

小諸市公営住宅等長寿命化変更計画（概要版）

令和6年3月改定

1 計画の背景・目的等

(1) 計画改定の背景・目的	<p>小諸市では、令和5年（2023年）4月現在、8団地、197棟、678戸の公営住宅等を管理しており、昭和30年代前半から50年代前半に建設された木造住宅や簡易耐火住宅は、既に耐用年数を経過しています。</p> <p>平成21年度（2009年度）に「小諸市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、平成26年度（2014年度）の中間年においては、これまでの進捗状況を踏まえ、変更計画を策定しました。</p> <p>その後、平成28年度（2016年度）に国土交通省住宅局から定期点検の実施方針などを新たに定めた「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示されたため、計画の改定が必要な状況となっています。</p> <p>公営住宅ストックについて適切なマネジメントを行うべく、公営住宅管理に係る現状、課題、市の財政状況を踏まえた効率的かつ的確な活用の方針の見直しを行うことにあわせて住宅セーフティネット制度の導入可能性についての検討を行います。</p> <p>また、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、平成28年（2016年）8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づく定期点検の実施方針などを新たに定め、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることで事業等の計画的実施が可能な維持管理計画の見直しを目的とします。</p>
(2) 計画期間	<p>令和6年度（2024年度）から令和15年度（2033年度）までの10年間を計画期間とします。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。</p>

2 市営住宅等の状況

(1) 管理状況

①建設年度別管理状況

・昭和56年（1981年）よりも前に建設された住宅は、177棟（89.8%）、525戸（77.4%）です。

建設年度別状況（棟・戸）

	昭和39年以前		昭和40～55年		昭和56年以降	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公営	46	97	113	392	20	153
	25.7%	15.1%	63.1%	61.1%	11.2%	23.8%
改良	0	0	18	36	0	0
	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%
合計	46	97	131	428	20	153
	23.4%	14.3%	66.5%	63.1%	10.2%	22.6%

②構造階数別状況

・建構造階数別にみると、最も割合が高いのは簡易耐火平屋建で87棟（44.2%）、次いで木造平屋建が68棟（34.5%）となっています。

構造階数別状況（棟）

種別	木1	簡1	簡2	耐3	耐5
公営	68	87	17	6	1
	38.0%	48.6%	9.5%	3.4%	0.6%
改良	0	0	18	0	0
	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
合計	68	87	35	6	1
	34.5%	44.2%	17.8%	3.0%	0.5%

(2) 入居状況

- ・全管理戸数のうち、入居している住戸は457戸、入居率は67.4%であり、空家のうち募集を行っているのは29戸です。
- ・入居世帯は、世帯員のすべてが65歳未満の一般世帯が153世帯(33.5%)、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が304世帯(66.5%)となっています。

入居世帯数(戸・世帯)

種別	管理戸数	入居住居	空家				入居世帯合計		
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般世帯	高齢者世帯	合計
公営	642	428	29	181	4	214	144	284	428
		66.7%	13.6%	84.6%	1.9%	100.0%	33.6%	66.4%	100.0%
改良	36	29	0	7	0	7	9	20	29
		80.6%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	31.0%	69.0%	100.0%
合計	678	457	29	188	4	221	153	304	457
		67.4%	13.1%	85.1%	1.8%	100.0%	33.5%	66.5%	100.0%

3 市営住宅等ストックの課題

<p>(1) 住宅・住環境からみた課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・より老朽化が著しく進行している市営住宅への対応 ・構造的な不安を抱えている市営住宅への対応 ・市営住宅の居住水準の向上 	<p>(2) 入居状況からみた課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住のニーズや入居者意識に配慮した住宅施策 ・適正入居の促進
--	--

4 長寿命化に関する基本方針

<p>(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</p>	<p>①ストックの状況把握</p> <p>団地・住棟ごとの定期点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないように日常的な維持管理に取り組みます。さらに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストック状況の把握に努めます。</p> <p>②修繕の実施方針</p> <p>公営住宅等の有効活用を図るためには、建物の経年による躯体の劣化や居住性の低下などに対して、予防保全的な対策を計画的に実施していくことが重要です。そのため、定期点検や日常点検結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕を実施するとともに、長期修繕計画の策定を進めます。</p> <p>③データ管理に関する方針</p> <p>定期点検及び日常点検による公営住宅等ストックの状況把握は、団地単位、住棟単位にとりまとめ、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。さらに、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努めます。</p>
<p>(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</p>	<p>①長寿命化に関する方針</p> <p>団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年限までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じて適時適切な対策を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図ります。</p> <p>②ライフサイクルコストの縮減に関する方針</p> <p>団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、市営住宅の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図ります。</p>

5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

国土技術政策総合研究所（以下「国総研という。」）が提供する「世帯数推計支援プログラム（改良版）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定します。著しい困窮年収水準未満の世帯数は令和2年度（2020年度）の990世帯から令和27年度（2045年度）の774世帯へ減少する見通しとなっています。公営住宅の入居資格世帯数のうち、公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯数については、令和2年度（2020年度）で345世帯（A+B合計）となっており、令和27年度（2045年度）においては288世帯と見込まれています。これに対し、公営住宅等は令和5年（2023年）4月時点において678戸供給されており、現在での推計上においては333戸の充足が予想される状況となっています。よって、市営住宅の管理戸数を678戸から募集停止となっている188戸を除いた490戸としても、将来的なニーズには十分対応できることが推計結果から考察されます。

「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	1,865	1,835	1,786	1,708	1,618	1,515
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	990	966	934	886	833	774
減少率	100.0%	97.6%	94.3%	89.5%	84.1%	78.2%

特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

	2020年度 年度央	2025年度 年度央	2030年度 年度央	2035年度 年度央	2040年度 年度央	2045年度 年度央
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	133	128	123	116	108
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	212	215	214	208	199
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	89	85	81	76	72
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	82	88	92	93	92
A+B 合計		345	343	337	324	308
A+C 合計		222	213	203	192	180
A+B+C 合計		434	428	418	400	379
A~D 合計		516	517	510	493	445

(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

対象住宅の団地別・住棟別の状況を踏まえ事業手法を選定します。

事業手法の選定に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の「事業手法の選定フロー」に基づき、団地・住棟別に事業手法の判定を行います。

- ① 1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）
- ② 2次判定（1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）
- ③ 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

団地別の事業手法判定結果

団地名	事業手法判定結果
中松井団地（平屋建）	用途廃止
中松井団地（中耐）	維持管理
緑ヶ丘団地	用途廃止
富士見平団地	用途廃止
平原団地	維持管理
中条団地	用途廃止
大久保団地	用途廃止
囃団地	維持管理
城下団地	維持管理

長期的な管理の見通し

団地名	計画期間内の活用方針	計画期間後の考え方
中松井団地（平屋建）	耐用年数を経過し、既に募集を停止をしているため、用途を廃止する。状況に応じて、取り壊しや住み替え等に備えた管理を進める。	用途廃止
中松井団地（中耐）	長期的な活用のため、改善事業を行い維持管理とする。	維持管理 （計画改善）
緑ヶ丘団地	耐用年数を経過し、既に募集を停止をしているため、用途を廃止する。状況に応じて、取り壊しや住み替え等に備えた管理を進める。	用途廃止
富士見平団地	耐用年数を経過しているため、用途を廃止する。状況に応じて、取り壊しや住み替え等に備えた管理を進める。	用途廃止
平原団地	適切な維持保全に努める。	維持管理
中条団地	耐震性を保有していないため用途廃止とし、状況に応じて、取り壊しや住み替え等に備えた管理を進める。	用途廃止
大久保団地	耐用年数を経過しているため、用途を廃止する。状況に応じて、取り壊しや住み替え等に備えた管理を進める。	用途廃止
囃団地	長期的な活用のため、改善事業を行い維持管理とする。	維持管理 （計画改善）
城下団地	長期的な活用のため、改善事業を行い維持管理とする。	維持管理 （計画改善）

6 点検、計画修繕、改善事業、建替事業等の実施方針

(1) 点検の実施方針	法定点検については、引き続き法令（建築基準法第12条による。以下「法定点検」）に基づき適切に実施します。また、全ての住棟を対象に年に1度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年(2016年)8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に記載の「日常点検」に則り住棟の点検を実施することとし、定期点検と合わせた実施や計画修繕など効率的に行います。
(2) 計画修繕の実施方針	計画修繕の実施にあたり、実際の計画時には対象住棟の劣化の状況を十分に調査したうえ、修繕内容やレベルを判断して修繕費用の抑制に努めるとともに、各年度の修繕住棟数の平準化を図るための調整を行うこととします。
(3) 改善事業の実施方針	改善事業に当たっては、以下の方針により住棟の状況に応じて改善整備の必要性や効果等を総合的に判断し、実施を検討します。 ①居住性向上型②福祉対応型③安全性確保型④長寿命化型 ⑤脱炭素社会対応型⑥子育て世帯支援型
(4) 建替事業等の実施方針	①建替事業の方針 今回の改定で計画期間内に建替を実施する住宅はありませんが、今後建替を行う場合には、民間活力の導入を図りながら建設費用及び維持管理費用等の縮減への取組みを行う必要があります。 ②用途廃止の方針 将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「用途廃止」と判定された団地は、5団地157棟477戸となりました。すべての住棟で耐用年数を経過し、老朽化が進行している住棟であるため、入居者が退去次第、段階的な用途廃止と除却を行っていきます。

7 長寿命化のための事業実施予定、ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) 長寿命化のための事業実施予定

団地名	住棟番号	改善事業の内容（前期）					改善事業の内容（後期）					
		R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	
中松井団地（中耐）	A～F棟			屋根・外壁改修(④長寿命化型) 窓改善(⑤脱炭素社会対応型)								
囃団地	S55-1～S59-11		浴室設備の設置 浴室及び便所の手すり設置 (②福祉対応型)									
城下団地	S62-1～S63-2											
	H1-3～H2-5	屋根・外壁改修(④長寿命化型)								浴室設備の設置 (②福祉対応型)		

(2) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画期間内に長寿命化型改善を実施することにより、計8,004千円/年のLCC縮減効果が期待されます。