

角田市公営住宅等長寿命化計画 【概要版】

令和3年3月

角 田 市

1 長寿命化計画の背景・目的

(1) 長寿命化計画の背景

本市の市営住宅は、1970年代以前に整備され耐用年数を超過したもの、又は耐用年数が近づいたものが多い。また、「角田市公営住宅等長寿命化計画（改訂）（平成27年3月）」策定後における市営住宅の現状と需要動向も踏まえ、的確な需給関係を検討する必要がある。

さらに、当面の維持補修や建替えについて検討し、十分な安全性や居住性を備えて、長期活用を図るべき住棟については、予防保全の観点からの中長期的な維持管理計画の策定が求められる。

(2) 長寿命化計画の目的

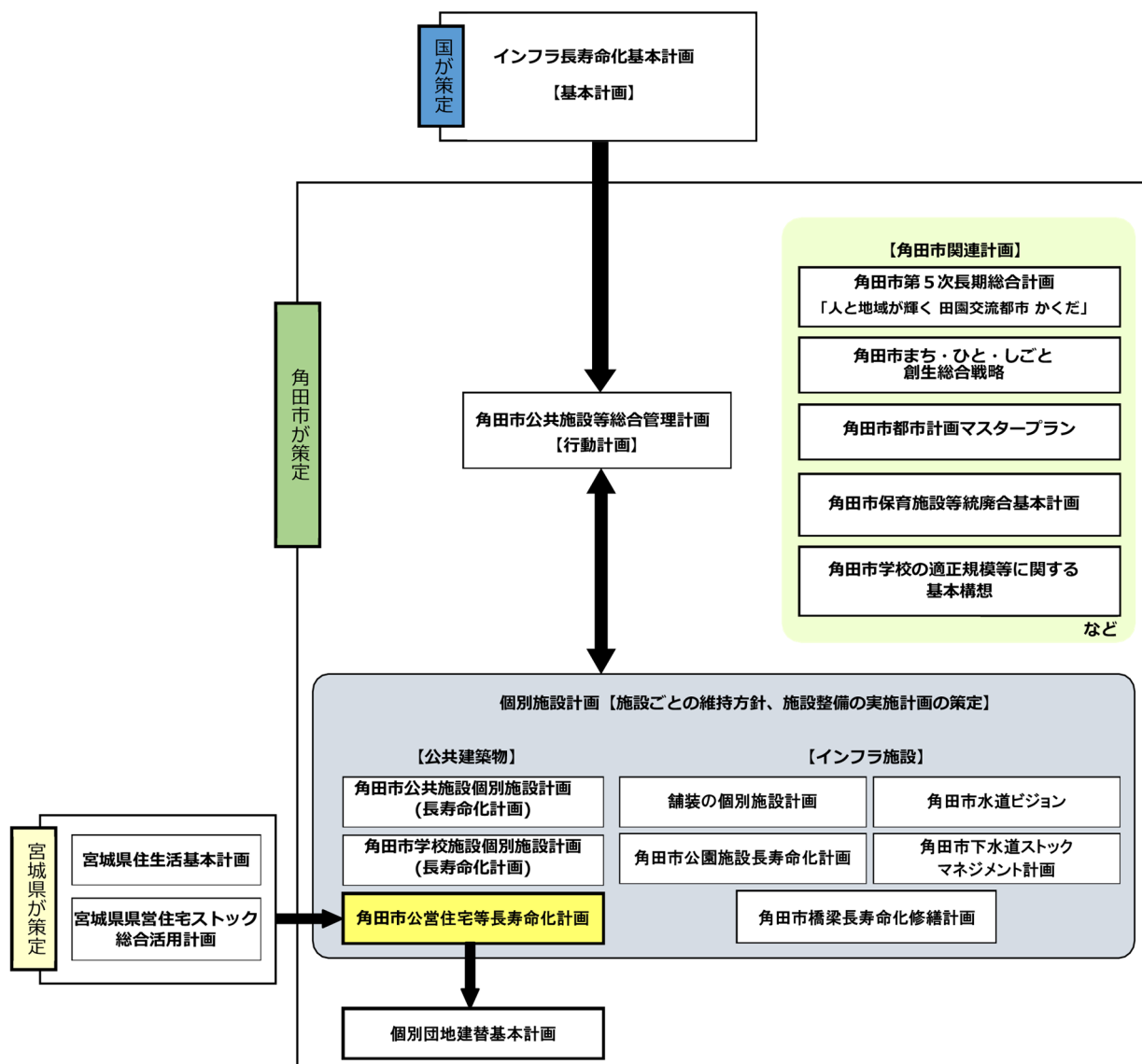
角田市公営住宅等長寿命化計画（以下、本計画という。）は、（1）の背景を踏まえ、以下の目的として策定する。

- 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、改善などの市営住宅の維持・管理手法を定める。
- 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耐用年数を超過した既存市営住宅については、入居者の安全な生活を確保するため、計画的な移転・用途廃止を行う。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である角田市公共施設等総合管理計画に基づく公共建築物に関する個別施設計画の一つであり、公営住宅等を対象とした長寿命化計画である。

図：本計画の位置づけ



(4) 計画期間

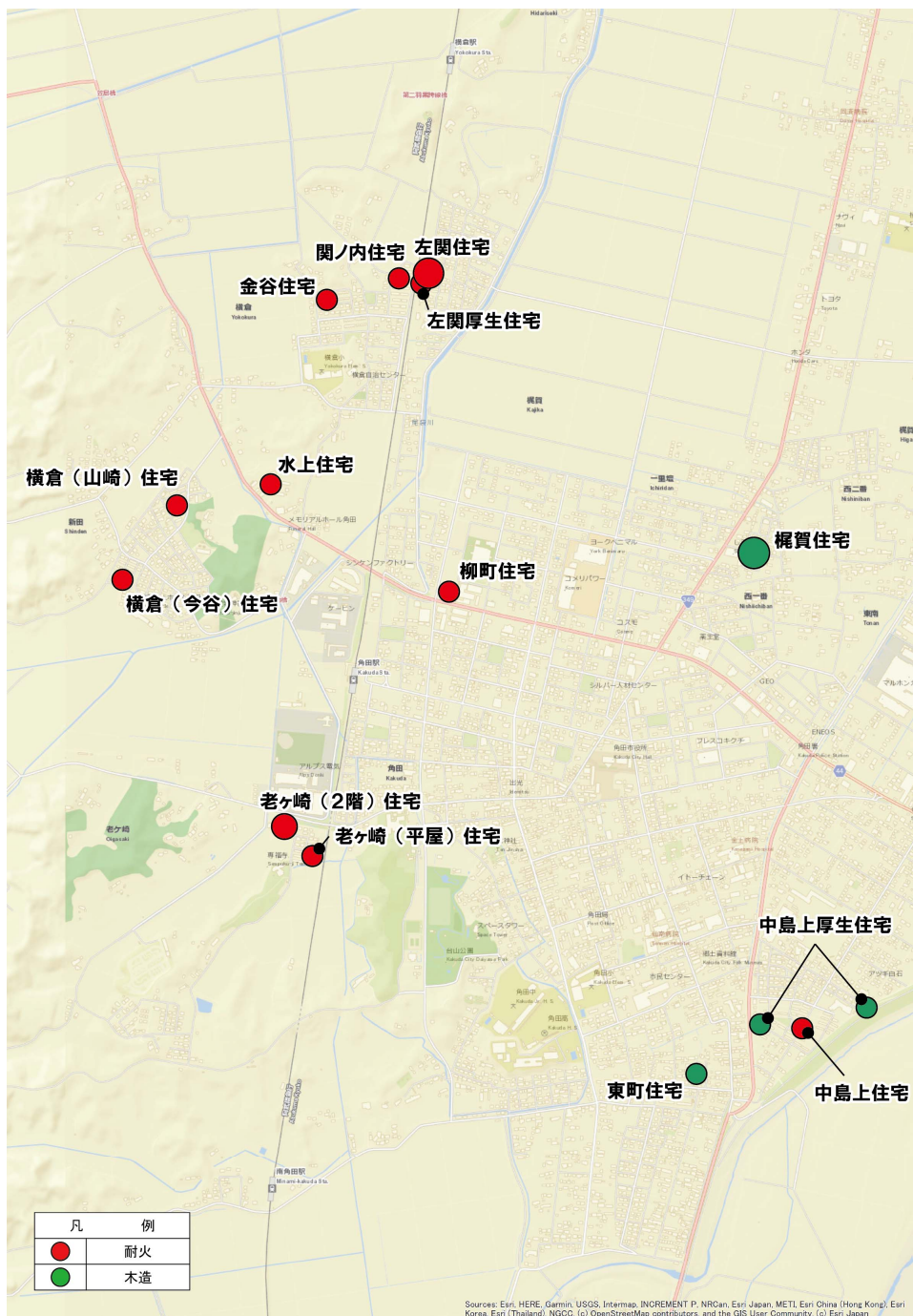
本計画の計画期間は、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間とする。ただし、社会情勢の変化や事業の進捗状況に応じ、随時見直しや5年毎の定期的な見直しを検討する。

2 市営住宅ストックの状況

令和2年1月1日現在、本市は12住宅団地508戸の市営住宅を管理している。そのうち、入居戸数は289戸、空き戸数は219戸となっている。

12住宅団地のうち、8住宅団地284戸は1961年～1988年に建設された木造または準耐火平屋建の住宅であり、耐用年数を超過している。

図：市営住宅の位置図



住宅団地別にみると、令和2年1月1日現在、老ヶ崎（2階）住宅、柳町住宅、関ノ内住宅、金谷住宅、水上住宅の5住宅団地以外はすべて耐用年数を超過している。超過年数が最も長いのは、東町住宅の29年であり、これに次いで中島上住宅が28年である。

耐用年数未超過の5住宅団地についても、10年後には金谷住宅の一部と水上住宅以外のすべての住宅団地が耐用年数を超過することになる。

表：住宅団地別構造、建設年及び現状の築年数と耐用年数との関係

	住宅団地名称	構造		棟数	建設年度 (年度)	築後経過 年数(年) (2020年現在)	耐用 年数 (年)	超過年数 (年)	耐用年数 超過状況
		形式	区分						
1	東町住宅	CB	準耐1	1	1961	59	30	29	超過
		W	木造	6	1961	59	30	29	超過
2	中島上住宅	CB	準耐1	16	1962~1966	54~58	30	24~28	超過
		PC	準耐1	7	1964~1965	55~56	30	25~26	超過
3	横倉住宅 (今谷)	PC	準耐1	13	1969~1970	50~51	30	20~21	超過
	横倉住宅 (山崎)	PC	準耐1	11	1971~1972	48~49	30	18~19	超過
4	左関住宅	PC	準耐1	11	1973, 1975	45,47	30	15,17	超過
5	老ヶ崎住宅 (平屋)	PC	準耐1	6	1974	46	30	16	超過
	老ヶ崎住宅 (2階)	PC	準耐2	7	1976,1978	42,44	45	-3,-1	未超過
6	柳町住宅	PC	準耐2	2	1977	43	45	-2	未超過
7	関ノ内住宅	PC	準耐2	16	1979~1982	38~41	45	-7~-4	未超過
8	金谷住宅	PC	準耐2	8	1983~1986	34~37	45	-11~-8	未超過
9	梶賀住宅	W	木造2	24	1987~1988	32~33	30	2~3	超過
10	水上住宅	RC	耐火3	4	1991,1992, 1995	25,28,29	70	-45,-42, -41	未超過
11	中島上厚生 住宅	W	木造	4	1965,1966, 1970	50,54,55	30	20,24,25	超過
12	左関厚生住宅	W	木造	3	1972,1974	46,48	30	16,18	超過

注)令和2年1月1日現在

※構造形式は以下のとおり

W：木造、CB：コンクリートブロック造、PC：プレキャストコンクリート造

RC：鉄筋コンクリート造

3 公営住宅需要の推計

『ストック推計プログラム』を用いた推計によると、2030年度の「著しい困窮年収未満世帯数」は341世帯となる。これに、公営住宅（市営+県営）の入居率82.1%を乗じると、2030年度の公営住宅（市営+県営）の入居想定世帯数は280世帯となるが、本市には、県営住宅が18戸整備されていることから、2030年度における市営住宅の入居想定世帯数は262世帯となる。このため、2030年における市営住宅ストックは262戸の確保を目標とする。

表：市営住宅のストック推計

公営住宅推計入居率の設定			入居者推計 予測年次	公営住宅 将来需要世 帯(世帯)	公営住宅 (市営+県営) 入居想定世帯 (世帯)	市営住宅 入居想定世帯 (世帯)
公営住宅需要 推計世帯数	公営住宅 (市営+県営) 入居世帯実績 (2020.01.01)	公営住宅 推計入居率				
A(戸)	B=289+18(戸)	C=B/A×100		D	E=D×C	F=E-18
374	307	82.1%	2030年	341	280	262

4 長寿命化に関する基本方針

(1) 適正な将来ストックの確保に向けた方針

本市の実情を踏まえ、以下の方針のもと市営住宅を維持する。

『将来需給を踏まえた適正で健全な市営住宅を確保する』

- 耐用年数を過ぎ、老朽化した建物の用途廃止を進める。
- 計画的な修繕・改善等により、長期的な活用を図る。
- 現代の生活様式に合わせた居住水準の確保を図る。

(2) 住宅ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

『住宅団地個々の情報をデータベース化することにより、効果的・効率的な計画修繕を実施する』

- 管理する市営住宅の住宅データ、点検データ、修繕データ等を「市営住宅管理データベース」に記録し、管理する。
- 定期点検及び日常点検の実施により、予防保全的に維持管理を実施する。
- 建物内外装・設備等の経年劣化に応じた計画的な修繕を実施する。

(3) 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

『予防保全的な維持管理や耐久性を向上させる改善事業により、ストックの長寿命化を進め、ライフサイクルコストの縮減を図る』

○予防保全的な維持管理や建物の改善事業により建物の長寿命化を図る。

○建築仕様の向上や予防保全的な維持管理により、ライフサイクルコストの縮減を図る。

※ライフサイクルコストとは、建物の建設から修繕、除却に至るまでの総費用のこと。

5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法

(1) 公営住宅等長寿命化計画の対象

公営住宅等長寿命化計画の対象は、本市が令和2年1月1日現在管理する12住宅団地508戸の市営住宅と付属する共同施設とする。

表：住宅団地別管理戸数

番号	住宅団地名称	所在地	棟数 (棟)	管理戸数(戸)		
				管理戸数	入居戸数	空き戸数
1	東町住宅	角田市角田字南 89-3	7	10	4	6
2	中島上住宅	角田市角田字中島上 43, 57-1	23	87	24	63
3	横倉(今谷)住宅	角田市横倉字今谷 3-1	13	49	20	29
	横倉(山崎)住宅	角田市横倉字山崎 45	11	45	17	28
4	左関住宅	角田市横倉字左関 178-2, 198, 196-1, 204	11	38	0	38
5	老ヶ崎(平屋)住宅	角田市角田字老ヶ崎 45	6	24	9	15
	老ヶ崎(2階)住宅	角田市角田字老ヶ崎 95-1, 122	7	36	22	14
6	柳町住宅	角田市角田字柳町 2	2	12	9	3
7	関ノ内住宅	角田市横倉字関ノ内 36-1	16	84	72	12
8	金谷住宅	角田市横倉字金谷 31-50, 31-55	8	44	39	5
9	梶賀住宅	角田市梶賀字西 150, 158	24	24	24	0
10	水上住宅	角田市横倉字水上 63-1	4	48	47	1
11	中島上厚生住宅	角田市角田字中島上 43, 43-1, 57-5	4	4	0	4
12	左関厚生住宅	角田市横倉字左関 204	3	3	2	1
合計		—	139	508	289	219

表：共同施設一覧

住宅団地名称	種別
老ヶ崎（2階）住宅	集会所、児童遊園
柳町住宅	集会所、駐車場
関ノ内住宅	集会所、駐車場
金谷住宅	駐車場
梶賀住宅	駐車場、児童遊園
水上住宅	集会所、駐車場、自転車置場、児童遊園

注)令和2年1月1日現在

(2) 住宅団地別・住棟別の事業手法の選定

本計画の期間（10年間）における事業手法は、関ノ内住宅、金谷住宅、梶賀住宅及び水上住宅の「改善事業」、老ヶ崎（2階）住宅及び柳町住宅の「建替事業」、東町住宅、中島上住宅、横倉（今谷）住宅、横倉（山崎）住宅、左関住宅、老ヶ崎（平屋）住宅、中島上厚生住宅及び左関厚生住宅の用途廃止（解体事業）とする。

なお、先に推計した公営住宅需要と前述の事業手法を比較し、需給バランスを確認したところ、「改善事業」又は「建替事業」として設定した6住宅団地によって将来市営住宅需要（2030年）の目標管理戸数262戸に対してわずかに不足することから、老ヶ崎(2階)住宅、柳町住宅の建替においては、この不足分を上乗せして整備する。

表：住宅団地の維持管理方針と将来市営住宅需要の比較

	継続管理する住宅団地		継続管理について 判断を保留する住宅団地
	長期的な対応が必要	優先的な対応が必要	優先的な対応が必要
	改善	建替	用途廃止
対象住宅	関ノ内住宅 金谷住宅 梶賀住宅 水上住宅	老ヶ崎（2階）住宅 柳町住宅	東町住宅 中島上住宅 横倉（今谷）住宅 横倉（山崎）住宅 左関住宅 老ヶ崎（平屋）住宅 中島上厚生住宅 左関厚生住宅
管理戸数	200戸	新住宅(集約建替) 48+14=62戸	260戸
市営住宅需要推計 (2030年)	262戸		

6 改善事業の実施方針

計画期間内に「改善事業」を実施する住宅団地である、関ノ内住宅、金谷住宅、梶賀住宅、水上住宅について、改善事業の内容を設定する。

表：改善事業の実施方針

住宅団地名称	改善事業の実施方針
関ノ内住宅	手摺更新工事、屋上防水工事、外壁改修工事、換気設備等工事、電気容量改善工事
金谷住宅	屋上防水工事、外壁改修工事、換気設備等工事、電気容量改善工事
梶賀住宅	遊具更新工事
水上住宅	屋上防水工事、外壁改修工事、換気設備等工事、給水方式変更工事、集会所改修工事

7 用途廃止の実施方針

① 基本的考え方

用途廃止対象住宅団地の入居者のおよそ6割が単身者であり、また、そのうち高齢者世帯がおよそ9割を占めている実態から、この10年間には積極的に移転集約という形ではなく、前期5年間の動向を見極めて、後期5年間には、住宅ごとに数世帯の少数となった場合は、隣近所のコミュニティや相互の協力支援が行えるように、用途廃止以外の住宅への集約移転を検討し、本計画の目標年次の2030年には対象住宅の用途廃止を達成できるように取り組むこととする。

② 受け皿確保の考え方

移転集約を行う場合には、用途廃止対象の住宅に集約することは避け、本計画の計画期間は維持する方針の住宅の空室への移転を検討する。また、移転が必要な居住者に高齢者が多いことから、高齢者が移転する場合には低層階をあっせんするなどの配慮に努める。

③ 現入居者の移転意向の確認

移転集約を行うに当たっては、アンケートまたはヒアリング等により入居者の生活実態をもととする移転意向を踏まえて検討する。

④ 移転費用負担等の検討

用途廃止の促進に向けて、移転集約を行う際には、引っ越し経費等の支援について検討する。

⑤ 跡地の活用について

居住者の移転等により用途廃止を進め、跡地の活用については、立地や敷地規模に応じて、将来的な公共施設への活用可能性を検討した上で、遊休地となる場合には、民間への払い下げや貸与等により有効に活用することを検討する。

具体的な検討に当たっては、個別団地建替基本計画を策定し、跡地活用についても方向性を示すものとする。

特に、用途廃止を行う住宅敷地の中で、市街地中心部にあって幹線道路や保育所に隣接している中島上地区については、敷地面積が約2.18haとまとまった規模であることから、将来的に市有地として維持し、中心部に必要な市民サービス機能等と合わせた定住化を促進する住宅地としての整備を検討する。

8 建替事業の実施方針

計画期間内において建替事業として設定した柳町住宅及び老ヶ崎（2階）住宅の建替にあたっては、現在の個々の敷地の広さが限られていることから、現位置建替は難しいことが予想される。そのため、敷地面積にゆとりのある中島上地区に集約的な建設を行い、建替予定の住宅の居住者を移転させる非現地建替を推進する。

なお、建替戸数については、柳町住宅12戸、老ヶ崎（2階）住宅36戸に、2030年の目標管理戸数の不足分14戸を加えて、62戸とする。

9 ライフサイクルコストとその縮減効果

(1) 建替事業におけるライフサイクルコスト

本計画期間内において建替事業として設定した老ヶ崎（2階）住宅と柳町住宅について、建替事業のライフサイクルコストを算出するとともに、改善事業を行った場合のライフサイクルコストと比較検証する。改善事業と建替事業のライフサイクルコストは下表のとおりであり、老ヶ崎住宅（2階）、柳町住宅ともに、建替事業の方がライフサイクルコストが優れていると算出された。

表：改善事業と建替事業のLCC比較の結果

住宅団地名称	改善事業 LCC※(円/戸・年)	建替事業 LCC(円/戸・年)	比較評価
老ヶ崎住宅(2階)	303,717	288,805	建替
柳町住宅	333,490	288,805	建替

※LCCとは、ライフサイクルコストの略称。

(2)長寿命化型改善事業におけるライフサイクルコストの縮減効果

本計画においては、関ノ内住宅、金谷住宅、水上住宅において、長寿命化型の改善事業を行うものと設定しており、この3住宅団地を対象にライフサイクルコストを算出し、その縮減効果を確認する。

長寿命化型の改善事業を実施する住宅団地のライフサイクルコストの縮減効果は下表のとおりであり、いずれの住宅団地においても改善事業によるライフサイクルコストの縮減が確認された。

表：ライフサイクルコストの縮減効果

住宅団地名称	計画前 LCC(円/戸・年)	計画後 LCC(円/戸・年)	LCC 縮減効果(円/戸・年)
関ノ内住宅	359,963	266,132	93,831
金谷住宅	390,130	307,966	82,164
水上住宅	331,361	272,966	58,395