

# 新見市営住宅等長寿命化計画 2020-2029 《概要版》

## 1 計画の背景、目的、期間

### 1-1 計画の背景

□ 国の策定指針の改定 (H28.8) / 新見市住生活基本計画の策定 (H31.3) / 現行計画策定から5年経過

### 1-2 策定の目的

□ 中長期的な維持管理方針による需要に即した供給量の確保/適切な維持管理とトータルコストの低減

### 1-3 計画期間

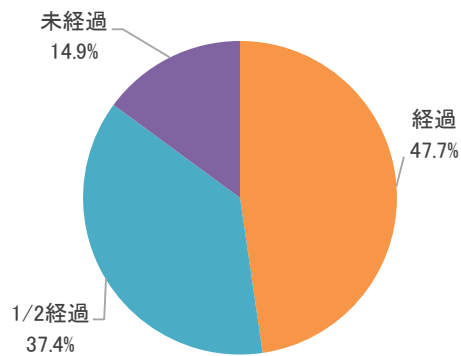
□ 令和2~11 (2020~2029) 年度の10年間 ※国の策定指針において10年以上と定められている

## 2 市営住宅の現況

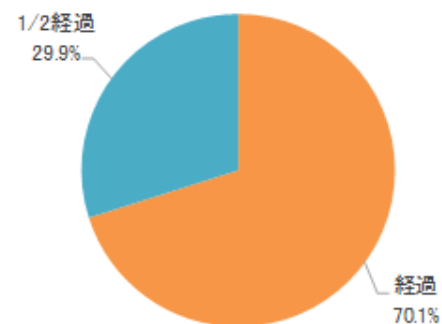
### 2-1 市営住宅団地および住宅ストックの現況

- 市内の市営住宅は32団地134棟321戸である(公営260戸/特公賃24戸/改良33戸/市単独4戸)。
- 法定耐用年数をすでに経過している住宅が153戸ある(総管理戸数の47.7%)。
- 10年後までに225戸(総管理戸数の70.1%)が法定耐用年数に到達する。
- 32団地中22団地が管理戸数10戸未満の小規模団地である。

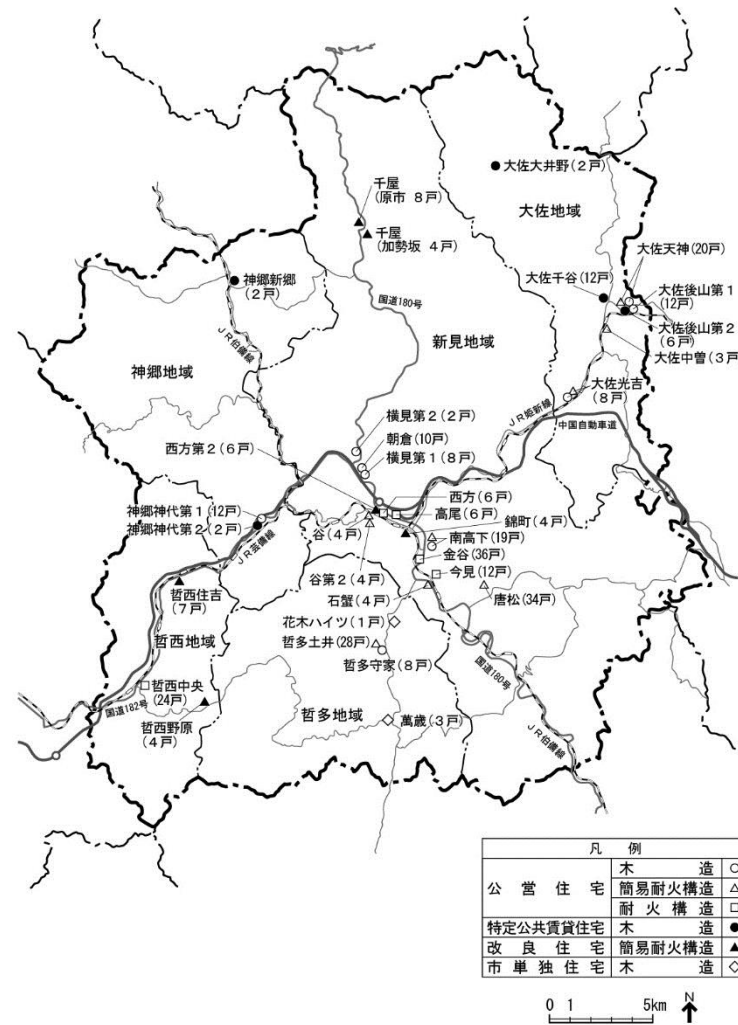
図表1 耐用年数の経過状況  
【令和元(2019)年度末】



図表3 耐用年数の経過見込み  
【令和11(2029)年度末】



図表2 市営住宅の団地の分布状況



## 3 市営住宅事業の基本方針

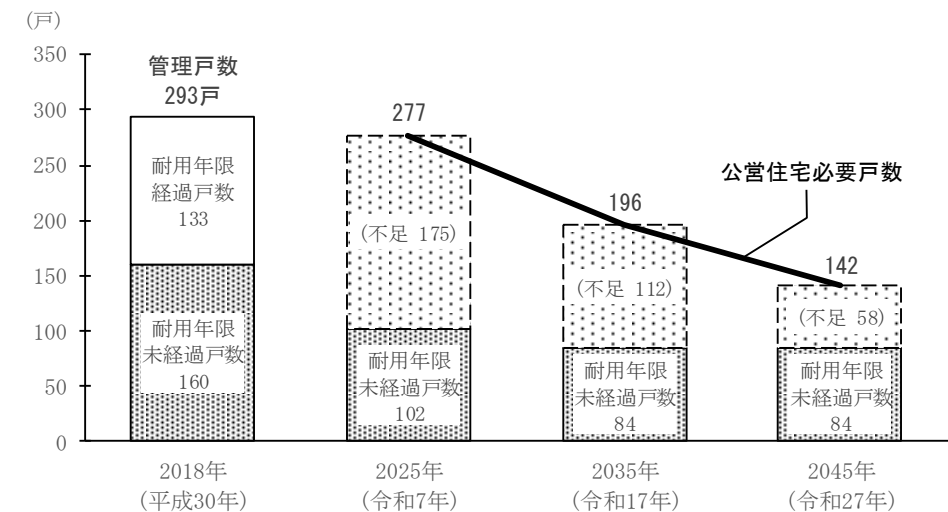
### 3-1 市営住宅の課題

- ① 住宅セーフティネット機能の確保
- ② 老朽な市営住宅の整備
- ③ 高齢者等の居住の安定
- ④ 子育て世帯の居住の支援
- ⑤ 長期的な需要見通しに対応した市営住宅の計画的な整備等

### 3-2 市営住宅の供給に関する基本方針【新見市住生活基本計画より】

- ① 短期的な需給見通し(平成28(2016)年度末から令和7(2025)年度末まで)
  - 公営住宅必要戸数は91戸、現状のストックによる供給可能戸数は104戸であり、市全体としては充足するが、地域別にみると新見地域で不足するものと見込まれる。
- ② 長期的な需給見通し(令和7(2025)年度末から令和27(2045)年度末まで)
  - 令和7(2025)年で180戸程度、令和27(2045)年で110戸程度、2045年で60戸程度、市営住宅が不足するものと見込まれる。
  - 地域別には、哲西地域を除く各地域で不足が見込まれるが、必要戸数が多く見込まれる新見地域で不足数が大きくなっている。

図表4 公営住宅等必要戸数と耐用年限未経過の公営住宅等による過不足の見通し(全市)



注: 管理戸数は、公営住宅及び改良住宅

### 3-3 市営住宅の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
  - 法定点検および日常点検の実施
  - 中長期的な見通しに立った計画修繕の実施
  - 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理
- ② 改善事業の実施による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
  - 長寿命化による建替時期の平準化
  - ストックの状況にあわせた長寿命化対策

#### 4 点検の実施方針

- 法令に基づく点検（法定点検）と建築基準法第12条の規定に基づき実施する点検（12条点検）の対象となるストックにおいて、原則として3ヶ年ごとに定期点検を実施。
- すべての住棟を対象に、年に一度を目処に日常点検を実施。

#### 5 計画修繕の実施方針

- 日常点検において必要が確認された場合、経常修繕として随時に実施。

図表 5 経常修繕の項目

実施時期	実施内容（対象部位等）	国指針の修繕周期
日常点検等で状況確認、必要に応じて随時実施	・非常用照明器具内蔵蓄電池の取替	4~6年
	・開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装 ・屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等の塗装 ・自転車置き場、遊具、フェンスの塗装 ・住戸玄関ドア、共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等の塗装	6年
	・揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール	8年

- 大規模修繕はおおむね20年ごとにグレードアップ改善とあわせて計画的に実施。
- 3回目となる60年目の大規模修繕は団地・ストックの存続見直しによって実施を判断。

図表 6 大規模修繕の実施の方針

実施判断	主な実施内容
原則として各回（20年ごと）に検討	防水改修／鉄部補修／建具の点検調整／給排水ポンプ交換／照明・電気設備の取替／ガス・給湯設備の取替 など
点検結果に基づき実施もしくは次回への先送りを判断	外壁・手すり等の塗替／シーリング打替／非鉄金属部の点検補修／外構の補修／専用部および非埋込管の取替／火災報知器の取替／敷地内共用設備の取替 など
第2回（40年目）で検討	（20年目で先送りとした内容に加え）躯体端部・外壁の補修／バルコニー・屋上・露出部の防水修繕／勾配屋根の葺替／共用部換気設備の取替／鉄部・金物・扉類の交換／給排水管（枝管）の取替／配電幹線の取替／消火設備等の取替／エレベーターの交換／浴室ユニットの取替 など
第3回（60年目）で検討	（20年ごとの実施内容に加え）給排水・ガス管の交換／避雷針設備の取替 など

#### 6 改善事業の実施方針

- 次期計画期間以降の活用方針やストックの耐用年数にも配慮し、非耐火造住棟における長寿命化型・福祉対応型の改善を、おおむね建築年度の古い順に実施。
- 建替事業の工事時期に配慮し、計画の中間見直し時点で改めて実施時期・ボリュームを調整。
- 改善により活用期間を概ね10年以上延長できるよう、改善工事の内容を設定。

図表 7 改善事業の類型ごとの実施方針と内容

改善型式	工事内容
安全性確保型	建具更新と合わせたピッキング対策済み玄関錠への交換／消火設備など防災設備の更新／屋外通路等の照度確保 等
福祉対応型	高齢者対応浴室ユニットの設置／住戸内手摺の設置 等
居住性向上型	給湯器の設置／流し台の更新／建具（玄関ドア、メーターボックス扉、アルミサッシ）の更新 等
長寿命化型	屋上防水改修／外壁再塗装／外断熱改修／給湯管・給水管、排水設備の更新 等

図表 8 計画期間中の改善・修繕スケジュール

団地名/建築年/構造 (種別・戸数)	改善・修繕事業の実施年度									
	令和2 (2020)	令和3 (2021)	令和4 (2022)	令和5 (2023)	令和6 (2024)	令和7 (2025)	令和8 (2026)	令和9 (2027)	令和10 (2028)	令和11 (2029)
土井/S56-58/簡平 (公営・28戸)	長寿命 化改善	維持管理								
天神/S58/簡2 (公営・4戸)	修繕 対応	長寿命 化改善	維持管理							
天神/S62/木 (公営・4戸)	修繕 対応	長寿命 化改善	維持管理							
石蟹/S57/簡2 (公営・4戸)	修繕対応		長寿命 化改善	維持管理						
守家/S63/木 (公営・8戸)	修繕対応		長寿命 化改善	維持管理						
神代第1/H3-6/木 (公営・12戸)	維持管理			長寿命 化改善	維持管理					
神代第2/H7/木 (特公賃・2戸)	維持管理			長寿命 化改善	維持管理					
後山第1/H6/木 (公営・12戸)	維持管理					長寿命 化改善	維持管理			
哲西中央/S56/中耐 (公営・24戸)	維持管理						長寿命 化改善	維持管理		
高尾/S61/中耐 (公営・6戸)	維持管理								長寿命 化改善	
光吉/S59/簡2 (公営・6戸)	維持管理								長寿命 化改善	
光吉/S62/木 (公営・2戸)	修繕対応								長寿命 化改善	

#### 7 建替事業の実施方針

- 本計画期間は、南高下団地と上市地区の3団地（朝倉・横見第1・横見第2）の建替事業を実施。
- 南高下団地では、入居世帯数の推移も考慮したうえで現状19戸から12戸へ規模縮小するとともに、急傾斜地を含む現状敷地からの移転について、用途廃止を予定する錦町団地の跡地活用も含め検討。
- 上市地区の統合建替では、現在策定中の立地適正化計画とも連携を図りつつ、市中心部により近接する市有地での統合建替を検討。また、用途廃止を予定する千屋団地の受け皿としても活用。

図表 9 計画期間中の建替スケジュール

団地名	建替事業の実施年度										次期計画期間
	令和2 (2020)	令和3 (2021)	令和4 (2022)	令和5 (2023)	令和6 (2024)	令和7 (2025)	令和8 (2026)	令和9 (2027)	令和10 (2028)	令和11 (2029)	
朝倉/S49/木 (公営・10戸) 横見第1/S49/木 (公営・8戸) 横見第2/S41/木 (公営・2戸)	-					基本 計画	基本 設計	実施 設計	12戸 建設	従前 住戸 除却	維持 管理
南高下/S43/木 (公営・9戸) 南高下/S45/簡平 (公営・10戸)	-	基本 計画	基本 設計	実施 設計	12戸 建設	従前 住戸 除却	維持管理				
	修繕対応 ※移転対応										