

武蔵野市公営住宅等長寿命化計画

(令和3～12(2021～2030)年度)

令和3(2021)年3月

武 蔵 野 市

武蔵野市公営住宅等長寿命化計画

目次

はじめに

1. 公営住宅等ストックの状況	1
2. 住棟及び住戸内の劣化・老朽化の状況調査	22
3. 長寿命化に関する基本方針	25
4. 長寿命化を図るべき市営住宅の検討	26
5. 市営住宅の点検、計画修繕、改善事業等の実施方針	36
6. 長寿命化のための事業実施予定	45
7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	46
資料	50

はじめに

○計画の背景と目的

本市では、安全で快適な住宅の長期にわたる安定的な確保、長期的な維持管理の実現、長寿命化によるライフサイクルコスト[※]（LCC）の縮減や事業量の平準化等を図ることを目的として、「武蔵野市公営住宅等長寿命化計画」平成25（2013）～令和4（2022）年度を策定、運用してきた。

前計画の策定以降、平成28（2016）年度には国土交通省住宅局住宅総合整備課の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定が行われ、さらに本市においては平成29（2017）年2月に「武蔵野市公共施設等総合管理計画」の策定を行った。

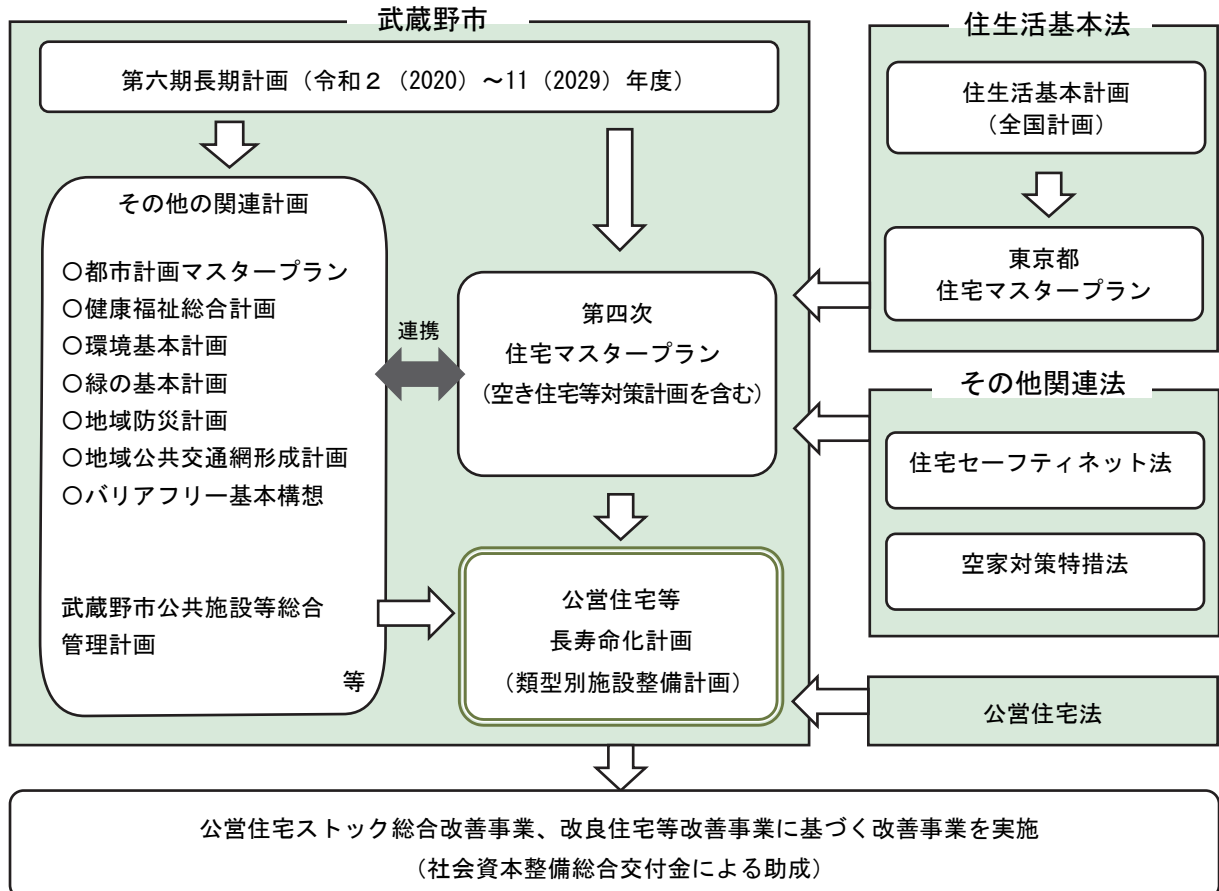
本計画の目的は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定や「武蔵野市公共施設等総合管理計画」を踏まえつつ、住宅セーフティネット[※]を担う市営住宅（本市が所有する公営住宅及び改良住宅、以下同様）について事業手法を設定したうえで、点検・修繕、改善事業等の取組みを計画、着実に実施することで、市営住宅ストックの有効活用とライフサイクルコスト[※]の縮減を図ることとする。

なお本計画は、「武蔵野市公共施設等総合管理計画」の類型別施設整備計画を兼ねるものである。

○計画期間

本計画の計画期間は令和3～12（2021～2030）年度とする。また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うこととする。

■公営住宅等長寿命化計画の位置づけ



1. 公営住宅等ストックの状況

(1) 管理戸数（構造、建築年度、規模、立地 等）

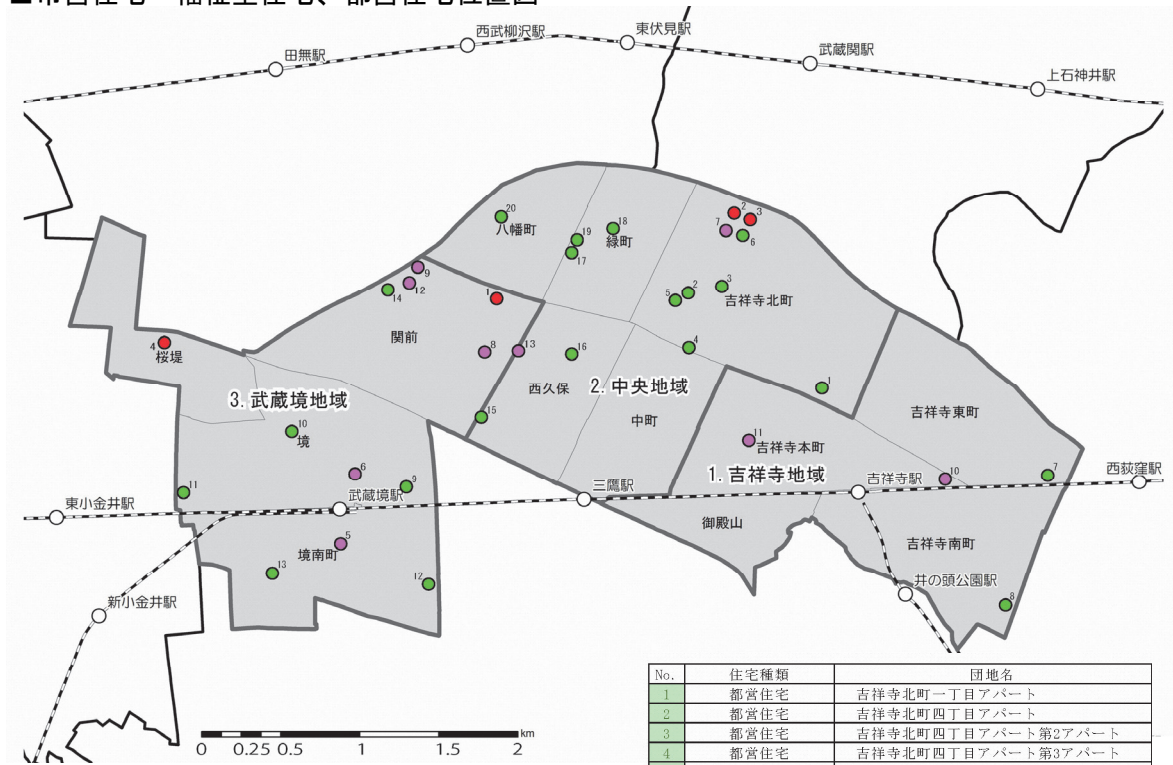
- ・ 市内の公的賃貸住宅は、以下のとおりである。

■市内の公的賃貸住宅（令和2（2020）年3月31日現在）

	団地数	戸数	団地数	団地数	戸数
市営住宅（公営住宅）	3	62	都営住宅※1	20	1,966
市営住宅（改良住宅）	1	48	都営住宅合計	20	1,966
市営住宅合計	4	110	都民住宅（都施行）※1		2
福祉型住宅（借上げ住宅）	9	194	都民住宅（その他）※1		27
福祉型住宅合計	9	194	UR賃貸住宅	2	2,032
本市が管理する公営住宅等の合計	13	304	左記以外の公的賃貸住宅合計		4,027
			市内の公的賃貸住宅合計		4,331

※1 事業概要 令和2（2020）年版（東京都住宅政策本部）

■市営住宅・福祉型住宅、都営住宅位置図



No.	住宅種類	団地名
1	市営住宅	関前住宅
2	市営住宅	北町第1住宅
3	市営住宅	北町第2住宅
4	市営住宅	桜堤住宅
5	福祉型住宅	アーバン武蔵野
6	福祉型住宅	エルベゼッタ田家
7	福祉型住宅	グランドハイツ
8	福祉型住宅	クレパール
9	福祉型住宅	シェロス武蔵野
10	福祉型住宅	シティハウス吉祥寺
11	福祉型住宅	武蔵野三宅苑
12	福祉型住宅	ルミエール
13	福祉型住宅	武蔵野清岳苑

No.	住宅種類	団地名
1	都営住宅	吉祥寺北町一丁目アパート
2	都営住宅	吉祥寺北町四丁目アパート
3	都営住宅	吉祥寺北町四丁目アパート第2アパート
4	都営住宅	吉祥寺北町四丁目アパート第3アパート
5	都営住宅	吉祥寺北町四丁目アパート第4アパート
6	都営住宅	吉祥寺北町五丁目アパート
7	都営住宅	吉祥寺東町四丁目アパート
8	都営住宅	吉祥寺南町三丁目アパート
9	都営住宅	境一丁目アパート
10	都営住宅	境二丁目アパート
11	都営住宅	境五丁目アパート
12	都営住宅	境南町一丁目アパート
13	都営住宅	境南町三丁目アパート
14	都営住宅	関前四丁目アパート
15	都営住宅	西久保一丁目アパート
16	都営住宅	西久保三丁目アパート
17	都営住宅	武蔵野緑町二丁目アパート
18	都営住宅	武蔵野緑町二丁目第2アパート
19	都営住宅	武蔵野緑町二丁目第3アパート
20	都営住宅	武蔵野八幡町四丁目アパート

① 武蔵野市が管理する公営住宅等

- ・ 武蔵野市が管理する公営住宅等^{※1}は13団地（下表No. 1～No. 13）・304戸で、市営住宅と福祉型住宅がある。
- ・ 市営住宅は、武蔵野市が所有する住宅で、4団地・110戸あり、うち改良住宅は1団地48戸となっている。
- ・ 市営住宅には単身者用はない。
- ・ 福祉型住宅は、民間住宅を借上げて管理する住宅であり、9団地・194戸ある。
- ・ 福祉型住宅の供給は、高齢者等の生活の安定と福祉の増進を図ることを目的に、平成2（1990）年度から実施されている。
- ・ 福祉型住宅には、高齢者用住戸（65歳以上の単身者または高齢者のみ世帯向け）、障害者用住戸、ひとり親用住戸、子育て世帯用住戸がある。

■公営住宅等の一覧（令和2（2020）年4月1日現在）

No.	種類	団地名	所在地	建設年度	築年	管理戸数	階数	構造	EV有無	型式	備考
1	市営 (公営)	関前住宅	関前 3-16-5	昭和46 (1971)	49年	24	3	RC	×	2DK	一般用16戸、 障害者用8戸
2	市営 (公営)	北町第一 住宅	吉祥寺北町 5-4-8	平成19 (2007)	13年	14	3	RC	○	2DK	
3	市営 (公営)	桜堤住宅	桜堤 2-8-31	平成21 (2009)	11年	24	3	RC	○	2DK	
4	市営 (改良)	北町第二 住宅	吉祥寺北町 5-6-14	昭和51、 52(1976、 1977)	44年 43年	48	3	RC	×	2DK	2棟
5	福祉型 (借上げ)	武蔵野三宝苑	吉祥寺本町 4-14-14	平成2 (1990)	30年	28	3	RC	○	1K	高齢者用27戸、 子育て世帯用 ^{※2} 1戸
6	福祉型 (借上げ)	アーバン 武蔵野	境南町 2-8-6	平成3 (1991)	29年	11	3	RC	○	1DK	高齢者用10戸、ひとり 親世帯用1戸
7	福祉型 (借上げ)	グランド ハイツ	吉祥寺北町 5-4-6	平成4 (1992)	28年	19	2	RC	×	1K	高齢者用18戸、ひとり 親世帯用1戸
8	福祉型 (借上げ)	武蔵野 清岳苑	西久保 2-30-4	平成4 (1992)	28年	42	5	RC	○	1K 1R 1DK 3DK	高齢者用31戸、障害者 用3戸、ひとり親世帯 用4戸、子育て世帯 ^{※2} 4戸
9	福祉型 (借上げ)	シティハウス 吉祥寺	吉祥寺本町 1-37-2	平成4 (1992)	28年	15	4	RC	○	1K	高齢者用13戸、 子育て世帯用 ^{※2} 2戸
10	福祉型 (借上げ)	クレベール	関前 2-7-1	平成5 (1993)	27年	11	2	RC	×	1DK	高齢者用10戸、 子育て世帯用1戸
11	福祉型 (借上げ)	ルミエール	関前 4-15-5	平成5 (1993)	27年	17	3	RC	○	1DK	高齢者用16戸、子育て 世帯用 ^{※2} 1戸
12	福祉型 (借上げ)	シュロス 武蔵野	関前 4-17-3	平成6 (1994)	26年	29	6	RC	○	1K 2DK	高齢者用20戸、障害者 用5戸、ひとり親世帯 用4戸
13	福祉型 (借上げ)	エルベセッタ 田家	境1-4-8	平成7 (1995)	25年	22	8	RC	○	1DK	高齢者用21戸、子育て 世帯用 ^{※2} 1戸

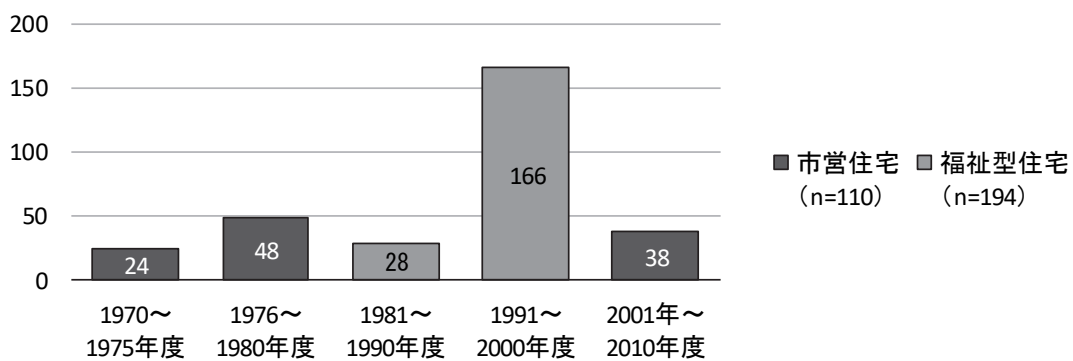
※1 公営住宅等：市営住宅（公営住宅、改良住宅）、福祉型住宅（公営住宅法の適用を受ける借上げ住宅及び、公営住宅法の適用を受けない市単独による借上げ住宅）

※2 10年間定期

② 建設年度（借上げ住宅は管理開始年度）

- ・ 全体では、平成 3～12（1991～2000）年度に管理開始された福祉型住宅が最も多く（166 戸）、次いで昭和 51～55（1976～1980）年度に建設された市営住宅が多い（48 戸）。
- ・ 市営住宅では、昭和 55（1980）年度以前に管理開始されたものが多い（72 戸）一方、建替えにより平成 13～22（2001～2010）年度に管理開始されたものもある（38 戸）。
- ・ 福祉型住宅は、全て平成 2～12（1990～2000）年度に管理開始されたものである（194 戸）。

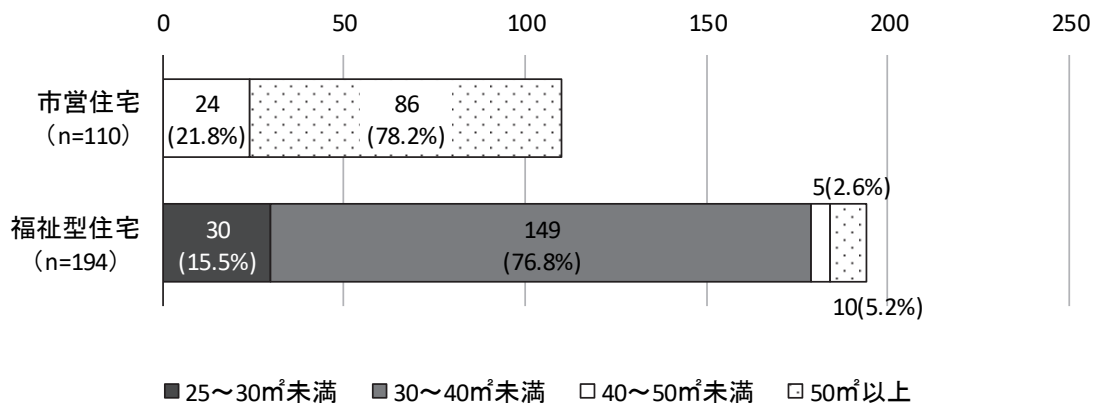
■建設年度（借上げ住宅は管理開始年度）別戸数（単位：戸）



③ 居住性（住宅の規模別戸数）

- ・ 市営住宅では、「50 m²以上（約 51～53 m²）」が大半を占め（86 戸、78.2%）、そのほかに「40～50 m²未満（約 43 m²）」がある（24 戸、21.8%）。
- ・ 一方で、約 9 割が高齢者用住戸（65 歳以上の単身者または高齢者のみ世帯向け）である福祉型住宅では、「30～40 m²未満」の小型住戸が大半を占めている（149 戸、76.8%）。

■住戸面積別戸数（単位：戸（%））



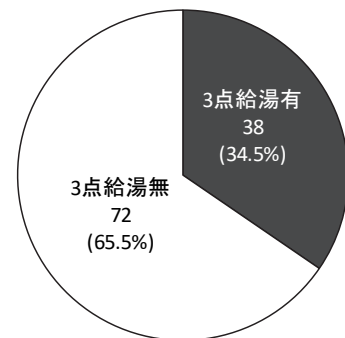
④ 居住性（3点給湯の有無別戸数）

- 市営住宅では、「3点給湯^{*}有」が34.5%、「3点給湯^{*}無（バランス釜設置、浴槽無し）」が最も多い（72戸、65.5%）。
- 福祉型住宅では、「3点給湯^{*}有」が100%となっている。

※浴室、洗面所、台所への給湯設備

■ 市営住宅の3点給湯の有無

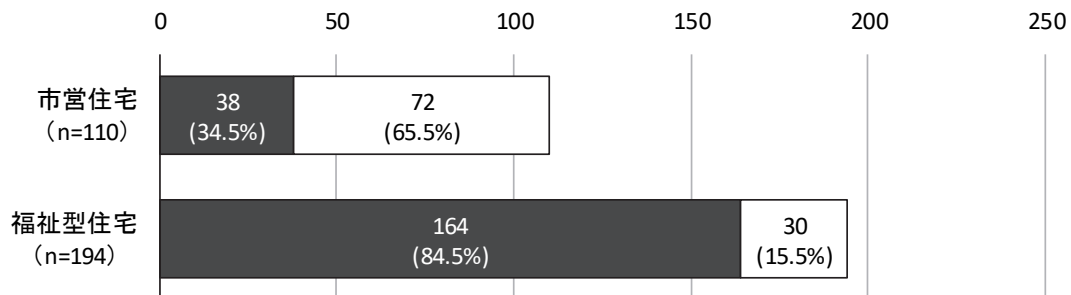
（単位：戸（%））



⑤ 共用部分の高齢化対応（エレベーターの有無別戸数（1階を含む。））

- 市営住宅では、「エレベーターのない住棟の住戸」が最も多い（72戸、65.5%）。
- 高齢者用住戸を有する福祉型住宅では、「エレベーターのある住棟の住戸」が最も多い（164戸、84.5%）。
- 「エレベーターのない住棟の住戸」は2階建住棟にあり、3階建以上に限定すれば、「エレベーターのある住棟の住戸」の占める割合は100%となる。

■エレベーターの有無別戸数（単位：戸（%））

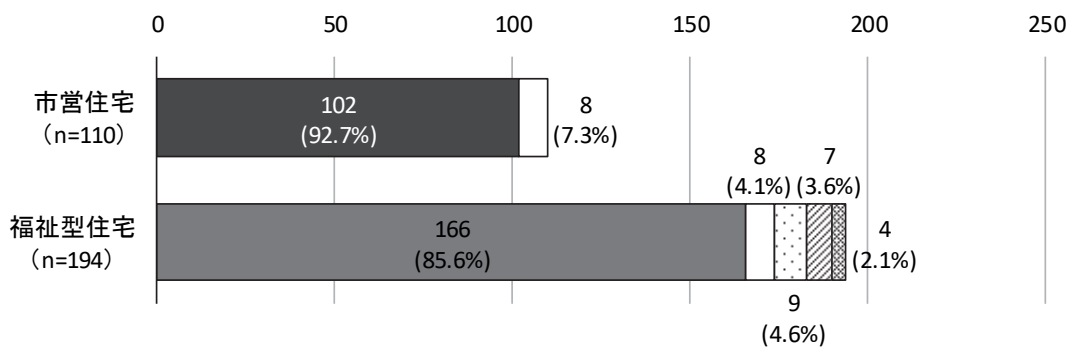


■EV有 □EV無

⑥ 専用部分の高齢化対応 — 高齢者、障害者用等の戸数

- 市営住宅では、「一般向け住宅」が大半を占めている（102戸、92.7%）。
- 一方で福祉型住宅では「高齢者用住戸」が大半を占めている（166戸、85.6%）。

■高齢者用、障害者用等の種類別戸数（単位：戸（%））



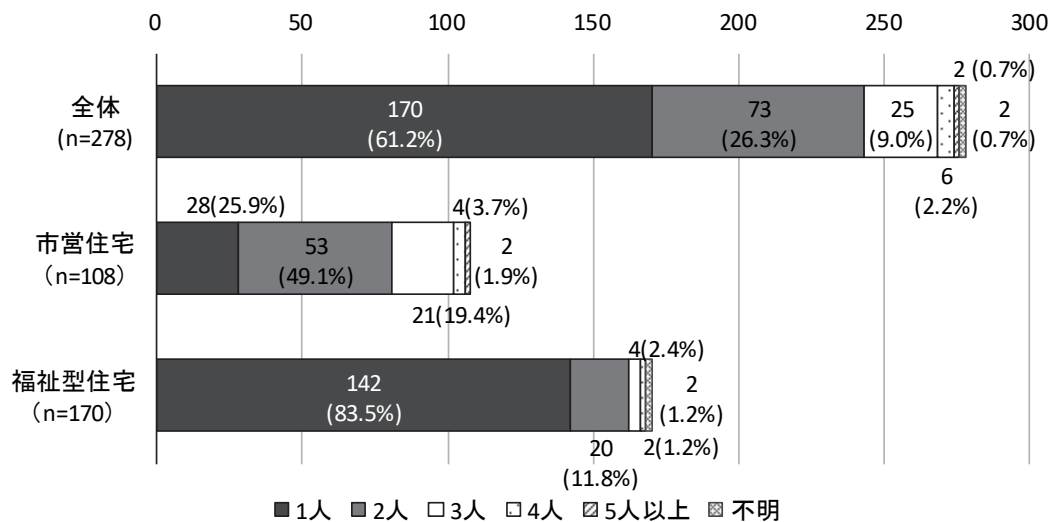
■一般用 ■高齢者用 □障害者用 □ひとり親用 ▨子育て世帯用 ▩複数子育て世帯用

(2) 入居者の状況（令和元(2019)年8月7日時点）

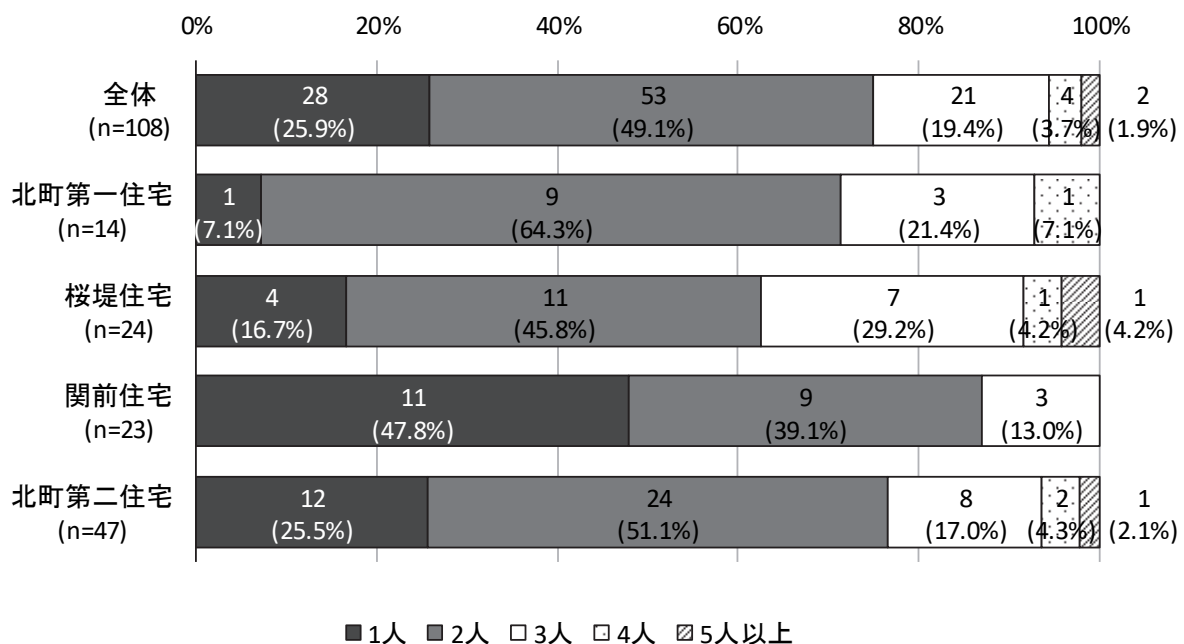
① 世帯人員別世帯数

- ・ 全体では、「1人」の世帯が最も多く（170世帯、61.2%）、次いで「2人」の世帯が多い（73世帯、26.3%）。
- ・ 市営住宅では、「2人」の世帯が最も多く（53世帯、49.1%）、次いで「1人」の世帯が多い（28世帯、25.9%）。
- ・ 市営住宅では、単身者向け募集は無く、一人世帯は世帯人員の減少等により生じたものであると考えられる。
- ・ 団地別にみると、関前住宅では約半数が「1人」の世帯となっている（11世帯、47.8%）。
- ・ 福祉型住宅では「1人」の世帯が大半を占めている（142世帯、83.5%）。

■世帯人員別世帯数（単位：世帯（%））



■市営住宅の世帯人員別世帯数（単位：世帯（%））



② 住戸面積、世帯人員別世帯数

- ・ 最低居住面積水準未満世帯は、市営住宅では2世帯（5人以上）、福祉型住宅では1世帯（5人以上）となっている。

■市営住宅の世帯人員別世帯数（単位：世帯）

	1人	2人	3人	4人	5人以上	不明	合計
40～50 m ² 未満	11	9	3	0	0	0	23
50～60 m ² 未満	17	44	18	4	<u>2</u>	0	85
合計	28	53	21	4	2	0	108

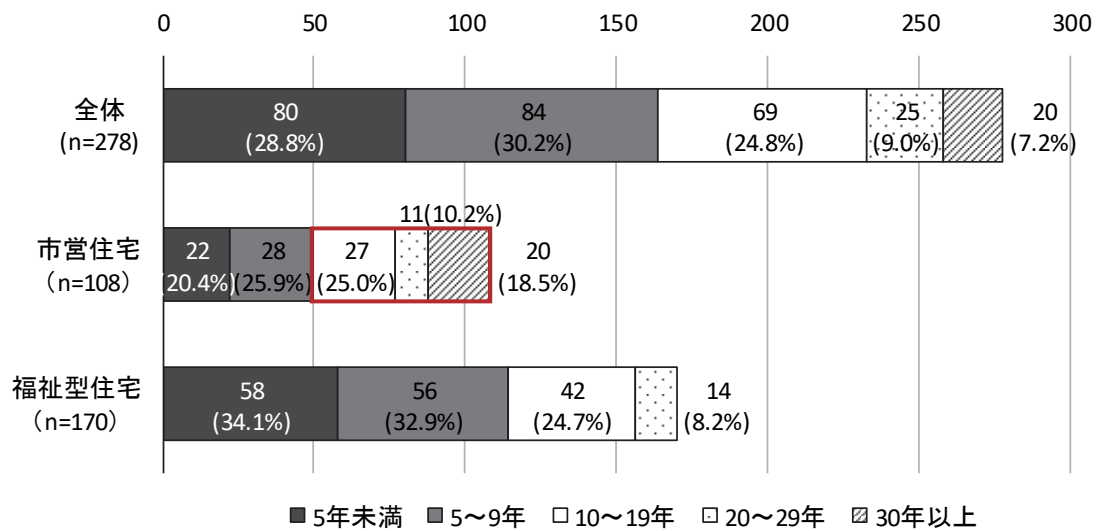
■福祉型住宅の世帯人員別世帯数（単位：世帯）

	1人	2人	3人	4人	5人以上	不明	合計
30 m ² 未満	24	1	0	0	0	1	26
30～40 m ² 未満	118	12	0	0	<u>1</u>	0	131
40～50 m ² 未満	0	3	1	0	0	0	4
50 m ² 以上	0	4	3	2	0	0	9
合計	142	20	4	2	1	1	170

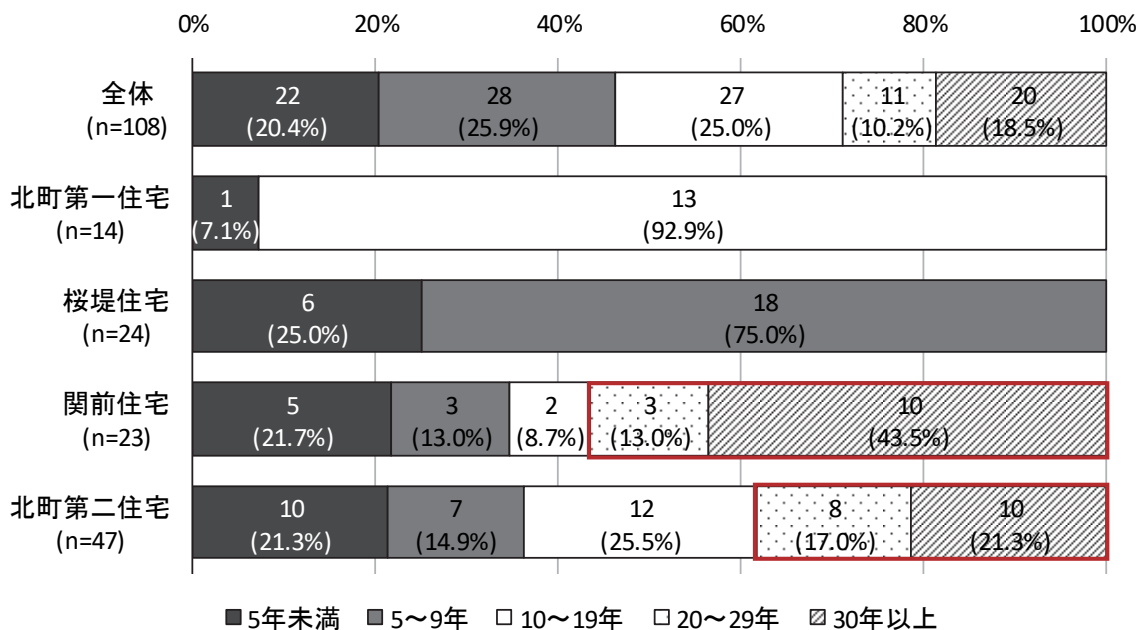
③ 居住年数別世帯数

- ・ 全体では、「5～9年」の世帯が最も多く（84世帯、30.2%）、次いで「5年未満」の世帯が多い（80世帯、28.8%）。
- ・ 市営住宅では、居住年数「10年以上」の世帯が約半数を占める（58世帯、53.7%）。
- ・ 団地別にみると、建替え等の行われていない関前住宅では、居住年数が「20年以上」の世帯が約6割を占め（13世帯、56.5%）、同様に北町第二住宅では、居住年数が「20年以上」の世帯が約4割を占める（18世帯、38.3%）。
- ・ 福祉型住宅では、居住年数「10年未満」の世帯が約7割を占める（114世帯、67%）。

■居住年数別世帯数（単位：世帯（%））



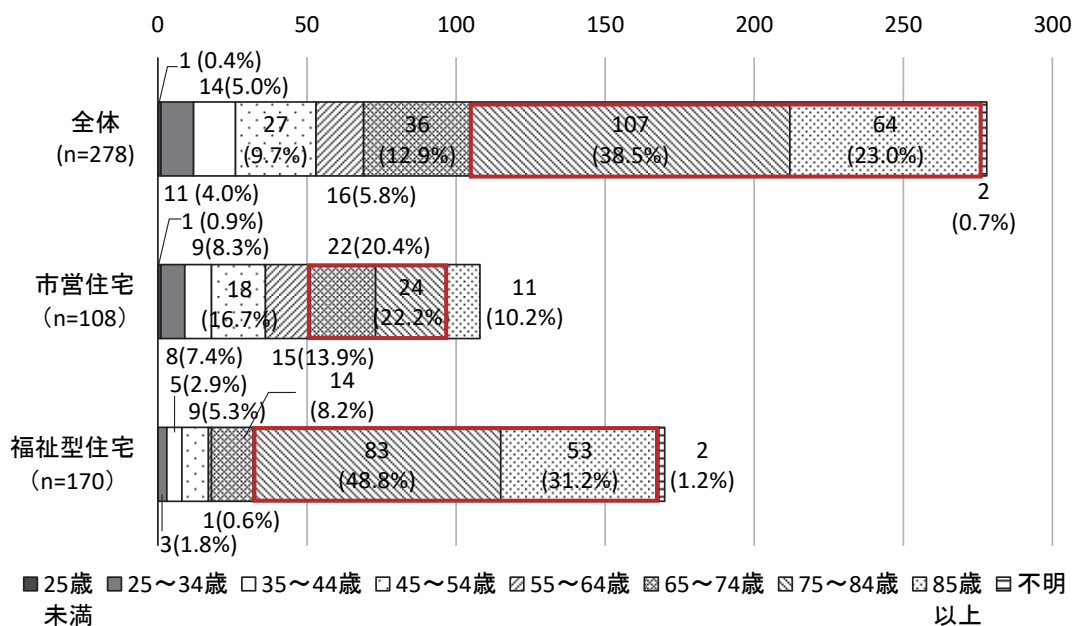
■市営住宅の居住年数別世帯数（単位：世帯（%））



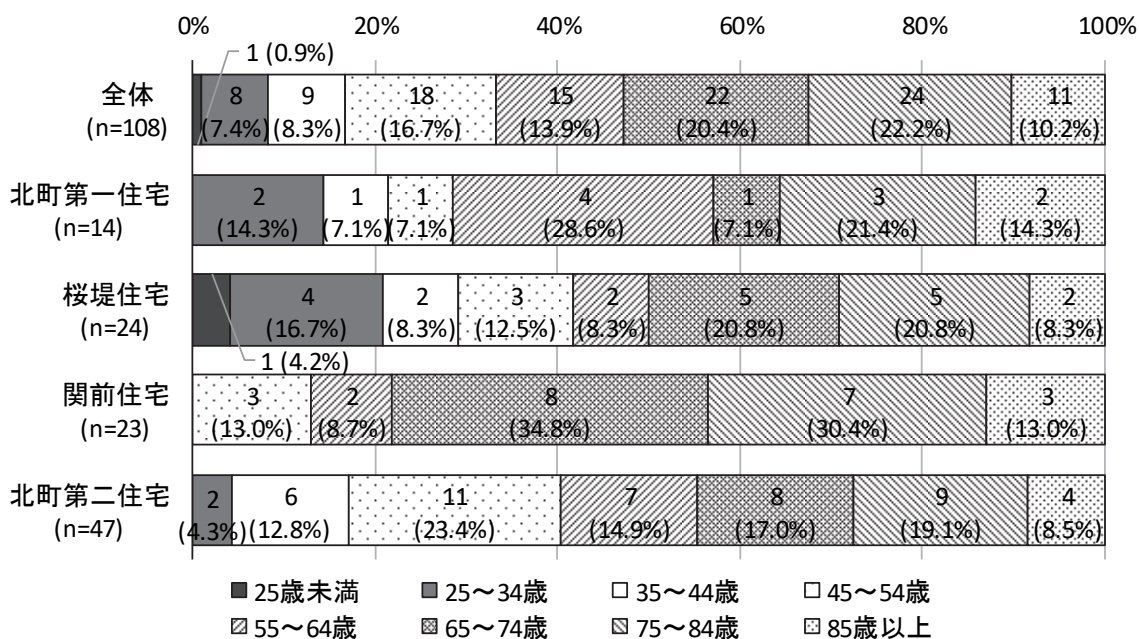
④ 世帯主年齢別世帯数

- ・ 全体では、世帯主年齢「75～84歳」の世帯が最も多く（107世帯、38.5%）、次いで「85歳以上」が多く（64世帯、23%）、世帯主年齢75歳以上の世帯が、約6割を占めている。
- ・ 市営住宅では、世帯主年齢「75～84歳」の世帯が最も多く（24世帯、22.2%）、次いで「65～74歳」の世帯が多く、（22世帯、20.4%）、世帯主年齢75歳以上の世帯が、約5割を占めている。
- ・ 福祉型住宅では、世帯主年齢「75～84歳」の世帯が約半数を占め（83世帯、48.8%）、世帯主年齢75歳以上の世帯が、約8割を占めている。

■世帯主年齢別世帯数（単位：世帯（%））



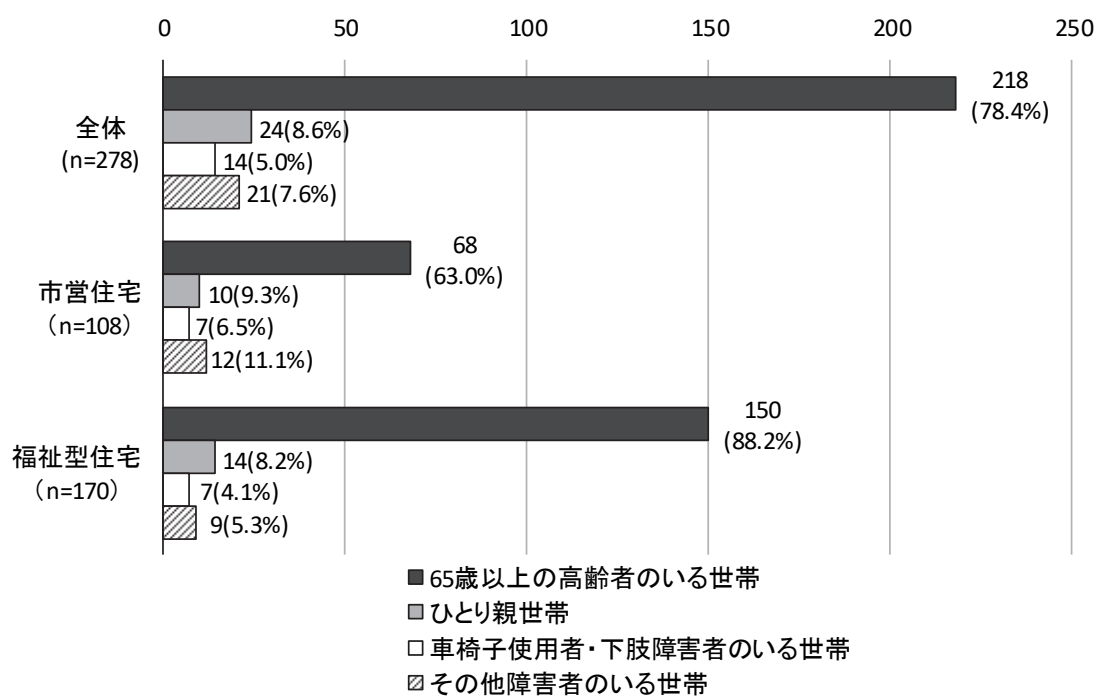
■市営住宅の世帯主年齢別世帯数（単位：世帯（%））



⑤ 高齢者、ひとり親、車いす・下肢障害、その他障害別世帯数

- ・ 全体では、65歳以上の高齢者のいる世帯が大半を占めており（218世帯、78.4%）、ひとり親世帯が24世帯（8.6%）、車椅子使用者・下肢障害者のいる世帯が14世帯（5.0%）、その他障害者のいる世帯が21世帯（7.6%）を占めている。
- ・ 市営住宅には高齢者用住戸はないが、65歳以上の高齢者のいる世帯が約6割を占めている（68世帯、63.0%）。

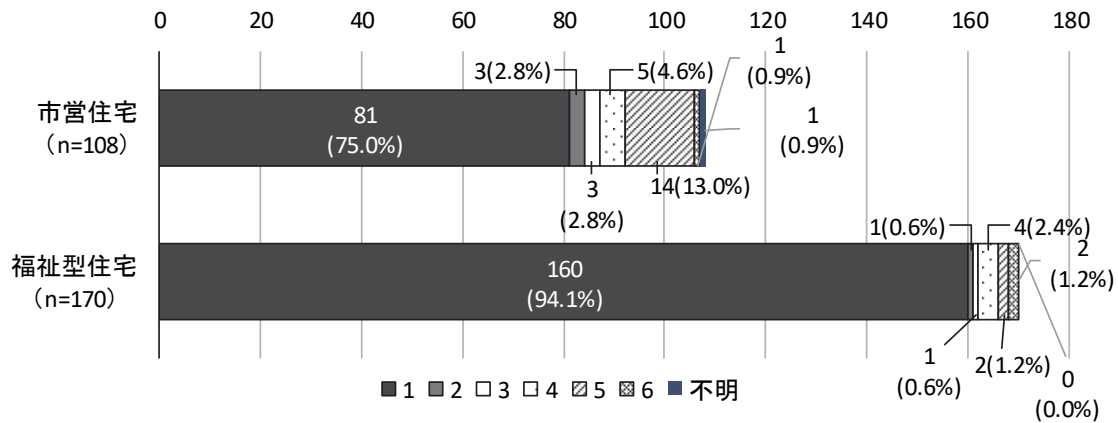
■ 高齢者、ひとり親、車いす・下肢障害、その他障害者のいる世帯数（重複あり）（単位：世帯（%））



⑥ 収入分位別世帯数

- 市営住宅、福祉型住宅のいずれの住宅においても収入分位[※]「第Ⅰ分位」の世帯が最も多い。

■収入分位別世帯数（単位：世帯（%））



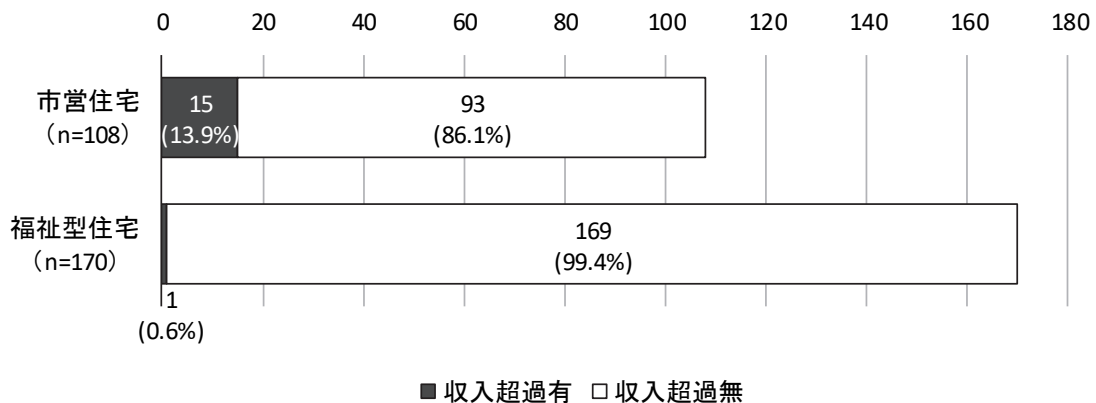
■収入分位別政令月収

収入分位		政令月収
第Ⅰ分位	～10%	0円～104,000円
第Ⅱ分位	10%～15%	104,000円～123,000円
第Ⅲ分位	15%～20%	123,000円～139,000円
第Ⅳ分位	20%～25%	139,000円～158,000円
第Ⅴ分位	25%～32.5%	158,000円～186,000円
第Ⅵ分位	32.5%～40%	186,000円～214,000円
第Ⅶ分位	40%～50%	214,000円～259,000円
第Ⅷ分位	50%～	259,000円～

⑦ 収入超過の状況

- 市営住宅では、「収入超過有」が15世帯（13.9%）となっている。
- 福祉型住宅では、「収入超過有」が1世帯（0.6%）となっている。

■収入超過の世帯数（単位：世帯（%））



(3) 空き家及び募集・応募の状況

① 市営住宅及び福祉型住宅の応募倍率（平成21～30(2009～2018)年度、令和元(2019)年11月時点）

- ・ 市営住宅の応募倍率は、10倍前後から最大64倍の高倍率となっている。
- ・ 福祉型住宅は、市営住宅に比べて倍率が低く、特に直近の5ヶ年度（平成27(2015)年度以降）は10倍に満たない状況である。

■応募倍率（市営住宅、福祉型住宅）

	市営住宅			福祉型住宅		
	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
平成21(2009)年度	13	305	23.5	5	83	16.6
平成22(2010)年度	4	232	58.0	4	107	26.8
平成23(2011)年度	2	128	64.0	8	98	12.3
平成24(2012)年度	-	-	-	12	103	8.6
平成25(2013)年度	2	87	43.5	20	158	7.9
平成26(2014)年度	2	68	34.0	8	154	19.3
平成27(2015)年度	6	190	31.7	17	116	6.8
平成28(2016)年度	5	87	17.4	21	121	5.8
平成29(2017)年度	7	130	18.6	17	150	8.8
平成30(2018)年度	3	57	19.0	24	117	4.9
令和元(2019)年度	3	29	9.7	17	111	6.5

② 応募倍率（平成27(2015)～令和元(2019)年度、令和元(2019)年11月時点）

ア) 市営住宅（団地別）

- ・ 直近5年の応募倍率を団地別にみると、築40年超の関前住宅・北町第二住宅ではやや低め、築10年未満の北町第一・桜堤では非常に高く、団地による応募倍率の差が大きい。

■応募倍率（市営住宅）

実施年月	関前			関前障害者向き			北町第一			北町第二			桜堤			合計		
	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
平成27 (2015)年5月										3	27	9.0	1	49	49.0	4	76	19.0 倍
平成28 (2016)年2月				1	3	3.0							1	111	111.0	2	114	57.0 倍
平成28 (2016)年5月	1	12	12.0							1	31	31.0				2	43	21.5 倍
平成28 (2016)年11月				2	3	1.5							1	41	41.0	3	44	14.7 倍
平成29 (2017)年5月							1	42	42.0	1	7	7.0				2	49	24.5 倍
平成29 (2017)年11月	1	5	5.0							3	26	8.7	1	50	50.0	5	81	16.2 倍
平成30 (2018)年2月																0	0	— 倍
平成30 (2018)年10月										2	15	7.5	1	42	42.0	3	57	19.0 倍
令和元 (2019)年11月				2	6	3.0				1	23	23.0				3	29	9.7 倍

イ) 福祉型住宅（募集型別）

- ・ 高齢者向け住宅の応募倍率は、5～20倍となっている。
- ・ 障害者向け住宅の募集は5年間で1回・1戸であり、その他の種類の住戸も募集機会は非常に少ない。

■ 応募倍率（福祉型住宅）

年度	高齢者				障害者				ひとり親(H24年度以前は母子)				子育て				複数子育て				合計			
	募集	応募	入居戸数	実質倍率	募集	応募	入居戸数	倍率	募集	応募	入居戸数	倍率	募集	応募	入居戸数	倍率	募集	応募	入居戸数	倍率	募集	応募	入居戸数	倍率
平成27(2015)年5月	4	49	5	9.8					1	4	1	4.0									5	53	6	8.8
平成27(2015)年5月 事故住宅	1	6	1	6.0																	1	6	1	6.0
平成27(2015)年11月	11	57	11	5.2																	11	57	11	5.2
平成28(2016)年5月	10	53	10	5.3																	10	53	10	5.3
平成28(2016)年11月	10	64	10	6.4					1	4	1	4.0									11	68	11	6.2
平成29(2017)年5月	5	59	5	11.8																	5	59	5	11.8
平成29(2017)年11月	5	45	6	7.5					2	6	2	3.0	2	10	2	5.0					9	61	10	6.1
平成30(2018)年2月	3	30	3	10.0																	3	30	3	10.0
平成30(2018)年5月	2	40	2	20.0																	2	40	2	20.0
平成30(2018)年7月									2	5	1	2.5	3	10	3	3.3	4	3	2	0.8	9	18	6	3.0
平成30(2018)年10月													1	8	1	8.0	2	5	2	2.5	3	13	3	4.3
平成30(2018)年11月	9	44	8	5.5																	9	44	8	5.5
平成31(2019)年2月									1	2	1	2.0									1	2	1	2.0
令和元(2019)年5月	7	40	6	6.7																	7	40	6	6.7
令和元(2019)年8月	7	33	6	5.5																	7	33	6	5.5
令和元(2019)年11月	3	38	3	12.7																	3	38	3	12.7

③ 空き家の状況（団地別 平成31（2019）年4月1日時点）

- ・ 市営住宅の空き家は2戸（1.8%）と少なく、福祉型住宅の空き家は24戸（12.4%）となっている。

	戸数	空き住戸数	空き家率
市営住宅	110	2	1.8%
関前	24	1	4.2%
北町第一	14	0	0.0%
桜堤	24	0	0.0%
北町第二	48	1	2.1%
福祉型住宅	194	24	12.4%
グランドハイツ	19	2	10.5%
シティハウス吉祥寺	15	2	13.3%
クレバール	11	0	0.0%
ルミエール	17	2	11.8%
シュロス武蔵野	29	2	6.9%
エルベセッタ田家	22	7	31.8%
武蔵野清岳苑	42	4	9.5%
武蔵野三法苑	28	4	14.3%
アーバン武蔵野	11	1	9.1%

(4) 現行計画における進捗状況

- 「武蔵野市公営住宅長寿命化計画」平成25(2013)～令和4(2022)における維持・改善に係る事業予定は下表のとおりであり、●のついた事業を実施済みである。

■前計画における事業予定

年度	関前住宅	北町第二住宅1号棟	北町第二住宅2号棟
平成25 (2013)年度			
平成26 (2014)年度	●外部建具改修 (玄関扉)		
平成27 (2015)年度		●外壁改修・屋上防水 改修	●外壁改修
平成28 (2016)年度	ガス配管改修	●浴室・室内手すり 取付	●浴室・室内手すり 取付
平成29 (2017)年度	屋上防水改修	外部建具改修 (アルミ窓)	外部建具改修 (アルミ窓)
平成30 (2018)年度			
平成31 令和元 (2019)年度			
令和2 (2020)年度			
令和3 (2021)年度	給水ポンプ改修	外部建具改修 (鉄扉)	外部建具改修 (鉄扉)
令和4 (2022)年度	外壁改修	給水ポンプ改修 階段部屋根塗装改修 ガス配管改修	給水ポンプ改修