

伊豆の国市公営住宅等長寿命化計画(概要版)

(1) 計画の目的

本計画では住棟毎に、建替、改善、修繕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ことを目的とする。また、事業に伴う費用対効果を算出し、活用手法の選定を行い、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する。

(2) 計画年度

令和 7 年度から令和 16 年度とする。

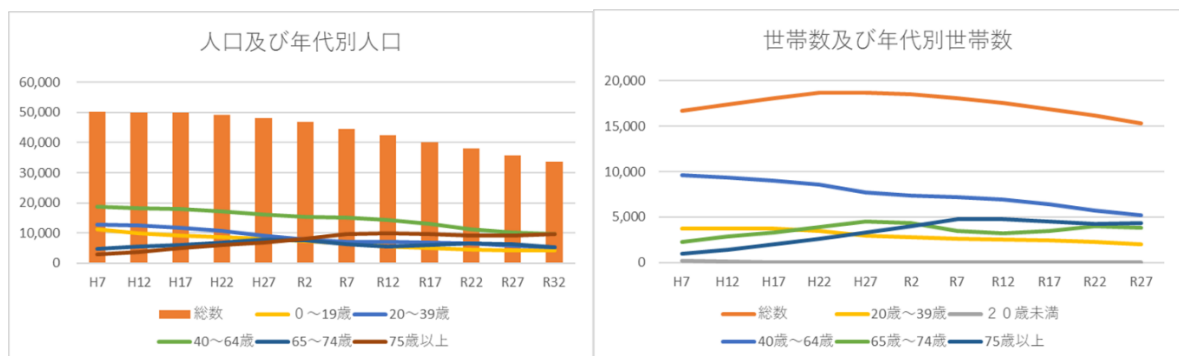
(3) 計画対象

令和 6 年 10 月 1 日現在において伊豆の国市が市営住宅として管理している計 8 団地167戸を対象とする。

(4) 伊豆の国市の状況

① 人口及び世帯数について

令和 2 年の国勢調査による人口は 46,804 人となっており減少している。また、世帯数は 18,496 世帯であり平成 22 年をピークに減少している。



② 市営住宅の概要

現在、供用中の住宅は建設年度が昭和 57 年度～平成 15 年度であり、経過年数は 21～42 年の間に広く分布している。

住宅名	所在地	建設年次	戸数	階数	駐車場	構造	耐用年数	備考
新帝産台住宅	吉田	S57	7 戸	2 階	×	PC	45 年	
桜木町住宅	田京	S60	7 戸	2 階	×	PC	45 年	
旭平住宅	下畑	S61	15 戸	2 階	無料	PC	45 年	
帝産台住宅	大仁	S63	28 戸	4 階	無料	RC	70 年	
新鍋沢住宅	三福	H2	28 戸	5 階	無料	RC	70 年	
天野団地	天野	H5	21 戸	3 階	無料	RC	70 年	
河東団地	南條	H7	21 戸	3 階	無料	RC	70 年	
神島住宅	神島	H15	40 戸	3 階	有料	RC	70 年	

(5) 将来推計

入居可能世帯数の推計

項目	人数・世帯数	備考
人口	46,804 人	令和 2 年調査
世帯数	18,496 世帯	令和 2 年調査
公営住宅入居可能世帯数	2,129 世帯	令和 2 年推計
	1,419 世帯	令和 27 年推計
著しい困窮年収水準未満世帯数	1,282 世帯	令和 2 年推計
	1,148 世帯	令和 7 年推計
	753 世帯	令和 27 年推計

活用可能ストック量の推計

項目	戸数・世帯数	備考
住宅総数	23,590 戸	令和 5 年調査
使用されている住居戸数	18,250 戸	令和 5 年調査
内、1981 年以降に建築された住居戸数	13,250 戸	耐震性あり
世帯数	18,496 世帯	令和 2 年調査
	16,852 世帯	令和 17 年推計
	15,345 世帯	令和 27 年推計
借家数	4,130 戸	令和 5 年調査
内、家賃 40,000 円未満の借家数	1,700 戸	令和 5 年調査

※国勢調査・土地住宅統計調査等により「世帯数推計プログラム」に従って将来推計を行った。

(6) 事業手法の選定

【当面維持管理する団地】 桜木町住宅・新帝産台住宅・旭平住宅

※耐用年数経過をもって募集を停止し入居者が減少した時点で用途廃止とする。

【戸別改善・当面管理する団地】 新鍋沢住宅・天野団地・河東団地・神島住宅

【戸別改善・維持管理する団地】 帝産台住宅

※公営住宅等長寿命化計画策定指針「事業手法の選定フロー」に基づき事業手法を決定した。

長期計画

団地名	戸数	建設年次	R7～R16	R17～R26	R27～R36	備考
新帝産台住宅	7	S57	当面維持管理 募集停止	廃止・解体	—	入居者数の推移 により廃止年次 を決定する
桜木町住宅	7	S60				
旭平住宅	15	S61				
帝産台住宅	28	S63	個別改善	維持管理	維持管理	
新鍋沢住宅	28	H2				
天野団地	21	H5				
河東団地	21	H7				
神島住宅	40	H15		個別改善		

(7) **改善事業の実施方針**

修繕履歴や定期点検、日常点検の結果に基づき計画的に既存住宅の整備を行う。また、退去の際に室内の状態を確認し必要な修繕・改修を行うことでコスト低減を図る。

なお、部屋ごとに高齢者対応型やファミリー対応型など入居者を想定した仕様に改修を行うことで、質的な充実を図り多くの層に利用しやすい住宅を目指す。

(1) 長寿命化型

- ・共用部照明器具の更新(LED化)・屋根、外壁等の塗装・防水改修・揚水ポンプの更新
- ・受水槽の更新

(2) 住居性能向上型

- ・浴室設備の整備

※浴槽の設置されていない新鍋沢住宅及び浴槽と給湯設備が設置されていない帝産台住宅について、使用可能な浴槽及び給湯設備の撤去義務を免除し給湯設備の設置促進を図る。

- ・和室の洋室化

※退去時に実施

※クロスや襖紙の張替えの際に汚れにくい素材を使用し、畳の更新の際にフローリング化を行う。

(3) 福祉対応型

- ・浴室やトイレへの手摺設置

※撤去義務の免除し設置促進を図る

- ・混合水栓の設置

※修繕時に実施

※天野団地及び河東団地の1階及び神島住宅について、福祉対応型として改修していく。

(4) その他

- ・排水管の管内洗浄

※退去時に実施

- ・換気設備の更新・室内照明器具のLED化

※修繕時に実施

(8) **ライフサイクルコストとその縮減効果の算出**

戸別改善事業を行っていく帝産台住宅・新鍋沢住宅・神島住宅・河東団地・天野団地(計10,583.17㎡)を対象として、LCC縮減効果を算出した。

※LCC(ライフサイクルコスト)とは、建設から解体までに建築物に必要とされる建築費・修繕費維持管理費・解体費用などの費用から入居者が負担する光熱費等を除いた金額とする。

70年間使用の場合

住宅名	LCC(円/戸・年)	戸数	LCC年額	備考
帝産台住宅	246,312	28	6,896,736	
新鍋沢住宅	228,286	28	6,382,008	
天野団地	266,218	21	5,590,578	
河東団地	315,705	21	6,629,805	
神島住宅	315,661	40	12,626,440	

LCC年額合計 38,125,567円/年

47年間使用の場合

住宅名	LCC(円/戸・年)	戸数	LCC 年額	備考
帝産台住宅	348,459	28	9,756,852	
新鍋沢住宅	324,600	28	9,088,800	
天野団地	363,336	21	7,630,056	
河東団地	425,140	21	8,927,940	
神島住宅	435,788	40	17,431,520	

LCC 年額合計 52,835,168 円/年

上記試算の結果、長寿命化計画に係る事業を実施し対象となる 5 団地を 70 年間使用することにより、**14,709,601円/年のコスト縮減**を図ることができる。

(9) まとめ

人口が平成7年の 50,328 人をピークに減少を続けており今後急速に減少していくことが予測される。また、世帯数は平成 22 年の 18,715 世帯をピークに減少している。他方、市内の住宅は 23,590 戸あるが、そのうち住居として利用されている戸数は 18,250 戸であり、市内の住宅数が世帯数を大きく上回っているため、量的には十分なストックがあると考えられる。また、住宅の耐震化率は 88%と向上してきているが、高齢化や人口減少が急速に進む中で住宅の質という面を考えると課題が多いといえる。また、空き家率は 22.0%と高いレベルにあり今後、管理をされずに危険空き家となる住宅が増加する可能性もある。

このような状況から、耐震化率の更なる向上やリフォーム市場及び中古住宅の流通を活発化させ既存住宅の質的向上を図るとともに、民間賃貸住宅や中古住宅の流通を増やすことが必要と考えられる。しかし、著しい困窮年数水準未満世帯数も減少傾向であるが住宅確保が難しい住宅確保要配慮者も一定数いるため、住宅セーフティネット制度を充実させ民間市場での住宅供給をしていく必要がある。

市営住宅については入居希望者数に対し供給世帯数が年あたり3.4戸不足している現状である。しかし、入居者の公募を行っても応募が集中する住宅がある一方応募がなく長期間空室となる住宅もある。特に本計画期間内に耐用年限を迎える3住宅(桜木町・旭平・新帝産台)はメゾネットタイプであり、高齢者・障がい者の入居が難しくなっていることから、耐用年数に余裕があり改修により対応可能な住宅に重点的かつ効率的に投資をおこない質的な充実を図ることで魅力的な住宅としていくことが必要である。

このようなことから、民間の賃貸住宅や中古住宅の流通を活性化させるとともに、市営住宅の募集により民間の需給ギャップを補完していく必要があるとともに、今後の人口減少や高齢化により必要とされる市営住宅の質や量が急速に変化していくことに柔軟に対応するため既存市営住宅の質的向上と、借上型公営住宅制度の導入などによる量の確保を併せて実施していく必要がある。