

設樂町営住宅長寿命化計画

令和2年3月

愛知県 設樂町

序 長寿命化計画の概要

1 計画の目的・内容

(1) 計画の目的

設楽町（以下「本町」という。）における町営住宅のストックは 16 団地、122 戸（令和元年 12 月 1 日時点）であり、設楽町営住宅ストック総合活用計画に基づき、計画的な維持保全・改善等を進めているところである。現在までに建替等による老朽住宅の改善は概ね完了しているが、一部に昭和 40 年代に建設された住宅が残り老朽化が進んでいるため、ストックを有効的に活用していくことが求められている。

また近年、公営住宅に求められる役割は、住宅に困窮する低所得者のための住宅供給といった視点だけではなく、安心して住み続けることができ、子育て世帯から高齢者世帯までがいきいきとした住生活を営むことができる居住安定の確保、環境共生への対応、住宅ストックの有効活用などによるセーフティネットの構築が求められている。

国においては、公営住宅の予防保全的な管理や長寿命化に資する改善を進めるために、平成 21 年 3 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を策定し、その後、将来推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅の需要の見通しに基づく事業手法の選定を進めるため、平成 28 年 8 月に同指針の改定版を公表している。

そこで、公営住宅に関して、今後、より実現性の高い計画の立案の必要性が高まってきていることを鑑み、設楽町営住宅ストック総合活用計画（平成 31 年 3 月改定）と合わせて、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局）に基づき、予防保全的管理、長期的に活用するための長寿命化型改善、入居者が安心安全に居住するための改善や修繕などを検討し、町営住宅の効率的かつ円滑な更新を目指す「設楽町営住宅長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を策定するものである。

(2) 計画の対象

本計画の対象は、本町が管理する全町営住宅（普通(公営)住宅、特定公共賃貸住宅、特別住宅、農林業担い手支援住宅）とする。

(3) 計画の期間

本計画の期間は、令和 2（2020）年度から令和 11（2029）年度までの 10 年間とする。

2 計画の位置づけ

本計画は、設楽町総合計画、設楽町地域防災計画等との整合を図るとともに、設楽町営住宅ストック総合活用計画と合わせて、設楽町公共施設マネジメント白書及び設楽町公共施設等総合管理計画の公営住宅部門を担う個別施設管理計画としての位置づけを有するものである。

第1章 町営住宅ストックの概要

1 団地・住棟・住戸の状況

(1) 管理戸数

①種別・建築年別管理戸数

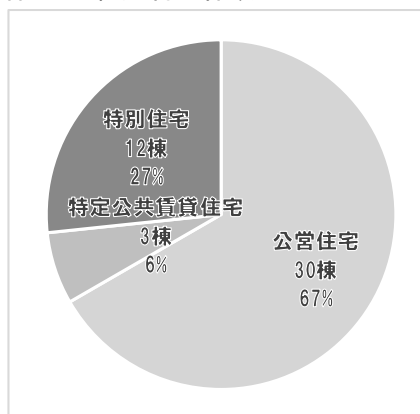
令和元年12月1日現在、本町における町営住宅の管理戸数は48棟122戸である。

内訳は普通(公営)住宅が30棟55戸、特定公共賃貸住宅が3棟26戸、特別住宅が12棟36戸、農林業担い手支援住宅が3棟5戸となっている。

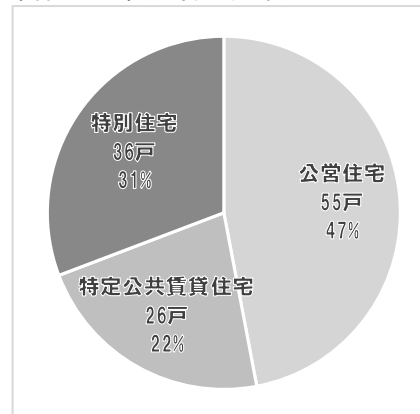
町営住宅(農林業担い手支援住宅を除く)を建築年代別にみると、平成元年以降に建設されたものが32棟87戸であり、戸数ベースで全体の74.4%を占めている。その他、昭和53年以前に建設されたものが1棟18戸、昭和54年~63年に建設されたものが12棟12戸となっている。

農林業担い手支援住宅は、3棟5戸すべてが平成25年以降に改築されている。

図：町営住宅の種別管理棟数

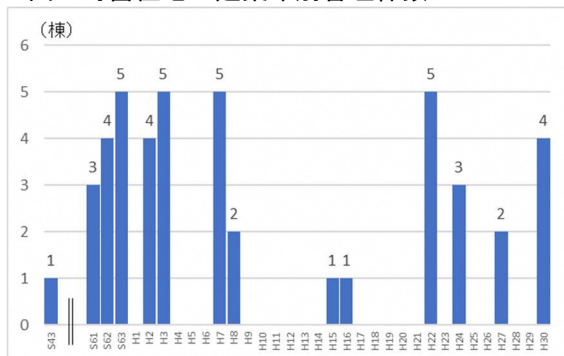


図：町営住宅の種別管理戸数

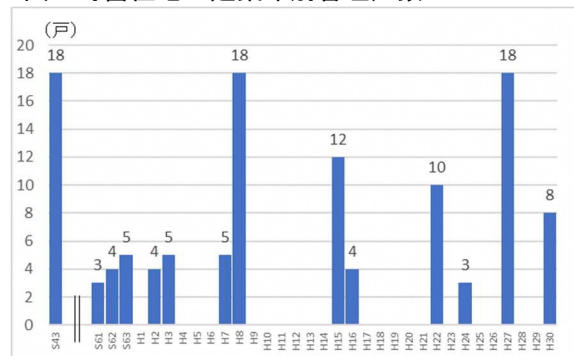


※農林業担い手支援住宅を除く。

図：町営住宅の建築年別管理棟数



図：町営住宅の建築年別管理戸数



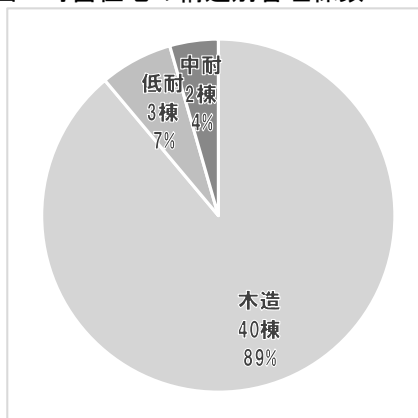
※農林業担い手支援住宅を除く。

②構造別管理戸数

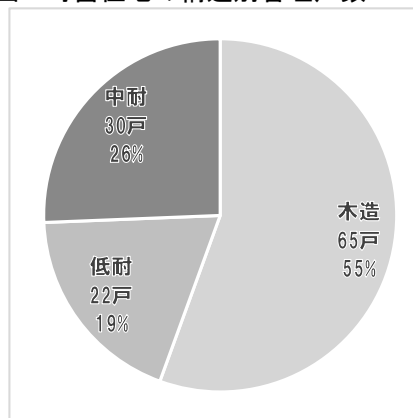
町営住宅（農林業担い手支援住宅を除く）を構造別にみると、木造が40棟65戸であり、戸数ベースで全体の55.6%を占めている。その他、中耐（中層耐火造：RC造）が2棟30戸、低耐（低層耐火造：RC造）が3棟22戸となっている。

農林業担い手支援住宅は、木造が3棟5戸となっている。

図：町営住宅の構造別管理棟数



図：町営住宅の構造別管理戸数



※農林業担い手支援住宅を除く。

表：町営住宅の一覧

地区	名称	所在地	種類	竣工年度	構造	棟数(棟)	戸数(戸)	備考
田口	大西住宅	設楽町田口字大西19番地2	普通(公営)住宅	H22	木造1・2F	5	10	
	アラク住宅	設楽町田口字アラク18番地	普通(公営)住宅	S63	木造1F	5	5	
	杉平向住宅	設楽町田口字杉平向1番地1	普通(公営)住宅	H27	木造2F	2	18	
	杉平向第2住宅	設楽町田口字杉平向1番地1	特別住宅	H24	木造1F	3	3	
	杉平南住宅	設楽町田口字下杉平10番地1	普通(公営)住宅	S61	木造1F	3	3	
				S62	木造1F	4	4	
				H30	木造1F	4	8	
	谷下団地	設楽町田口字谷下8番地2	特別住宅	S43	中耐3F	1	18	
	谷下第2団地	設楽町田口字谷下8番地2	特定公共賃貸住宅	H15	中耐4F	1	12	
折地団地	設楽町田口字折地18番地50	特定公共賃貸住宅	H8	低耐2F	1	10		
計	8					29	91	
津具	団圓畑住宅	設楽町津具字団圓畑23番地1	普通(公営)住宅	H7	木造1F	2	2	
			特別住宅	H7	木造1F	3	3	
	中林住宅	設楽町津具字団圓畑22番地1	普通(公営)住宅	H3	木造1F	5	5	
	コーボ林住宅	設楽町津具字林25番地1	特別住宅	H8	低耐2F	1	8	(单身)
	平山住宅	設楽町津具字奥平山3番地1	特別住宅	H2	木造1F	4	4	
	新町住宅	設楽町津具字新町173番地	特定公共賃貸住宅	H14	低耐2F	1	4	
	上古町住宅	設楽町津具字中古町4番地4	農林業担い手支援住宅	H25(改築)	木造1F	1	3	(单身)
	中町裏住宅	設楽町津具字中町裏10番地2	農林業担い手支援住宅	H25(改築)	木造1F	1	1	
野向住宅	設楽町津具字林33番地2	農林業担い手支援住宅	H25(改築)	木造1F	1	1		
計	8					19	31	
合計	16					48	122	

普通(公営)住宅：公営住宅法(昭和26年法律193号)に基づき、低額所得者に賃貸、転貸するために町が国の補助を受けて建設する住宅。

特定公共賃貸住宅：一般の公営住宅とは異なり、中堅所得者(公営住宅の収入基準を超える方)向けとして国の補助を受けて町が建設する住宅。

特別住宅：低額所得者に賃貸、転貸するために町が国の補助を受けずに単費で建設する住宅。

農林業担い手支援住宅：農林業の振興のために担い手の確保と育成を図ることを目的とする住宅。

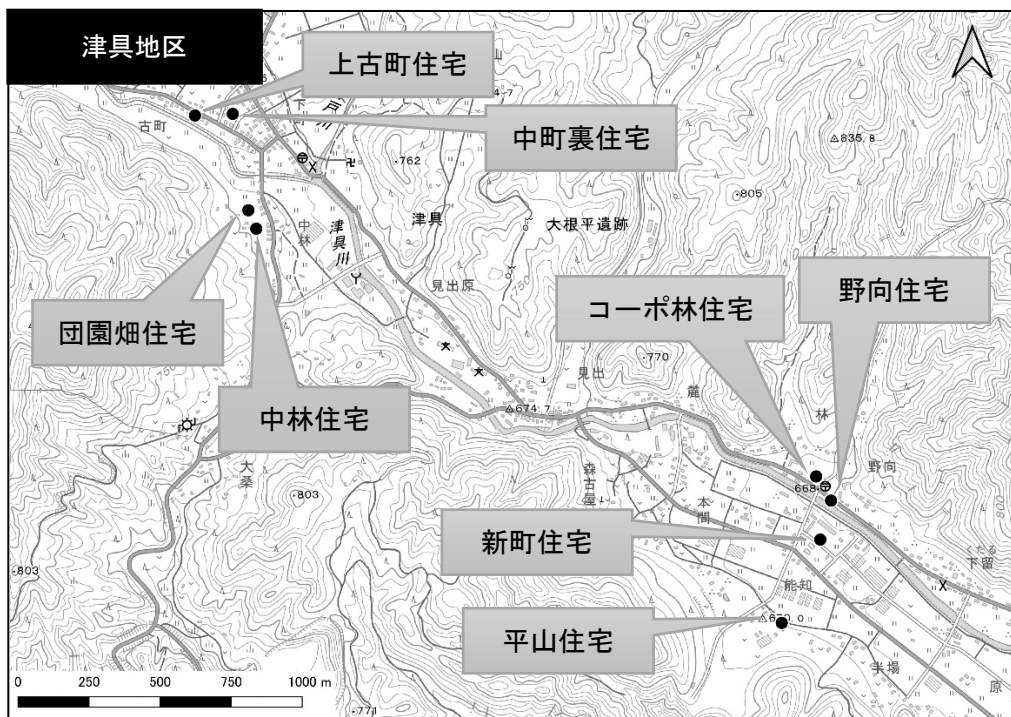
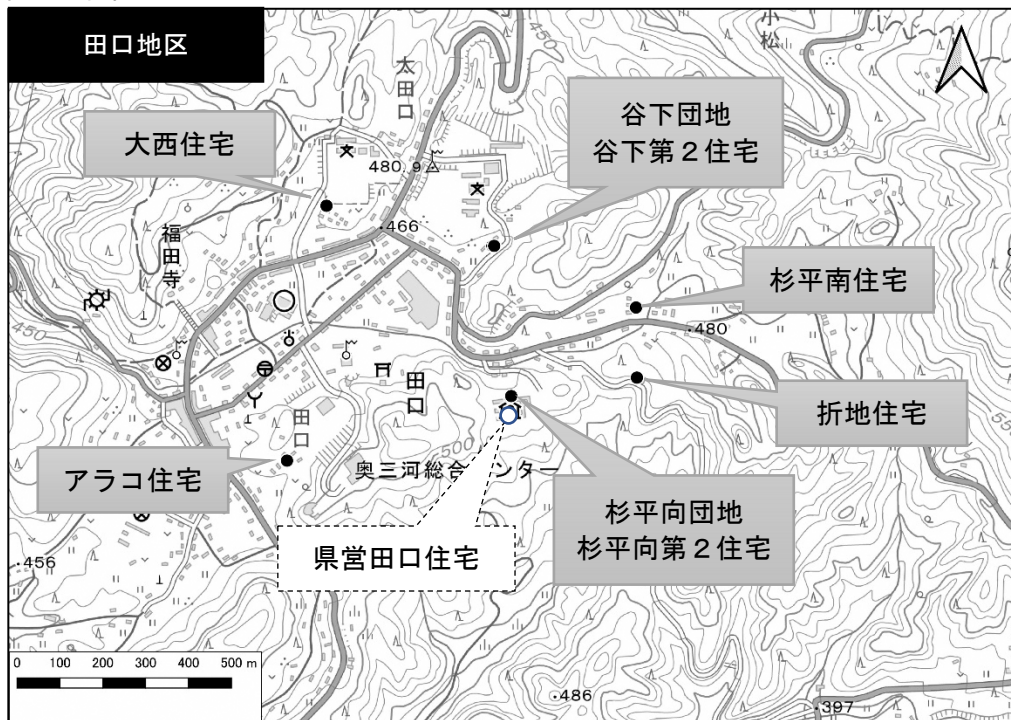
③町営住宅の位置

町営住宅（農林業担い手支援住宅を除く）の位置をみると、津具地区に 16 棟 26 戸が位置し、田口地区に 29 棟 91 戸が位置している。

農林業担い手支援住宅の 3 棟、5 戸はすべて津具地区に位置している。

そのほか、県営住宅が 1 団地 15 戸、田口地区に立地している。

図：町営住宅の位置



(2) 耐用年限の経過状況

令和元年12月1日現在、既に耐用年限を経過している団地は、アラコ（木造）、杉平南住宅（木造）の12棟12戸であり、本計画期間内（令和11（2029）年まで）に耐用年限を超過する団地は、団園畑（公営・特別、木造）、中林（木造）、平山（木造）の3団地で、14棟14戸となっている。

表：団地別耐用年限超過状況

種別	No	団地名	棟数	管理戸数	竣工年度	竣工年度西暦	構造	経過年数	1/2耐用年限 超過年度西暦	耐用年数	耐用年限 超過年度西暦	耐用年限 超過状況
公営	1	大西	5棟	10戸	H22	2010	木造	9	2025	30	2040	-
	2	アラコ	5棟	5戸	S63	1988	木造	31	2003	30	2018	超過
	3	杉平向	2棟	18戸	H27	2015	木造	4	2030	30	2045	-
	4	杉平南	3棟	3戸	S61	1986	木造	33	2001	30	2016	超過
			4棟	4戸	S62	1987	木造	32	2002	30	2017	超過
			4棟	8戸	H30	2018	木造	1	2033	30	2048	-
5	団園畑	2棟	2戸	H7	1995	木造	24	2010	30	2025	1/2超過	
6	中林	5棟	5戸	H3	1991	木造	28	2006	30	2021	1/2超過	
特別	7	谷下	1棟	18戸	S43	1968	中耐	51	2003	70	2038	1/2超過
	8	杉平向第2	3棟	3戸	H24	2012	木造	7	2027	30	2042	-
	9	コーポ林	1棟	8戸	H8	1996	低耐	23	2031	70	2066	-
	10	団園畑	3棟	3戸	H7	1995	木造	24	2010	30	2025	1/2超過
	11	平山	4棟	4戸	H2	1990	木造	29	2005	30	2020	1/2超過
特公賃	12	折地	1棟	10戸	H8	1996	低耐	23	2031	70	2066	-
	13	谷下第2	1棟	12戸	H15	2003	中耐	16	2038	70	2073	-
	14	新町	1棟	4戸	H14	2004	低耐	15	2039	70	2074	-
農林業	15	上古町	1棟	3戸	H25	2013	木造	6	2028	30	2043	-
	16	中町裏	1棟	1戸	H25	2013	木造	6	2028	30	2043	-
	17	野向	1棟	1戸	H25	2013	木造	6	2028	30	2043	-

※表中の表記は、「公営」：普通(公営)住宅、「特別」：特別住宅、「特公賃」：特定公共賃貸住宅、「農林業」：農林業担い手支援住宅を表す（以下、同様）。

公営住宅法施行令（公営住宅等の処分）

第十三条 事業主体は、次の表の上欄各項に定める住宅に応じてそれぞれ下欄各項に定める耐用年限の四分の一を経過した公営住宅を引き続き管理することが災害その他の事由により不適当となり、かつ、その敷地を公営住宅の敷地として保有する必要がない場合において、当該住宅の維持保全上適当であると認められるときは、法第四十四条第一項の規定により、当該住宅（その敷地を含む。）を、その複成価格を基準として事業主体が定める価額で入居者、入居者の組織する団体又は営利を目的としない法人に譲渡することができる。この場合において、災害による損傷その他特別の事由によりその価額が著しく適正を欠くと認めるときは、事業主体は、国土交通大臣の承認を得て、別に譲渡の価額を定めることができる。

住宅	耐用年限
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅	45年
木造の住宅	30年

(3) 入居状況

令和元年12月1日現在、町営住宅（農林業担い手支援住宅を除く）の117戸のうち、入居戸数は91戸、空き家は26戸（うち政策空き家1戸）であり、政策空き家を除く入居率は78.4%となっている。建設年度が古い公営（杉平南の一部、中林）や特別（谷下）のほか、家賃水準の高い特公賃（谷下第2）などで空き家が発生している。空き家が発生する主な原因としては、仕事の都合や高齢による転居、入居を希望するものの所得が基準より多く条件を満たさないといったものである。

農林業担い手支援住宅は5戸のうち、入居戸数は1戸、空き家は4戸であり、入居率は20.0%となっている。

表：団地別入居状況

種別	No	団地名	棟数	管理戸数	竣工年度	構造	入居戸数	空き家戸数	うち政策空き家	空き家率 (政策除く)
公営	1	大西	5棟	10戸	H22	木造	8戸	2戸		20.0%
	2	アラコ	5棟	5戸	S63	木造	5戸			0.0%
	3	杉平向	2棟	18戸	H27	木造	18戸			0.0%
	4	杉平南	3棟	3戸	S61	木造	2戸	1戸		33.3%
			4棟	4戸	S62	木造	2戸	2戸		50.0%
			4棟	8戸	H30	木造	6戸	2戸		25.0%
5	団園畑	2棟	2戸	H7	木造	0戸	2戸		100.0%	
6	中林	5棟	5戸	H3	木造	3戸	2戸		40.0%	
特別	7	谷下	1棟	18戸	S43	中耐	11戸	7戸	1戸	35.3%
	8	杉平向第2	3棟	3戸	H24	木造	3戸			0.0%
	9	コーポ林	1棟	8戸	H8	低耐	8戸			0.0%
	10	団園畑	3棟	3戸	H7	木造	2戸	1戸		33.3%
	11	平山	4棟	4戸	H2	木造	4戸			0.0%
特公賃	12	折地	1棟	10戸	H8	低耐	8戸	2戸		20.0%
	13	谷下第2	1棟	12戸	H15	中耐	7戸	5戸		41.7%
	14	新町	1棟	4戸	H14	低耐	4戸			0.0%
			45棟	117戸			91戸	26戸	1戸	21.6%

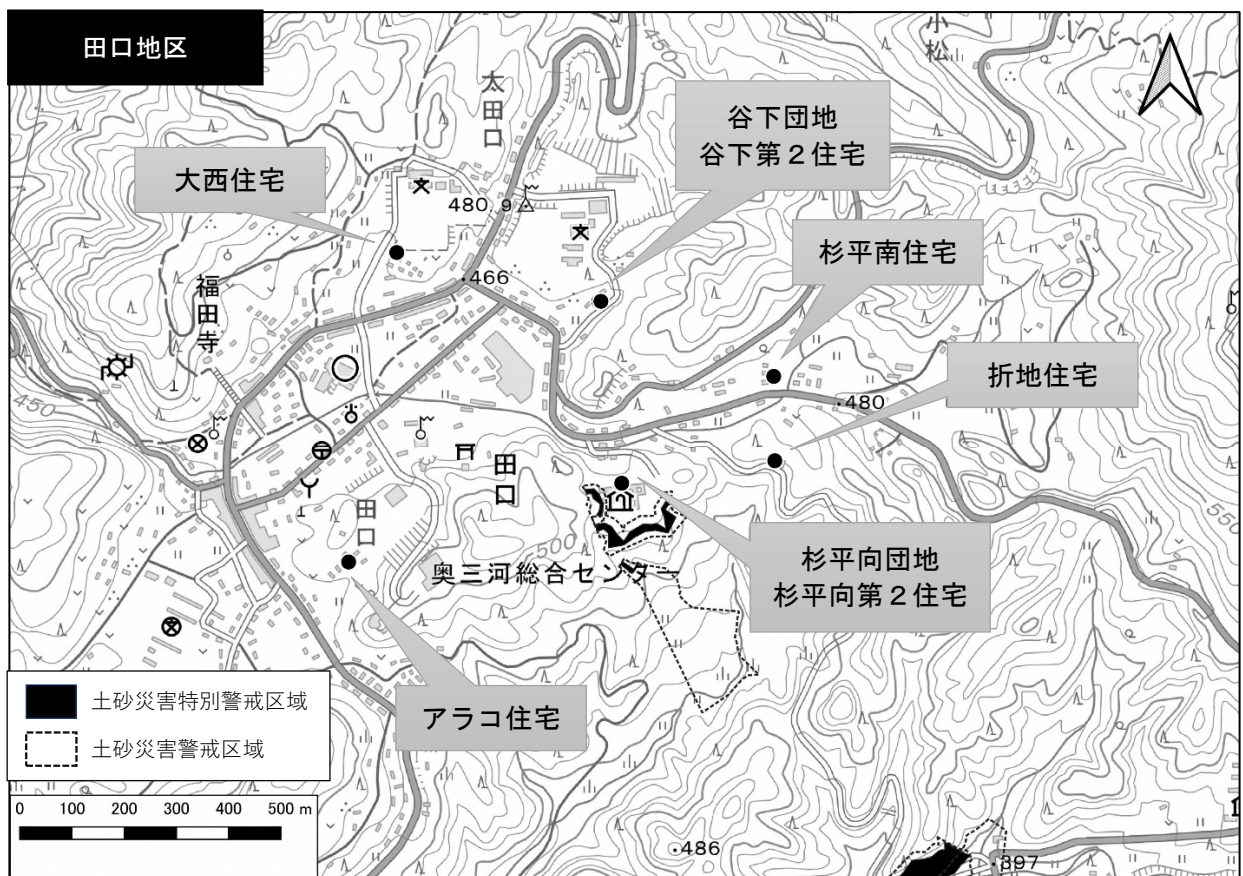
農林業	15	上古町	1棟	3戸	H25	木造	0戸	3戸		100.0%
	16	中町裏	1棟	1戸	H25	木造	0戸	1戸		100.0%
	17	野向	1棟	1戸	H25	木造	1戸			0.0%
			3棟	5戸			1戸	4戸		80.0%

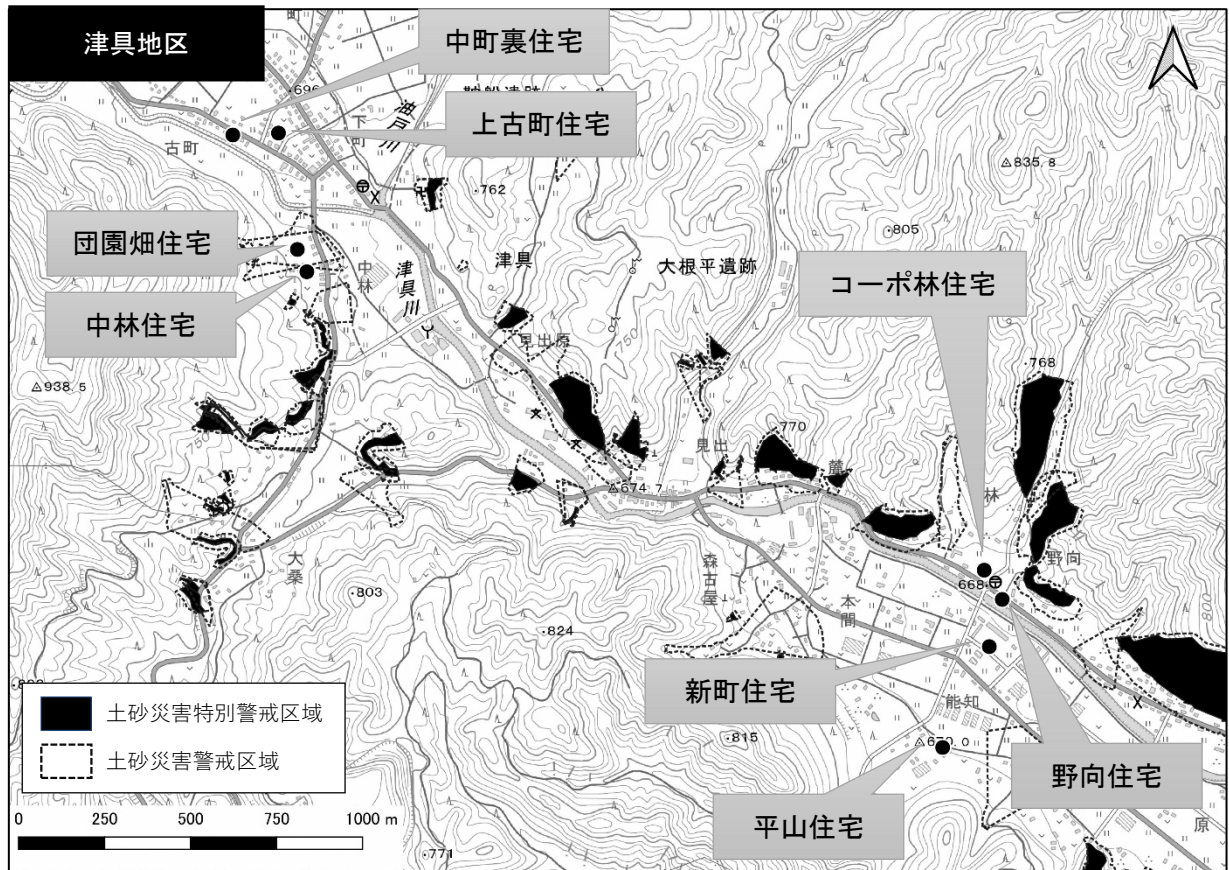
(4) 災害の危険性

令和元年12月1日現在、町営住宅の122戸のうち、中林及び団園畑（公営・特別）の2団地（10戸）が土砂災害警戒区域（土石流）に範囲にある。この区域は、「土砂災害が発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域」（通称：イエローゾーン）とされており、土石流については、「土石流の発生のおそれのある溪流において、扇頂部から下流で勾配が2度以上の区域」が該当する。

一方、土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）に含まれる町営住宅はない。

図：町営住宅の位置と土砂災害警戒区域





2 町営住宅の従来の取組と今後の需要・役割

(1) ストック総合活用計画の概要

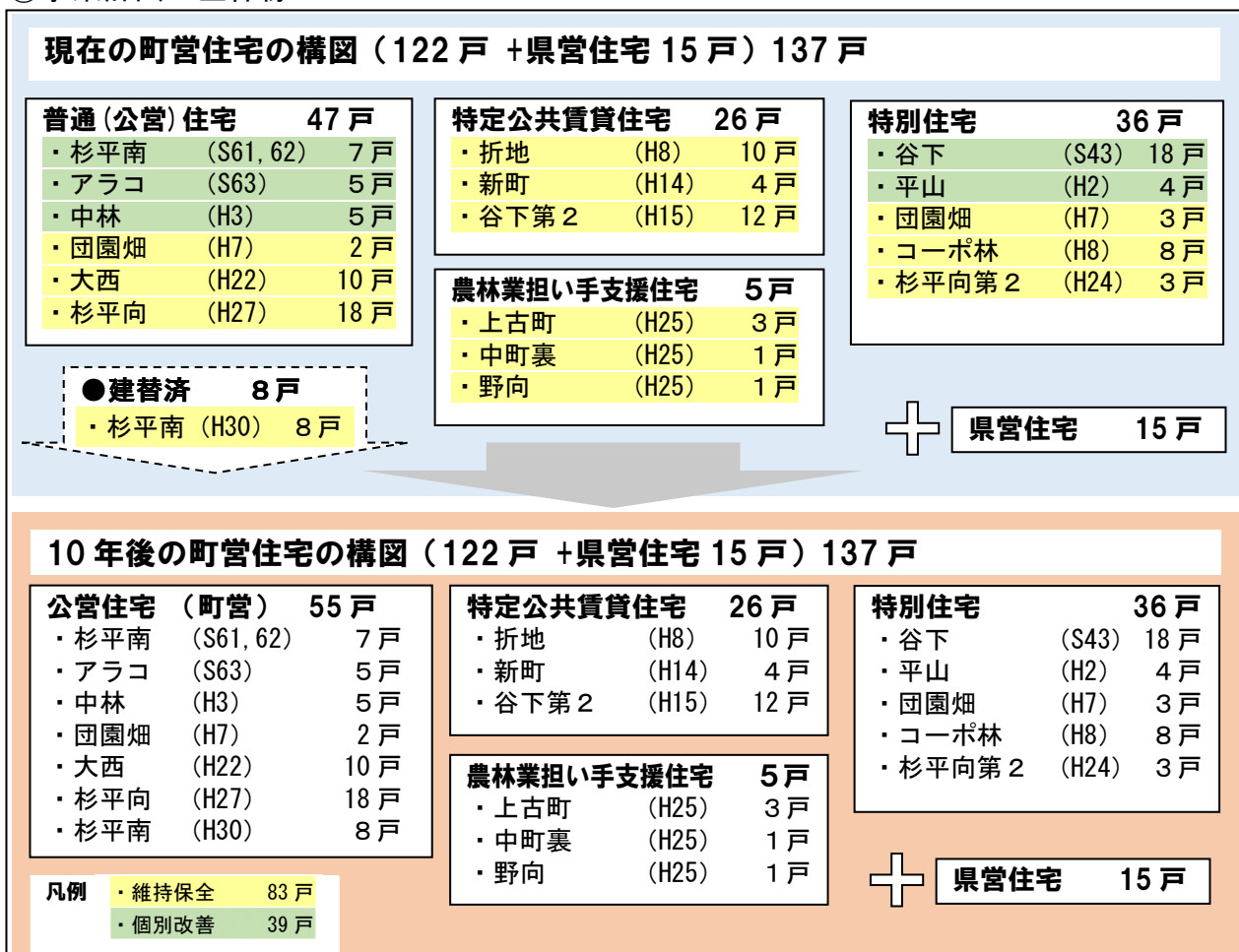
公営住宅ストック総合活用計画は、地域の公営住宅の実情を踏まえ、地域の実情に応じた公営住宅ストック活用の理念と目標の設定を行い、建替事業、改善事業、維持保全などの適切な手法の選択のもとに、公営住宅ストックを総合的に活用するための計画である。

本町では、平成31年3月に「設楽町営住宅ストック総合活用計画」を改定しており、同計画では、町営住宅ストックの活用計画を以下のとおりとしている。

①活用計画の全体像

活用手法	活用手法別対象戸数 (管理戸数)	備考
建替	0戸	(該当なし)
用途廃止	0戸	(該当なし)
全面的改善	0戸	(該当なし)
個別改善	39戸	アラコ、杉平南 (S61, 62)、中林、谷下、平山の5団地
維持保全	83戸	大西、杉平向、団園畑、杉平向第2、コーポ林、折地、谷下第2、新町、上古町、中町裏、野向、杉平南 (H30) の12団地
新規建設	0戸	
計	122戸	

②事業計画の全体像



③事業スケジュール

表：設楽町営住宅ストック総合活用計画における事業計画

種別	No	団地名	棟数	管理戸数	竣工年度	竣工年度西暦	構造	経過年数	一次判定	二次判定	三次判定	事業年度		
												前期 2019-2023	後期 2024-2028	次期 2029-
公営	1	大西	5棟	10戸	H22	2010	木造	8	維持保全	—	維持保全	—	—	
	2	アラコ	5棟	5戸	S63	1988	木造	30	建替・用廃・改善	建替・改善	個別改善・次期建替	個別改善		建替候補
	3	杉平向	2棟	18戸	H27	2015	木造	3	維持保全	—	維持保全	—	—	
	4	杉平南	3棟	3戸	S61	1986	木造	32	建替・用廃・改善	建替・改善	個別改善・次期建替	個別改善		建替候補
			4棟	4戸	S62	1987	木造	31	建替・用廃・改善	建替・改善	個別改善・次期建替	個別改善		建替候補
			4棟	8戸	H30	2018	木造	0	—	—	維持保全	—	—	
	5	団圓畑	2棟	2戸	H7	1995	木造	23	改善・維持保全	維持保全	維持保全	—	—	
6	中林	5棟	5戸	H3	1991	木造	27	改善・維持保全	改善	個別改善		個別改善		
特別	7	谷下	1棟	18戸	S43	1968	中耐	50	建替・用廃・改善	建替・改善	個別改善・次期建替	個別改善		建替候補
	8	杉平向第2	3棟	3戸	H24	2012	木造	6	維持保全	—	維持保全	—	—	
	9	コーボ林	1棟	8戸	H8	1996	低耐	22	維持保全	—	維持保全	—	—	
	10	団圓畑	3棟	3戸	H7	1995	木造	23	改善・維持保全	維持保全	維持保全	—	—	
	11	平山	4棟	4戸	H2	1990	木造	28	改善・維持保全	改善	個別改善		個別改善	
特公賃	12	折地	1棟	10戸	H8	1996	低耐	22	改善・維持保全	維持保全	維持保全	—	—	
	13	谷下第2	1棟	12戸	H15	2003	中耐	15	改善・維持保全	維持保全	維持保全	—	—	
	14	新町	1棟	4戸	H14	2004	低耐	14	維持保全	—	維持保全	—	—	
農林業	15	上古町	1棟	3戸	H25	2013	木造	5	維持保全	—	維持保全	—	—	
	16	中町裏	1棟	1戸	H25	2013	木造	5	維持保全	—	維持保全	—	—	
	17	野向	1棟	1戸	H25	2013	木造	5	維持保全	—	維持保全	—	—	
			48棟	122戸										

(2) 町営住宅の需要

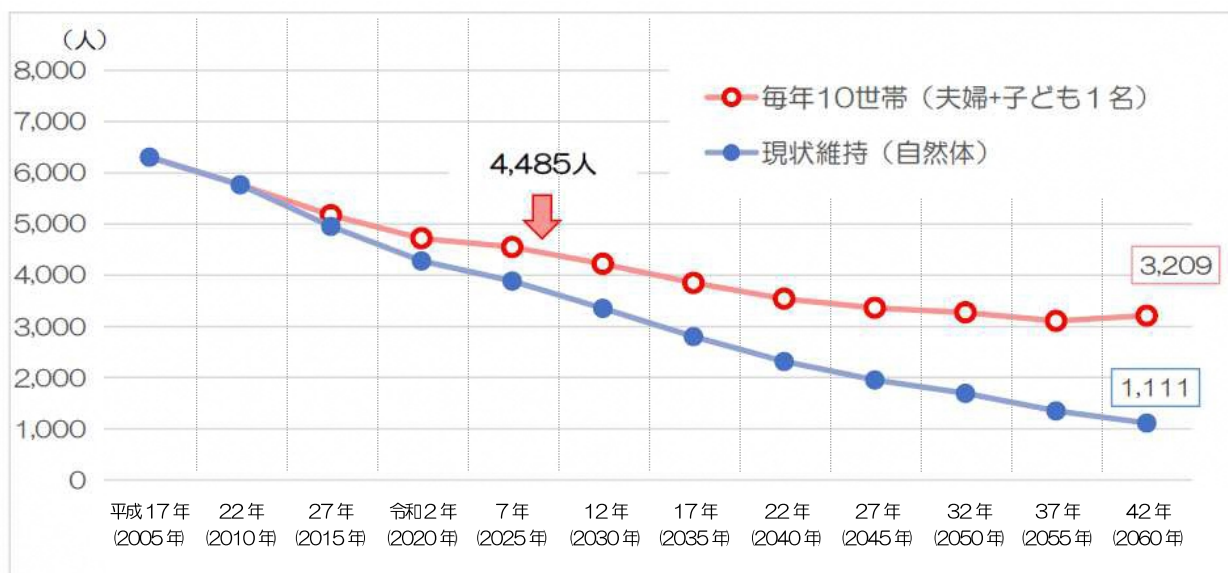
「設楽町営住宅ストック総合活用計画」で示された人口・世帯数のフレームや町営住宅の供給必要戸数をもとに、本計画期間における町営住宅の需要を整理する。

①人口・世帯数のフレーム

昭和35年には15,000人近かった本町の人口は、平成27年時点で約5,000人にまで減少した。もし現状のまま人口の減少が続いた場合、令和42(2060)年には人口が1,100人程度まで減少することが見込まれている。

第2次設楽町総合計画では、「設楽町人口ビジョン」で定めた展望を踏襲し、「設楽町総合戦略」に基づく施策展開を図ることを前提条件として、人口ビジョンで推計した内容に従い、目標年度である令和8(2026)年には、人口が約4,485人になる見込みとしている。

図：第2次総合計画における将来人口フレーム



	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年
総数	6,306	5,769	5,173	4,721	4,551	4,221	3,849	3,540	3,360	3,271	3,106	3,209
0-14歳	645	513	515	552	575	568	556	541	516	503	497	496
15-64歳	3,078	2,749	2,451	2,168	1,983	1,898	1,830	1,761	1,757	1,648	1,593	1,559
65歳以上	2,583	2,507	2,208	1,999	1,993	1,757	1,464	1,238	1,087	1,121	1,017	1,153

世帯数については、国のストック推計プログラムに基づく推計値をもとに、町の人口フレーム（令和 8（2026）年の人口が約 4,485 人）を当てはめて推計を行うと、世帯数は、令和 7（2025）年には約 2,080 世帯、令和 12（2030）年には約 1,845 世帯になると推計され、世帯数は減少傾向が進む見込みとなっている。

世帯主年齢が 60 歳以上の世帯数は、令和 7（2025）年には約 1,353 世帯、令和 12（2030）年には約 1,159 世帯になると推計されており、世帯数は減少傾向が進む見込みとなっている。

表：国の推計値をもとに町の人口フレームで補正した将来世帯数の推計値

世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2028年
総数	2,186	2,351	2,141	2,080	1,845	1,634	1,550	1,939
20歳未満	0	11	11	12	13	12	0	12
20～24歳	19	24	20	15	16	20	21	15
25～29歳	32	42	37	30	23	23	32	25
30～34歳	41	114	89	80	71	64	75	74
35～39歳	64	87	119	89	82	73	73	85
40～44歳	71	111	93	128	95	89	88	108
45～49歳	105	122	123	99	135	103	106	121
50～54歳	129	166	132	132	108	148	123	118
55～59歳	200	197	176	143	144	119	165	143
60～64歳	275	256	208	186	149	148	121	164
65～69歳	214	285	245	200	174	138	139	184
70～74歳	272	243	281	240	196	168	134	213
75～79歳	282	217	165	228	172	121	100	195
80～84歳	278	209	162	165	171	130	103	169
85歳以上	203	267	279	334	297	279	270	312
60歳以上	1,525	1,478	1,341	1,353	1,159	984	867	1,237
	69.8%	62.9%	62.7%	65.1%	62.8%	60.2%	56.0%	63.8%

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」を推計すると、令和 7（2025）年には約 122 世帯、令和 12（2030）年には約 105 世帯になると推計され、著しい困窮年収未満の世帯数も今後は減少していく傾向が見込まれる。

「著しい困窮年収未満の世帯」を世帯人員別にみると、令和 12（2030）年の約 105 世帯のうち、1人世帯（高齢者世帯）が 50%、2人世帯が 25%、3人以上世帯が 25%となっており、世帯の小規模化が進むものと見込まれる。

表：著しい困窮年収未満の世帯数の推計値

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2028年
1人(60歳以上高齢者)	65	59	59	53	45	39	55
2人	38	33	30	26	22	21	28
3人	24	19	17	14	12	11	15
4人	15	12	10	8	6	5	9
5人	6	5	4	3	3	3	4
6人以上	2	1	1	1	1	1	1
合計	148	129	122	105	90	80	112

②町営住宅の供給必要戸数

令和元年12月1日現在の全町営住宅の入居戸数は91戸であり、同時点の町全体の世帯数2,184世帯（設楽町人口世帯数集計表）に対する町営住宅の入居率は4.2%となっている。

町の人口フレームに基づく推計では、令和10(2028)年には、人口は4,353人、世帯数は1,939世帯になり、「著しい困窮年収未満の世帯」は112世帯になると推計される。

著しい困窮年収未満の世帯：世帯年収と地域の民営借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成すること（適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅を確保すること）が著しく困難な年収未満の世帯。

本計画では、公営住宅の供給必要戸数の目安として、自力で適切な民間賃貸住宅を確保することが困難であると想定される「著しい困窮年収未満の世帯」に対して、低額所得者への住宅として供給している町営住宅（公営、特別）と県営住宅により、低廉な家賃負担で住宅確保ができるように住宅供給を行うことを基本とする。また、中堅所得者や農林業の担い手への住宅として供給している町営住宅（特公賃、農林業）については、人口減少を抑制する受け皿となる住宅として積極的に活用を図る。

上記の考え方を踏まえ、最終年度である令和11(2029)年における町営住宅（公営、特別、特公賃、農林業）の供給必要戸数を、現状維持の122戸とすることを目安とする。

種別		戸数		供給の考え方（目安）
町営住宅	普通(公営)住宅	55戸	91戸 (106戸)	「著しい困窮年収未満の世帯」への住宅確保を基本とする。
	特別住宅	36戸		
県営住宅		(15戸)		
町営住宅	特定公共賃貸住宅	26戸	31戸	人口減少を抑制する受け皿となる住宅として積極的に活用する。
	農林業担い手支援住宅	5戸		
合計		122戸(137戸)		

※（ ）は県営住宅を含む戸数

(3) 町営住宅の役割

「設楽町営住宅ストック総合活用計画」で示された町営住宅の役割を、以下に整理する。

①住宅に困窮する世帯への対応

- 公営住宅は、「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、または転貸することにより、生活の安定と社会福祉の増進に寄与するもの」として位置づけられており、町営住宅のなかでも、特に普通(公営)住宅や特別住宅は低所得世帯を中心とした住宅困窮世帯に対応していくものである。
- 町営住宅には住宅弱者になりやすい高齢単身者を主とした高齢者世帯や障害者なども支援することが求められていることから、地域の社会福祉と連携しながら、これらの世帯の受け皿としての役割を担っていくことが求められている。
- 本格的な少子高齢化、世帯の小規模化、人口減少社会の到来、雇用の不安定化など社会経済情勢の変化により、住宅確保要配慮者は多様化しており、住宅セーフティネット法では、公的賃貸住宅の供給および民間賃貸住宅への円滑な入居等の施策が一体となった「重層的かつ柔軟なセーフティネット」の形成が必要とされている。町営住宅は住宅セーフティネットの中核として、住宅確保要配慮者に対する役割を担うことが求められる。

②地域への貢献

- 本町では、人口減少の進行により地域コミュニティの崩壊等が懸念されるとともに、進行する高齢化への対応が求められている。町営住宅においても、人口定住促進に寄与するために特定公共賃貸住宅や農林業担い手支援住宅の供給を図ったり、建替等にあわせて道路や公園施設や福祉施設等を整備するなど、地域への貢献が求められている。

③良質な住宅ストックの形成

- 町営住宅は、持家や民間借家などと並んで良質なストック形成において重要な役割を担うことが求められている。
- このため、町営住宅においては、適切な居住水準と住宅性能水準(住戸規模、設備)、耐久性、耐震性、耐火性、断熱性、防音性といった基礎的な性能を確保することにより、快適な居住空間を提供することが求められる。

④借家居住のモデルとなる住宅の整備

- 町営住宅は、住宅供給という役割のほかに、将来に重要となる課題に先進的に取り組み、今後の借家居住のあり方を町民に示すという役割も担っている。
- そこで、町営住宅の居住水準の向上を図るとともに、今後の大きな課題となる人口減少への対策としての移住定住促進、高齢者等への対応や環境への配慮といった点で借家居住のモデルとなることが求められる。

(4) 町営住宅を取り巻く課題

「設楽町営住宅ストック総合活用計画」を踏まえ、今後の町営住宅の活用・長寿命化に向けた課題を、以下に整理する。

①町営住宅ストックの安全性の確保

- 現在、耐用年数を経過している団地は、杉平南（木造）、アラコ（木造）の12棟12戸であり、この他に本計画期間内（令和11（2029）年まで）に耐用年数を超過する団地が3団地（団園畑（木造）、中林（木造）、平山（木造））ある。また、本計画期間内に耐用年数は経過しないものの、昭和40年代に建設された谷下（中耐）は老朽化が進行しており、計画的な対応が求められる。

②人口定住促進に寄与する住宅の確保

- 本町では人口減少が進行しており、過疎地域に指定されている。今後も過疎化が進行することにより地域コミュニティの崩壊等が懸念される。過疎化を抑制するためにも、定住促進に寄与する特定公共賃貸住宅、農林業担い手支援住宅の有効活用が求められる。

③地域バランスと管理の効率性を踏まえた町営住宅の確保

- 町営住宅の建替を検討する際には、地域バランスと管理の効率性の双方に配慮しながら、町有地を有効活用し、できる範囲内で団地の集約化を図ることが求められる。

④高齢化への対応

- 町営住宅入居世帯には、60歳以上の単身世帯・夫婦世帯も多く、住戸内外のバリアフリー化を推進するとともに、エレベーターが設置されていない住棟の上階に居住する高齢世帯については低層部へ住替えを進めたり、団地内で進行する高齢化を抑制するためソーシャルミックスを図る必要がある。

⑤現在の生活水準に適用した住宅水準の確保

- 町営住宅では、適切な住戸面積が確保された住宅が多いものの、3ヶ所給湯や高齢者対応が未整備の住戸もある。このため、高齢者対応などの仕様・設備の整備や基礎的な性能を確保するなど、現在の生活水準に適用した住宅水準を確保する必要がある。
- また、建替の際には、景観に配慮した住宅や省エネルギーに配慮した住宅、自然素材を多用した住宅、高齢者対応の住宅、ブロードバンド環境の整備された住宅など民間住宅のモデルとなる住宅を供給していくことも望まれる。

第2章 長寿命化に関する基本方針

1 町営住宅の供給・活用に関する方針

(1) 基本理念

公営住宅法による公営住宅は、「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」ものとして位置づけられている。

町営住宅は、本来、入居者が自らの力で家を確保し住み替えることができるようになるまでの一時的な住まいであり、町営住宅を必要とする入居者が順次入れ替わっていくものであり、社会的・公共的な資産として良質なストックを形成していく必要がある。

また、町営住宅は住宅の大多数を占める民間住宅のモデル的な役割を担う必要があることから、若年層の定住促進や少子高齢社会への配慮、さらには環境や景観への配慮など社会的・時代的なニーズに応えた先進的な住宅を供給していく必要がある。

本町は人口減少が進行しており、これを食い止めることが喫緊の課題となっていることから、町営住宅においても、特定公共賃貸住宅や農林業担い手支援住宅の有効活用を図るなど、地域に寄与する住宅を目指す。また、少子・高齢化も進行するなか、町営住宅ストックは、最低居住面積水準の確保に加え、高齢者対応をはじめとした適切な住宅水準を確保していく。

(2) 町営住宅ストック活用にあたっての目標

基本目標1 セーフティネットとして安全な住まいの確保

- ・建替・改善事業の推進により、住宅困窮者のための安全な住宅供給を図る。

基本目標2 誰もが暮らしやすい住まいの確保

- ・建替・改善により、住戸内や団地内のバリアフリー化を推進するとともに、設備水準の向上を図る。
- ・景観に配慮した住宅や省エネルギーに配慮した住宅、自然素材を多用した住宅、高齢者対応の住宅、ブロードバンド環境の整備された住宅など民間住宅のモデルとなる住宅の供給も検討する。

基本目標3 地区の活性化やコミュニティ形成への貢献

- ・町の人口減少の抑制に寄与するような住宅供給を図る。また、今後の用途廃止による除却や非現地建替等により町営住宅の跡地・残地が発生する場合には、分譲住宅地用地としての転用も検討する。
- ・建替・改善の際に、住棟内または団地内で型別供給を図り、多様な世代や世帯の居住を促進する。

基本目標4 効率的・計画的な住宅整備

- ・収入超過者や高額所得者については、特定公共賃貸住宅や民間賃貸住宅等の適切な住宅への住替え促進に努める。
- ・入居者の生活やまちづくりにも配慮しながら、効率的・計画的な事業を展開する。

(3) 目標管理戸数

目標管理戸数は、町営住宅の供給必要戸数の考え方により、今後の人口動向を見据えた低額所得者への適切な住宅供給を図るとともに、人口減少の抑制を図ることにも留意し、現在の全町営住宅の戸数を維持することとし、目標管理戸数は122戸とする。

表：目標戸数の設定

	令和元年12月1日 (現況)	令和11(2029)年度末 (目標年次)
町営住宅目標管理戸数	122戸	122戸
普通(公営)住宅	55戸	55戸
特定公共賃貸住宅	26戸	26戸
特別住宅	36戸	36戸
農林業担い手支援住宅	5戸	5戸

2 町営住宅の長寿命化に関する基本方針

本町における町営住宅の長寿命化に関する基本方針は以下のとおりとする。

ア ストックの状況に合わせた長寿命化対策

表 長寿命化対策に関する基本方針

項目	対策
耐久性・耐震性・断熱性 (省エネ性)	・構造躯体そのものを経年劣化や災害等に強い躯体とすることに加え、適切な居住環境を維持する温熱環境にも配慮したものを研究する。
維持管理の容易性	・設備配管を躯体に埋め込まない、点検口を確保する等の工夫により維持管理を容易にする設置を図る。
バリアフリー	・誰もが快適に暮らせるよう、高齢化対応に配慮した構造と設備を備える。
住環境への配慮	・住戸の外側も重要な生活空間と捉え、住棟の共用部や周辺におけるバリアフリー環境の形成を図る。

イ 長寿命化によるライフサイクルコスト（LCC）の縮減と事業量の平準化方針

住棟のライフサイクルに配慮し、戦略的な維持管理（前倒し改修・グレードアップ修繕）の実施によりストックをライフスタイルの変化に的確に対応させ、劣化を抑制することで存続団地の管理にかかるトータルコストの低減を図る。

長寿命化型改善の対象ストックについては、費用対効果に見合った投資であるかどうかをライフサイクルコスト（LCC）に基づき判断するものとし、改善投資によりライフサイクルコスト（LCC）の縮減が見込まれない場合は建替事業への変更を検討する。

また、長期的な需要変動へ対応するため、建替えに合わせた規模の変更や集約移転等の妥当性については、耐用年数前で最後となる長寿命化計画の改定時に検討する。

第3章 町営住宅長寿命化計画の事業手法の選定

1 選定の考え方

町営住宅の長寿命化に向けた事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）で示すフローに即して行う。

(1) 指針に基づく選定の流れ

選定の流れについて、昨年度に策定した設楽町ストック総合活用計画と公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）における選定の流れについて比較を行う。

長寿命化計画策定指針に基づく選定では、1次判定において、ストック総合活用計画における1次・2次判定の視点に相当する「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」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」について判定し、2次判定において、「ライフサイクルコスト（LCC）も考慮したうえで団地・住棟の事業手法の仮設定」を行い、3次判定で総合的な観点から最終的な事業手法を選定する。

表 事業手法の選定フローの比較

	設楽町ストック総合活用計画 (平成31年3月改定)	長寿命化計画策定指針に基づく選定 公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）
1次判定	①耐用年数・敷地要件・需要等の社会的側面から建替・用途廃止・維持管理の対象ストックを選定	①団地の管理方針と改善の必要性、可能性に基づき「基本的な管理の方向」を仮設定 (ストック総合活用計画における1次・2次判定の視点)
2次判定	②1次判定で保留としたストックについて、躯体性能や設備状況等の物理的側面から建替・用途廃止・長寿命化改善・維持管理の対象ストックを選定	②コストや当面の事業量、需要の見込みに基づき「基本的な管理の方向」を精査、変更 (住棟ごとのコストと実施可能性の視点)
3次判定	③実施時期・事業費・統廃合等の事業的側面から2次判定結果を調整	③団地統廃合や事業費の平準化、他の事業主体等との連携の見込み等に基づき「計画期間における事業手法」と「長期的な管理の見通し」を決定 (全団地の中長期的な事業展開の視点)

(2) 活用手法の基本的考え方

町営住宅の活用にあたっては、団地別・住棟別に「維持保全」、「改善」、「建替」、「用途廃止」に区分する。以下に、その基本的な考え方を示す。

①維持保全

町営住宅の機能を維持するための点検や修繕を行い、これまで通り活用していくもの。
維持保全に際しては、以下により、適切な管理を行っていく。

保守点検	日常的、定期的に行う保守や点検
経常修繕	経常的に必要となる小規模な修繕
計画修繕	修繕周期に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕
空家修繕	退去後の原状回復を行うための修繕

②改善

町営住宅の質や機能向上のために改善を行い、引き続き活用していくもの。改善内容、状況により住戸単位、住棟単位、団地単位で行う。改善には、個別改善と全面的改善を含む。

個別改善	住戸部分、共用部分および外構部分を個別に改善する工事
居住性向上型	住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
福祉対応型	高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。(低層階もしくはエレベーター設置住棟を対象とする)
安全性確保型	耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。また、防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行う。
長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟に対して、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。
全面的改善	住棟単位または団地単位で行われる全面的に改善する工事

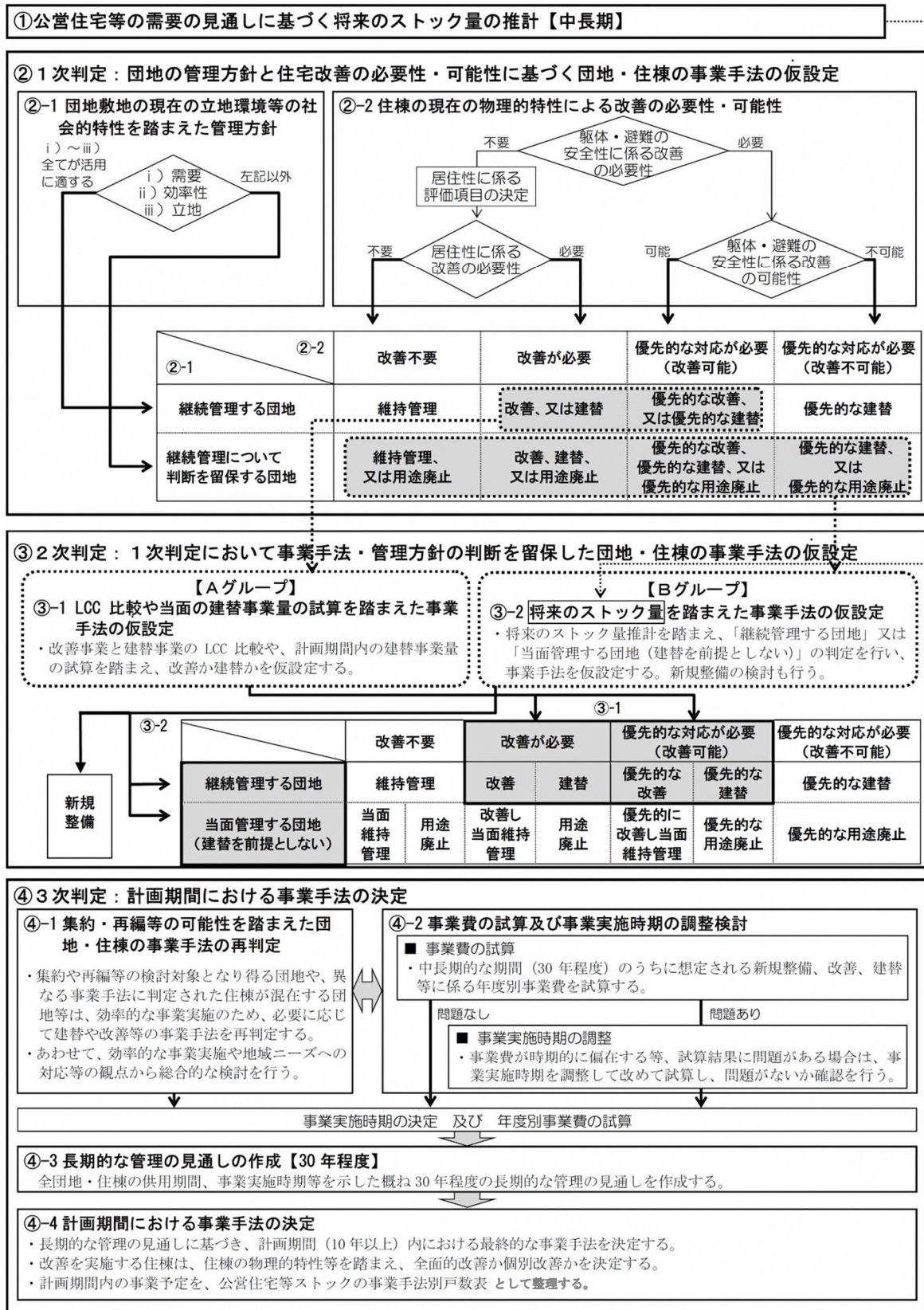
③建替

既存の町営住宅を解体し、その土地の全部または一部の区域に新たに町営住宅を建設するもの。

④用途廃止

統廃合による集約化などにより町営住宅を解体し、その跡地を町営住宅以外の用途に転用するもの。

(3) 本計画が実施する手法選定フロー



2 事業手法の選定

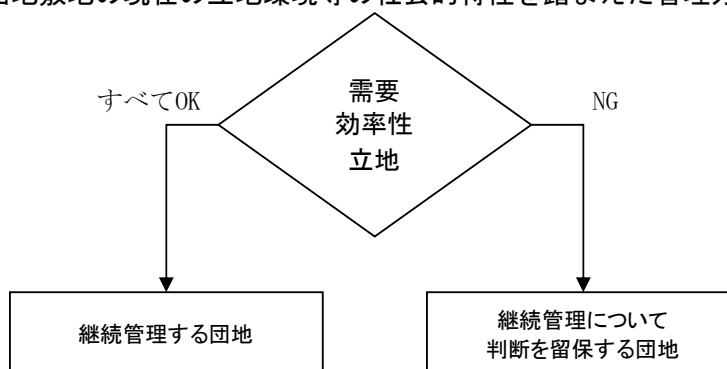
(1) 1次判定

(1)-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

現在の団地の「①需要」「②効率性」「③立地」を評価し、原則としてすべての評価項目が活用に適する場合、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定する。

いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

図 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の判定フロー



①需要による判定【A】

各住棟の立地する団地別に入居率（令和元年12月1日現在）について判定する。

判定
基準

空家率が30%以下の団地に立地する住棟は「OK」とする。

※ここでの空家率とは、政策空家や入居停止としている住宅を除いた戸数に対する空家数としている。

②効率性による判定【B】

各住棟の立地する団地の敷地面積について判定する。

判定
基準

敷地面積が1,000㎡以上である団地に立地する住棟は「OK」とする。

③立地による判定【C】

各住棟の立地する団地別に主要幹線道路からの距離について判定する。

判定
基準

主要幹線道路からの距離が250m以内の区域に立地する団地・住棟は「OK」とする。

各住棟の立地する団地別に災害危険区域等の指定状況について判定する。

判定
基準

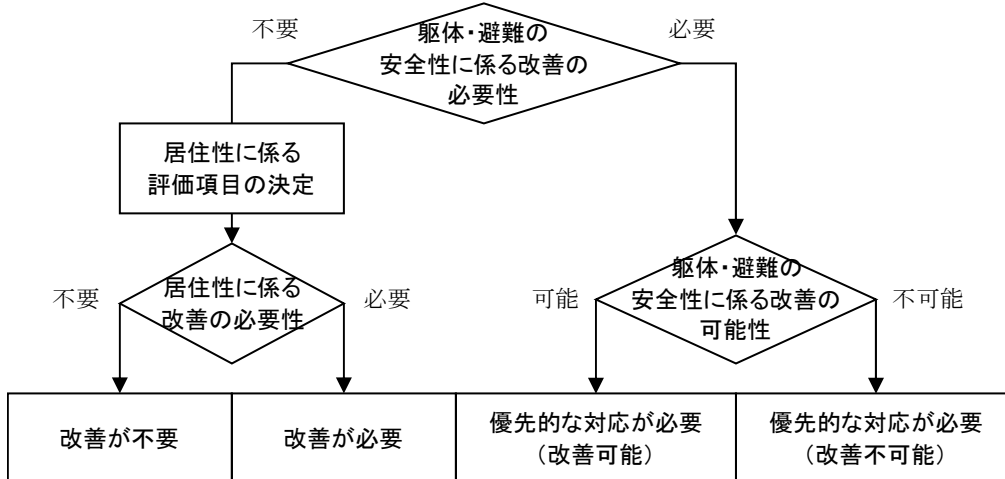
敷地全体が災害危険区域等に指定されていない場合は「OK」とする。

(1) - 2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住宅ストックの状態から「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。

躯体の安全性・避難の安全性についていずれかの項目が「×」となった場合は「優先的な対応が必要」とし、居住性の項目に「×」がある場合は「改善が必要」とする。

図 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性判定のフロー



① 躯体の安全性の判定基準【D】

【基本的考え方】

躯体の耐震性及び経年劣化状況を評価する。

【評価の手法】

建設年度と耐震改修の実施状況から、耐震性の確保の状況、改修の必要性を判定する。
また外観の目視調査から、経年劣化の状況を判定する。

【判定基準】

判定項目	判定基準（OK となる基準）	改修の可能性の判定の視点
a) 耐震性	以下の項目いずれかの場合に「OK」と判定する。 <ul style="list-style-type: none"> 昭和 57 年度以降に建設されている。 昭和 56 年度以前に建設されているが、耐震診断を既 に実施し、安全性が確認されている。 耐震改修を実施している。 	—
b) 経年劣化	以下の項目すべてで問題が顕著になっていない場合に 「OK」と判定する。 <ul style="list-style-type: none"> 不同沈下 柱や壁の大きなひび割れ 鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂 火災や化学薬品等によるコンクリートの劣化 仕上げ材の剥落、老朽化 外壁の落下、笠木の浮き 	主構造部の大規模な改修 を含む場合には改修不可 能とする。

②避難の安全性の判定基準【E】

【基本的考え方】

防火区画、二方向避難の確保及び改修の可否を判定する。

【評価の手法】

設計図書等により確保の状況、改修の必要性を判定する。「避難の安全性」を確保していると判定されるのは、a) およびb) で「OK」と判定された場合とする。

【判定基準】

判定項目	判定基準（OK となる基準）	改修の可能性の 判定の視点
a) 防火区画	中耐を対象に判定する。 原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、特別の理由のない限り確保されているものとする。	—
b) 二方向避難	中耐を対象に、「図面」または「現地調査」により判定する。 通常使用する住戸玄関のほかに、a) バルコニー、隣戸等を経由して避難できる、または、b) バルコニー設置の固定式避難器具を使用して避難できる場合、「OK」と判定する。	バルコニーの隣戸境の改修 又はバルコニーに避難器具 を設置することによって二 方向避難が確保できる場合 は改修可能とする。

③居住性の判定基準【F】

【基本的考え方】

居住性の現状及び改善の必要性、可否について部位別に判定する。

【評価の手法】

設計図書等により居住性とその改善の可否について判定するが、判定はそれぞれの項目ごとに設定された整備水準目標と住棟の現状とを比較検討することにより行う。

「居住性」を確保していると判定されるのは、a)～e)のすべてで「OK」と判定された場合とする。

【判定基準】

判定項目		判定基準（OKとなる基準）	改修の可能性の判定の視点
a) 住棟		住棟配置による日照等を判定するが、これらに関しては計画時点で考慮されているため、特別の理由のない限り確保されているもの（OK）とする。	—
b) 住戸規模		3人世帯の最低居住面積水準の40㎡を確保している場合はOKとする。 注）若年単身者向け住宅であるコーポ林は判定対象から除く。	2戸1改善、増築等が可能な場合は改修可能とする。
c) 住戸内各部	3ヶ所給湯	3ヶ所給湯（風呂、台所、洗面所）が確保されている場合はOKとする。	給湯器設置スペースがあれば、改修可能とする。
	住戸内バリアフリー化	以下の条件を満たす場合はOKとする。 ただし、特公賃については、公営住宅等整備基準に準じている場合にはOKとする。 i) 和室と洋室・台所等との段差が5mm以下である場合 ii) 20mm以下の単純段差、または浴室内外の高低差が120mm以下、またぎ高さが180mm以下、かつ、手すり設置されている場合 iii) トイレは洋式で、かつ段差が5mm以下である場合 ※ i)～iii)は、高齢者が居住する住宅の設計にかかる指針（平成13年国土交通省告示第1301号）	各室の段差はフローリング仕上げによる段差解消等を前提として改修可能と考える。 浴室がない場合は、2戸1改善、増築等により設置可能な場合は改修可能とする。また、バリアフリー対応についてはユニットバスの設置による段差解消等を前提として改修可能と考える。 トイレについては、洋式化、フローリング仕上げによる段差解消等を前提として改修可能と考える。
d) 共用部分	共用階段	少なくとも片側に手すりが設けられている場合にOKとする。	手すり設置が可能な構造である場合に改修可能とする。
	エレベーター	4階以上の住棟でEVが設置されている場合にOKとする。 （継続判定対象住棟には4階建て以上の住棟はなし）	以下の場合、EV設置可能と考える。 ・共用階段付近にシャフト用に2.5×2.5m以上、ホール用に2.0×2.0m以上の空間がある。 ・附帯施設等の変更、緑地の利用等により空間が利用できる。 ・歩行者用通路の付替も可とするが、通過車輛用の敷地内通路の付替は不可とする。
e) 屋外外構	自転車置場	耐火構造の住棟において、自転車置場がある場合はOKとする。	敷地にスペースがあれば改修可能とみなす。

表 1 次判定の結果

住宅名	A需要		B効率性		C立地			②-1判定
	判定	空き家率	判定	敷地面積㎡	判定	距離(※)	災害区域	
大西	OK	20.0%	OK	2077.46	OK	250m以内		継続管理
アラコ	OK	0.0%		830.13	OK	250m以内		継続管理留保
杉平向	OK	0.0%	OK	3043.85		500m以内		継続管理留保
杉平南(A~G号棟)		42.9%	OK	3157.00	OK	100m以内		継続管理留保
杉平南(1~8号棟)	OK	25.0%	OK	1509.32	OK	100m以内		継続管理
団圓畑(公営・特別)		60.0%	OK	2619.67		500m以内	土砂災害警戒区域	継続管理留保
中林		40.0%	OK	1820.00		500m以内	土砂災害警戒区域	継続管理留保
谷下		35.3%	OK	2149.58	OK	250m以内		継続管理留保
杉平向第2	OK	0.0%		739.74		500m以内		継続管理留保
コーポ林	OK	0.0%		922.00		500m以内		継続管理留保
平山	OK	0.0%	OK	1581.00		500m以内		継続管理留保
谷下第2		41.7%	OK	2149.58	OK	250m以内		継続管理留保
折地	OK	20.0%	OK	3333.53		500m以内		継続管理留保
新町	OK	0.0%	OK	-	OK	250m以内		継続管理
上古町		100.0%		498.42		500m以内		継続管理留保
中町裏		100.0%	OK	-		500m以内		継続管理留保
野向	OK	0.0%		135.96	OK	250m以内		継続管理留保

※最寄りバス停からの距離

住宅名	棟	構造	戸数	専用面積㎡	D 躯体の安全	E 避難の安全	F 居住性						②-2判定	
							住棟	住戸規模40㎡超	3ヶ所給湯	高齢化対応	共用階段	エレベーター		自転車置場
大西	A-1	木造	1	78.7	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
	A-2	木造	1	78.7	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
	A-3	木造	1	78.7	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
	A-4	木造	1	78.7	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
	A-5	木造	1	78.7	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
	A-6	木造	1	78.7	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
	B-1	木造	1	52.2	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
	B-2	木造	1	52.2	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
	B-3	木造	1	52.2	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
B-4	木造	1	52.2	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要	
アラコ	A	木造	1	66.3	○	-	○	○	○	×	-	-	-	改善が必要
	B	木造	1	66.3	○	-	○	○	○	×	-	-	-	改善が必要
	C	木造	1	66.3	○	-	○	○	○	×	-	-	-	改善が必要
	D	木造	1	66.3	○	-	○	○	○	×	-	-	-	改善が必要
	E	木造	1	66.3	○	-	○	○	○	×	-	-	-	改善が必要
杉平向	A	木造	10	52.9	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
	B	木造	8	65.9	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
杉平南	A	木造	1	66.3	○	-	○	○	×	×	-	-	-	改善が必要
	B	木造	1	66.3	○	-	○	○	×	×	-	-	-	改善が必要
	C	木造	1	66.3	○	-	○	○	×	×	-	-	-	改善が必要
	D	木造	1	66.3	○	-	○	○	×	×	-	-	-	改善が必要
	E	木造	1	66.3	○	-	○	○	×	×	-	-	-	改善が必要
	F	木造	1	66.3	○	-	○	○	×	×	-	-	-	改善が必要
	G	木造	1	66.3	○	-	○	○	×	×	-	-	-	改善が必要
	1・2	木造	2	56.3	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
	3・4	木造	2	56.3	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
5・6	木造	2	56.3	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要	
7・8	木造	2	56.3	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要	
団圓畑(公営)	3	木造	1	75.4	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
	6	木造	1	75.4	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
中林	A	木造	1	69.6	○	-	○	○	×	○	-	-	-	改善が必要
	B	木造	1	69.6	○	-	○	○	×	○	-	-	-	改善が必要
	C	木造	1	69.6	○	-	○	○	×	○	-	-	-	改善が必要
	D	木造	1	69.6	○	-	○	○	×	○	-	-	-	改善が必要
	E	木造	1	69.6	○	-	○	○	×	○	-	-	-	改善が必要
谷下	1	中耐	18	47.5	○	○	○	○	×	×	○	×	○	改善が必要
杉平向第2	1	木造	1	53.9	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
	2	木造	1	53.9	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
	3	木造	1	70.5	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
コーポ林	1	低耐	8	37.4	○	-	○	-	○	×	-	-	-	改善が必要
団圓畑(特別)	1	木造	1	95.2	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
	2	木造	1	95.2	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
	5	木造	1	95.2	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
平山	1	木造	1	65.4	○	-	○	○	×	×	-	-	-	改善が必要
	2	木造	1	65.4	○	-	○	○	×	×	-	-	-	改善が必要
	3	木造	1	65.4	○	-	○	○	×	×	-	-	-	改善が必要
	4	木造	1	65.4	○	-	○	○	×	×	-	-	-	改善が必要
折地	1	低耐	10	75.0	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
谷下第2	1	中耐	12	76.0	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
新町	1	低耐	4	85.3	○	-	○	○	○	○	-	-	-	改善不要
上古町	1	木造	1	105.6	○	-	○	○	○	×	-	-	-	改善が必要
	2	木造	1	105.6	○	-	○	○	○	×	-	-	-	改善が必要
	3	木造	1	105.6	○	-	○	○	○	×	-	-	-	改善が必要
中町裏	1	木造	1	50.8	○	-	○	○	○	×	-	-	-	改善が必要
野向	1	木造	1	55.7	○	-	○	○	○	×	-	-	-	改善が必要

(1) -3 1次判定の結果

1次判定の判定結果は以下のとおりとなる。

表中の「Aグループ（継続管理する団地のうち改善／建替の判断を留保する団地）」及び「Bグループ（当面管理：継続管理そのものについて判断を留保する団地）」については引き続き2次判定を実施し、それ以外のストックは3次判定に進む。

表 1次判定の結果（仮設定）

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
	22戸	0戸	0戸	0戸
大西(10) 新町(4) 杉平南1~8号棟(8)	(なし)	(なし)	(なし)	(なし)
Aグループ				
継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用廃	改善、建替、又は用廃	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用廃	優先的な建替、又は優先的な用廃
	48戸	52戸	0戸	0戸
杉平向(18) 団園畑(公)(2) 杉平向第2(3) 団園畑(特)(3) 折地(10) 谷下第2(12)	アラコ(5) 杉平南A~G号棟(7) 中林(5) 谷下(18) コーポ林(8) 平山(4) 上古町(3) 中町裏(1) 野向(1)	(なし)	(なし)	(なし)
Bグループ				

(2) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

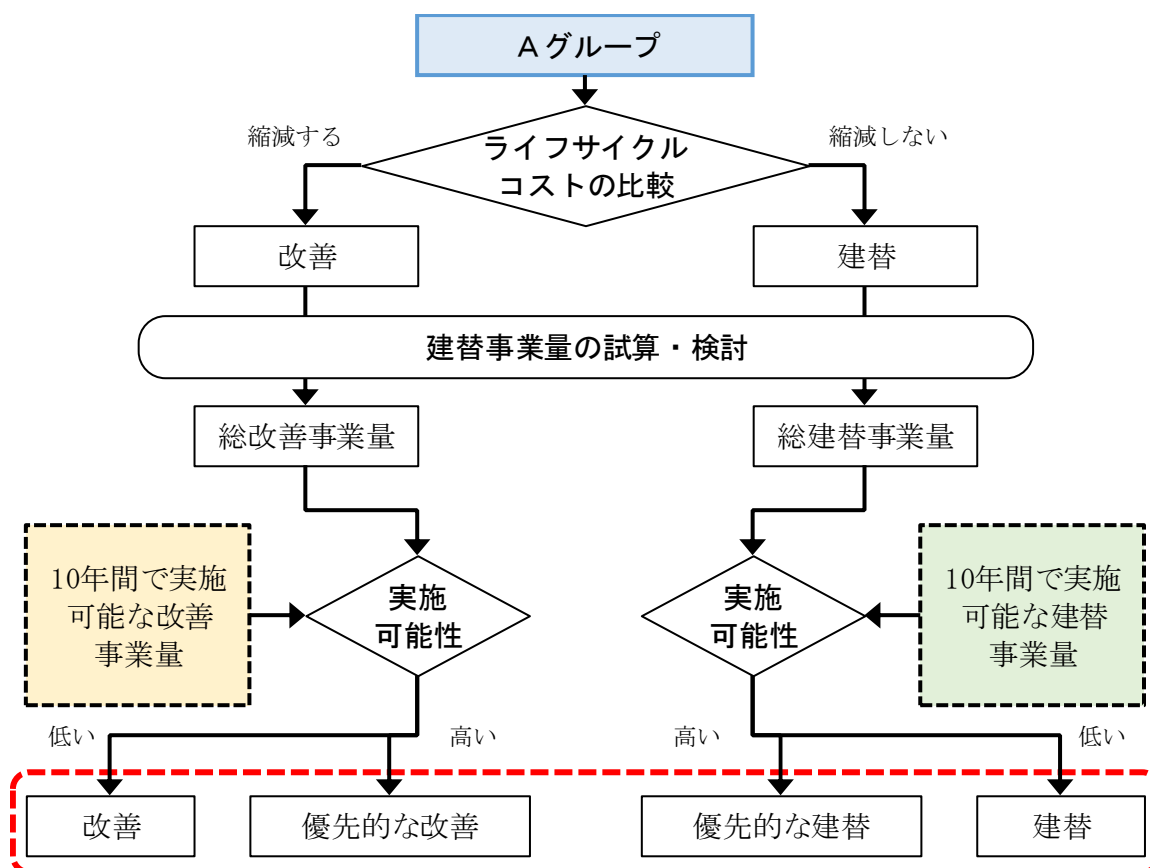
また、公営住宅の新規整備の必要性についても検討する。

(2)-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定（Aグループ対象）

1次判定で継続して管理する団地と判断され、「改善、又は建替」「優先的な改善、又は優先的な建替」に判定された団地・住棟を対象とし、指針（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）に従い、改善事業費と建替事業費の比較をし、試算した建設事業量を踏まえ、Aグループすべてを、計画期間内に建替えることが可能であるか検討を行う。

Aグループすべてを建替えることが困難な場合は、一部又はすべての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類する。

図 2次判定のフロー（Aグループ）



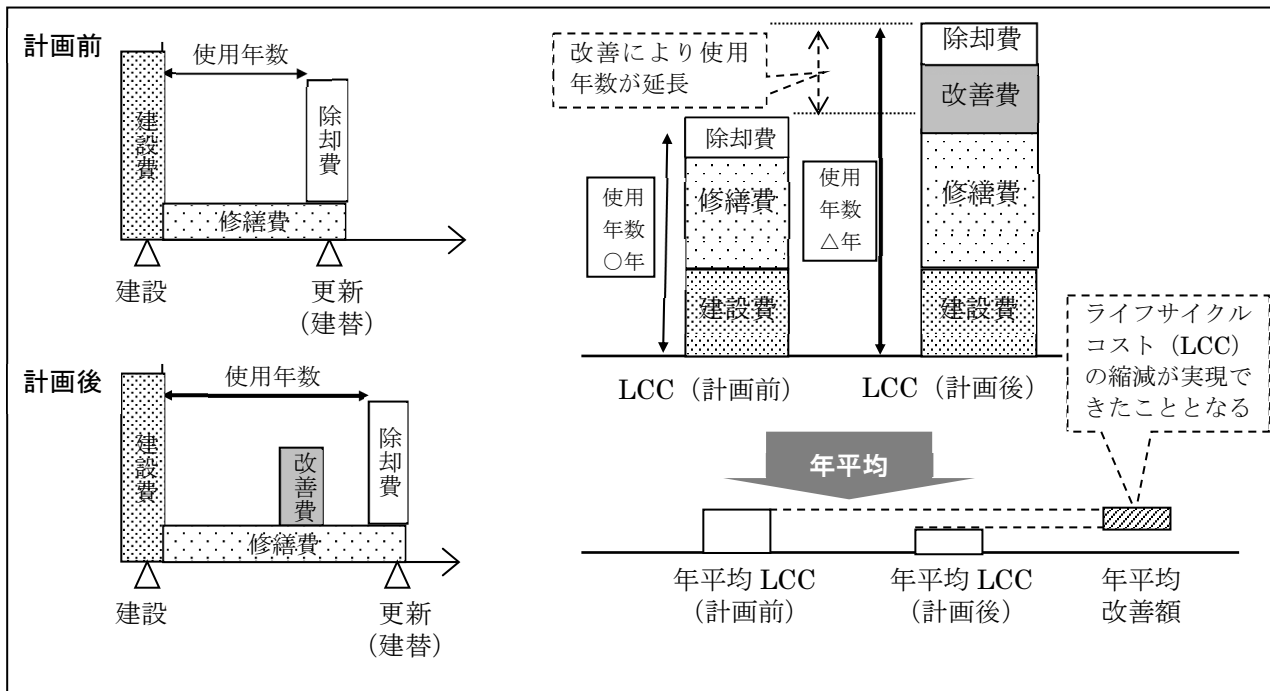
■ライフサイクルコスト（LCC）の比較

下記の条件に基づくストック個別の算定結果を改善前・改善後で比較し、原則として、改善よりも建替を実施する方がLCCを縮減できる場合にのみ、事業手法を「建替」と仮設定する。

表 構造別ライフサイクルコスト（LCC）比較の方針

ストック類型	LCC 算出の条件
ア) 中層・高層の耐火構造	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅等長寿命化計画策定指針のLCC算定プログラムを用いてストック個別に算出する。 ・ 活用期間は改善前 60 年、改善後 80 年とする。
イ) 準耐火、木造	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅等長寿命化計画策定指針に準じたLCC算定プログラムを用いてストック個別に算出する。 ・ 活用期間は改善前 30 年、改善後 40～45 年とする。

図 ライフサイクルコスト（LCC）の算出イメージ



■改善事業量の試算・検討

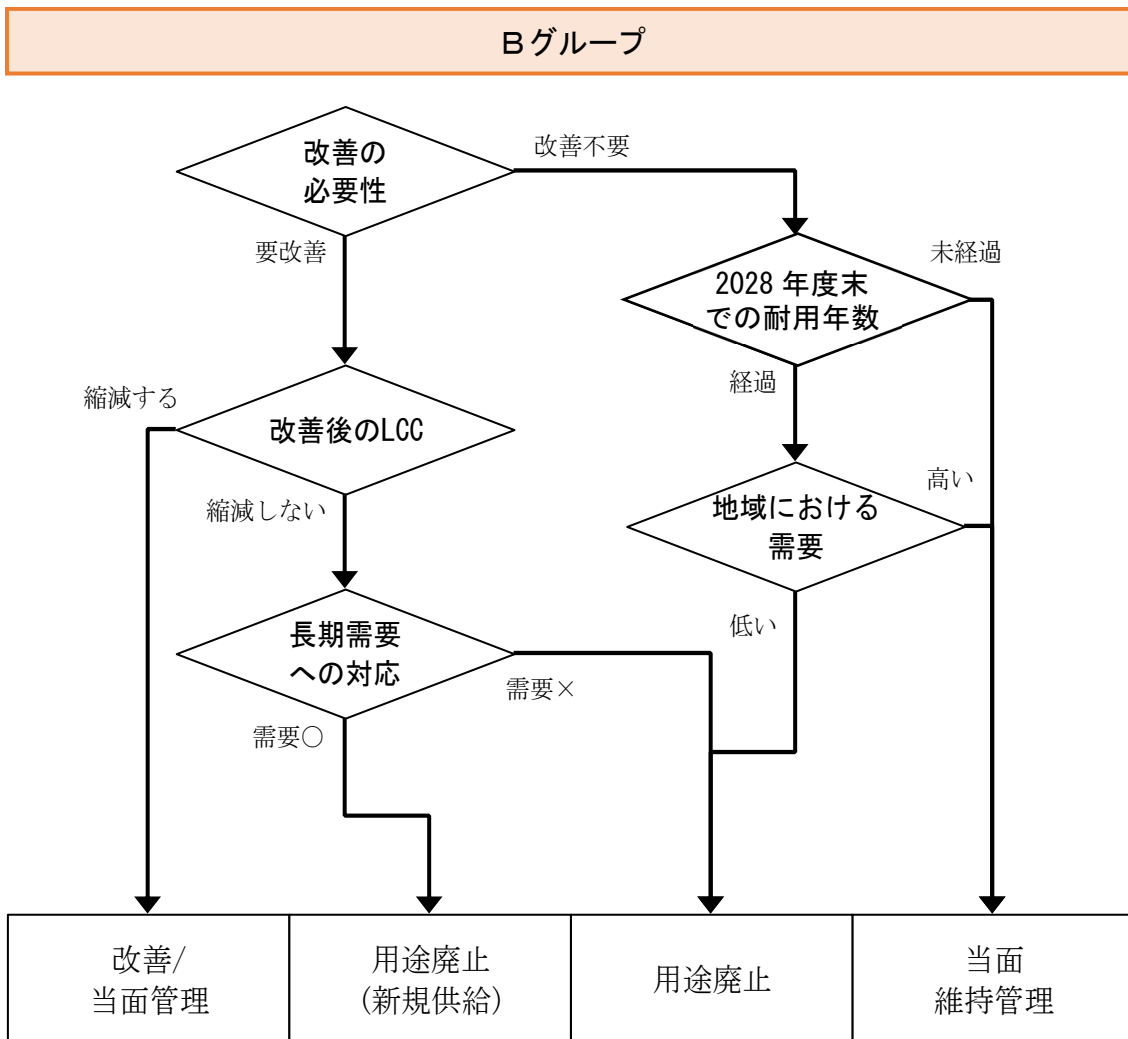
本計画では、ここに該当するものはない。

(2) - 2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定 (Bグループ対象)

1次判定で継続管理について判断を留保する団地と判断され、「維持管理、又は用途廃止」「改善、建替、又は用途廃止」「優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止」「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」に判定された団地・住棟を対象とし、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。

「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計」試算したストック量にて将来的に余剰すると見込まれた場合は、優先順位の低い団地・住棟から、余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討したうえで、町営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。さらに、1次判定における物理的特性等にかかる評価結果等を基に「新規事業」「維持管理する団地」に分類する。

図 2次判定のフロー (Bグループ)



■将来ストック量からの事業手法の検討

町営住宅の目標管理戸数として、令和 11（2029）年度末における戸数を現状と同じ 122 戸と設定しており、ライフサイクルコスト（LCC）が縮減される長寿命化改善によって活用可能となるストックを確保し、適切に需要に対応していくものとする。

表 改善不要なストックの活用判断

法定耐用年数	<ul style="list-style-type: none"> 令和 11（2029）年度末に法定耐用年数を経過していない場合は「当面維持管理」とする。 令和 11（2029）年度末までに法定耐用年数を経過する場合であっても、建物・設備等の状況を考慮して継続使用が問題ないと判断できる場合は、「当面維持管理」とする。
地域における需要	<ul style="list-style-type: none"> 令和 11（2029）年度末までに法定耐用年数を経過するストックについて、地域における需要が認められない場合は「用途廃止」とする。

表 改善が必要なストックの活用判断

ライフサイクルコスト（LCC）の比較	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化改善により LCC が縮減する場合は「改善/当面維持管理」とする。
長期需要への対応	<ul style="list-style-type: none"> LCC が縮減しないストックについて、地域における需要が認められる場合は「用途廃止（新規供給）」とし、需要が認められない場合は「用途廃止」とする。

(2) - 3 2次判定の結果

2次判定の判定結果は以下のとおりとなる。

種別	No	団地名	棟数	管理戸数	竣工年度	竣工年度西暦	構造	経過年数	一次判定	二次判定
公営	1	大西	5棟	10戸	H22	2010	木造	9	継続管理する団地	—
	2	アラコ	5棟	5戸	S63	1988	木造	31	継続管理について判断を留保する団地	当面管理／改善
	3	杉平向	2棟	18戸	H27	2015	木造	4	継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理
	4	杉平南	3棟	3戸	S61	1986	木造	33	継続管理について判断を留保する団地	当面管理／改善
			4棟	4戸	S62	1987	木造	32	継続管理について判断を留保する団地	当面管理／改善
			4棟	8戸	H30	2018	木造	1	継続管理する団地	—
	5	団園畑	2棟	2戸	H7	1995	木造	24	継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理
6	中林	5棟	5戸	H3	1991	木造	28	継続管理について判断を留保する団地	当面管理／改善	
特別	7	谷下	1棟	18戸	S43	1968	中耐	51	継続管理について判断を留保する団地	当面管理／改善
	8	杉平向第2	3棟	3戸	H24	2012	木造	7	継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理
	9	コーポ林	1棟	8戸	H8	1996	低耐	23	継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理
	10	団園畑	3棟	3戸	H7	1995	木造	24	継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理
	11	平山	4棟	4戸	H2	1990	木造	29	継続管理について判断を留保する団地	当面管理／改善
特公賃	12	折地	1棟	10戸	H8	1996	低耐	23	継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理
	13	谷下第2	1棟	12戸	H15	2003	中耐	16	継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理
	14	新町	1棟	4戸	H14	2004	低耐	15	継続管理する団地	—
農林業	15	上古町	1棟	3戸	H25	2013	木造	6	継続管理について判断を留保する団地	当面管理／改善
	16	中町裏	1棟	1戸	H25	2013	木造	6	継続管理について判断を留保する団地	当面管理／改善
	17	野向	1棟	1戸	H25	2013	木造	6	継続管理について判断を留保する団地	当面管理／改善

(3) 3次判定

3次判定では、個別の団地・住宅ストック以外の要因を加味して1次判定・2次判定の結果を再検討し、本計画期間における団地別・住棟別の事業手法を決定する。

(3) - 1 統合・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

以下の項目について検討する。

表 団地単位の効率的活用に関する検討内容

検討の概要	検討の考え方
団地単位で、住棟相互の連携による、より効果的、効率的なストック活用の手法を検討	<ul style="list-style-type: none"> 建替／改善／優先的な建替または優先的な改善と判定された住棟が混在する場合に、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替が適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替を検討する。 維持管理の住棟の場合には原則として判定通りの手法を適用する。

表 統合・再編等の可能性に関する検討内容

検討の概要	検討の考え方
近接する団地相互、または地域単位での調整による、より効果的、効率的なストック活用の可能性を検討	<ul style="list-style-type: none"> 建替団地において、高度利用の可能性が低い場合は、近接する団地へ統合し、高度利用の可能性を検討する。 団地相互の住み替えによる多様な世代・家族の居住、事業の平準化、仮住居の確保、居住者の移転負担の軽減等を勘案し、事業の実施時期も検討する。

表 地域ニーズへの対応等の総合的な検討内容

検討の概要	検討の考え方
7) まちづくりの視点 市の予定事業や整備計画、地域事情を反映し、地域のまちづくりへの貢献を検討（建替）	<ul style="list-style-type: none"> 原則的に100戸以上の建替においては、保育所等の併設に関して検討する。 既に実施が予定されている事業や、道路、公共下水道等の整備計画がある場合は、団地への影響や整備時期を勘案し、活用手法とあわせて、団地整備時期等を検討する。 周辺市街地における公益的施設状況を勘案し、団地内における公益的施設の整備を検討する。
1) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点 一定の地域において、複数の団地が存在する場合や他の事業主体が管理する公的賃貸住宅との調整を図る	<ul style="list-style-type: none"> 特に県営住宅との供給バランスを考慮し、地域ごとの供給調整を図る。

(3) - 2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

◆事業費の試算

- ・本計画期間内及び本計画期間以降の概算事業費の算定を行う。

◆事業実施時期の調整

- ・優先的な対応を行う住棟とそれ以外の住棟について、本計画期間内における対応を整理する。
⇒本計画期間内に実施する予定事業を「優先的な建替」「優先的な改善」として、本計画最終年度である令和 11（2029）年度までのスケジュールに位置づける。

(3) - 3 長期的な管理の見通し

- ・法定点検や計画的な修繕の実施周期、時期を勘案した概ね 30 年程度の管理スケジュールを想定し、本計画期間における事業実施時期を調整する。

表 長期的な管理の見通し

<p>最も優先的な対応が必要な団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・現時点で法定耐用年数を超過している木造住宅（アラコ（5）、杉平南 A～G 号棟（7））については、本計画期間内で個別改善による長寿命化を図ったうえで、次期計画期間に建替を検討する候補として位置づける。 ※木造住宅の長寿命化により耐用年数を 10 年程度（30 年→40～45 年）延伸すると想定 ・現時点で法定耐用年数の過半を超過し、築後 50 年となる中耐住宅（谷下（18））についても、本計画期間内で個別改善による長寿命化を図ったうえで、次期計画期間に建替を検討する候補として位置づける。 ※RC 住宅の長寿命化により耐用年数を 20 年程度（60 年→80 年）延伸すると想定
<p>次に優先的な対応が必要な団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本計画期間の前半（5 年以内）に法定耐用年数を超過する木造住宅（中林（5）、平山（4））については、本計画期間内で個別改善を実施し、長寿命化を図る。 ・本計画期間の後半（6 年以降）に法定耐用年数を超過する木造住宅（コーポ林（5）、団園畑(公)（2）、団園畑(特)（3）、折地（10））については、本計画期間内での改善は行わないことを基本とする。ただし、建物・設備の状況等を勘案し、必要な場合には、改善または建替等の検討を行うものとする。 ・農業担い手支援住宅については、近年に改善事業を実施しているため、優先的な対応が必要な住宅としない。

(3) - 4 団地別（住棟別）活用計画

3次判定の結果を踏まえ、各団地別（住棟別）の活用手法は、以下のように設定する。

表 団地別（住棟別）判定結果

種別	No	団地名	棟数	管理戸数	竣工年度	竣工年度西暦	構造	経過年数	一次判定	二次判定	三次判定
公営	1	大西	5棟	10戸	H22	2010	木造	9	継続管理する団地	—	維持管理
	2	アラコ	5棟	5戸	S63	1988	木造	31	継続管理について判断を留保する団地	当面管理／改善	個別改善
	3	杉平向	2棟	18戸	H27	2015	木造	4	継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理	個別改善
	4	杉平南	3棟	3戸	S61	1986	木造	33	継続管理について判断を留保する団地	当面管理／改善	個別改善
			4棟	4戸	S62	1987	木造	32	継続管理について判断を留保する団地	当面管理／改善	個別改善
			4棟	8戸	H30	2018	木造	1	継続管理する団地	—	維持管理
	5	団園畑	2棟	2戸	H7	1995	木造	24	継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理	維持管理
6	中林	5棟	5戸	H3	1991	木造	28	継続管理について判断を留保する団地	当面管理／改善	個別改善	
特別	7	谷下	1棟	18戸	S43	1968	中耐	51	継続管理について判断を留保する団地	当面管理／改善	個別改善
	8	杉平向第2	3棟	3戸	H24	2012	木造	7	継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理	維持管理
	9	コーポ林	1棟	8戸	H8	1996	低耐	23	継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理	維持管理
	10	団園畑	3棟	3戸	H7	1995	木造	24	継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理	維持管理
	11	平山	4棟	4戸	H2	1990	木造	29	継続管理について判断を留保する団地	当面管理／改善	個別改善
特公賃	12	折地	1棟	10戸	H8	1996	低耐	23	継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理	維持管理
	13	谷下第2	1棟	12戸	H15	2003	中耐	16	継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理	維持管理
	14	新町	1棟	4戸	H14	2004	低耐	15	継続管理する団地	—	維持管理
農林業	15	上古町	1棟	3戸	H25	2013	木造	6	継続管理について判断を留保する団地	当面管理／改善	維持管理
	16	中町裏	1棟	1戸	H25	2013	木造	6	継続管理について判断を留保する団地	当面管理／改善	維持管理
	17	野向	1棟	1戸	H25	2013	木造	6	継続管理について判断を留保する団地	当面管理／改善	維持管理

表 計画期間内の団地別（住棟別）活用計画

区分	維持管理			個別改善			優先的な建替
継続管理する 団地	大西	5棟	10戸	(該当なし)			(該当なし)
	杉平南1～8号棟	4棟	8戸				
	新町	1棟	4戸				
	計	10棟	22戸				
	維持管理			改善し当面維持			用途廃止
当面管理する 団地	団園畑（公営）	2棟	2戸	アラコ	5棟	5戸	(該当なし)
	杉平南第2	3棟	3戸	杉平南	2棟	18戸	
	コーボ林	1棟	8戸	杉平南A～G棟	7棟	7戸	
	団園畑（特別）	3棟	3戸	中林	5棟	5戸	
	折地	1棟	10戸	谷下	1棟	18戸	
	谷下第2	1棟	12戸	平山	4棟	4戸	
	上古町	1棟	3戸				
	中町裏	1棟	1戸				
	野向	1棟	1戸				
	計	14棟	43戸	計	24棟	57戸	

表 活用手法別戸数

	前期 2020～2024年	後期 2025～2029年	合計
町営住宅管理戸数	122戸		
新規整備戸数	0戸	0戸	0戸
維持管理戸数	122戸		
うち、計画修繕対応	65戸		
うち、改善事業対応	52戸	5戸	39戸
個別改善	52戸	5戸	39戸
全面的改善	0戸	0戸	0戸
建替戸数	0戸	0戸	0戸
用途廃止戸数	0戸	0戸	0戸

第4章 点検・修繕・建替等の実施方針設定

1 点検

(1) 点検の基本方針

本町の町営住宅は法定点検の対象外であるが、建築基準法第12条の規定に準じて定期点検を実施する。

また、すべての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、月に一度程度を目処に「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り、目視による外観の点検を実施することを基本とする。

定期点検・日常点検の結果は、それぞれデータベース等に記録し、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する。

(2) 点検の実施方針

①実施体制

日常点検は、本町の町営住宅の担当者等が現場において目視で行うことができる範囲で実施する。

②事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認する。

前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検する。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認する。

③実施方法

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（木造編、耐火・準耐火構造編）」を参考にして実施する。点検結果は点検記録簿に記録し、計画的な修繕、維持管理に反映する。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応を取る。

(3) 点検項目

①敷地及び地盤等にかかる点検項目

点検部位	点検項目	法定点検
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	●
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	●
エ) 塀	■組積造の塀または補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	●
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

②木造住宅にかかる点検項目

点検部位	点検項目	法定点検
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	●
	■基礎の劣化及び損傷の状況	●
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	●
	■土台の劣化及び損傷の状況	●
ウ) 外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
エ) 外壁 （外壁仕上げ材等）	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
カ) 建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
キ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
ク) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	■配管の腐食及び漏水の状況	●
ケ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

③耐火・準耐火造住宅にかかる点検項目

点検部位	点検項目	法定点検
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	●
	■基礎の劣化及び損傷の状況	●
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	●
	■土台の劣化及び損傷の状況	●
ウ) 外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	■PC 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
エ) 外壁 （外壁仕上げ材等）	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	●
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板、室名札等の劣化及び損傷の状況	
ク) 屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	●
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
ケ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●
コ) 廊下（共用廊下）	■物品の放置の状況	●
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
サ) 出入口	■物品の放置の状況	●
シ) バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	●
	■物品の放置の状況	●
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
ス) 階段	■物品の放置の状況	●
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	●
セ) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	■配管の腐食及び漏水の状況	●
ソ) 給水タンク、給水ポンプ等	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
タ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

2 計画修繕

(1) 計画修繕の基本方針

町営住宅のストックを長期にわたり良好な状態で維持管理するためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた適時適切な修繕を計画的に実施していくことが重要である。

将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、大規模修繕の効率化と平準化を図るため、長期的視点に立った修繕計画の策定を行う。

参考：各計画の定義（公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂) 平成 28 年 8 月）

◆長期修繕計画

公営住宅等ストックが建替また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かかる費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

◆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、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）に沿って点検・修繕等の実施方針を位置づける。

(2) 計画修繕の実施方針

① 経常修繕項目

当面管理するすべての町営住宅ストックにおいて、大規模修繕項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、点検において必要が確認された場合は随時修繕を実施する。

表 経常修繕の実施方針

実施の判断	主な実施内容
日常点検等で状況を確認し、必要に応じて随時実施	<ul style="list-style-type: none">■ 非常用照明器具内蔵蓄電池の取替■ 開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装■ 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、物干し金物等の塗装■ 屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンスの塗装■ メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等の塗装■ 水道メーターの取替■ 揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール

②計画修繕の実施方針

計画修繕に位置づける工事は、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しつつ、建築物の状況に即したものとする。

計画修繕項目は多岐にわたるが、長寿命化改善や空き家の修繕等との連動を図ることで効率的かつ計画的に実施するものとする。また、ストックの延命により活用期間が長期にわたるため、修繕項目を参考に概ね 30～35 年ごとの大規模修繕にグループ化し、供給方針に即したストックが適切に維持管理されるよう努める。

大規模修繕の実施にあたっては長寿命化型維持管理を念頭に置き、特に躯体や大型設備の安全性・機能性の維持にかかる予防保全的な措置を優先するものとする。これらについて、判断の基準と対応方法の考え方を以下に示す。

表 計画修繕の必要性を判断する項目と基準（長寿命化型維持管理にかかる項目）

判断項目	判断基準	対応方法
①外壁	○建物躯体や外装仕上げ材等の劣化・損傷状況から防水性や安全性に問題が確認され、改修が必要である場合は「×」で要改修。	・外壁改修（防水性、耐久性、安全性の向上）
②屋上防水	○防水性に問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。	・屋上防水改修（防水性、耐久性の向上）
③設備関係	○漏水や錆・腐食等で継続して使用するのに問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。	・給水管改修（耐久性、耐食性の向上）

表 計画修繕の実施方針（耐火住棟）

実施の判断	主な実施内容	
A：原則として毎回の大規模修繕で実施	【改修・補修】 <ul style="list-style-type: none"> ■ 屋上、塔屋、ルーフバルコニーの防水改修 ■ 傾斜屋根の補修 ■ 庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕 ■ 外壁、手すり壁等の塗替 ■ 外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等シーリング打替 ■ （ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等の塗替 	
B：実施もしくは次回への先送りを毎回判断（改修前点検の結果に基づく）	【改修・補修】 <ul style="list-style-type: none"> ■ 屋上防水の改修、勾配屋根の葺替 ■ バルコニーの床防水（側溝、幅木を含む）の修繕 ■ 開放廊下・階段の床防水（側溝、巾木を含む）の修繕 ■ 開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分の塗替 ■ 外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）の補修 ■ 外壁・手すり壁等タイル張の補修 	【取替】 <ul style="list-style-type: none"> ■ 屋外建具・手すり、屋外鉄骨階段、屋上フェンス等の取替 ■ 受水槽、屋外配水管・枝管、縦樋、ガス管の取替 ■ 昇降機（エレベーター）の取替 ■ 給水管、汚水管、雑排水管（屋内）、ガス管（屋外）、埋設排水管、排水桝等（埋設給水管を除く）の取替 ■ 自動火災検知・報知設備の取替 ■ ポンプ（揚水、加圧給水、直結増圧、排水）の取替 ■ ガスメーターの取替

3 改善事業

(1) 改善事業の基本方針

本計画では、計画期間内においては、住宅の長寿命化とともに、高齢化対応を重視し、特に住戸内の「福祉対応型」、「居住性向上型」を重点的に進め、居住性向上を進める。

表 改善事業の類型別方針と内容

類型	方針	内容
①長寿命化型	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う。	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等
②福祉対応型	引き続き活用を図るストックについて、高齢者世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸のバリアフリー化を進める。	住戸内部の段差の解消、手すり設置、浴室・トイレ等の高齢者対応等
③居住性向上型	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、居住性向上を図る。	間取りの改修、給湯設備の設置等

(2) 計画期間内に実施する改善事業

本計画の期間内（10年間）において改善事業を実施するストックは以下のとおりとする。

表 改善対象ストック

対象団地	棟数	戸数	改善類型
アラコ	5棟	5戸	長寿命化型・福祉対応型・居住性向上型
杉平向	2棟	18戸	居住性向上型
杉平南	7棟	7戸	長寿命化型・福祉対応型・居住性向上型
中林	5棟	5戸	長寿命化型・居住性向上型
谷下	1棟	18戸	長寿命化型・福祉対応型・居住性向上型
平山	4棟	4戸	長寿命化型・福祉対応型・居住性向上型
合計	24棟	57戸	

第5章 長寿命化のための事業実施計画

1 事業実施予定

種別	No.	対象団地	棟数	管理戸数	竣工年度	竣工年度西暦	構造	経過年数	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030年度以降
公営	1	大西	5	10	H22	2010	木造	9	維持管理										
	2	アラコ	5	5	S63	1988	木造	31	維持管理	個別改善	維持管理							建替候補	
	3	杉平向	2	18	H27	2015	木造	4	維持管理	個別改善	維持管理								
	4	杉平南	3	3	S61	1986	木造	33	維持管理	個別改善	維持管理							建替候補	
			4	4	S62	1987	木造	32			維持管理							建替候補	
			4	8	H30	2018	木造	1			維持管理								
	5	団圓畑	2	2	H7	1995	木造	24	維持管理										
6	中林	5	5	H3	1991	木造	28	維持管理					個別改善	維持管理					
特別	7	谷下	1	18	S43	1968	中耐	51	維持管理	個別改善	維持管理							建替候補	
	8	杉平向第2	3	3	H24	2012	木造	7	維持管理										
	9	コーポ林	1	8	H8	1996	低耐	23	維持管理										
	10	団圓畑	3	3	H7	1995	木造	24	維持管理										
	11	平山	4	4	H2	1990	木造	29	個別改善	維持管理									
特公賃	12	折地	1	10	H8	1996	低耐	23	維持管理										
	13	谷下第2	1	12	H15	2003	中耐	16	維持管理										
	14	新町	1	4	H13	2001	低耐	18	維持管理										
農林業	15	上古町	1	3	H25	2013	木造	6	維持管理										
	16	中町裏	1	1	H25	2013	木造	6	維持管理										
	17	野向	1	1	H25	2013	木造	6	維持管理										

2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

長寿命化型改善の実施を検討する5団地について、長寿命型改善によるLCCの縮減効果を試算する。

(1) 耐火構造住宅

耐火構造住宅の谷下住宅について、住棟の維持管理期間を計画前60年、計画後は80年とし、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）に示された算定方法にしたがって、修繕項目等を仮定したうえで、1戸当たり年間のLCC（ライフサイクルコスト）を算出する。

管理期間60年の場合が188千円/戸年、80年の場合が161千円/戸年で、適正な管理を行うことにより年間27千円/戸年の縮減効果となり、住宅の長寿命化を図ることが期待できる。

表 モデル住戸のLCC算出結果

	【従来型】計画前モデル (管理期間60年)	【長寿命化型】計画後モデル (管理期間80年)
修繕費	6,125 千円	5,884 千円
長寿命化型改善費	—	2,219 千円
建設費（推定再建築費）	4,459 千円	4,459 千円
除却費	703 千円	321 千円
LCC（戸当たり）	188 千円/戸・年	161 千円/戸・年
年平均縮減額	27千円/戸・年（487千円/棟・年）	

■住棟諸元

団地名	谷下団地
住棟番号	1棟
戸数	18
構造	中耐階段室型
建設年度	S43
建設年代	S40
モデル住棟	S40中耐階段室型
経過年数	51

評価時点(和暦)

H31

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	200,000 円/戸	53 年
外壁塗装等	370,000 円/戸	53 年
給水管、給湯管	300,000 円/戸	53 年
排水設備	400,000 円/戸	53 年
ガス設備	150,000 円/戸	53 年
給湯器	400,000 円/戸	53 年
流し台	50,000 円/戸	53 年
浴室ユニット	500,000 円/戸	53 年
レンジフード	30,000 円/戸	53 年
計	2,400,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	60 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	4,914,475 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,210,222 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,124,697 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	4,459,350 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.703	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	702,587 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	188,111 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	80 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,154,093 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,184,103 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	5,884,465 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,400,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,218,935 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	4,459,350 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.321	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	320,651 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	161,043 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	27,068 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	487,225 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

(2) 木造住宅

木造住宅で長寿命化型改善を行う4団地（アラコ、杉平南、中林、平山）について、住棟の維持管理期間を計画前30年（ただし、耐用年数を超えているものは直近年度とする。）、計画後は45年とし、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）に示された算定方法にしたがって、修繕項目等を仮定したうえで、1戸当たり年間のLCC（ライフサイクルコスト）を算出する。

1) アラコ

管理期間32年の場合が415千円/戸年、45年の場合が329千円/戸年で、適正な管理を行うことにより年間86千円/戸年の縮減効果となり、住宅の長寿命化を図ることが期待できる。

表 モデル住戸のLCC算出結果

	【従来型】計画前モデル (管理期間32年)	【長寿命化型】計画後モデル (管理期間45年)
修繕費	3,829 千円	4,388 千円
長寿命化型改善費	—	1,351 千円
建設費（推定再建築費）	8,485 千円	8,485 千円
除却費	962 千円	577 千円
LCC（戸当たり）	415 千円/戸・年	329 千円/戸・年
年平均縮減額	86千円/戸・年（430千円/団地・年）	

■住棟諸元

団地名	アラコ
住棟番号	5
戸数	5
構造	中耐階段室型
建設年度	S63
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	31

評価時点(和暦)
H31

※「木造平屋建」だが「中耐階段室型」の仮定値を準用

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
外壁塗装等	370,000 円/戸	34 年
給水管、給湯管	300,000 円/戸	34 年
排水設備	400,000 円/戸	34 年
給湯器	400,000 円/戸	34 年
流し台	50,000 円/戸	34 年
計	1,520,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	32 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,799,735 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	29,659 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	3,829,395 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,484,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.962	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	961,538 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	414,864 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	45 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,863,861 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,275,499 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-1-⑦-2))	4,388,098 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,520,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,351,274 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	8,484,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.577	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	577,475 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	328,923 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	85,940 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	429,701 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

2) 杉平南 (A~C)

管理期間 34 年の場合が 432 千円/戸年、45 年の場合が 365 千円/戸年で、適正な管理を行うことにより年間 67 千円/戸年の縮減効果となり、住宅の長寿命化を図ることが期待できる。

表 モデル住戸の LCC 算出結果

	【従来型】計画前モデル (管理期間 34 年)	【長寿命化型】計画後モデル (管理期間 45 年)
修繕費	4,316 千円	4,978 千円
長寿命化型改善費	—	1,405 千円
建設費 (推定再建築費)	9,412 千円	9,412 千円
除却費	962 千円	625 千円
LCC (戸当たり)	432 千円/戸・年	365 千円/戸・年
年平均縮減額	67 千円/戸・年 (201 千円/団地・年)	

■住棟諸元

団地名	杉平南A-C
住棟番号	3
戸数	3
構造	中耐階段室型
建設年度	S61
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	33

評価時点(和暦)
H31

※「木造平屋建」だが「中耐階段室型」の仮定値を準用

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
外壁塗装等	370,000 円/戸	35 年
給水管、給湯管	300,000 円/戸	35 年
排水設備	400,000 円/戸	35 年
給湯器	400,000 円/戸	35 年
流し台	50,000 円/戸	35 年
計	1,520,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	34 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	4,283,263 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	32,899 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	4,316,162 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,411,600 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.962	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	961,538 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	432,038 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	45 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,166,384 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,471,433 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	4,978,214 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,520,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,405,325 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,411,600 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.625	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	624,597 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	364,883 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	67,155 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	201,466 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

3) 杉平南 (D~G)

管理期間 33 年の場合が 435 千円/戸年、45 年の場合が 355 千円/戸年で、適正な管理を行うことにより年間 79 千円/戸年の縮減効果となり、住宅の長寿命化を図ることが期待できる。

表 モデル住戸の LCC 算出結果

	【従来型】計画前モデル (管理期間 33 年)	【長寿命化型】計画後モデル (管理期間 45 年)
修繕費	4,185 千円	4,782 千円
長寿命化型改善費	—	1,405 千円
建設費 (推定再建築費)	9,198 千円	9,198 千円
除却費	962 千円	601 千円
LCC (戸当たり)	435 千円/戸・年	355 千円/戸・年
年平均縮減額	79 千円/戸・年 (318 千円/団地・年)	

■住棟諸元

団地名	杉平南D-G
住棟番号	4
戸数	4
構造	中耐階段室型
建設年度	S62
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	32

評価時点(和暦)
H31

※「木造平屋建」だが「中耐階段室型」の仮定値を準用

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
外壁塗装等	370,000 円/戸	34 年
給水管、給湯管	300,000 円/戸	34 年
排水設備	400,000 円/戸	34 年
給湯器	400,000 円/戸	34 年
流し台	50,000 円/戸	34 年
計	1,520,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	33 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	4,152,479 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	32,151 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	4,184,630 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,197,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.962	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	961,538 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	434,663 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	45 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,067,870 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,437,991 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	4,782,358 円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,520,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,405,325 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,197,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.601	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	600,574 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	355,243 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	79,419 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	317,677 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

4) 中林

管理期間 30 年の場合が 405 千円/戸年、45 年の場合が 300 千円/戸年で、適正な管理を行うことにより年間 105 千円/戸年の縮減効果となり、住宅の長寿命化を図ることが期待できる。

表 モデル住戸の LCC 算出結果

	【従来型】計画前モデル (管理期間 30 年)	【長寿命化型】計画後モデル (管理期間 45 年)
修繕費	3,128 千円	3,706 千円
長寿命化型改善費	—	1,201 千円
建設費 (推定再建築費)	8,100 千円	8,100 千円
除却費	925 千円	513 千円
LCC (戸当たり)	405 千円/戸・年	300 千円/戸・年
年平均縮減額	105 千円/戸・年 (523 千円/団地・年)	

■住棟諸元

団地名	中林
住棟番号	5
戸数	5
構造	中耐階段室型
建設年度	H3
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	28

評価時点(和暦)
H31

※「木造平屋建」だが「中耐階段室型」の仮定値を準用

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
外壁塗装等	370,000 円/戸	34 年
給水管、給湯管	300,000 円/戸	34 年
排水設備	400,000 円/戸	34 年
給湯器	400,000 円/戸	34 年
流し台	50,000 円/戸	34 年
計	1,520,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	30 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,492,355 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	635,315 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	3,127,670 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,100,300 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.925	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	924,556 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	405,084 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	45 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,115,825 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	902,652 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	3,705,529 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,520,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,201,278 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	8,100,300 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.513	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	513,373 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	300,455 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	104,629 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	523,146 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

5) 平山

管理期間 30 年の場合が 416 千円/戸年、45 年の場合が 302 千円/戸年で、適正な管理を行うことにより年間 113 千円/戸年の縮減効果となり、住宅の長寿命化を図ることが期待できる。

表 モデル住戸の LCC 算出結果

	【従来型】計画前モデル (管理期間 30 年)	【長寿命化型】計画後モデル (管理期間 45 年)
修繕費	3,518 千円	4,710 千円
長寿命化型改善費	—	375 千円
建設費 (推定再建築費)	7,990 千円	7,990 千円
除却費	962 千円	534 千円
LCC (戸当たり)	416 千円/戸・年	302 千円/戸・年
年平均縮減額	113 千円/戸・年 (453 千円/団地・年)	

■住棟諸元

団地名	平山
住棟番号	4
戸数	4
構造	中耐階段室型
建設年度	H2
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	29

評価時点(和暦)
H31

※「木造平屋建」だが「中耐階段室型」の仮定値を準用

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	20,000 円/戸	30 年
外壁塗装等	370,000 円/戸	30 年
計	390,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	30 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,744,422 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	773,773 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	3,518,194 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	7,990,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.962	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	961,538 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	415,658 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	45 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,423,399 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	457,888 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	4,709,932 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	390,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	375,000 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	7,990,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.534	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	533,908 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	302,419 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	113,239 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	452,956 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

<参考> ライフサイクルコストとその縮減効果の考え方

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定） 平成28年8月より

1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次のとおり。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

- 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額
- 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定
- 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

2) 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

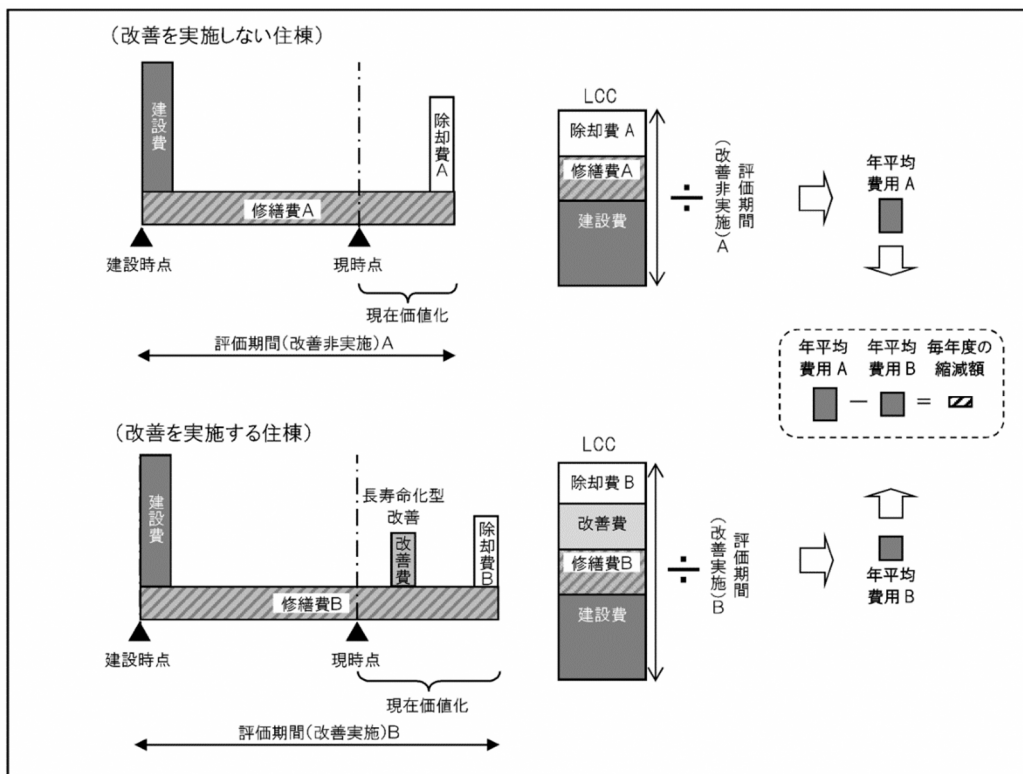
長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおり。

① 1棟のLCC縮減効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後） [単位 千円/棟・年]

$$\text{② LCC（計画前）} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除去費})}{\text{評価期間（改善非実施）}} \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

注：（建設費+修繕費+除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）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。

図 ライフサイクルコストの算出イメージ



資料編 町営住宅データベース

■住棟・住戸の概要

データ:令和元年12月1日

団地名	管理棟数	管理戸数	住棟No.	棟内戸数	竣工年度	竣工年度	構造種別	構造形式	階数	住棟形式	EV	住戸No.	種別	住戸タイプ	住戸専用面積		公法面積																
															(㎡)	その他面積	(㎡)	住戸専用面積	バルコニー1/3	戸当り共用面積													
大西	5	10	1号棟	2	H 22	2010	木造	壁式	2	-	-	A1号室 A2号室	公営 公営	3DK 3DK	78.7 78.7		78.7 78.7	78.7 78.7	0.0 0.0	0.0 0.0													
			2号棟	2	H 22	2010	木造	壁式	2	-	-	A3号室 A4号室	公営 公営	3DK 3DK	78.7 78.7		78.7 78.7	78.7 78.7	0.0 0.0	0.0 0.0													
			3号棟	2	H 22	2010	木造	壁式	2	-	-	A5号室 A6号室	公営 公営	3DK 3DK	78.7 78.7		78.7 78.7	78.7 78.7	0.0 0.0	0.0 0.0													
			4号棟	2	H 22	2010	木造	壁式	1	-	-	B1号室 B2号室	公営 公営	2DK 2DK	52.2 52.2		52.2 52.2	52.2 52.2	0.0 0.0	0.0 0.0													
			5号棟	2	H 22	2010	木造	壁式	1	-	-	B3号室 B4号室	公営 公営	2DK 2DK	52.2 52.2		52.2 52.2	52.2 52.2	0.0 0.0	0.0 0.0													
アラコ	5	5	A号棟	1	S 63	1988	木造	壁式	1	-	-	A号室	公営	3DK	66.3		66.3	66.3	0.0	0.0													
			B号棟	1	S 63	1988	木造	壁式	1	-	-	B号室	公営	3DK	66.3		66.3	66.3	0.0	0.0													
			C号棟	1	S 63	1988	木造	壁式	1	-	-	C号室	公営	3DK	66.3		66.3	66.3	0.0	0.0													
			D号棟	1	S 63	1988	木造	壁式	1	-	-	D号室	公営	3DK	66.3		66.3	66.3	0.0	0.0													
			E号棟	1	S 63	1988	木造	壁式	1	-	-	E号室	公営	3DK	66.3		66.3	66.3	0.0	0.0													
杉平向	2	18	A号棟	10	H 27	2015	木造	壁式	2	-	-	A101号室	公営	2DK	52.9		52.9	52.9	0.0	0.0													
												A102号室	公営	2DK	52.9		52.9	52.9	0.0	0.0													
												A103号室	公営	2DK	52.9		52.9	52.9	0.0	0.0													
												A104号室	公営	2DK	52.9		52.9	52.9	0.0	0.0													
												A105号室	公営	2DK	52.9		52.9	52.9	0.0	0.0													
												A201号室	公営	2DK	52.9		52.9	52.9	0.0	0.0													
												A202号室	公営	2DK	52.9		52.9	52.9	0.0	0.0													
												A203号室	公営	2DK	52.9		52.9	52.9	0.0	0.0													
												A204号室	公営	2DK	52.9		52.9	52.9	0.0	0.0													
												A205号室	公営	2DK	52.9		52.9	52.9	0.0	0.0													
			B号棟	8	H 27	2015	木造	壁式	2	-	-	-	B101号室	公営	2LDK	65.9		65.9	65.9	0.0	0.0												
													B102号室	公営	2LDK	65.9		65.9	65.9	0.0	0.0												
													B103号室	公営	2LDK	65.9		65.9	65.9	0.0	0.0												
													B104号室	公営	2LDK	65.9		65.9	65.9	0.0	0.0												
													B201号室	公営	2LDK	65.9		65.9	65.9	0.0	0.0												
													B202号室	公営	2LDK	65.9		65.9	65.9	0.0	0.0												
													B203号室	公営	2LDK	65.9		65.9	65.9	0.0	0.0												
													B204号室	公営	2LDK	65.9		65.9	65.9	0.0	0.0												
													杉平南	11	11	A号棟	1	S 61	1986	木造	壁式	1	-	-	A号室	公営	3DK	66.3		66.3	66.3	0.0	0.0
																B号棟	1	S 61	1986	木造	壁式	1	-	-	B号室	公営	3DK	66.3		66.3	66.3	0.0	0.0
C号棟	1	S 61	1986	木造	壁式	1	-	-	C号室	公営	3DK	66.3					66.3	66.3	0.0	0.0													
D号棟	1	S 62	1987	木造	壁式	1	-	-	D号室	公営	3DK	66.3					66.3	66.3	0.0	0.0													
E号棟	1	S 62	1987	木造	壁式	1	-	-	E号室	公営	3DK	66.3					66.3	66.3	0.0	0.0													
F号棟	1	S 62	1987	木造	壁式	1	-	-	F号室	公営	3DK	66.3					66.3	66.3	0.0	0.0													
G号棟	1	S 62	1987	木造	壁式	1	-	-	G号室	公営	3DK	66.3					66.3	66.3	0.0	0.0													
1-2号棟	2	H 30	2018	木造	壁式	1	-	-	1号室 2号室	公営 公営	2DK 2DK	56.3 56.3					66.7 66.7	56.3 56.3	2.5 2.5	7.9 7.9													
3-4号棟	2	H 30	2018	木造	壁式	1	-	-	3号室 4号室	公営 公営	2DK 2DK	56.3 56.3					66.7 66.7	56.3 56.3	2.5 2.5	7.9 7.9													
5-6号棟	2	H 30	2018	木造	壁式	1	-	-	5号室 6号室	公営 公営	2DK 2DK	55.4 55.4					63.9 63.9	55.4 55.4	1.9 1.9	6.6 6.6													
7-8号棟	2	H 30	2018	木造	壁式	1	-	-	7号室 8号室	公営 公営	2DK 2DK	55.4 55.4					63.9 63.9	55.4 55.4	1.9 1.9	6.6 6.6													
団園畑(公営)	2	2	3号棟	1	H 7	1995	木造	壁式	1	-	-	3号室	公営	3DK	75.4		75.4	75.4	0.0	0.0													
			6号棟	1	H 7	1995	木造	壁式	1	-	-	6号室	公営	3DK	75.4		75.4	75.4	0.0	0.0													
中林	5	5	A号棟	1	H 3	1991	木造	壁式	1	-	-	A号室	公営	3DK	69.6		69.6	69.6	0.0	0.0													
			B号棟	1	H 3	1991	木造	壁式	1	-	-	B号室	公営	3DK	69.6		69.6	69.6	0.0	0.0													
			C号棟	1	H 3	1991	木造	壁式	1	-	-	C号室	公営	3DK	69.6		69.6	69.6	0.0	0.0													
			D号棟	1	H 3	1991	木造	壁式	1	-	-	D号室	公営	3DK	69.6		69.6	69.6	0.0	0.0													
			E号棟	1	H 3	1991	木造	壁式	1	-	-	E号室	公営	3DK	69.6		69.6	69.6	0.0	0.0													
谷下	1	18	1号棟	18	S 43	1968	中耐	壁式	3	階段	-	111号室 112号室 113号室 114号室 115号室 116号室 121号室 122号室 123号室 124号室 125号室 126号室 131号室 132号室 133号室 134号室 135号室 136号室	特別 特別 特別 特別 特別 特別 特別 特別 特別 特別 特別 特別 特別 特別 特別 特別 特別 特別	2DK 2DK 2DK 2DK 2DK 2DK 2DK 2DK 2DK 2DK 2DK 2DK 2DK 2DK 2DK 2DK 2DK 2DK	47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5		56.3 56.3 56.3 56.3 56.3 56.3 56.3 56.3 56.3 56.3 56.3 56.3 56.3 56.3 56.3 56.3 56.3 56.3	47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5 47.5	2.8 2.8 2.8 2.8 2.8 2.8 2.8 2.8 2.8 2.8 2.8 2.8 2.8 2.8 2.8 2.8 2.8 2.8	6.0 6.0 6.0 6.0 6.0 6.0 6.0 6.0 6.0 6.0 6.0 6.0 6.0 6.0 6.0 6.0 6.0 6.0													

■入居世帯の状況

団地名	住棟No.	住戸No.	現住宅 入居年月	居住 年数		
大西	1号棟	A1号室	2011/6/1	8		
		A2号室	2011/6/1	8		
		A3号室	2012/7/29	7		
		A4号室	2014/2/3	5		
		A5号室 A6号室	2017/10/1	2		
アラコ	A号棟	A号室	2008/5/1	13		
		B号室	1989/4/1	30		
		C号室	2013/10/25	6		
		D号室	2017/4/15	2		
		E号室	1989/4/1	30		
杉平向	A号棟	A101号室	2016/4/9	3		
		A102号室	2016/4/21	3		
		A103号室	2016/4/21	3		
		A104号室	2016/5/1	3		
		A105号室	2016/5/1	3		
		A201号室	2018/1/15	1		
		A202号室	2019/8/27	0		
		A203号室	2019/3/20	0		
		A204号室	2018/1/22	1		
		A205号室	2016/10/1	3		
	B号棟	B101号室	2018/1/7	1		
		B102号室	2016/10/1	3		
		B103号室	2016/9/10	3		
		B104号室	2016/10/1	3		
		B201号室	2018/5/12	1		
		B202号室	2017/3/15	2		
		B203号室	2016/11/1	3		
		B204号室	2016/5/1	3		
		杉平南	A号棟	A号室	2008/2/1	11
				B号室		
C号室	2019/3/18			0		
D号室	2001/2/1			18		
E号室						
F号室						
G号室	2019/8/27			0		
1-2号棟	1号室 2号室			2019/4/1 2019/4/1	0 0	
3-4号棟	3号室 4号室			2019/4/22 2019/4/1	0 0	
5-6号棟	5号室 6号室			2019/4/1 2019/4/1	0 0	
7-8号棟	7号室 8号室			2019/4/1 2019/4/1	0 0	
団園畑(公営)	3号棟	3号室				
		6号室				
中林	A号棟	A号室				
		B号室	1992/4/1	27		
		C号室				
		D号室	1997/5/7	22		
		E号室	2018/7/21	1		
谷下	1号棟	111号室				
		112号室				
		113号室	2007/7/1	12		
		114号室	2017/4/5	2		
		115号室	2017/4/1	2		
		116号室				
		121号室	2014/6/1	5		
		122号室	2017/1/1	2		
		123号室	2016/3/22	3		
		124号室	2008/11/1	11		
		125号室	2004/9/1	15		
		126号室				
		131号室	2006/9/1	13		
132号室						
133号室	2014/10/20	5				
134号室	2016/6/20	3				
135号室						
136号室						

■住棟・住戸の概要

データ:令和元年12月1日

団地名	管理棟数	管理戸数	住棟No.	棟内戸数	竣工年度	竣工年度	構造種別	構造形式	階数	住棟形式	EV	住戸No.	種別	住戸タイプ	住戸専用面積		公住法面積				
															(㎡)	その他面積	(㎡)	住戸専用面積	バルコニー1/3	戸当り共用面積	
杉平向第2	3	3	1号棟	1	H 24	2012	木造	木造	-	1	-	-	S-1号室	特別	2DK	539		539	53.9	0.0	0.0
			2号棟	1	H 24	2012	木造	木造	-	1	-	-	S-2号室	特別	2DK	539		53.9	53.9	0.0	0.0
			3号棟	1	H 24	2012	木造	木造	-	1	-	-	S-3号室	特別	3DK	70.5		70.5	70.5	0.0	0.0
コーボ林	1	8	1号棟	8	H 8	1996	低耐	壁式	2	階段	-		101号室	特別	1R	37.4			37.4		
													102号室	特別	1R	37.4			37.4		
													103号室	特別	1R	37.4			37.4		
													105号室	特別	1R	37.4			37.4		
													201号室	特別	1R	37.4			37.4		
													202号室	特別	1R	37.4			37.4		
													203号室	特別	1R	37.4			37.4		
団園畑(特別)	3	3	1号棟	1	H 7	1995	木造	木造	-	1	-	-	1号室	特別	3LDK	95.2		95.2	95.2	0.0	0.0
			2号棟	1	H 7	1995	木造	木造	-	1	-	-	2号室	特別	3LDK	95.2		95.2	95.2	0.0	0.0
			5号棟	1	H 7	1995	木造	木造	-	1	-	-	5号室	特別	3LDK	95.2		95.2	95.2	0.0	0.0
平山	4	4	1号棟	1	H 2	1990	木造	木造	-	1	-	-	1号室	特別	3DK	65.4		65.4	65.4	0.0	0.0
			2号棟	1	H 2	1990	木造	木造	-	1	-	-	2号室	特別	3DK	65.4		65.4	65.4	0.0	0.0
			3号棟	1	H 2	1990	木造	木造	-	1	-	-	3号室	特別	3DK	65.4		65.4	65.4	0.0	0.0
			4号棟	1	H 2	1990	木造	木造	-	1	-	-	4号室	特別	3DK	65.4		65.4	65.4	0.0	0.0
折地	1	10	1号棟	10	H 8	1996	低耐	壁式	2	廊下	-		101号室	特公賃	3LDK	75.0		99.5	75.0	4.1	20.4
													102号室	特公賃	3LDK	75.0		99.5	75.0	4.1	20.4
													103号室	特公賃	3LDK	75.0		99.5	75.0	4.1	20.4
													104号室	特公賃	3LDK	75.0		99.5	75.0	4.1	20.4
													105号室	特公賃	3LDK	75.0		99.5	75.0	4.1	20.4
													201号室	特公賃	3LDK	75.0		99.5	75.0	4.1	20.4
													202号室	特公賃	3LDK	75.0		99.5	75.0	4.1	20.4
													203号室	特公賃	3LDK	75.0		99.5	75.0	4.1	20.4
													204号室	特公賃	3LDK	75.0		99.5	75.0	4.1	20.4
													205号室	特公賃	3LDK	75.0		99.5	75.0	4.1	20.4
谷下第2	1	12	1号棟	12	H 15	2003	中耐	壁式	4	階段	1		1-A号室	特公賃	3LDK	76.0			76.0		
													1-B号室	特公賃	3LDK	76.0			76.0		
													1-C号室	特公賃	3LDK	76.0			76.0		
													2-A号室	特公賃	3LDK	76.0			76.0		
													2-B号室	特公賃	3LDK	76.0			76.0		
													2-C号室	特公賃	3LDK	76.0			76.0		
													3-A号室	特公賃	3LDK	76.0			76.0		
													3-B号室	特公賃	3LDK	76.0			76.0		
													3-C号室	特公賃	3LDK	76.0			76.0		
													4-A号室	特公賃	3LDK	76.0			76.0		
													4-B号室	特公賃	3LDK	76.0			76.0		
													4-C号室	特公賃	3LDK	76.0			76.0		
新町	1	4	1号棟	4	H 13	2001	低耐	壁式	2	廊下	-		1-1号室	特公賃	3LDK	85.3			85.3		
													1-2号室	特公賃	3LDK	85.3			85.3		
													2-1号室	特公賃	3LDK	85.3			85.3		
													2-2号室	特公賃	3LDK	85.3			85.3		
上古町	1	3	1号棟	3	H 25	2013	木造	木造	-	1	-	-	1-1号室	農林業	-	105.6			105.6		
													1-2号室	農林業	-						
													1-3号室	農林業	-						
中町裏	1	1	1号棟	1	H 25	2013	木造	木造	-	1	-	-	1-1号室	農林業	2DK	50.8			50.8		
野向	1	1	1号棟	1	H 25	2013	木造	木造	-	1	-	-	1-1号室	農林業	2DK	55.7			55.7		

■入居世帯の状況

団地名	住棟No.	住戸No.	現住宅 入居年月日	居住 年数
杉平向第2	1号棟	S-1号室	2013/4/1	6
		S-2号室	2013/4/1	6
		S-3号室	2013/4/1	6
コーボ林	1号棟	101号室	2017/4/1	2
		102号室	2015/3/17	4
		103号室	2016/5/1	3
		105号室	2009/4/1	10
		201号室	2018/4/7	1
団園畑(特別)	1号棟	1号室		
		2号室	2010/4/16	9
		5号室	1996/1/25	23
平山	1号棟	1号室	2017/10/1	2
		2号室	1999/6/15	20
		3号室	1999/4/16	20
		4号室	2017/11/16	2
折地	1号棟	101号室	1997/4/1	22
		102号室		
		103号室		
		104号室	2018/4/1	1
		105号室	2019/3/8	0
		201号室	2017/3/11	2
		202号室	1997/4/1	22
		203号室	1997/4/1	22
		204号室	2007/9/1	12
		205号室	2015/10/1	4
谷下第2	1号棟	1-A号室		
		1-B号室	2016/5/1	3
		1-C号室	2011/9/9	8
		2-A号室		
		2-B号室	2004/4/1	15
		2-C号室		
		3-A号室	2018/3/1	1
		3-B号室		
		3-C号室	2008/5/1	11
		4-A号室	2004/4/1	15
		4-B号室		
		4-C号室	2015/4/1	4
新町	1号棟	1-1号室	2018/2/3	1
		1-2号室	2015/11/22	4
		2-1号室	2019/4/3	0
		2-2号室	2017/9/1	2
上古町	1号棟	1-1号室		
		1-2号室		
		1-3号室		
中町裏	1号棟	1-1号室		
野向	1号棟	1-1号室	2017/2/14	2

■団地カルテ用データ(一部)

団地名	住棟 No.	住戸 No.	棟数						戸数						立地条件(距離)							附帯施設・共用施設整備状況					住戸面積別戸数						高齢化対応等状況別戸数								
			木造	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐	木造	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐	最寄駅	最寄駅250m以内	保育・幼稚園	小学校	中学校	商業施設	病院等	福祉施設	浄化槽	雨水処理	排水処理	駐車場	集会所	児童遊園	30㎡未満	30~40㎡	40~50㎡	50~60㎡	60~70㎡	70㎡以上	基準を満たす	基準に準ずる	床高1.5m未満	未整備	2階戸数なし	浴室なし	
彩平向第2	1号棟	S-1号室	1	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	-	500m以内	無	有	無	有	無	有	農業集排水	農業集排水	3	0	0	0	0	0	2	0	1	3				0	0		
		S-2号室	1					1																																	
		S-3号室	1					1																																	
			1					1																																	
コ一本林	1号棟	101号室				1																																			
		102号室																																							
		103号室																																							
		105号室																																							
		201号室																																							
		202号室																																							
		203号室																																							
団園畑(特別)	1号棟	1号室	1	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	-	500m以内	有	無	無	有	有	無	農業集排水	農業集排水	3	0	0	0	0	0	0	0	3			3		0	0		
		2号室	1					1																																	
		5号室	1					1																																	
			1					1																																	
			1					1																																	
平山	1号棟	1号室	1	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	-	500m以内	無	無	無	有	無	無	農業集排水	農業集排水	4	0	0	0	0	0	4	0					4	4	0			
		2号室	1					1																																	
		3号室	1					1																																	
		4号室	1					1																																	
			1					1																																	
折地	1号棟	101号室				1																																			
		102号室																																							
		103号室																																							
		104号室																																							
		105号室																																							
		201号室																																							
		202号室																																							
		203号室																																							
		204号室																																							
		205号室																																							
谷下第2	1号棟	1-A号室																																							
		1-B号室																																							
		1-C号室																																							
		2-A号室																																							
		2-B号室																																							
		2-C号室																																							
		3-A号室																																							
		3-B号室																																							
		3-C号室																																							
		4-A号室																																							
		4-B号室																																							
		4-C号室																																							
		新町	1号棟	1-1号室				1																																	
1-2号室																																									
2-1号室																																									
2-2号室																																									
	1			0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	-	500m以内	有	無	無	有	有	無	農業集排水	農業集排水	3	0	0	3	0	0	0	0	0				3	0	0		
上古町	1号棟	1-1号室																																							
		1-2号室																																							
		1-3号室																																							
中町裏	1号棟	1-1号室	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	-	500m以内	有	無	無	有	有	無	農業集排水	農業集排水	1	0	0	0	0	1	0	0				1	0	0				
			1					1																																	
野向	1号棟	1-1号室	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	-	250m以内	無	無	無	有	無	有	農業集排水	農業集排水	1	0	0	0	0	1	0	0				1	0	0				
			1					1</																																	

設楽町営住宅長寿命化計画

発行 : 令和2年3月
編集 : 設楽町役場 建設課
〒441-2301 愛知県北設楽郡設楽町田口字辻前 14 番地
電話 : 0536-62-0528 FAX : 0536-62-1675
メールアドレス : kensetsu@town.shitara.lg.jp

発注者支援 : 愛知県住宅供給公社 技術業務課 技術支援室
〒460-8566 名古屋市中区丸の内三丁目 19 番 30 号

Copyright © Shitara Town. All Rights Reserved.