

総社市公営住宅等長寿命化計画 (概要版)

平成27年2月 総社市

1. 計画の目的と位置づけ

本市では、15 住宅、112 棟、461 戸の公営住宅等を管理し、市民の住宅需要に対応しています。厳しい財政状況の下で、良質な住宅ストックの形成、住宅困窮者等への居住の安定確保、良好な住環境の形成等を実現するため、効率的・効果的な事業計画に基づく公営住宅等のストックマネジメントが求められています。

そこで、本市の住宅政策における市営住宅の現状及び課題を明確にし、良質な市営住宅のストックの形成等を実現するため、住宅別・住棟別のストック活用計画を定め、長期的な視点のもと市営住宅のライフサイクルコストの縮減につながる長寿命化に関する基本方針及び維持管理計画を明らかにした「総社市公営住宅等長寿命化計画」を策定することを、本計画の目的とします。なお、本計画は、「第1次総社市総合計画」を上位計画、「岡山県住生活基本計画(改訂版)」を関連計画とする総社市公営住宅等に関するマスタープランであり、都市計画や福祉計画など関連する諸計画との整合を図りながら策定しました。

2. 計画の期間

本計画の計画期間は、10 年間(平成 27 年度～平成 36 年度)です。

なお、今後の社会情勢・経済情勢の変化や市の財政状況等の変化が考えられることから、概ね 5 年ごとに見直しを行います。

3. 計画の対象

本計画の対象は、公営住宅法に基づく総社市の公営住宅 454 戸及び単独住宅 7 戸です。

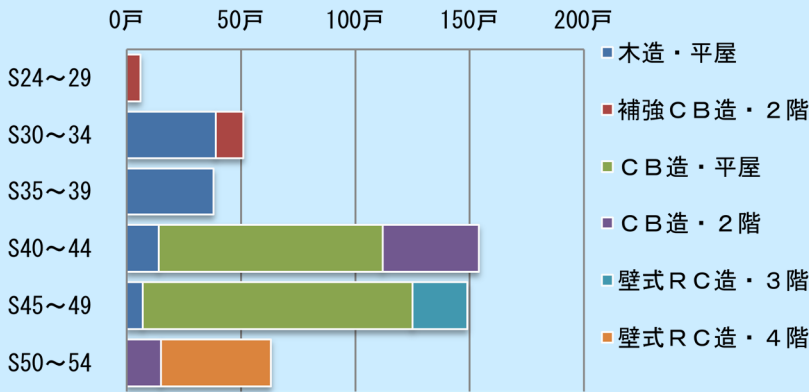
4. 市営住宅の現状

◆市営住宅の耐用年数

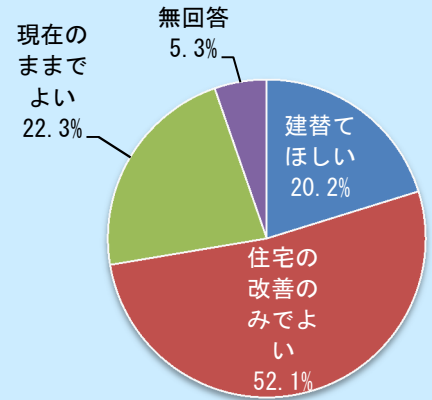
市営住宅でもっとも古いのは昭和 29 年の市営住宅の 1 棟 6 戸です。昭和 40 年代には多くの市営住宅が建設され、昭和 54 年度建築の長良住宅 3 号棟を最後に、新築住宅はありません。

本計画最終年度の平成 36 年度において、建物耐用年限を超過しているものは 382 戸となり、これは全戸数の 8 割を超えます。

市営住宅建築年度・構造別住宅数



市営住宅の建替・改善意向



市営住宅住民を対象としたアンケート調査の結果より

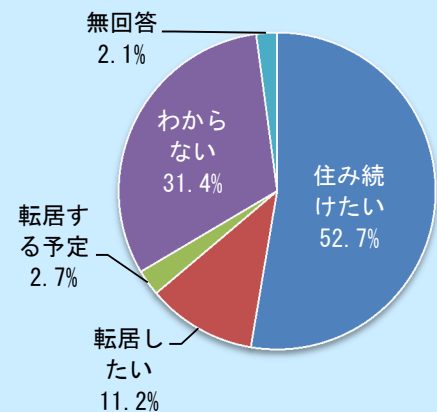
◆市営住宅の建替・改善意向

「家賃が高くなっても建替えてほしい」は 20%です。これに、「家賃があまり高くないよう住宅の改善のみでよい」の 52%を合わせると、7 割以上の方が建替あるいは改善を望んでいます。

◆市営住宅の居住継続意向

「住み続けたい」が 53%と半数を超えています。一方、「転居したい」は 11%、「転居する予定」は 3%です。

市営住宅居住の継続意向



5. 市営住宅の課題

①老朽ストックの更新改善

- ◇住宅の老朽化に対する対応
- ◇居住水準（面積、設備）の向上

②多様な市営住宅等の需要への対応

- ◇住宅セーフティネットの確保
- ◇住宅需要へのきめ細やかな対応

③予防保全的な修繕や設備等の改善による既存ストックの長寿命化

- ◇既存ストックの長寿命化と更新に係る事業量の平準化
- ◇住宅のバリアフリー化

6. 日常的維持管理方針

- ①点検の実施
- ②管理記録の整備
- ③予防保全的維持管理の実施

7. 長寿命化(LCC)の方針

- ①既存ストックの長期活用
- ②保守点検等の充実
- ③ライフサイクルコストの縮減
- ④効率かつ効果的な維持管理

8. 長寿命化のための維持管理の方針

活用手法の選定

- ◆ 1次判定（住宅及び住棟単位の社会的特性による判定）
- ◆ 2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）
- ◆ 3次判定（住宅単位の総合的判定）



住宅番号	住宅名	棟名・号数	棟数	管理戸数	維持管理				建替	用途廃止
					修繕	個別改善				
						安全性確保型	居住性確保型	福祉対応型		
1	市成	1~18	3棟	18戸		○	○	○		
2	諸上	A, B	2棟	48戸		○			○	
3	井手	1~12	12棟	22戸	○	(次期用途廃止又は他住宅に集約)				
4	天原	2~6, 8~10, 11~15	13棟	26戸	○	(次期用途廃止又は他住宅に集約)				
5	浅尾	1~8, 11~13, 19~35	28棟	166戸			○	○		
		9, 10, 14~16, 17, 18	7棟	42戸		○	○	○		
6	井尻野	1	1棟	12戸		○			○	
7	真壁	1~22	22棟	35戸	○	(次期用途廃止又は非現地建替)				
8	中原	1	1棟	8戸				○		
9	三輪	1	1棟	12戸		○			○	
10	上林	1~3	3棟	8戸			○	○		
11	長良	1~3	3棟	13戸			○	○		
12	美袋	A-1~3	3棟	14戸	○	(次期用途廃止又は非現地建替)				
13	美袋上	1~2	7棟	14戸	○	(次期現地建替又は非現地建替)				
14	美袋浅井	1~4	4棟	16戸	○	(次期用途廃止又は非現地建替)				
15	下倉	1, 2	2棟	7戸						○

修繕対応

◎実施方針

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、安全性・居住性等の維持を図り、市営住宅の効用を継続します。

◎主な実施内容

- ◇全棟について定期点検の実施
- ◇標準周期を踏まえた経常修繕の実施

安全性確保型個別改善

◎実施方針

バルコニーの手すり、窓格子の鉄部が錆びている箇所及び脚柱の破損箇所の改修を行います。また、外壁や軒裏のコンクリートの浮きや剥離等の破損箇所の改修を行うことによって、住宅の安全性を維持します。

耐震性能が不明な住棟は、早期に耐震診断を実施します。

◎主な実施内容

- ◇バルコニーの手すり、格子等の安全性の点検調査及び危険性が高い箇所の改修
- ◇外壁、軒裏の破損箇所の改修
- ◇耐震診断の実施（耐震性能が不明な住棟）

居住性確保型個別改善

◎実施方針

開口部のサッシ部の改修、公共下水道の接続に伴うトイレの改修などを行い、住宅の居住性を高めます。

◎主な実施内容

- ◇木製サッシのアルミ化
- ◇下水道接続・トイレの改修
- ・公共下水道との整備時期に合わせた改修

福祉対応型個別改善

◎実施方針

浴室や便所等に手すりを設けるなど、バリアフリー化を進め、高齢者や障害者等が安全で安心して居住できるように改善を行います。

◎主な実施内容

- ◇高齢者対応施設の整備
- ・高齢者対応の浴室（手すり、浴槽等）
- ・高齢者対応の便所（手すり、便器等）

長寿命化型個別改善

◎実施方針

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟に対して、耐久性の向上や躯体劣化の防止、維持管理をより容易にする等の観点から、予防保全的な改善を行います。

◎主な実施内容

- ◇長寿命化型改善
- ・屋上の断熱性・防水性・耐久性を向上させる工事
- ・外壁の断熱性・防水性・耐久性を向上させる工事
- ・給排水管の耐久性・耐食性を向上させる工事