

大崎市公営住宅等長寿命化計画 - 2次計画 - 【概要版】

1. 公営住宅の管理状況

(1) 管理戸数及び耐用年限経過戸数

令和2年3月31日現在、市内には、市営住宅が50団地1,933戸、県営住宅が5団地219戸、合せて2,152戸の公営住宅がある。
また、市営住宅1,933戸のうち、本計画の最終年度である令和11年度には、全体(※)の45.0%に当たる816戸の市営住宅が耐用年限を超過する。

(※) 解体予定の鹿島台鈴掛住宅30戸と上鳴子住宅の88戸を除く1,815戸

[詳細は、計画書P3を参照]

市営住宅の管理状況（令和2年3月31日現在）

	団地数	管理戸数	耐用年限経過戸数	
			令和元年度	令和11年度
古川地域	18 団地	823 戸	399 戸	405 戸
松山地域	2 団地	170 戸	0 戸	0 戸
三本木地域	2 団地	148 戸	0 戸	0 戸
鹿島台地域	5 団地	261 戸	66 戸	39 戸
岩出山地域	7 団地	106 戸	75 戸	106 戸
鳴子温泉地域	7 団地	275 戸	86 戸	121 戸
田尻地域	9 団地	150 戸	137 戸	145 戸
計	50 団地	1,933 戸	763 戸	816 戸

(参考) 県営住宅の管理状況（令和2年3月31日現在）

団地数	管理戸数
2 団地	133 戸
1 団地	12 戸
1 団地	10 戸
1 団地	64 戸
—	—
—	—
—	—
5 団地	219 戸

2. 長寿命化計画の目的

- (1) 安全で快適な住まいを長きに亘って確保するため、修繕、改善、建替などの公営住宅の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現する。
- (2) 予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図る。

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- 1) 公営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- 2) 管理する公営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理するとともに、公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理する。

(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) 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施し、公営住宅の長寿命化を図る。
- 2) 修繕標準周期に先だてて定期点検を充実し、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、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

4. 計画期間

令和2年度から令和11年度までの10年間とする。

ただし、社会情勢の変化や事業の進捗状況に応じて随時見直しを行うとともに、5年毎に定期的な見直しを行う。

5. 公営住宅管理戸数の推計及び目標戸数

(1) 令和12年における公営住宅管理戸数の推計

国勢調査年の数値を基に、以下の二つの手法により推計する。

1) ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）による推計

公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省/平成28年8月改定）（以下「策定指針」）に基づき、国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラムによるもので、目標年次における全ての借家（民間含む）に居住する著しい困窮年収未満の世帯数を示すもの

□推計の結果 将来の入居対象戸数 1,700世帯

困窮年収未満の世帯数 (令和12年度) a	世帯数の減少割合 b	公営住宅の負担割合 c	公営住宅の管理戸数 d = a × b × c	県営住宅の管理戸数 e	市営住宅の管理戸数 d - e
7,124世帯	90%	30%	1,923戸	219戸	1,704世帯

→ 1,700世帯

a ~ b : 住宅・土地統計調査、国勢調査及び日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）を基に算出

c : (平成27年度)公営住宅の管理戸数 ÷ 困窮年収未満の世帯数 = 2,065 ÷ 7,034 = 29.4% → 30%

2) 令和 12 年における居住世帯からみた公営住宅管理戸数の推計（第 1 次計画の策定時と同様）

□推計の結果 将来の入居対象戸数 ①+②=1,070 世帯+420 世帯= 1,490 世帯

① 市営住宅の入居世帯

現入居世帯数 a	入居収入基準 低位世帯割合 b	継続入居率 c	将来入居対象 世帯 a × b × c
1,324 世帯	90%	90%	1,070 世帯

b : 政令月収 158 千円以下(本来入居者)→約 90% 政令月収 214 千円以下(裁量入居者)→約 10%

c : 所得向上等により将来の退居を 10%程度見込む。

② 民間借家の入居世帯

民間借家世帯 (令和 12 年) d	うち年収 400 万円未満の世 帯数 e	うち最低居住 面積水準未満 の世帯数 f	市営住宅と県 営住宅の分担 率 g	公営住宅と民 営住宅の分担 率 h	将来入居対象 世帯 f × g × h
13,954 世帯	9,307 世帯	931 世帯	90%	50%	420 世帯

d ~ f : 国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計値を基に算出

g : 市営住宅 ÷ (市営住宅 + 県営住宅) = 1,933 ÷ (1,933 + 219) ≒ 90%

h : 民間住宅への入居が困難な世帯のセーフティネットとしての役割を担う

(2) 計画期間内の管理目標戸数

上記 1) 及び 2) により、大崎市の目標年次における市営住宅の管理戸数は「1,490~1,700 戸」と推計される。

この結果を踏まえ、これまで同様、団地の統廃合を進めながら政策空家の解消に努めると共に、事業量の平準化を図り、現在の管理戸数から△303 戸減の「1,630 戸」を目標とする。

計 画	戸 数	
新規整備	6 戸	
維持管理	1,414 戸	
建替事業	208 戸	
小計	1,628 戸	→ 1,630 戸
建替による用途廃止	251 戸	
用途廃止	60 戸	
計	1,939 戸	

(内訳)

古 川	松 山	三本木	鹿島台	岩出山	鳴 子	田 尻
0 戸	0 戸	0 戸	6 戸	0 戸	0 戸	0 戸
657 戸	170 戸	148 戸	215 戸	31 戸	158 戸	35 戸
92 戸	0 戸	0 戸	6 戸	60 戸	0 戸	50 戸
749 戸	170 戸	148 戸	227 戸	91 戸	158 戸	85 戸
74 戸	0 戸	0 戸	40 戸	15 戸	88 戸	34 戸
0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	29 戸	31 戸
823 戸	170 戸	148 戸	267 戸	106 戸	275 戸	150 戸

6. 団地別活用計画の検討（年度別建替計画）

厳しい財政状況より、計画期間内に耐用年限を超過した市営住宅の全てを建て替えることは困難なことから、策定指針に基づき、住宅の構造、建設年次、団地の規模、立地条件及び現在の入居状況等を考慮した年度別の建替計画を立て、計画的な建替を進めていく。

（1）団地別活用計画の検討

以下の判定方法により、各団地の今後の活用計画を定める。 [活用計画の詳細は、計画書 P10～13 を参照]

1) 1次判定

各団地については、需要（応募倍率等）、効率性（用途地域等）及び立地（利便性等）の観点から、各住棟は、躯体・避難の安全性（新耐震基準等）及び居住性（バリアフリー等）の観点から評価し、「継続管理する団地」と「継続管理について判断を留保する団地」に分ける。

2) 2次判定

「継続管理について判断を留保する団地」について、将来的な活用及び計画的削減の優先順位を検討し、「当面維持管理する団地」及び「建替又は用途廃止する団地」に分ける。

3) 3次判定（最終）

集約・再編等の可能性を再検討すると共に、概算事業費に基づき、事業の実施時期を検討する。

（2）計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

上記の結果により、当面維持管理する住宅は、適切な修繕や計画的な改善が必要となるが、それぞれの考え方を以下に示す。

1) 修繕対応

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図る。

（例）定期点検の充実、標準周期をふまえた経常修繕の実施、老朽化した設備等の原状回復等

2) 改善対応

イ 居住性向上型 住戸内や共用部分の設備等の改善を行うことで、居住性の向上を図る。

（例）間取り改修、給湯器の設置、電気容量のアップ、等

ロ 福祉対応型 高齢者等が安全・安心して居住できるようバリアフリー化を進める。

（例）エレベーター設置、段差解消、等

ハ 長寿命化型 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。

（例）躯体、屋根、屋上、配管等の耐久性向上

7. 計画期間内の事業計画及び概算事業費等

(1) 事業計画

1) 古川諏訪球場前住宅建替事業（令和5～9年度）

古川諏訪球場前住宅（昭和35年度建設16戸）、古川小金原住宅（昭和30年度建設12戸）及び古川諏訪第二住宅（昭和44年度建設12戸）を統廃合し、古川諏訪球場前住宅に12戸を建設する。

2) 古川中里第二住宅建替事業（令和8～17年度）

古川中里第二住宅（昭和40年度建設30戸）及び古川中里住宅（昭和39年度建設8戸）を統廃合し、古川中里第二住宅に20戸を建設する。

3) 古川栄町住宅建替事業（令和7～13年度）

古川栄町住宅（昭和41年度建設126戸）の一部（58戸）及び古川楡木住宅（昭和42年度建設30戸）を統廃合し、非現地に60戸を建設する。

4) (仮称)鹿島台広長災害公営住宅建設事業（令和2～3年度）

令和元年東日本台風により被災した方々を対象とし、広長地区に6戸を建設する。

5) 鹿島台内ノ浦住宅建替事業（令和3年度）

鹿島台内ノ浦住宅（昭和46年度建設36戸）の一部（16戸）の建替えとして、広長地区に6戸を建設する。

6) 岩出山上川原住宅建替事業（令和2～8年度）

岩出山上川原住宅（昭和47年度建設59戸）、岩出山池月住宅（昭和41年度建設5戸）、岩出山新橋老人住宅（昭和47年度建設5戸）、岩出山杉の下住宅（昭和46年度建設4戸）及び岩出山下真山住宅（昭和47年度建設2戸）を統廃合し、岩出山上川原町地区に20戸、下川原地区に40戸を建設する。

7) 田尻横須賀住宅建替事業（令和8～15年度）

田尻横須賀住宅（昭和44年度建設65戸）、田尻東沼部住宅（昭和41年度建設10戸）及び田尻通木住宅（昭和41年度建設9戸）を統廃合し、田尻横須賀住宅に50戸を建設する。

※ 上記以外にも、防災、防犯及び景観上の観点から、継続して政策空家の解消に努めることとし、入居者がいない（いなくなった）住棟の解体を積極的に行う。

計画期間内の事業計画（建替事業）

（令和2年度～令和11年度）

地域	住宅名	現在の状況(R3.4.1現在)					将来計画			増減
		棟数	管理戸数 ①	政策空屋戸数	入居戸数	入居率	建設戸数 ②	用途廃止戸数 ③	小計 ④	管理戸数 ②-①
古川	古川諏訪球場前住宅建替事業									
	古川小金原住宅	2	12	9	3	25.0%	3	9	12	△ 9
	古川諏訪第二住宅	2	12	7	5	41.7%	5	7	12	△ 7
	古川諏訪球場前住宅	4	16	15	1	6.3%	4	12	16	△ 12
	小計	8	40	31	9	22.5%	12	28	40	△ 28
	古川中里第二住宅建替事業									
	古川中里住宅	2	8	6	2	25.0%	2	6	8	△ 6
	古川中里第二住宅	8	30	14	16	53.3%	18	12	30	△ 12
	小計	10	38	20	18	47.4%	20	18	38	△ 18
	古川栄町住宅建替事業									
	古川栄町住宅	29	126	53	73	57.9%	43	15	58	△ 15
	古川楡木住宅	9	30	14	16	53.3%	17	13	30	△ 13
	小計	38	156	67	89	57.1%	60	28	88	△ 96
	岩出山	岩出山上川原住宅建替事業								
岩出山池月住宅		5	5	3	2	40.0%	3	2	5	△ 2
岩出山上川原住宅		11	59	24	35	59.3%	49	10	59	△ 10
岩出山新橋老人住宅		1	5	3	2	40.0%	3	2	5	△ 2
岩出山杉の下住宅		4	4	0	4	100.0%	4	0	4	0
岩出山下真山住宅(厚生)		2	2	1	1	50.0%	1	1	2	△ 1
小計	23	75	31	44	58.7%	60	15	75	△ 15	
田尻	田尻横須賀住宅建替事業									
	田尻東沼部住宅	10	10	5	5	50.0%	5	5	10	△ 5
	田尻通木住宅(厚生1含)	9	9	6	3	33.3%	4	5	9	△ 5
	田尻横須賀住宅	15	65	37	28	43.1%	41	24	65	△ 24
小計	34	84	48	36	42.9%	50	34	84	△ 34	
合 計		113	393	197	196	49.9%	202	123	325	△ 191

(2) 概算事業費

約 5,402,193 千円 (令和 2~11 年度)

[財源内訳] ・ 補助金及び交付金 2,530,713 千円
・ 起債及び一般財源 2,871,480 千円

(3) 建替事業等に係る主な財源

- 1) 社会資本整備総合交付金 建設費, 解体費及び移転補償費等の 1/2
- 2) 防災・安全交付金 耐震診断料及び耐震改修工事費等の 1/2
- 3) 住宅整備事業債 充当率 100%
- 4) 住宅使用料 約 240,000 千円/年

(4) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

- 1) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>
様式 1 (基本計画書 P10~13) による。
- 2) 建替えに係る事業予定一覧
様式 2 (基本計画書 P14) による。

以 上