

西桂町営住宅長寿命化計画 (概要版)

平成23年3月

1. 目的と期間

目的

西桂町営住宅長寿命化計画は、建物の耐用年数の長期化を図り、安全で快適な住まいを長きに渡って確保するため、修繕、改善、建替えなどの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現することを目的とします。

計画期間

平成23年度(2011年)～平成32年度(2020年)までの10年間とします。また、平成27年度に中間見直し、平成32年度には抜本的な見直しを行うこととします。

2. 町営住宅ストックの状況

◆管理戸数 (H22年4月現在)

町営住宅 4住宅 112戸

入田住宅	22戸
浅間住宅	30戸
中野住宅	30戸
月夜ノ平住宅	30戸

◆入居状況 (H22年4月現在)

入居戸数 97戸 (入居率86.6%)

◆整備状況

- ・簡易耐火構造2階建 入田住宅 22戸 (19.6%)
(H33年度～H36年度にかけてすべてが耐用年限45年を超過)
- ・中層耐火構造3階建 浅間住宅 30戸 (26.8%)
(H67年度～H68年度にかけてすべてが耐用年限70年を超過)
- ・中層耐火構造3階建 中野住宅 30戸 (26.8%)
(H69年度～H70年度にかけてすべてが耐用年限70年を超過)
- ・中層耐火構造3階建 月夜ノ平住宅 30戸 (26.8%)
(H70年度～H71年度にかけてすべてが耐用年限70年を超過)

◆住戸規模

- ・専用面積 69.0㎡ 30戸 (26.8%)
- 68.1㎡ 30戸 (26.8%)
- 67.7㎡ 30戸 (26.8%)
- 63.3㎡ 30戸 (26.8%)
- ・型別戸数 3DK 30戸 (26.8%)
- 3LDK 60戸 (53.6%)
- 3K 22戸 (19.6%)

◆設備状況

- ・浴室設置 112戸 (100%)
- ・水洗化 112戸 (100%)
- ・3箇所給湯 90戸 (80.3%)

◆入居者の状況 (H22年4月末現在)

- ・高齢者世帯 (65歳以上の人がいる世帯) (6.2%)
- ・65歳未満単身世帯 (5.2%)
- ・高齢者単身世帯(65歳以上) (3.1%)
- ・政令月収104,000円以下 (48.5%)

3. 西桂町の住宅

住宅の所有関係別一般入居世帯数

持ち家は山梨県平均と比較しても高く、近隣市町村の中でも最も高い割合となっている。また、民営の借家は忍野村について割合が低い。

住宅の居住水準

借家では1世帯当たりの延面積は山梨県をかなり上回り、1人当たり延面積は、公営・UR・公社の借家、民営の借家よりやや上回っている。

公営住宅の世帯数比率

公営住宅の世帯数比率は近隣市町村を含めて10%以下で西桂町の町営住宅の世帯数比率は8.7%となっている。

住まい・環境を取り巻く課題

統計データやまちづくりの意向調査に寄せられたものを分析して、住まい・住環境を取り巻く課題を整理しました。

- ① 人口減少、少子高齢化の進行（高齢化率22.1%・・・H22年）
- ② 既存住宅ストックの課題としては持ち家率が高く、公営住宅、民間賃貸住宅が少ない。（持ち家率83.1%・・・H17年）
- ③ 住まい・住環境の意識では、災害に強く、高齢者の住みやすい、環境に配慮した住まい、医療・福祉の充実などがあげられている。西桂町民は町内での居住ニーズが非常に高く、定住意向が約80%となっている。

4. 長寿命化計画に関する方針

長寿命化に関する基本方針

（1）維持管理の方針

町営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理し、定期点検を実施するとともに、予防保全的管理を行います。

（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 予防保全的な修繕及び耐久性の向上などを図る改善を実施します。
- ② 修繕仕様のアップグレードなどによる耐久性の向上、修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ③ 定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故を未然に防ぐとともに、修繕工事の効率的な実施につなげます。

*ライフサイクルコスト：構造物の計画、設計から建設、維持・管理、解体撤去、廃棄にいたる費用のこと。

（3）ストック活用の基本方針

老朽化した住宅を長寿命化させるための事業費も多大になることが予想されるため、定期点検を実施し、効率的な改善、建替えの検討を計画的に行っていきます。

5. 長寿命化を図るべき町営住宅

町営住宅には築年数30年を経過したものをはじめ、老朽化が進み、浴室、台所、設備配管などの劣化も進行しています。よって、すべての町営住宅及び集会所等の附帯施設も対象として長寿命化を図っていきます。

6. 活用手法の選定基準と判定

①1次判定

経過年数、需要、高度利用の必要性により、維持管理、建替え、用途廃止、継続判定に分類します。

②2次判定

1次判定で継続判定とした住棟を対象に構造の安定性、避難の安全性、居住性について評価を行います。

③3次判定

1次判定及び2次判定による過程と結果を踏まえ、効率的なストック活用、まちづくり・地域整備への貢献、事業の容易性などについて評価し、最終判定を行います。

【計画期間（平成23年度～平成32年度）】

長寿命化型改善住宅（長寿命化改善を行うことにより中期的な活用が可能な住宅）

- ・入田住宅（平成26年度～27年度）
- ・浅間住宅（平成28年度～30年度）
- ・中野住宅（平成29年度～31年度）
- ・月夜ノ平（平成24年度～32年度）

7. 整備戸数の検討

町営住宅の役割

様々な事情で、民間賃貸住宅では適切な対応が受けられないために、公的な住宅支援を必要とする住宅困窮者に対し、適正な居住水準の住宅を供給する住宅施策を展開することになります。

目標管理戸数と目標供給割合

計画期間内の目標管理戸数は、現状戸数112戸を維持することにより、発生する要援助世帯に対する公的援助を行います。住戸専用面積は入居者に適合した住戸タイプの最低居住水準の確保に努めます。

8. 建替え計画と方針

計画期間満了時に抜本的な見直しを行い、耐用年限を迎える入田住宅の建替えについても検討します。建替えに当たっては、障害者、高齢者、子育て世代に配慮した仕様にして多様な世帯が住めるように計画します。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧																	
事業主体名：西桂町																	
住宅の区分：公営住宅																	
団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果	備考
						H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32		
入田	1	6	CB	S53	H23				屋上防水 (長寿命)							210	
入田	2	4	CB	S54	H23				屋上防水 (長寿命)							52	
入田	3	6	CB	S55	H23				屋上防水 (長寿命)							333	
入田	4	6	CB	S56	H23				屋上防水 (長寿命)							335	
浅間	1	12	RC	S60	H24					屋上防水 (長寿命)		外壁改修 (長寿命)				986	
浅間	2	18	RC	S61	H24					屋上防水 (長寿命)		外壁改修 (長寿命)				2,083	
中野	1	12	RC	S62	H24					屋上防水 (長寿命)		外壁改修 (長寿命)				883	
中野	2	18	RC	S63	H24					屋上防水 (長寿命)		外壁改修 (長寿命)				2,265	
月夜ノ平	1	18	RC	H02	H24		屋根改修 (長寿命)							外壁改修 (長寿命)		7,466	
月夜ノ平	2	12	RC	H03	H24			屋根改修 (長寿命)						外壁改修 (長寿命)		4,792	
注) 本表は計画であり、各種要因により変更となる場合がある。																	

項目は別示。改善工事に応じて項目を変えてよい

長寿命化型改善項目の追加等により列を増やした場合は、合計金額が正しいか改めて確認すること

中長期的な計画修繕の計画等により、11年目以降の長寿命化型改善を想定している場合は、その金額を記入する

■LCCの算出

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用											計画前モデル				計画後モデル				LCC改善効果					
躯体工事	屋上防水 (屋根改修)	外壁改修	内壁改修	給排水管 取替	シーリング 改修	浴室防水	避難施設 改修	床下地材 改修	配管集約化	電気幹線 改修	履歴情報 管理	① 使用年数	② 累積修繕費	③ 建替工事費	④ LCC (計画前)	⑤ 使用年数	⑥ 累積修繕費	⑦今後10年間の長寿 命化型 改善工事費	⑧今後11年目 以降に想定し ている長寿命 化型改善工事 費	⑧ 建替工事費	⑨LCC (計画後)	⑩ 年平均 改善額	⑪ 累積改善額 (70年・現在価値)	⑫年平均 改善額 (現在価値)
	3,139,000											35	11,602,590	30,000,000	1,188,645	45	16,928,970	3,139,000		30,000,000	1,112,622	76,024	1,575,218	35,005
	3,382,000											35	8,226,236	21,270,000	842,750	45	12,002,640	3,382,000		21,270,000	814,548	28,202	584,348	12,986
	3,382,000											35	15,588,080	40,305,000	1,596,945	45	22,744,071	3,382,000		40,305,000	1,476,246	120,699	2,500,890	55,575
	3,382,000											35	15,646,093	40,455,000	1,602,888	45	22,828,716	3,382,000		40,455,000	1,481,460	121,428	2,515,993	55,911
	2,782,000	3,367,000										60	76,807,398	100,092,000	2,948,323	70	82,936,131	6,149,000		100,092,000	2,702,530	245,793	5,750,205	82,146
	4,168,000	5,051,000										60	110,038,269	143,397,000	4,223,921	70	118,818,611	9,219,000		143,397,000	3,877,637	346,284	8,101,143	115,731
	3,729,000	6,037,000										60	82,789,799	107,888,000	3,177,963	70	89,395,889	9,766,000		107,888,000	2,957,856	220,108	5,149,314	73,562
	5,769,000	6,836,000										60	128,150,456	167,000,000	4,919,174	70	138,376,033	12,605,000		167,000,000	4,542,586	376,588	8,810,096	125,859
	6,534,000	8,240,000										60	159,403,820	207,728,000	6,118,864	70	148,025,897	14,774,000		178,646,000	4,877,799	1,241,065	29,034,117	414,773
	4,356,000	5,460,000										60	123,486,393	160,922,000	4,740,140	70	108,004,565	9,816,000		130,346,000	3,545,237	1,194,903	27,954,182	399,345

