
古 殿 町 町 営 住 宅 等 長 寿 命 化 計 画

平成 2 6 年 2 月

古 殿 町

目 次

序 章 計画のあらまし

1 計画の目的と位置づけ	
1) 計画策定の背景と目的	1
2) 計画の位置づけ	2
2 計画の概要	
1) 計画期間（目標年次）	3
2) 計画策定のフロー	3

第1章 古殿町の現状

1 住まいを取り巻く状況	
1) 居住者の状況	4
2) 住宅ストックの状況	6
3) 上位・関連計画	10

第2章 町営住宅ストックの状況

1 町営住宅管理状況	
1) 立地条件	12
2) 敷地条件	12
3) 共同施設等	14
4) 住棟別管理状況	15
5) 入居状況	18
2 町営住宅入居者意識	
1) 調査概要	23
2) 入居者の状況	24
3) 町営住宅の評価	25
4) 今後の居住継続	26
5) 町営住宅の改善等	26
3 町営住宅の課題	
1) 管理状況から見た課題	29
2) 入居状況から見た課題	30

第3章 町営住宅ストック活用計画

1 公的賃貸住宅等の供給方針	
1) 住宅セーフティネットの考え方	31
2) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計	32
3) 公的賃貸住宅等の供給方針	33
2 町営住宅ストックの活用方針	
1) ストック活用の基本方針	34
2) 整備水準	36
3) 町営住宅目標ストック数	38
3 ストック活用手法の選定	
1) ストック活用手法	40
2) 活用手法の選定フロー	41
3) 活用手法の選定	42
4 ストック活用計画	
1) 団地別ストック活用手法	44
2) 住棟別ストック活用計画	44
5 愛宕団地跡地整備計画	
1) 基本方針	45
2) 整備実施の方針	45

第4章 町営住宅維持管理計画

1 長寿命化を図るべき町営住宅	48
2 対象団地の状況	
1) 団地別状況	49
2) 住棟別状況	53
3) 劣化状況	59
3 長寿命化に関する基本方針	
1) 日常的な維持管理の方針	61
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	61
4 修繕・改善計画	
1) 修繕計画	62
2) 団地別住棟別修繕計画	65
3) 改善計画	78
4) 団地別住棟別改善計画	83
5 長寿命化による効果	
1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果	84
2) ライフサイクルコストの改善効果	84

1 計画の目的と位置づけ

1) 計画策定の背景と目的

(1) 計画策定の背景

国の住宅政策は、平成 17 年度から公営住宅の補助金制度が地域住宅交付金制度に移行（現在は、社会資本整備総合交付金制度となる。）し、近年の急速な少子高齢化の進展、人口減少社会の到来を踏まえ、平成 18 年 6 月、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、同年 9 月には、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し推進するための「住生活基本計画（全国計画）」（平成 23 年 3 月改訂）が策定されました。

また、平成 21 年度からは「公営住宅等ストック総合改善事業等の拡充」が図られ、「公営住宅等長寿命化計画策定費用」と「長寿命化型改善」が地域住宅交付金の基幹事業として助成対象となりました。

この「公営住宅等長寿命化計画」は、「公営住宅ストック総合活用計画」を拡充したもので、住生活基本計画に定める公営住宅の役割を果たすために、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、公営住宅の長寿命化によるコスト縮減を図ることを目的としています。

現在、町営住宅は 84 戸を有しています。まだ耐用年数を経過した住宅はありませんが、昭和 60 年代前半に建設された木造住棟が、計画期間中に耐用年数を迎えることから、今後、これらの住宅の適正な管理運営を図る必要があります。

また、これ以外の住宅については効率的かつ円滑な更新を実現するため、予防保全的な維持管理を推進し、町営住宅の長寿命化を図るとともに、町営住宅の確実な点検の実施及びその点検結果にもとづく維持管理により、更新コストの削減を図る必要があります。

(2) 計画の目的

計画策定の背景を踏まえ、古殿町における住宅施策に係る現状を把握し、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、地域の住宅需要に対応した良質な住宅ストック形成のための、総合的な町営住宅の活用方針を設定するとともに、点検、予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善などの町営住宅の活用手法を定め、長期的な維持管理と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。

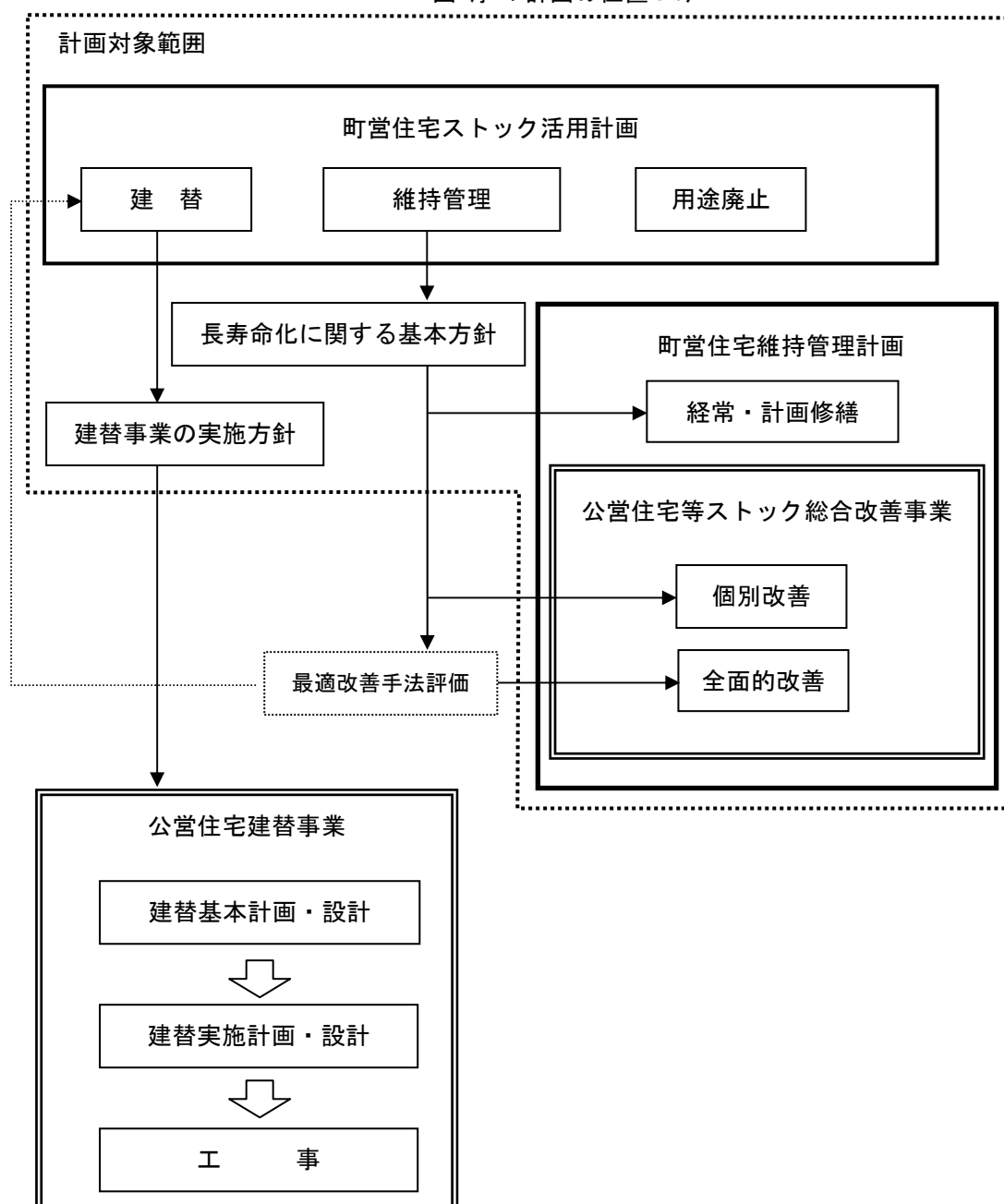
2) 計画の位置づけ

本計画は、「古殿町振興計画」を上位計画とし、町営住宅の施策を展開する指針として位置づけられます。

また、町営住宅のストックを総合的に活用するための基本方針及び町営住宅の長寿命化を図るための整備、改善等の方針を示すものであり、「公営住宅建替事業」、「公営住宅等ストック総合改善事業」の整備計画として位置づけられます。

今後は、本計画に基づき、各団地に関する個々の事業計画を作成し、各事業を実現化させていくこととなります。

図 序-1 計画の位置づけ



2 計画の概要

1) 計画期間（目標年次）

本計画は、平成 26 年度(2014 年度)から平成 35 年度(2023 年度)までの 10 年間を計画期間とします。

なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

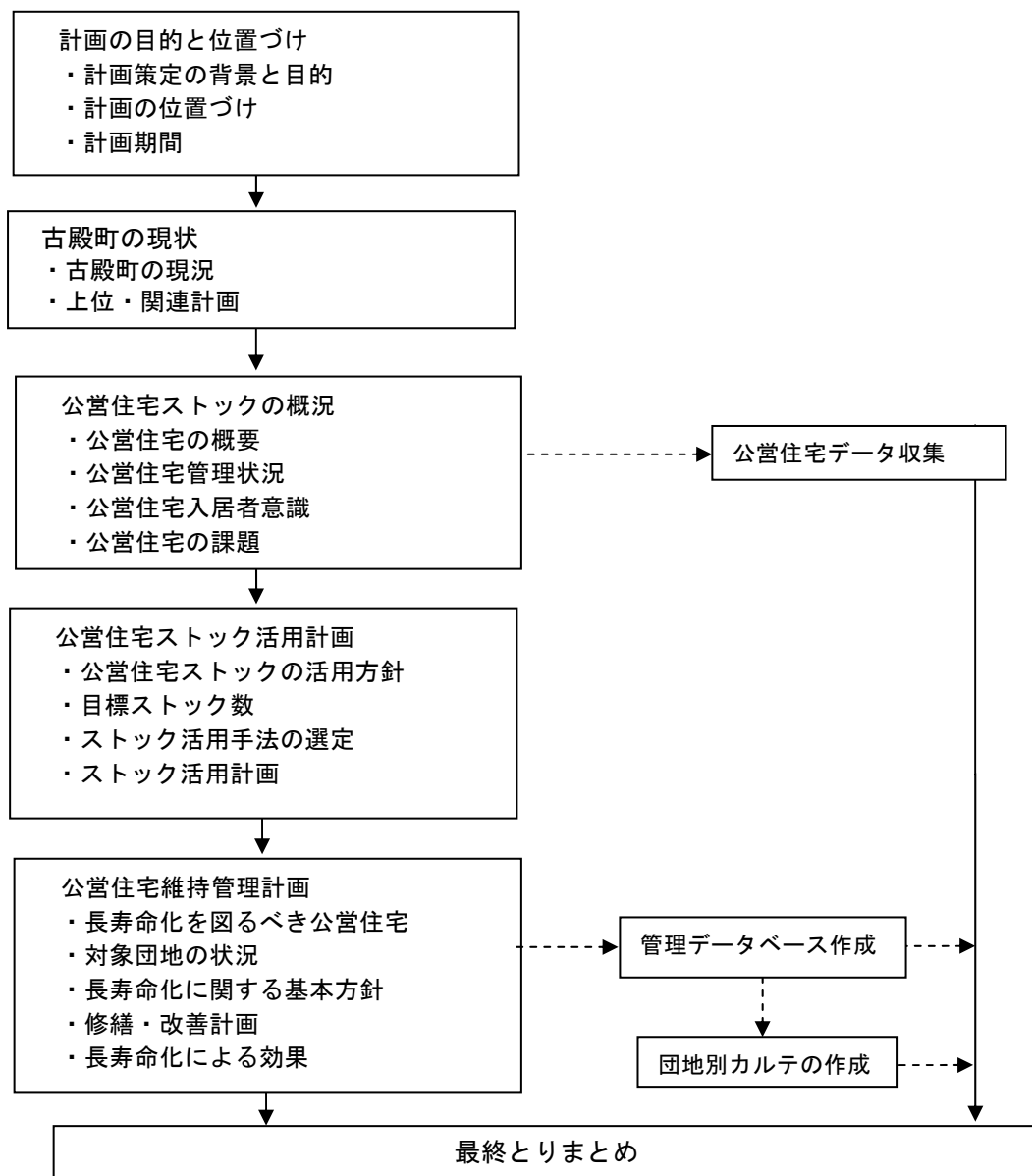
計画期間：平成 26 年度～平成 35 年度

目標年次：平成 35 年度

2) 計画策定のフロー

本計画は、以下のフローに基づき策定しました。

図 序-2 計画策定のフロー



第1章 古殿町の現状

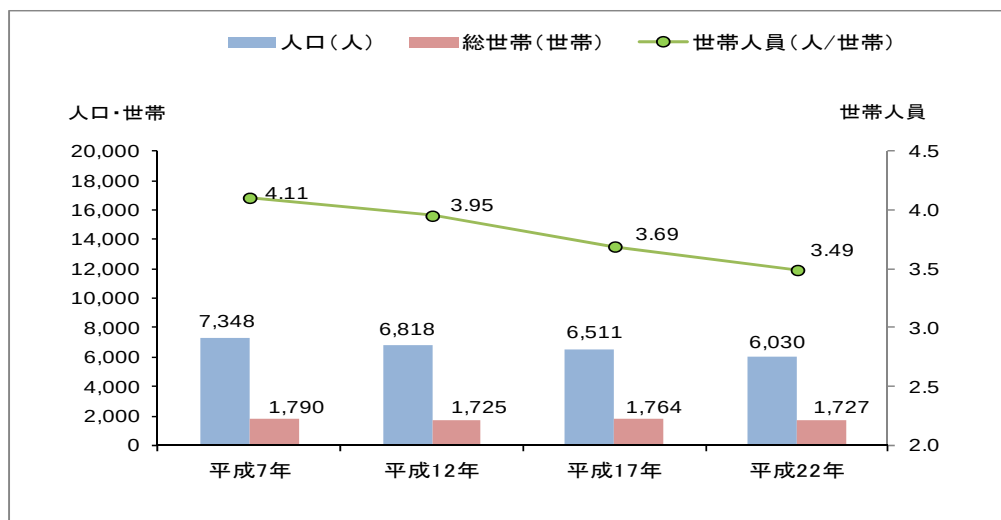
1 住まいを取り巻く状況

1) 居住者の状況

(1) 人口・総世帯

- ・人口は平成7年時点では7,348人あったものの、平成22年には6,030人と減少の一途にあります。
- ・総世帯数も減少傾向にあり、平成22年で1,727世帯まで減少しました。
- ・世帯当たり人員は、年々縮小傾向が続き平成22年で3.49人／世帯まで縮小しました。

図1-1 人口・総世帯数の推移



*総世帯 = 一般世帯+施設等の世帯

(国勢調査)

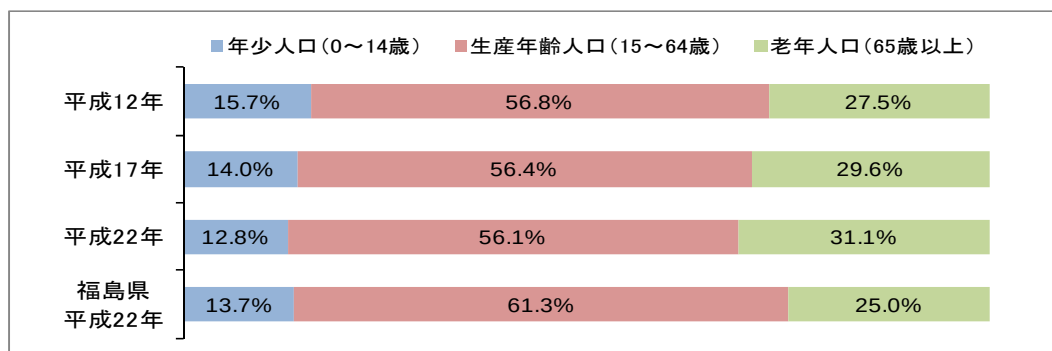
*一般世帯：住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。

*施設等の世帯：病院等の入院や社会施設等の入居者等。

(2) 年齢構成

- ・年少人口（0～14歳）は、平成22年769人で、平成12年15.8%（1,074人）から平成22年12.8%に減少しています。
- ・老年人口（65歳以上）は、平成22年1,875人で、平成12年27.5%（1,872人）から平成22年31.1%に増加しています。
- ・平成22年の少子高齢化状況を県平均と比較すれば、少子化率が0.9ポイント進行し、高齢化率が6.1ポイント進行しています。

図1-2 年齢区分別割合の推移

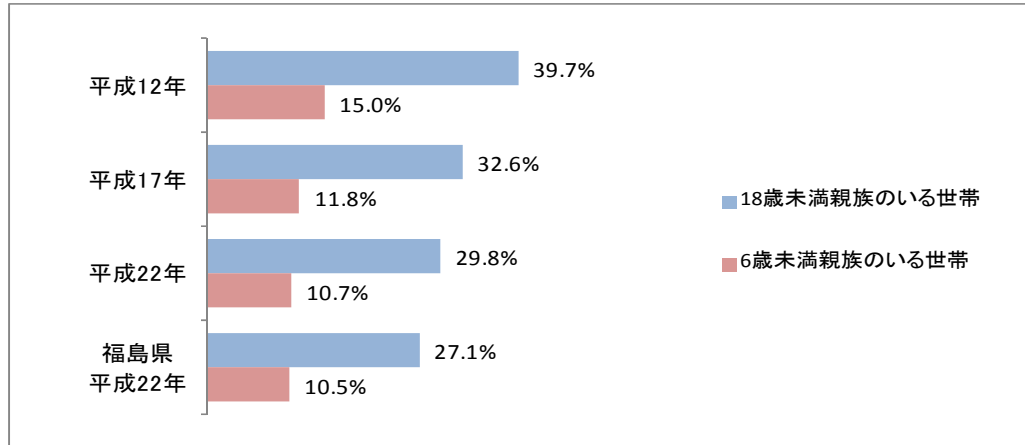


(国勢調査)

（３）子育て世帯

- ・一般世帯における 6 歳未満及び 18 歳未満の子供のいる世帯は、年々減少傾向にあり、中でも 6 歳未満の子供のいる世帯の減少が将来の少子化に拍車をかける要因となっています。
- ・平成 22 年の子育て世帯の状況を県平均と比較すれば、6 歳未満の子供のいる世帯の比率を 0.2 ポイント上回り、18 歳未満の子供のいる世帯は 2.7 ポイント上回っています。

図 1-3 子育て世帯の推移

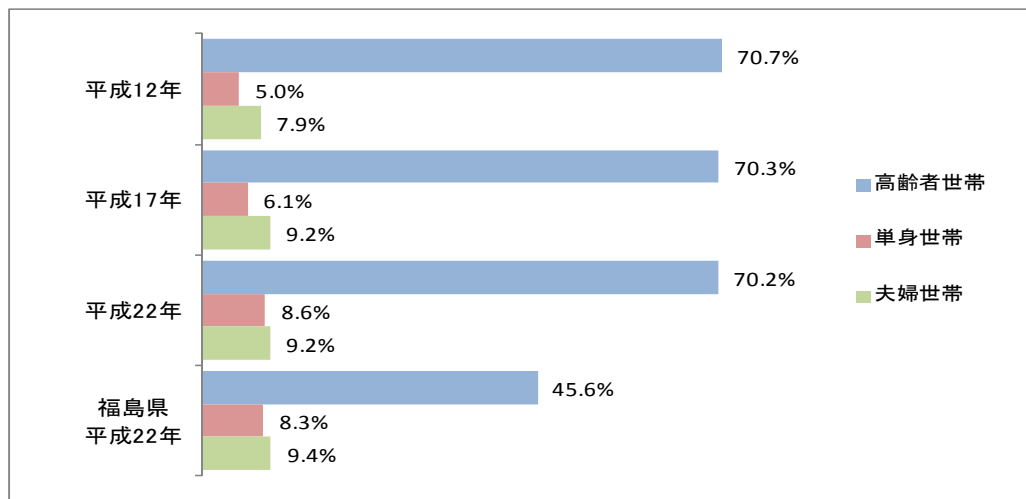


(国勢調査)

（４）高齢者世帯

- ・一般世帯に占める高齢者世帯（65 歳以上の親族がいる世帯）比率は、平成 12 年では 70.7%（1,220 世帯）、平成 22 年では 70.2%（1,213 世帯）であり、約 1,200 世帯程度で推移しています。
- ・高齢単身世帯は、平成 12 年の 5.0%（87 世帯）から、平成 22 年の 8.6%（148 世帯）と増加しています。
- ・高齢夫婦世帯は、平成 12 年の 7.9%（136 世帯）から、平成 22 年の 9.2%（159 世帯）と増加しています。
- ・平成 22 年の高齢者世帯の状況を県平均と比較すれば、本町の高齢化率の高まりと同期し 65 歳以上の親族がいる高齢者世帯の比率は 24.6 ポイント高まっています。

図 1-4 高齢者世帯割合の推移



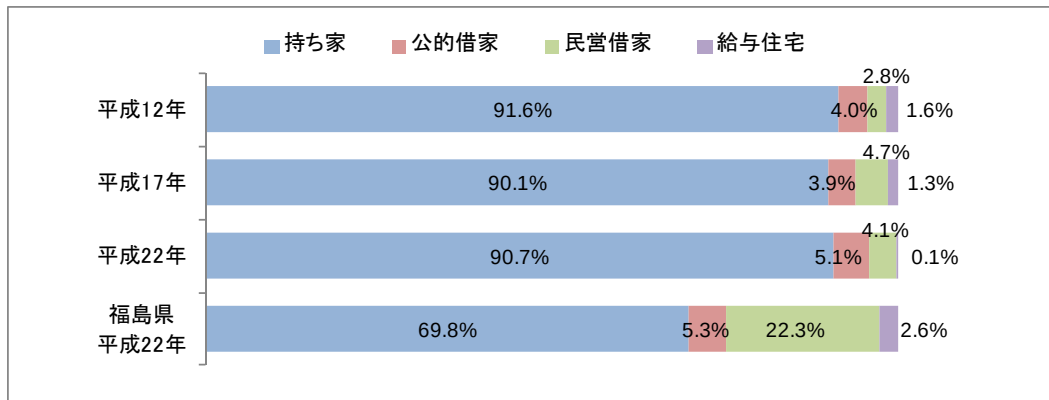
(国勢調査)

2) 住宅ストックの状況

(1) 住宅の所有関係

- ・住宅の所有関係は、平成 22 年で持ち家が 90.7%、次いで、公的借家が 5.1%となっています。
- ・近年の推移での特徴は、世帯数が減少傾向にある中で、民営借家が平成 12 年の 2.8%（47 世帯）から平成 17 年の 4.7%（81 世帯）に増加したことが見られます。
- ・県平均と比較すると、持ち家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっています。

図 1-5 住宅所有関係別世帯割合の推移

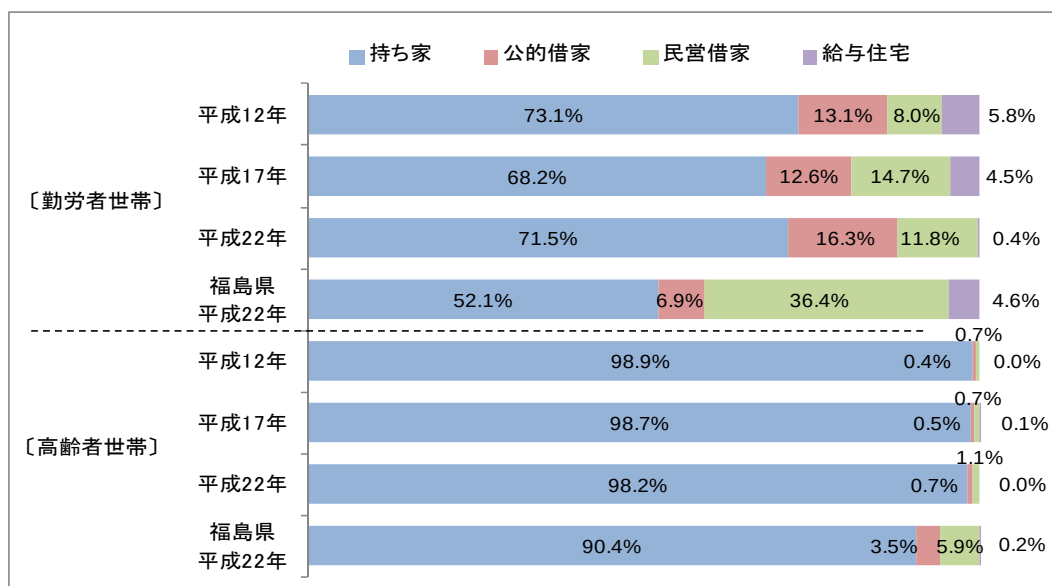


(国勢調査)

(2) 勤労者世帯及び高齢者世帯

- ・住宅の所有関係を勤労者世帯と高齢者世帯についてみると、持ち家比率が高いのは高齢者世帯であり、公的または民営の借家及び給与住宅の比率が高いのは勤労者世帯となっています。
- ・勤労者世帯について県平均と比較すると、持ち家の割合と公的借家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっています。
- ・高齢者世帯について県平均と比較すると、持ち家の割合が高く、公的借家及び民営借家の割合が低くなっています。

図 1-6 住宅所有関係別世帯割合（勤労者世帯・高齢者世帯）



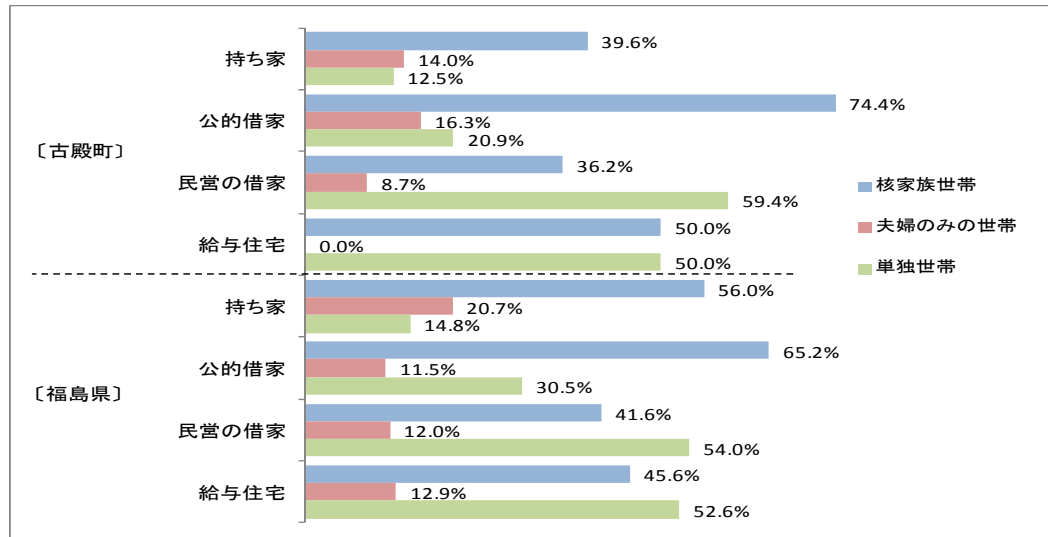
(国勢調査)

* 勤労者世帯：一般世帯から高齢者世帯（65 歳以上の親族がいる世帯）を差し引いた世帯。

(3) 家族類型別

- ・住宅に住む一般世帯を家族類型別にみた場合、核家族世帯は公的借家＞給与住宅＞持ち家＞民営借家の順に比率が高くなっています。
- ・夫婦のみ世帯は、公的借家＞持ち家＞民営借家の順に比率が高くなっています。
- ・単身世帯は、民営借家＞給与住宅＞公的借家＞持ち家の順に比率が高くなっています。
- ・家族類型別を県平均と比較すると、核家族世帯の公的借家比率が高くなっています。

図 1-7 家族類型別世帯割合

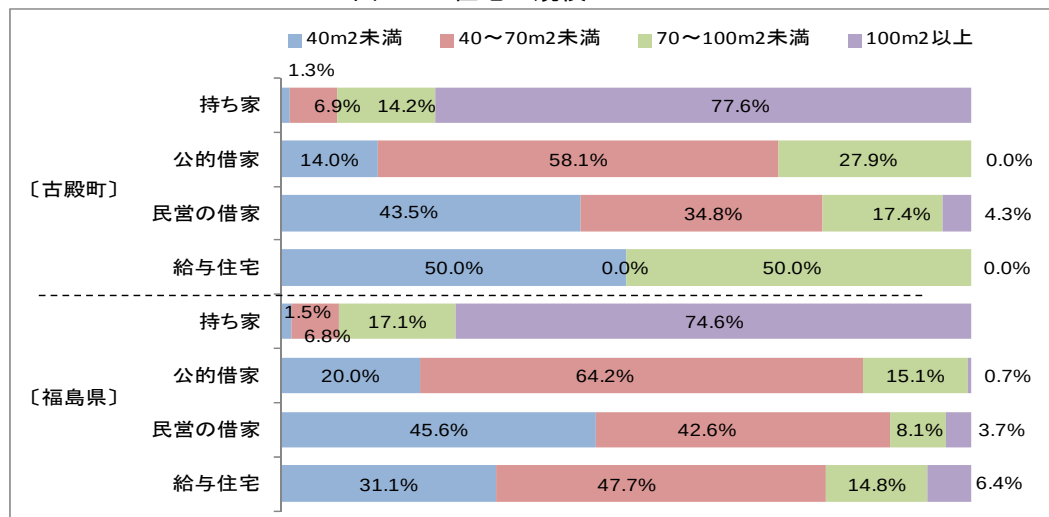


(国勢調査)

(4) 住宅の規模

- ・持ち家の多く（77.7%）は100㎡以上の規模を有しています。
- ・公的借家は、70㎡未満の規模が72.1%を占めており、その中でも40㎡未満の狭小住宅が14.0%存在しています。
- ・民営借家でも40㎡未満の狭小住宅が43.5%と多いものの、多様なニーズに対応できる規模がバランスよく存在しています。
- ・県平均と比較すると、公的借家において70～100㎡未満の住宅規模が占める割合が高くなっています。

図 1-8 住宅の規模

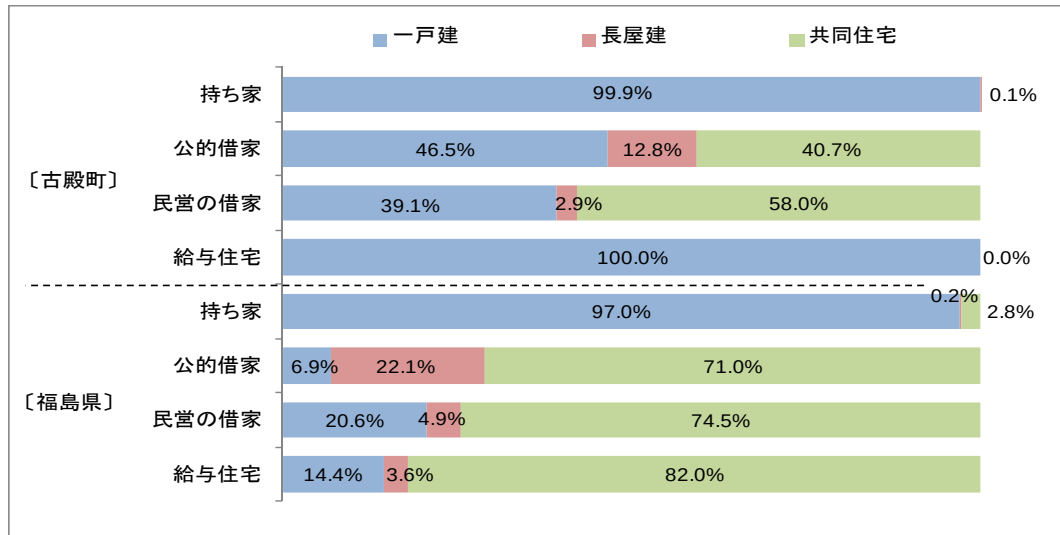


(国勢調査)

(5) 住宅の建て方

- ・持ち家のほとんどは一戸建となっています。
- ・公的借家は、一戸建が 46.5%、次いで共同住宅が 40.7%、長屋建が 12.8%の順となっています。
- ・民営借家は、共同住宅が 58.0%、次いで一戸建が 39.1%となっています。
- ・県平均と比較すると、公的借家の一戸建の割合が高くなっています。また、民営借家も一戸建の割合が高くなっており、総じて借家関連は一戸建の割合が高いといえます。

図 1-9 建て方別の割合



(国勢調査)

* その他（工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合等）を除く。

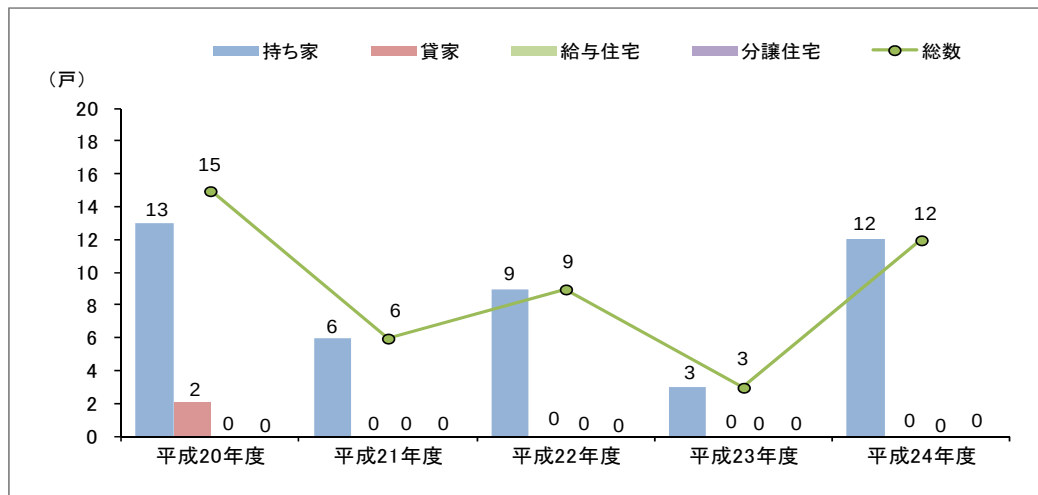
* 長屋建：二つ以上の住宅を一棟に建て連ね、各住宅が壁を共通にしそれぞれ別々に玄関を持つ構造。

* 共同住宅：一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用している構造や二つ以上の住宅を重ねて建てた構造。

(6) 住宅建設の動向

- ・最近 5 年の年間新設住宅数は、持ち家 3 戸～13 戸、貸家は平成 20 年度に 2 戸、給与住宅及び分譲住宅の新設戸数はありませんでした。

図 1-10 新設住宅戸数の推移



(建築統計年報)

(7) 住宅の耐震化の状況と目標

- ・「古殿町耐震改修促進計画」によれば、平成 19 年 3 月末において住宅の耐震化率の推定は次のようになっています。

表 1-1 住宅の耐震化率の推定

住宅総数	耐震性を満たす住宅数	耐震性が不十分な住宅数
2,884 戸	1,603 戸	1,281 戸
100.0%	55.6%	44.4%

- ・「古殿町耐震改修促進計画」では、地震災害における被害を最小限にするために住宅の耐震化を促進するものとし、平成 27 年度を目標に耐震化率を次のように定めています。

表 1-2 耐震化率の目標

平成 19 年 3 月末耐震化率	平成 27 年度耐震化率
55.6%	90%

3) 公営住宅等

(1) 町営住宅

古殿町の町営住宅は、種別が一般公営住宅と単独住宅及び特定公共賃貸住宅の 3 種で、管理戸数の合計は 7 団地、27 棟、84 戸です。

表 1-3 町営住宅の概要

住宅名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
池ノ内団地	公営	2	24	H2・3	耐 3	2DK
横小路団地	公営	4	10	S60	木 1	3LDK
西渡団地	公営	5	10	S60	木 1	3DK
横川団地	公営	5	5	S61	木 2	3DK
チロリン横川団地	単独	1	15	H6	耐 3	2K/2DK
新桑原団地	特公賃	6	12	H7・8	木 2	3LDK
若神子団地	特公賃	4	8	H14	木 2	3LDK
町営住宅 (7 団地)		27	84			

構造階数 木：木造、耐：耐火構造

(平成 25 年 8 月 1 日現在)

L：リビング D：ダイニング K：キッチン

(2) 県営住宅等

古殿町には、県営住宅等の町営以外の公営の住宅は立地していません。

4) 上位・関連計画

■ 福島県住生活基本計画（平成 25 年 12 月）

目標年次	平成 32 年度
基本目標	はじめよう、ともに創る、誇れるふくしまの住まいとコミュニティ ～一日も早い住まいと地域の復興・再生に向けて～
基本方針	1 住宅の復興・再生に向けた方針 被災者に対する恒久的住宅の速やかな確保と地域の再生に向けて早期に推進すべき方針 2 継続的な取組に関する方針 復興・再生に向けた取組と合わせて推進すべき方針、従来からの課題や更なる人口減少、少子高齢社会など将来を見据えて継続的に取り組むべき方針 3 新たな課題に対する取組方針 原子力災害による避難者を取り巻く状況の変化や、今後の社会経済情勢の変化等により発生する新たな課題に対して取り組むべき方針
住宅施策の方向 [●は公営住宅関]	1 住宅の復興・再生に向けた方針 ■ 早急な生活再建の基盤となる住宅の確保 (1) 復興公営住宅等の整備と管理 (2) 民間持家住宅及び民間賃貸住宅の供給促進 (3) 住環境による地域コミュニティの再生と持続 (4) 応急仮設住宅等の管理と活用 (5) 応急仮設住宅から恒久的住宅への円滑な移行とふるさと帰還に向けた住宅施策の展開 2 継続的な取組に関する方針 ■ 安全で安心できる快適な住まいと地域の形成（安全・安心） (1) 地震などの災害に強い住まいづくり (2) 安心して住宅を取得・利用できる環境づくり (3) 住まいのセーフティーネットの充実 ● 公営住宅等による居住の安定の確保 ● 公営住宅の改善とコミュニティの形成 (4) 良質な住宅ストックの形成 ■ 活力と魅力ある持続可能な地域社会の実現（活力） (5) 地域資源を生かしたふくしま型の住まいづくり (6) 歴史、文化など地域特性を生かした街並みの形成 (7) 中心市街地や過疎・中山間地域の住みやすい居住環境の形成 ■ 人と地域に思いやりを育む「ふくしま」の継承（思いやり） (8) 環境やエネルギーに配慮した住まいづくり (9) 高齢者や子育て世帯等に配慮した住まいの供給 ● 安心して子育てできる居住環境への改善 (10) 景観に配慮した住まいづくり (11) 住情報の共有や関係団体等との連携 3 新たな課題に対する取組方針 ■ 新たな課題に対して迅速かつ柔軟に対応 (1) 新たな課題を早期に把握するための情報収集 (2) 新たな課題へ迅速・柔軟に対応する体制づくり

■古殿町第6次振興計画（平成22年3月）

計画期間	平成22年度～平成31年度
基本理念	「緑と人が響きあうぬくもりのあるまち・ふるどの」の実現
将来像	環境保全に貢献する安全安心な町
基本的施策と施策のあらまし及び●住宅に関する主な施策の概要	基本的施策 1. 豊かな心を持つ人づくりプロジェクト 基本的施策 2. 健やかで生きがいのあるくらしづくりプロジェクト 基本的施策 3. 安全で安心なまちづくりプロジェクト 【安全で安心なまちを支える生活基盤の整備】 1) 計画的な土地利用 ●公共の福祉の観点から、秩序ある適切な土地利用を図ります。 ●愛着と誇りのもてる居住環境の形成を図り、景観づくりを進めます。 ●利便性、安全性を伴った、魅力ある住環境の整備に努めます。 ●工業用地については、良好な生活環境の保全に配慮して検討を進めます。 2) 環境保全対策 ●合併処理浄化槽等の普及に努めるとともに、適切な検査、保守点検、清掃等の維持管理が行われるよう啓発に努めます。 3) 生活用水施設、排水処理施設の整備 ●簡易水道・給水施設の普及向上 ●排水施設の整備 4) 住宅及び宅地の整備 基本指針：快適な生活を求める町民のニーズに対応するため、老朽化した町営住宅の計画的な建替え・改善事業を検討し、適切な維持管理に努め、定住化促進のため良質な町営住宅の供給を促進します。 ●多様な地域の需要に応じた住宅の整備とともに、住環境の少子・高齢化に対応した整備を進めます。 ●民間の住宅地については、安全・安心な住居の確保の観点から、古殿町耐震改修促進計画に基づく木造住宅等の耐震化を総合的に、且つ計画的に促進し、居住環境に配慮した適切な指導・誘導を図っていきます。 【安全で安心して生活できる道路・交通・情報通信の整備】 1) 道路網の整備 ●住民の安全確保のため、土石流対策・急傾斜地対策を関係機関に要望します。 2) 公共交通機関等の整備 3) 情報通信の整備 【くらしを守る安全と安心の確保】 1) 災害の予防 2) 交通安全対策の推進 3) 防犯対策の推進 基本的施策 4. 自然の恵みを生かした産業づくりプロジェクト 基本的施策 5. 新たな地方を担う体制づくりプロジェクト

第2章 町営住宅ストックの状況

1 町営住宅管理状況

1) 立地条件

- ・団地の立地状況は、古殿役場を中心とする中心街区に池ノ内団地・横小路団地・新桑原団地及び横川団地・チロリン横川団地の5団地が立地しています。
- ・若神子団地は、主要地方道いわき・石川線沿いの石川町寄りに位置し、町の中心部より西部に立地しています。また、西渡団地は同じ主要地方道いわき・石川線沿いのいわき市寄りに位置し、町の中心部より東部に立地しています。
- ・本町には都市計画区域が設定されておらず、全ての団地が都計区域外無指定となっています。

2) 敷地条件

- ・最も敷地規模の大きいのは、若神子団地の7,330.00㎡となっており、ゆとりある住環境となっています。
- ・最も敷地規模が小さいのは、チロリン横川団地の727.11㎡の小規模団地となっています。
- ・敷地の所有形態は、横小路団地・西渡団地・横川団地の3団地が全敷地借地、新桑原団地は一部借地となっています。
- ・建ぺい率及び容積率は全団地、都市計画区域外無指定で70%・400%となっています。

表 2-1 立地及び敷地条件

(棟・戸)

団地名	棟数	戸数	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域	所有 形態	建ぺい 率(%)	容積率 (%)
池ノ内団地	2	24	大字竹貫字池ノ内3	4,470.78	都計区域外無指定	町有地	70	400
横小路団地	4	10	大字竹貫字横小路9	2,893.00	都計区域外無指定	借地	70	400
西渡団地	5	10	大字松川字西渡92-1	4,175.35	都計区域外無指定	借地	70	400
横川団地	5	5	大字松川字横川176-1	943.16	都計区域外無指定	借地	70	400
チロリン横川団地	1	15	大字松川字横川180-1	727.11	都計区域外無指定	町有地	70	400
新桑原団地	6	12	大字松川字新桑原88-1	3,434.81	都計区域外無指定	町有地・借地	70	400
若神子団地	4	8	大字鎌田字若神子45	7,330.00	都計区域外無指定	町有地	70	400
合 計	27	84		23,974.21				

(平成25年8月1日現在)

図 2-1 町営住宅位置



3) 共同施設等

(1) 共同施設

- ・全 7 団地のうち、集会所が設置されている団地は無く 0 団地 (0. 0%)、児童遊園が設置されているのは 6 団地 (85. 7%) となっています。
- ・全 7 団地のうち、駐車場が設置されているのは 7 団地 (100. 0%) で、全ての団地に駐車場が設置されています。

表 2-2 共同施設設置状況 (団地)

集会所		児童遊園		駐車場	
0	0. 0%	6	85. 7%	7	100. 0%

(平成 25 年 8 月 1 日現在)

(2) 排水処理状況

- ・本町には公共下水施設は無く、全 7 団地のうち農業集落排水で処理しているのは 6 団地 (85. 7%) であり、集合合併浄化槽処理は 1 団地 (14. 3%) となっています。また、汲取による汚水処理を行っている団地はありません。

表 2-3 排水処理状況 (団地)

公共下水		農業集落排水		集合合併浄化槽		汲取	
0	0. 0%	6	85. 7%	1	14. 3%	0	0. 0%

(平成 25 年 8 月 1 日現在)

表 2-4 共同施設等 (棟・戸・台)

団地名	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場 (台)	排水処理
池ノ内団地	2	24	無	有	26	農業集落排水
横小路団地	4	10	無	有	10	農業集落排水
西渡団地	5	10	無	有	10	集合合併浄化槽
横川団地	5	5	無	有	5	農業集落排水
チロリン横川団地	1	15	無	無	15	農業集落排水
新桑原団地	6	12	無	有	24	農業集落排水
若神子団地	4	8	無	有	18	農業集落排水
合 計	27	84			108	

(平成 25 年 8 月 1 日現在)

4) 住棟別管理状況

(1) 建設年度別状況

- ・新たに耐震設計基準が改正された昭和 56 年以前に建築された住宅は無く 0 棟(0.0%)0 戸(0.0%)で、全ての住宅は昭和 56 年以降です。

表 2-5 建設年度別棟数・戸数

(棟・戸)

	昭和39年以前		昭和40～55年		昭和56年以降	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公 営	0	0	0	0	16	49
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
単 独	0	0	0	0	1	15
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
特公賃	0	0	0	0	10	20
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
町営全体	0	0	0	0	27	84
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%

(平成 25 年 8 月 1 日現在)

(2) 構造階数別状況

- ・構造階数別に見ると、木造平屋が 70.4%で最も多く、次いで木造 2 階が 18.5%となっています。また、鉄筋コンクリート造で耐火構造の住棟は、3 棟で 11.1%となっています。

表 2-6 構造階数別棟数

(棟)

	木造平屋	木造 2 階	耐火構造 3 階
公 営	9	5	2
	56.2%	31.3%	12.5%
単 独	0	0	1
	0.0%	0.0%	100.0%
特公賃	10	0	0
	100.0%	0.0%	0.0%
町営全体	19	5	3
	70.4%	18.5%	11.1%

簡易耐火構造(コンクリートブロック造) 耐火構造(鉄筋コンクリート造) (平成 25 年 8 月 1 日現在)

(3) 住戸規模別状況

- ・住戸規模別に見ると、60～70 ㎡未満が 34.5%で最も多く、次いで 70 ㎡以上が 27.4%、50～60 ㎡未満が 23.8%となっています。

表 2-7 住戸規模別戸数

(戸)

	40 ㎡未満	40～50 ㎡未満	50～60 ㎡未満	60～70 ㎡未満	70 ㎡以上
公 営	0	0	20	29	0
	0.0%	0.0%	40.8%	59.2%	0.0%
単 独	0	12	0	0	3
	0.0%	80.0%	0.0%	0.0%	20.0%
特公賃	0	0	0	0	20
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
町営全体	0	12	20	29	23
	0.0%	14.3%	23.8%	34.5%	27.4%

(平成 25 年 8 月 1 日現在)

表 2-8 住棟別住戸規模等

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(㎡)
池ノ内団地	公営	H2	耐 3	1	12	2DK	61.26
	公営	H3	耐 3	1	12	2DK	61.26
横小路団地	公営	S60	木 1	4	10	3LDK	59.40
西渡団地	公営	S60	木 1	5	10	3DK	58.59
横川団地	公営	S61	木 2	5	5	3DK	66.15
チロリン横川団地	単独	H6	耐 3	1	15	2K/2DK	40.90/81.80
新桑原団地	特公賃	H7	木 2	3	6	3LDK	86.12
	特公賃	H8	木 2	3	6	3LDK	86.12
若神子団地	特公賃	H14	木 2	4	8	3LDK	78.92
合 計				27	84		

L:リビング D:ダイニング K:キッチン

(平成 25 年 8 月 1 日現在)

(4) 耐用年数経過状況

- ・耐用年数の経過状況を見ると、現段階で耐用年数を経過している住棟はありませんが、計画期間中に耐用年数を経過する住棟は 14 棟(51.9%)、25 戸(29.8%)です。
- ・また、現段階で耐用年数の 1/2 を経過しているのは 20 棟(74.1%)、37 戸(44.0%)となっています。

表 2-9 耐用年数経過状況

(棟・戸)

	1/2 を経過		計画期間内に経過		現状で経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公 営	14	25	14	25	0	0
	87.5%	51.0%	87.5%	51.0%	0.0%	0.0%
単 独	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
特公賃	6	12	0	0	0	0
	60.0%	60.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
町営全体	20	37	14	25	0	0
	74.1%	44.0%	51.9%	29.8%	0.0%	0.0%

耐用年数 木造:30 年 耐火構造:70 年

(平成 25 年 8 月 1 日現在)

表 2-10 耐用年数経過状況

団地名	種別	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現状で経過	
							棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
池ノ内団地	公営	H2	耐 3	23	1	12	0	0	0	0	0	0
	公営	H3	耐 3	22	1	12	0	0	0	0	0	0
横小路団地	公営	S60	木 1	28	4	10	4	10	4	10	0	0
西渡団地	公営	S60	木 1	28	5	10	5	10	5	10	0	0
横川団地	公営	S61	木 2	27	5	5	5	5	5	5	0	0
チロリン横川団地	単独	H6	耐 3	19	1	15	0	0	0	0	0	0
新桑原団地	特公賃	H7	木 2	18	3	6	3	6	0	0	0	0
	特公賃	H8	木 2	17	3	6	3	6	0	0	0	0
若神子団地	特公賃	H14	木 2	11	4	8	0	0	0	0	0	0
合 計					27	84	20	37	14	25	0	0

(平成 25 年 8 月 1 日現在)

(5) 設備等の状況

①浴室設置状況

・浴室は、全ての住戸において風呂付浴室（100％）となっています。

②給湯設備（3 箇所以上）設置状況 （※3 箇所給湯とは浴室・洗面・台所をさします。）

・3 箇所給湯設備が設置されている住戸は 27.4％にとどまり、まだ 7 割の住戸は 3 箇所給湯になっていません。

③トイレ水洗化状況

・トイレの水洗化は、全ての住戸において水洗化（100％）が図られています。

表 2-11 設備等状況

(戸)

	浴室				3 箇所給湯			トイレ水洗化		
	風呂付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
公 営	49	0	0	49	0	49	49	49	0	49
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
単 独	15	0	0	15	3	12	15	15	0	15
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	20.0%	80.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
特公賃	20	0	0	20	20	0	20	20	0	20
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
町営全体	84	0	0	84	23	61	84	84	0	84
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	27.4%	72.6%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%

(平成 25 年 8 月 1 日現在)

表 2-12 設備等状況

(戸)

団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	浴室			3 箇所給湯		トイレ水洗化	
					風呂付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
池ノ内団地	公営	H2	1	12	12	0	0	0	12	12	0
	公営	H3	1	12	12	0	0	0	12	12	0
横小路団地	公営	S60	4	10	10	0	0	0	10	10	0
西渡団地	公営	S60	5	10	10	0	0	0	10	10	0
横川団地	公営	S61	5	5	5	0	0	0	5	5	0
チロリン横川団地	単独	H6	1	15	15	0	0	3	12	15	0
新桑原団地	特公賃	H7	3	6	6	0	0	6	0	6	0
	特公賃	H8	3	6	6	0	0	6	0	6	0
若神子団地	特公賃	H14	4	8	8	0	0	8	0	8	0
合 計			27	84	84	0	0	23	61	84	0

(平成 25 年 8 月 1 日現在)

5) 入居状況

(1) 入居世帯数

- ・平成 25 年 8 月 1 日現在、管理戸数 84 戸に対して、入居している住戸は 80 戸で、入居率は 95. 2%となっています。
- ・入居世帯は、世帯員が 65 歳未満の一般世帯は 87. 5%、65 歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が 12. 5%となっています。

表 2-13 入居世帯数

(戸・世帯)

	管理 戸数	入居 住戸	空 家		入居世帯		
			募集空家	政策空家	一般	高齢者	合計
公 営	49	48	1	0	42	6	48
	100. 0%	98. 0%	2. 0%	0. 0%	87. 5%	12. 5%	100. 0%
単 独	15	12	3	0	8	4	12
	100. 0%	80. 0%	20. 0%	0. 0%	66. 7%	33. 3%	100. 0%
特公賃	20	20	0	0	20	0	20
	100. 0%	100. 0%	0. 0%	0. 0%	100. 0%	0. 0%	100. 0%
町営全体	84	80	4	0	70	10	80
	100. 0%	95. 2%	4. 8%	0. 0%	87. 5%	12. 5%	100. 0%

(平成 25 年 8 月 1 日現在)

表 2-14 団地別入居状況

(戸・世帯)

団地名	種別	管理 戸数	入居 住戸	空 家		入居世帯		
				募集空家	政策空家	一般	高齢者	合計
池ノ内団地	公営	24	23	1	0	22	1	23
横小路団地	公営	10	10	0	0	8	2	10
西渡団地	公営	10	10	0	0	9	1	10
横川団地	公営	5	5	0	0	3	2	5
チロリン横川団地	単独	15	12	3	0	8	4	12
新桑原団地	特公賃	12	12	0	0	12	0	12
若神子団地	特公賃	8	8	0	0	8	0	8
合 計		84	80	4	0	70	10	80

(平成 25 年 8 月 1 日現在)

(2) 人員構成

- ・一般世帯では、3人以上の世帯が63.8%で最も高い比率ですが、高齢者世帯では、2人世帯が54.5%で最も高く、単身世帯と合わせると6割以上になっています。
- ・入居全世帯に占める高齢者世帯の割合は12.5%となっており、町平均の高齢者世帯率70.2%より低い状況にあります。

表 2-15 人員構成

(世帯)

	一般世帯				高齢者世帯			
	単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
公 営	4	12	26	42	0	4	2	6
	9.5%	28.6%	61.9%	100.0%	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%
単 独	4	2	2	8	0	2	2	4
	50.0%	25.0%	25.0%	100.0%	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%
特公賃	0	3	16	19	1	0	0	1
	0.0%	15.8%	84.2%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
町営全体	8	17	44	69	1	6	4	11
	11.6%	24.6%	63.8%	100.0%	9.1%	54.5%	36.4%	100.0%

※一般世帯：65歳以上の同居親族がいない世帯。

(平成25年8月1日現在)

※高齢者世帯：65歳以上の同居親族が1人以上いる世帯。

表 2-16 団地別人員構成状況

(世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	一般世帯				高齢者世帯			
				単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
池ノ内団地	公営	24	23	2	7	13	22	0	1	0	1
横小路団地	公営	10	10	0	3	5	8	0	0	2	2
西渡団地	公営	10	10	2	1	6	9	0	1	0	1
横川団地	公営	5	5	0	1	2	3	0	2	0	2
チロリン横川団地	単独	15	12	4	2	2	8	0	2	2	4
新桑原団地	特公賃	12	12	0	2	9	11	1	0	0	1
若神子団地	特公賃	8	8	0	1	7	8	0	0	0	0
合 計		84	80	8	17	44	69	1	6	4	11

(平成25年8月1日現在)

(3) 収入状況

- ・全入居世帯のうち、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は、一般で6世帯、高齢者では1世帯となっており、収入超過世帯率は8.8%です。

表 2-17 収入状況

(世帯)

	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
公 営	48	36	5	41	6	1	7
	100.0%	75.0%	10.4%	85.4%	12.5%	2.1%	14.6%
単 独	12	8	4	12	0	0	0
	100.0%	66.7%	33.3%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
特公賃	20	19	1	20	0	0	0
	100.0%	95.0%	5.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
町営全体	80	63	10	73	6	1	7
	100.0%	78.7%	12.5%	91.2%	7.5%	1.3%	8.8%

※収入超過世帯：入居者の収入の額が政令で定める金額を超え、かつ、当該入居者が町営住宅に引き続き3年以上入居している世帯。

(平成25年8月1日現在)

表 2-18 団地別収入状況

(世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	収入基準内世帯			収入超過世帯		
				一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
池ノ内団地	公営	24	23	19	1	20	3	0	3
横小路団地	公営	10	10	5	1	6	3	1	4
西渡団地	公営	10	10	9	1	10	0	0	0
横川団地	公営	5	5	3	2	5	0	0	0
チロリン横川団地	単独	15	12	8	4	12	0	0	0
新桑原団地	特公賃	12	12	11	1	12	0	0	0
若神子団地	特公賃	8	8	8	0	8	0	0	0
合 計		84	80	63	10	73	6	1	7

(平成25年8月1日現在)

(4) 退去状況

- ・入居世帯の退去数は、最近3年間の平均で5世帯となっており、現入居世帯80世帯に対する退去率は6.3%です。

表 2-19 退去状況

(世帯)

	入居世帯	退去世帯			
		平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	3 年間平均退去率
公 営	48	2	1	2	1.7 (3.5%)
単 独	12	0	0	4	1.3 (11.1%)
特公賃	20	2	1	3	2.0 (10.0%)
町営全体	80	4	2	9	5.0 (6.3%)

(平成 25 年 8 月 1 日現在)

表 2-20 団地別退去状況

(世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	退去世帯		
				平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度
池ノ内団地	公営	24	23	2	1	0
横小路団地	公営	10	10	0	0	0
西渡団地	公営	10	10	0	0	0
横川団地	公営	5	5	0	0	2
チロリン横川団地	単独	15	12	0	0	4
新桑原団地	特公賃	12	12	0	1	2
若神子団地	特公賃	8	8	2	0	1
合 計		84	80	4	2	9

(平成 25 年 8 月 1 日現在)

(5) 応募状況

- ・最近3年間の応募状況をみると、全体では0.84倍となっています。
- ・最も倍率が高いのは池ノ内団地の1.33倍で、次いで、若神子団地の1.20倍、他募集のあったチロリン横川団地と新桑原団地は共に1倍以下となっています。

表 2-21 応募状況（最近3年間）

（戸・世帯）

	戸数	平成22年度			平成23年度			平成24年度			H22～24年度		
		募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率
公 営	49	2	2	1.00	1	2	2.00	0	0	—	3	4	1.33
単 独	15	0	0	—	0	0	—	6	3	0.50	6	3	0.50
特公賃	20	3	2	0.67	3	1	0.33	4	6	1.50	10	9	0.90
町営全体	84	5	4	0.80	4	3	0.75	10	9	0.90	19	16	0.84

（平成25年8月1日現在）

表 2-22 団地別応募状況（最近3年間）

（戸・世帯）

団地名	管理 戸数	平成22年度			平成23年度			平成24年度			H22～24年度		
		募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率
池ノ内団地	24	2	2	1.00	1	2	2.00	0	0	—	3	4	1.33
横小路団地	10	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
西渡団地	10	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
横川団地	5	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
チロリン横川団地	15	0	0	—	0	0	—	6	3	0.50	6	3	0.50
新桑原団地	12	0	0	—	3	1	0.33	2	2	1.00	5	3	0.60
若神子団地	8	3	2	0.67	0	0	—	2	4	2.00	5	6	1.20
合 計	84	5	4	0.80	4	3	0.75	10	9	0.90	19	16	0.84

（平成25年8月1日現在）

2 町営住宅入居者意識

入居する住まいに対する評価など、今後の町営住宅の整備の方向性に関する入居者意識を把握するために行った、「町営住宅入居者意識調査」結果の概要は以下のとおりです。

1) 調査概要

(1) 調査対象

町営住宅入居世帯 80 世帯

(2) 調査方法

配布方法：郵送による配布

回収方法：収入申告書提出時に窓口にて回収

配布・回収時期：平成 25 年 7 月 26 日～9 月 30 日

記入方式：無記名回答方式

(3) 回収率

配布数	回収数	回収率
80 世帯	80 世帯	100 %

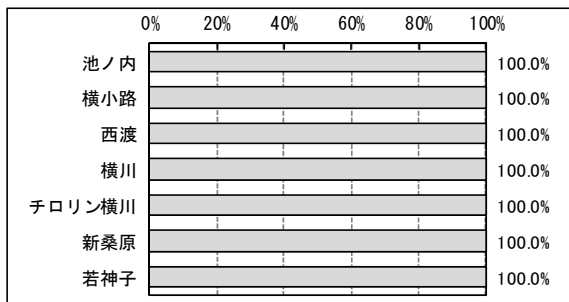
(4) 設問項目

設問番号	調査項目	設問内容
問 1	回答者の入居団地と入居経緯	入居している町営住宅
問 2		入居した経緯
問 3	自動車の保有	自動車保有台数
問 4	住宅の住み心地	現在の住み心地の評価
問 5	居住継続意向	今後の居住意向
		継続理由
問 6	現在の居住環境について	現在の居住環境の評価
問 7	改善等について	町営住宅の整備、改善の必要性
問 8		共用部分の整備、改善の必要性
問 9		屋外部分の整備、改善の必要性
問 10	建替・改善要望について	横小路・西渡・横川団地について
自由意見		

(5) 団地別回答率

- ・全団地全世帯から調査票を回収でき、回収率は 100%となっています。
- ・回答についても、全問無回答世帯は無く回答率は 100%となっています。

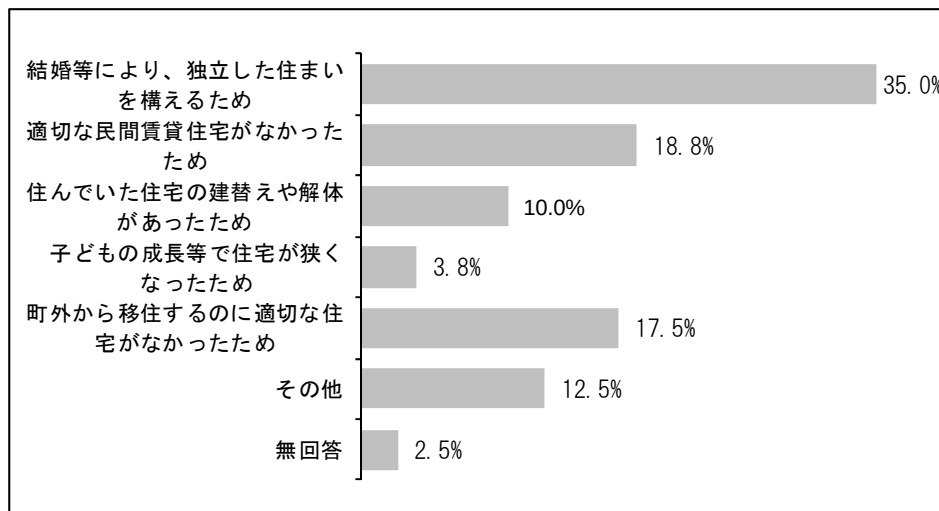
団地名	配布数	回答数	回答率
1 池ノ内	23	23	100.0%
2 横小路	10	10	100.0%
3 西渡	10	10	100.0%
4 横川	5	5	100.0%
5 チロリン横川	12	12	100.0%
6 新桑原	12	12	100.0%
7 若神子	8	8	100.0%
合計	80	80	100.0%



2) 入居者の状況

(1) 入居経緯

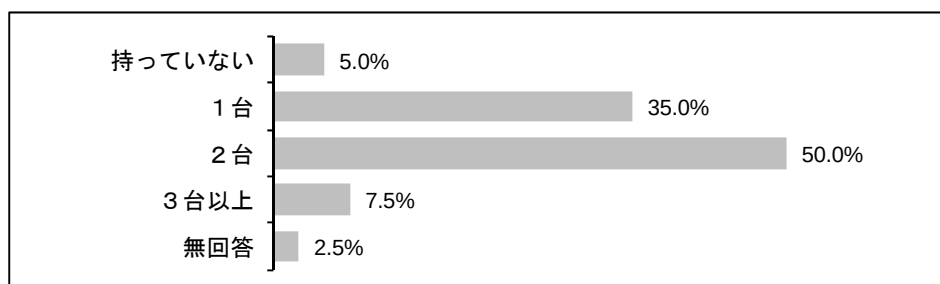
- ・入居経緯で最も多いのが「結婚等により、独立した住まいを構えるため」で 35.0%、次いで「適切な民間賃貸住宅がなかったため」の 18.8%、「町外から移住するのに適切な住宅がなかったため」の 17.5%となっています。



※小数点四捨五入処理のため合計が100%にならない場合があります。(以下同様)

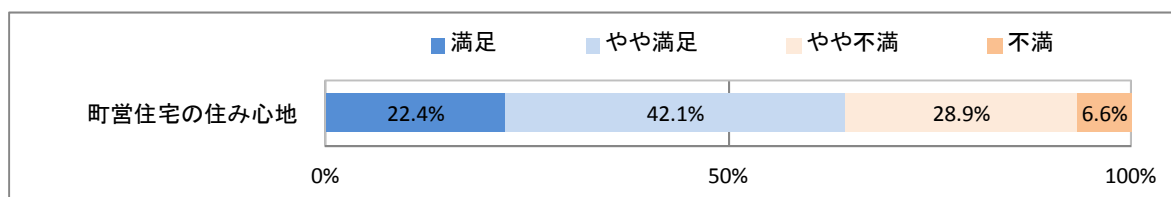
(2) 自動車の保有状況

- ・回答を集計すれば、1 台以上を保有している世帯の合計は 92.5%となり、9 割以上の世帯は自動車を保有しています。
- ・複数台保有している割合が 57.5%となっており、保有している世帯の約 2/3 は 2 台以上の複数台保有となっています。
- ・駐車場のない団地はありませんが、駐車場が整備されていても確保台数以上の保有が回答されている団地の駐車場問題が懸念されます。



(3) 町営住宅の住み心地

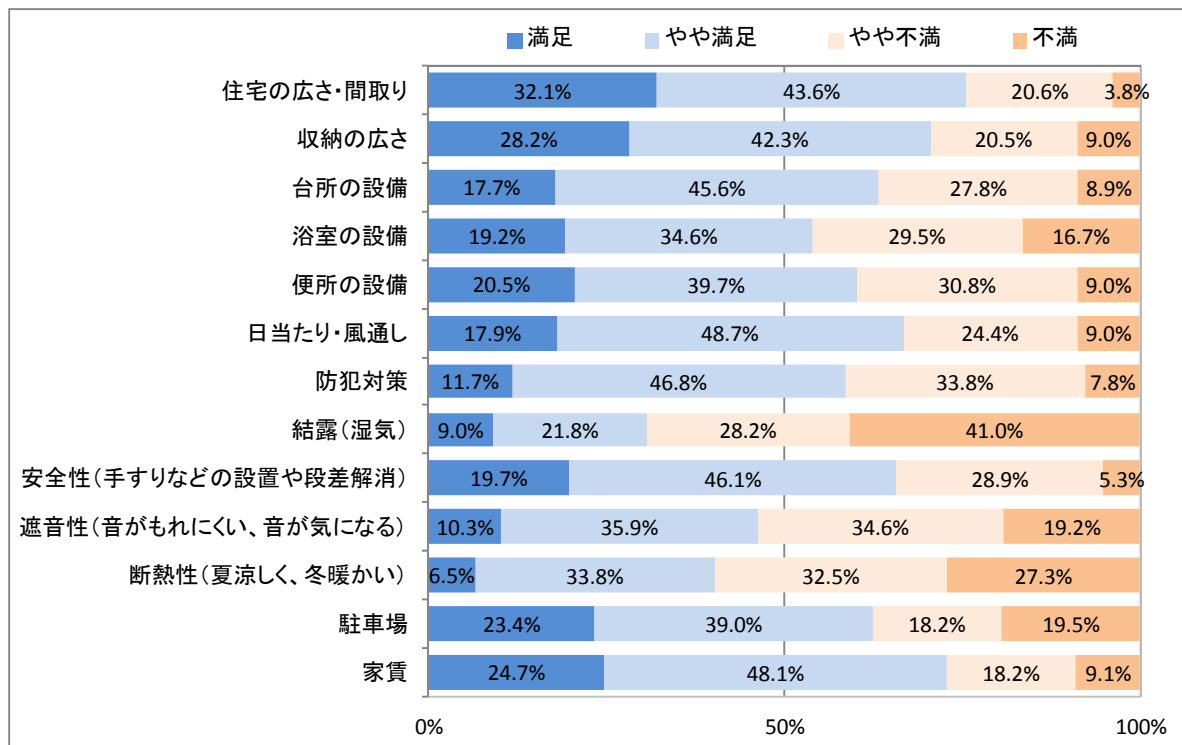
- ・全団地平均では、町営住宅の住み心地として「満足」「やや満足」を合わせた満足度は 64.5%であり、「やや不満」「不満」を合わせた不満度も 35.5%となっています。



3) 町営住宅の評価

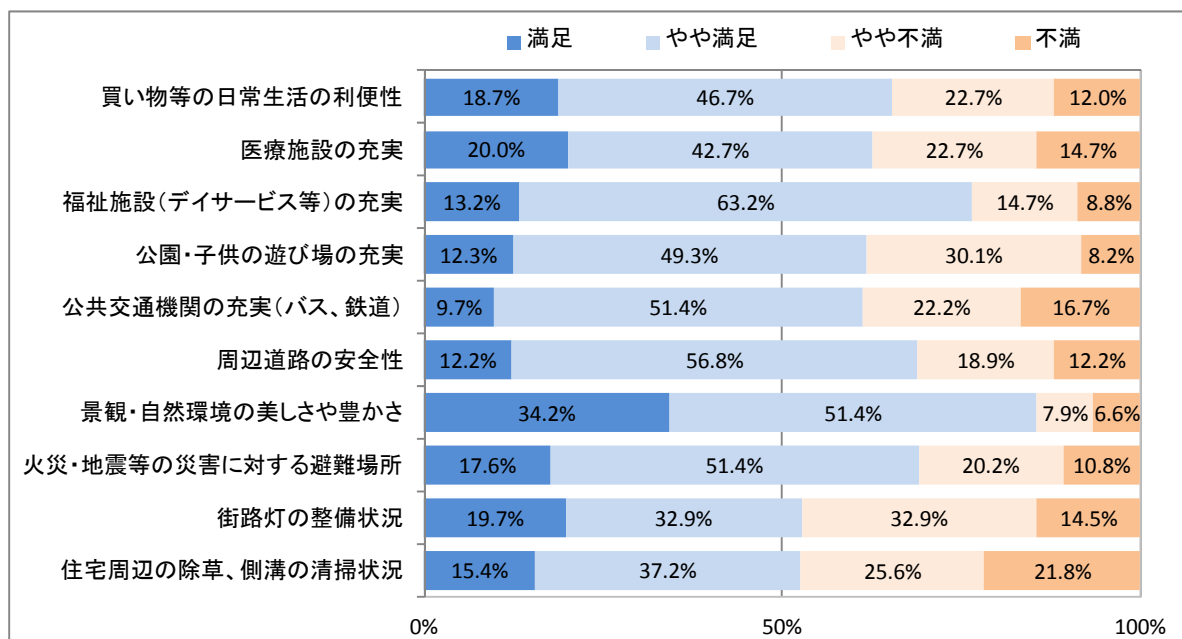
(1) 住宅の評価

- ・満足度の最も高い項目は「住宅の広さ・間取り」で、次いで「家賃」、「収納の広さ」の順となっています。
- ・不満度の最も高い項目は「結露」で、次いで「断熱性」、「遮音性」の順となっており壁等の構造体に関連する項目となっています。



(2) 住環境の評価

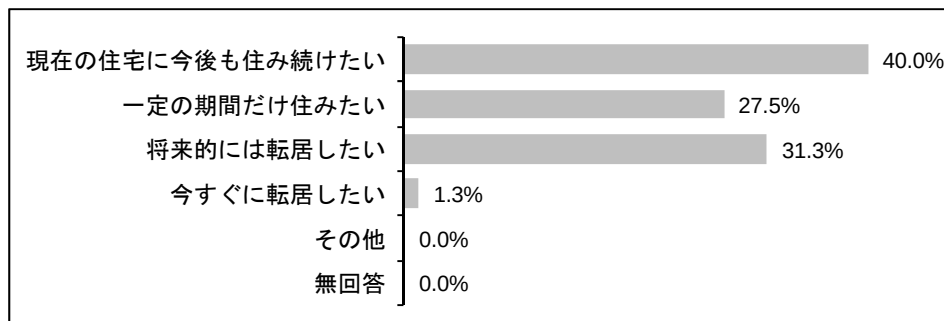
- ・満足度の最も高い項目は「景観・自然環境」で、次いで「福祉施設の充実」、「周辺道路の安全性」及び「災害に対する避難場所」の順となっています。
- ・不満度の最も高い項目は「住宅周辺の除草、側溝の清掃状況」及び「街路灯の整備状況」で、次いで「公共交通機関の充実」の順となっています。



4) 今後の居住継続

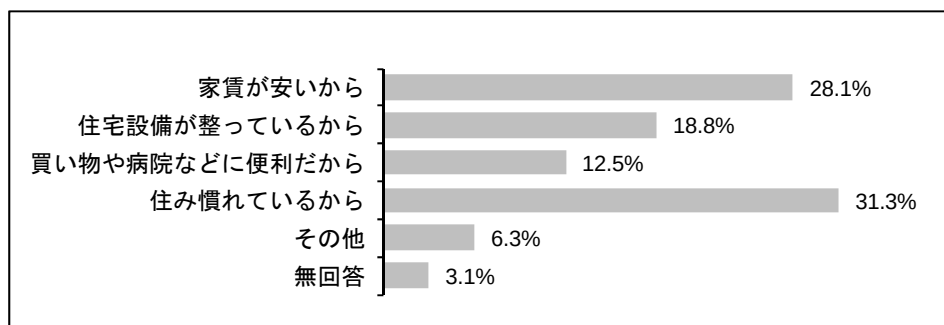
(1) 居住継続の意思

- ・ 居住継続の意思で最も多いのは「現在の住宅に今後も住み続けたい」で 40.0%、次いで「将来的には転居したい」、「一定の期間だけ住みたい」の順となっています。
- ・ 入居者の約 4 割は、今後も居住継続の意思があるようです。



(2) 居住継続理由（今後も住み続けたい入居者回答）

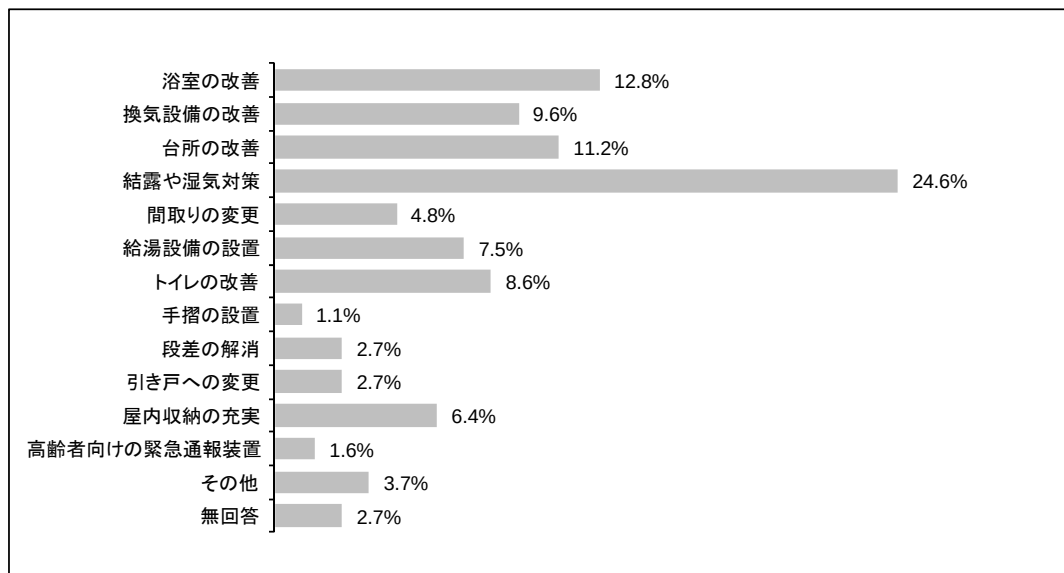
- ・ 居住継続理由で最も多いのは「住み慣れているから」で 31.3%、次いで「家賃が安いから」の 28.1%となっています。



5) 町営住宅の改善等

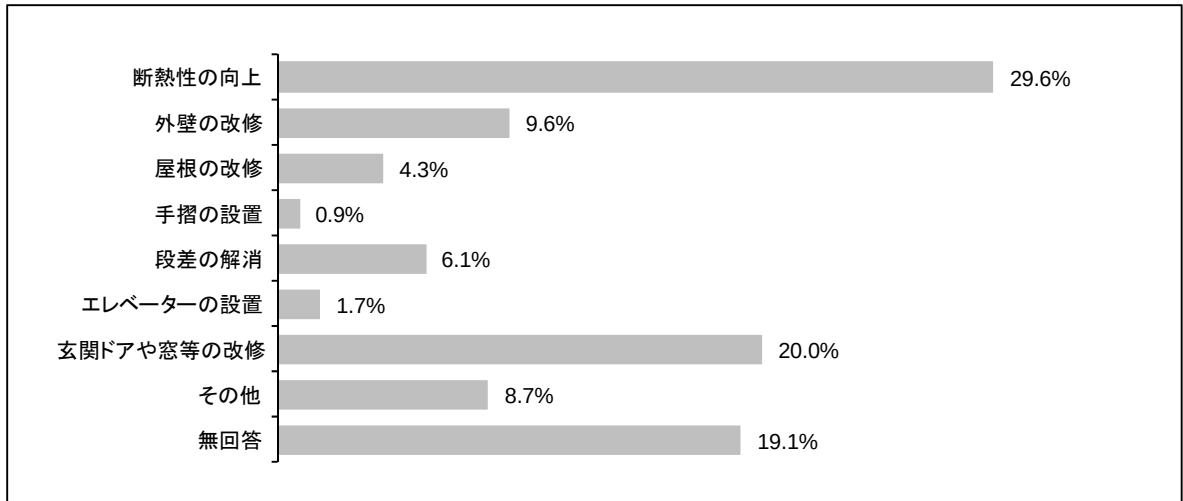
(1) 建物の住戸内に対する整備・改善

- ・ 住戸内に対する要望が最も多いのは「結露や湿気対策」で 24.6%、次いで「浴室の改善」、「台所の改善」の順となっています。
- ・ 住宅の評価で最も不満度の高かった「結露(湿気)」項目に、改善要望が集中しています。



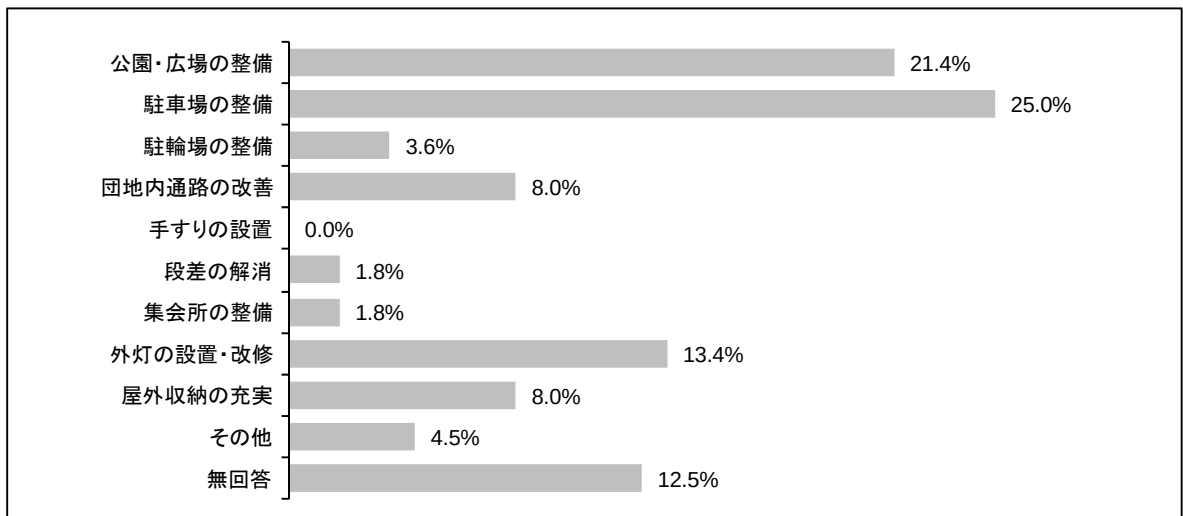
(2) 建物の共用部分に対する整備・改善

- ・建物の共用部分に対する要望で最も多いのは「断熱性の向上」で 29.6%、次いで「玄関ドアや窓等の改修」、「外壁の改修」の順となっています。
- ・住宅の評価でも不満度の高かった「断熱性」に関連する項目に改善要望が集中しています。



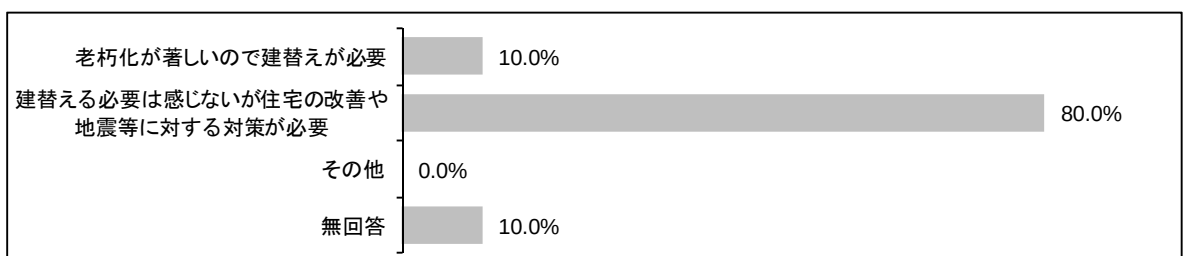
(3) 屋外施設に対する整備・改善

- ・屋外施設に対する要望で最も多いのは「駐車場の整備」で 25.0%、次いで「公園・広場の整備」、「外灯の設置・改修」の順となっています。



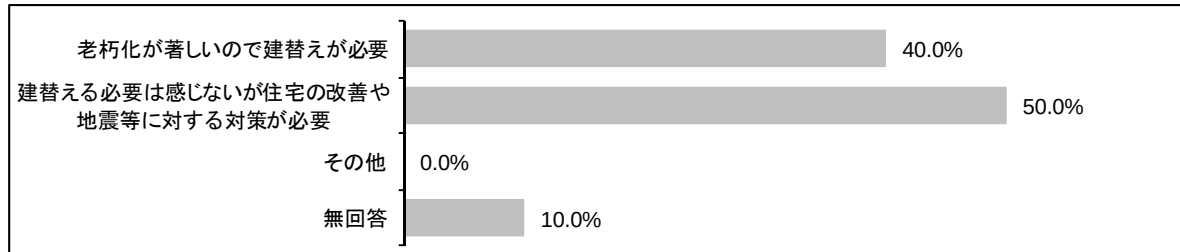
(4) 横小路団地の整備・改善について

- ・横小路団地入居者に、現在の住まいに対する建替えや改善等の要望を伺ったところ、「建替える必要は感じないが住宅の改善や地震等に対する対策が必要」と回答する割合が 80.0%で最も多くなっており、大多数の入居者の意見となっています。



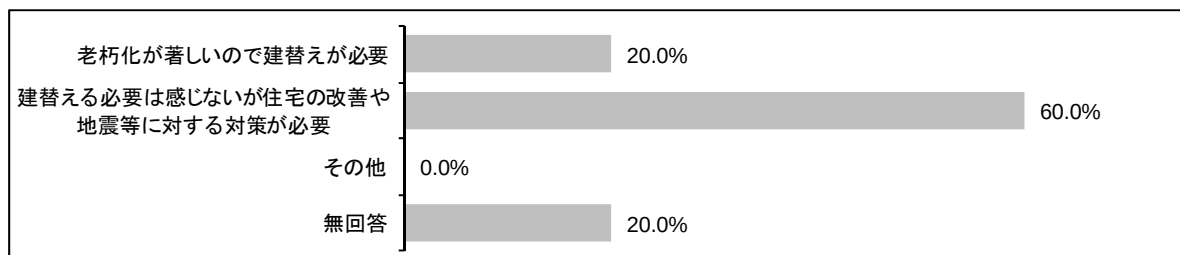
(5) 西渡団地の整備・改善について

- ・西渡団地入居者に、現在の住まいに対する建替えや改善等の要望を伺ったところ、「建替える必要は感じないが住宅の改善や地震等に対する対策が必要」と回答する割合が50.0%で最も多くなっており、「老朽化が著しいので建替えが必要」とする回答を10ポイント上回っています。



(6) 横川団地の整備・改善について

- ・横川団地入居者に、現在の住まいに対する建替えや改善等の要望を伺ったところ、「建替える必要は感じないが住宅の改善や地震等に対する対策が必要」と回答する割合が60.0%で最も多くなっており、建替え要望の3倍の比率となっています。



3 町営住宅の課題

1) 管理状況から見た課題

町営住宅の長寿命化への対応

- ・まだ耐用年数を経過した住宅はありませんが、昭和 60 年代前半に建設された木造の住棟が、計画期間中に耐用年数を迎えることから、確実な点検の実施及びその点検結果に基づく維持管理により、更新コストの削減を図る必要があります。
- ・耐火構造の住棟に対しては、耐用年限までの活用を踏まえ、予防保全的な維持管理を推進し、町営住宅の長寿命化を図る必要があります。

住宅設備の充実・整備

- ・3 箇所給湯設備が未整備の住戸は 72.6%となっており、一定の居住水準を確保するための住宅設備の充実が求められています。

入居者からの要望・改善が求められる町営住宅

- ・「町営住宅入居者意識調査」での、住戸内に対する改善要望では「結露や湿気対策」への要望が高く、建物の共用部分に対する改善要望では「断熱性の向上」への要望が高くなっており、居住環境における適切な換気性能を確保しながらの断熱性能の向上を図るとともに、結露や湿気への対策が求められています。
- ・計画期間中に耐用年数を迎える木造住棟に住まう入居者からは、建替えよりも修繕や改善の要望が高く、入居者の負担増につながらない町営住宅のストック活用を検討する必要があります。

2) 入居状況から見た課題

高齢者単身世帯等に配慮した町営住宅の建替え・改善

- ・入居世帯は、高齢者世帯が12.5%で、このうち、2人世帯（高齢者夫婦など）が54.5%、単身世帯と合わせると6割以上となるため、高齢者単身・2人世帯に対応した間取りやバリアフリー化等の推進が必要です。

適性入居の促進

- ・現入居世帯80世帯(平成25年8月1日現在)に対する退去率は6.3%(最近3年間平均)ですが、入居世帯全体のうち、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は、8.8%となっています。
- ・入居需要に対して、真に住宅に困窮している世帯への適性入居を図ることが必要です。

住宅セーフティネットとしての機能強化

- ・緊急時にも対応もできる災害被災者用の住戸の確保やDV被害者等の一時居住など、誰もが安心して安定した居住を確保できる、住宅セーフティネットとしての機能強化が課題となっています。

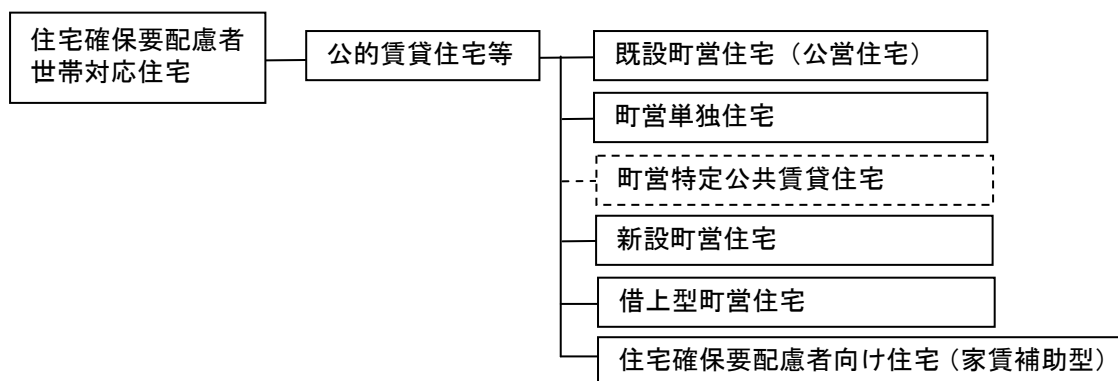
1 公的賃貸住宅等の供給方針

1) 住宅セーフティネットの考え方

「住宅セーフティネット法」に基づく、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」において、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）については、既存の公的賃貸住宅（公営住宅等）の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な措置を講ずるように努めなければならないとされています。

古殿町においては、住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、既設町営住宅及び新設の町営住宅、借上型町営住宅、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（家賃補助型）の公的賃貸住宅等を住宅確保要配慮者世帯対応住宅として位置づけ、既存及び新設町営住宅ストックの有効活用と既存民間賃貸住宅を活用した住宅の供給を図ることにより、「住宅セーフティネット」の構築を目指します。

住宅セーフティネットの体系



○借上型町営住宅

民間の土地所有者等が建設する、又は所有する賃貸住宅を借上げ、町営住宅（公営住宅）として転貸する住宅。

○住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（家賃補助型）

民間の土地所有者等が所有する賃貸住宅で、一定の家賃補助の対象となる、主な住宅確保要配慮者向けの住宅。

■今後検討が必要な町営住宅と民間賃貸住宅との連携による整備

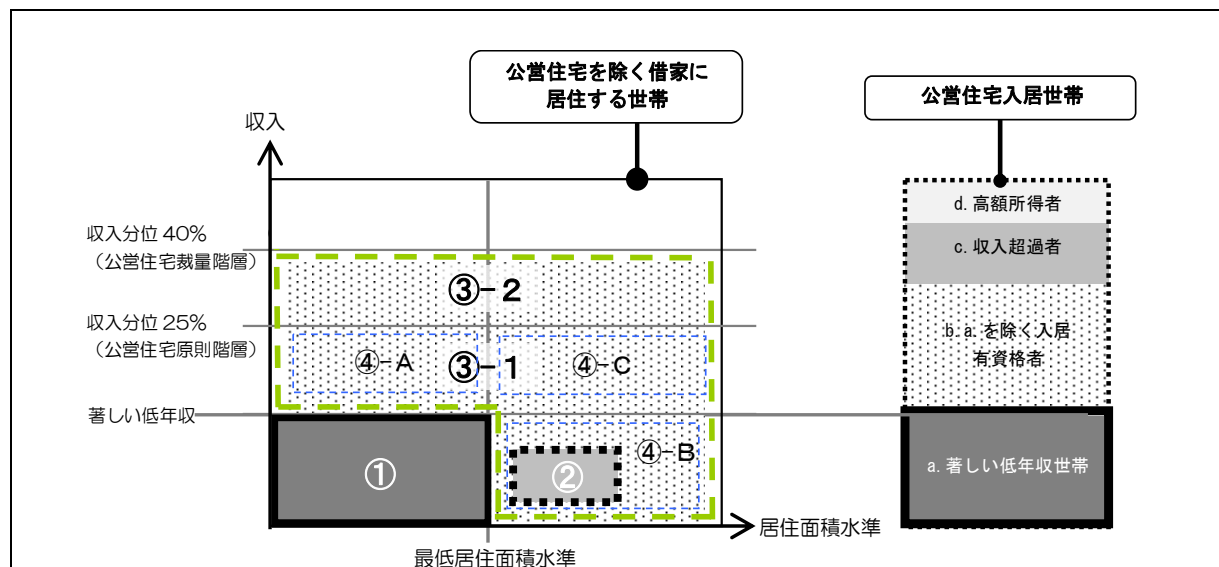
老朽化が進む町営住宅の維持管理や更新も大きな課題である一方で、町の財政状況も厳しさを増し町営住宅の円滑な提供が困難となってくることも想定されます。また、今後多様化する居住ニーズに対応するためには、既設の町営住宅ストックだけではカバーしきれない状況も生じてくるものと考えられます。

このため、真に住宅を必要としている世帯のために民間住宅の借上げや買取り手法も検討しながら町営住宅の戸数確保に努めるとともに、家賃補助等による住宅困窮者の民間賃貸住宅の入居促進などを進めていく必要があります。

2) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計

統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で、公営住宅を除く借家に居住する主な住宅確保要配慮者世帯は、「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」（国土交通省住宅局）に基づき、国勢調査及び住宅・土地統計調査等の町データを用いて算出すると、以下のようになります。

主な住宅確保要配慮者世帯（公営住宅入居資格世帯）推計結果



主な住宅確保要配慮者世帯推計結果

			平成30年度	平成35年度
①		著しい低年収未満※1かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯	3 世帯	5 世帯
②	著しい困窮世帯	著しい低年収未満かつ高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	7 世帯	13 世帯
		計	10 世帯	18 世帯
③-1	住宅の確保に特に配慮を要する世帯	原則階層		
		高齢単身・夫婦のみ世帯※2	10 世帯	19 世帯
		障害者世帯※3	17 世帯	19 世帯
		子育て世帯※4	1 世帯	2 世帯
		外国人世帯※5	1 世帯	1 世帯
		計	29 世帯	41 世帯
③-2	公営住宅入居資格がある、高齢者等（①、②は除く）	裁量階層		
		高齢単身・夫婦のみ世帯	5 世帯	10 世帯
		障害者世帯	4 世帯	4 世帯
		子育て世帯	0 世帯	1 世帯
		計	9 世帯	15 世帯
④-A		著しい低年収以上かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯	1 世帯	1 世帯
④-B	その他の公営住宅入居資格世帯	著しい低年収未満かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	8 世帯	13 世帯
④-C		著しい低年収以上かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	3 世帯	5 世帯
	主な住宅確保要配慮者世帯合計（公営住宅入居資格世帯合計）		60 世帯	93 世帯

※1 収入に占める家賃負担割合が一定(限度率)の範囲内で最低居住面積水準以上の借家に居住できない年収。

※2 60歳以上の単身世帯及び世帯主年齢が60歳以上の夫婦のみ世帯。

※3 各種手帳交付者を含む世帯で、民営借家のみを対象とし、16.1%を高齢者世帯と仮定。

※4 6歳未満の親族のいる世帯。

※5 永住権のない外国人のいる世帯で、単身世帯は単身高齢者世帯のみを対象。

3) 公的賃貸住宅等の供給方針

公的賃貸住宅等は、主な住宅確保要配慮者世帯（公営住宅入居資格世帯）の推計結果を踏まえ、以下の世帯を対象として供給を図ります。

(1) 既設町営住宅（特公賃除く）

既設町営住宅は、現況のストック数を考慮し、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮世帯」（「①：著しい低年収未満かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯」及び「②：著しい低年収未満かつ高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯」）、並びに、「④-B：著しい低年収未満かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯」を対象に、優先入居等の措置を講じ、真に住宅に困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核として供給を図ります。

(2) 新設町営住宅（公営住宅）

民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「住宅の確保に特に配慮を必要とする世帯で公営住宅入居資格がある高齢者等」の「③-1：原則階層」の内、半数以上に相当する24世帯分を対象目標に、旧愛宕団地跡地活用及び新規団地開発により町営住宅を整備し新たな供給を図ります。

(3) 借上型町営住宅

借上型町営住宅は、新設町営住宅でカバーしきれない、「住宅の確保に特に配慮を必要とする世帯で公営住宅入居資格がある高齢者等」の「③-1：原則階層」の残り世帯を対象に供給促進を図ります。

(4) 住宅確保要配慮者向け住宅（家賃補助型）

住宅確保要配慮者向け住宅（家賃補助型）は、「住宅の確保に特に配慮を必要とする世帯で公営住宅入居資格がある高齢者等」の「③-2：裁量階層」、並びに、「その他の公営住宅入居資格世帯」の（「④-A：著しい低年収以上かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯」）及び（「④-C：著しい低年収以上かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯」）を対象に供給促進を図ります。

(5) 新規分譲地（町営）

定住促進を目的に、低廉で利便性に優れた優良な宅地を提供するため、旧愛宕団地跡地を活用した宅地分譲を計画します。

購入対象者は、人口減少に歯止めをかけるため町外からの転入者はもとより、新規世帯形成世帯や町営の特定公共賃貸住宅からの持ち家転向世帯及び町営の公営住宅収入基準超過世帯の受け皿などとして整備・供給を図ります。

表 3-1 公的賃貸住宅等の対象世帯

種別	対象世帯		対象世帯数
既設町営住宅 (公営住宅・単独住宅)	著しい困窮世帯	①：著しい低年収未満かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯	5 世帯
		②：著しい低年収未満かつ高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	13 世帯
	その他の公営住宅入居資格世帯	④-B：著しい低年収未満かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	13 世帯
	計		31 世帯
新設町営住宅 (公営住宅)	住宅の確保に特に配慮を必要とする世帯で公営住宅入居資格がある高齢者等	③-1：原則階層の内、半数以上を対象目標	24 世帯
借上型町営住宅	住宅の確保に特に配慮を必要とする世帯で公営住宅入居資格がある高齢者等	③-1：原則階層の内、新設町営住宅でカバーしきれない世帯分	17 世帯
住宅確保要配慮者向け住宅 (家賃補助型)	住宅の確保に特に配慮を必要とする世帯で公営住宅入居資格がある高齢者等	③-2：裁量階層	15 世帯
		④-A：著しい低年収以上かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯	1 世帯
	その他の公営住宅入居資格世帯	④-C：著しい低年収以上かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	5 世帯
		計	21 世帯
新規分譲地 (町営)	定住促進に寄与する世帯	・町外からの転入世帯 ・特公賃からの持ち家転向世帯 ・公営住宅収入超過世帯 等々	6 世帯

2 町営住宅ストックの活用方針

1) ストック活用の基本方針

町営住宅が抱える問題を解決するため、今後 10 年間のストック活用に関する基本的な目標を掲げます。

基本方針 1 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給

(1) 自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住めない世帯への対応

現在、最低居住面積水準に満たない民営借家・給与住宅に住み、自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住むことが困難な世帯を対象とした住宅の供給を図ります。

最低居住面積水準

単身者	25 m ²	2 人以上の世帯	$10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$
-----	-------------------	----------	--

住生活基本計画（全国計画）

(2) 高齢者、障がい者、子育て世帯への対応

高齢者、障がい者、子育て世帯等を対象とした住宅の供給と居住環境の提供を図り、いつでも安定した居住が確保できる住宅セーフティネットの充実を図ります。

(3) 緊急時に対応した住宅の確保

DV被害者（配偶者等からの暴力被害者）や被災時の一時的住宅困窮者等に対する空住戸の確保など、緊急時に対応した住宅の確保を図ります。

基本方針 2 入居需要と適正管理を踏まえた住宅ストックの活用

(1) 居住水準及び居住環境の向上を図る改善の実施

住宅の老朽化に対応して、入居者の意識に配慮しつつ、居住性向上や長寿命化を目的とした改善を進め、快適に居住できる住宅の供給を図ります。

(2) 管理コストの縮減

日常点検、修繕・改善等に関する計画的な実施体制を構築し、維持管理に要する費用を縮減するとともに、ライフサイクルコスト(LCC)[※]に配慮した設計・工法を導入し、適切な耐久性の確保に努めて住宅の長寿命化を図り、管理コストの縮減を進めます。

※ライフサイクルコスト(LCC)：建物の設計費用・建築費用から光熱費、修繕費、保全費の維持管理費用や最後の解体・廃棄する費用までの、建物の全生涯に要する費用の総額。

基本方針３ 安全で暮らしやすい住宅づくり

（１）安心して暮らせる居住環境の確保

バリアフリー化等の福祉対応や防火、避難等の安全性確保を目的とした改善や公園、開放的なオープンスペースの設置など、居住者の交流や周辺を含めたコミュニティが形成され、安心して暮らせる居住環境の確保を図ります。

（２）利便性の高い住宅ストックの維持確保

公共公益施設や生活施設が集積する場所にある住宅の改善を推進し、日常生活の利便性の高い住宅ストックの維持確保を図ります。

（３）福祉施策との連携

福祉施策との連携により、福祉サービス環境が確保され、介護がしやすく、高齢者にも使いやすい住宅の改善を図り、安心して生活できる居住環境づくりを進めます。

基本方針４ 入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の活用

（１）各年代層がいっしょに住む多様なコミュニティの形成

ファミリー層だけでなく、増加する単身者や夫婦のみの高齢者世帯等それぞれの世帯構成に対応できる住戸を確保するとともに、各年代層がいっしょに住む多様なコミュニティの形成を図ります。

（２）入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給

高齢者単身等の小規模世帯に対応した住宅の確保をはじめ、少子化を踏まえた若い世代の子育てを支援できるような比較的ゆとりのあるファミリー世帯向けなど、適正なタイプの住宅確保を図ります。

（３）適正入居の促進

高齢者世帯、単身者世帯等の世帯構成に応じた適切な住戸への住み替えや真に住宅に困窮する世帯が入居できるよう、収入超過世帯に対する適正入居の促進を図ります。

2) 整備水準

(1) 基本的な整備水準

敷地、住宅、共同施設の基本的な整備水準は、「古殿町町営住宅等条例」(平成 25 年)に準拠するものとします。ただし、一戸の床面積の合計は、「住生活基本計画(全国計画)」で示す、都市居住型誘導居住面積水準の 40 m²以上とします。

表 3-2 基本的な整備水準

項 目		内 容
敷地の基準	位置の選定	・災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。
	敷地の安全等	・地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。 ・雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。
住宅の基準	住棟等の基準	・住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良い居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮して配置する。
	住宅の基準	・住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。 ・住宅には、原則として外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の床及び外壁の開口部には、原則として当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、原則として劣化の軽減を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、原則として構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講じる。
	住戸の基準	・一戸の床面積の合計(共同住宅は共用部分の床面積を除く) 25 m ² 以上 ・給水、排水及び電気設備並びに便所を設ける。 ・原則として炊事、入浴、ガス及びテレビジョン受信の設備並びに電話配線を設ける。 ・原則として居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置を講じる。
	住戸内の各部	・原則として移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。
	共用部分	・通行の用に供する共用部分には、原則として高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じる。
	附帯施設	・入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮して必要な自転車置場、物置、ゴミ置場等を設ける。
共同施設の基準	児童遊園	・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする。
	集会所	・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。
	広場及び緑地	・位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮する。
	通路	・通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。 ・通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。

(古殿町町営住宅等条例)

（２）高齢者に配慮した整備水準

高齢者に配慮した整備水準は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成 21 年国土交通省告示）に準拠します。

「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の趣旨

この指針は、高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って心身の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるよう、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すとともに、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者が住み続けるために必要とされる、当該居住者の状況に応じた個別の住宅の設計上の配慮事項を示すものである。

○指針第2～第4

高齢者が基本生活行為を行うことを容易にするために、住宅の専用部分に関する部屋の配置、段差、手すり、通路及び出入り口の幅員、各室の広さ、設備等の設計上の配慮事項と、住宅の共用部分及び屋外部分に関する設計上の配慮事項を示すものとする。

また、事項によっては、上記の基本的な措置等に係る仕様を基本レベルとして示すとともに、高齢者の移動等に伴う転倒、転落等の防止に特に配慮した措置又は介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置等に係る仕様を推奨レベルとして示すものとする。

○指針第5

現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者がいる場合には、一般的に必要な設計上の配慮事項を前提としつつ、当該居住者の状況に応じ、さらに設計上の配慮が必要となる場合がある。このため、この指針の第5には、このような設計上の配慮に係る考え方を示すものとする。なお、この指針は、社会状況の変化や技術の進展等を踏まえ、必要に応じて見直すものとする。

3) 町営住宅目標ストック数

(1) スtock数の考え方（特定公共賃貸住宅除く）

町営住宅の目標ストック数は、退去者を除いた現在入居する世帯のうち、収入超過していない世帯に対応する住戸数、緊急時等に対応する住戸、公的援助を必要とする要配慮世帯に対応する住戸数とします。

表 3-3 町営住宅ストック数の考え方

	考え方
現入居世帯に対応する住戸	計画期間内に退去する世帯を除いた現在入居する世帯のうち、収入超過していない世帯に対応する住戸。
緊急時等に対応する住戸	災害等の緊急時に必要とする世帯に対応する住戸で政策的に確保する住戸。
要配慮者世帯に対応する住戸	「住宅セーフティネット法」※で示す主な住宅確保要配慮者※のうち、著しい低年収未満※世帯。（著しい低年収未満世帯で最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯＋著しい低年収未満世帯でありながら高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯＋著しい低年収未満世帯で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯）

※住宅セーフティネット法：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律

※主な住宅確保要配慮者：統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で公営住宅を除く借家に居住する世帯

※著しい低年収未満：家賃負担限度率の範囲内では最低居住面積水準を満たす借家に入居できない年収

(2) 将来必要ストック数（特定公共賃貸住宅除く）

将来必要ストック数は、次ページ以降に示す算定結果から、以下のようになります。

表 3-4 将来必要ストック数算定結果

対象住戸	算定戸数
現入居世帯に対応する住戸	31 戸
緊急時等に対応する住戸	2 戸
要配慮者世帯に対応する住戸	31 戸
将来必要ストック数	64 戸

(3) 目標ストック数の設定（全町営住宅）

町営住宅の目標ストック数は、将来必要ストック数をふまえ、以下のとおりとします。

表 3-5 町営住宅の目標ストック数

町営住宅（公営＋単独）目標	64 戸
町営住宅（特定公共賃貸住宅）目標 ※現状戸数の維持	20 戸
町営住宅目標ストック数	84 戸

現入居世帯に対応する住戸数算定結果

現入居世帯に対応する住戸は、町営住宅現入居世帯、計画期間に退去する世帯、収入超過率から、以下のように算出されます。

$$\begin{array}{lcl} \text{現入居世帯に対応する住戸} & & \text{現入居世帯} \quad \text{退去する世帯} \quad \text{収入超過率} \\ 31 \text{ 戸} & = & (60 \text{ 戸} - 25 \text{ 戸}) \times (100 - 11.7) \% \end{array}$$

募集停止に伴う入居総数の変化と退去数 (戸)

	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
入居総数	58	56	55	53	51	50	48	47	45	44
退去数	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2
									累計	25

* 入居総数＝前年度入居総数×(100-政策空家率)

* 退去数＝入居総数×退去率

ストック数算出データ

町営住宅等現入居世帯数	60 世帯
町営住宅収入超過率（収入超過世帯÷現入居世帯）	11.7 %
政策空家率（老朽化・緊急対応率）	3.1 %
町営住宅等最近3年間平均退去率（退去世帯数/入居世帯数）	5.0 %

(平成25年8月1日現在)

緊急時等に対応する住戸

緊急時等に対応する住戸は、町営住宅現管理戸数、政策空家率から、以下のように算出される。

$$\begin{array}{lcl} \text{緊急時等対応世帯} & & \text{町営住宅管理戸数} \quad \text{政策空家率} \\ 2 \text{ 戸} & = & 64 \text{ 戸} \times 3.1 \% \end{array}$$

* 政策空家率：緊急対応に必要な政策空家戸数を考慮して設定。

町営住宅ストックデータ

町営住宅管理戸数	64 戸
緊急時対応確保戸数	2 戸
政策空家率（緊急対応率）	3.1 %

(平成25年8月1日現在)

要配慮者世帯に対応する住戸数算定結果

町営住宅で措置する要配慮者世帯に対応する住戸は、「主な住宅確保要配慮者世帯推計結果」のうち著しい困窮世帯①+著しい困窮世帯②+著しい低年収世帯④-Bとすると、以下のように算出される。

$$\begin{array}{lcl} \text{要配慮者世帯に対応する住戸数} & & \text{著しい困窮世帯①+著しい困窮世帯②+著しい低年収世帯④-B} \\ 31 \text{ 戸} & = & 5 \text{ 世帯} + 13 \text{ 世帯} + 13 \text{ 世帯} \end{array}$$

3 スtock活用手法の選定

1) スtock活用手法

Stock活用のための手法は、以下に示す、建替、維持管理、用途廃止とします。

表 3-6 Stock活用手法及び内容

手法	内 容	
建 替	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の地域に新たに公営住宅を建設するもので他団地への統合もしくは非現地建替えを含む。 【標準管理期間】 木造：30年 簡易耐火造：平屋建 30年・2階建：45年 耐火構造：70年	
維持管理	全面的改善	公営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの。 ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 a. 居住性向上型※ b. 福祉対応型※ ②共用部分改善 a. 福祉対応型(4階以上でエレベーターの設置を含む) b. 安全性確保型※ ③屋外・外構改善 a. 福祉対応型 【標準管理期間】 改善後30年以上
	個別改善	規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行うもの。 ①規模増改善 ・公営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居住室の床面積の増加を行うもの。 ②住戸改善 ・公営住宅等の住戸部分（バルコニー部分を含む）の改善を行うもの。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型※ ③共用部分改善 ・公営住宅等の共用部分の改善を行うもの。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 ④屋外・外構改善 ・公営住宅等の屋外及び外構部分（共同施設を含む）の改善を行うもの。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 【標準管理期間】 改善後10年以上
	修繕	公営住宅の効用を維持するために行う経常修繕（経常的に必要となる小規模修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕）等。
用途廃止	以下の場合に公営住宅としての用途を廃止すること。 ①公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不相当であると認める場合。 ②耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合。 ③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建替事業の施行のため必要がある場合。	

※居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

※福祉対応型：高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

※安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

※長寿命化型：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

2) 活用手法の選定フロー

活用手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 21 年 3 月）を踏まえつつ、以下の手順で行います。

①一次判定

- ・団地単位に、用途廃止又は継続活用の判定を行う。
- ・用途廃止又は継続活用の判定は、立地条件、敷地条件、統合条件の 3 つの項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、一次判定基準にしたがって判定する。

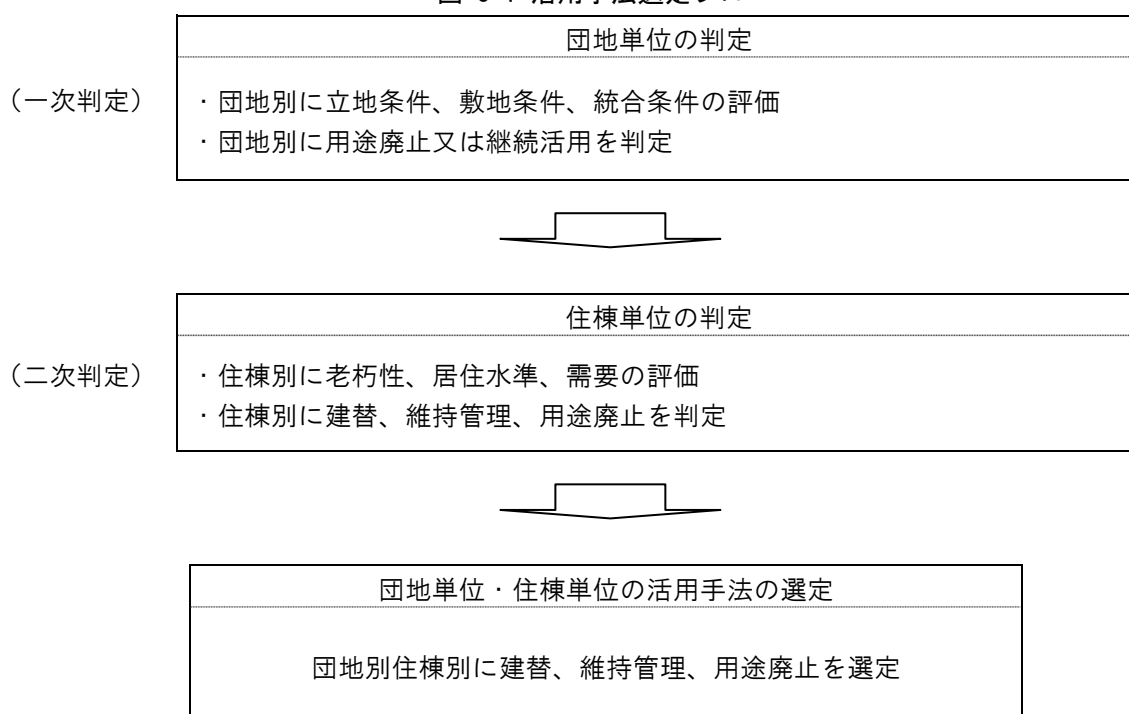
②二次判定

- ・住棟単位に、建替、維持管理、用途廃止の判定を行う。
- ・建替、維持管理、用途廃止の判定は、老朽性、居住水準、需要の 3 つの項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、二次判定基準にしたがって判定する。

③手法の選定

- ・二次判定の結果から、各団地別住棟別に建替、維持管理、用途廃止を選定する。

図 3-1 活用手法選定フロー



3) 活用手法の選定

(1) 団地単位の判定（一次判定）

立地条件、敷地条件、統合条件の3項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、一次判定基準に従って判定した結果は、表3-9のとおりです。

表 3-7 団地単位の評価基準

評価項目	評価基準	
立地条件	中心街区に立地し、日照等の居住環境が良い。	○
	中心街区周辺又は集落地に立地し、日照等の居住環境が良い。	△
	中心街区や集落地に立地していないか、又は日照等の居住環境が悪い。	×
敷地条件	規模が3,000㎡以上で、地形・敷地形状や接道が良い。	○
	規模は3,000㎡以上だが地形・敷地形状や接道が良いとはいえないか、又は規模は3,000㎡以下だが中層耐火構造などによる敷地の高度が図られているか良好な住環境が整っている。	△
	規模が3,000㎡未満か又は規模が3,000㎡以上であるが地形・敷地形状や接道が悪く、緊急車両等の通行に支障がある。	×
統合条件	隣接団地と一体的団地を形成することが可能である	○
	統廃合が可能な近接する団地がある	△

表 3-8 一次判定基準

判定基準	手法
立地条件又は敷地条件の評価に×がある場合。ただし、統合条件が○△の場合は除く。	用途廃止
上記以外。	継続活用

表 3-9 団地単位判定結果（一次判定）

(㎡・棟・戸)

団地名	敷地面積	棟数	戸数	建設年度	立地条件	敷地条件	統合条件	一次判定
池ノ内団地	4,470.78	2	24	H2・3	○	○	—	継続活用
横小路団地	2,893.00	4	10	S60	○	△	△	継続活用
西渡団地	4,175.35	5	10	S60	△	○	—	継続活用
横川団地	943.16	5	5	S61	△	△	○	継続活用
チロリン横川団地	727.11	1	15	H6	△	△	○	継続活用
新桑原団地	3,434.81	6	12	H7・8	○	○	△	継続活用
若神子団地	7,330.00	4	8	H14	△	○	—	継続活用

(2) 住棟単位の判定 (二次判定)

老朽性、居住水準、需要の3項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、二次判定基準に従って判定した結果は、表3-12のとおりです。

表 3-10 住棟単位の評価基準

評価項目	評価基準	
老朽性	耐用年数を経過していない。	○
	耐用年数が計画期間内に経過又は耐用年数を経過しているが劣化が少ない。	△
	耐用年数を経過している。又は劣化が著しく計画期間内に耐用年数を経過する。	×
居住水準	住戸面積 40 m ² 以上で風呂釜・浴槽付浴室有。	○
	住戸面積 40 m ² 以上で浴室のみ有。	△
	住戸面積 40 m ² 未満か浴室なし又はトイレの水洗化が未整備。	×
需要	中心街区に立地するか又は3年間平均の応募倍率が2.0以上	○
	中心街区周辺又は集落地に立地するか又は3年間平均の応募倍率が1.0～2.0未満	△
	3年間平均の応募倍率が1.0未満	×

※耐用年数 木造：30年 耐火構造：70年

表 3-11 二次判定基準

判定基準	
一次判定が用途廃止又は用途廃止予定となっている住宅。	用途廃止
一次判定が継続活用で老朽性及び居住水準評価が×で需要が×	
一次判定が継続活用で老朽性及び居住水準評価が×で需要が建替えのための募集停止か○△。	建 替
上記以外。	維持管理

表 3-12 住棟単位判定結果 (二次判定)

(棟・戸)

団地名	種別	建設年度	経過	構造階数	棟数	戸数	一次判定	老朽性	居住水準	需要	二次判定
池ノ内団地	公営	H2	23	耐3	1	12	継続活用	○	○	○	維持管理
	公営	H3	22	耐3	1	12		○	○		維持管理
横小路団地	公営	S60	28	木1	4	10	継続活用	△	○	○	維持管理
西渡団地	公営	S60	28	木1	5	10	継続活用	△	○	△	維持管理
横川団地	公営	S61	27	木2	5	5	継続活用	△	○	△	維持管理
チロリン横川団地	単独	H6	19	耐3	1	15	継続活用	○	○	△	維持管理
新桑原団地	特公賃	H7	18	木2	3	6	継続活用	○	○	○	維持管理
	特公賃	H8	17	木2	3	6		○	○		維持管理
若神子団地	特公賃	H14	11	木2	4	8	継続活用	○	○	△	維持管理

4 スtock活用計画

1) 団地別Stock活用方針

Stock活用手法の選定を踏まえ、団地別のStock活用方針は、以下のとおりとします。

表 3-13 団地別活用方針

(棟・戸)

団地名	棟数	戸数	活 用 方 針
池ノ内団地	2	24	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。
横小路団地	4	10	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。
西渡団地	5	10	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。 ただし、将来的には建替えを検討する団地として位置づける。
横川団地	5	5	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。
チロリン横川団地	1	15	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。
新桑原団地	6	12	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。
若神子団地	4	8	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。

2) 住棟別Stock活用計画

住棟別のStock活用計画は、Stock活用方針を踏まえ、以下のとおりとします。

表 3-14 Stock活用計画

(棟・戸)

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	目標年次戸数
池ノ内団地	公営	H2	耐3	1	12	維持管理		12		12
	公営	H3	耐3	1	12	維持管理		12		12
横小路団地	公営	S60	木1	4	10	維持管理		10		10
西渡団地	公営	S60	木1	5	10	維持管理		10		10
横川団地	公営	S61	木2	5	5	維持管理		5		5
チロリン横川団地	単独	H6	耐3	1	15	維持管理		15		15
新桑原団地	特公賃	H7	木2	3	6	維持管理		6		6
	特公賃	H8	木2	3	6	維持管理		6		6
若神子団地	特公賃	H14	木2	4	8	維持管理		8		8
特定公共賃貸住宅除く合計				17	64		0	64	0	64
合 計	公営計			16	49		0	49	0	49
	単独計			1	15		0	15	0	15
	特公賃計			10	20		0	20	0	20
	総合計			27	84		0	84	0	84

5 愛宕団地跡地整備計画

1) 基本方針

愛宕団地跡地は池ノ内団地の西 200m の位置にあり、中心街区の中で利便性の高い場所で緩やかな南斜面であり住環境にも優れた場所となっています。

当跡地は、前項の公的賃貸住宅の供給方針でも記述したように、既存町営住宅でカバーしきれない「住宅の確保に特に配慮を必要とする世帯」に対して、新規で町営住宅を建設しより多くの住宅確保要配慮者世帯（公営住宅入居資格世帯）に住居を提供する場所として活用していくこととします。さらには、人口減少傾向への歯止めをかけるために、定住促進を目的とする町営による宅地分譲を計画し、低廉で住環境の優れた宅地供給を図ります。

○公営住宅と一般宅地分譲による団地形成を図り、優良な住環境形成を目指します。

○公営住宅の基本的な整備水準については、「古殿町町営住宅等条例」に準じたものとし検討します。

○公営住宅は高齢者の入居に配慮し、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」に準じたものとし検討します。

○宅地分譲地は、子育て世代でも購入が可能な価格設定とし、低廉で住環境の優れた宅地供給として検討します。

2) 整備実施の方針

(1) 新規公営住宅

愛宕団地跡地及び新規開発団地により、新規公営住宅の整備内容は次のように計画します。

表 3-15 新規公営住宅整備計画

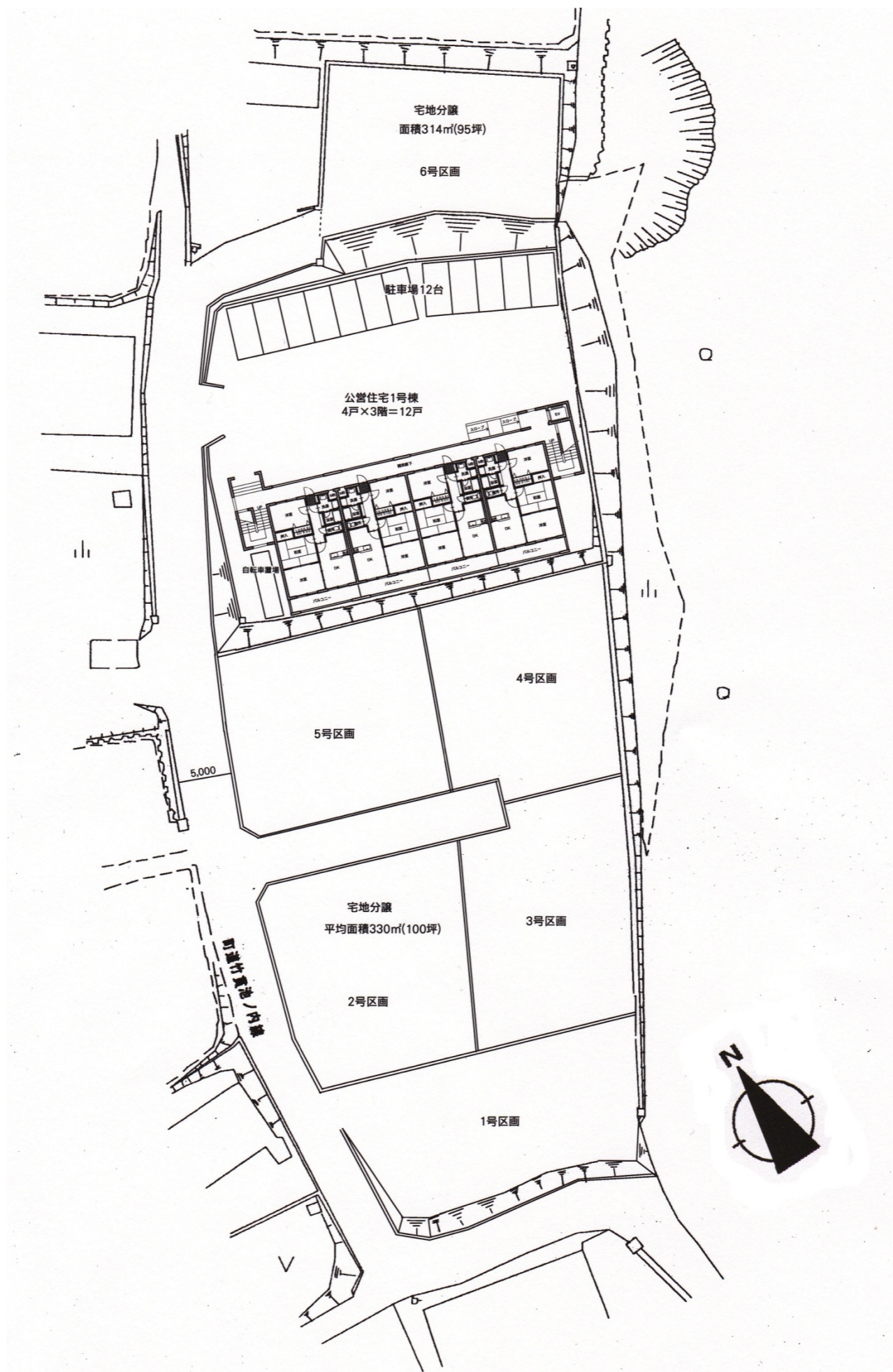
住棟	種別	戸数	構造	供給タイプ	備 考
新愛宕団地 1号棟	公営	12	耐火3階	1階:高齢者向け ×4戸 2階:一般世帯向け×4戸 3階:一般世帯向け×4戸	計画期間後期に整備予定
新規開発団地 1号棟	公営	12	耐火3階	1階:高齢者向け ×4戸 2階:一般世帯向け×4戸 3階:一般世帯向け×4戸	計画期間後期に適地調査予定
合計		24		高齢者向け×8戸 一般世帯向け×16戸	

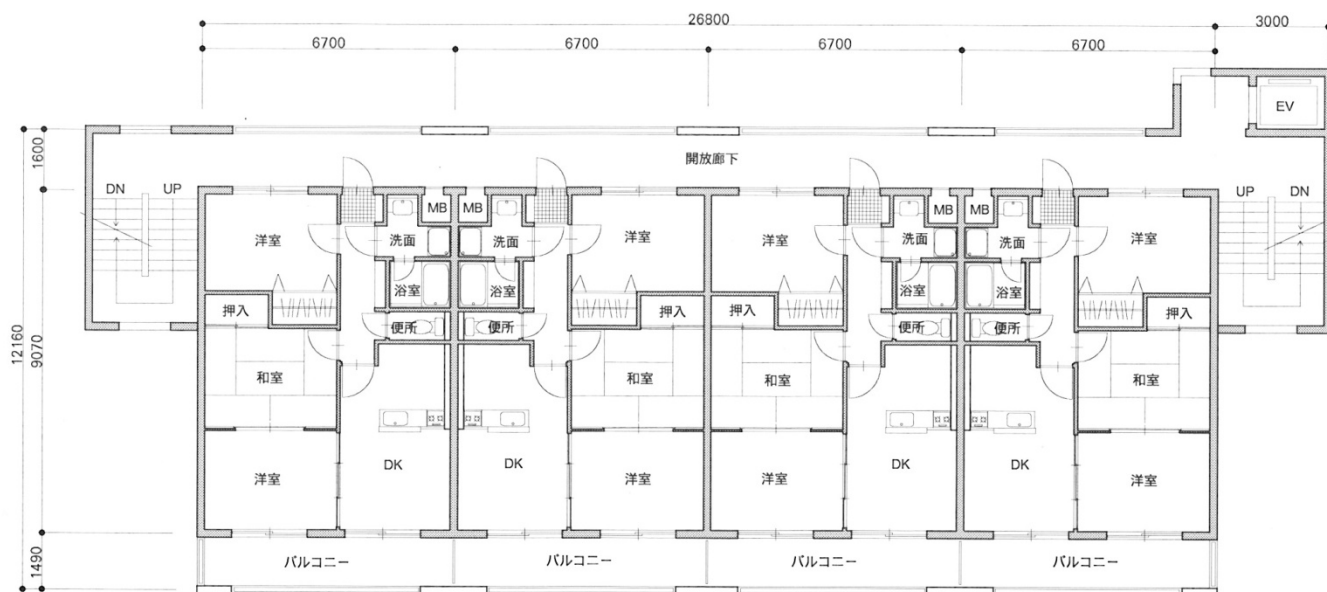
(2) 宅地分譲

宅地分譲の整備内容は次のように計画します。

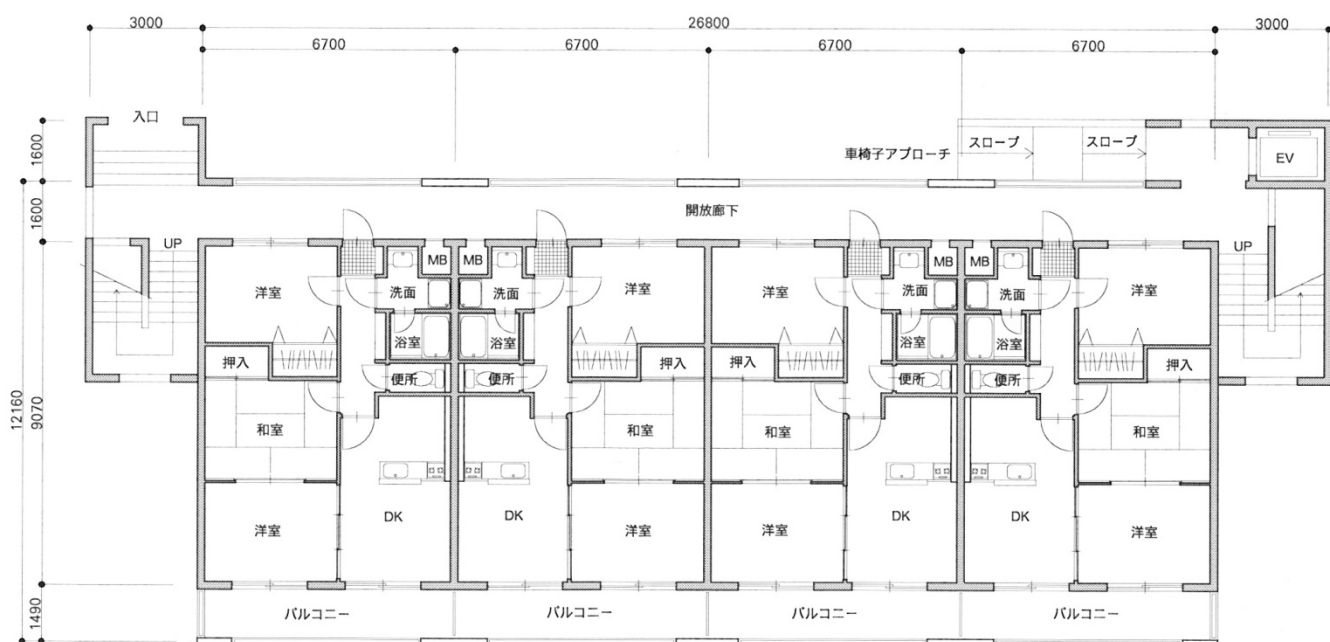
表 3-16 宅地分譲整備計画

ブロック	区画数	備 考
南ブロック	5	中区画ブロック 平均区画面積:330 m ² (100 坪)
北ブロック	1	小区画ブロック 区画面積:314 m ² (95 坪)
合計	6	





新規公営住宅 2 階・3 階平面図 S=1/200



新規公営住宅 1 階平面図 S=1/200

第4章 町営住宅維持管理計画

1 長寿命化を図るべき町営住宅

維持管理の対象は、7団地、27棟、84戸で、このうち、公営住宅が16棟、49戸、単独住宅が1棟、15戸、特定公共賃貸住宅が10棟、20戸です。

表 4-1.1 計画期間内における町営住宅管理計画＜公営住宅＞

対 象		合 計
管理戸数（平成25年8月1日現在）		49 戸
維持管理予定戸数	うち修繕対応戸数	25 戸
	うち改善予定戸数	24 戸
建替予定戸数		0 戸
用途廃止予定戸数		0 戸

表 4-1.2 計画期間内における町営住宅管理計画＜単独住宅＞

対 象		合 計
管理戸数（平成25年8月1日現在）		15 戸
維持管理予定戸数	うち修繕対応戸数	15 戸
	うち改善予定戸数	0 戸
建替予定戸数		0 戸
用途廃止予定戸数		0 戸

表 4-1.3 計画期間内における町営住宅管理計画＜特定公共賃貸住宅＞

対 象		合 計
管理戸数（平成25年8月1日現在）		20 戸
維持管理予定戸数	うち修繕対応戸数	20 戸
	うち改善予定戸数	0 戸
建替予定戸数		0 戸
用途廃止予定戸数		0 戸

表 4-2 維持管理対象団地

団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	活用手法	棟数	戸数	修繕戸数	改善戸数
池ノ内団地	公営	H2	耐3	70	23	維持管理	1	12		12
	公営	H3	耐3	70	22	維持管理	1	12		12
横小路団地	公営	S60	木1	30	28	維持管理	4	10	10	
西渡団地	公営	S60	木1	30	28	維持管理	5	10	10	
横川団地	公営	S61	木2	30	27	維持管理	5	5	5	
チロリン横川団地	単独	H6	耐3	70	19	維持管理	1	15	15	
新桑原団地	特公賃	H7	木2	30	18	維持管理	3	6	6	
	特公賃	H8	木2	30	17	維持管理	3	6	6	
若神子団地	特公賃	H14	木2	30	11	維持管理	4	8	8	
公営合計							16	49	25	24
単独合計							1	15	15	0
特公賃合計							10	20	20	0
合 計							27	84	60	24

2 対象団地の状況

1) 団地別状況

維持管理対象 7 団地の管理状況及び主な修繕履歴は、以下のとおりです。

表 4-3.1 団地別状況

団地名		池ノ内団地	横小路団地	
敷地条件	所在地	大字竹貫字池ノ内 3	大字竹貫字横小路 9	
	面積（㎡）	4470.78	2893.00	
	所有形態	町有地	借地	
	地域地区等	都計区域外無指定	都計区域外無指定	
	建ぺい率（%）	70	70	
	容積率（%）	400	400	
生活環境	日照・通風等	良好	良好	
	交通環境	最寄りのバス停 0.2km	最寄りのバス停 0.2km	
	教育環境	古殿幼稚園 1.3km、 古殿小 1.7km、古殿中 0.9km	古殿幼稚園 1.3km、 古殿小 1.6km、古殿中 0.9km	
	福祉環境	古殿保育所 0.8km	古殿保育所 0.8km	
	医療環境	ふるどのクリニック 0.6km	ふるどのクリニック 0.3km	
住棟	棟数（棟）	2	4	
	戸数（戸）	24	10	
	建設年度	H2・3	S60	
	構造階数	耐 3	木 1	
屋外・外構	供給処理方式	給水	水道直結	水道直結
		排水	農業集落排水	農業集落排水
		ガス	集中 LP ガス	個別 LP ガス
	共同施設	集会所	無	無
		児童遊園	有	有
	附帯施設	駐車場（台）	26	10
		駐輪場	有	無
		物置	有	有（建屋付随）
		ごみ置場	1 箇所	1 箇所
		外灯	有	有
	防火施設	消火栓	無	無
		防火水槽	無	無
	供給処理施設	受水槽・ポンプ	有	—
		高架水槽	無	—
		プロパン庫	有	—
	敷地・通路	手摺	無	無
		スロープ	有	無
		段差・階段	有	無
	屋外配管	給水管仕様	SGP-VD	SGP-VA
		排水管仕様	VP	VP
		ガス管仕様	SGP-白	—
修繕・改善履歴		H13: 駐車場舗装 H23: 給水ポンプ交換	H9: 農集排接続 H16: 遊具修繕	

VP: 硬質塩化ビニル管 VU: 硬質塩化ビニル管(薄肉) HIVP: 耐衝撃硬質塩化ビニル管
SGP-VA・VB・VD: 硬質塩化ビニルライニング鋼管 SGP-PB: ポリエチレン粉体ライニング鋼管
SGP-白: 配管用炭素鋼管(白ガス管: 亜鉛メッキ) 以下同様

表 4-3.2 団地別状況

団地名		西渡団地		横川団地		
敷地条件	所在地	大字松川字西渡 92-1		大字松川字横川 176-1		
	面積（㎡）	4175. 35		943. 16		
	所有形態	借地		借地		
	地域地区等	都計区域外無指定		都計区域外無指定		
	建ぺい率（％）	70		70		
	容積率（％）	400		400		
生活環境	日照・通風等	良好		良好		
	交通環境	最寄りのバス停 0. 2km		最寄りのバス停 0. 2km		
	教育環境	古殿幼稚園 2. 3km、 古殿小 4. 6km、古殿中 3. 0km		古殿幼稚園 0. 2km、 古殿小 3. 0km、古殿中 0. 6km		
	福祉環境	古殿保育所 3. 8km		古殿保育所 2. 1km		
	医療環境	ふるどのクリニック 3. 3km		ふるどのクリニック 1. 8km		
住棟	棟数（棟）	5		5		
	戸数（戸）	10		5		
	建設年度	S60		S61		
	構造階数	木 1		木 2		
屋外・外構	供給処理方式	給水	水道直結		水道直結	
		排水	集合浄化槽		農業集落排水	
		ガス	個別 LP ガス		個別 LP ガス	
	共同施設	集会所	無		無	
		児童遊園	有		有	
	附帯施設	駐車場（台）	10		5	
		駐輪場	無		無	
		物置	有（建屋付随）		有	
		ごみ置場	1 箇所		1 箇所	
		外灯	有		有	
	防火施設	消火栓	無		無	
		防火水槽	無		無	
	供給処理施設	受水槽・ポンプ	—		—	
		高架水槽	—		—	
		プロパン庫	—		—	
	敷地・通路	手摺	無		無	
		スロープ	無		無	
		段差・階段	有		無	
	屋外配管	給水管仕様	SGP-VA		SGP-VA	
		排水管仕様	VP		VP	
		ガス管仕様	—		—	
修繕・改善履歴		H9-10:下水管改修 H16:遊具補修		H9: 農集排接続		

表 4-3.3 団地別状況

団地名		チロリン横川団地	新桑原団地	
敷地条件	所在地	大字松川字横川 180-1	大字松川字新桑原 88-1	
	面積（㎡）	727. 11	3434. 81	
	所有形態	町有地	町有地・借地	
	地域地区等	都計区域外無指定	都計区域外無指定	
	建ぺい率（％）	70	70	
	容積率（％）	400	400	
生活環境	日照・通風等	良好	良好	
	交通環境	最寄りのバス停 0. 2km	最寄りのバス停 0. 4km	
	教育環境	古殿幼稚園 0. 1km、 古殿小 3. 0km、古殿中 0. 6km	古殿幼稚園 1. 2km、 古殿小 1. 7km、古殿中 0. 8km	
	福祉環境	古殿保育所 2. 1km	古殿保育所 0. 9km	
	医療環境	ふるどのクリニック 1. 8km	ふるどのクリニック 0. 4km	
住棟	棟数（棟）	1	6	
	戸数（戸）	15	12	
	建設年度	H6	H7・8	
	構造階数	耐 3	木 2	
屋外・外構	供給処理方式	給水	水道直結	水道直結
		排水	農業集落排水	農業集落排水
		ガス	集中 LP ガス	個別 LP ガス
	共同施設	集会所	無	無
		児童遊園	無	有
	附帯施設	駐車場（台）	15	24
		駐輪場	無	無
		物置	有	有（建屋付随）
		ごみ置場	1 箇所	1 箇所
		外灯	無	有
	防火施設	消火栓	有	有
		防火水槽	無	無
	供給処理施設	受水槽・ポンプ	無	—
		高架水槽	無	—
		プロパン庫	有	—
	敷地・通路	手摺	無	無
		スロープ	無	無
		段差・階段	無	無
	屋外配管	給水管仕様	SGP-VD	SGP-PB
		排水管仕様	VP	VP
		ガス管仕様	SGP-白	—
修繕・改善履歴		H24. 25：駐車場整備 H24：物置設置	H15：屋外水銀灯交換	

表 4-3.4 団地別状況

団地名		若神子団地	
敷地条件	所在地	大字鎌田字若神子 45	
	面積（㎡）	7330. 00	
	所有形態	町有地	
	地域地区等	都計区域外無指定	
	建ぺい率（％）	70	
	容積率（％）	400	
生活環境	日照・通風等	良好	
	交通環境	最寄りのバス停 0. 1km	
	教育環境	古殿幼稚園 6. 2km、 古殿小 3. 3km、古殿中 6. 8km	
	福祉環境	古殿保育所 4. 4km	
	医療環境	ふるどのクリニック 4. 8km	
住棟	棟数（棟）	4	
	戸数（戸）	8	
	建設年度	H14	
	構造階数	木 2	
屋外・外構	供給処理方式	給水	水道直結
		排水	農業集落排水
		ガス	個別 LP ガス
	共同施設	集会所	無
		児童遊園	有
	附帯施設	駐車場（台）	18
		駐輪場	無
		物置	有（建屋付随）
		ごみ置場	1 箇所
		外灯	有
	防火施設	消火栓	有
		防火水槽	無
	供給処理施設	受水槽・ポンプ	—
		高架水槽	—
		プロパン庫	—
	敷地・通路	手摺	無
		スロープ	無
		段差・階段	無
	屋外配管	給水管仕様	HIVP
		排水管仕様	VU
		ガス管仕様	—
修繕・改善履歴			

2) 住棟別状況

維持管理対象7団地の住棟別管理状況及び主な修繕履歴は、以下のとおりです。

表 4-4.1 住棟別状況

団地名		池ノ内団地		横小路団地		
住棟番号		1号	2号	A	B	C
戸数		12	12	3	3	2
建設年度		H2	H3	S60	S60	S60
構造階数		耐3	耐3	木1	木1	木1
構造形式		RC造	RC造	在来軸組	在来軸組	在来軸組
住棟形式		階段室型	階段室型	3戸1	3戸1	2戸1
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	—	—	—
間取り		2DK	2DK	3LDK	3LDK	3LDK
住戸面積(㎡)		61.26	61.26	59.40	59.40	59.40
電気容量(A)		30A	30A	30A	30A	30A
住戸	浴室形態	据置バランス釜	据置バランス釜	据置バランス釜	据置バランス釜	据置バランス釜
	浴室防水仕様	ユニットバス	ユニットバス	ユニットバス	ユニットバス	ユニットバス
	給湯	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ
	トイレ水洗化	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺	無	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無	無
	階段手摺	—	—	—	—	—
	玄関段差	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有
	床段差	無	無	有	有	有
	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	—	—	—
	バルコニー避難設備	—	—	—	—	—
	給水管仕様	SGP-VD	SGP-VD	SGP-VA	SGP-VA	SGP-VA
	排水管仕様	VP	VP	VP	VP	VP
	ガス管仕様	SGP-白	SGP-白	SGP-白	SGP-白	SGP-白
共用部分	エレベーター	—	—	—	—	—
	スロープ	—	—	—	—	—
	外壁仕様	リシン吹付	リシン吹付	サイディング張	サイディング張	サイディング張
	屋根仕様	フッ素樹脂鋼板	フッ素樹脂鋼板	カラー鉄板	カラー鉄板	カラー鉄板
	屋根下地仕様	アスファルトフイック [®]	アスファルトフイック [®]	アスファルトフイック [®]	アスファルトフイック [®]	アスファルトフイック [®]
	階段手摺	スチール	アルミ	—	—	—
	廊下手摺	—	—	—	—	—
	入口手摺	無	無	—	—	—
	入口と通路の段差	—	—	—	—	—
	防災避難設備	無	無	—	—	—
	屋内物置	無	無	有	有	有
	給水管仕様	SGP-VD	SGP-VD	—	—	—
	排水管仕様	VP	VP	—	—	—
	ガス管仕様	SGP-白	SGP-白	—	—	—
修繕・改善履歴	住戸	H9:外壁断熱改修 H12:換気扇工事 H15:一部室内壁改修 H18:火災警報器設置 H22:二重サッシ改修	H9:外壁断熱改修 H12:換気扇工事 H15:一部室内壁改修 H18:火災警報器設置 H22:二重サッシ改修	H11:換気扇工事 H12:屋根補修 H15:物置改修 H19:火災警報器設置	H11:換気扇工事 H12:屋根補修 H15:物置改修 H19:火災警報器設置	H11:換気扇工事 H12:屋根補修 H15:物置改修 H19:火災警報器設置
	共用部分	H16:排水管改修	H16:排水管改修			

表 4-4.2 住棟別状況

団地名		横小路団地	西渡団地			
住棟番号		D	1	2	3	5
戸数		2	2	2	2	2
建設年度		S60	S60	S60	S60	S60
構造階数		木 1	木 1	木 1	木 1	木 1
構造形式		在来軸組	在来軸組	在来軸組	在来軸組	在来軸組
住棟形式		2 戸 1	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型
屋根形状		切妻屋根	寄棟屋根	寄棟屋根	寄棟屋根	寄棟屋根
バルコニー・ベランダ		—	—	—	—	—
間取り		3LDK	3DK	3DK	3DK	3DK
住戸面積 (㎡)		59.40	58.59	58.59	58.59	58.59
電気容量 (A)		30A	20A	20A	20A	20A
住戸	浴室形態	据置バランス釜	据置バランス釜	据置バランス釜	据置バランス釜	据置バランス釜
	浴室防水仕様	ユニットバス	ユニットバス	ユニットバス	ユニットバス	ユニットバス
	給湯	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ
	トイレ水洗化	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺	無	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無	無
	階段手摺	—	無	無	無	無
	玄関段差	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有
	床段差	有	有	有	有	有
	バルコニー手摺仕様	—	—	—	—	—
	バルコニー避難設備	—	—	—	—	—
	給水管仕様	SGP-VA	SGP-VA	SGP-VA	SGP-VA	SGP-VA
	排水管仕様	VP	VP	VP	VP	VP
	ガス管仕様	SGP-白	SGP-白	SGP-白	SGP-白	SGP-白
共用部分	エレベーター	—	—	—	—	—
	スロープ	—	—	—	—	—
	外壁仕様	サイディング張	塗装 ALC パネル	塗装 ALC パネル	塗装 ALC パネル	塗装 ALC パネル
	屋根仕様	カラー鉄板	カラー鉄板	カラー鉄板	カラー鉄板	カラー鉄板
	屋根下地仕様	アスファルトルーフィング [※]	アスファルトルーフィング [※]	アスファルトルーフィング [※]	アスファルトルーフィング [※]	アスファルトルーフィング [※]
	階段手摺	—	—	—	—	—
	廊下手摺	—	—	—	—	—
	入口手摺	—	—	—	—	—
	入口と通路の段差	—	—	—	—	—
	防災避難設備	—	—	—	—	—
	屋内物置	有	有	有	有	有
	給水管仕様	—	—	—	—	—
	排水管仕様	—	—	—	—	—
	ガス管仕様	—	—	—	—	—
修繕・改善履歴	住戸	H11:換気扇工事 H12:屋根補修 H15:物置改修 H19:火災警報器設置	H16:屋根雨樋改修 H19:火災警報器設置 H22:外壁修繕	H16:屋根雨樋改修 H19:火災警報器設置 H22:外壁修繕	H16:屋根雨樋改修 H19:火災警報器設置 H22:外壁修繕	H16:屋根雨樋改修 H19:火災警報器設置
	共用部分					

表 4-4.3 住棟別状況

団地名		西渡団地	横川団地			
住棟番号		6	1	2	3	4
戸数		2	1	1	1	1
建設年度		S60	S61	S61	S61	S61
構造階数		木 1	木 2	木 2	木 2	木 2
構造形式		在来軸組	在来軸組	在来軸組	在来軸組	在来軸組
住棟形式		長屋型	戸建て	階段室型	階段室型	階段室型
屋根形状		寄棟屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		—	無	無	無	無
間取り		3DK	3DK	3DK	3DK	3DK
住戸面積 (㎡)		58.59	66.15	66.15	66.15	66.15
電気容量 (A)		20A	30A	30A	30A	30A
住戸	浴室形態	据置バランス釜	据置バランス釜	据置バランス釜	据置バランス釜	据置バランス釜
	浴室防水仕様	ユニットバス	ユニットバス	ユニットバス	ユニットバス	ユニットバス
	給湯	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ
	トイレ水洗化	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺	無	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無	無
	階段手摺	無	無	無	無	無
	玄関段差	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有
	床段差	有	有	有	有	有
	バルコニー手摺仕様	—	—	—	—	—
	バルコニー避難設備	—	—	—	—	—
	給水管仕様	SGP-VA	SGP-VA	SGP-VA	SGP-VA	SGP-VA
	排水管仕様	VP	VP	VP	VP	VP
	ガス管仕様	SGP-白	SGP-白	SGP-白	SGP-白	SGP-白
共用部分	エレベーター	—	—	—	—	—
	スロープ	—	—	—	—	—
	外壁仕様	塗装 ALC パネル	サイディング張	サイディング張	サイディング張	サイディング張
	屋根仕様	カラー鉄板	日本瓦	日本瓦	日本瓦	日本瓦
	屋根下地仕様	アスファルトルーフィング*	アスファルトルーフィング*	アスファルトルーフィング*	アスファルトルーフィング*	アスファルトルーフィング*
	階段手摺	—	—	—	—	—
	廊下手摺	—	—	—	—	—
	入口手摺	—	—	—	—	—
	入口と通路の段差	—	—	—	—	—
	防災避難設備	—	—	—	—	—
	屋内物置	有	無	無	無	無
	給水管仕様	—	—	—	—	—
	排水管仕様	—	—	—	—	—
	ガス管仕様	—	—	—	—	—
修繕・改善履歴	住戸	H16:屋根雨樋改修 H19:火災警報器設置	H15:屋根改修 H19:火災警報器設置	H15:屋根改修 H19:火災警報器設置	H15:屋根改修 H19:火災警報器設置	H15:屋根改修 H19:火災警報器設置
	共用部分					

表 4-4.4 住棟別状況

団地名		横川団地	チロリン横川団地	新桑原団地		
住棟番号		5	1号	1	2	3
戸数		1	15	2	2	2
建設年度		S61	H6	H7	H7	H7
構造階数		木2	耐3	木2	木2	木2
構造形式		在来軸組	鉄骨造	在来軸組	在来軸組	在来軸組
住棟形式		階段室型	片廊下型	2戸1	2戸1	2戸1
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		無	有	有	有	有
間取り		3DK	2K/2DK	3LDK	3LDK	3LDK
住戸面積(㎡)		66.15	40.90/81.80	86.12	86.12	86.12
電気容量(A)		30A	30A	30A	30A	30A
住戸	浴室形態	据置バランス釜	ユニットバス	据置バランス釜	据置バランス釜	据置バランス釜
	浴室防水仕様	ユニットバス	ユニット一体型	ユニットバス	ユニットバス	ユニットバス
	給湯	浴室のみ	1Fのみ3箇所給湯	3箇所給湯	3箇所給湯	3箇所給湯
	トイレ水洗化	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺	無	無	有	有	有
	トイレ手摺	無	無	有	有	有
	階段手摺	無	—	有	有	有
	玄関段差	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有
	床段差	有	無	無	無	無
	バルコニー手摺仕様	—	アルミ	木製	木製	木製
	バルコニー避難設備	—	無	—	—	—
	給水管仕様	SGP-VA	SGP-VD	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB
	排水管仕様	VP	VP	VP	VP	VP
	ガス管仕様	SGP-白	SGP-白	SGP-白	SGP-白	SGP-白
共用部分	エレベーター	—	無	—	—	—
	スロープ	—	無	—	—	—
	外壁仕様	サイディング張	複層塗材E	木片セメント版EP吹付	木片セメント版EP吹付	木片セメント版EP吹付
	屋根仕様	日本瓦	カラー鉄板	日本瓦	日本瓦	日本瓦
	屋根下地仕様	アスファルトルーフィング*	アスファルトルーフィング*	アスファルトルーフィング*	アスファルトルーフィング*	アスファルトルーフィング*
	階段手摺	—	有	—	—	—
	廊下手摺	—	無	—	—	—
	入口手摺	—	無	—	—	—
	入口と通路の段差	—	有	無	無	無
	防災避難設備	—	無	—	—	—
	屋内物置	無	無	有	有	有
	給水管仕様	—	SGP-VD	—	—	—
	排水管仕様	—	VP	—	—	—
	ガス管仕様	—	SGP-白	—	—	—
修繕・改善履歴	住戸	H15:屋根改修 H19:火災警報器設置	H24:間取り変更 住戸内全面的改善 1F流し台入替 外壁修繕 バルコニー防水改修 配管(住戸内枝管)取替	H15:給湯器改修 H19:火災警報器設置 H21:風呂バランス釜交換	H15:給湯器改修 H19:火災警報器設置 H21:風呂バランス釜交換	H15:給湯器改修 H19:火災警報器設置 H21:風呂バランス釜交換
	共用部分					

表 4-4.5 住棟別状況

団地名		新桑原団地			若神子団地	
住棟番号		4	5	6	1	2
戸数		2	2	2	2	2
建設年度		H8	H8	H8	H14	H14
構造階数		木 2	木 2	木 2	木 2	木 2
構造形式		在来軸組	在来軸組	在来軸組	在来軸組	在来軸組
住棟形式		2 戸 1	2 戸 1	2 戸 1	2 戸 1	2 戸 1
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	有	有	有
間取り		3LDK	3LDK	3LDK	3LDK	3LDK
住戸面積 (㎡)		86.12	86.12	86.12	78.92	78.92
電気容量 (A)		30A	30A	30A	30A	30A
住戸	浴室形態	据置バランス釜	据置バランス釜	据置バランス釜	ユニットバス	ユニットバス
	浴室防水仕様	ユニットバス	ユニットバス	ユニットバス	ユニット一体型	ユニット一体型
	給湯	3 箇所給湯	3 箇所給湯	3 箇所給湯	3 箇所給湯	3 箇所給湯
	トイレ水洗化	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺	有	有	有	有	有
	トイレ手摺	有	有	有	有	有
	階段手摺	有	有	有	有	有
	玄関段差	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有
	床段差	無	無	無	無	無
	バルコニー手摺仕様	木製	木製	木製	木製	木製
	バルコニー避難設備	—	—	—	—	—
	給水管仕様	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB
	排水管仕様	VP	VP	VP	VP	VP
	ガス管仕様	SGP-白	SGP-白	SGP-白	SGP-白	SGP-白
共用部分	エレベーター	—	—	—	—	—
	スロープ	—	—	—	—	—
	外壁仕様	木片セメント版 EP 吹付	木片セメント版 EP 吹付	木片セメント版 EP 吹付	木片セメント版 EP 吹付	木片セメント版 EP 吹付
	屋根仕様	日本瓦	日本瓦	日本瓦	カラー鉄板	カラー鉄板
	屋根下地仕様	アスファルトルーフィング [※]	アスファルトルーフィング [※]	アスファルトルーフィング [※]	アスファルトルーフィング [※]	アスファルトルーフィング [※]
	階段手摺	—	—	—	無	無
	廊下手摺	—	—	—	—	—
	入口手摺	—	—	—	有	有
	入口と通路の段差	無	無	無	有	有
	防災避難設備	—	—	—	—	—
	屋内物置	有	有	有	有	有
	給水管仕様	—	—	—	—	—
	排水管仕様	—	—	—	—	—
	ガス管仕様	—	—	—	—	—
修繕・改善履歴	住戸	H16:給湯器改修 H19:火災警報器設置 H21:風呂バランス釜交換	H16:給湯器改修 H19:火災警報器設置 H21:風呂バランス釜交換	H16:給湯器改修 H19:火災警報器設置 H21:風呂バランス釜交換	H19:火災警報器設置	H19:火災警報器設置
	共用部分					

表 4-4.6 住棟別状況

団地名		若神子団地	
住棟番号		3	4
戸数		2	2
建設年度		H14	H14
構造階数		木 2	木 2
構造形式		在来軸組	在来軸組
住棟形式		2 戸 1	2 戸 1
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		有	有
間取り		3LDK	3LDK
住戸面積(㎡)		78.92	78.92
電気容量(A)		30A	30A
住戸	浴室形態	ユニットバス	ユニットバス
	浴室防水仕様	ユニット一体型	ユニット一体型
	給湯	3 箇所給湯	3 箇所給湯
	トイレ水洗化	整備済	整備済
	浴室手摺	有	有
	トイレ手摺	有	有
	階段手摺	有	有
	玄関段差	有	有
	浴室段差	有	有
	床段差	無	無
	バルコニー手摺仕様	木製	木製
	バルコニー避難設備	—	—
	給水管仕様	SGP-VB	SGP-VB
	排水管仕様	VP	VP
	ガス管仕様	SGP-白	SGP-白
共用部分	エレベーター	—	—
	スロープ	—	—
	外壁仕様	木片セメント版EP吹付	木片セメント版EP吹付
	屋根仕様	カラー鉄板	カラー鉄板
	屋根下地仕様	アスファルトルーフィング [※]	アスファルトルーフィング [※]
	階段手摺	無	無
	廊下手摺	—	—
	入口手摺	有	有
	入口と通路の段差	有	有
	防災避難設備	—	—
	屋内物置	有	有
	給水管仕様	—	—
	排水管仕様	—	—
	ガス管仕様	—	—
修繕・改善履歴	H19:火災警報器設置	H19:火災警報器設置	H19:火災警報器設置

3) 劣化状況

維持管理の対象とした以下の7団地に関して、住棟（維持管理対象住棟）の劣化状況等は以下のとおりです。また、劣化状況の把握は各住棟の外観目視による判断であり、住戸内の劣化状況等については、各入居者の使用状況の違いにより、劣化状況に差異があるため記載しません。

(1) 池ノ内

- ・ 1号及び2号棟の外壁の汚れ及び劣化が見られます。
- ・ 1号棟階段手摺部分に塗装の剥離及び錆が発生しています。
- ・ 外灯の支柱鉄部に錆等が発生し劣化が見られます。
- ・ 物置屋根に錆発生などの劣化が見られます。



(2) 横小路

- ・ 全棟の外壁の汚れ及び一部に塗装の剥離が発生し劣化が見られます。
- ・ 軒先木部等に塗装の剥離が発生し劣化が見られます。
- ・ 一部雨樋の破損や歪みが見られます。
- ・ 外灯の支柱鉄部に錆等が発生し劣化が見られます。



(3) 西渡

- ・ 全棟の外壁の汚れが発生し劣化が見られます。
- ・ 軒先及び玄関庇の木部等に塗装の剥離が発生し劣化が見られます。
- ・ 外灯の支柱鉄部に錆等が発生し劣化が見られます。



(4) 横川

- ・ 全棟の外壁の汚れが発生し劣化が見られます。
- ・ 軒先等の木部に塗装の剥離が発生し劣化が見られます。



(5) チロリン横川

- ・ 修繕工事を行って間もないことから、特段の劣化は見受けられません。



(6) 新桑原

- ・ ベランダ木製手摺の劣化等が見受けられます。



(7) 若神子

- ・ ベランダ木製手摺の劣化等が見受けられます。



3 長寿命化に関する基本方針

1) 日常的な維持管理の方針

(1) ストックの状態把握

町営住宅ストックの状態把握は、団地単位、住棟単位に整理するものとし、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。

また、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、随時履歴を確認できる仕組みを整備します。

(2) 日常的な維持管理

対象団地の定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、修繕や改善の効率的な実施を行い、予防保全的な維持管理を行います。

2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

(1) 長寿命化

対症療法的な維持管理から、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り、町営住宅の長寿命化を図ります。

(2) ライフサイクルコストの縮減

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り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

4 修繕・改善計画

1) 修繕計画

(1) 修繕の方針

標準的な修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性の維持が図られ、長期的に活用することができるよう、以下の修繕を実施します。

- 水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する必要がある経常的修繕
- 空家となった住戸の空家修繕
- 外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要がある計画修繕

(2) 修繕計画基本方針の内容

修繕周期に基づき、下記の【住戸】【共用部分】【屋外・外構】ごとに、本町のストックに対する標準修繕内容を定めます。ただし、過去の修繕・改善履歴により修繕済みや設置済みは除きます。また、同建設時期の住棟であっても、主体構造や部材仕様及び仕上仕様の違いによる劣化、および入居者の使用環境等により劣化の相異が生じているため、次期定期点検を踏まえ詳細な修繕計画の内容を再検討することとします。

【住戸】

- ・修繕周期を超過した、ユニットバス改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、流し台・洗面台更新及び台所壁の改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、便器の改修及び手摺設置を計画します。
- ・修繕周期を超過した、給湯器改修及び換気扇改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、分電盤取替及び警報器等の改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、住戸内配管改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、建具改修を計画します。
- ・その他は経常修繕にて維持保全に努めます。

※耐火構造における住戸内配管改修は、長寿命化型改善補助対象工事として計画します。

※上記修繕内容は入居者の退去に合わせて随時実施するものと計画します。

【共用部分】

- ・修繕周期を超過した、外壁修繕（耐久性向上・吹付補修・軒裏補修・庇補修・雨樋補修・バルコニー補修・バルコニー防水）と屋根修繕（防水性向上・屋根塗替・屋根葺替）を一体的な修繕内容として計画します。
- ・修繕周期を超過した、階段室内の内壁及び天井補修、郵便箱取替を計画します。
- ・修繕周期を超過した、消火栓箱取替、分電盤取替及び照明器具取替、共視聴アンテナ改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、共用部分配管改修を計画します。
- ・その他は経常修繕にて維持保全に努めます。

※耐火構造における外壁修繕は、居住性向上型又は長寿命化型改善補助対象工事として計画します。

※耐火構造における屋根修繕は、居住性向上型又は長寿命化型改善補助対象工事として計画します。

※耐火構造における共用部分配管改修は、長寿命化型改善補助対象工事として計画します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、駐輪場屋根改修、物置改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外外灯改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外配管改修を計画します。

※耐火構造における屋外配管改修は、長寿命化型改善補助対象工事として計画します。

表 4-5 標準修繕周期

	部位別	修繕・改善項目	修繕周期(年)
住戸	浴室	防水性向上等	15
		ユニットバス改修	30
		手摺設置・改修	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	15
		台所壁の不燃化・改修	15
	トイレ	便器の改修	15
		手摺設置・改修	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15
		換気扇設置・改修	15
		分電盤類取替	30
		電気容量のアップ	—
		警報器等の設置・改修	15
	配管	給水・給湯管改修	30
		排水管改修	30
		ガス管改修	30
	建具等	建具改修	30
共用部分	外壁等	耐久性向上等	15
		吹付タイル補修	15
		軒裏補修	15
		庇・笠木補修	15
		雨樋等補修	15
		バルコニー補修	15
		バルコニー防水	15
	屋根	防水性向上等	15
		屋根塗替	15
		屋根葺替	30
	入口・階段	内壁・天井補修	15
		入口ー通路の段差解消	—
		手摺の設置・改修	—
		郵便箱取替	25
	電気等設備	消化栓箱取替	25
		分電盤類取替	30
		照明器具取替	15
		共視聴アンテナ改修	15
	配管	給水・給湯管改修	30
		排水管改修	30
		ガス管改修	30
屋外・外構	共同・附帯施設	児童遊園の整備・改修	25
		駐輪場屋根改修	20
		物置等の整備・改修	15
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15
		受水槽取替	25
		浄化槽改修	—
		屋外灯改修	20
	配管	給水・給湯管改修	30
		排水管改修	30
		ガス管改修	30

参考資料：長期修繕計画の作成指針(社団法人不動産協会) 他

※上記の修繕・改善項目は、機能性の向上や耐久性の向上が伴えば改善事業として補助対象となる項目を含んでいます。

表 4-6 団地別住棟別修繕方針総括表

			団地名→ 建設年度→ 構造階数→ 経過年数	修繕 周期 ↓ →	池ノ内		横小路	西渡	横川	チロリン	新桑原		若神子
					H2	H3	S60	S60	S61	H6	H7	H8	H14
					耐 3	耐 3	木 1	木 1	木 2	耐 3	木 2	木 2	木 2
			経過年数	→	23	22	28	28	27	19	18	17	11
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		ユニットバス改修	30	○	○	○	○	○	○	—	—	—	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	15	○	○	○	○	○	○	一部 H24	○	○	—
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○	○	H24	○	○	—
	トイレ	便器の改修	15	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—
		手摺設置・改修	—	○	○	○	○	○	○	○	—	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	◎	◎	○	○	○	○	H24	H21	H21	—
		換気扇設置・改修	15	H12	H12	H11	○	○	○	H24	○	○	—
		分電盤類取替	30	○	○	○	○	○	○	—	—	—	—
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	15	H18	H18	H19	H19	H19	H19	H19	H19	H19	H19
	配管	給水・給湯管改修	30	◎	◎	○	○	○	○	H24	—	—	—
		排水管改修	30	◎	◎	○	○	○	○	H24	—	—	—
		ガス管改修	30	◎	◎	○	○	○	○	H24	—	—	—
	建具等	建具改修	30	○	○	○	○	○	○	H24	—	—	—
共用部分	外壁等	耐久性向上等	15	◎H9	◎H9	—	—	—	—	H24	—	—	—
		吹付タイル等補修	15	◎	◎	○	○	○	○	H24	○	○	—
		軒裏補修	15	◎	◎	○	○	○	○	H24	○	○	—
		庇・笠木補修	15	◎	◎	○	○	○	○	H24	○	○	—
		雨樋等補修	15	◎	◎	○	○H16	○	○	H24	○	○	—
		バルコニー補修	15	◎	◎	—	—	—	—	H24	—	—	—
		バルコニー防水	15	◎	◎	—	—	—	—	H24	—	—	—
	屋根	防水性向上等	15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		屋根塗替	15	○	○	H12	H16	H15	○	—	—	—	○
		屋根葺替	30	◎	◎	○	○	○	○	—	—	—	—
	入口・階段	内壁・天井補修	15	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—
		入口一通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	25	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—
	電気等設備	消火栓箱取替	25	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—
		分電盤類取替	30	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—
		照明器具取替	15	○	○	—	—	—	○	—	—	—	—
		共視聴アンテナ改修	15	○	○	—	—	—	○	—	—	—	—
	配管	給水・給湯管改修	30	◎	◎	—	—	—	—	—	—	—	—
		排水管改修	30	◎H16	◎H16	—	—	—	—	—	—	—	—
		ガス管改修	30	◎	◎	—	—	—	—	—	—	—	—
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	25	○	○	H16	H16	H16	—	○	—	—	—
		駐輪場屋根改修	20	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—
		物置等の整備・改修	15	○	○	—	—	—	H24	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	H23	H23	—	—	—	—	—	—	—	—
		受水槽取替	25	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—
		浄化槽改修	—	—	—	H9 農集排	—	H9 農集排	—	—	—	—	—
		屋外灯改修	20	○	○	○	○	○	—	○H15	○	○	○
		給水管改修	30	◎	◎	○	○	○	—	—	—	—	—
	配管	排水管改修	30	◎	◎	H9 農集排	H9-10	H9 農集排	—	—	—	—	—
		ガス管改修	30	◎	◎	—	—	—	—	—	—	—	—

◎ 改善事業の対象とすべき項目。

○ 新設又は修繕周期を経過し修繕の対象とする項目。周期はない又は経過していないが修繕の対象とする項目。

— 修繕の対象とならない又はしない項目。

H00 年記載欄は改修済年度を示す。

2) 団地別住棟別修繕計画

計画期間内における、団地別で建設年度が違う住棟ごとの修繕周期に沿った修繕内容は以下のとおりです。

表 4-7.1 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	池ノ内									
				H2 建設 耐火構造 3 階									
				H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
経過年数			→	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
住戸	浴室	防水性向上等	15										
		ユニットバス改修	30										
		手摺設置・改修	—										
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	15										
		台所壁の不燃化・改修	15										
	トイレ	便器の改修	15										
		手摺設置・改修	—										
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15										
		換気扇設置・改修	15										
		分電盤類取替	30										
		電気容量のアップ	—										
		警報器等の設置・改修	15										
	配管	給水・給湯管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
	建具等	建具改修	30										
共用部分	外壁等	耐久性向上等	15										
		吹付タイル等補修	15										
		軒裏補修	15										
		庇・笠木補修	15										
		雨樋等補修	15										
		バルコニー補修	15										
		バルコニー防水	15										
	屋根	防水性向上等	15										
		屋根塗替	15										
		屋根葺替	30										
	入口・階段	内壁・天井補修	15										
		入口ー通路の段差解消	—										
		手摺の設置・改修	—										
		郵便箱取替	25										
	電気等設備	消火栓箱取替	25										
		分電盤類取替	30										
		照明器具取替	15										
		共視聴アンテナ改修	15										
	配管	給水・給湯管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	25										
		駐輪場屋根改修	20										
		物置等の整備・改修	15										
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15										
		受水槽取替	25										
		浄化槽改修	—										
		屋外灯改修	20										
	配管	給水管改修	30										
		排水管改修	30										
ガス管改修		30											

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 カ年以内)

表 4-7.2 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	池ノ内									
				H3 建設 耐火構造 3 階									
				H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
経過年数 →			→	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
住戸	浴室	防水性向上等	15										
		ユニットバス改修	30										
		手摺設置・改修	—										
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	15										
		台所壁の不燃化・改修	15										
	トイレ	便器の改修	15										
		手摺設置・改修	—										
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15										
		換気扇設置・改修	15										
		分電盤類取替	30										
		電気容量のアップ	—										
		警報器等の設置・改修	15										
	配管	給水・給湯管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
	建具等	建具改修	30										
共用部分	外壁等	耐久性向上等	15										
		吹付タイル等補修	15										
		軒裏補修	15										
		庇・笠木補修	15										
		雨樋等補修	15										
		バルコニー補修	15										
		バルコニー防水	15										
	屋根	防水性向上等	15										
		屋根塗替	15										
		屋根葺替	30										
	入口・階段	内壁・天井補修	15										
		入口一通路の段差解消	—										
		手摺の設置・改修	—										
		郵便箱取替	25										
	電気等設備	消火栓箱取替	25										
		分電盤類取替	30										
		照明器具取替	15										
		共視聴アンテナ改修	15										
	配管	給水・給湯管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	25										
		駐輪場屋根改修	20										
		物置等の整備・改修	15										
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15										
		受水槽取替	25										
		浄化槽改修	—										
		屋外灯改修	20										
	配管	給水管改修	30										
		排水管改修	30										
ガス管改修		30											

: 周期年次

: 修繕が望まれる期間(当年+3 カ年以内)

表 4-7.3 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	横小路									
				S60 建設 木造平屋									
				H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
経過年数 →			→	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
住戸	浴室	防水性向上等	15										
		ユニットバス改修	30										
		手摺設置・改修	—										
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	15										
		台所壁の不燃化・改修	15										
	トイレ	便器の改修	15										
		手摺設置・改修	—										
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15										
		換気扇設置・改修	15										
		分電盤類取替	30										
		電気容量のアップ	—										
		警報器等の設置・改修	15										
	配管	給水・給湯管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
	建具等	建具改修	30										
共用部分	外壁等	耐久性向上等	15		屋根								
		吹付タイル等補修	15		葺替								
		軒裏補修	15		と								
		庇・笠木補修	15		同時								
		雨樋等補修	15		施工								
		バルコニー補修	15										
		バルコニー防水	15										
	屋根	防水性向上等	15										
		屋根塗替	15										
		屋根葺替	30										
	入口・階段	内壁・天井補修	15										
		入口一通路の段差解消	—										
		手摺の設置・改修	—										
		郵便箱取替	25										
	電気等設備	消火栓箱取替	25										
		分電盤類取替	30										
		照明器具取替	15										
		共視聴アンテナ改修	15										
	配管	給水・給湯管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	25										
		駐輪場屋根改修	20										
		物置等の整備・改修	15										
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15										
		受水槽取替	25										
		浄化槽改修	—										
		屋外灯改修	20										
	配管	給水管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										

: 周期年次

: 修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.4 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	西渡									
				S60 建設 木造平屋									
				H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
経過年数			→	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
住戸	浴室	防水性向上等	15										
		ユニットバス改修	30										
		手摺設置・改修	—										
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	15										
		台所壁の不燃化・改修	15										
	トイレ	便器の改修	15										
		手摺設置・改修	—										
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15										
		換気扇設置・改修	15										
		分電盤類取替	30										
		電気容量のアップ	—										
		警報器等の設置・改修	15										
	配管	給水・給湯管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
	建具等	建具改修	30										
共用部分	外壁等	耐久性向上等	15		屋根								
		吹付タイル等補修	15		葺替								
		軒裏補修	15		と								
		庇・笠木補修	15		同時								
		雨樋等補修	15		施工								
		バルコニー補修	15										
		バルコニー防水	15										
	屋根	防水性向上等	15										
		屋根塗替	15										
		屋根葺替	30										
	入口・階段	内壁・天井補修	15										
		入口一通路の段差解消	—										
		手摺の設置・改修	—										
		郵便箱取替	25										
	電気等設備	消火栓箱取替	25										
		分電盤類取替	30										
		照明器具取替	15										
		共視聴アンテナ改修	15										
	配管	給水・給湯管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	25										
		駐輪場屋根改修	20										
		物置等の整備・改修	15										
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15										
		受水槽取替	25										
		浄化槽改修	—										
		屋外灯改修	20										
	配管	給水管改修	30										
排水管改修		30											
ガス管改修		30											

: 周期年次

: 修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.5 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	横川									
				S61 建設 木造 2 階									
				H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
経過年数			→	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
住戸	浴室	防水性向上等	15										
		ユニットバス改修	30										
		手摺設置・改修	—										
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	15										
		台所壁の不燃化・改修	15										
	トイレ	便器の改修	15										
		手摺設置・改修	—										
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15										
		換気扇設置・改修	15										
		分電盤類取替	30										
		電気容量のアップ	—										
		警報器等の設置・改修	15										
	配管	給水・給湯管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
	建具等	建具改修	30										
共用部分	外壁等	耐久性向上等	15			屋根							
		吹付タイル等補修	15			葺替							
		軒裏補修	15			と							
		庇・笠木補修	15			同時							
		雨樋等補修	15			施工							
		バルコニー補修	15										
		バルコニー防水	15										
	屋根	防水性向上等	15										
		屋根塗替	15										
		屋根葺替	30										
	入口・階段	内壁・天井補修	15										
		入口一通路の段差解消	—										
		手摺の設置・改修	—										
		郵便箱取替	25										
	電気等設備	消火栓箱取替	25										
		分電盤類取替	30										
		照明器具取替	15										
		共視聴アンテナ改修	15										
	配管	給水・給湯管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	25										
		駐輪場屋根改修	20										
		物置等の整備・改修	15										
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15										
		受水槽取替	25										
		浄化槽改修	—										
		屋外灯改修	20										
	配管	給水管改修	30										
		排水管改修	30										
ガス管改修		30											

: 周期年次

: 修繕が望まれる期間(当年+3 年以内)

表 4-7.6 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	チロリン横川									
				H6 建設 耐火構造 3 階建て									
				H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
経過年数			→	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
住戸	浴室	防水性向上等	15										
		ユニットバス改修	30										
		手摺設置・改修	—										
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	15	一部									
		台所壁の不燃化・改修	15										
	トイレ	便器の改修	15										
		手摺設置・改修	—										
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15										
		換気扇設置・改修	15										
		分電盤類取替	30										
		電気容量のアップ	—										
		警報器等の設置・改修	15										
	配管	給水・給湯管改修	30										
		排水管改修	30										
ガス管改修		30											
建具等	建具改修	30											
共用部分	外壁等	耐久性向上等	15										
		吹付タイル等補修	15										
		軒裏補修	15										
		庇・笠木補修	15										
		雨樋等補修	15										
		バルコニー補修	15										
		バルコニー防水	15										
	屋根	防水性向上等	15										
		屋根塗替	15										
		屋根葺替	30										
	入口・階段	内壁・天井補修	15										
		入口通路の段差解消	—										
		手摺の設置・改修	—										
		郵便箱取替	25										
	電気等設備	消火栓箱取替	25										
		分電盤類取替	30										
		照明器具取替	15										
		共視聴アンテナ改修	15										
	配管	給水・給湯管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	25										
		駐輪場屋根改修	20										
		物置等の整備・改修	15										
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15										
		受水槽取替	25										
		浄化槽改修	—										
		屋外灯改修	20										
	配管	給水管改修	30										
		排水管改修	30										
ガス管改修		30											

: 周期年次

: 修繕が望まれる期間(当年+3 カ年以内)

表 4-7.7 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	新桑原									
				H7 建設 木造 2 階									
				H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
経過年数			→	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
住戸	浴室	防水性向上等	15										
		ユニットバス改修	30										
		手摺設置・改修	—										
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	15										
		台所壁の不燃化・改修	15										
	トイレ	便器の改修	15										
		手摺設置・改修	—										
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15										
		換気扇設置・改修	15										
		分電盤類取替	30										
		電気容量のアップ	—										
		警報器等の設置・改修	15										
	配管	給水・給湯管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
	建具等	建具改修	30										
共用部分	外壁等	耐久性向上等	15										
		吹付タイル等補修	15										
		軒裏補修	15										
		庇・笠木補修	15										
		雨樋等補修	15										
		バルコニー補修	15										
		バルコニー防水	15										
	屋根	防水性向上等	15										
		屋根塗替	15										
		屋根葺替	30	メンテナンス点検									
	入口・階段	内壁・天井補修	15										
		入口ー通路の段差解消	—										
		手摺の設置・改修	—										
		郵便箱取替	25										
	電気等設備	消火栓箱取替	25										
		分電盤類取替	30										
		照明器具取替	15										
		共視聴アンテナ改修	15										
	配管	給水・給湯管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	25										
		駐輪場屋根改修	20										
		物置等の整備・改修	15										
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15										
		受水槽取替	25										
		浄化槽改修	—										
		屋外灯改修	20										
	配管	給水管改修	30										
		排水管改修	30										
ガス管改修		30											

: 周期年次

: 修繕が望まれる期間(当年+3 カ年以内)

表 4-7.8 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	新桑原									
				H8 建設 木造 2 階									
				H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
経過年数 →			→	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
住戸	浴室	防水性向上等	15										
		ユニットバス改修	30										
		手摺設置・改修	—										
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	15										
		台所壁の不燃化・改修	15										
	トイレ	便器の改修	15										
		手摺設置・改修	—										
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15										
		換気扇設置・改修	15										
		分電盤類取替	30										
		電気容量のアップ	—										
		警報器等の設置・改修	15										
	配管	給水・給湯管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
	建具等	建具改修	30										
共用部分	外壁等	耐久性向上等	15										
		吹付タイル等補修	15										
		軒裏補修	15										
		庇・笠木補修	15										
		雨樋等補修	15										
		バルコニー補修	15										
		バルコニー防水	15										
	屋根	防水性向上等	15										
		屋根塗替	15										
		屋根葺替	30	メンテナンス点検									
	入口・階段	内壁・天井補修	15										
		入口・通路の段差解消	—										
		手摺の設置・改修	—										
		郵便箱取替	25										
	電気等設備	消火栓箱取替	25										
		分電盤類取替	30										
		照明器具取替	15										
		共視聴アンテナ改修	15										
	配管	給水・給湯管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	25										
		駐輪場屋根改修	20										
		物置等の整備・改修	15										
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15										
		受水槽取替	25										
		浄化槽改修	—										
		屋外灯改修	20										
	配管	給水管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										

: 周期年次

: 修繕が望まれる期間(当年+3 カ年以内)

表 4-7.9 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	若神子									
				H14 建設 木造 2 階									
				H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
経過年数			→	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
住戸	浴室	防水性向上等	15										
		ユニットバス改修	30										
		手摺設置・改修	—										
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	15										
		台所壁の不燃化・改修	15										
	トイレ	便器の改修	15										
		手摺設置・改修	—										
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15										
		換気扇設置・改修	15										
		分電盤類取替	30										
		電気容量のアップ	—										
		警報器等の設置・改修	15										
	配管	給水・給湯管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
	建具等	建具改修	30										
共用部分	外壁等	耐久性向上等	15										
		吹付タイル等補修	15										
		軒裏補修	15										
		庇・笠木補修	15										
		雨樋等補修	15										
		バルコニー補修	15										
		バルコニー防水	15										
	屋根	防水性向上等	15										
		屋根塗替	15										
		屋根葺替	30										
	入口・階段	内壁・天井補修	15										
		入口通路の段差解消	—										
		手摺の設置・改修	—										
		郵便箱取替	25										
	電気等設備	消火栓箱取替	25										
		分電盤類取替	30										
		照明器具取替	15										
		共視聴アンテナ改修	15										
	配管	給水・給湯管改修	30										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	25										
		駐輪場屋根改修	20										
		物置等の整備・改修	15										
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15										
		受水槽取替	25										
		浄化槽改修	—										
		屋外灯改修	20										
	配管	給水管改修	30										
		排水管改修	30										
ガス管改修		30											

: 周期年次

: 修繕が望まれる期間(当年+3 カ年以内)

前項の表 4-7 における修繕 10 年計画表は、修繕周期に見合った望ましい修繕計画ではあるが、15 年周期の修繕をほとんど行っていなかったため、平成 26 年度に多くの修繕内容が重複する結果となっています。

本計画においては、事業量が平成 26 年度に集中しないように、建設年度の古い団地から順に修繕に着手することとし、事業量の平準化を考慮した以下の年次計画を策定しました。

表 4-8 修繕リスト及び団地別住棟別修繕年次計画総括表

住戸	1.防水性向上等 2.ユニットバス改修 3.浴室手摺設置・改修 4.流し台・洗面台更新 5.台所壁の不燃化・改修 6.便器の改修 7.トイレ手摺設置・改修 8.給湯器設置・改修 9.換気扇設置・改修 10.分電盤類取替 11.電気容量のアップ 12.警報器等の設置・改修 13.給水・給湯管改修 14.排水管改修 15.ガス管改修 16.建具改修	共用部分	20.耐久性向上等 21.吹付タイル等補修 22.軒裏補修 23.庇・笠木補修 24.雨樋等補修 25.バルコニー補修 26.バルコニー防水 27.防水性向上等 28.屋根塗替 29.屋根葺替 30.内壁・天井補修 31.入口ー通路の段差解消 32.手摺の設置・改修 33.郵便箱取替 34.消火栓箱取替 35.分電盤類取替 36.照明器具取替 37.共視聴アンテナ改修 38.給水管改修 39.排水管改修 40.ガス管改修	屋外外構	50.児童遊園の整備・改修 51.駐輪場屋根改修 52.物置等の整備・改修 53.給水ポンプ取替 54.受水槽取替 55.浄化槽改修 56.屋外灯改修 57.給水管改修 58.排水管改修 59.ガス管改修
----	--	------	--	------	---

団地	住棟	計画期間の修繕内容（記載番号は上記修繕リスト番号を参照）									
		H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
池ノ内	1							2.4.5.6.7.8.	20.21.22.23.24. 25.26.29.30.33.		
	2							9.10.12.13. 14.15.16.	34.35.36.37.38.40. 50.51.52.54.56. 57.58.59		
横小路	A									12	
	B		2.4.5.6.7.8.	20.21.22.							
	C		9.10.13.14. 15.16.	23.24.29. 56.57							
	D										
西渡	1									12	
	2			2.4.5.6.7.8.	20.21.22.						
	3			9.10.13.14. 15.16.	23.24.29. 56.57						
	5										
	6										
横川	1									12	
	2				2.4.5.6.7.8.	20.21.22.					
	3				9.10.13.14. 15.16.	23.24.29. 56.57					
	4										
	5										
チロリン											4.6.7.12. 28.36.37
新桑原	1									12	56
	2										
	3						4.5.6.9. 20.21.22.23 24. 50				
	4										
	5										
	6										
若神子	1									4.5.6.8.9. 12.	
	2									20.21.22.	
	3									23.24.28.	
	4									56	

団地別及び住棟別の、住戸・共用部分・屋外外構における修繕計画は、以下のとおりとします。

○池ノ内

【住戸】

- ・1号2号を対象に、ユニットバス改修、流し台・洗面台更新、台所壁の改修、便器の改修、トイレの手摺設置、給湯器設置、換気扇の改修、分電盤類取替、警報器の改修、配管改修（給水給湯・排水・ガス）、建具改修を、平成32年度から随時予定します。

※ただし、住戸内改修のため入居者の退去時に合わせて施工時期を調整する必要があります。

※給湯器設置は、住戸内配管の改修に合わせ3箇所給湯を計画し、居住性向上型改善における補助対象工事として予定します。

※住戸内配管（給水・排水・ガス）の改修は、長寿命化型改善における補助対象工事として予定します。

※住戸の性能水準の向上を図るための複合的な住戸改善を補助対象の改善事業として計画します。

【共用部分】

- ・1号2号を対象に、外壁修繕（耐久性向上・吹付補修・軒裏補修・庇補修・雨樋補修・バルコニー補修・バルコニー防水）、屋根修繕（屋根葺替）、内壁・天井補修、郵便箱取替、消火栓箱取替、分電盤類取替、照明器具取替、共視聴アンテナ改修、配管改修（給水・排水・ガス）を、平成33年度に予定します。

※外壁修繕及び屋根修繕は、断熱化対応等の居住性向上型改善と耐久性向上に資する長寿命化型改善の併用改善として補助対象工事として予定します。

※共用部分配管（給水・排水・ガス）の改修は、長寿命化型改善における補助対象工事として予定します。

【屋外・外構】

- ・児童遊園の改修、受水槽取替、屋外灯改修及び1号2号を対象に、駐輪場屋根改修、物置の改修、配管改修（給水・排水・ガス）を、平成33年度に予定します。

※屋外配管（給水・排水・ガス）の改修は、長寿命化型改善における補助対象工事として予定します。

○横小路

【住戸】

- ・全戸を対象に、ユニットバス改修、流し台・洗面台更新、台所壁の改修、便器の改修、トイレの手摺設置、給湯器改修、換気扇の改修、分電盤類取替、住戸内配管（給水・排水・ガス）、建具改修を、平成27年度から随時予定します。

※ただし、住戸内改修のため入居者の退去時に合わせて施工時期を調整する必要があります。

- ・全戸を対象に、警報器の改修を平成34年度に予定します。

【共用部分】

- ・全棟を対象に、外壁修繕（耐久性向上・吹付補修・軒裏補修・庇補修・雨樋補修）、屋根修繕（屋根葺替）を、平成28年度に予定します。

【屋外・外構】

- ・屋外灯改修及び全棟を対象に、配管改修（給水）を、平成28年度に予定します。

○西渡

【住戸】

- ・全戸を対象に、ユニットバス改修、流し台・洗面台更新、台所壁の改修、便器の改修、トイレの手摺設置、給湯器改修、換気扇の改修、分電盤類取替、住戸内配管（給水・排水・ガス）、建具改修を、平成28年度から随時予定します。

※ただし、住戸内改修のため入居者の退去時に合わせて施工時期を調整する必要があります。

- ・全戸を対象に、警報器の改修を平成34年度に予定します。

【共用部分】

- ・全棟を対象に、外壁修繕（耐久性向上・吹付補修・軒裏補修・庇補修・雨樋補修）、屋根修繕（屋根葺替）を、平成 29 年度に予定します。

【屋外・外構】

- ・屋外灯改修及び全棟を対象に、配管改修（給水）を、平成 29 年度に予定します。

○横川

【住戸】

- ・全戸を対象に、ユニットバス改修、流し台・洗面台更新、台所壁の改修、便器の改修、トイレの手摺設置、給湯器改修、換気扇の改修、分電盤類取替、住戸内配管（給水・排水・ガス）、建具改修を、平成 29 年度から随時予定します。

※ただし、住戸内改修のため入居者の退去時に合わせて施工時期を調整する必要があります。

- ・全戸を対象に、警報器の改修を平成 34 年度に予定します。

【共用部分】

- ・全棟を対象に、外壁修繕（耐久性向上・吹付補修・軒裏補修・庇補修・雨樋補修）、屋根修繕（屋根葺替）を、平成 30 年度に予定します。

【屋外・外構】

- ・屋外灯改修及び全棟を対象に、配管改修（給水）を、平成 30 年度に予定します。

○チロリン横川

【住戸】

- ・全戸を対象に、流し台更新（1F 除く）、便器の改修、警報器の改修を平成 35 年度に予定します。

【共用部分】

- ・屋根修繕（屋根塗替）、照明器具取替、共視聴アンテナ改修を、平成 35 年度に予定します。

【屋外・外構】

- ・経常修繕にて維持保全に努めます。

○新桑原

【住戸】

- ・全戸を対象に、流し台・洗面台更新、台所壁の改修、便器の改修、換気扇の改修を、平成 31 年度から随時予定します。

※ただし、住戸内改修のため入居者の退去時に合わせて施工時期を調整する必要があります。

- ・全戸を対象に、警報器の改修を平成 34 年度に予定します。

【共用部分】

- ・全棟を対象に、外壁修繕（耐久性向上・吹付補修・軒裏補修・庇補修・雨樋補修）を、平成 31 年度に予定します。

【屋外・外構】

- ・児童遊園の改修を平成 31 年度、屋外灯改修及を平成 36 年度に予定します。

○若神子

【住戸】

- ・全戸を対象に、流し台・洗面台更新、台所壁の改修、便器の改修、給湯器改修、換気扇の改修、警報器の改修を、平成 34 年度から随時予定します。

※ただし、住戸内改修のため入居者の退去時に合わせて施工時期を調整する必要があります。

【共用部分】

- ・全棟を対象に、外壁修繕（耐久性向上・吹付補修・軒裏補修・庇補修・雨樋補修）、屋根修繕（屋根塗替）を、平成 34 年度に予定します。

【屋外・外構】

- ・屋外灯改修等を平成 34 年度に予定します。

2) 改善計画

(1) 改善の方針

標準的な修繕周期を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、居住性・安全性等の向上が図られ長期的に活用することができるよう、公営住宅等ストック総合改善事業の内容として、以下の改善メニューが用意されています。

①居住性向上型改善

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ことができます。

②福祉対応型改善

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めることができます。

③安全性確保型改善

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行うことができます。

④長寿命化型改善

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改善を行い、建物の長寿命化を図ることができます。

公営住宅等ストック総合改善事業の主な対象住宅及び個別改善の種類

■対象住宅

①公営住宅

②特定公共賃貸住宅等

- ・特定公共賃貸住宅
- ・地域優良賃貸住宅（公共供給型）及び公営型地域優良賃貸住宅（公共供給型）
- ・地域特別賃貸住宅（地方公共団体が建設する賃貸住宅）
- ・みなし特定公共賃貸住宅（特優良法に掲げる者に使用させている公営住宅）

③サービス付き高齢者向け住宅等

- ・サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律）
- ・高齢者向け優良賃貸住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律）
- ・高齢者向けの優良な賃貸住宅（高齢者住まい法）

■住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善に係る個別改善事業の種類

①居住性向上型

公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

②福祉対応型

高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

③安全性確保型

公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

④長寿命化型

公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱 H23. 10）

公営住宅等ストック総合改善事業の主な施行要件（個別改善事業）

①公営住宅等長寿命化計画の策定

公営住宅等ストック総合改善事業のうち、地方公共団体が行う個別改善事業が、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること。

②建設年度（国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの）

- ・原則として、平成2年度（共用部分改善のうち耐震改修については昭和56年度（旧耐震基準の適用を受けたもの））以前
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち防犯対策に係る改善は、平成12年度以前
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうちバリアフリー対策に係る改善は平成14年度以前
- ・共用部分改善のうちエレベーター設置を伴うものについては平成14年度以前

■上記建設年度要件が適用されない改善事項

- イ 長寿命化型を行うもの
- ロ 福祉対応型を行うもののうち障害者の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ハ 福祉対応型を行うもののうち高齢者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ニ 住宅用防災機器若しくは地上波デジタル放送対応設備若しくはP波感知型地震時管制運転装置等の設置
- ホ 住戸改善及び共用部分改善のうち省エネルギー対策に係る改善

③住宅の構造

規模増、住戸改善又は共用部分改善を行おうとする公営住宅等又はサービス付き高齢者向け住宅等が、原則として耐火構造又は準耐火構造の公営住宅等であること。（平成26年度より木造も対象予定）

④事業実施後の管理期間

個別改善事業を施行した公営住宅等が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、当該事業実施後、概ね10年間使用が可能なるものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置についてはこの限りではない。

⑤収入超過者の入居割合

個別改善事業を施行しようとする公営住宅の存する団地の全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅の戸数の割合が、原則として5割以下であること。

⑥150戸以上の団地で対象とする施設

- イ 集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）
- ロ 児童遊園
- ハ 屋外消火栓
- ニ その他イからハまでに掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設

（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱 H23. 10）

(2) 改善事業の方針

公営住宅等ストック総合改善事業の個別改善の種類及び施行要件にそって、本町のストックに対して改善事業が必要な項目を、下表の例示から選択します。

①住戸改善

耐火構造の住棟で、住戸性能水準の向上が必要な住戸に対して下記の改善工事を予定します。

- ・(居住性向上)(福祉対応)(安全性確保)(長寿命化)を複合的に組み合わせた、住戸の複合的改善
※次項の「ストックの性能水準の確保に向けた改善」を参照

耐火構造の住棟で、取替え時期が到来した住戸に対して下記の改善工事を予定します。

- ・配管の耐久性に資する工事(長寿命化)

②共用部分改善

耐火構造の住棟については、下記の改善工事を予定します。

- ・外壁、屋根の断熱化対応(居住性向上)及び屋上、外壁の耐久性向上(長寿命化)の併用型
※外壁の耐久性向上に資する工事の中には、軒裏補修、庇補修、バルコニー補修、バルコニー防水等の工事を、耐久性向上に資する工事として、外壁工事と一体的に行う計画とします。

耐火構造の住棟で、取替え時期が到来した共用部分に対して下記の改善工事を予定します。

- ・配管の耐久性に資する工事(長寿命化)

③屋外・外構改善

住戸及び共用部分の配管の耐久性に資する工事を行う団地では、下記の改善工事を予定します。

- ・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事(長寿命化)

■木造住棟への対応予定

平成26年度より、改善事業の施行要件が木造住棟へも拡大される予定であることから、同要綱及び指針等の確定後、前項の木造住棟の修繕計画の中から改善事業に該当できる項目については、補助対象事業工事として取り組んでいくこととします。

表 4-9 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示(策定指針)

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 ・浴室のユニットバス化 ・浴室の換気扇設置	・給水方式の変更 ・外壁の断熱化対応 ・共聴アンテナ設備設置 ・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改修含む)	・雨水貯留施設の設置 ・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改修含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備
福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新	・廊下、階段の手摺設置 ・中層エレベーターの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置	・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化
安全性確保	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置(※1) ・アスベストの除去等 ・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)	・耐震改修(※2) ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・エレベーターかご内の防犯カメラ設置(※3) ・地震時管制運転装置等の設置	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保(※3) ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(※3)
長寿命化	・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事

※1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器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日国住備第50号)」を参照。

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

※3 公営住宅の防犯性向上は「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日国住備第110号)」を参照。

■ストックの性能水準の確保に向けた改善

建設後、20年以上経過しているストックは、住宅としての仕様や性能等、現在の住宅に照らして劣っている部分が多くあります。

今後、良好な住宅ストックとして使い続けるために、現行の公営住宅よりも明らかに劣っている部分について、性能、機能を補い、社会的耐久性を増す必要があります。

よって、①居住性向上型改善

②福祉対応型改善

③安全性確保型改善

④長寿命化型改善 を複合的に組み合わせた、住戸の改善計画を予定します。

具体的には、

①居住性向上型改善

○給湯設備の設置、浴室改善などの設備水準の向上

○その他、間取りの改修、木質造作材の改修、断熱性能の向上改善（内断熱）など

- ・浴室改善（ユニットバス改修、浴槽設置、換気扇設置）
- ・給湯改善（給湯器設置、3箇所給湯配管）
- ・洗面所、便所改善（洗面台、便器交換）
- ・台所改善（流し台、吊り戸棚、換気扇）
- ・間取りの改善
- ・断熱性の向上改善（内断熱）
- ・開口部の断熱サッシ化

②福祉対応型改善

○公営住宅整備基準に定められた便所、浴室の手摺と、さらには、玄関への手摺設置

○居室の段差解消を目的とする床仕上げ等の変更

- ・便所への手摺設置
- ・浴室、洗面所への手摺設置
- ・玄関への手摺設置
- ・居室の段差解消（間仕切り変更等の間取り改善も含む）

③安全性確保型改善

○台所壁の不燃化及びガス設備の更新

○玄関扉の防犯性向上

- ・台所改善に伴う、壁の不燃化
- ・流し台更新に伴う、ガス設備（配管等）の更新
- ・玄関扉のピッキング対策

④長寿命化型改善

○間取り改善に伴う内壁工事の際に、断熱性向上を図ることで木質造作材の劣化防止を図る。

○浴室改善、給湯改善、洗面所便所改善、台所改善、間取り改善及び居室の段差解消等に伴う内装工事の際に、給排水管及びガス管の長寿命化のための更新

- ・内壁の断熱性向上に資する工事
- ・配管の耐久性向上に資する工事

上記の改善メニューを、池ノ内団地の1号棟及び2号棟に対し、今後とも長期にわたり活用していく上で性能水準の確保が必要な住戸としての改善内容を選択し組み合わせることにより、住戸の複合的改善に取り組んでいきます。

表 4-10 団地別改善方針

		改善内容	池ノ内団地
住戸	居住性向上	間取り改修	○ 住戸の複合的改善 (P81 参照)
		給湯設備設置	
		電気容量のアップ	
		外壁・最上階の天井等の断熱	
		浴室のユニットバス化	
		浴室の換気扇設置	
	福祉対応	床段差解消	
		浴室・便所等手摺設置	
		浴槽・便器の高齢者対応	
		高齢者対応の建具改修	
		流し台・洗面台更新	
	安全性確保	台所壁の不燃化	
		避難経路の確保（梯子設置）	
		防災警報器等の設置	
		アスベストの除去等	
	長寿命化	面格子等の防犯建物部品の設置	
		浴室の防水性向上に資する工事	
		内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事	
		配管の耐久性向上に資する工事	○
共用部分	居住性向上	給水方式の変更	—
		外壁・屋根改修（断熱化対応）	○
		共視聴アンテナ設備設置	—
		地上デジタル放送対応	—
	福祉対応	廊下・階段の手摺設置	—
		中層エレベーターの設置	—
		玄関入口段差の解消	—
		視覚障害者誘導用ブロック等の設置	—
	安全性確保	耐震改修	—
		外壁落下防止改修	—
		バルコニーの手摺のアルミ化	—
		防火区画の設置	—
		避難設備の設置	—
		アスベストの除去等	—
	長寿命化	地震時管制運転装置等の設置	—
		屋上・外壁の耐久性向上	○
		配管の耐久性向上	○
		避難施設の耐久性向上	—
屋外・外構	居住性向上	雨水貯留施設の設置	—
		地上デジタル放送対応	—
		集会所の整備・増改築	—
		児童遊園の整備	—
		排水処理施設の整備	—
	福祉対応	屋外階段の手摺の設置	—
		屋外通路等の幅員確保	—
		段差の解消（スロープの設置等）	—
		電線の地中化	—
	安全性確保	屋外消火栓設置	—
		避難経路となる屋外通路等の整備	—
		屋外通路等の照明設備の照度確保	—
		ガス管の耐震性・耐食性向上	—
	長寿命化	防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置	—
		配管の耐久性・耐食性向上に資する工事	○

○：実施が望ましい改善 —：改善が不要か対象としない項目

4) 団地別住棟別改善計画

(1) 池ノ内団地

住戸の複合的改善（複合型：配管の耐久性向上に資する工事〔長寿命化型〕等を含む）を、平成 32 年度に予定します。

また、共用部分改善として、断熱化対応等（居住性向上型）と耐久性向上（長寿命化型）の併用改善としての外壁・屋根改修工事及び共用部分、屋外・外構の配管の耐久性向上（長寿命化型）を、平成 33 年度に予定します。

なお、平成 32 年に予定している住戸の複合的改善と配管の耐久性向上に資する工事は、入居者の退去発生時期などの機会をとらえ総合的に工事時期調整を図って行います。

表 4-11 住棟別改善計画

団地名	建設 年度	構造 階数	住棟 番号	住戸		共用部分							屋外・外構			
				長 寿 命 化 安 全 性 確 保 福 祉 対 応 居 住 性 向 上	長 寿 命 化	居 住 性 向 上		福 祉 対 応	安 全 性 確 保	長 寿 命 化			居 住 性 向 上	福 祉 対 応	安 全 性 確 保	長 寿 命 化
				住戸の複合的改善	配管の耐久性向上に資する工事	屋根断熱改修	外壁断熱改修	該当改善なし	該当改善なし	屋根の耐久性向上	外壁の耐久性向上	配管の耐久性向上	該当改善なし	該当改善なし	該当改善なし	配管の耐久性向上に資する工事
池ノ内	H2	耐 3	1	○	○	○	○	－	－	○	○	○	－	－	－	○
	H3	耐 3	2	○	○	○	○	－	－	○	○	○				

表 4-12.1 年次別改善事業計画：前期

団地名	建設年度	構造階数	住棟番号	次期定期点検時期	改善事業の内容				
					H26	H27	H28	H29	H30
池ノ内	H2	耐 3	1	H26					
	H3	耐 3	2	H26					

表 4-12.2 年次別改善事業計画：後期

団地名	建設年度	構造階数	住棟番号	次期定期点検時期	改善事業の内容				
					H31	H32	H33	H34	H35
池ノ内	H2	耐 3	1	H26		住戸の複合的改善（複合型） 住戸配管改修（長寿命化）	屋根・外壁改修（居住性向上・長寿命化） 共用・屋外配管改修（長寿命化）		
	H3	耐 3	2	H26		住戸の複合的改善（複合型） 住戸配管改修（長寿命化）	屋根・外壁改修（居住性向上・長寿命化） 共用・屋外配管改修（長寿命化）		

※住戸の複合的改善は、入居者の退去時期や配管の劣化状況の詳細調査に基づき実施時期を判断します。

5 長寿命化による効果

1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する改善の計画的な実施を行った場合の効果は、以下のとおりです。

(1) コスト縮減

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して町営住宅ストックの状況を把握した上で、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、町営住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

(2) 安全性の確保

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、町営住宅の安全性が確保されます。

(3) 効率的な維持管理

町内の町営住宅について建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中での効率的な維持管理を実施することができます。

2) ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果

(1) 算出の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成 21 年 3 月)」を踏まえ、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（修繕費＋改善費＋建替費）と実施しない場合（修繕費＋建替費）のそれぞれについて、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。

- ・ 1 棟の LCC 改善効果 = $LCC(\text{計画前}) - LCC(\text{計画後})$
- ・ $LCC(\text{計画前}) = (\text{修繕費} + \text{建替費}) / \text{長寿命化を行わなかった場合の建替えまでの使用年数}$
- ・ $LCC(\text{計画後}) = (\text{修繕費} + \text{改善費} + \text{建替費}) / \text{長寿命化を行い耐用年数までの使用年数}$

改善効果算出の手順

<計画前モデル>

①使用年数

耐火構造住棟における一般的に建替を実施する住宅の築年数を参考に 45 年と設定する。

②累積修繕費

累積修繕費＝建替工事費×使用年数累積乗率（使用年数÷修繕周期×修繕費乗率）

上記の修繕費算出式、修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から①使用年数経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

項目別修繕費乗率・修繕周期

修繕項目	小修繕	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管用洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1 年	8 年	10 年	13 年	15 年	15 年	15 年	15 年	20 年	20 年	20 年

③建替工事費

各団地、各住棟の戸当たり建設費とする。

④計画前 L C C（単位：円／戸・年）

計画前 L C C＝（累積修繕費＋建替工事費）÷使用年数

<計画後モデル>

⑤使用年数

改善事業を行うことによって想定される住棟の使用年数で 70 年と設定する。

⑥累積修繕費

累積修繕費＝建替工事費×使用年数累積乗率（使用年数÷修繕周期×修繕費乗率）

上記の修繕費算出式、修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から使用年数経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

⑦長寿命化型改善工事費

外壁改修は改善費積算事例における床面積当たりの単価、配管耐久性向上はメーカー資料を参考に設定した単価により算出する。

⑧建替工事費

各団地、各住棟の戸当たり建設費とする。

⑨計画後 L C C（単位：円／戸・年）

計画後 L C C＝（累積修繕費＋長寿命化型改善工事費＋建替工事費）÷使用年数

< L C C 改善効果 >

⑩年平均改善額

年平均改善額＝計画前 L C C－計画後 L C C

⑪累積改善額

年平均改善額について、将来コストを社会的割引率 4 %/年により現在価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出する。

累積改善額（70 年・現在価値化）＝年平均改善額×現在価値化係数【累積】

現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$ a ：築後経過年数（70） d ：社会的割引率（0.04）

* 現在価値化とは将来の金額を現在の価値に置き換えることでその割合を割引率という。

* 社会的割引率とは、公共事業など将来にわたって費用や便益をもたらすものを評価する際に考慮する、将来の価値を現在の価値に換算するための要素。

⑫年平均改善額（現在価値化）

年平均改善額（現在価値化）＝累積改善額÷使用年数（単位：円／戸・年）

以上より求めた戸当たり年平均改善額（現在価値化）に、住戸数を乗じて住棟当たりの年平均改善額（L C C 縮減効果）を算出する。

(2) 長寿命化型改善の実施による効果の算定

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、以下のとおりです。

長寿命化対象住棟全てに長寿命化改善を実施することにより、計516千円／年のLCC縮減効果が期待されます。

表 4-13 計画前・計画後モデル

団地名	住棟 番号	計画前モデル				計画後モデル				
		使用 年数	累積 修繕費	建替 工事費	LCC	使用 年数	累積 修繕費	長寿命化型 改善工事費	建替 工事費	LCC
		①	② ③×0.4846	③	④ (②+③) ÷①	⑤	⑥ ⑧×0.70463	⑦ ⑦a+⑦b+ ⑦c+⑦d+⑦e	⑧	⑨ (⑥+⑦+⑧) ÷⑤
		年	円/戸	円/戸	円/年・戸	年	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸
池ノ内	1	45	5,960,000	12,290,000	405,600	70	8,660,000	2,470,000	12,290,000	334,600
池ノ内	2	45	5,210,000	10,760,000	354,900	70	7,580,000	2,470,000	10,760,000	297,300

※累積修繕費は、千の位四捨五入 ※LCCは、十の位四捨五入

表 4-14 LCC縮減効果

団地名	住棟 番号	長寿命化型改善費用					LCC改善効果			LCC 縮減 効果
		外壁改修	屋根改修	配管改修 住戸内	配管改修 共用部	配管改修 外構部	年平均 改善額	累積 改善額 (70年・現在 価値化)	年平均 改善額 (現在価値 化)	
		⑦a	⑦b	⑦c	⑦d	⑦e	⑩ ④－⑨	⑪ ⑩×23.395	⑫ ⑪÷⑤	
		円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸	円/戸	円/年・戸	
池ノ内	1	610,000	630,000	920,000	200,000	110,000	71,000	1,661,000	23,700	284
池ノ内	2	610,000	630,000	920,000	200,000	110,000	57,600	1,347,600	19,300	232
合計									516	

※累積修繕費は、千の位四捨五入 ※LCCは、十の位四捨五入

表 4-15 経過年数別累積乗率・現在価値化係数

経過年数	修繕費乗率	累積乗率	小修繕	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄	現在価値化係数	現在価値化係数【累積】
1	0.278%	0.278%	0.278%											0.962	0.962
2	0.278%	0.556%	0.278%											0.925	1.886
3	0.278%	0.833%	0.278%											0.889	2.775
4	0.278%	1.111%	0.278%											0.855	3.630
5	0.278%	1.389%	0.278%											0.822	4.452
6	0.278%	1.667%	0.278%											0.790	5.242
7	0.278%	1.945%	0.278%											0.760	6.002
8	0.509%	2.454%	0.278%	0.232%										0.731	6.733
9	0.278%	2.732%	0.278%											0.703	7.435
10	0.324%	3.056%	0.278%		0.046%									0.676	8.111
11	0.278%	3.334%	0.278%											0.650	8.760
12	0.278%	3.611%	0.278%											0.625	9.385
13	1.574%	5.186%	0.278%			1.296%								0.601	9.986
14	0.278%	5.463%	0.278%											0.577	10.563
15	7.743%	13.206%	0.278%				4.882%	2.472%	0.074%	0.037%				0.555	11.118
16	0.509%	13.715%	0.278%	0.232%										0.534	11.652
17	0.278%	13.993%	0.278%											0.513	12.166
18	0.278%	14.271%	0.278%											0.494	12.659
19	0.278%	14.549%	0.278%											0.475	13.134
20	4.491%	19.039%	0.278%		0.046%						2.778%	1.296%	0.093%	0.456	13.590
21	0.278%	19.317%	0.278%											0.439	14.029
22	0.278%	19.595%	0.278%											0.422	14.451
23	0.278%	19.873%	0.278%											0.406	14.857
24	0.509%	20.382%	0.278%	0.232%										0.390	15.247
25	0.278%	20.660%	0.278%											0.375	15.622
26	1.574%	22.234%	0.278%			1.296%								0.361	15.983
27	0.278%	22.512%	0.278%											0.347	16.330
28	0.278%	22.790%	0.278%											0.333	16.663
29	0.278%	23.067%	0.278%											0.321	16.984
30	7.789%	30.856%	0.278%		0.046%		4.882%	2.472%	0.074%	0.037%				0.308	17.292
31	0.278%	31.134%	0.278%											0.296	17.588
32	0.509%	31.643%	0.278%	0.232%										0.285	17.874
33	0.278%	31.921%	0.278%											0.274	18.148
34	0.278%	32.199%	0.278%											0.264	18.411
35	0.278%	32.477%	0.278%											0.253	18.665
36	0.278%	32.755%	0.278%											0.244	18.908
37	0.278%	33.032%	0.278%											0.234	19.143
38	0.278%	33.310%	0.278%											0.225	19.368
39	1.574%	34.884%	0.278%			1.296%								0.217	19.584
40	4.722%	39.607%	0.278%	0.232%	0.046%						2.778%	1.296%	0.093%	0.208	19.793
41	0.278%	39.884%	0.278%											0.200	19.993
42	0.278%	40.162%	0.278%											0.193	20.186
43	0.278%	40.440%	0.278%											0.185	20.371
44	0.278%	40.718%	0.278%											0.178	20.549
45	7.743%	48.460%	0.278%				4.882%	2.472%	0.074%	0.037%				0.171	20.720
46	0.278%	48.738%	0.278%											0.165	20.885
47	0.278%	49.016%	0.278%											0.158	21.043
48	0.509%	49.525%	0.278%	0.232%										0.152	21.195
49	0.278%	49.803%	0.278%											0.146	21.341
50	0.324%	50.127%	0.278%		0.046%									0.141	21.482
51	0.278%	50.405%	0.278%											0.135	21.617
52	1.574%	51.979%	0.278%			1.296%								0.130	21.748
53	0.278%	52.257%	0.278%											0.125	21.873
54	0.278%	52.535%	0.278%											0.120	21.993
55	0.278%	52.813%	0.278%											0.116	22.109
56	0.509%	53.322%	0.278%	0.232%										0.111	22.220
57	0.278%	53.600%	0.278%											0.107	22.327
58	0.278%	53.877%	0.278%											0.103	22.430
59	0.278%	54.155%	0.278%											0.099	22.528
60	11.956%	66.111%	0.278%		0.046%		4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%	0.095	22.623
61	0.278%	66.389%	0.278%											0.091	22.715
62	0.278%	66.666%	0.278%											0.088	22.803
63	0.278%	66.944%	0.278%											0.085	22.887
64	0.509%	67.454%	0.278%	0.232%										0.081	22.969
65	1.574%	69.028%	0.278%			1.296%								0.078	23.047
66	0.278%	69.305%	0.278%											0.075	23.122
67	0.278%	69.583%	0.278%											0.072	23.194
68	0.278%	69.861%	0.278%											0.069	23.264
69	0.278%	70.139%	0.278%											0.067	23.330
70	0.324%	70.463%	0.278%		0.046%									0.064	23.395

古殿町町営住宅等長寿命化計画

平成26年2月

発 行 福島県古殿町

編 集 古殿町 地域整備課

〒963-8304 福島県石川郡古殿町大字松川字新桑原 31

TEL 0247-53-3111（代表）

URL <http://www.town.furudono.fukushima.jp>

