
真室川町公営住宅長寿命化計画

平成29年3月

真室川町

目 次

序 章 計画のあらまし

1 計画の目的と位置づけ

- 1) 計画策定の背景と目的 1
- 2) 計画の位置づけ 2
- 3) 計画期間（目標年次） 2

第1章 真室川町の現状

1 住まいを取り巻く状況

- 1) 居住者の状況 3
- 2) 住宅ストックの状況 5
- 3) 公営住宅等 7
- 4) 上位・関連計画 8

2 住宅施策の課題 10

第2章 住宅施策の基本的な方針

- 1 基本理念 11
- 2 基本目標 12
- 3 住宅施策の基本的方向 15

第3章 町営住宅ストックの状況

1 町営住宅管理状況

- 1) 立地条件 17
- 2) 敷地条件 17
- 3) 共同施設等 19
- 4) 住棟別管理状況 20

2 町営住宅の課題 23

第4章 町営住宅ストック活用計画

1 公的賃貸住宅等の供給方針

- 1) 住宅セーフティネットの考え方 24
- 2) 町営住宅ストック活用の基本目標 25

2 整備水準

- 1) 基本的な整備水準 27
- 2) 高齢者に配慮した整備水準 28

3 町営住宅目標ストック数

- 1) ストック数の考え方 29
- 2) 目標ストック数の設定 29
- 3) ストック活用手法 29

4 建替事業の方針

- 1) 基本方針 30
- 2) 建替実施の方針 30

第5章 公営住宅維持管理計画

1 長寿命化を図るべき公営住宅	31
2 対象団地の状況	
1) 団地別状況	32
2) 住棟別状況	35
3 長寿命化に関する基本方針	
1) 日常的な維持管理の方針	37
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	37
4 修繕・改善計画	
1) 修繕計画	38
2) 団地別住棟別修繕計画	40
3) 改善計画	44
4) 団地別住棟別改善計画	49
5 長寿命化による効果	
1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果	52
2) ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果	52

【 資 料 】 真室川町公営住宅維持管理団地カルテ

1 計画の目的と位置づけ

1) 計画策定の背景と目的

(1) 計画策定の背景

国の住宅政策は、平成 17 年度から公営住宅の補助金制度が地域住宅交付金制度に移行（現在は、社会資本整備総合交付金制度となる。）し、近年の急速な少子高齢化の進展、人口減少社会の到来を踏まえ、平成 18 年 6 月、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため「住生活基本法」が制定され、同年 9 月には、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し推進するための「住生活基本計画（全国計画）」（平成 23 年 3 月改訂）が策定されました。

また、平成 21 年度からは「公営住宅等ストック総合改善事業等の拡充」が図られ、「公営住宅等長寿命化計画策定費用」と「長寿命化型改善」が地域住宅交付金の基幹事業として助成対象となりました。

この「公営住宅等長寿命化計画」は、「公営住宅ストック総合活用計画」を拡充したもので、住生活基本計画に定める公営住宅の役割を果たすために、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、公営住宅の長寿命化によるコスト削減を図ることを目的としています。

現在、公営住宅は 77 戸を有しており、このうち耐用年数を経過した住宅は 18 棟合計 33 戸（全体の 42.9%）となっています。このように老朽化が進む公営住宅に対応するため、計画的な建替や効率的かつ円滑な更新を実現するため、予防保全的な維持管理を推進し、長寿命化を図るとともに、公営住宅の確実な点検の実施及びその点検結果にもとづく維持管理により、更新コストの削減を図る必要があります。

(2) 計画の目的

計画策定の背景を踏まえ、平成 25 年度には、真室川町における住宅施策に係る現状、課題を把握して住宅施策の基本的な方向を検討し、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するとともに、地域の住宅需要に対応した良質な住宅ストック形成のための、総合的な町営住宅の活用方針を設定し、点検・予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善などの町営住宅の活用手法を定め、長期的な維持管理と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た「真室川町町営住宅長寿命化計画」を策定しました。

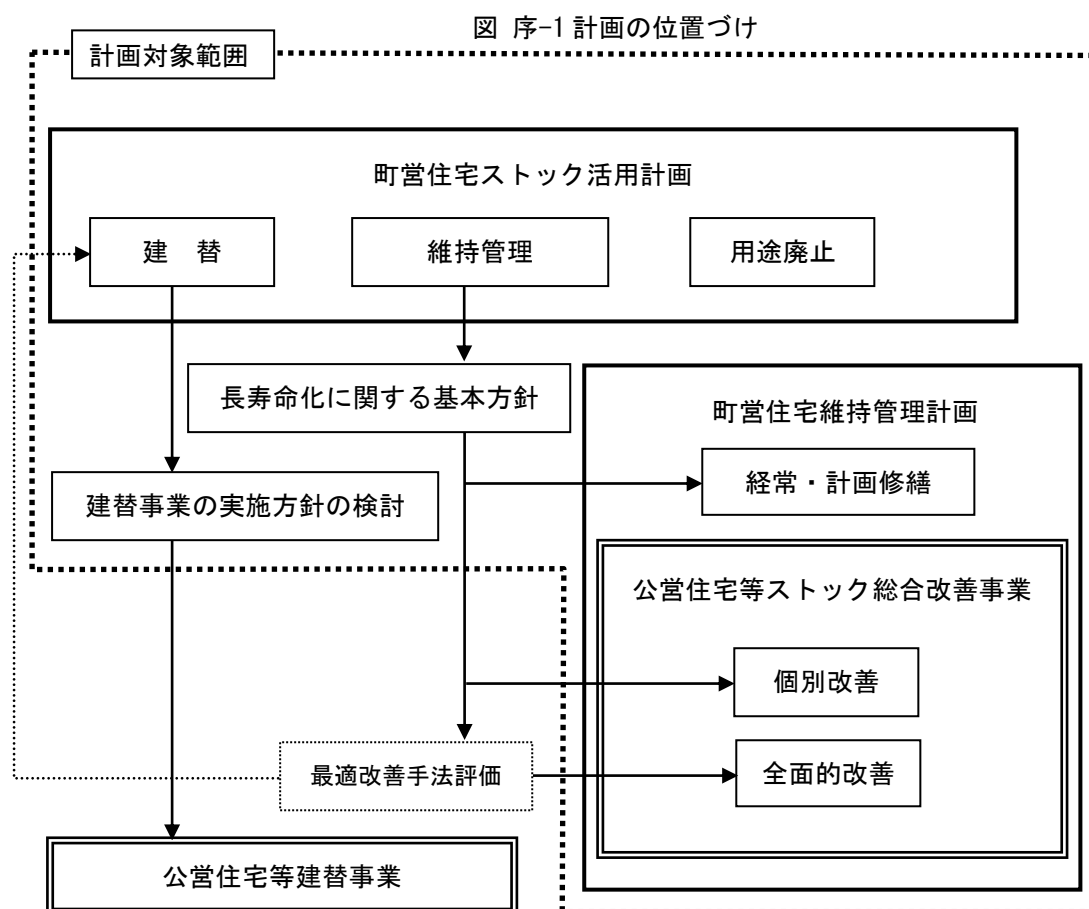
その後、「真室川町町営住宅長寿命化計画」に基づき、管理団地の修繕及び改善を行ってきましたが、住棟を維持管理していく中で、計画策定時に想定していた修繕・改善内容の他、想定以外の新たな修繕・改善内容が求められる状況が明らかになってきました。そのため、新たな修繕・改善内容について改善事業等の計画的実施を遂行するために、公営住宅長寿命化計画の見直しを行うことを目的とします。

2) 計画の位置づけ

本計画は、「真室川町総合計画」を上位計画とし、町営住宅の施策を展開する指針として位置づけられます。

また、町営住宅のストックを総合的に活用するための基本方針及び町営住宅の長寿命化を図るための整備、改善等の方針を示すものであり、「公営住宅建替事業」、「公営住宅等ストック総合改善事業」の整備計画として位置づけられます。

今後は、本計画に基づき、各団地に関する個々の事業計画を作成し、各事業を実現化させていくこととなります。



3) 計画期間（目標年次）

本計画は、平成 29 年度(2017 年度)から平成 38 年度(2026 年度)までの 10 年間を計画期間とします。

なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：平成 29 年度～平成 38 年度 目標年次：平成 38 年度

第1章 真室川町の現状

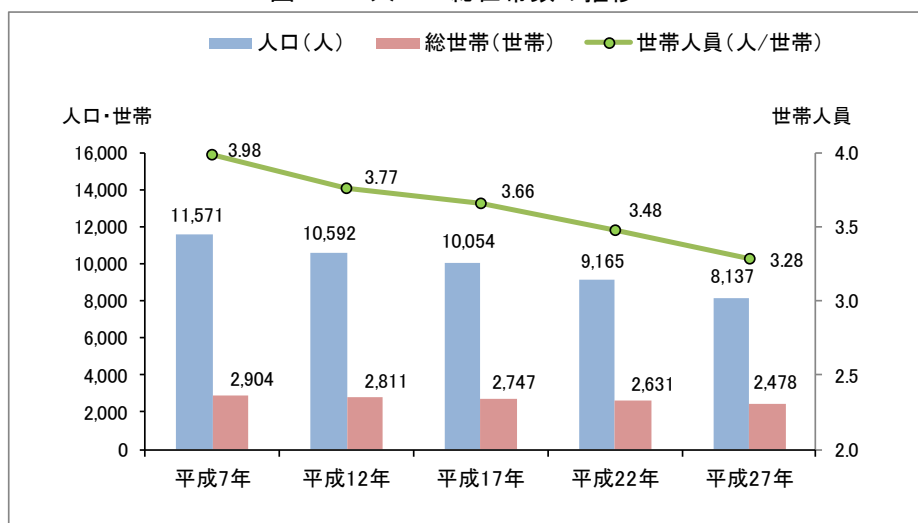
1 住まいを取り巻く状況

1) 居住者の状況

(1) 人口・総世帯

- ・人口は昭和30年の17,118人（国勢調査：旧真室川町+旧安楽城村+旧及位村）をピークとし、平成7年では11,571人、平成27年には8,137人と減少の一途にあります。
- ・総世帯数も減少傾向が続き、平成27年で2,478世帯まで減少しました。
- ・世帯当たり人員は、年々縮小傾向が続き平成22年で3.28人／世帯まで縮小しました。

図1-1 人口・総世帯数の推移

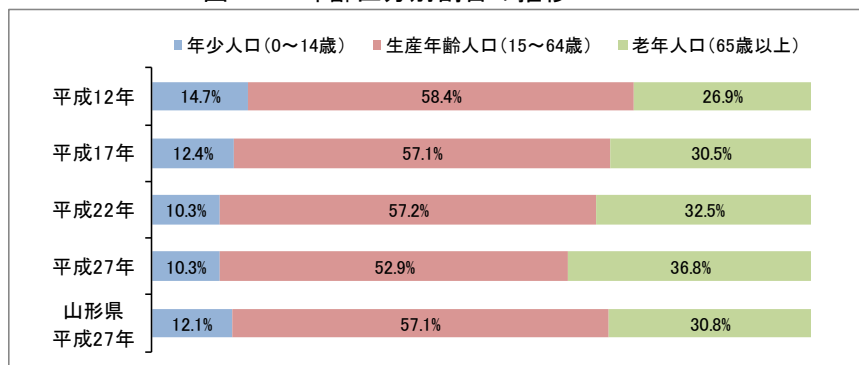


*総世帯 = 一般世帯+施設等の世帯 (国勢調査)
*一般世帯：住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。
*施設等の世帯：病院等の入院や社会施設等の入居者等。

(2) 年齢構成

- ・年少人口（0～14歳）は、平成27年842人で、平成12年14.7%（1,552人）から平成27年10.3%に減少しています。
- ・老年人口（65歳以上）は、平成27年2,993人で、平成12年26.9%（2,847人）から平成27年36.8%に増加しています。
- ・平成27年の少子高齢化状況を県平均と比較すれば、少子化率が1.8ポイント進行し、高齢化率が6.0ポイント進行しています。

図1-2 年齢区分別割合の推移

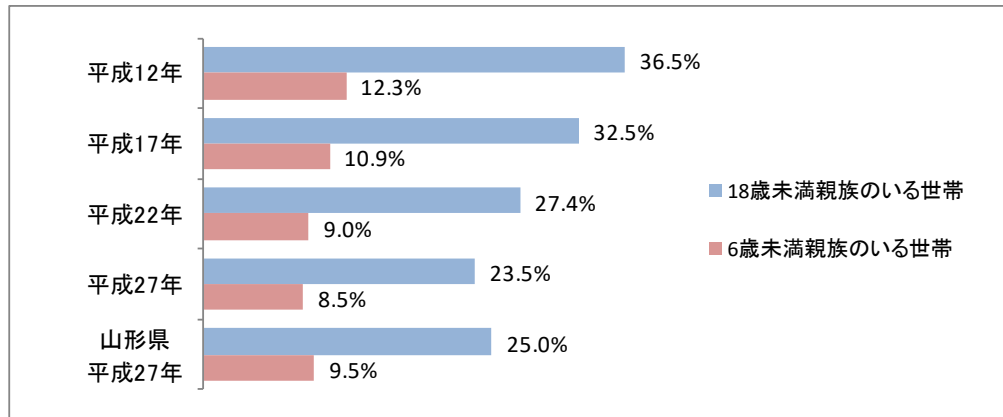


(国勢調査)

(3) 子育て世帯

- ・一般世帯における6歳未満及び18歳未満の子供のいる世帯は、年々減少傾向にあり、中でも6歳未満の子供のいる世帯の減少が将来の少子化に拍車をかける要因となっています。
- ・平成27年の子育て世帯の状況を県平均と比較すれば、6歳未満の子供のいる世帯の比率を1.0ポイント下回り、18歳未満の子供のいる世帯は1.5ポイント下回っています。

図 1-3 子育て世帯の推移

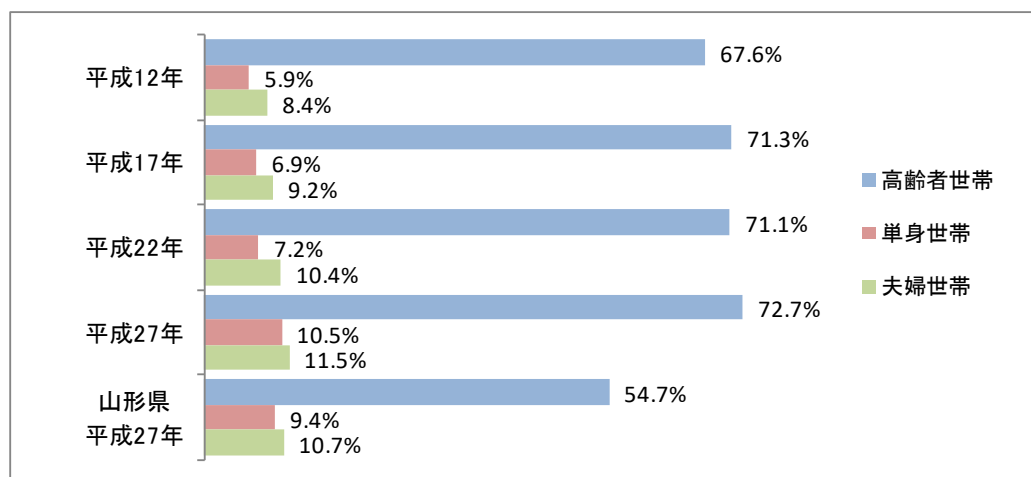


(国勢調査)

(4) 高齢者世帯

- ・一般世帯に占める高齢者世帯（65歳以上の親族がいる世帯）比率は、平成12年では67.6%（1,899世帯）、平成27年では72.7%（1,796世帯）であり、近年は70%の前半程度で推移しています。
- ・高齢単身世帯は、平成12年の5.9%（167世帯）から、平成27年の10.5%（259世帯）と増加しています。
- ・高齢夫婦世帯は、平成12年の8.4%（235世帯）から、平成27年の11.5%（283世帯）と増加しています。
- ・平成27年の高齢者世帯の状況を県平均と比較すれば、本町の高齢化率の高まりと同期し65歳以上の親族がいる高齢者世帯の比率は18.0ポイント高まっています。

図 1-4 高齢者世帯割合の推移



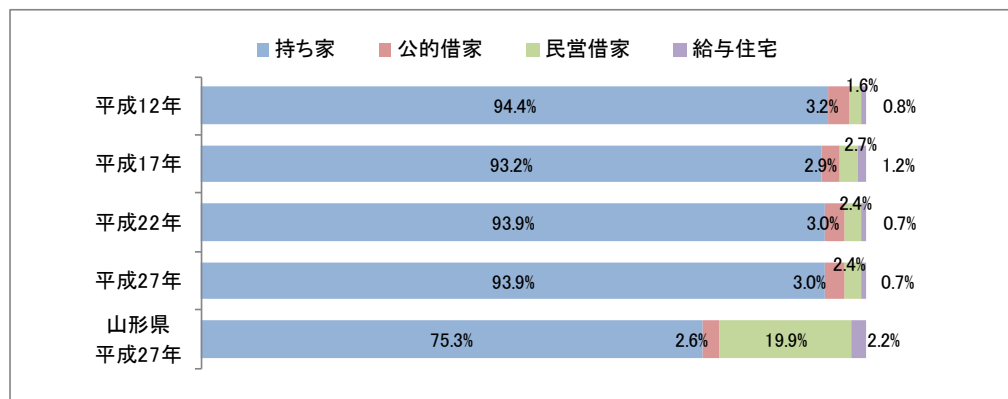
(国勢調査)

2) 住宅ストックの状況

(1) 住宅の所有関係

- ・住宅の所有関係は、平成27年で持ち家が93.9%、次いで、公的借家が3.0%となっています。
- ・県平均と比較すると、持ち家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっています。

図 1-5 住宅所有関係別世帯割合の推移

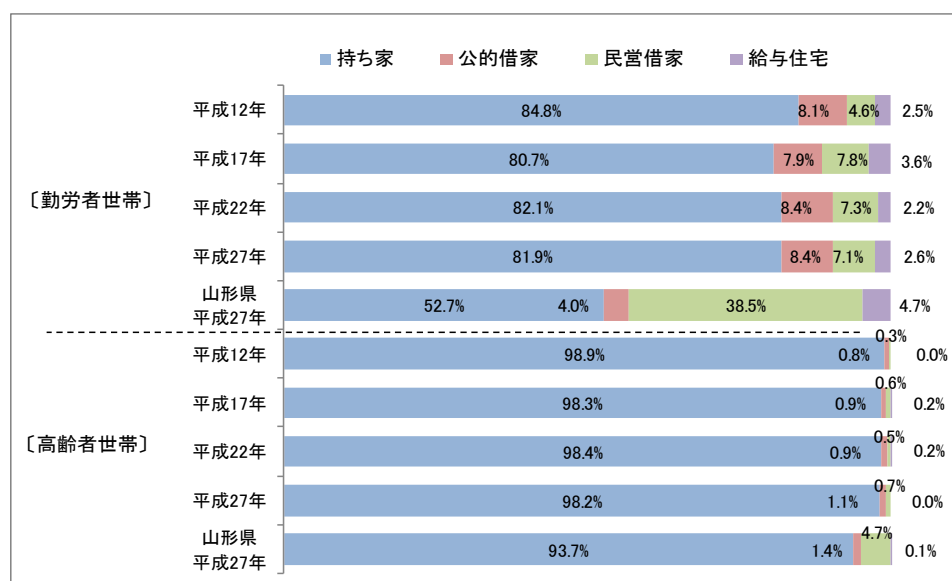


(国勢調査)

(2) 勤労者世帯及び高齢者世帯

- ・住宅の所有関係を勤労者世帯と高齢者世帯についてみると、持ち家比率が高いのは高齢者世帯であり、公的または民営の借家及び給与住宅の比率が高いのは勤労者世帯となっています。
- ・勤労者世帯について県平均と比較すると、持ち家の割合と公的借家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっています。
- ・高齢者世帯について県平均と比較すると、持ち家の割合が高く、公的借家及び民営借家の割合が低くなっています。

図 1-6 住宅所有関係別世帯割合（勤労者世帯・高齢者世帯）



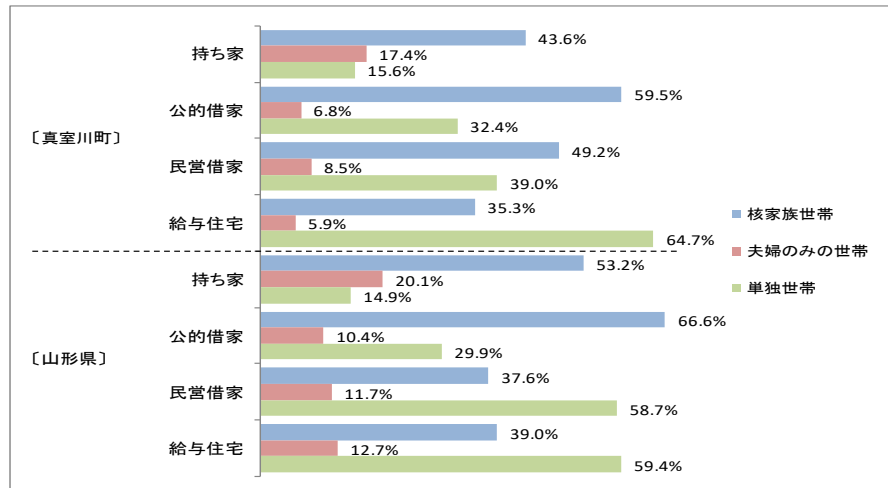
(国勢調査)

* 勤労者世帯：一般世帯から高齢者世帯（65歳以上の親族がいる世帯）を差し引いた世帯。

(3) 家族類型別

- ・住宅に住む一般世帯を家族類型別にみた場合、核家族世帯は公的借家＞民営借家＞持ち家＞給与住宅の順に比率が高くなっています。
- ・夫婦のみ世帯は、持ち家＞民営借家＞公的借家＞給与住宅の順に比率が高くなっています。
- ・単身世帯は、給与住宅＞民営借家＞公的借家＞持ち家の順に比率が高くなっています。
- ・家族類型別を県平均と比較すると、民営借家について核家族世帯と単身世帯の比率が逆転し本町は単身世帯の比率が低くなっています。

図 1-7 家族類型別世帯割合

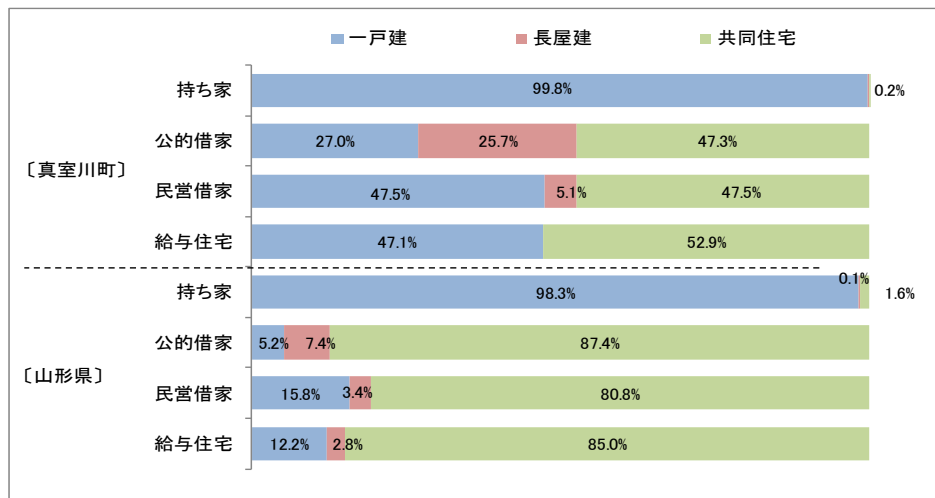


(国勢調査)

(4) 住宅の建て方

- ・持ち家のほとんどは一戸建となっています。
- ・公的借家は、共同住宅が 47.3%、次いで一戸建が 27.0%、長屋建が 25.7%の順となっています。
- ・民営借家は、一戸建と共同住宅が 47.5%となっています。
- ・県平均と比較すると、公的借家が一戸建や長屋建の割合が高くなっています。また、民営借家は一戸建の割合が高くなっており、総じて借家関連は共同住宅の割合が低いといえます。

図 1-9 建て方別の割合



(国勢調査)

* その他（工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合等）を除く。

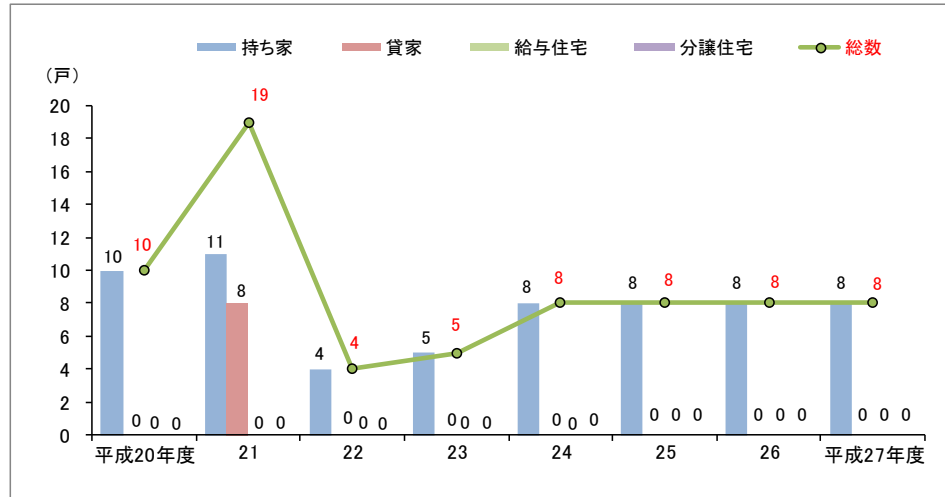
* 長屋建：二つ以上の住宅を一棟に建て連ね、各住宅が壁を共通にしそれぞれ別々に玄関を持つ構造。

* 共同住宅：一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用している構造や二つ以上の住宅を重ねて建てた構造。

(5) 住宅建設の動向

- ・最近4年間の新設住宅数は、持ち家8戸/年だけであり、貸家は平成21年度に8戸の建設がありました。
- ・給与住宅及び分譲住宅の新設戸数は、平成20年度以降は建設がありませんでした。

図 1-10 新設住宅戸数の推移



(建築統計年報)

3) 公営住宅等

(1) 町営住宅

真室川町の町営住宅は、種別が一般公営住宅の管理戸数合計は7団地、29棟、77戸であり、種別が単独住宅である子育て応援住宅は、平成28年度及び29年度で3棟12戸を建設する予定です。

表 1-2 町営住宅の概要

住宅名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
緑町住宅	公営	6	6	S34	木1	3K・2K
東町住宅	公営	7	7	S36・40	木1	3K
錦町住宅	公営	5	20	S48・49	簡1	3K
宮沢住宅	公営	1	12	S51	耐3	3K
梅の里1住宅	公営	1	12	S53	耐3	3K
梅の里2住宅	公営	1	12	S54	耐3	3K
駅西住宅	公営	8	8	H21	木2	2LDK
町営住宅(7団地)		29	77			
子育て応援住宅(建設中及び予定)	単独	3	12	H28・29	木2	2LDK

構造階数 木：木造、簡：簡易耐火構造、耐：耐火構造
 L：リビング D：ダイニング K：キッチン

(2) 県営住宅等

真室川町には、県営住宅等の町営以外の公営の住宅は立地していません。

4) 上位・関連計画

■ 山形県住生活基本計画（平成 24 年 3 月）

目標年次	平成 32 年度
基本方針	住宅に関わるすべての人の協働による住まいづくり
基本目標	目標 1 県民が安心して生活できる良質な住まいの確保 目標 2 県民ニーズに応じた多様な住宅供給の環境整備・住宅の適正な管理 目標 3 環境に配慮した住まいづくり 目標 4 地域づくりと連携した良好な住環境の形成
住宅施策の方向	目標 1 県民が安心して生活できる良質な住まいの確保 ①住宅リフォームの一層の促進 ②永く使える住宅の普及の促進（※：公営住宅に関する関連施策、以下同様） ③災害に強い住まいづくり ア）総合的な地震対策の推進 イ）治水対策及び土砂災害防止対策等による宅地の安全性の確保 ④住宅のユニバーサルデザイン化に関する普及・啓発（※） ⑤医療・介護サービスと連携した高齢者住宅の供給 ⑥建築法令の的確な運用 目標 2 県民ニーズに応じた多様な住宅供給の環境整備・住宅の適正な管理 ①ライフスタイルに応じて適切に住宅を選択できる環境整備 ア）ライフステージに柔軟に対応できるリフォームの促進 イ）新規宅地の需要をふまえた優良な住宅地の供給 ウ）様々な世帯構成に応じた新しい住まい方の実現に向けた取り組みへの支援 エ）中古住宅流通の活性化 オ）宅地建物取引業法に基づく不動産業者への指導 ②住宅の適正な管理の促進 ③民間賃貸住宅の居住水準の向上 ④住宅情報の積極的な発信・相談体制の充実 ア）建築・住宅関係団体やマスコミを通じた情報発信の強化 イ）住み手（県民）向けの講習会やセミナー開催への協力 ウ）住宅情報に関するポータルサイトの開設・運営 エ）相談体制の充実 ⑤住宅の確保が困難な世帯に対する支援（※） ⑥空き家対策の促進 ⑦住宅産業、技術者、職人の育成支援 目標 3 環境に配慮した住まいづくり ①低炭素社会に向けた住まいづくりの促進 ア）住宅の断熱化、省エネ化、再生可能エネルギー活用の促進 イ）県産木材の安定供給の確保と県産木材利用住宅の建設促進 ②山形の気候、風土に適した住まいづくり ア）克雪住宅の普及に向けた技術的支援 イ）「山形エコハウス」で用いられている設計手法や技術の普及 目標 4 地域づくりと連携した良好な住環境の形成 ①犯罪の防止に配慮した環境の整備 ②中心市街地活性化の取り組みと連動した「まちなか居住」の促進 ③地域の良好な景観の創出と保全 ④定住者誘導政策と連携した住まいづくり ⑤雪に強い住宅地の形成の促進

■ 第5次真室川町総合計画（平成23年3月）

計画期間	平成23年度～平成32年度
将来像	人が輝き 町が輝き 未来が輝く まむろ川
基本姿勢	人と地域と自然が輝く協働のまちづくり
基本目標と施策及び ●住宅に関する主な施策の概要	基本目標【いきいきと働き個性を創るまちづくり】 1. 産業の振興 2. 観光の振興 3. 真室川ブランドの創出 4. 自然環境保全の推進 基本目標【健康と福祉のまちづくり】 1. 保健・医療・福祉体制の充実 2. 元気な高齢者づくり対策の充実 3. 子育て支援の充実 4. 障がい者福祉の充実 5. 食育の推進 基本目標【心豊かな人と文化を育むまちづくり】 1. 学校教育の充実 2. 生涯学習の充実 3. 生涯スポーツの充実 4. 芸術文化の充実 5. 地域活動の推進 6. ボランティア・NPO活動の推進 基本目標【快適で安心できるまちづくり】 1. 道路網の整備 2. 交通体制の整備 3. 生活環境の整備 ●水道事業の未給水地区の解消に努める ●公共下水道区域内の公共下水道の早期完成に努める ●公共下水道区域外は合併処理浄化槽の積極設置 ●計画に基づく安全で快適な町営住宅整備に努める ●町営住宅の計画的修繕及び供給に努める ●若年層の定住を促進する町営住宅等の住環境整備に努める ●バリアフリー化など高齢者に配慮した住宅整備に努める ●安全・安心・快適な住環境の確保のため、補助制度による整備の促進を図る 4. 防災体制の整備 5. 克雪・利雪のまちづくり 6. 地球温暖化防止対策の推進 基本目標【ひと・もの・こころが交流するまちづくり】 1. 交流の推進 2. 情報ネットワークの活用推進 基本目標【健全財政のまちづくり】 1. 町民と協働のまちづくり 2. 健全な行財政の確立

2 住宅施策の課題

高齢者世帯増加への対応

- ・ 老年人口（65 歳以上）割合は、36.8%（平成 27 年）と年々増加しており、高齢者世帯割合も 72.7%（平成 27 年）まで進み、高齢化に対応した住宅、住環境施策が必要です。
- ・ また、高齢者世帯の増加とともに、高齢者単身世帯及び高齢者夫婦世帯も増加していることから、高齢者のみ世帯を考慮した住宅施策が必要です。

若年層の定住促進に向けた住環境整備への対応

- ・ 人口は年々減少しており、平成 27 年（国勢調査）には 8,137 人まで減少したため、人口減少に歯止めをかけるための定住促進に対応した住宅施策が必要です。
- ・ 近年、少子化が進行し子育て世帯の減少が進んでいることから、子育て世帯等に対する住宅・住環境施策や若年層の流出に歯止めをかけるための若者向けの住宅政策が必要です。
- ・ 定住促進策と同時に今後は、人口の減少とともに世帯数も減少している状況を踏まえ、今後の人口減少社会における、将来世帯数に対応した住宅施策が必要です。

セーフティネットの整備

- ・ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）（平成 19 年 7 月 6 日法律第 112 号）では、住宅確保要配慮者を低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供を育成する家庭その他など、住宅の確保で特に配慮を要する者としています。
- ・ 各種統計調査や関連計画データによれば、母子、父子世帯、単身高齢者、障がい者などが増加しており、それに伴い賃貸住宅入居動向も増えていることから、住宅確保要配慮者がスムーズに住宅を確保できるような施策が必要です。

良質な住宅ストックの形成促進

- ・ 民営借家の比率は低いことから、今後は多様化するライフスタイルに対応した良質な賃貸住宅の供給が求められてきます。

老朽化する町営住宅

- ・ 現段階で耐用年数を経過した町営住宅の住棟が 18 棟（60.0%）で 33 戸（39.8%）となっており、耐用年数を経過した住棟などは老朽化が進んでおり、これに対応した施策が必要となっています。

第2章 住宅施策の基本的な方針

1 基本理念

本町が目指すべき住まいづくりの理念を次のように設定します。

まちの活気を呼び戻すにぎわいのあるくらしの実現
～住まいを通して、まちがにぎわう 誰もが住みたい真室川～

「第5次真室川町総合計画」では、将来像を以下とし

人が輝き 町が輝き 未来が輝く まむろ川

真室川の基本姿勢では、

人と地域と自然が輝く協働のまちづくり

とし、本町の将来像を実現するためのまちづくりの基本目標を、次のように掲げています。

- ◇「いきいきと働き個性を創るまち」づくり
- ◇「健康と福祉のまち」づくり
- ◇「心豊かな人と文化を育むまち」づくり
- ◇「快適で安心できるまち」づくり
- ◇「ひと・もの・こころが交流するまち」づくり
- ◇「健全財政のまち」づくり

第5次真室川町総合計画の将来像と基本姿勢を受け、住宅施策においても、少子高齢化社会を迎え今後も人口減少が予想される中で、今ある住まいを長く大切に使い、住宅を家族や世代を超えたみんなの資産として活用していくことにより、だれもが安定して居住を確保できることが必要です。

また、ずっと住みつづけたいと感じる真室川とするためには、地域の豊かな自然環境や景観に配慮し、住み慣れた地域で暮らせる住まいづくりを進めていくことが重要です。

さらに、使いやすく、安全、安心に暮らせる住宅、住環境づくりを進めていくことが不可欠です。

以上を踏まえ、本町が目指す住まいづくりの理念・目標を、上記のように設定し、すべての町民が住宅や住環境づくりに「共に」参加するなかで、人々の繋がりを感じ、誰もが真室川町に住む誇りを感じあえる、魅力的で快適な住まいづくりを目指します。

2 基本目標

基本理念に基づき、住宅施策の課題に対応していくための基本的な目標として次の 4 つを掲げます。

目標 1. 誰もが安心して暮らすことのできる住まいづくり

1) 長期にわたり利活用される住環境づくり

今日の住宅づくりには、少子高齢社会、環境問題、防災、防犯などに対応できる、安全性、快適性、耐久性が確保された質の高い住宅づくりが求められています。さらに、深刻化する少子高齢社会にあっては、高齢期の安定した居住の確保、子育て期の世帯の入居に適した住宅の確保の面から、良質な住宅ストックが長期間維持活用されることが求められています。

そのために、多様な居住ニーズに対応できる良質な住宅ストックを確保する必要があり、性能の高い住宅づくりを目指すとともに、既存住宅ストックについても適正な維持管理、リフォーム等の実施により長期にわたり利活用される環境づくりを目指し、省エネ化・断熱化といった住宅の基本性能を向上させるリフォームに重点を置いた支援策を講じます。

2) 安心・安全な住まいづくり

住宅の耐震化への支援や地震をはじめとする災害に強い住宅、防犯・防火性能の高い住宅の普及促進など、安心・安全に暮らせる住まいづくりを目指します。

そのため、現在の耐震基準を満たしていない住宅の耐震化を進めるための総合的な対策を進め、耐震改修や耐震補強への支援を図ります。また、土砂災害警戒区域、ガケ地近接区域内の住宅移転に対する支援にも取り組んでいきます。

3) 人にやさしい住まいづくり

高齢者、障がい者をはじめ、子どもや妊婦も含めた誰もが安全、安心に暮らせるよう、町営住宅や民間住宅のバリアフリー化の推進を図ります。また、快適かつ安全に移動できるよう、公共施設をはじめとした住宅、市街地のユニバーサルデザインの推進、良好な室内環境の確保など、良質な住宅ストックの形成の推進を図ります。

4) 定住促進への取り組みと住まいづくり

県が進めている「すまいる山形暮らし情報館」と連携し、ＵＪＩターンなどで本町に居住を希望する人や、二地域居住のニーズに対応するため、地域の特色を活かした真室川町らしい生活を実現できるように、住宅や地域の情報を提供し、転入者に対しては住宅取得などの各種支援策による受け入れ体制を整備します。

また、空家や空地の増加は老朽化による倒壊の危険性だけでなく、火災や雪害等の防災面、あるいは防犯面・衛生面など、周辺の住環境に悪影響を及ぼし、地域の空洞化や景観の悪化に繋がる恐れがあります。そのため、増加する空家に対し、新規入居や施設への転用を図るとともに、空家情報の提供などにより有効活用を促進することで、空家の減少と地域活力の向上を図ります。さらには、利活用が困難な空家の撤去に向け、所有者等による処分を促す取り組みを県と連携して進めていきます。

目標２．誰もがゆとりと安らぎを得られる住環境づくり

１）快適に暮らせる住まい・住環境づくり

単身期から子育て期、子供の独立、高齢期などのライフステージによって求める住宅は異なり、ファミリー向け住宅や良質で低廉な高齢者向け賃貸住宅等の供給促進など、年代に応じた住宅の供給促進を図ります。

２）少子高齢社会に対応した住まい・住環境づくり

少子高齢化や居住ニーズの多様化、高度化に対応するため福祉施策等と連携し、個人の多様な価値観に応じた質の高い住まいを確保、維持できるよう支援していくことが必要です。

子育て世帯が適切な負担で適正な住まいを確保できるよう、良質な住宅の供給を促進するとともに、子育て世帯や高齢者世帯の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消や、様々なニーズに合わせて賃借できる民間住宅の市場形成と流通の促進など、誰にでも利用しやすい住まいづくりに取り組みます。

３）環境にやさしい住まいづくり

地球温暖化の原因の一つとされる温室効果ガスの削減に向けた低炭素社会の構築は、地球規模で取り組むべき課題となっていることから、住まいづくりにおいても環境への配慮を重要な柱に位置づけ推進していくことが必要です。

住宅においては、冷暖房と給湯に使用されるエネルギーが大きな比重を占めていることから、本町の地域特性を生かした自然エネルギー等の利用を促進し、環境に配慮した計画、設計の考え方を踏まえ、省エネルギー性能をはじめとする住宅の環境性能の向上を図り、地域産材を活用した地産地消を促す住まいづくりに取り組みます。さらには、住宅分野での再生可能エネルギー活用を促進するため、太陽光発電装置やペレットストーブなどの設置に対する支援策を充実させます。

目標３．地域特性に応じた魅力ある住まいづくり

１）活性化に資する市街地再生に寄与する住まいづくり

持続可能な地域社会の構築のためには、環境への負荷ならびに新たな社会資本の整備及び管理の負担をできる限り増大させないように配慮しながら、既存施設等を有効に活用した居住サービスを享受できるような地域づくりが必要です。

特に中心市街地では、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを推進し、自動車に過度に依存しない安全で安心して暮らせるまちづくりのために、都市計画・都市政策等と連携しながら、空洞化が進行している中心市街地の活力回復を目指し、まちなかの住環境の整備推進を図ります。

2) 個性ある良好な住環境づくり

既成市街地においては、安全性や快適性を高め、良好な居住環境の形成に努めます。郊外などの自然共生型の住宅地においては、自然と調和した居住空間の形成に努め、地域の立地特性に応じた居住の促進と良好な住環境づくりに取り組みます。

また、身近な公園、緑地や緑豊かな住環境整備の推進、住み慣れた地域で安心して暮らせる居住の促進と住環境づくりを推進します。

さらに、町と町民が一体となって、遊休農地や耕作放棄地等の空地を活用した雪の排出や、玄関から道路までの通路への融雪装置の設置、及び高齢者世帯に対する助け合い活動を促進し、人と人とのふれあいの中で、雪と上手につきあう住環境整備を推進します。

3) 暮らしやすい住環境づくり

身近なところで買物や医療、福祉サービス等を受けられる環境づくりや、高齢者や子供でも歩いていけるところに地域のコミュニティがある地方都市を目指し、ゆったりと暮らせる人間サイズの街や住環境を目指します。さらに、都市計画マスタープランの策定により、まちの将来像を明確にした上で、計画的に道路や公園等の公共施設、及び生活関連施設の整備を進めていくとともに、一定のまちづくりルールに基づき、都市基盤の計画的な整備を進めます。

また、地域木材を活用した木造住宅や地域特性にあった個性豊かな住まいづくりを推進します。

目標4. 住宅セーフティネット※の機能向上

1) 住宅セーフティネットの機能向上

急速に進む少子高齢化、低額所得者、災害被災者など社会的弱者の多様化等の社会経済情勢の変化を踏まえ、誰もが安定した居住を確保できるよう、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築するため、公的賃貸住宅のみならず、民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネット機能の向上を目指します。

2) 住宅セーフティネットの補完

特に居住の安定が図られるべき世帯（高齢者・障がい者・一人親・外国人等）が民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくりとして、それらの世帯の民間賃貸住宅への入居支援と住宅の確保を図り、障がいの有無や国籍・年齢にかかわらず、誰もが住み慣れた地域で自立的な生活を送ることができるようNPO法人等と連携した住宅セーフティネットを補完します。

※住宅セーフティネット：居住の面で困難な状況に陥った場合の援助や、そのような事態になることを防止する仕組み。住宅における弱者救済制度。（サーカスの綱渡りで張られる安全のための綱＝セーフティネット）

3 住宅施策の基本的方向

基本目標に沿った住宅施策の基本的な方向を以下に示します。

目標1. 誰もが安心して暮らすことのできる住まいづくり

1) 長期にわたり利活用される住環境づくり

- (1) 住宅の長寿命化と長期優良住宅の普及促進
- (2) 良質な住宅ストック形成の促進
- (3) 省エネ・断熱化等、住宅の基本性能を向上させるリフォームへの支援
- (4) 多様で魅力的な戸建て住宅供給の誘導

2) 安心・安全な住まいづくり

- (1) 耐震改修、耐震補強への支援
- (2) 土砂災害警戒区域、ガケ地近接区域内の住宅移転に対する支援
- (3) 防犯・防火性能の高い住宅の普及促進

3) 人にやさしい住まいづくり

- (1) 住宅のバリアフリー化の促進
- (2) ユニバーサルデザインによる建築物や道路等の整備の推進
- (3) 良好な室内環境が確保された住宅の普及促進

4) 定住促進への取り組みと住まいづくり

- (1) 空家等に関する情報収集と情報発信
- (2) U・J・Iターンや二地域居住の受け皿となる住宅改修・再生への支援
- (3) 利活用が困難な空家の撤去に向けた取り組み

目標2. 誰もがゆとりと安らぎを得られる住環境づくり

1) 快適に暮らせる住まい・住環境づくり

- (1) 住まいづくりに関する相談・情報提供体制の充実
- (2) 地域コミュニティの活性化

2) 少子高齢社会に対応した住まい・住環境づくり

- (1) 福祉施策等連携した多様な高齢者向け住宅の供給促進
- (2) 子育て世帯への良質な賃貸住宅の供給促進
- (3) 若年ファミリー層の定住促進に向けた支援

3) 環境にやさしい住まいづくり

- (1) 環境に配慮した住宅の普及促進
- (2) 再生可能エネルギー活用の促進
- (3) 地域産木材の利活用促進

目標3. 地域特性に応じた魅力ある住まいづくり

1) 活性化に資する市街地再生に寄与する住まいづくり

- (1) 活性化に資するまちなか居住の推進
- (2) まちなか空家の地域交流空間への再生

2) 個性ある良好な住環境づくり

- (1) 既成市街地における良好な居住環境の形成
- (2) 自然と調和した居住空間の形成
- (3) 身近な公園・緑地や緑豊かな住環境整備の推進

3) 暮らしやすい住環境づくり

- (1) 地方都市に合ったスローシティの中での住環境整備形成
- (2) 都市基盤の計画的な整備
- (3) 地域特性にあった木造住宅の推進

目標4. 住宅セーフティネットの機能向上

1) 住宅セーフティネットの機能向上

- (1) 町営住宅長寿命化計画に基づく事業の推進
- (2) 町営住宅の適切な管理運営と効率化
- (3) 町営住宅への適切な入居の推進

2) 住宅セーフティネットの補完

- (1) 要支援世帯の民間賃貸住宅への入居支援
- (2) 民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの補完
- (3) 住まいやまちづくりに関わる住民組織の育成と支援

第3章 町営住宅ストックの状況

1 町営住宅管理状況

1) 立地条件

- ・団地の立地状況は、真室川駅を中心とする都市計画用途地域内に緑町住宅・東町住宅・錦町住宅・駅西住宅・子育て応援住宅の5団地が立地しています。
- ・宮沢住宅・梅の里1住宅・梅の里2住宅の3団地は、真室川西部の都市計画区域内無指定の場所に立地しています。
- ・都市計画用途地域内に立地する5団地の用途地域は、全て第1種住居地域となっています。

2) 敷地条件

- ・最も敷地規模の大きいのは、東町住宅の4,185.35㎡となっていますが、5,000㎡以下で中程度の規模となっています。
- ・最も敷地規模が小さいのは、駅西住宅の1,391.54㎡の小規模団地となっています。
- ・敷地の所有形態は、緑町住宅・錦町住宅・宮沢住宅の3団地が借地となっています。
- ・建ぺい率及び容積率は、第1種住居地域の60%・200%の指定がされており、都市計画区域内無指定は70%・400%となっています。

表 3-1 立地及び敷地条件

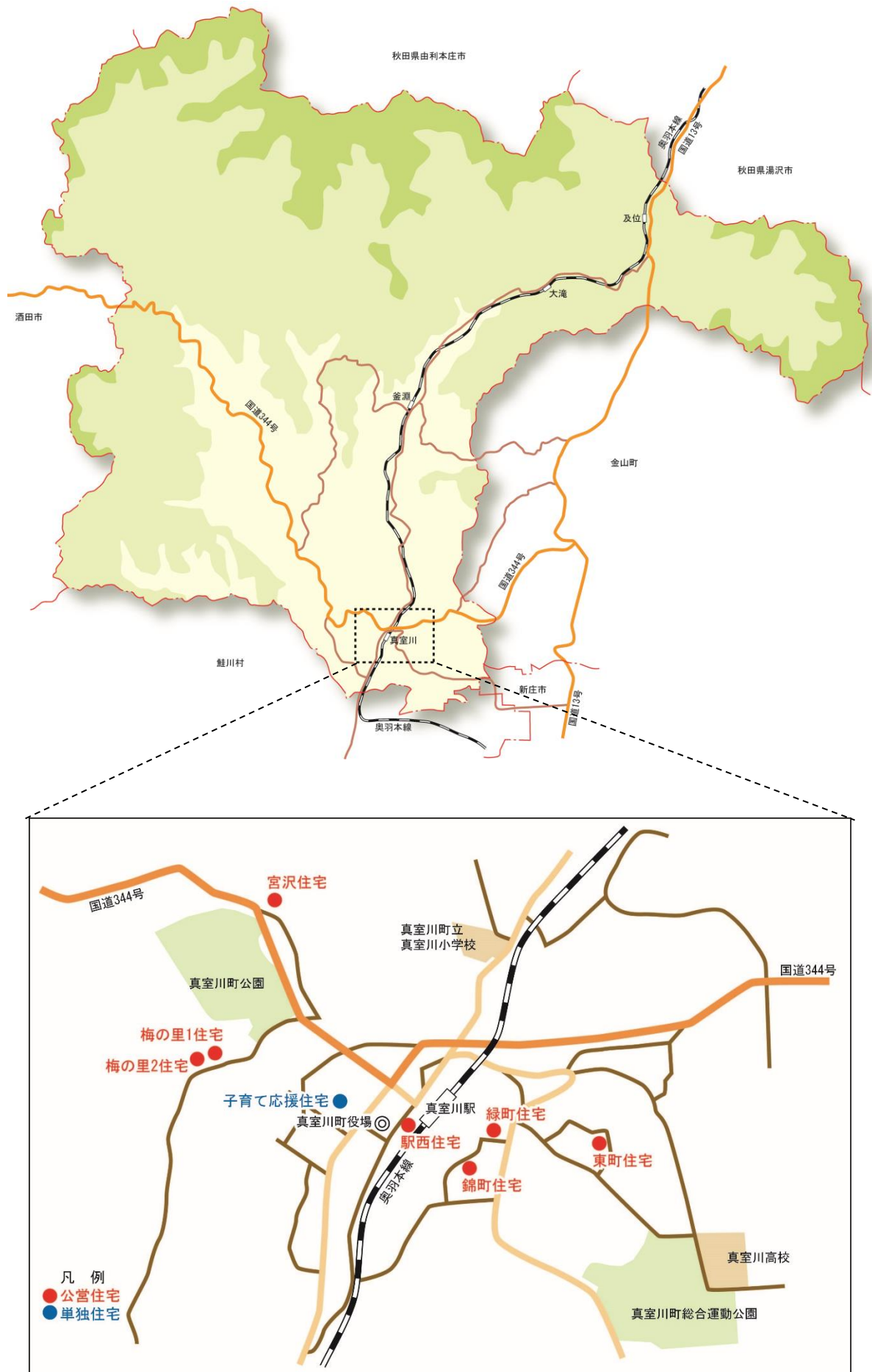
(棟・戸)

団地名	棟数	戸数	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域	所有 形態	建ぺい 率(%)	容積率 (%)
緑町住宅	6	6	大字新町 786 番 27	3,182.92	第1種住居地域	借地	60	200
東町住宅	7	7	大字平岡 862 番 21	4,185.35	第1種住居地域	町有地	60	200
錦町住宅	5	20	大字新町 775 番 11	4,056.90	第1種住居地域	借地	60	200
宮沢住宅	1	12	大字木ノ下 1125 番 70	1,730.00	都計区域内無指定	借地	70	400
梅の里1住宅	1	12	大字木ノ下 36 番 1	3,569.49	都計区域内無指定	町有地	70	400
梅の里2住宅	1	12	大字木ノ下 36 番 3		都計区域内無指定	町有地	70	400
駅西住宅	8	8	大字新町 130 番 6	1,651.82	第1種住居地域	町有地	60	200
子育て応援住宅	3	12	大字新町 213 番 2	3963.09	第1種住居地域	町有地	60	200

※梅の里1住宅と梅の里2住宅は、同一敷地に立地しています。

※子育て応援住宅は、現在の計画戸数です。

図 3-1 町営住宅位置



3) 共同施設等

(1) 共同施設

- ・全 8 団地のうち、集会所が設置されているのは 0 団地 (0.0%)、児童遊園が設置されているのは 0 団地 (0.0%) で、集会所及び児童遊園が設置されている団地はありません。
- ・全 8 団地のうち、駐車場が設置されているのは 8 団地 (100.0%) で、全ての団地に駐車場が設置されています。

表 3-2 共同施設設置状況

(団地)

集会所		児童遊園		駐車場	
0	0.0%	0	0.0%	8	100.0%

(平成 29 年 1 月 1 日現在)

(2) 排水処理状況

- ・全 8 団地のうち、公共下水で処理しているのは 3 団地 (37.5%) であり、集合浄化槽処理は 3 団地となっており、6 団地は水洗化が図られています。残る 2 団地 (25.0%) は未だ汲取による汚水処理を行っています。

表 3-3 排水処理状況

(団地)

公共下水		集合浄化槽		汲取	
3	37.5%	3	37.5%	2	25.0%

(平成 29 年 1 月 1 日現在)

表 3-4 共同施設等

(棟・戸・台)

団地名	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場 (台)	排水処理
緑町住宅	6	6	無	無	6	汲取
東町住宅	7	7	無	無	7	汲取
錦町住宅	5	20	無	無	20	公共下水
宮沢住宅	1	12	無	無	12	集合浄化槽
梅の里 1 住宅	1	12	無	無	12	集合浄化槽
梅の里 2 住宅	1	12	無	無	12	集合浄化槽
駅西住宅	8	8	無	無	8	公共下水
子育て応援住宅	1	6	無	無	12	公共下水
合 計	30	83			89	

(平成 29 年 1 月 1 日現在)

4) 住棟別管理状況

(1) 建設年度別状況

- ・新たに耐震設計基準が改正された昭和 56 年以前に建築された住宅は、21 棟(70.0%)69 戸(83.1%)です。

表 3-5 建設年度別棟数・戸数

(棟・戸)

昭和39年以前		昭和40～55年		昭和56年以降	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
9	9	12	60	9	14
30.0%	10.8%	40.0%	72.3%	30.0%	16.9%

(平成 29 年 1 月 1 日現在)

(2) 構造階数別状況

- ・構造階数別に見ると、木造平屋が 43.3%で最も多く、次いで木造 2 階が 30.0%となっています。

表 3-6 構造階数別棟数

(棟)

木造平屋	木造 2 階	簡易耐火平屋	耐火構造 3 階
13	9	5	3
43.3%	30.0%	16.7%	10.0%

簡易耐火構造（コンクリートブロック造） 耐火構造（鉄筋コンクリート造） (平成 29 年 1 月 1 日現在)

(3) 住戸規模別状況

- ・住戸規模別に見ると、50～60 ㎡未満が 28.9%で最も多く、次いで 40～50 ㎡未満が 24.1%、40 ㎡未満が 15.7%となっています。

表 3-7 住戸規模別戸数

(戸)

40 ㎡未満	40～50 ㎡未満	50～60 ㎡未満	60～70 ㎡未満	70 ㎡以上
13	20	24	12	14
15.7%	24.1%	28.9%	14.4%	16.9%

(平成 29 年 1 月 1 日現在)

表 3-8 住棟別住戸規模等

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(㎡)
緑町住宅	公営	S34	木 1	5	5	3K	37.2
	公営	S34	木 1	1	1	2K	29.7
東町住宅	公営	S36	木 1	3	3	3K	37.2
	公営	S40	木 1	4	4	3K	37.2
錦町住宅	公営	S48	簡 1	3	12	3K	41.5
	公営	S49	簡 1	2	8	3K	41.5
宮沢住宅	公営	S51	耐 3	1	12	3K	52.3
梅の里 1 住宅	公営	S53	耐 3	1	12	3K	56.0
梅の里 2 住宅	公営	S54	耐 3	1	12	3K	67.0
駅西住宅	公営	H21	木 2	8	8	2LDK	78.2
子育て応援住宅	単独	H28	木 2	1	6	2LDK	85.1
合 計				30	83		

L：リビング D：ダイニング K：キッチン

(平成 29 年 1 月 1 日現在)

(4) 耐用年数経過状況

- ・耐用年数の経過状況を見ると、現段階で耐用年数を経過しているのは 18 棟(60.0%)、33 戸(39.8%)であり、半数以上の住棟が耐用年数を経過しています。また、現段階で耐用年数の 1/2 を経過しているのは 3 棟(10.0%)、36 戸(43.4%)となっています。

表 3-9 耐用年数経過状況

(棟・戸)

1/2 を経過		計画期間内に経過		現状で経過	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
3	36	0	0	18	33
10.0%	43.4%	0.0%	0.0%	60.0%	39.8%

耐用年数 木造：30 年 簡易耐火構造：平屋建 30 年・2 階建 45 年 耐火構造：70 年 (平成 29 年 1 月 1 日現在)

表 3-10 耐用年数経過状況

団地名	種別	建設 年度	構造 階数	経過 年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現状で経過	
							棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
緑町住宅	公営	S34	木 1	57	5	5					5	5
	公営	S34	木 1	57	1	1					1	1
東町住宅	公営	S36	木 1	55	3	3					3	3
	公営	S40	木 1	51	4	4					4	4
錦町住宅	公営	S48	簡 1	43	3	12					3	12
	公営	S49	簡 1	42	2	8					2	8
宮沢住宅	公営	S51	耐 3	40	1	12	1	12				
梅の里 1 住宅	公営	S53	耐 3	38	1	12	1	12				
梅の里 2 住宅	公営	S54	耐 3	37	1	12	1	12				
駅西住宅	公営	H21	木 2	7	8	8						
子育て応援住宅	単独	H28	木 2	0	1	6						
合 計					30	83	3	36	0	0	18	33

(平成 29 年 1 月 1 日現在)

(5) 設備等の状況

①浴室設置状況

・浴室は、風呂付が 41.0%、浴室のみが 59.0%、浴室のない住戸は 0% ではありません。

②給湯設備(3 箇所以上)設置状況 (※3 箇所給湯とは浴室・洗面・台所をさします。)

・3 箇所給湯設備が設置されている住戸は 41.0% であり、約 6 割の住戸は 3 箇所給湯になっていません。

③トイレ水洗化状況

・トイレの水洗化が図られている住戸は 84.3% であり、13 戸(15.7%)については未整備の状態です。

表 3-11 設備等状況

(戸)

浴室				3 箇所給湯			トイレ水洗化		
風呂付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
34	49	0	83	34	49	83	70	13	83
41.0%	59.0%	0.0%	100.0%	41.0%	59.0%	100.0%	84.3%	15.7%	100.0%

(平成 29 年 1 月 1 日現在)

表 3-12 設備等状況

(戸)

団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	浴室			3 箇所給湯		トイレ水洗化	
					風呂付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
緑町住宅	公営	S34	5	5		5			5		5
	公営	S34	1	1		1			1		1
東町住宅	公営	S36	3	3		3			3		3
	公営	S40	4	4		4			4		4
錦町住宅	公営	S48	3	12	12			12		12	
	公営	S49	2	8	8			8		8	
宮沢住宅	公営	S51	1	12		12			12	12	
梅の里 1 住宅	公営	S53	1	12		12			12	12	
梅の里 2 住宅	公営	S54	1	12		12			12	12	
駅西住宅	公営	H21	8	8	8			8		8	
子育て応援住宅	単独	H28	1	6	6			6		6	
合 計			30	83	34	49	0	34	49	70	13

(平成 29 年 1 月 1 日現在)

3 町営住宅の課題

老朽化する町営住宅

- ・昭和 56 年以前に建設された町営住宅の棟数が 70.0%であり、また、耐用年数を経過している住棟が 60.0%あります。
- ・構造的に見ると、6 割を超える木造平屋及び簡易耐火平屋の老朽化が進行しており、このため、老朽化した木造平屋及び簡易耐火構造平屋の町営住宅については、建替えや用途廃止等の活用手法を適切に選択し、実施していく必要があります。

共同施設等の充実・整備

- ・トイレが水洗化されていない団地は 2 団地 13 戸で 15.7%あるため、合併浄化槽への改善工事や公共下水等が整備予定されている地区については接続計画を進める必要があります。
- ・全 8 団地のうち、集会所が設置されているのは無く、また、児童遊園も全ての団地において設置されていません。
- ・集会所、児童遊園はある程度の規模を有する団地に必要であり、駐車場は一戸に一台を確保し、来訪者用の駐車スペース確保も求められています。

住宅設備の充実・整備

- ・3 箇所給湯設備が未整備の住戸も 59.0%あります。
- ・一定の居住水準を確保するための住宅設備の充実が求められています。

町営住宅の改善と長寿命化

- ・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町営住宅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及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、町営住宅の長寿命化を図る必要があります。

第4章 町営住宅ストック活用計画

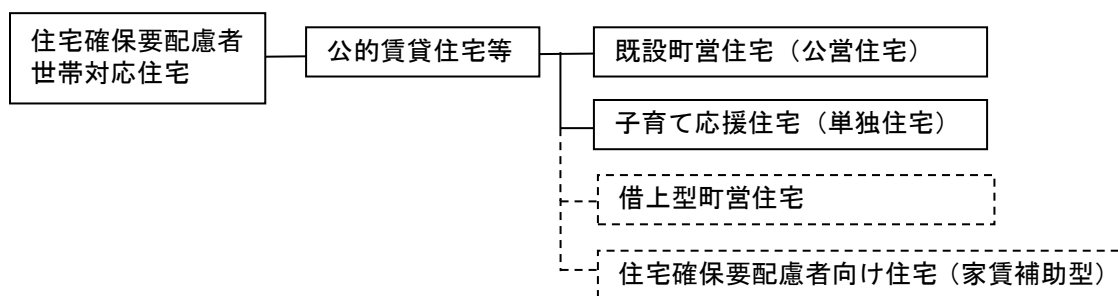
1 公的賃貸住宅等の供給方針

1) 住宅セーフティネットの考え方

「住宅セーフティネット法」に基づく、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」において、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）については、既存の公的賃貸住宅（公営住宅等）の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。

真室川町においては、住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、既設町営住宅（公営住宅）を住宅確保要配慮者世帯対応住宅として位置づけ、既存町営住宅ストックの有効活用と既存民間賃貸住宅を活用した住宅の供給を図ることにより、「住宅セーフティネット」の構築を目指します。

住宅セーフティネットの体系



○借上型町営住宅

民間の土地所有者等が建設する、又は所有する賃貸住宅を借上げ、町営住宅（公営住宅）として転貸する住宅。

○住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（家賃補助型）

民間の土地所有者等が所有する賃貸住宅で、一定の家賃補助の対象となる、主な住宅確保要配慮者向けの住宅。

■今後検討が必要な町営住宅と民間賃貸住宅との連携による整備

老朽化が進む町営住宅の再生も大きな課題である一方で、町の財政状況も厳しさを増し町営住宅の円滑な供給が困難となってくることも想定されます。また、今後多様化する居住ニーズに対応するためには、既設の町営住宅ストックだけではカバーしきれない状況も生じてくるものと考えられます。

このため、真に住宅を必要としている世帯のために民間住宅の借上げや買取り手法も検討しながら町営住宅の戸数確保に努めるとともに、家賃補助等による住宅困窮者の民間賃貸住宅の入居促進などを進めていく必要があります。

2) 町営住宅ストック活用の基本目標

町営住宅が抱える問題を解決するため、今後 10 年間のストック活用に関する基本的な目標を掲げます。

基本目標 1 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給

(1) 自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住めない世帯への対応

現在、最低居住面積水準に満たない民営借家・給与住宅に住み、自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住むことが困難な世帯を対象とした住宅の供給を図ります。

最低居住面積水準

単身者	25 m ²	2 人以上の世帯	$10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$
-----	-------------------	----------	--

住生活基本計画（全国計画）

(2) 高齢者、障がい者、子育て世帯への対応

高齢者、障がい者、子育て世帯等を対象とした住宅の供給と居住環境の提供を図り、いつでも安定した居住が確保できる住宅セーフティネットの充実を図ります。

(3) 緊急時に対応した住宅の確保

DV 被害者（配偶者等からの暴力被害者）や被災時の一時的住宅困窮者等に対する空住戸の確保など、緊急時に対応した住宅の確保を図ります。

基本目標 2 入居需要と適正管理を踏まえた住宅ストックの活用

(1) 小規模団地で老朽化した団地の建替え、用途廃止

需要のバランスを踏まえつつ、著しく老朽化した小規模団地の建替え、用途廃止を行い、管理がしやすく、居住水準が高い住宅を供給します。

また、用途廃止に伴う住宅跡地を活用し、良好な住宅地の形成を図ります。

(2) 居住水準及び居住環境の向上を図る改善の実施

住宅の老朽化に対応して、入居者の意識に配慮しつつ、居住性向上や長寿命化を目的とした改善を進め、快適に居住できる住宅の供給を図ります。

(3) 管理コストの縮減

日常点検、修繕・改善等に関する計画的な実施体制を構築し、維持管理に要する費用を縮減するとともに、ライフサイクルコスト(LCC)*に配慮した設計・工法を導入し、適切な耐久性の確保に努めて住宅の長寿命化を図り、管理コストの縮減を進めます。

※ライフサイクルコスト(LCC)：建物の設計費用・建築費用から光熱費、修繕費、保全費の維持管理費用や最後の解体・廃棄する費用までの、建物の全生涯に要する費用の総額。

基本目標３ 安全で暮らしやすい住宅づくり

（１）安心して暮らせる居住環境の確保

バリアフリー化等の福祉対応や防火、避難等の安全性確保を目的とした改善や公園、開放的なオープンスペースの設置など、居住者の交流や周辺を含めたコミュニティが形成され、安心して暮らせる居住環境の確保を図ります。

（２）利便性の高い住宅ストックの確保

公共公益施設や生活施設が集積する場所にある住宅の建替え、改善を推進し、日常生活の利便性の高い住宅ストックの確保を図ります。

（３）福祉施策との連携

福祉施策との連携により、福祉サービス環境が確保され、介護がしやすく、高齢者にも使いやすい住宅の供給を図り、安心して生活できる居住環境づくりを進めます。

（４）環境と調和する住宅の供給

県産材や再生建築資材の利用と建設廃棄物の減量等により、循環型社会を形成する一助となる住宅づくりを進め、地域の気候、風土、環境に配慮し、環境の負荷を軽減する住宅の供給を図ります。

基本目標４ 入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の活用

（１）各年代層がいっしょに住む多様なコミュニティの形成

ファミリー層だけでなく、増加する単身者や夫婦のみの高齢者世帯等それぞれの世帯構成に対応できる住戸を供給するとともに、各年代層がいっしょに住む多様なコミュニティの形成を図ります。

（２）入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給

建替えに合わせ、高齢者単身等の小規模世帯に対応した住宅の供給をはじめ、少子化を踏まえた若い世代の子育てを支援できるような比較的ゆとりのあるファミリー世帯向けなど、適正なタイプの住宅供給を図ります。

（３）適正入居の促進

高齢者世帯、単身者世帯等の世帯構成に応じた適切な住戸への住み替えや真に住宅に困窮する世帯が入居できるよう、収入超過世帯に対する適正入居の促進を図ります。

2 整備水準

1) 基本的な整備水準

敷地、住宅、共同施設の基本的な整備水準は、「真室川町町営住宅管理条例」及び「同施行規則（町営住宅及び共同施設の整備基準）」に準拠するものとします。ただし、一戸の床面積の合計は、「住生活基本計画（全国計画）」で示す、都市居住型誘導居住面積水準の 40 ㎡以上とします。

表 4-1 基本的な整備水準

項 目		内 容
敷地の基準	位置の選定	・災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。
	敷地の安全等	・地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。 ・雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。
住宅の基準	住棟等の基準	・住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮して配置する。
	住宅の基準	・住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。 ・住宅には、原則として外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の床及び外壁の開口部には、原則として当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、原則として劣化の軽減を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、原則として構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講じる。
	住戸の基準	・一戸の床面積の合計（共同住宅は共用部分の床面積を除く）25 ㎡以上 ・給水、排水及び電気設備並びに便所を設ける。 ・原則として炊事、入浴、ガス及びテレビジョン受信の設備並びに電話配線を設ける。 ・原則として居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置を講じる。
	住戸内の各部	・原則として移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。
	共用部分	・通行の用に供する共用部分には、原則として高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じる。
	附帯施設	・入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮して必要な自転車置場、物置、ごみ置場等を設ける。
共同施設の基準	児童遊園	・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする。
	集会所	・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。
	広場及び緑地	・位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮する。
	通路	・通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。 ・通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。

（町営住宅及び共同施設の整備基準）

２）高齢者に配慮した整備水準

高齢者に配慮した整備水準は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成 21 年国土交通省告示）に準拠します。

「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の趣旨

この指針は、高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って心身の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるよう、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すとともに、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者が住み続けるために必要とされる、当該居住者の状況に応じた個別の住宅の設計上の配慮事項を示すものである。

○指針第2～第4

高齢者が基本生活行為を行うことを容易にするために、住宅の専用部分に関する部屋の配置、段差、手すり、通路及び出入り口の幅員、各室の広さ、設備等の設計上の配慮事項と、住宅の共用部分及び屋外部分に関する設計上の配慮事項を示すものとする。

また、事項によっては、上記の基本的な措置等に係る仕様を基本レベルとして示すとともに、高齢者の移動等に伴う転倒、転落等の防止に特に配慮した措置又は介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置等に係る仕様を推奨レベルとして示すものとする。

○指針第5

現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者がいる場合には、一般的に必要な設計上の配慮事項を前提としつつ、当該居住者の状況に応じ、さらに設計上の配慮が必要となる場合がある。このため、この指針の第5には、このような設計上の配慮に係る考え方を示すものとする。なお、この指針は、社会状況の変化や技術の進展等を踏まえ、必要に応じて見直すものとする。

3 町営住宅目標ストック数

1) スtock数の考え方

町営住宅の目標ストック数は、「公営住宅」と「単独住宅」に分けて、下記のような考え方に基づいて目標ストック数を設定します。

表 4-2 町営住宅ストック数の考え方

	考え方
公営住宅ストック数の考え方	平成 25 年度の計画を継承して、公的援助を必要とする要配慮世帯に対応する住戸数とする。
単独住宅ストック数の考え方 (子育て応援住宅)	子育て世帯(小学生以下の子がいる夫婦世帯又は妊婦がいる夫婦世帯)に対して良質な住宅を提供し、子どもを安心して育てることのできる子育て応援住宅数は、「公的援助を必要とする要配慮世帯に対応する住戸数」とは別枠とし、需要を勘案して定める。

2) 目標ストック数の設定

町営住宅の目標ストック数は、以下のとおりとします。

公営住宅目標ストック数	74 戸
-------------	------

単独住宅目標ストック数	12 戸
-------------	------

3) 住棟別ストック活用計画

住棟別のストック活用計画は、平成 25 年度の計画を継承して、以下のとおりとします。

表 4-12 スtock活用計画

(棟・戸)

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	目標年次戸数
緑町住宅	公営	S34	木 1	5	5	建 替	5	0	1	5
	公営	S34	木 1	1	1	建 替				
東町住宅	公営	S36	木 1	4	4	建 替	5	0	3	5
	公営	S40	木 1	4	4	建 替				
錦町住宅	公営	S48	簡 1	3	12	維持管理		12		12
	公営	S49	簡 1	2	8	維持管理		8		8
宮沢住宅	公営	S51	耐 3	1	12	維持管理		12		12
梅の里第 1 住宅	公営	S53	耐 3	1	12	維持管理		12		12
梅の里第 2 住宅	公営	S54	耐 3	1	12	維持管理		12		12
駅西住宅	公営	H21	木 2	8	8	維持管理		8		8
合 計				30	78		10	64	4	74

※上記表は、平成 25 年度計画の内訳

4 建替事業の方針

1) 基本方針

建替えは、町営住宅ストック活用計画で「建替」とした2団地、13棟13戸（平成27年度に1棟1戸用途廃止済）を対象とし、以下の方針に基づき実施します。

- 基本的な整備水準については、「町営住宅及び共同施設の整備基準」に準じたものとし検討します。
- 高齢者の入居に配慮し、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」に準じたものとし検討します。
- 建替実施に当たっては、安心・安全で子育て世帯に配慮した住居環境を検討します。
- 入居者意識調査結果を参考に満足度を得られる住宅整備を目指します。

表 4-13 団地別人員構成

（世帯）

団地名	一般世帯（65歳未満）				高齢者世帯（65歳以上）			
	単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
緑町住宅	2	2	1	5	1			1
東町住宅	2	1	1	4	2	1	1	4

（平成25年8月1日現在）

2) 建替実施の方針

緑町住宅及び東町住宅団地建替

緑町住宅及び東町住宅の2団地を対象に、公営住宅の団地建替を計画します。

建替計画戸数は、町営住宅将来必要ストック数である74戸を目標に、ストック活用において維持管理とした64戸では不足する10戸を、緑町住宅及び東町住宅の合計建替戸数として予定します。

緑町住宅は借地であるため用地を所有者へ返還し、建替用地の選定は町有地での非現地建替団地整備を目指します。また、東町住宅の建替えに当たっても、入居者の仮移転負担を軽減するため、新規町有地への非現地建替等の手法も検討しながら団地整備を目指します。

住戸形式については、それぞれの敷地の有効活用を図れるように構造及び階数について多面的に検討し、駐車場や広場などの共有スペースや十分な除排雪スペースのある住環境づくりに努めます。

表 4-14 建替えに係る事業計画

団地名	種別	棟数	戸数	構造	建設年度	建替予定年度	備 考
緑町住宅	公営	6	6	木1	S34	平成33～35年度	町有地において非現地建替 5戸建設予定
東町住宅	公営	8	8	木1	S36・40	平成33～35年度	現地建替及び新規町有地における非現地 建替も検討する 5戸建設予定
合計		14	14				建替10戸予定

※上記表は、平成25年度計画の内訳

第5章 公営住宅維持管理計画

1 長寿命化を図るべき公営住宅

現在の町営住宅（建設予定を含む）は、8 団地、32 棟 89 戸で、内訳は公営住宅が 29 棟 77 戸、単独住宅が 3 棟 12 戸です。

このうち、本計画期間における維持管理の対象を、老朽化が進む公営住宅のうち 5 団地、16 棟 64 戸とし、計画的な建替や効率のかつ円滑な更新を実現するため、予防保全的な維持管理を推進し、長寿命化を図ることとします。

表 5-1 計画期間内における町営住宅管理計画＜公営住宅＞

対 象		合計
公営住宅 管理戸数（平成 29 年 1 月 1 日現在）		77 戸
	新規整備事業予定戸数	0 戸
	維持管理予定戸数	64 戸
	うち計画修繕対応戸数	28 戸
	うち改善事業予定戸数	36 戸
	個別改善事業予定戸数	36 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸
	うちその他住戸	0 戸
	建替予定戸数	10 戸
用途廃止予定戸数		3 戸

表 5-2 維持管理対象団地

団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	活用手法	棟数	戸数	修繕戸数	改善戸数
錦町住宅	公営	S48	簡 1	30	43	維持管理	3	12	12	
	公営	S49	簡 1	30	42	維持管理	2	8	8	
宮沢住宅	公営	S51	耐 3	70	40	維持管理	1	12		12
梅の里第 1 住宅	公営	S53	耐 3	70	38	維持管理	1	12		12
梅の里第 2 住宅	公営	S54	耐 3	70	37	維持管理	1	12		12
駅西住宅	公営	H21	木 2	30	7	維持管理	8	8	8	
合 計							16	64	28	36

2 対象団地の状況

1) 団地別状況

維持管理対象 5 団地の管理状況及び主な修繕履歴は、以下のとおりです。

表 5-3.1 団地別状況

団地名			錦町住宅	宮沢住宅	
敷地条件			所在地	大字新町 775 番 11	大字木ノ下 1125 番 70
			面積（㎡）	4056. 90	1730. 00
			所有形態	借地	借地
			地域地区等	第 1 種住居地域	都計区域内無指定
			建ぺい率（％）	60	70
			容積率（％）	200	400
生活環境			日照・通風等	良好	良好
			交通環境	真室川駅から 1. 2 km、最寄りのバス停 0. 4km	真室川駅から 1. 0 km、最寄りのバス停 0. 3km
			教育環境	真室川小 1. 4km、真室川中 3. 1km	真室川小 1. 4km、真室川中 0. 9km
			福祉環境	たんぽぽこども園(保育所)1. 2km	たんぽぽこども園(保育所)1. 6km
			医療環境	町立真室川病院 1. 4km	町立真室川病院 1. 9km
住棟			棟数（棟）	5	1
			戸数（戸）	20	12
			建設年度	S48・49	S51
			構造階数	簡 1	中耐 3
屋外・外構	供給処理方式	給水	水道直結	水道直結	
		排水	公共下水道	集合浄化槽	
		ガス	個別 LP ガス供給	集中 LP ガス供給	
	共同施設	集会所	無	無	
		児童遊園	無	無	
	附帯施設	駐車場（台）	20	12	
		駐輪場	無	有	
		物置	有	有	
		ごみ置場	1 箇所	1 箇所	
	外灯	有 3 灯	有 1 灯+外壁 2 灯		
	防火施設	消火栓	有	無	
		防火水槽	無	有	
	供給処理施設	受水槽・ポンプ	無 水道直結	無 水道直結	
		高架水槽	無	無	
		プロパン庫	無	有	
	敷地・通路	手摺	無	無	
		スロープ	無	無	
		段差・階段	無	無	
	屋外配管	給水管仕様	SGP-VA	SGP-VA	
		排水管仕様	VU	VU	
ガス管仕様		—	SGP-白		
修繕・改善履歴			H20:物置改修 H21:物置改修 H28:給排水管改修・水周り改修、下水道接続	H14:給水方式変更・防犯灯改修 H17:浄化槽改修・汚水排水管改修 物置改修・ガス管改修 H18:防犯灯修理 H25:排水管改修	

VU:硬質塩化ビニル管(薄肉) SUS304:ステンレス鋼鋼管 SGP-VA:硬質塩化ビニルライニング鋼管
SGP-PB:ポリエチレン粉体ライニング鋼管 SGP-白:配管用炭素鋼管(白ガス管:亜鉛メッキ) 以下同様

表 5-3.2 団地別状況

団地名		梅の里第 1 住宅		梅の里第 2 住宅		
敷地条件		所在地	大字木ノ下 36 番 1		大字木ノ下 36 番 3	
		面積（㎡）	3569. 49 （敷地は第 1 及び第 2 の共用敷地面積）			
		所有形態	町有地		町有地	
		地域地区等	都計区域内無指定		都計区域内無指定	
		建ぺい率（%）	70		70	
		容積率（%）	400		400	
生活環境		日照・通風等	良好		良好	
		交通環境	真室川駅から 1. 0 km、最寄りのバス停 0. 1km		真室川駅から 1. 0 km、最寄りのバス停 0. 1km	
		教育環境	真室川小 1. 4km、真室川中 1. 7km		真室川小 1. 4km、真室川中 1. 7km	
		福祉環境	たんぼぼこども園(保育所) 1. 5km		たんぼぼこども園(保育所) 1. 5km	
		医療環境	町立真室川病院 1. 8km		町立真室川病院 1. 8km	
住棟		棟数（棟）	1		1	
		戸数（戸）	12		12	
		建設年度	S53		S54	
		構造階数	中耐 3		中耐 3	
屋外・外構	供給処理方式	給水	水道直結		水道直結	
		排水	集合浄化槽		集合浄化槽	
		ガス	集中 LP ガス供給		集中 LP ガス供給	
	共同施設	集会所	無		無	
		児童遊園	無		無	
			無		無	
	附帯施設	駐車場（台）	12		12	
		駐輪場	有		有	
		物置	有		有	
		ごみ置場	1 箇所（梅の里第 2 と共用）		1 箇所（梅の里第 1 と共用）	
		外灯	有 外壁 2 灯		有 外壁 2 灯	
	防火施設	消火栓	無		無	
		防火水槽	有		有	
	供給処理施設	受水槽・ポンプ	無 水道直結		無 水道直結	
		高架水槽	無		無	
		プロパン庫	有		有	
	敷地・通路	手摺	無		無	
		スロープ	無		無	
		段差・階段	無		無	
	屋外配管	給水管仕様	SGP-VA		SGP-VA	
		排水管仕様	VU		VU	
		ガス管仕様	SGP-白		SGP-白	
	修繕・改善履歴		H14:給水方式変更・防犯灯改修 H17:物置改修 H22:浄化槽改修		H14:給水方式変更・防犯灯改修 H17:物置改修 H23:浄化槽改修	

表 5-3.3 団地別状況

団地名			駅西住宅	
敷地条件			所在地	大字新町 130 番 6
			面積（㎡）	1,651.82
			所有形態	町有地
			地域地区等	第 1 種住居地域
			建ぺい率（%）	60
			容積率（%）	200
生活環境			日照・通風等	良好
			交通環境	真室川駅から 0.1 km、最寄りのバス停 0.1km
			教育環境	真室川小 0.8km、真室川中 2.0km
			福祉環境	たんぼぼこども園(保育所)1.0km
			医療環境	町立真室川病院 1.3km
住棟			棟数（棟）	8
			戸数（戸）	8
			建設年度	H21
			構造階数	木 2
屋外・外構	供給処理方式	給水	水道直結	
		排水	公共下水道	
		ガス	—（オール電化住宅）	
	共同施設	集会所	無	
		児童遊園	無	
	附帯施設	駐車場（台）	12	
		駐輪場	無	
		物置	無	
		ごみ置場	1 箇所	
		外灯	有 2 灯	
	防火施設	消火栓	無	
		防火水槽	無	
	供給処理施設	受水槽・ポンプ	無 水道直結	
		高架水槽	無	
		プロパン庫	—（オール電化住宅）	
	敷地・通路	手摺	無	
		スロープ	無	
		段差・階段	無	
	屋外配管	給水管仕様	SGP-PB	
		排水管仕様	VU	
		ガス管仕様	—	
修繕・改善履歴				

2) 住棟別状況

維持管理対象5団地の住棟別管理状況及び主な修繕履歴は、以下のとおりです。

表 5-4.1 住棟別状況

団地名		錦町住宅		宮沢住宅
住棟番号		1. 2. 3	4. 5	1
戸数		12	8	12
建設年度		S48	S49	S51
構造階数		簡1	簡1	耐3
構造形式		PC版組立	PC版組立	RC造
住棟形式		長屋型	長屋型	階段室型
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根（緩勾配）
バルコニー・ベランダ		—	—	有
間取り		3K	3K	3K
住戸面積(㎡)		41.5	41.5	52.3
電気容量(A)		15～30	15～30	20～30
住戸	浴室形態	一体型UB	一体型UB	据置バランス釜
	浴室防水仕様	ユニットバスタル	ユニットバス	防水モルタル
	給湯	3箇所給湯	3箇所給湯	無
	トイレ水洗化	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺	無	無	有
	トイレ手摺	無	無	有
	階段手摺	—	—	—
	玄関段差	有	有	有
	浴室段差	無	無	有
	床段差	無	無	有
	バルコニー手摺仕様	—	—	スチール
	バルコニー避難設備	—	—	—
	給水管仕様	SGP-VA	SGP-VA	SGP-VA
	排水管(雑排水)仕様	VU	VU	VU
	排水管(汚水)仕様	VU	VU	VU
	ガス管仕様	SGP-白	SGP-白	SGP-白
共用部分	エレベーター	—	—	無
	スロープ	—	—	無
	外壁仕様	アクリルリシン吹付	アクリルリシン吹付	アクリルリシン吹付
	屋根仕様	カラーGL鋼板	カラーGL鋼板	カラーGL鋼板
	屋根下地仕様	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング
	階段手摺	—	—	無
	廊下手摺	—	—	—
	入口手摺	—	—	無
	入口と通路の段差	—	—	有
	防災避難設備	—	—	無
	屋内物置	無	無	無
	給水管仕様	—	—	SGP-VA
	排水管仕様	—	—	VU
	ガス管仕様	—	—	SGP-白
修繕・改善履歴	住戸	H21: 火災警報設置 H28: 複合的改善		H14: 便所浴室手摺取付 H21: 火災警報設置・ベランダ防水改修
	共用部分	H18: 雪止めアングル H20: 屋根改修 H22: 雪止めアングル		H15: 外壁改修 H18: TVアンテナ改修 H21: 外壁断熱化 H26: 屋根改修

表 5-4.2 住棟別状況

団地名		梅の里第1住宅	梅の里第2住宅	駅西住宅
住棟番号		1	1	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8
戸数		12	12	8
建設年度		S53	S54	H21
構造階数		耐 3	耐 3	木 2
構造形式		RC 造	RC 造	在来軸組
住棟形式		階段室型	階段室型	戸建て
屋根形状		切妻屋根（緩勾配）	切妻屋根（緩勾配）	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	—
間取り		3K	3K	2LDK
住戸面積(㎡)		56.0	67.0	78.2
電気容量 (A)		20～30	20～30	40
住戸	浴室形態	据置バランス釜	据置バランス釜	一体型 UB
	浴室防水仕様	防水モルタル	防水モルタル	ユニットバス
	給湯	無	無	3 箇所給湯
	トイレ水洗化	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺	有	有	有
	トイレ手摺	無	無	有
	階段手摺	—	—	有
	玄関段差	有	有	有
	浴室段差	有	有	20mm
	床段差	有	有	無
	バルコニー手摺仕様	スチール	アルミ	アルミ
	バルコニー避難設備	—	—	—
	給水管仕様	SGP-VA	SGP-VA	SUS304
	排水管(雑排水)仕様	SGP-VA	SGP-VA	VU
	排水管(汚水)仕様	VU	VU	VU
	ガス管仕様	SGP-白	SGP-白	—
共用部分	エレベーター	無	無	—
	スロープ	無	無	—
	外壁仕様	アクリルリシン吹付	アクリルリシン吹付	ガルバ鋼板サイディング
	屋根仕様	カラーGL 鋼板	カラー鉄板	カラーGL 鋼板
	屋根下地仕様	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング
	階段手摺	有	無	有
	廊下手摺	—	—	—
	入口手摺	無	無	有
	入口と通路の段差	有	有	—
	防災避難設備	無	無	—
	屋内物置	無	無	有
	給水管仕様	SGP-VA	SGP-VA	—
	排水管仕様	SGP-VA	SGP-VA	—
	ガス管仕様	SGP-白	SGP-白	—
修繕・改善履歴	住戸	H21: 火災警報設置 H24: ベランダ防水改修 H26: 雑排水管改修	H21: 火災警報設置 H24: ベランダ手摺交換 H27: 雑排水管改修	
	共用部分	H18: 屋根・外壁改修 H24: 軒先修繕 共用階段手摺設置	H14: 軒先修繕 H19: 外壁改修	

3 長寿命化に関する基本方針

1) 日常的な維持管理の方針

(1) ストックの状態把握

公営住宅ストックの状態把握は、団地単位、住棟単位に整理するものとし、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。

また、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、随時履歴を確認できる仕組みを整備します。

(2) 日常的な維持管理

対象団地の定期点検を実施し、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を行い、予防保全的な維持管理を行います。

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

(1) 長寿命化

老朽化や劣化が進行してから修繕を行う維持管理方法から、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り、公営住宅の長寿命化を図ります。

(2) ライフサイクルコストの縮減

建物を構成する部位の仕上げ仕様や部材の材質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り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

4 修繕・改善計画

1) 修繕計画

(1) 修繕の方針

標準的な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・安全性の維持が図られ、長期的に活用することができるよう、以下の修繕を実施します。

- 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
- 空家となった住戸の空家修繕
- 外壁塗装の塗替え、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

(2) 修繕計画の内容

修繕周期に基づき、下記の【住戸】【共用部分】【屋外・外構】ごとに、本町のストックに対する標準修繕内容を定めます。なお、同建設時期の住棟であっても、主体構造や部材仕様及び仕上仕様の違いによる劣化、および入居者の使用環境等により劣化の相異が生じているため、次期定期点検を踏まえ詳細な修繕計画の内容を再検討することとします。

【住戸】

- ・修繕周期を超過した、浴室の防水修繕（ユニットバス化）を計画します。
- ・修繕周期を超過した、流し台・洗面台更新及び台所壁の改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、便器の改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、給湯器改修及び換気扇改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、分電盤取替を計画します。
- ・修繕周期を超過した、警報器等の改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、住戸内配管改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、建具改修を計画します。

※耐火構造における住戸内配管改修は、長寿命化型改善補助対象工事として計画します。

※上記修繕内容は入居者の退去に合わせて随時実施するものと計画します。

【共用部分】

- ・修繕周期を超過した、外壁修繕（耐久性向上・吹付補修・軒裏補修・庇補修・バルコニー補修・バルコニー防水）屋根修繕（防水性向上・屋根塗替・屋根葺替）を一体的な修繕内容として計画します。
- ・修繕周期を超過した、階段室内の内壁及び天井補修、郵便箱取替を計画します。
- ・修繕周期を超過した、消火栓箱取替、分電盤取替及び照明器具取替、共視聴アンテナ改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、共用部分配管改修を計画します。

※耐火構造における外壁修繕は、居住性向上型又は長寿命化型改善補助対象工事として計画します。

※耐火構造における屋根修繕は、居住性向上型又は長寿命化型改善補助対象工事として計画します。

※耐火構造における共用部分配管改修は、長寿命化型改善補助対象工事として計画します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、駐輪場屋根改修、物置改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外外灯改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外配管改修を計画します。

※耐火構造における屋外配管改修は、長寿命化型改善補助対象工事として計画します。

表 5-5 標準修繕周期

	部位別	修繕・改善項目	修繕周期(年)
住戸	浴室	防水性向上等	15
		ユニットバス改修	30
		手摺設置・改修	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	15
		台所壁の不燃化・改修	15
	トイレ	便器の改修	15
		手摺設置・改修	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15
		換気扇設置・改修	15
		分電盤類取替	30
		電気容量のアップ	—
		警報器等の設置・改修	15
	配管	給水・給湯管改修	30
		排水管改修	30
		ガス管改修	30
	建具等	建具改修	30
共用部分	外壁等	耐久性向上等	15
		吹付タイル補修	15
		軒裏補修	15
		庇・笠木補修	15
		雨樋等補修	15
		バルコニー補修	15
		バルコニー防水	15
	屋根	防水性向上等	15
		屋根塗替	15
		屋根葺替	30
	入口・階段	内壁・天井補修	15
		入口ー通路の段差解消	—
		手摺の設置・改修	—
		郵便箱取替	25
	電気等設備	消化栓箱取替	25
		分電盤類取替	30
		照明器具取替	15
		共視聴アンテナ改修	15
	配管	給水・給湯管改修	30
		排水管改修	30
		ガス管改修	30
屋外・外構	共同・附帯施設	児童遊園の整備・改修	25
		駐輪場屋根改修	20
		物置等の整備・改修	15
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15
		受水槽取替	25
		浄化槽改修	—
		屋外灯改修	20
	配管	給水・給湯管改修	30
		排水管改修	30
		ガス管改修	30

参考資料：長期修繕計画の作成指針(社団法人不動産協会) 他

※上記の修繕・改善項目は、機能性の向上や耐久性の向上が伴えば改善事業として補助対象となる項目を含んでいます。

2) 団地別住棟別修繕計画

○錦町住宅

【住戸】

- ・全戸を対象に修繕周期に基づいた、台所壁改修、換気扇改修、分電盤取替、住戸内配管（ガス）の修繕を入居者の退去に合わせて随時予定します。

【共用部分】

- ・修繕周期に基づいた、外壁修繕（耐久性向上・吹付補修・軒裏補修）と屋根修繕（屋根塗替）を一体的な修繕内容として計画します。
- ・修繕周期に基づいた、共視聴アンテナ改修を計画します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、物置改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外配管改修（給水・排水）を計画します。

○宮沢住宅

【住戸】

- ・全戸を対象に修繕周期に基づいた、浴室防水性向上（ユニットバス化）、流し台・洗面台更新、台所壁改修、便器の改修、給湯器改修、換気扇改修、分電盤取替、警報器の改修、住戸内配管（給水・排水・ガス）の修繕、建具改修を入居者の退去に合わせて随時予定します。

※住戸の性能水準の向上を図るための複合的な住戸改善を補助対象の改善事業として計画します。

【共用部分】

- ・修繕周期に基づいた、外壁修繕（軒裏補修・庇補修・バルコニー補修）を一体的な修繕内容として計画します。
- ・修繕周期に基づいた、階段室内の内壁及び天井補修、郵便箱取替を計画します。
- ・修繕周期に基づいた、消火栓箱取替、分電盤取替及び照明器具取替、共視聴アンテナ改修を計画します。
- ・修繕周期に基づいた、共用部分配管改修を計画します。

※外壁修繕は、断熱化対応等の居住性向上型改善と耐久性向上に資する長寿命化型改善の併用改善として補助対象工事として予定します。

※共用部分配管（給水・ガス）の改修は、長寿命化型改善における補助対象工事として予定します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、駐輪場屋根改修、物置改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外配管改修を計画します。

※屋外配管（給水）の改修は、長寿命化型改善における補助対象工事として予定します。

○梅の里1住宅

【住戸】

- ・全戸を対象に修繕周期に基づいた、浴室防水性向上（ユニットバス化）、流し台・洗面台更新、台所壁改修、便器の改修、給湯器改修、換気扇改修、分電盤取替、警報器の改修、住戸内配管（給水・トイレ排水・ガス）の修繕、建具改修を入居者の退去に合わせて随時予定します。

※住戸内配管（給水・トイレ排水・ガス）の改修は、長寿命化型改善における補助対象工事として予定します。

※住戸の性能水準の向上を図るための複合的な住戸改善を補助対象の改善事業として計画します。

【共用部分】

- ・修繕周期に基づいた、屋根修繕（屋根塗替）を計画します。
- ・修繕周期に基づいた、階段室内の内壁及び天井補修、郵便箱取替を計画します。
- ・修繕周期に基づいた、消火栓箱取替、分電盤取替及び照明器具取替、共視聴アンテナ改修を計画します。
- ・修繕周期に基づいた、共用部分配管改修を計画します。

※共視聴アンテナ改修は難視聴改善のため、居住性向上型改善として補助対象工事として予定します。

※共用部分配管（給水・トイレ排水・ガス）の改修は、長寿命化型改善における補助対象工事として予定します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、駐輪場屋根改修、物置改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外配管改修を計画します。

※屋外配管（給水・トイレ排水・ガス）の改修は、長寿命化型改善における補助対象工事として予定します。

○梅の里2住宅

【住戸】

- ・全戸を対象に修繕周期に基づいた、浴室防水性向上（ユニットバス化）、流し台・洗面台更新、台所壁改修、便器の改修、給湯器改修、換気扇改修、分電盤取替、警報器の改修、住戸内配管（給水・トイレ排水・ガス）の修繕、建具改修を入居者の退去に合わせて随時予定します。

※住戸内配管（給水・トイレ排水・ガス）の改修は、長寿命化型改善における補助対象工事として予定します。

※住戸の性能水準の向上を図るための複合的な住戸改善を補助対象の改善事業として計画します。

【共用部分】

- ・修繕周期に基づいた、屋根修繕（屋根葺替）を計画します。
- ・修繕周期に基づいた、階段室内の内壁及び天井補修、郵便箱取替を計画します。
- ・修繕周期に基づいた、消火栓箱取替、分電盤取替及び照明器具取替、共視聴アンテナ改修を計画します。
- ・修繕周期に基づいた、共用部分配管改修を計画します。

※屋根修繕は、耐久性向上に資する長寿命化型改善の補助対象工事として予定します。

※共視聴アンテナ改修は難視聴改善のため、居住性向上型改善として補助対象工事として予定します。

※共用部分配管（給水・トイレ排水・ガス）の改修は、長寿命化型改善における補助対象工事として予定します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、駐輪場屋根改修、物置改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外配管改修を計画します。

※屋外配管（給水・トイレ排水・ガス）の改修は、長寿命化型改善における補助対象工事として予定します。

○駅西住宅

【住戸】

- ・全戸を対象に修繕周期に基づいた、流し台・洗面台更新、台所壁改修、便器の改修、給湯器改修、換気扇改修、警報器の改修を入居者の退去に合わせて随時予定します。

【共用部分】

- ・修繕周期に基づいた、外壁修繕（耐久性向上・軒裏補修・庇補修・雨樋等補修、バルコニー補修・バルコニー防水）と屋根修繕（防水性向上・屋根塗替）を一体的な修繕内容として計画します。
- ・その他は、経常修繕にて維持保全に努めます。

【屋外・外構】

- ・経常修繕にて維持保全に努めます。

表 5-6 団地別住棟別修繕方針

			修繕周 期	錦町		宮沢	梅の里 1	梅の里 2	駅西
				S48	S49	S51	S53	S54	H21
				簡 1	簡 1	耐 3	耐 3	耐 3	木 2
現経過年数(計画期間最終年時点)			→	43(53)	42(52)	40(50)	38(48)	37(47)	7(17)
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—	—	—
		ユニットバス改修	30	H28	H28	◎	◎	◎	—
		手摺設置・改修	—	—	—	H14	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	15	H28	H28	○	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	15	H28	H28	○	○	○	○
		手摺設置・改修	—	—	—	H14	—	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	H28	H28	◎	◎	◎	○
		換気扇設置・改修	15	○	○	◎	○	○	○
		分電盤類取替	30	○	○	○	○	○	—
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	15	H21○	H21○	H21○	H21○	H21○	○
	配管	給水・給湯管改修	30	H28	H28	◎	◎	◎	—
		排水管改修	30	H28	H28	◎	H26◎	H27◎	—
		ガス管改修	30	○	○	◎	◎	◎	—
	建具等	建具改修	30	H28	H28	○	○	○	—
共用部分	外壁等	耐久性向上等	15	○	○	H21◎	H18	H19	○
		吹付タイル等補修	15	○	○	H21	H18	H19	—
		軒裏補修	15	○	○	◎	—	—	○
		庇・笠木補修	15	—	—	◎	—	—	○
		雨樋等補修	15	—	—	—	—	—	○
		バルコニー補修	15	—	—	◎	—	—	○
		バルコニー防水	15	—	—	H21	H24	H19	○
	屋根	防水性向上等	15	—	—	—	—	—	○
		屋根塗替	15	○	○	—	○	—	○
		屋根葺替	30	H20	H20	H26	H18	◎	—
	入口・階段	内壁・天井補修	15	—	—	○	○	○	—
		入口一通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	◎	H24	◎	—
		郵便箱取替	25	—	—	○	○	○	—
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	○	○	○	—
		分電盤類取替	30	—	—	○	○	○	—
		照明器具取替	15	—	—	○	○	○	—
		共視聴アンテナ改修	15	○	○	H18○	◎	◎	—
	配管	給水・給湯管改修	30	—	—	◎	◎	◎	—
		排水管改修	30	—	—	H25	◎	◎	—
		ガス管改修	30	—	—	◎	◎	◎	—
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	25	—		—	—	—	—
		駐輪場屋根改修	20	—		○	○	○	—
		物置等の整備・改修	15	H20○	H21	H17○	H17○	H17○	—
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	—		—	—	—	—
		受水槽取替	25	—		—	—	—	—
		浄化槽改修	—	—		H17	H22	H23	—
		屋外灯改修	20	○		○	○	○	—
	配管	給水管改修	30	○		◎	◎	◎	—
		排水管改修	30	◎		H25	◎	◎	—
		ガス管改修	30	—		H17	◎	◎	—

◎ 改善事業の対象とすべき項目。

○ 新設又は修繕周期を経過し修繕の対象とする項目。周期はないか経過していないが修繕の対象とする項目。

— 修繕の対象とならない又はしない項目。

H00 年記載欄は改修済年度を示す。

2) 改善計画

(1) 改善の方針

標準的な修繕周期を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、居住性・安全性等の向上が図られ長期的に活用することができるよう、公営住宅等ストック総合改善事業の内容として、以下の改善メニューが用意されています。

①居住性向上型改善

住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させることができます。

②福祉対応型改善

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ことができます。

③安全性確保型改善

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、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ことができます。

④長寿命化型改善

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改善を行い、建物の長寿命化を図ることができます。

公営住宅等ストック総合改善事業の主な対象住宅及び個別改善の種類

■対象住宅

①公営住宅

②特定公共賃貸住宅等

- ・特定公共賃貸住宅
- ・地域優良賃貸住宅（公共供給型）及び公営型地域優良賃貸住宅（公共供給型）
- ・地域特別賃貸住宅（地方公共団体が建設する賃貸住宅）
- ・みなし特定公共賃貸住宅（特優賃法に掲げる者に使用させている公営住宅）

③サービス付き高齢者向け住宅等

- ・サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律）
- ・高齢者向け優良賃貸住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律）
- ・高齢者向けの優良な賃貸住宅（高齢者住まい法）

■住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善に係る個別改善事業の種類

①居住性向上型

公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

②福祉対応型

高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

③安全性確保型

公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

④長寿命化型

公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱 H26. 3）

公営住宅等ストック総合改善事業の主な施行要件（個別改善事業）

①公営住宅等長寿命化計画の策定

公営住宅等ストック総合改善事業のうち、地方公共団体が行う個別改善事業が、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること。

②建設年度（国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの）

- ・原則として、平成2年度（共用部分改善のうち耐震改修については昭和56年度（旧耐震基準の適用を受けたもの））以前
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち防犯対策に係る改善は、平成12年度以前
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうちバリアフリー対策に係る改善は平成14年度以前
- ・共用部分改善のうちエレベーター設置を伴うものについては平成14年度以前

■上記建設年度要件が適用されない改善事項

- イ 長寿命化型を行うもの
- ロ 福祉対応型を行うもののうち障害者の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ハ 福祉対応型を行うもののうち高齢者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ニ 住宅用防災機器若しくは地上波デジタル放送対応設備若しくはP波感知型地震時管制運転装置等の設置
- ホ 住戸改善及び共用部分改善のうち省エネルギー対策に係る改善

③住宅の構造

規模増、住戸改善又は共用部分改善を行おうとする公営住宅等又はサービス付き高齢者向け住宅等が、原則として耐火構造又は準耐火構造の公営住宅等であること。

④事業実施後の管理期間

個別改善事業を施行した公営住宅等が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、当該事業実施後、概ね10年間使用が可能なるものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置についてはこの限りではない。

⑤収入超過者の入居割合

個別改善事業を施行しようとする公営住宅の存する団地の全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅の戸数の割合が、原則として5割以下であること。

⑥150戸以上の団地で対象とする施設

- イ 集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）
- ロ 児童遊園
- ハ 屋外消火栓
- ニ その他イからハまでに掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設

（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱H26.3）

(2) 改善事業の方針

公営住宅等ストック総合改善事業の個別改善の種類及び施行要件にそって、本町のストックに対して改善事業が必要な項目を、下表の例示から選択します。

①住戸改善

耐火構造及び準耐火（簡易耐火）の住棟で、住戸性能水準の向上が必要な住戸に対して下記の改善工事を予定します。

- ・（居住性向上）（福祉対応）（安全性確保）（長寿命化）を複合的に組み合わせた、住戸の複合的改善

※次項の「ストックの性能水準の確保に向けた改善」を参照

耐火構造の住棟で、取替え時期が到来した住戸に対して下記の改善工事を予定します。

- ・配管の耐久性に資する工事（長寿命化）

②共用部分改善

耐火構造の住棟については、下記の改善工事を予定します。

- ・外壁、屋根の断熱化対応（居住性向上）及び屋上、外壁の耐久性向上（長寿命化）の併用型及び単独型

- ・バルコニー手摺のアルミ化（安全性確保）

※外壁の耐久性向上に資する工事の中には、軒裏補修、庇補修、バルコニー補修、バルコニー防水等の工事を、耐久性向上に資する工事として、外壁工事と一体的に行うとともに、バルコニー手摺（北側窓格子を含む）をスチールからアルミへの交換工事も外壁工事と一体に行う計画とします。

- ・共用階段における手摺設置（福祉対応型）

耐火構造の住棟で、取替え時期が到来した共用部分に対して下記の改善工事を予定します。

- ・配管の耐久性に資する工事（長寿命化）

③屋外・外構改善

住戸及び共用部分の配管の耐久性に資する工事を行う団地では、下記の改善工事を予定します。

- ・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事（長寿命化）

表 5-7 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 ・浴室のユニットバス化 ・浴室の換気扇設置	・給水方式の変更 ・外壁の断熱化対応 ・共聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む）	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む） ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備
福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新	・廊下、階段の手摺設置 ・中層エレベーターの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置	・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化
安全性確保	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置（※1） ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置（※3）	・耐震改修（※2） ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・エレベーターかご内の防犯カメラ設置（※3） ・地震時管制運転装置等の設置	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保（※3） ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置（※3）
長寿命化	・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事

※1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。

※2 公営住宅の耐震改修は「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照。

※3 公営住宅の防犯性向上は「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備第110号）」を参照。

■ストックの性能水準の確保に向けた改善

建設後、30年以上経過しているストックは、住宅としての仕様や性能等、現在の住宅に照らして劣っている部分が多くあります。

今後、良好な住宅ストックとして使い続けるために、現行の公営住宅よりも明らかに劣っている部分について、性能、機能を補い、社会的耐久性を増す必要があります。

よって、①居住性向上型改善

②福祉対応型改善

③安全性確保型改善

④長寿命化型改善 を複合的に組み合わせた、住戸の複合的改善計画を予定します。

具体的には、

①居住性向上型改善

○給湯設備の設置、浴室改善などの設備水準の向上

○その他、間取りの改修、木質造作材の改修、断熱性能の向上改善（内断熱）など

- ・浴室改善（ユニットバス化、浴室防水性向上、浴槽設置、換気扇設置）
- ・給湯改善（給湯器設置、3箇所給湯配管）
- ・洗面所、便所改善（洗面台、便器交換）
- ・台所改善（流し台、吊り戸棚、換気扇）
- ・間取りの改善
- ・断熱性の向上改善（内断熱）
- ・開口部の断熱サッシ化
- ・結露防止換気設備設置

②福祉対応型改善

○公営住宅整備基準に定められた便所、浴室の手摺と、さらには、玄関への手摺設置

○居室の段差解消を目的とする床仕上げ等の変更

- ・便所への手摺設置
- ・浴室、洗面所への手摺設置
- ・玄関への手摺設置
- ・居室の段差解消（間仕切り変更等の間取り改善も含む）

③安全性確保型改善

○台所壁の不燃化及びガス設備の更新

○玄関扉の防犯性向上

- ・台所改善に伴う、壁の不燃化
- ・流し台更新に伴う、ガス設備（配管等）の更新
- ・玄関扉のピッキング対策

④長寿命化型改善

○間取り改善に伴う内壁工事の際に、断熱性向上を図ることで木質造作材の劣化防止

○浴室改善、給湯改善、洗面所便所改善、台所改善、間取り改善及び居室の段差解消等に伴う内装工事の際に、給排水管及びガス管の長寿命化のための更新

- ・内壁の断熱性向上に資する工事
- ・配管の耐久性向上に資する工事

上記の改善メニューを、今後とも長期にわたり活用していく上で性能水準の確保が必要な団地及び住棟ごとに、必要改善内容を選択し組み合わせることにより、住戸の複合的改善に取り組んでいきます。

表 5-8 団地別改善方針

		改善内容	錦町	宮沢	梅の里 1	梅の里 2
住戸	居住性向上	間取り改修		○ 住戸の複合的改善 (P47 参照)	○ 住戸の複合的改善 (P47 参照)	○ 住戸の複合的改善 (P47 参照)
		給湯設備設置				
		電気容量のアップ				
		外壁・最上階の天井等の断熱				
		浴室のユニットバス化				
		浴室の換気扇設置				
		結露防止換気設備設置				
	福祉対応	床段差解消				
		浴室・便所等手摺設置				
		浴槽・便器の高齢者対応				
		高齢者対応の建具改修				
		流し台・洗面台更新				
	安全性確保	台所壁の不燃化				
		避難経路の確保（梯子設置）	—			
		防災警報器等の設置				
		アスベストの除去等	—			
		面格子等の防犯建物部品の設置				
	長寿命化	浴室の防水性向上に資する工事				
		内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事		○	○	○
		配管の耐久性向上に資する工事				
共用部分	居住性向上	給水方式の変更	—	—	—	—
		外壁・屋根改修（断熱化対応）		○外壁	—	—
		共視聴アンテナ設備設置（難視聴改善）			○	○
		地上デジタル放送対応				
	福祉対応	廊下・階段の手摺設置	—	○		○
		中層エレベーターの設置	—			
		玄関入口段差の解消	—			
		視覚障害者誘導用ブロック等の設置	—			
	安全性確保	耐震改修	—	—	—	—
		外壁落下防止改修	—			
		バルコニーの手摺の改修及びアルミ化	—	○	○	—
		防火区画の設置	—	—	—	—
		避難設備の設置	—	—	—	—
		アスベストの除去等	—	—	—	—
		地震時管制運転装置等の設置	—	—	—	—
	長寿命化	屋上・外壁の耐久性向上		○外壁	—	○屋根
		配管の耐久性向上		○	○	○
		避難施設の耐久性向上	—			
屋外・外構	居住性向上	雨水貯留施設の設置・雨水排水改善	—	○	○	○
		地上デジタル放送対応				
		集会所の整備・増改築	—			
		児童遊園の整備	—	—	—	—
		排水処理施設の整備	—	—	—	—
	福祉対応	屋外階段の手摺の設置	—	—	—	—
		屋外通路等の幅員確保	—	—	—	—
		段差の解消（スロープの設置等）	—	—	—	—
		電線の地中化	—	—	—	—
	安全性確保	屋外消火栓設置	—	—	—	—
		避難経路となる屋外通路等の整備	—	—	—	—
		屋外通路等の照明設備の照度確保				
		ガス管の耐震性・耐食性向上	—			
		安全上有効な柵の設置				○
	長寿命化	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事		○	○	○

○：実施が望ましい改善

—：改善が不要か対象としない項目

4) 団地別住棟別改善計画

(1) 錦町住宅

錦町住宅については、前計画における改善事業はH28年度事業で完了し、本計画期間中の新たな改善事業計画予定はありません。

(2) 宮沢住宅

住戸の複合的改善（複合型）及び住戸、共用部分、屋外・外構の配管（雑排水管更新済み）の耐久性向上（長寿命化型）は、平成32年に予定します。

また、計画期間前期において、屋外・外構の雨水排水改善（居住性向上型）を予定し、計画期間後期には、共用部分改善として断熱化対応等（居住性向上型）と耐久性向上（長寿命化型）の併用改善とした外壁改修工事と共用階段の手摺設置（福祉対応）及びバルコニー手摺等のアルミ化（安全性確保）を予定します。

なお、平成32年に予定している住戸の複合的改善（複合型）と配管の耐久性向上に資する工事は、入居者の退去発生時期などの機会をとらえ総合的に工事時期調整を図って行います。

(3) 梅の里1住宅

住戸の複合的改善（複合型）及び住戸、共用部分、屋外・外構の配管の耐久性向上（長寿命化型）は、平成30年に予定します。ただし、排水詰りや漏水等が発生していた雑排水管の更新改善は、平成26年に完了しています。

また、計画期間前期において、共用部分の共視聴アンテナの難視聴改善（居住性向上型）と屋外・外構の雨水排水改善（居住性向上型）を予定します。

計画期間後期には、バルコニー手摺等のアルミ化（安全性確保）を予定します。

なお、平成30年に予定している住戸の複合的改善（複合型）と配管の耐久性向上に資する工事は、入居者の退去発生時期などの機会をとらえ総合的に工事時期調整を図って行います。

(4) 梅の里2住宅

屋根の耐久性向上（長寿命化型）を平成29年に予定します。

住戸の複合的改善（複合型）及び住戸、共用部分、屋外・外構の配管の耐久性向上（長寿命化型）は、平成31年に予定します。ただし、排水詰りや漏水等が発生していた雑排水管の更新改善は、平成27年に完了しています。

また、計画期間前期において、共用部分の共視聴アンテナの難視聴改善（居住性向上型）と屋外・外構の雨水排水改善（居住性向上型）及び安全上有効な柵の設置（安全性確保）を予定します。

計画期間後期には、共用階段の手摺設置（福祉対応）を予定します。

なお、平成31年に予定している住戸の複合的改善（複合型）と配管の耐久性向上に資する工事は、入居者の退去発生時期などの機会をとらえ総合的に工事時期調整を図って行います。

表 5-9 住棟別改善計画

	建設 年度	構造 階数	住棟 番号	住戸		共用部分							屋外・外構		
				長 寿 命 化 居 住 性 向 上	長 寿 命 化	居 住 性 向 上		福 祉 対 応	安 全 性 確 保	長 寿 命 化			居 住 性 向 上	安 全 性 確 保	長 寿 命 化
				住戸の複合的改善	配管の耐久性向上に資する工事	外壁断熱改修	共視聴アンテナ難視聴改善	階段の手摺設置	バルコニー手摺等のアルミ化	屋根の耐久性向上	外壁の耐久性向上	配管の耐久性向上	排水処理施設整備	安全上有効な柵の設置	配管の耐久性向上に資する工事
錦町住宅	S48	簡1	1	済	—	—	—	—	—	—	—	—	済	—	—
	S48	簡1	2	済	—	—	—	—	—	—	—	—			
	S48	簡1	3	済	—	—	—	—	—	—	—	—			
	S49	簡1	4	済	—	—	—	—	—	—	—	—			
	S49	簡1	5	済	—	—	—	—	—	—	—	—			
宮沢住宅	S51	耐3	1	○	○	○	—	○	○	済	○	○	○	—	○
梅の里1住宅	S53	耐3	1	○	○	—	○	—	○	—	—	○	○	—	○
梅の里2住宅	S54	耐3	1	○	○	—	○	○	—	○	—	○	○	○	○

※「済」は、前計画の改善事業内容において完了した（する）部分を示す。（錦町 5 号棟は H29 年 5 月完了）

表 5-10.1 年次別改善事業計画：前期

団地名	建設年度	構造階数	住棟番号	次期定期点検時期	改善事業の内容				
					H29	H30	H31	H32	H33
宮沢住宅	S51	耐 3	1	H29	雨水排水改善 (居住性向上)				
梅の里 1 住宅	S53	耐 3	1	H29	住戸の複合的改善 (複合型) 排水管改善 (長寿命化) 雨水排水改善 (居住性向上) アンテナ改善 (居住性向上)				
梅の里 2 住宅	S54	耐 3	1	H29	屋根改善 (長寿命化) 住戸の複合的改善 (複合型) 排水管改善 (長寿命化) 雨水排水改善 (居住性向上) アンテナ改善 (居住性向上) 柵の設置 (安全性確保)				

※宮沢、梅の里 1、梅の里 2 における住戸の複合的改善は、入居者の退去時期や配管の劣化状況の詳細調査に基づき実施時期を判断します。

表 5-10.2 年次別改善事業計画：後期

団地名	建設年度	構造階数	住棟番号	次期定期点検時期	改善事業の内容				
					H34	H35	H36	H37	H38
宮沢住宅	S51	耐 3	1	H29	外壁断熱改修 (居住性向上) 外壁耐久性向上 (長寿命化) 階段手摺設置 (福祉対応) バルコニー手摺のアルミ化 (安全性確保)				
梅の里 1 住宅	S53	耐 3	1	H29	バルコニー手摺のアルミ化 (安全性確保)				
梅の里 2 住宅	S54	耐 3	1	H29	階段手摺設置 (福祉対応)				

※宮沢、梅の里 1、梅の里 2 における住戸の複合的改善は、入居者の退去時期や配管の劣化状況の詳細調査に基づき実施時期を判断します。

5 長寿命化による効果

1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する改善の計画的な実施を行った場合の効果は、以下のとおりです。

(1) コスト縮減

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町営住宅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及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、町営住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

(2) 安全性の確保

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、町営住宅の安全性が確保されます。

(3) 効率的な維持管理

町内の町営住宅について建設年度、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の効率的な維持管理を実施することができます。

2) ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果

(1) 算出の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成 21 年 3 月)」を踏まえ、長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合（修繕費＋改善費＋建替費）と実施しない場合（修繕費＋建替費）のそれぞれについて、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。

- ・ 1 棟の LCC 改善効果 = $LCC(\text{計画前}) - LCC(\text{計画後})$
- ・ $LCC(\text{計画前}) = (\text{修繕費} + \text{建替費}) / \text{長寿命化を行わなかった場合の建替えまでの使用年数}$
- ・ $LCC(\text{計画後}) = (\text{修繕費} + \text{改善費} + \text{建替費}) / \text{長寿命化を行い耐用年数までの使用年数}$

(2) 長寿命化型改善の実施による効果の算定

本計画で、前項の団地別住棟別改善計画で長寿命化型改善事業を実施することとした、宮沢、梅の里1、梅の里2の3団地全3棟に対して、長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、以下のとおりです。

長寿命化対象住棟全てに長寿命化改善を実施することにより、計 845 千円／年のLCC縮減効果が期待されます。

表 5-11 計画前・計画後モデル

団地名	住棟 番号	計画前モデル				計画後モデル				
		使用 年数	累積 修繕費	建替 工事費	L C C	使用 年数	累積 修繕費	長寿命化型 改善工事費	建替 工事費	L C C
		①	② ③×0.4846	③	④ (②+③) ÷①	⑤	⑥ ⑧×0.70463	⑦ ⑦a+⑦b+ ⑦c+⑦d+⑦e	⑧	⑨ (⑥+⑦+⑧) ÷⑤
		年	円/戸	円/戸	円/年・戸	年	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸
宮沢	1	45	4,680,000	9,660,000	318,700	70	6,810,000	1,800,000	9,660,000	261,000
梅の里1	1	45	5,530,000	11,410,000	376,400	70	8,040,000	1,800,000	11,410,000	303,600
梅の里2	2	45	5,440,000	11,220,000	370,200	70	7,910,000	1,800,000	11,220,000	299,000

※累積修繕費は、千の位四捨五入 ※LCCは、十の位四捨五入

表 5-12 LCC縮減効果

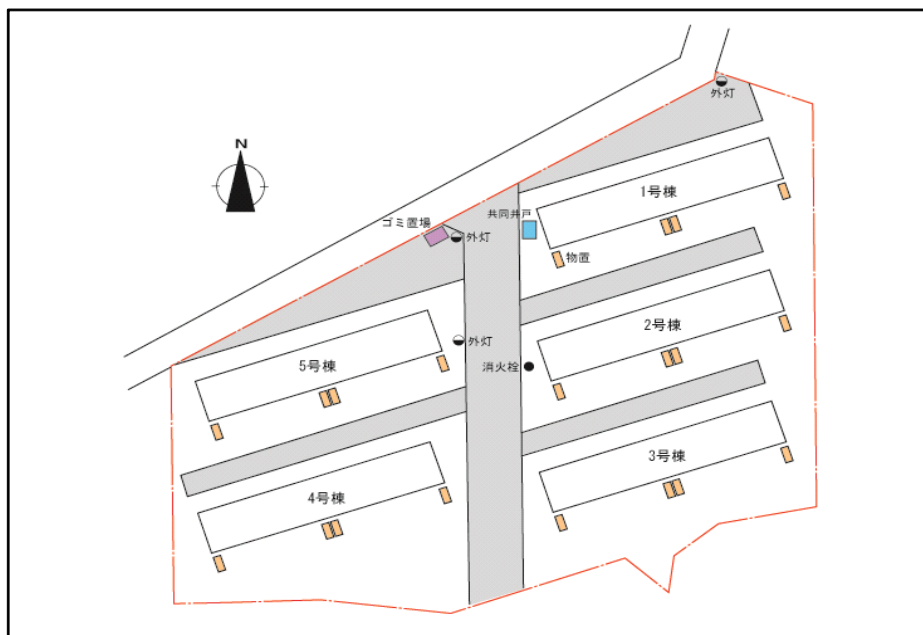
団地名	住棟 番号	長寿命化型改善費用					LCC改善効果			LCC 縮減 効果
		外壁改修	屋根改修	配管改修 住戸内	配管改修 共用部	配管改修 外構部	年平均 改善額	累積 改善額 (70年・現在 価値化)	年平均 改善額 (現在価値 化)	
		⑦a	⑦b	⑦c	⑦d	⑦e	⑩ ④－⑨	⑪ ⑩×23.395	⑫ ⑪÷⑤	⑬ ⑫×戸数
		円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸	円/戸	円/年・戸	千円/年・棟
宮沢	1	570,000	0	920,000	200,000	110,000	57,700	1,349,900	19,300	232
梅の里1	1	0	0	920,000	200,000	110,000	81,000	1,895,000	27,100	325
梅の里2	2	0	530,000	920,000	200,000	110,000	71,200	1,679,800	24,000	288
									合計	845

※累積修繕費は、千の位四捨五入 ※LCCは、十の位四捨五入

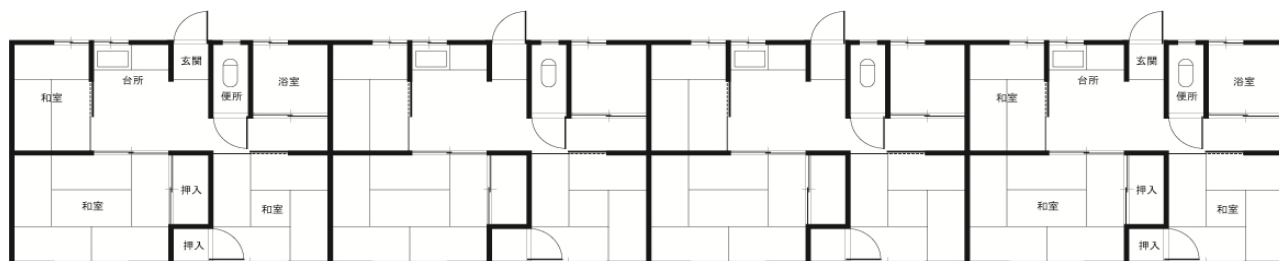
【 資 料 】

真室川町公営住宅維持管理団地カルテ

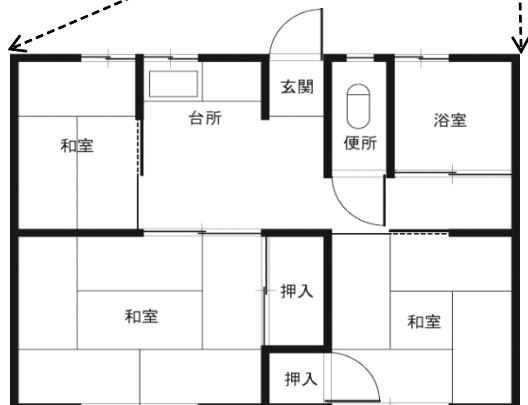
【配置図】



【間取り平面図】

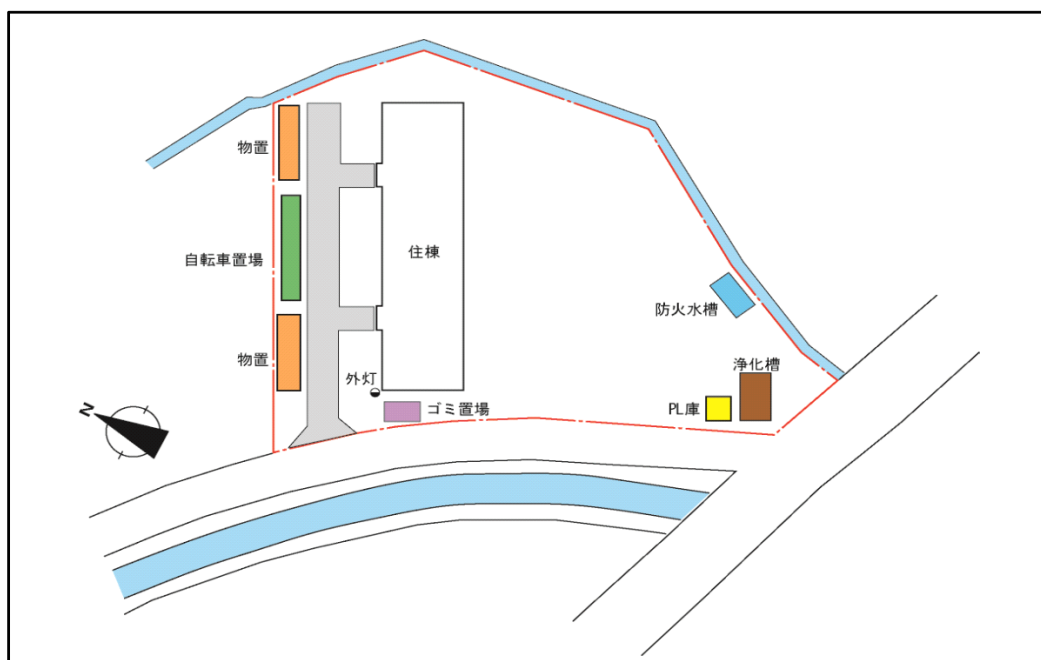


【現況写真】

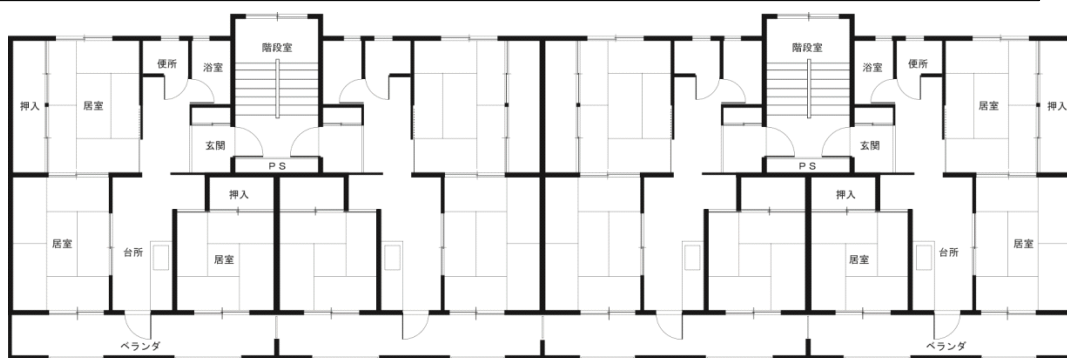


[illegible]

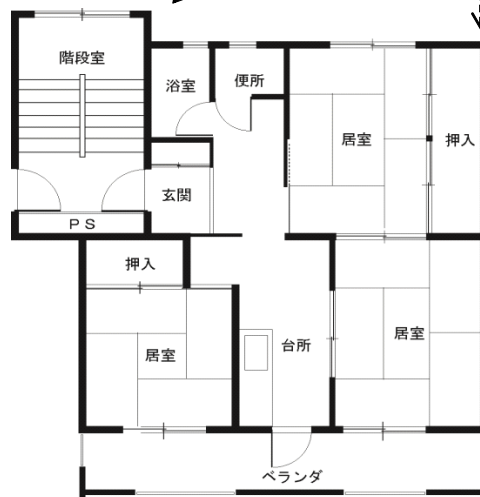
【配置図】



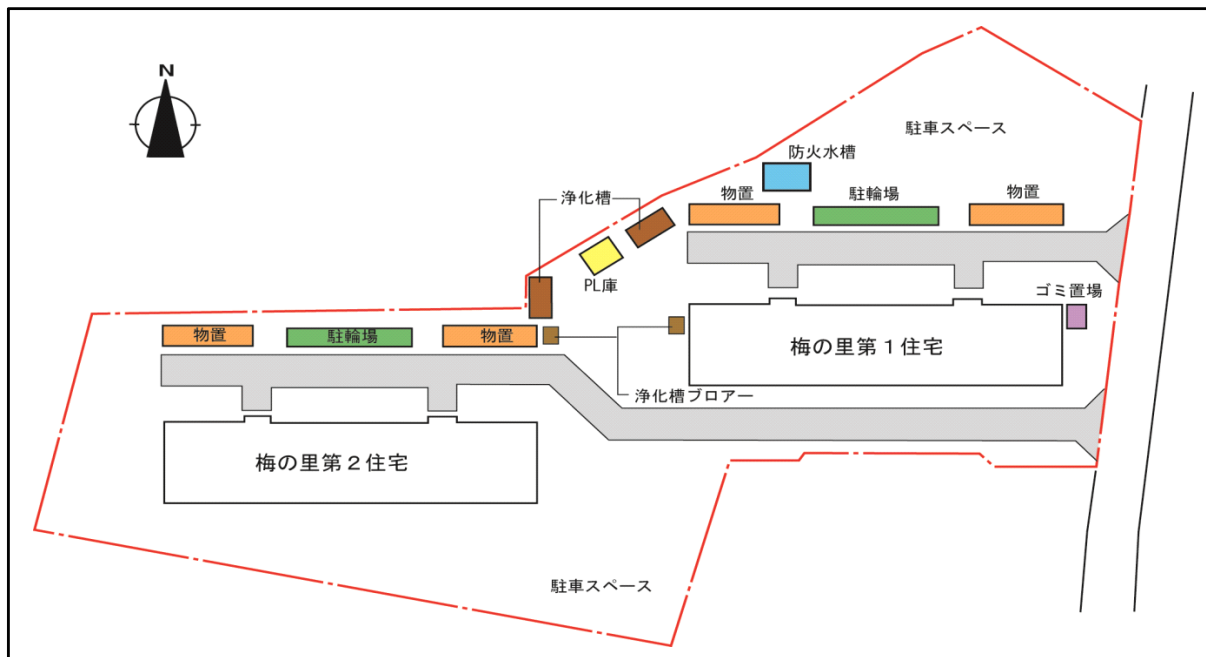
【間取り平面図】



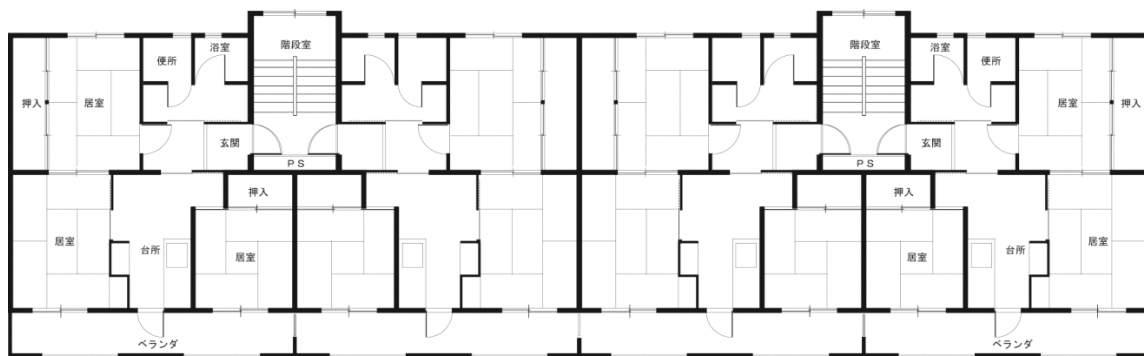
【現況写真】



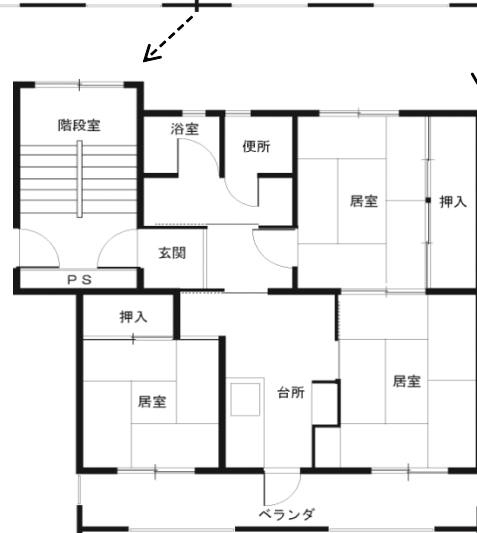
【配置図】



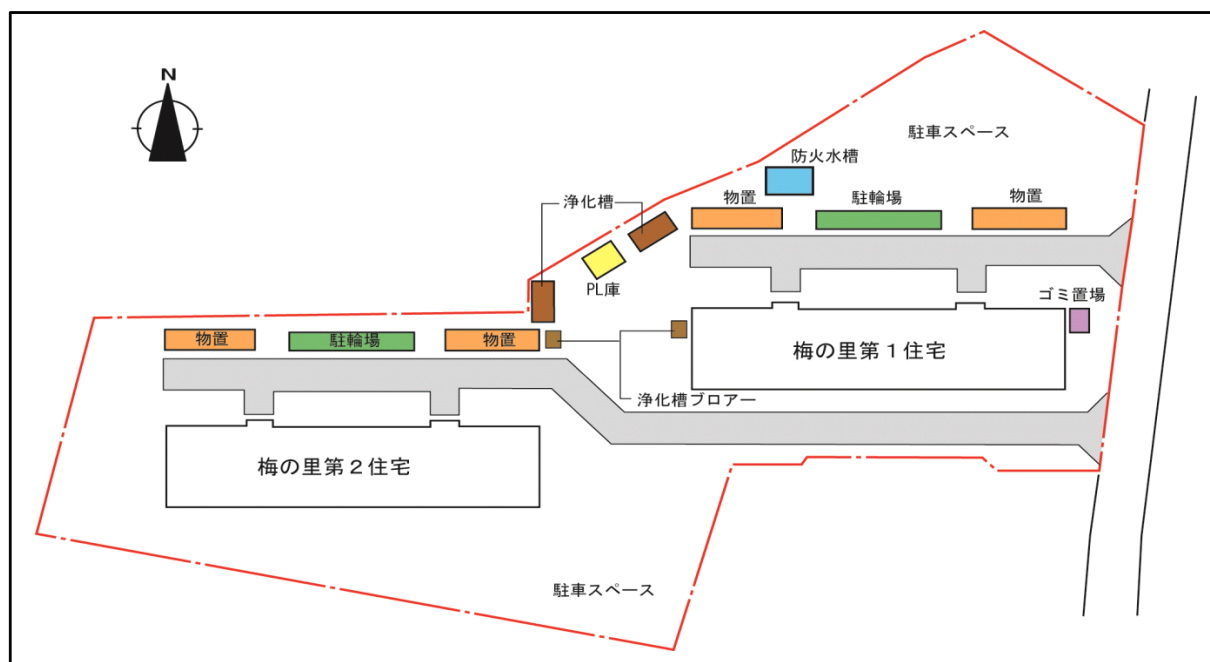
【間取り平面図】



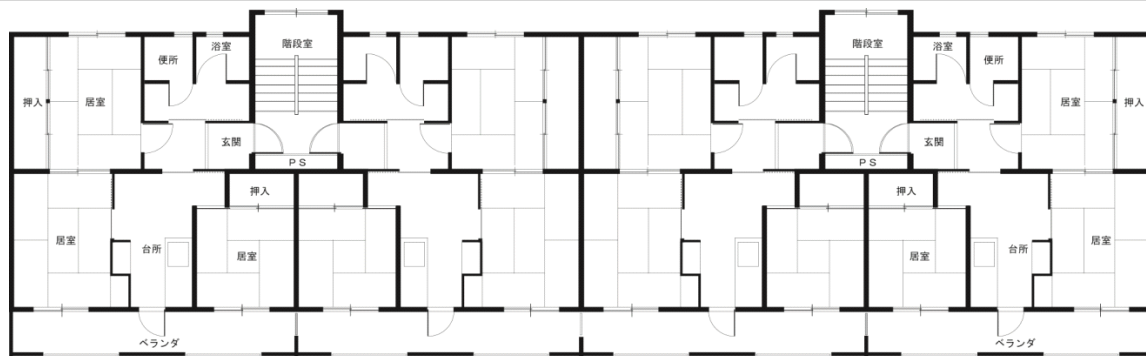
【現況写真】



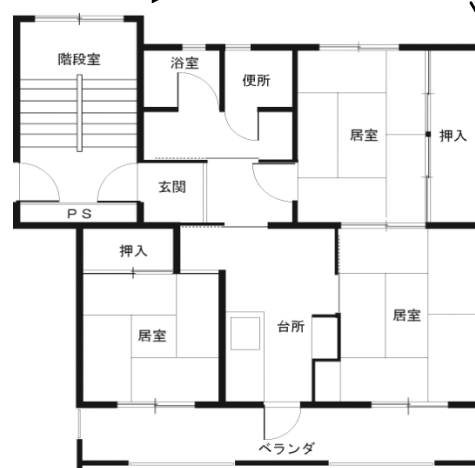
【配置図】



【間取り平面図】

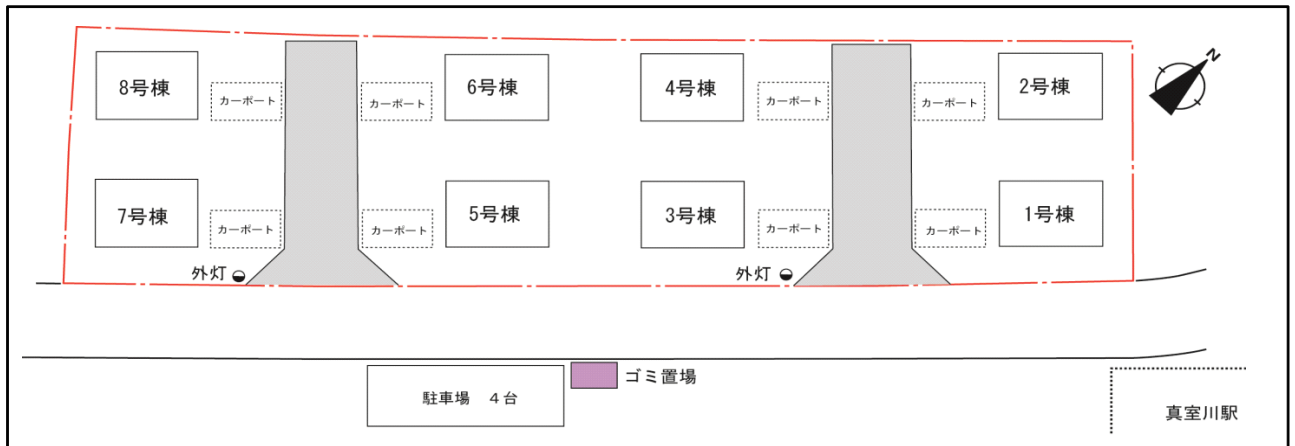


【現況写真】

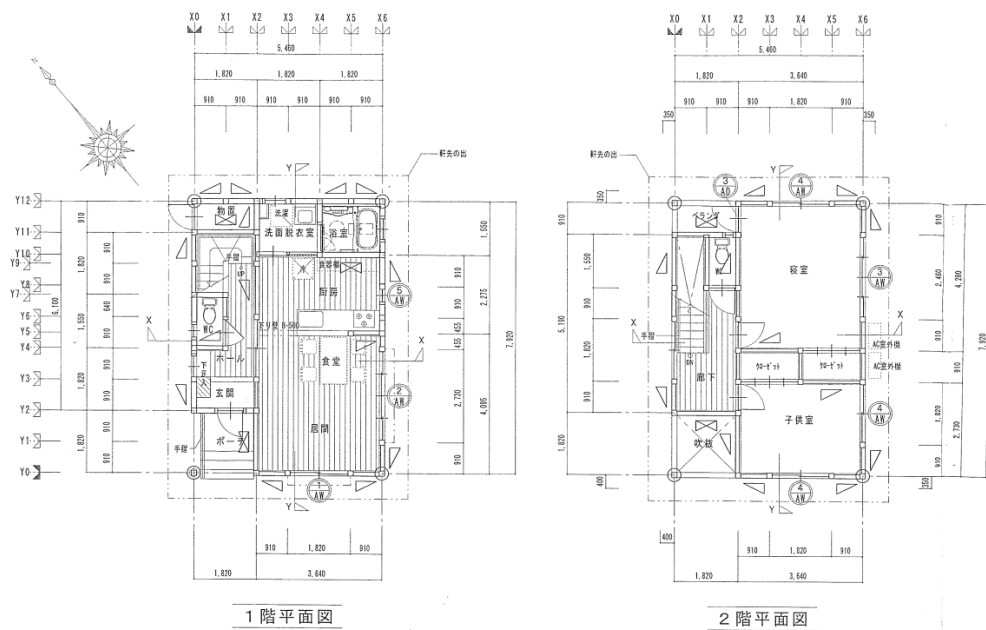


駅西住宅			所在地		大字新町130番6		面積(㎡)	1,391.54		所有形態	町有地
棟数	8	戸数	8	建設年度	H21	構造階数	木2	建ぺい率(%)	60%	容積率(%)	200%
地域地区等	第1種住居地域			集会所	無	駐輪場	無	外灯	有 2灯	受水槽・ポンプ	無 水道直結
日照通風等	良好			児童遊園	無	物置	無	消防水利	無	高架水槽	無
交通環境	真室川駅から0.1km、最寄りのバス停0.1km			駐車場(台)	12	ごみ置場	1箇所	防火水槽	無	プロパン庫	(オール電化住宅)
教育環境	真室川小0.8km、真室川中2.0km				給水方式	水道直結	排水方式	公共下水道		ガス方式	(オール電化住宅)
福祉環境	たんぽぽこども園(保育所)1.0km				敷地・通路	手摺	無	スロープ	無	段差・階段	無
医療環境	町立真室川病院1.3km				屋外配管	給水管仕様	SGP-PB	排水管仕様	VU	ガス管仕様	ー
住棟番号	戸数	建設年度	構造階数	構造形式	住棟形式	屋根形状	バルコニー・ベランダ	間取り	住戸面積(㎡)		電気容量(A)
1	1	H21	木2	在来軸組	戸建て	切妻屋根	有	2LDK	78.20		40
2	1	H21	木2	在来軸組	戸建て	切妻屋根	有	2LDK	78.20		40
3	1	H21	木2	在来軸組	戸建て	切妻屋根	有	2LDK	78.20		40
4	1	H21	木2	在来軸組	戸建て	切妻屋根	有	2LDK	78.20		40
5	1	H21	木2	在来軸組	戸建て	切妻屋根	有	2LDK	78.20		40
6	1	H21	木2	在来軸組	戸建て	切妻屋根	有	2LDK	78.20		40
7	1	H21	木2	在来軸組	戸建て	切妻屋根	有	2LDK	78.20		40
8	1	H21	木2	在来軸組	戸建て	切妻屋根	有	2LDK	78.20		40
住戸											
住棟番号	浴室	浴槽仕様	給湯	トイレ水洗化	浴室手摺	トイレ手摺	階段手摺	玄関段差	浴室段差	床段差	バルコニー手摺仕様
1	一体型UB	ユニットバス	3箇所給湯	整備済	有	有	有	有	20mm	無	アルミ
2	一体型UB	ユニットバス	3箇所給湯	整備済	有	有	有	有	20mm	無	アルミ
3	一体型UB	ユニットバス	3箇所給湯	整備済	有	有	有	有	20mm	無	アルミ
4	一体型UB	ユニットバス	3箇所給湯	整備済	有	有	有	有	20mm	無	アルミ
5	一体型UB	ユニットバス	3箇所給湯	整備済	有	有	有	有	20mm	無	アルミ
6	一体型UB	ユニットバス	3箇所給湯	整備済	有	有	有	有	20mm	無	アルミ
7	一体型UB	ユニットバス	3箇所給湯	整備済	有	有	有	有	20mm	無	アルミ
8	一体型UB	ユニットバス	3箇所給湯	整備済	有	有	有	有	20mm	無	アルミ
住戸						共用部分					
住棟番号	バルコニー避難設備	給水管仕様	排水管(雑排水)仕様	排水管(汚水)仕様	ガス管仕様	エレベーター	スロープ	外壁仕様		屋根仕様	
1	ー	SUS304	VU	VU	ー	ー	ー	ガルバ鋼板サイディング		カラーGL鋼板(ガルバリウム鋼板)	
2	ー	SUS304	VU	VU	ー	ー	ー	ガルバ鋼板サイディング		カラーGL鋼板(ガルバリウム鋼板)	
3	ー	SUS304	VU	VU	ー	ー	ー	ガルバ鋼板サイディング		カラーGL鋼板(ガルバリウム鋼板)	
4	ー	SUS304	VU	VU	ー	ー	ー	ガルバ鋼板サイディング		カラーGL鋼板(ガルバリウム鋼板)	
5	ー	SUS304	VU	VU	ー	ー	ー	ガルバ鋼板サイディング		カラーGL鋼板(ガルバリウム鋼板)	
6	ー	SUS304	VU	VU	ー	ー	ー	ガルバ鋼板サイディング		カラーGL鋼板(ガルバリウム鋼板)	
7	ー	SUS304	VU	VU	ー	ー	ー	ガルバ鋼板サイディング		カラーGL鋼板(ガルバリウム鋼板)	
8	ー	SUS304	VU	VU	ー	ー	ー	ガルバ鋼板サイディング		カラーGL鋼板(ガルバリウム鋼板)	
共用部分											
住棟番号	屋根下地仕様		階段手摺	廊下手摺	入口手摺	入口と通路の段差	防災避難設備	屋内物置	給水管仕様	排水管仕様	ガス管仕様
1	アスファルトルーフィング		有	ー	ー	有	ー	有	ー	ー	ー
2	アスファルトルーフィング		有	ー	ー	有	ー	有	ー	ー	ー
3	アスファルトルーフィング		有	ー	ー	有	ー	有	ー	ー	ー
4	アスファルトルーフィング		有	ー	ー	有	ー	有	ー	ー	ー
5	アスファルトルーフィング		有	ー	ー	有	ー	有	ー	ー	ー
6	アスファルトルーフィング		有	ー	ー	有	ー	有	ー	ー	ー
7	アスファルトルーフィング		有	ー	ー	有	ー	有	ー	ー	ー
8	アスファルトルーフィング		有	ー	ー	有	ー	有	ー	ー	ー
修繕・改善履歴(屋外・外構)						修繕・改善履歴(住戸・共用部分)					

【配置図】



【間取り平面図】



【現況写真】



真室川町公営住宅長寿命化計画

平成29年3月

発 行 山形県真室川町

編 集 真室川町 建設課

〒999-5312 山形県最上郡真室川町大字新町 127-5

TEL 0233-62-2111（代表）

URL <http://www.town.mamurogawa.yamagata.jp>