

安中市市営住宅等長寿命化計画（概要版）

令和5年3月改定

1 計画の背景・目的等

<p>(1) 計画改定の背景・目的</p>	<p>安中市では、令和4（2022）年4月現在、31団地、183棟、1,092戸の市営住宅等を管理している。平成24（2012）年度には、安中市市営住宅等長寿命化計画を策定し、その後、平成28（2016）年度に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示され、前計画の計画期間が令和4（2022）年度に満了することから、計画の改定が必要な状況となっている。</p> <p>団地敷地の有効活用と良質な住宅ストック形成のための総合的な市営住宅等の活用方針を設定するとともに、予防保全型の維持管理への転換を図り、長期的な維持管理と長寿命化による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する。</p>
<p>(2) 計画期間</p>	<p>令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とする。なお、本計画に基づく事業の実施状況や、今後の市の財政状況や社会情勢の変化等に応じ、概ね5年ごとに計画の見直しを行う。</p>

2 市営住宅等の状況

(1) 管理状況

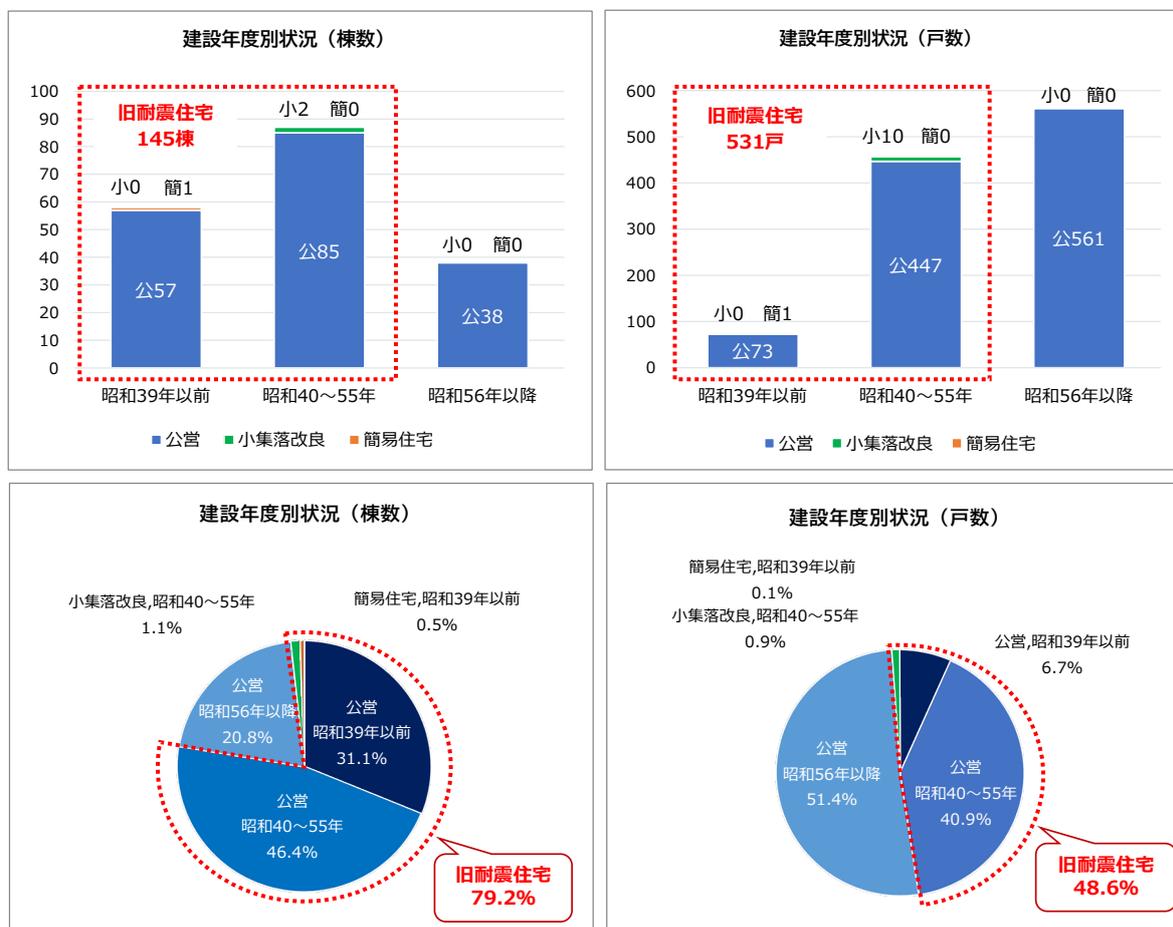
①建設年度別管理状況

昭和56（1981）年よりも前に建設された住宅（旧耐震基準）は、145棟（79.2%）、531戸（48.6%）となっている。また、遠丸団地、秋間団地については、耐震診断を実施し、耐震性が有ることが確認された。

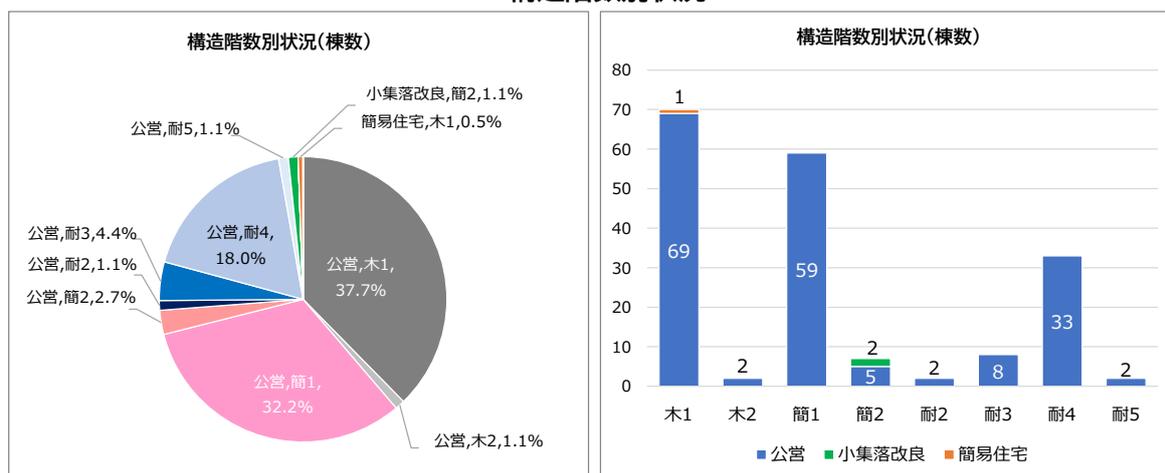
②構造階数別状況

構造階数別にみると、最も割合が高いのは木造平屋建てで70棟（38.3%）、次いで簡易耐火構造平屋建てが59棟（32.2%）となっている。

建設年度別状況



構造階数別状況



(2) 入居状況

令和4(2022)年4月時点における市営住宅等の入居率は、68%(747/1,092戸)である。

また、世帯人員の中に65歳以上の高齢者が含まれている高齢者世帯の割合は、入居している747戸を母数としたとき、52%(392/747戸)であり、そのうち高齢者のみの単身世帯の割合は34%(252/747戸)となっている。なお、空家率は、32%(345/1,092戸)である。

入居状況

	管理戸数	入居住戸	入居世帯数	高齢者世帯数		空家			
				うち単身世帯数	合計	募集対象	募集停止	緊急対応	
戸数	1,092	747	747	392	252	345	145	193	7
割合	100%	68%	68%	52%	34%	32%	13%	18%	1%

(3) 市営住宅等の課題

①管理状況からみた課題 <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化が著しい市営住宅等への対応 ・構造的な不安を抱えている市営住宅等への対応 ・市営住宅等の居住水準の向上 	②入居状況からみた課題 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者単身世帯等に配慮した市営住宅等のバリアフリー化改善 ・適正入居の促進 ・若者世帯や子育て世帯等の入居に対応した改善等
--	---

3 長寿命化に関する基本方針

(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	①ストックの状況把握、修繕の実施方針 定期点検を実施し、建物の老朽化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないようにストック状況の把握に努める。定期点検や日常点検結果を踏まえ、予防保全的な修繕を実施するとともに、長期修繕計画の策定を進める。 ②データ管理に関する方針 団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努める。
(2) 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	① 長寿命化に関する方針 団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年限までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じて適時適切な対策を実施することにより、市営住宅等の長寿命化を図る。 ② ライフサイクルコストの縮減に関する方針 団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、市営住宅等の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図る。

4 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

令和3(2021)年に国土技術政策総合研究所が改良した「世帯数推計支援プログラム(改良版)」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて推計し、対応を検討した上で、将来の公営住宅のストック量を設定する。

公営住宅の入居資格世帯数(公営住宅収入基準以下)のうち、公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯数は、目標年度の令和14(2032)年度においては、308世帯と見込まれている。

これに対し、公営住宅(市営住宅等)は、令和4(2022)年4月時点において1,092戸、公営住宅(県営住宅)は、平成29(2017)年3月時点で302戸、公営住宅(市営住宅等+県営住宅)は1,394戸供給されている。そのため、現在でも推計上は充足している状況である。

よって、目標年度における市営住宅等の管理戸数は、令和4(2022)年4月時点の管理戸数である1,092戸から、老朽化が著しく、募集停止している住戸と募集停止予定の住戸を併せた381戸を除き、711戸としても将来的なニーズには十分対応できることが推計結果から考察される。

推計結果

	R2 (2020) 年度	R7 (2025) 年度	R12 (2030) 年度	R14 (2032) 年度	R17 (2035) 年度	R22 (2040) 年度	R27 (2045) 年度
公営住宅の入居資格世帯数	1,421	1,344	1,283	1,252	1,205	1,121	1,035
要支援世帯数	340	327	316	308	297	275	253

ストック数の目標

市営住宅等ストック数	R4(現状)	R14(目標)
	1,092戸	711戸

(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

対象住宅の団地別・住棟別の状況を踏まえ事業手法を選定する。

事業手法の選定に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」の「事業手法の選定フロー」に基づき、団地・住棟別に事業手法の判定を行う。

- ① 1次判定(団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定)
- ② 2次判定(1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定)
- ③ 3次判定(計画期間における事業手法の決定)

市営住宅等ストックの事業手法別戸数表

市営住宅等管理戸数	1,092戸
新規整備事業予定戸数	0戸
維持管理予定戸数	711戸
うち計画修繕対応戸数	165戸
うち改善事業予定戸数	542戸
個別改善事業予定戸数	542戸
全面的改善事業予定戸数	0戸
うちその他戸数	4戸
建替事業予定戸数	0戸
用途廃止予定戸数	381戸

戸数表の内訳

計画修繕：原市(40戸)、秋間(64戸)、平第2(4戸)、塚越(57戸)
個別改善：芸の宮(28戸)、原市(194戸)、並木(128戸)、藤山(64戸)、米山(80戸)、朝日(48戸)
その他：並木(4戸)
用途廃止：地尻(1戸)、内出団地(4戸)、植松(2戸)、下の堀(6戸)、川原町(2戸)、上町南(6戸)、走落(4戸)、小丸田(6戸)、芝原西(6戸)、田尻(7戸)、雲雀(25戸)、遠丸(114戸)、秋間(32戸)、西北谷戸(8戸)、新田南(9戸)、諏訪前(76戸)、渡戸(16戸)、東光寺(22戸)、細野原(3戸)、平(13戸)、川久保(8戸)、山崎(10戸)、内出住宅(1戸)

5 点検、計画修繕、改善事業、建替事業等の実施方針

(1) 点検の実施方針	<p>建築基準法第12条によって義務付けられている法定点検は適切に実施をし、それ以外の対象箇所においては、法定点検と同様の定期点検を実施する。</p> <p>また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施や計画修繕前など効率的に行う。</p>
(2) 計画修繕の実施方針	<p>適時適切な修繕を計画的に実行していくため、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕周期、費用等について、あらかじめ想定し、長期的視点に立って、修繕計画を定める必要がある。</p>
(3) 改善事業の実施方針	<p>住棟の状況に応じて改善整備の必要性や効果等を総合的に判断し、実施を検討する。また、本計画期間に事業を実施しない団地・住棟については、計画期間後に改めて、改修を行う棟・戸数を検討し、適切に事業を実施する。</p> <p>①居住性向上型 ②福祉対応型 ③安全性確保型 ④長寿命化型 ⑤脱炭素社会対応型</p>
(4) 建替事業等の実施方針	<p>①建替事業の方針 将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「建替」が望ましいと判定された住宅がないことから、建替事業の実施は想定しないものとする。</p> <p>②用途廃止の方針 将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「用途廃止」、「優先的な用途廃止」と判定された団地は、23団地138棟381戸である。既に全ての入居者の移転が完了している秋間団地の2棟については、計画期間後期に「公営住宅等総合ストック改善事業」による除却を予定する。また、ほぼ全ての住棟で耐用年限を経過し、老朽化が進行しているため、入居者が退去次第、段階的な用途廃止と除却を行っていく。</p>

6 長寿命化のための事業実施予定、ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) 長寿命化のための事業実施予定

名称	構造階数	改善事業の内容（前期）					改善事業の内容（後期）					備考	
		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
芸の宮	耐3.4									浴室等改修			
原市	耐4	給湯管改修											
	耐5	屋上改修 (14-9のみ)											
並木	耐4		外壁・屋上改修、アスベスト調査					浴室・台所等改修					
藤山	耐4					外壁・屋上改修、アスベスト調査							※改修を行う棟や戸数については、状況を見て判断する
米山	耐4				外壁・屋上改修、アスベスト調査					浴室等改修			※改修を行う棟や戸数については、状況を見て判断する
朝日	耐3						外壁・屋上改修、アスベスト調査						※改修を行う棟や戸数については、状況を見て判断する

(2) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画期間内に長寿命化型改善を実施することにより、計48,683千円/年のLCC縮減効果が期待される。