

喜多方市公営住宅等長寿命化計画（改訂）（案）概要版（令和2年1月）

1-1 背景と目的

市の人口動向、既存ストックの状況、各団地の立地や地域の実情等を踏まえた課題の整理を行い、市営住宅の需要等の把握、既存ストックの有効活用法や用途廃止を含めた総数の適正化を検討し、喜多方市公営住宅等長寿命化計画の見直しを行うものです。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、上位計画の基本理念や基本方針を踏まえ、「喜多方市住生活基本計画」の住宅施策を推進し、市営住宅の長寿命化を図るための実施計画です。

1-3 計画の期間

見直しを行う「喜多方市公営住宅等長寿命化計画」の計画期間は令和2年度～令和11年度の10年間とします。

なお、今後の社会情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

1-4 対象となる市営住宅

■20 団地 120 棟 797 戸

- ・ 公営住宅 116 棟 756 戸
- ・ 改良住宅 2 棟 32 戸
- ・ 特定公共賃貸住宅 1 棟 4 戸
- ・ 地域優良賃貸住宅 1 棟 5 戸

2-1 市営住宅の入居状況（令和元年11月末現在）

■入居している住戸は 667 戸（入居率 83.6%）で、空き部屋は 130 戸となっています。

■世帯主年齢は、60～69 歳の 24.9%が最も高くなっています。また、60～69 歳、70～79 歳、80 歳以上の世帯を合わせると 52.0%となり、約半数が高齢者世帯となっています。

2-2 市営住宅の課題

課題1：老朽化が進行する市営住宅
<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐用年数を経過している住棟が 36 棟 146 戸（30%）あります。 ・ 「木造住宅及び簡易耐火構造」の住棟の多くは耐用年数を経過しており、「用途廃止」等の事業手法を適切に選択、実施していく必要があります。 ・ 「簡易耐火2階建」の住棟のうち、耐用年数を経過していない住棟は、既存ストックの活用や入居率の向上の観点から、必要最低限の居住ニーズに対応できるような「居住性向上及び福祉対応改善」を行い、一定の居住環境となるよう改善が必要となっています。 ・ 「鉄筋コンクリート造」の外壁について、剥離やクラック等が発生している団地があることから、劣化状況を把握し適正に改修を実施する必要があります。
課題2：共同施設等の改善
<ul style="list-style-type: none"> ・ トイレが水洗化されていない住棟は 9 団地 172 戸（21.6%）であるため、居住ニーズをはじめ、衛生面への懸念等から、合併浄化槽への改善工事や、公共下水が整備される地区については、公共下水道への接続工事を実施し、早期の水洗化が必要となっています。 ・ 老朽化し機能が低下している浄化槽は、周辺への環境悪化防止のため早期の更新が必要となっています。 ・ 再生可能エネルギーの普及促進による二酸化炭素排出量の削減など、地球環境に配慮したやさしいまちづくりの一環として劣化した外灯や階段灯、集会所内の照明器具は、LED 灯などへの省エネ設備への早期の更新が必要となっています。
課題3：高齢者世帯等に対応したバリアフリー化の推進
<ul style="list-style-type: none"> ・ バリアフリーに対応していない（床の段差や玄関・トイレ等の手すり未設置など）団地については、床の段差解消や手すりの設置などバリアフリー化を進める必要があります。
課題4：居住ニーズへの対応
<ul style="list-style-type: none"> ・ 浴室・台所・洗面所の3箇所について、給湯設備が未整備の住戸は 554 戸（69.5%）になります。現代の生活スタイルや居住ニーズに対応した住宅設備の改善が必要となっています。 ・ 老朽化した給湯器や換気設備等について、更新が必要となっています。

2-3 市営住宅管理戸数の設定

国土交通省の示すストック推計プログラムより、10 年後（令和 11 年度）の公営住宅等の供給必要戸数（「著しい困窮年収未満世帯」）は 640 世帯と推計されました。

推計結果を踏まえ、耐用年数を超過し、老朽化が著しい団地については、用途廃止とし、目標年度（令和 11 年度）の市営住宅管理戸数を現在の 797 戸から 661 戸と設定します。（136 戸を用途廃止とします。）

3-1 市営住宅管理戸数の設定と事業手法

各団地の今後の管理戸数と事業手法は下表のとおりです。

管理戸数の設定と事業手法		
■維持管理【287 戸】 下台 1.5 号棟【48 戸】 五目山【2 戸】 家ノ下【6 戸】 藤ノ木【16 戸】 橋本前田【30 戸】 恵比寿喜田 60 号【12 戸】 御殿場【118 戸】 北松ノ前【26 戸】 松ヶ丘【24 戸】 子育て住宅【5 戸】	■改善【374 戸】 大荒井 5 号棟【20 戸】 大荒井 1.23 号棟【56 戸】 大荒井木造棟【18 戸】 一ノ堰 1.5~7.9 号棟【80 戸】 一ノ堰 8.10 号棟【28 戸】 下台 2~4 号棟【48 戸】 菅井【80 戸】 恵比寿喜田 59 号棟【12 戸】 改良住宅【32 戸】	■用途廃止【136 戸】 雲雀ヶ丘【16 戸】 常盤【6 戸】 北原【8 戸】 大荒井【簡 1】【8 戸】 一ノ堰【簡 2】【22 戸】 館ノ内【55 戸】 家ノ下【16 戸】 東鑑沼【5 戸】 ※住棟を解体した後の敷地は、民間企業や住宅供給事業者などへの売却を基本方針として、有効活用策を検討します。 目標年次用途廃止戸数：136 戸
目標年次維持管理戸数：661 戸		

3-2 改善事業の実施方針

現在の長寿命化型工事（外壁改修等）を継続していくほか、優先入居※の対象となる接地階（3 階建以上の 1 階部分）の住戸に対し、玄関・トイレ等への手すり設置、床の段差解消、スイッチのワイド化など、バリアフリー化改善を推進していきます。今後 10 年間では、高齢者の入居する世帯が多く、単身者が入居することができる団地を優先的に改善し、最終的にすべての接地階においてバリアフリー化を目指します。また、整備にあたり（公社）全国公営住宅火災共済機構の補助制度を活用します。

※優先入居：高齢者、障害者世帯、病気等により日常生活に身体の機能上の制限を受ける者が優先的に接地階へ入居できる制度

【福祉対応型】※1

■バリアフリー化改善（カッコ内は高齢者入居率）

- ・一ノ堰団地 28 戸（84.6%）
- ・下台団地 24 戸（86.9%）
- ・恵比寿喜田団地 8 戸（100%）
- ・改良住宅 8 戸（100%）

バリアフリー化改善実施戸数
※優先的に改善する戸数
合計 68 戸/144 戸（接地階全戸数）

【長寿命化】※2

■屋上・外壁・配管の耐久性向上改善

- ・一ノ堰団地 1.5~7.9 号棟（配管：2022~2024 年）
- ・下台団地 2~4 号棟（屋根・外壁：2020~2023 年）
- ・菅井団地（屋根・外壁：2024~2028）
- ・恵比寿喜田 59 号棟（屋根・外壁：2029 年）

【居住性向上】

■浄化槽改修

- ・大荒井団地（2025 年）
- ・一ノ堰団地（2023 年）
- ・菅井団地（2021 年）

■公共下水道接続

- ・改良住宅（2021 年）

【安全性確保】

■エレベーターの法令不適合改善

- ・大荒井団地 5 号棟（2020 年）

※1 バリアフリー化改善の実施は、退去修繕と併せて実施します。

※2 なお、住戸、共用部分、屋外・外構の配管の耐久性向上に資する工事（長寿命化型）は、劣化状況の詳細調査に基づき実施時期を再判断します。