

島田市営住宅等長寿命化計画（改定版）の策定について

1 計画策定の背景・目的

背景

平成23年3月に策定した「島田市営住宅等長寿命化計画」及び平成21年3月に策定した「島田市公営住宅ストック総合活用計画」に基づき、市営住宅の整備・管理を行ってきた。この間、主に耐火構造である市営住宅について、長寿命化を進める目的から、修繕工事等による改善を進めてきた。

しかし、昭和50年以前に建築された木造構造の市営住宅は、85戸存在し、全体管理戸数313戸の約27%を占めている。

また、高齢化の進展に伴い、今後、高齢者世帯、単身高齢者世帯が増えることが懸念される中、市営住宅等の需要と供給のバランスを検証する必要がある。

さらに、市内に散見される「空き家」への対策も喫緊の課題となる中、新たな市営住宅等の建設は市の財政負担を考慮した場合、困難な状況にあるため、こうした「空き家」の有効活用を視野に入れた取り組みが必要となっている。

一方、市営住宅等の管理については、予防保全的な管理・修繕等が建物の長寿命化に重要であることから、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減に計画的に取り組む必要がある。

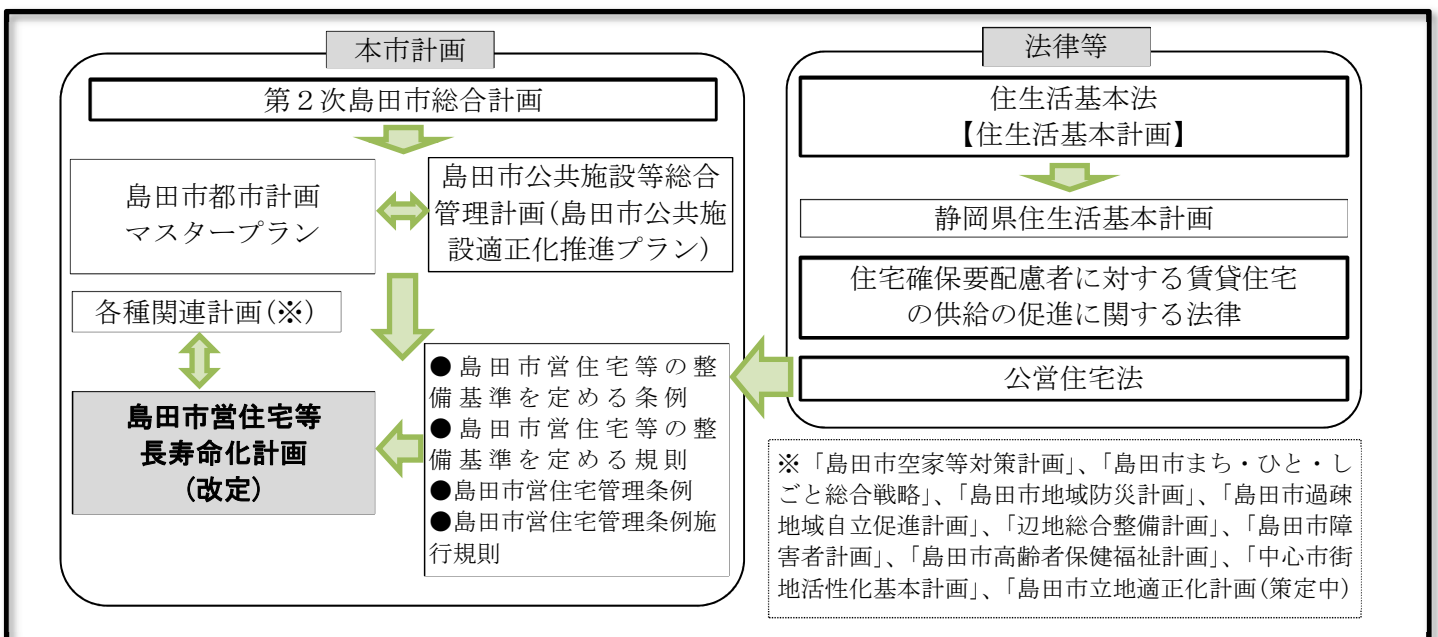


目的

島田市における住宅確保要配慮者の居住安定確保を図るために、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、島田市の公営住宅等ストックの状況を把握し、その役割やあり方を考慮した上で、基本方針を定め、長寿命化を図る住宅を選定するとともに、長期的な視点を持った維持管理計画、予防保全的な管理計画や改善に取り組むことで、ライフサイクルコスト（LCC）の削減等を目指すものである。

2 計画の位置付け

第2次島田市総合計画及び島田市都市計画マスタープラン及び島田市公共施設等総合管理計画を上位計画とし、法令・計画や島田市空家等対策計画をはじめとする市の関連計画に基づく、市営住宅等の整備・管理に関する実施計画として位置づける。



3 計画の期間

市営住宅等の長寿命化対策は中長期的に取り組む必要があるため、国土交通省が「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に掲げる計画期間 10 年以上を参考に、計画の期間を令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間とする。ただし、第 2 次島田市総合計画との整合を図ることに加え、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、計画期間の中間年度の令和 7 年度に見直しを行う。

計画名	年度													
	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
第 2 次島田市総合計画	前期基本計画				後期基本計画									
島田市営住宅等長寿命化計画			策定	計画推進(令和 7 年度中間見直し)										

4 市営住宅の現状・課題

現状

- 耐用年限を経過した木造住宅を解体したことにより、『管理戸数』は 41 戸減少している。
- 『木造住宅戸数の割合』、『耐用年限を経過している戸数の割合』及び『最低居住水準未達の世帯の割合』は、大草住宅の建設により減少しているものの、依然、耐用年限を経過した木造平屋建住宅が多い。
- 『65 歳以上の入居者の割合』、『1 人・2 人世帯の割合』及び『年間所得 200 万円未満の世帯の割合』は、いずれも増加しており、特に『年間所得 200 万円未満の世帯の割合』は 20 ポイント増となっている。

	H20 年	R 1 年
管理戸数	354 戸	313 戸
木造住宅戸数の割合	50.8%	34.9%
耐用年限を経過している戸数の割合	60.4%	38.7%
最低居住水準未達の世帯の割合	25.6%	8.8%
65 歳以上の入居者の割合	22.9%	30.0%
1 人・2 人世帯の割合	60.8%	69.4%
年間所得 200 万円未満の世帯の割合	59.1%	78.2%

課題

(1) 住宅確保要配慮者の増加への対応

- ・高齢者、障害者や被生活保護世帯等の住宅確保要配慮者の増加が見込まれる。
- ・高齢者や単身者の増加及び人口の減少など、将来の公営住宅の需要を考慮しつつ、他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅との役割分担等を踏まえ、増加する住宅確保要配慮者への市営住宅による対応方策を検討する必要がある。

(2) 市営住宅等の老朽化への対応

- ・現ストックのうち、耐用年限を経過している住宅は 121 戸で、全体の 38.7 % を占めている。本計画の計画期間終了年度(令和 12 年度)までに全体の半数以上の住宅が耐用年限を迎えることになるため、すでに設備及び建物の老朽化が進行してきている。
- ・必要な管理戸数の維持と建物の効率的な長期活用の観点から、財政状況を考慮した建替・修繕計画の見直しが必要である。

(3) 高齢者世帯及び単身世帯等の増加への対応

- ・市営住宅では高齢世帯、その中でも単身世帯の増加が顕著であり、入居世帯に占める割合も高くなっている。
- ・高齢者に加え、障害者の居住に配慮した改善の推進、単身者の安心居住を実現する取り組みが必要である。

(4) 入居制度の適正な管理・運用への対応

- ・公営住宅法に掲げる公営住宅の設置目的から、市営住宅に市税をはじめとする公費が投入されていることを踏まえ、低所得世帯等の真に住宅に困窮している世帯の入居を推進するため、入居に係る選考基準を明確にすることに加え、高額所得者には部屋の明け渡しを請求するなど、適正な管理・運用が求められる。

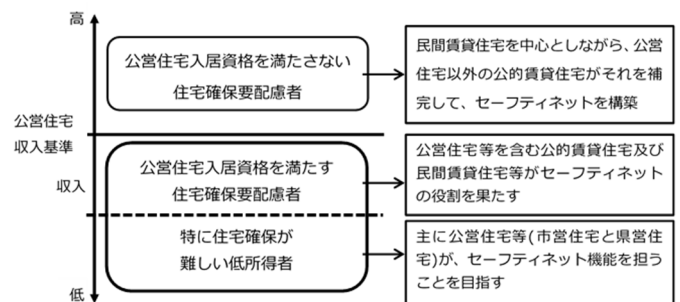
5 市営住宅の役割と基本方針

役割

○増加傾向にある住宅確保要配慮者に対応するため、公営住宅、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅等を活用した重層的な住宅セーフティネット構築が必要である。

○公営住宅は、直接的な住宅セーフティネットの要として、住宅確保要配慮者のうち特に低所得者層に対して、低廉な家賃の住宅を供給する。

<公営住宅と公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の役割分担の基本的な考え方>



基本方針

(1)長寿命化改善事業の計画的な推進

- ・将来的な事業量の平準化を考慮し、耐用年限以上の年限まで住宅を良好な状態で活用するために、長寿命化に向けた改善事業を推進する。
- ・居住者の安全性の向上、躯体の健全性維持を目的とした改善を行うため、工事中の居住者の生活への負担にも配慮しつつ、建設年度やこれまでの改善履歴等の住棟の物的特性に応じた工事項目を選定する。
- ・セーフティネットの機能を担う市営住宅として、高齢者や障害者などが安全かつ安心して生活が営める仕様・設備の導入を、長寿命化改善事業と併せて検討する。

(2)世帯動向を見据えた管理戸数の確保

- ・管理戸数については、住宅確保要配慮者が増加すると見込まれることを踏まえつつ、住宅の耐用年数を踏まえ、本計画期間内に耐用年限を迎えない住宅を、前項で掲げる長寿命化改善事業の対象とする。
- ・増加する住宅確保要配慮者については、民間賃貸住宅の空き家等の活用をはじめ、高齢者向け施設等を活用することにより対応する。
- ・耐用年限を超えた住宅は居住者の他の住宅への移転を促進するとともに、居住者の移転等が終了した住宅は解体し、新規市営住宅の建設用地としての活用または用途の変更等の手続きを行った上で土地を売却していくことを検討する。

(3)市営住宅の入居制度の改善

- ・入居選考基準を明確にし、入居に関する公平性と公正性を担保する。
- ・入居者の居住の長期化による既得権化の抑止に努める。

(4)管理運営の効率化の促進

- ・市営住宅のさらなる管理運営の効率化を進めるため、令和2年度から導入した「管理代行」制度の導入効果等を検証するとともに、その検証結果を踏まえ、さらなる効率化と入居者サービスの向上に努める。

(5)多様なストックの有効活用及び市営住宅の維持管理の推進

- ・島田市空家等対策計画に基づき、空き家等を積極的に活用する。
- ・新たな住宅セーフティネット制度の導入に向けた調査・研究を行い、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録を共同住宅、空き家所有者に働きかけることによって、制度導入に向けた環境を整備する。
- ・定期的な保守点検や計画的な修繕により、公的財産として、良質なストックの保持を行う。

6 長寿命化を図る市営住宅と事業手法の選定

選定方法

○長寿命化の対象団地の選定は、住宅供給目標量で推計する、令和3～12年度の10年間で対応すべき要支援世帯数に対して、対応可能な公営住宅、高齢者向け施設及び活用可能な民間借家の住宅戸数を考慮しつつ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成28年度改定）（国土交通省住宅局）の考え方にに基づき、島田市の実情を踏まえながら行うものである。

○事業手法は、「用途廃止」、「建替え」、「長寿命化改善」、「維持管理」とする。

市営住宅の供給目標量の推計

○本計画期間の最終年度である令和12年度央の著しい困窮年収未満の世帯数は、772世帯と推計される。

この772世帯をどのようなストックで賄うかを考慮した上で市営住宅の目標管理戸数を設定する必要がある。

A 令和12年度央の総世帯(推計) **29,191世帯**

B 民間借家等(公営以外の借家) **3,687世帯**

C 公営住宅入居資格世帯 **1,431世帯**

D 著しい困窮年収未満の世帯数 **772世帯**

対応方法

○令和12年度において、公営住宅、公的賃貸住宅、高齢者向け施設等、さらには、民間借家等の空き家発生量で対応していく。

令和12年度の著しい困窮年収未満世帯数
772世帯

令和12年度における公営住宅等ストック量
819戸

うち、市営住宅：**144戸**
【市営住宅供給目標数】

- ① 公営住宅・公的賃貸住宅：517戸
- ② 高齢者向け施設等：92戸
- ③ 民間借家：210戸

事業手法の方向性

事業手法	団地・住棟名	建設年度	構造	現況戸数
用途廃止	旭町第一、旭町第二	昭和31～32	木造平屋	20
	三ッ合町	昭和32	木造平屋	6
	家山	昭和31～35	木造平屋	10
	伊太第三	昭和47	簡易耐火二階	24
	伊太第四	昭和48	簡易耐火二階	24
	北部	昭和39	木造平屋	14
	中溝町、中溝町第一	昭和30	木造平屋	19
	元島田	昭和29	木造平屋	10
その他	身成	平成元～4	木造二階	24
長寿命化改善	大草A・B・C・D棟	平成17～24	中層耐火四階	96
	中河町A・B棟	平成8	中層耐火三階	24
	南原A・B棟	平成元	中層耐火四階	24

※事業手法の「その他」の説明

身成住宅については、耐用年数を迎えているが、耐震性を有することに加え、川根地区のニーズ、当該住宅の構造、居住可能面積等を踏まえ、今後の活用方法を修繕しつつ検討する。

7 長寿命化に係る事業方針

維持管理の方針

(1)長寿命化に向けた修繕・改善事業のあり方

長寿命化に向けた修繕・改善の実施にあたっては、個別のストックの性能と事業の継続性、そして必要戸数の確保を念頭に置き、改善対象となっている住宅の整備はなるべく早期に実施する。部分的な改善で新築並みの品質を確保できるストックに対しては、前倒して積極的な改善を実施することも考えられる。また、事業としての合理性や効率性の確保に向け、事業の目的となる改善の項目や仕様が同一あるいは類似する事業を、同時期にまとめて実施することを検討する。

(2)計画期間内に実施する修繕・改善事業

ア)修繕対応

長寿命化改善と判定された団地については、標準修繕周期を踏まえて、定期点検を実施し、予防保全的な修繕を行うことにより、居住性・安全性等の維持・向上を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減につなげ、長期的な維持管理を行う。なお、用途廃止と判定された団地については、突発的な不具合等に伴う最小限の修繕にとどめるよう努める。

イ)個別改善事業

個別改善事業は、住戸改善、屋外・外構改善に区分した上で実施する。

なお、福祉対応型改善事業は、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」では、『引続き活用を図る昭和40年代建設ストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。』としているため、本計画で改善の対象となる団地である、中河町、南原住宅の1階部分の住戸について、バリアフリー化への改善を図るよう努める。

8 長寿命化のための維持管理による効果

ライフサイクルコストの縮減効果

(1)長寿命化型改善実施団地におけるLCC年平均縮減額

戸数	計画前LCC(円/年)【①】	計画後LCC(円/年)【②】	年平均縮減額(円/年)【①-②】
144戸	66,364,752円	49,598,084円	16,766,668円

(2)長寿命化型改善事業の実施に伴うコスト縮減効果

(ア)計画的な改善事業の実施によるコスト縮減

従来に対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化が図られるとともにコスト縮減が期待できる。

(イ)定期点検の実施による入居者の安全の確保

定期的な点検により現状を把握しながら適切な修繕・改善を実施することで、市営住宅入居者の安全性が確保される。

(ウ)選択と集中による効率的な管理運営

建設年度や立地状況等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。

1. 入居者、地域、事業者と一体となった推進体制の構築

(1) 事業実施に係る入居者との合意形成

従来の修繕は個別の要請によるものや空き部屋改修が中心であり、事業の実施にあたって入居者との合意形成が課題となることは少なかったが、本計画の規模や期間を勘案すると、改善事業についても各戸への事前説明による情報提供等により、できる限り計画の段階から居住者の意見・要望をくみ取り、事業に関する合意の形成に努める必要がある。特に高齢者等の居住者へは、きめ細やかな対応を図るとともに、入居者への精神的肉体的な負担を軽減するため、業務のパッケージ化等により、工期の短縮を図る。

(2) 地域住民との連携方針

改善事業は、現状の入居者等にとってより暮らしやすい環境となることに加え、住宅自体が長寿命化されることで、当該住宅が継続して地域に存在することになるため、地域住民への理解と地域との連携を図りつつ実施していく。

また、用途廃止する団地の跡地利用については、周辺のコミュニティや地域の振興にも大きな影響を与えることから、地域の住民にも内容を周知し理解を求めるとともに、当該跡地が、単に一戸建て分譲住宅地とならないよう、庁内に「跡地検討委員会」を設置して、様々な利活用について検討する。

(3) 民間事業者等との連携方針

今後、少子高齢化の更なる進行によって、住宅確保要配慮者の数は大きく変動する可能性があることから、変動的な公的賃貸住宅需要へ柔軟に対応するため、空き家を有効活用した民間からの借り上げ公営住宅や、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネットの強化など、多様な手法による公的賃貸住宅の供給可能性について、民間事業者等と連携して検討することが求められる。

2. 次期計画につなげるための検討課題

本計画の計画期間は令和3年度から令和12年度までの10年間としているが、今後の社会情勢の変化や人口推移などを見据えることに加え、上位計画や施策の動向に沿ったものとしていくため、5年ごとを目途に状況の再確認と計画の見直しを行っていく。

中長期的な目標を着実に達成するためには、事業の進捗や費用対効果の評価など、適切に進行を管理する必要がある。