

北上市営住宅長寿命化計画の改定（概要版）



1 計画改定の背景、目的（p1）

(1) 計画改定の背景

- ・ 前計画（H25～34年度）に基づき、長寿命化工事や修繕等を行っていますが、老朽化が進み管理等に支障が生じています。
- ・ 北上市では、既存インフラを有効に活用し、将来にわたって持続可能なまちづくりを行うため、「北上市都市計画マスタープラン」において、『あじさい都市』きたかみを都市像とした、都市機能の集約と地域連携による持続可能な都市づくりを目指すこととしています。
- ・ 「北上市建築物最適化計画」の全体削減目標に合わせて、市営住宅は、民間資源の活用や生活利便性が高い場所への集約等を行い、今後30年で延床面積3割削減を目標としています。
- ・ 住宅セーフティネット機能を維持しながら、持続可能な都市構造の構築に寄与し、また、財政規模に見合った量への転換を図ります。

(2) 計画の目的

- ・ 北上市営住宅長寿命化計画は、市営住宅の状況やニーズ等を踏まえ、住棟毎に修繕・改善等の活用手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックを効果的に長期活用するための方針を定めるものです。
- ・ 予防保全的な観点から修繕・改善の計画を定め、事業に伴う費用対効果の算出を通じた、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図ることを目的とします。

2 計画の期間、位置づけ等（p2）

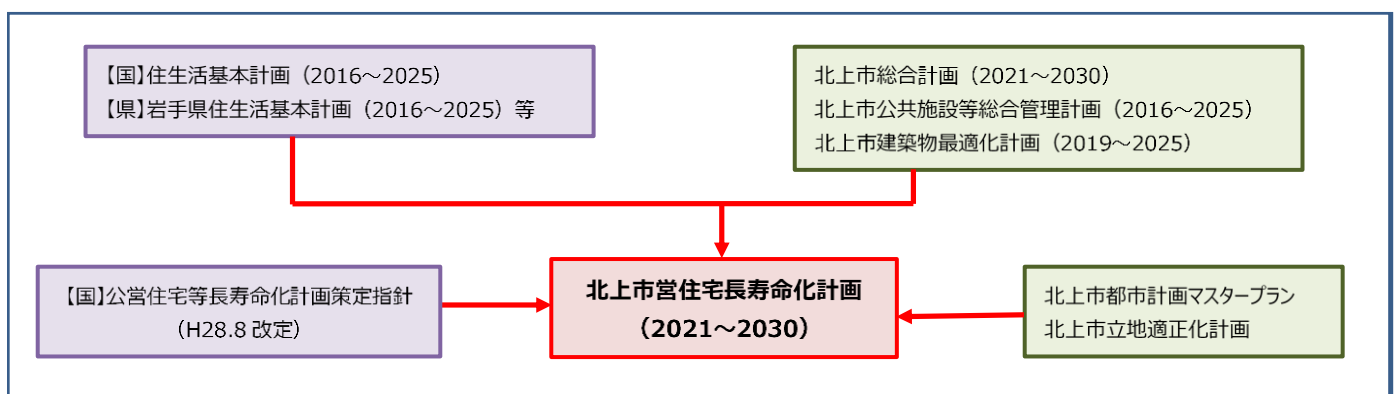
本計画は、中長期的な将来予測結果を踏まえ、2021(令和3)年度から2030(令和12)年度までの10年間を計画期間とし、計画の内容は、今後の社会情勢の変化や、事業の進捗状況等に応じて、適宜見直しを行うものとします。

項目	内容
計画名称	北上市営住宅長寿命化計画
対象住宅	北上市営住宅 16団地 177棟 1,052戸（2020年10月末時点）
計画期間	令和3年度（2021年度）～令和12年度（2030年度）の10年間
計画構成	1 背景と目的 2 計画の期間、位置づけ 3 市営住宅の状況把握・整理 4 基本方針 5 事業手法の選定 6 点検の実施方針 7 計画修繕の実施方針 8 改善事業の実施方針 9 建替事業の実施方針 10 用途廃止事業の実施方針 11 長寿命化事業実施予定一覧 12 LCCとその縮減効果の算出
備考	本編約80ページ



【計画の位置付け】

各種の上位・関連計画との整合を図るとともに、国交省が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に準じ、計画を策定します。



3 市営住宅の状況の把握・整理 (p3~32)

市営住宅の状況について、主な項目は次のとおり。

項目	内容
管理戸数	<ul style="list-style-type: none"> ・16団地、177棟、1,052戸（2020年10月時点） ・全て指定管理者制度を活用 ・新耐震基準（1981年）より前に建築した住戸は654戸（約6割） ・市内には県営住宅4団地、13棟、314戸あり。
立地、敷地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・全て都市計画区域内にあり ・用途地域内8団地 ・地域拠点内3団地（長沼、春木場の一部、江釣子駅前住宅）、準拠点内1団地（大堤住宅） ・敷地面積14.7ha（最大は大堤住宅の約3.0ha） ・延床面積の約68%は中層耐火構造の住宅（約4.4ha） ・災害危険区域内には市営住宅はなし
周辺環境（利便性）	<ul style="list-style-type: none"> ・各種生活サービス施設が半径500m圏内に充実しているのは、北鬼柳住宅と江釣子駅前住宅 ・一方で各種生活サービス施設が半径500m圏内にはないのは、柏野住宅、荒屋住宅 ・医療施設と商業施設が半径500m圏内にあるのは、大堤住宅と細越住宅 ・柏野住宅以外の市営住宅には概ね半径500m圏域にバス停あり ・鉄道駅から半径1km圏内にあるのは、高屋沢住宅、佐野住宅、野中住宅、江釣子駅前住宅
耐用年数	<ul style="list-style-type: none"> ・すでに耐用年限を超過した住宅は480戸（45.6%）、138棟（78.0%）
入居者の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・全管理戸数1,052戸のうち、入居戸数は656戸、入居率62.4%（2020年10月時点） ・全体の約8割が1~2人の小規模世帯（1人世帯49.7%、2人世帯28.5%） ・世帯主が60歳以上なのは全体の5割以上（70歳代27.1%、60歳代26.1%） ・入居者の年齢構成は60歳以上の割合が全体の4割以上（20歳未満、60歳代17.9%、70歳代16.9%） ・長沼住宅（中層）、春木場住宅（戸建）は20歳未満が4割以上 ・収入状況は、1分位が最多で76.5%、本来階層I~IV分位は88.9% ・収入超過の割合が高いのは、野中住宅（29.2%）、佐野住宅（26.8%）、鳩岡崎住宅（21.4%）
募集・応募の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・近年6か年の平均倍率は1.05倍、 ・高倍率なのは、細越住宅（2.33倍）、大堤住宅（1.47倍）、荒屋住宅（1.40倍）
劣化状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・平成30年度に各団地の建物種別や建築年代を踏まえた抽出調査を実施 ・今回の計画改定に当たり、目視による外観の簡易調査を実施 ・日常管理の中で把握している状況も踏まえて劣化状況等を整理
ストックの課題	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化が進行、居住水準が低い、生活利便性が低い、維持管理費の削減 ・入居需要に対応した住宅の供給（全体の約8割が1~2人の小規模世帯） ・高齢者に配慮した住宅の整備・改善 ・収入超過世帯への対応

4 長寿命化に関する基本方針 (p33)

(1) ストックの状況の把握、修繕実施、データ管理に関する方針

ストックの状況を的確に把握して、データとして管理することとし、以下の方針に基づいて適切な維持管理を推進する。

項目	内容
ストックの状況把握	定期点検のほか、日常的な維持管理時の点検を充実させて状況把握に努める。
修繕の実施	長期的な視点で、計画的に予防保全型の修繕を実施する。
データ管理	団地カルテを作成し、現状把握や管理状況が分かるデータを住棟単位で整理し、日常的な管理や修繕計画に活用する。

(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

項目	内容
躯体や設備等の耐久性向上	点検、維持管理、改善の実施により建物の長寿命化を図り、良質なストック確保に努める。長寿命化改善では費用、効果、修繕周期の延長などに配慮して実施する。
予防保全的な維持管理の実施	対処療法から予防保全的な維持管理及び改善事業を実施し、ライフサイクルコストの縮減を図る。計画的な修繕工事は、他の修繕・改善工事との同時実施による合理化に配慮する。

5 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定 (p 34~62)

全ての市営住宅を対象とし、公営住宅等長寿命化計画策定指針の事業手法の選定フローに基づき選定する。

1次判定	<p>次の2段階の検討から、事業手法を仮設定します。</p> <p>1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討</p> <p>2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討</p>
------	--

【1次判定結果】

区分	団地名
維持管理する団地	荒屋（中層）、細越（中層）
判断を留保する団地	長沼（中層・平屋）、鳩岡崎（中層）、高屋沢（中層・平屋）、大堤（中層・平屋）、野中（中層）、北鬼柳（中層）、江釣子駅前（中層）、相去（中層）、沢野（中層）、塚腰（平屋）、曾山（平屋）、佐野（平屋）、春木場（平屋）、相去（平屋）

2次判定	<p>1次判定で判断を留保した団地・住棟を対象とし、次の2段階の検討から事業手法を仮設定します。</p> <p>1) ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定</p> <p>2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定</p>
------	---

【2次判定結果】

区分	団地名
当面維持管理	長沼（中層）、鳩岡崎（中層1号棟）
耐用年限1/2経過で検討	高屋沢（中層）、大堤（中層）、鳩岡崎（中層2号棟）、野中（中層）、北鬼柳（中層）、江釣子駅前（中層）、相去（中層）、沢野（中層）
用途廃止	塚腰（平屋）、高屋沢（平屋）、長沼（平屋）、大堤（平屋）、曾山（平屋）、佐野（平屋）、春木場（平屋）、相去（平屋）

3次判定	<p>1,2次判定を踏まえ、次の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。</p> <p>1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定</p> <p>2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討</p> <p>3) 長期的な管理の見通し</p> <p>4) 計画期間における事業手法の決定</p>
------	---

【選定した事業手法】

【3次判定の結果】

事業手法	団地名・住棟別	備考
改善	3. 長沼住宅（中層） 15. 荒屋住宅（中層）	計画期間内に耐用年限の1/2を超過しないが、現時点で一部の劣化が見られることから、計画的な修繕及び改善を実施する。
	16. 細越住宅（中層）	
検討	2. 高屋沢住宅（中層） 4. 大堤住宅（中層） 10. 北鬼柳住宅（中層）	既に計画されている改善事業（長寿命型）は概ね劣化状況調査結果と合致することから優先して実施する。
	8. 鳩岡崎住宅（中層） 9. 野中住宅（中層）	
	11. 江釣子駅前住宅（中層） 12. 相去住宅（中層）	
改善	2. 高屋沢住宅（平屋） 4. 大堤住宅（平屋）	将来的な集約・再編・廃止・建替え等の可能性を視野に改善事業の実施も検討しつつ、中長期的な視点での管理の在り方を検討する。
	12. 相去住宅（戸建）	
用途廃止	1. 塚腰住宅（平屋） 3. 長沼住宅（平屋） 5. 曾山住宅（平屋）	塚腰住宅は2023年（令和5年）度までに用途廃止する。その他団地では、入居戸数が少ない団地から順次払下げや他団地へ移転させる等、用途廃止に向けた取り組みを実施する。
	6. 佐野住宅（平屋） 7. 春木場住宅（平屋、戸建） 13. 柏野住宅（戸建）	

6 事業手法別戸数、実施方針 (p62~74)

【計画期間内の事業手法別戸数表】

	1~5年目	6~10年目	合計
公営住宅管理戸数	1052戸	910戸	730戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	910戸	730戸	-
うち計画修繕対応戸数	72戸	72戸	-
うち当面修繕対応戸数	456戸	352戸	-
うち改善事業予定戸数	382戸	306戸	688戸
個別改善事業予定戸数	382戸	306戸	688戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	142戸	180戸	322戸



※ 点検・計画修繕・改善事業・建替事業・用途廃止事業等の実施方針等については本編 p63~74 を参照

7 計画期間内の事業実施予定一覧 (p75~79)

【長寿命化型改善事業】

団地名	住棟番号	戸数	構造	修繕・改善事業の内容									
				2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)
高屋沢住宅	1.2号棟	48	中耐			給排水設備、ガス管、電力幹線改修 (長寿命型改善)							
長沼住宅	A、B棟	36	中耐			屋上、床防水、外壁改修 (長寿命型改善)					給排水設備、貯水槽、ガス管改修 (長寿命型改善)		
大堤住宅	1-6号棟	144	中耐	給排水設備、貯水槽、ガス管改修 (長寿命型改善)				電力幹線改修 (長寿命型改善)					屋上、床防水改修 (長寿命型改善)
鳩岡崎住宅	1号棟	24	中耐				屋上、床防水、外壁改修 (長寿命型改善)						
野中住宅	1.2号棟	32	中耐						屋上、床防水、外壁改修 (長寿命型改善)				
北鬼柳住宅	1.2号棟	48	中耐	屋上、床防水、外壁改修 (長寿命型改善)				給排水設備、ガス管、電力幹線改修 (長寿命型改善)					
江釣子駅前住宅	-	24	中耐						給排水設備、ガス管、電力幹線改修 (長寿命型改善)				
相去住宅	1-4号棟	48	中耐	屋上、床防水、外壁改修 (長寿命型改善)						給排水設備、ガス管、電力幹線改修 (長寿命型改善)			
沢野住宅	-	16	中耐							床防水、外壁、給排水設備、貯水槽、ガス管、電力幹線改修 (長寿命型改善)			
荒屋住宅	1-3号棟	42	中耐				屋上、床防水、外壁、改修 (長寿命型改善)				給排水設備、貯水槽、ガス管、電力幹線改修 (長寿命型改善)		
細越住宅	1.2号棟	70	中耐		屋上、床防水、外壁、給排水設備等改修、エレベーター機能改善等 (長寿命型改善)								
合計 (期間合計1,703百万円)				273	221	178	184	124	147	128	117	171	160

【解体事業】

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合計
団地	塚腰	佐野	春木場			曾山	高屋沢	柏野			単位： 百万円
事業費	35	70	44	49	53	66	70	79	88	92	646

8 ライフサイクルコストとその縮減効果 (p80~83)

国が定めるライフサイクルコスト算定プログラムにより算定した結果は次のとおり。

※長寿命化型改善の実施によるライフサイクルコストの縮減効果：40,909 千円/年