

計画の目的と内容

■ 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。

■ 計画期間

令和4(2022)年度～令和13(2031)年度【10年間】

■ 計画の基本的な視点（上位計画より）

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

町営住宅等の状況

■ 町営住宅の戸数

住宅名	区分	構造種別	建設年度	管理棟数	管理戸数	入居戸数
淡輪住宅	公営	木造	S29(1954)	6	6	6
深日小池谷住宅	公営	木造	S27(1952)	1	1	1
緑ヶ丘住宅	公営	高層耐火	H27(2015) H29(2017)	3	126	120
多奈川小田平住宅	改良	低層耐火	S57(1982) S59(1984) S63(1988) H1(1989) H8(1996)	38	76	72
多奈川平野北住宅	改良	低層耐火	S61(1986) S63(1988) H6(1994) H7(1995)	30	60	55
合計				78	269	254

※令和3(2021)年9月時点

■ その他の状況

- ・ 少子高齢化の進行
- ・ 若年者の転出
- ・ 民間賃貸住宅の不足
- ・ 改修時期を迎える町営住宅

■ 今後の方向性

管理戸数の適正化

施設の長寿命化を含む施設環境の向上

施設の効率的な維持管理の推進

計画の基本方針

住宅ストックの適正化【量を適正化する】

町営住宅は将来需要を把握して管理戸数を適正化します。また、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。

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。

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】

住宅の長寿命化に当たって、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。

適切な維持管理の推進【点検等を計画的に行う】

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。

事業手法の検討

■ 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。

■ 町営住宅の維持管理戸数

令和13（2031）年度における町営住宅の維持管理戸数は、公営住宅126戸、改良住宅136戸となります。

■ 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

事業の実施方針

■ 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の検討を行います。

■ 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

■ 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。