

# 立川市営住宅長寿命化計画



令和3（2021）年6月

立 川 市

# 目 次

第1章 計画の背景と目的 .....	1
第1節 計画策定の背景 .....	1
第2節 計画の目的 .....	1
第3節 計画の位置づけ .....	1
第4節 計画期間 .....	2
第5節 計画の対象となる市営住宅等 .....	2
第6節 関連計画の整理 .....	4
第2章 住まいに係る現況の整理 .....	6
第1節 人口・世帯 .....	6
第2節 住宅事情 .....	8
第3節 市営住宅ストックの状況 .....	11
第4節 現地調査の目的と方法 .....	22
第5節 現地調査の結果 .....	24
第6節 長寿命化に向けた考察 .....	34
第3章 長寿命化に関する基本方針 .....	35
第1節 基本理念・基本目標 .....	35
第2節 長寿命化に関する基本方針 .....	36
第4章 長寿命化のための活用手法 .....	38
第1節 活用手法 .....	38
第2節 活用手法の選定 .....	43
第3節 活用手法別戸数 .....	52
第5章 長寿命化のための維持管理計画 .....	53
第1節 整備内容と整備方法 .....	53
第2節 計画修繕の実施方針・改善事業の実施方針 .....	53
第6章 長寿命化のための維持管理による効果 .....	58
第1節 実施方針 .....	58
第2節 長寿命化のための維持管理による効果 .....	58
用語解説 .....	60

# 第1章 計画の背景と目的

## 第1節 計画策定の背景

---

居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来の課題に対し、国は、平成18(2006)年6月に住生活基本法を制定し、「住宅の量の確保」から「住宅の質の向上」に政策を転換した。

また、このような背景のもと、財政状況が厳しい中、公営住宅等の住宅ストックを適切に維持し、効果的に活用していく必要があるといった地方公共団体の課題を踏まえ、平成21(2009)年3月に公営住宅等長寿命化計画策定指針を策定(平成28年8月改定)し、地方公共団体が公営住宅等長寿命化計画を策定することを推進している。

本市では、平成22(2010)年3月に「立川市営住宅長寿命化計画」を策定し、建替え及び修繕等を進め、現在は、9団地465戸の市営住宅を管理しているが、同計画策定時から10年が経過したことから、これまでの経緯を踏まえつつ計画を改定することが必要になっている。

近年、様々な面で持続可能性が重要になっている中、市営住宅においても中長期的な視点による維持管理計画が求められており、当面(10年程度)における計画的な修繕等に加え、長期的な視点(30年程度)から、将来を見据えた市営住宅の長寿命化の方針が求められている。

## 第2節 計画の目的

---

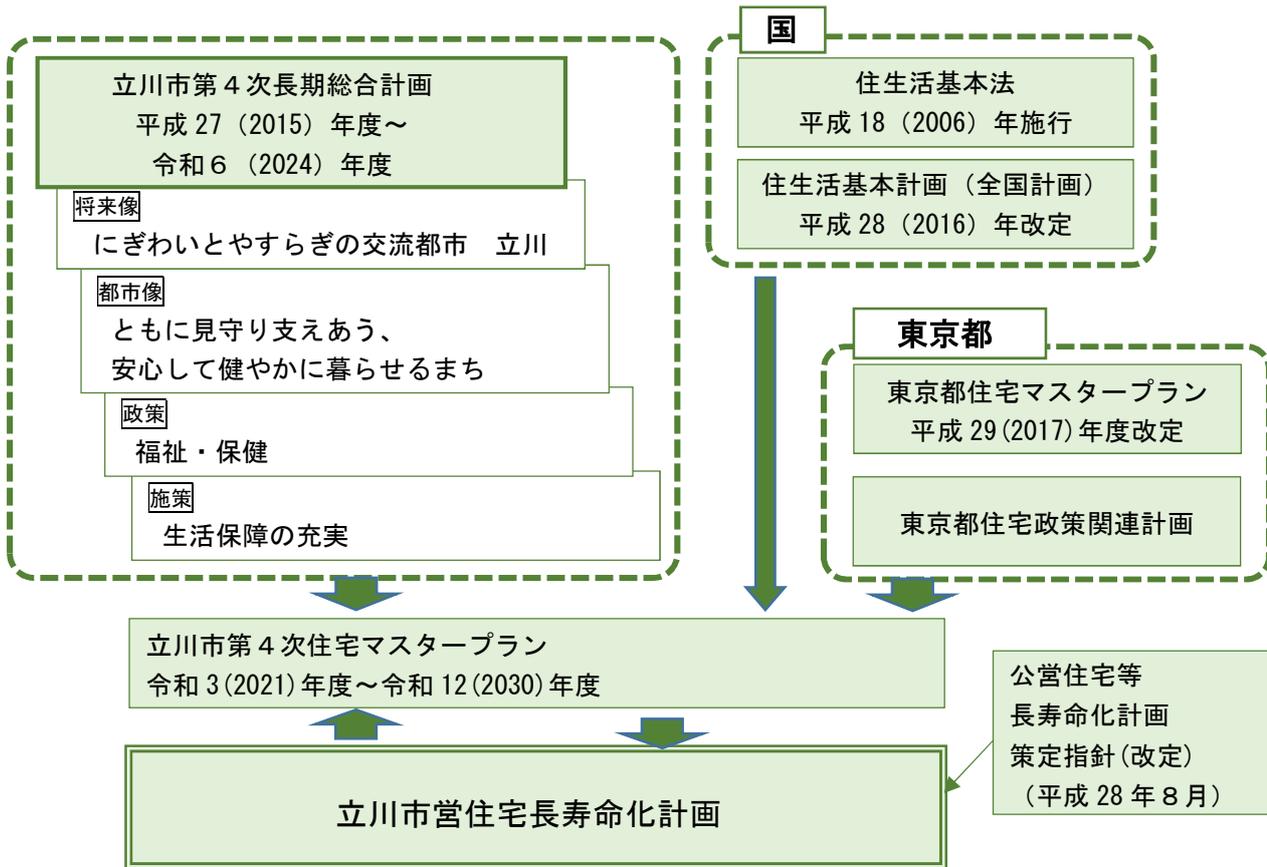
真に住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネットを構築するとともに、既存の市営住宅を有効に活用して、安全・安心で快適な住まいを長期にわたって確保するため、予防保全的な観点からの修繕や改善の計画により、長期的な維持保全の実現と、長寿命化による管理・更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的として、立川市営住宅長寿命化計画を改定する。

## 第3節 計画の位置づけ

---

本市は、平成22(2010)年3月に「立川市営住宅長寿命化計画」を策定し、計画的に市営住宅の長寿命化を推進している。本計画は、「立川市住宅マスタープラン」をはじめとした各種計画と整合を図るとともに、「立川市営住宅長寿命化計画」を見直し、平成28(2016)年8月に国土交通省住宅局が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」を踏まえ、市が管理する市営住宅を対象に、今後の市営住宅の活用や長寿命化を図るための方針を定めるものである。

図表 1-1 本計画の位置づけ



## 第4節 計画期間

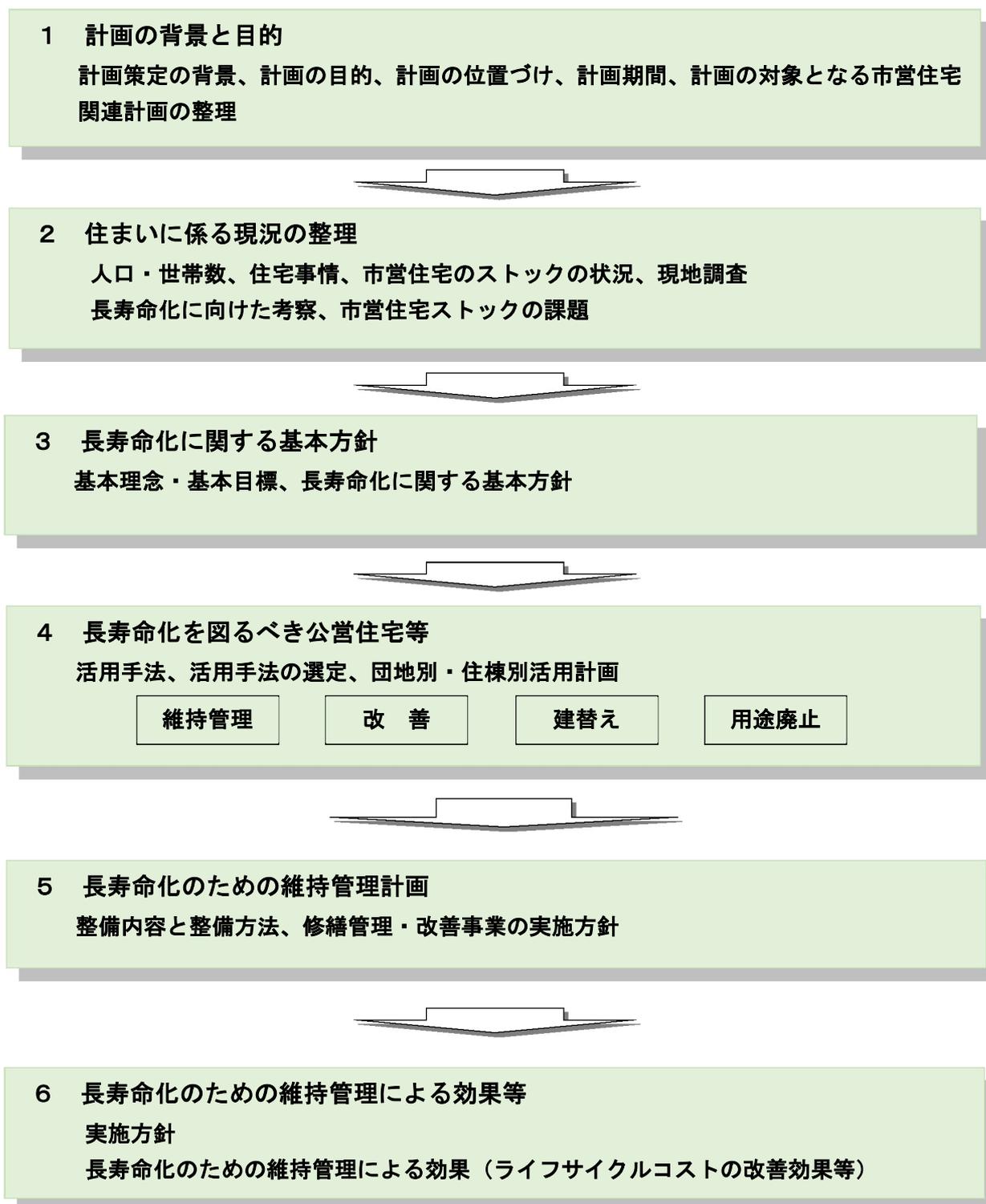
本計画は、計画期間を令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までの10年間とする。  
 なお、今後の社会経済情勢の変化や事業の進捗状況等を踏まえ必要に応じて計画を見直すものとする。

**計画期間：令和3（2021）年度～令和12（2030）年度**  
 （将来を見据えて長期的な修繕方針は30年程度の期間とする）

## 第5節 計画の対象となる市営住宅等

本市が管理する市営住宅9団地465戸及び集会所等の共同施設、外構を対象とする。

図表 1-2 計画の構成



## 第6節 関連計画の整理

### 1 立川市第4次住宅マスタープラン 令和3(2021)年3月

基本理念	誰もが安全・安心に住み続けられる 住生活の実現
基本目標	基本目標Ⅰ 安全な住まいづくり 基本目標Ⅱ 安心な住まいづくり 基本目標Ⅲ 良質な住まいづくり
計画期間	令和3(2021)年度から令和12(2030)年度
住宅施策の展開	<p>I 安全な住まいづくり</p> <p>(1) 住まいの耐震性の確保</p> <p>①耐震性確保の必要性の普及啓発</p> <p>②耐震診断の実施</p> <p>③耐震改修等の促進</p> <p>(2) 火災に対する安全性の確保</p> <p>①耐火・防火改修促進</p> <p>②火災予防機器等の普及</p> <p>③安全な避難路等の確保</p> <p>(3) 風水害からの防災機能の向上</p> <p>①ハザードマップ等の普及啓発</p> <p>②住宅被害を支援するための補助の検討</p> <p>③被災者の市営住宅の一時使用</p> <p>(4) 防犯性の高い住まい・住宅地づくりの推進</p> <p>①防犯性の高い住まいの普及</p> <p>②地域における防犯活動の推進</p> <p>II 安心な住まいづくり</p> <p>(1) セーフティネット及び公的住宅の連携による居住の安定確保</p> <p>①住宅確保要配慮者に対する支援</p> <p>②多様な公的住宅の連携による居住の安定確保</p> <p>(2) 高齢者・障害者に優しい住まいづくりの推進</p> <p>①バリアフリー改修の促進</p> <p>②高齢者・障害者が暮らしやすい居住環境整備</p> <p>③新しい住まい方の普及啓発</p> <p>(3) 子育て世帯が暮らしやすい住まいづくりの推進</p> <p>①子育て支援住宅認定制度の普及促進</p> <p>②市営住宅への子育て世帯の優先入居</p> <p>③子育て世帯が暮らしやすい居住環境整備</p> <p>(4) 良好な地域コミュニティの形成</p> <p>①協働・共生社会の構築</p>

	<p>(5) 健康に配慮した住まいづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①健康被害対策</li> <li>②感染症対策</li> </ul> <p>Ⅲ 良質な住宅ストックの形成・維持</p> <p>(1) 市営住宅等の適切な管理運営</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①市営住宅の適正な維持管理</li> <li>②借上げ型公営住宅の見直し</li> </ul> <p>(2) 住宅団地の更新等に対する誘導及び支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①住宅団地の更新支援</li> </ul> <p>(3) マンションの適切な維持管理の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①分譲マンションの管理の適正化</li> <li>②専門家による支援</li> <li>③マンションに関する諸制度の普及啓発</li> <li>④管理組合のネットワークづくり</li> </ul> <p>(4) 新築住宅の品質と住環境の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①住宅の品質の確保</li> <li>②長期優良住宅の普及促進</li> <li>③住環境の確保</li> </ul> <p>(5) 既存住宅（中古住宅）のリフォーム利用・流通促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①適切なリフォームの推進</li> <li>②既存住宅（中古住宅）の流通促進</li> </ul> <p>(6) 環境に配慮した住まいづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①省エネルギー対策の推進</li> <li>②再生可能エネルギー等の導入促進</li> <li>③環境や自然などへの配慮</li> </ul> <p>(7) 空家等の適正管理の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①空家等の現状把握と発生抑制(予防)</li> <li>②空家等の適正管理の促進</li> <li>③特定空家等及び管理不全空家等に対する措置</li> <li>④空家等における利活用の促進</li> </ul>
--	--

# 第2章 住まいに係る現況の整理

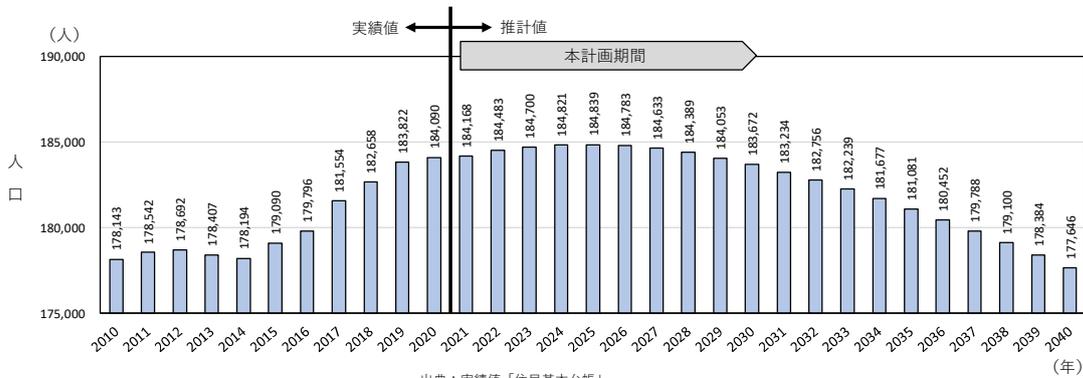
## 第1節 人口・世帯

### 1 人口・世帯の推移と住宅総数

#### (1) 総人口の見通し

令和2(2020)年に184,090人であった総人口は、令和7(2025)年の184,839人をピークに減少していき、本計画の終期にあたる令和12(2030)年には183,672人とピークから1,167人減少すると見込まれる。

図表 2-1 総人口の見通し



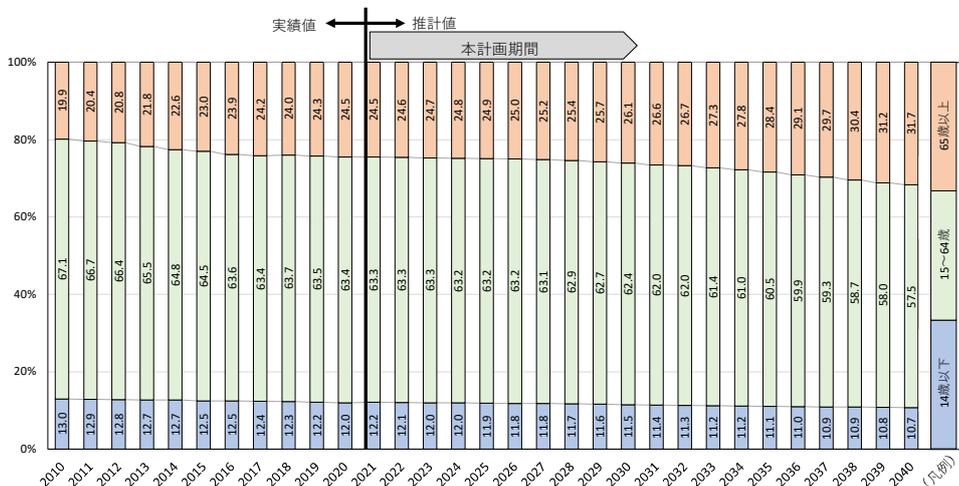
出典：実績値「住民基本台帳」  
推計値「立川市第4次長期総合計画後期基本計画策定のための将来人口推計調査（2018年10月推計）」

#### (2) 年齢3階層別人口割合の見通し

14歳以下、15～64歳の人口はほぼ減少すると見込まれる。一方、65歳以上の人口は一貫して増加し、令和2(2020)年では1人の65歳以上の高齢者を2.61<sup>※1</sup>人の15～64歳の現役世代で支えている状態でしたが、令和12(2030)年には1人の65歳以上の高齢者を2.4<sup>※2</sup>人の15～64歳の現役世代で支える状態になると見込まれる。

- ※1 (A) 15～64歳人口の構成比 63.4% (B) 65歳以上人口の構成比 24.6% (A) / (B) = 約 2.6
- ※2 (A) 15～64歳人口の構成比 62.4% (B) 65歳以上人口の構成比 26.1% (A) / (B) = 約 2.4

図表 2-2 年齢3階層別人口割合の見通し

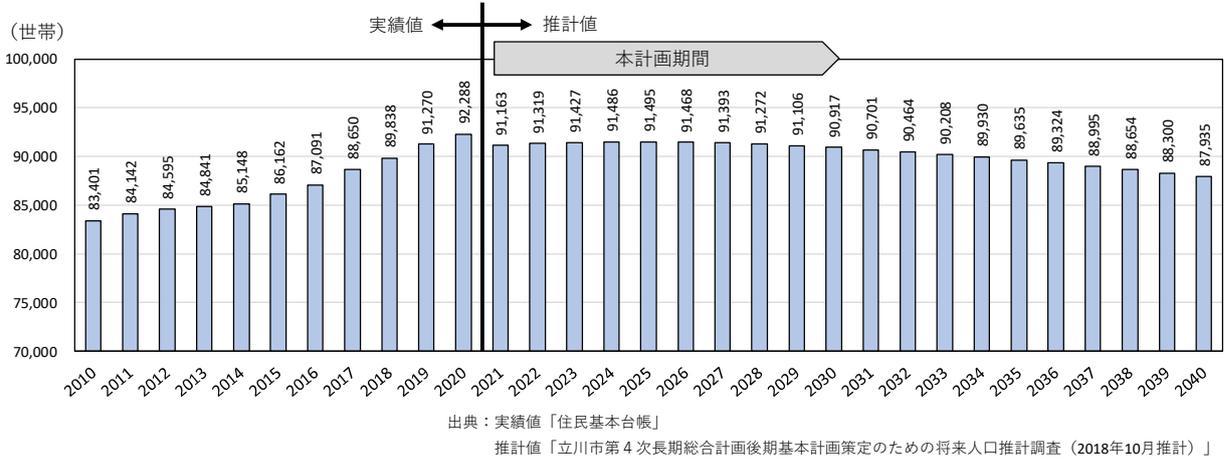


出典：実績値「住民基本台帳」  
推計値「立川市第4次長期総合計画後期基本計画策定のための将来人口推計調査（2018年10月推計）」

### (3) 総世帯数の見通し

総世帯数の将来見通しは、平成 30(2018)年に行われた「立川市第4次長期総合計画後期基本計画策定のための将来人口推計調査」の結果に基づく推計値となる。本計画期間内に本市の人口はピークを迎えた後、減少する見込みであることから、総世帯数も同様の傾向にあると考えられる。

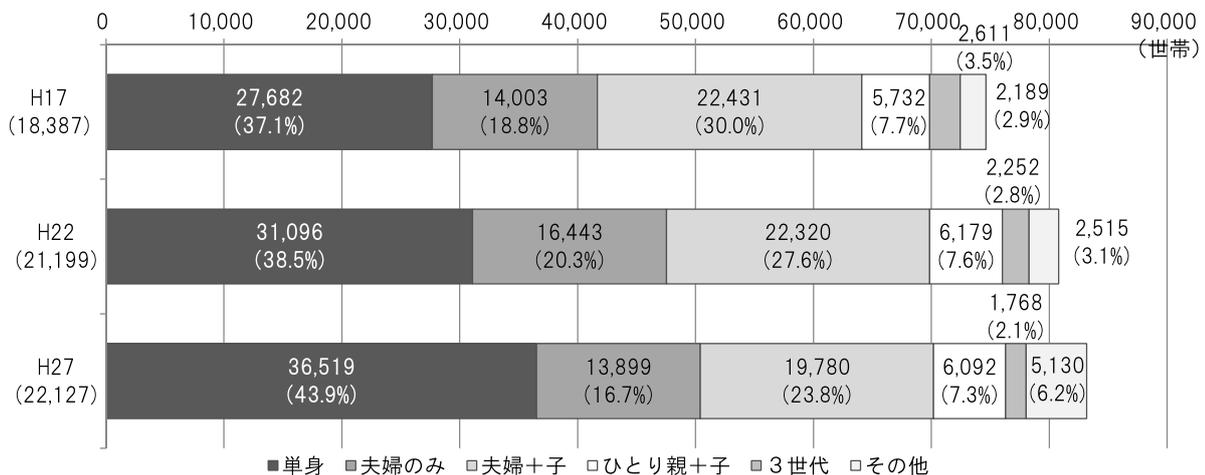
図表 2-3 総世帯数の見通し



### (4) 世帯構成

世帯構成をみると、「単身」世帯が43.9%で最も多く、次いで「夫婦＋子」世帯が23.8%となっている。単身世帯は、世帯数及び割合のいずれも増加している。

図表 2-4 世帯構成別世帯数の推移



資料：国勢調査

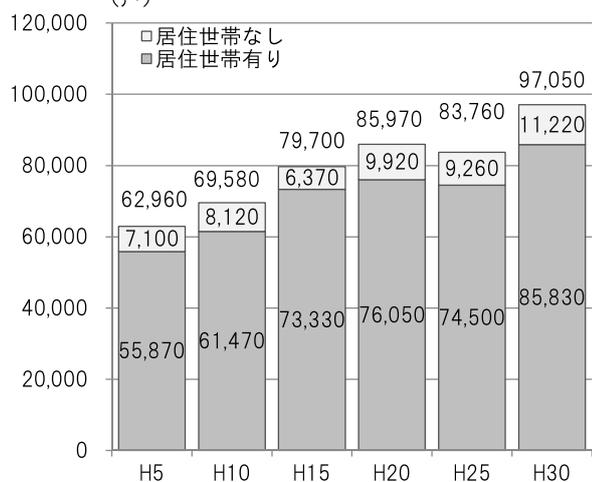
## 第2節 住宅事情

### 1 住宅数・空き家率等

本市の住宅数は、概ね増加傾向で推移しており、平成30(2018)年には97,050戸となっている。このうち、居住世帯のある住宅が85,830戸、居住世帯のない住宅は11,220戸となっている。

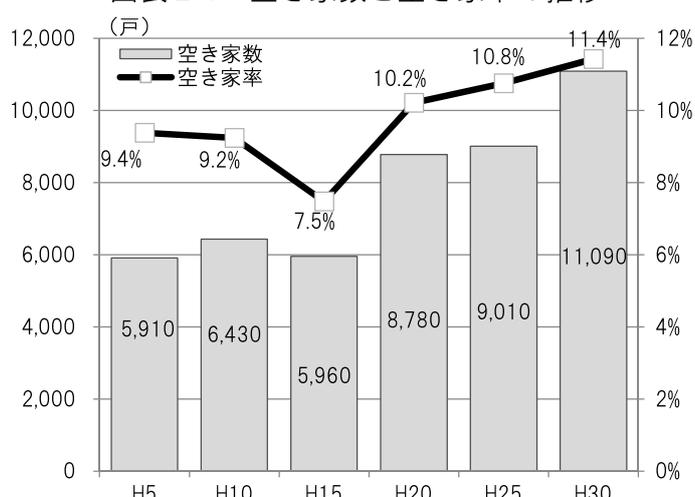
空き家数と空き家率の推移をみると、平成15(2003)年以降増加しており、平成30(2018)年の空き家は11,090戸、空き家率は11.4%となっている。

図表 2-5 住宅数の推移  
(戸)



資料：住宅・土地統計調査

図表 2-6 空き家数と空き家率の推移  
(戸)

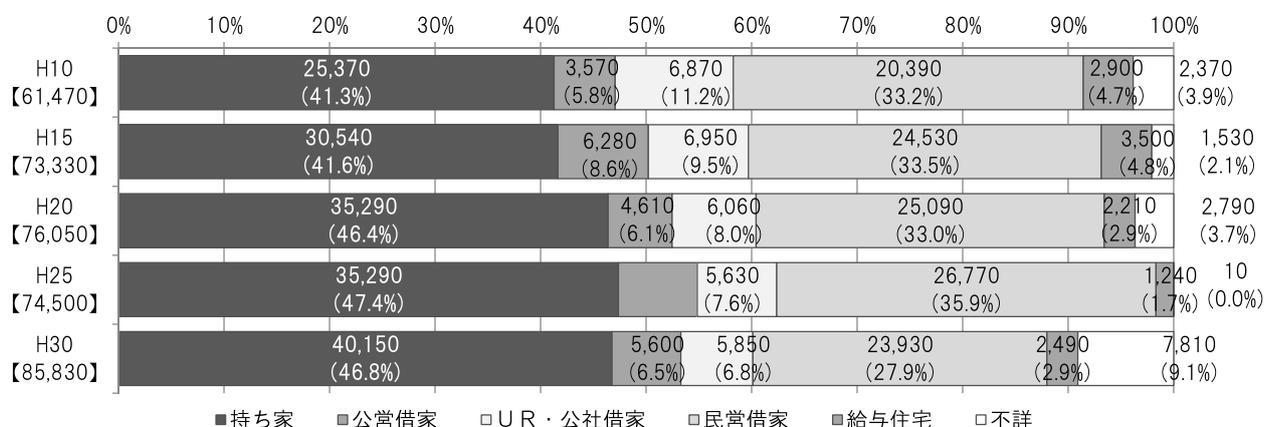


資料：住宅・土地統計調査

### 2 住宅の所有の関係

住宅の所有の関係をみると、平成30(2018)年の持ち家は46.8%、公営借家は6.5%となっている。

図表 2-7 住宅の所有の関係 【 】内数字は、居住世帯有の総数



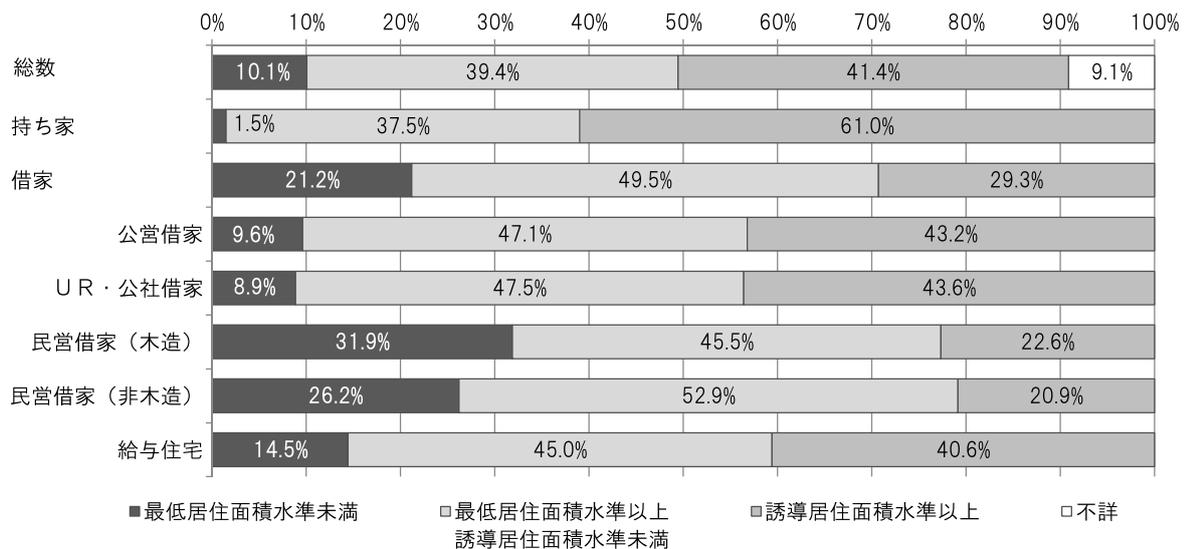
資料：住宅・土地統計調査

### 3 居住面積水準

平成30(2018)年における居住面積水準の状況をみると、健康で文化的な住生活の基礎として全ての世帯が確保すべき水準とされる最低居住面積水準については、10.1%の世帯が最低居住面積水準未満となっている。

住宅の所有関係別にみると、持ち家は1.5%だが、借家は21.2%と高く、特に民営借家(木造)では31.9%となっている。

図表 2-8 居住面積水準の状況



資料：住宅・土地統計調査（H30）

#### (参考) 居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）（H28）では、全ての世帯が世帯人数及びその特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模等を備えた住宅を確保できることを目指すとしており、その規模が定められている。

##### ○最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

##### ○誘導居住面積水準

豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で、次の2区分からなる。

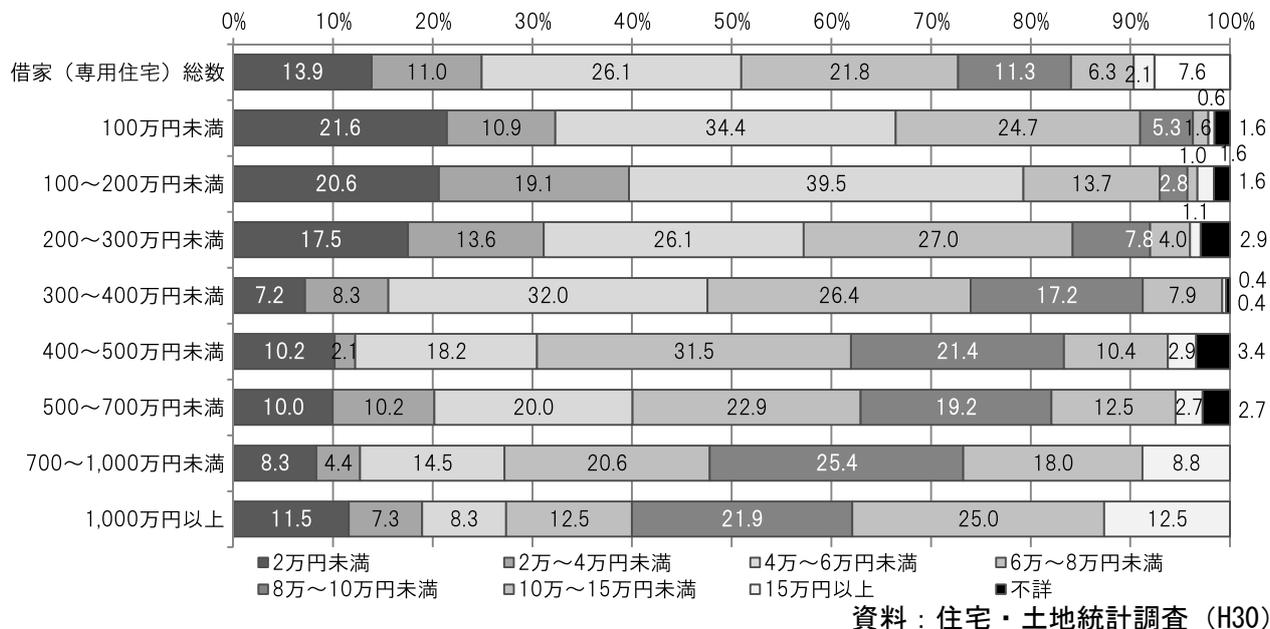
- ・都市居住型：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの
- ・一般型：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅を想定したもの

世帯人数	最低居住面積水準 (㎡)	誘導居住面積水準 (㎡)	
		都市居住型	一般型
1人	25	40	55
2人	30	55	75
3人	40	75	100
4人	50	95	125
5人	57	109	143
6人	67	128	166

## 4 借家家賃の状況

平成30(2018)年における借家家賃の状況を見ると、「4万～6万円未満」が最も多く、次いで「6万～8万円未満」となっている。世帯収入別にみると、100～200万円未満では約8割が6万円未満であるのに対し、700～1,000万円以上では7割以上が6万円以上となっている。

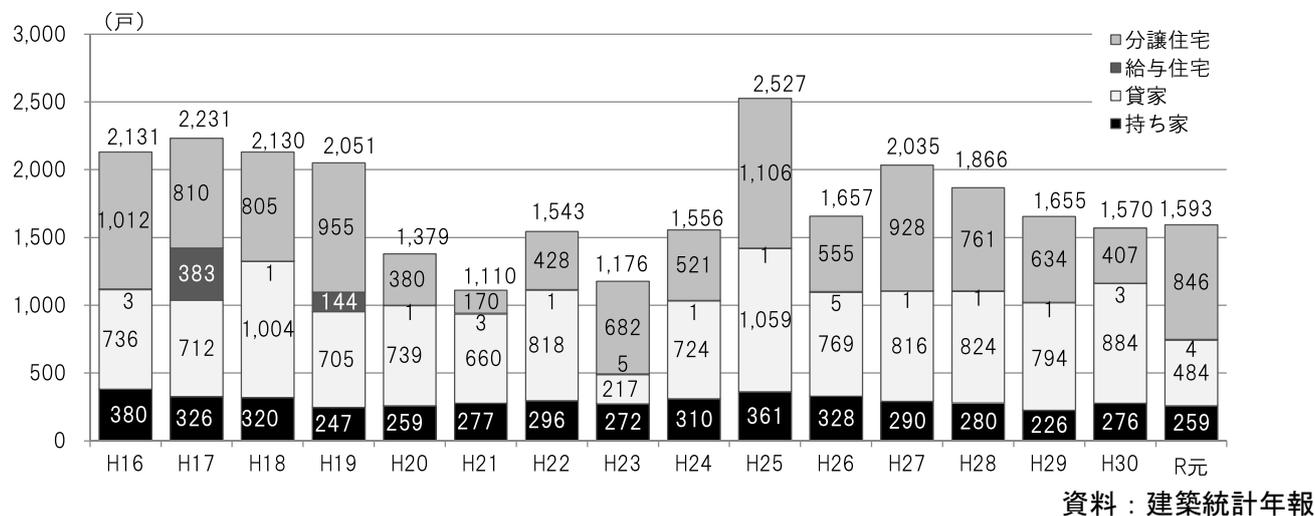
図表 2-9 借家家賃の状況



## 5 新設住宅の着工状況

本市では、平成19(2007)年頃まで年間約2,000戸の新築住宅の建設があったが、その後一旦減少し、平成24(2012)年頃から回復している。平成25(2013)年が2,527戸で最も多く、その後減少し、令和元(2019)年は1,593戸となっている。平成30(2018)年の住宅・土地統計調査によると、居住のない住宅が11,220戸あり、世帯数に対して住宅数は充足している状況にあると考えられ、今後はストック活用が大きな課題となる。

図表 2-10 新設住宅着工戸数の推移



## 第3節 市営住宅ストックの状況

### 1 市営住宅の管理戸数

本市では、令和3(2021)年3月現在、市営住宅を9団地465戸管理している。

図表 2-11 立川市が管理する市営住宅等

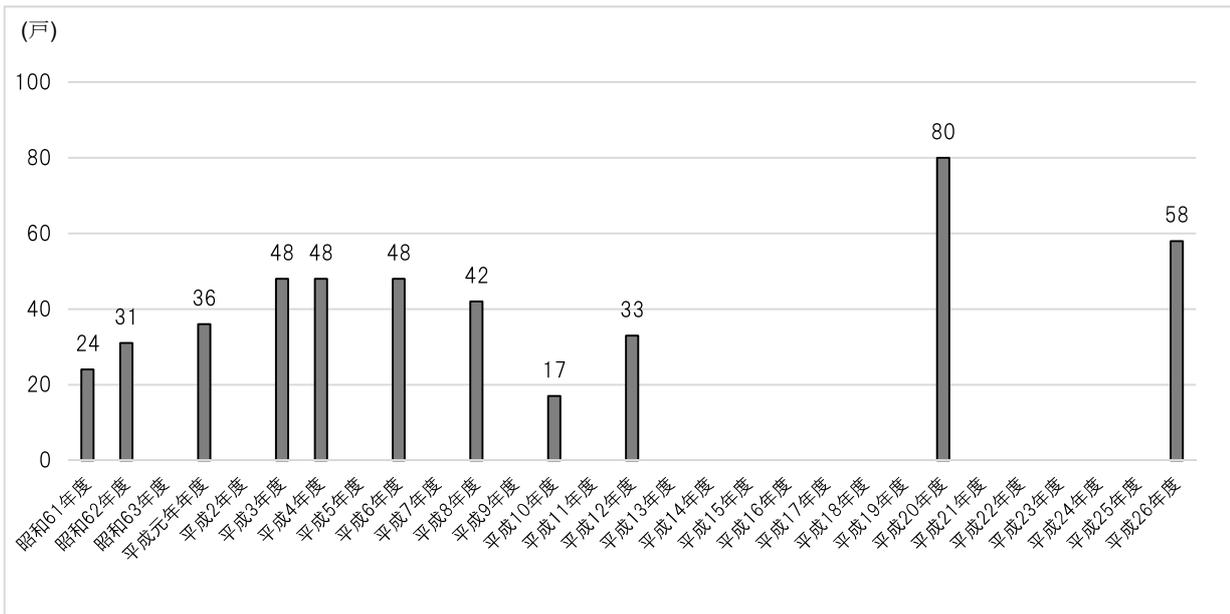
	団地数	戸数	根拠法
市営住宅	9	465戸	公営住宅法

図表 2-12 市営住宅等一覧表

	住宅名	竣工年度	階数	棟数	戸数	構造	集会所	住所
①	富士見町第一住宅	S61 (1986) S62 (1987)	4	2	55	中層耐火	あり	富士見町 7-1/7-2
②	砂川町五番住宅	H1 (1989)	3	3	36	中層耐火	あり	砂川町 1-2-1
③	一番町住宅	H3 (1991)	4	2	48	中層耐火	あり	一番町 1-40-1
④	錦町住宅	H4 (1992)	4	2	48	中層耐火	あり	錦町 4-10-20
⑤	柏町青柳住宅	H6 (1994)	4	2	48	中層耐火	あり	柏町 1-11-1
⑥	栄町江の島住宅	H8 (1996)	2~4	3	42	中層耐火	あり	栄町 6-17-1
⑦	幸町七番住宅	H10 (1998)	2	2	17	低層耐火	なし	幸町 5-83-4
⑧	富士見町第三住宅	H12 (2000)	2~3	3	33	低層耐火 中層耐火	なし	富士見町 7-8-1
⑨	一番町北住宅	H20 (2008) H26 (2014)	5~7	2	138	中層耐火 高層耐火	(集会室)	一番町 4-62-3



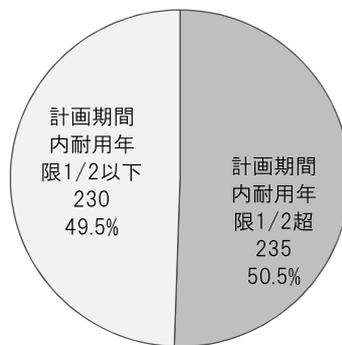
図表 2-15 建設年度別管理戸数（市営住宅のみ）



### 3 耐用年限別管理戸数

計画期間内(令和12(2030)年度末)までに耐用年限の2分の1を超過する住戸は235戸で全体の50.5%を占めています。それ以外の住戸は、計画期間内は耐用年限の2分の1以下となっている。

図表 2-16 耐用年限別管理戸数（市営住宅のみ）



公営住宅法では、構造別に耐用年限を定めています。

耐火構造	準耐火構造	木造
70年	45年	30年

注) 耐火構造：火災により耐力壁、柱、床、はり、屋根、階段などの部分が、建築基準法で定められた時間（30分～3時間）構造耐力上支障のある変形、溶解、破壊その他の損傷を生じないなど、火災による倒壊及び延焼を防止するための性能が満たされているもの。

準耐火構造：火災により耐力壁、柱、床、はり、屋根、階段などの部分が、建築基準法で定められた時間（原則30～45分）構造耐力上支障のある変形、溶解、破壊その他の損傷を生じないなど、火災による延焼を抑制するための性能が満たされているもの。



## 5 今までの建設・修繕実績

平成23(2011)年度以降、この10年間の主な建設・修繕実績は、以下のとおりである。

図表 2-18 修繕実績

### 富士見町第一住宅

平成 23(2011)年度	給水管直結
平成 24(2012)年度	屋上防水、外壁改修

### 砂川町五番住宅

平成 25(2013)年度	屋上防水、外壁改修
---------------	-----------

### 一番町住宅

平成 23(2011)年度	給水管直結
平成 26(2014)年度	屋上防水、外壁改修

### 錦町住宅

平成 23(2011)年度	給水管直結
平成 27(2015)年度	屋上防水、外壁改修

### 柏町青柳住宅

平成 23(2011)年度	給水管直結
平成 28(2016)年度	屋上防水、外壁改修

### 栄町江の島住宅

平成 29(2017)年度	屋上防水、外壁改修
---------------	-----------

### 幸町七番住宅

平成 30(2018)年度	屋上防水、外壁改修
---------------	-----------

### 富士見町第三住宅

平成 31(2019)年度	屋上防水、外壁改修
---------------	-----------

### 一番町北住宅

令和2(2020)年度	屋上防水、外壁改修
-------------	-----------

資料：立川市

## 6 入居者募集状況等

年2回の募集について、近年では5戸から16戸の空き家募集をしている。これに対し応募は39から160件あり、平均すると、6.9倍程度となっている。

図表 2-19 募集状況

年度	平成 27 年度		平成 28 年度		平成 29 年度		平成 30 年度		平成 31 年度 (令和元年度)		令和 2 年度	
	2015 年度		2016 年度		2017 年度		2018 年度		2019 年度		2020 年度	
募集月	7 月	1 月	7 月	1 月	7 月	1 月	7 月	12 月	7 月	12 月	7 月	12 月
募集戸数	12	6	6	4	5	6	15	15	8	16	13	16
応募者数	160	86	125	56	49	44	72	54	56	53	39	49
応募倍率	13.3	14.3	20.8	14.0	9.8	7.3	4.8	3.6	7.0	3.3	3.0	3.1

## 7 その他の公営賃貸住宅

図表 2-20 市営シルバーピア

市営シルバーピア名 (借り上げ期間 30 年)	構造	建設年	借り上げ満了	戸数
千歳	中層耐火増	平成 4 (1992) 年	令和 5 (2023) 年	11
玉川上水	中層耐火造	平成 4 (1992) 年	令和 5 (2023) 年	12
けやき荘	中層耐火造	平成 4 (1992) 年	令和 5 (2023) 年	21
羽衣	中層耐火造	平成 6 (1994) 年	令和 6 (2024) 年	18
柴崎	中層耐火造	平成 6 (1994) 年	令和 7 (2025) 年	18
計				80

図表 2-21 都営住宅

名称	所在地	面積 (㎡)	間取り	建築時期	管理戸数 (戸)			主な鉄道
					一般	シルバ ーピア	車いす	
立川松中アパート	立川市 一番町 5-8	33-37	2DK-3DK	1969-1970 年	486	486		西武拝島線 西武立川駅
立川一番町五丁目ア パート	立川市 一番町 5-8	34-57	1DK-3DK	2012-2013 年	292	292		西武拝島線 西武立川駅
羽衣町一丁目 第 3 アパート	立川市 羽衣町 1-1	33-74	1DK- 4DK	2000 年	201	197	4	J R 中央線 立川駅
羽衣町一丁目 第 2 アパート	立川市 羽衣町 1-11	43-73	1DK- 4DK	1997 年	148	146	2	J R 中央線 立川駅
羽衣町一丁目 アパート	立川市 羽衣町 1-5	48-55	3DK	1978-1979 年	54	54		J R 中央線 立川駅
立川栄町五丁目 アパート	立川市 栄町 5-63	55-63	3DK	1989-1991 年	127	127		J R 中央線 立川駅
立川栄町六丁目 アパート	立川市 栄町 6-3	63	3DK	1984 年	65	65		J R 中央線 立川駅
立川錦町二丁目 第 2 アパート	立川市 錦町 2-10	63	3DK	1982 年	18	18		J R 中央線 立川駅
立川錦町二丁目 アパート	立川市 錦町 2-11	63	3DK	1982 年	31	31		J R 中央線 立川駅
立川錦町三丁目 アパート	立川市 錦町 3-7	63	3DK	1982 年	12	12		J R 中央線 立川駅
立川錦町四丁目 アパート	立川市 錦町 4-8	55	3DK	1980 年	24	24		J R 南武線 西国立駅

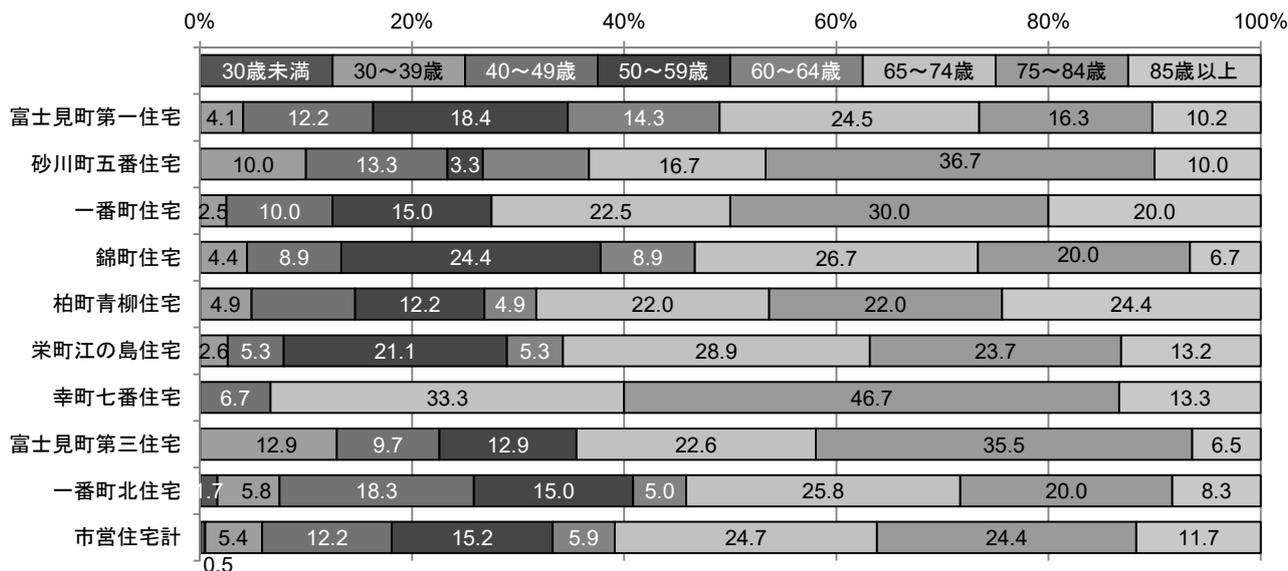
名称	所在地	面積 (㎡)	間取り	建築時期	管理戸数(戸)			主な鉄道	
					一般	シルバ ーピア	車いす		
立川錦町六丁目 アパート	立川市 錦町 6-6	55	3DK	1977-1978年	56	56		J R中央線 立川駅	
立川幸町二丁目 第3アパート	立川市 幸町 2-10	55-61	3DK	1985年	33	33		J R中央線 立川駅	
立川幸町二丁目 第5アパート	立川市 幸町 2-16	39-77	1DK-4DK	1991-1992年	196	167	24	5	多摩都市モノレール 泉体育館駅
立川幸町二丁目 第2アパート	立川市 幸町 2-19	42	3DK	1972年	15	15			J R中央線 立川駅
立川幸町二丁 目アパート	立川市 幸町 2-34	36-39	2DK	1971年	154	154			J R中央線 立川駅
立川幸町二丁目 第6アパート	立川市 幸町 2-43	54-63	2DK-3DK	1994年	25	25			J R中央線 立川駅
立川幸町二丁目 第4アパート	立川市 幸町 2-7 61	61	3DK	1987-1990年	45	45			J R中央線 立川駅
立川柴崎町一丁目 アパート	立川市 柴崎町 1-14	61	3DK	1984年	30	30			多摩都市モノレール 柴崎体育館駅
立川柴崎町二丁目 アパート	立川市 柴崎町 2-15	38~75	1DK-4DK	1995年	77	73		4	J R中央線 立川駅
立川柴崎町四丁目 第2アパート	立川市 柴崎町 4-11	63	3DK	1984年	32	32			J R中央線 立川駅
立川柴崎町四丁目 アパート	立川市 柴崎町 4-13	59	3DK	1981年	15	15			多摩都市モノレール 柴崎体育館駅
立川柴崎町六丁目 アパート	立川市 柴崎町 6-1	55-62	3DK-4DK	1977-1978年	88	88			J R中央線 立川駅
曙町三丁目アパート	立川市 曙町 3-7	42	3DK	1971年	208	208			J R中央線 立川駅
上砂町一丁目 アパート	立川市 上砂町 1-11	32-79	1DK- 4DK	1993-2009年	1,544	1,388	144	12	J R中央線 立川駅
柏町一丁目 アパート	立川市 柏町 1-12	38-76	1DK-4DK	1988-1990年	368	343	25		J R中央線 立川駅
立川富士見町一丁目 第3アパート	立川市 富士見町 1-1	34-73	1DK-4DK	1998-1999年	168	168			J R青梅線 西立川駅
立川富士見町一丁目 第2アパート	立川市 富士見町 1-25	49-64	2DK-3DK	1993年	16	16			J R青梅線 西立川駅
立川富士見町 一丁目アパート	立川市 富士見町 1-6	55-61	3DK	1987年	40	40			J R中央線 立川駅
立川富士見町四丁目 アパート	立川市 富士見町 4-7	57-74	2DK-4DK	1994年	22	19		3	J R中央線 立川駅
立川富士見町五丁目 アパート	立川市 富士見町 5-23	55-61	3DK	1983年	39	39			J R中央線 立川駅
立川富士見町五丁目 アパート	立川市富士見町 5-23	55-61	3DK	1983	39	39			J R中央線 立川駅
立川富士見町五丁目 第2アパート	立川市富士見町 5-3	55-61	3DK	1990	27	27			J R中央線 立川駅
立川富士見町六丁目 アパート	立川市富士見町 6-51	42-63	2DK-4DK	1976	392	386		6	J R中央線 立川駅
計					5,027	4,798	193	36	

## 8 市営住宅入居者の状況【令和2(2020)年4月1日現在の入居者状況をまとめる】

### (1) 世帯主の年齢

「65～74歳」が24.7%で最も多く、次いで「75～84歳」が24.4%となっている。「85歳以上」を加えた65歳以上でみると、全体の60.8%と半数以上を占めている。

図表 2-22 住宅別世帯主の年齢

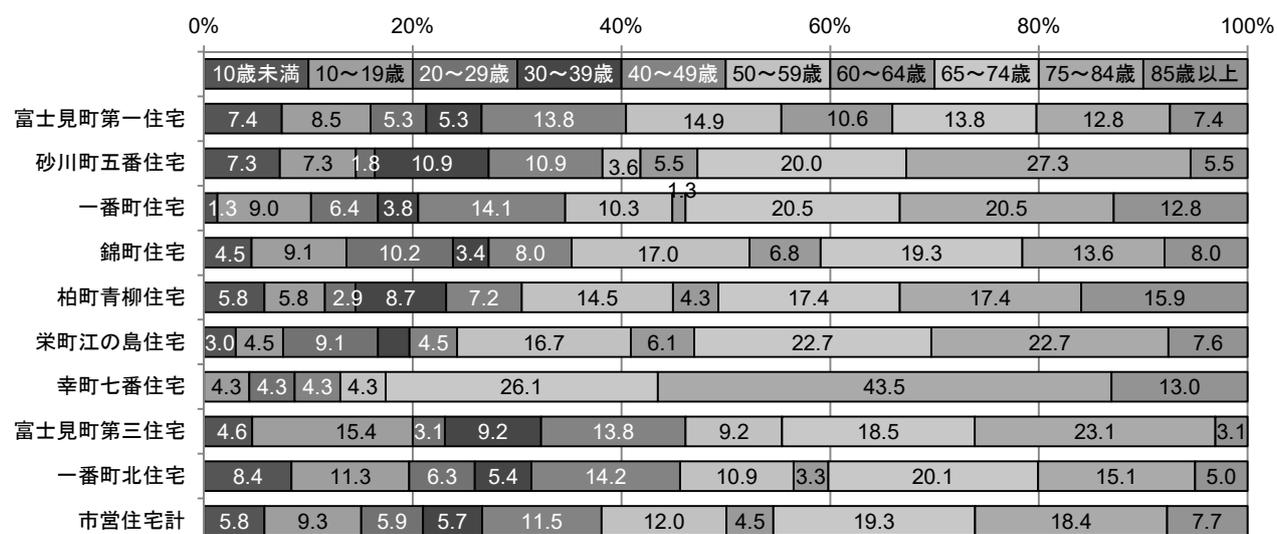


資料：立川市

### (2) 全入居者の年齢

全入居者の年齢構成をみると、「65～74歳」が19.3%で最も多く、次いで「75～84歳」が18.4%となっている。「85歳以上」を加えた65歳以上でみると、全体の45.4%となっている。一方、「10歳未満」は5.8%、「10～19歳」は9.3%となっている。

図表 2-23 住宅別全入居者の年齢

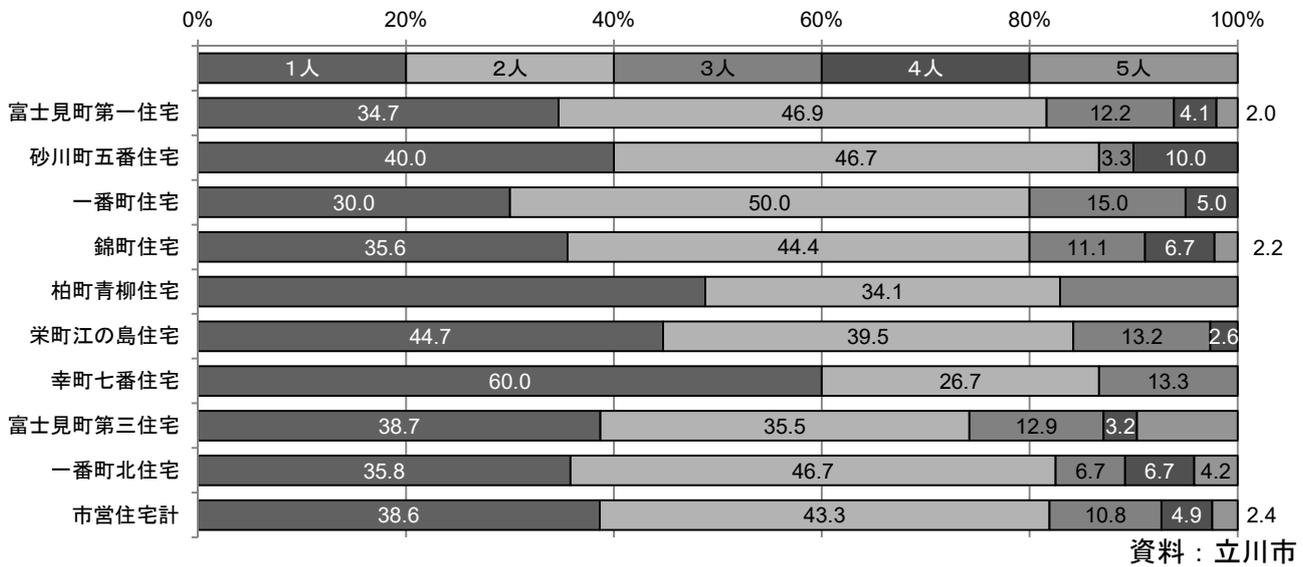


資料：立川市

### (3) 世帯人員

世帯人員は、「2人」世帯が43.3%で最も多く、次いで「1人」世帯が38.6%と、全体の約8割が1～2人世帯で小世帯が多くなっている。

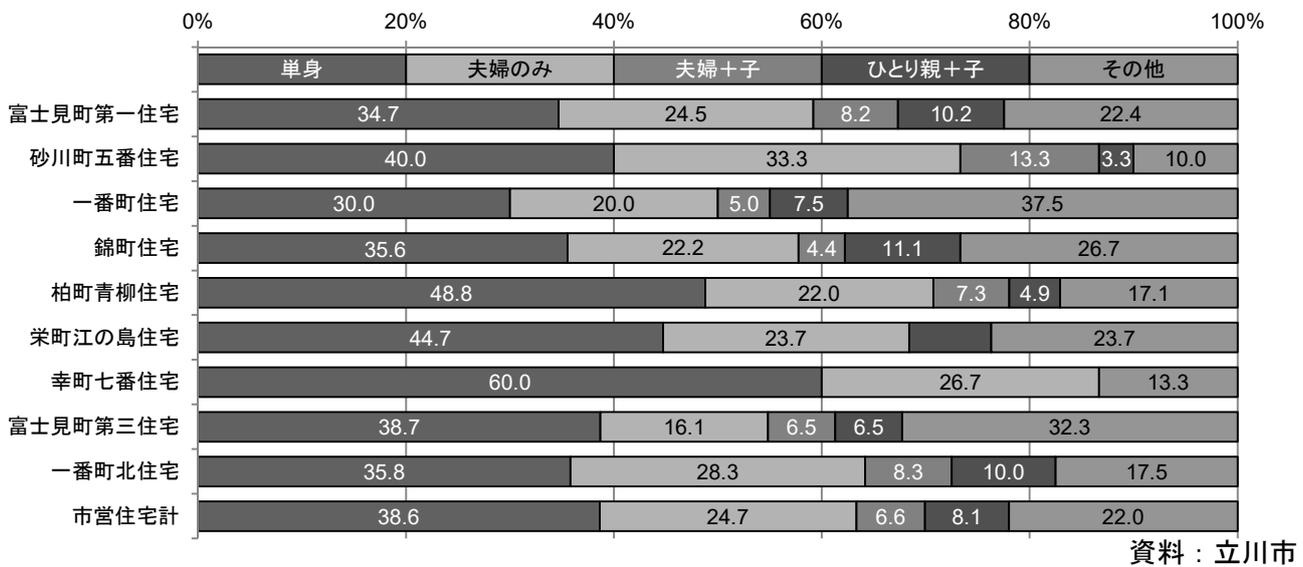
図表 2-24 住宅別世帯人員



### (4) 世帯の型

世帯の型は、「単身」が38.6%で最も多く、次いで「夫婦のみ」が24.7%となっている。

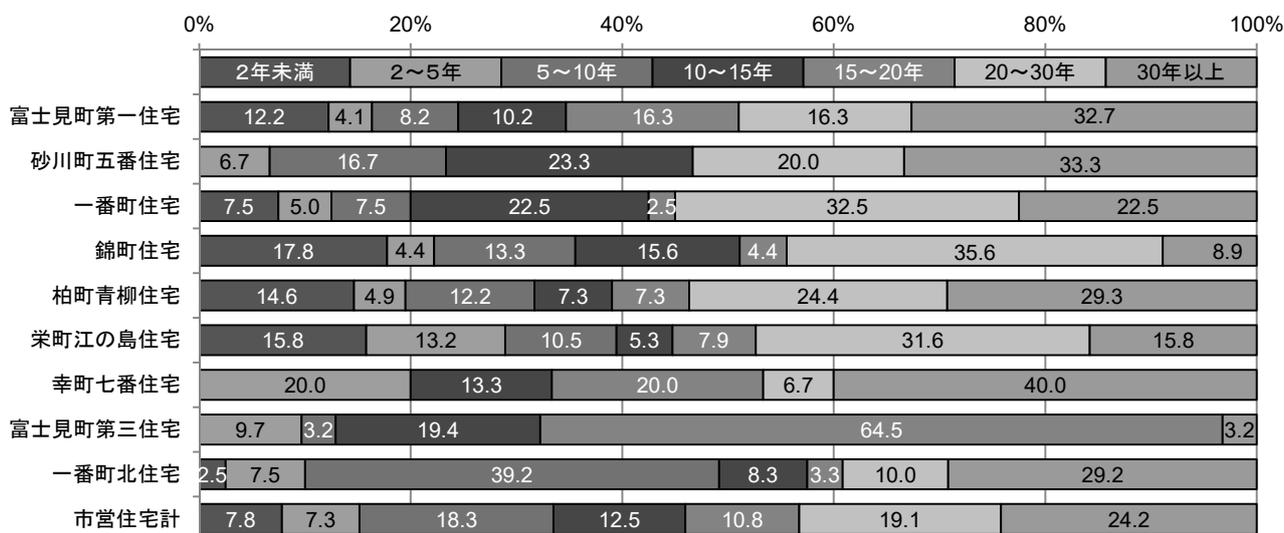
図表 2-25 住宅別世帯の型



### (5) 入居年数

入居年数をみると、「30年以上」が24.2%で最も多く、次いで「20～30年」が19.1%となっている。団地別にみると、築20年以上経過している富士見町第一住宅、砂川町五番住宅、栄町江の島住宅、幸町七番住宅、柏町青柳住宅、一番町住宅の各団地では、入居年数20年以上が約5割を占め、長期に渡る入居者が多い。

図表 2-26 住宅別入居年数の状況

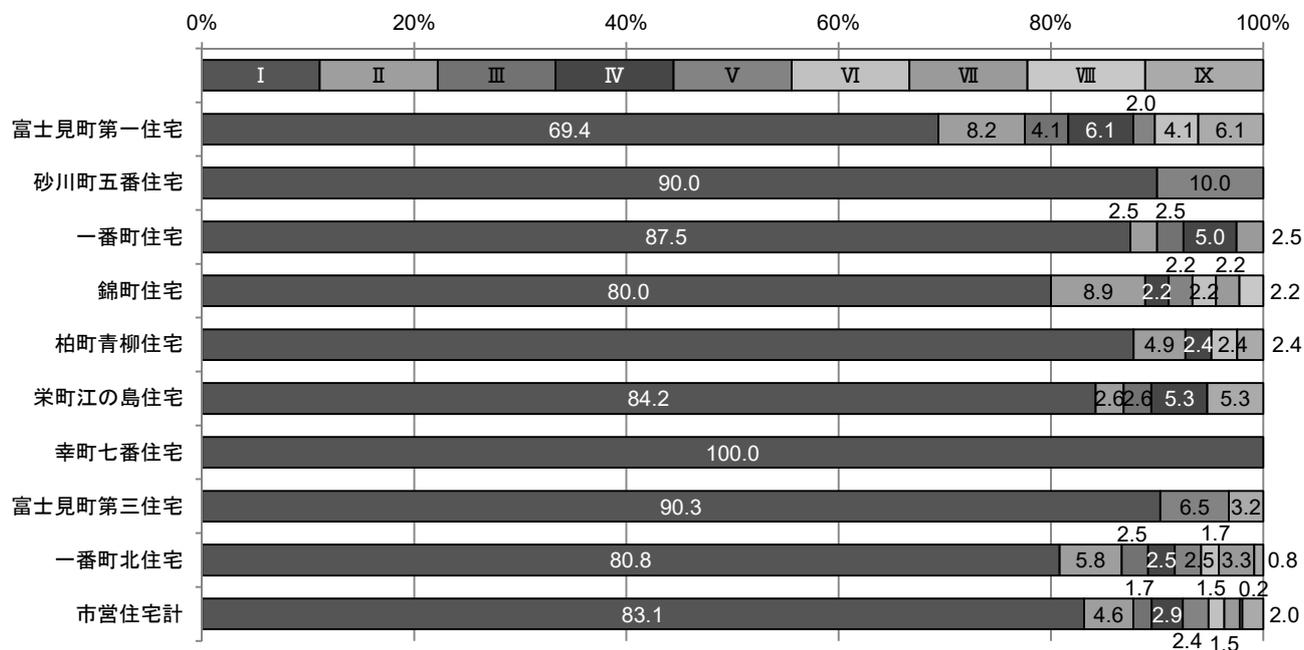


資料：立川市

## (6) 収入状況

収入の状況を見ると、83.1%が区分Ⅰで、本来階層である区分Ⅰ～Ⅳの合計は92.3%となっている。

図表 2-27 住宅別収入状況



※ 値は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

資料：立川市

### (参考) 収入分位と家賃算定基礎額

収入分位		政令月収		家賃算定 基礎額	
		下限値	上限値		
I	0 ~ 10.0%	0円	104,000円	34,400円	本来階層
II	10.0 ~ 15.0%	104,001円	123,000円	39,700円	
III	15.0 ~ 20.0%	123,001円	139,000円	45,400円	
IV	20.0 ~ 25.0%	139,001円	158,000円	51,200円	
V	25.0 ~ 32.5%	158,001円	186,000円	58,500円	裁量階層
VI	32.5 ~ 40.0%	186,001円	214,000円	67,500円	
VII	40.0 ~ 50.0%	214,001円	259,000円	79,000円	
VIII	50.0% ~	259,001円		91,100円	

注) 収入分位：総務省の全国貯蓄動向調査の結果に基づき、世帯人員2人以上の世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値で、収入分位25%は収入の低い順から4分の1番目に該当する。

本来階層：特に居住の安定を図る必要のある者として別途定める裁量階層の対象層を除く、通常の公営住宅入居対象層をいう。

裁量階層：特に居住の安定を図る必要のある者として高齢者や障がい者など、本来の収入基準額を引き上げることができる対象層をいう。

## 第4節 現地調査の目的と方法

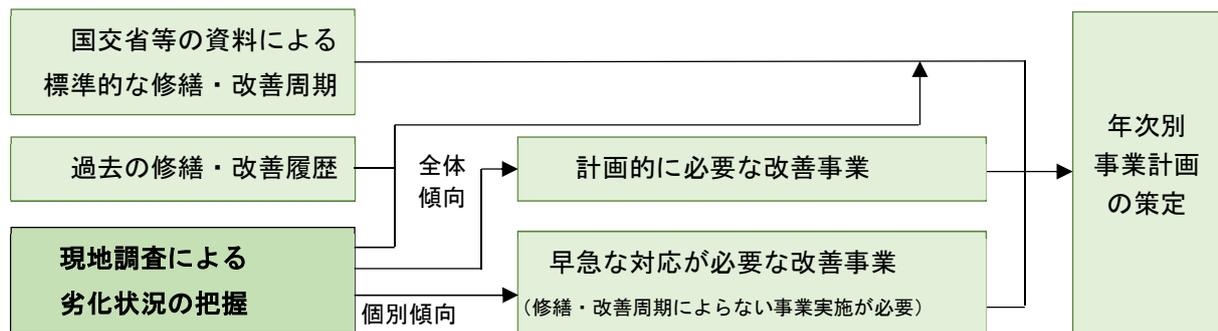
### 1 現地調査の目的

市営住宅を市民の財産として有効に活用していくためには、いかに、経済的に維持管理或いは再生を行い、かつ、効果的に運用するかが課題になる。本調査は建物を経済的に維持管理し、改善し、再生するための方針を明らかにするためのものである。

建物を長期的に使用できるようにするためには、過去の修繕・改善履歴や建物の劣化状況を把握し、予防保全的な観点から効果的な改善方法や改善時期を判断することが必要になる。また、建物は、維持管理の状況だけでなく、立地環境や使用方法などの条件によって劣化状況は変わってくるため、建設年次や修繕履歴だけでは把握できない建物固有の明らかな劣化を把握することが必要になる。

そこで、維持保全に向けた課題や特性、団地各棟の状況等を把握し、事業実施の優先順位の参考資料とするために現地調査を実施した。

図表 2-28 現地調査の目的



## 2 現地調査の視点・方法

### (1) 現地調査の視点

本計画における改善事業内容の検討に向けた調査であることを踏まえ、前計画(立川市営住宅長寿命化計画 平成22(2010)年3月策定)を参考に現地調査を実施した。

### (2) 現地調査の方法

建物の外観及び室内について、目視による劣化状況や破損状況等を調査した。

図表 2-29 現地調査等における調査項目

調査	建物概要	・建設年度、住棟タイプ、建築面積、延床面積、構造、階数、戸数、主な修繕履歴等	
現地調査	調査日	・令和2(2020)年12月1日(火)9時から16時	
	調査項目	躯体の劣化状況	・亀裂、錆水、部材の剥落等外壁の状況及び改善の必要性の有無 ・屋上防水の状況及び改善の必要性の有無等
		室内の劣化状況	・窓枠、サッシ、室内の建具、壁や床、台所、トイレ、浴室などの室内設備の状況等 ※住戸内については現時点で空き室となっている住戸のみを対象に実施した。必要に応じて後日詳細調査を実施する。
	居住性	・玄関、廊下等のバリアフリー化の状況 ・建物全体の汚れや植栽の状況等による建物の美観状況等	

図表 2-30 調査対象一覧表

区分	住宅名	建設年度	階数	棟数	戸数	構造	集会所	住所
市営住宅	富士見町第一住宅	S61(1986)～ S62(1987)年度	4	2	55戸	中層耐火	あり	富士見町7-1/7-2
	砂川町五番住宅	H1(1989)年度	3	3	36戸	中層耐火	あり	砂川町1-2-1
	一番町住宅	H3(1991)年度	4	2	48戸	中層耐火	あり	一番町1-40-1
	錦町住宅	H4(1992)年度	4	2	48戸	中層耐火	あり	錦町4-10-20
	柏町青柳住宅	H6(1994)年度	4	2	48戸	中層耐火	あり	柏町1-11-1
	栄町江の島住宅	H8(1996)年度	2～4	3	42戸	中層耐火	あり	栄町6-17-1
	幸町七番住宅	H10(1998)年度	2	2	17戸	低層耐火	なし	幸町5-83-4
	富士見町第三住宅	H12(2000)年度	2/3	3	33戸	低層耐火 中層耐火	なし	富士見町7-8-1
一番町北住宅	H20(2008)～ H26(2014)年度	5/7	2	138戸	中層耐火 高層耐火	(集会所)	一番町4-62-3	

## 第5節 現地調査の結果

### 1 富士見町第一住宅

#### (1) 団地概要

図表 2-31 団地概要

名称	富士見町第一住宅
住所	立川市富士見町 7-1/7-2
都市計画など	○用途地域 第一種住居専用地域(建蔽率:60% 容積率:200%) ○日影規制 高さが10mを超える建築物 5mを超える範囲:4時間以上 10mを超える範囲:2.5時間以上 測定水平面:4m ○高度地区 25m第2種高度地区。
建設年度 経過年数	昭和 61(1986)年度/62(1987)年度 築 34 年/築 33 年
総戸数	55 戸
敷地面積	3,158.625 m <sup>2</sup>

図表 2-32 住棟別概要

棟番号	戸数	建築面積	延べ面積	建設年度	構造	建物階数	
						地上	地下
1号棟	24	353.08 m <sup>2</sup>	1,324.56 m <sup>2</sup>	昭和 61 年度 (1986 年度)	中層耐火	4	0
2号棟	31	586.91 m <sup>2</sup>	2,020.85 m <sup>2</sup>	昭和 62 年度 (1987 年度)	中層耐火	4	0

#### (2) 修繕履歴

図表 2-33 修繕履歴

平成 23 年度 (2011 年度)	給排水管直結(長寿命化)
平成 24 年度 (2012 年度)	屋上防水(長寿命化)
平成 24 年度 (2012 年度)	外壁改修(長寿命化)



## 2 砂川町五番住宅

### (1) 団地概要

図表 2-34 団地概要

名称	砂川町五番住宅
住所	立川市砂川町 1-2-1
都市計画など	○用途地域 第一種低層住居専用地域地域(建蔽率:40% 容積率:80%) ○日影規制 軒高が7mをこえる建築物、又は地上3階以上の建築物 5m を超える範囲:3 時間以上 10m を超える範囲:2 時間以上 測定水平面:1.5m ○高度地区 第 1 種高度地区。建築物の高さ制限は 12m
建設年度 経過年数	平成元(1989)年度 築 31 年
総戸数	36 戸
敷地面積	3,300.860 m <sup>2</sup>

図表 2-35 住棟別概要

棟番号	戸数	建築面積	延べ面積	建設年度	構造	建物階数	
						地上	地下
1号棟	12	262.34 m <sup>2</sup>	737.89 m <sup>2</sup>	平成元年度 (1986 年度)	中層耐火	3	0
2号棟	12	271.00 m <sup>2</sup>	763.00 m <sup>2</sup>	平成元年度 (1986 年度)	中層耐火	3	0
3号棟	12	271.30 m <sup>2</sup>	763.00 m <sup>2</sup>	平成元年度 (1986 年度)	中層耐火	3	0

### (2) 修繕履歴

図表 2-36 修繕履歴

平成 25 年度 (2013 年度)	屋上防水(長寿命化)
平成 25 年度 (2013 年度)	外壁改修(長寿命化)



### 3 一番町住宅

#### (1) 団地概要

図表 2-37 団地概要

名称	一番町住宅
住所	立川市一番町 1-40-1
都市計画など	○用途地域 第一種中高層住居専用地域地域(建蔽率:60% 容積率:200%) ○日影規制 高さが 10mを超える建築物 5mを超える範囲:3 時間以上 10m を超える範囲:2 時間以上 測定水平面:4m ○高度地区 25m 第 2 種高度地区。
建設年度 経過年数	平成 3 年(1991)年度 築 29 年
総戸数	48 戸
敷地面積	3,915.020 m <sup>2</sup>

図表 2-38 住棟別概要

棟番号	戸数	建築面積	延べ面積	建設年度	構造	建物階数	
						地上	地下
1 号棟	24	455.27 m <sup>2</sup>	1,739.89 m <sup>2</sup>	平成 3 年度 (1991 年度)	中層耐火	4	0
2 号棟	24	420.94 m <sup>2</sup>	1,603.67 m <sup>2</sup>	平成 3 年度 (1991 年度)	中層耐火	4	0

#### (2) 修繕履歴

図表 2-39 修繕履歴

平成 23 年度 (2011 年度)	給排水管直結(長寿命化)
平成 26 年度 (2014 年度)	屋上防水(長寿命化)
平成 26 年度 (2014 年度)	外壁改修(長寿命化)



## 4 錦町住宅

### (1) 団地概要

図表 2-40 団地概要

名称	錦町住宅
住所	立川市錦町 4-10-20
都市計画など	○用途地域 第一種中高層住居専用地域地域(建蔽率:60% 容積率:200%) ○日影規制 高さが 10mを超える建築物 5m を超える範囲:3 時間以上 10m を超える範囲:2 時間以上 測定水平面:4m ○高度地区 25m 第 2 種高度地区。
建設年度 経過年数	平成 4(1992)年度 築 28 年
総戸数	48 戸
敷地面積	4,063.770 m <sup>2</sup>

図表 2-41 住棟別概要

棟番号	戸数	建築面積	延べ面積	建設年度	構造	建物階数	
						地上	地下
1 号棟	24	455.28 m <sup>2</sup>	1,739.89 m <sup>2</sup>	平成 4 年度 (1992 年度)	中層耐火	4	0
2 号棟	24	446.06 m <sup>2</sup>	1,685.71 m <sup>2</sup>	平成 4 年度 (1992 年度)	中層耐火	4	0

### (2) 修繕履歴

図表 2-42 修繕履歴

平成 23 年度 (2011 年度)	給排水管直結(長寿命化)
平成 27 年度 (2015 年度)	外壁改修(長寿命化)
平成 27 年度 (2015 年度)	屋上防水(長寿命化)



## 5 柏町青柳住宅

### (1) 団地概要

図表 2-43 団地概要

名称	柏町青柳住宅
住所	立川市柏町 1-11-1
都市計画など	○用途地域 第一種中高層住居専用地域地域(建蔽率:60% 容積率:200%) ○日影規制 高さが 10mを超える建築物 5mを超える範囲:3 時間以上 10m を超える範囲:2 時間以上 測定水平面:4m ○高度地区 25m 第 2 種高度地区。
建設年度 経過年数	平成6(1994)度 築 26 年
総戸数	48 戸
敷地面積	2,326.930 m <sup>2</sup>

図表 2-44 住棟別概要

棟番号	戸数	建築面積	延べ面積	建設年度	構造	建物階数	
						地上	地下
1号棟	24	488.86 m <sup>2</sup>	1,789.70 m <sup>2</sup>	平成 6 年度 (1994 年度)	中層耐火	4	0
2号棟	24	479.78 m <sup>2</sup>	1,591.91 m <sup>2</sup>	平成 6 年度 (1994 年度)	中層耐火	4	0

### (2) 修繕履歴

図表 2-45 修繕履歴

平成 23 年度 (2011 年度)	給排水管直結(長寿命化)
平成 28 年度 (2016 年度)	屋上防水(長寿命化)
平成 28 年度 (2016 年度)	外壁改修(長寿命化)



## 6 栄町江の島住宅

### (1) 団地概要

図表 2-46 団地概要

名称	栄町江の島住宅
住所	立川市栄町 6-17-1
都市計画など	○用途地域 第一種低層住居専用地域地域(建蔽率:40% 容積率:80%) ○日影規制 軒高が7mをこえる建築物、又は地上3階以上の建築物 5m を超える範囲:3 時間以上 10m を超える範囲:2 時間以上 測定水平面:1.5m ○高度地区 第 1 種高度地区。建築物の高さ制限は 10m
建設年度 経過年数	平成 8(1996)年度 築 24 年
総戸数	42 戸
敷地面積	4,486.900 m <sup>2</sup>

図表 2-47 住棟別概要

棟番号	戸数	建築面積	延べ面積	建設年度	構造	建物階数	
						地上	地下
1号棟	32	808.31 m <sup>2</sup>	2,317.80 m <sup>2</sup>	平成 8 年度 (1996 年度)	中層耐火	4	0
2号棟	6	177.96 m <sup>2</sup>	4,412.02 m <sup>2</sup>	平成 8 年度 (1996 年度)	中層耐火	3	0
3号棟	4	161.05 m <sup>2</sup>	259.60 m <sup>2</sup>	平成 8 年度 (1996 年度)	中層耐火	2	0

### (2) 修繕履歴

図表 2-48 修繕履歴

平成 29 年度 (2017 年度)	屋上防水(長寿命化)
平成 29 年度 (2017 年度)	外壁改修(長寿命化)



## 7 幸町七番住宅

### (1) 団地概要

図表 2-49 団地概要

名称	幸町七番住宅
住所	立川市幸町 5-83-4
都市計画など	○用途地域 第一種低層住居専用地域地域(建蔽率:40% 容積率:80%) (一部は近隣商業地域) ○日影規制 軒高が7mをこえる建築物、又は地上3階以上の建築物 5m を超える範囲:3 時間以上 10m を超える範囲:2 時間以上 測定水平面:1.5m ○高度地区 第 1 種高度地区。建築物の高さ制限は 10m (一部は第 2 種高度地区)
建設年度 経過年数	平成 10(1998)年度 築 22 年
総戸数	17 戸
敷地面積	1,572.710 m <sup>2</sup>

図表 2-50 住棟別概要

棟番号	戸数	建築面積	延べ面積	建設年度	構造	建物階数	
						地上	地下
1 号棟	9	365.21 m <sup>2</sup>	611.77 m <sup>2</sup>	平成 10 年度 (1998 年度)	低層耐火	2	0
2 号棟	8	280.32 m <sup>2</sup>	478.32 m <sup>2</sup>	平成 10 年度 (1998 年度)	低層耐火	2	0

### (2) 修繕履歴

図表 2-51 修繕履歴

平成 30 年度 (2018 年度)	屋上防水(長寿命化)
平成 30 年度 (2018 年度)	外壁改修(長寿命化)



## 8 富士見町第三住宅

### (1) 団地概要

図表 2-52 団地概要

名称	富士見町第三住宅
住所	立川市富士見町 7-8-1
都市計画など	○用途地域 第一種低層住居専用地域地域(建蔽率:40% 容積率:80%) ○日影規制 軒高が7mをこえる建築物、又は地上3階以上の建築物 5m を超える範囲:3 時間以上 10m を超える範囲:2 時間以上 測定水平面:1.5m ○高度地区 第1種高度地区。建築物の高さ制限は 10m
建設年度 経過年数	平成 12(2000)年度 築 20 年
総戸数	33 戸
敷地面積	3,034.870 m <sup>2</sup>

図表 2-53 住棟別概要

棟番号	戸数	建築面積	延べ面積	建設年度	構造	建物階数	
						地上	地下
1号棟	13	298.48 m <sup>2</sup>	866.28 m <sup>2</sup>	平成 12 年度 (2000 年度)	中層耐火	3	0
2号棟	12	252.13 m <sup>2</sup>	720.66 m <sup>2</sup>	平成 12 年度 (2000 年度)	中層耐火	3	0
3号棟	8	287.41 m <sup>2</sup>	546.74 m <sup>2</sup>	平成 12 年度 (2000 年度)	低層耐火	2	0

### (2) 修繕履歴

図表 2-54 修繕履歴

平成 31 年度 (2019 年度)	屋上防水(長寿命化)
平成 31 年度 (2019 年度)	外壁改修(長寿命化)



## 9 一番町北住宅

### (1) 団地概要

図表 2-55 団地概要

名称	一番町北住宅
住所	立川市一番町 4-62-3
都市計画など	○用途地域 工業地域(建蔽率:60% 容積率:200%) ○日影規制 - ○高度地区 25m高度地区。
建設年度 経過年数	平成 20(2008)年度/平成 26(2014)年度 築 12 年/築 6 年
総戸数	138 戸
敷地面積	3,471.140 m <sup>2</sup> /3,853.950 m <sup>2</sup>

図表 2-56 住棟別概要

棟番号	戸数	建築面積	延べ面積	建設年度	構造	建物階数	
						地上	地下
1号棟	80	1,000.75 m <sup>2</sup>	4,682.23 m <sup>2</sup>	平成 20 年度 (2008 年度)	高層耐火	7	0
2号棟	58	988.28 m <sup>2</sup>	3,982.90 m <sup>2</sup>	平成 26 年度 (2014 年度)	中層耐火	5	0

### (2) 修繕履歴

図表 2-57 修繕履歴

令和2年度 (2020 年度)	屋上防水(長寿命化)
令和2年度 (2020 年度)	外壁改修(長寿命化)



図表 2-58 現地調査の結果一覧

住宅の諸元							R2年における経過年数	居住性向上		福祉対応							安全性確保		長寿命化					
住宅名	棟番号	建設年度	構造	階数	戸数	耐用年数		給湯設備	開口部のアルミサッシ	住戸内の段差	住戸内手すり	浴槽・便器高齢対応	流し台・洗面台	廊下・階段手すり	敷地外からのバリアフリー	誘導ブロック	避難経路の確保(二方向避難)	バルコニー手摺アルミ化	浴室防水	躯体(本体・庇・バルコニー)	外壁	屋上	給水管	排水管
富士見町第一	1号棟	S61(1986)	RC	4	24	70	34	△	○	×	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
富士見町第一	2号棟	S62(1987)	RC	4	31	70	33	△	○	×	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
富士見町第一	集会所	S61(1986)	RC	1		70	34	-	○	-	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
砂川町五番	1号棟	H1(1989)	RC	3	12	70	31	△	○	×	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
砂川町五番	2号棟	H1(1989)	RC	3	12	70	31	△	○	×	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
砂川町五番	3号棟	H1(1989)	RC	3	12	70	31	△	○	×	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
砂川町五番	集会所	H1(1989)	RC	1		70	31	-	○	-	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
一番町	1号棟	H3(1991)	RC	4	24	70	29	△	○	×	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
一番町	2号棟	H3(1991)	RC	4	24	70	29	△	○	×	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
一番町	集会所	H3(1991)	RC	1	0	70	29	-	○	-	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
錦町	1号棟	H4(1992)	RC	4	24	70	28	△	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
錦町	2号棟	H4(1992)	RC	4	24	70	28	△	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
錦町	集会所	H4(1992)	RC	1		70	28	-	○	-	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
柏町青柳	1号棟	H6(1994)	RC	4	24	70	26	○	○	△	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○
柏町青柳	2号棟	H6(1994)	RC	4	24	70	26	○	○	△	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○
柏町青柳	集会所	H6(1994)	RC	1		70	26	-	○	-	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
栄町江の島	1号棟	H8(1996)	RC	4	32	70	24	○	○	△	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○
栄町江の島	2号棟	H8(1996)	RC	3	6	70	24	○	○	△	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○
栄町江の島	3号棟	H8(1996)	RC	2	4	70	24	○	○	△	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○
栄町江の島	集会所	H8(1996)	RC	1		70	24	-	○	-	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
幸町七番	1号棟	H10(1998)	RC	2	9	70	22	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
幸町七番	2号棟	H10(1998)	RC	2	8	70	22	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
富士見町第三	1号棟	H12(2000)	RC	3	13	70	20	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
富士見町第三	2号棟	H12(2000)	RC	3	12	70	20	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
富士見町第三	3号棟	H12(2000)	RC	2	8	70	20	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
一番町北	1号棟	H20(2008)	RC	7	80	70	12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
一番町北	2号棟	H26(2014)	RC	5	58	70	6	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

× : 顕著な劣化が見られる箇所  
 △ : 軽微な劣化が見受けられる箇所  
 ○ : 問題が無いと考えられる箇所  
 × : 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  
 △ : 財政的な余裕があれば改善を行うことが望ましい箇所  
 ○ : 対象箇所なし  
 - : 対象箇所なし

## 第6節 長寿命化に向けた考察

---

### 1 現地調査結果

平成26(2014)年度に建設された一番町北住宅2号棟を除き、各住宅とも、屋上防水、外壁修繕は実施済みであるため、建物についての顕著な劣化や不具合はみられなかった。

しかしながら、玄関ドアなど鉄部については塗装の劣化がみられ、塗り替えまたは交換が必要である。交換する場合は耐震防犯仕様のものが望ましい。また、案内板や屋外灯、駐輪場の上屋、ポンプ室など屋外の施設についても鉄部塗装が必要になっている。栄町江の島住宅については、昇降機の交換が必要な時期になっている。

住戸内については、富士見町第一住宅、砂川町五番住宅、一番町住宅において段差があり手すりの設置などによるバリアフリー化が望ましい。富士見町第一住宅、錦町住宅、砂川町五番住宅、一番町住宅においては浴室床がアスファルト防水となっており、現時点では漏水はないものの、将来排水トラップの交換が発生すると改修工事の負担が大きくなることから、長寿命化の観点においてユニットバス化を図ることが望ましい。

### 2 長寿命化に向けた課題

#### (1) 将来を見据えた住宅の供給計画

社会経済状況の変化や高齢化の進展など、住宅確保が困難な世帯は増加傾向にある。将来の人口と世帯数の動向を踏まえ、市営住宅の既存ストックを有効に活用しつつ住宅の確保に取り組んでいくことが必要である。

#### (2) 適切な維持管理による居住性の確保

本市の市営住宅は全て耐火構造で、公営住宅法では耐用年限が70年と定められており長期に使用することが可能な建物である。

必要な予防保全を基本とし、建築や最終改修からの経過年数及び部位の劣化状況を配慮して、部位ごとの計画更新年数に基づき周期的に改修を行い、居住性を確保する必要がある。