

小山町営住宅等長寿命化計画(2023 年改定)

【概要版】(案)

2023 年 3 月

静岡県小山町

1. 長寿命化計画の目的

①背景

本町が管理している町営住宅は、昭和 20 年代から住宅に困窮する低所得者に対して良質な住宅を供給することを目的に建設され、すでに耐用年数を超過している住宅がある。また、躯体等の補修が必要な住宅についても、いくつかみられる。

しかし、そのすべてに対し一斉に建替事業を行っていくことは、コストの観点からも不可能であるため、良質なストックとして長期活用可能なものは、耐用年数を限度に活用するための中長期的な計画を策定することが求められている。

②目的

小山町営住宅等長寿命化計画は、住民生活の安定向上と社会福祉の増進を図ること、さらには各団地の今後の方向性を明確にしたうえで、町営住宅等の効率的かつ円滑な維持管理及び更新の実現に向け、予防保全的な管理や改善を推進し、良質なストックを効果的に長期活用するための方針を定めるものである。

町営住宅の状況やニーズ等を踏まえ、住棟毎に、整備、改善、活用手法を選定し、事業に伴う費用対効果を検討し、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図ることを目的とする。

2. 町営住宅ストックの現状

(1) 概要

①町営住宅等の管理概況

2022年4月現在、小山町（以下、「本町」という。）では町営住宅9団地、57棟、384戸、地域優良賃貸住宅1団地、2棟、40戸を管理している。

表 町営住宅の管理概況

< 町営住宅 >

団地名称	棟番号	住宅番号	所在地	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	
茅沼	—	1～20	小山町菅沼970	S45	4	20	63
	—	21～25		S46	1	5	
	—	26～45		S47	4	20	
	—	46～63		S49	4	18	
湯船	—	1～20	小山町湯船95-5	S29	5	20	44
	—	21～36		S30	4	16	
	—	37～40		S31	2	8	
南藤曲	M-1	111～144	小山町藤曲930-1	S54	1	16	89
	M-2	211～234		S55	1	12	
	M-3	311～344		S56	1	16	
	M-4	411～434		S57	1	12	
	B	19～36	小山町藤曲947-1	H15	1	18	
	A-1	1～7		H29	1	7	
	A-2	8～15		H29	1	8	
向方	—	1～15	小山町竹之下2551	S44	3	15	15
吉久保北	—	1～30	小山町吉久保84-1	S47	5	30	48
	—	31～48		S48	3	18	
棚頭	—	1～10	小山町棚頭708-1	S45	3	10	25
	—	11～25		S46	2	15	
浅間	S-1	11～48	小山町須走109-1	S48	1	32	32
緑ヶ丘	—	92～111	小山町須走109	S32	5	20	56
	1,2	111～234		S59	2	24	
	3	311～334		S60	1	12	
富士見ヶ丘	1	111～134	小山町須走267-5	S58	1	12	12
合計：					57	384	384

< 地域優良賃貸住宅 >

団地名称	棟番号	住宅番号	所在地	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	
グランファミリア落合	南棟	102～505	小山町藤曲54-1	R2	1	24	40
	北棟	106～409		R2	1	16	
合計：					2	40	40

②団地の位置

町営住宅等は、以下の位置に立地している。

図 町営住宅の位置

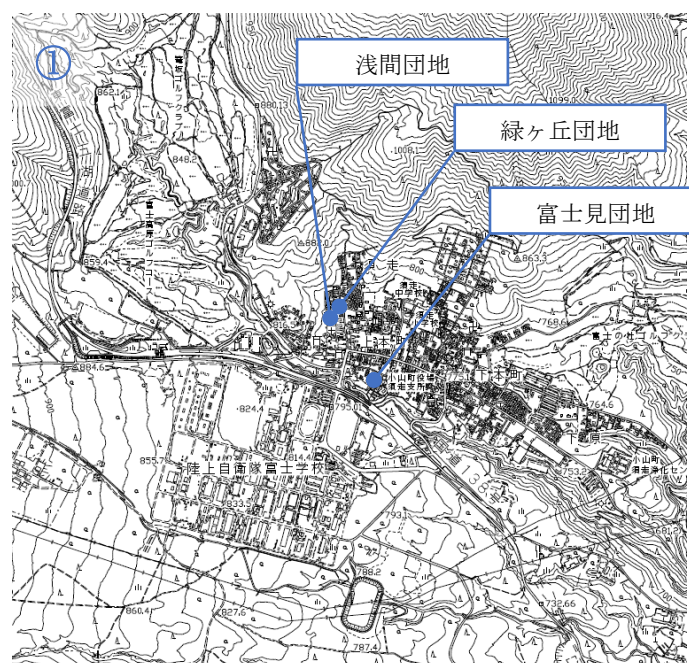
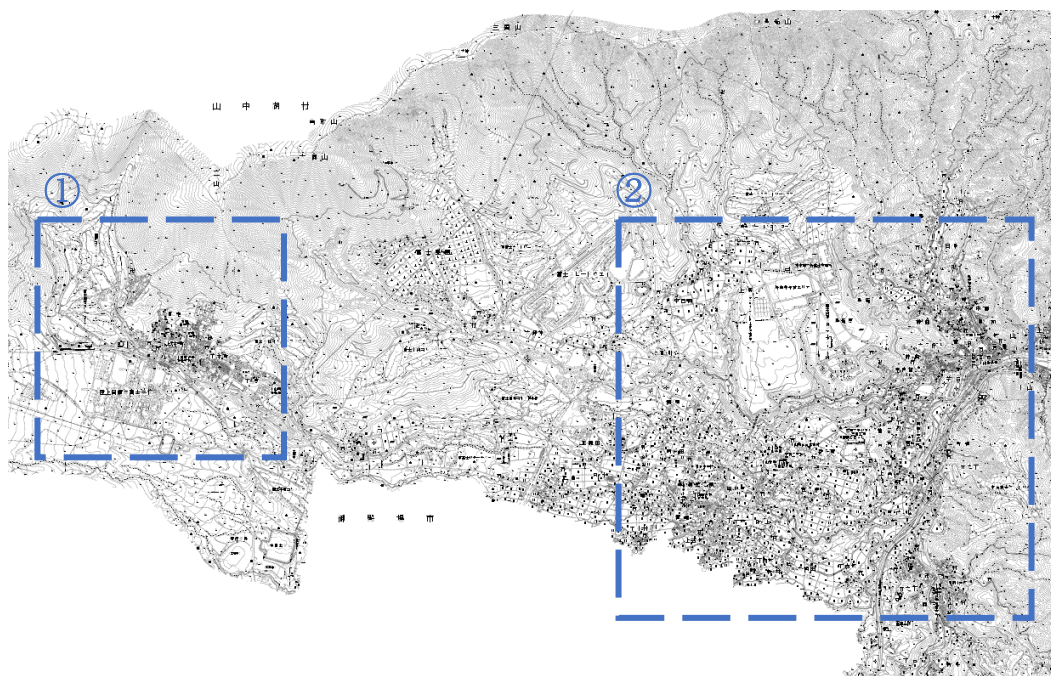


図 町営住宅等の位置①

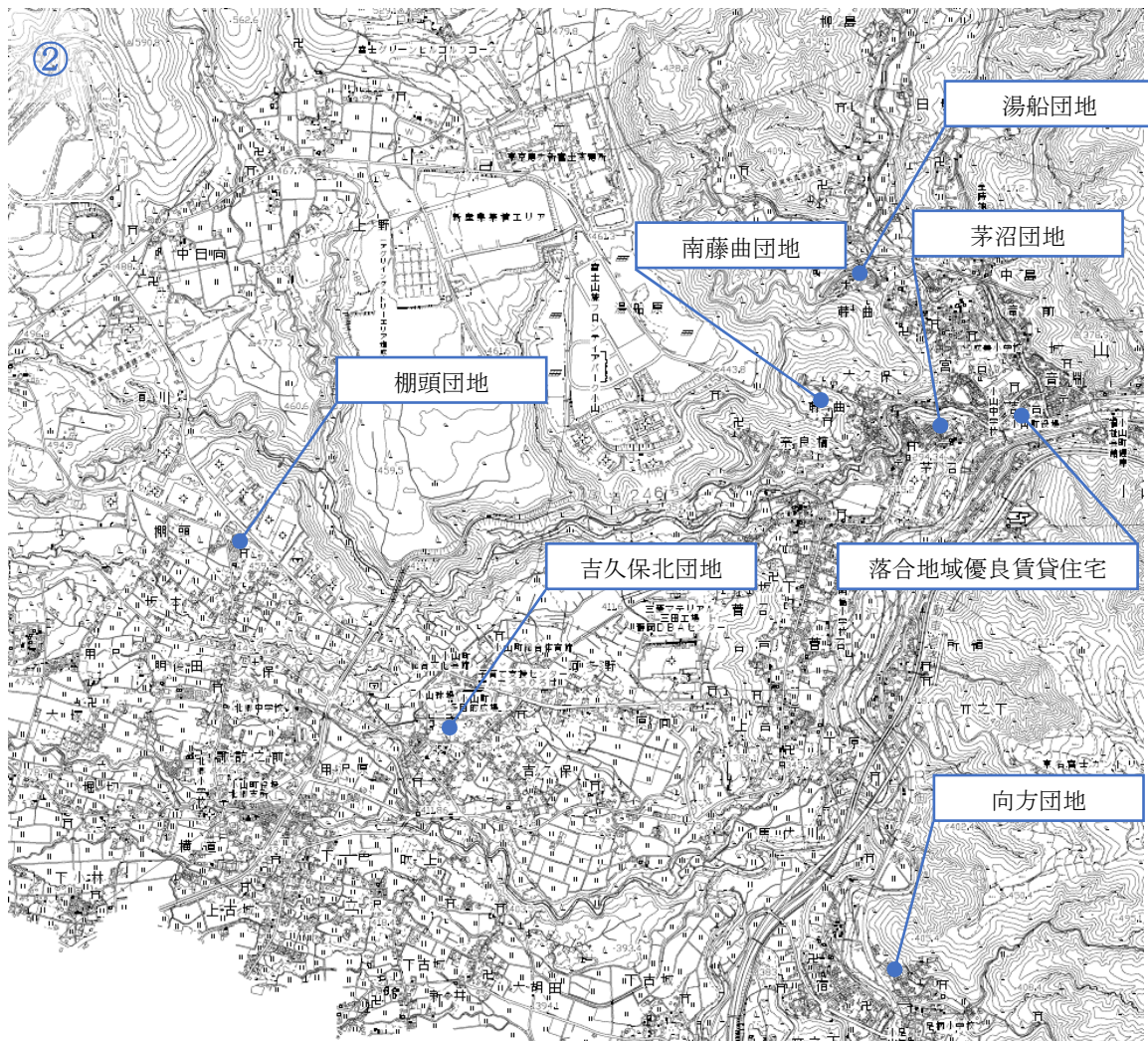


図 町営住宅等の位置②

③建物概況

- ・町営住宅の構造をみると、「中耐」が40%と最も多く、次いで「簡二（34%）」、「簡平（22%）」である。「木造」は最も少なく、4%である。
- ・階数は、「2 階」が36%と最も多く、次いで「1 階」（24%）が多い状況であり、低層の住宅が約6割を占めている。

表 建物概況

<町営住宅>

団地名称	棟番号	住宅番号	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	構造 ※1	階数 (階)
茅沼	—	1～20	S45	4	20	簡平	1階
	—	21～25	S46	1	5	簡平	1階
	—	26～45	S47	4	20	簡二	2階
	—	46～63	S49	4	18	簡二	2階
湯船	—	1～20	S29	5	20	簡二	2階
	—	21～36	S30	4	16	簡二	2階
	—	37～40	S31	2	8	簡二	2階
南藤曲	M-1	111～144	S54	1	16	中耐	4階
	M-2	211～234	S55	1	12	中耐	3階
	M-3	311～344	S56	1	16	中耐	4階
	M-4	411～434	S57	1	12	中耐	3階
	B	19～36	H15	1	18	中耐	3階
	A-1	1～7	H29	1	7	木造	2階
	A-2	8～15	H29	1	8	木造	1～2階
向方	—	1～15	S44	3	15	簡平	1階
吉久保北	—	1～30	S47	5	30	簡二	2階
	—	31～48	S48	3	18	簡二	2階
棚頭	—	1～10	S45	3	10	簡平	1階
	—	11～25	S46	2	15	簡平	1階
浅間	S-1	11～48	S48	1	32	中耐	4階
緑ヶ丘	—	92～111	S32	5	20	簡平	1階
	1,2	111～234	S59	2	24	中耐	3階
	3	311～334	S60	1	12	中耐	3階
富士見ヶ丘	1	111～134	S58	1	12	中耐	3階

<地域優良賃貸住宅>

団地名称	棟番号	住宅番号	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	構造 ※1	階数 (階)
グランファミリア落合	南棟	102～505	R2	1	24	中耐	5階
	北棟	106～409	R2	1	16	中耐	4階

※1 木造→主要構造部が木造である住宅

簡平（簡易平屋）→主要構造部が簡易耐火構造である平屋建て住宅

簡二（簡易耐火）→主要構造部が簡易耐火構造である二階建て住宅

中耐（中層耐火）→主要構造部が耐火構造である中層（ここでは3階以上5階以下）建築物

（２）町営住宅の入居者属性

①世帯人数の状況

- ・世帯人数は、「１人」が 47.6％と最も高い割合を占めており、次いで「２人（32.6％）」、「３人（11.9％）」の順である。単身世帯については、入居当初は同居者がいたものの、死別等の理由により単身となった世帯が大半を占めている。
- ・団地別にみると、南藤曲・向方団地は「２人」が最も多く、富士見ヶ丘団地は「１人」「２人」で同率、その他の団地は「１人」が最も多い状況である。

②世帯主年齢の状況

- ・世帯主の年齢は、「65 歳以上」が 54.6％と最も多く、次いで「50～59 歳（20.7％）」、「40～49 歳（10.1％）」の順である。
- ・団地別にみても同様の傾向で、各団地で「65 歳以上」が最も多い。

③居住年数の状況

- ・入居者の居住年数は、「25 年以上」が 33.0％と最も多く、次いで、「15～19 年間（20.3％）」、「20～24 年間（19.4％）」の順である。
- ・団地別にみると、浅間・緑ヶ丘団地以外の団地で「25 年以上」が最も多く、南藤曲団地では「25 年間以上」と同率で「５年未満」となっている。浅間団地は 15～24 年間で最も多く、緑ヶ岡団地は 15～19 年間で多い。
- ・長期入居となる背景として、負担の少ない家賃に加え、高齢となり、住み慣れた地域で慣れ親しんだ入居者との繋がりを保ちたいという声が入居者から多く聞かれた。

(3) 空家状況

- ・町営住宅の空家戸数は 53 戸で、総住戸数 384 戸に対する空家率は 13.8%である。(政策空家を除く)

表 空家状況

<町営住宅>

団地名称	棟番号	住宅番号	入居戸数	空家			応募状況
				一般空家 (戸)	政策空家 (戸)	空家率※ (%)	
茅沼	—	1～20	6	0	14	0.0	
	—	21～25	3	0	2	0.0	
	—	26～45	10	9	1	47.4	
	—	46～63	13	3	2	18.8	
湯船	—	1～20	5	0	15	0.0	
	—	21～36	6	0	10	0.0	
	—	37～40	1	0	7	0.0	
南藤曲	M-1	111～144	11	5	0	31.3	
	M-2	211～234	10	2	0	16.7	
	M-3	311～344	14	2	0	12.5	
	M-4	411～434	11	1	0	8.3	
	B	19～36	17	1	0	5.6	
	A-1	1～7	7	0	0	0.0	
	A-2	8～15	8	0	0	0.0	
向方	—	1～15	7	0	8	0.0	
吉久保北	—	1～30	21	7	2	25.0	
	—	31～48	11	6	1	35.3	
棚頭	—	1～10	7	0	3	0.0	
	—	11～25	6	0	9	0.0	
浅間	S-1	11～48	13	0	19	0.0	
緑ヶ丘	—	92～111	10	0	10	0.0	
	1,2	111～234	14	9	1	39.1	
	3	311～334	7	5	0	41.7	
富士見ヶ丘	1	111～134	9	3	0	25.0	
合計：			227	53	104	13.8	

※政策空家を除いた割合。町営住宅全体の空家率は、一般空家数から町営住宅総戸数を除いたもの。

(4) 居住性の状況

- ・間取り、住宅の広さ、高齢化対応、施設整備の状況は、以下の表のとおりである。
- ・玄関や浴室出入口の段差の解消や、手すりの設置等の高齢化対応は、南藤曲団地の A 棟及び B 棟のみで、エレベーターは南藤曲団地の B 棟に設置されている。
- ・現在の住宅に対する評価として、中耐住宅の湿気対策や簡二住宅におけるステップの狭い急勾配の階段への安全対策に関する入居者からの意見が多かった。

表 居住性の状況

< 町営住宅 >

団地名称	棟番号	住宅番号	1戸あたりの床面積 (㎡)	間取り	高齢者対応	エレベーター (3F以上○、× 低層は「－」)
茅沼	—	1～20	36.4	2K	—	—
	—	21～25	36.4	2K		—
	—	26～45	42.7	2DK		—
	—	46～63	46.3	2DK		—
湯船	—	1～20	45.1	3K	—	—
	—	21～36	45.1	3K		—
	—	37～40	45.1	3K		—
南藤曲	M-1	111～144	60.2	3DK	—	×
	M-2	211～234	60.2	3DK		×
	M-3	311～344	60.2	3DK		×
	M-4	411～434	62.7	3DK		×
	B	19～36	68.0/58.5/52.8	3DK/2DK/2K	○/○/○	○
	A-1	1～7	69.56	2LDK	○	—
	A-2	8～15	65.42/67.08	2LDK	○	—
向方	—	1～15	36.4	2DK	—	—
吉久保北	—	1～30	39.4	2DK	—	—
	—	31～48	42.8	2DK		—
棚頭	—	1～10	31.4	2DK	—	—
	—	11～25	36.4	2DK		—
浅間	S-1	11～48	43.9	3DK	—	×
緑ヶ丘	—	92～111	34.0	2DK	—	—
	1,2	111～234	62.7	3DK	—	×
	3	311～334	62.7	3DK		×
富士見ヶ丘	1	111～134	62.7	3DK	—	×

< 地域優良賃貸住宅 >

団地名称	棟番号	住宅番号	1戸あたりの床面積 (㎡)	間取り	高齢者対応	エレベーター (3F以上○、× 低層は「－」)
グランファミリア落合	南棟	102～505	65.5/72.65	3LDK/2LDK	○	○
	北棟	106～409	65.5/72.65	3LDK/2LDK	○	○

(5) 建物の老朽状況

- ・2023年4月現在で耐用年数を超過している町営住宅の戸数は215戸（56.0％）で、全体の半数を占めている。本計画期間中に耐用年数を新たに超過する町営住宅はない。
- ・簡平・簡二の住棟はすべて耐用年数をすでに超過している一方、木造・中耐はあらたに超過している住棟はない。

表 耐用年数及び超過状況

<町営住宅>

基準年を2023年とした本計画期間10年間について、耐用年数超過： 1/2超過：

団地名称	棟番号	住宅番号	戸数 (戸)	構造	建設 年度	耐用 年数	耐用年数		耐用年数及び耐用年数1/2の超過状況											
							超過年	1/2超過	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
茅沼	—	1～20	20	簡平	1970	30	2000	1985												
	—	21～25	5	簡平	1971	30	2001	1986												
	—	26～45	20	簡二	1972	45	2017	1994												
	—	46～63	18	簡二	1974	45	2019	1996												
湯船	—	1～20	20	簡二	1954	45	1999	1976												
	—	21～36	16	簡二	1955	45	2000	1977												
	—	37～40	8	簡二	1956	45	2001	1978												
南藤曲	M-1	111～ 144	16	中耐	1979	70	2049	2014												
	M-2	211～ 234	12	中耐	1980	70	2050	2015												
	M-3	311～ 344	16	中耐	1981	70	2051	2016												
	M-4	411～ 434	12	中耐	1982	70	2052	2017												
	B	19～36	18	中耐	2003	70	2073	2038												
	A-1	1～7	7	木造	2017	30	2047	2032												
	A-2	8～15	8	木造	2017	30	2047	2032												
向方	—	1～15	15	簡平	1969	30	1999	1984												
吉久保北	—	1～30	30	簡二	1972	45	2017	1994												
	—	31～48	18	簡二	1973	45	2018	1995												
棚頭	—	1～10	10	簡平	1970	30	2000	1985												
	—	11～25	15	簡平	1971	30	2001	1986												
浅間	S-1	11～48	32	中耐	1973	70	2043	2008												
緑ヶ丘	—	92～ 111	20	簡平	1957	30	1987	1972												
	1,2	111～ 234	24	中耐	1984	70	2054	2019												
	3	311～ 334	12	中耐	1985	70	2055	2020												
富士見ヶ丘	1	111～ 134	12	中耐	1983	70	2053	2018												

<地域優良賃貸住宅>

団地名称	棟番号	住宅番号	戸数 (戸)	構造	建設 年度	耐用 年数 (年)	耐用年数		耐用年数及び耐用年数1/2の超過状況											
							超過年	1/2超過	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
グランファミ リア落合	南棟	102～ 505	24	中耐	2020	70	2090	2055												
	北棟	106～ 409	16	中耐	2020	70	2090	2055												

3. 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針

- ・ 管理する町営住宅等のデータはもちろん、日常的な保守点検や修繕、改善等の履歴を住棟単位で整理・把握する。
- ・ この管理データを活用し、住棟単位に予防保全的な維持管理を効率的に実施する。

②長寿命化・LCC（ライフサイクルコスト）の方針

- ・ 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実施することによって、町営住宅等の長寿命化を図る。
- ・ 長寿命化型改善により、修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・ 定期点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、建物の長寿命化に向けて効率的な修繕又は改善工事の実施につなげる。
- ・ 町民ニーズや社会状況の変化を常に意識し、間取りや設備等に対して適切な改善を行い、機能的な長寿命化を図る。

4. 計画期間

10 年間 【2023 年度から 2032 年度まで】

5. 目標管理戸数

218 戸 【2053 年時点】

6. 長寿命化を図るべき町営住宅

表 計画期間における事業手法

事業名		戸数	団地名（棟名：戸数）
改善事業： 長寿命化型	外壁塗装	30 戸	南藤曲（B：18 戸）、富士見ヶ丘（12 戸）
	屋上防水	46 戸	南藤曲（M-3：16 戸）、南藤曲（B：18 戸）、富士見ヶ丘（12 戸）
維持管理		86 戸	茅沼（26～45：20 戸）、茅沼（46～63：18 戸）、吉久保北（48 戸）
用途廃止		55 戸	茅沼（11～25：15 戸）、向方（15 戸）、棚頭（25 戸）、
解体		106 戸	茅沼（1～10：10 戸）、湯船（44 戸）、浅間（32 戸）、緑ヶ丘（92～111：20 戸）

7. 町営住宅における点検・計画修繕・改善事業・建替え事業の実施方針

①点検の実施方針

- ・全ての町営住宅等（建築物、建築設備を含む）について、点検・診断が未実施の場合は早期に健全性を把握する必要がある。点検は建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施し、点検・診断結果や対策履歴等の情報はデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。
- ・また、全ての住棟を対象に「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）」に則り日常点検を実施する。点検の結果不具合等がある場合は、詳細調査の実施などの適切な対応を行う。なお、住戸内部については、居住者の入退去時等において確実に点検を行う。

②計画修繕の実施方針

- ・町営住宅を長期にわたり良好なストックとして維持管理していくためには、適切な時期に適切な修繕を実施する必要がある。
- ・修繕の実施にあたっては、修繕周期を踏まえ、定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図るものとする。
- ・修繕の内容は、履歴を整理し、データを蓄積し、次の点検や修繕に活かす。

③改善事業の実施方針

計画内に実施する長寿命化型事業は、以下の方針に基づき設定する。

- ・外壁塗装、屋上防水層などの仕様は、耐久性の向上等を考慮する。
- ・建替年度が確定している住棟以外は、長期的な活用を図るため耐久性の向上や、躯体への影響の低減、容易な維持管理のために仕様のグレードアップ等に努める。

8. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- ・定期点検を実施することにより、予防保全的な修繕・改善を効率的に行うことができ、維持修繕費等「ライフサイクルコスト」の縮減が図られる。
- ・さらに、長寿命化型改善を行うことにより、建物の耐久性・安全性が向上し、それにより建物の長寿命化が図られ、良好なストックを長期にわたり確保することができる。
- ・ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、次のように対象となる全ての住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの削減効果があることを確認した。

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	改善事業の時期・内容	LCC 縮減効果 (千円/年)
南藤曲	M-3	18	中耐	S56	2025年:屋上防水（長寿命化）	1,505
南藤曲	B	18	中耐	H15	2025年:外壁改修・屋上防水（長寿命化）	1,798
富士見ヶ丘	1	12	中耐	S58	2024年:外壁改修・屋上防水（長寿命化）	1,000

9. 長寿命化のための事業実施予定一覧

長寿命化のための事業実施一覧として、様式1を定める。なお、様式2、様式3については、計画期間内に実施しないため、掲載はしない。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 小山町

住宅の区分： 特定公共 公営住宅 賃貸住宅 地蔵庫 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	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/年)	備考				
						法定点検	法定点検に 準じた点検	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029			2030	2031	2032	
南藤曲	M-3	18	中耐	S56	1981						屋上防水（長 寿命化）								1,505	
南藤曲	B	18	中耐	H15	2003						外壁改修・屋 上防水（長寿 命化）								1,798	
富士見ヶ丘	1	12	中耐	S58	1983					外壁改修・屋 上防水（長寿 命化）									1,000	
茅沼	26～30	5	簡二	S47	1972								外壁改修							
茅沼	31～35	5	簡二	S47	1972								外壁改修							
茅沼	36～40	5	簡二	S47	1972								外壁改修							
茅沼	41～45	5	簡二	S47	1972								外壁改修							
茅沼	46～49	4	簡二	S49	1974								外壁改修							
茅沼	50～53	4	簡二	S49	1974								外壁改修							
茅沼	54～57	4	簡二	S49	1974								外壁改修							
茅沼	58～63	6	簡二	S49	1974								外壁改修							

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。

