

多度津町町営住宅等長寿命化計画 《概要版》

令和3年3月 多度津町

修繕・改善計画

計画期間において、効率的・効果的な維持修繕・改善を実施し、住宅の長寿命化を図ります。

住宅名	修繕・改善事業の内容										LCC(ライフサイクルコスト) 縮減効果	
	H30	H31/R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9		
家中層住宅		修繕対応 (防水・シーリング・金属)				長寿命化 (ひびわれ補修、モルタル浮き補修、仕上げ)						3,509円・年/戸
						居住性向上 福祉対応 (共用部、住戸内部)						
堀江新開宅		修繕対応 (屋根・防水・シーリング・金属)				長寿命化 (ひびわれ補修、仕上げ)						3,759円・年/戸
						福祉対応 (住戸内部)						
堀江東宅		修繕対応 (防水・シーリング・金属)				長寿命化 (中性化対策、ひびわれ補修、モルタル浮き補修、仕上げ)						21,917円・年/戸
						居住性向上 福祉対応 (共用部、住戸内部)						
堀江条六宅		修繕対応 (防水・シーリング・金属)				長寿命化 (中性化対策、モルタル浮き補修、仕上げ)						3,368円・年/戸
						居住性向上 福祉対応 (共用部、住戸内部)						
奥白方宅		修繕対応 (防水・シーリング・金属)				長寿命化 (ひびわれ補修、モルタル浮き補修、仕上げ)						10,199円・年/戸
						居住性向上 福祉対応 (共用部、住戸内部)						
南鴨住宅		修繕対応 (防水・シーリング・金属)				長寿命化 (ひびわれ補修、モルタル浮き補修、仕上げ)						15,872円・年/戸
						居住性向上 福祉対応 (共用部、住戸内部)						
栄町東宅		修繕対応 (屋根・シーリング・金属)				長寿命化 (ひびわれ補修、モルタル浮き補修、仕上げ)						3,097円・年/戸
						居住性向上 福祉対応 (共用部、住戸内部)						

町営住宅等の概要

- **管理戸数**
391戸(公営住宅372戸、町有住宅12戸、特定公共賃貸住宅7戸)の住宅を管理しています。本計画では、併せて「町営住宅等」といいます。
- **建設時期**
建設後30年を経過する住宅が153戸(39%)、50年を経過する住宅が141戸(36%)あり、住宅全体の75%を占めています。また、昭和56年に改正された建築基準法施行令に準拠していない住宅が70%以上を占め、耐火構造となっていない木造住宅が17%存在するなど、住宅の老朽化と合わせて現行基準への適合も課題となっています。
- **入居者の状況**
60・70歳代の世帯主が最も多く、それぞれ全体の23.5%、25.1%を占めています。また、65歳以上の高齢者世帯は、約58%と全体の過半数を占めています。
- **空家の状況**
空家は現在148戸あり、特に、昭和50年以前に建設された住宅は、老朽化や耐震強度不足の観点から政策空家(入居募集を停止し、政策的に空家措置をしている住宅又は住戸)が多くなっています。

町営住宅等の状況

住宅名	建設年度	戸数	敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)	階数	構造種別	住宅種別	入居世帯数	空家戸数	
									空家	政策空家
家中	S27-S33	22	4,608	665	平屋	木造	公営	4	0	18
家中層	S57	12	1,063	815	3階	耐火	公営	12	0	0
堀江新開	H10~H11	66	8,064	7,396	4階	耐火	公営	65	1	0
京町	S27~S29	33	6,043	1,211	7階	高層耐火	公営	11	0	22
栄町鉄筋	S28~S30	32	2,067	1,267	2階	簡易耐火	公営	9	0	23
本通3	S41~S45	51 16 ^{*3} 7 ^{*4}	8,301	2,382 ^{*5}	平屋	簡易耐火	公営	30	0	37
堀江東	S47~S48	53 7 ^{*3}	4,593	2,727 ^{*5}	2階	簡易耐火	公営	37	0	23
堀江条六	S55	9	1,113	614	3階	耐火	公営	8	1	0
奥白方	S51~S53	37	4,832	2,124	2階	簡易耐火	公営	27	0	10
南鴨	S54	10	1,741	652	2階	簡易耐火	公営	8	0	2
栄町東	H6~H7	24	2,994	1,912	3階	耐火	公営	23	1	0
大通	S11	2	108	185	2階	木造	町有	1	0	1
西白方	S24	3	575	67	平屋	木造	町有	1	0	2
本通2	S26	5	817	116	2階	木造	町有	2	0	3
栄町	S44	1	— ^{*1}	77	2階	木造	町有	1	0	1
	S44	1	— ^{*1}	84	平屋	木造	町有	1	0	1
堀江新開(特公)	H10	7	— ^{*2}	— ^{*2}	7階	高層耐火	特公	4	3	0
合計		368 23 ^{*3} 7 ^{*4}	46,920	22,293 ^{*5}				243	6	142
備考	※1.詳細不明 ※2.「堀江新開」を含む。 ※3.用途廃止予定(平成29年11月現在) ※4.用途廃止後撤去済(平成29年11月現在) ※5.※3および※4の面積を含む									

計画策定の目的と計画期間

- (1) **目的**
多度津町では今後も安全・安心度の高い住宅供給を継続していく必要がありますが、住宅の老朽化が進行し、厳しい財政状況にある中、改善や維持修繕により、住宅の長寿命化を図ることが求められています。予防保全の観点から計画的な修繕・改善を行い、効率的・効果的に住宅の維持管理を実施することで、住宅の延命化とライフサイクルコストの縮減を達成し、事業量の平準化を図ることを目的として本計画を策定しました。
- (2) **計画期間**
10年間(平成30年度~令和9年度)
計画期間の中間年で見直しを行います。

長寿命化に関する基本方針

- (1) **ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針**
管理データを住棟単位で整備し、定期点検を行って予防保全的な維持管理を実施する。また、住棟単位の修繕履歴データを蓄積することで、適切に更新・修繕を行える環境を構築する。
- (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**
 - 住宅の劣化を適切に予測し、予防保全的な維持管理や耐久性の向上等を図る改善を実践する。
 - 予防保全的な維持管理の実践にあたっては、仕様のアップグレード等による耐久性の向上や、修繕周期の延長を図る方策を積極的に採用する。
 - 修繕周期を標準化するために定期点検を着実に実施し、修繕や改善の効率化に繋げる。

(6) 長寿命化のための維持管理による効果

長寿命化型改善(予防保全的な修繕や耐久性の向上する改善)の実施によるライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、モデルとした堀江東住宅では1戸あたり年間21,917円の縮減効果を確認しました。

《算出条件》

- 堀江東住宅(建設後45年経過)をモデルとする。
- 躯体の長寿命化型改善工事を実施する。
- 使用年数を計画前45年、計画後60年とする。
- 累積修繕費

計画前モデル 45年間の外壁仕上げ材の修繕費
計画後モデル 長寿命化工事前(45年間)の外壁仕上げ材の修繕費と長寿命化工事後(15年間)の修繕費の合計

《算出結果》

	計画前モデル	計画後モデル	LCC縮減効果
使用年数	45年	60年	年平均改善額(①-②)
累積修繕費	1,979,841円/戸	2,595,285円/戸	58,126円/年・戸
長寿命化型改善工事費	—	1,939,159円/戸	累積改善額(※現在価値化)
建替工事費	16,146,702円/戸	16,146,702円/戸	1,315,008円/年・戸
LCC(ライフサイクルコスト)	① 402,812円/年・戸	② 334,686円/年・戸	年平均改善額(現在価値化)
			21,917円/年・戸

※現在価値化 年平均改善額について将来JISを社会的割引率により現在価値化し、60年の累積改善額を算出している。

住宅別活用計画

下記の手順で住宅別活用計画を決定しました。

(1) 町営住宅等の目標管理戸数

町営住宅等の需要について、ストック推計プログラムを用いて、将来的に町営住宅を必要とすると推測される著しい困窮年収未満の世帯数を推計し、目標とする管理戸数を設定しました。

多度津町内の人口は減少傾向にあり、より多くの公営住宅を整備することはリスクを伴うため、公営住宅の目標管理戸数は2050年度における著しい困窮年収未満の世帯数の下限値としました。

○著しい困窮年収未満の世帯数の推計

※2050年度の世帯数は、2020～2045年度までの直線補間によって推計した（小数点以下四捨五入）

	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度	2050年度(推計)
著しい困窮年収未満の世帯数	319	304	291	280	266	257	244

町営住宅等の目標管理戸数 **244戸**

(2) 町営住宅等の活用手法の判定

町営住宅等の目標管理戸数を確保するために、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省住宅局：平成28年8月)」に示された手法選定フローを参考に、町営住宅等の活用手法を判定しました。

○判定手順

- 1次判定** (団地及び住棟単位の社会的特性による判定)
経過年数、需要の状況、高度利用の必要性・可能性、改善履歴の状況等から、建替え、用途廃止、維持管理の対象とする住棟を判定する。
- 2次判定** (団地及び住棟単位の物理的特性による判定)
1次判定で継続判定となった住棟を対象に躯体や避難の安全性、居住性や長寿命化型改善必要性を判定する。
- 3次判定** (団地単位の総合的検証)
1次・2次の判定結果を踏まえ、住宅ごとに総合的な検討(まちづくりの観点から見た地域整備への貢献、周辺道路の整備状況等)を行い、活用手法を判定する。

(3) 町営住宅等の活用計画の決定

活用手法の判定を基に、住宅ごとの活用計画を下記のとおり決定しました。

活用計画	住宅名	現在の管理戸数	目標管理戸数	考え方等	
建替え	堀江東住宅	48	40	計画期間内に建替えを目指す。堀江東住宅については12戸を既存利用とし、その他を建替えとする。	
	本通3住宅	67	36		
維持管理	個別改善+長寿命化改善	12	12	住宅の質を向上させる個別改善と予防保全的な改修等を実施する長寿命化改善を併せて行う。	
	堀江新開住宅	73	73		
	栄町東住宅	24	24		
	全面的改善	堀江条六住宅	9		9
		堀江東住宅	12		12
奥白方住宅		37	28		
南鴨住宅	10	10			
用途廃止	家中住宅	22	-	耐用年数を経過し、高度利用の必要性・可能性が低いこと等から、用途廃止とするが、現入居者の退去等が完了するまでの期間は日常的な点検・維持補修を行う。	
	京町住宅	33	-		
	栄町鉄筋住宅	32	-		
	大通住宅	2	-		
	西白方住宅	3	-		
	本通2住宅	5	-		
栄町住宅	2	-			
合計		391	244		

(4) 建替事業の実施方針

建替事業の実施においては、以下の実施方針により事業を進めます。

- 建替え場所の選定は、敷地の面積や形状および拠点エリアであるJR多度津駅やさぬき浜街道との位置関係に配慮する。
- 建替えの実施において、土地の有効活用の観点から高度利用を図る。
- 住宅の整備において、障害者や高齢者、子育て世代等に配慮し、施設のバリアフリー化に努めるとともに、世代間交流が図られる環境整備に努める。
- 住居の整備において、利便性の高い間取りを整備する。
- 入居者のニーズに配慮した建替事業を実施する。
 - ・建替場所は、交通、買物、病院及び公共施設等の利便性の高い場所を選定する。
 - ・建替団地は、地震や災害時の安全性、児童遊園の設置、生活騒音・冷暖房・臭気・結露等の機能に配慮した施設整備を行う。
- 建替事業完了までの期間において、需要戸数が計画戸数を上回る場合は、対応策として民間住宅の借り上げ等の手法を検討する。

建替事業の実施予定

住宅名	H30	H31/R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10以降
堀江東住宅						←設計等→	←建設→				
本通3住宅								←設計等→	←建設→		

(5) 長寿命化のための維持管理計画

町営住宅等の活用計画において、維持管理計画(個別改善+長寿命化改善・全面的改善)とした7住宅について、以下の実施方針と内容により修繕・改善事業を実施します。

区分	実施方針	実施内容
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、長期的に活用する。	建築物の居住性・安全性等の維持・向上を図る対策として、必要最小限の予防保全的修繕(防水、シーリング等)を実施する。
居住性向上型	引き続き活用を図る既存ストックについて、住戸規模・間取りの改善や住宅設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	建替団地において、居住者の最低居住水準面積を確保できる住戸規模を整備するとともに、入居世帯に応じた居住住宅の再編を適宜実施する。 また、住宅設備等の機能向上として、3箇所給湯、附帯施設(自転車置場、物置、ごみ置場等)、共同施設(集会所、児童遊園)の整備を行う。
福祉対応型	引き続き活用を図る既存ストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。	住宅内部は、段差の軽減、出入口・廊下の有効幅の確保、玄関・廊下・トイレ・浴室・脱衣室の手摺等の設置、洋式便所の設置について可能な範囲で改善を実施する。 また、共用部は、スロープの設置、階段・廊下の手摺の設置について可能な範囲で改善を実施する。
安全性確保型	耐震性に課題のあるラーメン構造住棟において耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。	引き続き活用を図る既存ストックにおいて耐震強度の不足する住宅は、耐震補強を実施する。耐震補強は計画戸数を踏まえ、経済性に配慮した対策とする。
長寿命化型	防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	定期的な点検調査を実施し、適宜対応を図る。
	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、躯体への影響の低減、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う。	費用対効果の発揮できる長寿命化対策として、躯体(ひび割れ・中性化対策)の長寿命化対策を実施する。