

大洗町公営住宅等長寿命化計画【令和3年度改定】（概要版） 令和4年3月

1. 計画の背景・目的

【計画改定の背景・目的】

本町では、平成22（2010）年3月に「大洗町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅等の長寿命化を目的とした予防保全型の維持管理をしてきました。平成28（2016）年に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）」（以下、「策定指針」と称す。）が改定されたことを踏まえ、策定指針に基づき本計画を改定しました。改定にあたっては、平成29（2017）年2月に策定した上位計画となる大洗町公共施設等総合管理計画との整合性を図りました。

本計画は、現在保有している公営住宅等の適切な維持管理を行うために、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、効率的・効果的な団地別・住棟別の維持管理の方針を定め、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を図ることを目的としています。

【計画期間】

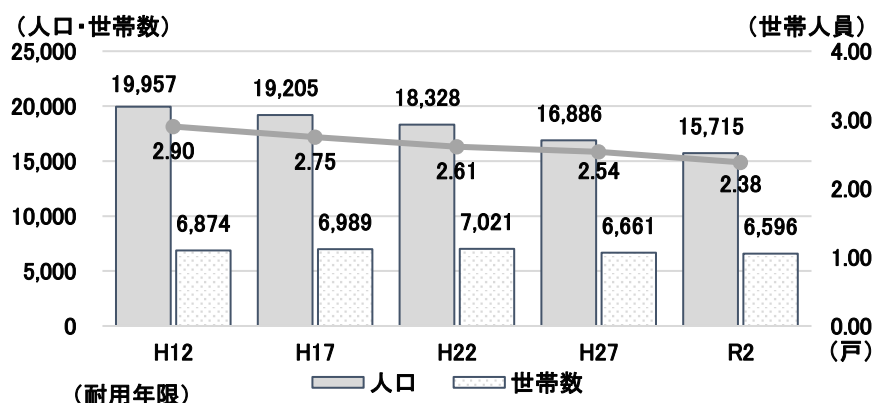
本計画は、令和4（2022）年度から10年間を計画期間としますが、今後の事業の進捗状況や社会情勢、上位関連計画等における公営住宅等の維持管理に関する要請等に応じて概ね5年ごとに見直しを行います。

2. 大洗町の現状と公営住宅等の現状

【人口等の状況】

- 本町の人口は減少傾向にあります。
- 世帯数は平成22年まで増加し続けていましたが、平成27年は減少に転じています。

（資料：各年国勢調査）



【公営住宅の状況】

- 本町が管理している準耐火構造※1のうち、既に公営住宅法に基づく耐用年限※2（以下、耐用年限）を超過している住宅が41戸あり、老朽化が進んでいます。
- 耐火構造※1のうち、耐用年限※2の1/2を超過している住宅が104戸あり、適切な管理が必要です。

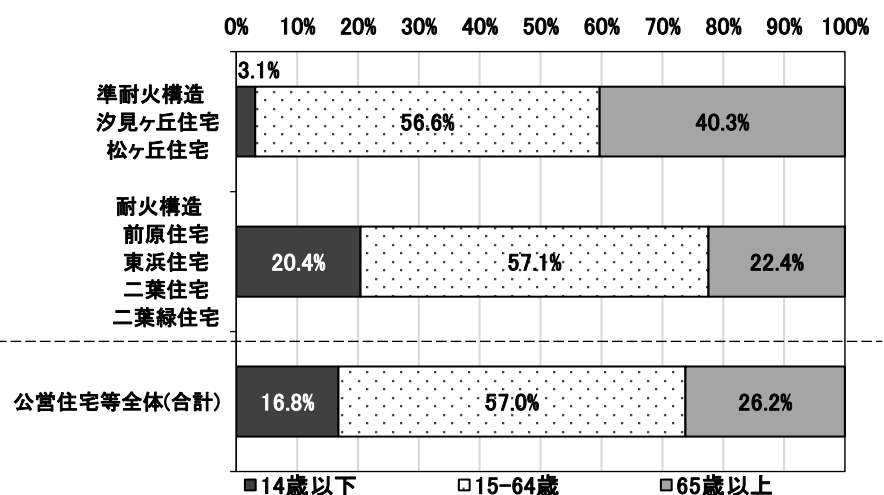
（資料：大洗町 令和3年4月時点）

	既に耐用年限超過	計画期間内に耐用年限超過	耐用年限1/2超過	耐用年限1/2以下	計
準耐火構造 汐見ヶ丘住宅 松ヶ丘住宅	41	74	0	0	115
耐火構造 前原住宅 東浜住宅 二葉住宅 二葉緑住宅	0	0	104	131	235
公営住宅等（合計）	41	74	104	131	350

【公営住宅の入居者の状況】

- 準耐火構造※1の入居者は、65歳以上の割合が40.3%と高い状況です。
- 耐火構造※1は、65歳以上の割合が26.2%と準耐火構造※1と比べ低い状況ですが、前原住宅（35.0%）、東浜住宅（23.8%）と高くなっています。
- 建築年次の古い住宅ほど高齢者の割合が高く、また、入居からの年数が長いことから、住み替えが進んでいないことが考えられます。

（資料：大洗町 令和3年4月時点）



3. 長寿命化に関する基本方針

安全で快適な公営住宅等を長期にわたり維持し、適切な維持管理を進め、限られた公的住宅ストックを有効に活用していくために以下の方針を定めました。

(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・データに関する方針

○定期点検や日常点検を行うとともに、入退去時に住戸内部の点検を実施し、状況に応じた修繕等を実施します。さらに、これらの結果をデータベースにし、ストックの状況把握に努めます。

(2) 公営住宅等施策及び長寿命化に関する方針

○第6次大洗町総合計画の人口ビジョンに基づく、公営住宅に入居を必要とする世帯数の推計結果から、本町が管理している町営住宅の供給戸数は十分に足りています。また、人口及び世帯数に対する公営住宅の管理戸数が、茨城県内の他自治体に比べて著しく多いことから、建替えなど新規供給の必要性は低く、中長期的な観点から入居状況に合わせた町営住宅の縮減を図りながら適切な維持管理を行います。

○住宅に困窮する世帯が公営住宅に優先的に入居できるよう、家族構成や居住実態を考慮した募集方法などを検討します。

○耐火構造の住棟は、築後60年経過後に診断を行い、継続使用が可能と判断できた場合は、長寿命化型の改善事業を行い、築後80年までの使用を目指します。

○防災集団促進事業^{*4}において、移転が必要になり借家を希望される方に対しても、公営住宅への入居や既存民間賃貸住宅へ入居する際の家賃補助等の支援を検討します。

(3) 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

○建替を基本とする短いサイクルでの更新ではなく、公営住宅等の安全性を確保するとともに、予防保全を充実させ、長寿命化を図ります。

○適切な時期に修繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を図るための改善等、長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法

【計画の対象】

本計画の対象は、6住宅、41棟、350戸の全ての公営住宅等を対象とします。

事業手法の選定は、策定指針に示された「事業手法の選定フロー」に基づき行いました。

【事業手法の選定結果】

汐見ヶ丘住宅は、耐用年限^{*2}を既に超過しているため用途廃止とします。松ヶ丘住宅は、一部の住棟が既に耐用年限^{*2}を超過し、その他の住棟が計画期間内に耐用年限^{*2}を超過するため用途廃止とします。ただし、現在入居している方については、今すぐに退去を求めるものではありません。

また、2040年までの推計結果では、町営住宅の供給量が需要を上回ることから、町営住宅の新規供給は必要ないと判断し、改善（維持管理）と判断された残る4つの住宅を維持管理します。

前原住宅、東浜住宅は、風呂釜・手摺りが未設置のため、福祉対応型の改善事業を実施します。二葉住宅、二葉緑住宅は、給湯器・手摺りが設置されているため、居住性向上型の改善事業を実施し適切な維持管理を行います。

住宅名	選定結果	対応方針
汐見ヶ丘住宅 松ヶ丘住宅	用途廃止	新規の入居を停止するとともに、既存民間賃貸住宅の家賃補助等入居者への支援を検討しながら、入居者が退去した段階で用途廃止を行います。
前原住宅 東浜住宅	改善（維持管理）	長寿命化型の改善事業を実施し、長期的な活用を図ります。また、福祉対応型の改善事業を実施し、入居者が安心・安全に居住できるよう、住戸内のバリアフリー化を推進します。
二葉住宅 二葉緑住宅		長寿命化型の改善事業を実施し、長期的な活用を図ります。また、居住性向上型の改善事業を実施し、住戸設備等の機能向上を図ります。

5. 点検の実施方針

- 全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施します。「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等の日常点検チェックリストを活用した、ストックの状況把握を行います。
- 不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保します。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行います。
- 定期点検の結果や日常点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次の点検・診断に活用していきます。

6. 計画修繕の実施方針

- 修繕項目と周期に基づき、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行います。点検の結果、建物の安全性等が確保されると判断できた場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施します。なお、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図ります。
- 修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一住宅内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕との同時実施について検討します。
- 用途廃止対象住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟の修繕を優先して実施します。
- 修繕の内容は、点検結果と同様に修繕記録を蓄積し、次の点検や修繕に活用します。

7. 改善事業の実施方針

○計画期間内（令和4年度～令和13年度）に実施する個別改善事業について、実施方針及び内容を整理します。

改善事業	対象住宅	実施方針、内容
長寿命化改善	前原住宅 東浜住宅 二葉住宅 二葉緑住宅	一定の居住性や安全性が確保されており、長期的な活用を図るため、公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化の観点から、外壁改修、屋根改修、給水ポンプ改修等、予防保全的な改善を行います。
福祉対応改善	前原住宅 東浜住宅	風呂釜、手摺りが設置されていない住棟については、住戸内改善によるバリアフリー化により、住戸内の安全性を確保します。
居住性向上改善	二葉住宅 二葉緑住宅	給湯器が設置されている住棟については、給湯器更新による省エネ対応など、居住性向上を図ります。

8. 建替事業等の実施方針

○事業手法の選定結果より、建替えと判定された住宅はないため、計画期間には建替を実施しないこととします。

9. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

○長期的な視点をもって予防保全的な管理を実施し、公共施設等総合管理計画に掲げる80年まで使用することを目指します。

○策定指針に基づき、計画期間に長寿命化型の改善事業を予定している住棟について、50年で建替えた場合と、80年で建替えた場合のライフサイクルコスト（LCC）※5を算出しました。長寿命化型の改善事業を実施し80年で建替えた場合、1年あたり約3,000万円縮減できることと想定しています。

用語の注釈

※1 準耐火構造：主要構造部が準耐火構造と同等の準耐火性能を有するための技術水準に適合し、また、延焼のおそれのある開口部を防火戸などとした建築物をいいます。

耐火構造：壁や床などが一定の耐火性能（通常の火災が終了するまでの間、建築物の倒壊、および延焼を防止するために必要な性能）を備えた構造のこと。

※2 耐用年限

準耐火構造：45年

耐火構造：70年（大洗町公共施設等総合管理計画を踏まえ60年時点で診断し、使用可能な場合は80年の使用目標とします。）

※3 防災集団移転促進事業

住民の生命等を災害から保護するため、住民の居住に適当でないと認められる区域にある住居の集団的移転を促進することを目的とした事業であり、掘割・五反田周辺地区で検討を進めています。

※4 家賃補助

民間賃貸住宅入居者家賃補助など、自治体が定めたルールのもと、民間賃貸住宅に入居する新婚世帯や子育て世帯に対して、自治体の家賃補助を行います。

※5 ライフサイクルコスト（LCC）

計画・設計・施工から、その建物の維持管理から解体や廃棄までに要する費用の総額になります。

—お問い合わせ先—

大洗町 都市建設課 建築営繕係

〒311-1392 茨城県東茨城郡大洗町磯浜町 6881-275

TEL：029-267-5111 FAX：029-266-3577