

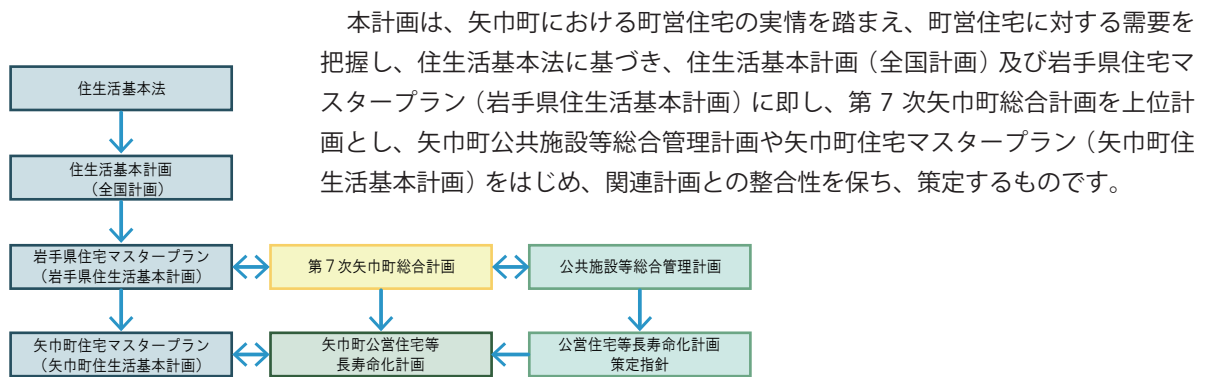
矢巾町町営住宅長寿命化計画 概要版

01

計画の背景

平成18年6月、本格的な人口減少、少子高齢化社会の到来に対応し、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、「住生活基本法」が策定され、これにより住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な展開を図る道筋が示されました。公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化の策定及びこれらに基づく予防保全管理、長寿命化に資する改善を推進していくために、平成21年3月、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が策定されました。矢巾町においては、町営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋げていくことを目的に旧指針により平成22年度矢巾町町営住宅等長寿命化計画を策定し、予防保全型維持管理による町営住宅の管理を続けてきました。しかし、当初計画から計画期間である10年目を経過するため、平成28年に改訂された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の内容を踏まえ、第7次矢巾町総合計画等との整合を図り、計画の見直しを行います。

計画の位置づけ



02

計画の目的

町営住宅ストックの適切なマネジメントを行うべく、公営住宅等長寿命化計画の策定フローに基づき、適切な点検、修繕、データ管理を行い、町営住宅等の状況や町営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえ、各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより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（LCC）の縮減等を目指すものです。

計画期間

令和3年 → 令和12年

計画期間は令和3年から令和12年の10年間とします。また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに定期的に見直しを行います。

計画の対象

本計画の対象は、矢巾町町営住宅 11 住宅、242 戸とし、事業手法の選定を行います。

- ・高田住宅
- ・柳原住宅
- ・三堤住宅
- ・前郷住宅
- ・巾住宅
- ・森が丘住宅
- ・大畑住宅
- ・矢巾住宅
- ・明堂住宅
- ・橋場住宅
- ・風張住宅

03

町営住宅の状況

矢巾町で管理している町営住宅は 11 住宅、242 戸となっています。

矢幅駅周辺とその東側に位置し、市街化区域内に 6 住宅 192 戸、市街化調整区域に 5 住宅 50 戸建築されています。

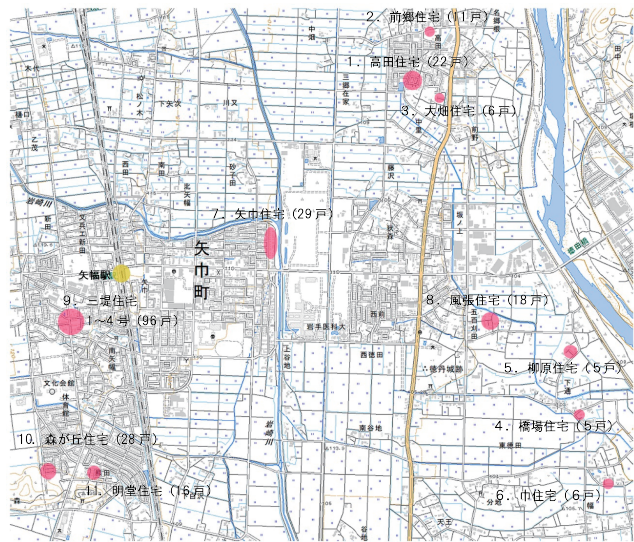
建築年度は昭和 40 年代が最も多く、昭和 30、40 年代に建設された木造・簡易耐火構造の住宅は計画策定時（令和 3 年）で既に耐用年数を経過しています。続いて、昭和 60 年代の木造住宅が耐用年数を迎え、計画期間ですべての住宅が耐用年数の半分以上を超えることになります。

町営住宅の入居戸数は、令和 3 年 1 月現在で 231 戸であり、空家は 11 戸（空家率 4.5%）となっています。

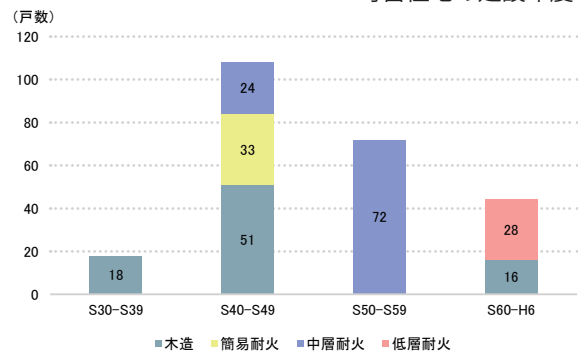
町営住宅の募集状況は過去 5 年を見ても、平均して応募倍率は 1 を超えています。需要に対し、住戸数が不足している状況であると言えます。

団地ごとの劣化状況を把握し長寿命化改善事業を検討するため、全ての町営住宅等を対象とし、屋根・外壁等の劣化状況について目視調査を実施しました。結果、約 9 割の住宅で外壁の劣化、4 住宅で屋根の劣化が見られました。

町営住宅の位置



町営住宅の建設年度

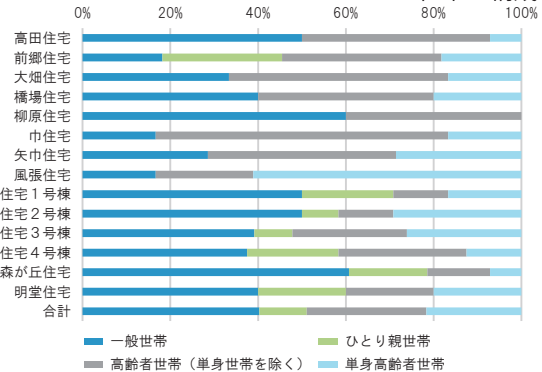


入居者の状況

入居世帯の構成は、一般世帯が 40%、高齢者世帯（単身者を除く）が 27%、単身高齢者世帯が 22%、ひとり親世帯が 11% となっています。全体の約半数が高齢者世帯となっています。

団地別にみると、昭和 44 年以前に建てられた住宅においては単身を含む高齢者世帯の割合が高い傾向になっています。

世帯の構成



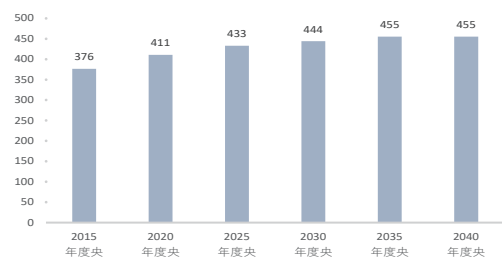
04

目標管理戸数

著しい困窮年収未満の世帯数は、計画期間の 2030 年で 444 世帯であり、2035 年まで増加すると推計されています。

この世帯数は、民間賃貸住宅等も含めた借家に居住する「著しい困窮年収未満世帯数」を示すものです。また、住宅困窮世帯数は各年の年収や家賃の状況で変動するため、今後の社会経済の状況に大きく左右されると考えられます。そのため、今後不足する需要に対しては、町財政等を考慮し、現在の 242 戸を維持するものとし、家賃低廉化事業や家賃補助制度等を導入した民間施設の活用等により、対応していくこととします。

計画期間の 2030 年は 444 世帯



策定指針（改定）に基づく「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」による推計結果

05

長寿命化の基本方針

(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

町営住宅等のストックの状況を把握するためには、定期点検を確実に実施します。さらに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、日常点検を行い、建物の老朽化や劣化を把握するよう努めます。

これらの点検結果に応じて適切な修繕等を実施します。その修繕履歴やストックの状況を住棟単位でデータベースに記録し、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

(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

ストックの状況把握、点検・修繕の実施・データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図ります。

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等ストックの長寿命化を図ることで、修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

06

事業手法の選定

計画期間の事業手法別戸数

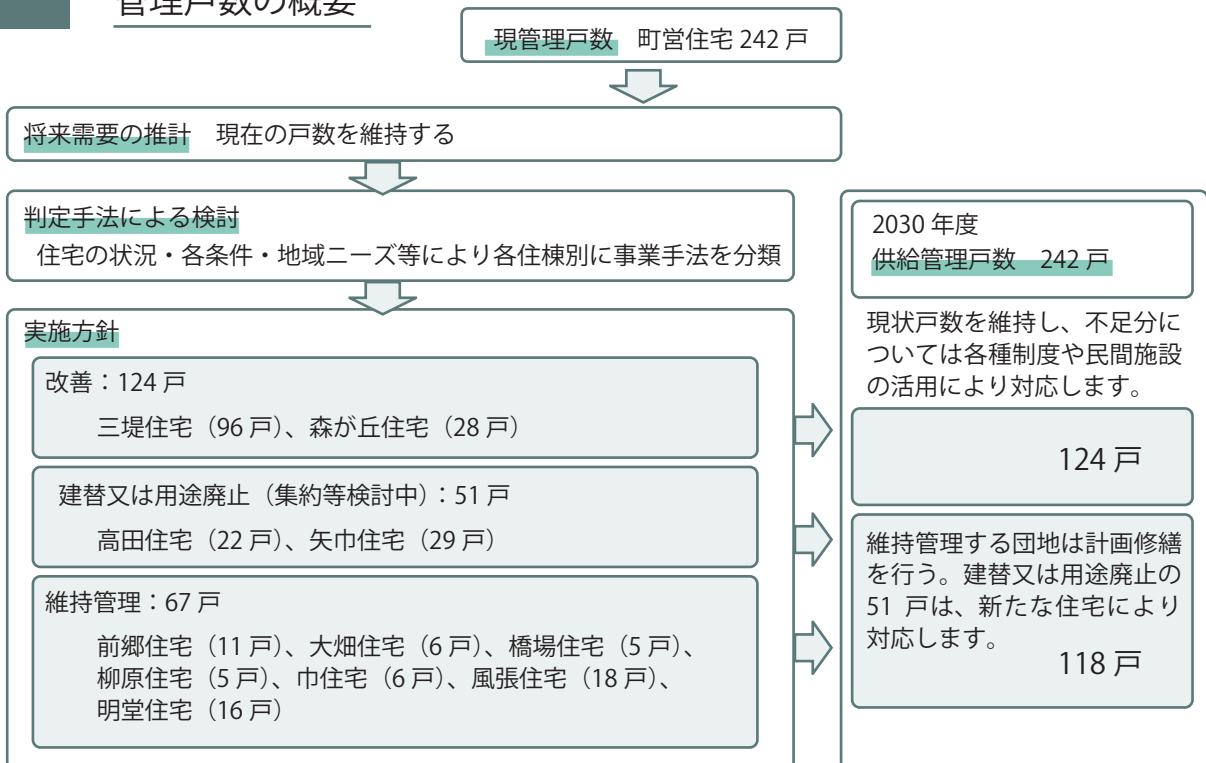
- 1次判定 改善の必要性・可能性に基づく事業手法の仮設定
- 2次判定 1次判定で判断を留保した住宅の事業手法の仮設定
- 3次判定 計画期間における事業手法の決定



	1～5年目	6～10年目
公営住宅等管理戸数	242戸	242戸
・維持管理予定戸数	191戸	191戸
うち計画修繕対応戸数	67戸	118戸
うち改善事業予定戸数	124戸	124戸
個別改善事業予定戸数	124戸	124戸
・建替又は用途廃止予定戸数	51戸	-

07

管理戸数の概要



点検の実施方針

法定点検は引き続き行います。また、日常点検は全ての住棟を対象に年に一度程度実施します。点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応を取り、建物の安全を確保します。結果は、それぞれ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ます。

計画修繕の実施方針

町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、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に行います。これを確実に実施するため、修繕項目別の修繕周期表を参考に、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期を把握し、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めます。

改善事業の実施方針

長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保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、躯体の劣化の低減、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います。

実施内容： 屋根・外壁の改修
排水設備更新等

建替事業の実施方針

建替事業の実施においては、他の団地との集約・再編等についての検討、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。更に、PPP/PFI手法の導入等、地域の実情を踏まえつつ、積極的に検討を行います。

長寿命化のための実施予定

改善予定となった三堤住宅、森が丘住宅の住棟を対象とし、実施する事業実施予定を作成しました。時期（周期）はおおよその目安であり、5年間ごとに見直していくことを前提とし、工事項目及び概要及び実施の要否については住棟の住環境状況等を勘案して、改めて仕様等を決定するものとします。

R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
排水設備更新 森が丘住宅 (16戸)	→ 森が丘住宅 (12戸)	屋上防水 三堤住宅 1号棟(24戸)	→ 三堤住宅 2号棟(24戸)	→ 三堤住宅 3号棟(24戸)	→ 三堤住宅 4号棟(24戸)		外壁塗装 三堤住宅 1号棟(24戸)	→ 三堤住宅 2号棟(24戸)	→ 三堤住宅 3号棟(24戸)

ライフサイクルコストと縮減効果

対象団地全てにおいて、年平均改善額がプラスであるため、LCC縮減効果があると判断できます。

団地名	住棟当たりの 年平均縮減額 (千円/棟・年)	年平均縮減額 (千円/戸・年)
三堤住宅 1号棟	1,273	53.0
三堤住宅 2号棟	1,670	69.6
三堤住宅 3号棟	1,877	78.2
三堤住宅 4号棟	2,061	85.9
森が丘住宅(16戸)	1,404	87.8
森が丘住宅(12戸)	979	81.6

問い合わせ先

矢巾町道路住宅課住宅政策係

紫波郡矢巾町大字南矢幅第13地割
123番地

TEL： 019-611-2635

FAX： 019-611-2629