

鹿嶋市公営住宅等長寿命化計画【概要版】

背景・目的

平成26年3月に策定した「鹿嶋市公営住宅等長寿命化計画」の計画期間10年が経過すること、また、国において平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下「改定指針」という。）が示されたこと等を踏まえ、新たな「鹿嶋市公営住宅等長寿命化計画」を策定する。

本計画は、自力で適切な住宅を確保することが困難な市民の居住の安定を図るセーフティネットとしての機能を持つ公営住宅等において、住宅需要及び社会背景を勘案しながら、予防保全的管理の視点のもと、公営住宅等ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るものとする。セーフティネットとしての役割を果たすために必要な対応を明確にし、PDCAサイクルに基づきつつ、効率的かつ効果的なマネジメントを進めていくことを目的とする。

公営住宅等における施策の目標・長寿命化に関する基本方針

目標1 人口・世帯動向等を踏まえた公営住宅等の計画的な適正管理によって、将来にわたって維持管理に要するコスト縮減を実現する。

基本方針（1）ストック状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・計画的、日常的な維持管理（定期点検、修繕等）の実施

基本方針（2）長寿命化、ライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善
- ・財政支出の平準化
- ・維持管理修繕及び改修工事の組み合わせによる仮設費や工事費の縮減

目標2 中長期的な視点に立ち、民間との連携を含めた効率的・効果的な団地整備及び管理を行う。

基本方針（3）中長期的な方針

- ・計画期間10年間後を見据えた中長期的な視点による維持管理
- ・民間賃貸住宅の有効活用、将来的な公営住宅運用や跡地活用への民間事業者によるノウハウ活用等、行政だけでなく民間との連携

活用手法の選定の考え方

○対象：5団地18棟270戸

○公営住宅等目標管理戸数：280戸（計画目標年度） ※県営住宅66戸を含む

改定指針の選定フローに基づき実施

- 1次判定** ・団地敷地の社会的特性を踏まえた管理方針（需要、効率性、立地）
・住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性（躯体・避難の安全性、居住性）
- 2次判定** ・ライフサイクルコスト比較による事業手法仮設定
・将来ストック量を踏まえた事業手法仮設定（全体及び地域バランスによる必要戸数等）
- 3次判定** ・集約・再編の可能性、事業実施時期、長期的見通し、計画期間内の事業手法等の検討

計画期間

10年間【2024（令和6）年度～2033（令和15）年度】

■公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（計画期間内）

	前期5年	後期5年
公営住宅等管理戸数	270戸	270戸
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸
維持管理予定戸数	270戸	270戸
うち計画修繕対応戸数	180戸	180戸
うち改善事業予定戸数	90戸	0戸
個別改善事業予定戸数	90戸	0戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	90戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	0戸	0戸

長寿命化のための維持管理による効果

個別改善事業予定戸数のうち、長寿命化型の改善を実施する予定とした住棟2棟50戸についてライフサイクルコスト（LCC）を算出した結果、いずれも長寿命化型の改善の実施により、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果があることを確認した。

ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

- 管理コスト縮減及び安全性向上の実現
- 財政負担の低減

事業の実施方針

点検

- ・法定点検（定期点検）
- ・全住棟で目視による日常点検

点検結果は必要に応じてデータベース化し活用

計画修繕

- ・予防保全的な観点から適切な時期に適切な修繕対応を実施
- ・改定指針の修繕周期表を参考に、これまでの修繕や改善の実績を踏まえつつ必要な対応を検討し実施

改善事業

- （1）居住性向上型：住戸規模・間取りの改善等
- （2）福祉対応型：手摺設置、段差解消、住戸内のバリアフリー化等
- （3）安全性確保型：避難設備の設置や避難経路の整備、階段改修等
- （4）長寿命化型：外壁塗装、屋上防水・屋根改修等
- （5）その他：省エネルギー対策として照明LED化等

建替事業

※計画期間内において対象住棟はないが、将来的に建替と判断された場合の実施方針を設定

- ・住宅性能水準及び居住環境水準の向上に資する整備
- ・高齢者世帯や単身高齢者の居住性及び利便性向上に資する整備
- ・入居者の費用負担抑制に資する整備
- ・入居者の世代や世帯構成の多様化を図り、良好なコミュニティを形成
- ・集約建替による地域拠点化
- ・民間のノウハウ導入による建設・維持のコスト削減や余剰地等の有効活用を検討
- ・用途廃止団地の跡地利用方策の検討
- ・建替整備及び住替え時の手順や手続き等について整理