

第3章 長寿命化に関する基本方針の策定

1. 公営住宅の基本理念

公営住宅ストック活用の基本理念の設定は、「社会的背景」「上位関連計画との整合性」「公営住宅ストックが抱える問題点・課題」の3つの視点をもとに設定する。

(1) 社会的背景

21世紀は、これまでの成長と拡大の時代とはまったく異なる様相を呈する社会状況を迎えようとしている。そして、人口減少や少子高齢化、環境問題の深刻化等を背景に、人々が真の豊かさを実感できる社会形成が求められている。

人々が生命、身体及び財産の安定を確保し、子供を育み、社会経済の諸活動に参加していく上で住宅及び居住の安定は、社会形成の基盤である。

そのため、今後、住宅困窮者に対する住宅及び居住の安定を図るために実施される公営住宅ストックの基本理念の設定にあたっては、量的に充足された住宅ストックの質的向上を図るといった考え方を踏まえる必要がある。

住宅及び居住の安定 = 既存ストックの質的向上、有効活用

(2) 上位関連計画との整合性

中央市の市政全体の方向性を示す第1次中央市長期総合計画では、今後の中央市の将来像を『実り豊かな生活文化都市』としている。

4つの基本施策を挙げ、その中の一つである「暮らしの拠点づくり」では、「市営住宅の建替え・改修の推進（バリアフリー化、若者向けリフォーム、耐震性・断熱性の向上、新たな用途への転換を含めたりノベーションの推進）」を掲げている。

また、中央市都市計画マスタープランでは、基本方針の一つである「良質な住まいづくりの推進」において、「まちなか居住の推進」「良質な住宅地の供給」「良質な公的住宅の供給」「二地域居住・田舎暮らしの促進」が挙げられており、市街化区域内の計画的な市街地促進と定住促進、市街地整備による良質な住宅地の供給を挙げている。良質な公的住宅整備に関してはバリアフリー化、若者向けのリフォーム、耐震化、新たな用途への転換などが挙げられている。

さらに、基本方針の一つである「高齢者・障がい者に配慮した生活環境の充実」では、高齢者・障がい者等に配慮した住まいづくりの推進（高齢者対応の住宅供給・バリアフリー化支援）や居住サポートの推進（公営住宅の活用・グループホームなど）が挙げられており、だれもが良好な住宅に住み続けられるための施策が挙げられている。

よって、本計画の基本理念の設定にあたっては、「安全・安心して生活できるセーフティネットとしての役割を担う」「まちづくりと連携した整備・管理運営」といった考え方を踏まえる必要がある。

**長期総合計画、都市計画マスタープランにおける将来の公営住宅の居住像から
= 安全・安心して生活できる住宅セーフティネットとしての役割を担う
= まちづくりと連携した整備・管理運営**

(3) 公営住宅ストック・民間賃貸住宅が抱える課題

公営住宅ストックが抱える問題点・課題のなかでも、今後、特に改善が求められるものとして以下の4点が挙げられる。

老朽化が進む団地の建替え・改修（7割以上）
 建替え後の家賃上昇に対応できない世帯への受け皿づくり
 公営住宅内の高齢化率の上昇に伴うコミュニティの低下
 まちづくり施策との連動、民間住宅市場との連携

については、将来の必要戸数を明確にした上で、計画的な建替え、改修を行う必要がある。また、建替え後に家賃上昇に対応できない世帯については、福祉部門と連携しながら対応する必要がある。

については、公営住宅は、高齢者や低所得等住宅困窮者に対して住宅供給を行う制度であるため、低所得者や高齢者など特性の階層が集中する傾向にある。良好なコミュニケーションを形成し、維持していくためには、居住者階層のノーマライゼーションを図っていく必要がある。また、色々な世代が交流できるよう多くの人が集まる市街地部に整備することが望まれる。

中央市は市街地開発を計画的に進めており、都市部と農村部を明確に区分して住みよいまちづくりを目指している。

市街地部では、買い物やレジャーなど日常生活においての利便性が高く、下水道や道路、公園などの都市基盤が整っており、新たな設備投資の必要がなく、入居者にとっても利便性の高い生活を送ることができる。

また、民間の賃貸住宅市場では空き家も増えていることから、借上げ公営住宅として活用することが考えられる。

よって、本計画の基本理念の設定にあたっては、「福祉部門や民間住宅市場と連携しながら、利便性の高い街中で様々な世代と交流することができる居住環境を備える」といった考え方を踏まえる必要がある。

公営住宅ストック・民間賃貸住宅が抱える課題から

= 福祉部門や民間住宅市場と連携しながら、利便性の高い街中で様々な世代と交流することができる居住環境を備える。

(4) スtock活用の基本理念

公営住宅Stock活用の基本理念は、以上の考え方をもとに以下のように設定する。

社会的背景から = 既存Stockの質的向上、有効活用

長期総合計画、都市計画マスタープランにおける将来の公営住宅の居住像から
= 安全・安心して生活できる住宅セーフティネットとしての役割を担う
= まちづくりと連携した整備・管理運営

公営住宅Stock・民間賃貸住宅が抱える課題から
= 福祉部門や民間住宅市場と連携しながら、利便性の高い街中で様々な世代と交流することができる居住環境を備える。

中央市公営住宅Stock総合活用計画 基本理念

既存Stockを活用しまちづくりと連動する住宅セーフティネットの形成

～ 住宅困窮者が安心・安全に住み続けるための公営住宅Stockの充実～

2. 基本方針

上位計画及び住宅の状況や入居者状況、民間住宅市場の現状を勘案し、第2章 - 3で整理した中央市の公営住宅をめぐる課題の3区分から、公営住宅に関する基本方針を検討する。

良質なストック形成に向けた課題から

【整備・改修について】

小規模・老朽化団地の用途廃止、統廃合、売却

市内の10団地のうち、耐用年数を過ぎ老朽化した小規模団地が存在する。効率的な管理運営をしていく上で問題となることから、将来の需要戸数を勘案しつつ、用途廃止や非現地建替えを行っていく。

耐用年数を経過している小規模木造・簡平住宅は、空き家となった時点から政策空き家とし、建替えにおいては統廃合を見据えた配置計画を検討するほか、売却に向けて検討する。

市街化区域内における計画的な建替えの推進

市街化区域内において、ある程度の敷地が確保できる団地については、現地建替えを行う。

耐火構造住宅の計画的な修繕・改善

・昭和後期から平成にかけて建設された中層の耐火構造住宅が2団地70戸あり、外壁や設備面での劣化が見られることから、計画的な改善を実施し建物の長寿命化を図る。

【管理運営について】

困窮度の高い世帯から入居できる仕組みづくり

地域の実情や入居者の住宅困窮状況をきめ細かく反映し、困窮度の高い世帯から入居できるような仕組みとする。

円滑な住み替えの誘導

入居者のライフステージの変化に対応し、公営住宅内での住み替えが円滑にできるように配慮することで、住戸規模と世帯規模（世帯構成）のミスマッチを解消し、住宅ストックの有効活用を図る。

また、収入超過者や高額所得者への対応や法改正に伴う入居者資格の変更に対応するとともに、住宅困窮者に適切な公営住宅供給が可能なシステムの構築を図る。

効率的な管理システムの構築

効率的な管理体制を構築するため、指定管理者制度等の民間活力を活用しながら、円滑な管理手法や管理システムを構築する。

少子高齢化社会の進展を見据えた課題から

高齢者に配慮した整備・改善

公営住宅における高齢化対応の改善が遅れているほか、住戸内部の環境、水回りや下水への不満も顕在化していることから、高齢者や障がい者の自立した生活の確立のため、社会の動向（長寿社会対応住宅設計指針、交通バリアフリー新法等）を踏まえて、福祉部局とも連携を図りながら、居住環境のユニバーサルデザイン化を進める。

低所得の高齢者の受け皿づくり

耐用年数を経過した木造・簡平・簡二住宅に低所得の高齢者が居住しており、建替え後の家賃上昇に耐えられないことも想定されるため、建替えや用途廃止を円滑に進めていく観点からも、福祉部門と連携しながらこれらの入居者の受け皿について検討する。

街づくりとの連動、民間住宅ストックの有効活用に向けた課題から

まちづくり施策と連動した建替え事業の推進

公営住宅と併せた交流拠点施設や福祉施設の整備を図るなど、多世代が交流する場としての活用し、入居者や周辺住民を含めた良質なコミュニティ形成づくりが望まれる。また、まちづくり施策と連動した建替え事業や、集会場や公園の地域への開放、耐震性の強化を図るなど、良好なまちづくりと併せた取り組みを推進する。

良質なコミュニティ形成（ミックスコミュニティ）

公営住宅ストックは、セーフティネット基盤となる住宅としてだけでなく、地域のまちづくりへの貢献という視点による有効活用が望まれる。また、建替え時の建築計画の工夫により、周辺地域の良好な景観や街並みの形成、緑化の促進などに貢献し、まちづくり施策と連動した住宅づくりを推進する。

民間活力を活用した事業手法の検討

コンパクトシティの視点から、ストック管理の効率化に配慮しながら、民間住宅ストックを活用し、小規模化や分散配置を進めていくことで、地域コミュニティにとけ込んだ良質な公営住宅を供給していくことが望まれる。

そこで、公営住宅の建替えや新規供給では、直接建設のみならず、民間活力を積極的に活用し、民間住宅を公営住宅として借り上げる方式や維持管理の指定管理者制度の導入等について協議することで、地域住宅事情に応じた機動的な整備手法により公営住宅を供給する。

【基本方針と各団地での対応のまとめ】

団地 NO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
団地名	町之田	布施	布施北	下田保	釜無	飛石	山王	山宮	久保	神明
管理戸数	36	16	13	15	20	47	52	14	54	16
入居数	31	16	8	13	17	40	34	14	47	16
良質なストック形成										
小規模・老朽化団地の用途廃止、統廃合、売却			用途廃止		用途廃止 売却	用途廃止 売却	用途廃止 建替・売却			
市街化区域内における計画的な建替への推進	建替			建替			建替			
耐火構造住宅の計画的な修繕・改善		長寿 命化 型改 善						修繕	長寿 命化 型改 善	
困窮度の高い世帯から入居できる仕組みづくり	全ての団地									
円滑な住み替えの誘導	全ての団地									
効率的な管理システムの構築	全ての団地									
少子高齢化社会の進展										
高齢者に配慮した整備・改善										
低所得の高齢者の受け皿づくり	対応		対応	対応	対応	対応	対応			
まちづくりとの連動										
まちづくり施策と連動した建替事業の推進										
良質なコミュニティの形成	全ての団地									
民間活力を活用した事業手法の検討	全ての団地									

3. 長寿命化に関する基本方針

中央市では、昭和40年代後半に供給されたストックが更新時期を迎え、早期の建て替えや計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。

公営住宅ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐなど、予防保全的な維持管理が重要である。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減にもつながるものである。

今後の公営住宅の維持管理にあたっては、対症療法型の維持管理から、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することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。

(1) 日常的な維持管理に関する方針

適切なストックマネジメントを進めるために、公営住宅等ストックの状況を的確に把握し管理することが重要である。

日常的な維持管理に関する基本方針を以下のように定める。

【データベース整理による管理の徹底】

- 管理する公営住宅等の整備、管理データについては、団地別の管理データベースを作成し、棟単位で管理する。

【定期点検の実施】

- 設備や外壁、共用設備については定期点検を実施し、予防保全的な維持管理を実施する。

【修繕履歴を把握し適切な維持管理】

- 管理データベースにおいては、棟単位の修繕履歴等のデータを整理し、随時、履歴を確認できるようにすることで、適切な維持管理を実施する。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する基本方針

市が管理する公営住宅の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るための維持管理の方針を以下のように設定する。

【修繕計画の作成】

- いつ、どの程度の修繕工事を行うかを予め予測し、検討することが重要であり、各公営住宅の目標耐用年数までの修繕工事内容、実施時期、工事費等を検討した修繕計画を作成するとともに、随時、見直しを行う。
- ストックの状況から、修繕・改修工事が集中することが予想されることから、使用状況、劣化状況等を勘案した、計画的な工事を実施することにより、財政支出の平準化を図る。

【耐久性が高く、維持管理が容易な材料等の使用・変換】

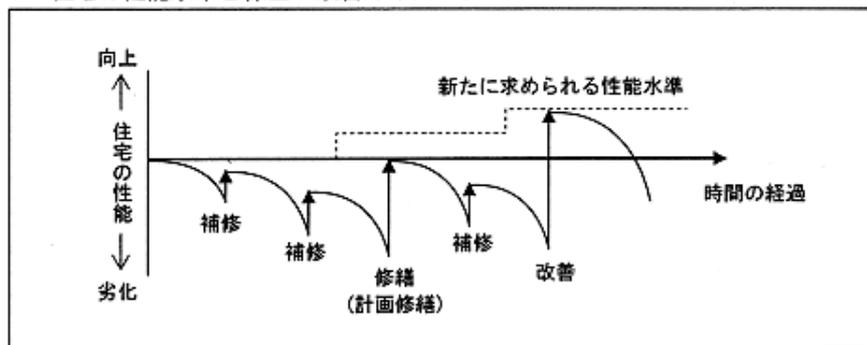
- 維持管理や補修・交換等がしやすい設計・仕様等の指導を行う。

【作業の効率化・コスト縮減】

- 建築部材の耐用年数の違いから、目的物の改修に付随する工事がその都度行われることとなるため、点検保守等の維持管理に修繕工事を組み合わせ、仮設費や工事費の縮減につなげる。
- 社会環境の変化に対応するために実施する工事(省エネルギー設備工事等)、機能改善工事は大規模工事となるため、他の修繕工事等を同時期に行うことで、作業の効率化とコストの縮減へつなげる。

【団地の補修、修繕、改善のイメージ】

住宅の性能水準と保全・改善のイメージ



○改善に当たる内容

- ・屋上断熱防水
- ・外装材のグレードアップ
- ・給湯設備設置
- ・バリアフリー化
- ・階段手すり設置 等

○修繕に当たる内容

- ・外壁塗り替え
- ・屋上防水
- ・クロス・タイル張り替え
- ・畳表替え 等

○補修に当たる内容

- ・雨漏り補修
- ・外壁・内壁の部分補修 等

4. 住宅施策等との連携

(1) 高齢者、障がい者、子育て世帯に向けた供給方針

福祉部門と連携しながら、自立し安心して暮らせる住環境整備を図る

高齢者及び障がい者世帯向け住宅の供給方針

高齢者及び障がい者世帯向け住宅は、ほとんど整備されていない状況にある。

高齢者や身障者、障がい者の住まいについては、施設入所から地域での自立を促す方向へと変わってきており、公営住宅においても自立を支援する対応が求められる。

また、高齢化に伴う身体的、精神的機能の低下により、高齢化仕様の住宅や車椅子住宅の需要も増えると考えられる。

以下に整備方針について示す。

整備方針

身体機能に適応した居住環境の改善

長寿社会に対応した住宅ストック形成を推進するため、一階部分において住戸内のバリアフリー化を推進する。

福祉部門との連携

福祉部門と連携し、公営住宅における高齢者・障がい者向けの住宅仕様への変更や、既存の介護システムやサービスの組み合わせによる介護サービスの提供について検討する。

また、公営住宅内の居住者だけでなく、地域のまちづくりや高齢者、障がい者の支援にも寄与する福祉施設などの併設を推進する。福祉施設を併設し、住民が安心して暮らすことができる環境の整備を図る。

高齢者等が協同で居住する住宅の供給

単身高齢者等が相互に助けあいながら、自立した豊かな生活を送ることができるよう、独立した住戸の他に協同生活の場として、団らんなどコミュニティ形成に資する共用空間を整備し、居住者による維持・管理を進めるなど、居住者主体の生活の支援や取り組みを進める。

子育て対応住宅の供給方針

現在、子育て世代が過ごせる3人以上のファミリー世帯向け(床面積60㎡以上)の住戸数は全市営住宅の3割を占めている。

現況では、1~2人世帯が6割を占めており、今後も増えていくと考えられるが、依然としてファミリー世帯の需要は高いと考えられる。

子育てに配慮したスペースの確保、可変性のある部屋構成など子育てしやすい居住環境の機能を持った住宅整備や保育サービスとの連携を図ることにより、子育てしやすい居住環境の整備を推進し、団地内のコミュニティの活性化を図る。

(2) 民間との役割分担

民間型の整備手法の検討や、民間の高齢者向け住宅の供給を推進する

公営住宅の買取・借上制度導入の検討

今後は、公営住宅の老朽住宅の計画的な建替え、改善を推進していくが、公的住宅の供給を効率的に進めるため、直接建設方式のみならず、買取借上方式等、民活型手法の導入についても検討する。

そのため、民間事業者にアンケートやヒアリングを実施し意向を把握するとともに、事業収支シミュレーション等を実施するなど、導入の可能性の調査を進める。

公営住宅等の指定管理者制度導入の検討

これまでは、市が直接管理していた公営住宅について、施設運営面でのサービス向上や地元雇用を促進するためにも、指定管理者制度の導入について検討する。

高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度の活用

高齢者の方が円滑に入居できる（高齢者の入居を拒まない）賃貸住宅の情報を、貸主が都道府県に登録、閲覧できるように公開する制度である。登録にあたっては、一定の設備要件や賃貸の条件等を満たす必要があり、中央市内では、登録されておらず低い利用状況にある。

今後は、地元の住宅関連企業とも協力しながら登録制度を活用していく。