

# 合志市公営住宅等長寿命化計画 概要版

## 1 計画策定の目的

本計画は、本市が管理している公営住宅等について、効率的・効果的な住宅ストックマネジメントの方針、事業計画を示し、良質な住宅ストックの形成、高齢者等への居住の安定確保や良好な住環境の形成等を実現することを目的とします。

## 2 計画の期間と計画対象

### (1) 計画の期間

本計画の計画期間は、**10年間（令和2年度から令和11年度まで）**とします。

### (2) 計画の対象

本計画の対象は、本市が管理する公営住宅法に基づき整備された公営住宅、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき整備された特定公共賃貸住宅の294戸です。

#### ■合志市の公営住宅等管理状況（令和元年10月末現在）

		団地数	住棟数	住戸数
公営住宅	公営住宅	16団地	68棟	257戸
	特定公共賃貸住宅	2団地	7棟	37戸
	計	18団地	75棟	294戸

## 3 長寿命化等に関する方針

- ◇住宅の各所・部位での破損や不具合等が生じてから修繕・改善を実施する維持管理のあり方ではなく、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、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- ◇外壁の断熱性向上や給排水管など工事仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。
- ◇修繕標準周期に先立って点検を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故発生や居住性の低下を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率化を図ります。
- ◇耐用年限を超過し更新期を迎える住棟について、建替事業もしくは改善事業を検討する際には、ライフサイクルコスト（LCC）を考慮したものとします。

## 4 将来のストック量の推計

将来のストック量の推計にあたって、本市での公営住宅の施策対象者を「借家に住む 75 歳未満の世帯」とします。本市の 5 歳階級別世帯数の推計結果から、後期高齢者世帯数（75 歳以上世帯数）とそれ以外の世帯数（75 歳未満世帯数）を算出し、将来の各年における世帯総数に対し後期高齢者世帯とそれ以外の世帯の割合を算出します。この割合が、将来の著しい困窮年収未満の世帯数においても、後期高齢者世帯数とそれ以外の世帯数を区分する割合と同じであると想定して、将来の各年の後期高齢者世帯とそれ以外の世帯数を推計します。

将来の各年の著しい困窮年収未満の世帯数とその年の後期高齢者世帯以外世帯割合から、著しい困窮年収未満の世帯数のうち後期高齢者世帯以外の世帯数は、下表のとおり目標年次の令和 12 年で 940 世帯となります。

### ■著しい困窮年収未満の世帯数のうち後期高齢者世帯以外（75 歳未満）の世帯数（単位：世帯）

		令和 2 年	令和 7 年	令和 12 年	令和 17 年	令和 22 年
将来世帯数の推計結果	後期高齢者世帯 （75 歳以上世帯） （割合）	3,682 (16.2%)	4,573 (18.6%)	5,166 (19.8%)	5,265 (19.1%)	5,218 (17.8%)
	後期高齢者世帯以外 世帯（75 歳未満世帯） （割合） (a)	19,035 (83.8%)	19,948 (81.4%)	20,919 (80.2%)	22,264 (80.9%)	24,061 (82.2%)
	計 （割合）	22,717 (100.0%)	24,521 (100.0%)	26,085 (100.0%)	27,529 (100.0%)	29,279 (100.0%)
著しい困窮年収未満の世帯数 (b)		1,211	1,193	1,172	1,143	1,129
著しい困窮年収未満世帯のうち 後期高齢者世帯以外（75 歳未満 世帯）の世帯数 (a×b)		1,015	971	940	925	928

※上記推計値は、将来推計人口の出典が異なるため、合志市住宅マスタープラン（平成 31 年 3 月）の推計値とは異なります。

著しい困窮年収未満の世帯のうち後期高齢者世帯以外の世帯数と、著しい困窮年収未満の世帯のうち公営住宅等に入居する割合（31.5%）から、公営住宅等の将来戸数を推計すると下表のとおりです。

なお、将来公営住宅戸数の中には県営住宅も含まれるため、県営住宅の 130 戸（将来とも同戸数と想定）を除くと、本市の公営住宅等の戸数は令和 12 年で 166 戸となります。

### ■将来公営住宅等戸数の推計結果

		令和 2 年	令和 7 年	令和 12 年	令和 17 年	令和 22 年
著しい困窮年収未満の世帯のうち 後期高齢者世帯以外の世帯数 (a)		1,015 世帯	971 世帯	940 世帯	925 世帯	928 世帯
著しい困窮年収未満の世帯のうち 公営住宅等に住む世帯割合 (b)		31.5%				
将来公営住宅戸数 (c=a×b)		—	306 戸	296 戸	291 戸	292 戸
本市の公営住宅等戸数 (d=c-e)		現況 252 戸	176 戸	166 戸	161 戸	162 戸
県営住宅戸数 (e)		現況 130 戸	130 戸	130 戸	130 戸	130 戸

## 5 団地別・住棟別の事業手法

団地別・住棟別の事業手法の選定は、「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住宅総合整備課）に示された事業手法の選定フローに沿って選定する。

- ① 1次判定：団地の立地環境等の社会的特性および住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性から仮判定する。
- ② 2次判定：1次判定において事業手法の判断を留保した団地・住棟を対象に、ライフサイクルコストの比較や将来のストック量を踏まえて事業手法を仮判定する。
- ③ 3次判定：集約・再編の可能性、事業費の試算、事業実施時期、長期的な管理の見通しを踏まえて計画期間における事業手法を決定する。

以上の判定により、次のように団地別・住棟別の事業手法を決定した。

### ■ 団地・住棟別の事業手法

番号	団地名	棟名称	棟数	戸数	建設年度	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年
1	竹迫住宅	1~3, 5, 6棟	5	20	S42				用	途	廃	止			
2	栄住宅	A~H棟	8	32	S43, 44	維持管理									
3	西沖住宅	1, 2棟, 3~6棟	6	22	S45, 46				用	途	廃	止			
4	原口住宅	-	1	1	S37				用	途	廃	止			
5	原口下住宅	A, B棟	2	4	S56				用	途	廃	止			
6	新古閑住宅	A-A, B棟, B-A, B棟	4	8	S54, 61				用	途	廃	止			
7	新迫住宅	A, B棟	2	4	S55				用	途	廃	止			
8	坂下住宅	A, B棟	2	4	S55				用	途	廃	止			
9	日向住宅	A, B, D, E棟	4	8	S53, 55, 56				用	途	廃	止			
10	合生住宅	1, 2, 4~10棟	9	36	S40, 41					建	替				
11	南原住宅	A棟	1	36	H18	維持管理									
		B棟, 1階	1	2	H19								改	善	
		B棟, 2階		2							改	善			
		C棟, 1階	1	2	H19								改	善	
		C棟, 2階		2						改	善				
		D棟, 1階	1	2	H19	維持管理									
		D棟, 2階		2							改	善			
		E棟, 1階	1	2	H19	維持管理									
		E棟, 2階		2							改	善			
		F~I棟, 1階	4	8	H20									改	善
F~I棟, 2階	8									改	善				
12	漆崎団地	A, B, C, D棟	4	8	S54				用	途	廃	止			
13	合生団地	A, B棟	2	4	S56				用	途	廃	止			
14	桑木鶴団地	A, B, C, D棟	4	8	S58				用	途	廃	止			
15	石立団地	A, B棟	2	4	S58				用	途	廃	止			
16	御代志住宅	1~4棟	4	26	S63	維持管理									
17	サン・ヒマワリ あいおい	-	1	16	H10									改	善
18	合志中央団地	A, B, D~F棟	5	18	H16									改	善
		C棟	1	3	H16	維持管理									

\*用途廃止の団地は、居住者退去後に用途廃止するため、退去状況により計画期間の変更が有ります。

## 6 改善事業、建替事業の実施方針

### (1) 改善事業の実施方針

○居住性向上型改善事業：引き続き活用を図る住棟について、高齢者対応のバリアフリー化等の住戸内設備の機能向上を行い、居住性を高める改修を行います。

- ・ 段差解消
- ・ 玄関、廊下の手摺設置
- ・ 浴室の手摺設置
- ・ 高齢者対応トイレ改修

#### ■改善事業対象住宅一覧

番号	団地名	棟名・号数	管理戸数	構造	建設年度	事業実施年度	
11	南原住宅	B棟	1階	2戸	低耐	平成19年	令和9~10年
			2階	2戸	木造		
		C棟	1階	2戸	低耐	平成19年	
			2階	2戸	木造		
		D棟	2階	2戸	木造	平成19年	
		E棟	2階	2戸	木造	平成19年	
		F棟	1階	2戸	低耐	平成20年	
			2階	2戸	木造		
		G棟	1階	2戸	低耐	平成20年	
			2階	2戸	木造		
		H棟	1階	2戸	低耐	平成20年	
			2階	2戸	木造		
I棟	1階	2戸	低耐	平成20年			
	2階	2戸	木造				
17	サン・ヒマワリ あいおい	(3階建)	16戸	中耐	平成10年	令和10~11年	
18	合志中央団地	A棟	1階	3戸	低耐	平成16年	令和10~11年
			2階	3戸	木造		
		B棟	1階	3戸	低耐	平成16年	
			2階	3戸	木造		
		D棟	1階	1戸	低耐	平成16年	
			2階	1戸	木造		
		E棟	1階	1戸	低耐	平成16年	
			2階	1戸	木造		
		F棟	1階	1戸	低耐	平成16年	
			2階	1戸	木造		

## (2) 建替事業の実施方針

- 現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に課題のある団地・住棟の建替事業については優先的に実施します。
- 公営住宅等の建替えにあたっては、団地の立地環境や敷地の条件等を踏まえ、効率的な整備や維持管理の容易さなどから、まとまった規模の建替事業とすることが望まれます。このことから、建替事業においてはできる限り団地の集約化を図ります。
- ユニバーサルデザインの導入、高齢者から若年層まで多様な居住ニーズへの対応に努めます。
- 複数の住戸タイプを供給することで、多様な世帯が居住し、世代間のバランスが取れた良好なコミュニティ形成に資するよう配慮します。
- 従前入居者の理解を得て、転居先の相談や戻り入居予定者の仮住居の提供等、建替事業が円滑に進められるよう努めます。

### ■建替事業対象住宅一覧

番号	団地名	棟名・号数	管理戸数	構造・階数	建設年度	事業実施年度
10	合生住宅	1,4~6棟	16戸	簡易耐火・平屋	昭和40年	令和5~8年
		2,7~10棟	20戸	簡易耐火・平屋	昭和41年	

※集約化の検討が必要

## <計画実施予定表>

### ■計画期間における事業実施戸数・管理戸数（単位：戸）

事業手法	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	合計
維持管理 (修繕対応)	285	276	267	249	240	230	220	205	178	182	-
改善事業								14	31	17	62
建替事業				9	9	9	9				36
管理戸数計	285	276	267	258	249	239	229	219	209	199	199
用途廃止 (建替無)	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	95
建替に伴う 除却戸数				9	9	9	9				36

### ■計画期間における概算事業費

事業内容		単価 (千円/戸)	戸数 (戸)	事業費 (千円)
改善事業	居住性向上型（バリアフリー化）	418	62	25,916
建替事業	低層耐火2階（36戸）	27,414	36	986,904
	建替事業に伴う既存住宅除却	1,000	36	36,000
用途廃止	既存住宅除却	1,000	95	95,000
計				1,143,820