

菰野町公営住宅長寿命化計画

平成27年1月 策定

令和元年10月 改訂

令和3年2月 改訂

菰野町

都市整備課

1. 長寿命化計画の背景・目的

①背景

本町の町営住宅は、昭和30年代から、住宅に困窮する低額所得者に供給することを目的に建設されてきた。公営住宅は、戦後住宅難の時代に多く建設されたもので、老朽化が進んでおり、一斉に更新時期を迎えることから、地方公共団体では、その円滑な更新が課題とされている。

また、平成18年に住生活基本計画が策定され、これまでの建設重視の施策からストック重視の施策に転換されるなど、公営住宅を取り巻く社会情勢が大きく変化した。

このような中、本町の町営住宅についても更新期を迎えつつある老朽化したストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、予防保全的な維持管理により町営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていく必要性が高まった。

②目的

町営住宅ストックの適切な点検、修繕、データ管理を行い、住棟毎に活用手法を定め、効率的な事業の実施や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を目指す。

2. 計画期間

10年間 【平成27年度から令和6年度まで】

3. 公営住宅の状況

(1) 町営住宅の状況

菰野町では、5団地、49戸の町営住宅を管理している。平成15年に建替を行った福村団地24戸以外の住宅は既に法定建替要件に該当する耐用年限の2分の1を経過するなど、町営住宅の老朽化が課題となっている。

構造別内訳では、耐火二階が24戸、準耐火(簡易耐火)二階が5戸、準耐火(簡易耐火)平屋が15戸、木造平屋が5戸となっている。

住戸面積別では、30～40㎡の住戸が20戸、50～60㎡の住戸が23戸、60～70㎡の住戸が6戸となっている。

(2) 募集の状況

平成26年度から平成30年度までの応募倍率は、約5.4倍となっている。また、応募状況は、高齢者世帯、子育て世帯が過半数を占めている。

※すべて福村団地であり、その他の団地については新規募集を行っていない。

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

- ・法定点検対象外の住棟も、定期点検及び日常点検の実施方針を位置付ける。
- ・点検結果及び維持管理データベースの内容を基に、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等について想定し、長期修繕計画を定め、実施方針に位置付ける。

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

- ・予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により、町営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋げる。

5. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

① 対象及び団地別・住棟別状況の把握

No.	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	敷地面積	延床面積
1	福村	H15	耐二	1	18	3,632.98	56.5
					6		67.5
2	大羽根	S44	簡平	2（※）	10	7,155.78	37.9
		S46	簡平	1	5		36.5
		S52	簡二	1	5		55.5
3	田光	S37	木平	2	2	995.04	31.6
4	見性寺	S37	木平	2	2	971.90	36.3
5	諏訪	S37	木平	1	1	1,467.28	31.3
合計				10	49		

※大羽根団地の昭和44年度建設の簡平2棟10戸については、平成27年度と平成29年度に長寿命化改善事業を実施済。

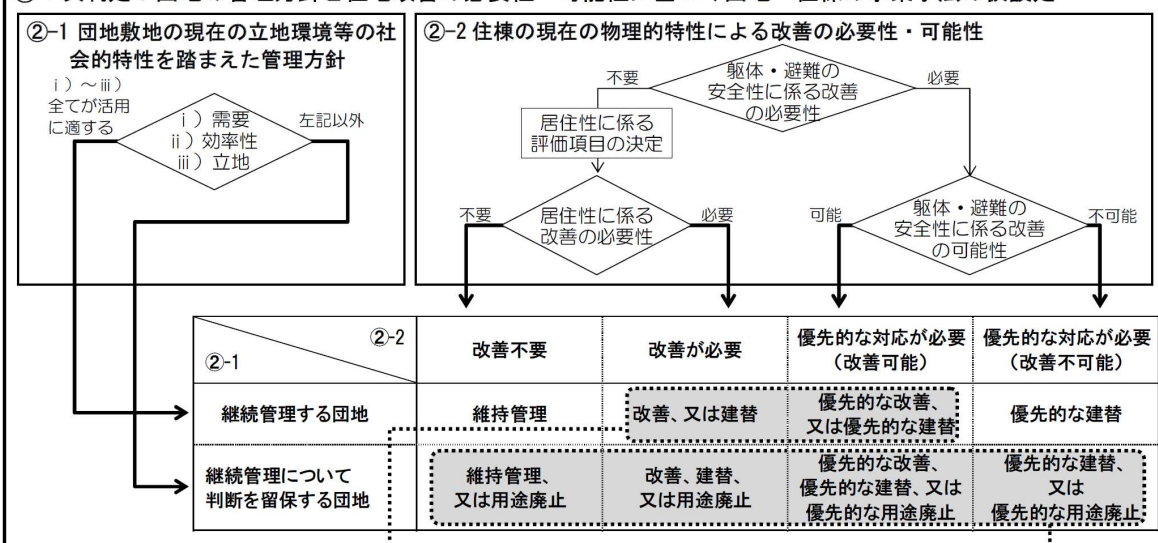
② 団地別・住棟別の事業手法の選定

選定については、国土交通省から示されている公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）（以下「指針」という）に示されている次のフローを基本に検討する。

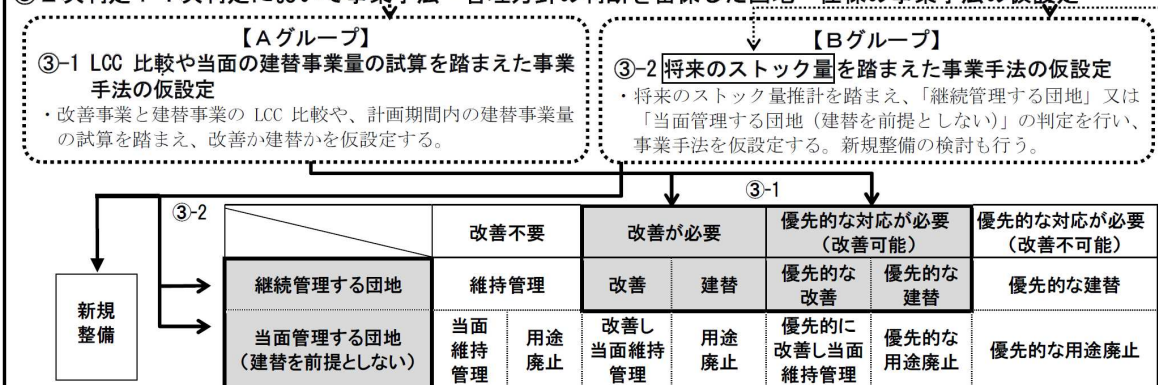
■事業手法の選定フロー

①公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【中長期】

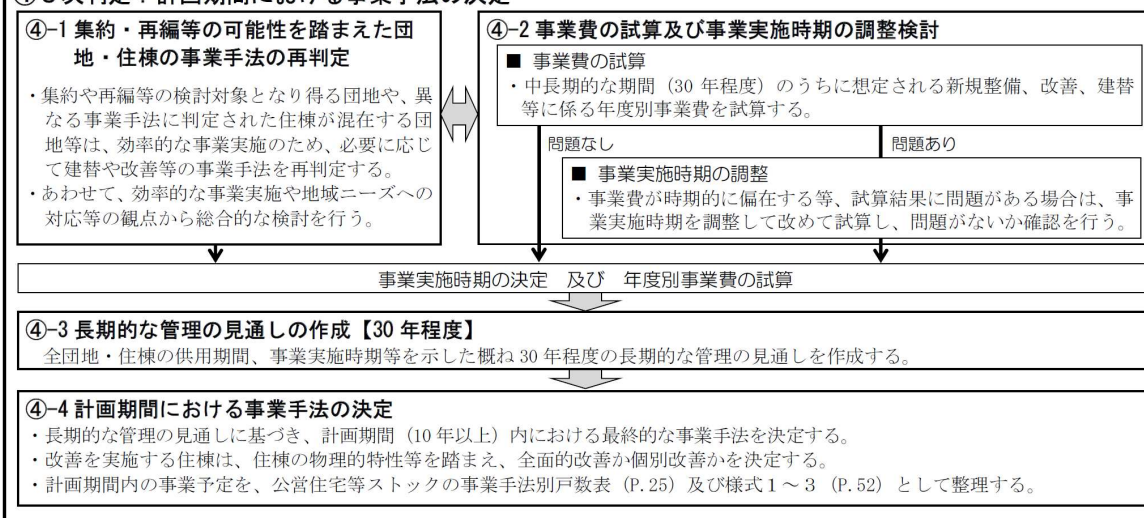
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



《補足》②1 次判定についての考え方

②-1 社会的特性について

評価項目	評価要素
需 要	○：空き家がない団地 ×：空き家がある団地 △：政策的空き家以外は空き家が無い団地
効率性	○：敷地規模の大きな団地で、建替事業を行うのに効率性の高い団地 ×：敷地規模の小さな団地で、建替事業を行うのに効率性の低い団地
立 地	○：鉄道駅に比較的近い団地 ×：鉄道駅に比較的遠い団地

【判定結果】 上記評価項目のうち3項目とも○又は△：継続管理する団地
それ以外：維持管理について判断を留保する団地

②-2 物理的特性について

評価項目	評価要素
安全性	○：耐震性を有する住棟 ×：旧耐震で建設された、または耐震性を有しない住棟 ※改善の必要性及び可能性についても判断する
居住性	○：設備状況等、居住性に問題のみられない住棟 ×：設備状況等、居住性の改善が必要な住棟

①公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【中長期】

国交省提供の「ストック推計プログラム」を用いて推計を行う。

・世帯数推計結果

世帯主 の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	13,545	14,298	14,627	14,793	14,823	14,754	14,738
20歳未満	35	39	45	50	55	57	69
20～24歳	221	293	336	308	287	280	258
25～29歳	510	558	590	656	599	549	542
30～34歳	818	776	766	800	883	800	733
35～39歳	1,345	1,092	964	939	972	1,067	967
40～44歳	1,310	1,509	1,190	1,040	1,008	1,046	1,166
45～49歳	1,205	1,403	1,579	1,234	1,075	1,039	1,101
50～54歳	1,101	1,274	1,457	1,639	1,283	1,115	1,099
55～59歳	1,197	1,139	1,334	1,546	1,753	1,401	1,234
60～64歳	1,553	1,230	1,160	1,349	1,554	1,762	1,378
65～69歳	1,362	1,483	1,154	1,079	1,250	1,440	1,618
70～74歳	1,177	1,326	1,443	1,139	1,079	1,262	1,447
75～79歳	845	1,024	1,168	1,286	1,013	958	1,123
80～84歳	555	653	790	918	1,040	832	819
85歳以上	312	499	650	810	971	1,147	1,185

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
一般世帯数	14,298	14,627	14,793	14,823	14,754	14,738
公営住宅の施策対象世帯数	850	838	843	845	851	845
著しい困窮年収未満の世帯数	372	369	367	367	368	365

【上記推計からみた将来ストック量の推計】

著しい困窮年収未満の世帯数はほぼ横ばいである。町営住宅入居に応募倍率は平均で5.4倍であるものの、募集回によっては倍率が2倍未満となることもあり、需要を完全に読みとることは難しい。

今後の町営住宅の目標管理戸数としては現在と同程度の数量としつつ、民間賃貸住宅の活用や各種制度を活用し、必要なストック量確保と住宅確保要配慮者への支援を実現していくものとする。

団地別事業手法の選定（判断結果のまとめ）

No.	団地名	建設年度	棟数	管理戸数	構造	階数	耐用年限	経過年数	②1次判定									③2次判定		
									②-1：社会的特性				②-2：物理的特性				1次結果		③-1 【Aグループ】	③-2 【Bグループ】
									需要	効率性	立地	判定	安全性	判定	居住性	判定		グループ		
1	福村	H15	1	24	耐二	2	70	16	○	○	○	継続管理	○	不要	○	不要	維持管理			
2	大羽根	S44	2	10	簡平	1	30	50	○	○	○	継続管理	○	不要	○	不要	維持管理			
		S46	1	5	簡平	1	30	48	△	○	○	継続管理	×	必要：可能				A	建替	
		S52	1	5	簡二	2	45	42	△	○	○	継続管理	×	必要：可能				A	建替	
3	田光	S37	2	2	木平	1	30	61	○	×	×	留保	×	必要：不可能				B		用途廃止
4	見性寺	S37	2	2	木平	1	30	61	○	×	○	留保	×	必要：不可能				B		用途廃止
5	諏訪	S37	1	1	木平	1	30	61	○	×	×	留保	×	必要：不可能				B		用途廃止

(i) 1次判定

大羽根団地のS 4 4棟については平成2 7年度と平成2 9年度に長寿命化改善事業を実施しており、居住性等も問題なく、維持管理とする。また、福村団地についても、各評価項目を満たしており、維持管理とする。S 4 6棟及びS 5 2棟については、社会的特性は満足しているが、耐震性を有しておらず、継続管理するものの改善又は建替を検討するAグループとする。田光、見性寺、諏訪団地の戸建木造平屋については、社会的特性を満足しておらず、継続管理について判断を留保しBグループとする。

(ii) 2次判定

田光、見性寺、諏訪団地の計5戸については、社会的特性から将来的な活用の優先順位は低い。また、継続管理とするには築年数からも改善ではなく建替が必要となることや、これらを用途廃止しても全体戸数としてはマイナス5戸であり、目標管理戸数は満足することから、用途廃止とする。

福村団地及び大羽根団地S 4 4棟については、1次判定の結果のとおり、維持管理方針とする。

【S 4 6 棟、S 5 2 棟について】

住棟の状態から改善事業とする場合は全面的な改善が必要となることから、建替事業と全面的改善事業でL C C比較を行う。
L C C比較結果は次のとおりとなる。

S 4 6 棟	種別	経過年数	建設年度	全面的改善の実施時期	全面的改善実施後の 供用年数	全面的改善の費用	LCC
	建替	0 年	H30 年度	—	(45 年)	—	368,152 円/戸・年
	全面的改善	47 年	S46 年度	経過年数：48 年 (計画期間の 1 年目)	23 年	18,231,933 円/戸	385,224 円/戸・年

S 5 2 棟	種別	経過年数	建設年度	全面的改善の実施時期	全面的改善実施後の 供用年数	全面的改善の費用	LCC
	建替	0 年	H30 年度	—	(45 年)	—	369,643 円/戸・年
	全面的改善	41 年	S52 年度	経過年数：42 年 (計画期間の 1 年目)	29 年	1,459,768 円/戸	438,408 円/戸・年

- ※算定プログラムのモデル住棟（S 5 0 中耐階段室型）を活用。
- ※改善事業は算定時点で既に耐用年数または耐用年数近くを経過していることから、70 年間活用するものとして算定。
- ※建替事業については、法定耐用年限である 45 年を供用年数とする。

上記結果より、全面的改善事業よりも建替事業を実施する方がL C Cを縮減できることから、事業手法を建替と仮設定する。

(iii) 3次判定

2次判定において建替と仮設定した大羽根団地のS46棟とS52棟について、LCC比較においては建替が有利である結果となったが、その差は大きくはなく、建替方針としても多額の公費が必要となる。

令和2年度より、当町を活動範囲とした居住支援法人の活動が始まり、また、当町としても三重県居住支援連絡会へ新規加入し、住宅確保要配慮者への支援、情報提供を行う体制を整えているところである。

以上のような状況から、S46棟とS52棟については建替ではなく用途廃止方針とし、その他の住戸についても2次判定とおり用途廃止とし、ストック量として減少する10戸分については、前述の体制を強化していくことを目標にして補うものとする。

No.	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	3次判定	最終的な管理戸数
1	福村	H15	耐二	1	24	維持管理	24
2	大羽根	S44	簡平	2	10	維持管理	10
		S46	簡平	1	5	用途廃止	0
		S52	簡二	1	5	用途廃止	0
3	田光	S37	木平	2	2	用途廃止	0
4	見性寺	S37	木平	2	2	用途廃止	0
5	諏訪	S37	木平	1	1	用途廃止	0
合計				10	49	—	34

事業手法別戸数表（計画期間平成27年度から令和6年度）

		1～5年目	6～10年目
公営住宅管理戸数		49戸	49戸
	維持管理予定戸数	39戸	34戸
	うち修繕対応戸数	0戸	0戸
	うち改善予定戸数	10戸	0戸
	建替予定戸数	0戸	0戸
	用途廃止予定戸数	0戸	15戸

6. 点検の実施方針

定期点検として、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。

また、日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

定期点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

7. 計画修繕の実施方針

修繕項目別の修繕周期表（『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）』平成28年8月 国土交通省住宅局住宅整備課）を参考に、入居者の安定的な生活を確保することを目的に実施する。

また、屋根防水や外壁塗装、給排水管などの長寿命化に大きく寄与する項目については修繕周期表を基に予防保全的な修繕を行うことを基本方針とし、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

8. 改善事業の実施方針

本計画期間内での改善事業の実施計画はない。

今後、計画の見直しや定期点検の結果により、改善事業が必要と判断された場合には、福祉対応型や居住性向上型などの事業類型毎に必要性や効果を十分検討しながら実施方針を決定することとする。

9. 建替事業の実施方針

更新期を迎えつつある老朽化した町営住宅のストックの効率的かつ円滑な更新を行い、町営住宅の需要に的確に対応する。

また、メンテナンス性や居住性、バリアフリー対応等、様々な入居者を想定し、対応できるストックとなるよう、総合的に計画する。

[illegible]

I+	0	0	0	12.000	0	5.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92.000	0	75.000	0	17.000
-----------	---	---	---	--------	---	-------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--------	---	--------	---	--------

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 菰野町

住宅の区分：

公営住宅

特定公共賃貸住宅

地優賃（公共供給）

 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6		
福村	全棟	24	RC	H15		R2												修繕対応
大羽根(S44)	1	5	PC	S44		R2	長寿命化型		居住性向上型								272	長寿命化型：外壁耐久性向上、屋根防水 居住性向上型：地デジ対応
大羽根(S44)	2	5	PC	S44		R2			長寿命化型 居住性向上型								129	長寿命化型：外壁耐久性向上、屋根防水 居住性向上型：ユニットバス設置、給湯設備設置、サッシ及び窓更新、床下改修（断熱）、電気設備更新、地デジ対応

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 菰野町

住宅の区分: 公営住宅 特定公共 地優賃
賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

[illegible]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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）

事業主体名： 菰野町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	

該当なし

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。