

# 第2次入間市市営住宅長寿命化計画 (概要版)

令和6(2024)年3月

## 1 計画の背景・目的等(計画書P1)

1) 計画の背景・目的	<p>入間市では、令和6(2024)年3月現在、17団地62棟356戸の市営住宅を管理している。平成25(2013)年12月に策定した「入間市市営住宅長寿命化計画」に基づき、公営住宅の維持管理を進めてきた。その後、平成28(2016)年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」が示され、現計画の計画期間が令和5年度で満了することから計画の改定をするものである。</p> <p>長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図るとともに、修繕・改善計画を改定し、長期的な維持管理と長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とする。</p>
2) 計画期間	<p>本計画は、令和6(2024)年度から令和15(2033)年度までの10年間を計画期間とする。なお、本計画に基づく事業の実施状況や、今後の市の財政状況、社会情勢の変化等を勘案しながら、必要に応じて計画の見直しを行う。</p>

## 2 市営住宅施策の基本方針、基本理念・基本目標(計画書P12~P15)

<p>&lt;市営住宅施策の基本方針&gt;</p> <p>1) 居住者の状況から求められる事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 少子高齢化への対応</li> <li>・ 世帯数の増加と小規模化への対応</li> <li>・ 高齢者世帯の増加への対応</li> <li>・ 子育て世帯への対応</li> </ul>		<p>2) 住宅ストックの状況から求められる事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家の活用</li> <li>・ 住宅のバリアフリー化及びリフォームの促進</li> <li>・ 住宅の防災・減災</li> <li>・ 省エネルギー住宅の普及促進</li> </ul>	
<p>&lt;基本理念&gt;</p> <p>居住ニーズに応じた計画的な市営住宅の供給</p>		<p>&lt;基本目標&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市営住宅の効率的な確保・計画的な改善の推進</li> <li>・ 世帯の多様化に対応した住居の整備</li> <li>・ 人にやさしい住まいの提供</li> <li>・ 入居者主体の住環境管理の実現</li> <li>・ 環境に配慮した団地施設の維持管理の推進</li> </ul>	

## 3 公営住宅等のストックの状況

### 1) 管理状況(計画書P21)

#### (1) 建設年度別管理状況

耐震設計基準が改正された昭和56(1981)年以前に建設された住宅は、56棟(90.3%)、250戸(70.2%)であり、その多くは木造、簡易耐火構造の住宅である。

#### (2) 構造階数別状況

構造階数別にみると、棟数で最も割合が高いのは木造平屋建てで42棟(67.7%)、次いで耐火構造4階建てが8棟(12.9%)となっている。

建設年度別状況

昭和39(1964)年以前		昭和40(1965)~55(1980)年		昭和56(1981)年以降	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
42	42	14	208	6	106
67.7%	11.8%	22.6%	58.4%	9.7%	29.8%

構造階数別状況

住棟	木1	簡2	耐3	耐4	耐5
棟数	42	5	3	8	4
	67.7%	8.1%	4.8%	12.9%	6.5%
戸数	42	30	42	152	90
	11.8%	8.4%	11.8%	42.7%	25.3%

## 2) 入居状況（計画書 P26～P27）

### (1) 入居世帯数

令和5（2023）年9月1日現在、全管理戸数のうち、入居している住戸は297戸、入居率は83.4%となっている。入居世帯は、世帯員のすべてが60歳未満の一般世帯が88世帯（29.6%）、60歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が209世帯（70.4%）となっている。

### (2) 人員構成

一般世帯は、2人世帯が32世帯（36.4%）で最も多くなっている。高齢者世帯は、単身世帯が112世帯（53.6%）で最も多く、2人世帯と合わせると、約9割を占めている。

入居世帯数

管理戸数	入居戸数	空家				入居世帯合計		
		募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
356	297	29	25	5	59	88	209	297
100.0%	83.4%	8.1%	7.0%	1.4%	16.6%	29.6%	70.4%	100.0%

人員構成

一般世帯				高齢者世帯			
単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
25	32	31	88	112	73	24	209
28.4%	36.4%	35.2%	100.0%	53.6%	34.9%	11.5%	100.0%

## 3) 市営住宅ストックの課題（計画書 P36）

<p>(1) 管理状況からみた課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化が著しい市営住宅への対応</li> <li>・旧耐震基準で建設した市営住宅への対応</li> <li>・市営住宅の居住水準の向上</li> </ul>	<p>(2) 入居状況からみた課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者世帯等に配慮した市営住宅のバリアフリー化改善</li> <li>・適正入居の促進</li> <li>・若者世帯や子育て世帯等の入居に対応した改善等</li> </ul>
--	---

## 4 長寿命化に関する基本方針（計画書 P37）

<p>1) ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針</p>	<p>(1) ストックの状況把握及び修繕の方針</p> <p>定期点検を実施し、建物の老朽化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないようにストック状況の把握に努める。</p> <p>定期点検や日常点検結果を踏まえ、予防保全的な修繕を実施するとともに、長期修繕計画の策定を進める。</p> <p>(2) データ管理に関する方針</p> <p>団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努める。</p>
<p>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</p>	<p>(1) 長寿命化に関する方針</p> <p>団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年数までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じて適時適切な対策を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図る。</p> <p>(2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針</p> <p>団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、市営住宅の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図る。</p>

5 計画対象と事業手法の選定（計画書 P38～P47）

1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

①推計結果に基づく市営住宅管理戸数の考え方

令和3（2021）年に国土技術政策総合研究所が改良した「世帯数推計支援プログラム（改良版）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて推計し、対応を検討した上で、将来の公営住宅のストック量を設定する。

公営住宅の入居資格世帯数（公営住宅収入基準以下）のうち、公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯数は、目標年度に近い2035年度においては、1,173世帯と見込まれている。

これに対し、令和6（2024）年3月時点において市営住宅は356戸、県営住宅は1,353戸となっており、公営住宅（市営住宅+県営住宅）は1,709戸供給されている。そのため、現在でも推計上は充足している状況である。

また、目標年度における市営住宅の管理戸数は、現在の管理戸数である356戸から、耐用年数を経過して老朽化が著しい72戸（木造団地42戸、簡易耐火構造団地30戸）及び、比較的危険とされている、洪水浸水想定区域0.5mを超える区域や家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されている60戸（下河原団地40戸、霞川団地20戸）の合計132戸を除き、224戸としても将来的なニーズには十分対応できることが推計結果から推測される。

②目標年度における市営住宅管理戸数

10年後の目標年度における市営住宅の管理戸数を224戸に設定する。また、30年後の令和35（2053）年度における市営住宅の管理戸数は、耐用年数を経過する合計142戸（池ノ下団地118戸、霞台団地24戸）を除き、82戸と設定する。

ストック数の目標

市営住宅管理戸数	R5（2023）	現状	R15（2033）	目標年度	R35（2053）	30年後
		356戸		224戸		82戸

※市営住宅：224戸+県営住宅：1,353戸 = 1,577戸 > 要支援世帯数1,173世帯

2) 団地別・住棟別の事業手法の選定（計画書 P48～P62）

対象住宅の団地別・住棟別の状況を踏まえ事業手法を選定する。

事業手法の選定に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の「事業手法の選定フロー」に基づき、団地・住棟別に事業手法の判定を行う。

概ね30年程度の長期的な管理の見通しは次のとおりとなる。

長期的な管理の見通し

団地名	計画期間内活用方針	計画期間後の考え方
中台、本宿、秋津、加根古、水窪、上の台、竹ヶ谷、峯、中原、南台、下河原、霞川	用途廃止	—
池ノ下	維持管理 (計画修繕)	将来的な需要等を考慮し、次期計画で用途廃止とする耐用年数終了時に用途廃止するため、用途廃止10年度前に募集を停止する
霞台、帖下、真土、富士見台	個別改善	良好な居住水準の維持のための修繕を行う

6 各種実施方針（計画書 P64～P78）

1) 点検の実施方針	法定点検は適切に実施をし、それ以外の対象箇所においては、法定点検と同様の定期点検を実施する。また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル」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や計画修繕前など効率的に行う。
2) 計画修繕の実施方針	これまでの工事履歴や日常的な点検結果を踏まえ工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図る。計画修繕の実施に当たっては、住宅老朽化の程度や居住者ニーズ等の実情を踏まえ、工事实施の優先順位等を検討する。
3) 改善事業の実施方針	改善事業に当たっては、以下の改善事業より住棟の状況に応じた改善整備の必要性や効果等を勘案のうえ実施を検討する。事業実施予定については下記参照。 ①居住性向上型 ②福祉対応型 ③安全性確保型 ④長寿命化型 ⑤脱炭素社会対応型 ⑥子育て世帯支援型
4) 建替事業等の実施方針	(1) 建替事業の方針 将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「建替」が望ましいと判定された住宅がないことから、建替事業は実施しない。  (2) 用途廃止の方針 将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「優先的な用途廃止」、「用途廃止」と判定された団地は12団地50棟132戸となっている。 木造及び簡易耐火構造の全ての住棟で耐用年数を経過し、老朽化が進行している住棟であるため、入居者が退去次第、段階的な用途廃止を行っていく。 耐火住棟については、将来需要や立地を考慮し、順次用途廃止を行っていく。 【用途廃止の対象団地】 中台、本宿、秋津、加根古、水窪、上の台、竹ヶ谷、峯、中原、南台、下河原、霞川
5) ストック有効活用の実施方針	市営住宅で空き住戸が多く発生している住棟の上層階について、住戸の有効活用を図る観点から、「子育て世帯支援型改善事業」として、水回り等改善事業を実施し入居率の向上を図る。また、高齢者等が安心して住みつづけることができるよう、「福祉対応型改善事業」を実施する。 【実施内容】子育て世帯支援型改善事業（水回り等改善）：真土 福祉対応型改善事業（浴室のユニットバス化）：霞台

7 長寿命化のための事業実施予定、ライフサイクルコストとその縮減効果の算出（計画書 P79～P83）

1) 長寿命化のための事業実施予定

名称	改善事業の内容（前期）					改善事業の内容（後期）				
	R06 (2024)	R07 (2025)	R08 (2026)	R09 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)
霞台	屋上・外壁改善 (2号棟) 【長寿命化】			改善設計		浴室改善 【福祉対応】 排水管改善 【長寿命化】				
帖下		改善設計		外壁改善 【長寿命化】		改善設計		排水管改善 【長寿命化】		
真土	改善設計	外壁・屋上改善 【長寿命化】 窓断熱化改善 【脱炭素社会対応】								
		改善設計 【子育て世帯支援】		水回り等改善 【子育て世帯支援】						
富士見台			改善設計		屋上・外壁改善 【長寿命化】 窓断熱化改善 【脱炭素社会対応】					
用途廃止 団地	解体撤去 (木造9戸)	解体撤去 (木造8戸)	解体撤去 (木造5戸)	解体撤去 (木造10戸)	解体撤去 (木造10戸)	解体撤去 (南台12戸)	解体撤去 (南台18戸)	解体撤去 (下河原16戸)	解体撤去 (下河原24戸)	解体撤去 (霞川20戸)
年間事業 費(千円)	69,878	99,362	97,633	74,468	73,130	60,656	71,760	49,120	60,240	50,200
									合計 年平均	706,447 70,645

2) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画期間内に長寿命化型改善を実施することにより、計6,740千円/年のLCC縮減効果が期待される。