

# 笠岡市公営住宅等長寿命化計画（令和3年3月改訂）の概要

## 1 策定の背景と目的

### 1-1 策定の背景

- 国が公営住宅等長寿命化計画の策定指針を改定（平成28年8月）
- 住宅市場との連携を強化した「新たな住宅セーフティネット制度」を施行（H29年10月から）
- 現行の長寿命化計画では建替事業への着手時期を平成33（2021）年度と想定

### 1-2 策定の目的

- 中長期的な展望に基づく、要支援世帯の需要に即した供給量を確保すること
- 市営住宅の適切な維持管理を進めること
- 市営住宅事業にかかるトータルコストの低減を図ること

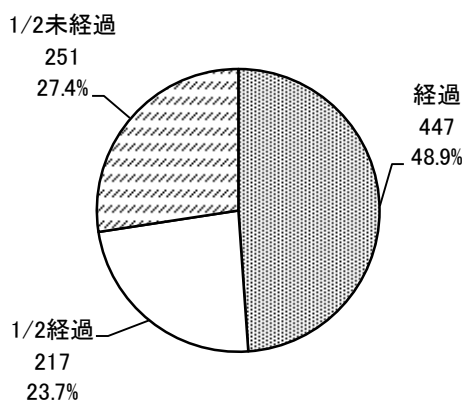
## 2 計画期間

- 令和3～12（2021～2030）年度の10年間とします。  
※国の策定指針により30年程度の見通しに基づく10年以上の計画としています。

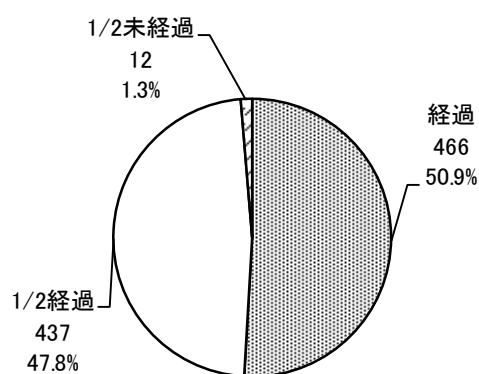
## 3 公営住宅等の状況

- 笠岡市が管理する市営住宅（店舗を除く）は24団地165棟915戸です。
- うち公営住宅が777戸，市単独住宅が72戸，改良住宅が56戸，中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅（特公賃）が10戸あります。
- 令和2（2020）年度末時点で法定耐用年数<sup>\*1</sup>を経過している老朽住宅が447戸あります。  
（総管理戸数に対して48.9%）。
- <sup>\*1</sup> 公営住宅法施行令において定める公営住宅の耐用年数で、耐火造が70年、簡易耐火造二階建が45年、木造および簡易耐火造平屋建が30年とされています。
- 仮に建替・用途廃止を行わない場合、本計画期間の終期である令和12（2030）年度末には466戸（同50.9%）が法定耐用年数を経過している見通しです。

耐用年数の経過状況【令和2（2020）年度末】



耐用年数の経過見込み【令和12（2030）年度末】



- 管理戸数10戸未満の小規模団地は9団地で，100戸を超える大規模団地は4団地あります。
- 現行の建築基準法で定められた耐震性能を備えた住宅は449戸（総管理戸数に対して49.1%），3点給湯を備えた住宅は87戸（同9.52%）あります。

## 4 市営住宅事業の基本方針

### 4-1 住宅セーフティネットの形成方針

#### ① 市営住宅の主要な役割（要支援世帯の位置づけ）

- 本計画において、要支援者として市営住宅（特公賃を除く）の供給により居住の安定を図るべき世帯を以下のとおり想定します。

- ① 著しい困窮年収未満世帯  
（市営住宅の申込資格がある世帯のうち、最低居住面積水準\*2を満たす民間借家で居住する場合に家賃負担限度額\*3を超える世帯）
- ② 高齢者および18歳未満の同居人のみで構成される世帯
- ③ 就学前児童の同居人がいる世帯
- ④ 障害者、戦傷病者、DV被害者 等

\*2 住生活基本計画（全国計画）で定める「健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅」の面積水準。単身世帯 25㎡、2人世帯 30㎡、3人世帯 40㎡以上、4人世帯 50㎡以上（同居人すべてが10歳以上の場合）など世帯人員別の水準となっている。

\*3 住宅地地審議会・住宅部会・基本問題小委員会（H7.4.21）において提示された額（全国共通、世帯人員ごとに14～22%）。

#### ② 笠岡市における居住支援の方向

- 市内の要支援世帯数に対する市営住宅としての役割分担を将来にわたり維持するため、適正なストックの更新・維持管理および入退去管理により、実稼働ストック数を確保します。
- 「一定の質を持った低廉な民間借家の空き家」へ要支援者が円滑に入居できるよう新たな住宅セーフティネット制度への取り組みを推進します。
- 良質な民間借家が、低家賃となっても住宅市場に一定期間存続できるよう、借家オーナーや不動産事業者との協議の場を設け、必要な対策について中長期的な視点で検討します。

### 4-2 市営住宅ストックの形成方針

#### ① 居住性能を維持するための適切な更新

- 居住誘導区域内に立地する市営住宅団地で、おおむね建設年度順での建替を進めます。
- 一定規模の団地において、住棟単位での建替を行います。

#### ② 地域ごとの事情に配慮した統廃合の推進

- 老朽化が著しい小規模団地や、立地の安全性・利便性に懸念がある団地は集約を進めます。
- 住替え可能な団地が近隣になく、かつ地域の持続可能性に必要な団地は適正な規模での建替を検討します。

#### ③ 長寿命化による中長期的な事業負担の軽減

- 耐震性能が確認できた耐火住棟については70年、建替事業の集中による稼働率の低下を避けるため非耐火住棟は55～60年を目途に長寿命化対策を行います。

#### ④ 民間の住宅ストック・資本の活用促進

- 同一団地への戻り入居や他の市営住宅団地への住替えが困難な場合は、民間賃貸住宅の借上も含めて検討します。
- 事業の推進にあたって、民間資本の活用により建設コストの削減や支出の平準化を図ります。

## 5 計画の対象と事業手法の選定

### 5-1 将来のストック量の推計

- 国の配布するストック推計プログラム\*4によると、笠岡市内での2020（令和2）年度末における著しい困窮年収未済世帯数は915世帯と推計されます。

\*4 ①総世帯数推計と②要支援世帯推計のため、公営住宅等長寿命化計画策定指針とあわせて国が配布する「ストック推計プログラム」を活用して算定しました。本計画においては、推計の基本データとして国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来推計人口を用いています。

- 本計画の終期となる2030年度末の要支援世帯数は809世帯、2050年度末には475世帯程度まで減少するものと予想されます。
- 市営住宅の募集対象住戸としては2030年度末時点で少なくとも468世帯分が、計画期間の平均では年当たり508世帯分が必要と考えられます。

図表 1 要支援者向け住宅の供給見通し

(世帯)	2020年度末	2025年度末	2030年度末	2035年度末	2040年度末	2045年度末	2050年度末
①要支援世帯	915	877	809	733	647	561	475
②一定の質がある低廉な借家	285	270	252	234	218	202	186
③県営住宅	89	89	89	89	89	89	89
④民借+県営での過不足(①-②-③)	541	518	468	410	340	270	200

### 5-2 活用判定

- 団地の立地状況、住宅ストックの管理状況、事業実施の可能性等に基づき市営住宅の活用方針を検討した結果、本計画期間における活用の方向は以下のとおりとなります。

図表 2 団地別/ストック類型別の維持管理方針

本計画における活用方針	団地名(構造)戸数
維持管理	小黒崎(簡二/B-1, B-2)10戸, 浜田(耐火)12戸, 一番町(耐火)72戸, 小黒崎(耐火)90戸, 本町ビル(耐火)47戸
改善	一番町(簡二/S46以降)36戸, 小黒崎(簡二/B-1, B-2以外)22戸, 小平井(簡二)2戸, 樋守(耐火)164戸, 十一番町(耐火)28戸, 中央ビル(耐火)36戸
建替	金浦(木・簡平)16戸→12戸建替 吉田(簡平)16戸→12戸建替 富岡(簡平・簡二)116戸→168戸建替
用途廃止	昭和寮(木)7戸, 八幡平中(木)17戸, 伏越(木)14戸, 大磯(木)7戸, 神島外浦(木)2戸, 西本町川西(木)5戸, 殿川北(木・簡平・簡二)44戸, 園井(木)34戸, 西本町(簡平)4戸, 八幡平西(簡二)6戸, 追分(木)6戸, 田頭(簡平)11戸, 一番町(簡二/S45以前)84戸, 大久保(簡二)7戸

## 6 点検の実施方針

- 法令に基づく点検（法定点検）と建築基準法第12条の規定に基づき実施する点検（12条点検）の対象となるストックにおいて、原則として3ヶ年ごとに定期点検を実施します。
- すべての住棟を対象に、年に一度を目処に日常点検を実施します。

## 7 計画修繕の実施方針

- 日常点検において必要が確認された場合、経常修繕として随時に実施します。
- 大規模修繕はおおむね 20 年ごとにグレードアップ改善とあわせて計画的に実施します。
- 3 回目となる 60 年目の修繕は団地・ストックの存続見通しによって実施を判断します。

図表 3 大規模修繕の実施の方針

実施判断	主な実施内容
原則として各回 (20 年ごと)に検討	防水改修/鉄部補修/建具の点検調整/給排水ポンプ交換/照明・電気設備の取替/ガス・給湯設備の取替 など
点検結果に基づき実施か 第 2 回への先送りを判断	エレベーターの交換/外壁・手すり等の塗替/シーリング打替/非鉄金属部の点検補修/外構の補修/専用部および非埋込管の取替/火災報知器の取替/敷地内共用設備の取替 など
第 2 回(40 年目)で検討	躯体端部・外壁の補修/バルコニー・屋上・露出部の防水修繕/勾配屋根の葺替/共用部換気設備の取替/鉄部・金物・扉類の交換/給排水管(枝管)の取替/配電幹線の取替/消火設備等の取替/浴室ユニットの取替 など
第 3 回(60 年目)で検討	(20 年ごとの実施内容に加え) 給排水・ガス管の交換/避雷針設備の取替 など

## 8 改善事業の実施方針

### 8-1 本計画期間における改善事業

- 維持管理対象としたストックのうち、耐用年数を経過済みもしくは計画期間内に経過する簡二住棟で長寿命化型改善を順次実施します。長寿命化後は 55~60 年間の活用が可能となるよう工事内容を設定します。
- 並行して、中央ビル・樋守の 2 団地 8 棟 200 戸で長寿命化改善を順次実施します。長寿命化後は 70 年以上の活用が可能となるよう工事内容を設定します。
- 高齢者・障がい者等への対応として、十一番町のエレベーター設備の更新と、樋守団地の 1 階部分住戸でのバリアフリー改修を設定します。

### 8-2 次期計画期間以降における展望

- 引き続き、新耐震の耐火住棟で長寿命化改善を順次実施します。

## 9 建替事業の実施方針

### 9-1 本計画期間における建替事業

- 金浦・吉田の各団地については、団地整備の経緯や地域の持続可能性に配慮し、おおむね現在の入居世帯数を想定して計画期間の後半に現地での建替を順次行います。
- 富岡団地を端緒とする番町エリアの大規模建替については、一番町・小黑崎団地の建替事業や樋守団地の長寿命化改善事業とも連動しながら、計画期間の前半を目途に、地域のまちづくりに配慮した建替の基本構想を策定するとともに、PFI 事業の導入可能性を検討します。
- 計画期間の後半には上記構想に基づく建替事業に着手し、おおむね次期計画期間の中盤までの事業完了をめざします。

### 9-2 次期計画期間以降における展望

- 次期計画期間の前半は引き続き富岡団地の建替事業を推進します。
- 富岡団地に続いて一番町・小黑崎団地の統合建替に着手するとともに、駅周辺の中高層団地の建替にかかる基本構想を検討します。