

厚木市市営住宅長寿命化計画策定にあたって

1-1. 背景

国は、平成 25 年 11 月に策定した「インフラ長寿命化基本計画」の方針に基づき、「公共施設等総合管理計画」の策定及び、個別施設ごとの具体的な対応方針を定めた「個別施設計画」を、令和 2 年度を目途に策定することを地方公共団体へ要請しています。

特に、公営住宅の長寿命化においては、平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)」が策定され、各地方公共団体が公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現するため、点検の強化及び早期の管理・修繕による更新コストの縮減を目標とした公営住宅等長寿命化計画の策定を推進するとともに、これに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進することが定められています。

このような状況を受けて、本市では、持続可能な行財政運営及び良質な市民サービスを継続するため、公共施設の効率的かつ効果的な維持管理運営及び適正配置を目的とした「**厚木市公共施設最適化基本計画**」を平成 27 年 3 月に策定、また、平成 30 年 3 月に策定した「**厚木市住生活基本計画**」では、高齢化の進行や人口減少等の社会情勢の変化のなかで、市営住宅がセーフティネットとしての役割を中長期的に果たしていくための整備方針を示しています。

さらに、「厚木市公共施設最適化基本計画」に基づき、公共施設ごとの具体的な対応方針を定めた実行計画である「個別施設計画」の令和 2 年度までの策定に向けて、計画策定の方針や取組内容を整理した「厚木市公共施設最適化基本計画に基づく個別施設計画の策定に関する基本的な考え方」を令和元年 5 月に策定しています。

1-2. 計画策定の目的

少子高齢化が進行する中で、市民生活のセーフティネットとしての役割がより一層重要となる市営住宅について、「**厚木市公共施設最適化基本計画**」及び「**厚木市住生活基本計画**」に定めた**整備方針**に基づき、建替え、改善、修繕などの適切な手法による活用計画を定め、安全で快適な住宅としての長期的な供給を図ります。

また、緊縮財政下において、予防保全的な修繕や改善等を適正かつ効率的に実施することにより、施設の長寿命化をはじめ、ライフサイクルコストの縮減や事業の平準化を図り、市営住宅等の有効活用と円滑な更新を目指します。

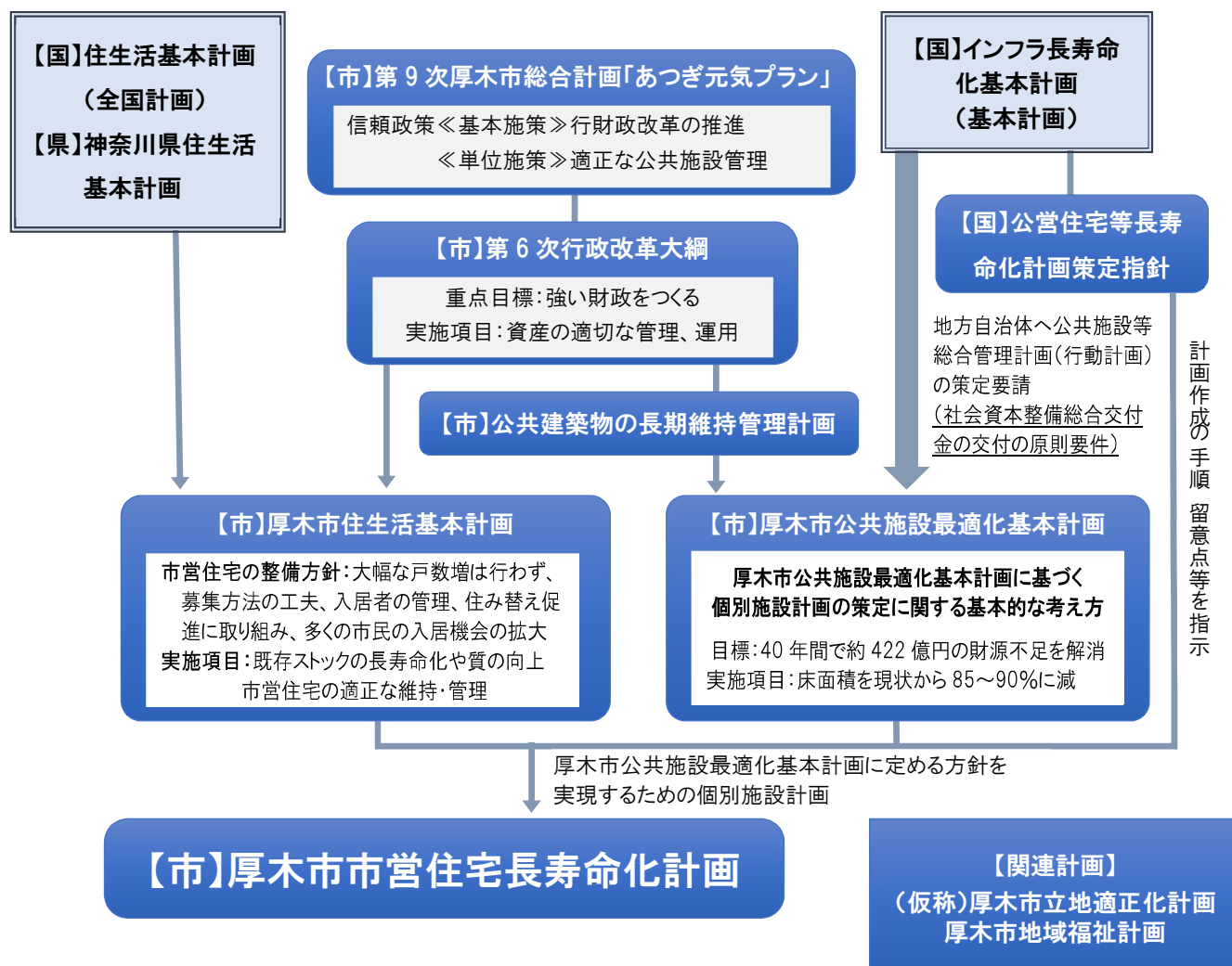
1-3. 計画の位置づけ

本計画は、「第 9 次厚木市総合計画「あつぎ元気プラン」」及び「第 6 次行政改革大綱」、「住生活基本計画(全国計画)」、「神奈川県住生活基本計画」、「厚木市住生活基本計画」、「厚木市公共施設最適化基本計画」等の上位関連計画との整合を図りつつ、「厚木市公共施設最適化基本計画」に定める方針を実現するための個別施設計画として位置づけると共に、令和 2 年度に策定予定である「(仮称)厚木市立地適正化計画」等の都市計画や、「厚木市地域福祉計画」などの高齢者等の居住生活の安全確保に係る関連計画と連携し策定するものです。

なお、市営住宅の整備方針については、平成 30 年 3 月に策定した「厚木市住生活基本計画」にて、「既存ストックの長寿命化や質の向上」、「市営住宅の適正な維持・管理」の推進を定めていることから、本計画においても、その方針に準ずるものとします。

■計画の位置づけ

- 上位関連計画との整合を図り、「厚木市公共施設最適化基本計画」に定める方針の実現するための個別施設計画
- 「厚木市住生活基本計画」に定める、厚木市市営住宅の整備指針(「既存ストックの長寿命化や質の向上」、「市営住宅の適正な維持・管理」の推進)に準ずる計画



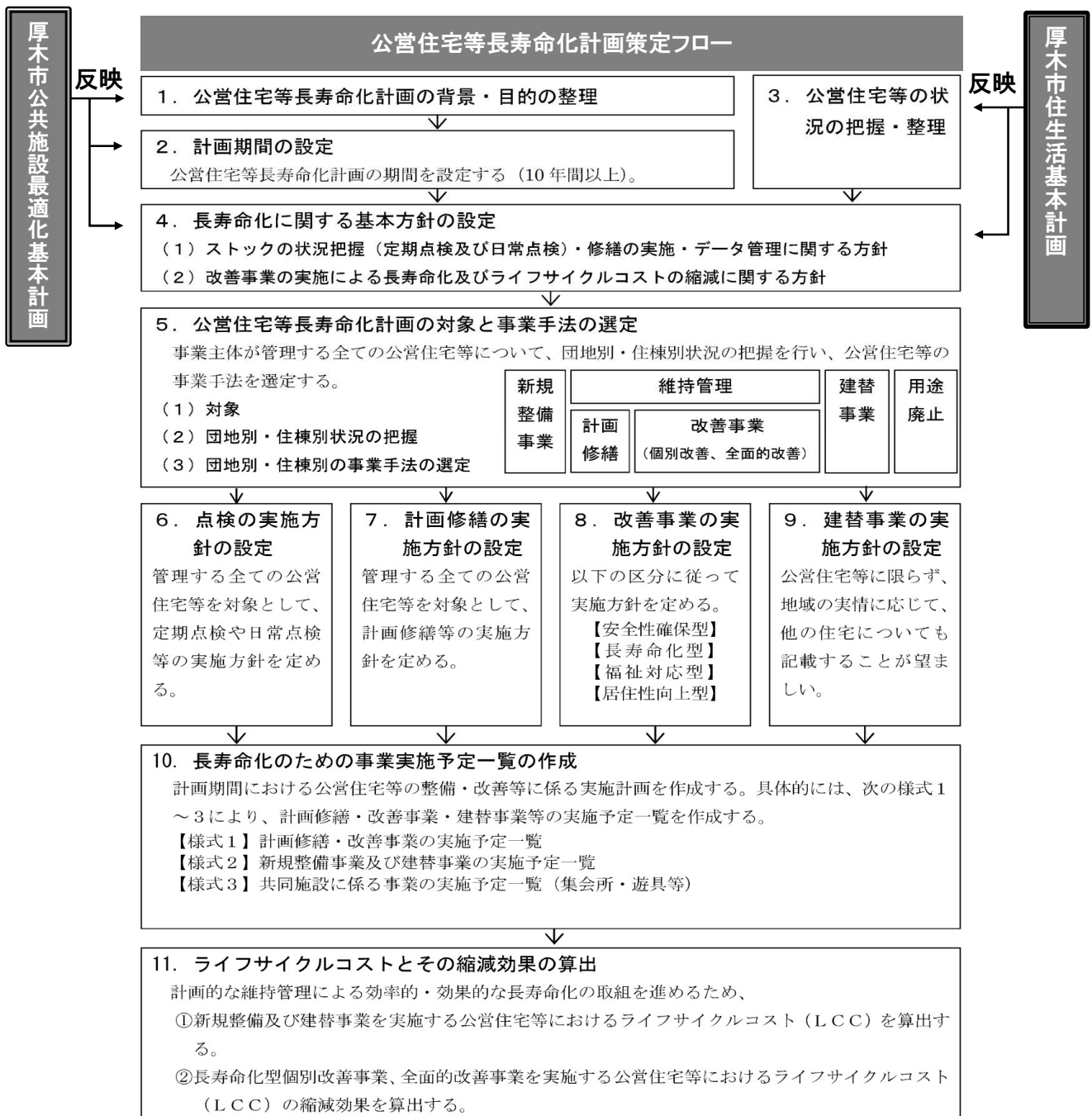
1-4. 計画期間

本市の公共施設の効率的かつ効果的な維持管理運営及び適正配置方針を定めた「厚木市公共施設最適化基本計画」の計画期間は令和2年度(2020年)から令和36年度(2054年)までとなっています。本計画の計画期間は、「厚木市公共施設最適化基本計画」の中長期的な政策の展開を実現するための短中期的な計画として、**令和2年度初頭(2020年4月)から令和11年度末(2030年3月)**までとします。

1-5. 計画作成の手順

本計画は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成28年8月)に示された下記の策定フローに従い、「厚木市公共施設最適化基本計画」及び「厚木市住生活基本計画」に基づいて策定します。

■ 公営住宅等長寿命化計画策定フローと本市の計画との関係



資料:「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」より引用・加筆

2-1. 本市の人口等の現況(抜粋)

- 統計あつぎによると、本市の人口は平成 20 年までは増加を続けていましたが、その後は増減を繰り返しながら微減傾向にあり、平成 30 年 10 月 1 日現在 225,204 人となっています。
- 一方、世帯数は平成 22 年に減少に転じたものの、その後は増加傾向を示しており、平成 30 年 10 月 1 日現在 99,336 世帯となっています。

⇒別表 1 本市の人口・世帯数の推移

- 国勢調査による年齢 5 歳階級別人口推移を示した、本市の平成 27 年の人口ピラミッドをみると、65～69 歳層と 40～44 歳層が多い、「ひょうたん型」の形状をしています。このことから、「今後 10 年間」と現在の 40～44 歳層が高齢者になる「20 年後」に、本市の人口を占める高齢者の割合が高くなることが予想されます。

⇒別表 2 国勢調査による年齢 5 歳階級別人口推移をしめした、本市の人口ピラミッド

- 平成 28 年 3 月に策定した厚木市人口ビジョンにおける将来展望人口推計では、合計特殊出生率の上昇、20 歳代の定住促進・転出抑制による人口減少抑制施策を進めることにより、2060 年の人口を 197,617 人に維持することを目指しています。

⇒別表 3 厚木市人口ビジョンにおける将来展望人口推計

2-2. 本市の市営住宅の現況(抜粋)

- 2019(令和元)年現在、市営住宅は 12 団地、481 戸を管理して、最も古く建設された団地は、1972(昭和 47)年の吾妻団地(20 戸)で、築 47 年が経過しています。
- 平成 31 年 4 月に新設された戸室ハイツ B(70 戸)の入居が開始しています。
- 本市の市営住宅の住戸別建設経過年は、「20 年以上 30 年未満」の住戸の割合が最も多く、全体戸数の 31.6%(152 戸)となっています。
- 公営住宅法によると、耐火構造の公営住宅の法定耐用年限は 70 年とされています。本市の市営住宅では、2042 年に法定耐用年限 70 年に達する住宅が発生します。

⇒別表 4 市営住宅の一覧、別表 5 市営住宅の建設経過年の将来推移

2-3. 市営住宅の需要推計(抜粋)

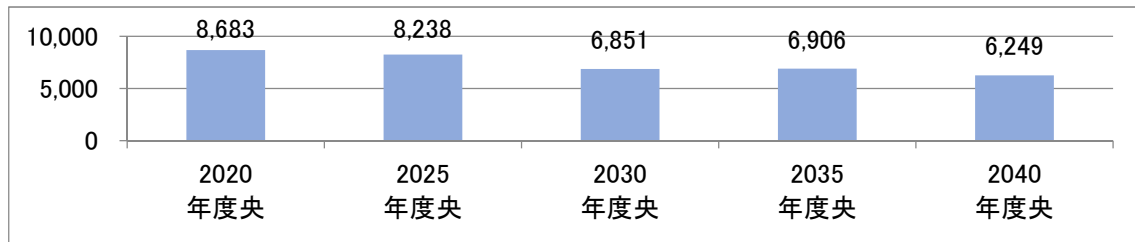
- 「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)平成 28 年 8 月」では、整備方針・事業手法の検討にあたって、公営住宅の中長期的な需要を推計することが定められています。なお、需要の推計にあたっては同じく「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に示された需要推計プログラムを活用します。
- 需要推計の結果、本市における住宅セーフティネットを要する世帯(著しい困窮年収未満の世帯^{※1})は、2035 年度央^{※2}で微増するが、全体として減少傾向にあり、8,683 世帯(2020 年度央)から 6,249 世帯(2040 年度央)に推移する結果が出ています。⇒次頁表参照

※1 著しい困窮年収未満の世帯…公営住宅の施策対象(本来階層及び裁量階層)の世帯数のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯

※2 年度央 …各年 10 月 1 日。「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)平成 28 年 8 月」に示された需要推計プログラムでは、国勢調査等の基幹統計の値を活用するため年度央(当該年 10 月 1 日)の値を利用する。

- 本計画の2030年度央の「著しい困窮年収未満の世帯」は、6,851世帯となると推計されました。
- 著しい困窮年収未満の世帯は、「公営住宅」や「公的賃貸住宅」、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間住宅^{※3}」によって対応を図るべき対象となります。

■将来の「著しい困窮年収未満の世帯」の推計



資料：国土交通省 公営住宅需要推計プログラムより算出

- 本市の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間住宅」は、平成25年住宅・土地統計調査における借家世帯数の割合(9.5%)から推計すると下表のとおりになります。

	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央
借家世帯総数推計 (世帯)	35,532	33,910	29,341	28,616	25,950
「低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数」 (戸)	3,376	3,221	2,787	2,719	2,465

- よって、本市の「著しい困窮年収未満の世帯」のうち、「公営住宅」や「公的賃貸住宅」によって対応すべき世帯数(公的支援必要世帯)は、2030年度央で4,064世帯となり、そのうち、市営住宅で分担する世帯数は、市営住宅と県営住宅等の管理戸数比(市営住宅12.2%、その他公営住宅及び公的賃貸住宅87.8%、平成25年住宅・土地統計調査)より、496世帯と推計できます。

■著しい困窮年収未満の世帯のうち、市営住宅で分担する世帯数

	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央
借家世帯総数推計	35,532	33,910	29,341	28,616	25,950
「低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数」により対応する世帯数	3,376	3,221	2,787	2,719	2,465
公的支援必要世帯	5,307	5,016	4,064	4,187	3,784
うち、市営住宅で分担する世帯数	647	612	496	511	462
うち、公的賃貸住宅等で分担する世帯数	4,660	4,404	3,568	3,676	3,322

- 以上より、本市の市営住宅の必要供給戸数は2035年度央に若干の増加があるものの2020~2040年度央まで減少傾向にあり、必要な充足戸数については、2040年度央にはマイナスに転じます。なお、2030年度央における必要供給戸数は496戸、必要な充足戸数は15戸と推計されました。

	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央
市営住宅の必要供給戸数	647	612	496	511	462
市営住宅の管理戸数	481	481	481	481	481
必要な充足戸数	166	131	15	30	-19

※3 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間住宅…国土交通省「公営住宅等の需要の見直しに基づく将来のストック量の推計例」によると、
「a)最低居住面積が30㎡以上(2人世帯の最低居住面積以上)、b)家賃が46,000円(3~5人世帯の住宅扶助上限額)以下、c)建築基準法上の新耐震基準によって、昭和56年以降に建設されたもの」、以上すべてを満たすものとして定義されています。

3-1. 施設管理に関わる課題と対策方針

長期的需要変動

○公営住宅の対象世帯である「著しい困窮年収未満の世帯」は、現在の45～49歳代が65歳以上になる2035年度に微増するもの、2040年度まで概ね減少にあるものと推計され、公営住宅需要も長期的には減少に向かうものと推計されます。

需要への対応

市営住宅の維持管理に当たっては、長期的な公営住宅の需要の変化を見据えた計画的な管理が求められます。

耐用年限と予算需要

○2042年以降から法定耐用年限(70年)を超過する住戸が徐々に発生し、現在、建設年数が20～30年を経過する住宅が法定耐用年限を迎える2060～2070年頃が、法定耐用年限を迎える市営住宅数のピークとなると推計されます。

計画的な建替えの推進

各住宅を耐用年限まで利用することを前提として維持管理を図るとともに、予算需要の過大化を鑑みて、予算需要の平準化が求められます。

不均衡な世帯構成と高齢化への対応

○団地全体が単一規模の住戸で構成されているものが多くある。また、高齢化が著しい住宅においては、自治会活動による建物の維持管理に支障が生じる可能性があります。

コミュニティ形成に配慮した団地の整備

複数の住宅規模の住戸構成により、多様な世代が共存し、コミュニティ形成が可能な住戸の整備が求められます。

入居者の高齢化と居住性

○12団地中5団地において高齢化率が50%を超えており、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の増加に伴い、住宅に求められる機能・設備の需要に変化が生じる可能性があります。

居住性向上のための改善・建替

高齢者ができるだけ長く安心・安全に自立した生活を続けられるようなバリアフリー等の設備の改善が求められます。

建物の劣化と寿命

○15年以上経過した建物は、何等かの不具合が生じている可能性があります。建物への影響が出てからの補修(事後修繕)は、建物の寿命を縮める大きな要因となることから、適正な維持管理・点検における対応が求められます。

定期的な施設の点検と適切な対応

定期点検等を行い予防保全的な対応を図ります。また、入居者からの通報等による破損に対しては、速やかに対応することが求められます。

安全性

○各住棟の耐震性を確保することはもちろん、高齢化が進行する中、居住者が安全で快適な生活を送るためにエレベーターの設置は重要な項目の一つとなります。
○エレベーターの安全性について平成21年の法改正がされていることから、既存の適合性を確認する必要があります。

安全性向上のための改善

耐震性が不十分な棟については、建替え又は耐震改修の早期対応が求められます。エレベーターについては、現行法に遵守した設備への改修が求められます。

上位関連計画との整合

○「厚木市公共施設最適化基本計画に基づく個別施設計画の策定に関する基本的な考え方」において、公共施設の最適化に関する目標として、今後40年間の公共建築物の維持管理等費用に対して不足する約422億円を解消することを掲げ、「適正な規模での更新・複合化」(床面積の80～90%に削減)等に取り組むとされています。

市施設総量を考慮した整備の推進

市営住宅整備においても、市全体の施設総量の適正化を図るため、集約等について、関係部局との調整を行うことが必要です。

3-2. 入居者管理等に関わる課題と対策方針

近年の需要

○市営住宅のストック数は、需要に対して不足の状況が続く状況となっていますが、必要な充足戸数は年々減少し、2030年度中央では15戸の不足、2040年度中央には19戸の超過に転じると推計されています。

民間ストック有効利用

民間賃貸住宅への居住支援の強化等の民間ストックの有効活用を図るとともに、収入基準を超過する世帯への対応が求められます。

世帯人数と住戸規模のミスマッチ

○入居開始より30年以上が経過する市営住宅では、子世代の独立等により、住戸規模と世帯人数にミスマッチが生じている可能性があります。
○また高齢化により単身高齢世帯の需要が高まる可能性があります。

適正な整備・居住誘導

入居世帯及び将来需要に対応した住戸規模の適正な整備・居住誘導が求められます。

4-1. 基本理念・目標

(1) 基本理念

既存の公営住宅ストックを効率的かつ長期に活用できるよう、適切な修繕を効果的に行い必要な経費の圧縮を図ります。また、世帯人数、家族構成、年齢に応じた適正な住戸規模への住み替えを推進することにより、より多くの住宅確保要配慮者が一定水準の適切な住宅を取得し、文化的で快適な市民生活を送ることができるような支援を行います。

(2) 基本目標

I 入居者の安全性の確保

○引き続き入居者の安心・安全な生活を確保するため、建物の老朽化に備えた定期点検や計画的な修繕に努めるとともに、高齢化による高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の増加を見据えて、高齢入居者等の安全性確保のための設備やサービス等の導入を推進します。

II 適切な居住水準の確保

○既存ストックの活用を重視した市営住宅の管理を進める中で、住宅の広さと世帯人員のミスマッチを最小限に抑え、住み替えを推進します。
○また、必要な居住水準の住戸を住宅団地のコミュニティの健全化と建替えや改善により、過大とまらない適切な規模の住宅の確保を図ります。

III 計画的な修繕等による住宅の長寿命化の実現

○市営住宅を長期に活用していくため、劣化・破損が発生した後の事後修繕ではなく、定期的な点検による予防修繕等の適切な手法を選択し、各住棟を法定耐用年限70年まで、安心して安全に、かつ快適に利用できるよう計画的な修繕を実施していきます。

4-2. 長寿命化等に関する基本方針

(1) ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

- 市営住宅の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、データベース化することにより、市営住宅の管理の効率化・共有化を図ります。
- 市営住宅の定期点検を実施し、各結果をデータベースに整理することで、各住棟の問題・課題箇所を明確にし、予防保全的な修繕管理を実施します。
- 市営住宅の団地・住棟単位で修繕履歴や課題等を管理し、常に確認できる仕組みを構築することで、住棟の長寿命化につながる適正な修繕につなげます。

(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

- 市営住宅供給開始当初は、住宅不足による多大な市営住宅需要に対応するための新たな市営住宅の供給を行ってきました。今後は、高齢化、人口減少等の状況に鑑みつつ、住宅ニーズに合わせた住宅性能向上や、既存ストックの活用による世帯人数に応じた適正規模の住戸への住み替え推進等の検討を行います。
- 市営住宅は計画的に安全性や長寿命化に資する修繕や改修を行ってきました。しかしながら、市営住宅の一部住宅には、安全性や居住性の向上が求められる住宅が認められます。今後、住宅の安全性及び居住性に配慮し、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に寄与する改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図ります。
- 修繕及び改善に当たっては、建物仕様の水準の見直し等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理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に努めます。

4-3. 市営住宅への長期需要変動への対応

(1) 長期需要変動を加味した市営住宅の整備

- 市営住宅の整備にあたっては、入居の対象となる「著しい困窮年収未満の世帯」の世帯数や家族構成の変化を見据えた30～40年の長期需要変動を視野に入れた整備が必要となります。そのため、家族の人数や構成に応じた適正な居室構成や、面積規模の住戸を供給する型別供給を図るとともに、現在の入居者の家族構成はもちろんのこと、将来的な高齢者世帯の割合増加や人口減少等によるセーフティネット住宅の需要減少等の需要変動にあわせ、適正な住戸規模を供給できる住宅の整備を行います。