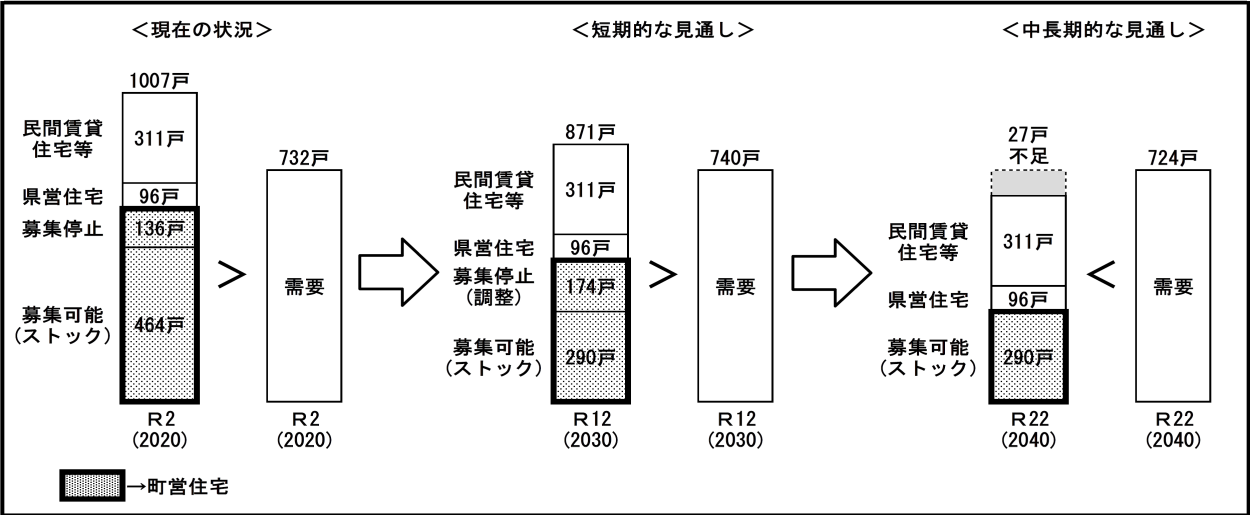


3. 需要推計

- ・ 著しい困窮年収未満世帯の総数は、人口減少等による影響を受けず、おおよそ横ばいに推移するものと予測される。(平成27年(2015年)716戸 → 令和22年(2040年)724戸)
- ・ 短期的な見通しでは、県営住宅や低廉な家賃の民間賃貸住宅等を活用し、簡二(谷向・坂田・古氷団地)の入居率や応募状況等を考慮して、募集停止戸数を調整することにより、需要を上回る町営住宅を含めた住宅ストックを確保する。
- ・ 耐用年数超過の町営住宅を用途廃止にした場合、令和22年(2040年)には、27戸不足と推計されるが、不足分については民間賃貸住宅等の活用による供給を目指す。



4. 長寿命化に関する基本方針

(1) 町営住宅整備の基本方針

計画的な町営住宅の整備・廃止	町民ニーズや民間賃貸住宅市場を踏まえ、住宅に困窮する町民に対して住宅を確保する。また、耐用年数を超過した住棟については、計画的に用途廃止とし、継続的に使用可能な町営住宅に対しては、維持管理・改善等を実施し、機能の向上を推進する。
入居者のタイプ等に対応した住宅の提供	バリアフリー化を推進し、高齢者世帯や障害者世帯等が安心して住み続けられる住宅の供給に努める。
適正な町営住宅の管理の推進	入居の適正化、管理の適正化、運営の効率化を図る。

(2) 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

- ・ 既存ストックの定期的かつ日常的な保守点検により、状態の把握を行い、適切な維持管理を実施する。
- ・ 住棟単位の修繕履歴データを整理し、修繕履歴に基づいた修繕を実施する。

(3) ストックの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

- ・ 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。
- ・ 修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・ 建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぎ、効率的な修繕の実施につなげる。

5. 事業手法の選定

(1) 事業手法の選定及び判定の考え方

判定	対象	判定の考え方
1次	すべての団地、住棟	団地の立地環境等の社会的特性と建物の物理的特性による改善の必要性・可能性
2次	1次判定で事業手法・管理方針の判断を保留した団地、住棟	ライフサイクルコストの比較や将来のストック量の状況
3次	すべての団地、住棟	集約・再編等の可能性、事業実施時期の調整検討、長期的な管理の見通しを踏まえ、計画期間における事業手法を決定する。

(2) 判定結果

判定結果	該当する団地
個別改善	長沼・寿崎東・寿崎・富士之越・吉田北
計画修繕	谷向・坂田・古氷
全面的改善	該当なし
建替	該当なし
用途廃止	駒見・松下・間之原・吉田南・丘山

6. 点検の実施方針

- ・建築基準法に準じた定期点検を継続して実施する。
- ・不具合等がある場合は、有資格の技術者に詳細調査を依頼するなど適切な対応を行う。
- ・点検結果は記録し、修繕・維持管理の実施や次回の点検時に活用していく。

7. 計画修繕の実施方針

- ・定期点検や日常点検の結果を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、予防保全が必要な部位について優先的に修繕を行い、他の修繕の必要性等を勘案しながら柔軟に対応する。

8. 改善事業の実施方針

- 【長寿命化型】 外壁塗装等、予防保全的な改善を行う。
- 【安全性確保型】 落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。
- 【福祉対応型】 高齢者等が安心して居住できるよう、バリアフリー化を進める。
- 【居住性向上型】 老朽箇所の改善及び設備の機能向上を図り、居住性を向上させる。