
大郷町公営住宅等長寿命化計画

大郷町

令和7年2月

大郷町公営住宅等長寿命化計画改定版 目次

1. 計画の背景と目的.....	1
1-1 計画の背景と目的.....	1
(1)計画の背景.....	1
(2)計画の目的.....	2
1-2 計画期間.....	2
1-3 計画の対象	2
1-4 上位関連計画等.....	4
(1)国・県の上位関連計画.....	4
(2)町の関連計画.....	5
1-5 計画の位置付け	7
 2. 公営住宅等の現状	 8
2-1 公営住宅等の管理概況	8
(1)各団地の管理概況	8
(2)法指定状況.....	10
(3)立地状況.....	11
(4)共用施設等の概況.....	12
(5)空き家の状況	13
2-2 公営住宅等のストックの状況.....	14
(1)耐用年限の超過状況.....	14
(2)安全性の状況.....	14
(3)バリアフリー化の状況.....	17
(4)設備等の状況.....	18
(5)修繕・改善履歴	18
2-3 入居者の状況	20
(1)世帯主の年齢・入居者の年齢.....	20
(2)世帯人員・世帯構成等	21
(3)入居者の収入状況.....	22
(4)入居者募集状況	23

2-4 入居者の意向	24
(1)調査概要	24
(2)調査結果.....	25
3. 長寿命化に関する基本方針	33
3-1 公営住宅等の更新(建替・用途廃止)に関する基本方針	33
(1)計画的な更新・用途廃止	33
(2)関連計画等との整合	33
(3)用途廃止後の活用方法等の検討	34
3-2 ストックの状況把握及び維持管理に関する基本方針	34
(1)ストックの状況把握及びデータ管理に関する方針	34
(2)維持管理方法等に関する方針.....	35
3-3 改善事業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基本方針	36
(1)改善事業の実施による長寿命化.....	36
(2)ライフサイクルコストの縮減方針.....	36
4. 事業手法の選定.....	38
4-1 事業手法の選定フロー	38
4-2 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来の公営住宅ストック量.....	39
(1)推計方法.....	39
(2)将来世帯数の推計結果(ステップ 0-1,0-2).....	40
(3)公的な支援が必要となる世帯数の推計結果(ステップ 1～3)	41
(4)短期的な(今後 10 年間程度の)公営住宅の管理戸数の検討	42
4-3 1次判定.....	43
(1)1 次判定-1:住宅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の検討.....	43
(2)1 次判定-2:住棟の現在の「物理的特性」による改善の必要性・可能性の検討.....	45
4-4 2次判定	50
(1)2 次判定-2:将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定.....	50
(2)1・2 次判定結果の整理.....	54
4-5 3次判定	55
(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.....	55
(2)中長期的な管理の見通し	56
(3)計画期間における事業手法の決定.....	60

5. 実施方針	61
5-1 点検の実施方針	61
(1) 日常点検	61
(2) 入退去時の点検	61
(3) 本計画の改定等にあたっての調査	61
(4) 災害等による緊急点検	61
(5) 点検結果の活用	61
5-2 計画修繕の実施方針	62
5-3 改善事業の実施方針	62
(1) 山下団地の改善事業の実施方針	62
(2) 改善事業類型ごとの実施方針	63
5-4 建替事業の実施方針	65
(1) 世帯構成の変化への対応	65
(2) 入居者ニーズへの対応	65
(3) 時代のニーズへの対応	66
6. ライフサイクルコスト縮減効果の算出	67
6-1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法	67
6-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果	70
(1) 山下団地【木造平屋】のLCC算出結果	71
(2) 山下団地【木造2F】のLCC算出結果	75
7. 長寿命化のための事業実施予定一覧(様式1～3)	79
(1) 様式1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	79
(2) 様式2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	80
(3) 様式3 共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)	80

1. 計画の背景と目的

1-1 計画の背景と目的

(1) 計画の背景

平成 18 年 6 月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯数減少社会の到来を目の前に控え、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、住生活基本法が制定され、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。国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯数減少社会の到来、環境に係る制約が一層高まるなか、住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、これまでの住宅が古くなったら建替えることを重視した政策から、良質なストックを将来へ継承していくことを主眼とした政策へと転換することが求められるようになりました。

このようなストック重視の社会背景のもと、公営住宅等の分野においても、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげるなど、効率的かつ円滑な公営住宅等の更新を進めるため、国は平成 21 年 3 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針(以下、旧指針という)」を策定しています。その後、平成 28 年 8 月には、点検・データ管理の強化、将来の公営住宅の需要の反映等を踏まえ、旧指針の改定(以下「新指針」という。)を行っています。

本町では、これまで、現在の「公営住宅等長寿命化計画」の前身となる「公営住宅管理基本計画(平成 2 年度及び平成 6 年度)」や「大郷町公営住宅マスタープラン(平成 7 年度)」を策定し、公営住宅等の計画的な用途廃止や建替等を進めてきました。

平成 25 年度には、平成 21 年 3 月に策定された旧指針を踏まえ、これまでの対症療法型の維持管理から、新たに予防保全型の維持管理の視点を加えた「大郷町公営住宅等長寿命化計画」を策定しています。その後、平成 30 年度には、平成 28 年 8 月に改定された新指針に基づき、点検等の強化、将来の公営住宅の需要を踏まえた「大郷町公営住宅等長寿命化計画」を策定しています。

本町においても、今後、人口減少・少子高齢化の進行等による税収の減少や扶助費の増大等が見込まれるとともに、国の厳しい財政状況下における地方への財政措置が縮小される可能性も懸念されています。公営住宅等の維持・更新等に係る財源の確保はより一層困難になることが予測され、公営住宅等の長寿命化を今後進めていく必要があります。

(2) 計画の目的

平成 30 年度に策定した「大郷町公営住宅等長寿命化計画」は、令和5年度をもって、計画の見直し時期である 5 年目を迎えており、これまでの改善・建替事業の進捗状況、財政状況を踏まえるとともに、前計画策定時には整備中だった高崎団地、令和元年の台風 19 号の災害により新たに整備された災害公営住宅の原団地も加え、計画を改定することを目的とします。

本町が管理する公営住宅等のストックの効率的かつ効果的な更新計画として、長寿命化を含めた、適切な点検、修繕、改善、建替等の方針を定め、事業の平準化、ライフサイクルコストの縮減等を目指します。

1-2 計画期間

本計画の計画期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とします。

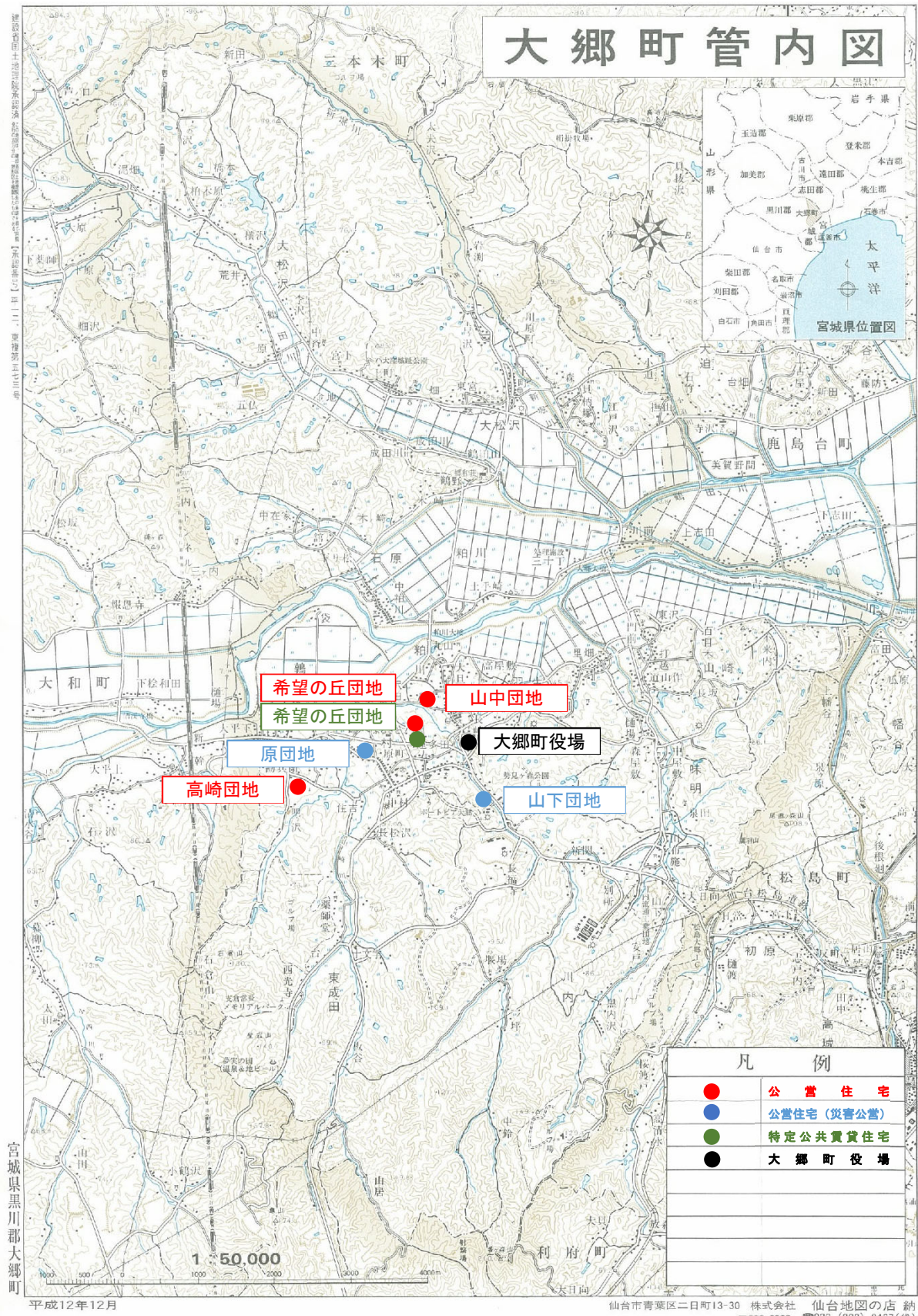
但し、社会状況の変化や事業の進捗状況等を踏まえ、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うものとします。

1-3 計画の対象

本計画の対象は、以下の 6 団地(55 棟、116 戸)とします。

〈対象団地一覧〉

団地名	種別	木造平屋		木造 2F		計	
		棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
山中団地	公営住宅	4	4	10	20	14	24
希望の丘団地	公営住宅	3	10	8	26	11	36
希望の丘団地	特定公共賃貸住宅	—	—	4	12	4	12
山下団地	災害公営住宅	2	2	1	1	3	3
高崎団地	公営住宅	9	16	10	16	19	32
原団地	災害公営住宅	4	9	—	—	4	9
計		22	41	33	75	55	116



対象団地位置図

(1) 国・県の上位関連計画

① 「住生活基本計画(全国計画)」

住生活基本計画(全国計画)は、「住生活基本法」(平成 18 年法律第 61 号)に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されています。現在の計画は、令和 3 年 3 月 19 日に閣議決定された計画で、計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされています。

住生活基本計画(全国計画)の概要	
計画期間	令和 3 年度～令和 12 年度
目標 ※3つの視点から8つの目標を設定	①「社会環境の変化」からの視点 目標1 「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 ②「居住者・コミュニティ」からの視点 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 ③「住宅ストック・産業」からの視点 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

② 宮城県住生活基本計画(令和 3 年 12 月策定)

令和 3 年 3 月に国の「住生活基本計画(全国計画)」が改定されたこと、東日本大震災からの復興状況や社会経済情勢の変化などを踏まえ、新たな宮城県住生活基本計画を令和 3 年 12 月 10 日に策定しています。

公営住宅等に関しては、需要に応じた適切な供給、適切な運営等が位置付けられています。

宮城県住生活基本計画の概要	
計画期間	令和 3 年度～令和 12 年度
目指す住生活の姿	地域の支え合いを育み 安心できる暮らしをつなぐ みやぎの豊かな住生活
住宅政策の目標	目標 1 ひとりひとりが安心できる住まい －住まいのセーフティネットの充実－ 基本方針(1) 居住支援体制の充実 基本方針(2) 公営住宅等の適切な供給 施策① 需要に応じた公営住宅等の適切な供給 施策② 公営住宅・災害公営住宅等の適切な運営 基本方針(3) 民間賃貸住宅等による住宅セーフティネットの充実 基本方針(4) 高齢者の住まい・住まい方支援 基本方針(5) 子育て世帯への居住支援 目標 2 豊かさをつないでいく住まい －次世代に継承できる住宅ストックの形成－ 目標 3 備え・支え合う住まいと地域 －災害に強く持続可能な住まい・まちづくり－

(2) 町の関連計画

① 大郷町都市計画マスタープラン(令和 3 年 3 月改定)

本町では、今後 10 年間の土地利用など都市計画に関する基本方針として、令和3年3月に「大郷町都市計画マスタープラン」を策定しています。

公営住宅等に関しては、引き続き適切な維持管理に努めることが位置付けられています。

大郷町都市計画マスタープランの概要	
計画期間	令和 3 年度～令和 12 年度
基本理念	田園と丘陵の織りなす町土を慈しみ その恵みを町の魅力や活力につなげるまちづくり

大郷町都市計画マスタープランの概要	
基本方針	1.豊かな自然環境と共生したまちづくり 2.都市機能を集約したにぎわいのあるまちづくり 3.産業活力があふれるまちづくり 4.安心・安全に暮らせるまちづくり 5.町内外との広域連携による、交流があるまちづくり
全体構想/都市施設整備の方針	(4)公共施設(建築系)整備の基本方針 <u>③町営住宅について</u> <u>・現在の町営住宅は、引き続き、適切な維持管理に努める。</u>

② 大郷町公共施設等総合管理計画(令和 6 年 3 月改訂)

本町においては、今後、公共施設が更新時期を迎えることを踏まえ、長期的な視点から、公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を、計画的に行うことを目的とした「大郷町公共施設等総合管理計画」を、令和 6 年 3 月に改訂しています。

「大郷町公営住宅等長寿命化計画」の改定にあたっては、当該計画の公共施設等の管理に関する基本的な考え方等を踏まえ、見直しを行っていくことが必要です。

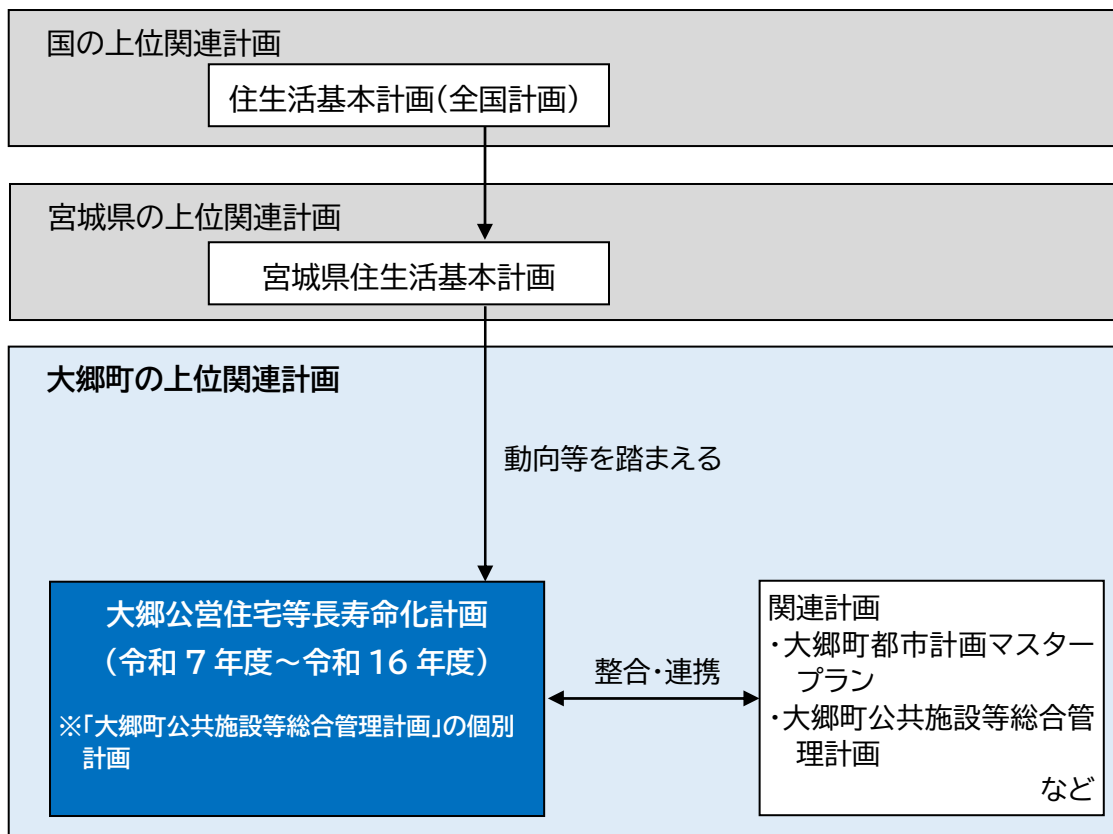
大郷町公共施設等総合管理計画の概要		
計画期間		平成 29 年度～令和 8 年度
公共施設等の管理に関する基本的考え方	(1)供給に関する基本方針	①施設総量の適正化 ②施設機能の複合化等による効率的な施設の配置
	(2)品質に関する基本方針	①予防保全の推進 ②計画的な長寿命化
	(3)財務に関する基本方針	①維持管理費用の適正化 ②費用の縮減と平準化 ③民間活力の導入
公営住宅等の管理に関する基本的な方針		「大郷町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、施設の計画的な維持管理及び改良を推進する。

1-5 計画の位置付け

本計画は国や県が策定する「住生活基本計画」や「大郷町都市計画マスタープラン」などの関連計画との整合等を図り、公営住宅等の更新・改善・維持管理等に関する方針を定めた計画です。

また、「大郷町公共施設等総合管理計画」の個別計画としても位置付けます。

〈計画の位置付け〉



2. 公営住宅等の現状

2-1 公営住宅等の管理概況

(1) 各団地の管理概況

各団地の管理概況は、以下のとおりです。

構造は、全団地が木造で整備されており、建設時期は、平成 3 年度に整備された山中団地が最も古く、令和 4 年度に整備された原団地が最も新しい団地となっています。

住戸規模は、木造平屋建てが 2LDK、2DK、3DK で整備されており、戸当たりの面積は 51.3 ㎡～61.2 ㎡となっています。一方、木造 2 階建ては 3LDK、3DK で整備されており、戸当たりの面積は、68.5 ㎡～77.0 ㎡となっています。

〈各団地の管理概況(1/2)〉

団地名・ 住宅の種別	住棟名 (部屋名称)	棟数	戸数	構造	建設 年度	戸当た りの面 積(㎡)	住戸 タイプ
山中団地 【公営住宅】	1-1、1-2	1	2	木造 2F	H3	72.8	3LDK
	1-3、1-4	1	2	木造 2F	H3	72.8	3LDK
	1-5、1-6	1	2	木造 2F	H3	72.8	3LDK
	1-7、1-8	1	2	木造 2F	H3	72.8	3LDK
	1-9、1-10	1	2	木造 2F	H3	72.8	3LDK
	1-11、1-12	1	2	木造 2F	H3	72.8	3LDK
	1-13、1-14	1	2	木造 2F	H4	72.8	3LDK
	1-15、1-16	1	2	木造 2F	H4	72.8	3LDK
	1-17、1-18	1	2	木造 2F	H4	72.8	3LDK
	1-19、1-20	1	2	木造 2F	H4	72.8	3LDK
	2-1	1	1	木造平屋	H3	61.2	3DK
	2-2	1	1	木造平屋	H4	61.2	3DK
	2-3	1	1	木造平屋	H4	61.2	3DK
	2-4	1	1	木造平屋	H4	61.2	3DK
	山中団地 小計	14	24				
希望の丘団地 【公営住宅】	1-1、1-2、1-3	1	3	木造 2F	H14	69.5	3LDK
	1-4、1-5、1-6	1	3	木造 2F	H14	69.5	3LDK
	2-1、2-2、2-3	1	3	木造 2F	H13	69.5	3LDK
	2-4、2-5、2-6、2-7、2-8	1	5	木造 2F	H13	69.5	3LDK
	3-1、3-2、3-3	1	3	木造平屋	H12	60.4	2LDK
	3-4、3-5、3-6	1	3	木造平屋	H12	60.4	2LDK
	3-7、3-8、3-9、3-10	1	4	木造平屋	H13	60.4	2LDK
	4-1、4-2、4-3	1	3	木造 2F	H12	69.5	3LDK
	4-4、4-5、4-6	1	3	木造 2F	H12	69.5	3LDK
	7-1、7-2、7-3	1	3	木造 2F	H14	69.5	3LDK
	7-4、7-5、7-6	1	3	木造 2F	H14	69.5	3LDK
	希望の丘団地 公営住宅 小計	11	36				

〈各団地の管理概況(2/2)〉

団地名・ 住宅の種別	住棟名 (部屋名称)	棟数	戸数	構造	建設 年度	戸当た りの面 積(㎡)	住戸 タイプ
希望の丘団地 【特定公共賃貸 住宅】	5-1、5-2、5-3	1	3	木造 2F	H11	77.0	3LDK
	5-4、5-5、5-6	1	3	木造 2F	H11	77.0	3LDK
	6-1、6-2、6-3	1	3	木造 2F	H11	77.0	3LDK
	6-4、6-5、6-6	1	3	木造 2F	H11	77.0	3LDK
希望の丘団地 特定公共賃貸住宅 小計		4	12				
山下団地 【災害公営住宅】	1	1	1	木造平屋	H25	51.3	2DK
	2	1	1	木造平屋	H25	51.3	2DK
	3	1	1	木造 2F	H25	69.9	3DK
山下団地 小計		3	3				
高崎団地 【公営住宅】	1-1、1-2	1	2	木造平屋	H30	53.6	2LDK
	1-3、1-4	1	2	木造平屋	H30	53.6	2LDK
	1-5、1-6	1	2	木造平屋	H30	53.6	2LDK
	1-9、1-10	1	2	木造平屋	H30	53.6	2LDK
	1-11、1-12	1	2	木造平屋	H30	53.6	2LDK
	1-13、1-14	1	2	木造平屋	H30	53.6	2LDK
	1-15	1	1	木造平屋	R1	54.7	2LDK
	1-16	1	1	木造平屋	R1	54.7	2LDK
	1-7	1	1	木造平屋	R1	53.6	2LDK
	1-8		1	木造平屋	R1	53.8	2LDK
	2-5	1	1	木造 2F	R1	68.5	3DK
	2-14	1	1	木造 2F	R1	68.5	3DK
	2-15	1	1	木造 2F	R1	68.5	3DK
	2-16	1	1	木造 2F	R1	68.5	3DK
	2-6、2-7	1	2	木造 2F	R2	68.5	3DK
	2-8、2-9	1	2	木造 2F	R2	68.5	3DK
	2-12、2-13	1	2	木造 2F	R2	68.5	3DK
	2-1、2-2	1	2	木造 2F	H30	73.7	3LDK
	2-3、2-4	1	2	木造 2F	H30	73.7	3LDK
	2-10、2-11	1	2	木造 2F	R1	73.7	3LDK
高崎団地 小計		19	32				
原団地 【災害公営住宅】	2-1、2-2	1	2	木造平屋	R4	58.8	2DK
	3-1、3-2	1	2	木造平屋	R4	58.8	2DK
	4-1、4-2、4-3	1	3	木造平屋	R4	58.8	2DK
	1-1、1-2	1	2	木造平屋	R4	61.0	2DK
原団地 小計		4	9				
全体		55	116				
うち公営住宅		44	92				
うち災害公営住宅		7	12				
うち特定公共賃貸住宅		4	12				

(2) 法指定状況

各団地の法規制等の指定状況は、以下のとおりです。

全団地が都市計画区域(白地)及び防火地域(法 22 条指定区域)に指定されています。

災害リスクとして、災害危険区域に指定されている団地は、現時点はありません。

〈法指定の状況〉

団地名	敷地面積 (㎡)	法規制		災害危険区域指定状況※		
		都市計画 区域指定	防火地域 (法 22 条 指定区域) 指定	【洪水】 ・家屋倒壊等 氾濫想定区 域 ・洪水浸水想 定区域	【土砂災害】 ・土砂災害警 戒(特別警 戒)区域・ 土砂災害 危険箇所	【ため池】 ・防災重点農 業用ため池 浸水想定 区域
山中団地 【公営住宅】	7,638.0	都市計画 区域 (白地)	指定あり	無	無	無
希望の丘団地 【公営住宅】	9,495.0	都市計画 区域 (白地)	指定あり	無	無	無
希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】						
山下団地 【災害公営住宅】	600.0	都市計画 区域 (白地)	指定あり	無	無	無
高崎団地 【公営住宅】	6,195.7	都市計画 区域 (白地)	指定あり	無	無	無
原団地 【災害公営住宅】	1,776.2	都市計画 区域 (白地)	指定あり	無	無	無

※:富谷・黒川地区わがまちマップ/防災マップより

(3) 立地状況

各団地の立地状況は、以下のとおりです。

山中団地が粕川地域、その他の団地は大谷西部地域に立地しています。

公共交通は、全団地バス停が約 1 km 圏内にあります。

公共施設等は、山中団地、希望の丘団地(公営住宅、特定公共賃貸住宅)は、約 1 km 圏内に数多く立地し、暮らしやすい環境となっています。

一方、山下団地、高崎団地、原団地では、公共施設等の立地が少ない状況にあります。

〈各団地の立地状況〉

団地名	所在地	利便性(約 1 km 圏内※1 の公共交通及び公共施設等)		(参考) 鉄道駅までの距離
		約 1 km 圏内のバス停	約 1 km 圏内の公共施設等※2	
山中団地 【公営住宅】	大郷町粕川字 熊野脇 51-2	大郷中学校 バス停 約 450m	役場庁舎(760m) 金融機関(JA 新みやぎ大郷支店 800m) 大郷中(400m)	東北本線 愛宕駅まで 6.8 km
希望の丘団地 【公営住宅】	大郷町中村字 旦原 34	JA 大郷支店 バス停 約 250m	役場庁舎(900m) 金融機関(JA 新みやぎ大郷支店 250m)	東北本線 愛宕駅まで 6.9 km
希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】			大郷小(900m) 大郷中(900m) 買物施設(道の駅 600m)	
山下団地 【災害公営住宅】	大郷町中村字 屋敷前 62-31	大郷町歯科 医院前バス停 約 170m	大郷小(900m)	東北本線 愛宕駅まで 6.4 km
高崎団地 【公営住宅】	大郷町鶉崎字 原 45-13	恵の丘入口 バス停 約 600m	大郷町公民館鶉崎分館(550m)	東北本線 愛宕駅まで 8.9 km
原団地 【災害公営住宅】	大郷町中村字 原 5-5	物産館バス停 約 350m	金融機関(JA 新みやぎ大郷支店 800m) 買物施設(道の駅 350m)	東北本線 愛宕駅まで 7.9 km

※1:歩行速度を時速約 4 km と想定し、徒歩 15 分圏内となる約 1 km とした

※2:町提供資料を基に作成

(4) 共用施設等の概況

各団地の共用施設等の概況は、以下のとおりです。

集会所は、希望の丘団地(公営住宅、特定公共賃貸住宅)に整備されていますが、外壁や屋根の一部に劣化がみられます。

駐車場は、全団地に整備されていますが、建設年度が古い山中団地では 1 戸当たり 1 台、その他の団地では 1 戸当たり 2 台整備されており、近年はライフスタイルの変化に対応した整備が進められていることがうかがえます。

駐輪場は、共同のものは無いものの、各住戸前のスペース等が駐輪スペースとして利用されている状況にあります。

児童遊園等は、山中団地、希望の丘団地(公営住宅、特定公共賃貸住宅)、高崎団地に整備されています。

物置は、建物と一体型が基本となっています。

ゴミ置場は、希望の丘団地(公営住宅、特定公共賃貸住宅)と高崎団地の敷地内に設置されています。

〈各団地の共用施設等の概況〉

団地名	共用施設等※						
	集会所	駐車場 (台)	駐輪場	児童 遊園等	屋外 物置	ゴミ 置場	その他
山中団地 【公営住宅】	無	24	無	2 箇所	無	無	—
希望の丘団地 【公営住宅】	1 箇所	96	無	有	無	有	—
希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】							
山下団地 【災害公営住宅】	無	6	無	無	無	無	—
高崎団地 【公営住宅】	無	64	無	有	無	有	スクールバス 乗り場あり (ベンチ付)
原団地 【災害公営住宅】	無	18	無	無	無	無	—

※前計画の団地カルテ、現地調査結果を基に整理

(5) 空き家の状況

令和 6 年 8 月末現在、空き家のある団地は、山中団地と希望の丘団地（公営住宅、特定公共賃貸住宅）で、計 6 戸が空き家となっています。

〈各団地の空き家状況〉

団地名	管理戸数 ①	入居世帯数 ②	空き家 ③	空き家率 ④＝③/①
山中団地【公営住宅】	24	21	3	12.5%
希望の丘団地【公営住宅】	36	35	1	2.8%
希望の丘団地【特定公共賃貸住宅】	12	10	2	16.7%
山下団地【災害公営住宅】	3	3	0	0.0%
高崎団地【公営住宅】	32	32	0	0.0%
原団地【災害公営住宅】	9	9	0	0.0%
全体	116	110	6	5.2%
うち公営住宅	92	88	4	4.3%
うち災害公営住宅	12	12	0	0.0%
うち特定公共賃貸住宅	12	10	2	16.7%

（令和 6 年 8 月末現在）

2-2 公営住宅等のストックの状況

(1) 耐用年限の超過状況

各団地の耐用年限超過状況は、以下のとおりです。

令和 6 年度時点、耐用年限を超過している住戸は、山中団地の 24 戸/116 戸で、全体の約 20%を占めています。

計画期間最終年度(令和 16 年度)には、山中団地に加え、希望の丘団地(公営住宅、特定公共賃貸住宅)も耐用年限を超過し、計 72 戸/116 戸、全体の 60%以上を占める住戸が耐用年限を超過することになります。

〈各団地の耐用年限の超過状況〉

団地名	建設年度	構造	戸数	耐用 年限※1	経過年数 (年)	耐用年限超過(戸)	
						現時点 (R6 年度)	R16 年度 時点※2
山中団地 【公営住宅】	H3～H4	木造平屋 木造 2F	24	30	32～33	24	24
希望の丘団地 【公営住宅】	H12～H14	木造平屋 木造 2F	36	30	22～24	0	36
希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】	H11	木造 2F	12	30	25	0	12
山下団地 【災害公営住宅】	H25	木造平屋 木造 2F	3	30	11	0	0
高崎団地 【公営住宅】	H30～R2	木造平屋 木造 2F	32	30	4～6	0	0
原団地 【災害公営住宅】	R4	木造平屋	9	30	2	0	0
計			116			24	72

※1:耐用年限は公営住宅施行令第 13 条による<木造:30 年>

※2:計画期間最終年度

(2) 安全性の状況

① 耐震性

本町の公営住宅等は、全て昭和 56 年度以降に建設された木造住宅であり、新耐震基準(昭和 56 年 6 月以降の建築基準法)で建設されています。

新耐震基準は、昭和 53(1978)年の宮城県沖地震を教訓に、見直された耐震基準で、震度 6 強～7 に達する程度の大規模地震でも倒壊・崩壊するおそれのない建築物とすることを定めています。

その後、阪神・淡路大震災における被害等を受け、平成 12 年に建築基準法等の改正がなされ、木造住宅の基礎や接合部の仕様、壁配置のバランスのチェック等、阪神・淡路大震災の被害調査で指摘された箇所への対策が明確化されました。

本町においても、平成 12 年の法改正前に整備された団地が2団地あります。

- ・平成 3・4 年度に整備された山中団地
- ・平成 11 年度に整備された希望の丘団地(特定公共賃貸住宅)

〈各団地の耐震基準適合状況〉

団地名・ 住宅の種別	住棟名 (部屋名称)	建設 年度	棟数	戸数	構造	耐震基準	
						新耐震基 準の適合	H12 法改 正適合
山中団地 【公営住宅】	1-1～1-12	H3	6	12	木造 2F	○	×
	1-13～1-20	H4	4	8	木造 2F	○	×
	2-1	H3	1	1	木造平屋	○	×
	2-2～2-4	H4	3	3	木造平屋	○	×
	小計		14	24			
希望の丘団地 【公営住宅】	3-1～3-6	H12	2	6	木造平屋	○	○
	4-1～4-6	H12	2	6	木造 2F	○	○
	3-7～3-10	H13	1	4	木造平屋	○	○
	2-1～2-8	H13	2	8	木造 2F	○	○
	1-1～1-6、7-1～7-6	H14	4	12	木造 2F	○	○
	小計		11	36			
希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】	5-1～5-6、6-1～6-6	H11	4	12	木造 2F	○	×
山下団地 【災害公営住宅】	1、2	H25	2	2	木造平屋	○	○
	3	H25	1	1	木造 2F	○	○
	小計		3	3			
高崎団地 【公営住宅】	1-1～1-6、1-9～1-14	H30	6	12	木造平屋	○	○
	2-1～2-4	H30	2	4	木造 2F	○	○
	1-7～1-8、1-15～1-16	R1	3	4	木造平屋	○	○
	2-5、2-10～2-11、 2-14～2-16	R1	5	6	木造 2F	○	○
	2-6～2-9、2-12～2- 13	R2	3	6	木造 2F	○	○
	小計		19	32			
原団地 【災害公営住宅】	1-1～1-2、2-1～2-2 3-1～3-2、4-1～4-3	R4	4	9	木造平屋	○	○

② 避難の安全性

本町の公営住宅等は、平屋又は 2 階建てのメゾネットタイプの木造住宅で構成されており、避難の安全性については、大きな問題はない状況にあります。

③ 劣化状況等

令和 6 年 11 月 27 日、28 日に実施した現地調査において把握された劣化状況等の概要を以下に整理します(詳細は、別途資料「現地調査結果」参照)。

〈現地調査結果の概要〉

団地名	建設 年度	現地調査結果の概要
山中団地 【公営住宅】	H3 ～ H4	・耐用年限を考慮しなければ、問題なく利用可能。 ・外壁および屋根の塗装が実施されており、通常の維持管理により、継続的な利用が可能である。 ・内部は、通常の維持管理で対応が可能である。 ・一部に新たな進行性のクラックが発見されており、詳細調査が必要な住戸も見受けられるため、定期的な診断等の実施も視野に入れる必要がある。 ・居住性は、住設が整備されており、問題ないと判断される。
希望の丘団地 【公営住宅】	H12 ～ H14	・外壁および屋根の塗装が実施されており、通常の維持管理により、継続的な利用が可能である。 ・内部は、通常の維持管理で対応が可能である。 ・一部に基礎の浮き等がみられるが、構造的には影響はないと判断される。 ・居住性は、住設や複層ガラスなどが整備されており、問題ないと判断される。
希望の丘団地 【特定公共賃貸 住宅】	H11	・外壁および屋根の塗装が実施されており、通常の維持管理により、継続的な利用が可能である。 ・内部は、通常の維持管理で対応が可能である。 ・一部に基礎の浮き等がみられるが、構造的には影響はないと判断される。 ・居住性は、住設や複層ガラスなどが整備されており、問題ないと判断される。
希望の丘団地 【集会所】	H15	・外壁や屋根の一部に材料や塗膜の劣化が見受けられ、劣化の進行を防ぐためには早急な対策が必要である。
山下団地 【災害公営住宅】	H25	・外部は健全な状態であると判断されるが、一部の外壁に汚れがみられるため、環境要因による塗装の早期劣化が懸念される。 ・通常の維持管理により、継続的な利用が可能である。 ・太陽光発電システムがある（電力会社へ屋根貸しを実施）。 ・居住性は、特に問題はないと判断される。
高崎団地 【公営住宅】	H30 ～ R2	・外部は健全な状態であると判断されるが、一部の外壁に汚れがみられるため、環境要因による塗装の早期劣化が懸念される。 ・通常の維持管理により、継続的な利用が可能である。 ・居住性は、特に問題はないと判断される。
原団地 【災害公営住宅】	R4	・外部及び内部ともに異常はなく、健全な状態であると判断される。 ・通常の維持管理により、継続的な利用が可能である。 ・外部はバリアフリーに対応済である。
全体		維持管理が適切に行われており、内装および外装は健全な状態である。 また、山中団地以外では複層ガラスなどが整備され、断熱性に大きな問題はなく、給湯設備も全団地整備されているため、居住性には大きな問題はない。ただし、外部がバリアフリーに対応していない団地もあり、今後、高齢者等の入居者の増加が見込まれるなか、継続利用への対応が懸念される。

(3) バリアフリー化の状況

各団地のバリアフリー化の状況は以下のとおりです。

住戸のバリアフリー化の状況としては、全団地において、日常生活をおくる空間（玄関、風呂、階段等を除く）の段差は、ほぼない状況にあります。

手摺についても、生活において姿勢変化を生む玄関、浴室、便所、階段には、全団地設置されている状況にあります。

また、高崎団地、原団地は、「高齢者等の配慮の住宅性能評価」において、等級 3 と評価されており、なかでも、令和 4 年に整備された原団地においては、車椅子対応の住戸が 1 棟(2 戸)整備されています。

外部のバリアフリー化の状況をみると、原団地においては、全戸、玄関前にスロープが設置されています。

一方、希望の丘団地(公営住宅、特定公共賃貸住宅)では、駐車場等の住棟周りが砂利敷きになっているほか、希望の丘団地(特定公共賃貸住宅)では、駐車場から住棟までの高低差がある住棟があり、整備されているスロープは勾配がきつい状況にあります。また、高崎団地の一部においては、玄関まで階段を上る必要のある住棟もみられ、今後、高齢者等の入居者の増加が見込まれるなか、外部におけるバリアフリーへの対応が懸念されます。

〈バリアフリー化の状況〉

団地名	建設年度	構造	戸数	段差解消等の状況※1			手摺設置状況※1			
				内部※2	玄関スロープ	その他	玄関	浴室	便所	階段
山中団地 【公営住宅】	H3～H4	木造 2F	20	○	×		○	○	○	○
	H3～H4	木造平屋	4	○	×		○	○	○	—
希望の丘団地 【公営住宅】	H12～H13	木造平屋	10	○	×	住棟周りが砂利敷き	○	○	○	—
	H12～H14	木造 2F	26	○	×		○	○	○	○
希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】	H11	木造 2F	12	○	×	建物周りが砂利敷き 駐車場から住戸までの高低差にスロープ有り(勾配がきつい)	○	○	○	○
山下団地 【災害公営住宅】	H25	木造平屋	2	○	×		○	○	○	—
	H25	木造 2F	1	○	×		○	○	○	○
高崎団地 【公営住宅】	H30～R1	木造平屋	16	○	×	玄関まで階段を上る必要がある住棟あり 住宅性能評価等級 3※3	○	○	○	—
	H30～R2	木造 2F	16	○	×		○	○	○	○
原団地 【災害公営住宅】	R4	木造平屋	9	○	○	1-1、1-2 の住戸は車椅子対応 住宅性能評価等級 3※3	○	○	○	—

※1:現地調査、竣工図等の資料を基に記載

※2:内部の段差については、日常生活空間(風呂、玄関、階段等を除く)について、ほぼフラットなものを○とした

※3:住宅性能評価等級 3 においては、以下の対策が必要となる

- ・移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられていること
- ・介助が必要となった場合を想定し、介助式車椅子使用者が基本生活行為を行うことを容易にするための基本的な措置が講じられていること

(4) 設備等の状況

各団地の設備等の状況は以下のとおりです。

全団地に浴槽が設置されており、山中団地以外はユニットバスとなっています。

全団地、浴室・台所・洗面所での給湯が確保され、トイレは洋式化されています。

供給処理は、全団地、公共下水、上水道、LPG(個別)となっています。

サッシは、山中団地以外は複層ガラスが使用されています。

〈設備等の状況〉

団地名	建設年度	戸数	設備				供給処理			サッシ
			浴槽	給湯※1	便所	その他	排水	上水	ガス	
山中団地 【公営住宅】	H3～H4	24	ステン レス製	3 点	洋式		公共 下水道	上水道 直結	LPG (個別)	単板 ガラス※2
希望の丘団地 【公営住宅】	H12～H14	36	UB	3 点	洋式					複層 ガラス
希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】	H11	12	UB	3 点	洋式					
山下団地 【災害公営住宅】	H25	3	UB	3 点	洋式	太陽光 発電シ ステム あり※3				
高崎団地 【公営住宅】	H30～R2	32	UB	3 点	洋式					
原団地 【災害公営住宅】	R4	9	UB	3 点	洋式					

※1:「3 点」は 3 点給湯(浴室、台所、洗面所)を示す。

※2:基本は単板ガラスであるが、一部、修繕により複層ガラスの部分あり

※3:電力会社へ屋根貸しを実施

(5) 修繕・改善履歴

① 計画的な修繕及び改善の状況

平成 30 年度に山中団地、令和 3 年度に希望の丘団地(公営住宅、特定公共賃貸住宅)で、屋根・外壁等の改善を実施しています。屋根・外壁等の塗装において仕様アップを図り、「公営住宅等ストック総合改善事業」として事業を実施しています。

〈主な修繕及び改修内容〉

項目	平成 30 年度山中団地の改善※1	令和 3 年度希望の丘団地の改善 (公営住宅、特定公共賃貸住宅)※2
外壁	・建具廻り及び外壁サイディング目地シー リング打替え ・塗装	・塗装 ・外壁シーリング打替え ・一部、外壁カバー工法 金属サイディング 仕上げ
屋根等	・屋根、破風・ケラバ、軒天塗装 ・平屋バルコニーの庇(波板タキロン)交換	・屋根、軒裏、破風、鼻隠し塗装
軒樋、縦樋	・軒樋、縦樋塗装 ・軒樋交換	・軒樋、縦樋交換
ヌレ縁、バルコニー	・ヌレ縁塗装	・バルコニー防水改修、手摺端部切詰め
基礎	—	・ひび割れ補修

※1:平成 30 年度山中団地外壁塗装等修繕工事(入札用)資料より

※2:希望の丘団地改修工事完成図より

② 日常的な修繕等の状況

過去 5 年間(令和元年度から令和 5 年度)の日常的な修繕等の対応状況は以下のとおりです。

公営住宅等の全体での修繕件数は、計 257 件で、約 1,850 万円の修繕費が発生しています。

山下団地と原団地においては、修繕対応がない状況ですが、建設年度が古い山中団地、希望の丘団地(公営住宅、特定公共賃貸住宅)では、修繕費用が大きくなっており、給湯器等の設備関係や水回りの床などの修繕のほか、入居者の退去時を利用し、クロスの貼替なども行われています。

修繕費から 1 戸当たりの年間の修繕費用を算出すると、山中団地と希望の丘団地(公営住宅)では約 40,000 円～50,000 円、希望の丘団地(特定公共賃貸住宅)では約 80,000 円、高崎団地では約 4,000 円となり、希望の丘団地(特定公共賃貸住宅)が最も高くなっています。

〈日常的な修繕の状況〉

団地名	戸数 ①	建設 年度	令和元年度～令和 5 年度までの修繕対応状況※1				
			修繕 件数 ②	修繕費 (円) ③	1 件当たり の修繕費用 (円/件) ③/②	1 戸当たり の修繕費用 (円/戸) ③/①	1 戸当たり年間 の修繕費用 (円/戸・年) ③/①/5 年間※2
山中団地 【公営住宅】	24	H3～ H4	80	5,782,929	72,287	240,955	48,191
希望の丘団地 【公営住宅】	36	H12～ H14	123	7,419,168	60,318	206,088	41,218
希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】	12	H11	41	4,760,729	116,115	396,727	79,345
山下団地 【災害公営住宅】	3	H25	0	0	0	0	0
高崎団地 【公営住宅】	32	H30～ R2	13	575,586	44,276	17,987	3,597
原団地 【災害公営住宅】	9	R4	0	0	0	0	0
合計	116		257	18,538,412	292,996	861,757	
うち公営住宅	92		216	13,777,683	176,881	465,030	
うち災害公営住宅	12		0	0	0	0	
うち特定公共賃貸住宅	12		41	4,760,729	116,115	396,727	

※1:町提供資料を基に作成

※2:原団地は令和 4 年度からの 2 年間で算出

2-3 入居者の状況

(1) 世帯主の年齢・入居者の年齢

① 世帯主の年齢別世帯数

全 110 入居世帯のうち、「65 歳以上の世帯主」は 52 世帯で 47.3%を占めています。希望の丘団地(公営住宅)と原団地では、その割合が他の団地と比べ高く、特に原団地では、90%弱を占め、非常に高くなっています。

一方、「39 歳以下の世帯主」は 19 世帯で、全世帯の 17.3%を占めています。特に山中団地では、他団地と比べその割合が高くなっています。また、山下団地では 39 歳以下の世帯主はいない状況です。

〈世帯主年齢別世帯数〉

団地名	世帯主年齢世帯数								39 歳 以下 構成比	65 歳 以上 構成比
	29 歳 以下	30～ 39 歳	40～ 49 歳	50～ 59 歳	60～ 64 歳	65～ 69 歳	70 歳 以上	計		
山中団地 【公営住宅】	2	4	3	4	2	4	2	21	28.6%	28.6%
希望の丘団地 【公営住宅】	1	4	5	5	0	3	17	35	14.3%	57.1%
希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】	0	1	4	1	0	1	3	10	10.0%	40.0%
山下団地 【災害公営住宅】	0	0	0	0	2	0	1	3	0.0%	33.3%
高崎団地 【公営住宅】	1	5	12	1	0	3	10	32	18.8%	40.6%
原団地 【災害公営住宅】	0	1	0	0	0	2	6	9	11.1%	88.9%
計	4	15	24	11	4	13	39	110	17.3%	47.3%

(令和 6 年 8 月末日現在)

② 入居者の年齢

全入居者数 278 人のうち、「65 代以上の入居者」は 69 人で 24.8%を占めています。特に原団地では、その割合が約 85%を占め、他団地と比較し、非常に高くなっています。

一方、「30 代以下の入居者」は 143 人で、全入居者の 51.4%を占めています。山下団地及び原団地では、その割合が低く、山下団地では 39 歳以下の入居者がいない状況です。

〈入居者の年齢構成〉

団地名	入居者の年齢								39歳以下 構成比	65歳以上 構成比
	29歳以下	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70歳以上	計		
山中団地 【公営住宅】	25	8	7	5	3	5	3	56	58.9%	14.3%
希望の丘団地 【公営住宅】	35	8	9	10	1	3	20	86	50.0%	26.7%
希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】	13	4	7	2	0	2	5	33	51.5%	21.2%
山下団地 【災害公営住宅】	0	0	0	1	2	0	2	5	0.0%	40.0%
高崎団地 【公営住宅】	40	8	18	1	0	3	14	84	57.1%	20.2%
原団地 【災害公営住宅】	1	1	0	0	0	2	10	14	14.3%	85.7%
計	114	29	41	19	6	15	54	278	51.4%	24.8%

(令和6年8月末日現在)

(2) 世帯人員・世帯構成等

① 世帯人員

全入居者の世帯人員別の世帯数をみると、「2人世帯」が最も多く、次に「1人世帯」が多くなっています。世帯人員1～2人の「少人数世帯」が、60%強を占めています。

どの団地も少人数世帯の割合が高くなっていますが、特定公共賃貸住宅の希望の丘団地は、他の団地と比較し、その割合は、やや低くなっています。

〈入居者の世帯人員別世帯数〉

団地名	世帯人員別世帯数							1～2人世帯構成比
	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人以上世帯	計	
山中団地 【公営住宅】	5	6	4	4	1	1	21	52.4%
希望の丘団地 【公営住宅】	12	11	5	3	3	1	35	65.7%
希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】	1	3	2	2	0	2	10	40.0%
山下団地 【災害公営住宅】	2	0	1	0	0	0	3	66.7%
高崎団地 【公営住宅】	9	10	3	5	4	1	32	59.4%
原団地 【災害公営住宅】	4	5	0	0	0	0	9	100.0%
計	33	35	15	14	8	5	110	61.8%
	構成比	30.0%	31.8%	13.6%	12.7%	7.3%	4.6%	100.0%

(令和6年8月末日現在)

② 世帯構成

全入居者の世帯構成をみると、「単身世帯(33 世帯、30.0%)」が最も多く、65 歳以上の高齢者の単身世帯が大半を占めています。特に原団地では、他の団地と比較し、その構成比が高くなっています。

次いで、「母(父)親と子ども世帯(31 世帯、28.2%)」が多くなっています。特に、公営住宅の希望の丘団地では、他の団地と比較し、その構成比が高く、40%強(15 世帯/35 世帯)を占めています。

〈入居者の世帯構成〉

団地名	単身世帯			夫婦のみ世帯		
	65 歳未満	65 歳以上	計	夫婦ともに 65 歳以上	その他	計
山中団地【公営住宅】	2	3	5	2	2	4
希望の丘団地【公営住宅】	2	10	12	1	2	3
希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】	0	1	1	1	0	1
山下団地【災害公営住宅】	1	1	2	0	0	0
高崎団地【公営住宅】	1	8	9	3	1	4
原団地【災害公営住宅】	0	4	4	4	0	4
計	6	27	33	11	5	16
構成比	5.5%	24.5%	30.0%	10.0%	4.5%	14.5%

団地名	夫婦と子ども世帯	母(父)親と子ども世帯	その他	合計	65 歳以上の単身世帯の構成比	65 歳以上の夫婦のみ世帯の構成比
山中団地【公営住宅】	6	5	1	21	14.3%	9.5%
希望の丘団地【公営住宅】	5	15	0	35	28.6%	2.9%
希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】	6	2	0	10	10.0%	10.0%
山下団地【災害公営住宅】	0	1	0	3	33.3%	0.0%
高崎団地【公営住宅】	8	9	2	32	25.0%	9.4%
原団地【災害公営住宅】	0	0	1	9	44.4%	44.4%
計	25	32	4	110	24.5%	10.0%
構成比	22.7%	29.1%	3.7%	100.0%	—	—

(令和 6 年 8 月末日現在)

(3) 入居者の収入状況

入居者の収入状況をみると、現在、滞納・高額所得者の世帯はない状況です。

収入超過者については、21 世帯、入居世帯の約 20%を占めています。

〈入居者の収入状況〉

	入居者世帯	滞納	収入超過者	高額所得者
世帯数	110	0	21	0
構成比	100.0%	0.0%	19.1%	0.0%

(令和 6 年 8 月末日現在)

(4) 入居者募集状況

令和 5 年度、令和 6 年度の入居者募集状況をみると、倍率が 1 を超えているのは、令和 5 年度の山中団地 1-16、高崎団地 2-2、令和 6 年度の希望の丘団地 1-3 のみです。

募集を行っても、応募がなく、随時募集を行っている住戸もみられ、現状においては、募集に対し応募があった場合、ほぼ、応募者を待機させることなく入居できる状況にあることがうかがえます。

〈令和 5 年度入居者募集状況〉

募集月日	団地・部屋名	住宅の種別	建設年度	住戸タイプ	申込者	入居者	倍率	備考
6 月 1 日	原団地 4-2	災害公営	R4	2DK	0	0	0	抽選
	原団地 4-3	災害公営	R4	2DK	0	0	0	
6 月 14 日	原団地 4-2	災害公営	R4	2DK	1	1	1	随時
	原団地 4-3	災害公営	R4	2DK	1	1	1	
10 月 2 日	高崎団地 1-7	公営住宅	R1	2LDK	0	0	0	抽選
10 月 13 日	高崎団地 1-7	公営住宅	R1	2LDK	1	1	1	随時
11 月 1 日	希望の丘団地 1-5	公営住宅	H14	3LDK	1	1	1	抽選
	高崎団地 2-8	公営住宅	R2	3DK	0	0	0	
11 月 17 日	高崎団地 2-8	公営住宅	R2	3DK	1	1	1	随時
12 月 1 日	希望の丘団地 5-6	特定公共賃貸住宅	H11	3LDK	0	0	0	抽選
12 月 12 日	希望の丘団地 5-6	特定公共賃貸住宅	H11	3LDK	0	0	0	随時
2 月 1 日	山中団地 1-16	公営住宅	H4	3LDK	2	1	2	抽選
3 月 1 日	高崎団地 2-2	公営住宅	H30	3LDK	2	1	2	抽選

〈令和 6 年度入居者募集状況〉

募集月日	団地・部屋名	住宅の種別	建設年度	住戸タイプ	申込者	入居者	倍率	備考
5 月 1 日	山中団地 1-20	公営住宅	H4	3LDK	0	0	0	抽選
	希望の丘団地 1-3	公営住宅	H14	3LDK	2	1	2	
5 月 14 日	山中団地 1-20	公営住宅	H4	3LDK	1	0	0	随時
6 月 3 日	山中団地 2-3	公営住宅	H4	2LDK	0	0	0	抽選
	山中団地 2-4	公営住宅	H4	2LDK	1	1	1	
6 月 12 日	山中団地 2-3	公営住宅	H4	2LDK	1	0	0	随時
8 月 30 日	希望の丘団地 5-6	特定公共賃貸住宅	H11	3LDK	1	0	0	随時
	希望の丘団地 5-2	特定公共賃貸住宅	H11	3LDK	0	0	0	

2-4 入居者の意向

入居者の意向を把握するために実施した、アンケート調査の結果を以下に示します。
(詳細は、別冊資料「アンケート調査結果」参照)

(1) 調査概要

① 調査の目的

住宅の状況や今後の居住についての考えなどを把握し、計画を改定する際の参考とするため、公営住宅入居者を対象としてアンケート調査を行いました。

② 実施時期

配 付:2024 年 10 月上旬

回収期限:2024 年 10 月 21 日(月)当日消印有効

③ 調査対象者

調査対象者:公営住宅入居者 110 人(世帯)

④ 調査方法

個別配付、郵送による回収

⑤ 回答者数

回答数:56 人(世帯)

〈回収率〉

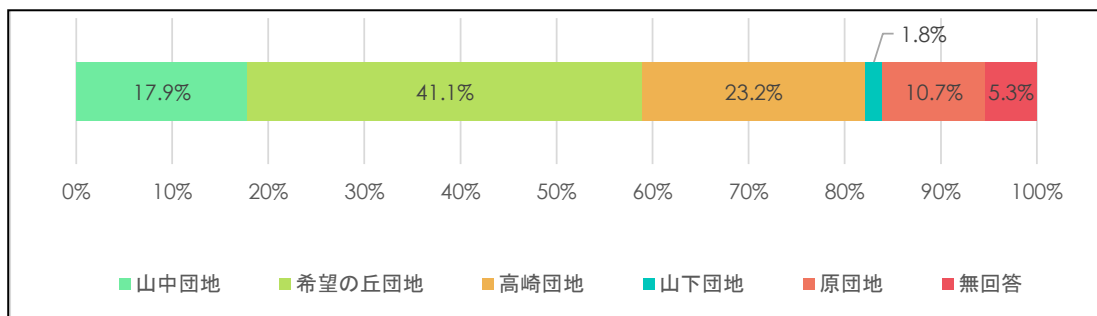
番号	団地名	管理戸数	空き家	配付数	回収数	回収率
1	山中団地	24	3	21	10	47.6%
2	希望の丘団地	48	3	45	23	51.1%
3	高崎団地	32	0	32	13	40.6%
4	山下団地	3	0	3	1	33.3%
5	原団地	9	0	9	6	66.7%
6	団地名不明	—	—	—	3	—
合計		116	6	110	56	50.9%

(2) 調査結果

① お住まいの住宅、お住まいのご家族等について

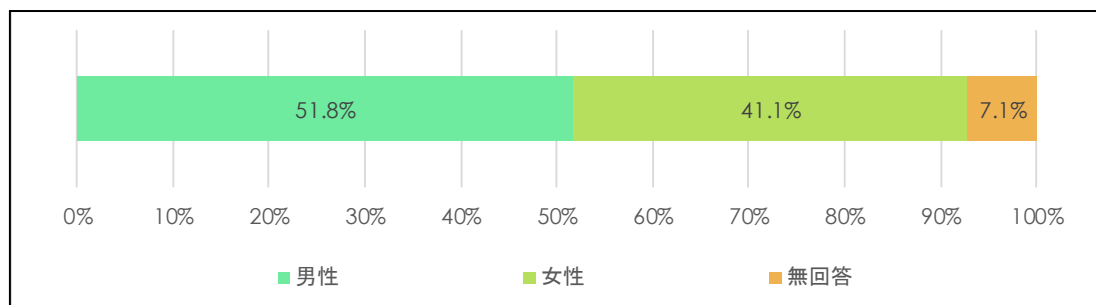
問1 現在のお住まいの団地名

団地は、「希望の丘」が 41.1%と一番多く、次いで「高崎団地」が 23.2%となりました。全体的に配布数に応じた順位となっています。



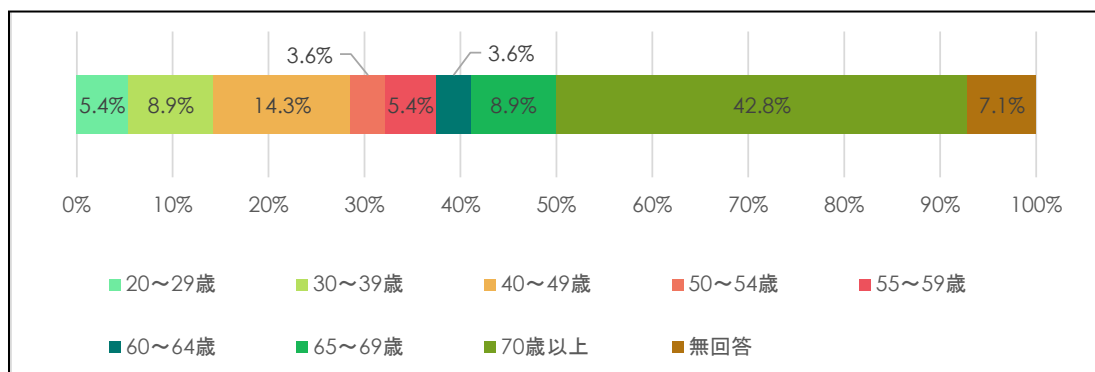
問2-1 性別

性別は、「男性」が 51.8%、「女性」が 41.1%と、男性が若干上回っています。



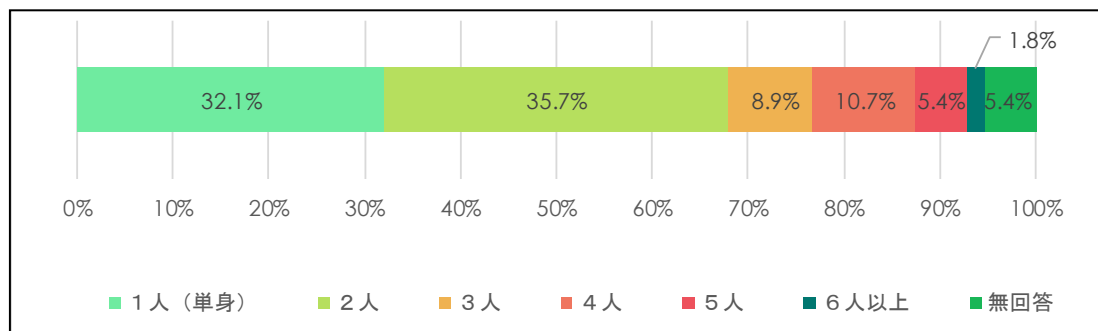
問2-2 年齢

年齢別では、「70 歳以上」が 42.9%と一番多く、次いで「40～49 歳」の 14.3%となっています。「70 歳以上」と「65～69 歳」を合わせると全体の約半数を占めています。



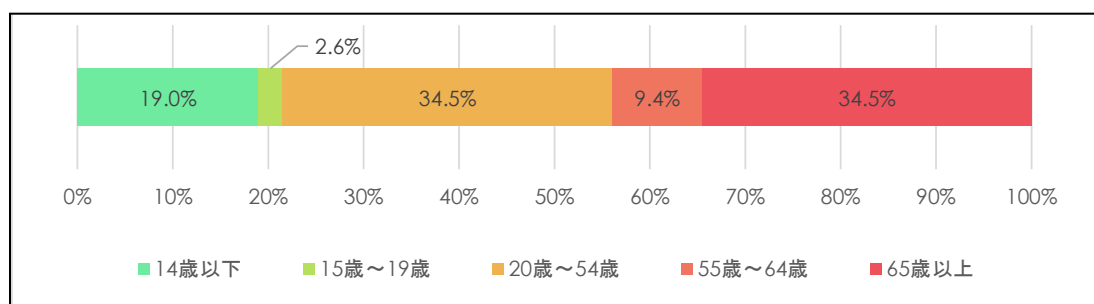
問3 世帯人員

世帯人員は「2 人」が 35.7%と一番多く、次いで「1 人」が 32.1%となり、合計で全体の 7 割弱を占めています。



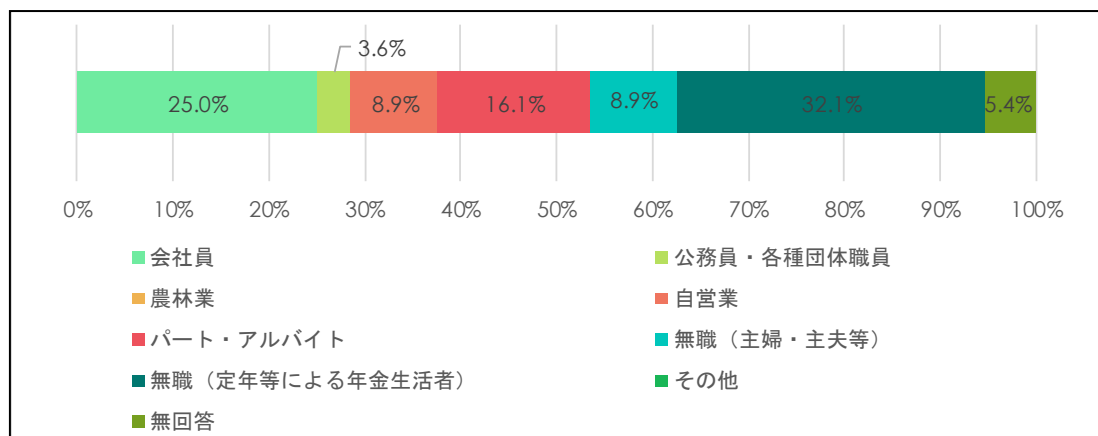
問4 世帯年齢構成

全体での年齢構成は、「20 歳～54 歳」と「65 歳以上」が 34.5%と同率で一番多く、両方を合わせると全体の 7 割強を占めています。又、「14 歳以下」も 2 割弱を占めています。



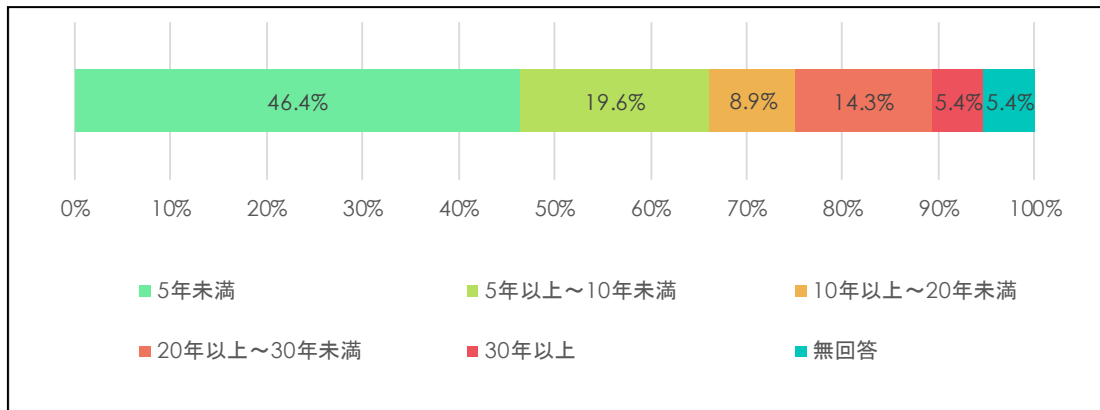
問5 職業

職業は「無職（定年等による年金生活者）」が 32.1%と一番多く、次いで「会社員」が 25.0%となりました。これは、「年齢」で 65 歳以上が 5 割を占めていることが要因と推測されます。



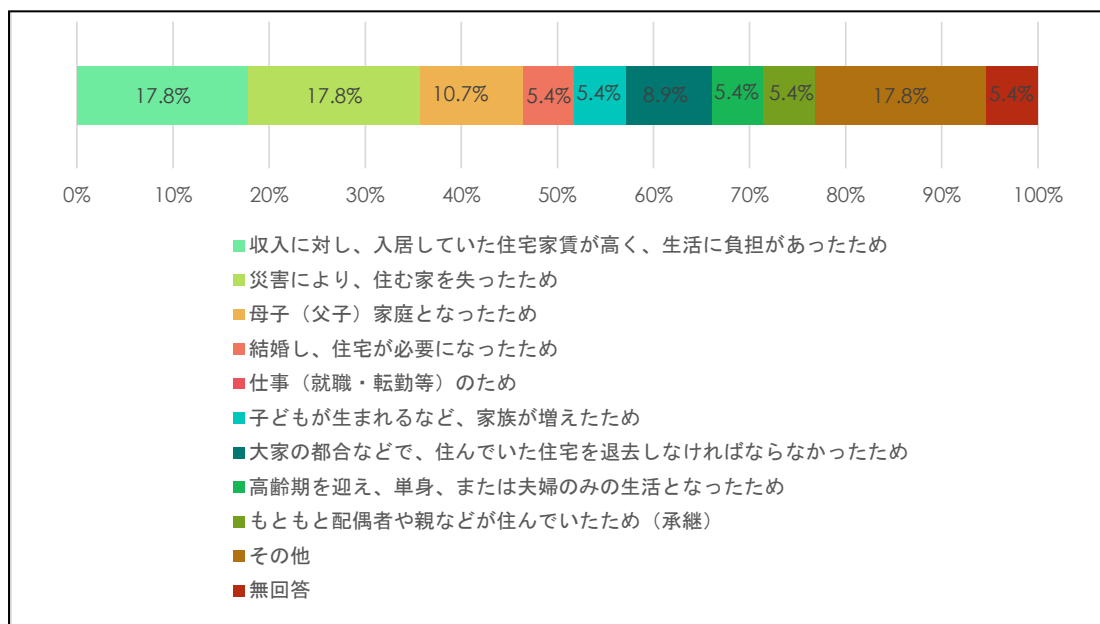
問6 居住年数

居住年数は「5 年未満」が 46.4%と一番多くなりました。一方で「30 年以上」の方も 5.4%となりました。



問7 入居理由

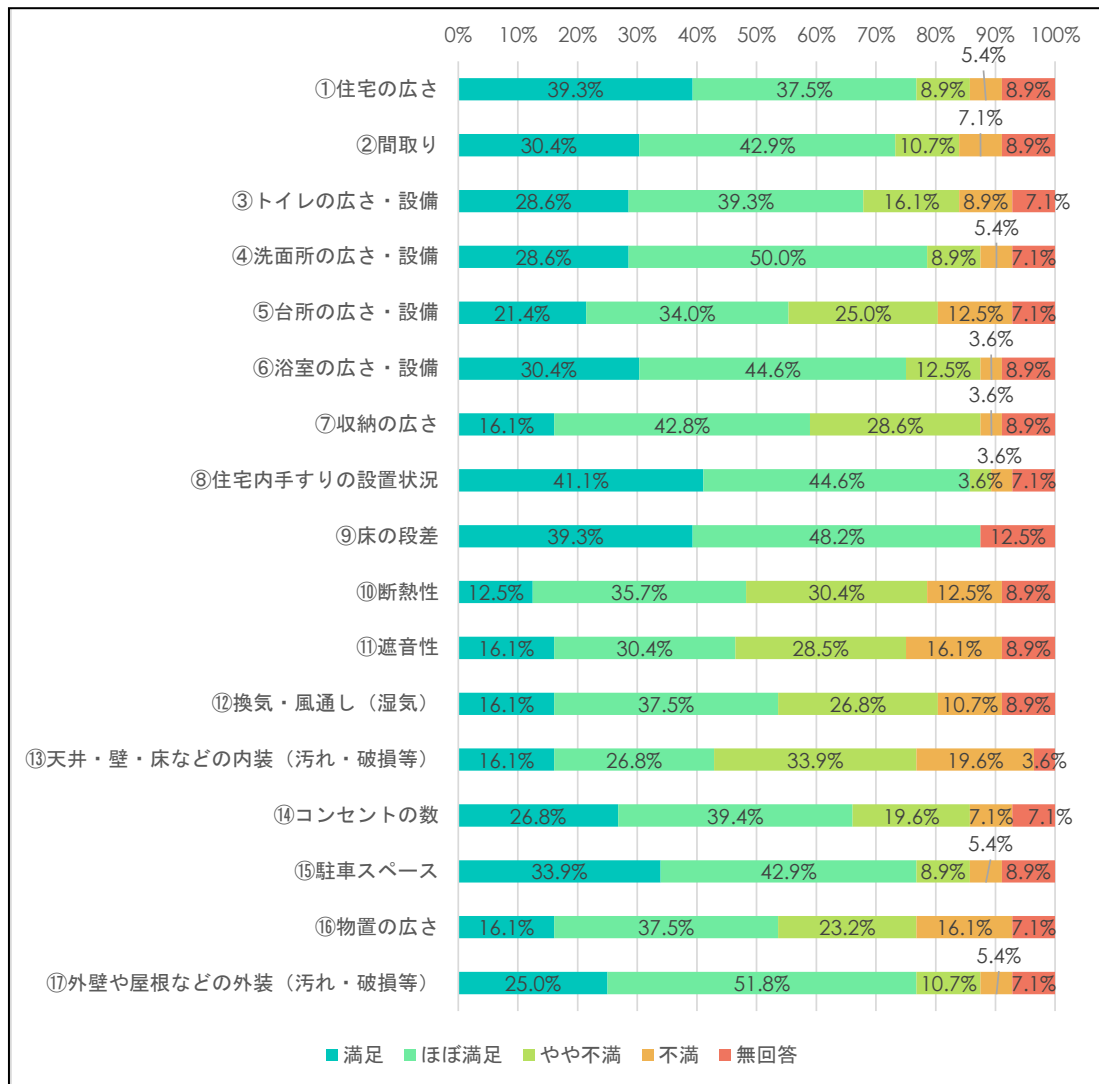
入居理由は「収入に対し、入居していた住宅家賃が高く、生活に負担があったため」と「災害により、住む家を失ったため」が 17.9%と同率で一番多くなりました。



② 現在のお住まいや周辺的环境に対する日頃の印象について

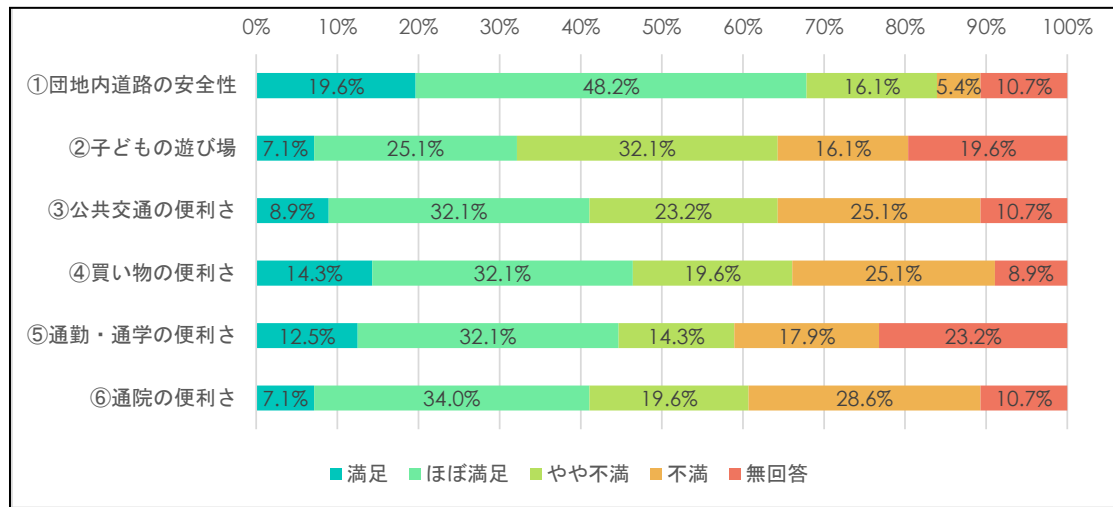
問8-1 住宅に関する満足度(○は1つ)

住宅に関する満足度は、「住宅内手摺の設置状況」や「床の段差」等のバリアフリーに関する項目が高く、「断熱性」「遮音性」「換気・風通し(湿気)」等の項目が低い結果となりました。



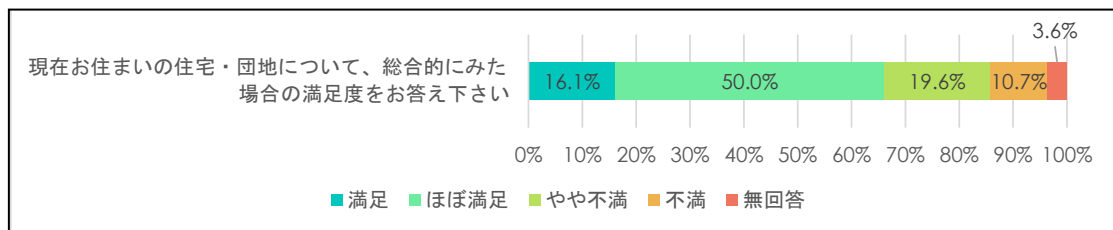
問8-2 団地内の環境・利便性に関する満足度(○は1つ)

団地内の環境・利便性に関する満足度は「団地内道路の安全性」が高く、「子供の遊び場」と「通院の便利さ」が低い結果となりました。



問8-3 総合的な満足度(○は1つ)

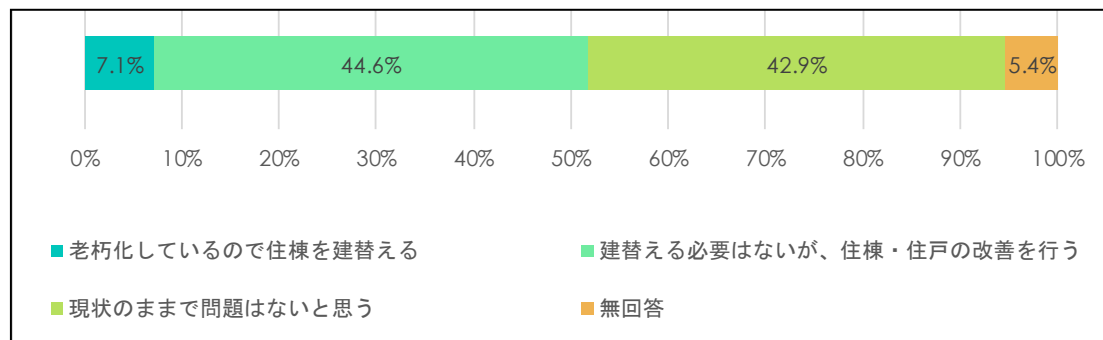
総合的な満足度は「満足」と「ほぼ満足」を合わせると全体の 7 割弱を占めています。



③ 居住住宅や団地内の環境に対する要望について

問9 必要な整備(○は1つ)

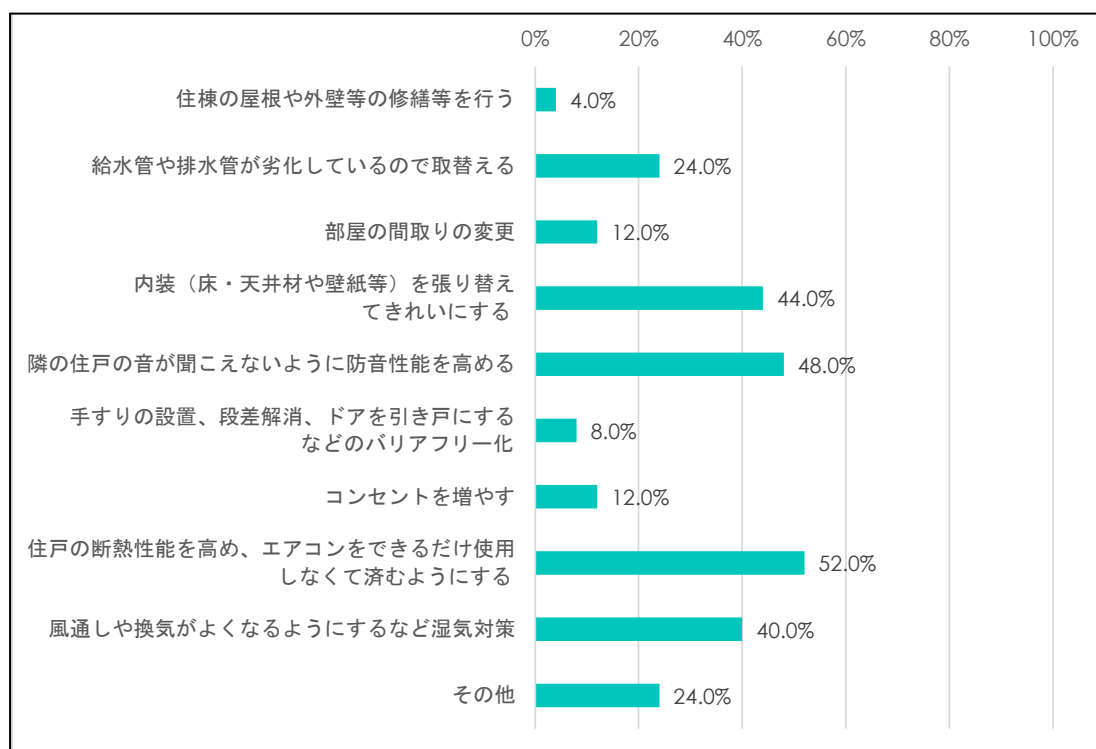
必要な整備は「改善をおこなう」と「問題ない」がそれぞれ全体の 4 割強を占めています。



問 10 必要な改善(○は3つ)

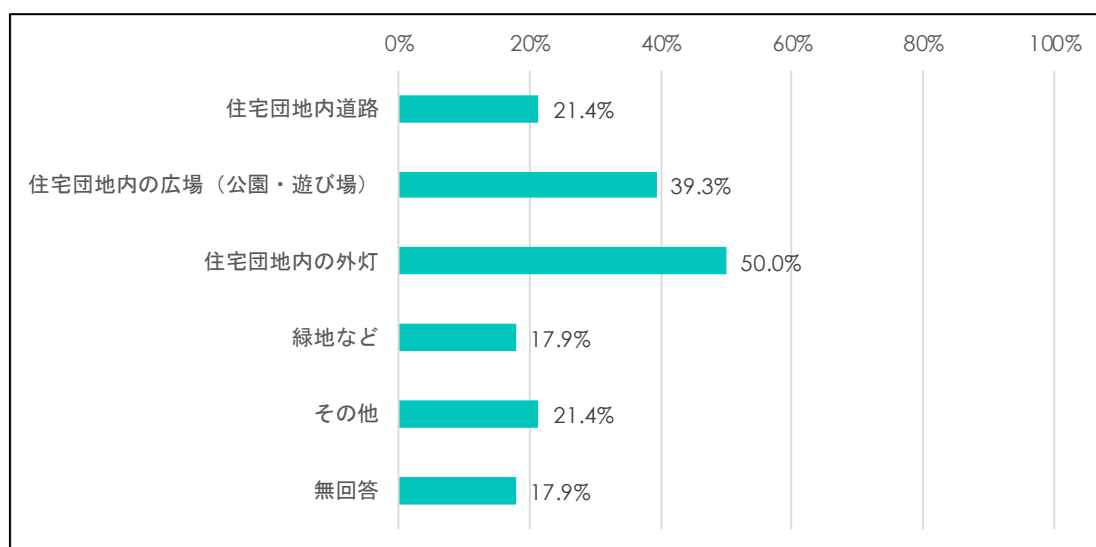
(問9で「建て替える必要はないが、住棟・住戸の改善を行う」の回答者対象)

必要な改善は「防音性」と「断熱性」が 52.0%と一番多く、次いで「内装」と「湿気対策」が 44.0%となりました。



問 11 必要な環境改善(○は2つ)

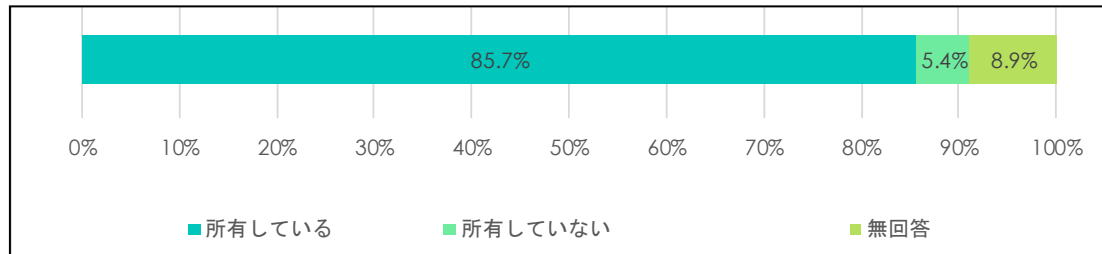
必要な環境改善は「外灯」が 50.0%と一番多く、次いで「広場」が 39.3%となりました。



④ 車の所有状況と駐車場について

問 12 車の所有と所有台数(○は1つ)

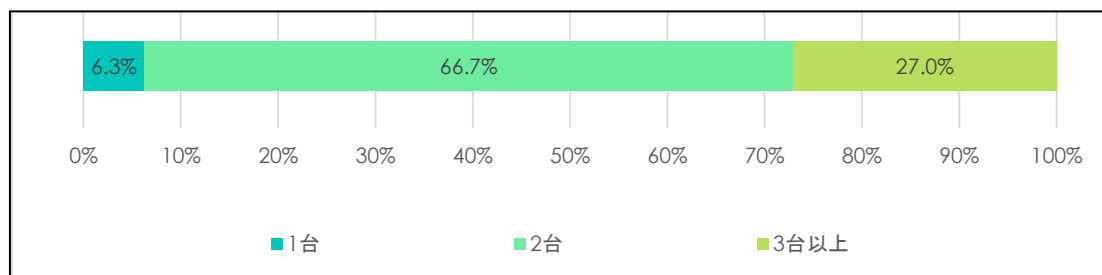
車は全体の 9 割弱の世帯が所有しています。所有台数は「1 台」と「2 台」を合わせるとほぼ全てを占めています。



問 13 必要駐車場数(○は1つ)

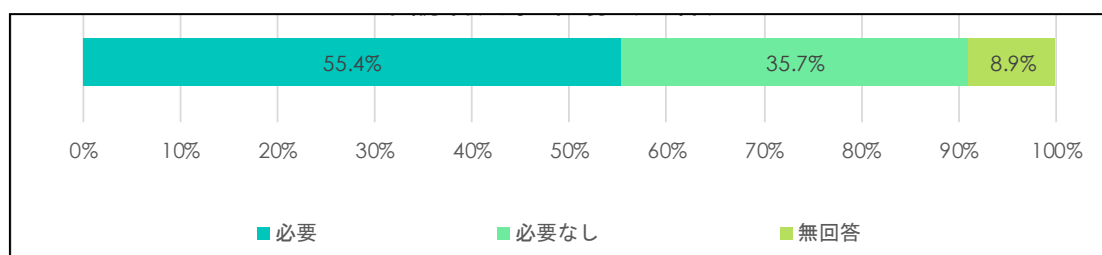
(問 12 で「所有している」の回答者対象)

必要駐車場数は「2 台」が全体の 7 割弱を占めています。



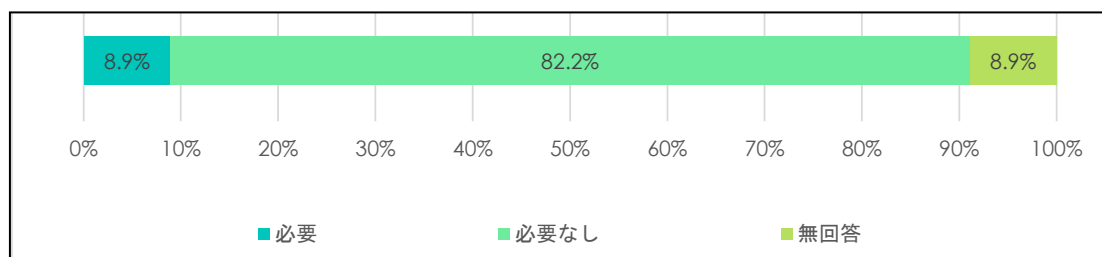
問 14 来訪者用駐車場の必要性(○は1つ)

来訪者用駐車場は「必要」が全体の 5 割強ですが、一方で「不要」も 3 割強を占めています。



問 15 月極め有料駐車場の必要性(○は1つ)

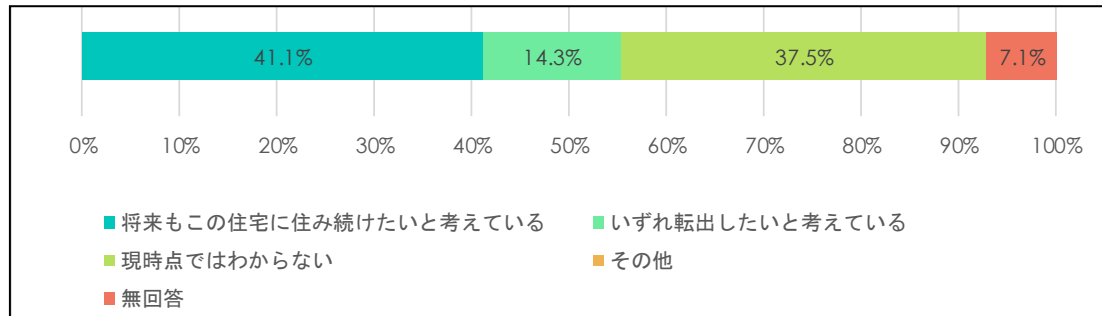
有料駐車場は「必要無し」が全体の 8 割強ですが、一方で「必要」も 1 割弱を占めています。



⑤ 今後の居住の意向について

問 16 今後も現在の住宅に住み続けたいか(○は1つ)

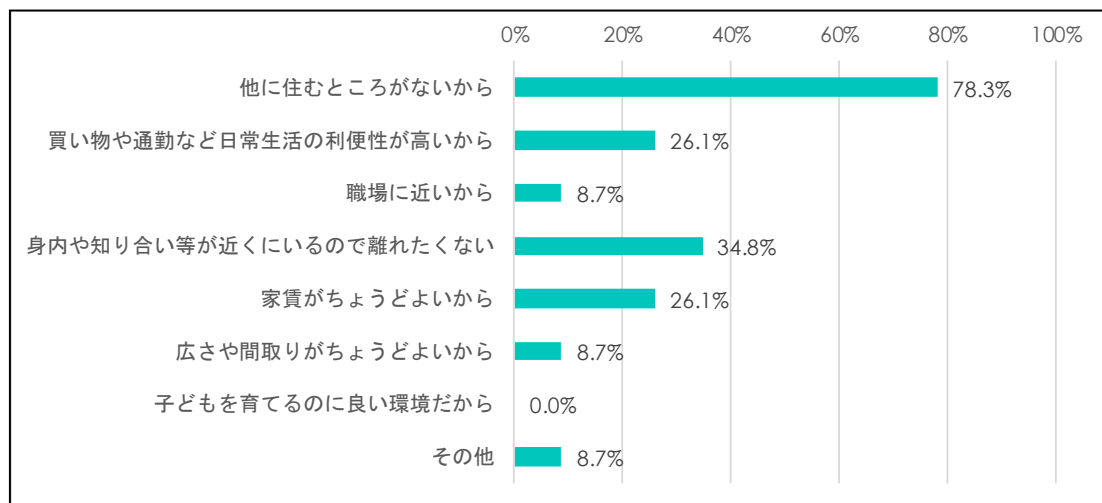
今後も現在の住宅に「住み続けたい」世帯が全体の約 4 割ですが、「現時点では分からない」世帯も 4 割弱となりました。



問 17 住み続ける理由(○は2つ)

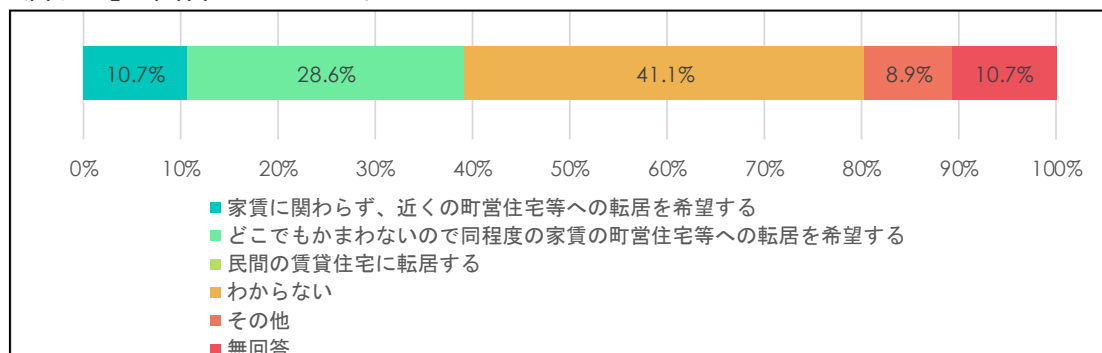
(問 16 で「将来もこの住宅に住み続けたいと考えている」の回答者対象)

住み続ける理由は「他に住むところがないから」が 78.3%と一番多く、次いで「身内や知り合い等が近くにいるので離れたくない」が 34.8%となりました。



問 18 退去時の意向(○は1つ)

退去時の意向は「わからない」が全体の 4 割強を占めました。「民間の賃貸住宅に転居する」の回答は 0 でした。



3. 長寿命化に関する基本方針

これまで整理した上位関連計画、公営住宅等の現状等を踏まえ、課題を整理し、本計画における基本方針を整理します。

3-1 公営住宅等の更新(建替・用途廃止)に関する基本方針

(1) 計画的な更新・用途廃止

【現状・課題等】

令和 6 年度時点、平成 3 年度、平成 4 年度に建設された山中団地が、耐用年限を超過しています。また、計画期間（令和 7 年度～令和 16 年度）内には、希望の丘団地（公営住宅及び特定公共賃貸住宅）が耐用年限を迎えることになり、今後は、更新又は用途廃止を検討していく必要があります。

【基本方針】

公営住宅については、将来的な公営住宅の需要、現在の公営住宅等の老朽化の状況等を踏まえながら、計画的な更新・用途廃止を進めていきます。

特定公共賃貸住宅については、定住促進や子育て世代への支援等の関連政策と連携しながら、その必要性について検討を行い、現在の老朽化の状況等を踏まえながら、計画的な更新・用途廃止を検討していきます。

更新の際には、世帯構成の変化や入居者ニーズ等への対応について検討していきます。

(2) 関連計画等との整合

【現状・課題等】

本町においては、今後も、人口減少などにより財政状況が厳しくなることが予想されます。このため、「大郷町公共施設等総合管理計画」では、公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等に取り組むとしています。

【基本方針】

公営住宅等においても、関連計画等と整合を図り、統廃合や適正配置等の視点を含め、更新・用途廃止を検討していきます。

(3) 用途廃止後の活用方法等の検討

【現状・課題等】

公共施設等を用途廃止する場合には、用途廃止後の土地、建物の利活用等が課題となることから、用途廃止後の方針を検討していく必要があります。

【基本方針】

用途廃止する団地については、敷地規模、周辺地域の特性等を踏まえ、地域での活用や売却等の今後の活用方法を検討していきます。

3-2 ストックの状況把握及び維持管理に関する基本方針

(1) ストックの状況把握及びデータ管理に関する方針

① 日常点検等の実施

【現状・課題等】

本町においては、これまで、「公営住宅等の日常点検マニュアル」を活用し、職員による日常点検を実施しています。

今後、日常点検を継続し、予防保全型の維持管理を実施していく必要があります。

【基本方針】

日常点検は、本町が管理する全ての公営住宅等を対象として実施します。点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に則り実施することを基本とします。

その他、災害の発生等により、公営住宅等のストックに被害が発生した場合、緊急点検等を実施するなど、適宜対応することとします。

② 点検結果や実施した修繕・改善内容等のデータ管理

【現状・課題等】

本町においては、現在、「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)」を活用し、データを管理しています。

今後、継続して維持管理データを蓄積し、データの有効活用を図っていく必要があります。

【基本方針】

データ管理は、「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)」を用いて管理していくことを基本とします。なお、データベースに入力できない内容等が生じた場合には、必要に応じ、補足資料等を作成することとします。

日常点検結果や修繕・改善等の実施状況について、基本的に年度末までに、データベースを更新し、次年度の維持管理等へ活用していくこととします。

蓄積したデータについては、次年度の点検や計画的な修繕・改善を進めていくための基礎データとして有効活用を図っていきます。

(2) 維持管理方法等に関する方針

① 民間と連携した維持管理方法の検討

【現状・課題等】

近年は、公営住宅等の維持管理において、民間事業者のノウハウを活用し、住民サービスの向上や経費節減に取り組む例もみられます。

【基本方針】

本町においても、今後、必要に応じ、指定管理者制度等を導入するなど、民間との連携も視野に入れ、公営住宅等の維持管理方法を検討していきます。

② 入居者に対する対応方針

【現状・課題等】

現時点で、本町においては、高額所得者世帯はいない状況ですが、収入超過者世帯は入居世帯の約 20%を占めています。

【基本方針】

公営住宅等の役割を踏まえ、入居機会の公平性を確保する上でも、収入超過者世帯、高額所得者世帯への明け渡し請求等、適切な対応を図ります。

(1) 改善事業の実施による長寿命化

【現状・課題等】

公営住宅等のストックの長寿命化を図るためには、予防保全型の維持管理が重要となります。このため、点検結果を踏まえ、計画的な修繕や改善を実施し、耐久性の向上等を図り、長寿命化を図っていく必要があります。

また、入居者ニーズに配慮しながら居住性の向上に努め、時代のニーズに沿った住宅ストックとして、有効活用していく必要があります。

【基本方針】

計画修繕、改善事業を実施する団地・住棟については、入居者のニーズに配慮するとともに、「長寿命化」、「安全性の確保」、「居住性の向上」、「福祉対応」等を考慮し、各団地・住棟に応じた改善を実施していくこととします。

なお、事業を実施する時期については、各団地・住棟の修繕・改善履歴、財政負担軽減のための事業量の平準化、効率性等を踏まえて検討していきます。

◆長寿命化を図るため、計画的な修繕を実施していくとともに、外壁や屋根等の改修(長寿命化型改善)を実施し耐久性を高め長寿命化を図っていきます。

◆躯体等の長寿命化とあわせ、居住性についても確保していくため、入居者ニーズへの配慮や、世帯構成・生活様式の変化など、改善についても検討していきます。

◆集会所等の共同施設については、地域の交流の場として、点検結果等を踏まえ、必要な改善等を実施していきます。

(2) ライフサイクルコストの縮減方針

【現状・課題等】

本町においては厳しい財政状況の中、既存の公共施設についてできる限り有効活用等を図っていくため、長期的な視点をもって、今後の公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に進めています。

公営住宅等においても、今後、予防保全型の維持管理を行うことにより公営住宅等のストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストを縮減していく必要があります。

【基本方針】

公営住宅等の老朽化、安全性・居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な維持管理・修繕・改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋がっていきます。

◆日常点検などにより、修繕箇所等を早期に発見することで計画的な修繕等を推進し、ライフサイクルコストの縮減に繋がります。

◆仕様水準の向上等の長寿命化型改善を実施することにより、耐久性を高め、修繕周期の延長や耐用年限(木造耐用年限:30 年)の延長等を図り、ライフサイクルコストを縮減していきます。

◆点検結果を踏まえ、屋根や外壁改修等の一体的な実施などを検討し、改修費等の縮減を図ります。

◆維持管理費や建設コストの節減を図っていくため、必要に応じ、指定管理者制度の導入等を検討していきます。

4. 事業手法の選定

4-1 事業手法の選定フロー

〈事業手法の選定フロー〉

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来の公営住宅ストック量

1 次判定：住宅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

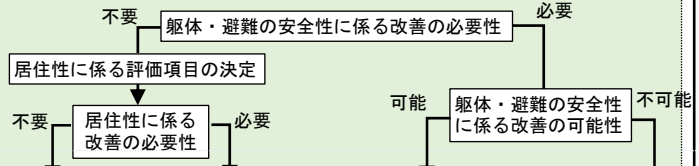
1 次判定-1
住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

ア：需要
イ：効率性
ウ：立地

ア〜ウ全てが活用に適する

上記以外

1 次判定-2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



1 次判定-2	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）
1 次判定-1	継続管理する団地	維持管理	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について判断を留保する団地	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

A グループ

B グループ

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住宅・住棟の事業手法の仮設定

A グループ：2 次判定-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

・改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、**改善か建替かを仮設定**する。

B グループ：2 次判定-2
将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

・将来のストック量推計を踏まえ、「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）」の判定を行い、**事業手法を仮設定**する。新規整備の検討も行う。

建替か改善かを仮設定

	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	改善	優先的な改善	優先的な建替
当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止

「継続管理する団地」又は「当面管理する団地」の判定を行い、事業手法を仮設定

新規整備

3 次判定：計画期間における事業手法の決定

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

・集約や再編等の検討対象となり得る住宅や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する住宅等は、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する。

・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総合的な検討を行う。

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

■ 事業費の試算

・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する。

問題なし

問題あり

■ 事業実施時期の調整

・事業費が時間的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

(3) 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

・全住宅・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

(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する。

・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**する。

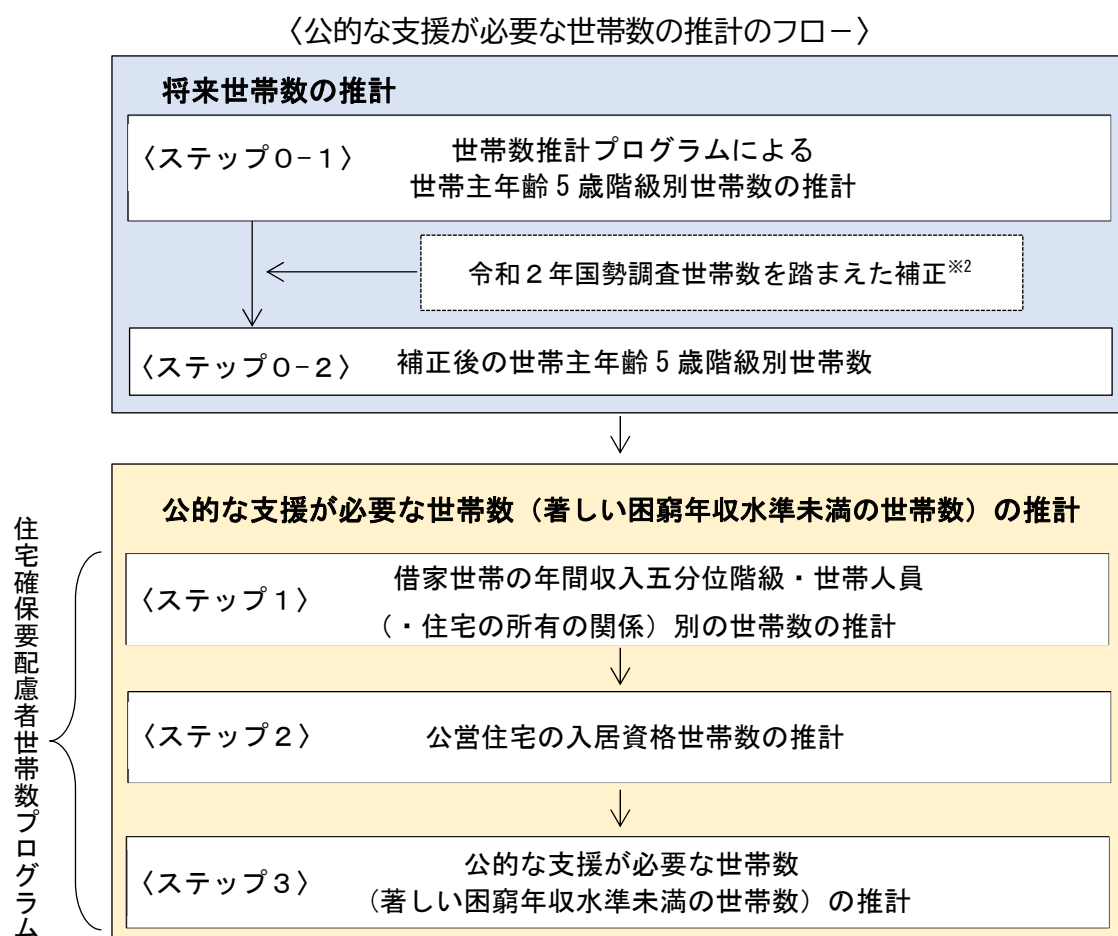
・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表及び様式 1～3 として整理する。

出典：新指針を基に作成

(1) 推計方法

新指針に基づき、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム※¹」を活用し、将来的に公的な支援が必要な世帯数を推計します（詳細は、別途資料「公的な支援が必要な世帯数の推計結果」参照）。

推計のフローは、以下のとおりです。



※1:国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム。「世帯数推計プログラム」と「住宅確保要配慮者世帯数プログラム」の2種類から構成

※2:世帯数推計プログラムにより推計された令和2(2020)年の世帯数は、令和2年の国勢調査の世帯と乖離があるため、その比率を用い、世帯数推計プログラムの結果を補正している

(2) 将来世帯数の推計結果(ステップ0-1, 0-2)

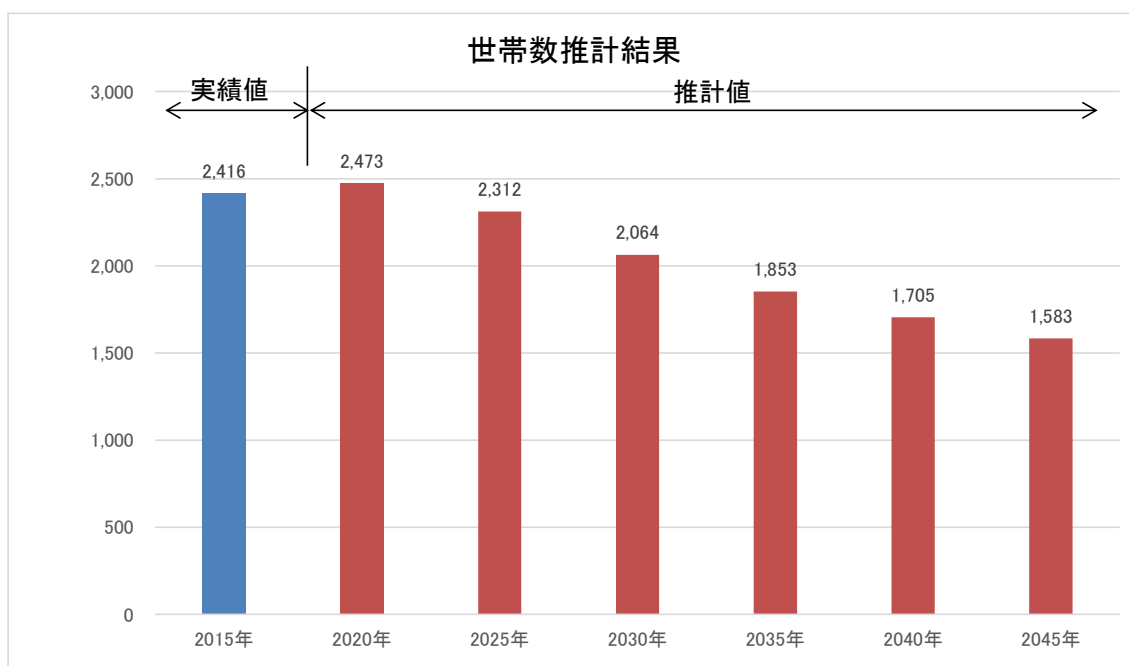
世帯数推計プログラムによる推計後、令和2年国勢調査の一般世帯数の実績による補正を行い、推計した一般世帯数は、以下のとおりです。

一般世帯数は今後減少し、令和 27(2045)年には、約 1,600 世帯まで減少すると推計されています。

〈本町の将来世帯数の推計結果〉

(単位:世帯)

世帯主 の年齢	実績値	推計値(補正後)					
	2015 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年
	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
総数	2,416	2,473	2,312	2,064	1,853	1,705	1,583
20 歳未満	2	2	3	2	2	2	2
20～24 歳	15	15	17	18	18	17	17
25～29 歳	36	28	23	25	25	24	21
30～34 歳	65	50	36	28	29	31	29
35～39 歳	103	106	77	53	43	44	47
40～44 歳	112	138	124	89	63	48	47
45～49 歳	106	133	149	132	91	62	44
50～54 歳	135	85	87	97	64	30	8
55～59 歳	266	167	121	154	168	146	96
60～64 歳	463	319	205	163	208	240	212
65～69 歳	406	524	361	239	205	268	309
70～74 歳	257	432	520	348	245	209	265
75～79 歳	180	199	308	355	245	166	137
80～84 歳	172	141	146	227	266	187	129
85 歳以上	98	134	135	134	181	231	220

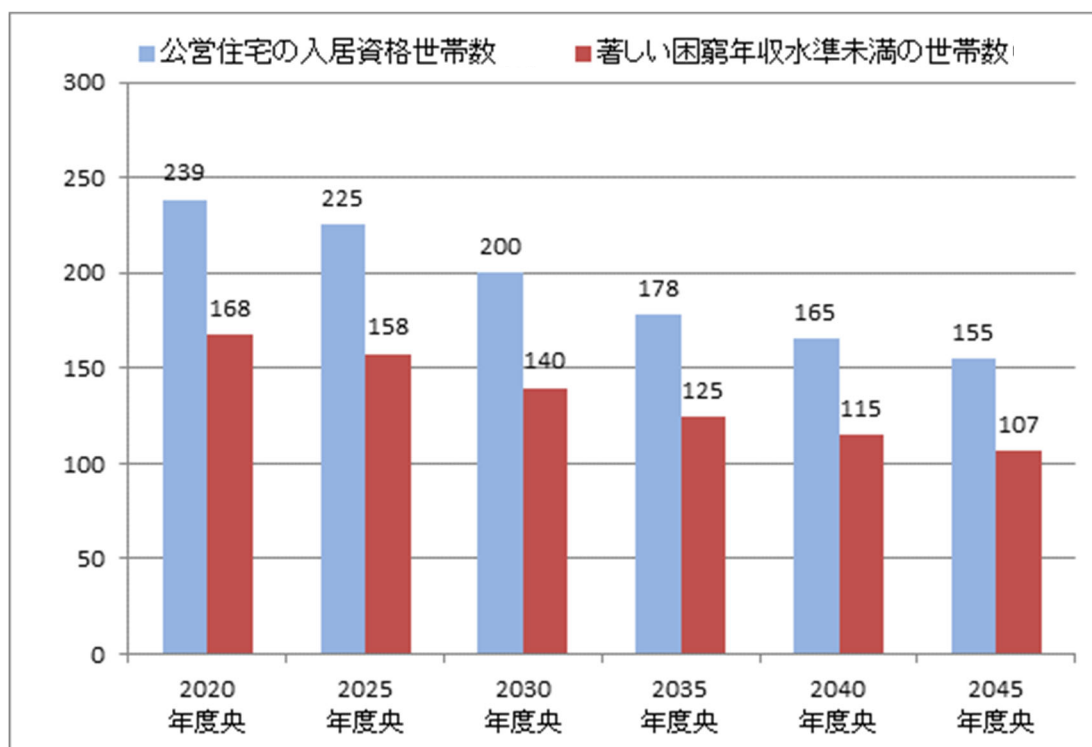


(3) 公的な支援が必要となる世帯数の推計結果(ステップ1～3)

上記(2)将来世帯数の推計結果及び住宅確保要配慮者世帯数プログラムを活用し推計した「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は、以下のとおりです。

「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は、今後減少し、令和 27(2045)年度には107 世帯まで減少すると推計されています。

〈著しい困窮年収水準未満の世帯数〉



世帯区分	2020 (R2) 年度	2025 (R7) 年度	2030 (R12) 年度	2035 (R17) 年度	2040 (R22) 年度	2045 (R27) 年度
1人・60歳以上	61	59	52	47	44	41
2人	43	41	37	34	30	30
3人	31	28	25	22	20	18
4人	24	22	19	16	15	13
5人	7	6	5	4	4	3
6人以上	2	2	2	2	2	2
合計	168	158	140	125	115	107

(4) 短期的な(今後 10 年間程度の)公営住宅の管理戸数の検討

上記(3)の令和 7(2025)年度の「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果は、158 世帯、令和 27(2045)年度の推計結果は 107 世帯で、今後、公営住宅の需要は減少することが見込まれています。

現在、災害公営住宅を含め公営住宅として活用できる住戸数は 104 戸で、推計結果の需要を満たしていない状況にあります。20 年後である令和 27(2045)年度の需要には、ほぼ対応できる状況にあります。

一方、現在の公営住宅には、空き家が 4 戸あり、収入超過者世帯が入居世帯の約 20%を占めている状況です。また、近年の公営住宅の空き家に対する募集状況を見ると、募集を行っても、応募がない状況もみられ、公営住宅の需要は低迷していることがうかがえます。

上記を踏まえ、今後 10 年間程度は、現状戸数を維持していく方向とし、将来的には、募集状況等の公営住宅の需要の実情を踏まえ、公営住宅を減らしていくことを検討します。

考察

現在、収入超過者世帯は 21 世帯(約 20%)であり、本来、公営住宅等を明け渡すように努めていくことが必要な世帯となります。

仮に収入超過者世帯の明け渡しが進めば、現時点、公営住宅の空き家が 21 戸できます。

一方で、近年の公営住宅の空き家の募集状況は、募集を行っても、応募がない状況もみられます。

上記の実情を踏まえると、公営住宅の住戸数は、現時点、充足している状況にあると考えられます。

4-3 1次判定

1 次判定は、以下の 2 段階の検討から、事業手法を仮設定します。

1 次判定-1:住宅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の検討

1 次判定-2:住棟の現在の「物理的特性」による改善の必要性・可能性の検討

(1) 1次判定－1:住宅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の検討

「需要」、「効率性」、「立地」に関する判定により、現在の「社会的特性」に基づく住宅の将来的な管理方針を判定します。

① 判定基準

ア 需要

空き家率で判定します。

〈需要判定基準〉

判定基準	判定結果
空き家率が 10%未満	○
空き家率が 10%以上	×

イ 効率性

建替事業の可能性等を基準として判定します。

〈効率性判定基準〉

判定基準	判定結果
敷地面積 2,000 m ² 以上※	○
敷地面積 2,000 m ² 未満	×

※駐車場が 1 戸当たり 2 台確保されている高崎団地を参考に、木造低層住宅 10 戸程度の一団の団地が整備できる規模を 2,000 m²以上と想定(高崎団地:敷地 6,195.7 m²/32 戸=193.6 m²/戸≒200 m²/戸)

ウ 立地

公共交通機関(A-1)及び公共施設等(A-2)への利便性と、災害の危険性(B)を基準として判定します。

〈立地判定基準〉

判定基準		判定結果
A-1	鉄道駅からまたは最寄りのバス停から 1 km [*] 以内	○
	鉄道駅からまたは最寄りのバス停から 1 km [*] 超	×
A-2	公共施設等が 1 km [*] 以内に 3 施設以上立地	○
	上記以外	×
B	災害危険区域の指定なし	○
	災害危険区域の指定あり	×

※歩行速度を時速約 4 kmと想定し、徒歩 15 分圏内となる約 1 kmとした

② 判定結果

前頁①の3つの判定基準を踏まえ、総合的に判定します。全て○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」とします。

判定の結果は以下のとおりです。

〈1次判定－1の判定結果〉

団地名	ア 需要	イ 効率性	ウ 立地			判定結果
	空き家率 ○:10%未満 ×:10%以上	建替事業の可能性 ○:敷地面積 2,000 m ² 以上 ×:敷地面積 2,000 m ² 未満	A-1 公共交通機関 の利便性 ○:鉄道駅又 是最寄りの バス停から 1 km 以内 ×:上記以外	A-2 公共施設等へ の利便性 ○:公共施設 等が 1 km 以内に 3 施設以上 立地 ×:上記以外	B 災害の危険性 ○:指定なし ×:指定あり	
山中団地 【公営住宅】	×	○	○	○	○	継続管理について判断を留保する団地
希望の丘団地 【公営住宅】	○	○	○	○	○	継続管理する団地
希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】	×		○	○	○	継続管理について判断を留保する団地
山下団地 【災害公営住宅】	○	×	○	×	○	継続管理について判断を留保する団地
高崎団地 【公営住宅】	○	○	○	×	○	継続管理について判断を留保する団地
原団地 【災害公営住宅】	○	×	○	×	○	継続管理について判断を留保する団地

(2) 1次判定－2:住棟の現在の「物理的特性」による改善の必要性・可能性の検討

「躯体・避難の安全性」及び「居住性」に関する判定により、現在の住宅・住棟の「物理的特性」に基づく改善の必要性・可能性を判定します。

① 躯体・避難の安全性に関する判定

①-1 躯体・避難の安全性に関する判定基準

ア 躯体の安全性

昭和 56 年(1981 年)6 月 1 日以降の建築確認において適用されている耐震基準(新耐震基準等)への適合及び平成 12 年に改正された建築基準法等への適合の状況、耐用年限超過状況、躯体への影響が大きい外壁・屋根等の劣化状況を基準として判定します。

〈躯体の安全性判定基準〉

判定基準			判定結果
A	耐震性	新耐震基準かつ平成12年に改正された建築基準法等 ^{※1} への適合あり	○
		新耐震基準かつ平成12年に改正された建築基準法等 ^{※1} への適合なし	△
		旧耐震基準	×
B	経年変化等による劣化に対する安全性	耐用年限前	○
		耐用年限を超過しているが改修等を実施	△
		耐用年限を超過しており改善等は未実施	×
C	現地調査における外壁・屋根等の劣化状況	現時点、大きな問題なく通常の維持管理で問題なし	○
		経年劣化がみられ、今後、外壁・屋根の再塗装等の修繕が必要	△
		劣化が顕著で、外壁・屋根の貼替え等の改善や建替等の検討が必要	×

※1:新耐震基準は、昭和 58(1978)年の宮城県沖地震を教訓に、見直された耐震基準で、震度 6 強～7 に達する程度の大規模地震でも倒壊・崩壊するおそれのない建築物とすることを定めている。その後、阪神・淡路大震災における被害等を受け、平成 12(2000)年に「建築基準法施行令」の改正と告示の制定・改正がなされ、木造住宅の基礎の仕様や接合部の仕様、壁配置のバランスのチェック等、阪神・淡路大震災の被害調査で指摘された箇所への対策の明確化等が行われている

イ 避難の安全性

避難経路の安全性で判定します。

〈避難の安全性判定基準〉

判定基準	判定結果
安全性に問題なし	○
安全性に問題あり	×

①-2 躯体・避難の安全性に関する判定結果

①-1 の判定基準のア、イの躯体・避難の安全性において、1つでも×がある場合は、「優先的な対応が必要」と判定します。

「優先的な対応が必要」と判定された場合は、耐用年限超過年数や現地調査結果等を踏まえ、「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」を「改善可能」、「改善不可能」に判定します。

なお、ア、イの躯体の安全性において、×がない場合は、躯体の安全性に係る「改善は不要」とし、次判定(下記② 居住性に係る改善の必要性の判定)へ進みます。

〈躯体・避難の安全性に関する判定結果〉

団地名	建設年度	ア 躯体の安全性			イ 避難の安全性	躯体・避難の安全性に関する判定結果
		A 耐震性 ○:新耐震基準かつH12法御改正の適合あり △:新耐震基準かつH12法改正の適合なし ×:旧耐震基準	B 経年変化等による劣化に対する安全性 ○:耐用年限前△:耐用年限を超過しているが改修等を実施 ×:耐用年限を超過しており改修等は未実施	C 現地調査における外壁・屋根等の劣化状況 ○:通常の維持管理で問題なし △:修繕が必要 ×:改善等の検討が必要	○:問題なし ×:問題あり	
山中団地【公営住宅】	H3~H4	△	△	○	○	改善不要
希望の丘団地【公営住宅】	H12~H14	○	○	○	○	改善不要
希望の丘団地【特定公共賃貸住宅】	H11	△	○	○	○	改善不要
山下団地【災害公営住宅】	H25	○	○	○	○	改善不要
高崎団地【公営住宅】	H30~R2	○	○	○	○	改善不要
原団地【災害公営住宅】	R4	○	○	○	○	改善不要

② 居住性に関する判定

上記「①-2 躯体・避難の安全性に関する判定結果」において、「改善不要」と判定された団地・住棟を対象とします。

上記「①-2 躯体・避難の安全性に関する判定結果」においては、全団地で「改善不要」と判定されたため、全団地を対象とします。

②-1 居住性に関する判定基準

住戸規模、設備状況、バリアフリー状況、断熱性で判定します。

〈居住性に関する判定基準〉

判定項目		判定基準	判定結果
A	住戸規模	住戸専用面積が 40 m ² 以上※ ¹	○
		住戸専用面積が 40 m ² 未満	×
B	浴槽の有無	浴槽あり(ユニットバス(UB))	○
		浴槽あり(ユニットバス(UB)以外)	△
		浴槽なし	×
C	給湯設備の状況	3 点給湯あり	○
		3 点給湯なし	×
D	住戸のバリアフリーの状況	バリアフリー仕様※ ²	○
		上記以外	×
E	断熱性	複層ガラス・二重サッシ等あり	○
		複層ガラス・二重サッシ等なし	×

※1:本町では、一般世帯の1世帯当たり人員が3.05529人(令和2年国勢調査)のため「夫婦+子供1人」を想定し住生活基本計画(全国計画)より、3人世帯に必要な最低居住面積水準(延床面積)40m²を判定基準とする

※2:段差解消、手摺設置等の基本的にバリアフリーの対応が行われているもの

②-2 居住性に関する判定結果

居住性の改善の必要性については、居住性に1つでも×又は△がある住宅を「改善が必要」と判定します。

〈居住性に関する判定結果〉

団地名	建設年度	居住性					判定結果
		A 住戸規模 ○:40㎡以上 ×:40㎡未満	B 浴槽の有無 ○:UB △:UB以外 ×:なし	C 給湯設備の状況 ○:3点給湯あり ×:3点給湯なし	D 住戸のバリアフリーの状況 ○:バリアフリー仕様 ×:上記以外	E 断熱性 ○:複層ガラス等あり ×:複層ガラス等なし	
山中団地【公営住宅】	H3～H4	○	△	○	○	×	改善が必要
希望の丘団地【公営住宅】	H12～H14	○	○	○	○	○	改善不要
希望の丘団地【特定公共賃貸住宅】	H11	○	○	○	○	○	改善不要
山下団地【災害公営住宅】	H25	○	○	○	○	○	改善不要
高崎団地【公営住宅】	H30～R2	○	○	○	○	○	改善不要
原団地【災害公営住宅】	R4	○	○	○	○	○	改善不要

③ 1次判定－2の判定結果

「1次判定-1」及び「1次判定-2」の判定結果を踏まえ、総合的な判定(1次判定)を行います。

1次判定結果は、以下のとおりです。

〈1次判定結果〉

団地名	建設年度	1次判定-1 判定結果	1次判定-2 判定結果		1次判定結果	1次判定結果に基づくグループ区分
			①躯体・避難の安全性の判定結果	②居住性の判定結果		
山中団地【公営住宅】	H3～R4	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
希望の丘団地【公営住宅】	H12～H14	継続管理する団地	改善不要	改善不要	維持管理	—
希望の丘団地【特定公共賃貸住宅】	H11	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	改善不要	維持管理又は用途廃止	Bグループ
山下団地【災害公営住宅】	H25	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	改善不要	維持管理又は用途廃止	Bグループ
高崎団地【公営住宅】	H30～R2	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	改善不要	維持管理又は用途廃止	Bグループ
原団地【災害公営住宅】	R4	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	改善不要	維持管理又は用途廃止	Bグループ

〈参考 1次判定の結果区分(団地・住棟の事業手法の仮設定)〉

		1次判定－2			
		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)
1次判定－1	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
		○希望の丘団地 【公営住宅】			
	継続管理について判断を留保する団地	維持管理 または用途廃止	改善、建替 または用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替 または 優先的な用途廃止	優先的な建替 または優先的な 用途廃止
		○希望の丘団地 【特定公共賃貸 住宅】 ○山下団地 【災害公営住宅】 ○高崎団地 【公営住宅】 ○原団地 【災害公営住宅】	○山中団地 【公営住宅】		

Aグループ

継続管理する団地のうち、改善か
建替かの判断を留保する住宅・住棟

Bグループ

継続管理について
判断を留保する団地

4-4 2次判定

2次判定は、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・住棟を対象(A・Bグループ)に行います。

1次判定において、Aグループに選定された団地・住棟はないため、「2次判定-1」はなしとします。

Bグループに選定された団地・住棟については、「2次判定-2」を行い、各住宅・住棟の事業手法を仮設定します。

2次判定-1: ライフサイクルコスト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/対象なし

2次判定-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

(1) 2次判定-2: 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループ(継続管理について判断を留保する団地)と判定された住宅・住棟を対象として、次のとおり判定を行います。

〈Bグループ対象住宅・住棟〉

1 次判定結果(総合判定)				対象住宅・住棟			
維持管理または用途廃止				○希望の丘団地【特定公共賃貸住宅】 ○山下団地【災害公営住宅】 ○高崎団地【公営住宅】 ○原団地【災害公営住宅】			
						1 次判定-1 継続管理について判断を留保する団地	
						1 次判定-2 ①躯体・避難の安全性の判定 改善不要 ②居住性の判定 改善不要	
改善、建替または用途廃止							
1 次判定-1 継続管理について判断を留保する団地				○山中団地【公営住宅】			
						1 次判定-2 ①躯体・避難の安全性の判定 改善不要 ②居住性の判定 改善が必要	

① 判定方法

ア: 該当する住宅・住棟について、需要、効率性、立地、躯体の安全性を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を決めます。

イ: 「4-2(4)短期的な(今後10年間程度の)公営住宅の管理戸数の検討」においては、今後10年間程度の将来的なストックについては現状維持とし、将来的には募集状況等の公営住宅の需要の実情を踏まえ、公営住宅を減らしていく方向としていることから、アで定めた優先順位の低い団地・住棟については「当面管理する団地(建替を前提としない)」も含め判定を行います。

ウ: 1次判定-2における物理的特性に係る評価結果などを基に事業手法を仮設定します。

② 将来的な活用にあたっての優先順位の検討

将来にあたっての活用の優先順位は、全団地において行い、需要、効率性、立地、躯体の安全性を○、△、×で評価し、評価を点数化(○: +2、△: +1、×: 0)し、暫定的な優先順位とします。

検討結果は以下のとおりです。

□将来的な活用にあたっての優先順位の検討結果(B グループの団地・住棟/全団地)

団地名	山中団地 【公営住宅】 H3～R4	希望の丘団地 【公営住宅】 H12～H14	希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】 H11	山下団地 【災害公営住宅】 H25	高崎団地 【公営住宅】 H30～R2	原団地 【災害公営住宅】 R4
建設年度						
需要	空き家率 ○:10%未満/×:10%以上	×	○	×	○	○
効率性	建替事業の可能性 ○:敷地面積 2,000 m ² 以上 ×:敷地面積 2,000 m ² 未満	○	○	×	○	×
立地	A-1 公共交通機関の利便性 ○:鉄道駅から又は最寄りのバス停から 1 km以内 ×:上記以外	○	○	○	○	○
	A-2 公共施設等への利便性 ○:公共施設等が 1 km以内に 3 施設以上立地 ×:上記以外	○	○	×	×	×
	B 災害の危険性 ○:指定なし/×:指定あり	○	○	○	○	○
	A 耐震性 ○:新耐震基準かつ H12 法改正の適合あり △:新耐震基準かつ H12 法改正の適合なし ×:旧耐震基準	△	○	△	○	○
躯体の安全性	B 経年変化等による劣化に対する安全性 ○:耐用年限前 △:耐用年限を超過しているが改修等を実施 ×:耐用年限を超過しており改修等は未実施	△	○	○	○	○
	C 現地調査における外壁・屋根等の劣化状況 ○:通常の維持管理で問題なし △:修繕が必要 ×:改善等の検討が必要	○	○	○	○	○
評価	○	5	8	6	7	6
	△	2	0	0	0	0
	×	1	0	2	1	2
	点数化(○:+2、△:+1、×:0)	12	16	13	14	12
優先順位	4位	1位	3位	4位	2位	4位

③ 判定結果(2 次判定-2 判定結果)

上記②の将来的な活用にあたっての暫定の優先順位、将来ストック量、1次判定-2における物理的特性等に係る評価結果を踏まえ、「継続管理する団地」、「当面維持管理する団地(建替を前提としない)」の判定及び事業手法を仮設定します。

③-1 1 次判定:「維持管理または用途廃止」判定の団地・住棟

対象となる団地は、希望の丘団地(特定公共賃貸住宅)、山下団地、高崎団地、原団地の 4 団地です。

希望の丘団地(特定公共賃貸住宅)は、耐用年限を超過しておらず、令和 3 年度に改善を実施しており、継続利用に問題がないことから「継続管理する団地」と判定し、事業手法は「維持管理」とします。

その他の 3 団地は、平成 25 年度以降に整備された比較的新しい団地であり、耐用年限の 1/2 を超過しておらず、現時点、継続利用において構造に影響する劣化はみられないこと、居住性等においても問題はないことから「継続管理する団地」と判定し、事業手法は、「維持管理」とします。

〈2 次判定-2 の判定結果(維持管理または用途廃止団地)〉

対象団地・住棟	活用の 優先順位	2 次判定-2 判定結果	
		「継続管理する団地」、「当面管理する団地(建替を前提としない)」の判定	事業手法 (仮設定)
希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】	3 位	継続管理する団地	維持管理
山下団地 【災害公営住宅】	4 位	継続管理する団地	維持管理
高崎団地 【公営住宅】	2 位	継続管理する団地	維持管理
原団地 【災害公営住宅】	4 位	継続管理する団地	維持管理

③-2 1 次判定:「改善、建替または用途廃止」判定の団地・住棟

対象となる団地・住棟は、平成 3 年度～平成 4 年度に整備された山中団地です。

整備されてから、32 年～33 年経過し、耐用年限(木造 30 年)を超過していますが、平成 30 年度に外壁・屋根等の改善を実施しており、現時点、継続利用において構造に影響する大きな劣化はみられない状況です。

内部は、浴室がユニット化されていないことや複層ガラスとなっていないこと(断熱性)、クロス等の経年劣化や給湯器等の設備故障などがみられ、他の団地と比較し居住性は劣るものの、これまでの対応を継続することで、継続利用は可能な状況です。

一方、今後 10 年間程度の将来的にストックについては現状維持、将来的には募集状況等の公営住宅の需要の実情を踏まえ、公営住宅を減らしていく方向とします。

山中団地については、優先順位が 4 位と低く、将来的な公営住宅の需要の方向性を踏まえ、現時点では「当面管理する団地(建替を前提としない)」と判定し、事業手法は、「用途廃止」とします。

但し、現時点では入居者がいること、現在のところ継続利用においては大きな問題がないことから、計画期間内においては、「当面管理」していくこととします。

〈2 次判定－2 の判定結果(改善、建替または用途廃止団地)〉

対象団地・住棟	活用の 優先順位	2 次判定-2 判定結果	
		「継続管理する団地」、「当面管理する団地(建替を前提としない)」の判定	事業手法 (仮設定)
山中団地 【公営住宅】	4 位	当面管理する団地 (建替を前提としない)	用途廃止

(2) 1・2次判定結果の整理

これまでの判定結果を整理します。

〈1・2次判定の結果区分(事業手法の仮設定)〉

	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	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	○希望の丘団地 【公営住宅】 ○希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】 ○山下団地 【災害公営住宅】 ○高崎団地 【公営住宅】 ○原団地 【災害公営住宅】						
(建替を前提としない) 当面管理する団地	当面維持管理	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	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
				○山中団地 【公営住宅】			

(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

1・2 次判定結果を基に、事業の効率化、集約・再編等の可能性、地域ニーズなどの今後のまちづくりの視点も含め、総合的に再判定を行います。

① 再判定の考え方

基本的に、2 次判定結果を再判定(3 次判定)結果とします。

但し、本町においては、一般的に計画修繕として扱われる屋根や外壁の再塗装などにおいても、塗装の仕様をアップさせ、改善事業により長寿命化を図っています。今後、屋根や外壁については、改善事業により長寿命化を行っていく方向であることから、2 次判定で計画修繕による対応が基本となる「維持管理(継続管理する団地)」と判定された団地において、今後実施する事業については、基本的に改善事業として扱うものとします。

② 再判定結果

上記①を踏まえ、再判定した結果を以下に示します。

〈3 次判定の結果区分〉

	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	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	○希望の丘団地【公営住宅】 ○希望の丘団地【特定公共賃貸住宅】 ○山下団地【災害公営住宅】 ○高崎団地【公営住宅】 ○原団地【災害公営住宅】						
(建替を前提としない) 当面管理する団地	当面維持管理	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	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
				○山中団地【公営住宅】			

(2) 中長期的な管理の見通し

上記(1)の再判定を踏まえ、全団地について中長期的(30 年間)な、およその事業費を試算します。

① 試算条件及び各種費用

試算の条件、考え方は以下のとおりとします。

- ◆前計画と同様に、長寿命化による住棟・住戸の目標使用期間を 50 年間とし、今後 30 年間の事業スケジュールを想定します。
- ◆前計画の修繕・改善周期を参考に、修繕・改修工事等の実施状況、現地調査結果、事業の効率化(屋根・外壁の改善等を同時に実施)等を踏まえ、基本的な修繕・改善の周期を 18 年と想定し、屋根と外壁の改善は同時に実施することとします。但し、目標使用期間(50 年間)までの残存年数等を踏まえ、必要に応じ改善の見送りや前倒し等を検討します。

〈前計画の修繕・改善周期〉

	屋根	外壁
修繕	12	18
更新(改善)	24	30

- ◆本町の公営住宅等は、戸建て又は2戸1棟の住棟を中心に構成されており、給排水設備等については、その住棟により劣化状況が異なるため、30 年間の事業スケジュールの対象外とします。
- ◆住戸数の多い希望の丘団地(公営住宅)、高崎団地の改善は、2 カ年でスケジュールを検討します。
- ◆今後 30 年間に、住棟・住戸の目標使用期間(50 年間)を迎える希望の丘団地(特定公共賃貸住宅:12 戸)の建替は単年度の実施を想定します。住戸数の多い希望の丘団地(公営住宅:36 戸)の建替は、これまでの実績等を踏まえ、年間 12 戸程度を想定します。
- ◆山中団地の用途廃止時期は、平成 30 年度に改善を実施していること、現地調査において、通常の維持管理により継続的な利用が可能な状況であることなどを踏まえ、次期外壁修繕時期を想定します。
- ◆試算に必要となる各種費用は、以下のとおりとします。
 - ・設計費として改善費用等の 10%を想定します。
 - ・次頁に示す改善①～④の費用は、それぞれに直接仮設工事の費用を計上していることから、屋根・外壁の改善を同時に実施する場合は、重複する直接仮設工事の費用を差し引くこととします。

〈各種費用の設定〉

単位:円/戸(集会所は円/棟)【税込み】

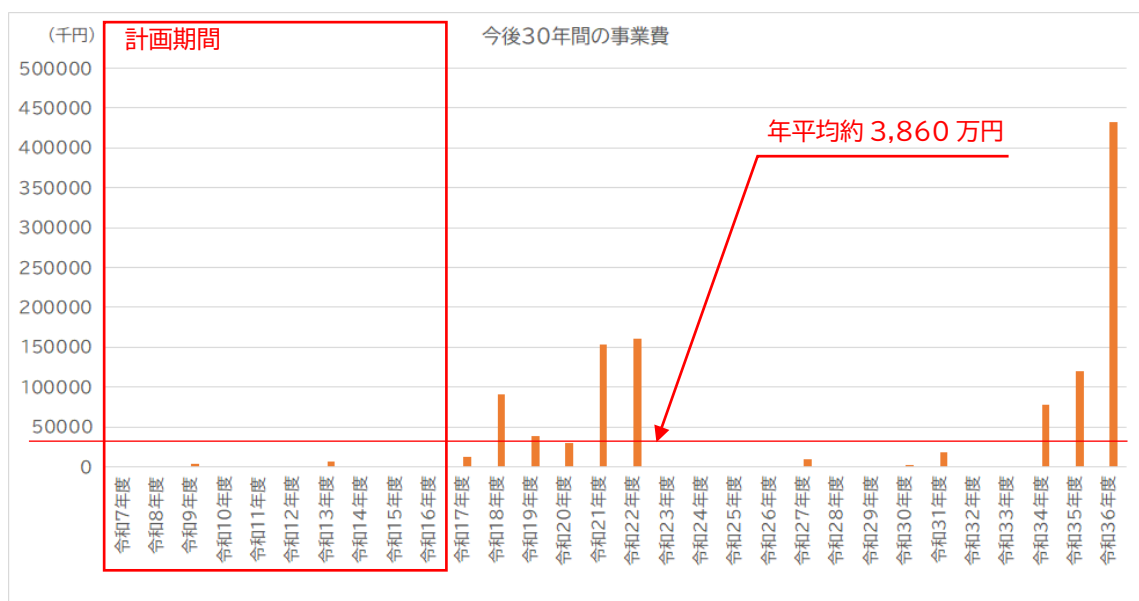
			山中団地	希望の丘団地 【公営住宅】	希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】	山下団地 【災害公営住宅】
屋根	改善①	塗装等	—	1,540,000	1,760,000	1,540,000
	改善②	張替等	—	3,010,000	3,440,000	3,010,000
外壁	改善③	塗装等	—	1,820,000	2,080,000	1,820,000
	改善④	張替等	—	3,780,000	4,320,000	3,780,000
解体			2,175,000	2,030,000	2,320,000	2,030,000
建替			—	14,095,000	14,095,000	—
直接仮設工事			—	910,000	1,040,000	910,000

			高崎団地 【公営住宅】	原団地 【災害公営住宅】	希望の丘団地 【集会所】	備考
屋根	改善①	塗装等	1,540,000	1,320,000	2,420,000	・改善①③④は改善 工事等の実績を基 に設定 ・改善②は実績がな いため、概算工事 費を算出し設定 ・詳細は、別冊資料 「費用設定資料」 参照
	改善②	張替等	3,010,000	2,580,000	4,730,000	
外壁	改善③	塗装等	1,820,000	1,560,000	2,860,000	
	改善④	張替等	3,780,000	3,240,000	5,940,000	
解体			2,030,000	1,740,000	3,190,000	
建替			—	—	—	
直接仮設工事			910,000	780,000	1,430,000	

② 中長期的な事業スケジュール及び事業費

上記①を基に設定した 30 年間の事業スケジュール及び算出した事業費は以下のとおりです。

30 年間の事業費は約 11 億 5,800 万円、年平均約 3,860 万円が必要となります。



◆中長期(30 年間)事業スケジュール及び事業費

団地	3 次 判定 結果	修繕・改善 履歴	今後の経過年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
			年度(西暦)	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	
			年度(和暦)	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	
山中団地 【公営住宅】 計 14 棟 24 戸 H3:7 棟 13 戸 H4:7 棟 11 戸	用途 廃止	平成 30 年度 屋根・外壁等 改修 (整備後 26、 27 年に実施) 屋根・外壁塗装 等	H3 経過年数	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50														
			H4 経過年数	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50													
			改修からの経過	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24													
			スケジュール											設計	用途廃止 (撤去)																			
			戸数											24	24																			
			費用(千円)											5,220	52,200																			
希望の丘団地 【公営住宅】 計 11 棟 36 戸 H12:4 棟 12 戸 H13:3 棟 12 戸 H14:4 棟 12 戸	維持 管理	令和 3 年度 屋根・外壁等 改修 (整備後 19～ 21 年で実施) 屋根塗装 外壁塗装等	H12 経過年数	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50					
			H13 経過年数	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50				
			H14 経過年数	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50			
			改修からの経過	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31			
			スケジュール															設計	屋根・外 壁改善 (長寿命 化型)	屋根・外 壁改善 (長寿命 化型)											設計	解体	建替	
			対象																	H12	H13 H14													
戸数																36	12	24												36	36	12		
費用(千円)																21,168	70,560	141,120												58,050	73,080	169,140		
希望の丘団地 【特定公共賃貸住 宅】 計 4 棟 12 戸 H11:4 棟 12 戸	維持 管理	令和 3 年度 屋根・外壁等 改修 (整備後 22 年 で実施) 屋根塗装 外壁塗装等	H11 経過年数	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50						
			改修からの経過	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	
			スケジュール														設計	屋根・外 壁改善 (長寿命 化型)													設計	解体	建替	
			戸数															12	12													12	12	12
			費用(千円)																8,064	80,640													19,698	27,840
希望の丘団地 【集会所】 H15:1 棟	—	なし	経過年数	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	
			改修からの経過				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
			スケジュール		設計	屋根・外 壁改善 (長寿命 化型)																設計	屋根・外 壁改善 (長寿命 化型)											
			戸数		1	1																	1	1										
			費用(千円)		385	3,850																	924	9,240										
山下団地 【災害公営住宅】 計 3 棟 3 戸 H25:3 棟 3 戸	維持 管理	なし	H25 経過年数	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	
			スケジュール						設計	屋根・外 壁改善 (長寿命 化型)																設計	屋根・外 壁改善 (長寿命 化型)							
			戸数						3	3																3	3							
			費用(千円)						735	7,350																		1,764	17,640					
高崎団地 【公営住宅】 計 19 棟 32 戸 H30:8 棟 16 戸 R1:8 棟 10 戸 R2:3 棟 6 戸	維持 管理	なし	H30 経過年数	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	
			R1 経過年数	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	
			R2 経過年数	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	
			スケジュール											設計	屋根・外 壁改善 (長寿命 化型)	屋根・外 壁改善 (長寿命 化型)															設計	屋根・外 壁改善 (長寿命 化型)		
			対象												H30	R1,R2																	H30	
			戸数												32	16	16																32	16
費用(千円)												7,840	39,200	39,200																18,816	94,080			

団地	3 次 判定 結果	修繕・改善 履歴	今後の経過年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
			年度(西暦)	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年		
			年度(和暦)	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36		
原団地 【災害公営住宅】 計 4 棟 9 戸 R4:4 棟 9 戸	維持 管理	なし	R4 経過年数	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32		
			スケジュール																設計	屋根・外 壁改善 (長寿命 化型)															
			戸数																9	9															
			費用(千円)																1,890	18,900															
費用(千円) 計				0	385	3,850	0	0	735	7,350	0	0	0	13,060	91,400	39,200	29,232	153,090	160,020	0	0	0	924	9,240	0	0	1,764	17,640	0	0	77,748	119,736	432,360		
30 年間 事業費(千円) 計				1,157,734																															
年平均事業費(千円/年)				38,592																															

(3) 計画期間における事業手法の決定

上記(2)の中長期的な管理の見通しを踏まえ、計画期間における事業手法を以下のとおりとします。

〈計画期間内の事業手法〉

団地名	建設年度	戸数等	計画期間内の事業手法	備考
山中団地 【公営住宅】	H3～R4	24 戸	維持管理	次期計画期間内に用途廃止を予定
希望の丘団地 【公営住宅】	H12～H14	36 戸	維持管理	次期計画期間内に改善を予定
希望の丘団地 【特定公共賃貸住宅】	H11	12 戸	維持管理	次期計画期間内に改善を予定
山下団地 【災害公営住宅】	H25	3 戸	改善	令和 13 年度に、屋根・外壁の再塗装等による長寿命化型の改善を予定
高崎団地 【公営住宅】	H30～R2	32 戸	維持管理	次期計画期間内に改善を予定
原団地 【災害公営住宅】	R4	9 戸	維持管理	次期計画期間内に改善を予定
希望の丘団地 【集会所】	H15	1 棟	改善	令和 9 年度に、屋根・外壁の再塗装等による長寿命化型の改善を予定

□公営住宅等ストック事業手法別戸数表

公営住宅等管理戸数		1～5 年目	6～10 年目
		116 戸	116 戸
◆新規整備事業予定戸数		0 戸	0 戸
◆維持管理予定戸数		116 戸	116 戸
うち計画修繕対応戸数	計	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	計	0 戸	3 戸
個別改善事業予定戸数	山下団地【災害公営住宅】	0 戸	3 戸
全面的改善予定戸数	—	0 戸	0 戸
うちその他戸数	計	116 戸	113 戸
	山中団地【公営住宅】	24 戸	24 戸
	希望の丘団地【公営住宅】	36 戸	36 戸
	希望の丘団地【特定公共賃貸住宅】	12 戸	12 戸
	山下団地【災害公営住宅】	3 戸	0 戸
	高崎団地【公営住宅】	32 戸	32 戸
	原団地【災害公営住宅】	9 戸	9 戸
◆建替事業予定戸数	計	0 戸	0 戸
◆用途廃止予定戸数	計	0 戸	0 戸

5. 実施方針

5-1 点検の実施方針

すべての公営住宅等について、日常点検等を実施するとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築します。

(1) 日常点検

本町の公営住宅等は、建築基準法第 12 条に基づく法定点検の対象外ですが、日常点検により、定期的な点検を実施していきます。

日常点検は、外観からの目視により、容易に確認することが可能な部位等について、点検を実施します。

点検は、町の担当者等(建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外の者も可)により、年 1 回程度実施します。

点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保します。

主な日常点検の実施体制及び実施内容は、「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)」の内容を基本とします。

集会所においても、同様の点検を実施します。

(2) 入退去時の点検

空き家となった際には、バルコニーや住宅内の設備等、日常点検等では把握することが困難な部分の点検を実施します。

(3) 本計画の改定等にあたっての調査

本計画の改定等において、住棟・住戸の調査を実施する場合は、その結果を点検結果として反映させます。

(4) 災害等による緊急点検

災害等の発生後は、必要に応じて緊急点検を実施し、被害等が判明した場合には、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保します。

(5) 点検結果の活用

点検の結果はデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用します。

5-2 計画修繕の実施方針

今後は、点検結果等を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、予防保全が必要な部位について優先的に修繕を行い、先送りが可能なものについては、他の修繕の必要性等を勘案しながら柔軟に対応します。

本町においては、一般的に計画修繕として扱われる屋根や外壁の再塗装などにおいても、塗装の仕様をアップさせ、改善事業により長寿命化を図っていることから、屋根・外壁の計画修繕は、改善事業とあわせて実施していくことを基本とします。

また、これまで屋根と外壁の事業は、同時に実施していることから、今後同時に実施し、事業の効率化・コスト縮減を図ります。

本町の公営住宅等は、戸建て、2戸1棟、3戸1棟の住棟を中心に構成されており、給排水設備等については、その住棟により劣化状況が異なるため、基本的に計画修繕の対象外とします。但し、団地内において同様の劣化が複数みられるような場合には、計画修繕を検討しつつ、改善の可能性も含め検討します。

建替や用途廃止時期が近い住棟については、計画修繕を見送るなど、長寿命化を図るべき住棟を優先的に修繕していくこととします。

修繕の内容は、履歴を整理し、データを蓄積し、次の点検や修繕に活かしていきます。

5-3 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業の対象は、山下団地です。

以下の実施方針に基づき、改善事業を実施していきます。

(1) 山下団地の改善事業の実施方針

山下団地は、平成25年度に整備された比較的新しい団地(経過年数11年)で、計画期間内に屋根や外壁の修繕周期を迎えることになります。

現地調査では、一部の外壁に汚れはみられるものの、外部は健全な状態であることが確認されています。

上記を踏まえ、改善時期は、計画期間後半とし、現時点においては、仕様アップによる屋根・外壁の再塗装、外壁目地シーリングの修繕など、長寿命化型の改善を基本とします。

屋根と外壁の改善事業を同時に行い、事業の効率化・コスト縮減を図ります。

次期見直しにおいて、必要に応じ、改善内容等の見直しを行うこととし、アンケート結果において満足度が低かった断熱性や遮音性等に対する改善(断熱・遮音塗料の使用等)についても検討します。

〈計画期間中に実施する改善事業〉

団地	事業実施 戸数	改善時期 (年度)	主な改善 内容	備考
山下団地 【災害公営住宅】	3 戸	R12:設計 R13:工事	仕様アップによる屋根・外壁の塗装、外壁目地の修繕等	H25:3 棟 3 戸 整備後 18 年目に工事

(2) 改善事業類型ごとの実施方針

今後、実施する改善事業については、住棟・住戸の状況に応じ、以下の改善を検討していきます。

① 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おいて、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っていきます。

○長寿命化型

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を行うもの

具体例:外壁仕上げ・屋根の耐久性向上、給排水設備改修 等

② 安全性確保型

必要に応じ、落下・転倒等の生活事故防止に配慮した改善を行い、居住者の安全性を高めていきます。

○安全性確保型

耐震性等の安全性を確保するための設備等の改善を行うもの

具体例:ベランダ手摺、窓手摺等の取替、耐震改修 等

③ 居住性向上型

アンケート結果では、内装の汚れ・破損等に対する満足度が低くなっています。

必要に応じ、建具・内装等の老朽箇所の改善や、給湯設備等の機能向上を図り、居住性を向上させていきます。

事業の実施時期は、入居者への負担を減らすため、入退去時に行うことを基本とします。

○居住性向上型

利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善を行うもの

具体例:給湯設備の機能向上(3 点給湯への改善)、内装等の改善 等

④ 福祉対応型

現在、住戸内は、基本的に日常生活をおくる空間に段差はなく、玄関・浴室・便所・階段には手摺が設置されている状況です。

今後は、必要に応じ、玄関前のスロープ設置など、高齢者等がより安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進めていきます。

事業の実施時期は、入居者への負担を減らすため、入退去時に行うことを基本とします。

○福祉対応型

高齢者、障害者等の居住の円滑化のための設備等の改善を行うもの

具体例：住戸内手摺の取付け、段差解消、スロープ設置 等

⑤ 脱炭素社会対応型

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おいて、必要に応じ、省エネルギー性能の向上等、脱炭素社会への対応に配慮した改善を行っていきます。

○脱炭素社会対応型

省エネルギー性能の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を行うもの

具体例：外壁・屋根等の断熱性の向上、省エネルギー性能の高い設備への交換、再生可能エネルギーの導入 等

⑥ 子育て世帯支援型

子育て世帯を優先的に入居させる住棟とする場合等は、必要に応じ、子どもの安全性の確保や床等の遮音性能の向上等、子育て世帯に配慮した改善を行っていきます。

事業の実施時期は、入居者への負担を減らすため、入退去時に行うことを基本とします。

○子育て世帯支援型

子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善を行うもの

具体例：バルコ等の子どもの転落防止対策、床・壁等の遮音性能の向上 等

5-4 建替事業の実施方針

計画期間内に建替を実施する団地はありませんが、今後は、世帯構成の変化や入居者ニーズ等を踏まえ、以下の実施方針に基づき建替を検討していきます。

(1) 世帯構成の変化への対応

現在の入居者状況をみると高齢者の少人数世帯が多くなっています。

また、アンケート結果の今後の居住の意向では、「将来もこの住宅に住み続けたいと考えている」の回答が約 4 割みられます。

上記を踏まえ、建替の際には、入居者の世帯構成等に基づき、少人数世帯向けの住戸タイプ(2DK、2LDK 等)を多く整備するなど、世帯構成の変化に対応した住戸を検討していきます。

また、バリアフリー化は、高齢者のみならず、ベビーカー等を利用する子育て世帯等においても有効であることから、住戸内はもとより、外部においてもバリアフリー化を進めていきます。

(2) 入居者ニーズへの対応

① 騒音への配慮

アンケート結果においては、遮音性に対する満足度が低く、その要因のひとつとして、本町の公営住宅等の住棟が、戸建てではなく、2 戸 1 棟、3 戸 1 棟等が中心となっていることが考えられます。

建替の際には、2 戸 1 棟等を戸建てとし、高性能な遮音材の使用、隣の住戸との壁側に収納スペース等を設け騒音を軽減するなど、騒音に配慮した住棟・住戸を検討していきます。

② 断熱性への配慮

アンケート結果においては、断熱性に対する満足度が低かったため、二重サッシ、複層ガラス、高性能な断熱材の使用等を検討し、断熱性能の向上を検討していきます。

③ その他

アンケート結果においては、車を 2 台所有している入居者が多く、また、来客者用の駐車場を必要とする意見も比較的多くみられます。

住宅団地内の外灯や広場(公園・遊び場)に関する改善要望も多くみられ、建替の際には、入居者のニーズへ対応を検討していきます。

(3) 時代のニーズへの対応

近年は、脱炭素社会の実現に向け建築物の省エネルギー化、少子社会への対応として子育て世帯への支援の拡充等が進められています。

建替の際には、公営住宅等の省エネルギー化を図るとともに、子育てしやすい間取りや子どもの安全への配慮、児童遊園等の設置等、子育て世帯が利用しやすい居住環境をもった住棟・住戸を確保するなど、時代のニーズに対応した建替を検討していきます。

6. ライフサイクルコスト削減効果の算出

6-1 ライフサイクルコスト削減効果の算出方法

前計画と同様に、国の「ライフサイクルコスト(LCC) 算定プログラム※」を用い、LCCの削減効果を算出します。

LCC 算出の対象は、計画期間内に長寿命化型の改善を実施する山下団地とし、算出に際しては、戸あたりのLCCを基に、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出します。山下団地は、1戸1棟の住棟であることから、戸あたりのLCCが住棟のLCCとなります。

以下に、LCC 削減効果の算出の考え方を示します。

※:新指針の別添資料

$$1 \text{ 棟の年平均 LCC 削減効果} = \text{改善を実施しない場合の住棟の年平均 LCC} - \text{改善を実施した場合の住棟の年平均 LCC}$$

改善を実施しない場合※の住棟の年平均 LCC =

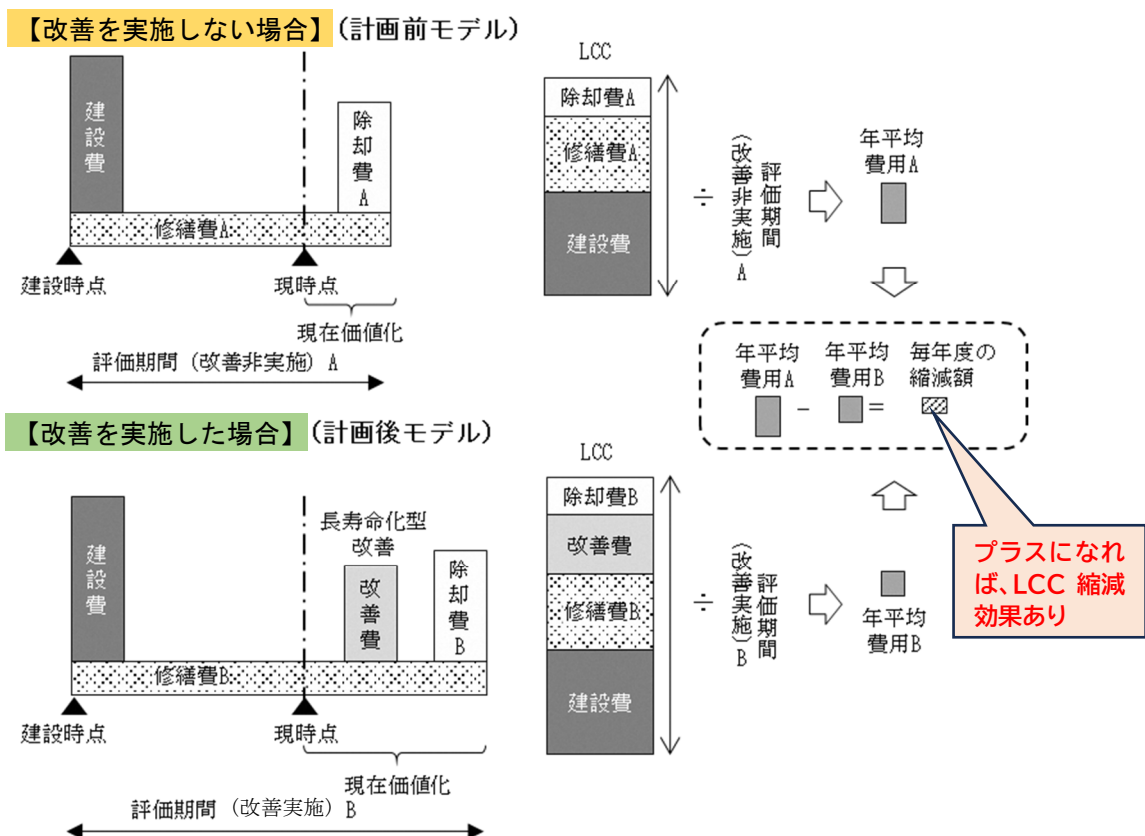
$$(\text{建設費} + \text{修繕費 A} + \text{除却費 A}) \div \text{評価期間(30 年)}$$

改善を実施した場合※の住棟の年平均 LCC =

$$(\text{建設費} + \text{修繕費 B} + \text{改善費} + \text{除却費 B}) \div \text{評価期間(50 年)}$$

※下図「ライフサイクルコスト算出イメージ図」と対応

〈ライフサイクルコストの算出イメージ図〉



〈各費用の算出等の考え方〉

	考え方																	
建設費	◆当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ◆「ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム」の建設費(推定建設費)は、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 □山下団地の建設費(推定建設費) <table><tr><th rowspan="2">建設年度</th><th rowspan="2">構造</th><th>標準建設費※ (千円/戸)</th><th>地区別(東北地区)に 適応される率 (規則 23 条の率)</th><th>推定再建築費 (千円/戸)</th></tr><tr><th>①</th><th>②</th><th>③＝①*②</th></tr><tr><td rowspan="2">H25</td><td>木造平屋</td><td>11,250</td><td>1.47</td><td>16,538</td></tr><tr><td>木造 2F</td><td>12,090</td><td>1.47</td><td>17,772</td></tr></table> ※:標準建設費は平成 25 年度の木造平屋、木造 2 階建ての 1 戸当たりの主体附帯工事(地区区分:多雪寒冷地区、地域区分Ⅲ)を基に設定	建設年度	構造	標準建設費※ (千円/戸)	地区別(東北地区)に 適応される率 (規則 23 条の率)	推定再建築費 (千円/戸)	①	②	③＝①*②	H25	木造平屋	11,250	1.47	16,538	木造 2F	12,090	1.47	17,772
建設年度	構造			標準建設費※ (千円/戸)	地区別(東北地区)に 適応される率 (規則 23 条の率)	推定再建築費 (千円/戸)												
		①	②	③＝①*②														
H25	木造平屋	11,250	1.47	16,538														
	木造 2F	12,090	1.47	17,772														
修繕費 (修繕費 A・B)	◆評価期間における修繕工事費の見込み額* ◆「ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム」では、典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率(新指針 P59)を建設費に乗じて算定される累積修繕費を用いている ◆本町の公営住宅等は木造であることから、修繕乗率については、「ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム」の「中層耐火構造:階段室型(平成 23 年以降)」を基に、木造住宅に関係しない修繕項目を除外し補正を行っている(次頁参照)																	
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した額 □山下団地の 1 戸当たりの改善工事費※ <table><tr><th>屋根改善工事費</th><th>外壁改善工事費</th><th>備考</th></tr><tr><td>1,540,000 円/戸</td><td>1,820,000 円/戸</td><td>屋根・外壁の再塗装等</td></tr></table> ※:「4-5(2)中長期的な管理の見通し」において設定した改善費	屋根改善工事費	外壁改善工事費	備考	1,540,000 円/戸	1,820,000 円/戸	屋根・外壁の再塗装等											
屋根改善工事費	外壁改善工事費	備考																
1,540,000 円/戸	1,820,000 円/戸	屋根・外壁の再塗装等																
除却費 (除却費 A・B)	◆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* □山下団地の 1 戸当たりの除却工事費※ <table><tr><th>除却工事費</th><th>備考</th></tr><tr><td>2,030,000 円/戸</td><td></td></tr></table> ※:「4-5(2)中長期的な管理の見通し」において設定した解体費	除却工事費	備考	2,030,000 円/戸														
除却工事費	備考																	
2,030,000 円/戸																		
評価期間	◆改善を実施しない住棟については、30 年間(木造の住宅の耐用年限)、改善を実施する住棟については 50 年間(前計画と同様)と設定																	

*: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

〈補正後 経過年数ごとの木造住宅の修繕乗率〉

経過年数	補正後 木造住宅 修繕乗率	参考 中層耐火構造 階段室型 (平成 23 年以降) 修繕乗率	備考
1	0.29%	0.29%	
2	0.29%	0.29%	
3	0.29%	0.29%	
4	0.29%	0.29%	
5	0.29%	0.29%	
6	0.43%	0.43%	
7	0.29%	0.29%	
8	0.29%	0.29%	
9	0.29%	0.29%	
10	0.29%	0.29%	
11	0.29%	0.29%	
12	1.68%	1.68%	
13	0.29%	0.29%	
14	0.29%	0.29%	
15	2.77%	3.18%	※1
16	0.29%	0.29%	
17	0.29%	0.29%	
18	4.91%	4.91%	
19	0.29%	0.29%	
20	2.34%	2.34%	
21	0.29%	0.29%	
22	0.29%	0.29%	
23	0.29%	0.29%	
24	1.97%	1.97%	
25	6.23%	6.64%	※2

経過年数	補正後 木造住宅 修繕乗率	参考 中層耐火構造 階段室型 (平成 23 年以降) 修繕乗率	備考
26	0.29%	0.29%	
27	0.29%	0.29%	
28	0.29%	0.29%	
29	0.29%	0.29%	
30	6.68%	7.09%	※1
31	0.29%	0.29%	
32	0.29%	0.29%	
33	0.29%	0.29%	
34	0.29%	0.29%	
35	4.71%	4.71%	
36	9.89%	9.89%	
37	0.29%	0.29%	
38	0.29%	0.29%	
39	0.29%	0.29%	
40	2.34%	2.34%	
41	0.29%	0.29%	
42	0.43%	0.43%	
43	0.29%	0.29%	
44	0.29%	0.29%	
45	2.77%	3.18%	※1
46	0.29%	0.29%	
47	0.29%	0.29%	
48	1.97%	1.97%	
49	0.29%	0.29%	
50	6.23%	6.64%	※2

※1:「中層耐火構造 階段室型(平成 23 年以降)」の修繕乗率から、給水ポンプの補正率(0.41%)を除外

※2:「中層耐火構造 階段室型(平成 23 年以降)」の修繕乗率から、貯水槽の補正率(0.41%)を除外

参考:中層耐火構造 階段室型(平成 23 年以降)の修繕乗率

修繕項目	修繕 周期 (年)	修繕 乗率
1 屋上防水	12	1.25%
2 床防水	18	0.68%
3 外壁塗装等	18	3.80%
4 鉄部塗装等	6	0.14%
5-1 建具(玄関ドア、MB 扉)	36	1.11%
5-2 建具(アルミサッシ)	36	1.35%
5-3 バルコニー手摺	36	1.27%
5-4 金物類	24	0.29%
7-1 給水管、給湯管	35	4.42%
7-2 貯水槽	25	0.41%
7-3 給水ポンプ	15	0.41%
8 排水設備	30	1.26%
9-1 ガス設備	30	0.40%
9-2 給湯器	15	1.89%

修繕項目	修繕 周期 (年)	修繕 乗率
11-1 共用灯	15	0.13%
11-2 電力幹線・盤類	30	0.83%
11-3 避雷設備	40	
12-1 電話設備	30	0.14%
12-2 テレビ共聴設備	15	0.46%
13-1 連結送水管	25	
13-2 自火報設備	20	1.14%
14-1 EV保守	1	0.11%
14-2 EV更新	30	1.49%
17-1 流し台	30	1.14%
17-2 浴室ユニット	25	5.94%
17-3 レゾナート	20	0.77%
17-4 24h 換気	20	0.14%
18 経常修繕	1	0.29%

資料:新指針 P59 より

6-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

国土交通省の「ライフサイクルコスト(LCC) 算定プログラム」を用い、ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果は、以下のとおりです。

LCC 縮減効果は、縮減効果額がプラスで効果があると判断します。

長寿命化型改善を実施する山下団地においては、プラスであることからライフサイクルコストの縮減効果がある判断します。

〈住戸・住棟別ライフサイクルコストの縮減効果〉

団地名	建設 年度	構造	住戸数	長寿命化型 改善の内容	1 戸(棟)当たりの LCC 縮減効果 (円/戸・年)	LCC 計 (円/戸・年)
山下団地 【災害公 営住宅】	H25	木造 平屋	2 戸 (2 棟)	仕様アップ による屋 根・外壁の 再塗装等	222,380	444,760
		木造 2F	1 戸 (1 棟)		241,044	241,044
	合計					685,804

以下に、LCC 縮減効果算定の詳細を示します。

(1) 山下団地【木造平屋】のLCC算出結果

■住棟諸元

団地名	山下団地
住棟番号(部屋名称)	1、2
戸数	2
棟数	2
1棟当たりの戸数	1
構造	木造平屋
建設年度	H25
経過年数	11

評価時点(和暦)
R6

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1,540,000 円/戸	18 年
床防水		
外壁塗装等	1,820,000 円/戸	18 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レジ・フード		
24h換気		
経常修繕		
計	3,360,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と 重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	18 年
床防水		
外壁塗装等	1	18 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB 扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レゾ・フト		
24h 換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,030,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	30 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)	550,715 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)	3,256,092 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	3,806,808 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	16,538,000 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	2,030,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.475 %	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)	963,524 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)	710,278 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	50 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)	4,947,750 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)	634,660 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 (⑦-1+⑦-2)	4,863,805 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	3,360,000 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)	2,553,324 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)	16,538,000 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	2,030,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.217 %	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)	439,740 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)	487,897 円/戸・年	—

■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	222,380 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×1棟当たりの戸数)	222,380 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
⑭	全住棟(全戸)の年平均縮減額 (⑫×戸数)	444,760 円/年	—

■経過年数に応じた修繕費乗率より算出した修繕費

経過 年数	修繕費乗率	各年の修繕費	改善前				改善後		
			現時点まで	現時点から評価期間 A まで			現時点から評価期間 B まで		
			各年の 縮減額	改善後の 経過年数	現在価値 化係数	各年の 縮減額	改善後の 経過年数	現在価値 化係数	各年の 縮減額
1	0.290%	47,960	47,960						
2	0.290%	47,960	47,960						
3	0.290%	47,960	47,960						
4	0.290%	47,960	47,960						
5	0.290%	47,960	47,960						
6	0.430%	71,113	71,113						
7	0.290%	47,960	47,960						
8	0.290%	47,960	47,960						
9	0.290%	47,960	47,960						
10	0.290%	47,960	47,960						
11	0.290%	47,960	47,960						
12	1.680%	277,838		1	0.962	267,152	1	0.962	267,152
13	0.290%	47,960		2	0.925	44,342	2	0.925	44,342
14	0.290%	47,960		3	0.889	42,636	3	0.889	42,636
15	2.770%	458,103		4	0.855	391,588	4	0.855	391,588
16	0.290%	47,960		5	0.822	39,420	5	0.822	39,420
17	0.290%	47,960		6	0.790	37,904	6	0.790	37,904
18	4.910%	812,016		7	0.760	617,065	7	0.760	617,065
19	0.290%	47,960		8	0.731	35,044	8	0.731	35,044
20	2.340%	386,989		9	0.703	271,893	9	0.703	271,893
21	0.290%	47,960		10	0.676	32,400	10	0.676	32,400
22	0.290%	47,960		11	0.650	31,154	11	0.650	31,154
23	0.290%	47,960		12	0.625	29,956	12	0.625	29,956
24	1.970%	325,799		13	0.601	195,666	13	0.601	195,666
25	6.230%	1,030,317		14	0.577	594,983	14	0.577	594,983
26	0.290%	47,960		15	0.555	26,631	15	0.555	26,631
27	0.290%	47,960		16	0.534	25,606	16	0.534	25,606
28	0.290%	47,960		17	0.513	24,621	17	0.513	24,621
29	0.290%	47,960		18	0.494	23,675	18	0.494	23,675
30	6.680%	1,104,738		19	0.475	524,356	19	0.475	524,356
31	0.290%	47,960					20	0.456	21,888
32	0.290%	47,960					21	0.439	21,047
33	0.290%	47,960					22	0.422	20,237
34	0.290%	47,960					23	0.406	19,459
35	4.710%	778,940					24	0.390	303,881
36	9.890%	1,635,608					25	0.375	613,544
37	0.290%	47,960					26	0.361	17,299
38	0.290%	47,960					27	0.347	16,633
39	0.290%	47,960					28	0.333	15,994
40	2.340%	386,989					29	0.321	124,089
41	0.290%	47,960					30	0.308	14,787
42	0.430%	71,113					31	0.296	21,082
43	0.290%	47,960					32	0.285	13,671
44	0.290%	47,960					33	0.274	13,146
45	2.770%	458,103					34	0.264	120,734
46	0.290%	47,960					35	0.253	12,154
47	0.290%	47,960					36	0.244	11,686
48	1.970%	325,799					37	0.234	76,334
49	0.290%	47,960					38	0.225	10,805
50	6.230%	1,030,317					39	0.217	223,188

②-1 修繕費 A1 (現時点まで)
550,715

社会的 割引率	②-2 修繕費 A2 (現時点から評 価期間 A(30 年間)まで)
4.0%	3,256,092

社会的 割引率	⑦-1 修繕費 B2 (現時点から評 価期間 B(50 年間)まで)
4.0%	4,947,750

(2) 山下団地【木造 2F】の LCC 算出結果

■住棟諸元

団地名	山下団地
住棟番号(部屋名称)	3
戸数	1
棟数	1
1 棟当たりの戸数	1
構造	木造 2F
建設年度	H25
経過年数	11

評価時点(和暦)
R6

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1,540,000 円/戸	18 年
床防水		
外壁塗装等	1,820,000 円/戸	18 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB 扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h 換気		
経常修繕		
計	3,360,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	18 年
床防水		
外壁塗装等	1	18 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB 扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h 換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,030,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	30 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)	591,808 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)	3,499,049 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	4,090,857 円	②-1 と②-2 の合計
③	建設費(推定再建築費)	17,772,000 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	2,030,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.475 %	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)	963,524 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)	760,879 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	50 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)	5,316,931 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)	682,016 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)	5,226,723 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	3,360,000 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)	2,553,324 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)	17,772,000 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	2,030,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.217 %	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)	439,740 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)	519,836 円/戸・年	—

■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	241,044 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×1棟当たりの戸数)	241,044 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
⑭	全住棟(全戸)の年平均縮減額(⑫×戸数)	241,044 円/年	—

■経過年数に応じた修繕費乗率・縮減額一覧

経過年数	修繕費乗率	各年の修繕費	改善前				改善後		
			現時点まで	現時点から評価期間 A まで			現時点から評価期間 B まで		
			各年の縮減額	改善後の経過年数	現在価値化係数	各年の縮減額	改善後の経過年数	現在価値化係数	各年の縮減額
1	0.290%	51,539	51,539						
2	0.290%	51,539	51,539						
3	0.290%	51,539	51,539						
4	0.290%	51,539	51,539						
5	0.290%	51,539	51,539						
6	0.430%	76,420	76,420						
7	0.290%	51,539	51,539						
8	0.290%	51,539	51,539						
9	0.290%	51,539	51,539						
10	0.290%	51,539	51,539						
11	0.290%	51,539	51,539						
12	1.680%	298,570		1	0.962	287,086	1	0.962	287,086
13	0.290%	51,539		2	0.925	47,651	2	0.925	47,651
14	0.290%	51,539		3	0.889	45,818	3	0.889	45,818
15	2.770%	492,284		4	0.855	420,807	4	0.855	420,807
16	0.290%	51,539		5	0.822	42,361	5	0.822	42,361
17	0.290%	51,539		6	0.790	40,732	6	0.790	40,732
18	4.910%	872,605		7	0.760	663,108	7	0.760	663,108
19	0.290%	51,539		8	0.731	37,659	8	0.731	37,659
20	2.340%	415,865		9	0.703	292,181	9	0.703	292,181
21	0.290%	51,539		10	0.676	34,818	10	0.676	34,818
22	0.290%	51,539		11	0.650	33,479	11	0.650	33,479
23	0.290%	51,539		12	0.625	32,191	12	0.625	32,191
24	1.970%	350,108		13	0.601	210,266	13	0.601	210,266
25	6.230%	1,107,196		14	0.577	639,378	14	0.577	639,378
26	0.290%	51,539		15	0.555	28,618	15	0.555	28,618
27	0.290%	51,539		16	0.534	27,517	16	0.534	27,517
28	0.290%	51,539		17	0.513	26,459	17	0.513	26,459
29	0.290%	51,539		18	0.494	25,441	18	0.494	25,441
30	6.680%	1,187,170		19	0.475	563,481	19	0.475	563,481
31	0.290%	51,539					20	0.456	23,522
32	0.290%	51,539					21	0.439	22,617
33	0.290%	51,539					22	0.422	21,747
34	0.290%	51,539					23	0.406	20,911
35	4.710%	837,061					24	0.390	326,556
36	9.890%	1,757,651					25	0.375	659,324
37	0.290%	51,539					26	0.361	18,589
38	0.290%	51,539					27	0.347	17,875
39	0.290%	51,539					28	0.333	17,187
40	2.340%	415,865					29	0.321	133,348
41	0.290%	51,539					30	0.308	15,890
42	0.430%	76,420					31	0.296	22,655
43	0.290%	51,539					32	0.285	14,692
44	0.290%	51,539					33	0.274	14,126
45	2.770%	492,284					34	0.264	129,743
46	0.290%	51,539					35	0.253	13,061
47	0.290%	51,539					36	0.244	12,558
48	1.970%	350,108					37	0.234	82,029
49	0.290%	51,539					38	0.225	11,611
50	6.230%	1,107,196					39	0.217	239,841

②-1 修繕費 A1 (現時点まで)
591,808

社会的割引率	②-2 修繕費 A2 (現時点から評価期間 A(30年間)まで)
4.0%	3,499,049

社会的割引率	⑦-1 修繕費 B2 (現時点から評価期間 B(50年間)まで)
4.0%	5,316,931

7. 長寿命化のための事業実施予定一覧(様式1～3)

(1) 様式1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：

大郷町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 改良住宅 災害公営住宅)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定 点検	法定点検 に進じた 点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
山下団地	1	1	木造 平屋	H25	—	—						設計	屋根・外 壁改善 (長寿命 化型)				222	
山下団地	2	1	木造 平屋	H25	—	—						設計	屋根・外 壁改善 (長寿命 化型)				222	
山下団地	3	1	木造 2F	H25	—	—						設計	屋根・外 壁改善 (長寿命 化型)				241	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

(2) 様式 2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

該当なし

(3) 様式 3 共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

事業主体名： 大郷町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	
希望の丘団地	集会所	H15	—	—		設計	屋根・外壁改善 (長寿命化型)								