与謝野町公営住宅等長寿命化計画
【 概　要　版 】

１．公営住宅等長寿命化計画の目的　・・・p1

２．公営住宅等ストックの現況と課題　・・・p2

３．長寿命化に関する基本方針　・・・p4

４．長寿命化を図るべき公営住宅等　・・・p5

５．長寿命化活用計画　・・・p9

６．今後の課題と計画の推進について　・・・p11

平成３１年３月

与　謝　野　町

１．公営住宅等長寿命化計画の目的

（１）はじめに

平成 18 年（2006 年） ６ 月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、「住生活基本法」が制定されました。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確な対応をすることが地方公共団体の課題となっています。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要です。

これらを踏まえ、与謝野町においては平成 26 年（2014 年） ３ 月に「与謝野町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画的な管理や更新を進めてきました。また、平成 28 年（2016 年） ８ 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されたことに加え、現行の「与謝野町公営住宅等長寿命化計画」が平成 31 年（2019 年）度に策定から ５ 年経過することから、内容の見直しを行います。

（２）長寿命化計画の目的

本計画は公営住宅等ストックの適切なマネジメント（運営管理）を行うために、その役割やあり方を考慮した上で、団地別、住棟別の活用方針を定めるとともに、長期的な視点を持って長寿命化のための維持管理計画、予防保全的な管理計画や改善を推進し、ライフサイクルコストの縮減などを目指すものです。

（３）長寿命化計画の位置づけ

本計画は、町の最上位計画である「第２次与謝野町総合計画」を踏まえるとともに、「京都府住生活基本計画」による体系的、具体的な住宅施策と照らし合わせながら、町の公共施設等のあり方を示す「与謝野町公共施設等総合計画」に基づいて、公営住宅等に関する整備及び管理に関する実施方針を示すものです。

長期的な視点で公営住宅の活用のあり方を検討した具体的な活用計画となります。

（４）計画の期間

本計画の計画期間は、平成 31 年（2019 年）度から 2028 年度までの 10 年間とします。

2．公営住宅等ストックの現況と課題

（1）計画の対象

本町が管理する公営住宅は 21 団地、317 戸及び特定公共賃貸住宅（特公賃）4戸です。

団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造	耐用年限	経過年数（H30年時点）	戸当り専用面積	住戸タイプ
正導寺団地	3	6	S41	木造平屋	30	52	31.05	2K
尾の上団地	2	4	S46	木造平屋	30	47	31.40	2K
	3	9	S47	準耐火平屋	45	46	33.88	2DK
	2	8	S48	準耐火平屋	45	45	36.63	2DK
	2	8	S49	準耐火平屋	45	44	41.60	2DK
	2	8	S50	準耐火平屋	45	43	43.50	2DK
	1	4	S51	準耐火平屋	45	42	46.44	2DK
算所団地	1	5	S56	準耐火2階	45	37	65.56	3DK
	1	5	S58	準耐火2階	45	35	65.56	3DK
中坪団地	1	5	S59	準耐火平屋	45	34	58.39	3DK 3DK
安良団地	1	5	S62	準耐火2階	45	31	71.23	3DK
小井根団地	1	2	H2	木造2階	30	28	67.88	3DK
	1	2	H2	木造2階	30	28	67.88	3DK
池田団地	1	2	H3	木造2階	30	27	81.93	3LDK
	1	2	H3	木造2階	30	27	81.93	3LDK
	1	2	H3	木造2階	30	27	81.93	3LDK
天神山団地	1	6	H11	中層耐火3階	70	19	56.60	2DK
		6					69.50	3DK
	1	6	H12	中層耐火3階	70	18	56.60	2DK
		6					69.50	3DK
天神山第2団地	1	2	H16	木造平屋	30	14	55.00	2DK
		2		木造2階			72.90	3DK
	1	2		木造平屋			55.00	2DK
		2		木造2階			72.90	3DK
	1	2		木造平屋			65.90	3DK
男山第1団地	1	12	H13	中層耐火3階	70	17	56.70	2DK
		12					69.50	3DK
男山第2団地	1	2	H14	木造平屋	30	16	54.00	2DK
		2		木造2階			71.20	3DK
	1	2		木造平屋			54.00	2DK
		2		木造2階			71.20	3DK
	1	2		木造平屋			54.00	2DK
		2		木造2階			71.20	3DK
	1	2		木造平屋			54.00	2DK
		2		木造2階			71.20	3DK
矢倉団地	4	4	S29	木造平屋	30	64	40.40	3K
小谷団地	3	3	S35	木造平屋	30	58	28.05	2K
大籔団地	1	2	S38	木造平屋	30	55	31.05	2K
	5	10	S39	木造平屋	30	54	31.05	2K
	2	4	S40	木造平屋	30	53	31.05	2K
	2	4	S41	木造平屋	30	52	31.05	2K
	2	4	S42	木造平屋	30	51	31.05	2K
	4	8	S43	木造平屋	30	50	31.05	2K
	1	5	S52	準耐火2階	45	41	56.70	3K
	1	4	S53	準耐火2階	45	40	56.70	3K
河守団地	2	4	S41	木造平屋	30	52	31.05	2K
	2	4	S42	木造平屋	30	51	31.05	2K
森ノ下団地	3	9	S45	準耐火平屋	45	48	33.55	2K
	2	8	S46	準耐火平屋	45	47	33.55	2K
	1	4	S54	準耐火2階	45	39	62.70	3K
山王下団地	1	12	H15	中層耐火3階	70	15	43.10	1DK
		8					66.00	2LDK
		8					66.00	3LDK
桜谷団地	4	5	S29	木造平屋	30	64	40.40	3K
下山田団地	1	6	H13	耐火2階	70	17	75.10	2LDK
	1	8		耐火2階（1階と2階別）			52.50	2DK
（特公賃）	1	4		耐火2階			99.72	4LDK
三合池団地	1	4	S62	木造平屋	30	31	61.90	3DK
	3	6	S63		30	30	61.80	3DK
船山団地	2	4	S40	木造平屋	30	53	31.00	2K
	3	6	S41		30	52	31.00	2K
	2	4	S42		30	51	31.00	2K
	1	2	S43		30	50	31.00	2K
	1	2	S44		30	49	31.00	2K
	1	2	S45		30	48	31.40	2K
	1	5	S50	準耐火2階	45	43	52.40	3K
	1	7	S51		45	42	54.60	3K

（2）公営住宅等の現況と課題

①居住環境の向上

世帯主の 54.8%が 65 歳以上の高齢者となっており、手すりや玄関段差といったバリアフリー整備はおおむね行われていますが、居住環境の向上がより一層求められます。今後、高齢化社会が進むとともに入居者の高齢化の割合が高まっていくと想定され、公営住宅の居住性向上やバリアフリー化といった整備が必要とされています。

②管理戸数の適正化

現在、管理戸数 321 戸のうち、241 戸（75.1%）が入居しています。毎年 2 回の入居募集が行われていますが、応募数が低い状況にあり、今後の需要に対して考慮していく必要があります。また、少子高齢化による人口の減少が続いていく中で、将来人口を見据えた住宅の供給が求められています。

③改善・維持管理の実施

本町では、321 戸の公営住宅を管理しています。そのうち、建設されてから 40 年が経過する住宅は 157 戸で 48.9%を占めており、建物や設備などの老朽化が進んでいます。また、築 40 年を超えた施設のうち、大規模な改修を実施できていない住宅もあるため、計画的な改善と維持管理を図っていく必要があります。

３．長寿命化に関する基本方針

（１）長寿命化の基本方針

①居住性の向上

居住性向上やバリアフリー化を目的とした改善を行い、高齢者だけでなく誰もが快適で安全に暮らすことのできる居住環境を確保します。

②公営住宅ストック量の適正化

耐用年数を経過し、老朽化が進行している公営住宅について用途廃止等の活用方針を見定める必要があります。今後、本町に必要な公営住宅のストック量を設定し、整備を図るものとします。

③予防保全的な改善や修繕、維持管理の実施

耐用年数を経過した住宅が増加していく中で、予防保全的な整備が必要となります。今後の財政状況を考慮しながら適切な事業手法と計画的な維持管理により、長寿命化に向けた有効活用を図っていきます。

（２）公営住宅等ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

①管理する公営住宅の整備、管理データを住棟ごとに整理します。

②公営住宅の定期的な点検を実施します。

③公営住宅の住棟ごとの修繕履歴データを整備します。

（３）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等を図る改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図ります。

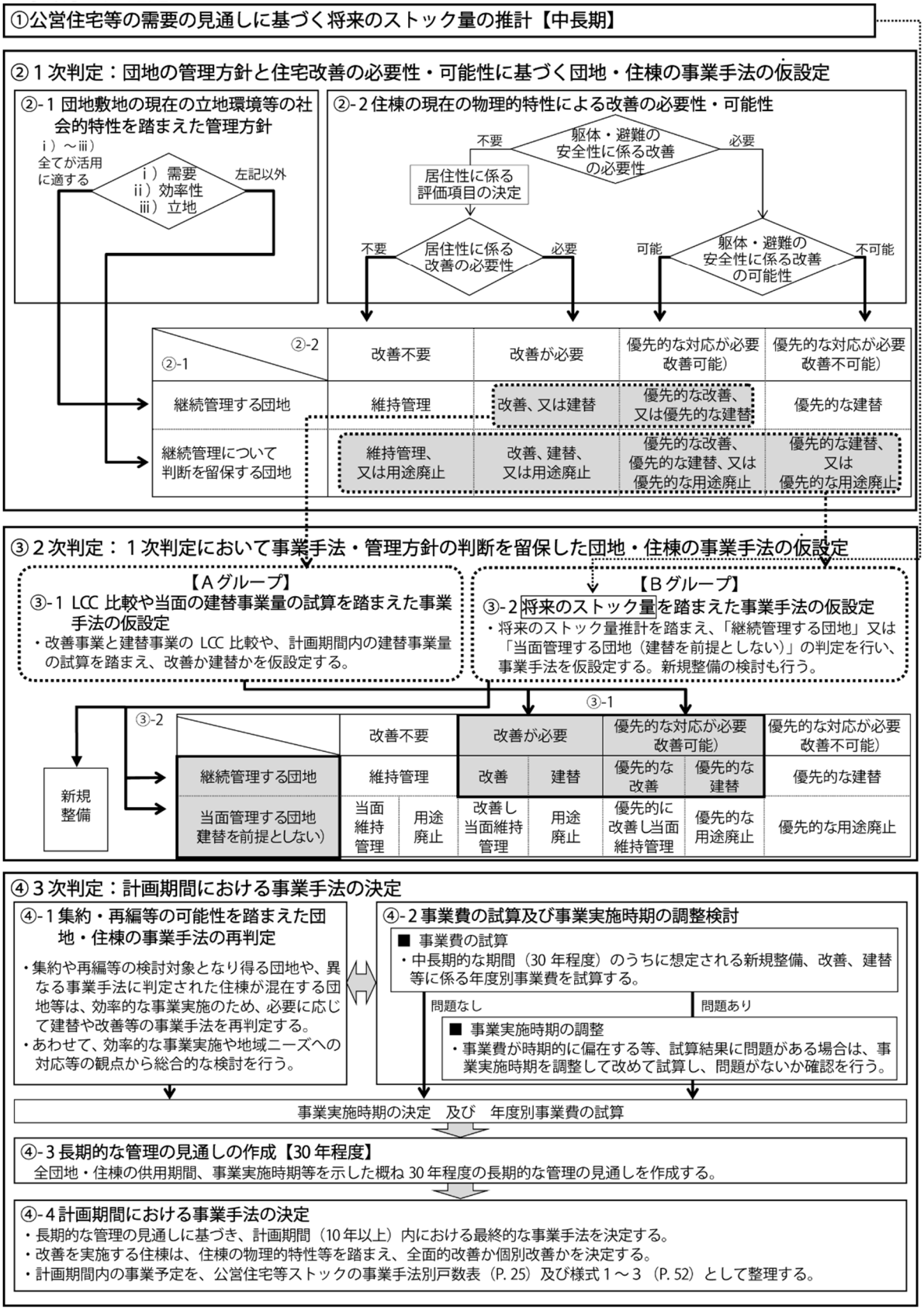
②耐久性向上の改修工事や予防保全的な維持管理を実施することによる修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

③修繕周期に先立って定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故など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ます。

4．長寿命化を図るべき公営住宅等

（1）選定方法

国の策定指針に基づき、ストックの活用手法及び活用手法の選定基準を定め、手法を選定します。



（2）将来の町営住宅の供給目標

公営住宅等長寿命計画策定指針（平成 28 年（2016 年）改定）に基づく将来のストック量の推計（ストック推計プログラム町村版による推計）から与謝野町における著しい困窮年収未満の世帯数を算出しました。

推計の結果、目標年度となる 2028 年時点における著しい困窮年収未満の世帯数は、現在管理している府営、町営住宅のストック量以下となりました。以上のことから、町営住宅においては新規整備事業や建替え事業を行わず、耐用年数を経過した建物について用途廃止を進めることで管理戸数の縮減を図り、2028 年度の町営住宅目標ストック量を 145 戸とします。

平成 31 年（2019）年度から 2028 年度の供給目標を 145 戸とする。

※用途廃止予定となる住宅のうち、入居者がいる住宅については退去後に用途廃止を行います。また、上記の供給目標に、耐用年数を満了し用途廃止予定となる住宅の戸数は含めないものとします。

（3）計画期間における事業手法

事業手法の選定結果は以下のとおりとなります。

団地名	棟数	管理戸数	建設年度	経過年数(H30年(2018)時点)	構造	計画期間における事業手法
正導寺団地	3	6	S41	52	木造平屋	用途廃止
尾の上団地	2	4	S46	47	木造平屋	用途廃止
	3	9	S47	46	準耐火平屋	
	2	8	S48	45	準耐火平屋	
	2	8	S49	44	準耐火平屋	
	2	8	S50	43	準耐火平屋	
	1	4	S51	42	準耐火平屋	
算所団地	1	5	S56	37	準耐火2階	用途廃止
	1	5	S58	35	準耐火2階	
中坪団地	1	5	S59	34	準耐火平屋	用途廃止
安良団地	1	5	S62	31	準耐火2階	改善
小井根団地	1	2	H2	28	木造2階	改善
	1	2	H2	28	木造2階	
池田団地	1	2	H3	27	木造2階	改善
	1	2	H3	27	木造2階	
	1	2	H3	27	木造2階	
天神山団地	1	6	H11	19	中層耐火3階	改善
		6				
	1	6	H12	18	中層耐火3階	
		6				
天神山第2団地	1	2	H16	14	木造平屋	改善
		2			木造2階	
	1	2			木造平屋	
		2			木造2階	
	1	2			木造平屋	
男山第1団地	1	12	H13	17	中層耐火3階	改善
		12				
男山第2団地	1	2	H14	16	木造平屋	改善
		2			木造2階	
	1	2			木造平屋	
		2			木造2階	
	1	2			木造平屋	
		2			木造2階	
	1	2			木造平屋	
		2				
矢倉団地	4	4	S29	64	木造平屋	用途廃止
小谷団地	3	3	S35	58	木造平屋	用途廃止
大籔団地	1	2	S38	55	木造平屋	用途廃止
	5	10	S39	54	木造平屋	
	2	4	S40	53	木造平屋	
	2	4	S41	52	木造平屋	
	2	4	S42	51	木造平屋	
	4	8	S43	50	木造平屋	
	1	5	S52	41	準耐火2階	
	1	4	S53	40	準耐火2階	
河守団地	2	4	S41	52	木造平屋	用途廃止
	2	4	S42	51	木造平屋	
森ノ下団地	3	9	S45	48	準耐火平屋	用途廃止
	2	8	S46	47	準耐火平屋	
	1	4	S54	39	準耐火2階	
山王下団地	1	12	H15	15	中層耐火3階	改善
		8				
		8				
桜谷団地	4	5	S29	64	木造平屋	用途廃止
下山田団地	1	6	H13	17	耐火2階	改善
	1	8			耐火2階（1階と2階別）	
(特公賃)	1	4			耐火2階	改善
三合池団地	1	4	S62	31	木造平屋	改善
	3	6	S63	30		
船山団地	2	4	S40	53	木造平屋	用途廃止
	3	6	S41	52		
	2	4	S42	51		
	1	2	S43	50		
	1	2	S44	49		
	1	2	S45	48		
	1	5	S50	43	準耐火2階	
	1	7	S51	42		

（4）計画期間内に取り組む改善事業

計画期間内に取り組む改善事業は以下のとおりとなります。

事業予定年度	団地名	事業内容	
平成31年(2019年)度	天神山団地	設計	【長寿命化】外壁・床改修
2020年度		工事	
2021年度	山王下団地	設計	【長寿命化】外壁・床改修
2022年度		工事	
2023年度	男山第1団地	設計	【長寿命化】外壁・床改修
2024年度		工事	
2025年度	下山田団地	設計	【長寿命化】外壁・床改修
2026年度		工事	
2027年度	男山第2団地	設計	【長寿命化】外壁・床改修
2028年度		工事	

5．長寿命化活用計画

（1）点検の実施方針

公営住宅等には法定点検の対象となる建物はありませんが、公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき、法定点検の対象外となる公営住宅等についても有資格者による適切な調査を計画の見直しに合わせて実施します。また、日常点検は１年ごとに実施します。

（2）計画修繕の実施方針

計画修繕においては外壁の塗装、屋上の防水等、周期的に実施する必要のある修繕について、事業の見通しを作成し計画的に実施します。また、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には予定していた計画修繕の実施時期を調整します。

なお、計画修繕を行った内容は将来の修繕や改善等の実施に向け、履歴をデータベースとして蓄積していきます。

（3）改善事業の実施方針

以下の図のとおり改善事業を実施します。

番号	団地名	平成31年(2019年)度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
8	天神山	設計	改善工事 【長寿命化】 ・外壁改善 ・外部床改善								
10	男山第1					設計	改善工事 【長寿命化】 ・外壁改善 ・外部床改善				
11	男山第２									設計	改善工事 【長寿命化】 ・外壁改善 ・外部床改善
17	山王下			設計	改善工事 【長寿命化】 ・外壁改善 ・外部床改善						
19	下山田							設計	改善工事 【長寿命化】 ・外壁改善 ・外部床改善		

4.建替事業の実施方針

計画期間内（平成 31 年（2019 年）度から 2028 年度）において建替え事業は実施しません。

5.ライフサイクルコストとその縮減効果の算出結果

ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果の結果を以下に示します。

団地名	住棟	管理戸数	経過年数	工事年度	計画前評価期間	計画後評価期間	計画前LCC（円/戸・年）	計画後LCC（円/戸・年）	年平均縮減額（円/戸・年）	住棟当たりの年平均縮減額（円/棟・年）
天神山団地	①	12	19	2020	50	70	390,212	302,823	87,389	1,048,670
	②	12	18	2020	50	70	400,647	309,718	90,929	1,091,151
男山第1団地	-	24	17	2028	50	70	396,587	300,398	96,189	2,308,527
男山第2団地	①	4	16	2024	30	36	552,944	483,178	69,766	279,064
	②	4	16	2024	30	36	552,944	483,178	69,766	279,064
	③	4	16	2024	30	36	552,944	483,178	69,766	279,064
	④	4	16	2024	30	36	552,944	483,178	69,766	279,064
下山田団地	①	6	14	2026	50	70	367,478	282,201	85,277	511,663
	②	8	14	2026	50	70	367,478	282,201	85,277	682,217
	③	4	14	2026	50	70	367,478	291,833	75,645	302,580
山王下団地	-	28	15	2022	50	70	376,162	286,907	89,254	2,499,121

縮減額が正の数であるため、縮減効果あり

6．今後の課題と計画の推進

（1）今後の課題

①予算の確保

長寿命化計画では、中長期の事業見通しを作成することで将来発生する工事の集中を回避し、長期で考えた年度別事業費の平準化を図っていますが、与謝野町公共施設等総合管理計画に示すとおり、公共施設に係る将来的な財源不足が想定されていることから継続した保全予算を確保することが課題となります。

②公共施設の総量の抑制

これまで建設された公共施設が更新時期を迎え、施設整備は財政に大きな影響を及ぼします。また、与謝野町公共施設等総合管理計画においては、住民のニーズに対応して公共施設の廃止や統廃合を検討することとされています。公営住宅の分野においては、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設や施設撤去後の跡地活用などを検討し、公共施設の総量の抑制を図る必要があります。

③住宅セーフティネットの形成に係る民間事業者との役割分担

公営住宅における直接建設型のストックは、長期的な人口減少と連動して住宅の集約を進めて適正化を図っていくことになります。一方で中短期的には、経済情勢や少子高齢社会の進行によって、住宅確保要配慮者の数が大きく変動する可能性があり、このような、流動的な公的賃貸住宅への需要に対して、柔軟に対応できる住宅セーフティネットを形成するため、空き家を有効活用した民間からの借り上げ公営住宅などについて検討していく必要があります。

（2）計画の推進に向けて

①推進体制の充実

本計画策定後も公営住宅の老朽化は進行し状況が変化していきます。また、住宅ストックの長寿命化は継続的な取組みが必要であり、これらの公営住宅の状況を的確に把握するためには建設課や点検等の実施業者との連携が必要であるほか、問題解決に向けて町の財政関係課などとの連携も欠かせません。本計画に基づき長寿命化を確実に実施するため、関係部署との連携をより一層図り、推進体制を充実させていきます。

②計画の見直し・フォローアップ

本計画に基づき、効率的かつ効果的な整備を進めていくためには PDCA サイクルを確立することが重要です。また、本計画は公営住宅の改修等の優先順位を設定するものであり、与謝野町公共施設等総合管理計画及び町全体の財政計画のなかで、年次及び個別の事業費を精査していくとともに、事業の進捗状況、定期的、法定的な点検から得られる老朽化に関する状況や評価などの結果に加え、社会の状況（少子高齢化など）を踏まえた上で、見直しを行います。