

盛岡市市営住宅長寿命化計画

〈概要版〉

平成25年2月

盛岡市建設部建築住宅課

● はじめに

(1) 計画策定の趣旨

盛岡市における市営住宅の総戸数 2,748戸のうち、昭和30年代から建設された耐火構造である建築物の戸数は全体の8割以上を占めており、これら建築物の老朽化の進行により、ある時期から一斉に更新期を迎え始めることから、近い将来に市営住宅の維持管理が多大な財政負担になることが明らかとなっている。

高齢化の進展や所得の格差が拡大傾向にある社会状況にあつて、住宅セーフティネットとしての公営住宅の役割は依然重要で、財政状況が厳しい中、公営住宅の需要に対応するためには既存の市営住宅の有効活用が不可欠であり、また、長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減のため長期的な視点に立った予防保全型の維持管理を積極的に推進していくことが重要である。

これらのことから、今般、長寿命化の観点で中長期的な市営住宅の活用方針を示した『盛岡市市営住宅長寿命化計画』を策定するものである。

なお、本計画は国土交通省住宅局が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月）」に基づき作成するものであり、本計画の内容は、平成26年度に予定している「盛岡市住宅マスタープラン」の改訂に伴い見直しを行うとともに、今後の社会情勢の変化、及び、事業の進捗状況等に応じて適宜見直しを行うこととする。

(2) 計画の位置付け

本計画は「市営住宅ストック総合活用計画（平成15年2月）」の後継計画として、「盛岡市住宅マスタープラン」を上位計画とする体系に位置付けるものとする。

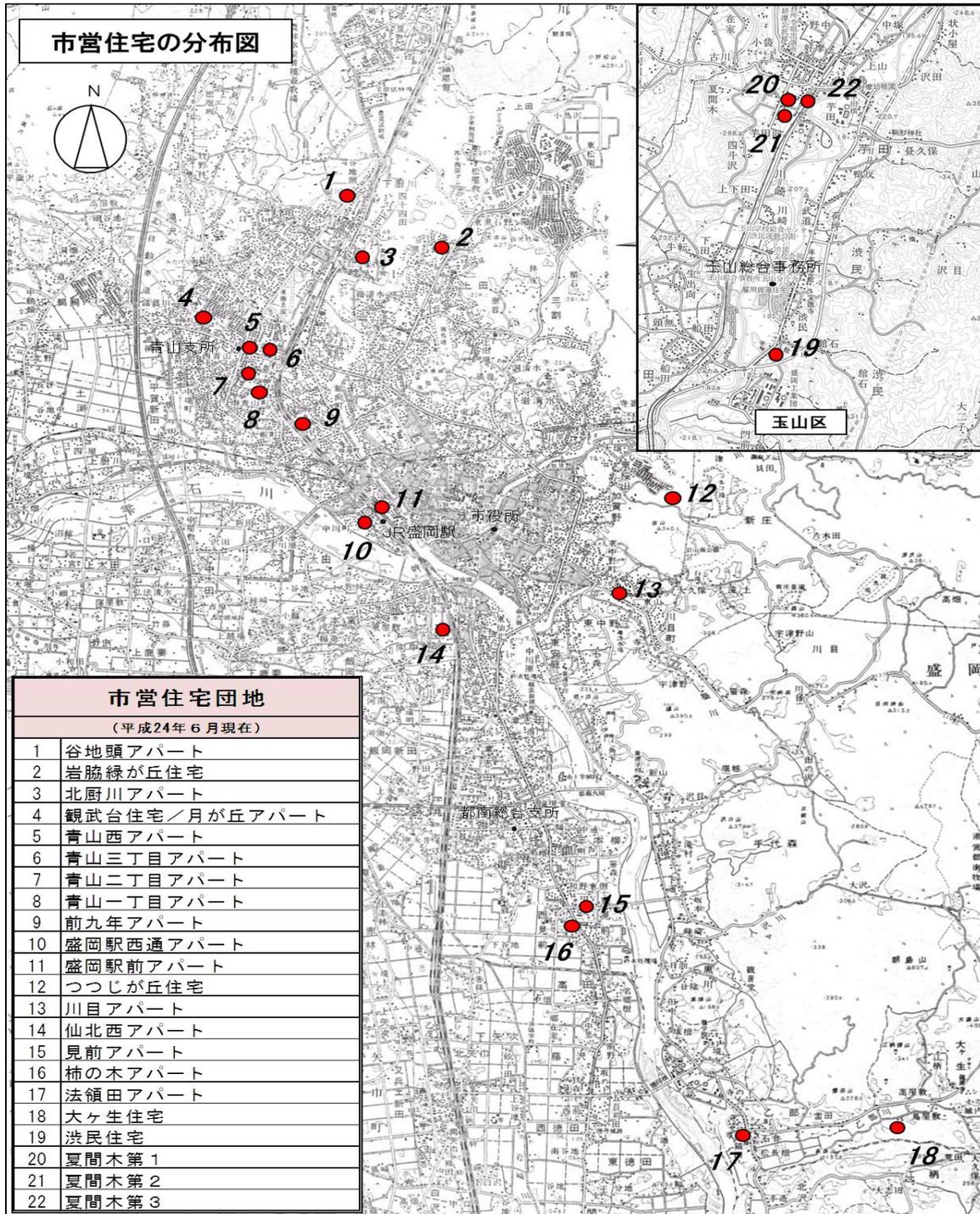
なお、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る社会資本整備総合交付金については、本計画に基づいて実施することが基本的な要件とされる。

1. 市営住宅の概要

(1) 市営住宅の状況

当市が管理する市営住宅は、平成24（2012）年 6月現在で棟数 175棟、戸数 2,748戸となっており、実質管理戸数は2,458戸である。

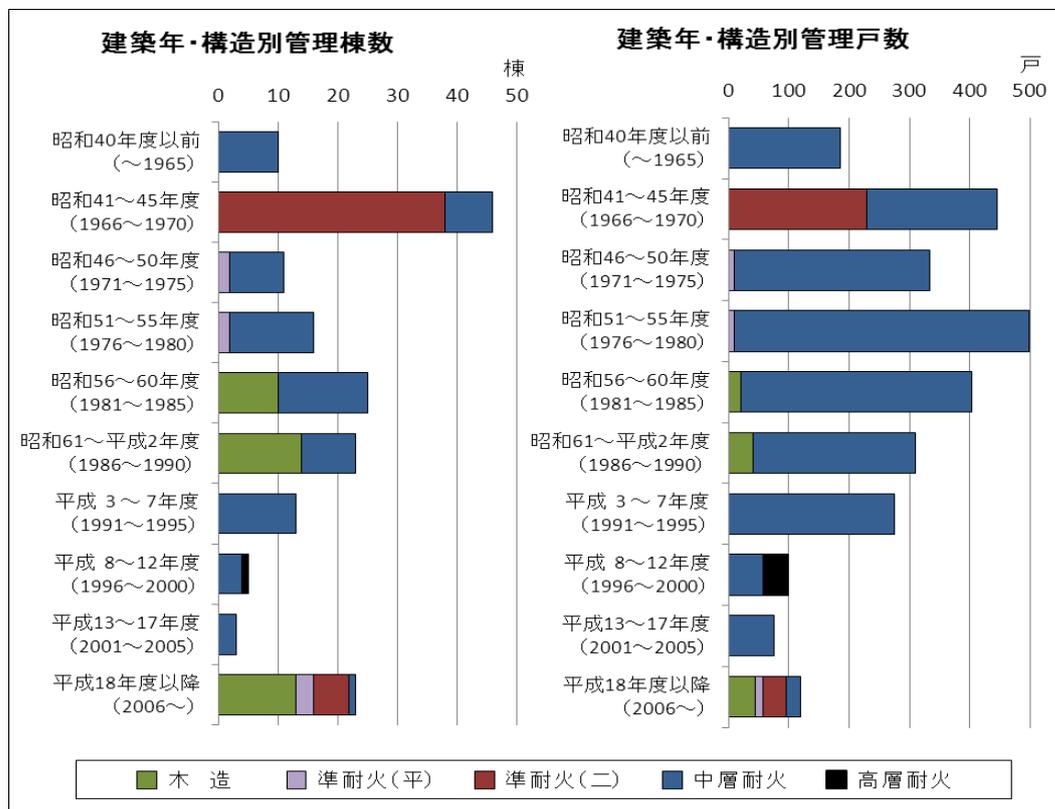
入居世帯数は2,303世帯で、実質管理戸数での入居率は 93.7%と高い水準になっている。



資料：盛岡市資料

(2) 市営住宅の建設年・構造別分類

昭和34（1959）年度から平成12（2000）年度の間に建設された中層耐火・高層耐火である耐火構造の建築物における戸数は 2,244 戸で、全体の81.7%を占めている。



	木造	準耐火(平)	準耐火(二)	中層耐火	高層耐火	計
昭和40年度以前 (1965年度以前)				10棟 186戸		10棟 186戸
昭和41～45年度 (1966～1970)			38棟 229戸	8棟 216戸		46棟 445戸
昭和46～50年度 (1971～1975)		2棟 10戸		9棟 323戸		11棟 333戸
昭和51～55年度 (1976～1980)		2棟 10戸		14棟 489戸		16棟 499戸
昭和56～60年度 (1981～1985)	10棟 20戸			15棟 384戸		25棟 404戸
昭和61～平成2年度 (1986～1990)	14棟 40戸			9棟 270戸		23棟 310戸
平成 3～7年度 (1991～1995)				13棟 276戸		13棟 276戸
平成 8～12年度 (1996～2000)				4棟 58戸	1棟 42戸	5棟 100戸
平成13～17年度 (2001～2005)				3棟 76戸		3棟 76戸
平成18年度以降 (2006～)	13棟 45戸	3棟 12戸	6棟 38戸	1棟 24戸		23棟 119戸
計	37棟 105戸	7棟 32戸	44棟 267戸	86棟 2302戸	1棟 42戸	175棟 2748戸

資料：盛岡市資料 平成24年6月

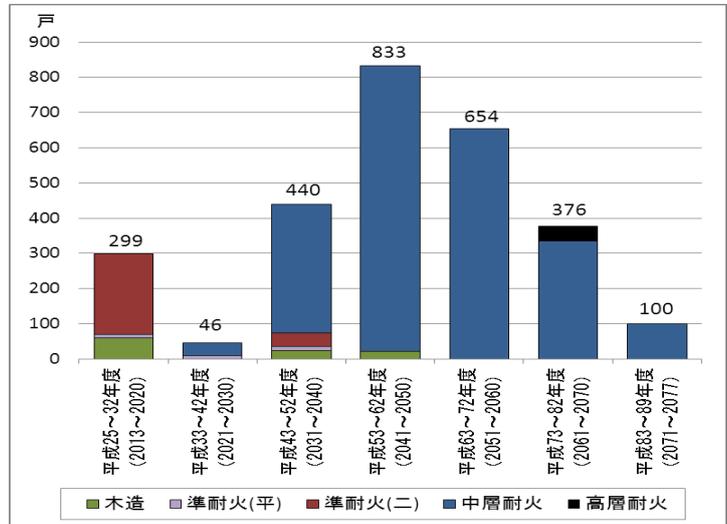
2. 計画の目的

(1) 将来の建物更新の予測

現在の市営住宅を建設年順に並べ、公営住宅法の構造別耐用年数を迎える戸数を10年毎に整理すると右下の表のとおりになる。

木造及び準耐火構造の建築物は、この数年先から耐用年数を迎えるものがある一方、耐火構造の建築物は約10年先から耐用年数を迎え、戸数が増大していく傾向となっている。

総戸数を維持しながら耐用年数以内の建替えを進めるためには、ピーク時に年間80戸を越える建設ペースが必要となる。



※ 公営住宅法における構造別耐用年数

木造：30年 準耐火(平)・(二)：45年 中層耐火・高層耐火：70年

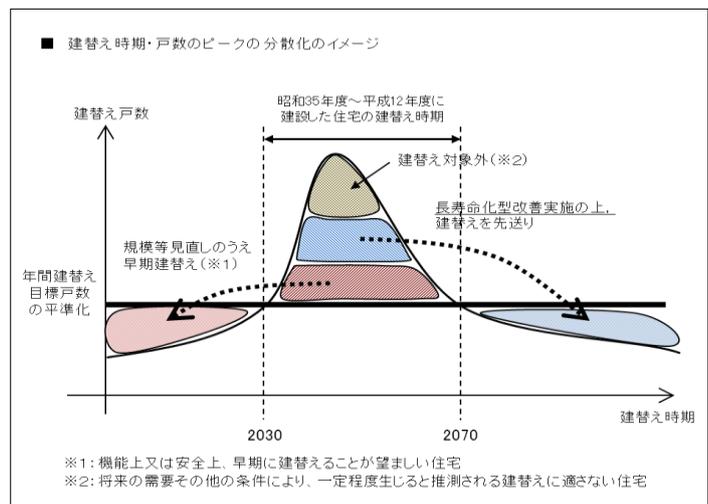
(2) 計画調整による事業量の平準化

① 建替えペースの調整と長寿命化改善による適正な供給量と質の確保

将来的な事業量の平準化に向けて、必要な建替え戸数を確保しながら維持保全や長寿命化に資する改善を計画的に実施することで、一定の質を確保した供給量の適正確保と安定した供給体制を整備する。

② 計画的な更新の実施による事業量の平準化

市営住宅の総戸数に対して割合が大きい耐火構造の建築物について、早期に建替えするものと、長寿命化改善の実施により耐用年数を越えて長期供用するものに仕分けることで、建替え時期・戸数のピークの分散化を図る。



(3) 適切な更新の実施

① コスト縮減による実施戸数の拡大

将来的な事業量の平準化に向けて、限られた予算の中で出来るだけ多くの住宅を更新するため、イニシャルコストの低減と事業の効率化について検討し、建物の長期供用を目的とした長寿命化型改善の実施戸数を増やしていく。

② 居住性確保等に向けた更新の実施

既存の市営住宅の中には住戸内に浴室空間が無いなど、快適な居住性能を満たしていない部分があることから、今後、建物を長期的に供用していくため、良好な居住性を確保するように努めていく。

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) 耐久性の向上につながる修繕の実施

長寿命化型改善の実施が想定される住棟は、建設当時には標準仕様とされていた設計・施工であっても、現在の公営住宅と比較すると、耐久性の低い仕上げ・材料となっていることから、ライフサイクルコスト縮減のため、改善に用いる仕上げや材料は、イニシャルコストと修繕周期を十分に検討し、耐久性向上に効果のあるものを選定して修繕を実施する。

(2) 予防保全的な維持管理の実施

日常的な保守点検の充実と予防保全的な修繕（計画修繕）の実施は、建物の老朽化や劣化を原因とした事故や不具合を未然に防ぎ、良好な住環境の維持と、長期的な修繕コストの縮減にもつながって行くことから、計画修繕のスケジュールを作成して確実に実施する。

4. 計画期間

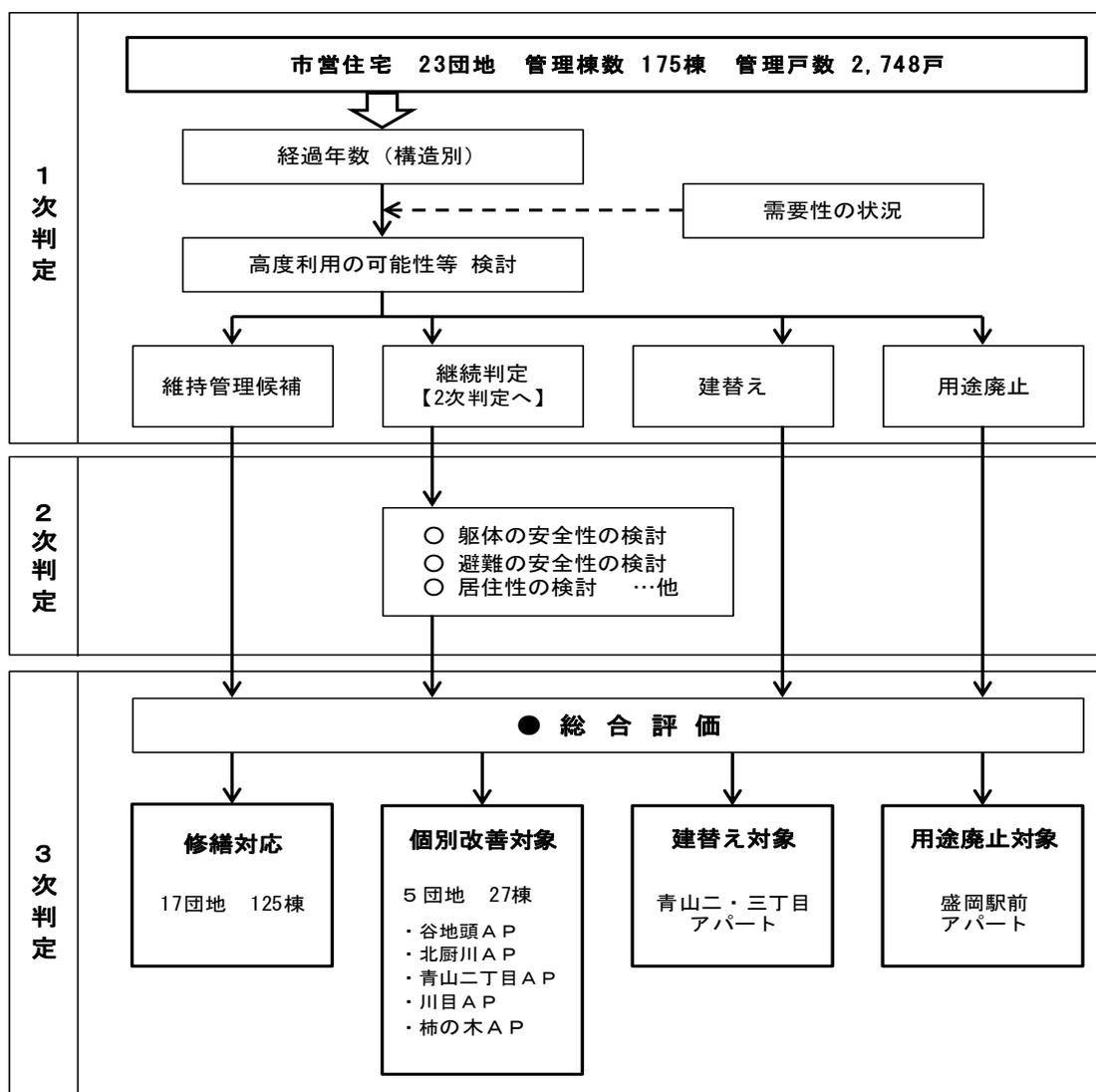
本計画の計画期間は、平成 25 (2013) 年度 から 平成34 (2022) 年度の10年間とする。

5. 長寿命化を図るべき市営住宅

(1) 活用手法の判定

各団地・住棟の活用手法は国が定める「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき選定する。

■ 活用手法の選定フロー



(2) 活用手法の選定結果

前頁の活用手法選定フローによる判定結果をふまえて、計画期間（10年間）における市営住宅の活用手法別戸数は次のとおりとする。

対 象	合 計	
市営住宅管理戸数	175棟	2,748戸
・ 維持管理対象戸数	152棟	2,180戸
うち修繕対応戸数	125棟	1,240戸
うち改善対象戸数	27棟	940戸
・ 建替え対象戸数	21棟	515戸
・ 用途廃止対象戸数	2棟	53戸

また、活用手法別に対象となる団地名等の詳細は次のとおりである。

● 建替え

団 地 名	番 号	棟 数	戸 数	建設年度	構 造
青山三丁目アパート	1～17号棟	17	407	1959～1972	耐火構造
青山二丁目アパート	1～4号棟	4	108	1965～1971	耐火構造
合 計		21	515		

● 個別改善【（居住性、福祉対応、安全）+長寿命化型】

団 地 名	番 号	棟 数	戸 数	建設年度	構 造
谷地頭アパート	1～4号棟	4	180	1973～1976	耐火構造
北厨川アパート	1～14号棟	14	490	1975～1986	耐火構造
青山二丁目アパート	5・6号棟	2	48	1972～1973	耐火構造
川目アパート	1～4号棟	4	150	1977～1978	耐火構造
柿の木アパート	1～3号館	3	72	1979～1981	耐火構造
合 計		27	940		

● 用途廃止

団 地 名	番 号	棟 数	戸 数	建設年度	構 造
盛岡駅前アパート	1・2号館	2	53	1973・1979	耐火構造
合 計		2	53		

● 修繕対応

上記の団地を除く、市営住宅のすべてを修繕対応の対象とする。

なお、今後予定している「盛岡市住宅マスタープラン」の改訂に伴い見直しを行うとともに、今後の社会情勢の変化、及び、事業の進捗状況等に応じて、適宜見直しを行うこととする。

6. 建替え事業の実施方針

(1) 建替えの方針

すでに事業決定されている「青山二・三丁目アパート建替え事業」について、建替え後の住戸数は現在の入居世帯数の確保を基本として、新たに計画敷地内に社会福祉施設等の建設用地を確保する方針としている。

また、良好な居住環境の構築を目指し、計画の留意点は以下のとおりである。

- ・各戸への浴室(浴槽, 給湯器)及び洗面所の設置。
- ・1世帯1台の駐車スペースを確保。
- ・エレベーターの設置, 段差解消, 手すりの設置等によるバリアフリー化。
- ・断熱性の向上による省エネ性能の向上。
- ・遮音性, 耐震性, 防災性の確保。
- ・車椅子対応住宅の整備, 子育て世帯への配慮, コミュニティ空間の確保等により, 多様な住まい方の提案。
- ・周辺住宅地への日影や電波障害等の影響に配慮。

7. 長寿命化のための維持管理計画

(1) 個別改善の実施方針と内容

今後長期間にわたって使用することを目的として、対象の住棟に長寿命化改善を実施する。

これまでに当市が実施してきた改善工事の内容を、国がストック総合改善事業に示す改善項目に分類すると以下のとおりになる。

A 居住性向上型改善

基本的に、既存の浴室空間に浴槽と給湯設備を設置するものとして、予算の範囲内で住宅設備(台所・洗面・便器)の更新も検討する。

部 位		工事内容	仕様等
住戸専用部	水廻り	ア. 給湯設備(給湯器設置、配管等)	20号給湯器3箇所給湯(浴室、洗面、台所)
		イ. 浴槽設置(UB設置、内装等)	

B 福祉対応型改善

公営住宅整備基準に定められた便所・浴室の手摺設置と、玄関の手摺設置を行う。合わせて高齢者向け改善事業（住戸内床段差解消，緊急開錠装置設置，手摺設置等）についても継続して行う。

部 位		工事内容	仕様等
住戸専用部	居室・その他	ア. 便所・洗面所・浴室・玄関手摺設置 給水栓レバーハンドル化	木製（浴室は樹脂被膜仕上品）
		イ. 住戸内床仕上げの段差解消	
		ウ. 緊急開錠装置設置	

C 安全性確保型改善

バルコニー手摺や窓面格子の交換（スチール製⇒アルミ製）を行う。

部 位		工事内容	仕様等
外部・共用部	金物類	ア. 鋼製手摺改善（アルミ製手摺への変更）	アルミ方立共

D 長寿命化型改善

外壁仕上げの耐久性向上（リシン吹付材⇒複合塗材E程度）と金属屋根の耐久性向上（カラー鉄板葺⇒ガルバリウム鋼板葺），バルコニー等の防水性能向上，及び，設備配管（雨水配管含む）の耐久性向上を行う。

合わせて，断熱向上（外壁外断熱・2重サッシ）も検討する。

部 位		工事内容	仕様等
住戸専用部	居室・その他	ア. 専用部給水管の耐久性向上 （塗膜による管更生等）	
外部共用部	水廻り	イ. 給水方式変更 （給水ユニット・受水槽設置、高架水槽撤去等）	
		ウ. 共用部給排水管の耐久性向上 （塗膜による管更生等）	
	その他	エ. 外壁の耐久性向上等（外壁改修）	複層塗材E
オ. 屋根防水の耐久性向上 （金属屋根のカバー工法等）		ガルバリウム鋼板	
カ. バルコニー等の耐久性向上		塗膜防水	

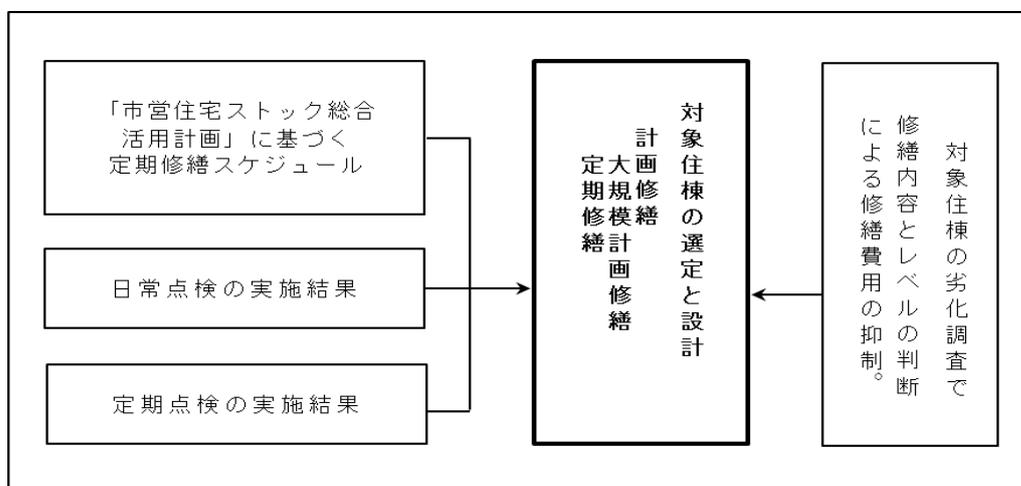
A～Dの各改善仕様を組み合わせ、当該住棟の修繕履歴や劣化等の状況に応じ詳細検討のうえ実施する。

また、入居者の協力を得て動産移転等の負担を極力小さくした事業実施とする。

(2) 計画修繕の実施方針

活用手法の選定で修繕対応と判定された125棟・1,240戸については、必要な内容の計画修繕を効率的に行うことで、経年劣化を抑制し、次の計画期間以降に実施する改善事業の費用縮減が期待できることから、複数の修繕項目をまとめた大規模計画修繕と定期修繕を実施することとする。

なお、実施する対象住棟、及び対象項目の選定については、これまで「市営住宅ストック総合活用計画」に基づいて実施してきた定期修繕のスケジュールを基本として、日常点検と定期点検の結果をふまえて選定する。



(3) 長寿命化計画で実施する事業費の概算

(金額単位:百万円)

		2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (H31)	2020 (H32)	2021 (H33)	2022 (H34)		
個別改善	A. 居住性向上改善	1棟	2棟	2棟	2棟	2棟	2棟	2棟	4棟	4棟	3棟	674	
	B. 福祉対応型改善	2棟	3棟	2棟	7棟							63	
	C. 安全性確保型	手摺改修	2棟	2棟	3棟	1棟	1棟	1棟	2棟	1棟			201
		管更生	3棟	2棟	3棟	3棟	3棟	4棟	4棟	4棟	6棟	4棟	815
	D. 長寿命化型	給水方式変更	2棟	2棟	4棟	1棟	4棟	3棟	2棟	2棟	2棟	2棟	273
		外壁等改修	2棟	2棟	4棟	5棟	4棟	3棟	2棟	2棟	1棟	3棟	549
		屋根改修	2棟	3棟	5棟	5棟	3棟	2棟	2棟	2棟	1棟	3棟	91
	小 計		246	237	282	285	286	253	256	277	276	268	2,666
	計画修繕	大規模計画修繕		1棟	2棟	2棟	176						
		定期修繕		16	16	16	16	16	16	16	32	32	
・水道メーター交換 ・給湯器交換 ・非常用照明器具交換 ・住宅用火災警報器交換 ・受水槽ポンプ交換 ・その他外構修繕等		30	48	53	50	57	53	95	59	70	74	589	
小 計		30	64	69	66	73	69	111	75	102	106	765	
長寿命化計画による維持管理経費の合計		276	301	351	351	359	322	367	352	378	374	3,431	
建替え・用途廃止	既存建物解体・新棟建設費	601	454	510	407	418	403	373	40	30	30	3,266	
合 計		877	755	861	758	777	725	740	392	408	404	6,697	

(金額単位:百万円)

	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (H31)	2020 (H32)	2021 (H33)	2022 (H34)	
個別改善	谷地頭アパート	78	52	24	1					155	
	北厨川アパート	52	82	122	184	138	96	187	108	1,359	
	青山二丁目アパート			36	36					72	
	川田アパート	53	34		1	116	117			321	
	柿の木アパート	19	10	44	30				54	157	
	その他 3団地 (個別改善部分適用分)	44	59	56	33	32	40	36	90	114	98
	小 計	246	237	282	285	286	253	256	277	276	2,666
計画修繕	大規模 計画修繕		16	16	16	16	16	16	32	32	176
	定期修繕	30	48	53	50	57	53	59	70	74	589
	小 計	30	64	69	66	73	69	111	75	102	765
長寿命化計画による維持管理経費の合計											
	276	301	351	351	359	322	367	352	378	374	3,431

8. 長寿命化のための維持管理による効果

(1) 予防保全的な維持管理等の実施効果

① 更新が難しい市営住宅の発生を抑制

耐用年数を迎え始める耐火構造の住棟に、長寿命化計画で耐久性向上に資する長寿命化改善の実施で建替え事業量の平準化が図られ、更新が難しい市営住宅の発生が抑えられる。

② 社会的に有用な市営住宅の維持と品質確保

複数メニューの改善の実施により、居住性と耐久性の向上を図ることで市営住宅を適正な水準に高める効果が期待できるとともに、予防保全的修繕の実施で緊急修繕の発生量を抑え、市営住宅の品質確保と安全性確保に資する効果を見込める。

(2) ライフサイクルコストの改善効果

国土交通省が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、長寿命化改善の実施による改善効果を試算すると、建設から45年で建替える場合と長寿命化により70年使用までのコスト差を改善効果として、一戸当たり約26.8千円/年となり、全体として25,178千円/年の効果と算出された。

