

町営住宅長寿命化計画 報告書

【概要版】

平成 27 年 3 月

みなかみ町

公営住宅等ストックの状況

(1) 公営住宅ストックの管理状況

① 管理戸数

みなかみ町では平成 27 年 3 月末現在、月夜野地区 5 団地 172 戸・水上地区 5 団地 317 戸・新治地区 1 団地 28 戸、合計 11 団地 517 戸及び特定公共賃貸住宅 4 戸の計 521 戸を管理している。

平成 23 年度に高日向団地 A 棟、B 棟の 2 棟は耐用年限の 1/2 を経過し空家率の増加等により用途廃止したため、平成 22 年 3 月に比べ 48 戸減となった。

◇公営住宅等の管理戸数

種別	団地数(団地)	22 年 3 月現在(戸)	27 年 3 月現在 (戸)
公営住宅	11	565	517
特定公共賃貸住宅	(1)	4	4
合計	11	569	521

② 構造

公営住宅 11 団地 521 戸の構造は、木造 17 戸、簡易耐火二階建て 16 戸、中層耐火 488 戸となっている。

◇公営住宅等の構造別管理戸数

種別	構造別戸数(戸)			
	木造	簡耐二	中耐	合計
公営住宅	13	16	488	517
特定公共賃貸住宅	4			4
合計	17	16	488	521
構成比(100%)	3.26%	3.07%	93.67%	100.0%

③ 建設年度

公営住宅は、1969 年（昭和 44 年）からほぼ毎年度建設されたが、高日向 A 棟及び B 棟は①の理由で用途廃止をした。1975 年（昭和 50 年）～1979 年（昭和 54 年）には 144 戸と最も多く建設された。また、2000 年度建設以降は、木造が主流となっている。

◇公営住宅等の構造別・建設年度別管理戸数

建設年度(年)	団地名	管理戸数(戸)			
		木造	簡耐二	中耐	合計
1971(S46)～1974(S49)	高日向			96	96
1975(S50)～1979(S54)	高日向・大穴・矢瀬			144	144
1980(S55)～1984(S59)	第 2 矢瀬・上河原・鹿野沢		16	48	64
1985(S60)～1989(H1)	第 3 矢瀬・鹿野沢・上布施			112	112
1990(H2)～1994(H6)	鹿野沢・上布施・上牧・藤原			88	88
1995(H7)～1999(H11)					
2000(H12)	柳田	17			17
合計		17	16	488	521

④ 耐用年限について

公共賃貸住宅の耐用年限は耐火構造が70年、簡易耐火構造は「公営住宅法の一部改正する法律等の運用について」（平成8年）により2階建てが45年、平屋建てが30年、木造は30年となっており、その耐用年限の1/2を経過したものについて建替えが可能とされている。

◇公営住宅の構造別耐用年数

構 造	木造	簡易耐火二階建て (簡耐二)	耐火構造 (中耐)
耐用年数	30年	45年	70年

平成27年3月末現在、みなかみ町が管理している公共賃貸住宅521戸のうち耐用年限が1/2を経過しているのは、簡易耐火造が2棟16戸、耐火構造が11棟240戸、合計256戸で全体戸数の49.1%を占めている。

木造は平成29年に耐用年限が1/2を経過する。

耐火構造は昭和46年度から順次建設しており平成41年に全戸が耐用年限の1/2を迎える状況にある。

◇公営住宅の構造別耐用年限1/2経過戸数

平成 年度	木造		簡易耐火		耐火		合計		割合
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	
26			2	16	11	240	13	256	49.1%
27			2	16	12	252	14	268	51.4%
28			2	16	12	252	14	268	51.4%
29	12	12	2	16	12	252	26	280	53.7%
30	17	17	2	16	13	276	32	309	59.3%
31	17	17	2	16	14	288	33	321	61.6%
32	17	17	2	16	16	328	35	361	69.3%
33	17	17	2	16	16	344	35	377	72.4%
34	17	17	2	16	19	384	38	417	80.0%
35	17	17	2	16	19	384	38	417	80.0%
36	17	17	2	16	20	400	39	433	83.1%
37	17	17	2	16	22	430	41	463	88.9%
38	17	17	2	16	23	442	42	475	91.2%
39	17	17	2	16	25	470	44	503	96.5%
40	17	17	2	16	25	470	44	503	96.5%
41	17	17	2	16	27	488	46	521	100.0%

⑤ 耐用年数経過状況

しばらくは耐用年数を経過する住戸はないが、簡易耐火が2026年、木造が2032年、及び中耐火が2041年以降、それぞれ耐用年数を経過する住棟が発生する。

◇公営住宅の概要・耐用年数経過状況（平成27年3月末現在）

	団地名	棟番	建設年度		構造	階数	間取り	総戸数	耐用年数	耐用年数	耐用年数	経過年数
										1/2年度	数年度	
1	高日向	C	1971	S46	中耐	4	3K	24	70	2005	2040	44
		D	1972	S47	中耐	4	3K	24	70	2006	2041	43
		E	1973	S48	中耐	4	3K	24	70	2007	2042	42
		F	1974	S49	中耐	4	3K	24	70	2008	2043	41
		G	1975	S50	中耐	4	3K	24	70	2009	2044	40
		H	1976	S51	中耐	4	3K	24	70	2010	2045	39
2	大穴	I	1976	S51	中耐	4	3K	24	70	2010	2045	39
		J	1978	S53	中耐	4	3K	24	70	2012	2047	37
3	矢瀬	1	1977	S52	中耐	4	3K	16	70	2011	2046	38
		2	1977	S52	中耐	4	3K	16	70	2011	2046	38
		3	1978	S53	中耐	4	3K	16	70	2012	2047	37
4	第2矢瀬	5	1984	S59	中耐	3	2DK	12	70	2018	2053	31
5	第3矢瀬	6	1985	S60	中耐	4	3DK	16	70	2019	2054	30
		7	1986	S61	中耐	4	3DK	16	70	2020	2055	29
		8	1987	S62	中耐	4	3DK	16	70	2021	2056	28
6	上河原	11	1980	S55	中耐	3	3K	12	70	2014	2049	35
		12	1981	S56	簡耐	2	3K	8	45	2003	2025	34
		13	1982	S57	簡耐	2	3K	8	45	2004	2026	33
7	鹿野沢	K	1983	S58	中耐	4	3DK・3LDK	24	70	2017	2052	32
		L	1985	S60	中耐	4	3DK・3LDK	24	70	2019	2054	30
		M	1987	S62	中耐	4	3DK	24	70	2021	2056	28
		N	1990	H2	中耐	4	3DK	24	70	2024	2059	25
8	上布施	1	1989	H1	中耐	4	3DK	16	70	2023	2058	26
		2	1990	H2	中耐	3	3DK	6	70	2024	2059	25
		3	1994	H6	中耐	3	3DK	6	70	2028	2063	21
9	上牧	21	1991	H3	中耐	3	3DK	12	70	2025	2060	24
		22	1992	H4	中耐	3	3DK	12	70	2026	2061	23
		23	1994	H6	中耐	3	3DK	12	70	2028	2063	21
10	藤原	コスモス	1992	H4	中耐	4	3DK	16	70	2026	2061	23
11	柳田	A-1~6	2002	H14	木造	2	3DK	6	30	2016	2031	13
		B-11~12	2002	H14	木造	1	3DK	2	30	2016	2031	13
		D-31~35	2003	H15	木造	2	3DK	5	30	2017	2032	12
12	柳田	C-21~24	2002	H14	木造	2	3DK	4	30	2016	2031	13
	合計							521				

◇公営住宅位置図



長寿命化に関する基本方針

(1) 総合的な活用に関する基本方針

①みなかみ町の公営住宅の主な役割

総合的な活用にあたり、みなかみ町の公営住宅の主な役割を次のように位置づけ、基本的な方針を定めるものとする。

・住宅困窮者への住まいの提供

公営住宅法の目的をふまえ、住宅に困窮する低所得世帯の安定した居住の確保のため、一定水準の質が確保された低廉な家賃の住宅を供給する。

・家族形成期にある若い世代のみなかみ町への定住促進

若い世代の定住化を促進し、みなかみ町の定住人口の確保及び活力の維持・向上のため、公営住宅を家族形成期にある若年層の持ち家取得を支援する住宅としても位置づける。

・高齢社会に対応した住まいの提供

高齢社会が進む中で、高齢者が自立し安心して入居できるための改善や設備を備えた住宅を供給する。

②総合的な活用の基本的な方針

・入居者の安全性、居住水準の確保

老朽化の激しい公営住宅が多数あるため、建替え、用途廃止、改善・修繕等の手法を適切に選択し、実施することにより入居者の安全性を確保する。また、広さ、設備面で一定の水準が確保できるよう、建替え、改善を行うとともに、多様な入居需要に対応して、家賃負担等に配慮しつつ、過大とならない適切な規模の住宅の確保に留意する。

・建替えによる継続的な維持管理ができる家賃収入の確保

経過年数の増大に起因し、家賃収入の減少、修繕費の増大により、維持管理に係る収支悪化の予防・改善のため、適切な建替え、用途廃止・団地統合等を実施し、継続的な維持管理ができる家賃収入を確保する。

・計画的な修繕等による長期活用

公営住宅を長期に活用していくため、適切な手法を選択し、計画的な修繕を実施する。また、その確実な計画実施に向けて、公営住宅の家賃収入を基金等として確保できるよう検討する。

・高齢者・子育て世帯等の入居者への適切な設備等の対応

入居者の高齢化等に対応して、団地内、住戸内のバリアフリー化を推進する。また、福祉部門等との連携方法を検討し、必要に応じて高齢者や子育て世帯等の居住・生活を支える施設やサービス等の整備を促進する。

・入居者の適正化

真に住宅に困窮する世帯が入居できるように、収入超過者等に対し、転居先住宅の斡旋支援などを行いつつ、明け渡し等の適切な対応を図る。また、ひとり親世帯、障がい者等のいる世帯な

ど、民間賃貸住宅で適正な住宅の確保が困難になることが予想される世帯に対し、困窮度に応じて入居できるように募集方式の検討を行う。

(2) 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・管理している公営住宅の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、データベース化する。
- ・公営住宅の日常保守点検を行うとともに、予防保全的な修繕管理を実施する。
- ・公営住宅の団地・住棟単位の修繕履歴データを整備し、履歴を確認できる仕組みを構築する。

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

- ・対処療法的な修繕から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に寄与する改善を実施することにより、公営住宅の長寿命化を図る。
- ・建物仕様の水準アップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・日常保守点検の充実により、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

5 計画期間

平成23年度から平成32年度までの10年間とする。

長寿命化のための維持管理による効果

- これまでの対処療法的な維持管理から、日常保守点検の実施により、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により、公営住宅の長寿命化が図られ、コストの縮減につながる。
- 日常保守点検の実施によって、適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、公営住宅の安全性が確保される。
- 建設年度や立地性等をふまえ、中長期的な観点から、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することで、限られた予算の中で、効率的な維持管理を実施できる。

【様式1】 維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：みなかみ町

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								
						H22	H23	H24	H25	H26	H27年度以降			
高日向	C	24	RC	S46	H32	ガス管改修 (長寿命)			外壁改修 (長寿命)					
高日向	D	24	RC	S47	H32		ガス管改修 (長寿命)			外壁改修 (長寿命)				
高日向	E	24	RC	S48	H32		ガス管改修 (長寿命)				外壁改修 (長寿命)			
高日向	F	24	RC	S49	H32	給水管 (長寿命)		ガス管改修 (長寿命)			外壁改修 (長寿命)			
高日向	G	24	RC	S50	H32	給水管 (長寿命)		ガス管改修 (長寿命)			外壁改修 (長寿命)			
高日向	H	24	RC	S51	H32	給水管 (長寿命)			ガス管改修 (長寿命)		外壁改修 (長寿命)			
大穴	J	24	RC	S53	H32						外壁改修 屋根改修 (長寿命)		給水管 (長寿命)	
矢瀬	1	16	RC	S52	H32							ガス管改修 (長寿命)	給水管 (長寿命)	
矢瀬	2	16	RC	S52	H32							ガス管改修 (長寿命)	給水管 (長寿命)	
矢瀬	3	16	RC	S53	H32						外壁改修 (長寿命)	ガス管改修 (長寿命)	給水管 (長寿命)	
矢瀬2	5	12	RC	S59	H32					外壁改修 (長寿命)		ガス管改修 (長寿命)	給水管 (長寿命)	
矢瀬3	6	16	RC	S60	H32		屋上防水 きの細かい				外壁改修 (長寿命)	ガス管改修 (長寿命)	給水管 (長寿命)	
矢瀬3	7	16	RC	S61	H32		屋上防水 きの細かい				外壁改修 (長寿命)	ガス管改修 (長寿命)	給水管 (長寿命)	
矢瀬3	8	16	RC	S62	H32			屋上改修 (長寿命)			外壁改修 (長寿命)	ガス管改修 (長寿命)		
上河原	11	12	RC	S55	H32			屋上防水 外壁改修 (長寿命)				ガス管改修 (長寿命)		
上河原	12	8	RC	S56	H32			屋上防水 外壁改修 (長寿命)				ガス管改修 (長寿命)		
上河原	13	8	RC	S57	H32			屋上防水 外壁改修 (長寿命)				ガス管改修 (長寿命)		
鹿野沢	K	24	RC	S58	H32						屋根塗装 外壁改修 (長寿命)			
鹿野沢	L	24	RC	S60	H32									
鹿野沢	M	24	RC	S62	H32									
鹿野沢	N	24	RC	H2	H32									
上布施	1	16	RC	H1	H32			屋上改修 (長寿命)						
上布施	2	6	RC	H2	H32						屋上改修 (長寿命)			
上布施	3	6	RC	H6	H32						屋上改修 (長寿命)			
上牧	21	12	RC	H3	H32			屋上防水 (長寿命)				外壁改修 (長寿命)		
上牧	22	12	RC	H4	H32			屋上防水 (長寿命)				外壁改修 (長寿命)		
上牧	23	12	RC	H6	H32			屋上防水 (長寿命)				外壁改修 (長寿命)		
藤原	コスモス	12	RC	H4	H32									