

弥彦村公営住宅等長寿命化計画

平成 26 年 3 月

弥彦村 建設企業課

1. 公営住宅等ストックの状況

(公営住宅等管理戸数)

今回、計画の対象としている公営住宅等は、7団地、41棟である。

(構造、耐用年数)

建設年度別にみると、簡易耐火構造、木造それぞれの公営住宅は同時期に建設され、昭和53年～55年に簡易耐火構造が建てられ、木造は平成4～5年に建てられている。

構造別にみると、簡易耐火構造が31戸、木造が10戸となっている。

公営住宅等の耐用年数超過状況を見ると、いずれの公営住宅も超過していない。

(法規制状況)

法規制の指定状況は、半数以上の5団地において用途未指定地域に建てられており、第一種住居地域が1団地、商業地域が1団地となっている。

(住戸規模状況)

平均住戸規模は、55～80㎡のものがおおく、狭小住宅は見られない。

(公営住宅等の整備状況)

全ての住宅において、トイレの段差解消に関する改善が必要な他、5団地で省エネ対策が講じる必要がある。

整備状況では、全ての住宅において戸別の風呂が設置されているが、3箇所給湯は2団地のみとなっている。

エレベータが設置されている公営住宅はなく、高齢対応も未対応の状況となっている。

(入居状況)

入居率は全体的に高く、特に入居率が80%を超えている公営住宅等は6団地である。

また、空戸率が高いのは、弥彦大石原団地(昭和53年建設)であり、入居率は38%となっている。

(入居世帯構成)

人員別世帯構成は、単身世帯が 14%、2 人世帯が 23%と小規模世帯が多くなっている。一方、二松第 1 団地や矢作塚田団地、矢作第 3 団地等では 3 人以上の世帯が多くなっている。

(高齢者世帯状況)

入居世帯数 41 世帯のうち、高齢者がいる世帯は 3 世帯(9%)となっている。

(入居者の収入状況)

入居者の収入状況は、158 千円以下（公営住宅本来家賃階層）が 18 世帯、158～487 千円（特定公共賃貸住宅・地域特別賃貸住宅の本来家賃階層）が 2 世帯となっている。

2. 長寿命化計画の目的

①背景

ストック重視の社会背景のもと、公営住宅については、厳しい財政状況下において、更新時期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっている。

国の住宅政策においては、平成 18 年に「住生活基本法」を制定するとともに、平成 21 年度から「公営住宅等ストック総合改善事業等の拡充」が図られている。

このような状況の中で、弥彦村においても、居住ニーズが多様化・高度化するなか、良質な住宅ストックを将来へ継承して行くため、住宅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つなげていく必要がある。

②目的

公営住宅等において、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指し、予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進するため、弥彦村公営住宅等長寿命化計画の策定を行うものである。

3. 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、住棟ごとの現況を的確に把握した上で、地域特性や入居者の特性、財政事情、改修方法等を踏まえた維持管理を行う必要がある。

このため、定期点検を実施し、公営住宅等のストック数（管理戸数）や日常的な修繕、個別改善等が必要となる箇所に関する情報を把握し、これらの情報を随時更新・閲覧するためのデータ管理を住棟単位で行うものとし、計画的・効率的な維持管理に活用する。

②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

現時点で良質な住宅ストックについては、事後保全による対症療法的な維持管理から、予防保全による中長期の計画的な維持管理を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。

予防保全的な維持管理の実践に加え、耐久性の向上・メンテナンス性能の向上等仕様のアップグレードにより、従来型の短期の更新サイクルと比較し、修繕周期の延長が期待される場合や日常の維持管理が容易となる場合は、積極的に長寿命化を実施し、ライフサイクルコストの縮減を図る。

修繕標準周期については、これまでの修繕周期や定期点検結果などを参考に定め、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

これらの維持管理は、財政事情を勘案し、用途廃止も念頭に置いた適切なストック活用手法の選択により維持管理コストの低減を図る。

4. 計画期間

15年間 【平成25年度から平成39年度まで】

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

＜公営住宅等＞

(単位：戸)

対 象	合 計
公営住宅等管理戸数	41 戸
・維持管理予定戸数	41 戸
うち修繕対応戸数	0 戸
うち改善予定戸数	41 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

弥彦村では、公営住宅需要推計によると、現状の公営住宅等の規模と同程度の需要が見込まれることから、老朽化が著しい公営住宅等については、当面長寿命化対策等を講じながら、当該住宅の状況や村の財政状況、必要性を検討し、建替えを行うものとする。

建替えにあたっては、子育て世帯や高齢者、障がい者に配慮した仕様とするとともに、コミュニティバランスが保てるよう多様な世帯が住めるような住棟を主体として整備する。

7. 長寿命化のための維持管理計画

①計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分にしたがって記載する。

(修繕対応)

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、中長期的に活用する。

【実施内容】 定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

(居住性向上型)

引き続き活用を図る公営住宅等について、必要に応じて住戸・住棟設備の機能及び居住性の向上を図るものとする。

【実施内容】 外壁及び外部開口部の断熱性向上、住宅内でのプライバシー確保のための改修、浴室のユニット化、24 時間換気機能付ファンの設置、雪害対策等

(福祉対応型)

引き続き活用を図る公営住宅等について、維持管理を継続するが、耐用年数を経過しているものについては、団地全体で福祉対応型への対応は困難であることから、必要に応じて一般の修繕で住戸内のバリアフリー化等を図る。

【実施内容】 住宅内部の段差解消、手摺の設置等、浴室及び便所等の高齢者対応等

(安全性確保型)

維持管理や改善を行う団地において、非常時に円滑な避難が困難となる場合は、避難設備や経路の整備、防災に配慮した改善の検討を行う。

【実施内容】 避難施設の耐久性向上、住宅用防災警報器の設置、非常照明の交換等

(長寿命化型)

一定の居住性や安全性等が確保されており、長寿命化を図るべき住棟においては、耐久性の向上や躯体への悪影響を低減させる予防保全的な改善を行う。

【実施内容】 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上、建物全体の防水性向上等

②住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式1による。

ii) 建替えに係る事業予定一覧

様式2による。

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

様式3による。

8. 長寿命化のための維持管理による効果

□従来の対症療法型の維持管理ではなく、定期的な点検を実施して公営住宅等の状況を把握した上で、適切な時期に行う予防保全及び耐久性の向上を図る長寿命化型改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、ライフサイクルコストの縮減につながる。

<LCC 縮減効果の試算結果>

・公営)弥彦大石原団地	136 千円/年 (2 棟 8 戸)
・公営)矢作第 1 団地	140 千円/年 (2 棟 7 戸)
・公営)矢作第 2 団地	120 千円/年 (2 棟 6 戸)
・公営)二松第 1 団地	85 千円/年 (1 棟 5 戸)
・公営)二松第 2 団地	100 千円/年 (2 棟 5 戸)
・公営)矢作塚田団地	174 千円/年 (3 棟 6 戸)
・公営)矢作第 3 団地	116 千円/年 (2 棟 4 戸)
合 計	871 千円/年 (14 棟 41 戸)

上記の通り、長寿命化型改善を実施する公営住宅等について、年平均改善額がプラスとなり、ライフサイクルコストの縮減効果があると判断できる。

□定期点検により現状を把握し適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の安全・安心が確保される。

□建設年度および立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧(1)

事業主体名： 弥彦村

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	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容																LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考	
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40			H41
弥彦大石原団地	A	6	低耐2	S53	H25			外壁改修 住戸改善															102	公営住宅
弥彦大石原団地	B	2	低耐2	S53	H25				外壁改修 住戸改善														34	公営住宅
二松第1団地	1	5	低耐2	S55	H25					外壁改修 住戸改善													85	公営住宅
二松第2団地	A	3	低耐2	S55	H25						外壁改修 住戸改善												60	公営住宅
二松第2団地	B	2	低耐2	S55	H25							外壁改修 住戸改善											40	公営住宅
矢作第1団地	A	4	低耐2	S54	H25								外壁改修 住戸改善										80	公営住宅
矢作第1団地	B	3	低耐2	S54	H25									外壁改修 住戸改善									60	公営住宅
矢作第2団地	A	4	低耐2	S54	H25										外壁改修 住戸改善								80	公営住宅
矢作第2団地	B	2	低耐2	S54	H25											外壁改修 住戸改善							40	公営住宅
矢作塚田団地	A	2	木2	H4	H25												外壁改修 住戸改善						58	公営住宅
矢作塚田団地	B	2	木2	H4	H25														外壁改修 住戸改善				58	公営住宅

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) 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1】維持・改善に係る事業予定一覧(2)

事業主体名： 弥彦村

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	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容																LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考			
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40			H41	H42	
矢作塚田団地	C	2	木2	H4	H25														外壁改修 住戸改善					58	公営住宅	
矢作第3団地	A	2	木2	H5	H25															外壁改修 住戸改善					58	公営住宅
矢作第3団地	B	2	木2	H5	H25																外壁改修 住戸改善			58	公営住宅	

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) 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。

