

南箕輪村営住宅等長寿命化計画

令和3年3月

南箕輪村 建設水道課

《 目 次 》

はじめに.....	1
1 村営住宅等ストックの状況.....	3
2 長寿命化計画の目的.....	4
3 長寿命化に関する基本方針.....	4
4 計画期間.....	4
5 長寿命化を図るべき村営住宅及び建替事業等の実施方針.....	5
6 点検の実施方針.....	6
7 長寿命化のための維持管理計画.....	7

別添1 村営住宅評価項目

【様式1】 維持・改善に係る事業予定一覧

【様式2】 建替に係る事業予定一覧

【様式3】 共同施設部分に係る事業予定一覧

は じ め に

村営住宅等の長寿命化の必要性

居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まりなど様々な課題を抱える中、住生活基本法に掲げられた基本理念に沿って、真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、良質なストックを将来世代へ継承して行くことが必要となります。

住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、住生活の「質」の向上を図る政策への転換が図られました。

また、住宅ストックに限らず社会資本ストック全般に対するストック重視の方針として、財政制度等審議会「平成20年度予算の編成等に関する建議」（平成19年11月）（※1）においても、「社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」と建議されています。

このようなストック重視の社会的背景のもと、村営住宅分野については、今後迎える老朽化に備えて、村営住宅ストックの効率的かつ円滑な管理を行うことが課題となっており、それを実現するうえで、村営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっています。

これらを踏まえ、村営住宅等においても、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指すため、平成23年度より「村営住宅等長寿命化計画」の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくこととしました。

※1 ○ 財政制度等審議会「平成20年度予算の編成等に関する建議」（平成19年11月）抜粋

Ⅱ. 各論

4. 公共事業

(5) 維持管理の徹底と更新コストの縮減

社会資本ストックの増大及び建設後の年数の経過・老朽化の進展に伴い、予防保全的な管理・修繕の必要性が高まるとともに、今後、更新に係るコストの大幅な増加が見込まれ、その縮減が大きな課題となっている。

こうした状況を踏まえ、安全・安心を確保するとともに、社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的な管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。

長期的な視点に立った計画的な修繕の実施について

村営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的な管理、長寿命化に資する改善を着実に実施していくためには、長期的な視点に立った計画的な修繕を実施することが重要となります。

そのためには、

- 日常的な保守点検
- 水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する必要がある経常的な修繕
- 空家となった住戸に行う空家修繕
- 外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要がある計画修繕など、予め想定される修繕事項を整理し、それらに計画的に取り組むことができるような実施体制・環境・資金を準備しておくことが必要となります。

1 南箕輪村営住宅ストックの状況

(1) ストックの状況

令和2年4月1日現在、本村における村営住宅は北殿区に羽場団地1(2棟、18戸)、羽場団地2(3戸)を管理しております。

羽場団地1は平成14年度に建設されたバリアフリー設計の中層耐火構造となっており、安全性や居住性を十分に備えており、中長期的な維持管理に基づき、長期活用を図る必要があります。

羽場団地2は昭和63年に建設された木造平屋の教員住宅を令和元年度より村営住宅として活用しています。

村営住宅団地別概要

団地名	所在地	敷地面積	棟数	戸数	種別
羽場団地1	南箕輪村4763番地1	1,612.73	2	18	公営住宅
羽場団地2	南箕輪村4796番地6	482	3	3	普通住宅

村営住宅住棟別概要

棟名	戸数	建築年	構造	階数	規模	耐用年限	経過年数	耐用年限経過	浴室設置	し尿処理
羽場団地1A棟	10	2002	中耐	2	2LDKY	70	18	2072	○	水洗
羽場団地1B棟	8	2002	中耐	2	2LDKY	70	18	2072	○	水洗
羽場団地2C棟	1	1988	木造	1	3DK	30	33	2018	○	水洗
羽場団地2D棟	1	1988	木造	1	3DK	30	33	2018	○	水洗
羽場団地2E棟	1	1988	木造	1	3DK	30	33	2018	○	水洗

【凡例】浴室設置：○風呂釜・浴槽付 △浴室のみ ×浴室なし

(2) 入居者の状況

令和2年8月1日現在で21世帯、53人が生活しており、そのうちの76.2%が第1階層に属し、33.3%が高齢者単身世帯となっています。

羽場団地の村営住宅建設以降の村営住宅の応募倍率は下表のとおりです。南箕輪村には、近隣同種の民間企業による賃貸住宅が数多く存在し、新たな村営住宅の建築は、健全な住宅市場に悪影響を及ぼす恐れがあり、新たに村営住宅を建築する必要性は低いことが考えられます。

募集年	管理戸数	募集件数	応募件数	応募倍率
平成28年	18	2	10	5.0
平成29年	18	1	5	5.0
平成30年	18	0	-	-
令和元年	21	4	6	1.5
令和2年	21	3	3	1.0

2 長寿命化計画の目的

(1) 背景

村営住宅の十分な安全性や居住性を長期にわたって維持するため、予防保全の観点から、長期的かつ効率的な維持管理計画の策定が求められています。

(2) 目的

安全で快適な村営住宅を長期間にわたって確保するため、修繕・改善・建替などの活用手法を定め管理の効率化を図るとともに、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します。

3 長寿命化に関する基本方針

(1) スtock状態の把握及び日常的な維持管理の方針

管理する村営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理することとします。

- ・村営住宅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
- ・村営住宅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

(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

対症療法型の維持管理に加え、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、村営住宅の長寿命化を図ることとします。

- ・仕様の水準向上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るライフサイクルコストの縮減
- ・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共に、修繕や改善の効率的な実施

4 計画期間

令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

また、計画は社会情勢の変化、村営住宅の劣化状況等に応じ、必要に応じて見直しを行うこととします。

5 長寿命化を図るべき村営住宅及び建替事業等の実施方針

本村の人口は今後も増加傾向で推移するものと予測しており、それに伴い公営住宅の需要も増加するものと予想されます。一方で、村内には近隣同種の民間企業による賃貸住宅が数多く在り、新たな村営住宅の建築は、健全な住宅市場に悪影響を及ぼす恐れがあります。

また、羽場団地1は耐用年数内であり、羽場団地2は耐用年限を経過していますが、共に激しい劣化や安全性が危惧される状態ではありません。

よって本計画では、全ての村営住宅及び駐車場等を対象とし、本計画期間の令和12年度までは、建替を前提としない維持管理を行うこととします。

《本計画期間内における村営住宅管理計画》

(単位:戸)

対 象	合 計
管理戸数 (令和2年4月1日現在)	21戸
・維持管理予定戸数	21戸
うち修繕対応戸数	0戸
うち改善予定戸数	0戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸
・事業主体変更予定戸数	0戸

注1) 計画期間後に建替予定である村営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注3) 村営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式を基に作成する。

令和12年度を目標年次とする村営住宅管理計画》

(単位:戸)

対 象	合 計
管理戸数 (令和2年4月1日現在)	21戸
将来管理戸数 (令和12年における目標戸数)	21戸
・維持管理予定戸数	21戸
・建替予定戸数	0戸
廃止等予定戸数 (令和12年までにおける)	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸
・事業主体変更予定戸数	0戸

6 点検の実施方針

管理する村営住宅の整備・管理・修繕履歴データを住棟単位で整理し、定期点検を実施することとします。

(1) 管理データベース等の作成

○ 設計図書の保存について

- ア 今後、図面等の有無について、団地別・住棟別に把握し、一覧表を整理します。
- イ 新規住棟の引継ぎの際には、図面等（電子データを含む。）の保管場所を明確にします。
- ウ 修繕業者への貸出しの際に、図面等の紛失防止のための措置を徹底します。

○ 修繕・改善履歴の保存について

- ア 修繕（緊急修繕は除く）・改善履歴を保存することとし、今後の修繕・改善計画の参考とします。
- イ その他修繕箇所の位置を示す配置図等を上記アと併用することも検討します。

(2) 点検の実施について

ア 随時点検

職員が団地を訪問した際等の機会をとらえて、外観目視により建物の状況把握を行います。

イ 定期点検

建築基準法第12条に準じた点検を実施するものとし、点検項目については対象物の状況により決定します。点検等の結果は、それぞれのデータベース等に記録し、修繕・維持管理の確かな実施や次回の点検に役立てることとします。

7 長寿命化のための維持管理計画

(1) 維持管理の実施方針

維持管理に必要な経常修繕と、データベース等の内容を踏まえた経年劣化に応じた計画修繕等により、予防保全的な維持管理を実施します。

○ 経常修繕

日常の点検や入居者からの要望等により、建物の状況を適宜把握し、建物の維持管理面、入居者の生活面（安全性、居住性等）を勘案して必要な修繕を実施します。

○ 計画修繕

- ・ 部位ごとの修繕周期や事業の効率性、損傷具合等を考慮し、適正な時期に実施します。
- ・ 材料の選定については、建物の長寿命化を図る観点から、工事費、耐用年数、メンテナンス性の良否等を考慮し、決定します。
- ・ これまで計画的な修繕を実施できていない団地については、建物の劣化状況等を確認しながら適宜修繕を実施します。

(2) 改善事業の実施方針

点検結果を参考にしながら、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う。

(3) 建替事業の実施方針

令和12年以降に検討するものとします。

別添 1 団地別・住棟別の基礎的項目

ア 基礎的項目

- ・【団地単位】：敷地面積、戸数、建設年度 等
- ・【住棟単位】：建設年度、構造、階数、棟数、戸数 等

イ 事業手法の選定に関する項目

	項 目	具体的指標	備 考
団地単位	a 需要	応募倍率等	1次評価において使用
	b 高度利用可能性	敷地規模・形状・接道条件・法規制	
	c 公営住宅としての立地妥当性	立地、周辺環境（公益施設・生活利便施設・教育施設等）	
	d 周辺地域属性	周辺地域の状況等	3次評価において使用
	e 建替や大規模改善の際の仮住居の確保	隣接又は近接する公営住宅団地との連携の可能性	
住棟単位	a 改善履歴	住戸改善、身障改善、下水道接続等	2次評価において使用
	b 居住性	住戸面積、浴室の有無等	

ウ 維持管理の計画に関する項目

	分 類	項 目	
団地単位	現状	a 共用施設	集会所（数・面積）、駐車場（数・方式）、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置場の有無
		b 供給処理	給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式
	履歴	c 改善履歴	集会所、駐車場、下水道接続
		d 修繕履歴	受水槽防水等
		e 点検履歴	法定点検（水質、浄化槽）等
住棟単位	仕様等	a 躯体・外装	外壁、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉
		b 設備	給水管（屋外、縦管）、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管
		c 機器	浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台
	履歴	d 改善履歴	増築、2戸1改善、耐震改修等
		e 修繕履歴	外壁塗装、給水管取替等
		f 点検履歴	法定点検（EV、消火設備）等