

1. 計画の目的・位置付け等

わが国では、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成 18 年 6 月に「住生活基本法」を制定し、住宅セーフティネットの確保、健全な住宅市場の整備、住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。その後、「住環境基本計画」の策定や、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした同計画の見直しが行われた。

小値賀町(以下、「本町」という。)においては、平成 27 年 3 月に「小値賀町公営住宅長寿命化計画」を策定し、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、公営住宅ストック(過去に整備され、現在も存在する町管理の住宅資産)の長寿命化によるコスト縮減を目指した様々な対応を進めた。

このような背景を踏まえ、「小値賀町公営住宅等長寿命化計画【改訂計画】」(以下、「本計画」という。)は、安全で快適な町管理の住宅を長く確保するため、上位関連計画や国が定める指針等との整合を図りつつ、建替え、改善、修繕、用途廃止等の事業手法を改めて定め、長期的な維持管理を実現するとともに、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化を図ることを目的として策定するものとする。

計画期間

中・長期の事業内容と実施時期、各住棟の供用期間等を検討し、町管理の住宅を長期にわたって有効に活用するため、令和 6 年度から令和 15 年度までの **10 年間**。

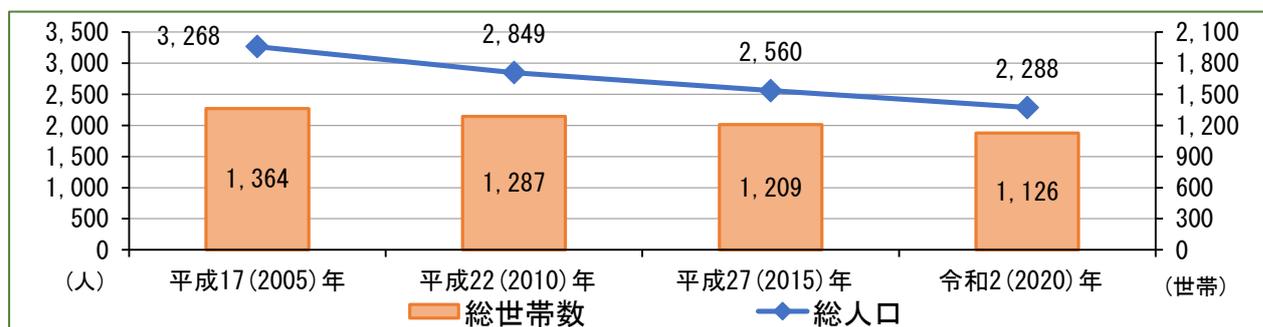
※社会情勢の変化等を踏まえ、概ね 5 年ごとに計画内容の見直しを行う。

2. 市の概要及び町営住宅等の状況

人口・世帯数の状況

- 人口及び世帯数については、令和 2(2020)年国勢調査の結果より、総人口が 2,288 人、総世帯数 1,126 世帯となっており、人口・世帯数ともに一貫して減少傾向である。
- 1 世帯当たり人員も少子高齢化の影響により減少傾向にあり、2.03 人/世帯と、国や長崎県の平均を大きく下回っている。

項目	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)	年平均増減率			参考(R2年)		
					H17~H22	H22~H27	H27~R2	長崎県	全国	
総人口	3,268	2,849	2,560	2,288	-2.56%	-2.03%	-2.13%	1,312,317	-	
年少人口 (15歳未満)	実数	358	232	229	196	-7.04%	-0.26%	-2.88%	164,303	-
	構成比	11.0%	8.1%	8.9%	8.6%	-	-	-	12.6%	12.1%
生産年齢人口 (15~64歳)	実数	1,631	1,380	1,162	930	-3.08%	-3.16%	-3.99%	706,077	-
	構成比	49.9%	48.4%	45.4%	40.6%	-	-	-	54.3%	59.2%
老年人口 (65歳以上)	実数	1,279	1,237	1,169	1,162	-0.66%	-1.10%	-0.12%	430,353	-
	構成比	39.1%	43.4%	45.7%	50.8%	-	-	-	33.1%	28.7%
年齢不詳	-	-	-	-	-	-	-	-	11,584	-
総世帯数	1,364	1,287	1,209	1,126	-1.13%	-1.21%	-1.37%	558,230	-	
1世帯当たり人員	2.40	2.21	2.12	2.03	-	-	-	2.35	2.26	



町営住宅等の状況

本計画に位置付ける町営住宅等は、「町営住宅」18棟・66戸、「特定公共賃貸住宅」(以下、「特公賃住宅」という。)2棟(上ノ坂団地町営住宅の2棟と同棟)・8戸、「町有住宅」17棟・26戸、「定住促進住宅」13棟・13戸、「医療従事者住宅」(以下、「医療住宅」という。)6棟・6戸の合計21団地・54棟・119戸とする。

【建設課所管の町営住宅等】

●本町は、令和6(2024)年4月現在、建設課所管の住宅は町営住宅7団地・18棟・66戸、町営上ノ坂団地内の特公賃住宅8戸、町有住宅6団地・17棟・26戸、計13団地・35棟・100戸を保有している。なお、柳田住宅2棟・2戸が診療所から移管され、前回計画から管理戸数は増加している。

■住宅区分別町営住宅等管理戸数(建設課所管)

単位:㎡、棟、戸、年、階

所管	団地状況			住棟状況							経過年数		前回計画 管理戸数
	団地名	住宅区分	敷地面積	棟名称	棟数	管理 戸数	建設年度 元号/西 暦	構造	階 数	耐用 年限	築年数 (2024)		
建設課	南川団地	町営住宅	705	A棟	1	4	S47 1972	CB 簡易耐火	1	30	52	4	
	小浜団地		1,446	A棟	1	4	S49 1974	CB 簡易耐火	1	30	50	4	
				B棟	1	3	S51 1976	CB 簡易耐火	1	30	48	3	
			2,728	E棟	1	2	S55 1980	CB 簡易耐火	1	30	44	2	
	六島団地		528	-	1	1	S62 1987	W 木造	1	30	37	1	
	水の下団地		872	-	1	8	H4 1992	RC 耐火	2	70	32	8	
	みなと団地		1,760	A棟	1	6	H17 2005	W 木造	1	30	19	6	
				B棟	1	3	H17 2005	W 木造	1	30	19	3	
	新小浜団地		6,569	NA・NB棟	2	6	H18 2006	W 木造	1	30	18	6	
				SA・SB棟	2	10	H18 2006	W 木造	1	30	18	10	
				NC・ND棟	2	6	H19 2007	W 木造	1	30	17	6	
				SC棟	1	4	H19 2007	W 木造	1	30	17	4	
				SD棟	1	4	H19 2007	W 木造	1	30	17	4	
	上ノ坂団地	2,918	A棟	1	4	H9 1997	RC 耐火	2	70	27	4		
			B棟	1	1	H9 1997	RC 耐火	2	70	27	1		
	特定公共 賃貸住宅	町営上ノ 坂団地内	A棟	-	4	H9 1997	RC 耐火	2	70	27	4		
			B棟	-	1	H9 1997	RC 耐火	2	70	27	4		
			B棟	-	3								
	丘町住宅	町有住宅	428	A・B棟	2	4	S45 1970	CB 準耐火	2	45	54	4	
	420		C棟	1	2	S45 1970	CB 準耐火	2	45	54	2		
	1,042		-	1	4	S50 1975	CB 準耐火	2	45	49	4		
	673		-	1	2	H2 1990	W 木造	1	30	34	2		
	市司住宅		1,849	A・B・C・D棟	4	4	H15 2003	W 木造	1	30	21	4	
				E・F棟	2	2	H16 2004	W 木造	1	30	20	2	
				G・H棟	2	2	H16 2004	W 木造	1	30	20	2	
	宮崎町 定住促進住宅		765	A棟	1	2	S53 1978	RC 耐火	2	70	46	2	
				B棟	1	2	S53 1978	RC 耐火	2	70	46	2	
柳田住宅	259		A棟	1	1	S59 1984	W 木造	2	30	40	-		
			247	B棟	1	1	S59 1984	W 木造	2	30	40	-	
建設課所管住宅 13団地				町営住宅	18	66	-		66				
				特公賃住宅	0	8	-		8				
				町有住宅	17	26	-		24				
				建設課計	35	100	-		98				

【総務課・診療所所管の町営住宅等】

●本計画では、本町の所有する総務課所管の定住促進住宅6団地・13棟・13戸、医療住宅1団地・4棟・4戸、診療所所管の医療住宅1団地・2棟・2戸についても、計画対象住宅として長期的な維持管理を実現するものとする。

■住宅区分別町営住宅等管理戸数(総務課・診療所所管)

単位: m²、棟、戸、年、階

所管	団地状況			住棟状況							経過年数		前回計画管理戸数
	団地名	住宅区分	敷地面積	棟名称	棟数	管理戸数	建設年度 元号/西 暦	構造		階 数	耐用 年限	築年数 (2024)	
総務課	短期滞在住宅	定住促進住宅	82	-	1	1	S41 1966	W	木造	2	30	58	-
	宮崎町② 空家活用住宅		169	-	1	1	S34 1959	W	木造	2	30	65	-
	旧前方駐在所		316	-	1	1	S59 1984	W	木造	1	30	40	-
	笛吹在地区 定住促進住宅		1,560	A・B棟	2	2	R4 2022	W	木造	1	30	2	-
				C・D・E棟	3	3	R4 2022	W	木造	1	30	2	-
	筒井浦地区 定住促進住宅		612	A棟	1	1	R3 2021	W	木造	1	30	3	-
				B・C棟	2	2	R3 2021	W	木造	1	30	3	-
	木場地区 定住促進住宅	778	A・B棟	2	2	R3 2021	W	木造	1	30	3	-	
	医療保健 職員住宅	医療従事者 住宅	862	A・B・C・D棟	4	4	H23 2011	W	木造	1	30	13	-
	総務課所管住宅 7団地				定住促進住宅	13	13						-
医療住宅					4	4						-	
総務課計					17	17						-	
診療所	医師住宅	医療従事者 住宅	464	1棟	1	1	R5 2023	W	木造	1	30	1	-
			264	2棟	1	1	R5 2023	W	木造	1	30	1	-
	診療所所管住宅 1団地			医療住宅	2	2						-	
				診療所計	2	2						-	
合計 21団地					54	119						-	

■対象住宅位置



アンケート調査の実施

- 計画策定にあたっては、町営住宅等に入居されている方のご意見を計画書に反映させるため、入居者を対象としたアンケート調査を実施した。

- 調査対象：町内町営住宅等に入居する全世帯
- 調査地域：町内全域
- 調査方法：郵送による配布及び回収
- 調査時期：令和5(2023)年12月実施
- 回収結果：総配布数=96戸、総回収数=59票、
回収率=61.5%、有効票数=59票、
無効票数=0票、有効票率=61.5%

○調査項目

- ・回答者の属性について(入居者の年齢、世帯人員など)
- ・現在居住している住宅について
- ・住宅環境の満足度について
- ・今後の住宅の活用について など

「小値賀町の公営住宅」アンケート調査票

3. 町営住宅等ストックに関する課題の整理

立地・敷地に関する課題

- 周囲を海に囲まれた本町は、海岸近くに建つ町営住宅等が多いため、台風時の風や塩害などの対策が必要である。
- アンケート結果では、60歳以上の入居者は5割を超えており、世帯形態も単身(一人暮らし)世帯が6割を超えるなど、本町の町営住宅等においては、単身世帯の高齢化が顕著に見られるため、高齢者が可能な限り住み慣れた地域社会で生きがいをもって生活できるよう、住環境の整備を進めることが求められている。また、敷地に余裕がある場合は、必要に応じてデイサービス等の高齢者福祉機能の併設を今後検討することも必要である。
- アンケート結果では、入居者の6割を超える世帯が自動車を保有しており、移動手段を自家用車に頼る世帯が比較的多いと思われる。駐車場が未整備の団地もあり、敷地内の歩行者の安全性を確保するため、区画線のある駐車場の整備を検討する必要がある。
- 入居期間の長期化が見られ、高齢化の進行等によるコミュニティバランスの崩壊や団地活力の低下を防ぐ観点から、多様な年齢層の世帯が入居するコミュニティミックスの形成について検討する必要がある。
- 敷地内に急傾斜地警戒区域が指定されている団地については、安全性の確保のため、団地内住棟を用途廃止するか擁壁等による災害安全対策を施す必要がある。

建物に関する課題

- 既に耐用年数を迎え、老朽化が見られる木造ストックや昭和40・50年代の準耐火平屋構造のストックは、入居者の安全性を確保するため、既存ストックの計画的な建替え及び必要に応じて用途廃止を推進する必要がある。
- ストックの建替えや用途廃止において、入居者の意向を反映しつつ、他の団地への住み替えを進める必要がある。この場合、対象となる入居者への説明会の開催や状況の周知など、きめ細かな情報の提供を行う必要がある。
- 海岸に近いことから塩害による鉄筋等の爆裂により、耐用年数が到来する前に痛みが出やすく、建物の老朽化に伴う更新及び維持管理を今後計画的に進める必要がある。
- アンケート結果から、給湯やシャワー設備など、浴室や台所の設備の充実を検討する必要がある。また、建替え時には十分な収納スペースを確保することが必要である。
- 高齢化の進行が顕著に現れており、建替えや長寿命化改善の際には高齢者への配慮として、手すりの設置や屋外の少しの段差を解消するなど、バリアフリー化の推進を検討する必要がある。
- 本町の魅力を発信し、UIターン者や小値賀で暮らしたいと思う人の定住促進へ向けた、良質な定住促進住宅を整備する必要がある。

4. 長寿命化の基本方針と将来予測

(1) 町営住宅等整備の基本方針

- 計画的で質的向上を目指した建替え・用途廃止の推進
 - 住宅を自力で確保することが困難な低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる町営住宅等の整備
 - 需要・空き家状況及び集落活性化を勘案した、安定的な供給量の確保
 - グループホームやデイサービスとしての活用など、高齢者・障がい者福祉機能及び保育所等の子育て支援機能との併設・連携の検討
 - 「長寿社会対応住宅設計指針」(国土交通省)における高齢化整備指針やユニバーサルデザインの理念に基づく、高齢者や障がい者に配慮した住宅の建替え
 - 管理戸数の多い団地の建替えの際には、高齢者の見守り・声掛け、地域イベントの開催などが可能になるよう、高齢者や子育て世代などの多様な年齢層の世帯の入居が可能な団地整備の検討
 - 建替え時における駐車場整備の検討や風害・塩害対策の強化
 - 老朽化したストックについて、募集停止等の措置をしている未居住住宅について、周辺の入居状況や老朽度を十分考慮した計画的な解体
 - 集落内に分散する小規模団地の統廃合など、集約化による効率的な住宅の管理
 - 財政圧迫を回避するため、既存ストックの計画的な用途廃止の推進と土地・住宅の払い下げの検討
 - 居住期間制限のない定住促進住宅の整備など、定住促進の施策に沿った住宅の供給
- 長寿命化改善による安全性・居住性の向上
 - 予防保全的な維持管理及び耐久性、安全性、居住性の向上による長寿命化とともに、修繕履歴や修繕周期などを考慮した改善事業の実施
 - 台所・トイレ・浴室などの水回り設備の改善による快適性の確保
 - 高齢者のつまずきを予防する玄関ポーチ周りの段差解消や屋内の手すり設置など、できる限りの安全性を考慮したバリアフリー化の推進
- 効率的な町営住宅等の管理
 - 施設整備に係る投資の軽減や効率的な供給が可能な借上げ公営住宅方式など、民間活力導入の検討
 - 町営住宅等の指定管理制度及び管理代行導入の検討
 - 世帯人数にあった適切な広さの住宅への住み替え誘導など、管理面の柔軟な運用

(2) ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

- 町営住宅等の基礎的項目、整備・管理データ、劣化状況等を住棟単位で整理するため、情報を一元的に管理し、長寿命化のための中・長期的な維持修繕計画の基礎となる団地カルテの作成・運用
- 管理する町営住宅等の住棟単位の修繕履歴を団地カルテに蓄積し、計画修繕周期に基づいた次回修繕・改善内容や時期の確認
- 入居者とのコミュニケーションによる住戸内部の不具合や劣化の発生状況等の把握
- 入居者の入れ替え時、住戸内設備等の点検を実施し、その結果を同一住棟やその他住戸のサンプルとして、修繕・改善の計画立案・見直しに活用
- 町営住宅等の定期的な点検を職員により毎年実施し、本計画に基づいた予防保全的な維持管理の推進
- 日常点検の点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル(国土交通省住宅局住宅総合整備課・平成 28 年 8 月)」や「小値賀町個別施設計画(令和 3 年 3 月策定)」を参考に実施

(3) 長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

- 大規模な修繕や更新をできるだけ回避するため、損傷が軽微である早期段階に予防的な修繕等を実施する予防保全型維持管理の導入
- 従来の対症療法型の維持管理から、予防保全型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る町営住宅等の長寿命化
- 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上等を行い、住棟の適切な維持を図るとともに、住棟の使用年数や修繕周期の延長等によるライフサイクルコスト(LCC)の縮減
- 建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐため、標準修繕周期に沿った修繕や改善の効率的な実施

(4) 目標管理戸数の設定

- 著しい困窮年収水準未達の世帯数から低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅戸数を差し引いて、計画期間終了時点における必要な町営住宅等ストック量を算出。

計画期間終了時点（令和 15 年）の町営住宅・町有住宅（宮崎町定住促進住宅・柳田住宅を除く）の目標管理戸数を **61 戸** と設定する

5. 事業手法の選定

評価の項目

- 国が示す事業手法の選定フローに基づきながら、町営住宅等に対して下記の社会的特性及び物理的特性の評価を行い、各団地の事業手法について検討した。

社会的特性

- 1 需要判定
- 2 効率性判定
- 3 立地判定
 - 生活利便性
 - 交通便利性
 - ハザードマップ

物理的特性

- 1 躯体・避難の安全性
 - 耐震性
 - 避難安全性
- 2 居住性
 - 住戸面積、○排水方式
 - 3 箇所給湯設備、○スロープ段差解消
 - 住戸内手すり

項 目	5年目(中間時点)	計画期間終了時点
計画期間内町営住宅等管理戸数	123 戸	112 戸
新規整備事業予定戸数	5 戸	5 戸
維持管理予定戸数	118 戸	100 戸
うち計画修繕対応戸数	18 戸	18 戸
うち改善事業予定戸数	20 戸	46 戸
個別改善事業予定戸数	20 戸	46 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
うちその他(修繕対応)戸数	80 戸	36 戸
建替え予定戸数	0 戸	7 戸
用途廃止予定戸数	1 戸	12 戸

事業手法の決定結果

■計画期間内の町営住宅等ストックの住宅区別事業手法の選定結果

単位:戸

所管	住宅区分	計画対象管理戸数	計画期間内管理戸数	新規整備事業予定戸数	維持管理予定戸数			建替え予定戸数	用途廃止予定戸数	
					うち計画修繕対応戸数	うち改善事業予定戸数	うちその他(修繕対応)			
建設課	町営住宅	66	59	0	52	18	20	14	7	7
	特定公共賃貸住宅	8	8	0	8	0	0	8	0	0
	町有住宅	26	24	0	24	0	22	2	0	2
総務課	定住促進住宅	13	15	5	10	0	0	10	0	3
	医療従事者住宅	4	4	0	4	0	4	0	0	0
診療所	医療従事者住宅	2	2	0	2	0	0	2	0	0
小値賀町合計		119	112	5	100	18	46	36	7	12

■計画期間内の団地別・住棟別事業手法の決定結果のまとめ(建設課所管)

所管	団地・住棟状況								1次判定	2次判定	3次判定		参考 前回計画 3次判定		
	住宅区分	団地名	棟名称	棟数	管理戸数	建設年度 元号/西暦	構造	階数			決定 事業手法	改善メニュー			
建設課	町営住宅 ・ 特定公共 賃貸住宅	南川団地	A棟	1	4	S47	1972	CB	簡耐	1	優先的な建替又は 優先的な用途廃止	優先的な 用途廃止	用途廃止	-	建替
		小浜団地	A棟	1	4	S49	1974	CB	簡耐	1	優先的な建替	優先的な 建替え	建替え	-	建替
			B棟	1	3	S51	1976	CB	簡耐	1	優先的な建替	優先的な 建替え	建替え	-	建替
			E棟	1	2	S55	1980	CB	簡耐	1	優先的な建替又は 優先的な用途廃止	優先的な 用途廃止	用途廃止	-	建替
			六島団地	-	1	1	S62	1987	W	木造	1	改善,建替,又は用 途廃止	改善当面 維持管理	用途廃止	-
		水の下団地	-	1	8	H4	1992	RC	耐火	2	改善,建替,又は用 途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉・ 居住	個別改善
		みなと団地	A棟	1	6	H17	2005	W	木造	1	維持管理又は用途 廃止	改善当面 維持管理	修繕対応	計画期間終了 時用途廃止	維持管理
			B棟	1	3	H17	2005	W	木造	1	改善,建替,又は用 途廃止	改善当面 維持管理	修繕対応	計画期間終了 時用途廃止	維持管理
		新小浜団地	NA・NB棟	2	6	H18	2006	W	木造	1	改善,建替,又は用 途廃止	改善	個別改善	福祉	維持管理
			SA・SB棟	2	10	H18	2006	W	木造	1	維持管理又は用途 廃止	継続管理	計画修繕	-	維持管理
	NC・ND棟		2	6	H19	2007	W	木造	1	改善,建替,又は用 途廃止	改善	個別改善	福祉	維持管理	
	SC棟		1	4	H19	2007	W	木造	1	維持管理又は用途 廃止	継続管理	計画修繕	-	維持管理	
	上ノ坂団地 (特公賃とも)	A棟	1	8	H9	1997	RC	耐火	2	維持管理	継続管理	修繕対応	-	個別改善	
		B棟	1	5	H9	1997	RC	耐火	2	維持管理	継続管理	修繕対応	-	個別改善	
	町有住宅	丘町住宅	A・B棟	2	4	S45	1970	CB	準耐火	2	改善,建替,又は用 途廃止	改善当面 維持管理	個別改善	長寿命・福祉・ 居住	修繕対応
			C棟	1	2	S45	1970	CB	準耐火	2	改善,建替,又は用 途廃止	改善当面 維持管理	個別改善	長寿命・福祉・ 居住	修繕対応
		斑住宅	-	1	4	S50	1975	CB	準耐火	2	改善,建替,又は用 途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉	修繕対応
		宮崎住宅	-	1	2	H2	1990	W	木造	1	改善,建替,又は用 途廃止	改善	修繕対応	-	修繕対応
		市司住宅	A・B・C・D棟	4	4	H15	2003	W	木造	1	改善又は建替え	改善	個別改善	長寿命・福祉	個別改善
E・F棟			2	2	H16	2004	W	木造	1	改善又は建替え	改善	個別改善	長寿命・福祉	個別改善	
G・H棟			2	2	H16	2004	W	木造	1	改善又は建替え	改善	個別改善	長寿命・福祉	個別改善	
宮崎町 定住促進住宅		A棟	1	2	S53	1978	RC	耐火	2	改善,建替,又は用 途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉・ 居住	個別改善	
		B棟	1	2	S53	1978	RC	耐火	2	改善,建替,又は用 途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉・ 居住	個別改善	
柳田住宅		A棟	1	1	S59	1984	W	木造	2	改善,建替,又は用 途廃止	改善当面 維持管理	用途廃止	-	-	
	B棟	1	1	S59	1984	W	木造	2	改善,建替,又は用 途廃止	改善当面 維持管理	用途廃止	-	-		

■計画期間内の町営住宅等ストックの住宅区分別事業手法の選定結果

所管	団地・住棟状況									1次判定	2次判定	3次判定		参考 前回計画 3次判定	
	住宅 区分	団地名	棟名称	棟 数	管理 戸数	建設年度 元号/西暦	構造		階 数			決定 事業手法	改善メニュー		
総務課	定住促進 住宅	短期滞在住宅	-	1	1	S41	1966	W	木造	2	優先的な建替又は 優先的な用途廃止	優先的な 用途廃止	用途廃止	-	-
		宮崎町② 空家活用住宅	-	1	1	S34	1959	W	木造	2	優先的な建替又は 優先的な用途廃止	優先的な 用途廃止	用途廃止	-	-
		旧前方駐在所	-	1	1	S59	1984	W	木造	1	改善、建替、又は用 途廃止	改善	用途廃止	-	-
		笛吹在地区 定住促進住宅	A・B棟	2	2	R4	2022	W	木造	1	改善、建替、又は用 途廃止	改善	修繕対応	-	-
			C・D・E棟	3	3	R4	2022	W	木造	1	改善、建替、又は用 途廃止	改善	修繕対応	-	-
		筒井浦地区 定住促進住宅	A棟	1	1	R3	2021	W	木造	1	改善、建替、又は用 途廃止	改善	修繕対応	-	-
			B・C棟	2	2	R3	2021	W	木造	1	改善、建替、又は用 途廃止	改善	修繕対応	-	-
		木場地区 定住促進住宅	A・B棟	2	2	R3	2021	W	木造	1	改善、建替、又は用 途廃止	改善	修繕対応	-	-
	新規整備 定住促進住宅	-	-	5	R6	2024	W	木造	1	改善、建替、又は用 途廃止	新規整備	新規整備	-	-	
	医療従事者 住宅	医療保健 職員住宅	A・B・ C・D棟	4	4	H23	2011	W	木造	1	改善、建替、又は用 途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉	-
診療所	医療従事者 住宅	医師住宅	1棟	1	1	R5	2023	W	木造	1	維持管理又は用途 廃止	継続管理	修繕対応	-	-
			2棟	1	1	R5	2023	W	木造	1	維持管理又は用途 廃止	継続管理	修繕対応	-	-

6. 点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針

点検

老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の工事の効率的な実施にもつなげていくために、予防保全の観点から定期点検及び日常点検を確実に実施し、ストックの状況を適切に把握する。

計画修繕

将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等について団地ごとに明らかにしつつ、経年劣化により老朽化した外壁や屋上・屋根防水、設備等についてグレードアップされた材質を使用するなど、計画的に長寿命化に資する機能の向上を図る。

改善事業

引き続き活用を図るストックについて、住棟の状況に応じて居住者の安全性・居住性の向上や躯体の長寿命化等の必要性・効果を考慮した上で、適切な改善事業を実施する。

建替事業

目標整備水準を基本としながら、地域ニーズや安全性、環境対策や高齢化問題等との整合性を図りつつ、できるだけ居住者にとって移転に伴う負担が少なくなる方法を検討しながら建替事業を進めていく。

小値賀町 建設課
〒857-4701 長崎県北松浦郡小値賀町笛吹郷 2376-1
電話番号:0959-56-3111
ファックス番号:0959-56-4185
URL: <http://www.ojika.net>