
伊奈町公営住宅等長寿命化計画

平成30年3月

伊 奈 町

1 計画の概要

(1) 背景

近年の急速な少子高齢化の進展、人口減少社会の到来を踏まえ、平成 18 年 6 月、現在及び将来における国民の豊かな住生活の実現を目的とした「住生活基本法」が制定され、同年 9 月には、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し推進するための「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。

その後おおむね 5 年を経過したことから見直しが行われ、平成 23 年 3 月に、平成 23 年度から平成 32 年度を計画期間とする新たな計画として改定されています。

また、平成 19 年 7 月に施行された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法）」において、公営住宅は、低額所得者以外に、高齢者、障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことを位置づけられました。

一方、住宅ストックに限らず、社会資本ストック全般に対するストック重視の方針として、財政制度等審議会「平成 20 年度予算の編成等に関する建議」（平成 19 年 11 月）において、「社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」と建議されています。

本町では、平成 22 年度に、耐用年限の 30 年を経過し更新期を迎えた田妻団地の住宅 5 棟（10 戸）について用途廃止を行い、新たに志久住宅 1 棟（12 戸）を建設し管理しています。

志久住宅については、点検の強化及び早期の修繕により更新コストの削減を目指し、伊奈町公営住宅等長寿命化計画の見直し及びこれに基づく予防保全的管理・修繕、長寿命化に資する改善を推進していくことが重要であり求められています。

(2) 目的

本計画は、計画策定の背景を踏まえ、安心して安全で快適な住まいを長きにわたって確保するよう、中長期的な視点に立ち、予防保全的な観点から点検や修繕、改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減及び事業量の平準化を図ることを目的とし、平成 22 年 3 月策定の伊奈町公営住宅等長寿命化計画の見直しを図るものです。

基本目標 1 適切な維持管理の実施による住宅ストックの長寿命化及び LCC の低減

一定の質を確保し、長期にわたり安定的に町民に対し町営住宅を供給するためには、適切な修繕等を実施することが必要である。

そのためには、法令に基づく定期点検及び日常的な点検による結果をはじめ、修繕周期をもとに建物の状況を勘案しながら計画的な修繕を実施する必要がある。また、計画的な修繕を実施することで、緊急的な修繕費用の削減を行い、LCC の低減に繋げていく。

基本目標 2 計画的な点検、修繕及び改善事業の推進による事業量の平準化

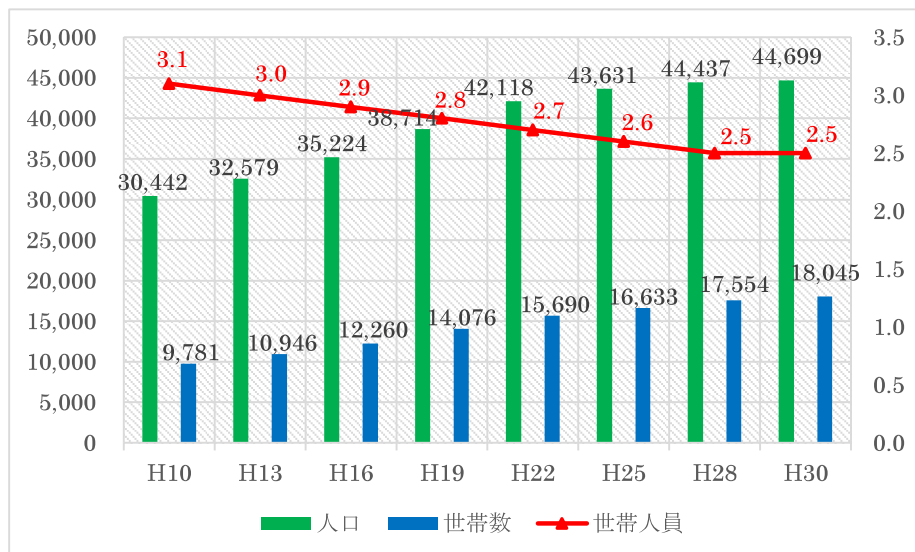
本町の公営住宅は、志久住宅の 1 棟 12 戸であり長期的な活用を図ることが必要不可欠である。また、厳しい財政状況下であることから費用負担等を考慮し、各年の事業量を平準化し計画的に事業を実施していく。

2 公営住宅等ストック等の状況

(1) 伊奈町の概要

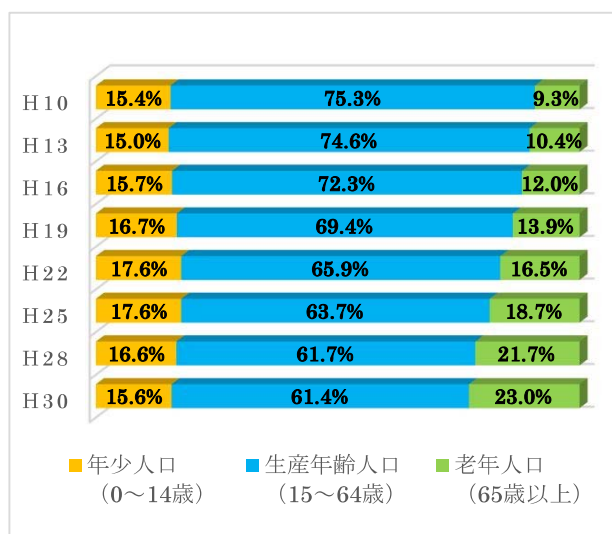
①人口・世帯数等

人口は、平成 30 年 1 月 1 日時点で 44,699 人、世帯数は、18,045 世帯であり、人口は平成 10 年と比較し約 1.47 倍に、世帯数は約 1.84 倍に増加している。人口は平成 25 年までは顕著に増加しており、以降は緩やかな増加となっている。また、世帯人員は年々減少しており、平成 30 年時点で 2.5 人/世帯となっている。



②年齢構成

年齢3階層別人口の割合をみると、生産年齢人口(15～64歳)は平成10年の75.3%から平成30年の61.4%と大きく減少している。一方で、老年人口は平成10年の9.3%から平成30年の23.0%と大きく増加している。また、年少人口には大きな変動はなく、15.0%から17.6%の割合の範囲で推移している。



③空き家

平成25年の住宅・土地統計調査における本町の住宅総数は、18,410戸であり、そのうち空き家は、1,810戸で空き家率は9.83%となっており、埼玉県全体の10.9%と比較し若干低い割合となっている。なお、隣接する上尾市や桶川市、蓮田市の空き家率は9.02～10.69%となっており、近隣に比べて大きな差はない。本町の空き家の内訳をみると、賃貸用の住宅は1,310戸(住宅総数の7.1%)と高くなっており、賃貸用の住宅の空き家数が空き家総数に占める割合は70%を超えている。

	住宅総数	空き家 (空き家率)	空き家の内訳			
			二次的 住宅	賃貸用 の住宅	売却用 の住宅	その他 の住宅
伊奈町	18,410	1,810	20	1,310	80	400
	100%	9.83%	0.11%	7.12%	0.43%	2.17%
上尾市	96,600	8,710	120	5,180	530	2,880
	100%	9.02%	0.13	5.36	0.55	2.98
桶川市	31,890	3,290	40	1,820	230	1,200
	100%	10.32%	0.13	5.71	0.72	3.76
蓮田市	26,190	2,800	90	1,290	60	1,370
	100%	10.69%	0.34	4.92	0.23	5.23
埼玉県	3,266,300	355,000	18,400	210,700	22,900	112,200
	100%	10.90%	0.56	6.45	0.70	3.43

※二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で普段は人が住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまに寝泊まりしている人がいる住宅

※その他の住宅：転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅等

(2) 公営住宅の概要

①公営住宅の管理状況

本町における公的賃貸住宅は以下のとおりである。

- ・ 県営住宅、UR都市機構賃貸住宅
県営住宅、UR都市機構賃貸住宅はない。
- ・ 町営住宅
町営住宅は、1棟、12戸がある。

団地名	所在地	建設年月	棟数	階数	戸数	構造
志久住宅	小室 5392 番地	平成 23 年 2 月	1	3	12	R C 造

平成 30 年 3 月 31 日現在

②町営住宅入居者の状況

入居可能な 12 戸についての入居率は、100%となっている。

入居者のうち、65 歳以上の高齢者の割合は約 38%であり、町全体の 65 歳以上の高齢化率 23.0%と比較し高い割合となっている。

また、入居世帯の 12 世帯のうち、単身高齢者の世帯は 50%と非常に高い状況となっている。

③町営住宅入居者の収入状況

町営住宅における本来入居者層である収入分位 25%以下の世帯は、全体の約 9 割を占めており、裁量入居者層（高齢者や障がい者等）である収入分位 25～40%の世帯は、全体の約 1 割となっている。なお、収入超過者及び高額所得者は入居していない。

④町営住宅需要の状況

志久住宅は平成 23 年 2 月の建設完了以降、慢性的な空室は発生していない。空室発生による入居者募集時においては、多数の応募により高倍率での抽選が実施されてきており、経済的困窮を理由とする応募が多くなってきている。

3 長寿命化に関する基本方針

(1) スtock状況の把握及び日常的な維持管理の方針

① Stock状況の把握のための管理データベースの活用

町営住宅Stockの長寿命化を図るため、建物の経年劣化等による性能の低下に対する予防保全的な維持管理計画が必要である。そのため、定期点検時の建物・設備の状況及び修繕・改善記録の管理データベースを整備する。

分類	点検箇所	点検方針
法定点検 対象箇所	・エレベーター ・消防設備 ・合併浄化槽 ・量水器	法令に基づき、定期的な保守点検、交換を実施する。
定期点検 対象箇所	・屋上 ・外壁 ・給排水管 ・共用部分 等	有資格者による法定点検と同様の点検を実施するよう努める。
日常点検 対象箇所	・住戸内各部	入居者による日常的な点検や空き家発生時の際の点検により、不具合や劣化状況の早期発見及び把握に努める。

② 日常的な維持管理の方針

日常的な維持管理の方針にあたっては、引き続き定期点検を実施するとともに、建物の経年劣化等による事故を未然に防ぐため、修繕・改善を実施する。

(2) 長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

① 長寿命化

対症的な維持管理から、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り、町営住宅の長寿命化を図る。

② LCCの縮減

仕様の水準向上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る修繕周期の延長等により、LCCの縮減を図る。

4 長寿命化を図るべき公営住宅

(1) 維持管理対象町営住宅

志久住宅

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	12戸
・維持管理予定戸数	12戸
うち修繕対応戸数	12戸
うち改善予定戸数	12戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸

(2) 町営住宅の状況

志久住宅

団地名		志久住宅	
所在地		小室 5392 番地	
敷地条件	敷地面積	715.41 m ²	
	所有形態	町有地（一部除く）	
	用途地域	第一種住居地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
住棟	棟数	1棟	
	戸数	12戸	
	建設年月	平成 23 年 2 月	
	構造	鉄筋コンクリート造（壁式構造）	
	階数	地上 3 階建	
	延床面積	608.27 m ²	
	建築面積	248.93 m ²	
	住戸面積	42.2 m ²	
供給処理方式	間取り	2DK	
	給水	水道直結	
	汚水排水	合併浄化槽（45人槽）	
	雨水排水	宅内浸透処理	
建物設備・施設	ガス	LPG	
	エレベーター	乗用（車椅子兼用）※定員9名	
屋外・外構	附帯設備・施設	防災倉庫	あり
		駐車場	12台（1台軽自動車用）
		駐輪場	24台（ラック式）
	防火施設	ごみ置き場	1箇所（2区分）
		防火水槽	1基（40m ³ ）※耐震性防火水槽
	供給処理施設	プロパン庫	1箇所
		太陽光発電設備	5kw
	敷地・通路	手摺	あり
		スロープ	あり
		階段	あり
その他		行政区掲示板あり	

5 計画期間

本計画は、平成30年度から平成39年度までの10年間と計画期間を改める。なお、今後の社会情勢の変化、国や県の動向及び施策効果に対する評価を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行うものとする。

6 長寿命化のための維持管理計画

(1) 修繕の方針

標準的な修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な計画修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、限りある資源を長期的に活用する。

ただし、修繕工事において、長寿命化型改善が有効な場合は、長寿命化型改善にて実施する。

①計画修繕

外壁の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要がある修繕

②経常修繕

水漏れ、外壁のひび割れ、雨漏り等、不特定の時期に発生する居住上の不具合に対し、その都度実施する必要がある経常的な修繕

③空室修繕

空室となった住戸の住替えのための修繕

(2) 改善の方針

標準的な修繕周期を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、長期的に活用することができるよう、以下の改善を実施する。

①居住性向上型

居住者が快適に生活できるように、予算規模や対象住戸・共用部分・屋外等の状況を踏まえて検討する。

②福祉対応型

高齢者や障がい者等が安全・快適に生活できるように、対象住戸・共用部分・屋外等の状況を踏まえて検討する。

③長寿命化型

志久住宅においては、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必要があることから、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を実施する。

(実施内容：外壁・屋上等の耐久性向上)

(3) 修繕・改善等の事業一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧

別紙様式1による

ii) 建替えに係る事業予定一覧

対象事業が無いため省略

iii) 共同施設に係る事業予定一覧

別紙様式3による

7 長寿命化のための維持管理による効果

(1) 長寿命化のための維持管理による効果

- ・緊急修繕等の対症療法型の維持管理から、予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善等を計画的に実施することで、長寿命化が図られ、LCCが縮減する。
- ・定期点検等により現状を把握しながら、適切な修繕及び改善を実施することで、安全が確保される。
- ・志久住宅の建設年度や状態等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施する

(2) LCCの改善効果

LCCの削減効果について算定した結果、対象となる長寿命化型改善の住棟について、削減効果があることが確認できた。長寿命化型改善によって縮減できる年当たり戸当たりコストは約 89,000 円となっている。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：伊奈町

住宅の区分 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
						H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39			
志久住宅	1	12	RC造	H22	H30		外壁修繕 (修繕)			屋上防水・ 外壁改修 (長寿命化)							約 1,060	

【様式3】 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名 : 伊奈町

住宅の区分 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他()

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考	
				H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39		
志久住宅	防災倉庫	H22	H30					屋上防水・ 外壁改修 (長寿命化)							