

第 1 章 計画の背景と目的と計画期間

■背景・目的

○目的は公営住宅等の長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ること。

■計画期間と対象団地

○計画期間：令和 6 年度～令和 15 年度までの 10 年間 対象施設：町営住宅等(5 団地・24 棟・68 戸)

第 2 章 現状整理

■人口・世帯や住宅等の概況

○人口は年々減少傾向。世帯数はやや増加傾向。世帯人員は 3.05 人/世帯。

○年齢 3 区分の人口構成は県全体と同様。子育て世帯、高齢者のいる世帯は県全体より割合が高い。

■町営住宅等の状況

○令和 5 年 7 月時点の入居率は 83.8%。空室が 11 戸。

○約 6 割の住戸が平成 4 年度～平成 13 年度に建築されている。

○耐用年限を超過した木造が約 2 割を占めている。

○過去 7 年の応募倍率は、一部を除き 1.0 倍を下回っている。募集しても応募がない住宅もある。

■住民意向調査

○「間取り」「建物の外観」「地区の風紀や治安」への満足度が高い。

○「台所の設備または使い勝手」「外灯の設置状況」「道路の除雪」への不満度が高い。

○約 9 割の方が今後も町営住宅等へ居住を継続したい意向がある。

第 3 章 町営住宅等に関する課題

○安心して住み続けられるセーフティネットとして町営住宅等の供給が必要

○将来の需要の変化を見据えた適切な戸数の供給が必要

○既存ストックの計画的な維持管理が必要

○入居希望者や入居者の住宅ニーズへの対応が必要

○町営住宅等の適切な維持管理・更新等が必要

第 4 章 長寿命化に関する基本方針

1. 定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針

○ストックの状況を適切に把握するために、点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施

○点検結果をデータにとりまとめ、町営住宅等の修繕・改善履歴等を適切に管理

○上記を活用し、計画的な修繕や改善、長寿命化の改善の時期等の検討をし、事後保全型の維持管理から予防保全型の維持管理体制を確立

2. 改善事業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

○町営住宅等を長期的に維持管理していくという観点から、町営住宅等ストックの長寿命化を促進

○予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業を実施して長寿命化を図った場合と、従来どおり、事後保全的な修繕等を実施する場合の LCC を比較し、LCC の縮減効果の高い事業手法を選定

○仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕・建替周期の延長等により、LCC を縮減

第 5 章 事業手法の選定

■ストック量の推計（特公賃を除く）

○国から配布されたストック推計プログラムを使用し、町営住宅等の需要の見通しを算出。困窮年収水準未満の世帯数は減少していく見通しであることを考慮し、現在の管理戸数を段階的に減らし、適正な管理戸数にしていく。

目標年次（令和 15 年度）目標管理戸数 53 戸

■団地別の事業手法と対象団地

○指針に基づき計画期間の 10 年間に実施する事業として、住棟ごとに事業手法を設定。

○事業内容および事業時期は、ある期間に事業が集中しないよう調整した上で決定。

表 計画期間に予定する事業(町営住宅)

事業手法	団地名	戸数
新規整備		0 戸
維持管理		0 戸
改善	個別改善 1.大町団地 2.福沢団地 A～I 棟 3.御入水団地 A・B 棟 4.弥生団地 B・D・E 棟	62 戸
	全面的改善	0 戸
建替		0 戸
用途廃止		0 戸
合計		62 戸

表 計画期間に予定する事業(特公賃)

事業手法	団地名	戸数
新規整備		0 戸
維持管理		0 戸
改善	個別改善 4.弥生団地 A・C 棟	6 戸
	全面的改善	0 戸
建替		0 戸
用途廃止		0 戸
合計		6 戸

第 6 章 実施方針

1. 点検

定期点検・法定点検に加え、可能な限り目視による日常点検を実施。結果を記録し修繕等に役立てる。

2. 計画修繕

経年劣化により老朽化した設備等の原状回復を目的として、点検結果を踏まえた計画修繕を実施する。改善事業が必要な住棟については、同時期に実施するなど工事の効率化により事業費の縮減を図る。

3. 改善事業

長期的な活用を図るべき住宅において改善を実施する。対象となった団地・住棟に①居住性向上型、②福祉対応型、③安全性確保型、④長寿命化型、⑤脱炭素社会対応型の各事業メニューを、それぞれの住棟に合わせて実施する。

4. 建替

縮小する将来需要を見据え、適正な管理戸数を整備。多様な住戸タイプの供給を検討。

5. 用途廃止

適正な管理戸数となるよう必要に応じて計画的に検討。

第 7 章 長寿命化のための事業実施予定一覧 ※表のため掲載を割愛する

第 8 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

全てにおいて縮減効果が確認され、計画する事業が適切であることが確認されている。