

# 佐倉市営住宅長寿命化計画

平成24年2月

佐 倉 市

## 佐倉市営住宅長寿命化計画目次

1. 長寿命化計画の目的	1
2. 市営住宅ストックの状況	2
2 - 1 佐倉市の概要	
人口・世帯数の推移	2
年齢別人口	3
世帯人員数別世帯数比率	4
住宅所有状況	5
2 - 2 市営住宅の現状	
団地別・構造別・建築年別戸数	6
住戸タイプ別戸数	7
耐用年限経過状況	8
2 - 3 入居者の状況	
入居者の世帯主年齢状況	8
入居世帯の人員構成	9
入居者の収入状況	10
2 - 4 募集・応募状況	
応募状況	11
団地別応募状況	12
3. 長寿命化に関する基本方針	13
4. 計画期間	13
5. 長寿命化を図るべき公営住宅	13
6. 市営住宅等における建替事業の実施方針	14
7. 長寿命化のための維持管理計画	14
計画期間内に実施する修繕・改善事業内容	14
団地住棟単位の修繕・改善事業等予定一覧	15
8. 長寿命化のための維持管理による効果	15

## 1．長寿命化計画の目的

### 背景

佐倉市では、市民の住宅需要に対応するため昭和27年から昭和42年までに宮小路住宅81戸、根郷住宅31戸、田町住宅8戸、真野台住宅23戸、藤沢疎開住宅40戸、堀の内住宅15戸、上座住宅10戸を建設供給し、昭和63年から平成3年にかけて、堀の内住宅(27戸)、藤沢住宅(66戸)の建替え事業を実施した。更に、平成17年から平成18年にかけて大蛇住宅(120戸)を宮小路住宅・田町住宅・根郷住宅・真野台住宅建替事業として供給し、平成23年4月現在、6団地234戸の市営住宅を管理している。

これらの市営住宅の中には、すでに\* 法定耐用年限を超過した根郷・真野台住宅の10戸(昭和31年～33年建設)や法定耐用年限に近い上座住宅(昭和42年建設)の10戸が存在し、その対応が課題となっている。

また、平成元年から平成3年までに供給した堀の内住宅(27戸)、藤沢住宅(66戸)についても改修時期を迎えており、厳しい財政状況の中、今後、計画的な修繕・改修により長寿命化を図る必要がある。

\*法定耐用年限とは、公営住宅法施行令第12条に定められた年数をいい、例えば、耐火構造では70年 準耐火構造では45年 木造では30年となっている。

### 目的

安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、予防保全的な観点から修繕や改修の計画を定め、長寿命化によるライフサイクルコスト(LCC：建設から解体に至るまで生涯に係る経費のこと)の削減を図ることを目的とする。

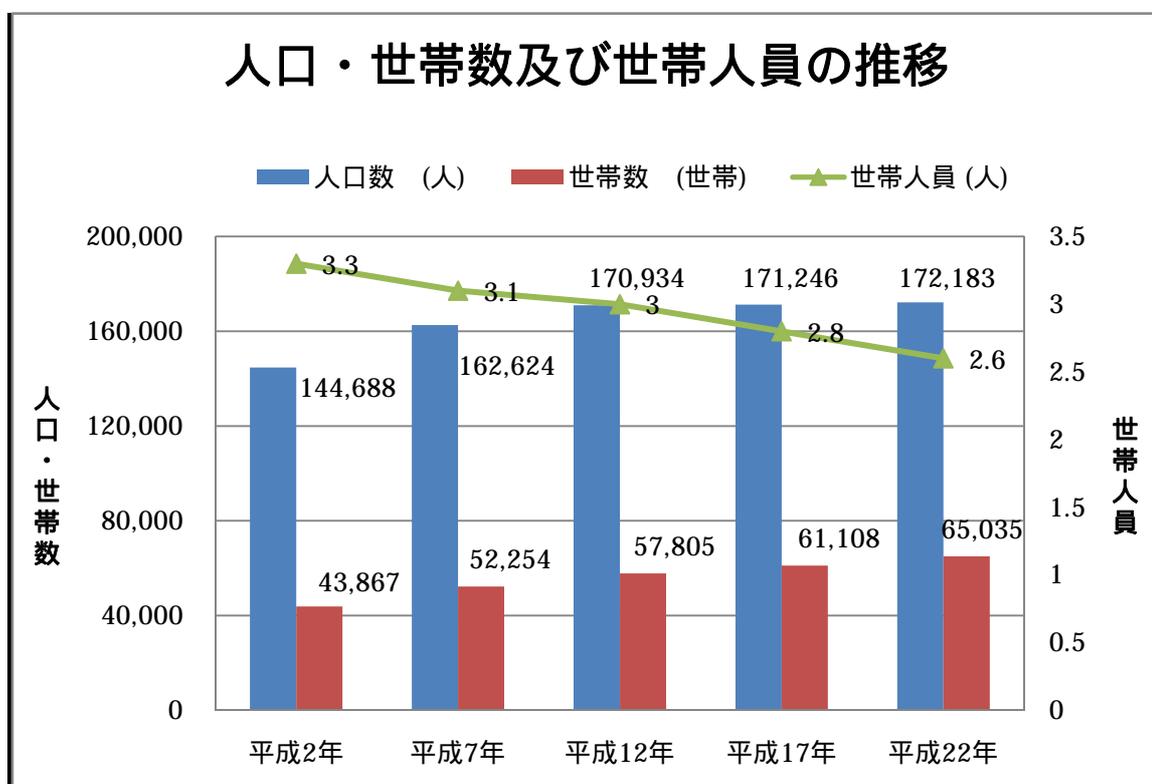
## 2. 市営住宅ストックの状況

### 佐倉市の概要

#### 人口・世帯数の推移

佐倉市の人口は、平成22年10月1日時点で172,183人、世帯数は65,035世帯であり、人口増加率は平成12年から平成22年この10年間はプラス0.7%、人口数は937人増加したものの、ほぼ横ばい状態にある。一方、世帯数は3,927世帯増加している。ただし、1世帯あたりの人員は年々減少しており、平成22年は2.6人/世帯となっている。

(国勢調査 各年10月1日現在)



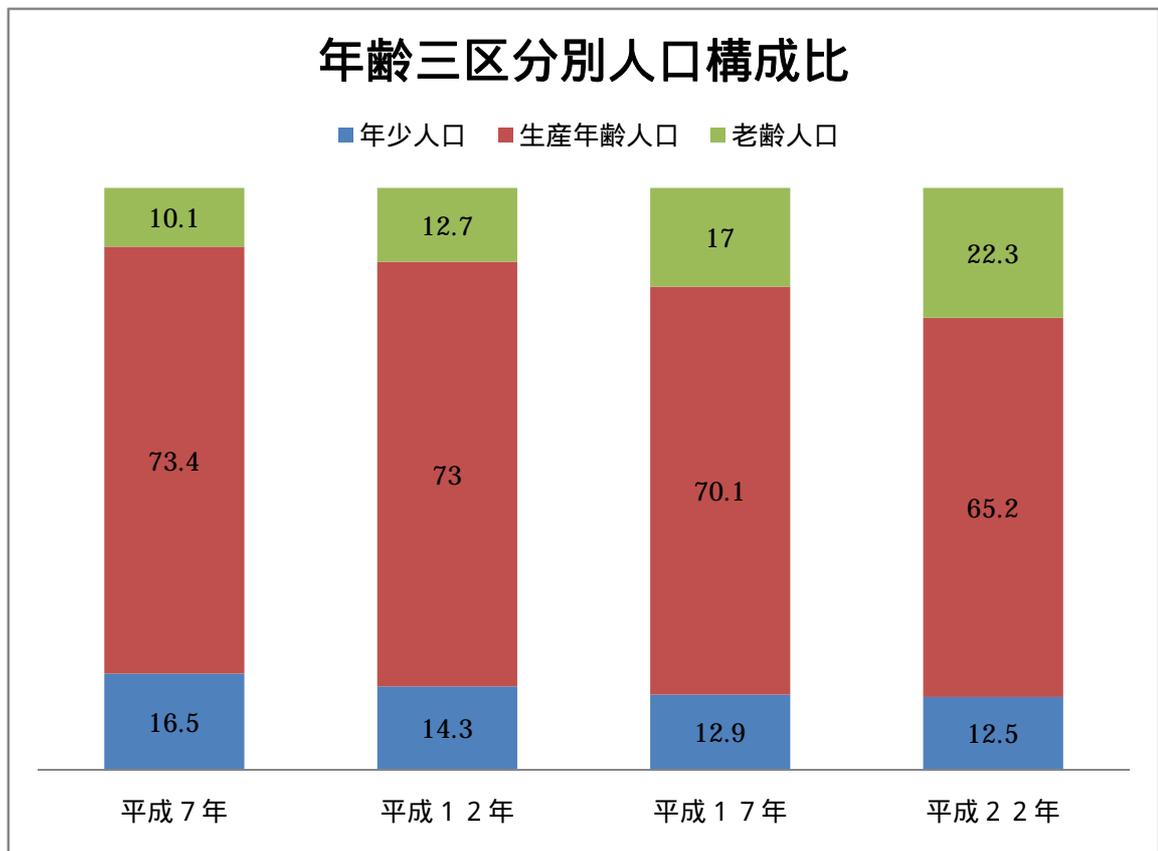
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
総人口(人)	144,688	162,624	170,934	171,246	172,183
世帯数(世帯)	43,867	52,254	57,805	61,108	65,035
世帯人員(人)	3.3	3.1	3.0	2.8	2.6

### 年齢別人口

佐倉市の年齢3区分別人口の推移を見てみると、高齢人口（65歳以上）が増加している一方で、年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15歳以上65歳未満）は減少している。

割合で見ると年少人口は、平成17年の12.9%から平成22年には12.5%でほぼ横ばい状態であるが、生産年齢人口は、約5%減少し、反対に高齢人口は、約5%増加している。

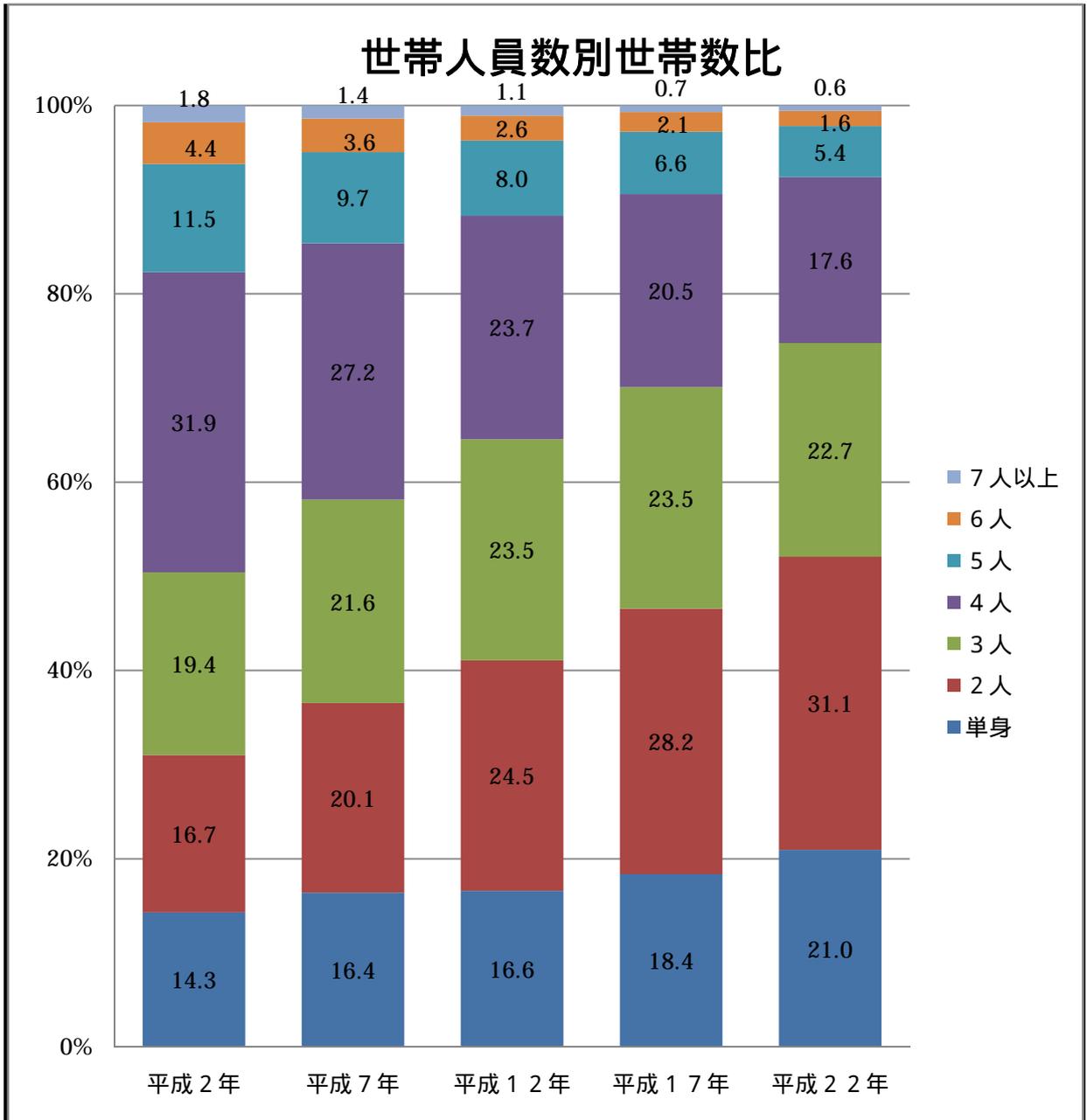
（国勢調査 各年10月1日現在）



### 世帯人員数別世帯数比率

佐倉市の世帯人員別に見てみると、単身世帯及び2人世帯の割合が年々増加している一方で4人世帯以上の割合は減少しているが、3人世帯はほぼ横ばいで推移している。なお、単身世帯及び2人世帯の割合は50%を超えている。

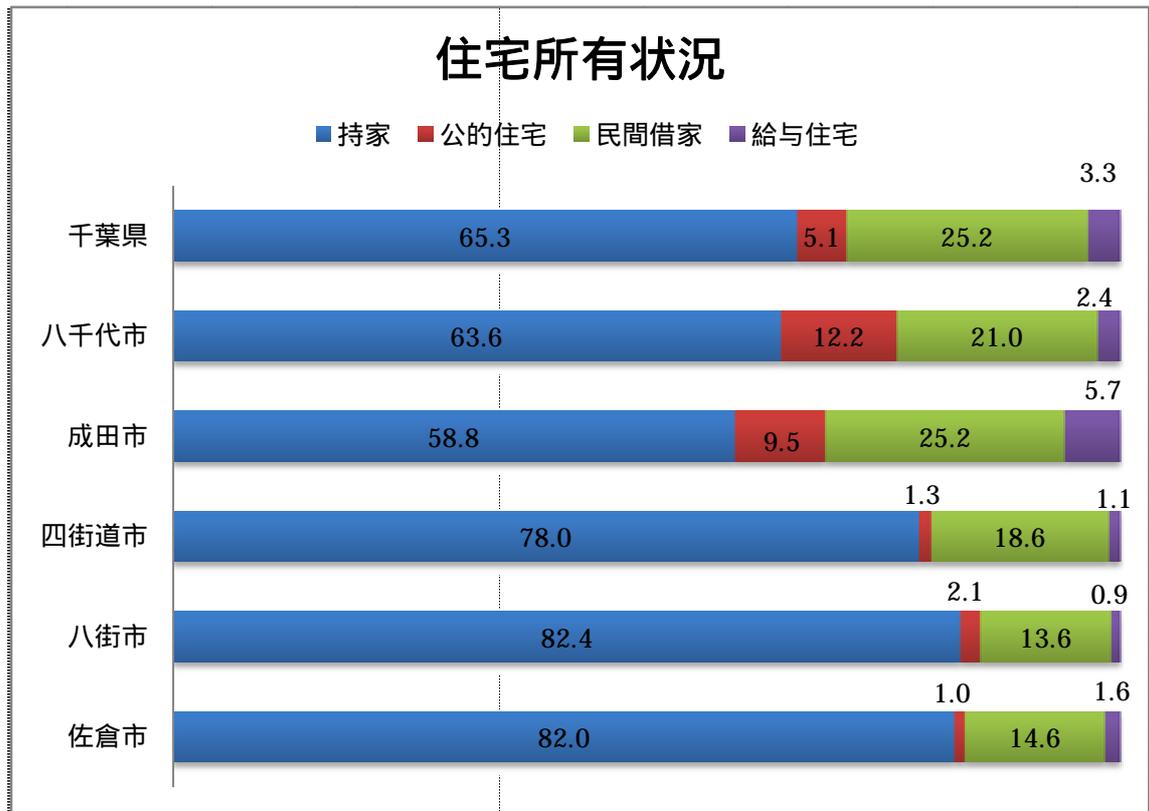
(国勢調査 各年10月1日現在)



## 住宅所有状況

佐倉市の住宅所有状況は、持ち家率は82%と高く、近隣市の成田市、八千代市の約58%から約64%と比べ高い状態となっている。また、公団等を含む公営住宅については、四街道市、八街市とともに佐倉市は1%と非常に少ない状況である。

(国勢調査 平成22年10月1日現在)



## 1 - 1 市営住宅の現状

本市には、市営住宅が6団地あり、管理戸数は234戸である。構造は、木造平屋1戸建が2団地7戸であり、その他は耐火、準耐火構造が4団地227戸である。

建築年別に見ると、平成元年以降に建築された団地は耐火構造であり、それ以前は、木造、準耐火構造となっている。

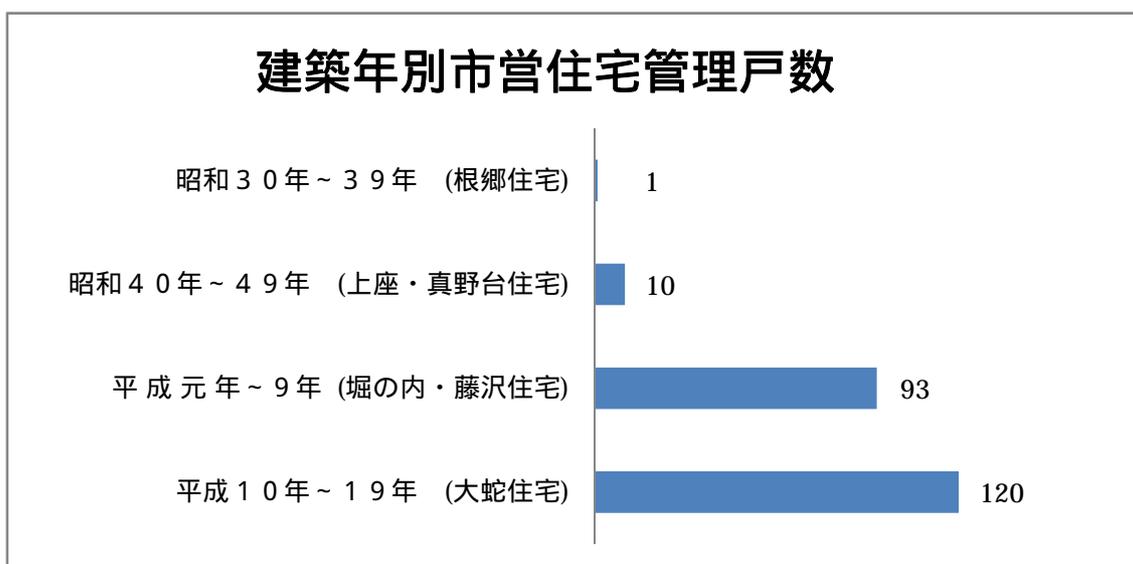
## 団地別・構造別・建築年別戸数

(平成23年4月1日現在)

団地名	建築年	構造別戸数			管理戸数
		木造	準耐火(CB)	耐火(RC)	
根郷住宅	昭和31年	1			1
真野台住宅	昭和33年	6	4		10
上座住宅	昭和42年		10		10
堀の内住宅	平成元年			27	27
藤沢住宅	平成2～3年			66	66
大蛇住宅	平成17～18年			120	120
計		7	14	213	234
構成比		3.0%	6.0%	91.0%	100%

CB:コンクリートブロック造(準耐火構造) RC:鉄筋コンクリート造(耐火構造)

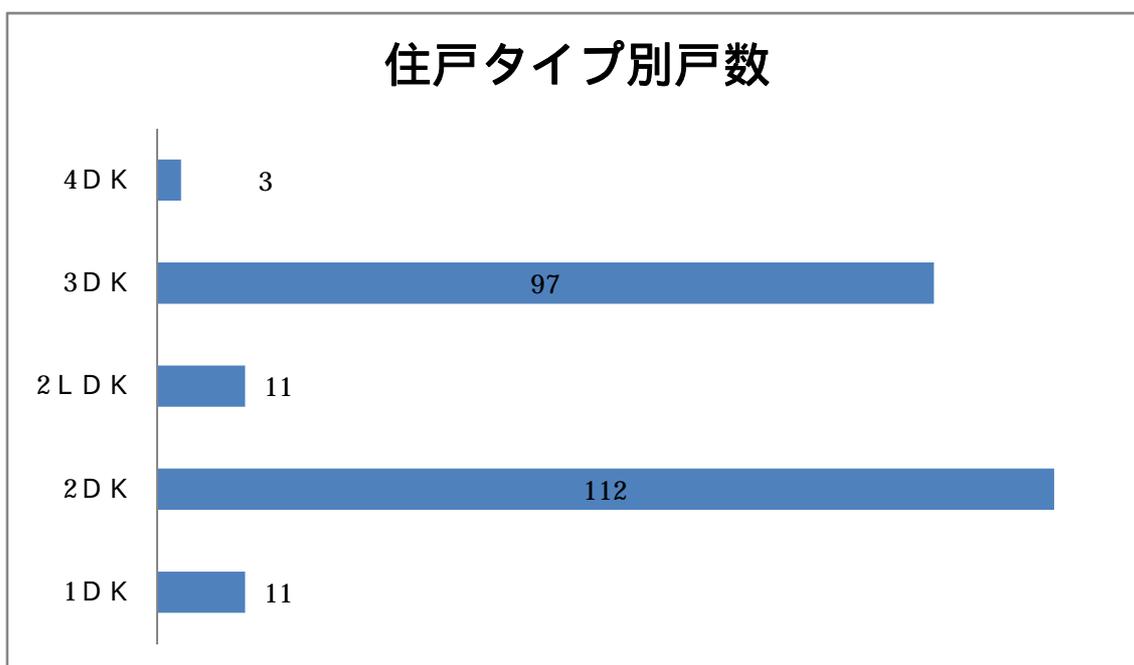
## 建築年別市営住宅管理戸数



## 住戸タイプ別戸数

団地名	住戸タイプ(戸)					計
	1DK	2DK	2LDK	3DK	4DK	
根郷住宅				1		1
真野台住宅		10 (1)				10 (1)
上座住宅		10				10
堀の内住宅		6		18	3	27
藤沢住宅		18		48 (2)		66 (2)
大蛇住宅	11 (1)	68 (2)	11	30		120 (3)
計	11 (1)	112 (3)	11	97 (2)	3	234 (6)
	4.7%	47.8%	4.7%	41.5%	1.3%	

\* ( )内は、車いす対応住宅数を示す



耐用年限経過状況  
耐用年数経過管理戸数

区 分		耐用年数	耐用年数経過	耐用年数 1/2未経過	計
平成24年	木 造	30	7		7
	準耐火	45	14		14
	耐 火	70		213	213
4月時点	計		21	213	234
			9.0%	91.0%	

2 - 3 入居者の状況

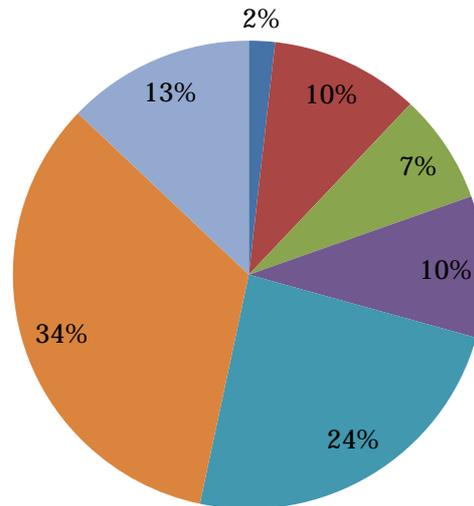
入居者の世帯主年齢状況

佐倉市営住宅の平成23年4月1日における入居世帯は225世帯有り、世帯主の年齢構成では、70歳代が最も多く、次は60歳代となっており60歳以上の世帯主が全体の約70%をしめている。

団 地 名	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳以上	計
根 郷 住 宅						1		1
真野台住宅				1		5	2	8
上 座 住 宅				1	3	2	1	7
堀の内住宅			4	5	4	9	4	26
藤 沢 住 宅		6	6	10	19	18	6	65
大 蛇 住 宅	4	17	7	5	28	41	16	118
計	4	23	17	22	54	76	29	225

## 年代別世帯主数

■ 20歳代 ■ 30歳代 ■ 40歳代 ■ 50歳代 ■ 60歳代 ■ 70歳代 ■ 80歳以上



### 入居世帯の人員構成

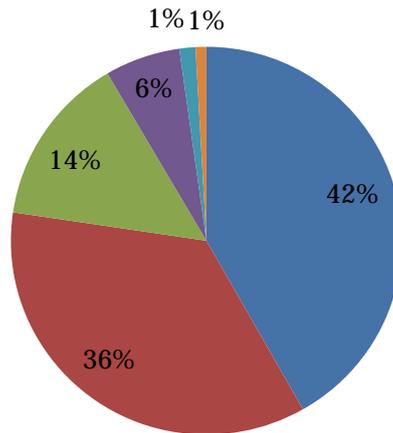
入居世帯の人員構成を見ると、単身者及び2人世帯が全体の約78%になっている。

団地名	人員構成							計	平均世帯数
	単身	2人	3人	4人	5人	6人以上			
根郷住宅		1					1	2.0	
真野台住宅	2	4	1		1		8	2.3	
上座住宅	3	3	1				7	1.7	
堀の内住宅	9	9	7	1			26	2.0	
藤沢住宅	25	22	10	6	2		65	2.0	
大蛇住宅	55	41	13	7		2	118	1.7	
計	94	80	32	14	3	2	225	1.9	

(世帯数)

## 入居世帯の人員構成

■ 単身者 ■ 2人 ■ 3人 ■ 4人 ■ 5人 ■ 6人以上



### 入居世帯の収入状況

入居世帯の収入分位で最も多いのは、第一分位で、全体の約 83% を占めている。

収入分位		下限金額～上限金額(月額円)	世帯数	割合 (%)
1分位	10 %	0～104,400	188	83.6
2分位	15 %	104,401～123,000	16	7.1
3分位	20 %	123,001～139,000	5	2.2
4分位	25 %	139,001～158,000	5	2.2
5分位	32.5%	158,001～186,000	6	2.7
6分位	40 %	186,001～214,000	2	0.9
7分位	50 %	214,001～259,000	0	0.0
8分位	60 %	259,001～313,000	3	1.3
9分位	100 %	313,001～	0	0.0
計			225	100.0

\*収入分位 全国の2人以上世帯を収入の低い順に並べた時の位置を示すもの

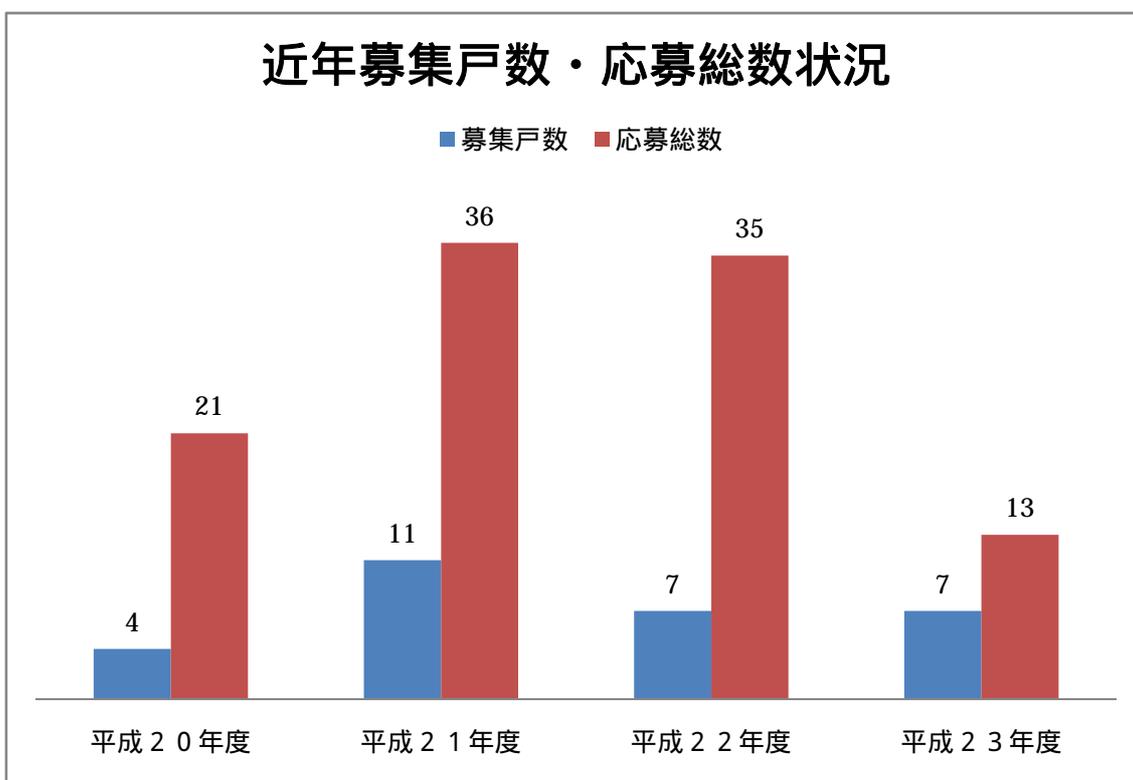
## 2-4 募集戸数・応募総数状況

最近の市営住宅への応募状況を見ると、倍率は約1.8倍から約5倍となっている。

団地別では、大蛇住宅は5.1倍で人気があり、逆に堀の内、藤沢住宅は1.2倍以下で、時には応募のないときもある。

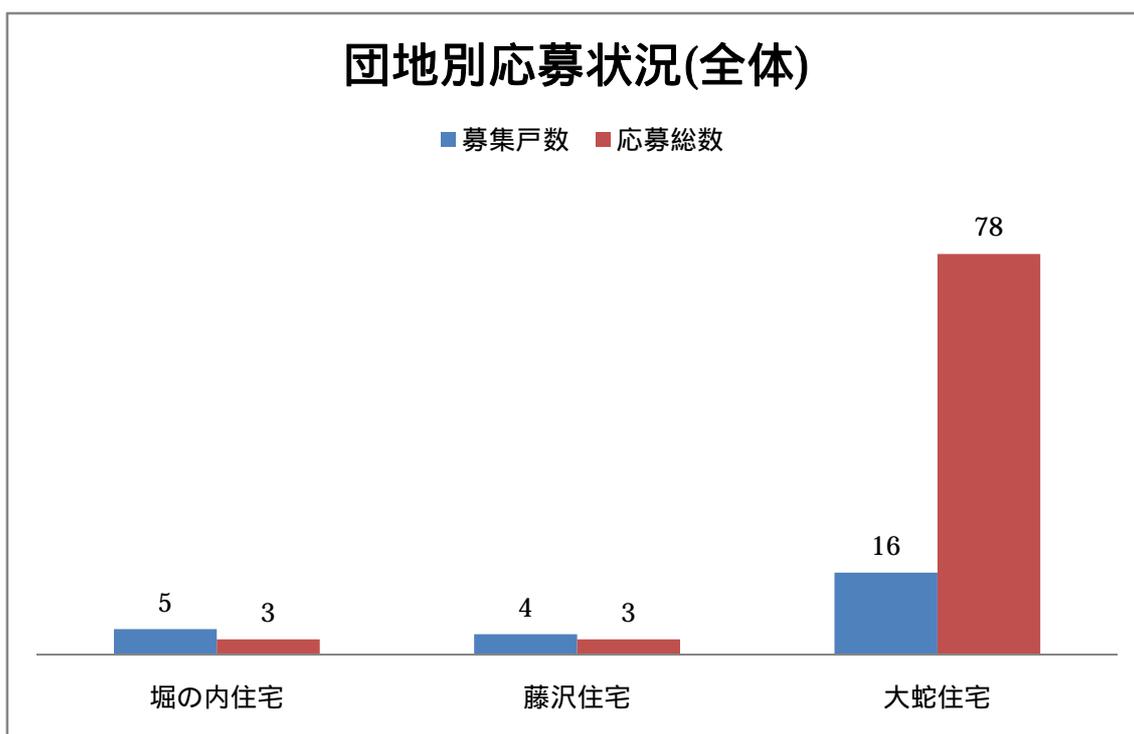
### 応募状況

年 度	募集戸数	応募総数	倍率
平成20年度	4	21	5.25
平成21年度	11	36	3.27
平成22年度	7	35	5.00
平成23年度	7	13	1.85



## 団地別応募状況

団地名 倍率 応募年月日	堀の内住宅			藤沢住宅			大蛇住宅		
	募集 戸数	応募 総数	倍率	募集 戸数	応募 総数	倍率	募集 戸数	応募 総数	倍率
平成21年 4月	1	1	1	1	1	1	2	10	5.0
平成21年 9月	1	0	0	1	0	0	5	24	4.8
平成22年 5月				1	1	1	2	16	8.0
平成22年12月							4	18	4.5
平成23年10月	3	2	0.6	1	1	1	3	10	3.3
全 体	5	3	0.6	4	3	0.7	16	78	4.8



### 3 . 長寿命化に関する基本方針

ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・ 管理する市営住宅の整備・管理データを住棟ごとに整理する。
- ・ 市営住宅の定期的な点検を実施する。
- ・ 市営住宅の住棟ごとの修繕履歴データを整備する。

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耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図る。

### 4 . 計画期間

本計画は、計画期間を平成24年度から平成33年度の10年間とし、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、概ね5年以内に計画を見直すものとする。

### 5 . 長寿命化を図るべき市営住宅

< 市営住宅 >

対 象	戸 数	備 考
市営住宅管理総戸数	2 3 4 戸	
維持管理予定戸数	2 1 3 戸	
うち修繕* <sub>1</sub> 予定戸数	1 2 0 戸	大蛇住宅
うち改修* <sub>2</sub> 予定戸数	9 3 戸	堀の内住宅、藤沢住宅
用途廃止予定戸数 (入居者退去後個別廃止)	2 1 戸	根郷住宅、上座住宅、真野台住宅

\* 1 「修繕」とは、建築物等について、消耗、劣化及び破損により損なわれた機能を回復させる行為をいう。

\* 2 「改修」とは、建築物等の改良及び模様替え並びに建設設備及び建設物の付帯施設等の更新をいう。

## 6．市営住宅における建替事業の実施方針

他額の費用を要する市営住宅の新規建替事業は、財政状況等を勘案し当面行わないこととする。

## 7．長寿命化のための維持管理計画

計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分に従って記入する。

### 修繕対応

標準修繕周期をふまえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。  
(実施内容) 定期点検の充実、標準周期をふまえた経常修繕の実施

### 居住性向上型

住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。  
(実施内容) 風呂釜の整備、室内結露防止など

### 福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう住戸のバリアフリー化を進める。  
(実施内容) 住戸内部の手すり取付、住戸内部の段差解消など

### 安全性確保型

防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行なう。  
(実施内容) 防犯灯など防犯に配慮した設備の設置など

### 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善・改修を行なう。  
(実施内容) 屋根・外壁・給排水管の耐久性向上など

団地住棟単位の修繕・改善事業等予定一覧

修繕・改善に係る事業予定一覧 [様式1]

共同施設部分に係る事業予定一覧 [様式1-1]

修繕・改善の概要

団地名 実施内容	堀の内住宅	藤沢住宅	大蛇住宅	
定期点検・修繕	経常的实施	経常的实施	経常的实施	経常的 経費
風呂釜整備 結露防止	退去時実施	退去時実施		
室内等手すり設置 室内段差解消	必要時対応	必要時対応	必要時対応	
防犯灯設置	必要時対応	必要時対応	必要時対応	
屋根・外壁塗装	平成24年度予定	平成25年度予定 平成26年度予定		臨時的
概算額	約2,800万円	約5,800万円		
給排水管清掃	平成27年度予定	平成27年度予定	平成27年度予定	
概算額	約300万円			経費
ガス漏れ警報器交換 (5年ごとに交換)			平成24年度予定 平成29年度予定	
概算額			約250万円	
合計	約9,150万円 (計画期間の臨時経費概算額)			費

## 8. 長寿命化のための維持管理による効果

・従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営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を図る改修を実施することで、市営住宅の長寿命化が図られライフサイクルコストの縮減につながる。

・定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改修を実施することで、市営住宅の安全性・快適性が確保される。

・市内の市営住宅について建築年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。

様式1 修繕・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：佐倉市

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟 番号	戸 数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	
堀の内住宅	1	9	RC造	H1	H28											
	2	12	RC造	H1	H28											
	3	6	RC造	H1	H28											
藤沢住宅	1	12	RC造	H2	H28											
	2	18	RC造	H2	H28											
	3	18	RC造	H3	H28											
	4	18	RC造	H3	H28											
	集会所	1	RC造	H3	H28											
大蛇住宅	1	32	RC造	H17	H28											
	2	52	RC造	H17	H28											
	3	36	RC造	H18	H28											

修繕内容

- \* 居住性向上 : 風呂釜交換 (故障時対応)
- 長寿命化 : 給排水管設備の清掃等 : 屋根、外壁塗装等
- 福祉対応 : 随時 (必要時)
- 安全性確保 : 随時 (必要時) \* 大蛇住宅のガス漏れ警報器を5年ごとに交換

様式 1 - 1 修繕・改善に係る事業費用一覧

事業主体名：佐倉市 住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業費用（万円）										合 計
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	
堀の内住宅	1	9	RC造	H1	H28	909			14							
	2	12	RC造	H1	H28	1,187			17							
	3	6	RC造	H1	H28	789			10							
藤沢住宅	1	12	RC造	H2	H28		1,102		17							
	2	18	RC造	H2	H28		1,428		26							
	3	18	RC造	H3	H28			1,428	26							
	4	18	RC造	H3	H28			1,428	26							
	集会所	1	RC造	H3	H28		430									
大蛇住宅	1	32	RC造	H17	H28				46							
	2	52	RC造	H17	H28				74							
	3	36	RC造	H18	H28				51							
福祉対応									40	40	40	40	40	40		
安全性確保						125				100	225	100	100	100	100	
合 計						3,010	2,960	2,856	307	140	265	140	140	140	140	10,098

\* 安全性確保 大蛇住宅のガス漏れ警報器を5年ごとに交換 125万円