



会津若松市市営住宅長寿命化計画

— 概要版 —



令和3年3月

会津若松市建設部建築住宅課

I. 計画の背景と目的

1. 背景・目的

本市では、昭和50年代半ばまでに数多く建設された市営住宅の老朽化が進んでおり、安全で適切な居住水準の住宅を供給するといった観点から、平成23年度に「会津若松市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、事業を実施してきました。令和2年度で計画期間が満了しますが、今後も継続して対応していく必要があるため、計画の見直しを行うものです。

2. 前計画の取組と成果

前計画では、団地別・住棟別に活用方針を設定し、建替による施設の更新や既存ストックを有効活用するための大規模改善のほか、下水道への接続や手摺りの設置、建具改修などの個別改善を実施してきましたが、改善などの対応を要する施設はまだ多いことから、今後も継続して事業を実施していく必要があります。

また、老朽化から用途廃止予定とした住宅は、入居者の退去後に募集を停止する政策空家とし、用途廃止に向けて取り組んできましたが、まだ入居中の住戸がある一方、増加する空家の管理にも課題があるため、入居者の意向を確認した上での住み替えも含め、計画的な廃止に向けた対応が必要となっています。

3. 計画期間

中長期的な視点から今後の市営住宅の在り方を総合的に捉える必要があることから、令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間とし、必要に応じて適宜見直しを行うものとします。

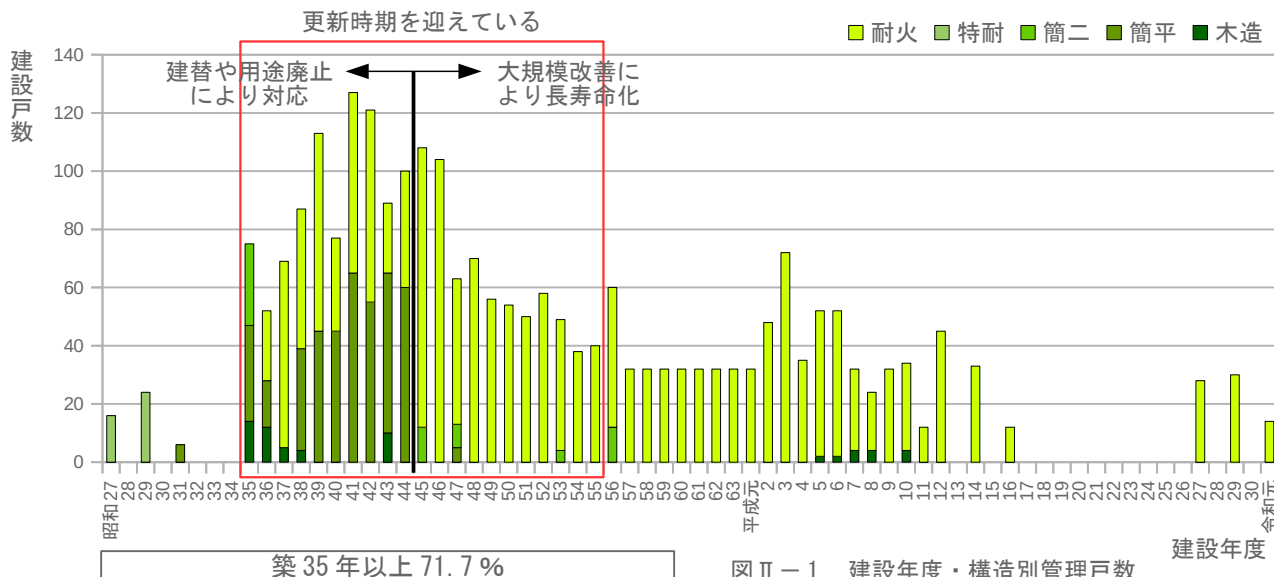
II. 市営住宅の状況

1. 管理戸数

本市では、市営住宅2,517戸（令和2年4月1日現在）を管理しており、その内訳は、「公営住宅」が1,939戸、「改良住宅」が536戸、「更新住宅」が30戸、「特定公共賃貸住宅」が12戸となっています。

構造別でみると、昭和30年代から40年代に建てられたコンクリートブロック造の住宅が多く残っており、経年劣化が進んでいるため、居住環境の低下がみられる住戸も増えてきています。

建設年度別でみると、昭和50年代までに建設されたものが全体の71.7%を占め、公営住宅法上の耐用年限を超過している住棟もあるため、入居者の安全性確保の観点から、更新や用途廃止等により対応していく必要があります。

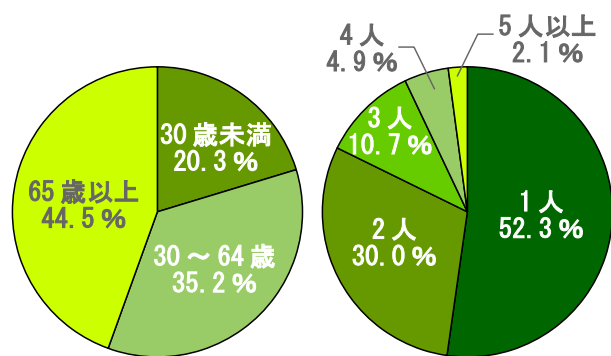


2. 入居者の状況

市営住宅管理戸数のうち、募集を停止している政策空家を除くと入居率は88.7%となっていますが、老朽化等により募集できない住戸も増えてきています。

入居者の年齢構成は、65歳以上の高齢者が44.5%と半分近くを占めており、30歳代から50歳代の中堅所得者層の入居者が少ない状況になっています。

世帯構成をみると、単身世帯が最も多く、その多くは高齢者になっています。



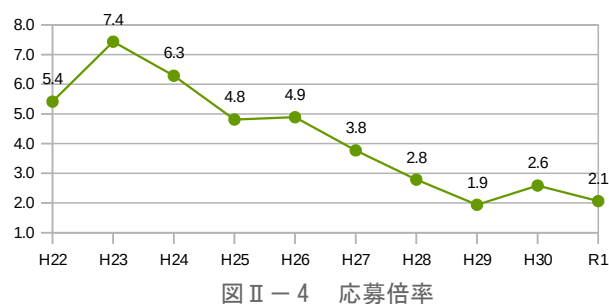
図Ⅱ-2 入居者年齢構成

図Ⅱ-3 世帯人員

3. 応募の状況

過去10年間の空家募集に対する応募倍率は減少傾向にあり、直近の3年間では1.9~2.6となっています。

なお、平成23年度は東日本大震災の影響により募集戸数が少なかったため、高い倍率になっているものと考えられます。



図Ⅱ-4 応募倍率

Ⅲ. 長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

計画的な予防保全を実施するため、定期点検や日常点検、法定点検を適切に実施し、より正確な状況の把握に努め、その状況を踏まえ、効率的かつ効果的な修繕工事を計画的に実施します。また、点検結果や実施した修繕内容をデータベース化するとともに、将来見込まれる修繕工事の内容や時期、費用等についてあらかじめ把握し、財政負担の平準化と計画的な修繕工事を推進します。

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

予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図るとともに、必要な修繕や改善の複合的な実施と合わせて、修繕周期のより長い部材等へ更新するなど、建物の仕様変更により耐久性の向上や修繕周期の延長を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

Ⅳ. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 対象

本計画では、会津若松市市営住宅条例に規定されている市営住宅（公営住宅、改良住宅、更新住宅、特定公共賃貸住宅）及び共同施設を対象とします。

対象住宅は、令和2年4月1日現在で、25団地、258棟、2,517戸になります。

公営住宅：市が公営住宅法に基づき建設した住宅

改良住宅：市が住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業により建設した住宅

更新住宅：改良住宅等建替事業により建て替えられた住宅

特定公共賃貸住宅：市が特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の基準に従い建設した住宅

共同施設：公営住宅法または住宅地区改良法で規定されている施設（集会所、公園等）

2. 団地別・住棟別の事業手法の選定

国の示す「事業手法の選定フロー」に基づき、団地別・住棟別の事業手法を選定します。中長期的な需要見通しを踏まえること、改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先すること、他団地と集約・再編することなどを考慮します。

1) 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

国の「ストック推計プログラム」により、「住宅確保要配慮世帯」の世帯数を推計し、将来の市営住宅のストック量を検討します。

対応想定表

	年度	令和2年度	令和7年度	令和12年度	令和17年度	令和22年度	備考
需要量の推計	総世帯数	50,087※	48,669	46,763	44,450	41,788	※R2.4.1 現状値。
	推計対象世帯数	4,052	3,701	3,347	3,070	2,934	
	総世帯数に対する割合	(8.1%)	(7.6%)	(7.2%)	(6.9%)	(7.0%)	
対応戸数の想定	公営住宅等	市営住宅	2,517	2,299	2,079	1,907	対象世帯と同じ減少割合で各年度の管理戸数を設定。
		県営住宅 (復興住宅除く)	1,234	1,127	1,019	935	
		小計	3,751	3,426	3,098	2,717	
	低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅		1,543	1,500	1,441	1,369	総世帯数と連動して減少していくものと想定。
	合計		5,294	4,926	4,539	4,211	
対応戸数－対象世帯数		1,242	1,225	1,192	1,141	1,071	

使用データ：総務省「国勢調査」（2000（平成12）年、2005（平成17）年、2010（平成22）年、2015（平成27）年）

「住宅・土地統計調査」（2003（平成15）年、2008（平成20）年、2013（平成25）年、2018（平成30）年）

「家計調査年報」（2007（平成19）年～2019（令和元）年）

国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年推計）

「日本の地域別将来推計人口」（平成30（2018）年推計）

令和22年度の住宅確保要配慮世帯の世帯数は、2,934世帯と推計されています。一方で、公営住宅等は対象世帯と連動して減少すると想定すると、市営住宅が1,823戸、県営住宅が894戸の合計2,717戸になります。また、民間賃貸住宅においては、総世帯数に連動して減少すると想定すると、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」が1,288戸存在するものと考えられます。上記の対応戸数を合計すれば、需要量を上回る4,005戸であることが確認できます。

上記の検証結果において、需要量に対して対応可能量が上回っていることから、今後建替事業に伴い管理戸数を削減していく予定であること、これまで用途廃止予定としていた住宅を計画的に廃止していくことを踏まえ、令和12年度時点での市営住宅の管理戸数を約2,000戸と設定します。

令和2年度管理戸数 2,517戸 ⇒ 令和12年度管理戸数 約2,000戸（約2割減）

2) 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく

団地・住棟の事業手法の仮設定

「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

3) 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した

団地・住棟の事業手法の仮設定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、「ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定」及び「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

4) 3次判定：計画期間における事業手法の決定

1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的に事業を実施するため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。

3. 事業手法選定結果及び管理戸数の推移

事業手法	対象団地	令和2年度	令和12年度
維持管理	緑町団地（中耐）／城前団地（A,B,S1,S2,K1,K2）／ 年貢町団地（中耐）／居合団地／城西団地／錦町団地／ 藤室団地／小田垣団地／北川原丁団地／米代団地／松長団地／ 厩町団地／片柳町団地／南花畑団地／高塚団地（中耐）／ 葉山団地／トドメキ団地	1,456 戸	1,456 戸
建替	城前団地（改良住宅、特耐、簡平）／材木町団地／ 高塚団地（簡平）	621 戸	232 戸
集約・建替検討	本町団地／黒川団地／緑町団地（簡平）／新横町団地（簡平） 柳原団地／住吉向団地（簡平）／年貢町団地（簡平）	379 戸	312 戸
用途廃止	徒之町団地／新横町団地（木造）／住吉向団地（木造）／ 一揆塚団地	61 戸	0 戸
合計		2,517 戸	2,000 戸

V. 手法別実施方針

1. 点検の実施方針

市営住宅の長寿命化に向けて、故障や不具合を未然に防ぐ予防保全を推進するため、関係法令に基づく「法定点検」を適切に実施するとともに、「会津若松市公共施設等総合管理計画」や「会津若松市市営住宅保全点検マニュアル」に基づき、法定点検の対象外である住棟も含めた全ての住棟や公園遊具等を点検する「保全点検」を実施し、状況把握に努めます。

2. 計画修繕の実施方針

定期点検や日常点検等の適切な実施により建物の状況を把握するとともに、国の策定指針において示されている部位ごとの修繕周期を参考に、将来的に必要な費用を把握し、効率的な計画修繕を実施していきます。

3. 改善事業の実施方針

今後も継続して管理する住棟を耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善の実施を進めるとともに、各住棟の現況を踏まえ、安全性や居住性等に関して課題が残る住棟においては、安全性確保型や居住性向上型等の改善事業を実施していきます。



1) 安全性確保型

既存エレベーターの耐震改修を行い、非常時に円滑に避難できるよう整備するなど、入居者が安全に暮らすことができるよう、住戸・住棟の安全性を高める改善を行います。

2) 長寿命化型

外壁改修や屋上防水の断熱改善、外部手摺のアルミ化などを一体的に行う大規模改善工事により、長期的な活用を図るべき住棟において、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。

3) 福祉対応型

集会所のトイレのバリアフリー化を図るなど、高齢者等が安全・安心に居住できるよう、施設のバリアフリー化を進めます。

4) 居住性向上型

開口部の改修など、住戸・住棟の機能を改善し、居住性を向上させます。

4. 建替事業の実施方針

1) 基本方針

建替事業の実施にあたっては、市営住宅の建設年度や立地条件、周辺地域における需要や課題等を考慮し、建替後の土地利用や地域に貢献する公益施設・生活支援施設等の導入、事業の実施順序や時期等を検討しながら進めていきます。

市営住宅の整備においては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めます。また、管理の効率化を図るため、現入居世帯の状況を考慮しつつ、耐用年数を超過し、老朽化が進んでいる団地については、集約や用途廃止について検討するとともに、土地の有効利用により生じる余剰地等の有効活用を図り、民間事業者等との連携についても検討していきます。

2) 整備方針

現在進めている城前団地建替事業を引き続き進めていくとともに、その進捗状況や社会情勢の推移を見極めながら、建替用地の取得が済んでいる高塚団地（簡平）や新たに建替と判定された材木町団地について、建替事業の実施を検討していきます。

建替事業の検討にあたっては、事業量の平準化や団地の老朽度等を考慮するとともに、他団地の集約や PPP/PFI の活用についても検討していきます。

Ⅵ. 事業の推進にあたって

1. 事業実施に係る入居者との合意形成

建替事業の実施に際しては、住み替えや仮移転、工事に伴う騒音や車両の出入りなどにより入居者の生活に大きな影響を与えるため、事前の調査や住民説明会の開催などにより、入居者の意見や個々の事情を把握し、事業に関する合意の形成に努めます。

2. 団地における住み替えの促進と政策空家

安全性・居住性の確保が困難な老朽化した住宅や借地に立地している住宅等について、集約や建替、用途廃止を予定しています。一定数の自然退居も見込まれますが、前計画においても「用途廃止」と位置付けられていた住棟については、入居者の理解を得ながら、他の市営住宅ストックへの住み替えを促進するなど計画的に進めていきます。また、今回新たに「建替」や「用途廃止」と判定された住棟については、政策空家の対象とし、新たな募集は停止することとします。

3. 需要の見通しに立った供給方針の再検討と民間活用

長期的な需要の変動と連動して市営住宅の供給量をコントロールしていくためには、最新の将来人口予測や社会情勢の変化、建替事業の進捗状況などに応じて、市営住宅に対する需要の動向の変化を把握することが重要であり、状況に応じて計画を見直す必要があります。

また、本計画では、国の指針に基づいて推計した需要量に応じて、市営住宅のストック量を設定し、供給戸数を削減していくことにしましたが、市営住宅の需要見通しが変わり、供給戸数に不足が生じる場合には、民間賃貸住宅の活用に向けた制度の枠組みについて事業者や専門家等の知見を得ながら検討します。

Ⅶ. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

ライフサイクルコストの縮減を目指し、ストックの効率的な維持管理を行うとともに、耐久性の向上に寄与する修繕・改善を実施するなど、予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

また、必要な修繕・改善の複合的な実施と合わせて、建物の仕様変更（修繕周期のより長い部材等への変更）による耐久性の向上や修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ることを基本方針とします。

1. 予防保全的な維持管理等の実施による効果

長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する計画的な改善を行うことにより、コスト縮減につながるほか、安全性が確保され、限られた予算の中での効率的な維持管理を実施することができます。

2. ライフサイクルコストの縮減効果

計画期間内に長寿命化改善事業を実施する住棟について、国が示す「ライフサイクルコスト算定プログラム」を用いて、長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC 縮減効果）を算出した結果、いずれの住棟においても長寿命化型改善を実施する場合の LCC が実施しない場合の LCC を下回ったことから、LCC の縮減効果があると判定されました。

会津若松市市営住宅長寿命化計画

－ 概要版 －

令和 3 年 3 月

編集・発行　：　会津若松市　建設部　建築住宅課
〒965－8601　福島県会津若松市東栄町 3 番46号
TEL　0242-39-1111（代）
