

# 第2期 三条市営住宅長寿命化計画

令和6年3月

三 条 市

# 目次

1 計画の背景及び目的	1
(1) 計画の背景	
(2) 計画の目的	
(3) 計画期間	
2 市営住宅の現状	2
3 低額所得者用公営住宅	
(1) 公営住宅の需要推計	4
(2) 低額所得者用市営住宅の長寿命化	5
ア 事業方針	
イ 事業手法	
ウ 維持管理	6
エ 個別改善	7
オ 用途廃止	8
(ア) 市営住宅の機能を停止する住宅	
(イ) 用途廃止を前提に入居者募集を停止する住宅	9
(ウ) 用途廃止に伴う入居者の移転先	10
(3) 公営住宅の確保と民間賃貸住宅の活用	11
4 定住者用公営住宅	12
(1) 事業方針	
(2) 事業手法	
(3) 個別改善	
5 修繕・改善等に係る事業予定一覧	13
6 ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果	14
(1) 効果計測の考え方	
(2) 算出の手順	
(3) 算出の結果	

# 1 計画の背景及び目的

## (1) 計画の背景

本市は、令和5年4月1日時点で7団地・474戸の市営住宅を管理しており、このうち、経済成長が高度経済成長期から安定成長期へと移行した昭和40年代から昭和50年代かけて建設されたものが約8割を占めている。

現在、これらの市営住宅は建設から40年以上が経過しており、今後、施設の老朽化に伴う維持管理費用の増大が懸念される場所である。

他方、少子高齢化、人口減少社会を迎え、さらには、財源の確保が厳しさを増す中、従来の水準で施設の維持管理を行うことは極めて困難であることから、長期的な視点に立ち、需給の適正化と併せ、予防保全の観点から計画的かつ効率的な整備による施設の長寿命化の推進が求められる。

## (2) 計画の目的

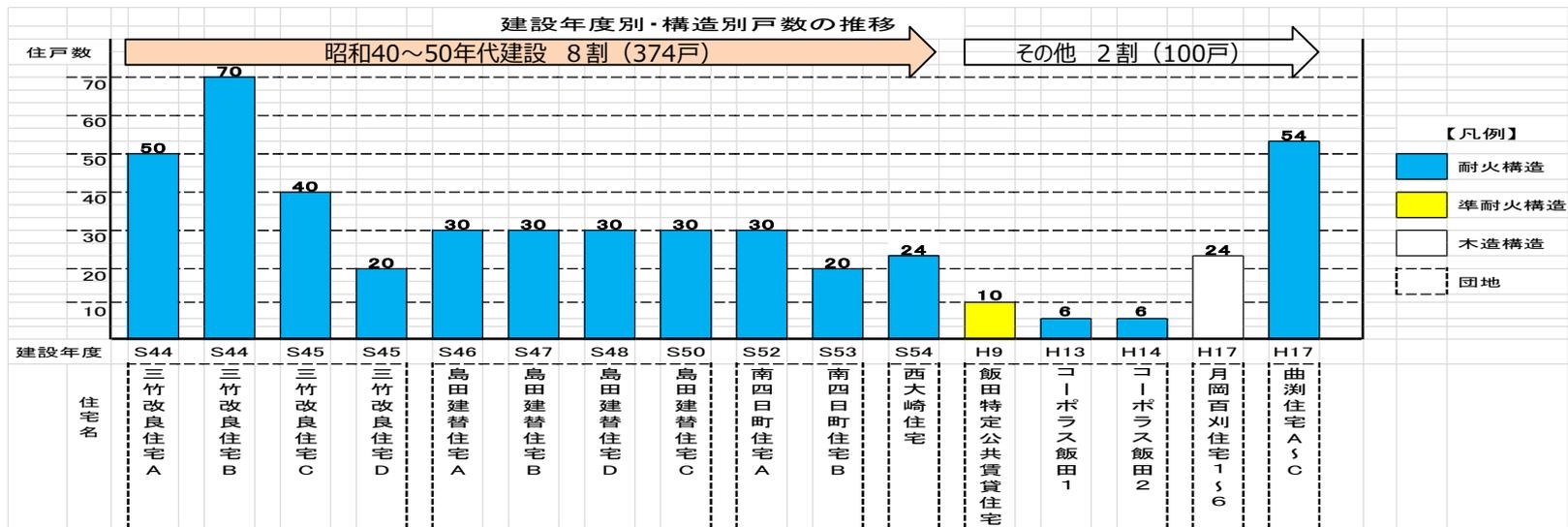
将来にわたり安全で快適な居住環境とその財源を確保していくため、市営住宅の長寿命化に関する基本方針、需要推計、事業手法、実施方針等について、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針に沿って、第2期三条市営住宅長寿命化計画を策定するもの

## (3) 計画期間

策定指針では計画期間を10年間以上とすることとされており、施設の老朽化等に適切に対応するため最短期間である10年間（令和6年度から令和15年度まで）を第2期計画期間として策定する。また、原則5年ごとに見直しを行う。



# 2 市営住宅の現状



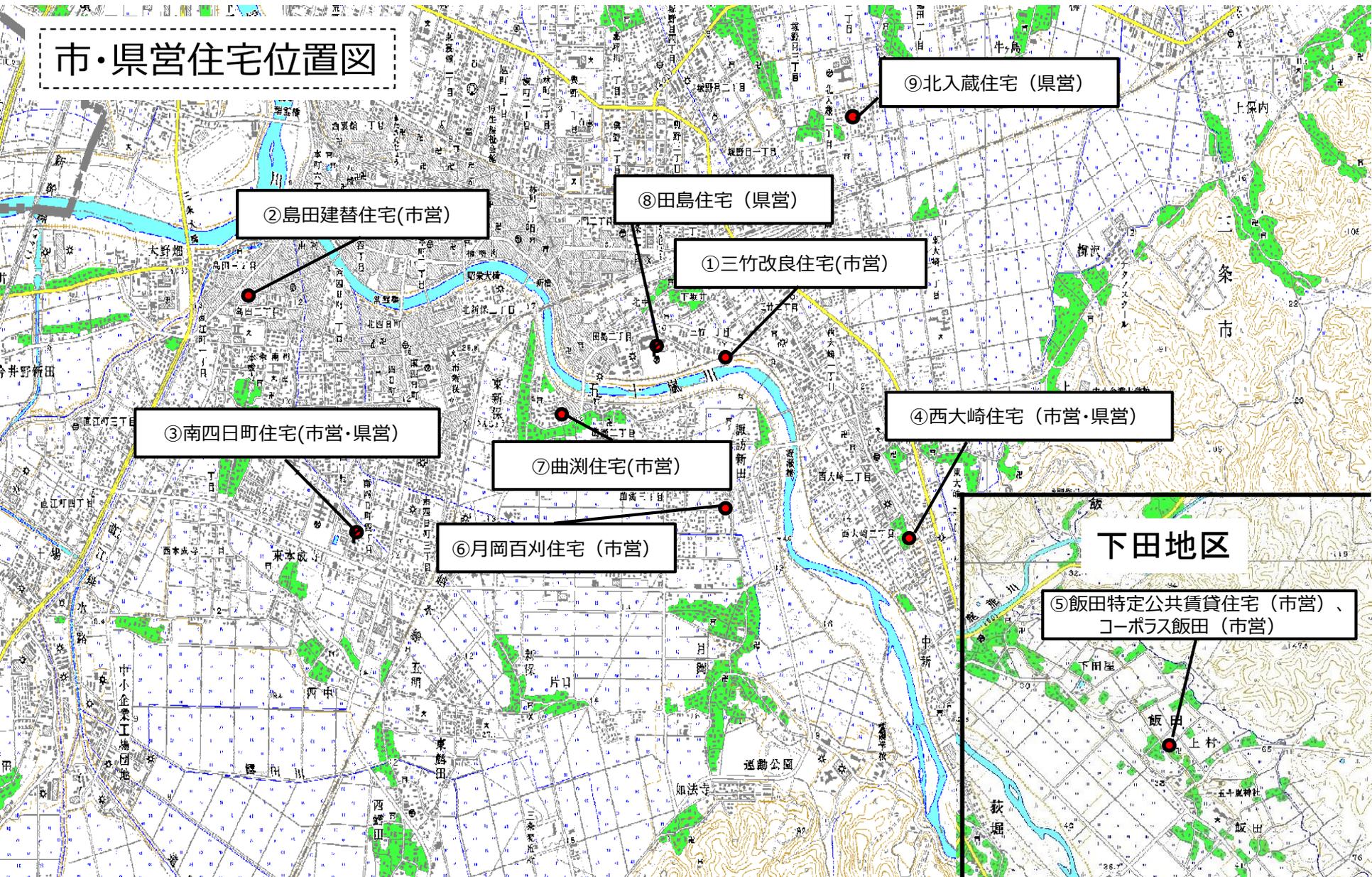
住棟別の安全性・耐用年数・居住性

団地	住宅名	用途	建設年度	構造	間取り	管理戸数	耐用年数	経過年数	耐用年数到達年度	耐震性適否	居住性					
											住戸内段差	風呂・釜	給湯器	洗濯機置場	水洗トイレ	駐車場
1	三竹改良住宅A	低額所得者用	S44	耐火	2K	50	70	54	R21	△	×	×	×	×	○	×
	三竹改良住宅B	低額所得者用	S44	耐火	2K	70	70	54	R21	△	×	×	×	×	○	×
	三竹改良住宅C	低額所得者用	S45	耐火	2K	40	70	53	R22	△	×	×	×	×	○	×
	三竹改良住宅D	低額所得者用	S45	耐火	2K	20	70	53	R22	△	×	×	×	×	○	×
2	島田建替住宅A	低額所得者用	S46	耐火	3K	30	70	52	R23	△	×	×	×	×	○	×
	島田建替住宅B	低額所得者用	S47	耐火	3K	30	70	51	R24	△	×	×	×	×	○	×
	島田建替住宅D	低額所得者用	S48	耐火	3K	30	70	50	R25	△	×	×	×	×	○	×
	島田建替住宅C	低額所得者用	S50	耐火	3K	30	70	48	R27	△	×	×	×	×	○	×
3	南四日町住宅A	低額所得者用	S52	耐火	3DK	30	70	46	R29	○	×	○	○	○	○	○
	南四日町住宅B	低額所得者用	S53	耐火	3DK	20	70	45	R30	○	×	○	○	○	○	○
4	西大崎住宅	低額所得者用	S54	耐火	3DK	24	70	44	R31	△	×	×	×	×	○	○
5	飯田特定公共賃貸住宅	定住者用	H9	準耐	3LDK	10	45	26	R24	○	○	○	○	○	○	○
	コーポラス飯田1号	定住者用	H13	耐火	2LDK	6	70	22	R53	○	○	○	○	○	○	○
	コーポラス飯田2号	定住者用	H14	耐火	2LDK	6	70	21	R54	○	○	○	○	○	○	○
6	月岡百刈住宅1号	低額所得者用	H17	木造	3LDK	4	30	18	R17	○	○	○	○	○	○	○
	月岡百刈住宅2号	低額所得者用	H17	木造	2K	4	30	18	R17	○	○	○	○	○	○	○
	月岡百刈住宅3号	低額所得者用	H17	木造	2LDK	4	30	18	R17	○	○	○	○	○	○	○
	月岡百刈住宅4号	低額所得者用	H17	木造	2LDK	4	30	18	R17	○	○	○	○	○	○	○
	月岡百刈住宅5号	低額所得者用	H17	木造	2LDK	4	30	18	R17	○	○	○	○	○	○	○
	月岡百刈住宅6号	低額所得者用	H17	木造	3LDK	4	30	18	R17	○	○	○	○	○	○	○
7	曲淵住宅A	低額所得者用	H17	耐火	3DK	12	70	18	R57	○	○	○	○	○	○	○
	曲淵住宅B	低額所得者用	H17	耐火	2DK	30	70	18	R57	○	○	○	○	○	○	○
	曲淵住宅C	低額所得者用	H17	耐火	1DK	12	70	18	R57	○	○	○	○	○	○	○

【凡例】 ○印は、「適合」又は「設備あり」 △印は、「未診断」又は「要再診断」 ×印は「設備なし」

## 2 市営住宅の現状

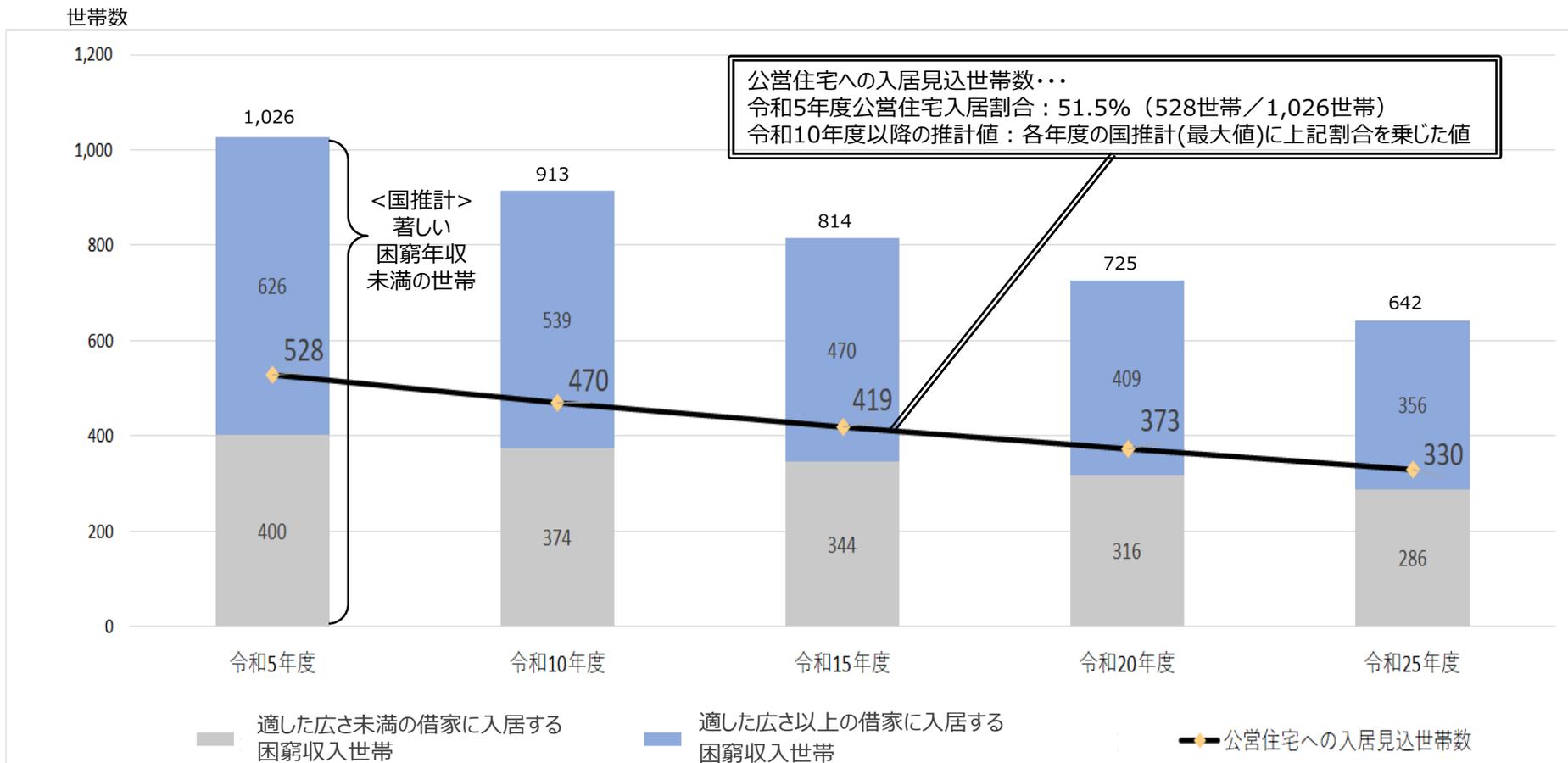
### 市・県営住宅位置図



### 3 低額所得者用公営住宅

#### (1) 公営住宅の需要推計

国の「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を活用した推計結果と、三条市の公営住宅の入居実績から、今後の公営住宅への入居見込世帯数を推計する。



計画期間の最終年度である令和15年度の公営住宅の入居見込世帯数419世帯に対し、県営住宅288戸を除いた市営住宅131戸を必要管理戸数とし、戸数確保に向けた事業計画を策定するものとする。

## (2) 低額所得者用市営住宅の長寿命化

### ア 事業方針

- 適切な供給量（必要管理戸数）の確保
- 計画的な改善・修繕等による長期活用
- 安全・安心の確保
- 居住性の向上

### イ 事業手法

国の公営住宅等長寿命化計画策定指針の住宅別手法選定による1次判定(※1)・2次判定(※2)の結果、計画期間における既存住宅の事業手法を次のとおり定める。

事業手法	事業概要	第1期	第2期
維持管理	住宅の効用を維持するための適切な修繕・改善	月岡百刈住宅（6棟：24戸） 曲淵住宅（3棟：54戸） 建物の老朽化	南四日町住宅（2棟：50戸）
個別改善	住宅の質の向上を図るための劣化状況等を踏まえた改善	島田建替住宅（4棟：120戸） 南四日町住宅（2棟：50戸） 耐震補強完了	月岡百刈住宅（6棟：24戸） 曲淵住宅（3棟：54戸）
用途廃止 (入居者募集停止含む。)	住宅機能の廃止	月岡八珍住宅（3棟：12戸） 三竹改良住宅（4棟：180戸） 藤平住宅（3棟：6戸） 西大崎住宅（1棟：24戸）	三竹改良住宅（4棟：180戸） 島田建替住宅（4棟：120戸） 西大崎住宅（1棟：24戸）

管理戸数 248戸 (第1期)

管理戸数 128戸 (※3) (第2期)

建物の老朽化により個別改善不可及び民間手法を活用した建て替え不可

※1 1次判定項目：社会的特性(需要、効率性、立地性)、物理的特性(躯体の安全性、避難の安全性)による判定

※2 2次判定項目：将来ストック量による判定

※3 必要管理戸数に対し不足する分(131戸-128戸=3戸)は、住宅セーフティネット制度を活用することで確保する。

## ウ 維持管理

住宅の効用を維持するための適切な修繕を行うことにより、長寿命化につなげる。

### 〔主な事業内容〕

住宅名	用途	建設年度	管理戸数	耐用年数	経過年数	耐用年数到達年度	耐震性	事業年度	主な事業内容
南四日町住宅A	困窮	S52	30	70	46	R29	新耐震基準適合	R6	駐車場の利活用
南四日町住宅B	困窮	S53	20	70	45	R30	新耐震基準適合	R6	駐車場の利活用

## 工 個別改善

住宅の質の向上を図るための劣化状況等を踏まえた改善を行うことにより、長寿命化につなげる。

### 〔主な事業内容〕

住宅名	用途	建設年度	管理戸数	耐用年数	経過年数	耐用年数到達年度	耐震性	事業年度	主な事業内容
月岡百刈住宅	困窮	H17	24	30	18	R17	新耐震基準適合	R6	駐車場の利活用
								R12	屋上・外壁改修工事
曲淵住宅	困窮	H17	54	70	18	R57	新耐震基準適合	R6	駐車場の利活用
								R8	外壁改修工事
								R9	外構改修工事

## オ 用途廃止

### (ア) 市営住宅の機能を停止する住宅

建物の老朽化が進んでおり、新耐震基準に適合しないことから、市営住宅の機能を停止する。

#### 〔主な事業内容〕

住宅名	用途	建設年度	管理戸数	耐用年数	経過年数	耐用年数到達年度	耐震性	事業年度	主な事業内容
三竹改良住宅A・B	困窮	S44	120	70	54	R21	未診断	R3～R9	入居者移転補償事業
								R7～R9	家賃低廉化補助事業
								R9	用途廃止
								R10	解体工事
三竹改良住宅C・D	困窮	S45	60	70	53	R22	未診断	R4～R10	入居者移転補償事業
								R7～R10	家賃低廉化補助事業
								R10	用途廃止
								R11	解体工事

## (イ) 用途廃止を前提に入居者募集を停止する住宅

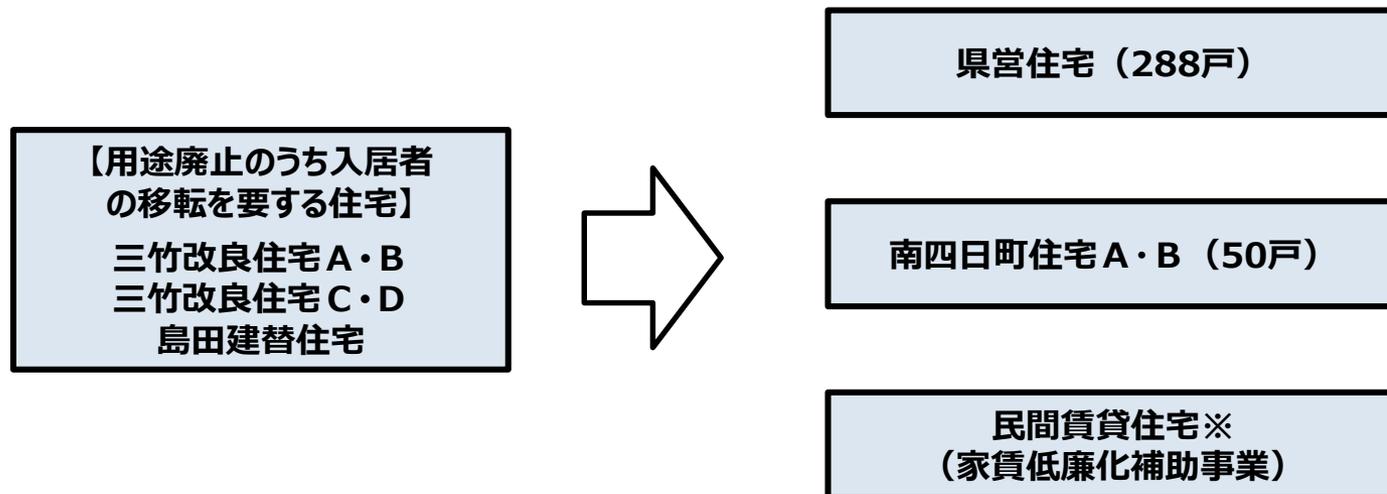
建物の老朽化が進んでおり、新耐震基準に適合しないことから、用途廃止を前提とした入居者募集停止をする。

### 〔主な事業内容〕

住宅名	用途	建設年度	管理戸数	耐用年数	経過年数	耐用年数到達年度	耐震性	事業年度	主な事業内容
島田建替住宅A	困窮	S46	30	70	52	R23	要再診断	R6	入居者募集停止
								R7～	入居者移転補償事業 家賃低廉化補助事業
島田建替住宅B	困窮	S47	30	70	51	R24	要再診断	R6	入居者募集停止
								R7～	入居者移転補償事業 家賃低廉化補助事業
島田建替住宅D	困窮	S48	30	70	50	R25	要再診断	R6	入居者募集停止
								R7～	入居者移転補償事業 家賃低廉化補助事業
島田建替住宅C	困窮	S50	30	70	48	R27	要再診断	R6	入居者募集停止
								R7～	入居者移転補償事業 家賃低廉化補助事業
西大崎住宅	困窮	S54	24	70	44	R31	要再診断	R5	入居者募集停止
								R6	駐車場の利活用

## (ウ) 用途廃止に伴う入居者の移転先

用途廃止のうち入居者の移転を要する三竹改良住宅、島田建替住宅の入居者の移転先について、県営住宅、南四日町住宅A・Bに加え、新たに民間賃貸住宅への移転を進める。



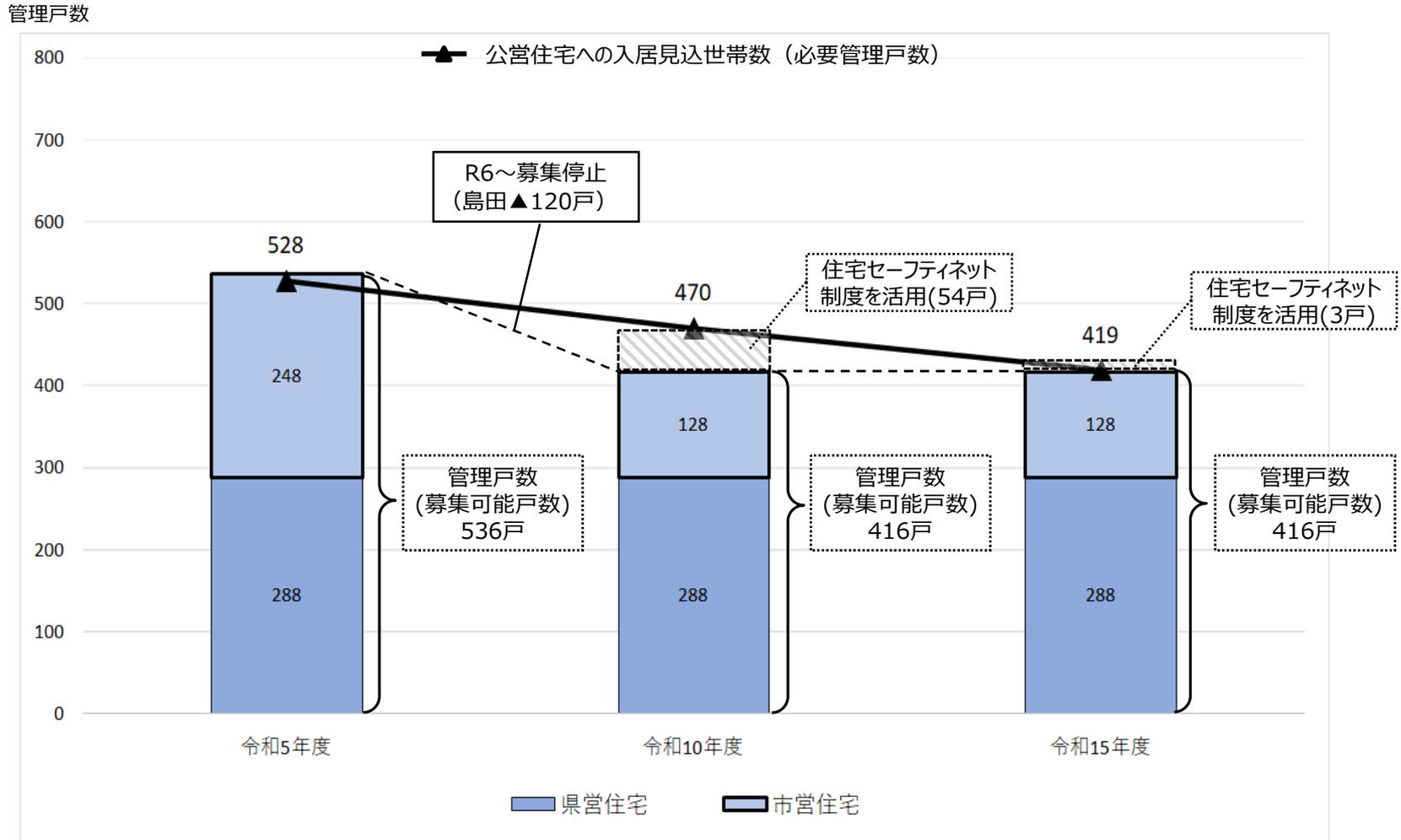
※民間賃貸住宅については、国の住宅セーフティネット制度を活用

### 住宅セーフティネット制度とは

- ①住宅の確保が困難な者(低所得者・高齢者等)の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度（セーフティネット登録住宅）【県】
- ②登録住宅の入居への経済的支援（家賃低廉化補助事業）【市】
  - ・補助対象世帯：除却予定の公営住宅の従前居住者（月収21.4万円以下の世帯）
  - ・補助率：国1/2＋市1/2（国費限度額：2万円/戸・月 総額240万円/戸）
  - ・補助期間：管理開始から原則10年以内（高齢者・障がい者世帯は20年以内（ただし継続必要性を踏まえた上で10年ごとに延長可能）
- ③住宅の確保が困難な者への入居支援（マッチング）【市】

### (3) 公営住宅の確保と民間賃貸住宅の活用

公営住宅の需要推計を踏まえ、将来を見据えた公営住宅の適正戸数を確保するとともに、不足が生じる場合には民間賃貸住宅を活用することで、必要管理戸数の確保を図る。

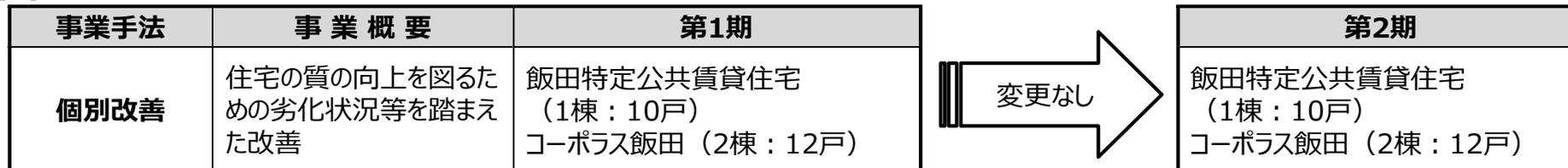


## 4 定住者用公営住宅

### (1) 事業方針

- 計画的な改善・修繕等による長期活用
- 安全・安心の確保
- 居住性の向上
- 入居率の向上 (59%→100%)

### (2) 事業手法



### (3) 個別改善

住宅の質の向上を図るための劣化状況等を踏まえた改善又は入居率の向上のための入居要件の緩和等を行うことにより、長寿命化につなげる。

住宅名	用途	建設年度	管理戸数	耐用年数	経過年数	耐用年数到達年度	耐震性	事業年度	主な事業内容
飯田特定公共賃貸住宅	定住	H9	10	45	26	R24	新耐震基準適合	R7	屋外照明設備等改修工事 入居要件の緩和及び家賃の見直し
								R11	屋上・外壁改修工事
コーポラス飯田住宅 1	定住	H13	6	70	22	R53	新耐震基準適合	R7	屋外照明設備等改修工事 入居要件の緩和及び家賃の見直し
								R14	屋上・外壁改修工事
コーポラス飯田住宅 2	定住	H14	6	70	21	R54	新耐震基準適合	R7	屋外照明設備等改修工事 入居要件の緩和及び家賃の見直し
								R14	屋上・外壁改修工事

## 5 修繕・改善等に係る事業予定一覧

住宅名	修繕・改善等事業内容									
	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
三竹改良住宅A・B		(法定検査)		用途廃止 (アスベスト調査)	解体工事					
三竹改良住宅C・D		(法定検査)			用途廃止 (アスベスト調査)	解体工事				
島田建替住宅A	(法定検査)			(法定検査)			(法定検査)			(法定検査)
島田建替住宅B	(法定検査)			(法定検査)			(法定検査)			(法定検査)
島田建替住宅D	(法定検査)			(法定検査)			(法定検査)			(法定検査)
島田建替住宅C	(法定検査)			(法定検査)			(法定検査)			(法定検査)
南四日町住宅A			(法定検査)			(法定検査)			(法定検査)	
南四日町住宅B			(法定検査)			(法定検査)			(法定検査)	
西大崎住宅	(法定検査)			(法定検査)			(法定検査)			(法定検査)
月岡百川住宅	(法定検査)			(法定検査)			(法定検査) 屋上・外壁改修 [長寿命化型]			(法定検査)
曲淵住宅			(法定検査) 外壁改修 [長寿命化型]	外構改修 [安全性確保型]		(法定検査)			(法定検査)	
飯田特定公共 賃貸住宅		屋外照明設備改修 [安全性確保型]	(法定検査)			(法定検査) 屋上・外壁改修 [長寿命化型]			(法定検査)	
コーポラス飯田住宅1		屋外照明設備改修 [安全性確保型]	(法定検査)			(法定検査)			(法定検査) 屋上・外壁改修 [長寿命化型]	
コーポラス飯田住宅2		屋外照明設備改修 [安全性確保型]	(法定検査)			(法定検査)			(法定検査) 屋上・外壁改修 [長寿命化型]	

〔長寿命化型〕…一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住宅において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から行う予防保全的な改善  
〔安全性確保型〕…非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う改善及び防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮して行う改善

### (1) 効果計測の考え方

本計画で、活用手法を個別改善と選定した住宅のうち、長寿命化型の事業を実施する市営住宅（中層耐火構造で地上階数4階以上の住宅のみが対象）について、個別改善の前後のライフサイクルコストをそれぞれ算出し、戸・年当たりのコストを比較する。

#### 〔対象となる住宅〕

・曲淵住宅

### (2) 算出の手順

算出の手順は、公営住宅等長寿命化計画策定指針の算定方法に基づき行う。

### (3) 算出の結果

住宅の質の向上を図るための劣化状況等を踏まえた改善を行うことにより、住宅の長寿命化につながるとともに、次の削減効果が期待される。

#### 〔削減効果〕

住宅名	戸数	構造	建設年度	長寿命化のための改善事業	改善前LCC	改善後LCC	LCC削減効果
曲淵住宅	54	耐火	H17	外壁改修	379,970円/戸・年	276,065円/戸・年	103,905円/戸・年