

I 市営住宅長寿命化計画の概要

1 計画の背景

羽村市の市営住宅は、平成 24 年 12 月現在において、公営住宅法に基づく市営住宅 5 団地（玉川、栄、美原、間坂、羽加美）119 戸のほか、高齢者住宅として民間から借上げた 1 住宅（富士見平高齢者住宅）12 戸である。

昭和 40～50 年代に建設した市営住宅については、老朽化が進行していることから今後の維持管理に係る費用の増大が想定されている。

これまでも必要に応じて修繕、個別改善等を実施してきたが、今後も長期的な視点に立ち、計画的かつ効率的な整備を行うことが大きな課題となっている。

このため、長期的視野に立ち予防保全としての修繕、耐震化を図るための診断・改修、耐久性を向上させるための改善等、計画に基づき定期的を実施することで、将来的に維持管理に係る費用の低減に向けた住宅の長寿命化を図ることが求められている。

2 計画策定の目的

住宅困窮者のセーフティネット的役割である市営住宅が、安全で快適な住まいとして長期間にわたって確保できるよう、団地別・住棟別に経年劣化等の状況に応じ修繕・耐震化・改善等の計画を定めることで、長期的視点に立った住宅の維持管理の実現を図り、既存ストックの長寿命化、コストの縮減を目指すものとする。

3 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針

既存ストックの長寿命化には、的確な状況把握と継続的な管理が必要なことから、次のとおり方針を定める。

- ・管理する市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理する。
- ・市営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全を考慮した維持管理を実施する。
- ・市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時確認できる仕組みを整理する。

(2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針

長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性低下等を未然に防ぐための予防保全的な維持管理が重要である。

- ・対処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で、住宅の長寿命化を図るとともに、良質な住宅ストックを確保する。
- ・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践による修繕周期の延長により、ライフサイクルコストの縮減に努める。

(3) 耐震化の状況と今後の取り組みの方針

市営住宅5団地10棟（借上げ住宅を除く）のうち、建築基準法による耐震基準が改正された昭和56年6月以前に建築された住宅は、玉川団地3棟、栄町団地1棟、美原団地1棟の3団地5棟である。

これら3団地5棟については、今後計画的に耐震診断を実施し、補強対策等が必要と判断された団地については、計画的かつ効率的に耐震化に取り組むこととする。

4 計画期間

羽村市営住宅長寿命化計画の期間は、平成25年度から平成34年度の10年間とする。

平成25年度から29年度を前期の取組みとし、前期最終年次において評価を行い、30年度から34年度を後期として必要に応じた対応を図るものとする。

なお、事業の進捗状況や社会経済情勢等の変化に応じて適宜計画の見直しを行うものとする。

5 計画の位置づけ

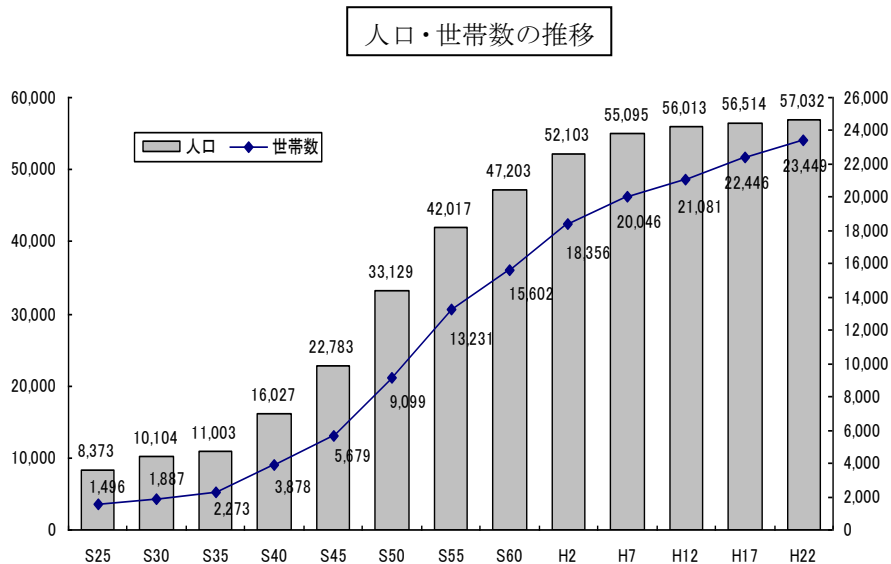
本計画は、市営住宅ストックを良好な状態で長期的に活用を図るため、平成15年3月に策定した羽村市公営住宅ストック総合活用計画を見直し、今後市が管理する市営住宅を対象に、その活用や長寿命化を図るための計画とする。

II 羽村市における住宅・住環境の状況

1 人口・世帯数の推移

平成 22 年国勢調査において、人口は 57,032 人、世帯数は 23,449 世帯となっている。

本市の人口は、昭和 35 年以降急激に増加し、それと比例し世帯数も著しい伸びとなったが平成 2 年以降人口、世帯数とも徐々に増加はしているものの、増加率は鈍化傾向にある。

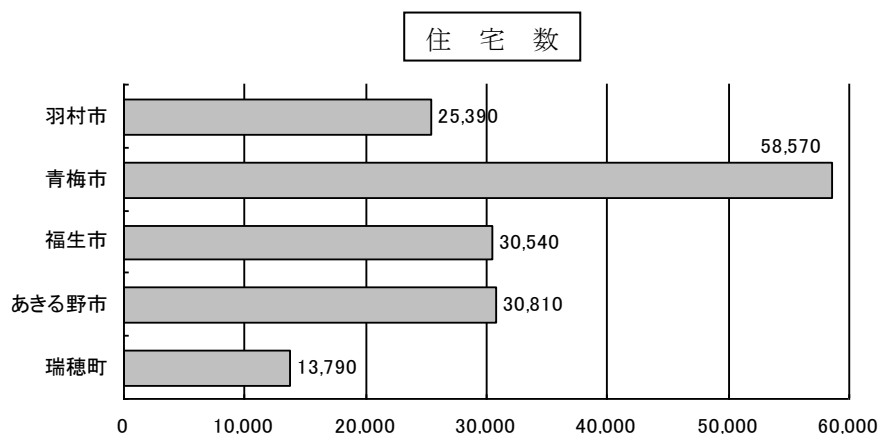


資料：国勢調査

2 住宅・住環境の現況

(1) 住宅数

平成 20 年現在、羽村市における住宅数は 25,390 戸である。

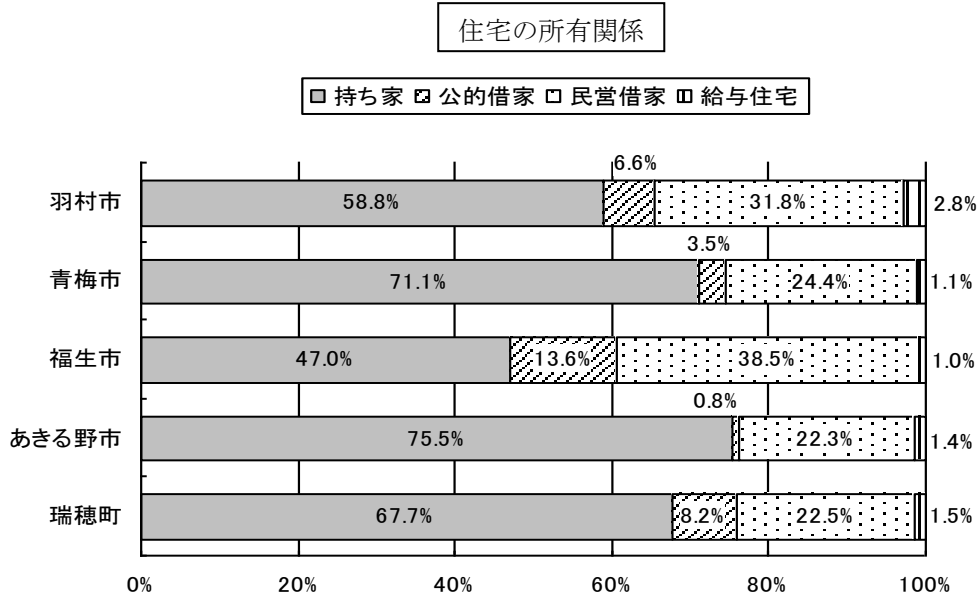


資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査：住宅・土地統計調査規則（昭和 57 年総理府令第 41 号）により、総理府統計局を主管部局として 5 年ごとに実施される。平成 20 年住宅・土地統計調査は平成 20 年 10 月 1 日現在によって実施された。

(2) 住宅の所有関係

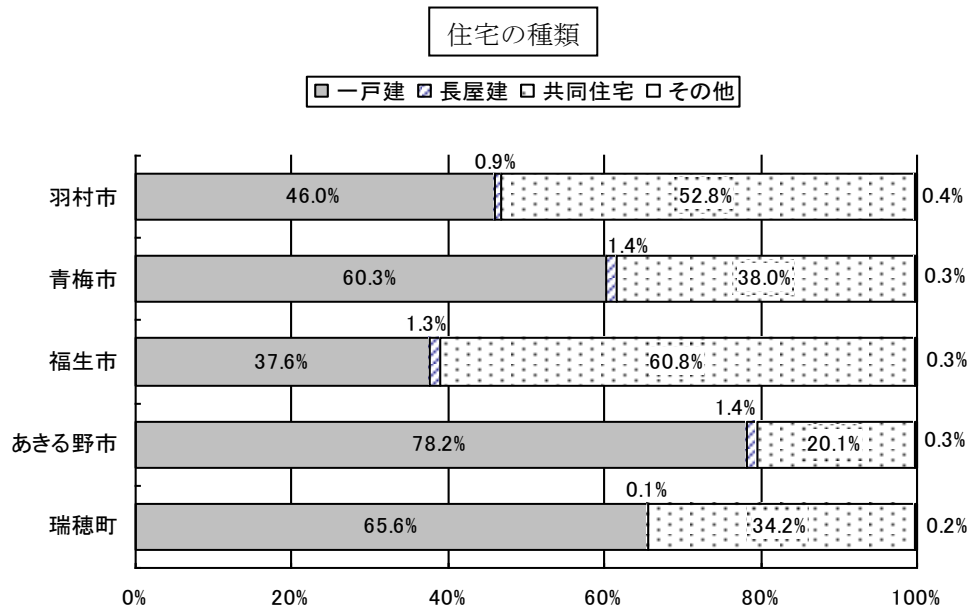
持ち家が13,000戸、公的借家が1,450戸、民営借家が7,040戸であり、持ち家が全体の約59%であり、10年前に比べると約4%の増加となっているが、周辺都市の中では福生市に次いで低い割合となっている。



資料：平成20年住宅・土地統計調査

(3) 住宅の種類

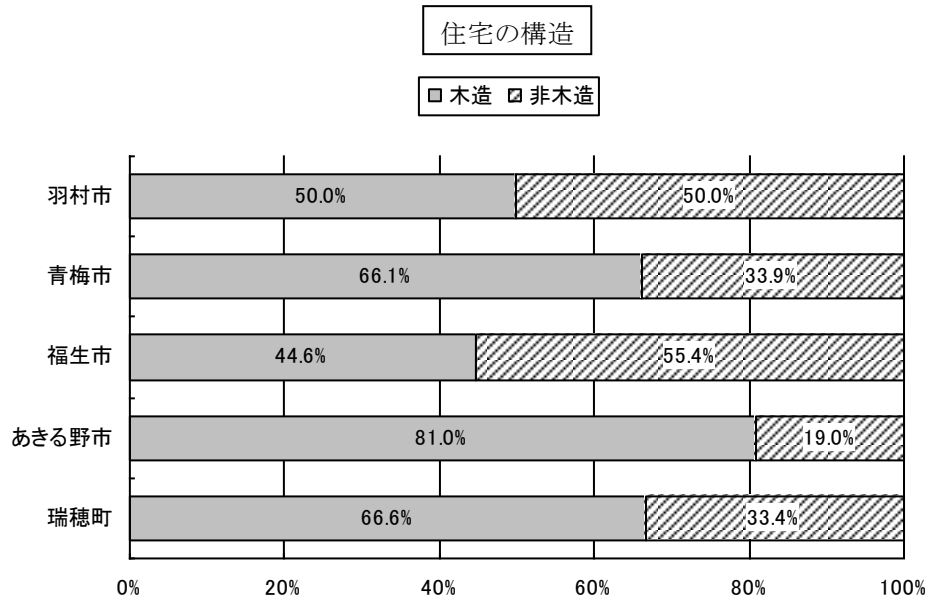
一戸建てが10,320戸、共同住宅が11,840戸となっており、10年前と比較すると若干共同住宅の割合が多くなっている。共同住宅の割合は周辺都市と比較すると福生市に次いで割合が高く都市型が進んでいると言える。



資料：平成20年住宅・土地統計調査

(4) 住宅の構造

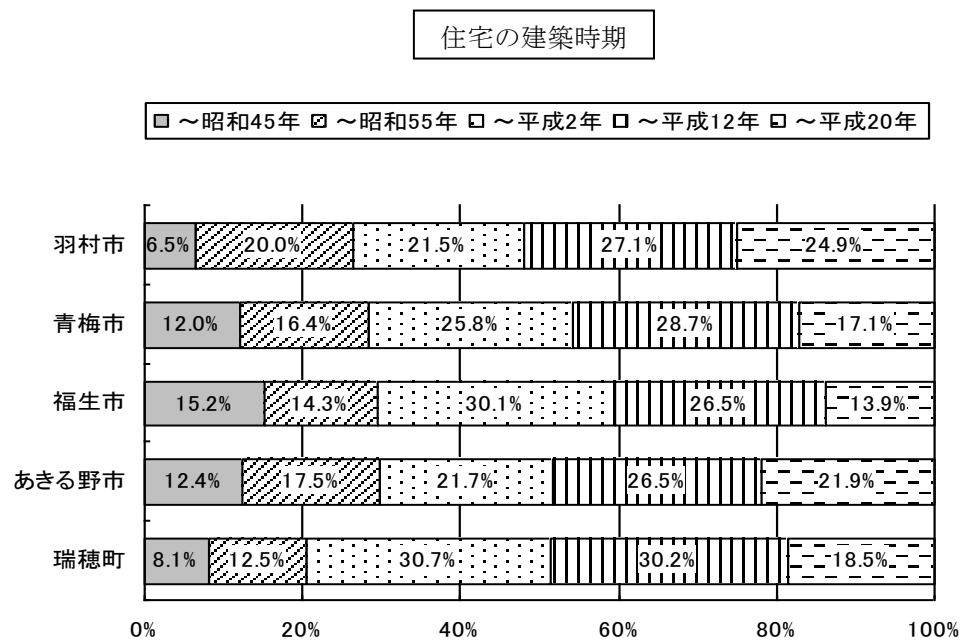
木造が 11,210 戸、非木造が 11,230 戸であり、10 年前と比較すると木造の比率が約 6% 減少している。木造の割合は周辺都市と比較すると福生市に次いで低い。



資料:平成 20 年住宅・土地統計調査

(5) 住宅の建築時期

平成 12 年以降に建てられたものが全体の約半数の 52%を占めており、平成 20 年以降の割合は周辺都市と比較すると最も高くなっている。逆に昭和 45 年以前に建てられた割合は、最も低くなっている。



資料:平成 20 年住宅・土地統計調査

Ⅲ 市営住宅ストック等の状況

1 建物の状況

既存の市営住宅6団地（11棟131戸、「うち民間借上住宅1棟12戸」）は、築16年から40年が経過している。このうち、半数以上の3団地（5棟71戸）については、築30年以上が経過しており、老朽化が進んでいる。中でも玉川団地（3棟15戸）については、築35～40年が経過し、著しく老朽化が進んでいる。

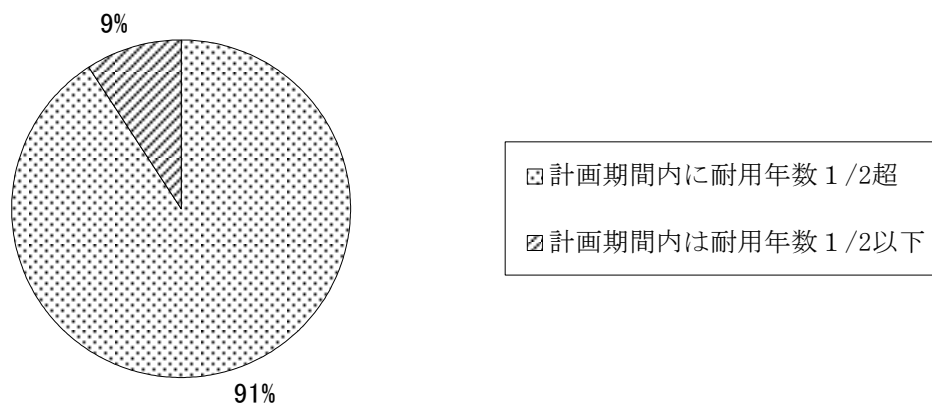
(1) 市営住宅一覧表

団地名	住宅種別	管理戸数	棟番号	戸数	構造	形式	建築年度	備考
玉川団地	公営住宅	15	A	2	RC壁構造・低耐	階段室型	昭和45年	
			B	8	RC壁構造・低耐	階段室型	昭和45年	
			C	5	RC壁構造・低耐	階段室型	昭和50年	
栄町団地	公営住宅	32	A	32	RC壁構造・中耐	廊下型	昭和52年	
美原団地	公営住宅	32	1	24	RC壁構造・中耐	廊下型	昭和55年	
			2	4	RC壁構造・低耐	階段室型	昭和59年	高齢者単身
	4		高齢者					
間坂団地	公営住宅	28	1	16	RC壁構造・中耐	階段室型	昭和58年	
			2	12				
羽加美団地	公営住宅	12	A	2	RC壁構造・低耐		平成6年	車いす使用者
			B	4	RC壁構造・中耐	階段室型		高齢者
				6				
富士見平高齢者住宅	借上住宅	12	A	12	軽量鉄骨造	廊下型	平成6年	民間施設借上契約は26年3月末まで

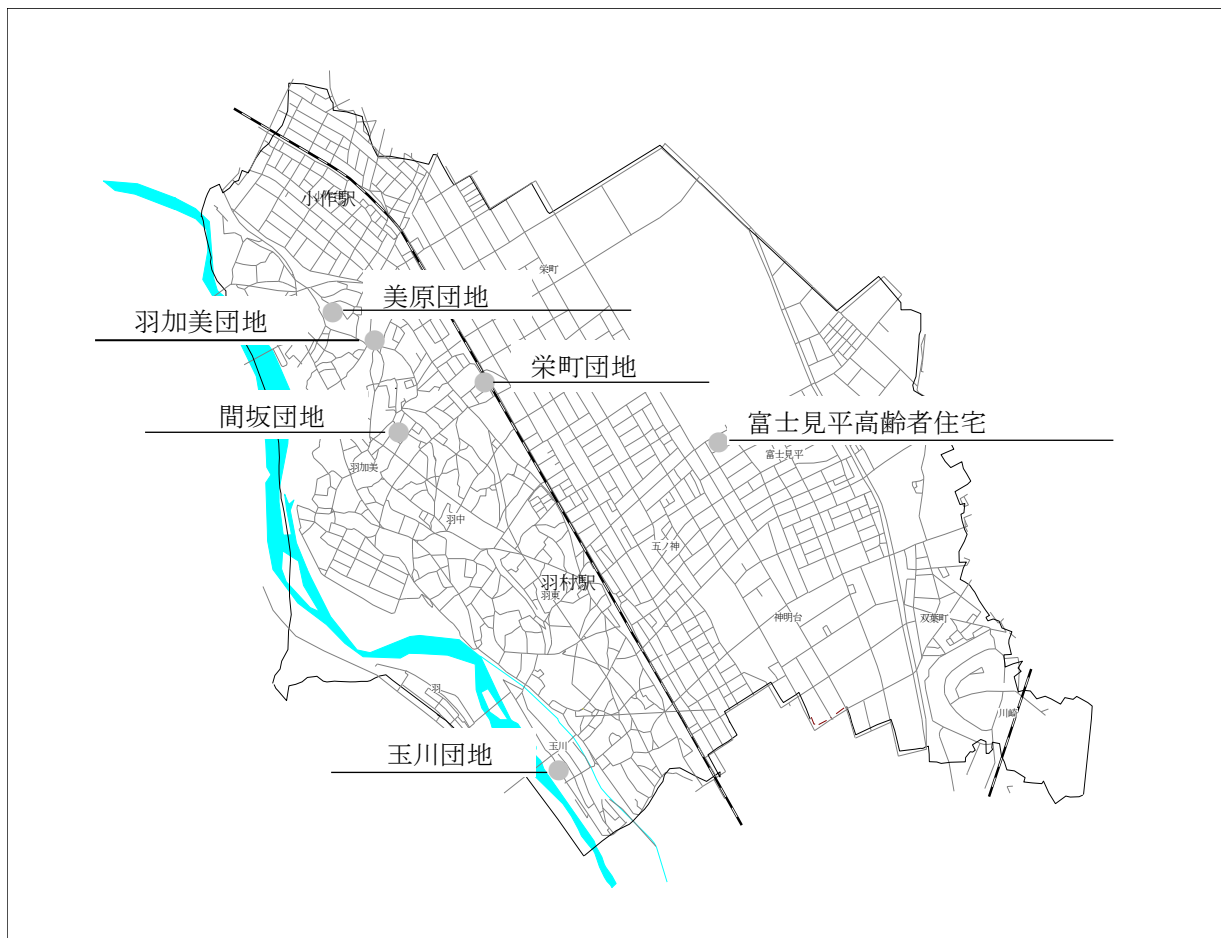
【耐用年数：公営住宅法施行令第12条により、富士見平高齢者住宅は45年、その他の住宅は70年。】

※耐用年数について

現在耐用年数を超過した団地はない。なお、耐用年数の2分の1を超えている団地は玉川団地の15戸であるが、計画期間内に耐用年数の2分の1を超える団地は、羽加美団地を除く3団地92戸となっている。



(2) 市営住宅の位置



(3) 管理戸数等

① 建築年・構造別状況について

建築年・構造別に棟数を見ると、最も古い団地は昭和45年(1970年)に建築した玉川団地の2棟である。昭和56年(1981年)の新耐震構造基準後に建てられた団地は5棟60戸であり、全団地の約半数である。

借上住宅である富士見平高齢者住宅(ボナール)は、軽量鉄骨造りの準耐火建築物であるが、市で建設した団地についてはすべてRC耐火構造であり、このうち1階及び2階建ての低層建物が5棟25戸、3階及び4階建ての中層建物が5棟94戸となっており、5階建て以上の建物は無い。

建築年・構造別棟数

(単位：棟)

	低層	低層準耐火造	低層	中層耐火	中層耐火		その他	高層	超高層	計
	木造	(簡易耐火造)	耐火造	階段室型	廊下型	内EV設置	の中層	6～19階	20階～	
昭和40年度以前	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
昭和41～45年度	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
昭和46～50年度	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
昭和51～55年度	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2
昭和56～60年度	0	0	1	2	0	0	0	0	0	3
昭和61～平成2年度	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平成3年度以降	0	1	1	1	0	0	0	0	0	3
計	0	1	5	3	2	0	0	0	0	11

建築年・構造別に戸数を見ると、昭和51年（1976年）から昭和55年（1980年）に建設されたものが56戸と最も多く、次いで昭和56年（1981年）から昭和60年（1985年）の36戸となっており、昭和51年（1976年）から昭和60年（1985年）の10年間で建設されたものが92戸と全体の8割方を占める。

建築年・構造別戸数

(単位：戸)

	低層	低層準耐火造	低層	中層耐火	中層耐火		その他	高層	超高層	計
	木造	(簡易耐火造)	耐火造	階段室型	廊下型	内EV設置	の中層	6～19階	20階～	
昭和40年度以前	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
昭和41～45年度	0	0	10	0	0	0	0	0	0	10
昭和46～50年度	0	0	5	0	0	0	0	0	0	5
昭和51～55年度	0	0	0	0	56	0	0	0	0	56
昭和56～60年度	0	0	8	28	0	0	0	0	0	36
昭和61～平成2年度	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平成3年度以降	0	12	2	10	0	0	0	0	0	24
計	0	12	25	38	56	0	0	0	0	131

② 住戸規模別状況

市営住宅において専用面積が 30 m²未満の住戸はなく、最も小さいものは借上げ住宅である富士見平高齢者住宅の 32.0 m²であり、戸数は 12 戸である。

住戸規模として最も多いものは 50～60 m²であり、戸数は 88 戸と全体の約 7 割を占める。

構造・住戸規模別戸数

(単位：戸)

専用面積	低層	低層準耐火造	低層	中層耐火	中層耐火		その他	高層	超高層	計
	木造	(簡易耐火造)	耐火造	階段室型	廊下型	内EV設置	の中層	6～19階	20階～	
30m ² 未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30～40m ²	0	12	4	0	0	0	0	0	0	16
40～50m ²	0	0	19	0	0	0	0	0	0	19
50～60m ²	0	0	0	32	56	0	0	0	0	88
60～70m ²	0	0	2	6	0	0	0	0	0	8
70m ² 以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計	0	12	25	38	56	0	0	0	0	131

建築年・構造別戸数

(単位：戸)

専用面積	昭和40年度	昭和41～45	昭和46～50	昭和51～55	昭和56～60	昭和61～平成2	平成3年度	計
	以前	年度	年度	年度	年度	年度	以降	
30m ² 未満	0	0	0	0	0	0	0	0
30～40m ²	0	0	0	0	4	0	12	16
40～50m ²	0	10	5	0	4	0	0	19
50～60m ²	0	0	0	56	28	0	4	88
60～70m ²	0	0	0	0	0	0	8	8
70m ² 以上	0	0	0	0	0	0	0	0
計	0	10	5	56	36	0	24	131

③ 特定目的住宅戸数

高齢者単身向けの戸数が 4 戸、高齢者世帯向けの戸数が 20 戸となっており、高齢者等世帯向けの合計管理戸数は 24 戸となっている。また、車椅子向けの戸数が 2 戸確保されている。

住戸総数	一般世帯向け	特定目的住宅		
		高齢者単身	高齢者世帯	車椅子対応
131戸	105戸	4戸	20戸	2戸

(4) 居住者の状況

① 入居者の年齢

市営住宅入居者の年齢構成を羽村市全体の年齢別構成と比較すると、10歳代の構成比が高く、0歳代及び30歳代の構成比が低くなっている。また、市全体を見ても比較的高い比率となっているが、高齢者用の住宅があることから70歳以上の割合が高くなっている。

	市営住宅居住者		羽村市全体	
	人数(人)	構成比	人数(人)	構成比
0～9歳	13	4.0%	5,202	9.1%
10～19歳	56	17.3%	5,842	10.2%
20～29歳	47	14.5%	6,603	11.5%
30～39歳	27	8.3%	8,352	14.5%
40～49歳	48	14.8%	8,969	15.6%
50～59歳	40	12.3%	6,612	11.5%
60～69歳	39	12.0%	7,880	13.7%
70歳以上	54	16.7%	7,959	13.9%
計	324	100.0%	57,419	100.0%

平成24年1月1日現在

② 世帯人員

一世帯あたりの人員は、1人及び2人の小規模世帯が全体の48%を占め3人及び4人世帯の45%を上回っている。

	市営住宅入居世帯	
	世帯数	割合
1人	38	29.5%
2人	25	19.4%
3人	36	27.9%
4人	22	17.1%
5人	8	6.2%
6人以上	0	0.8%
計	129	100.8%

平成24年1月1日現在

③ 高齢者世帯

高齢者単身世帯及び高齢者夫婦の世帯を合わせた割合は、30.2%であり、これに高齢者を
含む世帯を加えた、高齢者のいる世帯は市営住宅世帯数全体の43%を占めている。

	市営住宅	
	世帯数	構成比
高齢者単身世帯	30	23.3%
高齢者夫婦世帯	9	7.0%
高齢者を含む世帯（上記以外）	16	12.4%
入居世帯数	129	

平成24年1月1日現在

(5) 団地別入居者の状況（平成24年1月1日現在）

玉川団地								
入居戸数（世帯数）：15世帯					入居人員：28人			
平均世帯人員：1.87人					空家戸数：0戸			
世帯人員構成	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上		
	7世帯 (46.7%)	4世帯 (26.7%)	3世帯 (20.0%)	1世帯 (6.7%)	0世帯 (0%)	0世帯 (0%)		
最低居住水準 未達世帯	0	0	0	1	0	0		
家族型	単身	夫婦のみ	夫婦+子	2・3世代	親族型	母子・父子		
	7世帯 (46.7%)	1世帯 (6.7%)	3世帯 (20.0%)	0世帯 (0%)	0世帯 (0%)	4世帯 (26.7%)		
高齢者（65歳 以上）世帯数	高齢者単身		高齢者夫婦		高齢者を含む世帯		非高齢者世帯	
	6世帯 (40.0%)		1世帯 (6.7%)		3世帯 (20.0%)		5世帯 (33.3%)	
年齢別構成	0～9歳	10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上
	0人	0人	5人	1人	4人	4人	4人	10人

栄町団地								
入居戸数（世帯数）：31世帯					入居人員：80人			
平均世帯人員：2.58人					空家戸数：0戸			
世帯人員構成	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上		
	9世帯 (29.0%)	6世帯 (19.4%)	8世帯 (25.8%)	5世帯 (16.1%)	3世帯 (9.7%)	0世帯 (0%)		
最低居住水準 未達世帯	0	0	0	0	3	0		
家族型	単身	夫婦のみ	夫婦+子	2・3世代	親族型	母子・父子		
	9世帯 (29.0%)	3世帯 (9.7%)	10世帯 (32.3%)	1世帯 (3.2%)	1世帯 (3.2%)	7世帯 (22.6%)		
高齢者（65歳 以上）世帯数	高齢者単身		高齢者夫婦		高齢者を含む世帯		非高齢者世帯	
	6世帯 (19.4%)		1世帯 (3.2%)		4世帯 (12.9%)		20世帯 (64.5%)	
年齢別構成	0～9歳	10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上
	4人	16人	10人	7人	12人	11人	11人	9人

美原団地								
入居戸数（世帯数）：31 世帯					入居人員：79 人			
平均世帯人員：2.55 人					空家戸数：0 戸			
世帯人員構成	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人以上		
	8 世帯 (25.8%)	7 世帯 (22.6%)	9 世帯 (29.0%)	5 世帯 (16.1%)	2 世帯 (6.5%)	0 世帯 (0%)		
最低居住水準 未達世帯	0	0	0	0	2	0		
家族型	単身	夫婦のみ	夫婦+子	2・3 世代	親族型	母子・父子		
	8 世帯 (25.8%)	2 世帯 (6.5%)	12 世帯 (38.7%)	0 世帯 (0%)	0 世帯 (0%)	9 世帯 (29.0%)		
高齢者（65 歳 以上）世帯数	高齢者単身		高齢者夫婦		高齢者を含む世帯		非高齢者世帯	
	7 世帯 (22.6%)		1 世帯 (3.2%)		3 世帯 (9.7%)		20 世帯 (64.5%)	
年齢別構成	0～9 歳	10～19 歳	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上
	5 人	15 人	12 人	9 人	13 人	8 人	7 人	10 人

間坂団地								
入居戸数（世帯数）：28 世帯					入居人員：88 人			
平均世帯人員：3.14 人					空家戸数：0 戸			
世帯人員構成	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人以上		
	2 世帯 (7.1%)	2 世帯 (7.1%)	14 世帯 (50.0%)	10 世帯 (35.7%)	0 世帯 (0%)	0 世帯 (0%)		
最低居住水準 未達世帯	0	0	0	0	0	0		
家族型	単身	夫婦のみ	夫婦+子	2・3 世代	親族型	母子・父子		
	2 世帯 (7.1%)	1 世帯 (3.6%)	12 世帯 (42.9%)	1 世帯 (3.6%)	1 世帯 (3.6%)	11 世帯 (39.3%)		
高齢者（65 歳 以上）世帯数	高齢者単身		高齢者夫婦		高齢者を含む世帯		非高齢者世帯	
	0 世帯 (0%)		1 世帯 (3.6%)		4 世帯 (14.3%)		23 世帯 (82.1%)	
年齢別構成	0～9 歳	10～19 歳	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上
	1 人	17 人	18 人	10 人	12 人	13 人	13 人	4 人

羽加美団地								
入居戸数（世帯数）：12 世帯					入居人員：35 人			
平均世帯人員：2.92 人					空家戸数：0 戸			
世帯人員構成	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人以上		
	2 世帯 (16.7%)	4 世帯 (33.3%)	2 世帯 (16.7%)	1 世帯 (8.3%)	3 世帯 (25.0%)	0 世帯 (0%)		
最低居住水準 未達世帯	0	0	0	0	0	0		
家族型	単身	夫婦のみ	夫婦+子	2・3 世代	親族型	母子・父子		
	2 世帯 (16.7%)	4 世帯 (33.3%)	6 世帯 (50.0%)	0 世帯 (0%)	0 世帯 (0%)	0 世帯 (0%)		
高齢者（65 歳 以上）世帯数	高齢者単身		高齢者夫婦		高齢者を含む世帯		非高齢者世帯	
	1 世帯 (8.3%)		4 世帯 (33.3%)		1 世帯 (8.3%)		6 世帯 (50.0%)	
年齢別構成	0～9 歳	10～19 歳	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上
	3 人	8 人	2 人	0 人	7 人	4 人	0 人	11 人

富士見平高齢者住宅								
入居戸数（世帯数）：12 世帯					入居人員：14 人			
平均世帯人員：1.17 人					空家戸数：0 戸			
世帯人員構成	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人以上		
	10 世帯 (83.3%)	2 世帯 (16.7%)	0 世帯 (0%)	0 世帯 (0%)	0 世帯 (0%)	0 世帯 (0%)		
最低居住水準 未達世帯	0	0	0	0	0	0		
家族型	単身	夫婦のみ	夫婦+子	2・3 世代	親族型	母子・父子		
	10 世帯 (83.3%)	2 世帯 (16.7%)	0 世帯 (0%)	0 世帯 (0%)	0 世帯 (0%)	0 世帯 (0%)		
高齢者（65 歳 以上）世帯数	高齢者単身		高齢者夫婦		高齢者を含む世帯		非高齢者世帯	
	10 世帯 (83.3%)		1 世帯 (8.3%)		1 世帯 (8.3%)		0 世帯 (0%)	
年齢別構成	0～9 歳	10～19 歳	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上
	0 人	0 人	0 人	0 人	0 人	0 人	4 人	10 人

※最低居住水準：世帯の人数に応じて、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。

（6）市営住宅の需要の動向

① 応募・入居の状況

市営住宅応募・入居状況は以下のとおりである。

なお、平成 23 年度は東日本大震災により、空室が出た場合に優先して入居させることが出来る応急避難住宅として活用を図ることとしたため、従前までの年間登録制度を行わず居住者が退去した段階で募集を行うこととした。（平成 24 年度も継続中）そのためか、直近の各年度と比較すると平均倍率が低くなっている。なお、空室が出て一般に募集する方法としては、広報はむら、羽村市ホームページに掲載し広く周知を図っている。

	平成19年度		平成20年度		平成21年度		平成22年度		平成23年度	
	応募者数	入居者数	応募者数	入居者数	応募者数	入居者数	応募者数	入居者数	応募者数	入居者数
一般	49	2	51	5	40	4	40	1	28	5
高齢者	22	2	20	2	16	3	32	3	—	—
障害者	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
計	71	4	71	7	56	7	72	4	28	5
平均倍率	17.8		10.1		8.0		18.0		5.6	

(7) 建替、修繕、耐震化等の状況

① これまでの取り組み

羽村市の市営住宅は、住宅の確保が困難な低所得者のほか、高齢者や障害のある方を対象として建設を行ってきた。また、既設の市営住宅については、長期にわたり使用し、活用を図っていくため、必要に応じ修繕等を行うとともに、入居者の高齢化などに伴う施設のバリアフリー化を行った。

② 建替事業の実績

過去の主な実績は下記のとおりである。

(単位：戸)

年度	建替戸数	建替住宅	元戸数	廃止住宅
昭和45年度	10	玉川団地	13	川崎団地
昭和52年度	32	栄町団地	13	小作団地
昭和54年度	24	美原団地	25	美原団地
昭和58年度	28	間坂団地	27	間坂団地 (12) 間坂団地 (15)

③ 修繕等の状況

過去3年間の団地別の主な修繕（戸別修繕除く）の状況は下記のとおりである

団地名	事業	実施年度	備考
玉川団地	火災報知器設置工事	平成20年	
栄町団地	給水ポンプ取替工事 火災報知器設置工事 浴室改修工事 屋上通気管交換修繕	平成19年 平成20年 平成20～23年 平成22年	
美原団地	浴室改修工事 火災報知器設置工事 受水槽漏水修繕 地デジ放送設備対応工事 高架水槽架台塗裝修繕 消火器交換	平成19～20年、22～23年 平成20年 平成21年 平成21年 平成22年 平成22年	平成9年 2号棟 バリアフリー
間坂団地	屋上防水改修工事 火災報知器設置工事	平成19年 平成20年	平成11年 バリアフリー
羽加美団地	外壁タイル修繕 受水槽圧力弁修繕 消火器交換	平成20年 平成21年 平成22年	

IV 長寿命化を図るべき市営住宅等

1 対象となる住宅

長寿命化を図る対象となる住宅は、本市が直接建設し管理する市営住宅とし、民間借上げ住宅である富士見平高齢者住宅は対象外とする。

2 団地別・住棟別状況の活用方法

市営住宅の活用方法は、維持管理、建替え、用途廃止の中から団地別・住棟別に選定を行うこととし、1次判定から3次判定により行う。

(1) 1次判定

経過年数、需要、改善履歴による評価を行い、維持管理、建替え、用途廃止とする住棟を判定する。また、維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟は2次判定を行う。

1次判定における評価の考え方は次のとおりとする。

《建替えの対象とする住棟》

住宅ストックのうち、今後需要が見込め、かつ高度利用の必要性、可能性が高い住棟（ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該期間中は維持保全の対象とする。）

《用途廃止の対象とする住棟》

住宅ストックのうち、今後需要が見込めず、かつ高度利用の必要性、可能性が低い住棟（ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該期間中は維持保全の対象とする。）

《維持管理の対象とする住棟》

改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟

《継続判定とする住棟》

維持管理、建替え、用途廃止との判定ができなかった住棟

《需要》

応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価する。

地域における市営住宅の需要が高いにも関わらず応募倍率が低い団地や空家率が高い団地は、建替え又は改善による更新の対象とする。

《高度利用の必要性及び可能性》

団地に係る法規制（用途地域、指定容積率）、位置条件、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の必要性及び可能性を評価する。

（２） ２次判定

１次判定の結果、維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟別の事業内容を検討する。また、１次及び２次判定において、維持対応、改善予定とした住棟を対象に長寿命化型改善の必要性を検討する。

《躯体の安全性の判定》

- ・ 躯体の耐震性及び耐震改修の必要性、可否を判定する。
- ・ 評価の手法、評価の考え方は次のとおりとする。
 - １）躯体の耐震性の判定は、次に従い行う。
 - （ア）昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については、耐震性を有するものとする。
 - （イ）新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。
 - （ウ）上記ア）及びイ）以外のものについては、設計図書の収集と現状調査により、地形、経年変化、構造形式、ピロティの有無、平面形状、立面形状等から耐震性について判断するものとする。
 - ２）躯体の耐震性に問題があると判断された住棟については、耐震改修の可能性について検討する。
 - ３）躯体について耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、原則として建替えの候補とする。
 - ４）躯体について耐震性に問題がないと判断され、又は問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、修繕対応又は改善予定とし、避難の安全性の判定を行う。

《避難の安全性の判定》

- ・ 二方向避難、防火区画の確保及び可否を判定する。
- ・ 評価の手法、評価の考え方は次のとおりとする。
 - １）設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況、必要性を判定する。
 - ２）確保されていない場合で、確保の必要の高い場合には個別改善又は、全面改善により二方向避難、防火区画の確保が可能か否かを判断する。
 - ３）措置が可能な場合には居住性の判定を行い、措置が不可能な場合には建替えの候補とする。

《居住性の判定》

- ・ 居住性の現状及び改善の必要性、可否について検討する。
- ・ 評価の手法、評価の考え方は次のとおり。
 - 1) 設計図書等により、次の項目に従い、居住性を判定する。
 - (ア) 住棟：日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、騒音等
 - (イ) 住戸：最低居住水準（住生活基本法に基づき策定された住生活基本計画（全国計画）に定められている最低居住面積水準以上とする。）
 - (ウ) 住戸内各部：浴室の有無、3箇所給湯（台所、洗面所、風呂）、高齢化対応等
 - (エ) 共用部分：高齢化対応
 - (オ) 付帯施設：自転車置場、物置、ゴミ置場設置の有無、衛生、利便性、居住性に係る問題点の有無等。
 - (カ) 共同施設：集会場、児童遊園の有無、高齢化対応等
 - (キ) 多様な住宅供給
 - 2) 整備水準を満たしている場合には維持管理の対象とする。
 - 3) 整備水準を満たしていない場合には、部分的改善により対応が可能なものについては、個別改善、それ以外の場合については全面的改善又は建替えの対象とする。

《長寿命化型改善の必要性の判定》

- ・ 長寿命化型改善の必要性、可否について検討する。
 - 1) 中長期的な修繕計画及び定期的点検等に基づいて、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上に関する改善が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善を行う。
 - 2) 上記のような改善について、予防保全的な改善の必要性が認められる場合、他の修繕・改善工事と合わせて合理的・効率的に行うことが適当と認められる場合は、長寿命化型改善を行う。
 - 3) 長寿命化型改善の必要性が低いと判断された住棟は、修繕又は長寿命化型改善以外の個別改善とする。

(3) 3次判定

1次及び2次判定による各住棟別の適用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、次の視点から団地単体又は団地の一部を対称に総合的検討を行い、住棟別の事業内容に関する最終判定を行う。

《団地単位での効率的ストック活用》

- ・ 団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。
- ・ 検討の考え方は次のとおり。
 - 1) 建替え及び維持保全と判定された住棟は、原則として判定どおりの手法を活用する。
 - 2) 建替え、全面的改善又は個別改善と判断された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。

《まちづくりの観点から見た地域整備への貢献》

- ・ 周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。
- ・ 検討の考え方は次のとおり。
 - 1) 周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。
 - 2) 団地及び周辺市街地に係る計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討する。
 - 3) 団地敷地に隣接する狭復員道路の拡幅道路を検討する。

《地域単位での効率的ストック活用》

- ・ 建替えや全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地相互の調整による、より効率的なストック活用の可能性について検討する。
- ・ 検討の考え方は次のとおり。
 - 1) 団地相互での住み替えによりコミュニティミックスや事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や住居者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的实施を検討する。
 - 2) 高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備（いわゆる非現地建替え）を検討する。

《周辺道路の整備状況》

- ・ 全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等について検討する。
- ・ 検討の考え方は次のとおり。
 - 1) 復員6m未満の道路でしか接道されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実現可能時期を勘案しつつ、全面的改善若しくは建替えを行うことを検討する。

《仮住居の確保》

- ・ 全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。
- ・ 検討の考え方は次のとおり。
 - 1) 同一団地内若しくは近隣における建替事業等の実施スケジュールを勘案し、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持保全、全面的改善若しくは建替えのスケジュールを検討する。

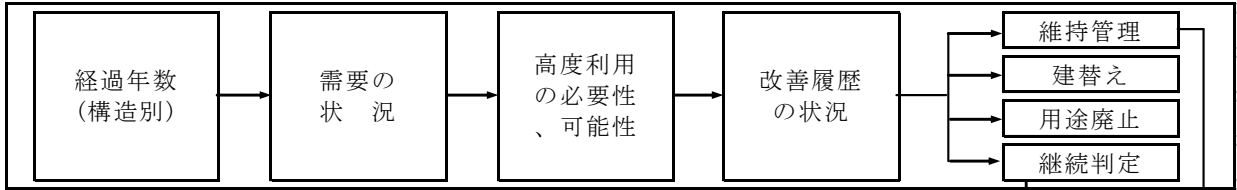
《他の事業主体との連携》

- ・ 他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討する。
- ・ 多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から検討する。
具体手な検討としては、
 - 1) 他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討
 - 2) 他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換
 - 3) 供給スケジュールの検討
 - 4) 近隣・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整等の連携方策を検討する。

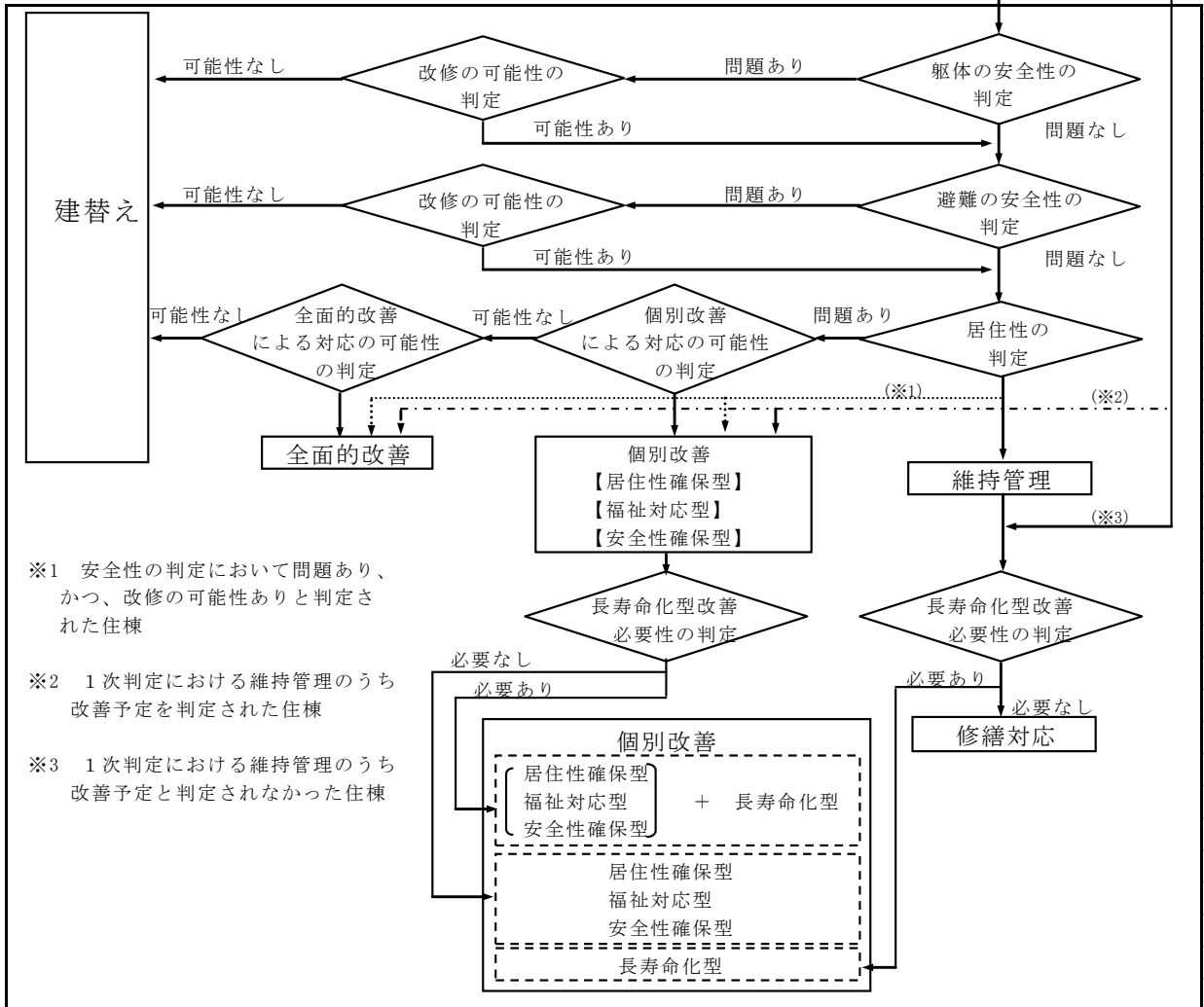
なお、1～3次判定までの流れをフローとしてまとめたものを次ページに掲載する。

《手法選定のフロー》

1 次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）



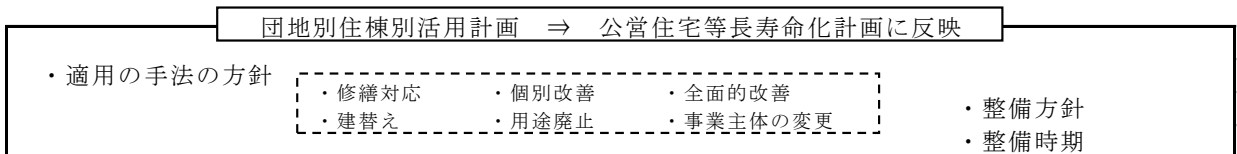
2 次判定（住棟単位の物理的特性による判定）



3 次判定（団地単位の総合的検討）

以上の判定経過及び結果を踏まえ、団地単位の総合的な検討を行う。

- ・団地単位又は地域単位での効率的な整備のあり方を考慮して、住棟別の活用方針を検討
- ・まちづくりの観点から見た地域整備への貢献の必要性を考慮し、整備内容を検討
- ・工事用アクセス道路の整備状況、仮住居の確保の観点から、事業の容易性について検討
- ・他の事業主体との連携の可能性を検討し、効率的な手法の適用を検討



参考資料：国土交通省住宅局 公営住宅等長寿命化計画策定指針より

3 判定結果

前記の選定基準に基づく判定結果は以下のとおり。

(1) 1次判定の結果

団地名	棟番号	建築年度	築後年数		耐用年数	需要	高度利用 の必要性・ 可能性		1次判定
			平成25年 (2013)	平成34年 (2022)					
玉川団地	A	昭和45年	43	52	耐用年数1/2経過	近年5年の 平均応募数 は60件/ 年となっ ている。	第一種低層 住居専用地域	⇒	継続判定
	B	昭和45年	43	52	耐用年数1/2経過			⇒	継続判定
	C	昭和50年	38	47	耐用年数1/2経過			⇒	継続判定
栄町団地	A	昭和52年	36	45	耐用年数1/2経過 平成24年		第一種中高層 住居専用地域	⇒	継続判定
美原団地	1	昭和55年	33	42	耐用年数1/2経過 平成27年			第一種低層 住居専用地域	⇒
	2	昭和59年	29	38	耐用年数1/2経過 平成31年		⇒		継続判定
間坂団地	1	昭和58年	30	39	耐用年数1/2経過 平成30年	第一種低層 住居専用地域	⇒	継続判定	
	2		30	39	耐用年数1/2経過 平成30年		⇒	継続判定	
羽加美団地	A	平成6年	19	28	耐用年数1/2経過 平成41年	第一種中高層 住居専用地域	⇒	継続判定	
	B		19	28	耐用年数1/2経過 平成41年		⇒	継続判定	

1次判定の結果、すべての住棟及びが継続判定となった。

なお、借上住宅である富士見平高齢者住宅は、20年間の賃貸契約において、所有者側の負担により建物及び付帯設備を維持・修繕することとしているため、本計画から除外した。

(2) 2次判定の結果

住棟ごとの躯体の安全性、避難の安全性及び居住性についての判定を実施した。

団地名	棟番号	建築年度	躯体の安全性							避難の安全性		
			昭和56年 新耐震基準	地形	経年変化	構造形式	ピロティ有無	平面形状	立面形状	二方向避難	防火区画	改善の可能性
玉川団地	A	S45		○	○	○	○	○	○	×	○	⇒ ※あり
	B	S45		○	○	○	○	○	○	○	○	⇒
	C	S50		○	○	○	○	○	○	×	○	⇒ ※あり
栄町団地	A	S52		○	○	○	○	○	○	○	○	⇒
美原団地	1	S55		○	○	○	○	○	○	○	○	⇒
	2	S59	○							○	○	⇒
間坂団地	1	S58	○							○	○	⇒
	2	S58	○							○	○	⇒
羽加美団地	A	H6	○							○	○	⇒
	B	H6	○							○	○	⇒

※ 玉川団地A及びC棟は、現在二方向避難が確保されていないが、北側台所に入出入り可能な開口部を設けることにより、二方向避難を確保することができる。

団地名	棟番号									長寿命化型改善の必要性
		日照、通風、採光、開放性、プライバシー、騒音	最低居住水準(3人世帯40㎡)	三箇所給湯	住戸内高齢化対応	共有部分高齢化対応	付属施設(自転車置場、物置、ゴミ置場、衛生)	集会所、児童遊園の有無	多様な住宅供給	
玉川団地	A	○	○	×	×	×	×			○
	B	○	○	×	×	×	×	×	×	○
	C	○	○	×	×	×	×			○
栄町団地	A	○	○	×	×	○	○	×	×	○
美原団地	1	○	○	×	×	×	○	○	○	○
	2	○	○	×	○	○	○			○
間坂団地	1	○	○	×	○	○	○	○	×	○
	2	○	○	×	○	○	○			○
羽加美団地	A	○	○	○	○	○	○	×	○	○
	B	○	○	○	○	○	○			○

(3) 3次判定の結果

2次判定までの結果を踏まえ、団地単位に3次評価を実施した。

団地名	判定内容	活用方針
玉川団地	全面的改善	安全性確保、長寿命化
栄町団地	個別改善	居住性向上、安全性確保、長寿命化
美原団地	個別改善	居住性向上、安全性確保、長寿命化
間坂団地	個別改善	長寿命化
羽加美団地	維持管理	長寿命化

4 団地別・住棟別活用計画

団地別・住棟別活用計画を以下に示す。

項 目		戸数
市営住宅管理戸数（延戸数）		119
	維持管理予定戸数	119
	うち修繕対応戸数	12
	うち改善予定戸数	107
	建替予定戸数	0
用途廃止予定戸数		0

注1) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注2) 借上げ住宅を除く。

表 5 - 3 市営住宅の活用方針詳細

団地名	棟番号	戸数	建築年度	耐用年数 超過年度	判定結果	整備方針	整備戸数			
							維持管理		建替	用途 廃止
							修繕 対応	改善 予定		
玉川団地	A	2	昭和 45 年	平成 52 年	全館的改善	全館的改善		2		
	B	8	昭和 45 年	平成 52 年	全館的改善	全館的改善		8		
	C	5	昭和 50 年	平成 57 年	全館的改善	全館的改善		5		
栄町団地	A	32	昭和 52 年	平成 59 年	個別改善	個別改善		32		
美原団地	1	24	昭和 55 年	平成 62 年	個別改善	個別改善		24		
	2	4	昭和 59 年	平成 66 年	個別改善	個別改善		4		
		4			個別改善	個別改善		4		
間坂団地	1	16	昭和 58 年	平成 65 年	個別改善	個別改善		16		
	2	12			個別改善	個別改善		12		
羽加美団地	A	2	平成 6 年	平成 76 年	維持管理	維持管理	2			
	B	4			維持管理	維持管理	4			
		6			維持管理	維持管理	6			

V 市営住宅等の新設等

1 市営住宅の新築・建替えについて

小作台には昭和 29 年に村営住宅として木造住宅を建設したが、老朽化したため昭和 53 年度に建物を取り壊し（居住者は栄町団地に移転）、現在は更地となっている。

建設の手法としては、市が施工するのではなく、民間アパートの借上げ、民間協力による建設（PPP、PFI）、他の施設との複合化など、様々な手法が開発されている。

しかしその一方で、市内民間アパートは空き家が多く発生している現状もあり、公営住宅の増設は、市内の民間賃貸住宅経営を圧迫し、住宅施策全般のバランスを欠いてしまう可能性も心配される。このため民間賃貸住宅の情報提供等入居支援対策について検討を図っていくこととする。

したがって、計画期間中における市営住宅の新築、建替えは原則行わないこととし、計画に沿って、既存ストックの長寿命化を図っていくこととする。

なお、旧小作台市営住宅用地については、今後の社会経済動向等を見据えながら市全体で土地利用について、多角的に検討していくものとする。

2 富士見平高齢者住宅について

高齢者専用住宅として平成 6 年に民設民営の形で整備し、市と所有者との間において賃貸借契約を締結したものである。

本住宅において空き部屋が出た際の平均競争倍率は、一般住宅と比較してもさほど変わらない状況ではあるが、今後の高齢化に伴い需要の増加が見込まれる。

本住宅の契約期間は、平成 36 年 3 月末までとなっている。引き続き市営住宅として借上げる場合は、新たな契約を締結する必要がある。

VI 長寿命化のための維持管理計画

1 修繕管理・改善事業の実施方針

市営住宅を長期にわたり良好な住宅ストックとして維持管理していくため、計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の実施方針を以下に示す。

(1) 修繕対応

標準修繕期間を踏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
- ・ 標準周期を踏まえた経常修繕の実施等

(2) 居住性向上型

引続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の向上を行い、居住性を確保する。

【実施内容】

- ・ 給湯設備の設置
- ・ 屋根・外壁等の断熱等

(3) 福祉対応型

高齢者・障害者・子育て世帯が安全・安心して居住できるよう住戸・屋外のバリアフリー化を検討・実施する。

【実施内容】

- ・ 住戸内部の手すりの取り付け
- ・ 住戸内部の段差解消
- ・ 浴室・トイレの高齢化対応
- ・ 屋外のバリアフリー化等

(4) 安全性確保型

耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、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・確保を行う。

【実施内容】

- ・耐震改修
- ・防犯灯など防犯に配慮した設備の設置
- ・屋外通路等の避難経路の設備等

(5) 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を行う。

【実施内容】

- ・屋根（屋上等）の耐久性向上
- ・外壁の耐久性向上
- ・給排水設備の耐久性向上等

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：羽村市 住宅の区分：公営住宅

団地名	棟番号	戸数	構造	建築年度	次期定期 点検年次	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果	参 考											
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4													
玉川団地	A	2	RC壁構造	昭和45年			耐震 診断 (安全性確保)										57											
	B	8	RC壁構造	昭和45年														228										
	C	5	RC壁構造	昭和50年														142										
栄町団地	A	32	RC壁構造	昭和52年		浴槽 設置 (居住性向上)	耐震診 断、浴 槽設置 (安全性確保 、居住性向上)	浴槽 設置 (居住性向上)	バリア フリー 化、浴 槽設置 (福祉対策、 居住性向上)	浴槽 設置 (居住性向上)	浴槽 設置 (居住性向上)	浴槽 設置 (居住性向上)	屋上防水 改修 (長寿命化)	浴槽 設置 (居住性向上)			758											
美原団地	1	24	RC壁構造	昭和55年		浴槽 設置 (居住性向上)	耐震診 断、浴 槽設置 (安全性確保 、居住性向上)	浴槽 設置 (居住性向上)	バリア フリー 化、浴 槽設置 (福祉対策、 居住性向上)	浴槽 設置 (居住性向上)	浴槽 設置 (居住性向上)	浴槽 設置 (居住性向上)	浴槽 設置 (居住性向上)				581											
	2	4	RC壁構造	昭和59年																							172	
		4	RC壁構造																									

※ バリアフリー化について
各戸内の対応については修繕対応とする。

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：羽村市 住宅の区分：公営住宅

団地名	棟番号	戸数	構造	建築年度	次期定期 点検年次	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果	参 考	
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4			
間坂団地	1	16	RC 壁構造	昭和58年												385		
	2	12	RC 壁構造														285	
羽加美団地	A	2	RC 壁構造	平成6年														
	B	4	RC 壁構造															
		6	RC 壁構造															

※ バリアフリー化について
各戸内の対応については修繕対応とする。

2 長寿命化のための維持管理による効果

長寿命化計画に基づいて、予防保全としての修繕、耐久性を向上させるための改善等について計画的に実施する効果として以下のことが考えられる。

- (1) 従来の対処療法的に行う緊急修繕等の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅ストック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善を実施することで、市営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながる。
- (2) 定期的に点検を行うことで現状を把握し、的確な修繕並び改善等を行うことで市営住宅等の安全性の確保が図られる。
- (3) 市営住宅の建設年度、設備、立地等を踏まえながら、中長期的な管理計画を立て、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。

羽村市営住宅長寿命化計画

平成25年3月

平成28年3月一部改定（様式1の変更）

平成29年3月一部改定（様式1の変更）

平成31年3月一部改定（様式1の変更）

令和2年3月一部改訂（様式1の変更他）

発行／羽村市

編集／羽村市都市建設部都市計画課

羽村市緑ヶ丘5丁目2番地1

電話 042-555-1111（代）

羽村市ホームページ <http://www.city.hamura.tokyo.jp/>