

柏市公営住宅等長寿命化計画
(改定版) 概要版

2019(平成31)年3月

柏市



1. 計画の策定の背景及び目的

(1) 計画改定の背景

- ・ 本市には、現在 16 団地 977 戸の公営住宅(県営・市営)があり、このうち市営住宅は、13 団地 833 戸で 85.3%となっている。
- ・ 市営住宅の約 60%にあたる 503 戸は、既に供用から 30 年以上が経過し老朽化が進んでいることから、住宅本体に加え設備等も含めた修繕が必要となってきた。
- ・ 平成 22 年(3 月)に、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・管理を行うべく、「柏市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、予防保全型の維持管理による市営住宅の保全を進めてきた。
- ・ 平成 25 年に「インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議】」、平成 26 年に「国土交通省インフラ長寿命化計画【行動計画】(国土交通省)」が定められ、公営住宅に限定されない公共施設等(公共建築物及び土木インフラ)の維持管理を取り巻く環境が大きく変化してきている。
- ・ 特に、平成 28 年の「公営住宅等長寿命化計画策定指針【改定】(国土交通省)」では、公営住宅の長寿命化への取り組みを通じたライフサイクルコスト(維持管理費用)の縮減のために、以下の観点での取り組みの強化が求められている。
 - ①定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施
 - ②計画的な修繕による予防保全的管理の実施
 - ③長寿命化に資する改善事業の実施
- ・ また、本市では、平成 28 年に「柏市公共施設等総合管理計画」を定め、公共施設等(建築物及び土木インフラ)に対する 40 年間の維持管理についての方針を定めており、「柏市公営住宅等長寿命化計画」についても、この計画との整合が求められている。

(2) 計画改定の目的

- ・ 本計画では、現在保有している市営住宅等の適切な維持管理を行うために、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、市営住宅等の状況や市営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地・住棟のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の維持管理の方針を定め、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すものである。

(3) 計画期間

- ・ 本計画は、2019 年度(平成 31 年度)から 10 年間を計画期間とするが、今後の事業の進捗状況や社会情勢、上位関連計画等における市営住宅の維持管理に関する要請等を踏まえた見直しを行うものとする。
※なお、計画期間内に変更を必要とする場合には、概ね 5 年ごとに見直しを実施する。

2. 市営住宅等の状況

(1) 管理数の概要

① 管理戸数の状況

- ・ 本市では、市営住宅は13団地あり管理戸数は833戸ある。そのうち公営住宅は713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。

② 建設年度・構造別等の状況

- ・ 構造別では832戸が耐火構造で管理戸数の約99.9%を占め、1戸が木造で約0.1%である。
- ・ 東十余二団地と市営北柏（B、D、E棟）は、一部、高齢者向け住戸および障害者向け住戸仕様となっている。
- ・ 市営北柏には、D棟を除きエレベーターが設置されている。

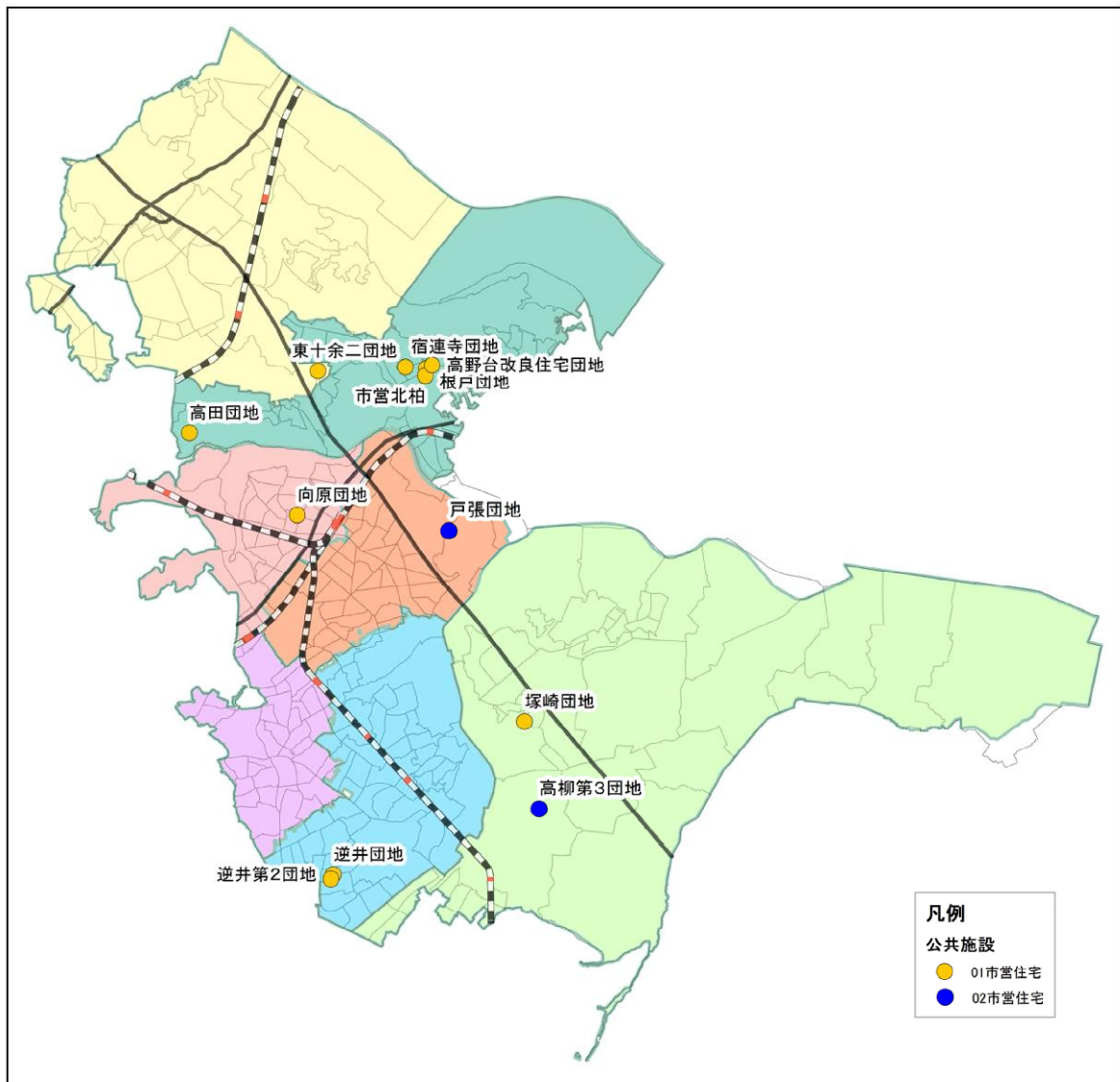
表 団地の詳細

区分	名称	敷地 (m)	総延床面積 (m)	総管理戸数	棟数	建設年度	号棟	構造	構造	階数	住宅タイプ	管理戸数				
市営住宅	根戸団地	7,300.52	6,639.10	152	4	S43	5号棟	RC	中耐	4	2K	40				
						S44	6号棟	RC	中耐	4	3K	40				
						S45	7号棟	RC	中耐	4	3K	40				
	宿連寺団地	1,794.75	1,725.12	32	1	S47	8号棟	RC	中耐	4	3K	32				
						S49	9号棟	RC	中耐	4	3DK	32				
	高田団地	3,534.25	3,147.96	54	3	S51	10号棟	PC	中耐	3	3DK	18				
						S52	11号棟	PC	中耐	3	3DK	18				
						S53	12号棟	PC	中耐	3	3DK	18				
	逆井団地	5,969.61	4,419.00	72	4	S54	13号棟	RC	中耐	3	3DK	18				
						S55	14号棟	PC	中耐	3	3DK	18				
						S56	15号棟	PC	中耐	3	3DK	18				
	逆井第2団地	1,415.84	791.26	12	1	S57	16号棟	PC	中耐	3	3DK	18				
						S62	17号棟	PC	中耐	3	3DK	12				
	東十余二団地	3,119.22	1,557.69	24	2	S59	1号棟	PC	中耐	3	3DK	11				
							2号棟	PC	中耐	3	車椅子3DK	1				
	市営北柏 (A,B,C,D棟)	8,469.57	9,952.55	142	4	H4	A棟	SRC	高耐	10	3DK	30				
						H10	B棟	RC	高耐	7	2DK	10				
											3DK	12				
											2DK	31				
						H6	C棟	RC	高耐	7	車椅子2DK	4				
											1DK	4				
						H6	D棟	RC	中耐	4	3DK	19				
											2DK	14				
						H6	D棟	RC	中耐	4	3DK	6				
											車椅子3DK	2				
	市営北柏 (E棟)	4,323.75	2,790.81	40	1	H13	E棟	RC	高耐	7	2DK	10				
											2DK	18				
塚崎団地	15,520.00	10,648.24	136	9	H7	1号棟	PC	中耐	3	2DK(バルコ)	12					
										1DK(バルコ)	8					
										車椅子1DK	2					
					H7	2号棟	PC	中耐	3	3DK	8					
										2DK	2					
										1DK	4					
										H7	3号棟	PC	中耐	3	3DK	8
															2DK	4
										H8	4号棟	PC	中耐	3	3DK	8
															2DK	4
										H8	5号棟	PC	中耐	3	3DK	12
															2DK	4
															1DK	4
H9	6号棟	PC	中耐	3	3DK	8										
					2DK	4										
H9	7号棟	PC	中耐	4	3DK	18										
					2DK	6										
H10	8号棟	PC	中耐	4	3DK	18										
					2DK	6										
H11	9号棟	PC	中耐	3	3DK	4										
					2DK	2										
戸張団地	165	34.71	1	1	S30	-	木造	木造	1	3K	1					
市営住宅(政策空家)	高柳第3団地	7,145.62	1,985.60	48	12	S46	1号棟	PC	中耐	2	1DK	7				
							2号棟	PC	中耐	2		3				
							3号棟	PC	中耐	2		3				
							4号棟	PC	中耐	2		7				
							5号棟	PC	中耐	2		5				
							6号棟	PC	中耐	2		4				
							7号棟	PC	中耐	2		6				
							10号棟	PC	中耐	2		6				
							11号棟	PC	中耐	2		4				
							12号棟	PC	中耐	2		3				
							公共住宅	向原団地	954.47	1,019.01		24	1	S46	-	RC
改良住宅	高野台改良住宅団地	5,138.48	3,559.24	96	4	S39	1号棟	RC	中耐	4	2K	24				
						S40	2号棟	RC	中耐	4	2K	24				
						S41	3号棟	RC	中耐	4	2K	24				
						S42	4号棟	RC	中耐	4	2K	24				
全合計		64,851.08	48,270.29	833	47		45			155		833				

資料：住宅政策課

③ 立地状況

- ・ 12団地のうち高柳団地を除くすべての団地が市街化区域内に立地している。



注：●は老朽化のため、現居住者の退去をもって廃止する予定の住宅を示す。

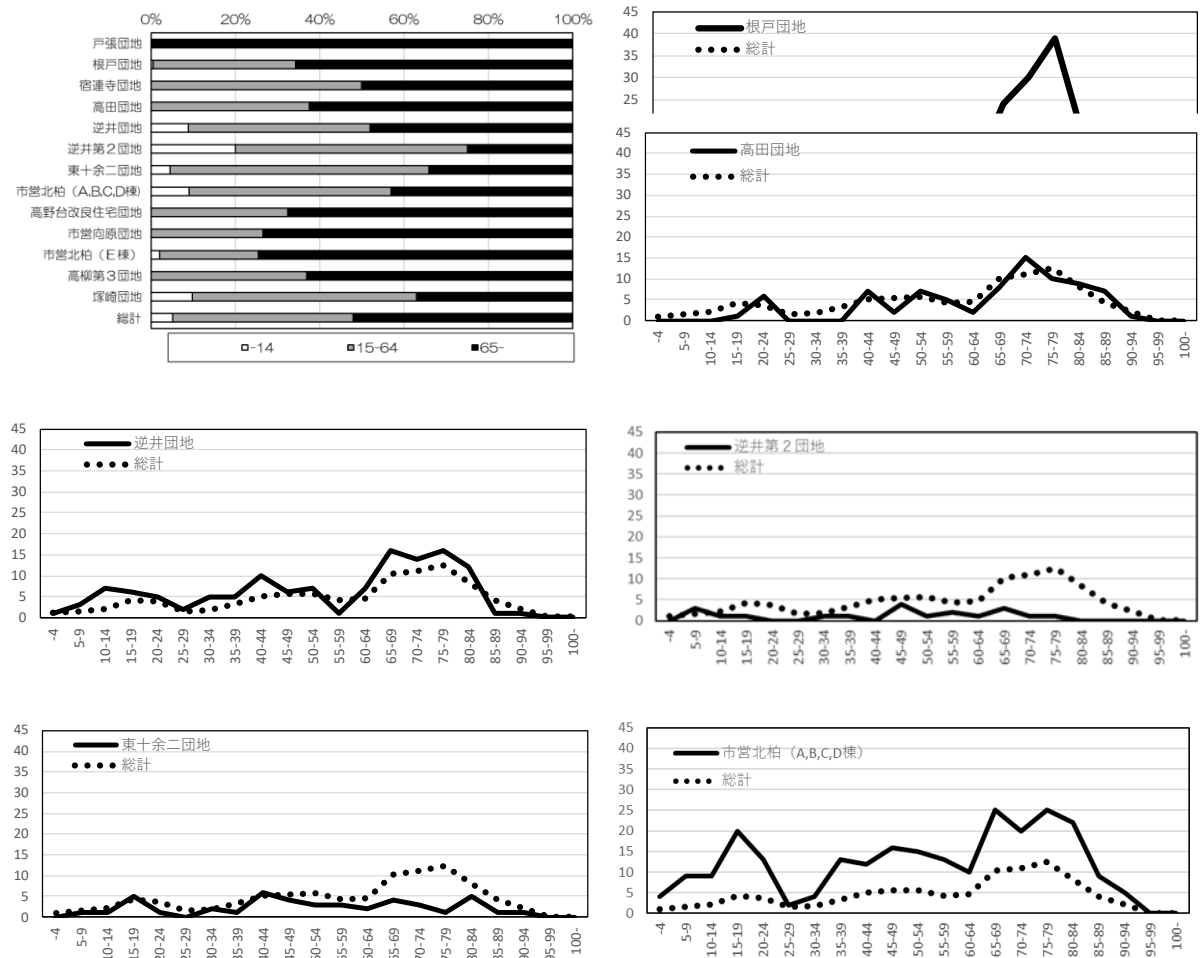
資料：柏市公共施設等総合管理計画「施設白書編」

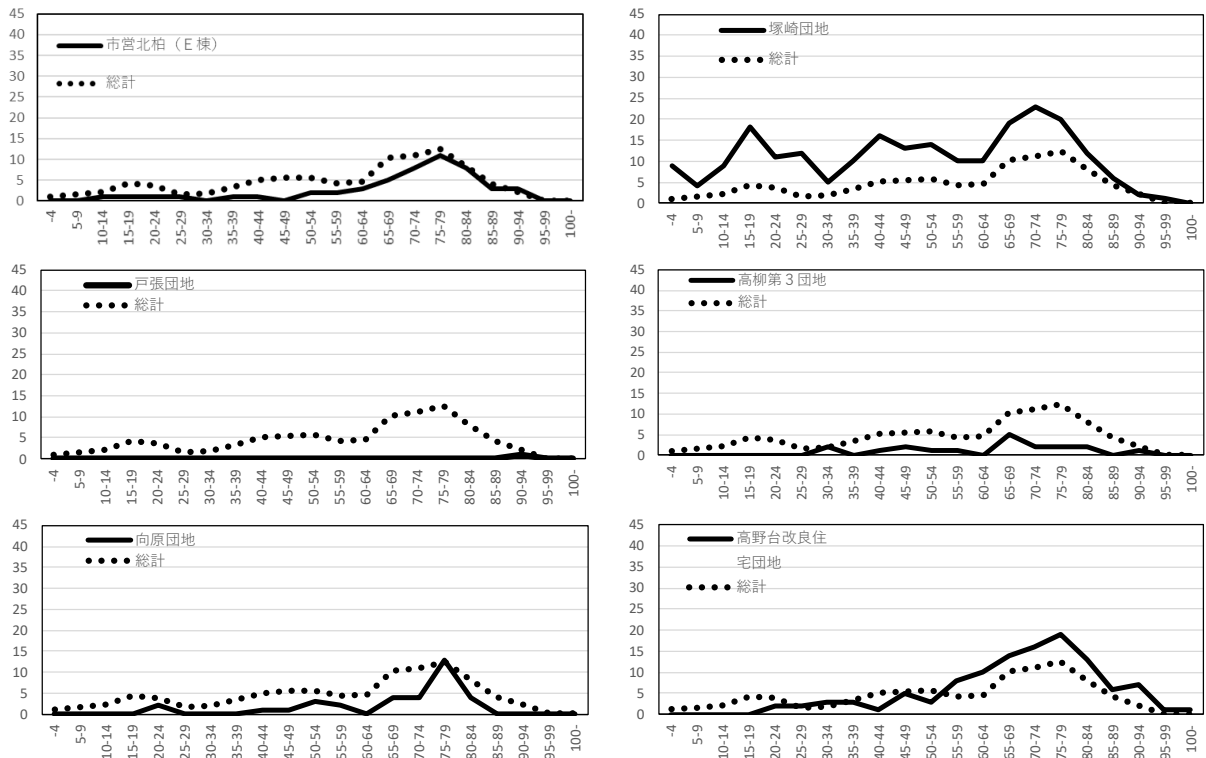
(2) 入居者の状況

① 年齢別入居者の状況

- ・ 現在募集を中止している戸張団地、高柳第3団地以外の団地で最も高齢化の進んでいる団地は市営北柏（E棟）で高齢者率が74.5%となっている。
- ・ 高齢化率の最も低い団地は逆井第2団地で25.0%となっている。
- ・ 団地別の5歳階層別人口構成で最も構成比の高い年齢の状況をみると、65～69歳は市営北柏（A,B,C,D棟）、75～79歳及び85歳～89歳は根戸団地となっており、市営住宅入居者の高齢化を示す状況となっている。

図 年齢別人口





② 入居世帯の状況

- ・ 入居世帯別の状況を各住棟で見ると、どの住棟でも30%以上を単身世帯が占めており、の世帯人員全体で見ると、公営住宅の入居世帯のうち51.7%が単身世帯となっている。
- ・ 2人世帯の割合も大きく、単身世帯と合わせた小規模世帯の割合は、全入居世帯の83.2%となっている。

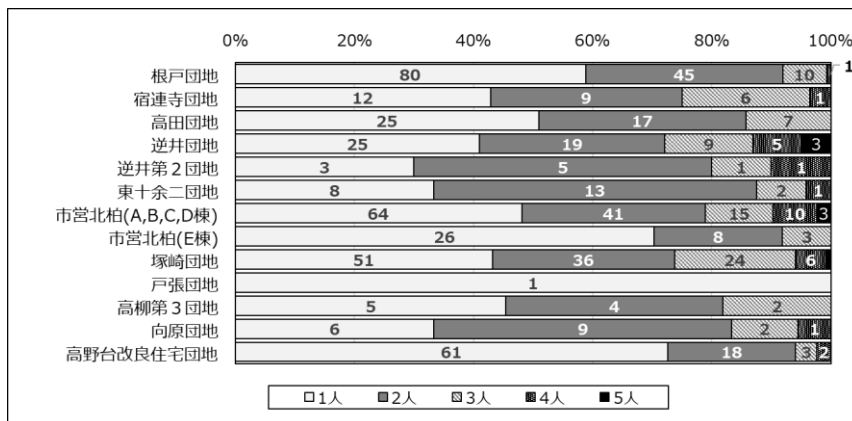


図 世帯人員別世帯数（住棟別）

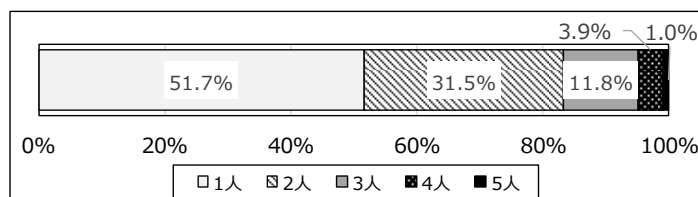


図 世帯人員別世帯数（全体）

③ 収入分位の状況

- ・ 公営住宅では入居者の家賃算定等にあたって月収の区分を収入に応じて第Ⅰ分位から第Ⅷ分位までの8段階に区分している。そして、第Ⅳ分位以下までが入居時の入居資格となっている。
- ・ 市営住宅入居者の収入分位をみると、本来階層（収入分位Ⅳまで）が92.3%、本来階層以外（収入分位Ⅴ以上）が7.3(その他含めると7.7)%となっている。
- ・ 本来階層世帯比率の最も高い公営住宅は逆井第2団地と市営北柏（E棟）で100.0%、最も低い住宅は高柳第3団地で81.8%となっている。

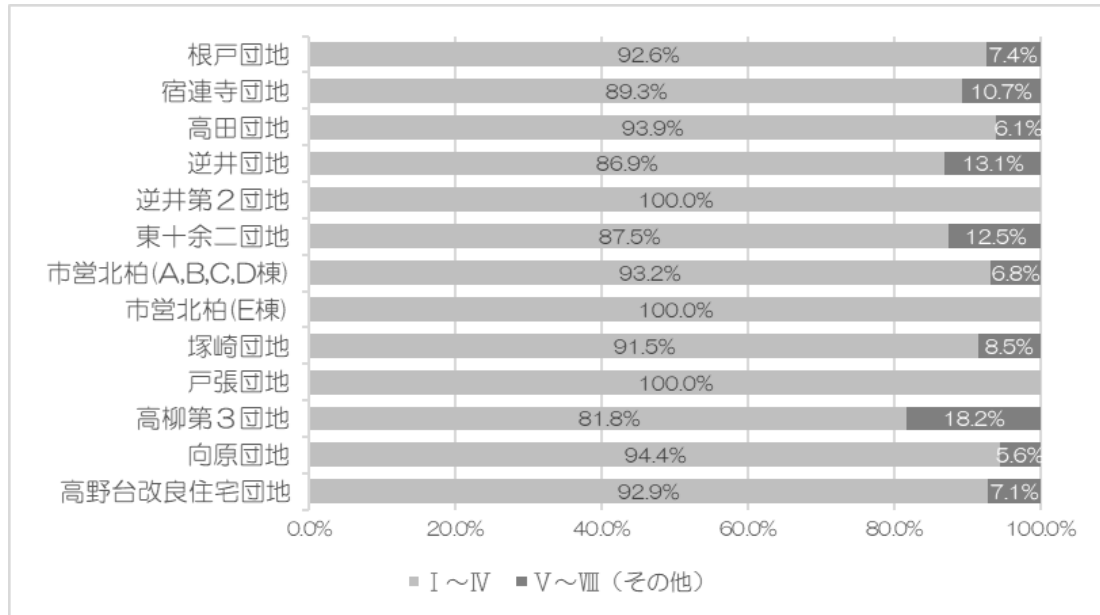


図 本来階層と本来階層以外の割合

表 収入分位別世帯数（住棟別）

	団地名	管理戸数(戸)	入居世帯(世帯)	収入分位									その他	総計
				I 104 以下	II 104-1 23 以下	III 123- 139 以下	IV 139-1 58 以下	V 158- 186 以下	VI 186- 214 以下	VII 214- 259 以下	VIII 259 以上			
世帯数	1 根戸団地	152	136	118	3	2	3	3	2	1	4	0	136	
	2 宿連寺団地	32	28	24	0	1	0	0	1	1	1	0	28	
	3 高田団地	54	49	45	0	0	1	1	0	1	1	0	49	
	4 逆井団地	72	61	47	3	1	2	1	3	1	3	0	61	
	5 逆井第2団地	12	10	7	1	0	2	0	0	0	0	0	10	
	6 東十余二団地	24	24	19	1	0	1	1	0	0	2	0	24	
	7 市営北柏 (A,B,C,D棟)	142	133	111	5	4	4	3	4	1	1	0	133	
	8 市営北柏(E棟)	40	37	37	0	0	0	0	0	0	0	0	37	
	9 塚崎団地	136	118	95	6	5	2	5	3	1	1	0	118	
	10 戸張団地	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
	11 高柳第3団地	48	11	9	0	0	0	0	1	0	1	0	11	
	12 向原団地	24	18	14	0	1	2	1	0	0	0	0	18	
	13 高野台 改良住宅団地	96	84	73	3	0	2	1	2	0	0	3	84	
		合計	833	710	600	22	14	19	16	16	6	14	3	710
構成比(%)	1 根戸団地	152	136	86.8%	2.2%	1.5%	2.2%	2.2%	1.5%	0.7%	2.9%	0.0%	100.0%	
	2 宿連寺団地	32	28	85.7%	0.0%	3.6%	0.0%	0.0%	3.6%	3.6%	3.6%	0.0%	100.0%	
	3 高田団地	54	49	91.8%	0.0%	0.0%	2.0%	2.0%	0.0%	2.0%	2.0%	0.0%	100.0%	
	4 逆井団地	72	61	77.0%	4.9%	1.6%	3.3%	1.6%	4.9%	1.6%	4.9%	0.0%	100.0%	
	5 逆井第2団地	12	10	70.0%	10.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	6 東十余二団地	24	24	79.2%	4.2%	0.0%	4.2%	4.2%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	100.0%	
	7 市営北柏 (A,B,C,D棟)	142	133	83.5%	3.8%	3.0%	3.0%	2.3%	3.0%	0.8%	0.8%	0.0%	100.0%	
	8 市営北柏(E棟)	40	37	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	9 塚崎団地	136	118	80.5%	5.1%	4.2%	1.7%	4.2%	2.5%	0.8%	0.8%	0.0%	100.0%	
	10 戸張団地	1	1	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	11 高柳第3団地	48	11	81.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	9.1%	0.0%	9.1%	0.0%	100.0%	
	12 向原団地	24	18	77.8%	0.0%	5.6%	11.1%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	13 高野台 改良住宅団地	96	84	86.9%	3.6%	0.0%	2.4%	1.2%	2.4%	0.0%	0.0%	3.6%	100.0%	
		合計	833	710	84.5%	3.1%	2.0%	2.7%	2.2%	2.2%	0.9%	2.0%	0.4%	100.0%

資料：住宅政策課（平成30年3月31日時点）

(3) 空家の状況

- ・ 市営住宅833戸のうち空家が123戸で空家となっているが、高柳第3団地の37戸は政策空家であり、実質的な空家は86戸となっている。
- ・ 空家については、退去時に順次工事を行い、入居者への募集を行っている。

表 空家の状況

	団地名	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	空家 (戸)	空家率 (%)	備考
1	根戸団地	152	136	16	10.5	
2	宿連寺団地	32	28	4	12.5	
3	高田団地	54	49	5	9.3	
4	逆井団地	72	61	11	15.3	
5	逆井第2団地	12	10	2	16.7	
6	東十余二団地	24	24	0	0.0	
7	市営北柏(A,B,C,D棟)	142	133	9	6.3	
8	市営北柏(E棟)	40	37	3	7.5	
9	塚崎団地	136	118	18	13.2	
10	戸張団地	1	1	0	0.0	募集停止
11	高柳第3団地	48	11	37	77.1	募集停止
12	向原団地	24	18	6	25.0	
13	高野台改良住宅団地	96	84	12	12.5	
	合計	833	710	123	14.8	

資料：住宅政策課（平成30年3月31日時点）

(4) 空家の応募の状況等

① 応募倍率の状況

- ・ 平成29年度の応募状況は、申込者数192人、入居者数24人であり、応募倍率は8.0倍となっている。

表 応募倍率の状況

申込者数	入居者数	応募倍率
192人	24人	8.0倍

資料：住宅政策課（平成30年3月31日時点）

② 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

- ・ 収入超過者については、収入超過者認定及びそれに伴う明渡し努力義務が課せられていることを明記した通知書を送付している。
- ・ 高額所得者については、期限を定めてその入居している住宅の明渡し請求を行うこととしている。

(5) 過去の修繕・改善の実施状況

- ・ 修繕・改善の履歴としては、修繕・改善の周期に対応した外壁及び屋上の改修工事を実施しながら、居住環境の改善のための共用部分改修(手すりの設置)を行っている。
- ・ 改良住宅でも、公営住宅と同様に、外壁及び屋上の改修工事を実施している。なお、「柏市公営住宅等長寿命化計画（H22.3）」においては、以下の事業の実施が位置づけられており、平成23～29年度において事業が行われている。

表 市営住宅の改善履歴

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容																																			
					1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020			
					S63	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32			
根戸団地	5	40	RC	S43			屋上																											給水	防水外壁					
根戸団地	6	40	RC	S44				屋上								外壁																		給水		防水外壁				
根戸団地	7	40	RC	S45			屋上																												給水					
根戸団地	8	32	RC	S47												外壁																		給水	防水外壁					
宿蓮寺	9	32	RC	S49											屋上																									
高田	10	18	PC	S51	屋上																														手摺	ガス	防水			
高田	11	18	PC	S52				屋上																											手摺	ガス	防水			
高田	12	18	PC	S53					屋上																										手摺	ガス	防水			
逆井	13	18	PC	S54					屋上							外壁																			手摺		防水外壁			
逆井	14	18	PC	S55																															防水外壁 手摺					
逆井	15	18	PC	S56					屋上							外壁																			手摺		防水外壁			
逆井	16	18	PC	S57					屋上							外壁																			手摺		防水外壁			
逆井第2	17	12	RC	S57																																				
東十余二	1	12	RC	S59																																	防水外壁			
東十余二	2	12	RC	S59						屋上																											防水外壁			
市営北柏	A	40	SRC	H3																																	防水外壁			
市営北柏	B	51	RC	H9																																	防水外壁			
市営北柏	C	33	RC	H6																																	防水外壁			
市営北柏	D	18	RC	H6																																	防水外壁			
市営北柏	E	40	RC	H12																																	防水外壁			
塚崎	1	14	PC	H7																																	防水外壁			
塚崎	2	12	PC	H7																																	防水外壁			
塚崎	3	12	PC	H7																																	防水外壁			
塚崎	4	12	PC	H8																																	防水外壁			
塚崎	5	20	PC	H8																																	防水外壁			
塚崎	6	12	PC	H9																																	防水外壁			
塚崎	7	24	PC	H9																																	防水外壁			
塚崎	8	24	PC	H10																																	防水外壁			
塚崎	9	6	PC	H11																																	防水外壁			
高野台	1	24	RC	S39												外壁																				外壁	防水			
高野台	2	24	RC	S40																																				
高野台	3	24	RC	S41																																				
高野台	4	24	RC	S42																																	防水外壁			
向原		24	RC	S46																																	外壁			

資料：住宅政策課

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・ 市営住宅ストックの適切なマネジメントを行う基盤として、ストックの状況を的確に把握しデータとして管理することが重要となることから、以下の方針に基づき、適切な維持管理を推進する。

① ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)の方針

- ・ 全ての市営住宅について、3年に1度、建築基準法第12条第2項に基づく定期報告と同程度の点検を実施し、ストックの状況把握を行う。また、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。

② 修繕の実施方針

- ・ 長期修繕計画を策定し、計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できる。そのため、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜長期修繕計画の修正を行うものとする。

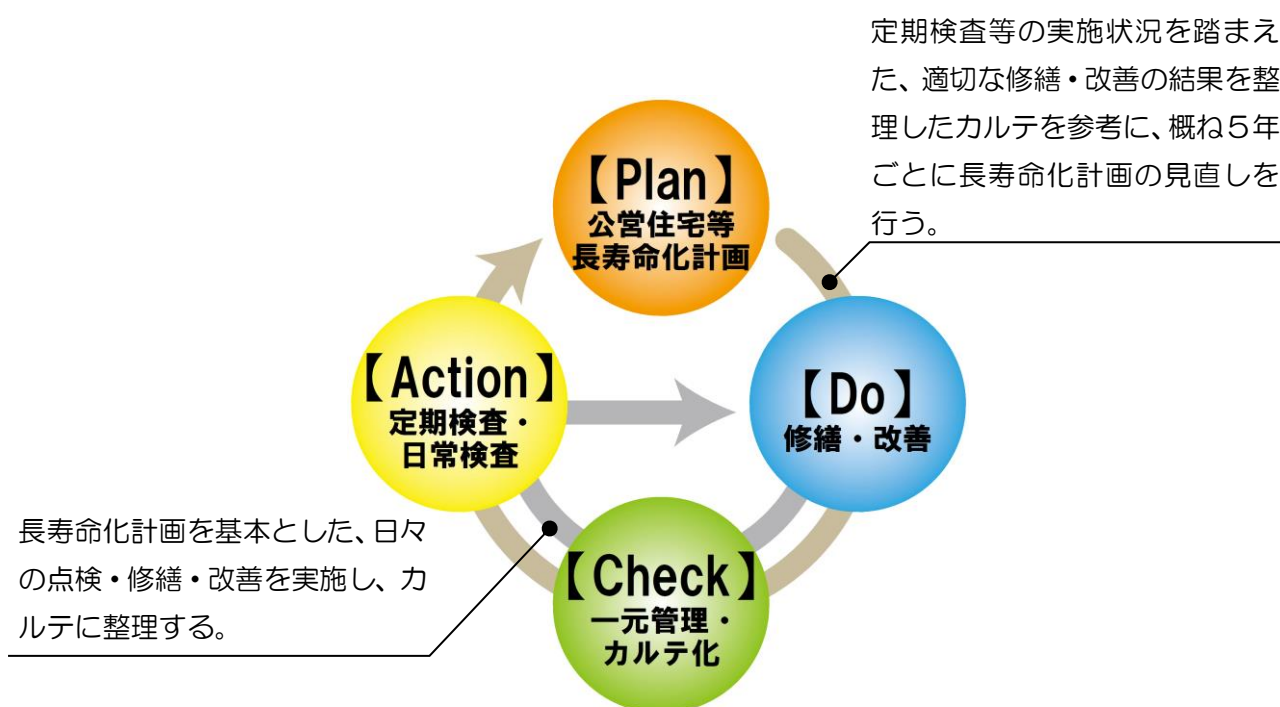
③ データ管理に関する方針

- ・ 定期点検結果、日常点検結果及び修繕・改善履歴は、データとして担当課においてカルテ化して管理し、次回点検時の活用や、長期修繕計画の見直し時、本計画の見直し時等に活用するものとする。

(2) 改善事業の実施による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

- ・ 建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐため、建替を基本とする短いサイクルでの更新ではなく、市営住宅の安全性を確保するとともに、予防保全を充実させ、長寿命化を図るものとする。そのため、ストックの的確な現状把握を行い、適切な時期に修繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を図るための改善等、長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

・「長寿命化に関する基本方針」に基づく PDCA サイクルの維持管理



4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

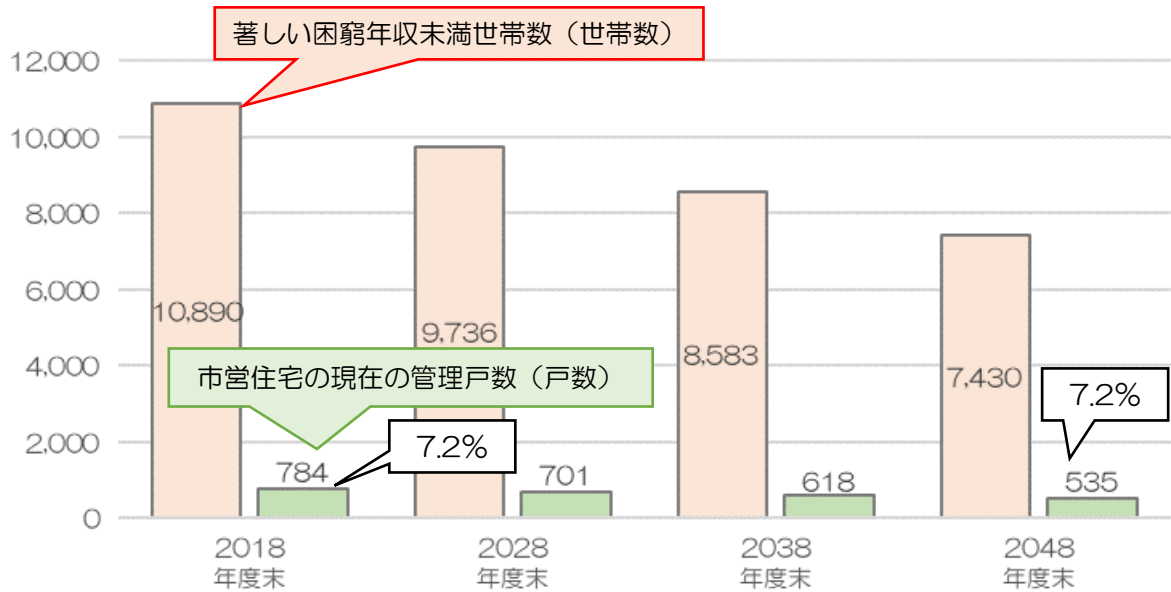
- ・ 本計画では、平成 30 年度末時点で市が管理する市営住宅 13 団地 45 棟 833 戸と、共同施設である集会所を対象とする。
- ・ 戸張団地、高柳第 3 団地は既に用途廃止が決定しているため判定を行わない。

表 計画の対象となる市営住宅等

	住所	棟数	戸数	建設年度
①根戸団地	柏市根戸 467 番地	4	152	S44~S48
②宿連寺団地	柏市宿連寺 235 番地の 2	1	32	S50
③高田団地	柏市高田 63 番地の 4	3	54	S52~S54
④逆井団地	柏市新逆井二丁目 7 番	4	72	S55~S57
⑤逆井第 2 団地	柏市新逆井二丁目 7 番	1	12	S62
⑥東十余二団地	柏市十余二 297 番地の 134	2	24	S59
⑦市営北柏 (A,B,C,D 棟)	柏市根戸 411 番地の 11	4	142	H4~H10
⑧市営北柏(E 棟)	柏市根戸 467 番地の 18	1	40	H13
⑨塚崎団地	柏市塚崎 1325 番地	9	136	H7~H10
⑩向原団地	柏市向原町 3 番 30 号	1	24	S47
⑪高野台改良住宅団地	柏市根戸 467 番地	4	96	S39~S42
合計		34	784	

(2) 市営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストックの量の推計（中長期）

- ・ 現在（2018年度末）の市営住宅の管理戸数は833戸であるが、戸張団地（1戸）及び高柳第3団地（48戸）については既に用途廃止に向けた取組みが行われているため、その分を除いた784戸を現在の管理戸数とする。そのうえで、著しい困窮年収未満世帯数のうち、市営住宅に入居する世帯数の割合が将来においても現在と同一とすると、2028年度末（本計画の計画最終年）で701戸、2038年度末で618戸、2048年度末における市営住宅等の推計管理戸数は535戸（現在から249戸減少）と推計される。



(3) 中長期的な管理の見通し

- ・ 全団地・住棟の共用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の中長期的な管理の見通しを示す。

表 中長期の管理戸数の見通し

	現在の管理戸数 (2018年)	計画最終年 (2028年)	2048年
【2048年までに耐用年数を経過する団地】			
根戸団地	152戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数を超過
宿連寺団地	32戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数を超過
高田団地	54戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数を超過
向原団地	24戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数を超過
高野台改良住宅 団地	96戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数を超過
【参考：2048年までに耐用年数が経過しない団地】			
逆井団地	72戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数の1/2を超過
逆井第2団地	12戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数の1/2を超過
東十余二団地	24戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数の1/2を超過
市営北柏 (A,B,C,D棟)	142戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数の1/2を超過
市営北柏(E棟)	40戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数の1/2を超過
塚崎団地	136戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数の1/2を超過
【参考：既に用途廃止に向けた取組みが始まっている団地】			
戸張団地	1戸	耐用年数を超過	耐用年数を超過
高柳第3団地	48戸	耐用年数の1/2を超過	耐用年数を超過
合計管理戸数	784戸	784戸	426戸
推計管理戸数	784戸	701戸	535戸(109戸不足)

■不足戸数への対応の考え方

- ・ この不足戸数への対応については、家賃債務保証や住宅確保給付金の給付など、市営住宅を補完する制度として、民間の賃貸住宅を活用した住宅支援の方策を視野にいたった検討を柏市住生活基本計画の見直しに併せて検討する必要がある。

(4) 団地別・住棟別事業手法の選定

- ・ 1次判定から3次判定を踏まえ、計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとする。

■市営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅等管理戸数	833戸	833戸	－
うち市営住宅等	833戸	833戸	－
うち特公賃住宅	0戸	0戸	－
うち定住促進住宅	0戸	0戸	－
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	784戸	784戸	－
うち計画修繕対応戸数	450戸	772戸	－
うち改善事業予定戸数	334戸	12戸	346戸
個別改善事業予定戸数	334戸	12戸	346戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数		49戸	49戸

5. 点検の実施方針

- ・ 国は、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしている。
- ・ 本市においても、全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施する。定期点検は3年に一度行うものとし、建築基準法第12条第2項の規定と同程度の適切な点検を実施し、ストックの状況把握を行う。
- ・ 日常点検は、年に一度程度を目安として、建築基準法第12条第4項の規定と同程度の適切な点検を実施することを基本とする。
- ・ 不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行うものとする。
- ・ 昇降機の点検は、2016(平成28)年2月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」等を参考として、適切に維持管理を行う。
- ・ 定期点検の結果や日常点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していく。

6. 計画修繕の実施方針

(1) 修繕項目と周期

- ・ 建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、適時適切な修繕を実施していくことが重要であり、そのためには、修繕の内容や時期等についてあらかじめ計画した長期修繕計画を定めておくことが必要である。

(2) 計画修繕の実施方針

- ・ 建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の計画修繕の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要である。そのため、修繕項目と周期に基づき、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、屋上防水や外壁塗装等、予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行い、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施する。なお、屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図るものとする。
- ・ 修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施する。
- ・ 用途廃止対象住棟や建替予定住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。
- ・ 修繕の内容は、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データを蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

7. 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の実施方針

- ・ 計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。

① 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住棟において、市営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化の観点から、予防保全的な改善を行う。

【改善事業の実施内容】

- ・ 外壁の耐久性向上（外壁改修）
- ・ 屋上の耐久性向上（屋上防水改修）

8. 建替事業等の実施方針

- ・ 今回建替は行わない方針であるが、検討を進める中で**建替案**が持ち上がった際の参考資料として以下に一般的な供給方法を記載する。

①地方公共団体による直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
②買取公営住宅	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
③借上公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上料を地方公共団体が支払う
④BOT方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑤BOT方式公営住宅（民間直接補助）	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑥空家等の登録制度	空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録 ※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要 ※改修費を国・地方公共団体が補助 ※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助 等

- ・ 国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、PPP/PFIを積極的に推進していくこととしており、事業の検討段階においても、PPP/PFI手法の導入可能性検討調査については交付金対象となっている。そのため、官民連携を推進し民間の活力を活用しながら整備を行うために、柏市住生活基本計画の見直しにおいて、具体的な事業手法の検討を行うこととする。

9. 寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 千葉県 柏市

住宅の区分： 公営住宅 （特定公共賃貸住宅（公表棟数）） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 総減効果 (千円/ 棟・年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2019 (H31)	2020 (H32)	2021 (H33)	2022 (H34)	2023 (H35)	2024 (H36)	2025 (H37)	2026 (H38)	2027 (H39)	2028 (H40)					
根戸団地	5	40	RC	S43	2019 (H31)																
根戸団地	6	40	RC	S44	2019 (H31)															1,904	
根戸団地	7	40	RC	S45	2019 (H31)																
根戸団地	8	32	RC	S47	2019 (H31)																
宿蓮寺団地	9	32	RC	S49	2019 (H31)															1,674	
高田団地	10	18	PC	S51	2019 (H31)																
高田団地	11	18	PC	S52	2019 (H31)																
高田団地	12	18	PC	S53	2019 (H31)																

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 千葉県 柏市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 (千円/ 棟・年)	備考						
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2019 (H31)	2020 (H32)	2021 (H33)	2022 (H34)	2023 (H35)	2024 (H36)	2025 (H37)	2026 (H38)	2027 (H39)	2028 (H40)									
逆井団地	13	18	PC	S54	2019 (H31)																				
逆井団地	14	18	PC	S55	2019 (H31)																				
逆井団地	15	18	PC	S56	2019 (H31)																				
逆井団地	16	18	PC	S57	2019 (H31)																				
逆井第2団地	17	12	RC	S57	2019 (H31)									外壁塗装 屋上防水 (長寿命)								1,078			
東十余二団地	1	12	RC	S59	2019 (H31)																				
東十余二団地	2	12	RC	S59	2019 (H31)																				

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて種数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 千葉県 柏市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 棟・年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2019 (H31)	2020 (H32)	2021 (H33)	2022 (H34)	2023 (H35)	2024 (H36)	2025 (H37)	2026 (H38)	2027 (H39)	2028 (H40)				
市営北柏	A	40	SRC	H3	2019 (H31)		2019 (H31)												3,221	
市営北柏	B	51	RC	H9	2019 (H31)															
市営北柏	C	33	RC	H6	2019 (H31)															
市営北柏	D	18	RC	H6	2019 (H31)															
市営北柏	E	40	RC	H12	2019 (H31)														5,185	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：千葉県 柏市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共賃貸住宅 (公社棟数) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 (千円/ 棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028			
							(H31)	(H32)	(H33)	(H34)	(H35)	(H36)	(H37)	(H38)	(H39)	(H40)			
塚崎団地	1	14	PC	H7	2019 (H31)														
塚崎団地	2	12	PC	H7	2019 (H31)														
塚崎団地	3	12	PC	H7	2019 (H31)														
塚崎団地	4	12	PC	H8	2019 (H31)														
塚崎団地	5	20	PC	H8	2019 (H31)													1,995	
塚崎団地	6	12	PC	H9	2019 (H31)													2,437	
塚崎団地	7	24	PC	H9	2019 (H31)													2,408	
塚崎団地	8	24	PC	H10	2019 (H31)													2,446	
塚崎団地	9	6	PC	H11	2019 (H31)													635	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 千葉県 柏市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
修繕費
（公表経費） 賃貸住宅 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 総減効果 (千円/ 棟・年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2019 (H31)	2020 (H32)	2021 (H33)	2022 (H34)	2023 (H35)	2024 (H36)	2025 (H37)	2026 (H38)	2027 (H39)	2028 (H40)				
向原団地		24	RC	S46	2019 (H31)		外壁塗装 屋上防水 (長寿命)												1,124	
高野台改良 住宅団地	1	24	RC	S39	2019 (H31)															
高野台改良 住宅団地	2	24	RC	S40	2019 (H31)		外壁塗装 屋上防水 (長寿命)												959	
高野台改良 住宅団地	3	24	RC	S41	2019 (H31)		外壁塗装 屋上防水 (長寿命)												904	
高野台改良 住宅団地	4	24	RC	S42	2019 (H31)		外壁塗装 屋上防水 (長寿命)												888	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 千葉県 柏市

住宅の区分： 公営住宅 地域費
(分単位) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容								備考								
			法定点検	法定点検に 準じた点検	2019 (H31)	2020 (H32)	2021 (H33)	2022 (H34)	2023 (H35)	2024 (H36)	2025 (H37)	2026 (H38)		2027 (H39)	2028 (H40)						

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- 策定指針におけるライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方にに基づき、新規整備及び建替事業を実施する市営住宅等についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する市営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

■ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟 番号	建設年度	住戸数	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
根戸団地	5	昭和 43 年度	40 戸	—
	6	昭和 44 年度	40 戸	1,903,730
	7	昭和 45 年度	40 戸	—
	8	昭和 47 年度	32 戸	—
宿連寺団地	9	昭和 49 年度	32 戸	1,674,164
高田団地	10	昭和 51 年度	18 戸	—
	11	昭和 52 年度	18 戸	—
	12	昭和 53 年度	18 戸	—
逆井団地	13	昭和 47 年度	18 戸	—
	14	昭和 55 年度	18 戸	—
	15	昭和 56 年度	18 戸	—
	16	昭和 57 年度	18 戸	—
逆井第2団地	17	昭和 57 年度	12 戸	1,078,045
東十余二団地	1	昭和 59 年度	12 戸	—
	2	昭和 59 年度	12 戸	—
市営北柏	A 棟	平成 3 年度	40 戸	3,220,766
	B 棟	平成 9 年度	51 戸	—
	C 棟	平成 6 年度	33 戸	—
	D 棟	平成 6 年度	18 戸	—
	E 棟	平成 12 年度	40 戸	5,184,664
塚崎団地	1	平成 7 年度	14 戸	—
	2	平成 7 年度	12 戸	—
	3	平成 7 年度	12 戸	—
	4	平成 8 年度	12 戸	—
	5	平成 8 年度	20 戸	1,994,546
	6	平成 9 年度	12 戸	2,436,713
	7	平成 9 年度	24 戸	2,407,666
	8	平成 10 年度	24 戸	2,445,744
	9	平成 10 年度	6 戸	634,721
向原団地	—	昭和 46 年度	24 戸	1,124,188
高野台改良住宅団地	1	昭和 39 年度	24 戸	—
	2	昭和 40 年度	24 戸	958,689
	3	昭和 41 年度	24 戸	904,095
	4	昭和 42 年度	24 戸	888,107