

高萩市公営住宅等 長寿命化計画

令和2年3月改訂

高萩市

目 次

第1章 公営住宅等の現状分析	1
1. 公営住宅等ストックの状況	1
(1) 住宅の状況	1
(2) 入居者の状況	2
(3) 空家の状況	3
第2章 長寿命化計画の目的	4
1. 背 景	4
2. 目 的	4
3. 計画期間	4
第3章 長寿命化に関する基本方針	5
1. ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針	5
2. 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する指針	5
第4章 長寿命化を図るべき市営住宅	6
1. 対象住宅	6
2. 住宅別・住棟別状況	7
(1) 所在地一覧図	7
(2) 市営住宅住棟別の状況	8
(3) 現況写真	9
(4) 外壁改修改善履歴一覧	10
(5) 屋上防水改善一覧	11
第5章 市営住宅等における建替え事業の実施方針	12
第6章 長寿命化のための維持管理計画	12
1. 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容	12
2. 住棟単位の修繕・改善事業等一覧	12
第7章 長寿命化のための維持管理による効果	13

第1章 市営住宅の現状分析

1. 公営住宅等ストックの状況

(1) 住宅の状況

本市には、表1-1のように、現在、7団地、673戸の市営住宅がある。昭和50年代、60年代初めに高浜住宅、高浜第二住宅、花貫住宅が、相次いで建設され、大量に供給された。これらの住宅はいずれも海岸付近に建設されたために、塩害の影響を大きく受けている。

また、萩ヶ丘住宅、坂東塚住宅は、昭和40年代に建設され、簡易平屋及び簡易2階建てとなっており、老朽化が進んでいる。

表1-1 市営住宅の概要

住宅名 項目	高浜住宅	高浜第二住宅	花貫住宅	石滝住宅
用途地域	第1種中高層	第1種中高層	第1種中高層	無指定
敷地面積 (㎡)	28,677.58	6,930.06	10,937.97	5,320.02
構造・階数	中層耐火構造 4,5階建	中層耐火構造 3,4階建	中層耐火構造 3～5階建	中層耐火構造 4,5階建
建設年次	昭和55～63年	昭和59～平成元年	昭和49～50年 平成5～16年	昭和51～54年
住戸面積 (㎡)	64.31～72.27	67.65～72.37	53.90～96.03	58.51
管理戸数 (戸)	314	52	119	76
家賃 (円)	15,200～37,900	17,600～39,100	10,300～46,900	12,000～24,700
耐用年数(年)	70	70	70	70

住宅名 項目	坂東塚住宅	萩ヶ丘住宅	手綱住宅
用途地域	無指定	第1種中高層	無指定
敷地面積 (㎡)	4,603.05	6,980.84	29,749.85
構造・階数	簡易耐火構造 2階建	簡易耐火構造 平屋, 2階建	中層耐火構造 3～5階建
建設年次	昭和46～48年	昭和44～48年	平成20～26年
住戸面積 (㎡)	39.50～46.17	34.02～46.17	56.18～79.17
管理戸数 (戸)	24	46	42
家賃 (円)	6,400～14,600	4,100～14,300	6,800～53,100
耐用年数	45	30, 45	70

(2) 入居者の状況

入居者の状況としては、表1-2から1-5のような状況である。世帯構成としては、全住宅で、1人または2人世帯が約5割を占めている。年齢構成としては、坂東塚住宅、萩ヶ丘住宅、手綱住宅で、高齢者の割合が高くなっている。収入分位をみると全住宅の6割超の世帯が収入分位1に該当しており、より所得の低い世帯層の入居者の占める割合が多くなっている。また、世帯特性をみると母子世帯が多くなっている。

表1-2 平成30年度 世帯人員 (単位：世帯, ()内は占有率：%)

住宅名 人数別	高 浜 住 宅	高浜第二 住 宅	花 貫 住 宅	石 滝 住 宅	坂東塚 住 宅	萩ヶ丘 住 宅	手 綱 住 宅
1 人	81 (31.6)	15 (30.0)	35 (38.9)	26 (41.3)	2 (50.0)	5 (50.0)	16 (45.7)
2 人	89 (34.8)	15 (30.0)	28 (31.1)	23 (36.5)	1 (25.0)	5 (50.0)	8 (22.9)
3 人	52 (20.3)	13 (26.0)	16 (17.8)	9 (14.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	8 (22.9)
4 人	21 (8.2)	6 (12.0)	8 (8.9)	4 (6.3)	1 (25.0)	0 (0.0)	3 (8.5)
5人～	13 (5.1)	1 (2.0)	3 (3.3)	1 (1.6)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
計	256	50	90	63	4	10	35

表1-3 平成30年度 年齢構成 (単位：世帯, ()内は占有率：%)

住宅名 年齢別	高 浜 住 宅	高浜第二 住 宅	花 貫 住 宅	石 滝 住 宅	坂東塚 住 宅	萩ヶ丘 住 宅	手 綱 住 宅
00～14	64 (11.3)	21 (18.8)	29 (15.8)	8 (6.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	8 (11.8)
15～24	68 (12.0)	12 (10.7)	29 (15.8)	6 (5.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (4.4)
25～34	41 (7.2)	16 (14.3)	12 (6.5)	12 (10.1)	1 (12.5)	0 (0.0)	2 (2.9)
35～44	67 (11.8)	8 (7.1)	23 (12.5)	13 (10.9)	0 (0.0)	0 (0.0)	11 (16.2)
45～54	69 (12.2)	9 (8.0)	27 (14.7)	16 (13.5)	0 (0.0)	0 (0.0)	8 (11.8)
55～64	82 (14.5)	22 (19.7)	12 (6.5)	13 (10.9)	3 (37.5)	7 (46.7)	10 (14.7)
65～74	100 (17.7)	13 (11.6)	28 (15.2)	38 (31.9)	2 (25.0)	3 (20.0)	16 (23.5)
75～	75 (13.3)	11 (9.8)	24 (13.0)	13 (10.9)	2 (25.0)	5 (33.3)	10 (14.7)
計	566	112	184	119	8	15	68

表 1 - 4 平成 30 年度 世帯特性 (単位：世帯, () 内は占有率：%)

住宅名 世帯別	高 浜 住 宅	高浜第二 住 宅	花 貫 住 宅	石 滝 住 宅	坂東塚 住 宅	萩ヶ丘 住 宅	手 綱 住 宅
一般世帯	113 (44.1)	21 (42.0)	32 (35.6)	30 (47.6)	1 (25.0)	4 (40.0)	18 (51.4)
単身者世帯	14 (5.5)	3 (6.0)	1 (1.1)	1 (1.6)	0 (0.0)	1 (10.0)	5 (14.3)
高齢者世帯	25 (9.8)	2 (4.0)	6 (6.7)	7 (11.1)	1 (25.0)	1 (10.0)	1 (2.9)
高齢者世帯 (単身)	42 (16.4)	10 (20.0)	18 (20.0)	15 (23.8)	1 (25.0)	2 (20.0)	4 (11.4)
障害者世帯	22 (8.6)	3 (6.0)	5 (5.5)	3 (4.8)	0 (0.0)	1 (10.0)	2 (5.7)
母子世帯	27 (10.5)	9 (18.0)	15 (16.7)	2 (3.2)	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (8.6)
父子世帯	1 (0.4)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
生活保護 世 帯	12 (4.7)	2 (4.0)	13 (14.4)	5 (7.9)	1 (25.0)	1 (10.0)	2 (5.7)
計	256	50	90	63	4	10	35

表 1 - 5 平成 30 年度収入分位別市営住宅居住世帯数

月収 (円)	0 ~ 104,000	104,001 ~ 123,000	123,001 ~ 139,000	139,001 ~ 158,000	158,001 ~ 186,000	186,001 ~ 214,000	214,001 ~ 259,000	259,001 ~
世帯数	367	13	19	17	25	19	13	35
割合 (%)	72.2	2.6	3.7	3.4	4.9	3.7	2.6	6.9

(3) 空家の状況

空家の状況としては、表 1 - 6 のように、平成 27 年から 30 年までの間で、空家率 9% 台から 24% 台へ推移している。

表 1 - 6 市営住宅の空家募集状況

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
市営住宅 随時募集数 (戸)	64	137	152	165
管理戸数 (戸)	697	688	681	673
空家募集率 (%)	9.18	19.91	22.32	24.51

第2章 長寿命化計画の目的

1. 背景

- ・昭和50年代から大量に供給されたストックが更新時期を迎え、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。
- ・十分な安全性や居住性を備えており長期活用を図るべき住棟について、予防保全の観点からの中長期的な維持管理計画の策定が求められている。

2. 目的

- ・安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、修繕、改善などの公営住宅の活用手法を定め長期的な維持管理を実現する。
- ・予防保全的な観点から修繕の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とする。

3. 計画期間

本計画は、令和元年度から令和10年度までの10年間とし、今後の社会経済情勢の変化や事業の推進等に応じ、おおむね5年毎に見直しを行うものとする。

第3章 長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状況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・管理データを住棟単位で整備する。

市営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

2. 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する指針

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善を実施することによって、市営住宅等の長寿命化を図る。

仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

第4章 長寿命化を図るべき市営住宅

1. 対象住宅

対 象	合 計
市営住宅戸数	673 戸
・維持管理予定数	575 戸
うち修繕対応戸数	0 戸
うち改善予定戸数	575 戸
・建替え予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	98 戸

(2) 市営住宅住棟別の状況

団地名	棟名	建設年度	戸数	階数	構造	戸当面積	総床面積	家賃額
高浜住宅	1号棟	S61	24	4F	P C	72.27	1,734.48	18,300~36,000
	2号棟	S58	30	5F	P C	72.23	2,168.10	17,500~34,400
	3号棟	S59	30	5F	P C	67.33	2,020.10	16,600~32,600
	4号棟	S60	30	5F	P C	72.27	2,168.10	18,300~36,000
	5号棟	S58	20	5F	P C	72.23	1,445.80	17,500~34,400
	6号棟	S55	30	5F	P C	71.60	2,149.10	17,200~32,200
	7号棟	S55	30	5F	P C	64.31	1,930.30	15,200~29,900
	8号棟	S56	30	5F	P C	71.60	2,149.10	17,500~34,300
	9号棟	S57	30	5F	P C	72.23	2,149.10	17,600~34,500
	10号棟	S62	30	5F	P C	67.33	2,020.10	17,500~34,400
	11号棟	S63	30	5F	P C	72.27	2,168.10	19,300~37,900
			314				22,102.38	
高浜第二住宅	12号棟	S59	16	4F	P C	72.43	1,158.88	18,300~36,000
	13号棟	S60	12	3F	P C	72.43	869.16	18,800~37,000
	14号棟	S61	12	3F	P C	67.70	812.46	17,600~34,600
	15号棟	H1	12	3F	P C	72.43	869.16	19,900~39,100
			52				3,709.66	
花貫住宅	1号棟	H5	3	3F	P C	66.34	1,400.27	15,400~30,200
			10	5F	P C	78.62		20,200~41,300
			5	3F	P C	83.01		20,200~41,300
	2号棟	H6	3	4F	P C	66.54	842.26	15,600~30,600
			8	4F	P C	80.33		21,800~42,800
	3号棟	H6	16	4F	P C	80.33	1,285.28	21,800~42,800
	4号棟	H7	3	3F	P C	66.73	842.75	15,800~31,000
			8	4F	P C	80.32		22,100~43,300
	5号棟	H7	8	4F	P C	80.43	970.04	20,300~43,300
			4	4F	P C	81.65		20,300~43,300
	6号棟	H16	3	3F	P C	86.36	1,008.75	21,500~42,300
			8	4F	P C	96.03		23,900~46,900
	7号棟	H9	12	4F	P C	85.82	1,029.84	23,300~45,800
A棟	S49	6	3F	R C	53.90	323.40	10,300~23,700	
B棟	S49	6	3F	R C	53.90	323.40	10,300~23,700	
C棟	S50	16	4F	R C	57.48	919.68	11,400~30,200	
			119				8,945.67	
石滝住宅	1号棟	S51	16	4F	P C	58.51	936.16	12,000~23,500
	2号棟	S52	20	5F	P C	58.51	1,170.20	12,200~23,900
	3号棟	S53	20	5F	P C	58.51	1,170.20	12,400~24,300
	4号棟	S54	20	5F	P C	58.51	1,170.20	12,600~24,700
			76				4,446.76	
坂東塚住宅	1~13	S46	12	2F	簡耐P C	39.50	513.50	6,400~10,100
	21~28	S47	8	2F	簡耐P C	39.50	316.00	6,400~10,100
	41~42	S48	2	2F	簡耐P C	46.17	92.34	7,800~14,600
	43~44	S48	2	2F	簡耐P C	42.74	85.48	7,800~14,600
			24				1,007.32	
萩ヶ丘住宅	1~15	S44	10	1F	簡耐P C	34.00	340.20	4,100~8,600
	21~40	S45	20	1F	簡耐P C	34.00	680.40	4,100~8,600
	41~48	S48	8	2F	簡耐P C	46.17	369.36	7,100~14,300
	49~56	S48	8	2F	簡耐P C	42.74	341.92	7,100~14,300
			46				1,731.88	
手綱住宅	北3号棟	H20	4	4F	R C	56.18	738.16	18,800~37,000
			4		R C	65.04		21,800~42,800
	北2号棟	H21	4	4F	R C	56.18	680.31	18,900~37,100
			4		R C	65.04		21,900~43,000
	北1号棟	H26	3	3F	R C	65.08	562.14	6,800~43,900
			3		R C	79.17		8,300~53,100
	北4号棟	H26	15	5F	R C	65.08	1,825.53	6,800~43,900
			5		R C	79.17		8,300~53,100
			42				3,806.14	

(3) 現況写真

高浜住宅



高浜第二住宅



花貫住宅



石滝住宅



坂東塚住宅



萩ヶ丘住宅



手綱住宅



(4) 外壁改修改善履歴一覧

住 宅 名	竣工年月日	施工範囲	備 考
高浜住宅1号棟	平成25年1月30日	全面改修	
高浜住宅2号棟	平成19年1月11日	全面改修	
高浜住宅3号棟	平成20年3月24日	全面改修	防水工事含む
高浜住宅4号棟	平成21年3月25日	全面改修	防水工事含む
高浜住宅5号棟	平成22年3月24日	全面改修	
高浜住宅6号棟	平成13年3月26日	全面改修	高浜7, 8号棟補修工事含む
高浜住宅7号棟	平成14年2月7日	全面改修	
高浜住宅8号棟	平成14年2月7日	全面改修	
高浜住宅9号棟	平成15年2月28日	全面改修	
高浜住宅10号棟	平成23年3月25日	全面改修	防水工事含む
高浜住宅11号棟	平成18年3月30日	全面改修	
高浜第二住宅 12号棟	平成26年10月21日	全面改修	防水工事含む
高浜第二住宅 13号棟	平成26年10月21日	全面改修	防水工事含む
高浜第二住宅 14号棟	平成28年3月25日	全面改修	防水工事含む
高浜第二住宅 15号棟	平成28年3月25日	全面改修	防水工事含む
花貫住宅1号棟	平成29年3月17日	全面改修	
花貫住宅2号棟	平成30年2月22日	全面改修	
花貫住宅3号棟	平成31年2月9日	全面改修	
花貫住宅4号棟			
花貫住宅5号棟			
花貫住宅6号棟			
花貫住宅7号棟			
花貫住宅A棟	平成9年		
花貫住宅B棟	平成9年		
花貫住宅C棟	平成13年3月30日	全面改修	
石滝住宅 (1~16)	平成22年3月26日	全面改修	
石滝住宅 (17~36)	平成24年2月20日	全面改修	防水工事含む
石滝住宅 (37~56)	平成26年3月17日	全面改修	防水工事含む
石滝住宅 (57~76)	平成26年3月17日	全面改修	防水工事含む

(5) 屋上防水改善一覧

住 宅 名	竣工年月日	施工方法	施工範囲	施工面積	保証期間	そ の 他
高浜住宅 1 号棟	平成19年1月22日	ロンシール工業 US工法	全面改修	527 m ²	10年	シート防水
高浜住宅 2 号棟	平成14年9月9日	日立サーナルーフ HS-MF工法	全面改修	515 m ²	15年	シート防水
高浜住宅 3 号棟	平成20年3月24日	ロンシール工業 BP工法	全面改修	498.4 m ²	10年	シート防水
高浜住宅 4 号棟	平成21年3月25日	アーキヤマデ リベットルーフ	全面改修	530.7 m ²	10年	シート防水
高浜住宅 5 号棟	平成14年9月9日	日立サーナルーフ HS-MF工法	全面改修	344 m ²	15年	シート防水
高浜住宅 6 号棟	平成24年3月23日	セピロンM工法	全面改修	524.0 m ²	10年	シート防水
高浜住宅 7 号棟	平成13年1月26日	日立サーナルーフ HS-MF工法	全面改修	478 m ²	15年	シート防水
高浜住宅 8 号棟	平成13年9月20日	日立サーナルーフ HS-MF工法	全面改修	545.7 m ²	15年	シート防水
高浜住宅 9 号棟	平成13年9月20日	日立サーナルーフ HS-MF工法	全面改修	545.7 m ²	15年	シート防水
高浜住宅 10号棟	平成23年3月25日	バリュース VS-R工法	全面改修	514.7 m ²	15年	シート防水
高浜住宅 11号棟	平成18年3月15日	ダイヤフォルテS	全面改修	532.8 m ²	10年	シート防水
高浜第二住宅 12号棟	平成26年10月21日	VS-R工法	全面改修	348.0 m ²	15年	ウレタン塗膜防水
高浜第二住宅 13号棟	平成26年10月21日	VS-R工法	全面改修	348.0 m ²	15年	ウレタン塗膜防水
高浜第二住宅 14号棟	平成28年3月25日	VS-R工法	全面改修	348.0 m ²	15年	ウレタン塗膜防水
高浜第二住宅 15号棟	平成28年3月25日	VS-R工法	全面改修	348.0 m ²	15年	ウレタン塗膜防水
花貫住宅A棟	平成15年9月10日	グラントシール	トップコート	147 m ²	3年	ウレタン塗膜防水 増し塗り工法
花貫住宅B棟	平成15年9月10日	グラントシール	トップコート	147 m ²	3年	ウレタン塗膜防水 増し塗り工法
花貫住宅C棟	平成15年7月10日	サラセーヌ	トップコート	291.6 m ²	3年	ウレタン塗膜防水 増し塗り工法
石滝住宅 (1~16)	平成13年1月26日	グラントシール 2000	全面改修	279.7 m ²	10年	ウレタン塗膜防水 増し塗り工法
石滝住宅 (17~36)	平成24年2月20日	VS-R工法	全面改修	289.6 m ²	15年	ウレタン塗膜防水
石滝住宅 (37~56)	平成26年3月17日	VS-R工法	全面改修	271.0 m ²	15年	ウレタン塗膜防水
石滝住宅 (57~76)	平成26年3月17日	VS-R工法	全面改修	271.0 m ²	15年	ウレタン塗膜防水

第5章 市営住宅等における建替事業の実施方針

建替事業については、平成30年度以降に検討する。

第6章 長寿命化のための維持管理計画

1. 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・改善事業については、実施方針及びその内容を以下の区分にしたがって記載する。

(修繕対応)

【方針】

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検をおこない、長寿命化改善を活用するとともに適切な時期に予防保全的な修繕をおこなうことにより、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

【内容】

定期点検の充実、標準周期(実績)を踏まえた計画修繕の実施
(長寿命化型)

【方針】

計画修繕等の周期に合わせ、長期的活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善をおこなう。

【内容】

- ・外壁の耐久性向上を図る。
- ・屋根、屋上防水の耐久性向上を図る。

2. 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

- ・修繕・改善に係る事業予定一覧(住棟部分)・・・様式1
- ・共同施設部分に係る事業予定一覧(共同施設部分)・・・様式3

第7章 長寿命化のための維持管理による効果

定期点検の実施によって、予防保全的な修繕・改善を効果的におこなうことができ、維持修繕費等のコストの縮減が図れるとともに、長寿命化型改善をおこなうことにより、建物の耐久性・安全性が向上し、それにより建物の長寿命化が図られ、良好なストックを長期にわたり確保することができる。