

# 敦賀市公営住宅等長寿命化計画

令和8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、1,464 戸の市営住宅を管理しています。（令和 7 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、これらの市営住宅に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（令和 4 年 3 月）」に基づくものです。

## ③計画期間

令和 8 年度（2026 年度）から令和 17 年度（2035 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。

## 2. 公営住宅等ストックの状況

### ①市全体の人口・世帯数の状

- 市営住宅全体の管理戸数は、1,464 戸で県内市町の中で2番目に多くなっています。
- 居住誘導区域内で全戸数の約6割が供給されています。
- 計画期間内に耐用年数を経過する住戸は、約 14%を占めています。
- 耐震性が低い住戸は、全住戸の約3分の1を占めています。
- 50㎡以上のファミリー向けの住戸の占める割合が多くなっています。
- 整備基準が改正された平成 10 年以降に完成した住戸の整備水準は、比較的高くなっています。

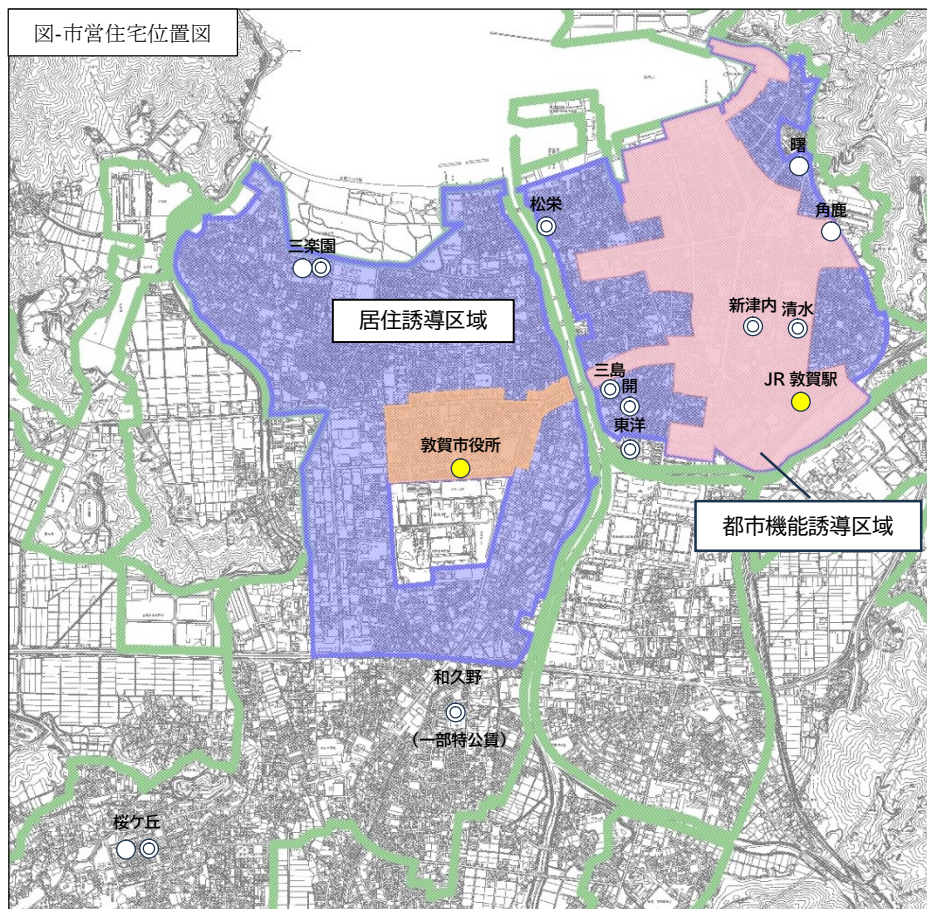
### ②市営住宅ストックの状況

- 入居者の年齢層は、市全体と比較して高齢者層が多く若年層が少ない傾向です。
- 単身入居者の割合が多く、2 人以下では全体の約 8 割を占めています。
- 世帯収入別の世帯数は、最も低い収入分位 1 が全体の7割近くを占めます。

### ③市営住宅入居者の状況

- 入居可能な市営住宅は、入居率が 8 割を下回り低下しています。
- 応募倍率は、単身者用は高いものの全体では約 0.9 倍となっています。
- 経済的困窮を理由とする応募が多くなっています。

図-市営住宅位置図



凡例

◎ 公営住宅

○ 改良住宅

### 3. 長寿命化に関する基本方針

#### ①ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

##### (1) 現状把握の方針

点検箇所の特性に応じて、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<br>対象箇所 | ・エレベーター<br>・消防設備 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<br>対象箇所 | ・屋上<br>・外壁<br>・給排水管<br>・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<br>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重要です。

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を有効に活用し、継続的な更新及び適切な管理を行うため、次の取組を実施します。

- ・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、住棟単位を基本として整理し、必要に応じて住戸単位の履歴についても管理する。
- ・管理履歴データは、汎用性のあるアプリケーションを用いて一元的に管理するとともに、関係する職員が庁内において管理履歴データの確認・閲覧が随時可能とできる環境を維持する。
- ・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。

## 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7年（2025年）7月現在で本市が管理する市営住宅1,456戸（公営住宅1,044戸、改良住宅412戸）及び特定公共賃貸住宅8戸の合計1,464戸と、これらの団地に付属する集会所等の共同施設

### ②目標管理戸数の設定

- ・特定のニーズを有する要支援世帯数は、現状の804世帯から、令和32年度（2050年度）には792世帯に減少すると推計されます。
- ・令和32年度（2050年度）における市営住宅の目標管理戸数については、令和32年度（2050年度）の特定のニーズを有する要支援世帯数を基に、管理運営を行っていくうえで支障のない戸数を設定します。
- ・直近で平成27年度は公募時の応募倍率が1倍以上であり、需要と供給のバランスがとれた適正な入居状況であったと捉えます。この平成27年度（2015年度）末の実質入居率（政策空家を除いた入居率）は91.7%で、需要に対する供給ができていたと考えられることから、管理運営上確保すべき入居率を9割と設定します。
- ・よって、令和32年度（2050年度）の目標管理戸数は、特定公共賃貸住宅8戸を含め888戸とします。

#### 【令和32年度（2050年度）の目標管理戸数】

$$= (a : 792 \text{ 世帯}) \div (b : 90.0\%) = 880 \text{ 戸} + (c : 8 \text{ 戸}) = \mathbf{888 \text{ 戸}}$$

a : 令和32年度（2050年度）における特定のニーズを有する要支援世帯 = 792 世帯

b : 平成27年度（2015年度）末の実質入居率 91.7%  $\Rightarrow$  90.0%

c : 特定公共賃貸住宅 = 8 戸

### ③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

## ■長期的な管理戸数の見通し

事業手法の1次判定から3次判定までの結果、令和7年度（2025年度）から令和32年度（2050年度）までの25年間の各団地の戸数は下記の見通しとなります。

| 団地名 | 棟                       | 供給戸数 |           |           |           |           |           |
|-----|-------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|     |                         | 現状   | 1～5年目     | 6～10年目    | 11～15年目   | 16～20年目   | 21～25年目   |
|     |                         | 2025 | 2026～2030 | 2031～2035 | 2036～2040 | 2041～2045 | 2046～2050 |
| 曙   | 1、2号棟                   | 46   | 46        | 26        | 0         | 0         | 0         |
| 角鹿  | 2、3号棟                   | 38   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| 清水  | 1、2号棟                   | 70   | 70        | 70        | 70        | 70        | 70        |
| 新津内 | 1～6号棟                   | 141  | 141       | 141       | 131       | 127       | 127       |
| 三楽園 | 1～17号棟                  | 481  | 456       | 456       | 418       | 359       | 321       |
| 東洋  | 1～4号棟                   | 100  | 100       | 100       | 100       | 100       | 80        |
| 三島  | 1、2号棟                   | 18   | 18        | 18        | 18        | 18        | 18        |
| 開   | 1、2号棟                   | 24   | 24        | 24        | 24        | 24        | 24        |
| 松栄  | 1～3号棟<br>木造3棟           | 56   | 56        | 50        | 50        | 50        | 50        |
| 桜ヶ丘 | 1～7号棟<br>簡平15棟<br>簡二17棟 | 322  | 276       | 224       | 160       | 78        | 78        |
| 和久野 | 1、2、5、6号棟<br>簡二8棟       | 168  | 168       | 168       | 156       | 126       | 120       |
| 合計  | ※ 特公賃含む                 | 1464 | 1355      | 1277      | 1127      | 952       | 888       |
|     | ※ 特公賃除く                 | 1456 | 1347      | 1269      | 1119      | 944       | 880       |

## ■計画期間内の事業手法別戸数

| 事業手法        |                      | 基準年度<br>令和7年度 | 1～5年目<br>令和12年度 | 6～10年目<br>令和17年度 |
|-------------|----------------------|---------------|-----------------|------------------|
| 公営住宅等管理戸数   |                      | 1,464戸        | 1,355戸          | 1,277戸           |
| ・新規整備事業予定戸数 |                      |               | —               | —                |
| ・維持管理予定戸数   |                      |               | 1,246戸          | 1,199戸           |
| うち 計画修繕対応戸数 | 用途廃止予定がなく<br>維持管理の住棟 |               | 42戸             | 42戸              |
| うち 改善事業予定戸数 |                      |               | 529戸            | 529戸             |
| 個別改善事業予定戸数  |                      |               | 529戸            | 529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<br>対応のみの住棟 |               | 715戸            | 549戸             |
| ・建替事業予定戸数   |                      |               | —               | —                |
| ・用途廃止予定戸数   |                      |               | 109戸            | 78戸              |

- ・計画期間内に、現時点で1,464戸の管理戸数を1,277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」においても、各施設について 2 年に一度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 | <ul style="list-style-type: none"><li>・耐震改修</li><li>・外壁剥離防止改修</li><li>・屋上防水改修</li></ul> |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|

### （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 | <ul style="list-style-type: none"><li>・外壁・屋上の外断熱改修</li><li>・給排水管の高耐久材料への更新</li><li>・避難施設の耐久性向上</li></ul> |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### （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 | <ul style="list-style-type: none"><li>・エレベーター設置</li><li>・住戸内の改善（バリアフリー化）</li><li>・トイレの洋式化（高齢者対応）</li></ul> |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### （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 | <ul style="list-style-type: none"><li>・住戸内の改善</li><li>・浴槽の設置</li><li>・トイレの洋式化</li></ul> |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|

## 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、耐用年限を超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。