

3 長寿命化計画に関する基本方針

3-1 市営住宅の課題

(1) 公営住宅等のストック

本市は、市営住宅のほかに大型の県営住宅団地があることで、公営住宅比率は、4.0%と隣接市と比較して高い状況である。近年、民営住宅の新築着工が増加し、直近5年間で見ると、年平均増加世帯数473世帯に対し、年住宅着工数は616戸で供給数は充足しているといえる。

本市の人口は、これまで増加してきているが、市の推計によると令和 16 年をピークに減少に転じると考えられており、人口減少に伴い、公営住宅等の需要も減少することが予測されることから、経済社会情勢の変化や需要動向に対応した市営住宅の供給計画を定めることが必要である。

(2) 耐用年数を経過した住宅の建替え等

市営住宅243戸のうち、耐用年数を既に経過しているのは花見団地と星ヶ丘団地の109戸である。住宅の躯体と設備等の老朽化により、安全性や耐久性、居住性に問題ある状況のため、既に新規入居者については募集停止しているが、早急な建て替えや用途廃止等の対応を図る必要がある。また、別に後添団地 20 戸についても、計画期間中に耐用年数を経過することになる。

(3) 耐用年数を経過していない住宅の長期的な視点に立った住宅の管理

中層耐火構造住宅が 2 団地 114 戸あり、昭和 50 年代に建設された両谷団地 36 戸は築 40 年以上経過し、平成 6 年から 7 年に建設された五反田団地 78 戸についても、築 30 年を経過していることから、躯体や設備等の老朽化が進行している。計画的な維持管理計画のもとで、長寿命化を図る改善事業を実施していくことが必要である。

(4) 入居者の高齢化・少人数化

現在入居の世帯の内、65 歳以上の高齢者がいる世帯が 55%、単身世帯は 58%にも達している状況のため、高齢者や障害者、また単身者に対応した住環境の整備、改善を図る必要がある。

世帯員も年々少人数化が進んでいるため、団地の活力と良好なコミュニティの形成を図っていくためには、若い人やファミリー世帯の入居も促進し、バランスのある年齢構成を市営住宅全体として保っていく配慮が必要である。

(5)入居者の意向

アンケートからは、今後も市営住宅に引き続き住みたいとの意向は高いものの、施設や設備の老朽化への改修や取替え、改善の希望が高いことがうかがわれた。

また、耐用年数経過した団地にお住まいの方については、建替え後も引き続き住みたいものの、家賃が高くなることが懸念されるとの意見が多かった。

3-2 長寿命化に関する基本方針

(1)ストックの状況把握と修繕の実施、データ管理

建築基準法に基づく法定点検を定期点検として実施することと、外観からの目視による日常点検も必要に応じて、併せて実施し、ストックの状況を把握する。これらの点検結果を、データベース等に記録して、公営住宅の効率的、効果的な修繕や維持管理に役立てるとともに、記録する。この記録を次回の点検に活用するサイクルを構築する。

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえて、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施する。公営住宅を長期に良好に維持管理するためには、建物の内外装・設備の経年劣化に応じて適時適切に修繕を計画することが必要。

将来見込まれる修繕工事の内容や、修繕時期、費用等について、あらかじめ想定し、長期修繕計画として定める。

(2)改善事業の実施による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

点検、修繕、データ管理により、日常的な維持管理及び長期修繕を行ったうえで、安全性、居住性、省エネルギー性の低い住宅に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応を図り、また福祉対応、躯体の長寿命化等に対応するため、改善事業を実施し、住宅性能の向上を図る必要がある。

予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により、公営住宅等ストックの長寿命化を計り、建替え事業を基本とする短いサイクルでの更新に比べて、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減に繋げる。