

那賀町公営住宅等長寿命化計画

平成 29 年 3 月

地方公共団体名称及び担当部署名

徳島県 那賀町 住民課

1. 公営住宅等ストックの状況

①公営住宅等の管理戸数

【公営住宅等の管理戸数】

平成 28 年度現在、公営住宅等（公営住宅、特定公共賃貸住宅、単独住宅）の管理戸数は 51 団地、174 棟、346 戸となっている。

住宅区分別では公営住宅が 188 戸、特定公共賃貸住宅が 56 戸、単独住宅が 102 戸となっている。

地域別では、鷺敷 71 戸、相生 49 戸、上那賀 86 戸、木沢 42 戸、木頭 98 戸となっており、鷺敷、上那賀、木頭においてほぼ同等の割合（約 21%～28%）で整備されている。

■地域別住宅区分別管理戸数（単位：戸）

区分 地域	団地数	住棟数	管理戸数			
			公営住宅	特定公共 賃貸住宅	単独住宅	合計
鷺敷	11	36	33	38	-	71
			18%	68%	0%	21%
相生	7	33	10	6	33	49
			5%	11%	32%	14%
上那賀	12	54	36	12	38	86
			19%	21%	37%	25%
木沢	8	17	27	-	15	42
			14%	0%	15%	12%
木頭	13	34	82	-	16	98
			44%	0%	16%	28%
合計	51	174	188	56	102	346
			54%	16%	29%	100%

【構造別管理戸数】

構造別では、準耐火構造（以下「準耐」という。）及び簡易耐火構造二階建（以下「簡二」という。）が 168 戸で約 49%、木造が 125 戸で約 36%、耐火構造・鉄骨構造は 29 戸で約 8%、簡易耐火構造平屋建（以下「簡平」という。）は 24 戸で約 9%である。

■住宅区分別構造別管理戸数（単位：戸）

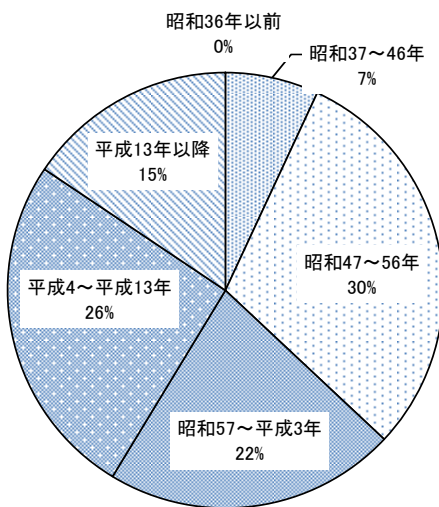
構造 区分	木造	簡平	簡二/準耐	耐火/鉄骨	合計
公営住宅	45	17	111	15	188
	24%	9%	59%	8%	100%
特定公共賃 貸住宅	17	-	39	-	56
	30%	0%	70%	0%	100%
単独住宅	63	7	18	14	102
	62%	7%	18%	14%	100%
合計	125	24	168	29	346
	36%	7%	49%	8%	100%

【建設年度別管理戸数】

以下の区分による建設年度別では、昭和 47～56 年の 10 年間に建設された住戸が 104 戸と最も多く、全体の約 30%を占めており、次いで平成 4 年～13 年に建設された住戸が 89 戸であり、昭和 56 年以前の耐震基準により建設された住戸が 128 戸と、全体の約 37%を占めている。

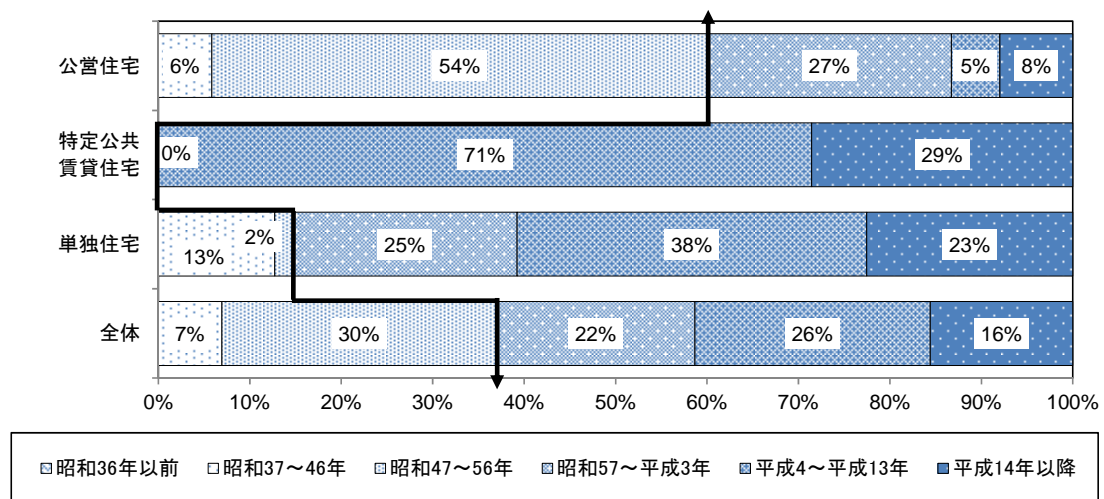
一方、昭和 57 年以降の新耐震基準による住戸は全体の約 6 割となっている。

■建設年度別管理戸数の割合



建設年度	構造			合計
	公営住宅	特定公共賃貸住宅	単独住宅	
昭和36年以前	-	-	-	0
	-	-	-	0%
昭和37～46年	11	-	13	24
	6%	-	13%	7%
昭和47～56年	102	-	2	104
	54%	-	2%	30%
昭和57～平成3年	50	-	25	75
	27%	-	25%	22%
平成4～平成13年	10	40	39	89
	5%	71%	38%	26%
平成14年以降	15	16	23	54
	8%	29%	23%	16%
合計	188	56	102	346
	100%	100%	100%	100%
昭和56年以前の耐震基準	113	0	15	128
	60%	0%	15%	37%

■住宅区分別建設年度別公営住宅等管理戸数の割合（単位：戸）



【耐用年限経過状況】

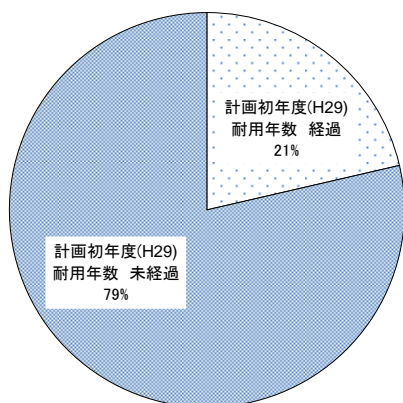
既に、耐用年限を経過している住戸は、公営住宅 59 戸、特定公共賃貸住宅 0 戸、単独住宅 15 戸、全体では 74 戸となっており、全体の約 21%を占める。

また構造別では、耐用年数を経過している住戸は、木造で約 19%、簡平で 100%、準耐・簡二で約 15%である。さらに、現時点で更新等が可能な、「耐用年限の 1/2 を経過している住戸」は、276 戸と全体の約 80%を占めている。

これらの「耐用年限を超える老朽化した住宅」は、今後 30 年以内に 70%程度の確率で発生すると言われている「南海トラフ巨大地震」等の地震による倒壊の危険性が懸念される。このことは、居住者の生命に関わる重大な問題であるため、早急な対応が求められている。

また、こうした住宅に顕在化する施設の老朽化や設備の陳腐化などは、近年の居住ニーズの多様化や人口動態の変化に対応できず、入居率の低下を引き起こすなど、町の公共施設運営全体にも影響をおよぼすため、計画的な対策が必要とされる。

■ (構造別) 耐用年限経過戸数の割合 (単位：戸；%)



構造	耐用年数	計画初年度(H29) 耐用年限		合計
		経過	未経過	
木造		24	101	125
		19%	81%	100%
簡平		24	-	24
		100%	-	100%
簡二/準耐		26	142	168
		15%	85%	100%
耐火/鉄骨		-	29	29
		0%	100%	100%
合計		74	272	346
		21%	79%	100%

■ 住宅区分別耐用年限状況 (耐用年数の 1/2 を経過する住戸) (単位：戸；%)

構造	耐用年数	計画初年度(H29) 耐用年限の1/2経過					計画初年度(H29) 耐用年限の1/2未経過					合計
		木造	簡平	簡二/準耐	耐火	計	木造	簡平	簡二/準耐	耐火/鉄骨	計	
公営住宅		45	17	111	-	173	-	0	-	15	15	188
		24%	9%	59%	0%	92%	0%	0%	0%	0%	8%	100%
特定公共賃貸住宅		11	-	17	-	28	6	-	22	-	28	56
		20%	0%	30%	0%	50%	11%	0%	39%	0%	50%	100%
単独住宅		54	7	14	-	75	9	-	4	14	27	102
		53%	7%	14%	0%	74%	9%	0%	4%	0%	26%	100%
合計		110	24	142	0	276	15	0	26	29	70	346
		32%	7%	41%	0%	80%	4%	0%	8%	8%	20%	100%

【居住面積水準の状況】

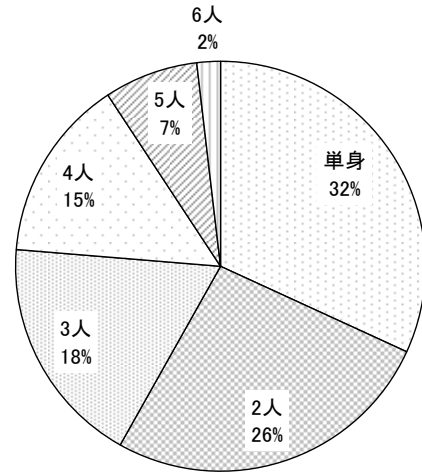
居住面積水準の状況は、平成 28 年 10 月 1 日現在で「最低居住面積水準」を満たしていない世帯は 13 世帯と、全体の約 5%となっており、こうした世帯の早期解消へ向けた取組が求められる。一方、「都市居住型誘導居住面積水準」を満たしていない世帯は、全体の約 46%となっている。

②公営住宅等入居者の状況

【世帯人員別入居戸数】

世帯人員別入居戸数を見ると、「単身世帯」が最も多く、全体の約32%を占めている。

次いで2人世帯が全体の約26%を占めており、「2人以下の小規模世帯」が、全体の約58%を占めている。

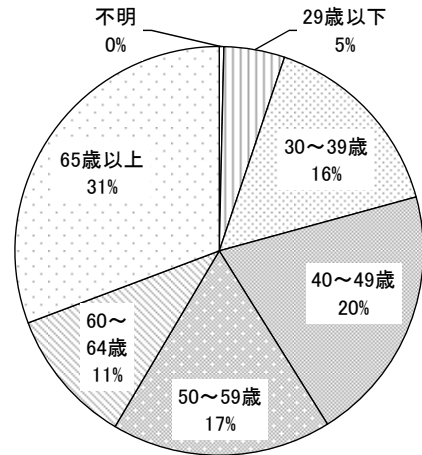


■世帯人員別入居戸数の割合

【世帯主年齢別入居状況】

世帯主年齢別の入居戸数では、世帯主が65歳以上の世帯が、全体の約31%を占めており、60歳以上では全体の40%を超え、「世帯主の高齢化の進行」が進んでいることがうかがわれる。

また、高齢者予備軍ともいえる、世帯主が50～59歳の世帯も多く、今後さらなる世帯の高齢化が進行するものと推測される。



■世帯主年齢別入居戸数の割合

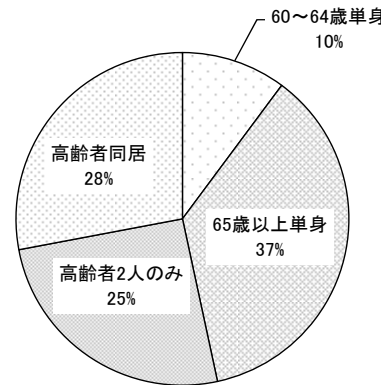
■地域別世帯主年齢別 入居戸数の状況（単位：世帯）

地域	管理戸数	入居戸数	世帯主年齢						
			不明	29歳以下	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上
鷺敷	71	67	1	5	15	13	10	8	15
	-	100%	1%	7%	22%	19%	15%	12%	22%
相生	49	48	0	3	16	10	6	3	10
	-	100%	0%	6%	33%	21%	13%	6%	21%
上那賀	86	69	0	1	3	15	14	11	25
	-	100%	0%	1%	4%	22%	20%	16%	36%
木沢	42	27	0	0	4	6	5	1	11
	-	100%	0%	0%	15%	22%	19%	4%	41%
木頭	98	59	0	4	4	11	12	6	22
	-	100%	0%	7%	7%	19%	20%	10%	37%
総計	346	270	1	13	42	55	47	29	83
	-	100%	0%	5%	16%	20%	17%	11%	31%

【高齢者のいる世帯の入居状況】

高齢者（ここでは将来の動向もふまえるため、60歳以上を高齢者と定義）のいる世帯は、全体の約44%となっている。

そのうち、65歳以上の単身高齢者世帯が、約37%と最も多く、次いで、同居者に高齢者を含む世帯が多くなっており、さらなる高齢化の進行に対応した住環境づくりが課題となる。



■高齢者のいる世帯における世帯の構成割合

【子育て世帯の入居状況】

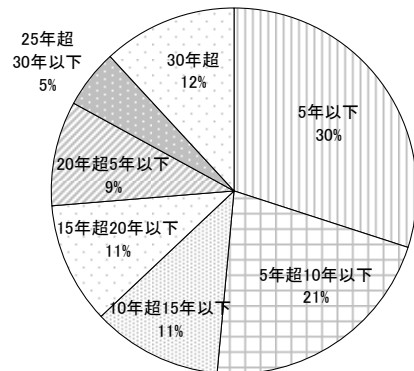
18歳未満の子のいる子育て世帯は、全体の約29%となっている。

また、18歳未満の子のいる世帯の内、約18%が片親のみの世帯となっている。

【入居年数】

30年を超えて入居している世帯(長期入居世帯)が、全体の約12%を占めている。

今後は限りある公的資源としての公営住宅等に対し、困窮世帯が円滑に入居できる体制づくりが求められる。



■入居年数割合

【入居世帯の収入状況】

収入分位 第I分位(政令月収0～104,000円)が全体の約68%を占めており、最も多い。

今後は、収入超過等の世帯が発生しないよう、適正な取り組みが課題となる。

【公営住宅等の空家状況】

耐用年限の経過等により募集停止中の団地・住棟を除く「入居可能管理戸数」271戸に対し、234戸の入居があり、入居率は、約84%となっている。

地域別に入居率では、鷺敷、相生で90%を超えている。一方、木沢では64%で、他の地域よりも入居率が低くなっている。

2. 長寿命化計画の目的

①背景

少子高齢化に伴う人口減少、財政の逼迫化といった社会的背景のもと、国より、社会資本ストック全般の今後のあり方として、「社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフ・サイクルコストの縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」との方向性が示された。

那賀町（以下、本町という。）では、既存公営住宅等 51 団地 346 戸（驚敷：71 戸、相生：49 戸、上那賀：86 戸、木沢：42 戸、木頭：98 戸）を管理している。

近年、本町の管理する公営住宅等では、昭和 30 年代～50 年代に建設された住宅の老朽化が進行してきたことから、今後の人口動向や福祉施策との連携を行い、良質な公営住宅等については、長期にわたって安全で快適に使用できるよう、中長期的な維持管理による点検の強化及び早期修繕による更新コストの縮減により財政負担を極力平準化しつつ、高齢者等への配慮など地域の実情に的確に対応していくことが課題となっている。さらに、社会経済情勢の悪化にともない、住宅困窮者も多様化しつつあることから、こうした住まいを取り巻く状況を踏まえ、柔軟な対応が可能な住宅セーフティネットの維持も新たな課題となっている。

②目的

那賀町公営住宅等長寿命化計画（以下、本計画と称す。）の策定は、厳しい財政状況下において、公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応するため、公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことを目的とする。

本計画は、住宅に困窮し公営住宅等を必要とする階層の需要に焦点を定め、民間のノウハウの活用など新たな視点も視野に入れながら、公営住宅等の適正な管理とともに、個別改善、長寿命化型改善、建替え及び用途廃止の実施等について必要な検討を行い、計画の策定を行うものである。

3. 長寿命化に関する基本方針

本町の管理する公営住宅等のストックは、全体の約 21%が、耐用年限を経過しており、昭和 30 年代以降から 50 年代に供給されたストックは更新時期を迎えつつある。

こうした中、効率的かつ質の高いストックの確保や計画的な修繕・改善により長寿命化を図るストックへの適切な対応など、施設全体を最適化する「ストックマネジメント」の考え方に基づく取り組みが求められている。

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐなど、「予防保全的な維持管理」を実践することが重要である。

本町における今後の公営住宅等の維持管理にあたっては、従来の「対症療法型の維持管理」から、「予防保全的な維持管理」及び「耐久性の向上等を図る改善」を重点的に実施することによって、「ライフサイクルコスト」の縮減とともに、公営住宅等ストックの長寿命化を図る。

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

■維持管理費用の軽減とストック自体の価値の維持につながる維持管理の実施

今後は日常的な保守点検に基づく補修に加え、長期的な視野の下各住棟の老朽度等に基づいた個別改善及び修繕を計画的に実施し、公営住宅等ストックの長寿命化に努める。なお、適正な維持管理を進める上では、以下の区分の下目的を明確にしながら取り組むこととする。

【維持管理の区分と取り組むべき主な内容】

□ 修繕対応（保守点検）

・消防設備の点検、受水槽の清掃等通常の住宅管理に必要な保守点検

□ 修繕対応（経常修繕）

・随時行う必要がある維持補修（退居に伴う修繕、その他軽微な修繕等）

□ 改善（個別改善／長寿命型改善）

・設備等が時代のニーズに合わなくなったものを可能な限り現在の水準に近づけることにより、居住性の向上等を図る。

・本計画に基づく住棟の計画的な長寿命化に資する修繕

（主に躯体、屋根、外壁、各種設備等の耐久性向上等に資する改善）

■維持管理に関する履歴や内容等を随時確認できる仕組みづくり

管理する公営住宅等の整備及び管理データを充実させ、これまでの維持管理に関する履歴や内容等を随時確認できる団地別の管理データベースを作成するなど仕組みづくりに取り組む。

②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

建物本体の耐用年限を維持し、長寿命化するためには、各部材の破損等が建物本体に重大な支障をきたすことにならないよう、予防保全的な視点の下、計画的な修繕対応及び各種改善等を行う必要があるため、今後は、以下の視点に基づき修繕周期の到来に先だった「予防保全的点検」に取り組むこととする。

- ❑ 公営住宅法に定められた耐用年限を満たすまでに、余裕のある住宅を中心に、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することにより、公営住宅等の長寿命化を図る
- ❑ 公営住宅等が立地する周辺の居住環境に及ぼす影響にも配慮しつつ、耐久性向上に向けた各種改善工事や「予防保全的点検」を実施することによる修繕周期の延長などによって、各住棟のライフサイクルコスト（建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物の全生涯に要する費用の総額）の縮減を図る

③公営住宅等ストック活用の基本的な考え方

■ 真の住宅困窮者に対する公平かつ的確な対応

- ❑ 真に住宅に困窮する低所得者層への公平かつ的確なストックの供給
- ❑ 高齢者世帯や片親と子の世帯等、支援が必要な層への的確なストックの供給
- ❑ 民間賃貸住宅等と連携した、住宅困窮者に対する重層的な住宅施策の検討

■ 効率的な公営住宅等の活用と老朽化ストックの解消に寄与する総合的な施策の展開

- ❑ 既に耐用年限を経過し老朽化した住宅の適切な更新・除却
- ❑ 既存の耐火構造等の住宅を中心とした、耐用年限まで活用する長寿命化型改善の実施と維持管理費を含めたライフサイクルコストの抑制
- ❑ 民間事業者との連携等、新設による投資だけにとらわれない老朽化したストックの解消等に寄与する総合的な施策の展開

■ 耐震性能に不安のある住棟の安全性確保

- ❑ 昭和40年代後半から50年代に建設された耐震性能に不安のある住棟を中心とした適切な耐震診断と耐震改修への取組の推進

■ 行政財産としての住宅用地有効活用

- ❑ 将来的に住宅用地として活用できない用地については、周辺的生活環境等の質的向上や地域環境の向上に資する活用など、まちづくりの観点を踏まえた活用の検討

■ 多様なニーズを踏まえた住環境形成の支援

- ❑ 適切な居住水準の確保、安全・安心な居住に資する設備等、多様なニーズを踏まえた住環境形成の支援

4. 計画期間

10 年間 【平成 29 年度から平成 38 年度まで】

本計画に位置付ける対象住宅は、本町が管理する公営住宅等の 51 団地 174 棟 346 戸とする。

また、計画期間は公営住宅等ストックの点検、修繕及び改善のサイクル等を勘案すると、一定程度の計画期間を確保することから、平成 29 年度から平成 38 年度の 10 年間とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて適宜に見直しを行うものとする。

<参考>

計画期間内の目標管理戸数

公営住宅等の将来需要や、1 次判定から 3 次判定に基づき選定した団地・住棟別活用手法と、長寿命化型改善の必要性・妥当性についての検討結果等を総合的に踏まえた、本町における計画期間内の目標管理戸数を約 290 戸とする。

団地番号	団地名	地域	区分	住棟数	管理戸数	活用手法				目標管理戸数
						個別改善	修繕対応	建替え	用途廃止	
1	和食団地	鷺敷	公営	1	6			6		6
2	仁宇団地	鷺敷	公営	1	4			4		4
3	北地団地	鷺敷	公営	2	8	8				8
4	新北地団地	鷺敷	公営	1	4	4				4
5	阿井団地	鷺敷	公営	1	6	6				6
6	新阿井団地	鷺敷	公営	1	5	5				5
7	特賃小仁宇団地	鷺敷	特公賃	17	17	1	16			17
8	特賃和食団地	鷺敷	特公賃	5	5	5				5
9	特賃阿井団地	鷺敷	特公賃	5	5	5				5
10	地優賃土佐団地	鷺敷	特公賃	1	10		10			10
11	役場横住宅	鷺敷	特公賃	1	1	1				1
12	相生日浦団地	相生	公営	2	4	4				4
13	下原若者住宅団地	相生	単独	10	10	10				10
14	日野谷団地	相生	公営	3	6	6				6
15	延野王子団地	相生	単独	1	3				3	0
16	延野王子原団地	相生	単独	1	10	10				10
17	谷内若者住宅団地	相生	単独	10	10	10				10
18	新王子原団地	相生	特公賃	6	6	6				6
19	平谷第2団地	上那賀	公営	6	11				11	0
20	小浜第2団地	上那賀	公営	3	6				6	0
21	海川西団地	上那賀	公営	10	10	10				10
22	御所谷団地	上那賀	公営	9	9	9				9
23	特賃桜谷団地	上那賀	特公賃	3	12	12				12
24	窪田団地	上那賀	単独	2	4				4	0
25	桜谷東団地	上那賀	単独	5	5				5	0
26	小浜団地	上那賀	単独	1	2				2	0
27	上ノ内団地	上那賀	単独	1	7	7				7
28	海川東団地	上那賀	単独	7	7	7				7
29	海川団地	上那賀	単独	1	4	4				4
30	新窪田団地	上那賀	単独	6	9	9				9
31	寒谷団地	木沢	公営	1	4	4				4
32	向工団地	木沢	公営	1	2	2				2
33	上田団地	木沢	公営	6	6	6				6
34	蜂の巣団地	木沢	公営	1	15	15				15
35	高山平若者住宅団	木沢	単独	1	2	2				2
36	荷殿若者住宅団地	木沢	単独	3	3	3				3
37	前田団地	木沢	単独	3	6	6				6
38	名古屋ノ瀬団地	木沢	単独	1	4	4				4
39	旭団地	木頭	公営	12	24				24	0
40	モリニシA団地	木頭	公営	2	10	10				10
41	モリニシB団地	木頭	公営	1	5	5				5
42	助蔭団地	木頭	公営	1	5	5				5
43	出原第1団地	木頭	公営	2	12	12				12
44	出原第2団地	木頭	公営	2	8	8				8
45	北川日浦団地	木頭	公営	1	5	5				5
46	西宇団地	木頭	公営	1	5	5				5
47	ヨシノ団地	木頭	公営	4	8	8				8
48	久留名団地	木頭	単独	5	5	5				5
49	助蔭若者団地	木頭	単独	1	5	5				5
50	出原第3団地B	木頭	単独	1	5	5				5
51	助住宅	木頭	単独	1	1				1	0
合計				174	346	254	26	10	56	約290戸

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

計画期間中における、本町の公営住宅ストックの活用手法別戸数を整理する。

<公営住宅ストックの事業手法別戸数表>

対 象	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅管理戸数	(188) 戸	(188) 戸	(188) 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	(137) 戸	(137) 戸	(137) 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	(137) 戸	(137) 戸	(137) 戸
個別改善事業予定戸数	(137) 戸	(137) 戸	(137) 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・建替事業予定戸数	(10) 戸	(10) 戸	(10) 戸
・用途廃止予定戸数	(41) 戸	(41) 戸	(41) 戸

<特定公共賃貸住宅ストックの事業手法別戸数表>

対 象	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅管理戸数	(56) 戸	(56) 戸	(56) 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	(56) 戸	(56) 戸	(56) 戸
うち計画修繕対応戸数	(26) 戸	(26) 戸	(26) 戸
うち改善事業予定戸数	(30) 戸	(30) 戸	(30) 戸
個別改善事業予定戸数	(30) 戸	(30) 戸	(30) 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

<単独住宅ストックの事業手法別戸数表>

対 象	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅管理戸数	(102) 戸	(102) 戸	(102) 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	(87) 戸	(87) 戸	(87) 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	(87) 戸	(87) 戸	(87) 戸
個別改善事業予定戸数	(87) 戸	(87) 戸	(87) 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	(15) 戸	(15) 戸	(15) 戸

注1) 現時点では計画期間内の明確な事業予定が立たないため、()表記としている

6. 公営住宅等における建替え事業等の実施方針

著しく老朽化した住戸については、財政状況等を勘案し、有効な土地活用も考慮しつつ、可能な限り建替えを進めていく必要がある。

しかし、従来の町が直接住宅を建設し供給する方式では、財政面や管理面において持続的な運営が懸念される状況となりつつある。

これらを踏まえ、本町における建替え事業等の実現方針を以下に示す。

①民間事業者のノウハウ等を活用した多様な方策の検討

将来、本町における公営住宅等の適切な供給量の確保を進める上で新規整備や建替えの必要性がある際は、引き続き厳しい財政面や管理面における課題が懸念される中、可能な限り民間事業者等との連携による多様な方策について積極的に検討していく。

具体的な例として、民間事業者等が建設・保有する住宅を借り上げることにより供給する「借上公営住宅」や、民間賃貸住宅の空き室を活用することで、老朽化した公営住宅等の統廃合・再編に伴う供給量不足を補完するなど、民間事業者等の有するストックや運営ノウハウを活用した手法を検討する。

②まちづくり政策や福祉施策と連動した建替え方策の検討

今後、本町における公営住宅等の適切な供給量の確保を進める上では、「セーフティネットの確保」だけにとらわれることなく、本町のまちづくり政策や福祉施策との連携による供給枠の確保についても検討を進め、建替えに合わせた高齢者福祉施設や子育て支援施設等の導入など、まちづくりと連動した一体的な方策についても検討を進める。

③用途廃止用地の有効活用による町営住宅の全体的な維持管理支援

今後、用途廃止により余剰地が発生した場合は、周辺地域のまちづくりに寄与する他の用途への活用に加え、民間等への売却の可能性についても検討し、用地売却により収益が得られた際には、建替え等に要する費用に充てるなど、事業の円滑な推進に資するよう検討する。

7. 長寿命化のための維持管理計画

■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及び改善事業の実施方針及びその内容は以下の通りである。

【居住性向上型】

- ・引き続き活用を図る耐火構造・簡易耐火構造等の住棟を中心に、住戸内各部や住棟設備の機能改善及び更新を行い、多様化するニーズに対応可能なように居住性を向上させる。

＜主な実施内容＞ 3箇所給湯確保、給水方式変更等

【安全性確保型】

- ・引き続き活用を図る耐火構造・簡易耐火構造等の住棟を中心に、躯体の安全性を確認するとともに、躯体の老朽化が進んでいる住棟については、外壁改修時期に併せて必要な補強、補修を行う。
- ・2次判定の結果「高次耐震診断」が必要と判定された住棟については、早期に耐震診断を実施し、必要に応じて耐震改修等の対策を図る。

＜主な実施内容＞ 耐震診断の実施、外壁の改修・塗装工事、等

【長寿命化型】

- ・引き続き活用を図る耐火構造・簡易耐火構造等の住棟において、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予防保全的な改善を行う。

＜主な実施内容＞ 屋上等の防水性及び断熱性を向上させる工事 外壁及び躯体の安全性を向上させる工事 給水設備・排水設備における配管等の耐久性、耐食性向上に資する工事

【その他（共同施設・附帯施設）】

- ・団地敷地内の既存共同施設・附帯施設の改善を検討し、良好な生活環境を実現する。

＜主な実施内容＞ 児童遊園等の改善

8. 長寿命化のための維持管理による効果と今後の課題

①長寿命化のための維持管理による効果

「長寿命化型改善事業」の実施を予定するものと位置づけた団地・住棟について、ライフサイクルコスト（LCC）の算出による効果検証を行った結果、長寿命化型改善事業の候補としたすべての住棟においてLCC改善効果がプラスとなり、「長寿命化型による改善効果が期待できる」という結果が得られた。

■ ライフサイクルコスト（LCC）の算出による長寿命化改善の効果検証

団地番号	住棟番号	地域	団地名	住棟名	管理戸数	区分	構造	階数	建設年度	長寿命化項目				使用年数		LCC縮減効果 千円/年・棟	長寿命化型改善効果
										屋根	外壁 改修	給水管 給湯管	排水	計画前	計画後		
4	1	鷺敷	新北地	新北地団地1棟	4	公営	準耐	2	昭和63年	○	○	○	○	40	45	51	効果あり
5	1	鷺敷	阿井	阿井団地1棟	6	公営	準耐	2	昭和63年	○	○	○	○	40	45	76	効果あり
6	1	鷺敷	新阿井	新阿井団地1棟	5	公営	準耐	2	平成2年	○	○	○	○	40	45	67	効果あり
7	4	鷺敷	小仁宇	特賃小仁宇団地4棟	1	特公賃	準耐	2	平成6年	○	○	○	○	40	45	21	効果あり
23	1	上那賀	小仁宇	特賃桜谷団地1棟	4	特公賃	準耐	2	平成7年	○	○	○	○	40	45	92	効果あり
23	2	上那賀	小仁宇	特賃桜谷団地2棟	4	特公賃	準耐	2	平成7年	○	○	○	○	40	45	92	効果あり
23	3	上那賀	小仁宇	特賃桜谷団地3棟	4	特公賃	準耐	2	平成7年	○	○	○	○	40	45	92	効果あり
34	1	木沢	蜂の巣	蜂の巣団地1棟	15	公営	耐火	3	平成17年	○	○	○	○	65	70	526	効果あり

この結果を踏まえ、以下のような、予防保全的な維持管理等を実施することによる効果が期待される。

<期待される効果>

- 従来に対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施し、公営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を行うことで、公営住宅等の長寿命化の実現と維持管理及び運営費コストの縮減につながることを期待される。
- 本計画に基づき予防保全的な視点に立った点検を行うことにより、限られた予算の中で効率的な維持管理の実施が期待される。

②今後の課題

本計画に基づき、今後本町の公営住宅等ストックを、有効かつ適正に活用していくためには、以下に示すような課題の解決が必要になると考えられる。

1) 改善事業の円滑な推進

改善事業の早期実施と円滑な事業の推進には、公営住宅等が公共建築物であることや入居者の安全を確実に担保すべきであることから、入居者の理解と協力を得ることが不可欠となる。よって、可能な限り計画の初期段階から説明会の開催、広報誌の配布等を行うことにより、入居者の意見や要望を的確に把握するとともに、事業の内容やスケジュール等の周知を図り、事業への合意形成が図られるよう努める必要がある。

2) 団地内外の生活環境に配慮した改善事業の実施

改善事業（工事）の実施にあたっては、工事車両の出入や工事そのものに対する安全性の確保、騒音対策など、団地内外の生活環境やプライバシーに十分配慮して進めることが重要である。

3) 民間事業者との連携体制の構築

今後、本町における良質な公営住宅等ストックの形成を進めるためには、県や民間事業者との連携を積極的に図っていく必要がある。民間事業者との連携では、民間市場の動向などを十分に考慮しながら、例えば、「借上公営住宅」の整備をはじめ、地域優良賃貸住宅、PFI方式など多様な手法の導入を検討し、公営住宅等の維持管理や運営についても、民間事業者との情報交換、協議を通して、実現の可能性を探るなど、適切な連携方策を検討する必要がある。

4) 建替え事業の円滑な推進

「建替え」とする団地・住棟の入居者に対しては、住替え・転居を支援する体制を整えるなどの配慮が必要である。

また、建替え事業の推進においては、家賃の激変緩和措置に加え、移転費や仮住居借上げ費に対する支援等の導入についても検討する。

4) 管理データベースの作成によるストック情報の適切な管理環境の構築

今後、本計画に基づき、団地・住棟を適切に維持管理して長寿命化を図るためには、ストックに関する情報を適切に管理し、長寿命化のための中長期的な修繕計画の基礎にすることが重要である。また、今後、例えば指定管理者や管理代行者による民間活力を導入した管理体制を検討する場合などは、ストックに関する情報を適切に管理する環境の構築が望まれる。

このような状況を踏まえ、本計画策定時に整理した建物の現状や修繕・改善履歴データを一元的に管理し、今後、各住棟の詳細な調査結果などの追加及び最新のデータへの更新を行いつつ、必要に応じて検索・閲覧できるよう、「公営住宅等管理データベース」の構築に向けた検討を行う必要がある。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 那賀町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
 賃貸住宅 (公共供給) 地価賃
 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考										
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			H38									
和食団地	1棟	6	準耐	S51	—	H33											建替え							—	実施までの間は経常修繕		
仁宇団地	1棟	4	準耐	S51	—	H33											建替え							—	実施までの間は経常修繕		
北地団地	1棟	4	準耐	S55	—	H33											修繕対応							個別改善等 を検討	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（安全 性確保：外壁等改修、居住性向上：3箇所給湯） を検討（町自主事業）		
北地団地	2棟	4	準耐	S55	—	H33											修繕対応							個別改善等 を検討	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（安全 性確保：外壁等改修、居住性向上：3箇所給湯） を検討（町自主事業）		
新北地団地	1棟	4	準耐	S63	—	H33											長寿命化 (屋根・外壁) (給水・排水)							51	優良なストックとして長期の管理を目指し、長寿命 化を実施		
阿井団地	1棟	6	準耐	S63	—	H33											安全性確保 (外壁等改修) 他	居住性向上 (3箇所給湯)	長寿命化 (屋根・外壁) (給水・排水)							76	個別改善（安全性確保：外壁等改修、居住性向上： 3箇所給湯）しつつ、長寿命化を実施
新阿井団地	1棟	5	準耐	H2	—	H33											安全性確保 (外壁等改修) 他	居住性向上 (3箇所給湯)	長寿命化 (屋根・外壁) (給水・排水)							67	個別改善（安全性確保：外壁等改修、居住性向上： 3箇所給湯）しつつ、長寿命化を実施
相生日浦団地	1棟	2	木造	H5	—	H33											修繕対応							個別改善等 を検討	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（安全 性確保：外壁等改修、居住性向上：3箇所給 湯）、長寿命化を検討（町自主事業）		
相生日浦団地	2棟	2	木造	H5	—	H33											修繕対応							個別改善等 を検討	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（安全 性確保：外壁等改修、居住性向上：3箇所給 湯）、長寿命化を検討（町自主事業）		
日野谷団地	1棟	2	木造	S58	—	H33											修繕対応							—	当面は修繕対応しつつ、木造住宅としての機能維持 に努める		

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 那賀町

住宅の区分： (公営住宅) 特定公共
賃貸住宅 (公共供給) 地価賃
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38			
日野谷団地	2棟	2	木造	S58	—	H33												—	当面は修繕対応しつつ、木造住宅としての機能維持に努める
日野谷団地	3棟	2	木造	S58	—	H33												—	当面は修繕対応しつつ、木造住宅としての機能維持に努める
平谷第2団地	1棟	1	簡平	S46	—	H33												—	当面は修繕対応しつつ、木造住宅としての機能維持に努める
平谷第2団地	2棟	2	簡平	S46	—	H33												—	実施までの間は経常修繕
平谷第2団地	3棟	2	簡平	S46	—	H33												—	実施までの間は経常修繕
平谷第2団地	4棟	2	簡平	S46	—	H33												—	実施までの間は経常修繕
平谷第2団地	5棟	2	簡平	S46	—	H33												—	実施までの間は経常修繕
平谷第2団地	6棟	2	簡平	S46	—	H33												—	実施までの間は経常修繕
小浜第2団地	1棟	2	簡平	S47	—	H33												—	実施までの間は経常修繕
小浜第2団地	3棟	2	簡平	S47	—	H33												—	実施までの間は経常修繕

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 那賀町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地産資 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38				
海川西団地	10棟	1	木造	S57	—	H33						修繕対応							—	当面は修繕対応しつつ、木造住宅としての機能維持に努める
御所谷団地	1棟	1	木造	H2	—	H33						修繕対応			個別改善等を検討				—	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（居住性向上：便所水洗化）、長寿命化を検討（町自主事業）
御所谷団地	2棟	1	木造	H2	—	H33						修繕対応			個別改善等を検討				—	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（居住性向上：便所水洗化）、長寿命化を検討（町自主事業）
御所谷団地	3棟	1	木造	H2	—	H33						修繕対応			個別改善等を検討				—	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（居住性向上：便所水洗化）、長寿命化を検討（町自主事業）
御所谷団地	4棟	1	木造	H2	—	H33						修繕対応			個別改善等を検討				—	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（居住性向上：便所水洗化）、長寿命化を検討（町自主事業）
御所谷団地	5棟	1	木造	H2	—	H33						修繕対応			個別改善等を検討				—	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（居住性向上：便所水洗化）、長寿命化を検討（町自主事業）
御所谷団地	6棟	1	木造	H3	—	H33						修繕対応			個別改善等を検討				—	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（居住性向上：便所水洗化）、長寿命化を検討（町自主事業）
御所谷団地	7棟	1	木造	H3	—	H33						修繕対応			個別改善等を検討				—	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（居住性向上：便所水洗化）、長寿命化を検討（町自主事業）
御所谷団地	8棟	1	木造	H3	—	H33						修繕対応			個別改善等を検討				—	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（居住性向上：便所水洗化）、長寿命化を検討（町自主事業）
御所谷団地	9棟	1	木造	H3	—	H33						修繕対応			個別改善等を検討				—	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（居住性向上：便所水洗化）、長寿命化を検討（町自主事業）

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 那賀町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価賃
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考													
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38															
旭団地	2棟	2	簡二	S47	—	H33													用途廃止											—	実施までの間は経常修繕
旭団地	3棟	2	簡二	S47	—	H33													用途廃止											—	実施までの間は経常修繕
旭団地	4棟	2	簡二	S47	—	H33													用途廃止											—	実施までの間は経常修繕
旭団地	5棟	2	簡二	S47	—	H33													用途廃止											—	実施までの間は経常修繕
旭団地	6棟	2	簡二	S47	—	H33													用途廃止											—	実施までの間は経常修繕
旭団地	7棟	2	簡二	S47	—	H33													用途廃止											—	実施までの間は経常修繕
旭団地	8棟	2	簡二	S47	—	H33													用途廃止											—	実施までの間は経常修繕
旭団地	9棟	2	簡二	S47	—	H33													用途廃止											—	実施までの間は経常修繕
旭団地	10棟	2	簡二	S47	—	H33													用途廃止											—	実施までの間は経常修繕
旭団地	11棟	2	簡二	S47	—	H33													用途廃止											—	実施までの間は経常修繕

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 那賀町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価賃
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考				
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38						
旭団地	12棟	2	簡二	S47	—	H33													—	実施までの間は経常修繕		
モリニシA団地	1棟	5	簡二	S52	—	H33		安全性確保 (耐震診断)										修繕対応		個別改善等 を検討	—	早期の耐震診断を実施した上で、結果を踏まえながら必要に応じて個別改善（安全性確保：外壁等改修、居住性向上：3箇所給湯）を検討（町自主事業）
モリニシA団地	2棟	5	簡二	S52	—	H33		安全性確保 (耐震診断)										修繕対応		個別改善等 を検討	—	早期の耐震診断を実施した上で、結果を踏まえながら必要に応じて個別改善（安全性確保：外壁等改修、居住性向上：3箇所給湯）を検討（町自主事業）
モリニシB団地	1棟	5	簡二	S53	—	H33		安全性確保 (耐震診断)										修繕対応		個別改善等 を検討	—	早期の耐震診断を実施した上で、結果を踏まえながら必要に応じて個別改善（安全性確保：外壁等改修、居住性向上：3箇所給湯）を検討（町自主事業）
助蔭団地	1棟	5	簡二	S53	—	H33		安全性確保 (耐震診断)										修繕対応		個別改善等 を検討	—	早期の耐震診断を実施した上で、結果を踏まえながら必要に応じて個別改善（安全性確保：外壁等改修、居住性向上：3箇所給湯）を検討（町自主事業）
出原第1団地	1棟	6	簡二	S54	—	H33		安全性確保 (耐震診断)										修繕対応		個別改善等 を検討	—	早期の耐震診断を実施した上で、結果を踏まえながら必要に応じて個別改善（安全性確保：外壁等改修、居住性向上：3箇所給湯）を検討（町自主事業）
出原第1団地	2棟	6	簡二	S54	—	H33		安全性確保 (耐震診断)										修繕対応		個別改善等 を検討	—	早期の耐震診断を実施した上で、結果を踏まえながら必要に応じて個別改善（安全性確保：外壁等改修、居住性向上：3箇所給湯）を検討（町自主事業）
出原第2団地	1棟	4	簡二	S54	—	H33												修繕対応		個別改善等 を検討	—	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（安全性確保：外壁等改修、居住性向上：3箇所給湯）を検討（町自主事業）
出原第2団地	2棟	4	簡二	S54	—	H33												修繕対応		個別改善等 を検討	—	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（安全性確保：外壁等改修、居住性向上：3箇所給湯）を検討（町自主事業）
北川日浦団地	1棟	5	簡二	S54	—	H33		安全性確保 (耐震診断)										修繕対応		個別改善等 を検討	—	早期の耐震診断を実施した上で、結果を踏まえながら必要に応じて個別改善（居住性向上：3箇所給湯）を検討（町自主事業）

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 那賀町

住宅の区分： (公営住宅) 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38			
西宇団地	1棟	2	簡二	S55	—	H33		安全性確保 (耐震診断)					修繕対応				個別改善等 を検討	—	早期の耐震診断を実施した上で、結果を踏まえながら必要に応じて個別改善（安全性確保：外壁等改修、居住性向上：3箇所給湯）を検討（町自主事業）
ヨシノ団地	1棟	2	木造	S62	—	H33							修繕対応				機能維持	—	当面は修繕対応しつつ、木造住宅としての機能維持に努める
ヨシノ団地	2棟	2	木造	S63	—	H33							修繕対応				個別改善等 を検討	—	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（居住性向上：3箇所給湯・便所水洗化）を検討（町自主事業）
ヨシノ団地	3棟	2	木造	S63	—	H33							修繕対応				個別改善等 を検討	—	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（居住性向上：3箇所給湯・便所水洗化）を検討（町自主事業）
ヨシノ団地	4棟	2	木造	S63	—	H33							修繕対応				個別改善等 を検討	—	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（居住性向上：3箇所給湯・便所水洗化）を検討（町自主事業）

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 那賀町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 （公共供給） 地賃貸 （公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考				
					法定点検	法定点検に準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38						
特賃小仁宇団地	1棟	1	準耐	H6	—	H33												←-----→	修繕対応	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、今後、長寿命化を検討
特賃小仁宇団地	2棟	1	準耐	H6	—	H33												←-----→	修繕対応	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、今後、長寿命化を検討
特賃小仁宇団地	3棟	1	準耐	H6	—	H33												←-----→	修繕対応	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、今後、長寿命化を検討
特賃小仁宇団地	4棟	1	準耐	H6	—	H33												←-----→	長寿命化 (屋根・外壁) (給水・排水)		21	優良なストックとして長期の管理を目指し、長寿命化を実施
特賃小仁宇団地	5棟	1	準耐	H6	—	H33												←-----→	修繕対応	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、今後、長寿命化を検討
特賃小仁宇団地	6棟	1	準耐	H6	—	H33												←-----→	修繕対応	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、今後、長寿命化を検討
特賃小仁宇団地	7棟	1	準耐	H6	—	H33												←-----→	修繕対応	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、今後、長寿命化を検討
特賃小仁宇団地	8棟	1	準耐	H6	—	H33												←-----→	修繕対応	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、今後、長寿命化を検討
特賃小仁宇団地	9棟	1	準耐	H6	—	H33												←-----→	修繕対応	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、今後、長寿命化を検討
特賃小仁宇団地	10棟	1	準耐	H6	—	H33												←-----→	修繕対応	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、今後、長寿命化を検討

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 那賀町

住宅の区分： 公営住宅 ^{特定公共} ^{地産資} ^(公共供給) 賃貸住宅 ^{改良住宅} ^{その他} ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38				
特賃小仁宇団地	11棟	1	準耐	H6	—	H33													—	当面は修繕対応しつつ、今後、長寿命化を検討
特賃小仁宇団地	12棟	1	準耐	H6	—	H33													—	当面は修繕対応しつつ、今後、長寿命化を検討
特賃小仁宇団地	13棟	1	準耐	H6	—	H33													—	当面は修繕対応しつつ、今後、長寿命化を検討
特賃小仁宇団地	14棟	1	準耐	H6	—	H33													—	当面は修繕対応しつつ、今後、長寿命化を検討
特賃小仁宇団地	15棟	1	準耐	H6	—	H33													—	当面は修繕対応しつつ、今後、長寿命化を検討
特賃小仁宇団地	16棟	1	準耐	H6	—	H33													—	当面は修繕対応しつつ、今後、長寿命化を検討
特賃小仁宇団地	17棟	1	準耐	H6	—	H33													—	当面は修繕対応しつつ、今後、長寿命化を検討
特賃和食団地	1棟	1	木造	H11	—	H33													—	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）
特賃和食団地	2棟	1	木造	H11	—	H33													—	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）
特賃和食団地	3棟	1	木造	H11	—	H33													—	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 那賀町

住宅の区分： 公営住宅 ^{特定公共} ^{地産資} ^(公共供給) ^{賃貸住宅} 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考					
					法定点検	法定点検に準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38							
特賃和食団地	4棟	1	木造	H11	—	H33													←-----→	修繕対応	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）
特賃和食団地	5棟	1	木造	H11	—	H33													←-----→	修繕対応	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）
特賃阿井団地	1棟	1	木造	H11	—	H33													←-----→	修繕対応	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）
特賃阿井団地	2棟	1	木造	H11	—	H33													←-----→	修繕対応	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）
特賃阿井団地	3棟	1	木造	H11	—	H33													←-----→	修繕対応	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）
特賃阿井団地	4棟	1	木造	H11	—	H33													←-----→	修繕対応	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）
特賃阿井団地	5棟	1	木造	H11	—	H33													←-----→	修繕対応	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）
役場横住宅	1棟	1	木造	H9	—	H33													←-----→	修繕対応	個別改善等 を検討	-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（居住性向上：3箇所給湯）、長寿命化を検討（町自主事業）
特賃桜谷団地	1棟	4	準耐	H7	—	H33													←-----→	長寿命化 (屋根・外壁) (給湯・排水)		92	優良なストックとして長期の管理を目指し、長寿命化を実施
特賃桜谷団地	2棟	4	準耐	H7	—	H33													←-----→	長寿命化 (屋根・外壁) (給湯・排水)		92	優良なストックとして長期の管理を目指し、長寿命化を実施

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 那賀町

住宅の区分： (特定公共) (地優賃) (公営住宅) (賃貸住宅) (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考				
					法定点検	法定点検に準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38						
特賃桜谷団地	3棟	4	準耐	H7	—	H33														92	当面は修繕対応しつつ、今後、長寿命化を検討	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 那賀町

住宅の区分： 特定公共 地優賃 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38				
地優賃土佐団地	1棟	10	準耐	H22	—	H33													—	当面は修繕対応しつつ、今後、長寿命化を検討
新王子原団地	1棟	1	木造	H24	—	H33													-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）
新王子原団地	2棟	1	木造	H24	—	H33													-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）
新王子原団地	3棟	1	木造	H24	—	H33													-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）
新王子原団地	4棟	1	木造	H24	—	H33													-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）
新王子原団地	5棟	1	木造	H24	—	H33													-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）
新王子原団地	6棟	1	木造	H24	—	H33													-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 那賀町

住宅の区分： 特定公共 地価賃 公営住宅 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 (単独)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考			
					法定点検	法定点検に準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38					
延野王子団地	1棟	3	木造	S38	—	H33	←	-----					用途廃止							-	実施までの間は経常修繕
延野王子原団地	1棟	10	鉄骨	H14	—	H33	←	-----					修繕対応			長寿命化を 検討				-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討(町自主事業)
窪田団地	1棟	2	簡平	S43	—	H33	←	-----					用途廃止							-	実施までの間は経常修繕
窪田団地	2棟	2	簡二	S46	—	H33	←	-----					用途廃止							-	実施までの間は経常修繕
桜谷東団地	1棟	1	簡平	S42	—	H33	←	-----					用途廃止							-	実施までの間は経常修繕
桜谷東団地	2棟	1	簡平	S42	—	H33	←	-----					用途廃止							-	実施までの間は経常修繕
桜谷東団地	3棟	1	簡平	S42	—	H33	←	-----					用途廃止							-	実施までの間は経常修繕
桜谷東団地	4棟	1	簡平	S45	—	H33	←	-----					用途廃止							-	実施までの間は経常修繕
桜谷東団地	5棟	1	簡平	S45	—	H33	←	-----					用途廃止							-	実施までの間は経常修繕
小浜団地	1棟	2	木造	S47	—	H33	←	-----					用途廃止							-	実施までの間は経常修繕

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 那賀町

住宅の区分： 特定公共 地価賃 公営住宅 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 (単独)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考			
					法定点検	法定点検に準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38					
新窪田団地	2棟	1	木造	H26	—	H33	←	-----					修繕対応				長寿命化を検討	-----	→	-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討(町自主事業)
新窪田団地	3棟	1	木造	H26	—	H33	←	-----					修繕対応				長寿命化を検討	-----	→	-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討(町自主事業)
新窪田団地	4棟	1	木造	H26	—	H33	←	-----					修繕対応				長寿命化を検討	-----	→	-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討(町自主事業)
新窪田団地	5棟	2	木造	H26	—	H33	←	-----					修繕対応				長寿命化を検討	-----	→	-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討(町自主事業)
新窪田団地	6棟	2	木造	H26	—	H33	←	-----					修繕対応				長寿命化を検討	-----	→	-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討(町自主事業)
助住宅	1棟	2	木造	S43	—	H33	←	-----					用途廃止					-----	→	-	実施までの間は経常修繕

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 那賀町

住宅の区分： 特定公共 地優賃
公営住宅 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 若者定住)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考						
					法定点検	法定点検に準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38								
谷内若者住宅団地	1棟	1	木造	H4	—	H33												修繕対応		長寿命化を検討			-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討(町自主事業)
谷内若者住宅団地	2棟	1	木造	H4	—	H33												修繕対応		長寿命化を検討			-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討(町自主事業)
谷内若者住宅団地	3棟	1	木造	H4	—	H33												修繕対応		長寿命化を検討			-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討(町自主事業)
谷内若者住宅団地	4棟	1	木造	H4	—	H33												修繕対応		長寿命化を検討			-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討(町自主事業)
谷内若者住宅団地	5棟	1	木造	H4	—	H33												修繕対応		長寿命化を検討			-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討(町自主事業)
谷内若者住宅団地	6棟	1	木造	H8	—	H33												修繕対応		長寿命化を検討			-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討(町自主事業)
谷内若者住宅団地	7棟	1	木造	H8	—	H33												修繕対応		長寿命化を検討			-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討(町自主事業)
谷内若者住宅団地	8棟	1	木造	H8	—	H33												修繕対応		長寿命化を検討			-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討(町自主事業)
谷内若者住宅団地	9棟	1	木造	H8	—	H33												修繕対応		長寿命化を検討			-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討(町自主事業)
谷内若者住宅団地	10棟	1	木造	H8	—	H33												修繕対応		長寿命化を検討			-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討(町自主事業)

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 那賀町

住宅の区分： 特定公共 地優賃
 公営住宅 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 (その他) 定住促進)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考			
					法定点検	法定点検に準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38					
前田団地	1棟	2	木造	H10	—	H33												←-----→	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）
前田団地	2棟	2	木造	H10	—	H33												←-----→	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）
前田団地	3棟	2	木造	H10	—	H33												←-----→	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）
名古ノ瀬団地	1棟	4	木造	H17	—	H33												←-----→	長寿命化を検討	-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて長寿命化を検討（町自主事業）
出原第3団地B	1棟	5	木造	H1	—	H33												←-----→	個別改善等 を検討	-	当面は修繕対応しつつ、必要に応じて個別改善（安全性確保：外壁等改修、居住性向上：3箇所給湯）、長寿命化を検討（町自主事業）

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【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： 那賀町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（若者定住）

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	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38			
谷内若者住宅団地	児童遊園改善	H4/H8	—	H33						改善 (遊具安全確保)							計画期間内で検討

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。