

日出町公営住宅等長寿命化計画 < 概要版 >

公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

背景・目的

本町は、長寿命化による更新コストの縮減と事業量の平準化を図ることを目的に、2011年（平成23年）3月に「日出町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、中長期的な展望に基づいた公営住宅事業を展開してきた。策定から10年が経過し、社会情勢の変化や事業の進捗状況に応じて見直しを行う必要が生じている。

前述のような社会情勢等の変化を踏まえ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に準拠し、本町における公営住宅の適正な管理運営のあり方及び公営住宅ストックの有効活用と長寿命化に向けた効果的な取り組み等を明確にすることを目的に、計画の見直し・改訂を行う。

計画期間

計画期間は、2021年度（令和3年度）～2030年度（令和12年度）の10年間とする。なお、計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、適宜見直しを行うことができるものとする。

計画期間：10年間（2021～2030年度）

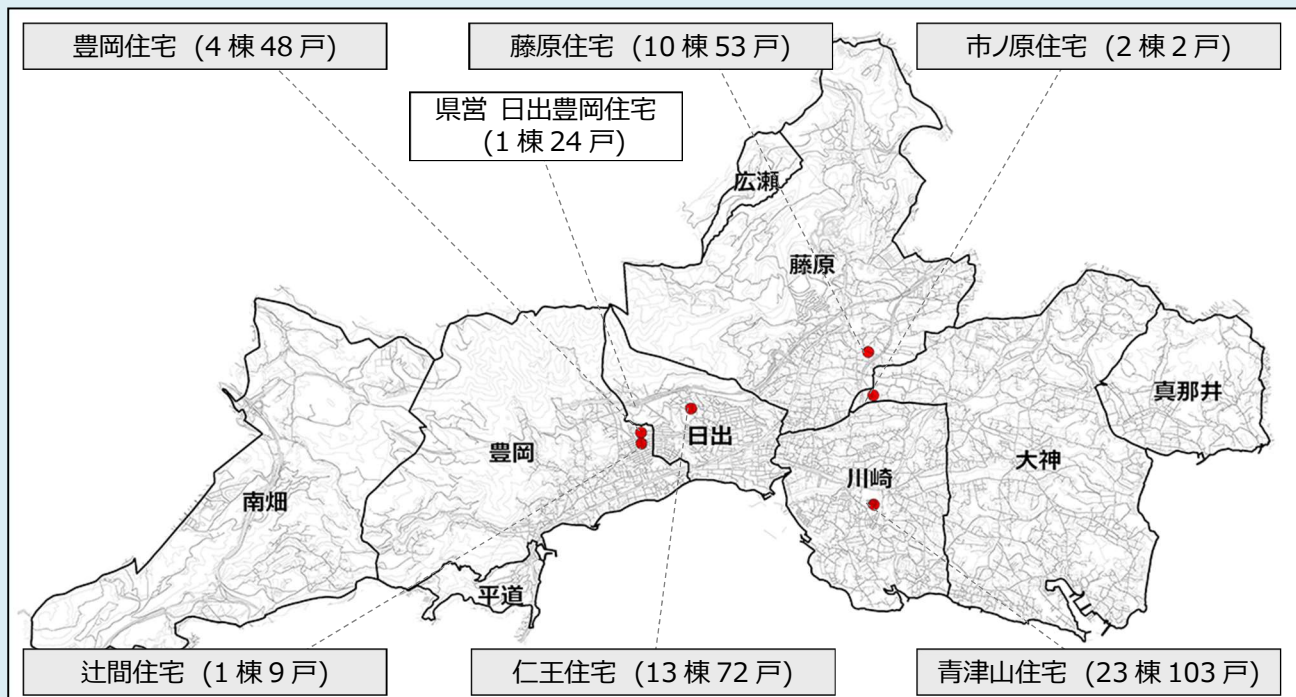
公営住宅等の状況

日出町の管理する町営住宅の概要

対象施設：町営住宅（6団地 53棟 287戸）

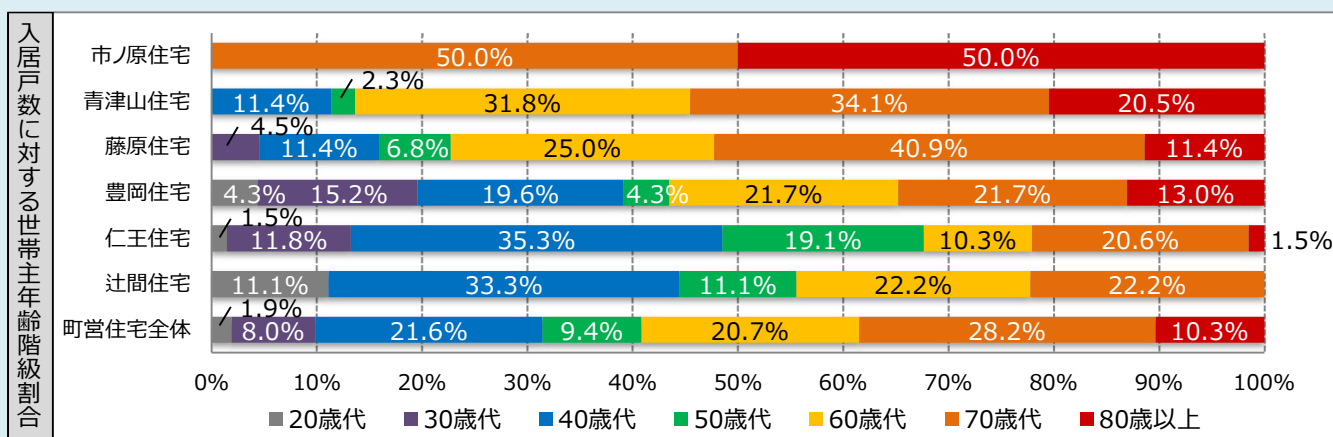
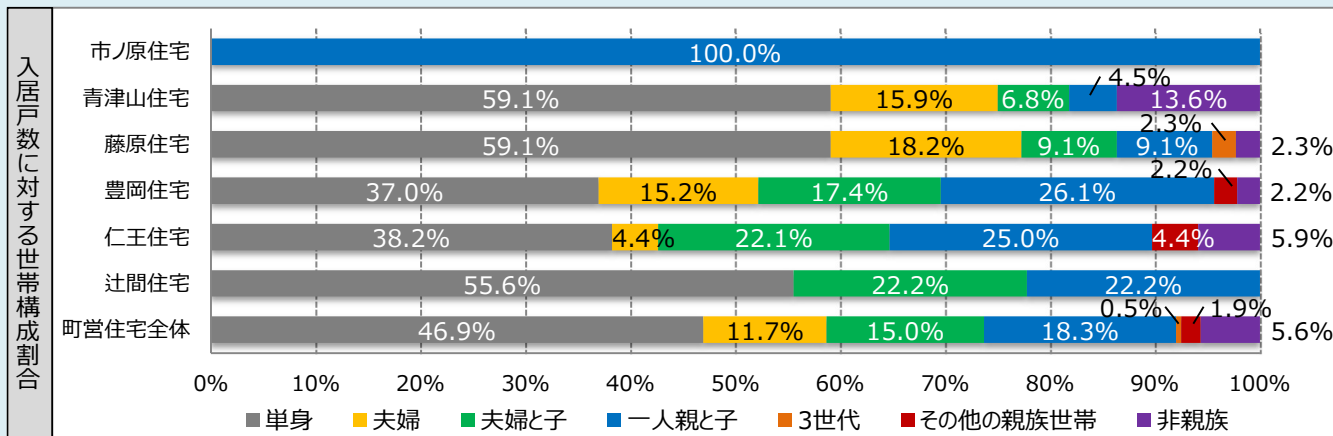
本町の公営住宅等のストックの状況は、町営住宅が6団地の計53棟287戸である（その他、本町における県営住宅は1棟24戸）。町営住宅の多くは1960年代後半から1990年代前半に建設されており、2020年度において、公営住宅法における耐用年数を超過している町営住宅は117戸で全体の約4割を占める。さらに、本計画期間中に25戸が耐用年数を超過する。

| 団地名 | 棟数 | 管理戸数 | 入居戸数 | 構造 | 各戸床面積(m ²) | 棟面積(m ²) | 敷地面積(m ²) | 建設年度 | 耐用年数 | 耐用年数を迎える年度 |
|--------|----|------|------|-------|------------------------|----------------------|-----------------------|-----------|-------|------------|
| 市ノ原住宅 | 2 | 2 | 2 | 木造 | 31.00 | 31.00 | 278.65 | 1962・1966 | 30 | 1992・1996 |
| 青津山住宅 | 23 | 103 | 44 | 簡平・簡2 | 40.70～58.41 | 122.10～384.93 | 15,663.00 | 1967～1973 | 30/45 | 1997～2018 |
| 藤原住宅 | 10 | 53 | 44 | 簡2 | 54.31～60.72 | 162.93～485.76 | 7,690.26 | 1974～1977 | 45 | 2019～2022 |
| 豊岡住宅 | 4 | 48 | 46 | 中耐3 | 64.57～71.72 | 798.60～860.64 | 5,912.64 | 1979～1982 | 70 | 2049～2052 |
| 仁王住宅 | 13 | 72 | 68 | 中耐3 | 72.07～76.88 | 229.12～444.48 | 10,919.73 | 1987～1992 | 70 | 2057～2062 |
| 辻間住宅 | 1 | 9 | 9 | 中耐3 | 50.17～52.94 | 459.84 | 1,020.04 | 1974 | 70 | 2044 |
| 町営住宅全体 | 53 | 287 | 213 | | 31.00～76.88 | 31.00～860.64 | 41,484.32 | 1962～1992 | | 1992～2062 |



入居者の状況

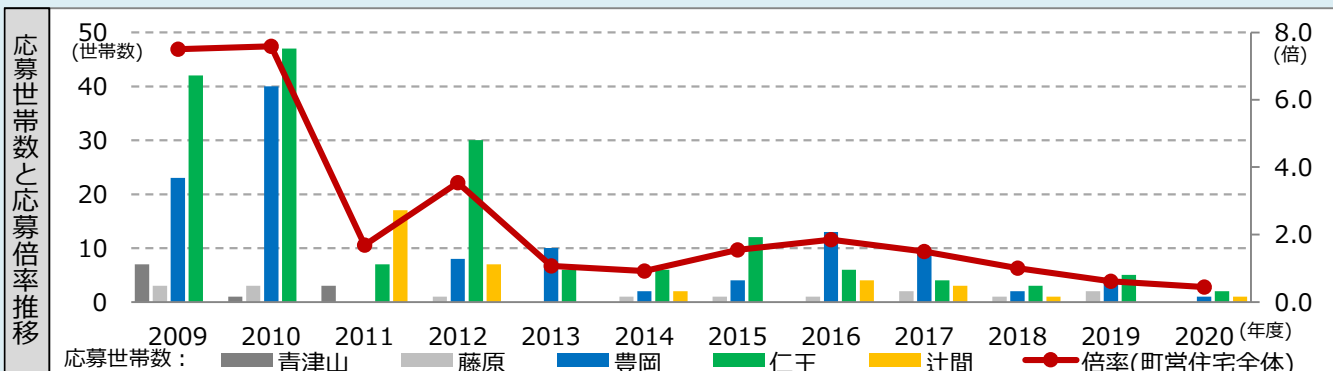
入居者の世帯構成では、町営住宅全体では単身世帯が最も多く、全体の 5 割近くを占める。うち、高齢単身世帯数は、青津山住宅や藤原住宅にて特に多く、各団地の入居者数の 4 割以上が高齢単身世帯である。入居者（世帯主）の年齢を見ると、町営住宅全体で 60 歳以上が占める割合は約 6 割を占め、いずれの団地においても高い傾向を示す。



入居募集・応募状況

各年度の応募倍率（募集戸数に対する応募世帯数）は、町営住宅全体では 2009 年度頃の 7 倍超から、2020 年度（ただし、2020 年 12 月までの応募倍率）は 1 倍未満の低い倍率状況へ低下している。なお、市ノ原住宅は用途廃止の予定であるため募集は行っておらず、青津山住宅と藤原住宅においても、現在、新規募集を停止している。

| 団地名 | 各年度の応募倍率(倍) ※2020年度は、2020年4月～12月まで | | | | | | | | | | | |
|--------|------------------------------------|------|------|--------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020※ |
| 市ノ原住宅 | 募集なし | | | | | | | | | | | |
| 青津山住宅 | 2.3 | 1.0 | 1.0 | 新規募集停止 | | | | | | | | |
| 藤原住宅 | 1.5 | 3.0 | 0.0 | 1.0 | 0.0 | 0.2 | 1.0 | 0.3 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 募集停止 |
| 豊岡住宅 | 11.5 | 8.0 | - | 2.7 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.6 | 1.5 | 1.0 | 0.6 | 0.3 |
| 仁王住宅 | 14.0 | 9.4 | 2.3 | 3.8 | 0.9 | 1.2 | 1.5 | 2.0 | 1.3 | 1.0 | 0.6 | 0.4 |
| 辻間住宅 | 供給なし | | 1.9 | 7.0 | - | 2.0 | - | 4.0 | 3.0 | 1.0 | - | 1.0 |
| 町営住宅全体 | 7.5 | 7.6 | 1.7 | 3.5 | 1.1 | 0.9 | 1.5 | 1.8 | 1.5 | 1.0 | 0.6 | 0.4 |



長寿命化に関する基本方針

日常的な維持管理に関する方針

建設から年数が経過している町営住宅が多いことなどを踏まえ、ストックの状況を適切に把握するために「建築基準法第 12 条の規定」に準じる定期点検及び「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づく日常点検を計画的に行い、その点検結果に応じた適切な修繕等を実施する。また、それらの結果を以降の修繕・改善事業等に反映できるように「公営住宅等管理データベース」等を活用し、管理を行う。

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

点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等に配慮しながら改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図る。また、予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施による公営住宅等ストックの長寿命化を図ることにより、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげる。

長寿命化計画の事業手法の選定

公営住宅等の将来ストック量の推計

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計については、国土交通省が示す『ストック推計プログラム』に基づき、下記に示すステップ 0～3 の手順にて、本町における 2015～2040 年度央(※)までの 5 年ごとの公営住宅施策対象世帯数のうち、著しい困窮年収未満世帯数の推計を算出する。(※年度央：各年 10 月 1 日時点を表す)

| ステップ | 集計目的 | 趣旨 |
|--------|------------------------------------|---|
| ステップ 0 | 将来世帯数の推計 | 将来の町人口推計値と大分県世帯主率を基に、世代別世帯数の将来推計を行う |
| ステップ 1 | 借家世帯の世帯人員・収入分位別の世帯数推計 | 世帯数の将来推計を基に、借家世帯の収入別世帯数推計を行う |
| ステップ 2 | 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計 | 借家世帯の世帯数推計結果のうち、「公営住宅収入基準」に該当する世帯数の推計を行う |
| ステップ 3 | 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯」の推計 | 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準及び入居に必要な年収の推計より、公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満」の世帯数の推計を行う |

目標管理戸数の検討

「著しい困窮年収世帯未満の世帯数」の推計結果より、本町における公営住宅等の需要の見通しに基づく目標管理戸数を検討する。2020 年度央における著しい困窮年収世帯未満の世帯数の推計 528 世帯から、公営住宅の供給戸数 237 戸（2020 年 12 月時点の町営住宅の入居戸数 213 戸、県営住宅供給戸数 24 戸）を差し引いた公営住宅入居世帯以外の世帯相当数 291 世帯が、2040 年度央においても同数と仮定したとき、これを 2040 年度央の著しい困窮年収未満の世帯数 494 世帯より差し引いた 203 戸を公営住宅等にて対応が必要な戸数とし、さらに、県営住宅 24 戸を差し引いた 179 戸を 2040 年における町営住宅の目標管理戸数として検討を行う。

2040 年度における町営住宅の目標管理戸数：179 戸

■ 著しい困窮年収未満世帯への対応総括表、及び目標戸数検討

| 時期(年・年度央) | 2015 年 | 2020 年 | 2025 年 | 2030 年 | 2035 年 | 2040 年 | |
|-------------------------|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 総世帯数 | 11,203 | 11,376 | 11,452 | 11,468 | 11,337 | 11,314 | |
| 著しい困窮年収未満世帯数【A】 | 519 | 528 | 516 | 503 | 496 | 494 | |
| 対応戸数 | 公営住宅 | | | | | | |
| | 町営住宅【B】 | 287 | 287 | → | | | (※4) 179 |
| | 県営住宅【C】(※1) | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | |
| | 小計(B+C) | 311 | 311 | → | | | 203 |
| | 低廉な家賃の民間賃貸住宅等【D】(※2) | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 | |
| | 小計(B+C+D) | 711 | 711 | → | | | 603 |
| 【A】との差(B+C+D-A) | 192 | 183 | → | | | 109 | |
| 公営住宅入居世帯以外の世帯相当数【E】(※3) | 291 | 291 | 291 | 291 | 291 | 291 | |

※1：法定耐用年限を迎えるまでの間、供給戸数が維持されるとして仮定（建設年度 1979 年、法定耐用年限 70 年）

※2：2018 年住宅土地統計調査より、居住室の畳数別の 1 か月当たり家賃の平均より下位の家賃区分である借家数を参考に、各年度同数(据置)と仮定

※3：2020 年において A-(町営住宅の現入居戸数:213 戸+C)にて算定、各年において 2020 年と同数(据置)と仮定

※4：2040 年において A-(C+E)にて算定(=目標管理戸数)

公営住宅等長寿命化計画の事業手法の選定

事業手法の選定にあたっては、国土交通省が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成 28 年 8 月)」を基に、以下の内容を考慮したうえで、事業手法の選定フローに基づき判定する（ただし、用途廃止が決定している市ノ原住宅を除く）。

- ・ 中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を検討する。
- ・ 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し、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業による対応が必要な場合や、耐用年限を超過し躯体が著しく劣化している等、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合等に建替事業を選定する。
- ・ 現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に課題のある団地・住棟の建替事業や改善事業（耐震改修事業等）については、優先的に実施する。
- ・ 建替事業を選定する場合には、他の団地との集約・再編等についても検討する。

事業手法の選定フローに基づく判定の結果、耐用年数を既に超過、又は 10 年以内に超過する青津山住宅・藤原住宅について、2040 年度における町営住宅の目標戸数より、青津山住宅は 32 戸、藤原住宅は 18 戸を段階的に建替とし、残りは用途廃止予定とする。実施時期については、耐用年数の経過の状況より青津山住宅を優先的に建替・用途廃止を進めることとし、藤原住宅は計画期間以降の事業実施予定とするなど、本町における財政状況の見通し等を踏まえて事業実施時期の調整を行うものとする。また、豊岡住宅・辻間住宅は長寿命型の個別改善、仁王住宅は修繕対応による維持管理をそれぞれ行う。

| 団地名 | 1、2 次判定 | 3 次判定 | 事業方針 | 管理戸数 2020 年 | 管理戸数 2030 年 | 管理戸数 2040 年 |
|--------|-------------|-------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|
| 市ノ原住宅 | — | — | 用途廃止(払下げ) | 2 | 0 | 0 |
| 青津山住宅 | 建替・用途廃止(一部) | 建替・用途廃止(一部) | 優先的な建替・用途廃止を進める | 103 | 48 | 32 |
| 藤原住宅 | 建替・用途廃止(一部) | 維持管理 | 計画期間以降に建替・用途廃止予定 | 53 | 53 | 18 |
| 豊岡住宅 | 改善 | 個別改善(長寿命化) | 長寿命化型の個別改善を行う | 48 | 48 | 48 |
| 仁王住宅 | 維持管理 | 修繕対応 | 定期点検・修繕等により長寿命化を図る | 72 | 72 | 72 |
| 辻間住宅 | 改善 | 個別改善(長寿命化) | 長寿命化型の個別改善を行う | 9 | 9 | 9 |
| 町営住宅全体 | | | | 287 | 230 | 179 |

計画期間内における事業手法別戸数 (2021～2030 年度)

| 建替 | 個別改善 | 計画修繕 | 左記以外の 維持管理 | 用途廃止 | 計 |
|----|------|------|---------------|------|-----|
| 32 | 57 | 72 | 69 | 57 | 287 |

長寿命化の実施方針

点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行う。また、不具合への迅速な対応を図る観点から、定期点検の他に日常的な保守点検を 1 年に 1 回程度実施する。

計画修繕の実施方針

点検結果等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施する。計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、工事実施時期を調整し、効果的・効率的に進めることとする。なお、残りの共用期間が短い建替及び用途廃止予定の住棟においては、長期修繕計画に予定されている計画修繕を実施しないこととする。

改善事業の実施方針

住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとの実施方針を整備する。長寿命化型改善事業については、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、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うこととする。

建替事業の実施方針

入居者の世帯規模や年齢構成に応じた住戸型式を供給するとともに、公営住宅等ストックの需要に基づく目標管理戸数を踏まえた規模の戸数に集約した建替事業を行う。また、財政的負担を極力抑えつつ、計画的な公営住宅の建替や改善を計画的に推進していくため、PPP/PFI 手法等の導入や、家賃補助制度等の民間活力の活用についても導入検討を行う。