

高畠町営住宅等長寿命化計画

令和6年2月

高 畠 町

目次

第1章 はじめに	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の期間	1
3. 計画の位置づけ	1
第2章 現状整理	7
1. 本町の概況整理	7
2. 町営住宅等の状況	12
3. 住民意向調査	20
4. 劣化状況調査	30
第3章 町営住宅等に関する課題	33
第4章 長寿命化に関する基本方針	34
1. 定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針	34
2. 改善事業実施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	34
第5章 事業手法の選定	35
1. 住宅別事業手法の選定方法	35
2. 事業手法の選定	37
第6章 実施方針	48
1. 点検の実施方針	48
2. 計画修繕の実施方針	49
3. 改善事業の実施方針	53
4. 建替事業の実施方針	54
5. 用途廃止の実施方針	54
第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧	55
第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	59
1. 新規整備事業及び建替事業における LCC	59
2. 改善事業における LCC の縮減効果	59

巻末資料

団地カルテ	資-1
-------------	-----

第1章 はじめに

1. 計画の背景と目的

公営住宅等は、戦後の絶対的な住宅不足の解消のため建設・供給が進み、住宅の量的拡充と居住水準の向上を図ってきました。しかし、人口減少・少子高齢化社会へ変化し平成 18 年 6 月には「住生活基本法」を制定し、公営住宅等の役割は「住環境を含めた質の向上」となり「良いものを、きちんとメンテナンスし、長く大切に使う」という方向へ転換が図られました。このような社会的背景のもと、公営住宅等の需要を的確に把握し、公営住宅等の長寿命化の視点を含めた効率的な更新を図り、ライフサイクルコスト¹（以下「LCC」という。）である将来の財政負担の縮減を目指すことが重要となっています。

高畠町（以下「本町」という。）では、「高畠町営住宅等長寿命化計画」を平成 25 年 12 月に策定し、適切な維持管理を行ってきましたが、空き住戸や耐用年限を超過している住棟があることから、今後の定期的な点検、予防保全的管理、長寿命化の計画をしていく必要があります。

公営住宅等の長寿命化を図り、LCC の縮減を目指すため「①定期的な点検や早期修復②計画的な修繕による予防保全的管理③長寿命化に資する改善事業の実施」を行う必要があります。計画的に実施するため「高畠町営住宅等長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

本計画は、町営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検・修繕・データ管理等を行い、町営住宅等の状況や需要を踏まえたあり方を考慮し、効率的・効果的な事業手法を選定するとともに、長寿命化に資する予防保全的管理や改善を計画し LCC の縮減と事業費の平準化を図ることを目的とします。

2. 計画の期間

令和 5 年度を基準年次とし、令和 6 年度から令和 15 年度までの 10 年間とします。なお、今後の社会・経済情勢の変化、事業の進捗状況などに応じ、概ね 5 年ごとに必要に応じて見直しを行います。

3. 計画の位置づけ

本計画は「第 6 次高畠町総合計画」に即し、「高畠町公共施設等総合管理計画」に掲げた基本方針を踏まえ、町営住宅等の計画的な維持管理や更新を推進していくための個別施設計画となります。また、本計画は公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る社会資本整備総合交付金の助成の対象となる計画です。

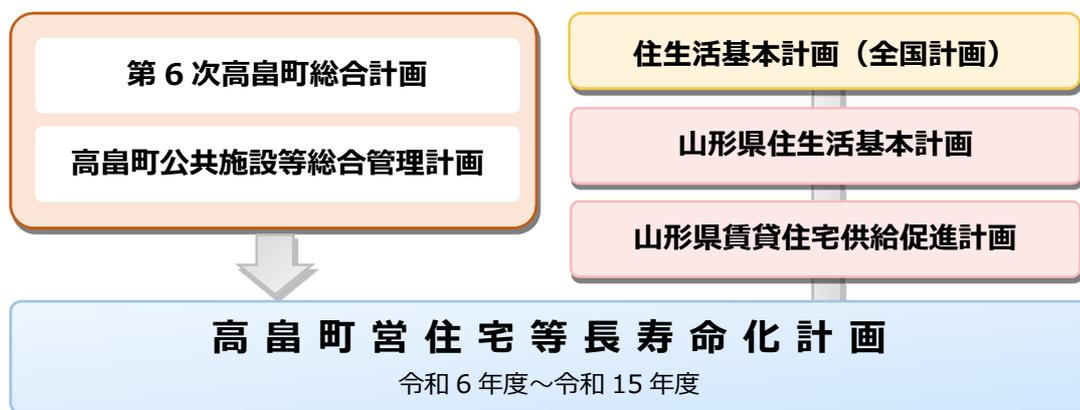


図 1 計画の位置づけ

¹ライフサイクルコスト（Life cycle cost）

建物を建設・維持管理・除却するまでに必要なトータルコスト。頭文字をとって、「LCC」と呼ぶ。

(1) 県の計画

第4次山形県総合発展計画 長期構想

策定主体	山形県
策定年月	令和2年3月
計画期間	長期構想：令和2年度から概ね10年間 実施計画：令和2年度から令和6年度
基本目標	人と自然がいきいきと調和し、真の豊かさと幸せを実感できる山形
県づくりの 基本方向	<ul style="list-style-type: none"> ■ 県民一人ひとりの希望を実現して、真の豊かさ、生きがい・幸せを実感でき、持続的に発展する“新しいやまがた”の創造 □ 少子高齢化を伴う人口減少を乗り越える
県づくりの 推進方向	<p>政策の柱1 次代を担い地域を支える人材の育成・確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 学校教育の充実 ② 生涯を通じた多様な学びの機会の充実 ③ 若者の定着・回帰の促進 ④ 国内外の様々な人材の呼び込み <p>政策の柱2 競争力のある力強い農林水産業の振興・活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ① やまがたの農業を支える人材の育成と基盤形成 ② 収益性の高い農業の展開 ③ 「やまがた森林ノミクス」の加速化 ④ 付加価値の高い水産業の振興 <p>政策の柱3 高い付加価値を創出する産業経済の振興・活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ① IoTなどの先端技術の活用等による産業イノベーションの創出 ② 地域産業の振興・活性化と中小企業等の成長・発展 ③ 国内外からの観光・交流の拡大による地域経済の活性化 <p>政策の柱4 県民が安全・安心を実感し、総活躍できる社会づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 大規模災害への対応など危機管理機能の充実強化 ② 暮らしの様々なリスクへの対応力の強化 ③ 保健・医療・福祉の連携による「健康長寿日本一」の実現 ④ 多様な力の結集による地域コミュニティの維持・活性化 ⑤ 総合的な少子化対策の新展開 ⑥ 県民誰もが個性や能力を発揮し、活躍できる環境の整備 <p>政策の柱5 未来に向けた発展基盤となる県土の整備・活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 暮らしや産業の発展基盤となるICTなど未来技術の早期実装 ② 国内外の活力を呼び込む多様で重層的な交通ネットワークの形成 ③ 地域の豊かな自然と地球の環境を守る持続可能な地域づくり ④ 地域の特性を活かし暮らしを支える活力ある圏域の形成 ⑤ 持続可能で効率的な社会資本の維持・管理の推進

山形県住生活基本計画

策定主体	山形県
策定年月	令和4年3月改定
計画期間	令和3年度から令和12年度
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ① 省エネ・カーボンニュートラル強化 ② 安全・安心対策 ③ 若者・子育て支援 ④ 雪対策 ⑤ 空き家（予防）対策 ⑥ 担い手育成・林工連携
基本目標	<ul style="list-style-type: none"> 目標1 県民が健康で暮らすことができ環境にもやさしい住まいの整備促進 目標2 県民が安全に生活できる住まいの整備・確保 目標3 すべての県民が安心して暮らすことができる住生活の実現 目標4 次代を担う若者世代が安心して結婚・子育てもできる住生活の実現 目標5 多様なメニューを組み合わせた総合的な雪対策の推進 目標6 空き家の発生抑制と除却・利活用する取組みの推進 目標7 持続可能なまちの形成に向けた住環境の整備 目標8 県内住宅関連産業の振興と技術者育成 目標9 やまがた森林ノミクスの推進による県産木材の利用促進
基本施策	<ul style="list-style-type: none"> 1 県民が健康で暮らすことができ環境にもやさしい住まいの整備促進 <ul style="list-style-type: none"> i 住宅ストックのカーボンニュートラル化の強力な推進 ii 長く使える住宅の普及 iii 健康で暮らせる居住環境の整備 2 県民が安全に生活できる住まいの整備・確保 <ul style="list-style-type: none"> i 災害から生命を守る安全な居住環境の整備 3 すべての県民が安心して暮らすことができる住生活の実現 <ul style="list-style-type: none"> i 多様化する住まい方に応じた住宅供給環境の整備 ii 身体的な負担が少ない居住環境の整備 4 次代を担う若者世代が安心して結婚・子育てもできる住生活の実現 <ul style="list-style-type: none"> i 若者のライフスタイルやニーズに合った居住環境を整備 ii 若者世代の経済的な負担軽減による結婚しやすい環境の整備 iii 新婚・子育て世帯の思いをかなえる居住環境の整備 5 多様なメニューを組み合わせた総合的な雪対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> i 住宅及び宅地内の雪対策の促進 ii 雪下ろし等の負担が少ない住まい方の普及 6 空き家の発生抑制と除却・利活用する取組みの推進 <ul style="list-style-type: none"> i 空き家発生「予防」のための取組み ii 老朽危険空き家の解体・撤去の加速化 iii 幅広い用途による空き家の利活用の促進 7 持続可能なまちの形成に向けた住環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> i 市街地等における都市機能や居住機能等の集約 ii 地域の特性に応じた居住環境の形成 iii 移住者等の受入れ体制の強化 8 県内住宅関連産業の振興と技術者育成 <ul style="list-style-type: none"> i 地元大工・工務店の受注機会の拡大 ii 地元大工・工務店の持続的な発展に向けた技術者育成 9 やまがた森林ノミクスの推進による県産木材の利用促進 <ul style="list-style-type: none"> i 施工者側のニーズに対応した県産木材の供給促進

山形県賃貸住宅供給促進計画

策定主体	山形県
策定年月	平成 30 年 3 月（令和 4 年 3 月一部変更）
計画期間	令和 4 年度から令和 12 年度 「山形県住生活基本計画」の前期 5 箇年（令和 3 年度から令和 7 年度）の終了時に、必要に応じて見直しを行う
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標	<p>■ 公的賃貸住宅の供給の目標</p> <p>民営借家に居住する世帯のうち、収入分位が 25%以下の世帯に対する入居機会の提供総数 8,300 戸</p> <p>※新規整備・建て替え・入居者退去による空き家住戸の募集により提供</p> <p>■ セーフティネット住宅の供給</p> <p>本県におけるセーフティネット住宅 5,000 戸超（令和 3 年 4 月） うち、低額所得者が公営住宅並みの家賃で入居できるセーフティネット住宅は 1 割 市町村の公営住宅の代替住宅として活用するセーフティネット住宅の必要数を的確に把握し供給を促進していく</p>
施策	<p>① 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進</p> <p>② 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進</p> <p>③ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化</p> <p>④ 山形県におけるセーフティネット住宅の改修・入居への経済的支援</p>

(2) 町の計画

第6次高島町総合計画

策定主体	高島町
策定年月	平成31(2019)年3月
計画期間	基本構想：平成31(2019)年度から令和10(2028)年度 基本計画：前期 平成31(2019)年度から令和5(2023)年度 後期 令和6(2024)年度から令和10(2028)年度 実施計画：毎年度見直し
将来像	ゆきかう「またね∞」 あふれる「うふふ∞」
基本方針	1. 「生まれてくる」ひとのために 2. 「育つ」ひとのために 3. 「学ぶ」ひとのために 4. 「働く」ひとのために 5. 「暮らす」ひとのために 6. 「年を重ねた」ひとのために 7. 「次世代の」ひとのために 8. 「町外に暮らす」ひとのために
基本目標	① 新しい家庭を築き、家族を増やすことを応援する ② 安心して子どもを産める環境やサポート体制を整える ③ 子どもが健康にすくすく育つ環境を整える ④ 子育ての負担を軽減する環境やサービスを増やす ⑤ 課題を抱える子を育てる親が安心できる環境を整える ⑥ 子どもたちの中にある力を伸ばす教育を行う ⑦ 学ぶ気持ちを大切に、地域の教育力をアップさせる ⑧ 「ちがいを認めることができる人」を増やす ⑨ 若者があこがれる「かつこいい」産業を増やす ⑩ 資源や人のつながりで、地域産業を盛り上げる ⑪ 一人ひとりの生活に合った多様な働き方の選択肢を増やす ⑫ 新しいビジネスを創出しやすい環境を整える ⑬ 自然とともに、心豊かな暮らしを楽しむ人を増やす ⑭ 安心して快適に生活できる環境を整える ⑮ みんなで地域に気を配り「もしも」の時に助け合えるしくみを広げる ⑯ 生涯にわたって健康で活動的に生活できる人を増やす ⑰ 地域の中でゆるやかに支え合うしくみを広げる ⑱ 生きがいを持ち人生を楽しんでいる人を増やす ⑲ 住み慣れた地域で、安心して暮らし続けられる環境を整える ⑳ 地域の自然や生態系を守る活動を広げる ㉑ 持続可能な環境づくりに取り組む人を増やす ㉒ 歴史、文化遺産を守り活用し、伝承する人を増やす ㉓ 夢や志を持ち活躍する若者を増やす ㉔ 協働でまちづくりを進めるための環境を整える

	㉕ 町内外に町の魅力を効果的に発信する ㉖ 高島町ならではの発想による観光を生み出し、訪れる人を増やす ㉗ 交流力を高め、高島町を応援する人や地域を増やす ㉘ 移住・定住しやすい環境を整え、戻ってくる人、移り住む人を増やす
個別施策 (抜粋)	⑭-2 ずっと住み続けたいとなる住環境づくりを推進します ○住まいに関する情報提供 ○高島町若者定住促進事業 ○高島町住宅リフォーム支援事業 ○木造住宅耐震改修事業 ○高島町空き家バンク事業 ○高島町危険空き家等除去事業 ○国や県の支援事業の活用促進 ★公園のリニューアル整備

高島町公共施設等総合管理計画

策定主体	高島町
策定年月	平成 28 (2016) 年 3 月 (令和 4 年 3 月改訂)
計画期間	平成 28 (2016) 年度から令和 20 (2038) 年度
建築物の 用途別 保有状況	建築物系施設：総延床面積…約 12.9 万㎡ 延床面積の内訳：学校教育系施設が 46.66%と最も多く、次いで社会教育系施設が 9.58%、産業系施設が 7.52%、病院施設が 7.35%の順 ※公営住宅は 4,472 ㎡で 3.47%
推進体制	(1) 情報の一元化 (2) 総合的かつ計画的な管理を実現するための組織体制 (3) 技術者の確保 (4) 相互連携体制の構築 (5) P P P / P F I の活用
基本方針	(1) 建築物系施設 ・保有する公共施設を、人口減少や人口構造の変化を見据え縮減します。 ・新規の施設整備事業については、単独施設の新規整備は行わず、施設の複合化・集約化、廃止・統合を基本とします。 ・廃止した施設で、売却・貸付等が見込めず、周辺の環境や治安に悪影響を与えないよう、除却を基本とします。 ・施設によって既に策定されている「長寿命化計画」は、当計画との整合性を図り、適宜見直しを行います。
施設毎(抜粋) の基本方針	(10) 公営住宅 「高島町営住宅等長寿命化計画」で管理 (平成 26～令和 5 年)

第2章 現状整理

1. 本町の概況整理

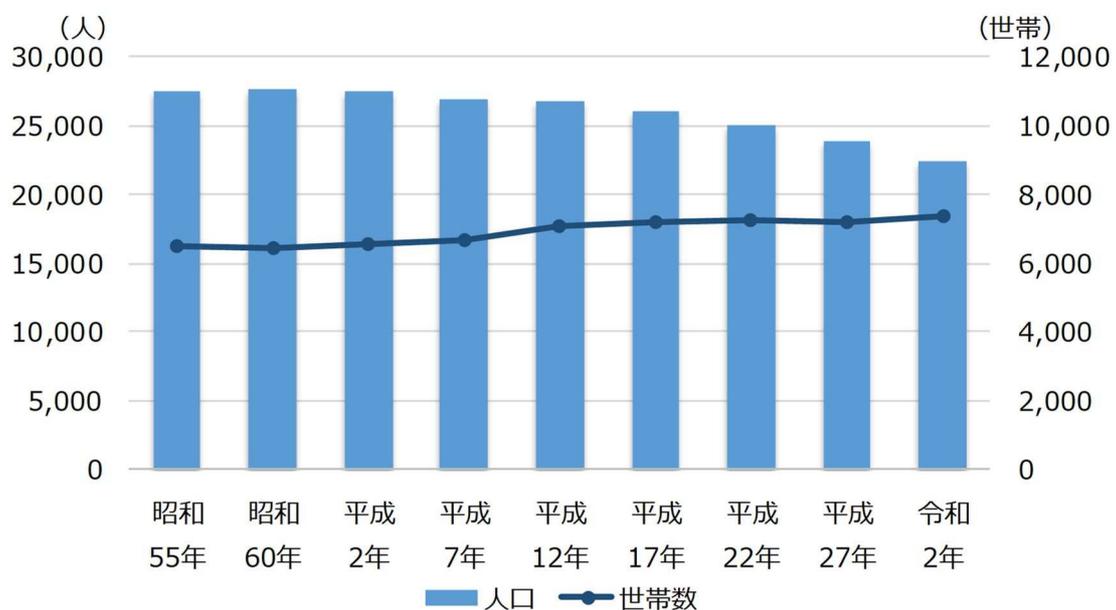
(1) 人口・世帯数の推移

本町の総人口は、昭和60年を境に減少傾向に転じており、令和2年時点の総人口は22,463人となっています。一方、本町の世帯数は、やや増加傾向で推移しています。1世帯当たりの人員は、減少傾向で推移していることから、単身世帯・夫婦のみ世帯の増加、年少人口の減少などに伴い世帯の規模が縮小しています。

表1 人口・世帯数の推移

年次	人口(人)			世帯 (世帯数)	1世帯当たり の人員(人)
	計	男	女		
昭和55年	27,440	13,326	14,114	6,479	4.24
昭和60年	27,576	13,374	14,202	6,459	4.27
平成2年	27,510	13,411	14,099	6,555	4.20
平成7年	26,964	13,151	13,813	6,698	4.03
平成12年	26,807	13,057	13,750	7,091	3.78
平成17年	26,026	12,621	13,405	7,222	3.60
平成22年	25,025	12,068	12,957	7,241	3.46
平成27年	23,882	11,548	12,334	7,218	3.31
令和2年	22,463	10,950	11,513	7,358	3.05

〔出典：国勢調査（各年）〕



〔出典：国勢調査（各年）〕

図2 人口・世帯数の推移

(2) 人口構成

本町の年齢3区分別人口構成は、令和2年時点で0～14歳の年少人口が2,709人(12.1%)、15～64歳の生産年齢人口が12,134人(54.1%)、65歳以上の老年人口が7,597人(33.9%)となっています。

平成12年以降の推移をみると、年少人口割合と生産年齢人口割合がともに減少傾向にあります。一方、老年人口割合をみると、一貫して増加傾向で推移しており、全体の約3割を占めています。令和2年の年齢3区分別の人口構成は、山形県全体とほぼ同様の構成比となっています。

表2 年齢3区分別人口(令和2年)

年齢別人口	0～14歳(人)	15～64歳(人)	65歳以上(人)
男	1,407	6,172	3,355
女	1,302	5,962	4,242
計	2,709	12,134	7,597
構成比	12.1%	54.1%	33.9%

※構成比算出の分母には「年齢不詳」を含まない。

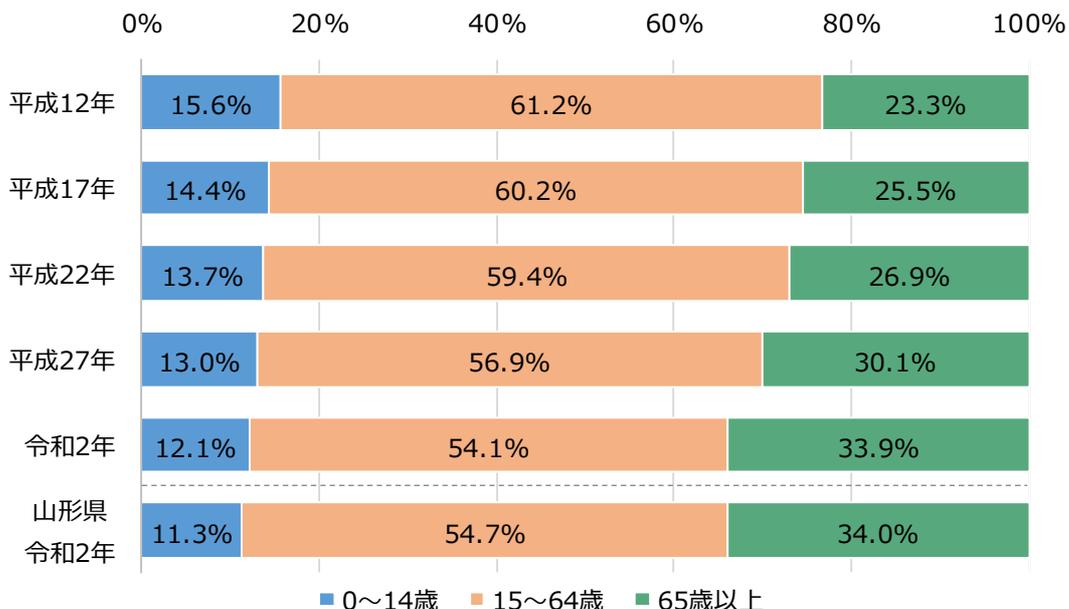
〔出典：令和2年国勢調査〕

表3 年齢3区分別人口の推移

年齢別人口推移		0～14歳		15～64歳		65歳以上	
		人口(人)	構成比(%)	人口(人)	構成比(%)	人口(人)	構成比(%)
高畠町	平成12年	4,176	15.6%	16,396	61.2%	6,235	23.3%
	平成17年	3,735	14.4%	15,660	60.2%	6,631	25.5%
	平成22年	3,429	13.7%	14,868	59.4%	6,721	26.9%
	平成27年	3,101	13.0%	13,579	56.9%	7,187	30.1%
	令和2年	2,709	12.1%	12,134	54.1%	7,597	33.9%
山形県	令和2年	120,086	11.3%	578,819	54.7%	359,554	34.0%

※構成比算出の分母には「年齢不詳」を含まない。

〔出典：国勢調査(各年)〕



※構成比算出の分母には「年齢不詳」を含まない。

〔出典：国勢調査(各年)〕

図3 年齢3区分別人口の推移

(3) 世帯構成

① 世帯構成人員

本町の一般世帯の世帯構成人員の割合は、令和2年時点で2人世帯が26.3%と最も高く、次いで3人世帯が20.8%、単身世帯が19.6%の順で高くなっています。推移をみると、平成12年に1人～3人世帯の割合をあわせて48.0%でしたが、令和2年には66.6%になっており、少人数の世帯が占める割合が増加しています。

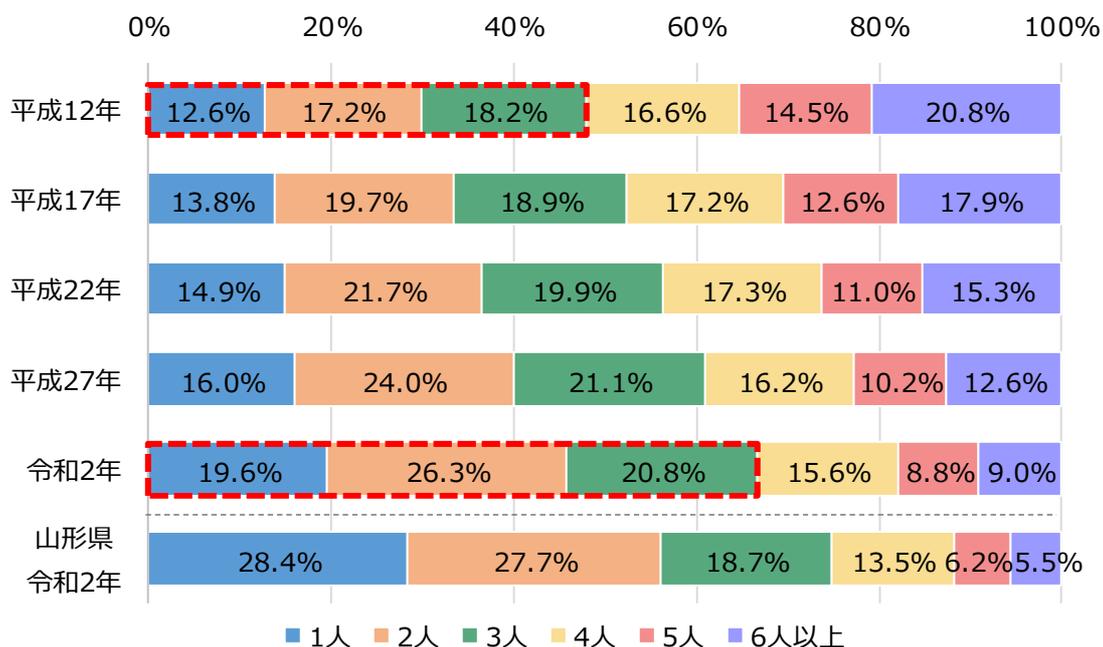
表4 世帯構成人員

単位：世帯

一般世帯の世帯人員別		総数	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
高畠町	平成12年	7,085	893	1,216	1,292	1,177	1,030	1,477
	平成17年	7,214	992	1,423	1,362	1,240	908	1,289
	平成22年	7,222	1,076	1,564	1,434	1,252	792	1,104
	平成27年	7,203	1,149	1,726	1,518	1,169	735	906
	令和2年	7,346	1,437	1,929	1,525	1,146	648	661
山形県	令和2年	396,792	112,791	109,840	74,039	53,461	24,773	21,888

※「施設等の世帯」を含まない 以下同様

〔出典：国勢調査（各年）〕



〔出典：国勢調査（各年）〕

図4 世帯構成人員の推移

② 子育て世帯状況

本町の令和2年時点の子どものいる一般世帯の割合は、6歳未満・12歳未満・15歳未満・18歳未満・20歳未満ともに山形県全体と比較して、高い状況となっています。

表5 子どものいる世帯の状況（令和2年）

単位：世帯（上段）

	一般世帯数	6歳未満 世帯員の いる一般世帯	12歳未満 世帯員の いる一般世帯	15歳未満 世帯員の いる一般世帯	18歳未満 世帯員の いる一般世帯	20歳未満 世帯員の いる一般世帯
高島町	7,346	684	1,293	1,589	1,903	2,055
	—	9.3%	17.6%	21.6%	25.9%	28.0%
山形県	396,792	32,360	58,738	72,528	86,641	96,459
	—	8.2%	14.8%	18.3%	21.8%	24.3%

〔出典：令和2年国勢調査〕

③ 高齢者のいる世帯の状況

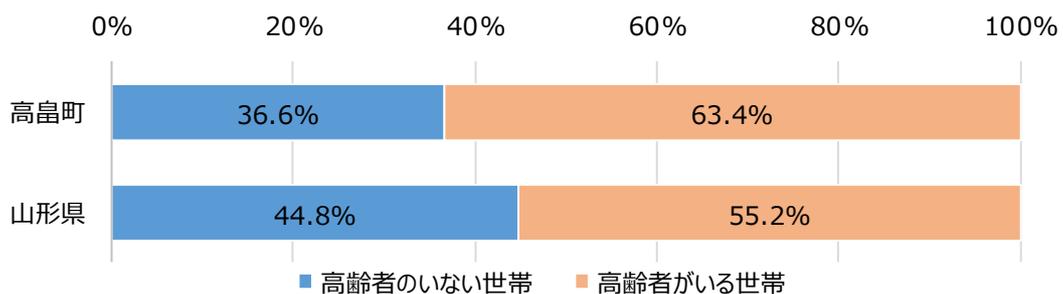
本町の令和2年時点の高齢者がいる一般世帯の割合は、63.4%となっています。山形県全体(55.2%)と比較して、高い状況となっています。

表6 高齢者のいる世帯の状況（令和2年）

単位：世帯（上段）

	一般世帯数	高齢者のいない世帯	高齢者がいる世帯
高島町	7,346	2,688	4,658
	—	36.6%	63.4%
山形県	396,792	177,712	219,080
	—	44.8%	55.2%

〔出典：令和2年国勢調査〕



〔出典：令和2年国勢調査〕

図5 高齢者のいる世帯の状況（令和2年）

(4) 住宅所有関係別一般世帯数の推移

本町の所有関係別の一般世帯数は、令和2年時点で、持ち家が6,085世帯(83.7%)、借家等総数が1,185世帯(16.3%)となっています。借家等総数のうち町営住宅等が含まれる公営・公団・公社の借家は、126世帯(1.7%)となっています。山形県全体と比較すると、借家よりも持ち家に居住している世帯の割合が高い状況となっています。

表7 住宅所有関係別一般世帯数・割合の推移

単位：世帯（上段）

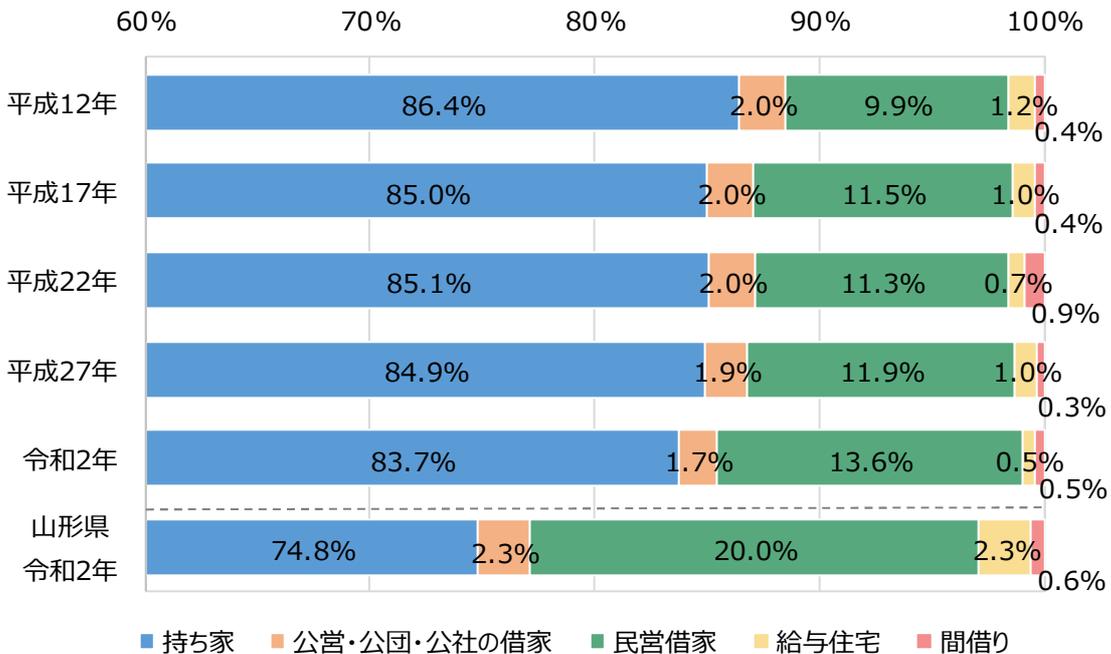
	高畠町					山形県
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和2年
住宅に住む一般世帯数	7,026	7,188	7,197	7,172	7,270	392,571
持ち家	6,071	6,111	6,123	6,088	6,085	293,623
	86.4%	85.0%	85.1%	84.9%	83.7%	74.8%
借家総数	955	1,077	1,074	1,084	1,185	98,948
公営・公団・公社の借家	144	144	145	136	126	8,991
	2.0%	2.0%	2.0%	1.9%	1.7%	2.3%
民営借家	699	829	814	851	987	78,549
	9.9%	11.5%	11.3%	11.9%	13.6%	20.0%
給与住宅※2	85	75	51	75	39	9,140
	1.2%	1.0%	0.7%	1.0%	0.5%	2.3%
間借り※3	27	29	64	22	33	2,268
	0.4%	0.4%	0.9%	0.3%	0.5%	0.6%

※総務省統計局の公表値であるため、実際の整備住戸数とは異なる

※2 会社・官公庁などの所有する住宅に、職務の都合上または給与の一部として居住する世帯

※3 他の世帯が住んでいる住宅の一部を借りて住んでいる世帯

〔出典：国勢調査（各年）〕



〔出典：国勢調査（各年）〕

図6 住宅所有関係別一般世帯割合の推移

2. 町営住宅等の状況

(1) 対象

本計画の対象は、町営住宅²が4団地18棟62戸、特定公共賃貸住宅³（以下「特公賃」という。）が1団地6棟6戸の計5団地24棟68戸とします。なお、町営住宅等に併設する共同施設についても計画の対象とします。

表 8 町営住宅一覧

No.	団地名	棟名称	構造	階数(階)	建設年度(年)	管理棟数(棟)		管理戸数(戸)		共同施設	
										集会所	児童遊園
1	大町団地	-	中層耐火	4	昭和54	1	1	16	16	○	○
2	福沢団地	A～D棟	木造	1～2	昭和61	4	9	6	14	-	-
		昭和62			3	6					
		昭和63			2	2					
3	御入水団地	A棟	低層耐火	2	平成5	1	2	8	16	○	○
		B棟	中層耐火	4		1		8			
4	弥生団地	B棟	木造	2	平成9	4	6	4	16	-	○
		D棟	中層耐火	3	平成11	1		6			
		E棟		平成12	1	6					
5	弥生団地 特定公共賃貸住宅	A棟	木造	2	平成8	4	6	4	6		
		C棟			平成10			2			
計	5団地					24棟		68戸			

〔出典：高島町 令和5年7月現在〕



図 7 町営住宅等の分布図

²町営住宅

住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する「公営住宅法」に基づく住宅である。

³特定公共賃貸住宅

中堅所得者等に対して賃貸する「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく住宅である。

(2) 構造形式別・建設年度別の戸数・割合

町営住宅等の構造形式別の戸数をみると、中層耐火構造が最も多く 36 戸 (52.9%)、次いで木造が 24 戸 (35.3%)、低層耐火構造が 8 戸 (11.8%) となっています。

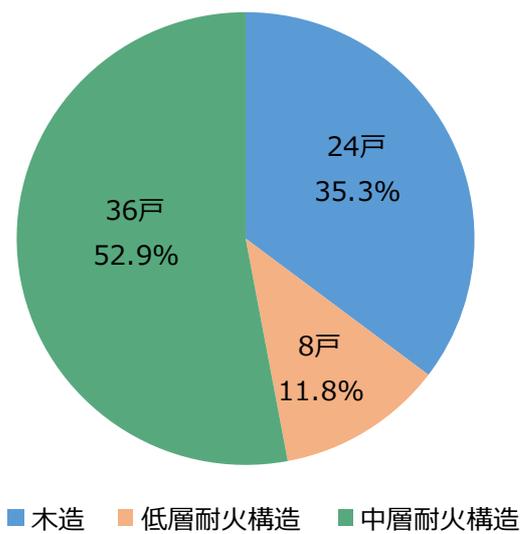
町営住宅等の建築年度別の戸数をみると、平成 4 年度～平成 13 年度が最も多く 38 戸 (55.9%) となっています。旧耐震基準⁴で建築されている住棟は 16 戸 (23.5%) で、全てが中層耐火構造の住棟となっています。

表 9 構造形式別・建設年度別の戸数・割合

単位：戸

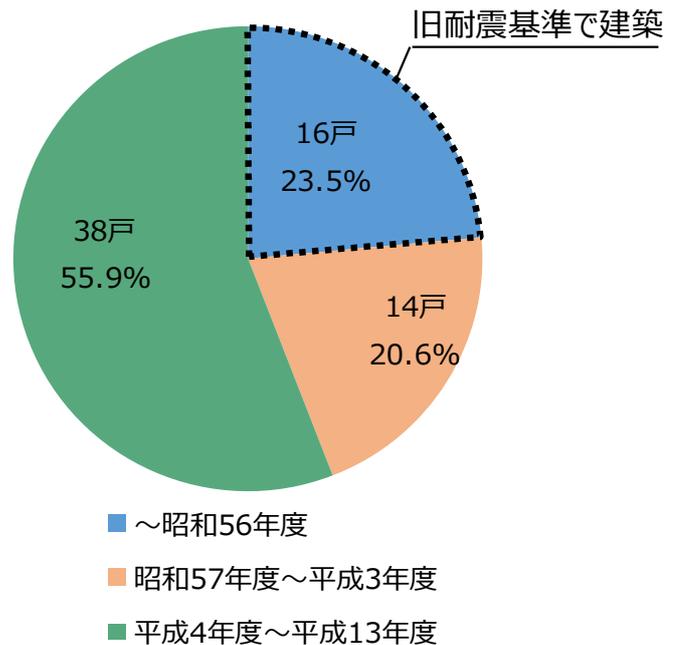
建設年度	木造		低層耐火		中層耐火		合計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
～昭和56年度	0	0.0%	0	0.0%	16	44.4%	16	23.5%
昭和57年度～平成3年度	14	58.3%	0	0.0%	0	0.0%	14	20.6%
平成4年度～平成13年度	10	41.7%	8	100.0%	20	55.6%	38	55.9%
平成14年度以降	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計 (戸)	24	100%	8	100%	36	100%	68	100%

〔出典：高島町（令和 5 年 7 月現在）〕



〔出典：高島町（令和 5 年 7 月現在）〕

図 8 構造形式別の戸数・割合



〔出典：高島町（令和 5 年 7 月現在）〕

図 9 建築年度別の戸数・割合

⁴旧耐震基準

昭和 56 年 5 月 31 日までの建築確認申請において適用されていた基準が「旧耐震基準」と呼ばれ、翌日の昭和 56 年 6 月 1 日から適用されている基準が「新耐震基準」と呼ばれている。

(3) 耐用年限の経過状況別の戸数・割合

町営住宅等の令和5年時点の耐用年限の経過状況をみると、耐用年限の1/2未達が28戸(41.2%)、耐用年限1/2以上かつ耐用年限未達が26戸(38.2%)、耐用年限以上が14戸(20.6%)となっています。

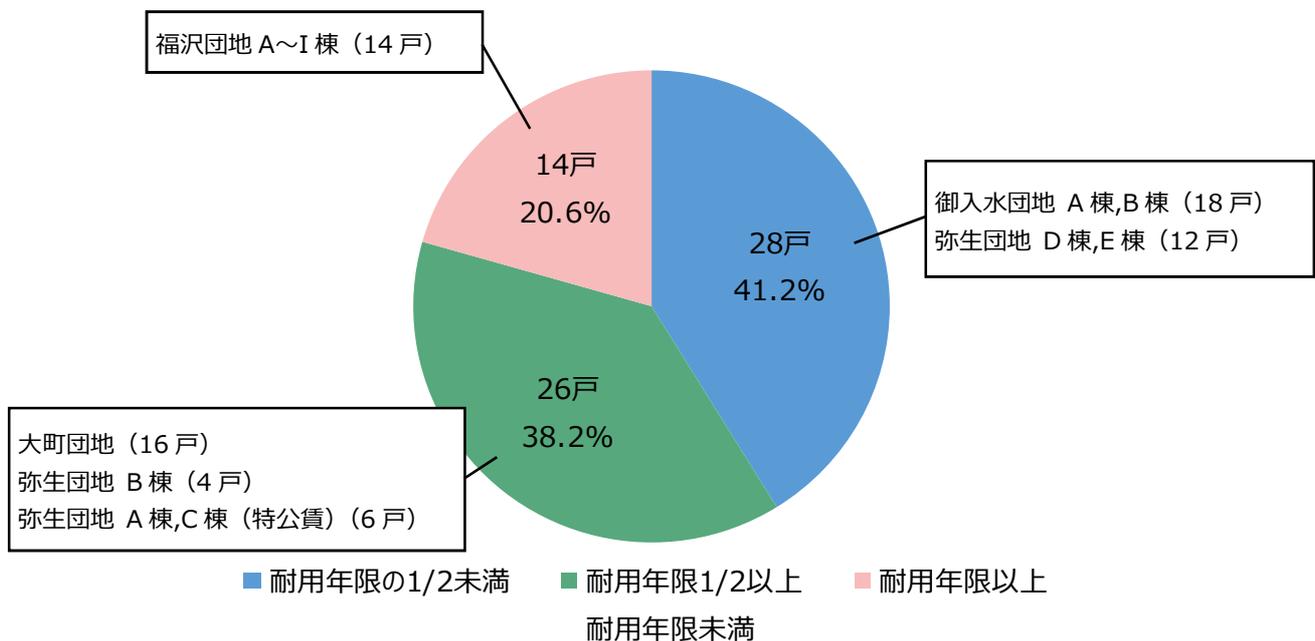
耐用年限を経過していない住棟は、予防保全的な点検や長寿命化を視野に入れた計画的な修繕・改善を実施することで長寿命化を図ることができます。一方、耐用年限が既に経過している住宅については、町営住宅等の需要や地域バランスなどの観点を評価しつつ、建替えや他団地への集約などについて検討していく必要があります。

表 10 耐用年限の経過状況別の戸数・割合

建設年度	木造		低層耐火		中層耐火		合計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
耐用年限の1/2未達	0	0.0%	8	100.0%	20	55.6%	28	41.2%
耐用年限1/2以上 耐用年限未達	10	41.7%	0	0.0%	16	44.4%	26	38.2%
耐用年限以上	14	58.3%	0	0.0%	0	0.0%	14	20.6%
合計(戸)	24	100%	8	100%	36	100%	68	100%

※ 耐用年限：木造…30年、耐火(低層耐火・中層耐火)…70年

〔出典：高島町(令和5年7月現在)〕



〔出典：高島町(令和5年7月現在)〕

図 10 耐用年限の経過状況別における戸数・割合

(4) 町営住宅等の入居者の状況

①入居戸数・空家戸数、入居率

町営住宅等の入居者の状況は、令和5年7月現在、管理している68戸のうち57戸に入居している状況であり、入居率は83.8%となっています。

表 11 入居戸数・空家戸数

No.	団地名	棟名称	構造	階数 (階)	建設年度 (年)	管理棟数 (棟)	管理戸数			
							計	入居	空家	入居率
1	大町団地	-	中層耐火	4	昭和54	1	16	11	5	68.8%
2	福沢団地	A棟	木造	2	昭和61	1	2	2	0	100.0%
		B棟		1	昭和61	1	2	2	0	100.0%
		C棟		1	昭和61	1	1	1	0	100.0%
		D棟		1	昭和61	1	1	1	0	100.0%
		E棟		2	昭和62	1	2	2	0	100.0%
		F棟		1	昭和62	1	2	2	0	100.0%
		G棟		2	昭和62	1	2	2	0	100.0%
		H棟		1	昭和63	1	1	0	1	0.0%
		I棟		1	昭和63	1	1	1	0	100.0%
3	御入水団地	A棟	低層耐火	2	平成5	1	8	7	1	87.5%
		B棟	中層耐火	4	平成5	1	8	6	2	75.0%
4	弥生団地	B棟	木造	2	平成9	4	4	4	0	100.0%
		D棟	中層耐火	3	平成11	1	6	4	2	66.7%
		E棟		3	平成12	1	6	6	0	100.0%
5	弥生団地 (特公賃)	A棟	木造	2	平成8	4	4	4	0	100.0%
		C棟		2	平成10	2	2	2	0	100.0%
計	5団地					24棟	68戸	57戸	11戸	83.8%

(出典：高畠町(令和5年7月現在))

②団地別の入居者の年齢構成

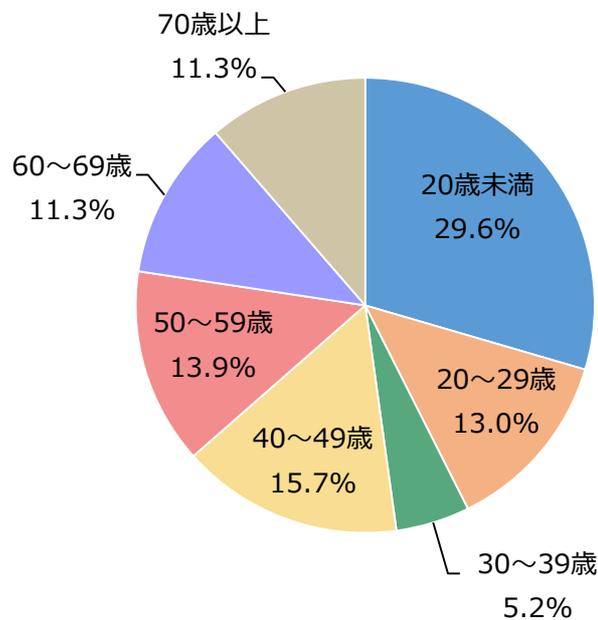
町営住宅等の入居者の年齢構成は、20歳未満が34人(29.6%)、40～49歳が18人(15.7%)、50～59歳が16人(13.9%)の順で多くなっています。60歳以上を合わせると26人(22.6%)となっています。

表 12 入居者の年齢構成

単位：人

No.	団地名	20歳未満	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上	合計
1	大町団地	2	2	0	3	4	4	2	17
2	福沢団地	10	1	2	3	4	2	3	25
3	御入水団地	5	2	1	2	2	5	6	23
4	弥生団地	14	4	3	7	1	2	2	33
5	弥生団地(特公賃)	3	6	0	3	5	0	0	17
合計		34	15	6	18	16	13	13	115

(出典：高島町(令和5年7月現在))



(出典：高島町(令和5年7月現在))

図 11 入居者の年齢構成割合

③団地別の世帯構成

町営住宅等の入居者の世帯構成をみると、全体では、^{かま}寡婦世帯（ひとり親含む）が18戸（31.6%）、60歳以上の単身世帯が16戸（28.1%）の順で多くなっています。町営住宅等全体の60歳以上の単身世帯と高齢夫婦のみ世帯は20世帯（35.1%）で全体の約3割を占めています。

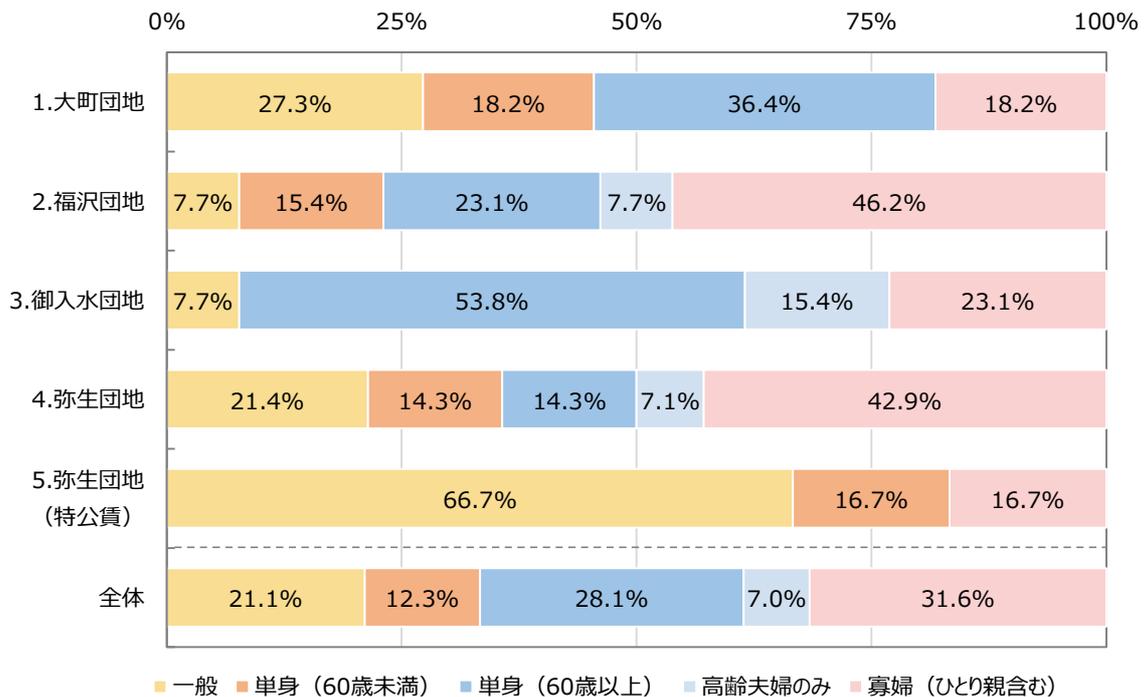
団地別にみると、福沢団地は、寡婦世帯が4割以上を占めており、御入水団地は60歳以上の単身世帯が5割以上を占めています。

表 13 団地別の世帯構成世帯数表

単位：世帯

No.	住宅名	合計	一般	単身 (60歳未満)	単身 (60歳以上)	高齢夫婦 のみ	寡婦 (ひとり親含む)	障がい者 ※再掲
1	大町団地	11	3	2	4	0	2	0
2	福沢団地	13	1	2	3	1	6	1
3	御入水団地	13	1	0	7	2	3	1
4	弥生団地	14	3	2	2	1	6	2
5	弥生団地(特公賃)	6	4	1	0	0	1	1
	合計	57	12	7	16	4	18	5

〔出典：高畠町（令和5年7月現在）〕



〔出典：高畠町（令和5年7月現在）〕

図 12 団地別の世帯構成割合

④ 団地別の入居者の収入状況

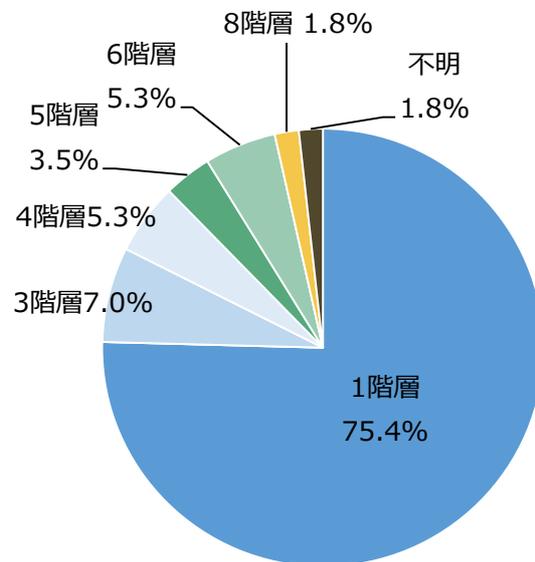
町営住宅等の入居世帯を階層別にみると、本来階層のうち1階層が43世帯で75.4%となっています。本来階層が約87%、裁量階層が約8%、その他一般階層が約1.8%となっています。

表 14 団地別の収入分位別世帯数

単位：世帯

No.	団地名	本来階層				裁量階層		その他一般階層		不明	合計
		1階層	2階層	3階層	4階層	5階層	6階層	7階層	8階層		
1	大町団地	9	0	1	0	0	0	0	1	0	11
2	福沢団地	10	0	1	1	1	0	0	0	0	13
3	御入水団地	11	0	0	0	0	2	0	0	0	13
4	弥生団地	13	0	0	1	0	0	0	0	0	14
5	弥生団地（特公賃）	0	0	2	1	1	1	0	0	1	6
合計		43	0	4	3	2	3	0	1	1	57

〔出典：高島町（令和5年7月現在）〕



〔出典：高島町（令和5年7月現在）〕

図 13 団地別の収入分位別割合

⑤町営住宅等の募集・応募状況

町営住宅等の過去7年間の募集・応募状況をみると、全体としては平成30年度に応募倍率が1.4でしたが、それ以降は募集戸数に対して応募戸数が少なく、応募倍率が低い(1.0を下回っている)結果となっています。

団地別の過去7年間の平均応募倍率をみると、弥生団地(町営住宅)は応募倍率が1.0を上回っており、需要が高い団地となっていますが、その他の団地は応募倍率が低く、ここ数年は特に募集しても応募が少ない状況となっています。

表 15 団地別の募集・応募戸数及び応募倍率

単位：戸、倍

No.	団地名	棟名称	平成28年度			平成29年度			平成30年度			令和元年度			令和2年度			令和3年度			令和4年度			7年間の平均応募倍率		
			募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率			
1	大町団地		-	-	-	5	2	0.4	1	2	2.0	-	-	-	1	0	0.0	-	-	-	1	0	0.0	0.6		
2	福沢団地	A棟	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.0		
		B棟	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0	
		C棟	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0	
		D棟	-	-	-	1	2	2.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.0	
		E棟	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0	
		F棟	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0	
		G棟	1	2	2.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.0	
		H棟	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0
		I棟	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0
3	御入水団地	A棟	1	1	1.0	-	-	-	-	-	-	1	1	1.0	2	0	0.0	3	1	0.3	4	0	0.0	0.5		
		B棟	-	-	-	4	2	0.5	-	-	-	-	-	-	6	6	1.0	3	0	0.0	5	0	0.0	0.4		
4	弥生団地	B棟	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3	3.0	3	0	0.0	1	1	1.0	1.3			
		D棟	-	-	-	1	1	1.0	2	4	2.0	-	-	-	1	1	1.0	3	1	0.3	-	-	-	1.1		
		E棟	1	1	1.0	-	-	-	-	-	-	2	3	1.5	-	-	-	1	1	1.0	-	-	-	1.2		
5	弥生団地(特公賃)	A棟	12	0	0.0	12	2	0.2	2	1	0.5	3	1	0.3	0	0	-	0	0	-	-	-	-	0.3		
		C棟																								

※満室などの理由により新規募集を行っていない場合は、募集戸数・応募戸数に「-」を記入

※平均応募倍率は新規募集していない年度(「-」)は除外して算出

(出典：高島町(各年))



(出典：高島町(各年))

図 14 募集・応募戸数及び応募倍率

3. 住民意向調査

(1) 意向調査の概要

①調査の目的

本調査は、入居者が安心して住むことができるよう、また、住宅の長期的な展望を見通した検討をするための基礎資料とすることを目的として実施します。

②設問項目

設問は、大きく分けて下記の6項目です。

～アンケート設問内容～

- I. 回答者ご自身・ご家族について (問 1～5)
- II. 現在お住まいの住宅について (問 6～9)
- III. 現在お住まいの住宅への満足度について (問 10～12)
- IV. 今後も町営住宅等に住むための条件とその理由について(問 13～16)
- V. 現在お住まいの住宅の将来について (問 17～20)
- VI. 町営住宅等の政策に対するご意見について (問 21)

③調査対象

- 町営住宅等の全入居世帯 57 世帯

④調査方法

- 郵送配布・郵送回収
- 記述式 (基本的には選択式)
- 無記名

⑤実施期間

令和5年7月27日(配布)～令和5年8月25日(回収期限)

⑥回収状況

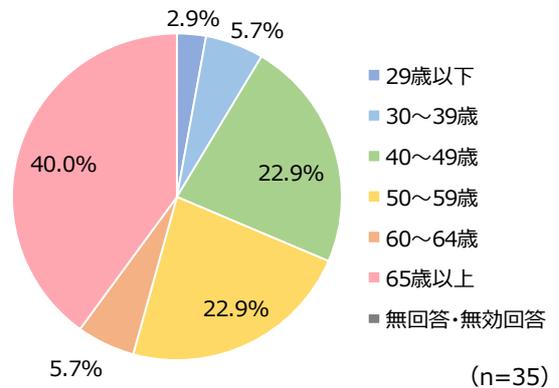
- 回収票数 : 35 票
- 回収率 : 61.4%

(2) 調査結果

I. 回答者ご自身、ご家族について

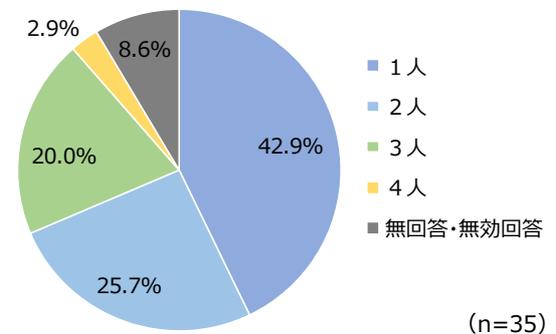
問1 回答者の年齢

回答者の年齢は、「65歳以上」が最も多く40.0%、次いで「40～49歳」と「50～59歳」が22.9%、「30～39歳」と「60～64歳」が5.7%となっています。



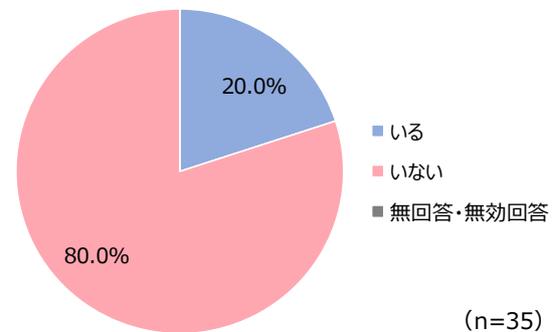
問2 入居世帯の家族の人数

回答者の世帯人員は、「1人」が最も多く42.9%、次いで「2人」が25.7%、「3人」が20.0%となっています。単身世帯や世帯人数の少ない世帯が多い状況です。

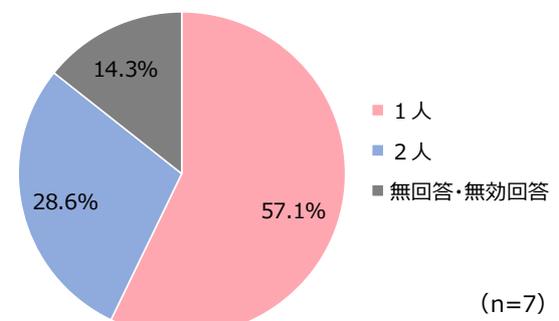


問3 高齢者（60歳以上）のいる入居世帯

高齢者（60歳以上）の方がいる世帯の状況は「いる」は20.0%、「いない」は80.0%となっています。

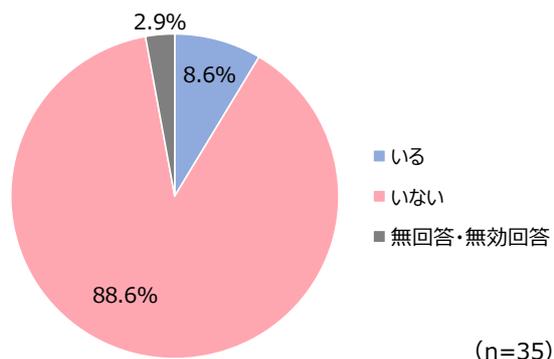


高齢者（60歳以上）の方が「いる」と回答された方のうち、高齢者の方の人数は「1人」が最も多く57.1%となっています。

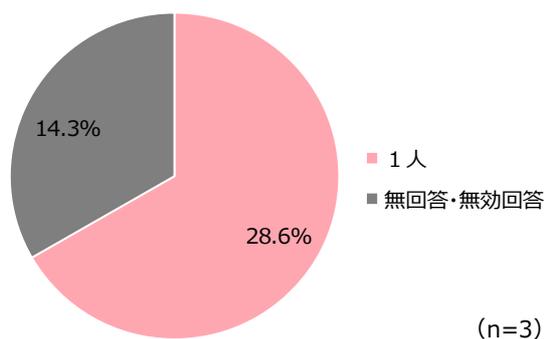


問4 要介護のいる入居世帯

要介護の方がいる世帯の状況は「いる」は8.6%、「いない」は88.6%となっています。

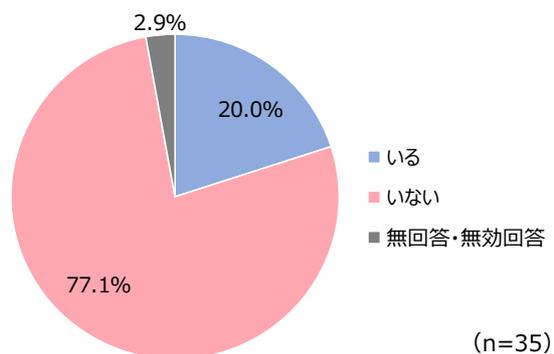


要介護の方が「いる」と回答された方のうち、要介護の方の人数は「1人」が最も多く28.6%となっています。

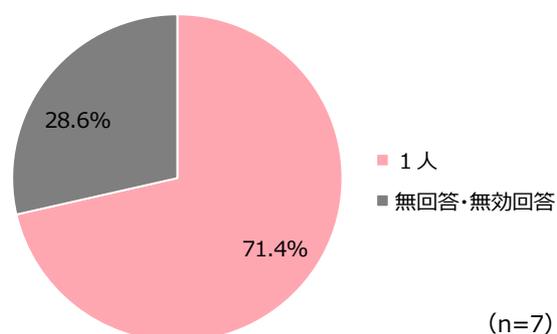


問5 障がいのある方がいる入居世帯

障がいのある方がいる世帯の状況は「いる」は20.0%、「いない」は77.1%となっています。



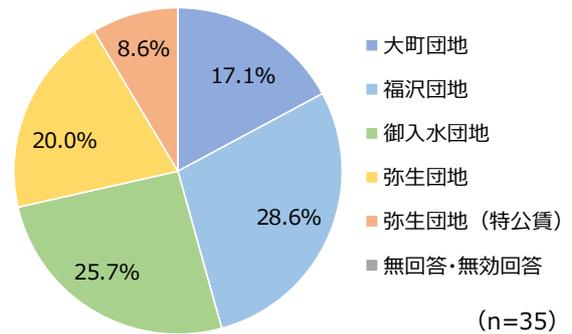
障がいのある方が「いる」と回答された方のうち、障がいのある方の人数は「1人」が最も多く71.4%となっています。



II. 現在お住まいの住宅について

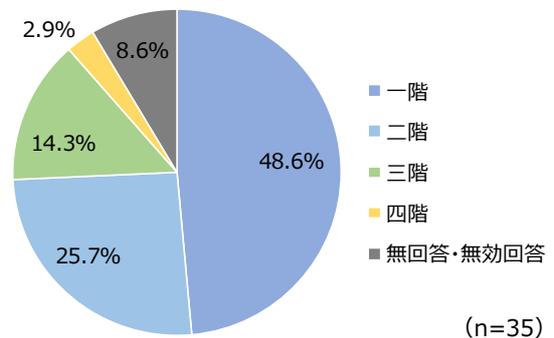
問6 お住まいの町営住宅等

回答者がお住まいの町営住宅等は、「福沢団地」が最も多く28.6%、次いで「御入水団地」が25.7%、「弥生団地」が20.0%となっています。



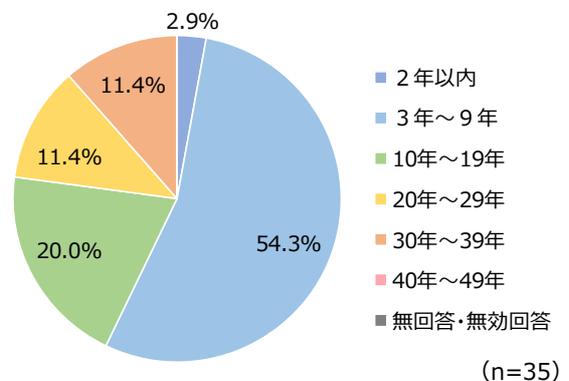
問7 居住階数

回答者がお住まいの町営住宅等の階数は、「一階」が最も多く48.6%、次いで「二階」が25.7%となっています。



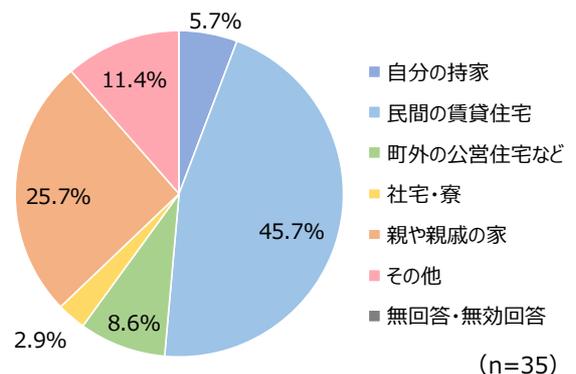
問8 居住年数

回答者の居住年数は、「3年～9年」が最も多く54.3%、次いで「10年～19年」が20.0%となっています。



問9 町営住宅等入居前の住宅の形態

現在の町営住宅等に入居する以前の住宅は「民間の賃貸住宅」が最も多く45.7%、次いで「親や親戚の家」が25.7%となっています。

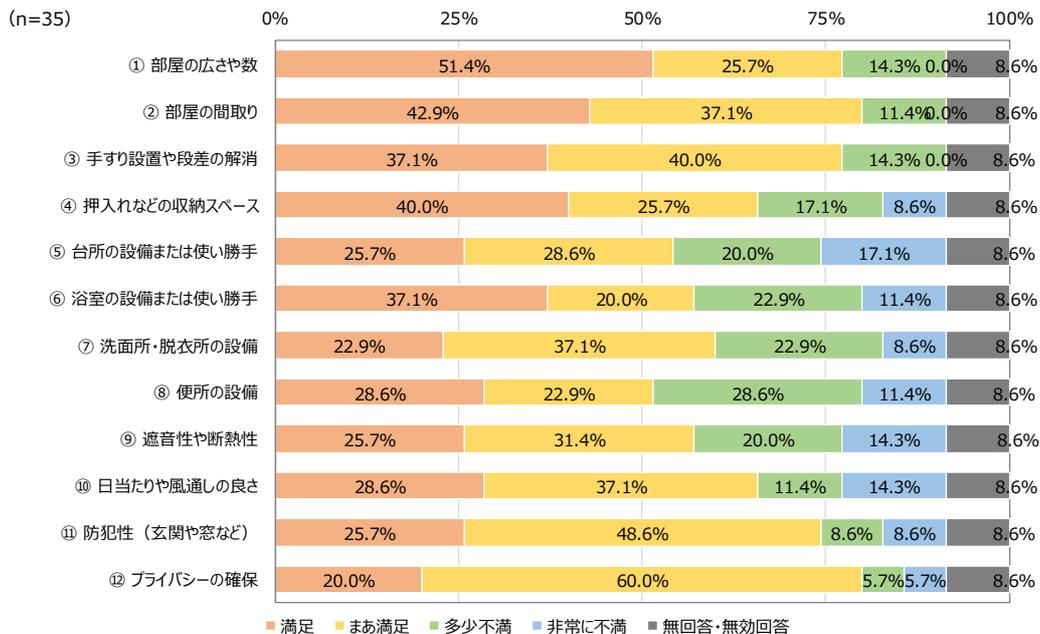


Ⅲ. 現在お住まいの住宅への満足度について

問 10 お住まい（住戸内）に関する満足度

住戸や設備等への満足度をみると、満足度（「満足」と「まあ満足」の割合の合計）が高い項目は「②間取り」「⑫プライバシーの確保」でともに 80.0%、次いで「③手すり設置や段差の解消」が 77.1%、「①部屋の広さや数」が 77.1%となっています。

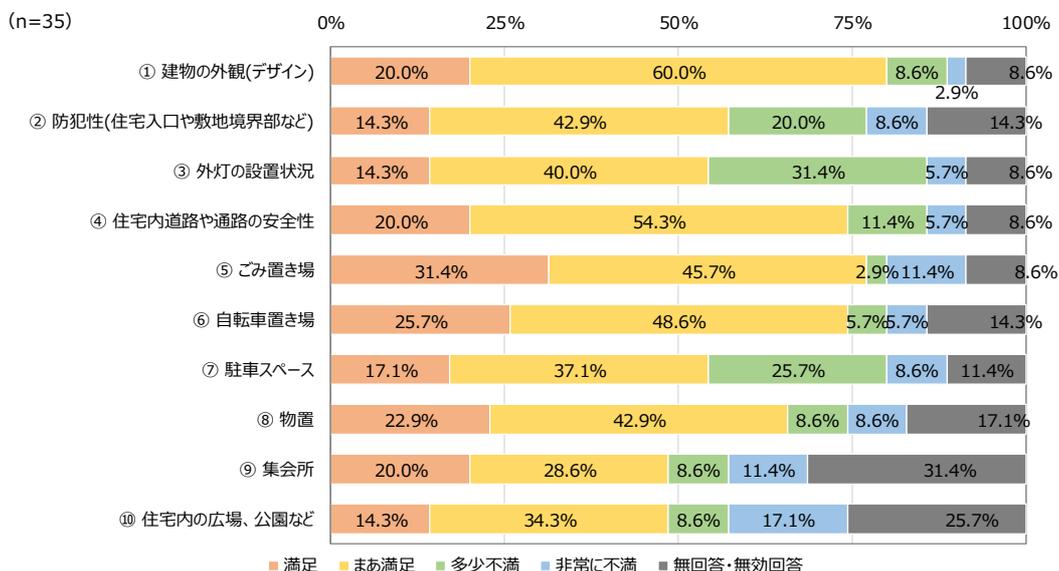
一方、不満度（「多少不満」と「非常に不満」の割合の合計）が高い項目は、「⑧便所の設備」で 40.0%、次いで「⑤台所の設備または使い勝手」が 37.1%、「⑥浴室の設備または使い勝手」と「⑨遮音性や断熱性」がともに 34.3%となっています。



問 11 住宅敷地内の施設、設備等への満足度

住宅敷地内の施設、設備等への満足度をみると、満足度が高い項目は、「①建物の外観（デザイン）」で 80.0%、次いで「⑤ごみ置き場」が 77.1%、「④住宅内道路や通路の安全性」「⑥自転車置き場」がともに 74.3%となっています。

一方、不満度が高い項目は、「③外灯の設置状況」で 37.1%、次いで「⑦駐車スペース」が 34.3%、「②防犯性（住宅入口や敷地境界部など）」が 28.6%となっています。

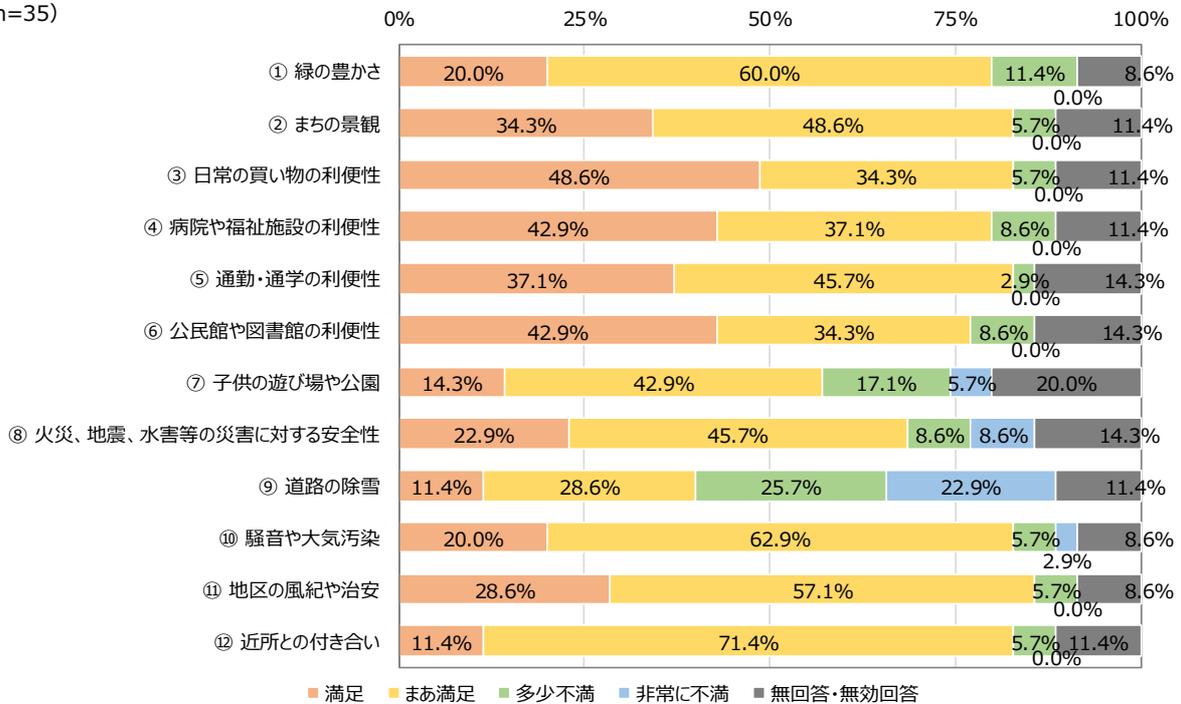


問 12 住宅の周辺環境への満足度

住宅の周辺環境への満足度をみると、満足度が高い項目は、「⑪地区の風紀や治安」で 85.7%、次いで「⑫近所との付き合い」が 82.8%となっています。

一方、不満度が高い項目は、「⑨道路の除雪」で 48.6%、次いで「⑦子供の遊び場や公園」が 22.8%、「⑧火災、地震、水害等の災害に対する安全性」が 17.2%となっています。

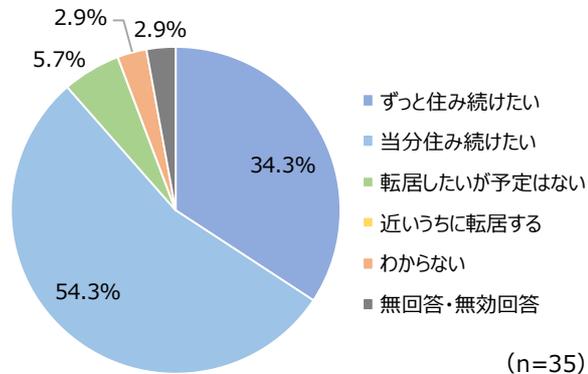
(n=35)



IV. 今後も町営住宅等に住むための条件と理由について

問 13 町営住宅等への今後の居住継続意向

回答者の町営住宅等への今後の居住意向は、「当分住み続けたい」が最も多く 54.3%、次いで「ずっと住み続けたい」が 34.3%で、あわせて 88.6%の方に居住継続意向がみられます。

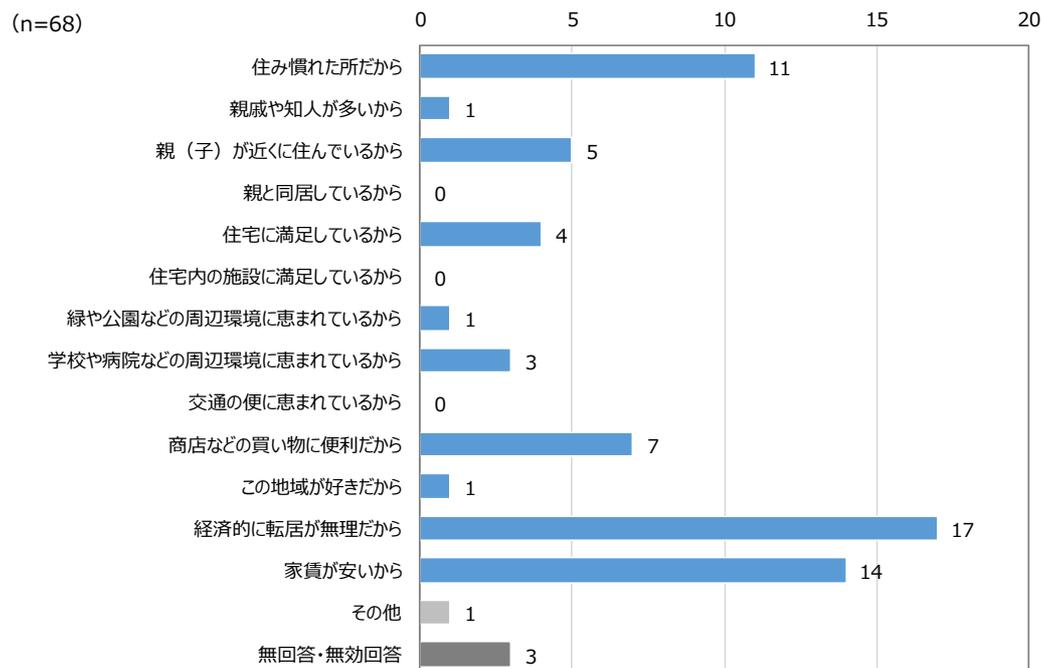


	ずっと住み続けたい	当分住み続けたい	転居したいが予定はない	近いうちに転居する	わからない	無回答・無効回答
大町団地	2	3	0	0	1	0
福沢団地	3	5	1	0	0	1
御入水団地	3	6	0	0	0	0
弥生団地	4	2	1	0	0	0
弥生団地（特公賃）	0	3	0	0	0	0
合計	12	19	2	0	1	1

問 14 町営住宅等への居住継続理由

(問 13 で「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」を選んだ方のみ回答)

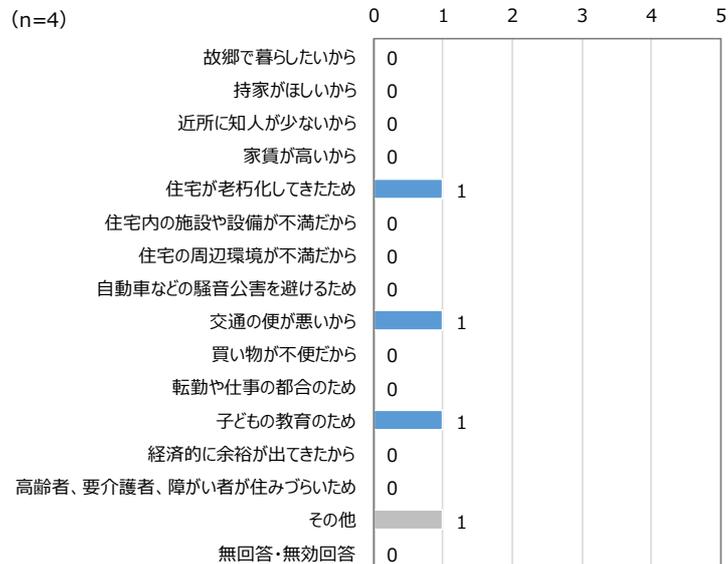
住み続けたいと思う理由は、「経済的に転居が無理だから」が最も多く 17 票、次いで「家賃が安いから」が 14 票、「住み慣れた所だから」が 11 票となっています。



問 15 町営住宅等からの転居をお考えの理由

(問 13 で「転居したいが予定はない」、「近いうちに転居する」を選んだ方のみ回答)

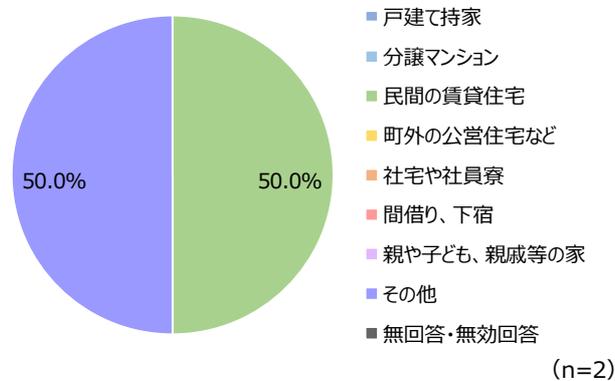
町営住宅等からの転居をお考えの理由は、「住宅が老朽化してきたため」、「交通の便が悪いから」、「子どもの教育のため」などが挙げられています。



問 16 町営住宅等から転居後の住宅の形態

(問 13 で「転居したいが予定はない」、「近いうちに転居する」を選んだ方のみ回答)

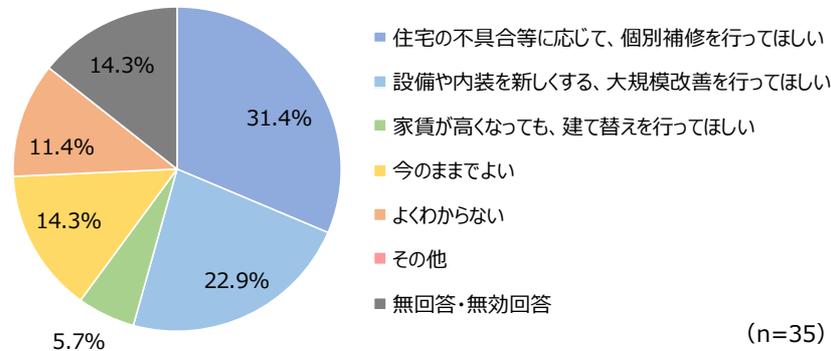
町営住宅等から転居後のお住まいは、「民間の賃貸住宅」などが挙げられています。



V. 現在お住まいの住宅の将来について

問 17 現在お住まいの住宅を今後改善するとした場合、望ましいと思うもの

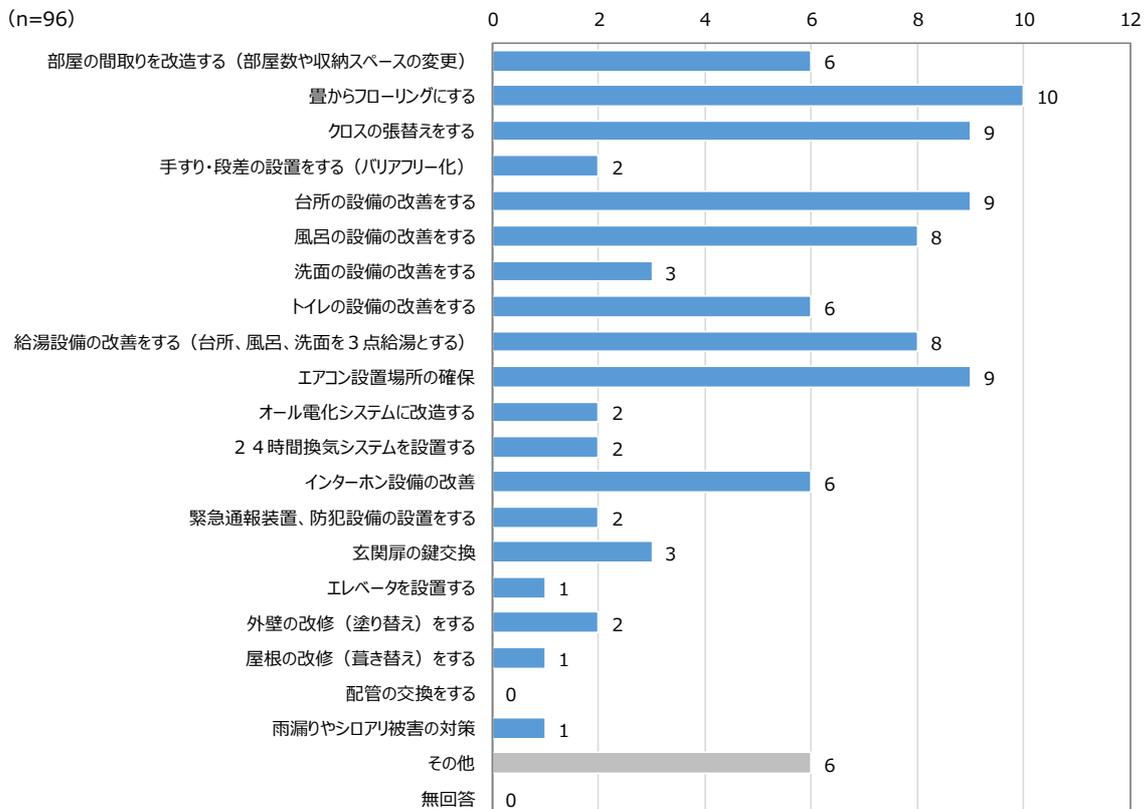
現在お住まいの住宅を今後改善するとした場合、望ましいと思うものは、「住宅の不具合等に応じて、個別補修を行ってほしい」が最も多く 31.4%、次いで「設備や内装を新しくする、大規模改善を行ってほしい」が 22.9%、「今のままでよい」が 14.3%となっています。



問 18 個別補修や大規模改善となった場合に望む条件

(問 17 で「住宅の不具合等に応じて、個別補修を行ってほしい」、「設備や内装を新しくする、大規模改善を行ってほしい」を選んだ方のみ回答)

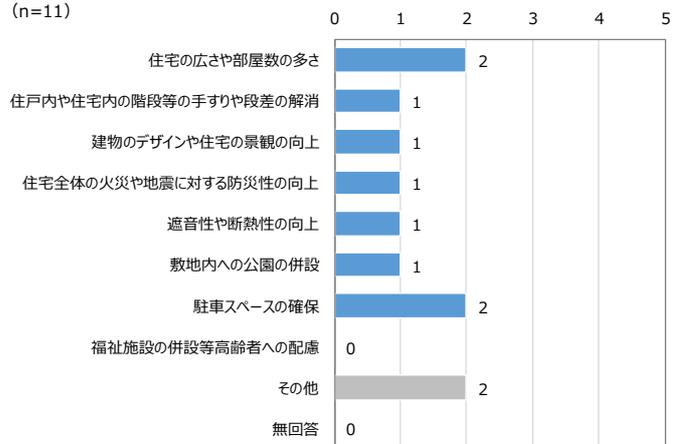
個別補修や大規模改善となった場合に望むことは、「畳からフローリングにする」が最も多く 10 票、次いで「クロスの張替えをする」、「台所の設備の改善をする」、「エアコン設置場所の確保」が 9 票となっています。



問 19 建替えとなった場合に望む条件

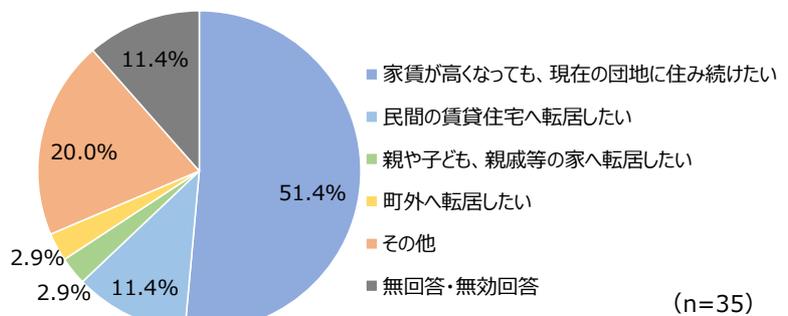
(問 17 で「家賃が高くなっても、建て替えを行ってほしい」を選んだ方のみ回答)

建替えとなった場合に望む条件は、「住宅の広さや部屋数の多さ」と「駐車スペースの確保」が最も多く 2 票となっています。



問 20 建替えや大規模改善で家賃が上がる場合の居住地希望

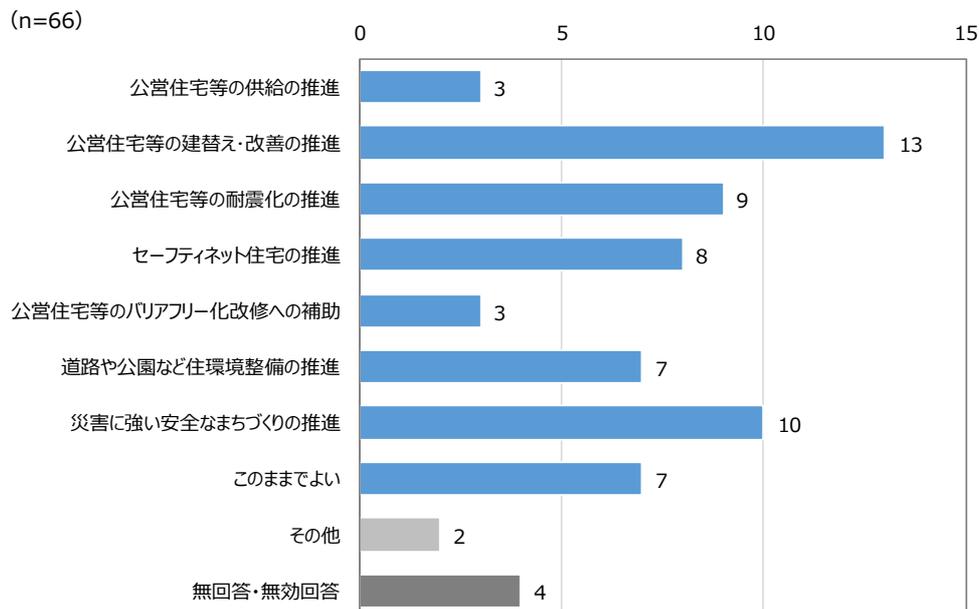
建替えや大規模改善で家賃が上がる場合の居住地については、「家賃が高くなっても、現在の団地に住み続けたい」が最も多く 51.4%、次いで「民間の賃貸住宅へ転居したい」が 11.4%となっています。



VI. 町営住宅等の政策に対するご意見について

問 21 住宅行政に望む政策

町営住宅等の政策として町や県、国に望むことは、「公営住宅等の建替え・改善の推進」が最も多く 13 票、次いで「災害に強い安全なまちづくりの推進」が 10 票、「公営住宅等の耐震化の推進」が 9 票となっています。



4. 劣化状況調査

(1) 調査の概要

①調査の目的

本計画において、長寿命化型改善及び修繕の方針検討及び修繕等の工事の効率的な実施の基礎資料として、住棟・住戸の劣化・老朽化の状況・予兆を把握することを目的とします。

②調査対象

町営住宅等全棟を対象とし、集会所も対象とします。

③実施期間

令和5年10月5日(木)

④調査項目

公営住宅等長寿命化計画策定指針(以下「新指針」という。)に示されている「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)」(以下「日常点検マニュアル」という。)の調査項目を参考に整理し、長寿命化の視点から、部材の劣化状況や損傷状況等を調査します。

(2) 調査結果一覧

表 16 木造の調査結果

調査日：2023年10月5日

所見あり：● / 所見なし：○ / 調査不可能な場合：－ / 該当箇所が存在しない：斜線

点検部位	点検項目	住宅番号												
		2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	5	5	
		団地名												
		棟番号												
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	B	A	C	
		棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	棟	
I 敷地 及び 地盤	ア) 地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況												
	イ) 敷地	敷地内の排水の状況												
	ウ) 敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況												
	エ) 塀	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	/											
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	/											
	オ) 擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	/											
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	/											
	カ) 屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況												
	キ) 屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況												
	ク) 通路・車路	平面駐車場の劣化及び損傷の状況	/											
車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ケ) 付属施設	自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況													
II 建 築 物 の 外 部	ア) 基礎	基礎の沈下等の状況	○	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	
		基礎の劣化及び損傷の状況	○	○	●	●	○	●	●	○	○	○	○	
	イ) 土台	土台の沈下等の状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		土台の劣化及び損傷の状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ウ) 外壁（躯体等）	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況												
	エ) 外壁（外装仕上げ材等）	金属系パネルの劣化及び損傷の状況	/											
		窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	/											
シーリングの劣化及び損傷の状況		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
オ) 外壁（窓サッシ等）	サッシ等の劣化及び損傷の状況													
カ) 建具	住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況													
III 屋 上 及 び	ア) 屋根	屋上面の劣化及び損傷の状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		雨樋の劣化及び損傷の状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	
IV 排 水 給 水 設 備 及 び	ア) 飲料用配管及び排水配管 (廊下部分及び埋設部分を除く。)	配管の腐食及び漏水の状況												
	イ) 排水設備 (廊下部分及び埋設部分を除く。)	屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況												
早急な対応が必要な箇所等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

表 17 耐火・準耐火の調査結果

調査日：2023年10月5日

所見あり：● / 所見なし：○ / 調査不可能な場合：－ / 該当箇所が存在しない：斜線

点検部位	点検項目	住宅番号						
		1	1	2	2	3	3	
		団地名						
		大町団地	集会所	大町団地	御入水団地	御入水団地	弥生団地	弥生団地
		棟番号		A棟	B棟	D棟	E棟	
I 敷地及び地盤	ア) 地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況						
	イ) 敷地	敷地内の排水の状況						
	ウ) 敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況						
	エ) 塀	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況						
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況						
	オ) 擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況						
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況						
	カ) 屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況						
	キ) 屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況						
ク) 通路・車路	平面駐車場の劣化及び損傷の状況							
	車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況							
ケ) 付属施設	自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況							
II 建築物の外部	ア) 基礎	基礎の沈下等の状況						
		基礎の劣化及び損傷の状況						
	イ) 土台	土台の沈下等の状況						
		土台の劣化及び損傷の状況						
	ウ) 外壁（躯体等）	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況						
		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の外壁躯体の劣化及び損傷の状況						
		PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 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						
	エ) 外壁（外装仕上げ材等）	塗り仕上げ、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						
		金属系パネルの劣化及び損傷の状況						
		コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況						
窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況 シーリングの劣化及び損傷の状況								
オ) 外壁（窓サッシ等）	サッシ等の劣化及び損傷の状況							
カ) 建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況							
	シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況							
キ) 金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況							
	集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況							
III 屋根上及び	ア) 屋上面、屋上回り	屋上面の劣化及び損傷の状況 雨樋の劣化及び損傷の状況						
	イ) 屋根	屋根の劣化及び損傷の状況						
IV 避難施設等	ア) 廊下（共用廊下）	物品の放置の状況						
		手すりの劣化及び損傷の状況						
		床の劣化及び損傷の状況						
		壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況						
	天井・軒裏の劣化及び損傷の状況							
	イ) 出入口	物品の放置の状況						
ウ) バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況							
	物品の放置の状況							
	隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況							
エ) 階段	物品の放置の状況							
	階段各部の劣化及び損傷の状況							
V 水備設及び給水排水	ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	配管の腐食及び漏水の状況						
	イ) 給水タンク等、給水ポンプ	給水タンク等の腐食及び漏水の状況						
	ウ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況						
		早急な対応が必要な箇所等						

第3章 町営住宅等に関する課題

現況把握を踏まえた、町営住宅等に関する課題は次の通りです。

課題1 安心して住み続けられるセーフティネットとして町営住宅等の供給が必要

公営住宅等は、町民が健康で文化的な生活を営むために、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸または転貸することにより、町民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与しています。また、特公賃は、中堅所得者等に対して居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、町民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与しています。

町営住宅等に期待されるニーズとして、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方などの増加が見込まれることから、今後も町民の重要な住宅セーフティネットの維持を図り、安心して住み続けることのできる住まいづくりが求められます。

課題2 将来の需要の変化を見据えた適切な戸数の供給が必要

本町では、町営住宅等を5団地68戸管理していますが、令和5年7月時点で11戸が空き家となっています。また、令和元～4年度の町営住宅等への平均応募倍率は0.2～0.9倍で推移しており、入居希望の少ない団地もみられます。町営住宅等の管理にあたっては、町営住宅等の将来の需要の変化を見据え、適切な戸数を供給していくことが求められます。

課題3 既存ストックの計画的な維持管理が必要

本町の町営住宅等は、建設年度が昭和54年から平成12年となっており、最大経過年数は44年となっています。耐用年限に着目すると、町営住宅等の約21%は耐用年限を既に経過し、約38%は耐用年限を1/2以上経過した建物となっており、管理している建物の多くが老朽化している状況です。また、便所の設備、台所の設備または使い勝手、浴室の設備または使い勝手、遮音性や断熱性に関して満足度が低くなっています。

全ての町民が住み慣れた家で居住を継続できるように、老朽化したストックについて適切な更新や修繕を図り良好な居住環境を維持していくことが求められます。

課題4 入居希望者や入居者の住宅ニーズへの対応が必要

町営住宅等の入居者の世帯構成をみると、高齢単身・高齢夫婦世帯は全体の約35%と多くなっている一方で、高齢者対応の整備をした住戸はほとんどありません。また、人口減少が進む中、少子化対策や地域の活力の再生を図る観点から、定住促進につながる若年層や子育て層向けの良質な住宅の整備や地域特性を活かした定住促進の支援なども重要です。

課題5 町営住宅等の適切な維持管理・更新等が必要

人口減少や少子高齢化の進行に伴い、社会保障費の増加が見込まれており、地方財政はますます厳しさを増していくことが予測されます。厳しい財政状況下においても必要な維持管理等を適切に行っていくため、町営住宅等においても計画的な改修や長寿命化のための修繕を行い、長期的な視点をもって公共施設等の維持管理・更新等にかかる費用の削減を図っていく必要があります。

第4章 長寿命化に関する基本方針

1. 定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針

長期的に良質な町営住宅等のストックを形成していくためには、常に町営住宅等の実態を把握していく必要があります。下記の方針に基づき、定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理を行います。

- ① ストックの状況を適切に把握するために、点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施する。
- ② 点検結果をデータにとりまとめ、町営住宅等の修繕・改善履歴等を適切に管理する。
- ③ 上記を活用し、計画的な修繕や改善、長寿命化の改善の時期等の検討をし、事後保全型の維持管理から予防保全型の維持管理体制を確立する。

2. 改善事業実施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

町営住宅等のストックの長寿命化を図るためには、予防保全的な維持管理が重要です。下記の方針に基づき予防保全の観点で計画的に維持管理・修繕することで、長寿命化及びLCCの縮減を図ります。

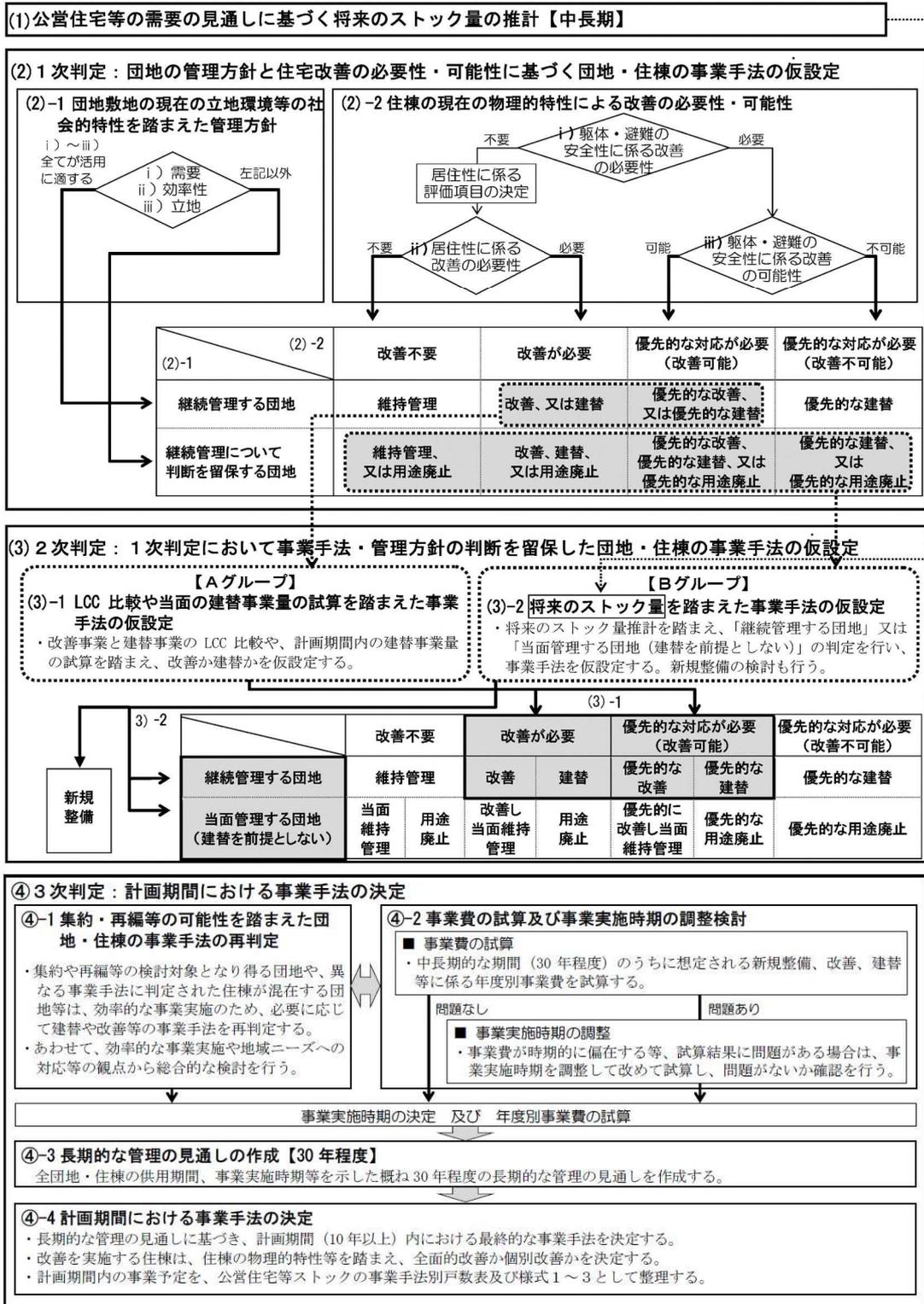
- ① 町営住宅等を長期的に維持管理していくという観点から、町営住宅等ストックの長寿命化を促進する。
- ② 予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業を実施して長寿命化を図った場合と、従来どおり、事後保全的な修繕等を実施する場合のLCCを比較し、LCCの縮減効果の高い事業手法を選定する。
- ③ 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕・建替周期の延長等により、LCCの縮減を図る。

第5章 事業手法の選定

1. 住宅別事業手法の選定方法

(1) 選定フロー

平成 28 年 8 月に改定された新指針の選定フローに基づき、町営住宅（特公賃は除く）の事業手法の選定を行います。



【出典：平成 28 年公営住宅等長寿命化計画策定指針】

図 15 事業手法の選定フロー

(2) 選定の評価基準の設定

表 18 選定の評価基準の設定

判定	判定・評価項目	評価基準	評価結果		
1 次 判 定	(2)-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				
	i) 需要	応募倍率	7年間（H28～R4年度）平均の応募倍率1.0以上、又は満室による募集なし	○	
			7年間（H28～R4年度）平均の応募倍率1.0未満、又は募集停止	×	
	ii) 効率性	入居率	入居率平均が80%以上の場合	○	
			入居率平均が80%未満の場合	×	
		用途地域	用途地域のうち、第一種・第二種低層住居専用地域以外は、高度利用の可能性が高い	○	
			用途地域のうち、第一種・第二種低層住居専用地域は、高度利用の可能性が低い	×	
	敷地形状	整形の場合、高度利用の可能性が高い	○		
		不整形の場合、高度利用の可能性が低い	×		
	敷地規模	1,000㎡以上の場合、高度利用の可能性が高い	○		
		1,000㎡未満の場合、高度利用の可能性が低い	×		
	iii) 立地	利便性	用途地域内	○	
			用途地域外	×	
		洪水浸水	0.5m未満の区域（大人の膝まで浸水する程度）	○	
			0.5m以上の区域	×	
	土砂災害	区域外	○		
		区域内	×		
	(2)-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性				
	不 要	i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	耐震基準	新耐震基準、又は耐震診断の結果耐震性あり	○
				旧耐震基準、又は耐震診断の結果耐震性なし	×
			二方向避難	避難可能	○
必 要	ii) 居住性に係る改善の必要性		避難不可能	×	
		防火区画	区画あり	○	
			区画なし	×	
iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	3点給湯	整備済	○		
		未整備	×		
iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	高齡化対応	整備済	○		
		未整備	×		
iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	目標年次における耐用年限	耐用年限未滿	○		
		耐用年限経過	×		
2 次 判 定	(3)-1 A：LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定				
	LCC比較 ※木造は、目標年次における耐用年限が経過する場合、縮減効果がないので「建替」とする。	改善事業費の方が安い	縮減効果あり		
		建替事業費の方が安い	縮減効果なし		
(3)-2 B：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定					
3 次 判 定	将来ストック量の推計結果をふまえ、「維持管理する団地」又は「当面管理する団地」の判定	(2) -1-i) 需要	総合的に判断		
		(2) -1-ii) 効率性			
		(2) -1-iii) 立地			
(4)-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					
・各住宅の需要や事業の効率性等を踏まえ、判定を変更するか否か決定					
(4)-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討					
・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算					
・事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整し再度試算					
(4)-3 長期的な管理の見通しの作成					
・事業内容、実施時期の方針の検討					
・事業内容の調整や事業費の平準化を行い、事業内容、実施時期の方針決定					
(4)-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年以上）内における最終的な事業手法を決定。					
・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定。					

2. 事業手法の選定

(1) 町営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）

町営住宅等の供給目標量を算定するため、国土交通省から配布された「世帯数推計支援プログラム（改良版）」と「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（以下「ストック推計プログラム」という。）を活用し、町営住宅等の需要の見通しを推計します。ストック推計プログラムは、各種統計データを用い、将来のある時点における全ての借家（町営住宅等だけではなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯⁵」を算出します。

目標年次である令和15年における目標管理戸数は、将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果及び現在の町営住宅の管理戸数の状況を踏まえて設定します。

(1) -1 : ストック推計プログラム

ストック推計プログラムでは、次の4つのステップにより、「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計します。

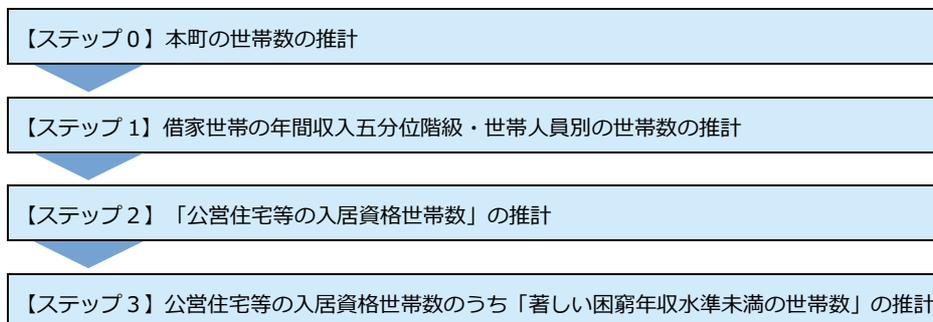
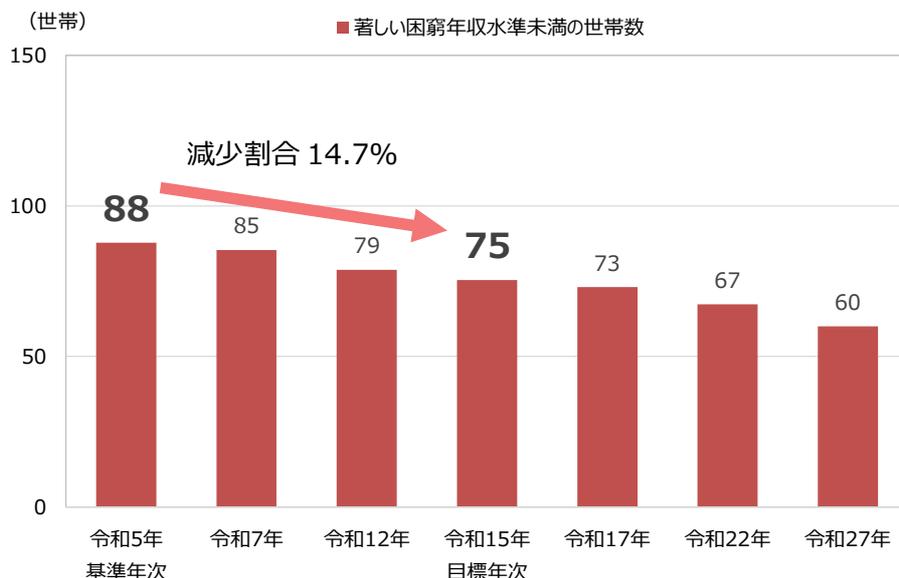


図 16 町営住宅等の将来需要の推計フロー



〔出典：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム〕

図 17 困窮年収水準未満の世帯数の推計（中長期）

⁵ 著しい困窮年収未満の世帯

町営住宅等の入居資格世帯数のうち、自力では適正な水準の住まいを適正な負担で確保することが困難と見込まれる世帯をいう。

(1) -2 : 目標管理戸数の設定

目標管理戸数の設定にあたっては、町営住宅（特公賃を除く）を対象として検討するものとします。

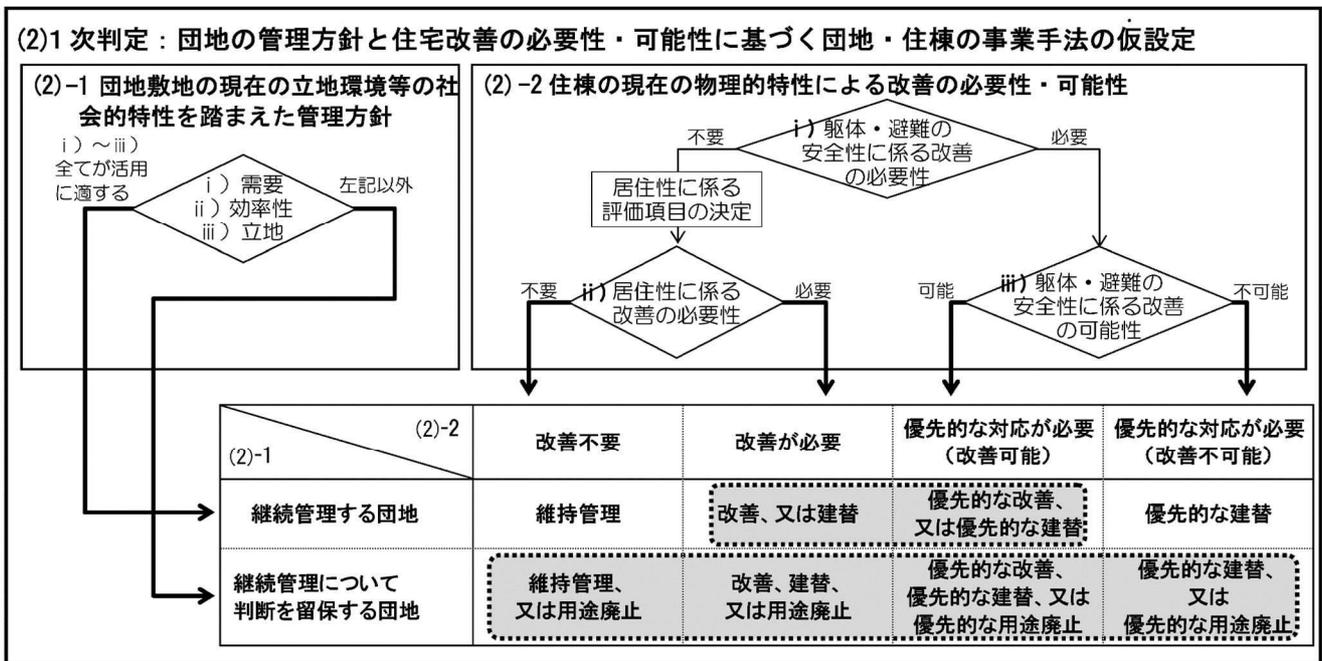
ストック推計の結果、著しい困窮年収世帯未満の世帯数は基準年次（令和 5 年度）時点で 88 世帯と推定されます。町営住宅の管理戸数 62 戸と比較すると推計値は管理戸数をやや上回る結果となりました。しかし、町営住宅の実状をみると入居は 51 戸、11 戸が空き家となっており、また、直近 7 年間の平均応募倍率は 1.0 を下回っていることから、町営住宅に対する実際の入居需要には一定程度応えられていると考えられます。

いずれにせよ将来的には町営住宅の需要は減少傾向で推移する見通しであることから、基準年次（令和 5 年度）時点の町営住宅の管理戸数 62 戸にストック推計の減少割合（14.7%）を乗じ、目標年次（令和 15 年度）における目標管理戸数を 53 戸とします。

目標年次（令和 15 年度）目標管理戸数 53 戸

(2) 1次判定

1次判定では、「(2) -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「(2) -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つの視点から事業手法を仮設定します。



〔出典：平成 28 年公営住宅等長寿命化計画策定指針〕

図 18 事業手法の選定フロー（1次判定）

(2) -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

この判定では、「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 立地」の3つの評価基準をもとに、「継続管理する団地」または「継続管理について判断を留保する団地」の2つに仮設定します。

全ての項目で○のみの場合は「継続管理する団地」、1つでも×がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定します。

i) 需要			
応募倍率			
○	7年間平均の応募倍率 1.0 以上、 又は満室による募集なし	×	7年間平均の応募倍率 1.0 未満、 又は募集停止
入居率			
○	入居率平均が 80%以上の場合	×	入居率平均が 80%未満の場合
ii) 効率性			
用途地域（高度利用の可能性による建替事業の効率性）			
○	用途地域のうち、 第一種・第二種低層住居専用地域以外	×	用途地域のうち、 第一種・第二種低層住居専用地域
敷地形状（敷地形状による建替事業の効率性）			
○	整形	×	不整形
敷地規模（敷地規模による建替事業の効率性）			
○	1,000 m ² 以上	×	1,000 m ² 未満
iii) 立地			
利便性			
○	用途地域内	×	用途区域外
洪水浸水区域			
○	0.5m未満の区域（大人の膝まで浸水する程度）	×	0.5m以上の区域
土砂災害区域			
○	区域外	×	区域内

○のみ

×あり

継続管理する団地	継続管理について判断を留保する団地
2.福沢団地 A・B・C・D・E・F・G・I 棟 4.弥生団地 B・E 棟	1.大町団地 2.福沢団地 H 棟 3.御入水団地 A・B 棟 4.弥生団地 D 棟

「継続管理する団地」と仮設定されたのは「2.福沢団地 A・B・C・D・E・F・G・I 棟」「4.弥生団地 B・E 棟」で、「継続管理について判断を保留する団地」と仮設定されたのは「1.大町団地」「2.福沢団地 H 棟」「3.御入水団地 A・B 棟」「4.弥生団地 D 棟」となりました。

「2.福沢団地 H 棟」について、令和 5 年 7 月 31 日時点で空き住戸となっていますが、募集をかければ応募がある可能性が高いことを考慮し、「継続管理する団地」と仮設定します。

継続管理する団地	継続管理について判断を留保する団地
2.福沢団地 A・B・C・D・E・F・G・H・I 棟 4.弥生団地 B・E 棟	1.大町団地 3.御入水団地 A・B 棟 4.弥生団地 D 棟

(2) -2 : 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

この判定では、「i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」、「ii) 居住性に係る改善の必要性」、「iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」の3つの評価基準をもとに、「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（改善不可能）」の4つに仮設定します。

i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性			
耐震基準			
○	新耐震基準、 又は耐震診断の結果耐震性あり	×	旧耐震基準、 又は耐震診断の結果耐震性なし
二方向避難			
○	避難可能	×	避難不可能
防火区画			
○	区画あり	×	区画なし

○のみ：不要

×あり：必要

ii) 居住性に係る改善の必要性				iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性			
3点給湯				目標年次における耐用年限			
○	整備済	×	未整備	○	耐用年限未滿	×	耐用年限経過
高齢化対応							
○	整備済	×	未整備				

○のみ：不要

×あり：必要

○のみ：可能

×あり：不可能

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 (改善不可能)
2.福沢団地全棟 4.弥生団地 B 棟	1.大町団地 3.御入水団地 A・B 棟 4.弥生団地 D・E 棟		

「改善不要」と仮設定されたのは、「2.福沢団地全棟」「4.弥生団地 B 棟」で、「改善が必要」と仮設定されたのは、「1.大町団地」「3.御入水団地 A・B 棟」「4.弥生団地 D・E 棟」となりました。

(2) -3 : 1次判定結果

これまでの判定を総括すると、2次判定結果では以下のように事業手法を仮設定しました。

なお、Aグループ、Bグループに振り分けた団地・住棟は、引き続き2次判定を行い、事業手法について検討します。

	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 (改善不可能)
継続管理 する団地	維持管理	Aグループ 改善、又は建替		優先的な建替
	2.福沢団地全棟 4.弥生団地 B棟	4.弥生団地 E棟	優先的な改善、 又は優先的な建替	
継続管理について 判断を留保する団地	Bグループ			
	維持管理、 又は用途廃止	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
		1.大町団地 3.御入水団地 A・B棟 4.弥生団地 D棟		

(3) 2次判定

2次判定では、1次判定においてAグループ、Bグループとなった団地・住棟について、グループ別に事業手法の仮設定を行います。

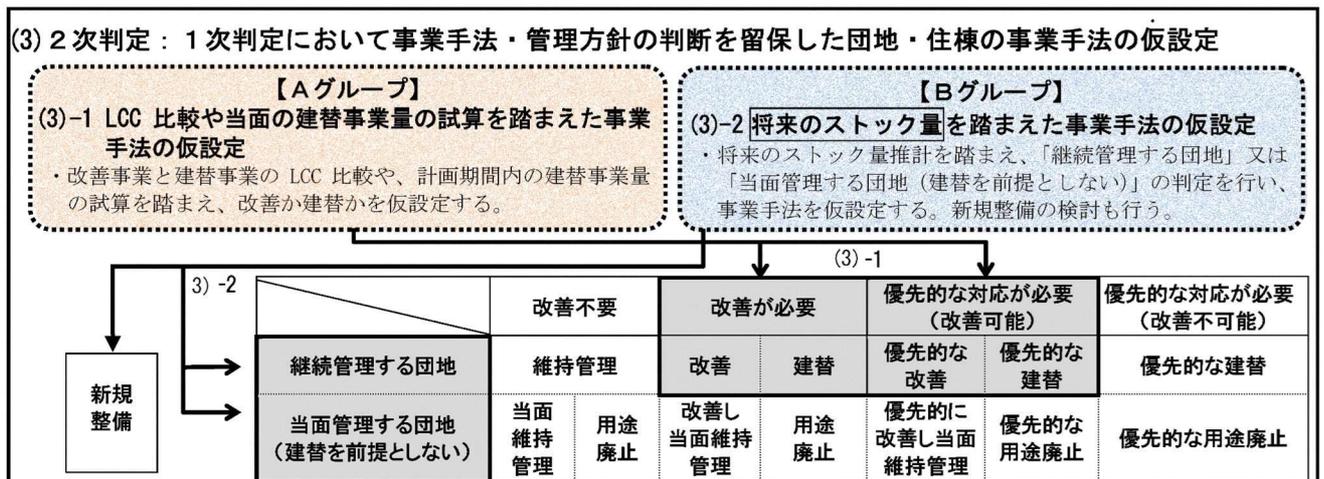


図 19 事業手法の選定フロー（2次判定）

(3) -1 : LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

Aグループに該当する団地・住棟は、改善事業と建替事業の「LCC 比較」により、「改善」か「建替」を仮設定します。

ここでは、Aグループに判定された「4.弥生団地 E 棟」について、LCC を算出します。

LCC 比較			
縮減効果あり	改善事業費の方が安い	縮減効果なし	建替事業費の方が安い
改善		建替	
4.弥生団地 E 棟			

LCC を算出した結果、「4.弥生団地 E 棟」について「縮減効果あり」となったため「改善」に仮設定します。

(3) -2 : 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループに該当する団地・住棟は、(1) で設定した目標管理戸数と 1 次判定の判定内容等を踏まえて総合的判断し、中長期的に「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」のいずれかに仮設定します。

ここでは、Bグループに判定された「1.大町団地」「3.御入水団地 A・B 棟」「4.弥生団地 D 棟」について判定します。

	改善が不要	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、 又は優先的な建替	優先的な建替
当面管理する団地	当面維持管理、 又は用途廃止	改善し当面維持管理、 又は用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理、 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
		1.大町団地 3.御入水団地 A・B 棟		

総合的に判断

目標年次（令和 15 年度）の目標管理戸数 53 戸に対して現在の管理戸数 62 戸は多い状況であるため、将来的には集約や用途廃止により管理戸数を段階的に減らしていく必要があります。3 団地の中で、応募倍率 7 年平均が高く、耐用年限までの残年数の長い「4.弥生団地 D 棟」は「継続管理する団地」と仮設定し、「1.大町団地」「3.御入水団地 A・B 棟」は「当面管理する団地（建替を前提としない）」と仮設定しました。

なお、耐用年限の経過状況を踏まえ、中長期的な事業手法について「4.弥生団地 D 棟」は「改善」、
「3.御入水団地 A・B 棟」は「改善し当面維持管理」とし、「1.大町団地」は「用途廃止」と仮設定しま
す。

住宅名	構造	戸数	需要	効率性	立地	備考
1.大町団地	RC造	16	×	○	○	耐用年限まで残り 26 年
3.御入水団地 A 棟	RC造	8	×	○	○	耐用年限まで残り 40 年
3.御入水団地 B 棟	RC造	8	×	○	○	耐用年限まで残り 40 年
4.弥生団地 D 棟	RC造	6	×	○	○	耐用年限まで残り 46 年

(3) -3 : 2次判定結果

1次判定と2次判定の結果、以下のように事業手法を仮設定しました。

	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 (改善不可能)
	維持管理	改善	建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理 する団地	2.福沢団地全棟 4.弥生団地 B 棟	4.弥生団地 D・E 棟			
当面管理 する団地	当面維持管理、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理、 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
		3.御入水団地 A・B 棟	1.大町団地		

(4) 3次判定

3次判定では、1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地・住棟や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する場合は、効率的・効果的な事業を実施するため、必要に応じて事業手法の再判定を行い、総合的な判定・見直しを行います。

(4)-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

2次判定結果において、周辺住宅との再編等の検討が必要な場合や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する場合等には、効率的・効果的な事業を実施するため、必要に応じて事業手法の再判定が可能です。

ここでは、「2.福沢団地」について再判定を行います。「2.福沢団地」は、1次判定の結果、継続管理する団地で事業手法は「維持管理」と判定されています。しかし、既に全ての住棟が耐用年限を経過している状況です。また、将来の需要推計では、現在の管理戸数に余剰が生じることが予想されることから、「2.福沢団地」は当面管理する団地（建替を前提としない）とし、適切に「維持管理」しつつ、将来的に「用途廃止」することにより、管理戸数の適正化を図ることとします。

団地名	1次判定結果	3次判定結果
2.福沢団地	「維持管理」しながら継続管理する。	当面管理する。 適切に「維持管理」しつつ、将来的には管理戸数の適正化のため「用途廃止」する。

再判定の結果、以下のように事業手法を決定しました。

	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 (改善不可能)
	維持管理	改善	建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理 する団地	4.弥生団地 B 棟	4.弥生団地 D・E 棟	/	/	/
当面管理 する団地	当面維持管理、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理、 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	/	3.御入水団地 A・B 棟	1.大町団地 2.福沢団地全棟	/	/

(4)-2 : 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される事業等に係る事業費(税抜き)を試算します。また、事業量及び事業費が偏在しないよう各事業の実施時期を調整します。

① 事業費・事業周期の設定

中長期的な期間内の改善事業費、建替事業、用途廃止にかかる事業周期や事業費は、新指針に示されている修繕周期表や過去の事業費等を参考に試算します。

② 事業実施時期の調整

事業実施時期は基本的に事業周期に合わせて設定しますが、足場の施工や居室への立ち入りを最小限にするなど、工事の効率を考慮して同時施工が望ましい場合や、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合には、建設年度を考慮した実施時期の調整等を行うことで事業費の平準化を図ります。

(4)-3 : 長期的な管理の見通しの作成

3次判定結果を踏まえ、各団地の今後の方向性を示します。将来的に残していく団地を「継続管理」とし、建替を前提とせず将来的には用途廃止を検討する団地を「当面管理」とします。

表 19 今後の方向性

団地名		構造	今後の方向性
1.大町団地		RC造	当面管理する。 募集をしても応募がない住戸がみられることから、管理戸数の適正化のため「用途廃止・解体」を検討する。
2.福沢団地		木造	当面管理する。 「改善」を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には管理戸数の適正化のため「用途廃止・解体」を検討する。
3.御入水団地		RC造	当面管理する。 「長寿命化型改善」を行い、耐用年限が経過するまで適切に「維持管理」する。
4.弥生団地	B棟	木造	当面管理する。 「改善」を行い、適切に「維持管理」する。
	D・E棟	RC造	継続管理する。 「長寿命化型改善」を行い、耐用年限が経過するまで適切に「維持管理」する。

今後の方向性を踏まえて、長期的な管理（実施時期及び事業手法）の見通しは次の通りとなります。

表 20 事業実施時期の見通し

団地名	管理戸数 [R5] (戸)	事業実施時期の見通し								
		1 期 [R6-R15]		2 期 [R16-R25]		3 期 [R26-R35]				
1.大町団地	16	改善		維持管理		用途廃止 8 戸				
2.福沢団地	14	改善		用途廃止 8 戸		用途廃止 6 戸				
3.御入水団地	16	改善		改善		維持管理				
4.弥生 団地	B 棟	4	改善		維持管理		維持管理			
	D・E 棟	12	改善		改善		維持管理			
予定管理戸数 (戸)		[R15]	62		[R25]	54		[R35]	40	
目標管理戸数 (戸)			53			44			40	

表 21 概算事業費の見通し

単位：円

団地		1 期 [R6-R15]		2 期 [R16-R25]		3 期 [R26-R35]	
1.大町団地		改善 ⑤	50,000				
2.福沢団地	A～I	改善 ②③④	31,630,000	解体 8 戸	5,320,000	解体 6 戸	4,090,000
3.御入水団地	A	改善 ①③④⑤	20,988,000	改善 ④	16,000,000		
	B	改善 ③④⑤	6,980,000	改善 ④	17,920,000		
4.弥生団地	B	改善 ②③	4,970,000				
	D・E	改善 ②③⑤	11,270,000	改善 ④	24,780,000		
合計			111,068,000		64,020,000		4,090,000

※改善事業は5つに分類される。詳細はP54～55。

①居住性向上型、②福祉対応型、③安全性確保型、④長寿命化型、⑤脱炭素社会対応型

(4)-4：計画期間における事業手法の決定（3次判定結果）

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年）内に実施する事業手法を決定します。

改善とする団地・住棟は、物理的特性等より全面的な改善が必要と判断した団地・住棟うち、改善事業後、概ね30年以上管理する予定の住宅は「全面的改善」、それ以外は「個別改善」とします。

表 22 計画期間に予定する事業(町営住宅)

事業手法		団地名	戸数
新規整備			0戸
維持管理			0戸
改善	個別改善	1.大町団地 2.福沢団地 A~I 棟 3.御入水団地 A・B 棟 4.弥生団地 B・D・E 棟	62戸
	全面的改善		0戸
建替			0戸
用途廃止			0戸
合計			62戸

表 23 計画期間に予定する事業(特公賃)

事業手法		団地名	戸数
新規整備			0戸
維持管理			0戸
改善	個別改善	4.弥生団地 A・C 棟	6戸
	全面的改善		0戸
建替			0戸
用途廃止			0戸
合計			6戸

第6章 実施方針

1. 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

町営住宅等の安全性を適正に保つためには、定期点検により各施設等の劣化を正確に把握し、それに対応して維持管理していくことが必要です。定期点検に際しては、法定点検の対象とならない住棟についても、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ます。

法定点検

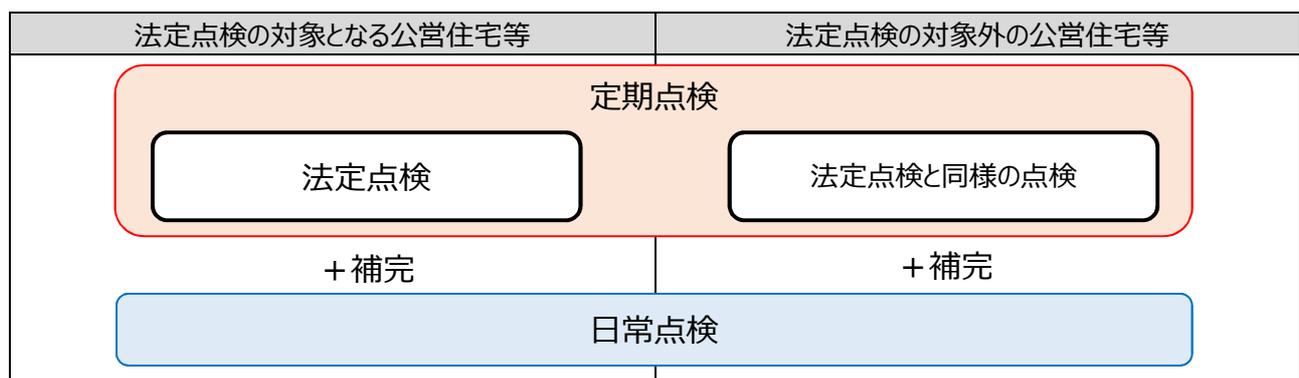
建築基準法第12条では、不特定多数の人が利用する建築物を管理又は所有する方が、建築物及び建築設備について建築士などの資格者に調査を依頼し、損傷・腐食・その他劣化の状況を点検し、調査結果を県などに定期的に報告することを義務付けています。

※法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

定期点検とは別に、外観目視により確認することが容易な部位については、不具合への迅速な対応を図る観点から、必要に応じて年1回程度、日常点検を実施します。日常点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者による実施も可能な簡便なものとし、点検項目については「日常点検マニュアル」を参考とします。

なお、遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目になく、町営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検を行います。また、バルコニーや居室等の入居者が専用的に使用する部分については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入居者の退去時に確実に点検を実施します。



〔出典：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)〕

図 20 定期点検・日常点検の位置づけ

2. 計画修繕の実施方針

町営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、経年劣化により老朽化した建物の内外装・設備等について、原状回復するための修繕を計画的に実施していくことが必要です。

(1) 計画修繕の実施方針

点検(定期点検・日常点検)結果の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施します。計画修繕の修繕周期は新指針に示されている「修繕周期表(次ページ以降)」を参考に実施します。

点検により修繕すべき劣化が確認された場合には、老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位を付けるなど実状を踏まえた実施時期を検討します。

なお、住戸内の修繕については、入居者が退去後、随時、点検を行い、必要な修繕を行うこととします。

(2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、事業実施時期や工事の関連性等を踏まえた上で、同時期に工事を実施するなど、工事の効率化により事業費の軽減を図ります。

点検の結果、経年劣化が確認されず建物の安全性が確保されていると判断される場合には、他団地・住棟の劣化状況や各年の修繕費コストを鑑みて、当初予定していた修繕の時期を延期するなど必要に応じて柔軟に対応します。

表 24 修繕周期表 1/4

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③		○			
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③		○			
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③		○			
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③		○			
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③		○			
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③		○			
④庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		○			
2 床防水										
①バルコニー 床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
②開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
3 外壁塗装等										
①コンクリート 補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○	○			
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○		○	
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○		○	
④タイル張 補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○	○		○	
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○	○			
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり 部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○			
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○			
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○			
②鉄部塗装 (非雨掛かり 部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
③非鉄部塗 装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—		○			
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—		○			
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

表 25 修繕周期表 2/4

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	-	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		-	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

表 26 修繕周期表 3/4

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等 非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	15年		③	○	○			
		取替	4年 ～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

表 27 修繕周期表 4/4

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参考文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

〔出典：平成28年公営住宅等長寿命化計画策定指針〕

3. 改善事業の実施方針

事業手法の選定の評価基準とした躯体・避難の安全性が確保されており、長期的な活用を図るべき住宅において、改善を実施します。なお、改善事業には、部分的な改善により対応が可能で、今後10年以上管理するものについて実施する「個別改善」、躯体を残した全面的な改善が必要で、今後30年以上管理するものについて実施する「全面的改善」があります。

- ①居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備の改善
- ②福祉対応型：高齢者、障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ③安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善
- ④長寿命化型：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善
- ⑤脱炭素社会対応型：公営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善
- ⑥子育て世帯支援型：公営住宅等における子育て世帯の優先住居を行うための設備等の改善

表 28 主な個別改善事業のメニュー例

改善タイプ	住戸改善	共用部改善	屋外・外構改善
①居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・換気扇の設置 ・電気容量のアップ ・外壁、最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯水施設の設置 ・地上デジタル放送対応 ・集会所の整備、増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備
②福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置、機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外階段等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化
③安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・町営住宅の防犯性向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性、耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置
④長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事
⑤脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネ改修 ・再生可能エネルギー設備（太陽光発電設備、蓄電池等）の設置 		

〔出典：平成 28 年公営住宅長寿命化計画策定指針、令和 4 年 4 月 1 日公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱〕

「改善」対象となった住棟は、5 団地 17 棟 68 戸となっています。

大町団地：⑤脱炭素社会対応型

福沢団地：②福祉対応型、③安全性確保型、④長寿命化型

御入水団地：①居住性向上型、③安全性確保型、④長寿命化型、⑤脱炭素社会対応型

弥生団地 A～C 棟：②福祉対応型、③安全性確保型

弥生団地 D～E 棟：②福祉対応型、③安全性確保型、④長寿命化型、⑤脱炭素社会対応型

4. 建替事業の実施方針

建替事業の実施にあたっては、町営住宅等の将来の需要を見据え、適正な管理戸数となるよう整備します。また、単身世帯・子育て世帯・高齢者世帯などの幅広い住まいのニーズに応えられるよう、多様な住戸タイプの供給について検討します。

5. 用途廃止の実施方針

町営住宅等の需要推計結果によれば、需要は将来的に一貫して減少傾向で推移していく見込みとなっており、町営住宅等の管理戸数が将来の需要に対して過多となっていくことが予想されるため、引き続き、適正な管理戸数となるよう必要に応じて「用途廃止」を計画的に検討する必要があります。

用途廃止事業の実施にあたっては、入居者の要望等に配慮するとともに、事業量の平準化を行います。また、用途廃止する場合は、政策的に入居者の募集を停止し、入居者が全員退去した住棟から除却を行います。

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新指針に示されている LCC 算出の考え方にに基づき、LCC 算定プログラムを活用し、「新規整備」及び「建替」と判定した住棟については LCC、「改善」判定とした住宅のうち「長寿命化型改善」、「全面的改善」と判定した住棟については LCC の縮減効果を算出します。

1. 新規整備事業及び建替事業における LCC

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

[単位 千円/棟・年]

- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除*1（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率（P.59）を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

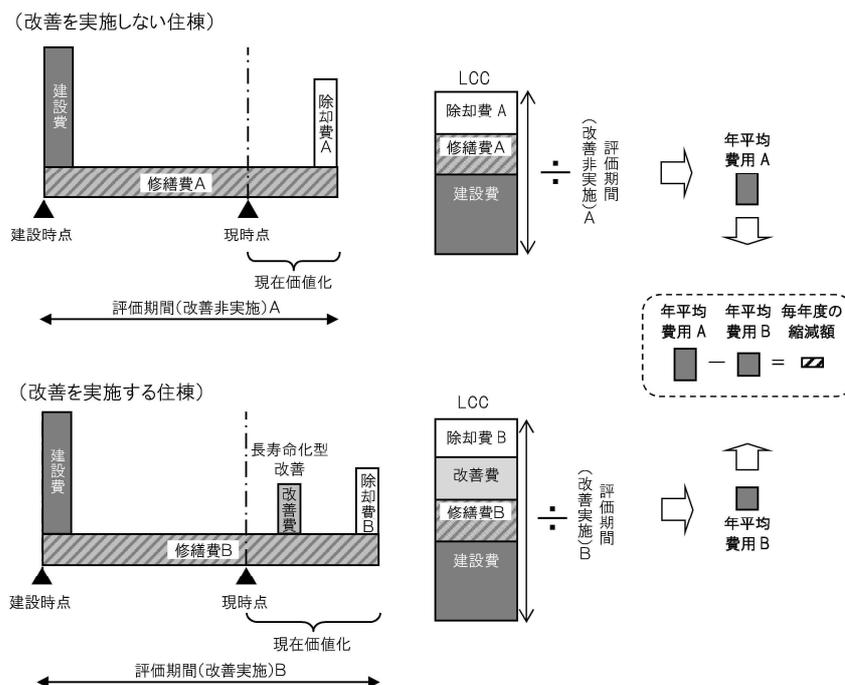
*1：修繕費相当額の控除方法については、後述する<参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例>を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

[出典：平成 28 年公営住宅等長寿命化計画策定指針]

図 21 LCC の考え方

2. 改善事業における LCC の縮減効果



[出典：平成 28 年公営住宅等長寿命化計画策定指針]

図 22 LCC のイメージ

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)}$$

[単位 千円/棟・年]

$$\textcircled{2} \text{ LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*2}}{\text{評価期間 (改善非実施)}}$$

[単位 千円/棟・年]

*2 : (建設費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- ・建設費：推定再建築費(=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・修繕費：建設後、評価期間(改善非実施)末までに実施した修繕工事費(※)。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率(P.59)を建設費(推定再建築費)に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・評価期間(改善非実施)：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間(構造種別)を評価期間(改善非実施)としてもよい。
- ・除却費：評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費(※)。

※現時点以後、将来に発生するコスト(将来の修繕費、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

$$\textcircled{3} \text{ LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*3}}{\text{評価期間 (改善実施)}}$$

[単位 千円/棟・年]

*3 : (建設費+改善費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)に要するコスト。

- ・建設費：②の記載と同じ
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額*4(※)
- ・修繕費：建設後、評価期間(改善実施)末までに実施した修繕工事費(※)。以下、②の記載と同じ。
- ・除却費：評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費(※)
- ・評価期間(改善実施)：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)。

*4 : 修繕費相当額の控除方法については、後述する<参考：ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出例>を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善、修繕、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

[出典：平成28年公営住宅等長寿命化計画策定指針]

図23 LCCの縮減効果の考え方

■住棟諸元

団地名	御入水団地
住棟番号	A棟
戸数	8
構造	中耐片廊下型
建設年度	H5
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐片廊下型
経過年数	30

評価時点(和暦)	R5
----------	----

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,623,557円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,584,833円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,208,390円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,786,200円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	790,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.422	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	333,345円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	426,559円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,282,887円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	446,902円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-1-⑦-2))	7,459,543円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,000,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,249,194円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,786,200円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	790,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.193	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	152,134円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	323,530円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	103,029円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	824,233円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

■住棟諸元

団地名	御入水団地
住棟番号	B棟
戸数	8
構造	中耐階段室型
建設年度	H5
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	30

評価時点(和暦)	R5
----------	----

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	4,093,056円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,593,352円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,686,407円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	10,431,200円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	550,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.456	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	251,013円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	347,372円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,244,863円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	389,696円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	6,948,222円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,240,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,513,264円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	10,431,200円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	550,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.208	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	114,559円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	271,532円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	75,840円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	606,723円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

■住棟諸元

団地名	弥生団地
住棟番号	D棟
戸数	6
構造	中耐階段室型
建設年度	H11
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	24

評価時点(和暦)	R5
----------	----

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,948,425円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,598,317円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,546,742円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,305,500円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	450,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.361	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	162,310円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	420,291円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	5,255,095円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	392,847円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)÷⑥)	7,810,674円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,090,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,115,868円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,305,500円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	450,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.165	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	74,076円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	318,659円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	101,632円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	609,793円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

■住棟諸元

団地名	弥生団地
住棟番号	E棟
戸数	6
構造	中耐階段室型
建設年度	H12
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	23

評価時点(和暦)	R5
----------	----

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,762,043 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,912,245 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,674,288 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,876,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	450,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.347	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	156,067 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	434,143 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	5,570,878 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	393,956 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	7,938,965 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,040,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,047,281 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,876,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	450,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.158	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	71,227 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	327,632 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	106,511 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	639,064 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

卷末資料

団地カルテ..... 資-1