

大津町公営住宅等長寿命化計画

概要版

令和4年9月

1 計画策定の目的

大津町では、平成26年2月策定の「大津町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、公営住宅等の維持管理、改善事業を実施するとともに、定期的な点検及び早期の修繕により更新コストの縮減に取り組んできたところである。

本計画の目的は、これまでの取り組みや、住棟・入居の状況、公営住宅等入居者意識調査等を踏まえ、団地別・住棟別の住宅ストック活用について長期的な視点のもとに、公営住宅等のライフサイクルコスト（LCC）の縮減につながる長寿命化のための団地・住棟別の事業方針及び事業計画を改定することである。

2 計画の期間と計画対象

○計画の期間

本計画の計画期間は、10年間（令和4年度から令和13年度まで）とする。

○計画の対象

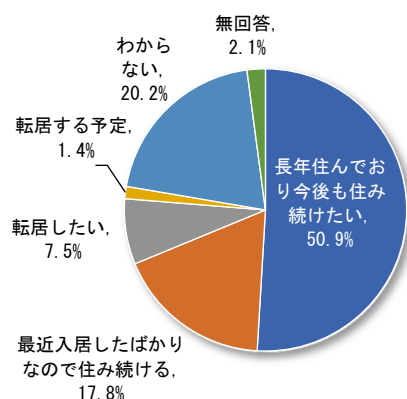
本計画に位置付ける計画対象の公営住宅等は、本町が管理する875戸の公営住宅等（公営住宅及び災害公営住宅）を対象とする。

■計画対象の公営住宅等の管理状況（令和4年3月末現在）

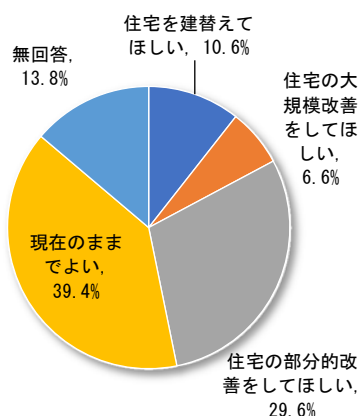
		団地数	住棟数	住戸数
公営住宅等	公営住宅	16団地	135棟	801戸
	災害公営住宅	4団地	10棟	74戸
	計	20団地	145棟	875戸

参考-公営住宅等入居者意向調査（令和3年10月）

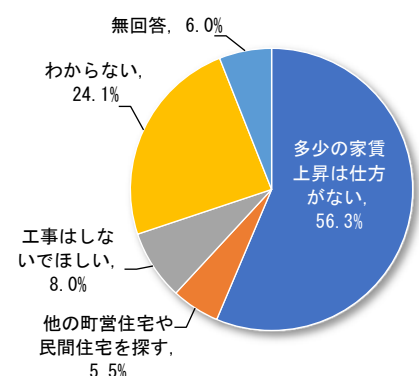
■公営住宅等の継続居住意向



■改善・建替の意向



■建替・改善事業実施後の家賃上昇に関する意見



3 公営住宅等ストックの課題

- 課題1 公営住宅等の役割の発揮
- 課題2 更新時期を迎えた住宅の更新等
- 課題3 公営住宅等の適切な管理戸数の供給
- 課題4 地域や周辺環境を踏まえた管理の効率化

4 長寿命化等に関する方針

- ◇住宅の各所・部位での破損・欠落や不具合等が生じてから修繕・改善を実施する維持管理のあり方ではなく、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ことによって、公営住宅等の長寿命化を図る。
- ◇外壁の断熱性向上や給排水管工事などの仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践により修繕周期の延長などを図り、ライフサイクルコスト（LCC）を縮減する。
- ◇修繕標準周期に先立って点検を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故発生や居住性の低下を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率化を図る。

5 団地別・住棟別の事業手法

団地別・住棟別の事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）に示された事業手法の選定フローに沿って選定する。

- ① 1次判定：団地及び住棟単位で、今後長期にわたって活用するかどうかについて政策的な判断を下すため、団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針及び住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性を判定する。

- ② 2次判定：1次判定において事業手法の判断を留保した団地・住棟を対象に、ライフサイクルコストの比較や将来のストック量を踏まえて事業手法を仮判定する。

- ③ 3次判定：集約・再編の可能性、事業費の試算、事業実施時期、長期的な管理の見通しを踏まえて計画期間における事業手法を決定する。

以上の判定により、次のように団地別・住棟別の事業手法を決定した。

■団地・住棟別の事業手法

※集約建替：他の団地と統合した建替（建設地は未定）

団地番号	団地名称（住棟番号）		棟数	管理戸数	事業手法
1	室西団地		3 棟	3 戸	用途廃止
2	室西団地		3 棟	3 戸	用途廃止
3	立石団地		43 棟	86 戸	維持管理・一部用途廃止
4	西嶽団地		19 棟	84 戸	集約建替・一部用途廃止
5～9	源場団地、源場第 1 団地、源場第 2 団地、 源場第 3 団地、源場第 4 団地		18 棟	38 戸	維持管理
10	北出口団地		16 棟	84 戸	維持管理
11	あけぼの団地	5,6,7 棟（7 棟は改善事業中）	3 棟	90 戸	改善（居住性向上型・長寿命化型）
		1,2,3,11,12 棟	5 棟	150 戸	維持管理
		4,8,9,10,13,14,15 棟	7 棟	172 戸	集約建替・ 一部用途廃止・一部維持管理
12	鍛冶の上団地		3 棟	22 戸	維持管理
13	西鶴団地		2 棟	27 戸	維持管理
14	平川天神団地		6 棟	12 戸	維持管理
15	矢護川団地		6 棟	12 戸	維持管理
16	上鶴団地		1 棟	18 戸	維持管理
17	引水団地		3 棟	12 戸	維持管理
18	さんそん桜団地		5 棟	10 戸	維持管理
19	立石第二団地		1 棟	25 戸	維持管理
20	町民グラウンド団地		1 棟	27 戸	維持管理

6 改善事業の実施方針

○一定の居住性や安全性等が確保されている住宅の長期的な活用を図るため、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、住宅の長寿命化及び居住性を向上させる。

○改善事業の実施内容は、以下のとおり。

長寿命化型改善事業	・屋上防水（耐久性の向上） ・外壁改修（断熱性及び耐久性の向上）
居住性向上型改善事業	・3 箇所給湯（風呂、台所、洗面所での給湯）設備改修

■個別改善事業対象団地・住棟と事業内容・時期

団地番号	団地名称	住棟番号	棟数	管理戸数	建設年度	事業内容	事業時期
11	あけぼの団地	15-5-1（5 棟）	1 棟	30 戸	昭和 53 年度	居住性向上型・長寿命化型	令和 6 年度
		15-6-1（6 棟）	1 棟	30 戸	昭和 56 年度	居住性向上型・長寿命化型	令和 5 年度
		15-7-1（7 棟）	1 棟	30 戸	昭和 56 年度	居住性向上型・長寿命化型	令和 3～4 年度 （事業実施中）

7 建替事業（集約建替）の実施方針

- 入居中の世帯に対し建替事業内容、入居条件等について丁寧な説明を行い、合意形成を図る。
- 建替事業の計画段階において、建替用地の適正（非現地を含む）、周辺の既存団地との連携による集約建替の可能性について検討を行う。
- 建替予定団地の入居者の意向を十分に反映させるものとする。
- 住民の移転等計画、事業スケジュール等を検討する。
- 建替事業に係る課題について総合的に検討し、事業化に向けた調整を図るため、建替基本計画を策定する。
- さまざまなライフスタイルが生まれている現状で、本町においては子育て世帯から高齢者世帯まで幅広い需要に対応できるように町民ニーズに応じた多様なタイプの住宅の提供を目指す。
- 住戸内部や共用部分、外構のバリアフリー化はもちろん、ユニバーサルデザインを導入し、高齢者や身体障がい者、幼児や妊婦等、あらゆる入居者が安全・快適に暮らせる住宅として整備を図る。
- 集約建替等により未活用な土地が生じた場合は、地域に貢献できる施設等の導入を検討する。
- 建替事業の手法は、本町の実情や事業実施時の社会情勢等を踏まえつつ、従来の町主体の建設型だけでなく、民間賃貸住宅の活用（借り上げ住宅、設計費・建設費等の補助）やPPP/PFI手法の導入検討を行う。

■建替事業（集約建替）対象団地・住棟と事業時期

団地番号	団地名称	住棟番号	棟数	管理戸数	建設年度 (構造・階数)	建替戸数	事業時期
4	西嶽団地	8-1-1 (1棟, 2棟1~3, 2棟4~6, 3棟1~4, 3棟5~8)	5棟	18戸	昭和46年度 (簡平)	50戸 (一部用途廃止)	令和7~13年度
		8-2-1 (4棟1~4, 4棟5~8, 5棟 1~4, 5棟5~8, 6棟1~4)	5棟	20戸	昭和47年度 (簡平)		
		8-3-1 (8棟5~10, 8棟11~16)	2棟	12戸	昭和48年度 (簡2)		
		8-4-2 (6棟5~8, 7棟5~8)	2棟	8戸	昭和48年度 (簡平)		
		8-6-2 (7棟1~4, 8棟1~4, 9棟7~12, 9棟13~18)	4棟	20戸	昭和49年度 (簡2)		
		8-7-2(9棟1~6)	1棟	6戸	昭和50年度 (簡2)		
11	あけぼの 団地	15-4-1, 15-8-2 (4, 8棟)	2棟	40戸	昭和55年度 (中耐5)	90戸 (一部用途廃止・ 維持管理)	令和7~13年度
		15-10-2 (10棟)	1棟	30戸	昭和56年度 (中耐5)		
		15-9-1 (9棟)	1棟	18戸	昭和58年度 (中耐5)		
		15-13-2, 15-14-1 (13, 14棟)	2棟	60戸	昭和57年度 (中耐5)		
		15-15-1 (15棟)	1棟	24戸	昭和59年度 (中耐5)		

問い合わせ：大津町役場 都市整備部 都市計画課 住宅係

〒869-1292 熊本県菊池郡大津町大字大津 1233 番地 TEL. 096-293-8802 (直通)