

三島市公営住宅等長寿命化計画 概要版

第1章 計画の目的と位置づけ

1. 背景

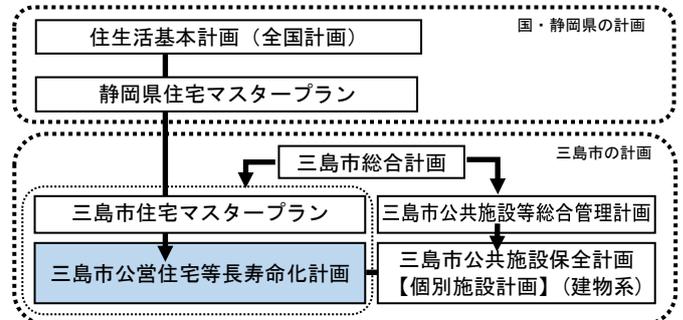
- ・平成23年度に「三島市公営住宅長寿命化計画」を策定し、市営住宅の計画的な維持管理を推進し、10年計画が満了。
- ・平成28年に「公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省)」が改定されるとともに、人口減少や少子高齢化の進行、空き家の増加などの環境変化により、ファシリティマネジメントの推進等が求められる。

2. 目的

- ・市営住宅等ストックの個別改善や大規模改修を進め、長期的な維持管理を実現と予防保全的な観点から、市営住宅等ストックの修繕や改善の計画を定め、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。

3. 計画の位置付け

- ・上位計画との整合を図りつつ、「公共施設等総合管理計画」、「公共施設保全計画」に定める方針を実現するための実施計画



4. 計画期間

- ・令和3～12年度(10年間)

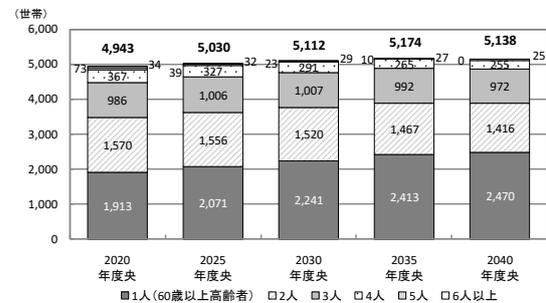
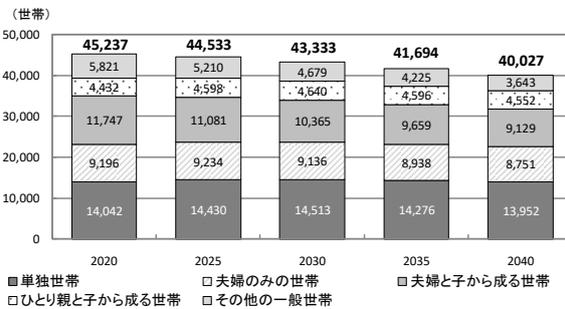
第2章 現況の把握

1. 市営住宅の入居者・待機者

- ・入居者のうち高齢者単身世帯が約46% ・中心市街地や利便性が高い地域に申込みが集中している

2. 将来人口・世帯の推計

- ・世帯数全体は減少する(左図)が、著しい困窮年収未満の世帯数は2035年まで増加する(右図)推計
- ・この結果から、今後10年は市営住宅を維持する必要がある



3. 市営住宅の整備・活用に係る課題

- (1) 長期的な視点での計画的な修繕・管理の実施
- (2) 居住性の向上
- (3) ユニバーサルデザインの促進
- (4) 効率的な修繕・改善事業の実施
- (5) 長期的な需要への対応

第3章 長寿命化に関する基本方針

ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法に基づく法定点検と日常点検による公営住宅等ストックの状況把握 ・実態を踏まえた、建物の内外装・設備等の計画修繕の効果的・効率的な実施 ・点検結果や修繕等の内容を記録し、公営住宅等の修繕・維持管理に活用
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	<ul style="list-style-type: none"> ・予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施 ・仕様の見直し、予防保全的な維持管理の実践などによるLCC(ライフサイクルコスト)縮減 ・修繕標準周期に先だって点検を行い、建物の老朽化や劣化状況を把握
統合や複合化、広域的な整備の可能性に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ・特に需要の少ない郊外の団地に対する、空き住戸を減らす取り組み ・需要を踏まえ、郊外の団地を利便性の高い市街地の団地に統合することを検討

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業方策の検討

※LCC 縮減効果の検証については、本編では第7章に記載

- ・ 対象：三島市営住宅（13 団地 734 戸）及び共同施設
- ・ 事業手法：下記に示す1次～3次判定を踏まえ、団地別・住棟別に事業手法を選定

1次判定	団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定
2次判定	1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定
3次判定	計画期間における事業手法の決定

表 事業手法（令和3年～12年）の選定結果

住宅名	棟名	戸数	事業手法（時期）	住宅名	棟名	戸数	事業手法（時期）
谷田	—	27	維持管理	光ヶ丘	A	28	維持管理
梅名西	A	12	維持管理		B	28	維持管理
	B	15	維持管理		C	28	維持管理
梅名北	A	6	維持管理		D	28	維持管理
	B	12	維持管理	南二日町	A	34	維持管理
	C	12	維持管理		B	34	維持管理
D	12	維持管理	C		34	維持管理	
徳倉	A	10	個別改善（2024） [LCC 縮減効果：996 千円/年]	山田	A	18	大規模改善（2025） [LCC 縮減効果：223 千円/年]
	B	7	個別改善（2024） [LCC 縮減効果：478 千円/年]		B	12	大規模改善（2027） [LCC 縮減効果：153 千円/年]
	C	7	個別改善（2024） [LCC 縮減効果：700 千円/年]		C	18	大規模改善（2026） [LCC 縮減効果：283 千円/年]
日の出町	A	16	維持管理		D	12	統合・解体（2026）
	B	24	維持管理	中	—	12	大規模改善（2028） [LCC 縮減効果：407 千円/年]
	C	16	維持管理		A	12	維持管理
	D	16	維持管理	B	15	大規模改善（2029） [LCC 縮減効果：584 千円/年]	
千枚原	A	14	個別改善（2026） [LCC 縮減効果：1,474 千円/年]	柳郷地	C	27	大規模改善（2030） [LCC 縮減効果：1,102 千円/年]
	B	20	個別改善（2026） [LCC 縮減効果：2,165 千円/年]		D	27	維持管理
藤代	A	45	維持管理		E	21	維持管理
	S	24	建替（2022～2024） [LCC：263 千円/年]		加茂	A	18
	N	24	建替（2022～2024） [LCC：263 千円/年]	B		9	個別改善（2030） [LCC 縮減効果：1,003 千円/年]

※建替事業を実施する住棟は建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した LCC（ライフサイクルコスト）を、長寿命化型改善事業を実施する住棟は LCC の縮減効果を記載している

第5章 長寿命化実施方針

点検の実施方針	・ 建築基準法第 12 条に基づく適切な定期点検を引き続き実施
計画修繕の実施方針	・ 建物の主要部位の周期的な計画修繕は、財政状況を勘案しながら効果的に実施 ・ 耐用年限、点検結果等を踏まえ、効率的な修繕内容・時期を検討
改善事業の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住性向上型 間取りの改修、浴槽の設置、浴室・トイレ等への換気扇設置 等 ・ 福祉対応型 住戸内部・共用部の段差解消、高齢者対応の衛生器具への更新 等 ・ 安全性確保型 外壁落下防止改修、ガス管の耐震性・耐食性向上 等 ・ 長寿命化型 屋上、外壁、給排水ガス設備、浴室等の予防保全的な改善
建替事業の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の土地利用状況を勘案しつつ、集約建替え等により土地の高度利用を図る ・ 入居世帯を考慮しながらも、多様な世帯の居住促進に資する住宅の整備 ・ 居住者の負担が極力小さくなるような、建替えローテーションの検討 ・ 入居者の利便性向上、交流の場となる共用スペースの整備の検討 ・ PPP、PFI 等の活用による、事業の効率性の確保と財政負担の軽減について検討