

藤枝市営住宅等長寿命化計画

平成 23 年 3 月

藤枝市 都市建設部

1. 市営住宅等ストックの状況

(市営住宅等管理戸数)

- ・市営住宅等の管理戸数は、平成 22 年 4 月 1 日現在、公営住宅法に基づく市営住宅が 459 戸、住宅地区改良法に基づく改良住宅が 32 戸、合計 491 戸である。なお、立地としては、JR 藤枝駅を中心に南北へ分散的に配置され、市営住宅等や県営住宅の多くが市街化区域の住居系用途地域内に立地している。しかし、JR 藤枝駅周辺の中心市街地には配置されていない状況となっている。

(構造別建設年代別状況)

- ・構造別建設年代別にみると、構造は耐火がもっとも多く 144 戸で 29.3%となっている。また、建設年代は昭和 30 年代以前が 165 戸の 33.6%で最も多く、次いで昭和 40 年代が 149 戸 30.3%となっている。

(耐用年数の経過状況)

- ・耐用年数の経過状況をみると、耐用年数を経過する住戸は平成 22 年度末に 220 戸 44.8%であるが、平成 32 年度末では 290 戸 59.1%と大幅に増加する。一方、耐用年数 1/2 経過する住戸は平成 22 年度末に 151 戸 30.8%であるが、平成 32 年度末では 81 戸 16.5%に減少する。

(居住面積別管理状況)

- ・最低居住面積水準の値をもとにした面積区分の割合をみると、2 人世帯で最低居住面積水準を確保する 30 ㎡以上 40 ㎡未満が 228 戸 46.4%と最も多くなっている。次いで 40 ㎡以上 50 ㎡未満が 91 戸 18.5%となっている。

(空き家の状況)

- ・政策空家等以外での常態化した空き家は少なく、大東団地でみられるのみとなっている。

(入居者の状況)

- ・入居者を年齢 8 区分別にみると、「0～18 歳」で 186 人と最も多く 21.0%を占めており、次いで「50～64 歳」が 169 戸 19.0%となっている。また、平均年齢としては、約 45 歳となっている。
- ・世帯人員をみると、「1 人」が 203 世帯と最も多く 45.3%を占めており、次いで「2 人」が 124 世帯 27.7%となっている。また、平均世帯人員は 1.98 人となっている。
- ・市営住宅等においてエレベーターが設置されていない団地に暮らす高齢者世帯の居住階をみると、1 階が 134 戸 90.5%で最も多く、次いで 2 階 6 戸 4.1%となっている。一方、3 階以上に暮らす世帯は 8 戸 5.4%となっている。
- ・最低居住面積水準未満の世帯の状況をみると、39 世帯が最低居住面積水準未満となっており、入居世帯に対する割合は 8.7%となっている。
- ・居住年数をみると、10 年以上 20 年未満の世帯が 131 世帯 29.2%と最も多く、次いで 30 年以上が 88 世帯で 19.7%、5 年未満が 85 世帯で 19.0%となっている。
- ・市営住宅の入居世帯の所得状況を所得月額区分からみると、最も所得の少ないⅠ区分が 72.5%で最も高い割合となっており、次いでⅡ区分の 5.7%となっている。収入の高いⅦ・Ⅷ区分の割合はあわせて 9.1%みられる。

2. 長寿命化計画の目的

①背景

現在の市営住宅等の管理戸数は、491戸（市営住宅459戸、改良住宅32戸）で、そのうち木造平屋建て115戸は、昭和28～37年に建設され既に耐用年数を大幅に超え、簡易耐火構造平屋建ての105戸についても、昭和33～44年に建設され耐用年数を経過する老朽住宅である。

この220戸は、住宅規模も狭小で、最低居住面積水準を下回っている住宅割合が高く、管理総数の約45%にのぼる。

昭和46年～55年に建設された簡易耐火構造2階建の127戸についても、本計画期間内に耐用年数の1/2を経過する状況で、内装の劣化や設備の老朽化等が進み、更新の時期を迎えている。

このため、市営住宅等の整備にあたっては、耐火構造への建替えや計画的な修繕・改善による延命化など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが必要となる。

また、藤枝市住生活基本計画では、本計画期間内における要支援世帯数を850世帯と推計し、これに対する現在の公営住宅管理数で供給できる入居可能戸数は868戸と推計しているため、長寿命化による取り組みを通じ、市内の低所得者を始めとする住宅確保要配慮者に良好な居住環境を提供する必要がある。

②目的

藤枝市では、平成8年3月に藤枝市住宅マスタープランを、平成14年3月に藤枝市営住宅総合再生計画を策定し、市営住宅総合再生の整備プログラムをまとめ、建替事業、改善事業及び維持保全などの手法により、市営住宅等の総合的な活用を行ってきた。しかし、社会情勢が多様化している中で、住宅に困窮している低所得者など自力では適切な居住水準を確保できない世帯や入居選別を受けやすい高齢者や、子育て世帯などへの支援など、住宅を確保すべき対象も多様化してきている。また、特定の時期に建設され住宅が大量に存在するなどの問題もあり、これらの住宅の再生や長寿命化を効果的・効率的に進めていく必要がある。

こうしたことから、本計画は、平成22年度に策定した藤枝市住生活基本計画における市営住宅等の供給・再生方針を踏まえ、藤枝市営住宅総合再生計画における市営住宅等の整備目標と整備方針の見直しを行い、現状に即した市営住宅等の長寿命化計画を策定し、長期的な予防保全的維持管理を実現する。

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

- ・ 予防保全的な観点から、建築物については1年に1回定期点検を実施し、設備については法定点検を実施する。
- ・ 市営住宅等の修繕履歴データを団地別及び住棟別に整備し、統一的なフォーマットにより継続的に履歴を確認できる仕組みを構築する。

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

- ・ 事後保全による対処療法的な維持管理から、予防保全による長期の計画的な維持管理を図る改善を実施することによって、市営住宅等の長寿命化を図る。
- ・ 仕様のアップグレードによる躯体の耐久性の向上、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よってライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・ 標準修繕周期については、これまでの修繕周期や定期点検結果などを参考に定める。修繕を計画的に行うことや定期点検を活用することにより、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。
- ・ 耐震化など改善事業によって十分な居住性向上が見込めない住宅については、建替（民間借上）や用途廃止を想定し、維持管理（修繕）によって建替えまでの延命化を図る。

4. 計画期間

計画期間は平成23年度から平成32年度の10年間とする。また、計画内容は、5年程度で見直しを行うほか、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じ随時見直しを行うこととする。

5. 長寿命化を図るべき市営住宅等

対 象	戸 数
市営住宅等管理戸数	491 戸
・ 維持管理予定戸数	403 戸
うち修繕予定戸数	132 戸
うち改善予定戸数	271 戸
・ 建替予定戸数	0 戸
・ 用途廃止予定戸数	88 戸

※用途廃止予定戸数には借上予定戸数88戸を含む。

6. 市営住宅等における建替事業の実施方針

(バリアフリー化の推進)

・建替えの際の新築整備にあたっては、手摺の設置や床の段差解消などのバリアフリー化を行なうとともに、原則として、中高層住棟にはエレベーターを設置する。また、多様な入居者ニーズに対応するため、便所、浴室、寝室の位置関係や距離、洗面所や便所のゆとりある面積、色覚的に優れた案内板の設置などユニバーサルデザインにも配慮した整備を推進する。

(多様な住戸タイプの供給)

・建設年度の古い団地は、団地全体における高齢者のみの世帯や高齢者がいる世帯の構成率も高い。また、少子化対策から子育て世帯の入居への取り組みも必須である。その他、障害者のための車椅子対応住戸の配置も必要である。このため、従前居住者の戻り入居の状況や希望、新規供給戸数を勘案しながら、入居者の状況に応じた多様なタイプの住戸を配置し、コミュニティミックスを図る。

(高度利用化の推進)

・駐車場の確保など良好な居住環境の確保を図るため、高度利用化を推進する。

(子育て世帯に対する支援)

・子育て世帯が安心して暮らすことができるよう子育てに配慮した住宅を計画するとともに、子育て支援施設等の整備を検討する。

(共同施設の整備)

・共同施設を整備する際には、入居者の利用しやすい箇所に集会所、児童遊園を整備するとともに、地域のコミュニティを向上させるため、近隣地域に開かれた施設とする検討を行っていく。また、必要に応じ、談話スペースの設置を検討する。駐車場の整備については、1戸1台以上を確保する。

(事業の平準化)

・建替事業の実施が遅延すると、後年に建替事業の実施をしなければならない団地が多く残り、数十年後には耐用年数内に建替事業を実施できないケースが想定される。この場合、市民への市営住宅等による住宅支援が滞ることになるため、本計画に基づき事業の平準化を考慮する。

(民間活用)

・将来における公営住宅の需要低下を考慮し、借上住宅による供給を図る。

7. 長寿命化のための維持管理計画

①計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

(修繕対応)

・標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行なうことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

(居住性確保型)

・引き続き活用を図る昭和 40 年代以降の団地について、住戸・住棟設備等の機能向上を行い、居住性を向上させる。

(福祉対応型)

・引き続き活用を図る昭和 40 年代以降の団地について、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を推進する。

(安全性確保型)

・防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行なう。また、必要に応じ、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行なう。

(長寿命化型)

・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、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なう。

②住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分>

様式 1 による。

ii) 建替えに係る事業予定一覧

様式 2 による。

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧<共同施設部分>

様式 3 による。

8. 長寿命化のための維持管理による効果

①維持管理による効果

本計画の策定により、予防保全的な計画に沿った修繕及び改善事業を行われることにより、事後保全による修繕が少なくなるとともに、建物の適正な管理により、建物の長寿命化が図られることが期待される。

また、定期点検の実施により、現状を的確に把握しながら、適切な改善を実施することで、市営住宅等の安全性が確保される。

劣化状況などを踏まえ、重要度や緊急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、効率的で効果的な予防保全による維持管理が実施できる。

②住棟単位の LCC 縮減効果

様式 1. LCC 縮減効果欄による。