

# 大多喜町営住宅長寿命化計画

平成26年4月  
大多喜町建設課

# 大 多 喜 町 営 住 宅 長 寿 命 化 計 画

## 目 次

1. 町営住宅ストックの状況
  - ① 管理数
  - ② 建設年度の状況
  - ③ 構造別の状況
  - ④ 規模別の状況
  - ⑤ 入居者の状況
  - ⑥ 空き家と応募状況
  - ⑦ 大多喜町営住宅一覧
  
2. 長寿命化計画の目的
  - ① 背景
  - ② 目的
  
3. 長寿命化に関する基本方針
  - ① ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針
  - ② 長寿命化に関する基本方針
  
4. 計画期間
  
5. 長寿命化を図るべき住宅
  
6. 町営住宅における建替事業の実施方針
  
7. 長寿命化のための維持管理計画
  
8. 長寿命化のための維持管理による効果

## 1. 町営住宅ストックの状況

### ①管理数

本町の町営住宅のストックは、平成26年4月1日現在、9団地111戸を管理している。

### ②建設年度の状況

建設年度では、昭和50年代は3団地、昭和60年代は3団地、平成以降は平成10年までに2団地を建設。また、平成12年度には中野団地のうち、昭和40年代に建設された住宅の建替工事を行った。

なお、特定新丁団地については、昭和30年代に千葉県教職員住宅として建設された住宅であり、平成12年度中野団地建替工事にあたり当該団地入居者の仮住まいとして町が無償譲渡を受け、改築したものである。

### ③構造別の状況

構造別では、木造が4団地36棟72戸、準耐火構造が5団地6棟39戸である。このうち2棟ある中野団地のうち、1棟5戸については耐火構造となっている。

### ④規模別の状況

規模別でみると、1戸あたり延べ床面積60～70㎡の住戸が55戸（49.6%）と半数を占めており、次いで、70～80㎡の住戸が48戸（43.3%）、40～50㎡が8戸（7.1%）となっている

### ⑤入居者の状況

平均世帯人員は約3人で、1人～2人世帯、3人～4人世帯がそれぞれ約43%ずつ、5人以上の世帯は約14%となっている。

### ⑥空き家と応募状況

過去3年間における空き家件数は12戸であり、応募倍率は、平均で約3.8倍となっている。

⑦大多喜町営住宅一覧

団地名	戸数	所在地	構造	建築年度	床面積 (㎡)	間取り
中野	5	中野 328-5	準耐火二階 耐火二階	S 5 8	6 4 . 9 2	3 K
	5			H 1 2	6 2 . 9 1	2 L D K
黒原	6	黒原 195-6	準耐火二階	S 6 0	6 4 . 9 2	3 K
新丁	7	新丁 122-1	準耐火二階	S 5 9	6 4 . 9 2	3 K
特定新丁	8	新丁 130-2	準耐火二階	S 3 8	4 9 . 6 8	2 D K
猿稻	8	猿稻 167-9	準耐火二階	S 5 7	6 4 . 9 3	3 K
大多喜	1 0	大多喜 160	木造二階	H 2	7 1 . 4 9	3 D K
	6			H 3		
田丁	1 0	田丁 33	木造二階	H 8	7 5 . 8 5	3 D K
	1 0			H 9		
	1 2			H 1 0		
船子	1 0	船子 29-1	木造二階	S 6 1	6 5 . 9 6	3 D K
	1 0	船子 28		S 6 3		
山之越	4	横山 826-1	木造二階	S 6 0	6 5 . 9 6	3 D K

※位置については、別紙 町営住宅分布図を参照

住宅の耐震性について

建築基準法が改正された昭和56年6月1日以降に建築された住宅は、現行の耐震基準によって建築されているため耐震性は有るものと判断される。

また、昭和38年度建設の特定新丁団地については、平成19年度に耐震診断を実施し、耐震性有りとの診断結果を得た事から、町内の町営住宅全てにおいて耐震性有りとされている。

## 2. 長寿命化計画の目的

### ①背景

今後、昭和50年代後半から供給された住宅の建替時期を迎えるが、その全てを建替える事はコストの観点からも効率的とは言えない。

安全性や居住性が確保された良質なストックについては長期活用を図るため、維持管理を中長期的に実施する計画を策定する事が求められている。

### ②目的

安全で住みよい住宅を長く使い続けていくため、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、町営住宅の長寿命化によるライフサイクルコスト削減を図ることを目的とする。

## 3. 長寿命化に関する基本方針

### ①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・住宅の基本的な情報を団地・住棟単位でデータ整理する。
- ・団地・住棟単位の修繕履歴データを整備し効率的な修繕を実施する。
- ・住宅の定期点検を行い、予防保全的な維持管理の実施に努める。

### ②長寿命化に関する基本方針

- ・平成20年度に策定した町営住宅補修計画を基に効率的な修繕を実施する。
- ・対症療法型の維持管理から、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全型の維持管理への転換を図る。
- ・仕様の耐久性の向上、防水性の向上等のアップグレードを図る事により修繕周期の延長により、ライフサイクルコストの削減を図る。

## 4. 計画期間

10年間【平成26年度から平成35年度】

なお、本計画は今後の社会・経済情勢の変化により、方針の変更があれば随時見直すこととする。

## 5. 長寿命化を図るべき町営住宅

対 象	合 計
町営住宅管理戸数	111戸
・維持管理予定戸数	111戸
うち修繕対応戸数	33戸
うち改善予定戸数	78戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸

## 6. 町営住宅における建替事業の実施方針

本計画では、建替えに位置付く町営住宅はないが、今後建替えを行う際には以下の方針に基づき建替事業を実施する。

- ・地域の実情や入居者の状況、需供動向を踏まえて建物、設備、施設等を計画する。
- ・従前居住者の住戸確保と、応募状況や高齢者社会を配慮した住宅供給を実施する。
- ・県産材を利用した木造住宅の建設及び、ユニバーサルデザインの導入を検討する。
- ・良質で日常点検等の維持管理や修繕が容易に実施できる構造とする。

## 7. 長寿命化のための維持管理計画

### (1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分にしたがって記載する。

#### 【修繕対応】

##### (実施方針)

既存住宅の修繕については、不特定時期に発生する不具合に対する修繕や入退去時に修繕を行うと共に、標準修繕周期を踏まえ適切な時期に予防保全的修繕を実施する。

##### (実施内容)

- ・退去時に住戸の損傷部を的確に修繕し、住みよい住宅になるよう適切な管理を行う。
- ・経常修繕等

#### 【居住性向上型】

##### (実施方針)

長期的な活用を図るストックについては、住戸、住棟設備の機能向上を行い居住性を向上させると共に、消費電力等の省エネ化を図る。

##### (実施内容)

- ・給湯設備の変更
- ・給排水設備の更新
- ・床材の張替
- ・断熱化対応等

#### 【福祉対応型】

##### (実施方針)

長期的な活用を図るストックについては、高齢者等が安全・安心して居住できるようバリアフリー化を進める。

##### (実施内容)

- ・住戸内部の段差解消
- ・階段、浴室、トイレ等への手摺の設置等

### 【安全性確保型】

(実施方針)

安全性を確保するための設備等の改善事業の実施。

(実施内容)

- ・外壁落下防止改修工事

#### 実施済みのもの

- ・平成21年度において、特定新丁団地の外壁、玄関庇の落下防止及びベランダ手摺の付替えを実施した。

### 【長寿命化型】

(実施方針)

耐久性の向上、躯体への影響の軽減、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既存住宅の長寿命化を図ると共に、ライフサイクルコストの縮減を図る。

(実施内容)

- ・屋根、外壁の防水性、耐久性の向上
- ・給排水管の耐食性・耐久性の向上等

#### 実施済みのもの

- ・平成23年度に猿稻団地、平成24年度に中野団地、平成25年度の新丁団地において、屋根及び外壁の防水塗装、床下鉄骨の錆止め塗装等を実施した。

(2) 住棟単位の修繕・改善事業棟一覧（別添様式1～3参照）

## 8. 長寿命化のための維持管理による効果

- ・平成20年度に策定した町営住宅補修計画を基に、従来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し、町営住宅の長寿命化を図ることでライフサイクルコストの縮減につながる。
- ・建設年度、立地等を踏まえ、優先度に応じた維持管理を実施することで限られた予算の中で効率的かつ効果的な予防保全的維持管理を実施することができる。