

岩美町公営住宅等長寿命化計画

令和2年12月

岩美町

目次

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
1-1 計画策定の背景.....	1
1-2 目的	1
1-3 対象施設.....	1
2. 計画期間	1
3. 公営住宅等の状況	2
4. 長寿命化に関する基本方針.....	5
4-1 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	5
4-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	5
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	5
5-1 事業手法の選定フロー	5
5-2 事業手法の選定.....	7
①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計	7
② 1次判定の実施.....	14
③ 2次判定の実施.....	21
④-1 3次判定の実施.....	26
1～3次判定の結果	27
④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討.....	28
④-3 長期的な管理の見通しの作成.....	28
④-4 計画期間における事業手法の決定.....	30
6. 点検の実施方針	30
7. 計画修繕の実施方針	30
8. 改善事業の実施方針	35
9. 建替事業の実施方針	35
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	36
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	40
12. 岩美町公共施設等総合管理計画との整合性	41

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

1-1 計画策定の背景

全国の地方公共団体においては、過去に整備された公共施設等が、今後一斉に更新時期を迎え、改修や建て替えといった工事事業が必要となってきます。しかし、地方公共団体の財政状況は厳しく、また、人口減少・高齢化の進行もあり、長期的な視点から財政負担の軽減や平準化、さらには施設の適正な配置等を進めていくことが求められています。

本町においても、昭和 50 年代から 60 年代にかけて、公共施設やインフラ施設を集中的に整備してきました。しかし、これらの多くは、建築後 30 年以上が経過し、老朽化が進んでおり、今後、更新費用が増加することが予想されます。本町では、平成 26 年 2 月に「岩美町公営住宅等長寿命化計画」を策定（平成 30 年 12 月改正）し、本町が所有する公営住宅等の状況についての中長期的な維持管理計画を策定しました。

今回、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」（以下、「策定指針」という。）との整合を図りながら、計画の見直し、改訂を行います。

1-2 目的

公営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」という。）は、本町が所有する公営住宅等について、今後の具体的な対応や方針をとりまとめたものです。今後の公営住宅等の適正な管理運営のあり方、及び公営住宅ストックの有効活用と長寿命化に向けた効果的な取り組み等を明確にすることと目的とします。

1-3 対象施設

本計画で対象とする住宅は、岩美町が管理するすべての公営住宅等及び共同施設（集会所）とします。

公営住宅等：34 団地 108 棟 245 戸

（公営住宅 224 戸、特定公共賃貸住宅 15 戸、特別町営住宅 6 戸）

共同施設（集会所）：5 施設

2. 計画期間

本計画では、令和 3 年度（2021 年度）から令和 12 年度（2030 年度）までの 10 年間の計画期間とします。ただし、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じて見直しを行います。

3. 公営住宅等の状況

(1) 公営住宅等の概要及び管理戸数

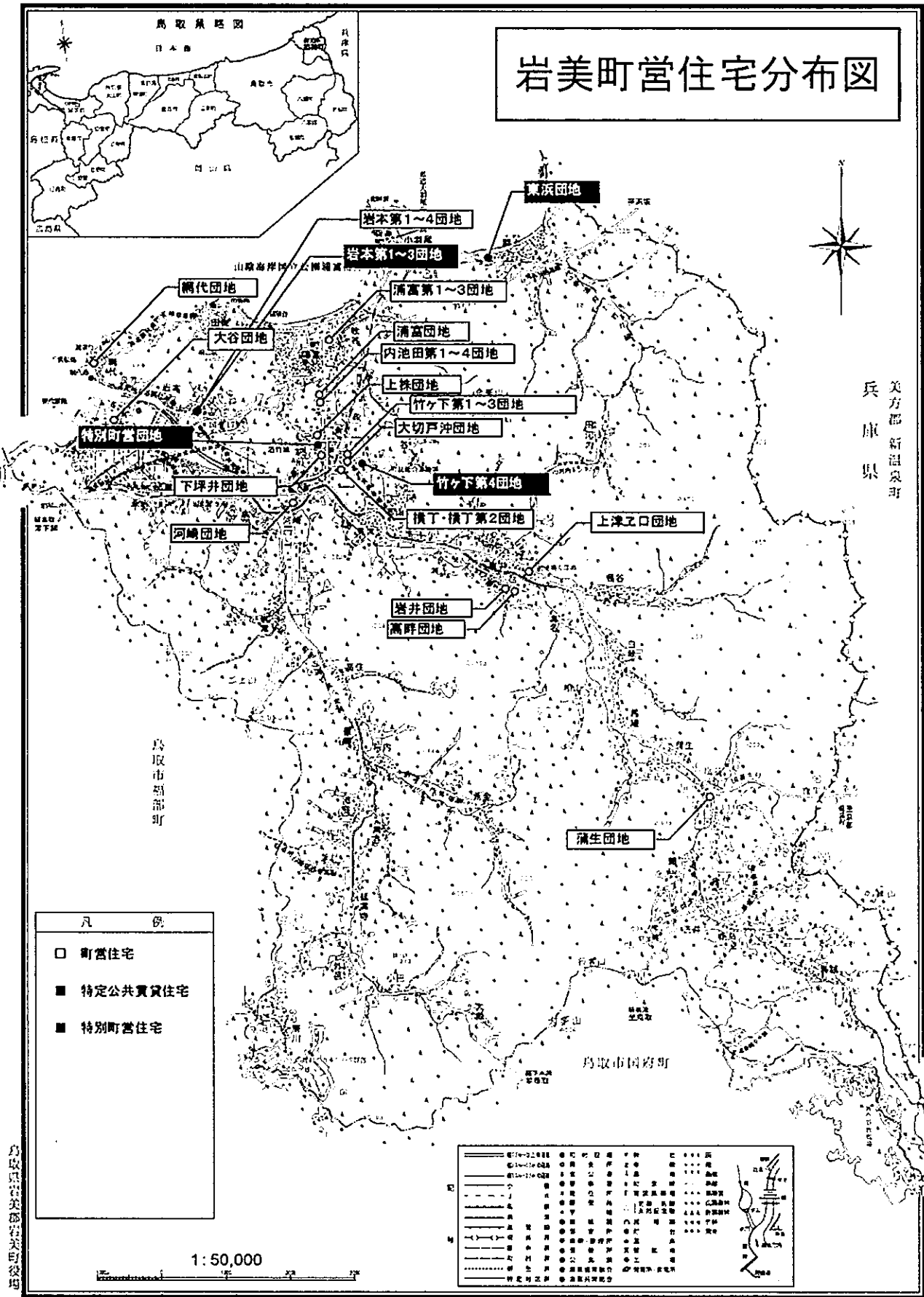
公営住宅等の概要及び管理戸数は下表のとおりです。

図表1 公営住宅等の概要

番号	団地名	所在地	建設年度	管理戸数(戸)				構造
				町営	特別	特公	計	
1	網代	網代 118-102	S26	2			2	木平
2	高畔	岩井 799-2	S34	10			10	簡平
3	上株	浦富 680-1	S44	10			10	簡平
4	大切戸沖	浦富 1003-2	S46	10			10	簡平
5	内池田第1	浦富 638	S47	10			10	簡平
6	内池田第2	浦富 638	S48	10			10	簡平
7	内池田第3	浦富 638	S52	5			5	簡平
8	内池田第4	浦富 638	S53	8			8	簡二
9	浦富	浦富 625	S51	2			2	簡平
10	竹ヶ下第1	浦富 997	S55	6			6	簡二
11	竹ヶ下第2	浦富 997	S56	6			6	簡二
12	竹ヶ下第3	浦富 997	S57	6			6	簡二
13	岩井	岩井 800-1	S58	8			8	簡二
14	河崎	河崎 295-1	S59	6			6	簡二
15	浦富第1	牧谷 572-1	S61	4			4	木平
16	浦富第2	牧谷 572-1	S62	8			8	木二
17	浦富第3	牧谷 572-1	S63	8			8	木二
18	岩本第1	岩本 569	H5	6		2	8	木二
19	岩本第2	岩本 550	H7	4		4	8	木二
20	岩本第3	岩本 554	H8	6		2	8	木二
21	岩本第4	岩本 566	H11	2			2	木二
22	上津工口	岩井 169	H8	7			7	木二
23	下坪井	新井 388-4	H11	4			4	木二
24	横丁	浦富 753-1	H11	6			6	木二
25	横丁第2	浦富 755	H12	4			4	木二
26	蒲生	蒲生 2133-4	H13	2			2	木平
27				4			4	木二
28	大谷	大谷 2182-5	H10	2			2	木平
29				12			12	木二
30				36			36	木二
31	高山	高山 143-9	H14	4			4	木二
32		高山 143-5	H16	3			3	木二
33			H17	3			3	木二
34	上株特別町営住宅	浦富 680-5	S40		6		6	RC二
38	東浜	陸上 38-1	H5			1	1	木平
39	竹ヶ下第4	浦富 770	H7			6	6	RC二
合計				224	6	15	245	

※ 令和2年4月1日現在

図表2 公営住宅等の分布



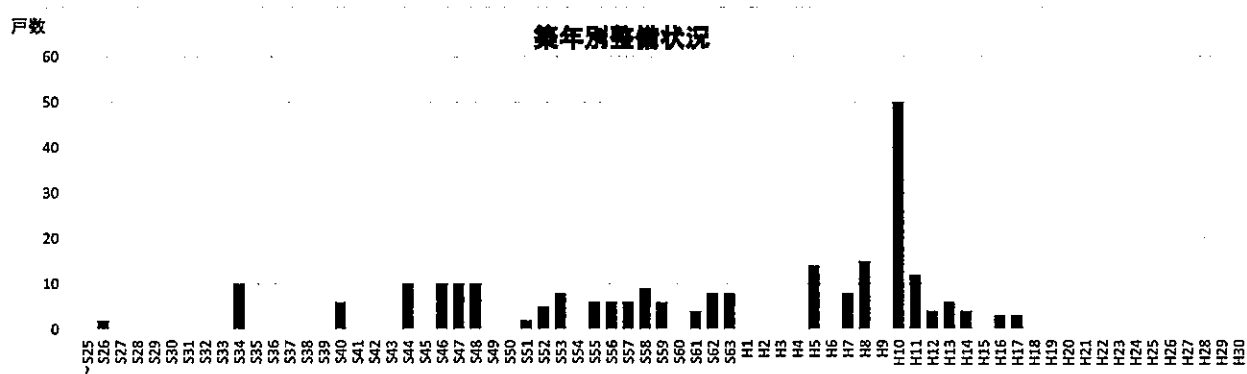
(2) 構造種別について

構造種別の構成比をみると、木造の団地が 136 戸（約 55.5%）と最も多く、次いで簡易耐火構造平屋の団地が 57 戸（約 23.3%）、簡易耐火構造二階の団地が 40 戸（約 16.3%）、RC 造の団地が 12 戸（約 4.9%）となっています。

(3) 建設年次別について

建築年次別では、昭和 20~30 年代の団地が 12 戸（約 4.9%）、昭和 40 年代~55 年のものが 67 戸（約 27.3%）、建築基準法新耐震基準が適用された昭和 56 年以降のものが 166 戸（約 67.8%）となっています。

図表 3 建設年次別整備状況



(4) 入居者数及び入居率

令和 2 年 4 月 1 日時点では、全管理戸数 245 戸に対して、224 世帯 491 人が入居しており、入居率は約 91.4%となっています。空き家の数は 21 戸であり、全管理戸数の約 8.6%となっています。

(5) 世帯人員について

1 世帯当たりの平均人員は 2.19 人となっています。2 人以下世帯が 148 世帯で、入居者全体の約 66.1%を占めていますが、そのうち単身世帯が 78 世帯で、入居者全体の約 34.8%を占めており、世帯の小規模化が顕著に表れています。

(6) 収入状況について

収入超過世帯は 22 世帯となっており、全入居世帯数の約 10.5%にあたります。

4. 長寿命化に関する基本方針

4-1 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

住宅の整備・管理データを団地・住棟単位で整理するとともに、団地・住棟単位の修繕履歴データを整理し、効率的な修繕を実施します。さらには、調査項目を定めた定期点検を行いその結果をデータに反映させ、予防保全的な維持管理を実施します。また、計画修繕については、耐用年数を考慮しながら定期点検の結果を踏まえ、修繕・改善等の維持管理を進めます。経常修繕については、緊急性や損傷の程度を踏まえ、耐久性向上につながる効果的な修繕を実施します。

4-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

予防保全的な維持管理や計画修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業の実施により公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

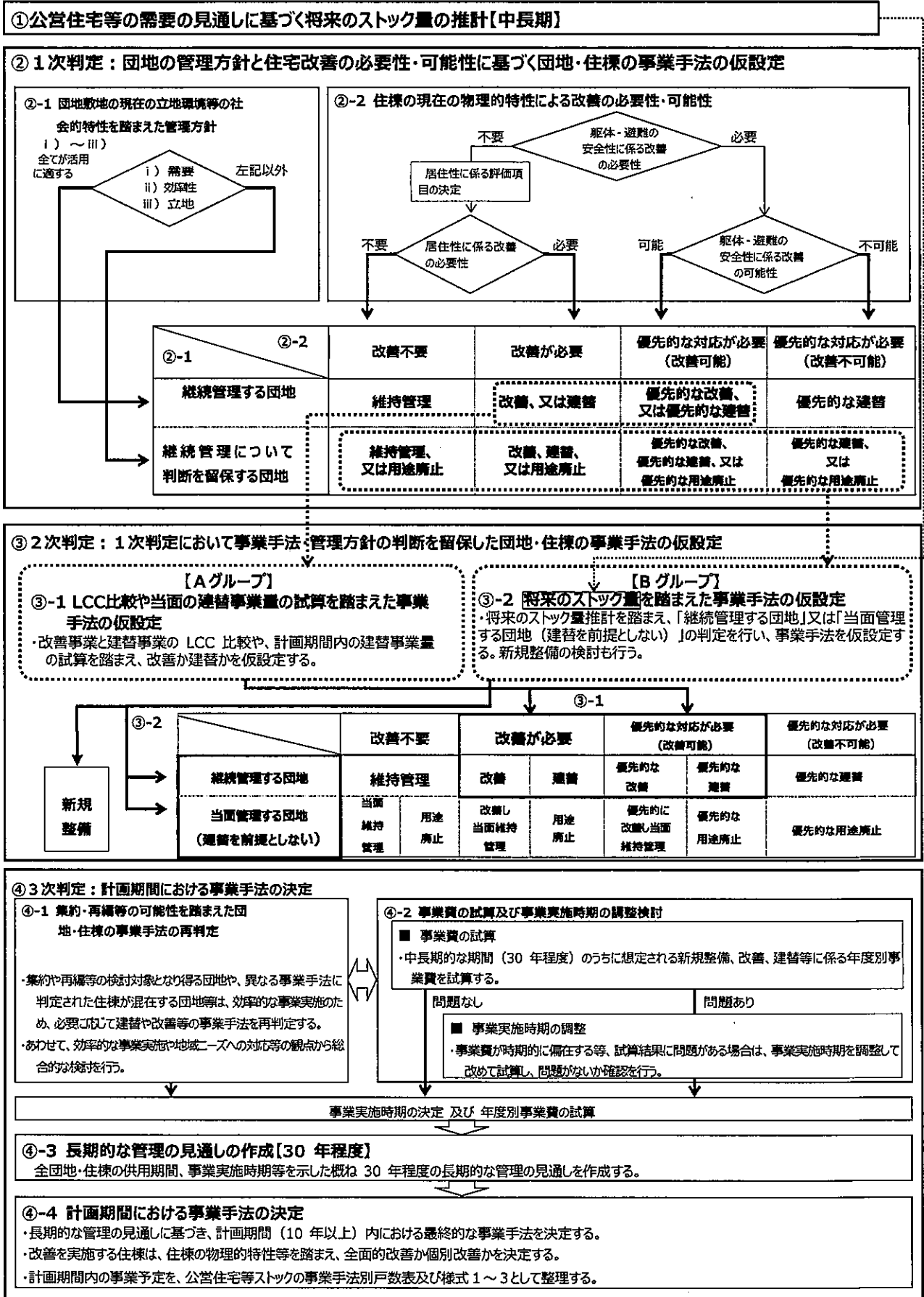
点検、修繕、データ管理に努め、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に含むとともに、住宅の長寿命化・修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図ります。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、次頁に示す策定指針の選定フローに沿って行います。

図表4 事業手法の選定フロー



「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）」より抜粋

5-2 事業手法の選定

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計については、国土交通省が示す『ストック推計プログラム』にもとづき算出します。ストック推計とは、公営住宅等の需要の見通しの検討のため、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を算出する推計手法のことを指します。各ステップの内容についての概要とフロー図を以下の図表で示します。

本町においては、ストック推計プログラムのステップ2における推計値を将来のストック量として採用することとします。

図表5 ストック量推計各ステップの内容（概要）

	集計目的	趣旨
ステップ0	事業主体単位の世帯数の推計	町人口推計から世代別世帯数の将来推計を行う。
ステップ1	借家世帯の世帯人員・収入分位別の世帯数推計	世帯数の将来推計をもとに借家世帯の世帯数推計を行う。
ステップ2	公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計	借家世帯の世帯数推計結果のうち、「公営住宅収入基準」に該当する世帯数を推計する。

上記のステップに沿って2030年度央¹時点でのストック推計を行います。

図表6 ストック推計の流れ（フロー図）

【ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）】

【ステップ0】 事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

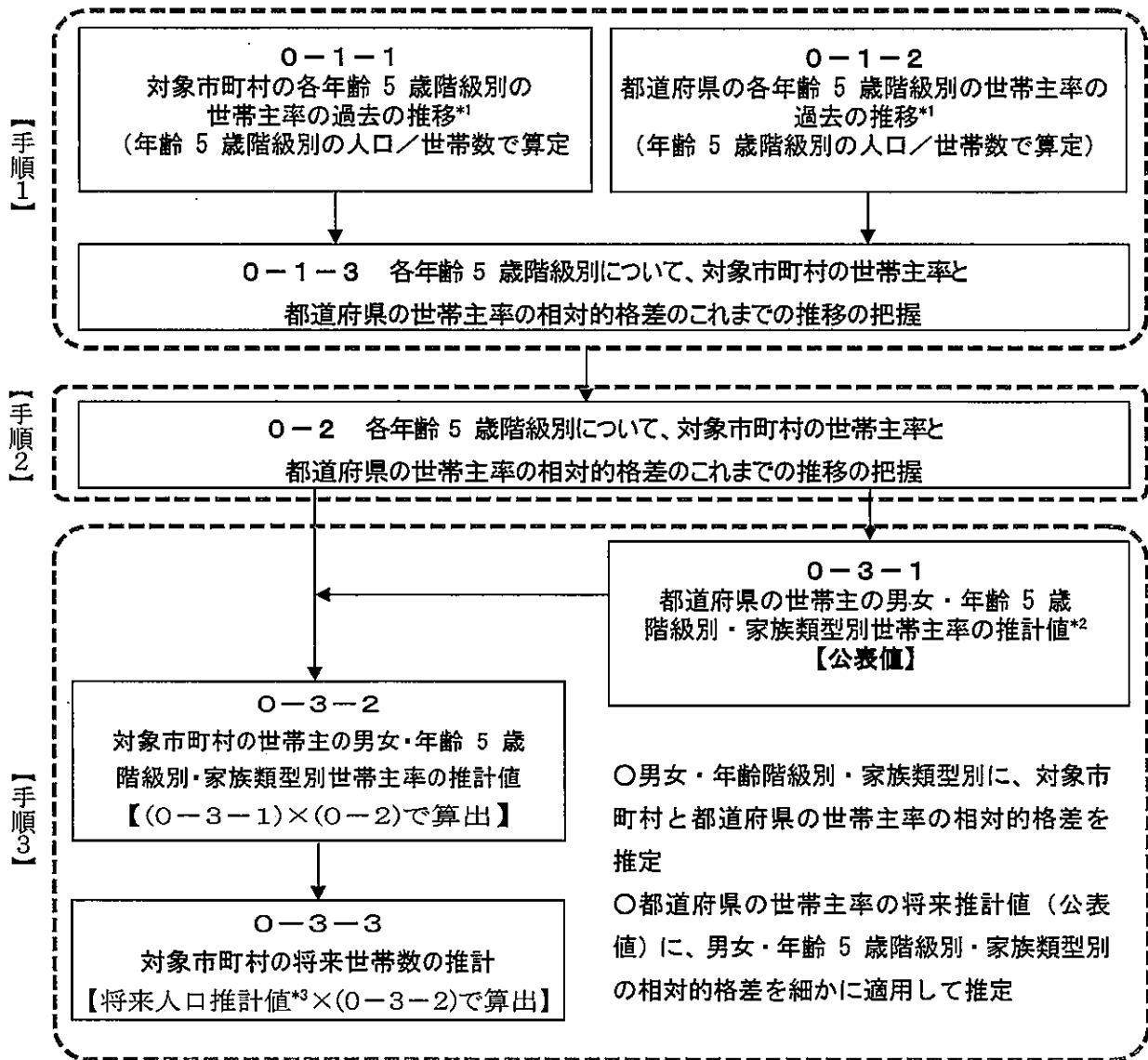
$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{世帯主率} \\ \text{（人口に占める世帯主数の割合）} \end{array}}$$

策定指針では、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』のデータを活用することを示しているが、本町においては、岩美町地域創生総合戦略との整合を図るため、本町独自の人口推計データを活用して、推計を行っている。

将来の世帯主率については、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2014年4月推計）

¹ 年度央：国勢調査及び住宅土地統計調査の実施は10月1日であり、当該日が年度の中央に当たることから、国交省が提示しているストック推計プログラムでは当該日を年度央と記載している。

において、都道府県単位では 2035（平成 47 年）までの世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されているが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていない。そこで、市町村単位での将来世帯主率の設定にあたっては、対象とする市町村と当該市町村を含む都道府県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定して用いることとする。



<使用データ>

- *1：総務省『国勢調査』（平成 7 年、12 年、17 年、22 年）
 - ・対象市町村及び都道府県の年齢 5 歳階級別の人口・世帯数
- *2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』
 - ・世帯主の男女別 年齢 5 歳階級別 家族類型別 世帯数 （2014（平成 26）年 4 月推計）
 - ・世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率
- *3：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（2013（平成 25）年 3 月推計）
 - ・男女・年齢（5 歳）階級別の推計結果

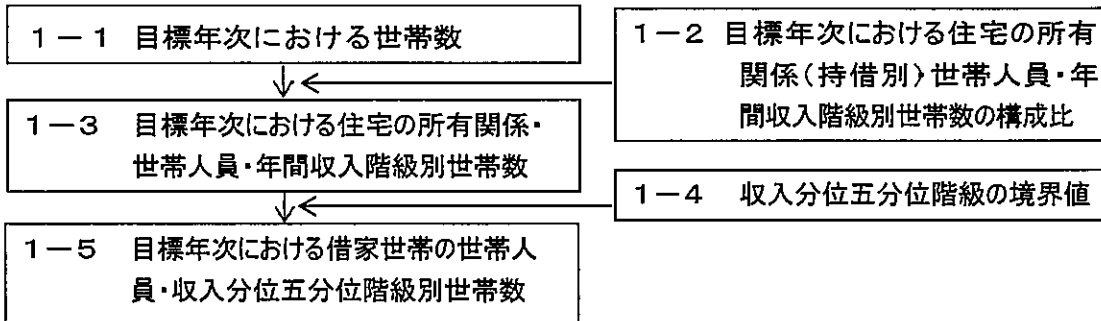
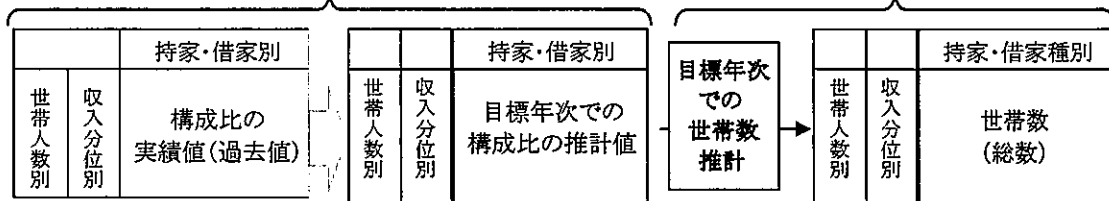
【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。

持家・借家別・世帯人員・収入別世帯数の構成

目標年次での借家種別・世帯人員・収入別世帯



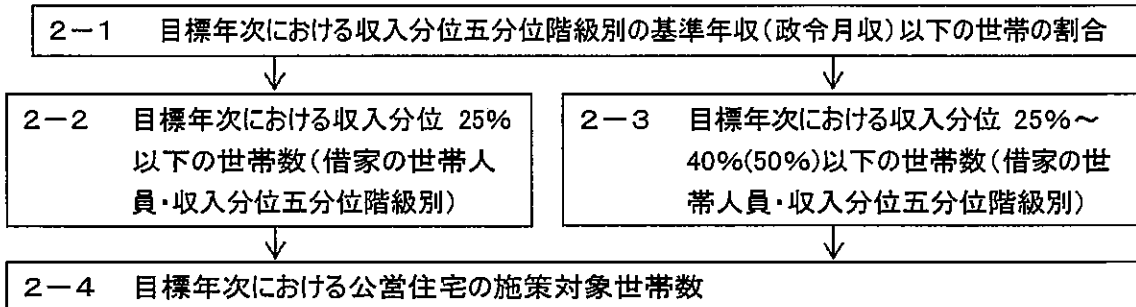
<使用データ>

- ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）(2003(平成15)年、2008(平成20)年、2013(平成25)年)
- ・家計調査年報（総務省統計局）(2002(平成14)年から2014(平成26)年まで)

【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
 - ・本来階層：収入分位 25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位 40% (50%) 以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



ストック推計の流れに沿って、本町のストック量を推計します。

【ステップ0】世帯数の推計

岩美町地域創生総合戦略策定時（第1期：平成27年9月、第2期：令和2年7月策定）の人口推計データ及び1995年～2010年の国勢調査結果を用いて、世帯数の推計を行った結果、下表のようになりました。

図表7 世帯数の推計結果（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

（単位：世帯数）

世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	3,973	3,970	3,842	3,674	3,520	3,369	3,190
20歳未満	1	3	3	3	3	3	4
20～24歳	42	37	39	57	55	58	61
25～29歳	69	62	45	45	59	48	50
30～34歳	122	114	103	78	82	114	96
35～39歳	149	146	135	117	89	89	117
40～44歳	159	163	160	142	121	91	89
45～49歳	223	176	178	162	133	105	76
50～54歳	383	273	224	238	233	206	181
55～59歳	490	402	296	240	257	252	227
60～64歳	546	562	481	367	308	343	339
65～69歳	442	569	558	471	356	302	328
70～74歳	396	398	515	498	417	312	258
75～79歳	373	373	373	494	486	410	319
80～84歳	372	377	359	368	511	531	468
85歳以上	208	316	375	393	409	504	575

【ステップ1】 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

ステップ0により算出された推計結果を用いて、収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数を推計した結果、下表のようになりました。この推計結果を用いて、借家世帯の世帯人員・収入分位5分位階級別世帯数が算出されます。

図表8 世帯人員別収入階級別普通世帯数（2030年度央時点推計結果）

（単位：世帯数）

世帯人員（7区分）, 住宅の所有の関係 （2区分）	総数	世帯の年間収入階級					
		300万 円 未満	300～ 500	500～ 700	700～ 1000	1000 ～ 1500	1500 万円 以上
主世帯総数	3,520	1,932	871	432	215	51	19
1人	1,203	1,009	102	31	51	1	8
2人	1,051	612	327	70	40	3	0
3人	644	216	278	81	61	8	0
4人	250	40	124	65	11	12	0
5人	253	52	17	144	32	7	0
6人	72	2	12	33	8	14	3
7人以上	47	2	11	8	12	7	8
持ち家	3,040	1,787	713	325	148	49	19
1人	984	899	50	26	0	1	8
2人	926	581	247	70	25	3	0
3人	635	214	274	81	61	5	0
4人	234	36	111	65	11	12	0
5人	141	52	7	43	32	7	0
6人	72	2	12	33	8	14	3
7人以上	47	2	11	8	12	7	8
借家	480	145	159	107	67	2	0
1人	218	110	52	5	51	0	0
2人	126	30	79	0	15	0	0
3人	8	1	4	0	0	2	0
4人	17	3	13	0	0	0	0
5人	111	0	10	101	0	0	0
6人	0	0	0	0	0	0	0
7人以上	0	0	0	0	0	0	0

図表9 借家世帯の収入5分位階級変換結果（2030年度央時点推計結果）

（単位：世帯数）

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 193	193 ～ 283	283 ～ 380	380 ～ 575	575 ～	
1人	71	33	27	33	54	218
2人	20	9	33	48	16	126
3人	1	0	2	2	3	8
4人	2	1	5	8	0	17
5人	0	0	4	44	63	111
6人以上	0	0	0	0	0	0
合計	93	44	72	135	136	480

【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅施策対象世帯」の推計

ステップ1により算出された推計結果を用いて、公営住宅施策対象を計算するため、以下の2条件を加味して推計を行った結果、下表のようになりました。

- ・収入分位25%以下の世帯で同居親族のいる世帯、及び単身世帯で60歳以上の世帯
- ・収入分位25%以上、40%以下の世帯のうち、60歳以上の高齢単身世帯、60歳以上の高齢夫婦世帯、6歳未満の子どもがいる子育て世帯

図表10 公営住宅の施策対象世帯の推計結果（2030年度央時点推計結果）

（単位：世帯数）

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 193	193 ～ 283	283 ～ 380	380 ～ 575	575 ～	
借家	1人	50	23	19	1	0	94
	2人	20	9	32	11	0	71
	3人	1	0	2	0	0	3
	4人	2	1	5	2	0	11
	5人	0	0	4	23	0	27
	6人以上	0	0	0	0	0	0
	合計	73	34	62	37	0	206

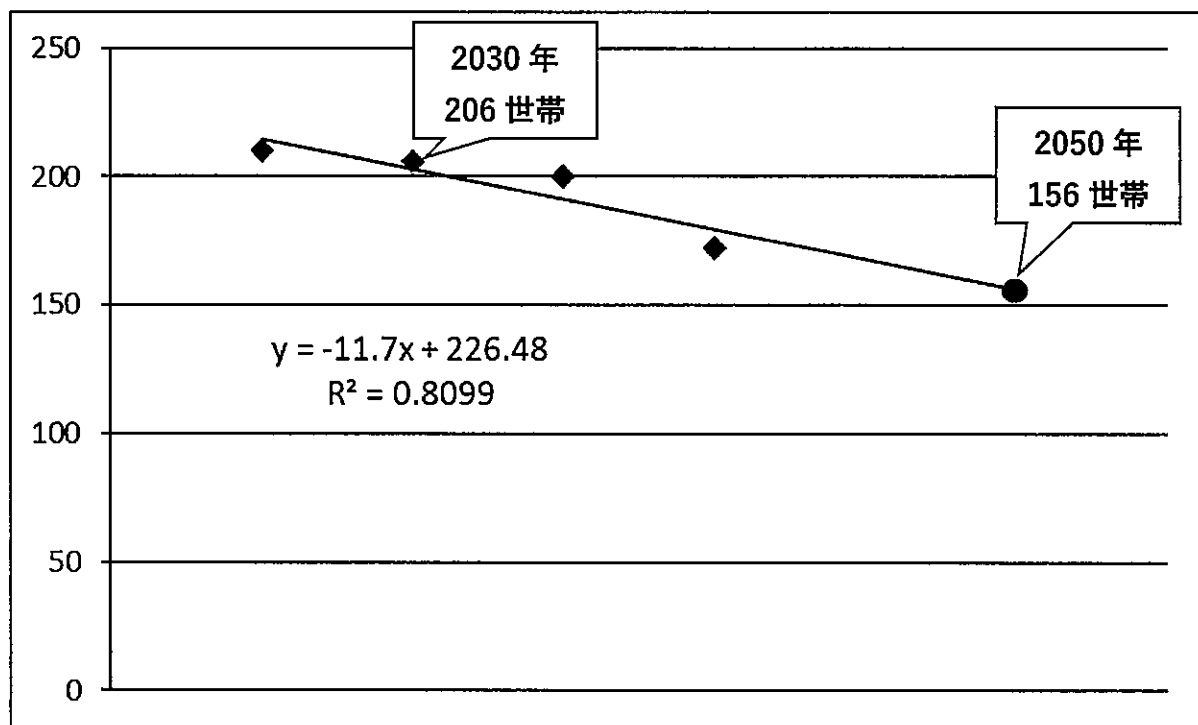
2040 年までの推計結果は下表のとおりです。本町においては、下表の推計値を将来のストック量として設定します。2030 年度時点での必要管理戸数は 206 戸となります。

図表 11 将来ストック量推計結果（2025 年度～2040 年度）

	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年
公営住宅の施策対象世帯数	210	206	200	173

ストック推計プログラムでの推計期間が 2040 年度央までであることから、本町における公営住宅等の中長期（現在から 30 年後）の見通しを検討するにあたり、2050 年度央時点の推計を行います。

図表 12 公営住宅の施策対象世帯の推計結果（2030 年度央時点推計結果）



線形近似による算出を行うと、2050 年度央時点での公営住宅の施策対象世帯数は、156 世帯となります。

図表 13 将来ストック量推計結果（2025 年度～2050 年度）

	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	...	2050 年
公営住宅の施策対象世帯数	210	206	200	173		156

② 1次判定の実施

1次判定においては、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を行います。以下の(1)、(2)の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

<判定内容>

以下の項目で判定を行い、全ての評価項目が活用に適する場合は「継続管理する団地」、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」と仮設定します。

需要	<p>①入居率（令和2年4月1日時点）による判定 入居率が80%以上の場合：○ 入居率が80%未満の場合：×</p> <p>②応募倍率（5か年平均）による判定※応募があった年のみ数値による平均 応募倍率が1.0倍以上の場合：○ 応募倍率が1.0倍未満の場合：×</p> <p>①と②の結果、いずれかが×になる場合は、需要が低いと判定する。 いずれかが×ではない場合は、需要が高いと判定する。</p>
効率性	<p>①敷地面積による判定 敷地面積が1,000㎡以上で、建替等の際に効率的な利用が可能：○ 敷地面積が1,000㎡未満：×</p> <p>②敷地条件 敷地形状や接道状況に問題がない場合：○ 分割地や変形敷地、急勾配な傾斜地・低地・窪地等に立地する場合、進入道路幅員が狭く拡幅できない場合：×</p> <p>①と②の結果、いずれかが×になる場合は、効率性が低いと考える。 いずれかが×ではない場合は、効率性が高いと判定する。</p>
立地	<p>①利便性 公共交通機関又は公共施設等が概ね500m以内にある場合：○ 上記以外：×</p>

	<p>②地域バランス 同じエリア内（自治会区域）に存在する唯一の団地である場合：○ 上記以外：×</p> <p>③災害危険区域等の内外 建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により危害が生ずるおそれがない場合：○ 上記以外：×</p> <p>①と②と③の結果、 ①利便性と②地域バランスについてはひとまとまりで考え、どちらか一方が○であれば、立地の評価が高いと判定する。 ③災害危険区域等に該当する場合は、①利便性及び②地域バランスが良好であっても立地の評価が低いと判定する。</p>
--	--

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定

<判定内容>

以下の項目で判定を行い、躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合は「優先的な対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定します。

・躯体の安全性及び避難の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、改善の必要性について検討を行います。

（躯体・避難の安全性に係る改善の必要性）

以下のいずれかの安全性が無い場合、優先的な対応が必要とし、「改善必要」な団地と判定します。どちらの安全性も確保されている場合は、「改善不要」な団地と判定します。

躯体の 安全性	<p>新耐震基準に基づき設計・施工されている場合、または診断を行い耐震性が確認された場合：○ 耐震性が確保されていない場合は：×</p>
避難の 安全性	<p>防火区画及び二方向避難の確保がなされている場合：○ 上記以外：×</p>

(居住性等に係る改善の必要性)

上記の「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」の判定の結果、「改善不要」と判定した団地については、「居住性等に係る改善の必要性」の判定を行います。以下の各項目で×がある場合は「改善が必要」とし、×が一つもない場合は「改善不要」とします。

居住性	<p>①住戸面積（最低居住水準） 最低居住面積水準の3人世帯を基準とし、住戸専用面積 40 m²を確保している場合：○ 上記以外：×</p> <p>②3点給湯 浴室、台所、洗面所の3箇所での給湯について 3箇所での給湯を設置している（入居者に設置させていない）場合：○ 2か所以下の場合：△ 給湯を設置していない場合：×</p> <p>③下水道・浄化槽 公共下水道の接続について 下水道への接続、または浄化槽の設置がある場合：○ 上記以外：×</p> <p>④バリアフリー 段差の改修、出入口の戸・扉の改修について 両方できている場合：○ 片方のみ工事をした場合：△ 両方できていない場合：×</p> <p>⑤階段手すり 階段用手すりが設置されている場合、または平屋の場合：○ 上記以外：×</p>
-----	--

(躯体・避難の安全性に係る改善の可能性)

上述の「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」の判定の結果、「改善必要」と判定した団地については、「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」の判定を行います。以下の各項目で×となる場合は「改善不可能」とし、○の場合は「改善可能」とします。

以下の項目により、改善の可能性により「改善可能」か「改善不可能」かを判断します。

改善の可能性	躯体・避難の安全性が確保されていない住棟のうち、耐用年数が残っており、改善の可能性があるかどうかを基準とする。 未耐震住棟のうち耐用年数が 10 年以上残っている住棟：○ 上記以外：×
--------	--

次頁に 1 次判定の結果一覧を示します。

図表 14 1次判定 ②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針 判定結果

団地名	需要 判定項目				必要 判定結果	効率的性 判定項目		効率的性 判定結果	立地 判定項目		立地 判定結果	判定結果	
	入居率 (令和2年4月1日時点)		耐震性 (5か年)			敷地面積	敷地条件		利原性	地域ハザード			災害危険区域
	入居率	空室率	判定	5か年平均									
1 網代	0.0%	100.0%	X	-	低	120.00 m ²	X	低	O	O	高	継続管理について判断を留保する団地	
2 高群	90.0%	10.0%	O	1.00	高	1,049.07 m ²	O	高	O	X	高	継続管理する団地	
3 上株	100.0%	0.0%	O	2.00	高	976.53 m ²	X	低	O	X	高	継続管理について判断を留保する団地	
4 内池戸沖	100.0%	0.0%	O	1.00	高	1,455.51 m ²	O	高	O	X	高	継続管理する団地	
5 内池田第1	90.0%	10.0%	O	2.00	高		O	高	O	X	高	継続管理する団地	
6 内池田第2	90.0%	10.0%	O	1.00	高		O	高	O	X	高	継続管理する団地	
7 内池田第3	100.0%	0.0%	O	1.00	高	5,278.89 m ²	O	高	O	X	高	継続管理する団地	
8 内池田第4	100.0%	0.0%	O	1.00	高		O	高	O	X	高	継続管理する団地	
9 浦富	100.0%	0.0%	O	1.00	高	1,553.81 m ²	O	高	O	X	高	継続管理する団地	
10 竹ヶ下第1	83.3%	16.7%	O	1.00	高		O	高	O	X	高	継続管理する団地	
11 竹ヶ下第2	66.7%	33.3%	X	1.33	低	3,787.37 m ²	O	高	O	X	高	継続管理について判断を留保する団地	
12 竹ヶ下第3	100.0%	0.0%	O	1.00	高		O	高	O	X	高	継続管理する団地	
13 岩井	100.0%	0.0%	O	-	高	1,233.79 m ²	O	高	O	X	高	継続管理する団地	
14 河崎	100.0%	0.0%	O	1.00	高	1,224.09 m ²	O	高	O	X	高	継続管理する団地	
15 浦富第1	100.0%	0.0%	O	-	高		O	高	O	O	高	継続管理する団地	
16 浦富第2	75.0%	25.0%	X	1.00	低		O	高	O	O	高	継続管理する団地	
17 浦富第3	100.0%	0.0%	O	2.00	高	5,778.89 m ²	O	高	O	O	高	継続管理について判断を留保する団地	
18 岩本第1	100.0%	0.0%	O	1.00	高		O	高	O	O	高	継続管理する団地	
19 岩本第2	100.0%	0.0%	O	2.00	高		O	高	O	O	高	継続管理する団地	
20 岩本第3	100.0%	0.0%	O	-	高	8,542.01 m ²	O	高	O	O	高	継続管理する団地	
21 岩本第4	100.0%	0.0%	O	1.50	高		O	高	O	O	高	継続管理する団地	
22 上津卫口	100.0%	0.0%	O	1.00	高	1,825.00 m ²	O	高	O	X	高	継続管理する団地	
23 下坪井	100.0%	0.0%	O	1.00	高	1,248.82 m ²	O	高	O	X	高	継続管理する団地	
24 横丁	83.3%	16.7%	O	2.50	高	2,100.59 m ²	O	高	O	X	高	継続管理する団地	
25 横丁第2	100.0%	0.0%	O	-	高	1,214.26 m ²	O	高	O	X	高	継続管理する団地	
26 蒲生	100.0%	0.0%	O	-	低	1,933.48 m ²	O	高	O	O	高	継続管理について判断を留保する団地	
27	75.0%	25.0%	X	1.00	低		O	高	O	O	高	継続管理する団地	
28	100.0%	0.0%	O	-	高		O	高	O	O	高	継続管理する団地	
29 大谷	100.0%	0.0%	O	3.33	高	14,663.82 m ²	O	高	O	O	高	継続管理する団地	
30	94.4%	5.6%	O	2.75	高		O	高	O	O	高	継続管理する団地	
31	100.0%	0.0%	O	-	高		O	高	O	X	高	継続管理する団地	
32 高山	100.0%	0.0%	O	1.50	高	2,890.00 m ²	O	高	O	X	高	継続管理する団地	
33	100.0%	0.0%	O	-	高		O	高	O	X	高	継続管理する団地	
34 上株特別町営住宅	16.7%	83.3%	X	-	低	720.78 m ²	X	低	O	X	高	継続管理について判断を留保する団地	
35 岩本第1 (特公費)	100.0%	0.0%	O	1.00	高		O	高	O	O	高	継続管理する団地	
36 岩本第2 (特公費)	100.0%	0.0%	O	1.00	高	8,542.01 m ²	O	高	O	O	高	継続管理する団地	
37 岩本第3 (特公費)	100.0%	0.0%	O	-	高		O	高	O	O	高	継続管理する団地	
38 栗浜	100.0%	0.0%	O	-	高	204.69 m ²	X	低	O	O	高	継続管理について判断を留保する団地	
39 竹ヶ下第4	83.3%	16.7%	O	0.92	低	1,184.90 m ²	O	高	O	X	高	継続管理について判断を留保する団地	

図表 15 ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性 判定結果

団地名	②-1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性				②-2 居住性に係る改善の必要性				②-3 安全性(可能性)		評価			
	種別	躯体の安全性の判定		避難安全性判定	安全性判定結果	住戸面積判定	3点給湯判定	居住性判定		居住性判定結果		判定	判定結果	
		耐震診断	判定					下水道判定	バリアフリー判定					階段手すり判定
1 網代	旧基準	X	X	O	改善必要						X	改善不可能		
2 高群	旧基準	X	X	O	改善必要						X	改善不可能		
3 上株	旧基準	X	X	O	改善必要						X	改善不可能		
4 大切戸沖	旧基準	X	X	O	改善必要						X	改善不可能		
5 内池田第1	旧基準	X	X	O	改善必要						X	改善不可能		
6 内池田第2	旧基準	X	X	O	改善必要						X	改善不可能		
7 内池田第3	旧基準	X	X	O	改善必要						X	改善不可能		
8 内池田第4	旧基準	X	X	O	改善必要						X	改善不可能		
9 浦富	旧基準	X	X	O	改善必要						X	改善不可能		
10 竹ヶ下第1	旧基準	X	X	O	改善必要						X	改善不可能		
11 竹ヶ下第2	新基準		O	O	改善不要		△	O		X		改善必要		
12 竹ヶ下第3	新基準		O	O	改善不要		△	O		X		改善必要		
13 岩井	新基準		O	O	改善不要		△	O		X		改善必要		
14 河崎	新基準		O	O	改善不要		△	O		X		改善必要		
15 浦富第1	新基準		O	O	改善不要		△	O		X		改善必要		
16 浦富第2	新基準		O	O	改善不要		△	O		X		改善必要		
17 浦富第3	新基準		O	O	改善不要		△	O		X		改善必要		
18 岩本第1	新基準		O	O	改善不要		△	O		O		改善不要		
19 岩本第2	新基準		O	O	改善不要		△	O		O		改善不要		
20 岩本第3	新基準		O	O	改善不要		△	O		O		改善不要		
21 岩本第4	新基準		O	O	改善不要		△	O		O		改善不要		
22 上津卫口	新基準		O	O	改善不要		△	O		O		改善不要		
23 下坪井	新基準		O	O	改善不要		△	O		O		改善不要		
24 横丁	新基準		O	O	改善不要		△	O		O		改善不要		
25 横丁第2	新基準		O	O	改善不要		△	O		O		改善不要		
26 蒲生	新基準		O	O	改善不要		O	O		O		改善不要		
27	新基準		O	O	改善不要		O	O		O		改善不要		
28	新基準		O	O	改善不要		O	O		O		改善不要		
29 大谷	新基準		O	O	改善不要		△	O		O		改善不要		
30	新基準		O	O	改善不要		△	O		O		改善不要		
31	新基準		O	O	改善不要		△	O		O		改善不要		
32 高山	新基準		O	O	改善不要		O	O		O		改善不要		
33	新基準		O	O	改善不要		O	O		O		改善不要		
34 上株特別町営住宅	旧基準	X	X	O	改善必要						X	改善不可能		
35 岩本第1(特公費)	新基準		O	O	改善不要		△	O		O		改善不要		
36 岩本第2(特公費)	新基準		O	O	改善不要		△	O		O		改善不要		
37 岩本第3(特公費)	新基準		O	O	改善不要		△	O		O		改善不要		
38 東浜	新基準		O	O	改善不要		△	O		O		改善必要		
39 竹ヶ下第4	新基準		O	O	改善不要		△	O		X		改善必要		

図表 16 1 次判定結果

一次判定結果は整理すると、下表のとおりとなりました。1 次判定結果をもとに、2 次判定を実施します。

(2)住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
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) 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等 継続管理する団地	改善、又は建替 12_竹ヶ下第3 13_岩井 14_河崎 15_蒲葦第1 17_蒲葦第3	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替 2_高群 4_大切戸沖 5_内池田第1 6_内池田第2 7_内池田第3 8_内池田第4 9_蒲葦 10_竹ヶ下第1
	継続管理、又は用途廃止 18_岩本第1 19_岩本第2 20_岩本第3 21_岩本第4 22_上津又口 23_下坪井 24_横丁 25_横丁第2 26_蒲生 28_大谷 29_大谷 30_大谷 31_高山 32_高山 33_高山 35_岩本第1(特公費) 36_岩本第2(特公費) 37_岩本第3(特公費)	改善、建替、又は用途廃止 11_竹ヶ下第2 16_蒲葦第2 38_蒲葦 39_竹ヶ下第4	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
継続管理について判断を留保する団地	27_蒲生	1_網代 3_上株 34_上株特別町営住宅	

【Aグループ】

LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定(2次判定 ③-1)

【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(2次判定 ③-2)

③ 2次判定の実施

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の仮設定を行います。

③-1 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事業手法の仮設定

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟について、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

1次判定結果でAグループとなった団地は、下表のとおりです。

図表 17 Aグループ対象団地

番号	団地名	所在地	建設年度	管理戸数 (戸)	構造
12	竹ヶ下第3	浦富 997	S57	6	簡二
13	岩井	岩井 800-1	S58	8	簡二
14	河崎	河崎 295-1	S59	6	簡二
15	浦富第1	牧谷 572-1	S61	4	木平
17	浦富第3	牧谷 572-1	S63	8	木二

「LCC（ライフサイクルコスト）算定プログラム」では、中層耐火構造、高層耐火構造が対象とされており、上記の表の団地は該当しませんが、LCC算定の簡素化のため、当該構造に該当するものとみなして算定を行うことも可であるとされているため、5つの団地を中層耐火構造とみなして算定を行います。

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を算出し、住棟単位で年当たりのコストを比較し、年当たりのコストをより抑制できる事業手法（改善または建替）を判定します。

判定を行った結果次頁の表のようになりました。5つの団地については、すべて建替の方針として、判定されました。

図表 18 2次判定③-1 判定結果

番号	12	13	14	15	17	
団地名	竹ヶ下第3	岩井	河崎	浦富第1	浦富第3	
建設年度	S57	S58	S59	S61	S63	
管理戸数	6戸	8戸	6戸	4戸	8戸	
耐用年数	45年	45年	45年	30年	30年	
経過年数	38年	37年	36年	34年	32年	
LCC 比較	建替事業 (円/戸・年)	241,606円	241,606円	241,606円	241,606円	241,606円
	改善事業 (円/戸・年)	249,418円	254,390円	254,833円	299,916円	269,660円
判定結果	建替	建替	建替	建替	建替	

③-2 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（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地については、ストック推計を踏まえて「継続管理する団地」とするか、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行ったうえで、事業手法を仮設定します。

1次判定結果でBグループとなった団地は、下表のとおりです。

図表 19 Bグループ対象団地

番号	団地名	所在地	建設年度	管理戸数 (戸)	構造
1	網代	網代 118-102	S26	2	木平
3	上株	浦富 680-1	S44	10	簡平
11	竹ヶ下第2	浦富 997	S56	6	簡二
16	浦富第2	牧谷 572-1	S62	8	木二
27	蒲生	蒲生 2133-4	H13	4	木二
34	上株特別町営住宅	浦富 680-5	S40	6	RC二
38	東浜	陸上 38-1	S58	1	木平
39	竹ヶ下第4	浦富 770	H5	6	RC二

以下の判定基準に沿って、仮設定の内容の判断をします。

【判定内容】

- ・既に耐用年数を超過している住棟については「用途廃止」と仮設定します。
- ・耐用年数が残っている住棟は、「当面維持管理」と仮設定します。ただし、改善が必要な住棟の場合は、「改善し当面維持管理」と仮設定します。
- ・上記の 2 点の判定に関して、優先的な対応が必要な際は、「優先的な用途廃止」、「優先的に改善し当面維持管理」と仮設定します。なお、優先的な対応が必要か否かの判断は、20 頁に記載している 1 次判定結果の表に基づきます。

上記の判定による結果は以下の表のとおりです。

図表 20 Bグループ対象団地

番号	団地名	建設年度	構造	耐用年限	経過年数	耐用年数の状況	判定結果
1	網代	S26	木平	30	69	耐用年限超過	優先的な用途廃止
3	上株	S44	簡平	30	51	耐用年限超過	優先的な用途廃止
11	竹ヶ下第 2	S56	簡二	45	39	耐用年限 1/2 超過	改善し当面維持管理
16	浦富第 2	S62	木二	30	33	耐用年限超過	用途廃止
27	蒲生	H13	木二	30	19	耐用年限 1/2 超過	当面維持管理
34	上株特別町営住宅	S40	RC 二	45	55	耐用年限超過	優先的な用途廃止
38	東浜	S58	木平	30	37	耐用年限超過	用途廃止
39	竹ヶ下第 4	H5	RC 二	45	27	耐用年限 1/2 超過	改善し当面維持管理

ストック推計の結果を再掲します。2050 年までの推計結果は下表のとおりです。

図表 21 将来ストック量推計結果（2025 年度～2050 年度）

	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	...	2050 年
公営住宅の施策対象世帯数	210	206	200	173		156

本町では、現在 245 戸（供給）の管理戸数があります。2030 年度時点での必要管理戸数は 206 戸（需要）となるので、供給が需要を上回ります。また、2050 年度時点での必要管理戸数は 156 戸（需要）となります。本町では、2030 年度時点での目標管理戸数を 206 戸、2050 年度時点での目標管理戸数を 156 戸とし、今後、用途廃止等を適切に進め、管理戸数を減らしていくことを目指します。

目標管理戸数を考慮して、③-2の仮設定の判定結果を検証します。

図表 22 ③-2 スtock量を踏まえた事業手法の仮設定の検証

番号	団地名	判定結果	管理戸数
1	網代	優先的な用途廃止	2
3	上株	優先的な用途廃止	10
11	竹ヶ下第2	改善し当面維持管理	6
16	浦富第2	用途廃止	8
27	蒲生	当面維持管理	4
34	上株特別町営住宅	優先的な用途廃止	6
38	東浜	用途廃止	1
39	竹ヶ下第4	改善し当面維持管理	6

集計

用途廃止 又は 優先的な用途廃止	27
当面維持管理 又は 改善し当面維持管理	16

判定結果が用途廃止となっている団地をすべて廃止したとしても、目標管理戸数は確保できる計算となりますが、最終的な判定は、3次判定において整理します。2次判定までの結果は次頁の表のとおりです。

図表 23 2次判定結果

	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	優先的な改善	優先的な建替
	18_岩本第1 19_岩本第2 20_岩本第3 21_岩本第4 22_上津工口 23_下坪井 24_横丁 25_横丁第2 26_蒲生 28_大谷 29_大谷 30_大谷 31_高山 32_高山 33_高山 35_岩本第1(特公賃) 36_岩本第2(特公賃) 37_岩本第3(特公賃)	建替	優先的な建替	2_高群 4_大切戸沖 5_内池田第1 6_内池田第2 7_内池田第3 8_内池田第4 9_浦富 10_竹ヶ下第1
当面維持管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止
	27_蒲生 用途廃止	11_竹ヶ下第2 39_竹ヶ下第4 用途廃止	優先的な用途廃止	1_網代 3_上株 34_上株特別町営住宅
	16_浦富第2 38_東浜			

④-1 3次判定の実施

1次、2次判定結果を踏まえ、3次判定において、以下の検討を踏まえて、計画期間に実施する事業手法を決定します。集約や再編等の検討対象となりうる団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。

次の項目から集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の判定を行います。

【団地単位での効率的活用に関する検討】

同じ団地の中で、住棟によって判定結果が異なる場合、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。

＜判定結果＞

浦富第1・第2・第3団地について、第2団地のみ用途廃止で仮設定されていましたが、団地単位での効率的活用の観点から、浦富第1・第2・第3団地はすべて建替を検討します。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

＜判定結果＞

以下の団地については、2次判定で、「優先的な建替」または「建替」となっており、同じエリアに団地があることから、集約・再編が適切であるという結果となりました。

- ・内池田第1・第2・第3・第4団地及び浦富団地、上株団地は集約した建替を検討します。
- ・高畔団地及び岩井団地は集約した建替を検討します。
- ・大切戸沖団地及び竹ヶ下第1・第2・第3団地は集約した建替を検討します。

1～3次判定の結果

1～3次判定の結果を整理すると、以下の通りになりました。

図表 24 1次～3次判定結果

		一次判定	二次判定	三次判定
1	網代	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
2	高畔	優先的な建替	優先的な建替	建替
3	上株	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	建替
4	大切戸沖	優先的な建替	優先的な建替	建替
5	内池田第1	優先的な建替	優先的な建替	建替
6	内池田第2	優先的な建替	優先的な建替	建替
7	内池田第3	優先的な建替	優先的な建替	建替
8	内池田第4	優先的な建替	優先的な建替	建替
9	浦富	優先的な建替	優先的な建替	建替
10	竹ヶ下第1	優先的な建替	優先的な建替	建替
11	竹ヶ下第2	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	建替
12	竹ヶ下第3	改善、又は建替	建替	建替
13	岩井	改善、又は建替	建替	建替
14	河崎	改善、又は建替	建替	建替
15	浦富第1	改善、又は建替	建替	建替
16	浦富第2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	建替
17	浦富第3	改善、又は建替	建替	建替
18	岩本第1	維持管理	維持管理	維持管理
19	岩本第2	維持管理	維持管理	維持管理
20	岩本第3	維持管理	維持管理	維持管理
21	岩本第4	維持管理	維持管理	維持管理
22	上津工口	維持管理	維持管理	維持管理
23	下坪井	維持管理	維持管理	維持管理
24	横丁	維持管理	維持管理	維持管理
25	横丁第2	維持管理	維持管理	維持管理
26	蒲生	維持管理	維持管理	維持管理
27	蒲生	維持管理、又は用途廃止	当面維持管理	維持管理
28	大谷	維持管理	維持管理	維持管理
29	大谷	維持管理	維持管理	維持管理
30	大谷	維持管理	維持管理	維持管理
31	高山	維持管理	維持管理	維持管理
32	高山	維持管理	維持管理	維持管理
33	高山	維持管理	維持管理	維持管理
34	上株特別町営住宅	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
35	岩本第1(特公賃)	維持管理	維持管理	維持管理
36	岩本第2(特公賃)	維持管理	維持管理	維持管理
37	岩本第3(特公賃)	維持管理	維持管理	維持管理
38	東浜	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
39	竹ヶ下第4	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し維持管理

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期の期間（30年程度）に想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る今後の見通しを立てます。見通しを整理し、事業量が時期的に偏在する等の問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整します。事業費の試算は、後述する様式2の中で行っています。

④-3 長期的な管理の見通しの作成

長期的な管理の見通しを整理した結果、次頁の表のようになりました。事業量が時期的に偏在する等の問題はないと判断しています。

長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものです。

図表 25 事業実施時期の整理結果

	管理戸数(戸)	三次判定結果	2021年度 ~2030年度	2031年度 ~2040年度	2041年度 ~2050年度
1	網代	2	用途廃止	用途廃止	
2	高畔	10	建替	建替	
3	上株	10	建替	建替	
4	大切戸沖	10	建替		建替
5	内池田第1	10	建替	建替	
6	内池田第2	10	建替	建替	
7	内池田第3	5	建替	建替	
8	内池田第4	8	建替	建替	
9	浦富	2	建替	建替	
10	竹ヶ下第1	6	建替		建替
11	竹ヶ下第2	6	建替		建替
12	竹ヶ下第3	6	建替		建替
13	岩井	8	建替	建替	
14	河崎	6	建替		建替
15	浦富第1	4	建替		建替
16	浦富第2	8	建替		建替
17	浦富第3	8	建替		建替
18	岩本第1	6	維持管理	維持管理	
19	岩本第2	4	維持管理	維持管理	
20	岩本第3	6	維持管理	維持管理	
21	岩本第4	2	維持管理	維持管理	
22	上津工口	7	維持管理	維持管理	
23	下坪井	4	維持管理	維持管理	
24	横丁	6	維持管理	維持管理	
25	横丁第2	4	維持管理	維持管理	
26	蒲生	2	維持管理	維持管理	
27	蒲生	4	維持管理	維持管理	
28	大谷	2	維持管理	維持管理	
29	大谷	12	維持管理	維持管理	
30	大谷	36	維持管理	維持管理	
31	高山	4	維持管理	維持管理	
32	高山	3	維持管理	維持管理	
33	高山	3	維持管理	維持管理	
34	上株特別町営住宅	6	用途廃止	用途廃止	
35	岩本第1(特公賃)	2	維持管理	維持管理	
36	岩本第2(特公賃)	4	維持管理	維持管理	
37	岩本第3(特公賃)	2	維持管理	維持管理	
38	東浜	1	用途廃止		用途廃止
39	竹ヶ下第4	6	改善し維持管理		改善事業
合計管理戸数			237	236	236
目標管理戸数(期間の最終年度)			206	173	156

④-4 計画期間における事業手法の決定

決定した事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）、及び維持管理、計画修繕については、後述する町営住宅ストックの事業手法別戸数表、及び様式1～3として整理します。また、ライフサイクルコスト（LCC）の算出（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）結果についても、様式2に記載します。

6. 点検の実施方針

建築基準法第12条に規定される法定点検だけでなく、法定点検の対象外の住棟においても同様の定期点検を実施することが重要となります。更に不具合への迅速な対応を図る観点から、定期点検の他に日常的な保守点検を実施することとし、日常的な保守点検結果をデータベース化することで定期点検に反映します。

（1）点検の実施方針

建築基準法第12条に規定される法定点検は概ね6ヶ月～3年までの間隔をおいて時期で実施されているため、建築基準法第12条のレベルの定期点検も概ね6ヶ月～3年までの間隔において実施します。具体的な期間は、建築基準法第12条の点検周期にもとづいて行うものとします。

日常点検については、日常点検マニュアルを整備し、半年に1回程度実施を行うものとします。

（2）データベース化

上記の点検結果は、「公営住宅等維持管理データベース」を作成し、管理を行うものとします。

7. 計画修繕の実施方針

残りの供用期間が短い建替対象住棟においては、長期修繕計画に予定されている計画修繕を実施しないこととします。

また、公営住宅等長寿命化計画における改善事業の実施時期と、長期修繕計画における計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事をあわせて実施することとします。

標準修繕周期は下表を基本とし、このうち、屋根や外壁、給排水設備等の修繕周期を踏まえ、30年程度ごとに大規模な改修を行い、住宅の性能の維持向上に努めます。

図表 26 修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
① 屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、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	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
② 屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
① バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
① コンクリート補修	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）	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	○		○		
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剝離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
① 鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製) 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	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
② 鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製) 共用部分ドア、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	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
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、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、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	下地処理の上、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・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ピート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
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	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
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	③				○	
	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	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集會室、内部廊下、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	③					○
	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	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 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	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①		○			
	水道メーター	取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	受水槽、高置水槽	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		○			
		取替	15年	FRP製	③		○			
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	⑤		○			
		取替	15年	オーバーホール	③		○			
8 排水設備										
① 雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	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	① ④ ⑤		○			
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	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	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鑄鉄管	①		○			
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	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤ 排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年	オーバーホール	③		○			
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	⑥		○			
	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	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1.0 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
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		③	○				
1.1 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		③	○	○			
	非常用照明器具内蓄電池	取替	4年 ～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
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		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
1.2 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MOF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共用設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
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		③				○	
1.3 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、屋内消火栓等	取替	25年		③	○				
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	○				
③運給送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊、専用栓箱等	取替	25年		③	○				
1.4 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方栓等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
1.5 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A.L.C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
1.6 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	圍障（塙、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1.7 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	-					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	-					
1.8 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
	分置盤	取替	15年		①	○				
②設備機器	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

「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）」より抜粋

8. 改善事業の実施方針

住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型毎の実施方針は以下のとおりとします。なお、改善事業を行う団地は、今回の計画中にはないため、今後の方針として示しています。

(居住性向上型)

実施方針：引き続き活用を図る住宅ストックを中心に、住戸・住棟設備の機能向上を行うことで、入居者がより快適に居住できるようにします。

(福祉対応型)

実施方針：引き続き活用を図る住宅ストックを中心に、住戸のバリアフリー化等を進めることで、高齢者・障がい者が安全・安心に居住できるようにします。

(安全性確保型)

実施方針：防火・防犯や転倒防止など安全に配慮した改善を行います。

(長寿命化型)

実施方針：一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、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います。

9. 建替事業の実施方針

3次判定の結果で示したとおり、計画期間中に建替事業の実施を検討します。

- ・浦富第1・第2・第3団地はすべて建替を検討します。
- ・内池田第1・第2・第3・第4団地及び浦富団地、上株団地は集約した建替を検討します。
- ・高畔団地及び岩井団地は集約した建替を検討します。
- ・大切戸沖団地及び竹ヶ下第1・第2・第3団地は集約した建替を検討します。

建替の際には、入居者の世帯規模や年齢構成に応じた住戸型式の供給や目標管理戸数を踏まえた同規模以下の戸数での建替を検討します。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内の事業実施予定は、次に示す様式 1～3 に示すとおりです。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式 2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式 3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 岩美町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 民間賃貸住宅 改修住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 際した点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
計画期間中の計画修繕・改善事業の予定はなし。 各団地で必要が生じたら、適時補修等の対応を行う。																		

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 岩美町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地産賃 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規整備 又は建替 予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
高畹		10	簡平	S34				1,742	
上株		10	簡平	S44				1,602	
内池田第1		10	簡平	S47				1,838	
内池田第2		10	簡平	S48				1,606	
内池田第3		5	簡平	S52				1,214	
内池田第4		8	簡二	S53				2,009	
浦富		2	簡平	S51				458	
岩井		8	簡二	S58				1,933	

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 岩美町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域民営賃貸住宅 改善住宅 その他（ ）

所在地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容								備考				
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10		R11	R12		
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: fit-content; margin: auto;"> 計画期間中の共同施設に係る事業の実施予定はなし。 </div>																	

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

① ライフサイクルコストの基本的な考え方

ライフサイクルコスト（LCC） 算出の考え方については、策定指針に基づき、以下の通り算出します。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

[単位 千円/棟・年]

② ライフサイクルコスト（LCC） の算出

・策定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコストを算出します。

■ 改善事業と建替事業の LCC 比較の考え方

① 改善事業を実施する場合の LCC = (建設費 + 修繕費 + 全面的改善費 + 除却費)

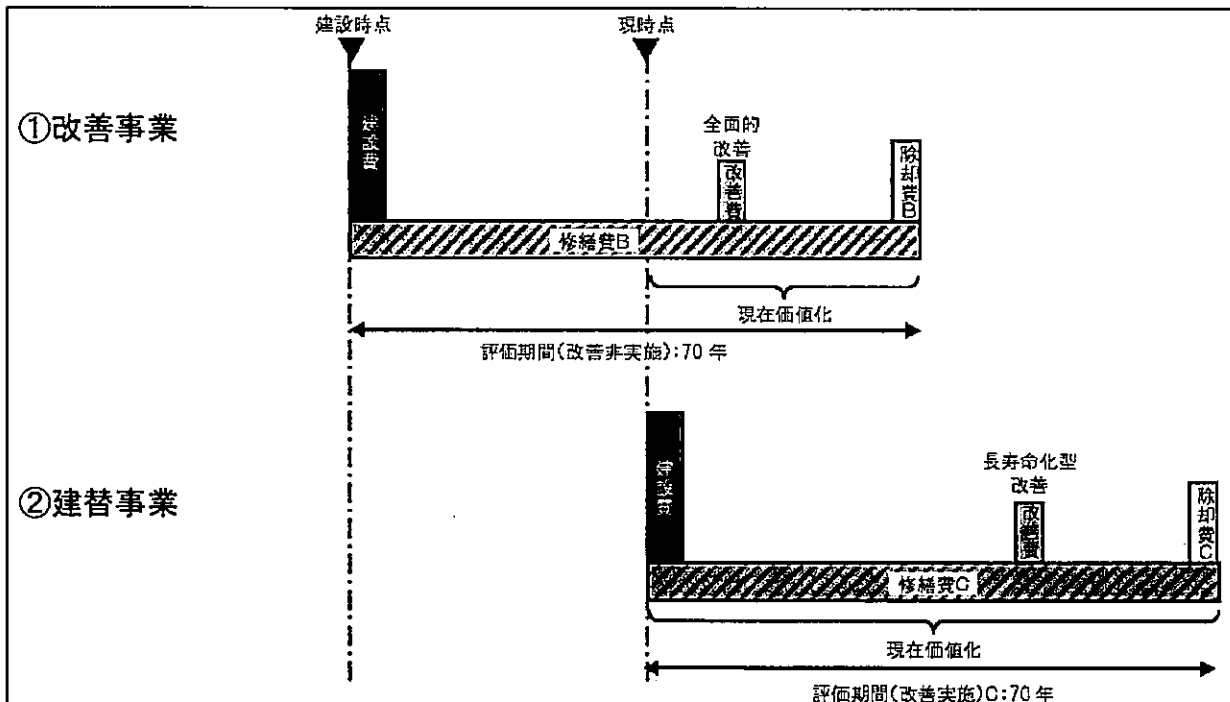
／ 建設～築後 70 年までの使用年数

- ・改善事業を実施し、築後 70 年まで使用した場合の年当たりのコストを算出する。
- ・屋根屋上（防水）及び外壁の改善事業を行うものとし、実施時期は築後 40 年目とする。

② 建替事業を実施する場合の LCC = (建設費 + 修繕費 + 長寿命化型改善費 + 除却費)

／ 建設～築後 70 年までの使用年数

- ・現時点で建替を実施し、築後 70 年まで使用した場合の年当たりコストを算出する。
- ・長寿命化型改善の実施時期は、築後 30 年目とする。



策定指針の解説では、①新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、「ライフサイクルコスト（LCC）」の算出、②計画期間内に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については、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」の算出を行うとされています。本計画では、②の該当はないため、①の対象施設について下表に記載します。

図表 27 ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果

団地名	戸数	LCC (千円/年)	LCC (千円/戸・年)
高畔	10	1,742	174
上株	10	1,602	160
大切戸沖	10	1,455	145
内池田第 1	10	1,838	184
内池田第 2	10	1,606	161
内池田第 3	5	1,214	243
内池田第 4	8	2,009	251
浦富	2	458	229
岩井	8	1,933	242
河崎	6	1,450	242
浦富第 1	4	966	242
浦富第 2	8	1,933	242
浦富第 3	8	1,933	242

12. 岩美町公共施設等総合管理計画との整合性

公共施設等総合管理計画では、本町の公共施設やインフラ施設を取り巻く多くの課題と公共施設マネジメントの検討を踏まえて、公共施設等の総合的な管理に関する基本的な方針を設定しました。これは本町の公共施設に関連する大きな柱となっているため、本計画を策定するうえでも重要なものとなります。

本計画の内容を総合管理計画にも反映をすることで、整合性を取ることとします。

岩美町公営住宅等長寿命化計画

**令和2年12月発行
岩美町役場**