

東根市公営住宅等長寿命化計画 概要版

1. 計画の目的と位置づけ

(1) 計画策定の背景と目的

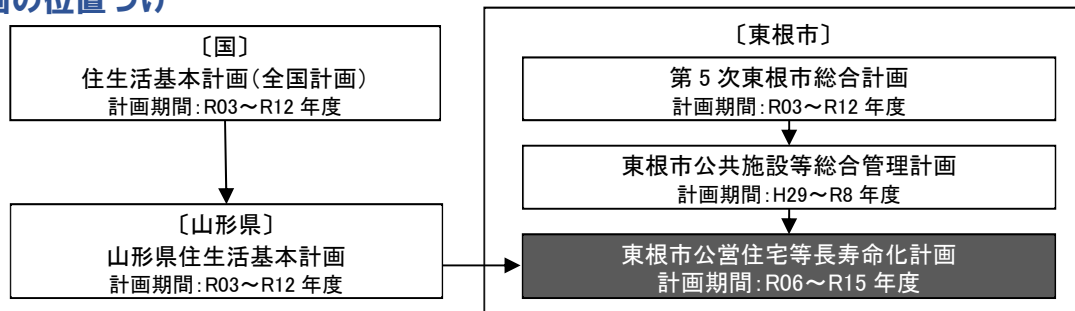
本市では、市営住宅について、安全な住宅の安定的な確保、長期的な維持管理の実現を図ることを目的に、平成 26 年 3 月に「東根市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画的な維持管理を実施してきた。前計画策定以降、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、また、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律」が平成 29 年 4 月に改正されたほか、民間の空き家、空き室等を活用した新たな住宅セーフティネット制度が創設される等、公営住宅を取り巻く環境は大きく変化している。

本市においては、昭和 30 年代から 50 年代に大量に供給された市営住宅の老朽化が進んでおり、既存ストックの有効活用と継続して安全な住宅を供給することが求められている。そのため、将来的な需要の見通しなどを踏まえて長期的な事業手法を定め、計画的かつ効果的に事業を実施することを目的とする。

【指針改定に伴う現行計画からの変更点】

- 事業手法の選定（公営住宅需要）：
〈前計画〉公営住宅需要推計を実施⇒〈本計画〉**著しい困窮年収未満の世帯数**より算出
- 事業実施計画：
〈前計画〉計画期間のみ⇒〈本計画〉中長期（約 30 年程度）「長期的な管理の見通し」に基づき作成

(2) 計画の位置づけ



(3) 計画期間

令和 6 年度（2024 年度）～令和 15 年度（2033 年度）：10 年間

2. 東根市の人口・世帯数

(1) 人口・世帯数の推移

- 平成 27 年度までは人口・世帯数ともに増加傾向にある。
- 65 歳以上の高齢者の人口は増加している一方、若年層や中年層の人口は減少傾向にあり、少子高齢化が進行している。
- 1 世帯当たりの人員は減少傾向にあり、高齢者のみの世帯が増加している。

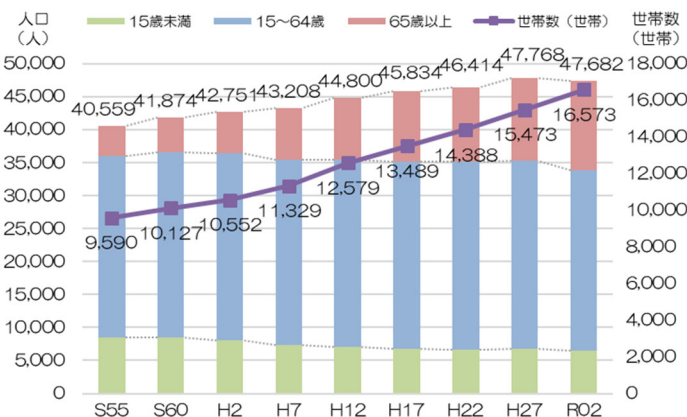


図 人口・世帯数の推移

3. 公営住宅のストックの現状

(1) 管理戸数

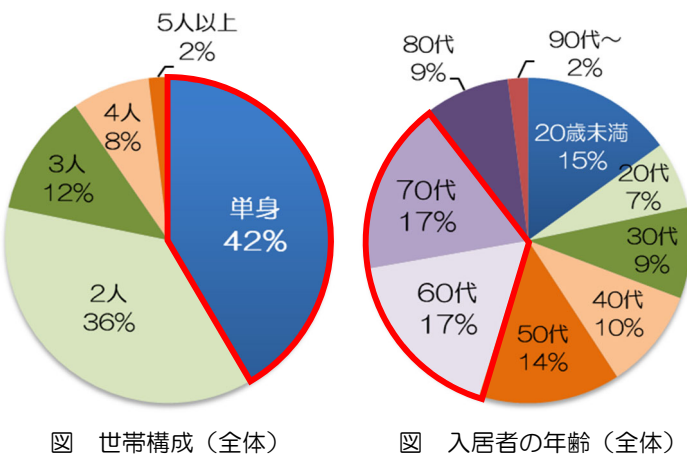
市が管理する公営住宅は、6 団地（65 棟 220 戸）である。

団地名	戸数・建設年度・構造
西楯団地	全 11 戸（昭和 31 年度、木造）
若木団地	全 6 戸（昭和 35 年度、CB）
羽入団地	全 21 戸（昭和 33～35 年度、木造）

団地名	戸数・建設年度・構造
並松団地	全 106 戸 昭和 36～37 年度・木造:10 戸 昭和 43～47 年度・簡耐:64 戸 昭和 55、57 年度・RC :32 戸
神町南団地	全 56 戸（昭和 58～60 年度、RC）
東根駅西団地	全 20 戸（平成 17～18 年度、木造）

(2) 居住者の状況

- 令和 5 年 9 月現在、公営住宅の入居世帯数は 156 世帯である。
- 世帯構成は、「単身世帯」が最も多い。
- 居住者数は、全体で 299 人であり、年齢層別では、60～70 代が最も多い。
- 居住年数は、全体では 10 年未満が最も多いが、昭和 35 年度以前に建設された団地は、居住年数が 20 年以上の世帯のみとなっている。



4. 長寿命化に関する基本方針

安全で快適な住宅を長期にわたり維持し、適切な維持管理を進め、限られた公営住宅のストックを有効に活用していくため、長寿命化に関する基本方針を以下のとおり定める。

(1) ストック状況の把握及び日常的な維持管理の方針

- 日常保守点検や定期点検を的確に実施し、予防保全的管理に努める。
- 住棟単位での整備・管理・修繕に関する情報や点検結果を整理し、修繕履歴を随時確認できる仕組みの構築に努める。

(2) 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に基づく耐久性の向上等を図る改善や修繕に取り組み市営住宅の長寿命化を進め、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- 日常的な保守点検や定期点検を充実させ、不具合の早期発見や劣化による事故等の未然防止とともに計画的な修繕や改善の効率的な実施を展開する。

(3) フォローアップ

- 国の制度の変更、社会情勢や環境変化、市民のニーズを踏まえ、状況に応じて計画の適宜見直しを行う。

5. 事業手法の選定

（１）対象住棟及び各判定の考え方

令和６年度４月時点で管理する市営住宅６団地６５棟２２０戸を対象とする。

既に用途廃止を決定している西楯団地、若木団地、羽入団地、並松団地（ＲＣ以外）は事業手法の判定を行わない。

判定	対象	判定の考え方
１次	市営住宅３団地１５棟１０８戸 （並松団地Ａ・Ｂ棟、神町南団地Ａ～Ｃ棟、東根駅西団地全１０棟）	団地の立地環境等の社会的特性と建物の物理的特性による改善の必要性・可能性を判定する。 結果：全対象について判断留保とし２次判定へ進む
２次	１次判定で事業手法・管理方針の判断を留保した団地、住棟（１次判定全対象）	将来ストック量 の状況から事業手法を仮設定する。 結果：全対象について「継続管理」とし、具体的な事業手法は３次判定へ進む
３次	市営住宅６団地６５棟２２０戸 ※用途廃止が決定している４団地を含む	事業実施時期の調整検討、長期的な管理の見通しを踏まえ、計画期間における事業手法を決定する。 結果：（４）団地別事業手法

（２）将来ストック量の推計

著しい困窮年収世帯（以下、困窮世帯）の数（需要量）と将来ストック量（供給可能量）の推計結果は、供給可能量が需要量を上回る状況が続くと予想される。

			計画期間								
			H30	R02	R06	R07	R12	R15	R17	R22	R27
需要量	困窮世帯数		713	951	985	994	1,025	1,040	1,050	1,059	1,036
供給 可能量	公営住宅	市営住宅	—	—	108	108	108	108	108	108	108
		県営住宅	—	—	56	56	56	56	56	56	56
		小計	—	—	164	164	164	164	164	164	164
	民間賃貸 住宅	居住あり	656	669	686	690	704	710	715	720	704
		空き家	232	237	243	244	249	252	253	255	249
		小計	888	905	929	934	953	962	968	976	953
合計		1,164	1,182	1,093	1,098	1,117	1,126	1,132	1,140	1,117	
需要量と供給可能量の差			—	—	108	104	92	86	82	81	81

計画期間内 （令和６年度～令和１５年度） の需給バランス	需 要 985～1,040 戸 （困窮世帯数）	<	供 給 1,093～1,126 戸 （ストック量の合計）	供給が需要量を 上回る状況が 続くと予想される。
------------------------------------	-------------------------------	---	------------------------------------	--------------------------------

図 著しい困窮年収未満の世帯数と住宅ストック量の推計結果

※著しい困窮年収未満の世帯数算定プログラム（国土交通省）及び住宅・土地統計調査（Ｈ３０年度）に基づき算出

（３）市営住宅の目標管理戸数

	需要量 （困窮世帯数）	供給可能量（困窮世帯が入居可能な住宅ストック）			
		市	県	民間賃貸住宅	合計
目標年次：2033 年（令和 15 年）	1,040	108	56	962	1,126
将来の見通し：2045 年（令和 27 年）	1,036	108	56	953	1,117

〈管理戸数に関する考察〉

- 推計により、供給可能量が需要量を上回る状態が続くと予想されるため、新規整備の効果は薄いと考えられる。募集対象の住棟（全 108 戸）の並松団地（ＲＣ）32 戸、神町南団地 56 戸、東根駅西団地 20 戸は、計画期間内に耐用年限を経過する住棟がないため、全て「継続管理する団地」と判断し、計画期間内においては、適切な維持管理を進めていく必要がある。

〈目標管理戸数の設定〉

- 上記の考察結果を踏まえ、**目標管理戸数 108 戸**（現状の募集対象戸数の維持）とする。

（４）団地別事業手法（計画期間内及び中長期計画における事業手法）

団地名（建設年度）	計画期間内	中長期的な見通し
並松団地 Ａ棟・Ｂ棟（S55.57 年度）	維持管理（32 戸）	⇒ 改善事業予定（32 戸）
神町南団地（S58～60 年度）	維持管理（56 戸）	⇒ 改善事業予定（56 戸）
東根駅西団地（H17～18 年度）	維持管理・改善事業（20 戸）	⇒ 改善事業予定（20 戸）
西楯団地（S31 年度）	用途廃止（11 戸）	—
若木団地（S35 年度）	用途廃止（6 戸）	—
羽入団地（S33～35 年度）	用途廃止（21 戸）	—
並松団地 ＲＣ以外（S36～47 年度）	用途廃止（74 戸）	—
維持管理：2 団地／88 戸 改善事業：1 団地／20 戸 用途廃止：4 団地／112 戸		改善事業予定：3 団地／108 戸

※１：用途廃止を行う住戸は着実に進め、用途廃止実施年までは適切に維持管理する。

※２：並松団地 Ａ棟・Ｂ棟、神町南団地は、耐用年限までの残年数が 30 年程度となっていることから、計画期間内の事業手法を維持管理とし、計画期間後の中長期的な期間においては改善事業予定とする。耐用年限後の建替等については、今後総合的に検討する。

6. 手法別実施方針

（１）点検の実施方針

以下の点検方針に則り実施し、その結果はデータベース化し活用する。

定期点検	・建築基準法第 12 条に基づく法定点検の対象となる住棟※（並松団地：Ａ棟・Ｂ棟、神町南団地：全棟）については、法令に基づく点検を実施する。また、法定点検の対象外の住棟についても、建築基準法第 12 条の規定に準じた点検（合わせて「定期点検」とする。）を実施する。
日常点検	・全ての住棟を対象に、日常点検を実施する。日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。
入退去時の点検	・住居内の設備やバルコニー等の劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検、日常点検の実施が困難であることから、入居者の入退去時に点検を行う。
点検記録のデータベース化	・定期点検、日常点検、入退去時の点検の記録は、それぞれデータベース化し、修繕・維持管理の的確な実施や次の点検に活用できるよう整備する。

（２）修繕管理（計画修繕）・改善事業の実施方針

標準修繕周期を踏まえ、修繕履歴や損傷・老朽化の程度、財政事情などを判断し計画的に修繕する。住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、必要な改善事業を行う。

対象団地	修繕の実施内容	改善事業の実施内容	
並松団地（ＲＣ）	バランス釜の更新 火災報知機の更新 水道メーターの更新	長寿命化型	外壁改修、屋根防水、貯水槽の更新
		居住性向上型	換気扇の設置
		福祉対応型	手摺の設置
神町南団地	バランス釜の更新 火災報知機の更新 水道メーターの更新	長寿命化型	外壁改修、屋根防水、貯水槽の更新
		居住性向上型	換気扇の設置
		福祉対応型	手摺の設置
東根駅西団地	火災報知機の更新	長寿命化型	外壁改修、屋根防水

（３）建替事業の実施方針

本計画期間内（Ｒ６～Ｒ１５）において、建替の対象となる団地がないため、建替事業は実施しない。中長期（３０年間）でみると、並松団地（Ａ棟・Ｂ棟）の 32 戸、東根駅西団地の 20 戸は耐用年限を超過するため、今後ニーズ等を調査しながら建替を含めた検討を行う。

なお、既に用途廃止を決定し募集停止をしている西楯団地の 11 戸、若木団地の 6 戸、羽入団地の 21 戸、並松団地の 74 戸の全 112 戸については、入居者退去方針に則り退去を進め、空き家になった住棟から順次用途廃止を行う。

入居者退去方針	①自然退去 ②維持管理予定の他市営住宅への特定入居 ③他市営住宅に空きがない場合、他市営住宅に入居している収入超過者や高額所得者へ市営住宅の明渡請求を行い、住宅ストックを確保した上での特定入居 ④県営住宅やセーフティネット住宅制度を活用した民間賃貸住宅等への移転促進
---------	--