

府中町町営住宅長寿命化計画～概要版～

町営住宅長寿命化計画の背景と目的

■背景

更新期を迎えている老朽化した町営住宅ストックについて効率的かつ円滑な建替えや計画的な改善、修繕等を行い、多様な需要に的確に対応したストックマネジメントを行うことが求められています。

本町では、公営住宅を取り巻く社会情勢の変化に対応し、公営住宅の効率的かつ円滑な整備等と維持管理を推進するため、現長寿命化計画の改訂を行うこととします。

■目的

「府中町町営住宅長寿命化計画」は、厳しい財政状況下において、適切な手法の選択のもと、予防保全的な維持管理を実現するとともに、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化を図ることを目的として策定します。

■計画期間

計画期間は、住宅ストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案し、一定期間を確保する必要があることから、平成25年度（2013年度）から令和7年度（2025年度）までの12年間とします。

なお、計画内容は、社会情勢の変化、国や県の住宅政策の動向、各事業の進捗状況等に応じ、概ね5年毎に見直しを行うものとします。

公営住宅等ストックの状況

■町営住宅ストックの状況

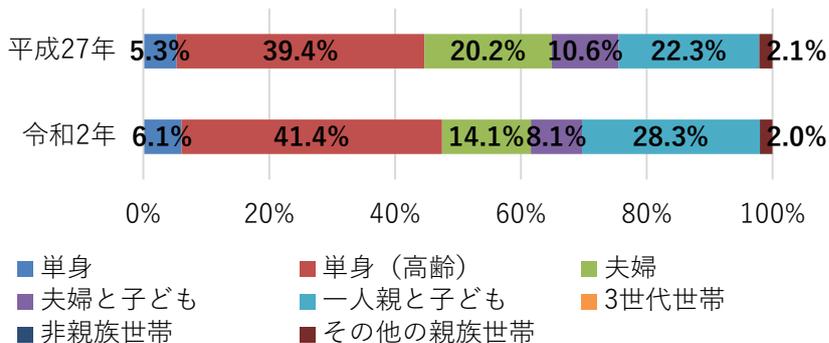
令和2年4月1日現在の町営住宅の管理戸数は、6団地21棟117戸です。昭和30年代に建設された住棟が多く、半数以上が耐用年数を超え、4団地で新規入居者の募集を停止しています。

■入居者の状況

町営住宅入居世帯の世帯構成は、「単身世帯（高齢）」の割合が最も高く、次いで、「一人親と子ども」となっています。平成27年と比較すると「単身世帯」及び「単身世帯（高齢）」、「一人親と子ども」の割合が増加しています。

▼町営住宅一覧

名称	建設年度	棟数	管理戸数	構造	階数	耐用年数
山田ブロック住宅	S36	3	14	簡易耐火（平屋）	1	30
	S37	2	10	簡易耐火（平屋）	1	30
五反田住宅	S36	7	14	木造	1	30
鶴江ブロック住宅	S38	4	20	簡易耐火（平屋）	1	30
青崎東住宅1号棟	S53	1	24	中層耐火	4	70
青崎東住宅2号棟	S54	1	12	中層耐火	3	70
桃山住宅	S39	2	3	木造	1	30
本町住宅	H27	1	20	中層耐火	5	70
計		21	117			



長寿命化に関する基本方針

■ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・住宅情報を一元的に管理し、中・長期的な維持修繕計画の基礎となるデータベース化を行います。
- ・住棟単位の修繕履歴を蓄積し、周期に基づく次回修繕・改善時期を確認できるようにします。
- ・点検を定期的を実施し、予防保全的な維持管理を実施していくものとします。

■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

- ・従来の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することによって、町営住宅の長寿命化を図ります。
- ・耐久性向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上等による住棟の適切な維持とともに、使用年数や修繕周期の延長等によるライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・標準修繕周期に先立って、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ものとします。

長寿命化を図るべき町営住宅

■著しい困窮年収未満の世帯の推計と目標管理戸数の設定

令和 12 年度の著しい困窮年収未満の世帯数は、県営・町営住宅及び低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅で対応可能であることから、公営住宅の目標管理戸数は、現状の町営住宅入居者と同程度の住宅戸数を維持するものとします。

		現状値	推計値					備考	
時期（単位・年度）		2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)		
1. 総世帯数（単位・世帯）		21,109 100.0%	22,072 104.6%	22,485 106.5%	22,579 107.0%	22,404 106.1%	22,324 105.8%		
2. ストック 推計結果	公営住宅施策対象世帯数 （単位・世帯）	—	2,658	2,661	2,659	2,645	2,577		
	著しい困窮年収未満世帯数 （単位・世帯）	—	1,378	1,350	1,307	1,268	1,234		
3. 対応 （単位・戸）	公営住宅	町営	98 (110)	97 (117)	96 (115)	96 (115)	96 (115)	96 (115)	入居戸数 政策空き家含む管理戸数
		県営	334 (4,174)	328 (4,100)	321 (4,008)	291 (3,635)	276 (3,449)	268 (3,355)	広島圏域（府中町含む）
		小計	432	425	417	387	372	364	
		低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR 公社 その他公的賃貸 小計	0 0 94 94	0 0 94 94	0 0 94 94	0 0 94 94	0 0 94 94	0 0 94 94
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅 賃貸用の空き家 小計	700 115 815	732 121 853	746 123 869	749 124 873	743 123 866	741 122 863	世帯数増加率を考慮して各年度の推計値を設定。 世帯数増加率を考慮して各年度の推計値を設定。
	合計・対応可能量	1,341	1,372	1,380	1,354	1,332	1,321		

推計：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省／平成 28 年 8 月）の「ストック推計プログラム」

将来年次（令和 12 年度）における公営住宅の目標管理戸数

100 戸程度（現状維持）

長寿命化のための事業実施計画

現在管理している町営住宅の全住棟を長寿命化計画の対象に、事業手法を設定し、事業実施計画を定めます。事業手法の選定に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局）」を基に、事業手法の選定フローにより判定を行いました。

▼事業実施予定一覧（建替え）

団地名	棟名	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業等の内容										
					初年度	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	
建替団地（集約後）					← 建替え：Ⅰ期					→ 建替え：Ⅱ期					
山田ブロック住宅	-	14	簡平	S36							← 移転・除却				
	-	10	簡平	S37							← 移転・除却				
五反田住宅	-	16	木造	S36							← 移転・除却				

※建替団地は、事業費平準化のため、2期での計画とし、着手時期は次期総合計画による。

▼事業実施予定一覧（個別改善・用途廃止）

団地名	棟名	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業等の内容											
					R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
鶴江ブロック住宅	-	20	簡平	S38	← 順次、用途廃止 →											
青崎東住宅	1号棟	24	中耐	S53	R22年度予定事業：建替又は屋根・外壁改修											
	2号棟	12	中耐	S54	R22年度予定事業：建替又は屋根・外壁改修											
桃山住宅	-	3	木造	S39	← 順次、用途廃止 →											
本町住宅			中耐		← 順次、経常修繕 →											

(策定当初)

▼町営住宅ストックの活用手法別戸数

対象	合計
住宅管理戸数	117戸
・維持管理予定戸数	56戸
・うち修繕対応戸数	20戸
・うち改善予定戸数	36戸
・建替え予定戸数	38戸
・用途廃止予定戸数	23戸

町営住宅における各種実施方針

■点検の実施方針

町営住宅の点検については、全町営住宅に対して、「定期点検」「日常点検（施設管理者定期点検）」「入退去時の点検」を実施するものとし、その結果に基づく必要な対策の実施、「点検記録のデータベース化」及び次の点検・診断等への活用というメンテナンスサイクルを構築します。

■計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕していくため、計画期間内に実施する「計画修繕の内容と実施時期」や「工事の効率化・コストの軽減」を考慮した計画修繕の実施時期等の調整を図るとともに、「修繕記録のデータベース化」を進め、将来の修繕や改善等の実施への活用を図ります。

■改善事業の実施方針

改善事業については、長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型の4つの類型毎に、住棟別に必要性や効果による優先順位を考慮し、住戸改善、共用部改善、屋外・外構改善等の改善事業を実施します。

【長寿命化型】：計画期間内に実施する個別改善メニュー

築後一定期間が経過して、躯体や屋上、屋根、外壁、配管などに劣化が見られる住棟については、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ます。

【実施内容】外壁の耐久性向上、屋上の耐久性向上、給排水管の耐久性向上

■建替の実施方針

山田ブロック住宅、五反田住宅の2団地を計画期間内の建替え団地と位置づけます。

なお、計画期間内において、町の財政状況等を考慮しながら、府中町第4次総合計画並びに住宅マスタープランの内容に応じて、柔軟に見直しを行います。

建替事業の実施に際しては、鶴江ブロック住宅、桃山住宅の用途廃止に伴う居住者の移転を考慮し、建替戸数を設定するとともに、以下の整備方針に基づき、事業を推進します。

【整備方針】

- 土地の高度利用による町営住宅の集約化
- 高齢者・障がい者・子育て世帯への対応
- 多様な型別供給による交流の促進
- 周辺景観への配慮
- 地球環境への配慮
- 民間活力導入の検討