

恵那市公営住宅等長寿命化計画（改定） 概要版【案】

1 計画の背景・目的

本市では、平成 24 年 3 月に「恵那市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、既存ストックの活用方針を団地別・住棟別に定め、長期的な視点をもって長寿命化のための維持管理を図ってきました。この計画の計画期間が今年度に満了することや平成 28 年（2016）8 月に国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されたことを踏まえて、公営住宅等ストックの適切マネジメントを今後も継続して行い、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等をめざすことを目的に「恵那市公営住宅等長寿命化計画（改定）」を策定します。

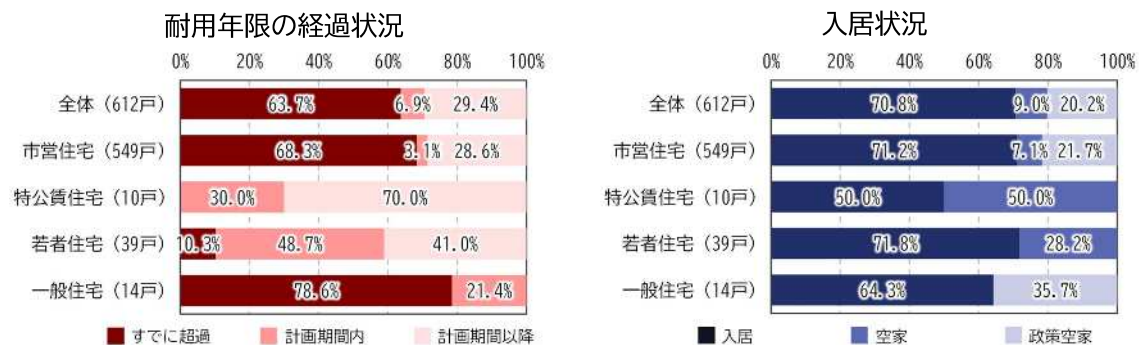
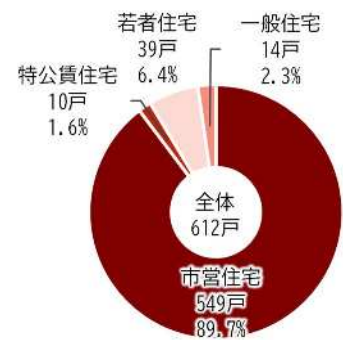
2 計画期間

本計画の期間は、令和 4 年度（2022）から令和 13 年度（2031）までの 10 年間とします。

3 公営住宅等の状況

本市では、40 団地 612 戸の公営住宅等を管理しており、最も古い住棟は昭和 31 年に建設され、以降は平成 24 年まで継続的に整備しています。耐用年限の経過状況をみると、すでに耐用年限を経過した住宅は 63.7%、計画期間内に耐用年限を超過する住宅は 6.9%であり、合わせると全体の約 7 割を占めることとなります。

公営住宅等の入居状況をみると、入居は 433 戸で、全体の約 7 割を占めています。また、老朽化による募集停止や住戸改善のために募集停止となっている政策空家は 124 戸で、全体の約 2 割を占めています。



4 入居者アンケートの結果（令和 3 年 7 月実施）

本市では、公営住宅等の全入居者を対象に住まいの状況や住み替え意向等を把握するため、アンケート調査を実施しました。配布数は 340 件で、回収数は 193 件（56.8%）でした。

住まいの満足度は、部屋の広さや部屋数、家賃に関する項目で満足度が高く、水回りや買い物、病院等への利便性に関する項目で満足度が低い傾向となりました。住み替え意向では、住み続けたいとの意向が全体の半数近くの回答がある一方で、いずれ公営住宅等から退去したいとの意向が全体の約 2 割の回答となり、住み替えを考えている入居者も比較的多いことがうかがえます。

5 公営住宅等に関する基本方針

■ 安心して暮らせる住宅セーフティネットの推進

将来にわたり、住宅困窮者や低額所得者に対する公営住宅等の役割を維持するため、適正なストックの更新・維持管理により実稼働ストックを確保します。

住戸改善では、高齢者をはじめとした誰もが安心・安全に暮らせる環境づくりに向けて、福祉施策との連携に取り組みます。また、地域の少子高齢化と人口減少に歯止めをかけ、地域コミュニティを維持していくために整備している定住促進住宅や若者住宅へは、円滑に入居できるよう住居環境を整備します。

■ 安全性や利便性を考慮した公営住宅等の集約化

真に困窮する世帯に対応する住宅セーフティネットの役割を果たすため、公営住宅等の適正かつ効率的な管理と入居者の安全を確保します。そのための取り組みのひとつとして、老朽化の著しい住宅では、入居者へ移転や住み替えを促進した上で、解体を実施し、利便性の高い公営住宅等への集約化を図ります。

また、公共施設等の維持管理を取り巻く環境は、ここ数年で大きく変化していることから、民間賃貸住宅との連携などについても柔軟に対応していくことを検討します。



■ ストックの現状把握・修繕の実施・データ管理

法定点検や日常点検等を確実に実施し、その点検結果に応じて適切に修繕等を実施します。また、それらの結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるように適切にデータを管理します。

■ 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る長寿命化型改善を実施することにより、ライフサイクルコストの縮減を実現します。

6 市営住宅を対象とした将来ストック量の推計

将来にわたり、適正規模の市営住宅の供給を図るため、国指針の「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯」の推計）」を活用し、市営住宅の需要の見通しを検討しました。本市には県営住宅やUR等の公的借家は整備されていないため、本市における著しい困窮年収未満の世帯への対応は、市営住宅と低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅等を想定します。この民間賃貸住宅とサービス付き高齢者向け賃貸住宅等（下記の Step3 では「低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」と表記）を最大限活用した場合、本市で最低限必要となる市営住宅は2020年時点で362戸、2045年時点で108戸と推計しました。

Step1 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計 **2020年度：821世帯 ⇒ 2045年度：518世帯**

Step2 「①低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」と「②サービス付き高齢者向け住宅等」数の把握 **①255戸＋②204戸＝459戸と算定**

Step3 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数の設定

項目		年度	2020 (R2)	2022* (R4)	2025 (R7)	2030 (R12)	2032* (R14)	2035 (R17)	2040 (R22)	2042* (R24)	2045 (R27)
必要量	著しい困窮年収未満世帯数		821	795	766	686	673	634	579	552	518
			〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃
対応 可能量	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等		459	457	452	443	438	434	423	418	410
	最低限必要な市営住宅		362	338	314	243	235	200	156	134	108

※網掛けの年度は、「7 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定」の短期、中期、長期の初年度を示し、推計値を算出するため回帰直線を用いた。

上記の推計値等は、国指針の「ストック推計プログラム」及び「将来のストック量の推計（設定）の考え方」に基づいて算出した値である。
 （使用したデータ）・総務省：「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」、「家計調査年報」
 ・国立社会保障・人口問題研究所：「日本の世帯数の将来推計（都道府県）」、「日本の地域別将来推計人口」
 ・一般社団法人 高齢者住宅協会：「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」等

7 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

本計画の対象は、本市が管理する市営住宅（29団地 549戸）、特公賃住宅（3団地 10戸）、若者住宅（3団地 39戸）、一般住宅（5団地 14戸）の計40団地 612戸とします。これらの団地・住棟の状況を適切に把握して管理方針を検討するため、国指針の選定フローに基づき、長寿命化型改善事業の実施状況等も踏まえて、事業手法を選定しました。市営住宅では、短期、中期、長期で上記6に示した最低限必要となる管理戸数を満たしています。

	市営住宅			特公賃住宅		
	短期 (R4～)	中期 (R14～)	長期 (R24～)	短期 (R4～)	中期 (R14～)	長期 (R24～)
管理戸数	549	235	229	10	10	3
入居戸数	336	—	—	5	—	—
改善・維持	235	229	141	10	3	3
用途廃止	314	6	88	0	7	0

	若者住宅			一般住宅		
	短期 (R4～)	中期 (R14～)	長期 (R24～)	短期 (R4～)	中期 (R14～)	長期 (R24～)
管理戸数	39	39	16	14	4	4
入居戸数	28	—	—	9	—	—
改善・維持	39	16	16	4	4	0
用途廃止	0	23	0	10	0	4

※入居戸数（高額所得者、収入超過者を除く）

8 実施方針の設定

■点検の実施方針

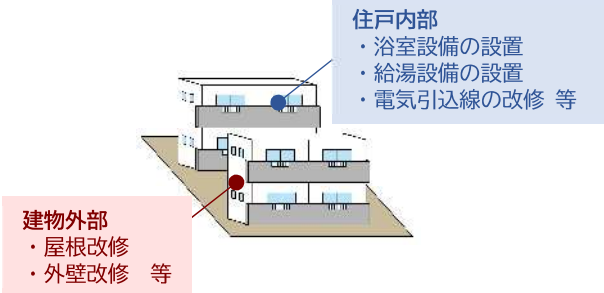
法定点検は、引き続き法令に基づいて適切に点検を実施します。日常点検については、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施など効率的に行うことし、これらの点検結果は修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。

■計画修繕の実施方針

点検結果等の内容を踏まえて、予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の修繕を実施します。

■改善事業の実施方針

安全性確保型	非常時に円滑に避難できよう避難設備や経路の整備・確保、防犯性、落下・転落防止等の生活事故防止に配慮した改善を行います
長寿命化型	一定の居住性や安全性が確保されており、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の劣化の低減、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います
福祉対応型	高齢者が安心・安全に居住できるように、バリアフリー化を進めます
居住性向上型	住宅規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行います



住戸内部
・浴室設備の設置
・給湯設備の設置
・電気引込線の改修 等

建物外部
・屋根改修
・外壁改修 等

■建替事業の実施方針

計画期間内は、新規整備による供給は行わず、現在供給している公営住宅等に対して適切かつ計画的な管理を行います。

ただし、今後、老朽化した住宅を順次解体していく中で、住宅要配慮者の需要に対応できない場合には、大規模団地内での建替え等を改めて検討します。

■用途廃止の実施方針

用途廃止とした団地・住棟については、以下のように対応します。

- ・ 入居者が退去した公営住宅等は解体を行います。
- ・ 用途廃止する公営住宅等の入居者に移転を促進し、他の公営住宅等への移転については家賃の激変緩和措置で対応します。また、移転されない場合においても入居者が退去するまで供用します。
- ・ 用途廃止後の跡地については、地域の活性化につながる民間への売却など、多様な選択肢から最適なものを選定し、その有効活用を図ります。