

岡山市営住宅等長寿命化計画(H30.3策定)の改定について【概要版】

1. 計画の概要

【策定根拠】

・公営住宅等長寿命化計画策定指針(H28.8改定)／国土交通省住宅局住宅総合整備課

【策定経緯】

・H25年度末「岡山市営住宅等長寿命化計画」を策定し、H29年度末に現計画へ改定

【位置づけ】

- ・岡山市住生活基本計画の下位計画
- ・岡山市公共施設等総合管理計画の個別施設計画

【目的】

- ・中長期的視点に立った市営住宅ストックの適切なマネジメントを図る
- ・市営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえた上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法(維持管理・改善・建替・用途廃止)を選定
- ・長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に行いLCCを縮減

【計画期間】

・現計画のまま、H29年度からH38(R8)年度までの10年間（これまでの5年間の経過を踏まえて、中間年の見直し）

2. 市営住宅等の管理戸数等

○ R3年度末時点における市営住宅等の管理戸数等

	全体	募集団地			募集中の 住戸・住棟数	募集停止中の 住戸・住棟数
		募集団地 (一部停止)	募集停止団地	募集停止中の 住戸・住棟数		
管理戸数	5,523	4,359	(33)	1,164	4,326	1,197
うち、空家戸数	1,348	700	(30)	648	670	678
団地数	119	55	(3)	64	-	-
棟数	741	422	(13)	319	409	332

- 管理戸数 5,523戸のうち、空家戸数は 1,348戸(約 24%)、入居戸数は 4,175戸(約 76%)
- 管理戸数 5,523戸のうち、募集停止中の住戸は 1,197戸(約 22%)
- 全119団地のうち、半数以上の64団地が募集停止団地、3団地が募集停止住棟を含む団地

3. 市営住宅等の課題と対応状況

人口減少社会への対応

・将来的な市営住宅等の必要ストック量の把握

【対応】国交省提供の「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」による必要ストック量の推計

頻発・激甚化する災害への対応

・災害リスクの高い地域に立地する団地の防災・減災対策

【対応】災害リスクの高い地域に立地する住棟(住戸)は、新規入居を一時停止

老朽化の進行と更新時期の集中

・1968～1980年に集中的に整備 → 大規模団地の更新時期が到来
・耐用年限を超過するとともに、老朽化の著しい住棟が急増

【対応】老朽化の著しい団地を建替(北長瀬みずほ住座)

新しい団地への応募の集中

・平均応募倍率は約3倍だが、一部の新しい団地に応募が集中

【対応】空家募集戸数の増加および2次募集(優先入居)の実施

脱炭素社会の実現に向けた取組

・省エネルギー対策、再生可能エネルギー導入の検討

【対応】建替時におけるLED照明の採用および既存住棟におけるLED照明への取替

4. 計画の進捗状況

○R3年度末(現計画策定後5年経過)時点における各事業の進捗状況

	計画当初	5年経過 (中間実績)		10年後 (当初目標)	備考
	H29	R3	進捗	R8	
市営住宅管理戸数	5,619	5,523	44%	5,400	
新規整備事業予定戸数		0	—	0	
改善事業予定戸数		296	42%	713	外壁等改修、電気幹線改修等
建替え事業予定戸数		214	100%	214	北長瀬みずほ住座
用途廃止予定戸数		92	42%	219	津島北斗住座80戸

- 建替事業は、予定戸数をすでに完了。(100%)
- 改善事業は、ほぼ予定通りの進捗。(42%は当初計画通り)
- 用途廃止事業の進捗が遅れ気味のため、管理戸数削減の進捗も遅れ気味(42%)

5. 市営住宅等の将来における必要ストック量

○ストック推計に基づく市営住宅等の将来における必要ストック量(必要戸数)

30年後：約 3,700 戸

◆ 30年後における市営住宅等の必要戸数の推計

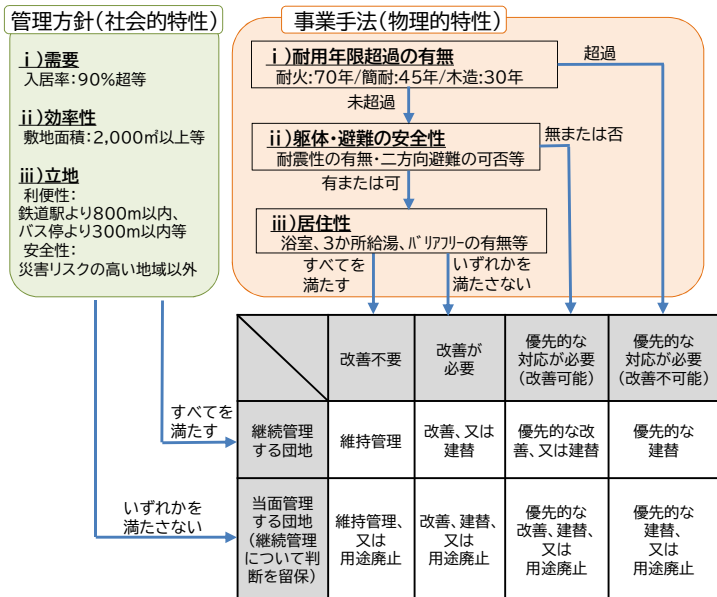
	時期(年度)	現在	30年後	30年後までの 増減率
		2021 R3	2051 R33	
ストック推計プログラム	総世帯数(単位・世帯)	322,168	328,227	1.9%
	借家世帯数(単位・世帯)	133,869	141,243	5.5%
	公営住宅の入居資格世帯数(単位・世帯) ①	38,881	32,388	-16.7%
市営住宅の必要戸数(単位・世帯)		② 4,391	③ 3,658	-16.7%

①と同割合で
②も減少する
ものと推計

- ① 国交省「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」により推計
- ② 2021(R3)年度末時点の市営住宅の必要戸数を以下により推計
市営住宅入居戸数(4,175戸)＋抽選漏れ件数(216戸)＝4,391戸
(※抽選漏れ件数はH30～R3の計12回の平均値)
- ③ 公営住宅の入居資格世帯数の減少割合に応じて、市営住宅の必要戸数も減少するものと推計

1次判定

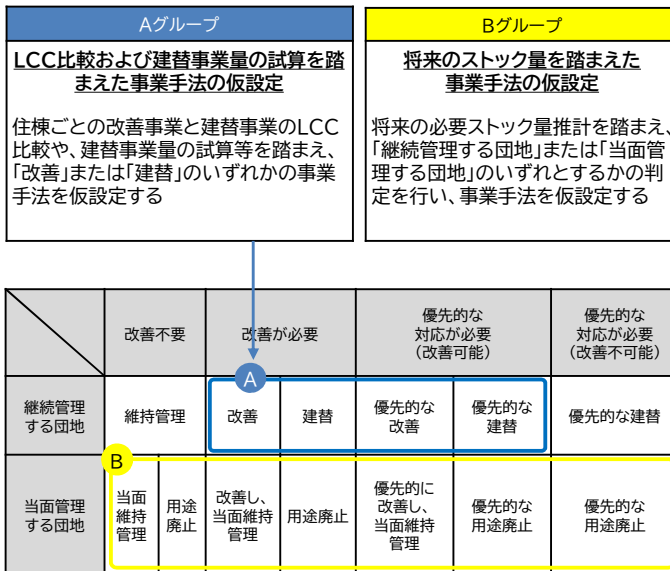
団地の管理方針(社会的特性)と住棟改善の必要性・可能性(物理的特性)に基づく事業手法の仮設定



6. 事業手法の選定フロー

2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



3次判定

長期的な管理の見通しの作成 および 計画期間における事業の選定

- I 効率的な事業実施等を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
異なる事業手法(建替と改善)に判定された住棟が混在する団地や耐用年限残期間が少ない住棟については、効率的な事業実施等のため、必要に応じて建替および改善等の事業手法を再判定する
- II 事業量等の試算および事業実施時期等の検討
改善事業、建替事業等に係る事業量等を想定し、定期的に偏在することのないよう事業実施時期の調整や事業手法の見直しを検討する
- III 長期的な管理の見通しの作成(30年程度)
団地および住棟ごとの供用期間、事業実施時期等を考慮し、概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する
- IV 計画期間における事業の選定
長期的な管理の見通しに基づく事業手法のうち、計画期間内に実施を予定する事業の選定方針を定める

1次判定結果概要

管理方針(社会的特性)
現在の管理戸数5,523戸のうち、
① すべての評価項目を満たし「継続管理する団地」 :23団地 3,349戸
② いずれかの評価項目を満たさず「当面管理する団地」(継続管理について判断を留保): :96団地 2,174戸

事業手法(物理的特性)
継続管理する団地は、
① さくら、北長瀬みずほの2団地はすべてをクリア :「改善不要」 390戸
② 耐用年限を超過している木造、簡易耐火構造 :「優先的な建替」772戸
③ ①~②以外は躯体・避難の安全性及び居住性の評価により仮設定し、判断を留保 :「Aグループ」 2,187戸
当面維持管理する団地は、
④ 物理的特性の3つの視点の評価により仮設定し、判断を留保 :「Bグループ」 2,174戸

7. 事業手法の選定結果概要

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は建替	優先的な建替
3,349戸	390戸	1,581戸	606戸	772戸
当面管理する団地(継続管理について判断を留保)	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、建替、又は用途廃止	優先的な建替、又は用途廃止
2,174戸	-	1,239戸	46戸	889戸

2次判定結果概要

Aグループ
① LCC比較の結果、すべての住棟において「建替」の方が「改善」よりもLCCの縮減が可能
② 計画期間内の建替事業量を踏まえ、「優先的な対応が必要(改善可能)」に分類された住棟 :「優先的な建替」 606戸
「改善が必要」に分類された住棟 :「改善」 1,581戸

Bグループ
30年後の必要ストック量約3,700戸に対して、「継続管理する団地」の管理戸数は3,387戸であり、不足する313戸については3次判定で検討することとし、「当面管理する団地」として建替を前提としない事業手法を仮設定
①すでに耐用年限を超過している住棟 :「優先的な用途廃止」 889戸
②耐用年限は超過していないが入居者のいない住棟 :「用途廃止」 3戸
③上記以外の住棟 :「改善し、当面維持管理」 1,236戸
:「優先的に改善し、当面維持管理」 46戸

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善	建替	優先的な改善
3,349戸	390戸	1,581戸	-	606戸
当面管理する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し、当面維持管理	優先的に改善し、当面維持管理
2,174戸	-	-	1,236戸	3戸
			46戸	889戸

3次判定結果概要

- I 事業手法の再判定
①「継続管理する団地」のうち、高島、当新田、下内田改良等の5団地については異なる事業手法(建替、改善)に判定された住棟が混在 → 事業の効率性等からすべて「建替」とする
②「当面管理する団地」のうち、2次判定で「改善し、当面維持管理」に分類された簡易耐火構造の住棟 → 耐用年限残が10年程度で少ないため、今後の活用には適さないと判断し「当面維持し、用途廃止」とする
- III 長期的な管理の見通しの作成(事業手法の選定)
概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成した結果、
①「建替」: 高島、当新田、下内田改良等 1,797戸(6団地)
②「当面維持管理し、用途廃止」: 木造、簡易耐火構造等 1,174戸
③ 30年後のストック量:
3,349+1,000 = 4,349戸 > 3,700戸(必要ストック量)

	維持管理	改善	建替	当面維持管理し用途廃止
継続管理する団地	390戸	2,162戸	1,797戸	-
3,349戸	390戸	1,162戸	1,797戸	-
当面管理する団地	-	1,000戸	-	1,174戸
2,174戸	-	-	-	1,174戸

30年後のストック量: 4,349戸 > 3,700戸

8. 事業手法の選定結果 (3次判定後の団地別グループ分け)

※表中、**団地名**は現在、募集停止中の団地を示す。

継続管理する団地			当面管理する団地			
建替	改善	維持管理	改善	当面維持管理し、用途廃止		
下内田改良 住吉B 浜E 浜G 高島 当新田	青江 津島北斗住座 いわい 津高 平井 浜A 東岡山B 東岡山D 湊 住吉改良 新堀 西市 芳田 福浜 住田	北長瀬みずほ住座 さくら住座 維持管理 戸数 : 390	岡南町 下内田 二日市 吉備 石井谷(耐) 岡西(耐) 松崎 東谷 十日市改良 岡南町改良 駅南改良 花園 国富 住吉A 浜C 東ヶ丘(耐) 乙多見D 東岡山A 海吉 乙多見改良 西大寺浜(耐) 久保A 久保C 久保東(耐) 山田B 山田西 神崎 宿毛東 宿毛南 瀬戸 瀬戸江西	いぶき 下内田白鳩の家 葵 石井谷(簡) 岡西(簡) 松崎 富原A 富原B 富原C 岡 玉田 大井 熊谷尻 丹後 中須賀 虫名 石引 教職員 中田 網浜 竹田A 竹田B 浜D 浜F 長岡 東ヶ丘(簡) 乙多見 乙多見C 宮の里 神下	可知 中川 五軒屋 上南 川口 河本 金岡 金岡砂場 西大寺北 西大寺浜(木) 久保D 久保E 久保F 久保西 久保東(簡) 山田D 山田E 山田F 山田G 山田H 山田I 山田南 宿毛D 宿毛E 宿毛F 宿毛G 宿毛上東 宿毛上南 宿毛西 隆勝崎	一日市 山ノ端 笹岡 多田原 万富 藤田都 明石山 馬場 奥迫川 迫川 彦崎

建替
戸数
: 1,797

改善
戸数
: 1,162

将来にわたり継続管理する(建替
えを前提とする)団地とする。

管理戸数 : 3,349

30年後

ストック量
3,349+1,000
=4,349戸

必要ストック量
3,700戸

将来にわたり継続管理する団地ではないが、**耐火構造**(改良住宅の簡耐を除く)で、**耐用年限残が20~30年以上**あることから、必要に応じて改善しながら当面管理する団地とする。

管理戸数 : 1,000

木造、簡易耐火構造等(耐用年限を超過もしくは耐用年限残が少ない)は、日常修繕等により当面維持管理した後、用途廃止する団地とする。

管理戸数 : 1,174

MEMO

9. 計画期間内 (~R8) における事業の選定

【建替事業】・・・1次判定の評価項目をもとにして建替優先順位の検討を行い、次期建替予定団地を選定

【改善事業】・・・建設年度の古い団地から順次実施(募集停止団地を除く)

【用途廃止】・・・すでに募集を停止している団地のうち、入居者がいなくなった団地を実施

◆ 計画期間(~R8)における管理戸数について

残りの計画期間(5年間)における管理戸数については、

現計画における管理戸数の当初目標(10年で▲4%) 5,400戸 を目指す (▲123戸)

※「岡山市公共施設等総合管理計画」(H 31.1)の延床面積の削減目標 である「今後10年間で2%から4%程度の削減」をもとに目標設定