

第1章 市営住宅長寿命化計画の背景・目的

1. 背景

本市における市営住宅の整備事業は、戦後の住宅確保を目的として昭和22年度から始まり、以来、人口の増加や近隣町村からの流入人口の増加とともに、昭和30年代から40年代にかけて、公営住宅や改良住宅を数多く整備、供給してきました。

その後、公営住宅において、昭和45年度から耐火構造の新規建設を開始し、さらには老朽化する住宅施設の更新、不燃化の促進といった観点から、昭和57年度より建替事業に着手し、公営住宅の整備を進めています。

加えて、中堅所得者向けの住宅として、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく特定公共賃貸住宅を片柳町団地やトドメキ団地に供給しており、平成17年度からは、公営住宅の供給を補完するため、民間を活用した公的賃貸住宅の供給施策として、高齢者向け優良賃貸住宅の供給を行っています。

現在は、城前団地の建替事業を進めていますが、昭和50年代半ばまでに数多く建設された市営住宅の老朽化が進んでおり、安全で適切な居住水準の住宅を市民に供給するといった観点から、老朽化した住宅の維持修繕・更新費用の増加が見込まれる一方で、人口減少、少子高齢化社会の進展による社会保障費の増大や労働人口の減少などに伴い、今後も厳しい財政状況が予想され、これまで以上に効率的な施設管理が求められています。

国は、高度経済成長期以降に集中的に整備されたインフラの老朽化が進行している状況を受けて、個別施設毎の長寿命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築すること、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減・平準化すること等を目的として「インフラ長寿命化基本計画(平成25年11月)」及び、これに基づく「国土交通省インフラ長寿命化計画(平成26年5月)」、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針(平成26年4月)」を策定し、各インフラ管理者に対して、個別施設毎の具体的な対応方針を定める計画として、個別施設毎の長寿命化計画を策定することを定めました。また、公営住宅等においては、これらの計画・指針を踏まえ、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針(以下、「策定指針」という。)」が改定されました。

本市では、平成23年度に「会津若松市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、中長期的な維持管理計画に基づき、事業を実施してきましたが、計画策定から10年が経過し、見直し時期を迎えていること、国の策定指針が改定されたことなどから、計画の改定を行うものです。

また、平成29年度にこれまでの住宅関係条例を「会津若松市市営住宅条例」に一本化し、市が供給し、管理運営する住宅についてはすべて「市営住宅」と定義したことから、計画名を「会津若松市市営住宅長寿命化計画」に改めるものです。

2. 目的

本市では、令和2年4月1日現在、昭和27年度から令和元年度までに建設された25団地・258棟・2,517戸（公営住宅1,939戸、改良住宅536戸、更新住宅30戸、特定公共賃貸住宅12戸）の市営住宅を管理しています。そのうち、約2割の住宅が公営住宅法上の耐用年限を超過しており、約5割の住宅が耐用年限の1/2を経過しているなど、ストックの設備・機能面での老朽化が進み、効率的な機能回復や更新が課題となってきています。

このような背景を踏まえ、市営住宅ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検や修繕、データ管理等を行い、市営住宅の状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定し、厳しい財政状況においても計画的な修繕を実施し、予防保全への転換、ライフサイクルコストの削減、事業費の平準化を目的として策定するものです。

なお、本計画は、SDGsの17の目標のうち、次の目標達成に寄与するものです。



11…包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する

3. 前計画の取組と成果

前計画においては、市営住宅の状況を把握・検討のうえ、団地別・住棟別に「建替、改善、維持管理、用途廃止」とする活用方針を設定し、城前団地建替事業による施設の更新、既存ストックを有効に活用していくための大規模改善工事のほか、下水道への接続や手摺りの設置、建具の改修など個別の改善を実施することで、安全性や居住性の向上、及び施設の長寿命化を図り、対症療法的な事後保全から予防保全的な対応への取組を推進してきました。なお、改善等の対応を要する施設はまだ多いことから、今後も継続して事業を実施していく必要があります。

また、老朽化から用途を廃止すると予定した住宅のうち、1団地の8戸については用途を廃止のうえ除却し、跡地は隣接施設による利活用を図りました。これら用途廃止予定とした住宅は、入居者の退去後に募集を停止する政策空家とし、用途廃止に向けて取り組んできましたが、まだ入居中の住戸がある一方、増加する空家の管理にも課題があるため、入居者の意向を確認した上での住み替えなども含め、計画的な廃止に向けた対応が必要となっています。

■前計画における事業実施概要

- 城前団地建替：4棟72戸を整備済、令和2～3年度で1棟16戸を建設中。
- 大規模改善：年貢町団地及び居合団地を完了。令和2年度より城西団地に着手。
- その他改善：下水道接続、共用部手摺設置、屋根改善、ガス管改修を完了。
建具改修、給水管更生、エレベーター改修を継続して実施中。
- 用途廃止：天寧寺町口団地を廃止し、1棟8戸を除却。