

# 菊池市公営住宅等長寿命化計画

---

(概要版)

---

## 目 次

1	計画策定の背景と目的及び計画期間	1
	図表 公営住宅の概要	2
2	長寿命化に関する基本方針	3
	（1）公営住宅の状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	3
	（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	3
3	将来予測・目標管理戸数の設定	4
	（1）公営住宅等の需要見通しに基づく将来戸数の推計	4
	（2）居住支援が必要な世帯数（著しい困窮年収未満の世帯数）	5
	（3）目標管理戸数の設定	5
4	計画の対象となる公営住宅等	6
5	目標とする管理期間及び団地別・住棟別事業手法の選定	6
	（1）目標管理期間	6
	（2）事業手法の選定	7
	（3）既存公営住宅の団地・住棟活用手法の選定結果	8
	図表 団地・住棟 方針	9

---

---

# 1 計画策定の背景と目的及び計画期間

---

公営住宅は本来、公営住宅法に定められているように、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進を図ることを目的としています。

しかし、地方都市では持ち家率の高さから、公営住宅は住宅困窮者問題だけでなく、経済政策・産業政策など多面的な役割を担ってきました。そのため、民間事業者の育成の妨げとなったり、民間事業の圧迫になりかねない状況も発生しています。

また、公営住宅においては、これまで既存公営住宅を長期的に活用することにより、効率的かつ円滑な更新を行うことで、長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に努めていくことが重要とされてきました。そのため、平成 18 年に制定された住生活基本法では、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るため、住宅建設を重視した政策から、既存公営住宅を良質に改善し将来世代へ継承していくことが求められています。

一方で、厳しい財政状況の中、所有する公営住宅を適正に維持管理することは、収支構造上、入居者負担と家賃対策補助に加え、自治体の公共投資を続けることが不可欠な事業となっており、将来的にも大きな財政負担を伴う事業となっています。

本市においても、人口減少や長期にわたる景気低迷に伴う税収の減少が予想される中、合併算定替により行われていた普通交付税の特例措置も平成 32 年に終了することにより大幅な減収が見込まれており、昨年、策定された菊池市公共施設等総合管理計画の中でも将来の人口動向を見据え、耐用年数経過時に、廃止、統合、縮小建替えによる面積削減を図ることが今後の方針として挙げられています。

今後は、こうした状況に対応した公営住宅の維持・管理が求められているため、現在の計画を見直し、各種関連計画との整合を図りながら、本計画に基づく削減と長寿命化のための改善を推進し、既存公営住宅の適切なマネジメントを行います。

本計画は、平成 30 年度（2018 年度）から平成 39 年度（2027 年度）の 10 年間を計画期間とします。

また、社会情勢の変化、事業の進捗状況、建設関連技術の発展等に応じて最低 5 年以内ごとに定期見直しを行うこととします。なお、法制度等が改正され、計画に影響が生じる場合は、速やかに見直しを行うこととします。

図表 公営住宅の概要

地域	番号	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	耐用年限	備考
菊池地域	1	袈裟尾団地	平成10・12年度	4	52	中層耐火	2070年	
	2-1	葉山団地(平屋)	昭和37～41年度	25	100	簡易耐火平	1996年	
	2-2	葉山団地(2F)26棟～35棟	昭和51～53年度	10	47	簡易耐火2	2023年	
	2-3	葉山団地(2F)45棟～50棟	昭和53～54年度	6	32	簡易耐火2	2024年	
	2-4	葉山団地(3F)	昭和54年度	1	18	中層耐火	2049年	
	3	音町団地	昭和42～47年度	33	132	簡易耐火平	2002年	
	4-1	北宮団地(平屋)	昭和47～49年度	10	42	簡易耐火平	2004年	
	4-2	北宮団地(2F)	昭和48～51年度	14	77	簡易耐火2	2012年	
	5	北園団地	昭和56・61～62年度	11	22	簡易耐火平	2017年	
	6	音光寺団地	昭和55～平成元年度	7	96	中層耐火	2059年	
	7	湊園団地	平成4～6年度	5	50	中層耐火	2064年	
	8	中町特公賃	平成7年度	1	10	中層耐火	2065年	
	9	中町団地	平成8年度	2	32	中層耐火	2066年	
七城地域	10-1	砂田団地(平屋)	昭和50年度	2	8	簡易耐火平	2005年	
	10-2	砂田団地(2F)	昭和51～52年度	3	16	簡易耐火2	2022年	
	11	蛇塚団地	昭和52年度	2	6	簡易耐火2	2022年	
	12	元村団地	昭和53年度	2	10	簡易耐火2	2023年	
	13	林原団地	昭和55年度	2	8	簡易耐火2	2025年	
	14	林原第2団地	平成11年度	2	4	木造	2029年	
	15	流川団地	平成4～7年度	25	50	木造	2025年	
16	砂田西団地	平成17～18年度	7	21	木造	2036年		
旭志地域	17	あさひが丘住宅	昭和61～平成3年度	10	60	中層耐火	2061年	
	18	高柳住宅	昭和45・54年度	4	13	簡易耐火平	2009年	
	19	大迫住宅	昭和52～53年度	5	10	簡易耐火平	2008年	
	20	三の西沖住宅	昭和55～56年度	2	4	簡易耐火平	2011年	
	21	岩本住宅	昭和54年度	4	8	木造	2009年	
	22	大迫改良住宅	昭和50年度	4	8	簡易耐火2	2020年	
	23	新明団地	平成17～18年度	6	20	木造	2036年	
泗水地域	24	永南団地	昭和51～52年度	4	8	簡易耐火平	2008年	
	25	朝日西団地	昭和61～平成4年度	8	86	中層耐火	2062年	
	26	福本団地	昭和57～59年度	3	36	中層耐火	2054年	
	27	迫田団地	昭和58年度	3	3	木造	2013年	
	28	田島団地	平成15・16・18年度	4	51	中層耐火	2076年	
	29	富の原団地	平成24年度	4	30	木造	2042年	
合計				235	1170			

---

## 2 長寿命化に関する基本方針

---

### (1) 公営住宅の状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 日常的な保守点検の実施に努め、建物の老朽化による事故等を未然に防ぎ、修繕や改善を効率的に実施します。
- 建物の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的な修繕を行うことにより、対処療法型から予防保全的な維持管理の実施、更に耐久性の向上等を図る改善の実施により、既存公営住宅等の長寿命化を図ります。
- 住宅管理データベースを活用し、団地、住棟、住戸単位の修繕・改善履歴データ等を整備し、既存公営住宅に関する状況を適切に管理します。
- 建替えにあたっては、メンテナンスのしやすさに配慮した設計・施工を行うとともに、長期使用に対応できる仕様とします。

### (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

- 建物の状況を的確に把握し、効率的で効果的な改善の実施により建物の長寿命化を図ります。
- 仕様や材料のグレードアップ等による耐久性の向上や修繕・建替え周期の延長などによってライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。
- 老朽化した小規模の団地を集約するなど、維持管理コストの縮減を図ります。

### 3 将来予測・目標管理戸数の設定

公営住宅の管理を適切に行うため、将来を見据えた適正な目標管理戸数を設定します。

#### (1) 公営住宅等の需要見通しに基づく将来戸数の推計

公営住宅等の需要見通しに基づく将来の公営住宅戸数の推計等については、以下のとおりとします。

##### ① 将来人口・世帯数

本市の将来人口・世帯数（一般世帯数）については、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」に基づき、推計プログラム（国土交通省、年齢 5 歳階級別・男女別の世帯主率の推計による世帯数の推計）を用いて推計します。

##### ② 公営住宅の需要

公営住宅の需要にあたっては、一般世帯の推移状況に基づき、所有関係別世帯を平成 12 年から平成 27 年までの国勢調査結果を用いて、主世帯に占める市公営住宅入居世帯の比率を推計し、市公営住宅の需要戸数を推計します。

その結果、計画最終年である平成 39 年の市公営住宅戸数を 939 戸と推計しました。

図表 将来人口・世帯数・住宅所有関係別世帯数（概数）の推計

	国勢調査				推計									
	H12 2000	H17 2005	H22 2010	H27 2015	H32 2020	H37 2025	H38 2026	H39 2027	H40 2028	H41 2029	H42 2030	H47 2035	H52 2040	
人口	52,636	51,862	50,194	48,167	46,403	44,344	43,923	43,502	43,081	42,660	42,241	40,113	37,851	
一般世帯	15,868	16,452	16,654	16,877	16,287	15,786	15,661	15,536	15,411	15,287	15,162	14,511	13,934	
主世帯	15,652	16,167	16,505	16,625	15,959	15,372	15,231	15,090	14,950	14,810	14,670	13,950	13,301	
持ち家	12,449	12,654	12,514	12,531	11,948	11,424	11,301	11,180	11,059	10,939	10,819	10,208	9,652	
借家	3,203	3,513	3,991	4,094	4,011	3,948	3,930	3,910	3,891	3,871	3,851	3,742	3,649	
市公営住宅	1,000	1,135	1,172	1,146	1,049	972	955	939	922	906	890	810	736	
※その他借家	2,203	2,378	2,819	2,948	2,962	2,976	2,975	2,971	2,969	2,965	2,961	2,932	2,913	

※その他借家：市公営住宅以外の公営借家、民営の借家、給与住宅等、なお市公営住宅は入居世帯数

## (2) 居住支援が必要な世帯数（著しい困窮年収未満の世帯数）

公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）で示されたプログラムを用いて、健康で文化的な住生活を営むための住戸規模を自力で確保することが難しい（公的な支援など、何らかの支援を要する）とされる世帯数を推計し、平成39年の世帯数は889世帯となりました。

その結果、前述で推計した市公営住宅の住宅需要が939戸で50世帯上回ることとなるため、上述の居住支援が必要な世帯に対して、当面は公営住宅を中心とした対応が可能と考えられますが、長期的には民間住宅との適切な役割分担の検討などが必要とみられます。

また、平成29年現在の管理戸数1,170戸に対しては、居住支援が必要な世帯889世帯を281戸上回る戸数が確保されていることから、今後適正な維持管理とともに、必要に応じて用途変更を図るなど、戸数を縮減していく必要が考えられます。

図表 将来人口・世帯数・住宅所有関係別世帯数（概数）の推計

	H27 年度	H32 年度	H37 年度	H38 年度	H39 年度	H40 年度	H41 年度	H42 年度	H47 年度	H52 年度
著しい困窮年収未満の世帯数①	1,201	1,043	906	898	889	880	871	863	738	648
公営住宅の需要推計②	1,146	1,049	972	955	939	922	906	890	810	736
需要推計との差(②-①)	-55	6	66	57	50	42	35	27	72	88
H29年公営住宅管理戸数③	1,230	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170
管理戸数との差(③-②)	84	121	198	215	231	248	264	280	360	434

## (3) 目標管理戸数の設定

目標管理戸数の設定にあたっては、「(1) 公営住宅等の需要見通しに基づく将来戸数の推計」で算出した数値に、総合計画後期基本計画の人口ビジョンを踏まえ、事業に必要な一定の戸数を調整し設定します。

事業に必要な一定の調整戸数については、人口推計の住宅需要戸数に対する5.0%と設定します。

その結果、目標管理戸数を次のように設定します。

図表 目標管理戸数の設定

	平成29年度末	平成39年度末（2027年度末）		
	管理戸数	住宅需要	調整戸数 (住宅需要の5.0%)	目標管理戸数
市全体	1,170戸	939世帯	47戸	986戸

今後、目標年には必要な公営住宅数を確保することとし、需要の有無・社会情勢の変化、上位計画・関連計画の見直しに合わせ、適宜目標管理戸数を検討していくこととします。

## 4 計画の対象となる公営住宅等

検討の対象は、本市が管理している市営住宅 1,170 戸(公営住宅 1,141 戸、改良住宅 8 戸、特定公共賃貸住宅 10 戸、その他住宅(単独) 11 戸)とします。

## 5 目標とする管理期間及び団地別・住棟別事業手法の選定

### (1) 目標管理期間

コンクリートそのものは中性化により耐力が低下することはなく、鉄筋コンクリート構造の構造耐力の低下は、鉄筋の酸化(錆び=水+酸素で発生)が大きな要因です。従って、防水塗膜等の仕上げ材で躯体内への水の進入を遮断することにより、鉄筋コンクリート造の躯体は70年といわず相当の長期にわたって構造耐力を維持できるとされています。

全国の平均的な傾向をみると高度成長期に建設された公営住宅等は素材や施工の質が高くないものが含まれることより、50年程度で建替られることが多くなっていますが、今後、外壁や屋上防水等の改修を行うことにより、躯体を中心にしっかりと維持管理を行えば、物理的にも、社会的にも長期にわたって使用できると予想できます。

また、我が国の木造住宅の平均減失年数は30年といわれ、公営住宅法における法定耐用年数と同等であり、本市の木造住宅は耐用年数を経過している住戸のを除き、耐用年数を迎えるまで適切な管理に努めます。

なお、準耐火構造は、外観目視調査での劣化状況を踏まえ、50年を目標管理期間とします。

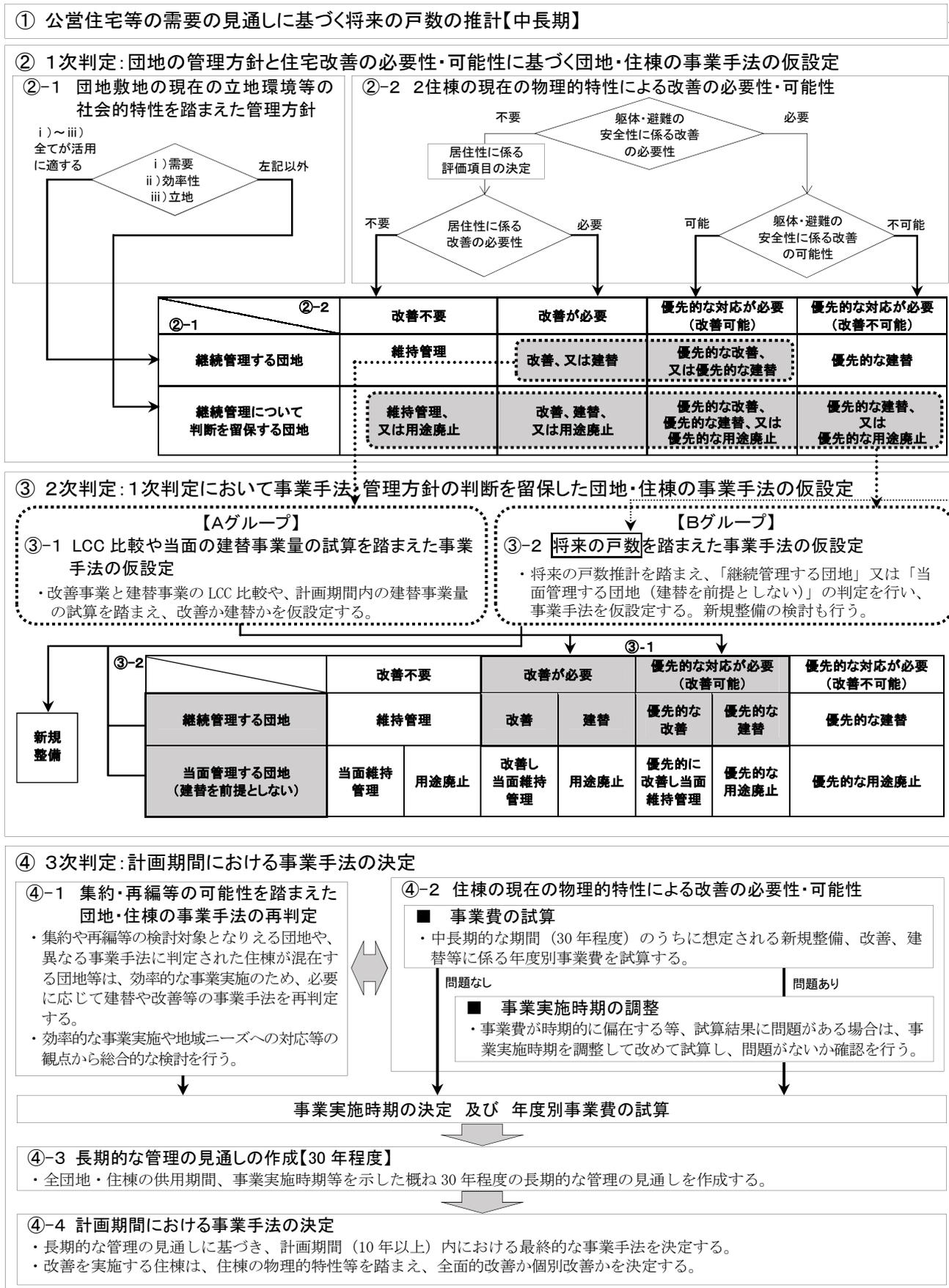
図表 構造別の法定耐用年数及び目標管理期間

構 造	法定耐用年数	目標管理期間
木造	30年	30年
簡易耐火構造平屋建て(簡易耐火平)	30年	50年
簡易耐火構造2階建て(簡易耐火2)	45年	50年
中層耐火構造	70年	85年

※詳細な調査や点検等により躯体の状況等、現況を把握し、問題があることがわかった場合は、目標管理期間に至らなくても建替え等を実施します。

## (2) 事業手法の選定

図表 事業手法の選定フロー



### (3) 既存公営住宅の団地・住棟活用手法の選定結果

前項の手法の選定基準により、計画期間内における活用方針を以下に示します。  
判定の結果、計画期間における建替えは24戸、用途廃止は177戸とします。

図表 長寿命化を図るべき公営住宅等の一覧

対 象	公営住宅等合計
公営住宅等管理戸数	1,170戸
維持管理予定戸数	969戸
うち個別修繕対応戸数	639戸
うち改善予定戸数	330戸
建替え予定戸数	24戸
用途廃止予定戸数	177戸

図表 団地・住棟 方針

地域	番号	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	耐用年限	方針
菊池地域	1	袈裟尾団地	平成10・12年度	4	52	中層耐火	2070年	維持管理
	2-1	葉山団地(平屋)	昭和37～41年度	25	100	簡易耐火平	1996年	維持管理
	2-2	葉山団地(2F)26棟～35棟	昭和51～53年度	10	47	簡易耐火2	2023年	改善
	2-3	葉山団地(2F)45棟～50棟	昭和53～54年度	6	32	簡易耐火2	2024年	入居停止(用途廃止)
	2-4	葉山団地(3F)	昭和54年度	1	18	中層耐火	2049年	改善
	3	音町団地	昭和42～47年度	33	132	簡易耐火平	2002年	入居停止(用途廃止)
	4-1	北宮団地(平屋)	昭和47～49年度	10	42	簡易耐火平	2004年	維持管理
	4-2	北宮団地(2F)	昭和48～51年度	14	77	簡易耐火2	2012年	維持管理
	5	北園団地	昭和56・61～62年度	11	22	簡易耐火平	2017年	維持管理
	6	音光寺団地	昭和55～平成元年度	7	96	中層耐火	2059年	改善
	7	淵園団地	平成4～6年度	5	50	中層耐火	2064年	改善
	8	中町特公賃	平成7年度	1	10	中層耐火	2065年	維持管理
	9	中町団地	平成8年度	2	32	中層耐火	2066年	維持管理
七城地域	10-1	砂田団地(平屋)	昭和50年度	2	8	簡易耐火平	2005年	維持管理
	10-2	砂田団地(2F)	昭和51～52年度	3	16	簡易耐火2	2022年	維持管理
	11	蛇塚団地	昭和52年度	2	6	簡易耐火2	2022年	集約縮小建替
	12	元村団地	昭和53年度	2	10	簡易耐火2	2023年	集約縮小建替
	13	林原団地	昭和55年度	2	8	簡易耐火2	2025年	集約縮小建替
	14	林原第2団地	平成11年度	2	4	木造	2029年	維持管理
	15	流川団地	平成4～7年度	25	50	木造	2025年	維持管理
	16	砂田西団地	平成17～18年度	7	21	木造	2036年	維持管理
旭志地域	17	あさひが丘住宅	昭和61～平成3年度	10	60	中層耐火	2061年	改善
	18	高柳住宅	昭和45・54年度	4	13	簡易耐火平	2009年	入居停止(用途廃止)
	19	大迫住宅	昭和52～53年度	5	10	簡易耐火平	2008年	維持管理
	20	三の西沖住宅	昭和55～56年度	2	4	簡易耐火平	2011年	維持管理
	21	岩本住宅	昭和54年度	4	8	木造	2009年	維持管理
	22	大迫改良住宅	昭和50年度	4	8	簡易耐火2	2020年	維持管理
	23	新明団地	平成17～18年度	6	20	木造	2036年	維持管理
泗水地域	24	永南団地	昭和51～52年度	4	8	簡易耐火平	2008年	維持管理
	25	朝日西団地	昭和61～平成4年度	8	86	中層耐火	2062年	改善
	26	福本団地	昭和57～59年度	3	36	中層耐火	2054年	維持管理
	27	迫田団地	昭和58年度	3	3	木造	2013年	維持管理
	28	田島団地	平成15・16・18年度	4	51	中層耐火	2076年	維持管理
	29	富の原団地	平成24年度	4	30	木造	2042年	維持管理

方針説明

維持管理	現状を維持する団地
改善	リフォーム工事を行い、長寿命化等を図る団地
集約縮小建替	耐用年限(2025年)経過後に、集約して建て替えを行う団地
入居停止 (用途廃止)	新規入居者の募集を行わず、2028年以降に用途廃止する団地(棟) 入居停止(用途廃止)に関し、現在の入居者に、ご迷惑をおかけすることはありません