

枕崎市公営住宅等長寿命化計画 〔概要書〕

令和4年3月

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

①背景

枕崎市（以下、「本市」）では、令和3年度現在、378戸の公営住宅等を管理しているが、昭和40年代に建設された住棟などでは老朽化が進み、建替えや用途廃止を検討する必要がある。また、平成になって整備された住棟においては、今後も良好な住環境を維持し長期活用を図っていく必要がある。

これらを実現する為、平成25年に「市営住宅長寿命化計画」を策定し、公営住宅等の長寿命化を図るべく、効率的かつ効果的な事業手法を検討し、計画的に改善事業等を実施しているところであるものの、平成28年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、また、財政状況、社会経済情勢や住民ニーズの変化に対応する計画の見直しが必要となっている。

②目的

本計画では住棟毎に、建替え、改善、修繕等の活用手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックを効果的に長期活用することを目的とする。

また、事業に伴う費用対効果を算出し、活用手法の選定をおこない、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図ることを目的とする。

2. 計画期間

令和4（2022）年度～令和13（2031）年度までの10年間とする。

3. 公営住宅等の状況の把握・整理

（1）公営住宅等の状況

①管理戸数

・本市は、公営住宅16団地368戸と特公賃住宅3団地10戸、計19団地378戸を管理している。

<団地別管理戸数等（R3.6.30現在）>

No	団地名	建設年度	構造	管理戸数	No	団地名	建設年度	構造	管理戸数
1	亀沢(簡)	S40	準平	16	12	西之原	S56	準二	10
2	北亀沢	H3	耐火	6			S61	耐火	12
3	亀沢	H3～6	耐火	48	13	谷原	S41	簡平	20
4	若葉	S62～H1	木造	11	14	火之神	S43～44	準二	28
5	岩戸	S63	耐火	12			S52～53	準二	33
6	権現	H1～H2	耐火	30	15	小山平	S55	準二	10
7	湯山	H29～R1	木造	24	16	第2金山	S59～60	中耐	36
8	金山	S54	準二	8	市営住宅合計				368
9	桜山	S57～62	耐火	36	1	遠見番	H5～H7	木造	6
10	木場	S42	準平	20	2	若葉	H8	耐火	2
11	俵積田	H25	耐火	8	3	金山	H9	木造	2
					特公賃住宅合計				10

② 構造別・建築年度別の状況

- ・ 管理戸数を種類構造別にみると、公営住宅の耐火構造が約 50.3%を占め最も多くなっている。
- ・ 昭和 56 年の新耐震基準制定以前の住戸が 135 戸（35.8%）あり、公営住宅の準平や準二の住棟が該当する。

③ 耐用年限経過状況

- ・ 耐用年限の 1/2 を経過しているのは 224 戸、全体の 59.3%を占める。
- ・ 耐用年限を既に経過しているのは 95 戸、全体の 25.2%を占め、主に木造や準平、準二の住宅である。

④ 居住環境水準状況

- ・ 住戸専用面積の状況をみると、70 m²以上が 216 戸と約 6 割を占め、40 m²未満の住戸は 73 戸（19.4%）となっている。
- ・ 最低居住面積水準未満の世帯数は 1 世帯、全体の 0.3%となっている。
- ・ 設備の整備状況をみると、浴室の整備率は 64.3%、3 点給湯の整備率は 61.4%、合併浄化槽等の整備率は 71.2%、バリアフリー化の整備率は 23.8%となっている。

(2) 入居者の状況（令和 3 年 6 月 30 日現在）

① 入居状況

- ・ 入居数は 298 世帯、入居率は 78.8%となっている。
- ・ 空家は 80 戸あり、うち政策空家が 35 戸存在する。

② 居住年数

- ・ 入居年数は 5 年ピッチでみると、5 年未満と 25 年以上がそれぞれ約 3 割と多く、次いで 5～10 年未満、20～25 年未満がそれぞれ 1 割程度で続いている。

③ 世帯構成

- ・ 65 歳以上の高齢者を含む割合は、56.0%（167 世帯）である。内訳は高齢単身世帯が 37.9%（113 世帯）、高齢夫婦世帯が 6.7%（20 世帯）、高齢者同居世帯が 11.4%（34 世帯）となっている。
- ・ 一人親世帯は 8.4%（25 世帯）である。
- ・ 世帯人員は「1 人」が 48.7%（145 世帯）と最も多く、次いで「2 人」が 29.9%（89 世帯）となっている。

④ 収入状況

- ・ 入居者の政令月收入額は、一般階層にあたる 158 千円までの世帯が 257 世帯（88.6%）、入居収入基準を超える 214 千円以上の世帯が 16 世帯（5.5%）となっている。

⑤ 入居応募状況

- ・ 過去 6 年間（平成 27 年～令和元年度）の応募状況をみると、年平均 21.8 件/年となっている。

4. 点検の実施方針

点検の充実は、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、修繕等の工事の効率的な実施にもつなげることができる。点検の実施方針を次のとおり設定する。

- ・ 建築基準法に基づく法定点検と年に一回程度の日常点検を実施する。
- ・ 住棟以外（遊具、自転車置場等）のものについても点検し、状況を把握する。
- ・ 入居者が専用的に使用する共用部分や住宅内の設備等、定期点検や日常点検では把握することが困難な部位については、入居者の退去時に確実な点検を実施する。
- ・ 点検の記録はデータベース化し、修繕・維持管理の効率的な実施に向け、有効なメンテナンスサイクルの構築を図る。

5. 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベースの内容を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕していくため、次のように実施方針を設定する。

- ・計画修繕は、部位毎の修繕項目・周期に基づき、内容と実施時期を検討し、必要性の高いものから順に実施するよう調整を行う。
- ・工事の効率化、コスト削減を図るため、工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事実施時期の調整及び、改善事業への集約等の計画を行う。
- ・修繕した内容は点検記録とともにデータベース化し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう適切に管理する

6. 改善事業の実施方針

改善事業は、住棟の状況に応じ必要性・効果を考慮して実施する。改善事業類型毎の実施方針を示す。

【安全性確保型】

特に耐震性に課題がある住棟はないと考えられるものの、今後必要性が生じた場合、耐震改修等の必要性を確認して躯体安全性を確保するほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の維持、充実を図る。

【長寿命化型】

長期的な活用を図るべき住棟に対して、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う。

【福祉対応型】

今後建替え時等や可能な場所においては高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。建替え時にはE Vの効果的な設置を検討する。

【居住性向上型】

今後も公営住宅等として活用を図るものについて、住戸・住棟設備の機能向上等を行い、居住性の向上を図る。

7. 建替事業の実施方針

建替事業については、次のような実施方針を取るものとする。

- ・住戸内の必要箇所における手すりの設置、床面の段差解消、共用部分のスロープ設置等により、住戸内及び共用部、敷地のバリアフリー化を推進し、高齢者や障がい者を含めた誰もが住みやすい住宅の整備を図る。
- ・高齢者世帯とファミリー世帯など多様な世代が住まい、交流でき、安心して暮らすことのできる公営住宅整備を検討する。

8. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業スケジュール

①対象

公営住宅等 19 団地 378 戸を対象とし、計画期間後の管理戸数は 378 戸を 342 戸に縮減する。

	R3年現在	計画期間		計画期間合計
		1～5年目	6～10年目	
公営住宅等管理戸数	378	378	342	378
・維持管理予定戸数	-	246	328	232
・改善事業予定戸数	-	76	14	90
・建替事業予定戸数	-	20	0	20
・用途廃止予定戸数	-	36	0	36
用途廃止後の管理戸数	-	342	342	342

