

# 大分市公営住宅等 長寿命化計画 概要版



OITA CITY

令和 3 年度 >>>> 令和 12 年度  
(2021 年度) (2030 年度)

令和 8 年 3 月改訂

## 1. 計画の概要

### 背景と目的

本市では、平成23年3月に大分市公営住宅等長寿命化計画を策定し、令和2年度末までを計画期間として住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を推進してきた。当時は、ストックマネジメントに主眼を置いた計画であったが、現行計画の策定から10年が経過する中で、社会情勢の変化やニーズの多様化を受けて、市営住宅はハード面、ソフト面の両面において様々な課題が発生しており、市営住宅を効果的・効率的に活用し、適切に維持管理していくため、課題の解決が不可欠となっている。また、平成28年3月の中間見直し以後に改定された上位関連計画・関連法令との整合を図る必要がある。

このような背景のもと、上位関連計画・関連法令との整合や現行計画の主眼であったストックマネジメントの見直しを行うことに加え、市営住宅が社会情勢の変化やニーズの多様化に対応することを目的として、令和3年3月に改定を行い、中間期5年目の見直しを行う。

### 計画期間

令和3年度（2021）～ 令和12年度（2030）（10年間）

## 2. 市営住宅が抱える課題

### ①入居者の高齢化への対応

現在の市営住宅は、世帯主の半数が高齢者で、入居者の高齢化が一層進行しており、共同施設の管理などを担う団地のコミュニティ活動の停滞が懸念される。

### ②住宅困窮理由の多様化への対応

市営住宅は住宅に困窮する低額所得者が主な入居対象であるが、ひとり親世帯や障がい者のいる世帯、DV被害者や外国人、近年は多発する自然災害の被災者や昨今の新型コロナウイルス感染拡大に伴う住宅喪失者など、住宅困窮理由が多様化している。

### ③老朽住宅の早急な解消

市営住宅のうち、既に耐用年限を超過している住宅は578戸（8.8%）となっており、特に、簡平住宅はすべてが耐用年限を超過している。

### ④設備水準の向上

市営住宅の約3割は浴槽を入居者が設置しなければならず、約6割は給湯設備がないなど、現代の生活水準に照らして、設備の整っていない住宅が多く、入居率低下の一因となっている。

### ⑤市営住宅の長寿命化と更新費用の平準化

市営住宅の効率的かつ円滑な更新を実現するためには、引き続き市営住宅の長寿命化を図り、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であるが、耐用年限を迎えた住棟については、建物の状況を見ながら更新していく必要がある。2040年以降の耐用年限を迎える戸数の増大を見据え、耐用年限を迎える前の更新（前倒しの更新）や改善と更新の併用を行うなど、更新時期を分散させ、更新費用の平準化を図る必要がある。

### ⑥地域・まちづくりへの貢献

本市は郊外戸建団地に隣接する大規模な市営住宅が多く、市営住宅は地域の災害時の拠点や高齢者の健康維持、子育て支援拠点等として活用できる可能性がある。

このため、市営住宅は住宅困窮者のセーフティネットであることに加え、地域への貢献やまちづくりへの貢献についても検討しながら活用していくことが求められる。

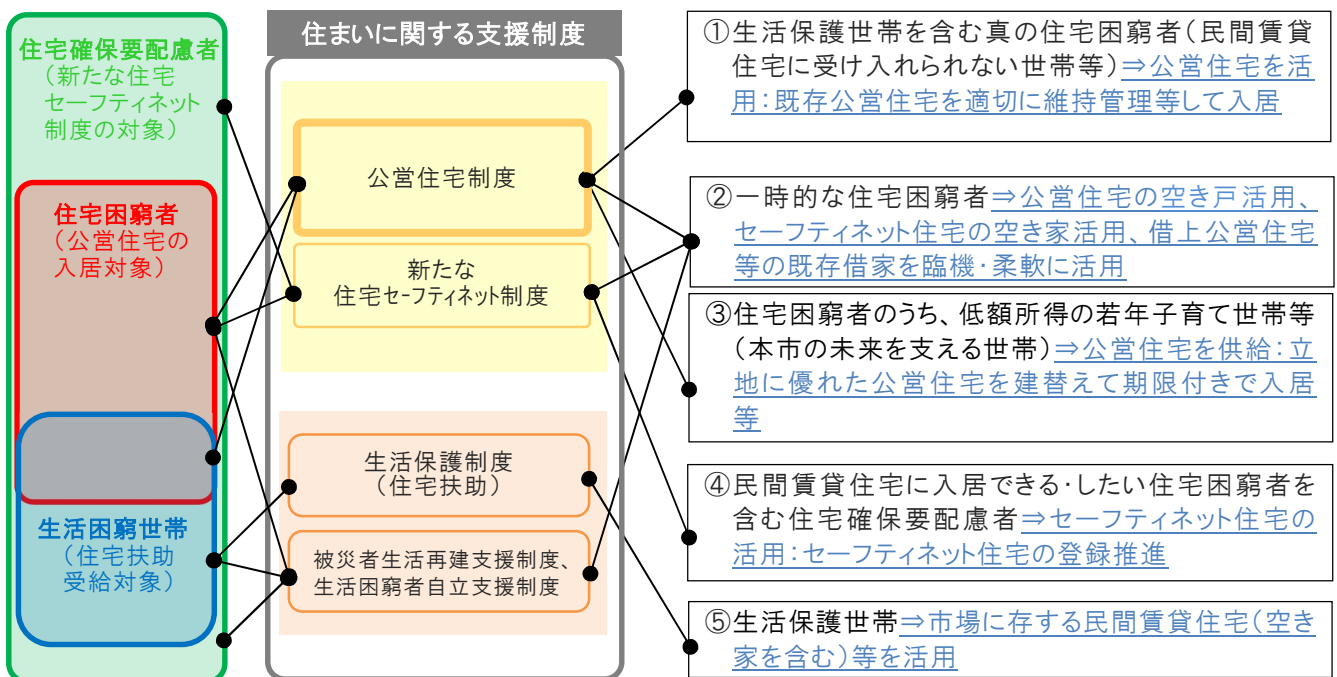
### 3. 公営住宅の役割

公営住宅は住宅困窮者に対し供給する低廉な家賃の住宅である。これまで公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者のための住宅であるとともに、民間賃貸住宅に受け入れられない世帯や災害等により一時的に住宅に困窮することとなった方の住宅セーフティネットとしての役割も担っており、本市において今後もその役割を継続する。

また、今後は、公営住宅等のコミュニティの活性化を図り、地域を支える人材の定住を促進するため、本市の未来を支える若年子育て世帯等の入居を推進する。

さらに、本市において公営住宅は「住まい」としての基本的役割に加えて、地域に開かれかつ多世代が交流できる社会資産としての役割も担う。

#### ■住宅確保要配慮者住宅供給イメージ



### 4. 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

- ・計画修繕の実施や点検の充実等の予防保全的な維持管理及び長寿命化型改善事業の実施により、市営住宅の長寿命化を図る。長寿命化を図ることで、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減につなげる。
- ・長寿命化型改善事業の実施により仕様のアップグレード等を行い、耐久性や維持管理業務の効率を向上させ、住棟の使用年数や修繕周期の延長を図る。
- ・劣化していて長期の使用に耐えない住宅や集約の対象となる団地への投資は効率的でないため、住棟の状態や団地の将来的な見通しを踏まえ、長寿命化を図るかどうかの判断を行う。また、改善の実施によりライフサイクルコストの縮減が見込まれない場合は更新を行うなど、市営住宅を一律に長寿命化するのではなく、ライフサイクルコストを最小化できる手法を選択する。

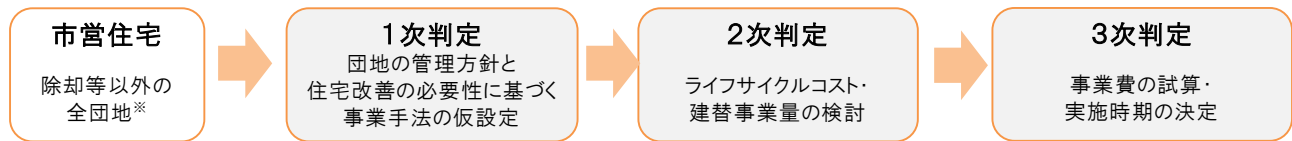
### 5. 市営住宅の目標管理戸数

- ・中長期（2040年）の公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量を推計。
- ・推計結果及び県営住宅の状況、罹災者等の受け入れに備えた政策空き家戸数、政策目的が異なる改良住宅等の戸数維持等を勘案し、適正な目標管理戸数を設定する。

市営住宅の目標管理戸数（2040） 4,500戸

## 6. 事業手法の選定

市営住宅の立地や団地としての需要、住棟の特性（改善の必要性）を考慮し、中長期的（30年程度）な団地別の管理方針（建替、維持管理、用途廃止等）を定めた上で、計画期間（10年間）の事業手法を選定する。



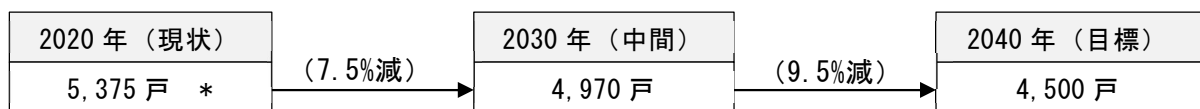
※ 除却が予定されている住宅並びに令和2年度供用開始及び竣工予定の住宅は事業手法選定対象外とする。

### ■計画期間内の事業手法別戸数

維持管理	改善	建替	用途廃止 (集約建替)	計
398 (7.6%)	4,205 (80.6%)	359 (6.9%)	254 (4.9%)	5,216 (100%)

注) 計画期間内の事業手法については現時点の状況に基づいた計画であり、個別の状況や実情を考慮しながら事業条件の整った段階で事業を実施する。また、事業実施にあたっては、入居者に対し事前の説明や周知を行い事業への理解が得られるよう努め、住み替え等が必要となる場合は、住み替えに関する支援や情報提供を行う等入居者へ配慮した適切な対応を行う。

### ■管理戸数の推移



\*2020.4.1現在(判定対象外含む)

## 7. 定期点検及び日常点検の実施方針

### 定期点検

- ・法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施する。
- ・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（あわせて「定期点検」とする）を実施する。

### 日常点検

- ・定期点検のほか、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、日常業務の中で機会を捉えて日常点検を実施する。

### 点検結果の整理と活用

- ・定期点検及び日常点検の結果はそれぞれデータを蓄積し、修繕・改善事業・維持管理の的確な実施に役立てる。

## 8. 計画修繕の実施方針

- ・計画修繕の修繕周期は国指針と本市の実績を勘案して設定するが、定期点検等で個々の建物の劣化状況を判断しながら実施する。また、長寿命化型改善事業と合わせて実施する等、効率的な修繕を行う。
- ・修繕の優先性については、国指針に掲載の「修繕周期表」にある修繕工事のうち、安全性、劣化の軽減に位置づけられているものを優先して実施する。

## 9. 改善事業の実施方針

### 今後も継続する改善事業

- ・屋上防水改修、外壁改修、給水管改修などの長寿命化型改善事業
- ・電灯幹線改修や畳替えなどの居住性向上型改善事業
- ・手摺設置などの福祉対応型改善事業
- ・既存不適格のエレベーターを改修する安全性確保型改善事業

### 今後新たに取り組む改善事業

- ・浴室改修（浴槽の設置や取替）、給湯器設置、洗面台、流し台取替などの居住性向上型改善
- ・共用部照明のLED化などの脱炭素社会対応型改善

## 10. 建替事業の実施方針

### ①基本的な考え方

- ・建替事業については、選定フローに沿って判定を行い建替と判定されたものについて実施する。判定は、立地や需要のみで判断するのではなく、地域のコミュニティ持続の観点や賃貸住宅の供給量等についても考慮する。
- ・地域への対応や近隣の県営住宅等との連携も含めて建替を計画する。
- ・将来の建替戸数の増大を見据え、建替時期を分散させて建替事業量の平準化を図る。
- ・需要の見込める好立地の団地を先行的に建替え、若年子育て世帯等の入居を促進することで団地の活性化を図る。

### ②多様な居住ニーズへの対応

- ・単身高齢者から子育て世帯等の多様な入居者に対応できるよう1LDK、2～3DK、3LDK等の複数の住戸タイプを整備する。
- ・福祉施策や居住支援法人、地域自治会等との連携による安否確認や見守りサービスの提供を検討し、安全・安心に生活できる環境づくりに取り組む。
- ・防災機能やユニバーサルデザインの考え方を導入し、バリアフリー化を推進することや、DX（デジタルトランスフォーメーション）の進展等に対応した新しい住まい方の実現など、時代の要請に対応した整備を行う。
- ・メンテナンスや更新、維持管理の容易性に配慮することに加え、共同施設や共用部についても、入居者の管理の容易性に配慮した整備を行う。

### ③地域への配慮や貢献

- ・周辺地域への貢献についても考慮した整備を検討する。
- ・大規模な市営住宅の建替事業を実施する際には、地域のニーズを踏まえて、敷地の高度利用を図り、高齢者福祉施設や子育て支援施設等、地域に開かれた施設の併設を検討する。
- ・団地周辺の地域住民も含めた高齢者の見守りや健康増進拠点としての共同施設の活用、移動販売拠点としての屋外空間の活用などにも配慮する。

### ④集約・再編

- ・建替事業における効率性や、地域における市営住宅ニーズや県営住宅の立地等を踏まえて、災害の危険性や利便性の悪い団地、需要が低く小規模な団地などは生活圈域を考慮した集約建替を実施する。集約建替の事業実施に際しては、立地適正化計画との整合性を考慮する。

### ⑤民間活用

- ・限られた予算やマンパワーで効率的に建替事業等を推進していくため、PFIなど民間活力の活用を検討する。

## 1 1. 市営住宅の管理等に関する基本方針

### 共益費の負担

- ・共益費については、大分市営住宅条例第 23 条の規定に基づき、すべて入居者が負担しており、住宅ごとに住民による自主組織によって管理徴収が行われている。
- ・空き戸が増加している住宅においては、1戸当たりの負担額が増加傾向にあるため、入居率が著しく低下している住宅等については、一定の条件を設定したうえで、共益費の一部について管理者等が負担すること等を検討する。

### 共同施設の管理

- ・共同施設の管理については、大分市営住宅条例第 24 条第 1 項の規定に基づき、入居者が維持管理を行っている。
- ・近年は入居者の高齢化や空き戸の増加等により、維持管理作業の参加者が減少傾向にあるため、各住宅の状況に応じて、入居者の負担を軽減するための対策を検討する。

### 入居要件の見直し

- ・近年の入居率低下に対する解決策の一つとして、市営住宅の入居要件を見直すことが必要であるため、同居親族要件や定期借家の採用、DIY対応、目的外使用による柔軟な対応、大分県公営住宅マスタープラン2020に基づき県と連携すべき事項等について見直しを検討する。

### 募集方法の見直し

- ・より応募しやすい環境づくりと効率的な申込方法を目的とし、令和5年度よりインターネットでの受付も導入している。

### 抽選方法の見直し

- ・申込者の大半が優先抽選対象者であり、真に優先入居が必要な方の救済が検討課題であるため、従来の倍率優遇に加え、住宅困窮度に応じて優先度を区分できるような方式の導入を検討する。

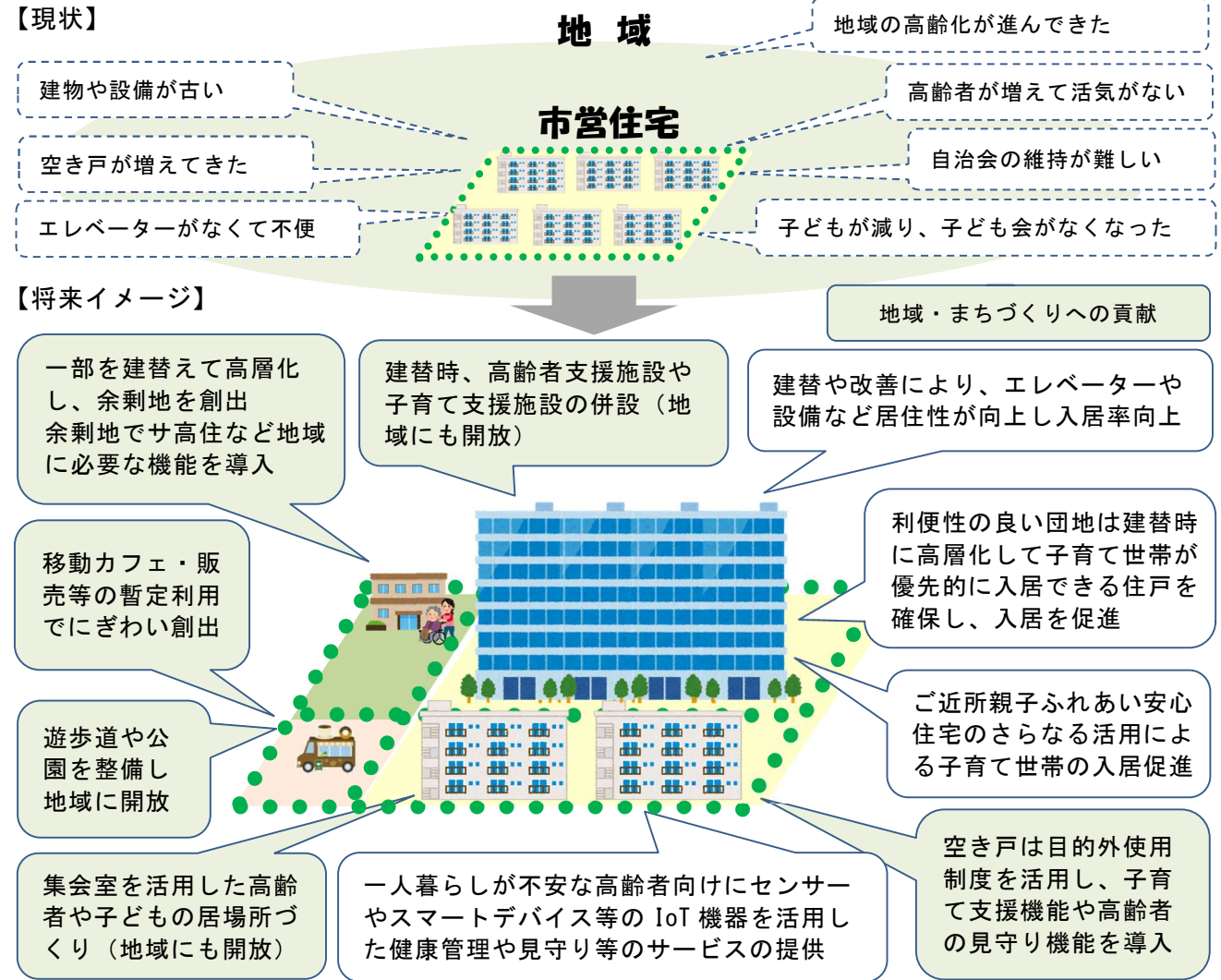
### 多世代が快適に生活できる住環境及び地域コミュニティの維持

- ・団地内コミュニティ活性化のため、「ご近所親子ふれあい安心住宅」のさらなる活用、建替・改善における子育て世帯向け住宅の検討、他課の施策と連携した市営住宅のイメージアップ施策の検討により、若年子育て世帯等の入居を促進する。
- ・専用部（空き戸）や共用部（集会室）を利用した、地域における子育て支援機能や高齢者の見守り機能等の導入を検討し、子育て、見守り、生活相談など家族機能を補完する地域サービス・コミュニティの構築に取り組むことで、高齢者世帯や子育て世帯など多世代が快適に暮らせる住環境の整備を行う。
- ・団地内コミュニティを維持する手法として、モデル団地を設定し、NPO法人や指定管理者などの民間事業者との連携や入居者同士の見守り等の促進を検討する。
- ・豊かな屋外空間や集会施設等を持つ団地の強みを最大限に活かしながら、団地を「地域に開く」取組みを複合的に展開することにより、地域コミュニティの維持・形成に貢献する。これに加えて、市周縁部の農村・漁村等の活性化などの地域課題解決のため、応募の少ない空き戸において、コワーキングスペース等の設置や就農支援住宅等、目的外使用制度の活用を検討する。

### 災害時における市営住宅の在り方

- ・災害等による住宅困窮者の一時入居先として、市営住宅の空き戸を活用する。また、迅速な受け入れ態勢を構築する。
- ・集会所や広場などの共同施設を持つ市営住宅においては、立地や建物構造などの安全性を確認の上、周辺地域と調整して一時避難場所としての役割を担う。

■取組みイメージ



12. 成果指標

計画の達成度を検証するため、改善事業及び建替事業の実施率のほか、下表の成果指標を定め、計画の中間見直し時及び最終年度において計画の進捗状況を確認する。

■成果指標

成果指標	算出方法	現状値	目標値
目標管理戸数	4月1日時点の管理戸数	5,246戸 (R7)	4,970戸 (R12)
給湯器付き浴槽の設置率 <sup>※1</sup>	給湯器付き浴槽住宅戸数/供用戶数 (%)	46.1% (R7)	57% (R12)
一定の住戸内バリアフリー化率 <sup>※1</sup>	2箇所以上の手すりの設置又は段差の無い室内の住宅戸数/供用戶数 (%)	88.2% (R7)	98% (R12)
子育て世帯 <sup>※2</sup> の入居率	市営住宅の子育て世帯/市営住宅入居世帯数 (%)	12.7% (R7)	23.0% (R12)
市営住宅の入居率	入居戸数/ (管理戸数 - 政策空き家戸数) (%)	78.0% (R7)	95% (R12)
入居者の満足度	普通以上/回答者数 (%)	R3年度に調査を実施	向上 (R12)

※1 大分県公営住宅マスタープランと同一指標（供用戶数：管理戸数－政策空き家）

※2 子育て世帯：18歳未満の子どもを含む世帯

編集・発行 大分市 土木建築部 住宅課

〒870-8504  
大分市荷揚町2番31号  
電話 097-534-6111(代表)

