

東浦町公営住宅等長寿命化計画

2019年3月

東 浦 町

建設部 都市計画課

目 次

1. 公営住宅等長寿命化計画策定背景・目的・・・・・・・・・・P 1
2. 計画期間・・・・・・・・・・P 1
3. 公営住宅等の状況の把握・整理・・・・・・・・・・P 2
4. 長寿命化に関する基本方針・・・・・・・・・・P 4
5. 公営住宅等長寿命化の対象と事業手法の選定・・・・・・・・P 5
6. 点検の実施方針・・・・・・・・・・P 6
7. 計画修繕・改善事業の実施方針・・・・・・・・・・P 6
8. 建替事業の実施方針・・・・・・・・・・P 7

1. 公営住宅等長寿命化計画策定背景・目的

(1) 背景

昭和 30 年後半から 40 年代にかけて大量に供給された住宅が建て替え時期を迎えます。

町営住宅は、平成 13 年度から 19 年度に建て替えをしました。平成 13 年度は藤江住宅（4 戸）、平成 15 年度から 19 年度に半ノ木住宅（20 戸）を建て替えました。良質なストックとして活用可能なものは、耐用年数 30 年を限度目標に活用するための中長期的な計画を策定することが求められています。

本計画は当初、平成 22 年 3 月に策定し、平成 27 年 3 月に一部変更をしています。

この度、計画期間の最終年度を迎え、新たな計画期間へと更新をするために改定しますが、新たな計画期間においても新設や建て替え等の計画はなく現状の維持管理に努めるものとし、内容に変更がないため記載されている数値等の更新や、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課」に基づき改定するものです。

(2) 目的

予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とする。

また、安全で快適な住まいを長きに亘って確保するため、修繕、改善、建て替えなど費用対効果を算出し、活用手法を定め、長期的な維持管理を実現する。

2. 計画期間

10 年間 【2019 年度から 2028 年度まで】

3. 公営住宅等の状況の把握・整理

(1) 町営住宅ストックの状況

2018 年 4 月時点において、東浦町は町営住宅ストックを 24 戸有しています。

耐用年限の 1/2 を超過する住宅は平成 13 年度～平成 15 年度の計 9 戸が該当し、また、残りのすべての住宅が 2028 年度までに建て替え対象となりますが、計画期間内に耐用年限を迎える住宅はありません。

構造別に見ると、すべての住宅が木造平家の一戸建であり、2 団地共バリアフリー住宅です。

また、東浦町には町営住宅の他、県営東浦住宅団地（石浜）があります。各団地の戸数、建設年度及び住戸数は次項表のとおりです。

2019年1月1日現在

管理者	団地名		建築年度	階数	棟数	住戸数
東浦町	藤江住宅	4棟	2001	1	—	4
	半ノ木住宅	5棟	2003	1	—	5
		6棟	2004	1	—	6
		3棟	2005	1	—	3
		3棟	2006	1	—	3
		3棟	2007	1	—	3
愛知県	東浦住宅（石浜）		1975～1976※	5	10	430
			1999～2017	3～9	25	695
合 計						1,149

※ 愛知県により建替事業実施中

注) 町営住宅（公営住宅等）のうち、公営住宅はH18年度、H19年度建築の6棟、それ以外の町単独住宅は18棟となっています。

東浦町の人口は、2018年3月31日現在50,283人（知多半島の統計）で、近年は微減をしていますが、計画期間の2028年度までに5%ほど減少すると予測されます。

世帯数は、2018年3月31日現在18,524世帯（知多半島の統計）で、世帯分離によって増加するものの、計画期間の2028年度までに減少に転じると予測されます。

（2）町営住宅の入居世帯の状況（2018年10月1日現在）

世帯人員では、1人世帯が14戸と最も多く、全体の約58%を占めており、小規模世帯（単身及び2人）は21戸で、全体の87.5%となっています。

高齢単身世帯（65歳以上の単身入居者）は12戸で、全体の50%を占めています。

世帯構成	世帯数（戸）	構成割合（%）
1人世帯	14	58.3
2人世帯	7	29.2
3人世帯	1	4.2
4人世帯	2	8.3
5人世帯	0	0
6人世帯	0	0
合 計	24	100

世帯構成	世帯数 (戸)	構成割合 (%)
高齢単身世帯 (65 歳以上)	12	50.0
外国人世帯	1	4.2

年齢別入居者をみると、15 歳未満の割合は 2.56%であるのに対し、65 歳以上の割合は 64.1%に達しています。町全体では、2018 年 9 月 28 日現在で、それぞれ 13.68%、25.2%であり、町営住宅における高齢者化の進行を示しています。

世帯構成	人数 (人)	構成割合 (%)
100 歳以上	—	—
95～99 歳	—	—
90～94 歳	1	2.56
85～89 歳	4	10.26
80～84 歳	6	15.38
75～79 歳	6	15.38
70～74 歳	4	10.26
65～69 歳	4	10.26
60～64 歳	—	—
55～59 歳	3	7.69
50～54 歳	6	15.38
45～49 歳	2	5.13
40～44 歳	—	—
35～39 歳	—	—
30～34 歳	—	—
25～29 歳	—	—
20～24 歳	1	2.56
15～19 歳	1	2.56
10～14 歳	1	2.56
5～9 歳	—	—
0～4 歳	—	—
合 計	39	100.00

(3) 入居者の所得の状況

収入 I 分位 (～104,000 円) の入居者が 23 世帯で、96%を占めています。残りの 1 世帯は収入IV分位 (～158,000 円) となっております。

また、収入 I 分位にあたる世帯は、「東浦町営住宅条例」に基づき、家賃の減免の適用を受けています。

(4) 募集の状況

平成10年からの建て替え及び統廃合により、引越し・売払いを行い、平成19年度建て替え完了後は、毎年度1戸程度の退去者があり、補充のためそれぞれ募集を行っております。

4. 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

- ・管理する公営住宅等の整備・管理データを住棟単位で整理する。
- ・公営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- ・公営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理する。

(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

- ・対症療法の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等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。
- ・仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・修繕標準周期に先立って定期点検を充実し、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。

5. 公営住宅等長寿命化の対象と事業手法の選定

(1) 対象

<町営住宅>

(単位：戸)

対 象	合 計
町営住宅管理戸数	24 戸

(2) 団地別状況の把握 (内 訳)

<公営住宅>

(単位：戸)

対 象	1～5 年目	6～10 年目	合 計
公営住宅管理戸数	6 戸	6 戸	6 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	6 戸	6 戸	6 戸
うち計画修繕対応戸数	6 戸	6 戸	6 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

<町単独住宅>

(単位：戸)

対 象		1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅管理戸数		18戸	18戸	18戸
	・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・維持管理予定戸数	18戸	18戸	18戸
	うち計画修繕対応戸数	18戸	18戸	18戸
	うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	うちその他戸数	0戸	0戸	0戸
	・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

(3) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

町営住宅の需要の見通しの検討について、2015年度から2040年度までの「著しい困窮年収未満の世帯数」を算出した結果、2015年度1052世帯、2040年度では897世帯となり、2015年から155世帯(14.7%)減少し、年々減少傾向にあります。

また、2020年度の推計は1032世帯となり2020年度の町営住宅及び県営住宅合わせた計画供給戸数は、2019年1月時点で1,149戸存在していることから、概ね充足するものと予想されます。

6. 点検の実施方針

(1) 法定点検

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

- ・浄化槽法定検査

(2) 日常点検

全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。定期点検の結果は、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ることとする。

7. 計画修繕・改善事業の実施方針

(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)

【方針】

- ・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

を行うことにより、居住性・安全性等の維持・向上を図り、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

(改善対応)

【方針】

- ・改善事業には類型毎の実施方針があります。
安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型

【実施内容】

- ・計画期間内では、改善の予定ありません。

(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

「別添による」

【様式2】建て替えに係る事業予定一覧

「該当なし」

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

「該当なし」

(3) 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から、定期的な点検を実施して公営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕・改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながる。
- ・定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の安全性が確保される。
- ・建設年度、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。

8. 建替事業の実施方針

平成13年度から15年度のストックである藤江住宅(4戸)、半ノ木住宅(5戸)計9戸が、耐用年限の1/2を超過して建て替え対象となっています。また、計画期間の2028年度までにすべての住宅が建て替え対象となりますが、耐用年限を向える住宅はないため、2028年度までの10年間において建て替え予定はありません。

また、平成28年3月に策定した「東浦町公共施設等総合管理計画」では、町営住宅の建て替え又は払下げ若しくは売り払いによる廃止等の方針については、耐用年限が経過する平成43年(2031年)を目途に決定するとしています。

今後建替事業を行う場合の方針は以下のとおりです。

- ・建設年度の古い団地から建替事業を実施する。

- 建設年度の古い団地を優先する。
- ・高齢者改善の効率を考慮する。
既にバリアフリー化されており、当面施設維持とする。
 - ・不整形で狭小な敷地の団地は用途廃止する。
不整形で狭小な九俵住宅は、平成 25 年度に用途廃止した。
 - ・特定の地域に偏らないように配慮する
町営住宅の建て替えによる新規住宅の入居機会が公平に提供されるように、地域バランスを考慮する。