

駒ヶ根市公営住宅等長寿命化計画(第3期) 概要版



1 計画策定の背景と目的【本編P7】

背景

市では、平成26年度に「駒ヶ根市公営住宅等長寿命化計画(第2期)」を策定し、計画に基づき修繕・改善等を進めてきました。また、併せて策定した「駒ヶ根市営住宅ストック総合活用計画(第2期)」では、住宅ストックの財政負担の軽減を目的に、管理戸数を405戸から331戸に削減することを目標に事業を進めてきました。

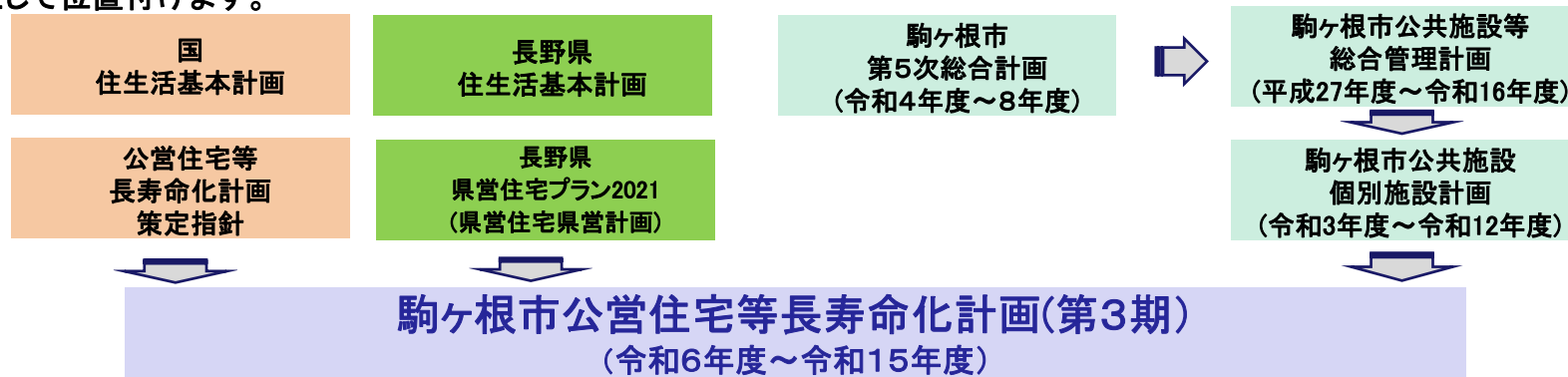
各々の計画期間が本年度終了することを受け、各計画の進捗状況を踏まえ、改めて、将来の市営住宅の需要を調査把握し、適切な手法選択のもとに、市営住宅を総合的に活用するため計画を見直す必要が生じています。

目的

このような状況の中で、公営住宅ストックの適切なマネジメントと、長寿命化に資する予防保全的な管理を総合的に推進することを目的に、現在の2つの計画を統合した、「駒ヶ根市公営住宅等長寿命化計画(第3期)」を策定しました。

2 計画の位置付け【本編P7】

本計画は、駒ヶ根市第5次総合計画、駒ヶ根市公共施設等総合管理計画及び個別施設計画を上位計画とし、本市公営住宅等に関する個別計画として位置付けます。



3 計画の期間【本編P8】

令和6年度(2024)～令和15年度(2033)の10年間

(社会情勢の変化、事業の進捗状況を考慮し、概ね5年を基本として必要に応じて見直します。)



4 公営住宅のストック状況と課題【本編P31~P32】

1. 住宅セーフティネット機能 ※ の確保

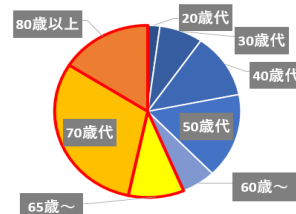
「ストック総合活用計画」では、目標管理戸数を331戸としていましたが、移転等の調整に一定の期間を要したことから、現在、公営住宅7団地361戸を管理しています。入居希望者のニーズを把握しながら、誰もが安心して暮らせる住環境を創出するため、市営住宅を確保、供給することが必要です。

※ 住宅セーフティネット機能… 住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、ひとり親世帯などへの居住の安定を確保するもの。

2. 市営住宅の高齢化社会への対応

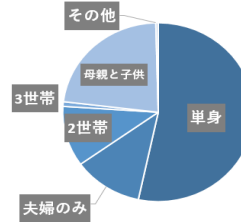
市営住宅入居者のうち、6割近くの世帯が高齢者入居世帯となっています。今後も入居世帯の高齢化が進行することを踏まえ、高齢化社会に対応した改善が必要です。

世帯主の年代	
20歳代	5
30歳代	18
40歳代	29
50歳代	38
60歳~64歳	14
65歳~69歳	23
70歳代	73
80歳以上	38
合計	238



【世帯主の年代】

世帯構成	
単身(1人暮らし)	127
夫婦のみ	28
夫婦と子供(2世帯)	26
祖父母と親と子供(3世帯)	2
母親と子供(父親と子供)	54
その他	1
合計	238



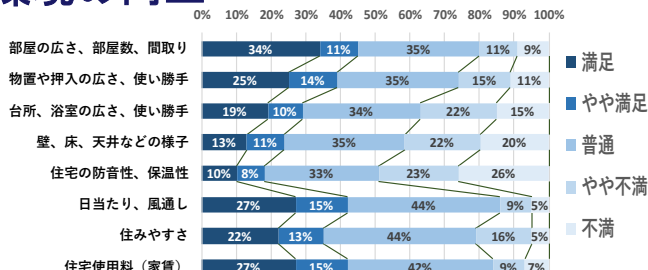
【世帯構成】



【団地位置図】

3. 市営住宅の住環境の向上

入居者アンケートの「住環境の満足度」等の調査結果を踏まえ、住環境を向上することが必要です。

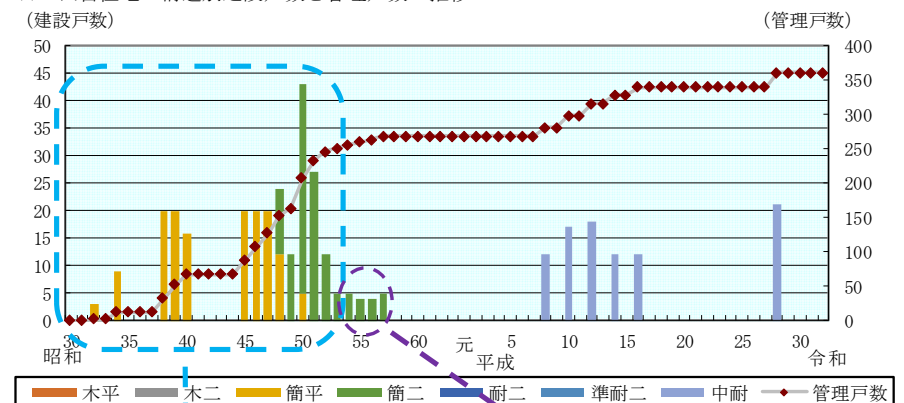


【住宅環境の満足度】

4. 市営住宅の老朽化への対応

市営住宅の7割近い251戸がすでに耐用年限を迎えています。限られた財政のなかで、計画的に維持管理、保全業務を行い、有効に活用することが必要です。

☆ 公営住宅の構造別建設戸数と管理戸数の推移



法定耐用年限経過 簡易耐火構造平屋建て136戸、2階建て115戸
 法定耐用年限1/2経過 簡易耐火構造2階建て18戸

【公営住宅の構造別建設戸数と管理戸数の推移】



5 公営住宅等に関する基本方針【本編P33～P34】

1. 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・維持管理を行います。

また、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むとともに、住居環境を整備します。

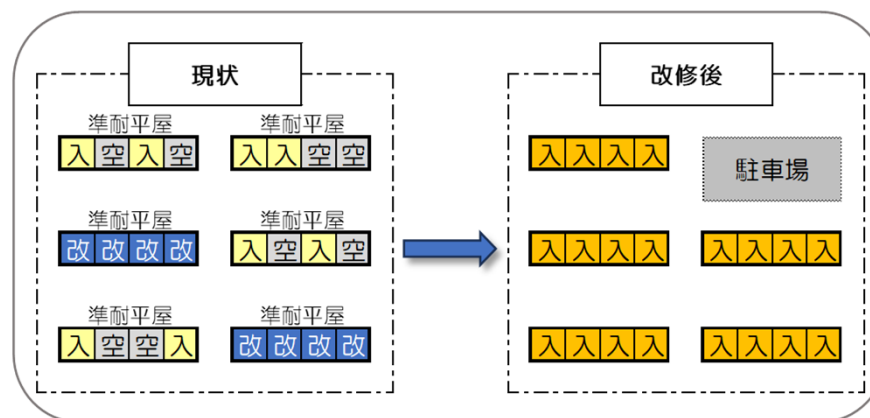


【住宅セーフティネット制度 PRロゴマーク】

2. 安全性や利便性を考慮した公営住宅等の集約化

公営住宅等の適正かつ効率的な管理と入居者の安全や利便性を考慮し、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（除却）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。



【集約化のイメージ】

3. 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。

4. 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 目標管理戸数【本編P35～P46】

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(住宅確保要支援者世帯数推計支援プログラム)」を活用し、市営住宅の需要の見通しを検討しました。

ステップ1 将来の「著しい困窮年収未満世帯数」の推計

2035年度：532世帯

※著しい困窮年収未満世帯数
低い所得のために世帯構成に適した規模(最低居住面積水準)の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯のことであり、将来人口・世帯数を基に推計。

ステップ2 将来の「要支援者世帯数」の推計

2035年度：263世帯

※要支援者世帯数
世帯年収、居住面積水準、家賃負担率などの観点から区分した、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯。

ステップ3 目標管理戸数の設定

2035年度：295世帯

※目標管理戸数
【要支援者世帯数263世帯】+【緊急時対応戸数32世帯】
※緊急時対応戸数
被災時等の緊急住宅として32戸を設定。

ステップ4 「①市営住宅」+「②県営住宅」+「③セーフティネット住宅」数の把握

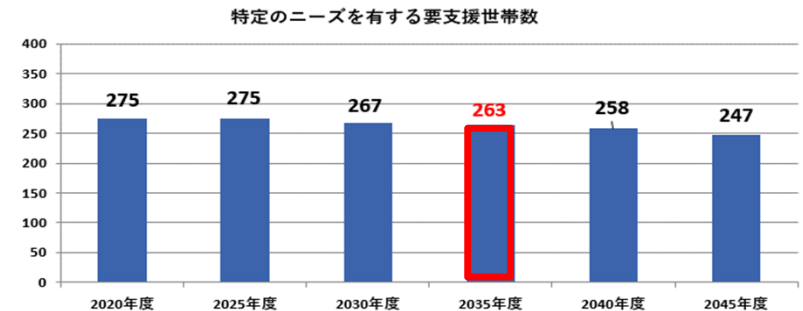
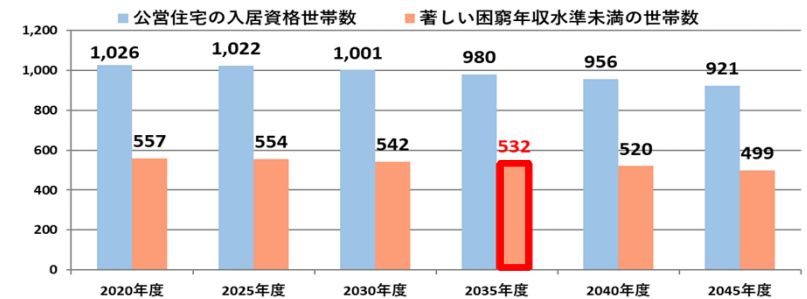
①市営住宅295戸 ②県営住宅28戸 ③セーフティネット住宅240戸

※② 経塚団地28戸、馬見塚団地44戸※募集停止(令和5年時点)
※③ セーフティーネット住宅情報提供システム登録戸数(令和5年9月時点)

ステップ5 「著しい困窮年収未満世帯」の対応に対する確認

532世帯 < 563戸

【著しい困窮年収未満の世帯数532世帯】 < 【市営住宅295戸+県営住宅28戸+セーフティネット住宅240戸=563戸】



市営住宅が対応する戸数	緊急時対応の戸数	目標管理戸数
263	32	295

市営住宅が対応する戸数	+	県営住宅が対応する戸数	+	セーフティネット住宅が対応する戸数
295		28		240

2035年度 著しい困窮年収未満の世帯数	<	合計
532		563

著しい困窮年収未満の世帯への対応は、市営住宅、県営住宅とセーフティネット住宅を活用するものとし、これらを活用した場合、本市で最低限必要となる市営住宅は263戸と推計され、緊急時等に対応する住戸と合わせ、**目標管理戸数を295戸**としました。



7 事業手法の判定【本編P48~P70】

次の1~3次判定により、団地住棟別に今後10年間の事業手法の判定を実施。

【1次判定】

社会的特性(需要・立地等)
・物理的特性(躯体の安全性等)による判定

【2次判定】

ライフサイクルコスト比較
、将来ストック量による判定

【3次判定】

1次及び2次判定の結果を踏まえ、総合的な検討による判定(効率的な活用に関する検討、集約・再編の可能性の検討、事業費・実施時期の検討等)

【判定の結果】

市営住宅管理戸数	361戸	
新規整備事業予定戸数	0戸	
維持管理予定数	295戸	
うち個別改善事業戸数	228戸	向ヶ丘、美里、千丈、東飯坂
うち全面的改善事業戸数	16戸	馬見塚
うちその他戸数	51戸	経塚、美里、ふじやま
建替事業予定戸数	0戸	
用途廃止予定戸数	66戸	馬見塚、向ヶ丘、美里

8 事業概要【本編P73~P79】

【戸数 361戸 → 295戸】

- ① トータルリフォーム 馬見塚団地 … 16戸
〈建替えと比較した建設コスト、家賃上昇の抑制〉
- ② 個別改善
・住戸改善(ユニットバス設置、サッシ断熱化等)
向ヶ丘、美里、千丈団地 … 3団地
・ // (廊下LED化) 東飯坂 … 5棟
- ③ 用途廃止 馬見塚40戸、向ヶ丘8戸、美里18戸
〈老朽化、需要の低下による集約〉



※ トータルリフォーム … 既存の躯体を利用し、内外装・設備を含め改修する工事

○長寿命化計画 第3期

	団地名		現況戸数	改善実施戸数	整備後戸数
1	経塚	維持	21	0	21
2	馬見塚	縮小 トータルリフォーム	56	16	16
3	向ヶ丘	縮小 個別改善	60	52	52
4	美里	縮小 個別改善	91	55	73
5	千丈	個別改善	50	50	50
6	東飯坂	個別改善	71	71	71
7	ふじやま	維持	12	0	12
合計			361	244	295

9 ライフサイクルコストの縮減効果【本編P80~P82】

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合を比較して、住棟当たりの年平均縮減額(LCC 縮減効果)を算出した結果、いずれの住棟においても年平均縮減額はプラスであり、市営住宅全体のLCC 縮減効果は【12, 114千円/年】となります。