添田町町営住宅長寿命化計画

平成 26 年 3 月

添　　田　　町

１　長寿命化計画の目的

（１）計画策定の背景

本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を迎えるにあたり、平成 18 年度には住生活基本法が制定されました。また、平成 21 年度からは「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」の改正が図られ、公営住宅等ストック総合改善事業の施行要件として「公営住宅等長寿命化計画」に基づいて行われることが求められるともに、「長寿命化型改善」が新たに社会資本整備総合交付金の対象事業として位置づけられています。なお、平成 26 年度以降は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業、建設事業以外は助成対象としない方針が国より示されています。

添田町では、平成 19 年度に「添田町改良住宅等ストック総合活用計画（見直し）」を策定し、さらに平成 22 年度には、前述した「添田町改良住宅等ストック総合計画（見直し）」の内容を踏襲し、「添田町改良住宅等長寿命化計画」を策定しました。

しかしながら、町の財政状況や地域の実情等から、活用手法を見直しする必要があります。

添田町町営住宅長寿命化計画（以下、本計画と称する）は、「添田町改良住宅等長寿命化計画」の内容を踏まえ、より計画的な建替え、用途廃止の事業計画、修繕・改善による長寿命化を図るために策定するものです。

（２）計画策定の目的

「公営住宅等長寿命化計画」は、平成 21 年度に改正された「公営住宅ストック総合活用計画」を拡充したものであり、これまでの対処療法型の維持管理計画から、長寿命化に資する予防保全型の維持管理への転換を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ることを目的としています。

このため、本計画は、上記に示すような我が国の町営住宅の管理方針の枠組みの変更を踏まえ、今後、計画的に管理していく町営住宅の管理戸数を定めるとともに、安全で快適な住まいを長期的に確保するため、建替えや改善などの活用手法を定め、長期的な維持管理を実現することを目的とします。

また、公営住宅制度等を活用した定住対策や高齢化等に配慮した管理運営についても方向性を定めることを目的とします。

※ライフサイクルコスト：予防保全的な維持管理及び計画的な修繕等の実施により長く使用し、コストの軽減化を図ること

2　計画の位置づけ・計画期間

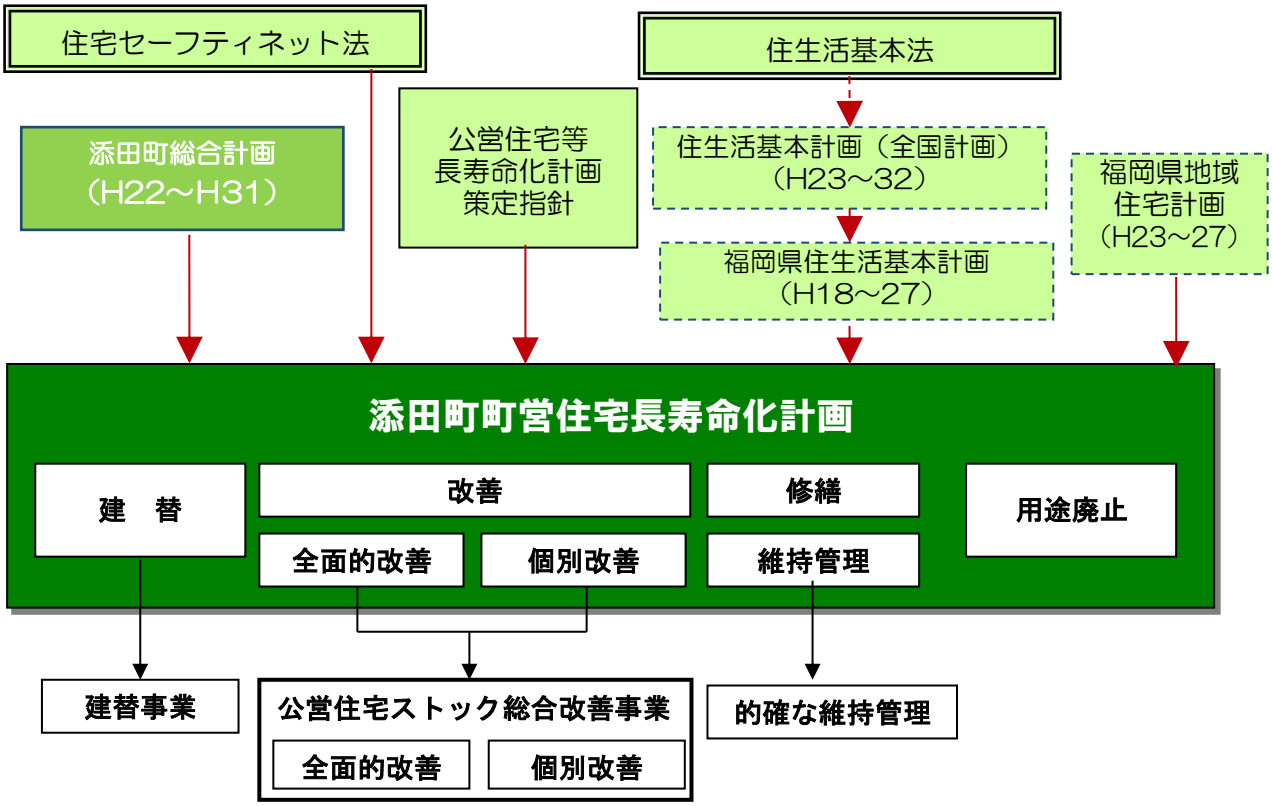
（1）計画の位置づけ

本計画は、「添田町総合計画（平成 22 年～平成 31 年）」との整合を図りながら、国土交通省住宅局が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を踏まえつつ、今後の町営住宅の活用（建替や改善等）や維持管理の方向性を定めるものです。

公営住宅は平成 19 年に施行された「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（略称　住宅セーフティネット法）」において、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が位置づけられています。

したがって、高齢者施策、障がい者施策、子育て施策等の福祉施策との連携も一層重要となるため、これらの関連計画との整合にも留意する必要があります。

計画の位置づけ



（2）計画期間

公営住宅等長寿命化計画は、その計画期間を 10 年以上とすることが条件となっていることから、本計画では計画期間を平成 26 年度～35 年度の 10 年間とし、概ね 5 年後に計画を見直すこととします。

計画の策定期間：平成 26 年度～35 年度
（概ね５年後に見直し予定）

※住宅セーフティネット：経済的な危機に陥っても最低限の安全を保障する社会的制度や対策の一環として、住宅に困窮する世帯に対する住宅施策

３　町営住宅の課題

町営住宅の課題については、前回の「添田町改良住宅等長寿命化計画（平成 22 年度策定）」の調査と今回の調査結果を踏まえると、次のような課題があげられます。

■老朽化している住宅への早急な対応

・平成 25 年時点で耐用年限を経過している住宅は 385 戸（40.8%）と 4 割を占め、10 年後の平成 35 年時点で耐用年限を経過する住宅は 508 戸（53.8%）と 5 割を超えることとなります。その耐用年限を経過する住宅の大半は木造及び簡平（準耐火）の住宅です。

・耐用年限を経過した住宅又は老朽化が著しい住宅については、建替や用途廃止など適切な活用手法を設定し、早急かつ計画的な対応をしていく必要があります。

■高齢者や障がい者などに対応した町営住宅の供給

・世帯主が 75 歳以上の入居者が 2 割近く（18.7%）あります。今後 10 年間で 75 歳以上となる 65 歳以上を含めると 4 割近く（38.9%）となり、町営住宅は高齢者が多く居住しています。

・高齢者・障がい者・妊産婦など（以下「高齢者など」）にやさしい町営住宅にしていくため、個別改善ではトイレの改善や手すりの設置など、高齢者などに配慮した改善を進めていく必要があります。また、一人住まいの高齢者などについては、見守りなど福祉担当課と連携し、安全・安心な町営住宅としていくことが望まれます。

■世帯人員と住宅規模とのミスマッチの是正

・専用床面積が概ね 60 ㎡以上の住宅で１～２人の少人数世帯が入居している世帯が、約 140 世帯（15.8%）あり、概ね 50 ㎡未満の狭い住宅に 5 人以上が入居している住宅が約 15 世帯あります。

・このような世帯人員と住宅規模が釣り合っていない状況を是正していくため、建替え計画においては型別供給を進めるとともに、多人数世帯を優先的に広い住宅へ移転させるような施策を検討する必要があります。

■居住性や快適性の向上

・入居者意向調査によると、住戸内において「内装（壁、床、建具など）」「便所」「浴室」等の改善が求められています。また、劣化状況については「結露が発生する」「カビがよく発生する」「壁紙や塗装がはがれている」等となっています

・町営住宅の入居者は、6 割強が「町営住宅に住み続けたい」と回答しており、今後とも、入居者が安全・快適に住み続けられるよう、建替えや改善によって居住性の向上を図っていく必要があります。

■定住人口確保のための町営住宅の供給

・住宅事情等の理由によって他市町へ転出することを防止し、本町の定住人口を維持していくためにも町営住宅を適切に供給していく必要があります。

■長寿命化改善によるライフサイクルコストの軽減化

・本町の町営住宅のうち、耐用年限まで時間を要する住宅については、できるだけ早い時期に長寿命化型の個別改善を進め、ライフサイクルコストの軽減化を図っていく必要があります。

■日常的な適切な維持管理

・町営住宅を適切にマネジメントしていくためには、住宅の団地別、住棟別　住戸別単位のデータ及び修繕履歴などの管理データを住棟・住戸単位で随時確認できるようにしておくことが大切です。

・この管理データをもとに町営住宅の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減化を図るためにも定期的に点検を行い、建物の老朽化を未然に防ぐような維持管理を徹底していく必要があります。

4　基本理念

町営住宅の目的は、住宅市場において自力では健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の確保が困難な住宅困窮者のために、低廉な家賃で賃貸することで住宅市場を補完し、住宅のセーフティネットを形成することにあります。

本町は、町営住宅の建替事業を実施してきているものの、耐用年限が経過した住宅が約 4 割、今後 10 年間で 5 割を超え、このままの状態で何も手を打たなければ、町営住宅の入居対象者の約半数が安心かつ快適に居住することができなくなります。

したがって、著しく老朽化が進んでいる住宅や劣化が進んでいる住宅を整備（建替、改善、用途廃止等）し、適正・効率的に管理することで、町民誰もが快適に暮らせる町営住宅の整備を目指します。

本計画で目指す基本理念は、「添田町改良住宅等長寿命化計画」の基本理念を踏襲し、以下のとおり設定します。

誰もが、いつまでも安全に安心して暮らせる添田町営住宅

5　目標

基本理念を踏まえ、町営住宅の整備における基本目標を設定します。

目標１

快適な居住性の確保

目標２

安心して暮らせる居住環境の確保

目標３

適正・効率的に管理された町営住宅

６　町営住宅の整備方針

（１）長寿命化計画に関する整備方針

添田町町営住宅長寿命化計画の基本理念及び整備課題を踏まえ、今後、10 年間で進める整備方針を定めます。

●定住人口確保に寄与する良好な居住性・快適性の確保

・将来的に人口、世帯数の減少が予測されている本町において、定住人口の維持は大きな命題です。
・特に町営住宅に住む若い世帯が、住宅の使い勝手や老朽化によって町外へ移転することがないよう、町営住宅においても、老朽化した住宅の建替えや居住性を良くするような改善を進め、定住人口の維持に寄与する町営住宅の供給を実施していきます。

●長寿命化改善による事業量の平準化

・本町の町営住宅ストックのうち簡易耐火構造二階建て及び耐火構造の住宅は、464 戸（49.1%）と半数近くを占めています。
・これらの住宅のうち個別改善事業の補助対象となる住宅（平成 26 年時点で標準管理期間が 10 年以上ある住宅）は、426 戸あります。これらの住宅で未だ外壁や屋根等の個別改善を実施していない住宅については、できるだけ長く使用できるよう長寿命化型の個別改善を進め、年度毎の事業量の平準化に努めます。

●世帯人員と住宅規模とのミスマッチの是正のための型別供給等

・本町の町営住宅では、50 ㎡未満の狭い住宅に 5 人以上の多人数世帯が約 15 世帯居住している一方で、60 ㎡以上の広い住宅に 1 ～2 人の少人数世帯が約 140 世帯（約 16%）居住しています。
・このように世帯人員と住宅規模とのミスマッチを是正していくため、建替え時には 2DK や 3DK など型別供給を進めます。また、狭い住宅に多人数世帯が居住し、最低居住水準を満たしていない住宅については、住宅規模の広い町営住宅への入居を促すよう、移転を検討します。

●高齢化に対応した個別改善

・町営住宅の世帯主で「75 歳以上」が 161 世帯（約 19%）と約 2 割を占め、平成 25 年度からの 10 年間で 75 歳以上となる人を含めると 335 世帯（約 39%）と 4 割近くを占めます。
・これらの高齢者は、バリアフリーに配慮されていない古い住宅に居住している割合が高いと推測されます。したがって、建替えや個別改善においては、浴室の改善、トイレの改善や手すり等の設置、共用階段への手すり設置など、高齢化に向けた改善を計画的に実施していきます。

●管理データの整備と日常的な維持管理の徹底

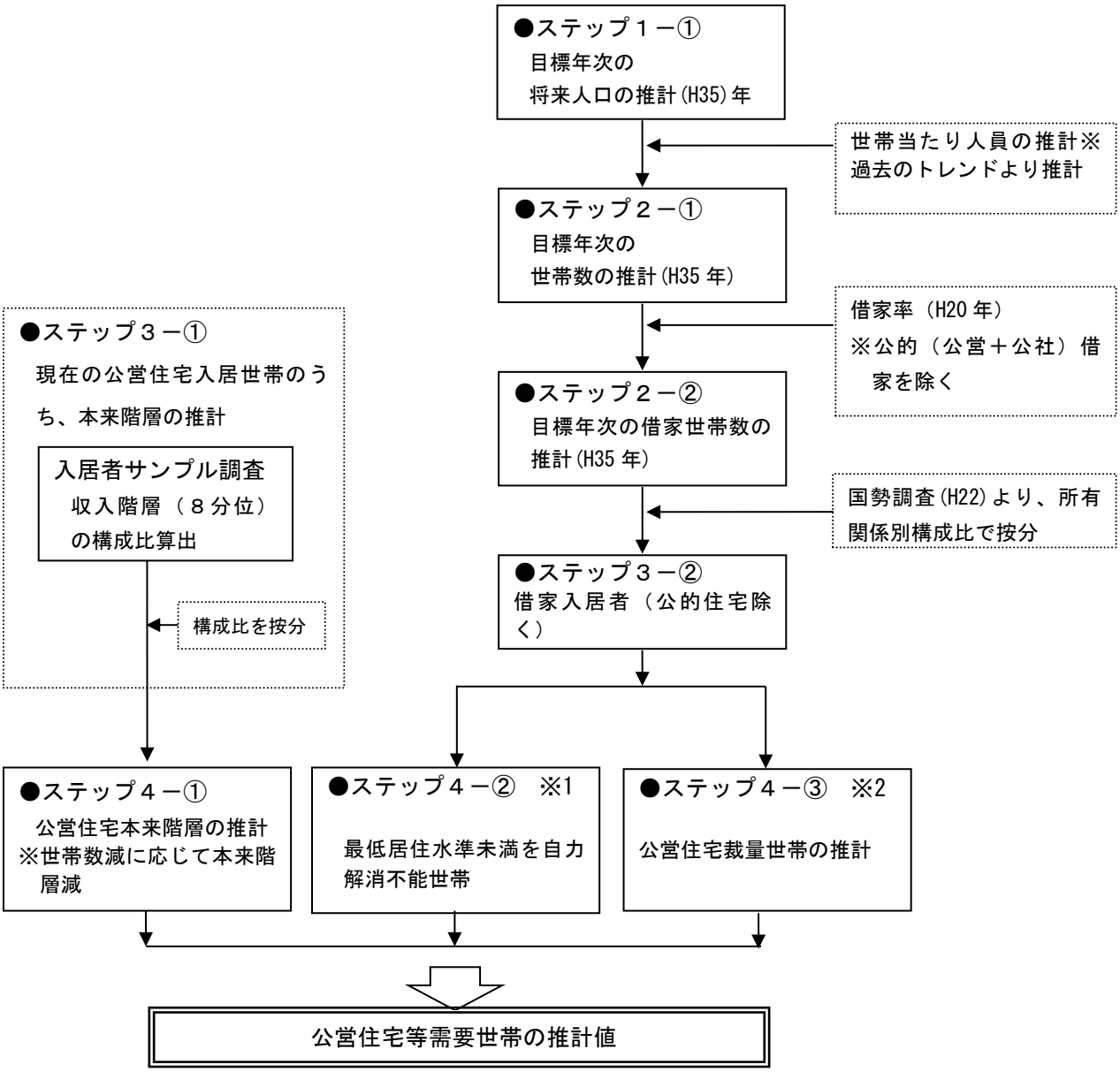
・町営住宅ストックを適切に管理していくためには、町営住宅の管理状況（団地別、住棟別、住宅別）が判別できる管理データを整理し、日常的に管理していくことが大切です。
・できるだけ現在の町営住宅を長く維持していくために、管理データをもとに定期的な点検を行い、建物の老朽化を防ぐ手当を事前に実施していくような体制づくりを進めます。

7　目標管理戸数

（１）公営住宅の需要推計の考え方

公営住宅（県営＋町営）の需要推計は、下図に示すように国土交通省のマニュアルに沿って推計します。町営住宅の目標管理戸数は、この推計値を踏まえ、一定の空き家数の確保や県営住宅の役割を加味したところで算出します。

【公営住宅需要量推計フロー】



※1：平成 20 年の住宅土地統計調査（福岡県）で得られた借家世帯の最低居住水準未満世帯の割合をステップ３－②の算出数値に乗じる

※2：対象となる高齢者世帯（世帯主が 60 歳以上の世帯比率×単身と夫婦世帯比率）と子育て世帯（世帯主が 25～34 歳の世帯比率×夫婦世帯比率）で民営借家に住み、年収が 250～300 万円未満世帯の比率をステップ３－②の算出数値に乗じる

（２）公営住宅需要推計のまとめ

	考え方	①国立社会保障 人口問題研究所 ベース	②添田町総合計画の 平成 31 年度目標 人口をベース
ステップ１-① 平成 35 年度の人口	１）将来人口の設定を参照	8,805 人	9,636 人
ステップ２-① 平成 35 年度の世帯数	過去の人口・世帯数の推移から世帯当たり人員を推計し（※1）、将来人口に乗じて算出	3,896 世帯	4,264 世帯
ステップ２-② 平成 35 年度の借家世帯数	ステップ２-①で求めた将来世帯数に現在の借家比率（※2）を乗じて算出	257 世帯	281 世帯
ステップ３-①・４-① 現在の本来階層の推計	町資料より現在の本来階層を推計	**727 世帯**	**772 世帯**
ステップ３-② 借家入居者の収入分位別世帯数	ステップ２-②で求めた将来世帯数借家世帯に年間収入階級比率を按分して、将来の本来階層・裁量階層世帯を算出（※3）	将来の本来階層 101 世帯	将来の本来階層 110 世帯
		将来の裁量階層 24 世帯	将来の裁量階層 27 世帯
ステップ４-② 最低居住水準未満を自力解消不能世帯	上記で求めた将来の本来階層世帯に最低居住水準未満率（※4）を乗じて算出	**16 世帯**	**18 世帯**
ステップ４-③ 公営住宅裁量世帯の推計	ステップ３-②で求めた将来の裁量階層世帯をもとに算出（※5）	**1 世帯**	**1 世帯**

平成 35 年度 公営住宅の需要量	ステップ 3-①、4-①、 4-②、4-③の結果を合計	744 世帯	791 世帯

※1 世帯当たり人員の推計結果は 2.26 人
※2 平成 22 年国勢調査より 6.6%。この比率が変化しないと仮定
※3 平成 20 年住宅・土地統計調査（福岡県）より、公的住宅を除いた借家世帯の年間収入階級の構成比を使用。本来階層を 250 万円未満（39.3%）、裁量階層を 250～300 万円未満（9.5%）として算出
※4 平成 20 年住宅・土地統計調査（福岡県）より 16.0%
※5 平成 20 年住宅・土地統計調査（福岡県）に掲載されている以下の比率を乗じて算出
　ア　民営借家に居住する世帯主が 60 歳以上世帯の比率
　イ　世帯主の年齢が 60 歳以上の民営借家居住世帯のうち、「単独」「夫婦のみ」「夫婦と親」世帯の合計比率
　ウ　民営借家に居住する世帯主が 25～34 歳世帯の比率
　エ　世帯主の年齢が 25～34 歳の民営借家居住世帯のうち、「夫婦のみ」世帯の合計比率
　オ　最低居住水準未満世帯比

（３）公営住宅の目標戸数の設定

公営住宅の需要推計値は、本町の将来目標人口 10,000 人を前提に、下記のような条件を加味し目標戸数を設定します。

１）公営住宅（県営＋町営）の目標戸数

〇収入超過世帯の配慮

・計画期間内に全ての収入超過世帯の退去は困難と考えられ、概ね約半数の 50 世帯（収入超過者：公営住宅入居者の 113 世帯の半数程度を想定）の退去を想定します。

〇一定の空き家の確保

・今後の建替事業を円滑に進めるため、また災害時のための住宅として移転用の政策空き家を一定量（現況戸数の 2%程度：20 戸）確保します。

〇調整後の公営住宅の必要戸数：791 世帯＋50 世帯＋20 世帯＝861 世帯

平成 35 年：公営住宅の目標管理戸数：861 戸

２）町営住宅の目標戸数の設定

・添田町内には 87 戸（峰地住宅）の県営住宅があり、この住戸数は町内の公営住宅の需要量の受け皿となります。

・しかし、県営住宅の年間募集戸数の割合（他地域の事例）は約 4%であることから、10 年間の募集戸数の半分を町営住宅の受け皿と想定すると、18 戸〔(87×0.04=3.5 戸）×10 年間×0.5）となります

・この県営住宅を考慮した数値が町営住宅の管理戸数となります。

〇調整後の町営住宅の必要戸数　　861 世帯－18 世帯＝843 世帯　→　840 戸

平成 35 年：町営住宅の目標管理戸数：840 戸
（現況戸数 944 戸に対して 104 戸の減）

８　長寿命化を検討する手法の設定と流れ

（１）ストック活用で検討する手法

今後の町営住宅ストックの活用方針を検討するにあたっては、以下のような手法で行います。当該手法に基づき、1次判定から3次判定のもとに活用方針を決定します。

①従前敷地内で町営住宅を再生する手法

【建替】

・既設の町営住宅を除却して、その土地の全部又は一部の区域に新たに町営住宅を新設するもの（なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に建設するいわゆる非現地建替を含む）。

【全面的改善】

・以下の事項を全て含み、躯体を残して全面的またはそれに準ずる改善を行うもの。

イ　住戸改善（居住性向上型、福祉対応型）
ロ　共用部分改善（福祉対応型、安全性確保型）
ハ　屋外・外構部分（福祉対応型）

【個別改善】

・町営住宅の質の向上のために改善を行うもの。

イ　規模増改善（増築、2戸1改善等）
ロ　住戸改善（居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型）
ハ　共用部分改善（居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型）
ニ　屋外・外構改善（居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型）

〇改善のタイプ

◇居住性向上型：居住性を向上させるための設備等の改善
・住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修（給湯方式の変更等）
◇福祉対応型：高齢者又は障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善
・住戸内部の段差解消、手摺りの設置、浴室・便所の高齢者対応、共用廊下・階段の高齢者対応、中層共同住宅へのエレベーターの設置、団地内通路の段差解消等
◇安全性確保型：安全性能を確保するための設備等の改善
・2方向避難の確保、台所壁の不燃化、耐震改修、外壁の防災安全改修、屋外消火栓の設置等
◇長寿命化型：劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化を目的とした設備等の改善

【維持管理】（計画修繕／維持管理）

・町営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な改善）、計画修繕（修繕周期に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等。

②従前敷地の管理主体や形態が変わるもの

【用途廃止】

・耐用年数の1/2を経過した後、現地で敷地を町営住宅として引き続いて管理することが不適当と認められる場合、用途廃止を行い、他用途への転換を図ります。また地域住民等の要望があった場合には、払い下げも検討します。

・事業の実施にあたっては、従前居住者の居住確保に配慮します。

・なお、建替及び改善を行った場合の標準管理期間は以下のとおりです。

表 4-1　活用手法と標準管理期間

手　法		標準管理期間
建　替	耐火構造	35～70年
	準耐火構造	22.5～45年
	木造	15～30年
全面的改善（耐火構造、準耐火構造）		概ね30年以上
個別改善（耐火構造、準耐火構造、木造※）		概ね10年以上

※木造の個別改善事業としての基幹事業は平成 2 年以前に補助事業として整備されたものが条件となるので、主要構造部を扱うような工事は対象外、提案事業として改善は可能

（２）団地別・住棟別活用手法選定の流れ

【1次判定】（住棟及び団地単位の基礎的判断）

住棟及び団地単位の1次判定として、次の視点から建替、用途廃止、及び維持管理の対象候補と、継続判定とする住棟を判定します。

●住棟の耐用年数
●住棟の位置する団地に対する需要
●法規制及び位置条件等による高度利用の必要性及び可能性

【2次判定】（住棟単位の技術的判断）

1次判定の結果、継続判定とした住棟（建替、用途廃止、維持管理の対象団地として判定されなかった住棟）を対象に、次の視点による判定を行い、適用手法の候補を判定します。

●躯体の安全性
●避難の安全性
●居住性
●外観（外壁・屋根）状況
●付帯・共用施設の状況

【長寿命化型改善の判定】

1次判定、2次判定において維持管理、個別改善とした住棟を対象に次の項目のもとに長寿命化型改善の必要性を検討します。

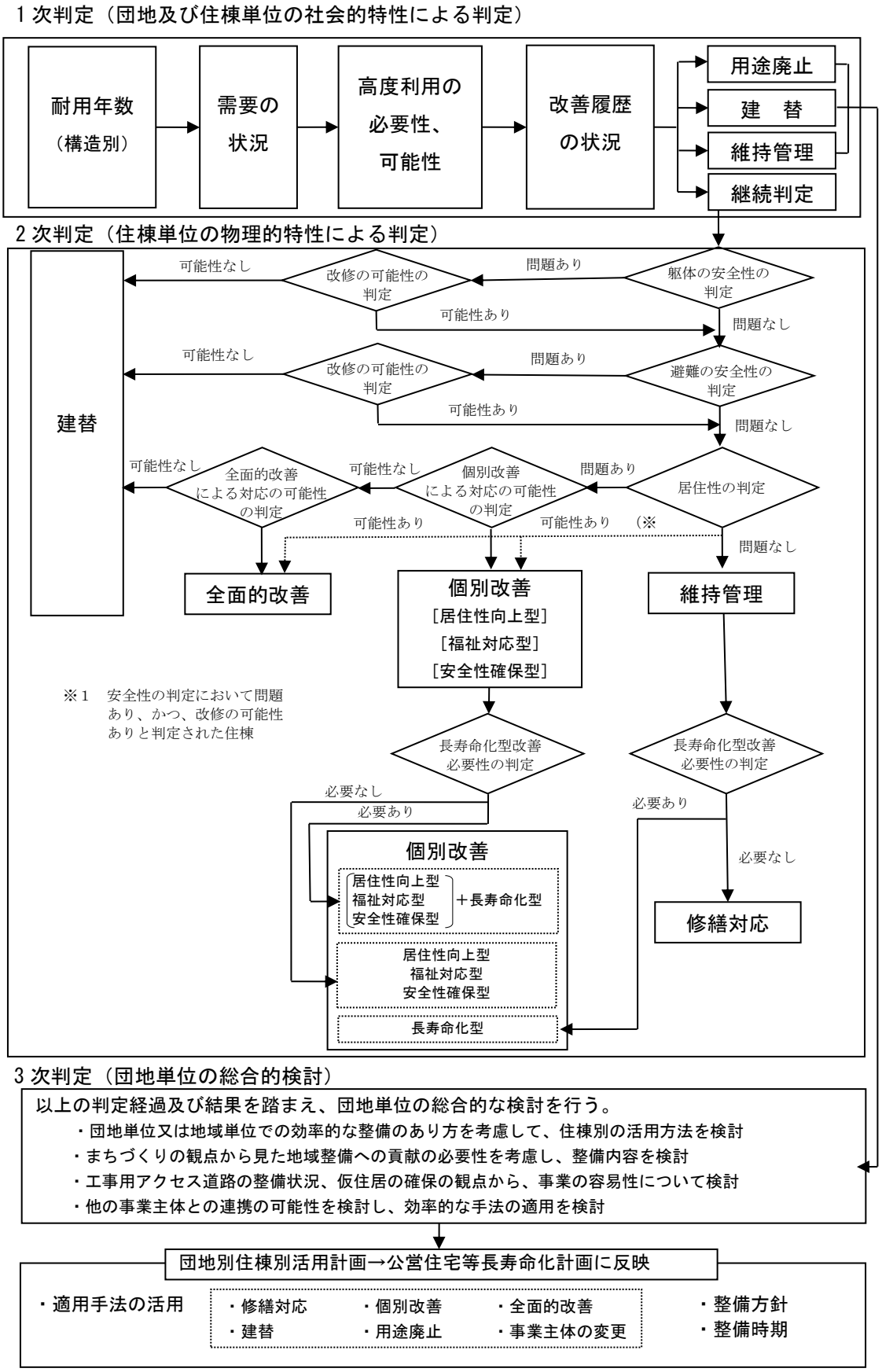
●耐久性、維持管理の容易性等の向上の必要性
●予防保全的な改善の必要性
●他の修繕、改善工事と合わせた効率性

【3次判定】（団地単位の政策的判断）

1次及び2次判定の結果を踏まえ、次の視点による団地単位又は団地の一部を対象に総合判断を行い、住棟別の活用手法の候補を絞り込みます。なお、複合的手法の選定も可とします。

●団地単位での住棟相互の連携の可能性
●まちづくりの観点からみた地域整備への貢献
●地域単位での団地相互の連携の可能性
●周辺道路の整備状況
●事業期間
●事業効果

図 4-1　判定フロー


1 次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）
耐用年数（構造別）
需要の状況
高度利用の必要性、可能性
改善履歴の状況
用途廃止
建　替
維持管理
継続判定
2 次判定（住棟単位の物理的特性による判定）
躯体の安全性の判定
問題あり
改修の可能性の判定
可能性なし
可能性あり
問題なし
避難の安全性の判定
問題あり
改修の可能性の判定
可能性なし
可能性あり
問題なし
居住性の判定
問題あり
個別改善による対応の可能性の判定
可能性なし
全面的改善による対応の可能性の判定
可能性なし
可能性あり
可能性あり
（※
問題なし
建替
全面的改善
個別改善
［居住性向上型］
［福祉対応型］
［安全性確保型］
維持管理
※1　安全性の判定において問題あり、かつ、改修の可能性ありと判定された住棟
長寿命化型改善必要性の判定
長寿命化型改善必要性の判定
必要なし
必要あり
必要あり
必要なし
個別改善
居住性向上型
福祉対応型
安全性確保型
＋長寿命化型
居住性向上型
福祉対応型
安全性確保型
長寿命化型
修繕対応
3 次判定（団地単位の総合的検討）
以上の判定経過及び結果を踏まえ、団地単位の総合的な検討を行う。
・団地単位又は地域単位での効率的な整備のあり方を考慮して、住棟別の活用方法を検討
・まちづくりの観点から見た地域整備への貢献の必要性を考慮し、整備内容を検討
・工事用アクセス道路の整備状況、仮住居の確保の観点から、事業の容易性について検討
・他の事業主体との連携の可能性を検討し、効率的な手法の適用を検討
団地別住棟別活用計画→公営住宅等長寿命化計画に反映
・適用手法の活用
・修繕対応
・個別改善
・全面的改善
・建替
・用途廃止
・事業主体の変更
・整備方針
・整備時期

9　町営住宅の判定結果

■添田町町営住宅 判定結果

	団地名	種別	住棟	構造	建設年度	経過年数	2次判定	3次判定	管理戸数	2次判定から変更の理由	前回の計画の判定	備考
1	朝日ヶ丘団地	公営	全住棟	木造 簡平	S40～53	36～49	用途廃止	建替	194	・敷地面積約5haとまとまった用地であり、中心部に比較的近い。 ・定住促進のモデル団地とすること等も検討し、全体建替とする	建替Ⅱ	
2	長平団地	公営	全住棟	木造 簡平	S42～47	42～47	用途廃止	建替	28	・前回計画でも10年以内での建替えとして位置づけらていた	建替Ⅱ	
3	豊川団地	公営	NO1～10	木造	S45～46	43～44	建替	建替	10		建替Ⅱ	
			NO11～29	簡平	S47～48	41～42	建替	建替	19		建替Ⅱ	
			NO30～37	簡平	S52	37	建替	維持管理	8	・計画期間内での建替事業は遂行できないので、当面は維持管理とする	建替Ⅱ	・NO38～41用途廃止済
			NO42～61	簡平	S53	36	建替	維持管理	20		建替Ⅱ	
			NO38～41	木二	H21	5	維持管理	維持管理	4		維持管理	
4	畑井団地	公営	NO1～5	木造	S44～46	43～45	用途廃止	維持管理	5	・将来的には建替であるが、計画期間10年間のうちは維持管理とする	建替Ⅱ	
			NO6～12	簡平	S49～52	37～40	用途廃止	維持管理	7			
			NO1～12	耐二	H6	20	維持管理	維持管理	12		維持管理	
5	朝日団地	公営	NO1～11	簡平	S48～49	40～41	用途廃止	維持管理	11	・将来的には建替であるが、計画期間10年間のうちは維持管理とする	建替Ⅱ	
			NO12～23	簡平	S59～60	29～30	用途廃止	維持管理	12		建替Ⅱ	
6	鳥迫団地	公営	NO1～10	簡平	S49～50	39～40	用途廃止	維持管理	10	同上	建替Ⅱ	
7	千代町団地	公営	NO1～18	中耐	S50	39	個別改善	維持管理	18	・外壁・屋根改修済	維持管理	・H22～23年度で外壁・屋根改修済み
			NO19～30	簡平	S50	39	用途廃止	用途廃止	12		建替Ⅱ	
			NO31～66	中耐	S51	38	個別改善	維持管理	36	・外壁・屋根改修済	維持管理	・H22～23年度で外壁・屋根改修済み
8	庄団地	公営	NO1～36	中耐	S53	36	個別改善	個別改善 （長寿命化）	36	・屋根改修未	個別改善 （長寿命化型）	・H24年度外壁改修済み
			NO37～44	簡平	S53	36	建替	用途廃止	8	・8戸のみの建替は、費用対効果からみて効率悪い	建替Ⅱ	
			NO45～56	中耐	S54	35	個別改善	個別改善 （長寿命化）	12	・屋根改修未	個別改善 （長寿命化型）	・H24年度外壁改修済み
9	鏡町団地	公営	NO1～12	中耐	S54	35	個別改善	維持管理	12	・外壁・屋根改修済	建替Ⅱ	
			NO13～17	簡平	S54	35	用途廃止	維持管理	5	・将来的には個別改善であるが、計画期間10年間のうちは維持管理とする	個別改善 （長寿命化型）	
10	中鶴団地	公営	NO1～5	木造	S55	34	用途廃止	維持管理	5	・将来的には建替であるが、計画期間10年間のうちは維持管理とする	建替Ⅱ	
			NO6～23	中耐	S56	33	個別改善	個別改善 （長寿命化）	18		個別改善 （長寿命化型）	
11	峰地団地	公営	NO1～12	簡平	S55～56	33～34	用途廃止	用途廃止	12		建替Ⅱ	
12	夢の里団地	公営	NO1～24	中耐	H5	21	維持管理	維持管理	24		維持管理	
13	扇団地	公営	NO1～6	木造	H5	21	維持管理	維持管理	6		維持管理	
14	彦の里団地	公営	NO1～6	木造	H10	16	維持管理	維持管理	6		維持管理	
15	岩瀬団地	公営	NO1～4	耐二	S55	34	個別改善	維持管理	4	・外壁・屋根改修済	個別改善 （長寿命化型）	・H25年度外壁・屋根改修
16	峰地団地	改良	NO1～35	簡二	S46～47	42～43	建替	維持管理	23	・H25年度に建替完了		・H26年度以降建替え団地へ移転入居
17	峰地団地 （建替）	改良	NO1～10	耐二	H20	6	維持管理	維持管理	10		建替Ⅰ	・建替え事業実施完了
			NO11～25	中耐	H23	3	維持管理	維持管理	15			
18	幸地町団地	改良	NO1～32	簡二	S47	42	建替	建替	32		建替Ⅰ	・次期建替実施予定団地
			NO33～38	簡二	S48	41	建替	建替	6			
			NO52～57	簡二	S48	41	建替	建替	6			

	団地名	種別	住棟	構造	建設年度	経過年数	2次判定	3次判定	管理戸数	2次判定から変更の理由	前回の計画の判定	備考
19	幸地町団地（建替）	改良	NO1～15	中耐	H24	2	維持管理	維持管理	15			
20	不動団地	改良	NO1～38	簡二	S49～50	39～40	個別改善	個別改善（単費）	38	・計画期間内で標準管理期間10年未満となるため、単費改善となる	建替Ⅱ	
			NO39～54	簡二	S57	32	個別改善	個別改善（長寿命化型）	16		個別改善（長寿命化型）	
21	真木団地	改良	NO1～30	簡平	S51	38	建替	維持管理	30	・将来的には建替であるが、計画期間10年間のうちは維持管理とする	建替Ⅱ	
			NO31～72	耐二	S51	38	個別改善	個別改善（長寿命化型）	42		維持管理	
			店舗	簡平	S52	37	建替	維持管理	1	・将来的には建替であるが、計画期間10年間のうちは維持管理とする	建替Ⅱ	
			NO73～118	耐二	S52	37	個別改善	個別改善（長寿命化型）	46		維持管理	
			NO119～154	中耐	S53	36	個別改善	個別改善（長寿命化型）	36		維持管理	
22	中鶴団地	改良	NO1～16	中耐	S52	37	個別改善	個別改善（長寿命化型）	16		個別改善（長寿命化型）	
23	栄内町団地	改良	NO1～18	中耐	S53	36	個別改善	個別改善（長寿命化型）	18		個別改善（長寿命化型）	
			NO19～30	耐二	S53	36	個別改善	個別改善（長寿命化型）	12		個別改善（長寿命化型）	
24	豊川団地	改良	NO1～28	簡二	S55	34	個別改善	個別改善（福祉対応＋居住性向上）	28		個別改善（長寿命化型）	・H24～26年外壁改修中
	計		用途廃止						32		0	
			建替						295		526	H26年建替予定の峰地団地分23戸を含む
			個別改善						318		165	
			維持管理						299		245	H24年建設分含む
			計						944		936	

１０　長寿命化に関する基本方針

（１）ストックの状況の把握と長寿命化に必要な維持管理の方針

町営住宅の性能を耐用年数まで適正に維持するために、日常的な保守点検に基づく補修はもちろんのこと、長期的な視点に立った計画的な修繕を実施し、住宅の長寿命化に努めます。

〇ストックの状況の把握

・添田町が管理する町営住宅（944 戸）について、建設時からの整備データ及び修繕履歴等の管理データを住棟単位で整理します。

・修繕、工事履歴のデータベース化に努め、誰もが随時に履歴を確認できる仕組みを構築します。

〇日常的な維持管理

（計画修繕）

・町営住宅としての基本性能の維持、回復を行うために計画的に修繕を行います。主として外壁改修、屋外防水等の修繕を行います。

（日常的な保守点検）

・法令などに基づき建築物、建築設備をはじめ、エレベーターや消防設備等についての定期的な点検を行います。

（経常的な修繕）

・居住者の日常生活の支障がないように配水管、ガス管、及び電気設備等の取替えを行います。

（空き家修繕）

・入居者が移転した際に、壁、天井の塗り替え、必要な室内の修繕をまとめて行います。

（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

町営住宅の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るため、具体的には次のような基本方針を踏まえ、実施します。

〇改善周期に沿った予防保全的な修繕計画

・対処療法的な維持管理を改め、耐久性を増す材料等への変換、操作性や快適性、安全性の向上、設備機器のメンテナンス性の確保を行い、町営住宅の長寿命化を図ります。

※LCC：ライフサイクルコスト。建設時点から次の建替えまでに要する建替費、改善費、修繕費の合計額

１１　効果計測の考え方と試算手法

計画期間内に長寿命化改善事業を実施する公営住宅等については、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果を算出します。

その効果試算の考え方は、イメージ図（耐用年数 70 年の耐火構造をモデル）に示しているように、長寿命化改善事業を実施せず、35 年～50 年で建替える場合と計画期間内で長寿命化改善事業を実施し、70 年間使用する場合の年・戸当たりの費用の差を算出することで効果を計測します。

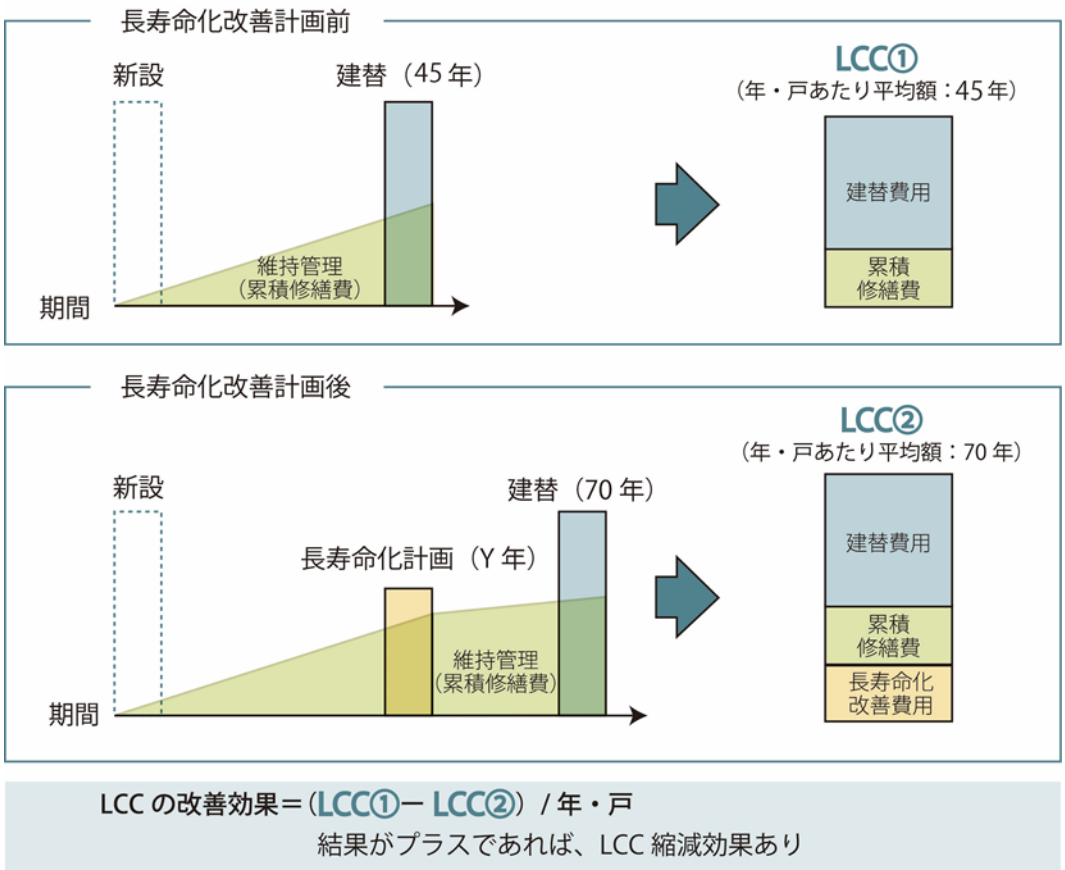
※ライフサイクルコスト（LCC）：建設時点から次の建替えまでに要する建替費、改善費、修繕費の合計額

①戸当たりの LCC 改善効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後）

②LCC（計画前）＝（累積修繕費＋建替費）／35 年～50 年・戸

③LCC（計画後）＝（累積修繕費＋長寿命化改善費＋建替費）／70 年・戸

図 7-1　試算イメージ



■　委員会設置要綱

添田町町営住宅長寿命化計画策定委員会設置要綱

（目的）

第１条　添田町における町営住宅のストック活用を適正に行うため策定した添田町改良住宅等長寿命化計画（平成２３年３月）の内容を見直すに当たり、行政各分野の幅広い意見を反映し、業務の適正化を図るため、「添田町町営住宅長寿命化計画策定委員会」（以下「委員会」という。）を設置する。

（組織）

第２条　委員会は、別表の委員をもって構成する。

２　委員会には、委員長を置き、委員長には添田町副町長を充てる。
なお、副町長の不在の場合は、委員のなかから互選することとする。

（検討事項）

第３条　委員会は、次の各号に掲げる事項等について検討を行うものとする。

（１）町営住宅の需要と役割に関すること。

（２）基本目標の設定に関すること。

（３）長寿命化計画の策定に関すること。

（４）その他計画策定に関して委員長が必要と認める事項

（会議）

第４条　委員会の会議は、委員長が必要と認める時に開催し、委員長が議長となる。

（委員以外の出席）

第５条　委員会は、委員長の指示により委員以外の職員等の出席を求め、意見、報告及び説明等を受けることができる。

（事務局）

第６条　委員会の事務局は、住環境整備課に置く。

（その他の事項）

第７条　この要綱に定めるもののほか、委員会の運営についての必要な事項は委員長が委員会に諮って定める。

付則　この要綱は、平成２５年１１月１２日より施行する。

■委員会メンバー

委　員　長	添田長副町長	廣瀬　喜一
委　　員	添田町総務課長	山之内　亮司
〃	〃　企画財政課長	宮崎　一夫
〃	〃　建設課長	満倉　　誓
〃	〃　保健福祉環境課長	木戸　衛一郎
〃	〃　水道課長	倉田　主税
	〃　教務課長	今中　裕二
オブザーバー	福岡県建築都市部住宅計画課住宅指導係長	渡辺　　深
〃	〃　住宅指導係　技師	駄田井智永子

【事務局：添田町住環境整備課】

課　　長　　宮崎　一雄
住宅係長　　安藤　啓一
建築整備係長　　成瀬　　剛
主　　事　　金子　　強
主　　事　　竹村　幸司