

小値賀町公営住宅等長寿命化計画

【改訂計画】

令和 6 年 7 月
小値賀町建設課

目 次

序章 はじめに

1. 計画策定の背景・目的と計画期間	1
(1) 背景	1
(2) 目的	2
(3) 計画期間	2
2. 計画の対象住宅	3

第1章 小値賀町の概要

1. 小値賀町の概要	5
(1) 位置・地勢	5
(2) 人口・世帯数	5
(3) 世帯状況	6
(4) 高齢者のいる世帯の状況	7
2. 住宅に関する状況	9
(1) 住宅所有関係別世帯の状況	9
(2) 高齢者のいる世帯の住宅所有関係別世帯の状況	10
(3) 住宅の建て方	11
3. 上位・関連計画の概要	12
(1) 長崎県住生活基本計画	12
(2) 地域住宅計画・長崎県全地域（第Ⅳ期）	14
(3) 第5次小値賀町総合計画・後期基本計画	15
(4) 第2期小値賀町まち・ひと・しごと創生総合戦略	16
(5) 小値賀町公共施設等総合管理計画【行動計画】	17
(6) 小値賀町個別施設計画	18

第2章 町営住宅等の状況

1. 小値賀町町営住宅等の状況	19
(1) 管理戸数・構造	19
(2) 建設年度・耐用年限の経過	22
(3) 耐震性	24
(4) 住戸規模等	25
(5) 住棟・住戸設備	28
(6) 高齢化対応・屋外共用施設	30
(7) 改修・改善履歴	33
2. 団地の立地特性と空き家募集の状況	34
(1) 団地の立地特性	34
(2) 空き家募集の状況	35
3. 入居者アンケート調査結果	36
(1) アンケート調査の概要	36
(2) アンケート調査結果の概要	36
4. 町営住宅等ストックに関する課題の整理	39
(1) 立地・敷地に関する課題	39
(2) 建物に関する課題	39

第3章 長寿命化に関する基本方針と将来予測

1. 長寿命化に関する基本方針	40
(1) 町営住宅等整備の基本方針	40
(2) ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針	41
(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	41
2. 将来ストック量の推計と目標管理戸数の設定	42
(1) 将来人口の推計	42
(2) 将来世帯数の推計	43
(3) 住宅確保要配慮者世帯数の推計	44
(4) 著しい困窮年収水準未満の世帯が入居可能な住宅ストックの算定	46
(5) 著しい困窮年収水準未満世帯への対応と目標管理戸数の設定	47

第4章 長寿命化計画の目標と事業手法の選定

1. 目標とする管理期間及び整備水準	48
(1) 長寿命化による目標管理期間	48
(2) 目標とする整備水準	49
2. 団地別・住棟別事業手法の選定	50
(1) ストック活用手法の基本的な考え方	50
(2) 事業手法の選定フロー	51
(3) 1次判定の考え方と仮設定結果	52
(4) 2次判定の考え方と仮設定結果	56
(5) 3次判定の考え方と事業手法の決定結果	59

第5章 町営住宅等の事業実施方針と事業実施予定一覧

1. 事業実施方針	65
(1) 点検の実施方針	65
(2) 計画修繕の実施方針	65
(3) 改善事業の実施方針	68
(4) 建替事業の実施方針	68
2. 長寿命化のための事業実施予定一覧	69
(1) 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧	69
(2) 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	70
(3) 【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧	70
3. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出	71
(1) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出	71
(2) ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果	72