琴浦町町営住宅等長寿命化計画

平成27年11月

琴 浦 町

建設課 住宅係

1. 公営住宅等ストックの状況

本町の町営住宅等は、町営住宅が 28 団地（150 棟、344 戸）、特定公共賃貸住宅が 2 団地（3 棟、28 戸）、改良住宅が 3 団地（15 棟、30 戸）、町単独住宅（コーポラスことうら）が 1 団地（2 棟、80 戸）合計 33 団地（170 棟、482 戸）あり、町内に分布している。

これらのうち、平成 21 年に県営住宅 5 団地（26 棟、98 戸）を、平成 22 年に雇用促進住宅 1 団地（2 棟、80 戸）の譲渡を受けているため、町の人口規模に比較して過大なストックを保有している状態となっている。

○町営住宅等ストック一覧表（構造別） （H27 年 4 月 1 日現在）

	団地数	棟数	木造	簡平	簡二	中耐	管理戸数
町営住宅	28	150	225	18	28	73	344
特定公共賃貸住宅	2	3	4			24	28
改良住宅	3	15			30		30
コーポラス	1	2				80	80
合 計	33	170	229	18	58	177	482

○型別供給の状況 （H27 年 4 月 1 日現在）

	1K	2DK	3DK	4DK	計
町営住宅		30	314		344
特定公共賃貸住宅	16		8	4	28
改良住宅				30	30
コーポラス			80		80
合 計	16	30	402	34	482

○応募の状況

町営住宅の空家に対する応募は、1～2倍で推移しており、建築年度の新しい住宅でかつ戸建住宅に応募が集中する状況が続いている。また、特定公共賃貸住宅の空家に対する応募がない状態が続いており、コーポラスことうらの空家に対する応募については、減少傾向である。

琴浦町町営住宅等一覧

(H27年4月1日現在)

住宅種別	団地名	所在地	構造	建設年度	改善年度	耐用年限	改善後管理年	間取	棟数	管理戸数	入居戸数	備考
町営住宅	一里松第1団地	八橋 10-1	中耐3	H4		H74	H74	3DK	1	12	12	
町営住宅	一里松第4団地	八橋 17-2	中耐3	H2		H72	H72	3DK	1	12	12	
町営住宅	いなり第1団地	浦安 77-1	簡平	S49	H23	H16	H43	2DK	3	7	7	
町営住宅	いなり第2団地	浦安 75-2	簡平	S50	H23	H17	H43	2DK	2	3	3	
			簡平	S50	H24	H17	H44	2DK	1	3	3	
								小計	3	6	6	
町営住宅	いなり第3団地	浦安 76-3	木2	H3		H33	H33	3DK	5	10	10	
町営住宅	八橋第3団地	八橋 223	簡平	S58		H25	H25	3DK	2	5	2	
町営住宅	八橋団地	八橋 241-1	木2	H21		H51	H51	3DK	1	1	1	
			木2	H21		H51	H51	3DK	1	1	1	
			木平	H21		H51	H51	2DK	1	1	1	
			木2	H22		H52	H52	3DK	1	1	1	
			木2	H22		H52	H52	3DK	1	1	1	
			木平	H22		H52	H52	2DK	1	1	1	
			木2	H23		H53	H53	3DK	1	1	0	
			木2	H23		H53	H53	3DK	1	1	1	
			木平	H23		H53	H53	2DK	1	1	1	
									小計	9	9	9
町営住宅	下伊勢第1団地	下伊勢 472-1	簡2	S54	H21	H36	H41	3DK	1	4	4	
					H20	H36	H40	3DK	2	6	6	
								小計	3	10	10	
町営住宅	下伊勢第2団地	下伊勢 451-1	木2	S61	H20	H28	H40	3DK	2	4	4	
					H21	H28	H41	3DK	3	6	5	
								小計	5	10	9	
町営住宅	上伊勢団地	上伊勢 40-4	木2	H6		H36	H36	3DK	5	10	10	
町営住宅	槻下第1団地	槻下 945-34	木2	H13		H43	H43	3DK	3	6	6	
町営住宅	槻下第2団地	槻下 945-34	木2	H14		H44	H44	3DK	3	6	6	
町営住宅	槻下第3団地	槻下 945-32	木2	H15		H45	H45	3DK	6	12	12	
町営住宅	槻下第4団地	槻下 945-36 他	木2	H16		H46	H46	3DK	5	8	8	
町営住宅	槻下第5団地	槻下 945-38	木2	H17		H47	H47	3DK	1	2	2	
町営住宅	槻下南団地	槻下 943-37	木2	H18		H48	H48	3DK	2	5	5	
		槻下 943-35	木2	H18		H48	H48	3DK	2	5	5	
								小計	4	10	10	

住宅種別	団地名	所在地	構造	建設 年度	改善 年度	耐用 年限	改善後 管理年	間取	棟数	管理 戸数	入居 戸数	備 考	
町営住宅	東伯団地	逢東 1141-1	中耐 4	S63		H70	H70	3DK	1	16	16		
			中耐 3	H1		H71	H71	3DK	1	6	6		
									小計	2	22	22	
町営住宅	浦安団地	下伊勢 300-1	中耐 3	H2		H72	H72	3DK	1	12	12		
			中耐 3	H9		H79	H79	3DK	1	15	14		
									小計	2	27	26	
町営住宅	八幡第2団地	八幡 786	簡 2	S53	H22	H35	H42	3DK	4	8	8		
町営住宅	みどり団地	光 368-3 他	簡 2	S56		H38	H38	3DK	3	10	9		
町営住宅	松ヶ丘団地	松谷 564-165	木 2	S63		H30	H30	3DK	5	10	7		
			木 2	H1		H31	H31	3DK	5	10	9		
									小計	10	20	16	
町営住宅	船望台団地	別所 311 他	木 2	H5		H35	H35	3DK	4	8	8		
			木 2	H6		H36	H36	3DK	4	8	8		
									小計	8	16	16	
町営住宅	南荒神団地	赤碕 143	木 2	H11		H41	H41	3DK	1	3	3		
			木 2	H12		H42	H42	3DK	1	3	3		
			赤碕 140	木 2	H13		H43	H43	3DK	2	5	4	
			赤碕 141-1	木 2	H14		H44	H44	3DK	2	6	6	
									小計	6	17	16	
町営住宅	駅前団地	赤碕 1101-13	木 2	H12		H42	H42	3DK	2	6	6		
町営住宅	きらり団地	赤碕 2540-1	木 2	H18		H48	H48	3DK	3	3	3		
			木平	H18		H48	H48	2DK	3	3	3		
			木 2	H18		H48	H48	3DK	1	2	2		
			木 2	H18		H48	H48	3DK	3	3	3		
			木平	H18		H48	H48	2DK	2	2	2		
			木 2	H18		H48	H48	3DK	1	2	1		
			木 2	H19		H49	H49	3DK	3	3	3		
			木平	H19		H49	H49	2DK	3	3	3		
		赤碕 2540-2	木 2	H20		H50	H50	3DK	4	4	4		
			木平	H20		H50	H50	2DK	6	6	4		
			木 2	H20		H50	H50	3DK	3	3	3		
									小計	32	34	31	
		町営住宅	桜ヶ丘団地	出上 12-3	木 2	H9		H39	H39	3DK	1	2	2
木 2	H10					H40	H40	3DK	1	3	2		
									小計	2	5	4	

住宅種別	団地名	所在地	構造	建設 年度	改善 年度	耐用 年限	改善後 管理年	間取	棟数	管理 戸数	入居 戸数	備 考
町営住宅	東山団地	出上 39-1 他	木 2	H6		H36	H36	3DK	4	8	8	
			木 2	H7		H37	H37	3DK	2	4	4	
			木 2	H8		H38	H38	3DK	3	6	6	
			木 2	H9		H39	H39	3DK	1	2	2	
			木 2	H11		H41	H41	3DK	1	2	1	
								小計	11	22	21	
町営住宅	城山団地	太一垣 10-3	木 2	H8		H38	H38	3DK	9	22	22	
								合計	150	344	327	
特公賃	とうはくハイツ	徳万 620-23	中耐 5	H6		H76	H76	3DK	1	8	4	
								1K		16	12	
									小計	1	24	16
特公賃	船望台団地	別所 311 他	木 2	H5		H35	H35	4DK	1	2	2	
			木 2	H6		H36	H36	4DK	1	2	2	
								小計	2	4	4	
								合計	3	28	20	
改良住宅	上野団地	赤碓 1875-7 他	簡 2	S53	H18	H35	H38	4DK	4	8	7	
		赤碓 1875-6 他	簡 2	S54	H18	H36	H38	4DK	4	8	8	
							小計	8	16	15		
改良住宅	成美団地	出上 399-1 他	簡 2	S60		H42	H42	4DK	6	12	7	
改良住宅	出上団地	出上 314-22	簡 2	S56		H38	H38	4DK	1	2	2	
								合計	15	30	24	
その他	コーポラスこと うら	八橋 150-1	中耐 5	S55		H62	H62	3DK	1	40	29	
			中耐 5	S55		H62	H62	3DK	1	40	35	
								小計	2	80	64	
								合計	2	80	64	
								合計	170	482	435	

汲取り：八橋第3団地、みどり団地、松ヶ丘団地、成美団地、出上団地

浄化槽：一里松第1団地、一里松第4団地、船望台団地、東山団地、城山団地

2. 長寿命化計画の目的

①背景

- ・昭和40年代から昭和50年代に建設された簡易耐火構造のストックは、平成15年から平成24年にかけて、建替えまたは1階部分の個別改善（下水道接続工事を含む）を実施し今日に至っているが、昭和50年代から平成初期に建設された簡易耐火構造及び木造のストックが、耐用年数の1/2を経過し、公共下水道共用開始を控えて、改善（長寿命化等）するか更新（建替え）に向かうかの岐路を向かえている。
- ・厳しい財政状況の中、耐用年数の1/2経過で建替え可能とする従来のスクラップアンドビルドの整備手法での更新は困難であり、限られた予算で既存ストックの有効活用を図るストックマネジメントが求められる。
- ・計画修繕など建物管理の適正化及び長寿命化改善による建物の長期利用により、建物のライフサイクルコスト（LCC）の縮減及び建設に伴う環境負荷の低減を図る。併せて、建物の省エネルギー性能を住生活からのCO²の排出を抑制することで、ライフサイクルCO²の低減に寄与する。

②目的

- ・団地別・住棟別に将来を見据えた活用方針を整理し、活用方針に沿って住棟別に計画修繕、長寿命化・改善、建替えなど活用手法を定めることで、長期的な維持管理の方針を明確にする。
- ・個別改善その他の長寿命化・改善におけるLCCの縮減効果を確認し、長寿命化改善を推進することで、町営住宅等の管理におけるLCCの縮減を図る。

3. 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・中長期的な維持管理計画に対し、日常点検の状況を踏まえ、予防保全的な維持修繕の実施に努める。
- ・住棟毎に建物概要、日常点検や修繕履歴などを記載する建物台帳を作成し、データベース化により随時更新し、履歴が確認できる仕組みを整理する。

②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

- ・建物躯体の仕様のアップグレード等による耐久性の向上（長寿命化）により、修繕周期及び建物の更新時期を延長することで、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・修繕標準周期に照らし、日常点検等の状況も踏まえ建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐ予防保全的な維持修繕を実施すると共に、長寿命化を含む改善事業を効率的に計画し、実施する。

4. 計画期間

10年間 【平成28年度から平成37年度まで】

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

<町営住宅>

(単位：戸)

対 象	合 計
町営住宅管理戸数	344 戸
・維持管理予定戸数	319 戸
うち修繕対応戸数	225 戸
うち改善予定戸数	94 戸
・建替予定戸数	戸
・用途廃止予定戸数	25 戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注3) 公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。

<特定公共賃貸住宅>

(単位：戸)

対 象	合 計
特定公共賃貸住宅管理戸数	28 戸
・維持管理予定戸数	28 戸
うち修繕対応戸数	戸
うち改善予定戸数	28 戸
・建替予定戸数	戸
・用途廃止予定戸数	戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注3) 公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。

＜改良住宅＞

(単位：戸)

対 象	合 計
改良住宅管理戸数	30 戸
・維持管理予定戸数	30 戸
うち修繕対応戸数	18 戸
うち改善予定戸数	12 戸
・建替予定戸数	戸
・用途廃止予定戸数	戸

- 注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。
 注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。
 注3) 公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。

＜その他住宅＞

(単位：戸)

対 象	合 計
コーポラスことうら管理戸数	80 戸
・維持管理予定戸数	80 戸
うち修繕対応戸数	80 戸
うち改善予定戸数	戸
・建替予定戸数	戸
・用途廃止予定戸数	戸

- 注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。
 注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。
 注3) 公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

- ・更新時期を迎える住宅ストックの更新は必要最小限度とし、将来的には人口・世帯減少に併せて管理戸数を減少する。
- ・建替え実施する場合は、障がい者、高齢者、子育て世帯に配慮した仕様にするるとともに、コミュニティーバランスが保てるように配慮した住棟を主体に計画する。
- ・建替えを実施せず用途廃止とした場合は、既存住宅の入居者への譲渡を検討する。

○町営住宅（28団地、150棟、344戸）

- ・公共下水道供用開始を控えた低層町営住宅ストック（1階～2階）については、建設年度、構造種別、設備の状況、立地、空家率、応募倍率などを総合的に判断し、有利と認められるストックについては建替え又は個別改善を実施する。
- ・その他の低層町営住宅ストックについては、建物が耐用年数を迎えるまで使用することとし、当面、現状の戸数を概ね維持することとする。

- ・中層町営住宅ストック（3階～5階）については、劣化具合と設備の状況により、長寿命化改善工事を適切に実施することで、建物が耐用年数を迎えるまで使用することとし、当面、現状の戸数を概ね維持することとする。

○特定公共賃貸住宅（2団地、3棟、28戸）

- ・中堅所得者向けに、平成5年～6年に建設した住宅であるが、住宅の需要の減少、民間賃貸住宅ストックも充足したことによる役割の終了、施設の老朽化に伴う維持管理負担から、耐用年数の到来をもって用途廃止する。

○改良住宅（3団地、15棟、30戸）

- ・地域改善向けとして建設したものであるが、特定目的住宅としての役割は終了しており、ストックの更新は必要最小限度とし、将来的には人口・世帯減少に併せて管理戸数を減少する。
- ・公共下水道供用開始の改良住宅ストックについては、必要最小限度の個別改善を実施する。

○コーポラスことうら（1団地、2棟、80戸）

- ・雇用促進住宅を平成22年に譲渡を受けたもので、建物を約20年程度使用することとし、当面、現状の戸数を維持することとする。

7. 長寿命化のための維持管理計画

①計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分にしたがって記載する。

（修繕対応）

- ・退去修繕の他、標準修繕周期及び定期調査・日常点検の状況により、適切な時期に予防保全的に修繕を行うことで、住宅を適切に維持管理する。

【実施内容】退去修繕、定期点検の実施、標準周期を踏まえ計画的に経常修繕を実施

（居住性向上型）

- ・引き続き活用を図るストックについて、間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【実施内容】間取りの改修、電気容量のアップ、給湯設備の設置、外壁・屋根・開口部の断熱性能の向上、公共下水道接続 など

(福祉対応型)

- ・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、住棟、屋外のバリアフリー化を進める。

【実施内容】住戸内・共用部分の段差解消、手摺取付（共用及び浴槽・トイレ・玄関ホール）、浴室・トイレの高齢者対応、流し・洗面台の更新など

(安全性確保型)

- ・劣化等の問題のある住棟において外壁落下防止改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。
- ・防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。

【実施内容】屋外通路等の避難経路の整備、外壁落下防止改修など

(長寿命化型)

- ・一定の居住性や安全性等の確保がされており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

【実施内容】躯体の耐久性の向上（構造躯体の劣化対策）、外壁・屋上（防水）改修（躯体の保護）及び開口部の断熱改修、内壁の断熱改修、浴室の防水改修（ユニットバス化）、配管の集約化（維持管理・更新対策） など

②住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式1による。

ii) 建替えに係る事業予定一覧

様式2による。

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

様式3による。

8. 長寿命化のための維持管理による効果

- ・従来の対処療法型の維持管理から、中長期的な維持管理計画及び定期点検の結果、修繕履歴等の台帳整備（データベース化）による予防保全的な維持修繕（計画修繕）に移行することで、町営住宅等を安心・安全な状態で管理することとなり、結果的に長期間の利用に供することができコスト縮減につながる。
- ・町営住宅の建設、設備、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。