

東かがわ市公営住宅等長寿命化計画 概要書 (令和5年2月)

1. 計画の策定にあたって

- ・本市では平成25年2月に「東かがわ市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、予防保全的な管理や長寿命化につながる改善事業等を進めてきました。
- ・その後の社会情勢・住宅事情の変化や国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定（平成28年8月）を踏まえ、公営住宅等ストックの計画的かつ効率的な運用と維持管理を図るために、本計画を策定します。

計画期間	令和5年度～令和14年度（10年間）
------	--------------------

2. 公営住宅等ストックの状況

- ・管理する市営住宅は、28団地447戸です。
- ・住宅種別は、公営住宅20団地346戸、改良住宅6団地54戸、特定公共賃貸住宅3団地22戸、単独住宅4団地25戸となっています。
- ・地区別は、大内地区17団地197戸、白鳥地区4団地78戸、引田地区12団地172戸となっています。

< 団地別管理戸数等 (R4.4.1 現在) >

地区	No.	団地名	種別	構造階数	建設年度	棟数(棟)	戸数(戸)	地区	No.	団地名	種別	構造階数	建設年度	棟数(棟)	戸数(戸)	
大内	1	前山	公営	簡2	S29	1	4	白鳥	15	水入	公営	木平	S30～S35	16	16	
	2	町田	公営	木平	S37	1	2		16	帰来	公営	簡2	S55	2	7	
	3	横内下第1	公営	木平	S39	4	7		17	山下	公営	中3	H7～H9	7	49	
	4	横内下第2	公営	中3	H7	2	18				特公賃	中3	H9	1	6	
	5	大谷	公営	木平	S40	1	2		引田	18	山の上	公営	木平	S41	2	3
	6	松崎	公営	木平	S42, S43	15	30			19	宮の後	公営	木平	S39	1	2
	7	中筋南	公営	木平, 簡平	S44～S47	25	50			20	栄	公営	簡平	S44～S47	14	50
	8	中筋	公営	中3	H11, H13	2	30			21	大川下	公営	簡2	S63	2	4
			特公賃	中3	H11, H13	※2	6			22	大栄	公営	低2	H4	6	46
	9	花園	公営	簡2, 低2	S55～S58	5	10			23	大川	公営	低2	H6, H7	2	10
			改良	簡2	S55	1	2					特公賃	低2	H8	※3	10
	10	横内西	改良	簡2	S55, S57	5	10			24	宮脇	改良	簡2	S51～S54	11	22
	11	横内南	改良	簡2	S55	2	4			25	ヤングハイツ小海	単独	簡2	H9, H10	3	12
	12	横内東	公営	簡2	S59	1	2			26	ヤングハイツ引田	単独	簡2	H11, H12	2	8
13	西村	改良	簡2	S53, S54	7	14	27	ヤングハイツ山の上	単独	簡2	H14	1	4			
14	落合	改良	簡2	S57	1	2	28	その他住宅	単独	木平	H2	1	1			
		公営	簡2, 低2	S57, S58	2	4				合計				151	447	

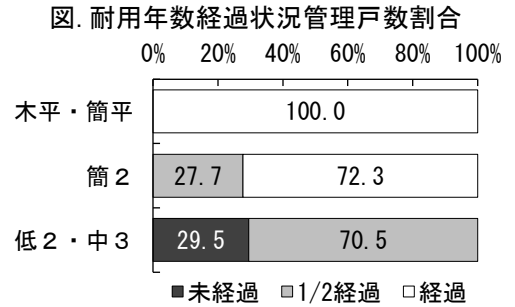
注) 棟数の※は棟の一部に特公賃がある住棟。
種別混在の団地があるため、団地数及び棟数の合計は一致しない。

【構造階数表記】(公営住宅法で定める耐用年数)

木平：木造平屋建（30年） 簡平：簡易耐火平屋建（30年） 簡2：簡易耐火2階建（45年）
低2：低層耐火2階建（70年） 中3：中層耐火3階建（70年）

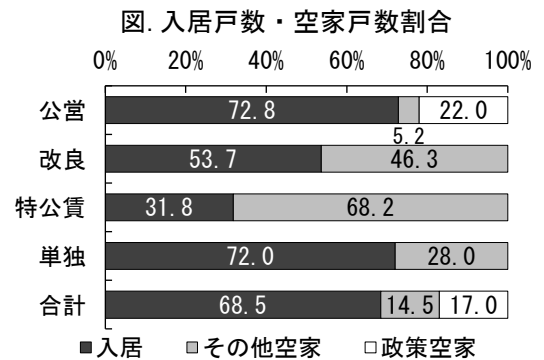
【住宅ストックの構造・建設年度、耐用年数経過状況】

- ・木造、簡易耐火造平屋建のほとんどは昭和 50 年度以前に建設されており、簡易耐火造 2 階建の多くは昭和 50 年代前半、低層耐火造 2 階建は昭和 50 年代後半以降、中層耐火造 3 階建は平成 7 年度以降に建設されています。
- ・木造・簡易耐火造平屋建については、現時点で全て耐用年数を経過しています。計画期間末（令和 14 年度末）時点において、簡易耐火造 2 階建については、耐用年数を経過しているのは 72.3%、耐火造（低層耐火造 2 階建、中層耐火造 3 階建）については、計画期間末においても耐用年数を経過する住戸はありません。



【入居世帯の状況】

- ・管理戸数 447 戸のうち、入居戸数は 306 戸 (68.5%)、空家戸数は 141 戸 (31.5%) です。
- ・入居率は、公営住宅が 72.8%、改良住宅 53.7%、特定公共賃貸住宅は 31.8%、単独住宅は 72.0%となっています。公営住宅では、政策空家を除くその他空家率は 5.2%にとどまりますが、改良住宅のその他空家率は 46.3%、特定公共賃貸住宅は 68.2%、単独住宅は 28.0%を占めます。
- ・入居世帯は、高齢化や世帯の小規模化が進んでいます。



【応募状況】

- ・近年 5 年間の平均応募倍率は、公営住宅で 1.1 倍、改良住宅及び単独住宅で 0.3 倍、特定公共賃貸住宅の応募はありませんでした。全体的に応募世帯数が募集戸数を下回る状態です。

3. 長寿命化に関する基本方針と将来ストック量の設定

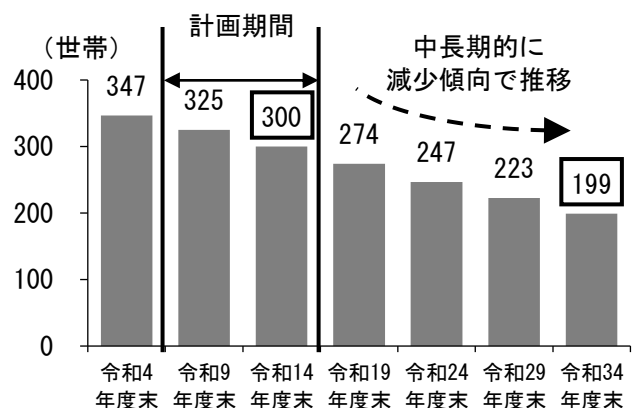
(1) 長寿命化に関する基本方針

- ・住宅ストックの状況を的確に把握し、管理していくため、点検や管理データの一元的管理と運用を進めます。
- ・住宅ストックの長寿命化を効率的に進めるため、改善を実施する際の仕様や実施時期の工夫等を行います。

(2) 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

- ・公営住宅等が支援すべき「著しい困窮年収未満の世帯」は、計画期間末（令和 14 年度末）では 300 世帯となっています。
- ・中長期においても減少傾向で推移し、30 年後（令和 34 年度末）には 199 世帯となります。

図. 著しい困窮年収未満の世帯推計



注) 将来ストック量の推計にあたっては、『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）』で示されている『住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所開発によるプログラム）』を用いています。『住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム』では、公営住宅入居資格世帯のうち、特に経済的に困窮している「著しい困窮年収未満の世帯」を、公営住宅等が支援すべき世帯としています。

4. 団地別・住棟別の事業手法の選定

- ・事業手法の判定対象は、令和4年度除却の宮の後団地2戸を除く、27団地445戸とします。
- ・国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成28年8月）で定める事業手法の選定フローを踏まえて選定した結果、以下の通りとなります。

＜団地別・住棟別の事業手法選定結果＞

地区	No.	団地名	棟番号及び 部屋番号	種別	構造階数	建設年度	戸数 (戸)	事業手法 選定結果	
大内	1	前山	1~4	公営	簡2	S29	4	用途廃止	
	2	町田	1~12	公営	木平	S37	2	用途廃止	
	3	横内下第1	1~8	公営	木平	S39	7	用途廃止	
	4	横内下第2	A・B棟	公営	中3	H7	18	維持管理	
	5	大谷	1~12	公営	木平	S40	2	用途廃止	
	6	松崎	1~48	公営	木平	S42, S43	30	維持管理	
	7	中筋南	1~76	公営	木平, 簡平	S44~S47	50	維持管理	
	8			A・B棟	公営	中3	H11	30	改善
				※A・B棟	特公賃	中3	H11, H13	6	
	9	花園		1~10	公営	簡2, 低2	S55~S58	10	維持管理
				11・12	改良	簡2	S55	2	
	10	横内西	1~10	改良	簡2	S55, S57	10	維持管理	
	11	横内南	1~4	改良	簡2	S55	4	維持管理	
	12	横内東	1・2	公営	低2	S59	2	維持管理	
13	西村	1~14	改良	簡2	S53, S54	14	維持管理		
14	落合		1・2	改良	簡2	S57	2	維持管理	
			3~6	公営	簡2, 低2	S57, S58	4		
白鳥	15	水入	1~39	公営	木平	S30~S35	16	維持管理	
	16	帰来	1~7	公営	簡2	S55	7	用途廃止	
	17	山下	A~E棟	公営	中3	H7, H8	37	改善	
			F・G棟	公営	中3	H9	12		
H棟			特公賃	中3	H9	6			
引田	18	山の上	4~8	公営	木平	S41	3	用途廃止	
	20	栄	1-1~21-5	公営	簡平	S44~S47	50	維持管理	
	21	大川下	1-1・2/2-1・2	公営	簡2	S63	4	維持管理	
	22	大栄	1~3棟, A~C棟	公営	低2	H4	46	維持管理	
	23	大川	A・D棟	公営	低2	H6, H7	10	維持管理	
			B・C棟	特公賃	低2	H8	8		
			※D棟	特公賃	低2	H7	2		
	24	宮脇	1・2・3・4	改良	簡2	S51~S54	22	維持管理	
	25	ヤングハイツ小海	A~C棟	単独	簡2	H9, H10	12	改善	
	26	ヤングハイツ引田	A・B棟	単独	簡2	H11, H12	8	改善	
27	ヤングハイツ山の上	A棟	単独	簡2	H14	4	改善		
28	その他住宅	1	単独	木平	H2	1	用途廃止		

注) 棟名の※は棟の一部(種別が混在)。19 宮の後団地は、令和4年度除却のため判定の対象外。

＜事業手法別戸数＞ (戸)

3次判定結果	全体戸数	事業手法別			
		公営住宅	改良住宅	特定公共賃貸住宅	単独住宅
計画期間末管理戸数	419	319	54	22	24
維持管理	341	277	54	10	0
改善	78	42	0	12	24
建替	0	0	0	0	0
用途廃止	26	25	0	0	1
合計	445	344	54	22	25

計画期間末における公営住宅管理戸数は319戸となり、2.(2)で算出した将来ストック量(公営住宅等が支援すべき世帯300世帯)を上回ります。

5. 点検・計画修繕・事業の実施方針

(1) 点検の実施方針

- 定期的な点検や日常点検等を実施します。

点検内容	<ul style="list-style-type: none"> 定期的な点検（各種法令に基づく） 日常点検（外観からの目視により容易に確認することが可能な部位） 居住者の入退去時に点検等（住戸内の設備や入居者が専用的に使用している共用部分）
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(2) 計画修繕の実施方針

- 計画修繕や随時修繕（経常修繕）を実施します。

修繕内容	<ul style="list-style-type: none"> 計画修繕：長期にわたり良好な状態で維持管理するために、予防的に実施 随時修繕（経常修繕）：計画修繕に含まれない個別修繕工事を必要に応じて随時実施
------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(3) 改善事業の実施方針

- 住棟の長寿命化を図るため、外壁改修等（長寿命化型）を優先的に実施します。

改善内容	改善対象住棟	実施時期
外壁改修等 （長寿命化型）	山下（F～H棟）、ヤングハイツ小海、ヤングハイツ引田、ヤングハイツ山の上、中筋	計画期間 前期

(4) 建替事業の実施方針

- 将来的な需要を見極めながら、建替事業の具体的な方向性の検討や調整を進めます。本計画期間での検討・調整結果を踏まえて次期計画に反映させます。

建替検討団地（各地区で1～2団地の現地建替を想定）	検討・調整時期
・大内地区：松崎、中筋南 ・白鳥地区：水入 ・引田地区：栄	計画期間後期

6. 公営住宅等を取り巻く環境と課題

公営住宅の管理運営に関する課題を以下のように整理します。

(1) 住宅の長寿命化と質の確保

- 耐用年数まで一定の期間を有する住棟については、長期的な活用を目指し、長寿命化型改善（外壁改修等）を適切に進めるとともに、入居者の高齢化に対応するため、共有部分の高齢化対応仕様の確保等を進める必要があります。
- 公営住宅等の適切な維持管理（随時見まわり、点検、修繕）を進める必要があります。

(2) 耐用年数を超過した住宅への対応

- 既に耐用年数を超過しており、本計画で用途廃止等と判定された住棟については、空き住戸の公募は行わず、入居中の住戸については経常修繕のみの対応とし、入居者の退去に伴い、速やかに除却する必要があります。

(3) 公営住宅等による住宅セーフティネット機能の向上

- 著しい困窮年収未済世帯への対応として公営住宅等への入居推進や、セーフティネット住宅の紹介等、セーフティネット機能の向上を図ることが求められます。

(4) 需要の見通しに立った供給方針の再検討

- 本市は、今後も人口・世帯数の減少が続く、それに伴い、公営住宅等を必要とする世帯も減少することが予測されます。また近年、住宅市場においては空家が増加していることも踏まえた上で、最新の将来人口予測や住宅市場の状況を確認し、計画改定にあわせて公営住宅等需要にかかる展望を見直し、それに応じた事業手法を検討していくことが重要となります。
- 特に改良住宅、特定公共賃貸住宅、単独住宅については、近年応募倍率が1.0倍を下回っていることから、耐用年数が超過したものについては募集停止とし、今後も活用が可能な住棟については、住宅市場の動向を十分調査した上で、必要に応じて家賃や入居要件の見直しや、民間事業者等による管理など住宅需要の見通しを考慮した活用方策を検討していきます。