

銚子市営住宅長寿命化計画

平成25年3月

銚子市都市環境部

都市整備課

1 公営住宅等ストックの状況

(1)市営住宅の現況

銚子市営住宅は、昭和26年度から建設が開始され、昭和62年度に小畑新町市営住宅の建設以降は、ストックの維持・管理に努めてきた。

昭和26年度建設（海鹿島町・木造平屋等）から昭和30年度建設（黒生町・簡耐平屋等）までの131戸は譲渡処分している。

昭和43年度に、銚子漁港整備事業を推進するにあたり、住宅地区改良法に基づき改良住宅48戸が建設された。

また、NTT銚子無線局廃止に伴い同社社宅を買取り、特定市営住宅16戸として平成12年度から入居者募集を行い供用を開始した。

平成24年度時点で、一般市営住宅（漁業従事者向けを含む）11団地740戸、改良住宅1団地48戸、特定市営住宅1団地16戸を管理している。

(2)一般市営住宅の管理状況

①施設の状況

11団地740戸があり、昭和31年度から昭和43年度までに建設された低層住宅4団地360戸、昭和38年度から昭和62年度に建設された中層住宅8団地380戸（うち1箇所は低層・中層混在）を管理している。

昭和31年度から昭和43年度までに建設された4団地384戸（犬吠埼市営住宅A棟[中層]24戸を含む）は、耐用年数を経過して施設の老朽化が進行し、また、戸当たり面積が狭いことなどから、政策的な空家（以下「政策空家」という。）として管理し、入居者募集を行っていない。

一般市営住宅の戸当たり床面積は約22～68㎡であるが、住生活基本計画（全国計画）で国が例示する誘導居住面積水準（単身世帯55㎡、2人世帯75㎡）を下回っている。

一般市営住宅（政策空家を除く）のうち、床面積50㎡以下の住宅は単身入居可能住宅、50㎡超の住宅は家族向け住宅として入居者募集を行っている。

特定目的住宅として、本市の産業構造を反映し、榊町市営住宅及び天王台市営住宅（漁民住宅）の2団地72戸を漁業従事者向け住宅と位置付けている。

②入居者の状況

政策空家4団地は、高齢者（65歳以上）世帯の比率が6割以上となっており、そのうち半数を超える世帯が単身者である。地域コミュニティ能力の低下と相まって、地域内での孤立化等の問題が顕在化している。

一般市営住宅（政策空家を除く）では、耐用年数の1/2を経過する住宅は高齢者世帯の比率が5割に達し、その他の住宅でも、同比率が2割を超える団地があり、高齢化は着実に進行している。

(3)改良住宅の管理状況

①施設の状況

昭和43年度に、明神町市営住宅として中層住宅48戸を建設した。
各戸の床面積は約40㎡で、単身入居可能住宅として入居者募集を行っている。

②入居者の状況

前述の一般市営住宅と同様に耐用年数の1/2以上を経過する本住宅は、高齢者世帯比率が高く、抱える問題も同様である。

(4)特定市営住宅の管理状況

①施設の状況

昭和62年度にNTT銚子無線局職員用社宅として建設されたが、無線局の廃止に伴い平成12年度に銚子市が買い取り、小畑新町特定市営住宅16戸として供用を開始した。

本住宅は、収入要件で一般市営住宅に入居申込みできない中堅所得者層向け住宅として位置付けられ、一般市営住宅の所得基準上限を超え、同高額所得者の所得基準以下を収入要件としている。

入居者の資格として、本市外に居住しているが定住の意志がある者、または、結婚後5年以内の夫婦で、それぞれの年齢がおおむね20歳から39歳までの者について、優先入居の規定を設けている。

各戸の床面積は約74㎡で、家族向け住宅として入居者募集を行っている。

②入居者の状況

供用開始当初は、入居者の年齢が20代から30代の世帯構成だったが、入居後約10年を経過し、世帯員の異動や入退去を経て高齢者世帯・母子（父子）世帯が散見されるようになってきた。

また、入居を継続する間に当該住宅の収入要件を下回る世帯が出てきており、今後の特定市営住宅の在り方と併せて検討課題となっている。

(5)募集・応募状況

①一般市営住宅及び改良住宅

毎年度6月及び12月に、退去による空家に対する入居者募集を、一般市営住宅と改良住宅と併せて実施している。

②特定市営住宅

供用開始時に募集を行って以降は、退去による空家に対して、その都度募集を行っている。

2 長寿命化計画の目的

(1)背景

本市は、平成11年3月に銚子市営住宅管理計画（以下「管理計画」という。）を策定し、市営住宅の再生目標として空家政策を実施しているうちの2団地について高

齡者向け住宅を中心とした建替と、その他のストックについて施設整備を中心としたストック活用を目標とした。

しかし、政策空家の退去が想定以上に進展しない上財政的な問題もあり建替着手には至らなかった。

また、既存ストックの維持について、施設の経年劣化による要対応箇所増加と、本市の財政状況の悪化から、大規模改修が計画的に進展しなかった。

そこで、平成21年10月に管理計画を改訂し、市営住宅の管理方針について見直しを行った。

今後劣化はますます進み、修繕改修費用が上昇するため、対処療法型の維持管理では必要な修繕、改修が実施困難となる可能性がある。

(2)目的

安全・安心な住宅を提供するため、改修、修繕等による公営住宅等の活用方法を定め、長期的な維持管理を実現するために長寿命化計画を定めて、コスト削減と平準化を図ることを目的とする。

3 長寿命化に関する基本方針

(1)ストックの状況把握及び日常的な維持管理方針

維持管理は、各住宅の定期点検を行い、住棟ごとの改修履歴データを整備し、予防保全に努める。

(2)長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）縮減に関する方針

対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改修を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図り、改修周期の拡大等によるライフサイクルコストの縮減を図る。

4 計画期間

10年間（平成25年度から平成34年度）とする。【表1】

5 長寿命化を図るべき公営住宅等

空家政策をとっている4団地384戸（外川台町63戸、犬吠埼100戸、黒生町36戸、三崎185戸）を除く中層市営住宅（一般、改良及び特定市営住宅）9団地420戸を対象とする。

6 公営住宅等における建替事業の実施方針

人口減少が続き、財政状況も悪化しており、県内における同規模市と比較しても当市で管理している公営住宅等の戸数は多く、市内には県営住宅も存するため、現在建替事業の予定はない。

7 長寿命化のための維持管理計画

(1)方針

管理するすべての住棟について、定期点検及び小修繕を行う。

長期的活用を図るべき住棟に耐久性の向上や維持管理容易性向上及び安全性の確保を目的とした予防保全的な改修を行う。

入居者の高齢化に対応するようバリアフリー化のための改修を行う

(2)内容

外壁や玄関ドア、FRP受水槽のステンレス化等の改修を行う。

トイレを洋式化し、手摺を設置する。

8 長寿命化のための維持管理に関する効果

定期点検の実施により、予防保全的な修繕・改修を効率的に行うことができ、維持修繕費等のコストの縮減が図れるとともに、長寿命化型改善を行うことにより、建物の耐久性、安全性が向上し、既存ストックを長期にわたり活用することができ、ライフサイクルコストも縮減することができる。また、計画的に行うことでコストの平準化が可能となる。

【表1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

事業主体名： 銚子市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 改良住宅 地価賃
(公共機
給) その他 (特定市営住宅)

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										LOC 縮減効果	備考	
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34			
榊 町	A	24	中耐 4階	42		調査	受水				洋ト排 浴手						369	
榊 町	B	24	中耐 4階	42		調査						洋ト排 浴手						369
植松 町	A	24	中耐 4階	44		調査						洋ト排 浴手					353	
植松 町	B	24	中耐 4階	44		調査						洋ト排 浴手					353	
尾永井	A	24	中耐 4階	45		調査		外壁 玄ド				洋ト排 浴手					264	
尾永井	B	16	中耐 4階	45		調査		外壁 玄ド				洋ト排 浴手					175	
尾永井	C	16	中耐 4階	47		調査		外壁玄 ドパド					ト排浴 手				190	
尾永井	D	12	中耐 3階	55		調査			外壁玄 ドパド				ト排浴 手				193	
天王台	漁民	24	中耐 4階	45		調査					洋ト排浴 手玄ド						343	
天王台	A	16	中耐 4階	48		調査	外壁										279	
天王台	B	16	中耐 4階	49		調査	外壁										295	
長塚 町	A	16	中耐 4階	50		調査				玄ドパ ド屋防							278	
大谷津	A	16	中耐 4階	51		調査			受水					屋防ト 排外壁			202	
大谷津	B	16	中耐 4階	52		調査			受水					屋防ト 排外壁			213	
大谷津	C	16	中耐 4階	53		調査	受水								屋防ト 排外壁		213	
大谷津	D	16	中耐 4階	54		調査	受水								屋防ト 排外壁		213	
小畑新町	A	12	中耐 3階	56		調査			外壁玄 ドパド								232	
小畑新町	B	12	中耐 3階	57		調査			外壁玄 ドパド								232	
小畑新町	C	16	中耐 4階	58		調査				外壁玄 ドパド							301	
小畑新町	D	16	中耐 4階	62		調査					外壁玄 ドパド						301	
明神 町	A	32	中耐 4階	43		調査	受水						洋ト排 浴手				385	
明神 町	B	16	中耐 4階	43		調査								洋ト排 浴手				193
特 定	1	12	中耐 3階	62		調査				外壁玄 ドパド							248	
特 定	2	4	低耐 2階	62		調査				外壁玄 ドパド							90	

凡例

外壁改修	→	外壁	トイレ+排水管改修	→	ト排
玄関ドア改修	→	玄ド	屋根防水改修	→	屋防
パイプシャフトドア改修	→	パド	浴室手摺設置改修	→	浴手
洋式トイレ化+排水管改修	→	洋ト排	受水槽改修	→	受水