	なし	なし	有り



西金野井住宅の集会所と児童遊園



藤塚根郷住宅の集会所と児童遊園

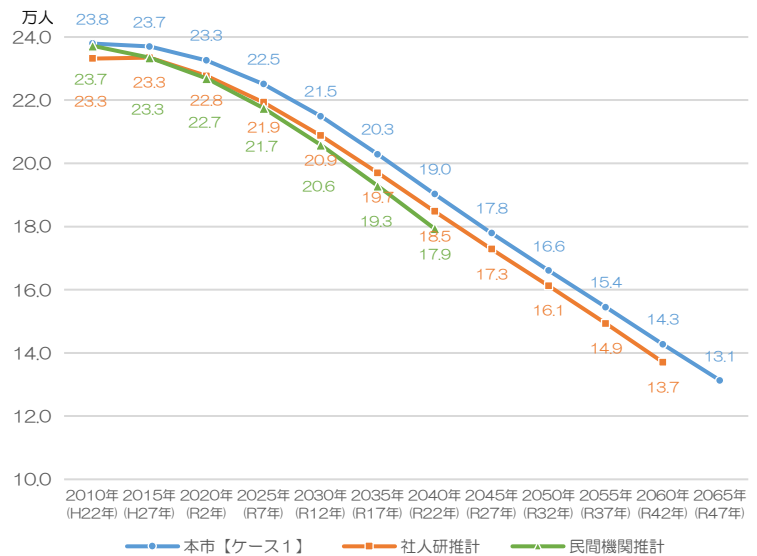
4-3 将来のストック量の推計

(1) 将来人口の推計

春日部市人口ビジョン(平成28年3月策定)によれば、春日部市の人口は平成22年(2010年)237,926人を基準として今後、減少が続けることが推計されています。

【ケース1】現状のまま推移した場合、10年後の令和12年(2030年)の人口は約214,900人、30年後(2050年)の人口は約166,000人と推計されています。

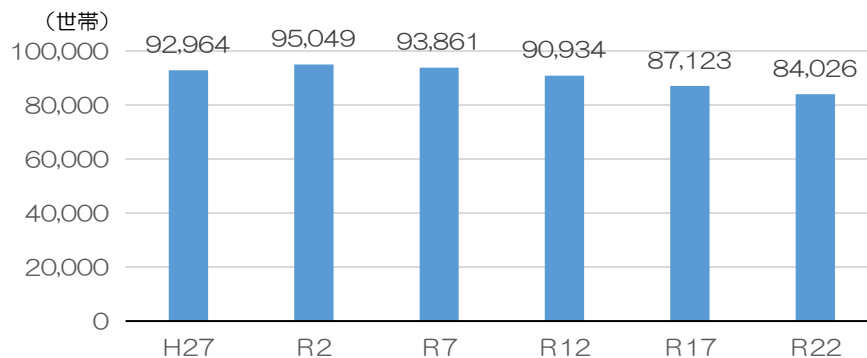
グラフ：現状のまま推移した場合の将来人口推計



(2) 将来世帯数の推計

平成27年の国勢調査を基にしたストック推計プログラム(国交省)による試算の結果、令和2年をピークとして、世帯数においても減少するものと推計されます。令和12年の世帯数は約90,900世帯と見込まれます。

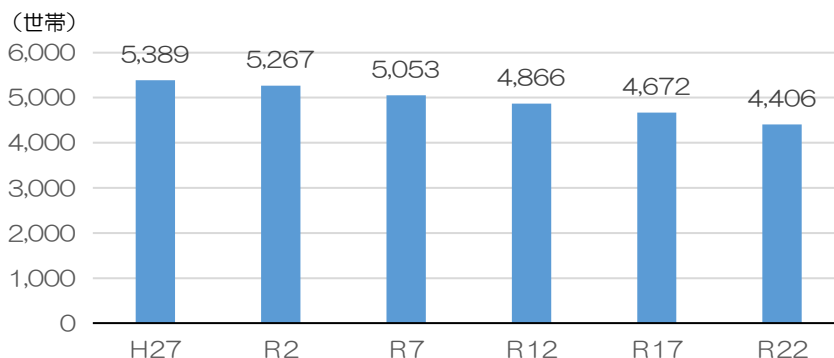
グラフ：将来世帯数の推計



(3) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

上記のストック推計プログラム(国交省)を用いた推計の結果、令和12年の著しい困窮年収未満の世帯数は約4,870世帯と見込まれます。

グラフ：著しい困窮年収未満の世帯数の推計



(4) 近年の市営住宅応募状況

中層耐火造住宅の5団地では空き家募集を行っています。近年の応募倍率は、単身世帯向けの住宅以外は1倍を下回る状況となっています。

表：募集区分別入居申込み状況

募集区分	平成30年度			令和元年度			令和2年度			3か年の平均		
	募集数	申込数	倍率	募集数	申込数	倍率	募集数	申込数	倍率	募集数	申込数	倍率
一般住宅	11	10	0.91	19	4	0.21	16	6	0.38	15.33	6.67	0.43
子育て支援住宅	5	5	1.00	7	5	0.71	4	1	0.25	5.33	3.67	0.69
高齢・障がい者向け住宅	3	1	0.33	9	4	0.44	7	6	0.86	6.33	3.67	0.58
単身住宅	4	10	2.50	6	22	3.67	18	24	1.33	9.33	18.67	2.00
計	23	26	1.13	41	35	0.85	45	37	0.82	36.33	32.67	0.90

(5) 埼玉県公営住宅の供給及び活用の方針

埼玉県住生活基本計画（平成29年3月策定）に以下のように示されています。

【公営住宅の供給及び活用の方針】

- ①需要を反映した住宅セーフティネットの確保
 - ・需要予測を適切に判断し、過度な保有ストックが形成されないように努める。
- ②マネジメントを考慮した、既存ストックの活用
 - ・建物の長寿命化を目的として、ライフサイクルコストを削減する計画的修繕を実施
- ③適正な入居基準の整備
 - ・低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保に努める。また、収入超過者や高額所得者への明け渡し指導や請求を行う。
- ④公営住宅の整備
 - ・入居対象者を適切にとらえた住戸規模や型別供給を実施

【公営住宅の供給戸数の目標量】

県及び市町村が供給※する公営住宅は、平成28年度から令和7年度までの10年間で30,000戸を目標量とする。

※供給：計画期間中における新規、建替えなどの整備を伴う供給及び空き家募集を合わせた戸数

(6) 市営住宅の供給及びストックの方針

住生活基本計画において、公営住宅法で定める入居対象の本来階層のうち特に子育て世帯への支援を強化することを方針としており、また、高齢夫婦のみ世帯、高齢単身世帯が急増していることから、借上型市営住宅の供給はこの世帯類型に重点をおいた募集とします。

既存ストックと合わせた市営住宅ストック総戸数は、埼玉県の公営住宅の供給方針等を踏まえ、前計画の基準年（平成24年）の462戸に対し、現在469戸となっています。

市営住宅の整備については、政策空家等の用途廃止による供給戸数減を補うために、借上型市営住宅の供給を推進します。

また、市内にある県営住宅の戸数および入居希望者の需要、それぞれのバランスを勘案しながら整備を進めます。

4-4 団地別住棟別の事業手法の選定

(1) ストック活用方針

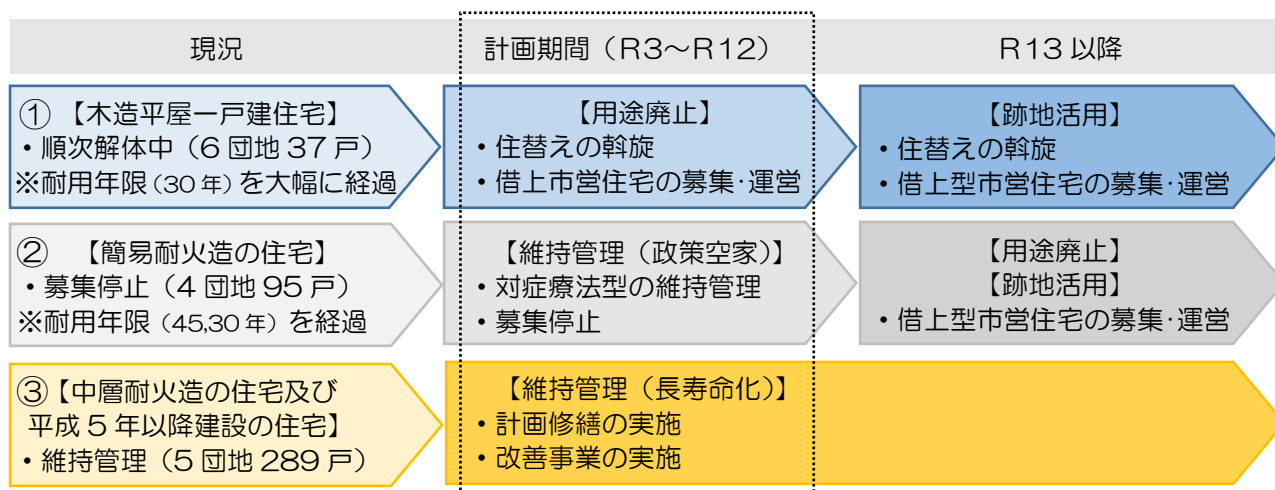
- 中長期的には公営住宅の需要の減少が予想されます。そのため、「市営住宅の建替えに当たっては、需要変動への対応の容易性を考慮し、民間賃貸住宅等の借上げによる建替えを推進する。」という前計画のストック活用の基本方針を継承します。
- そのため、本計画期間中においては、公営住宅の建替事業及び新規整備事業は行いません。計画期間中に発生する公営住宅の需要に対しては、民間賃貸住宅の借上げによって対応します。

(2) 事業手法の選定

事業手法の選定については、前計画のストック活用の方針を継承し、以下の3種類の区分により、計画期間中の事業手法を定めます。

- ①主に昭和30年代に供給された木造戸建て住宅は既に法定耐用年限を大幅に経過しており、入居者の退去後は順次解体していき、用途廃止とします。
- ②主に昭和40年代に供給された簡易耐火造住宅は、既に法定耐用年限を経過しており、入居者の退去後は政策空家とし棟単位の解体に備えつつ、入居者の継続居住意向に合わせ維持管理を継続します。
- ③耐火造の市営住宅は、長寿命化に伴う改善を行い、公営住宅法で定める耐用年限の70年を経過するまで、適切に維持管理します。最も古い耐火造である昭和43年建設の上蛭田第二住宅が耐用年限を迎えるのは18年後、令和20年です。なお、平成5年建設の木造住宅については、同団地の耐火造住宅に合わせた更新時期となるように適切に維持管理を行います。

図：ストック活用の方針



(3) 団地別住棟別の事業手法の選定

- ・計画期間中の団地別住棟別事業手法は以下のような判定とします。

表：判定結果

No.	住宅名	建設年度	構造	活用方針	改善履歴	判定
1	藤塚第一住宅	S31 S32	木造	借上型市営住宅に移行		用途廃止
2	藤塚第二住宅	S31	木造	借上型市営住宅に移行		用途廃止
3	藤塚第三住宅	S34	木造	借上型市営住宅に移行		用途廃止
4	牛島住宅	S33	木造	借上型市営住宅に移行		用途廃止
5	花積住宅	S39	簡耐	借上型市営住宅に移行		維持管理 (政策空家)
6	大池住宅	S34	木造	借上型市営住宅に移行		用途廃止
7	備後住宅	S37	木造	借上型市営住宅に移行		用途廃止
8	上蛭田第二住宅	S43 S44	耐火	長寿命化	有り	維持管理 個別改善
9	緑町住宅	S58	耐火	長寿命化	有り	維持管理 個別改善
10	藤塚根郷住宅	H5	耐火	長寿命化・福祉対応		個別改善
11	東中野住宅	S41	木造	借上型市営住宅に移行		用途廃止
		S44	簡耐	借上型市営住宅に移行		維持管理 (政策空家)
12	新宿新田住宅	S42	簡耐	借上型市営住宅に移行		維持管理 (政策空家)
13	平松谷住宅	S47	簡耐	借上型市営住宅に移行		維持管理 (政策空家)
14	西金野井住宅	S61 S62 S63	耐火	長寿命化	有り	維持管理 個別改善
15	西宝珠花北住宅	H5	耐火	長寿命化(西棟)	有り	維持管理 個別改善
			木造	維持管理(東・南棟)		

5. 実施方針

5-1 点検の実施方針

- ・法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。定期点検の結果はそれぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。
- ・また、全ての住棟を対象に年に一回程度、日常点検を実施します。

5-2 計画修繕の実施方針

- ・予防保全的な観点から修繕項目別の修繕周期表を参考に住棟単位の実施時期を計画し、点検結果や修繕履歴を踏まえた計画修繕を実施します。
- ・用途廃止を準備している簡易耐火造の住棟については、既に法定耐用年限を大幅に経過していますが、入居者の退去後は政策空家とし棟単位の解体に備えつつ、点検結果に基づく修繕により維持管理します。

5-3 改善事業の実施方針

(1)安全確保型

- ・新耐震以前（昭和 56 年）、3 階建て以上の建築物については、耐震診断を実施し、課題のある住棟については耐震補強設計及び耐震補強工事を行い、躯体安全性を高めます。
- ・非常時に円滑に避難できるように避難設備や経路の整備・確保を行います。
- ・防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。
（屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等）

(2)長寿命化型

- ・中層耐火造の住棟においては引き続き長期的活用を図るために耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。
- ・本計画期間においては、主に前計画で実施できなかった対象団地の改善項目を実施します。
（外壁仕上げの耐久性向上、屋上防水の耐久性向上、給排水管の耐久性向上 等）

(3)福祉対応型

- ・入居者退去後に住戸内の段差解消等バリアフリー化の改善を実施し、新規募集を行います。
（住戸内部・共用部の段差解消、浴室・便所の高齢者対応、エレベーター設置 等）

(4)居住性向上型

- ・住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。
（間取りの変更、断熱性の向上 等）

5-4 建替事業の実施方針

- ・本計画期間中に建替事業は実施しません。
- ・将来的な建替事業に当たっては、市営住宅のストック目標量の見直しを行うとともに、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。

<参考> 修繕周期表（公営住宅等長寿命化計画策定指針から抜粋）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水(保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修修繕	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
			24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水(露出防水)	屋上、塔屋	修繕 撤去・新設	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
			24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修 撤去・葺替	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
			24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベットの天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビード等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類（メータボックス扉等）	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
⑥共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井、エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
		張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
⑦給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①	○				
	取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○					
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
⑧排水設備										
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	①	○				
②污水管（屋内）	共用污水立て管 専用污水枝管	取替	50年	铸铁管	④ ⑤ ①	○				
		取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
⑨ガス設備										
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 0 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
1 1 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
1 2 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
1 3 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
1 4 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
1 5 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	ブレハブ造（鉄骨増+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
1 6 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水柵等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的			
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保 美観の維持
17 仮設工事									
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—				
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—				
18 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①			○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①			○	
	換気扇	取替	20年		①			○	

参照文献凡例

- ①公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ②UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画
（UR/2014年4月）
- ③長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント
（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④建築編マンションの維持修繕技術
（平成19年度版）（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤平成17年版建築物のライフサイクルコスト国土交通省大臣官房官庁営繕部監修
（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥長期修繕計画指導・コンサル制度長期修繕計画作成の手引き
（社）高層住宅管理業協会マンション保全センター/2010年7月）

6. 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 春日部市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
地盤買
賃住宅 (公共供給) 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 法定 点検	次期点検時期 法定 点検 に準じた 点検	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
							R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
上蛭田第二住宅	1号棟	24	RC造	S43	R3														屋上防水改修済 外壁改修済
上蛭田第二住宅	2号棟	30	RC造	S44	R3														屋上防水改修済 外壁改修済
緑町住宅	1号棟	30	RC造	S58	R3		鉄部塗装等 (修繕)	屋上防水 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)										2,868
緑町住宅	2号棟	30	RC造	S58	R3		鉄部塗装等 (修繕)	屋上防水 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)										2,868
緑町住宅	3号棟	18	RC造	S59	R3			鉄部塗装等 (修繕)	屋上防水 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)									1,699
緑町住宅	4号棟	40	RC造	S59	R3			鉄部塗装等 (修繕)	屋上防水 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)									3,817
藤塚根郷住宅	1号棟	11	RC造	H5	R3		外壁改修 (長寿命)	陸屋根防水 (修繕)											1,152
藤塚根郷住宅	2号棟	39	RC造	H5	R3			外壁改修 (長寿命)	陸屋根防水 (長寿命)										4,082
西金野井住宅	A棟	12	RC造	S62	R3				給水設備 (長寿命)										外壁改修済
西金野井住宅	B棟	12	RC造	S62	R3				給水設備 (長寿命)										外壁改修済
西金野井住宅	C棟	12	RC造	S61	R3					給水設備 (長寿命)									外壁改修済
西金野井住宅	D棟	12	RC造	S61	R3					給水設備 (長寿命)									外壁改修済
西金野井住宅	E棟	6	RC造	S63	R3					給水設備 (長寿命)									外壁改修済
西宝珠花北住宅	西棟	6	RC造	H5	R3			鉄部塗装等 (修繕)		給水設備 (長寿命)									外壁改修済
西宝珠花北住宅	東棟	3	W造	H5															外壁改修済
西宝珠花北住宅	南棟	4	W造	H5															外壁改修済

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縮減効果欄は、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。

7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を実施する市営住宅のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出結果は以下のとおりです。

(1) 緑町住宅 1号棟

■住棟諸元

団地名	緑町住宅
住棟番号	1号棟
戸数	30
構造	中耐階段室型
建設年度	S58
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	37

評価時点(和暦)
R2

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	120,000 円/戸	39 年
床防水		
外壁塗装等	450,000 円/戸	43 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	570,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	6,280,017円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,415,301円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,695,317円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,696,800円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.601	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	600,574円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	359,854円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,256,778円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	476,011円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	8,060,783円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	570,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	466,588円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,696,800円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.274	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	274,094円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	264,261円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	95,593円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,867,787円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

(2) 緑町住宅 2号棟

■住棟諸元

団地名	緑町住宅
住棟番号	2号棟
戸数	30
構造	中耐階段室型
建設年度	S58
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	37

評価時点(和暦)
R2

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	120,000 円/戸	39 年
床防水		
外壁塗装等	450,000 円/戸	44 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	570,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	6,280,017円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,415,301円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,695,317円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,696,800円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.601	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	600,574円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	359,854円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,256,778円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	462,806円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	8,073,988円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	570,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	452,910円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,696,800円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.274	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	274,094円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	264,254円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	95,600円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,867,990円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

(3) 緑町住宅 3号棟

■住棟諸元

団地名	緑町住宅
住棟番号	3号棟
戸数	18
構造	中耐階段室型
建設年度	S59
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	36

評価時点(和暦)
R2

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	200,000 円/戸	39 年
床防水		
外壁塗装等	450,000 円/戸	44 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	650,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	6,244,765円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,394,762円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,639,527円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,696,800円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.577	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	577,475円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	358,276円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,203,875円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	445,006円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	8,003,633円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	650,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	506,610円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,696,800円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.264	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	263,552円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	263,866円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	94,410円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,699,387円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

(4) 緑町住宅 4号棟

■住棟諸元

団地名	緑町住宅
住棟番号	4号棟
戸数	40
構造	中耐階段室型
建設年度	S59
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	36

評価時点(和暦)
R2

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	120,000 円/戸	39 年
床防水		
外壁塗装等	450,000 円/戸	45 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	570,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	6,244,765円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,394,762円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,639,527円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,696,800円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.577	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	577,475円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	358,276円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,203,875円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	432,798円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	8,015,842円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	570,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	422,844円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,696,800円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.264	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	263,552円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	262,843円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	95,433円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	3,817,306円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

(5) 藤塚根郷住宅 1号棟

■住棟諸元

団地名	藤塚根郷住宅
住棟番号	1号棟
戸数	11
構造	中耐片廊下型
建設年度	H5
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐片廊下型
経過年数	27

評価時点(和暦)
R2

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	450,000 円/戸	29 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	450,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,230,757円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,137,777円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,368,534円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,420,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.406	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	405,726円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	383,885円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,742,467円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	451,281円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	6,521,943円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	450,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	416,050円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,420,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.185	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	185,168円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	279,188円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	104,697円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,151,669円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

(6) 藤塚根郷住宅 2号棟

■住棟諸元

団地名	藤塚根郷住宅
住棟番号	2号棟
戸数	39
構造	中耐片廊下型
建設年度	H5
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐片廊下型
経過年数	27

評価時点(和暦)
R2

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	450,000 円/戸	30 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	450,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,230,757円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,137,777円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,368,534円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,420,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.406	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	405,726円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	383,885円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,742,467円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	433,924円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	6,539,299円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	450,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	400,048円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,420,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.185	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	185,168円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	279,207円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	104,678円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	4,082,436円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

春日部市市営住宅長寿命化計画

発行 春日部市

編集 都市整備部住宅政策課

作成 2021年（令和3年）

〒344-8577 春日部市中央六丁目2番地

電話 048-736-1111（代表）

ホームページ <https://www.city.kasukabe.lg.jp>

メールアドレス jutaku@city.kasukabe.lg.jp

市制施行 15 周年を記念して、
「住んで良かった」と想えるまちを実現させるため、
市民憲章を制定しました。
春日部市民憲章とは、
春日部市のより良い理想の姿を掲げ、
それを市民全員で実現するための道しるべとなるものです。

春日部市民憲章

わたしたちのまち春日部は 古利根川と江戸川が流れ
豊かな自然のなかで 伝統 文化 産業を育んできた歴史のあるまちです

わたしたちは この先の時代に想いを馳せ
だれもが住み良い 魅力あるまちを目指して
ここに 市民憲章を定めます

- 環境にやさしく かけがえのない自然を守りましょう
- 心と体を健やかに 良識ある行動を心がけましょう
- お互いを尊重し ともに助け合い 心かよう信頼を築きましょう
- 伝統と文化を大切にし 次の世代に引き継ぎましょう
- 広い視野で世界に学び 平和で夢のある未来をつくりましょう

そして
このまちで
ともに生きましょう

(令和 3 年 1 月 1 日制定)

リサイクル適性 (A)

この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。

グリーン購入法に適合した用紙を使用しています



KASUKABE