
平成28年度
村単 公営住宅等長寿命化計画策定業務
報告書（概要版）

平成29年3月

筑 北 村
株式会社 大輝

1 計画の目的と位置づけ・計画期間

1) 計画策定の背景と目的

(1) 背景

筑北村では、平成 28 年 6 月 1 日現在、公営住宅等として 15 団地、51 棟、103 戸の及び教員住宅として 14 住宅、23 棟、30 戸を管理していますが、昭和 40 年代から昭和 50 年代に建設された住宅は、耐用年数を経過し、老朽化が進んでいます。そのため、中長期的な維持管理計画を定める「公営住宅等長寿命化計画」の策定が急務となっています。

(2) 目的

地域の住宅需要に対応した公営住宅等の活用方針を設定するとともに、点検、予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業等の計画的実施に向けた、公営住宅等長寿命化計画の策定を目的とします。

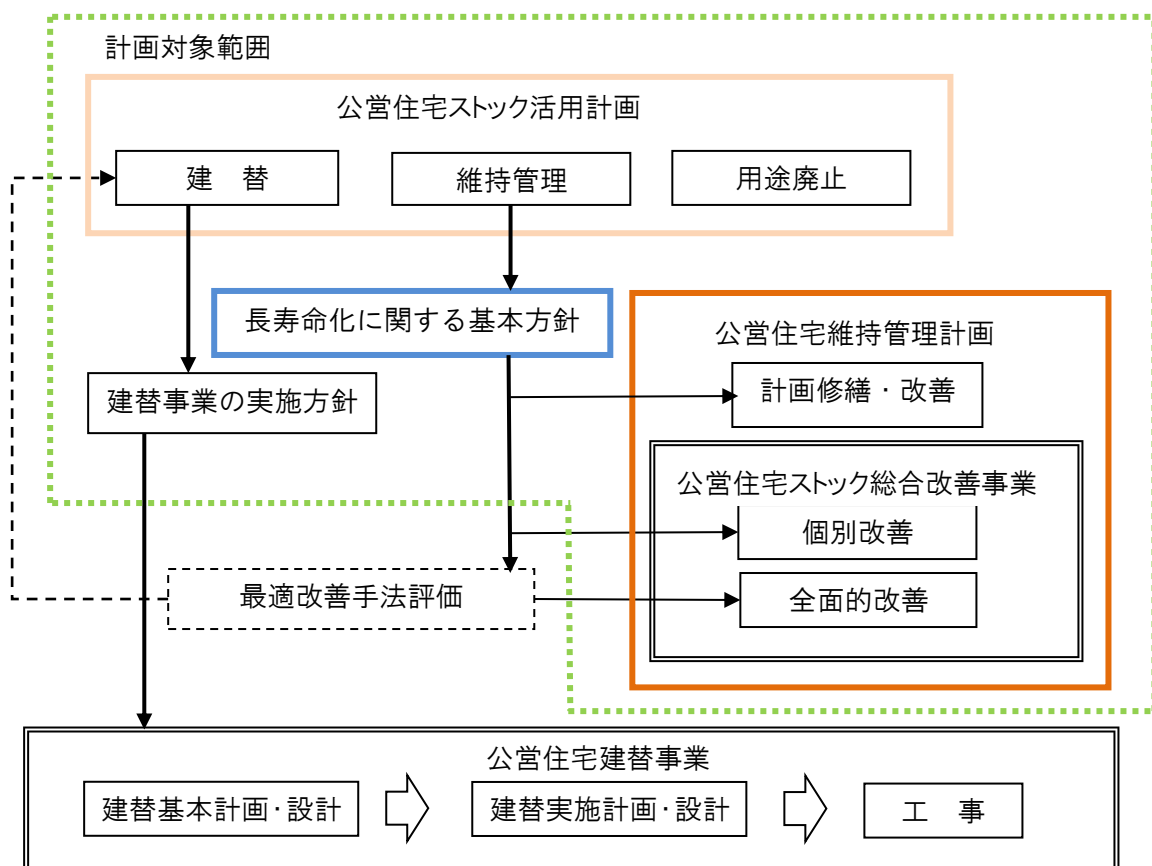
2) 計画の位置づけ

本計画は、公営住宅等、教員住宅のストックを総合的に活用するための方針及び公営住宅等、教員住宅の長寿命化を図るための整備・改善等の方針を示すものです。教員住宅も長寿命化方針に準じた内容の検討を行いました。

3) 計画期間（目標年次）

本計画の計画期間は、管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して一定程度の計画期間を確保する必要があることから、平成 29 年度(2017 年度)から平成 38 年度(2026 年度)までの 10 年間を計画期間とします。なお、今後の社会経済情勢の変化及び事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年ごとに定期的に見直し等を行います。

■計画の位置づけ



2 公営住宅等ストックの現状

1) 公営住宅等

公営住宅等は、公営住宅、特定公共賃貸住宅、定住促進住宅、村営の 4 種別に分類され、15 団地、51 棟、103 戸あります。

■公営住宅等の概要

団地名	種別	敷地面積 (㎡)	棟数	戸数	建設年度	構造階数
丸山団地	公営	1,745.42	4	8	S63～H1	木造・2 階
八木団地	公営	590.49	1	2	H5	木造・2 階
秋葉団地	特公	808.90	2	2	H10	木造・2 階
秋葉東団地	公営	282.81	1	2	H3	木造・2 階
西条駅前団地	公営	877.00	4	8	H3	木造・2 階
中通団地	村営	548.07	1	2	H4	木造・2 階
天神山団地	公営	323.29	1	2	H3	木造・2 階
昭和町団地	定促	1,116.00	2	2	H25	木造・2 階
上原団地	村営	—	2	2	H3	木造・2 階
夢パレット坂北	定促	3,727.00	3	30	H15～H17	RC・3 階
六工団地	公営	612.24	2	4	H2	木造・2 階
宇洞坂団地	公営	554.00	1	6	S46	ブロック造 ・平屋
山秋団地	公営	1,475.34	2	4	S51～S54	木造・平屋
杉ノ越団地	特公	3,747.94	11	11	H5～H13	木造・2 階
杉ノ越団地	公営	5,003.14	14	18	S61～H4	木造・平屋(10) 木造・2 階(4)
合計			51	103		

※種別

公営：公営住宅。公営住宅法に基づいて建設された賃貸住宅

特公：特定公共賃貸住宅。特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づいて建設された賃貸住宅

定促：定住促進住宅。中堅所得者の村内定住を促進するための賃貸住宅

村営：村が村営に建設した賃貸住宅

2) 教員住宅

教員住宅は、14 住宅、23 棟、30 戸あります。

■教員住宅の概要

住宅名	敷地面積 (㎡)	棟数	戸数	建設年度	構造階数
秋葉教員住宅	348.09	1	2	H5	木造平屋
保育園前教員住宅	657.00	2	4	H6～H7	木造平屋
丸山教員住宅	1745.42	2	4	S63	木造平屋
中学校長住宅	19,711.00	1	1	H1	木造平屋
七つ松教員住宅	1,218.00	1	1	H7	木造平屋
北山教員住宅	376.08 424.92	3	3	H5～H11	木造平屋
薬師堂教員住宅	361.18	1	1	H11	木造平屋
薬師堂教員住宅	495.33	1	2	S57	木造平屋
薬師堂校長住宅	263.66	1	1	S55	木造平屋
北沢教員住宅	303.27	1	2	S63	木造平屋
山秋校長住宅	—	1	1	S48	木造平屋
杉崎教員住宅	679.69	2	2	H8	木造平屋
杉ノ越教員住宅	337.47	4	4	S63	木造平屋
杉ノ越教員住宅	741.00	2	2	S63	木造平屋
合計		23	30		

3) 住棟別管理状況

(1) 住戸規模別状況

① 公営住宅等

住戸規模別でみると、70 ㎡以上が最も多く 56 戸(54.4%)、次いで 60～70 ㎡未満が 29 戸(28.1%)と 60 ㎡以上の割合は、82.5%に達し過半数を占めています。

一方、40 ㎡未満も 6 戸あります。

	40 ㎡未満	40～50 ㎡未満	50～60 ㎡未満	60～70 ㎡未満	70 ㎡以上
公営	6	4	8	24	44
特公	0	0	0	5	6
定促	0	0	0	0	2
村営	0	0	0	0	4
合計	6	4	8	29	56
割合 (%)	5.8	3.9	7.8	28.1	54.4

② 教員住宅

教員住戸の規模別でみると、40 ㎡未満が最も多く 11 戸(36.7%)、次いで 60～70 ㎡未満(33.3%)、70 ㎡以上(23.3%)となっています。

	40 ㎡未満	40～50 ㎡未満	50～60 ㎡未満	60～70 ㎡未満	70 ㎡以上
合計	11	2	0	10	7
割合 (%)	36.7	6.7	0	33.3	23.3

(2) 耐用年数経過状況

① 公営住宅等

耐用年数は、公営住宅施行令の公営住宅等の処分の耐用年限により、経過状況をみると、耐用年数を経過している住宅は、公営の山秋団地のみで住棟が 2 棟(3.9%)、住戸が 4(3.9%)戸に留まっています。計画期間内に耐用年数を経過するものは、37 棟(72.5%)、60 戸(58.2%)、計画期間内に耐用年数の 1/2 を経過するものは、7 棟(1.88%)、7 戸(6.8%)となっています。

なお、計画期間内に耐用年数の 1/2 を経過しないものは 5 棟(9.8%)、32 戸(31.1%)です。

	経過		計画期間内に経過		計画期間内に 1/2 を経過		計画期間内に 1/2 を経過しないもの	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公営	2	4	28	50	0	0	0	0
	5.6%	6.7%	94.4%	93.3%	0%	0%	0%	0%
特公	0	0	6	6	7	7	0	0
	0%	0%	46.2%	46.2%	53.8%	53.8%	0%	0%
定促	0	0	0	0	0	0	5	32
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
村営	0	0	3	4	0	0	0	0
	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%
合計	2	4	37	60	7	7	5	32
	3.9%	3.9%	72.5%	58.2%	13.8%	6.8%	9.8%	31.1%

② 教員住宅

教員住宅の耐用年数については、「補助事業等により取得した財産の処分制限期間例示表」公立文教施設-教員宿舎-木造-処分制限期間(24 年：平成 12 年以前)、(22 年：平成 13 年以降)を目安として以下のように整理します。既に、処分制限期間を経過している教員住宅は、13 棟(56.5%)、17 戸(56.7%)、計画期間内に処分制限期間を経過するものは、10 棟(43.5%)、13 戸(43.3%)となっています。

	経過		計画期間内に経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数
教員住宅	13	17	10	13
	56.5%	56.7%	43.5%	43.3%
合計	13	17	10	13
	56.5%	56.7%	43.5%	43.3%

4) 入居状況

(1)入居世帯数

公営住宅等では、全管理戸数のうち、入居者のいる住戸は、89戸で、入居率は86.4%です。入居世帯は、一般世帯が80世帯、高齢者世帯が9世帯です。

教員住宅では、全管理戸数のうち、入居者のいる住戸は、26戸で、入居率は86.7%です。

(2)人員構成

一般世帯では、3人以上の世帯が52世帯(58.4%)で最も多く、次いで2人が21世帯(23.6%)となっています。

高齢者世帯は、9世帯(10.1%)で内、単身世帯が6世帯で、単身者世帯の割合は、66.7%となっています。

(3)退去状況

過去3年間の退去数は、年平均で7世帯となります。また、現入居住戸89戸に対する3年間の平均退去率は、約8%です。

(4)応募状況

入居申し込みについては、随時募集を行っています。平成25年度から平成27年度までの3年間では、募集総数25戸に対して25件の応募があり、倍率は1.0倍です。

5) 入居者意向調査結果の概要

(1)公営住宅等の評価

不満・やや不満の割合が高い項目は、8)結露(湿気)、4)台所の設備、9)断熱性、10)遮音性、13)バリアフリーへの配慮、21)団地の維持管理の状況となっています。

以上の項目以外は、満足・まあ満足の割合が高い傾向を示しています。

(2)居住環境等の評価

全体的な傾向として、「3.どちらとも言えない」と回答する割合が高い。満足、不満の割合が比較的高い項目については、立地条件を反映した傾向にあるものと推察されることから、居住団地と不満を割合が高い項目間とのクロス集計を行いました。

6) 公営住宅等ストックの課題

(1)老朽化が著しい公営住宅への対応

耐用年数を経過している住宅は、わずか2棟(3.9%)、4戸(3.9%)に留まっていますが、計画期間内に耐用年数を経過する住宅は、37棟(72.5%)、60戸(58.2%)と全体の過半数におよび、日常的な点検・補修等が課題となっています。

(2)構造的な不安を抱えている公営住宅への対応

昭和56年以前の旧耐震基準で建設された住宅は、3棟(5.9%)、10戸(9.7%)わずかですが耐震性の確保から住宅の安全性向上に向けた対応が課題となっています。

(3)公営住宅の居住水準の向上

入居者意向調査では、不満・多少不満が満足・まあ満足をやや上回っています。また、公営住宅等の評価では、不満・やや不満の割合が高い項目は、8)結露(湿気)、4)台所の設備、9)断熱性、10)遮音性、13)バリアフリーへの配慮、21)団地の維持管理の状況となっています。今後の大規模修繕等の際には、結露(湿気)対策に工夫が求められています。

(4)入居者意向調査等に配慮した住宅政策

老朽化の進行に対する建替えの場合の対処方法の選択については、ほぼ半数の方が建替え後の住宅への入居を望んでいます。建替えを望む方の要望は、「平屋や2階建ての低層な住宅」、「団地全体の耐震性向上や不燃化」、「住宅の広さや設備を多少犠牲にしても、安価な家賃にとどめる」となっています。そのため、入居者意向調査等に配慮した住宅政策が必要となります。

(5)団地の統廃合について

ほぼ半数の方が、団地統廃合に際しては村内の他の団地への住み替えを挙げています。

住み慣れた地域での長く住み続けられる住宅政策が求められています。

(6) 教員住宅について

財産処分制限期間を19年経過している山秋校長住宅については、老朽化による屋根壁の破損状況が廃屋の状態にあり、近隣への影響を考慮し撤去などの早急な対応が求められています。

3 筑北村公営住宅等長寿命化計画の基本理念

1) 基本理念

恵まれた自然、文化、歴史を土壌として育まれる豊かな感性を伸ばし、子どもたちの成長をあたたかく見守り、若者から高齢者まであらゆる年齢層の人が、住み慣れた地域で、安全・安心して暮らせる住まい・住環境づくりが必要です。高齢社会に進展により「独居高齢世帯」の増加が予測され、特に「住宅セーフティネット」の構築に重点を置いた計画を進めます。

また、人口減少に対応するためには、長く住み続けることのできる既存の住宅ストックを長持ちさせ、世代を超えた資産としての活用や適切な管理を行うことが必要です。

これらのことを踏まえ、目指すべく住まいづくりの基本理念と目標を次のように設定します。

【基本理念】

長く住み続けることのできる・安全・安心して暮らせる住まいづくりをめざして

【基本目標】

- 基本目標-1 公営住宅の供給と適正な管理・運営
- 基本目標-2 住宅セーフティネットの構築
- 基本目標-3 高齢社会に対応した住宅・住環境づくり

2) 基本目標と基本的方向

1) 公営住宅の供給と適正な管理・運営

公営住宅の管理・運営や、入居者の高齢化や世帯規模に対応した事業の推進、公営住宅への公平で適正な入居の推進、住宅困窮者に対する公営住宅の優先的な活用など、地域的、社会的なニーズに応じた公営住宅の供給と適正な管理・運営に努めます。

2) 住宅セーフティネットの構築

一人暮らし高齢者世帯の増加や低額所得者、被災者、高齢者、障がい者など、住宅確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）の居住の安定確保を図ります。また、既存公営住宅ストック（空家）の有効活用により、特に一人暮らし高齢者に対する「住宅セーフティネット」の構築を目指します。

3) 高齢社会に対応した住宅・住環境づくり

高齢化社会の進行を踏まえ、住宅のバリアフリー化の促進や、ユニバーサルデザインの導入による住宅や公共空間の整備促進、室内のリニューアルなどにより、誰もが使いやすく安心して暮らせる住宅・住環境づくりに努めます。

4 スtock活用計画

1) 整備水準

基本的な整備水準は、住生活基本計画(全国計画)平成 28 年 3 月に準拠するものとします。

2) Stock活用手法の選定

Stock活用のための手法は、建替、維持管理、用途廃止とします。

(1) 活用手法の選定

活用手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（改定：平成28年8月）を踏まえつつ、以下の手順で行います。

(2) 一次判定の内容

- ①団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定
- ②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能

(3) 一次判定結果

①公営住宅等

全ての団地において、「継続する団地」に判定された。住棟の改善が必要と判定された団地は、「宇洞坂団地」、「山秋団地」となっている。2団地を除きその他の団地は、住棟の改善が不要と判定されました。

②教員住宅

全ての住宅において、「継続する団地」に判定された。住棟の改善が必要と判定された住宅は、「薬師堂校長住宅」、「山秋校長」となっている。2校長住宅を除きその他の住宅は、住棟の改善が不要と判定されました。

(4) 2次判定結果

①公営住宅等

13団地が維持管理、2団地が改善となりました。

■団地・住棟の事業手法の仮設定

	改善不要	改善が必要
継続管理する 団地	維持管理	改善
	丸山団地、八木団地、秋葉団地 秋葉東団地、西条駅前団地 中通団地、天神山団地、昭和町団地 上原団地、夢パレット坂北、六工団地、 杉ノ越団地(特公)、杉ノ越団地	山秋団地(2棟・4戸) 宇洞坂団地(1棟・6戸)
合計	13団地	2団地

②教員住宅

12住宅が維持管理、2住宅が改善となりました。

■教員住宅の事業手法の仮設定

	改善不要	改善が必要
継続管理する 住宅	維持管理	改善
	秋葉教員住宅、保育園前教員住宅 丸山教員住宅、中学校長住宅 七つ松教員住宅、北山教員住宅 薬師堂教員住宅、薬師堂教員住宅 北沢教員住宅、杉崎教員住宅 杉ノ越教員住宅、杉ノ越教員住宅	薬師堂校長住宅(1戸) 山秋校長住宅(1戸)
合計	12住宅	2住宅

(5) 3次判定について

集約・再編等に伴う対象団地は、ありませんので3次判定は、行っていません。

5 長寿命化を図るべき公営住宅等

1) 長寿命化対象団地

維持管理の対象団地は、15団地、51棟、103戸で、このうち修繕対象を93戸、改善対象を10戸とします。教員住宅は、14住宅、23棟、30戸で、このうち修繕対象を28戸、改善対象を2戸とします。

■長寿命化を図るべき公営住宅等

対 象			合 計
管理戸数（平成28年12月1日）			103戸
	維持管理予定戸数		103戸
		うち修繕対応戸数	93戸
		うち改善対応戸数	10戸
用途廃止予定戸数			0戸

■長寿命化を図るべき教員住宅

対 象			合 計
管理戸数（平成28年12月1日）			30戸
	維持管理予定戸数		30戸
		うち修繕対応戸数	28戸
		うち改善対応戸数	2戸
用途廃止予定戸数			0戸

2) 公営住宅等の種類ごとの対象戸数

(1) 公営住宅

対 象			合 計
管理戸数（平成28年12月1日）			54戸
	維持管理予定戸数		54戸
		うち修繕対応戸数	44戸
		うち改善対応戸数	10戸
用途廃止予定戸数			0戸

(2) 特定公共賃貸住宅

対 象			合 計
管理戸数（平成28年12月1日）			13戸
	維持管理予定戸数		13戸
		うち修繕対応戸数	13戸
		うち改善対応戸数	0戸
用途廃止予定戸数			0戸

(3) 定住促進住宅

対 象			合 計
管理戸数（平成28年12月1日）			32戸
	維持管理予定戸数		32戸
		うち修繕対応戸数	32戸
		うち改善対応戸数	0戸
用途廃止予定戸数			0戸

(4) 村営（村営住宅）

対 象			合 計
管理戸数（平成28年12月1日）			4戸
	維持管理予定戸数		4戸
		うち修繕対応戸数	4戸
		うち改善対応戸数	0戸
用途廃止予定戸数			0戸

6 長寿命化のための維持管理計画

1) 定期点検及び日常点検の実施方針

(1) 定期点検

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、ストックの状況把握は、団地単位、住棟単位に整理するものとし、施設状況、建物状況並びに改善履歴等の管理データを整理します。

(2) 日常点検

日常点検は、建築基準法12条で規定する有資格者以外の者（事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとする。日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応を取ります。

(3) 日常点検の実施に向けて

日常点検の点検項目は、公営住宅等日常点検マニュアル（木造編）の日常点検項目一覧及び日常点検チェックリストをもとに公営住宅等日常点検マニュアルに沿って実施します。現地調査結果においても、地盤沈下や土台の損傷（クラック）などが比較的多く散見されました。日常点検の実施が重要と考えています。

2) 修繕・改善事業の実施方針

(1) 修繕事業の方法

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修繕事業を行うことで居住性・安全性の維持が図られ、長期的に活用することができるよう、以下の修繕事業を実施します。

①経常的な修繕事業

水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する必要のある経常的な修繕事業。

②空家修繕事業

空家となった住戸の空家修繕事業。

③計画修繕事業

外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要のある計画修繕事業。

(2) 改善事業の方法

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、適切な時期に改善事業を行うことで、居住性・安全性等の向上が図られ、長期的に活用することができるよう、以下の改善事業を実施します。

①安全性確保型

耐震性に課題のある住戸の耐震改修により、耐震性を確保に務めます。また、安全性確保のため台所壁の不燃化を実施します。

あわせて、落下・転倒防止等の生活事故防止に配慮した改善を行います。

②長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており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、外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化等の予防保全的な改善を行います。

③福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内において、床段差解消、浴室・便所等のバリアフリー化（手すり設置、ユニットバス設置、高齢者対応便器設置）、高齢者対応の建具改修事業を実施します。

3) 長寿命化のための事業実施予定

計画修繕に当たっては、修繕周期を経過している団地・住棟及び計画期間中に修繕周期を経過する団地・住棟を予定します。

①修繕・改善事業の内容

建設年度に応じて、すでに耐用年数（30年）を超えている、計画期間内に耐用年数（30年）を迎える住戸を優先し、法定点検は実施予定年の前年に行い事業実施を進めます。

木造構造の住戸に対しては、計画期間内に長寿命化のための「屋根補修」と5年間のクリアランスを持って「外装塗装」の実施予定を検討します。

R C造の夢バレット坂北団地については、平成15年～平成17年に建設され、既に11年～13年を経過しており、計画期間（平成28～平成37年）内に修繕周期12年～18年の以下の修繕・改善項目が該当するが、外壁タイル貼りのために、修繕項目の⑤シーリング（外壁目地）を平成33年にA棟12戸、平成35年にC棟6戸、平成36年にB棟12戸の実施予定を検討します。

■修繕周期

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期 (年)
1 屋根防水			
① 屋上防水(保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12
② 屋上防水(露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、 架台天端等	修繕	12
2 床防水			
① バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18
3 外壁塗装等			
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、 庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏） 部分	塗替	18
④ タイル張補修	外壁、手すり壁等	補修	18
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材 接合部等	打替	18
5 建具・金物等			
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア 窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整 点検・調整	12 12
③ 屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12
6 共用内部			
① 共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等 の壁、床、天井 エントランスホール、エレベーターホール の壁、床、天井、	張替・塗替 張替・塗替	12 12
7 給水設備			
⑤ 排水ポンプ	排水ポンプ	補修・取替	8・15
10 空調換気設備			
① 空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15
② 換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、 ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15
11 電灯設備			
① 電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器 具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘 導灯、外灯等	取替	15

平成 28 年度
村単 公営住宅等長寿命化計画策定業務
報告書（概要版）

発 行 長野県筑北村

編 集 筑北村建設課

住 所 〒380-7501

長野県東筑摩郡筑北村西条 4195

TEL 0263-66-2111 F A X 0263-66-3010

URL <http://www.vill.chikuhoku.lg.jp>

E-mail:kensetu@vill.chikuhoku.lg.jp