

伊勢崎市市営住宅個別施設計画

令和2年2月

伊 勢 崎 市

目次

第1章	計画策定の目的	1
第2章	計画期間、対象施設	1
第3章	現状と課題	2
第4章	対策の優先順位の考え方	5
第5章	個別施設の状態等	11
第6章	対策内容、実施時期、費用	13
第7章	今後の対応方針	15

第1章 計画策定の目的

地方公共団体においては、過去に整備された公共施設等が今後一斉に更新時期を迎えるのに対し、財政状況は厳しく、人口減少と高齢化の進行も相まって、長期的な視点から財政負担の軽減や平準化、施設の適正な配置等を進めていくことが求められています。

本市においても、昭和50年代から60年代にかけて、公共施設やインフラ資産を集中的に整備してきました。しかし、これらの多くは、建築後30年以上が経過し、老朽化が進んでおり、今後更新費用が増加することが予想されます。

こうしたなか、本市では平成28年8月に「伊勢崎市公共施設等総合管理計画」を策定し、伊勢崎市が所有する施設の状況や、更新にかかる費用の推計、施設区分別の方針等を示していますが、施設毎の具体的な整備については、各個別施設計画に委ねられることになりました。

こうした経緯を受け、本計画は、「伊勢崎市公共施設等総合管理計画」のうち市営住宅（住宅課所管施設）について、今後の具体的な対応方針をとりまとめるとともに、更新費の縮減と市民サービスの確保の両立を図ることを目的に個別施設計画として策定したものと位置づけられています。

第2章 計画期間、対象施設

1 計画期間

本計画の計画期間は、国が平成28年8月に改定した公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下、「策定指針」といいます。）との整合性をとる必要から、令和29年度までとし、以下の計画期間に区分します。

- ①短期：令和2年度（策定翌年度）から令和9年度（8年間）
- ②中期：令和10～19年度（10年間）
- ③長期：令和20～29年度（10年間）

2 対象施設

本計画で対象とする公共施設は、本市が所有する市営住宅（住宅課所管施設）のうち、附帯施設を除いた全ての住棟を対象とします。

第3章 現状と課題

1 現状

本市が所有する市営住宅は、平成30年度末において、29施設、総延床面積は141,678.05 m²となっています。このうち、本計画で対象とする施設は、附帯施設を除いた全ての住棟、139,085.48 m²です。

また、建築後の経過年数をみると、昭和28年度から平成30年度にかけて整備され、大規模改修が必要な時期の目安とされる築30年を経過した建物が61,027.67 m²あり、施設全体の43.8%を占めています。

配置を見ると、宮郷地区及び東地区を除く地区に配置されています。

2 課題

老朽化の進んでいる施設で大規模改修の実績がないものについては、効果的な改修を行うことにより、長寿命化を進めて更新費の縮減を図る必要があります。

また、将来的な需要の見通しを踏まえた市営住宅ストック（以下、「ストック」といいます。）の改修、更新に取り組む必要があります。

高齢者や子育て世代の利用が多いため、改修、更新の際はバリアフリー、ユニバーサルデザインを取り入れる必要があります。

更新の際は、民間活力の活用を視野に入れ、効率的な運営を図る必要があります。

本計画の対象施設一覧

地区	施設名	棟名称	延床面積(㎡)	竣工年度		経過年数	
北	平和住宅	—	3,785.06	H12	2000	19	
	汐ワ—花の森住宅	—	4,149.82	H16	2004	15	
南	三光住宅	28-1-A棟	225.60	S28	1953	66	
殖蓮	昭和住宅	1-1・2棟	1,770.30	H2	1990	29	
		豊城西住宅	61-1-A棟	1,289.78	S62	1987	32
		61-1-B棟	1,790.88	S62	1987	32	
		61-2-C棟	1,661.96	S62	1987	32	
		62-1-D棟	1,251.93	S63	1988	31	
		62-2-E棟	1,621.80	S63	1988	31	
		62-1-F棟	1,251.93	S63	1988	31	
		63-2-G棟	1,487.63	H1	1989	30	
		63-1-H棟	859.88	H1	1989	30	
		63-1-I棟	1,289.78	H1	1989	30	
	豊城北住宅	59-1棟	1,736.11	S60	1985	34	
		60-1棟	886.20	S60	1985	34	
	高田住宅	49-1棟	1,524.00	S49	1974	45	
	釈迦堂住宅	49-1棟	1,346.40	S49	1974	45	
		50-2棟	673.20	S50	1975	44	
	茂呂	茂呂島住宅	2-2-A棟	1,636.10	H3	1991	28
			2-2-B棟	1,636.10	H3	1991	28
2-1-C棟			1,272.82	H3	1991	28	
2-1-D棟			1,272.82	H3	1991	28	
3-2-E棟			1,224.27	H4	1992	27	
3-1-F棟			1,272.82	H4	1992	27	
3-1-G棟			880.80	H3	1991	28	
4-2-H棟			1,700.26	H5	1993	26	
4-2-I棟			1,700.26	H5	1993	26	
4-1-J棟			1,364.94	H5	1993	26	
4-1-K棟			1,364.94	H5	1993	26	
5-1・2-L棟			2,493.44	H6	1994	25	
6-2-M棟			1,873.42	H7	1995	24	
6-1-N棟			1,949.00	H7	1995	24	
7-2-O棟			1,946.17	H8	1996	23	
7-1-P棟			2,017.35	H8	1996	23	
7-2-Q棟			2,600.20	H8	1996	23	
8-R棟			1,886.97	H9	1997	22	
9-S棟		1,257.98	H10	1998	21		
茂呂住宅		A棟	252.92	H22	2010	9	
		B棟	252.92	H22	2010	9	
		C棟	252.92	H24	2012	7	
		D棟	252.92	H24	2012	7	
		E棟	254.60	H27	2015	4	
		F棟	254.60	H27	2015	4	
		G棟	254.60	H28	2016	3	
		H棟	254.60	H28	2016	3	
		I棟	254.60	H30	2018	1	
		J棟	254.60	H30	2018	1	
今泉住宅		58-1棟	4,591.60	S59	1984	35	
三郷		安堀住宅	42-1-簡平	109.14	S42	1967	52
			42-1-簡平	109.14	S42	1967	52
			42-1-簡平	109.14	S42	1967	52
	42-2-簡平		93.54	S42	1967	52	
	42-2-簡平		124.72	S42	1967	52	
	42-2-簡平		93.54	S42	1967	52	
	42-2-簡平		124.72	S42	1967	52	
	太田住宅	54-1-A棟	1,609.68	S54	1979	40	
		54-1-B棟	1,609.68	S54	1979	40	
		54-2棟	1,524.24	S54	1979	40	
		55-1棟	1,609.68	S55	1980	39	
		55-2棟	1,524.24	S55	1980	39	
		56-1棟	2,179.52	S56	1981	38	
	波志江住宅	57-1棟	1,225.98	S57	1982	37	
		安堀改良住宅	—	1,525.20	S44	1969	50

地区	施設名	棟名称	延床面積(㎡)	竣工年度		経過年数		
名和	山王住宅	50-1-A棟	1,891.20	S50	1975	44		
		50-1-B棟	1,418.40	S50	1975	44		
		51-1-A棟	1,504.08	S51	1976	43		
		51-1-B棟	1,504.08	S51	1976	43		
		51-2棟	1,418.40	S51	1976	43		
		52-1-A棟	1,609.68	S52	1977	42		
		52-1-B棟	1,609.68	S52	1977	42		
		52-2棟	1,524.24	S52	1977	42		
		53-1-A棟	2,146.24	S53	1978	41		
		53-1-簡2棟	536.56	S53	1978	41		
		53-2棟	1,524.24	S53	1978	41		
		豊受	羽黒住宅	47-1棟	1,571.20	S47	1972	47
				48-1-A棟	1,571.20	S48	1973	46
48-1-B棟	1,346.40			S48	1973	46		
49-2棟	865.60			S49	1974	45		
10-A棟	782.60			H11	1999	20		
10-B棟	782.60			H11	1999	20		
12-C棟・12-D棟	5,076.80			H13	2001	18		
13-E棟・13-F棟	3,351.20			H14	2002	17		
17-G棟	2,501.80			H18	2006	13		
19-H棟	2,564.00			H20	2008	11		
25-I棟	2,771.23			H26	2014	5		
赤堀	赤堀粕川住宅			23号	31.00	S41	1966	53
				31号	32.00	S43	1968	51
		32号	32.00	S42	1967	52		
	赤堀草倉住宅	50~53号	145.60	S45	1970	49		
		54~57号	145.60	S45	1970	49		
		58~61号	145.60	S45	1970	49		
		62~65号	134.40	S45	1970	49		
	赤堀千鳥住宅	—	1,023.37	H3	1991	28		
	境	境木島住宅	A棟	1,521.90	H7	1995	24	
			B棟	1,619.28	H9	1997	22	
境下武士住宅		—	2,024.64	H11	1999	20		
境上武士住宅		A棟	322.80	H17	2005	14		
		B棟	245.79	H17	2005	14		
		C棟	154.02	H17	2005	14		
		D棟	258.40	H19	2007	12		
		E棟	258.40	H19	2007	12		
		F棟	258.40	H19	2007	12		
		G棟	258.40	H20	2008	11		
		H棟	314.32	H20	2008	11		
境熊野前住宅		1号棟	1,503.60	S52	1977	42		
		2号棟	1,073.12	S54	1979	40		
境広瀬住宅		1号棟	1,160.00	S56	1981	38		
		2号棟	1,160.00	S58	1983	36		
境百々第1住宅		A棟	292.50	H14	2002	17		
		B棟	292.50	H14	2002	17		
		C棟	292.50	H15	2003	16		
		D棟	292.50	H15	2003	16		
境百々第2住宅		—	954.75	H6	1994	25		
境の前住宅		A棟	316.11	H12	2000	19		
		B棟	316.11	H12	2000	19		
		C棟	316.11	H12	2000	19		
		D棟	316.11	H12	2000	19		
境保泉住宅		A棟	685.36	H13	2001	18		
		B棟	660.90	H13	2001	18		
計				139,085.48				

(平成31年3月時点)

第4章 対策の優先順位の考え方

今後の施設の対策について、本市では国の策定指針に基づき、平成29年度（策定指針改定の翌年度）に必要な推計や検討を行っています。

本章では、対策の優先順位や事業手法（維持管理、改善、建替、用途廃止等）の選定についての考え方を示します。

1 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

市営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、市営住宅の施策対象の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準※を達成することが著しく困難な年収である世帯数を推計します。この推計手法を、策定指針では「ストック推計」と呼称しています。

ストック推計の結果は、後述する2次判定で利用します。

※最低居住面積水準：国の住生活基本計画（全国計画）に定められている住宅の面積に関する水準。世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準で、単身者は25㎡、2人以上の世帯は10㎡×世帯人数+10㎡

2 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

1次判定では、以下の検討から事業手法を仮設定します。

(1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討

市営住宅団地について、社会的特性に係る現在の評価に基づき、将来的な管理方針を判定します。各団地の立地・需要・効率性を評価し、原則として以下の全ての項目を満たしている場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの項目が該当しない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

■ 1次判定－(1)の評価項目と検討内容

立地	<ul style="list-style-type: none"> 伊勢崎市立地適正化計画において、都市機能誘導区域または居住誘導区域（居住誘導準備区域を含む）に立地する団地は立地性有（継続管理する団地の候補）とし、居住誘導区域外に立地する団地は立地性無（維持管理について判断を留保する団地）と判定します。
需要	<ul style="list-style-type: none"> 過去3年間（平成26年度から平成28年度）の市営住宅応募倍率において、平均倍率0.9倍以上の団地は需要有（継続管理する団地の候補）とし、平均倍率0.9倍未満の団地は需要無（維持管理について判断を留保する団地）と判定します。
効率性	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域に立地する団地は将来的な高度利用（用途地域等）の観点から原則として効率性有（継続管理する団地の候補）としますが、敷地形状及び接道状況により高度利用の適性が無い場合は効率性無（維持管理について判断を留保する団地）と判定します。 居住誘導区域（居住誘導準備区域を含む）に立地する団地は将来的なストックの維持管理の効率性や駐車場・駐輪場等の確保、一定敷地規模以上の団地への集約・再編等の観点から、敷地面積5,000㎡以上の団地を効率性有（継続管理する団地の候補）とし、敷地面積5,000㎡未満の団地を効率性無（維持管理について判断を留保する団地）と判定します。

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

各住棟について、物理的特性に係る現在の評価に基づき、改善の必要性や可能性を判定します。改善の必要性・可能性として、「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要（改善可能）」「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類します。

まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、安全性が確保されていない場合は「優先的な対応が必要」と判定します。次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定します。一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

① 躯体の安全性及び避難の安全性

■ 1次判定－(2) ①の評価項目と検討内容

躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟は耐震性有とします。 ・新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断等により耐震性を有すると判断されたもの及び耐震補強により耐震性を確保したものは耐震性有とします。 ・上記以外の住棟は、耐震性無とします。
避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・設計図書等により二方向避難及び防火区画の確保の状況を判定します。

※既に耐用年限を超過している住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」とします。

② 居住性

■ 1次判定－(2) ②の評価項目と検討内容

住戸改善	住棟内の一部の住戸について住戸改善を実施しており、未実施の住戸があるものについては「改善が必要」とします。
外壁改修	原則として、建設後または改善後20年以上経過している住棟で、定期点検結果等から改善が必要と判断されたものは「改善が必要」とします。
屋上防水改修	原則として、建設後または改善後20年以上経過している住棟で、定期点検結果等から改善が必要と判断されたものは「改善が必要」とします。
給・排水管改修	原則として、建設後または改善後30年以上経過している住棟で、定期点検結果等から改善が必要と判断されたものは「改善が必要」とします。
給水方式変更	受水槽方式の住棟（高層を除く）は、維持管理の容易性への観点から「改善が必要」とします。また、定期点検結果等から改善が必要と判断されたものは「改善が必要」とします。
階段手摺設置	屋外階段の手摺が未設置の住棟は、福祉対応の観点から「改善が必要」とします。
窓・バルコニー手摺アルミ化	窓手摺やバルコニー手摺がアルミ化されていない住棟は、安全性確保の観点から「改善が必要」とします。

(3) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

上記の検討結果を総合的に勘案し、事業手法（維持管理、改善、建替、用途廃止）を仮設定します。事業手法を仮設定できない「継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）」「継続管理する団地のうち改善が必要」「継続管理について判断を留保する団地」については、2次判定を行います。

3 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するか建替事業を実施するか、将来にわたって継続管理するか建替を前提とせず当面管理するか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の検討から事業手法を仮設定します。

(1) ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において「継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）」「継続管理する団地のうち改善が必要」と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善または建替）を仮設定します。

本市においては、ライフサイクルコスト比較の対象とする団地・住棟は「継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）」とします。この場合、1次判定結果において該当する団地・住棟は無いため、当該比較は行いません。

また、「継続管理する団地のうち改善が必要」と判定した団地・住棟については、ストックの長寿命化を図る観点から、原則として「建替」ではなく「改善」と判定します。

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において「継続管理について判断を留保する団地」と判定した団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、さらに事業手法を仮設定します。

一方で、将来のストック量を踏まえたうえで、市営住宅の新規整備についても検討を行います。

① 将来のストック量の推計からみた中長期の管理戸数の見通し

現在の管理戸数及び本章の1で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を推計します。

② 将来的な活用の優先順位の設定

将来のストック量に基づく管理戸数の適正化を図るため、以下の優先順位に基づき、将来的な活用の方向性を設定します。

A：既に耐用年限を超過している住棟は、用途廃止の対象とします。

老朽化が進行していることから、入居者の移転等を行い、早期に用途廃止とします。

B：令和19年度（中期）までに耐用年限を超過する住棟は、耐用年限を超過した時点で用途廃止の対象とします。

多くが近年建設された木造住宅であり、良質なストックであることから、当面は適切な修繕・改善を行い活用することとしますが、将来のストック量に基づく管理戸数の適正化を図るため、耐用年限を超過した時点で用途廃止の対象とします。

C：令和29年度（長期）までに耐用年限を超過する住棟は、耐用年限を超過した時点で用途廃止の対象とし、耐用年限内であっても需要に応じて用途廃止する住棟を設定します。

全て昭和40年代後半から50年代前半に建設された耐火構造の住棟であり、他の住棟に比べて住戸水準が低い状況です。ストックの長寿命化を図り、耐用年限までの活用することを原則としますが、将来のストック量に基づく管理戸数の適正化を図るため、劣化状況や応募状況を踏まえて、需要に応じて耐用年限内であっても用途廃止とする住棟を設定し、管理戸数の適正化を進めます。

③ 新規整備等の必要性の検討

①のストック量及び②の設定を踏まえたうえで、新規整備の必要性について検討します。

(3) 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

上記①～③の検討結果を総合的に勘案し、「継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）」「継続管理する団地のうち改善が必要」「継続管理について判断を留保する団地」の事業手法及び新規整備を仮設定します。

4 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、以下の検討により計画期間に実施する事業手法を決定します。

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。

① 団地単位での効率的な事業実施に関する検討

改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は、判定を変更するメリット・デメリットを整理したうえで、判定の見直しを検討します。

② 集約・再編等に関する可能性の検討

一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（令和29年度まで）のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。

事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。

これらの検討により、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

① 事業費の試算

中長期的な期間（令和29年度まで）内の全ての改善事業等にかかる費用を試算します。改善事業費は修繕費に含めるものとし、策定指針のライフサイクルコスト算定プログラムにおける「建設年及びモデル住棟別推定再建築費」及び「住棟モデルごとの経過年数に応じた修繕費乗率一覧」を基に、各住棟の事業費を各年計上します。

② 事業実施時期の調整

事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整します。

将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業費が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定します。

第5章 個別施設の状態等

本章では、第3章の現状と課題を踏まえたうえで本計画の対象施設について、短期（令和2年度～令和9年度）の施設ごとの状態（耐用年限等）を示します。

なお、表中の耐用年限は公営住宅法施行令第13条の規定に基づいたものであり、経過年数等は平成30年度時点（ストック推計時点（平成29年度）の翌年度）となっております。

施設名	棟名称	建設年度	竣工年度	構造	耐用年限	階数	戸数	経過年数	延床面積(m ²)	耐用年限及び耐用年限1/2の経過年									耐用年限1/2経過年	耐用年限経過年					
										2018(H30)	2019(R1)	2020(R2)	2021(R3)	2022(R4)	2023(R5)	2024(R6)	2025(R7)	2026(R8)			2027(R9)				
1	三光住宅	28-1-A	S28	1953	S28	1953	簡易耐火	45	2	4	64	225.60	耐用年限は1999(H11)に超過									1977	1999		
2	安郷住宅	1-1	S41	1966	S42	1967	簡易耐火	30	1	3	50	109.14	耐用年限は1997(H9)に超過									1983	1998		
		1-2	S41	1966	S42	1967	簡易耐火	30	1	3	50	109.14	耐用年限は1997(H9)に超過									1983	1998		
		1-3	S42	1967	S42	1967	簡易耐火	30	1	3	50	109.14	耐用年限は1998(H10)に超過									1983	1998		
		2-1	S42	1967	S42	1967	簡易耐火	30	1	3	50	93.54	耐用年限は1998(H10)に超過									1983	1998		
		2-2	S42	1967	S42	1967	簡易耐火	30	1	4	50	124.72	耐用年限は1998(H10)に超過									1983	1998		
		2-3	S42	1967	S42	1967	簡易耐火	30	1	3	50	93.54	耐用年限は1998(H10)に超過									1983	1998		
		2-4	S42	1967	S42	1967	簡易耐火	30	1	4	50	124.72	耐用年限は1998(H10)に超過									1983	1998		
3	昭和住宅	1-1・2	H1	1989	H2	1990	耐火	70	4	24	27	1,770.30	耐用年限は1998(H10)に超過									2026	2061		
4	茂呂島住宅	2-2-A	H2	1990	H3	1991	耐火	70	4	24	26	1,636.10	耐用年限は1998(H10)に超過									2027	2062		
		2-2-B	H2	1990	H3	1991	耐火	70	4	24	26	1,636.10	耐用年限は1998(H10)に超過									2027	2062		
		2-1-C	H2	1990	H3	1991	耐火	70	3	18	26	1,272.82	耐用年限は1998(H10)に超過									2027	2062		
		2-1-D	H2	1990	H3	1991	耐火	70	3	18	26	1,272.82	耐用年限は1998(H10)に超過									2027	2062		
		3-2-E	H3	1991	H4	1992	耐火	70	3	18	25	1,224.27	耐用年限は1998(H10)に超過									2028	2063		
		3-1-F	H3	1991	H4	1992	耐火	70	3	18	25	1,272.82	耐用年限は1998(H10)に超過									2028	2063		
		3-1-G	H3	1991	H3	1991	耐火	70	3	12	26	880.80	耐用年限は1998(H10)に超過									2027	2062		
		4-2-H	H4	1992	H5	1993	耐火	70	4	24	24	1,700.26	耐用年限は1998(H10)に超過									2029	2064		
		4-2-I	H4	1992	H5	1993	耐火	70	4	24	24	1,700.26	耐用年限は1998(H10)に超過									2029	2064		
		4-1-J	H4	1992	H5	1993	耐火	70	3	18	24	1,364.94	耐用年限は1998(H10)に超過									2029	2064		
		4-1-K	H4	1992	H5	1993	耐火	70	3	18	24	1,364.94	耐用年限は1998(H10)に超過									2029	2064		
		5-1・2-L	H5	1993	H6	1994	耐火	70	4	32	23	2,493.44	耐用年限は1998(H10)に超過									2030	2065		
		6-2-M	H6	1994	H7	1995	耐火	70	4	24	22	1,873.42	耐用年限は1998(H10)に超過									2031	2066		
		6-1-N	H6	1994	H7	1995	耐火	70	4	24	22	1,949.00	耐用年限は1998(H10)に超過									2031	2066		
		7-2-O	H7	1995	H8	1996	耐火	70	4	24	21	1,946.17	耐用年限は1998(H10)に超過									2032	2067		
		7-1-P	H7	1995	H8	1996	耐火	70	4	24	21	2,017.35	耐用年限は1998(H10)に超過									2032	2067		
		7-2-Q	H7	1995	H8	1996	耐火	70	4	32	21	2,600.20	耐用年限は1998(H10)に超過									2032	2067		
		8-R	H8	1996	H9	1997	耐火	70	4	24	20	1,886.97	耐用年限は1998(H10)に超過									2033	2068		
		9-S	H9	1997	H10	1998	耐火	70	4	16	19	1,257.98	耐用年限は1998(H10)に超過									2034	2069		
5	茂呂住宅	A	H22	2010	H22	2010	準耐火	45	2	4	7	252.92	耐用年限は1998(H10)に超過									2034	2056		
		B	H22	2010	H22	2010	準耐火	45	2	4	7	252.92	耐用年限は1998(H10)に超過									2034	2056		
		C	H24	2012	H24	2012	準耐火	45	2	4	5	252.92	耐用年限は1998(H10)に超過									2036	2058		
		D	H24	2012	H24	2012	準耐火	45	2	4	5	252.92	耐用年限は1998(H10)に超過									2036	2058		
		E	H27	2015	H27	2015	準耐火	45	2	4	2	254.60	耐用年限は1998(H10)に超過									2039	2061		
		F	H27	2015	H27	2015	準耐火	45	2	4	2	254.60	耐用年限は1998(H10)に超過									2039	2061		
		G	H28	2016	H28	2016	準耐火	45	2	4	1	254.60	耐用年限は1998(H10)に超過									2040	2062		
		H	H28	2016	H28	2016	準耐火	45	2	4	1	254.60	耐用年限は1998(H10)に超過									2040	2062		
		I	H30	2018	H30	2018	準耐火	45	2	4	-1	254.60	耐用年限は1998(H10)に超過									2042	2064		
		J	H30	2018	H30	2018	準耐火	45	2	4	-1	254.60	耐用年限は1998(H10)に超過									2042	2064		
6	豊城西住宅	61-1-A	S61	1986	S62	1987	耐火	70	3	18	30	1,289.78	耐用年限は1998(H10)に超過									2023	2058		
		61-1-B	S61	1986	S62	1987	耐火	70	3	24	30	1,790.88	耐用年限は1998(H10)に超過									2023	2058		
		61-2-C	S61	1986	S62	1987	耐火	70	3	24	30	1,661.96	耐用年限は1998(H10)に超過									2023	2058		
		62-1-D	S62	1987	S63	1988	耐火	70	3	18	29	1,251.93	耐用年限は1998(H10)に超過									2024	2059		
		62-2-E	S62	1987	S63	1988	耐火	70	3	24	29	1,621.80	耐用年限は1998(H10)に超過									2024	2059		
		62-1-F	S62	1987	S63	1988	耐火	70	3	18	29	1,251.93	耐用年限は1998(H10)に超過									2024	2059		
		63-2-G	S63	1988	H1	1989	耐火	70	3	21	28	1,487.63	耐用年限は1998(H10)に超過									2025	2060		
		63-1-H	S63	1988	H1	1989	耐火	70	3	12	28	859.88	耐用年限は1998(H10)に超過									2025	2060		
		63-1-I	S63	1988	H1	1989	耐火	70	3	18	28	1,289.78	耐用年限は1998(H10)に超過									2025	2060		
		59-1	S59	1984	S60	1985	耐火	70	3	24	32	1,736.11	耐用年限は1998(H10)に超過									2021	2056		
		7	豊城北住宅	60-1	S60	1985	S60	1985	耐火	70	3	12	32	886.20	耐用年限は1998(H10)に超過									2021	2056

.....▶耐用年限2分の1以内 →▶耐用年限2分の1超

第7章 今後の対応方針

1 点検の実施方針

市営住宅では、これまで建築基準法第12条に基づく定期点検を実施しており、今後も耐用年限を超過している団地を除く全ての市営住宅で定期点検を実施します。

また、消防法や水道法に基づく点検は、日常の管理の中で定期的実施しており、今後も建物・設備等の点検を定期的実施し、ストックの状態把握に努めます。

日常点検は、日常の管理等において適宜実施するものとし、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を実施します。

点検で不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施する等、適切な対応を行い、建物の安全性を確保します。

昇降機については、平成28年2月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に、適切に維持管理を行います。

定期点検や日常点検の結果は、データとして整備・管理し、的確な修繕・維持管理の実施や次回の点検等に活用するよう努めます。

2 計画修繕の実施方針

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、適時適切な修繕を実施していくことが必要です。

また、点検結果等を踏まえて、予防保全的な観点から、外壁、屋上、給排水管、建物設備等の計画修繕を実施することが重要です。

今後は、以下に示す周期を目安とし、定期点検結果等に基づき計画的な修繕を実施していきます。

予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行う一方で、点検等により安全性等が確認・確保された場合は、時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施していきます。また、改善事業で実施可能なものについては、可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図ります。

修繕の内容によっては、同時に実施することでコストダウンや入居者負担の軽減を図ることができる場合があるため、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施します。

修繕の結果は、点検結果と同様にデータを蓄積し、次回の点検や修繕に活用するよう努めます。

なお、用途廃止の対象住棟については、原則として計画修繕は実施しないものとします。

■主な計画修繕項目と周期

項目		標準実施年数	備考
建築	外壁	20年	改善事業での実施を検討
	屋上防水	20年	改善事業での実施を検討
	鉄部塗装	10年	鉄製の手摺、メーターボックス等
設備	給水管	30年	改善事業での実施を検討
	排水管	30年	改善事業での実施を検討
	ガス管	30年	改善事業での実施を検討
	給水ポンプ	15年	交換、もしくは改善事業での実施を検討

3 改善事業の実施方針

将来にわたりストックとして維持管理をしていく必要がある住棟については、一定の居住水準を確保し多様な入居者ニーズに対応するために、費用対効果を踏まえながら必要に応じて住戸改善等を実施していきます。

また、老朽化等の状況に応じて計画的に修繕・改善を実施し、建物の長寿命化を図り、ストックの有効活用に努めます。

改善事業は、以下の改善事業類型ごとの方針に基づき実施します。

(1) 居住性向上型

長期的な活用を図るストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

・間取りの改修	・給湯設備の設置
・電気容量のアップ	・給水方式の変更 等

(2) 福祉対応型

長期的な活用を図るストックについて、高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

・室内の段差解消	・浴槽、トイレ等への手摺の設置
・流し台、洗面台の更新	・屋外階段の手摺設置 等

(3) 安全性確保型

落下防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。

・外壁落下防止改修	・バルコニーの手摺のアルミ化
・エレベーターの耐震改修 等	

(4) 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。

- | | |
|---------------|-----------|
| ・外壁の耐久性向上 | ・屋上の耐久性向上 |
| ・給排水管の耐久性向上 等 | |

4 建替事業の実施方針

本市の市営住宅建替事業は、平成30年度の茂呂住宅（8戸建設）のほかには予定が無いものの、将来、建替が必要と判断した場合には、統廃合、複合化、民間活力の活用等について検討するとともに、ユニバーサルデザイン2020行動計画に基づき、バリアフリーの推進やユニバーサルデザインの導入についても検討し、効率的な施設運営や居住性・安全性の維持向上を図ります。

本計画に基づく個々の施設の更新等に当たっては、「伊勢崎市総合計画」及び国の策定指針との整合性を確保していくとともに、本計画で定めた内容についても必要に応じて適宜見直していくこととします。

伊勢崎市市営住宅個別施設計画

令和2年2月策定

本計画策定課

建設部住宅課

電話：0270-27-2764（ダイヤルイン）