大泉町公営住宅等長寿命化計画

(改定版)

令和2年3月

(2020年)

大　泉　町

～　目　次　～

１　　長寿命化計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・１

２　　町営住宅の現状把握・・・・・・・・・・・・・・・・・２

３　　需要推計・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３

４　　長寿命化に関する基本方針・・・・・・・・・・・・・３

５　　事業手法の選定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４

６　　点検の実施方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４

７　　計画修繕の実施方針・・・・・・・・・・・・・・・・・４

８　　改善事業の実施方針・・・・・・・・・・・・・・・・・４

９　　長寿命化のための事業実施予定一覧・・・・・・・・・５

１０　　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出・・・・５

参考資料　現地調査結果　　・・・・・・・・・・・・・・・７

１.長寿命化計画の概要

（１）背景と計画改定の理由

住生活基本法が制定（平成18年6月）され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、住生活の質の向上を図る道筋が国により示された。

公営住宅等においては、厳しい財政状況の中、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、需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっている。

本町では、平成22年3月に「大泉町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、この計画に基づきライフサイクルコストの縮減に向け、修繕・改善等を実施してきた。

この度、当初の計画期間10年が経過したこと、国において平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示され、更に平成30年度に「群馬県営住宅長寿命化計画」が改定されたことから、本計画を改定するものである。

（２）計画期間

令和2年度(2020年度)～令和11年度(2029年度)：10年間

（３）計画の対象

町営住宅13団地、137棟600戸とする。(平成31年4月1日(2019年4月1日)時点)

（４）計画の位置付け

上位関連計画と整合を図り計画を改定する。なお、社会資本整備総合交付金の交付要件は、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものとしている。

【国・県の上位関連計画】

- **住生活基本計画（全国計画）**
- **群馬県住生活基本計画2016**
- **群馬県営住宅長寿命化計画2018**

【町の上位関連計画】

- **大泉町みらい創造羅針盤～大泉町総合計画2019～**
- **大泉町公共施設白書**
- **大泉町公共施設等総合管理計画**
- **大泉町公共施設長寿命化・再配置方針**

大泉町公営住宅等長寿命化計画（改定）

２.町営住宅の現状把握

（１） 構造別管理戸数

・長沼団地以降の中耐が290戸、48.3%と最も多い状況となっている。

団地名	棟数	階数	構造	戸数
駒見	7	1	木造	7
松下	13	1	木造	13
間之原	32	1	木造	32
吉田南	4	1	簡平	16
丘山	13 16	1	簡平 木造	52 16
谷向	13	2	簡二	72
坂田	8	2	簡二	54

団地名	棟数	階数	構造	戸数
古氷	8	2	簡二	48
長沼	14	3	中耐	140
寿崎東	2	4	中耐	36
寿崎	2	3	中耐	24
富士之越	2	3	中耐	27
吉田北	2 1	3 4	中耐	39 24
合計				600

※
簡平：簡易耐火構造平屋建て
簡二：簡易耐火構造二階建て
中耐：中層耐火構造

（２） 入居状況

・空家は135戸(募集停止中の空家31戸を含む。)である。
・応募倍率は減少傾向となっている。
・世帯人員は、1人世帯が167戸、2人世帯が168戸で合わせて72%を占めている。
・入居者の年齢は、65歳以上が31.3%を占めている。

①町営住宅の入居率

総戸数	入居戸数	入居率
600戸	465戸	77.5%

※ 駒見・松下・間之原・吉田南・丘山団地の136戸は募集停止している。

②募集及び応募状況

H28年度（2016年度）			H29年度（2017年度）			H30年度（2018年度）		
募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率
99戸	25戸	25.3%	115戸	29戸	25.2%	121戸	18戸	14.9%

③入居者の世帯人員状況

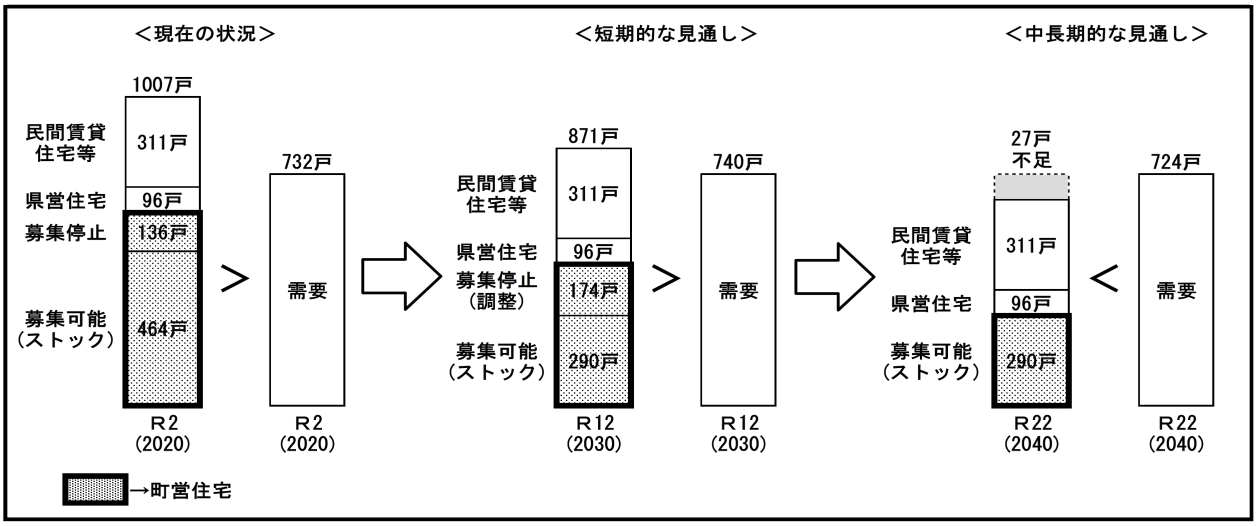
１人	167戸	35.9%
２人	168戸	36.1%
３人	81戸	17.4%
４人	38戸	8.2%
５人以上	11戸	2.4%
総計	465戸	100.0%

④入居者の年齢区分別の状況

0～14歳	126人	13.1%
15～34歳	198人	20.6%
35～54歳	227人	23.6%
55～64歳	109人	11.4%
65歳以上	301人	31.3%
総計	961人	100.0%

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処を行う。
・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。

９.長寿命化のための事業実施予定一覧（R6～8は事業予定無し）

団地名･住棟		戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容						
					R2（2020）	R3（2021）	R4（2022）	R5（2023）	R9（2027）	R10（2028）	R11（2029）
駒見･松下･間之原		52	木造	S34～37		令和3年度以降は退去状況を鑑みて解体を実施予定					
吉田南･丘山		84	木造簡平	S38～45							
長沼	A～N	140	中耐	S53～58	共用灯LED						
寿崎東	A	20	中耐	S59							
	B	16	中耐	S60							
寿崎	A	12	中耐	H2		屋上防水･外壁･手摺･共用灯LED					
	B	12	中耐	H3				屋上防水･外壁･手摺･共用灯LED			
富士之越	A	15	中耐	H5					屋上防水外壁		
	B	12	中耐	H6						屋上防水外壁	
吉田北	A-1	12	中耐	H13							
	A-2	9	中耐	H14							
	B	18	中耐	H17							
	C	24	中耐	H19							

１０.ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

・国が定める「ライフサイクルコスト算定プログラム」により算定された方法について、ライフサイクルコスト（以下「ＬＣＣ」という。）縮減効果を算出する。

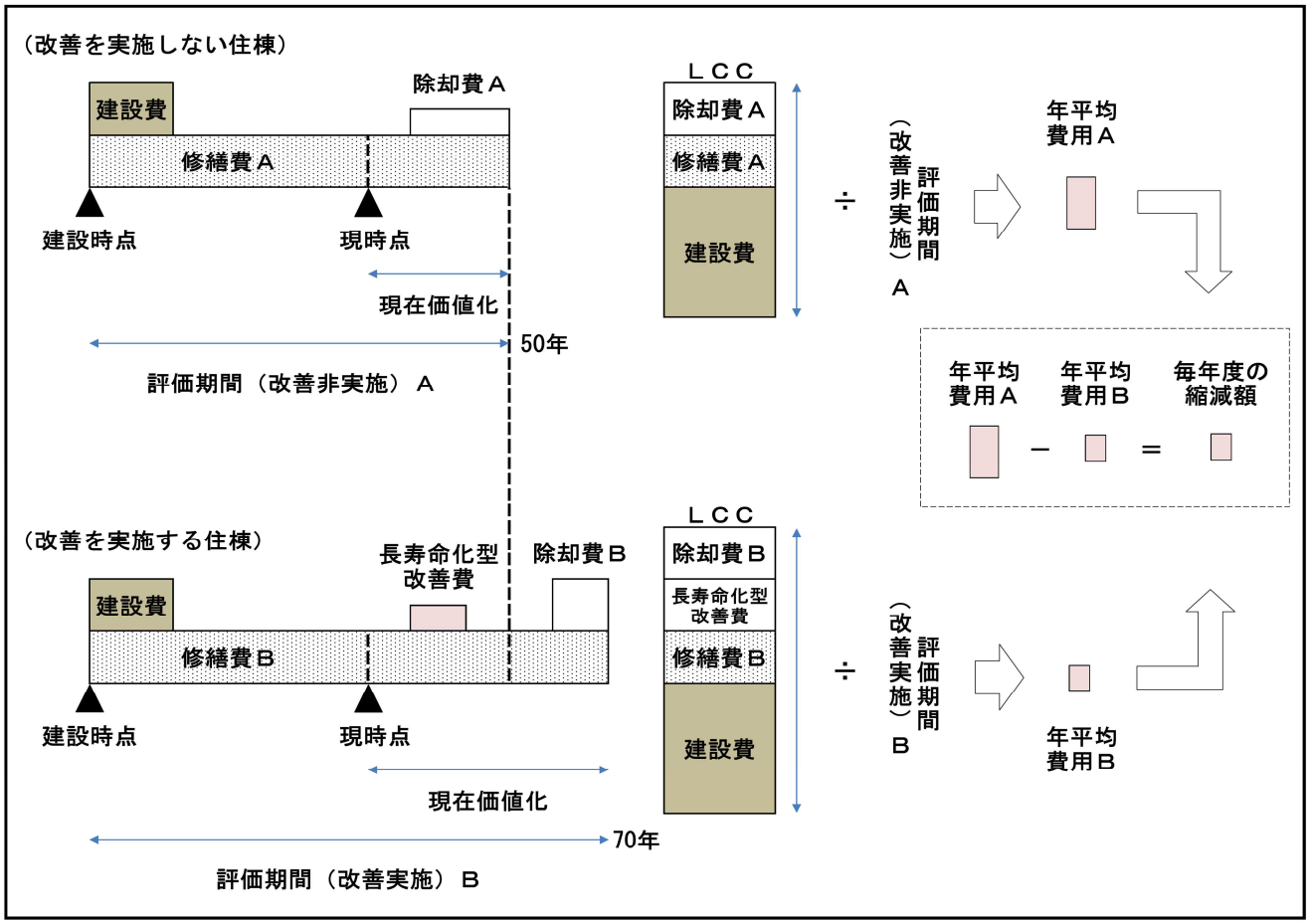
＜改善非実施ＬＣＣ＞
計画前ＬＣＣ＝（建設費＋修繕費Ａ＋除却費Ａ）
÷評価期間（改善非実施）Ａ（単位：円／戸・年）

＜改善実施ＬＣＣ＞
計画後ＬＣＣ＝（建設費＋長寿命化型改善費＋修繕費Ｂ＋除却費Ｂ）
÷評価期間（改善実施）Ｂ（単位：円／戸・年）

＜年平均縮減額＞
「年平均縮減額＝計画前ＬＣＣ－計画後ＬＣＣ」

＜住棟あたりの年平均縮減額＞
以上より算出した年平均縮減額がプラスであれば、ＬＣＣ縮減効果があると判断できる。

（１）ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出イメージ



（２）住棟別ＬＣＣの縮減効果の算出結果

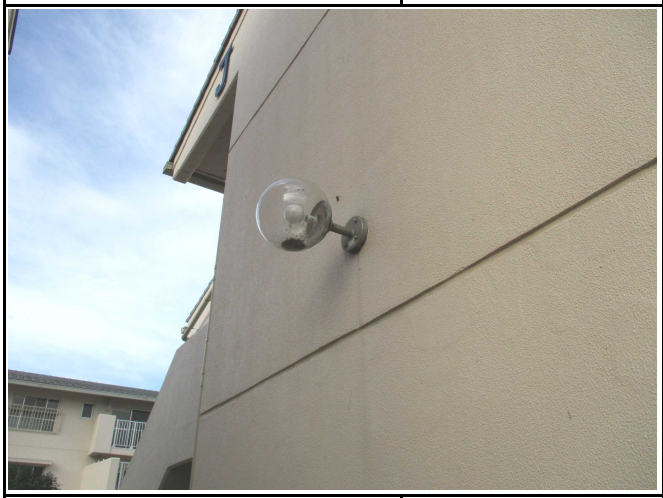
単位：千円

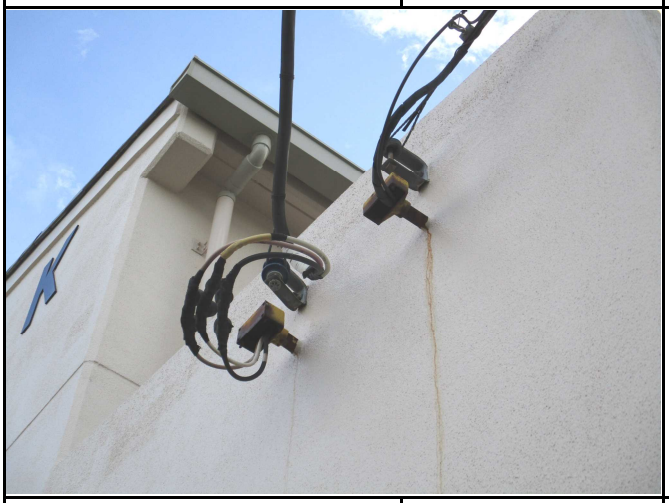
団地名	住棟番号	戸数	建設年度	未経過年数※1 ①	縮減効果（年間） ②	累計縮減効果 ①×②
長沼	A	12	S53	28	1,120	31,360
	B	12	S53	28	1,120	31,360
	C	10	S54	29	888	25,752
	D	12	S54	29	1,072	31,088
	E	12	S55	30	1,078	32,340
	F	12	S55	30	1,078	32,340
	G	8	S56	31	797	24,707
	H	8	S56	31	797	24,707
	I	12	S56	31	1,178	36,518
	J	12	S57	32	1,174	37,568
	K	10	S57	32	973	31,136
	L	4	S58	33	418	13,794
長沼	M	8	S58	33	804	26,532
	N	8	S58	33	804	26,532
寿崎東	A	20	S59	34	2,007	68,238
	B	16	S60	35	1,610	56,350
寿崎	A	12	H2	40	1,001	40,040
	B	12	H3	41	948	38,868
富士之越	A	15	H5	43	1,546	66,478
	B	12	H7	45	1,309	58,905
吉田北	A-1	12	H13	51	1,400	71,400
	A-2	9	H14	52	1,056	54,912
	B	18	H17	55	1,819	100,045
	C	24	H19	57	2,162	123,234
						1,084,204

※1 未経過年数＝耐用年数70年－経過年数

参考資料　現地調査結果

１.長沼団地

撮影部位	外観	調査結果
		平成２１～２７年度にかけて全棟外壁改修工事を実施済みであるため、状態は良好である。
撮影部位	外灯	調査結果
		外灯は一部ＬＥＤに交換済みであるが、水銀灯タイプ又はナトリウム灯タイプを使用している。水銀灯タイプは部品の供給が終了しているため、電球交換等の修理が不可能となっている。共用灯を含めたＬＥＤ化を実施予定である。
撮影部位	排水設備	調査結果
		台所排水系統の改修工事は平成１８～２６年度にかけて全戸完了しており、メンテナンス性の改善を図った。しかし、風呂・洗面・洗濯排水系統の改修工事は未実施であるため、今後検討の必要がある。

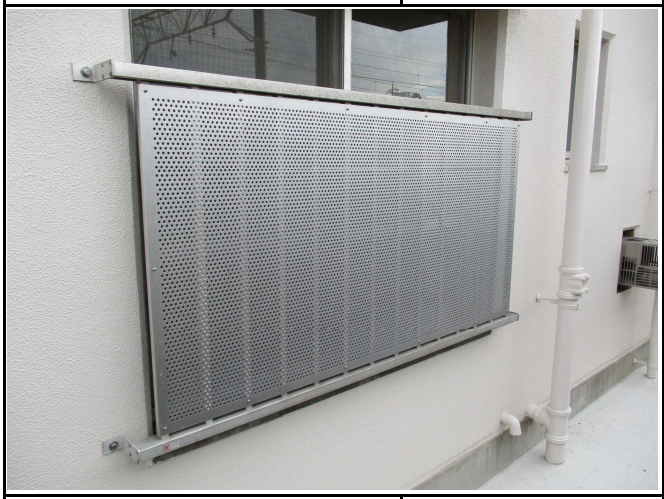
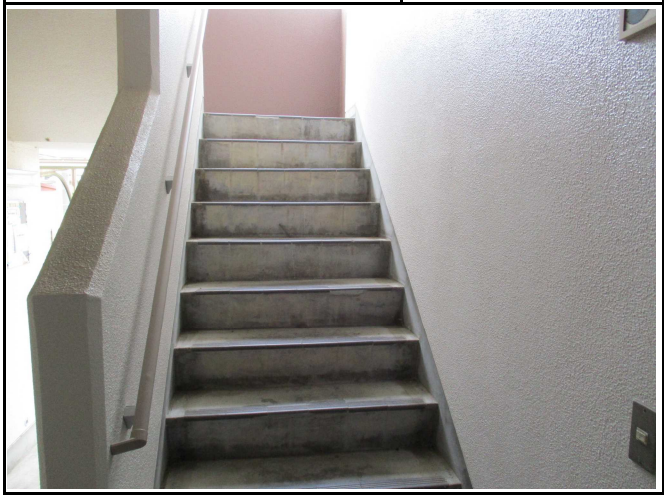
撮影部位	電気幹線	調査結果
		電気の引き込み幹線は老朽化が進んでおり、将来的には改修工事が必要とされる。
撮影部位	共用灯	調査結果
		玄関先の共用灯はＬＥＤ化工事を予定している。
撮影部位	階段・手摺	調査結果
		階段部分は手摺が設置されており、昇降時の安全性が確保されている。

２．寿崎東団地

撮影部位	外観	調査結果
		Ａ棟については、平成２９年度に外壁改修工事及び屋上防水工事を実施済みであるため、状況は良好である。

撮影部位	外観	調査結果
		Ｂ棟については、平成２５年に屋上防水工事、平成３０年度に外壁改修工事を実施済みであるため、状況は良好である。

撮影部位	給湯設備	調査結果
		給湯はバランス釜を使用しており、浴室外給湯によりキッチン・洗面を含め三点給湯になっている。

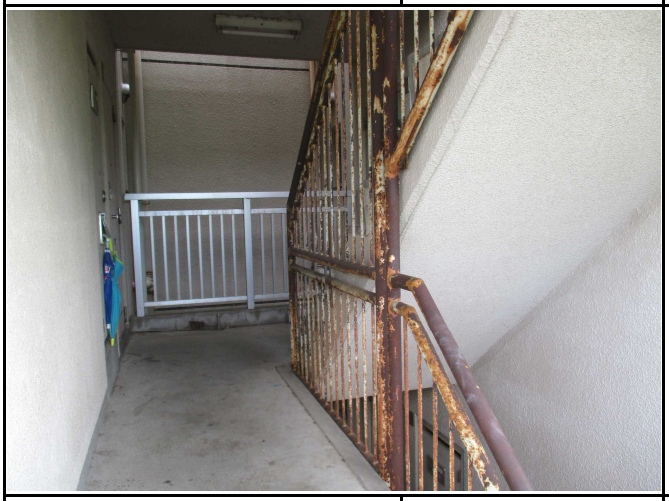
撮影部位	格子	調査結果
		外壁改修工事実施時に植栽を伐採したため、目隠し用にフェンスを設置した。なお、腐食する恐れがないアルミ製で施工することによりメンテナンス性を向上させた。
撮影部位	目隠し柵	調査結果
		外壁改修工事実施時に植栽を伐採したため、目隠し用にフェンスを施工した。なお、フェンスを採用したことにより植栽の繁茂を防ぐことができ、外観上の向上や入居者による専用庭の管理負担を軽減することができた。
撮影部位	階段・手摺	調査結果
		階段部分は手摺が設置されており、昇降時の安全性が確保されている。

３．寿崎団地

撮影部位	外観	調査結果
		令和元年度時点で建設後３０年経を過しており、外壁の塗り替えが求められている。

撮影部位	外観	調査結果
		令和元年度時点で建設後２８年経を過しており、外壁の塗り替えが求められている。

撮影部位	階段・手摺	調査結果
		階段及び通路には手摺が設置されており、昇降時の安全性が確保されている。

撮影部位	通路・手摺	調査結果
		手摺は塗装部分の劣化が激しいため、塗り替えが求められている。また、蛍光管の供給停止に伴う共用灯の交換が求められている。
撮影部位	給湯設備	調査結果
		給湯はバランス釜を使用しており、浴室外給湯によりキッチン・洗面を含め三点給湯になっている。
撮影部位	格子	調査結果
		格子はアルミ製のため、腐食の恐れがなく状態は良好であり、現時点で改修工事を予定していない。

４．富士之越団地

撮影部位	外観	調査結果
		令和元年度時点で建設後２６年を経過している。外壁の状態は比較的良好であるが、ごく小規模のクラックや汚れ等が見受けられる箇所もあるため、長期的には外壁改修工事が必要とされている。
撮影部位	外観	調査結果
		令和元年度時点で建設後２５年を経過している。外壁の状態は比較的良好であるが、ごく小規模のクラックや汚れ等が見受けられる箇所もあるため、長期的には外壁改修工事が必要とされている。
撮影部位	玄関	調査結果
		Ａ－１０５及びＢ－１０４号室は車椅子対応のバリアフリー仕様になっている。

撮影部位	階段・手摺	調査結果
		階段部分は両側に手摺が設置されており、昇降時の安全性が確保されている。
撮影部位	格子	調査結果
		格子はアルミ製のため、腐食の恐れがなく状態も良好であり、現時点で改修工事を予定していない。
撮影部位	共用灯	調査結果
		共用灯は蛍光灯のままであるため、計画的な器具の交換が求められている。

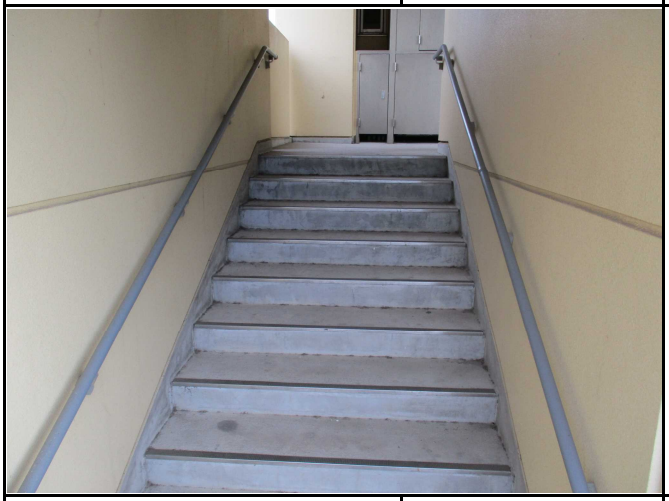
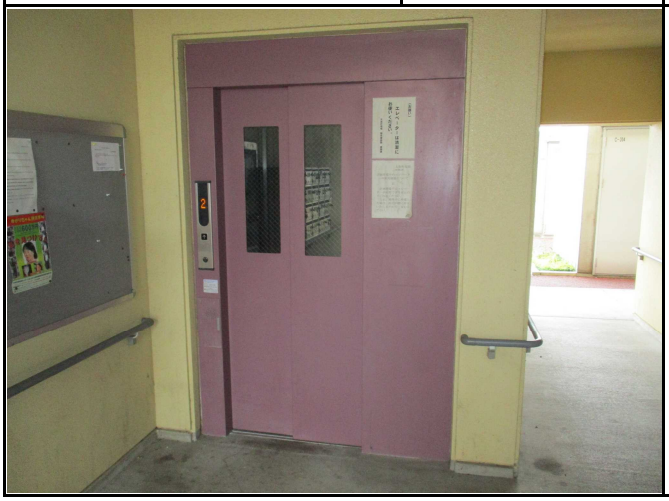
５．吉田北団地

撮影部位	外観	調査結果
		最初に建設されたＡ棟は完成後１８年を経過している。ごく小規模のクラックが発生している箇所が見受けられるものの、状態は良好である。

撮影部位	外観	調査結果
		Ａ棟１期と２期及びＢ棟がＥｘｐ．Ｊ．※1で接続されている部分。

撮影部位	給湯設備	調査結果
		追炊付給湯器が設置されており、居住性の向上が図れている。

※1 建物を構造的に切り離した際の離隔距離を埋める部分。

撮影部位	共用灯	調査結果
		令和元年度に外灯を含めた共用部分の照明はＬＥＤに交換を実施済みである。そのため、灯具の長寿命化が図られたことに加え、電球交換が不要になることによりメンテナンス性が向上した。
撮影部位	階段・手摺	調査結果
		階段部分は段差が低く施工されているため、勾配が緩やかになっている。また、両側に手摺が設置されており、昇降時の安全性が確保されている。
撮影部位	エレベーター	調査結果
		町営住宅で唯一エレベーターが設置されている団地である。一階には高齢者対応のバリアフリー仕様の住宅もあり、利便性が高い人気団地である。

改定履歴

・平成22年（2010年）3月 計画策定

・令和　2年（2020年）3月 国土交通省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき計画の改定

大泉町公営住宅等長寿命化計画

令和　2年（2020年）3月

発行　大泉町役場　都市建設部　都市整備課

〒370－0595　群馬県邑楽郡大泉町日の出55番1号

電話番号　0276－63－3111（代表）