
会津美里町公営住宅等長寿命化計画

令和6年3月

会 津 美 里 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	会津美里町の現状	
1	人口・世帯の状況	4
2	公営住宅等	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	23
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	24
2	ライフサイクルコストの縮減に関する方針	24
第5章	事業手法の選定	
1	事業手法の整理	26
2	事業手法の選定フロー	27
3	将来ストック数の設定	28
4	1次判定	35
5	2次判定	37
6	3次判定	39
7	団地別住棟別ストック活用の事業手法	41
8	団地の計画期間及び中長期活用計画	42
9	事業手法別戸数	43
第6章	整備・管理の実施方針	
1	点検の実施方針	46
2	計画修繕の実施方針（単費事業）	47
3	改善事業の実施方針（補助事業）	58
4	建替事業の実施方針（補助事業）	65
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	66
2	ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果	67
3	予防保全的な維持管理等の実施による効果	68

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 4(2022)年 3 月に「会津美里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維持管理計画を進めております。

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、一部では耐用年限を超過するなど、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 28 年 3 月に計画期間を令和 7(2025)年度までの 10 年間とした「会津美里町公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 8 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の方針を示すことが求められています。

以上のことから、現行の計画期間が終了する（令和 7(2025)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を行います。

(2) 目的

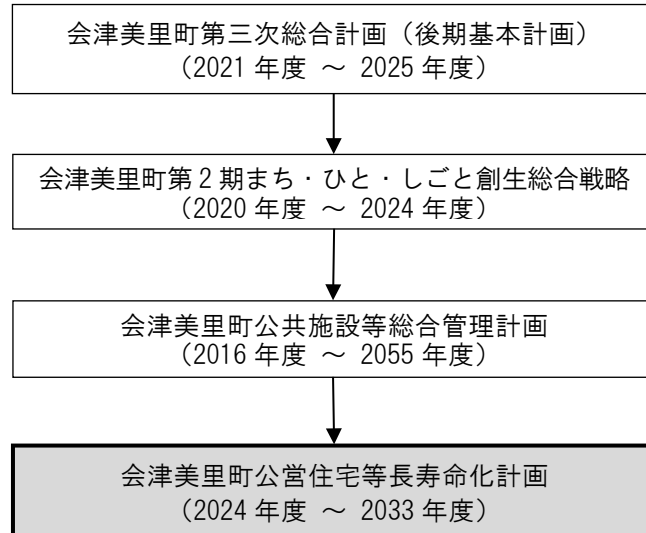
本計画は、上記背景を受けて、会津美里町における町営住宅の将来的な需要見通しを踏まえた適切なマネジメント方針を定め、予防保全的な維持管理や改善等の計画的な実施により、長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげ、町営住宅の有効活用と効率的かつ適切な管理を実現することを目的とします。

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、前計画期間の終了前ではあるが、改定計画スタートから10年間の、新たな2024年度から2033年度まで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。

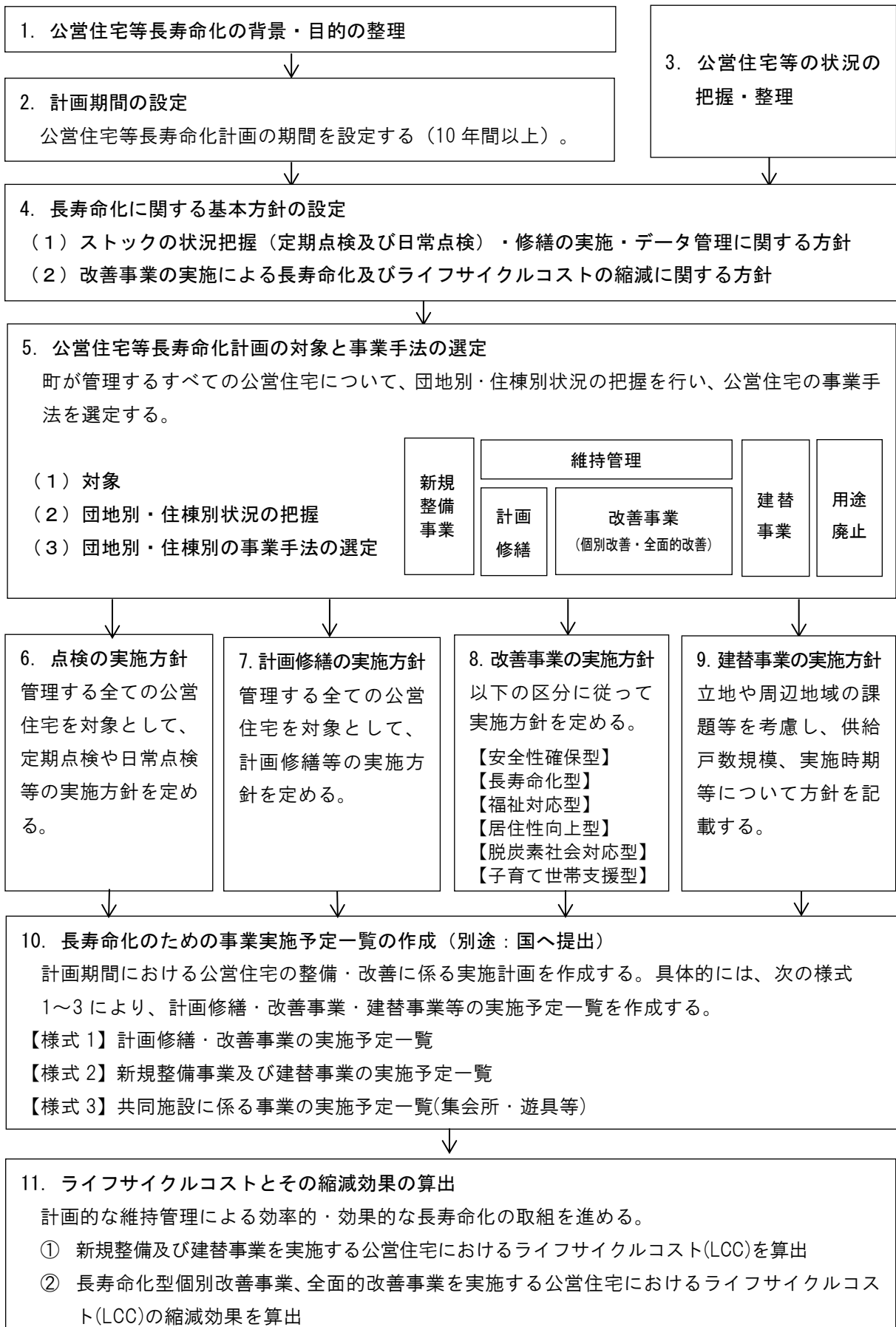
計画期間：2024年度～2033年度 目標年次：2033年度

また、本計画の策定においては、計画期間を目標年次の2033年度までの10年間と定めますが、計画期間後も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。

西暦：20'00	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33
和暦：H平成・R令和	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
会津美里町 公営住宅等長寿命化計画	策定																		
		計画期間 2016年度～2025年度																	
									改定										
										計画期間 2024年度～2033年度									
																			構想期間 ～2053年度

(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

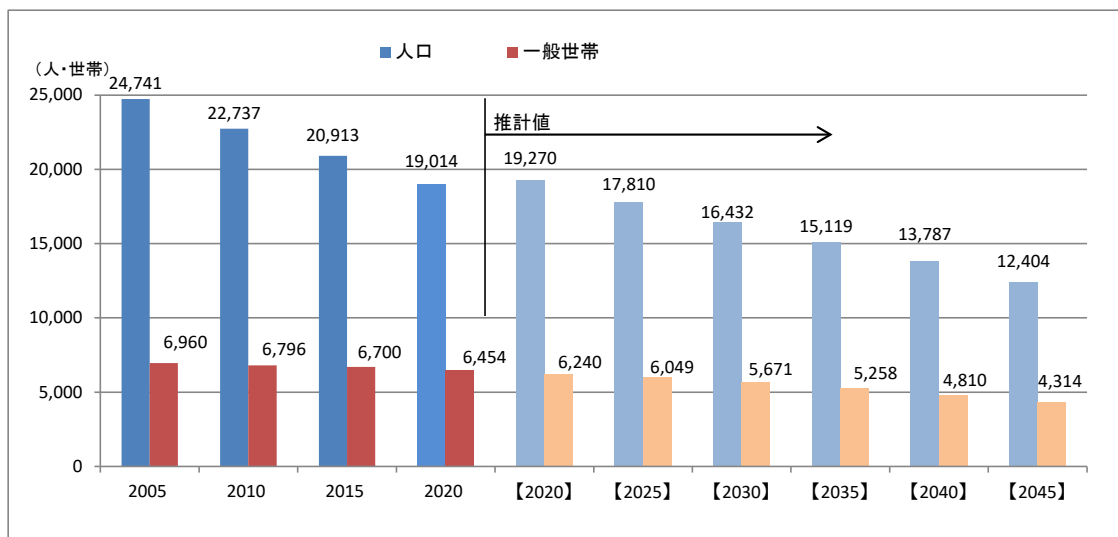
第2章 会津美里町の現状

1 人口・世帯の状況

(1) 人口と世帯

- ・人口は2005年国勢調査時点で24,741人でしたが、2020年には2万人台を下回り19,014人まで減少しました。
- ・一般世帯数も減少傾向が続いており、2020年では6,454世帯となっています。
- ・世帯当たり人員は、2005年では3.55人/世帯でしたが、2020年には2.95人/世帯に縮小しています。
- ・人口及び一般世帯の将来推計は、公営住宅等長寿命化計画策定指針「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」による算定で、下図のとおり減少傾向となっています。
- ・住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムは、1995～2015年の国勢調査値と2020年以降の会津美里町人口ビジョン(社人研推計値)により計算される、国交省提供のプログラムです。

人口・一般世帯数の推移



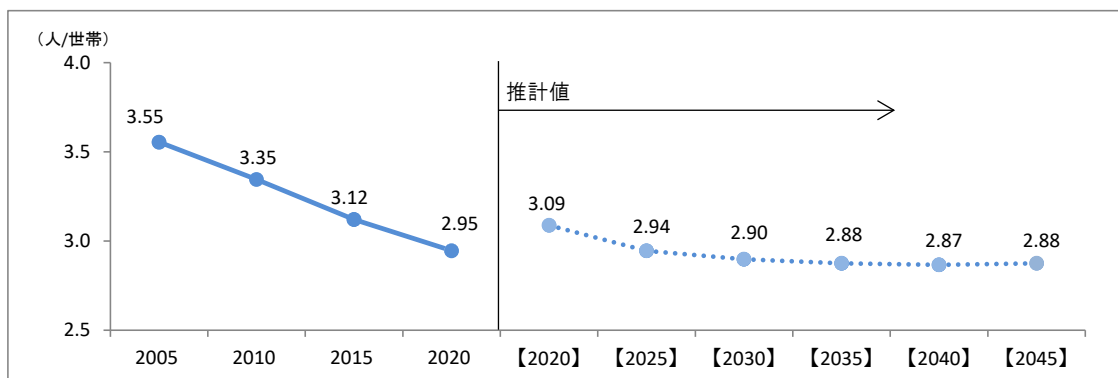
(国勢調査と住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム)

※2005～2020年は国勢調査値。

※【2020】年以降の人口推計値には会津美里町人口ビジョン(社人研ベース値)が採用されています。

※【2020】年以降の一般世帯推計値は「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」より。

世帯当たり人員の推移



(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)

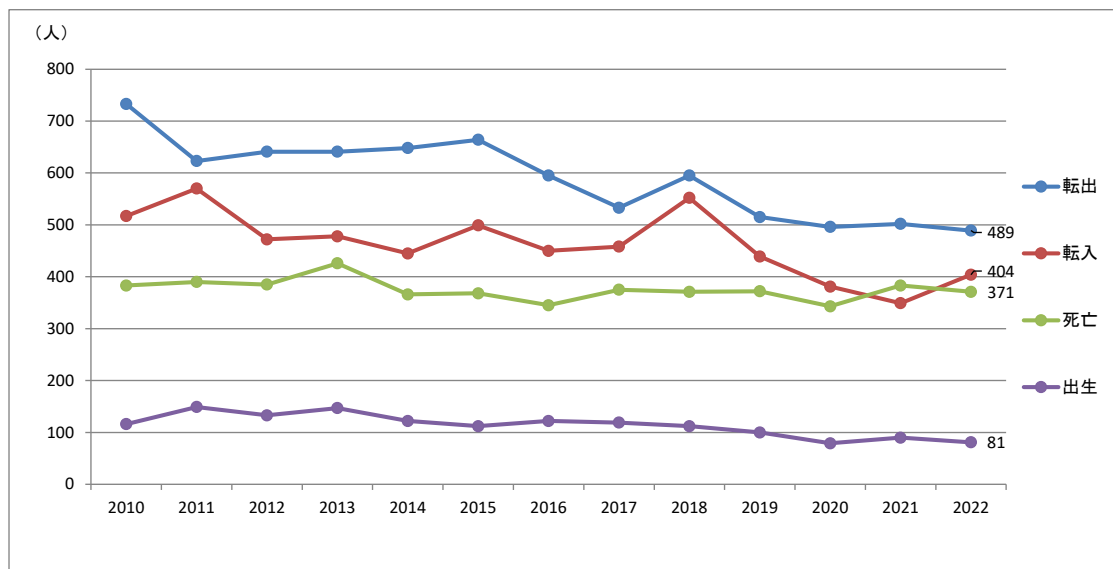
※2005～2020年は国勢調査値。

※【2020】年以降の世帯当たり人員の推計値は、人口ビジョンと支援プログラムの推計値からの算出。

(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】

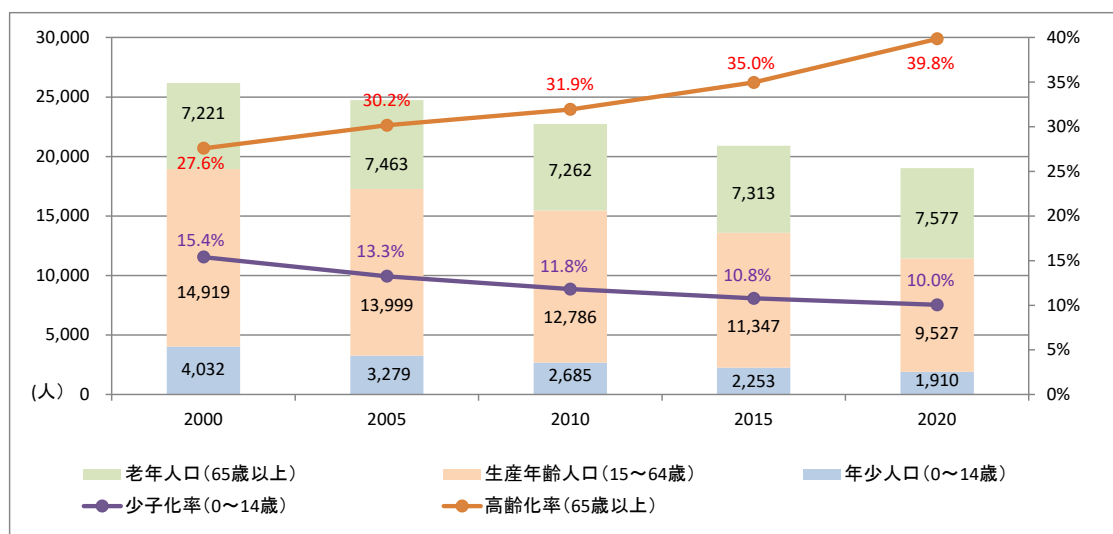


(福島県現住人口調査年報)

(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 1,910 人 (10.0%)、生産年齢人口[15～64 歳]が 9,527 人 (50.2%)、老年人口[65 歳以上]が 7,577 人 (39.8%) となっています。
- ・2000 年からの推移をみると、年少人口は年々減少、老年人口は近年大きく増加しており、少子高齢化が進展しています。

【年齢区分別割合の推移】



※年齢不詳を除く年齢別人口です。

(国勢調査)

2 公営住宅等

当計画において、計画の対象となる公営住宅は以下のとおりです。

(1) 町営住宅

- ・令和5年4月1日現在（以下「現時点」という。）で管理している会津美里町の町営住宅は、種別が全て一般公営住宅で管理戸数の合計は16団地、110棟、375戸です。

(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】

住宅名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
観音北	公営	2	5	S62～S63	木1	2DK/3DK
道上	公営	4	13	H1～H2	木1	2DK/3LDK
前川原	公営	1	7	S34	簡1	3DK
下中川	公営	21	108	S48～H10	木2/簡2/耐4	2DK/3K/3DK
布才地	公営	3	66	S55～S57	耐3.4	3DK
柳台	公営	2	18	H3～H4	耐3	3DK
車川原	公営	3	3	S31	木1	3K
県道添	公営	8	12	S33～S47	木1/簡2	2K/3K
家東	公営	5	5	S34～S35	木1	2K/3K
向川原	公営	11	11	S36～S38	木1	3K
高田町	公営	3	9	S38～S45	木1/簡1	2K/3K
道西	公営	14	14	S40～S41	木1	2K/3K
新用地	公営	23	46	H1～H4	木1.2	2DK/3DK/4DK
川原町	公営	2	32	H13～H14	耐3	1LDK・2K/2LDK・3LDK
新屋敷	公営	4	18	S50～S53	簡2	3K
吹上台	公営	4	8	H14～H16	木2	3DK
町営住宅（16団）		110	375			

構造階数 木：木造、簡：簡易耐火構造、耐：耐火構造
間取り L：リビング D：ダイニング K：キッチン

（令和5年4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、高田地域に6団地、本郷地域に8団地、新鶴地域に2団地が立地しています。
- ・高田地域においては、前川原・下中川・布才地の3団地は都市計画区域内無指定の場所に立地しており、その他の3団地は、第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域に立地しています。
- ・本郷地域においては、家東・向川原・高田町の3団地は市街化調整区域に立地しており、その他の5団地は、第一種住居地域に立地しています。
- ・新鶴地域の2団地は、都市計画区域が設定されておらず都市計画区域外無指定となっています。
- ・観音北、道上、前川原、下中川、車川原、県道添、家東、向川原、新用地、川原町の10団地は、河川災害危険等の浸水想定区域に立地しています。

(2) 敷地条件

- ・最も敷地規模の大きいのは、下中川の17,492.41㎡となっています。
- ・最も敷地規模が小さいのは、観音北の797.29㎡となっています。
- ・敷地の所有形態は、全て町有地となっています。
- ・建ぺい率及び容積率は、第一種中高層住居専用地域の50%・200%、第一種住居地域の60%・200%指定がされており、市街化調整区域及び都市計画区域内無指定は60%・200%となっています。

【立地及び敷地条件】

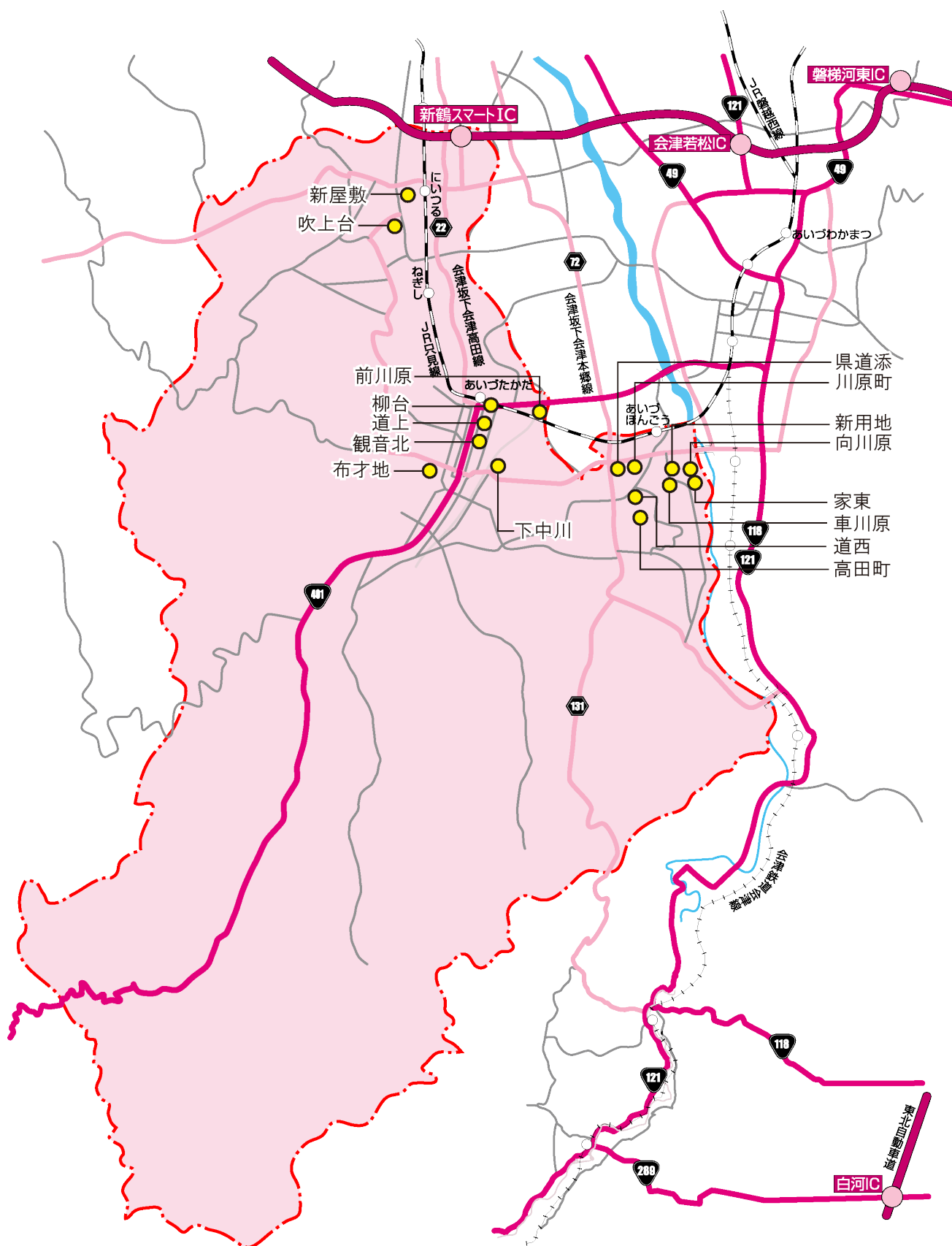
(棟・戸)

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 (%)
観音北	2	5	字観音北甲 3313 番地 2	797.29	第一中高住専地域	町有地	50	200
道上	4	13	字高田道上 2830 番地	2,671.23	第一種住居地域	町有地	60	200
前川原	1	7	字高田前川原 3424 番地	1,707.16	都計区域内無指定	町有地	60	200
下中川	21	108	下堀字中川 360 番地他	17,492.41	都計区域内無指定	町有地	60	200
布才地	3	66	字布才地 419 番地 1	7,474.99	都計区域内無指定	町有地	60	200
柳台	2	18	字柳台甲 2330 番地 8	1,664.41	第一種住居地域	町有地	60	200
車川原	3	3	字車川原甲 3297 番地	2,842.21	第一種住居地域	町有地	60	200
県道添	8	12	字川原町甲 1922 番地他	8,021.94	第一種住居地域	町有地	60	200
家東	5	5	字家東甲 4232 番地	4,531.93	市街化調整区域	町有地	60	200
向川原	11	11	字向川原甲 3480 番地他	6,712.00	市街化調整区域	町有地	60	200
高田町	3	9	字本郷高田町甲 756 番地他	11,580.20	市街化調整区域	町有地	60	200
道西	14	14	字本郷道西甲 257 番地他	6,160.15	第一種住居地域	町有地	60	200
新用地	23	46	字新用地 254 番地他	16,168.84	第一種住居地域	町有地	60	200
川原町	2	32	字川原町甲 1823 番地 1	4,911.17	第一種住居地域	町有地	60	200
新屋敷	4	18	新屋敷字下馬道甲 3190 番地	3,360.18	都計区域外無指定	町有地	—	—
吹上台	4	8	立石田字東四十八甲 1819 番地 95	2,484.79	都計区域外無指定	町有地	—	—
合 計	110	375						

※第一中高住専地域：第一種中高層住居専用地域

(令和5年4月1日現在)

【町営住宅位置図】



【基本情報】

団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年限	経過年数	棟数	戸数	間取り
観音北	公営	S62	木 1	30	36	1	2	3DK
	公営	S63	木 1	30	35	1	3	2DK
道上	公営	H1	木 1	30	34	2	6	3LDK
	公営	H2	木 1	30	33	2	7	2DK/3LDK
前川原	公営	S34	簡 1	30	64	1	7	3DK
下中川	公営	S48	簡 2	45	50	4	20	3K
	公営	S50	簡 2	45	48	1	5	3K
	公営	S51	簡 2	45	47	1	4	3K
	公営	S52	簡 2	45	46	2	10	3K
	公営	S53	簡 2	45	45	2	7	3K
	公営	S54	簡 2	45	44	2	8	3K
	公営	H4	木 2	30	31	2	8	2DK/3DK
	公営	H5	木 2	30	30	2	8	3DK
	公営	H8	木 2	30	27	3	6	2DK/3DK
	公営	H9	耐 4	70	26	1	16	2DK/3DK
	公営	H10	耐 4	70	25	1	16	2DK/3DK
布才地	公営	S55	耐 4	70	43	1	24	3DK
	公営	S56	耐 4	70	42	1	24	3DK
	公営	S57	耐 3	70	41	1	18	3DK
柳台	公営	H3	耐 3	70	32	1	12	3DK
	公営	H4	耐 3	70	31	1	6	3DK
車川原	公営	S31	木 1	30	67	3	3	3K
県道添	公営	S33	木 1	30	65	1	1	2K
	公営	S34	木 1	30	64	1	1	3K
	公営	S36	木 1	30	62	3	3	3K
	公営	S39	木 1	30	59	2	2	3K
	公営	S47	簡 2	45	51	1	5	3K
家東	公営	S34	木 1	30	64	1	1	2K
	公営	S35	木 1	30	63	4	4	2K/3K
向川原	公営	S36	木 1	30	62	2	2	3K
	公営	S37	木 1	30	61	6	6	3K
	公営	S38	木 1	30	60	3	3	3K
高田町	公営	S38	木 1	30	60	1	1	3K
	公営	S44	簡 1	30	54	2	8	2K
道西	公営	S40	木 1	30	58	8	8	2K/3K
	公営	S41	木 1	30	57	6	6	2K/3K
新用地	公営	H1	木 2	30	34	5	10	3DK/4DK
	公営	H2	木 2	30	33	5	10	3DK/4DK
	公営	H3	木 2	30	32	5	10	3DK
	公営	H4	木 2	30	31	3	6	3DK
	公営	H4	木 1	30	31	5	10	2DK
川原町	公営	H13	耐 3	70	22	1	14	1LDK・2K/3LDK
	公営	H14	耐 3	70	21	1	18	1LDK・2K/2LDK・3LDK
新屋敷	公営	S50	簡 2	45	48	1	6	3K
	公営	S51	簡 2	45	47	1	4	3K
	公営	S52	簡 2	45	46	1	4	3K
	公営	S53	簡 2	45	45	1	4	3K
吹上台	公営	H14	木 2	30	21	2	4	3DK
	公営	H15	木 2	30	20	1	2	3DK
	公営	H16	木 2	30	19	1	2	3DK
合 計						110	375	

L：リビング D：ダイニング K：キッチン

(令和5年4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 16 団地のうち、集会室が設置されているのは 3 団地(18.8%です)。
- ・全 16 団地のうち、児童遊園が設置されているのは 7 団地(43.8%)です。
- ・集会所と児童遊園が併設設置されているのは 2 団地(12.5%)です。
- ・全 16 団地のうち、駐車場が設置されているのは 8 団地(50.0%)です。

【共同施設設置状況】						(団地)
集会室		児童遊園		駐車場		
3	18.8%	7	43.8%	8	50.0%	

(令和5年4月1日現在)

②排水処理状況

- ・全 16 団地(※17 団地)のうち、公共下水で処理しているのは 4 団地(23.5%)であり、集合浄化槽処理は 4 団地となっており、8 団地(47.0%)は水洗化が図られています。残る 9 団地(53.0%)は未だ汲取による汚水処理を行っています。

【排水処理状況】						(団地)
公共下水		集合浄化槽		汲取		
4	23.5%	4	23.5%	9	53.0%	

※ 下中川は集合浄化槽及び汲取にWカウントのため。

(令和5年4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	集会所	児童遊園	駐車場 (台)	排水処理
観音北	2	5	無	無	—	公共下水
道上	4	13	無	有	11	集合浄化槽
前川原	1	7	無	無	—	汲取
下中川	21	108	有	有	90	集合浄化槽・汲取
布才地	3	66	有	有	66	公共下水
柳台	2	18	無	有	18	集合浄化槽
車川原	3	3	無	無	—	汲取
県道添	8	12	無	有	—	汲取
家東	5	5	無	無	—	汲取
向川原	11	11	無	無	—	汲取
高田町	3	9	無	無	31	汲取
道西	14	14	無	有	—	汲取
新用地	23	46	有	無	46	公共下水
川原町	2	32	無	無	45	公共下水
新屋敷	4	18	無	有	—	汲取
吹上台	4	8	無	無	16	集合浄化槽
合 計	110	375			323	

(令和5年4月1日現在)

(4) 住棟別管理状況

①建設年度別管理状況

- ・ 全 110 棟 375 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 63 棟 (57.3%)181 戸 (48.3%)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、47 棟 (42.7%)194 戸 (51.7%)となっています。

【建設年度別棟数・戸数】

(棟・戸)

	昭和56年以前		昭和57年以降	
	棟数	戸数	棟数	戸数
町営全体	63	181	47	194
	57.3%	48.3%	42.7%	51.7%

(令和 5 年 4 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 47.3%で最も多く、次いで木造 2 階が 26.4%となっています。また、耐火構造の住棟は、9 棟で 8.1%となっています。

【構造階数別棟数】

(棟)

	木造平屋	木造 2 階	簡易耐火平屋	簡易耐火 2 階	耐火構造 3 階	耐火構造 4 階
町営全体	52	29	3	17	5	4
(全110棟)	47.3%	26.4%	2.7%	15.5%	4.5%	3.6%

(令和 5 年 4 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 35.2%で最も多く、次いで 70 ㎡以上が 22.1%、50～60 ㎡未満が 15.2%となっています。

【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
町営全体	54	49	57	132	83
(全375戸)	14.4%	13.1%	15.2%	35.2%	22.1%

(令和 5 年 4 月 1 日現在)

■団地別状況

【住棟別住戸規模等】

(棟・戸)

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(㎡)
観音北	公営	S62	木1	1	2	3DK	63.5
	公営	S63	木1	1	3	2DK	53.1
道上	公営	H1	木1	2	6	3LDK	61.0
	公営	H2	木1	2	7	2DK/3LDK	53.0/61.0
前川原	公営	S34	簡1	1	7	3DK	45.6/46.1/47.8
下中川	公営	S48	簡2	4	20	3K	46.1
	公営	S50	簡2	1	5	3K	55.4
	公営	S51	簡2	1	4	3K	55.5
	公営	S52	簡2	2	10	3K	59.3
	公営	S53	簡2	2	7	3K	65.7
	公営	S54	簡2	2	8	3K	65.7
	公営	H4	木2	2	8	2DK/3DK	71.0/74.5
	公営	H5	木2	2	8	3DK	69.5
	公営	H8	木2	3	6	2DK/3DK	59.6/74.9
	公営	H9	耐4	1	16	2DK/3DK	59.9/70.9
	公営	H10	耐4	1	16	2DK/3DK	59.9/70.9
布才地	公営	S55	耐4	1	24	3DK	60.9
	公営	S56	耐4	1	24	3DK	60.9
	公営	S57	耐3	1	18	3DK	61.8
柳台	公営	H3	耐3	1	12	3DK	62.3
	公営	H4	耐3	1	6	3DK	62.3
車川原	公営	S31	木1	3	3	3K	37.1
県道添	公営	S33	木1	1	1	2K	28.9
	公営	S34	木1	1	1	3K	35.4
	公営	S36	木1	3	3	3K	35.3
	公営	S39	木1	2	2	3K	36.3
	公営	S47	簡2	1	5	3K	39.6
家東	公営	S34	木1	1	1	2K	28.9
	公営	S35	木1	4	4	2K/3K	28.9/34.7
向川原	公営	S36	木1	2	2	3K	35.3
	公営	S37	木1	6	6	3K	36.3
	公営	S38	木1	3	3	3K	36.3
高田町	公営	S38	木1	1	1	3K	36.3
	公営	S44	簡1	2	8	2K	34.0
道西	公営	S40	木1	8	8	2K/3K	32.2/35.3
	公営	S41	木1	6	6	2K/3K	32.2/35.3
新用地	公営	H1	木2	5	10	3DK/4DK	73.9/84.3
	公営	H2	木2	5	10	3DK/4DK	73.9/84.3
	公営	H3	木2	5	10	3DK	73.9
	公営	H4	木2	3	6	3DK	73.9
	公営	H4	木1	5	10	2DK	60.3
川原町	公営	H13	耐3	1	14	1LDK・2K/3LDK	41.4/79.8
	公営	H14	耐3	1	18	1LDK・2K/2LDK・3LDK	41.4/79.8
新屋敷	公営	S50	簡2	1	6	3K	51.7
	公営	S51	簡2	1	4	3K	51.7
	公営	S52	簡2	1	4	3K	51.7
	公営	S53	簡2	1	4	3K	58.7
吹上台	公営	H14	木2	2	4	3DK	69.5
	公営	H15	木2	1	2	3DK	85.0
	公営	H16	木2	1	2	3DK	87.0
合 計				110	375		

L：リビング D：ダイニング K：キッチン

(令和5年4月1日現在)

④耐用年限経過状況

- ・全 110 棟 375 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 87 棟 (79.1%) 186 戸 (49.6%) であり、多く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 17 棟 (15.5%) 107 戸 (28.5%) 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（2033 年度）には耐用年限を経過する町営住宅の総数は 99 棟 (90.0%) 223 戸 (59.5%) となります。

【耐用年限経過状況】							(棟・戸)	
	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		
町営全体	110	375	17	107	12	37	87	186
			15.5%	28.5%	10.9%	9.9%	79.1%	49.6%

(令和 5 年 4 月 1 日現在)

※耐用年限 木造：30 年 簡易耐火構造：平屋建 30 年・2 階建 45 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。

※耐用年限の 1/2 を経過した場合は、建替事業及び用途廃止の対象となり得ます。

■団地別状況

【耐用年限経過状況】

(棟・戸)

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
観音北	公営	S62	木 1	36	1	2					1	2
	公営	S63	木 1	35	1	3					1	3
道上	公営	H1	木 1	34	2	6					2	6
	公営	H2	木 1	33	2	7					2	7
前川原	公営	S34	簡 1	64	1	7					1	7
下中川	公営	S48	簡 2	50	4	20					4	20
	公営	S50	簡 2	48	1	5					1	5
	公営	S51	簡 2	47	1	4					1	4
	公営	S52	簡 2	46	2	10					2	10
	公営	S53	簡 2	45	2	7	2	7	2	7		
	公営	S54	簡 2	44	2	8	2	8	2	8		
	公営	H4	木 2	31	2	8					2	8
	公営	H5	木 2	30	2	8	2	8	2	8		
	公営	H8	木 2	27	3	6	3	6	3	6		
	公営	H9	耐 4	26	1	16						
	公営	H10	耐 4	25	1	16						
布才地	公営	S55	耐 4	43	1	24	1	24				
	公営	S56	耐 4	42	1	24	1	24				
	公営	S57	耐 3	41	1	18	1	18				
柳台	公営	H3	耐 3	32	1	12						
	公営	H4	耐 3	31	1	6						
車川原	公営	S31	木 1	67	3	3					3	3
県道添	公営	S33	木 1	65	1	1					1	1
	公営	S34	木 1	64	1	1					1	1
	公営	S36	木 1	62	3	3					3	3
	公営	S39	木 1	59	2	2					2	2
	公営	S47	簡 2	51	1	5					1	5
家東	公営	S34	木 1	64	1	1					1	1
	公営	S35	木 1	63	4	4					4	4
向川原	公営	S36	木 1	62	2	2					2	2
	公営	S37	木 1	61	6	6					6	6
	公営	S38	木 1	60	3	3					3	3
高田町	公営	S38	木 1	60	1	1					1	1
	公営	S44	簡 1	54	2	8					2	8
道西	公営	S40	木 1	58	8	8					8	8
	公営	S41	木 1	57	6	6					6	6
新用地	公営	H1	木 2	34	5	10					5	10
	公営	H2	木 2	33	5	10					5	10
	公営	H3	木 2	32	5	10					5	10
	公営	H4	木 2	31	3	6					3	6
	公営	H4	木 1	31	5	10					5	10
川原町	公営	H13	耐 3	22	1	14						
	公営	H14	耐 3	21	1	18						
新屋敷	公営	S50	簡 2	48	1	6					1	6
	公営	S51	簡 2	47	1	4					1	4
	公営	S52	簡 2	46	1	4					1	4
	公営	S53	簡 2	45	1	4	1	4	1	4		
吹上台	公営	H14	木 2	21	2	4	2	4	2	4		
	公営	H15	木 2	20	1	2	1	2				
	公営	H16	木 2	19	1	2	1	2				
合 計					110	375	17	107	12	37	87	186

(令和 5 年 4 月 1 日現在)

⑤設備等状況

ア 浴室状況

- ・全 375 戸のうち、浴室は、浴槽付の住戸が 3 戸 (0.8%) であり、浴室のない住戸は 7 戸 (1.9%) 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 375 戸のうち、3 箇所給湯設備が設置されている住戸は 97 戸 (25.9%) であり、278 戸 (74.1%) 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 375 戸のうち、トイレの水洗化が図られている住戸は 242 戸 (64.5%) であり、133 戸 (35.5%) については未整備の状態です。

【設備等状況】

(戸)

	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
町営全体	3	365	7	375	97	278	375	242	133	375
	0.8%	97.3%	1.9%	100.0%	25.9%	74.1%	100.0%	64.5%	35.5%	100.0%

(令和 5 年 4 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	
					風呂付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
観音北	公営	S62	1	2		2			2	2	
	公営	S63	1	3	3			3		3	
道上	公営	H1	2	6		6			6	6	
	公営	H2	2	7		7			7	7	
前川原	公営	S34	1	7		7			7		7
下中川	公営	S48	4	20		20			20		20
	公営	S50	1	5		5			5		5
	公営	S51	1	4		4			4		4
	公営	S52	2	10		10			10		10
	公営	S53	2	7		7			7		7
	公営	S54	2	8		8			8		8
	公営	H4	2	8		8		8		8	
	公営	H5	2	8		8		8		8	
	公営	H8	3	6		6		6		6	
	公営	H9	1	16		16		16		16	
	公営	H10	1	16		16		16		16	
布才地	公営	S55	1	24		24			24	24	
	公営	S56	1	24		24			24	24	
	公営	S57	1	18		18			18	18	
柳台	公営	H3	1	12		12			12	12	
	公営	H4	1	6		6			6	6	
車川原	公営	S31	3	3		3			3		3
県道添	公営	S33	1	1			1		1		1
	公営	S34	1	1			1		1		1
	公営	S36	3	3		3			3		3
	公営	S39	2	2		2			2		2
	公営	S47	1	5		5			5		5
家東	公営	S34	1	1			1		1		1
	公営	S35	4	4			4		4		4
向川原	公営	S36	2	2		2			2		2
	公営	S37	6	6		6			6		6
	公営	S38	3	3		3			3		3
高田町	公営	S38	1	1		1			1		1
	公営	S44	2	8		8			8		8
道西	公営	S40	8	8		8			8		8
	公営	S41	6	6		6			6		6
新用地	公営	H1	5	10		10			10	10	
	公営	H2	5	10		10			10	10	
	公営	H3	5	10		10			10	10	
	公営	H4	3	6		6			6	6	
	公営	H4	5	10		10			10	10	
川原町	公営	H13	1	14		14		14		14	
	公営	H14	1	18		18		18		18	
新屋敷	公営	S50	1	6		6			6		6
	公営	S51	1	4		4			4		4
	公営	S52	1	4		4			4		4
	公営	S53	1	4		4			4		4
吹上台	公営	H14	2	4		4		4		4	
	公営	H15	1	2		2		2		2	
	公営	H16	1	2		2		2		2	
合 計			110	375	3	365	7	97	278	242	133

(令和5年4月1日現在)

(5) 入居状況

①入居世帯数

- ・令和5年4月1日時点で、管理戸数375戸に対して入居している住戸は287戸で、入居率は76.5%となっています。
- ・全入居世帯287世帯のうち、世帯員が65歳未満の一般世帯は108世帯(37.6%)、65歳以上の高齢者がいる世帯が179世帯(62.4%)となっています。

【入居世帯数】

(戸・世帯)

	管理戸数	入居住戸	入居世帯			空家	
			一般世帯	高齢者がいる世帯	合 計	募集空家	募集空家
町営全体	375	287	108	179	287	22	66
		76.5%	37.6%	62.4%	100.0%	5.9%	17.6%

(令和5年4月1日現在)

※政策空家とは、募集停止している団地の空家を指します。また災害等により一時的に目的外で使用している部屋が含まれています。

■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	入居世帯			空家	
				一般世帯	高齢者がいる世帯	合 計	募集空家	政策空家
観音北	公営	5	4		4	4		1
道上	公営	13	11	3	8	11	2	
前川原	公営	7	5	1	4	5		2
下中川	公営	108	68	22	46	68	6	34
布才地	公営	66	57	21	36	57	7	2
柳台	公営	18	13	8	5	13	3	2
車川原	公営	3	2		2	2		1
県道添	公営	12	7	3	4	7		5
家東	公営	5	5	2	3	5		
向川原	公営	11	11	2	9	11		
高田町	公営	9	3	1	2	3		6
道西	公営	14	13	2	11	13		1
新用地	公営	46	44	21	23	44	2	
川原町	公営	32	32	16	16	32		
新屋敷	公営	18	6	2	4	6		12
吹上台	公営	8	6	4	2	6	2	
合 計		375	287	108	179	287	22	66

(令和5年4月1日現在)

※下線は災害等により一時的に目的外で使用している部屋。

②人員構成

- ・一般世帯では、単身世帯が45世帯(41.7%)で最も高い比率です。
- ・高齢者がいる世帯では、単身世帯が97世帯(54.2%)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)

	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
町営全体	45	24	39	108	97	59	23	179
	41.7%	22.2%	36.1%	100.0%	54.2%	33.0%	12.8%	100.0%

※一般世帯：65歳以上の同居親族がいない世帯。

(令和5年4月1日現在)

※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
観音北	公営	5	4				0	1	3		4
道上	公営	13	11	1	1	1	3	3	3	2	8
前川原	公営	7	5	1			1	3	1		4
下中川	公営	108	68	9	4	9	22	26	15	5	46
布才地	公営	66	57	5	9	7	21	24	7	5	36
柳台	公営	18	13	4		4	8	3	1	1	5
車川原	公営	3	2				0			2	2
県道添	公営	12	7	3			3	3	1		4
家東	公営	5	5	2			2	2	0	1	3
向川原	公営	11	11	1	1		2	4	4	1	9
高田町	公営	9	3	1			1	1	1		2
道西	公営	14	13	1		1	2	5	5	1	11
新用地	公営	46	44	9	3	9	21	8	13	2	23
川原町	公営	32	32	7	5	4	16	11	3	2	16
新屋敷	公営	18	6	1	1		2	3	1		4
吹上台	公営	8	6			4	4		1	1	2
合 計		375	287	45	24	39	108	97	59	23	179

(令和5年4月1日現在)

③収入状況

- ・全入居世帯のうち、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15世帯(5.2%)、高齢者がいる世帯では12世帯(4.2%)となっており、収入超過世帯率は9.4%です。

【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
町営全体	287	93	167	260	15	12	27
		32.4%	58.2%	90.6%	5.2%	4.2%	9.4%

(令和5年4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。

■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
観音北	公営	5	4		4	4			0
道上	公営	13	11	2	7	9	1	1	2
前川原	公営	7	5	1	4	5			0
下中川	公営	108	68	19	44	63	3	2	5
布才地	公営	66	57	17	30	47	4	6	10
柳台	公営	18	13	7	5	12	1		1
車川原	公営	3	2		2	2			0
県道添	公営	12	7	3	4	7			0
家東	公営	5	5	2	3	5			0
向川原	公営	11	11	2	8	10		1	1
高田町	公営	9	3	1	2	3			0
道西	公営	14	13	1	11	12	1		1
新用地	公営	46	44	18	21	39	3	2	5
川原町	公営	32	32	14	16	30	2		2
新屋敷	公営	18	6	2	4	6			0
吹上台	公営	8	6	4	2	6			0
合 計		375	287	93	167	260	15	12	27

(令和5年4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２０世帯となっており、現入居世帯２８７世帯に対する退去率は７．０％です。

【退去状況】

(世帯)

	入居世帯	退去世帯			
		令和２年度	令和３年度	令和４年度	３年間平均退去率
町営全体	287	21	20	19	20 (7.0%)

(令和５年４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２年度	令和３年度	令和４年度
観音北	公営	5	4	1	1	
道上	公営	13	11		1	1
前川原	公営	7	5			
下中川	公営	108	68	8	6	9
布才地	公営	66	57	1	5	1
柳台	公営	18	13	1	2	1
車川原	公営	3	2	1	1	1
県道添	公営	12	7			
家東	公営	5	5			
向川原	公営	11	11	2		
高田町	公営	9	3	3	1	1
道西	公営	14	13	1		2
新用地	公営	46	44	1	2	1
川原町	公営	32	32	2	1	
新屋敷	公営	18	6			
吹上台	公営	8	6			2
合 計		375	287	21	20	19

(令和５年４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0.65の倍率となっています。
- ・最も倍率が高いのは川原町の1.83倍で、次いで新用地の1.00倍となっており、募集停止以外のその他の団地は、倍率が1倍を下回っています。

【応募状況（最近３年間）】

（戸・世帯）

戸数	令和２年度			令和３年度			令和４年度			令和２～４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
375	10	5	0.50	15	9	0.60	18	14	0.78	43	28	0.65

（令和５年４月１日現在）

【団地別応募状況（最近３年間）】

（戸・世帯）

団地名	管理 戸数	令和２年度			令和３年度			令和４年度			令和２～４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
観音北	5				1	0	0.00				1	0	0.00
道上	13				1	0	0.00	1	1	1.00	2	1	0.50
前川原	7	募 集 停 止											
下中川	108	3	1	0.33	2	0	0.00	6	6	1.00	11	7	0.64
布才地	66	4	2	0.50	4	0	0.00	5	3	0.60	13	5	0.38
柳台	18	2	0	0.00	2	0	0.00	3	1	0.33	7	1	0.14
車川原	3	募 集 停 止											
県道添	12	募 集 停 止											
家東	5	募 集 停 止											
向川原	11	募 集 停 止											
高田町	9	募 集 停 止											
道西	14	募 集 停 止											
新用地	46							3	3	1.00	3	3	1.00
川原町	32	1	2	2.00	5	9	1.80				6	11	1.83
新屋敷	18	募 集 停 止											
吹上台	8												
合 計	375	10	5	0.50	15	9	0.60	18	14	0.78	43	28	0.65

（令和５年４月１日現在）

2 町営住宅の課題

（１）老朽化する町営住宅

- ・ 全 110 棟のうち、現時点で耐用年限を経過している住棟が 87 棟 (79.1%) あります。
- ・ 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（2033 年度）には耐用年限を経過する町営住宅の総数は 99 棟 (90.0%) 223 戸 (59.5%) 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 375 戸のうち、3 箇所給湯設備が未整備の住戸は 278 戸 (74.1%) 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 287 世帯のうち、高齢者がいる世帯が 179 世帯 (62.4%) 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 287 世帯に対する退去率は 7.0% (最近 3 年間平均) であり、収入基準対象世帯のうち、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は、9.4% 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。

「ライフサイクルコスト」とは、建物の竣工後から解体廃棄されるまでの期間に要する費用のことであり、建設費よりも多くの費用がかかるといわれています。また、建物の運営や修繕更新を、計画性をもって行うことによって、発生する費用や建物の寿命を大きく伸ばすことも可能とされています。そのため、長期修繕計画等を作成し計画的に修繕更新を行うことにより、ストックの維持・管理及び機能向上を行うことで建物をより長く活用し、総合的に年平均のコストを縮減することが出来ます。

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 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 e. 脱炭素社会対応型 f. 子育て世帯支援型 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 e. 脱炭素社会対応型 f. 子育て世帯支援型 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 e. 脱炭素社会対応型 f. 子育て世帯支援型 【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。

※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

※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

※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

※脱炭素社会対応型：公営住宅等省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善

※子育て世帯支援型：子育て世帯の優先入居を行うための改善

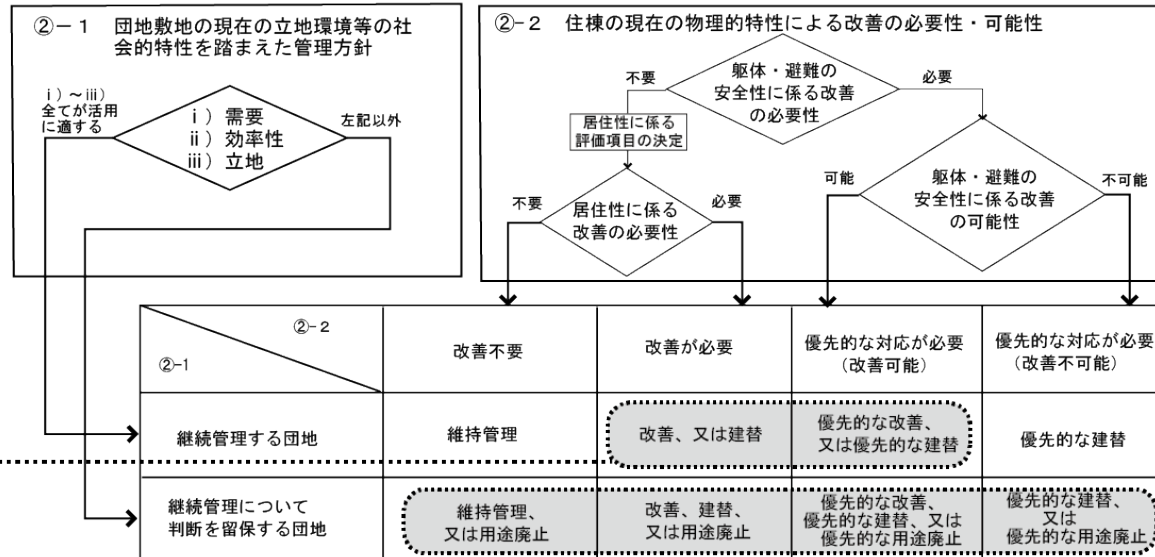
2 事業手法の選定フロー

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。

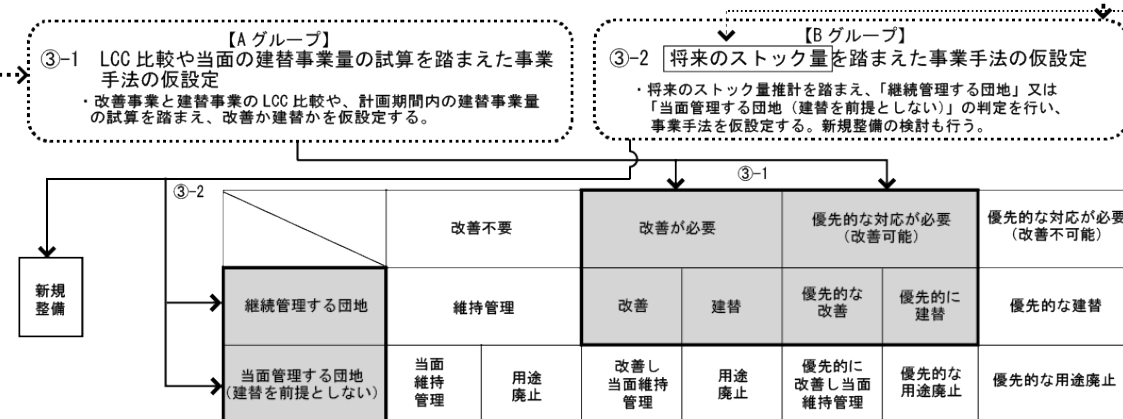
事業手法の選定フロー

① 公共住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

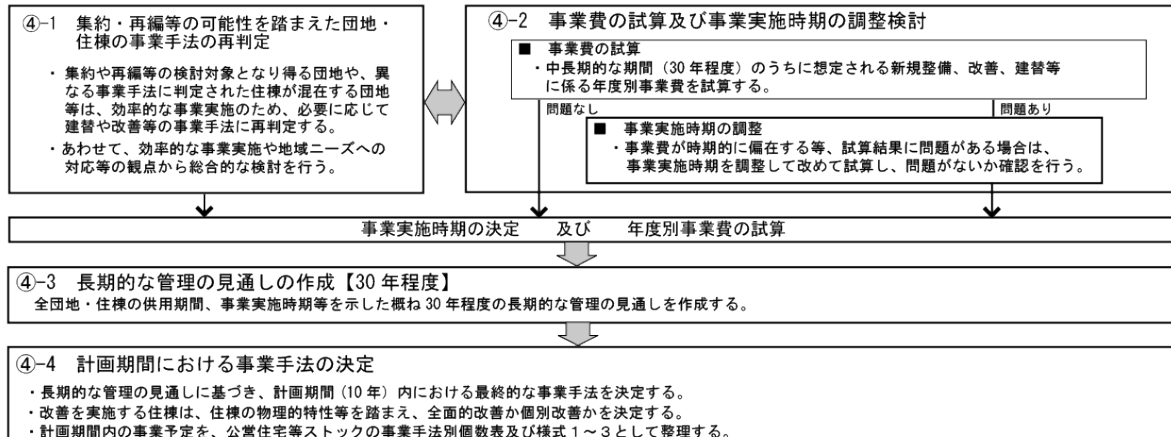
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方法の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



3 将来ストック数の設定

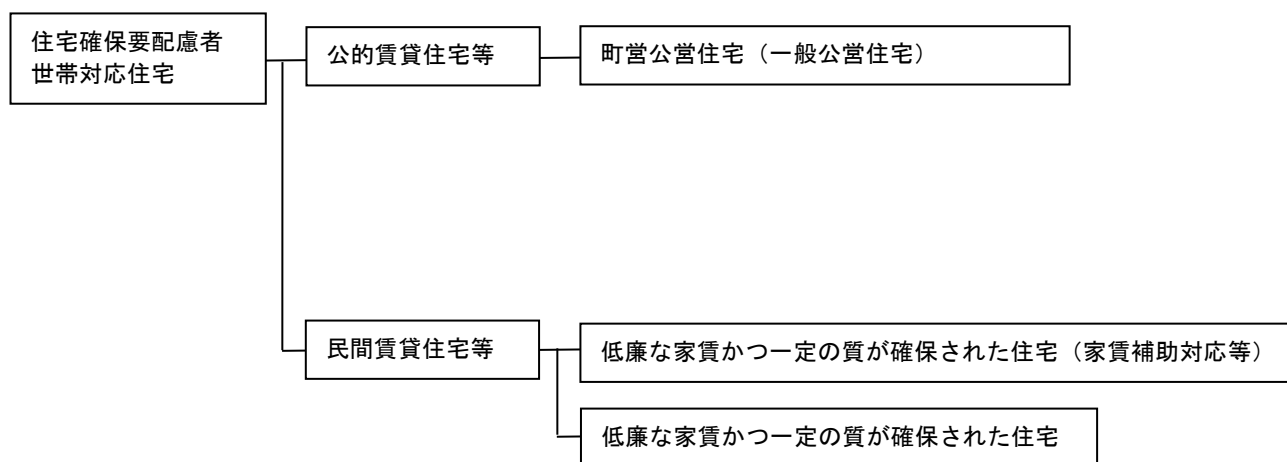
(1) 住宅セーフティネットの考え方

「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。

会津美里町においては、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）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「著しい困窮年収未満世帯数」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「著しい困窮年収未満世帯数」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。

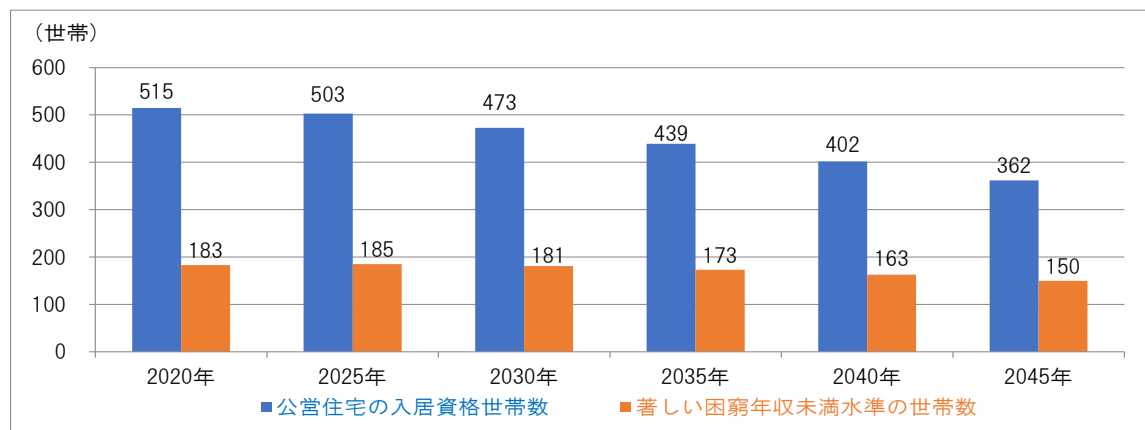
一般世帯数と著しい困窮年収水準未満世帯数

（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	6,240	6,049	5,671	5,258	4,810	4,314
著しい困窮年収水準未満の世帯数	183	185	181	173	163	150

※著しい困窮年収水準未満の世帯数：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満世帯数は、一般世帯数の減少に伴い、2020 年度の 183 世帯から 2045 年度には、150 世帯（2020 年度との比率：82.0%）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）

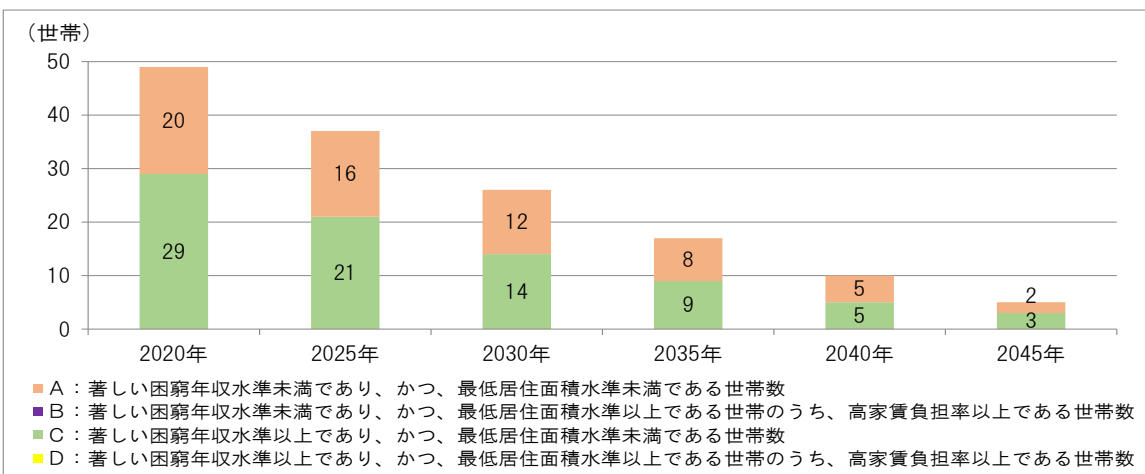
単位：年度	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年
類型：A	20	16	12	8	5	2
類型：B	0	0	0	0	0	0
類型：C	29	21	14	9	5	3
類型：D	0	0	0	0	0	0
A+B+C+D 合計	49	37	26	17	10	5

※類型：A：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数

※類型：B：著しい困窮年収水準未満であり、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

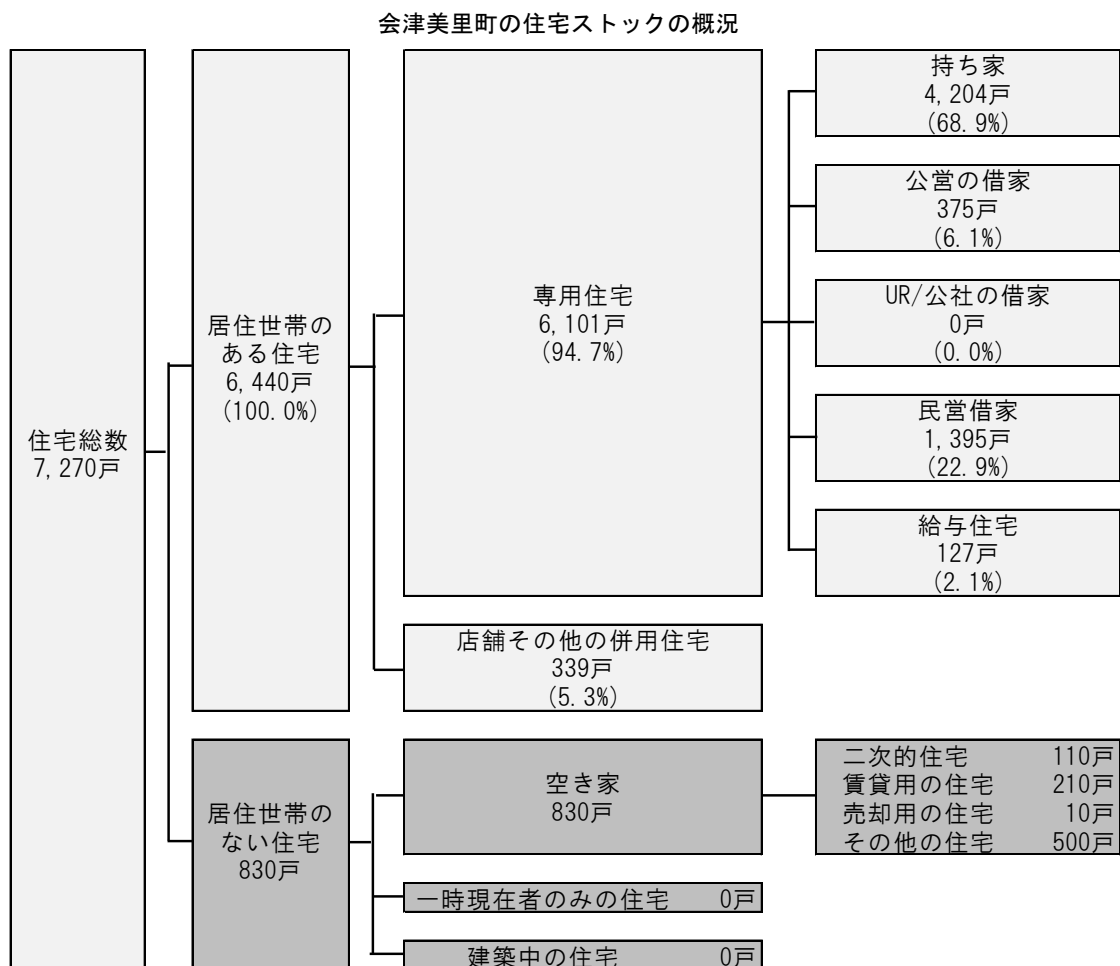
※類型：C：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数

※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



(3) 会津美里町の住宅ストック数の把握

- ・会津美里町の居住世帯のある住宅は6,440戸となっています。
- ・公営の借家数は、令和5年7月1日現在の実数で、一般公営住宅375戸となっています。
- ・また、1,395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。



※所有の関係住宅数は、現在の公営の借家数を用い、平成30年住宅・土地統計調査における福島県平均比率により按分算定しています。

※URとは：国土交通省所管の独立行政法人都市再生機構が運営する「UR賃貸住宅（旧公団団地）」を指します。

(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。

会津美里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	381 100.0%	36 9.4%	22 5.8%	137 36.0%	156 40.9%	28 7.3%	2 0.5%	0 0.0%
30～49㎡	676 100.0%	63 9.3%	56 8.3%	131 19.4%	322 47.6%	98 14.5%	5 0.7%	1 0.1%
50～69㎡	554 100.0%	44 7.9%	76 13.7%	100 18.1%	175 31.6%	149 26.9%	9 1.6%	1 0.2%
70～99㎡	193 100.0%	18 9.3%	20 10.4%	52 26.9%	43 22.3%	43 22.3%	11 5.7%	6 3.1%
100㎡以上	93 100.0%	17 18.3%	5 5.4%	16 17.2%	21 22.6%	19 20.4%	9 9.7%	6 6.5%
借家総数 (専用住宅)	1,897 100.0%	167 8.8%	168 8.9%	408 21.5%	673 35.5%	317 16.7%	33 1.7%	14 0.7%

※策定指針手法により、住宅・土地統計調査から算出しています。（本町の場合は借家総数を県全体データで按分しています。）

※四捨五入表記のため、%合計が100%に一致しない場合があります。

※借家総数は、面積と家賃が把握できる借家全体の数である。

① 上記表の網掛け部分のストック＝598戸

② 借家全体における民営借家率

$$=1,395\text{戸}[\text{民営借家戸数}]/1,897\text{戸}[\text{持家を除く借家全体戸数}]=73.5\%$$

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） 370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＝370戸／1,395戸＝26.5%）

(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

			現状値※1	推計値					備考	
時 期			2020	2025	2030	2033	2035	2040		2045
			R2	R7	R12	R15	R17	R22		R27
1. 一般世帯数 (R2 [6, 240]基準：増減率)			6, 240 (100. 0%)	6, 049 (96. 9%)	5, 671 (90. 9%)	5, 423 (86. 9%)	5, 258 (84. 3%)	4, 810 (77. 1%)	4, 314 (69. 1%)	
2. 推計支援プログラム結果 (著しい困窮年収水準未満世帯)			183	185	181	176	173	163	150	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)			49	37	26	21	17	10	5	一般公営住宅で確保すべきとする、要支援世帯数【A+B+C+D】
対応	公営住宅等	町営 (公営住宅)	375	364	341	326	316	289	259	一般世帯数の減少（2045年度に69.1%へ減少）を考慮して、2045年度の管理戸数を259戸と想定し、各年度の推計値を設定。
		町営 (その他)	0	0	0	0	0	0	0	該当するその他の住宅は無い
		小計	375	364	341	326	316	289	259	
	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 公営賃貸	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	370	359	336	322	312	285	256	一般世帯数の減少（2045年度に69.1%へ減少）と連動して、2020年度から2045年度に370戸⇒256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	55	53	50	48	46	42	38	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＝26.5%）。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55戸⇒38戸になると仮定し、各年度の推計値を設定。
		小計	425	412	386	370	358	327	294	
	合 計			800	776	727	696	674	616	553

※2020年値：一般世帯数はプログラム推計値、公営住宅等は令和5年7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按分現状値としています。

- ・ 著しい困窮年収水準未満世帯数は、最大必要量[戸数]と考えられる数です。
- ・ 2045年度の著しい困窮年収未満水準世帯数は150世帯と推計されています。
- ・ 公営住宅での要支援世帯数は、公営住宅等での直接供給による最小必要量[戸数]と考えられる数です。
- ・ 2045年度の公営住宅等で要支援世帯数の4類型合計は5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(公営住宅)は備考欄に示すような考え方に基づくと、2045年度で259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294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150世帯を大きく上回る553戸と推計され、3.7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[176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〉

- ・現在の町営住宅の管理戸数375戸に対し、前述した推計の結果、目標年次（2033年度）における必要ストック数は最大176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、耐用年限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。

②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

ア 町営住宅（公営）

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。

イ 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）

現在は、町営住宅で「著しい困窮年収水準未満世帯」をカバーできているため、民間賃貸住宅の活用は必要ないと判断できます。

しかしながら今後は、公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が増加した場合は、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（2033 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）	176 戸	—
「要支援世帯数の 4 類型合計」（最小必要量）	21 戸	—
町営住宅（公営住宅）	326 戸	242 戸
町営住宅（その他）	0	0 戸
UR・公社等住宅	0	0 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）	370 戸	0 戸
セーフティネット対応可能戸数合計	696 戸	242 戸
最小必要量～最大必要量 ： 目標戸数	21～176 戸	242 戸

以上のことから、2033 年度の目標年次においては、最大必要量[176 戸]に対して約 4 倍のセーフティネット対応可能量[696 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、現在の町営住宅は目標年次 326 戸で十分充足している状況となります。しかも、「要支援世帯数の 4 類型合計」（最小必要量[公営住宅として直接供給が望ましいとされる量]）に対しては、15.5 倍の充足状況と言えます。

よって、町営住宅（公営住宅）に対し、現時点で耐用年限を超過した住宅及び劣化が著しい住宅は、今後の用途廃止を検討し、劣化が進行していない耐用年限内の耐火構造住宅は、適切な維持管理（長寿命化等）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（公営住宅）による要支援世帯数の最大必要量以上を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（公営住宅）ストック数は、耐用年限超過と老朽化を勘案し、上記目標戸数の 242 戸に向け維持管理を図っていきます。

2033 年度目標管理戸数：町営住宅（公営住宅）＝ 242 戸

4 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	・過去 3 年間の平均入居率が 91.4% 以上 ・過去 3 年間の平均応募倍が 0.65 倍 以上	・退去世帯の 発生がない 又は募集を 行っていない	・過去 3 年間の平均入居率が 91.4% 未 満、又は募集停止 ・過去 3 年間の平均応募倍が 0.65 倍 未 満
（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：用途廃止団地及び政策空家を除く平均入居率（令和 5 年 4 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）

※地区唯一の団地：市町村合併前の地区に唯一ある団地等

※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 検討内容	改善が必要	改善不要
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
				Aグループ	
	継続管理について判断を留保する団地 【375戸】	維持管理、又は用途廃止 【94戸】	改善、建替、又は用途廃止 【148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 【133戸】
		下中川【H4～木造&耐火】 【54戸】 川原町【32戸】 吹上台【8戸】	観音北【5戸】 道上【13戸】 布才地【66戸】 柳台【18戸】 新用地【46戸】	Bグループ	前川原【7戸】 下中川〔～S54 簡耐〕 【54戸】 車川原【3戸】 県道添【12戸】 家東【5戸】 向川原【11戸】 高田町【9戸】 道西【14戸】 新屋敷【18戸】

5 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。

※会津美里町のストックには、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」とするの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、EVの設置状況）および前計画における団地の活用計画の有無や災害危険区域等の安全性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
将来ストック数に不足が生じる場合	「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(建替を前提としない)
	「中」が1/2以上の団地	継続管理する団地
	「高」が1/2以上の団地	継続管理する団地
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(建替を前提としない)
	「中」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(建替を前提としない)
	「高」が1/2以上の団地	継続管理する団地

※会津美里町の将来ストック数は、余剰が生じる推計結果となっているため、「将来ストック数に余剰が生じる場合」の判定となります。

■ 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 【32戸】		改善 【84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 【116戸】	川原町【32戸】		布才地【66戸】 柳台【18戸】				
当面管理する団地 【259戸】	当面維持管理 【62戸】	用途廃止	改善し当面維持管理 【64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 【133戸】
	下中川 [H4～木造&耐火] 【54戸】 吹上台【8戸】		観音北【5戸】 道上【13戸】 新用地【46戸】				前川原【7戸】 下中川[～S54 簡耐] 【54戸】 車川原【3戸】 県道添【12戸】 家東【5戸】 向川原【11戸】 高田町【9戸】 道西【14戸】 新屋敷【18戸】

6 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】

- ・ 2次判定結果からの、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はありません。

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】

- ・ 耐火構造の住棟を、優先的に長寿命化改善を図る必要があるため、耐用年限を経過した木造住棟の改善は見送りを検討する。

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】

- ・ 必要ストック数に余剰が生じることから、2次判定で「改善し当面維持管理」と判定された観音北、新用地は耐用年限を経過していることから、将来的には用途廃止を見据え、「当面維持管理」へ修正します。

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、次のとおりの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)
継続管理する団地 【116 戸】	維持管理 【32 戸】		改善 【84 戸】	建替	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替
	川原町 【32 戸】		布才地 【66 戸】 柳台 【18 戸】				
当面管理する団地 【259 戸】	当面維持管理 【81 戸】	用途 廃止	改善し 当面維持管理 【45 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 【133 戸】
	観音北 【5 戸】 下中川[H4～木造] 【22 戸】 新用地 【46 戸】 吹上台 【8 戸】		道上 【13 戸】 下中川[耐火] 【32 戸】				前川原 【7 戸】 下中川[～S54 簡耐] 【54 戸】 車川原 【3 戸】 県道添 【12 戸】 家東 【5 戸】 向川原 【11 戸】 高田町 【9 戸】 道西 【14 戸】 新屋敷 【18 戸】

7 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。

ストック活用計画

(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
観音北	公営	S62	木 1	1	2	維持管理		2		2
	公営	S63	木 1	1	3	維持管理		3		3
道上	公営	H1	木 1	2	6	維持管理		6		6
	公営	H2	木 1	2	7	維持管理		7		7
前川原	公営	S34	簡 1	1	7	用途廃止			7	
下中川	公営	S48	簡 2	4	20	用途廃止			20	
	公営	S50	簡 2	1	5	用途廃止			5	
	公営	S51	簡 2	1	4	用途廃止			4	
	公営	S52	簡 2	2	10	用途廃止			10	
	公営	S53	簡 2	2	7	用途廃止			7	
	公営	S54	簡 2	2	8	用途廃止			8	
	公営	H4	木 2	2	8	維持管理		8		8
	公営	H5	木 2	2	8	維持管理		8		8
	公営	H8	木 2	3	6	維持管理		6		6
	公営	H9	耐 4	1	16	維持管理		16		16
	公営	H10	耐 4	1	16	維持管理		16		16
布才地	公営	S55	耐 4	1	24	維持管理		24		24
	公営	S56	耐 4	1	24	維持管理		24		24
	公営	S57	耐 3	1	18	維持管理		18		18
柳台	公営	H3	耐 3	1	12	維持管理		12		12
	公営	H4	耐 3	1	6	維持管理		6		6
車川原	公営	S31	木 1	3	3	用途廃止			3	
県道添	公営	S33	木 1	1	1	用途廃止			1	
	公営	S34	木 1	1	1	用途廃止			1	
	公営	S36	木 1	3	3	用途廃止			3	
	公営	S39	木 1	2	2	用途廃止			2	
	公営	S47	簡 2	1	5	用途廃止			5	
家東	公営	S34	木 1	1	1	用途廃止			1	
	公営	S35	木 1	4	4	用途廃止			4	
向川原	公営	S36	木 1	2	2	用途廃止			2	
	公営	S37	木 1	6	6	用途廃止			6	
	公営	S38	木 1	3	3	用途廃止			3	
高田町	公営	S38	木 1	1	1	用途廃止			1	
	公営	S44	簡 1	2	8	用途廃止			8	
道西	公営	S40	木 1	8	8	用途廃止			8	
	公営	S41	木 1	6	6	用途廃止			6	
新用地	公営	H1	木 2	5	10	維持管理		10		10
	公営	H2	木 2	5	10	維持管理		10		10
	公営	H3	木 2	5	10	維持管理		10		10
	公営	H4	木 2	3	6	維持管理		6		6
	公営	H4	木 1	5	10	維持管理		10		10
川原町	公営	H13	耐 3	1	14	維持管理		14		14
	公営	H14	耐 3	1	18	維持管理		18		18
新屋敷	公営	S50	簡 2	1	6	用途廃止			6	
	公営	S51	簡 2	1	4	用途廃止			4	
	公営	S52	簡 2	1	4	用途廃止			4	
	公営	S53	簡 2	1	4	用途廃止			4	
吹上台	公営	H14	木 2	2	4	維持管理		4		4
	公営	H15	木 2	1	2	維持管理		2		2
	公営	H16	木 2	1	2	維持管理		2		2
	合計			110	375		0	242	133	242

構造階数 木：木造、簡：簡易耐火構造、耐：耐火構造

(管理戸数：令和5年4月1日現在)

8 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	棟数	戸数	計画期間活用計画 (10 年間)			中長期活用計画 (11～30 年)		
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
観音北	2	5	維持管理 (経常修繕)	5	構想期間での用途廃止を見据え、 当面維持管理(経常修繕)とする。	維持管理 (経常修繕)	5	需要を見定めながら、用途廃止を 含めた活用方針を再確認する。
道上	4	13	個別改善	13	耐用年限後も快適に活用するた め、改善事業を行う。	維持管理 (経常修繕)	13	需要を見定めた活用方針を再確認 する。
前川原	1	7	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)と し、用途廃止とする。	—	—	—
簡耐	12	54	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)と し、用途廃止とする。	—	—	—
下中川 木造	7	22	維持管理 (経常修繕)	22	耐用年限後も維持保全に努める。	維持管理 (経常修繕)	22	需要を見定めた活用方針を再確認 する。
耐火	2	32	個別改善	32	耐用年限後も快適に活用するた め、改善事業を行う。	維持管理 (計画修繕)	32	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。
布才地	3	66	個別改善	66	耐用年限後も快適に活用するた め、改善事業を行う。	維持管理 (計画修繕)	66	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。
柳台	2	18	個別改善	18	耐用年限後も快適に活用するた め、改善事業を行う。	維持管理 (計画修繕)	18	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。
車川原	3	3	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)と し、用途廃止とする。	—	—	—
県道添	8	12	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)と し、用途廃止とする。	—	—	—
家東	5	5	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)と し、用途廃止とする。	—	—	—
向川原	11	11	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)と し、用途廃止とする。	—	—	—
高田町	3	9	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)と し、用途廃止とする。	—	—	—
道西	14	14	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)と し、用途廃止とする。	—	—	—
新用地	23	46	維持管理 (経常修繕)	46	耐用年限後も維持保全に努める。	維持管理 (経常修繕)	46	需要を見定めた活用方針を再確認 する。
川原町	2	32	維持管理 (計画修繕)	32	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)	32	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。
新屋敷	4	18	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)と し、用途廃止とする。	—	—	—
吹上台	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。
活用戶数	110	375		242			242	

9 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		171 戸	204 戸	375 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	133 戸	109 戸	242 戸
	うち計画修繕対応戸数	18 戸	22 戸	40 戸
	うち改善事業予定戸数	79 戸	50 戸	129 戸
	個別改善事業予定戸数	79 戸	50 戸	129 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）	36 戸	37 戸	73 戸
	建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	用途廃止予定戸数	38 戸	95 戸	133 戸

計画修繕及び経常修繕については、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・後期に同程度配分しています。

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。

住棟別の整備・管理計画は、ストック活用方針を踏まえ、以下のとおりとします。

計画期間の整備・管理計画（維持管理）

（棟・戸）

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	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	
観音北	S62	木 1	1	2	経常修繕							2		2	経常修繕
	S63	木 1	1	3	経常修繕								3	3	経常修繕
道上	H1	木 1	2	6	個別改善				6		6				経常修繕
	H2	木 1	2	7	個別改善				7		7				経常修繕
前川原	S34	簡 1			用途廃止										
下中川	S48	簡 2			用途廃止										
	S50	簡 2			用途廃止										
	S51	簡 2			用途廃止				用途廃止：別表参照						
	S52	簡 2			用途廃止										
	S53	簡 2			用途廃止										
	S54	簡 2			用途廃止										
	H4	木 2	2	8	経常修繕							8		8	経常修繕
	H5	木 2	2	8	経常修繕							3	5	8	経常修繕
	H8	木 2	3	6	経常修繕								6	6	経常修繕
	H9	耐 4	1	16	個別改善					16	16				計画修繕
	H10	耐 4	1	16	個別改善					16	16				計画修繕
布才地	S55	耐 4	1	24	個別改善				24		24				計画修繕
	S56	耐 4	1	24	個別改善				24		24				計画修繕
	S57	耐 3	1	18	個別改善				18		18				計画修繕
柳台	H3	耐 3	1	12	個別改善					12	12				計画修繕
	H4	耐 3	1	6	個別改善					6	6				計画修繕
車川原	S31	木 1			用途廃止										
県道添	S33	木 1			用途廃止										
	S34	木 1			用途廃止										
	S36	木 1			用途廃止										
	S39	木 1			用途廃止										
	S47	簡 2			用途廃止										
家東	S34	木 1			用途廃止				用途廃止：別表参照						
	S35	木 1			用途廃止										
向川原	S36	木 1			用途廃止										
	S37	木 1			用途廃止										
	S38	木 1			用途廃止										
高田町	S38	木 1			用途廃止										
	S44	簡 1			用途廃止										
道西	S40	木 1			用途廃止										
	S41	木 1			用途廃止										
新用地	H1	木 2	5	10	経常修繕							10		10	経常修繕
	H2	木 2	5	10	経常修繕							10		10	経常修繕
	H3	木 2	5	10	経常修繕							3	7	10	経常修繕
	H4	木 2	3	6	経常修繕								6	6	経常修繕
	H4	木 1	5	10	経常修繕								10	10	経常修繕
川原町	H13	耐 3	1	14	計画修繕	14		14							計画修繕
	H14	耐 3	1	18	計画修繕		18	18							計画修繕
新屋敷	S50	簡 2			用途廃止										
	S51	簡 2			用途廃止				用途廃止：別表参照						
	S52	簡 2			用途廃止										
	S53	簡 2			用途廃止										
吹上台	H14	木 2	2	4	計画修繕	4		4							計画修繕
	H15	木 2	1	2	計画修繕		2	2							計画修繕
	H16	木 2	1	2	計画修繕		2	2							計画修繕
合 計			49	242		18	22	40	79	50	129	36	37	73	

計画期間の整備・管理計画（用途廃止）

（棟・戸）

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	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	
前川原	S34	簡1	1	7	用途廃止					7	7	7		7	
下中川	S48	簡2	4	20	用途廃止					20	20		20	20	
	S50	簡2	1	5	用途廃止					5	5		5	5	
	S51	簡2	1	4	用途廃止					4	4		4	4	
	S52	簡2	2	10	用途廃止					10	10		10	10	
	S53	簡2	2	7	用途廃止					7	7		7	7	
	S54	簡2	2	8	用途廃止					8	8		8	8	
車川原	S31	木1	3	3	用途廃止					3	3	3		3	
県道添	S33	木1	1	1	用途廃止					1	1	1		1	
	S34	木1	1	1	用途廃止					1	1	1		1	
	S36	木1	3	3	用途廃止					3	3	3		3	
	S39	木1	2	2	用途廃止					2	2	2		2	
	S47	簡2	1	5	用途廃止					5	5	5		5	
家東	S34	木1	1	1	用途廃止					1	1	1		1	
	S35	木1	4	4	用途廃止					4	4	4		4	
向川原	S36	木1	2	2	用途廃止					2	2	2		2	
	S37	木1	6	6	用途廃止					6	6	6		6	
	S38	木1	3	3	用途廃止					3	3	3		3	
高田町	S38	木1	1	1	用途廃止					1	1		1	1	
	S44	簡1	2	8	用途廃止					8	8		8	8	
道西	S40	木1	8	8	用途廃止					8	8		8	8	
	S41	木1	6	6	用途廃止					6	6		6	6	
新屋敷	S50	簡2	1	6	用途廃止					6	6		6	6	
	S51	簡2	1	4	用途廃止					4	4		4	4	
	S52	簡2	1	4	用途廃止					4	4		4	4	
	S53	簡2	1	4	用途廃止					4	4		4	4	
合 計			61	133						133	133	38	95	133	

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。

※浄化槽：保守点検・清掃は入居者が共益費等で実施しています。

(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、ブルボックス等	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	—
		警報器等の設置・改修	20
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30
	建具等	建具改修	36
共用部分	外壁等	耐久性向上等（防水性向上含む）	18
		吹付タイル補修（外壁補修・目地補修含む）	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。

ー：特に修繕周期(年)を設定しない項目

※本町の団地における給湯器は、入居者が個別にリース等による設置を行っているため対象としません。

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・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」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「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。

※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）」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「屋根修繕（防水性向上・屋根塗替・屋根葺替）」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「共用部入口階段（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「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。

※耐火構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。

※耐火構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。

※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検討します。

※耐火構造における共用部分電気等設備改修(照明器具取替)は、脱炭素社会対応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。

※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検討します。

※下水道接続は、居住性向上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-1】

			修繕 周期	観音北		道上	
				1	2	1. 2	3. 4
				S62	S63	H1	H2
				木 1	木 1	木 1	木 1
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→	36-46	35-45	34-44	33-43
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	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○
		排水管改修	30	○	○	○	○
		ガス管改修	30	○	○	○	○
	建具等	建具改修	36	○	○	○	○
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	—	—	—	—
		吹付タイル等補修	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	H25	H25	H29	H30
		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・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	○	—	—	—
	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	—	下水道接続 H16		下水道接続 ◎	
		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

H00年、R00年は既に改修済みを示します

【団地別住棟別修繕方針-2】

団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→			修繕 周期	下中川				
				AB1. AB2	D. E	A1. A2. A3	C1	C2
				H4	H5	H8	H9	H10
				木 2	木 2	木 2	耐 4	耐 4
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→	31-41	30-40	27-37	26-36	25-35
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	—	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○
排水管改修		30	○	○	○	○	○	
ガス管改修		30	○	○	○	○	○	
建具等	建具改修	36	○	○	○	○	—	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	—	—	—	◎	◎
		吹付タイル等補修	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・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・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	—			○	
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	—			R5(C1)・R4(C2)	
		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

H00年、R00年は既に改修済みを示します

【団地別住棟別修繕方針-3】

団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→			修繕 周期	布才地			柳台	
				1	2	3	1	2
				S55	S56	S57	H3	H4
				耐 4	耐 4	耐 3	耐 3	耐 3
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→	43-53	42-52	41-51	32-42	31-41
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	—	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○
		排水管改修	30	R2	R2	R2	○	○
		ガス管改修	30	○	○	○	○	○
	建具等	建具改修	36	○	○	○	○	○
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	H17/◎	H18/◎	H19/◎	○	○
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—	—
		軒裏補修	18	H17/◎	H18/◎	H19/◎	○	○
		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	H17/◎	H18/◎	H19/◎	○	○
		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	R3	R3	R3	○	○
		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	○			○	
	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	—	下水道接続 R3、浄化槽撤去 R4			下水道接続 ◎	
		屋外灯改修	15	○			○	
		給水管改修	20	◎			○	
	配管	排水管改修	30	R3			○	
		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

H00年、R00年は既に改修済みを示します

【団地別住棟別修繕方針-4】

団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→			修繕 周期	新用地				
				11. 12. 16. 17. 18	3. 4. 5. 6. 10	1. 2. 7. 8. 9	13. 14. 15	19. 20. 21. 22. 23
				H1	H2	H3	H4	H4
				木 2	木 2	木 2	木 2	木 1
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→	34-44	33-43	32-42	31-41	31-41
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	—	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○
		排水管改修	30	○	○	○	○	○
		ガス管改修	30	○	○	○	○	○
	建具等	建具改修	36	○	○	○	○	○
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	—	—	—	—	—
		吹付タイル等補修	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・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・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	—				
	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	—	下水道接続 R1				
		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

H00年、R00年は既に改修済みを示します

【団地別住棟別修繕方針-5】

団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→			修繕 周期	川原町		吹上台		
				1	2	C. D	A	B
				H13	H14	H14	H15	H16
				耐 3	耐 3	木 2	木 2	木 2
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→	22-32	21-31	21-31	20-30	19-29
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	—	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○
		排水管改修	30	○	○	○	○	—
		ガス管改修	30	○	○	○	○	—
	建具等	建具改修	36	—	—	—	—	—
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	○	○	—	—	—
		吹付タイル等補修	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・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	○	—	—	—	—
	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	—	下水道接続 H30			—	—
		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

H00年、R00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

⑤脱炭素社会対応型

方針	内容
省エネルギー性能向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行います。	省エネに寄与する断熱性能の向上強化や、省エネ性能の高い設備への交換、太陽光等を活用した再生可能エネルギー導入のための設備等の設置など

⑥子育て世帯支援型

方針	内容
子育て世帯等に対する優先入居等を行う住戸は、子育て世帯等の居住に適した住環境となるように改善を行います。	子どもの安全性確保、フローリングへの張替や床の遮音性の確保、子どもの見守りが出来る間取りの変更など、子育て世帯等の居住に適した住環境に配慮など

(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、次頁の表の例示から選択します。

①住戸改善

計画期間中の改善工事の予定はありません。

②共用部分改善

耐火構造の住棟で、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、外壁の耐久性に資する工事（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）
- ・ 省エネ設備への交換工事[LED 照明化]（脱炭素社会対応型）

③屋外・外構改善

耐火構造の住棟で、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。

- ・ 排水処理施設の整備[下水道接続]（居住性向上型）

【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
居住性向上型	・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 等	・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） 等	・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 等
福祉対応型	・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 等	・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 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等	・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 等
安全性確保型	・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) 等	・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 等	・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) 等
長寿命化型	・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 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
脱炭素社会対応型	・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 ・LED照明化 等	・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電・蓄電池・太陽熱温水器等） ・LED照明化 等	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電・蓄電池・太陽熱温水器等） ・LED照明化 等
子育て世帯支援型	・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修 ・壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修 ・壁、床、天井の防汚仕上げへの変更 等	・廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・キッズスペースの設置 等	・キッズスペースの設置 等

※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

【住棟別改善方針-1】

	種別類型	改善内容	道上		下中川	
			1. 2	3. 4	C1	C2
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				
	脱炭素社会対応	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	開口・内壁・天井等の断熱化				
		省エネ設備への交換				
		子育て世帯支援型				
		子どもの転落防止				
	福祉対応	子どもの見守り間取りへ改修				
		遮音性のある床への改修				
	安全性確保	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				
	長寿命化	廊下・階段の手摺設置				
		中層エレベーターの設置・改善				
		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				
	脱炭素社会対応	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				
屋外・外構	居住性向上	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				
	福祉対応	避難施設の耐久性向上				
		共用灯照明のLED化				
		屋根・外壁の断熱強化				
		省エネ設備への交換				
	安全性確保	再生可能エネルギー導入				
		子どもの転落防止				
		雨水貯留施設の設置				
		地上デジタル放送対応				
	長寿命化	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		●		
		屋外階段の手摺の設置				
	脱炭素社会対応	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				
		屋外消火栓設置				
	安全性確保	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				
		防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置				
	長寿命化	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事				
		省エネ設備への交換				
	脱炭素社会対応	再生可能エネルギー導入				

●：実施が望ましい改善

【住棟別改善方針-2】

	種別類型	改善内容	布才地			柳台	
			1	2	3	1	2
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					
	脱炭素社会対応	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					
	子育て世帯支援型	開口・内壁・天井等の断熱化					
		省エネ設備への交換					
		子どもの転落防止					
共用部分	居住性向上	子どもの見守り間取りへ改修					
		遮音性のある床への改修					
		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					
	長寿命化	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・二方向避難確保					
		エレベーターの法令不適合改善					
	脱炭素社会対応	屋根・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					
		共用灯照明のLED化					
	子育て世帯	屋根・外壁の断熱強化	●	●	●		
		省エネ設備への交換					
屋外・外構	居住性向上	再生可能エネルギー導入					
		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					
	福祉対応	児童遊園の整備					
		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					
	安全性確保	段差の解消（スロープの設置等）					
		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					
	長寿命化	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					
		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					
	脱炭素社会対応	省エネ設備への交換					
		再生可能エネルギー導入					

●：実施が望ましい改善

(3) 団地別住棟別改善計画

①道上

・居住性向上：排水処理施設の整備（屋外：公共下水道接続と浄化槽撤去）

②下中川

・長寿命化：外壁の耐久性向上（共用）

③布才地

・長寿命化：屋根・外壁・配管の耐久性向上（共用）

・脱炭素社会対応：省エネ設備への交換（共用：照明器具取替[LED 照明化]）

④柳台

・居住性向上：排水処理施設の整備（屋外：公共下水道接続と浄化槽撤去）

住棟別改善計画

団地名・住棟		建設年度	住戸						共用部分							屋外・外構					
			居住性向上	福祉対応	安全性確保	長寿命化	脱炭素社会対応	子育て世帯支援	居住性向上	福祉対応	安全性確保	長寿命化			脱炭素社会対応	子育て世帯支援	居住性向上	福祉対応	安全性確保	長寿命化	脱炭素社会対応
			改善項目なし	改善項目なし	改善項目なし	改善項目なし	改善項目なし	改善項目なし	改善項目なし	改善項目なし	改善項目なし	屋根の耐久性向上	外壁の耐久性向上	配管の耐久性向上	省エネ設備への交換	改善項目なし	排水処理施設の整備	改善項目なし	改善項目なし	改善項目なし	改善項目なし
道上	1	H1															●				
	2	H1																			
	3	H2																			
	4	H2																			
下中川	C1	H9										●									
	C2	H10										●									
布才地	1	S55										●	●	●	●						
	2	S56										●	●	●	●						
	3	S57										●	●	●	●						
柳台	1	H3															●				
	2	H4																			

●改善の対象とする項目

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	改善事業の内容				
				R6	R7	R8	R9	R10
道上	H1	木 1	1					排水処理施設の整備 （下水道接続） 【居住性向上】
	H1	木 1	2					
	H2	木 1	3					
	H2	木 1	4					
下中川	H9	耐 4	C1					
	H10	耐 4	C2					
布才地	S55	耐 4	1		屋根・外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 【長寿命化】 省エネ設備への交換 【脱炭素社会対応】			
	S56	耐 4	2		屋根・外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 【長寿命化】 省エネ設備への交換 【脱炭素社会対応】			
	S57	耐 3	3				屋根・外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 【長寿命化】 省エネ設備への交換 【脱炭素社会対応】	
柳台	H3	耐 3	1					
	H4	耐 3	2					

年次別改善事業計画（後期）

団地名	住棟番号	改善事業の内容				
		R11	R12	R13	R14	R15
道上	1					
	2					
	3					
	4					
下中川	C1	外壁の耐久性向上 【長寿命化】				
	C2		外壁の耐久性向上 【長寿命化】			
布才地	1					
	2					
	3					
柳台	1			排水処理施設の整備 （下水道接続） 【居住性向上】		
	2					

4 建替事業の実施方針（補助事業）

今後、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。

（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。

⑤耐用年限経過住宅の除却

耐用年限を超過した住宅並びに、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。

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)	L C C
		①	②	③	④	⑤ (②+③+④)÷①
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
下中川	C1	50	7,502,073	12,665,100	390,121	411,146
	C2	50	7,491,181	12,893,300	375,117	415,192
布才地	1	50	6,849,986	9,207,300	759,918	336,344
	2	50	8,005,058	9,729,000	730,690	369,295
	3	50	7,949,071	9,729,000	702,587	367,613

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)	L C C
		⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ (⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
下中川	C1	70	7,767,868	158,063	12,665,100	178,046	296,701
	C2	70	7,751,358	151,984	12,893,300	171,198	299,541
布才地	1	70	7,175,195	535,133	9,207,300	346,817	246,635
	2	70	8,361,078	514,551	9,729,000	333,477	270,544
	3	70	8,291,398	494,761	9,729,000	320,651	269,083

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	L C C 縮減効果
			⑫ (⑤-⑪)	⑬ (⑫×戸数)
			円/戸・年	円/棟・年
下中川	C1	16	114,445	1,831,117
	C2	16	115,651	1,850,422
布才地	1	24	89,709	2,153,019
	2	24	98,751	2,370,014
	3	18	98,530	1,773,543
合 計				9,978,115

※LCC金額は国が定める「LCC算定プログラム」出力結果であり、小数点以下四捨五入表記のため、縮減額及び縮減額合計等の金額と一致しない場合があります。

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

従来に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。

会津美里町公営住宅等長寿命化計画（改定版）

平成 28 年 3 月 策定

令和 6 年 3 月 改定

発 行：会津美里町

編 集：建設水道課

〒969-6292 福島県大沼郡会津美里町字新布才地 1 番地

T E L：（0242）55 - 1181

U R L：https://www.town.aizumisato.fukushima.jp/
