

瑞穂町営住宅長寿命化計画 <概要版> 令和5年3月

1. 計画の背景・目的

○町営東長岡住宅（管理戸数72戸）は、昭和57（1982）年から昭和61（1986）年にかけて建設されたもので、既に耐用年数の半数以上を経過していることから、財政面に配慮しつつ、各施設の老朽化対策を進めていくことが重要です。

○将来にわたる町営住宅の適切な維持保全による良質なストックの確保と、町営住宅の維持・修繕にかかる財政負担の軽減に向けた長寿命化対策を推進することを目的として、「瑞穂町営住宅長寿命化計画」を改定します。

2. 計画の期間

○令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間

※なお、社会情勢の変化や町営住宅の需要等の変化に対応できるよう、5年を目安として、必要に応じた計画の見直しを検討します。

3. 町営住宅の状況

<入居者の状況>

○現在、65世帯・127人が入居しており、入居率は90.3%、高齢化率（全入居者に占める65歳以上入居者の割合）は35.4%となっています。（令和5年3月31日現在）

<近年の主な修繕・改善履歴>

○退去時修繕工事に加え、平成27（2015）年度・平成28（2016）年度に屋上防水工事を、平成30（2018）年度・令和元（2019）年度に外壁等改修工事を実施しました。

また、令和3（2021）年度からは、順次、各住戸の浴室改修工事を実施しています。

<損傷・劣化の状況>



浴室の劣化



屋上面の劣化



外壁の塗膜剥離

<入居者意識調査の主な結果>

【アンケート配布65世帯、回収50世帯】

○町営住宅の改善等の意向

- ・建替えはせずに、大規模改善してほしい（32.0%）
- ・大規模でなく個別修繕にとどめてほしい（26.0%）

○住戸内の改善ニーズ

- ・流し台、洗面所更新（43.8%）
- ・給湯設備の設置（37.5%）
- ・浴室の防水性の向上（31.3%）

○屋外部の改善ニーズ

- ・エレベーターの設置（50.0%）
- ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性の向上（25.0%）
- ・幼児遊園の整備（18.8%）



4. 長寿命化計画の概要

以下に掲げる基本方針及び実施方針に基づき、町営住宅の長寿命化対策を推進します

<基本方針>

- 1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針
- 2 改善事業の実施による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

<実施方針>

- 1 点検・診断等の実施方針
- 2 維持管理・修繕等の実施方針
- 3 改善事業の実施方針
- 4 建替事業の実施方針



浴室のユニットバス化・手摺の設置

5. 今後10年間で取り組む長寿命化対策

- 居住者の直接的な利用に資する改善事業として、引き続き、各住戸の浴室改修を優先的に行います。
 - 浴室改修完了後は、計画期間に改善周期を迎える屋上防水工事で団地全体の防犯性の向上及びランニングコストの縮減を目的とした外灯LED化工事に着手します。
 - 外壁塗装修繕工事は、これまでの修繕履歴をもとに、修繕周期（18年）に基づき令和18（2036）年度（計画期間以降）より、順次、取り組むこととします。
- ※エレベーターの設置要望を多くいただきましたが、設置場所の確保や日常生活への配慮が課題であり、また、低層階入居者への事業効果が乏しく、設置費用が高額である等の理由により、事業計画には反映していません。
- 例）EV概算導入費（踊場着床型）：1,800万円×9基＝1億6,200万円 ※保守・点検費用は含まない

2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
浴室改修 (7戸)	浴室改修 (7戸)	浴室改修 (7戸)	浴室改修 (7戸)	浴室改修 (7戸)	浴室改修 (7戸)	浴室改修 (7戸)	浴室改修 (7戸)	屋上防水 (2棟) 外灯LED (6基)	屋上防水 (3棟) 外灯LED (6基)

6. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

長寿命化対策を行うことで、年間約640万円のコスト縮減効果が見込まれます

- 長寿命化計画に基づき、適切に維持管理・修繕等を行うことにより、耐用年数を50年から70年に延長でき、また、コスト面でも年間約640万円の縮減効果が見込まれます。

各住棟別のLCC及びその縮減効果一覧 単位：円/年

団地	住棟	戸数	LCC		LCC縮減額 (①-②)
			改善しない場合①	改善する場合②	
東長岡住宅	1号棟	16戸	5,783,464	4,349,696	1,433,768
	2号棟	16戸	5,732,907	4,318,996	1,413,911
	3号棟	16戸	5,732,907	4,318,996	1,413,911
	4号棟	16戸	5,809,848	4,370,915	1,438,933
	5号棟	8戸	2,927,395	2,195,211	732,184
合計		72戸	25,986,521	19,553,814	6,432,707