

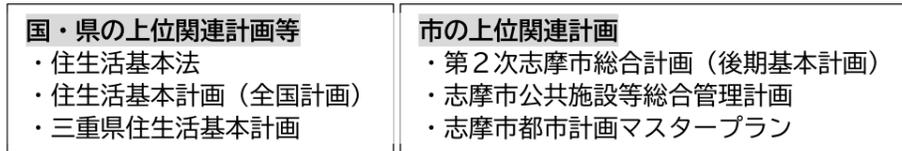
1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

(1) 背景と目的

志摩市では、平成23年（2011）12月に「志摩市公営住宅等長寿命化計画」（以下、前計画という。）を策定し、団地・住棟別の活用方針を定めて、長期的な視点をもって、屋根・屋上、外壁を中心に長寿命化型改善事業を実施し、維持管理を図ってきた。このたび、前計画の事業計画が完了したことから、今後の公営住宅等の適正な管理運営の在り方及び公営住宅等ストックの有効活用と長寿命化に向けた効果的な取組などを明確にするため、改定する。

(2) 計画期間 令和4年度（2022）～令和13年度（2031）

(3) 計画の位置づけ



(4) 計画の対象

市営住宅	特公賃住宅	改良住宅	合計
39 団地 450 戸	—※1 18 戸	4 団地※2 76 戸	43 団地 544 戸

※1 特公賃住宅は、市営住宅のバイサイド大方団地と同じ団地内に位置するため、「—」としている。
 ※2 改良住宅のあすなろ住宅と新あすなろ住宅は同じ団地内に位置する。

2 志摩市の概況と公営住宅等の現状

(1) 人口と年齢階層3区分の推移

- 志摩市の人口は平成27年時点 50,341 人
- 国立社会保障・人口問題研究所の推計は、令和27年に現在の約半数となる 24,848 人と推計
- 高齢化率は平成27年時点で 37.4%と高水準
- 急速に少子高齢化が進行

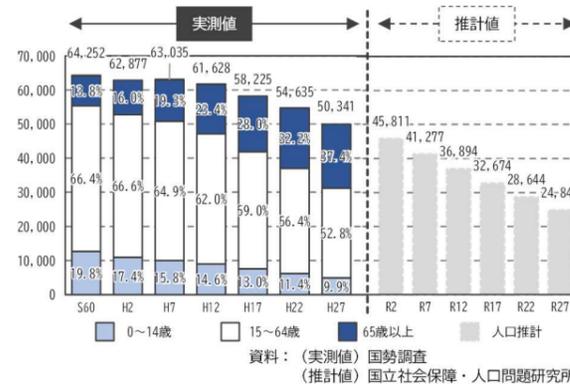


図1 人口と年齢階層3区分の推移

(2) 公営住宅等の構造と耐用年限の経過状況

<市営住宅>

- 昭和50年代頃までは簡易耐火造を中心に整備し、昭和60年代以降は耐火造を整備
- 耐用年限^{※3}の経過状況は、既に4割が超過、計画年次内でさらに2割超が耐用年限を迎える

<特公賃住宅>

- 耐火造を平成7年から平成9年にかけて整備
- 耐用年限は計画年次以降

<改良住宅>

- 簡易耐火造を昭和56年から昭和60年にかけて整備
- 耐用年限は計画年次内



図2 市営住宅の耐用年限の経過推移

※3 耐用年限…公営住宅法第44条第1項にて、木造30年、簡易耐火造45年、耐火造70年と定められている。本計画では、木造・簡耐平屋は30年、簡耐2階は45年、耐火造は70年とする。

(3) 公営住宅等の入居状況（令和2年5月時点）

<市営住宅> 入居の割合は75.3%、政策空家は13.6%。入居世帯は高齢単身世帯と高齢者を含む世帯を合わせると全体の6割を占める。

<特公賃住宅> 入居の割合は3住宅で最も低い。入居世帯はその他の世帯が8割以上。

<改良住宅> 入居の割合は3住宅で最も高い。入居世帯は高齢者を含む世帯、その他の世帯がそれぞれ4割程度を占める。

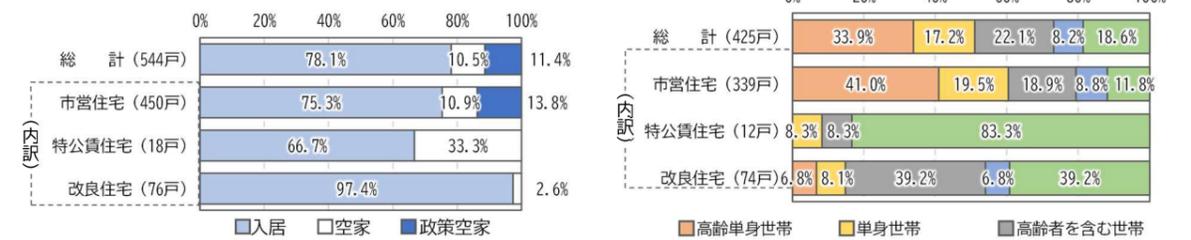


図3 公営住宅等の入居状況

図4 公営住宅の入居世帯状況

(4) 居住者アンケート（令和2年実施）

- 住宅の不满な箇所はトイレや床部、給湯設備等の住戸内部に関する項目で意見が多い
- 住み替えたい理由には「住宅が老朽化している」に意見が集中し、改善等の対応が必要

3 長寿命化に関する基本方針

(1) 公営住宅等の長寿命化に関する基本的な考え方

*既存住宅の長寿命化の実施

考え方 実情に見合った良質な住宅を、必要な戸数だけ無駄なく適正に供給し、予防保全的な管理や改善を計画的に進めて既存住宅の性能の維持、安全の確保に向けた長寿命化を図る。

*高齢者や障がい者等が安全・安心に生活できるユニバーサルデザインに配慮した住環境整備・住宅改善等を行う（セーフティネット住宅機能の確保）

考え方 住宅確保要配慮者に対して、公営住宅等が安心して暮らせる住宅セーフティネットとしての役割を高めるとともに、ハード・ソフト面でのきめ細かな対応を進める。

*住み替えの促進による安全確保と集約

考え方 老朽化の著しい住宅入居者の住み替えを促進のうえ、老朽住宅の解体を実施し、公営住宅等の集約化を図ることを目指す。また、民間賃貸住宅との連携など柔軟な対応についても検討を進める。

(2) 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

■ストックの現状把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 基本方針
- 1 定期点検及び日常点検の実施
 - 2 点検結果等に基づく修繕の実施
 - 3 点検結果・修繕内容のデータ管理

■改善事業の実施による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

- 基本方針
- 1 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上などを図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化を図る
 - 2 仕様の水準向上などによる耐久性向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る

(3) 公営住宅等の長寿命化に合わせた取組の方向性

*民間賃貸住宅と連携した住宅確保要配慮者の居住安定に向けた取組の推進

*単身若者世帯の入居条件見直し検討、若者世帯向けの住宅改修、障がい者に対する住宅対応等

4 市営住宅の将来ストック量の推計

将来にわたり、適正規模の市営住宅の供給を図るため、国指針の「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）を活用し、市営住宅の需要の見通しを検討した。

<推計結果>

- ・ストック推計より、2045年度の著しい困窮年収未満世帯数は323世帯と推計
- ・著しい困窮年収未満世帯の受け皿は、志摩市では市営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅
- ・2045年度の最低限必要な市営住宅の管理戸数は33戸

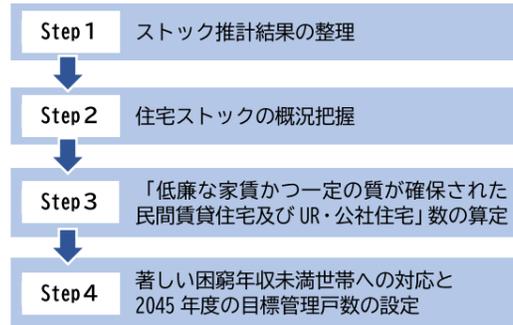


図5 推計フロー

表1 将来の著しい困窮年収未満の世帯数とその対応表

項目		年度	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
必要量	著しい困窮年収未満世帯数		872	707	562	454	375	323
対応可能量	低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅		470	437	403	365	326	290
	最低限必要な市営住宅		402	270	159	89	49	33

5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

公営住宅等の団地・住棟別の状況を適切に把握して管理方針を検討するため、国指針の選定フローに基づき、長寿命化型改善事業の実施状況等も踏まえて事業手法を選定した。

なお、改良住宅については、別途に改良住宅のありかたに関する基本方針を検討していくため、ここでは改良住宅に関する検討は行わないこととする。

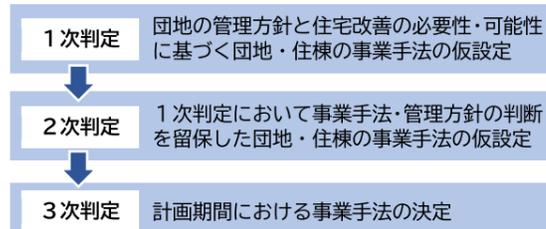


図6 選定フロー

表2 事業手法の選定結果

<市営住宅>				<特公賃住宅>			
	短期 (R4-13)	中期 (R14-23)	長期 (R24-33)		短期 (R4-13)	中期 (R14-23)	長期 (R24-33)
建替	0戸	0戸	0戸	建替	0戸	0戸	0戸
個別改善	48戸	111戸	0戸	個別改善	0戸	18戸	0戸
維持管理	221戸	48戸	139戸	維持管理	18戸	0戸	18戸
用途廃止	181戸	110戸	20戸	用途廃止	0戸	0戸	0戸
計	450戸	269戸	159戸	計	18戸	18戸	18戸

6 実施方針の設定

■点検の実施方針

- *法定点検：引き続き法令に基づいて適切に点検を実施
- *日常点検：定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施等による効率的な実施
- *点検結果：データベースに記録して修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てる

■計画修繕の実施方針

- *点検結果及びデータベースなどの内容を踏まえ、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

■改善事業の実施方針

安全性確保型

非常時に円滑に避難できるように避難設備や経路の整備・確保、防犯性、落下・転落防止等生活事故防止に配慮した改善を行う

予定する改善事業：計画内に予定する事業はなし

長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、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

予定する改善事業：躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上
浴室の防水性向上

福祉対応型

高齢者が安全・安心して居住できるように、今後もバリアフリー化を進める

予定する改善事業：住戸内部の段差解消 ・便器の高齢者対応（洋式化）
流し台、洗面台更新

居住性向上型

住宅規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行う

予定する改善事業：給湯設備の設置 ・電気容量のアップ
排水処理施設の整備（浄化槽設置）

■建替事業の実施方針

- *計画期間内には新規整備による供給は行わず、現在供給している公営住宅等に対して適切かつ計画的な管理を行う
- *新たな供給または管理戸数の減少が認められる場合は、改めて再検討

7 今後の課題

(1) 公営住宅等の今後の役割

- *適切な住宅セーフティネットとしての役割を継続できる住宅の確保
- *空き室活用として、若者世帯向けの住宅の確保

(2) 公営住宅等の事業推進と事業費削減方策

- *民間事業者へのセーフティネット機能の構築
- *住み替え促進による集約化
- *市営住宅地の売却による民間の新たな住宅地形成の促進

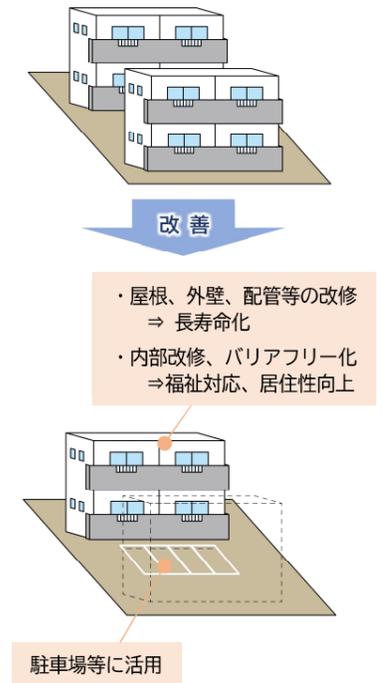


図7 改善事業のイメージ