

新温泉町公営住宅等長寿命化計画（改訂） -概要版-

令和 6 年 3 月 新温泉町

1. 計画の背景と目的

1-1. 背景・目的

新温泉町では、現在、町民等が利活用する学校・公営住宅・道路・上下水道等の社会インフラが多数存在するが、その多くは老朽化が進んでおり、必要な更新費用が毎年発生している。ただし、本町の主な財源は、地方交付税、町債等となっており、急速な少子高齢化や人口減少社会によって今後も財源の確保が困難になることが予想される。よって、本町の全ての社会インフラは、歳出を抑制させるために計画的な維持管理・予防保全・改修等に取り組む必要があり、公営住宅等についても、適時適切な修繕等の維持管理等が必要である。

新温泉町では、令和 5 年度現在、昭和 48 年度から平成 17 年度までに建設や買い取りされた計 97 戸の公営住宅等を管理している。令和 5 年度の入居率（平均値）はセーフティネットとしての公営住宅が 92%、単独住宅が 95%、中堅所得者用の特定公共賃貸住宅が 75%であり、需要は高い。一方、公営住宅等の 40%が耐用年数を経過、64%が耐用年数の 1/2 を経過しており、需要はあるものの老朽化が進み、今後も町の財政状況等を踏まえた安全・安心な居住環境の確保が必要である。

そこで、良質な公営住宅等の形成及び長期活用を図るため「指針」に基づき、長寿命化及び LCC の縮減につなげ事業の平準化を図ることで計画的な公営住宅等の長寿命化計画として、令和 5 年度に「新温泉町公営住宅等長寿命化計画（改訂）」を定める。

1-2. 計画期間

令和 6 年度から令和 15 年度までの 10 年間を計画期間とする。

2. 町の概況と公営住宅等の状況

2-1. 人口・世帯数の推移

- ・本町の人口は減少を続けており、世帯数は平成 7 年に増加したあと減少に転じている。
- ・5 年間の人口増加率をみると令和 2 年まで一貫して減少しており、高齢化が年々顕著に表れ、令和 2 年度の高齢化率は約 41%となっている。

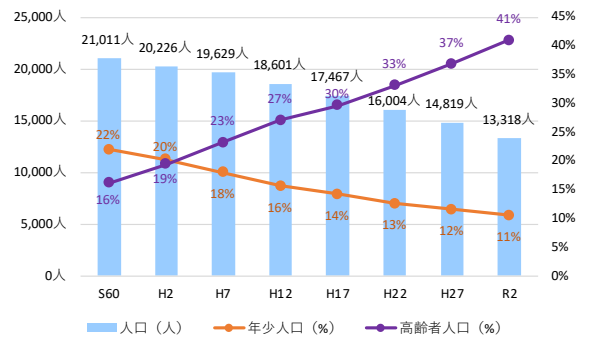


図 1 人口の推移 資料：国勢調査（S60～R2）

2-2. 公営住宅等の状況（建設戸数・耐用年数）

- ・本町の公営住宅等の構造について、公営住宅法第 44 条及び同法施行令第 12 条の耐用年数における種別によると最も耐用年数がある 70 年の耐火（耐火構造・鉄筋）が最も多く 50 戸である。
- ・木平・簡平（木造平屋・木造二階・簡易耐火平屋）は耐用年数 30 年であり、木平 34 戸、簡平 0 戸、簡二（準耐火構造・簡易耐火二階・S 造）は耐用年数 45 年であり 13 戸である。

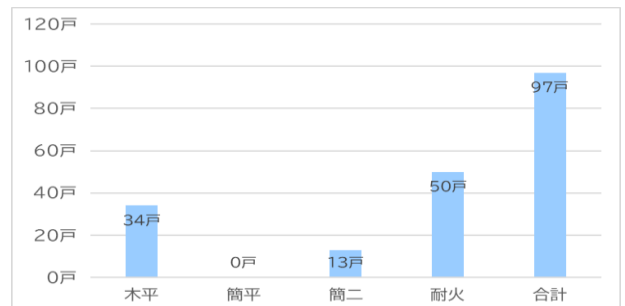


図 2 構造別管理戸数
資料：新温泉町建設課（R5）

住宅種別	耐用年数
木平・簡平（木造平屋・木造二階・簡易耐火平屋）	30 年
簡二（準耐火構造・簡易耐火二階・S 造）	45 年
耐火（耐火構造・鉄筋）	70 年

表 1 住宅種別耐用年数
資料：公営住宅法施行令（S26）

3. 長寿命化に関する基本方針

既存の公営住宅等を住宅ストックとして活用し、安全・安心な住環境の提供を行うために、住宅の劣化状況や地域事情、財政状況を勘案しつつ、維持管理や改善、建替や用途廃止（除却）などの事業手法を明確化し、計画的な事業を行っていく。

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

建築基準法第 12 条に基づく法定点検を定期的に行うとともに、入居者から劣化状況に関する情報を収集し、点検結果に基づき予防保全を重視した維持管理を行う。定期点検・日常点検において得た公営住宅等の状況等、修繕・改修時の工事内容、その履歴等についてはデータベースとして記録し、その記録した点検結果のデータベースを用いて、着実かつ予防保全的な修繕・改修・維持管理を行う。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・整備するとともに、適切な実施に向けた財源の確保を検討する。また、耐用年数まで期間がある団地については、改善や修繕等を適切に行い、長寿命化を図る。

一方、耐用年数を超過している住棟や 10 年以内に耐用年数を迎える住棟については、用途廃止等の検討を行う。

2) 改善事業の実施による長寿命化及びコストの縮減に関する方針

定期点検、日常点検、修繕、データ管理により、改善や修繕等の費用が集中するこれまでの対処療法的な維持管理から、費用を分散させる予防保全的な改善や修繕等を行うことにより、コストの縮減に努め、公営住宅の長寿命化を図る。

4. 事業手法の選定

4-1. 計画の対象

本計画に位置付ける対象住宅等は公営住宅等とする。

4-2. 将来ストック量の推計に基づく公営住宅等の管理方針

ストック推計により算出された結果では、将来のある時点において、民間賃貸住宅も含めた全ての借家に居住する「住宅確保要配慮者（著しい困窮年収未満）の世帯※」を示すため、公営住宅等だけではなく、民間賃貸住宅の活用など、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を踏まえた値である。

その結果、令和 27 年度のストック量は 117 戸、公営住宅等 50 戸となり、公営住宅等が不足するが、民間賃貸住宅等の活用によって総数 227 戸となり、十分に需要を満たす結果となった。

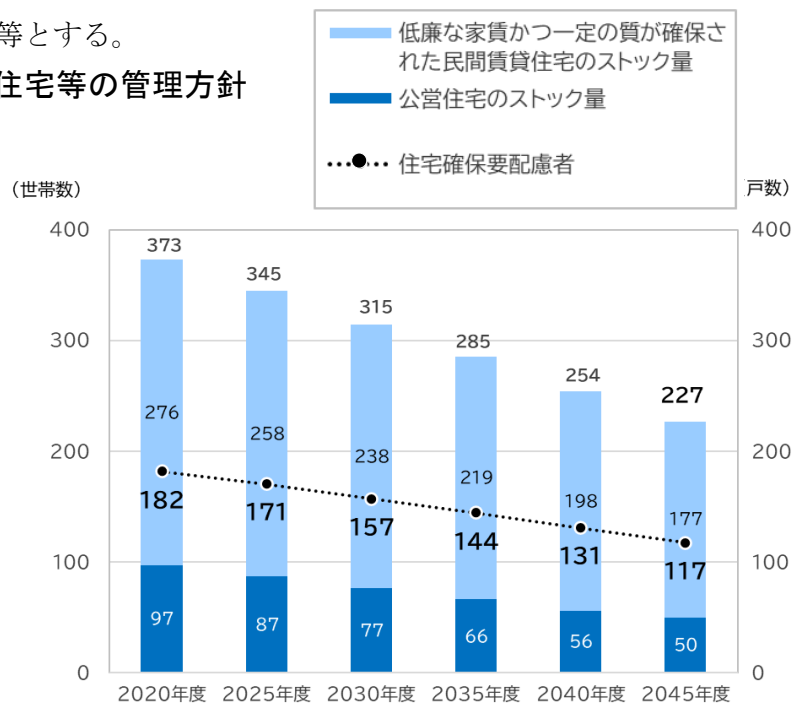


図 3 推計結果

※住宅確保要配慮者（著しい困窮年収未満）の世帯数
算定プログラム（国土交通省）及び住宅・土地統計
調査に基づき算出

4-3. 事業手法の選定結果

指針に示される事業手法の選定フローを基本とし、長期的な管理の見通しに基づき、団地別・住棟別に、計画期間内（今後10年間）にて実施予定の事業手法を以下に示す。

◇維持管理	
団地名	若松団地、井土団地、細田団地、井土団地(特公賃)
◇建替	
団地名	宇都野団地
◇用途廃止(除却)・募集停止	
団地名	泉町団地、八日市団地

また、計画期間内（今後10年間）の事業スケジュールを以下に示す。

団地名	住棟名	総戸数	建築年次	耐用年数 超過年数	耐火	3次判定	計画期間	
							2024~ 2028 (R6~R10)	2029~ 2033 (R11~R15)
若松団地	若松団地1	6	1969	(16)	耐火	維持管理	維持管理	
	若松団地2	6	1969	(16)	耐火	維持管理	維持管理	
泉町団地	泉町団地1	6	1972	6	簡二	用途廃止		用途廃止
	泉町団地2	3	1973	5	簡二	用途廃止		用途廃止
	泉町団地3	4	1980	(2)	簡二	用途廃止		用途廃止
宇都野団地	宇都野団地1	3	1987	6	木平	建替		建替
	宇都野団地2	2	1987	6	木平	建替		建替
	宇都野団地3	3	1987	6	木平	建替		建替
	宇都野団地4	2	1987	6	木平	建替		建替
	宇都野団地5	6	1988	5	木平	建替		建替
	宇都野団地6	2	1988	5	木平	建替		建替
	宇都野団地7	2	1988	5	木平	建替		建替
	宇都野団地8	4	1989	4	木平	建替		建替
	宇都野団地9	6	1989	4	木平	建替		建替
八日市団地	八日市団地1	4	1994	(1)	木平	用途廃止		用途廃止
井土団地	井土団地1	5	2004	(51)	耐火	維持管理	維持管理	
	井土団地2	15	2004	(51)	耐火	維持管理	維持管理	
細田団地	細田団地1	2	1986	(33)	耐火	維持管理	維持管理	
	細田団地2	1	1986	(33)	耐火	維持管理	維持管理	
井土団地(特)	井土団地(特)1	4	2005	(52)	耐火	維持管理	維持管理	
	井土団地(特)2	11	2005	(52)	耐火	維持管理	維持管理	

5. 手法別実施方針

5-1. 点検の実施方針

公営住宅は、長寿命化のみならず入居者の安全性・居住性の確保を図る必要がある。そのため、予防保全の観点で定期的な点検等が重要であり、建築基準法第12条に基づく法定点検や日常点検を行い、点検結果については、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。

なお、法定点検は、建築物は3年以内毎、建築設備等は1年以内毎に行うこととし、法定点検対象の住棟のみならず、法定点検の対象外となる住棟（100㎡未満）についても同様の点検を実施するものとする。さらに、日常点検は定期的に行うとし、法定点検と合わせた実施、計画修繕前の実施など、効率的に行う。

5-2. 計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくため、指針に示される修繕項目別の修繕周期表を参考に、法定点検や日常点検の結果を踏まえ、予防保全的な観点から修繕計画を策定し、修繕を行っていく必要がある。

5-3. 改善事業の実施方針

本計画の計画期間の10年間に該当する改善事業はない。

なお、長期的な活用を図るべき住戸は耐久性の向上などの改善や、将来に加速する少子高齢化・人口減少社会を考慮し、ファミリー層を意識した改善、バリアフリー等の福祉に対応した改善が望まれ、さらには住戸規模・間取りの改善、設備の機能向上を行う居住性の向上、災害時の安全性や日常の防犯性等に配慮した改善も望まれる。また、地球温暖化対策として脱炭素社会に対応した改善も必要であり、これらを踏まえた方針と改善例を以下に示す。

■改善事業の実施方針（案）

○福祉対応型
・室内・室外の段差解消や手すりの設置、エレベーターの設置、洋式トイレ化、シングルレバー化(3点給湯)、防犯ブザーの設置、スイッチのワイドパネル化 等
○長寿命化型
・外壁・屋根・柱等の主要構造部の耐久性向上、給排水管や受水槽・高架水槽の耐久性向上 等
○安全性確保型
・耐震改修、防犯に配慮した建物部品の設置、エレベーター改修、バリアフリー対応 等
○居住性向上型
・浴室・キッチン・洗面・トイレ・床等の改修、開口部のアルミサッシ化、低層集約、間取りの変更、レバーハンドルの変更(3点給湯)、給排水施設の機能向上(給水圧力等の向上) 等
○脱炭素社会対応型
・高断熱複層ガラス窓、アルミ樹脂複合サッシ窓の採用、高効率照明(LED照明)の採用、充電設備 等

5-4. 建替事業等の実施方針

建替事業では、公営住宅等は耐用年限までの活用を基本とする。また、建替又は用途廃止にあたっては、それまでの活用を見据えた必要最低限の修繕（維持管理）を実施する。特に、用途廃止予定の既存入居者に対しては、耐用年数超過による老朽化の進行や災害によって生命財産を守る安全上の問題が発生する前に、十分な期間を設け、事前の丁寧な説明・お知らせを行うことが望ましい。

さらに、平成29年10月に国土交通省が策定した高齢者・障がい者・子育て世帯等の住宅の確保に配慮した「新たな住宅セーフティネット制度」*の活用も視野に入れて対応を検討する。

なお、将来にて建替の検討の際には、入居世帯の特性や居住ニーズ等を踏まえ、団地内の敷地部分等の活用による集約建替等の検討を行うとし、福祉施策等との連携を考慮して設計段階に関係機関と必要な施策等の協議を行う。

*「新たな住宅セーフティネット制度」とは、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、住宅確保要配慮者に対するNPO法人等による居住支援により、公営住宅の大幅な増加が見込めない状況の中、空き家・空き室が増加する民間を活用する制度です。出典：国土交通省（H29.10）

6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画期間内に建替事業を実施する住棟については、「ライフサイクルコスト算定プログラム（国土交通省）」に基づき、建替事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの算出の基本的な考え方は次の通りである。

算定の結果、年平均縮減額は宇都野団地1～9では150,749円/戸・年であり、LCC縮減効果があると判断できる。