

葛飾区公営住宅等長寿命化計画

令和 4 年 3 月

葛 飾 区

目 次

1. 計画改定の背景と目的	1
2. 公営住宅等の状況	3
(1) 公営住宅の管理状況	3
(2) 公営住宅の入居者の状況	6
(3) 公営住宅の入居の状況	9
(4) 応募倍率及び収入超過者・高額所得者に対する取組状況	10
(5) 公営住宅等ストックの物理的な状況	11
(6) 過去の修繕・改善の実施状況	12
(7) 団地別劣化状況調査の概要	13
3. 長寿命化に関する基本方針	14
①入居者ニーズに対応する住宅整備に関する方針	15
②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	16
③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	17
4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	19
(1) 計画の対象	19
(2) 管理戸数の考え方	20
(3) 中長期的な管理の見通し	20
(4) 団地別・住棟別事業手法の選定	22
5. 点検の実施方針	23
6. 計画修繕の実施方針	24
(1) 修繕項目と周期	24
(2) 計画修繕の実施方針	24
7. 改善事業の実施方針	26
8. 建替事業等の実施方針	29
9. 長寿命化のための事業実施予定一覧	31
10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	36

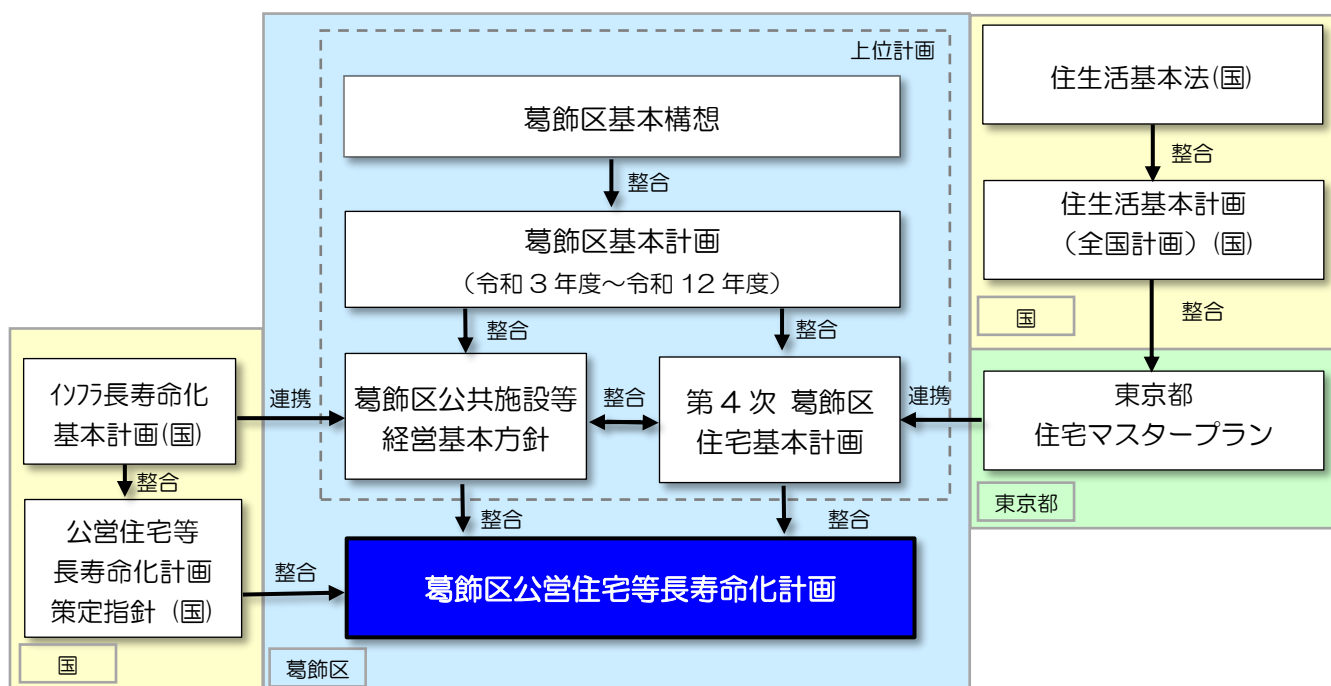
注：構成比は小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100 とはならない場合がある。

1. 計画改定の背景と目的

【計画の位置付け】

- 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）（以下「策定指針」という）」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^{※1}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^{※2}の実施



※1 修繕：経年劣化や台風等の外的要因による劣化、生活において不具合が発生した住宅、建物の一部、設備等に対して修理や取り替えなどの処置を施し、問題部分の性能や機能を支障なく利用できる状態にまで回復させる（原状回復）ための工事。

※2 改善：公営住宅等長寿命化に求められる性能・機能を、建設当初よりグレードアップさせる改修工事。

【資料編】1. 葛飾区公営住宅等長寿命化計画に関連する上位計画一覧・・・P1－8

【計画改定の背景】

- ・葛飾区（以下「本区」という）では、平成 24（2012）年 3 月に「葛飾区公営住宅等長寿命化計画（計画期間：平成 24（2012）年度～令和 3（2021）年度）」を策定し、予防保全型の維持管理による公営住宅の保全を進めてきた。
- ・入居者の高齢化への進展を見据え、高齢者等が安全・安心して居住できるような福祉対応や、住宅設備等の機能向上を行い、環境へ配慮した省エネルギー効率の高い機器への更新等で居住性を向上させるなど、社会情勢の変化や入居者ニーズの多様化を踏まえて対応する必要がある。

【計画改定の目的】

- ・本区には、現在 13 団地 18 棟、432 戸（区営住宅：11 団地、16 棟、401 戸、区民住宅：1 団地、1 棟、15 戸、コミュニティ住宅：1 団地、1 棟、16 戸）の公営住宅を管理している。また、令和 3 年度時点で耐用年数の 1/2 を経過したものが 200 戸（46.3%）に達しており、適切な維持管理を進める必要がある。
- ・公営住宅等の適切な維持管理を実施するために、適切な点検・修繕・データ管理等を行い、各団地のあり方を考慮した事業手法を定め、本区の公営住宅等の長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に実施することで、公営住宅等の適切な維持管理及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ることとする。
- ・また、現計画の実施で公営住宅等は良好な状態が保たれていることから、本計画においては、区の上位関連計画等との整合や現計画の基本的な考え方を踏まえ、公営住宅等ストックの長寿命化を図るものとする。
- ・本区では、平成 29（2017）年 3 月に「葛飾区公共施設等経営基本方針」を定め、公共施設等（建築物及び土木インフラ）に対する 30 年間の維持管理についての方針を定めており、「葛飾区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。

【計画期間】

- ・本計画は、令和 4（2022）年度から令和 13（2031）年度までの 10 年間を対象とする。
- ・また、社会情勢の変化、事業の進捗状況に応じ、地域住宅計画の見直し等と連動して、概ね 5 年ごとの見直しを行うこととする。

【計画期間】

令和 4（2022）年度～令和 13（2031）年度

2. 公営住宅等の状況

(1) 公営住宅の管理状況

① 公営住宅等の概要

- 本区の公営住宅は、「区営住宅：11団地、16棟、401戸」、「区民住宅：1団地、1棟、15戸」、「コミュニティ住宅：1団地、1棟、16戸」の13団地、18棟の合計432戸を管理している。
- 区営住宅の11団地は、都営住宅より移管された住宅である。

表 団地の詳細

種別	No.	団地名	号棟	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	戸数計	間取りタイプ	居室面積(m ²)	建物面積(m ²)	敷地面積(m ²)
区営住宅	1	白鳥三丁目第3アパート	－	S60(1985)	耐火	3	1	9	9	3DK	61.53	661.17	1,684.50
	2	宝町一丁目アパート	1号棟	S55(1980)	耐火	4	2	18	41	3DK	59.60	1,900.93	3,678.56
			2号棟	S55(1980)	耐火	4		23		3DK	51.04	1,573.15	
	3	西亀有二丁目第9アパート	4号棟	S58(1983)	耐火	3	2	12	21	3DK	61.53	1,075.30	2,677.35
			10号棟	S58(1983)	耐火	3		9		3DK	61.53	771.63	
	4	白鳥三丁目第4アパート	1号棟	S60(1985)	耐火	4	1	20	28	3DK	61.53	1,486.87	2,435.07
			1号棟EX	S60(1985)	耐火			8		3DK	55.81	535.66	
	5	水元一丁目アパート	－	S60(1985)	耐火	5	1	25	25	3DK	61.53	1,862.50	2,150.16
	6	青戸八丁目第2アパート	－	S62(1987)	耐火	4	1	31	31	3DK	62.27	2,307.29	2,871.92
	7	柴又六丁目アパート	1号棟	S61(1986)	耐火	4	2	12	21	3DK	61.50	852.00	2,175.63
			2号棟	S61(1986)	耐火	3		9		3DK	55.80	585.00	
	8	柴又六丁目第2アパート	8号棟	S63(1988)	耐火	5	1	17	29	3DK	61.53	2,492.92	2,652.43
								12		3DK	55.81		
	9	亀有一丁目第4アパート	1号棟	S62(1987)	耐火	5	1	30	50	3DK	61.53	3,558.17	2,959.85
								20		3DK	55.81		
	10	柴又二丁目アパート	1号棟	S50(1975)	耐火	4	3	28	76	3DK	42.36	1,421.90	10,886.34
			2号棟	S50(1975)	耐火	4		24		3DK	51.04	1,441.90	
3号棟			S52(1977)	耐火	4	24		3DK		55.92	1,573.90		
11	金町四丁目第3アパート	－	H4(1992)	耐火	6	1	12	70	2DK	53.95	5,517.11	3,686.46	
							30		3DK	63.11			
							28		3DK	57.30			
1 1 団地					計		16	401	－	－	29,617.40	34,171.81	
区民住宅	12	白鳥区民住宅(3 階～5 階)	－	H10(1998)	耐火	5	1	13	15	1DK	34.10	992.93/ 2,099.94	546.58/ 1,098.66
								2		2DK	44.40		
コミュニティ住宅	13	東四つ木コミュニティ住宅	－	H13(2001)	耐火	3	1	12	16	1DK	35.70	925.31	1,183.44
								2		2DK	49.40		
								2		3DK	67.60		
13 団地					計		18	432	－	－	－	－	

注) 耐火：耐火造建築物

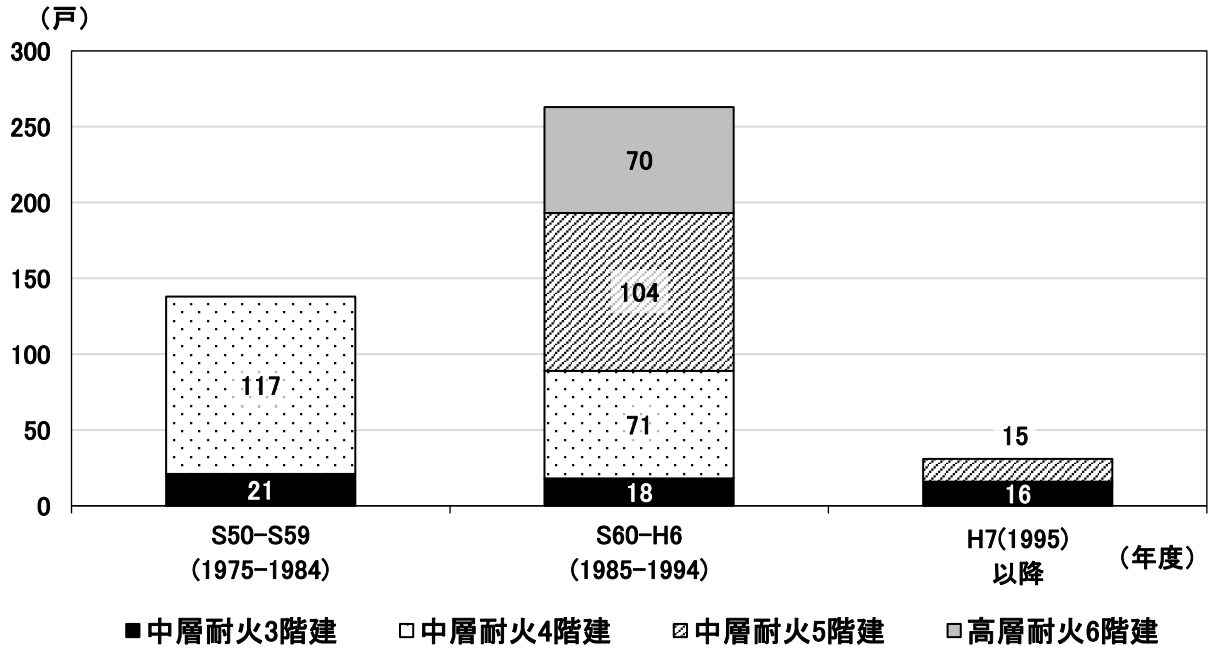
資料：葛飾区(令和3(2021)9月1日現在)

※13団地 18棟のうち、金町四丁目第3アパートのみ6階の高層耐火造であり、それ以外は3～5階の中層耐火造である。

②公営住宅等の建設年度・構造別等の状況

- ・建設年度は、昭和60（1985）～平成6（1994）年度に建設された公営住宅が263戸と最も多く、本区が現在管理している公営住宅のうち60.9%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43.5%と最も多い。

図 建設年度・構造別住宅数の推移



資料：葛飾区(令和3(2021)9月1日現在)

表 建設年度別・構造別住宅数の構成比

(戸)

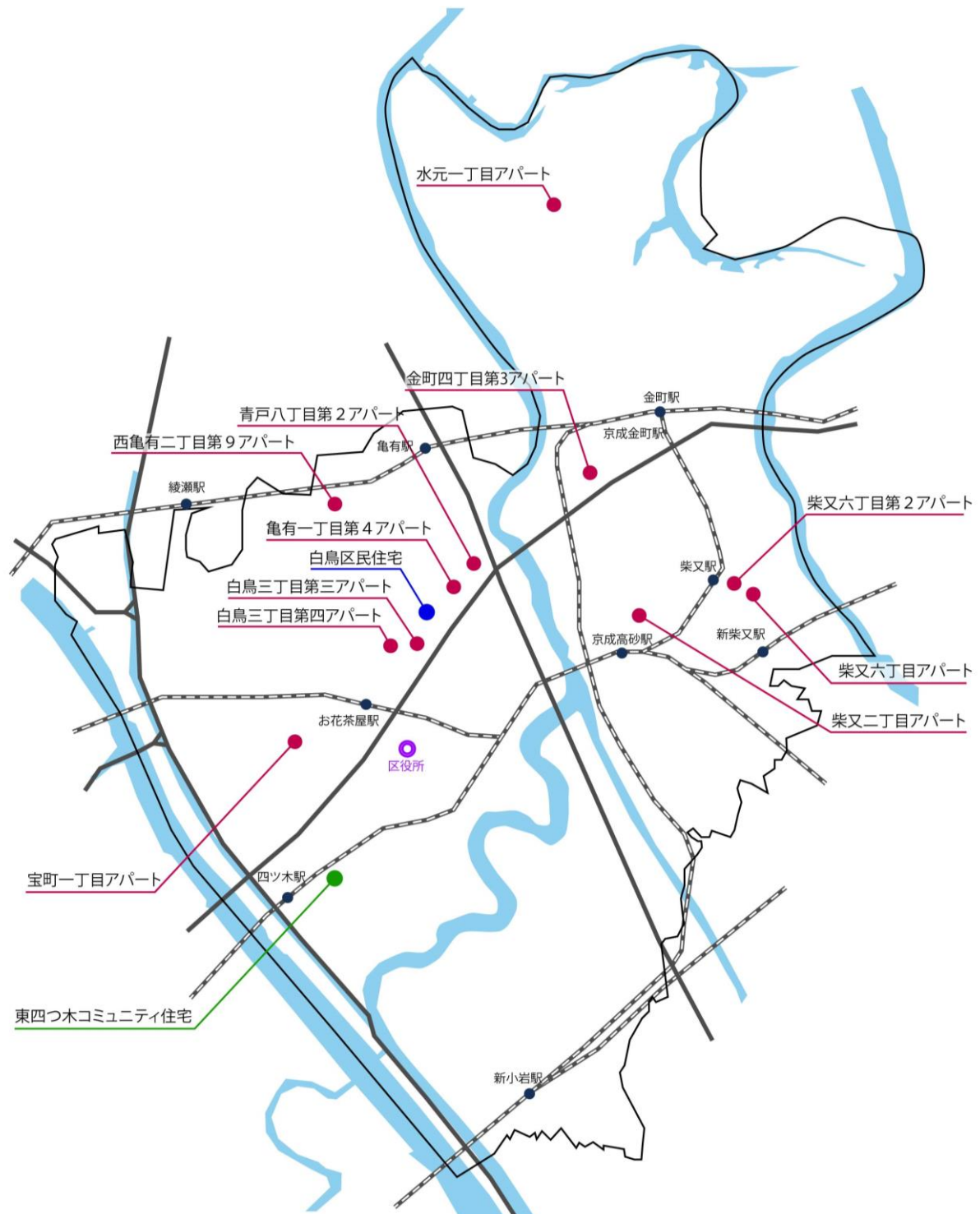
建設年度 構造	S50-S59 (1975-1984)	S60-H6 (1985-1994)	H7(1995) 以降	合 計	割 合
中層耐火 3 階建	21	18	16	55	12.7%
中層耐火 4 階建	117	71	0	188	43.5%
中層耐火 5 階建	0	104	15	119	27.5%
高層耐火 6 階建	0	70	0	70	16.2%
合 計	138	263	31	432	100.0%
割 合	31.9%	60.9%	7.2%	100.0%	—

注) 中層耐火：耐火造建築物（3-5 階の建物）
高層耐火：耐火造建築物（6 階以上の建物）

資料：葛飾区(令和3(2021)9月1日現在)

③ 立地状況

- ・本区の公営住宅は、中川を境界に区内西部は亀有からお花茶屋周辺に位置し、区内東部は柴又周辺に位置するように立地している。

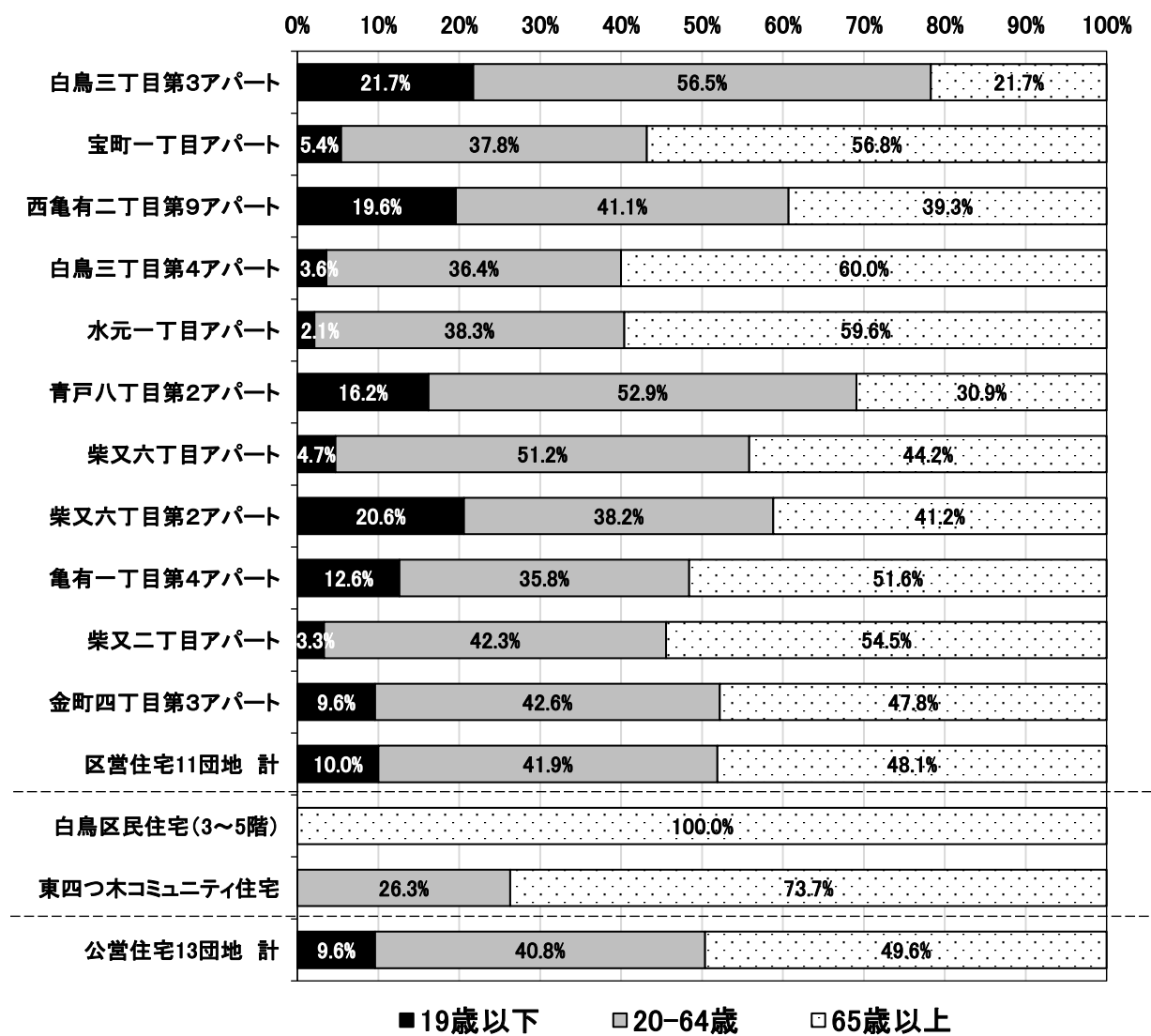


(2) 公営住宅の入居者の状況

① 入居者の年齢構成状況

- ・公営住宅全体の入居者年齢3区分構成は、65歳以上が49.6%と最も高く、次いで20-64歳以上が40.8%、19歳以下が9.6%となっている。
- ・団地別でみると、白鳥三丁目第3アパートで、20-64歳が6割近くを占めている。

図 入居者年齢3区分の構成比（団地別）

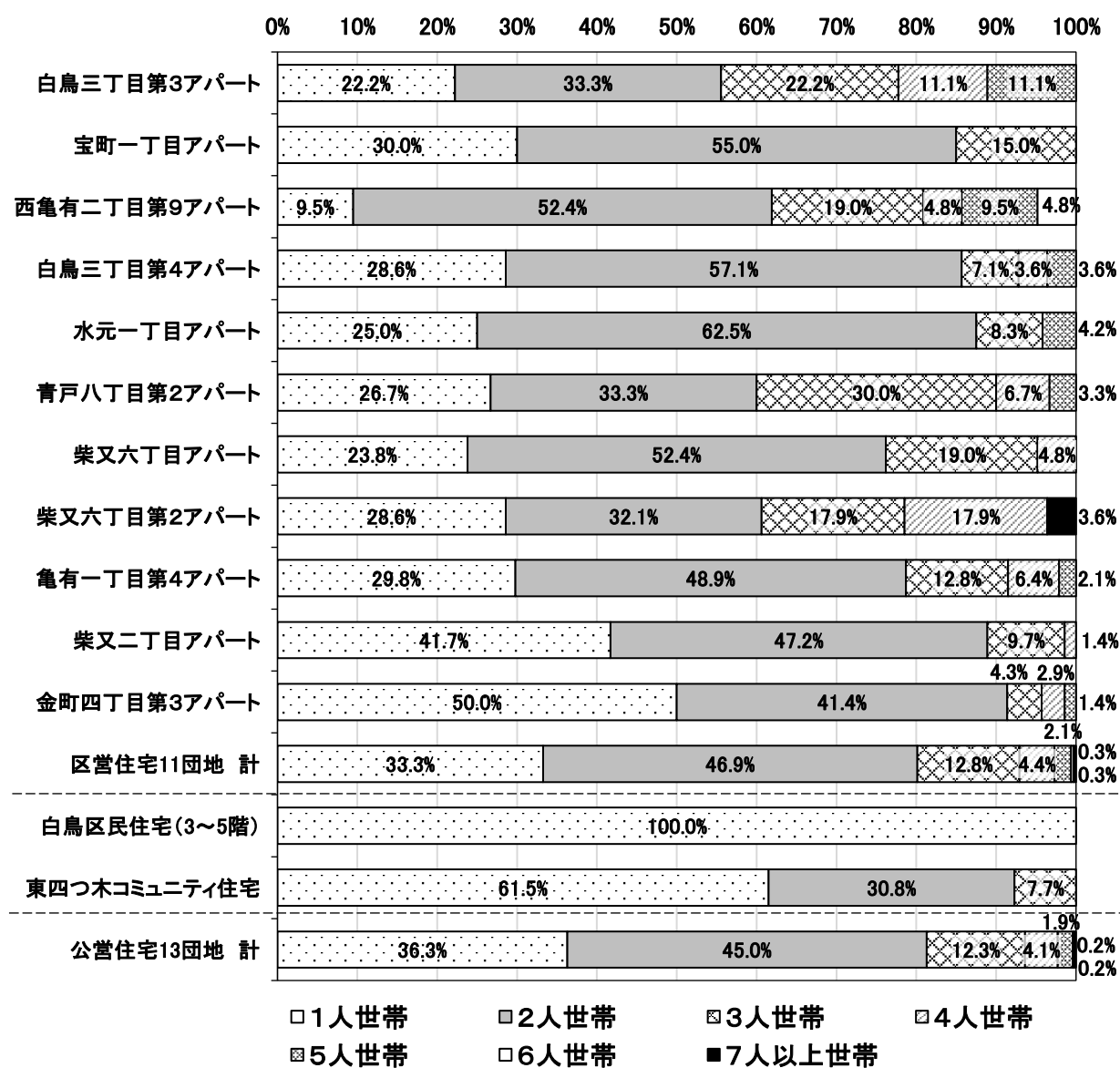


資料：葛飾区(令和3(2021)年9月1日現在)

② 世帯人員世帯数の状況

- 入居世帯の世帯人員別の状況を公営住宅全体でみると、2人世帯が45.0%と最も多く、次いで1人世帯38.3%、3人世帯が12.3%となっており、1人世帯及び2人世帯が8割を超えていることとなる。
- 団地別でみると、区営住宅の多くで2人世帯の割合が高く、水元一丁目アパートでは2人世帯は6割を占める。また、西亀有二丁目第9アパートでは、単身世帯が最も少なく、2人以上世帯の入居世帯が多いことがわかる。
- 白鳥区民住宅（3階～5階）では全世帯が1人世帯であり、東四つ木コミュニティ住宅では1人世帯が61.5%である。

図 世帯人員世帯数構成比（団地別）



資料：葛飾区(令和3(2021)年9月1日現在)

③ 収入分位の状況

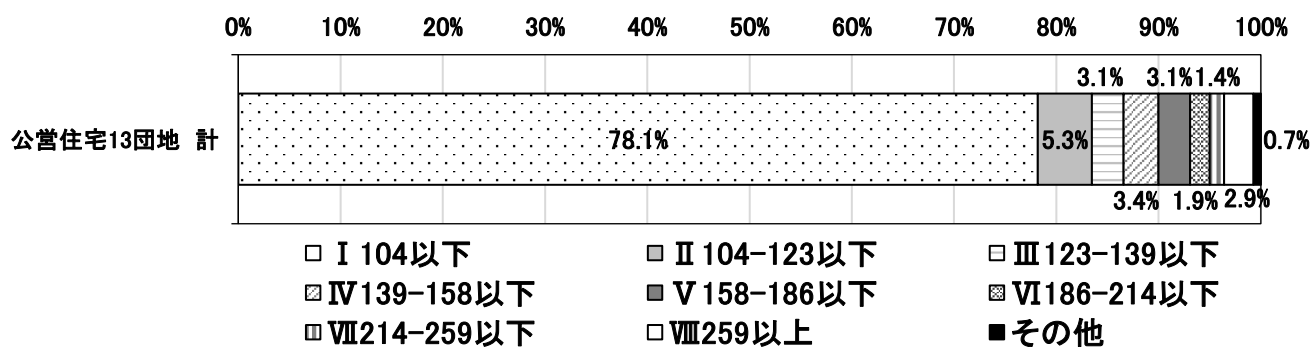
- ・入居者の家賃算定等に当たって月収の区分を収入に応じてⅠ分位からⅧ分位までの8段階に区分している。入居時の収入資格はⅣ分位以下（本来階層）となっている。
- ・公営住宅入居者の収入分位をみると、本来階層（Ⅳ分位まで）が90.0%、本来階層以外（Ⅴ分位以上）が10.0%となっている。
- ・収入分位別の世帯割合は、Ⅰ分位が78.1%と最も多い。

表 収入分位別世帯数の構成比（団地別）

	種別	団地名	管理戸数	入居世帯	収入分位（分位中の算用数字の単位は千円）									合計（戸）
					I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	その他	
					104以下	104-123以下	123-139以下	139-158以下	158-186以下	186-214以下	214-259以下	259以上		
構成比 (%)	区営住宅	白鳥三丁目第3アパート	9	9	77.8%	0.0%	0.0%	22.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		宝町一丁目アパート	41	40	85.0%	5.0%	0.0%	2.5%	0.0%	5.0%	2.5%	0.0%	0.0%	100.0%
		西亀有二丁目第9アパート	21	21	81.0%	4.8%	0.0%	9.5%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		白鳥三丁目第4アパート	28	28	82.1%	0.0%	10.7%	0.0%	0.0%	0.0%	3.6%	3.6%	0.0%	100.0%
		水元一丁目アパート	25	24	75.0%	0.0%	8.3%	4.2%	0.0%	4.2%	0.0%	4.2%	4.2%	100.0%
		青戸八丁目第2アパート	31	30	60.0%	13.3%	0.0%	6.7%	3.3%	0.0%	0.0%	13.3%	3.3%	100.0%
		柴又六丁目アパート	21	21	90.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.8%	0.0%	4.8%	0.0%	100.0%
		柴又六丁目第2アパート	29	28	71.4%	3.6%	7.1%	3.6%	10.7%	0.0%	0.0%	3.6%	0.0%	100.0%
		亀有一丁目第4アパート	50	47	70.2%	10.6%	2.1%	2.1%	4.3%	2.1%	2.1%	6.4%	0.0%	100.0%
		柴又二丁目アパート	76	72	75.0%	8.3%	4.2%	4.2%	4.2%	1.4%	1.4%	0.0%	1.4%	100.0%
		金町四丁目第3アパート	70	70	81.4%	2.9%	2.9%	1.4%	4.3%	2.9%	2.9%	1.4%	0.0%	100.0%
		11 団地 計	401	390	76.9%	5.4%	3.3%	3.6%	3.3%	2.1%	1.5%	3.1%	0.8%	100.0%
	区民	白鳥区民住宅（3～5 階）	15	13	92.3%	7.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	ミ	東四つ木コミュニティ住宅	16	13	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		13 団地 計	432	416	78.1%	5.3%	3.1%	3.4%	3.1%	1.9%	1.4%	2.9%	0.7%	100.0%

資料：葛飾区(令和3(2021)年9月1日現在)

図 収入分位別世帯構成比（全体）



資料：葛飾区(令和3(2021)年9月1日現在)

※本来階層：公営住宅の入居対象とする所得（収入月額 15 万 8 千円以下）の範囲にある世帯

(3) 公営住宅の入居の状況

- ・公営住宅 432 戸のうち、16 戸（3.7%）が空き家となっている。
- ・区営住宅 401 戸でみると、11 戸（2.7%）が空き家となっており、高い入居率であることがわかる。

表 空き家率（団地別）

種別	No.	団地名	号棟	構造 (耐火)	住棟 数	管理 戸数	入居 世帯	空き家 戸数	空き家率 (%)
区 営 住 宅	1	白鳥三丁目第3アパート	—	中層3階	1	9	9	0	0.0%
	2	宝町一丁目アパート	1、2号棟	中層4階	2	41	40	1	2.4%
	3	西亀有二丁目第9アパート	4、10号棟	中層3階	2	21	21	0	0.0%
	4	白鳥三丁目第4アパート	1号棟、1号棟EX	中層4階	1	28	28	0	0.0%
	5	水元一丁目アパート	—	中層5階	1	25	24	1	4.0%
	6	青戸八丁目第2アパート	—	中層4階	1	31	30	1	3.2%
	7	柴又六丁目アパート	1、2号棟	中層3・4階	2	21	21	0	0.0%
	8	柴又六丁目第2アパート	8号棟	中層5階	1	29	28	1	3.4%
	9	亀有一丁目第4アパート	1号棟	中層5階	1	50	47	3	6.0%
	10	柴又二丁目アパート	1、2、3号棟	中層4階	3	76	72	4	5.3%
	11	金町四丁目第3アパート	—	高層6階	1	70	70	0	0.0%
	11 団地			計	16	401	390	11	2.7%
区民	12	白鳥区民住宅（3～5 階）	—	中層5階	1	15	13	2	13.3%
Ji	13	東四つ木コミュニティ住宅	—	中層3階	1	16	13	3	18.8%
13 団地				計	18	432	415	16	3.7%

注）中層：3-5 階の建物、高層：6 階以上の建物

資料：葛飾区(令和3(2021)年9月1日現在)

(4) 応募倍率及び収入超過者・高額所得者に対する取組状況

① 応募倍率の状況

- 令和3（2021）年度の区営住宅の応募状況は、募集戸数21戸に対し、応募世帯数が151世帯で、応募倍率は7.2倍となっている。

表 区営住宅の応募倍率の状況（令和3年度）

	募集戸数（a）	応募世帯数(b)	応募倍率(b/a)
令和3年度 (2021年度)	21 戸	151 世帯	7.2倍

※申込者数は、有効申込者数

資料：葛飾区(令和3(2021)年9月1日現在)

② 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

- 高額所得者に対する取組は、区営住宅条例31条に基づき、認定された世帯に対し通知を送付し、その後、明渡の意向や今後の収入の見通しを伺い、個別に対応している。

(5) 公営住宅等ストックの物理的な状況

- ・宝町一丁目アパート及び柴又二丁目アパートは、新耐震以前に建てられた団地であるが、葛飾区耐震改修促進計画（令和2（2020）年3月）にて耐震性が確保できているとされている。
- ・福祉対応としてバランス釜から壁貫通給湯器への更新（低床浴槽）を順次実施している。

表 公営住宅等ストックの状況

種別	No.	団地名	安全性の確保			福祉対応			居住性の向上
			耐震性	二方向避難の確保	防災区域の確保	EV設置	スロープ	低床浴槽※3	
区営住宅	1	白鳥三丁目第3アパート	新耐震※1	○	○	—	—	○※4	○
	2	宝町一丁目アパート	○	○	○	○	○※2	未	—
	3	西亀有二丁目第9アパート	新耐震※1	○	○	—	—	未	○
	4	白鳥三丁目第4アパート	新耐震※1	○	○	○	○	○※4	○
	5	水元一丁目アパート	新耐震※1	○	○	○	○	○※4	○
	6	青戸八丁目第2アパート	新耐震※1	○	○	—	—	未	○
	7	柴又六丁目アパート	新耐震※1	○	○	○	○	未	○
	8	柴又六丁目第2アパート	新耐震※1	○	○	○	○	未	○
	9	亀有一丁目第4アパート	新耐震※1	○	○	○	○	○	○
	10	柴又二丁目アパート	○	○	○	○	○	未	—
	11	金町四丁目第3アパート	新耐震※1	○	○	○	○	○	○
区民	12	白鳥区民住宅（3～5 階）	新耐震※1	○	○	○	○	○	○
コミュ	13	東四つ木コミュニティ住宅	新耐震※1	○	○	○	○	○	○

資料：葛飾区(令和3(2021)9月1日現在)

※1:新耐震基準（昭和56（1981）年6月以降）に建設された住宅。

※2:宝町一丁目アパートは2号棟に設置。

※3:既に低床浴槽または、バランス釜から壁貫通給湯器（低床浴槽）への更新が実施されている住宅。

※4:白鳥三丁目第3アパート、白鳥三丁目第4アパート、水元一丁目アパートは令和3年度に壁貫通型給湯器へ更新。

表 公営住宅の共同施設・附帯施設状況

種別	No.	団地名	児童遊園・遊び場	集会所	駐車場
区営住宅	1	白鳥三丁目第3アパート	○	○	×
	2	宝町一丁目アパート	○	○	×
	3	西亀有二丁目第9アパート	×	○	×
	4	白鳥三丁目第4アパート	○	○※1	×
	5	水元一丁目アパート	○	○	×
	6	青戸八丁目第2アパート	○	○	×
	7	柴又六丁目アパート	○	×	×
	8	柴又六丁目第2アパート	○	○	×
	9	亀有一丁目第4アパート	○	○	×
	10	柴又二丁目アパート	○	○	○
	11	金町四丁目第3アパート	○	○	○
区民	12	白鳥区民住宅（3～5 階）	×	○※2	×※3
コミュ	13	東四つ木コミュニティ住宅	○	○※2	○

※1:白鳥三丁目第3アパートと共用

※2:団らん室

※3:駐車場は福祉館専用

資料：葛飾区(令和3(2021)9月1日現在)

(6) 過去の修繕・改善の実施状況

- ・本区の区営住宅及び区民住宅、コミュニティ住宅については、以下のとおり、定期的な修繕事業を実施している。
- ・これらの工事以外には退去時の修繕等の取り組みを行っている。

表 主な修繕・改修履歴（H24-R3年度）

（単位：年度）

項目		1	2		3		4	5	6	7		8	9	10			11	12	13
		白鳥三丁目第3アパート	宝町一丁目アパート		西亀有二丁目第9アパート		白鳥三丁目第4アパート	水元一丁目アパート	青戸八丁目第2アパート	柴又六丁目アパート		柴又六丁目第2アパート	亀有一丁目第4アパート	柴又二丁目アパート			金町四丁目第3アパート	白鳥区民住宅	東四つ木コミュニティ住宅
		—	1号棟	2号棟	4号棟	10号棟	1号棟	—	—	1号棟	2号棟	8号棟	1号棟	1号棟	2号棟	3号棟	—	—	—
建設年度		S60 1985	S55 1980	S55 1980	S58 1983	S58 1983	S60 1985	S60 1985	S62 1987	S61 1986	S61 1986	S63 1988	S62 1987	S50 1975	S50 1975	S52 1977	H4 1992	H10 1998	H13 2001
建	屋上防水	H28	R1	R1	H26	H28		R3	H29	H29	H29	R1		H25	H26	H27	R2		
	外壁調査	H24					H26	H28	H27	R1	R1	H29	H30	H25	H26	H27			
	外壁補修	H24					H26	H28	H27	R1	R1	H29	H30	H25	H26	H27			
	外壁塗装	H24					H26	H28	H27	R1	R1	H29	H30	H25	H26	H27			
	鉄部塗装	H24			H28	H28	H28	H28	H29			H28	H29	H29	H29	H29			
	流し取替（セット）																		
	窓枠改修（アルミ化）																		
	浴室戸取替						H24	H24				H24							
	BL・廊下手摺改修													H25	H26	H27			
機	屋外給水管改修																		
	屋内給水管改修																		
	屋上水槽改修																		
	給水ポンプ（OH）																		H22
	給水ポンプ15年取換												H25					H26	R2
	圧力タンク改修																		
	洗浄装置改修	H25	H25	H25	H24	H24	H25		R1	H25	H25	R1	R2	H25	H25	H26			
	雑排水管改修																		
	フードファン改修	H28	H28	H28			H28	H28	H28	H29	H29	H28	H28						
	風呂釜取替				R1	R1													
	壁貫通型給湯器	R3					R3	R3					H28						
	給湯器取替																		
	ガス設備改修																		
電	共用灯改修	H30	R1	R1	H30	H30	H30	R1	R2	H29	H29	H29	H30	H27	H27	H27	R1	R3	R3
	屋外灯改修	H30	R1	R1	H30	H30	H30	R1	R2	H29	H29	H29	H30	H27	H27	H27	R1		
	給水動力設備改修													R2	R2	R2			
	テレビ共聴設備改修	R2	R2	R2	R2	R2	H29	R2	R2	R2	R2	R2	H30	R2	R2	R2			
	電波障害防除施設改修																		
	避雷針設備改修																		
	室内電気設備改修	H29					H29	H30	H30	H30	H30	H30	H30				R1		
	屋内電気設備改修	H29					H29	H29	H29	H29	H29	H29	H29	H27	H27	H27	R1		

注）BL：バルコニー

資料：葛飾区(令和3(2021)9月1日現在)

(7) 団地別劣化状況調査の概要

- ・令和3年5月に区営住宅を対象に外観目視による劣化状況調査を実施した。
- ・本計画期間内での修繕及び改善の対応は、劣化状況調査結果を踏まえ、対応が必要と考えられる状況を整理する。

表 劣化状況調査の結果

調査日：令和3年5月

No.	公営 住宅名	棟 数	棟 番 号	戸 数	構 造	住棟 耐用 する までの 年数	住棟	居住性向上		福祉対応										安全性の確保		長寿命化										修繕	備 考		
							給湯設備（2・3点）	住戸（室内）		住戸（室内）		共用	外構	住戸	共用	住戸	共用																		
								結露（換気扇の設置）	開口部のアルミサッシ	段差解消	手すり設置（浴室・トイレ等）						浴槽高齢対応（低床浴槽）	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	浴室防水	バルコニー	躯体	屋上・屋根	外壁	給水管	給水ポンプ			排水管	共用廊下・階段室
1	白鳥三丁目第3 アパート	1	—	9	鉄筋	34	3	○	○	○	○	×	○	○	○	—	—	○	○	○	新耐震	・	○	○	○	○	H28	H24	・	H20	・	○	H24	302号室	
		集	集会所				・	・	・	・	・	—	・	・	—	—	—	○	○	—	・	・	○	○	○	○	○	○	—	—	・	—	○		
2	宝町一丁目 アパート	2	1号棟	18	鉄筋	29	・	・	・	・	・	・	・	・	○	○	○	—	○	○	○	・	・	○	○	○	H31	H21	・	直結給水	・	○	○		
			2号棟	23	鉄筋	29	—	・	・	・	・	・	・	・	○	○	—	○	○	○	○	・	・	○	○	○	H31	H21	H19 屋内	直結給水	・	○	○		
3	西亀有二丁目第9 アパート	2	4号棟	12	鉄筋	32	・	・	・	・	・	・	・	・	鉄製	—	—	—	○	○	新耐震	・	○	○	○	○	H26	H16	—	H13	・	△	△	外壁等の経年劣化（錆水・塗装剥がれ）	
			10号棟	9	鉄筋	32	・	・	・	・	・	・	・	・	鉄製	—	—	—	○	○	新耐震	・	○	○	○	○	H26	H16	—	H13	・	△	△	外壁等の経年劣化（錆水・塗装剥がれ）	
		集	集会所				・	・	・	・	—	・	・	—	—	—	—	○	○	—	・	—	—	○	○	○	○	○	○	—	—	・	—	○	区営住宅と共同利用
4	白鳥三丁目第4 アパート	1	1号棟	20	鉄筋	34	3	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	新耐震	・	○	○	○	○		H26	・	H16	・	○	○	104号室	
			1号棟EX	8	鉄筋	34	・	・	・	・	・	—	・	・	—	—	—	○	○	新耐震							H26	・	H16	・		○			
5	水元一丁目 アパート	1	—	25	鉄筋	34	・	・	・	・	・	・	・	・	○	○	○	○	○	新耐震	・	・	○	○	○	R3	H28	H4 屋外	H13	・	—	○			
		集	集会所				・	・	・	・	—	・	・	—	—	段差あり	○	○	—	・	・	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	・	—	○	
6	青戸八丁目第2 アパート	1	—	31	鉄筋	36	3	○	○	○	○	×	○	○	○	○	—	—	○	○	新耐震	・	○	○	○	○	H29	H27	・	H16	・	○	○	103号室	
		集	集会所				・	・	・	・	—	・	・	—	—	—	○	○	○	—	・	—	—	○	○	○	○	○	—	—	・	—	○		
7	柴又六丁目 アパート	2	1号棟	12	鉄筋	35	・	・	・	・	・	・	・	・	○	○	○	○	○	新耐震	・	・	○	○	○	○	H29	H31	・	H20	・	—	○		
			2号棟	9	鉄筋	35	・	・	・	・	・	・	・	○	—	—	○	○	○	新耐震	・	・	○	○	○	○	H29	H31	・	—	・	○	○		
8	柴又六丁目第2 アパート	1	8号棟	29	鉄筋	37	3	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	新耐震	・	○	○	○	○	○	H31	H29	・	H20	・	—	○	304号室	
		集	集会所				・	・	・	・	—	・	・	—	—	—	○	○	○	—	・	・	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○		
9	亀有一丁目第4 アパート	1	1号棟	50	鉄筋	36	3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	新耐震	・	○	○	○	○		H30	・	H25	・			504号室		
		集	集会所				・	・	・	・	—	・	・	—	—	—	○	○	○	・	・	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○		
10	柴又二丁目 アパート	3	1号棟	28	鉄筋	24	—	○	○	○	×	×	○	○	○	○	—	○	○	○	・	○	○	○	○	○	H25	H25	H14 H24	H10	・	△	○	203号室	
			2号棟	24	鉄筋	24	1	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	・	・	○	○	○	○	H26	H26	H14 H24	H10	・	○	○	406号室	
			3号棟	24	鉄筋	26	1	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	・	・	○	○	○	○	H27	H27	H14 H24	H10	・	△	○	203号室	
		集	集会所				・	・	・	・	—	・	・	—	—	段差あり	○	○	—	・	・	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○		
11	金町四丁目第3 アパート	1	—	70	鉄筋	41	3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	新耐震	・	・	○	○	○	R2	H24	・	H24	・	—	○	505号室 （集会所住棟内施一致）	

：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

H●：事業実施

■：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
 H●：事業実施

3. 長寿化に関する基本方針

本区の各種計画等の策定や改定にあたっては、SDGsの視点を踏まえた取組を実施しており、区はSDGsの推進役として、まちづくり、住まいづくりの持続的な開発目標に積極的に取り組んでいる。

本計画では、上位計画である第4次葛飾区住宅基本計画本計画（令和4（2022）年2月）（以下、「住宅基本計画」という。）で示される住宅施策に関する基本方針を踏まえ、公営住宅に関連する6つのSDGsの開発目標を明確にした上で、目標の達成のために取り組む。

●公営住宅に関連する主なSDGs目標



公共住宅における住まいの安定確保や、重層的な**住宅セーフティネットの構築**をすすめ、区民の居住の安定を確保するための住宅・住環境の整備と仕組みの構築を図る。

- 住宅確保要配慮者への対応
- 公営住宅の適切な供給



再生可能エネルギーの活用、**省エネルギー化**された住まいの普及をすすめ、環境に配慮した住宅・住環境の整備を図る。

- 脱炭素社会へ向けた住まいづくり
- 省エネルギー化への対応



年齢や障害の有無等に関わらず、全ての人が自分の能力を発揮することができる共生社会の実現に向け、住宅・住環境の**バリアフリー化**の推進を図る。

- 多様化する居住者への対応
- バリアフリー化への対応
- 高齢者・障害者・子育て世帯等への福祉対応



本計画全体を通じて、**安全で暮らしやすい居住環境**を実現し、誰もが安心と愛着の住まいと心豊かな暮らしの実現ができる、住まいづくり・まちづくりをすすめる。

- 長寿化におけるライフサイクルコストの縮減



良質な住宅ストックを形成し、住宅が長期間活用される仕組みづくりを推進し、**長く住み続けられる住宅・住環境**の整備を図ります。

- 耐震化促進による長期活用
- ニーズに対応した良質な住まい



地域住民が主体となった魅力あるまちづくりをすすめ、**住民の参加と協働による住環境の維持向上**を図る。

- 地域防災への取り組み
- 地域コミュニティの充実

①入居者ニーズに対応する住宅整備に関する方針

本区の公営住宅は、入居者の高齢化への進展を見据え、高齢者等が安全・安心して居住できるような福祉対応や、住宅設備等の機能向上を行い、環境へ配慮した省エネルギー効率の高い機器への更新等で居住性を向上させるなど、社会情勢の変化や入居者ニーズの多様化に対応する。

(i) 高齢者等への配慮

- ・入居者の高齢化の進展を見据え、住宅の円滑な利用を促進し、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部のバリアフリー化を進める。

(ii) 環境・エネルギーへの配慮

- ・住宅におけるエネルギー消費をより一層削減するため、外壁等の断熱性能のみならず、住宅設備のエネルギー効率を含めた検討を行う。

(iii) その他の住宅整備への配慮

- ・中長期的な観点から、入居状況（入居者層）に合わせ、公営住宅の適切な維持管理は、改善を通じた居住水準の向上に努め、現代の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。

◆今後、取組について検討を行う配慮事項

(i) 高齢者等への配慮：バリアフリーへの対応

取組施策例：壁貫通型給湯器（低床浴槽化）への更新／住戸内手摺（トイレ・風呂・玄関）
玄関扉や水栓のレバーハンドル化／電灯スイッチのワイド化／障がい者等へ配慮した間取り変更 等

(ii) 環境・エネルギーへの配慮：省エネルギー対応

取組施策例：既設の給湯器は高効率型の設備へ更新／複層ガラスへの更新／太陽光発電パネルの設置／共用灯・屋外灯の LED 化／屋上防水および外壁改修時の断熱性能の向上

(iii) その他の対応

取組施策例：宅配ボックスの設置／24 時間換気の設置 等

※既に取組を継続している改修と今後検討を行い取組を想定している工事内容。



②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

- ・公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。

(i) 定期点検及び日常点検の実施

- ・全ての公営住宅について「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。
- ・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。

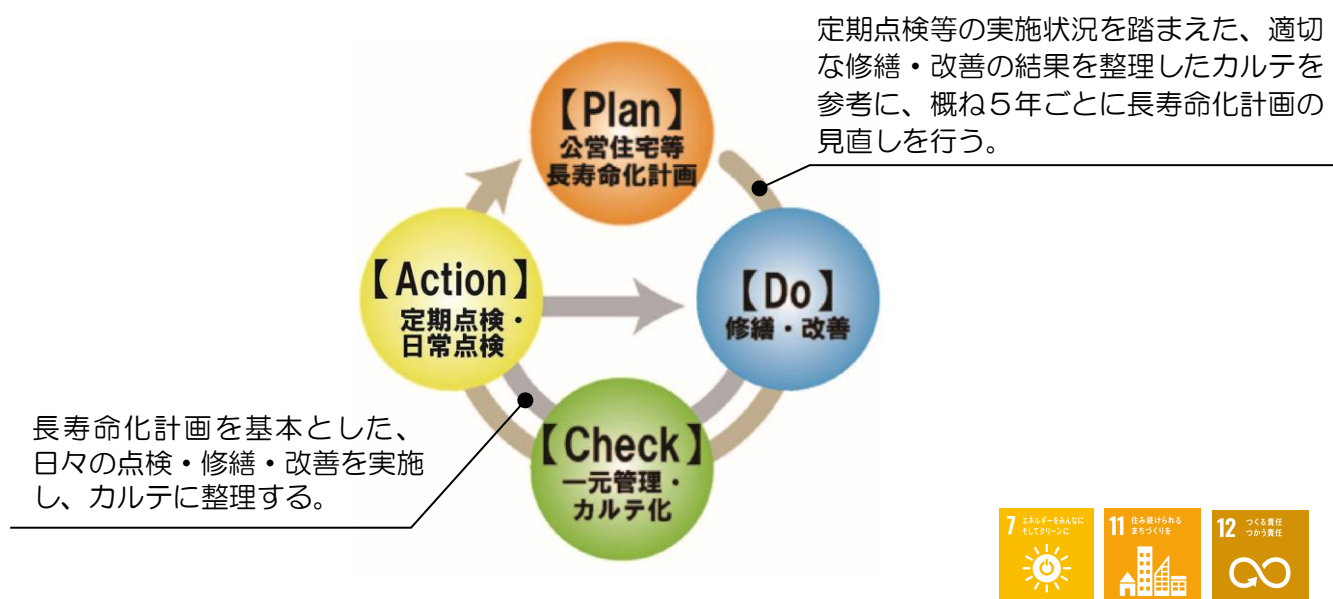
(ii) 点検結果等に基づく修繕の実施

- ・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。

(iii) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- ・定期点検結果及び日常点検結果、修繕・改善履歴は、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。

■「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

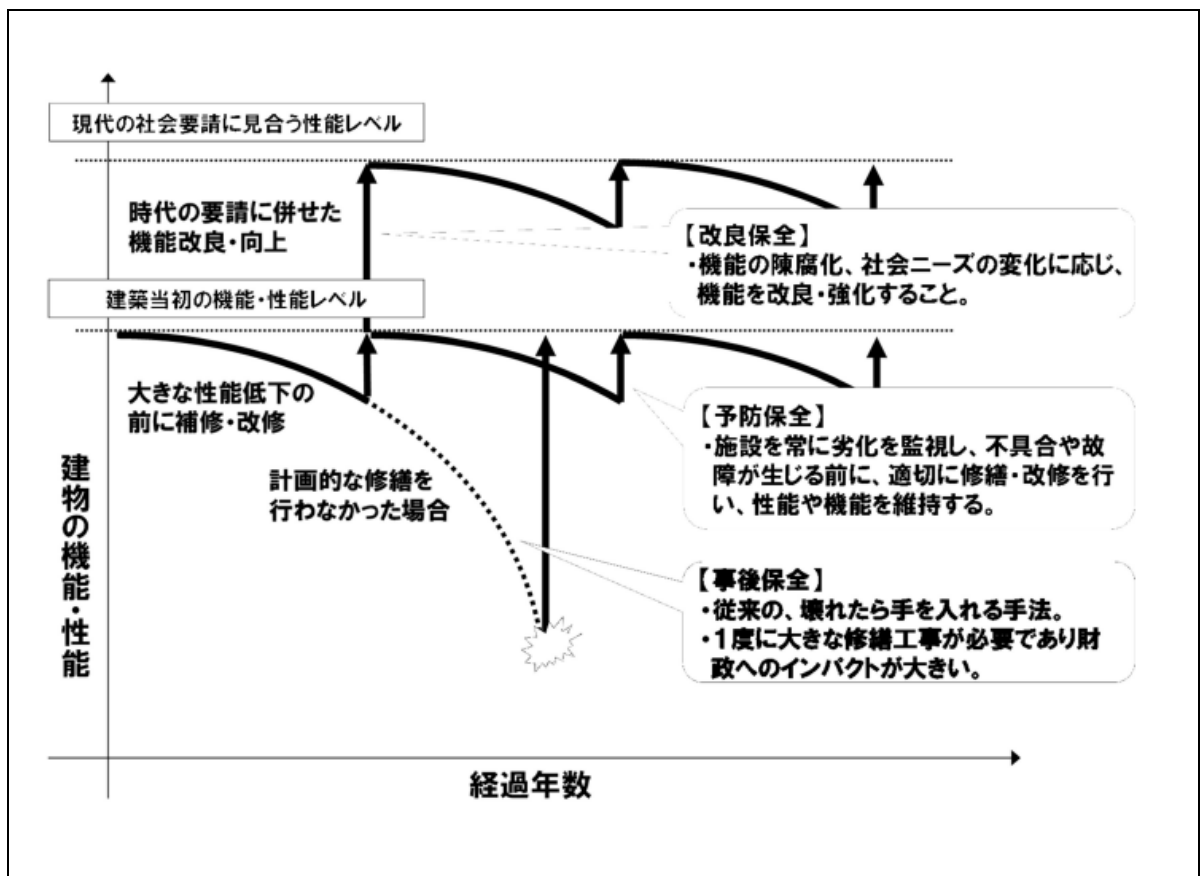


③改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・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。

■「コスト縮減への取組」に基づくメンテナンスサイクルの保全イメージ

- ・事後保全から予防保全へ転換したことで、増加が見込まれる維持管理・更新費の縮減を期待する。
- ・新技術やデータの積極的活用等の取組による効率化を図り、持続的・効率的なメンテナンスを設定する。



資料：葛飾区建築物保全工事計画策定指針（H28.2）P14 図7.保全のイメージ



○公営住宅のあり方について

○住宅セーフティネット制度の活用

高齢者、障害者、ひとり親世帯等、住宅の確保に特に配慮を要する方（以下「住宅確保要配慮者」という。）、低所得者世帯等住宅に困窮する世帯は多様化している。一方、公営住宅等の供給は、敷地や財政的な面からこれ以上増やすことが困難な状況にある。こうした中、公営住宅等については、低所得者層の世帯に対して、低廉な家賃で居住の場を提供するものである。

※住宅セーフティネット：公営住宅をはじめ、既存の賃貸住宅や空き家等の有効活用し、住宅確保要配慮者（高齢者、子育て世帯、低所得者、障害者、被災者など）が入居しやすい賃貸住宅の供給促進を図ることを目的とする。



○公営住宅の運用及び管理について

○効果的かつ効率的な団地運営の検討

本区の公営住宅は「管理代行制度（維持管理業務委託）」を活用し、建物の点検、修繕履歴等の管理を行っている。

今後、さらに多様化する住居ニーズに対応するため、管理実績がある事業者のノウハウの活用や管理コストの削減等、一括した管理が見込める「指定管理者制度」の導入、また、効率的な団地運営について検討を進める。



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

- ・葛飾区公営住宅等長寿命化計画の対象は、基準年（令和 4 年 4 月 1 日）において、維持管理を行っている区営住宅（16 棟 401 戸の 11 団地）、区民住宅及びコミュニティ住宅（2 棟 31 戸の 2 団地）の計 13 団地を対象とする。

表 判定の対象となる公営住宅等

■区営住宅

基準年：令和 4 年 4 月 1 日

No.	団地名	号棟	構造 種別	棟 数	戸数		建設 年度	耐用 年限	募集 状況	敷地面積 (㎡)	共同施設等
1	白鳥三丁目第3 アパート	－	中耐3	1	9		S60 (1985)	R38 (2056)	募集	1,684.50	集会所 児童遊園
2	宝町一丁目 アパート	1号棟	中耐4	2	18	41	S55 (1980)	R33 (2051)	募集	3,678.56	集会所 児童遊園
		2号棟	中耐4		23		S55 (1980)	R33 (2051)	募集		
3	西亀有二丁目第9 アパート	4号棟	中耐3	2	12	21	S58 (1983)	R36 (2044)	募集	2,677.35	集会所
		10号 棟	中耐3		9		S58 (1983)	R36 (2044)	募集		
4	白鳥三丁目第4 アパート	1号棟	中耐4	1	28		S60 (1985)	R38 (2056)	募集	2,435.07	集会所※1 児童遊園
5	水元一丁目 アパート	－	中耐5	1	25		S60 (1985)	R38 (2056)	募集	2,150.16	集会所 児童遊園
6	青戸八丁目第2 アパート	－	中耐4	1	31		S62 (1987)	R40 (2058)	募集	2,871.92	集会所 児童遊園
7	柴又六丁目 アパート	1号棟	中耐4	2	12	21	S61 (1986)	R39 (2057)	募集	2,175.63	児童遊園
		2号棟	中耐3		9		S61 (1986)	R39 (2057)	募集		
8	柴又六丁目第2 アパート	8号棟	中耐5	1	29		S63 (1988)	R41 (2059)	募集	2,652.43	集会所 児童遊園
9	亀有一丁目第4 アパート	1号棟	中耐5	1	50		S62 (1987)	R40 (2058)	募集	2,959.85	集会所 児童遊園
10	柴又二丁目 アパート	1号棟	中耐4	3	28	76	S50 (1975)	R28 (2046)	募集	10,886.34	集会所 児童遊園 駐車場
		2号棟	中耐4		24		S50 (1975)	R28 (2046)	募集		
		3号棟	中耐4		24		S52 (1977)	R30 (2048)	募集		
11	金町四丁目第3 アパート	－	高耐6	1	70		H4 (1992)	R45 (2063)	募集	3,686.46	集会所 児童遊園 駐車場
区営住宅 総数 (11団地)				16	401					－	

※1:白鳥三丁目第 3 アパートと共用

■区民住宅・コミュニティ住宅

No.	団地名	号棟	構造種別	棟数	戸数		建設年度	耐用年限	募集状況	敷地面積 (㎡)	共同施設等
12	白鳥区民住宅 (3 階～5 階)	—	中耐 5	1	15		H10 (1998)	R51 (2069)	募集	546.58/ 1,098.66	集会所
13	東四つ木 コミュニティ住宅	—	中耐 3	1	16		H13 (2001)	R54 (2072)	募集	1,684.50	集会所 児童遊園 駐車場
区民住宅・コミュニティ住宅総数 (2 団地)				2	31						

注) 中耐●：中層階の耐火構造建築物●階数 (3-5 階) 高耐●：高層階の耐火構造建築物●階数 (6 階以上)

(2) 管理戸数の考え方

- ・計画期間内において、公営住宅法の耐用年限（耐火構造：70 年）を超過する住宅は無い。
- ・公営住宅の中長期の管理戸数は、区内にある低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等のストック量から、公営住宅等の新規供給の必要性は無いと判断できる。
- ・また、現在管理している公営住宅 432 戸は、耐震性及び耐久性の調査・確認を行ったうえで、適正な改善及び修繕を行いながら管理し続けるものとする。

(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 年程度の中長期的な管理の見通しを示す。
- ・長寿命化型改善事業実施後 10 年間は、維持する必要があるため、用途廃止を想定する年度から 10 年前の期間においては、改善事業を実施しないものとする。

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	2022 年度 管理戸数	2022年- 2031 年	2032年- 2041 年	2042年- 2051 年
白鳥三丁目第3 アパート	—	S60(1985)	R38(2056)	9	個別改善	個別改善	個別改善
宝町一丁目 アパート	1号棟	S55(1980)	R33(2051)	18	個別改善	個別改善	維持管理
	2号棟	S55(1980)	R33(2051)	23	個別改善	個別改善	維持管理
西亀有二丁目第9 アパート	4号棟	S58(1983)	R36(2044)	12	個別改善	個別改善	個別改善
	10号棟	S58(1983)	R36(2044)	9	個別改善	個別改善	個別改善
白鳥三丁目第4 アパート	1号棟	S60(1985)	R38(2056)	20	個別改善	個別改善	個別改善
水元一丁目 アパート	—	S60(1985)	R38(2056)	25	個別改善	個別改善	個別改善
青戸八丁目第2 アパート	—	S62(1987)	R40(2058)	31	個別改善	個別改善	個別改善
柴又六丁目 アパート	1号棟	S61(1986)	R39(2057)	12	個別改善	個別改善	個別改善
	2号棟	S61(1986)	R39(2057)	9	個別改善	個別改善	個別改善
柴又六丁目第2 アパート	8号棟	S63(1988)	R41(2059)	17	個別改善	個別改善	個別改善
亀有一丁目第 4アパート	1号棟	S62(1987)	R40(2058)	50	個別改善	個別改善	個別改善
柴又二丁目 アパート	1号棟	S50(1975)	R28(2046)	28	個別改善	個別改善	維持管理
	2号棟	S50(1975)	R28(2046)	24	個別改善	個別改善	維持管理
	3号棟	S52(1977)	R30(2048)	24	個別改善	個別改善	維持管理
金町四丁目第3 アパート	—	H4(1992)	R45(2063)	12	個別改善	個別改善	個別改善
白鳥区民住宅	—	H10(1998)	R51(2069)	15	維持管理	維持管理	維持管理
東四つ木 コミュニティ住宅	—	H13(2001)	R54(2072)	16	維持管理	維持管理	維持管理
公営住宅 管理戸数				432 戸	432 戸	432 戸	432 戸

注) 耐用年数超過年：公営住宅法施行令において耐火構造建築物の耐用年数基準を建設後 70 年を超過する年次。

個別改善：期間内において、改善事業（交付金対応工事）を実施する住宅

維持管理：期間内において、修繕対応のみで管理する住宅

■計画期間における事業手法の決定

- ・計画期間(2022～2031 年)における事業手法は以下のとおりとする。
- ・区営住宅の維持管理は、計画修繕による修繕事業及び退去時修繕を実施する。

団地名	棟名	計画期間内における維持管理等の考え方	事業手法
白鳥三丁目第3 アパート	—	・長寿命化型（給水ポンプ改修）の改善事業を実施する。	個別改善
宝町一丁目 アパート	1号棟	・長寿命化型（外壁改修）、福祉対応型（壁貫通型給湯器への更新）、居住性向上型（複層ガラスの設置）の改善事業を実施する。	個別改善
	2号棟		個別改善
西亀有二丁目第9 アパート	4号棟	・長寿命化型（外壁改修、給水ポンプ改修）、安全性確保型（バルコニー・廊下手摺改修）福祉対応型（壁貫通型給湯器への更新）、居住性向上型（複層ガラスの設置）の改善事業を実施する。	個別改善
	10号棟		個別改善
白鳥三丁目第4 アパート	1号棟	・長寿命化型（屋上防水、給水ポンプ改修）の改善事業を実施する。	個別改善
水元一丁目 アパート	—	・長寿命化型（給水ポンプ改修）、居住性向上型（太陽光発電パネルの設置）の改善事業を実施する。	個別改善
青戸八丁目第2 アパート	—	・長寿命化型（給水ポンプ改修）、福祉対応型（壁貫通型給湯器への更新）の改善事業及び退去時修繕を実施する。	個別改善
柴又六丁目 アパート	1号棟	・長寿命化型（給水ポンプ改修）、福祉対応型（壁貫通型給湯器への更新）の改善事業を実施する。	個別改善
	2号棟		個別改善
柴又六丁目第2 アパート	8号棟	・長寿命化型（給水ポンプ改修）、福祉対応型（壁貫通型給湯器への更新）の改善事業を実施する。	個別改善
亀有一丁目第4 アパート	1号棟	・長寿命化型（屋上防止、給水ポンプ改修）、福祉対応型（給湯器の更新）、居住性向上型（太陽光発電パネルの設置）の改善事業及び退去時修繕を実施する。	個別改善
柴又二丁目 アパート	1号棟	・長寿命化型（給水ポンプ改修）、福祉対応型（壁貫通型給湯器への更新、住戸内手摺設置）、居住性向上型（フードファン改修）の改善事業を実施する。	個別改善
	2号棟		個別改善
	3号棟		個別改善
金町四丁目第3 アパート	—	・長寿命化型（給水ポンプ改修）、福祉対応型（壁貫通型給湯器への更新）、居住性向上型（太陽光発電パネルの設置）の改善事業を実施する。	個別改善
白鳥区民住宅	—	・区単費による修繕事業及び退去時修繕を実施する。	維持管理
東四つ木 コミュニティ住宅	—	・区単費による修繕事業及び退去時修繕を実施する。	維持管理

※給湯器は、現在使用の省エネルギー率を上回ることの出来る、高効率型の給湯器への更新を行う。

※給水ポンプ改修は、更新時に「増圧直結方式への変更」検討を行ったうえで、住棟に適した給水設備改善を実施する。

注) 個別改善：期間内において、改善事業（交付金対応工事）を実施する住宅

維持管理：期間内において、修繕対応のみで管理する住宅

(4) 団地別・住棟別事業手法の選定

- ・策定指針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。

■公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
公営住宅等管理戸数		432戸	432戸	—
	うち区営住宅等	401戸	401戸	401戸
	うち区民住宅及びコミュニティ住宅	31戸	31戸	31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	432戸	432戸	432戸
	うち計画修繕対応戸数	40戸	160戸	169戸
	うち改善事業予定戸数	392戸	272戸	401戸
	個別改善事業予定戸数	392戸	272戸	401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	0戸	0戸	0戸

注) 計画修繕対応：期間内において、修繕対応のみで管理する住宅戸数

改善事業予定：期間内において、改善事業を実施する住宅戸数

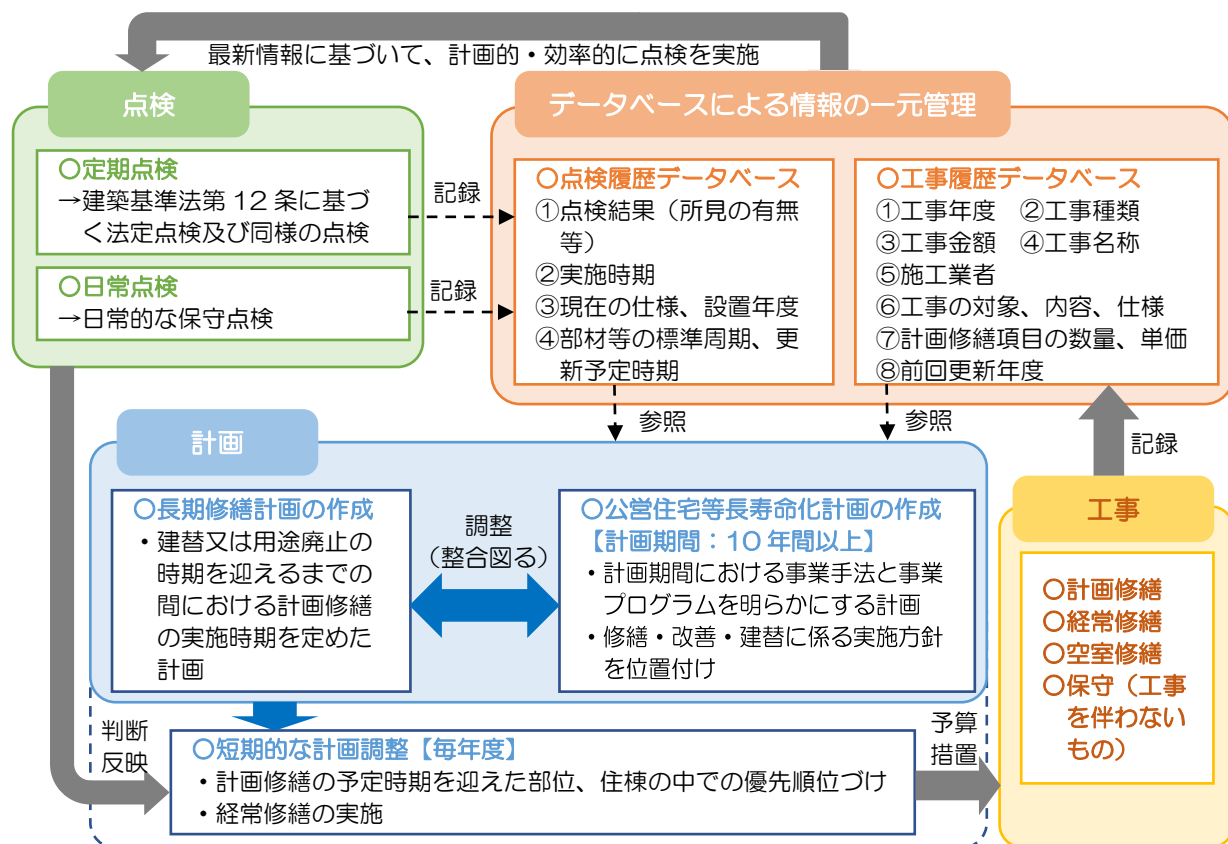
【資料編】4. 葛飾区公営住宅等の需要推計・・・P45－59

【資料編】5. 計画の対象と事業手法の選定・・・P60－82

5. 点検の実施方針

- ・国では、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。
- ・本区においても、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。
- ・データベースには、定期点検や日常点検の結果、修繕履歴、直近で想定される工事項目等をカルテに記録し、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。
- ・本区の公営住宅の維持管理は、「管理代行制度（維持管理業務委託）」を利用し、建物の点検、修繕履歴等の一括管理を実施している。今後も、多様化する住居者ニーズに対し、管理実績のある事業者のノウハウや管理コストの削減等を活用したきめ細やかな連携を図る。また、管理上での課題を把握したうえで、住民サービスの向上を期待し「指定管理者制度の導入」等についても、検討を行う。

■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。

修繕項目・周期の考え方

建築	屋上防水（20・30年周期）、外壁改修（外壁調査、外壁補修、外壁塗装）（20年周期）、鉄部塗装（10年周期）、浴室戸取替（20年周期）、バルコニー・廊下手摺改修（未実施の住宅）、流し取替（30年周期）
機械	屋外・屋内給水管改修（35年周期）、給水ポンプ改修（15年周期）、洗浄装置改修（15年周期）、雑排水管改修（30年周期）、フードファン改修（15年周期）、給湯器の更新（14年周期）、壁貫通型給湯器の設置（未実施の住宅）
電気	共用灯改修（20年周期）、屋外灯改修（20年周期）、給水動力設備改修（25年周期）、テレビ共聴設備改修（20年周期）、室内電気設備改修（25年周期）、屋内電気設備改修（25年周期）
その他、以下の項目については、適宜状況を判断し実施する。 屋上水槽改修、圧力タンク改修、ガス設備、電波障害防除施設改修、避雷針設備改修	

- ・劣化度調査等を踏まえ、安全性や機能性に問題がないと判断した場合、実施しない工事項目もある。

(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。予防保全が必要な部位（屋上防水や外壁塗装等）については、修繕項目と周期に基づき優先的に修繕を行う。
- ・点検の結果、建物の安全性や健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。
- ・修繕の内容は、点検結果と同様に修繕履歴をカルテに蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。
- ・長期修繕計画は「区営住宅計画修繕長期修繕予定表（令和2（2020）年度～令和21（2039）年度）」に計上されている工事予定及び維持管理委託業者へのヒアリングを参考にし、適時適切な修繕を実施していく。

- ・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。また、住棟ごとの状況（建設年・仕様等）に応じて老朽化の進み具合が異なるため、実際の工事時期や修繕内容等については、点検結果等を踏まえ見直しを行うこととする。
- ・本区の公営住宅については、以下のとおり、計画修繕を予定する。

（単位：年度）

		1	2		3		4	5	6	7		8	9	10			11	12	13
項目		白鳥三丁目第3アパート	宝町一丁目アパート		西亀有二丁目第9アパート		白鳥三丁目第4アパート	水元一丁目アパート	青戸八丁目第2アパート	柴又六丁目アパート		柴又六丁目第2アパート	亀有一丁目第4アパート	柴又二丁目アパート			金町四丁目第3アパート	白鳥区民住宅	東四つ木コミュニティ住宅
		—	1号棟	2号棟	4号棟	10号棟	1号棟	—	—	1号棟	2号棟	8号棟	1号棟	1号棟	2号棟	3号棟	—	—	—
		建設年度	S60 1985	S55 1980	S55 1980	S58 1983	S58 1983	S60 1985	S60 1985	S62 1987	S61 1986	S61 1986	S63 1988	S62 1987	S50 1975	S50 1975	S52 1977	H4 1992	H10 1998
建 築	屋上防水						R5						R7					R6	R9
	外壁調査		R11	R12	R9	R10												R6	R9
	外壁補修		R11	R12	R9	R10												R6	R9
	外壁塗装		R11	R12	R9	R10												R6	R9
	鉄部塗装	R5	R11	R12	R9	R10	R9	R9	R10	R4	R4	R9	R10	R10	R10	R10	R5	R6	R9
	流し取替（セット）	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5			
	窓枠改修（アルミ化）																		
	浴室戸取替												R11						
	BL・廊下手摺改修				R9	R10													
	住戸内手摺設置													R6	R6	R6			
	複層ガラスへの更新		R11	R11	R9	R10													
機 械	屋外給水管改修	R10			R8	R8	R8	R8	R9	R11	R11	R11	R11				R13		
	屋内給水管改修	R10			R8	R8	R8	R8	R9	R11	R11	R11	R11				R13		
	屋上水槽改修																		
	給水ポンプ（OH）																		
	給水ポンプ15年取換	R10			R8	R8	R8	R8	R9	R11	R11	R11	R11	R5	R5	R5	R13		
	圧力タンク改修																		
	洗浄装置改修	R11	R11	R11	R10	R10	R11	R11		R11	R11			R11	R11	R12	R10		
	雑排水管改修	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R11	
	フードファン改修				R4	R4								R7	R7	R8			
	風呂釜取替																		
	壁貫通型給湯器		R5	R5	R12	R12			R4	R4	R4	R4		R6	R6	R6			
	給湯器取替												R12						
	ガス設備改修																		
電 気	共用灯改修																	R4	R4
	屋外灯改修																	R5	R5
	給水動力設備改修	R10	R6	R6	R8	R8	R8	R8	R9	R11	R11	R11	R11					R6	R9
	テレビ共聴設備改修																	R5	R5
	電波障害防除施設改修																		
	避雷針設備改修																		
	室内電気設備改修																	R6	R9
	屋内電気設備改修																	R6	R9
	太陽光発電パネルの設置							R8					R10				R13		

7. 改善事業の実施方針

1 改善事業の実施方針

- ・全ての住棟において、予防保全型の長寿命化型改善を実施する。
- ・長寿命化型改善以外にも、安全性の確保、福祉対応、居住性の向上、省エネルギー対応等を図るための改善事業を実施し、住宅性能の向上への取組も進める。
- ・改善事業の実施時期は、定期点検結果や改善事業の優先度等を踏まえ、実施時期の調整を適宜行いながら、適切な管理計画に基づき実施する。
- ・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、公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、屋上や外壁等の予防保全的な改善を行う。

【改善事業の実施内容】

- ・屋上防水※¹
- ・外壁改修（外壁調査＋外壁補修＋外壁塗装）※¹
- ・給水ポンプ改修※²

※¹：屋上防水および外壁改修については断熱性能の向上を図る。住戸内の断熱については一般修繕での実施を検討する

※²：給水ポンプ改修は、更新時に「増圧直結方式への変更」検討を行ったうえで、住棟に適した給水設備改善を実施する。

■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 安全性確保型

- ・安全性を確保するため、共用部分改善として、バルコニー・廊下手摺が鉄製の住宅については、軽量で耐久性の高いアルミ化への改修改善を行う。

【改善事業の実施内容】

- ・バルコニー・廊下手摺改修

③ 福祉対応型

- ・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バランス釜を低床浴槽及び給湯設備への改修を行う。また、住戸内の手摺が整備されていない住宅については手摺の設置を行う。

【改善事業の実施内容】

- ・壁貫通型給湯器への更新（低床浴槽＋給湯設備）
- ・住戸内手摺設置

④ 居住性向上型

- ・入居者が安全・安心して居住できるよう、設備機器の改修を行う。また、公営住宅の省エネ性能の向上を図る観点から、住宅設備のエネルギー効率を含めた総合的かつ汎用性の高い省エネ性能の導入による改善を行い、居住性の向上を図る。

【改善事業の実施内容】

- ・太陽光発電パネルの設置
- ・複層ガラスの設置
- ・フードファン改修^{※1}
- ・給湯器の更新^{※2}

※1：フードファン改修は、住宅に換気扇（レンジフード）の設置が無い住宅において新規設置を行う。

※2：給湯器は、現在使用の省エネルギー率を上回ることの出来る、高効率型の給湯器への更新を行う。（参考：BL製品）

【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

○改善に対する配慮事項

- ・各種改善工事実施にあたっては、工事着手の前年度には必要な調査及び設計を実施する。
- ・給水ポンプ改修を実施する際は、給水方式の変更（高架受水槽方式から直結増圧給水方式）を踏まえたうえで、住棟に適した給水設備改修を実施する。
- ・太陽光発電パネルの設置を実施する際は、電力供給量やメンテナンス・定期点検費用、設置の伴う安全性等を踏まえたうえで、住棟に適した発電設備の設置を実施する。

2 改善事業の実施スケジュール

■改善事業の実施予定一覧

団地名 (アパート)	棟名	戸数	葛飾区公営住宅長寿寿命化計画 計画期間：2022～2031年 (10年間)									
			R4年度 (2022)	R5年度 (2023)	R6年度 (2024)	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	R9年度 (2027)	R10年度 (2028)	R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)
白鳥三丁目第3	-	9							給水ポンプ改修			
	1号棟	18		壁貫通型給湯器への更新						外壁改修 複層ガラスの設置		
	2号棟	23		壁貫通型給湯器への更新						外壁改修 複層ガラスの設置		
西亀有二丁目第9	4号棟	12					給水ポンプ改修	外壁改修 複層ガラスの設置 バルコニー・廊下手摺改修			外壁改修 複層ガラスの設置 壁貫通型給湯器への更新	
	10号棟	9					給水ポンプ改修		外壁改修 複層ガラスの設置 バルコニー・廊下手摺改修		壁貫通型給湯器への更新	
	1号棟	28		屋上防水			給水ポンプ改修					
水元一丁目	-	25					給水ポンプ改修 太陽光発電パネル設置					
	-	31	壁貫通型給湯器への更新					給水ポンプ改修				
	1号棟	12								給水ポンプ改修		
柴又六丁目	2号棟	9								給水ポンプ改修		
	8号棟	29								給水ポンプ改修		
	1号棟	50				屋上防水				給水ポンプ改修 太陽光発電パネル設置		給湯器更新
柴又二丁目	1号棟	28		給水ポンプ改修	壁貫通型給湯器への更新 住戸内手摺設置	フードファン改修						
	2号棟	24		給水ポンプ改修	壁貫通型給湯器への更新 住戸内手摺設置	フードファン改修						
	3号棟	24		給水ポンプ改修	壁貫通型給湯器への更新 住戸内手摺設置		フードファン改修					
金町四丁目第3	-	70							給湯器更新			給水ポンプ改修 太陽光発電パネル設置
	-	15	共同灯LED化	屋外灯LED化	屋上防水 外壁改修							
	-	16	共同灯LED化	屋外灯LED化				屋上防水 外壁改修				

(太字：長寿命化型)

※区民住宅及びコミュニティ住宅における改善事業は、区単費による修繕対応にて実施する。

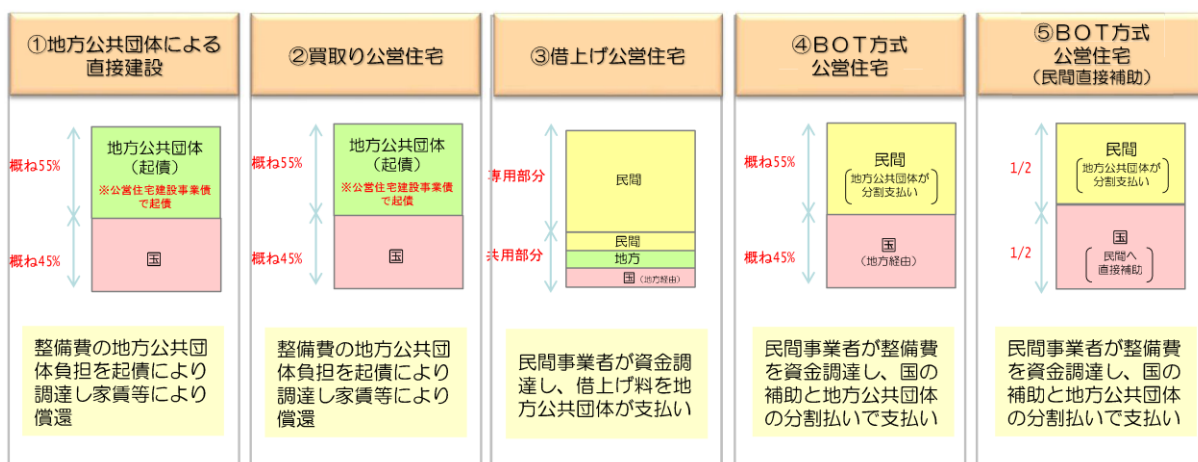
8. 建替事業等の実施方針

- ・計画期間内に耐用年数を超過する住宅が無いため、建替は実施しない。現在管理している公営住宅432戸を適正な改善及び修繕を行いながら管理し続けるものとする。
- ・計画期間後（令和13年（2032）以降）に建替えを行う場合は、当該住棟の老朽化の状況や入居者の状況、建替えに関する入居需要数や建設候補地の選定、建設工程、環境や省エネルギーへの対応を図る公営住宅のZEHの導入整備、民間活力（PFI事業）における建替等の検討を行い実施する。

なお、建替え事業を実施するにあたり、住民説明会等で建替えの必要性や実施概要を詳細に説明するとともに、建替え後の再入居意向や他団地への転居意向、家賃変更など、入居者に対して事前に十分な説明を行い、理解を得る必要がある。

【参考】将来の建替時の参考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（国から民間へ直接補助を行う）



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）

○国では、令和3年3月に閣議決定された新たな住生活基本計画の実行に向けて、重点的に取り組む施策を掲げており、公営住宅等については、以下の内容が示されている。

2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減（2013年度比）の実現に向けて、住宅・建築物分野の省エネ対策の強化、木材利用の促進を図る。

① 公営住宅におけるカーボンニュートラルの実現

- ・公営住宅等のZEH化・再生可能エネルギー導入の推進・・・【※1】
- ・公営住宅等のモデル的な省エネ改修の推進

② 孤独・孤立対策に資する住宅セーフティネットの強化

- ・孤独・孤立対策に資する交流スペース設置の推進

③ 災害への対応

- ・公営住宅等の防災・減災対策の推進

④ 民間活用の推進

- ・公営住宅におけるPPP/PFI手法の導入の推進・・・【※2】

※1 公営住宅等のZEH化・再生可能エネルギー導入の推進

- ・国は、カーボンニュートラルに関する計画等として、住宅・建築物については、規制措置を含む省エネルギー対策を強化し、ZEH・ZEB等の取組を推進する方針を示している。
- ・公営住宅等については、公的主体である地方公共団体が整備する住宅であり、2050年カーボンニュートラル実現に向けて、省エネ・再エネ化を率先して進めていくことが求められている。

新築する場合	施策方針
省エネルギー	ZEH水準 ^{※1} を原則（【現行】省エネ等級4）
再生可能エネルギー導入 （太陽光発電設備設置等）	太陽光発電設備は原則設置 ※気候風土や高層等によりやむをえない場合は除く

公営住宅等整備基準（参酌基準）等を見直し、省エネルギーに係る基準について、ZEH水準に引上げを行う（現行は、原則省エネ性能等級4）

※1：ZEH水準・・・「高断熱」かつ「一次エネルギー消費量が省エネ基準▲20%」の住宅

※2 公営住宅におけるPPP/PFI手法の導入の推進

- ・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。

注1)BOT方式： Build Operate Transfer の略。民間事業者が独自に調達した資金で施設の設計・施工を行い。施設の所有・維持・管理・運営・サービス提供も民間事業者が行う。一定の事業期間を終了後、サービス提供に必要なすべての施設を、国や地方自治体に譲渡する方式

注2)PPP方式： Public Private Partnership の略。行政が行う各種行政サービスを、行政と民間が連携し民間の持つ多種多様なノウハウ・技術を活用することにより、行政サービスの向上、財政資金の効率的使用や行政の業務効率化等を図ろうとする方式

注3)PFI方式： Private Finance Initiativeの略。PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法でPPPの考え方を行政として実現する為の手法の一つで、PFIの導入により、事業コストの削減及びより質の高い公共サービスの提供を行う方式

9. 長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： 東京都 葛飾区

住宅の区分： 特定公共 公営住宅 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 削減効果 (千円/棟・ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)			2030 (R12)	2031 (R13)
白鳥三丁目 第3アパート	ー	9	中3 耐火	S60 (1985)									給水ポンプ 更新 (長寿命化)				860	
	1号棟	18	中4 耐火	S55 (1980)										壁貫通型 給湯器更新 (福祉対応)		外壁改修 (長寿命化)		1,476
宝町一丁目 アパート	2号棟	23	中4 耐火	S55 (1980)										壁貫通型 給湯器更新 (福祉対応)		外壁改修 (長寿命化)		1,889
																	複層ガラス への更新 (居住性向 上)	
西亀有二丁目 第9アパート	4号棟	12	中3 耐火	S58 (1983)								給水ポンプ 更新 (長寿命化)	外壁改修 (長寿命化)					1,019
													バルコ ニー・廊下 手摺改修 (安全確保)					
													複層ガラス への更新 (居住性向 上)					
	10号棟	9	中3 耐火	S58 (1983)								給水ポンプ 更新 (長寿命化)	外壁改修 (長寿命化)				壁貫通型 給湯器更新 (福祉対応)	768

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削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

注) 中●耐火：中層階●階建の耐火構造建築物 (3-5 階)

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都 葛飾区

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅
(24年度) 改善住宅 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	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)		
白鳥三丁目第 4 アパート	1号棟・ EX	28	中4 耐火	S60 (1985)				屋上防水 (長寿命化)			給水ポンプ 更新 (長寿命化)						2,502	
水元一丁目 アパート	—	25	中5 耐火	S60 (1985)							給水ポンプ 更新 (長寿命化)						2,387	
											太陽光発電 パネルの 設置 (居住性 向上)							
青戸八丁目 第2アパート	—	31	中4 耐火	S62 (1987)			壁貫通型 給湯器更新 (福祉対応)					給水ポンプ 更新 (長寿命化)					2,902	
柴又六丁目 アパート	1号棟	12	中4 耐火	S61 (1986)			壁貫通型 給湯器更新 (福祉対応)							給水ポンプ 更新 (長寿命化)			1,160	
	2号棟	9	中3 耐火	S61 (1986)			壁貫通型 給湯器更新 (福祉対応)							給水ポンプ 更新 (長寿命化)			870	
柴又六丁目 第2アパート	8号棟	29	中5 耐火	S63 (1988)			壁貫通型 給湯器更新 (福祉対応)							給水ポンプ 更新 (長寿命化)			2,476	
亀有一丁目 第4アパート	1号棟	50	中5 耐火	S62 (1987)						屋上防水 (長寿命化)			太陽光発電 パネルの 設置 (居住性 向上)	給水ポンプ 更新 (長寿命化)		給湯器更新 (居住性 向上)	4,399	

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。
 注) 中●耐火：中層階●階建の耐火構造建築物(3-5階)

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」に基づき、新規整備及び建替事業を実施する区営住宅についてはライフサイクルコストを算出する。
- ・また、長寿命化型改善事業を実施する公営住宅については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

■葛飾区公営住宅における設定条件

- ・本区では、建物の使用年数は計面前を50年、計画後を70年と設定する。
- ・耐用年数に近づいた段階で、建物の耐震性及び耐久性の調査確認を行い、今後の維持管理方法についての検討を行う。

評価 期間	計面前 50 年	計画後 70 年
	長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合	長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合
評価 基準	都市再生機構などの実績（昭和30年代建設のRC構造の建物は、築後45～55年で建替を実施）を踏まえて設定	公営住宅法施行令に定められている耐火構造の住宅の耐用年数を採用
修繕費	策定指針に示される、修繕工事費の見込み額（建設年次・規模等から条件設定）	
改善費	本計画における長寿命化型改善事業工事	屋上防水、外壁改修、給水ポンプの更新

■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	年平均縮減額	
				住戸あたり (円/戸・年)	住棟当たり (円/棟・年)
白鳥三丁目第3アパート	—	昭和 60(1985)	9	95,509	859,585
宝町一丁目アパート	1号棟	昭和 55(1980)	18	81,975	1,475,542
	2号棟	昭和 55(1980)	23	82,119	1,888,743
西亀有二丁目第9アパート	4号棟	昭和 58(1983)	12	84,923	1,019,076
	10号棟	昭和 58(1983)	9	85,316	767,845
白鳥三丁目第4アパート	1号棟	昭和 60(1985)	28	89,343	2,501,592
水元一丁目アパート	—	昭和 60(1985)	25	95,461	2,386,529
青戸八丁目第2アパート	—	昭和 62(1987)	31	93,609	2,901,879
柴又六丁目アパート	1号棟	昭和 61(1986)	12	96,661	1,159,936
	2号棟	昭和 61(1986)	9	96,661	869,952
柴又六丁目第2アパート	8号棟	昭和 63(1988)	29	85,374	2,475,851
亀有一丁目第4アパート	1号棟	昭和 62(1987)	50	87,972	4,398,618
柴又二丁目アパート	1号棟	昭和 50(1975)	28	72,953	2,042,687
	2号棟	昭和 50(1975)	24	72,953	1,750,874
	3号棟	昭和 52(1977)	24	85,854	2,060,498
金町四丁目第3アパート	—	平成 4(1992)	70	92,750	6,492,506
公営住宅 年間平均縮減額 (円/年)					35,051,713

※LCC 算定プログラムで「片廊下型」を算定する場合、「建設年及びモデル住棟別推定再建築費」がH3年以降の対応となっているため、H2年以前に建設された住宅については「階段室型」で算出を行う。

※LCC算定プログラムによる端数処理が行われている関係上、各項目で算出された費用の合算値による算定結果には誤差が生じる場合がある。

葛飾区公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

発 行 葛飾区

編 集 葛飾区 都市整備部 住環境整備課

〒124-8555 東京都葛飾区立石5丁目13-1

T E L 03-3695-1111（代表）

U R L <https://www.city.katsushika.lg.jp>