

亀山市公営住宅等長寿命化計画

令和5年3月

三重県 亀山市

目次

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的	1
2. 計画期間	1
3. 公営住宅等の状況	2
4. 長寿命化等に関する基本方針	6
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	7
6. 点検の実施方針	8
7. 計画修繕の実施方針	8
8. 改善事業の実施方針	9
9. 建替事業の実施方針	9
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧表	10
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	10

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

(1) 背景

亀山市では、平成29年3月に「亀山市公共施設等総合管理計画」を策定し、公営住宅等を含めた公共施設等の更新や統廃合、長寿命化などの基本方針を示すとともに、令和元年3月に「亀山市住生活基本計画」を策定し、本市の公営住宅等（以下「市営住宅」という。）の供給目標量等を示しています。

市営住宅ストックについては、耐用年限が経過している住宅もみられ、大規模な地震等に備えた対応が必要な状況となっています。また、耐震・耐火構造を有しているものについても、段差解消や手摺等の取付が必要であるなど、高齢者や障がい者などの入居者の生活の安定や安全の確保が課題となっています。

今後、市営住宅ストックについては、民間賃貸住宅等の活用による住替、建替や設備面の改善、高齢者や障がい者などに配慮したバリアフリー化、長寿命化のための維持管理・修繕など、予算の効率化・合理化を図りつつ、実効性のある整備・改善等を行っていく必要があります。

(2) 目的

本計画は、市営住宅の役割やあり方を考慮したうえ、市営住宅ストックについて、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図り、更には、地域の持続可能性をも考慮し、住宅別・住棟別に、中長期的な視点に立った管理や更新などの方針等を定め、効率的かつ円滑な施設・設備の更新と予防保全的な維持管理を推進することにより、市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を目指します。

2. 計画期間

計画期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

なお、計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、地域住宅計画の見直し等と連動して見直しを行います。また、計画期間の中間（令和9年度）でも見直しを行います。

3. 公営住宅等の状況

(1) 亀山市の概要

本市は三重県の中北部に位置し、名古屋市から約 50km、大阪市から約 100km 圏内にあります。昭和 40 年代半ばから、道路交通網の整備などに伴って内陸型工業都市として発展し、平成 17 年 1 月の旧亀山市と関町との合併後は、新名神高速度路の整備などが行われてきました。

このような中、昭和 40 年代から 50 年代を中心に、野村団地、和田団地、泉ヶ丘団地、みどり町、みずほ台、関富士ハイツなど、多くの分譲住宅団地が造成され、人口が増加してきました。また、平成 14 年には液晶関連企業が立地し、主に単身労働者向けの賃貸共同住宅が数多く建設され、他地域から転入する労働者の居住もみられました。近年では、みずきが丘、アイリス町などの新しい住宅団地や小規模な住宅開発地に若い世代の居住が進んでいます。

(2) 住宅事情等の概要

① 人口・世帯数の動向

本市の令和 2 年の人口は、49,835 人、世帯数は 20,617 世帯であり、人口は減少傾向である一方、世帯数は増加傾向にあります。

また、令和 2 年の 65 歳以上の人口は、12,773 人で全体の 25.6%を占めており、高齢化率は、平成 17 年から 5.2 ポイント上昇しています。

■市の人口・年齢別人口・高齢化率の推移

(単位：人)

	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
人口	49,253	51,023	50,254	49,835
年少人口 (15 歳未満の人口)	6,878	7,311	7,014	6,292
生産年齢人口 (15 歳～64 歳の人口)	32,313	32,400	30,083	26,400
老年人口 (65 歳以上の人口)	10,062	10,957	12,440	12,773
高齢化率	20.4%	21.5%	24.8%	25.6%

出典：三重県ホームページ「みえ DataBox」から作成

■市の世帯数・高齢者世帯の推移

(単位：世帯)

	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
総世帯数	17,828	19,213	19,945	20,617
65 歳以上の親族 (世帯員) のいる一般世帯数	6,593	7,197	7,906	7,939
高齢単身世帯 ^{※1} 数	1,125	1,344	1,654	1,739
高齢夫婦世帯 ^{※2} 数	1,679	1,973	2,282	2,203

※1 65 歳以上の者 1 人のみの一般世帯 (他の世帯員がないもの)

※2 いずれかが 65 歳以上の夫婦 1 組のみの一般世帯 (他の世帯員がないもの)

出典：三重県ホームページ「みえ DataBox」から作成

② 住宅ストックの推移

本市の令和2年の持ち家率等の状況をみると、公的借家率は1.3%であり、三重県や全国と比較すると低い割合となっています。

また、持ち家率は70.2%であり、全国平均より高く、三重県平均より若干低い割合となっており、民営借家は、21.9%と全国平均より低く、三重県平均と同程度の割合となっています。

■住宅所有状況の推移

(単位：世帯)

		平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
住宅に住む一般世帯数		16,545	18,425	19,165	19,926
内 訳	持ち家	12,456	13,038	13,561	13,995
	公的借家（県営住宅、市営住宅など）	347	309	262	251
	民営借家	2,829	3,917	4,120	4,360
	給与住宅（社宅、公務員宿舎、寮など）	787	1,003	1,096	1,134
	その他（間借り等）	126	158	126	186

出典：三重県ホームページ「みえDataBox」から作成

■令和2年の持ち家率等

(単位：世帯)

	内 訳				
	持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	その他
住宅に住む一般世帯数・割合 (19,926世帯中)	13,995 70.2%	251 1.3%	4,360 21.9%	1,134 5.7%	186 0.9%
参考：三重県	72.4%	2.0%	21.6%	3.0%	1.0%
参考：全国	61.4%	4.9%	29.7%	2.8%	1.3%

出典：令和2年国勢調査人口等基本集計結果、三重県ホームページ「みえDataBox」から作成

(3) 公営住宅等ストックの概要

① 住宅数、管理戸数

本市の市営住宅ストックは、令和5年2月末現在で、20住宅、管理戸数は445戸です。管理戸数の内訳は、市が直接管理する市営住宅（公営住宅、単独住宅）が355戸、民間賃貸住宅を借り上げている市営住宅（借上公営住宅）が90戸となっています。

② 構造別戸数及び耐用年数

市が直接管理する市営住宅の構造別戸数を見ると、プレキャストコンクリート造（PC）が245戸、鉄筋コンクリート造（RC）が102戸、木造（W）が8戸となっています。また、既に耐用年数を過ぎている住戸が241戸となっており、耐震性の無いものが74戸となっています。

■市が直接管理する市営住宅

住宅名	種別	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	構造	建設年度	経過年数(年)	耐用年数(年)	耐震有無	耐用年数経過	備考
亀田住宅(尾崎)	公営	4	0	PC	S38	59	30	無	○	募集停止
和田住宅	公営	62	1	PC	S39-41	56	30	無	○	募集停止
住山住宅(A・B)	公営	167	62	PC	S42-50	47	30・45	有	○	募集停止
住山住宅(C)	公営	12	9	PC	S53	44	70	有	—	
和賀住宅	公営	12	9	RC	S58	39	70	有	—	
鹿島住宅	公営	30	26	RC	S61-62	35	70	有	—	
高塚住宅	公営	14	13	RC	H1	33	70	有	—	
栄町住宅	公営	24	24	RC	H2	32	70	有	—	
羽若住宅	公営	22	19	RC	H7	27	70	有	—	
城山住宅	単独	8	1	W	S25	72	30	無	○	募集停止
合計		355	164							

■民間の賃貸住宅を借り上げている市営住宅

住宅名	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	借上年度	借上期間(年)
井田川駅前住宅	20	18	H23-24	10
野村団地住宅	5	5	H27	10
川合住宅	8	8	H27	20
北鹿島台住宅	4	4	H27	20
若山住宅	8	8	H27	20
新所住宅Ⅰ	5	5	H30	20
本町住宅	18	16	H31	20
新所住宅Ⅱ	6	4	H31	20
栄町北住宅	8	8	R2	20
北町住宅	8	8	R3	20
合計	90	84		

(4) 入居者の状況

① 世帯主の年齢

世帯主の年齢層は、令和5年3月現在で、70歳以上の世帯が123世帯(49.2%)と最も多くなっています。次いで60歳代が46世帯(18.4%)となっており、世帯主の年齢が50歳代以上の世帯が全体の8割以上を占めています。

■年代別入居世帯数

(単位：世帯)

年齢層	29歳以下	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	合計
世帯数	5	8	27	41	46	123	250
割合	2.0%	3.2%	10.8%	16.4%	18.4%	49.2%	100.0%

② 入居世帯の収入状況

市営住宅(単独住宅を除く。)に入居する世帯の収入状況は、令和5年3月現在で、第1分位から第4分位(原則階層)が合わせて223世帯(89.2%)となっています。一方で、第7、8分位(裁量階層以外の収入超過階層)が合わせて15世帯(6.0%)となっていますが、高額所得者^{※1}の該当はありません。

■収入分位別世帯数

(単位：世帯)

階層	原則階層				収入超過				合計 ^{※4}
	第1分位	第2分位	第3分位	第4分位	裁量階層 ^{※3}		第7分位	第8分位	
収入分位	第1分位	第2分位	第3分位	第4分位	第5分位	第6分位	第7分位	第8分位	
収入月額 ^{※2}	0円～ 104,000円	104,001円～ 123,000円	123,001円～ 139,000円	139,001円～ 158,000円	158,001円～ 186,000円	186,001円～ 214,000円	214,001円～ 259,000円	259,001円 以上	
世帯数	198	13	6	6	10	2	6	9	250
割合	79.2%	5.2%	2.4%	2.4%	4.0%	0.8%	2.4%	3.6%	100.0%

※1 収入超過者のうち、入居後5年を経過し、月額所得が313,000円を2年以上引き続き超えたもの

※2 入居者全員の年間総所得額の合計から世帯構成に応じた所定の額を控除した後、月額換算した金額

※3 入居収入基準の緩和が認められた方で、一定の障がい者、高齢者、小学校就学前の子のいる世帯等

※4 常時、入居者の出入りがあるため、(3)公営住宅等ストックの概要の入居者数と若干異なっています。

4. 長寿命化等に関する基本方針

(1) 市営住宅の長寿命化に関する方針

一体的かつ総合的に良質な市営住宅ストックを形成するため、次のとおり3つの視点から、長寿命化（市営住宅の予防保全・活用）に関する方針を示します。

視点1 住宅需要に応じた市営住宅の適正な供給と管理

亀山市住生活基本計画で示している市営住宅の保有目標量に応じて、適正な市営住宅戸数を確保します。また、老朽化の著しい市営住宅の用途廃止に伴う供給数の不足については、民間賃貸住宅等を活用するなどして住み替えを進めます。

視点2 老朽化したストックの更新・改善

耐用年数を超過して老朽化している市営住宅を対象として、全体の必要管理戸数との整合を図りつつ、市営住宅ストックの改善を実施します。また、耐震・耐火構造で一定の居住性や安全性等が確保された市営住宅は、長寿命化を図り、断熱性及び耐久性の向上や、躯体への影響の低減、居住性の向上の観点から予防保全的な改善を実施します。

視点3 高齢者及び障がい者に対応したバリアフリー化の推進

高齢者や障がい者などに対応していない市営住宅については改善を検討するとともに、最低居住水準（単身者：25㎡、2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡）未満の世帯を解消し、居住水準の向上に努めます。

(2) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

市が直接管理する市営住宅ストックの状況を適切に把握するため、点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施します。

また、その点検結果に応じた適切な修繕等を実施するとともに、それらの結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるよう適切にデータ管理します。

なお、民間から借り上げている市営住宅については、必要に応じて、これらの管理状況を把握します。

(3) 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

上記（2）の点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行っていきます。

また、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）の実施による住宅性能の向上の必要性について検討し、改善事業を実施する場合は、長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげます。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

本計画の対象は、本市の市営住宅（公営住宅、単独住宅及び借上公営住宅）すべてとします。ただし、新規整備事業、計画修繕、改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）、建替事業の対象は、市が直接管理する市営住宅とします。

(2) 住宅別・住棟別の事業手法の選定

本計画の計画期間内に市営住宅で実施する事業予定は、前計画で3次判定を行った結果及び事業進捗を勘案し、次のとおりとします。

また、新規整備事業、計画修繕、改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）、建替事業については、必要に応じて「10.長寿命化のための事業実施予定一覧」に記載します。

なお、民間から借り上げている市営住宅については、事業者による対応とします。

■本計画における事業の方向性

住宅名	前計画の3次判定	前計画での改善内容	方向性
亀田(尾崎)、和田	用途廃止（建替又は借上含む。）	—	全面的改善(除却)
住山 A・B	用途廃止（建替又は借上含む。）	—	用途廃止（建替又は借上含む。）
高塚、栄町、羽若	長寿命化型改善	外壁、屋根(羽若のみ) 修繕	修繕対応
住山 C、和賀、鹿島、 栄町(外壁修繕済)	修繕対応	—	修繕対応
城山	用途廃止	—	用途廃止

■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	合計
公営住宅等管理戸数		487戸	501戸	—
内訳	・新規整備予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・維持管理予定戸数	437戸	487戸	—
	うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
	うち改善事業予定戸数	24戸	20戸	44戸
	個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	全面的改善(除却)事業予定戸数	24戸	20戸	44戸
	うちその他戸数	413戸	467戸	—
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
・用途廃止予定戸数		8戸	0戸	8戸
・新規民間借上予定戸数		50戸	14戸	64戸

6. 点検の実施方針

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国交省住宅局住宅総合整備課）」を参考に、市担当者及び受託業者により実施し、保守点検等と併せて効率的に行うとともに、不具合等を発見した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等、適切に対処します。

また、外構、自転車置き場など、市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象についても点検を実施するものとし、入居者が専用的に使用するバルコニー等の専用部分のうち、入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入退去時に実施します。

これらの点検結果については、データベース化して記録し、修繕・維持管理の実施や次の点検に反映します。

なお、借上公営住宅については、事業者が実施するものとします。

7. 計画修繕の実施方針

市営住宅ストック活用手法の選定において、維持管理と判断されたものについては、修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持及び向上を図り、長期的に市営住宅ストックの活用を図ります。

対 象 耐用年限を経過しても経常的な管理は必要になることから、すべての市営住宅を対象とします。

実施内容 ・定期的な点検、標準周期を踏まえた経常修繕の実施等
 ・雨漏り等居住上の問題が発生した場合は、随時、屋根の修繕等の経常修繕

■修繕周期一覧

	項目	概要	周期
建築等	屋上	屋上防水	12～24年
	床、外壁・鉄部塗装等	バルコニー床防水、手摺塗装・アルミ製取替、外壁塗装、シーリングなど	6～18年
	外構、付属施設	駐車場、自転車置き場、ゴミ集積所の補修等	20年
	その他	物置、玄関ドア・窓枠等	適時
設備	電気設備	配電盤、幹線の取替	30年
	情報通信設備	テレビ共聴設備の取替	15年
	貯水槽	受水槽の取替	25年
	給水ポンプ	給水ポンプの補修・取替	8年(補修)・15年(取替)
	屋内給水管	住戸内の給水管、蛇口取替	25年～30年
	ガス管	ガス管の取替	30年
	衛生器具	ロータンク内金物取替	15年
	排水管	屋内配管の取替	30年

8. 改善事業の実施方針

改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）に当たっては、次のとおり居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型の4つに分類し、市営住宅ストックの活用を図ります。

（1）居住性向上型

引き続き活用を図る市営住宅ストックについて、住戸内の設備改善や断熱化対応による機能向上を行うことにより居住性を向上させます。

（2）福祉対応型

引き続き活用を図る市営住宅ストックについて、高齢者や障がい者などが安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

（3）安全性確保型

躯体の安全性を高めるほか、外壁落下防止、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保などの改善を行います。

（4）長寿命化型

建設後20年前後経過した住宅では、屋根材・外壁・木製サッシの劣化、外壁・建具の断熱性不足など住宅性能に劣化がみられます。これらの住宅は一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟に位置づけ、断熱性及び耐久性の向上や、躯体への影響の低減、居住性の向上の観点から予防保全的な改善を行います。

9. 建替事業の実施方針

用途廃止又は用途廃止（建替又は借上含む。）と判定した住宅については、計画期間における要支援世帯数との整合を図りつつ、借上公営住宅や住宅セーフティネットによる民間賃貸住宅の活用により要支援世帯に対する必要戸数を確保します。

ただし、高齢者や障がい者などの入居者専用の住宅を確保する一定のまとまりある需要が発生した場合で、借り上げた市営住宅や民間賃貸住宅の活用だけではこれを補完することが難しい場合は、用途廃止する住宅の中で、建替可能な敷地を確保できるかなど予算の効率化・合理化に十分配慮しつつ、建替の可能性を検討していきます。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

次の様式1～3のとおり、事業実施予定一覧を作成します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧																	
事業主体名：亀山市																	
住宅の区分：(公営住宅) 特定公共賃貸住宅 (公営準拠) 地産賃貸 改良住宅 その他 ()																	
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	備考
						R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
亀田住宅(尾崎)	E	4	PC	S38	—	除却(1棟)										—	
和田住宅	D	62	PC	S39~41	—	除却(1棟)	除却(1棟)	除却(1棟)	除却(1棟)	除却(1棟)	除却(1棟)	除却(1棟)	除却(1棟)	除却(1棟)	除却(1棟)	—	

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

該当なし

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

該当なし

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

市営住宅の新規整備及び建替事業を実施する場合は、ライフサイクルコスト(LCC)を算出し、その結果を記載します。

また、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する場合についても、その対象となる市営住宅があれば、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果を算出し、その結果を記載します。