
古殿町町営住宅等長寿命化計画

～流鏝馬の里 緑と人が響きあうぬくもりのあるまち ふるどの～

平成26年2月

(令和4年9月 改定)

古 殿 町

目 次

第1章	はじめに	
1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の策定	2
第2章	古殿町の現状	
1	人口・世帯の状況	4
2	町営住宅等	6
第3章	町営住宅ストックの状況	
1	町営住宅管理状況	7
2	町営住宅の課題	19
第4章	長寿命化に関する基本方針	
1	ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	20
2	ライフサイクルコストの縮減に関する方針	20
3	将来ストック数の設定	21
第5章	事業手法の選定	
1	事業手法の整理	28
2	事業手法の選定フロー	29
3	1次判定	30
4	2次判定	32
5	3次判定	34
6	団地別住棟別ストック活用の事業手法	36
7	団地の計画期間及び中長期活用計画	37
8	事業手法別戸数	38
第6章	整備・管理の実施方針	
1	点検の実施方針	40
2	計画修繕の実施方針（単費事業）	41
3	改善事業の実施方針（補助事業）	48
4	建替事業の実施方針（補助事業）	53
第7章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	
1	改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出	55
2	ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果	56
3	予防保全的な維持管理等の実施による効果	57

第1章 はじめに

1 計画策定の背景と目的

(1) 背景

国の住宅施策において、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、将来における豊かな住生活を実現するため、平成18(2006)年6月に住生活基本法が制定されました。

この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示され、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代に継承していくことを主眼とした政策へと方向転換が図られました。

また、本町においては、社会状況や経済情勢等の急激な変化や人口構成等の変化に伴う多様な町民ニーズに対応するため、令和3(2021)年3月に「古殿町公共施設等総合管理計画」を改定し、さらにこの計画に基づく個別施設の管理計画策定を進めております。

このような中、本町の町営住宅においても建設から年数が経過し、一部では耐用年数を超過するなど、管理戸数の適正化や長寿命化を含めた計画的な修繕、事業費の平準化、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要な課題となっています。

また、国が定める「公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「計画策定指針」という。）」が平成28(2016)年8月に改定されたことにより、公営住宅の個別施設計画である長寿命化計画を策定するにあたっては、将来の推計人口、一般世帯数等を踏まえた公営住宅等の需要見通しによる将来ストック量を推計したうえで計画することが求められました。

本町においては、平成26年2月に計画期間を令和5(2023)年度までの10年間とした「古殿町町営住宅等長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）」を策定し、対象となる町営住宅の状況を整理するとともに長寿命化に主眼を置いた計画的な維持管理を実施してきました。

しかしながら、現行計画策定から9年が経過し、計画策定指針との整合性を図る必要があるほか、耐用年限を超える住宅の老朽化や劣化等の課題があることから、将来的な住宅需要の見通しを踏まえて団地別・住棟別のあり方を示し、長寿命化に資する予防保全的改修や建替等の方針を示すことが求められています。

以上を踏まえ、現行の計画期間が終了する（令和5(2023)年度）前ではありますが、町営住宅の将来的な需要の見通しを踏まえ、適正な管理運営のあり方及び良質なストックの活用と長寿命化に向けた効果的な取組等を明確にするため、計画策定指針の改定に基づき長寿命化計画の見直しが必要となり、今回の改定に至りました。

(2) 目的

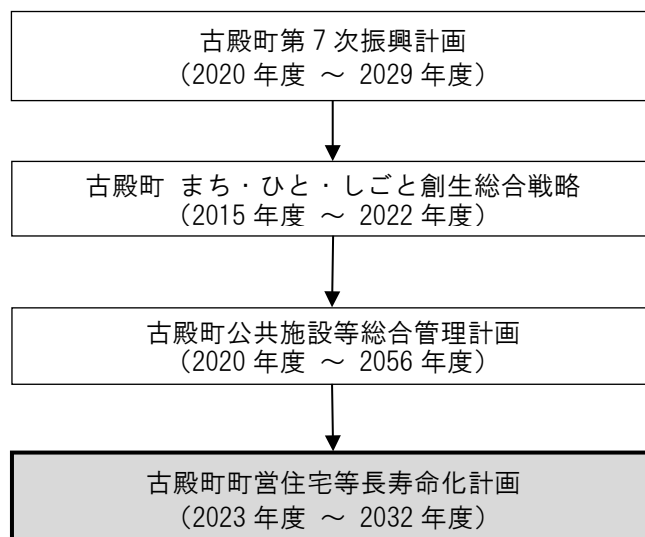
本計画は、上記背景を受けて、古殿町における町営住宅の将来的な需要見通しを踏まえた適切なマネジメント方針を定め、予防保全的な維持管理や改善等の計画的な実施により、長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげ、町営住宅の有効活用と効率的かつ適切な管理を実現することを目的とします。

2 計画の策定

(1) 計画の位置づけ

本計画は、上位計画の基本理念や基本方針を踏まえ、住宅施策を推進するための町営住宅に関する個別計画となります。

【計画の位置づけ】



(2) 計画期間（目標年次）

本計画は、2023年度から2032年度までの10年間を計画期間とします。

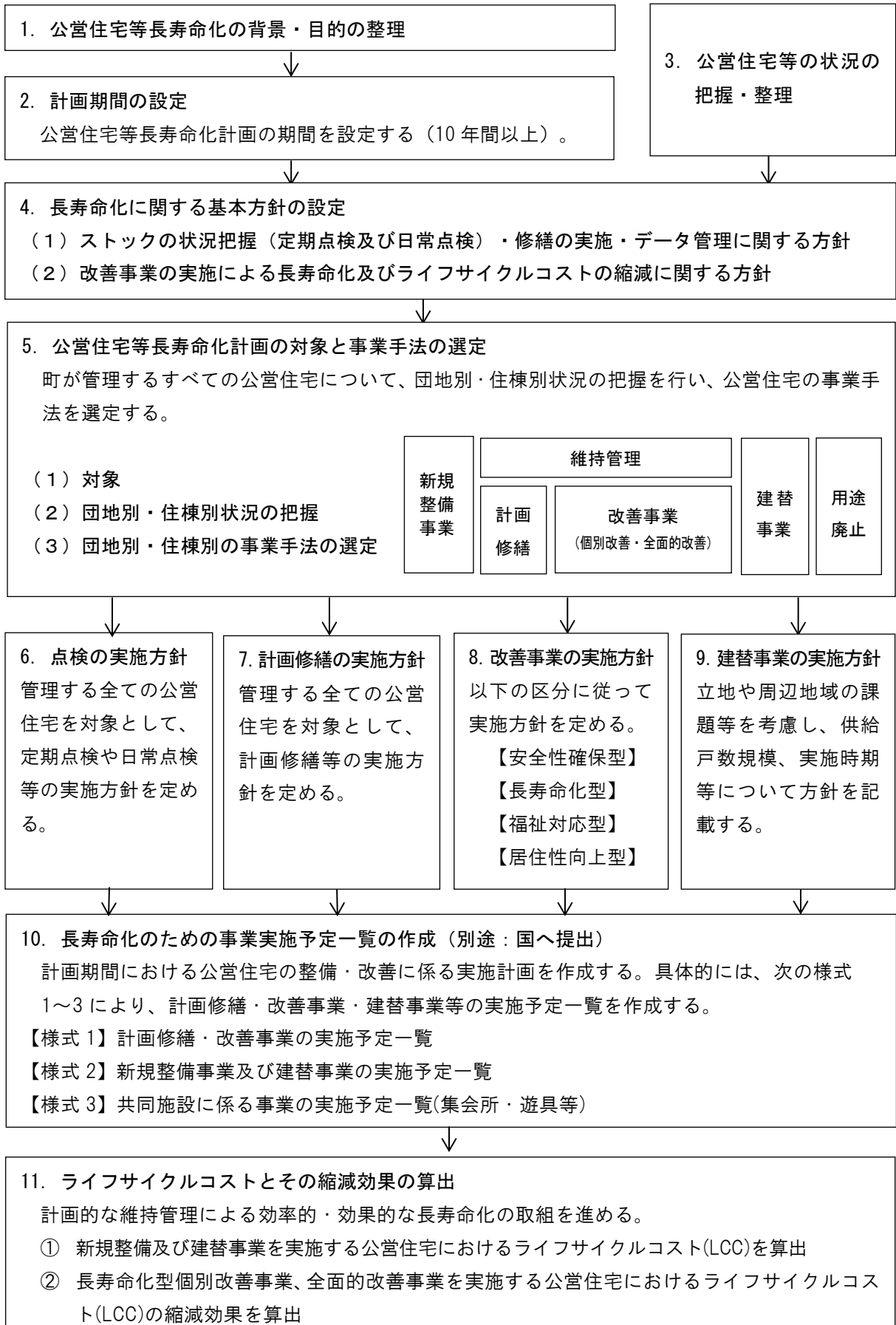
なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：2023年度～2032年度	目標年次：2032年度
--------------------	-------------

また、本計画の策定においては、計画期間を目標年次の2032年度までの10年間と定めますが、計画期間後30年程度の中長期的な視点に立ち、将来の活用を見据えた計画期間の事業手法を選定することから、30年目までの期間を構想期間として策定の中に反映します。

(3) 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す。



※公営住宅等長寿命化計画策定指針より

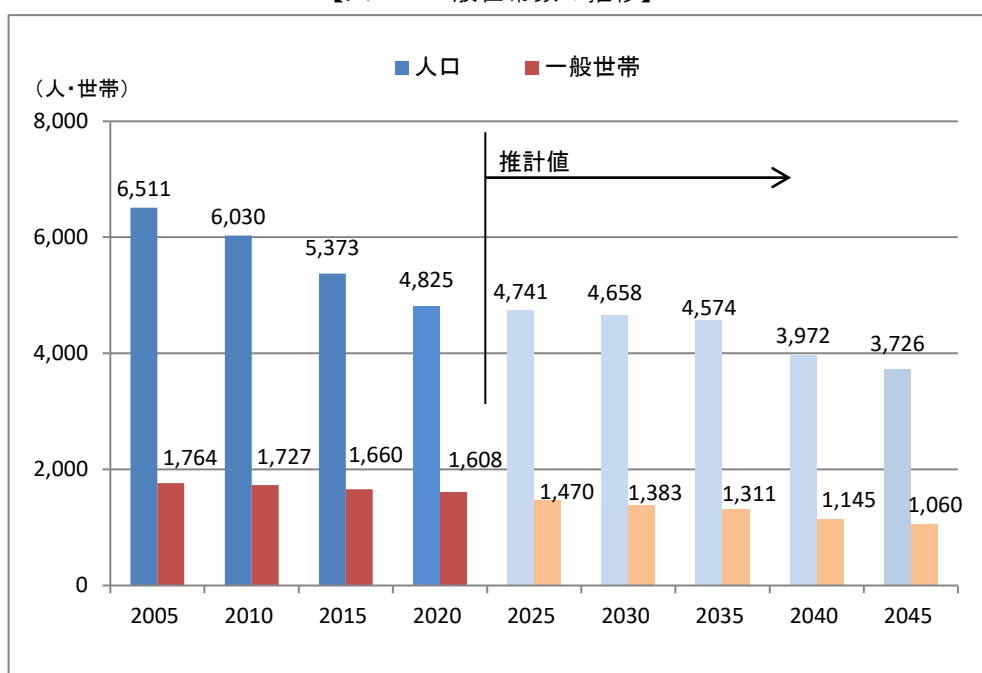
第2章 古殿町の現状

1 人口・世帯の状況

(1) 人口と世帯

- ・本町の人口は、2000年代に入り7,000人を下回り2005年（平成17年）には6,511人となり、その後も減少傾向を続け、2020年（令和2年）では4,825人となっています。
- ・一般世帯数も減少傾向が続いており、2020年では1,608世帯となっています。
- ・公営住宅等長寿命化計画策定指針「ストック推計プログラム（住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム）」による、人口及び一般世帯の将来推計は下図のとおり減少傾向となっています。

【人口・一般世帯数の推移】



（国勢調査と住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム）

※2020年までは国勢調査より

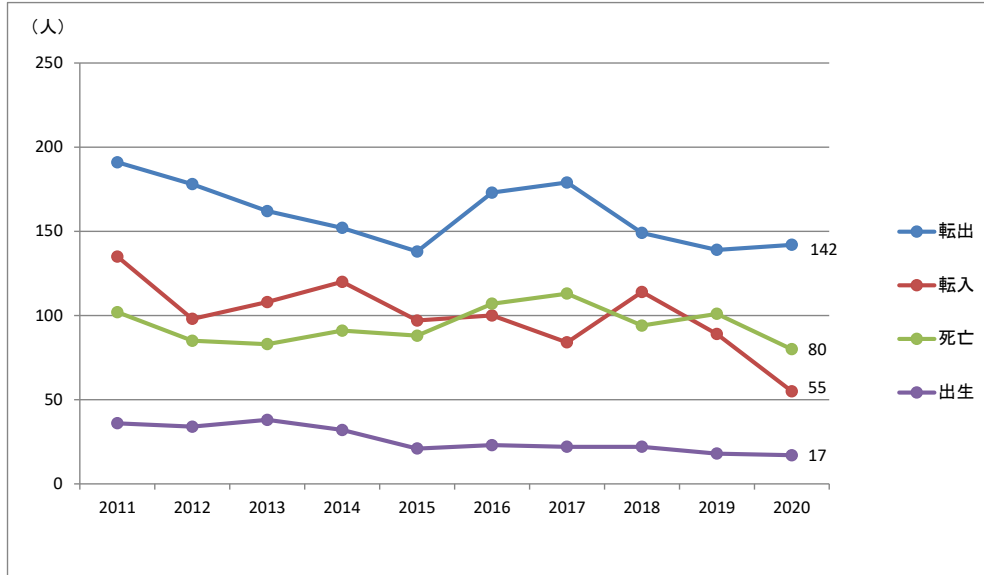
※推計値は「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」より

※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

(2) 人口動態

- ・社会動態では、転出が転入を上回る社会減が長年続いており、人口減少の一因となっています。
- ・自然動態では、出生数は近年下げ止まり状況にありますますが、死亡が出生を上回っており、人口減少の一因となっています。

【人口動態の推移】

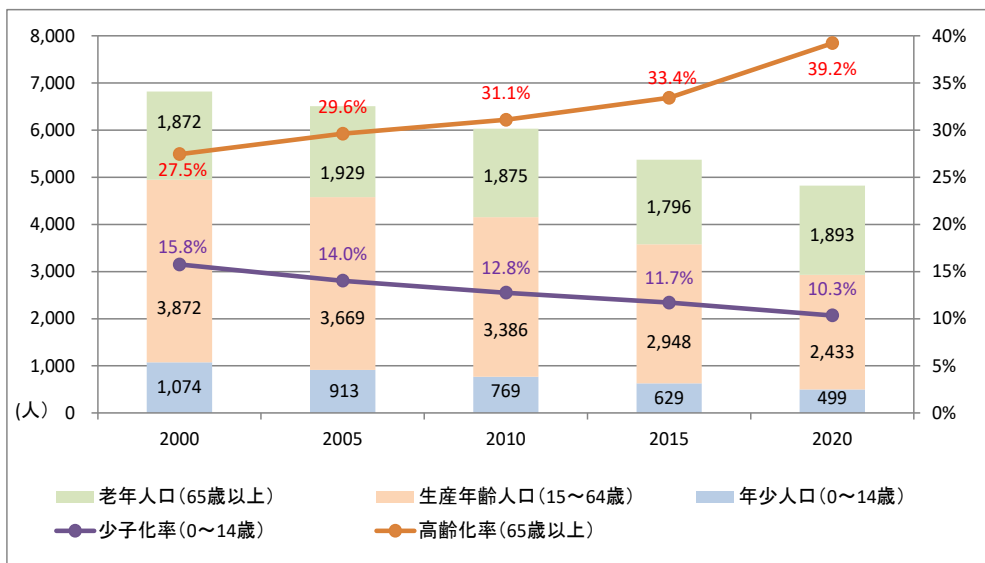


(福島県現住人口調査年報)

(3) 年齢構成

- ・年齢別人口をみると、2020年の国勢調査で年少人口[0～14歳]が499人(10.3%)、生産年齢人口[15～64歳]が2,433人(50.5%)、老年人口[65歳以上]が1,893人(39.2%)となっています。
- ・2000年からの推移をみると、年少人口は減少、老年人口は増加しており、少子高齢化が進展しています。

【年齢区分別割合の推移】



(国勢調査)

2 町営住宅等

当計画において、計画の対象となる町営住宅は以下のとおりです。

(1) 町営住宅

・令和4年9月1日現在（以下「現時点」という。）で管理している古殿町の町営住宅は、公営住宅と特定公共賃貸住宅及び地域優良賃貸住宅、単独住宅となっており、管理戸数の合計は8団地、28棟96戸です。

① 公営住宅（公営）

・公営住宅は、公営住宅法に基づき住宅に困窮する低所得者向けに、町が昭和60年～平成3年に建設した賃貸住宅で、16棟49戸あります。

② 特定公共賃貸住宅（特公賃）

・特定公共賃貸住宅は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、町が中堅所得のファミリー向けに平成7～14年に建設した賃貸住宅で、10棟20戸あります。

③ 地域優良賃貸住宅（地優賃）

・本町の地域優良賃貸住宅は、高齢者の住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給を推進するため、町が事業主体となり建設し、国が住宅の整備費用や家賃低廉化費用を支援する住宅で、令和3年に建設し1棟12戸あります。

④ 単独町営住宅（単独）

・単独町営住宅は、公営住宅法によらず地方自治法に基づいて、定住促進等のために平成6年に町の単独費で建設した賃貸住宅で、1棟15戸を管理しています。

(2) 県営住宅

・町内に立地する県営住宅はありません。

【町営住宅概要】

団地名	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	3DK
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
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
高齢者居住施設	地優賃	1	12	R3	木1	1K/2DK
チロリン横川団地	単独	1	15	H6	耐3	2K/2DK
町営住宅 (8団地)	公営	16	49			
	特公賃	10	20			
	地優賃	1	12			
	単独	1	15			
	町営全体	28	96			

(令和4年9月1日現在)

第3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、古殿町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。
- ・若神子団地及び高齢者居住施設は、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、池ノ内団地の4,470.78㎡となっており、適度な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。

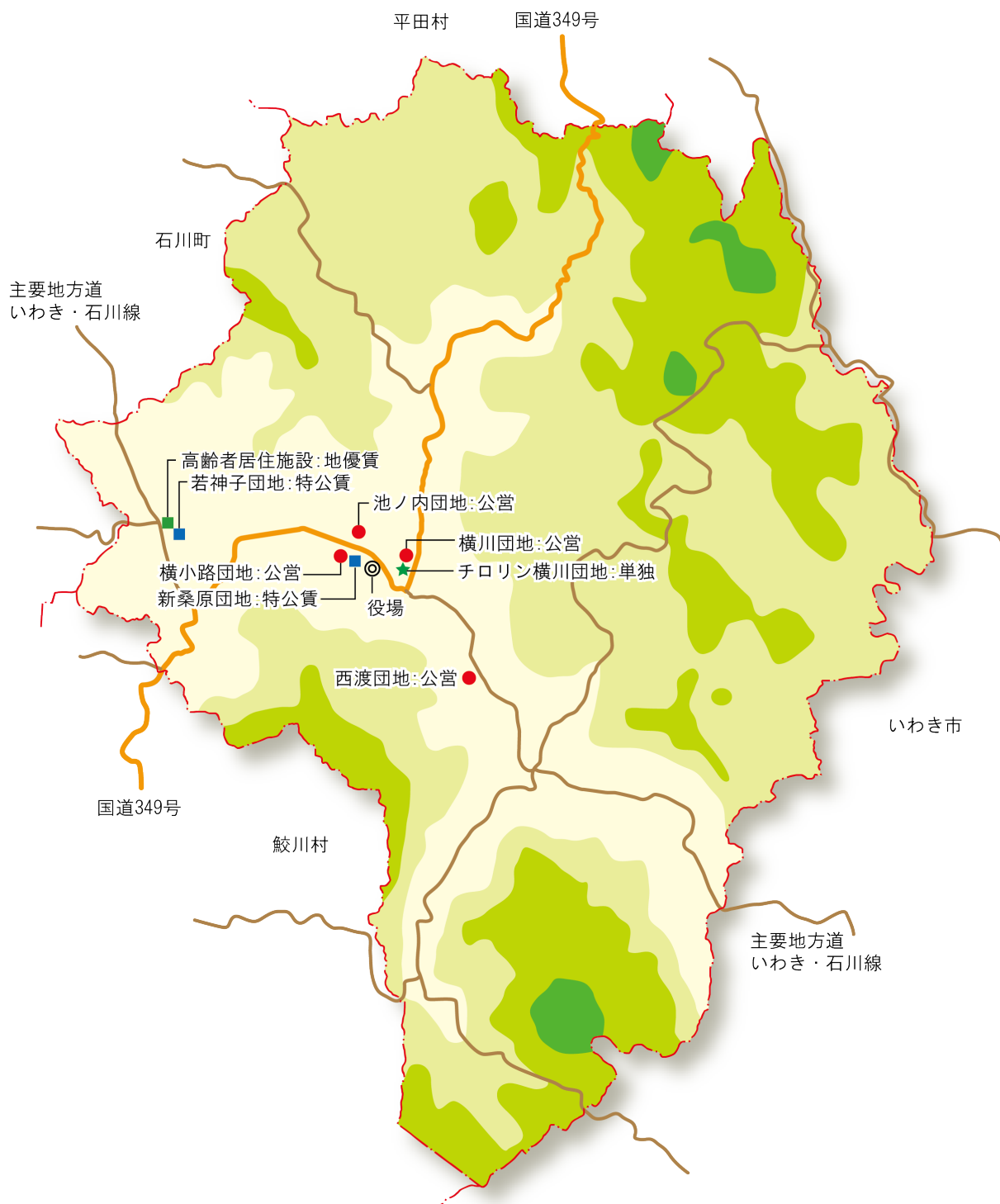
【立地及び敷地条件】

(棟・戸)

団地名	種別	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	公営	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	公営	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	公営	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	公営	大字松川字横川176-1	943.16	都計区域外無指定	借地	70	400
新桑原団地	特公賃	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	特公賃	大字鎌田字若神子45	3,717.00	都計区域外無指定	町有地	70	400
高齢者居住施設	地優賃	大字鎌田字若神子45-2	1,727.40	都計区域外無指定	町有地	70	400
チロリン横川団地	単独	大字松川字横川180-1	727.11	都計区域外無指定	町有地	70	400

(令和4年9月1日現在)

【町営住宅位置図】



【基本情報】

団地名	住棟	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	間取り
池ノ内団地	1号	公営	H2	耐3	70	32	1	12	3DK
	2号	公営	H3	耐3	70	31	1	12	3DK
横小路団地	A棟/B棟/D棟/E棟	公営	S60	木1	30	37	4	10	3LDK
西渡団地	1号/2号/3号/5号/6号	公営	S60	木1	30	37	5	10	3DK
横川団地	1号/2号/3号/4号/5号	公営	S61	木2	30	36	5	5	3DK
新桑原団地	1号/2号/3号	特公賃	H7	木2	30	27	3	6	3LDK
	4号/5号/6号	特公賃	H8	木2	30	26	3	6	3LDK
若神子団地	1号/2号/3号/4号	特公賃	H14	木2	30	20	4	8	3LDK
高齢者居住施設	A+B棟	地優賃	R3	木1	30	1	1	12	1K/2DK
チロリン横川団地	1号	単独	H6	耐3	70	28	1	15	2K/2DK
町営住宅 (8団地)	公営合計						16	49	
	特公賃合計						10	20	
	地優賃合計						1	12	
	単独合計						1	15	
	町営全体						28	96	

(令和4年9月1日現在)

(3) 共同施設等設置状況

①共同施設設置状況

- ・全8団地のうち、集会室が設置されている団地は1団地(12.5%です)。
- ・全8団地のうち、児童遊園が設置されているのは6団地(75.0%)です。
- ・駐車場は、全ての団地に整備(100%)されています。

【共同施設設置状況】

(団地)

集会室		児童遊園		駐車場	
1	12.5%	6	75.0%	8	100.0%

(令和4年9月1日現在)

※：%表示においては小数点表示が四捨五入のため、合計が100%とならない場合があります、以下同様

②排水処理状況

- ・本町には公共下水施設は無く、全8団地のうち農林業集落排水で処理しているのは7団地(87.5%)であり、浄化槽処理は1団地(12.5%)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。

【排水処理状況】

(団地)

農林業集落排水		浄化槽		汲取	
7	87.5%	1	12.5%	0	0.0%

(令和4年9月1日現在)

■団地別状況

【団地別共同施設等設置状況】

(棟・戸・台)

団地名	棟数	戸数	集会室	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	浄化槽
横川団地	5	5	無	有	5	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	林業集落排水
高齢者居住施設	1	12	有	無	14	林業集落排水
チロリン横川団地	1	15	無	無	15	農業集落排水
合計	28	96			122	

(令和4年9月1日現在)

(4) 住棟別管理状況

①建設年度別管理状況

- ・全 28 棟 96 戸のうち、耐震基準が改正された昭和 56 年以前に建設された町営住宅は無く 0 棟 (0.0%)0 戸(0.0%)で、全ての住宅は昭和 57 年以降です。
- ・新耐震設計基準に改正された、昭和 57 年以降に建設された住宅は、28 棟(100%)96 戸(100%)となっています。

【建設年度別棟数・戸数】

(棟・戸)

種別	昭和56年以前		昭和57年以降	
	棟数	戸数	棟数	戸数
公営	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	49 100.0%
特公賃	0 0.0%	0 0.0%	10 100.0%	20 100.0%
地優賃	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	12 100.0%
単独	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	15 100.0%
町営全体	0 0.0%	0 0.0%	28 100.0%	96 100.0%

(令和 4 年 9 月 1 日現在)

②構造階数別状況

- ・構造階数別に見ると、木造 2 階が 53.6%で最も多く、次いで木造平屋が 35.7%となっています。また、耐火構造の住棟は、3 棟で 10.7%となっています。

【構造階数別棟数】

(棟)

種別	木造平屋	木造 2 階	耐火構造 3 階
公営	9 56.2%	5 31.3%	2 12.5%
特公賃	0 0.0%	10 100.0%	0 0.0%
地優賃	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
単独	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
町営全体	10 35.7%	15 53.6%	3 10.7%

(令和 4 年 9 月 1 日現在)

③住戸規模別状況

- ・住戸規模別に見ると、60~70 m²未満が 30.2%で最も多く、次いで 70 m²以上が 24.0%、50~60 m²未満が 20.8%となっています。

【住戸規模別戸数】

(戸)

種別	40 m ² 未満	40~50 m ² 未満	50~60 m ² 未満	60~70 m ² 未満	70 m ² 以上
公営	0 0.0%	0 0.0%	20 40.8%	29 59.2%	0 0.0%
特公賃	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 100.0%
地優賃	10 83.3%	2 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
単独	0 0.0%	12 80.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 20.0%
町営全体	10 10.4%	14 14.6%	20 20.8%	29 30.2%	23 24.0%

(令和 4 年 9 月 1 日現在)

■ 団地別状況

【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	3DK	61.26
	公営	H3	耐3	1	12	3DK	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
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
高齢者居住施設	地優賃	R3	木1	1	12	1K/2DK	29.81/44.71
チロリン横川団地	単独	H6	耐3	1	15	2K/2DK	40.90/81.80
合 計				28	96		

L:リビング D:ダイニング K:キッチン

(令和4年9月1日現在)

④耐用年限経過状況

- ・全 28 棟 96 戸のうち、耐用年限の経過状況を見ると、現時点で耐用年限を経過しているのは 14 棟 (50.0%) 25 戸 (26.0%) であり、半数の住棟が耐用年限を経過しています。また、現時点で耐用年限の 1/2 を経過しているのは 10 棟 (35.7%) 20 戸 (20.8%) となっています。
- ・また、計画期間内に耐用年限を経過する住宅を含めると、目標年次 (2032 年度) には耐用年限を経過する町営住宅の総数は 20 棟 (71.4%) 37 戸 (38.5%) となります。

【耐用年数経過状況】

(棟・戸)

種別	管理戸数		現時点で 1/2 を経過				現時点で経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	うち、計画期間内に経過		棟数	戸数
					棟数	戸数		
公営	16	49	0	0	0	0	14	25
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	87.5%	51.0%
特公賃	10	20	10	20	6	12	0	0
			100.0%	100.0%	60.0%	60.0%	0.0%	0.0%
地優賃	1	12	0	0	0	0	0	0
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単独	1	15	0	0	0	0	0	0
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
町営全体	28	96	10	20	6	12	14	25
			35.7%	20.8%	21.4%	12.5%	50.0%	26.0%

(令和 4 年 9 月 1 日現在)

※耐用年数 木造：30 年 耐火構造：70 年

※計画期間内に耐用年限を経過する住宅は、現時点で 1/2 を経過している住宅の内数となります。

※耐用年数の 1/2 を経過した場合は、建替事業の対象となり得ます。

■団地別状況

【耐用年数経過状況】

団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現時点で経過	
								棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
池ノ内団地	公営	H2	耐 3	70	32	1	12						
	公営	H3	耐 3	70	31	1	12						
横小路団地	公営	S60	木 1	30	37	4	10					4	10
西渡団地	公営	S60	木 1	30	37	5	10					5	10
横川団地	公営	S61	木 2	30	36	5	5					5	5
新桑原団地	特公賃	H7	木 2	30	27	3	6	3	6	3	6		
	特公賃	H8	木 2	30	26	3	6	3	6	3	6		
若神子団地	特公賃	H14	木 2	30	20	4	8	4	8				
高齢者居住施設	地優賃	R3	木 1	30	1	1	12						
チロリン横川団地	単独	H6	耐 3	70	28	1	15						
合計						28	96	10	20	6	12	14	25

(令和 4 年 9 月 1 日現在)

⑤設備等状況

ア 浴室状況

・全 96 戸のうち、浴室は、浴槽付の住戸が 96 戸(100%)であり、全戸浴槽付となっています。

イ 給湯設備(3 箇所)設置状況 (※3 箇所とは浴室・洗面・台所をさします。)

・全 96 戸のうち、3 箇所給湯設備が設置されている住戸は 35 戸(36.5%)であり、61 戸(63.5%)の住戸は 3 箇所給湯が整備されていません。

ウ トイレ水洗化状況

・全 96 戸のうち、トイレの水洗化が図られている住戸は 96 戸(100%)であり、全戸水洗化が整備されています。

【設備等状況】

(戸)

種別	浴室				3 箇所給湯			トイレ水洗化		
	浴槽付	浴室のみ	浴室無	合計	有	無	合計	整備	未整備	合計
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%
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%
地優賃	12	0	0	12	12	0	12	12	0	12
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	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%
町営全体	96	0	0	96	35	61	96	96	0	96
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	36.5%	63.5%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%

(令和 4 年 9 月 1 日現在)

■団地別状況

【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	
					浴槽付	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				12	12	
	公営	H3	1	12	12				12	12	
横小路団地	公営	S60	4	10	10				10	10	
西渡団地	公営	S60	5	10	10				10	10	
横川団地	公営	S61	5	5	5				5	5	
新桑原団地	特公賃	H7	3	6	6			6		6	
	特公賃	H8	3	6	6			6		6	
若神子団地	特公賃	H14	4	8	8			8		8	
高齢者居住施設	地優賃	R3	1	12	12			12		12	
チロリン横川団地	単独	H6	1	15	15			3	12	15	
合計			28	96	96			35	61	96	

(令和 4 年 9 月 1 日現在)

(5) 入居状況

①入居世帯数

- ・令和4年6月1日時点で、管理戸数96戸に対して入居している住戸は76戸で、入居率は79.2%となっています。
- ・全入居世帯76世帯のうち、世帯員が65歳未満の一般世帯は54世帯(71.1%)、65歳以上の高齢者がいる世帯が22世帯(28.9%)となっています。

【入居世帯数】

(戸・世帯)

種別	管理戸数	入居住戸	空家		入居世帯		
			募集空家	政策空家	一般世帯	高齢者がいる世帯	合計
公営	49	44	5	0	30	14	44
		89.8%	10.2%	0.0%	68.2%	31.8%	100.0%
特公賃	20	18	2	0	18	0	18
		90.0%	10.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
地優賃	12	2	10	0	—	2	2
		16.7%	83.3%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
単独	15	12	2	1	6	6	12
		80.0%	13.3%	6.7%	50.0%	50.0%	100.0%
町営全体	96	76	19	1	54	22	76
		79.2%	19.8%	1.0%	71.1%	28.9%	100.0%

(令和4年6月1日現在)

■団地別状況

【団地別入居世帯数】

(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	一般世帯	高齢者がいる世帯	合計
池ノ内団地	公営	24	21	3		15	6	21
横小路団地	公営	10	10			5	5	10
西渡団地	公営	10	9	1		8	1	9
横川団地	公営	5	4	1		2	2	4
新桑原団地	特公賃	12	11	1		11		11
若神子団地	特公賃	8	7	1		7		7
高齢者居住施設	地優賃	12	2	10		—	2	2
チロリン横川団地	単独	15	12	2	1	6	6	12
合計		96	76	19	1	54	22	76

(令和4年6月1日現在)

②人員構成

- ・一般世帯では、3人以上の世帯が27世帯(50.0%)で最も高い比率です。
- ・高齢者がいる世帯では、単身世帯が10世帯(45.5%)で最も高く、2人世帯と合わせると8割以上になっています。

【人員構成】

(世帯)

種別	一般世帯				高齢者がいる世帯			
	単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
公営	4	13	13	30	4	8	2	14
	13.4%	43.3%	43.3%	100.0%	28.6%	57.1%	14.3%	100.0%
特公賃	0	4	14	18	0	0	0	0
	0.0%	22.2%	77.8%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
地優賃	—	—	—	—	2	0	0	2
	—	—	—	—	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
単独	5	1	0	6	4	1	1	6
	83.3%	16.7%	0.0%	100.0%	66.6%	16.7%	16.7%	100.0%
町営全体	9	18	27	54	10	9	3	22
	16.7%	33.3%	50.0%	100.0%	45.5%	40.9%	13.6%	100.0%

※一般世帯：65歳以上の同居親族がいない世帯。

(令和4年6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。

※高齢者がいる世帯：65歳以上の同居親族が1人以上いる世帯。

■団地別状況

【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				高齢者がいる世帯			
				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	21	2	8	5	15	1	4	1	6
横小路団地	公営	10	10	1	1	3	5	1	3	1	5
西渡団地	公営	10	9	1	2	5	8	1			1
横川団地	公営	5	4		2		2	1	1		2
新桑原団地	特公賃	12	11		3	8	11				0
若神子団地	特公賃	8	7		1	6	7				0
高齢者居住施設	地優賃	12	2	—	—	—	—	2			2
チロリン横川団地	単独	15	12	5	1		6	4	1	1	6
合計		96	76	9	18	27	54	10	9	3	22

(令和4年6月1日現在)

③収入状況

- ・対象入居世帯 58 世帯のうち、入居条件の収入基準を超えている収入超過世帯は、一般世帯で 18 世帯(31.0%)、高齢者がいる世帯では 3 世帯(5.2%)となっており、収入超過世帯率は 36.2%です。

【収入状況】

(世帯)

種別	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	44	13	12	25	17	2	19
		31.8%	27.3%	59.1%	36.4%	4.5%	40.9%
特公賃	—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—	—
地優賃	2	—	2	2	—	0	0
		0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単独	12	5	5	10	1	1	2
		41.7%	41.7%	83.4%	8.3%	8.3%	16.6%
町営全体 (特公賃除く)	58	18	19	37	18	3	21
		31.0%	32.8%	63.8%	31.0%	5.2%	36.2%

(令和4年6月1日現在)

※収入超過世帯：入居者の収入の額が条例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。

※特公賃の入居者は収入基準が適用されないため除いています。

■団地別状況

【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	21	5	5	10	10	1	11
横小路団地	公営	10	10	2	4	6	3	1	4
西渡団地	公営	10	9	4	1	5	4		4
横川団地	公営	5	4	2	2	4			0
新桑原団地	特公賃	12	11	—	—	—	—	—	—
若神子団地	特公賃	8	7	—	—	—	—	—	—
高齢者居住施設	地優賃	12	2	—	2	2			0
チロリン横川団地	単独	15	12	5	5	10	1	1	2
小計(特公賃除く)		76	58	18	19	37	18	3	21
合計		96	76	18	19	37	18	3	21

(令和4年6月1日現在)

④退去状況

・入居世帯の退去数は、直近3年間の平均で7世帯となっています。

【退去状況】

(世帯)

種別	入居世帯	退去世帯			
		令和元年度	令和2年度	令和3年度	3年間平均退去率
公営	44	2	1	3	2.0(4.5%)
特公賃	18	1	3	2	2.0(11.1%)
地優賃	2	0	0	0	0.0(0.0%)
単独	12	2	4	3	3.0(25.0%)
町営全体	76	5	8	8	7.0(9.2%)

(令和4年6月1日現在)

■団地別状況

【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		
				令和元年度	令和2年度	令和3年度
池ノ内団地	公営	24	21	2		2
横小路団地	公営	10	10		1	
西渡団地	公営	10	9			1
横川団地	公営	5	4			
新桑原団地	特公賃	12	11		2	1
若神子団地	特公賃	8	7	1	1	1
高齢者居住施設	地優賃	12	2			
チロリン横川団地	単独	15	12	2	4	3
合計		96	76	5	8	8

(令和4年6月1日現在)

2 町営住宅の課題

(1) 老朽化する町営住宅

- ・全 28 棟のうち、現時点で耐用年限を超過している住棟が 14 棟(50.0%)あります。
- ・また、計画期間内に耐用年限を超過する住宅を含めると、目標年次(2032 年度)には耐用年限を超過する町営住宅の総数は 20 棟(71.4%)37 戸(38.5%)となり、老朽化した木造の町営住宅については、需要等を勘案し建替や用途廃止等の事業手法を適切に選択し、実施していくことが課題となっています。

(2) 住戸内の環境の充実・整備

- ・全 96 戸のうち、3 箇所給湯設備が未整備の住戸は 61 戸(63.5%)になることから、現代の生活スタイルに適応した住戸内の環境の充実・整備が課題となっています。

(3) 高齢者単身世帯等に配慮した町営住宅の改善

- ・全入居世帯 76 世帯のうち、高齢者がいる世帯が 22 世帯(28.9%)で、その多くの世帯が単身世帯となっているため、高齢者単身世帯等に対応した間取りやバリアフリー化への対応、安否確認体制の構築などが課題となっています。

(4) 適性入居の促進

- ・現入居世帯 76 世帯に対する退去率は 9.2%(最近 3 年間平均)であり、収入基準対象 58 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、36.2%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。

(5) 住宅セーフティネットとしての役割強化

- ・緊急時に対応ができる災害被災者用の住戸の確保や、住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な高齢者や障がい者及び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役割強化が課題となっています。

「住宅セーフティネット」とは、住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯、ひとり親世帯、DV被害者、犯罪被害者、被生活保護者等、様々な世帯に適した住宅を確保できるような仕組みとして準備すること。

第4章 長寿命化に関する基本方針

1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施

町営住宅はそれぞれ建築年度や構造、設備、劣化状況は住棟別に異なることから、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点検を実施するとともに、外観からの目視により容易に点検が可能な箇所については、日常点検として目視点検を実施します。

なお、「公営住宅等日常点検マニュアル[耐火・準耐火編、木造編]（国土交通省住宅局）（平成28年8月）」により、定期点検とあわせた日常点検を実施します。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

町営住宅を耐用年限経過後も、安全で快適に活用可能な状態で維持管理していくために、定期点検、修繕周期と過去の修繕履歴に基づいて、計画的に修繕を実施していきます。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

町営住宅の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、劣化調査、法定点検・日常点検等の実施結果等も踏まえてデータベース化を行うとともに、住棟単位での修繕履歴データの整理を行い、履歴を確認するとともに、修繕等の発生原因の検証等に役立てていきます。

データベースの作成については、「公営住宅等維持管理データベース（国土交通省住宅局）（平成28年8月）」を活用していきます。

2 ライフサイクルコストの縮減に関する方針

住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減により、効率的なストックの維持管理を行うことを目的として、以下の項目について実施していくこととします。

(1) 予防保全的な維持管理の実施

耐久性の向上に寄与する修繕・改善を実施するなど、予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

(2) 建物の仕様変更による耐久性の向上及び修繕周期の延長

必要な修繕・改善の複合的な実施とあわせて、建物の仕様変更（修繕周期のより長い部材等への更新）による耐久性の向上や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。

(3) 定期点検及び日常点検の実施による効率的な修繕・改善

定期点検及び日常点検を実施することにより、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・改善の効率的な実施を図ります。

3 将来ストック数の設定

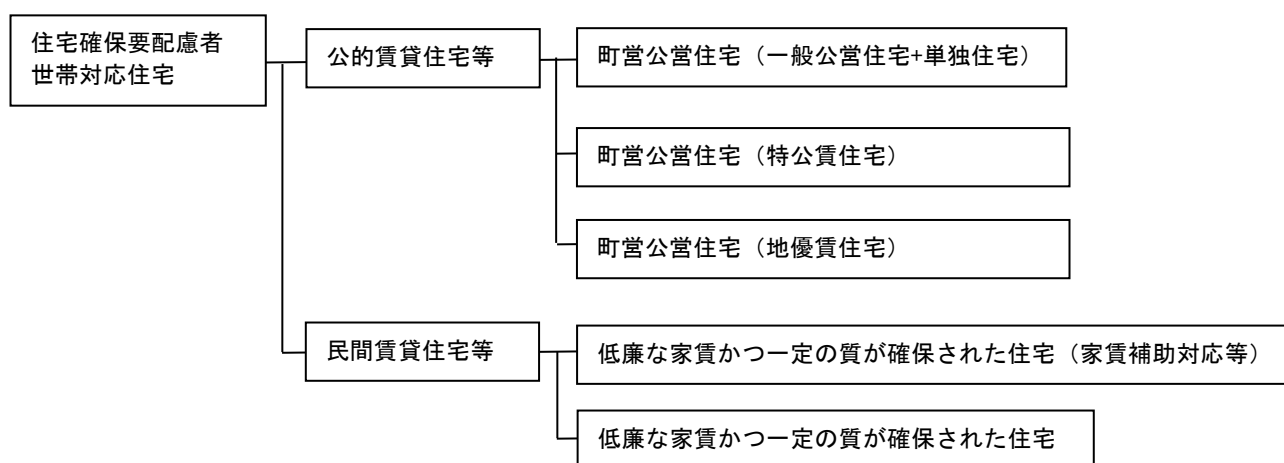
(1) 住宅セーフティネットの考え方

「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）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、町営住宅（一般公営住宅・単独住宅・特公賃住宅・地優賃住宅）を、直接供給による住宅確保要配慮者世帯対応住宅として位置づけます。

さらには、既存公営賃貸住宅ストックの有効活用に加え、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



(2) 将来の「著しい困窮年収未済世帯数」の推計結果

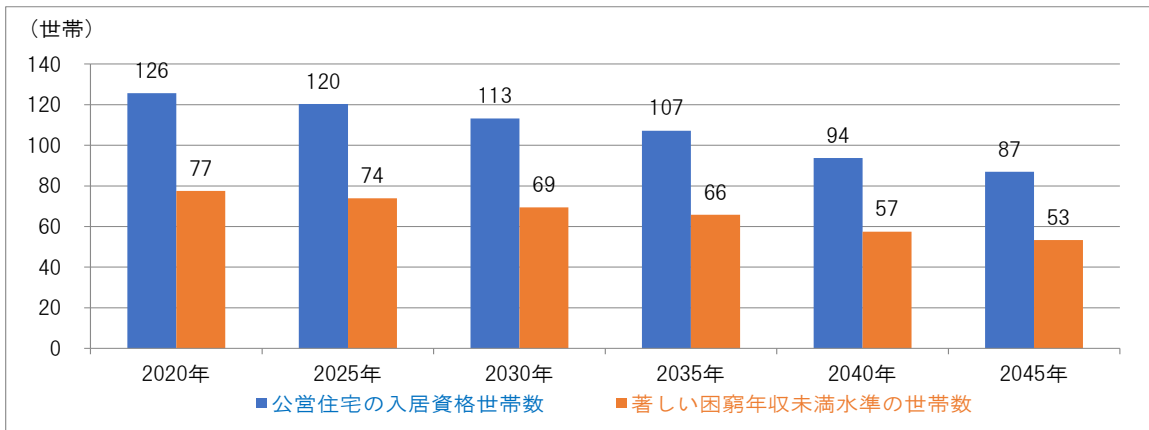
「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」に示されていた「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未済世帯数」推計プログラム）の推計手法が、令和3年度に「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」へと改良され、「公営住宅等による要支援世帯数」の定義が細分化されたことにより、住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯数として推計できるようになりました。

一般世帯数と著しい困窮年収水準未済世帯数 (世帯)

単位：年度	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)	2045年 (令和27年)
一般世帯数	1,608	1,470	1,383	1,311	1,145	1,060
著しい困窮年収水準未済の世帯数	77	74	69	66	57	53

※著しい困窮年収水準未済の世帯数：適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅（各地域の民間賃貸住宅の平均家賃単価の住宅）に居住するために必要な年収

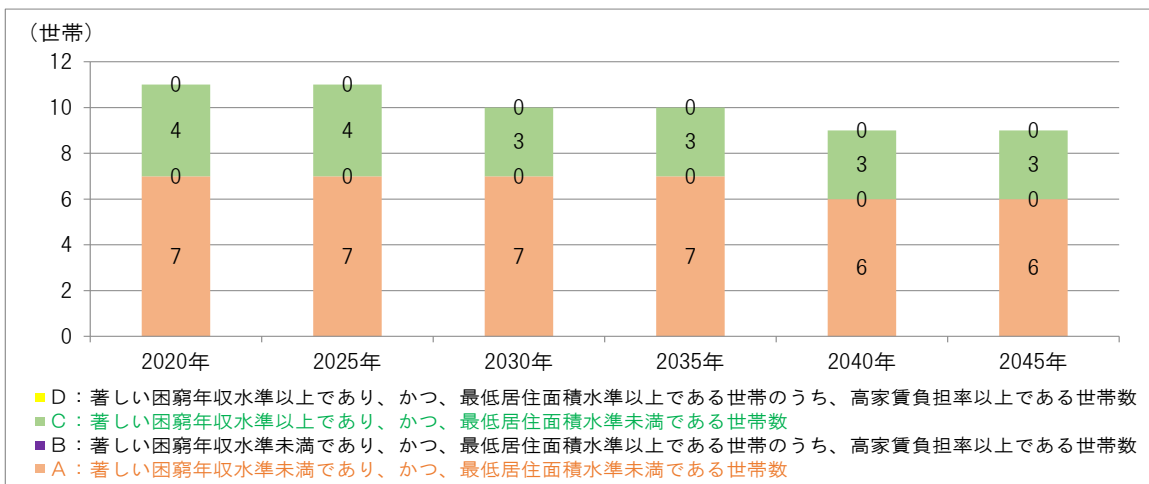
・著しい困窮年収水準未済世帯数は、一般世帯数の減少に伴い、2020年度の77世帯から2045年度には、53世帯（2020年度との比率：68.8%）に減少する見通しとなっています。



4類型別の要支援世帯数の推計結果 (世帯)

単位：年度	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
類型：A	7	7	7	7	6	6
類型：B	0	0	0	0	0	0
類型：C	4	4	3	3	3	3
類型：D	0	0	0	0	0	0
A+B+C+D 合計	11	11	10	10	9	9

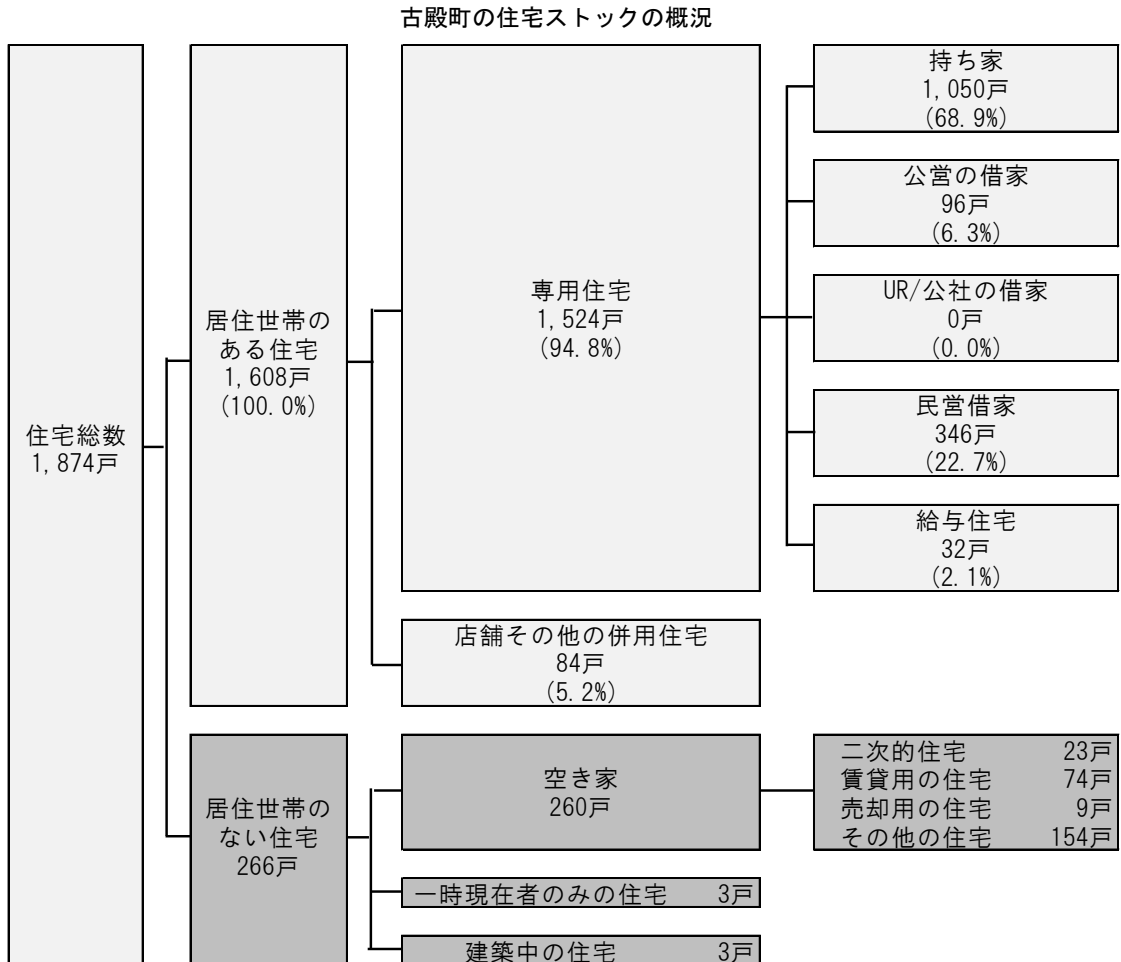
※類型：A：著しい困窮年収水準未済であり、かつ、最低居住面積水準未済である世帯数
 ※類型：B：著しい困窮年収水準未済であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数
 ※類型：C：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未済である世帯数
 ※類型：D：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数



■ D：著しい困窮年収水準以上であり、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
 ■ C：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未済である世帯数
 ■ B：著しい困窮年収水準未済であり、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
 ■ A：著しい困窮年収水準未済であり、かつ、最低居住面積水準未済である世帯数

(3) 古殿町の住宅ストック数の把握

- ・古殿町の居住世帯のある住宅は1,608戸となっています。また、公営の借家としては96戸となっています。
- ・令和4年4月1日現在の実数では、一般公営住宅49戸、単独住宅15戸、特定公共賃貸住宅20戸、地域優良賃貸住宅12戸の合計96戸となっています。また、346戸の民営借家（民間賃貸住宅）があるものと推計されていますが、UR・公社借家等は整備されていません。



※各住宅数は、令和2年国勢調査の一般世帯数を基に、平成30年住宅・土地統計調査における福島県及び市町村平均比率により按分算定しています。

(4) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

前述のように、本町においてはUR・公社借家は整備されていないことから、民間賃貸住宅（民営借家）のみを対象として算定を行うこととします。

■ 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

- ・ 本町の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、2人以上の世帯については、40,000円未満を「低廉な家賃」と考えます。
- ・ 住宅面積が30㎡以上（2人世帯の最低居住面積水準は上回るストックを対象）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年（1981年）以降に建設されたストックを「一定の質」と考えます。

古殿町の住宅扶助費一般基準上限額

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
3級地	33,000円	40,000円	43,000円	46,000円	51,000円

延べ面積区分・家賃帯別借家数

(戸)

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8～10万円未満	10万円以上
29㎡以下	95 100.0%	9 9.5%	5 5.3%	34 35.7%	39 41.0%	7 7.4%	1 1.1%	0 0.0%
30～49㎡	169 100.0%	16 9.5%	14 8.3%	33 19.5%	81 47.9%	24 14.2%	1 0.6%	0 0.0%
50～69㎡	139 100.0%	11 7.9%	19 13.7%	25 18.0%	44 31.7%	38 27.3%	2 1.4%	0 0.0%
70～99㎡	48 100.0%	4 8.3%	5 10.4%	13 27.1%	11 22.9%	11 22.9%	3 6.3%	1 2.1%
100㎡以上	23 100.0%	4 17.4%	1 4.4%	4 17.4%	5 21.7%	5 21.7%	2 8.7%	2 8.7%
借家総数 (専用住宅)	474 100.0%	44 9.3%	44 9.3%	109 23.0%	180 38.0%	85 17.9%	9 1.9%	3 0.6%

※借家数は、借家全体の数である。

- ① 上記表の網掛け部分のストック＝149戸
- ② 借家全体における民営借家率
 $= 346 \text{戸} [\text{民営借家戸数}] / 474 \text{戸} [\text{持家を除く借家全体戸数}] = 73.0\%$
- ③ 昭和56年以降に建設された民営借家率[福島県]
 $= 124,300 \text{戸} [\text{福島県:S56以降の民営借家戸数}] / 147,600 \text{戸} [\text{福島県:民営借家総戸数}] = 84.2\%$

「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅数（上記①×②×③）	91戸
------------------------------------	-----

(民間賃貸住宅における「低廉な家賃かつ一定の質」の比率＝91戸／346戸＝26.3%)

(5) 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数の設定

2045年度（令和27年度）までの推計支援プログラム結果の推移とともに、将来の一般世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（＝対応可能量）の推移を整理すると次のとおりとなります。

推計支援プログラム結果への対応総括表

時期		現状値 ^{※1}	推計値					備考		
		2020 R2	2025 R7	2030 R12	2032 R14	2035 R17	2040 R22		2045 R27	
1. 一般世帯数 (R2 [1,608]基準：増減率)		1,608 (100.0%)	1,470 (91.4%)	1,383 (86.0%)	1,354 (84.2%)	1,311 (81.5%)	1,145 (71.2%)	1,060 (65.9%)		
2. 推計支援プログラム結果 (著しい困窮年収未満世帯)		77	74	69	69	66	57	53	適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収未満	
3. 推計支援プログラム結果 (公営住宅での要支援世帯数)		11	11	10	10	10	9	9	一般公営住宅で確保すべきとする、要支援世帯数	
対応	公営住宅等	町営 (公営+単独)	64	59	55	54	52	46	42	一般世帯数の減少（2045年度に65.9%へ減少）を考慮して、2045年度の管理戸数を42戸と想定し、各年度の推計値を設定。
		町営 (特公賃)	20	18	17	17	16	14	13	上記と同じに設定
		町営 (地優賃)	12	12	12	12	12	12	12	新築につき、耐用年限の30年程度は活用すると設定。
		小計	96	89	84	83	80	72	67	
	低廉かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅	UR	0	0	0	0	0	0	0	
		公社等	0	0	0	0	0	0	0	
		その他 公的賃貸	0	0	0	0	0	0	0	
		小計	0	0	0	0	0	0	0	
	低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間 賃貸住宅	91	83	78	77	74	65	60	一般世帯数の減少（2045年度に56.9%へ減少）と連動して、2020年度から2045年度に91戸⇒60戸になると想定し、各年度の推計値を設定。
		賃貸用の 空き家	19	17	16	16	15	14	13	賃貸用の空き家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在するものと仮定（低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合＝26.3%）。民間賃貸住宅同様、一般世帯数の減少に連動して、2020年度から2045年度に19戸⇒13戸になると仮定し、各年度の推計値を設定。
		小計	110	100	94	93	89	79	73	
	合計		206	189	178	176	169	151	140	

※1 現状値：一般世帯数は令和2年国勢調査、公営住宅は令和4年4月1日現在とします。
民間賃貸住宅は平成30年住宅・土地統計調査の戸数が元数となった現状値としています。

- ・ 2045年度の著しい困窮年収未満水準世帯数は53世帯と推計されています。
- ・ 2045年度の公営住宅等で要支援世帯数の4類型合計は9世帯と推計されています。
- ・ 一方で、要支援世帯に対する町営住宅(公営+単独)は備考欄に示すような考え方に基づくると、2045年度で42戸と推計されます。
- ・ 民間賃貸住宅においては、備考欄に示すような考え方に基づくると、2045年度「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」が73戸存在するものと考えられます。
- ・ 上記対応戸数を合計すれば、著しい困窮年収水準未満世帯数の53世帯を大きく上回る115戸(42戸+73戸)と推計され、2.2倍であることが確認できます。

(6) 目標年次における公的賃貸住宅等の供給方針

①供給方針

公的賃貸住宅等の供給方針については、先に算出した目標年次の「著しい困窮年収水準未満の世帯数(=最大必要量[69戸])」の推移とともに、受け皿となる「公営住宅」及び「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」を対象に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ、以下の方針に基づき供給を図ります。

〈公営住宅の供給方針〉

- ・現在の町営住宅(公営+単独)の管理戸数64戸に対し、前述した推計の結果、目標年次(2032年度)における必要ストック数は最大69戸と推計されています。
- ・中長期的には町の人口減少は今後も続く見通しの中で、2045年度にかけて将来対応ストック数が減少していくものと推計されることから、既存ストックの中でも老朽化が著しい住棟や、耐用年数を超過している住棟については合理化により維持管理の効率化を図っていきます。
- ・また、今後は民間賃貸経営と連携しながら、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」を対象に、民間賃貸家賃補助住宅の活用等により、住民ニーズに対して柔軟に対応していくことを目指すものとします。

(7) セーフティネットの方針及び目標年次におけるストック数

①町営住宅(公営・単独)

町営住宅は、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮年収水準未満世帯」を対象に、優先入居等の措置を考慮しながら、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町営住宅(特公賃・地優賃)

特公賃住宅は、中堅層や若者の定住のための政策住宅として、住宅セーフティネットの補完的位置づけとして維持管理を図ります。

地優賃住宅は、ひとり暮らし高齢者や高齢者のみ世帯の方が安心して生活が継続できるための政策住宅として、住宅セーフティネットの中核的位置づけとして維持管理を図ります。

③低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅(借上げ住宅・家賃補助対応等含む)

町営住宅の入居資格を満たしているものの、町営住宅への入居ができない世帯を対象に民活供給を検討していきます。

目標年次におけるセーフティネットのストック数（2032 年度目標）

項目	推計戸数	目標戸数
「著しい困窮年収水準未達の世帯数」（最大必要量）	69 戸	—
「要支援世帯数の4 類型合計」（最小必要量）	10 戸	—
町営住宅（公営・単独）	54 戸	64 戸
町営住宅（特公賃）	17 戸	20 戸
町営住宅（地優賃）	12 戸	12 戸
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（家賃補助対応等含む）	93 戸	0 戸
セーフティネット対応可能戸数合計	176 戸	96 戸
最小必要量～最大必要量 ： 目標戸数	10～69 戸	64 戸

以上のことから、2032 年度の目標年次においては、最大必要量[69 戸]に対して約 2.5 倍のセーフティネット対応可能量[176 戸]が推計戸数として見込まれています。

この推計値の中で、「著しい困窮年収水準未達世帯」に対する直接供給を計画した場合、現在の一般公営住宅と単独住宅の 64 戸では不足している状況となります。しかしながら、「要支援世帯数の 4 類型合計」（最小必要量）に対しては、十分充足している状況と言えます。

よって、町営住宅（公営・単独）に対しては、現時点で耐用年限を超過した住宅は、用途廃止又は建替を検討し、耐用年限内の住宅は、適切な維持管理（長寿命化等）を行っていきます。

また、特公賃及び地優賃の町営住宅に対しては、住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者の世帯数に対する供給として、計画期間中は現状戸数を維持しながら適切な維持管理を行っていきます。

上記表の推計戸数で明らかなように、町営住宅（公営・単独）による要支援世帯数の最小必要量はカバーできる推計戸数となっていることから、目標年次における町営住宅（公営・単独）ストック数は現状戸数を維持することを目標に、上記目標戸数の 64 戸に向け維持管理を図っていきます。

第5章 事業手法の選定

1 事業手法の整理

事業手法を設定する上で、公営住宅整備の手法について公営住宅整備事業等を整理すると以下のようになります。

公営住宅の事業手法の概要

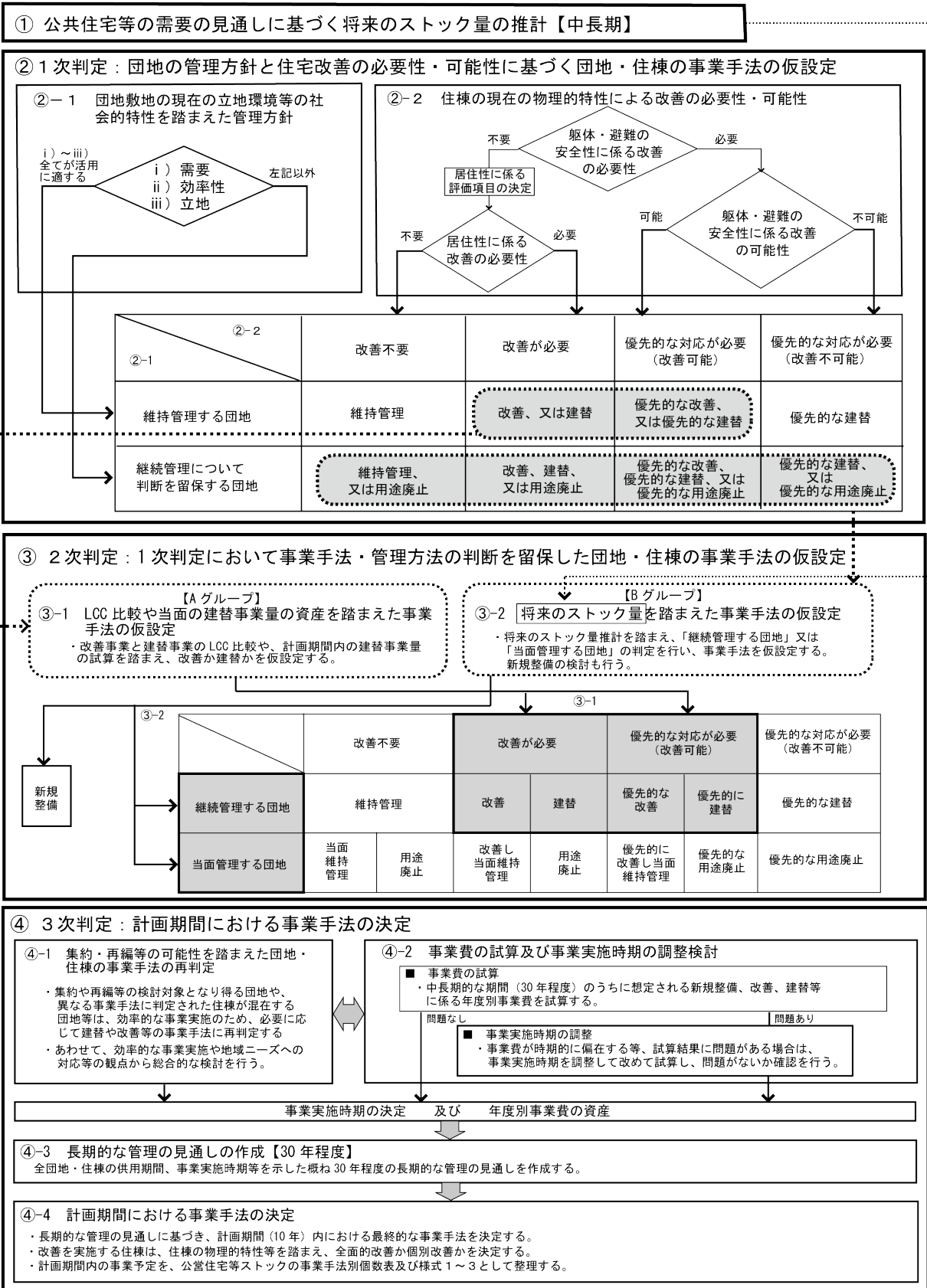
手法	内 容	
建 替	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の地域に、新たに公営住宅を建設するもので、他団地への統合もしくは非現地建替を含む。 【標準管理期間】 木造：30年 簡易耐火造：平屋建30年・2階建：45年 耐火構造：70年	
維持管理	全面的改善	公営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの。 ① 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 ② 共用部分改善 a. 安全性確保型 c. 福祉対応型(4階以上でエレベーターの設置を含む) ③ 屋外・外構改善 c. 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. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 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. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 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. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 【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。	

- a. 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
- b. 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
- c. 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
- d. 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 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施します。

事業手法の選定フロー



3 1次判定

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

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。
- ・需要、効率性、立地を評価し、全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

<評価基準>

判断 検討内容	○（活用に適する）	－	×（活用に適さない）
(i) 需要	・平均入居率 79.2%以上	・退去世帯の発生がない又は募集を行っていない	・平均入居率 79.2%未満又は募集停止
(ii) 効率性	・町有地で敷地面積 1,000 m ² 以上 ・住居系用途地域で容積率 200%以上		・町有地で敷地面積 1,000 m ² 未満 ・住居系用途地域で容積率 200%未満
(iii) 立地	・徒歩圏に駅、公益施設、教育施設、スーパー等が存在する場合 ・地区唯一の団地 ・災害危険区域等に指定されていない	・地区唯一の団地でない	・徒歩圏に駅、公益施設、教育施設、スーパー等が存在しない場合 ・災害危険区域等に指定されている

※平均入居率：古殿町の一般公営住宅平均入居率（令和4年6月1日現在）

※住居系用途・容積率 200%：効率的な住環境を形成するため、住居系の用途地域で容積率 200%以上が確保されると、活用に適すると判断できます。（都市計画区域外は「－」）

※徒歩圏：一般的な徒歩圏である半径 800m内を示します（「都市構造の評価に関するハンドブック」より）

※災害危険区域等：建築基準法第 39 条の災害危険区域、浸水想定区域等

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や可能性を判定します。

- ・躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行います。
- ・安全性が確保されていない場合は、改善の可能性について検討します。
 - 改善が可能：「優先的な対応が必要（改善可能）」
 - 改善が不可能：「優先的な対応が必要（改善不可能）」
- ・安全性が確保されている場合は、居住性に係る評価を行います。

<躯体・避難の安全性に関する評価基準>

判断 検討内容	改善不要	改善必要（改善可能）	改善必要（改善不可能）
(i) 躯体の安全性	・新耐震基準で建設 ・耐震診断で耐震性確認済 ・耐震改修工事を実施	・耐震性はないが耐震改修の実施可能	・耐震性がなく耐震改修の実施不可能 ・耐用年限経過
(ii) 避難の安全性	・二方向避難等確保	・増築せずに改善可能かつ入居者が居ながらの工事可能	・改善には増築等必要又は改善には入居者の一時移転必要

- ・居住性に係る評価を行います。
 - 居住性に問題がある場合：「改善が必要」
 - 居住性に問題がない場合：「改善不要」

＜居住性に関する評価基準＞

判断	改善が必要	改善不要
検討内容		
住戸面積	・住戸面積 40 ㎡未満	・住戸面積 40 ㎡以上
バリアフリー	・平成 2 年度以前に整備	・平成 3 年度以降に整備
設備状況	・浴室なし ・便所が未水洗化 ・3 箇所給湯未整備	・浴室あり ・便所が水洗化 ・3 箇所給湯整備

※住戸面積 40 ㎡：共同住宅における単身世帯の誘導居住面積水準の 40 ㎡を最低限の面積基準とします。

※バリアフリー：公営住宅等整備基準の改定により、平成 3 年度以降に建設された公営住宅は一定のバリアフリー性能を有しています。

■ 1 次判定結果

①及び②の検討結果を基に、事業手法を仮設定します。

		②			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
①	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留保する団地 【96 戸】	維持管理、 又は用途廃止 【47 戸】	改善、建替、 又は用途廃止 【49 戸】	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
		新桑原【12 戸】 若神子【8 戸】 高齢者居住施設【12 戸】 チロリン横川【15 戸】	池ノ内【24 戸】 横小路【10 戸】 西渡【10 戸】 横川【5 戸】	A グループ	B グループ

【池ノ内団地】：改善、建替、又は用途廃止：B グループ

- ・社会的特性→継続管理について判断を留保する団地
- ・物理的特性→安全性確保→居住性→改善が必要

【横小路団地】：改善、建替、又は用途廃止：B グループ

- ・社会的特性→継続管理について判断を留保する団地
- ・物理的特性→安全性確保→居住性→改善が必要

【西渡団地】：改善、建替、又は用途廃止：B グループ

- ・社会的特性→継続管理について判断を留保する団地
- ・物理的特性→安全性確保→居住性→改善が必要

【横川団地】：改善、建替、又は用途廃止：B グループ

- ・社会的特性→継続管理について判断を留保する団地
- ・物理的特性→安全性確保→居住性→改善が必要

【新桑原団地】：維持管理、又は用途廃止：B グループ

- ・社会的特性→継続管理について判断を留保する団地
- ・物理的特性→安全性確保→居住性→改善不要

【若神子団地】：維持管理、又は用途廃止：B グループ

- ・社会的特性→継続管理について判断を留保する団地
- ・物理的特性→安全性確保→居住性→改善不要

【高齢者居住施設】：維持管理、又は用途廃止：B グループ

- ・社会的特性→継続管理について判断を留保する団地
- ・物理的特性→安全性確保→居住性→改善不要

【チロリン横川団地】：維持管理、又は用途廃止：B グループ

- ・社会的特性→継続管理について判断を留保する団地
- ・物理的特性→安全性確保→居住性→改善不要

1 次判定の結果で、事業手法が定まらない次の A・B の 2 グループの団地・住棟については、2 次判定を行います。

4 2次判定

1次判定で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次判定を行います。

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・住棟及び「継続管理する団地」のうち「改善が必要」な団地・住棟

Bグループ：「継続管理について判断を留保する団地・住棟」

Aグループ

『ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた整備手法の仮設定』

1次判定において、Aグループと判定した団地・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LCC比較や、計画期間内での建替事業量試算により、整備手法（改善又は建替）を仮設定します。

(i) ライフサイクルコスト（LCC）の算出

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局 H28.8）に従って、ライフサイクルコストの算出を行います。

(ii) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方

比較を行う団地・住棟について、次の条件で比較判定します。なお、対象の住棟が複数棟の場合は代表的な住棟で比較します。

- ・建替：建替を行い活用途中で長寿命化型改善を行い、耐用年限まで活用した場合のLCC
- ・改善：改善の場合は全面的改善事業を行い、耐用年限まで活用した場合のLCC

上記のLCC結果を比較し、想定した全面改善事業のLCCの方が有利な場合は、改善を仮設定し、改善事業が不利な場合は建替を仮設定します。

※古殿町のストックには、Aグループに判定される団地・住棟はありません。

※ライフサイクルコスト（LCC）：建物にかかる費用を考える上では、建設時にかかる支出だけでなく、建物の総合的な支出である「ライフサイクルコスト（LCC）」を見ることが大切になります。そして、建築分野で用いられるライフサイクルコストとは、「建築物の設計から建築、運用、売却、解体などにかかる総合的な費用」のことで生涯費用ともいいます。

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』

1次判定において、Bグループとした団地を対象として、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などを想定する「当面管理する団地」とするかの判定を行います。

<評価基準：その1>

	検討基準	将来的な活用の優先度
将来的な活用の優先度	「1次判定①・②」及び「その他」の「○」の数が2つ以下	低
	「1次判定①・②」及び「その他」の「○」の数が3つ	中
	「1次判定①・②」及び「その他」の「○」の数が4つ以上	高

ここでは「その他」の検討項目として、物理的特性（耐用年限状況）等についても評価しています。

<評価基準：その2>

将来ストック推計	団地内戸数比率	判定
将来ストック数に余剰が生じる場合	「低」が1/2以上、ただし活用計画の有を除く	当面管理する団地
	「中」が1/2以上の団地	当面管理する団地
	「高」が1/2以上の団地	継続管理する団地

■ 2次判定結果

1次判定②結果 評価基準:その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)
	維持管理 【47戸】		改善 【24戸】	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 【71戸】	新桑原【12戸】 若神子【8戸】 高齢者居住施設【12戸】 チロリン横川【15戸】		池ノ内【24戸】				
当面管理する団地 【25戸】	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理 【25戸】	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
			横小路【10戸】 西渡【10戸】 横川【5戸】				

【池ノ内団地】:改善

- ・1次判定〇5つ→活用優先度「高」→ストック余剰→団地内戸数比率「高」→継続管理する団地
- ・1次判定②:改善が必要

【横小路団地】:改善し当面維持管理

- ・1次判定〇3つ→活用優先度「中」→ストック余剰→団地内戸数比率「中」→当面管理する団地
- ・1次判定②:改善が必要

【西渡団地】:改善し当面維持管理

- ・1次判定〇1つ→活用優先度「低」→ストック余剰→団地内戸数比率「低」→当面管理する団地
- ・1次判定②:改善が必要

【横川団地】:改善し当面維持管理

- ・1次判定〇3つ→活用優先度「中」→ストック余剰→団地内戸数比率「中」→当面管理する団地
- ・1次判定②:改善が必要

【新桑原団地】:維持管理

- ・1次判定〇4つ→活用優先度「高」→ストック余剰→団地内戸数比率「高」→継続管理する団地
- ・1次判定②:改善不要

【若神子団地】:維持管理

- ・1次判定〇4つ→活用優先度「高」→ストック余剰→団地内戸数比率「高」→継続管理する団地
- ・1次判定②:改善不要

【高齢者居住施設】:維持管理

- ・1次判定〇4つ→活用優先度「高」→ストック余剰→団地内戸数比率「高」→継続管理する団地
- ・1次判定②:改善不要

【チロリン横川団地】:維持管理

- ・1次判定〇5つ→活用優先度「高」→ストック余剰→団地内戸数比率「高」→継続管理する団地
- ・1次判定②:改善不要

5 3次判定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間における事業手法を決定します。

①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の整備手法の再判定

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、異なる整備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整備手法を再判定します。併せて、集約・再編の可能性や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

(i) 団地単位での効率的な事業実施に関する検討

団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行います。

(ii) 集約・再編等の可能性に関する検討

地域単位で判定結果を俯瞰し、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。

(iii) 地域ニーズへの対応等

まちづくりの視点及び地域単位の視点や他の事業主体等との連携の視点など、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。

【検討内容】

- ・人口定着や流出防止のために、町営住宅政策課題としては、住宅セーフティネット体系の中で対応すべき、著しい困窮年収水準未満世帯数は、目標年次において69戸と推計（P22・25参照）されていますので、この「著しい困窮年収水準未満の世帯」に対して町営住宅全体で、対応すべき管理戸数確保に向け、現状戸数を維持した事業の実施を検討します。
- ・町営の一般公営住宅及び単独住宅の直接供給においては、将来の必要ストック数に対する現状戸数には余剰が生じていますが、管理戸数の縮減に偏ることなく団地の集約や再編等を検討しながら、町民に寄り添う適切な管理戸数となる事業の実施を検討します。
- ・目標年次に向け、現状戸数を維持した事業の実施のためには、耐用年限を経過した住棟について「改善して当面維持管理」か、又は「建替」とすべきかの、LCC比較検討をします。
- ・将来にわたる団地管理コストの縮減に対し、町の改善すべき課題である借地解消について検討する必要があります。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る事業費を検討し、今後の財政的な見通しを立てると共に、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。

【検討内容】

- ・2次判定で「改善し当面維持管理」と判定された横小路団地、西渡団地、横川団地及び「維持管理」と判定された新桑原団地については、以下の内容について検討します。
 - 借地契約の期限を迎える横小路団地、西渡団地、横川団地の3団地の中で、最も老朽化が進んでいる西渡団地については、LCC比較において改善より建替が有利なため、早急に借地返還に伴う建替及び移転建替（以下「建替」という。）を検討します。
 - 横小路団地及び横川団地についても、耐用年限経過後の改善はLCC比較において不利なため、借地返還に伴う建替事業の平準化を考慮した借地契約期間の更新を行い、計画期間後半での建替実施時期を検討します。
 - 借地契約の延長が可能な新桑原団地については、住棟の耐用年限まで利用できるよう借地契約期間の更新を行い、その後、借地返還に伴う建替を検討します。

③長期的な事業の見通しの作成【30年程度】

前記「②」で検討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年程度の長期的な事業の見通しを検討します。

【検討内容】

- ・RC造の池ノ内団地は耐用年限も長く、今後とも良好な状態で維持管理を図っていく観点から、長寿命化型等の改善事業の導入を図ります。
- ・池ノ内団地の経過年数においては、耐用年限の中間年が本計画期間の中で迎えるため、改善事業は本計画期間中で実施を検討します。

④計画期間における事業手法の決定

長期的な事業の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（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。

【検討内容】

- ・前記②及び③の検討内容を考慮し、以下のとおりの3次判定結果とします。

■ 3次判定結果

1次判定②結果 評価基準: その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)
	維持管理 【35戸】		改善 【24戸】	建替 【37戸】	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 【96戸】	若神子【8戸】 高齢者居住施設【12戸】 チロリン横川【15戸】		池ノ内【24戸】	横小路【10戸】 西渡【10戸】 横川【5戸】 新桑原【12戸】			
当面管理する団地	当面維持管理	用途 廃止	改善し 当面維持管理	用途 廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止

6 団地別住棟別ストック活用の事業手法

3次判定結果をもとに、団地別住棟別のストック活用の事業手法は、以下のとおりとします。

団地別住棟別ストック活用の事業手法

(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	用途廃止	目標年次
池ノ内団地	公営	H2	耐3	1	12	維持管理 (改善)		12		12
	公営	H3	耐3	1	12	維持管理 (改善)		12		12
横小路団地	公営	S60	木1	4	10	建替	10			10
西渡団地	公営	S60	木1	5	10	移転建替	10			10
横川団地	公営	S61	木2	5	5	建替	5			5
新桑原団地	特公賃	H7	木2	3	6	建替	6			6
	特公賃	H8	木2	3	6	建替	6			6
若神子団地	特公賃	H14	木2	4	8	維持管理		8		8
高齢者居住施設	地優賃	R3	木1	1	12	維持管理		12		12
チロリン横川団地	単独	H6	耐3	1	15	維持管理		15		15
町営住宅 (8団地)	公営合計			16	49		25	24	0	49
	特公賃合計			10	20		12	8	0	20
	地優賃合計			1	12		0	12	0	12
	単独合計			1	15		0	15	0	15
	町営全体			28	96		37	59	0	96

7 団地の計画期間及び中長期活用計画

1) 団地別ストック活用方針

ストック活用の事業手法の選定を踏まえ、計画期間及び中長期的な団地別のストック活用方針及び住棟別のストック活用計画は、以下のとおりとします。

団地別中長期活用計画

(棟・戸)

団地名	種別 建設年度	棟数	戸数	計画期間活用計画（10年間） （2023年度～2032年度）			構想期間：中長期活用計画（11～30年） （2033年度～2052年度）		
				活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
池ノ内団地	公営 H2	1	12	維持管理 (個別改善)	12	快適な居住環境の確保と耐用年限まで快適に活用するため、個別改善事業を行う。	維持管理 (計画修繕)	12	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
	公営 H3	1	12	維持管理 (個別改善)	12	快適な居住環境の確保と耐用年限まで快適に活用するため、個別改善事業を行う。	維持管理 (計画修繕)	12	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
横小路団地	公営 S60	4	10	建替	10	退去住戸は募集停止(政策空家)とし、建替及び移転建替えに向けて入居者説明を進める。	維持管理 (計画修繕)	10	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
西渡団地	公営 S60	5	10	移転建替	10	退去住戸は募集停止(政策空家)とし、移転建替えに向けて入居者説明を進める。	維持管理 (計画修繕)	10	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
横川団地	公営 S61	5	5	建替	5	退去住戸は募集停止(政策空家)とし、建替及び移転建替えに向けて入居者説明を進める。	維持管理 (計画修繕)	5	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
新桑原団地	特公賃 H7	3	6	建替	6	退去住戸は募集停止(政策空家)とし、建替及び移転建替えに向けて入居者説明を進める。	維持管理 (計画修繕)	6	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
	特公賃 H8	3	6	建替	6	退去住戸は募集停止(政策空家)とし、建替及び移転建替えに向けて入居者説明を進める。	維持管理 (計画修繕)	6	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
若神子団地	特公賃 H14	4	8	維持管理 (計画修繕)	8	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。	維持管理 (計画修繕)	8	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
高齢者 居住施設	地優賃 R3	1	12	維持管理 (計画修繕)	12	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。 ただし、計画修繕に該当する修繕が発生しない場合は経常修繕に留める。	維持管理 (計画修繕)	12	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
チロリン 横川団地	単独 H6	1	15	維持管理 (計画修繕)	15	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。	維持管理 (計画修繕)	15	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。

8 事業手法別戸数

判定結果を踏まえた、計画期間内の事業予定については、1～5年目を前期、6～10年目を後期と設定し、事業手法別戸数は以下に示すとおりです。

■事業手法別戸数表【公営住宅】

対象	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅 管理戸数	10 戸	39 戸	49 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	0 戸	24 戸	24 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	24 戸	24 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	24 戸	24 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他住戸（経常修繕）	0 戸	0 戸	0 戸
建替予定戸数	10 戸	15 戸	25 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

■事業手法別戸数表【特公賃住宅】

対象	1～5年目	6～10年目	合計
特公賃住宅 管理戸数	4 戸	16 戸	20 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	4 戸	4 戸	8 戸
うち計画修繕対応戸数	4 戸	4 戸	8 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他住戸（経常修繕）	0 戸	0 戸	0 戸
建替予定戸数	0 戸	12 戸	12 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

■事業手法別戸数表【地優賃住宅】

対象	1～5年目	6～10年目	合計
地優賃住宅 管理戸数	0 戸	12 戸	12 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	0 戸	12 戸	12 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	12 戸	12 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他住戸（経常修繕）	0 戸	0 戸	0 戸
建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

参考：事業手法別戸数表【単独住宅】

対象	1～5年目	6～10年目	合計
単独住宅 管理戸数	7 戸	8 戸	15 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	7 戸	8 戸	15 戸
うち計画修繕対応戸数	7 戸	8 戸	15 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他住戸（経常修繕）	0 戸	0 戸	0 戸
建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

計画修繕を予定する若神子団地及びチロリン横川団地については、劣化状況の詳細調査を踏まえ時期を設定することとしているため、現段階では前期・後期に均等配分しています。

住棟別の整備・管理計画は、ストック活用方針を踏まえ、次頁のとおりとします。

【計画期間の整備・管理計画】

(棟・戸)

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	事業手法	計画修繕			改善			経常修繕			計画期間以降
						1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	
池ノ内団地	H2	耐3	1	12	個別改善					12	12				計画修繕
	H3	耐3	1	12	個別改善					12	12				計画修繕
若神子団地	H14	木2	4	8	計画修繕	4	4	8							計画修繕
高齢者居住施設	R3	木1	1	12	計画修繕		12	12							計画修繕
子ロリン横川団地	H6	耐3	1	15	計画修繕	7	8	15							計画修繕
公営合計			2	24		0	0	0	0	24	24	0	0	0	
特公賃合計			4	8		4	4	8	0	0	0	0	0	0	
地優賃合計			1	12		0	12	12	0	0	0	0	0	0	
単独合計			1	15		7	8	15	0	0	0	0	0	0	
町営全体			8	59		11	24	35	0	24	24	0	0	0	

【計画期間の整備・管理計画（建替・用途廃止）】

(棟・戸)

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	事業手法	建替			除去			用途廃止			計画期間以降
						1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	
横小路団地	S60	木1	4	10	建替		10	10		10	10				計画修繕
西渡団地	S60	木1	5	10	移転建替	10		10	10		10				計画修繕
横川団地	S61	木2	5	5	建替		5	5		5	5				計画修繕
新桑原団地	H7	木2	3	6	建替		6	6		6	6				計画修繕
	H8	木2	3	6	建替		6	6		6	6				計画修繕
公営合計			14	25		10	15	25	10	15	25	0	0	0	
特公賃合計			6	12		0	12	12	0	12	12	0	0	0	
地優賃合計			0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
単独合計			0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
町営全体			20	37		10	27	37	10	27	37	0	0	0	

第6章 整備・管理の実施方針

1 点検の実施方針

全ての団地を対象として、以下の方針で定期点検及び日常点検を実施します。

(1) 定期点検

定期点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。また、その定期点検の結果は、それぞれ「公営住宅等維持管理データベース」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。

■建築基準法以外の点検及び検査

・給排水設備に関する点検等については、下表のとおり適切に維持管理を行います。

対象	項目	根拠法
受水槽※	清掃及び消毒（年1回）	水道法第34条の2第1項
	水質等の検査（年1回）	水道法第34条の2第2項
浄化槽	保守点検（年4回）、清掃（年1回）	浄化槽法第10条
	定期検査（年1回）	浄化槽法第11条

※小規模貯水槽水道（10m³以下）については努力義務とされています。

(2) 日常点検

日常点検は、年に1度程度「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局 H28.8）」に則り実施することを基本とし、遊具、外構、自転車置場等、法定点検の点検項目にはないが、町営住宅の適切な維持管理のために必要な対象については、日常点検において点検を行います。

また、入居者が専用的に使用する部分や、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、入退去時に確実に点検を実施します。

2 計画修繕の実施方針（単費事業）

（1）計画修繕の基本方針

今後の維持管理団地を対象として、以下の方針で計画修繕を実施します。なお、経常修繕対象団地については、極力、計画修繕対応に努めますが、建替や用途廃止時期を勘案しながら事後修繕対応で維持管理に努めます。

定期点検及び日常点検の内容や、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考に、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。

また、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも検討します。

町営住宅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することが重要であり、これを確実に実行するため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等を想定し、別途「長期修繕計画」を定めることを検討します。

「長期修繕計画」と「公営住宅等長寿命化計画」は、その役割において、次の通り整理されます。

- 長期修繕計画…町営住宅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ものです。
- 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、策定指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置づけます。

■修繕周期表-1 (公営住宅等長寿命化計画策定指針:H28年改定より)

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
1 屋根防水				
①屋上防水(保護防水)	屋上、搭屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
		修繕	24年	下地調整のうえ、露出防水(かぶせ方式)
②屋上防水(露出防水)	屋上、搭屋	修繕	12年	塗膜防水のうえ保護塗装(かぶせ方式)
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去のうえ、下地調整、露出アスファルト防水等
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整のうえ、保護塗装
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去のうえ、下地補修、葺替え
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄のうえ、下地調整、塗膜防水等
2 床防水				
①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	18年	高圧洗浄のうえ、下地調整、塗膜防水等
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕	18年	高圧洗浄のうえ、下地調整、塗膜防水等
3 外壁塗装等				
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手摺壁、軒天、庇等	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修
②外壁塗装	外壁、手摺壁等	塗替	18年	高圧洗浄のうえ、下地処理、仕上塗材塗り等
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等	塗替	18年	高圧洗浄のうえ、下地処理、仕上塗材塗り等
④タイル張補修	外壁・手摺壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄
⑤シーリング	外壁目地、建具廻り、スリーブ廻り等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去のうえ、下地処理、打替え
4 鉄部塗装等				
①鉄部塗装(雨掛かり部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手摺	塗替	6年	下地処理のうえ、塗装
	屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理のうえ、塗装
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理のうえ、塗装
②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理のうえ、塗装
	共用部分ドア、MB扉、手摺、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理のうえ、塗装
③非鉄部塗装	(アルミ製、ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手摺、避難ハッチ等	清掃	18年	洗浄のうえ、コーティング
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板、エアコンスリーブ、雨樋等	塗替	18年	下地処理のうえ、塗装
5 建具・金物等				
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検一調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検一調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等
取替	36年	撤去又はかぶせ工法		
②手摺	開放廊下・階段、バルコニーの手摺、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去のうえ、アルミ製手摺に取替
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等
		取替	36年	全部撤去のうえ、取替
④金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去のうえ、アルミ製フェンスに取替
⑤金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法
6 共用内部				
①共用内部	管理員室、集会室、内部老化、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等

■修繕周期表-2

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
7. 給水設備				
①給水管	共用給水縦管専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)
		取替	40年	ステンレス鋼管
	水道メーター	取替	8年	支給品
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	
8 排水設備				
①雑排水管(屋内)	共用雑排水縦管専用雑排水枝管	取替	20年	
		取替	30年	
②污水管(屋内)	共用污水縦管専用污水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
		取替	50年	鋳鉄管
③排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管
		取替	30年	ヒューム管
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	
9 ガス設備				
①ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
	ガスメーター	取替	10年	
②ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管
10 空調換気設備				
①空調設備	管理室、集会所等のエアコン	取替	15年	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年	
11 電灯設備				
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口、通路誘導灯、外灯等	取替	15年	
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4~6年	
②配電盤類	配電盤、プルボックス等	取替	30年	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年	
④避雷針設備	避雷突針、ポール、支持金物、導線、接地極等	取替	40年	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年	
12 情報・通信設備				
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等	取替	15年	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年	

■修繕周期表-3

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
13 消防用設備				
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、 屋内消火栓箱等	取替	25年	
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、 中継器、受信機等	取替	20年	
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、 消火隊専用栓箱等	取替	25年	
14 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	
	全構成機器	取替	30年	
15 外構・附属施設				
①外構	平面駐車場、車路一步道等の舗装、 側溝、排水溝	補修	20年	
	囲障(塀、フェンス等)、 サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年	
	埋設排水管、排水樹等	取替	20年	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年	
	植栽	整備	20年	
16 専用部分				
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年	
②設備機器	分電盤	取替	15年	
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年	
	換気扇	取替	20年	

(2) 修繕計画

①修繕の方針

国の策定指針が示す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・安全性の維持を図り、長期的に活用することが必要です。

本町の維持管理判定団地に対しては、以下の項目について計画修繕の修繕周期を再設定します。

【標準修繕周期の設定】

	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	25
		手摺設置・改修	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20
		台所壁の不燃化・改修	15
	トイレ	便器の改修	25
		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	20
		分電盤類取替	15
		電気容量のアップ	—
	配管	警報器等の設置・改修	20
		給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
建具等	ガス管改修	30	
	建具改修	36	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18
		吹付タイル補修	18
		軒裏補修	18
		庇・笠木補修	18
		雨樋等補修	18
		バルコニー補修	18
		バルコニー防水	18
	屋根	防水性向上等	12
		屋根塗替	12
		屋根葺替	24
	入口・階段	内壁・天井補修	12
		入口ー通路の段差解消	—
		手摺の設置・改修	—
		郵便箱取替	24
	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	20
		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	20
		駐輪場屋根改修	20
		物置等の整備・改修	20
	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	15
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30

参考資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針及び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。

—：特に修繕周期(年)を設定しない項目

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、本町の維持管理判定団地に対する修繕周期を超過した部位については、修繕計画として定めます。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、工事実施時には詳細な劣化調査を行い、計画修繕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「浴室防水性向上のためユニットバス化」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」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。

※RC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検討します。

【共用部分】

- ・修繕周期を超過した「外壁修繕（断熱性向上・耐久性向上・軒裏補修・雨樋補修・バルコニー補修・共用部入口階段）」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「屋根修繕（屋根葺替）」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「電気等設備の改修」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。

※RC造における外壁修繕は、長寿命化型改善補助対象工事として検討します。

※RC造における屋根修繕は、長寿命化型改善補助対象工事として検討します。

※RC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検討します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した「共同付帯施設の改修」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「給排水・電気等設備の改修」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。

※RC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検討します。

【団地別住棟別修繕方針】

		団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→		修繕 周期	池ノ内団地		若神子団地	高齢者居住施設	チロリン横川団地
					1	2	1/2/3/4	A+B	1
					H2	H3	H14	R3	H6
					耐3	耐3	木2	木1	耐3
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]				→	32-42	31-41	20-30	1-11	28-38
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—	—	
		ユニットバス改修	25	○	○	○	—	○	
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	—	一部H24	
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	—	H24	
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	—	○	
		手摺設置・改修	—	○	○	—	—	○	
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	—	H24	
		換気扇設置・改修	20	○H12	○H12	○	—	H24	
		分電盤類取替	15	○	○	○	—	○	
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	
	配管	警報器等の設置・改修	20	○H18	○H18	○H19	—	○H19	
		給水・給湯管改修	20	◎	◎	○	—	H24	
		排水管改修	30	◎	◎	—	—	H24	
建具等	ガス管改修	30	◎	◎	—	—	H24		
	建具改修	36	○	○	—	—	H24		
	共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	◎H9	◎H9	○	—	○H24
吹付タイル等補修			18	◎	◎	○	—	○H24	
軒裏補修			18	◎	◎	○	—	○H24	
庇・笠木補修			18	◎	◎	○	—	○H24	
雨樋等補修			18	◎	◎	○	—	○H24	
バルコニー補修			18	◎	◎	—	—	○H24	
バルコニー防水			18	◎	◎	—	—	○H24	
屋根		防水性向上等	12	—	—	—	—	—	
		屋根塗替	12	—	—	—	—	—	
		屋根葺替	24	◎	◎	○	—	○	
入口・階段		内壁・天井補修	12	○	○	○	—	—	
		入口通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—	
		郵便箱取替	24	○	○	○	—	—	
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	20	◎	◎	—	—	—		
	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	20	○	—	—	—		
		駐輪場屋根改修	20	○	—	—	—		
		物置等の整備・改修	20	○	—	—	H24		
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	○H23	—	—	—		
		受水槽取替	25	○	—	—	—		
		浄化槽改修	—	—	—	—	—		
		屋外灯改修	15	○	○	—	—		
	配管	給水管改修	20	◎	◎	○	—	○	
		排水管改修	30	◎	◎	—	—	○	
		ガス管改修	30	◎	◎	—	—	○	

◎ 改善事業の対象とすべき項目
 ○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期は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
 H〇〇年は既に改修済みを示します

3 改善事業の実施方針（補助事業）

（1）改善事業の種別類型

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、適切な時期に計画修繕に合わせ改善を行うことで、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。

また、本町の維持管理判定団地の整備手法の選定で改善と判定された団地について、以下の方針に基づき改善事業（個別改善事業）を実施します。

①居住性向上型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を確保します。	給湯設備の設置、浴室のユニットバス化、排水処理施設の整備（便所の水洗化等）など

②福祉対応型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進めます。	住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応など

③安全性確保型

方針	内容
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います。	耐震改修、避難経路の確保、玄関扉の安全性確保、防犯に配慮した建物部品の設置など

④長寿命化型

方針	内容
計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行います。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上など

(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、本町の維持管理判定団地に対して必要な改善事業の項目を、下記の表の例示から選択します。

①住戸改善

RC造の住棟で、修繕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（長寿命化型）

②共用部分改善

RC造の住棟で、修繕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。

- ・屋根、外壁の耐久性向上（長寿命化型）
※軒裏補修、庇笠木補修、バルコニー補修、バルコニー防水等の工事は、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。
- ・配管の耐久性に資する工事（長寿命化型）

③屋外・外構改善

RC造の住棟で、修繕時期が到来した屋外配管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（長寿命化型）

【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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・外壁の断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応 （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） 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置（※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） 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断、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 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保（※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	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事

※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日国住備発第110号）」を参照

住棟別改善方針

	種別類型	改善内容	池ノ内団地		若神子団地	高齢者居住施設	チロリン横川団地
			1	2	1/2/3/4	A+B	1
住戸	居住性向上	間取り改修					
		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・トイレ等手摺設置					
		浴槽・便器の高齢者対応					
		高齢者対応の建具改修					
	安全性確保	流し台・洗面台更新					
		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					
	長寿命化	アスベストの除去等					
		玄関扉の安全性確保					
浴室の防水性向上に資する工事							
共用部分	居住性向上	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	●	●			
		給水方式の変更					
		外壁・屋根改修（断熱化対応）					
	福祉対応	共視聴アンテナ設備設置					
		地上デジタル放送対応					
		廊下・階段の手摺設置					
		中層エレベーターの設置・改善					
	安全性確保	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					
		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					
	長寿命化	避難設備の設置・二方向避難確保					
		エレベーターの法令不適合改善					
屋根・外壁の耐久性向上		●	●				
配管の耐久性向上		●	●				
屋外・外構	居住性向上	避難施設の耐久性向上					
		共用灯照明のLED化					
		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					
	福祉対応	排水処理施設の整備					
		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）					
	安全性確保	電線の地中化					
		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					
	長寿命化	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					
		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

4 建替事業の実施方針（補助事業）

整備手法として建替を選定した場合には、次の点について留意・検討することとします。

- ① 原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど、改善事業による対応が不可能な場合や、耐用年限を超過し躯体（構造体）が著しく劣化しているなど、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の縮減ができる場合に建替事業を選定します。
- ② 安全性の確保等に課題のある団地・住棟の建替事業については優先的に実施します。
- ③ 借地の返還等に伴う移転建替等については、他の団地との集約・再編等について検討を行います。

（1）建替事業の実施方針

①民間活力の導入

建替事業の実施が必要となった場合は、町の財政負担軽減及び地域経済・地域産業活性化の観点から、民間のノウハウ及びマンパワーを積極的に活用する PPP/PFI 手法を活用した、町営住宅の供給実施を検討します。また、町営住宅の集約・再編に伴う建替の際には、地域の入居者需要や生活利便性を踏まえ、民間賃貸住宅市場の空家を借上型公営住宅として仮転居先に活用することを検討します。

②円滑な住替えのための仮住居等の確保

町営住宅の建替や統廃合を進めるにあたっては、従前入居者の仮住居や移転先住宅が必要となります。

適切な募集停止時期の設定や近接団地との統廃合による移転先・仮住居の確保とあわせ、該当地域エリア内外の町営住宅とも連携を図ります。

③居住者等との合意形成や住環境への配慮

建替事業においては、可能な限り計画の初期段階から説明会を開催するなど、居住者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を行い、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図ります。

また、用途廃止の実施においても、入居者の理解と協力が得られるよう、意見・要望のくみ取りや、事業の周知を行い、他団地への住替えなどを考慮していきます。

④建替余剰地や用途廃止用地の有効活用の検討

建替事業の実施により、余剰地が発生する場合があります。また、統合・用途廃止した敷地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設の整備活用や、民間等への売却についても検討するなど、余剰地や用途廃止用地の有効活用を図ることを検討します。

また、移転建替となった借地団地については、速やかに更地への現状回復を行い、地権者への返還を進めます。

⑤耐用年限経過住宅の除却

耐用年限を経過した住宅並びに、今後、耐用年限を迎える住宅の計画的かつ速やかな用途廃止と除却を推進します。

また、除却においては公営住宅等整備事業対象要綱に基づき、補助事業を活用した用途廃止住棟の除却を進めます。

(2) 計画期間内に実施する建替事業

①建替事業

建替は、ストック活用の事業手法で「移転建替」とした西渡団地をはじめとする借地4団地を対象として行います。また、西渡団地は借地団地の中で最も劣化状況が進行しているため、早急に事業実施を計画するとともに、移転建替に伴う借地の返還を行います。

さらには、計画期間の後期において残る3団地の事業実施に向け、西渡団地同様に以下の方針に基づき建替事業を行います。

- 移転先の選定は、敷地規模及び所有関係について町有地を優先して検討します。
- また、移転先選定の範囲は、現、西渡地区で形成されている地元コミュニティの活動範囲とし、現団地からさほど離れない範囲で検討します。
- 基本的な整備水準については、「古殿町町営住宅等条例[町営住宅等の整備基準]」に準じたものとして検討します。
- 高齢者入居の増加に配慮し、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」に準じたものとして検討します。
- 建替の実施に当たっては、入居者の意向を十分に踏まえ安心して安全な住居環境を検討します。
- 現入居者の世帯構成に応じて、適切な住宅タイプの整備も検討します。

建替事業の対象団地の人員構成 (世帯)

団地名	一般世帯(65歳未満)				高齢者(65歳以上)が居る世帯			
	単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
横小路団地	1	1	3	5	1	3	1	5
西渡団地	1	2	5	8	1	0	0	1
横川団地	0	2	0	2	1	1	0	2
新桑原団地	0	3	8	11	0	0	0	0
合計	2	8	16	26	3	4	1	8

(令和4年6月1日現在)

上記の建替事業の対象世帯内訳から分かるように、高齢者世帯が8世帯で、一般世帯が26世帯となっています。

建替事業では、高齢者世帯(高齢単身・高齢夫婦のみ)及び一般世帯に向けて、世帯構成に合った住棟間取りを計画し、適切な供給対応を図ることとします。

住棟の形態としては、敷地規模と建設コストの抑制のため、2戸を1棟形式で建てる2戸1タイプを基本として建設を計画します。

建替に係る事業計画

既存内容						建替及び移転建替計画	
団地名	種別	棟数	戸数	構造	建設年度	建替予定年度	建設内容
横小路団地	公営	4	10	木1	S60	R10	木造10戸 2戸1住棟:5棟
西渡団地	公営	5	10	木1	S60	R6	木造10戸 2戸1住棟:5棟
横川団地	公営	5	5	木2	S61	R11	木造5戸 戸建棟:5棟
新桑原団地	特公賃	6	12	木2	H7/H8	R12	木造12戸 2戸1住棟:6棟
合計		20	37				木造 21棟 37戸

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

ライフサイクルコストの縮減を目指し、効率的なストックの維持管理を行うとともに、耐久性の向上に寄与する修繕・改善を実施するなど、予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

また、必要な修繕・改善の複合的な実施とあわせて、建物の仕様変更（修繕周期のより長い部材等への変更）による耐久性の向上や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ることを基本方針とします。

1 改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出

計画期間中に長寿命化型改善事業を実施する住棟については、改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し「ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果」を算出します。

ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

(i) 1棟当たりのLCC縮減効果=LCC(計画前)−LCC(計画後) [単位:千円/棟・年]

(ii) LCC(計画前)=(建設費+修繕費+除却費)/評価期間(改善非実施) [単位:円/戸・年]

- ・ (建設費+修繕費+除却費)は、長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト
- ・ 建設費：推定再建築費。(当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)ただし、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します。
- ・ 修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費(推定再建築費)に乗じて算定される累積修繕費で代用します。
- ・ 評価期間(改善非実施)：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ・ 除却費：評価期間末に実施する除却工事費

(iii) LCC(計画後)=(建設費+改善費+修繕費+除却費)/評価期間(改善実施) [単位:円/戸・年]

- ・ (建設費+改善費+修繕費+除却費)は、改善事業を実施する場合に想定される管理期間に要する額
- ・ 建設費：(ii)の記載と同じ
- ・ 改善費：長寿命化計画に基づく改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額
- ・ 修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。(ii)の記載と同じ
- ・ 除却費：評価期間末に実施する除却工事費
- ・ 評価期間(改善実施)：改善事業を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)

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

※国が定める「ライフサイクルコスト算定プログラム」により算定。

2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

長寿命化型改善事業を行う場合は、ライフサイクルコストの縮減効果を算出し、長寿命化型改善の実施によるライフサイクルコストの縮減効果があることを、全ての対象住棟で確認します。

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、以下のように全ての住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの縮減効果があることが確認されました。

計画前モデル

団地名	住棟 番号	計画前モデル				
		評価期間	修繕費 (現在価値化)	建設費 (推定再建築費)	除去費 (現在価値化)	LCC
		①	②	③	④	⑤ (②+③+④)÷①
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
池ノ内団地	1	50	6,402,194	8,629,200	493,628	310,500
	2	50	5,726,432	8,797,100	474,642	299,963

計画後モデル

団地名	住棟 番号	計画後モデル					
		評価期間	修繕費 (現在価値化)	長寿命化型 改善工事費 (現在価値化)	建設費 (推定再建築費)	除去費 (現在価値化)	LCC
		⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ (⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
池ノ内団地	1	70	6,150,802	566,650	8,629,200	225,285	222,456
	2	70	5,539,409	566,650	8,797,100	216,621	215,997

ライフサイクルコスト縮減効果

団地名	住棟 番号	戸数	年平均縮減額	LCC縮減効果
			⑫ (⑤-⑪)	⑬ (⑫×戸数)
			円/戸・年	円/棟・年
池ノ内団地	1	12	88,044	1,056,530
	2	12	83,966	1,007,590
合 計				2,064,120

3 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

本町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。

古殿町町営住宅等長寿命化計画（改定版）

平成 26 年 2 月 策定

令和 4 年 9 月 改定

発 行：古殿町

編 集：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 番地

T E L：(0247) 53-4612

F A X：(0247) 53-3154

U R L：<https://www.town.furudono.fukushima.jp>
