

吉岡町町営住宅等長寿命化計画

令和 2 年 2 月

吉 岡 町

目次

1. 計画改定の背景と目的	1
2. 町営住宅等の状況.....	2
3. 長寿命化に関する基本方針.....	9
4. 本計画の対象と事業手法の選定.....	11
5. 点検の実施方針	20
6. 計画修繕の実施方針	21
7. 改善事業の実施方針	22
8. 建替事業等の実施方針	23
9. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	24
10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	27

1. 計画改定の背景と目的

【計画改定の背景】

- 本町には、現在 2 団地、5 棟、50 戸の町営住宅を管理しているが、2020 年にはすべての住宅が耐用年数の 1/2 を超過する団地であるなど、適切な維持管理に加えて、計画的な用途廃止等の検討を進める必要性が生じている。
- 本町では、平成 22 年 3 月に、修繕、改善、廃止などの町営住宅等の活用法を定め、長寿命化を目的とした長期的な維持・管理を行うべく、「吉岡町町営住宅等長寿命化計画」を策定し、予防保全型の維持管理による町営住宅の保全を進めてきた。
- 平成 25 年に「インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議】」、平成 26 年に「国土交通省インフラ長寿命化計画【行動計画】(国土交通省)」が定められ、公営住宅に限定されない公共施設等(公共建築物及び土木インフラ)の維持管理を取り巻く環境が大きく変化してきている。
- 特に、平成 28 年の「公営住宅等長寿命化計画策定指針【改定】(国土交通省)」では、公営住宅の長寿命化への取り組みを通じたライフサイクルコスト(維持管理費用)の縮減のために、以下の観点での取り組みの強化が求められている。
 - ①定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施
 - ②計画的な修繕による予防保全的管理の実施
 - ③長寿命化に資する改善事業の実施
- また、本町では、平成 29 年 3 月に「吉岡町公共施設等総合管理計画」を定め、公共施設等(建築物及び土木インフラ)に対する 40 年間の維持管理についての方針を定めており、「吉岡町町営住宅等長寿命化計画」についても、この計画との整合が求められている。

【計画改定の目的】

- 本計画では、現在保有している町営住宅等の適切な維持管理を行うために、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、町営住宅等の状況や町営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地・住棟のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の維持管理の方針を定め、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すものである。
- また、耐用年数を超過した町営住宅については、計画的な用途廃止及び需要推計を踏まえた著しい困窮年収未満世帯へ対応するための必要な管理戸数の算定についても定めることとする。

【計画期間】

- 本計画は、令和 2 (2020) 年度から 10 年間を計画期間とするが、今後の事業の進捗状況や社会情勢、上位関連計画等における町営住宅の維持管理に関する要請等を踏まえた見直しを行うものとする。
- なお、計画期間内に変更を必要とする場合には、概ね 5 年ごとに見直しを実施する。

2. 町営住宅等の状況

(1) 管理数の概要

① 管理戸数の状況

- ・本町では、現在町営住宅が2団地5棟あり、合計管理戸数は50戸である。

② 建設年度・構造別等の状況

- ・建設年が最も古い住宅は、北下団地で昭和55年に建てられており、築39年経過している。
- ・構造別では耐火構造が45戸（90%）、簡易耐火構造が5戸（10%）である。
- ・本宿団地は3棟あり、2DK・2LDKのファミリー向け住宅が中心となっている。

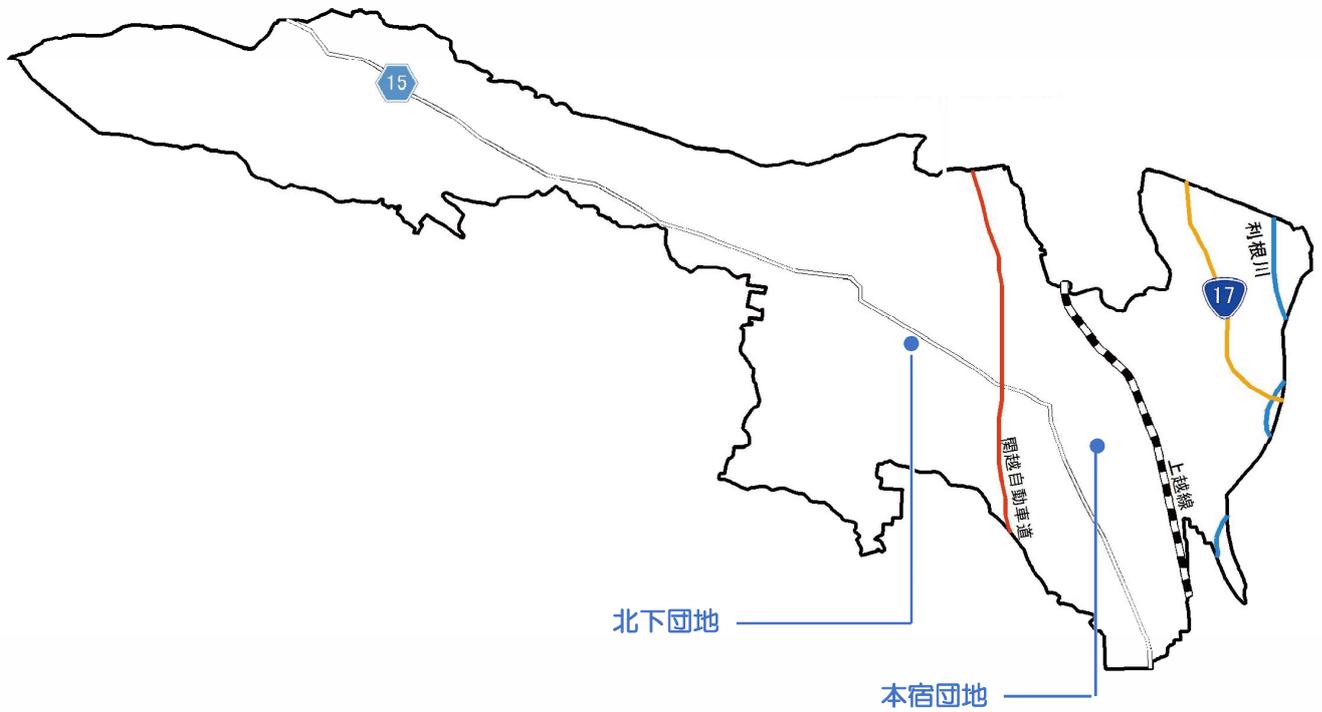
表 団地の詳細

団地名	住所	建設年度	住棟階数	構造	建築構造区分	住棟	管理戸数(戸)	住宅タイプ	戸当床面積(m ²)	延床面積(m ²)
本宿団地	吉岡町大字 大久保 2108-1	S59	3階	RC	耐火構造	82-1	6	2LDK	55.28	2,948
							6	3DK	61.54	
						82-2	3	2DK	46.08	
							6	2LDK	55.28	
						84-2	12	2DK	46.08	
							12	2LDK	55.28	
北下団地	吉岡町大字 北下 1154-1	S55	2階	CB	簡易耐火構造	1	2	3DK	63.14	316
						2	3			
総計							50			3,264

資料：吉岡町（令和元年8月1日）

③立地状況

- 本町を東西に横断する県道 15 号線沿いの東部に立地し、市街地中央部に立地している。



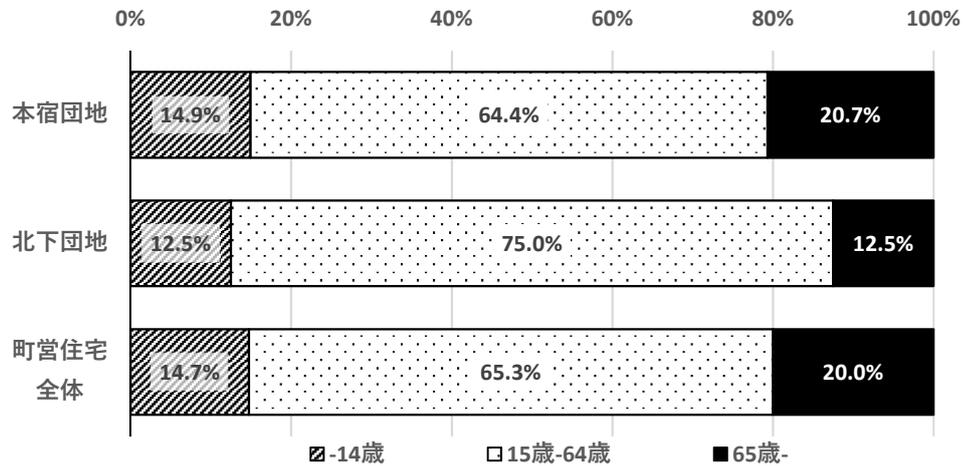
資料：吉岡町公共施設白書（編集引用）

(2) 入居者の状況

①入居者の年齢構成

- ・町営住宅全体の入居者の年齢は、15-64歳が65.3%と最も多く、次いで65歳以上が20.0%、14歳以下が14.7%となっている。

図 入居者の年齢構成比（団地別）

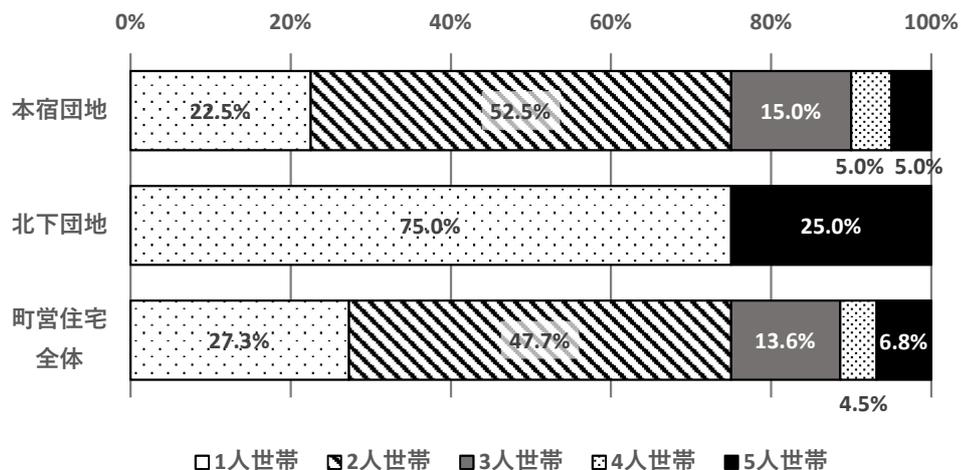


資料：吉岡町（令和元年8月1日）

②入居世帯の状況

- ・入居世帯の世帯人員別の状況をみると、北下団地で1人世帯が75.0%以上となっている。
- ・町営住宅全体では2人世帯が47.7%と最も多く、次いで1人世帯27.3%、3人世帯が13.6%となっている。
- ・住宅別世帯人員数の平均で見ると、約2人世帯となっている。

図 世帯人員別世帯数（団地別）



資料：吉岡町（令和元年8月1日）

③収入分位の状況

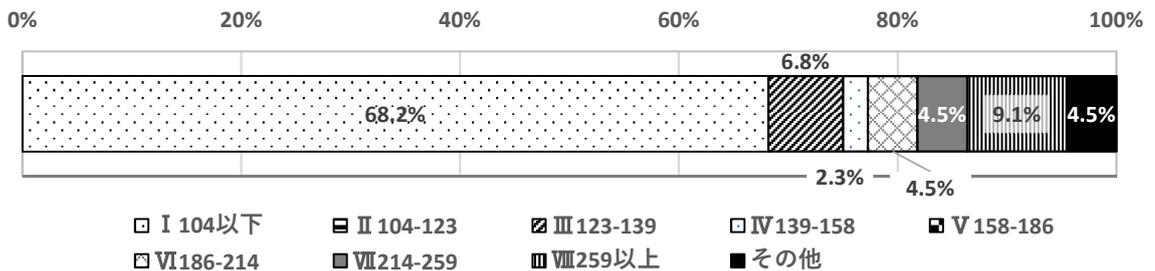
- 町営住宅では入居者の家賃算定等に当たって月収の区分を収入に応じて第Ⅰ位から第Ⅷ位までの8段階に区分している。入居時の資格は第Ⅳ区分までとなっている。
- 町営住宅入居者の収入分位をみると、本来階層（収入分位Ⅳまで）が77.2%、本来階層以外（収入分位Ⅴ以上）が22.8%となっている。
- 収入分位別の世帯割合は、第Ⅰ位が68.2%と最も多く、次いで第Ⅷ位が9.1%を占めている。

表 収入分位別世帯構成（全体）

団地名	管理戸数(戸)	入居世帯(世帯)	収入分位（分位中の算用数字の単位は千円）								
			Ⅰ 104 以下	Ⅱ 104- 123	Ⅲ 123- 139	Ⅳ 139- 158	Ⅴ 158- 186	Ⅵ 186- 214	Ⅶ 214- 259	Ⅷ 259以 上	その他
町営住宅全体 (本宿団地+ 北下団地)の合計	50	44	30	0	3	1	0	2	2	4	2

資料：吉岡町（令和元年8月1日）

図 収入分位別世帯構成比（全体）



資料：吉岡町（令和元年8月1日）

(3) 入居者の状況

- 町営住宅は50戸あり、令和元年8月1日時点で44世帯が入居している。

表 入居者の状況

団地名	管理戸数(戸)	入居世帯(世帯)	入居率(%)
本宿団地	45	40	88.9
北下団地	5	4	80.0
町営住宅全体	50	44	88.0

資料：吉岡町（令和元年8月1日）

(4) 応募状況

- 入居者募集は、町営住宅仮入居申し込みによる入居案内を実施しており、退去時修繕工事の完了後に希望者へ提供を行っている。

(5) 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

- 収入超過者は、町営住宅の明け渡し努力義務があるため、住宅の明け渡しを努めるよう、通知を送付している。
- 高額所得者は、収入超過者と同様に、住宅の明け渡しを努めるよう、通知を送付している。

(6) 過去の修繕・改善の実施状況

- 吉岡町の町営住宅（本宿団地）については、現行の長寿命化計画に基づく改善事業として、平成24-25年に外壁改修・屋根改修工事を実施している。
- なお、これらの工事以外に退去時の修繕工事等の取り組みが実施されている。

表 町営住宅修繕・改修事業履歴

年度	工事種類	工事項目	工事費用
平成 22 年度	維持修繕工事	本宿団地 84-2 棟地デジ受信改善工事	単費
	維持修繕工事	団地内検満メータ等交換工事	単費
	手摺設置工事	本宿団地 手摺設置工事	補助
平成 23 年度	維持補修工事	本宿団地 検満メータ等交換工事	単費
平成 24-25 年度	維持補修工事	本宿団地 屋上防水・外壁改修工事	補助
平成 28 年度	維持補修工事	本宿団地 南棟給水ポンプ修繕工事	単費
平成 29 年度	維持補修工事	本宿団地 水道メータ取替工事	単費
平成 30 年度	維持補修工事	本宿団地 北棟給水ポンプ交換工事	単費
	維持補修工事	本宿団地 水道メータ交換工事	単費

資料：吉岡町（令和元年8月1日）

(7) 団地別劣化状況調査

- ・令和元年7月に実施した外観目視による現地調査の結果を踏まえ、計画期間内での修繕及び改善の対応が必要と考えられる劣化状況を整理する。
- ・北下団地は、計画期間内に耐用年数が超過するため現地調査対象外とする。

表 現地調査の結果概要

調査日： 令和元年7月

町営住宅名	棟数	棟番号	建築年度	築年数	居住性確保			福祉対応							安全性の確保		長寿命化					設備							
					住戸			住戸			共用		外構	住戸	共用	住戸	共用												
					給湯設備(2・3点)	結露	開口部のアルミサッシ	段差	手すり	浴槽高齢対応	便器高齢対応・洋式便器	流し台、洗面台					廊下・階段手すり	エレベーターの設置	スロープ設置	誘導ブロック	敷地内バリアフリー	二方向避難経路確保	耐震性・耐震診断	バルコニー手摺改修	浴室防水	躯体	屋上・屋根(防水工事)	外壁改修	給排水管
本宿団地	3	82-1号棟	S59	35	△	△	○	△	×	×	×	×	H22	-	-	-	△	○	○	◎	◎	○	H25	H25	○	△	H30	-	
		82-2号棟			・	・	・	・	・	・	・	・	H22	-	-	-	△	○	○	◎	・	○	H25	H25	○	△	H30	-	
		84-2号棟			○	○	○	○	×	×	×	○	H22	-	-	-	△	○	○	◎	◎	○	H25	H25	○	△	H28	-	
北下団地	2	1	S55	39	計画期間内に耐用年数が超過するため現地調査対象外																								
		2			計画期間内に耐用年数が超過するため現地調査対象外																								

- | | | | |
|---|---------------------------------|-----|-----------------------------|
|  | ：計画期間内に確実な工事の実施が必要な箇所 | ◎ | ：全体的に健全である。 |
|  | ：計画期間内に工事実施を行うべき劣化等の問題が確認される箇所 | ○ | ：全体的に健全であるが部分的な劣化等の問題がみられる。 |
|  | ：計画期間内における工事実施が望ましい箇所 | △ | ：全体的に劣化等の問題が見受けられる箇所 |
|  | ：劣化等の問題は見られないが、改善事業の必要性を検討すべき箇所 | × | ：顕著な劣化等の問題がみられる箇所（緊急な対応が必要） |
| | | - | ：調査項目が存在していない箇所 |
| | | ・ | ：現地確認ができなかった箇所 |
| | | H●● | ：改善事業実施 |

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握(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

- ・ 町営住宅ストックの適切なマネジメントを行う基盤として、ストックの状況を的確に把握しデータとして管理することが重要となることから、以下の方針に基づき、適切な維持管理を推進する。

①ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）の方針

- ・ 全ての町営住宅について、「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」の日常点検チェックリストを用い、ストックの状況把握を行う。
- ・ また、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。

②修繕の実施方針

- ・ 計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できる。そのため、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については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜本計画の修正を行うものとする。

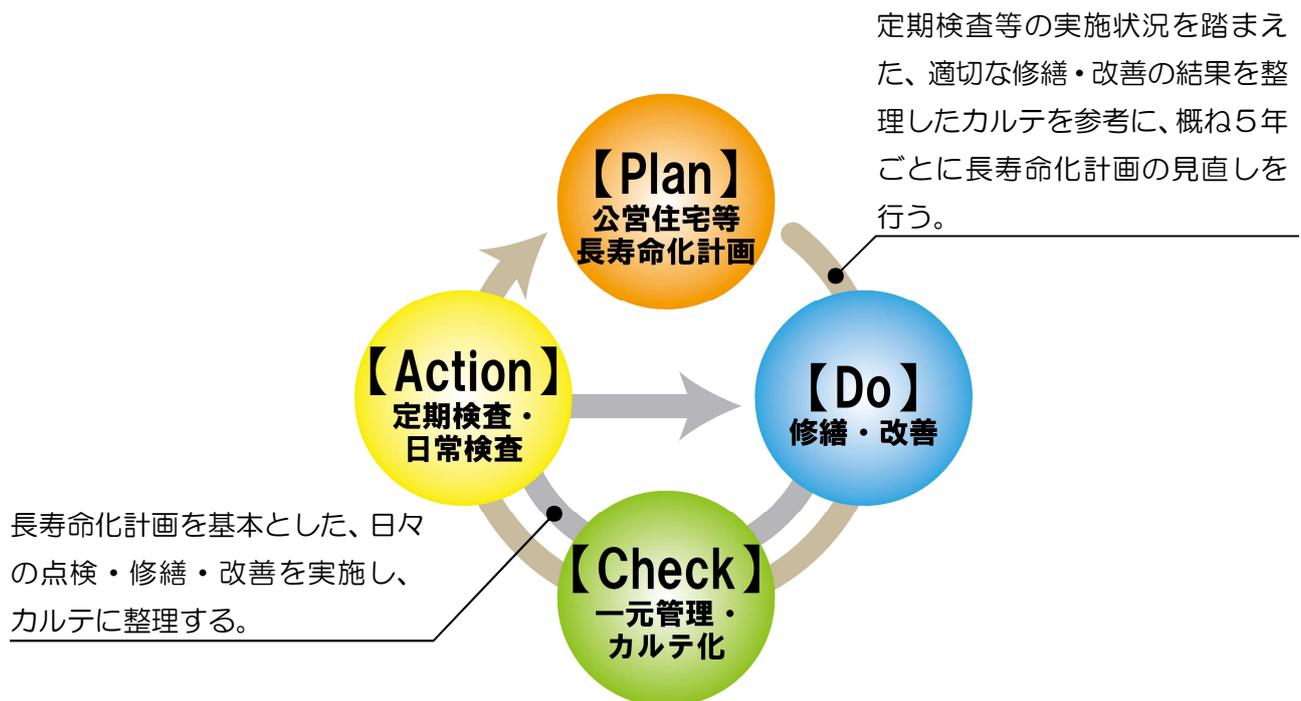
③データ管理に関する方針

- ・ 定期点検結果及び日常点検結果、修繕・改善履歴は、担当課においてカルテ化して管理し、次回点検時の活用及び本計画の見直し時等に活用するものとする。

(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

- 建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐため、建替を基本とする短いサイクルでの更新ではなく、町営住宅の安全性を確保するとともに、予防保全を充実させ、長寿命化を図るものとする。
- そのため、ストックの的確な現状把握を行い、適切な時期に修繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を図るための改善等、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の縮減を図るものとする。

■ 「長寿命化に関する基本方針」に基づく PDCA サイクルの維持管理



4. 本計画の対象と事業手法の選定

(1) 本計画の対象

- 本計画の対象は、令和2年4月1日時点で管理を行っている本宿団地3棟45戸及び北下団地2棟5戸の2団地を対象とする。

表 本計画の対象となる町営住宅等

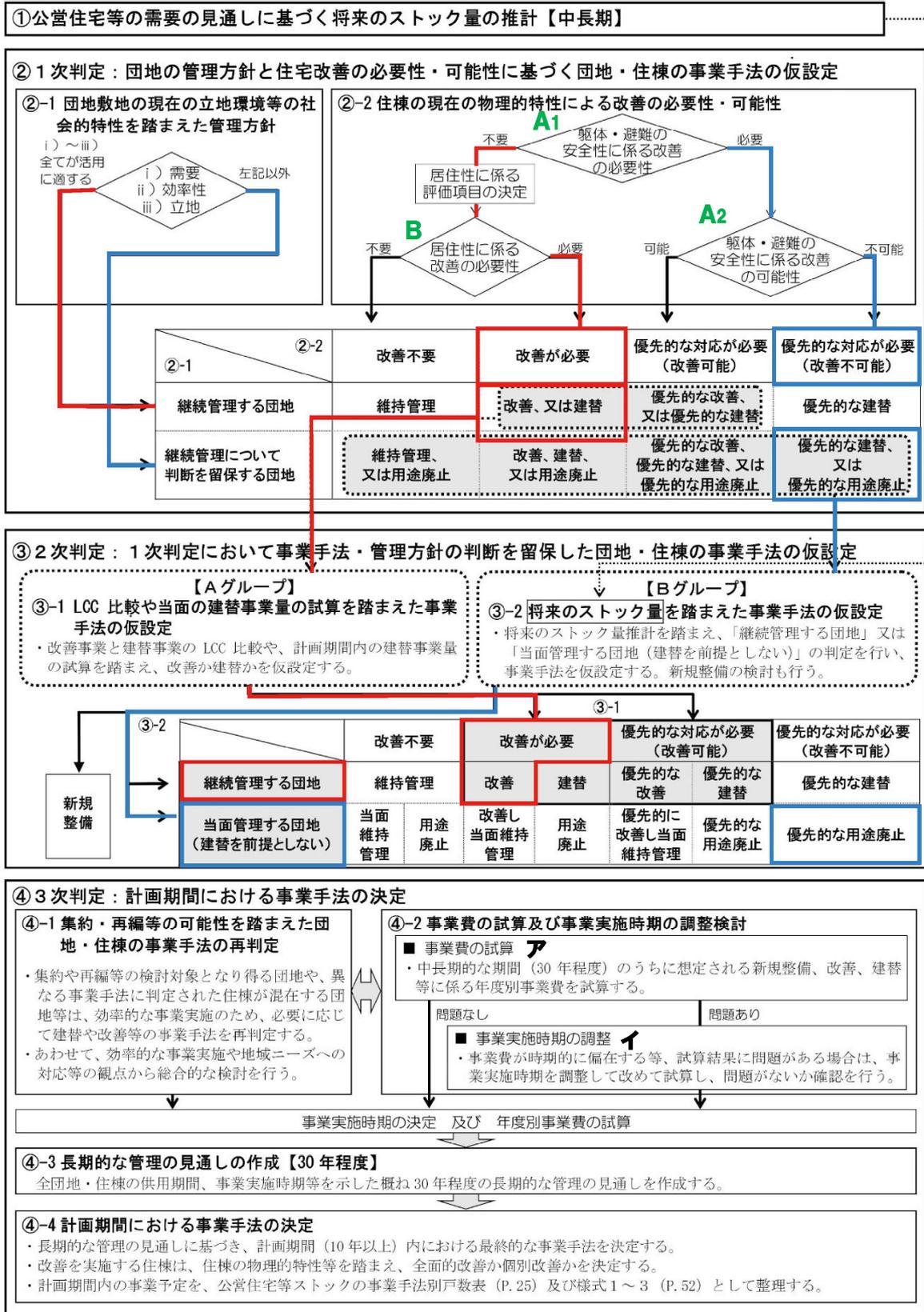
	管理戸数 (戸)	棟数 (棟)	建設 年度	構造 階数	耐用 年限	経過年数 (2020年時点)
① 本宿団地	45	3	S59	耐火構造 3階	70年	36年
② 北下団地	5	2	S55	簡易耐火構造 2階	45年	40年
合計	50	5				

(2) 事業手法の選定フロー

・事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施する。

— : 本宿団地
— : 北下団地

表 事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定) (H28.8)

1次判定

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討

【判定内容】

需要	入居者募集を行い、応募倍率が高い団地については、需要があると判断する。 なお、募集停止している住宅については需要がないと判断する。	
効率性	立地適正化計画	立地適正化計画の住宅誘導区域（居住誘導区域）又は住宅許容区域の内外で評価し、区域内であれば高度利用の可能性が高いと判断する。
	敷地面積	敷地が2,500㎡以上の集約化が行いやすい住宅は効率性が良いと判断する。
立地	公共交通機関（駅又はバス停）から300m以内に立地している場合には、利便性が高いと判断する。	

【判定結果】

団地	需要	効率性		立地	判断
		立地適正化計画	敷地面積		
本宿団地	○	○ (立地適正化計画: 住宅許容区域⇒内)	○	○	継続管理する団地
北下団地	○	× (立地適正化計画: 住宅許容区域⇒外)	×	○	継続管理について判断を留保する団地

②-2 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討

A：躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

【判定内容】

躯体の安全性	新耐震基準以降により建設されたものは「耐震性有」とする。 旧耐震基準で建設されたもののうち、耐震診断等で耐震性を有すると判断されたものは、「耐震性有」とする。 上記以外のものは、「耐震性無」とする。
避難の安全性	防火区画の有無、二方向避難の有無で判定する。

【判定結果】

A1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	改善が必要	A2 改善の可能性	改善可能	—
			改善不可能	北下団地 (耐震性の確保が難しい)
	改善不要	本宿団地	…Bへ	

B：居住性等に係る改善の必要性

【判定内容】

- 以下の各項目を満たしていないものについては「改善が必要」とし、全て満たしている場合は「改善不要」とする。なお、躯体・避難の安全性に係る改善が必要な住宅については評価を行わない。

【判定内容】 B

改善事業	事業内容・基準	改善の必要性
外壁改修	改修工事後20年を経過した外壁改修	不要
屋上防水	改修工事後20年を経過した屋上改修	不要
給湯設備の更新	浴室の整備に伴う給湯設備の更新	必要
浴槽の交換	高齢者等への対応に伴う低床浴槽の設置	必要

【判定結果】

居住性等に係る改善の 必要性	改善が必要	本宿団地
	改善不要	なし

2次判定

③-1 LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

【判定内容】

耐用年数が残り30年以上のものについては、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とし、耐用年数が残り30年未満のものについては、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較により、「建替」とする。

【判定結果】

改善	本宿団地（耐用年数：残り35年）
建替	なし

③-2 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

【判定内容】

将来のストック量の推計から管理戸数の見通しを算出し、管理戸数の見通し、耐用年数、改善の必要性、建替時期等を踏まえ、事業手法を仮設定する。

- a. 将来のストック量の推計からみた中長期の管理戸数の見通しについて【参照：P16】
- b. 管理戸数の見通しから見た事業手法の仮設定

【判定結果】

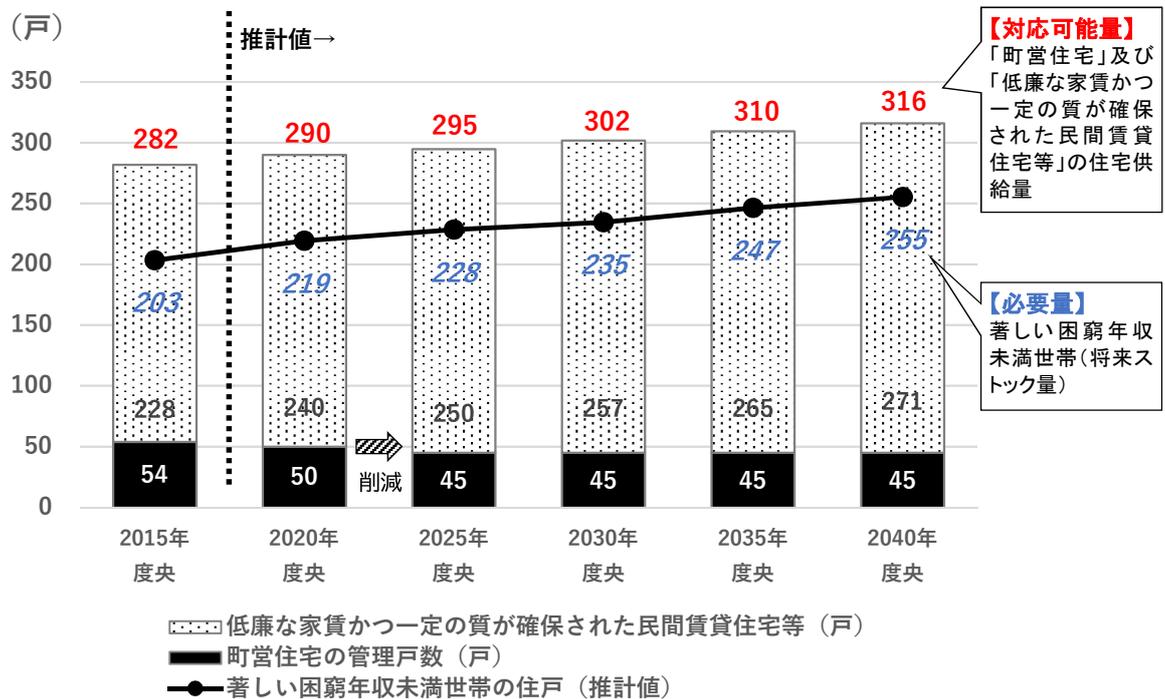
改善	本宿団地
用途廃止	北下団地
建替	なし

- ・計画期間内において、本宿団地の住棟は耐用年限の 1/2 を経過し、北下団地においては令和 7（2025）年に耐用年限が超過する。
- ・北下団地については、躯体・避難の安全性に係る改善の可能性において、構造上耐震性の確保が難しいと診断されていることから、改善不可能であり、優先的な建替又は優先的な用途廃止が必要となる。
- ・本宿団地については、継続管理する団地として、改善を行い、維持管理とする。

③-2 町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（中長期）

- ・計画初年度（2020年当初）の「著しい困窮年収未満世帯数（必要量）」は219戸であり、2040年までの20年間に於いて219戸から255戸への増加が予測される。一方で「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」の住宅供給量も増加するものと考えられ、「町営住宅」及び「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」（対応可能量）の供給戸数が、著しい困窮年収未満世帯数（必要量）を上回ることが推計結果より判断できることから、耐用年限が超過し耐震性の確保ができない北下団地5戸については廃止可能であると言える。

図 将来ストック量の推計（中長期）



注1：町営住宅管理戸数は将来値として設定した実数。

注2：2024年度までに北下団地（5戸）の削減を前提に行った推計結果

※年度央：国勢調査及び住宅土地統計調査の実施は10月1日であり、当該日が年度の中央に当たることから、国交省が提示しているストック推計プログラムでは当該日を年度央と記載している。

- ・吉岡町公共施設等総合管理計画(平成29(2017)年)において、2016年から2055年までの40年間で公共施設等の維持修繕や更新等に要する費用は、約23.5億円の不足（更新等に必要額の5%相当※1）が見込まれている。一方で、今回設定した「将来の町営住宅管理戸数」は、2020～2040年度（20年間）の間に50戸から45戸へ削減することで、町営住宅管理戸数の削減率が10%（戸数ベース換算）と、総合管理計画における不足割合を上回る削減率があることから、財政負担の軽減に貢献すると言える。

※1：吉岡町公共施設等総合管理計画(平成29年) P25

公共施設等の維持補修、更新等に「必要額」の推計値（2016-2055年）の40年間の合計約433.6億円と、「充て可能な額」の推計値（2016-2055年）の40年間の合計約410.1億円の差額が約23.5億円である。必要額約433.6億円のうち充て可能な額の差額23.5億円の占める割合は、約5.43%となる。

3次判定

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

【判定内容】

「団地単位での効率的活用に関する検討」や「集約・再編等の可能性に関する検討」、「地域ニーズへの対応等の総合的な検討」による事業手法の再検討を行う。

【判定結果】

検討事業	事業手法の検討	再判定結果
a. 団地単位での効率的活用に関する検討	混在する団地 ⇒なし	見直し不要
b. 集約・再編等の可能性に関する検討	集約・再編の可能性 ⇒なし	見直し不要
c. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討	効率的な地域ニーズ ⇒なし	見直し不要

⇒2次判定の結果通り

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

ア. 事業費の試算

【判定内容】

■ライフサイクルコスト（LCC）から修繕費用を算定した場合

単位：百万円

	計画期間内 10年 (2020～2029年度)		計画期間後 20年 (2030年度以降)	合計
	前期5年	後期5年		
改善費用	22.5	36.0	69.3	127.8
修繕費用	10.0	10.0	40.0	60.0
合計	32.5	46.0	109.3	184.8

※2030年度以降の改善事業については、次期見直し段階で再度検討する。

【判定結果】

- ・事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、「イ.事業実施時期の調整」において対応する。

イ. 事業実施時期の調整

【判定結果】

- ・各事業の実施時期については、財政上の理由等を鑑み、毎年度の中期事業計画を通じて財政担当部署と協議を行う。

⇒2次判定の結果通り

④-3 長期的な管理の見通しの作成

- ・町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を示す。【参照：P16】

④-4 中長期的な管理の見通し

- ・全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを示す。
- ・本町における町営住宅の管理戸数は、2024 年までに北下団地の 5 戸の廃止を行い、本宿団地の 45 戸を維持する。なお、本宿団地の耐用年数が超過するのは、令和 56（2054）年であり、2040 年以降は長寿命型改善事業実施後 10 年間は維持する必要があるため、耐用年限 10 年前の 2044 年以降は改善事業を実施しないものとする。また、財政状況等を様子みながら建替に向けた検討を行う。

表 中長期の管理戸数の見通し

団地名	2019 年	2020年- 2029年	2030年- 2039年	2040年- 2049年
本宿団地	45 戸	個別改善 ・給湯設備の更新 ・低床浴槽への交換 ・給排水管の更生	個別改善 ・外壁改修工事 ・屋上防水工事 ・給水ポンプの交換	維持管理 —
北下団地	5 戸	用途廃止	—	—
町営住宅 管理戸数	50 戸	45 戸	45 戸	45 戸

(3) 団地別・住棟別事業手法の選定

- ・公営住宅等長寿命化計画の策定指針（H28.8）に則り行った判定の結果、計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとする。

■町営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
町営住宅等管理戸数	50戸	45戸	—
うち町営住宅等	50戸	45戸	—
うち特公賃住宅	—	—	—
うち定住促進住宅	—	—	—
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	45戸	45戸	—
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	—
うち改善事業予定戸数	45戸	45戸	45戸
個別改善事業予定戸数	45戸	45戸	45戸
全面的改善事業予定戸数	—	—	—
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	5戸	0戸	5戸

5. 点検の実施方針

- 国は、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づき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」を構築することとしている。
- 本町においても、全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施する。「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等の日常点検チェックリストを活用し、ストックの状況の把握を行う。
- 日常点検は、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。
- 不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行うものとする。
- 定期点検の結果や日常点検の結果は、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・診断に活用していく。

6. 計画修繕の実施方針

(1) 修繕項目と周期

- ・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、修繕周期を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要である。

(2) 計画修繕の実施方針

- ・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、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の計画修繕の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要である。そのため、修繕項目と周期に基づき、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、屋上防水や外壁塗装等、予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行い、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施する。なお、屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図るものとする。
- ・修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施する。
- ・用途廃止対象住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。
- ・修繕の内容は、点検結果と同様に修繕記録を蓄積し、点検や修繕に活かすものとする。

(3) 修繕に関する検討課題

- ・現地調査結果において劣化が確認できた下記項目については、定期点検や入居者の意向の把握等により、状況に応じて修繕を実施する。

【修繕の判断を継続して検討する項目】

- ・鉄部塗装の剥がれ及び錆に対する修繕の検討
- ・共用部のバリアフリー化の検討
- ・浴室出入口における手すり設置の検討

※修繕規模等に応じて改善事業となる可能性もある。

7. 改善事業の実施方針

- ・計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。

① 居住性向上型

- ・町営住宅の給湯設備は、浴室のバランス釜による給湯利用が行われており、入居者が安全・安心して居住できるよう、給湯設備の更新による居住性向上を図る。

【改善事業の実施内容】

- ・給湯設備の更新

② 福祉対応型

- ・町営住宅の浴槽の多くがバランス釜使用であり、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、居住性向上型の給湯設備の改善に合わせ、低床浴槽への交換を行う。

【改善事業の実施内容】

- ・低床浴槽への交換

③ 長寿命化型

- ・町営住宅（本宿団地）は築年数が35年を経過しており、長期的な活用を図る住棟として、給排水管設備の劣化防止、耐久性向上による予防保全的な改善を図るため、給排水管の更生を行う。

【改善事業の実施内容】

- ・給排水管の更生

※詳細な状況調査を踏まえ、給排水管の工事手法及び事業費の見直しが必要となる場合がある。

④ 個別改善事業に係る測量試験

- ・長寿命化型事業を実施するために必要な調査及び設計を実施する。

【改善事業の実施内容】

- ・給排水管の改善に必要な調査及び設計

8. 建替事業等の実施方針

- ・計画期間には建替は行わないが、将来の建替時の参考資料として以下に一般的な供給方法を記載する。

①地方公共団体による直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
②買取公営住宅	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
③借上公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上料を地方公共団体が支払う
④BOT方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑤空家等の登録制度	空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録 ※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要 ※改修費を国・地方公共団体が補助 ※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助 等

- ・国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、PPP/PFIを積極的に推進していくこととしており、事業の検討段階においても、PPP/PFI手法の導入可能性検討調査については交付金対象となっている。そのため、建替を行う場合には、PPP/PFIの導入について検討を行う。

10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- ・ 策定指針におけるライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方に基づき、新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

■ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟 番号	建設年度	住戸数	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
本宿団地	82-1	昭和 59 年度	12 戸	1,134,739
	82-2	昭和 59 年度	9 戸	851,054
	84-2	昭和 59 年度	24 戸	2,269,477
北下団地	1	昭和 55 年度	2 戸	—
	2	昭和 55 年度	3 戸	—

吉岡町町営住宅等長寿命化計画

令和2年2月

吉岡町

〒370-3692

群馬県北群馬郡吉岡町大字下野田560番地

TEL : 0279-54-3111

FAX : 0279-54-8681