

# 浜松市公営住宅等長寿命化計画（概要）

住宅課

## 1. 本計画の位置付け

- 現在の「浜松市営住宅ストック総合活用計画（平成23年度～令和2年度）」では、ストック活用の基本方針、団地別及び住棟別の維持管理等の事業手法を位置付けている。
- また、年度別事業費を示した「浜松市公営住宅等長寿命化計画」を作成し、事業の進捗管理を行っている。
- 今回、国土交通省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年）」に則り、適切な点検や予防保全によるコスト削減を目的として見直しする中で、両計画を一本化し、適正に改修・建替・用途廃止を位置づけた新たな「浜松市公営住宅等長寿命化計画」とする。

## 2. 現状と見通し

### 【計画の進捗】

- 現計画での進捗状況は、H23の99団地、6,288戸から、R2末で78団地、5,854戸へ縮小した。

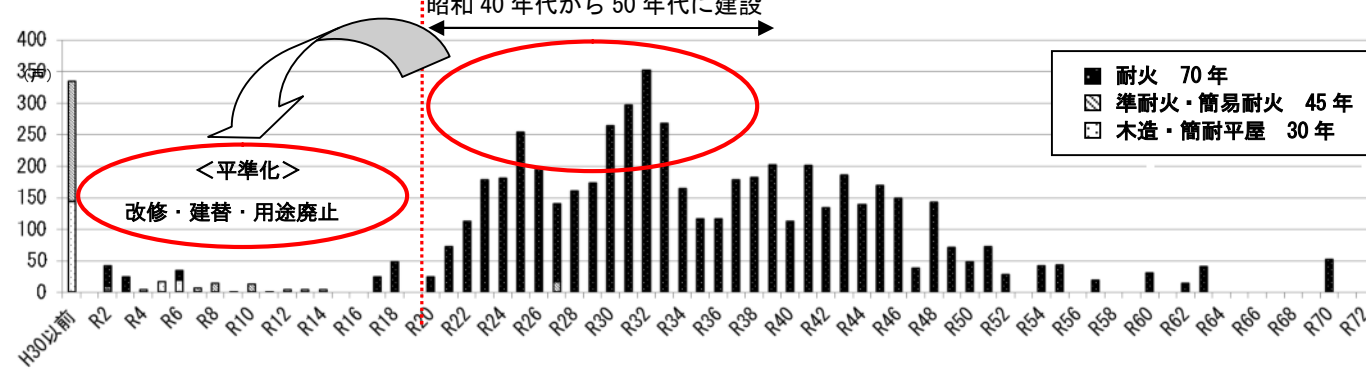
### 【公営住宅等の視点】

- 本市の公営住宅は、昭和40年代からの人口増加に伴い、住宅確保が困難となる低額所得世帯へ住宅を供給するため大量に建設を進めてきた。その多くは令和20年以降、耐用年数が到来し一斉に更新期を迎える。
- 災害等の緊急時にも住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットの機能を果たしていく必要がある。

### 【財政的な視点】

- 本市の厳しい財政状況下において、社会資本の長寿命化や適正な維持管理を効率的かつ効果的に進め、長期的な財政負担の軽減・平準化を図る必要がある。

### 【構造別耐用年数到来戸数】



## 3. 次期計画の方向性

- 令和20年以降に更新期を迎える住棟（ストック）の「改修・建替・用途廃止」を前倒して、以下の3点に留意しながら実施する。
  - ①需要と供給のバランスの確保
    - 各団地、各ストックに係る「集約建替・団地内集約・維持管理・用途廃止」を定め、適正な管理戸数へと縮小する。
  - ②予防保全による長寿命化
    - 維持していくストックについては予防保全により長寿命化を図り、ライフサイクルコストを削減する。
  - ③事業費及び事業量の平準化
    - 「集約建替・団地内集約・維持管理・用途廃止」に要する年度ごとの事業費及び事業量を、可能な限り平準化する。

## 4. 今後の取り組み

- 計画期間：10年間【令和3年度(2021年度)～令和12年度(2030年度)】

以下の基本方針に則り、計画的に進める。

### 基本方針1 ストック状況の適切な把握

- ・日常点検、定期点検を確実に実施し記録を保管する。
- ・過去の点検や修繕等の履歴、現在のストックの老朽化状況のデジタル化を進め、次回の点検や修繕時に活用できるようなメンテナンスサイクルを構築する。

### 基本方針2 ストックの長寿命化

- ・予防保全の内容や時期、費用等について長期修繕計画(30年)を定め、事業費及び事業量を平準化する。
- ・耐久性や耐候性に優れた材料を採用し、修繕周期の延長によりライフサイクルコストを削減する。

### 基本方針3 ストックの集約化

- ・地域単位で複数の団地を集約化する場合、1つの団地において住棟を集約化(団地内集約)する場合、それぞれについて団地の立地特性や地域の土地利用方針を踏まえて取り組む。
- ・建替の場合、民間活力導入(建替工事の施工、医療福祉施設及び生活支援施設等の立地)の可能性を調査したうえで、実現可能な事業手法によりコストや期間の削減を図る。

## 5. 将来の必要管理戸数の推計

国土交通省作成の「住宅困窮世帯推計プログラム」を用いて、市内の「著しい困窮年収未満世帯数」を推計する。この世帯数及び市営住宅入居者世帯数から市営住宅の需要見込み率(10.25%)を算出し、以下のとおり将来の必要管理戸数とする。

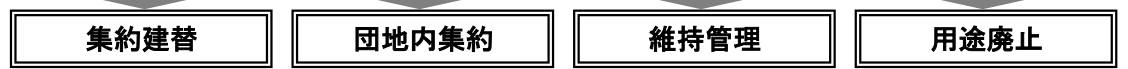
※著しい困窮年収未満世帯数は国勢調査成果に基づく

	R2	R7	R12 (10年後)	R22 (20年後)	R32 (30年後)
著しい困窮年収未満世帯数	37,958	36,650	35,867	32,643	28,572
将来の必要管理戸数	3,891	3,757	<b>3,676</b>	<b>3,346</b>	<b>2,929</b>

## 6. 事業手法の判定

以下の判定指標により「団地単位」「住棟単位」で「集約建替・団地内集約・維持管理・用途廃止」を判定する。

<b>社会的特性による判定</b>	● 耐用年数(経過年数)	● 需要(応募状況・入居率)
	● 効率性(土地所有区分・建築条件)	● 利便性(公共交通・教育施設・医療施設)
<b>物理的特性による判定</b>	● 躯体の安全(耐震性)	● 避難の安全(避難経路、防火区画)
	● 居住性能(間取り・住宅設備・高齢者対応等)	
<b>総合判定</b>	● 団地単位での長寿命化の方針	● 地域・まちづくりとの連携
	● 長期的な管理の見通し(事業費及び事業量の平準化)	



## 7. 判定結果

### ■ 計画の初期及び終期における「団地数」「住棟数」「住戸数」

	令和3年度 (2021年度)	10年後	令和12年度 (2030年度)			
			集約建替	団地内集約	維持管理	用途廃止
団地数	78	65	3	3	59	13
住棟数	370	262	18	36	208	108
住戸数	5,854	5,100	390	955	3,755	754
想定事業費(百万円)			3,629	686	5,369	1,036

※入居状況及び移転交渉の進捗を踏まえ、更なる住戸数の削減に努める。

### ■ 団地別の事業手法

手法	集約建替 (3団地)	団地内集約 (3団地)	維持管理 (59団地)	用途廃止 (13団地)
団地	湖東 第1吹上、第2吹上 第3吹上、蓬萊園 } 2団地へ	中田島 金指 大谷	東伊場 西山 坂田 浦川 鷺の宮 今切 法師軒 等	春日 皆原 半場 川合 小深田 下平山 平沢 等

