

春日部市市営住宅 長寿命化計画

【概要版】



春日部市

2021年（令和3年）

1. 計画策定にあたって

■ 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」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の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、市営住宅長寿命化計画を見直し、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。

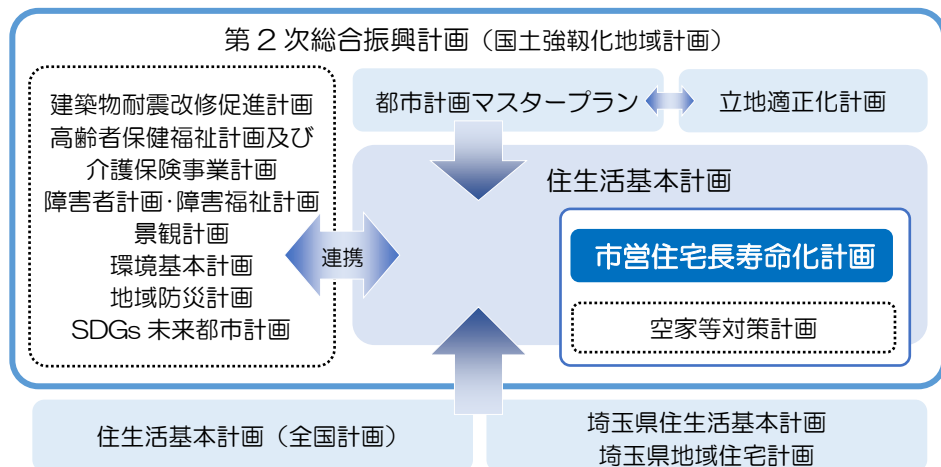
■ 計画期間

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。

■ 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

■ 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：市営住宅リスト

No.	団地名	敷地面積 (㎡)	管理戸数 (戸)	No.	団地名	敷地面積 (㎡)	管理戸数 (戸)
1	藤塚第一住宅	2,290.98	9	9	緑町住宅	11,666.00	118
2	藤塚第二住宅	2,720.43	8	10	藤塚根郷住宅	5,444.45	50
3	藤塚第三住宅	2,407.28	8	11	東中野住宅	4,292.27	21
4	牛島住宅	6,580.14	—	12	新宿新田住宅	5,755.92	39
5	花積住宅	3,043.67	20	13	平松谷住宅	1,205.02	15
6	大池住宅	3,613.20	5	14	西金野井住宅	5,156.89	54
7	備後住宅	3,217.04	7	15	西宝珠花北住宅	1,626.24	13
8	上蛭田第二住宅	3,149.35	54	合計		62,168.88	421

■ 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（築30年）を経過しています。
- 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（平屋建て：築30年、2階建て築45年）を経過しています。
- 募集を停止し、維持管理を継続しています。

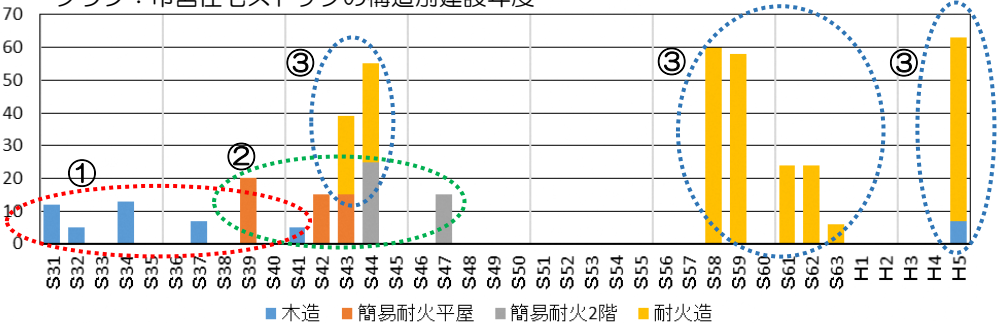


③建設年次が比較的新しい中層耐火造の住宅団地

- 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。



グラフ：市営住宅ストックの構造別建設年度



3. 長寿命化に関する基本方針

■ 市営住宅ストックの点検、修繕の実施及び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。

(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。

■ 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

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。

■ 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

- ・中層耐火造住宅については長寿命化により耐用年限まで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。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㎡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

- ・古い木造住宅団地では、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。
- ・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. スtock活用方針と事業手法の選定

■ 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。

■ 市営住宅の供給及びStock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。

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。

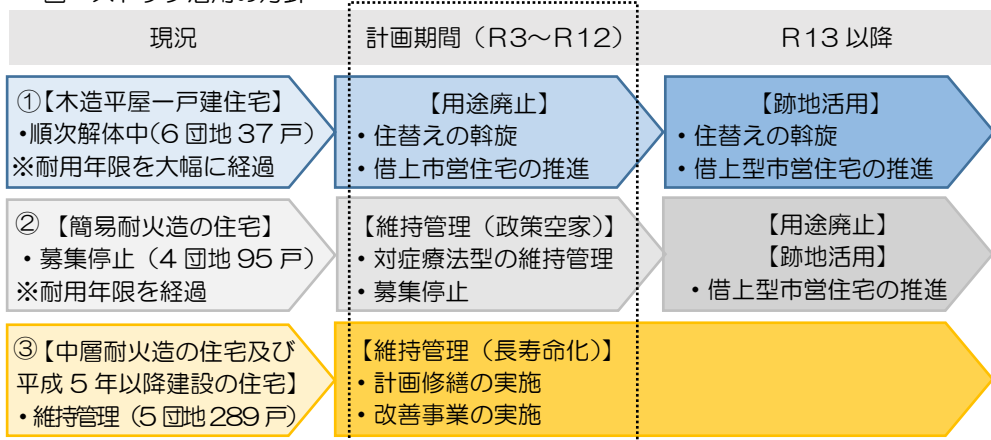
また、市内にある県営住宅の戸数および入居希望者の需要、それぞれのバランスを勘案しながら整備を進めます。

■ Stock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Stock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。

図：Stock活用の方針



■ 団地別住棟別の事業手法の選定

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

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

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、入居者の継続居留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

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。

表：事業手法の判定結果

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	S.31 S.32	木造	借上型市営住宅に移行		用途廃止
2	藤塚第二住宅	S.31	木造	借上型市営住宅に移行		用途廃止
3	藤塚第三住宅	S.34	木造	借上型市営住宅に移行		用途廃止
4	牛島住宅	S.33	木造	借上型市営住宅に移行		用途廃止
5	花積住宅	S.39	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	S.34	木造	借上型市営住宅に移行		用途廃止
7	備後住宅	S.37	木造	借上型市営住宅に移行		用途廃止
8	上蛭田第二住宅	S.43 S.44	耐火	長寿命化	有り	維持管理 個別管理
9	緑町住宅	S.58	耐火	長寿命化	有り	維持管理 個別改善
10	藤塚根郷住宅	H.5	耐火	長寿命化・福祉対応		個別改善
11	東中野住宅	S.41	木造	借上型市営住宅に移行		用途廃止
		S.44	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	S.42	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	S.47	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	S.61,6 2,63	耐火	長寿命化	有り	維持管理 個別改善
15	西宝珠花北住宅	H.5	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

■ 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。

■ 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。

■ 改善事業の実施方針

(1)安全確保型

- ・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。
(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)

