



7. 建替事業の実施方針

現在あるストック数で公営住宅の入居資格がある世帯に十分対応できると考えられることから、今後の公営住宅需要を見極めながら将来の住宅供給戸数を検討していきます。また、現段階では、公営住宅を新設及び建替の実施予定はありませんが、建替事業が発生した際には入居者アンケートの結果を踏まえ、断熱効果の優れた部材を使用することで結露が生じにくい住環境を目指します。

8. 長寿命化のための事業実施予定一覧

令和 11 年度までは公営住宅以外の大規模事業が集中していることなどを踏まえ、令和 12 年度から事業を予定していますが、状況に応じて前倒しする場合があります。

また、入居者の退去時には、居住性向上型改善や福祉対応型改善を実施します。

団地名	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
芦沢住宅	解体(時期は未定)									
北町住宅	解体(時期は未定)									
中ノ段住宅										解体
長根下住宅	1号棟							給排水ガス改修	基礎部分修繕	
	2号棟								給排水ガス改修	
荒橋第2住宅	1号棟									
	2号棟							屋根※		
	3号棟								屋根※	
下新田団地									屋根※	
福原よつば住宅団地										

※屋根改修の際には除雪用命綱固定アンカーも設置しますが、事業費には計上していません。

9. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長根下住宅(1号棟・2号棟)、荒橋第2住宅(2号棟・3号棟)、下新田団地の3団地5棟について、計画期間に長寿命化型改善を実施することにより、合計で約 1,041 万円/年のライフサイクルコスト(LCC)の縮減が確認できました。

団地名	戸数	経過年数	計画前※LCC (円/戸・年)	計画後※LCC (円/戸・年)	年平均縮減額 (円/戸・年)	LCC 縮減効果額※ (円/年)	
長根下住宅	1号棟	16	44	348,375	252,151	96,224	1,539,581
	2号棟	16	43	345,539	251,129	94,410	1,510,566
荒橋第2住宅	2号棟	15	23	477,370	342,467	134,903	2,023,544
	3号棟	17	22	480,432	344,654	135,778	2,308,222
下新田団地	24	22	455,617	329,511	126,106	3,026,540	
LCC 縮減効果 計						10,408,453	

※計画前は評価期間を 50 年とした事後保全型管理を行う場合、計画後は評価期間を 70 年とした予防保全型管理を行う場合の LCC を表しています。

※小数点以下の都合上、戸数と年平均縮減額の積が LCC 縮減効果額と一致しません。

～概要～

尾花沢市では、市民の皆さんが安心して暮らせるよう、住宅セーフティネットである公営住宅等を適切に維持管理するために、公営住宅等を必要とする世帯数の将来推計や劣化状況調査、入居者意向調査などを行いました。この内容などを踏まえ、各公営住宅の管理方針や点検、維持管理等の基本方針を作成し、可能な限り公営住宅等の延命を図りながら、居住性・安全性を維持するために必要な事業を適切な時期に実施できるよう 10 年間の事業計画を作成し、改訂した「尾花沢市公営住宅等長寿命化計画」にとりまとめました。

1)公営住宅とは

「住宅に困窮している」かつ「低額所得者」に対し、低廉な家賃で供給するために整備された住宅。本市では市営住宅等になります。

2)背景と目的

高度成長期(昭和 30～50 年代)につくられ、老朽化した社会資本ストック(道路、水道、住宅等)の今後のあり方が全国的な課題となっています。

本市の公営住宅については、平成 26 年度に策定した公営住宅等長寿命化計画に基づき改修工事等に取り組んできましたが、今年度が計画の最終年度であることや、急激な人口減少を踏まえ現行計画を改訂するものです。

3)本市の現状と課題

公営住宅(7 団地、25 棟、146 戸)について劣化状況調査を実施したところ、築 45 年以上経過している建物の老朽化が顕著となっています。

4)市の方針

- 将来必要となる戸数を明確にし、老朽化が著しい住宅の用途廃止や、今後も活用可能な住宅の長寿命化※事業について精査します。
- 入居者の意向を踏まえつつも、住民の安全を優先した取り組みを行います。
- 改修や修繕事業の実施にあたっては、他の大規模事業との整合性を図ります。

※老朽化した建物について、物理的な不具合を直し建物の耐久性を高めることに加え、建物の機能や性能を求められている水準まで引き上げる改修

5)計画期間

令和 6 年度から令和 15 年度までの 10 年間とします。

〈参考〉

【国】公営住宅等長寿命化計画に係る策定指針

1. 公営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコスト※の縮減を図るため、適正な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を実施。
2. 劣化状況、入居者の意向調査結果等を勘案した計画的な改修工事を実施。
3. 保守点検等と修繕工事を組み合わせるなどし、仮設費や工事費を縮減することにより、財政支出の抑制を図る。

※計画、設計から建設、維持・管理、解体撤去、廃棄にいたる費用

1. 公営住宅等の状況

・本計画の対象施設は7団地、25棟、146戸ありますが、うち、旧耐震基準で建設され、耐震性が確認※できていない住宅は3団地あります。

・築50年以上経過している施設はトイレの水洗化や3箇所給湯が整備されておらず、耐用年数を超過しています。

・築45年以上経過している施設は鉄筋の露出などの建物の老朽化が顕著になっています。

・政策空き家としている中ノ段住宅を除き、入居率は90%以上となっています。

※長根下住宅は耐震診断により、耐震性に問題ないことが確認できています。

※芦沢住宅・北町住宅は入居者と定期的な話し合いを行っており、公営住宅等の状況は入居者に了承の上で入居頂いています。

団地名	棟数	戸数	構造	耐震状況	耐用年数	経過年数	入居率※
芦沢住宅	2	2	木造	旧耐震	30年	61年	100.0%
北町住宅	4	4	木造	旧耐震	30年	57年	100.0%
中ノ段住宅	1	16	耐火構造	旧耐震	70年	46年	—
長根下住宅(1号棟)	1	16	耐火構造	旧耐震	70年	44年	90.0%
長根下住宅(2号棟)	1	16	耐火構造	旧耐震	70年	43年	
荒楯第2住宅(1号棟)	1	24	耐火構造	新耐震	70年	25年	91.1%
荒楯第2住宅(2号棟)	1	15	耐火構造	新耐震	70年	23年	
荒楯第2住宅(3号棟)	1	17	耐火構造	新耐震	70年	22年	
下新田団地※	1	24	耐火構造	新耐震	70年	22年	95.7%
福原よつば住宅団地	12	12	木造	新耐震	30年	14年	91.7%

※政策空き家を除いた入居率

※下新田団地はうち、4戸が特定公共賃貸住宅、2戸が単独住宅となっています。

2. 長寿命化に関する基本方針

公営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るため、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ます。また、ストックの状況から、修繕・改修工事が集中することが予想されることから、使用状況、劣化状況等を勘案した計画的な工事を実施することにより、財政支出の平準化や抑制を図ります。さらに、点検保守等の維持管理に修繕工事を組み合わせるなどし、仮設費や工事費の縮減につなげます。

3. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1) 将来ストック推計

各団地・住棟の事業手法を定めるにあたって、真に公営住宅を必要とする世帯数を推計することで、住宅セーフティネットとしての役割を果たすために必要な公営住宅等のストック数を推計します。推計結果より、目標年度である令和15年度では、公営住宅の入居資格世帯数が115世帯に対して、105戸の余剰が発生する見込みとなっています。

項目	現況値	推計値(目標年度:令和15年度)				
		R2年度	R7年度	R12年度	R15年度	
1. 一般世帯数 (下段:増減率)	4,871 (100.0%)	4,271 (87.7%)	3,833 (78.7%)	3,668 (75.3%)		
2. 公営住宅の入居資格世帯数【A】	118※	147	123	115		
対応	公営住宅	市営	140	140	140	140
		県営	16	16	16	16
		小計	156	156	156	156
	低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅	UR	0	0	0	0
		公社	0	0	0	0
		その他公営賃貸住宅	6	6	6	6
		小計	6	6	6	6
	民間賃貸住宅	セーフティネット住宅	28	28	28	28
		低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	30	30	30	30
		小計	58	58	58	58
合計【B】	220	220	220	220		
対応住宅数の充足状況【B-A】	102	74	98	105		

※令和2年4月1日における入居者数

2) 対象団地の事業手法

公共施設等の現状や将来ストック数などを踏まえ、芦沢住宅、北町住宅、中ノ段住宅の3団地(22戸)は将来的に用途廃止、長根下住宅、荒楯第2住宅、下新田団地、福原よつば住宅団地の4団地は長寿命化を図ることとします。

4. 点検の実施方針

全ての住棟を対象に日常点検を実施します。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(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」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など効率的に行います。

5. 計画修繕の実施方針

標準的な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・安全性の維持が図られ、長期的に活用することができるよう、以下の修繕を実施します。

種別	内容
① 経常的な修繕	水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する必要がある経常的な修繕。
② 空き家修繕	空き家となった住戸の修繕。
③ 計画修繕	外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要がある計画修繕。

6. 改善事業の実施方針

標準的な修繕周期を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、居住性・安全性等の向上が図られ、長期的に活用することができるよう、以下の改善を実施します。

① 居住性向上型	引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。 ・開口部の更新、住戸内の改善 ・台所、浴室の改善 など
② 福祉対応型	引き続き活用を図る住宅について、高齢者・障がい者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。 ・住戸内部・開口部の段差解消、共用部のスロープ設置・改修 ・浴室・トイレの高齢者対応(バリアフリー化) ・エレベーター設備の補修・更新 など
③ 安全性確保型	引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟の安全性を維持する。また、防災性の向上、防犯性や落下・転倒など生活事故の防止に配慮した改善を行う。 ・耐震性の維持・確保 ・防災設備の改善 ・防犯、生活事故防止に配慮した設備の設置・改善 など
④ 長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保され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の劣化の低減、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。 ・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上 ・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 など
⑤ 脱炭素社会対応型	住宅・建築物における二酸化炭素の排出抑制を図るため、断熱化等の省エネルギー化に資する改善を行う。 ・屋上や外壁等の断熱改善 ・窓の改修(断熱性の向上) ・再生可能エネルギー設備の設置 など