

第5章 長寿命化計画（市川市公営住宅等長寿命化計画）

5-1 計画の対象

令和5年3月末現在、本市が管理する住宅は24団地1,982戸の市営住宅であり、これらすべてを本計画の対象とする。

ただし、長寿命化を図るべき市営住宅の対象住宅は、借上げ住宅を除いた1,942戸とする。

対 象		合 計
公営住宅管理戸数（借上げ住宅含む）		1,982 戸
維持管理予定戸数 （借上住宅除く）	計	1,942 戸
	うち修繕対応戸数	1,942 戸
	うち改善予定戸数	0 戸

表 5-1 対象住戸の内訳

5-2 計画の方針

市川市公共施設個別計画では、公営住宅は、民間住宅など民間資産を活用した方が、需要に対して柔軟に供給を調整することが可能となることから、現在の公営住宅の建替え時期に併せて、民間施設の活用を検討するとしており、大町第二団地を民営化する施設として位置づけている。

これを受けて、本計画では各団地を以下のとおり区分し、方針を整理する。

(1) 団地規模による整備方針の考え方

建物の老朽化に対し、改善・維持管理などの適切な手法をもとに、市営住宅の長寿命化を図り、法定耐用年限の70年まで使用し続けることを前提とし、次のとおり団地の機能更新を行う。

- ①大規模団地は、耐用年限到来による建て替え時期を一定期間に迎えるため、財政的な視点や事業量の観点から、建替えの前倒しと更なる長寿命化により、建て替え時期の平準化を図ることを検討する。
- ②中規模団地は、その時点の状況に応じ、借上げによる供給を検討する。ただし、他の団地との集約が可能な団地は、建替えによる集約を検討する。
- ③小規模団地は、将来的な住宅確保要配慮者の減少を見据え、将来用途廃止の考え方により、その時点の状況により、借上げ住宅による対応または用途廃止とする。

(2) 地域による整備方針の考え方

北部・中部・南部に分類し、地域性も考慮したうえで整備方針を整理する。ただし、集約化については、地域にとらわれず整理をし、借上げ型住戸活用してバランスをとることとする。

(3) 余剰地活用

建替えや用途廃止等により生じた余剰地や跡地については、将来的には民間等への売却や貸付を想定するだけでなく、周辺地域の活性化やまちづくりに寄与する他の用途での施設整備を検討し、有効活用を図る。

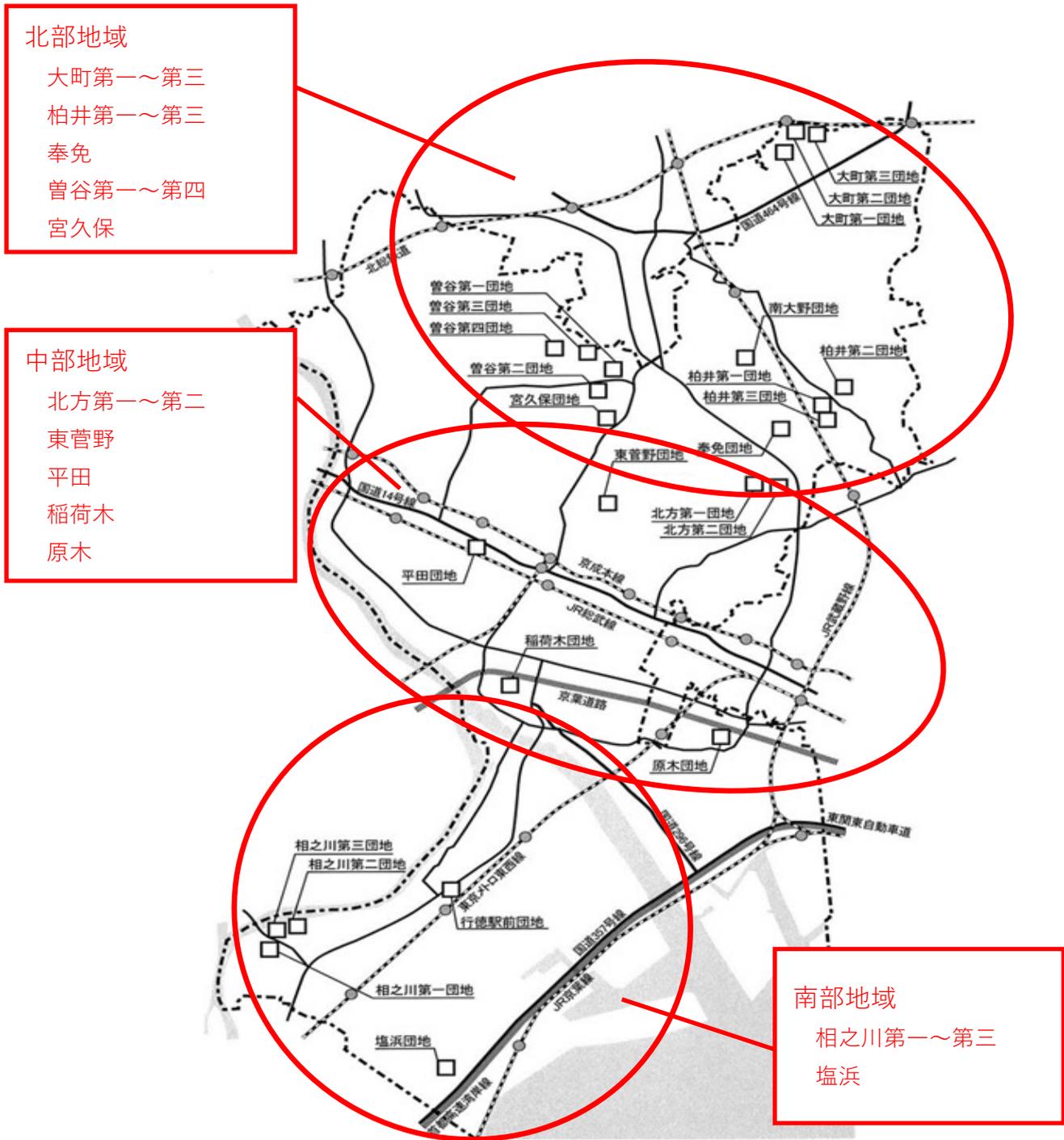


図 5-1 市営住宅の分類

地 域（市営住宅）	方 針
北部地域 大町第一～第三 柏井第一～第三 奉免 曾谷第一～第四 宮久保	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え ・借上げ ・集約
中部地域 北方第一～第二 東菅野 平田 稲荷木 原木	<ul style="list-style-type: none"> ・需要の多い地域であることから、借上げ型住宅の確保の状況に応じ方針を整理する
南部地域 相之川第一～第三 塩浜	<ul style="list-style-type: none"> ・UR都市整備住宅の活用も視野に入れた全面的改善の方針を想定する

表 5-2 地域別方針

5-3 スtock状況の把握及び日常的な維持管理の方針

(1) Stock状況の把握のための管理データベースの活用

市営住宅Stockの長寿命化を図るため、建物の経年劣化による物理的な性能の低下や居住性の低下に対する予防保全的な維持管理計画が必要である。

そのため、既に導入をしている市営住宅の管理データベースを有効活用し、予防保全的な観点での改善事業を実施するために、事業の実施に合わせて各団地・住棟単位で整備状況及び修繕履歴を整理する。

(2) 日常的な維持管理の方針

今後、日常的な維持管理にあたっては、引き続き定期点検を実施するとともに、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕・改善等の維持管理を実施する。

5-4 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

(1) 躯体、設備等の耐久性の向上

定期点検や計画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り、建物の長寿命化を図り、かつ、良質なStockの確保に努める。

なお、長寿命化型改善に用いる仕上げや材料の選定においては、イニシャルコストとランニングコストの比較や、耐久性の向上等への効果、修繕周期の延長などにも配慮するものとする。

(2) 予防保全的な維持管理（計画修繕）の実施

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り、市営住宅の長寿命化への取組を行い、ライフサイクルコストの縮減を図る。

計画修繕工事は、修繕周期及び現地での建物状況を踏まえて、修繕が必要な住棟で実施する。ただし、それぞれの修繕工事において、長寿命化型改善が有効な住棟は、長寿命化型改善にて実施する。なお、他の修繕・改善工事との同時実施による事業の合理化に配慮する。

5-5 市営住宅における建替事業の実施方針

建替事業の実施方針については、法定耐用年数の70年まで使用し続けることを前提とし、長寿命化を図るべき市営住宅において、安全性の確保や居住性の向上などの改善事業を実施し、長寿命化を図ることよりも、建替えることにより効果的かつ効率的な活用手法となる場合は、以下の方針や新たな社会要請に対応しつつ、良質な市営住宅ストックの更新を実施する。

- ◎耐用年限を経過した住宅について、地域の実情や入居者の状況、需要動向を踏まえた建物、設備、施設等を計画する。
- ◎従前居住者の住戸確保と、応募状況や高齢社会に配慮した供給を実施する。
- ◎ユニバーサルデザインを積極的に導入し、適正な居住水準と安全性の高い住宅設備水準を備えた住宅ストックとする。
- ◎福祉施策等との連携を考慮し、設計段階から関係機関と必要な施設等の協議を行う。
- ◎低炭素社会の形成を目指し、省エネルギー型・環境共生型の住宅整備に努める。
- ◎ZEB基準の省エネ性能に適合させる。

5-6 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

① 修繕対応

対象とする市営住宅については、標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、必要に応じて適切な時期に予防保全的な修繕等を行うことにより、居住性、安全性等の維持・恒常性を図り、長期的に活用する。

② 福祉対応型

対象とする市営住宅については、安全で快適な高齢入居者等が安心して生活ができるようにするため、バリアフリー化を目指す。

③ 安全性確保型

対象とする市営住宅については、地域の住環境向上に寄与する住まいづくりを実現するため、及び外壁の景観向上及び落下防止を図るため、外壁改修を実施する。

④ 長寿命化型

今後長期的活用を図るべき住棟については、耐久性の向上や維持管理の容易性向上等の観点から、予防保全的な改善を行う。

ア 老朽化した給水管、排水管の敷設替え

イ 劣化に伴う屋上防水改修工事の実施

5－7 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・改善を行うことができ、維持・修繕費等のコストの縮減が図られるとともに、長寿命化型改善等をおこなうことにより、建築物の耐久性・安全性が向上し、それら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。

5－8 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

(1) 維持・改善に係る事業予定

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

(2) 建替えに係る事業予定

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

(3) 共同施設部分に係る事業予定

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：市川市

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟名	戸数	構造	建設年度	計画期間										R14未管理戸数	LCC削減効果 (千円・棟)	備考 (耐用年限)
					R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14			
大町第一	A棟	37	中耐5	H2											37	1,403	R43
大町第一	B棟	67	高耐7	H1											67	2,541	R42
大町第一	C棟	73	高耐7	H3		外壁改修 (安全性確保) 屋上防水 改修 (長寿命化)									73	2,256	R44
大町第二	1号棟	24	中耐4	S43											24	625	R21
大町第二	2号棟	30	中耐5	S44											30	877	R22
大町第二	3号棟	30	中耐5	S44											30	877	R22
大町第二	4号棟	75	中耐5	S45											75	2,444	R23
大町第二	5号棟	90	高耐7	S46											90	3,092	R24
大町第二	6号棟	16	中耐4	S47											16	607	R25
大町第二	7号棟	78	高耐6	H4			外壁改修 (安全性確保) 屋上防水 改修 (長寿命化)								78	2,410	R45
大町第二	8号棟	50	中耐5	H6				外壁改修 (安全性確保) 屋上防水 改修 (長寿命化)							50	1,545	R47
大町第三	A棟	104	高耐8	S47		外壁改修 (安全性確保) 屋上防水 改修 (長寿命化)									104	3,214	R25
大町第三	B棟	135	高耐9	S48											135	5,120	R26
柏井第一	1号棟	30	中耐3	S59											30	1,138	R37
柏井第一	2号棟	27	中耐3	S60											27	1,024	R38
柏井第一	3号棟	12	中耐3	S62											12	455	R40
柏井第二	—	17	中耐3	H8		外壁改修 (安全性確保) 屋上防水 改修 (長寿命化)									17	525	R49
柏井第三	—	12	低耐2	S59		外壁改修 (安全性確保) 屋上防水 改修 (長寿命化)									12	371	R37
奉免	1号棟	18	中耐3	S54											18	683	R32
奉免	2号棟	18	中耐3	S54											18	683	R32
奉免	3号棟	30	中耐3	S54											30	1,138	R32
奉免	4号棟	16	中耐3	S54											16	607	R32
奉免	5号棟	18	中耐3	S54		外壁改修 (安全確保) 屋上防水 改修 (長寿命化)									18	—	R32

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

団地名	住棟名	戸数	構造	建設年度	計画期間										R14未管理戸数	LCC削減効果 (千円・棟)	備考 (耐用年限)		
					R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14					
北方第一	1号棟	18	中耐3	S52		外壁改修 (安全性確保) 屋上防水 改修 (長寿命化)											18	556	R30
北方第一	2号棟	12	中耐3	S52			外壁改修 (安全性確保) 屋上防水 改修 (長寿命化)										12	371	R30
北方第一	3号棟	24	中耐3	S52				外壁改修 (安全性確保) 屋上防水 改修 (長寿命化)									24	742	R30
北方第二	A棟	12	中耐3	S63			外壁改修 (安全性確保)										12	399	R41
北方第二	B棟	15	中耐3	S63				外壁改修 (安全性確保)									15	499	R41
北方第二	C棟	24	中耐3	H1					外壁改修 (安全性確保)								24	798	R42
曾谷第一	—	24	中耐3	S57													24	910	R35
曾谷第二	—	18	中耐3	S58													18	683	R36
曾谷第三	—	24	中耐3	S49													24	910	R27
曾谷第四	A棟	18	中耐3	S61													18	683	R39
曾谷第四	B棟	6	中耐3	S61													6	228	R39
宮久保	—	15	中耐3	S61													15	569	R39
東菅野	—	18	中耐3	S55			屋上防水 改修 (長寿命化)										18	640	R33
平田	—	15	中耐3	S62													15	569	R40
稲荷木	—	12	低耐2	S56			屋上防水 改修 (長寿命化)										12	427	R34
原木	—	21	高耐7	S60													21	796	R38
相之川第一	—	19	中耐4	S59													19	721	R37
相之川第二	A棟	119	高耐7	S49													119	4,513	R27
相之川第二	B棟	126	高耐7	S50													126	4,778	R28
相之川第三	C棟	63	高耐7	S52			外壁改修 (安全性確保) 屋上防水 改修 (長寿命化)										63	1,947	R30
塩浜	1号棟	104	高耐8	S53			屋上防水 改修 (長寿命化)										104	3,699	R31
塩浜	2号棟	66	高耐6	S55				屋上防水 改修 (長寿命化)									66	2,347	R33
塩浜	3号棟	66	高耐6	S56				屋上防水 改修 (長寿命化)									66	2,347	R34
塩浜	4-1号棟	46	高耐7	S57					屋上防水 改修 (長寿命化)								46	1,636	R35
塩浜	4-2号棟	50	高耐7	S58					屋上防水 改修 (長寿命化)								50	1,778	R36
南大野	—	15	中耐3	H12													0	—	借上げ
行徳駅前	—	25	高耐10	H12													0	—	借上げ

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名： 市川市

住宅の区分： 公営住宅 地優賃
(公共供
賃住宅 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考	
				R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
予定なし															

市川市住宅セーフティネット計画
(市川市公営住宅等長寿命化計画)

令和5年(2023年)3月

編集・発行 市川市 福祉部 市営住宅課

〒272-8501 千葉県市川市八幡1丁目1番1号

TEL 047-334-1111 (代)