

# 「越前市市営住宅等長寿命化計画」改定 概要版

(令和3年3月改定)

## 1. 計画策定の背景・目的

本市における市営住宅のその7割近くが昭和40年代から昭和50年代に建設され、老朽化が進行していることから、平成22年度に「越前市市営住宅長寿命化計画」を策定し、計画に基づき改善等を進め、令和2年度末に計画期間が終了となります。

また、市内の住宅事情、居住ニーズ、人口減少など社会情勢の変化に加え、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成28年8月に改定となり、建物の点検の強化や早期の修繕・改善等により、建物にかかるコスト削減や財政負担軽減を図る必要があるため、引き続き計画を改定し、これに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくこととします。

## 2. 計画期間（目標年次）

令和3年度から令和12年度（10年間）

## 3. 市営住宅のストック状況

市営住宅管理戸数：24団地 97棟 814戸（令和2年3月31日現在）

## 4. 長寿命化の対象と事業手法の選定

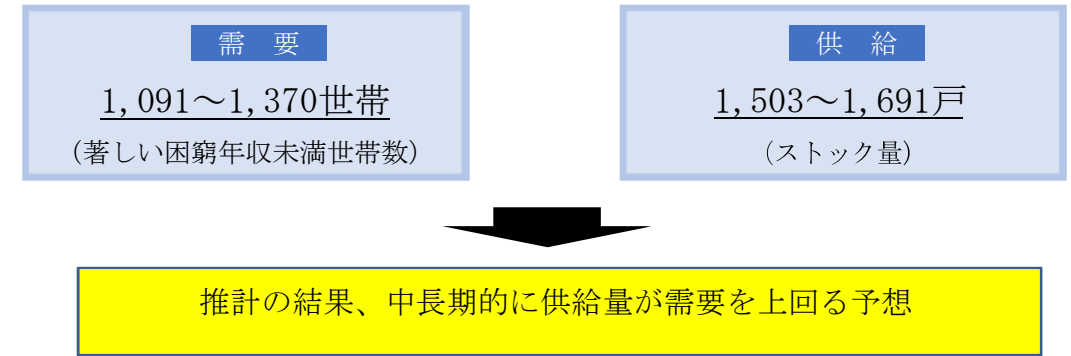
- 長寿命化の事業手法の選定において、既に用途廃止が決定している老朽木造住宅（33戸）は対象外とします。
- 事業手法の選定フロー  
「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月 国土交通省住宅局）」に基づき実施します。
  - 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計
  - 需要、効率性、立地、躯体・避難の安全性の評価（1次判定）
  - 整備手法（改善/建替）、将来的な活用による判定（2次判定）
  - 整備手法・事業費・実施時期を検討（3次判定）

## 5. 市営住宅の需要の見通し

国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』の結果を基に『ストック推計プログラム』（「公営住宅等長寿命化計画（H28年改定）」）を用いてストック量の推計と需要の見通しを算定。5年ごとに中期的な公営住宅等の需要と供給（ストック量）のバランスを把握します。

	実績値	推計値						備考	
		2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)		2045 (R27)
3-3 需要	総世帯数 (世帯)	27,843	27,469	26,776	25,850	24,817	23,680	22,350	
	公営住宅等の需要の見通し(世帯)	1,388	1,370	1,321	1,272	1,248	1,188	1,091	困窮世帯数
3-4 供給	①公営住宅 (戸)	853	853	853	853	853	853	853	募集対象の公営住宅の戸数を今後も維持すると仮定 (県営80戸含)
	②民間賃貸住宅 (戸)	849	838	816	757	722	689	650	越前市の総世帯数の減少率に連動して戸数が減ると仮定
		1,702	1,691	1,669	1,610	1,575	1,542	1,503	①+②

【2020～2045年の推計結果】



## 6. 判定結果

〈判定結果に基づく分類〉

	改善不要【A】 維持管理		改善【B】	
	改善不要	改善が必要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)
維持管理する団地 【210戸】	維持管理 【68戸】 行松 【26戸】 家久 【42戸】	改善	改善	優先的な改善 【142戸】 武生南2,3号館 【48戸】 上太田 【30戸】 村国北 【48戸】 緑 【16戸】
当面管理する団地 【373戸】	当面維持管理 【30戸】 西樫尾 【30戸】	改善し当面維持管理 【123戸】	改善し当面維持管理 【123戸】 藤の木 【63戸】 武生南1,4号館 【44戸】 春日A棟 【16戸】	優先的に改善し当面維持管理 【220戸】 北日野 【90戸】 春日B棟 【16戸】 馬塚 【60戸】 王子保 【30戸】 村国 【24戸】

その他【C】 (上記以外の住宅) ※耐用年数を経過した団地 (198戸) は当面修繕のみとし、現在の入居状況を考慮し、関係者等協議の上、今後の方針を検討

- 改善不要【A】 (維持管理) …耐震性を有し、改善が不要なので、今後も維持管理に努める。
- 改善【B】 …耐震性がないが、改善が可能なことから、耐久性向上、維持管理の容易性の向上を図るため、耐震補強、外壁改修等を行う。
- その他(上記以外の住宅)【C】 …上記以外の住宅 (耐用年数を経過した住宅) に関しては、現在の入居状況を考慮し、今後の対応を検討する。

## 7. 改善事業の実施方針

標準的な修繕周期を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、居住性・安全性等の向上が図られ長期的に活用することができるよう、公営住宅等ストック総合改善事業の内容に基づき改善事業（個別改善事業）を実施します。

「改善」と判定された団地（485戸）について、以下の改善事業を実施します。

- 安全性確保型：耐震改修
- 長寿命化型：外壁改修・屋上防水改修・共用灯LED化・避難ハッチ高耐久化 等
- 居住性向上型：窓の2重サッシ化・電気温水器高効率化 等

## 8. LCC\*とその縮減効果の算出

LCCの縮減を目指すため、計画期間中に長寿命化型改善事業を実施する住棟について、「LCCの縮減効果」を算出します。

**LCCの縮減効果：33,724千円**

(国が定める「ライフサイクルコスト算定プログラム」により算定)

※LCC：ライフサイクルコスト (建物の竣工から解体廃棄されるまでの期間に要する費用)