

弘前市公営住宅等長寿命化計画 -概要版-

令和2年3月改定、令和6年3月第4回変更 弘前市

1. 計画の背景と目的

1-1. 背景・目的

本市では、平成21年度に「弘前市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、事業を実施してきたが、令和元年度で計画期間が満了する。

また、公営住宅等の老朽化が進行しており、今後も市の財政状況等を踏まえた安全・安心な居住環境の確保が課題となっている。

将来を見据えた公営住宅等の適切なマネジメントの実施のため、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（平成28年8月改定）」（以下、策定指針）に基づき、団地別・住棟別の計画的・効率的な事業手法の選定、ライフサイクルコスト^{*}の縮減及び事業量の平準化を図り、事業の計画的実施が可能な計画を定めることを目的とする。

^{*}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2年度（2020年度）から令和11年度（2029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、必要に応じて概ね5年ごとに定期的に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

- ・人口は平成7年をピークに減少に転じており、将来も著しい人口減少が想定されている。
- ・高齢者数は増加傾向である一方、15歳未満人口は減少傾向にあり、将来も同様の傾向が継続することが想定されている（図2-1参照）。
- ・世帯数は増加が継続している一方、1世帯当たりの人員は減少が続いている。
- ・また、「高齢者のみの世帯」については、平成27年で全世帯の21.8%を占めており、今後も増加することが見込まれる。

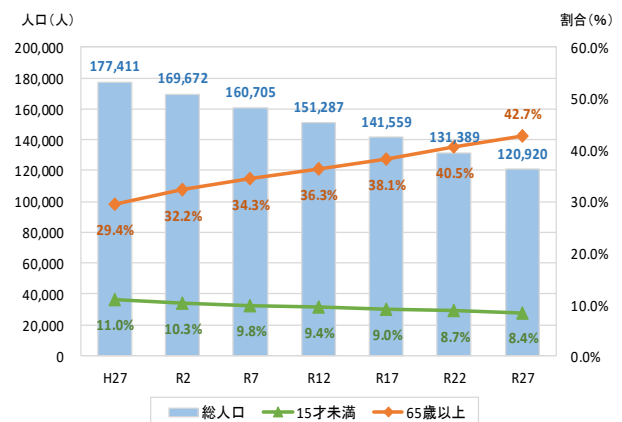


図2-1 将来人口の推移（H27～R27）

資料：国立社会保障・人口問題研究所日本の市町村別将来推計人口（平成30年3月推計）

2-2. 公営住宅等の状況

- ・本市では、25団地・198棟・2,096戸の公営住宅等を管理しており、入居率は8割を超え、高い水準を維持している。
- ・公営住宅等の住棟全体の6割超が既に築30年を経過しており、耐用年限を超過している住棟や計画期間内に超過する住棟が複数みられる。
- ・公営住宅等の入居世帯数は1,788世帯となっており、世帯構成は単身世帯が最も多く、次いで2人世帯となっている。
- ・高齢者のみの世帯は全入居世帯の約4割を占める。

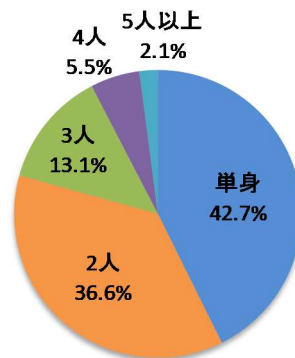


図2-2 入居者の世帯構成（平成31年3月現在）

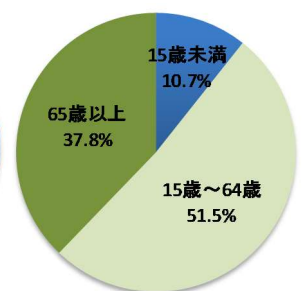


図2-3 入居者の年齢（令和元年8月現在）

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) 安全・安心な公営住宅等の供給

老朽化等への対応が必要となっているなか、点検結果等に基づき、適切な修繕・維持管理の実施により、安全性や居住性等が確保された安全・安心な住宅の供給を行う。

耐用年限まで期間がある団地については、改善や修繕等の適切な実施により、長寿命化を図る。一方、耐用年限を超過している住棟や10年以内に耐用年限を迎える住棟については、用途廃止や建替の検討を行う。

2) ライフサイクルコスト縮減に向けた長寿命化対策の実施

これまでの対処療法的な維持管理から、予防保全的な改善等の実施により、ライフサイクルコストの縮減に努め、公営住宅等の長寿命化を図る。

3) 計画的な公営住宅ストックの維持管理

公営住宅ストックの状況を適切に把握するため、基礎的情報が記載された団地別カルテを作成する。また、公営住宅等の着実な維持管理に向けて、公営住宅等維持管理データベースを活用し、点検結果や工事履歴等を記録することにより、効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てる。

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は、市が管理する公営住宅等及び付随する集会所等の共同施設とする。

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

現在、著しい困窮年収未満の世帯が居住する住宅は、公営住宅や民間賃貸住宅等のほか、持ち家等の住宅ストックによって賄われていることが推定される。一方、公営住宅需要の見直しを行った結果、今後の著しい困窮年収未満の世帯数の減少に伴い、必要な住宅ストックの需要も減少することが想定されることから、現在市が管理する公営住宅等においても、一部団地の用途廃止の検討を行っていく方針とする。

仮に、現時点で耐用年限が経過、若しくは計画期間内に耐用年限を迎える住棟で、木造を除く住棟を用途廃止とした場合、民間賃貸住宅等も踏まえ、令和27年度には著しい困窮年収未満の世帯数と同等になることが想定される。(図4-1)

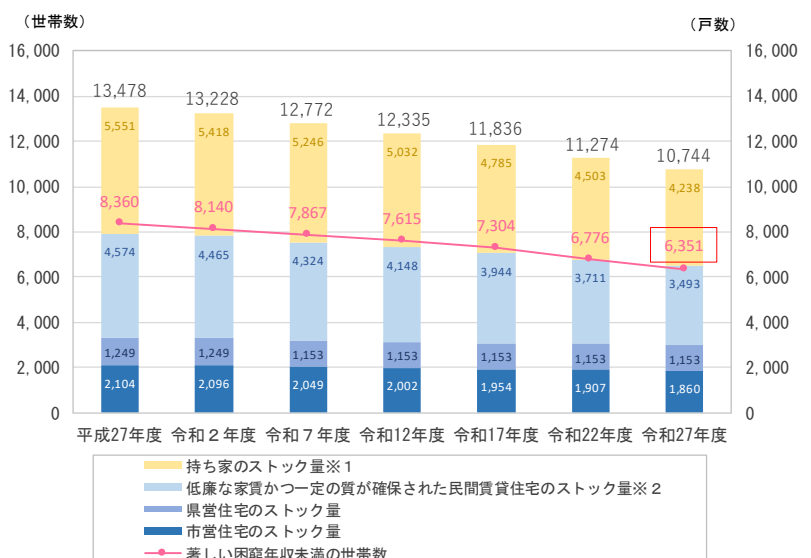


図4-1 著しい困窮年収未満の世帯数と住宅ストック量の推計結果
※著しい困窮年収未満の世帯数算定プログラム(国土交通省)及び住宅・土地統計調査に基づき算出

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、計画期間内に実施予定の事業手法を選定した。

■ 計画期間内に実施予定の事業手法

◇維持管理（継続） <17団地/114棟/1160戸>	
団地名	野田団地【全棟】/田町団地（中層）【全棟】/中野団地（中野）【A、Bアパート】/緑ヶ丘団地【J、Kアパート、緑ヶ丘ハウス】/松原団地【全棟】/城西団地（城西二丁目）【全棟】/城西団地（城西五丁目）【全棟】/若葉一丁目団地【全棟】/大町住宅【全棟】/宮園団地【全棟】/宮園第2団地【A、C、Dアパート】/南城西団地【全棟】/桜ヶ丘団地【全棟】/駅前住宅【全棟】/青葉団地【全棟】/賀田団地【A～Z棟、α棟、α1棟、α2棟、夢1～6棟、彩1～7棟】/安田団地【全棟】
◇維持管理（必要最低限の修繕） <5団地/27棟/154戸>	
団地名	田町団地（低層）【全棟】/浜の町団地（浜の町東一丁目）【全棟】/浜の町団地（浜の町東二丁目）【全棟】/石川団地【全棟】/樹木団地【全棟】
◇維持管理（長寿命化型等の改善） <9団地/39棟/700戸>	
団地名	山王団地【全棟】/茂森団地（茂森新町）【全棟】/浜の町団地（浜の町東四丁目）【全棟】/中野団地（中野）【C、Dアパート】/城南団地【全棟】/緑ヶ丘団地【A～Iアパート】/桔梗野団地【全棟】/宮園第2団地【B、Eアパート】/賀田団地【浪漫棟】
◇用途廃止（計画期間内に用途廃止を検討） <4団地/18棟/82戸>	
団地名	茂森団地（西茂森）【全棟】/中野団地（中野第2）【全棟】/豊原団地【全棟】/富士見橋団地【全棟】

※同一の団地においても住棟によって事業手法が異なる場合があるため、団地数の合計は実際よりも多い。

5. 手法別実施方針

5-1. 点検の実施方針

公営住宅等は、長寿命化のみならず、入居者の安全性や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を行うことが重要であることから、引き続き、法定点検及び日常点検を実施することとする。なお、いずれの点検についても「弘前市公共施設維持管理マニュアル」に基づき実施することとし、点検結果は修繕・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。

法定点検は、対象外となる住棟も含めて、建築物は3年以内毎、建築設備等は1年以内毎に実施する。

日常点検は定期的に実施するものとし、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

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、修繕を実施する。

なお、修繕周期を超過している住棟については、点検結果等を踏まえつつ、優先的に修繕を実施するなどの対応を行うこととするが、事業実施時期の平準化についても考慮する。

また、修繕を実施する際は、工事の効率化・コストの軽減等に努めるとともに、実施予定事業の関連性を意識して適時適切な修繕を実施する。

5-3. 改善事業の実施方針

団地・住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型毎の実施方針を次のとおり設定する。本計画では、今後も継続管理を行う住棟を耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善の実施が喫緊の課題ととらえ、計画期間において長寿命化型改善を実施することとする。さらに、居住性等に関して課題が残る住棟においては居住性向上型等の改善事業を実施することとする。

■各改善事業の実施方針

○安全性確保型改善 ・入居者が安全に暮らすことができるよう、住戸・住棟の安全性を高める。 【実施内容】 外壁塗装、屋根葺替、受水槽改修等、エレベーター改修 等
○居住性向上型改善 ・住戸・住棟設備の機能充実を行い、居住性を向上させる。 【実施内容】 受水槽改修等 等
○長寿命化型改善 ・長期的活用を図るべき住棟において、耐久性の向上、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。 【実施内容】 外壁塗装、屋根葺替、受水槽改修等、分電盤改修、開閉器盤改修 等
○脱炭素社会対応型改善 ・省エネルギー性能の高い設備への改修や、再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行う。 【実施内容】 LED化改修 等

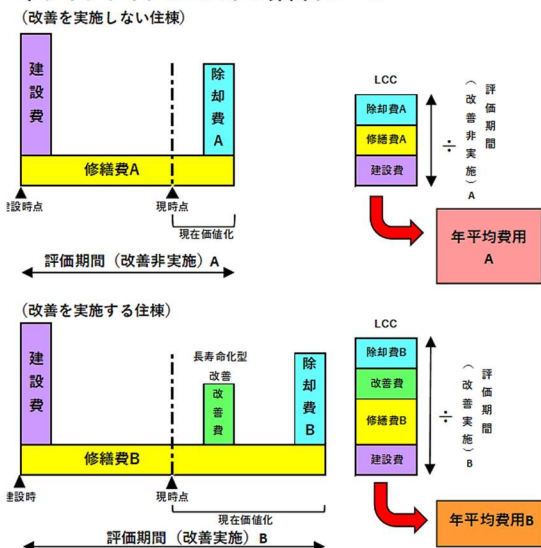
5-4. 建替事業等の実施方針

公営住宅等は耐用年限までの活用を基本とし、耐用年限を超過している住棟や10年以内に耐用年限を迎える住棟については、新規の入居募集を停止し、建替又は用途廃止を検討する。

建替又は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実施する。また、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等の空き部屋へのあっせんや民間賃貸住宅等の活用等を図り、無理のない住替えを実施するとともに、平成29年10月に国土交通省が策定した「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。

6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

◆ライフサイクルコストの算出イメージ



計画期間内に長寿命化型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」について算定し、「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、改善による効果がありと判定される。

改善事業予定住棟について算定したところ、全ての住棟について縮減効果があると判定された。

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