

長柄町公営住宅等長寿命化計画



長柄町マスコットキャラクター
「ながラン」

令和8年7月

長柄町 建設環境課

1. 計画の背景と目的

町営住宅は、住宅に困窮する低額所得者への住宅セーフティネットとして、その役割を果たしているところである。しかしながら、本町では、昭和40年代から平成4年にかけて建設された町営住宅ストックが、今後一斉に更新時期を迎えるため、厳しい財政状況の中、効率的かつ円滑な更新を行うことが課題となっている。このため、予防保全的な維持管理を図り、長寿命化による更新コストの削減や事業量の平準化を目的として、平成24年に「長柄町公営住宅等長寿命化計画」（平成24年度～平成33年度）を策定し、町営住宅の計画的な活用・維持管理に努めてきたところである。

今後は本町においても、人口・世帯数の減少等により町営住宅を取り巻く環境は変化している。さらに、国の関係省庁連絡会議による「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月）、総務省による「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（平成26年4月）を踏まえ、国土交通省においても、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定し、将来的な需要動向を見通した上で公営住宅の長寿命化を図ることとしたところである。

また、公営住宅に限らず、公共施設の長寿命化対策は全国的な課題であることから、国の要請を受け、本町においても、「長柄町公共施設等総合管理計画」（平成29年3月）等を策定し、社会基盤施設等については、施設ごとの特性に応じて、安全性の向上やコスト縮減に配慮した個別施設ごとの長寿命化計画を策定するとともに、予防保全など計画的な維持管理を実施するため、中長期的な視点から施設総量の適正化にも配慮することとし、庁舎・学校等町有建物については、「施設管理の適正化」及び「施設総量の適正化」に向けた取り組みを始めたところである。

これらの状況の変化や新たな指針等を踏まえ、将来的な需要に対する供給水準の維持を基本とし、町営住宅の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減及び事業量の平準化に取り組むため、新たな「長柄町公営住宅等長寿命化計画」（計画期間：令和4年度～13年度）（以下、「本計画」という）を策定する。

2. 計画の期間

本計画の計画期間は、中長期（概ね2040年）までの見通しを踏まえつつ、2022年度（令和4年度）～2031年度（令和13年度）までの10年間とする。なお、定期点検の結果や予算の執行状況等に応じて適宜計画の時点修正を行うとともに、原則として5年後に新たな見通しを踏まえた期間を設定し計画の見直しを行うものとする。

3. 町営住宅等ストックの状況

（1）町営住宅の管理状況

① 住宅の状況

本町には3住宅、123戸の町営住宅がある。内訳は鼠坂住宅が平成3～4年建設で32戸の木造建築物、鵜谷住宅が昭和57～58年建設で60戸の簡易耐火建築物、刑部住宅が昭和47～48年建設で31戸の簡易耐火建築物である。

表1 町営住宅の概要

住 宅 名	鼠坂住宅	鵜谷住宅	刑部住宅
用途地域	都市計画区域外	都市計画区域外	都市計画区域外
敷地面積(㎡)	7,232.77(実測)	11,834.55(実測)	9,565.05(公簿)
構造・階数	木造二階建て	簡易耐火構造 二階建て	簡易耐火構造 二階建て
建設年次	平成3～4年	昭和57～58年	昭和47～48年
住戸面積(㎡)	1種 67.00 2種 63.30	1種 70.50 2種 65.90	1種 42.80 ～85.60 2種 78.60
管理戸数(戸)	32	60	31
家賃(円)	15,000～62,400	14,100～52,900	8,000～23,500
耐用年限経過年	令和4年	令和10年	平成30年

表2 鼠坂住宅

現況写真



敷地条件	用途地域			都市計画区域外			団地施設	集会施設		あり (49.68㎡)	
	建ぺい率			—				児童遊園		あり	
	容積率			—				し尿処理施設		合併処理浄化槽	
	敷地面積(㎡)			7,232.77(実測)				専用物置		あり	
	高低差・最大斜度							自転車スペース		なし	
	備 考							駐車スペース		あり	
住戸・住棟の状況	建設	戸数	構造	専用面積(㎡)	間取り	E V	住棟タイプ	耐用年限	空家	月家賃(円)	
	H 0 3	1 0	木造	67.00～ 63.30	3 D K	無	二階屋	3 0		15,000～ 62,400	
	H 0 4	2 2	木造	67.00～ 63.30	3 D K	無	二階屋	3 0		15,000～ 62,400	
	合計	3 2									
整備・改善履歴	工 事 名				施 行 時 期				備 考		
	火災警報器設置工事				H 1 8				地域住宅交付金事業		
	外壁・屋根等塗装工事				H 2 2 (H 2 1 繰)				地域活性化・経済危機対策臨時交付金事業		
	浴室改修工事				R 2				社会資本整備総合交付金事業		

表3 鵜谷住宅

現況写真



敷地条件	用途地域		都市計画区域外				団地施設	集会施設		あり (70.00㎡)	
	建ぺい率		—					児童遊園		あり	
	容積率		—					し尿処理施設		合併処理浄化槽	
	敷地面積(㎡)		11,834.55(実測)					専用物置		なし	
	高低差・最大斜度							自転車スペース		なし	
	備 考							駐車スペース		あり	
住戸・住棟の状況	建設	戸数	構造	専用面積(㎡)	間取り	E V	住棟タイプ	耐用年限	空家	月家賃(円)	
	S 5 7	3 0	簡二	65.90～70.50	3 D K	無	二階屋	4 5		14,100～52,900	
	S 5 8	3 0	簡二	65.90～70.50	3 D K	無	二階屋	4 5		14,100～52,900	
	合計	6 0									
整備・改善履歴	工 事 名			施 行 時 期				備 考			
	外壁等塗装改修工事			H 9 ～ H 1 1							
	修繕工事			H 1 4				火事 2-8、2-10			
	火災警報器設置工事			H 1 8 ～ H 1 9				地域住宅交付金事業			
	集会所内外部改修工事			H 2 5				社会資本整備総合交付金			
	外壁等塗装改修工事			H 3 0 ～ R 1				社会資本整備総合交付金			
	浴室改修工事			R 3				社会資本整備総合交付金			
	トイレ改修工事			R 5 ～ R 7				社会資本整備総合交付金			

表 4 刑部住宅

現況写真



敷地条件	用途地域			都市計画区域外			団地施設	集会施設		あり (51.87㎡)	
	建ぺい率			—				児童遊園		あり	
	容積率			—				し尿処理施設		合併処理浄化槽	
	敷地面積(㎡)			11,547.55(公簿)				専用物置		なし	
	高低差・最大斜度							自転車スペース		なし	
	備考							駐車スペース		あり(共同)	
住戸・住棟の状況	建設	戸数	構造	専用面積(㎡)	間取り	E V	住棟タイプ	耐用年限	空家	月家賃(円)	
	S 4 7	1 7	簡二	42.80～ 85.60	2 D K	無	二階屋	4 5		8,000～ 23,500	
	S 4 8	1 4	簡二	42.80～ 85.60	2 D K	無	二階屋	4 5		8,000～ 23,500	
	合計	3 1									
整備・改善履歴	工 事 名				施 行 時 期				備 考		
	合併浄化槽修繕工事				H 2 0				本体(F R P)修繕		
	火災警報器設置工事				H 2 0				地域住宅交付金事業		

②入居者の状況

表 6 町営住宅の居住者の状況

住 宅 名		鼠坂住宅	鵜谷住宅	立鳥住宅	刑部住宅
世帯 人数 (戸) 令和2 年度末	1人	6	12	6	8
	2人	7	12	2	4
	3人	4	8	2	5
	4人	6	6	1	2
	5人以上	5	8	1	5
月額 収入 (戸) 令和2 年度末	～123,000円	20	28	7	21
	～153,000円	3	4	1	1
	～178,000円	0	2	1	0
	～200,000円	0	2	0	0
	200,001円～	5	10	3	2
	上記のうち収入超過	2	10	4	2
年齢 構成 (人) 令和2 年度末	～14歳	30	17	2	17
	15～34歳	23	46	6	22
	35～54歳	15	47	9	18
	55～64歳	5	14	2	7
	65～74歳	1	13	5	7
	75歳～	9	15	7	6
	平均年齢(歳)	30.52	41.43	54.23	36.12
世帯 特性 (戸) 令和2 年度末	単身世帯	6	12	6	8
	高齢者世帯	5	5	6	7
	障害者世帯	0	8	1	4
	母(父)子世帯	4	11	1	6
	生活保護世帯	2	3	2	2
	上記以外の一般世帯	11	20	3	10

表 7 収入分位別町営住宅居住世帯数

月 収 (円)	0 ~ 104,000	104,001 ~ 123,000	123,001 ~ 139,000	139,001 ~ 158,000	158,001 ~ 186,000	186,001 ~ 214,000	214,001 ~ 259,000	259,001 ~ 300,000
世帯数	71	4	3	5	4	6	6	9

③募集・状況

表 8 町営住宅の空き家募集状況

	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年
公営住宅の空き家募集戸数 (戸)	24	18	22	17	26	28
管理戸数 (戸)	163	163	163	163	163	163

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況の把握 (定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

○定期的な点検や日常的な維持管理業務のなかで、ストックの状況把握に努める

町営住宅に係る定期点検は、建築基準法令に基づき、構造・建築設備等の調査項目や実施方法が定められているため、引き続き、この法令に基づく適切な運用を行う。

○修繕の必要がある場合は、条例等に基づき速やかに実施する

点検結果を踏まえ、修繕・改善計画を適宜見直し、効率的・効果的な修繕・改善の実施に努める。

○定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位は、予防保全的な修繕・改善を実施し、適切な維持管理を図る

年次ごとの事業計画は、前年度の定期点検の結果や財政事情その他関連施策等の状況を総合的に判断して見直すこととする。また、無駄のない効果的

な実施方法を検討し、計画の見直しに反映させるものとする。

○データを蓄積し、活用する

本県では、施設の諸元、施工条件や点検・修繕・更新等の履歴等を蓄積している。今後も、履歴を蓄積するとともに、事業計画の立案や見直し時に活用する。

(2) 改善事業の実施による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

○点検・診断に基づく予防保全による修繕・改修を実施する

建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下を未然に防ぎ、安全で快適な居住空間の確保を図るため、点検・診断結果に基づき、予防保全的な修繕・改修の実施により良好な状態で維持・活用していく。

○長寿命化によりライフサイクルコストを縮減する

中長期的な観点から、財政負担の軽減や平準化を図るため、建替（更新）を基本とする短いサイクルでの更新ではなく、耐久性の向上をはじめとした長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコストが最小となる効率的な維持管理を進める。

4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 計画の対象

鼠坂住宅、鵜谷住宅、刑部住宅を対象とする。

(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定方針

活用手法選定フローによって、活用計画を定める。

(3) 判定結果

鼠坂住宅、鵜谷住宅、刑部住宅が「改善」に該当する判定結果となった。

5. 点検の実施方針

○データを活用し、メンテナンスサイクルを構築する

全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診

断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築する。

○日常点検は、管理業務の中で対応する

定期点検の他にも、消防法や水道法に基づく点検については、管理業務の中で定期的の実施している。今後も、建築物・設備等の点検を定期的の実施し、町営住宅ストックの状況把握に努める。

6. 計画修繕の実施方針

○定期的な点検の実施や日常的な維持管理業務の中で、ストックの状況の把握に努め、修繕の必要のあるものについては、条例に基づき速やかに実施する

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、適時適切な修繕・改修を実施していくことが重要であり、そのためには予防保全的な観点から、定期的な点検を行い、点検に応じた修繕・改修を行うことが重要である。

○点検結果や財政状況を踏まえ、年次ごとの事業計画を適宜見直し、効率的に実施する

年次ごとの事業計画は、前年度の定期点検の結果や財政事情その他関連施策等の状況を総合的に判断して見直すものとし、適宜受託者で計画的に実施している修繕等との整合性を図るなど、無駄のない効果的な実施方法を検討し、計画の見直しに反映させる。

7. 改善事業の実施方針

既存住宅ストックの有効活用を図るため、外壁改修や屋上断熱防水改修など、長寿命化に資する改修を実施する。

建物劣化状況に応じて、必要な修繕・改修を実施する。

(1) 住戸改善

○住戸内の設備更新やバリアフリー化改修を実施し、長寿命化を図る

住戸内の設備更新及びバリアフリー化改修を実施し、住戸内の機能的な耐久性の向上のため、耐用年限を勘案しつつ、キッチンユニットの交換、床の張替、排水管の交換、浴室の高齢化対応（ユニットバスの設置・手摺の設置）、和式トイレから洋式トイレへの交換、給湯機器の交換等、住戸内の設備更新及びバリアフリー化改修を実施し、住戸内の機能的な耐久性の向上を目的とする。

なお、住棟・住戸を全面的に改善する工事は、以下の理由により想定していない。

1戸当たりの改善コストがかかり、厳しい財政事情の中では事業の実施量が限られることになる。

全面的な住戸内工事は、工事期間中に引っ越しを伴う仮移転が必要であり、入居者への負担が大きく、また工事が長期にわたることになる。

（２）外壁改修

○原則として、建設後又は改修後１５年を経過した住棟を対象に外壁改修を実施する。

定期点検結果を踏まえ、適宜実施時期は調整するものとする。

（３）屋根断熱防水改修

○原則として、建設後又は改修後１５年を経過した住棟を対象に屋上断熱防水改修を実施する

原則として、建設後又は改修後１５年を経過した住棟を対象に、定期点検結果を踏まえ、屋根断熱防水改修を実施する。

（４）集会所改修

○長寿命化を図る設備更新及びバリアフリー化改修を実施し、機能的な耐久性の向上のため、耐用年限を勘案しつつ、床の張替、排水管の交換、和式トイレから洋式トイレへの改修（手摺の設置）、照明器具のＬＥＤ化等を実施し、機能的な耐久性の向上を目的とする。

改善事業の対象の団地

住宅名	建築年度	棟数	戸数	備考
鼠坂住宅	平成３～４年	１６棟	３２戸	
鵠谷住宅	昭和５７～５８年	７棟	６０戸	
刑部住宅	昭和４７～４８年	８棟	３１戸	

８．建替事業等の実施方針

本計画期間内での建替事業計画はないが、次期計画期間に必要な検討を行う。

9. ライフサイクルコスト縮減効果の算出及び事業費見込額

(1) ライフサイクルコスト（LCC）縮減額

国の指針に基づいて算出した、現時点で見込まれるライフサイクルコスト縮減効果（長寿命化改善工事を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について使用する期間中に要するコストを住棟単位で算出し、それぞれ使用する期間（年数）で除することで算出される年あたりのコストを比較したもの。）の合算は、約500万円／年となる。

(2) 事業費見込み額

本計画による事業費は、令和4年～令和13年の計画期間において、約2億円を見込む。