

大分市公営住宅等 長寿命化計画



大分市

平成 27 年度改正版

2. 長寿命化計画の背景と目的

①背景

大分市公営住宅等長寿命化計画（以下、本計画）の背景について、公営住宅等の現状を整理し、居住に関するセーフティーネットとしての役割を担うことを念頭に、資源の再利用や市の財政負担の軽減等、今日的課題に対応するためストック活用の方針の設定として『大分市営住宅ストック総合活用計画』を平成14年3月に策定している。

平成18年6月には住生活基本法が制定し、住生活の「質」の向上を図る道すじが示され、また、平成19年11月では、国の財政制度等審議会において「社会資本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ため、点検の強化や更新コストの削減を目指し、あらゆる事業分野において進めていくべきである」と建議されている。

このようなストック重視の社会背景のもと、厳しい財政状況下において、更新期を迎える公営住宅等について、本計画がライフサイクルコストの縮減となることが強く求められている。

また、高度経済成長期を中心に郊外に建設された大規模な住宅団地では、少子高齢化が顕著に進み、空き家空き地の増加や地域コミュニティの衰退などの問題も顕在化してきていることから、公営住宅等をとりまく住宅環境の変化への対応も求められている。

②目的

公営住宅等における総戸数は5,324戸あり、393棟数を有している大分市において、供用開始年度では、築30年以上のストックが全体の約5割（昭和60年以前）を占める一方、長寿命化の視点を含め、老朽化した住宅ストックに関する効率的な更新・計画等の策定が不十分であり、改善点として住棟毎のカルテによるデータベースの整備や長寿命化計画の策定を必要としている。

本計画においては、効率的かつ円滑な更新を実現するために、公営住宅等においても長寿命化を図るとともに、公営住宅等に市民が安心かつ、安全に可能な限り長く住めるよう策定し、建設年度の古いものや老朽化が進行していると考えられる住宅から優先的に補修や補強を行うことをめざす。

また、補修や補強などを行っても、耐用年数の延長が望めない場合においては、住宅の建替えや用途廃止についても検討し、適切な管理戸数の設定を図ることとする。

4) 管理戸数

以上、検討結果、本計画の目標年度である平成33年度の目標管理戸数は、入居戸数4,757戸、政策空き家210戸の合計4,967戸に、今後の単身世帯への対応や、平成27年に従前居住者用住宅が新たに増加したことを加味して約5,100戸と設定する。



②ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

本計画を策定後、改善などを実施するに当たり、住棟ごとのストック状況、状態をきめ細かく把握する必要がある。そのために管理住棟をデータベース化し、常時、居住性や福祉、安全性及びライフサイクルコスト縮減の効果を確認しながら、長寿命化改善や個別改善などを計画的に実施する。また一般修繕についても、出来るだけ計画的修繕対応とするためにデータベースを有効に活用する。

③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

ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針を推進することについては、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぎ、定期点検を行う予防保全的な維持管理が必要である。

のことから、本市におけ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として、

- (1)予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。
- (2)什様のアップグレード等による耐久性の向上による修繕周期の延長などによって、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- (3)定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

以上3点とする。

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

経年劣化による老朽化が進行している住宅において、大規模な地震の発生時に建物の倒壊による人的・物的被害が強く懸念されるが、そのなかで補修や補強を行っても建物の安全性の確保が期待できない場合や建物の長寿命化が望めない場合については建替えを行う。

また、長寿命化計画策定後の5年間の間に、西町漁民住宅、汐見住宅、秋ノ江住宅、辛幸奥住宅を用途廃止し、旧町営病院、公民館跡地に佐賀閑H25住宅として集約建替えを実施している。

今後の建替えにおいても同じ地域に小規模団地が点在している場合は効率的な団地の管理運営を行うため、統合による建替えを進めていく。

本計画期間中（平成28年度～平成32年度）の建替えについては、現在の厳しい財政状況を考慮した上で、今後の人口動態や地区ごとの需要状況を勘案するとともに入居者の意向調査等を行うことにより詳細な計画を策定する。

建替えが必要と判断される公営住宅等においては、敷地の高度利用、周辺のまちなみ配慮した敷地利用など、地域の特性に配慮した計画とすることに加え、低層部への高齢者向け住戸の配置や、ファミリー世帯にとってもゆとりある間取り（4DK等）を取り入れるとともに単身高齢者向けの間取り（1DK等）を取り入れるなど、従前入居者の世帯状況や市民ニーズに配慮した住戸配置を検討する。

また、公営住宅等を建設するに当たり、大分市の中心部など立地特性に優れ、利用を求めるニーズが高い地域での供給が望まれているが、今後の厳しい財政状況等において新規での建設は困難であるため、建替え時において利便性の高いところに戸数を増やすなどの計画を推進する。