

黒部市営住宅等長寿命化計画  
(第4回変更)

令和元年 11 月

黒部市

## 1. 公営住宅等ストックの状況

### ①公営住宅等の状況

#### 【公営住宅等の管理戸数】

平成 25 年度現在、公営住宅等（公営住宅、特定公共賃貸住宅、単独住宅）の管理戸数は7団地 273 戸となっている。

住宅区分では、公営住宅が 204 戸と約 7 割を占め、特定公共賃貸住宅 46 戸、単独住宅 23 戸となっている。地域別では石田 80 戸、浦山 82 戸、大布施 64 戸、生地 24 戸、内山 23 戸の順になっている。

#### 【構造別管理戸数】

構造別では、中層耐火構造が 258 戸と最も多く、低層耐火構造が 15 戸となっている。

#### 【建設年度別管理戸数】

建設年度別では、昭和 56 年以前が 64 戸で全体の約 2 割を占めている。

#### 【住戸規模別状況】

住戸規模別では、60～70 ㎡の住戸が約 5 割で最も多く、次いで 50～60 ㎡約 3 割、70 ㎡以上の約 2 割の順となっている。

### ②公営住宅等入居者の状況

#### 【世帯人員別入居戸数】

平均世帯人員は 2.35 人で 1・2 人世帯が約 6 割占めている。

#### 【世帯主年齢別入居状況】

世帯主年齢別の入居戸数では、世帯主が 65 歳以上の世帯が、全体の約 3 割を占めており、60 歳以上では全体の約 4 割となり、世帯主の高齢化の進行が著しいことが伺われる。また、高齢者予備軍ともいえる世帯主が 50～59 歳の世帯が多く、今後更なる世帯の高齢化が進行するものと推測される。

#### 【公営住宅等の空き家状況】

全体戸数 273 戸に対し 249 戸の入居があり、全体の入居率は、約 9 割となっている。住宅区分別では、特定公共賃貸住宅が約 6 割であり、他の区分よりも入居率が低い。

### 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明渡し努力義務があることを伝え、高額所得者については、明渡し請求を行っている。

## 2. 長寿命化計画の目的

### ①背景

本市には昭和50年代建設された多くの市営住宅のストックがあり、それらが更新期を迎え、早期の建替や、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。

また、一方で市営住宅は住宅に困窮する者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸することにより、市民の住生活の安定を図る重要な役割を担っていることから、引き続き住宅のセーフティネットとして公営住宅の需要に的確に対応していくことが求められている。

### ②目的

安全で快適な住まいを長きに亘って確保するため、修繕、改善、建替などの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現する。併せて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する。

### 3. 長寿命化に関する基本方針

#### ①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・基礎的な情報を団地単位・住棟単位で整理した団地カルテを作成する。
- ・整備、管理データを住棟単位で整理する。
- ・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。
- ・公営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理する。

#### 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、公営住宅等の長寿命化を図る。
- ・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などによってライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

#### 4. 計画期間

10年間 【平成25年度から令和4年度まで】

本計画は、今後市営住宅等を予防保全的な観点から維持管理を行っていく必要があることから、標準的な修繕・改善事業のサイクル等を勘案し、計画期間を平成25年度から令和4年度の10年間とする。

なお、計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況等により必要に応じて見直すものとする。

## 5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

### ①対象

#### <公営住宅>

(単位：戸)

| 対 象       | 合 計   |
|-----------|-------|
| 公営住宅管理戸数  | 204 戸 |
| ・維持管理予定戸数 | 204 戸 |
| うち修繕対応戸数  | 60 戸  |
| うち改善予定戸数  | 144 戸 |
| ・建替予定戸数   | 0 戸   |
| ・用途廃止予定戸数 | 0 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。

注3) 公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。

#### <特定公共賃貸住宅>

(単位：戸)

| 対 象       | 合 計  |
|-----------|------|
| 公営住宅管理戸数  | 46 戸 |
| ・維持管理予定戸数 | 46 戸 |
| うち修繕対応戸数  | 46 戸 |
| うち改善予定戸数  | 0 戸  |
| ・建替予定戸数   | 0 戸  |
| ・用途廃止予定戸数 | 0 戸  |

#### <単独住宅>

(単位：戸)

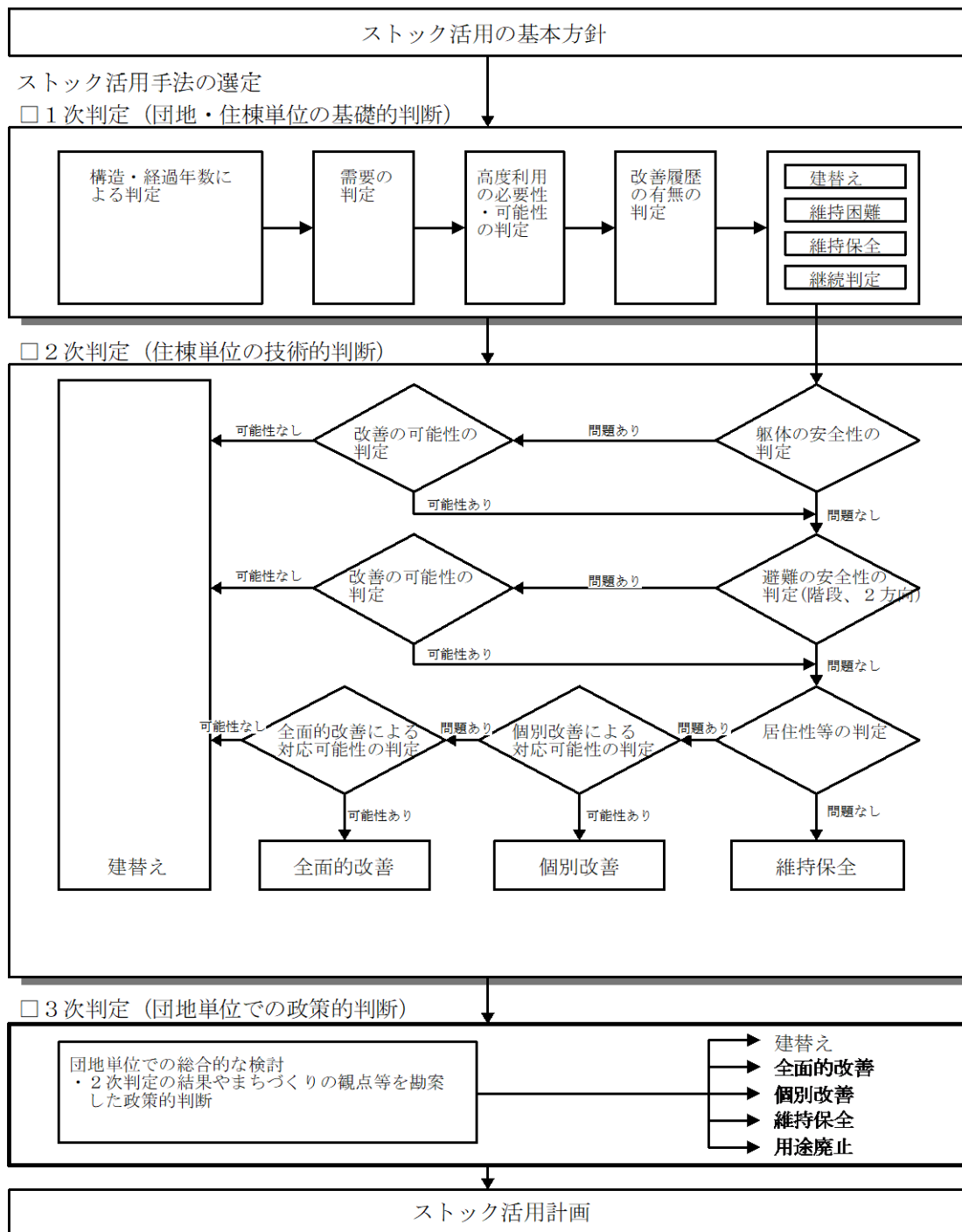
| 対 象       | 合 計  |
|-----------|------|
| 公営住宅管理戸数  | 23 戸 |
| ・維持管理予定戸数 | 23 戸 |
| うち修繕対応戸数  | 23 戸 |
| うち改善予定戸数  | 0 戸  |
| ・建替予定戸数   | 0 戸  |
| ・用途廃止予定戸数 | 0 戸  |

## 2. 活用手法の選定

活用手法の選定にあたっては、下記の選定フローに基づき、団地・住棟単位の基礎的判断を行う「1次判定」、住棟単位の物理的な判定を行う「2次判定」、団地単位の政策的判断を行う「3次判定」により、既存ストックの選定をする。

# 1) 活用手法の選定フロー

(平成12月旧建設省指針より)



## 2) 活用手法の選定

□1次判定（団地・住棟単位の基礎的判断）の評価指標

<構造・経過年数による判定>

|                         | 経過年数<br>H17年度末時点 | 耐火構造<br>耐用年数70年 | 準耐火構造<br>耐用年数45年  | 木造<br>耐用年数30年 |
|-------------------------|------------------|-----------------|-------------------|---------------|
| S30年代ストック<br>'55～'64    | 41～50年           | 建替<br>維持困難      | 建替<br>維持困難        | 建替<br>維持困難    |
| S40年代ストック<br>'65～'74    | 31～40年           | 建替<br>維持困難      | 建替<br>維持困難        | 建替<br>維持困難    |
| S50年代ストック<br>'75～'84    | 21～30年           | 維持保全<br>継続判定    | 維持困難／維持保全<br>継続判定 | 建替<br>維持困難    |
| S60年代～平成ストック<br>'85～'05 | 0～20年            | 維持保全<br>継続判定    |                   |               |

<需要の判定>

| 地域需要                       | 応募倍率  |        | 応募倍率<br>100%以下 | 応募倍率<br>100%以上 |
|----------------------------|-------|--------|----------------|----------------|
|                            | 15%未満 | 15%以上※ | 需要なし           | 需要あり           |
| 公営住宅原則階層<br>かつ民賃居住世帯<br>割合 | 15%未満 | 15%以上※ | 需要なし           | 需要あり           |

※「公営住宅の新規採択時評価」指標

<高度利用の可能性の判定>

|      |       | 選定基準     |
|------|-------|----------|
| 団地規模 | 50戸未満 | 可能性なしと判定 |
| 団地規模 | 50戸以上 | 可能性有り判定  |

□1次判定の目安

### ・建替え対象団地

S30年代ストック及びS40年代ストック及び木造のS50年代ストックのうち、需要が見込め、高度利用の可能性が有りと判定された団地・住棟

### ・維持困難対象団地

S30年代ストック及びS40年代ストック及び準耐火構造と木造のS50年代ストックのうち需要がなく、高度利用の可能性がなし判定された団地・住棟

### ・維持保全対象団地

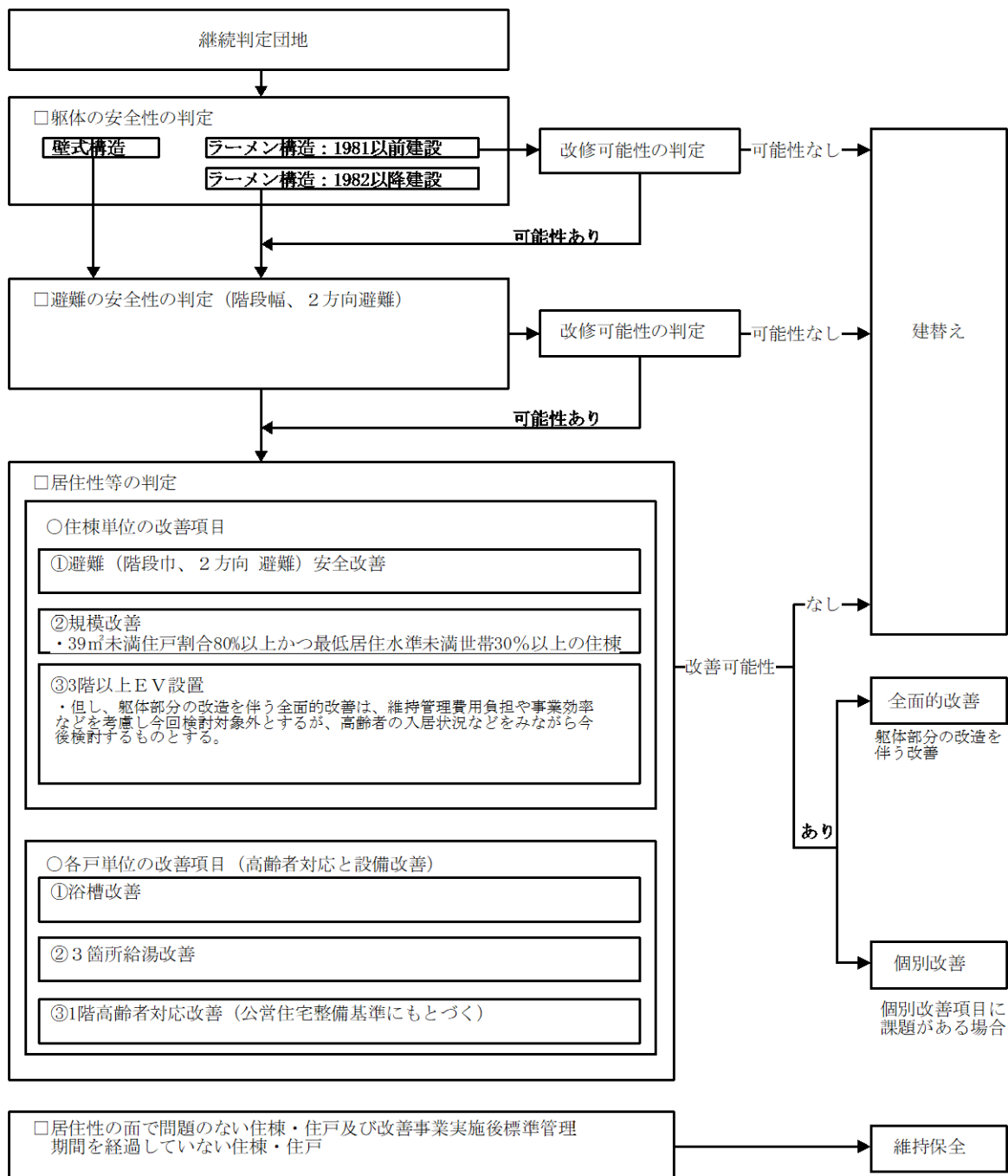
建設後あるいは改善事業の実施後10年を経過していない団地・住棟

### ・継続判定対象団地

上記以外の団地・住棟



□ 2次判定（住棟単位の技術的判断）の評価指標



□ 2次判定の目安

- ・ 建替え対象団地  
 躯体の安全性、避難の安全性ともに問題ありの住棟
- ・ 個別改善対象団地  
 躯体の安全性、避難の安全性、居住性のいずれかに問題ありの住棟
- ・ 維持保全対象団地  
 居住性の面で問題のない住棟

## □ 2次判定の指標の考え方と判定の概要

2次判定では住棟単位の技術的判断を目的とし、以下のような考え方に基づき評価指標を設定する。

### <躯体の安全性の判定>

昭和56年（1981年）の建築基準法施行令（新耐震基準）への適合可否で判定する。

壁式構造及び昭和56年以降の構造について適合と判断する。

#### （判定の概要）

昭和56年以前の経過年数の古い建物はすべて壁式構造であり、適合と判断する。

### <避難安全性の判定>

2方向避難の確保、避難経路（共用階段）の幅員をもとに判断する。

#### （判定の概要）

全ての住棟は、避難ハッチの設置などにより適合と判断する。

### <規模改善住棟の判定>

各住棟において、住戸専用面積39㎡（3人世帯の最低居住水準）未満の住戸の占める割合が80%以上、かつ、世帯総数に占める最低居住水準未満世帯の割合が30%以上の住棟（世帯数と住戸規模のミスマッチの恒常的状況）を「全面的改善」と判断する。

#### （判定の概要）

39㎡未満の住戸の団地がないことから、規模改善対象ではないと判定した。

### <3階以上の住棟でエレベーター設置の判定>

3階以上（中層以上）の住棟でエレベーターのある住棟を適合と判断する。

#### （判定の概要）

生地を除くすべての3階建て以上の団地の各住棟でエレベーター設置改善が必要と判定されるが、維持管理費負担、事業効率などを考慮し、エレベーター設置は今回改善対象から除く。

### <省エネ改善の判定>

旧省エネ基準（昭和55年（1980年）：住宅の省エネルギーに対する建築主の判断基準）以降建設の住棟については、断熱性能を有するものと判定し、それ以前のものについて図面等より判定する。

#### （判定結果の概要）

中新住宅団地以外は、対応済みである。

### <住戸内設備から見た判定>

浴槽なし住戸について「浴槽改善」を行うものとして判定する。

台所、洗面所、風呂への3箇所給湯なし住戸について「3箇所給湯改善」を行うものとして判定する。

〈高齢者・障害者対応の判定〉

高齢者・障害者対応未整備住戸の判定基準は、「公営住宅等整備基準」を原則とする。

(判定結果の概要)

ハイムけいや、ハイムけいやⅡについては対応済みである。

高齢者・障害者対応未整備住棟で改善履歴のない住棟については、1階部分の改善を行うものとする。

□3次判定の指標の考え方と総合判定の概要

前項で検討を行った判定結果に基づき、既存ストックの団地別活用方針を示す。

○ 改善対応団地

〈中新、堀切、浦山、内山〉

屋上防水や外壁改修など長寿命化のため修繕・改善計画をたて、維持管理を行っていく。

○ 修繕対応団地

〈ハイムけいや、ハイムけいやⅡ、生地〉

平成8年度から建替え等を行った団地であり、予防保全的な計画をたて、維持管理を行っていく。

## 6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

現在、市財政事情により、建替え敷地の新規取得について財政的に厳しい状況にある。また、初期投資の軽減、まちなか・地鉄沿線居住の推進を図るため、民間活力の活用等を含め、事業の実施を検討する。

## 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、実施方針及びその内容を以下に示す。

#### (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

#### (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。

【実施内容】 給湯設備の改善、屋上や外壁の断熱性能の向上化、付帯施設の整備等

#### (福祉対応型)

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る。

【実施内容】 住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応 等

#### (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・確保を行う。

【実施内容】 外壁等の落下防止措置、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

#### (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】 外壁・屋根の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等

②住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式1による。

ii) 建替えに係る事業予定一覧

様式2による。

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

様式3による。

## 8. 長寿命化のための維持管理による効果

- ・従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等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。
- ・定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅等の安全性が確保される。
- ・建設年度、立地等を踏まえ、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。

| 【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧                               |      |    |    |      |          |            |                |                |     |             |     |                   |           |                   |                   |         |  |
|---|------|----|----|------|----------|------------|----------------|----------------|-----|-------------|-----|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|---------|--|
| 事業主体名：黒部市   |      |    |    |      |          |            |                |                |     |             |     |                   |           |                   |                   |         |  |
| 住宅の区分：公営住宅  |      |    |    |      |          |            |                |                |     |             |     |                   |           |                   |                   |         |  |
| 団地名   | 住棟番号 | 戸数 | 構造 | 建設年度 | 次期定期点検時期 | 修繕・改善事業の内容 |                |                |     |             |     |                   |           |                   |                   | LCC削減効果 | 備考   |
|   |      |    |    |      |          | H25        | H26            | H27            | H28 | H29         | H30 | H31<br>R1         | R2        | R3                | R4                |         |  |
| 中新  | A-1  | 16 | RC | S53  | H27      |            | 屋上防水・外壁改修(長寿命) |                |     |             |     |                   | 内部改修(長寿命) | 内部改修(長寿命)         | 内部改修(長寿命)         | 487     | ※内部改修は10戸/年を対象に実施する。<br>※堀切3号棟(B-3)についてR4年度に引き続きR5年度に外壁改修(2)実施所定 |
| 中新  | A-2  | 16 | RC | S53  | H27      |            | 屋上防水・外壁改修(長寿命) |                |     |             |     |                   | 内部改修(長寿命) | 内部改修(長寿命)         | 内部改修(長寿命)         | 487     |  |
| 中新  | A-3  | 16 | RC | S55  | H27      |            |                | 屋上防水・外壁改修(長寿命) |     |             |     |                   | 内部改修(長寿命) | 内部改修(長寿命)         | 内部改修(長寿命)         | 487     |  |
| 中新  | A-4  | 16 | RC | S55  | H27      |            |                | 屋上防水・外壁改修(長寿命) |     |             |     |                   | 内部改修(長寿命) | 内部改修(長寿命)         | 内部改修(長寿命)         | 487     |  |
| 堀切  | B-1  | 24 | RC | S57  | H27      |            |                |                |     | 給排水管改修(長寿命) |     | 屋上防水・外壁改修(長寿命)    | 内部改修(長寿命) | 内部改修(長寿命)         | 内部改修(長寿命)         | 739     |  |
| 堀切  | B-2  | 24 | RC | S58  | H27      |            |                |                |     |             |     | 屋上防水・外壁改修(1)(長寿命) | 内部改修(長寿命) | 内部改修・外壁改修(2)(長寿命) | 内部改修(長寿命)         | 710     |  |
| 堀切  | B-3  | 16 | RC | S59  | H27      |            |                |                |     |             |     | 屋上防水(長寿命)         | 内部改修(長寿命) | 内部改修(長寿命)         | 内部改修・外壁改修(1)(長寿命) | 473     |  |
| 堀切  | B-4  | 16 | RC | S59  | H27      |            |                |                |     |             |     | 屋上防水(長寿命)         | 内部改修(長寿命) | 内部改修(長寿命)         | 内部改修・外壁改修(長寿命)    | 473     |  |
| 浦山  | C-1  | 18 | RC | S62  | H27      |            |                |                |     | ガス管改修(長寿命)  |     |                   | 内部改修(長寿命) | 内部改修(長寿命)         | 内部改修(長寿命)         | 530     |  |
| 浦山  | C-2  | 18 | RC | S63  | H27      |            |                |                |     |             |     |                   | 内部改修(長寿命) | 内部改修(長寿命)         | 内部改修(長寿命)         | 530     |  |
| 浦山  | C-3  | 12 | RC | H1   | H27      |            |                |                |     |             |     |                   | 内部改修(長寿命) | 内部改修(長寿命)         | 内部改修(長寿命)         | 341     |  |
| 内山  | D-1  | 24 | PC | H2   | H27      |            |                |                |     |             |     |                   |           |                   |                   | 710     |  |
| 注1) 様式1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。                      |      |    |    |      |          |            |                |                |     |             |     |                   |           |                   |                   |         |  |
| 注3) LCC削減効果欄は、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2】建替えに係る事業予定一覧**

事業主体名：黒部市

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（単独住宅）

| 団地名 | 住棟番号 | 戸数 | 構造 | 建設年度 | 次期定期点検時期 | 建替予定年度 | 備考 |
|-----|------|----|----|------|----------|--------|----|
|     |      |    |    |      |          |        |    |
|     |      |    |    |      |          |        |    |
|     |      |    |    |      |          |        |    |
|     |      |    |    |      |          |        |    |
|     |      |    |    |      |          |        |    |
|     |      |    |    |      |          |        |    |
|     |      |    |    |      |          |        |    |
|     |      |    |    |      |          |        |    |
|     |      |    |    |      |          |        |    |
|     |      |    |    |      |          |        |    |
|     |      |    |    |      |          |        |    |
|     |      |    |    |      |          |        |    |
|     |      |    |    |      |          |        |    |
|     |      |    |    |      |          |        |    |
|     |      |    |    |      |          |        |    |
|     |      |    |    |      |          |        |    |

- 注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。
- 注2) 様式2は、Microsoft office Excel形式とする。
- 注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
- 注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する（住棟番号、戸数を除く）。

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

| 団地名 | 共同施設名 | 建設年度 | 次期定期<br>点検時期 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | H31 | H32 | H33 | H34 | 備考   |            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----|-------|------|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|     |       |      |              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      | 修繕・改善事業の内容 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |       |      |              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      | その他(単独住宅)  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |       |      |              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |       |      |              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 該当なし |            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |       |      |              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |       |      |              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |       |      |              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |       |      |              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |       |      |              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |       |      |              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |       |      |              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |       |      |              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |       |      |              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |       |      |              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |       |      |              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |       |      |              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |       |      |              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

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。