

# 六戸町公営住宅等長寿命化計画 令和 2（2020）年度～令和 11（2029）年度 【概要版】

## 1. 背景や目的・計画期間・対象施設【本編 P1～4】

### 1-1. 背景・目的【本編 P1】

- 平成 28（2016）年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定。
- 長期的なライフサイクルコストの縮減、効率的・効果的な活用手法を定め維持管理を計画的に実施する。

### 1-2. 計画期間と対象施設【本編 P4～5】

計画期間：令和 2（2020）年度～10 年間 対象施設：町管理の全町営住宅(3 団地・64 戸)

## 2. 町営住宅をとりまく現況【本編 P5～31】

### 2-1. 人口や世帯の概況【本編 P5～7】

- 平成 27(2015)年の人口は、平成 22(2010)年から 1.8%増加し、10,423 人。
- 世帯数は増加を続けている。1 世帯当たりの世帯人員は平成 27(2015)年には 3 人を下回っている。

### 2-2. 公営住宅等の状況【本編 P8～31】

#### 整備状況

- 桜ヶ丘団地(昭和 34 年築)：1 棟 1 戸
- ひばりヶ丘団地(平成 14・19 年築)：33 棟 33 戸
- 館野団地(平成 21～25 年築)：6 棟 30 戸

#### 入居状況

○全戸入居しており空き家はない。40 代の世帯主が約 35%を占める。

#### 劣化状況調査結果

- ひばりヶ丘団地は、建設後約 17 年が経過し外壁周辺の劣化が目立つ住戸が多い。
- 館野団地は、建設後約 10 年が経過しているが躯体に大きな影響を及ぼすほどの劣化は見られない。

#### 入居者アンケート結果（回収率約 77%）

- 約 7 割の方が「しばらく住み続けたい」と回答している。
- ひばりヶ丘団地は、「壁のカビ」「壁の断熱性」など、壁に関する問題が多く挙げられている。また、約 4 割の方が「給湯器の故障・交換」の経験をしている。
- 館野団地は、「断熱性」が問題として多く挙げられている。また、「給湯器の故障・交換」を経験した方は少ないが約 2 割の方が「排気の臭い」を問題として挙げている。その他、屋根の錆も指摘されている。

## 3. 上位・関連計画【本編 P32～36】

- 第 4 次総合振興計画では「町営住宅の適正管理と整備検討」などが示されている。
- 公共施設等総合管理計画では「活用度の高い施設は維持保全しながら継続使用する」と示されている。

## 4. 目標管理戸数の設定【本編 P40～41】

### 4-1. 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果【本編 P40】 ※国の算定プログラムを使用し算出

○目標年度(令和 11 年度)時点 71 戸・約 20 年後(令和 22 年度)65 戸。

### 4-2. 目標管理戸数【本編 P41】

○計画策定時点の入居世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数から需要率を算出し、これを基に目標管理戸数を設定。その結果、桜ヶ丘団地を除く全団地の現状維持が望ましいことから目標管理戸数を 63 戸とする。

## 5. 3つの基本方針【本編 P43】

### (1) 確実な点検の実施

引き続き法令に基づく適切な点検を実施。維持管理や修繕の的確な実施や次回の点検に役立てる。

### (2) 点検結果等に基づく修繕の実施

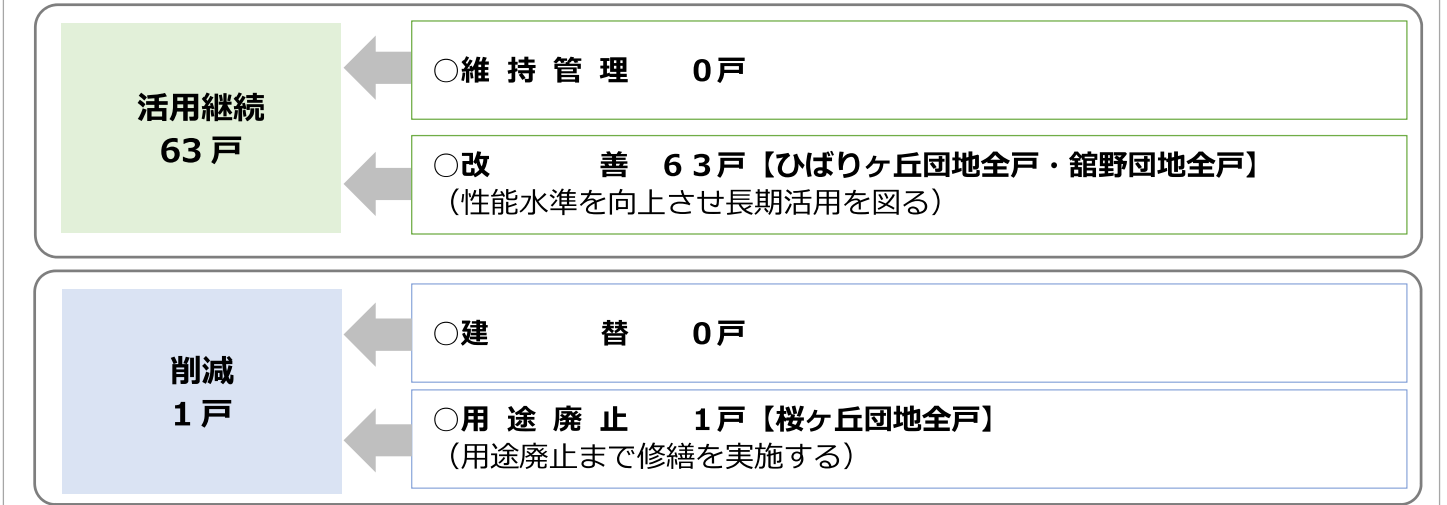
①定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施、②計画的な修繕による予防保全的管理の実施、③長寿命化に資する改善事業の実施に取り組む。

### (3) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

対症療法型の維持管理ではなく、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。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などによって L C C の縮減を図る。

## 6. 事業手法【本編 P44～49】

○指針に基づき下記の 4 つの事業手法を設定。活用を継続する団地は 63 戸（目標管理戸数と整合）とする。



## 7. 点検・計画修繕・改善事業・建替事業・用途廃止に関する実施方針【本編 P50～53】

### (1) 定期点検・法定点検

定期点検に加え日常点検を実施。結果を記録し修繕等に役立てる。

### (2) 計画修繕

指針に示されている「修繕周期表」を参考に実施する。

### (3) 改善事業

居住性向上・福祉対応・安全性確保・長寿命化の 4 つより適正な事業を選択し個別改善事業を実施する。

### (4) 建替事業

本計画では該当団地無し。

### (5) 用途廃止

状況を踏まえながら進めていくこととし、必要に応じて計画修繕を適宜実施する。

## 8. ライフサイクルコストの縮減効果【本編 P56】

ひばりヶ丘団地と館野団地の改善事業について縮減効果が確認された。適切な事業であると判断。