

1 背景と目的

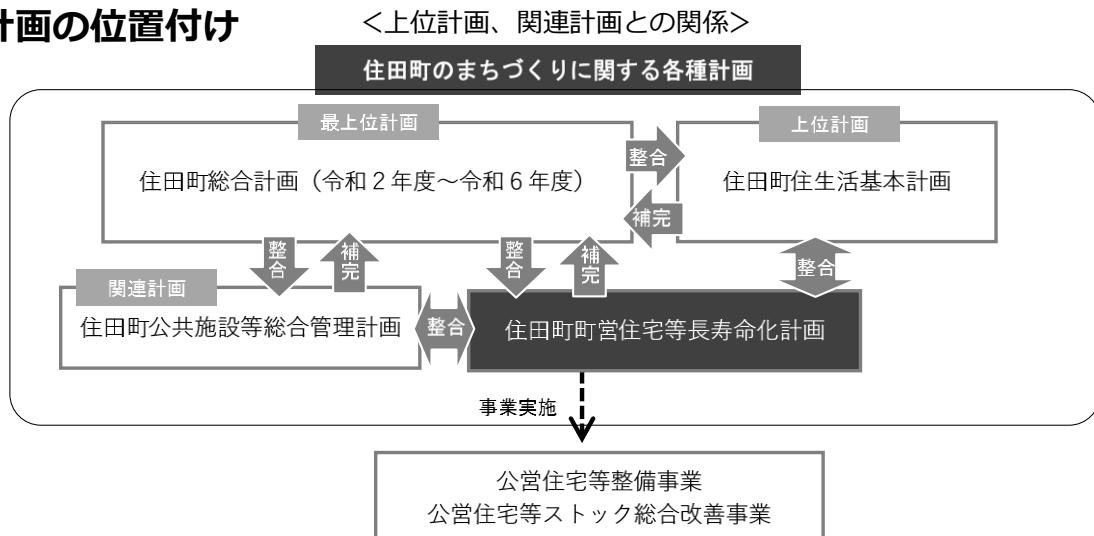
(1) 背景

- 住田町では、令和2年3月31日時点で12団地、182戸の町営住宅等を管理している。これらのうち、法定耐用年限（木造の場合30年）を超えたストックは21戸で、全ストック数の11.5%を占めており、中には築60年近いものも含まれていることから、住み替えを促進するとともに順次建替又は用途廃止が進められている。
- また、平成元年以降に整備され、今後10年以内に法定耐用年限を迎えるストックは98戸で、全ストックの概ね半数（53.8%）を占めている。既に一定の耐震性を有し、劣化対策が講じられているこれらのストックについては、法定耐用年限の超過後すぐに建替を行うことは現実的でなく、計画的な修繕・改善によって長寿命化を図ることにより、法定耐用年限を超えて活用することが求められる。
- 一方、公営住宅整備事業補助要綱（平成8年8月30日建設省住備発第83号）においては、「公営住宅整備事業及び準公営住宅整備事業は、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること」と規定されており、交付金、補助金の種別によらず、公営住宅等長寿命化計画は当該事業に対する補助の前提となる計画と位置付けられている。
- また、平成28年8月には、国土交通省により「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定された。ここでは、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等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するとともに、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すこと等が定められている。

(2) 目的

- 本計画は、住田町が管理する町営住宅、特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅、地域活性化住宅及び定住促進住宅（以下「町営住宅等」とする。）について、計画的な予防保全による維持管理を推進することにより長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図り、かつ、将来の需要の見通しに基づく効率的かつ円滑なストックの更新を推進するなどの適切なマネジメントにより、町営住宅等の良好な居住環境を確保することを目的とする。

(3) 計画の位置付け



2 計画期間

- 本計画の計画期間は、2020年度～2029年度までの10年間とする。
- 本計画では、中長期（30年程度）の管理状況の見通しを立てた上で、当面の10年間の事業実施計画を作成する。
- 社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに計画を見直す。

3 町営住宅等の状況

(1) 町営住宅等の管理戸数 12団地 182戸（2020年3月時点）

(2) 課題

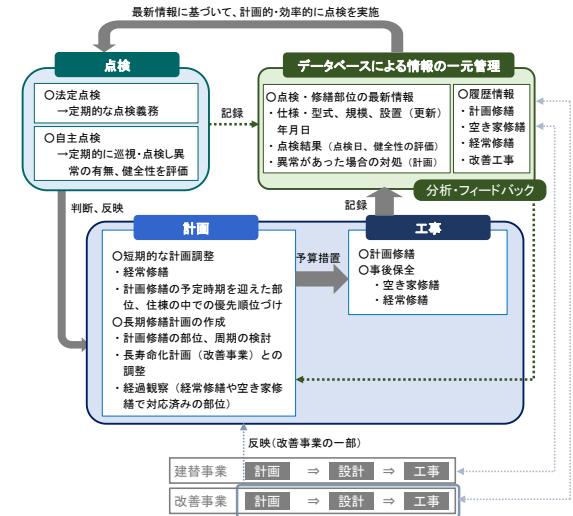
- 町営住宅等のうち、1990年代のストックが全体の2/3を占めている。耐用年限の経過が1/2未満の住宅は17.6%で、全て特定公共賃貸住宅等である。一方、耐用年限を超過している住宅は14.8%で、その全てが町営住宅であり、町営住宅の老朽化が進んでいる。
- 老朽化したストックについて適切な改善・修繕を行うとともに、地域ごとの需要の観点から、場合によっては集約化等の対応が必要になる。
- 町営住宅の居住者においては、収入超過者が増加傾向にある。町内に民間借家が少なくともあり、収入超過者の受け皿となる特定公共賃貸住宅が求められているが、財政的に新規建設は難しく、既存ストックを活用して特定公共賃貸住宅を確保していく必要がある。

4 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

① 適切な維持管理のためのデータの整理

- 町営住宅等の状態を適切に把握するため、「団地カルテ」を作成し、整備状況、修繕履歴、現況等を管理する。これらをもとに適切な時期に修繕を行い、実施後はカルテやデータの更新を適切に行い、メンテナンスサイクルを構築することによる日常的な維持管理とコストの縮減を図る。



② 定期点検の充実

- 修繕の標準周期に先だって点検を行うなど定期点検を充実させ、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を図る。

③ 適切な維持管理のための体制整備

- 定期点検や予防保全的な維持管理を適切に実施できるような体制を検討・整備する。

(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

① 居住性向上型改善及び福祉対応型改善の実施

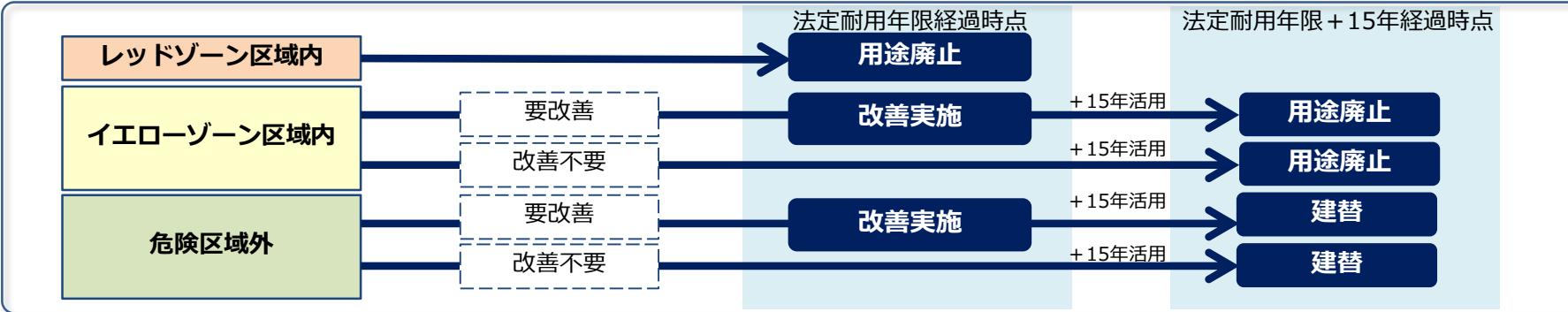
- 引き続き活用すべき住宅ストックについては、計画的な修繕を実施するとともに、居住性向上型改善を実施し、法定対応年限を超える長期間の活用を図る。
- 長期に活用する住宅は、高齢化対応として、福祉対応型改善を実施する。

② 予防保全的な維持管理によるライフサイクルコストの縮減

- 計画的な維持管理及び予防保全的な維持管理を実施することにより、修繕周期の延長などライフサイクルコストの縮減を図る。

5 町営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 立地条件を踏まえた供用期間の考え方



(2) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特定を踏まえた管理方針

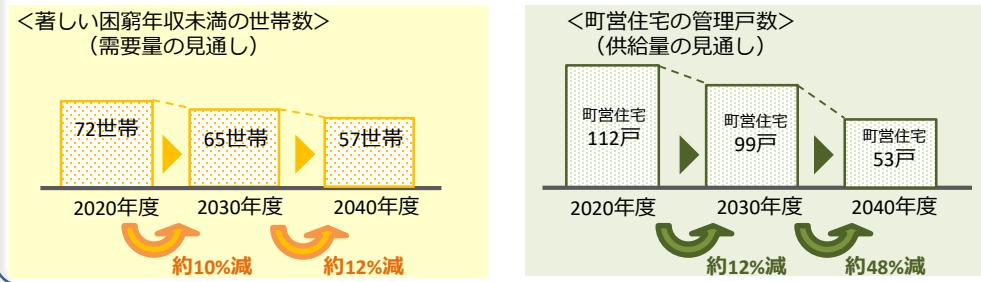
立地
土砂災害警戒区域（レッドゾーン、イエローゾーン）の内外

需要
入居率（入居率80%以上）

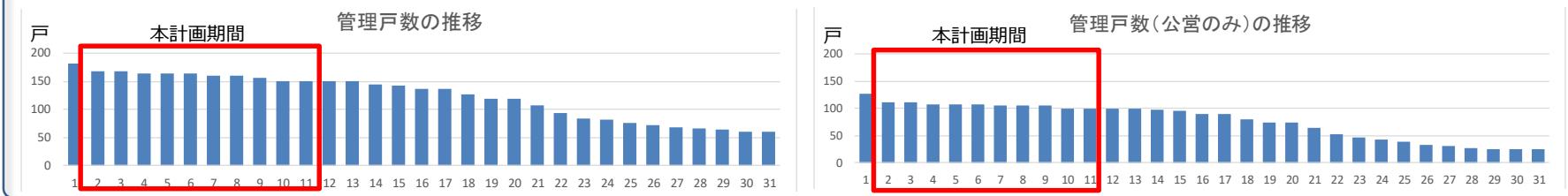
効率性
建替事業の市街地要件（0.1ha以上）

(3) 町営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

- 町営住宅の需要量は、2030年には約10%減少する見込み
 - 2040年にはさらに約12%減少する見込み
 - 町営住宅の管理戸数は、2030年には約12%減少する見込み
 - 2040年にはさらに約48%減少する見込み
- ⇒需要と供給のバランスから、長寿命化計画の計画期間（10年間）における住宅セーフティネットを形成するストック数は確保可能と考えられる。
ただし、次期計画期間以降、土砂災害警戒区域内での用途廃止戸数が増加し、2040年時点では、需要に対する供給可能な戸数を確保することが出来なくなるおそれがある。



(4) 中長期的な管理戸数の推移



7 各事業の実施方針

(1) 点検の実施方針

- 町営住宅等の長寿命化に向けた予防保全の観点から、定期点検、日常点検等を実施する。点検の結果、不具合等が判明した場合には、危険を伴うものについては緊急措置を施し、専門技術者への詳細調査依頼、修繕計画への反映等、適切に対処する。

(2) 修繕の実施方針

- 町営住宅等の維持管理においては、長期的な視点に立った計画的な修繕と、点検の実施による予防保全的な維持管理を基本とする。

(3) 改善事業の実施方針

- 1階に洋室のない住宅は、1階の和室1室を洋室に改修し、ベッドでの就寝が可能な間取りに改善する。
- 3点又は2点給湯設備が設置されていない住宅には、台所、浴室、洗面所への給湯配管工事を行う。
- 断熱性能向上と結露対策を兼ねて出窓を撤去し、新たに断熱サッシを設置する断熱改修を行う。
- シングルサッシとなっているものについては、樹脂製の内窓を設置し、断熱性能の向上を図る。
- 遮音性に課題のある住戸の2階床を遮音床に改修し遮音性の向上を図る。

7 計画期間中の事業手法別戸数

	合計	
公営住宅等管理戸数	12団地	182戸
・新規整備事業予定戸数	2団地	9戸
・維持管理予定戸数	9団地	151戸
改善事業予定戸数	5団地	86戸
修繕のみ予定戸数	9団地	65戸
・建替事業予定戸数	0団地	0戸
・用途廃止予定戸数	5団地	31戸

6 改善の必要性の判定

(躯体の安全性に係る改善の必要性)

項目	記載内容・判定内容	○	×
躯体の安全性	耐震改修の必要性(新耐震基準への適合状況)	昭和57年以降	昭和57年以前
	耐震改修の可能性★	あり	なし
判定結果		維持保全	改善
			建替又は用途廃止

(躯体・避難の安全性に係る改善の必要性)

項目	記載内容・判定内容	○	×	△
居住性	a.居住面積水準(住戸面積40㎡)	40㎡以上	40㎡未満	-
	b.高齢化対応(1階洋室の有無)	あり	なし	-
	c.設備水準(浴室設備)	浴槽設置済	浴室なし	浴槽なし
	d.設備水準(給湯)	3点給湯	なし	給湯あり
	e.断熱性能(出窓の有無)	なし	あり	-
	f. 同上(2重サッシ等の有無)	あり	なし	-
	g.遮音性能(界床の構造)	対策不要	対策が必要	-
	判定結果		全て○ (改善不要)維持管理	左記以外(改善必要) 改善又は建替又は用途廃止