

大口町町営住宅等長寿命化計画 概要版

1. 計画の目的及び位置付け

(1) 背景

令和2年(2020年)3月現在、大口町は、6棟・54戸の町営住宅を管理しています。しかし、そのいずれも昭和40年代に建設したもので、今後も引き続き、町営住宅の需要に適切に対応するため、どう取り組んでいくべきかが課題となっています。そこで、中長期的な需要見通しを踏まえ、継続的な維持管理、改善事業等の方針を計画として定め、町営住宅の長寿命化を図っていく必要があります。

(2) 目的

町営住宅の長寿命化のため、ライフサイクルコストの縮減等を目指し、「定期的な点検等を確実に実施し、その結果を踏まえ、必要に応じ、早期の修繕を実施すること」、「計画的な修繕による予防保全的な管理を実施すること」、「長寿命化に資する改善事業を実施すること」といった取組を計画的に実施することを目的とし、「大口町町営住宅等長寿命化計画」を策定します。

(3) 計画期間 令和2年度(2020年度)～令和16年度(2034年度):15年間

2. 町営住宅の現状

人口や世帯数傾向 <ul style="list-style-type: none"> 人口推移は増加傾向 世帯数の推移は増加傾向 将来人口は2050年をピークに減少 高齢者数は増加傾向 母子・父子世帯数は減少傾向 	町営住宅 <p>[安全性]</p> <ul style="list-style-type: none"> すべてが旧耐震 耐用年数超過(小口D棟は1/2超過) 2方向避難可 災害危険区域指定なし <p>[居住性]</p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接してコミュニティバスのバス停が立地 最低居住面積を充分確保 浴槽、手すり、給湯は、自己設置 植松住宅は汲取り式
躯体状態 <ul style="list-style-type: none"> 屋上の防水に劣化あり 外壁・舗装外構の一部に錆、ひびあり 	入居者意向 <ul style="list-style-type: none"> 浴室、便所、床の修繕 給湯器の設置 周辺環境は満足 小口D棟にエレベーターを設置

需要推計 ・町営住宅の供給バランスは将来的にも保たれています。

	平成27年度 (2015年度)	令和2年度 (2020年度)	令和7年度 (2025年度)	令和12年度 (2030年度)	令和17年度 (2035年度)	令和22年度 (2040年度)
住宅供給可能量						
町営住宅	54戸	54戸	54戸	54戸	54戸	54戸
県営住宅	416戸	416戸	416戸	416戸	416戸	416戸
民間賃貸住宅 ストック	465戸	465戸	465戸	465戸	465戸	465戸
合計…①	935戸	935戸	935戸	935戸	935戸	935戸
著しい困窮年収未満 の世帯数(その2)*1…②	212戸	222戸	232戸	240戸	251戸	259戸
充足住宅戸数①-②	723戸	713戸	703戸	695戸	684戸	676戸

*1 国の住生活基本計画における最低居住面積水準**を自力では達成することが著しく困難な年収である世帯の数。

** 健康で文化的な生活に最低限必要な面積。(単身者 25㎡、2人以上 10㎡×人数+10㎡)

3. 町営住宅の課題

住宅の劣化解消と予防保全的な修繕・管理 <p>植松住宅C棟・D棟・E棟及び小口住宅A棟・B棟は、耐用年数を既に超過しており、小口住宅D棟は、1/2を経過しています。躯体面や住戸内には劣化が見受けられることから、それらを解消する必要があります。また、劣化が見受けられない箇所においても予防保全的な修繕と適正な管理が必要です。</p>
高齢者世帯への対応 <p>現在の入居者の6割以上が高齢者であることや、計画期間中の老年人口の将来推移が増加傾向にあることから、住戸のバリアフリー化など、高齢者世帯への対応が求められます。</p>
居住性の向上 <p>植松住宅の排水処理方式が汲取りであることや、浴槽、給湯が自己設置であることから居住性の向上を図っていく必要があります。</p>
事業量の平準化 <p>修繕や改善等の工事には、多額の費用が発生することから、一時期に施工するのではなく、数年かけて施工するといった事業量の平準化を図ることで、財政面への負担を抑えながら、計画的に実施する必要があります。</p>

4. 町営住宅の基本方針

(1) 町営住宅整備の基本方針

- 入居者の安全性、居住水準の確保**
 - 耐用年数を超過している住宅においては、耐震性を確保するとともに、改善・修繕・用途廃止等の手法を適切に選択し、入居者の安全性を確保します。
 - 設備面で一定の居住性が確保できるよう、改善・修繕等を実施し、家賃負担等に配慮しながら適切な居住水準の確保に留意します。
- 計画的な町営住宅の整備**
 - 町営住宅の需要等を勘案しながら、真に住宅に困窮する町民に対する住宅を確保します。
 - 躯体の安全性が確保されている町営住宅は、長期的に活用するため、適切な手法を選択し、計画的な修繕・改善を実施します。
- 入居者の状況等に対応した住宅の提供**
 - 入居者の高齢化に応じて、バリアフリー化を推進し、誰もが快適に過ごせ、安心して住み続けられる住宅の供給に努めます。

(2) 町営住宅の状況把握(定期点検及び日常点検)及び維持管理の方針

- 既存住棟の定期的かつ日常的な点検により、状態の把握を行い、適切な維持管理を実施します。
- 住棟単位の修繕履歴データを整理し、修繕履歴に基づいた修繕を実施します。

(3) 長寿命化及びライフサイクルコスト^{*2}の縮減に関する方針

- 予防保全的な維持管理や改善を実施することにより、住宅性能の向上を図ります。
- 施設の長寿命化に向けて、効率的な修繕又は改善の実施につなげます。
- 施設の長寿命化を図ることで、ライフサイクルコストの縮減につなげます。

*2 建物が建設された時点から除却までに要する、建設、改善、修繕、除却に要する費用の総和。



5. 事業手法の選定

事業手法は、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の選定フローに基づき判定しました。結果は、以下のとおりです。

住宅名		判定結果			管理の見通し
		1次判定	2次判定	3次判定	
植松住宅	C棟	改善、建替 または 用途廃止	優先的な 改善	個別改善	計画期間中は、管理を継続するものの、既に耐用年数を超過しており、更なる劣化が予想されるため、劣化状況や改善実施状況等を踏まえ、長期的（概ね30年程度）には、改善や建替、用途廃止等の事業手法を検討していく。 耐用年数を超過していないことから、今後も適切に維持管理していく。ただし、長期的（概ね30年程度）には劣化状況を踏まえ、改善事業を検討していく。
	D棟				
	E棟				
小口住宅	A棟	改善、建替 または 用途廃止	優先的な 改善	個別改善	計画期間中は、管理を継続するものの、既に耐用年数を超過しており、更なる劣化が予想されるため、劣化状況や改善実施状況等を踏まえ、長期的（概ね30年程度）には、改善や建替、用途廃止等の事業手法を検討していく。 耐用年数を超過していないことから、今後も適切に維持管理していく。ただし、長期的（概ね30年程度）には劣化状況を踏まえ、改善事業を検討していく。
	B棟				
	D棟				

6. 長寿命化の実施方針

(1) 点検の実施方針

定期点検を継続して実施するとともにメンテナンスサイクル^{*3}を構築します。点検により不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保します。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・診断に活用していきます。

(2) 計画修繕の実施方針

点検の結果を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、予防保全が必要な部位について優先的に修繕を行い、先送りが可能なものについては、他の修繕の必要性等を勘案しながら適切に対応します。修繕の内容は、履歴を整理するとともに、データを蓄積し、次の点検や修繕に活かしていきます。

項目	対応部位等	修繕周期
屋上防水	屋上、塔屋、ルーフバルコニーの補修・修繕	18年
外壁塗装等	外壁、屋根、床、軒天、庇等の補修 外壁、開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分等の塗替 外壁目地、建具周り、部材接合部等の打替	18年
内装修繕		
建具・金物等	住戸内手すり、階段手すり	36年
給水設備	量水器、高架水槽、配管等改修	量水器：8年
消防用設備	火災警報器	10年
専用部分	住設機器：水洗トイレ	水洗トイレ：15年
耐震診断		
耐震改修		

※住戸内手すり、水洗トイレ（植松住宅）、は、現状では設置していませんが、改善事業により、今後設置した場合は、計画修繕を実施する必要があります。

*3 建物の維持管理に関する周期のこと。

(3) 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施します。

●長寿命化型

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。
【具体例】外壁、屋上防水の耐久性向上 等

●安全性確保型

落下・転倒防止等の生活事故防止に配慮した改善を行い、居住者の安全性を高める。
【具体例】火災警報器、耐震診断、耐震改修 等

●居住性向上型

住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
【具体例】量水器、水洗トイレ、内装修繕、配管等修繕、高架水槽 等

●福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進める。
【具体例】住戸内手すり、階段手すり 等

7. ライフサイクルコストの縮減効果の算出と長寿命化のための事業実施予定 W

長寿命化型の改善事業を実施した場合としない場合とのライフサイクルコスト（LCC）の比較を行い、その縮減効果を算出しました。
また、長寿命化のための事業実施を、次のとおり予定しています。

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容											LCC縮減効果 (千円/年)
					R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)		
植松住宅	C	6	準耐	S43 (1968)	耐震診断	水洗トイレ (耐震改修)	屋上防水 外壁補修及び 塗装	住戸内手すり 量水器 内装修繕							火災警報器	1,213
	D	6	準耐	S44 (1969)	耐震診断	水洗トイレ (耐震改修)	屋上防水 外壁補修及び 塗装	住戸内手すり 量水器 内装修繕							火災警報器	1,213
	E	6	準耐	S44 (1969)	耐震診断	水洗トイレ (耐震改修)	屋上防水 外壁補修及び 塗装	住戸内手すり 量水器 内装修繕							火災警報器	1,213
小口住宅	A	6	準耐	S45 (1970)	耐震診断	屋上防水 外壁補修及び 塗装 (耐震改修)	住戸内手すり 量水器 内装修繕								火災警報器	1,213
	B	6	準耐	S45 (1970)	耐震診断	屋上防水 外壁補修及び 塗装 (耐震改修)	住戸内手すり 量水器 内装修繕								火災警報器	1,213
	D	24	中耐	S48 (1973)	耐震診断		(耐震改修)	屋上防水 外壁補修及び 塗装	階段手すり 量水器 内装修繕	配管等改修 高架水槽					火災警報器	1,361

令和2年3月 大口町 産業建設部 維持管理課
〒480-0144 愛知県丹羽郡大口町下小口七丁目155番地
電話 0587-95-1615 FAX 0587-95-1641