

あきる野市営住宅ストック総合活用計画(あきる野市営住宅長寿命化計画)【概要版】

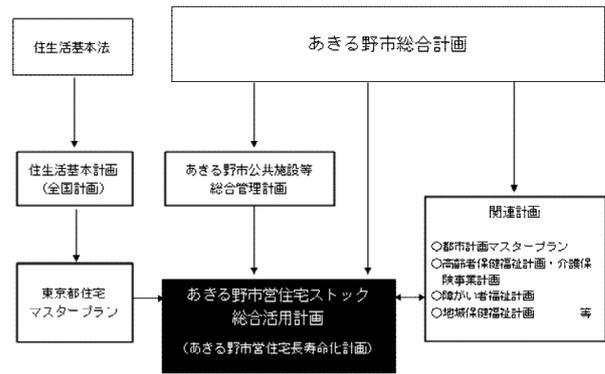
1. 計画の背景・目的 (本編P1-P2)

本市の市営住宅は、平成22年度に10年間の計画として策定した「あきる野市営住宅ストック総合活用計画(あきる野市営住宅長寿命化計画)」に基づく建替事業により平成27年に草花公園タウンを建設し、旧木造住宅の集約とともに、新たな需要への対応を図ったことで全5団地211戸の管理となっています。

本計画は、市営住宅を将来にわたり適正に確保するため、財政負担の軽減や事業の平準化についても考慮した上で今後の方向性を検討し、計画的な修繕や適切な改善を実施することで、市営住宅の質の向上や長寿命化を図ることを目的に策定するものです。

■計画の位置付け

本計画は、「あきる野市総合計画」等を上位計画とし、市営住宅ストックの更新・改善に関する基本計画と位置付けられ、本市にふさわしい市営住宅の活用方策を定めるものであり、公営住宅施策を体系的、総合的に推進するための計画となります。



【計画の位置付け】

■計画期間

令和2年度～令和11年度の10年間

※社会情勢等の変化を勘案し、必要に応じ概ね5年ごとに見直しを行います。

2. あきる野市の現状 (本編P3-P10)

- ・国勢調査における本市の平成27年の総人口は80,954人、世帯数は30,817世帯となっています。世帯数は、増加傾向にありますが、人口は、近年は緩やかに減少し始めています。
- ・年齢別人口数については、平成2年から平成27年までで、老年人口が3倍近く増加し、年少人口は、約17%の減少と少子高齢化が進行しています。
- ・世帯人員別一般世帯の割合の推移については、1人世帯と2人世帯の増加が著しく、その一方で、4人以上の世帯の割合は減少しています。
- ・高齢単身世帯数の推移については、一般世帯に対する割合が増加傾向にあり、平成27年では全世帯の約1割を占めています。そのうち、80歳以上の割合は、3割を超えています。
- ・本市の住宅総数は、増加傾向にあります。平成27年で30,595戸になっており、平成2年から平成27年までの25年間で約1.5倍に増加しています。
- ・住宅所有関係別の世帯では、持ち家の割合が最も高く平成27年で総数の75.9%を占めています。また、65歳以上親族のいる一般世帯数では、持ち家の割合が89.5%と高い状況です。

3. 市営住宅等の概要 (本編P11-P25)

- ・5団地、12棟の耐震・耐火構造の市営住宅が整備され、合計211戸を管理しています。
- ・雨間ハイツは、高齢者専用住宅として整備したものです。また、草花公園タウンの一部についても、緊急通報装置を備えた高齢者世帯向け住戸を整備しています。

No.	名称	所在地	建設年度	管理棟数	管理戸数
1	秋留野ハイツ	秋川3丁目2-7	平成元年度	2	55
2	伊奈ハイツ	伊奈1041	平成14年度	1	15
3	山田ハイツ	山田822	平成17年度	1	21
4	雨間ハイツ	雨間533-1	平成5年度	1	21
5	草花公園タウン	草花3154、3221ほか	平成27年度	7	99
計				12	211

4. 市営住宅等に関する課題の整理 (本編P26)

■課題1：適正な管理戸数の維持

今後、人口の減少とともに、高齢の単身世帯や二世帯の割合が高まる傾向にあるため、需要の変化にも対応できる適正な管理戸数を維持していく必要があります。

■課題2：高齢者世帯・障がい者世帯への対応

高齢者、障がい者等の入居者の住環境の整備としてバリアフリー化の検討が必要です。

■課題3：子育て世帯への対応

子育て世帯の居住安定の確保を図るとともに、福祉施策との連携により少子化対策を推進する必要があります。

■課題4：市営住宅の老朽化への対応

建物の長寿命化を踏まえた計画的な改善、改修等を行い、ライフサイクルコストの縮減を図る必要があります。

■課題5：適切な住宅施策の施行

既存の市営住宅だけでは住宅確保要配慮者に対応しきれない場合には、他の住宅セーフティネットとの連携や借上市営住宅の供給などを検討していく必要があります。

5. 市営住宅の需要推計 (本編P27-P31)

あきる野市における市営住宅の需要推計から令和11年度末の住宅要支援世帯数を推計すると、248世帯となり、これを市営住宅の目標戸数とします。現管理戸数211戸から37戸の増となるため、すべてを既存の市営住宅で賄うことができなくなることが考えられます。

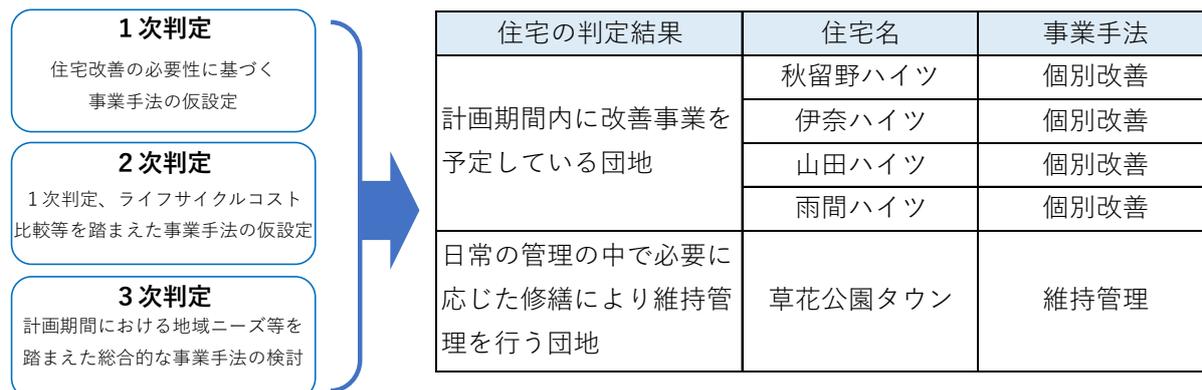
しかし、新規の建設は難しいことから、民間の空き家等を有効活用した借上市営住宅の供給や福祉部門と連携した幅広い視点からの住宅セーフティネットの構築などの検討が必要です。

○令和11年度(2029年度)末の公営住宅要支援世帯(推計値)



6. 事業手法の選定 (本編P32-P43)

市営住宅の適正な管理を行うための事業手法の選定は、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針に示された事業選定フローに沿って設定します。



7. 計画期間内における事業の実施方針 (本編P44 - P46)

【点検の実施方針】

■定期点検

引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。また、法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。

■日常点検

目視により確認することが容易な部位や、法定点検の点検項目については、不具合への迅速な対応を図る観点から、日常点検を実施します。

■点検結果の活用

定期点検や日常点検の結果は、データベースに記録します。

バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や住戸内については、入退去時に確実な点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

【修繕の実施方針】

国が定める耐用年数を目安に建物の長期的な活用を図るため、屋根、外壁、給排水設備などを基本に、市営住宅全体の事業費や修繕時期などを総合的に検討して行う計画修繕と不定期に生ずる不具合に対応する一般修繕を適切に実施します。

【改善事業の実施方針】

個別改善を行う団地について実施する事業については、その内容を「居住性向上型」「福祉対応型」「安全性確保型」「長寿命化型」の4区分に分類し、居住性・安全性に配慮した上で、実施時期は、効率性や年度ごとの事業費の平準化等を考慮して決定します。

8. 長寿命化のための実施予定事業 (本編P47 - P52)

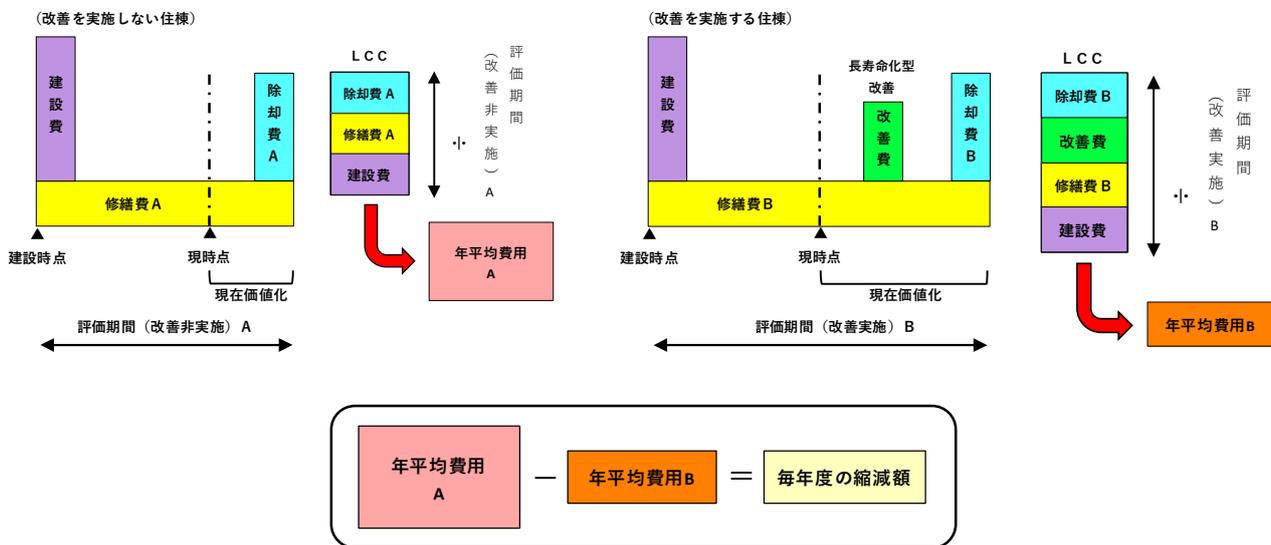
【団地別の実施予定事業】

<p>■秋留野ハイツ</p> <p>建物の耐久性の向上、予防保全等の観点から、外壁改修、バルコニー防水及び屋根改修を実施します。</p> <p>《実施事業》 屋上・外壁・バルコニー改修工事</p>	<p>■伊奈ハイツ</p> <p>建物の耐久性の向上、予防保全等の観点から、外壁改修を実施するとともに、水道直結化工事を実施します。</p> <p>また、バリアフリーの観点から、エレベーターを設置します。</p> <p>《実施事業》 ・エレベーター新設工事 ・外壁改修工事 ・水道直結化工事</p>
<p>■山田ハイツ</p> <p>エレベーターの安全設備に関して現在の基準に適合させるため、安全対策改修工事を実施します。</p> <p>また、水道直結化工事を実施します。</p> <p>《実施事業》 ・エレベーター安全対策改修工事 ・水道直結化工事</p>	<p>■雨間ハイツ</p> <p>建物における耐久性の向上、予防保全等の観点から、屋上防水改修工事を実施します。</p> <p>また、水道直結化工事を実施します。エレベーターは、耐用年数を迎えることから、全面的な改修工事を実施します。</p> <p>《実施事業》 ・エレベーター改修工事 ・屋上防水改修工事 ・水道直結化工事</p>
<p>■草花公園タウン</p> <p>事業計画はありません。</p>	

9. ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果（本編P53-P57）

- 従来に対症療法的な維持管理から、適切な時期に予防保全的な維持管理へ移行することで、建物の長寿命化を図り、コストが縮減されます。
- 「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」についてライフサイクルコストを算定し、比較します。
- 「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。
- 長寿命化改善事業を予定している住棟について縮減額を算定したところ、全ての住棟で効果があると判定されました。
- 1棟当たりの年平均縮減額は、秋留野ハイツ1号棟が約178万円、秋留野ハイツ2号棟が約129万円、伊奈ハイツが約164万円、雨間ハイツが約196万円となります。

■ライフサイクルコストの算出イメージ



10. 今後の市営住宅の施策に関する方針（本編P58）

■方針1：適正な市営住宅の供給

市営住宅の新規建設は行わず、長期的な視点を持って本計画を実行し、既存ストックを有効活用することで、適正な供給戸数を確保していきます。

■方針2：バリアフリー化への対応

設備が整った団地への住み替えを推進するとともに、段差の解消、エレベーターの設置など既存ストックで改善が可能なものについて実施します。

■方針3：少子化対策等の観点からの市営住宅の供給の適正化

子育て世帯の優先入居、期限付き入居の設定などを実施することにより、市営住宅の供給の適正化を図り、より効率的な管理・運営に努めます。

■方針4：予防保全的な維持管理による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

予防保全的な維持管理により、長寿命化を図ります。また、点検結果データを活用し、適正な維持管理により、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

■方針5：市営住宅の適正な管理及び住宅施策の実施

住宅困窮者に安定した供給ができるよう、適正な入居管理等を実施していきます。また、住宅確保要配慮者への必要な支援を検討する居住支援協議会設立や借上公営住宅の供給などについて検討していきます。