

敦賀市公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月

福井県 敦賀市 住宅政策課

1. 長寿命化計画の目的

①背景

敦賀市では、1,584戸の市営住宅を管理しています。(令和2年7月現在)

少子高齢化や人口減少の時代を迎え、国や地方の財政状況が厳しさを増すなか、これらの市営住宅を限られた予算の範囲内で適切に管理していくことが大きな課題となっています。

特に、中層耐火構造の住戸の約半数は、供給時期が昭和50年代の10年間に集中していることから、修繕や更新の時期を分散化することにより、毎年の事業量を平準化していく必要があります。

また、市営住宅の約2割(木造、準耐火構造の住戸)は、既に耐用年数を経過しているか、もしくは今後10年以内に経過する住戸となっていることから、将来需要を踏まえたうえで統廃合・更新といった対応を計画的に進めていく必要があります。

さらに、社会経済情勢の悪化にともない、住宅に困っている方の事情も多様化してきていることから、対象者の事情を踏まえた迅速かつ柔軟な対応が可能となる住宅セーフティネットの構築が課題となっています。

②目的

上述した課題を踏まえ、市営住宅の維持管理・更新等を計画的に進めるために、平成23年1月に敦賀市公営住宅等長寿命化計画を策定しました。

本計画では、長期的かつ総合的な視点に基づき、市営住宅の団地別・住棟別の活用方針を定め、既存住宅の有効活用や長寿命化に向けた維持管理計画を位置付けます。

本計画に基づき、予防保全的な管理・修繕、効率的かつ円滑な更新等を実施することにより、今ある住宅ストックを出来るだけ長く有効活用しながら、ライフサイクルコストの縮減、修繕や更新時期の分散化、毎年の事業費の平準化を図ることが可能となります。

本計画は、平成28年8月の「公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省住宅局住宅総合整備課 以下、「改定指針」という。)」の改定にあわせ、過去10年間の計画の進捗状況を検証し、必要な改定を行うものです。

また本計画は「インフラ長寿命化基本計画(平成25年11月 インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議)」において個別施設毎の具体の対応方針を定めることとされた個別施設計画に当たる計画で、「敦賀市公共施設等総合管理計画(平成29年1月)」に基づくものです。

③計画期間

令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030年度)の10年間とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化等に応じて中間年次を目途に見直しを行うものとします。

①市営住宅ストックの状況

- ## ②市営住宅入居者の状況

- ### ③市営住宅需要の状況

-

- 公営住宅
- 改良住宅

3. 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

(1) 現状把握の方針

点検箇所の特성에応じて、次のような定期点検や日常点検を実施します。

分類	点検箇所	点検方針
保守点検 対象箇所	・エレベーター ・消防設備 ・量水器 等	・法令等に基づき、定期的な保守点検、交換を実施する。
定期点検 対象箇所	・屋上 ・外壁 ・給排水管 ・共用部分 等	・劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がる箇所については、個々の市営住宅の経過年数や老朽度を勘案し、優先順位の高い住棟から点検を実施し、劣化状況の早期発見に努める。
日常点検 対象箇所	・住戸内各部	・劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空家発生時の際の点検により、劣化状況の早期発見に努める。

(2) 管理履歴データに関する方針

団地・住棟を適切に維持管理して長寿命化を図るためには、市営住宅に関する情報を適切に管理し、長寿命化のための中長期的な修繕計画の基礎にすることが重要となります。

また、市営住宅の管理を円滑に進めていく上でも、建物の現状や修繕・改善履歴データを一元的に管理し、最新のデータに更新して、必要に応じて検索・閲覧できるよう、電子データとして管理することが望ましいと考えられます。

以上のことを踏まえ、敦賀市の市営住宅に関する管理履歴のデータベースを構築するために、次のような取組を実施します。

- ・市営住宅の点検や修繕・改善等に関する管理履歴データは、住棟単位で整理する。
- ・管理履歴データベースは、汎用性のあるアプリケーションを用いて作成するとともに、関係する職員が庁内において履歴の確認・閲覧が随時可能となるよう、必要に応じて庁内の情報ネットワークを整備する。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、日常点検や定期点検、計画修繕等の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行う。また、経常修繕等、緊急対応的な点検・修繕・改善を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映する。

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

長寿命化およびライフサイクルコストの縮減を図るため、次のような取組を実施します。

- ・住宅の劣化に対して適切な修繕・改善を実施する従来の維持管理から、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って、市営住宅の長寿命化を図る。
- ・計画修繕の対象箇所など、劣化原因が解明されていて、劣化の将来予測が可能な場合は、劣化前に予防的な対策を実施することにより市営住宅の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・劣化の将来予測が難しい場合は、「3①（1）現状把握の方針」で述べた日常点検や定期点検を徹底するとともに、異常が発見された場合は、劣化原因に関する調査や健全度診断等を実施した上で、必要に応じて予防保全や長寿命化に向けた対策を実施する。
- ・予防保全型の維持管理や長寿命化改善の必要性の判定は、劣化の状況、対象住棟の残りの耐用年数、ライフサイクルコストの評価等の観点を踏まえて総合的に判断する。
- ・予防保全型の維持管理や長寿命化に向けた対策を実施する際は、劣化に関する調査・診断等の結果を踏まえた維持管理計画を策定したうえで、計画的かつ効率的に実施する。
- ・市営住宅の長寿命化やライフサイクルコストの縮減に向けて、計画修繕項目の仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などに取り組む。

4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

①計画の対象

令和2年（2020年）7月現在で本市が管理する市営住宅1,576戸（公営住宅1,104戸、改良住宅472戸）及び特定公共賃貸住宅8戸の合計1,584戸と、これらの団地に付属する集会所等の共同施設

②事業手法の選定

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）の「事業手法の選定フロー」に基づき、以下の手順で選定。

- ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計
- ②1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定
- ③2次判定：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
- ④3次判定：計画期間における事業手法の決定

■計画期間内の事業手法別戸数

事業手法		基準年度	1～5年目	6～10年目
		令和2年度	令和7年度	令和12年度
公営住宅等管理戸数		1,584戸	1,478戸	1,384戸
・新規整備事業予定戸数			—	—
・維持管理予定戸数			1,372戸	1,290戸
うち 計画修繕対応戸数	用途廃止予定がなく維持管理の住棟		147戸	147戸
うち 改善事業予定戸数			869戸	881戸
個別改善事業予定戸数			869戸	881戸
全面的改善事業予定戸数			—	—
うち その他戸数	用途廃止予定で修繕対応のみの住棟		356戸	262戸
・建替事業予定戸数			—	—
・用途廃止予定戸数			106戸	94戸

- ・計画期間内に、現時点で1,584戸の管理戸数を1,384戸に削減します。
- ・新規整備事業、建替事業の予定はありません。

5. 点検の実施方針

- 法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
- 「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月 国土交通省住宅総合整備課)」に則り、2年に一度点検を実施します。また、「敦賀市公共施設総合管理計画」において、各施設による毎年の点検をすることとしているため、「公営住宅等日常点検マニュアル」に沿った点検を実施しない年は簡易点検を実施します。
- 点検は計画修繕前に実施する等、効率的に実施します。
- 住棟の点検に合わせ、外構や自転車置き場等の状況の点検を行います。
- 外部委託して実施している遊具、エレベーターは、引き続き定期的な点検を実施します。

6. 計画修繕の実施方針

- 「修繕周期表」を参考に、計画修繕の内容と実施時期を長期修繕計画として策定することを検討します。既に策定している修繕項目はこれを維持します。
- 長期修繕計画は、長寿命化計画において判定する事業手法を反映させ、必要に応じて実施時期の見直しを図ります。
- 長寿命化計画における改善事業と長期修繕計画で予定する計画修繕の実施時期が近い場合は、両方を合わせて実施する等の効率的な実施のための調整を行います。
- 基本的には建設年度順で優先順位をつけますが、点検結果等の実情により順位を調整します。

7. 改善事業の実施方針

(安全性確保型改善)

- ・耐震性能が確保されていない耐火住棟で、「優先的に改善」と判定されたものは耐震改修により躯体安全性を高めます。
- ・外壁モルタル塗・タイル貼の住棟は、浮きや経年劣化による剥落の危険性があるため、状態に応じ剥落防止の改善を行います。

実施内容	・耐震改修 ・外壁剥落防止改修 ・屋上防水改修
------	---

(長寿命化型改善)

- ・今ある住宅を出来るだけ長く活用するために、「改善が必要」と判定された住棟について、建物や設備の耐久性が高まったり、維持管理が容易になったりする効果のある改善を行います。

実施内容	・外壁・屋上の外断熱改修 ・給排水管の高耐久材料への更新 ・避難施設の耐久性向上
------	--

(福祉対応型改善)

- ・高齢者や障がい者など、福祉的な対応が必要な方々が安全・快適に生活できるよう、エレベーター設置によってバリアフリー化を図ります。なお、エレベーターの設置が一部の団地に偏らないよう、団地間のバランスに配慮しながら進めます。
- ・必要に応じて、住戸内のバリアフリー化やトイレの洋式化を行います。

実施内容	・エレベーター設置 ・住戸内の改善（バリアフリー化） ・トイレの洋式化（高齢者対応）
------	--

(居住性向上型改善)

- ・引き続き活用を図る予定の中層耐火構造の住棟を対象に住戸内の改善を進め、居住性を向上させます。
- ・中層耐火構造の住棟で浴槽が設置されていないものや和式便器のものについて、浴槽の設置、トイレの洋式化を行います。

実施内容	・住戸内の改善 ・浴槽の設置 ・トイレの洋式化
------	---

8. 建替事業の実施方針

- 改善事業による既存ストックの長寿命化を図ることを優先し、原則として建替事業によらなければ安全性が確保されず、改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を経過し躯体が著しく劣化している等で、改善事業より建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合等に建替事業を選定します。
- 建替事業の判断をする際には、市営住宅全体の管理戸数と需要の見通しのバランスを勘案して再検討します。