

高梁市公営住宅等長寿命化計画 -概要版-

令和4年3月 高梁市

1. 計画の背景と目的

1-1. 背景・目的

本市では、これまでに整備した学校・市営住宅・道路等の社会インフラの老朽化が進んでおり、適切な更新が必要な時期を迎えている。一方で市の財源は、少子高齢化・人口減の進行により、今後も減少することが予想されている。よって、社会インフラの計画的な維持管理・予防保全・改修等に取り組む必要があり、公営住宅等についても、平成23年度に「高梁市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、修繕・改善などの維持管理を行ってきた。

令和3年度現在、本市では929戸の公営住宅等を管理しているが、入居率を見ると子育て世帯向けである地域優良賃貸住宅の需要が高い一方、他の住宅の需要は低い状態が続いている。また、公営住宅等の住棟全体の14%が耐用年数を経過、58%が耐用年数の1/2を経過しているため、今後も市の財政状況等を踏まえた安全・安心な居住環境の確保が課題である。

そこで、住宅の劣化状況や地域事情を勘案しつつ、良質な公営住宅ストックの形成及び長期活用を図るため、令和3年度に「高梁市公営住宅等長寿命化計画」を定めるものである。

1-2. 計画期間

令和4年度から令和13年度までの10年間を計画期間とする。

2. 市の概況と公営住宅等の状況

2-1. 人口・世帯数の推移

- 本市の人口は減少を続けており、令和2年には29,072人、12,886世帯となっている。
- 5年間の人口増加率をみると令和2年まで一貫して減少しており、高齢化が年々顕著に表れ、令和2年度の高齢化率は約42%となっている。

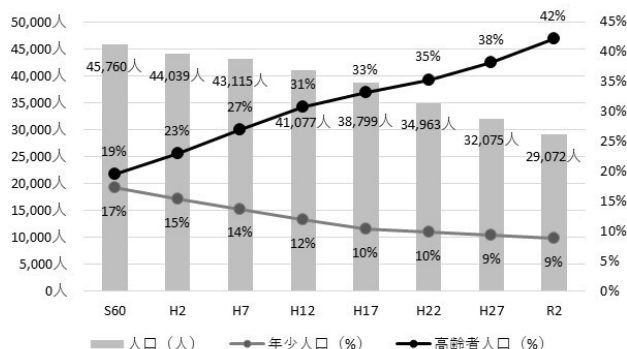


図1 人口の推移 資料：国勢調査 (S60~R2)

2-2. 公営住宅等の状況 (建設戸数・耐用年数)

- 本市の公営住宅等の構造について、公営住宅法第44条及び同法施行令第12条の耐用年数における種別によると耐用年数が高い70年の耐火造が最も多く493戸である。
- 耐用年数が30年の木平・簡平 (木造平屋・木造二階・簡易耐火平屋) は224戸、45年の簡二 (準耐火構造・簡易耐火二階・S造) は212戸である。
- 公営住宅法施行令による公営住宅等の耐用年数は右記のとおり規定されており、本市では436戸が30年または45年の耐用年数となり、構造的にも地震に弱い住宅と考えられる。

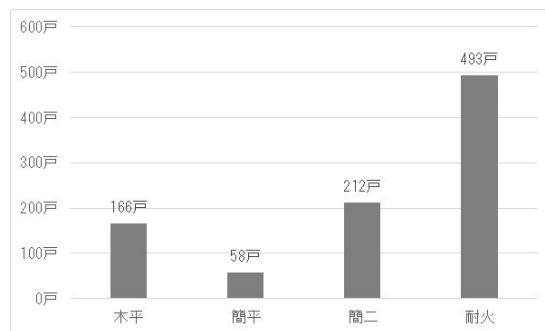


図2 構造別管理戸数 資料：高梁市都市整備課 (R3)

住宅種別	耐用年数
木平・簡平 (木造平屋・木造二階・簡易耐火平屋)	30年
簡二 (準耐火構造・簡易耐火二階・S造)	45年
耐火 (耐火構造・鉄筋)	70年

表1 住宅種別耐用年数 資料：公営住宅施行令 (S26)

3. 長寿命化に関する基本方針

既存の公営住宅等を住宅ストックとして活用し、安全・安心な住環境の提供を行うために、住宅の劣化状況や地域事情、財政状況を勘案しつつ、維持管理や改善、建替や用途廃止（除却）などの事業手法を明確化し、計画的に実施する。

1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

建築基準法第12条第2項に基づく法定点検を定期的に行うとともに、入居者から劣化状況に関する情報を収集し、点検結果に基づき予防保全を重視した維持管理を行う。定期点検・日常点検において得た公営住宅の状況等や修繕・改修時の工事内容や履歴等については「公営住宅維持管理データベース（国土交通省住宅局総合整備課（H28.8）」）に基づくデータベースを活用する。定期点検や予防保全的な維持管理を適切に実施できるような体制を検討・整備するとともに、適切な実施に向けた財源の確保を検討する。また、耐用年数まで期間がある団地については、改善や修繕等を適切に行い、長寿命化を図る。

一方、耐用年数を超過している住棟などについては、用途廃止（除却）等の検討を行う。

2) 改善事業の実施による長寿命化及びコストの縮減に関する方針

定期点検、日常点検、修繕、データ管理により、改善や修繕等の費用が集中するこれまでの対処療法的な維持管理から、費用を分散させる予防保全的な改善や修繕等を行うことにより、コストの縮減に努め、公営住宅の長寿命化を図る。

4. 事業手法の選定

4-1. 計画の対象

本計画に位置付ける対象住宅等は公営住宅等とする。

4-2. 将来ストック量の推計に基づく公営住宅等の管理方針

公営住宅等の管理方針を具体化するため、今後5年毎の「著しい困窮年収未満の世帯数」と「著しい困窮年収未満世帯」が入居可能な公営住宅等（市営住宅・地域住宅）と民間賃貸住宅のストック量を推計した。

その結果、計画最終年度である令和13年度の「著しい困窮年収未満世帯」の595世帯に対し、公営住宅等（市営住宅・地域住宅）と民間賃貸住宅を合わせた総数は764戸となり、供給過多の状況となった。

そのため、耐用年数を超過している住棟などについては、計画的に募集停止・用途廃止（除却）を行う。

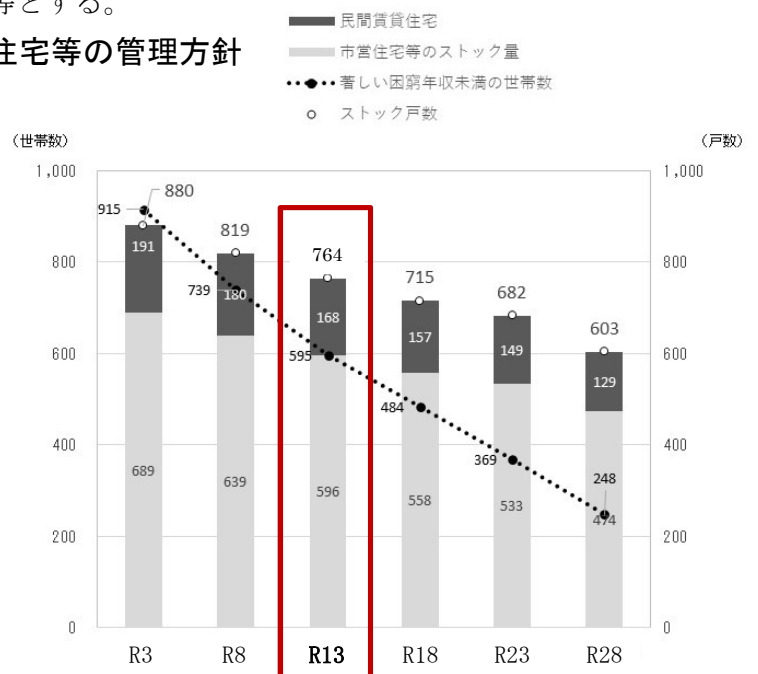


図3 著しい困窮年収未満の世帯数と住宅ストック量の推計結果

※著しい困窮年収未満の世帯数算定プログラム（国土交通省）及び住宅・土地統計調査に基づき算出

4-3. 事業手法の選定結果

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局総合整備課(H28.8)）」に示される事業手法の選定フローを基本とし、長期的な管理の見通しに基づき、団地別・住棟別に、計画期間内（今後10年間）にて実施予定の事業手法を以下に示す。

■計画期間内（今後10年間）に実施予定の事業手法

◇改善・維持管理	
団地名	横町1~4、上谷、松山、浜、頼久寺、御前、内山下1、下谷、肉谷、上谷2、小瀬、市場1、2、横見1、2、3、川南2、城の西、栄町、星原1、2、3、成美、妙見、地頭1、2、名原、恵美須、領家、長屋、田原、布瀬1(A-101~107以外)、地域住宅千枚、地域住宅坂本2、地域住宅下郷宮側、地域住宅山添1、2、地域優良星ヶ丘、特公賃布瀬2、地域優良木野山駅前、地域優良八長、地域優良近似、地域優良川上中央、地域優良上谷未来、単独落合、単独成美

◇募集停止・用途廃止（除却）	
団地名	【耐用年数超過】今津、横町5、6、原田、木野山、井谷、玉、北山、川端町、内山下2、天神ヶ丘、本荘、下郷隠地、地域住宅西山 【廃止決定済（R7.3末）】単独臥牛 【類似団地に統合】単独高梁 【特別警戒区域】単独星原、布瀬1(A-101~107) 【耐用年数超過・特別警戒区域】黒鳥、惣田、単独中市

○令和13年度末計画戸数 市営住宅 : 472戸 (▲190戸)
 地域住宅 : 84戸 (57戸)
 単独住宅等 : 112戸 (▲128戸)
 計 : 668戸 (▲261戸)

※増減は令和3年度との比較。市営住宅から地域住宅への用途変更を含む。

5. 手法別実施方針

5-1. 点検の実施方針

公営住宅は、長寿命化のみならず入居者の安全性・居住性の確保を図る必要がある。そのため、予防保全の観点で定期的な点検等が重要であり、建築基準法第12条に基づく法定点検や日常点検を行い、点検結果については、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

5-2. 計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくため、指針に示される修繕項目別の修繕周期表を参考に、法定点検や日常点検の結果を踏まえ、予防保全的な観点から修繕計画を策定し、修繕を行っていく必要がある。

5-3. 改善事業の実施方針

本計画期間の改善事業において、長期的な活用を図るべき住戸は耐久性の向上などの改善を行うことや、本市の将来に加速する人口減少・高齢化状況を考慮し、バリアフリー化等の福祉に対応するために居住性を向上させた改善が望まれる。それらを踏まえた横町1~4、上谷、松山、浜、小瀬、星原3の方針（案）を以下に示す。

■改善事業の実施方針（案）

○安全性確保型改善
・防犯に配慮した建物部品の設置 等
○居住性向上型改善
・浴室・キッチン・洗面・トイレ・床等の改修、開口部のアルミサッシ化 等
○長寿命化型改善
・外壁の耐久性の向上 等

5-4. 建替事業等の実施方針

本計画の計画期間内に該当する建替事業はない。

一方、耐用年数を超過している住棟は、基本的には募集停止・用途廃止（除却）とした。これらの団地は、必要に応じて、それまでの利用を見据えた必要最低限の修繕を行いつつ、既存入居者に対して丁寧な説明を行ったうえで、受け皿として近傍の他の公営住宅の空き部屋への斡旋や民間賃貸住宅等の活用等を図り、無理のない住み替えを行う。

さらに、平成29年10月に国土交通省が策定した高齢者・障がい者・子育て世帯等の住宅の確保に配慮した「新たな住宅セーフティネット制度」*の活用も視野に入れて対応を検討する。

なお、将来にて建替の検討の際には、入居世帯の特性や居住ニーズ等を踏まえ、団地内の敷地部分等の活用による集約建替等の検討を行うとし、福祉施策等との連携を考慮して設計段階に関係機関と必要な施策等の協議を行う。

*「新たな住宅セーフティネット制度」とは、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、住宅確保要配慮者に対するNPO法人等による居住支援により、公営住宅の大幅な増加が見込めない状況の中、空き家・空き室が増加する民間を活用する制度です。出典：国土交通省（H29.10）

6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画期間内に改善事業を実施する住棟について、「ライフサイクルコスト算定プログラム（国土交通省）」に基づき、「長寿命化型改善事業を実施する場合」と「実施しない場合」についてのコストを算出した。

その結果、「長寿命化型改善を実施する場合」のライフサイクルコストが「長寿命化型改善を実施しない場合」を下回り、計画期間内（10年間）で総額23,559,000円の縮減効果があると判定された。

◆ライフサイクルコストの算出イメージ

