

1 改定の趣旨

現計画は、平成 24 年度からの 10 年間の計画で適宜見直すこととされており、今回、社会情勢変化への対応や関連計画と整合を図り、国の策定指針に基づき改定する。

2 改定の背景

- (1) 社会経済情勢の変化
 - ・ 将来の人口減少社会への対応
 - ・ 高齢化の進展
 - ・ 住宅セーフティネット法の改正
- (2) 政府及び市の公共施設に対する長寿命化の取組み
 - ・ 国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定
 - ・ 「習志野市公共施設等総合管理計画」の策定（上位計画）

3 改定の内容

- (1) 公共施設等総合管理計画や国の指針に基づき長期的な需要の見通しを踏まえた計画に改定
- (2) 計画期間を平成 31 年度から平成 40 年度まで（10 年間）とする
- (3) 事業の重点を「再整備」から「既存ストックの長寿命化と改善」へ移行

1. 計画策定の目的と位置づけ 本編【P1・P3】

習志野市営住宅等長寿命化計画は「習志野市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月）」に基づいた、個別施設計画として位置づけられており、事業の進捗状況等を検証するとともに、住宅セーフティネット法の改正に基づき市営住宅の役割を見直し、ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新を図ることを目的とする。

2. 公営住宅のストックの状況 本編【P16】

市内には、市営住宅 566 戸、県営住宅 1,112 戸、UR 賃貸住宅 5,478 戸があり、市営住宅 566 戸のうち、24 戸が母子家庭向け、14 戸が老人世帯向け、10 戸が身体障害者向けとなっており、改良は 120 戸となっている。

市営住宅は全て耐火構造となっており、昭和 35（1960）年に建設された 1 棟（24 戸）が最も古く、近年では平成 14（2002）年に 2 棟（32 戸）が建設されている。

全面的改善時期の概ねの目安は、建設後 35 年とされているが、平成 30（2018）年時点においては既に 428 戸（全住戸の 75.6%）となっている。また、2034 年以降においては、耐用年限を経過した住棟が存在することから、今後は、建替えを含めた再生の検討が必要となる。

3. 長寿命化に関する基本方針 本編【P38】

(1) 市営住宅の役割及び活用の基本方針

- ① 住宅困窮者への住まいの提供
 - ・ 居住面積と入居世帯構成のバランスの考慮
 - ・ 一定の水準が確保された住宅の供給 等
- ② 高齢者等の居住の安定
 - ・ 居住の安定を図る必要がある世帯への住宅の供給
 - ・ 団地内及び住戸内の福祉対応の推進 等
- ③ 入居者の安全性・居住性の確保
 - ・ 用途廃止、修繕・改善の手法の適切な選択
 - ・ 駐車場等の有効的な活用の検討 等

(2) 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
 - ・ 予防保全的な観点から、公営住宅等ストックの状況をデータベース等に記録し、市営住宅等の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立て、修繕内容も記録する。また、公社との連携や民間が参入しやすい環境を整える等の対応で整備を図る。
- 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・居住の安定を図る必要がある世帯への住宅の供給
 - ・ 対症療法的な維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に寄与する改善修繕を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図る。
 - ・ 建物仕様の水準アップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。
 - ・ 定期点検の充実により、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

4. 長寿命化を図るべき市営住宅 本編【P39】

次の3段階で市営住宅の活用手法の判定を行う。

1次判定
社会的特性や需要の状況、物理特性による改善の必要性・可能性による判定

2次判定
活用の優先順位を定め、事業手法の仮設定

3次判定
1次及び2次判定の結果を踏まえ、計画期間に実施する事業手法を決定

5. 判定結果 - 計画期間内における事業量 本編【P57】

計画期間における活用別戸数を以下に整理する。

※ 「維持管理予定戸数」と「計画修繕対応戸数」は重複する住棟が含まれるため、期間ごとの住戸数の合計は管理戸数 566 戸と一致しない。

■ 【市営住宅】公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目
新規整備事業予定戸数	－	－
維持管理予定戸数	※ ¹ 282 戸	※ ² 244 戸
計画修繕対応戸数	※ ³ 234 戸	※ ⁴ 196 戸
個別改善事業予定戸数	1 戸	6 戸

■ 【改良住宅】公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目
新規整備事業予定戸数	－	－
維持管理予定戸数	120 戸	120 戸
計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸

■ 【合計】公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目
公営住宅等管理戸数	566 戸	566 戸
新規整備事業予定戸数	－	－
維持管理予定戸数	402 戸	364 戸
計画修繕対応戸数	※ ³ 234 戸	※ ⁴ 196 戸
個別改善事業予定戸数	1 戸	6 戸

「新規整備事業予定戸数」…新規整備を行う住戸数
 「維持管理予定戸数」…大規模改修済みの住戸数及び改修等を行うことで維持管理する住戸数の合計
 「計画修繕対応戸数」…当面の間（10～15年）は、屋上・外壁・給排水等の修繕を行い、維持管理する住戸数
 「個別改善事業予定戸数」…三点給湯の整備や和式便器の洋式化等を含む、住戸内全体の改善を実施する住戸数

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載

注2) 特定公共賃貸住宅等について、公営住宅とは別に作成することも可能

注3) 5年単位での記載を基本とする（概ね5年ごとの見直しを行うため）

※1、※2) 計画修繕対応戸数に、市営住宅で大規模改修済みである「泉 1 号棟 24 戸」及び「東習志野 3 号棟 24 戸」を加えた戸数

※3) 2019～2023 年の期間に事業の実施予定がある棟（鷺沼 1,2 号棟、泉 5,7,8 号棟、東習志野 4 号棟、香澄 1～3 号棟）の戸数の合計

※4) 2024～2028 年の期間に事業の実施予定がある棟（鷺沼 1,2 号棟、泉 6 号棟、東習志野 4 号棟、香澄 4 号棟、屋敷 1～4 号棟）の戸数の合計

6. ストック管理の実施方針 本編【P58】

✓ 点検の実施方針

定期点検や設備点検等を引き続き実施し、結果を記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てる。

✓ 計画修繕の実施方針

点検結果、改修履歴等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施する。

✓ 改善事業の実施方針

【長寿命化型】耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的の改善を行う。
 【福祉対応型】高齢者や障害者等の安全で快適な自立した生活を確保できるよう、便器の整備等の改善を進める。
 【居住性向上型】快適な生活環境の確保に必要な住宅性能の向上を図るため、物置の整備等の改善を進める。

✓ 建替事業の実施方針及び中長期的な検討

本計画期間の 2028 年までには、残りの耐用年数が 10 年を切る住棟が出てくることから、中長期の市営住宅のあり方を見据えた建替の検討を行う必要がある。