

大衡村公営住宅等長寿命化計画

概 要 版

平成 26 年 2 月

大衡村 農林建設課

目 次

1. 長寿命化計画の目的	1
(1) 計画策定の背景と目的.....	1
(2) 計画の位置づけ.....	1
(3) 計画期間.....	1
2. 公営住宅等の状況	2
(1) 公営住宅等入居者の状況.....	2
3. 長寿命化に関する基本方針	3
(1) ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針.....	3
(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.....	3
4. 長寿命化を図るべき公営住宅の検討	4～5
(1) 将来人口、将来世帯数の推計.....	4
(2) 要支援者世帯からみた住宅供給量の推計.....	4
(3) ストック活用の選定フロー.....	5
(4) ストック活用手法の判定結果.....	5
5. 長寿命化のための維持管理による効果	6～7
(1) ライフサイクルコスト(LCC)算出について.....	6
(2) ライフサイクルコスト効果結果.....	7

1. 長寿命化計画の目的

(1) 計画策定の背景と目的

わが国では、本格的な少子高齢社会、人口・世代減少社会を迎え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年6月に住生活基本法が制定された。この住生活基本法に基づき、国の住宅政策の方向性を示すものとして住生活基本計画が策定(平成23年3月改正)された。全国計画の目標を設定するにあたっては、良い住宅をより長く使うというストック重視の視点、多様な住宅ニーズに的確に対応するため市場を重視する視点、施策を効果的・効率的に展開するため公共の財政支援に依存することなく、民間の知恵や資金を最大限活用する視点、医療や介護、環境等他分野と連携する視点、地域の自然や歴史、文化など地域の実情をきめ細かく踏まえる視点が重視されている。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応する事が課題となっており、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっている。

本業務は、大衡村の公営住宅ストックの適切なマネジメントを行うため、既存の公営住宅ストック状況を把握し、その役割やあり方を考慮したうえで団地別・住棟別の活用方針を定め、長寿命化のための維持管理計画等を検討して公営住宅長寿命化計画を策定することを目的とする。

(2) 計画の位置づけ

計画内容は、本村における公営住宅等の実情を踏まえ、公営住宅等に対する需要を把握し、本計画の上位計画である「第5次大衡村総合計画」や「大衡村都市計画マスタープラン」に即して大衡村公営住宅長寿命化計画を策定する。

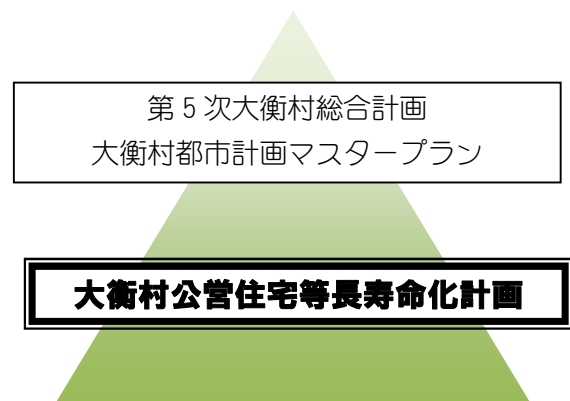


図1 計画の位置づけ

(3) 計画期間

本計画の計画期間は、平成26年度から平成35年度までの10年間を原則とする。なお、本計画は、今後の社会・経済情勢の変化により、方針の変更があれば随時、見直すこととする。

2. 公営住宅等の状況

(1) 公営住宅等入居者の状況

大衡村の公営住宅等管理戸数は、230戸、入居戸数は223戸、空室数は7戸であり、入居率は97.0%となっている。(表1、図2)

表1 公営住宅等の入居状況

(平成25年12月末現在)

No	住宅名		構造規模	建設年度	経過年数			耐用年数	管理戸数			入居率
		号棟			基準年(H25)	中間年(H30)	目標年(H35)		計	入居	空室	
1	五反田北住宅	1号棟	中層耐火3F	S54	34	44	54	70	24	23	1	95.8%
2	五反田北住宅	2号棟	中層耐火3F	S59	29	39	49	70	18	18	0	100.0%
3	五反田住宅	1号棟	中層耐火3F	H2	23	33	43	70	18	18	0	100.0%
		2号棟		H4	21	31	41	70	18	18	0	100.0%
		3号棟		H5	20	30	40	70	12	12	0	100.0%
		4号棟		H2	23	33	43	70	6	6	0	100.0%
		小計	-	-	-	-	-	-	-	54	54	0
4	河原住宅	1号棟	中層耐火3F	H7	18	28	38	70	18	18	0	100.0%
		2号棟		H6	19	29	39	70	18	17	1	94.4%
		3号棟		H8	17	27	37	70	18	16	2	88.9%
		小計	-	-	-	-	-	-	-	54	51	3
5	定住促進住宅	1号棟	中層耐火5F	H3	22	32	42	70	40	37	3	92.5%
		2号棟		H4	21	31	41	70	40	40	0	100.0%
		小計	-	-	-	-	-	-	-	80	77	3
総計		-	-	-	-	-	-	-	230	223	7	97.0%



図2 公営住宅分布図

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

適切なストックマネジメントの基盤として、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ことから次のとおり基本方針を定める。

- 1) 管理する公営住宅等の整備・管理データを住棟単位で整理する。
- 2) 公営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- 3) 公営住宅等の住棟の修繕履歴等のデータを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理する。

(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

公営住宅等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、居住性の低下を未然に防ぐ予防保全的な維持管理が重要であることから、次のとおり基本方針を定める。

- 1) 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上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。
- 2) 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、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ってライフサイクルコストの縮減を図る。
- 3) 修繕標準周期に先立って定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実践に繋げる。

4. 長寿命化を図るべき公営住宅の検討

(1) 将来人口、将来世帯数の推計

将来人口の予測には『第5次大衡村総合計画』の平成32年(西暦2020年)における将来人口推計データを採用し、平成35年の人口を7,416人、将来世帯数を2,060世帯とした。
※本計画の目標年度は平成35年であるため、総合計画の推計値を踏まえ、今後も同様の傾向が続くものとして平成35年の将来人口の値を設定した。

(2) 要支援世帯からみた住宅供給量の推計

公営住宅等は、住宅に困窮する多様な需要に対応したセーフティネットとして、管理戸数や供給戸数目標の適正な設定を行い供給していかなければならない。

本村における平成35年の公営住宅等による公的な援助が必要な世帯数は、住宅土地統計調査等のデータをもとに、本村の居住世帯の世帯収入、世帯主の年齢、現在居住している住宅の状況等の計画期間内における変動を考慮しながら、住宅弱者対策、高齢者対策、少子化対策が必要な世帯数を推計し、それらを積み上げる手法により算出した。

本計画では公営住宅等による公的な援助が必要な世帯を149世帯と推計した。

また、要支援世帯数の推計結果を踏まえて、空家募集の状況等を基に住宅供給量を推計し、平成35年の供給目標量(戸数)を150戸*と設定する。

※村営住宅のみの世帯数。定住促進住宅(80戸)を含めた場合は、目標管理戸数は230戸となる。

設定した供給目標量は、統計結果に基づき算出した計画上の目安であり、実際のストック管理においては、現入居者及び住宅困窮者の需要や住棟の状況に応じて適切な対応を図る。

(3) ストック活用の選定フロー

各ストック活用の判定については、以下のフローに基づき進める。

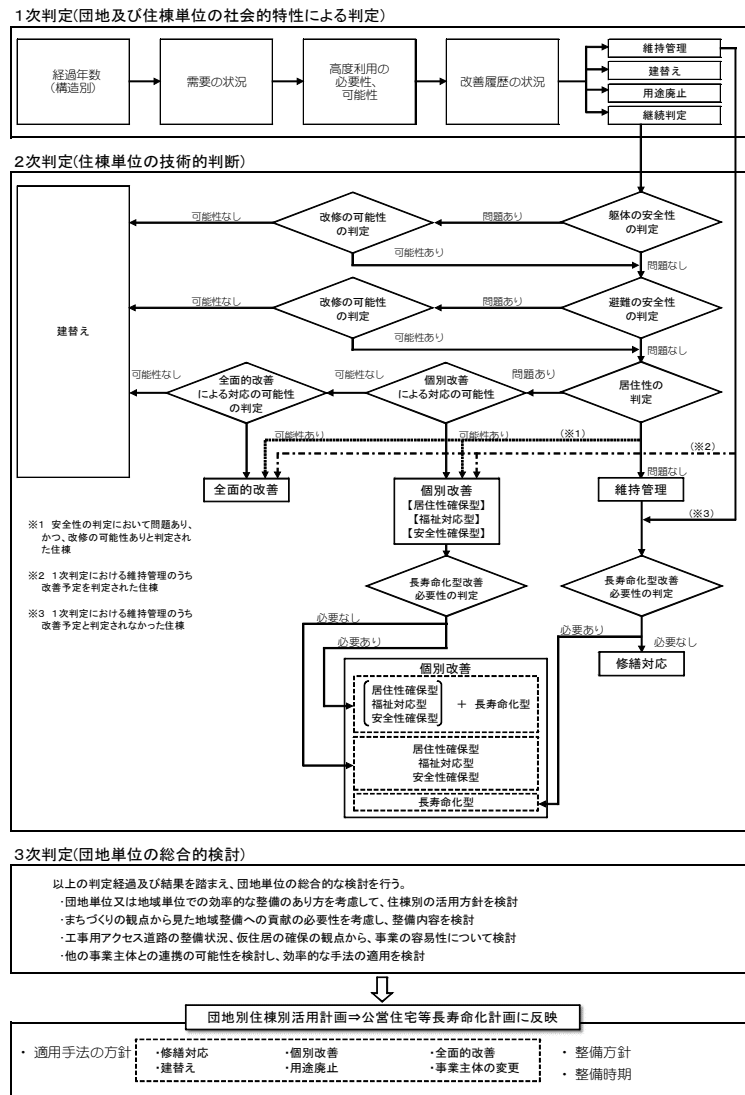


図3 ストック活用の選定フロー

(4) ストック活用手法の判定結果

各ストック活用の判定結果と対策内容を以下のとおりまとめる。

表2 ストック活用の判定結果と対策内容

No	住宅名	建設年度	管理戸数	判定結果	対策内容
1	五反田北住宅1号棟	S54	24	大規模改善もしくは建替え	大規模改善もしくは建替え
2	五反田北住宅2号棟	S59	18	大規模改善もしくは建替え	大規模改善もしくは建替え
3	五反田住宅	H2~H5	54	長寿命化型改善	外壁改修、屋上改修、給水管改修
				個別改善	バリアフリー化、三箇所給湯の設置
4	河原住宅	H6~H8	54	長寿命化型改善	外壁改修、屋上改修、給水管改修
				個別改善	バリアフリー化
5	定住促進住宅	H3~H4	80	長寿命化型改善	外壁改修、屋上改修、給水管改修
				個別改善	バリアフリー化、三箇所給湯の設置

5. 長寿命化のための維持管理による効果

長寿命化型改善を実施する住棟について、ライフサイクルコストの効果を算出する。

長寿命化による維持管理の効果

(1) ライフサイクルコスト（LCC）算出について

予防保全的な維持管理等の実施による効果を記載する。また、長寿命化改善事業を実施する公営住宅を対象として、ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を算出する。

長寿命化による維持管理の効果

- ◆ 定期点検の実施によって、予防保全的な修繕・改善を効率的に行うことができ、維持修繕費等のコストの縮減が図られる。
- ◆ 長寿命化型改善を行うことにより、建物の耐久性・安全性が向上し、それにより建物の長寿命化が図られ、良好なストックを長期にわたり確保することができる。
- ◆ 公営住宅の建設年度や状態等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。

1) LCC算出方法

公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）においては、LCC算出方法として下記の手法が示されている。

- ① 1棟のLCC改善効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)
- ② LCC(計画前) = (修繕+建替費) / 建設～築後〇年までの使用年数
 - ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次の建替えまでに要するコスト。
 - ・ 「築後〇年」は、過去数年間の全国の建替事業事例における、建替前住棟の築年数を構造ごとに平均した数値を基本とするが、事業主体の事情に応じて設定しても構わない。
- ③ LCC(計画後) = (修繕費+改善費+建替費) / 建設～築後△年までの使用年数
 - ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次の建替えまでに要するコスト。
 - ・ 「築後△年」は、長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数とする。

本計画では、上記の考え方にに基づきLCCを算出する。

また、計画前後の使用年数については次項のように設定した。

- 計画前：使用年数は、耐火構造で50年間と設定した（現在、都市再生機構などでは、昭和30年代に建設された建築後45～55年が経過した建物を対象に建替事業の実施及び推進をしている状況を踏まえて設定）。
- 計画後：長寿命化型改善を行うことにより、耐用年限の全期間（耐火構造は70年）を使用するものと設定した。

これらの考え方を下図に示す。

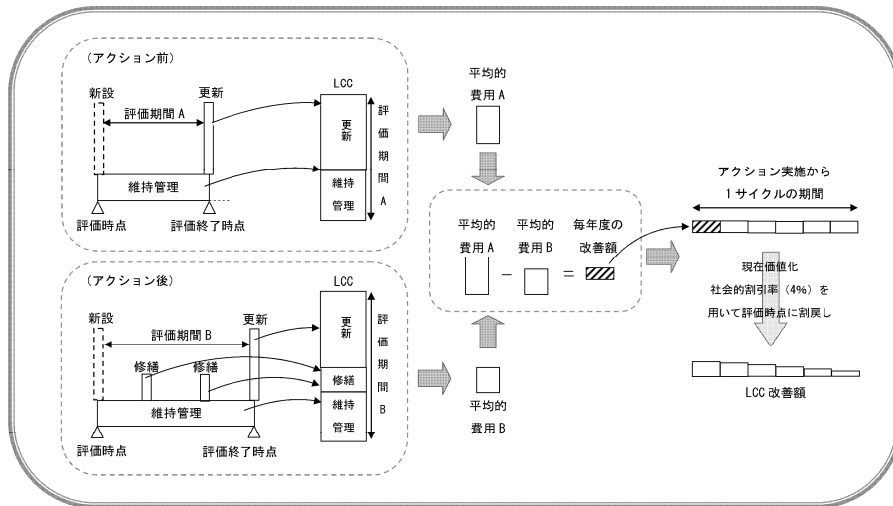


図4 ライフサイクルコスト算出図

出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」平成21年3月、国土交通省住宅局住宅総合整備課

2) 設定条件

LCC算出において用いる条件を以下に示す。

①修繕における経年修繕費率

表3 修繕項目による経年修繕費率

■修繕費

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.177%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している

■現在価値化係数：4%/年

出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」平成21年3月、国土交通省住宅局住宅総合整備課

(2) ライフサイクルコスト (LCC) 効果結果

LCCの改善効果について算定した結果、対象となる長寿命化型改善の全住棟について、削減効果があることが確認できた。住棟ごとに、長寿命化型改善によって縮減できる年・棟あたりコストは「211千円～660千円/年・棟」となっている。