

# 粕屋町営住宅長寿命化計画

---

令和2年3月

粕屋町



## ■ ■ 目 次 ■ ■

序章 計画策定にあたって.....	1
1 計画策定の背景と目的.....	1
2 計画の位置付け・計画期間.....	2
第1章 粕屋町の公営住宅を取り巻く現況.....	3
1 人口・世帯の推移.....	3
2 住宅事情.....	6
3 町営住宅等の現況.....	8
4 町営住宅の現状及び課題の整理.....	14
第2章 町営住宅の基本方針と将来予測.....	16
1 長寿命化に関する基本方針.....	16
2 将来予測・目標管理戸数の設定.....	17
第3章 町営住宅長寿命化計画の対象と 事業手法の選定.....	21
1 対象となる町営住宅.....	21
2 目標とする管理期間及び整備水準.....	21
3 団地別・住棟別事業手法の選定.....	23
第4章 町営住宅における事業実施方針.....	37
1 点検の実施方針.....	37
2 計画修繕の実施方針.....	40
3 改善事業の実施方針.....	41
4 建替事業の実施方針.....	41
5 長寿命化のための維持管理計画.....	42
6 長寿命化のための維持管理による効果.....	51
第5章 計画の実現に向けて.....	56
1 個別団地の実施計画の策定.....	56
2 事業推進体制の強化.....	56
3 居住者等との合意形成.....	57



# 序章 計画策定にあたって

## 1 計画策定の背景と目的

---

公営住宅においては、これまで住宅ストックを長期的に活用することを目的とした整備及び維持管理が進められており、平成 18 年 6 月には、住生活基本法が制定されたことにより、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に、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「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ました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況のもと更新期を迎える老朽化した公営住宅等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し、公営住宅等の長寿命化を図ることで、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るため、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことが求められています。

粕屋町（以下、「本町」とする。）においては、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸するために、令和元年 9 月 1 日時点で、7 団地 31 棟 183 戸（公営住宅 145 戸、改良住宅 38 戸）を管理しており、平成 25 年 3 月に策定した「粕屋町営住宅長寿命化計画」に基づき、計画的な修繕に努め、長期的な活用を図っています。

一方で、所有する町営住宅を適正に維持管理することは、自治体の公共投資をし続けることが不可欠な事業となっており、将来的にも大きな財政負担を伴う事業となっています。

本町においても、平成 28 年に策定された粕屋町公共施設等総合管理計画においても将来の人口動向を見据え、耐用年数経過時に、施設・設備等について点検を行いながら、予防保全型の管理を推進することで、居住性・安全性などの維持・向上を図ることを基本方針として挙げています。

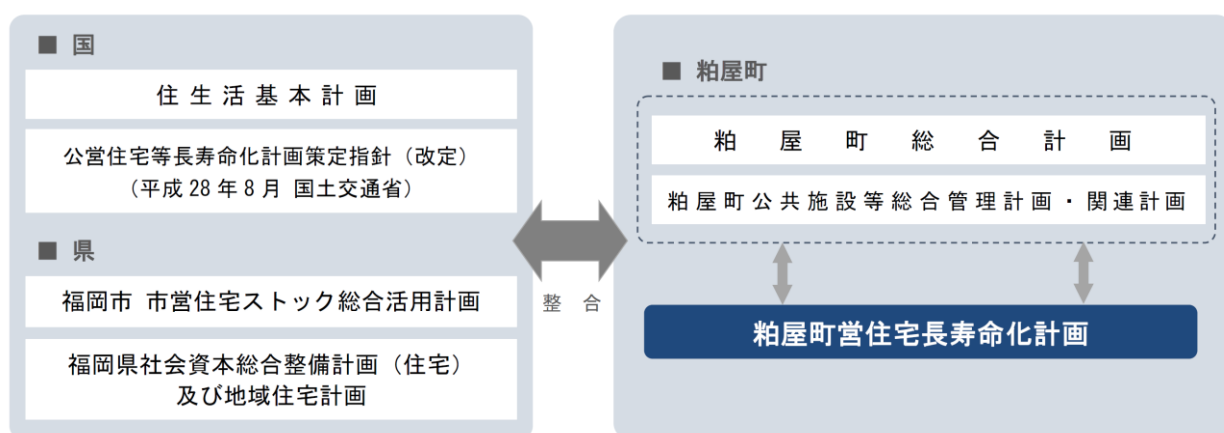
今後は、こうした状況に対応した町営住宅の整備、管理・修繕が求められていることから、国が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年度改定）」を踏まえ、現在の計画を見直し、各種関連計画との整合を図りながら、本計画に基づく予防保全的な管理と長寿命化のための改善を推進し、町営住宅ストックの適切なマネジメントを行います。

## 2 計画の位置付け・計画期間

### (1) 計画の位置付け

本計画は、「粕屋町総合計画」等の上位計画や「粕屋町公共施設等総合管理計画」等の関連計画の方針に従って作成される計画であり、本町の町営住宅ストック（7 団地 31 棟 183 戸）の効率的な活用を進めていくための整備計画と位置づけられ、都市計画や福祉計画など関連する諸計画との整合を図りながら策定します。

図表 計画の位置付け



### (2) 計画の対象

対象は、粕屋町が管理している町営住宅（7 団地 31 棟 183 戸）とします。

### (3) 計画期間

本計画は、令和 2 年度から令和 11 年度の 10 年間を計画期間とします。

また、社会情勢の変化、事業の進捗状況、建設関連技術の発展等に応じて最低 5 年以内ごとに定期見直しを行うこととします。なお、法制度等が改正され、計画に影響が生じる場合は、速やかに見直しを行うこととします。

# 第1章 粕屋町の公営住宅を取り巻く現況

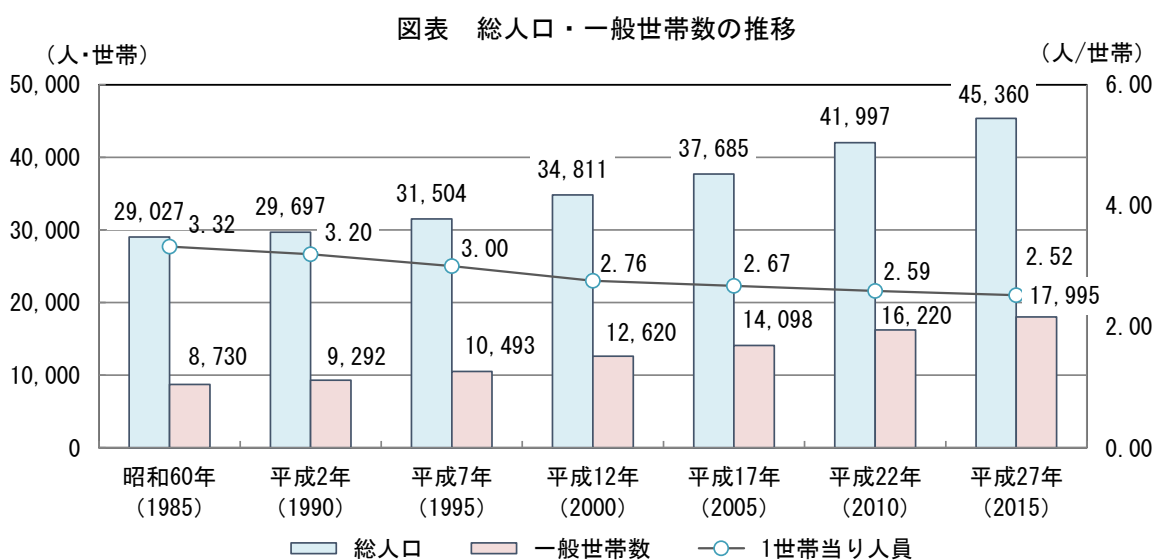
## 1 人口・世帯の推移

### (1) 人口

本町の総人口は一貫して増加傾向にあり、平成27年の総人口は45,360人となっています。

また、人口の増加とともに一般世帯数についても増加していますが、1世帯当たり人員は減少しており、平成12年以降は3人/世帯を割り込み、小家族化が進行しています。

なお、平成27年の一般世帯数は17,995世帯、1世帯当たり人員は2.52人/世帯となっています。



(単位：人・世帯)

区分	昭和60年 (1985)	平成2年 (1990)	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)
総人口	29,027	29,697	31,504	34,811	37,685	41,997	45,360
年少人口	7,383	6,302	5,834	5,871	6,360	7,572	8,503
生産年齢人口	19,481	20,690	22,241	24,777	26,283	28,007	29,125
老年人口	2,163	2,665	3,372	4,146	5,032	6,190	7,641
一般世帯数	8,730	9,292	10,493	12,620	14,098	16,220	17,995
1世帯あたり人員	3.32	3.20	3.00	2.76	2.67	2.59	2.52

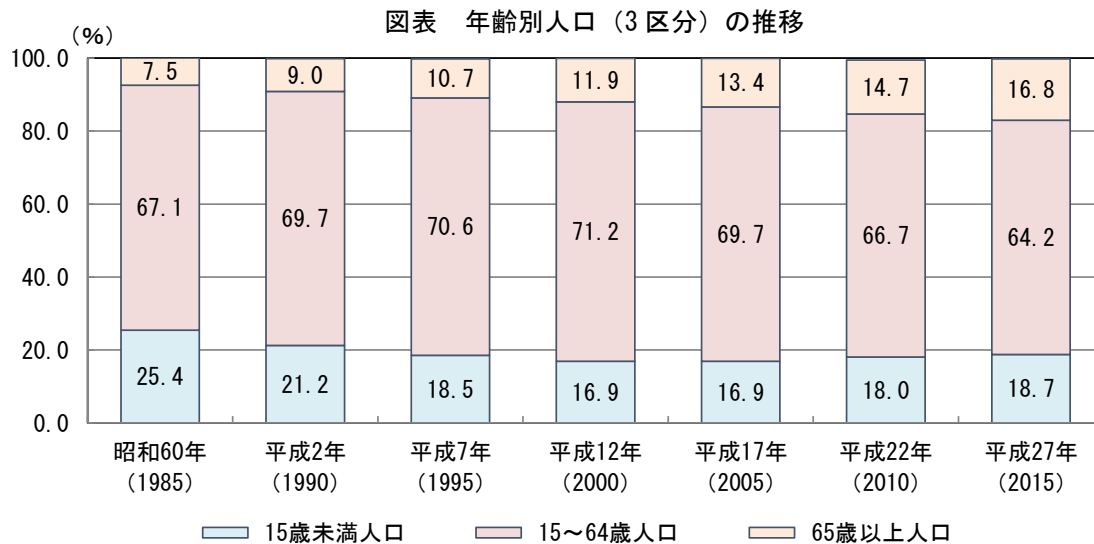
※ 総人口は、年齢別人口に年齢不詳人口を含めた合計となっています。

資料：国勢調査

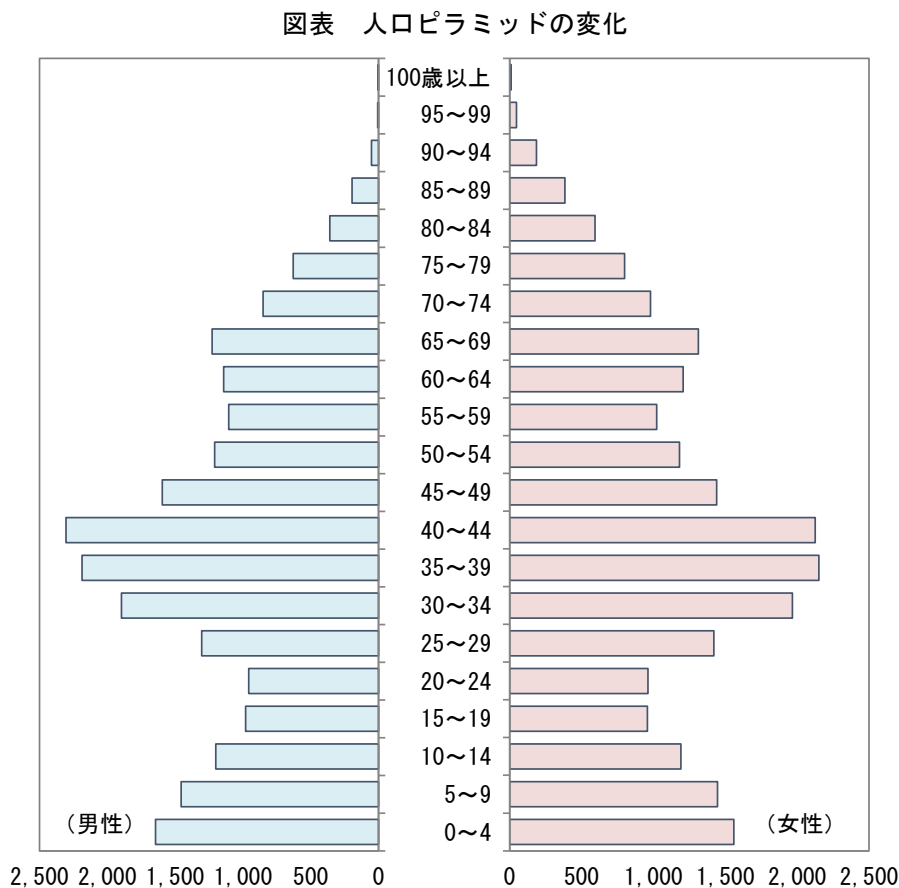
年齢 3 区分の人口についてもそれぞれ増加傾向にあります。年齢別人口構成比について、15 歳未満では平成 17 年(18.0%)より増加、15～64 歳では平成 12 年(71.2%)をピークに減少しており、65 歳以上については増加が続いています。

平成 27 年の本町の高齢化率(65 歳以上人口率)は 16.8%と、全国平均(26.6%)、福岡県全体(20.7%)よりも低い数値で推移しています。

平成 27 年の人口ピラミッドによる人口構成では、男女ともに 30～44 歳の人口が特に多くなっています。



資料：国勢調査



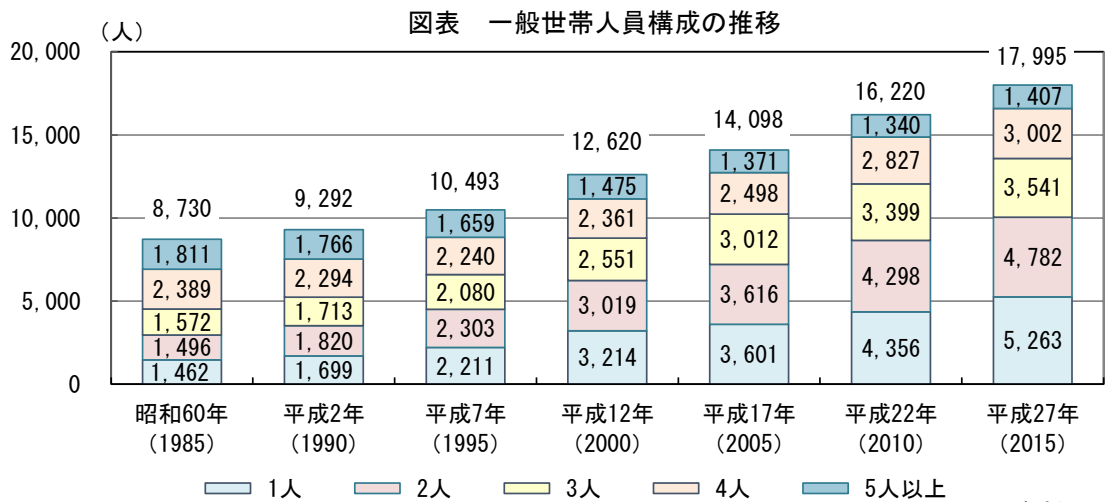
資料：国勢調査



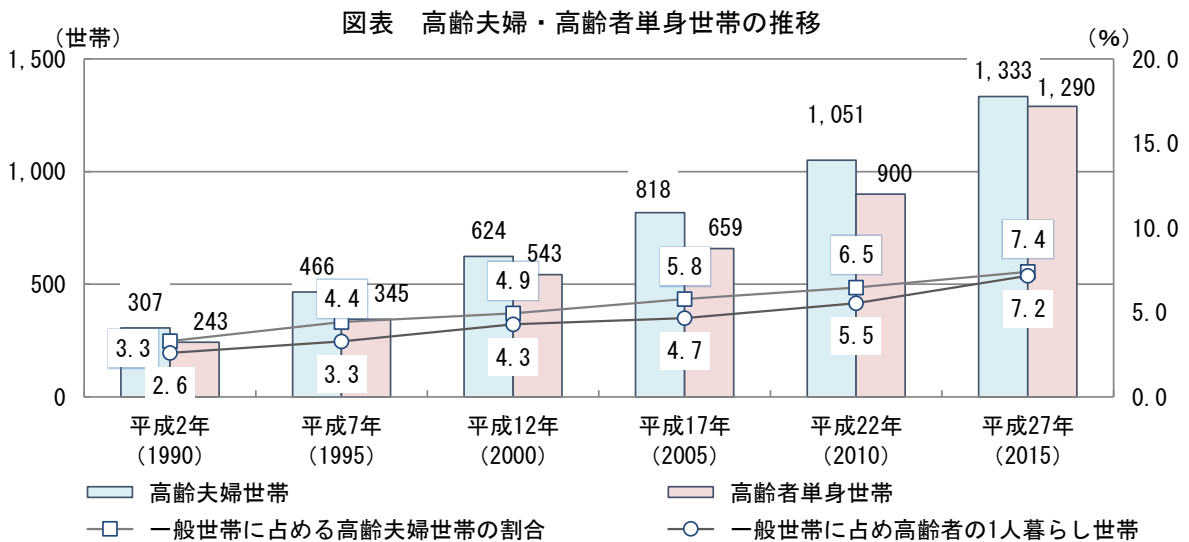
## (2) 世帯状況

本町の世帯数は、平成27年の一般世帯数は17,995世帯と増加傾向にあり、世帯人員構成では、特に1人、または2人世帯の増加がみられることから、町全体としては、世帯規模の縮小がみられます。

また、高齢者世帯については、高齢夫婦世帯、高齢者単身世帯ともに増加が進んでおり、平成2年と比較すると、平成27年の高齢夫婦世帯は1,333世帯、高齢者単身世帯は1,290世帯います。



資料：国勢調査



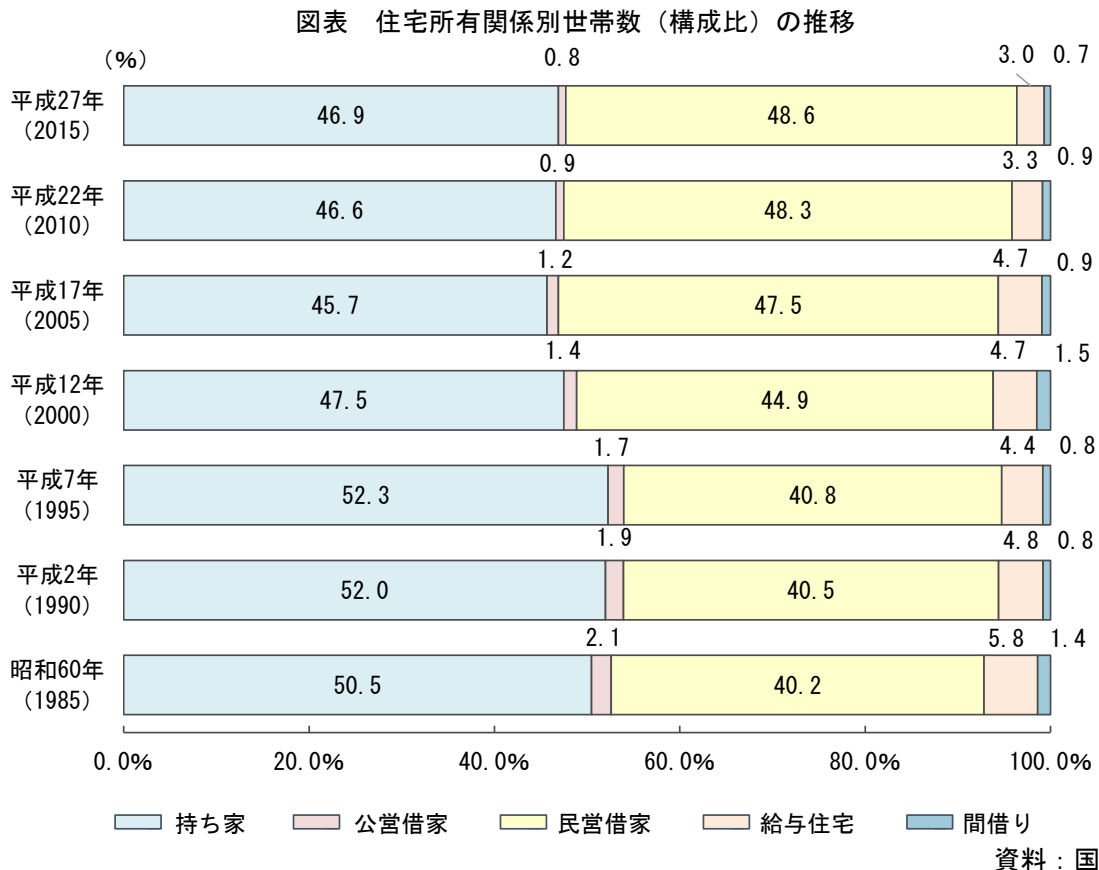
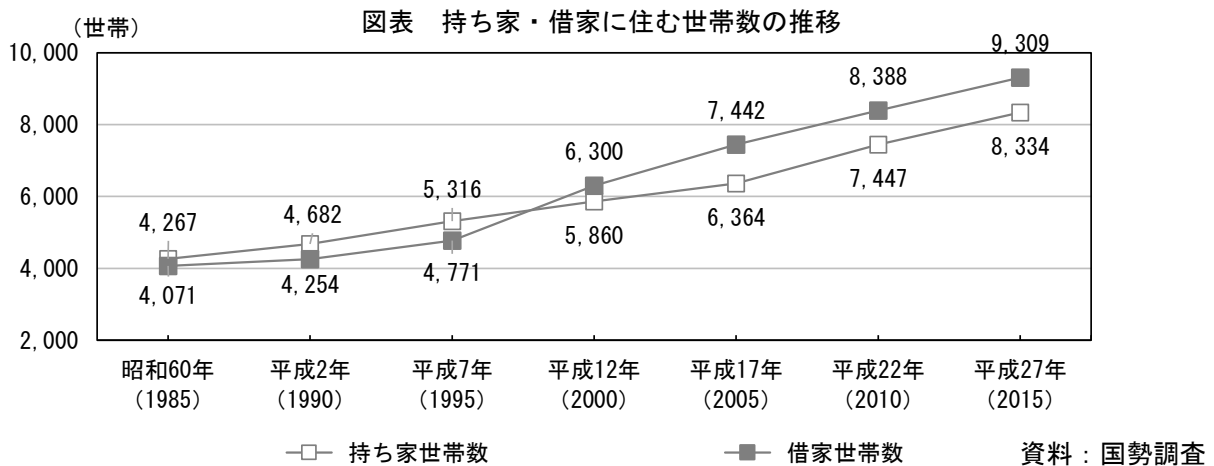
資料：国勢調査

## 2 住宅事情

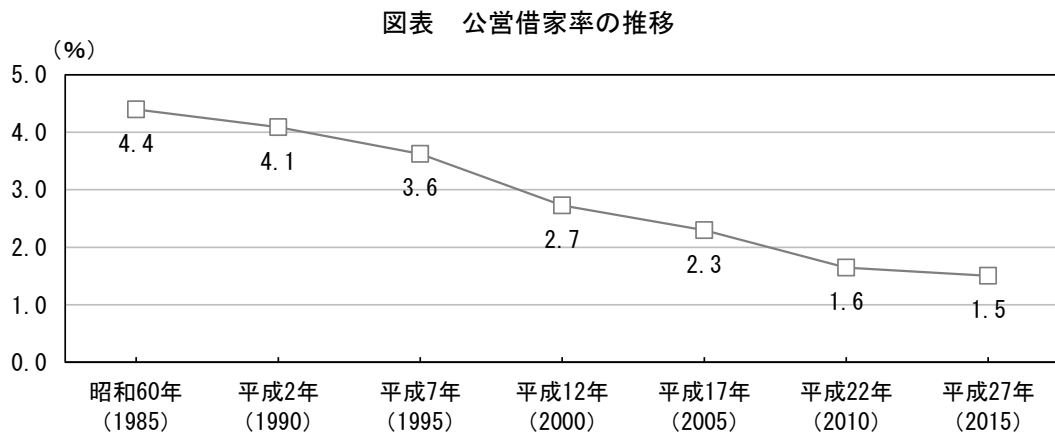
### (1) 住宅所有関係別世帯の推移

住宅所有関係別世帯数を推移では、借家世帯数、持ち家世帯数の推移をみると、いずれも増加推移となっていますが、平成12年以降は借家世帯数が持ち家世帯数を上回っており、平成27年の借家世帯数は9,309世帯となっています。

また、各年の住宅所有関係別世帯の割合では、借家の割合が増加する傾向がみられ、特に民営借家の比率が増加しています。



なお、借家世帯数に占める公営借家世帯数の割合は減少しており、平成 27 年には 1.5%となっています。

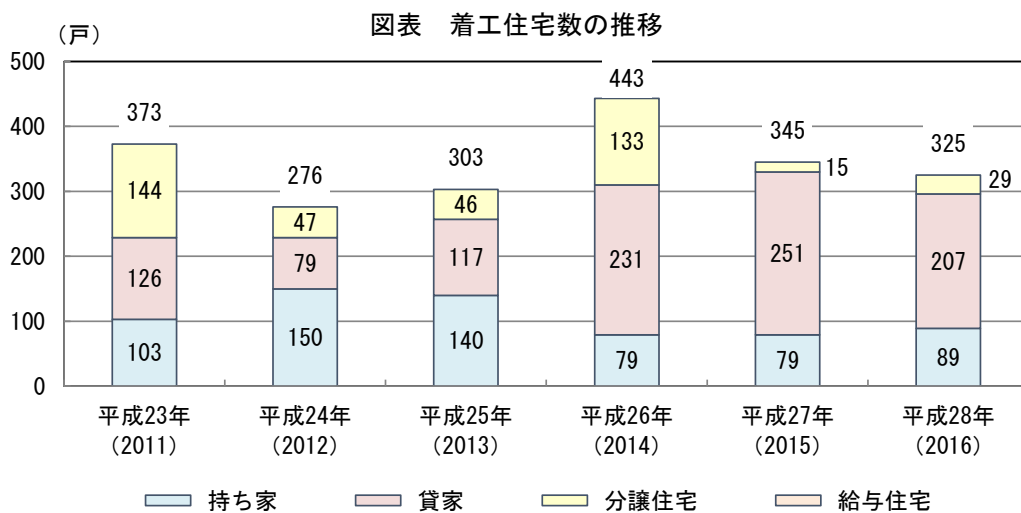


資料：国勢調査

## (2) 住宅建設の動向

平成 23 年度以降の本町の着工住宅数は、各年 270～440 戸程度、年平均 344 戸で推移しており、各年で増減がみられます。

そのうち持ち家は、平成 26 年以降 80～90 戸、借家は 200～250 戸となっており、近年は借家による住宅の供給が進んでいるとみられます。



資料：建築着工統計調査

### 3 町営住宅等の現況

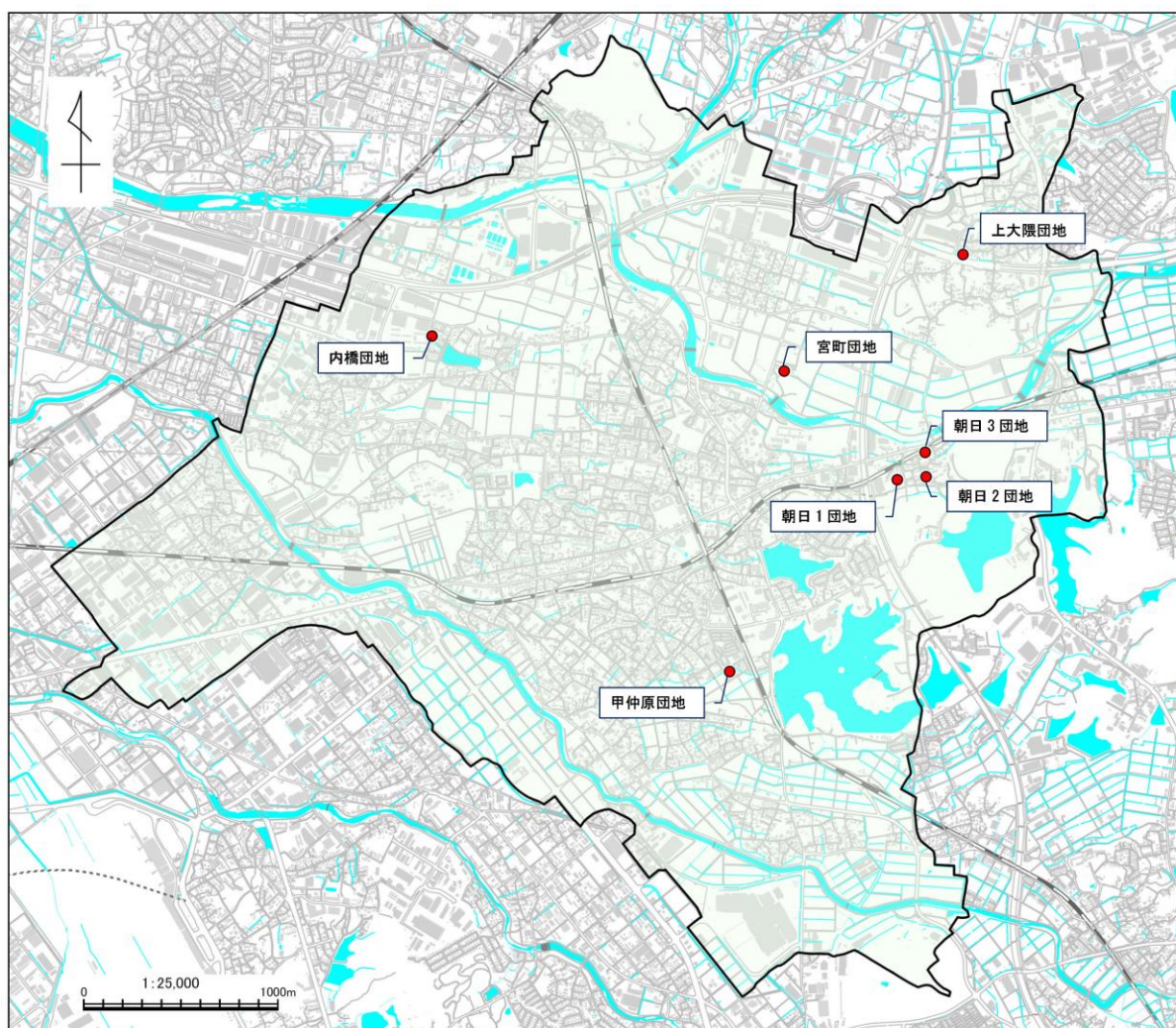
#### (1) 町営住宅の位置と概要

本町の町営住宅は、昭和62年度より建替事業を開始し、令和元年9月現在、7団地、31棟、183戸の町営住宅等を管理しています。

各々の団地は簡易耐火構造2階建及び耐火構造2階建の低層住棟で形成されており、戸当たり床面積は46.17㎡から64.84㎡で、住戸タイプは3DK、2DKとなっています。

以下に各団地の位置及び概要を示します。

図表 町営住宅の位置



図表 町営住宅の種別

種別	団地名	団地数	戸数
公営	宮町団地・朝日1団地・朝日3団地・上大隈団地・甲仲原団地・内橋団地	6	145
改良	朝日2団地	1	38
計		7	183

図表 町営住宅の概要

団地名	住所	構造	住戸 タイプ	戸当たり 床面積 (㎡)	建設 年数	現在の管理戸数		
						計	入居	空き家
1 宮町団地	大字江辻 88-1	耐二	3DK	64.84	1996	33	32	1
2 朝日1団地	大字大隈 337-1	簡二	2DK	46.17	1974	20	15	5
3 朝日2団地	大字大隈 365-1	簡二	3DK	55.47	1976 1977	38	33	5
4 朝日3団地	大字大隈 377-1	簡二	3DK	55.47	1978	20	19	1
5 上大隈団地	大字上大隈 181-1	耐二	3DK	58.55 56.30	1987	20	20	0
6 甲仲原団地	甲仲原1丁目3-1~4号	耐二	3DK	56.81 53.33	1987	24	22	2
7 内橋団地	大字内橋 195-1 大字戸原 747-1	耐二	3DK	58.55 56.30	1987	28	27	1
合 計						183	168	15

※「戸当たり床面積」とは一戸当たりの住宅専用面積+バルコニー面積+共用面積をいう。

※「住戸専用床面積」とは寝室、食事室兼台所、便所、浴室、収納スペースなどを含む部分の面積。バルコニーなどは含まない。

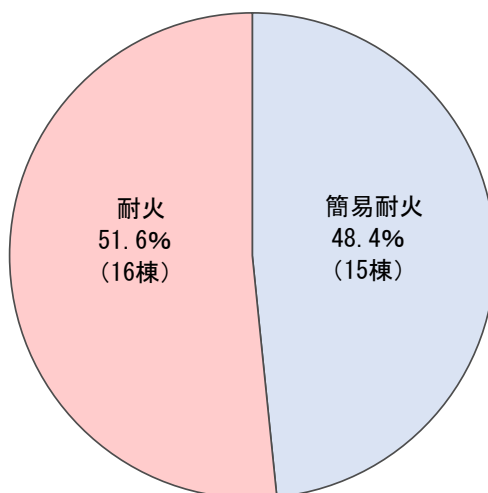
資料：粕屋町

## (2) 住棟別管理状況

### ① 構造別管理棟数

本町の管理住棟を構造別にみると、簡易耐火構造が 48.4% (15 棟)、耐火構造が 51.6% (16 棟) を占めています。

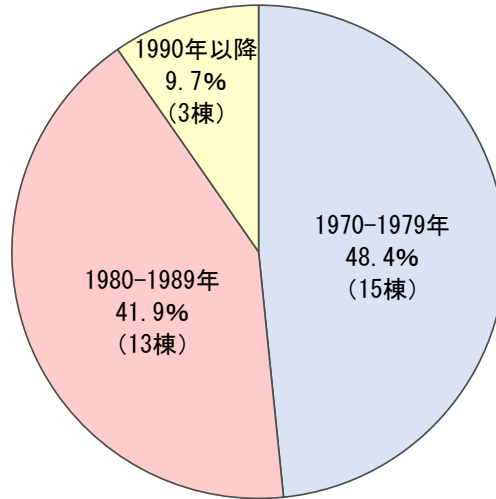
図表 構造別管理棟数



## ② 建設年度別状況

本町の管理住棟を建設年度別にみると、1970年代（1970-1979年）が、48.4%（15棟）、1980年代（1980-1989年）が41.9%（13棟）、1990年以降に建設されたものが9.7%（3棟）となっています。

図表 建設年度別構造別状況



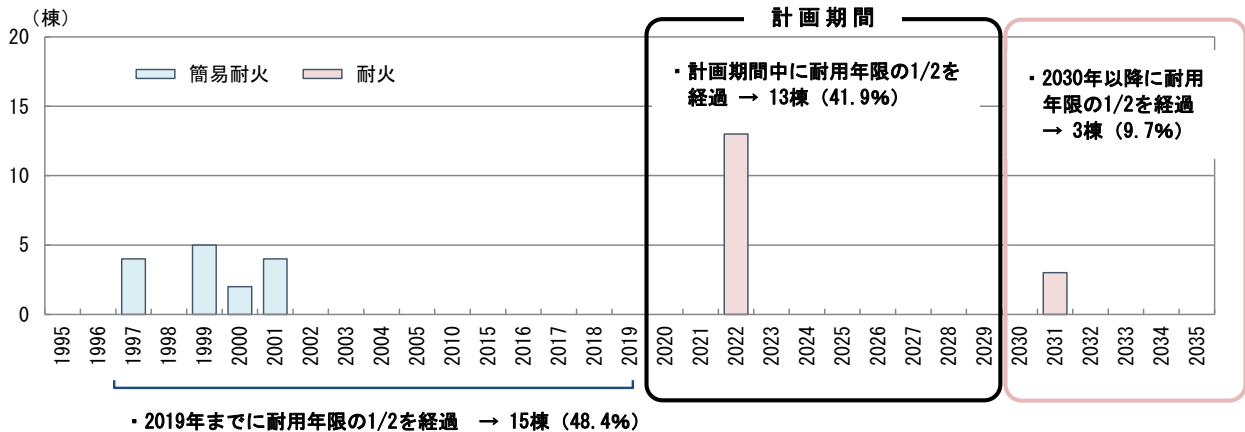
## ③ 耐用年限経過状況

耐用年限経過状況をみると、耐用年限の1/2を経過している住宅は、令和元年度（2019）時点で48.4%を占めており、今後10年間でさらに41.9%が経過することになります。

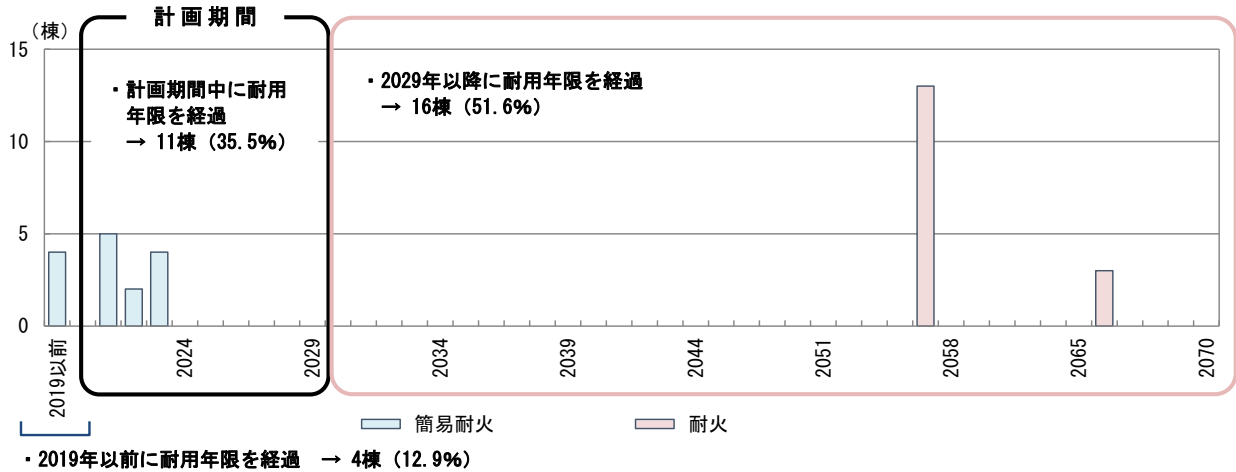
また、令和元年度（2019）時点で耐用年限に到達している住宅は12.9%（4棟）であり、今後10年間で35.5%（11棟）増加する一方、耐火構造の住棟が耐用年限に達するのは令和39年度（2057）以降となります。

そのため、計画期間中に耐用年限を経過する住戸を中心に建替え、耐火構造の住棟はできるだけ長く使用できるように予防保全的な措置を講ずることが求められます。

図表 耐用年限経過状況（耐用年限の1/2）



図表 耐用年限経過状況



#### ④ 耐震改修の状況

本町の団地のなかで、耐震設計基準の改正により1981年5月までに建築確認がされた旧耐震基準によって建設された団地（以下「旧基準団地」とする）はなく、全ての団地が新耐震基準以降に建設された団地となっています。

また、耐震改修については、簡易耐火構造15棟全ての団地で「耐震性なし」となっています。

図表 住耐震改修の状況（棟数）

種別	棟数	耐震改修		
		旧基準団地	耐震性あり	耐震性なし
簡易耐火	15	0	0	15
耐火	16	0	16	0
合計	31	0	16	15

#### ⑤ 住戸規模別状況

住戸面積別管理戸数をみると、40㎡未満、70㎡以上の住棟はなく、50～60㎡未満の住戸が最も多くなっています。

図表 住戸面積別管理戸数（戸数）

	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上
計	0	20	130	33	0
	0.0%	10.9%	71.1%	18.0%	0.0%

### (3) 入居者の状況

#### ① 入居者世帯の世帯人員・構成

令和元年9月現在の入居者の状況を以下に示します。

全入居者の世帯人員をみると、単身世帯は54.8%と最も多く、続いて2人世帯が28.0%となっており、単身、または2人世帯で8割を占めています。

また、65歳以上の人がある世帯は、全入居者の78.6%を占めており、高齢者の単身世帯については50.0%を占めています。

一方で、6歳未満のいる世帯は1.2%となっており、入居者の多くが2人以下の世帯であり、65歳以上のいる世帯が特に多くみられます。

図表 入居者の状況

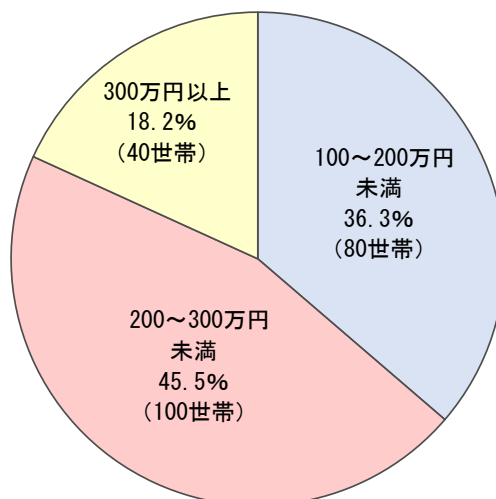
団地情報		管理戸数		入居世帯（世帯）					
団地名	棟名	入居数	空き家	世帯人員			高齢者のいる世帯	高齢者単身世帯	6歳未満のいる世帯
				単身	2人	3人以上			
宮町団地	A～C	32	1	10	11	11	21	10	2
				31.3%	34.4%	34.4%	65.6%	31.3%	6.3%
朝日1団地	10・20・30・50	15	5	9	2	4	11	9	0
				60.0%	13.3%	26.7%	73.3%	60.0%	0.0%
朝日2団地	1～8	33	5	19	9	5	27	17	0
				57.6%	27.3%	15.2%	81.8%	51.5%	0.0%
朝日3団地	A～D	19	1	12	5	2	16	11	0
				63.2%	26.3%	10.5%	84.2%	57.9%	0.0%
上大隈団地	A～C	20	0	9	7	4	15	8	0
				45.0%	35.0%	20.0%	75.0%	40.0%	0.0%
甲仲原団地	A～D	22	2	14	6	2	17	11	0
				63.6%	27.3%	9.1%	77.3%	50.0%	0.0%
内橋団地	A～F	27	1	19	7	1	25	18	0
				70.4%	25.9%	3.7%	92.6%	66.7%	0.0%
総計		168	15	92	47	29	132	84	2
				54.8%	28.0%	17.3%	78.6%	50.0%	1.2%



## ② 世帯の所得額

住宅・土地統計調査による本町の公営の借家世帯における所得額は、300 万未満が 180 世帯となっており、公営の借家世帯数の 81.8%を占めています。

図表 公営の借家の主世帯における年間収入別階層の割合



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

## (4) 設備等の状況

各住戸の設備等の状況をみると、浴室は、整備済が 3 棟 (9.7%)、未整備が 28 棟 (90.3%) となっています。

また、3 箇所給湯設備\*が設置されている住棟は、整備済が 6 棟 (19.4%)、未整備が 25 棟 (80.6%) となっています。

さらに、トイレが水洗化されている住棟は、整備済が 16 棟 (51.6%)、未整備が 15 棟 (48.4%) となっています。

図表 設備等の状況

	浴室		3箇所給湯		トイレ水洗化	
	整備	未整備	整備	未整備	整備	未整備
計	3	28	6	25	16	15
	9.7	90.3	19.4	80.6	51.6	48.4

※3 箇所給湯設備：台所・浴室・洗面所への給湯を、1 台のガス給湯器等でまかなうシステム

## 4 町営住宅の現状及び課題の整理

---

前項までの結果から、本町の町営住宅の現状及び課題を次のとおり整理します。

### (1) 今後の町営住宅の現況及び課題

#### ① 町営住宅の潜在的需要の把握

当面の人口増加や高齢化の進行等を踏まえ、本町の将来予測や町営住宅の需要等を適正に把握し、健康で文化的な住生活を営むための住戸規模を自力で確保することが難しい（公的な支援など、何らかの支援を要する）とされる潜在的な需要について適切に把握する必要があります。

#### ② 町営住宅入居者の高齢化

町営住宅の入居者の高齢化が進行しており、間取りや廊下幅の狭さによる介護や車椅子利用の際の問題が予想されます。

また、高齢化の進行、少数（単身）世帯の増加により、現在の住宅ストックの整備内容（住宅内設備、幼児遊園など）と需要のミスマッチが懸念されるため、住戸の間取り設備、住環境のバリアフリー化等の改善について検討する必要があります。

#### ③ 構造・設備に不安を抱えている団地への対応

町営住宅は、1981年以前の旧耐震基準で建設された住宅はないものの、簡易耐火構造の団地15棟については、既に耐用年限を経過している住棟、計画期間に耐用年限を経過する住棟が含まれており、住宅の安全性確保が求められます。

また、浴室、3箇所給湯設備、トイレの水洗化等の未整備の住戸もみられることから、構造・設備に不安を抱えている団地への対応が急務となっています。

### (2) 良好な住環境の維持改善対策

#### ① 周辺環境や付帯施設の在り方を含めた長寿命化対策

今後、施設そのものの長寿命化を検討していく過程において、周辺施設を含めた環境整備等、総合的な住環境の維持改善を考慮した対策が必要です。

そのため、入居者のニーズを考慮し、住宅周辺の環境や付帯施設の更新整備を含めた長寿命化対策が求められます。

現状では、特に高齢者のいる世帯が多いことを踏まえ、買い物や公共交通体系の整備など、生活利便性向上に向けた改善について検討を図る必要があります。

## ② 住宅の維持管理

住宅供給のセーフティネットを確保する役割を考慮し、居住世帯の所得階層を踏まえた公営住宅供給策を検討していく必要があります。

また、建物の耐震性や防犯面などの安全性や修繕など、定期的、かつきめ細かな対応を図り、長寿命化に向けた日常的な取り組みを進めていくことも重要となります。

## ③ 民間の賃貸住宅の活用

本町の民間の賃貸住宅は増加傾向にあり、今後空き家の増加なども見込まれます。

また、町営住宅においては、本計画期間内に耐用年限を迎える団地もあり、入居者の高齢化の進行や単身世帯の入居者の割合が多いことなどから、民間の賃貸住宅の活用などを視野に入れた、適切な公的賃貸住宅（特別優良賃貸住宅：中堅所得者を対象に家賃補助を受けられる民間賃貸住宅など）の提供について検討する必要があります。

## 第2章 町営住宅の基本方針と将来予測

### 1 長寿命化に関する基本方針

---

#### (1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 日常的な保守点検の実施に努め、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぎ、修繕や改善の効率的な実施につなげるほか、修繕を行う際には、長寿命化を図る視点から、効果的な修繕を行います。
- 建物の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的な修繕を行うことにより、対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理の実施、及び耐久性の向上等を図る改善の実施により、町営住宅ストックの長寿命化を図ります。
- 住宅管理データベースを活用し、団地、住棟、住戸単位の修繕・改善履歴データ等を整備し、住宅ストックに関する状況を適切に管理します。
- 建替えにあたっては、メンテナンスのしやすさに配慮した設計・施工を行うとともに、長期使用に対応できる仕様とします。

#### (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

- 建物の状況を的確に把握し、効率的で効果的な改善の実施により建物の長寿命化を図ります。
- 仕様や材料のアップグレード等による耐久性の向上や修繕周期の延長や建替え周期の延長などによってライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。
- 老朽化した敷地分散型の団地を集約するなど、維持管理コストの縮減を図ります。

## 2 将来予測・目標管理戸数の設定

町営住宅の管理を適切に行うため、将来ストック量の推計を行い、町営住宅の需要見通しに基づく適正な目標管理戸数を次のとおり設定します。

### (1) 町営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計

町営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計については、国が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年度改定）」に基づき、ストック推計プログラム（国土交通省、年齢 5 歳階級別・男女別の世帯主率の推計による世帯数の推計）を用いて推計します。

推計手法については、以下の通りです。

#### ● 策定指針における将来のストック量の推計の考え方

- ・公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数の推計をもとに、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。この推計手法を「ストック推計」とします。
- ・ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく、民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収世帯未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- ・このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討したうえで、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。

#### ● 将来ストック量の推計プロセス

##### 【ステップ0】本町の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

国立社会保障・人口問題研究所が推計・公表している「日本の地域別将来推計人口」（平成30年推計）において、市町村単位で、2045年まで5年ごとの、男女・年齢（5歳）階級別人口が示されており、このデータをもとに世帯数を推計します。

$$\text{世帯数} = \text{世帯主数} = \text{人口} \times \text{世帯主率} \quad (\text{人口に占める世帯主数の割合})$$

##### 【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出します。

【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
  - ・ 本来階層：収入分位25%以下の世帯
  - ・ 裁量階層：収入分位40%以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計（借家の世帯人員・収入分位別）

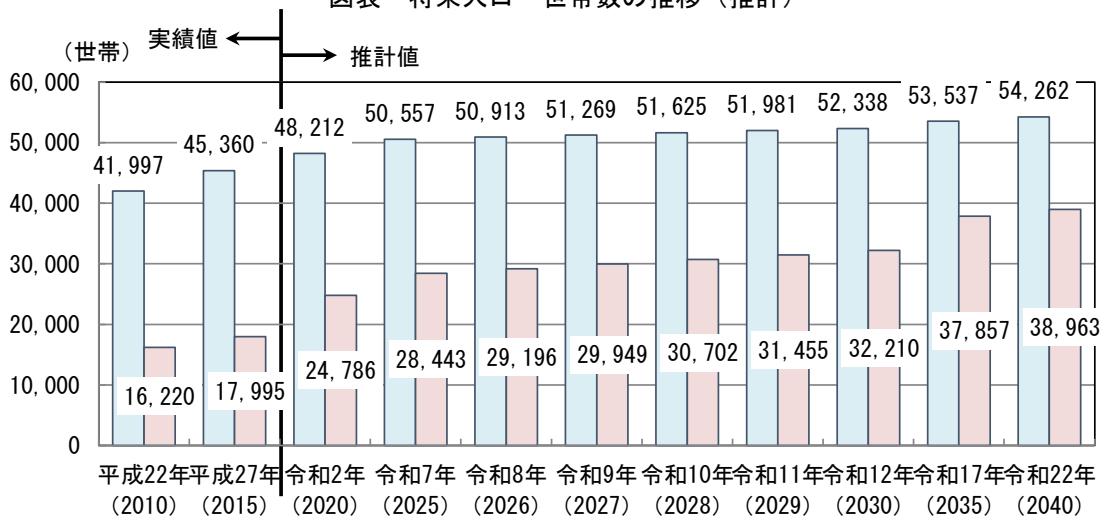
【ステップ4】将来の公営住宅等ストック量の推計

ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけで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数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではないため、町営住宅だけでなく、民間の借家や公的賃貸住宅等「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討したうえで、将来の町営住宅のストック量を設定します。

① 将来人口・世帯数

本町の将来人口・世帯数（一般世帯数）については、国立社会保障人口問題研究所が行った「日本の地域別将来推計人口」（平成30年推計）及びストック推計プログラム（国土交通省、年齢5歳階級別・男女別の世帯主率の推計による世帯数の推計）を用いた推計では、計画の最終年度にあたる令和11年の人口は51,981人、一般世帯数は31,455世帯と見込まれます。

図表 将来人口・世帯数の推移（推計）



資料：国勢調査、国立社会保障人口問題研究所（平成30年推計）  
 ストック推計（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）プログラム

図表 将来人口・世帯数の推移（推計）

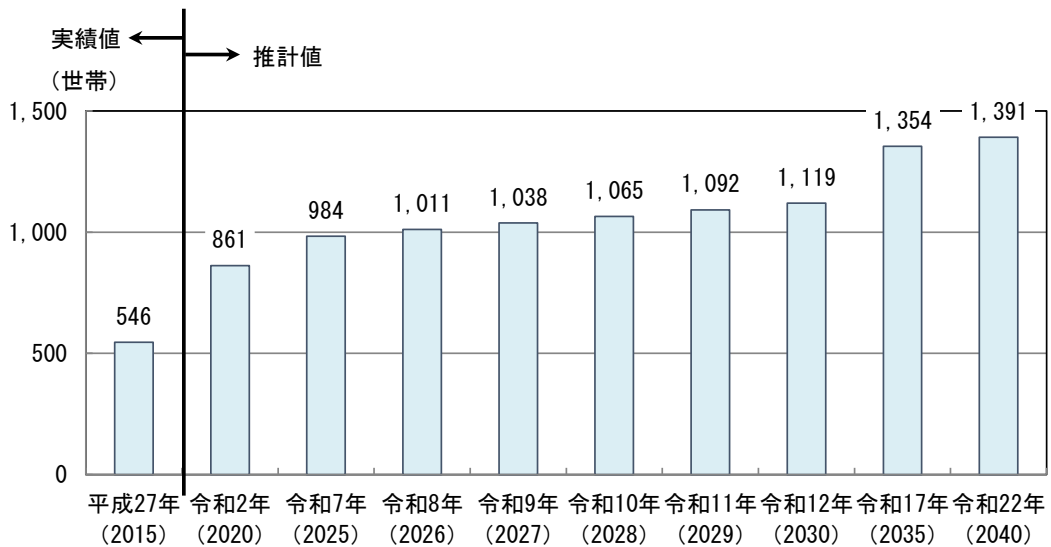
	国勢調査			推計								
	H17 2005	H22 2010	H27 2015	R2 2020	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R17 2035	R22 2040
人口	37,685	41,997	45,360	48,212	50,557	50,913	51,269	51,625	51,981	52,338	53,537	54,262
一般世帯	9,866	16,220	17,995	24,786	28,443	29,196	29,949	30,702	31,455	32,210	37,857	38,963

資料：国勢調査、国立社会保障人口問題研究所（平成30年推計）  
ストック推計（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）プログラム

## ② 著しい困窮年収未満世帯数

公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）で示されたプログラムを用いた、健康で文化的な住生活を営むための住戸規模を自力で確保することが難しい（公的な支援など、何らかの支援を要する）とされる世帯の推計では、計画の最終年度にあたる令和11年には1,092世帯と見込まれており、現在の町営住宅の管理戸数よりも多くなっています。

図表 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数の推計



	H27 年度	R2 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度	R12 年度	R17 年度	R22 年度
著しい困窮年収未満の世帯数	546	861	984	1,011	1,038	1,065	1,092	1,119	1,354	1,391

資料：ストック推計（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）プログラム

参考までに、平成30年の住宅・土地統計による主世帯における年間収入別階層をみると、町営住宅入居資格の収入分位以下の世帯が含まれる100万円未満、100～200万円未満の公営の借家については180世帯(0.9%)となっていますが、借家世帯全体としては1,770世帯(9.3%)を占めており、現在においても公営・民間の借家等が、それぞれ役割を担い、当該世帯へ住宅を供給しているとみられます。

そのため、今後も現在の町営住宅管理戸数(183戸)を維持する必要性が高いと考えられます。

図表 主世帯における年間収入別階層の割合

	100万円未満		100～200万円未満		200～300万円未満		300万円以上		総数	
	世帯数 (世帯)	構成比 (%)	世帯数 (世帯)	構成比 (%)	世帯数 (世帯)	構成比 (%)	世帯数 (世帯)	構成比 (%)	世帯数 (世帯)	構成比 (%)
住宅全体	670	3.5	2,200	11.5	2,270	11.9	12,340	64.7	19,060	100.0
持ち家	240	1.3	850	4.5	880	4.6	6,180	32.4	8,570	45.0
公営の借家	80	0.4	100	0.5	40	0.2	30	0.2	250	1.3
民営借家	340	1.8	1,220	6.4	1,260	6.6	5,830	30.6	9,080	47.6
給与住宅	—	—	30	0.2	90	0.5	250	1.3	380	2.0

※総数の値は世帯の年間収入階級「不詳」等を含む。

資料：平成30年住宅・土地統計調査

## (2) 目標管理戸数の設定

現況及び前項までの結果から、現況推移からは借家世帯数に占める公営借家世帯数の割合が減少している一方で、前項の「著しい困窮年収未満世帯」の推計では、今後も該当となる世帯は増加することが見込まれています。

こうした現況を踏まえ、計画期間における目標管理戸数については、現在の町営住宅管理戸数(183戸)を維持することとします。

なお、将来的な管理戸数については、引き続き公営・民間の借家等による「著しい困窮年収未満世帯」への対応について検討を行い、相互に適切な役割を担うこととします。

また、今後の需要の有無・社会情勢の変化、上位計画・関連計画の見直しに合わせ、適宜目標管理戸数を検討していくこととします。

計画期間の目標管理戸数：183戸



# 第3章 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

## 1 対象となる町営住宅

検討の対象は、本町が管理している町営住宅（7団地 31棟 183戸）とします。

## 2 目標とする管理期間及び整備水準

### (1) 目標管理期間

コンクリートそのものは中性化により耐力が低下することはなく、鉄筋コンクリート構造の構造耐力の低下は、鉄筋の酸化（錆び=水+酸素で発生）が大きな要因です。従って、防水塗膜等の仕上げ材で躯体内への水の進入を遮断することにより、鉄筋コンクリート造の躯体は70年といわず相当の長期にわたって構造耐力を維持できるとされています。

全国の平均的な傾向をみると高度成長期に建設された町営住宅は素材や施工の質が高くないものが含まれることより、50年程度で建替られることが多くなっていますが、今後、外壁や屋上防水等の改修を行うことにより、躯体を中心にしっかりと維持管理を行えば、物理的にも、社会的にも長期にわたって使用できると予想できます。

なお、準耐火構造は、外観目視調査での劣化状況を踏まえ、55年を目標管理期間とします。

図表 構造別の法定耐用年数及び目標管理期間

構	造	法定耐用年数	目標管理期間
準耐火構造	2階建て	45年	55年
耐火構造	2階建て	70年	85年

※詳細な調査や点検等により躯体の状況等、現況を把握し、問題があることがわかった場合は、目標管理期間に至らなくても建替え等を実施します。

## (2) 目標整備水準

関係法令等を踏まえ、以下の項目に配慮した整備水準を目標とします。

図表 目標整備水準

		目標とする整備水準
住戸規模		世帯人員3人の場合の最低居住面積水準(40㎡)以上。 (ただし、単身向けの場合は25㎡以上)
住戸内部の 主な仕様	便 所	○洋式便器 ○水洗又は簡易水洗
	浴室の状況	○浴槽、風呂釜の設置 ○シャワーの設置
	給湯設備	○浴室、洗面、台所の3箇所給湯 ○シングルレバー混合水栓又はサーモスタット付き混合水栓 等
	高齢対応	○高齢者対応型の浴槽、便器 ○手すりの設置(玄関、浴室、便所、室内階段 その他) ○ドアノブはレバーハンドル型 ○シングルレバー混合水栓又はサーモスタット付き混合水栓 等 ※建替や全面的改善等の場合は、住戸内は段差のない構造とする。
共用部分	高齢対応	○階段、廊下への手すりの設置。 ○段差解消(スロープ等の設置)。
	そ の 他	○共視聴設備 等。
敷地内		○敷地内通路の段差の解消。 ○階段やスロープ等への手すりの設置。
その他		○駐車場は、立地や入居者の車所有状況を考慮して設置。原則として1戸あたり1台以上のスペースを確保。 ○駐輪場は、立地や入居者の二輪車所有状況を考慮して設置。

### 3 団地別・住棟別事業手法の選定

#### (1) スtock活用手法

本計画で用いるStock活用手法は、「建替」、「用途廃止」、「維持管理（修繕対応、個別改善）」とし、基本的な考え方は以下に示すとおりとします。

なお、躯体、避難の安全性に係る改善の必要性があるものについては、「優先的な」という要素を加えることとします。

図表 Stock活用手法

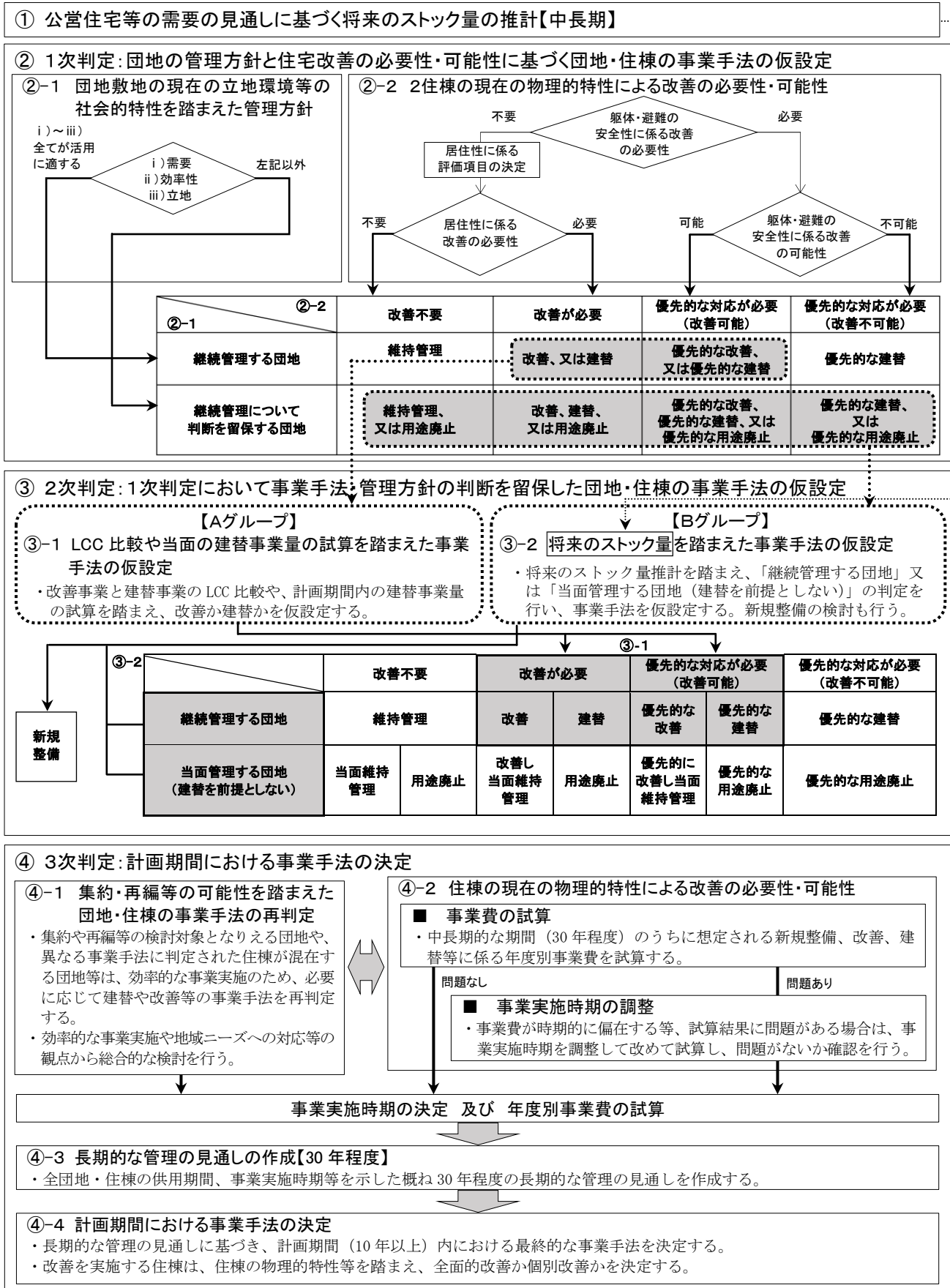
活用手法	概	要
建替え	○既設の町営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに町営住宅を建設、又は町有地に集約化して建設します。	
用途廃止	○耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、町営住宅としての用途を廃止します。（他団地への集約化を含む。）	
維持管理	○公営住宅等の効用を維持するため、今後とも町営住宅として適切に維持管理を行います。	
修繕対応 (計画修繕等)	○修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、町営住宅の効用を維持し、長期的に活用します。	
個別改善	居住性向上型	・住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。
	福祉対応型	・高齢者等が安全に安心して居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進めます。
	安全性確保型	・耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行います。また、防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行います。
	長寿命化型	・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟に対して、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います。
	全面的改善	・基本的に、上記の事項の全てを含み、住戸内及び共用部分を現在の生活様式に適合する設備及び仕様に改善します。

図表 個別改善ごとの項目の一覧

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改善</li> <li>・給湯設備の設置・改善</li> <li>・浴槽設備の改善</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱化対応</li> <li>・共視聴アンテナ設備の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む）</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備</li> <li>・屋外付帯施設の整備 等</li> </ul>
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室・便所等への手すり設置</li> <li>・浴槽・便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台・洗面台の更新 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下・階段への手すり設置</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段への手すりの設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化 等</li> </ul>
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等設置</li> <li>・アスベストの除去 等</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下の防止改修</li> <li>・バルコニーの手すりのアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・エレベーターかご内の防犯カメラの設置、地震時管制運転装置等の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓の設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度の確保</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性の向上</li> <li>・防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置 等</li> </ul>
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上に資する工事</li> <li>・避難施設の耐久性向上に資する工事 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等</li> </ul>

## (2) 手法の判定フロー

図表 事業手法の選定フロー



### (3) 団地別事業手法の選定基準

本町におけるストック活用手法選定にあたっての基準を以下のように設定します。

なお、現在事業進捗中の団地については、前項のフローに関わらず従来の計画通りのストック活用手法とします。

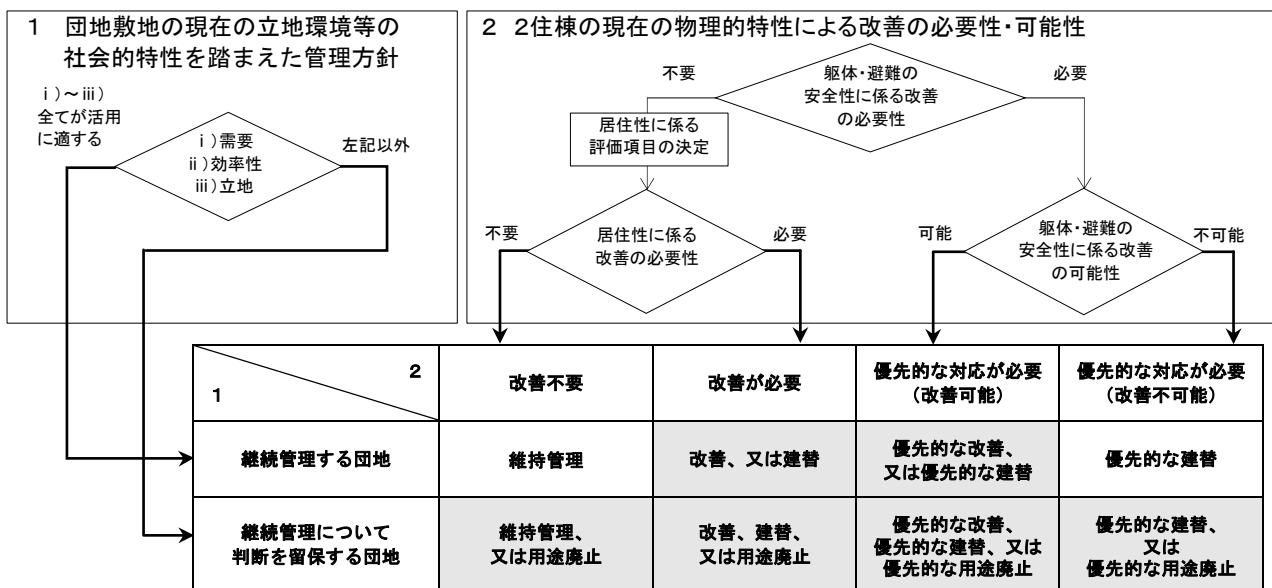
#### ① 1次判定の考え方

1次判定では、需要、効率性、立地の社会的特性に関する項目から、維持管理する団地とするか判断を留保する団地とするかの判断を行い、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の安全性などの物理的特性に関する項目から、改善の要否とその優先度について判断を行います。

また、1次判定結果で、「維持管理」、「優先的な建替」と判定できなかった住棟について、2次判定を行います。

図表 1次判定フロー

1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



#### ■維持管理の対象とする住棟

平成28年度末時点で耐用年数を経過しておらず、社会的特性の状況から維持管理する団地と判断され、かつ、物理的特性の状況から改善の必要がないと判断された住棟

#### ■優先的な建替の対象とする住棟

社会的特性の状況から維持管理する団地と判断され、かつ、物理的特性から耐震性が不十分、二方向避難が確保されていないなどで優先的な対応が必要な住棟のうち、改善を行った場合に居住性が著しく損なわれるなどの理由から改善不可能と判断された住棟

#### ■継続判定とする住棟

維持管理、優先的な建替と判定できなかった住棟

団地の社会的特性に関しては、次の全てを良判定と評価できる場合は「維持管理する団地」とし、1つでも良判定にならない項目がある場合は「維持管理について判断を留保する団地」とします。

図表 社会的特性に関する評価の考え方

評価項目	概	要
需 要	○団地の一般空き家率 20%未満の団地を需要のある団地として評価します。	
効 率 性	○団地敷地の用途地域が第一種低層住居専用地域、又は第二種低層住居専用地域の場合、高度利用の可能性が低いと評価します。ただし、用途地域の指定がない地域での効率性の判定は行わないこととします。 ○敷地規模が 1000m <sup>2</sup> 以下の場合、高度利用の可能性が低いと評価します。 ○なお、既に用途廃止、縮小建替等が決定している団地については、今後の高度利用の可能性が低いと評価します。	
立 地	○以下の「利便性」、「災害危険区域の指定」について良評価される団地を、立地条件の良い団地として評価します。	
	利 便 性	・バス交通利便性の高い地域を評価します。
	災害危険区域の指定	・指定のない団地を、継続的に管理するうえでの適地にあるものとして評価します。(※次頁：自然災害要因と公営住宅の分布図参照)

団地の物理的特性に関しては、次の基準で判定を行います。

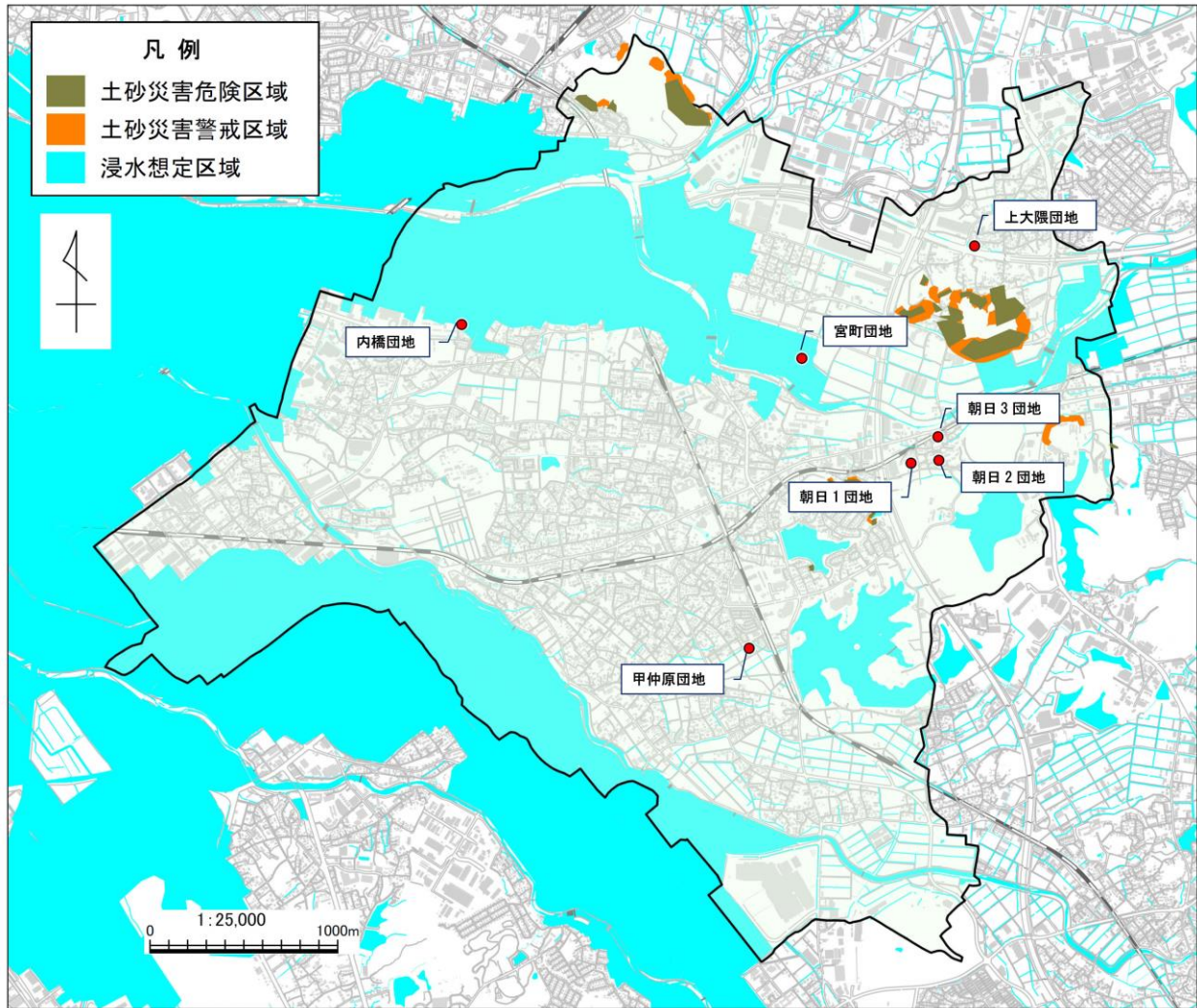
- 「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」の全てが良判定と評価できる場合は、「改善不要」と判定します。
- 「居住性」が良判定と評価できないもの、現地調査により改善の必要性があると判断されたものは、「改善が必要」と判定します。
- 「躯体の安全性」、「避難の安全性」のどちらか、もしくは両方が良判定と評価できないものについては、「優先的な対応が必要（改善可能）」と判定し、このうち耐用年限を経過したものについては「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定します。

図表 団地の物理的特性に関する評価の考え方

評価項目	概	要
躯体の安全性	○昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき、設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。 ○新耐震基準以前の住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。 ○簡易耐火構造の場合は、壁で荷重を支える構造特性から耐力壁の量や配置が適切であるとして、耐震性を有しているものとします。	
避難の安全性	○耐震性及び二方向避難の状況、必要性を判定します。	
居住性	○団地の全住戸で最低居住面積水準（40 m <sup>2</sup> 未満）を満たさないものを、問題ありとします。 ・浴室：浴室未整備は問題ありとします。 ・3 箇所給湯：未整備は問題ありとします。 ・水洗化：未対応は問題ありとします。	

評価項目	概 要
居住性	<p>○高齢化対応：以下の高齢化対応仕様のいずれかが未対応の場合、問題ありとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内の段差解消若しくは段差部分に手すりがある</li> <li>・共用部分に階段手すり・外スロープがある</li> </ul>

図表 自然災害要因と公営住宅の分布図





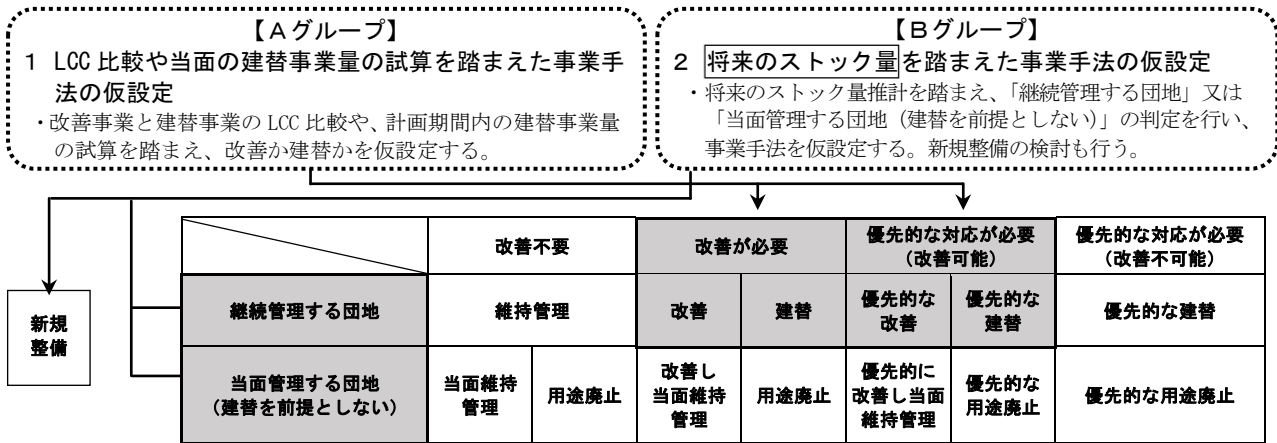
## ② 2次判定の考え方

2次判定は、1次判定の結果、改善か建替とするかの判断を留保した住棟を対象に、ライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

また、1次判定の結果、継続管理について判断を留保するとした住棟を対象に、ストック推計や団地ごとの社会的特性を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行います。

図表 2次判定フロー

2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



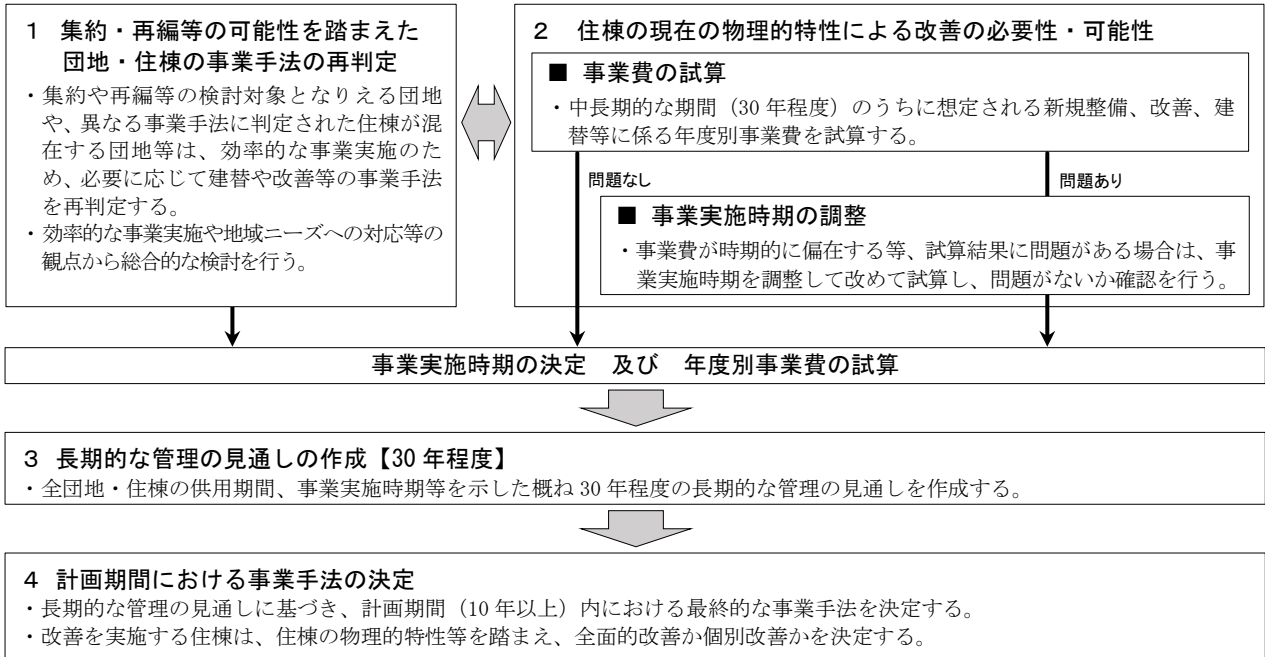
## ③ 3次判定の考え方

1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となりえる団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。

また、これとあわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から、団地単位、または団地の一部を対象に、次頁に示す3次判定フローの考え方に基づいて最終的な団地別の活用方針を定めます。

図表 3次判定フロー

3次判定:計画期間における事業手法の決定



(4) 各団地・住棟のストック活用手法の選定結果

前項の活用手法の選定基準により、計画期間内における活用方針を以下に示します。  
なお、団地別住棟別活用手法の判定結果の詳細を31～34ページに掲載します。

図表 長寿命化を図るべき町営住宅の一覧

対 象	町営住宅合計
町営住宅管理戸数	183戸
維持管理予定戸数	183戸
うち計画修繕対応戸数	33戸
うち改善事業予定戸数	150戸
建替え予定戸数	—戸
用途廃止予定戸数	—戸

# 第4章 町営住宅における事業実施方針

## 1 点検の実施方針

---

法定点検や日常点検などの各種点検は、必要となる修繕の内容や時期を把握するため、以下の方針に基づいて進めます。

### (1) 定期点検の実施方針

- 建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
- 現在、建築基準法第12条において定期調査ないし定期点検（＝法定点検）が規定されている町営住宅（3階以上かつ延べ床面積1,000㎡を超える公営住宅等）はありませんが、法定点検の対象外の団地についても、長寿命化を図るためには、予防保全の観点から定期的な点検等を実施することが重要であるため、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

- 町営住宅の維持管理においては、不具合への迅速な対応を図るため、定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。
- 日常点検は、年1回程度建築基準法12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、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）」を参考とし、実施にあたっては、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施等、効率的に行います。
- 日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

図表 日常点検の項目（例）

■建築物

カテゴリ	点検部位	点検項目	法定点検対象	
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) 附属施設		■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	★
			■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. 屋上及び屋根	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	★

カテゴリ	点検部位	点検項目	法定点検対象
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		★	

■建築設備

カテゴリ	点検部位	点検項目	法定点検対象
I. 給水設備及び排水設備	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	

資料: 国土交通省「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)」

### (3) 住宅内部における点検の実施方針

- 住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。

### (4) 点検結果のデータベース化

- 定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、それぞれ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します。
- データベースについては、「公営住宅等維持管理データベース（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等を参考に、今後検討を図ります。

## 2 計画修繕の実施方針

---

計画期間内に維持管理とした団地については、以下の実施方針に基づき、事業を進めます。

また、より計画的な修繕事業を実施するため、団地ごとに将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等を踏まえ、長期修繕計画の策定を検討します。

なお、修繕を実施した際は、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

### (1) 計画修繕

- 計画期間内における計画修繕については、使用材料に応じた修繕周期を目安とし、修繕項目別の修繕周期表（P. 43～45）等を参考にして、計画的に実施します。
- 屋根、外壁、給排水設備を基本とし、その他、必要に応じて付属物の修繕を計画します。
- 建物ごと、材料ごとの修繕時期を勘案しつつ、建物単位、団地単位の効率的な事業実施、公営住宅事業の全体事業費など、総合的な検討を行い、適切な実施時期等を計画します。
- 建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等（工事費の多寡、耐用年数、メンテナンス性の良否など）を考慮のうえ、総合的に判断します。
- 建替などにより用途廃止の実施まで5年未満となった住棟については、計画修繕を行わず、一般修繕による維持管理を行います。
- これまで計画的な修繕を実施できていない団地については、建物の劣化状況を確認しながら適宜修繕を行っていきます。

### (2) 一般修繕

- 日常の点検や入居者からの要望等により、建物の状況を適宜把握し、建物の維持管理面、入居者の生活面（安全性、居住性等）を勘案して必要な修繕を行います。
- 建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等（工事費の多寡、耐用年数、メンテナンス性の良否など）を考慮のうえ、総合的に判断します。

### (3) 退去時修繕

- 入居者が居住している状態で行うことが難しい住戸内部の設備やバルコニー等の状況について、退去時に点検を行い、必要な修繕を行います。

### 3 改善事業の実施方針

---

計画期間内に改善とした団地については、以下の実施方針に基づいて進めます。

- 建物の長期的な活用を図るため、躯体保護となる屋根及び外壁の仕上げ材や断熱など、耐久性や性能効果を考慮し、適切な改善事業を実施します。
- 改善事業の選定について、今後の維持管理における長寿命化の観点からも検討し、改善する部材のグレードや工法について効果的な手法を選定します。
- 外部改善事業は、断熱性能や躯体の耐久性向上を基本に、維持管理しやすい仕様改善を図ります。
- 内部改善事業は、居住性向上を基本に、高齢化対応や設備の機能向上を図ります。

### 4 建替事業の実施方針

---

計画期間内に建替とした団地については、以下の実施方針に基づいて進めます。

- 団地の建替えにあたっては、耐用年数が経過している団地の入居者の受け入れも行うとともに、新しい住宅に入居しない入居者の受け皿として、当該団地の一部の住棟については、居住性を向上させる改善事業を実施し、一定期間維持管理します。
- 建替えの際には、入居者の世帯規模や年齢構成に応じた住戸型式を供給するとともに、本町の景観に調和した住環境の形成に配慮しつつ、居住性向上を基本に、高齢化対応や設備の機能向上を図ることとします。

## 5 長寿命化のための維持管理計画

---

### (1) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下に示します。

#### ① 修繕対応

##### ◎ 実施方針

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・向上を図り、町営住宅の役割に応じた機能を維持し、長期的に活用します。

##### ◎ 実施内容

- 定期点検の充実、及び全棟への実施
- 標準周期を踏まえた経常修繕の実施

等

##### ◎ 主要な部位ごとの修繕周期

修繕項目別の修繕周期（P. 43～45）を参考とします。

このうち、屋根や外壁、給排水設備等の修繕周期を踏まえ、30年程度ごとに大規模な改修を行い、町営住宅の性能の維持向上に努めます。



図表 修繕周期表

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	修繕の目的					
					参考文献	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)開放廊下一階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の、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、ピート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
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	○				

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
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	26年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、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柱管	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銅管(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銅管・排水用硬質塩化ビニル管・耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②污水管(屋内)	共用污水立て管専用污水柱管	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銅管・排水用硬質塩化ビニル管・耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鋳鉄管	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	○				
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	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年 ～ 5年			○	○			

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
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+ALC)	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	補修	20年		①			○	○
	困障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	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				○
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	③	○			
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	③	○			
18 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		③	○			
	分電盤	取替	15年		③	○			
②設備機器	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		③	○			
	換気扇	取替	20年		③	○			

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年度 国土交通省）

参照文献凡例

- 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）
- ⑤ 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）

(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

① (様式1) 修繕・改善に係る事業予定一覧

事業主体名: 相模町		特定公共 事業等 (公営住宅)		その他 ( )													
住宅の区分:		次期点検時期		修繕・改善事業の内容		LCC		備考									
印地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	法定点検 済した点検	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	繰上効果 (千円/年)	
宮前団地	A	11	耐火	1986			居住性向上・ 福祉対応型									-	バリアフリー化・給湯器
宮前団地	B	12	耐火	1986			居住性向上・ 福祉対応型									-	バリアフリー化・給湯器
宮前団地	C	10	耐火	1986			居住性向上・ 福祉対応型									-	バリアフリー化・給湯器
朝日1団地	10	6	簡耐	1974												309	2020年に事業手法の検討
朝日1団地	20	6	簡耐	1974												309	2020年に事業手法の検討
朝日1団地	30	4	簡耐	1974												206	2020年に事業手法の検討
朝日1団地	50	4	簡耐	1974												-	2020年に事業手法の検討
朝日3団地	A	5	簡耐	1978												211	2020年に事業手法の検討
朝日3団地	B	5	簡耐	1978												211	2020年に事業手法の検討
朝日3団地	C	5	簡耐	1978												211	2020年に事業手法の検討
朝日3団地	D	5	簡耐	1978												211	2020年に事業手法の検討
上大塚団地	A	4	耐火	1987				安全確保・ 長寿命型								57	給排水管 外壁改修・屋根防水
上大塚団地	B	8	耐火	1987				安全確保・ 長寿命型								113	給排水管 外壁改修・屋根防水
上大塚団地	C	8	耐火	1987				安全確保・ 長寿命型								113	給排水管・屋根防水 外壁改修・屋根防水
甲仲原団地	A	4	耐火	1987			居住性向上・ 福祉対応型			安全確保・ 長寿命型						57	バリアフリー化・給湯器 給排水管
甲仲原団地	B	4	耐火	1987			居住性向上・ 福祉対応型			安全確保・ 長寿命型						-	バリアフリー化・給湯器 給排水管
甲仲原団地	C	8	耐火	1987			居住性向上・ 福祉対応型			安全確保・ 長寿命型						113	バリアフリー化・給湯器 給排水管
甲仲原団地	D	8	耐火	1987			居住性向上・ 福祉対応型			安全確保・ 長寿命型						113	バリアフリー化・給湯器 給排水管
内橋団地	A	4	耐火	1987					安全確保・ 長寿命型							-	給排水管
内橋団地	B	4	耐火	1987					安全確保・ 長寿命型							-	給排水管

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削減効果は、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する住棟にのみ記載する。











## 6 長寿命化のための維持管理による効果

建物の長寿命化を図るための改善事業の実施にあたり、LCCの縮減効果を算出します。算出方法、計画期間内に改善事業を実施する建物についての算出結果は以下のとおりです。

### (1) ライフサイクルコスト (LCC) の算出方法

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に基づくプログラム(国土交通省住宅局住宅総合整備課)を基本とし、以下の考え方を用いてライフサイクルコスト(LCC)の算出を行います。

#### ① 建替事業を行う建物のライフサイクルコスト(LCC)算定

ライフサイクルコスト(LCC)の改善効果算出の基本的な考え方を以下に示します。

●1棟のLCC改善効果=LCC(計画前)−LCC(計画後)

●LCC(計画前) = (修繕費+建替え費) / 建設~建替えまでの使用年数

- ・町営住宅長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次回建替えまでに要するコスト。
- ・建替え工事費は、「平成31年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について(平成31年3月29日 国住備第462号 国住整第35号 国住市第121号)」に記載されている標準建設費を算出し以下のように設定する。なお、標準建設費の地区名・地域の区分は、「一般地区」及び北海道・沖縄以外の地域の「IV」とします。
- ・建替えまでの使用年数は、構造別耐用年数とします。

単位：千円/戸

	準耐火構造2階建	耐火構造2階建
1戸当たり主体・付帯工事費	13,560	14,490
住宅共用部分工事費比率	20%	25%
住宅共用部分工事費	2,712	3,623
1戸当たり建設費	16,272	18,113

●LCC(計画後) = (修繕費+改善費+建替え費) / 建設~次回建替えまでの使用年数

- ・町営住宅長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次回建替えまでに要するコスト。
- ・次回建替えまでの使用年数は、長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数として、耐用年数の概ね1.2倍に当たる耐火構造=85年、準耐火構造=55年、木造=40年と設定します。
- ・将来コストについては、社会的割引率(4%)を考慮して現在価値化します。
- ・修繕費の算定にあたっては簡便化のため、標準的な修繕周期の場合に生じるコストを、当該期間分積算、単位は千円/棟・年とします。

## ② 算出項目の説明

算出に用いる計画前モデルと計画後モデルの各項目の説明を以下に示します。

### ●計画前モデル

#### ①使用年数：

- ・耐火構造＝70年、準耐火構造2階建＝45年

#### ②累積修繕費：修繕費＝建替え工事費×修繕費乗率

- ・上記の修繕費算出式、及び次に示す修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記①「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とします。

修繕項目	小修繕	量水器	風呂釜	外壁	防水	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.232%	1.296%	4.882%	2.472%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	8年	13年	15年	15年	20年	20年	20年

#### ③建替工事費：

- ・前述の1住戸当たりの建替え費の設定のとおりです。

#### ④計画前LCC：

$$\text{計画前LCC} = (\text{③建替工事費} + \text{②累積修繕費}) \div \text{①使用年数 (単位：円/戸・年)}$$

### ●計画後モデル

#### ⑤使用年数：

- ・改善事業を行うことによって想定される当該住棟の使用年数で、概ね耐用年数の1.2倍に当たる耐火＝85年、簡耐＝55年、木造＝40年とします。

#### ⑥累積修繕費：

- ・修繕費＝建替工事費×修繕費乗率
- ・上記の修繕費算出式、及び以下の修繕項目・修繕周期に基づいて、建設時点から上記⑤「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

外壁・防水	給排水管	手すり	スロープ	玄関扉	3箇所給湯
20年	30年	—	—	—	—

#### ⑦長寿命化型改善工事費：

- ・当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とします。

単位：千円/住戸

構造	給湯器	外壁・防水	給排水管	手すり	スロープ	玄関扉	3箇所給湯
簡耐	120	1,074	180	110	158	—	517
耐火	120	1,309	572	110	158	228	517

⑧建替工事費：

- ・前述の1住戸当たりの建替え費の設定のとおり。

⑨計画後LCC：

$$\text{計画後LCC} = (\text{⑧建替工事費} + \text{⑦長寿命化型改善工事費} + \text{⑥累積修繕費}) \div \text{⑤使用年数}$$

(単位：円/戸・年)

●LCC改善効果

⑩年平均改善額：

- ・前述の④、⑨より、年平均改善額＝④計画前LCC－⑨計画後LCC

⑪累積改善額：

- ・上記⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%/年により現在価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出します。  
現在価値化のための算出式は次のとおり。

$$\text{築後経過年数 } a \text{ 年における年平均改善額 } b \text{ の現在価値} = b \times c$$

a：築後経過年数

b：上記⑩年平均改善額

c：現在価値化係数  $c = 1 \div (1 + d)^a$

d：社会的割引率 (0.04 (4%))

⑫年平均改善額（現在価値化）：

- ・上記⑤⑪より、

$$\text{年平均改善額（現在価値化）} = \text{⑪累積改善額} \div \text{⑤使用年数} \text{（単位：円/戸・年）}$$

⑬住棟当たりの年平均改善額：

- ・以上より求めた戸当たり年平均改善額（現在価値化）を、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均改善額を算出する。年平均改善額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断します。

## (2) ライフサイクルコスト (LCC) の算出結果

改善事業の実施により一時的に改善工事費が発生しますが、耐久性の高い資材を使用して改善を行うことで、修繕回数及び修繕費が減少します。そのため、耐用年数まで建物を使用する場合、改善事業を実施した建物の維持管理コストの累積は、改善事業を実施しない建物の維持管理コストより低減されます。

以下に、団地・住棟のライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果及び長寿命化改善のメニュー (計画期間に該当する修繕周期項目) を示します。

図表 ライフサイクルコスト (LCC) の算出結果

団地・住棟状況			計画前モデル				計画後モデル					LCC改善効果			住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)	
団地名	棟名	戸数	① 使用 年数 (年)	② 累積 修繕費 (千円/戸)	③ 建替 工事費 (千円/戸)	④ LCC (円/戸・年)	⑤ 使用 年数 (年)	⑥ 累積 修繕費 (千円/戸)	⑦ 長寿命化型 改善工事費 (千円/戸)	⑧ 建替 工事費 (千円/戸)	⑨ LCC (円/戸・年)	⑩ 年平均 改善額 (円/戸・年)	⑪ 累積 改善額 (円)	⑫年平均 改善額・ 現在価値化 (円/戸・年)		LCC 効果
朝日1団地	10	6	45	7,803	16,272	535,002	55	3,588	3,113	16,272	417,696	117,305	2,828,058	51,419	○	309
朝日1団地	20	6	45	7,803	16,272	535,002	55	3,588	3,113	16,272	417,696	117,305	2,828,058	51,419	○	309
朝日1団地	30	4	45	7,803	16,272	535,002	55	3,588	3,113	16,272	417,696	117,305	2,828,058	51,419	○	206
朝日2団地	1~3	18	45	7,803	16,272	535,002	55	3,588	3,113	16,272	417,696	117,305	2,828,058	51,419	○	309
朝日2団地	5	4	45	7,803	16,272	535,002	55	3,588	3,113	16,272	417,696	117,305	2,321,797	42,214	○	169
朝日2団地	6	6	45	7,803	16,272	535,002	55	3,588	3,113	16,272	417,696	117,305	2,321,797	42,214	○	253
朝日2団地	7	6	45	7,803	16,272	535,002	55	3,588	3,113	16,272	417,696	117,305	2,321,797	42,214	○	253
朝日2団地	8	4	45	7,803	16,272	535,002	55	3,588	3,113	16,272	417,696	117,305	2,321,797	42,214	○	169
朝日3団地	A	5	45	7,803	16,272	535,002	55	3,588	3,113	16,272	417,696	117,305	2,321,797	42,214	○	211
朝日3団地	B	5	45	7,803	16,272	535,002	55	3,588	3,113	16,272	417,696	117,305	2,321,797	42,214	○	211
朝日3団地	C	5	45	7,803	16,272	535,002	55	3,588	3,113	16,272	417,696	117,305	2,321,797	42,214	○	211
朝日3団地	D	5	45	7,803	16,272	535,002	55	3,588	3,113	16,272	417,696	117,305	2,321,797	42,214	○	211
上大隈団地	A	4	70	12,627	18,113	439,145	85	6,646	7,393	18,113	378,255	60,890	1,205,176	14,179	○	57
上大隈団地	B	8	70	12,627	18,113	439,145	85	6,646	7,393	18,113	378,255	60,890	1,205,176	14,179	○	113
上大隈団地	C	8	70	12,627	18,113	439,145	85	6,646	7,393	18,113	378,255	60,890	1,205,176	14,179	○	113
甲仲原団地	A	4	70	12,627	18,113	439,145	85	6,646	7,393	18,113	378,255	60,890	1,205,176	14,179	○	57
甲仲原団地	C	8	70	12,627	18,113	439,145	85	6,646	7,393	18,113	378,255	60,890	1,205,176	14,179	○	113
甲仲原団地	D	8	70	12,627	18,113	439,145	85	6,646	7,393	18,113	378,255	60,890	1,205,176	14,179	○	113

図表 長寿命化改善のメニュー (計画期間に該当する修繕周期項目)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画期間に該当する修繕周期項目										LCC 縮減効果	備考	
					躯体 改修	外壁 改修	シーリング 改修	屋上 防水 改修	屋根 改修	電灯 幹線 改修	給水 設備 改修	排水 設備 改修	ガス 配管 改修	ユニット バス			
公営住宅																	
宮町団地	A		耐火	1996		○	○				○		○	○		—	
宮町団地	B		耐火	1996		○	○				○		○	○		—	
宮町団地	C		耐火	1996		○	○				○		○	○		—	
朝日1団地	10		簡耐	1974	○	○	○	○								309	

※長寿命化改善のメニュー(修繕周期が計画期間に該当する項目)

- ・躯体改修:耐用到達年限を超えているもの
- ・外壁改修:18年
- ・シーリング改修:18年
- ・屋上防水改修:24年
- ・屋根改修:24年
- ・電灯幹線改修:30年
- ・給水設備改修:20年(給水管)、貯水槽(25年)
- ・排水設備改修:30年(屋内・屋外)
- ・ガス配管改修:30年(屋内)、50年(屋外)
- ・ユニットバス:25年

図表 長寿命化改善のメニュー（計画期間に該当する修繕周期項目）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	計画期間に該当する修繕周期項目										LCC縮減効果	備考	
					躯体改修	外壁改修	シーリング改修	屋上防水改修	屋根改修	電灯幹線改修	給水設備改修	排水設備改修	ガス配管改修	ユニットバス			
公営住宅																	
朝日1団地	20		簡耐	1974	○	○	○	○								309	
朝日1団地	30		簡耐	1974	○	○	○	○								206	
朝日1団地	50		簡耐	1974	○	○	○	○								—	
朝日3団地	A		簡耐	1978				○								211	
朝日3団地	B		簡耐	1978				○								211	
朝日3団地	C		簡耐	1978				○								211	
朝日3団地	D		簡耐	1978				○								211	
朝日3団地	A		簡耐	1978				○								57	
上大隈団地	A		耐火	1987		○	○				○					57	
上大隈団地	B		耐火	1987		○	○				○					113	
上大隈団地	C		耐火	1987		○	○				○					113	
甲仲原団地	A		耐火	1987		○	○				○					57	
甲仲原団地	B		耐火	1987		○	○				○					—	
甲仲原団地	C		耐火	1987		○	○				○					113	
甲仲原団地	D		耐火	1987		○	○				○					113	
内橋団地	A		耐火	1987		○	○				○					—	
内橋団地	B		耐火	1987		○	○				○					—	
内橋団地	C		耐火	1987		○	○				○					—	
内橋団地	D		耐火	1987		○	○				○					—	
内橋団地	E		耐火	1987		○	○				○					—	
内橋団地	F		耐火	1987		○	○				○					—	
改良住宅																	
朝日2団地	1~3		簡耐	1976	○			○								309	
朝日2団地	5		簡耐	1976	○			○								169	
朝日2団地	6		簡耐	1976	○			○								253	
朝日2団地	7		簡耐	1977	○			○								253	
朝日2団地	8		簡耐	1977	○			○								169	

※長寿命化改善のメニュー（修繕周期が計画期間に該当する項目）

- ・外壁改修:18年
- ・シーリング改修:18年
- ・屋上防水改修:24年

- ・屋根改修:24年
- ・電灯幹線改修:30年
- ・給水設備改修:20年(給水管)

- ・排水設備改修:30年(屋内・屋外)
- ・ガス配管改修:30年(屋内)、50年(屋外)
- ・ユニットバス:25年

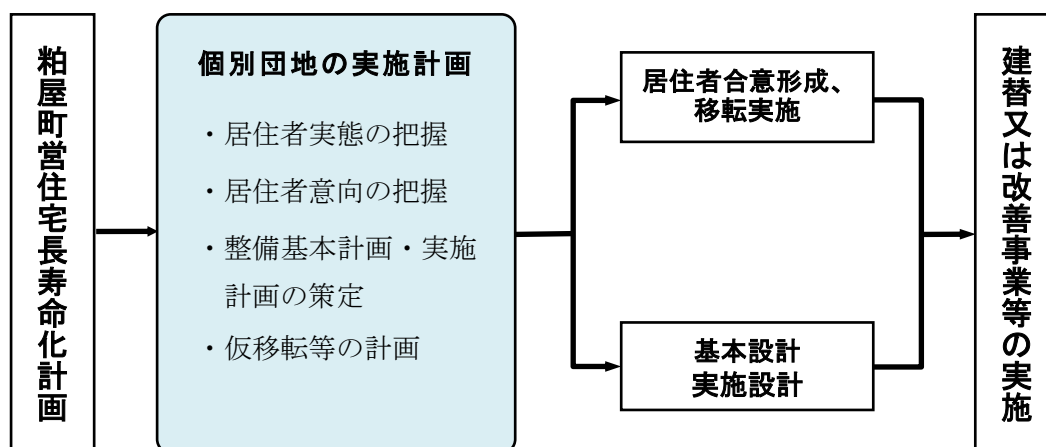
# 第5章 計画の実現に向けて

## 1 個別団地の実施計画の策定

各団地の具体的なストック活用・維持管理にあたっては、本計画で策定した方針をもとに、周辺状況や敷地条件、住棟・住戸の状況の調査・分析などを十分に行ったうえで、個別団地の実施計画を策定する必要があります。

併せて、居住者の変化、周辺に不足している施設などの地域ニーズを把握しつつ、団地単体だけでなく総合的な市街地整備の観点や仮移転先となる住宅の確保など、円滑な事業の実現に向けた課題・対応方策を検討していく必要があります。

図表 事業実施の手順



## 2 事業推進体制の強化

予防保全的な取り組みにより町営住宅の良好な居住環境を保全していくためには、これまで中心であった建替事業に加え、定期点検や日常的な維持管理、修繕、改善等に関する事業の重要性が高まるとともに、これらに関わる業務量が増大することとなります。

従って、町営住宅ストックに係る事業の効果的・効率的・継続的推進のために、担当職員や組織を確保するなど、事業実施体制の強化を図ることが求められます。

## 3 居住者等との合意形成

---

### (1) 居住者及び周辺住民との合意形成

事業実施の過程では、居住者の理解と協力が重要であり、居住者に対する情報提供と居住者の要望の把握が必要となるため、居住者全体を対象とした綿密な事業説明会の実施、パンフレット配布等による事業説明等を行い、合意形成に努めます。

また、周辺地域の住民に対しても説明会の実施やパンフレット等の配布など情報提供を行い、事業への理解・協力を得られるよう努めます。

### (2) 低所得者への配慮

町営住宅の入居者は、高齢者にいる世帯や高齢者単身世帯が多くみられ、家賃負担の上昇に対しての抵抗感が高いと考えられることから、建替後の住宅は高齢者の生活に配慮した住宅など、家族構成や世帯人員数に応じた住宅を検討することとします。

なお、事業実施にあたっては、再入居等の希望など入居者のニーズを把握したうえで事業を推進します。

### (3) 事業費の縮減

本計画をより効率的に推進していくために、以下のような考え方のもと事業費縮減に努めます。

#### ① 設計の標準化、改善メニューのパターン化

住宅需要を見据えた型別供給や規格部品の採用を図りつつ、設計の標準化を促進することにより、住宅の質の安定とコスト縮減を図ります。

また、改善メニューをパターン化させて、設計や施工の効率化を図ることで事業費の縮減を図ります。

さらに、入居者の仮移転が必要となる住戸内等の改善を行う場合は、住棟単位でまとめて行うのではなく、空家になった時に随時行うなど、事業実施のタイミングを工夫することで、事業費の縮減を図ることが可能です。

#### ② 性能発注方式の導入、合理化工法の採用

一定の性能条件の下に設計・施工を一体的に発注することにより、民間施工業者が独自に開発した低コストの工法の導入を図る発注方式の導入や、躯体のPC化等による合理的工法の採用を進めることで事業費の削減を図ります。

また、新技術、新工法の採用によりコスト縮減を図ることが可能なこともあります。

### ③ 事業の効率的な推進

合意形成から施工まで含めた事業の進捗を適切に管理することで事業費の縮減を効率的に推進します。

## (4) 既存ストックを有効に活用する方策の検討

現状の民間賃貸住宅市場では、自力で適切な住宅を確保することが難しい、障がい者・高齢者やひとり親世帯などの安心居住を支えるため、既存ストックの有効活用を基本とした方策を検討し、必要な世帯に的確な供給を行うとともに、効率的で適切な管理を実施することが求められます。