

# 宮崎市公営住宅等長寿命化計画 ～概要版～

## 1. 公営住宅長寿命化計画の背景と目的

### ■背景及び目的

近年の公営住宅は、本格的な少子高齢化や人口減少等を背景に、人口規模に応じた適正な戸数の管理、高齢者や障がい者、子育て世帯などの多様な居住ニーズへの対応が求められています。

本計画は、将来にわたり公営住宅ストックを有効活用するため、「適正な管理戸数への誘導」や「将来にわたる事業費の平準化」を考慮しながら、建替えや修繕等の計画的実施及び予防保全による建物の長寿命化を推進することにより、更新コストやライフサイクルコストの縮減を図ることを目的としています。

### ■計画期間

「宮崎市公営住宅等長寿命化計画」の計画期間は、平成28(2016)年度から令和7(2025)年度までの10年間とする。今回は、前期計画期間が終了したことから、中間見直しを行う。

## 2. 公営住宅等ストックの状況

### ■公営住宅ストックの状況

本市の公営住宅等の管理戸数は60団地 5,447戸です。宮崎地域において管理戸数全体の約75%を占めています。

### ▼地域別公営住宅管理戸数状況

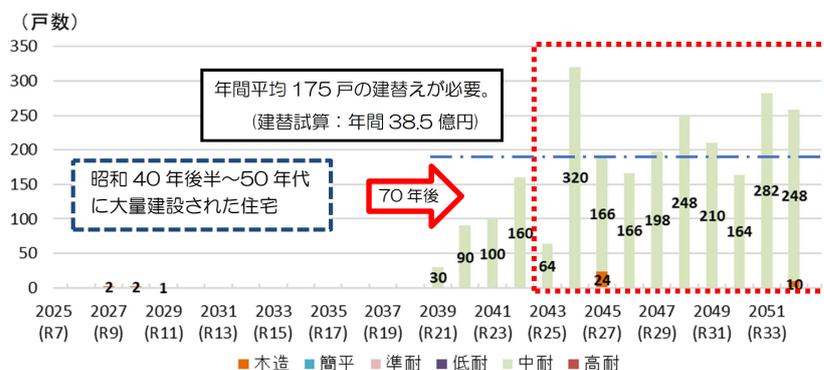
地域別	宮崎	佐土原	田野	高岡	清武	合計
木造	0	0	14	11	20	45
簡平※	43	299	0	83	0	425
準耐	11	0	0	0	0	11
耐火(RC)構造	4,029	462	186	145	144	4,966
合計	4,083	761	200	239	164	5,447

※簡易耐火構造平屋建て

### ■耐用年限の状況

昭和40年代後半から昭和50年代にかけて建設された公営住宅等が令和21年度以降に順次建替え時期を迎えます。

### ▼構造別耐用年限到達時期（令和34年度までの超過状況）

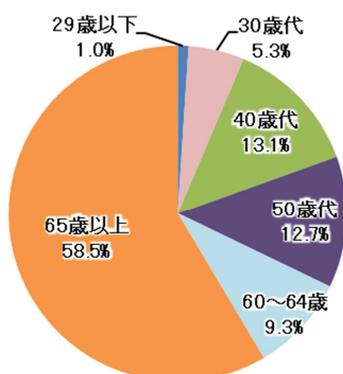


### ■入居者の状況

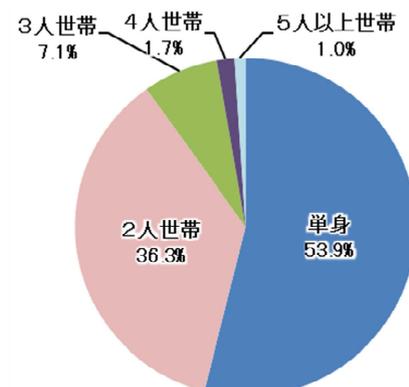
世帯主年齢は「65歳以上」が半数以上を占めています。

高齢者の単身世帯が半数以上を占めており、今後も増加が予想されます。

### ▼世帯主年齢



### ▼60歳以上の世帯人員割合



### 3. 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（中長期）

#### ■要支援世帯への対応と令和7（2025）年度の目標管理戸数の設定

本市の公営住宅等は、要支援世帯数に対応するものとし、建替え時の仮移転先や災害時の緊急用等を考慮した上で、公営住宅等の必要戸数を算出しました。

##### ▼著しい困窮年収未満世帯への対応総括表

時期（年度）		推計値			
		R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	
総世帯数（世帯）		179,992	182,311	182,673	
ストック 推計結果	公営住宅入居資格世帯数	31,134	30,878	30,612	
	著しい困窮年収未満世帯数	17,999	17,512	17,099	
	要 支 援 世 帯 数 : ①	A 著しい困窮年収水準未満、かつ、 最低居住面積水準未満	2,211	2,223	2,244
		B 著しい困窮年収水準未満、かつ、 最低居住面積水準以上のうち、高家賃負担率以上	2,929	2,616	2,371
		C 著しい困窮年収水準以上、かつ、 最低居住面積水準未満	1,517	1,616	1,686
		D 著しい困窮年収水準以上、かつ、 最低居住面積水準以上のうち、高家賃負担率以上	610	551	517
合計・・・①		7,267	7,006	6,818	
その他 必要戸数	要支援世帯以外の世帯数・・・②	672	648	630	
	確保が必要な空き住戸数・・・③	1,368	1,319	1,284	
対応戸数	公営住宅の目標管理戸数・・・①+②+③	9,307	8,973	8,732	
	県営住宅の想定管理戸数	4,075	3,950	3,850	
	市営住宅の必要戸数	5,232	5,050	4,900	

推計：「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（令和3年10月国土交通省国土技術政策総合研究所）」

##### ▼市営住宅の目標管理戸数

	中間見直し時点	計画期間終了時点	R12年時点
年度	令和3年度 (2021)	令和7年度 (2025)	令和12年度 (2030)
市営住宅の目標 管理戸数(戸)	5,428 (現状値)	5,050 (目標値)	4,900 (目標値)

### 4. 長寿命化に関する基本方針

#### ■ストックの状況把握・修繕の実施・データの管理に関する方針

- 1 公営住宅等の実態把握
- 2 各種点検の強化及び修繕等の履歴の管理
- 3 管理データの活用による予防保全的な管理や修繕の実施

#### ■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

- 1 中長期的な実施計画の策定し、予防保全的な維持管理を実施
- 2 ストック活用に関する必要性や経済性、効率性等を考慮し、長寿命化を図るべき建物を選定
- 3 事業予算確保のための入居率向上の取り組み
  - ・ 単身入居可能面積、随時募集要件の緩和
  - ・ 三点給湯の改善

## 5. 長寿命化のための事業実施計画

現在管理している市営住宅の全住棟を長寿命化計画の対象に、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月国土交通省住宅局）」を基に、事業手法を設定し、事業実施計画を定めます。

令和7年度までの改善事業は、年間3億円程度かかる見込みとなっています。

### ▼年度別改善事業の実施予定一覧

	令和4年度			令和5年度			令和6年度			令和7年度		
	団地名	棟番	戸数	団地名	棟番	戸数	団地名	棟番	戸数	団地名	棟番	戸数
外壁改修	国富が丘	102	30	国富が丘	106	20	大塚台	118	20	大塚台	124	30
		103	20		107	20		119	20		125	30
	大塚台	104	20	大塚台	114	30	大塚台	120	20	大塚台	126	20
		110	30		115	30		121	30		127	30
		111	20		116	30		122	30		129	30
		112	20		117	20		123	30		希望ヶ丘	186
	小戸	147	10	鶴島	176	24	希望ヶ丘	183	30	希望ヶ丘	187	30
		鳥居原	177		24	鳥居原		180	24		184	38
	鳥居原	178	24	鳥居原	181	16	鳥居原	185	20	鳥居原	205	27
		179	24		182	12		186	20		206	27
	生目台	198	11	生目台	200	11	生目台	202	16	生目台	204	18
		199	24		201	16		203	16		205	27
	学園木花台	224	6	学園木花台	225	8	学園木花台	231	20	学園木花台	232	20
		光	50		16	226		12	内山		A	6
光	51	16	光	53	16	内山	B	6	内山	56	16	
	小計	15		295	15		289	14		302	12	291
屋根改修	生目台	198	11	生目台	200	11	生目台	202	16	生目台	204	18
		199	24		201	16		203	16		205	27
	学園木花台	224	6	学園木花台	225	8	内山	A	6	内山	B	6
		226	12		226	12		226	12		226	12
小計	3	41	4	47	4	44	2	45				
屋上防水改修	大坪	132	24	大坪	137	24	飛江田	153	20	飛江田	155	30
		小戸	147		10	138		18	154		20	161
	小計	2	34	2	42	4	108	4	96			
		希望ヶ丘	183	30	希望ヶ丘	183	30	希望ヶ丘	183	30	希望ヶ丘	183
電気幹線改修	大島	159	30	希望ヶ丘	183	30	鳥居原	177	24	一の宮	188	50
		160	20		184	38		178	24		学園木花台	214
	大島西	174	30	大島西	185	20	大島西	179	24	大島西	215	14
		175	20		186	12		180	24		216	14
	鶴島	176	24	鶴島	187	30	鶴島	181	16	鶴島	217	12
		追手	57		16	内山		A	6		182	12
	追手	58	16	追手	58	16	追手	58	16	追手	58	16
		中央	48-1		24	内山		B	6		祇園	60
	中央	48-1	24	中央	48-1	24	中央	48-1	24	中央	48-1	24
小計	8	180	7	142	7	140	8	158				
合計	28	550	28	520	29	594	26	590				

※事業実施住棟については、変更になる場合があります。

### ▼事業手法に基づく管理戸数(令和4～13年度)

対象	合計
住宅管理戸数	5,447戸
・維持管理予定戸数	4,896戸
うち修繕対応戸数	2,032戸
うち改善予定戸数	2,864戸
・建替え予定戸数	115戸
・用途廃止予定戸数	436戸

### ▼年度別改善事業コスト



## 6. 公営住宅における各種実施方針

### ■ 点検の実施方針

- ・現在の公営住宅等の機能を維持するため、公営住宅等に対する定期点検や日常点検などを実施します。
- ・点検結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」を構築します。

### ■ 計画修繕の実施方針

- ・現在の公営住宅等の機能を維持するため、予防保全的な観点から計画的に修繕を実施します。
- ・計画修繕に関しては、「計画修繕の内容と実施時期」、「修繕記録のデータベース化」、「工事の効率化・コストの軽減」の3つの観点から、効果的かつ効率的な計画修繕を実施します。

### ■ 改善事業の実施方針

- ・居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型の4つの改善事業類型毎に、必要性の高いものから外壁、屋根・屋上、電気幹線に関する改修工事を実施するものとします。

居住性向上型	現在の標準的基準に合致していない設備・建具の更新等、居住性向上を図ります。
福祉対応型	エレベーター設置等、高齢者又は障がい者が快適に居住できる住棟・住宅を供給します。
安全性確保型	適切な時期の予防保全的な改善により、安全性の維持・向上を図ります。
長寿命化型	躯体等の耐久性の向上に係る改修を行うことで長寿命化を図ります。

### ■ 建替の実施方針

- ・社会情勢や時代のニーズ等を踏まえながら、効率的かつ効果的に公営住宅等を供給するため、地域や居住ニーズへの対応や民間活力の導入等を考慮した建替事業を実施します。
- ・本計画期間内は、「宮崎市営住宅新町・追手団地 P F I 方式建替事業」を実施しています。

団地名	棟番	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
新町	49-1~4	設計・調査	建設		移転・解体
	53-1~5				
追手	52-1~6				

## 7. ライフサイクルコスト及び縮減効果の算出

### ■ 基本的な考え方

- ・長寿命化を実施することでライフサイクルコスト（LCC）の縮減が期待されますが、算出にあたっては、公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 平成28年8月改定）に基づき行います。

### ■ ライフサイクルコストの縮減効果

- ・維持管理計画に基づき長寿命化型改善を実施し、住棟を目標耐用年数まで使用することで、全ての住棟でライフサイクルコストの改善が見込まれる結果となりました。

年平均改善額	162,947(千円)
令和4~13年の 累積改善額	1,629,470(千円)