

大垣市営住宅等長寿命化計画改定(改定) 概要版

1. 目的及び位置付け

(1)背景

本市では、平成25年(2013年)3月に、市営住宅を長期的に活用していくための方針を定めた「大垣市営住宅等長寿命化計画」を策定し、この計画に基づき修繕・改善等を実施してきている。

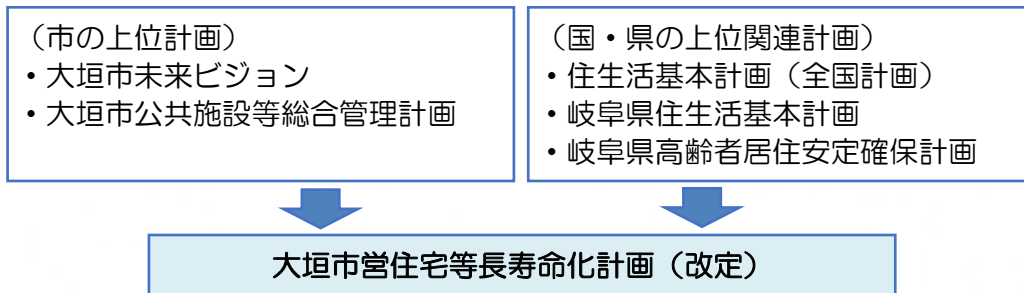
計画策定から一定期間が経過していることから、改めて市内の住宅事情や市営住宅ストックの状況を把握し、修繕費の平準化を図る必要が生じている。

国においても平成28年(2016年)8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」において、中長期(30年程度)の管理の見通しをたてる中で10年間の計画を策定するよう示された。

(2)目的

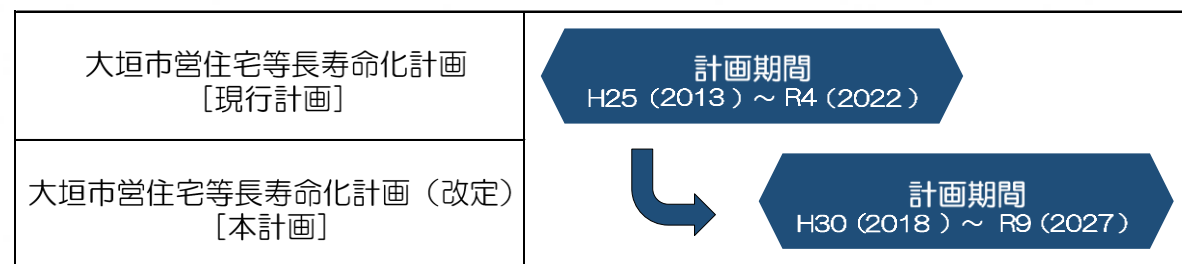
現行計画が前期期間5か年を経過したことから、これまでの進捗と成果を検証し、上位関連計画を踏まえ、今後の市営住宅等の適正な管理運営のあり方及び市営住宅ストック等の有効活用と長寿命化に向けた効果的な取り組みを明確にすることである。

(3)位置付け



(4)計画期間

平成30年度(2018年度)～令和9年度(2027年度):10年間



(5)計画の対象

市営住宅	特定公共賃貸住宅	市単独住宅市単
16団地 106棟 1,251戸	1団地 3棟 18戸	2団地 5棟 152戸

市営住宅: 公営住宅法に基づく、低額所得者向けの賃貸住宅

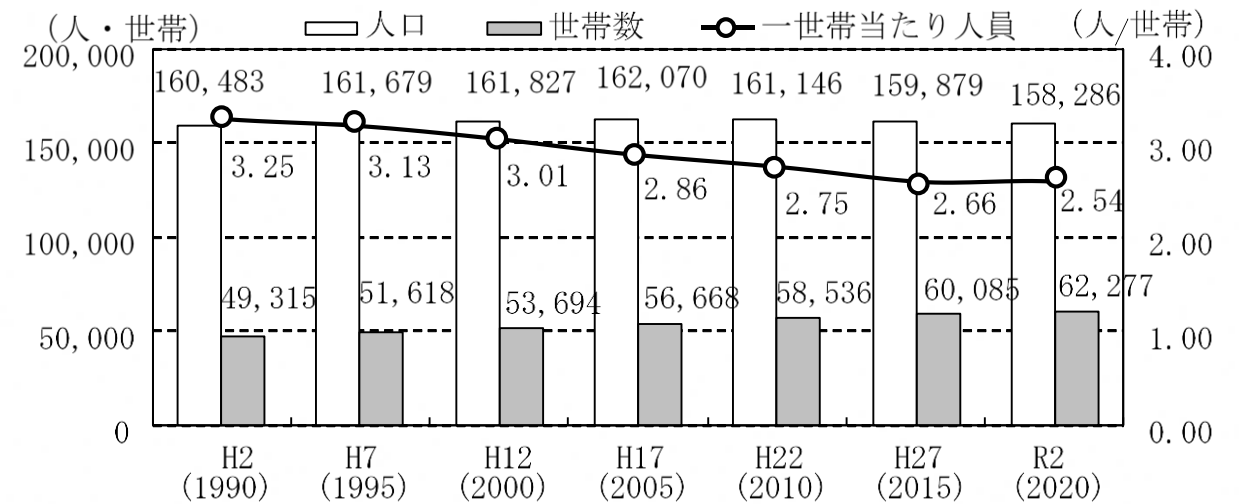
特定公共賃貸住宅: 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく、中堅所得者向けの賃貸住宅

市単独住宅: 旧財団法人大垣市住宅協会から市が引継ぎ、管理している賃貸住宅

2. 本市の住宅事情

(1)人口及び世帯数等の動向

- 人口は平成17年(2005年)をピークに平成22年(2010年)から減少している。
- 世帯数は平成2年(1990年)から継続して増加している。
- 一世帯あたりの世帯人数は平成2年(1990年)から継続して減少している。



資料: 国勢調査(H2~H17は旧上石津町、旧墨俣町を加えた数値)

(2)住宅ストックの状況

- 住宅総数は増加している。
- 空家は増加している。
- 賃貸用住宅の4戸に1戸は空家という状況になっている。

		H20 (2008)	H25 (2013)	H30 (2018)
住宅総数	①	65,890	71,880	72,000
空家(住宅総数中)	②	9,420	11,230	11,460
うち賃貸用住宅の空家(公営+民営)	③	5,750	7,010	6,380
入居中の賃貸用住宅(公営+民営)	④	16,160	18,870	17,630
住宅総数のうちの空家率	②÷①	14.3%	15.6%	15.9%
賃貸用住宅の空家率(公営+民営)	③÷(③+④)	26.2%	27.1%	26.6%

資料: 住宅・土地統計調査

3. 市営住宅等の現状

(1) 建物の構造別管理戸数

令和5年(2023年)3月31日現在

■市営住宅<管理戸数1,135戸(うち政策空家※216戸)>

構造	中層耐火構造	簡易耐火構造 特殊耐火構造	簡易平家構造	合計
管理戸数	839戸 (73.9%)	218戸 (19.2%)	78戸 (6.9%)	1,135戸 (100.0%)

※ 政策空家とは、老朽化し耐震性が劣るため新規入居者の募集を行っていない団地
(禾森、鶴見、郭町、竹島、長松、下宿新町、沼田)

〔中層耐火〕 主要構造部が耐火構造である中層(3階以上5階以下)建築物

〔簡易耐火〕 主要構造部が簡易耐火構造である2階建て住宅

〔特殊耐火〕 主要構造部が特殊耐火構造である住宅

〔簡易平家〕 主要構造部が簡易耐火構造である平家建て住宅

■特定公共賃貸住宅<管理戸数18戸>、市単独住宅<管理戸数152戸>
すべて中層耐火構造

(2) 入居者の状況

- ・市営住宅の入居率は年々低下している。
- ・市営住宅の入居者は、65歳以上の単身者が多い。

①市営住宅の入居率

<政策空家を除く>

	H29(2017)	H30(2018)	H31(2019)	R2(2020)	R3(2021)
入居戸数	639戸	623戸	622戸	600戸	595戸
空家戸数	280戸	296戸	297戸	319戸	324戸
計	919戸	919戸	919戸	919戸	919戸
入居率	69.5%	67.8%	67.7%	65.3%	64.7%
対前年比	-	-1.7%	-0.1%	-2.4%	-0.5%
応募倍率	0.6倍	0.6倍	0.3倍	0.4倍	0.5倍

<政策空家>

	H29(2017)	H30(2018)	H31(2019)	R2(2020)	R3(2021)
入居戸数	110戸	100戸	79戸	65戸	57戸
空家戸数	222戸	232戸	253戸	171戸	179戸
計	332戸	332戸	332戸	236戸	236戸
入居率	33.1%	30.1%	23.8%	27.5%	24.2%
対前年比	-	-3.0%	-6.3%	3.7%	-3.4%

②家族構成等

家族構成	市営住宅	特定公共 賃貸住宅
単身	46.2%	37.5%
夫婦のみ	18.1%	0.0%
親と夫婦又は 夫婦と子	2.9%	25.0%
母子・父子	2.9%	0.0%
その他※	29.9%	37.5%
合計	100.0%	100.0%

※ 18歳以上の親子など

	市営住宅	特定公共 賃貸住宅
65歳以上を 含む世帯	67.2%	0.0%
18歳未満を 含む世帯	8.9%	37.5%

4. 需要推計

(1) 求められる市営住宅の戸数

- ・著しい困窮年収未満世帯※1の総数は、人口減少等により、今後は減少を続けるものと予測される。
- ・平成29年度における著しい困窮年収未満世帯に占める市営住宅入居世帯の割合は22.69%で、この割合は将来も変わらないと仮定し、今後求められる市営住宅の戸数を算定。

	H29 (2017)	R4 (2022)	R9 (2027)	R24 (2042)	R29 (2047)	R34 (2052)	R39 (2057)
①著しい困窮年収 未満世帯の総数 世帯	3,543	3,356	3,212	3,130	3,074	3,015	2,963
②求められる市営 住宅の戸数 ※2	804戸	762戸	729戸	711戸	698戸	685戸	673戸
②÷①	22.69%	→	→	→	→	→	22.69%

※1：国の住生活基本計画における最低居住面積水準※を自力では達成することが著しく困難な年収である世帯。世帯数については、国が示す「ストック推計プログラム」及び「大垣市人口ビジョン」から推計。

※ 健康で文化的な生活に最低限必要な面積(単身者25㎡、2人以上10㎡×人数+10㎡)

※2：平成29年(2017年)4月1日現在の入居戸数

(2) 目標管理戸数

■市営住宅

- ・需要推計から市営住宅の目標管理戸数は、10年後の令和19年(2037年)には729戸必要となるが、既存ストックが919戸あり、充足している。
- ・30年後の令和39年(2057年)には673戸必要となり、158戸不足となるが、既存ストックの長寿命化等により対応していく。

	管理戸数 H29(2017)	10年後 R19(2037)	30年後 R39(2057)
目標管理戸数		729戸	673戸
政策空家や耐用年数を超過した 住戸を廃止した場合の管理戸数	1,251戸	919戸	515戸
過不足戸数		190戸	△158戸

■特定公共賃貸住宅

- ・需要と供給のバランスが取れているため、10年後、30年後ともに現状の18戸とする。

■市単独住宅

- ・耐震性のない住棟の40戸は、計画期間中に用途廃止することから、10年後の目標管理戸数を112戸とする。
- ・安全性と残りの耐用年数を満たす住棟の112戸は、当面維持管理とするが、10年後以降の管理戸数は、入居状況や社会情勢等を踏まえ、次期計画で方針を検討する。

5. 課題の整理

(1)長寿命化による計画的な改善の実施

長期間使用可能な中層耐火建築物が既存ストック全体の7割を占める市営住宅において、長寿命化による改善を行うとともに、事業量の平準化を図ることで財政面への負担を軽減しながら、中長期的な視点での計画的な改善の実施が必要である。

(2)入居者ニーズに応じた適切な居住環境の向上

65歳以上の高齢者の入居率が高い中、高齢者へ対応した住宅の改善を実施するとともに、設備水準の向上や、入居者ニーズに合わせた居住環境の向上を図っていく必要がある。

6. 基本方針

(1)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

- ・既存ストックの定期的かつ日常的な点検により、状態の把握を行い、適切な維持管理を実施する。
- ・住棟単位の修繕履歴データを整理し、修繕履歴に基づいた修繕を実施する。

(2)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

- ・予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、市営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコスト※の縮減を図る。
- ・既存ストックの長寿命化にあたっては、高齢者や障がい者等に配慮するとともに、入居者ニーズを考慮して、居住性や安全性の向上に努める。

※建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物の全生涯に要する費用の総額。略称「LCC」。

7. 各団地の判定結果

(1)活用手法の種類

「維持管理」「個別改善」「全面的改善」「建替え」「用途廃止」

(2)活用手法の選定及び判定の考え方

- ① 1次判定（対象：すべての団地、住棟）
 - ・団地の立地環境等の社会的特性と建物の物理的特性による改善の必要性・可能性から判定する。
- ② 2次判定（対象：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）
 - ・ライフサイクルコストの比較や将来のストック量の状況から判定する。
- ③ 3次判定（対象：すべての団地、住棟）
 - ・集約・再編等の可能性、事業実施時期の調整検討、長期的な管理の見通しを踏まえ、計画期間における事業手法を決定する。

(3)判定の結果

種別	手法等	団地名	戸数	
市営住宅	維持管理	和合団地（簡二）、江並団地（中耐C,D）、荒尾団地、南若森団地、外淵団地（中耐B,C）、恵比寿団地、椿町団地（簡二）	292戸	1,251戸
	個別改善	鶴見団地（中耐A~E）、和合団地（中耐）、江並団地（中耐A,B）、外淵団地（中耐A,D~F）、椿町団地（中耐）	627戸	
	用途廃止	南頬団地（中耐）、禾森団地（中耐、特耐）、鶴見団地（特耐）、郭町団地（中耐）、竹島団地（中耐）、長松団地（簡平）、遊塚団地（簡平）、下宿新町団地（簡平、簡二）、沼田団地（簡平）	332戸	
特定公共賃貸住宅	個別改善	一之瀬住宅（中耐）	18戸	18戸
市単独住宅	維持管理	長松団地（中耐B~D）、メゾン静里（中耐）	112戸	152戸
	用途廃止	長松団地（中耐A）	40戸	

8. 点検の実施方針

- ・建築基準法に基づく定期点検を継続して実施する。
- ・定期点検の対象外の施設については、技術者による法定点検と同様の点検を実施し、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。
- ・エレベーターは、国が公表した指針等を参考として、適切に維持管理を行う。
- ・定期点検の結果や日常点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、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。

9. 計画修繕の実施方針

- ・定期点検や日常点検の結果を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、予防保全が必要な部位について優先的に修繕を行い、先送りが可能なものについては、他の修繕の必要性等を勘案しながら柔軟に対応する。

10. 改善事業の実施方針

- ・外壁塗装やベランダ手摺、屋上防水等については、改善事業で実施し、建物の長寿命化等を図る。

【長寿命化型】

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。

【具体例】外壁、屋上防水の耐久性向上 等

【居住性向上型】

住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【具体例】屋上断熱材の取付け 等

【安全性確保型】

落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行い、居住者の安全性を高める。

【具体例】ベランダ手摺の取替え 等

【福祉対応型】

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進める。

【具体例】住戸内手摺の取付け 等

- ・計画期間においては、新たな建替え事業は行わない。
- ・30年後（令和29年）に不足すると想定される目標管理戸数を維持するため、安全性を確認できている既存ストックを改善し対応する。