ＨＰ公表用

熊谷市営住宅等長寿命化計画

令和 ３ 年 ３ 月

熊　谷　市

1. 計画改定の背景と目的

【計画改定の背景】

・本市には、現在６団地、39 棟、767 戸の市営住宅を管理しており、このうち準耐火構造２階建ての 54 戸（約 7.0%）は既に耐用年数を超過し用途廃止が決定している。また、耐火構造住宅においても耐用年数の 1/2 を経過したものが 465 戸（約 60.6%）に達しており、適切な維持管理に加えて、計画的な用途廃止及び建替えの検討を進める必要性が生じている。

・本市では、平成 23（2011）年２月に、修繕、改善、廃止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、「熊谷市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（2013）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（2014）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（2016）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 27（2015）年３月に「熊谷市公共施設アセットマネジメント基本方針」を定め、「熊谷市公共施設アセットマネジメント基本計画（平成 29 年４月）」において、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、「熊谷市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。

【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。

・また、計画的な用途廃止及び需要推計を踏まえた著しい困窮年収未満世帯へ対応するための必要な管理戸数の算定についても定めることとする。

【計画期間】

・本計画は、令和３（2021）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

- 市営住宅は、６団地あり、39棟の合計767戸を管理している。
- 籠原八平前住宅及び大幡住宅の簡易住宅（準耐火構造）54戸は、耐用年数を超過し募集停止中であり、用途廃止（解体）が決定している住宅である。

表 団地の詳細

団地名	号棟	建設年度	構造	階数	総戸数	戸数	間取りタイプ	専有面積（㎡）	延床面積（㎡）	敷地面積（㎡）
中妻住宅	１号棟	S59(1984)	耐火	3	54	18	3DK	57.1、65.5	1,219.41	10,752.85
	２号棟	S59(1984)	耐火	3		18	3DK	57.1、65.5	1,219.41	
	３号棟	S60(1985)	耐火	3		18	3DK	57.1、65.5	1,244.52	
籠原八平前住宅	１号棟	S41(1966)	耐火	4	134 耐火 96 準耐火 38	24	2UDK	36.0	1,020.96	10,477.63
	２号棟	S42(1967)	耐火	4		24	2DK	38.5	1,022.40	
	３号棟	S43(1968)	耐火	4		24	2DK	38.5	1,168.80	
	４号棟	S44(1969)	耐火	4		24	2DK	37.2	1006.30	
	５号棟	S45(1970)	準耐火	2		8	2DK	42.7	341.98	
	９号棟	S42(1967)	準耐火	2		6	2DK	39.5	237.00	
	13 号棟	S43(1968)	準耐火	2		8	2DK	39.5	314.55	
	14 号棟	S43(1968)	準耐火	2		8	2DK	39.5	314.55	
	15 号棟	S43(1968)	準耐火	2		8	2DK	39.5	314.55	
大幡住宅	１号棟	S46(1971)	耐火	4	289 耐火 273 準耐火 16	24	2DK	38.5	1,066.32	19,565.17
	２号棟	S51(1976)	耐火	5		20	3DK	53.0	1,213.40	
	３号棟	S46(1971)	耐火	5		30	2UDK	41.7	1,447.50	
	４号棟	S46(1971)	耐火	4		24	2DK	37.2	1048.80	
	５号棟	S47(1972)	耐火	4		24	2UDK	42.9	1,225.44	
	６号棟	S47(1972)	耐火	5		30	2UDK	42.9	1,531.80	
	７号棟	S54(1979)	耐火	3		9	3DK	64.1	631.06	
	８号棟	S52(1977)	耐火	5		20	3DK	55.5	1213.48	
	９号棟	S54(1979)	耐火	3		12	3DK	64.1	823.53	
	10 号棟	S55(1980)	耐火	3		18	3DK	64.1	1,235.94	
	11 号棟	S49(1974)	耐火	5		30	2UDK	47.5	1,641.00	
	12 号棟	S49(1974)	耐火	4		32	2UDK	47.5	1,750.40	
	13 号棟	S45(1970)	準耐火	2		8	2DK	39.5	316.00	
	14 号棟	S45(1970)	準耐火	2		8	2DK	39.5	316.00	
赤城町住宅	－	S54(1979)	耐火	4	24	24	3DK	56.4	1,510.04	1,666.76
籠原住宅	１号棟	S58(1983)	耐火	3	248	18	3DK	65.5	1,294.74	26,824.25
	２号棟	S58(1983)	耐火	3		18	3DK	57.1	1,144.08	
	３号棟	S60(1985)	耐火	3		18	3DK	63.4	1,274.09	
	４号棟	S63(1988)	耐火	4･5		38	3DK	63.0、63.4	2641.73	
	５号棟	H2(1990)	耐火	3･4･5		24	3DK	60.6~63.4	1,654.92	
	６号棟	H4(1992)	耐火	4･5		28	3DK	60.6~63.4	1,943.90	
	７号棟	H6(1994)	耐火	3･4		14	3DK	61.0、63.8	1,003.88	
	８号棟	H6(1994)	耐火	4		16	3DK	63.8	1,172.80	
	９号棟	H8(1996)	耐火	5		20	3DK	61.0、63.8	1,452.05	
	10 号棟	H10(1998)	耐火	3･5		2	2LDK	67.3、67.7	2,672.62	
						34	3LDK			
	11 号棟	H12(2000)	耐火	3		1	2LDK	67.7、67.8	1,357.20	
						17	3LDK			
江波住宅	－	H4(1992)	耐火	3	18	12	2DK	52.5	1,145.72	1,959.23
						6	3DK	60.4		
市営住宅　合計					767				45,152.87	71,245.89

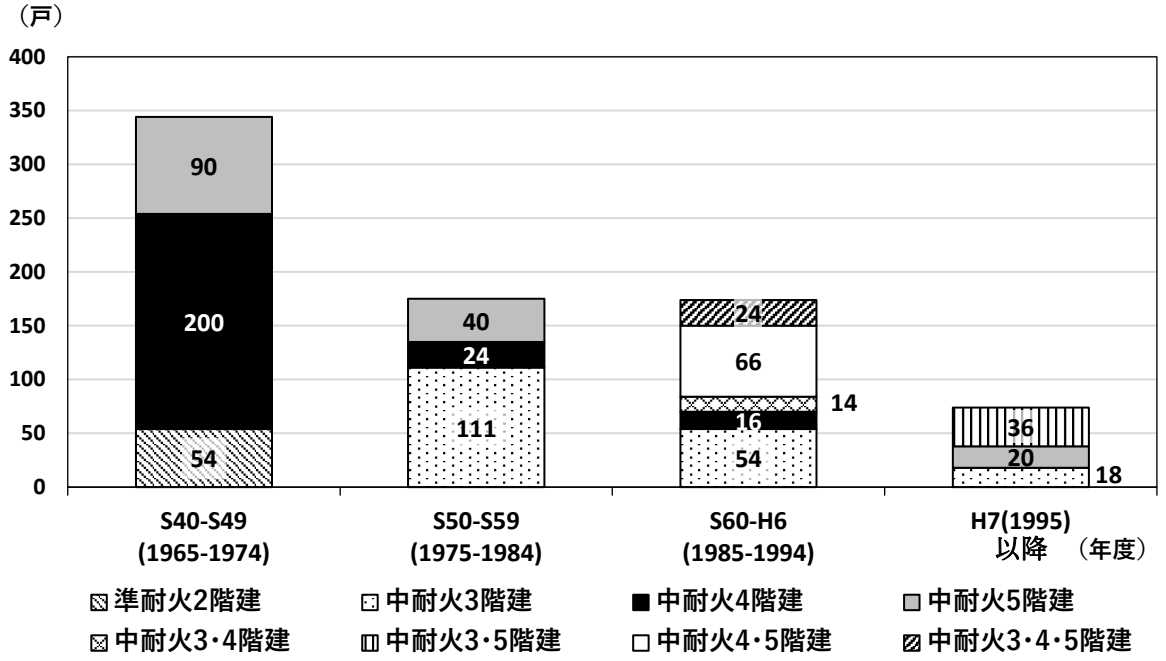
資料：熊谷市(令和2(2020)年7月1日現在)

② 建設年度・構造別等の状況

・建設年度は、昭和40（1965）年～昭和49（1974）年度に建設された市営住宅が344戸と最も多く、本市が現在管理している市営住宅のうち44.9%がこの時期に建設されている。

・構造別では、中層耐火構造（４階建）が31.3%と最も多い。

図 建設年度・構造別住宅数の推移



資料：熊谷市(令和2(2020)年7月1日現在)

表 建設年度・構造別住宅数の構成比

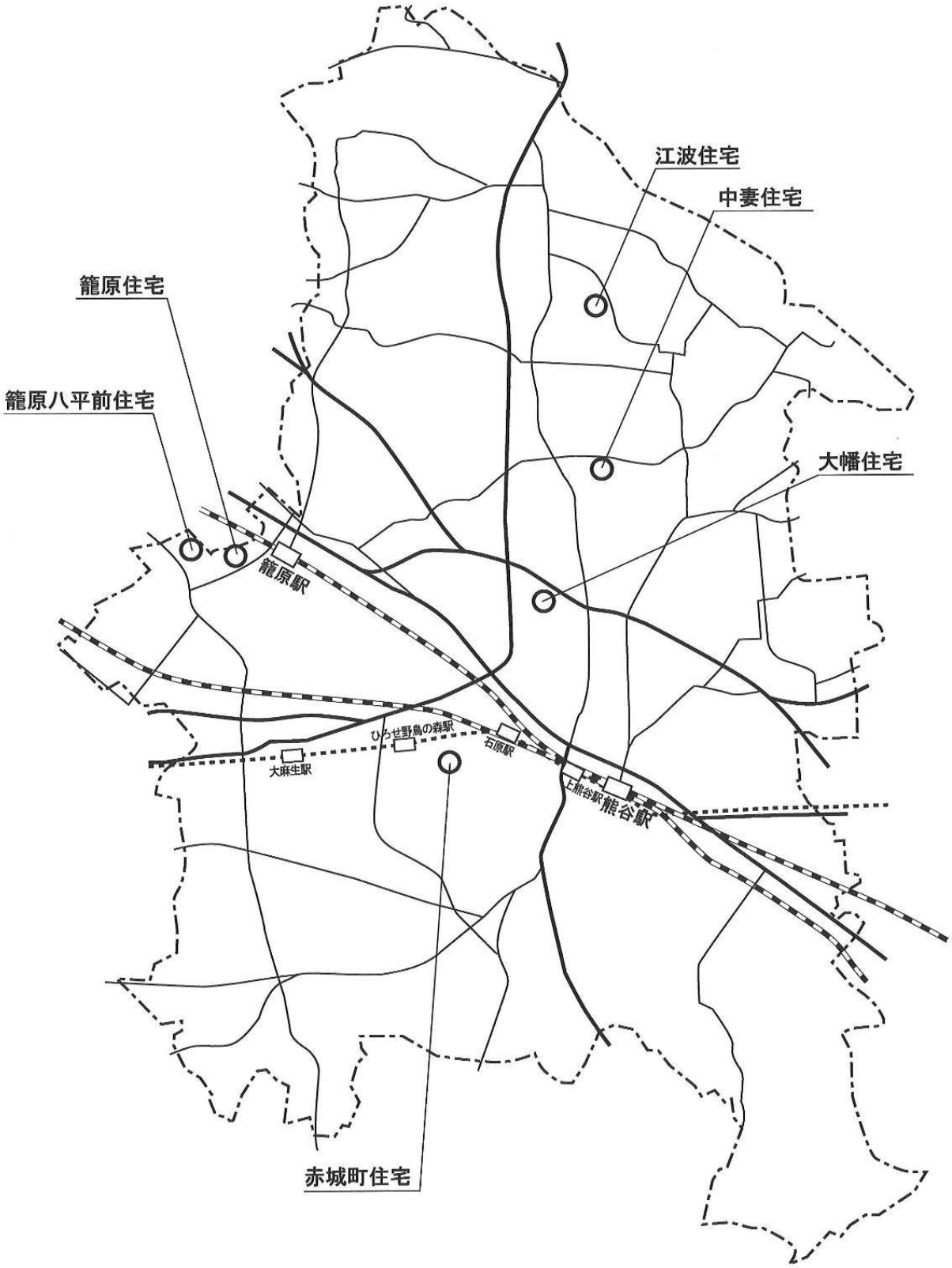
（戸）

構造＼建設年度	S40-S49 (1965-1974)	S50-S59 (1975-1984)	S60-H6 (1985-1994)	H7(1995) 以降	合　計	割　合
準耐火２階建	54	0	0	0	54	7.0%
中耐火３階建	0	111	54	18	183	23.9%
中耐火４階建	200	24	16	0	240	31.3%
中耐火５階建	90	40	0	20	150	19.6%
中耐火３･４階建	0	0	14	0	14	1.8%
中耐火３･５階建	0	0	0	36	36	4.7%
中耐火４･５階建	0	0	66	0	66	8.6%
中耐火３･４･５階建	0	0	24	0	24	3.1%
耐火　計	290	175	174	74	713	93.0%
合　計	344	175	174	74	767	
割　合	44.9%	22.8%	22.7%	9.6%	100.0%	

資料：熊谷市(令和2(2020)年7月1日現在)

③立地状況

・本市の市営住宅は、市内中央部と、籠原駅周辺に位置するように立地している。

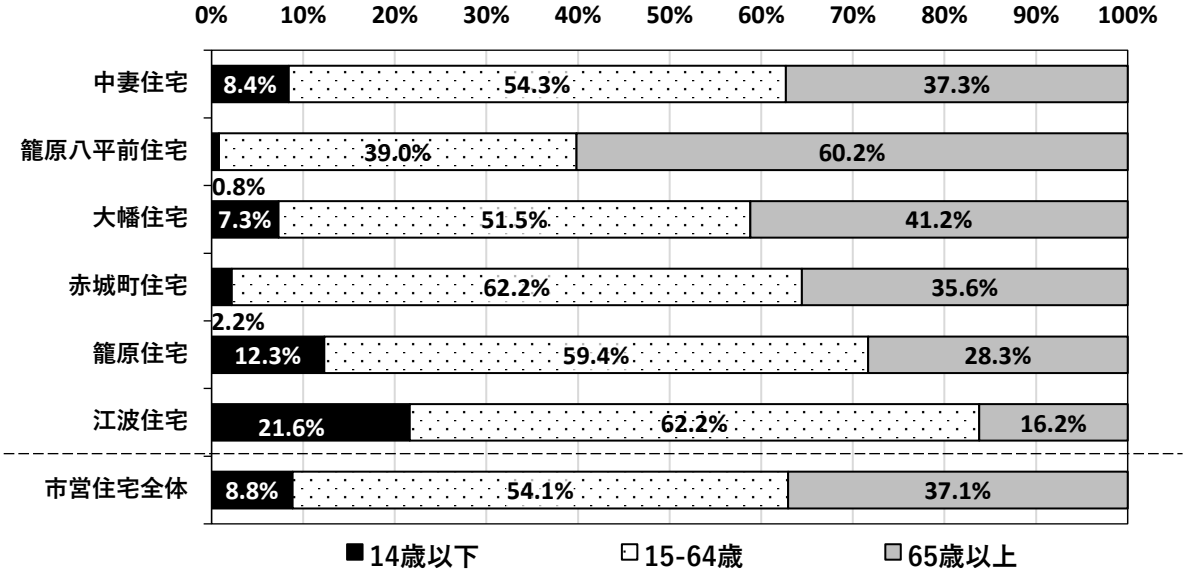


（2）入居者の状況

①入居者の年齢構成状況

- 市営住宅全体の入居者の年齢構成は、15-64歳が54.1%と最も高く、次いで65歳以上が37.1%、14歳以下が8.8%となっている。
- 団地別でみると、籠原八平前住宅では65歳以上が6割を占めている。

図 入居者の年齢構成比（団地別）

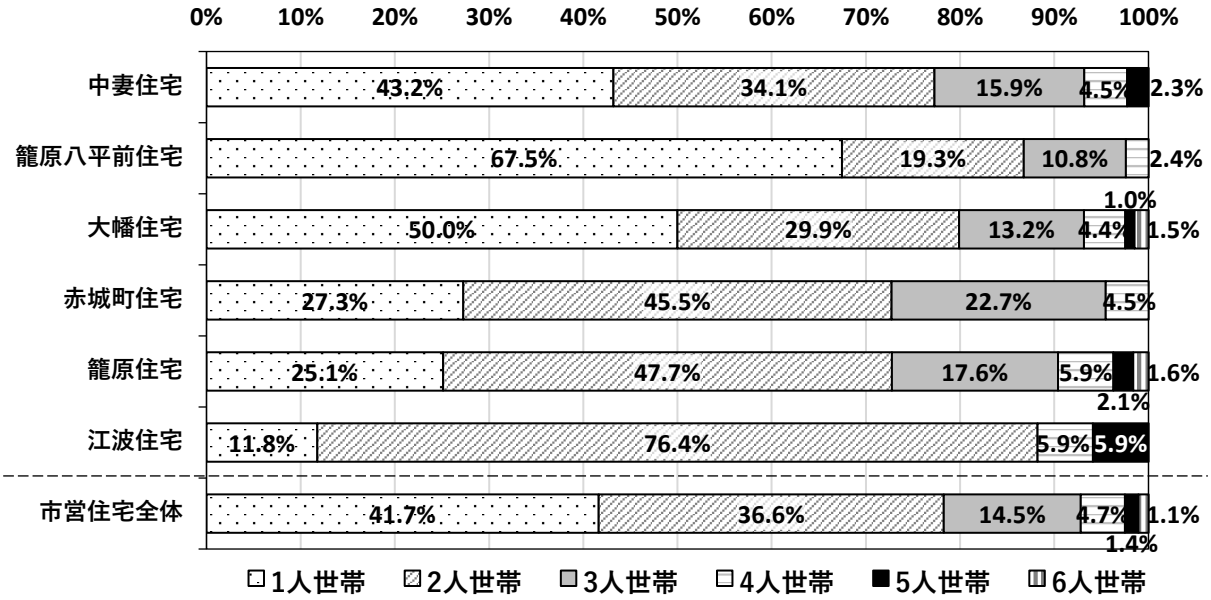


資料：熊谷市(令和2(2020)年7月1日現在)

②入居世帯の状況

- 入居世帯の世帯人員別の状況を団地別でみると、江波住宅の２人世帯（76.4%）、籠原八平前住宅の１人世帯（67.5%）、大幡住宅の１人世帯（50.0%）が５割以上である。
- 市営住宅全体では１人世帯が41.7%と最も多く、次いで２人世帯36.6%、3人世帯が14.5%となっており、単身者及び2人世帯が7割を超えていることとなる。

図 世帯人員世帯数構成比（団地別）



資料：熊谷市(令和2(2020)年7月1日現在)

③収入分位の状況

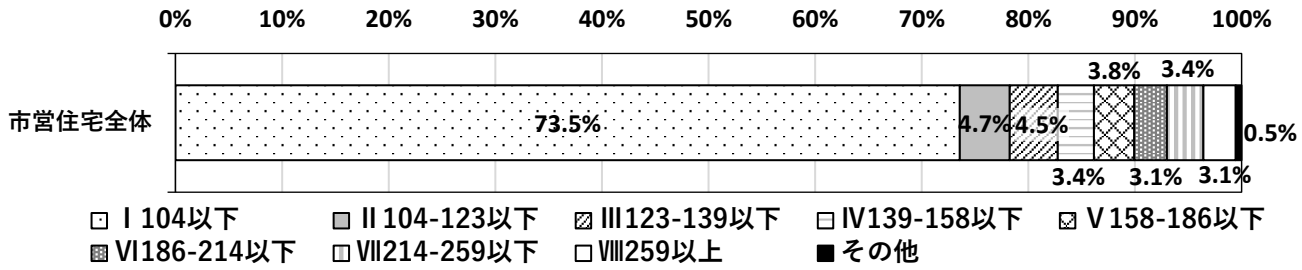
- 市営住宅では入居者の家賃算定等に当たって月収の区分を収入に応じて第Ⅰ位から第Ⅷ位までの8段階に区分している。入居時の資格は第Ⅳ区分までとなっている。
- 市営住宅入居者の収入分位をみると、本来階層（収入分位Ⅳまで）が86.1％、本来階層以外（収入分位Ⅴ以上）が13.9%となっている。
- 収入分位別の世帯割合は、第Ⅰ位が 73.5％と最も多い。
- 団地別でみると、江波住宅の第Ⅰ位が約９割となっている。

表 収入分位別世帯数（団地別）

団地名			管理戸数(戸)	入居世帯(世帯)	収入分位（分位中の算用数字の単位は千円）									合計（戸）
					Ⅰ 104以下	Ⅱ 104-123以下	Ⅲ 123-139以下	Ⅳ 139-158以下	Ⅴ 158-186以下	Ⅵ 186-214以下	Ⅶ 214-259以下	Ⅷ 259以上	その他	
世帯数(戸)	1	中妻住宅	54	44	27	2	4	2	3	1	3	2	0	44
	2	籠原八平前住宅	134	83	64	4	3	4	3	1	2	1	1	83
	3	大幡住宅	289	204	160	11	4	3	6	4	5	10	1	204
	4	赤城町住宅	24	22	15	1	3	1	1	1	0	0	0	22
	5	籠原住宅	248	187	129	8	11	9	8	10	8	3	1	187
	6	江波住宅	18	17	15	0	0	0	0	0	1	1	0	17
	市営住宅全体		767	557	410	26	25	19	21	17	19	17	3	557
構成比(%)	1	中妻住宅	54	44	61.5%	4.5%	9.1%	4.5%	6.8%	2.3%	6.8%	4.5%	0.0%	100.0%
	2	籠原八平前住宅	134	83	77.2%	4.8%	3.6%	4.8%	3.6%	1.2%	2.4%	1.2%	1.2%	100.0%
	3	大幡住宅	289	204	78.3%	5.4%	2.0%	1.5%	2.9%	2.0%	2.5%	4.9%	0.5%	100.0%
	4	赤城町住宅	24	22	68.3%	4.5%	13.7%	4.5%	4.5%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	5	籠原住宅	248	187	69.0%	4.3%	5.9%	4.8%	4.3%	5.3%	4.3%	1.6%	0.5%	100.0%
	6	江波住宅	18	17	88.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.9%	5.9%	0.0%	100.0%
	市営住宅全体		767	557	73.5%	4.7%	4.5%	3.4%	3.8%	3.1%	3.4%	3.1%	0.5%	100.0%

資料：熊谷市(令和2(2020)年7月1日現在)

図 収入分位別世帯構成比（全体）



資料：熊谷市(令和2(2020)年7月1日現在)

（3）入居の状況

- 市営住宅 767 戸のうち、210 戸（27.4%）が空き家となっている。なお、募集停止中を除いた実空き家は、市営住宅 713 戸中 164 戸（23.0%）である。
- 準耐火住宅は、募集停止を行っており、用途廃止（解体）が決定している。
- 空き家については、退去時に順次個別修繕工事を行い、入居者への募集を行っている。

表 団地別空き家率

団地名		号棟	構造	住棟数（棟）	管理戸数（戸）	入居世帯（世帯）	入居世帯率（%）	空き家（戸）	空き家率（%）	備考
1	中妻住宅	1～3号棟	耐火	3	54	44	81.5%	10	18.5%	
2	籠原八平前住宅	1～4号棟	耐火	4	96	78	81.3%	18	18.8%	
		5･9･13～15 号棟	準耐火	5	38	5	13.2%	33	86.8%	募集停止
		計		9	134	83	61.9%	51	38.1%	
3	大幡住宅	1～12 号棟	耐火	12	273	201	73.6%	72	26.4%	
		13・14 号棟	準耐火	2	16	3	18.8%	13	81.3%	募集停止
		計		14	289	204	70.6%	85	29.4%	
4	赤城町住宅	－	耐火	1	24	22	91.7%	2	8.3%	
5	籠原住宅	1～11 号棟	耐火	11	248	187	75.4%	61	24.6%	
6	江波住宅	－	耐火	1	18	17	94.4%	1	5.6%	
市営住宅　全体		募集停止中を除いた実空き家	耐火	32	713	549	77.0%	164	23.0%	
		募集停止中の空き家	準耐火	7	54	8	14.8%	46	85.2%	
		管理戸数に対する空き家	合計	39	767	557	72.6%	210	27.4%	

資料：熊谷市(令和２(2020)年７月１日現在)

（4）応募の状況

①応募倍率の状況

・令和元年度の応募倍率の状況は、募集戸数47戸に対して、申込世帯数が12世帯で、応募倍率は0.3倍となっている。

表　応募倍率の状況（令和元年度）

	募集戸数（a）	申込世帯数(b)	応募倍率(b/a)
令和元年度 （平成 31 年度）	47 戸	12 世帯	0.3 倍

資料：熊谷市(令和2(2020)年7月1日現在)

②収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況

・収入超過者に対する取り組み状況としては、毎年３月上旬に全入居者に次年度の家賃決定を通知する際、収入超過者に認定された者に対しては、収入超過者認定決定通知書を併せて送付している。

・高額所得者に対する取り組み状況としては、毎年３月上旬に全入居者に次年度の家賃決定を通知する際、高額所得者に認定された者に対しては、高額所得者認定決定通知書を併せて送付している。通知書の送付後、業務委託している埼玉県住宅供給公社にて面談を複数回実施し、明渡しまでのスケジュールを確認して、明渡していただいている。

（5）過去の修繕・改善の実施状況

- 本市の市営住宅については、改善事業に該当する事業としては以下の通り、定期的な改善事業が実施されている。
- 従前の熊谷市営住宅等長寿命化計画（H23）では、外壁改修、屋上防水、給水設備改修、排水設備改修、ガス管設備改修について、改善が必要な工事として計画されていた。
- なお、これらの工事以外には退去時の修繕等の取り組みが行われている。

表 主な修繕・改修履歴

工事項目	団地	実施年度	工事内容
外壁改修	中妻住宅	H23	１号棟
		H25	２号棟
		H26	３号棟
	大幡住宅	H21	９号棟
		H21	10 号棟
	籠原住宅	H22	１号棟
		H22	２号棟
		H24	３号棟
		H27	５号棟（※屋上防水と同時）
		H28	４号棟（※屋上防水と同時）
		H29	６号棟（※屋上防水と同時）
		H30	７号棟（※屋上防水と同時）
屋上防水	中妻住宅	H24	１号棟
		H25	３号棟
		H28	２号棟
	籠原八平前住宅	H26	1、４号棟
		H29	２号棟
	大幡住宅	H23	1、7、10 号棟
		H29	５号棟
		R1	4、12 号棟
		R2	3、６号棟
	籠原住宅	H24	１号棟
		H25	２号棟
		H27	５号棟（※外壁改修と同時）重複
		H28	４号棟（※外壁改修と同時）重複
		H29	６号棟（※外壁改修と同時）重複
		H30	７号棟（※外壁改修と同時）重複

表 主な修繕・改修履歴

工事項目	団地	実施年度	工事内容
給水設備改修	中妻住宅	H23	2、3号棟（揚水ポンプ改修）
		H26	1号棟（給水管改修）
	籠原八平前住宅	R1	1、2、3、4号棟 （給水ポンプユニット更新工事）
	大幡住宅	H21	（北工区）5～10号棟 （配水管改修：埋設配水管）
		H21	2号棟（給水管改修）
		H22	（南工区）1～4号棟、11～14号棟 （配水管改修：埋設配水管）
排水設備改修	籠原八平前住宅	H24	1、2、3、4号棟
	大幡住宅	H25	1、3、4号棟
		H27	2、12号棟
		H30	11号棟
		R1	5、6号棟
		R2	7、8、9号棟
	赤城町住宅	H30	
	籠原住宅	H22	4号棟
		H25	1号棟
		H29	2号棟
ガス設備改修	中妻住宅	H28	1、2、3号棟（埋設ガス管改修）
	大幡住宅	H24	1号棟
		H25	2号棟
		H26	3号棟
		H27	4号棟
		H28	5号棟
		H29	11号棟
		H30	6号棟
		R1	8号棟
		R2	12号棟
手すり設置	籠原八平前住宅	H24	4号棟（ベランダ手すり改修）
		H30	3号棟（ベランダ塗装）
	大幡住宅	H27	7、9、10号棟（階段手すり設置：新規）
給湯器設置	籠原八平前住宅	H23	1号棟
	江波住宅	H23	
駐車場整備	大幡住宅	H21	第1区
		H22	第2区
電気設備	籠原八平前住宅	H21	（分電盤改修）
	大幡住宅	H21	（分電盤改修）
		H21	5、6、11、12号棟 （集中検針盤改修）
テレビ設備	熊谷市営住宅全体	H22	市営住宅一式
消防設備	熊谷市営住宅全体	H23	避難器具の取替、避難器具表示シール張替、自動火災報知設備の改修

（6）団地別劣化状況調査の概要

- 令和2年7、8月に実施した外観目視による現地調査の結果を踏まえ、計画期間内での修繕及び改善の対応が必要と考えられる劣化状況等を整理する。
- 既に耐用年数を超過している籠原八平前住宅（5、9、13～15号棟）、大幡住宅（13、14号棟）は、用途廃止対象住宅として計画修繕を予定しないため、現地調査の対象外としている。

表　劣化状況調査の結果

調査日：令和2年7月、8月

No.	市営住宅名	棟番号	総戸数	戸数	構造	和暦	居住性向上			福祉対応											安全性の確保		長寿命化							修繕	備考
							住戸			住戸					共用			外構			住戸	共用	住戸		共用						
						竣工年度（建設年度）	給湯設備（2・3点）	結露（換気扇の設置）	開口部のアルミサッシ	段差	手すり	浴槽高齢対応	便器高齢対応・洋式便器	流し台、洗面台	廊下・階段手すり	エレベーターの設置	誘導ブロック	スロープ設置	敷地内バリアフリー	二方向避難経路確保	耐震性・耐震診断	浴室防水	バルコニー	躯体	外壁	屋上・屋根	給水管	排水管	ガス管改修	鉄部塗装の剥がれ・錆の発生	
1	中妻住宅	1号棟	54	18	耐火	S59	•	•	•	•	•	•	•	•	×	—	—	—	○	○	新耐震	•	•	○	H23	H24	H26	•	•	○	
		2号棟		18	耐火	S59	•	•	•	•	•	•	•	•	×	—	—	—	○	○	新耐震	•	•	○	H25	H28	•	•	•	○	
		3号棟		18	耐火	S60	×	○	○	△	×	無	○	○	×	—	—	—	○	○	新耐震	○	○	○	H26	H25	•	•	•	○	305
		集会所			耐火	S39	1	○	○	○	×	—	和式	△		—	—		○	○		•	—	○	△	△	•	•	•	—	汲取り式
2	籠原八平前住宅	1号棟	96	24	耐火	S41	H23	○	○	△	×	無	和式	△	○	—	—	—	○	×	済	◎	鉄製	○	H13	H26	H1	H24	•	△	1-8.
		2号棟		24	耐火	S42	×	○	○	△	×	無	和式	△	○	—	—	—	○	×	○	×	鉄製	○	H12	H29	S63	H24	H4	△	1-46.
		3号棟		24	耐火	S43	×	○	○	△	×	無	和式	△	○	—	—	—	○	×	○	×	鉄製	○	H10	H16	H3	H24	•	△	1-62.
		4号棟		24	耐火	S44	×	○	○	△	×	無	和式	△	○	—	—	—	○	×	○	○	鉄製	○	H9	H26	H2	H24	•	△	2-62.
		集会所			耐火	S45	1	○	○	○	×	—	和式	△		—	—		○	○		•	—	○	△	△	•	•	•	—	
3	大幡住宅	1号棟	273	24	耐火	S46	×	○	○	△	×	無	和式	△	○	—	—	—	○	×	○	×	鉄製	○	H14	H23	H11	H25	H24	○	1-22.
		2号棟		20	耐火	S51	×	○	○	○	×	無	○	△	○	—	—	—	○	○	○	×	鉄製	○	H19	H10	H21	H25	H25	△	201
		3号棟		30	耐火	S46	•	•	•	•	•	•	•	•	○	—	—	—	○	○	済	•	鉄製	○	H14	R2	H9	H25	H26	○	
		4号棟		24	耐火	S46	×	○	○	○	×	無	和式	△	○	—	—	—	○	○	○	×	鉄製	○	H15	R1	H10	H25	H27	○	202
		5号棟		24	耐火	S47	×	○	○	○	×	×	○	○	○	—	—	—	○	○	○	○	鉄製	○	H16	H29	H12	R1	H28	△	201
		6号棟		30	耐火	S47	1	○	○	○	×	×	○	○	○	—	—	—	○	○	○	○	鉄製	○	H17	R2	H18	R1	H30	○	105
		7号棟		9	耐火	S54	•	•	•	•	•	•	•	•	H27	—	—	—	○	○	○	•	鉄製	○	H20	H23	H15	R2	•	○	
		8号棟		20	耐火	S52	•	•	•	•	•	•	•	•	○	—	—	—	○	○	○	•	鉄製	○	H20	H19	H15	R2	R1	○	
		9号棟		12	耐火	S54	•	•	•	•	•	•	•	•	H27	—	—	—	○	○	○	•	鉄製	○	H21	H20	H15	R2	•	○	
		10号棟		18	耐火	S55	•	•	•	•	•	•	•	•	H27	—	—	—	○	○	○	•	鉄製	○	H21	H23	H15	•	•	○	
		11号棟		30	耐火	S49	•	•	•	•	•	•	•	•	○	—	—	—	○	○	○	•	鉄製	○	H19	H8	H19	H30	H29	○	
		12号棟		32	耐火	S49	×	△	○	○	×	○	○	○	○	—	—	—	○	○	○	•	鉄製	○	H19	R1	H20	H27	R2	△	208
		集会所			耐火	S49	1	○	○	○	×	—	和式	△		—	—		○	○		•	—	○	△	△	•	•	•	—	
4	赤城町住宅	—	24	24	耐火	S54	×	○	○	○	×	○	○	○	○	—	—	—	○	○	○	○	○	○	H20	H18	•	H30	•	○	306
5	籠原住宅	1号棟	248	18	耐火	S58	•	•	•	•	•	•	•	•	×	—	—	—	○	○	新耐震	•	○	○	H22	H24	•	H25	•	○	
		2号棟		18	耐火	S58	×	○	○	○	×	無	○	○	×	—	—	—	○	○	新耐震	○	○	○	H22	H25	•	H29	•	○	305
		3号棟		18	耐火	S60	×	○	○	○	×	無	○	○	○	—	—	—	○	○	新耐震	○	○	○	H24	H4	•	•	•	○	104
		4号棟		38	耐火	S63	×	○	○	○	×	無	○	○	○	—	—	—	○	○	新耐震	○	○	○	H28	H28	•	H22	•	○	106
		5号棟		24	耐火	H2	×	○	○	○	×	無	○	○	○	—	—	—	○	○	新耐震	○	○	○	H27	H27	•	•	•	○	202
		6号棟		28	耐火	H4	•	•	•	•	•	•	•	•	○	—	—	—	○	○	新耐震	•	○	○	H29	H29	•	•	•	○	
		7号棟		14	耐火	H6	×	○	○	○	○	無	○	○	○	—	—	—	○	○	新耐震	○	○	○	H30	H30	•	•	•	○	404
		8号棟		16	耐火	H6	×	○	○	○	○	無	○	○	○	—	—	—	○	○	新耐震	○	○	○	△	•	•	•	•	△	103
		9号棟		20	耐火	H8	•	•	•	•	•	•	•	•	○	○	—	—	○	○	新耐震	•	○	○	△	•	•	•	•	△	
		10号棟		36	耐火	H10	×	○	○	○	○	無	○	○	○	○	—	—	○	○	新耐震	○	○	○	△	•	•	•	•	△	308
		11号棟		18	耐火	H12	•	•	•	•	•	•	•	•	○	○	—	○	○	○	新耐震	•	○	○	△	•	•	•	•	△	
		集会所			木造	S63	×	○	○	○	○	—	○	△		—	—		○	○		•	—	○	○	○	•	•	•	—	
6	江波住宅	—	18	18	耐火	H4	H23	•	•	•	•	•	•	•	○	—	—	—	○	○	新耐震	•	○	○	×	×	•	•	•	△	

■：計画期間内に確実な工事の実施が必要な箇所
■：計画期間内に工事実施を行うべき劣化が確認される箇所
■：計画期間内における工事実施が望ましい箇所
□：劣化は見られないが、改善事業の必要性を検討すべき箇所

◎：全体的に健全である。
○：全体的に健全であるが部分的な劣化がみられる。
△：全体的に劣化が見受けられる箇所
×：顕著な劣化がみられる箇所（緊急な対応が必要）

：調査項目が存在していない箇所　—
：現地確認ができなかった箇所　•
：事業実施　H●

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、「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成２８年８月　国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等の日常点検チェックリストを用いストックの状況の把握を行う。

・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

・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、適宜本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

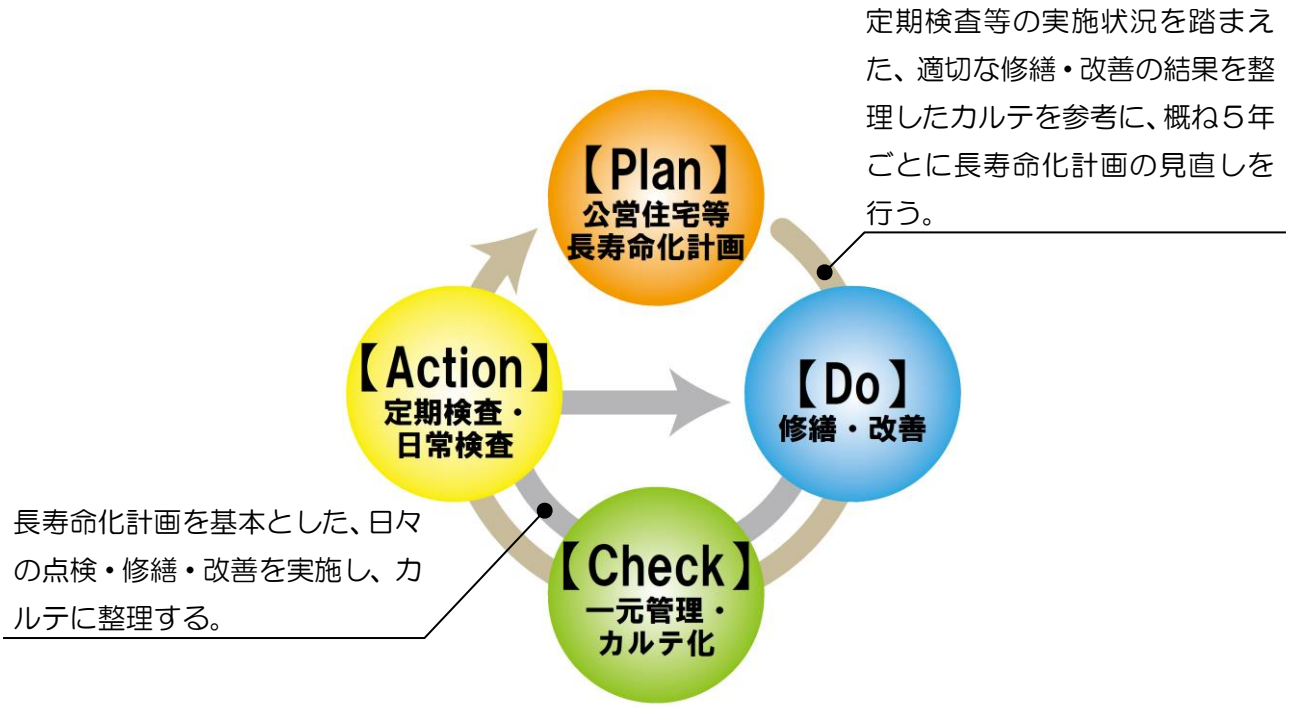
・定期点検結果及び日常点検結果、修繕・改善履歴は、担当課においてカルテ化して管理し、次回点検時の活用及び本計画の見直し時等に活用するものとする。

（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、公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）計画の対象

・本計画の対象は、令和３年４月１日時点で維持管理を行っている 39 棟 767 戸の６団地を対象とする。

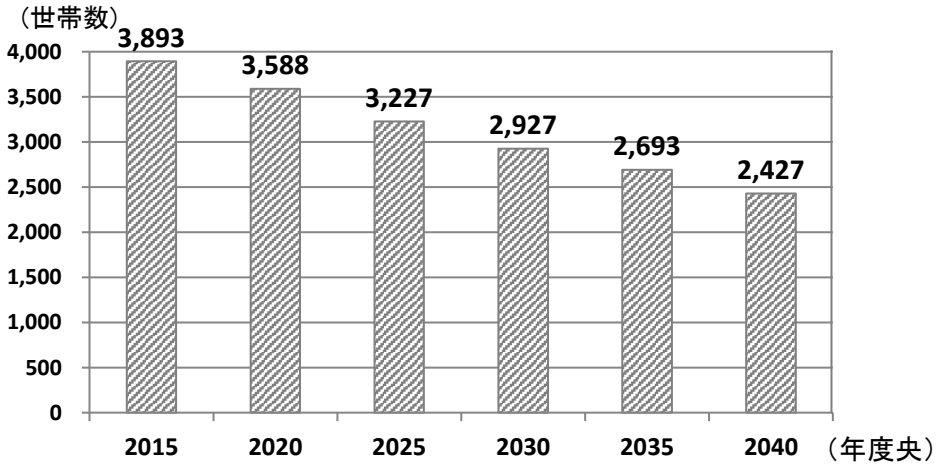
・ただし、簡易住宅（準耐火）の籠原八平前住宅（38 戸）及び大幡住宅（16 戸）は、すでに解体が決定しているため「用途廃止」として判定する。

表　判定の対象となる公営住宅等　　令和３年４月１日時点

団地名	号棟	構造	管理戸数（戸）	棟数（棟）	建設年度	耐用年数残年（2021 年時点）	募集状況	共同施設
中妻住宅	1～3号棟	耐火	54	3	S59(1984)～S60(1985)	34～36 年	募集	集会所 児童遊園
籠原八平前住宅	1～4号棟	耐火	96	4	S41(1966)～S44(1969)	15～18 年	募集	集会所
	5･9･13～15 号棟	準耐火	38	5	S42(1967)～S45(1970)	超過	募集停止	
大幡住宅	1～12号棟	耐火	273	12	S46(1971)～S55(1980)	19～29 年	募集	集会所 児童遊園
	13・14号棟	準耐火	16	2	S45(1970)	超過	募集停止	
赤城町住宅		耐火	24	1	S54(1979)	27 年	募集	-
籠原住宅	1～11号棟	耐火	248	11	S58(1983)～H12(2000)	32～51 年	募集	集会所 児童遊園
江波住宅		耐火	18	1	H4(1992)	41 年	募集	-
市営住宅　総数			767	39				

（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）

・「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成２８年８月　国土交通省住宅局住宅総合整備課）において、「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】」に関する算定のプログラムに準じて算定を行ったところ、2040 年度央の「著しい困窮年収未満世帯数」は 2,427 世帯と推計される。



※年度央：国勢調査及び住宅土地統計調査の実施は10月1日であり、当該日が年度の中央に当たることから、国交省が提示しているストック推計プログラムでは当該日を年度央と記載している

（3）中長期的な管理の見通し

- 全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを示す。
- 市営住宅の管理戸数は、2020 年段階で耐用年数を超過している準耐火構造の住宅（54 戸）については、入居者状況の様子を見て用途廃止及び解体を行う。
- 安全性確保（二方向避難の確保）がされていない籠原八平前住宅１～４号棟は、2020 年時点で耐用年数の残年数が 20 年未満の住宅であるため、優先的な用途廃止の検討を行う。

表　中長期的な管理の見通し

団地名	棟名	建設年度	耐用年数超過年	2020 年度管理戸数	2021年-2030 年	2031年-2040 年	2041年-2050 年
中妻住宅	１号棟	S59(1984)	R37(2055)	18	個別改善	個別改善	維持管理
	２号棟	S59(1984)	R37(2055)	18	個別改善	個別改善	維持管理
	３号棟	S60(1985)	R38(2056)	18	個別改善	個別改善	維持管理
籠原八平前住宅	１号棟	S41(1966)	R19(2037)	24	維持管理	用途廃止	－
	２号棟	S42(1967)	R20(2038)	24	維持管理	用途廃止	－
	３号棟	S43(1968)	R21(2039)	24	維持管理	用途廃止	－
	４号棟	S44(1969)	R22(2040)	24	維持管理	用途廃止	－
	５号棟	S45(1970)	H28(2016)	8	用途廃止	－	－
	９号棟	S42(1967)	H25(2013)	6	用途廃止	－	－
	13 号棟	S43(1968)	H26(2014)	8	用途廃止	－	－
	14 号棟	S43(1968)	H26(2014)	8	用途廃止	－	－
	15 号棟	S43(1968)	H26(2014)	8	用途廃止	－	－
大幡住宅	１号棟	S46(1971)	R24(2042)	24	個別改善	維持管理	用途廃止
	２号棟	S51(1976)	R29(2047)	20	個別改善	個別改善	維持管理
	３号棟	S46(1971)	R24(2042)	30	個別改善	個別改善	維持管理
	４号棟	S46(1971)	R24(2042)	24	個別改善	維持管理	用途廃止
	５号棟	S47(1972)	R25(2043)	24	個別改善	維持管理	用途廃止
	６号棟	S47(1972)	R25(2043)	30	個別改善	維持管理	用途廃止
	７号棟	S54(1979)	R32(2050)	9	個別改善	個別改善	維持管理
	８号棟	S52(1977)	R30(2048)	20	個別改善	個別改善	維持管理
	９号棟	S54(1979)	R32(2050)	12	個別改善	個別改善	維持管理
	10 号棟	S55(1980)	R33(2051)	18	個別改善	個別改善	維持管理
	11 号棟	S49(1974)	R27(2045)	30	個別改善	個別改善	維持管理
	12 号棟	S49(1974)	R27(2045)	32	個別改善	個別改善	維持管理
	13 号棟	S45(1970)	H28(2016)	8	用途廃止	－	－
	14 号棟	S45(1970)	H28(2016)	8	用途廃止	－	－
赤城町住宅	－	S54(1979)	R32(2050)	24	個別改善	個別改善	維持管理
籠原住宅	１号棟	S58(1983)	R36(2054)	18	個別改善	個別改善	維持管理
	２号棟	S58(1983)	R36(2054)	18	個別改善	個別改善	個別改善
	３号棟	S60(1985)	R38(2056)	18	個別改善	個別改善	個別改善
	４号棟	S63(1988)	R41(2059)	38	個別改善	個別改善	個別改善
	５号棟	H2(1990)	R43(2061)	24	個別改善	個別改善	個別改善
	６号棟	H4(1992)	R45(2063)	28	個別改善	個別改善	個別改善
	７号棟	H6(1994)	R47(2065)	14	個別改善	個別改善	個別改善
	８号棟	H6(1994)	R47(2065)	16	個別改善	個別改善	個別改善
	９号棟	H8(1996)	R49(2067)	20	個別改善	個別改善	個別改善
	10 号棟	H10(1998)	R51(2069)	36	個別改善	個別改善	個別改善
	11 号棟	H12(2000)	R53(2071)	18	個別改善	個別改善	個別改善
江波住宅	－	H4(1992)	R45(2063)	18	個別改善	個別改善	個別改善
市営住宅管理戸数				767 戸	713 戸	617 戸	338 戸

注）個別改善：改善事業の実施／維持管理：【計画従修繕を行う維持管理／用途廃止に向けた維持管理】／用途廃止

※大幡住宅は、2042（R24）年より随時耐用年数が超過する。計画期間の早期段階で耐用年数を超過する住宅については「用途廃止」として位置付けている。

■計画期間における事業手法の決定

・計画期間(2021～2030 年）における事業手法は以下の通りとする。

団地名	計画期間内における維持管理等の考え方	事業手法
中妻住宅	・長寿命化型工事（給水管改修、排水管改修、ガス管改修）の改善事業及び退去時修繕を実施する。	個別改善
籠原八平前住宅（1～4号棟）	・計画期間内においては維持管理を行い、入居者状況を様子見て、次期計画期間において用途廃止や縮減建替等による新規供給の検討を行う。	維持管理
籠原八平前住宅（5、9、13～15 号棟）	・用途廃止が決定しているため、計画期間内において建物の解体工事を実施する。	用途廃止
大幡住宅（1～12号棟）	・長寿命化型工事（外壁改修、屋上防水、給水管改修、排水管改修、ガス管改修）の改善事業及び退去時修繕を実施する。 ・1 号棟は、安全性確保工事（避難器具の設置：二方向避難の確保）の改善事業を実施する。	個別改善
大幡住宅（13・14 号棟）	・用途廃止が決定しているため、計画期間内において建物の解体工事を実施する。	用途廃止
赤城町住宅	・長寿命化型工事（ガス管改修）の改善事業及び退去時修繕を実施する。	個別改善
籠原住宅	・長寿命化型工事（外壁改修、屋上防水、給水管改修、排水管改修、ガス管改修）の改善事業及び退去時修繕を実施する。 ・10・11 号棟は、居住性向上型（給湯器の更新）の改善事業を実施する。	個別改善
江波住宅	・長寿命化型工事（外壁改修、屋上防水、給水管改修、排水管改修、ガス管改修）、居住性向上型（給湯器の更新）の改善事業及び退去時修繕を実施する。	個別改善
中妻住宅 大幡住宅（1～12 号棟） 赤城町住宅 籠原住宅（1～9 号棟）	・居住性向上型（風呂釜の新規設置及び更新）は、入居者から改修について同意を得た住戸及び退去後の住戸に対して順次実施する。	個別改善

※風呂釜の新規設置は、新規入居世帯に対して入居時設置を予定する。

※風呂釜の更新は、市設置による既設風呂釜を対象に現在設置されているエネルギー消費効率性能よりスペックアップ型に更新を予定する。

（4）団地別・住棟別事業手法の選定

・公営住宅等長寿命化計画の策定指針（H28.8）に則り行った判定の結果、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。

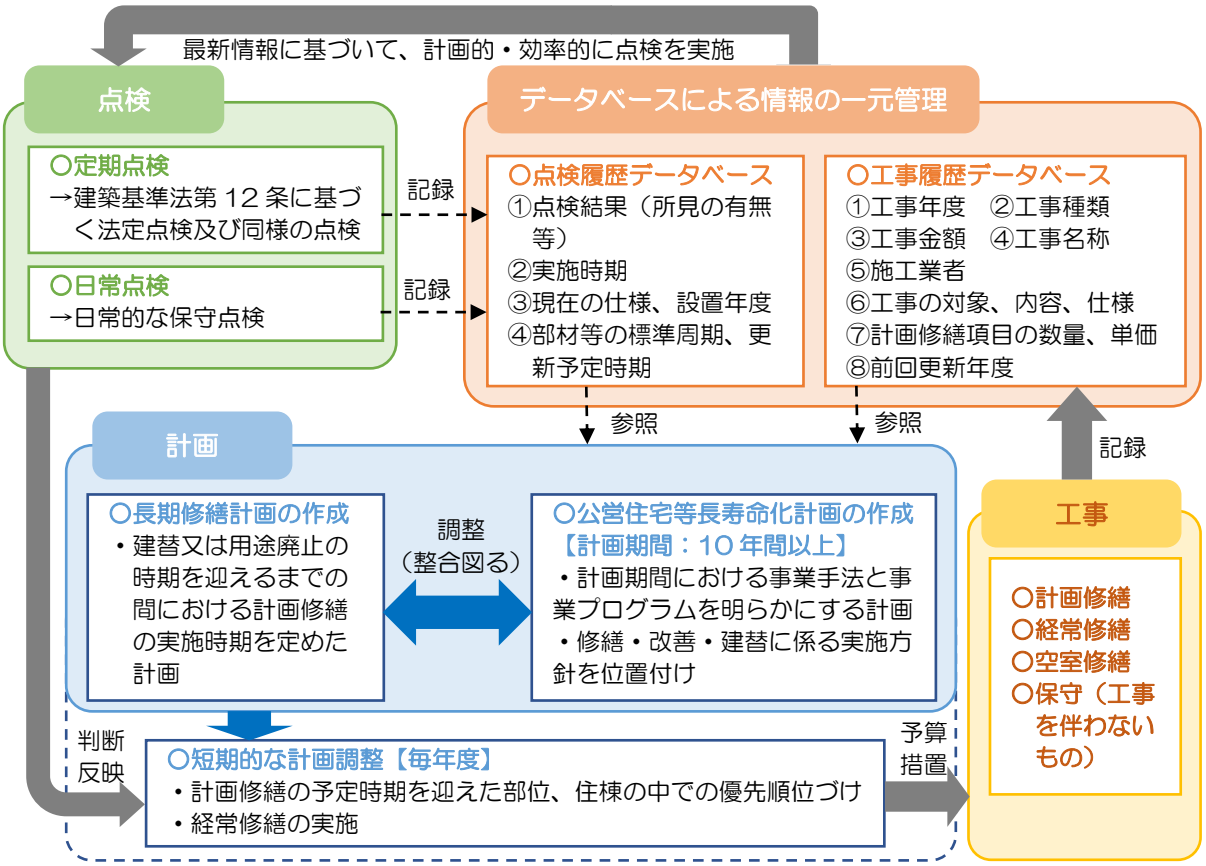
■市営住宅等ストックの事業手法別戸数表

				1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅等管理戸数				767戸	713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			713戸	713戸	713戸
		うち計画修繕対応戸数		96戸	96戸	96戸
		うち改善事業予定戸数		617戸	617戸	617戸
			個別改善事業予定戸数	617戸	617戸	617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			54戸	0戸	54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。「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成２８年８月　国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等の日常点検チェックリストを活用した、ストックの状況把握を行う。
- 日常点検は、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。
- 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。
- 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。

■公営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）



出典：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

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、修繕周期を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要である。

（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、点検結果と同様に修繕記録を蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

（3）修繕に対する検討課題

・現地調査結果において劣化が確認できた下記項目については、定期点検や入居者の意向の把握等により、状況に応じて修繕を実施する。

【修繕の判断を継続して検討する項目】

・鉄部塗装の剥がれ及び錆に対する修繕（該当住宅）

※修繕規模等に応じて改善事業となる可能性もある。

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】
・外壁改修　・屋上防水　・給水管改修※　・排水管改修※　・ガス管改修※

■長寿命化型改善の定義（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H21.3）」より）
・従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
・従前の仕様等と比して躯体への影響が軽減されるものであること。
・従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。
※全てに該当する必要はなく、いずれかの項目に該当すること

②　居住性向上型

・入居者が安全・安心して居住できるよう、給湯設備改修による居住性向上を図る。

【改善事業の実施内容】
・給湯器の更新※1　・風呂釜の更新※1　・風呂釜の新規設置※2

※1：給湯器及び風呂釜の更新については、現在使用のＢＬ製品給湯器省エネ率以上の性能向上が図れるBL製品とする。
※２：風呂釜の新規設置については、現在、風呂設置の無い住戸（新規入居世帯を対象）に新規設置を行う。

【参考：優良住宅部品（ＢＬ部品）について】
・一般財団法人ベターリビングでは、以下のすべての要件に適合する住宅部品をＢＬ部品として認定している。

■優良住宅部品（ＢＬ部品）の認定の要件（以下の①～⑤の全ての要件に適合）
① 機能に優れ、快適な居住環境を提供できるものであること
② 安全性が優れたものであること
③ 耐久性、維持性が優れたものであること
④ 適切な施工が担保されているものであること
⑤ 確実な供給、品質保証及び維持管理サービスが提供できるものであること

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、避難器具の設置を行う。

【改善事業の実施内容】
・避難器具の設置

④　個別改善事業に係る測量試験

・共用部分改善（安全性確保型(耐震性の確保に係るもの）において、避難経路（二方向避難）の確保を整備する工事は、バルコニー部の耐震性が確保出来ていることを前提に実施しなければならないため、工事着手の前年度には必要な調査及び設計を実施する。

【改善事業の実施内容】
・改修設計（避難器具の設置工事（二方向避難確保）における調査及び設計）

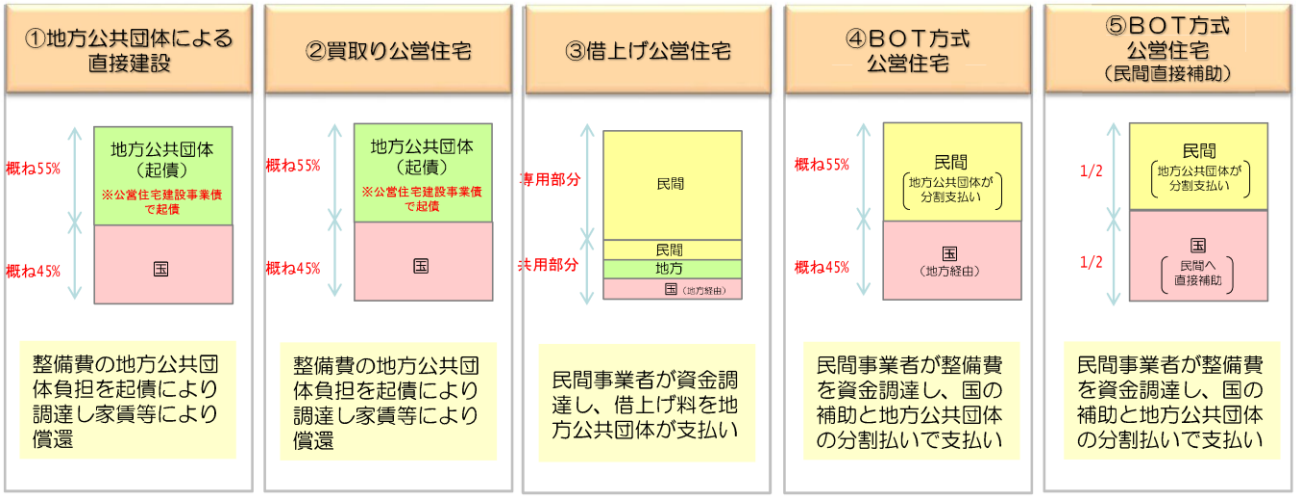
8. 建替事業等の実施方針

・計画期間には建替は行わないが、将来の建替時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
⑤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、建替を行う場合には、ＰＰＰ／ＰＦＩの導入について検討を行う。

【参考】公営住宅における民間活用に係る供給方法



資料：国土交通省 説明資料（国土交通省住宅局 住宅総合整備課）

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　埼玉県　熊谷市

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	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	2021（R3）	2022（R4）	2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028（R10）	2029（R11）	2030（R12）		
中妻住宅	1号棟	18	中３耐火	S59（1984）				排水管改修（長寿命化）									1,570	
									ガス管改修（長寿命化）									
	2号棟	18	中３耐火	S59（1984）				給水管改修（長寿命化）									1,578	
									排水管改修（長寿命化）									
										ガス管改修（長寿命化）								
	3号棟	18	中３耐火	S60（1985）						給水管改修（長寿命化）							1,579	
											排水管改修（長寿命化）							
								ガス管改修（長寿命化）										
	1～3号棟	54					風呂釜更新・新規設置（居住性向上）											

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：　埼玉県　熊谷市

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	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	2021（R3）	2022（R4）	2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028（R10）	2029（R11）	2030（R12）		
大幡住宅	1号棟	24	中４耐火	S46（1971）									外壁改修（長寿命化）				1,023	
									避難器具設置（安全性確保）									避難器具設置工事実施の前年度に「改修設計」を実施
	2号棟	20	中５耐火	S51（1976）			屋上防水（長寿命化）										1,530	
	3号棟	30	中５耐火	S46（1971）								外壁改修（長寿命化）					1,271	
	4号棟	24	中４耐火	S46（1971）									外壁改修（長寿命化）				1,023	
	5号棟	24	中４耐火	S47（1972）										外壁改修（長寿命化）			1,469	
	6号棟	30	中５耐火	S47（1972）											外壁改修（長寿命化）		1,842	
	7号棟	9	中３耐火	S54（1979）				給水管改修（長寿命化）									700	
							ガス管改修（長寿命化）											

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：　埼玉県　熊谷市

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	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	2021（R3）	2022（R4）	2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028（R10）	2029（R11）	2030（R12）		
大幡住宅	8号棟	20	中５耐火	S52（1977）				←	給水管改修（長寿命化）		→						1,756	
	9号棟	12	中３耐火	S54（1979）					←	給水管改修（長寿命化）		→					933	
							←	ガス管改修（長寿命化）			→							
	10号棟	18	中３耐火	S55（1980）						←	給水管改修（長寿命化）		→				1,405	
							←	排水管改修（長寿命化）			→							
								←	ガス管改修（長寿命化）			→						
	11号棟	30	中５耐火	S49（1974）			←	屋上防水（長寿命化）			→						1,619	
	1～12号棟	273					←	風呂釜更新・新規設置（居住性向上）								→		

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：　埼玉県　熊谷市

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	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	2021（R3）	2022（R4）	2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028（R10）	2029（R11）	2030（R12）		
赤城町住宅	—	24	中４耐火	S54（1979）				←	ガス管改修（長寿命化）			→					1,870	
							風呂釜更新・新規設置（居住性向上）	←								→		
籠原住宅	1号棟	18	中３耐火	S58（1983）				←	給水管改修（長寿命化）			→					1,588	
									←	ガス管改修（長寿命化）			→					
	2号棟	18	中３耐火	S58（1983）					←	給水管改修（長寿命化）			→				1,593	
										←	ガス管改修（長寿命化）			→				
	3号棟	18	中３耐火	S60（1985）				←	屋根防水（長寿命化）			→					1,465	
											←	給水管改修（長寿命化）			→			
										←	排水管改修（長寿命化）			→				
									←	ガス管改修（長寿命化）			→					

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：　埼玉県　熊谷市

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	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	2021（R3）	2022（R4）	2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028（R10）	2029（R11）	2030（R12）		
籠原住宅	4号棟	38	中4･5耐火	S63（1988）								←→	給水管改修（長寿命化）			→	2,950	
										←	ガス管改修（長寿命化）			→				
	5号棟	24	中3･4･5耐火	H2（1990）								←→		給水管改修（長寿命化）		→	1,717	
										←	排水管改修（長寿命化）			→				
												←→				ガス管改修（長寿命化）		
	6号棟	28	中4･5耐火	H4（1992）								←→				給水管改修（長寿命化）	2,086	
												←→				ガス管改修（長寿命化）		
	8号棟	16	中４耐火	H6（1994）								←→		外壁改修（長寿命化）		→	1,479	
												←→		屋上防水（長寿命化）		→		

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：　埼玉県　熊谷市

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	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	2021（R3）	2022（R4）	2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028（R10）	2029（R11）	2030（R12）		
籠原住宅	9号棟	20	中５耐火	H8（1996）											外壁改修（長寿命化）		1,974	
															屋上防水（長寿命化）			
	10号棟	36	中3･5耐火	H10（1998）				給湯器更新（居住性向上）										
	11号棟	18	中３耐火	H12（2000）				給湯器更新（居住性向上）										
	1～9号棟	194					風呂釜更新・新規設置（居住性向上）											
江波住宅	—	18	中３耐火	H4（1992）								外壁改修（長寿命化）					1,116	
												屋上防水（長寿命化）						
															給水管改修（長寿命化）			
														排水管改修（長寿命化）				
																ガス管改修（長寿命化）		
												給湯器更新（居住性向上）						

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２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：　埼玉県　熊谷市

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	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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：　埼玉県　熊谷市

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	2021（R3）	2022（R4）	2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028（R10）	2029（R11）	2030（R12）	

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）
中妻住宅	1 号棟	昭和 59(1984)	18	1,570,086
	2 号棟	昭和 59(1984)	18	1,578,480
	3 号棟	昭和 60(1985)	18	1,579,439
籠原八平前住宅	1 号棟	昭和 41(1966)	24	－
	2 号棟	昭和 42(1967)	24	－
	3 号棟	昭和 43(1968)	24	－
	4 号棟	昭和 44(1969)	24	－
大幡住宅	1 号棟	昭和 46(1971)	24	1,022,995
	2 号棟	昭和 51(1976)	20	1,530,006
	3 号棟	昭和 46(1971)	30	1,270,715
	4 号棟	昭和 46(1971)	24	1,022,995
	5 号棟	昭和 47(1972)	24	1,468,723
	6 号棟	昭和 47(1972)	30	1,842,276
	7 号棟	昭和 54(1979)	9	700,475
	8 号棟	昭和 52(1977)	20	1,756,264
	9 号棟	昭和 54(1979)	12	932,865
	10 号棟	昭和 55(1980)	18	1,405,172
	11 号棟	昭和 49(1974)	30	1,618,545
	12 号棟	昭和 49(1974)	32	－
赤城町住宅	－	昭和 54(1979)	24	1,869,772
籠原住宅	1 号棟	昭和 58(1983)	18	1,587,882
	2 号棟	昭和 58(1983)	18	1,593,012
	3 号棟	昭和 60(1985)	18	1,465,290
	4 号棟	昭和 63(1988)	38	2,950,322
	5 号棟	平成 2(1990)	24	1,716,917
	6 号棟	平成 4(1992)	28	2,086,405
	7 号棟	平成 6(1994)	14	－
	8 号棟	平成 6(1994)	16	1,479,178
	9 号棟	平成 8(1996)	20	1,973,871
	10 号棟	平成 10(1998)	36	－
	11 号棟	平成 12(2000)	18	－
江波住宅	－	平成 4(1992)	18	1,115,814