

府中市営住宅長寿命化計画
(国様式)

平成29年3月

(平成31年1月 第1回変更)

広島県府中市

目 次

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的	1
2. 計画期間	1
3. 市営住宅の状況	2
4. 長寿命化に関する基本方針	7
5. 計画の対象と事業手法の選定	7
6. 点検の実施方針	9
7. 計画修繕の実施方針	9
8. 改善事業の実施方針	9
9. 長寿命化のための事業実施予定一覧	10
10. L C Cとその縮減効果の算出	10
様式1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	11
様式2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	13
様式3 共同施設に係る事業の実施予定一覧	14

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

(1) 計画の背景

住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者等、子育て世帯などの居住の安定を図るため、市営住宅を適切に維持・管理し、住宅セーフティネット機能を確保する必要がある。

また、市営住宅を長期間、有効に活用するため、建物の劣化状況等に対応して適切に修繕を実施するとともに、中長期的な維持管理計画に基づいて、計画的な管理を行う必要がある。

(2) 計画の目的

ア 市営住宅ストックの有効活用

市営住宅ストックを安全で快適な住まいとして長期間活用するため、修繕、改善、建替等に係る長期的な方針を定め、計画的な維持管理を推進する。

イ 市営住宅の質の向上

居住者が安全で快適に暮らせるよう、住棟、住戸の状況を踏まえて、居住性の向上、高齢者対応、安全性の確保などを目的とした改善を計画的に進める。

ウ ライフサイクルコストの縮減

予防保全的な観点から、長寿命化型改善などの計画を定め、長寿命化によるライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の縮減を図る。

エ 事業量の平準化

厳しい財政的制約の中で、改善、長寿命化等の事業を着実に進めるため、長期的な計画を策定し、事業量の平準化を図る。

2. 計画期間

計画期間は、平成29年度から平成38年度までの10年間とする。

また、計画内容については、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに見直しを行うこととする。

3. 市営住宅の状況

(1) 市営住宅の概要

ア 管理戸数

本市においては、市営住宅を31団地 417戸管理している。

種別管理戸数は、公営住宅373戸、特定公共賃貸住宅44戸である。

表 種別管理戸数及び割合

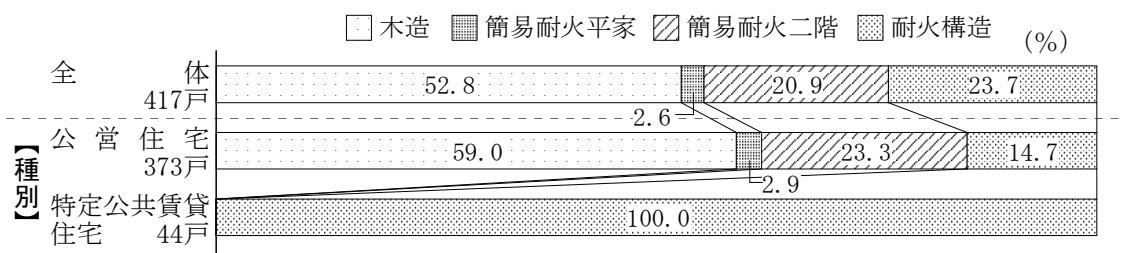
	公営住宅	特定公共賃貸住宅	合計
管理戸数(戸)	373	44	417
割合(%)	89.4	10.6	100.0

注：管理戸数は、平成29年3月31日見込（以下同様）

イ 構造

構造別割合は、木造52.8%、簡易耐火平家 2.6%、簡易耐火二階20.9%、耐火構造23.7%で、木造が半数以上を占めている。

図 構造別割合

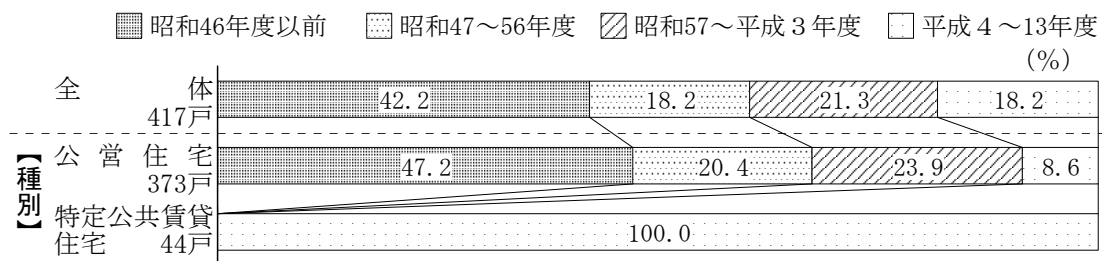


ウ 建設年度

建設年度別割合は、昭和46年度以前（建設後45年以上経過）が42.2%で最も高く、古い住宅が多い状況にある。

次いで昭和57～平成3年度（建設後25～34年経過）が21.3%、昭和47～56年度（同35～44年経過）、平成4～13年度（同15～24年経過）がそれぞれ18.2%となっている。

図 建設年度別割合



エ 耐用年限経過状況

耐用年限経過状況をみると、平成28年度末に耐用年限を経過する住宅は 197戸(47.2%)、耐用年限の1/2を経過する住宅は 121戸(29.0%)で、合わせて 318戸(76.2%)と多い状況にある。

また、平成38年度末には、耐用年限を経過する住宅が 304戸(72.9%)、耐用年限の1/2を経過する住宅が53戸(12.7%)、合わせて 357戸(85.6%)と見込まれる。

表 構造別市営住宅の耐用年限経過状況 (戸、%)

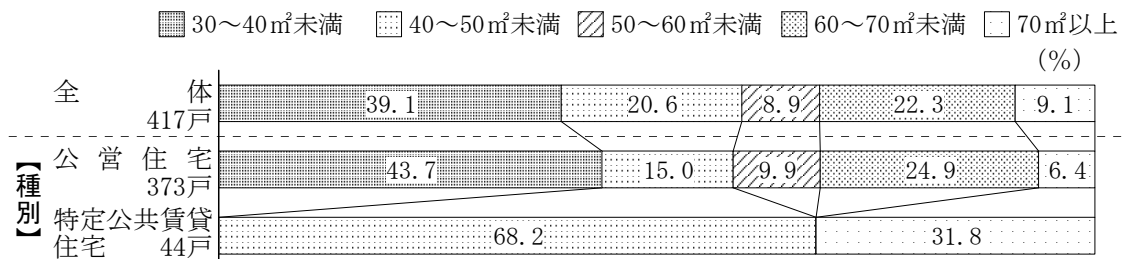
	耐用 年限	管理 戸数	平成28年度末			平成38年度末		
			経過	1/2 経過	1/2 未経過	経過	1/2 経過	1/2 未経過
木 造	30	220	178	42	-	220	-	-
簡易耐火平家	30	11	11	-	-	11	-	-
簡易耐火二階	45	87	8	79	-	73	14	-
耐火構造	70	99	-	-	99	-	39	60
合 計	-	417	197	121	99	304	53	60
			47.2	29.0	23.7	72.9	12.7	14.4

注：合計欄下段数値は割合

オ 住戸専用面積

住戸専用面積別割合は、30～40㎡未満が39.1%で最も高く、次いで60～70㎡が22.3%、40～50㎡未満が20.6%などの順となっている。

図 住戸専用面積別割合



カ 設備等の状況

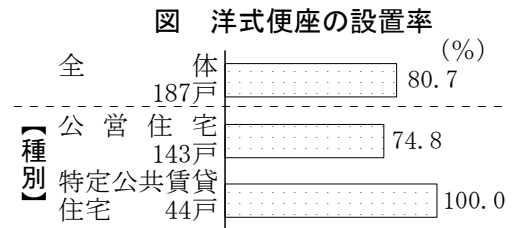
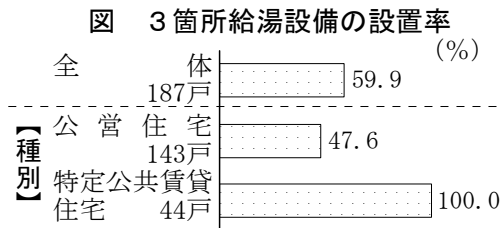
設備等の状況は、募集停止中の住戸（230戸）を除いた187戸について把握した。

(ア) 3箇所給湯設備の整備状況

3箇所（台所・浴室・洗面所）給湯設備の設置率は、59.9%となっている。

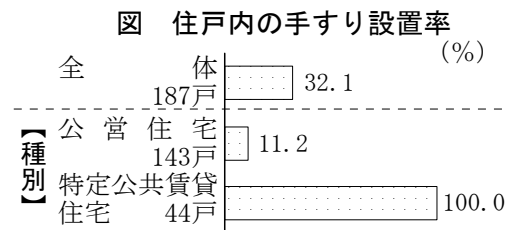
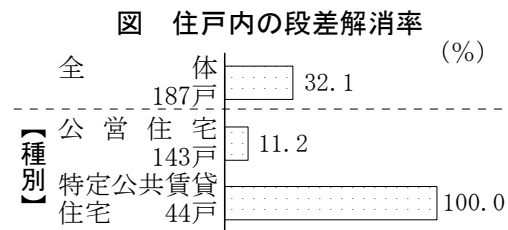
(イ) トイレの水洗化、洋式便座の設置状況

トイレの水洗化率は100%、洋式便座の設置率は80.7%となっている。



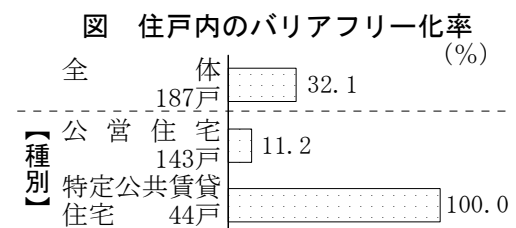
(ウ) 住戸内の段差解消、住戸内の手すりの設置状況

住戸内の段差解消率、住戸内（トイレ、浴室）の手すり設置率はともに32.1%となっている。



(エ) 住戸内のバリアフリー化

住戸内のバリアフリー化率は、32.1%となっている。（一定のバリアフリー化率、高度のバリアフリー化率ともに同率である。）



注：バリアフリー化率の基準は次のとおり。

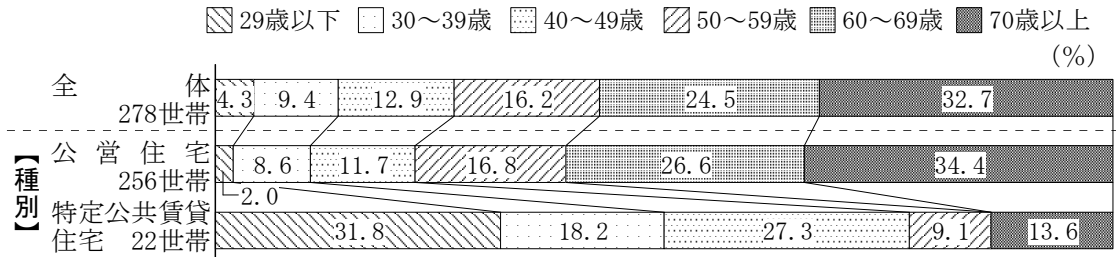
- ・一定のバリアフリー化：住戸内手すり（トイレ、浴室）設置又は住戸内の段差解消に該当する住戸
- ・高度のバリアフリー化：住戸内手すり設置、住戸内の段差解消、車いすで通行可能な廊下幅（78cm以上）確保の全てに該当する住宅

(2) 市営住宅入居世帯の状況

ア 世帯主の年齢

世帯主の年齢別割合は、70歳以上が32.7%で最も高く、次いで60～69歳が24.5%、50～59歳が16.2%などの順となっており、60歳以上が合わせて57.2%と約6割を占める。

図 世帯主の年齢別割合



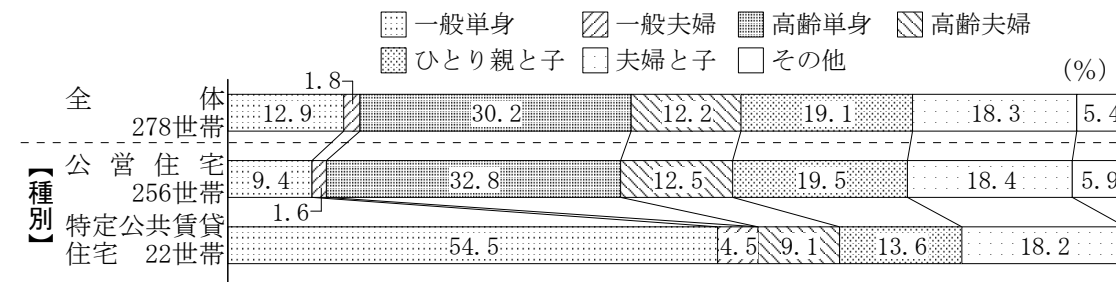
注：入居世帯の状況は、平成28年8月1日時点

イ 家族構成

家族構成別割合は、高齢単身が30.2%と最も高く、次いでひとり親と子が19.1%、夫婦と子が18.3%などの順となっている。

また、高齢単身と高齢夫婦を合わせた高齢者のみの世帯割合は42.4%と、4割を超えて高い状況にある。

図 家族構成別割合

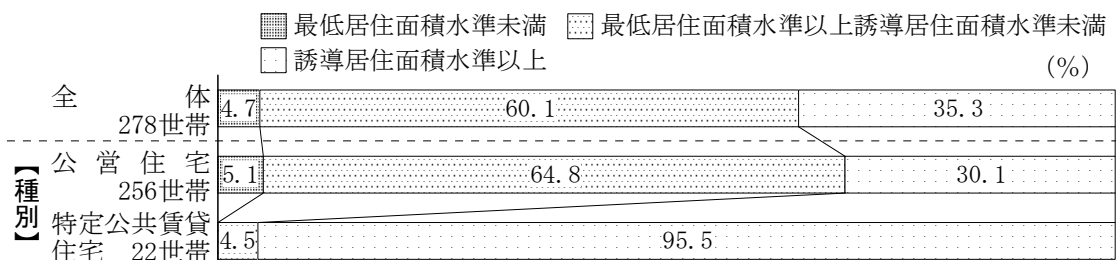


注：高齢単身は60歳以上の単身世帯、一般単身は高齢単身以外の単身世帯
 高齢夫婦は、夫婦とも又はどちらか一方が60歳以上の夫婦のみの世帯、一般夫婦は高齢夫婦以外の夫婦のみの世帯

ウ 居住面積水準の状況

居住面積水準の状況は、最低居住面積水準未満の割合が4.7%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満が60.1%、誘導居住面積水準以上が35.3%となっている。

図 居住面積水準の状況



エ 入居世帯の収入状況等

公営住宅に入居している世帯の収入状況は、収入分位 1 分位の世帯が81.3%を占めている。また、収入超過者等は 6.6%となっている。

本市においては、収入超過者及び高額所得者に対し通知文の送付を行うとともに、高額所得者に対しては、明け渡し請求を行っている。

表 収入分位別世帯数及び割合（公営住宅）（世帯、%）

	収入分位								合計	うち収入超過者等
	1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位	7分位	8分位		
公営住宅	208	12	10	6	9	0	4	7	256	17
割合	81.3	4.7	3.9	2.3	3.5	-	1.6	2.7	100.0	6.6

注：平成28年8月1日時点

(3) 市営住宅の空き家、募集・応募状況

ア 新規空き家の発生状況

平成23～27年度の5年間の新規空き家発生戸数（入居者を募集した戸数）は77戸で、空き家発生率は 8.2%/年となっている。

表 新規空き家の発生状況（平成23～27年度）

	管理戸数（戸）			新規空き家発生戸数 （戸／5年）	空き家発生率 （%/年）	
	戸数	募集停止中戸数	募集停止中を除く戸数			
全体	417	230	187	77	8.2	
種別	公営住宅	373	230	143	39	5.5
	特定公共賃貸住宅	44	-	44	38	17.3

注：新規空き家発生戸数は、空き家発生後、入居募集した住戸数

イ 募集・応募状況

市営住宅の平均応募倍率は 0.3倍と低く、特定公共賃貸住宅では、0.03倍と特に低い状況にある。

表 募集・応募状況（平成23～27年度）

	募集戸数 （戸）	応募世帯数 （世帯）	平均 応募倍率	
全体	144	45	0.3	
種別	公営住宅	48	42	0.9
	特定公共賃貸住宅	96	3	0.03

4. 長寿命化に関する基本方針

(1) 市営住宅ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

市営住宅ストックを長期間有効に活用するため、定期点検、予防保全的な維持管理を実施する。

また、市営住宅ストックの整備、修繕、定期点検等の管理データを住棟単位で一元的に整理し、随時確認できる仕組みを構築する。

(2) 長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

市営住宅の長寿命化及びLCCの縮減を図るため、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長、仕様のグレードアップ等による耐久性の向上を図る改善等を実施する。

また、定期点検により建物の老朽化、劣化等の状況を的確に把握し事故等を未然に防ぐとともに、効率的な修繕、改善を実施する。

5. 計画の対象と事業手法の選定

(1) 計画の対象

計画の対象は、本市において管理している全市営住宅（公営住宅 373戸、特定公共賃貸住宅44戸、計 417戸）とする。

(2) 事業手法別戸数

<公営住宅>

対 象	前 期	後 期	合 計
	H29～33年度	H34～38年度	
管理戸数	373 戸	324 戸	373 戸
新規整備事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
維持管理予定戸数	324 戸	273 戸	273 戸
うち計画修繕対応戸数	- 戸 (20 戸)	12 戸 (- 戸)	12 戸 (20 戸)
うち改善事業予定戸数	44 戸	15 戸	59 戸
個別改善事業予定戸数	44 戸	15 戸	59 戸
全面的改善事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
うちその他戸数	280 戸	246 戸	202 戸
建替事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
用途廃止予定戸数	49 戸	51 戸	100 戸

注-1：（）内は個別改善事業と重複戸数（亀寿住宅(屋上防水・外壁改修)20戸が重複)

-2：後期の管理戸数は、前期管理戸数－前期用途廃止予定戸数＋後期新規整備事業予定戸数

-3：維持管理予定戸数は、管理戸数－用途廃止予定戸数

-4：うちその他戸数は、維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数

<特定公共賃貸住宅>

対 象	前 期 H29～33年度	後 期 H34～38年度	合 計
管理戸数	44 戸	44 戸	44 戸
新規整備事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
維持管理予定戸数	44 戸	44 戸	44 戸
うち計画修繕対応戸数	- 戸	- 戸	- 戸
うち改善事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
個別改善事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
全面的改善事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
うちその他戸数	44 戸	44 戸	44 戸
建替事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
用途廃止予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸

注-1：後期の管理戸数は、前期管理戸数－前期用途廃止予定戸数

-2：維持管理予定戸数は、管理戸数－用途廃止予定戸数

-3：うちその他戸数は、維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数

<合計>

対 象	前 期 H29～33年度	後 期 H34～38年度	合 計
管理戸数	417 戸	368 戸	417 戸
新規整備事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
維持管理予定戸数	368 戸	317 戸	317 戸
うち計画修繕対応戸数	- 戸 (20 戸)	12 戸 (- 戸)	12 戸 (20 戸)
うち改善事業予定戸数	44 戸	15 戸	59 戸
個別改善事業予定戸数	44 戸	15 戸	59 戸
全面的改善事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
うちその他戸数	324 戸	290 戸	246 戸
建替事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
用途廃止予定戸数	49 戸	51 戸	100 戸

注-1：管理戸数、維持管理予定戸数及びうちその他戸数は、特定公共賃貸住宅44戸を含む。

-2：（）内は個別改善事業と重複戸数（亀寿住宅(屋上防水・外壁改修)20戸が重複)

-3：後期の管理戸数は、前期管理戸数－前期用途廃止予定戸数

-4：合計管理戸数は、前期管理戸数とした。

-5：維持管理予定戸数は、管理戸数－用途廃止予定戸数

-6：うちその他戸数は、維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数

6. 点検の実施方針

法定点検については、引き続き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おいては、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（あわせて「定期点検」とする。）を実施する。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は年に一度程度、「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）に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

定期点検の結果は、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ものとする。

【実施内容】

- ・定期点検、日常点検の実施
- ・データベースへの記録

7. 計画修繕の実施方針

市営住宅の住戸性能、居住環境を適切に維持するため、日常的な保守点検のほか、不特定の時期に発生する不具合に対応した経常修繕、周期的に対応する必要のある計画修繕（一般修繕、大規模修繕）等を実施する。

大規模修繕については、活用方針を個別改善（長寿命化を含む。）とした耐火構造及び簡易耐火二階の住棟を対象とし、屋上防水改修、外壁改修、給・排水管改修、ガス管改修について、修繕履歴、現地調査で把握した劣化状況（屋上防水、外壁）、事業の平準化等を考慮しながら、長期的な修繕計画を定め計画的に修繕を進める。

【実施内容】

- ・標準修繕周期を踏まえた計画修繕等の実施
- ・長期的な修繕計画に基づく修繕の実施
- ・データベースへの記録

8. 改善事業の実施方針

(1) 個別改善事業

ア 居住性向上型

日常生活における快適性を確保し、居住性を向上させるための改善を行う。

【実施内容】

- ・3箇所給湯設備の整備

イ 福祉対応型

高齢者等が安全で安心して暮らせるための改善を行う。

【実施内容】

- ・洋式便座の設置

ウ 長寿命化型

長期的に活用すべき市営住宅ストックについて、劣化の防止、耐久性の向上などの観点から、予防保全的な改善を行う。

【実施内容】

- ・屋根・屋上防水改修（断熱性向上、防水性向上、耐久性向上）
- ・外壁改修（断熱性向上、防水性向上、耐久性向上）
- ・バルコニー改修（防水性向上、耐久性向上）

(2) 全面的改善事業

全面的改善事業は、実施しない。

9. 長寿命化のための事業実施予定一覧

長寿命化のための事業実施予定は、様式1（計画修繕・改善事業の実施予定一覧、11～12ページ）、様式2（新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧、13ページ）、様式3（共同施設に係る事業の実施予定一覧、14ページ）による。

10. LCCとその縮減効果の算出

長寿命化型改善を実施する住棟についてLCC縮減効果を算出した結果、全ての住棟で縮減効果があるものと見込まれる。

表 LCC縮減効果の算出

番号	住宅名	棟名	建設年度	構造	階数	種別	管理戸数 (戸)	計画前 LCC (千円/戸・年)	計画後 LCC (千円/戸・年)	年平均縮減額	
										戸あたり (千円/戸・年)	棟あたり (千円/棟・年)
20	高木第一住宅	1	S60	耐火	3階	公営	6	348	298	50	297
		2	S60	耐火	3階	公営	6	347	298	50	297
		3	S60	耐火	3階	公営	12	347	296	51	609
21	高木第二住宅	1	S62	耐火	3階	公営	6	341	290	51	306
		2	S62	耐火	3階	公営	9	341	288	53	475

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 府中市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地産資
賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38					
亀寿住宅	1	4	簡易耐火 2階	S47				屋上防水 改修 (修繕)								外壁改修 (修繕)			-		
亀寿住宅	2	4	簡易耐火 2階	S47				屋上防水 改修 (修繕)	外壁改修 (修繕)											-	
亀寿住宅	3	4	簡易耐火 2階	S47					屋上防水改 修・外壁改 修(修繕)											-	
亀寿住宅	5	4	簡易耐火 2階	S48				洋式便座 設置 3戸 (福祉対応)	洋式便座 設置 1戸 (福祉対応)											-	
亀寿住宅	6	4	簡易耐火 2階	S48				屋上防水 改修 (修繕)								外壁改修 (修繕)				-	
亀寿住宅	7	4	簡易耐火 2階	S48				屋上防水 改修 (修繕)								外壁改修 (修繕)				-	
亀寿住宅	8	4	簡易耐火 2階	S48				洋式便座 設置 3戸 (福祉対応)	洋式便座 設置 1戸 (福祉対応)											-	
亀寿住宅	10	4	簡易耐火 2階	S48					洋式便座 設置 1戸 (福祉対応)											-	
亀寿住宅	11	4	簡易耐火 2階	S48																-	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

事業主体名： 府中市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地産資 (公共供給) 賃貸住宅 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38			
高木第一住宅	1	6	耐火構造 3階	S60					設計	屋上防水改修、外壁改修、バルコニー改修 6戸 (長寿命化)								297	
高木第一住宅	2	6	耐火構造 3階	S60					設計	屋上防水改修、外壁改修、バルコニー改修 6戸 (長寿命化)								297	
高木第一住宅	3	12	耐火構造 3階	S60					設計	屋上防水改修、外壁改修、バルコニー改修 12戸 (長寿命化)								609	
高木第二住宅	1	6	耐火構造 3階	S62							設計	屋上防水改修、外壁改修、バルコニー改修 6戸 (長寿命化)						306	
高木第二住宅	2	9	耐火構造 3階	S62								設計	屋上防水改修、外壁改修、バルコニー改修 9戸 (長寿命化)					475	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 府中市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 (公共供
給) 地優賃
改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建 替整備予定 年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
		該当なし							

【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）

事業主体名： 府中市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容									備考		
			法定点検	法定点検に 準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37		H38	

該当なし