

岬町営住宅長寿命化計画の概要

1. 計画の目的と内容

(1) 計画の目的

本計画は町営住宅の維持管理の方針を示すもので、長期的な視点を持って町営住宅の修繕や改善の計画を定め、更新コストの縮減と事業量の平準化を図るとともにライフサイクルコストの縮減などを目指します。

(2) 計画期間

令和 4 (2022) 年度から令和 13 (2021) 年度までの 10 年間

(3) 計画の基本的な視点

上位関連計画（岬町公共施設適正化基本方針及び岬町住宅マスタープラン）より

- ・住宅ストック量の適正化
- ・長寿命化の推進
- ・良好な住環境の形成
- ・施設管理や運営の効率化

2. 町営住宅等の状況

(1) 町営住宅の戸数

住宅名	建設年度	管理棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	構造	住戸専用面積 (㎡)	住戸 形式
淡輪住宅	S29 (1954)	6	6	木造	34.7	2K
深日小池谷住宅	S27 (1952)	1	1	木造	28.0	2K
緑ヶ丘住宅	H27 (2015)	1	16	高層耐火	42.93	1DK
			24		52.25	2DK
			16		62.38	3DK
			7		72.85	3LDK
	H29 (2017)	2	15		42.93	1DK
			1		42.93	2K
			24		52.25	2DK
			16		62.38	3DK
			7		72.85	3LDK
公営住宅(町営) 小計		10	133			
多奈川小田平住宅	S57 (1982)	8	16	低層耐火	69.9	3LDK
	S59 (1984)	4	8			
	S63 (1988)	5	10			
	H1 (1989)	16	32			
	H8 (1996)	5	10			
多奈川平野北住宅	S61 (1986)	17	34	低層耐火	69.9	3LDK
	S63 (1988)	3	6			
	H6 (1994)	4	8			
	H7 (1995)	6	12			
改良住宅(町営) 小計		68	136			
町営住宅 合計		78	269			

(2) 今後の方向性

管理戸数の適正化

岬町では人口減少と少子高齢化が進行しています。人口の減少は公営住宅の需要の低下につながるものと考えられることから、上位計画で示されているとおり、将来人口を見据えて町営住宅の将来的な需要を把握して管理戸数を適正化していくことが必要です。

併せて、町営住宅ストックを利用し、町の課題となっている若年世帯の流出に対応する施策に取り組むことも考えられます。

施設の長寿命化を含む施設環境の向上

町営住宅の中には、経過年数が40年を迎える住棟があり、このような住宅は設備等の改修時期を迎えています。このような住宅に対して、建替え・改修の対策が必要となりますが、施設を長期的に利用することはライフサイクルコストを縮減し、環境的にも良い選択です。このため、住宅をより長く利用していくために耐久性向上を含めた改修が必要です。

また、入居者の年齢をみると高齢者が4割近くになっており、バリアフリー改修等の施設機能の向上も検討する必要があります。

施設の効率的な維持管理の推進

施設を長く使っていくためには、定期的な点検や修繕に取り組んでいくことが必要です。また、公営住宅の維持管理は、民間の専門的なノウハウを活かすことで、住民サービスの向上を図りながら、費用の節減が可能であるとされています。このため、町営住宅の維持管理についても指定管理者といった民間の力を活用した方法の検討を行うことが考えられます。

3. 計画の基本方針

(1) 住宅ストックの適正化 ……量を適正化する

町営住宅の需要は、人口減少とともに低下するものと考えられ、将来需要を把握して管理戸数を適正化します。また、町営住宅は今後とも住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する世帯への供給に努めるとともに、町の課題である若年世帯の流出に対応する目的外使用（みなし特公賃）の利用を検討します。

(2) 長寿命化の推進及びライフサイクルコストの縮減 ……住宅を長く使うために対策する

住宅の長寿命化にあたって、外壁や屋上、配管などの仕様のグレードアップ等による耐久性の向上を図り、住棟の使用年数や修繕周期の延長などを図ります。

併せて、予防保全的な維持管理を実施し、建替えを基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコスト（LCC）を縮減します。

(3) 良好な住環境の形成 ……住宅の質を向上する

高齢者等の住宅確保要配慮者が快適で安全に暮らすことのできる住環境を確保するため、バリアフリー化等の改善に努めます。

(4) 適切な維持管理の推進 ……点検、修繕を計画的に行う

定期点検や日常点検を実施するとともに、点検結果に応じた適切な修繕等を実施します。また、点検結果や修繕履歴等を整理し、計画的な維持保全を実施します。

そのほか、指定管理者制度の利用を検討し、より効率的・効果的な管理運営を目指します。

4. 事業手法の検討

(1) 事業手法の選定

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28（2016）年度国土交通省）で示された事業手法の選定フローを用いて町営住宅の今後の活用方針を判定します。

(2) 町営住宅の目標管理戸数

令和 13（2031）年度における町営住宅の目標管理戸数を 185 戸以上と設定します。

(3) 計画期間における事業手法

区分	住宅名	戸数	事業手法
公営	淡輪住宅	6 戸	用途廃止
	深日小池谷住宅	1 戸	用途廃止
	緑ヶ丘住宅	126 戸	維持管理
改良	多奈川小田平住宅	76 戸	改善
	多奈川平野北住宅	60 戸	改善

5. 事業の実施方針

(1) 計画期間におけるスケジュール

事業内容	対象住宅	実施年度											
		R4 (2022) 年度	R5 (2023) 年度	R6 (2024) 年度	R7 (2025) 年度	R8 (2026) 年度	R9 (2027) 年度	R10 (2028) 年度	R11 (2029) 年度	R12 (2030) 年度	R13 (2031) 年度		
改善事業 (長寿命化型)	多奈川小田平住宅 (1～15号棟)	設計	工事										
	多奈川小田平住宅 (16～38号棟)				設計	工事							
	多奈川平野北住宅 (1～15号棟)		設計	工事									
	多奈川平野北住宅 (16～30号棟)			設計	工事								
計画修繕	緑ヶ丘住宅				鉄部 塗装等								
点検	すべての住宅	点検内容に応じて適宜実施											

建物を長く使うため、屋根や外壁の防水性、耐久性を向上する改修を行います。

また、各住戸の状況に応じて、段差解消や設備の改修といった居住性の向上に関する工事をの検討を行います。

(2) その他の方針

- ・管理運営の実施（募集・選定・日常管理）
- ・指定管理者制度等の導入検討
- ・みなし特定公共賃貸住宅供給の検討
- ・用途廃止後の用地活用検討

(3) ライフサイクルコストの比較

改善事業の実施にあたっては、改善事業を実施しない場合とライフサイクルコスト（施設の生涯費用）の比較を行い、効果的な事業を選定します。