

# 山ノ内町公営住宅等長寿命化計画



平成 25 年 3 月 策定

《令和 5 年 3 月 改定》



## 目 次

<b>1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的</b>	<b>----- 1</b>
1-1 背景	----- 1
1-2 目的	----- 1
1-3 計画の位置づけ	----- 1
1-4 計画期間	----- 1
<b>2 公営住宅等ストックの状況</b>	<b>----- 2</b>
2-1 公営住宅等ストックの状況	----- 2
2-2 公営住宅等の団地位置図	----- 2
2-3 公営住宅の概要	----- 3
<b>3 長寿命化に関する基本方針</b>	<b>----- 10</b>
3-1 ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	----- 10
3-2 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	----- 10
<b>4 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定</b>	<b>----- 11</b>
4-1 対象	----- 11
4-2 団地別・住棟別状況の把握	----- 11
4-3 団地別・住棟別の事業手法の選定	----- 12
4-4 団地別・住棟別の事業手法の選定結果	----- 27
<b>5 実施方針の設定</b>	<b>----- 35</b>
5-1 点検の実施方針	----- 35
5-2 計画修繕の実施方針	----- 36
5-3 改善事業の実施方針	----- 37
5-4 公営住宅等における建替事業の実施方針	----- 41
5-5 用途廃止の実施方針	----- 41
<b>6 長寿命化のための事業実施予定一覧</b>	<b>----- 42</b>
<b>7 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出</b>	<b>----- 43</b>
【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧	----- 47
【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	----- 56
【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧	----- 57

## 1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

### 1-1 背景

本町では、平成25年3月に「山ノ内町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、中長期的な展望に基づいた公営住宅等の改善事業等を進めてきました。

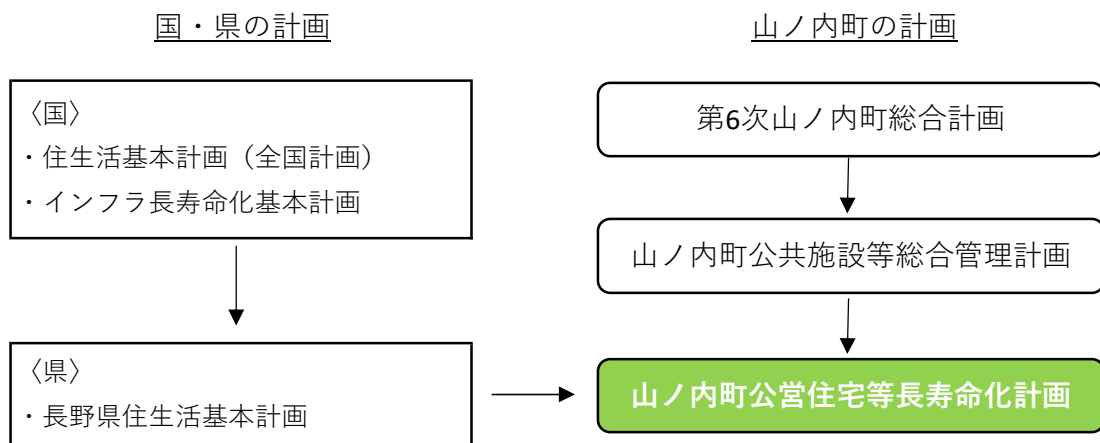
その間、国においては平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、また本町においては令和4年3月に中長期的な視点から町の公共施設のあり方を個別具体的に示す「山ノ内町公共施設等総合管理計画」の改定が行われています。加えて、現行の「山ノ内町公営住宅等長寿命化計画」が令和4年度で計画期間が満了となることから、改定された国の指針を踏まえ、上位計画との整合を図りつつ計画内容の見直しを行います。

### 1-2 目的

町内の公営住宅（以下公営住宅等という。）を安全で快適な住まいとして、長期間にわたって確保するため、修繕・改善・建替などの活用手法を定め、管理の効率化を図るとともに、予防保全的な観点から点検や修繕、改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

### 1-3 計画の位置づけ

本計画は、「住生活基本計画（全国計画）」、「長野県住生活基本計画」等を踏まえるとともに、「第6次山ノ内町総合計画」、「山ノ内町公共施設等総合管理計画」を上位計画とし、公営住宅等の整備方針等を定める個別計画として位置づけます。



### 1-4 計画期間

令和5年度から令和14年度までの10年間とし、計画の内容は5年程度を目途に事業の進捗状況等を踏まえて見直します。ただし、社会情勢の変化に合わせて、適宜見直しを行うものとします。

## 2 公営住宅等ストックの状況

### 2-1 公営住宅等ストックの状況

町内には公営住宅等のストックは令和4年4月1日現在、2団地65戸あります。

公営住宅のストックは、昭和43年から昭和44年までに木造平屋建てを14戸建設し、昭和45年から昭和52年までに簡易耐火構造平屋建てを51戸建設しました。

その内、簡易耐火構造平屋建ての長寿命化型個別改善を平成25年度から令和4年度現在までに、計11棟41戸実施し現在に至っております。

### 2-2 公営住宅等の団地位置図





## 2-3 公営住宅の概要

### (1) 公営住宅の概要

#### a 公営住宅の管理戸数

☆ 建築年・構造別棟数（公営）

(棟)

年度	低層木造		低層準耐火造 (簡易耐火造)		低層 耐火	中層 耐火 階段 室型	中層耐火 廊下型		その他 の中層	高層 6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建 (簡平)	2階建 (簡二)				内EV 設置			
S40年度以前											0
S41～S45年度	7		3								10
S46～S50年度			9								9
S51～S55年度			3								3
S56～H02年度											0
H03～H12年度											0
H13年度以降											0
計	7	0	15	0	0	0	0	0	0	0	22

☆ 建築年・構造別戸数（公営）

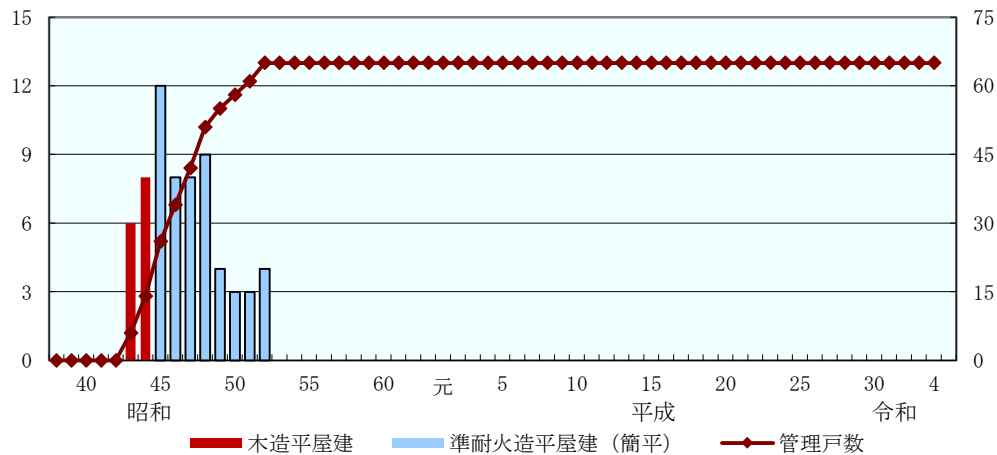
(戸)

年度	低層木造		低層準耐火造 (簡易耐火造)		低層 耐火	中層 耐火 階段 室型	中層耐火 廊下型		その他 の中層	高層 6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建 (簡平)	2階建 (簡二)				内EV 設置			
S40年度以前											0
S41～S45年度	14		12								26
S46～S50年度			32								32
S51～S55年度			7								7
S56～H02年度											0
H03～H12年度											0
H13年度以降											0
計	14		51	0	0	0	0	0	0	0	65

☆ 公営住宅の構造別建設戸数と管理戸数の推移

(建設戸数)

(管理戸数)



**b 公営住宅の居住水準**

☆ 構造・住戸規模別戸数（公営）

（戸）

専用面積	低層木造		低層準耐火造 (簡易耐火造)		低層耐火	中層耐火 階段室型	中層耐火 廊下型		その他の 中層	高層 6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建 (簡平)	2階建 (簡二)			内EV 設置				
30㎡未満											0
30～40㎡	14		37								51
40～50㎡			10								10
50～60㎡			4								4
60～70㎡											0
70㎡以上											0
計	14	0	51	0	0	0	0	0	0	0	65

☆ 建築年・住宅規模別戸数（公営）

（戸）

専用面積	S40年度 以前	昭和41～ 45年度	昭和46～ 50年度	昭和51～ 55年度	昭和56～ 平成2年度	平成3～ 12年度	平成13年度 以降	計
30㎡未満								0
30～40㎡		26	25					51
40～50㎡			7	3				10
50～60㎡				4				4
60～70㎡								0
70㎡以上								0
計	0	26	32	7	0	0	0	65

**c 公営住宅の団地概要**

☆ 公営住宅の概要

団地名	所在地	建設 年度	構造	規模	棟数	戸数	し尿 処理	ガス 施設	耐震性 有：○ 無：×	二方向 避難状況 有：○ 無：×	防火区画 界壁状況 有：○ 無：×	共同 施設	土地 所有 区分	土地面積 (㎡)	備考
座王	平穏3469-1他	S43	木平	2KB	3	6	下	都	×	-		-	町有	1,082	
		S44	木平	2KB	2	4	下	都	×	-					
		計			5	10									
湯ノ原	平穏14-2他	S44	木平	2KB	2	4	下	L集	×	-		集会所	町有	7,438	
		S45	簡平	2KY	3	12	下	L集	○	-	○				
		S46	簡平	2KY	3	8	下	L集	○	-	○				
		S47	簡平	2KY	2	8	下	L集	○	-	○				
		S48	簡平	2KY	2	9	下	L集	○	-	○				
		S49	簡平	2DKY	1	4	下	L集	○	-	○				
		S50	簡平	3KB	1	3	下	L集	○	-	○				
		S51	簡平	3KB	1	3	下	L集	○	-	○				
		S52	簡平	3DKB	2	4	下	L集	○	-	○				
計			17	55											
合計				22	65										

(2) 公営住宅の耐用年限

公営住宅法により公営住宅の耐用年限は、木造・簡易耐火構造平屋建て（簡平）が30年、耐火構造が70年と定められています。

また、法定建替えを行なえる条件の一つとして、「建替え事業により除却すべき公営住宅の大部分が耐用年限の2分の1を経過していること、または、その大部分につき公営住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること。」としています。

当町の公営住宅ストックは、下表のように全ての住戸が耐用年限をすでに経過しています。

★ 公営住宅の団地別住棟別耐用年限

凡例：

耐用年限の  
1/2経過

耐用年限経過

団地名	棟数	戸数	住戸名	建設年度	構造	耐用年限	経過年数	中長期計画30年間																																	
								長寿命化計画期間10年以上 (計画期間10年)														以降の20年 (計30年間)																			
								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				
座王	5	10	43-1	S43	木平	30	54	55年経過																																	
			43-2					55	60	65	70	75	80	85																											
			43-3	S43	木平	30	54	55	60	65	70	75	80	85																											
			43-4					55	60	65	70	75	80	85																											
			43-5	S43	木平	30	54	55	60	65	70	75	80	85																											
			43-6					55	60	65	70	75	80	85																											
			44-1	S44	木平	30	53	54	60	65	70	75	80																												
			44-2					54	60	65	70	75	80																												
			44-3	S44	木平	30	53	54	60	65	70	75	80																												
			44-4					54	60	65	70	75	80																												





### (3) 公営住宅の設備等の整備状況

公営住宅ストックのうち浴室のない住宅はありませんが3箇所給湯設備（台所、洗面、浴室）については、令和5年3月時点で24戸整備されていません。

令和5年3月時点で高齢化対応仕様に関する公営住宅整備基準（平成21年改正）に適合した住戸はありませんが、41戸は段差解消及び手摺りの整備を行っております。

#### ★ 整備状況別戸数（公営）

	耐震性 無し住戸 未診断住 戸込	二方向 避難 無し住戸	防火区画 無し住戸	浴室 無し住戸	3箇所 給湯 無し住戸	高齢化対応仕様整備住戸				浴槽有り ・3箇所給 湯有り ・高齢化対 応仕様設備 済み	中層EV無 し住戸	中層バル コニー無 し住戸
						未整備	公営住宅等 建設整備基 準を満たし ているもの	公営住宅等 建設整備基 準に準じた もの	段差解消 +手摺り のみ整備			
戸数	14	-	0	0	24	24	0	0	41	0	-	-
総管理戸数に対 する構成比 (%)	22%	-	0%	0%	37%	37%	0%	0%	63%	0%	-	-

3箇所給湯設備：浴室、台所及び洗面所へ給湯できる設備

### (4) 公営住宅の居住世帯の状況（最低居住水準）

長野県住生活基本計画（平成18年策定 令和4年2月計画変更）には、住戸規模と世帯人員の関係から下記のように最低居住水準が定められています。

公営住宅において、この基準を下回る世帯は2世帯あります。

最低居住水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準で、その面積（住戸専用面積・壁芯）は以下のとおりです。

- a. 単身者  $25\text{m}^2$
- b. 2人以上の世帯  $10\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 10\text{m}^2$ 
  - 1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の物は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。  
ただし、これらにより算出された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
  - 2 世帯人数（1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
  - 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
    - ・ 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
    - ・ 適切な規模の共用の台所及び浴室があり各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
    - ・ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合。

#### ★ 入居世帯と最低居住水準の状況（公営）

	最低居住 水準未満	最低居住 水準確保	総世帯数
世帯数	2	48	50
構成比	4%	96%	100%

### (5) 公営住宅の居住世帯の状況（世帯構成）

65歳以上の高齢者のいる世帯は総世帯数の74%にあたる37世帯あり、そのうちの26世帯は高齢者の単身世帯、3世帯は身体障がい者世帯（高齢単身者）、3世帯が身体障がい者（高齢夫婦）という状況です。

また、ひとり親世帯は3世帯あります。

#### ★ 居住世帯の状況（世帯構成）

	高齢者同居世帯	高齢夫婦世帯	高齢単身者世帯	身体障がい者世帯 (高齢夫婦)	身体障がい者世帯 (高齢単身者)	身体障がい者世帯	ひとり親世帯	その他	総世帯数
世帯数	3	2	26	3	3	4	3	6	50
構成比	6%	4%	52%	6%	6%	8%	6%	12%	100%

高齢者：65歳以上の者

高齢者同居世帯：高齢者と高齢者以外の者が同居する世帯の者

高齢夫婦世帯：高齢者夫婦のみの世帯

### (6) 公営住宅の居住世帯の状況（収入状況）

公営住宅法の収入基準以内の世帯数と収入超過の世帯数は下表のとおりです。

#### ★ 世帯の収入状況

基準内	収入超過	裁量階層	高額所得者	総世帯数
32	3	15	0	50

公営住宅法の収入基準以内の世帯数と収入超過の世帯数

### (7) 公営住宅の募集・応募状況

当町では、定期的な募集は行わず、入居者の退出による空家募集のみです。各団地の最近5年間の募集戸数に対する応募戸数は、下表のとおりです。

#### ★ 公営住宅の募集・応募状況

団地名	区分	H29年度	H30年度	H31年度	R2年度	R3年度	平均
座王	募集戸数	0	0	0	0	0	0
	応募戸数	0	0	0	0	0	0
	応募倍率	—	—	—	—	—	0.0倍
湯ノ原	募集戸数	2	4	3	2	3	2.8
	応募戸数	9	29	20	10	7	15
	応募倍率	4.5倍	7.3倍	6.7倍	5.0倍	2.4倍	5.2倍

※ 期間を区切って数回の募集としているものは、その都度1戸と数える。

年度中に空家住戸へ入居したものが同年度中に退去した結果、新たに行った募集は、同じ住戸でもその都度1戸と数える。

※ 座王団地は、老朽化のため募集を行っていません。

## (8) 公営住宅の空き家状況

過去5年間に於いて、1年を通して空き家となった住宅は下表のとおりです。

### ★ 公営住宅の空家状況

団地名	区分	H29年度	H30年度	H31年度	R2年度	R3年度	平均
座王	総戸数	10	10	10	10	10	10
	空家戸数	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)	(3.8)
	空家率	20.0%	30.0%	40.0%	50.0%	50.0%	38.0%
湯ノ原	総戸数	55	55	55	55	55	55
	空家戸数	2	2	5	5	3	3.4
	空家率	3.7%	3.7%	9.1%	9.1%	5.5%	6.2%

※ 1年間を通しての長期空家戸数。

※ 募集停止期間によるものは( )書きとする。

## (9) 公営住宅の従来のお取り組み

公営住宅に関わる主な改修工事等の経歴は下記の表のとおりです。

### ★ 改修工事の履歴

団地名	改修年度	改修等の内容・対象住戸
座王	平成03年度	※全戸 下水道接続工事
	平成16年度	※全戸 ガス管布設替え工事
	平成19～20年度	※屋根塗装 44-1～4、43-1～6、※全戸住宅用火災警報器設置
	平成21年度	※全戸 地デジ化工事
	平成22年度	※全戸 玄関ドア交換
	平成23年度	※全戸 一部外壁サイディング張
	平成26～27年度	※43-1～2、43-3～4、43-5～6、44-1～2、44-3～4号 屋根塗装改修工事
	平成28年度	※43-5～6、44-1～2号 外壁修繕工事
	平成29、31年度	※43-1～2、43-3～4号 北側外壁修繕工事 南側外壁修繕工事
平成31年度	※住宅用火災警報器電池交換	
湯ノ原	平成11年度	全戸 下水道接続工事、※全戸ガス管布設替え工事
	平成16年度	※屋根塗装等 48-5～9、49-1～4
	平成17年～19年度	※屋根塗装等 50-1～3、52-1～4・集会所、45-1～8、※一部外壁サイディング張 44-1～4
	平成20年度	※全戸 住宅用火災警報器設置
	平成21～23年度	※屋根塗装等 44-1～4、46-1～4、47-5～8、48-1～4、51-1～3
	～平成23年度	※全戸 玄関ドア交換 ～H23年度
	平成24年度	耐震診断 45-1～4、46-1～4、47-5～8、48-1～4、48-5～9、49-1～4、50-1～3、51-1～3、52-1～2
	平成25年度	リフォーム工事(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化等) 45-1～4
	平成25年度	※集会所、50-1～3、52-1～2、52-3～4 屋根塗装実施
	平成26年度	リフォーム工事(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化等) 45-5～8
	平成27年度	リフォーム工事(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化等) 45-9～12
	平成27年度	※44-1～2、44-3～4号 屋根塗装改修工事
	平成28年度	リフォーム工事(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化等) 46-1～4
	平成29年度	リフォーム工事(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化等) 46-5～8
	平成29年度	※48-5～8号 雨樋(一部軒)修繕工事
	平成30年度	リフォーム工事(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化等) 47-1～4
	平成30年度	※51-2号 給水管交換工事
平成31年度	リフォーム工事(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化等) 47-5～8	
平成31年度	※51-3号 西側外壁修繕工事、44-4号 水道管修繕工事、51-1号 内壁一部修繕工事	
平成31年度	※住宅用火災警報器電池交換	
令和02年度	リフォーム工事(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化等) 48-1～4	
令和02年度	※45-3、45-6号 給湯器交換	
令和03年度	リフォーム工事(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化等) 48-5～9	
令和04年度	リフォーム工事(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化等) 49-1～4	

※：町単費による改修経歴を示す。

### 3 長寿命化に関する基本方針

#### 3-1 ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- 管理する公営住宅等の整備・管理データを住棟単位で整理します。
- 公営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。
- 公営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理します。

#### 3-2 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

- 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ることとします。
- 仕様の水準向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- 修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげていきます。

## 4 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 4-1 対象

本計画の対象は、計画策定期間に当町が管理する公営住宅等とします。

### 4-2 団地別・住棟別状況の把握

#### (1) 活用手法の選定に関する項目

	項 目	具体的指標	備 考
団地 単 位	a 需要	応募倍率、空家率 等	事業手法選定の1次判定②-1において使用
	b 効率性	高度利用の可能性（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状 等	
	c 立地	・利便性（公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離等） ・地域バランス ・災害危険区域等の内外 等	
	d 入居者属性	入居者の年齢、収入 等	事業手法選定の3次判定④-1において使用
	e 周辺地域属性	周辺地域の状況 等	
	f 建替や大規模改善の際の仮住居の確保	隣接又は近接する公営住宅団地との連携の可能性 等	
住棟 単 位	a 躯体の安全性	耐震性、耐震診断の有無 等	事業手法選定の1次判定②-2において使用
	b 避難の安全性	二方向避難の確保状況 等	
	c 居住性	住戸面積、省エネルギー性、浴室の有無 等	

#### (2) 維持管理の計画に関する項目

	分 類	項 目	
団地 単 位	現 状	a 共用施設	集会所（数・面積）、駐車場（数・方式）、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置場の有無
		b 供給処理	給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式
	履 歴	c 点検履歴	<u>法定点検（水質、浄化槽）等</u>
		d 修繕履歴	受水槽防水等
		e 改善履歴	集会所、駐車所、下水道接続
住棟 単 位	仕 様 等	a 躯体・外装	<u>外壁、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、</u> <u>バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉</u>
		b 設備	給水管（屋外、豎管）、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管
		c 機器	浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台
	履 歴	d 点検履歴	<u>法定点検（EV、消火設備）等</u>
		e 修繕履歴	外壁塗装、給水管取替等
		f 改善履歴	増築、2戸1改善、耐震改修等

下線：定期点検、日常点検の対象項目

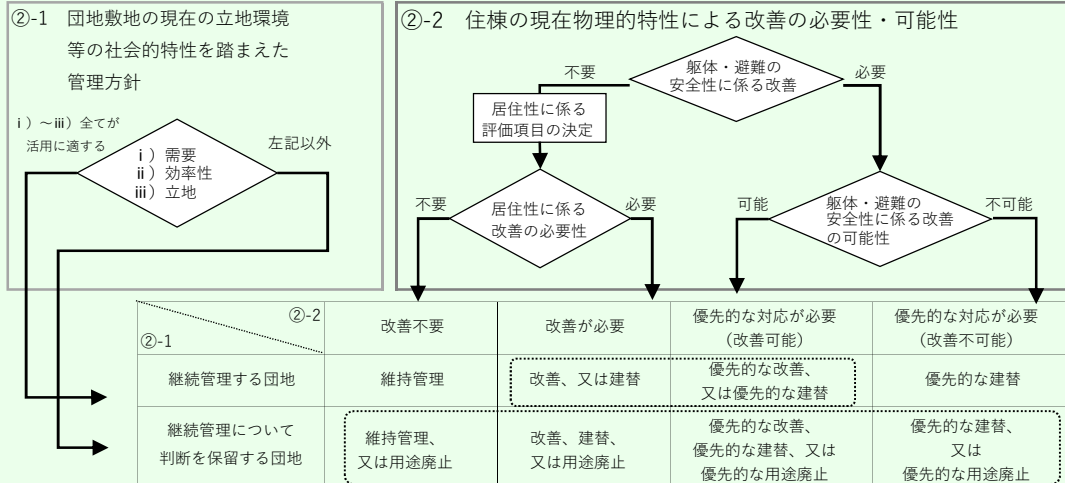
### 4-3 団地別・住棟別の事業手法の選定

事業手法の選定は、中長期的な公営住宅等の需要の見通しを踏まえて、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止等の管理方針を検討し、以下に示す選定フローにより行います。

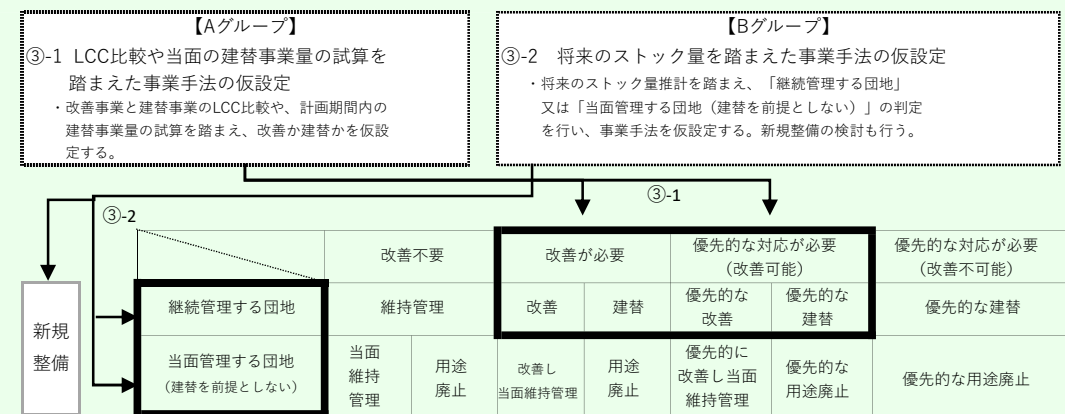
#### ■事業手法選定のフロー

#### ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

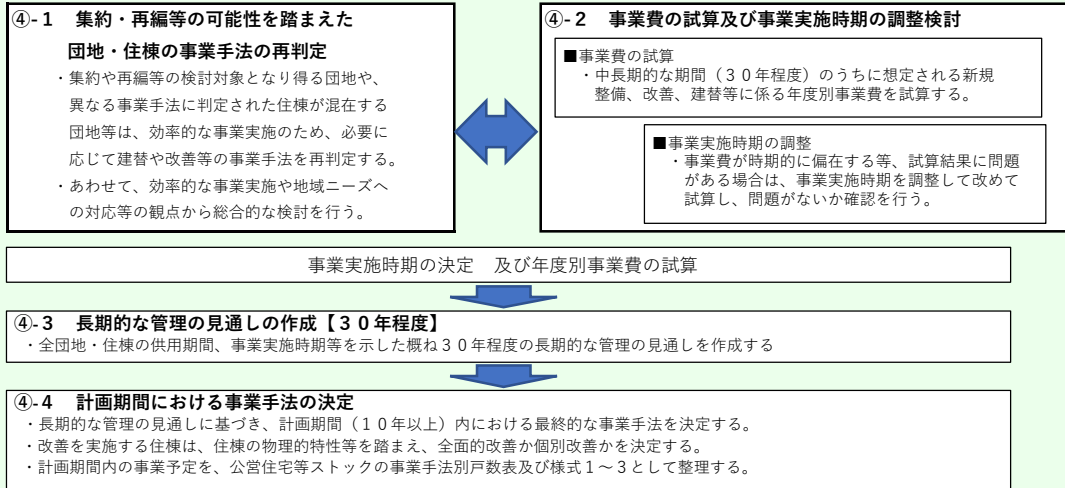
#### ②1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



#### ③2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定



#### ④3次判定：計画期間における事業手法の決定





(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

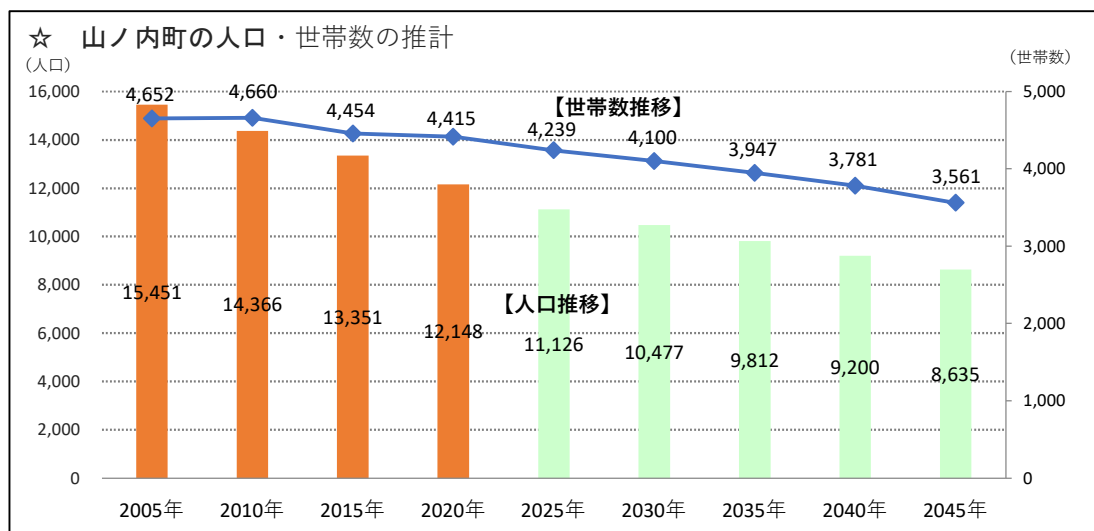
公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、目標時点における世帯数等の推計を基に、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」を活用し、10年後の公営住宅等による特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯数を推計します。

近年の厳しい財政状況のもとでは、公営住宅の量的拡大が困難なこと、一方、公営住宅入居資格世帯の全てが、公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らないことから、公営住宅入居資格世帯のうち、住宅困窮度別の世帯数を算出し、公営住宅等の供給対象とすべき世帯を設定し、将来のストック数を推計することとします。

1) 当町の世帯数の推計

① 当町の人口及び世帯数の推移

人口推移については、人口減少の推計となっており、世帯数の推移についても減少推計になっています。



※ 棒グラフは人口の推計、折れ線グラフは世帯数の推計

※ <<使用データ>>

- ・住民基本台帳
- ・第2期山ノ内町人口ビジョン

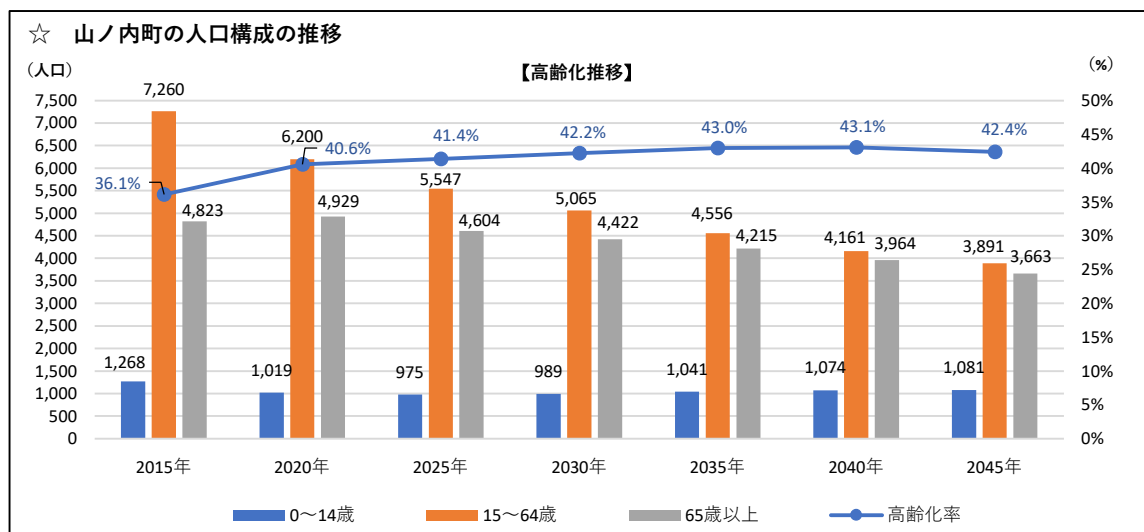
② 当町の年齢3区分別の人口構成の推移

下表の年齢3区分別の人口構成は、年少人口及び生産年齢人口の割合が減少傾向であり、老年人口の割合は増加傾向となっているため、高齢化率が増加傾向となっています。

区分	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
人口総数	13,351	12,148	11,126	10,477	9,812	9,200	8,635
0～14歳 (年少人口)	1,268 (9.5%)	1,019 (8.4%)	975 (8.8%)	989 (9.4%)	1,041 (10.6%)	1,074 (11.7%)	1,081 (12.5%)
15～64歳 (生産年齢人口)	7,260 (54.4%)	6,200 (51.0%)	5,547 (49.9%)	5,065 (48.3%)	4,556 (46.4%)	4,161 (45.2%)	3,891 (45.1%)
65歳以上 (老年人口)	4,823 (36.1%)	4,929 (40.6%)	4,604 (41.4%)	4,422 (42.2%)	4,215 (43.0%)	3,964 (43.1%)	3,663 (42.4%)
高齢化率	36.1%	40.6%	41.4%	42.2%	43.0%	43.1%	42.4%
従属人口割合	83.9%	95.9%	100.6%	106.8%	115.4%	121.1%	121.9%
老化指数	380.4%	483.7%	472.2%	447.1%	404.9%	369.1%	338.9%

用語の解説

年少人口	0～14歳の人口
生産年齢人口	15～64歳の人口
老年人口	65歳以上の人口
高齢化率	総人口に対する老年人口の比率 高齢化率 = (老年人口 ÷ 総人口) × 100
従属人口割合	年少人口と老年人口を和して従属人口（人口統計学より） その年齢層の人口が経済的及び社会的に生産年齢人口に依存している意味を表す。 従属人口 = (年少人口 + 老年人口) ÷ 生産年齢人口 × 100
老化指数	高齢化を図る指標であり、年少人口に対する老年人口の比率 老化指数 = (老年人口 ÷ 年少人口) × 100



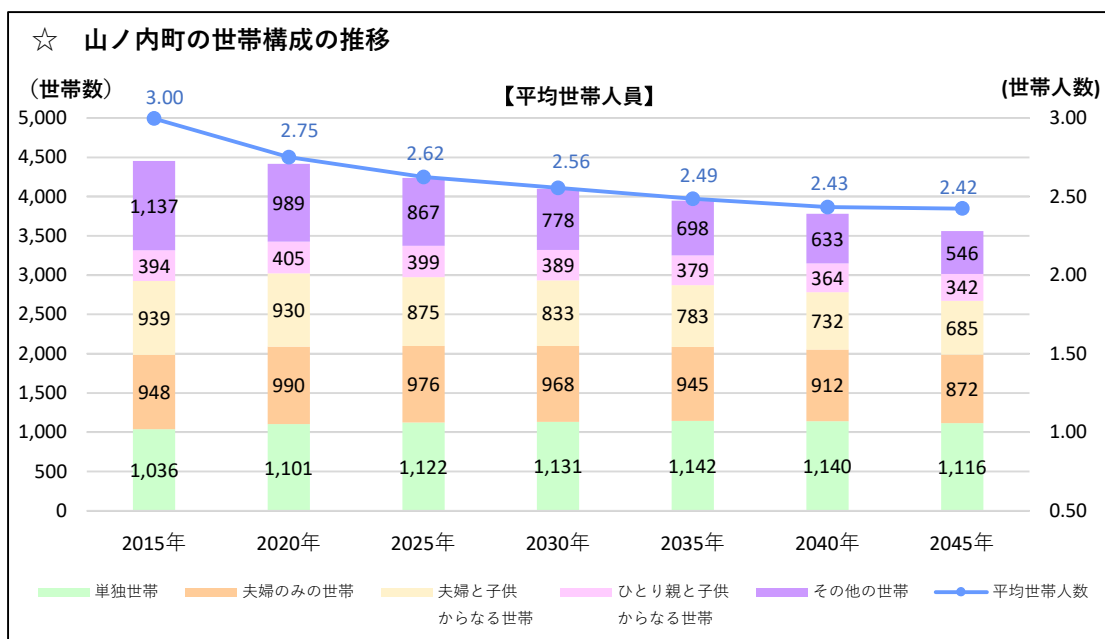
### ③ 当町の世帯構成の推移

下表の世帯構成は、単独世帯、夫婦のみの世帯、ひとり親と子供からなる世帯が増加傾向で、夫婦と子供からなる世帯、その他の世帯が減少傾向となっています。また、平均世帯人数は減少傾向となっています。

区分	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
人口総数	13,351	12,148	11,126	10,477	9,812	9,200	8,635
総世帯数	4,454	4,415	4,239	4,100	3,947	3,781	3,561
単独世帯	1,036 (23.3%)	1,101 (24.9%)	1,122 (26.5%)	1,131 (27.6%)	1,142 (28.9%)	1,140 (30.2%)	1,116 (31.3%)
《うち65歳以上》	《598》 (13.4%)	《681》 (15.4%)	《718》 (16.9%)	《749》 (18.3%)	《786》 (19.9%)	《829》 (21.9%)	《835》 (23.4%)
夫婦のみの世帯	948 (21.3%)	990 (22.4%)	976 (23.0%)	968 (23.6%)	945 (23.9%)	912 (24.1%)	872 (24.5%)
《うち夫65歳以上 妻60歳以上》	《685》 (15.4%)	《750》 (17.0%)	《746》 (17.6%)	《750》 (18.3%)	《743》 (18.8%)	《741》 (19.6%)	《719》 (20.2%)
夫婦と子供 からなる世帯	939 (21.1%)	930 (21.1%)	875 (20.6%)	833 (20.3%)	783 (19.8%)	732 (19.4%)	685 (19.2%)
ひとり親と子供 からなる世帯	394 (8.8%)	405 (9.2%)	399 (9.4%)	389 (9.5%)	379 (9.6%)	364 (9.6%)	342 (9.6%)
その他の世帯	1,137 (25.5%)	989 (22.4%)	867 (20.5%)	778 (19.0%)	698 (17.7%)	633 (16.7%)	546 (15.3%)
平均世帯数	3.00	2.75	2.62	2.56	2.49	2.43	2.42

#### 用語の解説

平均世帯人数	総人口に対する総世帯数の比率 平均世帯人数=総人口数÷総世帯数
--------	------------------------------------

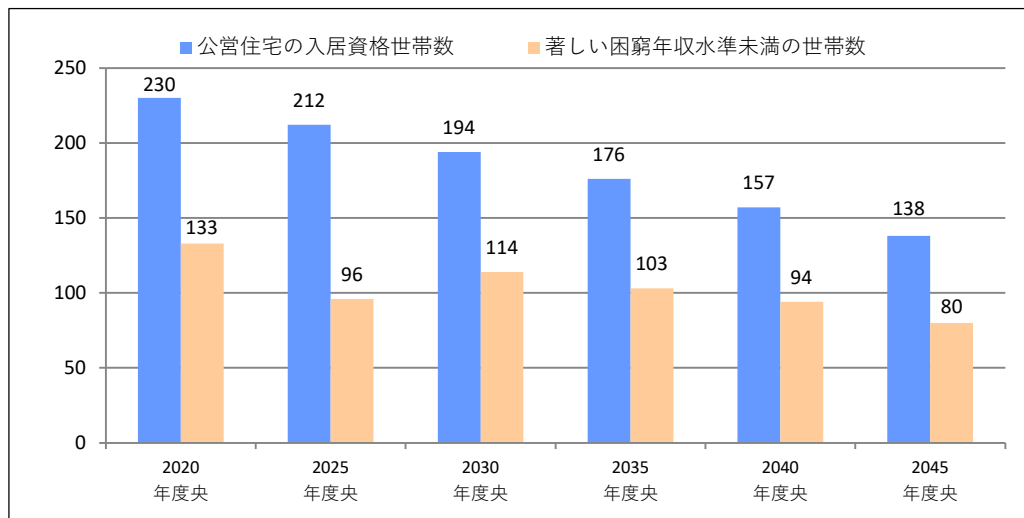


## 2) 要支援世帯数の推計

### ① 公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯数、著しい困窮年収水準未満の世帯数共に減少傾向となっております。

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数	230	212	194	176	157	138
著しい困窮年収水準未満の世帯数	133	96	114	103	94	80



■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

(世帯)

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人 (60歳以上高齢者)	41	38	35	32	28	25
2人	64	59	54	49	44	38
3人	51	47	43	39	35	31
4人	47	43	40	36	32	28
5人	24	22	20	18	16	14
6人以上	3	3	2	2	2	2
合計	230	212	194	176	157	138

■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

(世帯)

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人 (60歳以上高齢者)	18	17	16	14	13	11
2人	39	36	33	30	27	24
3人	30	0	26	23	21	18
4人	27	25	23	21	19	16
5人	17	16	14	13	12	10
6人以上	2	2	2	2	2	1
合計	133	96	114	103	94	80

② 特定ニーズを有する住宅確保要配慮世帯の推計

「著しい困窮年収水準未満」かつ「最低居住面積水準以上」である世帯のうち「高家賃負担率」以上の世帯割合が最も多く、全体の40%以上を占めております。この割合は2045年度央まで変わらない推計結果となっております。

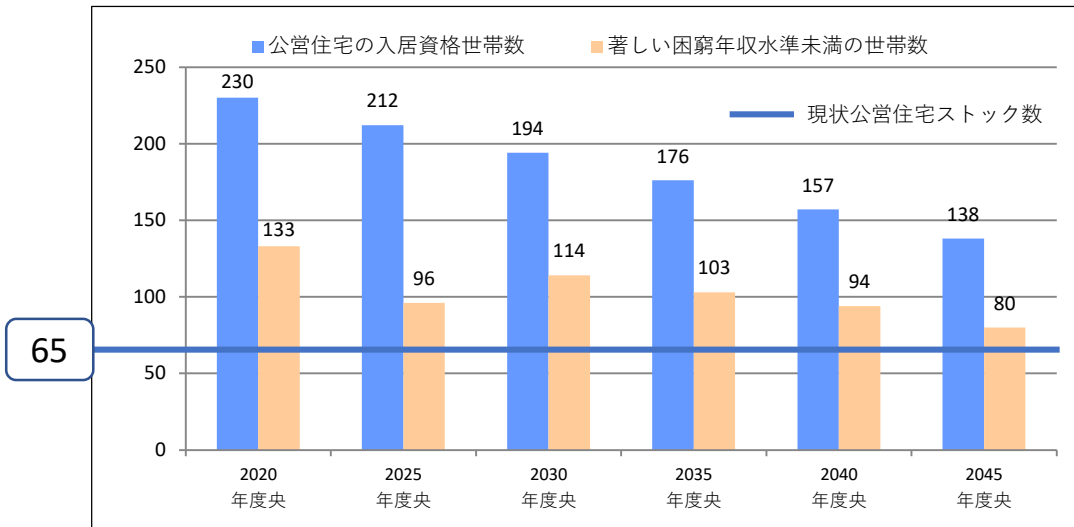
		2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収水準未満かつ最低居住面積水準未満である世帯数	A	14	13	12	11	10	9
著しい困窮年収水準未満かつ最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	20	18	17	15	14	12
著しい困窮年収水準以上かつ最低居住面積水準未満である世帯数	C	9	8	8	7	6	5
著しい困窮年収水準以上かつ最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	4	3	3	3	3	2
A+B 合計		34	31	29	26	24	21
A+C 合計		23	21	20	18	16	14
A+B+C 合計		43	39	37	33	30	26
A~D 合計		47	42	40	36	33	28

【推計条件】

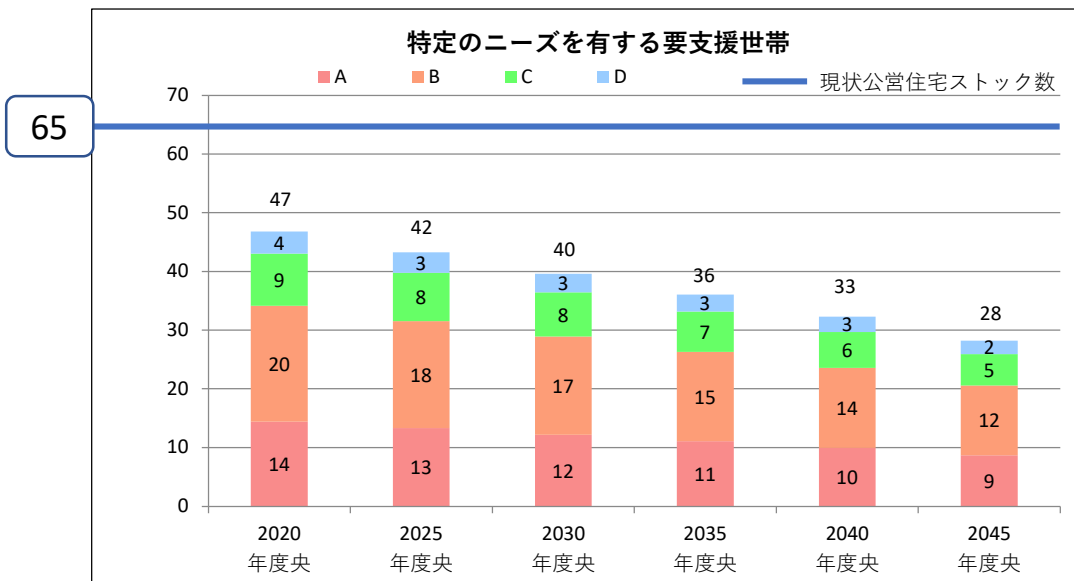
1-①-3. 〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計	⇒	直近値の固定適用による推計	を適用
・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法			
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計	⇒	直近実績値の固定適用による推計	を適用
・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法			
2-①-1. 公営住宅収入基準			
・「本来階層の収入分位の上限值」	⇒	本来階層：政令月収 15.8 万円以下	
・「裁量階層の収入分位の上限值」	⇒	裁量階層：政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下	
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）			
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」	⇒	60歳以上	を対象
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	直近値の固定適用による推計	を適用
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）			
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」	⇒	60歳以上	を対象
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	直近値の固定適用による推計	を適用
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯（子どもの年齢等）			
・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」	⇒	子どもが6歳未満	を対象
・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	直近値の固定適用による推計	を適用
3-②. 著しい困窮年収世帯			
・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯	を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準	⇒	優先入居等対象：政令月収 10.4 万円以下	
・家賃負担限度率の設定における地域補正の有無	⇒	地域補正を考慮する	を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計			
・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い	⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く	を適用
・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒	直近値の固定適用による推計	を適用

### 3) 公営住宅等将来ストック数の推計

1) から2) で推計した結果を基に将来の必要ストック数を推計します。



当町においては、2023年（3月）現在、公営住宅ストックが65戸存在し、先に推計した著しい困窮年収水準未満世帯数の5割程度の水準となっています。



一方、特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯数に対しては、現時点でも上回る公営住宅ストック数が存在しています。

当町において、著しい困窮年収未満の世帯数は減少すると推計されていますが、10年後の推計結果と比較すると、公営住宅ストック数は6割程度となっています。このため、公営住宅の管理戸数の目標設定の考え方としては、現状のストック戸数を維持していく事が基本と考えられます。

ただし、特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯数の推計結果と比較すると、公営住宅ストック数は1.8倍の水準にあることから、耐用年限の到来したストックは用途廃止も含めた対応を検討していくこととします。



## (2) 1次判定

1次判定では、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性の2段階の検討から事業手法を仮設定とします。

### (2) - 1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

- ・ 社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。
- ・ 現在の団地の需要、効率性、立地 を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とするが、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるため、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定します。

#### ① 需要

- ・ 応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価します。
- ・ 応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと考え、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価します。

#### ② 効率性

- ・ 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。
- ・ 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とします。

#### ③ 立地

##### \* 利便性

利便性を評価する。鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

##### \* 地域バランス

地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価します。

##### \* 災害危険区域等の内外

団地が建築基準法第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価します。

災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わないこととします。

## (2) - 2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- 住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類します。

### ① 躯体の安全性

- 躯体の耐震性の判定は、次に従い行います。
  - i) 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。
  - ii) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震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。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとします。
  - iii) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認します。
- 耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価します。（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含めます。）
- 躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価します。
- 躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性を評価します。

### ② 避難の安全性

- 設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断します。
- 改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価します。

### ③ 居住性

- 設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価します。
  - i) 住戸面積
  - ii) 省エネルギー性
  - iii) バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
  - iv) 住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等
- 居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められますが、残りの供用期間が短い場合等においては、建物の状況により改善等を実施しないことも検討していきます。

(2) - 3 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- ・ (2) - 1 および(2) - 2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
- ・ 事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行う。

Aグループ： 継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

Bグループ： 継続管理について判断を留保する団地

- ・ 事業手法の仮設定について、下表のような②-1と②-2の相互の関係性から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定します。

【Aグループ】

\* (2) - 1 においては「継続管理する団地」、(2) - 2 においては「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価し、ライフサイクルコスト（LCC）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟とします。2次判定においては「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

【Bグループ】

\* 「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、(2) - 1の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地とします。2次判定においては、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」等を改めて判定します。

■(2) - 1 及び(2) - 2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

	②-2	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)
②-1					
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	
継続管理について 判断を保留する団地	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】**  
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

**【Bグループ】**  
将来のストック量を踏まえた事業手法  
の仮設定

### (3) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

#### (3) -1 ライフサイクルコスト（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を行います。

1次判定において、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団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の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。

#### 【Aグループの事業手法の仮設定方法（例示）】

- ・ 改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較については、後述する算定方法（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用します。原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）の縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ・ 計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次のとおりとします。
  - i) (2)-1において「継続管理する団地」、(2)-2において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算します。
  - ii) 予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算します。
  - iii) 「-1」及び「-2」で試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であることを検討します。
  - iv) Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な改善」「優先的な建替」「建替」「改善」に分類します。

#### (3) -2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定を行います。

- ・ Bグループの団地を対象として、ストック推計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う。さらに、事業手法を仮設定します。
- ・ 一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

【Bグループの管理方針等の仮設定方法（例示）】

- i) Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めます。
- ii) 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。
- iii) 例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「i」で定めた優先順位の低い団地・住棟から、「ii」で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討したうえで、公営住宅の新規整備について検討し仮設定します。
- iv) さらに、1次判定における②-2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定します。

(3) - 3 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

a 判定結果の考え方は次のとおりです。

- ・ (3)-1および(3)-2の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定します。

■(3) - 1 及び(3) - 2 の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

	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	用途 廃止	改善 当面維持 管理	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	維持管理	用途 廃止	改善し 当面維持 管理	建替	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な建替
継続管理について 判断を保留する団地	当面 維持 監理	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



#### (4) 3次判定

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得る団地や、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、計画期間における事業手法を決定します。

#### (4) - 1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定を行います。

- ・ 以下に例示するように複数の視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実現するための総合的な検討を行います。
- ・ さらに、後述する事業手法選定フロー(4)-2の「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」を並行的に行い、再判定結果と事業費の試算結果を相互に調整し、事業実施の内容や時期等を設定します。

#### 【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・ 改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討し、例えば、大多数の住棟が建替であり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことを考えます。

また、事業実施時期の調整も行い、例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合も検討します。

このように、団地単位で判定結果をふかんし、より効率的な事業実施に向けた検討を行うこととします。

#### 【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・ 一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討し、例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えます。

また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合も検討します。

また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もあり、一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合も検討します。

このように、地域単位で判定結果をふかんし、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。



#### 【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- 地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

##### i) まちづくりの視点

- 建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討し、特に100戸以上の公営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設もしくは、同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助の要件となっています。
- 建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討します。
- 団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討します。

##### ii) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- 一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合（県営住宅、市営住宅、UR賃貸住宅、公社住宅等が存する場合）は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討し、また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定するよう検討します。

#### (4) - 2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討をします。

- 中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。
- 事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう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います。
- これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

#### 【事業費の試算】

中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく、次のように仮定をしておいて試算することを考えます。

#### 《改善事業》

- 「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- 原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定します。
- 建設年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算します。

#### 《建替事業》

- 「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- 「建替」と仮設定した住棟については、法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定します。

#### 【事業実施時期の調整】

- 事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整します。
- 将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定することとします。

#### (4) - 3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- (4)-2で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。
- 概ね30年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成します。
- 記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期、及び(4)-2で概算した事業費等とします。
- 長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画を検討するうえで基礎資料とするものとします。

#### (4) - 4 計画期間における事業手法の決定

- 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定します。
- 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。
- 概ね30年程度の長期的な管理の見通しのうち、当初10年程度の間改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択します。

個別改善については、個別改善事業のうちどの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断します。





## ☆ 公営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名		湯ノ原											
棟数		17											
戸数		55											
住戸名		45-7	45-8	45-9	45-10	45-11	45-12	46-1	46-2	46-3	46-4		
建設年度		S45				S45		S46					
構造		簡平CB造				簡平CB造		簡平CB造					
耐用年数		30				30		30					
経過年数		53				53		52					
② 1 次 判 定	②-1	需要の状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	1	効率的状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		立地の状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		地域のバランス	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	2	災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	
		②-1 判定	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	
		躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	2	②-2 判定	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	
		1次判定	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	
		③ 2 次 判 定	③-1	LCC削減	-	-	-	-	-	-	-	-	-
改善事業	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	
③-2 判定	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
④ 3 次 判 定	1	需要、効率性、立地等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		将来的なストックの過不足	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		③-2 判定	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
④ 3 次 判 定	1	2次判定	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		④-1	団地単位での効率的活用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			集約・再編等の可能性	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2	地域ニーズへの対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		④-2 判定	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
④ 3 次 判 定	3	事業費試算への問題有無	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		事業実施時期検討への問題有無	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
④ 3 次 判 定	4	④-3 判定	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		④-4 判定	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	





## ☆ 公営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名		湯ノ原										
棟数		17										
戸数		55										
住戸名		47-7	47-8	48-1	48-2	48-3	48-4	48-5	48-6	48-7	48-8	
建設年度		S47				S48		S48				
構造		簡平CB造				簡平CB造		簡平CB造				
耐用年数		30				30		30				
経過年数		51				50		50				
② 1 次 判 定	① 立 地 の 状 況	需要の 状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		効率性 の状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		利便性	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		地域 バランス	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		災害危険区 域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
	②-1 判定	継続管理す る団地	継続管理す る団地	継続管理す る団地	継続管理す る団地	継続管理す る団地	継続管理す る団地	継続管理す る団地	継続管理す る団地	継続管理す る団地	継続管理す る団地	継続管理す る団地
	② 2	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		居住性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		②-2 判定	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要
1次判定		維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	
③ 2 次 判 定	③ 1 L C C 縮 減 （ A グ ル ー プ ）	改善事業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		建替事業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		③-1 判定	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	③ 2 （ B グ ル ー プ ）	需要、効率性、 立地等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
将来的なスタッ クの過不足		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
③-2 判定		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2次判定		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
④ 3 次 判 定	④ 1	団地単位での 効率的活用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		集約・再編等の 可能性	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		地域ニーズ への対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	④ 2	事業費試算 への問題有無	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		事業実施時期 検討への問題有無	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	④ 3	長期的な管理 計画（30年）作成の 問題有無	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
④ 4	3次判定	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	





選定フローの結果から計画期間中に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）は下表のとおりとします。

簡易耐火構造平屋建て住宅のうち4棟10戸は、個別改善事業の実施を計画し、長期的な活用を図っていきます。

木造平屋建て住宅7棟10戸は、建設から50年以上が経過し、老朽化が著しく、耐震性が確保できないことから用途廃止を予定します。

#### ☆事業手法別戸数

事業手法	1～5年目	6～10年目	計画期間後
公営住宅管理戸数	65 戸	61 戸	51戸 (15棟)
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	
・維持管理予定戸数	61 戸	51 戸	
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	
うち改善事業対応戸数	10 戸	0 戸	
個別改善事業予定戸数	10 戸	0 戸	
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	
うちその他戸数	0 戸	0 戸	
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	
・用途廃止予定戸数	4 戸	10 戸	

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載

注2) 5年単位での記載を基本とする。(概ね5年ごとの見直しを行うため)

## 5 実施方針の設定

### 5-1 点検の実施方針

公営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、定期的な点検の実施方針を位置付けることを検討し、さらに、定期的な点検のほかに、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は、日常点検を行うことが望ましいことから、必要に応じて日常点検を行うことを検討します。

日常点検は、建築基準法12条で規定する有資格者以外の者(町の担当者等)による実施も可能な簡便なものとし、日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応を取ることにします。

点検結果については、データベース化し、計画的な修繕、維持管理に反映することとします。

また、その他、点検の実施方針の記載にあたっては、以下の点に留意することとします。

- 遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目にはないが、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検する。
- バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積する。
- 昇降機については、平成28年2月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に、点検を実施することとします。

なお、日常点検は、年に一度程度、「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、その他、定期的な点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行うこととします。

定期的な点検の結果は、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。

## 5-2 計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画を計画します。

長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画の役割については次のとおりとします。

長期修繕計画…	公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要な計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する計画とします。
---------	--

公営住宅等 長寿命化計画…	計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、本指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。
------------------	--

### 5-3 改善事業の実施方針

#### (1) 改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）の基本方針

計画期間内に実施する改善事業の実施方針及びその内容については、次のとおりとし、対象となる住棟・住戸での実施の可否を判断します。

##### A 居住性向上型

- 引き続き活用を図る昭和50年代建設のストックについて、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、居住性を向上させる。  
(間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化等)

##### B 福祉対応型

- 引き続き活用を図る昭和50年代建設のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。  
(住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置等)

##### C 安全性確保型

- 耐震性に課題のあるラーメン構造住棟の耐震改修により躯体安全性を高める。  
非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。  
防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。  
(耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置等)

##### D 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、躯体の劣化の低減、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う。  
(外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化等)

##### E 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、省エネルギー性向上、再生可能エネルギーの導入等、脱炭素型社会への対応に配慮した改善を行う。  
(内壁、最上階の天井等の断熱改修、省エネルギー性の高い設備への交換等)



## (2) 長寿命化型改善に関する基本的な考え方と意義・定義

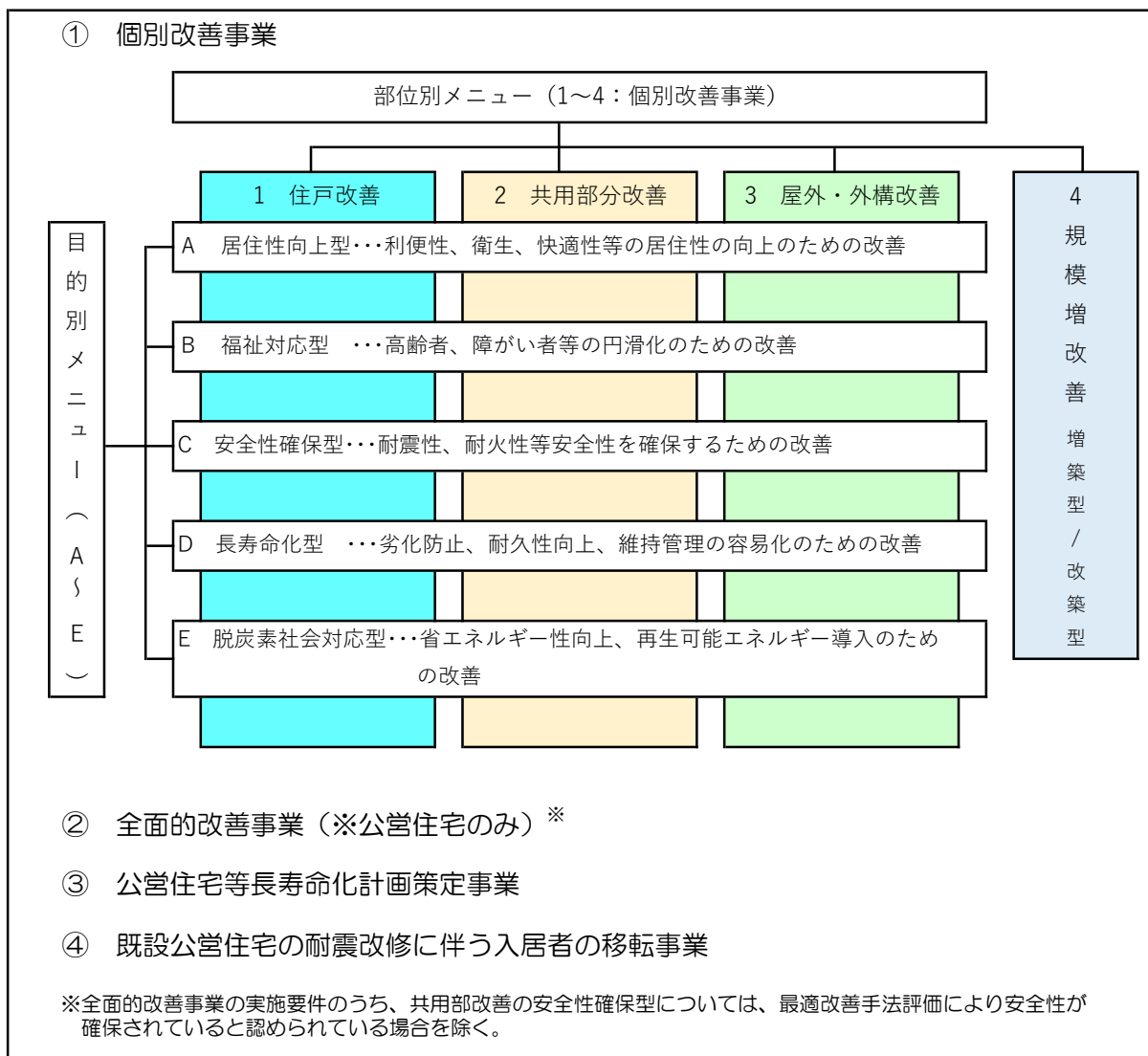
従来の対症療法型の維持管理から、公営住宅等の建設年度、立地等を踏まえ、定期点検により現状を把握しながら、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、住宅の長寿命化が図られ、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することが可能となります。

長寿命化型改善の定義としては次のいずれかに該当する工事等※

- a 従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- b 従前の仕様等と比して躯体への影響が低減されるものであること。
- c 従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

※ 上記に該当しない事業（単なる設備更新等を含む）については長寿命化型改善事業の対象としない。

## (3) 公営住宅等ストック総合改善事業の事業メニュー概念図



## ② 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
A 居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</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>・交流スペースの設置</li> <li>・宅配ボックスの設置</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<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用アンテナ等の改修も含む)</li> <li>・集会所の増改築・追加整備</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・交流スペースの設置</li> <li>・排水処理施設の整備</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>
B 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手摺の設置</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、洗面台更新</li> <li>・グループホームへの改良</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手摺設置</li> <li>・中層EVの設置、機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視聴覚障がい者誘導用プロック等の設置</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、集会所の便所・玄関への手摺の設置</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</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>
C 安全性確保	<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>・住宅用防災警報機等の設置(※1)</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(※3)</li> <li>・防災・減災対策(※4)</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修(※2)</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手摺のアルミ化</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>・EVかご内の防犯カメラ設置(※3)</li> <li>・EV地震時管制運転装置、戸開走保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施</li> <li>・防災・減災対策(※4)</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・集会所の外壁落下防止改修</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確保(※3)</li> <li>・ガス管の耐震性、耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(※3)</li> <li>・防災・減災対策(※4)</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>
D 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>
E 脱炭素社会対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・複層ガラス化、内窓の設置・交換</li> <li>・省エネルギー性能の高い設備への交換</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱化対応(断熱強化)</li> <li>・再生可能エネルギー導入(太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等)</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換</li> <li>・再生可能エネルギー導入(太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等)</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>

※1 公営住宅への住宅用防災警報機等の設置については、「住宅用防災警報機及び住宅用防災報知設備の設置について(通知)(平成17年9月16日国住備発第50号)」を参照。

※2 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について(平成18年4月28日国住備発第31号)」を参照。

※3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について(平成13年3月23日国住備発第110号)」を参照。

※4 公営住宅の防災・減災対策については、「公営住宅における安全対策の推進について(令和3年2月8日国住備第119号)」を参照。

### ③ 長寿命化型改善の具体例

#### 1) 部位毎による整理

部 位	概要（工事例）	備 考
軀 体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 軀体の耐久性を向上させる工事</li> <li>・ 軀体の中性化を防止する工事</li> </ul>	
屋上及びこれに付随する部分（「屋上等」という）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 軀体の耐久性を向上させる工事</li> <li>・ 軀体の中性化を防止する工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋根も含む</li> <li>・ 塗装塗膜による工事也可</li> </ul>
外 壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外壁の断熱性を向上させる工事</li> <li>・ 外壁の防水性を向上させる工事</li> <li>・ 外壁の耐久性を向上させる工事</li> <li>・ 外壁の安全性を向上させる工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ベランダの内側も可</li> <li>・ 塗装塗膜による工事也可</li> </ul>
内 壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 内壁の断熱性を向上させる工事</li> <li>・ 内壁の耐久性を向上させる工事</li> <li>・ 内壁コンクリートの中性化を防止する工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 塗装塗膜による工事也可</li> </ul>
給水管・排水管・汚水管・雨水管・ガス管・消火管	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管の耐食性を向上させる工事</li> <li>・ 管の耐久性を向上させる工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 塗膜による工事也可</li> </ul>
シーリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ シーリング材の耐久性を向上させる工事</li> </ul>	
浴 室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 浴室の防水性を向上させる工事</li> </ul>	
避難施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 避難施設の耐久性を向上させる工事</li> </ul>	
床下地材	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 床下地材の耐久性を向上させる工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可</li> </ul>

#### 2) 工事毎による整理

工 事	概要（工事例）	備考
配管の集約化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事</li> <li>・ 住戸内の配管を埋設型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事</li> </ul>	
電気幹線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事</li> </ul>	

#### 3) 住宅履歴情報管理関係

概要（事業例）	備考
ICタグ化による履歴情報の作成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 改善事業の実施にあわせ、部材等にICタグを設置することを想定</li> </ul>

#### 5-4 建替事業の実施方針

建替事業を行う予定の団地は現段階ではありませんが、当町では若者や子育て世帯の町外流出に歯止めをかけ、住民定住化を図る対策として、若い世帯・子育て世帯、高齢者、障がい者棟の多様なニーズを踏まえて、民間が経営する賃貸住宅の入室状況も考慮した、地域特性に応じた良質で多彩な町営住宅の建設について、建設年度、構造種別、設備等の状況、立地、空き家率、応募倍率等を総合的に勘案し、拠点地域の集約により、快適な住環境整備を進め、今後建替事業を実施するか検討していくこととします。

#### 5-5 用途廃止の実施方針

用途廃止とした団地・住棟については、以下のように対応します。

- ・ 入居者が退去した住棟は解体（除却）を行います。
- ・ 用途廃止する公営住宅の入居者に移転を促進し、他の公営住宅への移転については、移転補償金、家賃の激変緩和措置で対応します。また、移転されない場合においても入居者が退去するまで供用します。
- ・ 用途廃止後の跡地については、入居者用の駐車場整備や地域の活性化につながる民間への売却など、多様な選択肢から最適なものを選定し、その有効活用を図ります。

## 6 長寿命化のための事業実施予定一覧

### (1) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

- ① 計画修繕・改善事業の実施予定一覧 <住棟部分>

【様式1】による。(P47~55参照)

- ② 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式2】による。(P56参照)

- ③ 共同施設に係る事業の実施予定一覧 <集会所・遊具等>

【様式3】による。(P57参照)

## 7 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

### (1) LCC算出の考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合に想定される管理期間に要するコストを算出し、住棟単位で年当りのコスト比較を行います。

算出においては、戸当たりコストを基に当該住宅の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出します。

### (2) LCC算出の手順

#### <計画前モデル>

#### ① 評価期間（改善非実施）A

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であり、当町では、耐用年限として示されているものを基本とし、木造平屋・簡易耐火構造物の住宅は耐用年限30年、耐火構造の住宅は、耐用年限は70年を想定しています。

既に耐用年限を過ぎている住宅については、経過年数に10年を足した年数を評価期間Aとします。

#### ② 修繕費A

修繕費A＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額  
上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率（P59）を建設費（推定再建築費）に乗じて算出することとします。

（※）

#### ③ 建設費

推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

#### ④ 除却費A

評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費は、現在価値化して算出することとし、「令和4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」に記載されている不良住宅等除却費を使用することとします。木造住宅又は木造建築物の除却工事費1㎡あたり28,000円、非木造住宅及び非木造建築物の除却工事費1㎡あたり41,000円として考えます。（※）

#### ⑤ 計画前LCC

計画前LCC＝（②修繕費A＋③建設費＋④除却費A）  
÷評価期間（改善非実施）A （単位：円/戸・年）

### <計画後モデル>

#### ⑥ 評価期間（改善実施）B

評価期間Bは木造・簡易耐火構造平屋建て等の住宅及び、耐火構造の住宅共に、長寿命化型改善事業実施時点から20年延長した場合を想定しています。（測量試験費の交付金を受けた場合の管理期間：概ね20年間使用可能なものであること）

#### ⑦ 修繕費B

修繕費B＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B未までの各年の修繕費を累積した費用とする。（※）

#### ⑧ 改善費

公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額とする。（※）

#### ⑨ 建設費

計面前モデル③と同じ。

#### ⑩ 除却費B

計面前モデル④と同じ。

#### ⑪ 計画後LCC

計画後LCC＝（⑦修繕費B＋⑧長寿命化型改善工事費＋⑨建設費＋⑩除却費B）  
÷⑥評価期間（改善実施）B （単位：円/戸・年）

### <LCC改善効果>

#### ⑫ 年平均縮減額

上記⑤、⑪より、年平均改善額＝⑤計面前LCC－⑪計画後LCC

#### ⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

上記⑫より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。

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できます。



※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%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は次のとおりとします。

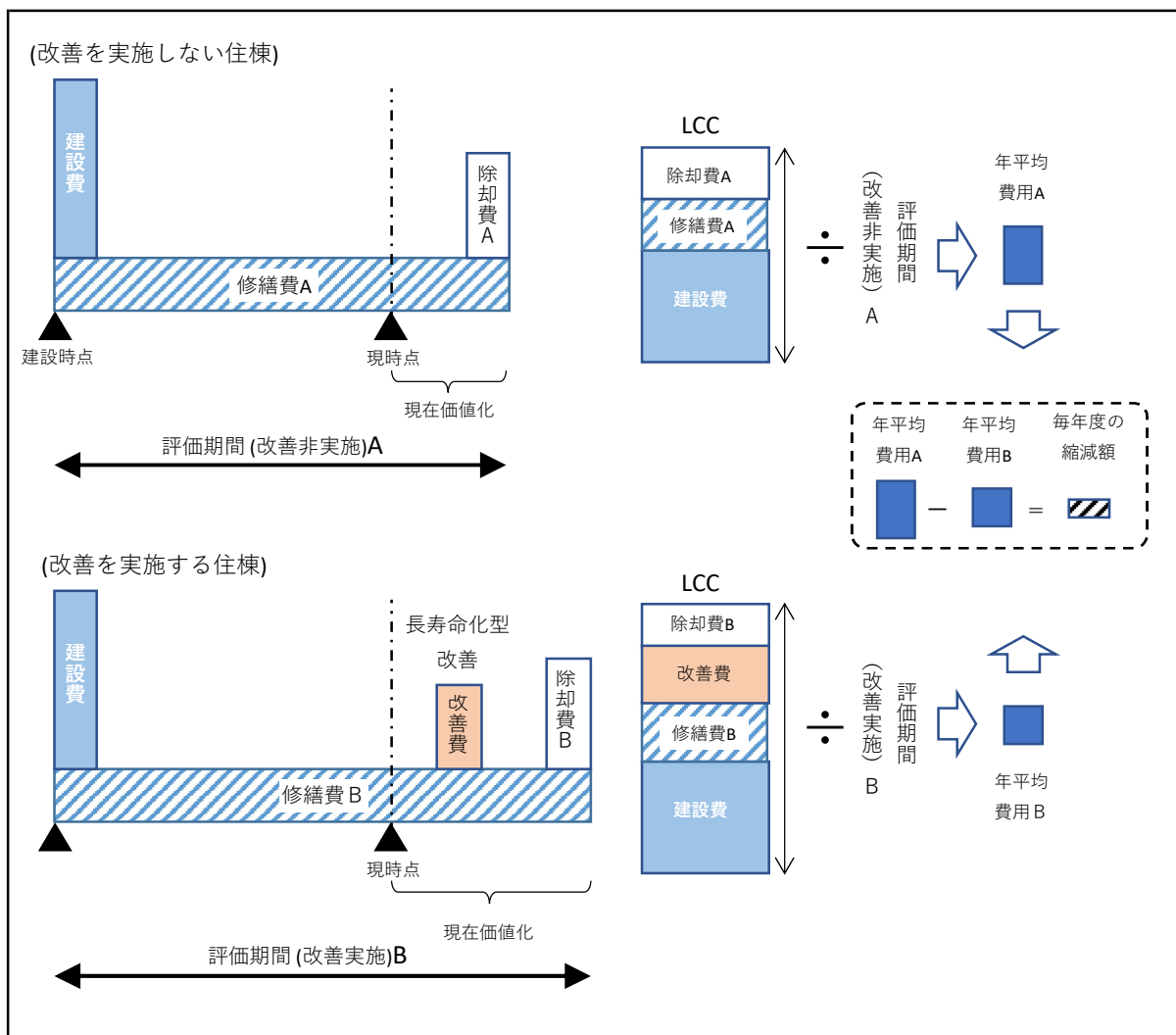
現時点以後の経過年数A年における「将来の改善費、修繕費、除却費」Bの現在価値 =  $B \times c$

A：現時点以後の経過年数

B：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数  $c = 1 \div (1 + d)^a$

d：社会的割引率（0.04（4%））



ライフサイクルコストの算出イメージ

### 設定条件

平成21年3月国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針」及び平成28年8月国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」には、中耐住棟の使用年数100年を想定した修繕費が設定条件として示されています。町内の低層住宅に照合させるよう次表のとりの設定条件として算出しました。

< 参考：修繕項目別の修繕費乗率 >

修繕項目	修繕周期	中層階段室型						中層片廊下型		
		昭和45年以前	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降
1.屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%
3.外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%
5-1.建具(玄関ドア,MB扉)	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%
5-2.建具(アルミサッシ)	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%
5-3.バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%
7-1.給水管、給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%
7-2.貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%
7-3.給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%
8.排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%
9-2.給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%
11-2.電力幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%
11-3.避雷設備	40年									
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%
13-1.連結送水管	25年									
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%
14-2.EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%
17-1.流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%
17-2.浴室ユニット	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%
17-3.レンジフード	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%
17-4.24h換気	20年					0.14%	0.14%		0.13%	0.13%
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%

#### ☆修繕費 低層（昭和45年以前）

修繕項目	経常修繕	EV保守	貯水槽	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管
修繕費乗率	0.54%				5.32%	7.34%	1.87%	1.28%	6.21%	3.21%	3.54%
修繕周期	1年	1年	25年	15年	15年	18年	12年	15年	35年	30年	30年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比べて性能が向上しない)と設定している

☆現在価値化係数：4%/年

#### ☆修繕費 低層（昭和46年～昭和55年）

修繕項目	経常修繕	EV保守	貯水槽	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管
修繕費乗率	0.38%				3.28%	5.05%	1.42%	0.79%	7.66%	1.98%	2.18%
修繕周期	1年	1年	25年	15年	15年	18年	12年	15年	35年	30年	30年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比べて性能が向上しない)と設定している

☆現在価値化係数：4%/年

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 長野県山ノ内町

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	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 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			R13	R14
座王団地	43-1~2	2	木平	S43									← 除却工事 →					用途廃止 R10~R14で除却予 定
座王団地	43-3~4	2	木平	S43									← 除却工事 →					用途廃止 R10~R14で除却予 定
座王団地	43-5~6	2	木平	S43									← 除却工事 →					用途廃止 R10~R14で除却予 定
座王団地	44-1~2	2	木平	S44									← 除却工事 →					用途廃止 R10~R14で除却予 定
座王団地	44-3~4	2	木平	S44									← 除却工事 →					用途廃止 R10~R14で除却予 定

注1) LCC縮減効果欄は、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して記載する。

# 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 長野県山ノ内町

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	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 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			R13	R14
湯ノ原団地	44-1~2	2	木平	S44														用途廃止 除却・駐車場整備 R8~9で実施予定
湯ノ原団地	44-3~4	2	木平	S44														用途廃止 除却・駐車場整備 R8~9で実施予定
湯ノ原団地	45-1~4	4	簡平	S45														修繕対応
湯ノ原団地	45-5~8	4	簡平	S45														修繕対応
湯ノ原団地	45-9~12	4	簡平	S45														修繕対応
湯ノ原団地	46-1~4	4	簡平	S46														修繕対応
湯ノ原団地	46-5~6	2	簡平	S46														修繕対応
湯ノ原団地	46-7~8	2	簡平	S46														修繕対応
湯ノ原団地	47-1~4	4	簡平	S47														修繕対応
湯ノ原団地	47-5~8	4	簡平	S47														修繕対応

注1) LCC縮減効果欄は、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して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 長野県山ノ内町

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	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 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			R13
湯ノ原団地	48-1~4	4	簡平	S48											※住宅用火 災警報器取 替		修繕対応 ※単独事業
湯ノ原団地	48-5~9	5	簡平	S48											※住宅用火 災警報器取 替		修繕対応 ※単独事業
湯ノ原団地	49-1~4	4	簡平	S49											※住宅用火 災警報器取 替		修繕対応 ※単独事業
湯ノ原団地	50-1~3	3	簡平	S50			屋根改修 外壁改修 妻壁断熱 内部改修									19	個別改善 ・長寿命化型 ・居住性改善型 ・福祉対応型
湯ノ原団地	51-1~3	3	簡平	S51			屋根改修 外壁改修 妻壁断熱 内部改修									31	個別改善 ・長寿命化型 ・居住性改善型 ・福祉対応型
湯ノ原団地	52-1~2	2	簡平	S52			屋根改修 外壁改修 妻壁断熱 内部改修									26	個別改善 ・長寿命化型 ・居住性改善型 ・福祉対応型
湯ノ原団地	52-3~4	2	簡平	S52			屋根改修 外壁改修 妻壁断熱 内部改修									26	個別改善 ・長寿命化型 ・居住性改善型 ・福祉対応型

注1) LCC縮減効果欄は、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して記載する。

■LCCの算出

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用																						
団地名	住棟番号	建設年代	構造	モデル住棟	経過年数	評価時点(和暦)	屋上防水		床防水		外壁塗装等		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	
							費用(円/戸)	経過年数(年)	費用(円/戸)	経過年数(年)	費用(円/戸)	経過年数(年)	費用(円/戸)	経過年数(年)	費用(円/戸)	経過年数(年)	費用(円/戸)	経過年数(年)	費用(円/戸)	経過年数(年)	費用(円/戸)	経過年数(年)
湯ノ原団地	48-1~4	S50	簡平	S50低層	50	R5																
湯ノ原団地	48-5~9	S50	簡平	S50低層	50	R5																
湯ノ原団地	49-1~4	S50	簡平	S50低層	49	R5																
湯ノ原団地	50-1~3	S50	簡平	S50低層	48	R5	627,100	48			1,277,400	48										
湯ノ原団地	51-1~3	S50	簡平	S50低層	47	R5	651,900	47			1,307,700	47										
湯ノ原団地	52-1~2	S50	簡平	S50低層	46	R5	744,600	47			1,640,800	47										
湯ノ原団地	52-3~4	S50	簡平	S50低層	46	R5	744,600	47			1,640,800	47										

注1) LCC縮減効果欄は、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して記載する。

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

団地名	住棟 番号	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	
		費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)
湯ノ原団地	48-1~4																						
湯ノ原団地	48-5~9																						
湯ノ原団地	49-1~4																						
湯ノ原団地	50-1~3																						
湯ノ原団地	51-1~3																						
湯ノ原団地	52-1~2																						
湯ノ原団地	52-3~4																						

注1) LCC縮減効果欄は、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して記載する。



【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

団地名	住棟 番号	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		長寿命化型 改善費用計 (円/戸)	除却費 (円/戸)	
		費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)					
湯ノ原団地	48-1~4																					
湯ノ原団地	48-5~9																					
湯ノ原団地	49-1~4																					
湯ノ原団地	50-1~3																			1,904,500	1,795,390	
湯ノ原団地	51-1~3																			1,959,600	1,898,710	
湯ノ原団地	52-1~2																			2,385,400	2,097,970	
湯ノ原団地	52-3~4																			2,385,400	2,097,970	

注1) LCC縮減効果欄は、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して記載する。

		計画前モデル								
団地名	住棟 番号	①	②-1	②-2	②	③	④-1	④-2	④	⑤
		評価期間(改善 非実施)A(年)	修繕費A1(現時点まで) (円)	修繕費A2(現時点から評価期間Aま で) (現在価値)(円)	修繕費A (円)	建設費(推定再建築費) (円)	除却費 (円)	除却費の現在価値化係数 (%)	除却費B(現在価値化) (円)	計画前LCC $\frac{((2)+③+④)}{①}$ (円/戸・年)
湯ノ原団地	48-1~4									
湯ノ原団地	48-5~9									
湯ノ原団地	49-1~4									
湯ノ原団地	50-1~3	58	4,410,828	515,009	4,925,836	6,388,800	1,795,390	0.676	1,212,901	215,992
湯ノ原団地	51-1~3	57	4,779,035	715,609	5,494,644	7,187,600	1,898,710	0.676	1,282,700	244,999
湯ノ原団地	52-1~2	56	5,057,349	741,411	5,798,760	7,649,900	2,097,970	0.676	1,417,313	265,463
湯ノ原団地	52-3~4	56	5,057,349	741,411	5,798,760	7,649,900	2,097,970	0.676	1,417,313	265,463

注1) LCC縮減効果欄は、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して記載する。

		計画後モデル										
団地名	住棟 番号	⑥	⑦-1	⑦-2	⑦	⑧-1	⑧	⑨	⑩-1	⑩-2	⑩	⑪
		評価期間(改善実 施)B(年)	修繕費B2(現時点から評価期間B まで) (現在価値化)(円)	長寿命化型改善のうち計画修繕費 相当分 (現在価値化)(円)	累積修繕費B(②-1+⑦-1-⑦- 2) (円)	長寿命化型改善費 (円)	長寿命化型改善費(現在 価値化)(円)※2	建設費(推定再建築 費)(円)※3	除却費 (円)	除却費の現在価値化係 数(%)	除却費B(現在価値 化)(円)	計画後LCC((⑦+⑧+⑨+⑩)÷ ⑥) (円/戸・年)
湯ノ原団地	48-1~4											
湯ノ原団地	48-5~9											
湯ノ原団地	49-1~4											
湯ノ原団地	50-1~3	68	1,145,146	413,355	5,142,618	1,904,500	1,904,500	6,388,800	1,795,390	0.456	819,393	209,636
湯ノ原団地	51-1~3	67	1,403,023	465,038	5,717,020	1,959,600	1,959,600	7,187,600	1,898,710	0.456	866,546	234,787
湯ノ原団地	52-1~2	67	1,463,782	475,912	6,045,219	2,385,400	2,293,654	7,649,900	2,097,970	0.439	920,660	252,379
湯ノ原団地	52-3~4	67	1,463,782	475,912	6,045,219	2,385,400	2,293,654	7,649,900	2,097,970	0.439	920,660	252,379

注1) LCC縮減効果欄は、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して記載する。

LCC縮減効果						
団地名	住棟 番号	戸数	⑤	⑥	⑫	⑬
			計画前LCC ( (②+③+④) ÷①) (円/戸・年)	計画後LCC ( (⑦+⑧+⑨+⑩) ÷⑥) (円/戸・年)	年平均縮減額 (⑤-⑩) (円/戸・年)	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) (円/棟・年)
湯ノ原団地	48-1~4	4				
湯ノ原団地	48-5~9	5				
湯ノ原団地	49-1~4	4				
湯ノ原団地	50-1~3	3	215,992	209636	6,356	19,068
湯ノ原団地	51-1~3	3	244,999	234787	10,212	30,636
湯ノ原団地	52-1~2	2	265,463	252379	13,084	26,168
湯ノ原団地	52-3~4	2	265,463	252379	13,084	26,168

注1) LCC縮減効果欄は、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して記載する。



