

第2次三田市公営住宅等長寿命化計画 概要版

令和6年3月

1 計画の背景と目的、計画期間

(1) 計画の背景と目的

公営住宅分野は、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応する事が課題となっており、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっています。

三田市は、平成25年度から令和4年度まで「三田市住宅基本計画」により各住宅施策を総合的・計画的に推進してきました。また、平成26年3月に策定した「三田市公営住宅等長寿命化計画」に基づき公営住宅の住宅改善等の取組みを進めてきました。

安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、公営住宅等ストックの状況を把握し、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ため、新たな10年に向けた計画を策定します。

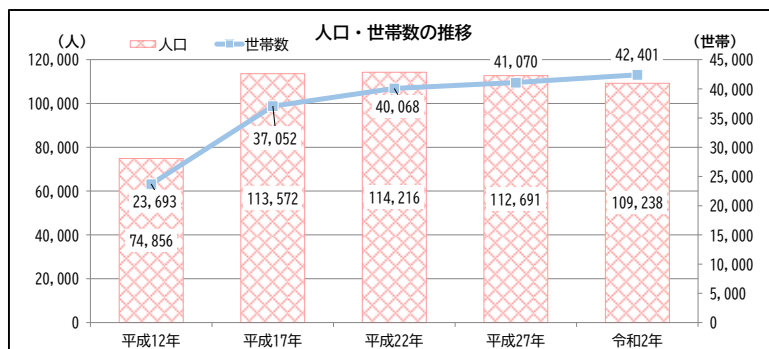
(2) 計画期間

令和5年度を基準年次とし、令和6年度から令和15年度までの10年間を計画期間とします。なお、今後の社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、見直しを行うこととします。

2 三田市の現況と公営住宅の現状

(1) 人口・世帯数の推移

本市の人口は平成22年まで増加を続けていましたが、その後は減少傾向となり、世帯数は平成12年以降増加を続けています。



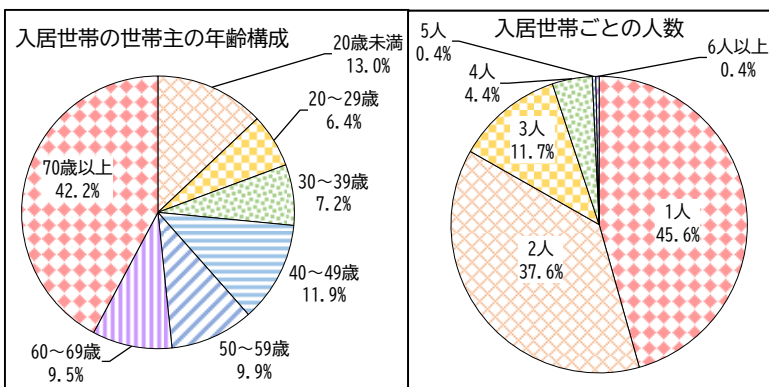
(2) 公営住宅の状況

本市では309戸の公営住宅を管理しており、全ての住宅が耐火構造です。建築年度は昭和57年度から平成18年度まで、幅広く建築されています。

(3) 入居者の状況(改良住宅を除く)

入居者の年齢は70歳以上が最も多くなっています。

入居者の世帯人員構成は、1人世帯が最も多くなっており、1~2人の世帯が全体の約8割を占めています。



3 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

① 定期点検及び日常点検の実施

法定点検の対象となっている住宅は、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。また、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努めます。

② 点検結果等に基づく修繕の実施

長期修繕計画を策定し、計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できるため、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜長期修繕計画の見直しを行います。

③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

定期点検結果、日常点検結果及び修繕・改善履歴は、データとして管理し、点検時の活用や、長期修繕計画の見直し時、本計画の見直し時等に活用します。

(2) 改善事業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

建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐため、建替えを基本とする短いサイクルでの更新ではなく、公営住宅の安全性を確保するとともに、予防保全を充実させ、長寿命化を図るものとします。そのため、ストックの的確な現状把握を行い、適切な時期に修繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を図るための改善等、長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

4 公営住宅ストック推計

要支援世帯数[※]は、計画目標年に近い令和17年度で580世帯と推計しています。一方で令和17年度央の公営住宅は1,086戸と推計しており、要支援世帯数を上回る住宅を確保しています。

	令和7年度	令和12年度	令和17年度	令和22年度	令和27年度	備考
要支援世帯数	560	570	580	579	570	
公営住宅	市営住宅	299	299	299	299	改良住宅を除く
	県営住宅	787	787	787	787	
	小計	1,086	1,086	1,086	1,086	

※要支援世帯・・・世帯の困窮度や居住面積水準等を勘案し、公的な支援により居住の安定の確保が必要な世帯

5 事業手法の選定結果

策定指針※に示される事業手法の選定フローに準じ、対象団地の需要、躯体の安全性や居住性などを総合的に評価し、活用方法を選定した結果、西山団地3号棟、広沢住宅は維持管理、その他の住宅は個別改善を実施していきます。

住宅名	事業手法選定結果
大池南団地	個別改善
南が丘第2団地	個別改善
西山団地1号棟	個別改善
西山団地2号棟	個別改善
西山団地3号棟	維持管理
西山高層	個別改善
南が丘団地	個別改善
広沢住宅	維持管理

一次判定の検討内容

- ①社会的特性（需要・効率性・立地）
- ②物理的特性（安全性・居住性）

二次判定の検討内容

- ①LCC比較、建替事業量の試算
- ②将来ストック量

三次判定の検討内容

- ①効率的な活用、集約・再編、地域ニーズ
- ②今後の事業実施時期、事業費の平準化

事業手法の選定

※策定指針・・・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)

6 点検の実施方針

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。目視により確認することが容易な部位については、不具合への迅速な対応を図る観点から、必要に応じて日常点検を実施します。

点検結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。バルコニー等、入居者が専用的に使用する部分や入居者の安全性に係る箇所については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入退去時には確実に点検を実施します。

7 計画修繕の実施方針

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業(長寿命化型)により対応します。なお、計画修繕の修繕周期は、策定指針に示される修繕項目別の修繕周期表を参考に、修繕を実施します。

8 改善事業の実施方針

今後も活用を図る住宅について、居住性、安全性、躯体の長寿命化等の必要性を考慮し、適正な改善事業を実施します。

居住性向上型

公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

福祉対応型

高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
【実施予定】エレベーター更新

安全性確保型

公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

長寿命化型

公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善
【実施予定】給水管・排水管・ガス管更新

脱炭素社会対応型

公営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善
【実施予定】共用部 LED化

9 建替事業、用途廃止の実施方針

「建替」または「用途廃止」が望ましいと判定された住宅はありません。なお、計画期間後に建替または用途廃止事業を実施する際は、将来の需要戸数や余剰戸数から必要戸数について十分検討します。

10 ライフサイクルコストとその縮減効果

計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する住棟については、「ライフサイクルコスト算定プログラム（国土交通省）」に基づき、「長寿命化型改善事業を実施する場合」と「実施しない場合」について算定し、「長寿命化型改善を実施する場合」のライフサイクルコストが「長寿命化型改善を実施しない場合」を下回った場合に、改善による効果があると判定されます。

計画修繕・改善事業予定住宅については、全ての住宅において縮減効果があると判定されています。