4 長寿命化に関する基本方針

4-1 公営住宅等のストックに関する方針

4-1-1 公営住宅の役割

(1) 住宅困窮者への住まいの提供

公営住宅法や条例の目的を踏まえ、自力で住宅を確保することが難しい低所得者に対して、一定水準の質が確保された住宅を供給する。

(2) 高齢・障害・子育て世帯等への安全・安心な居住環境の提供

住宅困窮者だけでなく、いわゆる住宅弱者と呼ばれる高齢者や障害のある人、子育て世帯等に対して、安心して暮らせる居住を提供する。

4-1-2 公営住宅の課題

(1) 老朽住戸への対応

現在、全体で約 18%の住戸が耐用年限を経過しており、そのほとんどが簡易耐火構造 2 階の構造となっている。公営住宅の老朽化による経年劣化等が進む中、入居者の安全性の確保の観点からも、実情に応じて建替え、集約化、用途廃止や改善等による対策を講じる必要がある。

また、計画最終年度までには、耐用年限を経過する住戸は現存する住戸の約 23%となることから、経過時期を考慮しつつ維持するための改修を行い、延命的措置を講じる必要がある。

(2) 予防保全的な適正修繕・管理

長期的に住宅ストックを維持・管理していくために、耐用年限を経過していない住戸についても、点検や劣化調査・診断の結果を踏まえ、必要に応じて予防保全的な修繕・改善を適正に実施していく必要がある。

(3) 高齢世帯等に対応した整備

入居世帯のうち、約6割が高齢世帯となっていることから、高齢者等に対応した更新・整備が必要である。セーフティネット機能の役割を果たすためには、居住の実態に応じて手すり設置などの、住戸のバリアフリー化を進めていく必要がある。

(4) 居住性の向上

居住者の安全性や快適性を向上させるために、住宅の新設時における機能向上をはじめ、既存住宅の共有スペース照明のLED化など、居住性が向上する対策を進めていく必要がある。

(5) 効率的・効果的な事業の実施

計画最終年度である令和 13(2031)年度に、管理戸数の約 23%が耐用年限を迎え、今後も住宅の老朽化はさらに進んでいくが、社会情勢や市の財政状況を踏まえると、短期間での大量な住宅更新等の実施は困難である。

こうした中、必要な住宅ストックを維持していくために、点検による適正な維持管理のもと計画的な修繕や改善を実施し、住宅の更新においては、適正な供給量を踏まえて住宅の更新を行うなど、効率的・効果的に事業を推進していく必要がある。

(6) 脱炭素社会の実現

国の方針では、2030 年度までに地方公共団体の建築物屋根等の約 50%に太陽光発電の導入を目指すこととしており、また、「防府市住生活基本計画」や「防府市環境基本計画」の方針を踏まえ、市営住宅においても太陽光パネルの設置など、温室効果ガスの排出削減に向けた取組を推進する必要がある。

4-1-3 ストックの活用方針

(1) 入居者の安全性

老朽化が進む公営住宅においては、ストックの状況に応じて、建替、用途廃止、改善・修繕等の手法を適切に選択し実施することで、入居者の安全性を確保する。

(2) 誰もが快適に過ごせる居住環境の整備

入居者の高齢化等に対応した住宅のバリアフリー化の推進や設備の標準化を図るなど、高齢者や障害のある人、子育て世帯等の誰もが快適に過ごせる設備・機能の確保に努める。

(3) 計画的な修繕・改善等による長期活用

公営住宅を長期に活用していくため、適切な手法による計画的な修繕・改善を実施する。

(4) 適正な供給量を踏まえた住宅の更新

将来的な需要の見通しを踏まえて、建替えや住宅の集約化を行い、良質な公営住宅の供給に努める。

また、住民ニーズや周辺環境への影響なども踏まえながら、入居者へ配慮した住替えを実施することで、円滑な公営住宅の更新に努める。

(5) 住宅困窮者の居住の確保

自力で適切な住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者（低所得者、高齢者、障害のある人等）に対するセーフティネットとしての役割を果たすため、住宅困窮者の居住の確保に努める。

(6) 脱炭素社会の実現

温室効果ガスの排出削減に取り組むため、公営住宅共用部等の照明のLED化や新設する公営住宅への太陽光発電システムの設置を推進する。

4-1-4 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅のストック状況を的確に把握し、管理するためには、定期的・計画的な修繕が重要であり、予防保全的な観点から、必要な調査や点検等について、以下のように実施していくこととする。

① 管理している公営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理し、劣化調査等の実施結果を踏まえてデータベース化を行う。

② 公営住宅の定期点検を行うとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

③ 上記のデータベースにおいて、公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを構築する。

4-1-5 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減に関する方針

公営住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減により、効果的なストックの維持管理を行うことを目的とし、以下の事項について実施していくこととする。

① 事後保全型の維持管理から、予防保全的な維持管理およ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 LCC の縮減を図る。

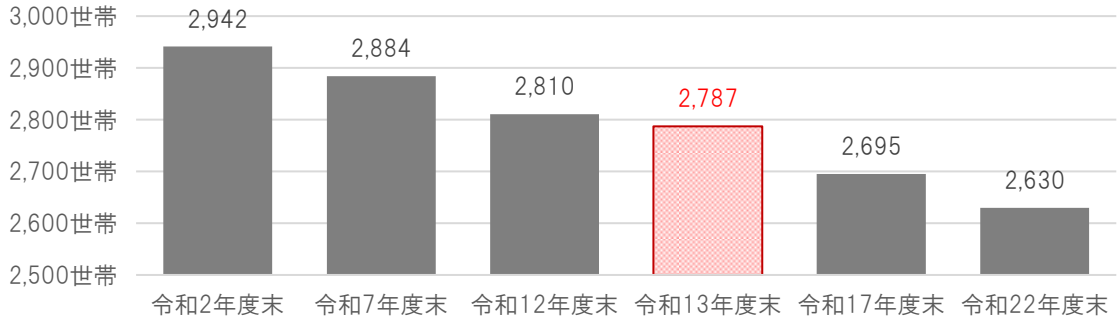
③ 定期点検や調査等を充実させ、建物の老朽化や老朽による事故等を未然に防ぐとともに効率的な事業の実施につなげる。

4-1-6 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来の供給必要戸数の推計

(1) ストック推計プログラムによる推計(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)

今後、公営住宅等で住宅の確保が必要な要支援世帯数を推計するために、「ストック推計プログラム(国土交通省住宅局)」により、将来の著しい困窮年収未満の世帯数を推計する。

[著しい困窮年収未満の世帯数の推計]



※著しい困窮年収未満世帯：
健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積（最低居住面積水準）を自力で確保することが困難と想定される収入の世帯

(2) 市営住宅の目標管理戸数

本市の市営住宅の将来目標管理戸数は、入居実績の約 1,500 戸に加えて、災害時や住替え時などに活用できる緊急的・応急的なストックとしてさらに2割程度を確保する方針とする。

また、国勢調査等の各種統計結果を踏まえ、将来における需要推計を行う国のストック推計プログラムにより、計画最終年度(R13 年度)の市営住宅の管理戸数は約 1,800 戸となる。

市営住宅管理戸数	(入居戸数)
2,107 戸　H23 年度	(1832 戸)
↓	
1,910 戸　H28・R3 年度	(1488 戸※平均値)

市営住宅目標管理戸数(R13 年度末)

約 1,800 戸