

津久見市公営住宅等長寿命化計画 -概要版-

平成30年8月 津久見市

公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

背景

本市は、平成26年2月に「津久見市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、中長期的な展望に基づいた公営住宅事業を展開してきた。上記計画においては、概ね5年ごとの見直しを位置づけているが、策定以後の事業の進捗状況や、上位・関連施策の展開を踏まえ、本市の公営住宅等について、より長期的な活用のあり方を見据えた事業計画とするために改正を行うものとしている。

目的

公営住宅等長寿命化計画は、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公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・住棟別の事業方法を選定するものである。また、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成し、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することにより、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を目指す。

計画期間

本計画の計画期間は、平成30年度から令和9年度までの10年間を基本的な計画期間とする。なお、今後の本市を取り巻く社会情勢の変化や、国、県の動向等を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行うものとする。

平成30年度～令和9年度（10年間）

公営住宅等の状況、公営住宅等を取り巻く津久見市の状況

■公営住宅等の状況

- 本市は9団地294戸のストックを所有するが、供用開始から40年以上経過する住宅が多くある。
- 入居者は高齢者が多く、1人～2人の世帯が多くを占めている。

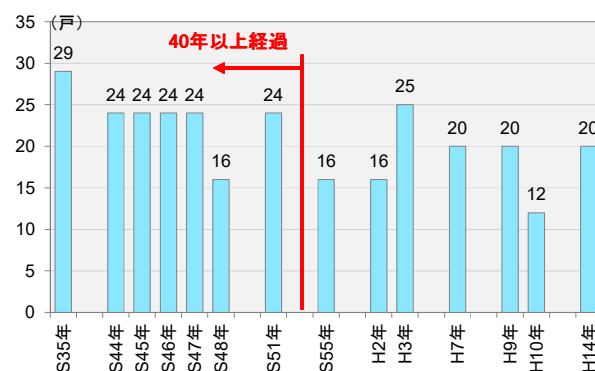
■人口・世帯数の推移

- 人口は減少傾向にあり、令和7年には15.3千人になる見通しである。
- 世帯数についても減少傾向にあり、平成27年では7,518世帯となっている。

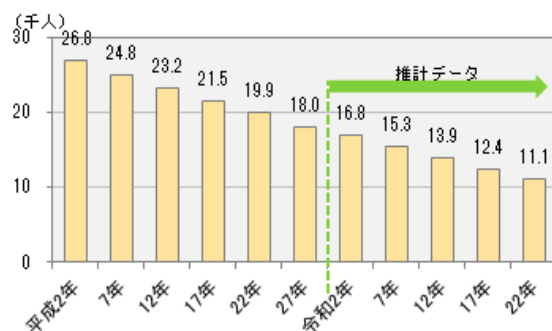
■住宅ニーズ調査

- 公営住宅等について、間取りや家賃等に45%が満足している。一方、築年数が古い事や湿気によるカビ等に20%が不満を感じている。
- 地域や近所の人間関係や静かな住環境に37%が満足しているが、公共交通や病院や中心部へのアクセス等に23%が不満を感じている。

【公営住宅等の建設年次】



【津久見市の人口推移】



長寿命化に関する基本方針

公営住宅等の状況や人口・世帯数の推移、住宅ニーズ調査の結果などを踏まえ、以下の基本方針を基に長寿命化を図る。

ストックの状況の把握及び日常的な維持管理方針

供用開始から年数が経過している住宅が多いことなどを踏まえ、ストックの状況を適切に把握するために「建築基準法第12条の規定」に準じる定期点検及び「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づく日常点検を計画的に行い、その点検結果に応じた適切な修繕等を実施する。また、それらの結果を以後の修繕・改善事業等に反映できるように「公営住宅等管理ベース」を活用し、管理を行う。

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

点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、人口動態や市民のニーズなどを踏まえ、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等に配慮しながら改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図る。また、予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施による公営住宅等ストックの長寿命化を図ることにより、建替事業を基本とする更新に比べ、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につながるものである。

公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

目標管理戸数、公営住宅等長寿命化計画の対象

●2015年以降、5か年の推計値[※]における推移に基づいて、2040年での管理戸数を予測すると、ストック（著しい困窮年収未満の世帯数）363世帯となるのに対し、その対応戸数として、公営住宅等数220戸、特に低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等数96戸、比較的低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等数83戸であり、これらをあわせると399戸となり、ストックをカバーすることができる。この結果において、2040年（令和22年）における本市の住宅管理戸数180戸を津久見市公営住宅等長寿命化計画における目標管理戸数とする。

※「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月改定）」の「ストック推計プログラム」による

■著しい困窮年収未満世帯への対応総括表

			現状値	推計値				備考	
時期(年)			2015	2020	2025	2030	2035	2040	
			H27	R2	R7	R12	R17	R22	
総世帯数(世帯)			7583	7046	6436	5813	5199	4665	図1-1)
ストック(著しい困窮年収未満の世帯数)			837	742	628	626	436	363	図1-3)
対応戸数(戸)	公営住宅等	市営	294	273	250	225	202	180	総世帯数の推計値が2015年から2040年に約6割へ減少していることを考慮し、対応戸数の各年推計値を設定している。
		県営	68	63	58	52	47	40	
		小計	362	336	308	277	249	220	
	特に低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等(給与住宅含む)	156	145	132	120	107	96		
	比較的低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	135	125	115	103	93	83		
合計			653	606	555	500	449	399	
ストックとの差			-184	-136	-73	-126	13	36	

●本市で管理している公営住宅等 **9団地29棟294戸**（平成29年3月末現在）について計画を定めることとする。

公営住宅等長寿命化計画の事業手法の選定

事業手法の選定に当たっては、国土交通省が策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月改定）」を基に、以下の内容を考慮した上で、事業手法の選定フローに基づき判定する。

- ・中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を検討する。
- ・改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を経過し、躯体が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合等に、建替事業を選定する。
- ・現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に課題のある団地・住棟の建替事業や改善事業（耐震改修事業等）については、優先的に実施する。
- ・建替事業を選定する場合は、他の団地との集約・再編等についても検討する。

■事業手法判定結果

団地名	棟数(棟)	戸数(戸)	1、2次判定結果	3次判定結果
さかえアパート	1	12	個別改善(長寿命)	個別改善(長寿命)
岩屋口Aアパート	1	20	修繕対応	修繕対応
岩屋口Bアパート	1	20	修繕対応	修繕対応
岩屋口Cアパート	1	20	個別改善(長寿命)	個別改善(長寿命)
鬼丸Aアパート	1	6	用途廃止	用途廃止
鬼丸Bアパート	7	14	用途廃止	用途廃止
鬼丸Cアパート	2	9	用途廃止	用途廃止
長野Aアパート	1	24	個別改善(長寿命)(居住性)(福祉)	修繕対応
長野Bアパート	1	16	個別改善(長寿命)(居住性)(福祉)	修繕対応
長野Cアパート	2	10	用途廃止	用途廃止
千怒Aアパート	1	24	個別改善(長寿命)(居住性)(福祉)	個別改善(長寿命)
千怒Bアパート	1	24	個別改善(長寿命)(居住性)(福祉)	個別改善(長寿命)
千怒Cアパート	1	24	個別改善(長寿命)(居住性)(福祉)	個別改善(居住性)(福祉)
門前アパート	5	14	用途廃止	用途廃止
たちばなアパート	1	25	個別改善(長寿命)(居住性)(福祉)	個別改善(居住性)(福祉)
みどりアパート	1	16	個別改善(長寿命)(居住性)(福祉)	個別改善(居住性)(福祉)
そうりんアパート	1	16	個別改善(長寿命)(居住性)(福祉)	個別改善(居住性)(福祉)

建替え	個別改善	修繕対応	用途廃止	合計
0棟	8棟	4棟	17棟	29棟
0戸	161戸	80戸	53戸	294戸

【凡例】

建替え： 既存住棟を取壊して、現地及び非現地に関わらず新築すること。

個別改善： 継続して維持管理を行う住宅を機能性、安全性、バリアフリー化、耐久性の向上を行うなどの居住性を向上させる改善工事をすること。（長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型）

修繕対応： 継続して維持管理を行う住宅を定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用すること。

用途廃止： 継続して維持管理を行わない住宅として廃止すること

長寿命化の実施方針

点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、定期点検及び日常点検の実施方針を整理する。

計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、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を実施する。

経年劣化により老朽化した設備等を現状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は、個別改善事業（長寿命化型）で対応する。

なお、計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握したうえで、効果的・効率的に進めることとする。また、点検の結果、建物の安全性等が確認された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応する。

改善事業の実施方針

住棟の状況に応じた改善事業の必要性や効果および「津久見市住宅ニーズ調査結果」等を考慮し、改善事業類型毎の実施方針を整理する。

- 【長寿命化型】一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。
- 【居住性向上型】長寿命化により、引き続き活用を図る住宅ストックについては、住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
- 【福祉対応型】長寿命化により引き続き活用を図る住宅ストックについては、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸のバリアフリー化を進める。

建替事業の実施方針

公営住宅等の立地や物理的状況、周辺地域の課題等を考慮し、建替後の土地利用や道路・公園・広場等の整備方針、開発密度や供給する住戸規模、地域に貢献する公益施設・生活支援施設等の導入の方針、余剰地が生ずる場合の活用方針、事業の実施順序・時期等について検討を行い、建替事業を実施する。

長寿命化計画の実現に向けての課題

改善事業、建替え等のスケジュールについて

事業スケジュールについては、今後の財政状況を勘案しながら、地域のバランス等を考慮し、適切に推進する。

実現に向けての課題整理

- ・必要に応じて本計画の見直しを行うとともに、スケジュール等についても随時検討を行う。
- ・事業を行う場合は、十分な入居者の意向把握のとともに、工期の短縮や入居したまま改善できる技術等について検討する。
- ・国・県等の住宅施策を有効に活用、導入を進めていき、民間・市民に対して住宅施策の啓蒙活動を行う必要がある。
- ・費用対効果を常に検証しコスト軽減の工夫を検討、住宅施策を具体的に展開していくため、庁内連携をさらに確立していく必要がある。

事業手法の検討

財政的負担を極力おさえつつ、高齢化対応をはじめとした公営住宅等の質の向上を進めていくためには、従来型の事業手法に加え、シルバーハウジングやPFI手法の導入、家賃補助制度についても検討していくものとする。