

# 福山市営住宅等長寿命化計画【概要版】

## 1. 長寿命化計画の目的

2006年（平成18年）6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、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、住生活基本法が制定された。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。

本市においては、高度経済成長期において、住宅需要に的確に対応するため、市営住宅等の整備を進めてきた。現在、その管理戸数は3,086戸に及んでいるが、これらの市営住宅等の約6割は1970年代までに整備したものであり、更新時期を迎えつつある。

今後は、福山市公共施設サービス再構築基本方針をもとに、良質な市営住宅等のストックの形成を実現するため、人口・世帯数の動向や需要動向、地域の実情等を踏まえながら、点検の強化、計画的な修繕及び改善等の維持管理を進めるとともに、管理運営コストの縮減を視野に入れた長寿命化計画の策定が求められている。

## 2. 計画期間

10年間 【2023年度（令和5年度）から2032年度（令和14年度）まで】

## 3. 市営住宅等ストックの状況

福山市の市営住宅等の管理戸数は、2023年(令和5年)3月末現在、69団地、3,086戸である。住戸別の状況は次のとおりである。

### （1）地域別管理戸数

本市の市営住宅等は中央地域が53.7%を占めており、市営住宅等が集中していることがわかる。また、住宅の分類別では、市営住宅が全体の95.2%と最も高くなっている。

### （2）建設年度別管理戸数

1970年代に建てられた住棟が1,575戸と最も多く、全体の約5割（51.0%）を占めている。この年代には中層耐火構造の住棟が最も多く建設されており、1,311戸（42.5%）である。また、1950年代から1960年代にかけての木造住宅や簡易耐火も残っている。

### （3）耐用年数超過状況

耐用年数の過半を超過している住宅は2,219戸、全管理戸数の71.9%である。

また、耐用年数を超過している住宅は418戸、全管理戸数の13.5%であるが、計画目標年次となる2032年（令和14年）に耐用年数を超過する住宅は32戸、全管理戸数の1.0%である。

### （4）入居者の状況

2023年（令和5年）3月23日現在、本市の管理戸数3,086戸のうち、入居戸数は2,327戸であり、入居率は75.4%である。

### （5）募集・応募状況

2018年度（平成30年度）から2021年度（令和3年度）に行われた定期募集・応募の状況をみると、応募倍率7倍以上と需要が高い状況となっている。

## 4. 長寿命化に関する基本方針

### (1) ストックの状態の把握及び維持管理の方針

#### ・市営住宅等の状況把握

管理している市営住宅等の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、データベース化し、有効活用を図る。また、団地・住棟単位の修繕履歴データを整備し、履歴を確認できる仕組みの構築に努める。

#### ・予防保全的管理の実施

市営住宅等の予防保全的な修繕管理を実施する。

### (2) 長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針

#### ・団地の統廃合による効率的な住宅団地の整備及び管理

市営住宅等の需要等を勘案しながら、効率的な市営住宅等の建替え及び管理の実現を目指す。建替えにおいては立地バランス等にも配慮し、団地の統廃合を進める。

#### ・計画的な修繕・改善の実施による長期的な活用

市営住宅等を長期に活用するため、予防保全的管理において適切な手法を選択し、計画的な修繕を実施する。また、仕様の変更による耐久性の向上や、予防保全的な修繕や改善を実施することによる修繕周期の延長等によって、ライフサイクルコストの縮減を図る。

#### ・日常保守点検の充実

日常的な保守点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

## 5. 事業手法の選定

### (1) 公営住宅等の需要検討

要支援世帯の推計結果は、下表の通りである。この要支援世帯に対しては、県営住宅（2069戸）を含む公営住宅で対応するものとし、市営住宅等の必要戸数を以下の通り設定する。

		2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低 居住面積水準未満である世帯数	A	1,109	1,050	978	909	844	798
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低 居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃 負担率以上である世帯数	B	1,723	1,610	1,495	1,393	1,303	1,230
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低 居住面積水準未満である世帯数	C	1,500	1,507	1,483	1,452	1,413	1,373
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低 居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃 負担率以上である世帯数	D	902	910	900	884	866	848
合計		5,235	5,076	4,856	4,637	4,427	4,249

必要戸数：2,700戸

## (2) 事業手法の判定結果

事業手法の選定結果に従い、建替え、維持管理、用途廃止等の事業手法別の戸数を次のとおりとする。

分類	現況管理戸数	事業手法別戸数				2032年度 (令和14年度) までの管理戸数 (予定)	備考
	管理戸数	建替え 検討	維持管理予定		用途廃止 予定		
			改善	維持管理			
市営	2,939	129	2,257	357	196	2,743	
改良	137	108	29			137	
特公賃	10		2	8		10	
計	3,086	237	2,288	365	196	2,890	

## 6. 点検の実施方針

### ・定期点検(法定点検)

法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟については、建築基準法第12条の規定に準じて、法定点検と同様の点検を実施する。

### ・日常点検

日常点検については、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に適切な点検の実施に努める。

### ・点検のデータベース化

定期点検等の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

## 7. 計画修繕の実施方針

### ・計画的な修繕の実施

計画修繕は、修繕周期表を参考に、住棟別に内容と実施時期を調整する。

### ・修繕時期の調整

工事時期の集中を避けるため、点検結果及びデータベース等の内容から、住棟の劣化状況等を判断し、必要性の高いものから優先的に修繕を実施する。

### ・工事の効率化・コストの軽減

同じ団地内の住棟については同じ時期に修繕するなど、工事時期等を調整することにより、工事の効率化やコストの軽減を図る。

修繕周期と改善や用途廃止、建替え等の事業実施時期が近い場合には、修繕を実施せずに、その他の事業を実施するものとする。

### ・修繕内容のデータベース化

実施した修繕の内容をカルテ等のデータベースに記録し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう、データベース化に努める。

## 8. 改善事業の実施方針

### ・居住性向上

引き続き活用を図る市営住宅等について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性の向上を図る。

### ・福祉対応

引き続き活用を図る市営住宅等について、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸・住棟のバリアフリー化を進める。

### ・安全性確保

外壁改修により、落下・転落防止など生活事故防止に配慮した改善や、非常時に円滑に避難できるよう避難設備の整備を行う。

防犯性や落下・転落防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。

### ・長寿命化

一定の居住性や安全性が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

## 9. 建替え事業の実施方針

### ・社会情勢に対応した団地の統廃合

少子高齢化、人口・世帯数減少といった社会情勢の変化に対応するため、地域バランスや敷地状況等を考慮しながら、団地の統廃合を図る。

### ・世帯の多様化に対応した住宅の供給

高齢者、障がい者、子育て世帯等、住宅に困窮する世帯が多様化していることを踏まえ、多様な世帯向けの住宅を供給する。新たな住宅については、コミュニティの活性化やバランスを考慮する。

### ・安心・安全に対応した事業の実施

安全性やバリアフリー化への対応を行うとともに、特に高齢者世帯に対しては、福祉施策との密接な連携によるシルバーハウジング事業を推進する。

### ・民間活力を導入した事業の実施

人口減少等による財政規模の縮小等が進む中でも、一定の質を確保した住宅供給を行うため、民間の資金やノウハウ等を活用するPFI事業等の民間活力の導入を推進する。

福山市営住宅等長寿命化計画

発行：2023年(令和5年)3月

福山市 建設局 建築部 住宅課

〒720-8501 福山市東桜町3番5号

TEL:084-928-1101 FAX:084-928-1735

福山市 HP:<http://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/>