岩手町公営住宅長寿命化計画
改定版

令和４年２月

岩手県岩手町

１．公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等

①背景

本町では、平成 23 年３月に策定した「岩手町公営住宅長寿命化計画」に基づき、公営住宅の維持管理を進めてきました。しかし、現行計画の計画期間が令和２年度に満了し、さらに平成 28 年８月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を踏まえた計画の見直しが必要となったことから、当計画の改定が必要な状況となっています。

令和３年７月１日現在、町営住宅 11 団地 232 戸、町有住宅１団地 40 戸の合計 12 団地 272 戸を管理しており、管理戸数の約６割が簡易耐火構造２階建てもしくは木造のため耐用年数（簡易耐火構造２階建て：45 年、木造：30 年）を本計画期間に経過する住棟があります。

「岩手町総合計画」や「岩手町公共施設等総合管理計画」に基づき、安心して暮らせる住宅環境を整備することが求められます。

また、今後ますます高齢化の進行が見込まれるなど、社会情勢の変化等を踏まえると、居住に配慮すべき住宅確保要配慮者等のための住宅セーフティネットとしての役割を果たしていくことが求められることから、引き続き計画的・効率的に公営住宅及び共同施設等のストックを更新していくための計画が必要です。

②目的

本計画は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき、社会情勢及び人口並びに町民ニーズの変化を踏まえつつ、計画期間が満了する「岩手町公営住宅長寿命化計画」の見直しを行い、公営住宅について適切なマネジメントを行うため、住宅管理に関する現状及び課題を明らかにし、町の財政状況を踏まえた効率的かつ的確な活用の方針を定めます。

また、公営住宅のストックにおいて、計画的な予防保全による維持管理を推進することにより長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図り、かつ、将来の需要の見通しに基づく円滑なストックの更新を推進するなどの適切なマネジメントにより、公営住宅の良好な居住環境を確保することを目的として改定します。

２．計画期間

本計画における計画期間を令和４年度から令和 13 年度までの 10 年間とします。

なお、本計画に基づく事業の実施状況や、今後の町の財政状況や社会情勢の変化等を勘案しながら、必要に応じて計画の見直しを行います。

３．公営住宅等の状況

①管理状況

・令和３年７月１日現在、計 12 団地 123 棟 272 戸を管理しています。町営住宅は 11 団地 122 棟 232 戸、町有住宅は１団地１棟 40 戸となっています。

・建設年度は、昭和年代の建設が６団地 180 戸、平成年代の建設が６団地 92 戸となっています。

・間取りは、町営第一民部田住宅で３Ｋ、町営・町有上愛宕下住宅で２ＤＫ、それ以外の住宅で３ＤＫとなっています。住戸面積は、60～70 ㎡未満が 111 戸（40.8%）と最も多く、次いで 70 ㎡以上が 84 戸（30.9%）となっています。

・単身入居について、町営第一民部田住宅及び町有上愛宕下住宅は可能、町営上愛宕下住宅は 60 歳以上で可能となっています。

対象住宅概要（住棟別管理状況）

名称	建設年度	構造階数	棟数	管理戸数	間取り	住戸面積（㎡）	単身入居の可否
町営第一民部田	S56	簡 2	3	16	3K	63.90	可
	S57	簡 2	3	16	3K	63.90	
町営第二民部田	H7	木 2	8	8	3DK	74.97/79.49	不可
	H8	木 2	8	8	3DK	74.97/79.49	
町営第三民部田	H13	木 2	9	9	3DK	79.39	不可
	H14	木 2	9	9	3DK	79.39	
町営舘	S61	木 2	7	14	3DK	65.41	不可
	S62	木 2	9	14	3DK	65.41/67.90	
町営江刈内	S62	木 2	5	8	3DK	65.41	不可
町営愛宕下	S53	耐 4	1	24	3DK	61.79	不可
	S54	耐 4	1	8	3DK	61.79	
町営愛宕下東	H9	木 2	19	19	3DK	79.74	不可
	H10	木 2	11	11	3DK	79.74	
町営一方井	H6	木 2	8	8	3DK	73.83/76.90	不可
町営橋場	H1	木 2	8	8	3DK	64.58/66.60	不可
	H2	木 2	2	2	3DK	64.58/66.60	
町営草桁	H4	木 2	10	10	3DK	68.26/72.67	不可
町営上愛宕下	S53	耐 5	1	40	2DK	39.83	60 歳以上可
町有上愛宕下	S53	耐 5	1	40	2DK	39.83	可

令和３年７月１日現在

②入居状況

・令和３年７月１日現在の入居世帯数は 251 世帯で、入居率は 92.3%、募集対象の空家は 17 戸となっています。

・入居世帯は、世帯員のすべてが 65 歳未満の一般世帯が 175 世帯（69.7%）、65 歳以上の世帯員がいる高齢者のいる世帯が 76 世帯（30.3%）となっています。

・一般世帯は、３人以上の世帯が 76 世帯と最も多く、入居世帯の約 30%を占めています。一方、高齢者世帯は、単身世帯が 60 世帯（23.9%）と最も多くなっています。

入居状況（単位：世帯）

種別	管理戸数	入居世帯	空家				入居世帯の内訳		
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
町営	232	216	13	3	0	16	147	69	216
	100.0%	93.1%	5.6%	1.3%	0.0%	6.9%	68.1%	31.9%	100.0%
町有	40	35	4	1	0	5	28	7	35
	100.0%	87.5%	10.0%	2.5%	0.0%	12.5%	80.0%	20.0%	100.0%
合計	272	251	17	4	0	21	175	76	251
	100.0%	92.3%	6.3%	1.5%	0.0%	7.7%	69.7%	30.3%	100.0%

※一般世帯：65 歳未満の世帯　高齢者世帯：65 歳以上の世帯員がいる世帯

団地別入居状況（単位：世帯）

名称	管理戸数	入居世帯	空家				入居世帯			入居率
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計	
町営第一民部田	32	31	1	0	0	1	23	8	31	96.9%
町営第二民部田	16	15	1	0	0	1	11	4	15	93.8%
町営第三民部田	18	18	0	0	0	0	17	1	18	100.0%
町営舘	28	26	2	0	0	2	15	11	26	92.9%
町営江刈内	8	8	0	0	0	0	7	1	8	100.0%
町営愛宕下	32	28	2	2	0	4	13	15	28	87.5%
町営愛宕下東	30	30	0	0	0	0	23	7	30	100.0%
町営一方井	8	8	0	0	0	0	6	2	8	100.0%
町営橋場	10	10	0	0	0	0	7	3	10	100.0%
町営草桁	10	9	1	0	0	1	9	0	9	90.0%
町営上愛宕下	40	33	6	1	0	7	16	17	33	82.5%
町有上愛宕下	40	35	4	1	0	5	28	7	35	87.5%
町営住宅　計	232	216	13	3	0	16	147	69	216	93.1%
町有住宅　計	40	35	4	1	0	5	28	7	35	87.5%
合計	272	251	17	4	0	21	175	76	251	92.3%

令和３年７月１日現在

人員構成（単位：世帯）

種別	管理戸数	入居世帯	一般世帯（65 歳以上を除く）				高齢者世帯（65 歳以上がいる世帯）			
			単身	2 人	3 人以上	合計	単身	2 人	3 人以上	合計
町営	232	216	23	51	73	147	53	16	0	69
	100.0%	93.1%	10.6%	23.6%	33.8%	68.1%	24.5%	7.4%	0.0%	31.9%
町有	40	35	19	6	3	28	7	0	0	7
	100.0%	87.5%	54.3%	17.1%	8.6%	80.0%	20.0%	0.0%	0.0%	20.0%
合計	272	251	42	57	76	175	60	16	0	76
	100.0%	92.3%	16.7%	22.7%	30.3%	69.7%	23.9%	6.4%	0.0%	30.3%

団地別人員構成（単位：世帯）

名称	管理戸数	入居世帯	一般世帯（65 歳以上を除く）				高齢者世帯（65 歳以上がいる世帯）			
			単身	2 人	3 人以上	合計	単身	2 人	3 人以上	合計
町営第一民部田	32	31	6	9	8	23	7	1	0	8
町営第二民部田	16	15	0	4	7	11	3	1	0	4
町営第三民部田	18	18	2	3	12	17	1	0	0	1
町営舘	28	26	2	6	7	15	6	5	0	11
町営江刈内	8	8	2	3	2	7	1	0	0	1
町営愛宕下	32	28	2	9	2	13	11	4	0	15
町営愛宕下東	30	30	3	3	17	23	6	1	0	7
町営一方井	8	8	0	2	4	6	2	0	0	2
町営橋場	10	10	1	1	5	7	2	1	0	3
町営草桁	10	9	3	4	2	9	0	0	0	0
町営上愛宕下	40	33	2	7	7	16	14	3	0	17
町有上愛宕下	40	35	19	6	3	28	7	0	0	7
町営住宅　計	232	216	23	51	73	147	53	16	0	69
町有住宅　計	40	35	19	6	3	28	7	0	0	7
合計	272	251	42	57	76	175	60	16	0	76

令和 3 年 7 月 1 日現在

４．長寿命化に関する基本方針

１）ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針

①ストックの状況把握の方針

公営住宅の有効活用を図るためには、建物の経年による躯体の劣化や居住性の低下などに対して、予防保全的な対策を計画的に実施していくことが重要です。

このため、公営住宅ストックの状況把握は、団地単位、住棟単位にとりまとめ、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。

また、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努めます。

②日常的な維持管理の方針

団地・住棟ごとの定期点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないよう日常的な維持管理に取り組みます。

２）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長寿命化に関する方針

団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年数までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じて適時適切な対策を実施することにより、公営住宅の長寿命化を図ります。

②ライフサイクルコストの縮減に関する方針

団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、公営住宅の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図ります。

５．公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（令和４年度～令和 13 年度まで）に実施する事業を決定します。

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

				1～5 年目	6～10 年目	合　　計
公営住宅等管理戸数				272 戸	272 戸	272 戸
	新規整備事業予定戸数			0 戸	0 戸	0 戸
	維持管理予定戸数			272 戸	272 戸	272 戸
		うち計画修繕対応戸数		142 戸	142 戸	142 戸
		うち改善事業予定戸数		26 戸	104 戸	130 戸
			個別改善事業予定戸数	26 戸	104 戸	130 戸
			全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
		うちその他戸数		0 戸	0 戸	0 戸
	建替事業予定戸数			0 戸	0 戸	0 戸
	用途廃止予定戸数			0 戸	0 戸	0 戸

※表中「合計」の値は、５年単位（１～５年目、６～10 年目）の各種事業等の延べ戸数を示す。
※個別改善は、安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型のうち、該当する改善メニューを選択し実施するもの。
※全面的改善は、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行ったほうが効率的であると判断される場合に実施するもの。

事業手法別戸数表の内訳

〇計画修繕
・1～5 年目、6～10 年目（142 戸）
町営第二民部田（16 戸）、町営第三民部田（18 戸）、町営舘（28 戸）、
町営江刈内（8 戸）、町営愛宕下（32 戸）、町営愛宕下東（30 戸）、
町営橋場（10 戸）

〇個別改善
・1～5 年目（26 戸）
町営第一民部田（2～6 号棟:26 戸）
・6～10 年目（104 戸）
町営第一民部田（1 号棟:6 戸）町営一方井（8 戸）、町営草桁（10 戸）、
町営上愛宕下（40 戸）、町有上愛宕下（40 戸）

※上記表に集会所改善は除く

６．点検の実施方針

法定点検については、引き続き法令（建築基準法第 12 条による。以下「法定点検」）に基づき適切に実施し、法定点検対象外の住棟においては、同規定に準じた法定点検と同様の点検（以下「定期点検」）を実施します。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月　国土交通省住宅局住宅総合整備課）」にのっとり実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施や計画修繕前など効率的に行います。

７．計画修繕の実施方針

本計画では、計画修繕の実施方針を以下のように設定します。

【計画修繕の実施方針】

①修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討します。

②これまでの工事履歴（工事内容と実施時期）や日常的な点検結果を踏まえ工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図ります。

③計画修繕の実施に当たっては、住宅老朽化の程度や居住者ニーズ等の実情を踏まえ、工事実施の優先順位等を検討します。

④計画修繕の実施結果等については、維持管理データベースにその履歴を蓄積し、計画の進行管理に反映します。

８．改善事業の実施方針

改善事業に当たっては、以下の方針により住棟の状況に応じた改善整備の必要性や効果等を勘案のうえ実施を検討します。

改善事業のタイプ

①居住性向上型	引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。 ・開口部の更新（アルミサッシ等） ・住戸内の改善　など
②福祉対応型	引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。 ・住戸内部、共用部の段差解消 ・浴室、トイレの高齢者対応　など
③安全性確保型	引き続き活用を図る住宅について、耐震性の確保をはじめ、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。 ・耐震性の確保 ・防犯、事故防止に配慮した設備・建物部品の設置　など
④長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。 ・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上 ・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上　など

９．建替事業、用途廃止の実施方針

①建替事業の実施方針

本計画では、将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「建替」が望ましいと判定された住宅がないことから、本計画期間（令和４年度～令和 13 年度）において建替事業の実施は見込まないものとします。

②用途廃止の実施方針

将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「用途廃止」が望ましいと判定された住宅はありませんが、本計画期間以降は、将来的な需要を考慮し、集約・再編について検討します。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

本計画期間を対象として、別紙の様式１～３の通り、「計画修繕・改善事業の実施予定」等を設定します。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧
【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧
【様式３】共同施設部分に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

①新規整備及び建替事業におけるライフサイクルコストの算出

新規整備及び建替事業を実施する住宅については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコスト（ＬＣＣ）を算出します。本計画期間では、新規整備及び建替事業は実施しないため、ライフサイクルコストの算出はありません。

②改善事業におけるライフサイクルコストの算出

長寿命化型改善事業を実施する住宅におけるライフサイクルコスト（ＬＣＣ）縮減効果の算出結果については以下のとおりです。

計画期間内に長寿命化型改善を実施することにより、約 7,071 千円／年のＬＣＣ縮減効果が期待されます。

計画前モデル

名称	建設年度	戸数	計画前モデル				
			評価期間 A	修繕費 A	建設費	除却費 A	計画前 LCC
			①	②	③	④	⑤ (③+②+④) ÷①
			年	千円	千円	千円	千円/戸・年
町営上愛宕下	S53	40	50	7,109	9,555	996	348
町有上愛宕下	S53	40	50	7,109	9,555	996	348

計画後モデル・LCC 縮減効果

名称	計画後モデル						LCC 縮減効果	
	評価期間 B	修繕費 B	長寿命化型改善費	建設費	除却費 B	計画後 LCC	年平均縮減額	住棟当たりの年平均縮減額
	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ (⑨+⑧+⑦+⑩) ÷⑥	⑫ ⑤−⑪	⑬ ⑫×戸数
	年	千円	千円	千円	千円	千円/戸・年	千円/戸・年	千円/棟・年
町営上愛宕下	70	7,776	527	9,555	345	260	88	3,534
町有上愛宕下	70	7,793	507	9,555	345	260	88	3,536
							LCC 縮減効果　計	7,071

※百位四捨五入のため、一部計算が合わない部分がある。