

北栄町公営住宅等長寿命化計画

平成 27 年 3 月

北栄町

1. 公営住宅等ストックの状況

北栄町の公営住宅等管理戸数は、128 戸、入居戸数は 115 戸、空き戸数は 13 戸である。
入居率は 89.8%となっている。

表 1 公営住宅等の入居状況 (平成 26 年 3 月末現在)

団地名	構造規模	建設年度	耐用年数	管理戸数	入居戸数	空室	入居率
由良宿団地	簡易耐火 2 階	昭 50 年度	45 年	25	23	2	92%
	簡易耐火 2 階	昭 51 年度	45 年	15	12	3	80%
	簡易耐火 2 階	昭 52 年度	45 年	20	16	6	80%
六尾北団地	木造 2 階建	平 5 年度	30 年	41	41	0	100%
	木造 2 階建	平 6 年度	30 年	4	4	0	100%
中央団地	木造 2 階建	昭 62 年度	30 年	8	8	0	100%
向山団地	簡易耐火 2 階	昭 48 年度	45 年	10	9	1	90%
	簡易耐火 2 階	昭 49 年度	45 年	5	4	1	80%

※空室については、建替え・用途廃止に係る政策的要因を含む。

2. 長寿命化計画の背景と目的

北栄町は、平成 17 年 10 月 1 日に、旧北条町、旧大栄町の 2 町が合併し北栄町となりました。公営住宅等のストックについては、旧北条町において向山団地、中央団地を旧大栄町においては由良宿団地、六尾北団地を整備することにより住宅ストックの確保を図ってきました。

この間、本町でも少子高齢化の進行、環境問題への意識の高まり、財政の悪化、国においても社会資本整備総合交付金や公営住宅等長寿命化計画の創設など、公営住宅等を取りまく環境に大きな変化が見られることから、新たな公営住宅施策が必要となっています。

このような背景を受け、本町の公営住宅等ストックの長寿命化を図り、老朽化したストックの円滑な更新あるいはライフサイクルコストの縮減を目指すことを目的として、本計画を策定するものです。

3. 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- 1) 管理する公営住宅等の整備・管理データを住棟単位で整理する。
- 2) 公営住宅の定期的な点検を実施する。
- 3) 公営住宅等の住棟の修繕履歴データを整備する。

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) 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。

- 2) 耐久性向上の改修、予防保全的な維持管理の実施により、修繕周期の延長を期待し、ライフサイクルコストの縮減を図る。

4. 計画期間

10年間 【平成27年度から平成36年度まで】

なお計画期間中においても、社会・経済情勢の推移を見ながら、必要に応じて適宜計画の見直しを行うものとする。

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

長寿命化を図る対象住宅として、町が管理する町営住宅を対象とする。

まず、本町の人口、世帯数について将来推計し必要な公営住宅の供給戸数を想定する。

将来人口の予測については、町勢要覧、鳥取県推計人口表よりを参考に平成36年における将来人口を13,493人、将来世帯数を4,997世帯とした。

区分	平2	平7	平12	平17	平22	平27	平32	平36
人口	17,155	17,228	16,915	16,052	15,442	14,771	14,091	13,493
0～14歳	3,589	3,195	2,632	2,196	2,004	1,881	1,651	1,505
15～64歳	10,564	10,563	10,438	9,817	9,236	8,302	7,485	6,990
65歳以上	3,002	3,470	3,845	4,039	4,202	4,588	4,955	4,998
世帯数	4,335	4,516	4,756	4,744	4,810	4,876	4,943	4,997
世帯当人口	3.96	3.81	3.56	3.38	3.21	3.03	2.85	2.70

※本計画の目標年度は平成36年度であるため、総合計画の推計値を踏まえ、今後も同様の傾向が続くものとして平成36年の将来人口値を設定した。

人口は減少傾向のなか、高齢者世帯人口が増え、より核家族化が進行することが考えられる。

また、町営住宅入居の対象者として、以下のように想定

事由	人数	対象世帯※1	必要世帯※2	備考
ひとり親		473	118	平成22年国勢調査
高齢者(65歳以上)	5,716	1,780	712	住民基本台帳人口
障害者	595	185	74	障害者手帳発行数
合計		2,438	904	備考

※1 高齢者及び障害者世帯は平均世帯人数から換算

※2 公営住宅に入居すべき所得階層として本来階層収入分位25%、裁量階層収入分位40%から

平成25年住宅・土地統計調査結果より、住宅の所有の割合が公営の借家4.5%、都市再生機構・公社の借家0.1%、民営借家22.9%となっているので、約250世帯程度が必要な戸数と考えられる。すべての世帯が対象とならないが、状況を勘案しながら必要な戸数の確保に努める。

また、1. 公営住宅等ストックの状況のとおり現在 128 戸の町営住宅を管理しているが、各町営住宅は平成 28 年度から順次耐用年限を迎えようとしており、ここを区切りとして、長寿命化を図るべきかを検討する。

<公営住宅>

対象	合計
公営住宅管理戸数	128 戸
・維持管理予定戸数	0 戸
うち修繕対応戸数	0 戸
うち改善予定戸数	0 戸
・建替予定戸数	60 戸
・用途廃止予定戸数	68 戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

<管理戸数の推移>

団地名	戸数	方針	年度									
			H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36
由良宿団地	60	建替	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
六尾北団地	45	用途廃止 (譲渡)	45	45	45	45	45	45	45	45	4	0
中央団地	8	用途廃止 (譲渡)	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0
向山団地	15	用途廃止	15	15	15	5	0	0	0	0	0	0
計	128		128	128	120	110	105	105	105	105	64	60

※平成 28 年度以降については、用途廃止・建替時期が重なるため予定。

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

町営住宅の建替えにあたっては、建設年度、構造種別、設備の状況、立地、空家率、応募倍率などを判断したうえで方針を決定する。これにより、新耐震基準以前に建設された住宅のうち老朽度合、応募状況によって需要が見込める住棟（由良宿団地）については建替え、需要が見込めない住棟（向山団地）については用途廃止とする。その他の住棟についても同様に、諸条件から判断し用途廃止あるいは譲渡とする。

事業実施にあたっては、現在の世帯構成等に配慮した今後の需要動向を想定しながら多面的に計画することが重要となる。

7. 長寿命化のための維持管理計画

①計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

1) 修繕対応

標準修繕周期を踏まえ定期的な点検を行い、損傷・老朽化の程度、財政事情等を勘案して計画的に修繕を行う。突発的に発生する不具合等についても緊急度に応じて修繕を行う。

【実施内容】：定期点検・計画的な修繕の実施、緊急修繕の対応

2) 長寿命化型

一定の居住性や安全性が確保され、長期的な活用を図るべき住棟において、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行う。

【実施内容】：屋根・外壁・給排水管の耐久性向上

②住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分>

様式1による

ii) 建替えに係る事業予定一覧

様式2による

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧<共同施設部分>

様式3による

8. 長寿命化のための維持管理による効果

1) 従来に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、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながる。

2) 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、公営住宅等の安全が確保される

3) 町営住宅の建設年度、立地、設備等の要素を考慮し、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効率的な維持管理を実施することができる。

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：北栄町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

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
						H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35		
由良宿団地	1-1	20	簡二	S50	H27				用途廃止除却							—	建替
由良宿団地	1-2	5	簡二	S50	H27				用途廃止除却							—	建替
由良宿団地	1-3	15	簡二	S51	H27				用途廃止除却							—	建替
由良宿団地	1-4	20	簡二	S52	H27				用途廃止除却							—	建替
六尾北団地	2-1	41	木二	H5	H27											—	H35用途廃止(譲渡)
六尾北団地	2-2	4	木二	H6	H27											—	H36用途廃止(譲渡)
向山団地	3-1	10	簡二	S48	H27				用途廃止							—	用途廃止
向山団地	3-2	5	簡二	S49	H27				用途廃止							—	用途廃止
中央団地	4-1	8	木二	S62	H27		給排水改善(町費)		用途廃止(譲渡)							—	用途廃止(譲渡)

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名:北栄町

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	建設予定 年度	備考
由良宿団地	1-1	20	簡二	S50	H27	H28	
由良宿団地	1-2	5	簡二	S50	H27	H29	
由良宿団地	1-3	15	簡二	S51	H27	H29	
由良宿団地	1-4	20	簡二	S52	H27	H30	

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名:北栄町

住宅の区分: 公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他()

団地名	共同施設名	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
				H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35		
由良宿団地	集会所	S52	H27					用途廃止除却						—	建替