

柏市公営住宅等長寿命化計画

第1回変更 平成26年8月

柏 市

目 次

1	公営住宅等ストックの状況	1
1-1	市営住宅の現況	1
1-2	居住者の状況	4
2	長寿命化計画の目的	9
2-1	背景	9
2-2	目的	9
3	長寿命化に関する基本方針	9
3-1	ストックの状況の把握及び日常的な維持・管理の方針	9
3-2	長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針	9
4	計画期間	10
5	長寿命化を図るべき市営住宅	10
6	市営住宅等における建替え事業の実施方針	11
7	長寿命化のための維持管理計画	11
7-1	計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容	11
7-2	住棟単位の修繕・改善事業等一覧	11
8	長寿命化のための維持管理による効果	11

1. 公営住宅等ストックの状況

1-1. 市営住宅の現況

本市には、市営住宅が14団地あり、管理戸数は835戸ある。そのうち公営住宅は、715戸であり、また、改良住宅は4棟96戸（高野台改良住宅団地）、市単独住宅は1棟24戸（向原団地）である。

構造は戸張団地の1団地（1戸）が木造であり、その他は耐火、準耐火構造となっており、中層、高層耐火構造、準耐火構造の3種類がある。

なお、長寿命化計画の対象住宅はすべて耐火構造である。

市営住宅の竣工年度別に見ると、高層耐火構造はすべて昭和60年代以降のストックであり、また中層耐火構造はすべて昭和40年代以降に竣工している。

一方、木造、準耐火構造は昭和30年代に竣工している。

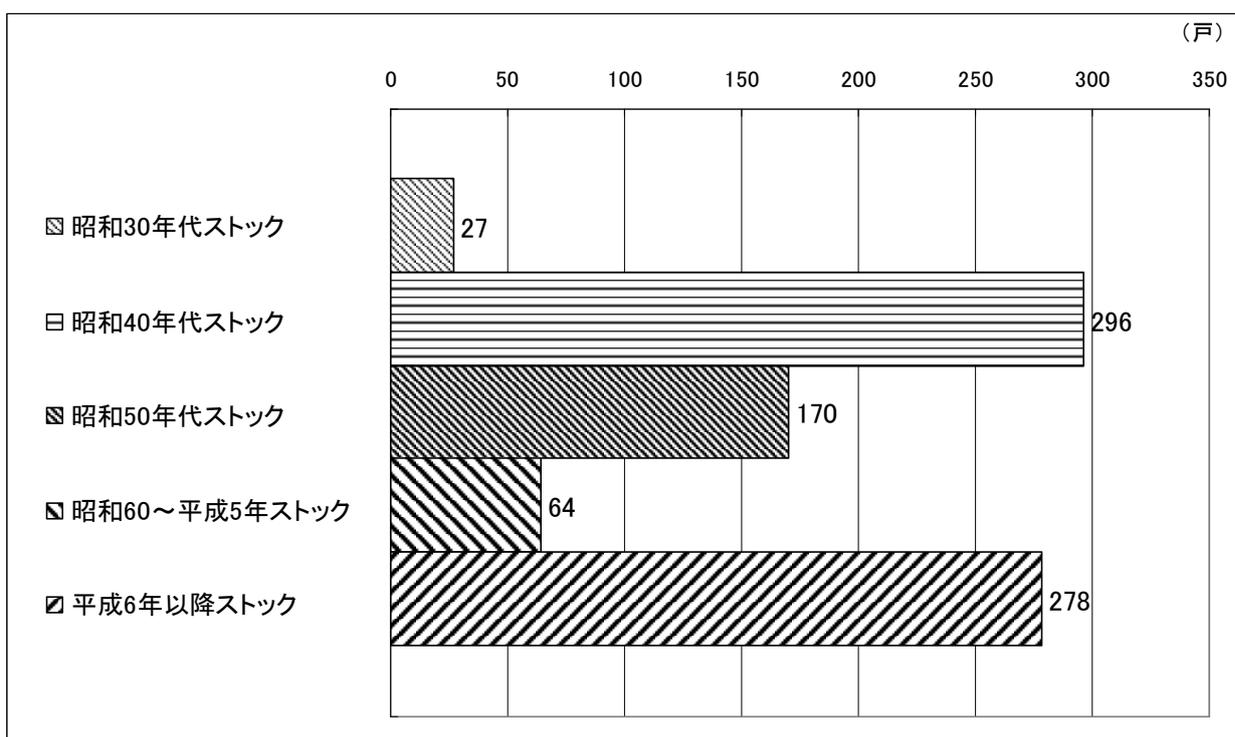
柏市営住宅一覧表

区分	団地名	敷地面積 (㎡)	構造	住戸タイプ	管理戸 数(戸)	棟数 (棟)	竣工年度
改良住宅	高野台改良住宅団地	5,138.43	中層耐火	2K	96	4	S39～42
市営住宅	根戸団地	7,300.52	中層耐火	2K	40	4	S43～47
				3K	112		
				計	152	4	
	宿連寺団地	1,794.75	中層耐火	3DK	32	1	S49
	高田団地	3,534.25	中層耐火	3DK	54	3	S51～53
	逆井団地	7,385.45	中層耐火	3DK	72	4	S54～57
	逆井第2団地	1,415.84	中層耐火	3DK	12	1	S62
	東十余二団地	3,119.22	中層耐火	3DK	21	2	S59
				車椅子	2		
				老人同居	1	2	
				計	24		
	市営北柏団地 (A、B、C、D棟)	8,469.57	中層・高 層耐火	2DK	65	4	H4～10
				3DK	67		
				単身1DK	4	4	
車椅子				6			
市営北柏団地E棟	4,323.75	高層耐火	2DK	18	1	H13	
			2DK(シルバー)	12			
			単身1DK	8	1		
			1DK車椅子	2			
塚崎団地	15,520	中層耐火	1DK	8	9	H7～11	
			2DK	36			
			3DK	92	9		
			計	136			
戸張団地	165	木造	3K	1	1	S30	
東町団地	484.76	準耐	1K	2	1	S31	
高柳第3団地	7,145.62	中層耐火	1DK	48	10	S46	
	市営住宅 計				715	41	—
公共住宅	向原団地	954.47	中層耐火	3K	24	1	S46
	総計	—	—	—	835	46	—

■ 建築年代別戸数

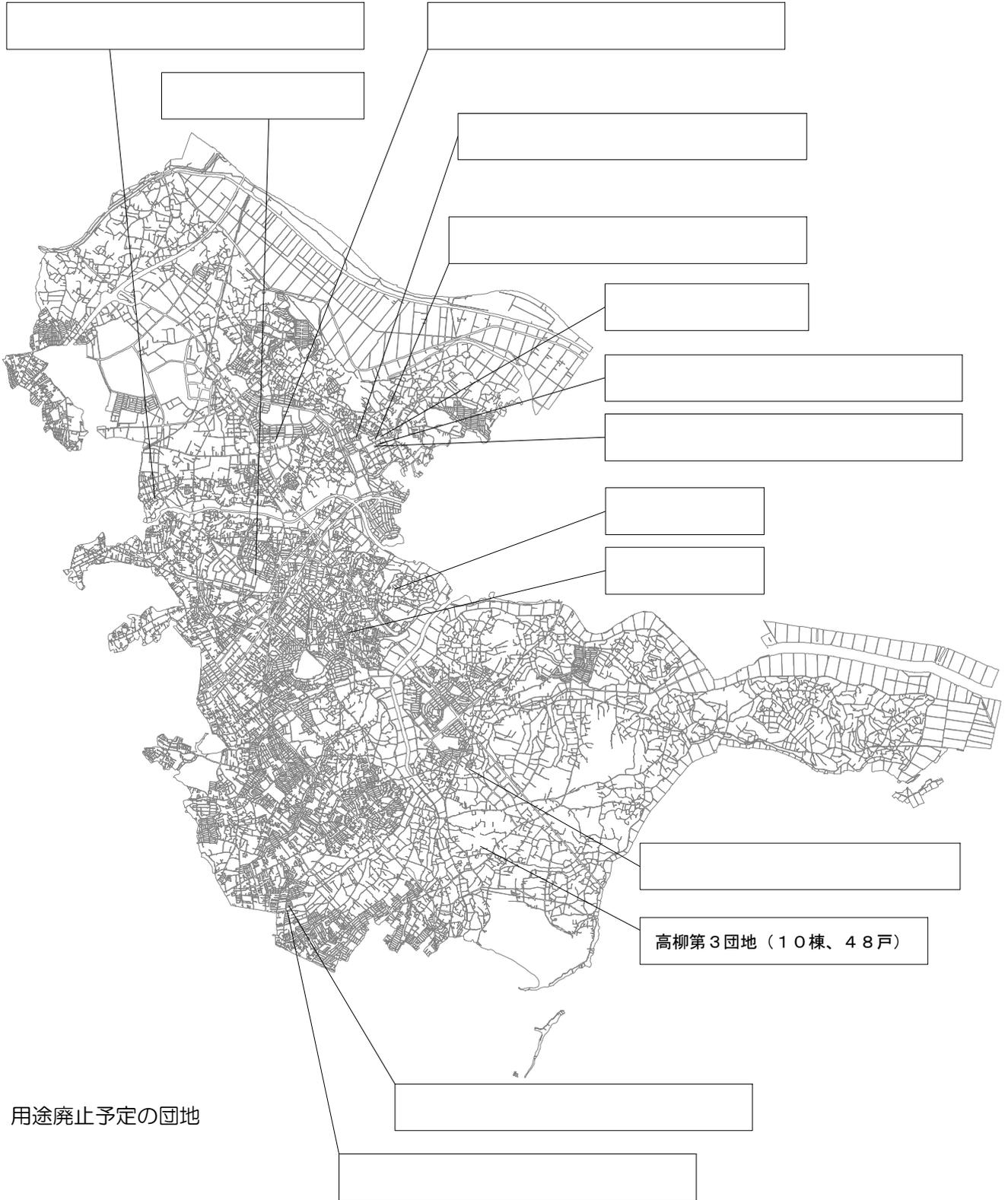
市営住宅を昭和30年から10年単位で竣工年度別に区分すると、戸数が最も多いのは昭和40年代に竣工したストックであり、次に平成6年以降に竣工したストックが多い。昭和30年代建物は木造、準耐火構造3棟が含まれている。その他の建物は耐火構造である。

柏市市営住宅建築年代別戸数



年代区分	戸数(戸)	割合(%)
昭和30年代ストック	27	3.2%
昭和40年代ストック	296	35.4%
昭和50年代ストック	170	20.4%
昭和60～平成5年ストック	64	7.7%
平成6年以降ストック	278	33.3%
合計	835	100%

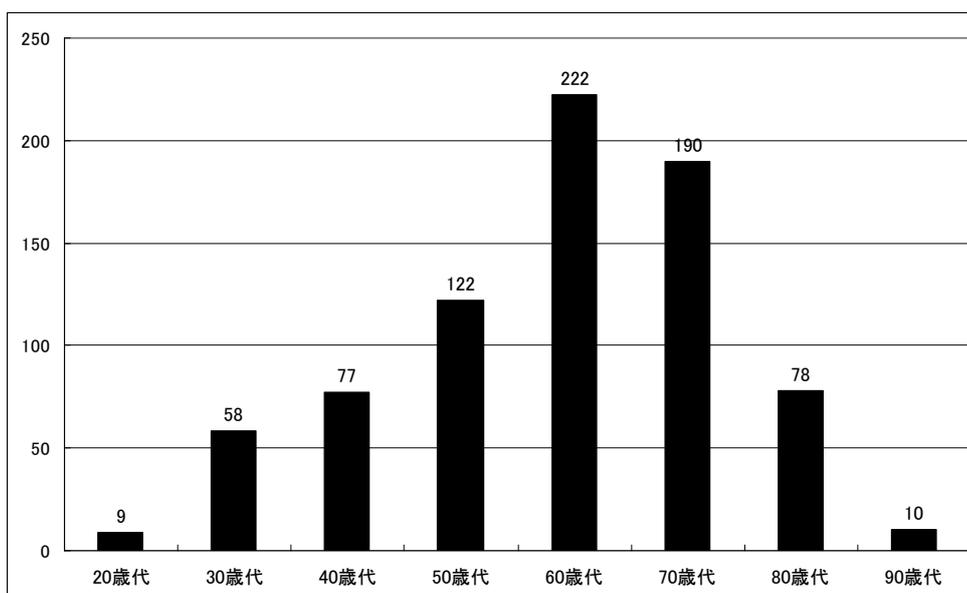
市営住宅位置図



1-2. 居住者の状況

柏市市営住宅の平成21年度における入居世帯の766世帯有り、世帯主の平均年齢は約63歳である。世帯主の年齢構成では、60歳代が最も多く、次は70歳代となっており60歳以上の世帯主が約65%を占めている。

柏市市営住宅入居者世帯主の年齢分布

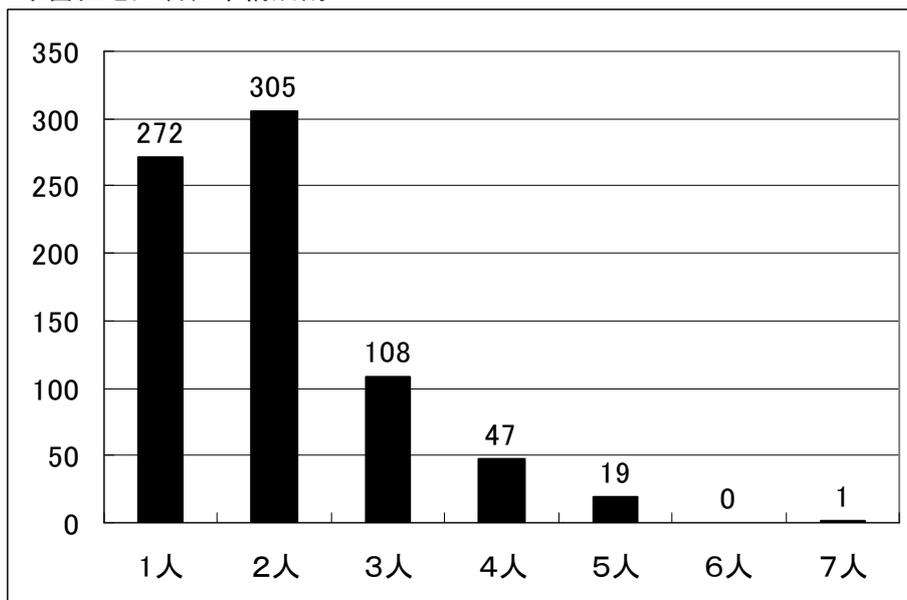


区分	世帯主（世帯）	割合
20歳代	9	1.2%
30歳代	58	7.6%
40歳代	77	10.1%
50歳代	122	15.9%
60歳代	222	29.0%
70歳代	190	24.8%
80歳代	78	10.2%
90歳代	10	1.3%
合計	766	100%

■入居世帯の人員構成

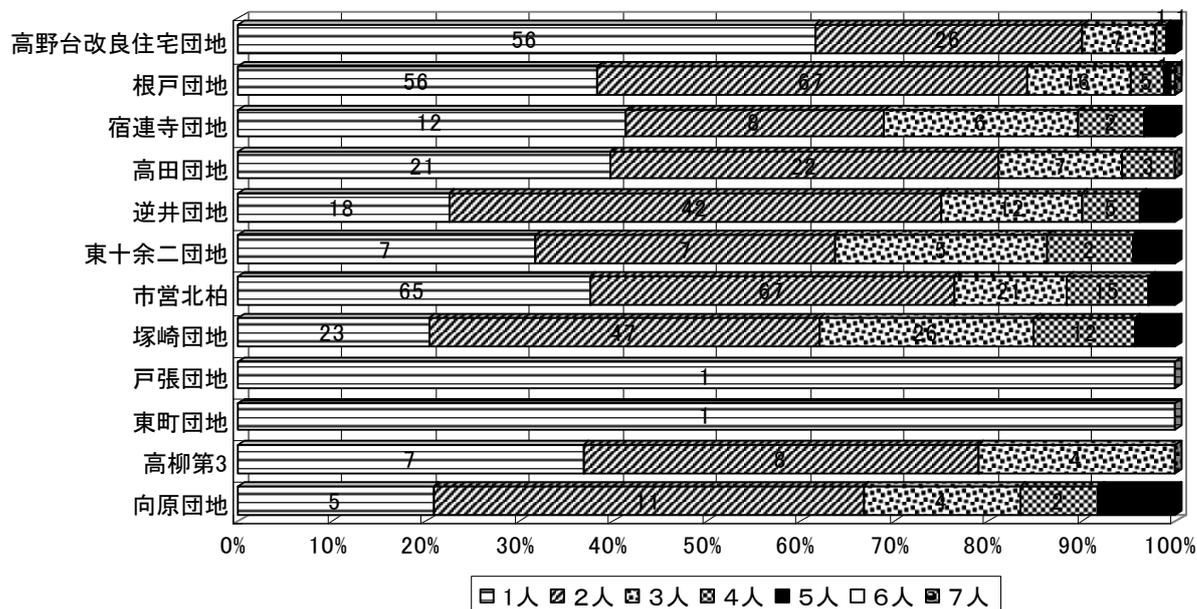
入居世帯の家族構成を見ると2人世帯が多く、団地別には高野台改良住宅団地、根戸団地、高田団地、高柳第3団地などの昭和30年代以降早い時期に竣工した団地において、1人世帯と2人世帯の割合が特に高い。

市営住宅入居世帯構成割



世帯人員構成	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
世帯数(人)	272	305	108	47	19	0	1
割合(%)	36.2	40.6	14.4	6.3	2.5	0.0	0.1

入居者の団地別世帯構成（世帯）

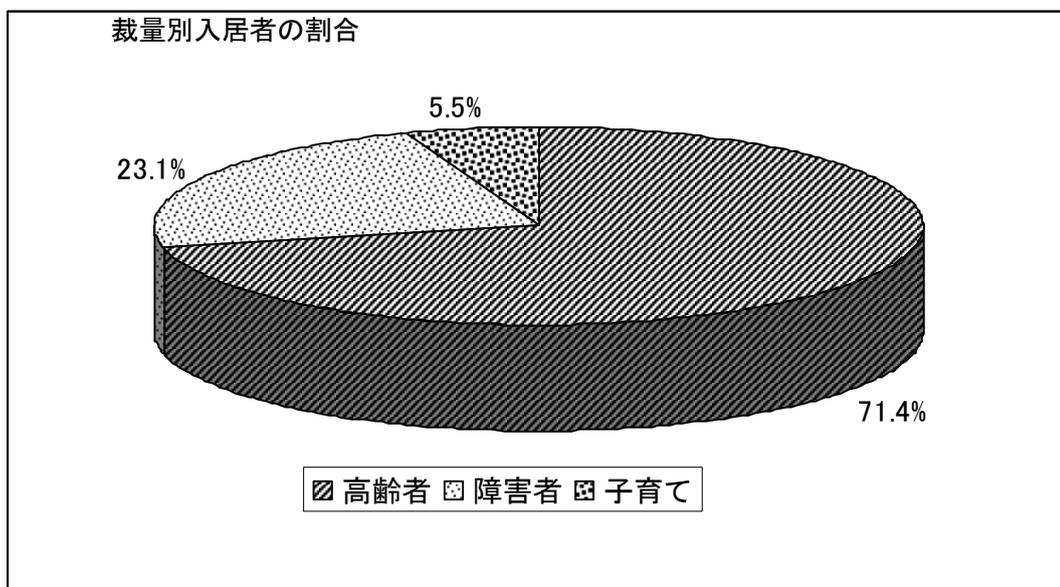


入居者の団地別世帯構成（世帯）

入居世帯	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
高野台改良住宅団地	56	26	7	1	1		
根戸団地	56	67	16	5	1		1
宿連寺団地	12	8	6	2	1		
高田団地	21	22	7	3			
逆井団地	18	42	12	5	3		
東十余二団地	7	7	5	2	1		
市営北柏	65	67	21	15	5		
塚崎団地	23	47	26	12	5		
戸張団地	1						
東町団地	1						
高柳第3	7	8	4				
向原団地	5	11	4	2	2		

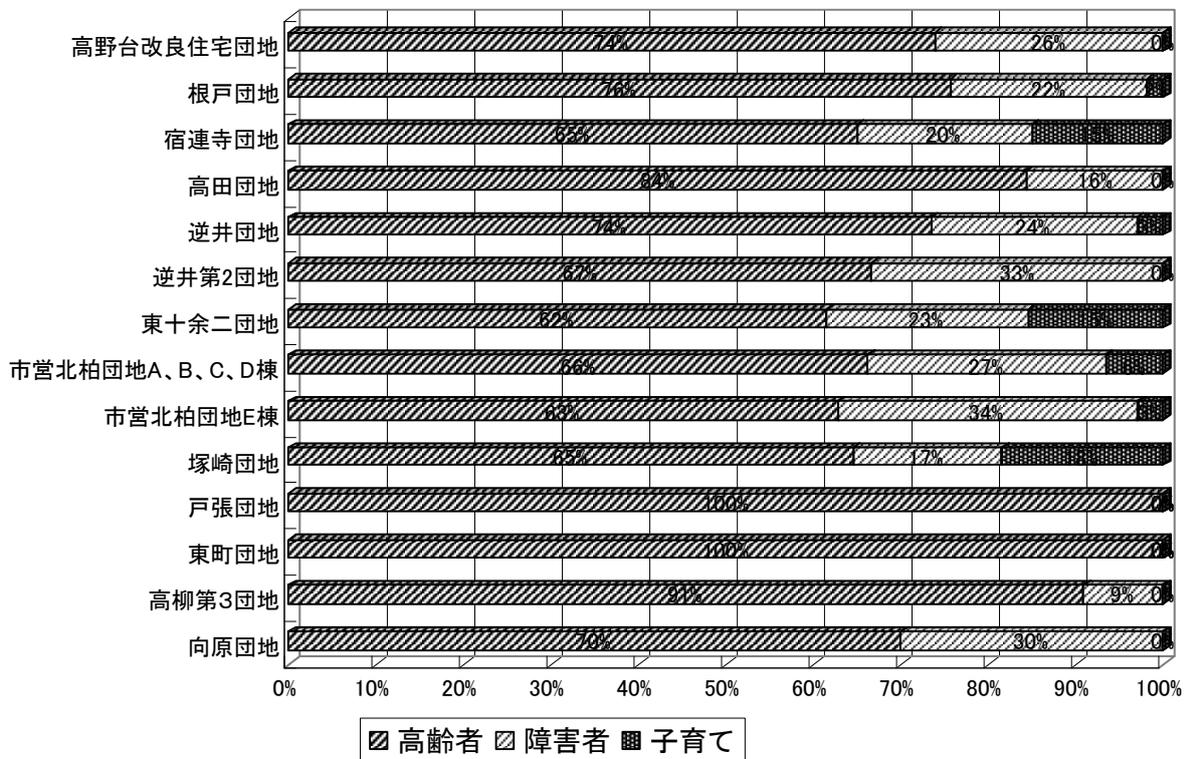
■入居世帯の裁量区分

入居世帯の裁量区分を高齢者、障害者、子育てに区分した場合、476世帯が該当する。最も多いのは高齢者であり約71%を占めている。



高齢者：60歳以上を高齢者という。

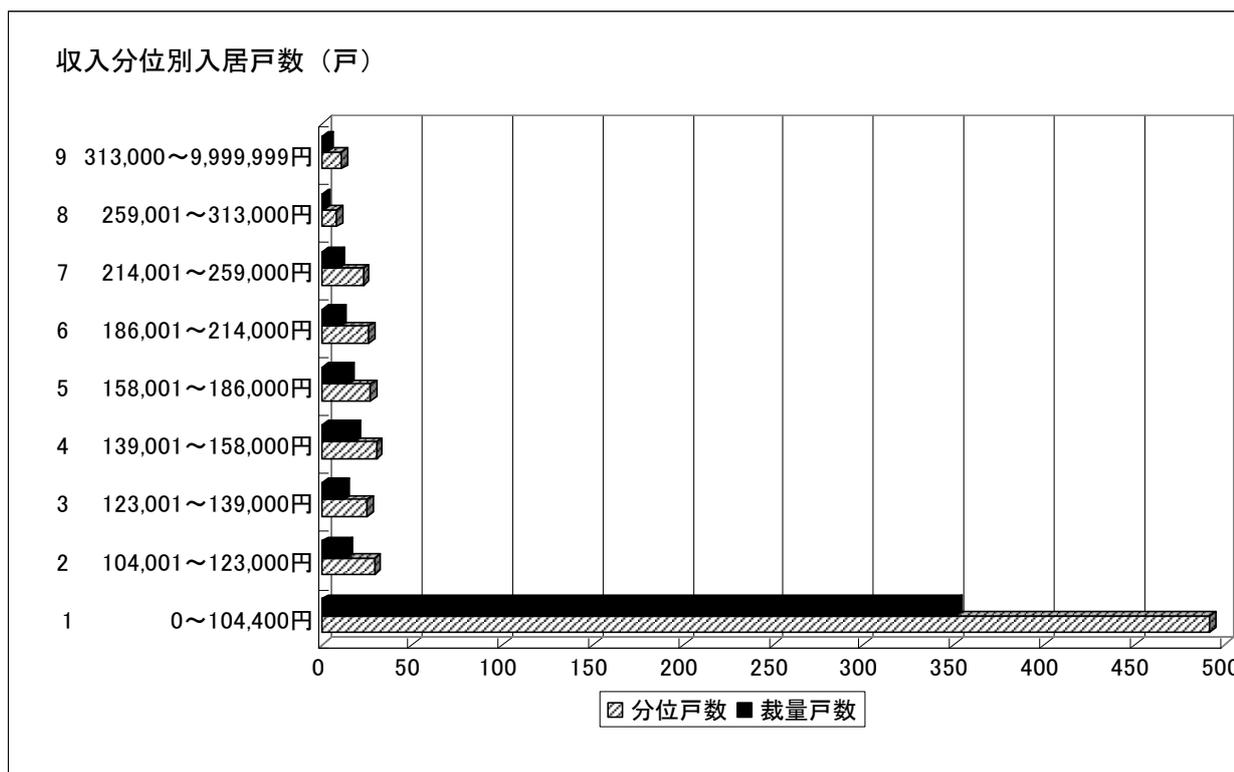
裁量区分：公営住宅法施行令において入居収入基準の緩和が認められている世帯で、障害者、高齢者、小学校就学前の子がいる世帯等に区分される。



団地名	高齡者	障害者	子育て
高野台改良住宅団地	51	18	0
根戸団地	78	23	2
宿連寺団地	13	4	3
高田団地	27	5	0
逆井団地	25	8	1
逆井第2団地	2	1	0
東十余二団地	8	3	2
市営北柏団地 A、B、C、D 棟	51	21	5
市営北柏団地 E 棟	22	12	1
塚崎団地	42	11	12
戸張団地	1	0	0
東町団地	2	0	0
高柳第3団地	10	1	0
向原団地	7	3	0

■収入分位

入居世帯の収入分位で最も多いのは、第一分位（0～104,400円）であり、全体では73%を占め、裁量世帯においては81%を占めている。



分位	下限金額～上限金額	分位戸数	割合(%)	裁量戸数	割合(%)
1	0～104,400円	492	73.3	351	81.1
2	104,001～123,000円	29	4.3	14	3.2
3	123,001～139,000円	25	3.7	12	2.8
4	139,001～158,000円	30	4.5	18	4.2
5	158,001～186,000円	27	4.0	15	3.5
6	186,001～214,000円	26	3.9	10	2.3
7	214,001～259,000円	23	3.4	9	2.1
8	259,001～313,000円	8	1.2	1	0.2
9	313,000～9,999,999円	11	1.6	3	0.7

2. 長寿命化計画の目的

2-1. 背景

本市は、平成16年に柏市市営住宅ストック総合活用計画を策定しており、そこでは、少子・高齢社会の進行を踏まえ、高齢者、障害者等も安心して生活できる環境づくりを基本理念として、“既存市営住宅の有効活用を図る”ことを基本目標の一つとしている。

柏市の市営住宅は耐火構造のほかに、木造、準耐火構造があるが、これらは用途廃止の予定である。

耐火構造の住宅は、平成15年より耐用年数の半数を超えるが、耐震診断の結果、耐震性に問題ないことが確認され、今後も十分活用可能である。今後はストック活用の観点から、設備等の状況や個別ニーズ、入居世帯動向を踏まえ、居住性の向上と良質ストックとしての再生を図ること、既存市営住宅の有効活用を行うこととしており、市営住宅の長寿命化が必要とされている。

さらに本市は、平成17年に沼南町と合併し、市が管理する市営住宅が増加し（高柳第3団地、塚崎団地）であり、これらの公営住宅の増加を踏まえて、市営住宅のあり方を検討する必要があるが、高柳第3団地は用途廃止を予定しており、塚崎団地は平成7年以降に竣工した比較的新しい公営住宅であり、柏市市営住宅ストック総合活用計画による既定の方針に含めて、既存ストックの有効活用を図っていくこととする。

2-2. 目的

安全で快適な住宅をながきにわたって確保するため、修繕、改善、新設などの市営住宅等の活用手法を定め、長寿命化を目的とした長期的な維持・管理を目的とする。

なお、予防的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

3-1. ストックの状況の把握及び日常的な維持・管理の方針

市営住宅の団地別住棟別現況は巻末参考資料のとおりである。

維持管理は、日常的に各住宅を保全点検し予防保全に努め、棟ごとのカルテ作成により修繕履歴データを整備しその更新を図る。

3-2. 長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針

予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る修繕を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図ることとし、特に経年劣化が進みやすい、外壁塗装工事、防水改善工事について、仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、定期的な予防保全的な維持管理の実施により、ライフサイクルコストの低減を図る。

4. 計画期間

本計画の計画期間は、平成21年度から平成30年度までの10年間とする。

5. 長寿命化を図るべき市営住宅

長寿命化を図るべき市営住宅の対象住宅は、用途廃止を予定する団地を除く784戸とする。

区 分	戸数	備 考
維持管理予定戸数	784	
うち修繕対応戸数	784	
うち改善予定戸数	0	
用途廃止予定戸数	51	戸張団地、東町団地、高柳第3団地

なお、今後10年以内での建替え予定は無い。

6. 市営住宅等における建替え事業の実施方針

柏市市営住宅ストック総合活用計画の「2. 手法の選定基準」において、今後10年以内での建替えは予定していない。

7. 長寿命化のための維持管理計画

7-1. 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、実施方針及びその内容を以下の区分に従って記入する。

(1) 修繕対応

対象とする市営住宅は、標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、実績を踏まえた標準周期による計画修繕の実施を行うことにより、居住性、安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

また、今後検討が必要とされる対応として、地上デジタル放送に対応したテレビ受信機の設置、バリアフリー対策の充実を検討し、長期的活用を図るべき住棟においては、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修工事を行う。

- ・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。
- ・手すり（階段部）を設置し居住環境の向上を図る。

7-2. 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 【様式1】
- 共同施設部分に係る事業予定一覧 【様式3】

8. 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、長寿命化型改善を行うことにより、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。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名： 柏市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地盤質
(公共賃貸) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次定期期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果	備考		
						H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30				
高野台	1	24	RC	S39	H30													16,380	
高野台	2	24	RC	S40	H30	外壁塗装 工事(長寿 命)												16,381	
高野台	3	24	RC	S41	H30	外壁塗装 工事(長寿 命)												16,381	
高野台	4	24	RC	S42	H30													16,380	
根戸団地	5	40	RC	S43	H30													45,498	
根戸団地	6	40	RC	S44	H30													45,502	
根戸団地	7	40	RC	S45	H30													45,502	
根戸団地	8	32	RC	S47	H30													29,122	
宿連寺	9	32	RC	S49	H30													29,122	
高田	10	18	RC	S51	H30													9,213	
高田	11	18	RC	S52	H30													9,213	
高田	12	18	RC	S53	H30													9,213	
逆井	13	18	RC	S54	H30													9,213	
逆井	14	18	RC	S55	H30													9,213	
逆井	15	18	RC	S56	H30													9,213	
逆井	16	18	RC	S57	H30													9,213	
逆井	第2	12	RC	S57	H30													4,095	
東十余二	1	12	RC	S59	H30													4,094	
東十余二	2	12	RC	S59	H30													4,094	
市営北柏	A	40	RC	H3	H30													45,506	
市営北柏	B	51	RC	H5	H30													73,961	
市営北柏	C	33	RC	H6	H30													30,967	
市営北柏	D	18	RC	H6	H30													9,211	
市営北柏	E	40	RC	H12	H30													45,499	
塚崎	1	14	RC	H7	H30													5,573	
塚崎	2	12	RC	H7	H30													4,095	
塚崎	3	12	RC	H7	H30													4,095	
塚崎	4	12	RC	H8	H30													4,095	
塚崎	5	20	RC	H8	H30													11,374	
塚崎	6	12	RC	H9	H30													4,094	
塚崎	7	24	RC	H9	H30													16,379	
塚崎	8	24	RC	H10	H30													16,379	
塚崎	9	6	RC	H11	H30													1,024	
向原		24	RC	S46	H30													50,457	

【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：柏市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 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	
				H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30		
塚崎団地	ポンプ室									外壁改修工事					

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

參考資料

	団地名	棟番号	住戸タイプ	管理戸数	間取り	
改良住宅	高野台改良住宅団地 (4階建)	1号棟	2K	24	6, 4. 5, K	(33. 4㎡)
		2号棟	2K	24		
		3号棟	2K	24		
		4号棟	2K	24		
市営住宅	根戸団地 (4階建)	5号棟	2K	40	6, 4. 5, K	(34. 4㎡)
		6号棟	3K	40	6, 4. 5, 3, K	(37. 3㎡)
		7号棟	3K	40	6, 4. 5, 3, K	(37. 3㎡)
		8号棟	3K	32	6, 4. 5, 3, K	(41. 0㎡)
	宿連寺団地 (4階建)	9号棟	3DK	32	6, 4. 5, 3, DK	(46. 5㎡)
	高田団地 (3階建)	10号棟	3DK	18	6, 4. 5, 4. 5, DK	(51. 1㎡)
		11号棟	3DK	18		
		12号棟	3DK	18		
	逆井団地 (3階建)	13号棟	3DK	18	6, 6, 4. 5, DK	(56. 8㎡)
		14号棟	3DK	18		
		15号棟	3DK	18		
		16号棟	3DK	18		
	東十余二団地 (3階建)	1号棟	3DK	11	6, 6, 4. 5, DK	(57. 1㎡)
			車椅子	1	6, 4. 5, 洋7. 5, DK	(63. 9㎡)
		2号棟	3DK	10	6, 6, 4. 5, DK	(57. 1㎡)
			車椅子	1	6, 4. 5, 洋7. 5, DK	(63. 9㎡)
			老人同居	1	6, 6, 4. 5, 4. 5, DK	(86. 1㎡)
	逆井第2団地 (3階建)	17号棟	3DK	12	6, 6, 4. 5, DK	(61. 2㎡)
	市営北柏 A棟 10階建 C棟 7階建 D棟 4階建 B棟 7階建 E棟 7階建 (D棟を除き、エレベーターが設置)	A棟	3DK-A	10	6, 6, 洋5, DK	(69. 1㎡)
			3DK-B	10	6, 6, 洋5, DK	(67. 4㎡)
3DK-C			10	6, 6, 洋5, DK	(67. 4㎡)	
2DK			10	6, 洋6, DK	(60. 1㎡)	
C棟		3DK-A	14	6, 洋6, 洋6, DK	(67. 4㎡)	
		3DK-B	5	6, 洋6, 洋6, DK	(66. 9㎡)	
		2DK	14	6, 洋5. 7, DK	(51. 4㎡)	
D棟		3DK	6	6, 洋6, 洋6, DK	(66. 9㎡)	
		2DK	10	6, 洋5. 7, DK	(51. 4㎡)	
		車椅子	2	6, 洋6. 8, 洋6. 5, DK	(78. 8㎡)	
B棟		3DK	12	6, 洋6, 洋6, DK	(67. 4㎡)	
		2DK	31	6, 洋5. 7, DK	(51. 4㎡)	
		車椅子A	2	6, 洋6, DK	(67. 4㎡)	
		車椅子B	2	6, 洋6, DK	(69. 1㎡)	
		単身1DK-A	2	6, DK	(30. 4㎡)	
		単身1DK-B	2	6, DK	(38. 6㎡)	
E棟		2DK(一般)	18	6, 洋6, DK	(56. 9㎡)	
		2DK(シルバー)	12	6, 洋6, DK	(56. 9㎡)	
		単身1DK-1	7	6, DK	(45. 4㎡)	
	単身1DK-2	1	6, DK	(45. 8㎡)		
	1DK車椅子	2	洋6, DK	(53. 7㎡)		

	団地名	棟番号	住戸タイプ	管理戸数	間取り		
宅	塚崎団地	1号棟	1DK-妻	2	6, DK (37.4㎡)		
			1DK	2	6, DK (42.0㎡)		
			2DK	2	6, 洋6, DK (54.5㎡)		
			3DK-妻	4	6, 6, 洋6, DK (66.2㎡)		
			3DK	4	6, 6, 洋6, DK (66.0㎡)		
		2号棟	2DK	2	6, 洋6, DK (54.5㎡)		
			2DK-妻	2	6, 洋6, DK (54.6㎡)		
			3DK-妻	4	6, 6, 洋6, DK (66.2㎡)		
			3DK	4	6, 6, 洋6, DK (66.0㎡)		
		3号棟	2DK	2	6, 洋6, DK (57.0㎡)		
			2DK-妻	2	6, 洋6, DK (57.2㎡)		
			3DK-妻	4	6, 6, 洋6, DK (68.7㎡)		
		4号棟	3DK	4	6, 6, 洋6, DK (68.6㎡)		
			2DK-妻	2	6, 洋6, DK (57.2㎡)		
			2DK	2	6, 洋6, DK (57.0㎡)		
		5号棟	3DK-妻	4	6, 6, 洋6, DK (68.7㎡)		
			3DK	4	6, 6, 洋6, DK (68.6㎡)		
			1DK-妻	2	6, DK (37.4㎡)		
		6号棟	1DK	2	6, DK (42.0㎡)		
			2DK	4	6, 洋6, DK (54.5㎡)		
			3DK-妻	4	6, 6, 洋6, DK (66.2㎡)		
			3DK	8	6, 6, 洋6, DK (66.0㎡)		
			2DK-妻	2	6, 洋6, DK (57.2㎡)		
		7号棟	2DK	2	6, 洋6, DK (57.0㎡)		
			3DK-妻	4	6, 6, 洋6, DK (68.7㎡)		
			3DK	12	6, 6, 洋6, DK (68.6㎡)		
			2DK-妻	2	6, 洋6, DK (57.2㎡)		
		8号棟	2DK	4	6, 洋6, DK (57.0㎡)		
			3DK-妻	6	6, 6, 洋6, DK (68.7㎡)		
			3DK	12	6, 6, 洋6, DK (68.6㎡)		
			2DK-妻	2	6, 洋6, DK (54.6㎡)		
		9号棟	3DK-妻	4	6, 6, 洋6, DK (66.2㎡)		
		公共住宅	向原団地		3K	24	6, 4, 5, 3, K (37.8㎡)
			高柳第3団地	1~7、10~12号棟	1DK	48	(39.5~42.7㎡)
			戸張団地		3K	1	34.7㎡
	東町団地		1K	2	19.8㎡		