

盛岡市市営住宅長寿命化計画(改定版) 令和5年度(2023年度)～令和14年度(2032年度) 概要版

第1 盛岡市市営住宅長寿命化計画の背景・目的等、計画期間

1 計画の背景・目的
市営住宅 22 団地 159 棟 2,428 戸のうち、耐用年限（木造 30 年、準耐火構造 45 年、耐火構造 70 年）を経過している住棟は、65 棟と管理住棟全体の 40.9%を占めている。これらの建築物の老朽化が進行し、今後、更新期を迎えることから、既存の市営住宅の有効活用を図りつつ、長寿命化による長期的な視点に立った予防保全型の維持管理を目指して、市は平成 25 年（2013 年）に「盛岡市市営住宅長寿命化計画」を策定し、令和 4 年度（2022 年度）に計画期間が終了する。また、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されたことに加え、市の上位計画となる「盛岡

市総合計画」を踏まえて、計画的・効率的な市営住宅等のストック更新を進めていくために「盛岡市市営住宅長寿命化計画」を改定する。

2 計画期間
令和 5 年度（2023 年度）から令和 14 年度（2032 年度）までの 10 年間とする。なお、本計画に基づく事業の実施状況や、今後の市の財政状況や社会情勢の変化等を勘案しながら、必要に応じて計画の見直しを行う。

第2 公営住宅等の状況

1 市営住宅を取り巻く状況
(1) 人口と世帯の状況
人口は減少傾向となっている一方、世帯数は増加傾向にある。令和 2 年時点では、老年人口（65 歳以上）の割合は 26.8%、年少人口（15 歳未満）の割合は 11.2%となっている。
(2) 住宅の状況
一世帯あたりの住宅戸数は 1.18 戸であり、戸数面の充足は図られている。一方、空き家は増加傾向にあり、住宅総数の 14.7%に達している。持ち家の占める割合は、増加傾向にあるが、全国（62.7%）と比較した場合、55.9%と低い水準である。その一方で、借家の割合は減少傾向にあるが、公共借家・民営借家・給与借家とあわせて 44.1%と全国（37.2%）と比較するとやや高い水準にある。

2 市営住宅の概要
(1) 市営住宅の状況
市営住宅管理戸数 2,428 戸のうち、構造別に比較すると、全体の中で占める割合は中層耐火構造が 44.0%と最も多く、続いて準耐火構造二階建が 27.7%で、木造が 23.3%となっている。また、竣工より 30 年（平成 2 年度まで）を超えた住戸は 1,549 戸で約 6 割を占める。
(2) 市営住宅の入居状況
2,043 世帯が入居し、入居率は 84.1%となっている。世帯人員の中に 65 歳以上の高齢者が含まれている高齢者世帯の割合は 59.7%（1,220 戸）となっており、そのうち、高齢者のみの単身世帯の割合は 33.8%（690 戸）となっている。

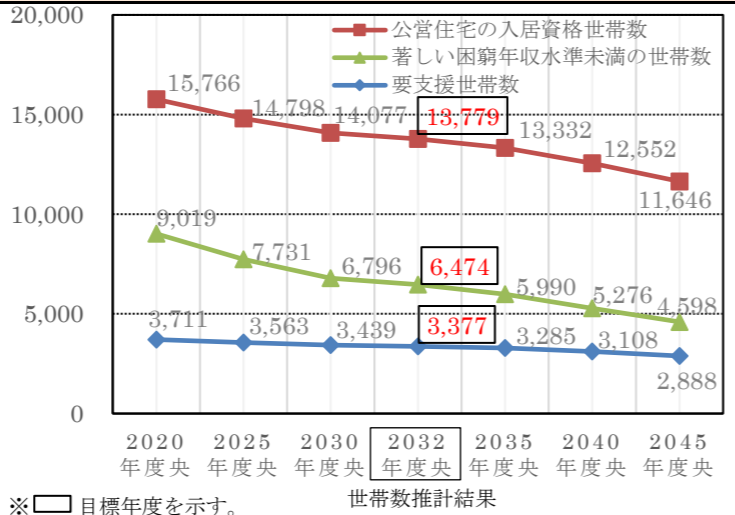
3 市営住宅の課題
(1) 管理状況からみた課題
・耐用年限を既に経過した住宅ストックへの対応
・誰もが使いやすい住宅設備への更新・充実
(2) 入居状況からみた課題
・高齢社会への対応など多様化する入居世帯への対応
・住宅セーフティネットの中核としての機能維持

第3 長寿命化に関する基本方針

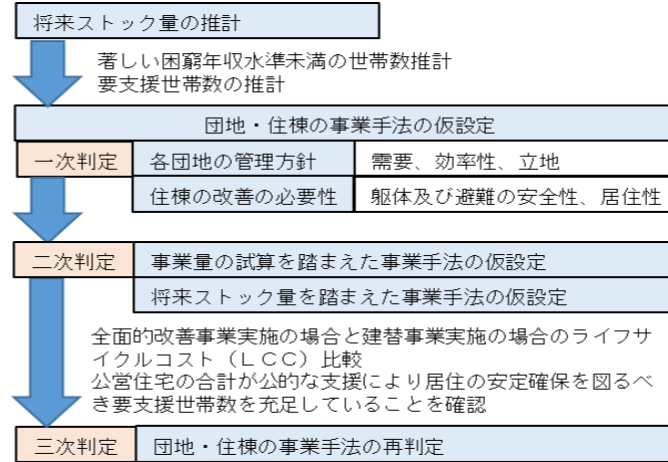
1 ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針
(1) ストックの状況把握の方針
定期点検の実施及び入退去時を利用した住戸内部の点検を実施し、ストック状況の把握に努める。
(2) 修繕の実施方針
定期点検や日常点検結果を踏まえ、予防保全的な修繕を実施するとともに、長期修繕計画の策定を進める。
(3) データ管理に関する方針
団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努める。
2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針
(1) 長寿命化に関する方針
団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年限までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じて適時適切な対策を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図る。
(2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針
団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、市営住宅の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図る。

第4 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計
令和 3 年（2021 年）に国土技術政策総合研究所が改良した「世帯数推計支援プログラム（改良版）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて推計し、対応を検討した上で、将来の公営住宅のストック量を設定する。
著しい困窮年収水準未満の世帯数は令和 2 年度（2020 年度）の 9,019 世帯から令和 27 年度（2045 年度）の 4,598 世帯へ減少する見通しとなっている。
公営住宅の入居資格世帯数のうち、公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯数については、令和 2 年度（2020 年度）で 3,711 世帯となっていて、目標年度の令和 14 年度（2032 年度）においては 3,377 世帯と見込まれている。
推計結果より、現在でも公営住宅 5,674 戸（市営住宅：2,428 戸、県営住宅：3,246 戸）は充足している状況となっている。



2 団地別・住棟別の事業手法の選定



第5 点検、計画修繕、改善事業、建替事業等の実施方針

1 点検の実施方針
法定点検については、建築基準法第 12 条に基づき適切に実施し、法定点検対象外の住棟においては、法定点検と同様の点検（定期点検）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」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や計画修繕前など効率的に行うものとする。

2 計画修繕の実施方針
計画修繕の対象となるのは、今後も維持管理を行うと判定された 121 棟 2,199 戸である。必要な内容の計画修繕を効率的に行うことにより、当該ストックの経年劣化を抑制し、次の計画期間以降に実施する改善事業の費用縮減も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。
実施にあたり、実際の計画時には対象住棟の劣化の状況を十分に調査したうえ、修繕内容やレベルを判断して修繕費用の抑制に努めるとともに、各年度の修繕住棟数の平準化を図るための調整を行うこととする。

3 改善事業の実施方針
住棟の状況に応じた改善整備の必要性や効果等を勘案のうえ実施を検討する。
①居住性向上型 ②福祉対応型 ③安全性確保型
④長寿命化型 ⑤脱炭素社会対応型

4 建替事業等の実施方針
(1) 建替事業の方針
将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「建替」が望ましいと判定された住宅がないことから、本計画期間において建替事業の実施は想定しないものとする。

(2) 新規整備事業の方針
現在でも公営住宅の住戸合計が公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯を充足していることから新規整備の実施は行わないものとする。
(3) 用途廃止の方針
将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「用途廃止」が望ましいと判定された住宅は 1 団地の 10 棟 20 戸、「優先的な用途廃止」と判定された住宅は 4 団地 42 棟 249 戸である。
「優先的な用途廃止」とされた 4 団地のうち、家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されている住宅について、速やかな用途廃止を行うため、隣接する県営住宅との連携を図りつつ入居者の移転を進め、移転が完了した住棟については、順次除却を行うこととする。
また、「用途廃止」と判定された住棟はいずれも、公営住宅法による耐用年数を経過し老朽化が進行している住棟であるため、入居者の早期移転を推進し、この 10 年間で住棟毎の段階的な用途廃止と除却について 124 戸（21 棟）を行うこととする。

計画期間内の事業手法別戸数

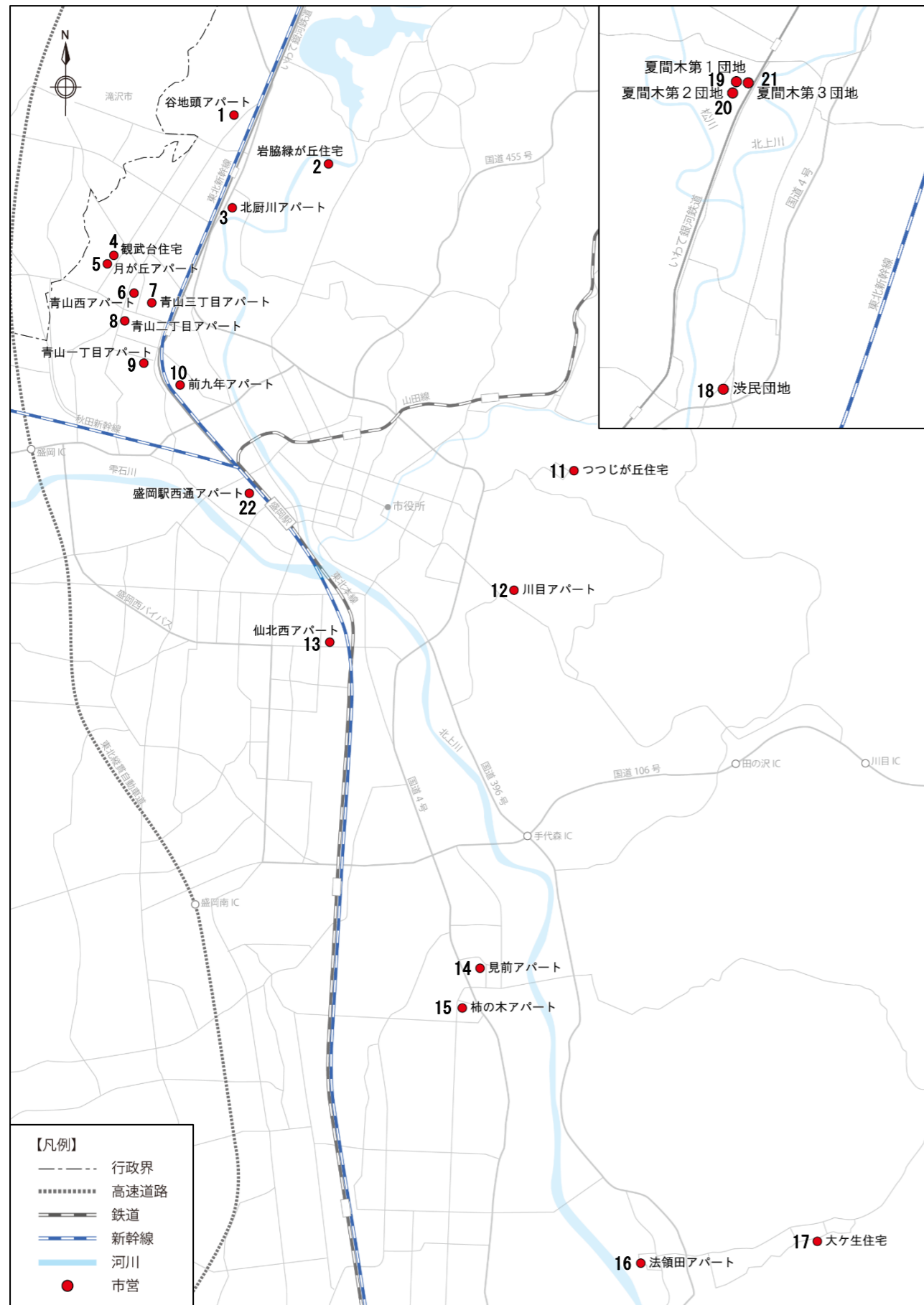
市営住宅管理戸数	2,428 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸
維持管理予定戸数	2,304 戸
うち計画修繕対応戸数	373 戸
うち改善事業予定戸数	1,826 戸
個別改善事業予定戸数	1,826 戸
外壁屋根・配管改善等	980 戸
高齢者対応・浴室改善	464 戸
外断熱・窓改善	382 戸
全体的改善事業予定戸数	0 戸
うちその他戸数	105 戸
建替事業予定戸数	0 戸
用途廃止予定戸数	124 戸

・「計画修繕」及び「改善事業」は、同じ建物において別事業を行う場合は重複して計上しない。
・計画修繕と個別改善を両方行う住戸は「改善事業」として計上。

第6 長寿命化のための事業実施予定、ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 長寿命化のための事業実施予定
【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 【様式 2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧
【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）
2 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出
計画期間内に長寿命化型改善を実施することにより、計 132,146 千円/年の LCC 縮減効果が期待される。

市営住宅位置図



市営住宅の概要

NO.	名称	竣工年度	構造階数	管理戸数			主たる改善事業
				現在	用途廃止	令和14年度	
1	谷地頭アパート	S48～51	中耐5	180	-	180	外壁屋根改善
2	岩脇緑が丘住宅	S45	準耐2	84	84	0	-
3	北厨川アパート	S50～61	中耐5	490	-	490	配管改善 浴室改善
4	観武台住宅	S43	準耐平、準耐2	111	20	91	外壁屋根改善
5	月が丘アパート	H11～19	中耐4	118	-	118	外断熱・窓改善
6	青山西アパート	H5～7	中耐4	72	-	72	外断熱・窓改善
7	青山三丁目アパート	H26～R2	中耐4	184	-	184	-
8	青山二丁目アパート	S47～48	中耐4	48	-	48	配管改善
		H30～R1		64		64	-
9	青山一丁目アパート	H6～8	中耐3、中耐4	56	-	56	外断熱・窓改善
10	前九年アパート	S56	中耐4	72	-	72	高齢者対応改善
11	つつじが丘住宅	S44	準耐2	84	20	64	-
12	川目アパート	S52～53	中耐5	150	-	150	配管改善
13	仙北西アパート	S62～H4	中耐5	350	-	350	外壁屋根・浴室改善 外断熱・窓改善
14	見前アパート	H8～9	中耐3	24	-	24	外断熱・窓改善
15	柿の木アパート	S54～56	中耐4	72	-	72	高齢者対応改善
		H4～6	中耐3	54		54	外断熱・窓改善
16	法領田アパート	S58～60	中耐3	48	-	48	高齢者対応改善
17	大ヶ生住宅	S59～60	木平	20	-	20	-
18	浜民団地	H18～20	木平	8	-	8	-
19	夏間木第1団地	H23	木平	21	-	21	-
20	夏間木第2団地	S50～52、 H22	準耐平、木平	36	-	36	-
21	夏間木第3団地	S63～H2	木2	40	-	40	-
22	盛岡駅西通アパート	H9	高耐8	42	-	42	屋上改善
計				2,428	124	2,304	

※盛岡駅前アパートを含まず(32戸は令和4年3月に廃止済、21戸は令和4年9月廃止済)