

備前市公営住宅等長寿命化計画 -概要版-

令和3年3月改定(令和5年8月一部修正) 備前市

1. 計画の背景と目的

1-1. 背景・目的

本市では、平成 22 年度に「備前市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅ストックの状況から、その役割やあり方を考慮したうえで団地別・住棟別の活用方針を定めるとともに、安全で快適な住まいを長期にわたって確保するため、修繕、改善、建替などの公営住宅の活用手法を定め、長寿命化計画のための維持管理計画を策定してきた。

一方、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定 国土交通省）」（以下、策定指針と称する）に基づき、将来の需要見通し等を踏まえた公営住宅等ストックの適切なマネジメントの実施に向け、団地別・住棟別に計画的・効率的な事業手法の選定や中長期的な展望に立ちライフサイクルコスト（LCC）の縮減や事業量の平準化の視点が必要となったことから、本計画の改定を行う。

※ライフサイクルコスト：建築物において、計画・設計・施工から、その建物の維持管理、解体・廃棄に至る過程に要する費用の総額

1-2. 計画期間

令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間を計画期間とする。

なお、社会情勢の変化への対応や事業の進捗状況を勘案し、適宜見直しを行うものとする。

2. 市の概況と公営住宅等の状況

2-1. 人口・世帯数の推移

- 本市の人口は減少を続けており、平成 27 年には 35,179 人となっている。
- 高齢化は年々顕著に表れており、平成 27 年は約 36%となっている。
- 年少人口は高齢者とは逆に減少を続けており、昭和 55 年に最大 22%であったが、平成 27 年には 10%まで減少している。

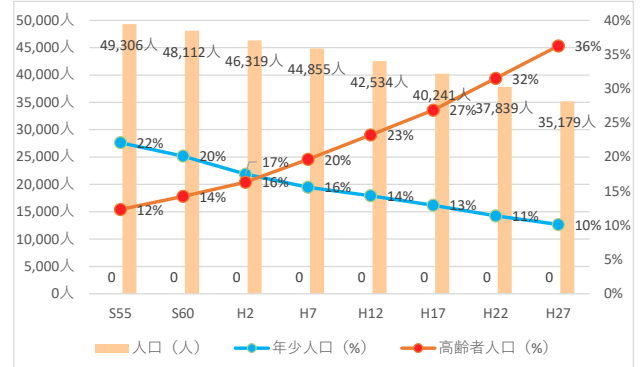


図 2-1 人口の推移

国勢調査（昭和 55～平成 27 年）

2-2. 公営住宅等の状況

- 本市では、457 戸（309 世帯）の公営住宅等を管理しており、令和 2 年 9 月時点の世帯人員構成は、単身世帯が約半数を占めている。次いで約 3 割が 2 人世帯となっており、3 人世帯以上は少数である。
- 平成 27 年度から令和元年度の 5 年間の入居可能な住戸に対する入居状況（入居率）をみると、平成 27 年に 80%であったが年々減少し、令和元年には 68%となっている。

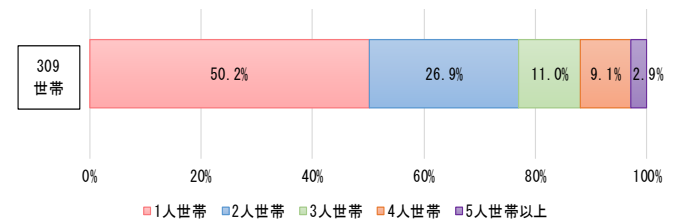


図 2-2 世帯人員構成

(令和 2 年 9 月現在)

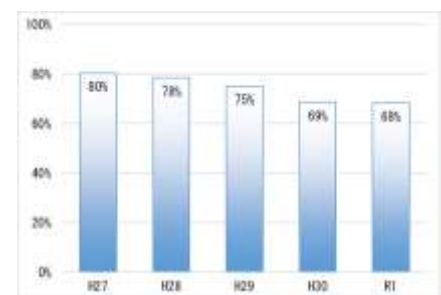


図 2-3 入居者の状況（入居率）

(平成 27～令和元年)

3. 長寿命化に関する基本方針

既存の公営住宅等を住宅ストックとして活用し、安全・安心な住環境の提供を行うために、住宅の劣化状況や地域事情、財政状況を勘案しつつ、維持管理や改善、建替や用途廃止などの事業手法を明確化し、計画的に実施する。

1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

建築基準法第 12 条第 2 項に基づく法定点検を定期的に行うとともに、入居者から劣化状況に関する情報を収集し、点検結果に基づき予防保全を重視した維持管理を行う。定期点検・日常点検において得た公営住宅の状況等や修繕・改修時の工事内容や履歴等については「公営住宅維持管理データベース（国土交通省住宅局総合整備課(H28.8)）」に基づくデータベースを活用する。定期点検や予防保全的な維持管理を適切に実施できるような体制を検討・整備するとともに、適切な実施に向けた財源の確保を検討する。また、耐用年数まで期間がある団地については、改善や修繕等を適切に行い、長寿命化を図る。一方、耐用年数を超過している住棟や 10 年以内に耐用年数を迎える住棟については、用途廃止等の検討を行う。

2) 改善事業の実施による長寿命化及びコストの縮減に関する方針

定期点検、日常点検、修繕、データ管理により、改善や修繕等の費用が集中するこれまでの対処療法的な維持管理から、費用を分散させる予防保全的な改善や修繕等を行うことにより、コストの縮減に努め、公営住宅の長寿命化を図る。

4. 事業手法の選定

4-1. 計画の対象

本計画に位置付ける対象住宅等は公営住宅とする。

4-2. 将来ストック量の推計に基づく公営住宅等の管理方針

ストック推計として、将来のある時点において、全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯」を示すため、公営住宅だけではなく、公的賃貸住宅・サービス付き高齢者向け住宅・民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を踏まえ、さらに、市営住宅は令和 27 年度までに徐々に用途廃止することを想定し、将来のストック量を推計した。

その結果、著しい困窮年収未満の世帯は令和 27 年度では 293 戸となり、令和 17 年度までは県営及び市営住宅のストック量が著しい困窮年収未満の世帯数を満たすが、令和 22 年度から逆転する。

そのため、令和 27 年度には総数 971 戸となり、著しい困窮年収未満の世帯数 293 戸を十分に満たすため、民間賃貸用住宅等の活用が好ましい。

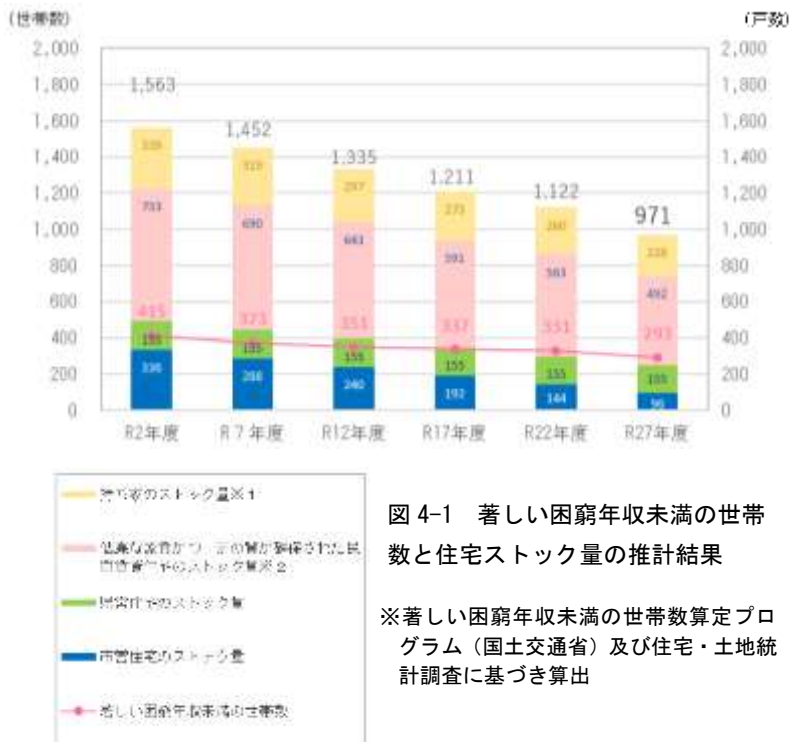


図 4-1 著しい困窮年収未満の世帯数と住宅ストック量の推計結果

※著しい困窮年収未満の世帯数算定プログラム（国土交通省）及び住宅・土地統計調査に基づき算出

4-3. 事業手法の選定結果

策定指針に示される事業手法の選定フローを基本とし、長期的な管理の見通しに基づき、団地別・住棟別に、計画期間内（今後10年間（令和3～12年度））に実施予定の事業手法を選定した。

■計画期間内（今後10年間）に実施予定の事業手法

◇建替 <2団地>	
団地名	東鶴山団地、土師神根団地

◇用途廃止 <2団地>	
団地名	渡瀬団地、野谷団地

5. 手法別実施方針

5-1. 点検の実施方針

公営住宅は、長寿命化のみならず入居者の安全性・居住性の確保を図るため、予防保全の観点で定期的な点検等が重要であるため、引き続き、建築基準法第12条に基づく法定点検や、日常点検を行うこととし、点検結果については、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

なお、法定点検は、建築物は3年以内毎、建築設備等は1年以内毎に行うこととし、法定点検対象の住棟のみならず、法定点検の対象外となる住棟（100m²未満）についても同様の点検を実施するものとする。さらに、日常点検は定期的に行うとし、法定点検と合わせた実施、計画修繕前の実施など、効率的に行う。

5-2. 計画修繕の実施方針

本計画の計画期間内に該当する団地はない。一方、公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくため、策定指針に示される修繕項目別の修繕周期表を参考に、法定点検や日常点検の結果を踏まえ、予防保全的な観点から修繕計画を策定し、修繕を行っていく必要がある。

5-3. 改善事業の実施方針

本計画の計画期間内に該当する改善事業は吉永中団地である。当該団地は3階建ての住棟であり、エレベーターはない。また、建築基準法第34条では高さ31m以上の建築物にはエレベーターの設置義務があるが、吉永中団地は該当しない。一方、高齢者の居住の安定確保に関する法律による「サービス付き高齢者向け住宅」は、3階以上にエレベーターの設置義務が定められており、岡山県においては平成24年に高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき「岡山県高齢者居住安定確保計画」を策定している。さらに将来に加速する本市の高齢化状況を鑑みて当該団地も高齢者の居住が予想され、バリアフリー化等の福祉に対応するために居住性を向上させた改善が望まれるため、方針（案）を示す。

■改善事業の実施方針（案）

○福祉対応型改善（案）
・高齢者等の安全・安心を踏まえた居住のため、住戸内・共用部等のバリアフリー化

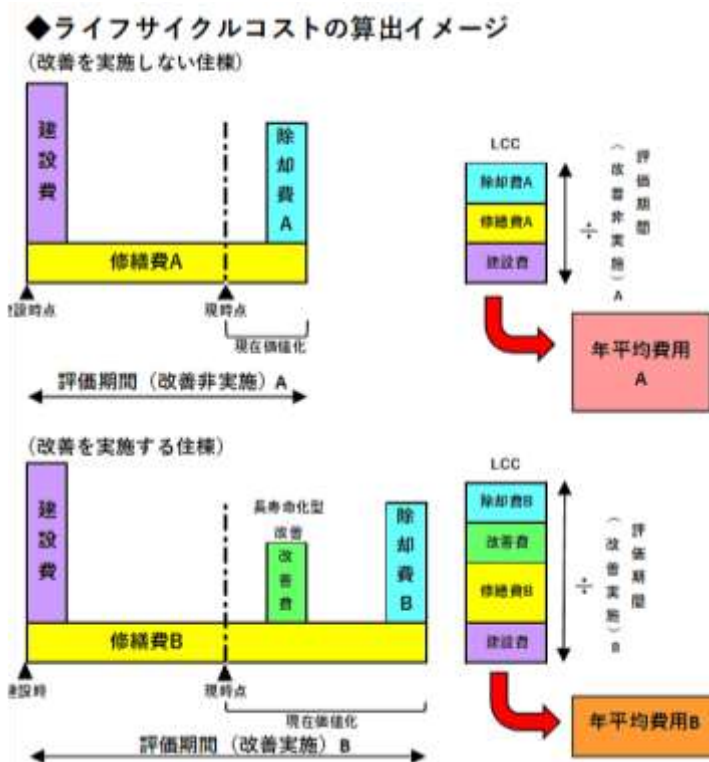
○居住性向上型改善（案）
・住戸の機能充実化を図る居住性の向上

5-4. 建替事業等の実施方針

本計画の計画期間内に該当する建替事業は、東鶴山、土師神根団地である。耐用年数を超過している住棟であるため、新規の入居募集を停止し、用途廃止を検討する。用途廃止にあたっては、それまでの活用を見据えた必要最低限の修繕を行いつつ、既存入居者に対しては丁寧な説明を行ったうえで、受け皿として他の公営住宅（吉永中団地、スワ、伊部団地）の空き部屋への斡旋や民間賃貸住宅等の活用等を図り、無理のない住み替えを行うとする。さらに、平成 29 年 10 月に国土交通省が策定した高齢者・障がい者・子育て世帯等の住宅の確保に配慮した「新たな住宅セーフティネット制度」の活用も視野に入れて対応を検討する。

なお、将来において建替の検討の際には、子育て世帯向けの居住ニーズ等を踏まえ、木造平屋の検討を行うとし、福祉施策等との連携を考慮して設計段階に関係機関と必要な施策等の協議を行うことが望ましい。具体には、人口減少社会、少子高齢化を見据えて、子育て時の子供の安全・安心に繋がるとともに生活の利便性が向上し、また、新規設備導入によって政府が掲げる 2050 年カーボンニュートラルや発生する炭素を低減させる等の脱炭素社会に対応した ZEH 基準の省エネルギー性能の確保した団地を目指すことを検討する。

6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出



計画期間内に改善事業を実施する住棟については、「ライフサイクルコスト算定プログラム（国土交通省）」に基づき、「長寿命化型改善事業を実施する場合」と「実施しない場合」について算定すると、「長寿命化型改善を実施する場合」のライフサイクルコストが「長寿命化型改善を実施しない場合」を下回った場合には、改善による効果があると判定される。

改善事業予定住棟である吉永中団地について算定したところ、約 250 万円の縮減効果があると判定された。

$$\text{年平均費用 A} - \text{年平均費用 B} = \text{毎年度の縮減額}$$