



武豊町営住宅長寿命化計画

—概要版—



背景と目的

武豊町では、平成 21 年 3 月に、町営住宅を長期的に活用していくための具体的方策を定めた「武豊町営住宅等長寿命化計画」（以下「現行計画」という。）を策定し、この計画に基づき修繕・改善等を実施してきたが、計画期間の終期を迎えるにあたり、改めて町内の住宅事情や町営住宅ストックの状況を把握し、修繕費の平準化等を盛り込んだ新たな次期計画の策定が必要となっている。

国においても「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の見直しが行われ、平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下「改定指針」という。）が示された。この改定では、中長期（30 年程度）の管理の見通しをたてる中で 10 年間の計画を策定することとされた。

「武豊町営住宅長寿命化計画」の目的は、現行計画の方針等を踏まえ、改定指針に基づき計画内容の見直しを行い、今後の町営住宅の適正な管理運営のあり方及び町営住宅ストック等の有効活用と長寿命化に向けた効果的な取り組みを明確にすることである。



令和 2 年 3 月

武 豊 町



1. 計画の概要

●計画期間 令和2年度（2020年度）～令和11年度（2029年度）：10年間

【現行計画】 武豊町営住宅等長寿命化計画	計画期間（年度） H21（2009）～H31（2019）
【本計画】 武豊町営住宅長寿命化計画	計画期間（年度） R2（2020）～R11（2029）

●計画の対象 本計画の対象は、町営住宅（1団地、4棟、154戸）とする。

団地名	棟名	建築年度	構造	棟数	戸数
六貫山住宅	A棟	昭和48年度（1973）	中層耐火/PC	1棟	50戸
	B棟	昭和49年度（1974）	中層耐火/PC	1棟	32戸
	C棟	昭和50年度（1975）	中層耐火/PC	1棟	32戸
	D棟	昭和51年度（1976）	中層耐火/RC	1棟	40戸

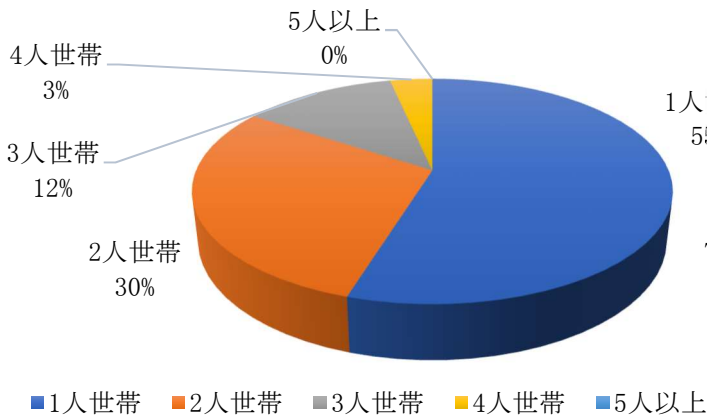
（2019年7月31日現在）

※構造の表記とその内容

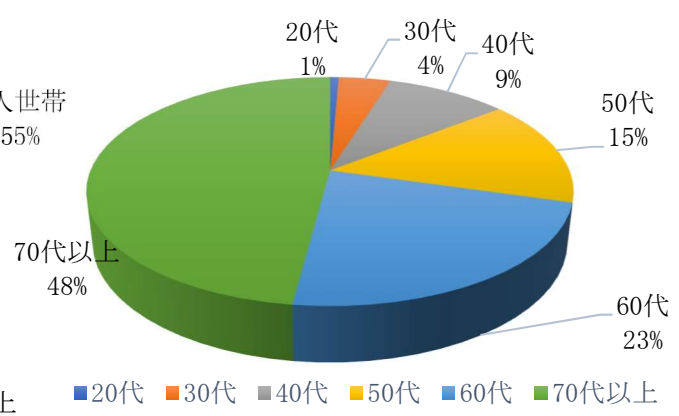
中層耐火構造：主要構造部が耐火構造である中層（3階以上5階以下）建築物
PC：プレキャストコンクリート RC：鉄筋コンクリート造

2. 町営住宅等の現状（令和元年（2019年）7月31日現在）

●世帯人数



●居住者の世帯主年齢別分類



3. 需要推計

●求められる町営住宅の戸数

本町の公営住宅は令和元年度時点で338戸（町営住宅：154戸、県営住宅184戸）である。また、著しい困窮年収世帯に対応した民間住宅が938戸あり、すべての合計1,276戸が著しい困窮年収世帯に対応した賃貸住宅となる。

この1,276戸の供給量は、最大898戸の需要量を大きく上回っているため、著しい困窮年収未満の世帯向けの住宅数は十分確保できることとなる。

4. 基本方針

●町営住宅整備の基本方針

- ・長期的に活用する住宅の適切な維持管理
- ・入居者ニーズに応じた適切な居住環境の提供

●長寿命化に関する基本方針

- ・ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）及び維持管理
- ・長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

5. 事業手法の選定・判定結果

●事業手法の選定及び判定の考え方

1次判定
(対象：すべての団地、住棟)

団地の立地環境等の社会的特性と建物の物理的特性による改善の必要性・可能性から判定する。

2次判定
(対象：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地、住棟)

ライフサイクルコストの比較や将来のストック量の状況から判定する。

3次判定
(対象：すべての団地、住棟)

集約・再編等の可能性、事業実施時期の調整検討、長期的な管理の見通しを踏まえ、計画期間における事業手法を決定する。

【町営住宅等ストックの事業手法別戸数】

町営住宅管理戸数	154戸
・維持管理予定戸数	154戸
個別改善事業予定戸数	154戸
・用途廃止予定戸数	0戸

6. 点検の実施方針

日常点検や定期点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行う。

点検・診断結果や対策履歴等の情報を一元管理し、修繕や維持管理を的確に実施するとともに、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」の構築を検討する。

7. 計画修繕の実施方針

点検の結果を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査する。予防保全が必要な部位について優先的に修繕を行うこととするが、他の修繕の必要性等を勘案しながら柔軟に対応する。

修繕履歴についてはデータベース化するなどの整理を行い、次の点検や修繕に活かしていく。

8. 改善事業の実施方針

【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、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から屋上防水や外壁改修等の予防保全的な改善を行う。

【安全性確保型】

老朽化したベランダ手すりの取替等、落下・転倒等の生活事故防止に配慮した改善により、居住者の安全性を高める。

【居住性向上型】

構造体や建具・内装等の老朽箇所の改善及び住戸住棟設備の機能向上等により、居住性の向上を図る。

【福祉対応型】

住戸内における手すりの取付けやバリアフリー化等、高齢者等が安全・安心して居住できる環境の提供に努める。

9. 改善事業の計画時期とライフサイクルコスト縮減効果

団地名	住棟番号	修繕・改善事業（長寿命化）の内容及び計画時期										LCC縮減効果 (千円/年)
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
六貫山住宅	A棟	屋上防水			外壁改修 床防水							3,359
	B棟		屋上防水			外壁改修 床防水					2,110	
	C棟			屋上防水			外壁改修 床防水				2,763	
	D棟				屋上防水			外壁改修 床防水			3,852	



発行・お問い合わせ先

武豊町 建設部 都市計画課

〒470-2392 愛知県知多郡武豊町字長尾山2番地

T E L 0569-72-1111

F A X 0569-73-0001

E-mail toshi@town.taketoyo.lg.jp

ホームページ <http://www.town.taketoyo.lg.jp/>

