

# 多可町公営住宅等長寿命化計画 概要版

— 令和3年3月 兵庫県多可町 —

## 1 計画策定の目的と背景

ストック重視の社会的背景のもと、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の町営住宅の効率的かつ円滑な更新を行い、町営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）※の縮減につなげていくことが重要です。このような課題に対応するため、国においても「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成28年8月に改定され、中長期的な視点を踏まえた計画づくりの道筋が示されました。

本町では平成23年1月に「多可町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、安全・安心で良質な住宅ストックの充実と住宅セーフティネットとしての町営住宅の整備に取り組んできました。

今回の計画策定では、今までよりも長期的な視点に基づく計画の見直しを求められており、このような背景から、中長期的な視点に立った「多可町公営住宅等長寿命化計画」を策定します。

※LCC：建物の設計、竣工、運用を経て、解体処分するまでを建物の生涯と定義し、全期間に要する費用

## 2 計画期間

本計画の計画期間は令和3年度から令和12年度までの10年間として、中間年次を目途に見直しを行うものとしします。

## 3 町営住宅のストックの把握

### (1) 住宅ストックの状況 <令和2年12月時点>

本計画の対象となる町営住宅の管理戸数は29団地374戸あります。

本町の町営住宅の耐用年数経過状況は下表のとおりです。

表1：耐用年数経過状況

経過・超過状況	管理戸数	
令和3年までに耐用年数を超過	72戸	(19.3%)
計画期間内（令和12年まで）に耐用年数を超過	195戸	(52.1%)
計画期間内に耐用年数の1/2が経過	318戸	(85.0%)

### (2) 入居者の状況 <平成22年→令和2年の変化>

町営住宅への入居者数は令和2年4月時点では743人で、平成22年4月時点から425人減少しています。

また、入居者世帯数は、全体で101世帯減少しています。

### (3) 空き家の状況 <令和2年12月時点>

町営住宅の空き家の状況は下表のとおりです。

表2：空き家状況

	管理戸数	空き家戸数	空き家率
町営住宅	374戸	71戸	19.0%

## 4 長寿命化に関する基本方針

### (1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）

現状把握の方針として、建築基準法第12条に規定される「法定点検」の対象外の住宅においても、技術者による同様の点検（法定点検と合わせて「定期点検」とする。）を実施します。また、外観目視による「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省）」等に基づく日常点検を行います。

町営住宅ストックのデータベースを構築し、ストックの状況を記録・管理することにより、着実かつ効率的・効果的に長寿命化のための中長期的な修繕計画の基礎として活用します。

### (2) 長寿命化とライフサイクルコストの縮減に関する方針

効果的なマネジメントを行う観点から、長寿命化とライフサイクルコスト（LCC）の縮減に向けて

- ① 予防的な維持管理や耐久性の向上などを図る改善
- ② 予防的な対策を実施
- ③ 定期点検や日常点検の徹底と必要な対策の実施
- ④ 予防保全型の維持管理や長寿命化型改善の必要性に関する劣化の状況や耐用年数、ライフサイクルコスト（LCC）の評価などによる総合的な判定
- ⑤ 本計画に基づいた計画的かつ効率的な対策の実施
- ⑥ 計画修繕の項目の仕様として耐久性の高いものを採用

を行うなど予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長を行います。

## 5 長寿命化を図るべき町営住宅の検討

### (1) 計画の対象 <令和2年12月時点>

本計画の対象となる町営住宅は29団地374戸です。

### (2) 事業手法選定の基本的な考え方

町営住宅のストックは各住宅の実情を踏まえ、経常修繕や計画修繕等を実施行う維持管理、町営住宅を除去しその土地に住宅を建設する建替、町営住宅として用途を廃止する用途廃止の事業手法があり、対象となる町営住宅ごとに適切な事業手法を選定します。

事業手法の選定は『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）H28.8』による「事業手法の選定フロー」をベースとします。

表3：事業手法の選定フロー

①	町営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】
②	一次判定：住宅の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく住宅・住棟の事業手法の仮設定
③	二次判定：一次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地、住棟の事業手法の仮判定
④	三次判定：計画期間における事業手法の決定

- ① 本町における町営住宅の将来（令和12年）ストック量の推計値は341戸です。
- ② 一次判定では、「団地敷地等の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた活用の適正の判定」と「住棟の改善の必要性・可能性の判定」を行いました。
- ③ 二次判定では、町営住宅の将来ストック量の推計結果を踏まえ、立地や需要、住棟の特性（改善の必要性）を考慮し、中長期（30年程度）的な住宅別の管理方針（建替、維持管理、用途廃止等）を定め、計画期間（10年間）の事業手法を選定します。また、本町における令和12年の町営住宅の目標管理戸数は282戸と設定します。
- ④ 本町の計画期間における町営住宅の事業手法（三次判定）の選定結果等は下表のとおりです。

表4：事業手法の選定結果等

	維持管理	当面維持管理	用途廃止	用途廃止（事業継続）※	合計
町営住宅	179戸（47.9%）	103戸（27.5%）	82戸（21.9%）	10戸（2.7%）	374戸（100.0%）

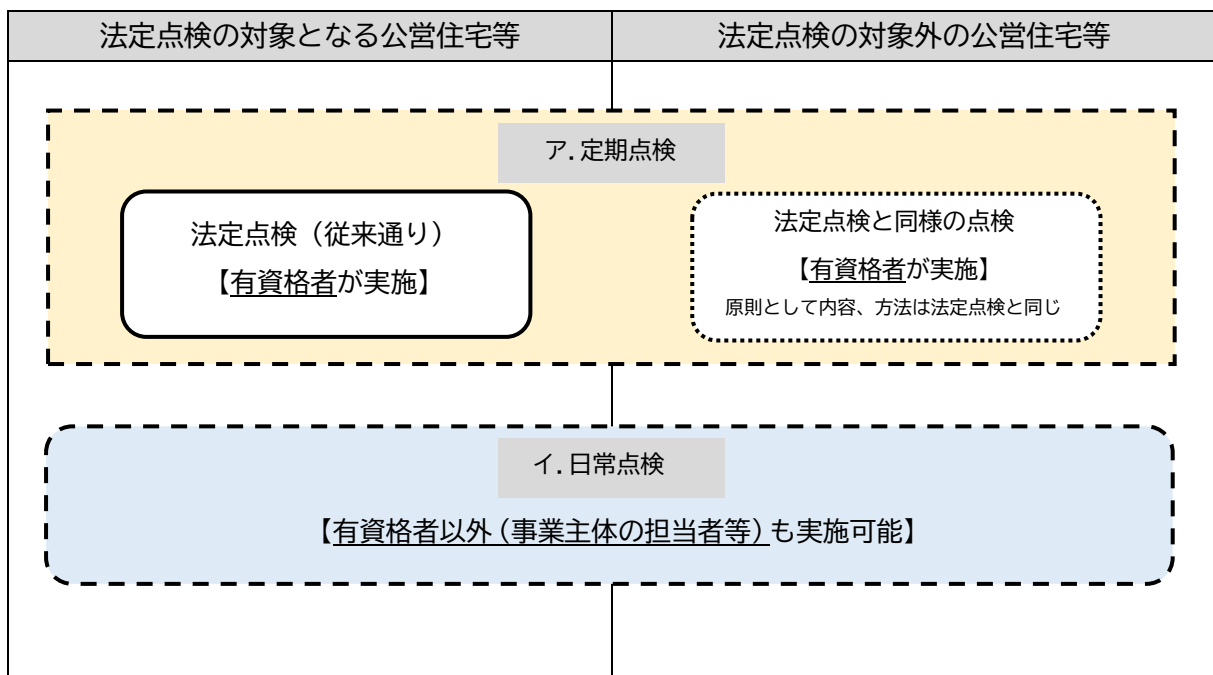
※既に用途廃止に向けて取り組んでいる町営住宅

## 6 点検の実施方針

### (1) 点検の実施方針

建築基準法第12条の規定に基づき、定期的な保守点検や劣化調査を実施します。また、法定点検にない項目についても、適切な維持管理のために状況を把握するため日常点検を行います。

図1：点検方法



## (2) データベースの構築

定期点検等の結果を団地単位で整理し、データベースに記録することにより、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。

# 7 計画修繕の実施方針

## (1) 実施方針

町営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・時期・費用等をあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めます。

定期点検や日常点検等の実施後に、その結果を踏まえた修繕内容の見直しを行います。

点検や計画修繕の事前調査の結果、建物等の安全性が確認された場合には、修繕時期について見直しを行います。

## (2) 効果的な計画修繕の実施方針

計画修繕は、経過年と修繕周期を踏まえ、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上や維持管理の簡易化が図られる工事内容は長寿命化型の個別改善を行います。

## (3) 修繕履歴のデータベース化

修繕履歴は、それぞれのデータベースに記録し、適切な維持管理を図ります。

# 8 改善事業の実施方針

## (1) 実施方針

活用を図る町営住宅ストックについては、判定で整理した内容から、長寿命化型の改善事業を実施します。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宅において、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。

## (2) 改善事業の設定

長寿命化型改善については、ライフサイクルコスト（LCC）を検討した上で、計画期間内に①外壁改修、②屋上防水、③給水管・排水管の更新を進めます。

# 9 管理・整備の方針

## (1) 基本的な考え方

管理・整備の方針としては、平成28年8月策定の「公営住宅等長寿命化計画策定方針（改定）」の趣旨に基づき、町営住宅の耐用年数や経過年数、老朽化の状況、長期的な町営住宅の需要見通しなどを踏まえながら総合的に判断するものとし、当該期間内には町営住宅の建て替えを行わず、点検強化及び早期の管理・修繕を行うことにより、耐用年数を超えた住宅であっても可能な限り長期に使用し、町営住宅の長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの削減につなげるものとします。また、選定フローにより、用途廃止予定の町営住宅におきましては、募集を行わず、耐用年数の経過年、入居者の状況、構造等を考

慮したうえで、現入居者の同意のもと、年間の用途廃止数を平準化しながら順次除却していくこととします。

## (2) 実施方針

■本町における管理・整備の実施方針は下表のとおりです。

表5：実施方針

項目	実施方針	団地数	戸数
維持管理	継続して維持管理を行います。 団地：①奥中、②中村町、③安坂(4)、④大袋北カイチ、⑤寺内、⑥野田、⑦野田第2、⑧野口	8	179
当面維持管理	計画期間内に耐用年限が超過しますが、計画期間内の建替を前提とせず、維持管理を行います。今後、老朽度の状況に応じて、用途廃止などを含めた検討を行います。 団地：①鍛冶屋寺所、②大袋三日市、③的場(2)、④的場二宮、⑤中村、⑥赤坂、⑦下三原、⑧中三原	8	103
用途廃止	計画期間内に現入居者の同意を得たものから用途廃止を行います。 団地：①東山、②鍛冶屋、③高岸、④安坂(2)、⑤安坂(3)、⑥熊野部、⑦西脇、⑧花ノ宮第2	8	82
用途廃止 (事業継続)	現入居者の同意を得たものから用途廃止を行います。 団地：①大袋、②多田、③的場(1)、④山野部、⑤川西第2	5	10
合計		29	374

## 10 長寿命化のための事業実施方針

### (1) 事業実施方針

事業実施予定は、中長期的な計画目標を基に、今後10年間に実施する修繕、改善等の事業実施計画を作成します。事業実施計画は、財政状況や災害等により随時修正する必要があるため、必要に応じて年度ごとに見直しを図ります。また、判定で「維持管理」と判定された住宅のうち中層耐火構造の「中村町団地」と「安坂団地(4)」の共同住宅は長寿命化型改善を実施します。

上記以外の住宅であっても、劣化度や緊急度の判定により必要度が高いと考えられる場合には長寿命化型改善等を実施します。

### (2) ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果

維持管理179戸及び当面維持管理103戸の計282戸の町営住宅は、適切な時期に予防保全を目的とした計画的な修繕や耐久性の向上等を図る修繕・改善等を実施することで、ストックの長寿命化を図り、維持管理コストの縮減を図ります。

表6：維持管理コスト削減表（維持管理・当面維持管理の町営住宅）

構造別	団地数	戸数	構造別の年間平均縮減額（千円／年）
中層耐火	2	56	5,772
木造	13	193	12,350
準耐火	1	33	2,145
合計	16	282	20,267

---

問い合わせ先：兵庫県多可町 定住推進課

〒679-1192 兵庫県多可郡多可町中区中村町123

TEL：0795-32-4776 FAX:0795-30-2046