

# 佐久市公営住宅長寿命化計画

平成31年2月

佐久市 建設部 建築住宅課

## 《 目 次 》

はじめに	1
1 公営住宅ストックの状況	2
2 長寿命化計画の目的	4
3 長寿命化に関する基本方針	4
4 計画期間	5
5 長寿命化を図るべき公営住宅	5
6 公営住宅等における建替事業等の実施方針	12
7 長寿命化のための維持管理計画	13
8 長寿命化のための維持管理による効果	14
別添1 公営住宅団地別概要	
別添2 公営住宅住棟別概要	
別添3 公営住宅団地別評価	
別添4 公営住宅団地別・住棟別評価	
別添5 様式1号 維持・改善に係る事業予定一覧	
別添6 位置図	

## はじめに

### 公営住宅の長寿命化の必要性

本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年6月、住生活基本法が制定されました。

これにより住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道すじが示されました。

居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まりなど様々な課題を抱える中、住生活基本法に掲げられた基本理念に沿って、真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承して行くことが必要となります。

また、住宅ストックに限らず社会資本ストック全般に対するストック重視の方針として、財政制度等審議会「平成20年度予算の編成等に関する建議」（平成19年11月）においても、「社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」と建議されています。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが喫緊の課題となっており、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっています。

さらに、平成20年度に行われた財務省予算執行調査（以下「予算執行調査」という。）によれば、築後30年以上の公営住宅ストックが大量に存在する一方で、都道府県での老朽化したストックに関する長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等の策定が不十分とされており、今後の改善点として、住棟毎の整備・管理台帳等データベースの整備、長寿命化計画の策定が必要とされました。

これらを踏まえ、公営住宅等においても、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指すため、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくこととされました。

## 公営住宅長寿命化計画の位置付け

公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る社会資本整備総合交付金の交付にあたっては、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行うことが要件とされており、当該事業に対する助成の前提となる計画となります。

### 1 公営住宅ストックの状況

#### (1) 構造別・建設年度別の状況

平成 31 年 1 月 1 日現在、本市における公営住宅は、37 団地、832 戸を管理しています。

構造別に見ると、木造 74 戸（構成比 8.9%、以下同じ）、簡易耐火構造平屋建（以下「簡平」という。）232 戸（27.9%）、簡易耐火構造二階建（以下「簡二」という。）200 戸（24.0%）、低層耐火構造（2階建て、以下「低層」という。）48 戸（5.8%）、中層耐火構造（3～5階建て、以下「中層」という。）242 戸（29.1%）、高層耐火構造（6階建て以上、以下「高層」という。）36 戸（4.3%）となっています。

区分	公営住宅						
	木造	簡平	簡二	低層	中層	高層	合計
管理戸数	74	232	200	48	242	36	832

建設年度別にみると、昭和 30 年代以前建設が 124 戸（構成比 14.9%、以下同じ）、昭和 40 年代建設が 130 戸（15.6%）、昭和 50 年代以降建設が 578 戸（69.5%）となっています。

建設年度/構造	木造	簡平	簡二	低層	中層	高層	合計	
	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸	構成比 (%)
合計	74	232	200	48	242	36	832	100.0
構成比 (%)	8.9	27.9	24.0	5.8	29.1	4.3	100.0	
昭和 30 年代以前	48	76					124	14.9
昭和 40 年代		102	28				130	15.6
昭和 50 年代以降	26	54	172	48	242	36	578	69.5

昭和 40 年代以前に建てられたものが 254 戸と管理戸数の 30%を占めており、このころ建てられた簡平住棟は耐用年限（30 年）を経過しつつあり、住宅の老朽化が進んでいます。

耐用年限	木造		簡平		簡二		低層		中層		高層		合計	
	20年(30年)		35年(45年)		45年		70年							
	戸数	割合(%)	戸数	割合(%)	戸数	割合(%)	戸数	割合(%)	戸数	割合(%)	戸数	割合(%)	戸数	割合(%)
1/2未経過							48	100.0	242	100.0	36	100.0	326	39.2
1/2経過			2	0.9	172	86.0							174	20.9
経過	74	100.0	230	99.1	28	14.0							332	39.9
合計	74	100.0	232	100.0	200	100.0	48	100.0	242	100.0	36	100.0	832	100.0

## (2) 入居者の状況

入居者の状況についてみると、平成31年1月1日現在で679世帯 1,511人が生活しており、公営住宅に入居している世帯の77.6%の世帯が第1階層に属しています。

収入階層 単位:円	1階層	2階層	3階層	4階層	5階層	6階層		7階層		8階層		総計	
	0 }	104,001 }	123,001 }	139,001 }	158,001 }	186,001 }	うち 収入 超過	214,001 }	うち 収入 超過	259,001 }	うち 収入 超過		うち 収入 超過
年度	104,000	123,000	139,000	158,000	186,000	214,000	超過	259,000	超過		超過		超過
H30	527 77.6%	38 5.6%	24 3.5%	24 3.5%	24 3.5%	15 2.2%	10 1.5%	8 1.2%	8 1.2%	19 2.9%	13 1.9%	679 100.0%	31 4.6%
	613 (90.3%)					66 (9.7%)							

入居者（世帯全員を含む）を年齢別にみると、入居者総数1,511人のところ、20歳未満が457人（構成比30.2%）を占めており、また、65歳以上が301人（19.9%）を占めています。

管理戸数	入居者総数 ①	20歳未満		20歳以上 65歳未満		65歳以上	
		人数 ②	割合 ②/①	人数 ③	割合 ③/①	人数 ④	割合 ④/①
832戸	1,511人	457人	30.2%	753人	49.9%	301人	19.9%

空家の状況についてみると、老朽化等のための政策空家を除き、空家戸数は22戸（空家率）は3.1%となっています。

また、市町村合併以降の公営住宅の応募倍率は下表のとおりで、平均応募倍率は、相対的に減少しています。

	募集戸数	応募者数	応募倍率
平成17年度	39	215	5.5
平成18年度	27	157	5.8
平成19年度	54	288	5.3
平成20年度	45	162	3.6
平成21年度	32	117	3.7
平成22年度	27	98	3.6
平成23年度	36	127	3.5
平成24年度	32	81	2.5
平成25年度	31	111	3.6
平成26年度	18	46	2.6
平成27年度	29	43	1.5
平成28年度	19	57	3.0
平成29年度	43	90	2.1

## 2 長寿命化計画の目的

### (1) 背景

昭和40年代前後に供給された公営住宅が、更新時期を迎えています。建替のみでは更新が間に合わない状況にあるため、市の公共施設マネジメントの基本方針と整合を図りながら計画的な修繕・改善を行うことにより既存ストックの長寿命化を図るなど、効率的・効果的なストックマネジメントが求められています。

また、十分な安全性や居住性を備えており長期的な活用が見込まれる住棟については、予防保全の観点から、中長期的な維持管理計画の策定が求められています。

### (2) 目的

安全で快適な公営住宅を、今後、長期間にわたって確保するため、修繕・改善・建替などの活用手法を定め管理の効率化を図るとともに、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、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します。

## 3 長寿命化に関する基本方針

### (1) スtock状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・管理する住宅を住棟単位でデータベース化を行う。
- ・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。
- ・住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整構築する。

### (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善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図る。
- ・ 仕様の水準向上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などによるライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・ 定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

#### 4 計画期間

平成 22 年度から平成 31 年度までの 10 年間とします。

また、計画は人口減少等の社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、随時見直しを行うこととします。

#### 5 長寿命化を図るべき公営住宅

##### (1) 対 象

本計画においては、公営住宅を対象とします。

《本計画期間内における公営住宅管理計画》

対 象	合 計
管理戸数（平成 31 年 1 月 1 日現在）	832 戸
・維持管理予定戸数	808 戸
うち修繕対応戸数	788 戸
うち改善予定戸数	20 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	24 戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 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。

##### (2) 団地別・住棟別状況の把握

###### ア 基礎的項目

- ・ 【団地単位】：戸数、建設年度 等

- ・【住棟単位】：建設年度、構造、階数、棟数、戸数 等  
 (別添1「公営住宅団地別概要」、別添2「公営住宅住棟別概要」参照)

イ 活用手法の選定に関する項目

	項目	具体的指標	備考
団地単位	a 高度利用可能性	敷地規模・形状・接道条件・法規制	1次評価において使用
	b 公営住宅としての立地妥当性	立地、周辺環境(公益施設・生活利便施設・教育施設等)	
	c 周辺地域属性	周辺地域の状況等	3次評価において使用
	d 建替や大規模改善の際の仮住居の確保	隣接又は近接する公営住宅団地との連携の可能性	
住棟単位	a 改善履歴	住戸改善、身障改善、下水道接続等	2次評価において使用
	b 居住性	住戸面積、浴室の有無等	

ウ 維持管理の計画に関する項目

	分類	項目	
団地単位	現状	a 共用施設	集会所(数・面積)、駐車場(数・方式)、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置場の有無
		b 供給処理	給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式
	履歴	c 改善履歴	集会所、駐車場、下水道接続
		d 修繕履歴	受水槽防水等
		e 点検履歴	法定点検(水質、浄化槽)等
住棟単位	仕様等	a 躯体・外装	外壁、屋根防水、廊下、窓サッシ、玄関扉等
		b 設備	給水管、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管等
		c 機器	浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台
	履歴	d 改善履歴	増築、2戸1改善、耐震改修等
		e 修繕履歴	外壁塗装、給水管取替等
		f 点検履歴	法定点検(EV、消火設備)等

(3) 団地別・住棟別活用計画

ア 需要推計の予測

本長寿命化計画における公営住宅の需要推計には、国土交通省から示されています公営住宅供給目標量の算定プログラムを用いて、借家に居住する世帯のうち、公営住宅（県営住宅を含む）の要支援世帯数を推計し、本市における平成 31 年度の公営住宅必要戸数を推計します。

○公営住宅入居資格世帯数の推計

H21 年度の世帯数 総世帯数 38,299 世帯（うち民間借家等 6,120 世帯）



H31 年度の世帯数 総世帯数 41,289 世帯（うち民間借家等 6,598 世帯）



収入分位下位世帯数 25%以下（15.8 万円） 1,399 世帯

25%～40%（21.4 万円） 307 世帯

合 計 1,706 世帯

○入居資格世帯数の内の要支援世帯数の推計

年収	収入分位 25%（高齢世帯・子育て世帯は 40%）相当年収	
(3) 最低居住面積水準未満 かつ著しい困窮年収以上 85 世帯	最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収以上	著しい困窮年収
	(4) うち高家賃負担率以上 85 世帯	
(1) 最低居住面積水準未満 かつ著しい困窮年収未満 63 世帯	最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収未満	居住面積
	(2) うち高家賃負担率以上 191 世帯	
要支援世帯数 424 世帯		

イ 公営住宅の必要戸数の算出

平成 31 年度までの累計要支援世帯数 424 世帯

要支援者に必要と推計する住戸数 963 戸

要支援に不要とする推計する住戸数 164 戸

不要と推計する住戸数に係る空き家発生戸数 72 戸

平成 26 年 1 月入居可能戸数 411 戸（県営住宅）+716 戸（市営住宅）=1,127 戸

公営住宅需要推計

1,127 戸（入居可能戸数）－ 72 戸（空家発生戸数）＝1,055 戸（需要推計戸数）

公営住宅必要戸数（市営分）

1,055 戸×67%（東京都を除く全国平均の市町村営住宅の割合）＝706 戸

## ウ 公営住宅ストックの活用に関する基本方針

当市の老朽化の進む公営住宅の活用の方法については、耐用年限を超えた住宅が 39%に達しており、利用者のために早期に住環境の改善を図る必要があることや家賃の上昇を抑制できることから、戸当たり工事費の安価な改善によりストックの活用を図ることを基本とします。

### （ア）改善を実施する団地

居住水準が低く、地域の多様なニーズのある団地

### （イ）建替を実施する団地

建替は、改善により対処できない団地について管理の効率化を図るため、周辺地域の老朽化した小規模団地等を統合しながら実施します。

### （ウ）維持管理する団地

- ・ 高齢者・障害者等の交通弱者に対応した利便性の高い市街地の団地
- ・ 入居者の状況などから当面用途廃止できない団地

### （エ）用途廃止する団地

- ・ 耐用年限を超えた団地
- ・ 小規模な団地（敷地面積2,000㎡以下で10戸以下）等

## エ 公営住宅ストックの活用手法の選定

ストック活用のための手法は、「維持管理」、「個別改善」、「全面的改善」、「建替」、「用途廃止」、とします。

ストック活用手法及び内容

手 法	内 容
維持管理	・ 公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕）等。
個別改善	・ 公営住宅の質の向上のために、以下の項目について改善を行うもの。 A. 規模増改善（2戸を1戸又は3戸を1戸、増築） B. 住戸改善 a. 居住性向上（設備改修等）

	<ul style="list-style-type: none"> <li>b. 高齢者対応（間取り変更、段差解消、断熱性向上、高齢者対応建具の設置、手摺設置、情報化対応）</li> <li>c. 安全性確保（避難経路確保、不燃化等）</li> </ul> <p>C. 共用部分改善</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 居住性向上（設備改修等）</li> <li>b. 高齢者対応（段差解消、断熱性向上、手摺設置、情報化対応、エレベーター設置等）</li> <li>c. 安全性確保（耐震改善、外壁落下防止改修、防火区画、避難設備設置等）</li> <li>d. 住環境向上（景観の向上等）</li> </ul> <p>D. 屋外・外構改善</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 居住性向上（設備改修等）</li> <li>b. 高齢者対応（段差解消、幅員確保、情報化対応等）</li> <li>c. 安全性確保（屋外消火栓設置）</li> <li>d. 住環境向上（共同施設改善、景観の向上等）</li> </ul> <p>・標準管理期間 改善後 10 年以上</p>
全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの。</li> <li>A. 住戸改善（居住性向上、高齢者対応）</li> <li>B. 共用部分改善（高齢者対応、安全性確保）</li> <li>C. 屋外・外構部分（高齢者対応）</li> </ul> <p>・標準管理期間 改善後 30 年以上</p>
建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの（なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建て替えを含む。）</li> </ul> <p>・標準管理期間 木造：30年 準耐火造：45年 耐火造：70年</p>
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以下の場合に公営住宅としての用途を廃止すること。</li> <li>A. 公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不相当であると認める場合。</li> <li>B. 耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合。</li> <li>C. 国土交通大臣の了承を得た建て替え計画にかかる公営住宅建替事業の施行のため必要がある場合。</li> </ul>

## オ 活用手法の選定フロー

選定の手順は、1次評価として団地単位の立地条件評価・技術的条件評価、2次評価として住棟単位の技術的条件評価を行い、1次評価で、用途廃止団地・継続団地を抽出し、2次評価で維持管理団地・改善団地・建替団地を抽出します。

さらに1次評価と2次評価の結果を踏まえて最終判定を行います

活用手法の選定は、次に示す手順により行います（手法選定のフロー参照）。

### 【1次評価】（団地単位の立地条件評価・技術的条件評価）

団地規模、立地条件、隣接状況、経過年数、改善履歴、居住水準等の総合的判断を行い、団地別に継続、用途廃止を判定する。

### 【2次評価】（住棟単位の技術的条件評価）

1次評価の結果、継続判定とした団地の住棟を対象に、技術的検討を行い、当該住棟の活用手法を検討する。

また、技術的検討において維持管理とした住棟を対象に、次の項目をもとに長寿命化型改善の必要性を検討し、適用候補を判定する

- ・ 耐久性、維持管理の容易性等の向上の必要性
- ・ 予防保全的な改善の必要性
- ・ 他の修繕、改善工事と合わせた効率性

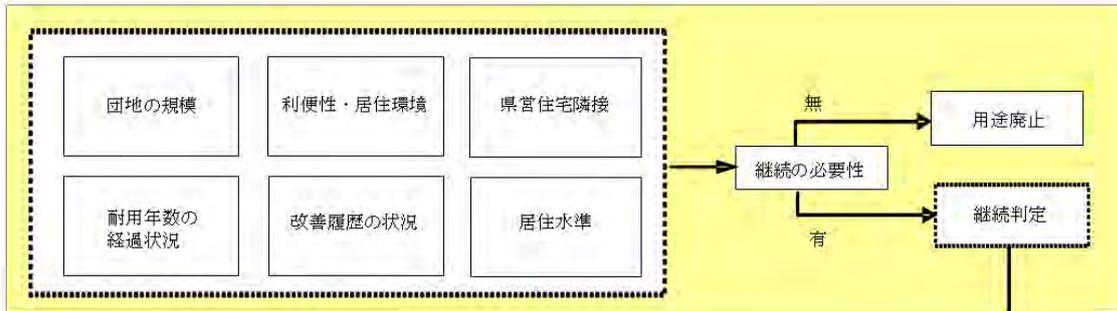
### 【3次評価】（団地単位の総合的検討）

1次評価及び2次評価の結果を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に次の項目について総合的検討を行い、最終的な活用手法を選定する。

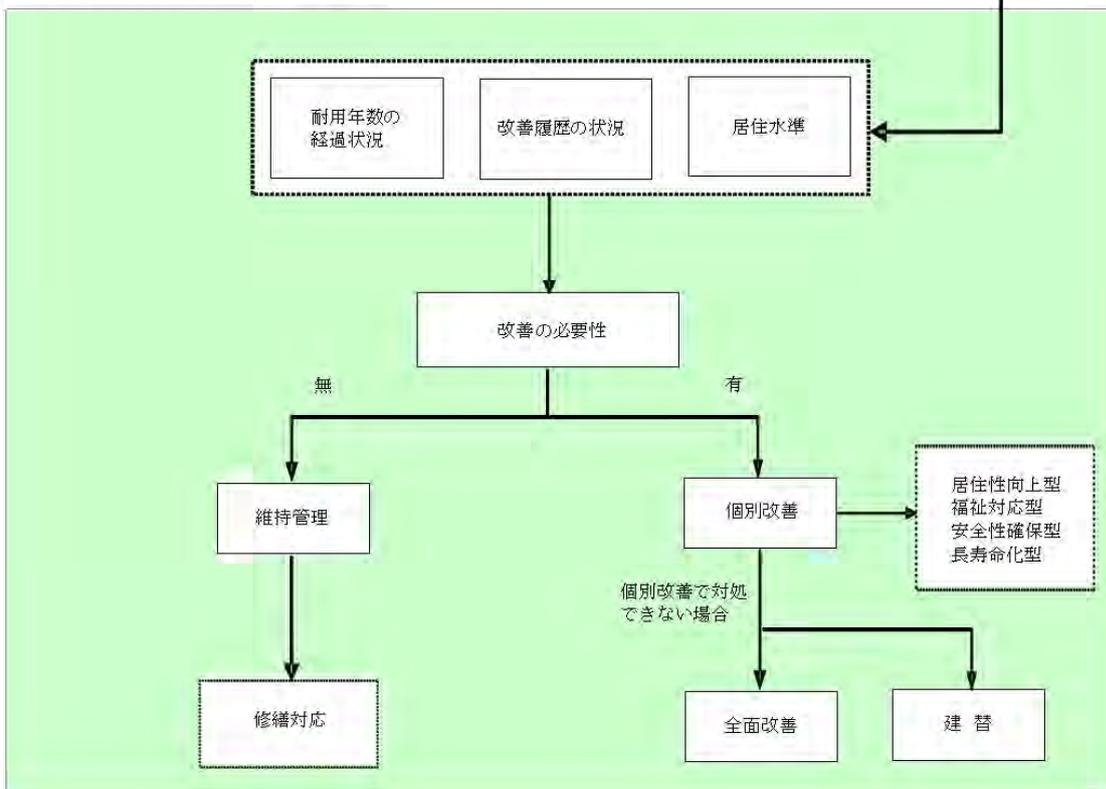
- ・ 団地単位又は地域単位での効率的な整備
- ・ まちづくりの観点から見た地域整備への貢献
- ・ 周辺道路の整備状況、仮住居の確保等から見た事業の容易性
- ・ 他の事業主体との連携

《ストック活用手法選定のフロー》

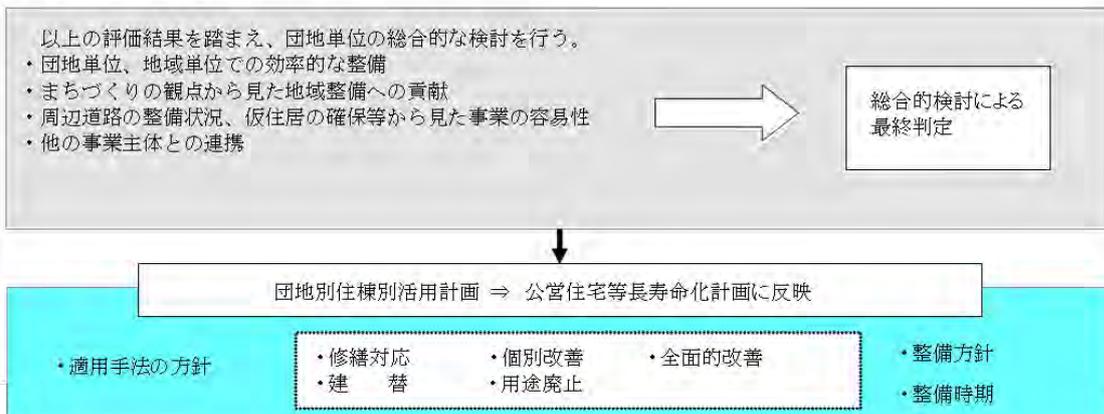
1次評価(団地単位の立地条件、技術的条件による評価)



2次評価(住棟単位の技術的条件による評価)



3次評価(団地単位の総合的検討)



## カ 団地別・住棟別評価

- ・ 活用手法の選定は、団地別、住棟別に、下記に示す団地単位の立地条件・技術的条件、住棟単位の技術的条件について、それぞれ評価項目、評価基準を設定して評価を行います。
- ・ 立地条件の評価は、団地別に、住宅の敷地面積・規模、団地周辺的生活利便性・居住環境の項目について行います。
- ・ 技術的条件の評価は、住棟別に、耐用年数経過状況、住棟・住戸の改善履歴状況、居住水準の項目について行います。

(別添3「公営住宅団地別評価」、別添4「公営住宅団地別・住棟別評価」参照)

評価項目と評価基準

	評価項目	評価基準	
立地 条件評価	団地規模	敷地が2,000㎡を超え、戸数が10戸を超えている	○
		敷地面積が2,000㎡以下で、戸数が10戸以下の小規模な団地	×
	利便性・居住環境	交通・買い物等の利便性、周辺の居住環境が良い	○
		郊外に立地し、居住環境は良いが利便性は必ずしも良くない	△
		共同施設が未整備で、居住環境・利便性が悪い	×
県営住宅と隣接	県営住宅が隣接している	○	
技術的 条件評価	耐用年数の経過状況	耐用年数1/2を未経過	○
		耐用年数1/2を経過している場合	△
		耐用年数を経過している場合	×
	改善履歴状況	過去に住棟・住戸全ての改善を実施した	○
		過去に住棟・住戸一部の改善を実施した	△
		過去に住棟・住戸一部の改善を実施していない	×
	居住水準	風呂釜・浴槽付浴室有、水洗化	◎
		浴室のみ有、水洗化	○
浴室のみ有、未水洗化		△	
浴室無、未水洗化		×	

## 6 公営住宅における建替事業等の実施方針

老朽化した昭和40年代以前のストックを中心に、建設年度、構造種別、設備等の状況、立地、

空家率等を総合的に勘案し、建替事業を実施する団地及び住棟を決定する。

### < 再 掲 > 5－(3)－ウ

#### (イ) 建替を実施する団地

建替は、改善により対処できない団地について管理の効率化を図るため、周辺地域の老朽化した小規模団地等を統合しながら実施します。

## 7 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は次のとおりとし、対象となる住棟・住戸及び実施の可否を判断します。

#### ア 修繕対応

- ・ 標準修繕周期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、長期的に活用します。

【実施内容例】 定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施 等

#### イ 居住性向上型

- ・ 引き続き活用を図る昭和40年代のストックについて、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、居住性を向上させることを検討します。

【実施内容例】 間取りの改修、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化 等

#### ウ 福祉対応型

- ・ 引き続き活用を図る昭和40年代のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

【実施内容例】 住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応 等

#### エ 安全性確保型

- ・ 耐震性に課題のあるラーメン構造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避難設備や経路の整備・確保を行います。
- ・ 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います。

【実施内容例】 耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等

## オ 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います。

【実施内容例】外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、浴室内防水・ユニット化 等

### (2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

- |                           |             |
|---------------------------|-------------|
| ア 維持・改善に係る事業予定一覧（住棟部分）    | 別添 【様式1】による |
| イ 建替に係る事業予定一覧             | 予定なし        |
| ウ 共同施設部分に係る事業予定一覧（共同施設部分） | 予定なし        |

## 8 長寿命化のための維持管理による効果

### (1) 長寿命化型改善に関する基本的な考え方と意義

厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある昭和40年代前後に供給された公営住宅ストックの、効率的かつ円滑な更新を行うためには、長寿命化対策を行うことにより、建替時期の分散化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となります。

### (2) 長寿命化型改善の定義

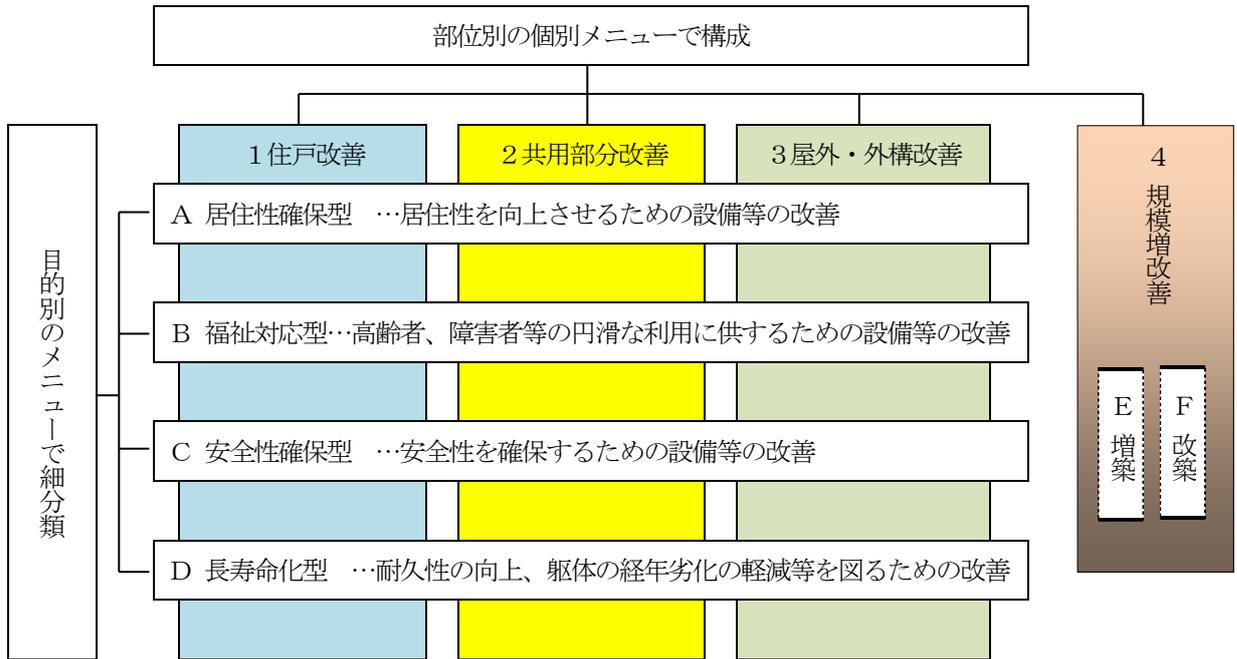
次のいずれかに該当する工事等※

- ア 従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- イ 従前の仕様等と比して躯体への影響が低減されるものであること。
- ウ 従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

※ 上記に該当しない事業（単なる設備更新等を含む）については長寿命化型改善事業の対象としない。

### (3) 改善事業の構成

#### ア 個別改善事業メニュー一覧



#### イ 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
A 居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁、最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・共視聴アンテナ設置設備等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・集会所の整備、増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備等</li> </ul>
B 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手摺設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手摺設置</li> <li>・中層E Vの設置、機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手摺の設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置等</li> </ul>

<p>C 安全性確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・アスベストの除去</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取り替え、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建設部品の設置 (※2)</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修 (※1)</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手摺のアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除却等</li> <li>・E Vかご内の防犯カメラ設置 (※2)</li> <li>・地震時管制運転装置等の設置</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の証明設備の照度確保 (※2)</li> <li>・ガス管の耐震性、耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な柵、垣、植栽の設置 (※2)</li> </ul> <p>等</p>
<p>D 長寿命化</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事</li> </ul> <p>等</p>

※1 公営住宅の耐震改修については「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照。

※2 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備発第110号）」を参照。

## ウ 長寿命化型改善の具体例

### (7) 部位毎による整理

部 位	概要（工事例）	備 考
躯体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体の耐久性を向上させる工事</li> <li>・躯体の中性化を防止させる工事</li> </ul>	
屋上及びこれに付随する部分（「屋上等」という）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上等の断熱性を向上させる工事</li> <li>・屋上等の防水性を向上させる工事</li> <li>・屋上等の耐久性を向上させる工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根も含む</li> <li>・塗装塗膜による工事も可</li> </ul>
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の断熱性を向上させる工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ベランダの内側も可</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の防水性を向上させる工事</li> <li>・外壁の耐久性を向上させる工事</li> <li>・外壁の安全性を向上させる工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・塗装塗膜による工事も可</li> </ul>
内壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内壁の断熱性を向上させる工事</li> <li>・内壁の耐久性を向上させる工事</li> <li>・内壁コンクリートの中性を防止する工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・塗装塗膜による工事も可</li> </ul>
給水管、排水管、污水管、 雨水管、ガス管、消火管	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管の耐食性を向上させる工事</li> <li>・管の耐久性を向上させる工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・塗膜による工事も可</li> </ul>
シーリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・シーリング材の耐久性を向上させる工事</li> </ul>	
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性を向上させる工事</li> </ul>	
避難施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・避難施設の耐久性を向上させる工事</li> </ul>	
床下地材	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床下地材の耐久性を向上させる工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可</li> </ul>

(イ) 工事毎による整理

工 事	概要（工事例）	備 考
配管の集約化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事</li> <li>・住戸内の配管を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事</li> </ul>	
電気幹線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事</li> </ul>	

公営住宅団地別概要

別添1

団地名	棟数	戸数	建設年度	構造	集会場	排水改善歴
花園団地	5	92	平成3. 5. 7. 8年度	耐火3. 4. 5階	有	
根々井団地	6	10	昭和36年度	木造平屋	無	
城ヶ丘団地	4	12	昭和37. 39年度	木造平屋・簡易耐火平屋	無	H26. 27
赤岩団地	14	32	昭和39. 47. 51年度	木平・簡平・簡2階	有	H10
泉団地	4	66	平成10. 12. 14. 15年度	耐火3階	有	
白山団地	18	62	昭和44. 45. 46年度	簡易耐火平屋	有	
大塚団地	3	19	昭和47. 48. 51年度	簡易耐火2階	有	H17
竹原団地	6	30	昭和49. 50年度	簡易耐火平屋・簡易耐火2階	無	H3
冷間団地	2	4	昭和51年度	簡易耐火平屋	無	H8
小田井団地	2	4	昭和51年度	簡易耐火平屋	無	H17
樋村団地	6	44	昭和52. 53. 54. 55. 56年度	簡易耐火2階	有	H21
曙団地	3	6	昭和52. 55年度	簡易耐火平屋	無	H8
大和町団地	2	8	昭和53. 56年度	簡易耐火平屋	無	H15
相立団地	2	4	昭和55年度	簡易耐火平屋	無	
宮川団地	10	37	昭和55. 56. 57. 58年度	簡易耐火2階	有	H14
平尾団地	1	2	昭和55年度	簡易耐火平屋	無	H16
昭和団地	2	4	昭和57年度	簡易耐火平屋	無	
川原団地	15	62	昭和58. 59. 60. 61. 62. 63年度	簡易耐火2階	有	H13
清水団地	1	5	昭和55年度	簡易耐火2階	無	H8
長土呂団地	4	17	昭和30. 31年度	簡易耐火平屋	無	H26. 27
取出団地	1	6	昭和31年度	簡易耐火平屋	無	H7
原団地	3	14	昭和32. 33. 35年度	簡易耐火平屋	無	H8
中込原団地	5	17	昭和36年度	簡易耐火平屋	無	H9
中込団地	2	24	平成1. 2年度	耐火3. 4階	無	
サングリア中込団地	1	36	平成19年度	耐火6階	無	
一本柳団地	4	48	平成22. 23. 24. 25年度	耐火2階	無	
旭ヶ丘団地	2	4	昭和50年度	簡易耐火2階	無	H20
泉ヶ丘第1団地	2	4	昭和36年度	木造平屋	無	
泉ヶ丘第2団地	2	12	昭和37年度	簡易耐火平屋	無	
下越団地	1	32	平成6年度	耐火4階	有	
蓬田団地	4	16	昭和60. 61. 62年度	木造2階	無	H15
庄ノ上団地	5	10	平成1年度	木造2階	無	H10
御馬寄団地	8	34	昭和38. 39. 40. 41. 42年度	簡易耐火平屋	有	H23
並木団地	11	22	昭和53. 54. 55. 56. 57. 61年度	簡易耐火平屋	無	H20
望月団地	2	28	平成5. 7年度	耐火3. 4階	無	
大西	1	1	昭和34年度	木造平屋	無	
片倉口	2	4	昭和35年度	木造平屋	無	
合計	166	832				

## 公営住宅住棟別概要

別添2

団地名	棟名	戸数	建設年度	構造	階数	規模	耐用年限	経過年数	耐用年限経過	浴室設置	し尿処理
花園団地	92戸	A	平成3年度	耐火	3	3DK	70	28		○	水洗
		B	平成5年度	耐火	5	3DK	70	26		○	水洗
		C	平成7年度	耐火	4	3DK	70	24		○	水洗
		D	平成7年度	耐火	4	3DK	70	24		○	水洗
		E	平成8年度	耐火	3	3DK	70	23		○	水洗
根々井団地	10戸	1	昭和36年度	木平	1	2K	20	58	○		汲取
		2	昭和36年度	木平	1	2K	20	58	○		汲取
		3	昭和36年度	木平	1	2K	20	58	○		汲取
		4	昭和36年度	木平	1	2K	20	58	○		汲取
		5	昭和36年度	木平	1	2K	20	58	○		汲取
		6	昭和36年度	木平	1	2K	20	58	○		汲取
城ヶ丘団地	12戸	4	昭和37年度	木平	1	2K	20	57	○	○	水洗
		7	昭和37年度	木平	1	2K	20	57	○	○	水洗
		8	昭和37年度	木平	1	2K	20	57	○	○	水洗
		14	昭和39年度	簡平	1	2K	35	55	○	○	水洗
赤岩団地	32戸	1	昭和39年度	木平	1	2K	20	55	○	△	水洗
		2	昭和39年度	木平	1	2K	20	55	○	△	水洗
		3	昭和39年度	木平	1	2K	20	55	○	△	水洗
		4	昭和39年度	木平	1	2K	20	55	○	△	水洗
		5	昭和39年度	木平	1	2K	20	55	○	△	水洗
		6	昭和39年度	木平	1	2K	20	55	○	△	水洗
		7	昭和39年度	木平	1	2K	20	55	○	△	水洗
		9	昭和39年度	木平	1	2K	20	55	○	△	水洗
		10	昭和39年度	木平	1	2K	20	55	○	△	水洗
		11	昭和47年度	簡平	1	2K	35	47	○	△	水洗
		12	昭和47年度	簡平	1	2K	35	47	○	△	水洗
		13	昭和47年度	簡平	1	2K	35	47	○	△	水洗
		14	昭和47年度	簡平	1	2K	35	47	○	△	水洗
		15	昭和51年度	簡2	2	3K	45	43		△	水洗
		泉団地	66戸	A	平成10年度	耐火	3	2DK	70	21	
B	平成12年度			耐火	3	3DK	70	19		○	水洗
C	平成14年度			耐火	3	3DK	70	17		○	水洗
D	平成15年度			耐火	3	2DK	70	16		○	水洗
白山団地	62戸	1	昭和44年度	簡平	1	2K	35	50	○	△	
		2	昭和44年度	簡平	1	2K	35	50	○	△	
		3	昭和44年度	簡平	1	2K	35	50	○	△	
		4	昭和44年度	簡平	1	2K	35	50	○	△	
		5	昭和44年度	簡平	1	2K	35	50	○	○	水洗
		6	昭和44年度	簡平	1	2K	35	50	○	○	水洗
		7	昭和44年度	簡平	1	2K	35	50	○	△	
		8	昭和44年度	簡平	1	2K	35	50	○	△	
		9	昭和45年度	簡平	1	2K	35	49	○	○	水洗
		10	昭和45年度	簡平	1	2K	35	49	○	○	水洗
		11	昭和45年度	簡平	1	2K	35	49	○	△	
		12	昭和45年度	簡平	1	2K	35	49	○	○	水洗
		13	昭和45年度	簡平	1	2K	35	49	○	○	水洗
		14	昭和45年度	簡平	1	2K	35	49	○	△	
		15	昭和46年度	簡平	1	2K	35	48	○	△	
		16	昭和46年度	簡平	1	2K	35	48	○	○	水洗
		17	昭和46年度	簡平	1	2K	35	48	○	○	水洗
		18	昭和46年度	簡平	1	2K	35	48	○	△	
大塚団地	19戸	1	昭和47年度	簡2	2	2DK	45	47	○	△	水洗
		2	昭和48年度	簡2	2	2DK	45	46	○	△	水洗
		3	昭和51年度	簡2	2	3K	45	43		△	水洗
竹原団地	30戸	1	昭和49年度	簡2	2	2DK	45	45		△	水洗
		2	昭和49年度	簡2	2	2DK	45	45		△	水洗

公営住宅住棟別概要

別添2

団地名	棟名	戸数	建設年度	構造	階数	規模	耐用年限	経過年数	耐用年限経過	浴室設置	し尿処理	
	3	2	昭和49年度	簡平	1	2DK	35	45	○	△	水洗	
	4	2	昭和49年度	簡平	1	2DK	35	45	○	△	水洗	
	5	7	昭和50年度	簡2	2	2DK	45	44		△	水洗	
	6	7	昭和50年度	簡2	2	2DK	45	44		△	水洗	
冷間団地	4戸	1	2	昭和51年度	簡平	1	3DK	35	43	○	△	水洗
	2	2	昭和51年度	簡平	1	3DK	35	43	○	△	水洗	
小田井団地	4戸	1	2	昭和51年度	簡平	1	3DK	35	43	○	△	水洗
	2	2	昭和51年度	簡平	1	3DK	35	43	○	△	水洗	
樋村団地	44戸	1	8	昭和52年度	簡2	2	3DK	45	42		△	水洗
	2	8	昭和53年度	簡2	2	3DK	45	41		△	水洗	
	3	4	昭和54年度	簡2	2	3DK	45	40		△	水洗	
	4	8	昭和54年度	簡2	2	3DK	45	40		△	水洗	
	5	8	昭和55年度	簡2	2	3DK	45	39		△	水洗	
	6	8	昭和56年度	簡2	2	3DK	45	38		△	水洗	
曙団地	6戸	1	2	昭和52年度	簡平	1	3DK	35	42	○	△	水洗
	2	2	昭和52年度	簡平	1	3DK	35	42	○	△	水洗	
	3	2	昭和55年度	簡平	1	3DK	35	39	○	△	水洗	
大和町団地	8戸	1	4	昭和53年度	簡平	1	3DK	35	41	○	△	水洗
	2	4	昭和56年度	簡平	1	3DK	35	38	○	△	水洗	
相立団地	4戸	1	2	昭和55年度	簡平	1	3DK	35	39	○	△	汲取
	2	2	昭和55年度	簡平	1	3DK	35	39	○	△	汲取	
宮川団地	37戸	1	4	昭和55年度	簡2	2	3DK	45	39		△	水洗
	2	4	昭和55年度	簡2	2	3DK	45	39		△	水洗	
	3	4	昭和56年度	簡2	2	3DK	45	38		△	水洗	
	4	4	昭和56年度	簡2	2	3DK	45	38		△	水洗	
	5	4	昭和57年度	簡2	2	3DK	45	37		△	水洗	
	6	4	昭和57年度	簡2	2	3DK	45	37		△	水洗	
	7	4	昭和57年度	簡2	2	3DK	45	37		△	水洗	
	8	4	昭和57年度	簡2	2	3DK	45	37		△	水洗	
	9	2	昭和58年度	簡2	2	3DK	45	36		△	水洗	
	10	3	昭和58年度	簡2	2	3DK	45	36		△	水洗	
平尾団地	2戸	1	2	昭和55年度	簡平	1	3DK	35	39	○	△	水洗
昭和団地	4戸	1	2	昭和57年度	簡平	1	3DK	35	37	○	△	
	2	2	昭和57年度	簡平	1	3DK	35	37	○	△		
川原団地	62戸	1	5	昭和58年度	簡2	2	3DK	45	36		△	水洗
	2	5	昭和58年度	簡2	2	3DK	45	36		△	水洗	
	3	2	昭和58年度	簡2	2	3DK	45	36		△	水洗	
	4	3	昭和58年度	簡2	2	3DK	45	36		△	水洗	
	5	2	昭和59年度	簡2	2	3DK	45	35		△	水洗	
	6	5	昭和59年度	簡2	2	3DK	45	35		△	水洗	
	7	4	昭和59年度	簡2	2	3DK	45	35		△	水洗	
	8	5	昭和60年度	簡2	2	3DK	45	34		△	水洗	
	9	5	昭和60年度	簡2	2	3DK	45	34		△	水洗	
	10	5	昭和60年度	簡2	2	3DK	45	34		△	水洗	
	11	4	昭和61年度	簡2	2	3DK	45	33		△	水洗	
	12	5	昭和61年度	簡2	2	3DK	45	33		△	水洗	
	13	4	昭和62年度	簡2	2	3DK	45	32		○	水洗	
	14	4	昭和63年度	簡2	2	3DK	45	31		△	水洗	
	15	4	昭和63年度	簡2	2	3DK	45	31		△	水洗	
清水団地	5戸	1	5	昭和55年度	簡2	2	3DK	45	39		△	水洗
長土呂団地	17戸	2	4	昭和30年度	簡平	1	2K	35	64	○	○	水洗
	3	3	昭和30年度	簡平	1	2K	35	64	○	○	水洗	
	4	4	昭和31年度	簡平	1	2K	35	63	○	○	水洗	
	5	6	昭和31年度	簡平	1	2K	35	63	○	○	水洗	
取出団地	6戸	1	6	昭和31年度	簡平	1	2K	35	63	○	△	水洗
原団地	14戸	1	6	昭和32年度	簡平	1	2K	35	62	○	△	水洗

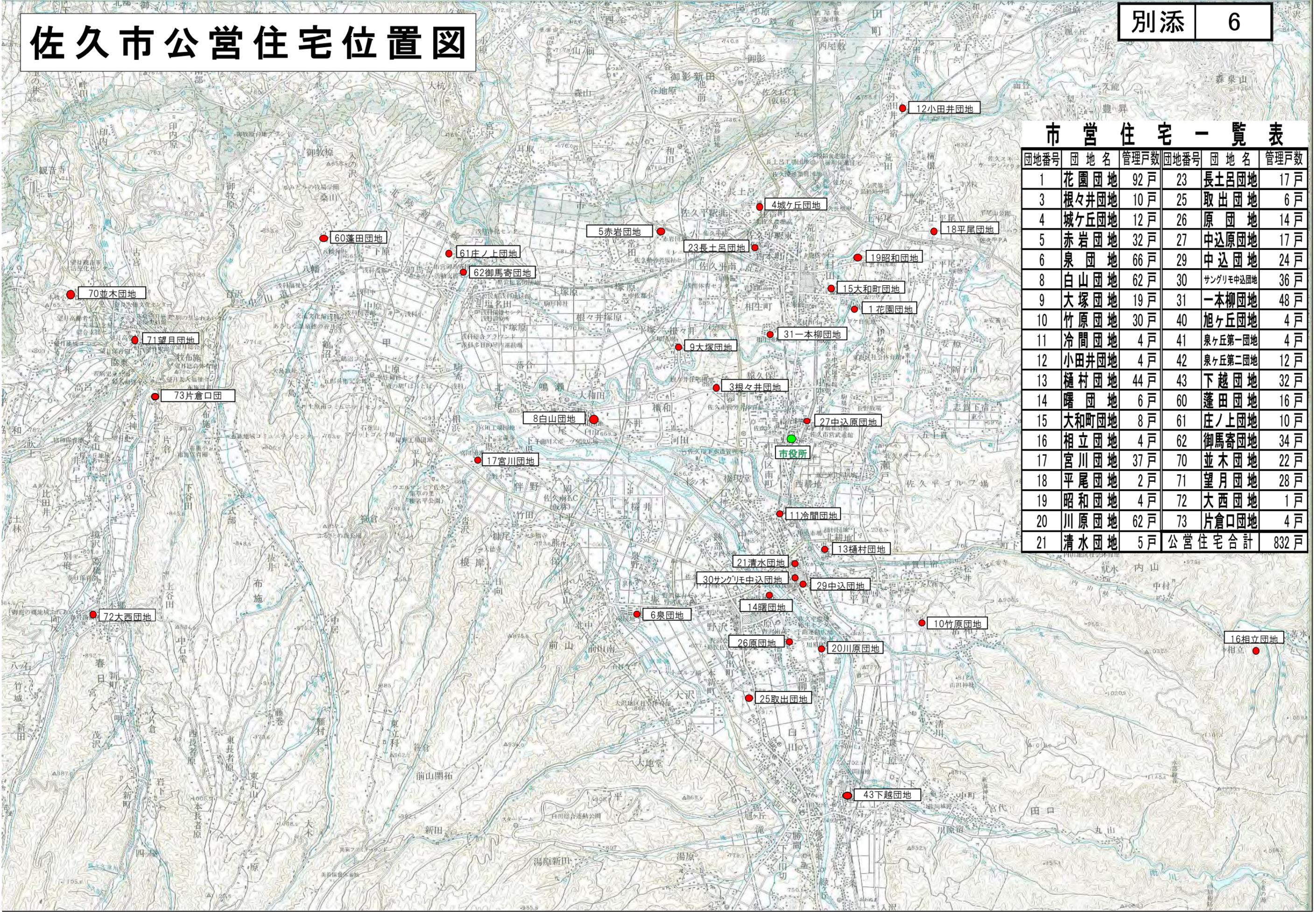








# 佐久市公営住宅位置図



市営住宅一覧表

団地番号	団地名	管理戸数	団地番号	団地名	管理戸数
1	花園団地	92戸	23	長土呂団地	17戸
3	根々井団地	10戸	25	取出団地	6戸
4	城ヶ丘団地	12戸	26	原団地	14戸
5	赤岩団地	32戸	27	中込原団地	17戸
6	泉団地	66戸	29	中込団地	24戸
8	白山団地	62戸	30	サングリモ中込団地	36戸
9	大塚団地	19戸	31	一本柳団地	48戸
10	竹原団地	30戸	40	旭ヶ丘団地	4戸
11	冷間団地	4戸	41	泉ヶ丘第一団地	4戸
12	小田井団地	4戸	42	泉ヶ丘第二団地	12戸
13	樋村団地	44戸	43	下越団地	32戸
14	曙団地	6戸	60	蓬田団地	16戸
15	大和町団地	8戸	61	庄ノ上団地	10戸
16	相立団地	4戸	62	御馬寄団地	34戸
17	宮川団地	37戸	70	並木団地	22戸
18	平尾団地	2戸	71	望月団地	28戸
19	昭和団地	4戸	72	大西団地	1戸
20	川原団地	62戸	73	片倉口団地	4戸
21	清水団地	5戸	公営住宅合計		832戸