

南砺市公営住宅等長寿命化計画

平成 24 年 2 月

平成 29 年 3 月（第 1 回変更）

令和 2 年 2 月（第 2 回変更）

令和 2 年 12 月（第 3 回変更）

令和 5 年 3 月（第 4 回変更）

令和 6 年 1 月（第 5 回変更）

南砺市 ふるさと整備部 建設維持課

1. 公営住宅等ストックの状況

(公営住宅等管理戸数)

今回、計画の対象としている公営住宅等は、24 団地、65 棟である。最も管理戸数が多いのは、福光地区であり、14 棟で 165 戸、次に福野地区で 8 棟 164 戸を管理している。

(構造、耐用年数「戸数別」)

建設年度別にみると、平成 2 年～11 年が最も多く 30%を占めており、次いで昭和 55 年～平成元年が 29%、平成 12～21 年が 21%を占めている。

構造別にみると、中高層耐火構造が最も多く 79%を占めており、次いで木造が 13%占めている。

公営住宅等の耐用年数超過状況を見ると、庚申塚住宅のみ耐用年数を超過している。

(法規制状況)

法規制の指定状況は、半数の 12 団地において用途未指定地域に建てられており、次いで第一種住居地域が 10 団地、第二種住居地域と近隣商業地域がそれぞれ 1 団地となっている。

(住戸規模状況)

平均住戸規模は、60～70 m² 未満が最も多く 46%を占めている。その一方で、40 m² 未満の狭小住戸も 5 団地 25 戸で見られる。

(公営住宅等の整備状況)

改善が行われている公営住宅等は 10 団地あり、長寿命化型、居住性向上型の改善を行っている。

整備状況では、エレベータが設置されている公営住宅等は 4 団地である。また、シルバーハウジングは 2 団地 20 戸が整備されている。

(入居状況)

入居率は 80%を超えている公営住宅等は 11 団地あるが、全体的に減少傾向にある。

(入居世帯構成)

人員別世帯構成は、単身世帯が41%、2人世帯が31%と小規模世帯が多くなっている。また、18歳未満の方と同居するひとり親世帯は14%前後で推移している。一方、3人以上の世帯は、地域特別賃貸住宅や賃貸住宅に多く、公営住宅では、建築年数が比較的新しいものに多くなっている。

(高齢者世帯状況)

高齢者(60歳以上)のみの世帯は、公営住宅全体で45%である。他方、特定公共賃貸住宅、賃貸住宅ではその割合は低く、20%以下である。

(入居者の収入状況)

公営住宅では、収入分位Ⅰの政令月収10.4万円以下の世帯が一番多く、全体の74%である。

他方、特定公共賃貸住宅では、ほとんどが原則対象層の中堅所得者層である。

2. 長寿命化計画の目的

①背景

少子高齢化に伴う人口・世帯数の減少や空き家の増加、若者の都市部への転出傾向、地域のコミュニティの希薄化等、住まいや住環境を取り巻く情勢は急速に変化する状況にあります。

平成 18 年に制定された住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）も、こうした背景を正面から受け止め、平成 28 年 3 月に新たな住宅政策の方向性として見直しが行われた。

本市においても、居住ニーズが多様化・高度化するなか、良質な住宅ストックを将来へ継承して行くため、住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていく必要がある。

②目的

公営住宅等において、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指し、予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進するため、南砺市公営住宅等長寿命化計画の策定を行うものである。

3. 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、住棟ごとの現況を的確に把握した上で、地域特性や入居者の特性、財政事情、改修方法等を踏まえた維持管理を行う必要がある。

このため、定期点検を実施し、公営住宅等のストック数（管理戸数）や日常的な修繕、個別改善等が必要となる箇所に関する情報を把握し、これらの情報を随時更新・閲覧するためのデータ管理を住棟単位で行うものとし、計画的かつ効率的な維持管理に活用する。

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

現時点で良質な住宅ストックについては、事後保全による対処療法的な維持管理から、予防保全による中長期の計画的な維持管理を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。

予防保全的な維持管理の実践に加え、耐久性の向上・メンテナンス性能の向上等仕様のグレードアップにより、従来型の短期の更新サイクルと比較し、修繕周期の延長が期待される場合や日常の維持管理が容易となる場合は、積極的に長寿命化を実施し、ライフサイクルコストの縮減を図る。

修繕標準周期については、これまでの修繕周期や定期点検結果などを参考に定め、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。

これらの維持管理は、財政事情を勘案し、用途廃止も念頭に置いた適切なストック活用手法の選択により維持管理コストの低減を図る。

4. 計画期間

15年間 【平成24年度から令和8年度まで】

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

<公営住宅等>

(単位：戸)

対 象	合 計
公営住宅等管理戸数	554 戸
・維持管理予定戸数	486 戸
うち修繕対応戸数	0 戸
うち改善予定戸数	265 戸
・建替予定戸数	32 戸
・用途廃止予定戸数	36 戸

棟別集計表

	団地名	号棟	戸数	維持管理予定戸数		建替予定戸数	用途廃止予定戸数	
				うち修繕対応戸数	うち改善予定戸数			
公営住宅	荒田町団地	1	12				12	
		2	12				12	
	泉沢団地	1	18	18				
		2	12	12				
	理休団地	1	6	6		6		
		2	4	4		4		
	新町団地	A	2	2				
		B	2	2				
		C	2	2				
		D	2	2				
	南部団地	A	2	2				
		B	2	2				
		C	2	2				
		D	2	2				
		E	2	2				
		F	2	2				
	庚申塚住宅		1					1
		1	12	12		12		
	山見住宅	2	12	12		12		
		3	12	12		12		
	栄町住宅		25	25				
	戸板住宅	A	2	2				
		B	3	3				
		D	2	2				
		E	5	5				
	もみじ野団地	1	16				16	
		2	16				16	
	旅川団地	1	12	12		12		
		2	12	12		12		
	梅ヶ島団地		24	24		24		
クリゾンテム住宅		26	26		26			
みなみ団地	3	12	12		12			
	4	12	12		12			
	5	12	12		12			
再開発ビル住宅		20	20		20			
ひまわり団地	1	12	12		12			
	2	12	12		12			
	3	11	11		11			
遊部住宅のぞみ	A	22	22					
	B	22	22					
パーク若宮団地	A	2	2					
小計		403						
特定公共賃貸住宅	理休団地	1	12	12		12		
		2	8	8		8		
	パーク若宮団地	A	4	4				
		B	4	4				
	栄町住宅		7	7				
	戸板住宅	A	1	1				
		C	2	2				
		E	1	1				
	柴田屋団地		24	24				
松原団地		24	24		24			
クリゾンテム住宅		10	10		10			
小計		97						
賃地域住特別	西町住宅	1	6	6				
		2	12	12				
		3	4	4				
		4	4	4				
		5	4	4				
小計		30						
賃貸住宅	中畑住宅		3	3				
		A	1				1	
	下島住宅	B	1				1	
		C	1				1	
		D	1				1	
		E	1				1	
		F	1				1	
		G	1				1	
		H	4				4	
	椿ヶ丘団地	1	2	2				
		2	2	2				
		3	2	2				
		5	2	2				
		6	2	2				
小計		24						
合計		554	486	0	265	32	36	

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

住宅セーフティネットの要として、良質なストックを将来世代に継承していくことを基本とし、定期的な点検で現状を把握しながら活用方針を定め、適切な保守・管理及び必要に応じた建替えや再配置を行っていく。

このため、老朽化が著しい公営住宅等については、当該住宅の状況や市の財政状況を勘案し、必要最小限の範囲で建替えを行うものとする。

本計画では、地域バランスや建設年度を勘案し、もみじ野団地について任意建替事業を基本として進め、子育て世帯や高齢者、障がい者に配慮した仕様とし、多様な世帯が住めるような住棟を主体として整備する。

7. 長寿命化のための維持管理計画

①計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分にしたがって記載する。

(修繕対応)

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検をおこない、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性、安全性等の維持・向上を図り長期的に活用する。

【実施内容】 定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

(居住性向上型)

引き続き活用を図る公営住宅について、必要に応じて住戸住棟設備の機能及び居住性の向上を図るものとする。

【実施内容】 外壁及び外部開口部の断熱性向上、居住スタイルの変化に対応するために和室のフローリング化、浴室のユニット化等

(福祉対応型)

引き続き活用を図る公営住宅について、維持管理を継続するが、耐用年数を経過しているものについては、B/Cの観点からEVの設置は困難であることから、必要に応じて住戸内のバリアフリー化等を図る。

【実施内容】 住宅内部の段差解消、手すりの設置等、浴室及び便所等の高齢者対応等

(安全性確保型)

維持管理や改善を行う団地において、非常時に円滑な避難が困難となる場合は、避難設備や経路の整備、防災に配慮した改善の検討を行う。

【実施内容】 住宅用防災警報器、非常照明の計画的な交換等

(長寿命化型)

一定の居住性や安全性等が確保されており長寿命化を図るべき住棟においては、耐久性の向上や躯体への悪影響を低減させる予防保全的な改善を行う。

【実施内容】 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上、建物全体の防水性向上等

②住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式1による。

ii) 建替えに係る事業予定一覧

様式2による。

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

様式3による。

8. 長寿命化のための維持管理による効果

□従来の対症療法型の維持管理ではなく、定期的な点検を実施して公営住宅等の状況を把握した上で、適切な時期に行う予防保全及び耐久性の向上を図る長寿命化型改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、ライフサイクルコストの縮減につながる。

<LCC 縮減効果の試算結果>

・公営)山見住宅	180 千円/年 (3 棟 36 戸)
・公営)旅川団地	120 千円/年 (2 棟 24 戸)
・公営)梅ヶ島団地	120 千円/年 (1 棟 24 戸)
・特公賃)松原団地	96 千円/年 (1 棟 24 戸)
・公営)再開発ビル住宅	100 千円/年 (1 棟 20 戸)
・公営)みなみ団地	144 千円/年 (3 棟 36 戸)
・公営)ひまわり団地	180 千円/年 (3 棟 35 戸)
・公営 特公賃)理休団地	240 千円/年 (2 棟 30 戸)
・公営 特公賃)クリゾンテム住宅	252 千円/年 (1 棟 36 戸)
合 計	1,402 千円/年 (17 棟 265 戸)

上記の通り、長寿命化型改善を実施する公営住宅等について、年平均改善額がプラスとなり、ライフサイクルコストの縮減効果があると判断できる。

□定期点検により現状を把握し適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の安全・安心が確保される。

□建設年度および立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧（1）

事業主体名：南砺市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他（ ）

P1

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容														LCC縮減効果 (千円/棟・ 年)	備考			
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8			R9		
荒田町団地	1	12	中耐3	S53	R8																		公営住宅	
荒田町団地	2	12	中耐3	S56	R8																			公営住宅
山見住宅	1	12	中耐3	S56	R8							風呂改善 (居住性向 上) 手すり 設置 (福祉 対応型)								居室改善 (居住性向 上) 給排水 管更新 (長 寿命)		60	公営住宅	
山見住宅	2	12	中耐3	S59	R8							風呂改善 (居住性向 上) 手すり 設置 (福祉 対応型)								居室改善 (居住性向 上) 給排水 管更新 (長 寿命)		60	公営住宅	
山見住宅	3	12	中耐3	H3	R8		屋上防水 (長寿命)						給排水管 (圧送ポン プ) 更新 (長寿命)									60	公営住宅	
再開発ビル 住宅	1	20	中耐4	S53	R8						屋上防水 (長寿命)											100	公営住宅	
旅川団地	1	12	中耐3	S56	R8	外壁・屋 根 (長寿命)							風呂改善 (居住性向 上) 手すり 設置 (福祉 対応型)							居室改善 (居住性向 上) 給排水 管更新 (長 寿命)		60	公営住宅	
旅川団地	2	12	中耐3	S58	R8	外壁・屋 根 (長寿命)							風呂改善 (居住性向 上) 手すり 設置 (福祉 対応型)							居室改善 (居住性向 上) 給排水 管更新 (長 寿命)		60	公営住宅	
みなみ 団地	3	12	中耐3	S57	R8								給排水管更 新 (長寿 命)		風呂改善 (居住性向 上) 手すり 設置 (福祉 対応型)						48	公営住宅		
みなみ 団地	4	12	中耐3	S56	R8		屋上防水 (長寿命)							給水管更新 (長寿命)								48	公営住宅	
みなみ 団地	5	12	中耐3	S57	R8									給水管更新 (長寿命)								48	公営住宅	

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧（2）

事業主体名：南砺市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

P2

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容														LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考	
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8			R9
ひまわり団地	1	12	中耐3	S63	R8	屋上防水 (長寿命)														給排水管更新 (長寿命)	60	公営住宅
ひまわり団地	2	12	中耐3	H1	R8	屋上防水 (長寿命)														給排水管更新 (長寿命)	60	公営住宅
ひまわり団地	3	11	中耐3	H1	R8	屋上防水 (長寿命)														給排水管更新 (長寿命)	60	公営住宅
泉沢団地	1	18	中耐3	H3	R8				屋上防水 (長寿命)											居室改善 (居住性向上)-給排水管更新(長寿命)-	110	公営住宅
泉沢団地	2	12	中耐3	H4	R8				屋上防水 (長寿命)											居室改善 (居住性向上)-給排水管更新(長寿命)-	70	公営住宅
梅ヶ島団地	1	24	中耐4	S63	R8									加圧式ポンプ設置 (長寿命)				風呂改善 (居住性向上)-手すり設置(福祉対応型)-	居室改善 (居住性向上)-給排水管更新(長寿命)-	120	公営住宅	
戸板住宅	A	3	木2	H18	R8																	公営住宅 特公賃
戸板住宅	B	3	木2	H18	R8																	公営住宅
戸板住宅	C	2	木1	H18	R8																	公営住宅 特公賃
戸板住宅	D	2	木1	H18	R8																	公営住宅
戸板住宅	E	6	木2	H18	R8																	公営住宅 特公賃

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧（3）

事業主体名：南砺市

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

P3

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容														LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考		
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8			R9	
新町団地	A	2	木2	H15	R8																		公営住宅
新町団地	B	2	木2	H15	R8																		公営住宅
新町団地	C	2	木1	H15	R8																		公営住宅
新町団地	D	2	木1	H15	R8																		公営住宅
理休団地	1	15	中耐3	H11	R8												屋上防水・ 外壁塗装 (長寿命)					120	公営住宅 特公賃
理休団地	2	15	中耐3	H11	R8												屋上防水・ 外壁塗装 (長寿命)					120	公営住宅 特公賃
栄町住宅	1	32	中耐4	H15	R8																		公営住宅
南部団地	A	2	木2	H16	R8																		公営住宅
南部団地	B	2	木2	H16	R8																		公営住宅
南部団地	C	2	木2	H17	R8																		公営住宅
南部団地	D	2	木2	H17	R8																		公営住宅

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧（4）

事業主体名：南砺市

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（地特）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容														LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考		
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8			R9	
南部団地	E	2	木2	H17	R8																		公営住宅
南部団地	F	2	木2	H17	R8																		公営住宅
南部団地	G	2	木2	H17	R8																		公営住宅
クリンテム住宅	1	36	高耐8	H17	R8																	252	公営住宅 特公賃
遊部住宅のぞみ	1	44	中耐3	H24	R8																		公営住宅
柴田屋団地	1	24	中耐4	H6	R8							屋上防水 (長寿命)											特公賃
松原団地	1	24	中耐4	H8	R8																	96	特公賃
パーク若宮団地	A	6	木1	H14	R8																		公営住宅 特公賃
パーク若宮団地	B	4	木1	H14	R8																		特公賃
西町住宅	1	6	中耐3	H6	R8																		30 地特
西町住宅	2	12	中耐3	H6	R8																		60 地特

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧 (5)

事業主体名：南砺市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 改良住宅 その他 (地特・賃貸)

P5

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容														LCC縮減効果 (千円/棟・ 年)	備考	
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8			R9
西町住宅	3	4	中耐2	H6	R8																	地特
西町住宅	4	4	中耐2	H6	R8																	地特
西町住宅	5	4	中耐2	H6	R8																	地特
椿ヶ丘 団地	1	2	木2	H5	R8																	賃貸
椿ヶ丘 団地	2	2	木2	H5	R8																	賃貸
椿ヶ丘 団地	3	2	木2	H5	R8																	賃貸
椿ヶ丘 団地	5	2	木2	H5	R8																	賃貸
椿ヶ丘 団地	6	2	木2	H15	R8																	賃貸
中畑住宅	1	3	低耐2	H15	R8																	賃貸
下島住宅	A	1	木2	H8	R8																	賃貸
下島住宅	B	1	木2	H8	R8																	賃貸

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧（6）

事業主体名：南砺市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 改良住宅 その他 (地特)
賃貸住宅 (公共供給)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容														LCC縮減効果 (千円/棟・ 年)	備考	
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8			R9
下島住宅	C	1	木2	H9	R8																	賃貸
下島住宅	D	1	木2	H10	R8																	賃貸
下島住宅	E	1	木2	H10	R8																	賃貸
下島住宅	F	1	木2	H11	R8																	賃貸
下島住宅	G	1	木2	H12	R8																	賃貸
以上																						

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

