

熊谷市営住宅等長寿命化計画

平成 23 年 3 月

熊谷市

1. 公営住宅等ストックの状況

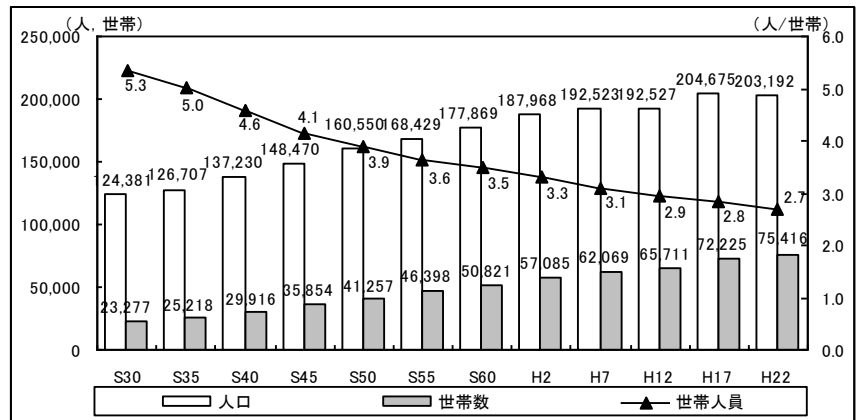
1) 熊谷市の概要

(1) 人口・世帯の動向

①人口・世帯数の推移

熊谷市（旧熊谷市、旧大里町、旧江南町、旧妻沼町の合計）の人口は、平成22年時点で203,192人、世帯数は75,416世帯であり、人口は平成17年に比べて減少し、世帯数は増加している。

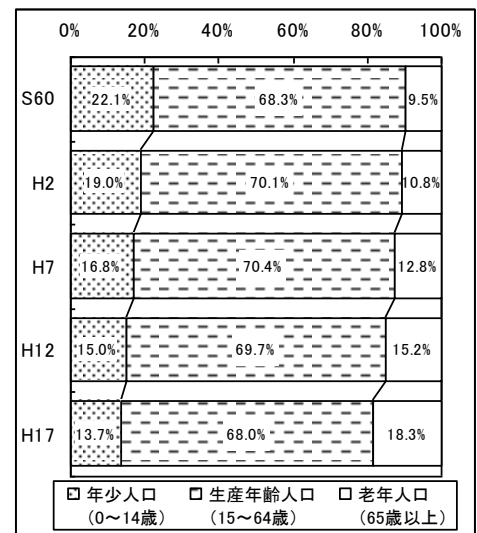
世帯人員は年々減少しており、平成22年時点で2.7人/世帯となっている。



②年齢別人口

熊谷市の年齢3区分別人口の推移を見ると、生産年齢人口（15～64歳）及び老年人口（65歳以上）が増加している一方で、年少人口（15歳未満）は減少している。

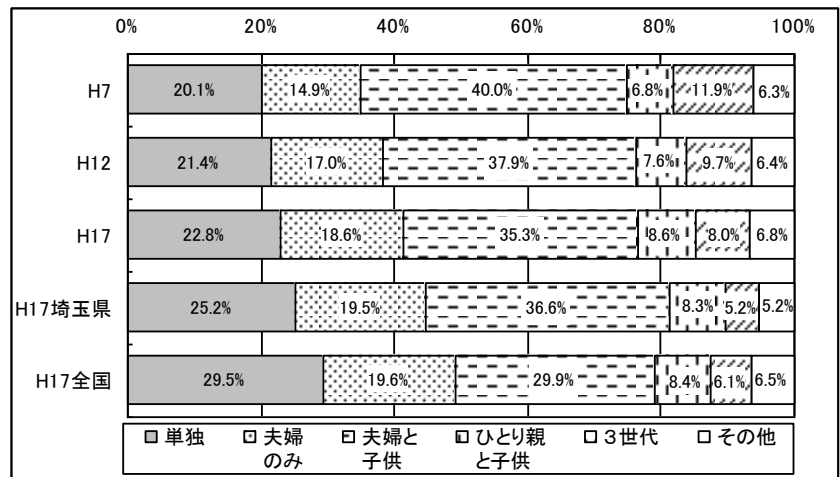
割合で見ると、年少人口は平成2年の19.0%から、平成17年では13.7%と大きく減少している。生産年齢人口は、約70%前後を推移しているが、老年人口は、平成17年では18.3%となり、平成2年の10.8%から大きく増加している。



③世帯の型別世帯数

世帯を世帯の型別に見てみると、単独世帯及び夫婦のみ世帯、ひとり親と子供世帯の割合が年々増加している一方で、夫婦と子供世帯、3世代世帯の割合は減少している。

単独世帯の割合は、埼玉県平均及び全国に比べて低くなっている。



2) 公営住宅の概要

(1) 市営住宅の管理状況

① 団地別市営住宅の概要

熊谷市の市営住宅の管理戸数は、平成 22 年 10 月現在、6 団地 53 棟 829 戸である。

構造別にみると、中層耐火構造が 32 棟 713 戸、準耐火構造（2階建）が 15 棟 98 戸、準耐火構造（平屋建）が 6 棟 18 戸で、中層耐火構造が供給の中心になっている。

■ 団地別・構造別・建設年度別戸数

| 団地名 | 建設年度 | 構造別戸数 | | | 計 |
|---------|---------|----------|-----------|------------|------------|
| | | 準平 | 準二 | 中耐 | |
| 中妻住宅 | 昭和 38 年 | 6 (2 棟) | | | 72 (9 棟) |
| | 昭和 39 年 | 6 (2 棟) | | | |
| | 昭和 40 年 | 6 (2 棟) | | | |
| | 昭和 58 年 | | | 18 (1 棟) | |
| | 昭和 59 年 | | | 18 (1 棟) | |
| | 昭和 60 年 | | | 18 (1 棟) | |
| 籠原八平前住宅 | 昭和 41 年 | | 12 (2 棟) | 24 (1 棟) | 166 (15 棟) |
| | 昭和 42 年 | | 16 (3 棟) | 24 (1 棟) | |
| | 昭和 43 年 | | 24 (3 棟) | 24 (1 棟) | |
| | 昭和 44 年 | | 18 (3 棟) | 24 (1 棟) | |
| 大幡住宅 | 昭和 45 年 | | 28 (4 棟) | 24 (1 棟) | 301 (16 棟) |
| | 昭和 46 年 | | | 54 (2 棟) | |
| | 昭和 47 年 | | | 54 (2 棟) | |
| | 昭和 48 年 | | | 62 (2 棟) | |
| | 昭和 50 年 | | | 20 (1 棟) | |
| | 昭和 52 年 | | | 20 (1 棟) | |
| | 昭和 54 年 | | | 21 (2 棟) | |
| | 昭和 55 年 | | | 18 (1 棟) | |
| 赤城町住宅 | 昭和 53 年 | | | 24 (1 棟) | 24 (1 棟) |
| 籠原住宅 | 昭和 57 年 | | | 36 (2 棟) | 248 (11 棟) |
| | 昭和 59 年 | | | 18 (1 棟) | |
| | 昭和 62 年 | | | 38 (1 棟) | |
| | 平成元年 | | | 24 (1 棟) | |
| | 平成 3 年 | | | 28 (1 棟) | |
| | 平成 5 年 | | | 30 (2 棟) | |
| | 平成 7 年 | | | 20 (1 棟) | |
| | 平成 10 年 | | | 36 (1 棟) | |
| | 平成 11 年 | | | 18 (1 棟) | |
| 江波住宅 | 平成 4 年 | | | 18 (1 棟) | 18 (1 棟) |
| 計 | | 18 (6 棟) | 98 (15 棟) | 713 (32 棟) | 829 (53 棟) |
| 戸数構成比 | | 2.2% | 11.8% | 86.0% | 100.0% |

②耐用年限

準耐火構造（平屋建）は既に耐用年限を超過、準耐火構造（2階建）は計画期間内に耐用年限を超過する。耐火構造では、計画期間内に耐用年限を超過するものは無く、耐用年限の1/2を超過するものが22棟483戸ある。

■市営住宅各住棟における耐用年限の時期

| 団地名 | 住棟名 | 建設年度 | 構造 | 階数 | 耐用年限 | 戸数 | 経過年数 | 耐用年限及び耐用年限の1/2超過状況 | | | | | | | | | | | | 耐用年限1/2超過年 | 耐用年限超過年 |
|---------|------|------|-----|-------|------|----|------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------|------|------------|---------|
| | | | | | | | | 2011 (H23) | 2012 (H24) | 2013 (H25) | 2014 (H26) | 2015 (H27) | 2016 (H28) | 2017 (H29) | 2018 (H30) | 2019 (H31) | 2020 (H32) | | | | |
| 中妻住宅 | 1号棟 | 1983 | 耐火 | 3 | 70 | 18 | 27 | | | | | | | | | | | 2019 | 2054 | | |
| | 2号棟 | 1984 | 耐火 | 3 | 70 | 18 | 26 | | | | | | | | | | | 2020 | 2055 | | |
| | 3号棟 | 1985 | 耐火 | 3 | 70 | 18 | 25 | | | | | | | | | | | 2021 | 2056 | | |
| | 4号棟 | 1965 | 準耐火 | 1 | 30 | 3 | 45 | 耐用年限超 | | | | | | | | | | | | 1981 | 1996 |
| | 5号棟 | 1965 | 準耐火 | 1 | 30 | 3 | 45 | 耐用年限超 | | | | | | | | | | | | 1981 | 1996 |
| | 6号棟 | 1963 | 準耐火 | 1 | 30 | 3 | 47 | 耐用年限超 | | | | | | | | | | | | 1979 | 1994 |
| | 7号棟 | 1964 | 準耐火 | 1 | 30 | 3 | 46 | 耐用年限超 | | | | | | | | | | | | 1980 | 1995 |
| | 8号棟 | 1964 | 準耐火 | 1 | 30 | 3 | 46 | 耐用年限超 | | | | | | | | | | | | 1980 | 1995 |
| | 9号棟 | 1963 | 準耐火 | 1 | 30 | 3 | 47 | 耐用年限超 | | | | | | | | | | | | 1979 | 1994 |
| 籠原八平前住宅 | 1号棟 | 1966 | 耐火 | 4 | 70 | 24 | 44 | | | | | | | | | | | 2002 | 2037 | | |
| | 2号棟 | 1967 | 耐火 | 4 | 70 | 24 | 43 | | | | | | | | | | | 2003 | 2038 | | |
| | 3号棟 | 1968 | 耐火 | 4 | 70 | 24 | 42 | | | | | | | | | | | 2004 | 2039 | | |
| | 4号棟 | 1969 | 耐火 | 4 | 70 | 24 | 41 | | | | | | | | | | | 2005 | 2040 | | |
| | 5号棟 | 1969 | 準耐火 | 2 | 45 | 8 | 41 | | | | | 耐用年限超 | | | | | | 1992 | 2015 | | |
| | 6号棟 | 1969 | 準耐火 | 2 | 45 | 6 | 41 | | | | | 耐用年限超 | | | | | | 1992 | 2015 | | |
| | 7号棟 | 1966 | 準耐火 | 2 | 45 | 6 | 44 | 耐用年限超 | | | | | | | | | | 1989 | 2012 | | |
| | 8号棟 | 1966 | 準耐火 | 2 | 45 | 6 | 44 | 耐用年限超 | | | | | | | | | | 1989 | 2012 | | |
| | 9号棟 | 1967 | 準耐火 | 2 | 45 | 6 | 43 | | | 耐用年限超 | | | | | | | | 1990 | 2013 | | |
| | 10号棟 | 1969 | 準耐火 | 2 | 45 | 4 | 41 | | | | | 耐用年限超 | | | | | | 1992 | 2015 | | |
| | 11号棟 | 1967 | 準耐火 | 2 | 45 | 3 | 43 | | | 耐用年限超 | | | | | | | | 1990 | 2013 | | |
| | 12号棟 | 1967 | 準耐火 | 2 | 45 | 7 | 43 | | | 耐用年限超 | | | | | | | | 1990 | 2013 | | |
| | 13号棟 | 1968 | 準耐火 | 2 | 45 | 8 | 42 | | | | | 耐用年限超 | | | | | | 1991 | 2014 | | |
| | 14号棟 | 1968 | 準耐火 | 2 | 45 | 8 | 42 | | | | | 耐用年限超 | | | | | | 1991 | 2014 | | |
| | 15号棟 | 1968 | 準耐火 | 2 | 45 | 8 | 42 | | | | | 耐用年限超 | | | | | | 1991 | 2014 | | |
| 大幡住宅 | 1号棟 | 1970 | 耐火 | 4 | 70 | 24 | 40 | | | | | | | | | | | 2006 | 2041 | | |
| | 2号棟 | 1975 | 耐火 | 5 | 70 | 20 | 35 | | | | | | | | | | | 2011 | 2046 | | |
| | 3号棟 | 1971 | 耐火 | 5 | 70 | 30 | 39 | | | | | | | | | | | 2007 | 2042 | | |
| | 4号棟 | 1971 | 耐火 | 4 | 70 | 24 | 39 | | | | | | | | | | | 2007 | 2042 | | |
| | 5号棟 | 1972 | 耐火 | 4 | 70 | 24 | 38 | | | | | | | | | | | 2008 | 2043 | | |
| | 6号棟 | 1972 | 耐火 | 5 | 70 | 30 | 38 | | | | | | | | | | | 2008 | 2043 | | |
| | 7号棟 | 1979 | 耐火 | 3 | 70 | 9 | 31 | | | | | | | | | | | 2015 | 2050 | | |
| | 8号棟 | 1977 | 耐火 | 5 | 70 | 20 | 33 | | | | | | | | | | | 2013 | 2048 | | |
| | 9号棟 | 1979 | 耐火 | 3 | 70 | 12 | 31 | | | | | | | | | | | 2015 | 2050 | | |
| | 10号棟 | 1980 | 耐火 | 3 | 70 | 18 | 30 | | | | | | | | | | | 2016 | 2051 | | |
| | 11号棟 | 1973 | 耐火 | 5 | 70 | 30 | 37 | | | | | | | | | | | 2009 | 2044 | | |
| | 12号棟 | 1973 | 耐火 | 4 | 70 | 32 | 37 | | | | | | | | | | | 2009 | 2044 | | |
| | 13号棟 | 1970 | 準耐火 | 2 | 45 | 8 | 40 | | | | | 耐用年限超 | | | | | | 1993 | 2016 | | |
| | 14号棟 | 1970 | 準耐火 | 2 | 45 | 8 | 40 | | | | | 耐用年限超 | | | | | | 1993 | 2016 | | |
| | 15号棟 | 1970 | 準耐火 | 2 | 45 | 6 | 40 | | | | | 耐用年限超 | | | | | | 1993 | 2016 | | |
| | 16号棟 | 1970 | 準耐火 | 2 | 45 | 6 | 40 | | | | | 耐用年限超 | | | | | | 1993 | 2016 | | |
| 赤城町住宅 | — | 1978 | 耐火 | 4 | 70 | 24 | 32 | | | | | | | | | | | 2014 | 2049 | | |
| 籠原住宅 | 1号棟 | 1982 | 耐火 | 3 | 70 | 18 | 28 | | | | | | | | | | | 2018 | 2053 | | |
| | 2号棟 | 1982 | 耐火 | 3 | 70 | 18 | 28 | | | | | | | | | | | 2018 | 2053 | | |
| | 3号棟 | 1984 | 耐火 | 3 | 70 | 18 | 26 | | | | | | | | | | | 2020 | 2055 | | |
| | 4号棟 | 1987 | 耐火 | 4・5 | 70 | 38 | 23 | | | | | | | | | | | 2023 | 2058 | | |
| | 5号棟 | 1989 | 耐火 | 3・4・5 | 70 | 24 | 21 | | | | | | | | | | | 2025 | 2060 | | |
| | 6号棟 | 1991 | 耐火 | 4・5 | 70 | 28 | 19 | | | | | | | | | | | 2027 | 2062 | | |
| | 7号棟 | 1993 | 耐火 | 3・4 | 70 | 14 | 17 | | | | | | | | | | | 2029 | 2064 | | |
| | 8号棟 | 1993 | 耐火 | 4 | 70 | 16 | 17 | | | | | | | | | | | 2029 | 2064 | | |
| | 9号棟 | 1995 | 耐火 | 5 | 70 | 20 | 15 | | | | | | | | | | | 2031 | 2066 | | |
| | 10号棟 | 1998 | 耐火 | 3・5 | 70 | 36 | 12 | | | | | | | | | | | 2034 | 2069 | | |
| | 11号棟 | 1999 | 耐火 | 3 | 70 | 18 | 11 | | | | | | | | | | | 2035 | 2070 | | |
| 江波住宅 | — | 1992 | 耐火 | 3 | 70 | 18 | 18 | | | | | | | | | | | 2028 | 2063 | | |

空欄は耐用年限1/2以下

耐用年限1/2超

耐用年限超

③住戸規模

市営住宅の住戸専用面積は、最小 31.4 m²～最大 67.8 m²となっており、近年建設されたものほど面積も大きくなる傾向にある。

構造別に見ると、準耐火構造では一部では規模増が行われているものの、小規模な住戸が多い。

■構造別建設年別専用面積別戸数

| 構造 | 建設年 | 40 m ² 未満 | 40～50 m ² 未満 | 50～60 m ² 未満 | 60 m ² 以上 | 合計 戸数 |
|------------|--------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|----------|
| 準耐火構造（平屋） | 昭和 38～40 年 | 6 | 6 | 6 | | 18 |
| 準耐火構造（2階建） | 昭和 41～45 年 | 84 | 14 | | | 98 |
| 中層耐火構造 | 昭和 41～45 年 | 120 | | | | 120 |
| | 昭和 46～50 年 | 24 | 146 | 20 | | 190 |
| | 昭和 51～55 年 | | | 44 | 39 | 83 |
| | 昭和 56～60 年 | | | 42 | 66 | 108 |
| | 昭和 61～平成 2 年 | | | | 62 | 62 |
| | 平成 3～7 年 | | | 12 | 84 | 96 |
| | 平成 8 年～ | | | | 54 | 54 |
| 計 | | 234 | 166 | 124 | 305 | 829 |

(2) 市営住宅入居者の状況

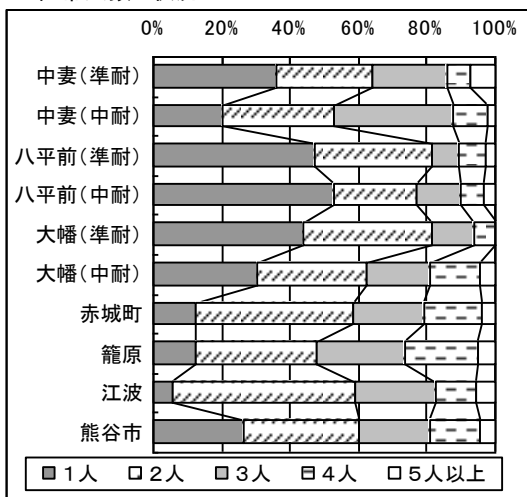
① 世帯人員・入居者の年齢

平成 22 年 10 月現在、市営住宅の入居世帯は 750 世帯である。

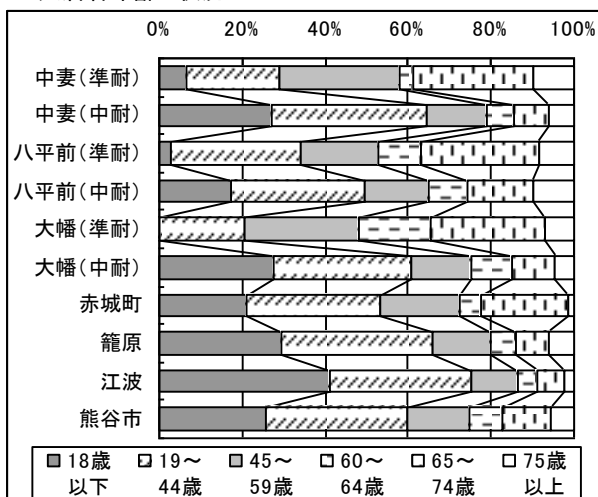
世帯人員は、2 人世帯が 250 世帯と最も多く、次いで 1 人世帯が 200 世帯で多く、1～2 人世帯が半数以上を占めている。

入居者の年齢をしてみると、19～44 歳が最も多く、次いで 18 歳以下となっている。65～74 歳が 206 人、75 歳以上は 104 人入居している。

■ 世帯人数の状況



■ 入居者年齢の状況

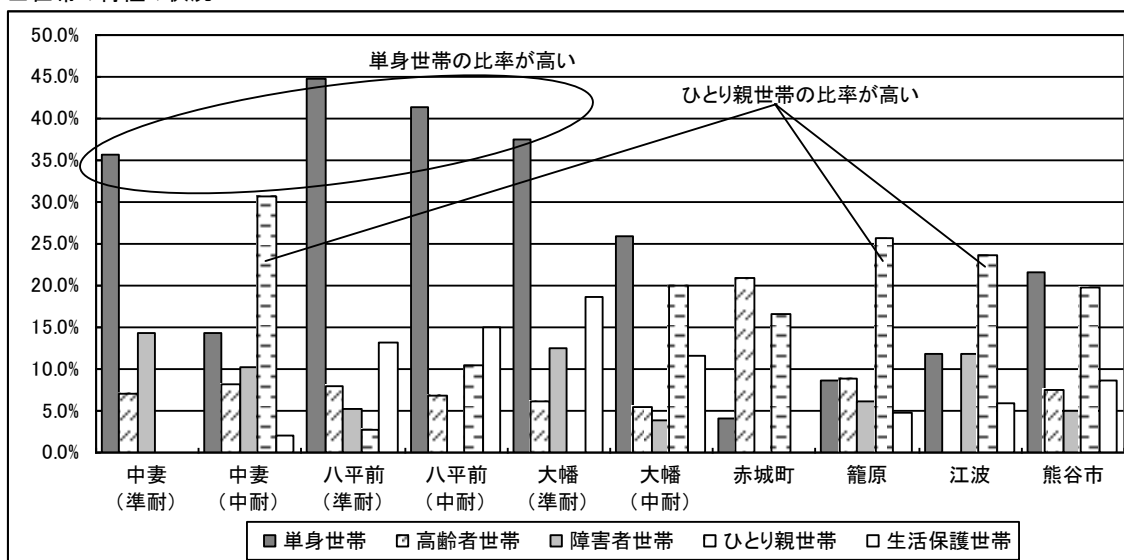


② 世帯の特性

中妻（準耐）、籠原八平前（準耐・中耐）、大幡（準耐）では、単身世帯比率が全体の 35% を超えており、市営住宅全体では 21.6% が単身世帯となっている。

中妻（中耐）、籠原、江波では、ひとり親世帯の比率が高く。市営住宅全体では 19.6% がひとり親世帯となっている。

■ 世帯の特性の状況

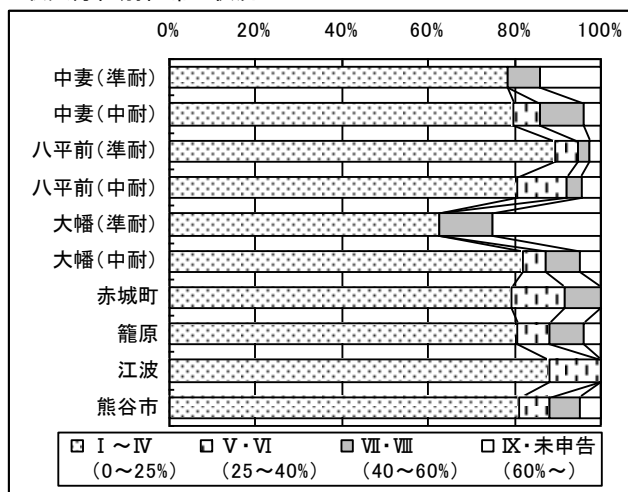


③入居者の収入状況

公営住宅における本来入居者層である収入分位 25%以下の世帯は、市営住宅全体の約 8割を占めており、大幡（準耐）以外はほぼ同じ割合である。

裁量入居者層（高齢者や障害者等）である収入分位 25～40%の世帯は、市営住宅全体の約 7%となっている。

■収入分位別世帯の状況



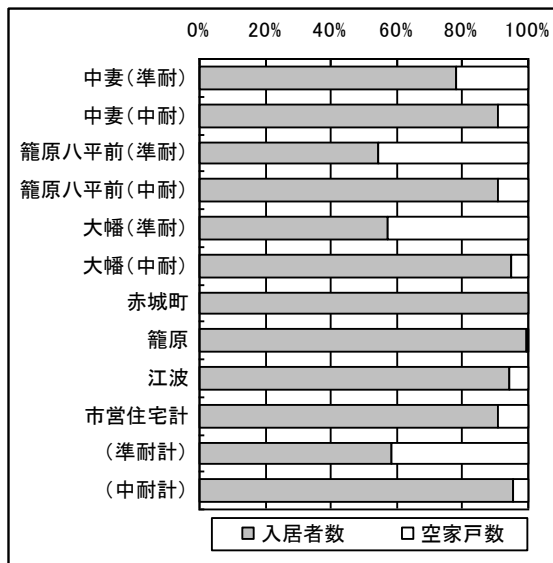
資料:熊谷市

④空家の状況

平成 22 年 10 月現在、79 戸（全体の管理戸数のうち 9.5%）で空家が発生している。

構造別にみると、中層耐火構造の空家率は 4.3%であるのに対し、準耐火構造の空家率は 41.4%と非常に高くなっている。

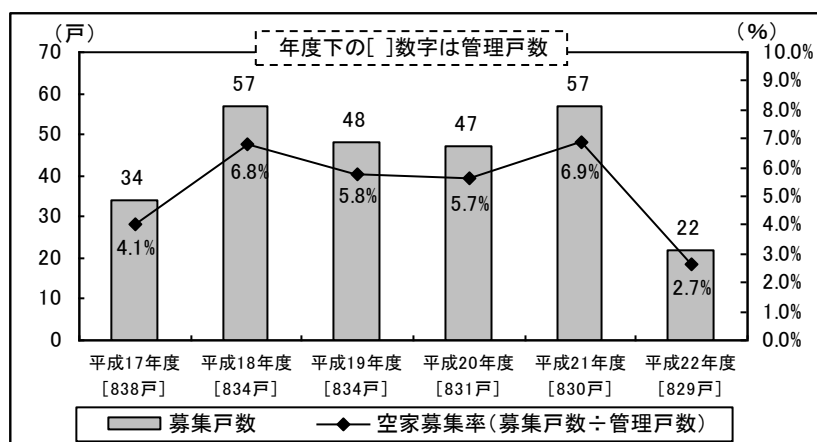
| | 管理戸数 | 入居者数 | 空家戸数 |
|-------|------|-------|-------|
| 市営住宅計 | 829 | 750 | 79 |
| | — | 90.5% | 9.5% |
| 準耐火計 | 116 | 68 | 48 |
| | — | 58.6% | 41.4% |
| 中層耐火計 | 713 | 682 | 31 |
| | — | 95.7% | 4.3% |



(3) 空家募集の状況

市営住宅では、年間 50 戸前後、全体の約 5～7%で空家が発生している。なお、準耐火構造では空家募集は行っていない。

■空家募集戸数と募集率の推移



資料:熊谷市

(4) 他の公的賃貸住宅の状況

本市には市営住宅の他に、10 団地 1,428 戸の県営住宅がある。

(5) 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、家賃決定で認定を受けた者に対し、明け渡し努力義務が課せられていることを明記した認定通知書を送付している。

高額所得者に対しては、明け渡し請求ができる旨を明記した認定通知書を本人への手渡しで行っている。また、高額所得者の認定を受けたものに対しては、面談等や明け渡し請求予告書などを発送し、住宅を明け渡すよう指導している。ただし、入居者の病気など特別の事情がある場合は、明け渡しの延期を認めている。

2. 公営住宅等長寿命化計画の目的

(1) 背景

本市の市営住宅 53 棟 (829 戸) のうち、既に耐用年限を超過又は計画期間内に耐用年限を超過する住棟が 21 棟 (116 戸)、計画期間内に耐用年限の 1/2 を経過する住棟が 22 棟 (483 戸) と、多くの住棟が更新期を迎えている。

これまで、必要に応じて改善事業を実施してきたが、今後とも長期的な視点に立ち、市営住宅ストックの効率的かつ効果的な管理を行い、多様なニーズに対応したストックの整備を行っていく必要がある。

そのためには、十分な安全性や居住性を備えており長期活用を図るべき住棟について、予防保全の観点を重視した、中長期的な維持管理計画である公営住宅の長寿命化計画の策定が求められている。

(2) 長寿命化計画の目的

基本目標1 既存ストックを有効活用した市営住宅の管理

今後の本市における公営住宅需要の動向に対しては、既存の中層耐火構造の住戸数で対応が図れるという推計結果が出ているため、市営住宅の維持管理については設備の老朽化等に対応し、外壁改修・屋上防水・給排水管の改修・ガス管の改修など適切な改善を通じた居住水準の向上に努め、ライフスタイルの変化や多様な居住ニーズに対応していく。

また、居住者の高齢化に対応して階段に手摺が設置されていない住棟については、早期に設置を行い、入居者の安全・安心を確保する。

さらに、二方向避難が確保されていない住戸については、避難器具の設置を行う。

なお、老朽化し耐用年限が経過している準耐火構造の住棟については、将来的な用途廃止を視野に入れつつも、適切な時期での修繕を実施し、入居者ニーズに対応を図るものとする。

基本目標2 適切な維持管理の実施による住宅ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの低減

一定の質を確保し、長期にわたり安定的に市民に対し市営住宅を供給するためには、適切な修繕を実施することが必要である。

そのためには、日常的な点検をはじめ、計画した修繕周期をもとに、建物の状況を勘案しながら計画的な修繕を実施する必要がある。また、計画的な修繕を実施することで、緊急的な修繕費用の削減を行い、ライフサイクルコストの低減に繋げていく。

基本目標3 計画的な改善事業の推進による事業量の平準化

市営住宅は建設時期別にみると、昭和 40～50 年代に集中しているため、改善事業が一定時期に集中する可能性がある。

そのため、予防保全的な管理を行い、長寿命化に資する改善について、財政面への負担を考慮しながら、各年の事業量を平準化し、計画的に事業を実施していく。

3. 長寿命化に関する基本方針

1) ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

(1) ストックの状況の把握のための管理データベースの活用

市営住宅ストック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。

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

(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、良質なストックの確保に努める。

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

中層耐火構造の住棟の耐用年限は70年であるが、全国的に建設後45年程度で建替えを行う例が多い。そのため、予防保全的な観点での改善事業の実施を通じた市営住宅の長寿命化への取り組みを行い、ライフサイクルコストの縮減を図る。

また、計画修繕工事は修繕周期を設定し、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。

修繕周期は、大規模修繕マニュアル PLUS（住宅金融支援機構：H19.4）を参考に、現在の本市における修繕実績を踏まえ、周期を設定するものとする。

4. 計画期間

本計画は、計画期間を平成23～32年度の10年間とし、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、概ね5年以内に計画を見直すものとする。

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

(1) 対象

本計画に位置づける対象住宅は、熊谷市が管理する市営住宅の全て（829 戸）を対象とする。

(2) 団地別・住棟別活用計画

■市営住宅等ストックの活用手法別戸数

| 対象 | | 合計 |
|----------|--|-------|
| 市営住宅管理戸数 | | 829 戸 |
| 維持管理予定戸数 | | 713 戸 |
| うち修繕対応戸数 | | 18 戸 |
| うち改善対応戸数 | | 695 戸 |
| 建替予定戸数 | | 0 戸 |
| 用途廃止戸数 | | 116 戸 |

6. 市営住宅等における建替事業の実施方針

本計画では建替に位置づく市営住宅は無いが、今後建替を行う際には、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型別供給を実施する。
- ・ 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。
- ・ 駐車場は、地域の実情を考慮し、供給戸数分だけでなく余剰分についても確保できるように努める。
- ・ 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。

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管理・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業に関する実施方針及びその内容を以下に示す。

①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 等

②福祉対応型

入居者の高齢化に対応し、入居者が安心して生活できるようにするため、共用部分において手摺の設置を進める。

【実施内容】

- ・ 廊下・階段への手摺の設置 等

③安全性確保型

住戸内の安全性を確保するため、二方向避難が確保されていない住棟については、避難経路の確保を行うとともに、避難器具や自動火災報知設備の一部について改修を行う。

【実施内容】

- ・ 避難器具の設置
- ・ 避難器具の改修
- ・ 自動火災報知設備の改修 等

④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は、耐久性の向上や、躯体への影響の低減等、維持管理の容易性向上の観点から、外壁・屋上等・給水管・排水管・ガス管の耐久性向上、給湯器の交換について、予防保全的な改善を行う。

【実施内容】

- ・ 外壁の耐久性向上（バルコニーの防水性向上を含む）
- ・ 屋上等の耐久性向上
- ・ 給水管の耐久性向上
- ・ 排水管の耐久性向上
- ・ ガス管の耐久性向上
- ・ 給湯器の交換 等

8. 長寿命化のための維持管理による効果

(1) 長寿命化のための維持管理による効果

長寿命化のための維持管理による効果としては、次のことがあげられる。

- ・ 緊急修繕等の対処療法的な維持管理から、予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善等を計画的に実施することで、市営住宅の長寿命化が図られ、ライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）が縮減する。
- ・ 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、市営住宅の安全が確保される。
- ・ 市営住宅の建設年度や状態等を踏まえ、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。
- ・ 計画が明確になることで、きめ細かな維持保全が可能になる。

(2) LCC改善の効果

LCCの削減効果について算定した結果、対象となる長寿命化型改善の全住棟について、削減効果があることが確認できた。住棟ごとに、長寿命化型改善によって縮減できる年あたり戸あたりコストは18,144円～27,194円となっている。

(参考) LCCの算定方法

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」のLCC算定方法を参考にしつつ、戸当たりの改善費用については熊谷市における改善費用実績から導いている。