

第2次 せたな町町営住宅等長寿命化計画 概要版



令和3年3月
せたな町

第1章 計画の目的と位置づけ

町営住宅等長寿命化計画とは、



せたな町の町営住宅等を長く、有効に活用していくために、現在のせたな町の町営住宅等の状況と課題を把握し、町営住宅の役割をふまえて今後、町営住宅等をどのように整備・維持管理するかについての基本的考え方や、各団地をどのように（建替え、用途廃止、改善、修繕など）整備するかについて具体的に定める計画です。

1. 計画の背景と目的

せたな町では、平成17年9月の合併後、町営住宅等に関する新たな計画として「せたな町町営住宅整備活用計画」を、また、平成22年度には平成23年度から令和2年度を計画期間とする「せたな町町営住宅等長寿命化計画」を策定し、既存町営住宅等の建替えや改善など、計画的に町営住宅等の整備を進めてきました。

しかし、昭和30年代前半から昭和50年代前半に供給した多くの既存町営住宅等が、耐用年数を超えるなど更新時期を迎えているなか、計画的に用途廃止や改善などを進めていますが、まだ多くの老朽化した建物が残っています。

今後は、町の厳しい財政状況をふまえ、これらの更新需要に対し、計画的な建替え、用途廃止の実施、改善による建物の長寿命化、既存建物の老朽化を予防する計画的な修繕などにより、予防保全型の維持管理へ転換し、長期に渡り、建物の健全性を保っていく必要があります。

このようななか、「せたな町町営住宅等長寿命化計画」は、当初計画の計画期間の最終年を迎え、町営住宅等ストックの状況や事業の進捗状況、現在のせたな町を取り巻く社会情勢などを勘案し、関連計画との整合を図りながら、本町の住宅セーフティネットとしての町営住宅の役割をふまえ、次期計画を策定する必要があります。

そのため、老朽化した町営住宅等ストックの計画的な更新を進め、建物の点検の強化及び早期の修繕による維持管理コストの低減を図り、建物の健全性を維持しながら建物の長寿命化を図るため、「第2次せたな町町営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」という。）」を策定します。

今後は、本計画に基づき、町営住宅等ストックの適切なマネジメントを推進します。

2. 計画期間

本計画は、**令和3年度から令和12年度の10年間を計画期間**とします。

また、今後の社会経済情勢の変化や町民ニーズの多様化などに対応するため、中間時のほか、必要に応じて、適宜、見直しを行います。



第2章 町営住宅等を取り巻く現状と課題

1. 現行計画の進捗状況

●せたな町町営住宅等長寿命化計画（平成27年度見直し）

過去5年間では、川治団地、いちい団地の個別改善（長寿命化型）、豊岡下地団地、丹羽団地、平浜団地、貝取潤団地の用途廃止のほか、維持管理と位置付けた一部の団地について、屋根葺替・塗装の修繕を実施しました。一方で、建替事業を予定していた寿団地は、まだ着手する状況に至っていません。

今後は、引き続き計画的な改善、用途廃止のほか、建替事業の着手について検討が必要です。

事業内容		対象団地
個別改善（長寿命化）		川治団地、いちい団地
計画修繕	屋根葺替・塗装	豊岡高台団地、南団地、下宮野団地、あかしや団地
用途廃止		平浜団地、貝取潤団地、豊岡下地団地、丹羽団地

2. 町営住宅等における課題

課題1 高齢者・障がい者・子ども等が暮らしやすい住宅・住環境の整備

せたな町では少子化・高齢化が急速に進行し、町営住宅の入居者において、その傾向がより顕著にみられます。特に、60歳以上の高齢世帯主が約6割を超えており、平成27年度の計画見直し時と比較すると、その割合が増加しています。

また、65歳以上の高齢者のいる世帯は約5割を占めており、高齢単身世帯が約3割と高い割合を占めていることから、今後の町営住宅においては、高齢者・障がい者等（かつ単身世帯でも）が暮らしやすい住宅・住環境を整備する必要性がこれまで以上に高くなっています。

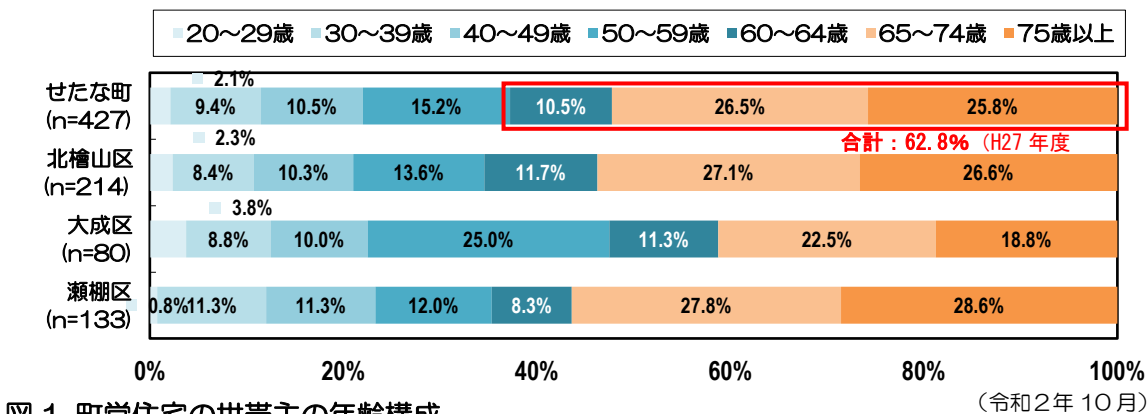


図1 町営住宅の世帯主の年齢構成

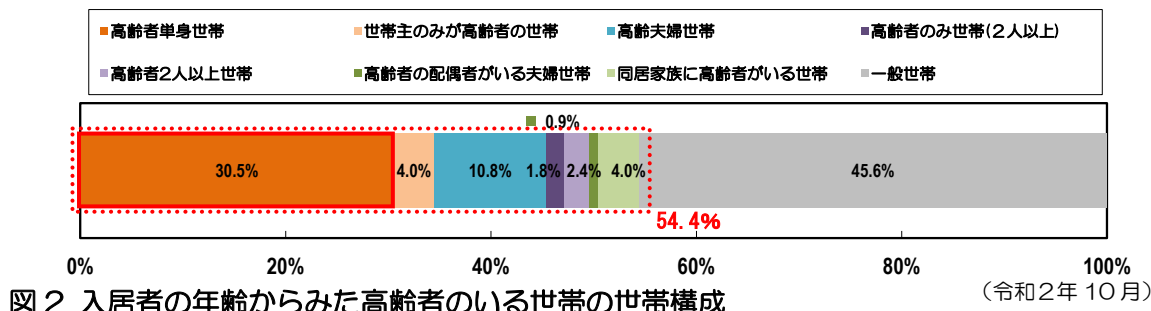


図2 入居者の年齢からみた高齢者のいる世帯の世帯構成

課題2 建替えや除却、計画的な改善・修繕などによる建物の健全性の維持

町営住宅の建物の状況をみると、昭和30年代から昭和50年代に建設された簡易耐火構造（平屋）の建物が全体の約半数を超えており、簡易耐火構造（平屋）の建物は全てが耐用年数を経過していることから、住宅ストックの老朽化が顕著です。

また、設備の整備状況については、3箇所給湯や高齢化対応仕様が約7割の住宅で未整備となっており、浴室の設置や便所の水洗化が行われていない住宅も約4割となっています。

今後は、入居者の生活における安全性・快適性確保のため、老朽化した建物の建替え、用途廃止を計画的に進めるほか、建物の長寿命化を図る改善及び計画的な修繕等により、長く維持する建物の健全性を維持し、良質な住宅ストックの形成、既存住宅ストックの有効活用を図る必要があります。

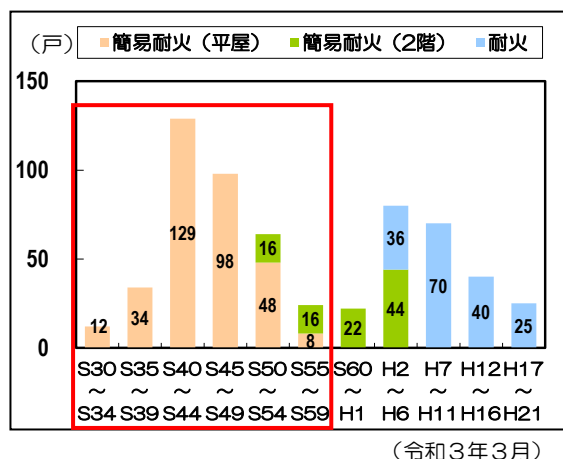


図3 町営住宅の構造別・建設年度別戸数

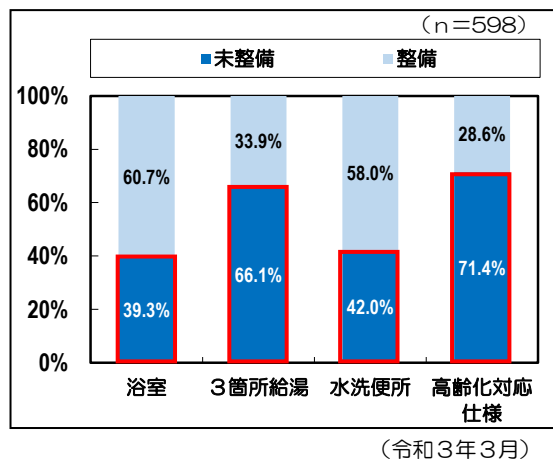


図4 町営住宅の設備整備状況

課題3 人口、世帯数の変化、住宅事情に応じた管理戸数の維持

住宅の所有関係をみると、地区により住宅事情が異なっており、北檜山区は一定程度の民営借家がみられ、公営借家率が低く、瀬棚区は公営借家率が最も高くなっています。また、大成区は民営借家がほとんど供給されておらず、公営借家への依存度が高い傾向となっています。

町営住宅の入居状況をみると、政策空家を除く空家率が大成区で17.5%と高くなっています。

入居世帯の収入については、町営住宅では収入のない世帯が約5割となっている一方で、収入超過世帯が8.0%、高額所得世帯が1.4%みられます。

今後は、人口、世帯数の減少に対応していくとともに、町営住宅の住宅セーフティネットの役割、入居状況をふまえたうえで、地区の住宅事情に応じた管理戸数を維持することが重要です。

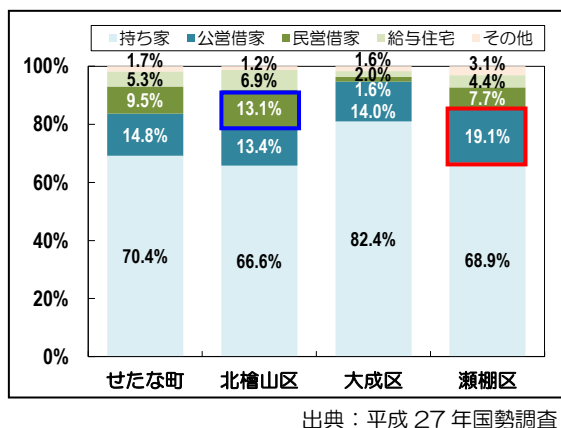


図5 住宅の所有関係別世帯構成比

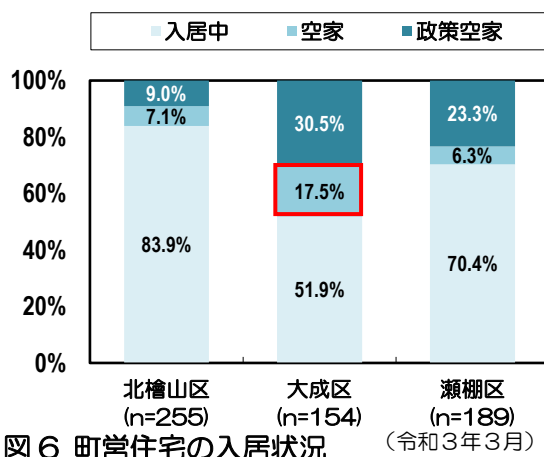


図6 町営住宅の入居状況

第3章 町営住宅等長寿命化計画

1. 基本方針

●基本理念

子どもから高齢者等が安全・安心に暮らせる
住宅ストック・居住環境の形成

●基本目標

基本目標1 子どもから高齢者等が暮らしやすい居住環境の整備

建替え等の実施の際に、ユニバーサルデザインの考え方を基本とした住宅整備、近隣の福祉施設や福祉部門と連携した福祉施策の導入による団地形成などの実施に努めます。また、共用スペースの整備などにより良好なコミュニティの形成を促進します。

基本目標2 計画的な更新や予防保全による良質なストックの形成

老朽化した町営住宅等の建替えや用途廃止、既存建物の耐久性向上や健全性の維持、住宅設備の更新などの適正な対応を進めるとともに、新規に建設する建物についても耐久性の高い建物とするように努めます。また、日常的な建物の点検や適切な修繕を行うなど、建物の老朽化を予防する維持管理により、良質な住宅ストックの形成を図ります。

基本目標3 人口世帯、住宅事情の動向をふまえた住宅セーフティネットの充実

公営住宅の役割をふまえ、今後の人口、世帯の動向や地区の住宅事情に応じて町営住宅等の目標管理戸数を設定します。建替事業の実施、募集時の配慮や収入超過世帯への適切な対応などを行うことにより、目標管理戸数を目安として町営住宅を適正に供給します。また、既存住宅の有効活用により、住宅セーフティネット機能の充実を図ります。

2. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストック状況の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・建物の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的な修繕を行うことにより、予防的な維持管理に努めます。
- ・日常的な保守点検の実施や建物の管理状況のデータベース化を行い、修繕を行う際には、それらを活用して、効果的かつ効率的な修繕を行います。

(2) 改善事業の実施による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

- ・建物の劣化の原因を的確に把握し、適切な補修及び仕様の向上を施すことにより建物の長寿命化を図るとともに、入居者に快適な居住環境を提供します。
- ・改善や修繕の際に部材・部位を的確に選定することにより、劣化状況をふまえた計画的な予防保全、従前より容易な維持管理などを組み入れ、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

3. 目標管理戸数

公営住宅の役割等をふまえて町営住宅等の管理を適切に行うため、将来を見据えた適正な目標管理戸数を設定します。

目標管理戸数は、将来の人口・世帯数の推移と公営借家割合を検討することにより設定します。

その結果、令和 12 年度のせたな町全体の町営住宅等の目標管理戸数は、480～500 戸とします。

●令和 12 年の総人口	約 6,300 人	●令和 12 年の一般世帯数	約 3,000 世帯
●令和 12 年の町営住宅等の目標管理戸数			
せたな町	480～500 戸（北檜山区 230～250 戸、大成区 100～120 戸、瀬棚区 130～150 戸）		

4. 町営住宅等の活用方針の考え方

●活用手法の種類

①建替

現地建替：町営住宅等を除却し、同じ敷地に建替え

移転建替：用途廃止を行い、利便性等を考慮し、別の敷地に移転して建替え

②改善

個別改善：安全性確保、福祉対応、居住性向上、長寿命化等、既存住宅の不足機能を改善

全面的改善：個別改善の指定メニューを含めた全面的、またはそれに準じて改善

③修繕対応：維持保守点検、一般修繕（日常的に必要な小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施する大規模な修繕）等を行い、住宅の効用を維持

④用途廃止：町営住宅等として管理することを止め、建物を除却（建替えに伴う除却により用途廃止する場合もある）

●活用手法の判定方法

町営住宅等の活用手法の判定は、以下の流れで住棟、又は、団地ごとに行います。

【1次判定】団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性の判定

- ・団地の社会的特性（団地単位の需要、効率性、立地の評価）をふまえた管理方針の判定
- ・住棟の物理的特性（躯体の安全性や避難の安全性、居住性等の評価）による改善の必要性

【2次判定】ライフサイクルコスト比較や将来的な維持管理の優先順位の検討等による判定

- ・ライフサイクルコストの比較や建替事業量の試算による事業手法の仮設定
- ・社会的特性をふまえた管理方針の再検討

【3次判定】総合的な判定、活用手法の決定

- ・団地単位での判断、団地の集約、再編等の可能性、計画期間内の事業費と財政状況、まちづくりの方向性との整合、長期的な見通しなどにより総合的な判断を行い、「建替」、「改善」、「維持管理」、「用途廃止」のいずれかに活用手法を決定



建替、用途廃止、全面的改善、個別改善、維持管理（修繕対応）

5. 町営住宅等の活用方針と年次計画

(1) 活用手法

団地別活用手法をふまえ、計画期間内及び構想期間に実施予定の事業を以下に示します。

計画期間については、寿団地、豊岡高台団地の建替事業に着手し、あわせて、用途廃止を計画的に進め、団地の集約化を図ります。また、徳島団地、都いさりび団地、夕陽が丘団地の個別改善（長寿命化型）を実施し、長期に渡り管理する建物の健全性を確保します。

また、下記の団地については、団地別活用手法の検討結果等をふまえ、今後、長期に渡り維持していく団地とします。

徳島団地、南団地、川沿団地、いちい団地、役場前 A 団地、みやこの丘団地、下宮野団地
都いさりび団地、あかしや団地、ぽぶら団地、夕陽が丘団地

● 団地別活用手法 ※下記以外の団地は「修繕対応」

	計画期間(R3～R12)	構想期間(R13～R22)
建替	寿団地、豊岡高台団地	豊岡高台団地（継続）
用途廃止	【北檜山区】丹羽団地、若松児童館下、鶴泊団地 【大成区】小歌団地、丸山団地、宮野団地、旭第 1 団地、 【瀬棚区】はまなす団地	【大成区】旭第 2 団地、長磯団地 【瀬棚区】ふたば団地
個別改善	【長寿命化型改善】 徳島団地、都いさりび団地、夕陽が丘団地	【長寿命化型改善】 川沿団地、いちい団地、夕陽が丘団地 あかしや団地

(2) 年次計画

(1) の団地別活用手法をふまえ、事業実施の年次計画を右表に示します。

		団地名	活用法		R2 管理 戸数	計画期間												計
			計画期間	構想期間		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
北檜山区	町営住宅	徳島	改善(屋上・外壁)	維持管理	47					12	11	8	8	8				47
		(仮称)豊岡	建替	維持管理	－						4	4	4	4	4	6		
		豊岡高台		用途廃止	74											100		
		寿		－	30				8	8	8	6						
		南	維持管理	維持管理	32												32	
		川沿	維持管理	改善(外壁)	54												54	
		丹羽	用途廃止	－	6	6												
		若松児童館下	用途廃止	－	8									8				
		鵜泊	用途廃止	－	4	4												
	特公費	いちい	維持管理	改善(外壁)	4												4	
合計					259	249	249	249	241	237	233	231	227	231	237	237		
大成区	町営住宅	小歌	用途廃止	－	22		8	10	4									
		役場前A	維持管理	維持管理	24												24	
		みやこの丘	維持管理	維持管理	46												46	
		丸山	用途廃止	－	18						6	6	6					
		宮野	用途廃止	－	8										8			
		旭第1	用途廃止	－	8											8		
		旭第2	維持管理	用途廃止	16												16	
		下宮野	維持管理	維持管理	8												8	
		長磯	維持管理	用途廃止	4												4	
	特公費	都いさりび	改善(屋根・外壁)	維持管理	12										6	6	12	
		みやこの丘	維持管理	維持管理	14												14	
合計					180	180	172	162	158	158	152	146	140	132	124	124		
瀬棚区	町営住宅	はまなす	用途廃止	－	70	8	8	6	8	8	8	5	5	6	8			
		ふたば	維持管理	用途廃止	15												15	
		あかしや	維持管理	改善(給湯・UB)	70												70	
		ぽぶら	維持管理	維持管理	10												10	
		夕陽が丘	改善(屋上)	改善(外壁)	24	8	8	4									24	
	合計					189	181	173	167	159	151	143	138	133	127	119	119	
町営住宅					598	580	564	548	528	516	498	485	470	460	450	450		
特公費					30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30		
合計					628	610	594	578	558	546	528	515	500	490	480	480		

6. 長寿命化のための維持管理計画

(1) 改善事業

●実施方針

- ・建物の長期活用を図るため、既存の屋上防水層の保護や外壁改修など、建物の性能向上のための改善を実施します。
- ・改善方法の選定にあたっては、日常点検による建物の状況等から維持管理上問題となっている部位等を的確に把握し、また、今後の維持管理における効果的な手法を選定します。
- ・屋上・屋根について、劣化の改善を行うほか、耐久性の向上や維持管理しやすい仕様への更新を行います。また、材料、施工方法においてCO₂の発生量を抑制し、環境負荷の低減に努めます。

■徳島団地、都いさりび団地、夕陽が丘団地

【考え方】 屋上の防水層の劣化が全面的にみられ、部分的な修繕対応では長期的な活用が困難であるため、**長期に渡り管理していくべき団地と判断し、長寿命化改善を実施し、建物の長寿命化を図る**

【改善手法】

屋上防水：環境配慮型アスファルト露出防水への仕様変更

外壁改修：耐久性の高い塗装材への仕様変更

●長寿命化の効果

建物の長寿命化を図るための改善事業の実施にあたり、ライフサイクルコスト（建設時点から次の建替えまでの要するコスト。以下「LCC」という。）の縮減効果を算出します。

算出した結果、改善事業の実施により一時的に改善工事費が発生しますが、耐久性の高い資材により改善を行うことで、部材の使用年数が長くなり、修繕回数及び修繕費が減少します。

そのため、建物の使用年数の延長分（70年－50年＝20年）を考慮した場合の年平均LCCは、改善事業を実施しない建物より低減されることになります。

(2) 修繕事業

●実施方針

国が定める耐用年数（木造・簡易耐火平屋：30年、簡易耐火2階・準耐火：45年、耐火：70年）まで、既存の町営住宅等を活用するためには、適正な修繕や補修を計画的に行うことが不可欠です。

そのために必要な手法として、以下の4つの手法があり、日常的な保守点検により建物の劣化状況を把握しながら、計画修繕、一般修繕を適切に実施し、建物の長期的な活用を図ります。

- ①**計画修繕**：外壁の再塗装、屋上防水工事の実施等、材料の性能維持のために定期的実施
- ②**一般修繕**：水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に生ずる支障に対しその都度実施
- ③**保守点検・定期点検**：日常的な保守点検や定期点検
- ④**入退去時修繕**：空家となった段階で再入居に備え行う修繕

第4章 重点団地整備基本構想

1. 豊岡高台団地、寿団地

●団地整備の考え方

建物の老朽化により、建替えの必要性が高まっている豊岡高台団地、寿団地について、文教施設に近く、活用可能と考えられる旧豊岡下地団地の敷地に両団地を集約建替を行うこととし、以下に、整備の基本的な考え方を示します。

●基本方針

- ・少子化・高齢化に対応した住棟・住戸計画
- ・北檜山区の町営住宅の集約化
- ・区内の町営住宅の住み替えの円滑化
- ・収入超過世帯への対応等、住宅セーフティネットの役割の強化
- ・低コストで環境共生に配慮した木造町営住宅の整備
- ・地元の建設業を活用した木造住宅の供給による地元業者の技術力向上や活性化

●配置案



せたな町 建設水道課

〒049-4592

久遠郡せたな町北檜山区徳島63番地1

TEL 0137-84-5111

編集協力 日本データーサービス株式会社