

大館市公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

大 館 市

目 次

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の目的	1
3. 計画期間	1
4. 公営住宅等の状況.....	2
第2章 長寿命化に関する基本方針	3
1. 定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針	3
2. 改善事業実施による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	3
(1) 長寿命化に関する方針	3
(2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針	3
第3章 事業手法の選定	4
1. スtock推計	4
2. 住宅別事業手法の選定	5
(1) 選定方法	5
(2) 1次判定	7
(3) 2次判定	10
(4) 3次判定	13
第4章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針	16
1. 点検の実施方針	16
(1) 定期点検の実施方針	16
(2) 日常点検の実施方針	16
(3) 点検結果の活用	16
2. 計画修繕の実施方針	17
(1) 計画修繕の内容と周期	17
(2) 点検結果を踏まえた適切な修繕計画	17
(3) 計画修繕の効率化.....	17
3. 改善事業の実施方針	18
4. 建替事業の実施方針	19
第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	20
【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧.....	20
【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	21
【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)	22
第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	23
1. 建替事業における LCC	23
2. 改善事業における LCC の縮減効果	23

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等

1. 計画策定の背景

公営住宅は、戦後の絶対的な住宅不足の解消のため、建設・供給が進み、その後も時代のニーズに対応しながら、住宅の量的拡充と居住水準の向上を図ってきました。

しかし、わが国では、少子高齢社会、人口・世帯減少社会を迎えたことから、公営住宅を含む住生活全体のあり方について見直しが行われ、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、2006（平成18）年6月に住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、公営住宅の役割も住環境を含めた質の向上へと変わり、維持管理においては対症療法型から予防保全型へ、「良いものを、きちんとメンテナンスし、長く大切に使う」という方向へと転換が図られました。

このような社会的背景のもと、公営住宅分野については、需要を的確に把握し、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅の効率的かつ円滑な更新を行いながら長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減（将来の財政負担の縮減）につなげていくことが重要となっています。

本市では、「大館市公営住宅等長寿命化計画 改訂版」を2016（平成28）年1月に策定し、2025（令和7）年度を目標年度として、効率的・効果的な公営住宅のストック活用を図ってきました。

策定後は、計画に基づき、長寿命化の観点からも検討を行い、住宅施策を推進してきたところであり、公営住宅の建替や住宅改善等の取り組みを進めてきました。

しかしながら、依然として、1965（昭和40）年前後に整備した鉄筋コンクリート造や簡易耐火構造などの耐用年数を経過した住宅が多くなるなど、公営住宅の老朽化が進んでいる状況です。また、本市においても今後は人口減少が予測されることから、今後の市営住宅ニーズを適切に把握しながら、これらの老朽化住宅の更新等を行っていく必要があります。

また、昭和40年代後半から整備を進めてきた耐火構造の住宅については、定期的な点検や長寿命化を視野に入れた計画的な修繕・改善により、効率的かつ効果的なストックマネジメントが求められています。

※ライフサイクルコスト（Life cycle cost）：建物を建設・維持管理・除却するまでに必要なトータルコスト。頭文字をとって、「LCC」とも呼ぶ。

2. 計画の目的

上記の背景を踏まえ、限られた財政状況のなかで課題に対応していくために、「大館市公営住宅等長寿命化計画」（以下、「本計画」）を策定します。

本計画は、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、大館市における公営住宅の状況やニーズを踏まえて、予防保全的な観点から適切な事業手法を選定し、中長期的な見通しに基づき事業計画を定め、ライフサイクルコストの縮減と事業費の平準化を図ることを目的とします。

3. 計画期間

本計画は、2022（令和4）年度を基準年次とし、2027（令和9）年度を中間年次、2032（令和14）年度までのおおむね10年間を計画期間とします。

なお、今後の社会・経済情勢や町の財政状況の変化などに応じて、今後も5年を目安として見直しを行うこととします。

4. 公営住宅等の状況

2021（令和3）年4月1日現在、市が管理している公営住宅（市営729戸、借上30戸、特公賃10戸、定住化促進24戸）は23住宅（793戸）、県営住宅が3住宅（132戸）となっています。

このうち、目標年次に耐用年限を超過する住宅が497戸（市管理443戸、県営54戸）と、老朽化が進んでいる状況です。

表 既存公営住宅の状況

【目標年次における耐用年限の経過状況】

：耐用年限の1/2未満（市営129戸、県営0戸）計129戸

：耐用年限1/2以上耐用年限未満（市営221戸、県営78戸）計299戸

：耐用年限以上（市営443戸、県営54戸）計497戸

2021（令和3）年4月1日現在、
募集倍率：各年3月31日現在

No.	地域	種別	住宅	構造	階数	建設年度	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空家戸数 (戸)	うち政策空家	5年間の 平均 (倍)
1	大館東	借上住宅	大町借上住宅	中層耐火	6	H23	1	30	25	5	0	—
2		市営	新町住宅	中層耐火	4	H29	1	15	15	0	0	2.3
3		〃	中町住宅	中層耐火	4	H29	1	18	18	0	0	2.8
4		〃	向町住宅	中層耐火	5	H27	1	34	34	0	0	2.5
5		〃	水門前住宅	中層耐火	3、4	H4	2	41	35	6	0	2.2
6		〃	御成町住宅	中層耐火	5	S44	2	48	33	15	0	1.0
7	大館西	〃	餅田住宅	木造 簡易耐火	1、2	S42～S46、S54	34	127	93	34	0	0.5
8		〃	片山住宅	中層耐火	3	S36	2	24	23	13	0	1.8
		〃	片山住宅	中層耐火	4	S38	1	12				
9	大館南	〃	狐台住宅	中層耐火	3	S61、S63	2	30	21	9	0	0.7
10	大館北	〃	第1獅子ヶ森住宅	簡易耐火	1	S40、S41、S50～S53	22	75	53	22	0	0.7
11		〃	第2獅子ヶ森住宅	中層耐火	3	S57～S59	5	54	32	22	0	1.0
12		〃	根井下住宅	簡易耐火	1	S33、S35、S38	4	11	—	—	—	—
13		〃	長森住宅	簡易耐火	1	S43、S44、S45	8	28	—	—	—	—
14		〃	大森野住宅	木造	1	R2	7	14	13	1	0	—
15		〃	前田住宅	木造	1	H14	7	24	21	3	0	1.0
	小計		15住宅				100	585	416	130	0	
16	比内	市営	南町住宅	木造	1、2	H17	2	12	11	1	0	1.9
17		〃	みどり住宅	木造	1	S58～59	25	25	23	2	0	2.0
18		〃	大谷地住宅	木造	1、2	H3、H4、H10～H13	53	107	94	13	0	2.6
19		特公賃	大谷地住宅	木造	2	H11～H13	10	10	10	0	0	0.9
	小計		4住宅				90	154	138	16	0	
20	田代	市営	中島住宅	木造	1	H1、H2	12	12	10	2	0	2.0
21		〃	谷地の平住宅	低層耐火	2	H10、H13	3	18	9	9	0	0.5
22		定住化促進	早口住宅	木造	2	H15	3	12	11	1	0	1.2
23		〃	第2早口住宅	木造	2	H16	3	12	10	2	0	1.3
	小計		4住宅				21	54	40	14	0	
市営住宅等合計		23住宅					211	793	594	160	0	

No.	地域	種別	住宅	構造	階数	建設年度	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)
1	大館北	改良住宅 (県営住宅)	花岡改良住宅	木造	1、2	H10	9	30
2	大館北	県営住宅	獅子ヶ森住宅	中層耐火	3	S57～59	5	54
3	大館南	県営住宅	萩の台住宅	木造	3	H13～15	2	48
県営住宅合計		3住宅					16	132

資料：大館市都市計画課資料（2021（令和3）年4月）

<構造別耐用年数>

構造	耐火	簡易耐火 2階建	簡易耐火平屋建 及び木造
耐用年数	70年	45年	30年

<経過年数参考表>

経過年数	70年	45年	(35年)	30年
2020年基準	昭和25年	昭和50年	昭和60年	平成2年
目標年次基準	昭和37年	昭和62年	平成9年	平成14年