

# 大崎市公営住宅等長寿命化計画【2次計画】（改訂版案）～中間見直し版～

## ■ 計画の背景と目的

- 少子高齢化・人口減少・公営住宅の老朽化等の社会情勢の変化を踏まえながら、計画的な維持保全計画を策定し、公営住宅の良好な居住環境を保ち、効率的・効果的に長期間にわたって活用するため、適切なストックマネジメントを行うことを目的とします。
- 公営住宅の長寿命化に向けた予防保全的な維持管理等を行うため、住棟毎に修繕や改善の計画を推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を目指す計画です。

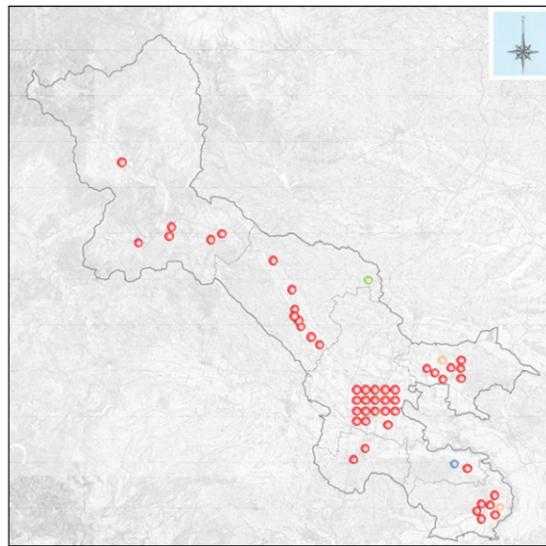
## ■ 計画の期間

○2020年度（令和2年度）から2029年度（令和11年度）の10年間

## ■ 計画の対象

○市内の公営住宅51団地の1,844戸を対象とします。

【公営住宅位置図】



	団地数	管理戸数
古川	18	823
松山	2	170
三本木	2	148
鹿島台	6	227
岩出山	9	156
鳴子温泉	6	176
田尻	8	144
公営住宅 合計	51	1,844

令和6年12月末日現在

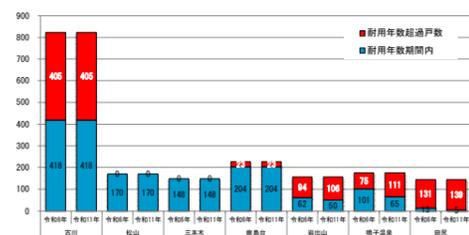
○上記のほか、県営住宅が5団地の219戸が整備されており、全体で2,063戸供給しています。

## ■ 公営住宅及び入居世帯の概要

### ●公営住宅の概要（→老朽化が進行）

- 本計画の最終年度（令和11年）には、全体の42.5%に当たる784戸の公営住宅が耐用年限を超過します。
- 特に、古川、岩出山、鳴子温泉、田尻地区は、管理戸数1,299戸の約60%にあたる761戸の公営住宅が耐用年限を超過します。

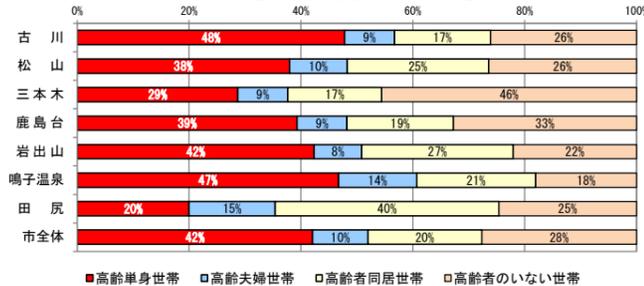
【地域別耐用年数超過戸数】



### ●入居世帯の概要（→高齢化・小世帯化・入居の長期化が進行）

- 入居戸数は1,131戸で入居率は61.3%となっています。
- 入居世帯のうち、65歳以上の高齢者がいる世帯は72.3%を占めており、入居者の高齢化が進行しています。
- また、高齢者を含む世帯のうち、単身世帯が58.2%、高齢夫婦のみの世帯が13.7%を占めています。

【地域別高齢世帯の割合】



## ■ 公営住宅ストックの活用及び長寿命化に関する基本方針

### ●適切な維持管理の推進

- 入居者の安全・安心を確保するため、定期的な点検などを行い、予防保全的な維持管理を推進します。
- 団地の実情を把握しながら、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します。

### ●長寿命化及びライフサイクルコストの縮減の推進

- 少子高齢化や人口減少の進展などの社会情勢の変化を踏まえ、対症療法的な維持管理から、予防保全的、かつ適切な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅の長期的な活用を図ります。
- 修繕標準周期に先だっ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や施設の実態を勘案し、随時計画の見直しを行います。

## ■ 公営住宅の事業手法

1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（需供バランスの確認）

2) 1次判定：住棟の管理方針と事業手法の仮設定

①立地環境を踏まえた管理方針

- i) 需要 応募倍率が高い
- ii) 効率性 まちなかに立地
- iii) 立地 商業・医療施設等に近接

② 物理的特性からみた事業手法の仮設定

- 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性
  - i) 耐震基準の適否
  - ii) 二方向避難の確保

- 必要性なし → 居住性に係る改善の必要性
  - i) 省エネルギー、バリアフリー対策
  - ii) 住宅設備等の整備状況

3) 2次判定：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

利用年限からみた評価（計画期間内に利用年限等に到達）

1) 維持管理

2) 改善または建替

3) 当面、維持管理

4) 建替または用途廃止

4) 3次判定：計画期間における事業手法の設定

住棟ごとの  
実施事業の  
平準化

	1～5年目 (R2-6)	6～10年目 (R7-11)
公営住宅等管理戸数	1,939戸	1,794戸
・新規整備事業予定戸数	6戸	
・維持管理予定戸数	1,782戸	1,655戸
うち計画修繕対応戸数	1,737戸	1,525戸
うち改善事業予定戸数	45戸	130戸
個別改善事業予定戸数	45戸	130戸
全面的改善事業予定戸数		
うちその他戸数		
・建替事業予定戸数	6戸	50戸
・建替による廃止予定戸数	128戸	25戸
・用途廃止予定戸数	17戸	64戸

# 大崎市公営住宅等長寿命化計画【2次計画】（改訂版案）～中間見直し版～

## ■ 公営住宅ストック活用のための取組

### ● 点検に関する取組

○建築基準法第12条に規定する法定点検を基本に定期点検を実施するとともに、予防保全の観点から日常的な保守点検を合わせて実施し、不具合の早期発見による修繕・維持管理の的確な実施に役立てます。

### ● 計画修繕に関する取組

○公営住宅を長期にわたって良好に維持管理をしていくため、有効期間や点検結果、建物の劣化状況に応じて、計画的に修繕を実施します。

### ● 改善事業に関する取組

○公営住宅の長寿命化等を図るため、国の交付金を活用しながら、改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）を計画的に実施します。



## ■ 計画期間内に実施する事業の内容

### ● 基本的な考え方

○住棟の状況に応じながら、計画期間内に以下の方針に対応した修繕・改善事業を計画的に実施し、公営住宅の長寿命化を図ります。

#### （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・向上を図り、長期的に活用する。

【実施内容】定期点検の充実、標準周期をふまえた経常修繕の実施

#### （居住性向上型）

引き続き活用を図る公営住宅ストックについて、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。

【実施内容】住戸改善（浴室など）

#### （福祉対応型）

引き続き活用を図る公営住宅ストックについて、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。

【実施内容】エレベーター設置

#### （長寿命化型）

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、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い、長寿命化を図る。

【実施内容】外壁、屋根、配管の耐久性向上、共用部の照明のLED化など

## ■ ライフサイクルコストの縮減効果

### ● 維持管理による効果

○定期的な点検を実施して公営住宅ストックの状況を把握し、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅の長寿命化を図り、コスト縮減につなげていきます。

○定期点検により現状を把握しながら、適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅の安全を確保します。

○公営住宅の整備、修繕や改善等の様々な情報を蓄積することで、適切かつ効率的な維持管理を実施します。

### ● ライフサイクルコストの改善効果

○公営住宅は、適切な点検、整備を行うことにより長期的な活用を図るものの、ライフサイクルコストが増大するものであってはならないため、ライフサイクルコストの縮減効果を検証し、維持保全計画に反映させていきます。

### ■ 建替事業のライフサイクルコストの算出総括表

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	新規又は建替整備 予定年度	LCC (千円/年)	備考
鹿島台	鈴掛住宅(2)	1棟	35 耐火 5階	-	R01~02	9,527	R02~03公園整備
鹿島台	内ノ浦住宅	計4棟	6 準耐火 平屋	S46-47	R04	-	非現地で建替え
鹿島台	大館山住宅 (災公)	計6棟	6 木造 平屋	-	R03	-	新たに災害公営住宅として整備
岩出山	池月住宅	計3棟	3 木造 平屋	S41	R02-08	-	非現地で、上川原住宅との統合建替え
岩出山	上川原住宅	計11棟	39 準耐火 2階	S47-50	R02-08	-	非現地で、池月住宅、新橋老人住宅、杉の下住宅、下真山(厚生)住宅との統合建替え
岩出山	新橋老人住宅	計1棟	3 準耐火 平屋	S47	R02-08	-	非現地で、上川原住宅との統合建替え
岩出山	杉の下住宅	計4棟	4 木造 平屋	S46	R02-08	-	非現地で、上川原住宅との統合建替え
岩出山	下真山住宅 (厚生住宅)	計2棟	1 木造 2階	S47	R02-08	-	非現地で、上川原住宅との統合建替え
岩出山	上川原町住宅	1棟	19 準耐火 2階	-	R6	-	上川原住宅、池月住宅、新橋老人住宅、杉の下住宅、下真山(厚生)住宅の統合建替えによる住宅
岩出山	下川原住宅	1棟	31 耐火 4階	-	R6	8,172	上川原住宅、池月住宅、新橋老人住宅、杉の下住宅、下真山(厚生)住宅の統合建替えによる住宅
田尻	東新町住宅	計11棟	6 木造 平屋	S38-39	R09-19	-	横須賀(1)住宅との統合建替え
田尻	西牧目住宅	計12棟	6 木造 平屋	S40	R09-19	-	横須賀(1)住宅との統合建替え
田尻	西沼部住宅	計8棟	4 木造 平屋	S40	R09-19	-	横須賀(1)住宅との統合建替え
田尻	東沼部住宅	計10棟	3 木造 平屋	S41	R09-19	-	横須賀(1)住宅との統合建替え
田尻	通木住宅	計3棟	3 木造 平屋	S41	R09-19	-	横須賀(1)住宅との統合建替え
田尻	横須賀住宅(1)	計15棟	24 木造 平屋	S44-47	R09-19	14,450	東新町住宅、西牧目住宅、西沼部住宅、東沼部住宅、通木住宅、春日住宅との統合建替え
田尻	春日住宅	計5棟	9 木造 平屋	S54-55	R09-19	-	横須賀(1)住宅との統合建替え

### ○ ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方

・新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方は次の通りです。

$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$

・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費

・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除(改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除)した額(※)

・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額(※)。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。

・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額(※)

## ■ 用途廃止に向けた取組

○計画期間内に耐用年限を迎える公営住宅については、建物の状況や入居者の状況等を勘案しながら、用途廃止が見込まれる住宅については、用途廃止に向けた具体的な計画を策定し、計画的に取り組んでいきます。

○用途廃止後の跡地については、地域の状況やニーズ等を勘案するとともに、民間等の活力等を積極的に活用しながら、適切な利活用の検討を行います。

○引き続き、市民の住宅セーフティネットとしての役割を果たすため、老朽化した公営住宅の用途廃止を行う場合は、民間賃貸住宅の活用にも併せて取り組んでいくものとする。