

栃木市公営住宅等長寿命化計画 概要版

【計画期間】 令和 5 年度～令和 14 年度

1 公営住宅長寿命化計画の背景・目的等、計画期間

- (1)計画の背景・目的 令和 4 年 4 月現在、21 団地、106 棟、874 戸の市営住宅等を管理しているが、このうち、既に耐用年数を経過した住宅が 246 戸で、計画期間内に耐用年数を経過する住宅を含めると全体の 48.9%となる。さらに、今後ますます高齢化の進行が見込まれるなど、社会情勢の変化等を見据えるとともに、市民ニーズを踏まえた公営住宅等のあり方を検討していく必要がある。市営住宅等のストックにおいて、計画的な予防保全による維持管理を推進することにより長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図り、かつ、将来の需要の見通しに基づく円滑なストックの更新を推進するなどの適切なマネジメントにより、公営住宅の良好な居住環境を確保することを目的とする。
- (2)計画期間 令和 5 年度から令和 14 年度までの 10 年間とする。なお、本計画に基づく事業の実施状況や、今後の市の財政状況や社会情勢の変化等を勘案しながら、必要に応じて計画の見直しを行う。

2 公営住宅等ストックの現状と課題

- (1)公営住宅等管理状況 昭和 56 年よりも以前の旧耐震基準で建設された住宅は、73 棟 (68.9%)、435 戸 (48.3%) となっている。簡易耐火構造平屋建てが 35 棟 (33.0%) と最も多く、次いで簡易耐火構造 2 階建てが 19 棟 (17.9%) となっている。
- (2)入居状況 全管理戸数のうち、入居している住戸は 703 戸、入居率は 80.4%であり、募集停止及び緊急対応している政策空家は 96 戸 (11.0%) である。入居世帯は、世帯員の全てが 65 歳未満の一般世帯が 280 世帯 (39.8%)、65 歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が 423 世帯 (60.2%) となっている。
- (3)市営住宅入居者意識調査 住宅の評価として「結露」、「断熱性」、「遮音性」、住環境の評価として「住宅周辺の除草、側溝の清掃状況」、「公園・子供の遊び場の充実」、「公共交通機関の充実（バス、鉄道）」、「火災・地震等の災害に対する避難場所」の満足度が低くなっている。（「満足」割合下位 3 つ）
- (4)市営住宅の課題
- ① 管理状況からみた課題
 - ・耐用年数を経過した住宅ストックへの対応
 - ・誰もが使いやすい住宅設備への更新・充実
 - ② 入居状況からみた課題
 - ・入居需要に対応した住宅の供給
 - ・高齢者に配慮した住宅の整備・改善
 - ・入居者の意識に配慮した住宅の整備・改善

3 長寿命化に関する基本方針

- (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
- ① ストックの状況把握の方針
市営住宅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する。
 - ② 日常的な維持管理の方針
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日常的な維持管理に取り組む。
- (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
- ① 長寿命化に関する方針
団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年数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る。
 - ② ライフサイクルコストの縮減に関する方針
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る。

4 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
- (2)団地別・住棟別の事業手法の選定
- 事業手法別戸数は以下の通りである。

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

公営住宅等管理戸数	874 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸
維持管理予定戸数	725 戸
うち計画修繕対応戸数	216 戸
うち改善事業予定戸数	410 戸
個別改善事業予定戸数	410 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸
うちその他戸数	99 戸
建替事業予定戸数	0 戸
用途廃止予定戸数	149 戸

推計結果				
	2020 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2045 年度央
公営住宅の 入居資格世帯数	4, 596	4, 509	4, 349	3, 926
著しい困窮年収 水準未満の世帯数	2, 327	2, 160	2, 042	1, 785
要支援世帯数	1, 227	1, 176	1, 123	997

5 点検の実施方針

法定点検については、建築基準法第 12 条に基づき適切に実施し、法定点検対象外の住棟においては、法定点検と同様の点検（定期点検）を実施する。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施や計画修繕前など効率的に行うものとする。

6 計画修繕、改善事業、建替事業等の実施方針

- (1)計画修繕の実施方針
- 建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実行していくため、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点に立って修繕計画を定める必要がある。
- (2)改善事業の実施方針
- 住棟の状況に応じた改善整備の必要性や効果等を勘案のうえ実施を検討する。

改善事業のタイプ

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	

- <住戸改善>
- ・高齢者緊急通報システムについて、更新・改善を行う。（福祉対応型）
 - ・住戸内設備の配管について、排水管の更生を行う排水管改修を実施し、長寿命化を図る。（長寿命化型）
- <共用部分及び屋外・外構部分改善>
- ・住棟の外壁や屋上について、躯体の耐久性向上を目指すため、外壁・屋上防水改修を実施することで長寿命化を図る。一部の住棟については、同時期に排水管改修を実施し、長寿命化を図る。（長寿命化型）
 - ・エレベーターについて、機能向上のため改修を実施し、福祉対応を図る。（福祉対応型）
- <その他>
- ・住棟の一部が高齢者専用住宅となっている住宅について、エレベーターの設置を検討する。
- (3)建替事業の実施方針
- 将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「建替」が望ましいと判定された住宅がないことから、計画期間（令和 5 年度～令和 14 年度）において建替事業の実施は想定しないものとする。
- (4)用途廃止の実施方針
- 前計画で用途廃止と位置づけられている住宅については、入居者が退去次第、順次用途廃止を進める。
- 川原田東市営住宅については、老朽化に伴い、令和 6 年度に用途廃止の上、解体を予定する。
- また、その他の簡易耐火住棟については、計画期間内は維持管理する。しかし、計画期間後は、需要や老朽化状況を勘案し、用途廃止を検討する。