

神川町営住宅長期保全計画

令和 2（2020）年 3 月

神川町

目次

1. 町営住宅長期保全計画の目的等	1
1-1 背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画期間	2
2. 公営住宅等の状況	3
2-1 町営住宅の状況	3
2-2 本町の住宅事情	6
3. 上位・関連計画における住宅施策	7
4. 長寿命化に関する基本方針	9
4-1 ストックの状況把握・データ管理に関する方針	9
4-2 予防保全的な維持管理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	9
5. 長期保全計画の対象と事業手法の選定	9
5-1 長期保全計画に位置づける住宅	9
5-2 団地別・住棟別の事業手法の選定フロー	10
5-3 団地別・住棟別状況の把握（団地カルテ、住棟カルテ）	11
5-4 団地別・住棟別の事業手法の選定	23
6. 点検・計画修繕・改善事業・建替事業等の実施方針	34
6-1 点検の実施方針	34
6-2 計画修繕の実施方針	34
6-3 改善事業の実施方針	34
6-4 建替事業の実施方針	34
7. ライフサイクルコストとその削減効果	34
8. 長寿命化のための事業実施予定一覧表	35

1. 町営住宅長期保全計画の目的等

1-1 背景と目的

(1) 背景

公共施設等の老朽化を受けて、国は平成 25 年 11 月に「インフラ長寿命化基本計画」を、平成 26 年 4 月には「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」を公表しました。これに伴い、地方公共団体には公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うための総合管理計画の策定が要請されました。

また、公営住宅に関しては、国は平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を公表し、地方公共団体には「インフラ長寿命化基本計画（個別施設計画）」を策定し、公営住宅等のマネジメントを推進することが要請されました。

このような状況を踏まえ、本町では平成 28 年 3 月に「神川町公共施設等総合管理計画」、平成 31 年 3 月に「神川町公共施設再配置計画」を策定し、公共施設マネジメントの推進に取り組んでいます。

(2) 目的

上記のような背景を踏まえ、「神川町公共施設等総合管理計画」、「神川町公共施設再配置計画」等との整合を図りつつ、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を踏まえ、町営住宅の運営管理にかかる費用（ライフサイクルコスト）の縮減を目的とした個別施設計画として「神川町営住宅長期保全計画」を策定します。

1-2 計画の位置づけ

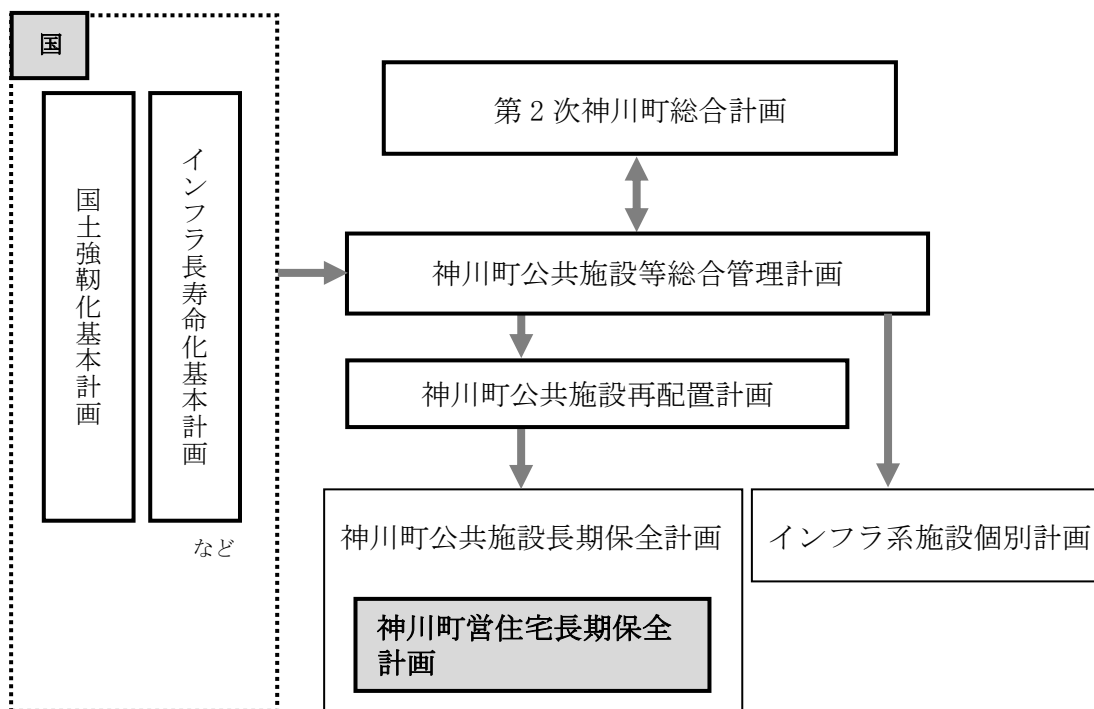


図 1-1 計画の位置づけ

1-3 計画期間

計画期間は、2021年から2030年までの10年間とします。

なお、本計画はその進捗状況、各施設の状態や社会情勢・財政状況の変化などを踏まえ、適宜見直しを行うものとします。

2. 公営住宅等の状況

2-1 町営住宅の状況

(1) 町営住宅の概要

町内には、2か所に町営住宅があり、総戸数は45戸です。全ての棟が鉄筋コンクリート造となっています。

表 2-1 町営住宅の概要

表番号	団地名	所在地	建設年度	経過年数	構造	耐用年限	棟数	階数	戸数	敷地面積(m ²)	主な間取り	備考
									現在			
1	町営渡瀬住宅	渡瀬1000-1	1982	35	鉄筋コンクリート	70	1	3	21	5,173		
2	町営中居住宅	下阿久原1055-1	1998	19	鉄筋コンクリート	70	1	2	8	5,771		
			1999	18	鉄筋コンクリート	70	1	2	8			
			1999	18	鉄筋コンクリート	70	1	2	8			
計							4		45			

資料：神川町（令和元年10月現在）

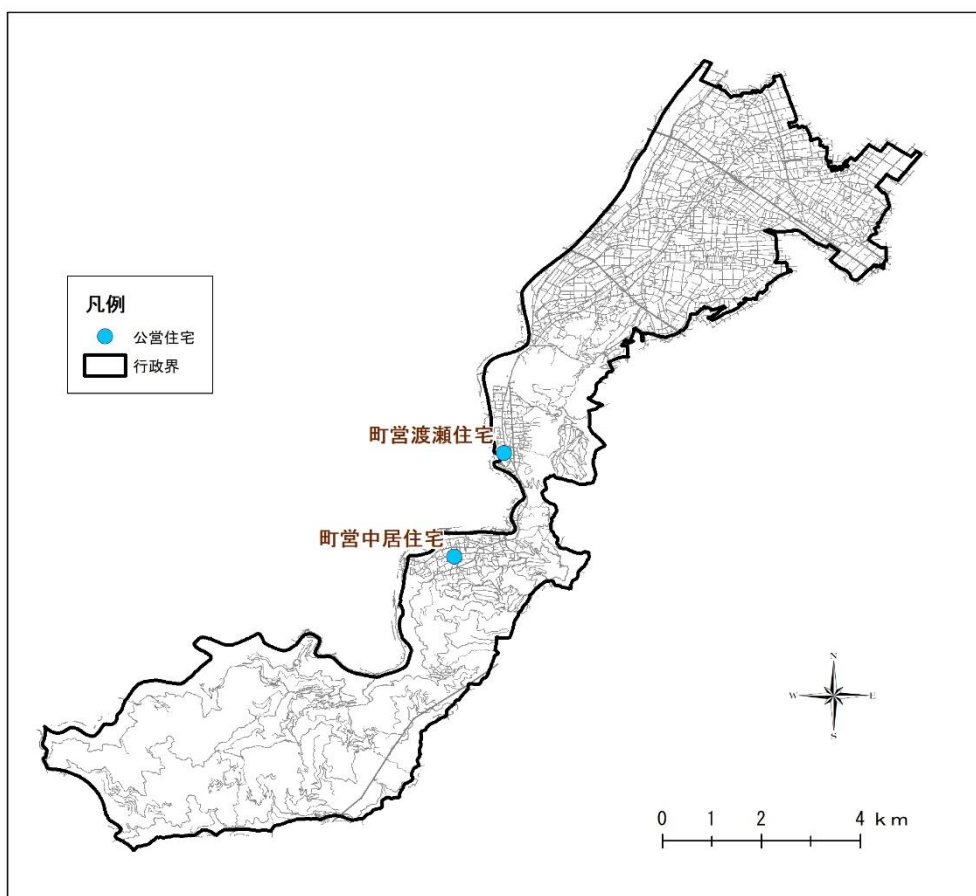


図 2-1 町営団地の位置図

(2) 居住者の状況

世帯構成は、次の表に示すとおりです。単身世帯が34.9%で最も多く、次いで、3人世帯が23.3%となっています。また、高齢者の単身世帯は6.9%となっています。

表 2-2 世帯数の状況

	団地名	建設年度	管理戸数 (戸)	入居率 (%)	世帯数 (世帯)	うち 単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上 世帯	うち 高齢単身	高齢者2人	高齢者同居 世帯
1	町営渡瀬住宅	1982	21	95.2%	20	9	4	6	0	1	3	1	1
2	町営中居住宅	1998	24	95.8%	23	6	4	4	5	4	0	1	1
合 計					43	15	8	10	5	5	3	2	2
構成比					100.0%	34.9%	18.6%	23.3%	11.6%	11.6%	6.9%	4.7%	4.7%

資料：神川町（令和元年10月現在）

(3) 年齢別居住者

年齢別の居住人口は、次の表に示すとおりです。70歳以上が15.0%と最も多くなっています。60歳以上の高齢者が22.4%となっています。

表 2-3 年齢別人口の状況

	団地名	居住人数 (人)	年齢別									60歳以上 の高齢者 数	高齢者数 の割合
			6歳以下	7~14歳	15~19歳	20~29歳	30~39歳	40~49歳	50~59歳	60~69歳	70歳以上		
1	町営渡瀬住宅	40	4	5	2	7	0	3	7	2	10	12	30.0%
2	町営中居住宅	67	8	9	5	7	9	10	7	6	6	12	17.9%
合 計		107	12	14	7	14	9	13	14	8	16	24	22.4%
構成比		100.0%	11.2%	13.1%	6.5%	13.1%	8.4%	12.1%	13.1%	7.5%	15.0%	22.4%	-

資料：神川町（令和元年10月現在）

(4) 収入の状況

渡瀬住宅の収入分位別の世帯数は、次の表のとおりです。第1分位が80%と最も多くなっています。

表 2-4 収入分位別世帯数

収入分位	収入金額 (円)	戸数 (戸)	割合 (%)
第1分位	0 ~ 104,000	16	80.0
第2分位	104,001 ~ 123,000	1	5.0
第3分位	123,001 ~ 139,000	1	5.0
第4分位	139,001 ~ 158,000	1	5.0
第5分位	158,001 ~	1	5.0
合計		20	100.0
収入超過		0	0.0

資料：神川町（令和元年10月現在）

中居住宅は、条例で定められている入居資格が合計所得月額 158,000 円以上 487,000 円以下であるため、全世帯が第5分位となります。

(5) 用途廃止の状況

用途廃止予定の団地は、ありません。

(6) 募集の状況

空き待ちの人数はありません。

2-2 本町の住宅事情

国勢調査によると、本町の平成7年から平成27年までの住宅の所有関係別世帯数は、次の表に示すとおりです。

平成27年の持ち家世帯が4,004世帯と最も多く、次いで、民間の借家が808世帯となっています。

持ち家世帯数は、平成12年以降増加傾向にあります。また、民間の借家も増加傾向にあります。

表2-5 住宅所有別世帯数の推移

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
住宅に住む一般世帯数	3,981	4,523	4,727	4,906	4,940
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持ち家	3,333	3,711	3,872	3,965	4,004
	83.7%	82.0%	81.9%	80.8%	81.1%
公営・公団・公社の借家	51	72	68	58	54
	1.3%	1.6%	1.4%	1.2%	1.1%
民間の借家	507	597	688	746	808
	12.7%	13.2%	14.6%	15.2%	16.4%
給与住宅	67	109	44	74	35
	1.7%	2.4%	0.9%	1.5%	0.7%
間借り	23	34	55	63	39
	0.5%	0.8%	1.2%	1.3%	0.8%

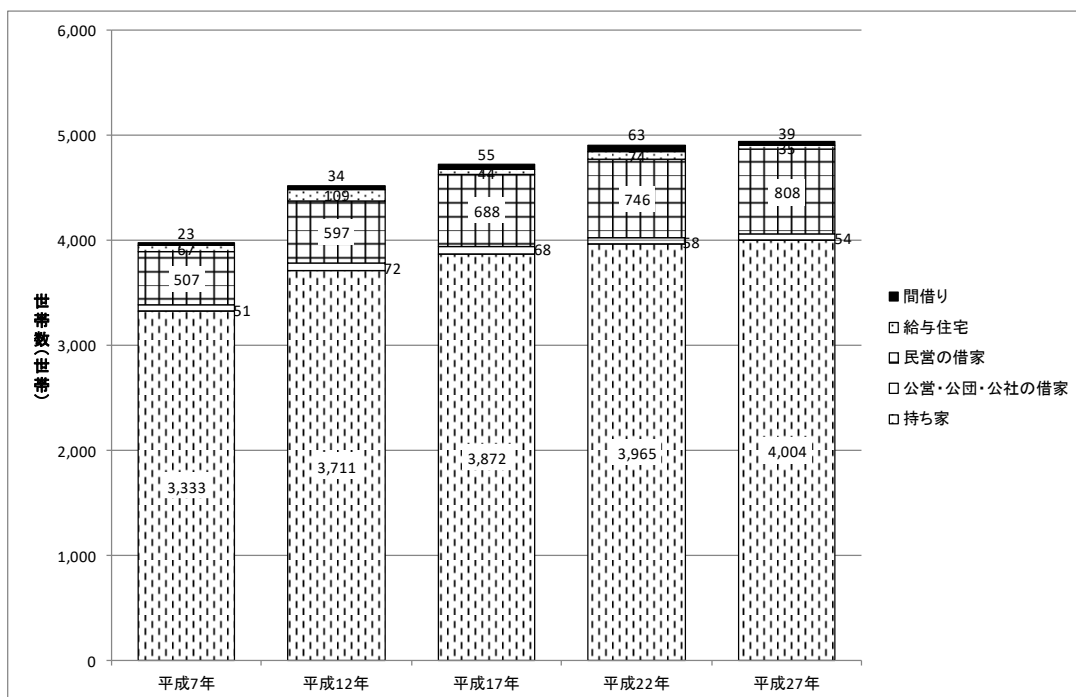


図2-2 住宅所有別世帯数の推移

3. 上位・関連計画における住宅施策

町営住宅長期保全計画の策定に際して、整合性の配慮する必要のある上位・関連計画は、次に示すとおりです。

計画名	施策等
第2次神川町総合計画 策定年月：平成30年10月 計画期間：2018年度～2027年度	○町営住宅の適切な維持管理 <ul style="list-style-type: none"> ・町営住宅の計画的な整備を検討するとともに、適切な維持管理に努める。 ・空室解消のために、広報紙やホームページでの入居募集を行う。 ・子育て世帯への使用料の減免を実施する等、制度の充実を図る。
神川町公共施設等総合管理計画 策定年月：平成28年3月 計画期間：2015年度～2060年度	1. 公共施設等の管理に関する基本的な考え方 <ol style="list-style-type: none"> ①統合・廃止等による保有量の縮減に関する方針 <ul style="list-style-type: none"> ・適正な保有量の検証 ・施設評価による運用方針の検討 ②建物の安全性及び機能性の確保に関する方針 <ul style="list-style-type: none"> ・計画的な修繕、大規模改修、更新等の実施 ・耐震化改修工事の推進 ・快適性及び機能の柔軟性の向上 ③需要の変化に適応した公共サービスの提供に関する方針 ④効率的な管理及び財政の健全化に関する方針 <ul style="list-style-type: none"> ・改修及び更新費用の抑制 ・効率的な管理運営 ・財源の確保 ・廃止施設の処分

計画名	施策等
神川町公共施設等総合管理計画 策定年月：平成 28 年 3 月 計画期間：2015 年度～2060 年度	2. 公営住宅の管理に関する基本的な考え方 <ul style="list-style-type: none"> ・ PPP・PFI 等の導入による官民連携を図ることにより、効率的・効果的な管理運営、サービス拡充を図ります。 ・ユニバーサルデザインへの配慮、高齢者や子育て世帯の快適な生活の支援。 ・今後も活用する建物のうち、改修時期を過ぎたものについては、事前の点検により改修の時期を見極め、同種の工事はまとめて実施。 ・廃止する施設については、除却し、土地の売却の検討。
神川町公共施設再配置計画 策定年月：平成 31 年 3 月 計画期間：2019 年度～2060 年度	<ul style="list-style-type: none"> ○町営渡瀬住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・ 概ね 10 年以内に民間施設の活用を検討 ○町営中居住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・ 直営で継続

4. 長寿命化に関する基本方針

4-1 ストックの状況把握・データ管理に関する方針

町営住宅を安全で快適に長時間使用するためには、建物の状況を的確に把握し管理していくことが重要です。そのための基本方針を次のように定めます。

《方針1》町営住宅の定期点検を実施します。

- ・定期的に点検を実施します。
- ・記載項目は外壁、屋上及び屋根、躯体及び骨組み、設備、機器とします。

《方針2》管理する町営住宅の住棟単位の管理データ、修繕履歴データを整備し、履歴を確認できる仕組みを構築します。

- ・最新の点検結果、点検履歴を、住棟単位の管理データに取りまとめます。

4-2 予防保全的な維持管理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

建物等の長寿命化を図るには、建物等の劣化を未然に防ぐ、予防保全的な管理が重要です。長寿命化を図ることで、事後保全的な維持管理、従来型の短いサイクルでの更新と比較して、ライフサイクルコストの縮減につなげます。そのための基本方針を次のように定めます。

《方針1》日常点検・定期点検の結果を踏まえ、予防保全の考え方に基づき、修繕、改善を計画的・効率的に実施することで建物の長寿命化を図ります。

《方針2》耐久性の高い資材を用いる等、仕様のグレードアップによる耐久性の向上などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

5. 長期保全計画の対象と事業手法の選定

5-1 長期保全計画に位置づける住宅

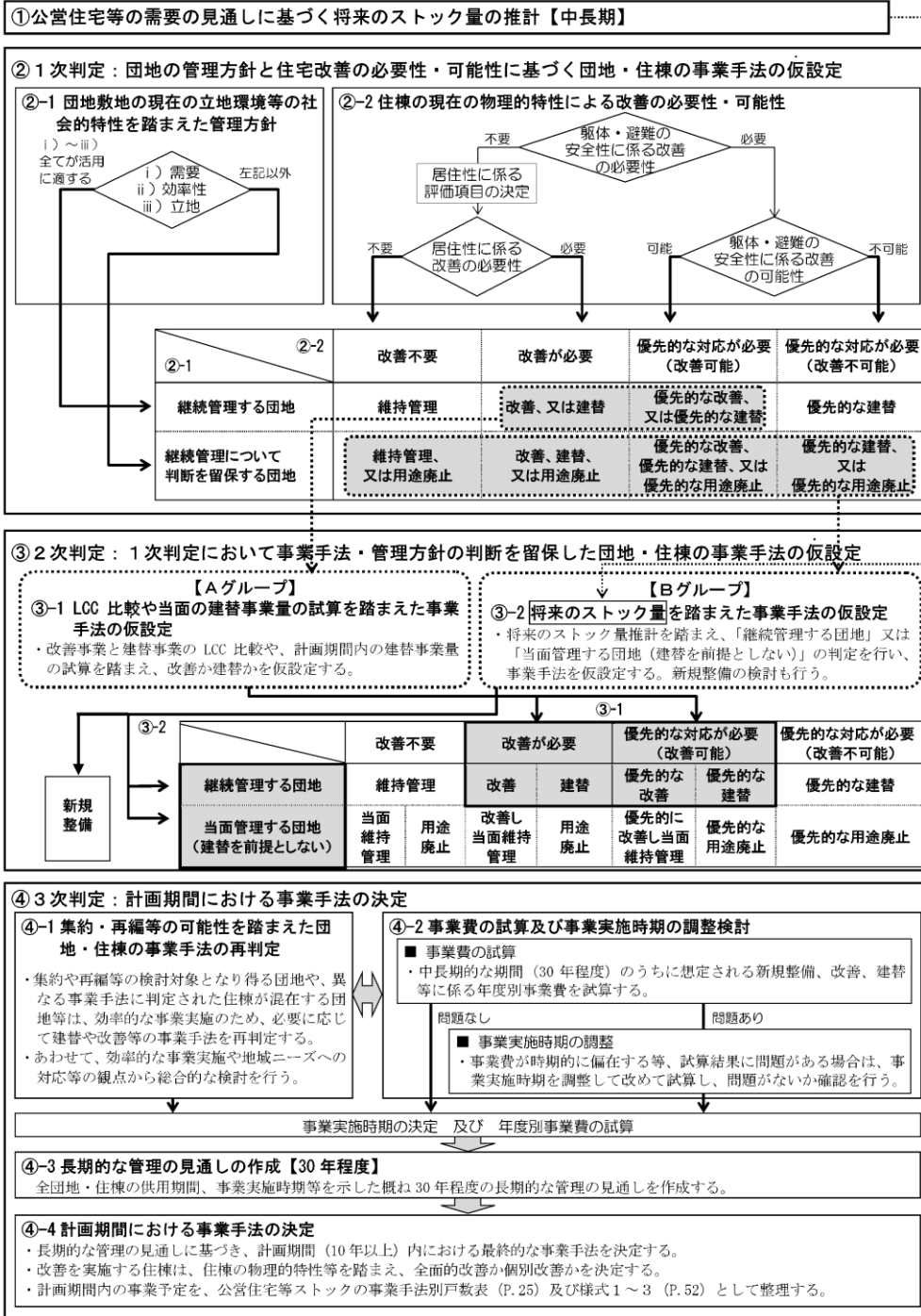
対象住宅は町営渡瀬住宅、町営中居住宅です。

この両団地について、団地カルテ・住棟カルテを作成し、団地別・住棟別に今後どのように管理運営するかの手法を選定します。

5-2 団地別・住棟別の事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の選定フローに基づき行います。

■事業手法の選定フロー



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月、国土交通省住宅総合整備課）

5-3 団地別・住棟別状況の把握（団地カルテ、住棟カルテ）

団地名	町営渡瀬住宅
------------	---------------

1. 団地諸元

①所在地	渡瀬1000-1				
②敷地面積	5,173.00㎡	敷地所有形態	公有地	接道状況	6.0m
③法規制	都市計画区域	区域外	区域区分	市街化調整区域	
	用途地域	-			
	法定建ぺい率	-	法定容積率	-	/
	建築面積	-	延床面積	-	
	現行建ぺい率	-	現行容積率	-	
その他指定	-				
④DID区域	区域外	⑤戸数	21戸	⑥棟数	1棟

2. 供用施設

①集会所	無し	②児童遊園	有り	③駐輪場	有り
------	----	-------	----	------	----

3. 供給処理

①給水方式	上水道
②排水方式	下水道接続
③汚水処理方式	下水道接続

4. 事業手法選定の1次判定指標

①需要	応募状況 (入居待ち状況)	0.0%	空き室状況	管理戸数(戸)	世帯数(世帯)
				21	20
②効率性	高度利用の可能性	長方形の敷地であることから、高度利用の可能性は低い。			
	団地の敷地規模・形状	約0.5haの長方形の敷地です。			
③立地	利便性 (半径1km圏内)	小学校	渡瀬小学校	850m	
		中学校	神川中学校	1km圏外	
		幼稚園	神川幼稚園	1km圏外	
		保育所	渡瀬保育園	1km圏外	
		役場・支所	神泉総合支所	1km圏外	
		病院	鬼石病院	1km圏外	
		郵便局	渡瀬郵便局	700m	
		銀行	しのめ信用金庫 鬼石支店	1,000m	
		鉄道駅	JR八高線 丹荘駅	1km圏外	
		最寄りバス停	渡戸バス停	130m	
		その他施設	-	-	
地域バランス		地域で唯一の町営住宅です。			
災害危険区域等の内外		洪水浸水想定区域外			

5. 事業手法選定の3次判定指標

①入居者属性	世帯区分	総世帯数	20世帯		
		単身世帯	9世帯	うち高齢単身	3世帯
		2人世帯	4世帯	高齢者2人	1世帯
		3人世帯	6世帯	高齢者世帯率	20.0%
		4人世帯	0世帯	高齢者同居世帯	1世帯
		5人以上世帯	1世帯	同上世帯率	5.0%
	平均年齢	41.6歳	平均居住年数	19.0年	
平均収入	69,625				
②周辺地域属性、不足施設	周辺地域の状況	・定住促進エリアに立地しており、まちづくりの方向性と合致しています。			
	高齢者等支援施設の充足状況	・1km圏内に高齢者等支援施設は立地していません。			
	子育て支援施設の充足状況	・1km圏域に渡瀬小学校があります。			
③建替や改善の際の仮住居の確保	隣接する公営住宅等との連携の可能性	・周辺に町営住宅はありません。			

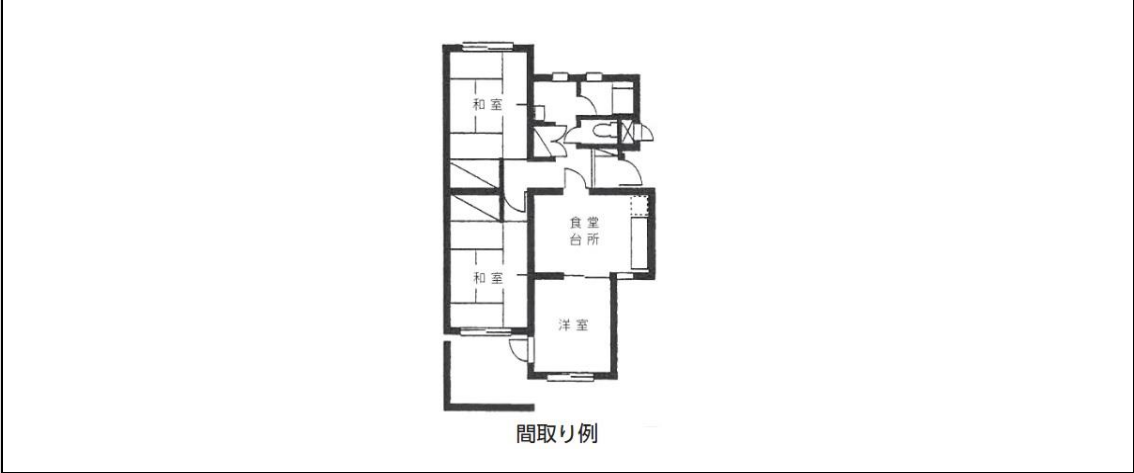
団地名		町営渡瀬住宅		
調査年次		2018		
1. 住棟番号		1		
2. 基本情報				
①建設年度	西暦	1982		
	和暦	S57		
②経過年数(年)		36		
③1/2経過年	通達	2017		
	施行令			
④耐用年限	通達	2052		
	施行令			
⑤構造		鉄筋コンクリート造		
⑥階数(階)		3		
⑦管理戸数(戸)		21		
⑧住戸専用面積(m ²)		1階 61.91 2階 61.48 3階 51.23		
⑨間取り		1階 2LDK 2階 2LDK 3階 2DK		
⑩空家戸数(戸)		1		
3. 事業手法選定の1次判定指標				
①躯体の安全性	耐震性	確保		
	アスベスト	無し		
②避難の安全性	二方向避難	1階のみ確保		
	防火区画	未確保		
③居住性	最低居住水準	確保		
	日照等	確保		
	給湯機器	有り		
	バスタブ	有り		
	トイレ水洗化	済み		
	手摺の設置	玄関	無し	
		階段	無し	
トイレ		無し		
浴室		無し		
備考				

団地名	町営渡瀬住宅
-----	--------

◆外観写真



◆間取り



団地名	町営渡瀬住宅
調査年月日	2018年11月14日


番号	調査項目		維持管理・劣化損傷				
			概ね問題なし A	軽微な対応、経過を觀察 B	不具合があるが、範囲不明(要詳細調査) C	即、補修・改善を要する D	
1 敷地及び地盤							
(1)	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	○				
(2)	敷地	敷地内の排水の状況	○				
(3)	敷地内の通路	敷地内の通路の確保の状況	○				
(4)		有効幅員の確保の状況	○				
(5)		敷地内の通路の支障物の状況	○				
2 建築物の外部							
(1)	基礎	基礎の沈下等の状況	○				
(2)		基礎の劣化及び損傷の状況		○			
(3)	土台(木造に限る。)	土台の沈下等の状況	-	-	-	-	
(4)		土台の劣化及び損傷の状況	-	-	-	-	
(5)	外壁	躯体等	外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況	○			
(6)			木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	-	-	-	-
(7)			組積造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	-	-	-	-
(8)			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	-	-	-	-
(9)		鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	-	-	-	-	
(10)		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	-	-	-	-	
(11)		外装仕上げ材等	タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況			○	
(12)			乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況	-	-	-	-
(13)			金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	-	-	-	-
(14)			コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	-	-	-	-
(15)	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況		○			
(16)		はめ殺し窓のガラスの固定の状況		○			
(17)	外壁に緊結された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況					
(18)		支持部分等の劣化及び損傷の状況					

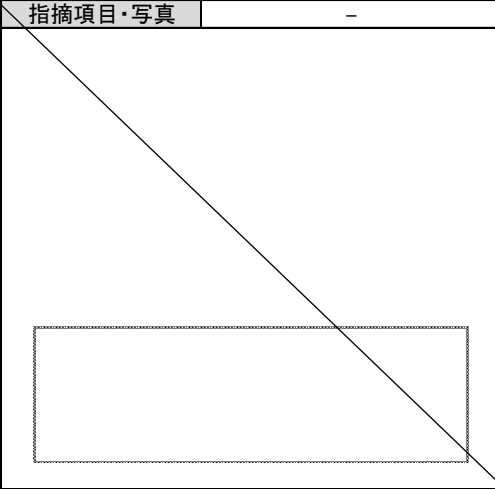
注)各項目 - は該当なし、斜線は未実施を示す。

3 屋上及び屋根						
(1)	屋上面		屋上面の劣化及び損傷の状況		○	
(2)	屋上、バルコニー周り		バラベットの立上り面の劣化及び損傷の状況			
(3)			笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況			
(4)			金属笠木の劣化及び損傷の状況			
(5)			排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況			
(6)			屋根(屋上面を除く。)		屋根の防火対策の状況	
(7)	屋根の劣化及び損傷の状況					
4 建築物の内部						
(1)	壁の室内に面する部分	躯体等	壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況			
(2)	床		木造の床躯体の劣化及び損傷の状況			
(3)			鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況			
(4)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化及び損傷の状況			
(5)	天井	令第129条各項に規定の天井	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況			
(6)			室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況			
(7)	照明器具、懸垂物等		照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況			
(8)			防火設備の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況			
(9)	石綿等を添加した建築材料		吹付け石綿等の使用の状況			
(10)			吹付け石綿等の劣化の状況			
5 避難施設等						
(1)	出入口		出入口の確保の状況			
(2)			物品の放置の状況			
(3)	避難上有効なバルコニー		避難上有効なバルコニーの確保の状況			
(4)			手すり等の劣化及び損傷の状況			
(5)			物品の放置の状況			
(6)			避難器具の操作性の確保の状況			
6 上記以外の調査項目						
(1)	床下換気					
(2)	遊具の劣化					

注)各項目 - は該当なし、斜線は未実施を示す。

団地名	町営渡瀬住宅		
目視調査日:			

指摘項目・写真	2	-	(11)
			
<p>外壁が爆裂して、コンクリートが剥落しています。</p>			

指摘項目・写真	-		
			

団地名	町営中居住宅
------------	---------------

1. 団地諸元

①所在地	下阿久原1055-1				
②敷地面積	5,173.00㎡	敷地所有形態	公有地	接道状況	6.0m
③法規制	都市計画区域	区域外	区域区分	市街化調整区域	
	用途地域	-			
	法定建ぺい率	-	法定容積率	-	
	建築面積	-	延床面積	-	
	現行建ぺい率	-	現行容積率	-	
その他指定	-				
④DID区域	区域外	⑤戸数	24戸	⑥棟数	3棟

2. 供用施設

①集会所	有り	②児童遊園	有り	③駐輪場	有り
------	----	-------	----	------	----

3. 供給処理

①給水方式	上水道
②排水方式	合併処理浄化槽
③汚水処理方式	合併処理浄化槽

4. 事業手法選定の1次判定指標

①需要	応募状況 (入居待ち状況)	-	空き室状況	管理戸数(戸)	世帯数(世帯)
				24	23
②効率性	高度利用の可能性		概ね正方形の敷地であることから、高度利用の可能性が高い		
	団地の敷地規模・形状		概ね正方形の形状で約0.5haの規模です。		
③立地	利便性 (半径1km圏内)	小学校	神泉小学校	300m	
		中学校	神川中学校	1km圏外	
		幼稚園	神川幼稚園	1km圏外	
		保育所	渡瀬保育園	1km圏外	
		役場・支所	神泉総合支所	450m	
		病院	鬼石病院	1km圏外	
		郵便局	阿久原簡易郵便局	450m	
		銀行	群馬銀行	1km圏外	
		鉄道駅	JR八高線丹荘駅	1km圏外	
		最寄りバス停	多目的交流施設	200m	
	その他施設	-	-		
	地域バランス	地域で唯一の町営住宅です。			
	災害危険区域等の内外	土砂災害警戒区域内			

5. 事業手法選定の3次判定指標

①入居者属性	世帯区分	総世帯数	23世帯		
		単身世帯	6世帯	うち高齢単身	0世帯
		2人世帯	4世帯	高齢者2人	1世帯
		3人世帯	4世帯	高齢者世帯率	4.3%
		4人世帯	5世帯	高齢者同居世帯	1世帯
		5人以上世帯	4世帯	同上世帯率	4.3%
	平均年齢	35.2歳	平均居住年数	9.3年	
	平均収入	167,501			
②周辺地域属性、不足施設	周辺地域の状況	・土砂災害警戒区域内に立地しています。			
	高齢者等支援施設の充足状況	・1km圏内に高齢者等支援施設は立地しておりません。			
	子育て支援施設の充足状況	・1km圏内に子育て支援施設は立地しておりません。			
③建替や改善の際の仮住居の確保	隣接する公営住宅等との連携の可能性	・周辺に町営住宅はありませんが、県営神泉阿久原住宅があり、仮住居の確保が可能です。			

団地名		町営中居住宅			
調査年次		2018			
1. 住棟番号		A	B	C	
2. 基本情報					
①建設年度	西暦	1998	1999	1999	
	和暦	H14	H15	H15	
②経過年数（年）		20	19	19	
③1/2経過年	通達	2033	2034	2034	
	施行令				
④耐用年限	通達	2068	2069	2069	
	施行令				
⑤構造		鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	
⑥階数（階）		2	2	2	
⑦管理戸数（戸）		8	8	8	
⑧住戸専用面積（㎡）		76.99	76.99	76.99	
⑨間取り		3LDK	3LDK	3LDK	
⑩空家戸数（戸）		1	0	0	
3. 事業手法選定の1次判定指標					
①躯体の安全性	耐震性	確保	確保	確保	
	アスベスト	無し	無し	無し	
②避難の安全性	二方向避難	確保	確保	確保	
	防火区画	確保	確保	確保	
③居住性	最低居住水準	確保	確保	確保	
	日照等	確保	確保	確保	
	給湯機器	有り	有り	有り	
	バスタブ	有り	有り	有り	
	トイレ水洗化	済み	済み	済み	
	手摺の設置	玄関	有り	有り	有り
		階段	無し	無し	無し
		トイレ	有り	有り	有り
浴室		有り	有り	有り	
備考					

団地名 町営中居住宅

◆外観写真



◆間取り



団地名	町営中居住宅
調査年月日	2018年11月14日

番号	調査項目		維持管理・劣化損傷				
			概ね問題なし A	軽微な対応、経過を觀察 B	不具合があるが、範囲不明(要詳細調査) C	即、補修・改善を要する D	
1 敷地及び地盤							
(1)	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	○				
(2)	敷地	敷地内の排水の状況	○				
(3)	敷地内の通路	敷地内の通路の確保の状況	○				
(4)		有効幅員の確保の状況	○				
(5)		敷地内の通路の支障物の状況	○				
2 建築物の外部							
(1)	基礎	基礎の沈下等の状況	○				
(2)		基礎の劣化及び損傷の状況		○			
(3)	土台(木造に限る。)	土台の沈下等の状況	-	-	-	-	
(4)		土台の劣化及び損傷の状況	-	-	-	-	
(5)	外壁	躯体等	外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況	○			
(6)			木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	-	-	-	-
(7)			組積造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	-	-	-	-
(8)			補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	-	-	-	-
(9)		鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	-	-	-	-	
(10)		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	-	-	-	-	
(11)		外装仕上げ材等	タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況			○	
(12)			乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況	-	-	-	-
(13)			金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	-	-	-	-
(14)			コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	-	-	-	-
(15)	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況		○			
(16)		はめ殺し窓のガラスの固定の状況		○			
(17)	外壁に緊結された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況					
(18)		支持部分等の劣化及び損傷の状況					

注)各項目 - は該当なし、斜線は未実施を示す。

3 屋上及び屋根						
(1)	屋上面		屋上面の劣化及び損傷の状況		○	
(2)	屋上、バルコニー周り		バラベットの立上り面の劣化及び損傷の状況			
(3)			笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況			
(4)			金属笠木の劣化及び損傷の状況			
(5)			排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況			
(6)			屋根(屋上面を除く。)		屋根の防火対策の状況	
(7)	屋根の劣化及び損傷の状況					
4 建築物の内部						
(1)	壁の室内に面する部分	躯体等	壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況			
(2)	床		木造の床躯体の劣化及び損傷の状況			
(3)			鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況			
(4)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化及び損傷の状況			
(5)	天井	令第129条各項に規定の天井	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況			
(6)			室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況			
(7)	照明器具、懸垂物等		照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況			
(8)			防火設備の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況			
(9)	石綿等を添加した建築材料		吹付け石綿等の使用の状況			
(10)			吹付け石綿等の劣化の状況			
5 避難施設等						
(1)	出入口		出入口の確保の状況			
(2)			物品の放置の状況			
(3)	避難上有効なバルコニー		避難上有効なバルコニーの確保の状況			
(4)			手すり等の劣化及び損傷の状況			
(5)			物品の放置の状況			
(6)			避難器具の操作性の確保の状況			
6 上記以外の調査項目						
(1)	床下換気					
(2)	遊具の劣化					

注)各項目 - は該当なし、斜線は未実施を示す。

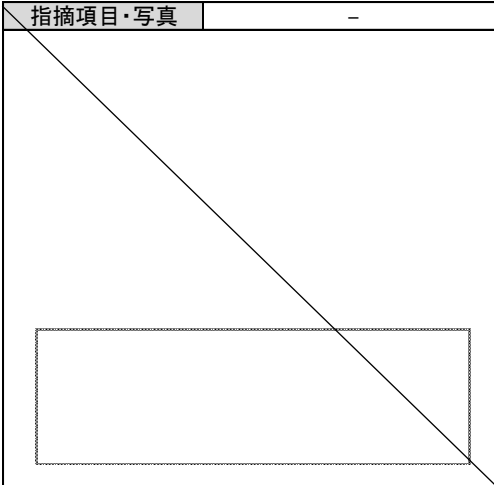
団地名	町営中居住宅
目視調査日:	2018年11月14日

指摘項目・写真	2	-	(11)
---------	---	---	------



バルコニーの手すりの基礎部分がひび割れています。

指摘項目・写真	-
---------	---



5-4 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 1次判定

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

1次判定では、「①-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「①-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

①-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

現在の団地の「i 需要」、「ii 効率性」、「iii 立地」を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を保留する団地」とします。

「継続管理について判断を保留する団地」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討します。

なお、活用に適する評価結果と活用に適さない評価結果が混在する場合は、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方法を判定します。

継続管理する団地の判定項目と判定基準は、次に示すとおりです。

表 5-1 継続管理する団地の判定基準等 (その1)

項目	判定基準等
i) 需要	近年の入居申し込み・募集の状況 <ul style="list-style-type: none"> ・入居申し込み・募集の実績あり→需要あり 高 ・入居申し込み・募集の実績なし→需要なし 低
ii) 効率性	【高度利用の可能性】 <ul style="list-style-type: none"> ・中高層住居専用地域以上の用途地域内に立地している→可能性 高 ・低層住居専用地域内もしくは用途地域外に立地している→可能性 低 ・広幅員な道路に接道し、敷地形状の整形がとれている→可能性 高 ・狭小な道路に接道している、もしくは敷地形状の整形がとれていない→可能性 低

表 5-2 継続管理する団地の判定基準等（その 2）

項目	判定基準等
iii) 立地	<p>【利便性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バスの公共交通機関が近接している→利便性が高い ・公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接している→利便性が高い <p>【地域バランス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域に存する唯一の団地である→必要性が高い <p>【災害危険区域等の内外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第 39 条[*]の災害危険区域及びその他法令等に基づく災害等危険区域の範囲内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地として扱わない。 →低 <p>※建築基準法第 39 条</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。 2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。

○判定結果は、下表に示すとおり、2 団地とも継続管理について判断を保留します。

表 5-3 継続管理に関する判定結果

団地名	需要	効率性		立地			継続管理する団地	判断を保留する団地
		用途地域	接道・敷地形状	利便性	地域バランス	災害危険区域等の内外		
町営渡瀬住宅	高	低	低	低	高	高	—	○
町営中居住宅	高	低	高	低	高	低	—	○

注) 需要、効率性、立地の全てが高の場合、継続管理する団地。左記以外は、継続管理について判断を保留する団地。

注) 災害区域等については、区域内=低、区域外=高とする。

①-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の改善の必要性・可能性として「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不能）」の4区分に分類します。改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準は、次に示すとおりです。

表 5-4 改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準（その1）

項目	判定基準等		
i) 躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 57 年以降に建築 →耐震性あり→改善不要→居住性に係る改善の必要性の評価 ・昭和 56 年以前に建築 →耐震診断の有無 →耐震性あり→改善不要 →耐震性なし→耐震改修不可能→「優先的な対応が必要（改善不可能）」 →耐震改修可能→「優先的な対応が必要（改善可能）」 		
ii) 避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・二方向避難又は防火区画が確保されている → 避難の安全性あり ・二方向避難又は防火区画が確保されていない→ 避難の安全性なし →改善による確保が可能→「優先的な対応が必要（改善可能）」 →改善による確保が困難→「優先的な対応が必要（改善不可能）」 		
iii) 居住性	<p>【最低居住面積水準】 最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。その面積（住戸専用品面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%; padding: 5px;"> <p>(1) 単身者 25 m²</p> <p>(2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²</p> <p>注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。</p> <p>2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。</p> <p>3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。</p> <p>①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている</p> <p>②適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている。</p> <p>出典：住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月 国土交通省）</p> </td> <td style="width: 30%; border: 1px dashed black; padding: 5px; vertical-align: top;"> <p>・最低居住面積水準</p> <p>1人-25 m²</p> <p>2人-30 m²</p> <p>3人-40 m²</p> <p>4人-50 m²</p> <p>5人-57 m²</p> <p>6人-66.5 m²</p> <p>7人-76 m²</p> </td> </tr> </table>	<p>(1) 単身者 25 m²</p> <p>(2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²</p> <p>注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。</p> <p>2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。</p> <p>3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。</p> <p>①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている</p> <p>②適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている。</p> <p>出典：住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月 国土交通省）</p>	<p>・最低居住面積水準</p> <p>1人-25 m²</p> <p>2人-30 m²</p> <p>3人-40 m²</p> <p>4人-50 m²</p> <p>5人-57 m²</p> <p>6人-66.5 m²</p> <p>7人-76 m²</p>
<p>(1) 単身者 25 m²</p> <p>(2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²</p> <p>注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。</p> <p>2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。</p> <p>3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。</p> <p>①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている</p> <p>②適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている。</p> <p>出典：住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月 国土交通省）</p>	<p>・最低居住面積水準</p> <p>1人-25 m²</p> <p>2人-30 m²</p> <p>3人-40 m²</p> <p>4人-50 m²</p> <p>5人-57 m²</p> <p>6人-66.5 m²</p> <p>7人-76 m²</p>		

表 5-5 改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準（その2）

項目	判定基準等
iii) 居住性	<p>【住戸内部の居住性】</p> <p>以下の項目が整備されている（必要性のない団地は除く）→居住性が高い 整備されていない（必要性がある）→居住性が低い</p> <p>○住戸内部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トイレの水洗化・浴室・バリアフリー化 <p>※バリアフリー化については、60歳以上の居住者がいない場合は必要性なしとする。</p>

i) 躯体の安全性

躯体の安全性については、昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟は安全性ありと判断します。

表 5-6 躯体の安全性の判定結果

分類	団地名	判定
躯体の安全性があると認められる団地	昭和57年以降に建築された団地	町営渡瀬住宅、町営中居住宅
	昭和56年以前に建築された団地で、耐震診断の結果、耐震性有りとは診断された団地又は耐震補強済みの団地	該当なし
躯体の安全性が認められない団地	昭和56年以前に建築された団地	該当なし

ii) 避難の安全性

避難の安全性の判定は、2方向避難の確保の状況を判定します。

表 5-7 避難の安全性の判定結果

分類		団地名	判定
安全性あり	2方向避難が確保されている	町営中居住宅	iv) 居住性の判定へ
安全性なし	2方向避難が確保されていない	町営渡瀬住宅	iii) 改善の可能性の判定へ

iii) 改善による対応の可能性

優先的な対応が必要で、改善が可能か、不可能かを判定します。

改善が必要な住戸は、町営渡瀬住宅です。町営渡瀬住宅は、2階以上の住戸の2方向避難が確保されていません。構造上対応が難しいため、1階の住戸への住替え等を促進することで、2方向避難の課題を解消します。

iv) 居住性

居住性の判定は、a)最低居住面積水準の確保、b)住戸内部の居住性の視点で判定します。

a)最低居住面積水準の確保

表 5-8 最低居住面積水準からの判定結果

分類	団地名	判定
居住水準を満たす団地	町営渡瀬住宅、町営中居住宅	改善不要
居住水準未達の団地	該当なし	改善が必要

b) 住戸内部の居住性

表 5-9 省エネ・バリアフリー・設備状況の判定結果

分類	団地名	判定
整備済みで居住性が高いと判断される団地	町営中居住宅	改善不要
未整備で居住性が低いと判断される団地	町営渡瀬住宅	改善が必要

【1次判定結果】

①-1 及び②-2 の判定結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。1次判定結果は、下表に示すとおりです。

表 5-10 1次判定結果

②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要	
			改善可能	改善不可能
継続管理する団地	【維持管理】	【改善又は建替】	【優先的な改善、又は建替】	【優先的な建替】
継続管理について判断を保留する団地	【維持管理、又は用途廃止】 町営中居住宅	【改善、建替、又は用途廃止】	【優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止】	【優先的な建替、又は優先的な用途廃止】 町営渡瀬住宅

Aグループ

Bグループ

(2) 2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を保留した団地・住棟を対象として、次の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

1次判定結果では、2つすべての団地がBグループに分類されました。

Bグループは、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、「継続管理する団地」とするのか、用途廃止することを想定する「当面管理する団地」とするのか判定し、事業手法を仮設定します。

i) 公営住宅等の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）

国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計」の数値を用いストック推計をした結果、2040年度の著しい困窮年収未満の世帯数は511世帯になる見込みです。

i) 著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	553	559	556	545	513	511

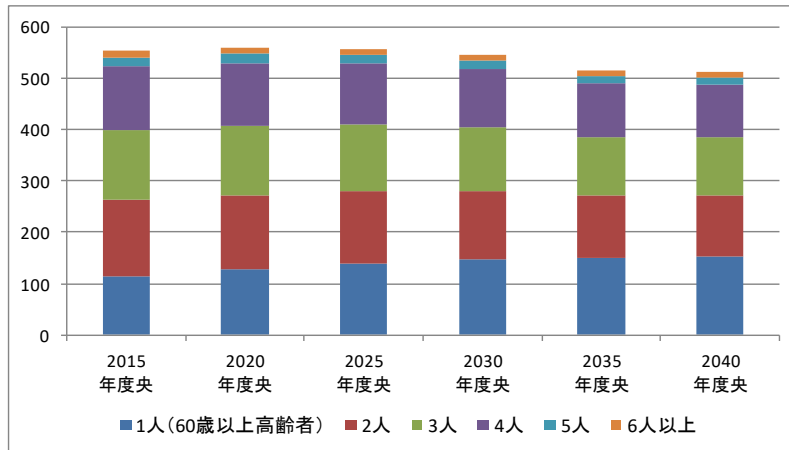
ii) 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	115	128	140	148	149	152
2人	147	145	140	133	122	120
3人	137	135	130	124	114	112
4人	124	122	118	113	103	102
5人	17	17	17	16	14	14
6人以上	13	12	12	12	11	10
合計	553	559	556	545	513	511

■構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	20.9%	22.9%	25.1%	27.1%	29.0%	29.8%
2人	26.6%	25.9%	25.1%	24.5%	23.8%	23.6%
3人	24.7%	24.1%	23.4%	22.8%	22.2%	21.9%
4人	22.4%	21.8%	21.2%	20.6%	20.1%	19.9%
5人	3.1%	3.1%	3.0%	2.9%	2.8%	2.8%
6人以上	2.3%	2.2%	2.2%	2.1%	2.1%	2.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



ii) 将来的な活用にあたっての優先順位

「①-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」で検討した需要、効率性、立地の判定結果等を点数化し、優先度を設定します。

点数化の方法は、「低=1点」、「高=2点」として合計点を算出し、この合計点 a に耐用年数の残年数 b（基準年：2019年「耐用年数を超える場合=0点」、「耐用年数の1/2を超える場合=1点」、「耐用年数の1/2以下の場合=3点」）を加えて評価点とします。

表 5-11 将来的な活用にあたっての優先順位

団地名	需要	効率性		立地			合計点 a	耐用年限の残年数 b	評価点 c= a+b
		用途地域	接道敷地形状	利便性	地域バランス	災害危険区域等の内外			
町営渡瀬住宅	高2	高2	低1	低1	低1	高2	9	1	10
町営中居住宅	高2	高2	高2	低1	低1	低1	9	3	12

注) 災害危険区域等の内外は、区域内=低1、区域外=高2

iii) 将来的なストックの過不足量を踏まえた事業手法の仮設定

町営中居住宅については、継続管理する団地とします。

町営渡瀬住宅については、2方向避難の確保について建物の構造上対応が難しいため、当面維持管理し、概ね10年以内に民間施設の活用について検討します。

表 5-12 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要	
			改善可能	改善不可能
継続管理する 団地	【維持管理】 町営中居住宅	【改善、建替】 なし	【改善、建替】 なし	【建替】 なし
当面管理する 団地 (建替を前提 としない)	【維持管理】 なし 【用途廃止】 なし	【改善し当面 維持管理】 なし 【用途廃止】 町営渡瀬住宅	【改善し当面 維持管理】 なし 【用途廃止】 なし	【用途廃止】 なし

(3) 3次判定

計画期間における事業手法の決定

3次判定は、次の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

- ③-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- ③-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ③-3 長期的な管理の見通しの作成
- ③-4 計画期間における事業手法の決定

③-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

表 5-13 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定項目

項目	検討内容
①団地単位での効率的活用に関する検討	・建替と判定された団地で、より効率的な事業実施が可能か検討
②集約・再編等の可能性に関する検討	・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討
③まちづくりの視点から見た地域整備への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討 ・団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討 ・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワーク形成等を検討
④地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接する地域において、複数の団地が立地する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や公的賃貸住宅が立地する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討 ・地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を検討

表 5-14 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定結果

団地名	①団地単位での効率的ストック活用	②集約・再編等の可能性に関する検討	③まちづくりの視点から見た地域整備への貢献	④地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点	再判定結果
町営渡瀬住宅	×	×	×	×	個別改善
町営中居住宅	×	○ 近隣に県営住宅有	×	×	個別改善

注) ○印は該当、×印は非該当

③-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

神川町公共施設長期保全計画によると、町営渡瀬住宅は、今後 10 年間で屋根や外壁の更新等で約 9 千 3 百万円が見込まれます。

町営中居住宅は、今後 10 年間で屋根や外壁の更新等で約 9 千 3 百万円が見込まれます。

③-3 長期的な管理の見通しの作成

長期的な管理の見通しは下表に示すとおりです。

表 5-15 長期的な管理の見通し

団地名	長期的な管理の見通し
町営渡瀬住宅	建築後 36 年経過した 3 階建ての鉄筋コンクリート造の住宅です。管理戸数は 21 戸で 20 世帯が入居しています。高齢者世帯率が 20.0%であることから、当面の間（10 年以上）は居住性の向上につとめ、合わせて民間施設の活用を検討していきます。
町営中居住宅	建築後 19 年～20 年を経過した 2 階建ての鉄筋コンクリート造の住宅です。管理戸数は 24 戸で 23 世帯が入居しています。当面の間（10 年以上）は、屋根や外壁の改修等を行い維持管理します。長期的（30 年程度）に継続していきます。

③-4 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年以内）に実施する予定の事業を決定します。

町営渡瀬住宅は、居住性の向上につとめ、合わせて民間施設の活用を検討していきます。

町営中居住宅は、部位ごとの個別改善とし、長寿命化型の事業とします。

長寿命化型……耐久性の向上や、躯体の劣化の軽減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改修を行う。

6. 点検・計画修繕・改善事業・建替事業等の実施方針

これまでの検討結果を踏まえ、実施方針を以下のとおり定めます。

6-1 点検の実施方針

町職員が目視により、日常点検及び定期点検を行います。点検は、国が公表している「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に行います。

日常点検及び定期点検の結果、不具合等が発見された場合は、専門業者に詳細調査を依頼し、その結果を踏まえ、適切に実施します。

6-2 計画修繕の実施方針

点検結果を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等を計画的に実施します。将来見込まれる修繕工事の内容・時期等について想定します。

共同施設については、町営中居住宅集会所は神川町公共施設再配置計画（平成 31 年 3 月）で定めた方針を踏まえ、地元への移譲を検討します。また、児童遊園については定期点検を行い、遊具の安全性の確保に努めます。

6-3 改善事業の実施方針

屋上防水、屋根改修や外壁改修を行います。町営渡瀬住宅については、居住性の向上につとめます。

6-4 建替事業の実施方針

本町では、現状町営住宅の建替は予定していません。

町営渡瀬住宅については、概ね 10 年以内に民間施設の活用について検討・実施していきます。

7. ライフサイクルコストとその削減効果

耐用年数で建て替えた場合と長寿命化改修により耐用年数よりも使用年数を長くした場合の住棟当たりの年平均の改善額を算出した結果、3,783 千円/年の削減効果が見込まれます。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 神川町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 公営住宅 地購買
(公共賃貸) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容									備考				
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		R12			
町営渡瀬住宅	児童遊園	S57		2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	点検	
町営中居住宅	児童遊園	H14		2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	遊具は2019年実施の 点検後撤去
町営中居住宅	集会所	H11		2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	地元への移譲を検討

神川町営住宅長期保全計画

令和2年3月

神川町