

美浜町営住宅長寿命化計画

令和3年3月（令和6年3月変更）

和歌山県美浜町

1 計画の概要

(1) 背景

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の実現を目的とした「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）」が策定されました。

その後おおむね5年を経過したことから見直しが行われ、平成23年3月に、平成23年度から平成32年度を計画期間とする新たな計画として改定されています。

また、平成19年7月に施行された「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（通称：住宅セーフティネット法）」において、公営住宅は、低所得者以外に、高齢者、障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことを位置づけられました。

一方、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）において、「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（以下「LCC」という。）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。

本町では、和田B団地（18戸）、和田C団地（18戸）について、点検の強化及び早期の修繕により更新コストの縮減を目指し、美浜町営住宅長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理・修繕、長寿命化に資する改善を推進していくことが重要であり求められます。

(2) 目的

本計画は、計画策定の背景を踏まえ、安心して安全で快適な住まいを長きにわたって確保するよう、中長期的な視点に立ち、予防保全的な観点から点検や修繕、改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減及び事業量の平準化を図ることを目的とします。

基本目標1 適切な維持管理の実施による住宅ストックの長寿命化及びLCCの低減

一定の質を確保し、長期にわたり安定的に町民に対し町営住宅を供給するためには、

適切な修繕等を実施することが必要である。

そのためには、法令に基づく定期的点検及び日常的な点検による結果をはじめ、修繕周期をもとに建物の状況を勘案しながら計画的な修繕を実施する必要がある。また、計画的な修繕を実施することで、緊急的な修繕費用の削減を行い、LCCの低減に繋げていく。

基本目標2 計画的な点検、修繕及び改善事業の推進による事業量の平準化

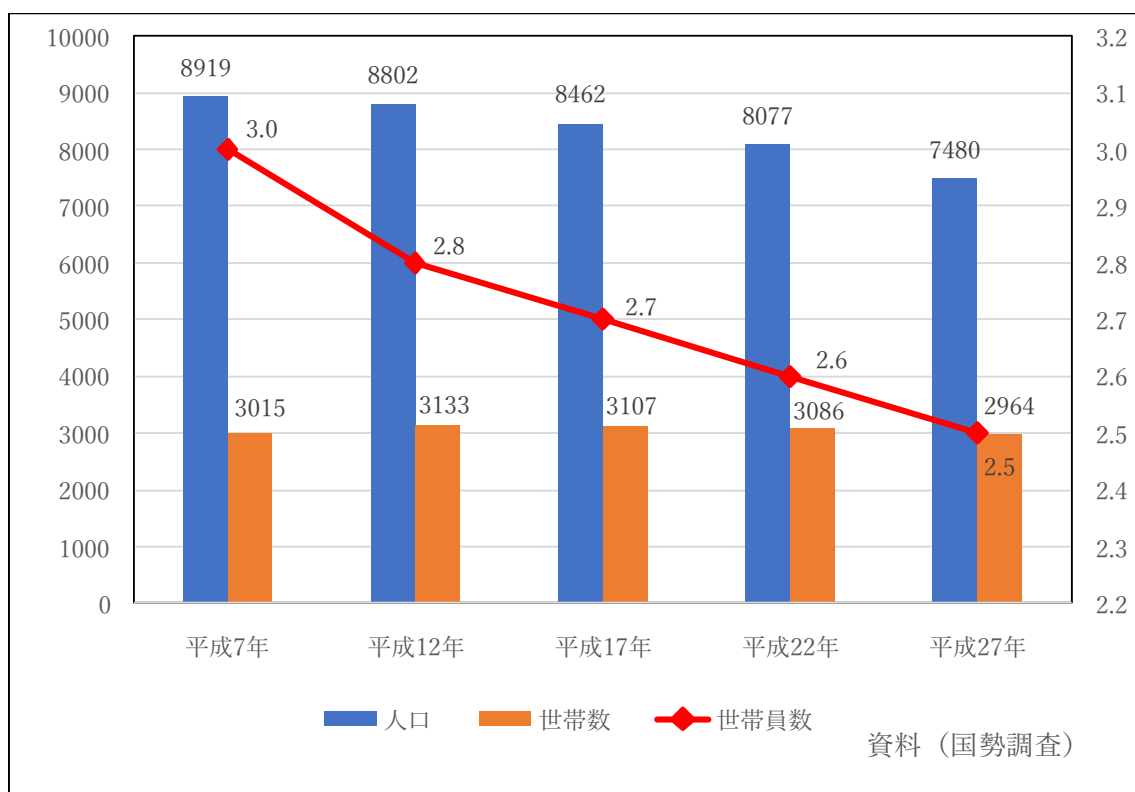
本町の町営住宅、和田B団地、和田C団地の2棟36戸については、長期的な活用を図ることが必要不可欠である。また、厳しい財政状況下であることから費用負担等を考慮し、各年の事業量を平準化し計画的に事業を実施していく。

2 町営住宅ストック等の状況

(1) 美浜町の概要

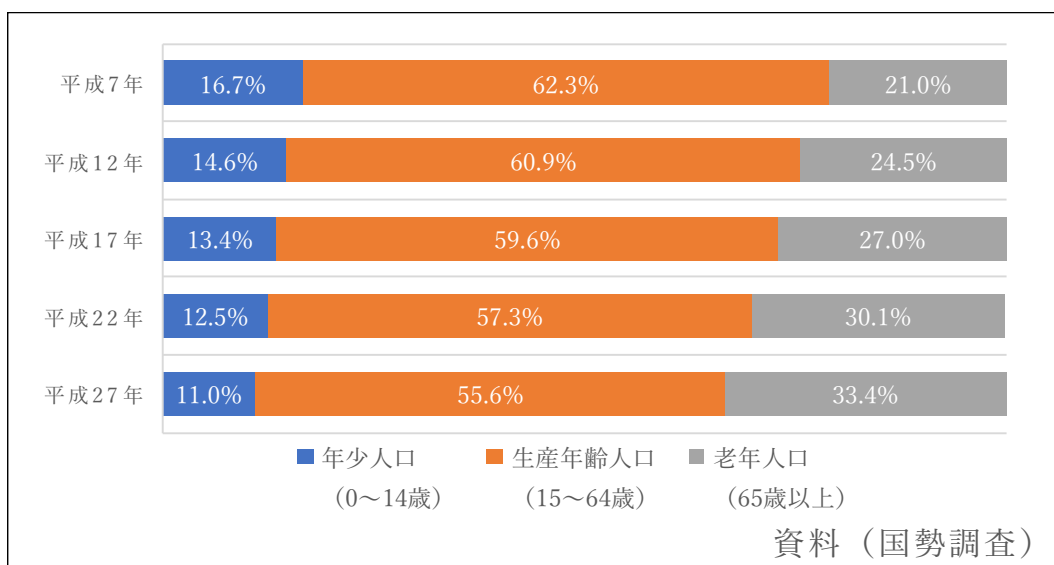
①人口・世帯数等

人口は、平成27年10月1日時点で7,480人、世帯数は、2,964世帯であり、人口は平成7年と比較し約0.84倍に、世帯数は約0.98倍に減少している。人口は年々緩やかな減少となっている。また、世帯員数は年々減少しており、平成27年時点で2.5人/世帯となっている。



②年齢構成

年齢構成3階層別人口の割合をみると、生産年齢人口（15～64歳）は平成7年の62.3%から平成27年の55.6%と大きく減少している。一方で老年人口は平成7年の21.0%から平成27年の33.4%と大きく増加している。また、年少人口も平成7年の16.7%から平成27年の11.0%と大きく減少している。



(2) 町営住宅の概要

①町営住宅の管理状況

・町営住宅は、8棟、72戸がある。

団地名	所在地	建設年度	棟数	階数	戸数	構造
和田B団地	大字和田 1138 番地の182	平成9年度	1	3	18	鉄筋コンクリート造
和田C団地	大字和田 1138 番地の182	平成14年度	1	3	18	鉄筋コンクリート造
和田大浜A団地	大字和田 1138 番地	昭和43年度	2	2	12	簡易耐火ブロック造
和田大浜B団地	大字和田 1138 番地	昭和44年度	2	2	12	簡易耐火ブロック造
和田大浜C団地	大字和田 1138 番地	昭和45年度	2	2	12	簡易耐火ブロック造

②町営住宅入居者の状況

和田B団地、和田C団地の36戸についての入居率は、100%となっている。また、現在の入居者がすべて退去した後に用途廃止を予定している和田大浜A団地、和田大浜B団地、和田大浜C団地の36戸については、26戸が入居している。

入居者数は、全体で122人、一戸当たりの人員は1.97人となっており、そのうち、15歳以下の入居者がいる子育て世帯は12世帯、また、入居者全員が65歳以上の高齢者世帯は23世帯となっている。

③町営住宅入居者の収入状況

町営住宅における本来入居階層である収入分位25%以下の世帯がほとんどとなっている。なお、収入超過者は5世帯となっており、高額所得者は入居していない。

④町営住宅需要の状況

本町の町営住宅では慢性的な空室は発生していない。空室発生による入居者募集時においては、複数の応募により高倍率での抽選が実施されてきており、経済的困窮を理由とする応募が多くなっている。

3 長寿命化に関する基本方針

(1) ストック状況の把握及び日常的な維持管理の方針

①ストック状況の把握のための管理データベース活用

町営住宅ストックの長寿命化を図るため、建物の経年劣化等による性能の低下に対する予防保全的な維持管理計画が必要である。そのため、定期点検時の建物・設備の状況及び修繕・改善記録の管理データベースを整備する。

②日常的な維持管理の方針

日常的な維持管理の方針にあたっては、引き続き定期点検を実施するとともに、建物の経年劣化等による事故を未然に防ぐため、修繕・改善を実施する。

(2) 長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

①長寿命化

対症療法的な維持管理から、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、町営住宅の長寿命化を図る。

②LCCの縮減

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等により、LCCの縮減を図る。

4 長寿命化を図るべき町営住宅

(1) 維持管理対象町営住宅

対 象		合 計
町営住宅管理戸数		72戸
	・維持管理予定戸数	36戸
	うち修繕対応戸数	0戸
	うち改善予定戸数	36戸
	・立替予定戸数	0戸
	・用途廃止予定戸数	36戸

5 計画期間

本計画は、令和3年度から令和12年度までの10年間と計画期間を定める。なお、今後の社会情勢の変化、国や県の動向及び施策効果に対する評価を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行うものとする。

6 長寿命化のための維持管理計画

(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計画修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、限りある資源を長期的に活用する。

ただし、修繕工事において、長寿命化型改善が有効な場合は、長寿命化型改善にて実施する。

①計画修繕

外壁の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要がある修繕

②経常修繕

水漏れ、外壁のひび割れ、雨漏り等、不特定の時期に発生する居住上の不具合に

対し、その都度実施する必要がある経常的な修繕

③空室修繕

空室となった住戸の住替えのための修繕

(2) 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、長期的に活用することができるよう、以下の改善を実施する。

①居住性向上型

居住者が快適に生活できるように、予算規模や対象戸数・共用部分・屋外等の状況を踏まえて検討する。

②福祉対応型

高齢者や障がい者等が安全・快適に生活できるように、対象戸数・共用部分・屋外等の状況を踏まえて検討する。

③長寿命化型

和田B団地、和田C団地においては、一定の居住性や安全性が確保されており、長期的な活用を図る必要があることから、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実施する。

(実施内容：外壁・屋根等の耐久性向上)

④脱炭素社会対応

住棟のエネルギー性能を高めるため、屋上の断熱改修や遮熱性能の高い塗料による外壁塗装、省エネ性能の高い設備への更新などを実施する。

(実施内容：省エネ性能の高い設備への更新など)

(3) 修繕・改善等の事業一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧

別紙様式1による

ii) 建替えに係る事業予定一覧

対象事業が無いため省略

iii) 共同施設に係る事業予定一覧

対象事業が無いため省略

7 長寿命化のための維持管理による効果

(1) 長寿命化のための維持管理による効果

- ・緊急修繕等の対症療法型の維持管理から、予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善等を計画的に実施することで、長寿命化が図られ、LCCが縮減する。
- ・定期点検等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、安全が確保される。
- ・町営住宅の建設年度や状態を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施する。

(2) LCCの改善効果

LCCの削減効果について算定した結果、対象となる長寿命化型改善の住棟について、削減効果があることが確認できた。長寿命化型改善によって縮減できる年当たり戸当たりコストは、和田B団地で約139,000円、和田C団地で約142,000円となっている。

