

湯前町
公営住宅等長寿命化計画

令和6年3月

湯 前 町

目 次

第1章	計画の目的等	1
1-1	長寿命化計画の目的・位置づけ	1
1-2	長寿命化計画の期間・対象	4
1-3	計画策定のフロー	5
第2章	本町の住宅事情	6
2-1	本町の概況	6
2-2	公営住宅等の管理状況	9
2-3	入居世帯の状況	20
2-4	外観目視調査	25
第3章	公営住宅等入居者の意向調査	30
3-1	意向調査概要	30
3-2	調査結果	31
第4章	長寿命化に関する基本方針	38
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	38
4-2	長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針	39
第5章	団地別・住棟別の事業手法	40
5-1	事業手法の選定フロー	40
5-2	将来ストック量の推計（中長期）	41
5-3	団地別・住棟別の事業手法の選定	45
第6章	点検・事業等の実施方針	60
6-1	点検の実施方針	60
6-2	計画修繕の実施方針	63
6-3	改善事業の実施方針	65
6-4	建替事業の実施方針	66
6-5	用途廃止の実施方針	67
第7章	事業実施予定一覧	68
7-1	事業手法別戸数	68
7-2	計画書様式	68

第8章	ライフサイクルコスト（LCC）	72
8-1	ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方	72
8-2	改善事業のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果	73
8-3	建替事業のライフサイクルコスト（LCC）の算出	75

第1章 計画の目的等

1-1 長寿命化計画の目的・位置づけ

(1)計画の背景・目的

本町では公的住宅として19団地、71棟、160戸（公営住宅、特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅、単独住宅）の公営住宅等を管理している。公営住宅等ストックの事業手法については、平成26年3月に「湯前町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、これに基づく維持管理、改善整備や建替え等を実施しているところである。

本計画は、「住生活基本計画（全国計画平成28年3月）」や「公営住宅等長寿命化計画策定指針の改定（平成28年8月）、ならびに計画策定以後の社会経済情勢や住民ニーズの変化、これまでの町の住宅施策などの状況を踏まえ、現状に即した内容へ計画を見直し「湯前町公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行うことを目的とする。

本計画の策定にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省・平成28年8月改定）」（以下、「計画策定指針」という。）及び「住宅確保要配慮者世帯推計プログラム（国土技術政策総合研究所・令和4年9月）」（以下、「推計プログラム」という。）に則って行うものとする。なお、計画策定指針は、政府全体の取り組みの動向を踏まえ改定した。

■当初策定された計画策定指針（平成21年3月）からの主な改定内容（「計画策定指針」より）

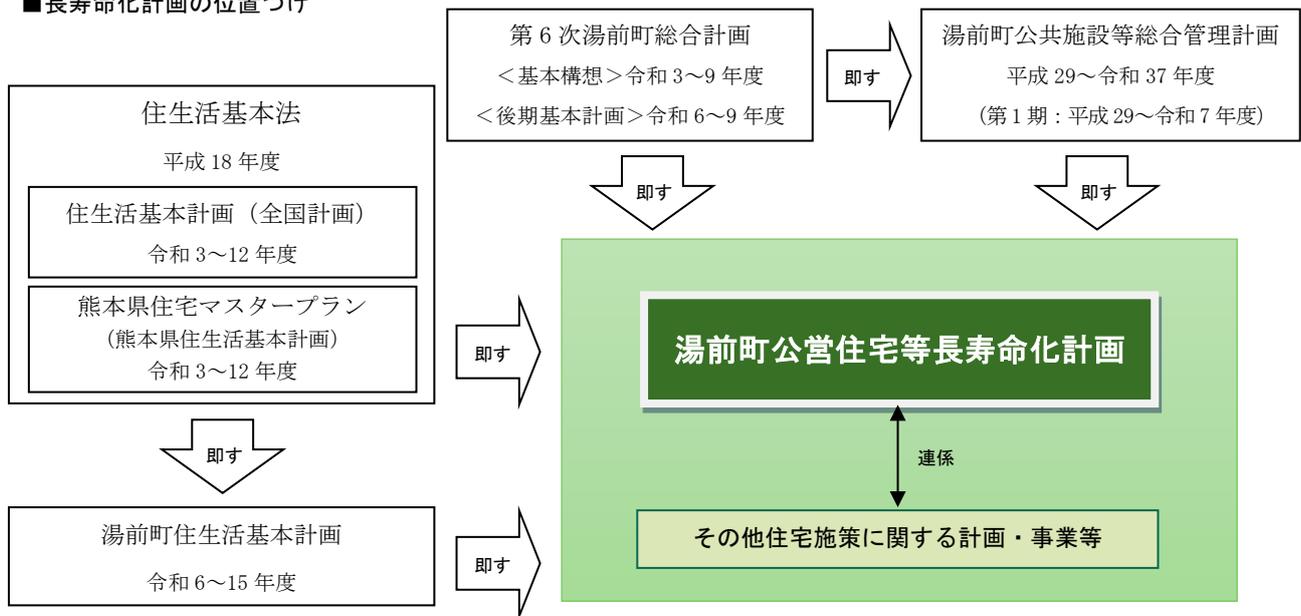
改定項目	概要
点検、データ管理、計画修繕	政府全体の取り組みの動向を踏まえ、以下の内容を位置付けた。 <ul style="list-style-type: none">・点検について<ul style="list-style-type: none">* 建築基準法第12条に規定される「法定点検」の対象外の住棟においても、技術者による法定点検と同様の点検（法定点検と合わせて「定期点検」とする。）を実施すること。* 定期点検のほかに、日常的な保守点検が望ましい部位等については、管理主体が日常的に点検を行うことを奨励すること。・維持管理の内容の記録について<ul style="list-style-type: none">* 点検結果や修繕結果等の維持管理の内容をデータベース等に蓄積すること。・計画修繕の実施について<ul style="list-style-type: none">* 点検結果等を踏まえて、予防保全的な観点から適切な計画修繕を実施すること。
事業手法の選定	<ul style="list-style-type: none">・事業手法の選定にあたり、将来推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量を推計する。・将来のストック量や当面の建替事業量を踏まえ、「継続管理する団地」と「当面管理する団地（建替を前提としない）」に分類し、事業手法を選定する。・改善事業と建替事業のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内の建替事業量の試算を行う。・中長期（概ね30年程度）の「長期的な管理の見通し」を作成する。・「長期的な管理の見通し」に基づき、事業実施計画（計画期間10年以上）として公営住宅等長寿命化計画を作成する。
LCC算定手法	<ul style="list-style-type: none">・建設費については、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費に、公営住宅法施行規則第23条の率を乗じて算定する推定再建築費を用いる。（ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。）・長寿命化型個別改善、全面的改善事業を実施することによるライフサイクルコスト（LCC）の削減効果をより正確に算定するため、LCC（計画後）における改善費から修繕費相当分を控除することとした。・住棟の建設時期や構造の違いを考慮したライフサイクルコスト（LCC）を算定することができるよう、修繕項目別の修繕費乗率を設定した。・修繕項目については、共用排水管、電力幹線、EV等の更新を含めるよう見直しをした。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「第6次湯前町総合計画」を上位計画とし、全国及び県の住生活基本計画に即するとともに、本町の公共施設等総合管理計画をはじめ住宅施策に関する計画・事業との整合を図りながら改定を行うものである。

なお、公営住宅整備事業等に係る社会資本整備総合交付金等については、原則として公営住宅等長寿命化計画に基づいて行うことを要件としていることから、本計画はその補助の前提となるものである。

■長寿命化計画の位置づけ



(3) 上位・関連計画

①第6次湯前町総合計画

本町の目指す将来像を明らかにし、その実現のための取り組みの方向性を体系的に示した総合計画を策定している。

■第6次湯前町総合計画の概要

計画期間	基本構想：令和3年度～令和9年度 後期基本計画：令和6年度～令和9+年度
基本構想の理念	○安全で安心して生活を送ることができる、暮らしやすいまちづくり ○美しい自然環境、豊かな歴史などの地域資源を生かしたまちづくり ○未来につながる人や資源を最大限に活用する持続可能なまちづくり
将来都市像	マイ ホームタウン ゆのまえ ～人と自然と歴史が調和し、未来を創造する町～
公営住宅等関連の施策	○町営住宅の整備 将来の人口・世帯動向や住宅の需要を把握し、子育て世帯や高齢者などにも配慮した町営住宅の計画的な整備を図ります。また、耐用年数を超過した住宅は、計画的な建替え・集約化を図ります。

②第2期湯前町総合戦略

持続可能なまちづくりを推進していくため、湯前町における「しごと」と「ひと」の好循環をつくり、その好循環を支える「まち」の活性化に向けた具体的な施策を掲げ、地方創生に向けた取り組みを「選択」と「集中」により、進めることを目的として「第2期湯前町総合戦略」を策定している。

■第2期湯前町総合戦略の概要

計画期間	令和2年度～令和6年度
目指すべき将来の方向性	①若い世代の転入促進と出生数の増加 ②誇りや愛着を育み、ずっと住み続けたいまちの実現
戦略の基本目標	○力強い産業としごと創生 ○誇れる・選ばれるまち創生 ○未来を担う若い世代の希望創生
公営住宅等関連の施策	○若い世代のための住環境整備 ・町営住宅建設事業 ・宅地分譲地整備事業 ・新築応援事業

③湯前町公共施設等総合管理計画

本町が所有する公共施設等（公営住宅等を含む）について、総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針を定めている。

■湯前町公共施設等総合管理計画の概要

計画期間	平成29年度～令和37年度 (第1期：平成29年度～令和7年度)
公営住宅の基本方針	○維持管理の方針 ①管理する町営住宅の整備・管理データを住棟ごとに整理する。 ②町営住宅の定期的な点検を実施する。 ③町営住宅の住棟ごとの修繕履歴データを整備する。 ○長寿命化の方針 ①予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図る。 ②耐久性向上の改修工事や予防保全的な維持管理を実施することによる修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。 ○建替えに関する方針 ①さまざまなライフスタイルが生まれている現状で、湯前町においては子育て世帯から高齢者世帯まで幅広い需要に対応できるように住民ニーズに応じた住宅の提供を目指す。 ②今後、急速に進行していくことが予測される高齢化社会への対応も含め、良好な居住水準が確保されるように、必要な改善事業を実施していく。 ③地域に貢献できるコミュニティ形成が可能である住宅の整備を推進するため、建替え事業の際には団地の集約等も検討する。

1-2 長寿命化計画の期間・対象

(1) 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度より令和15年度の10年間とする。

なお、今後の事業の進捗状況、社会及び経済情勢の変化に応じて、5年ごとに見直しを行うものとする。

(2) 計画対象

本計画の計画対象となる住宅・住棟は、本町が管理する71棟、160戸の公営住宅、特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅、単独住宅（若者定住促進住宅を含む）とする。

■計画の対象団地数、棟数、戸数

種別	団地数	棟数	戸数
公営住宅	9 団地	48 棟	129 戸
特定公共賃貸住宅	1 団地	1 棟	3 戸
地域優良賃貸住宅	3 団地	12 棟	12 戸
単独住宅 (若者定住促進住宅を含む)	6 団地	16 棟	16 戸
計	19 団地	71 棟	160 戸

■計画の対象団地一覧

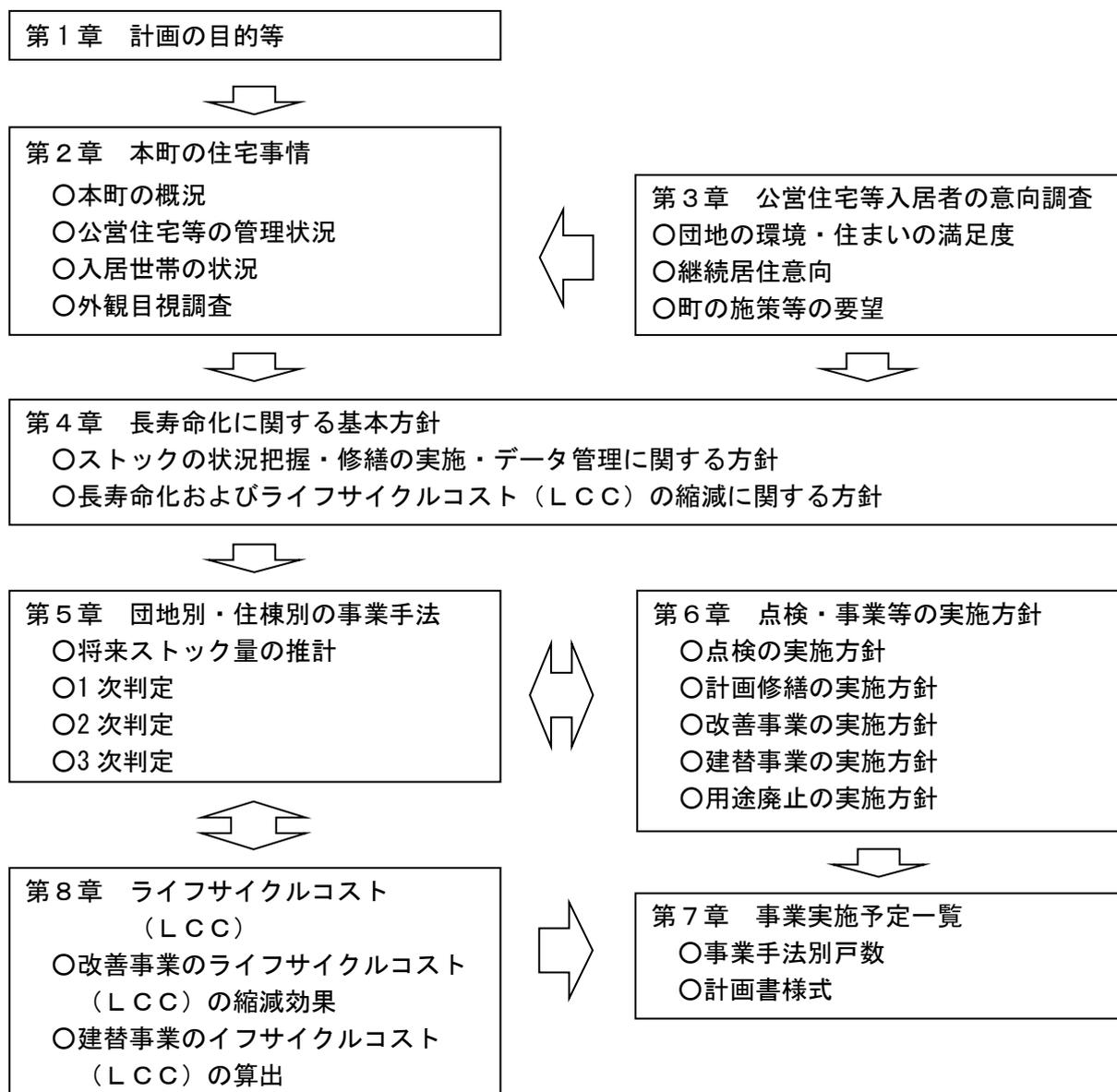
番号	団地名称	種別	棟数	戸数
1	高見	公営住宅	7 棟	32 戸
2	元町	公営住宅	2 棟	2 戸
3	上元町	公営住宅	3 棟	12 戸
4	上京手	公営住宅	3 棟	9 戸
5	下京手	公営住宅	5 棟	20 戸
6	上村	公営住宅	6 棟	12 戸
7	田上	公営住宅	11 棟	22 戸
8	里	公営住宅	9 棟	18 戸
9	上牧原	公営住宅	2 棟	2 戸
10	森重東	地域優良賃貸住宅	6 棟	6 戸
11	浜川	町営単独住宅	2 棟	2 戸
12	松原	町営単独住宅	1 棟	2 戸
13	下牧原	町営単独住宅	2 棟	2 戸
14	上村第2	町営単独住宅	2 棟	3 戸
15	森重一般	町営単独住宅	1 棟	1 戸
16	蔵ノ本	特定公共賃貸住宅	1 棟	3 戸
17	森重	地域優良賃貸住宅	2 棟	2 戸
18	中里	単独住宅（若者定住促進住宅）	2 棟	6 戸
19	駅前	地域優良賃貸住宅	4 棟	4 戸

※令和5年度解体の上牧原住宅1棟1戸(8号)及び森重東住宅2棟2戸(7、8号)は除く。

1-3 計画策定のフロー

本計画の策定フローは、次のとおりである。

■計画策定フロー



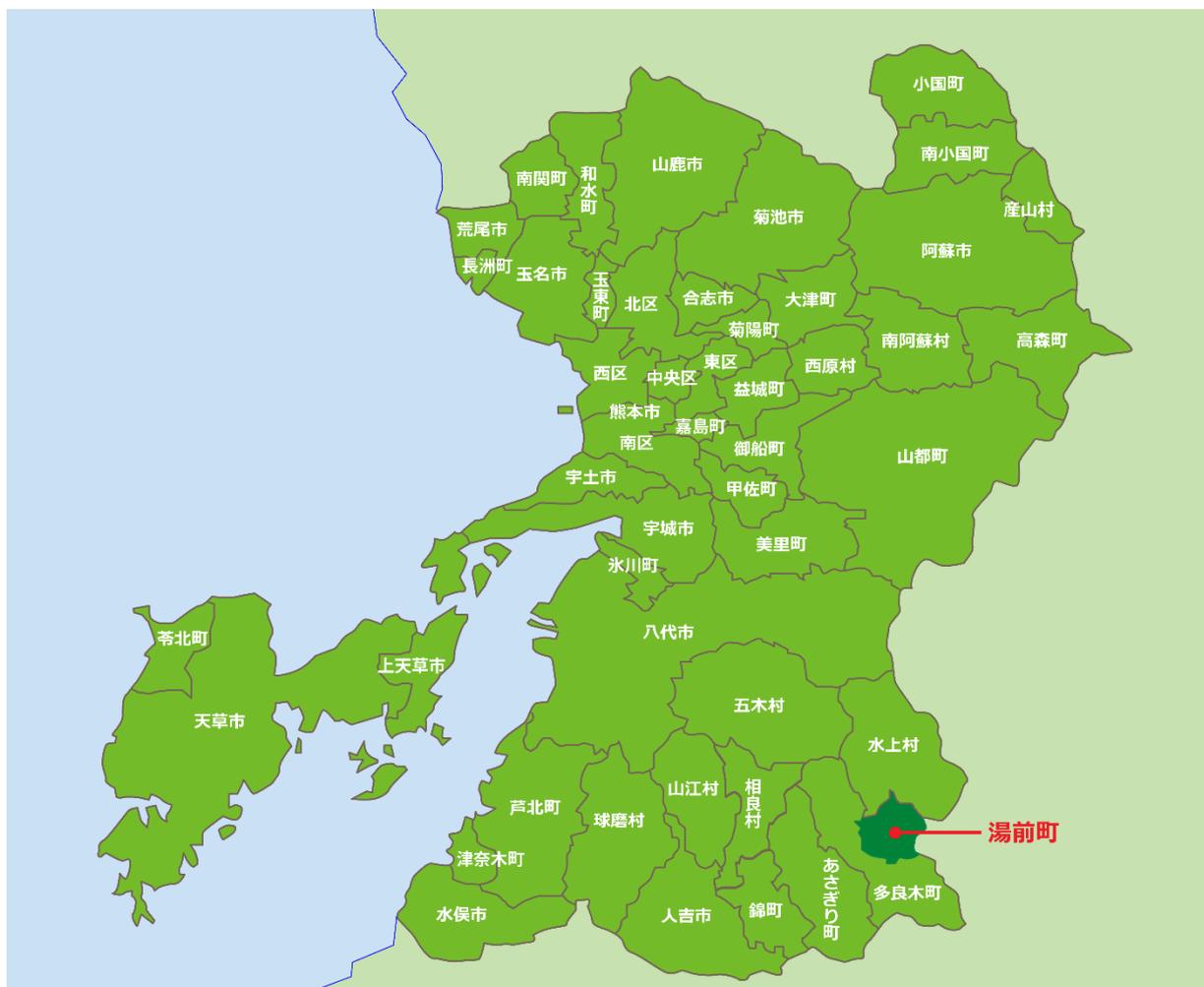
第2章 本町の住宅事情

2-1 本町の概況

(1)位置

本町は、熊本県の南東部に位置し、球磨川の上流域にある。北は水上村、西と南は多良木町、東は宮崎県西米良村と接している。

■本町の位置



(2)地勢等

人吉盆地の東端部であることから、本町西部の球磨川沿岸では平坦地形であるが、それを囲むように東部、南部は急峻な地形となっている

湯前町史によると、縄文時代に古城（ふるじょう）台地に一大集落地があるとされ、古くから拓かれていた地域である。

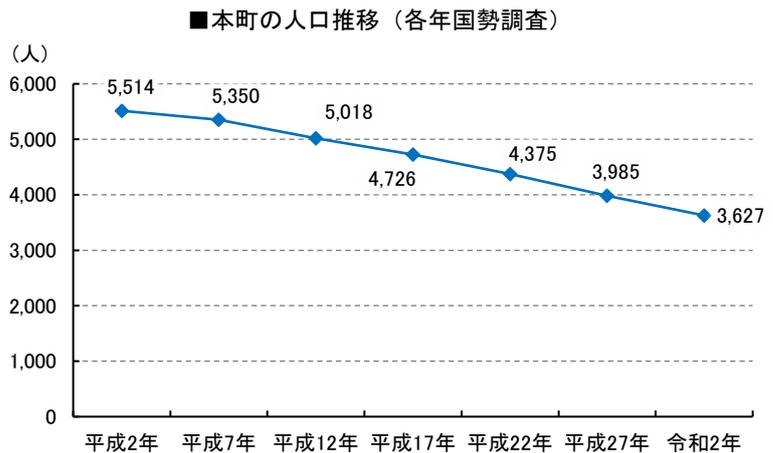
本町の総面積は4,837haで、このうち森林が3,586ha（総面積の74.1%）、農地面積が667ha（同13.8%）で、宅地はわずか150ha（3.1%）である。

(3)人口・世帯数

①人口・世帯数の推移

国勢調査によると、本町の令和2年の人口は3,627人である。

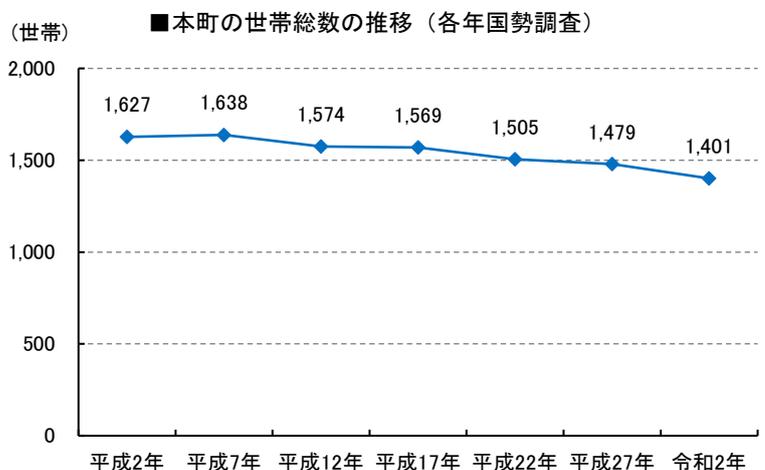
平成2年以降の人口推移をみると、減少が続いており、平成2年から令和2年までの30年間で、1,887人(減少率34.2%)が減少した。



②世帯数

国勢調査によると、本町の令和2年の世帯の総数は1,401世帯である。

平成2年以降の世帯の総数の推移をみると、平成2年から平成7年にはわずかであるが増加したが、その後減少に転じた。



③子育て世帯

令和2年の国勢調査により子育て世帯の状況を見ると、「6歳未満世帯員のいる一般世帯」は82世帯(一般世帯数の5.9%)、「12歳未満」164世帯(同11.7%)、「15歳未満」197世帯(同14.1%)、「18歳未満」227世帯(同16.2%)であり、いずれも熊本県平均の割合より低い。

■子育て世帯の状況 (令和2年国勢調査)

	一般世帯数	うち6歳未満世帯員のいる一般世帯	うち12歳未満世帯員のいる一般世帯	うち15歳未満世帯員のいる一般世帯	うち18歳未満世帯員のいる一般世帯
湯前町	1,399世帯 (100.0%)	82世帯 (5.9%)	164世帯 (11.7%)	197世帯 (14.1%)	227世帯 (16.2%)
熊本県	716,740世帯 (100.0%)	61,709世帯 (8.6%)	106,789世帯 (14.9%)	128,482世帯 (17.9%)	149,965世帯 (20.9%)

④高齢者世帯

令和2年の国勢調査により高齢者世帯の状況を見ると、一般世帯のうち「65歳以上世帯員がいる世帯」は993世帯（一般世帯数の71.0%）である。これは熊本県平均割合に比べ24.4ポイント高い。

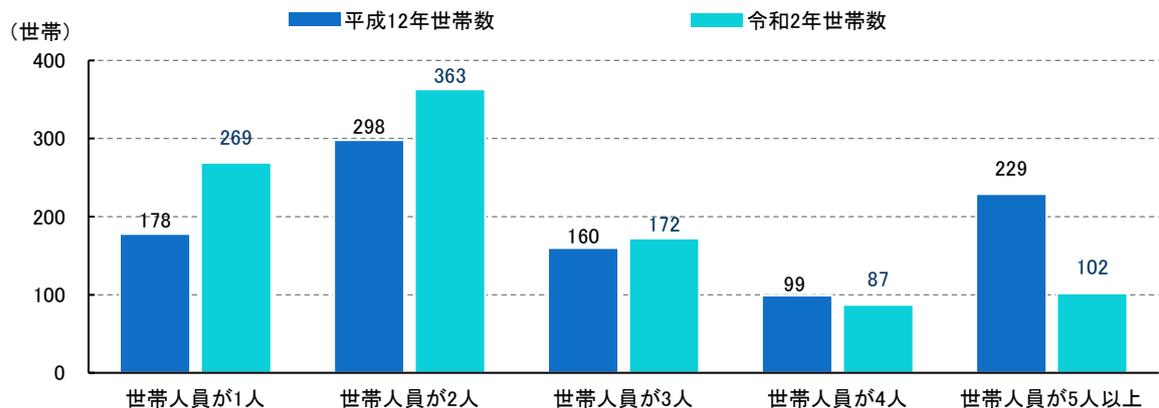
このうち「世帯人員は1人」で「65歳以上世帯」、すなわち単身高齢者世帯は269世帯（同19.2%）であり、これは熊本県平均割合より6.3ポイント高い。

■高齢者世帯の状況（令和2年国勢調査）

	一般世帯数	うち65歳以上世帯員 がいる世帯	うち世帯人員が1人	
			うち65歳以上世帯	
湯前町	1,399世帯	993世帯 (71.0%)	385世帯 (27.5%)	269世帯 (19.2%)
熊本県	716,740世帯	334,262世帯 (46.6%)	242,940世帯 (33.9%)	92,410世帯 (12.9%)

一般世帯のうち「65歳以上世帯員がいる世帯」の世帯人員別の推移を見ると、「世帯人員が1人（単身高齢者世帯）」、「世帯人員が2人」及び「世帯人員が3人」の世帯は平成12年から令和2年において増加している。

■高齢者のいる世帯の世帯人員別世帯数の推移（各年国勢調査）



(4)住宅の所有形態

令和2年の国勢調査により本町の住宅に住む一般世帯の住宅所有形態別世帯数をみると、「持ち家」がもっとも多く1,149世帯（住宅に住む一般世帯の82.7%）で、次いで「公営の借家」が148世帯（同10.7%）、「民営の借家」が83世帯（同6.0%）である。

この構成割合を熊本県全体と比較すると、本町では「持ち家」が19.6ポイント高く、「公営の借家」が5.3ポイント高く、一方で「民営の借家」が21.9ポイント低い。

■住宅に住む一般世帯の住宅所有形態別世帯数（令和2年国勢調査）

単位：世帯

	持ち家	公営の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	計
湯前町	1,149(82.7%)	148(10.7%)	83(6.0%)	3(0.2%)	6(0.4%)	1,389(100.0%)
熊本県	445,753(63.1%)	38,359(5.4%)	197,019(27.9%)	17,597(2.5%)	7,718(1.1%)	706,446(100.0%)

※公営の借家：県営・市町村営・都市再生機構・公社等の借家住宅

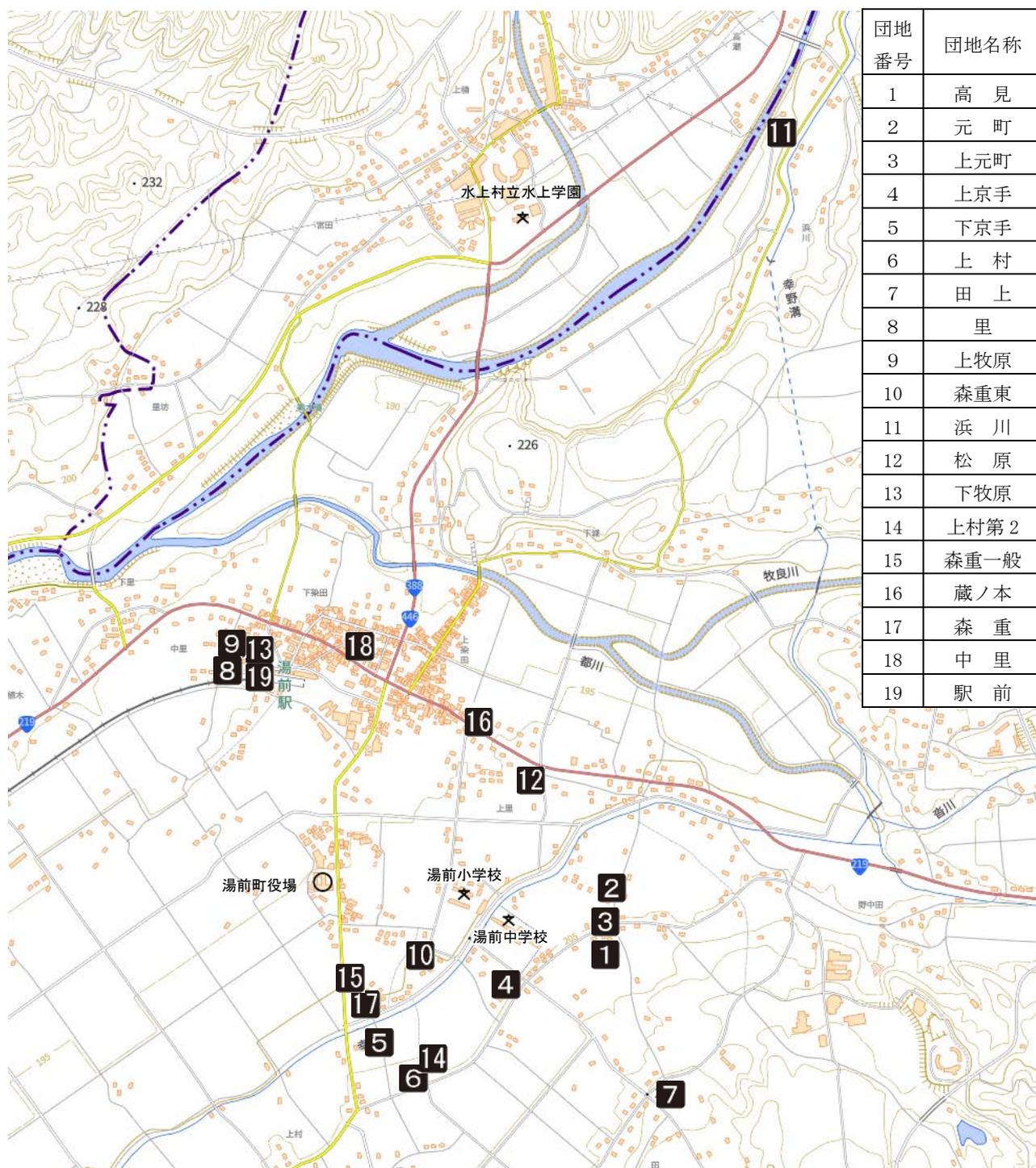
2-2 公営住宅等の管理状況

(1) 団地の位置等

本町が管理している公営住宅等は、19 団地、71 棟、160 戸であり、湯前駅及び湯前小学校・中学校を中心とする地域に多く立地している。

本町の小学校は湯前小学校の 1 校である。小学校の適正な規模条件（義務教育諸学校等の施設費の国庫負担等に関する法律施行令）において適正な通学距離は概ね 4 キロメートル以内とされており、全団地の位置は湯前小学校から 4 キロメートル以内にあることから通学利便性に問題はない。

■本町の公営住宅等の位置図



(2) 団地の立地特性

① 敷地面積

団地の所在地及び敷地面積は、右表のとおりである。

敷地面積がもっとも広い団地は里住宅の 5,857.55 m²で、次いで広いのは田上住宅の 5,388.39 m²である。

公営住宅建替事業の施行要件の一つである敷地面積要件 (1,000 m²以上) を満たしていないのは松原住宅、森重一般住宅、蔵ノ本団地、森重団地、中里団地の 5 団地である。

■ 団地の所在地・敷地面積

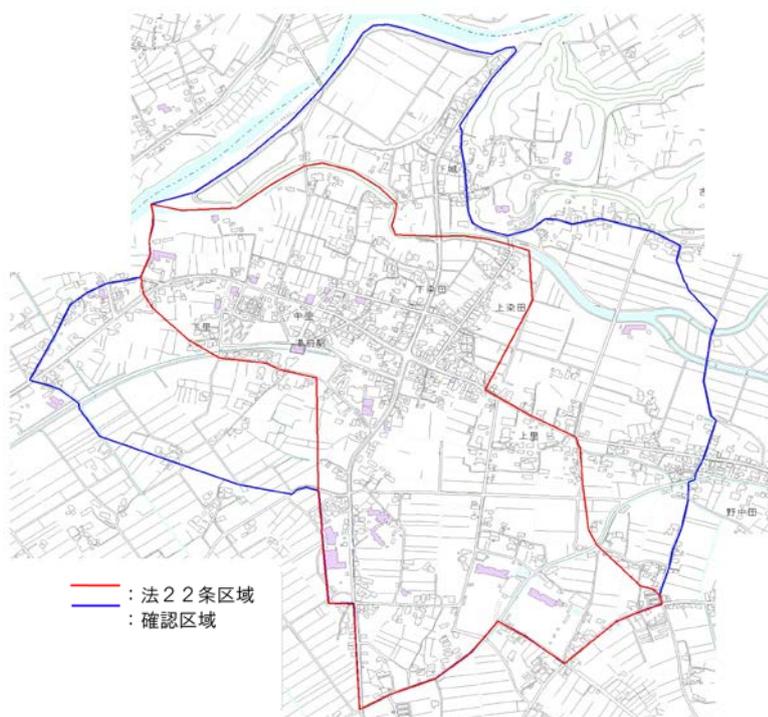
団地番号	団地名称	所在地	敷地面積
1	高見	湯前町 2412 番地 2	4,843.38 m ²
2	元町	湯前町 2589 番地 1	1,366.39 m ²
3	上元町	湯前町 2590 番地 1	2,148.53 m ²
4	上京手	湯前町 2670 番地 2	1,637.29 m ²
5	下京手	湯前町 2753 番地	4,295.59 m ²
6	上村	湯前町 2764 番地 1	4,030.92 m ²
7	田上	湯前町 1722 番地 1	5,388.39 m ²
8	里	湯前町 1762 番地 1	5,857.55 m ²
9	上牧原	湯前町 1768 番地	4,071.81 m ²
10	森重東	湯前町 2103 番地	2,630.39 m ²
11	浜川	湯前町 3629 番地 3	1,251.05 m ²
12	松原	湯前町 2245 番地 6	515.14 m ²
13	下牧原	湯前町 1768 番地	上牧原と同敷地
14	上村第 2	湯前町 2756 番地	上村と同敷地
15	森重一般	湯前町 2074 番地 2	531.00 m ²
16	蔵ノ本	湯前町 2590 番地 6	502.21 m ²
17	森重	湯前町 2074 番地 7	659.00 m ²
18	中里	湯前町 2630 番地 1	422.86 m ²
19	駅前	湯前町 1760 番地 7	2,552.00 m ²

② 建築に関する規定

本町の全域は都市計画区域の設定がないため、都市計画法の適用を受けず用途地域等の建築に関する集団規定はない。

しかしながら、本町の中心市街地では建築確認が必要であり、また建築基準法第 22 条地域 (建物の屋根を不燃材料で造り、または葺かなければならない区域) に指定されている。

■ 確認申請が必要な区域・建築基準法第 22 条区域



③災害危険区域

本町の公営住宅等の敷地について災害危険性を本町の防災マップで確認すると、すべての団地において土砂災害警戒区域、土石流危険箇所、急傾斜危険箇所、洪水浸水想定区域に指定されていない。

④供給処理施設・学校区

本町の公営住宅等の供給施設をみると、駅前団地ではオール電化であるためガス供給はなく、その他の団地ではプロパンガスである。

水道はすべての団地で上水道による供給である。

公営住宅等のうち唯一浜川住宅だけは公共下水道区域外で、汲み取りによる下水処理である。その他の団地は公共下水道区域内ことから、下水道による処理が多いが、元町住宅、上元町住宅、上牧原住宅では汲み取りである。

本町の小学校及び中学校は各1校であることから、全町域が湯前小学校区、湯前中学校区となっている。

■災害危険区域の指定・供給処理施設の状況

団地番号	団地名称	ガス供給	水道供給	下水処理	公共下水道区域	学校区
1	高見	LPG	上水道	下水道	区域内	湯前小学校
2	元町	LPG	上水道	汲取り		
3	上元町	LPG	上水道	汲取り		
4	上京手	LPG	上水道	下水道		
5	下京手	LPG	上水道	下水道		
6	上村	LPG	上水道	下水道		
7	田上	LPG	上水道	下水道		
8	里	LPG	上水道	下水道		
9	上牧原	LPG	上水道	汲取り		
10	森重東	LPG	上水道	下水道		
11	浜川	LPG	上水道	汲取り	区域外	湯前中学校
12	松原	LPG	上水道	下水道	区域内	
13	下牧原	LPG	上水道	下水道		
14	上村第2	LPG	上水道	下水道		
15	森重一般	LPG	上水道	下水道		
16	蔵ノ本	LPG	上水道	下水道		
17	森重	LPG	上水道	下水道		
18	中里	LPG	上水道	下水道		
19	駅前	なし (オール電化)	上水道	下水道		

⑤公共交通機関

本町の公共交通機関は、鉄道とバスがある。

鉄道では、くま川鉄道の終着点である湯前駅がある。くま川鉄道の運行区間は湯前駅から人吉温泉駅までであるが、令和2年の豪雨災害により被災し、現在は湯前駅から肥後西村駅の区間を鉄道で、肥後西村駅から人吉温泉駅までの区間は代替バスにより運行している。

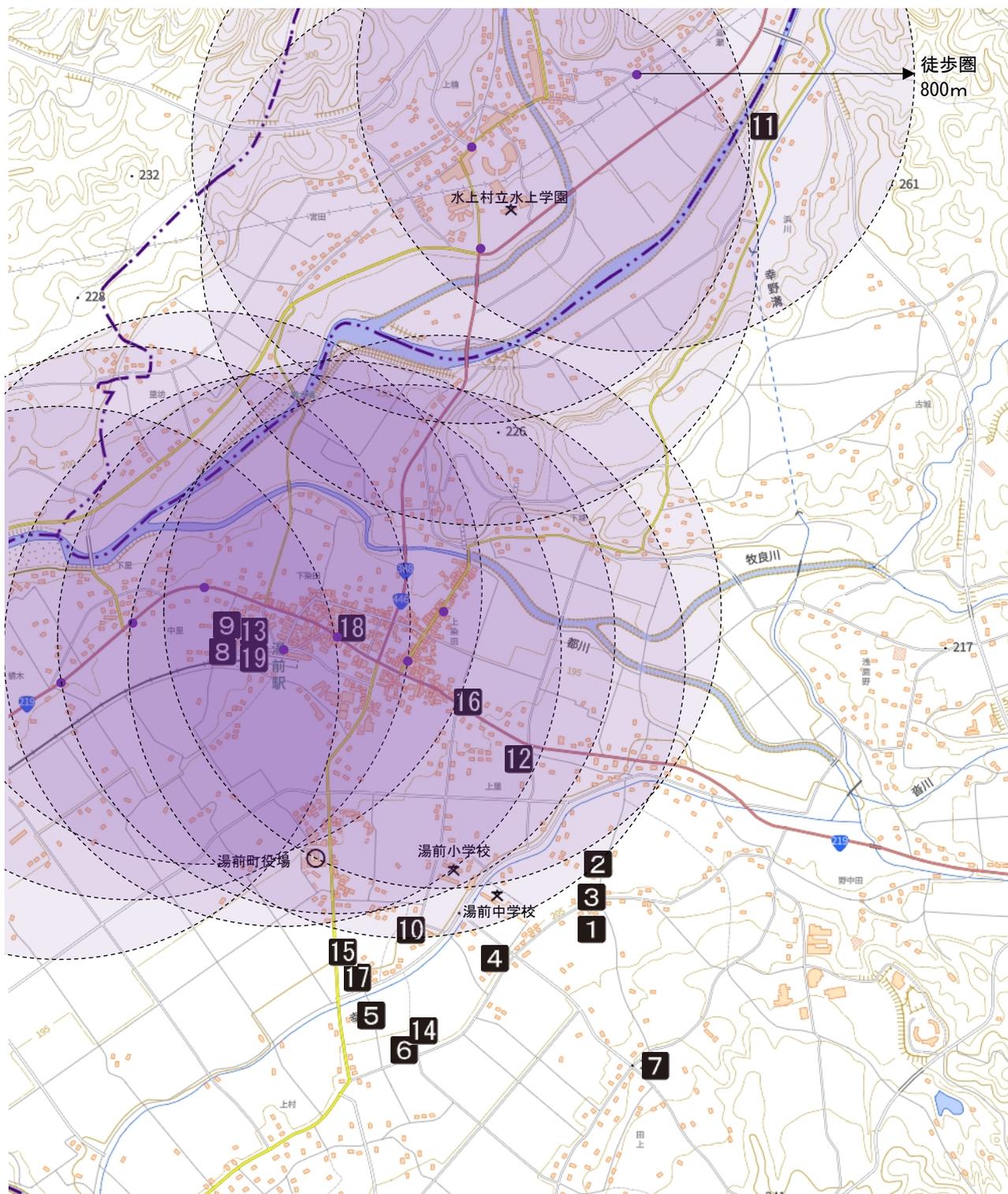
人吉市を中心として周辺の各地域にバス路線網が整備されており、本町には人吉市から湯前駅前行(湯前線)と市房登山口行の2路線が走っている。湯前駅行は平日下り6便、上り4便、市房登山口行は平日下り6便、上り7便である。

バス停からの距離が約 800m(徒歩約 10 分) 以内がバス利用の利便性が良い徒歩圏と評価される。これにより本町の公営住宅等についてみると、バス停までの距離が 800m 以内の団地は 10 団地であり、800m 以上の距離にあるのは 9 団地である。

■公営住宅等のバス停からの距離の状況

バス停から 800m 圏内の団地			バス停から 800m 圏外の団地		
2 元町	11 浜川	18 中里	1 高見	6 上村	17 森重
8 里	12 松原	19 駅前	3 上元町	7 田上	
9 上牧原	13 下牧原		4 上京手	14 上村第 2	
10 森重東	16 蔵ノ本		5 下京手	15 森重一般	

※バス停から 800m 圏内：徒歩約 10 分



(3)住棟・住戸の現状

①管理戸数（団地別棟数・戸数）

本町が管理している公営住宅等は、19 団地、71 棟、160 戸である。

これを住宅種別戸数で見ると、もっとも多いのは公営住宅の 129 戸で、次いで町営単独住宅 16 戸、地域優良賃貸住宅 12 戸である。

■団地別管理棟数・戸数

団地番号	団地名称	種別	棟数	戸数
1	高見	公営住宅	7 棟	32 戸
2	元町	公営住宅	2 棟	2 戸
3	上元町	公営住宅	3 棟	12 戸
4	上京手	公営住宅	3 棟	9 戸
5	下京手	公営住宅	5 棟	20 戸
6	上村	公営住宅	6 棟	12 戸
7	田上	公営住宅	11 棟	22 戸
8	里	公営住宅	9 棟	18 戸
9	上牧原	公営住宅	2 棟	2 戸
10	森重東	地域優良賃貸住宅	6 棟	6 戸
11	浜川	町営単独住宅	2 棟	2 戸
12	松原	町営単独住宅	1 棟	2 戸
13	下牧原	町営単独住宅	2 棟	2 戸
14	上村第 2	町営単独住宅	2 棟	3 戸
15	森重一般	町営単独住宅	1 棟	1 戸
16	蔵ノ本	特定公共賃貸住宅	1 棟	3 戸
17	森重	地域優良賃貸住宅	2 棟	2 戸
18	中里	若者定住促進住宅	2 棟	6 戸
19	駅前	地域優良賃貸住宅	4 棟	4 戸
計			71 棟	160 戸

■住宅種別管理棟数・戸数

種別	棟数	戸数
公営住宅	48 棟	129 戸
地域優良賃貸住宅	12 棟	12 戸
特定公共賃貸住宅	1 棟	3 戸
町営単独住宅 (うち若者定住促進住宅)	10 棟 (2 棟)	16 戸 (6 戸)
計	71 棟	160 戸

■住棟の構造・階数及び建設年度

団地番号	団地名称	棟数	管理戸数	構造・階数	建設年度	団地番号	団地名称	棟数	管理戸数	構造・階数	建設年度
1	高見	4 棟	18 戸	簡易耐火 2 階建	S52	8	里	5 棟	10 戸	木造瓦葺 2 階建	H6
		2 棟	10 戸	簡易耐火 2 階建	S53			4 棟	8 戸	木造瓦葺 2 階建	H7
		1 棟	4 戸	簡易耐火 2 階建	S53			9	上牧原	2 棟	2 戸
2	元町	2 棟	2 戸	木造瓦葺平屋建	S29	10	森重東	2 棟	2 戸	木造瓦葺平屋建	H25
3	上元町	3 棟	12 戸	簡易耐火スルト平屋建	S42			1 棟	1 戸	木造瓦葺平屋建	H26
4	上京手	1 棟	1 戸	木造瓦葺平屋建	S43			2 棟	2 戸	木造瓦葺平屋建	H27
		2 棟	8 戸	簡易耐火スルト平屋建	S43			1 棟	1 戸	木造瓦葺平屋建	H28
5	下京手	2 棟	8 戸	簡易耐火スルト平屋建	S48	11	浜川	2 棟	2 戸	木造瓦葺平屋建	S35
		3 棟	12 戸	簡易耐火スルト平屋建	S48	12	松原	1 棟	2 戸	木造瓦葺平屋建	S49
6	上村	1 棟	2 戸	木造瓦葺平屋建	H 元	13	下牧原	2 棟	2 戸	木造瓦葺平屋建	S52
		2 棟	4 戸	木造瓦葺平屋建	H 元	14	上村第 2	2 棟	3 戸	木造瓦葺平屋建	H1
		2 棟	4 戸	木造瓦葺平屋建	H5	15	森重一般	1 棟	1 戸	木造瓦葺平屋建	H22
		1 棟	2 戸	木造瓦葺平屋建	H5	16	蔵ノ本	1 棟	3 戸	木造瓦葺 2 階建	H14
7	田上	7 棟	14 戸	木造瓦葺 2 階建	S62	17	森重	2 棟	2 戸	木造瓦葺平屋建	H23
		2 棟	4 戸	木造瓦葺 2 階建	S63	18	中里	1 棟	3 戸	木造瓦葺平屋建	H30
		2 棟	4 戸	木造瓦葺 2 階建	S63			1 棟	3 戸	木造瓦葺平屋建	R 元
19	駅前	4 棟	4 戸	木造瓦葺平屋建	R5						

②構造・階数及び建設年度

本町の公営住宅等の構造・階数別戸数をみると、「木造瓦葺2階建」がもっとも多く43戸（管理戸数計の26.9%）である。次いで、「簡易耐火スレート平屋建」40戸（同25.0%）、「木造瓦葺平屋建」37戸（同23.1%）、「簡易耐火2階建」32戸（同20.0%）の順である。

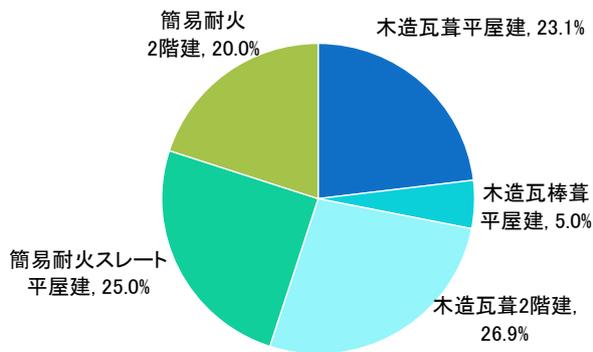
住棟別の建設年度（P16参照）をみると、もっとも古いのは昭和29年度建設の元町住宅2棟（29号、33号）2戸、木造瓦葺平屋で、次いで昭和33年度建設の浜川住宅2棟（1号、2号）2戸、木造瓦葺平屋建である。建設戸数の推移をみると昭和40年代後半から50年代前半に建設のピークがあり、また昭和63年前後、平成5年前後にも建設のピークがある。

建築基準法の新耐震基準以前となる昭和55年以前に建設された住宅は合計で83戸であり、管理戸数全体の51.9%を占めている。

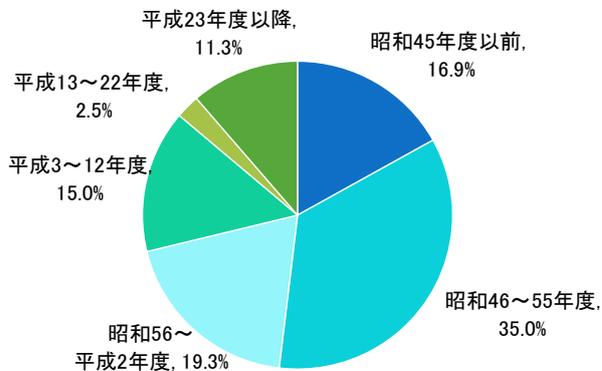
■構造別・建設年代別住宅数

	木造瓦葺平屋建	木造瓦棒葺平屋建	木造瓦葺2階建	簡易耐火スレート平屋建	簡易耐火2階建	計
昭和45年度以前	7戸			20戸		27戸 (16.9%)
昭和46～55年度	4戸			20戸	32戸	56戸 (35.0%)
昭和56～平成2年度	9戸		22戸			31戸 (19.3%)
平成3～12年度	6戸		18戸			24戸 (15.0%)
平成13～22年度	1戸		3戸			4戸 (2.5%)
平成23年度以降	10戸	8戸				18戸 (11.3%)
計	37戸 (23.1%)	8戸 (5.0%)	43戸 (26.9%)	40戸 (25.0%)	32戸 (20.0%)	160戸 (100.0%)

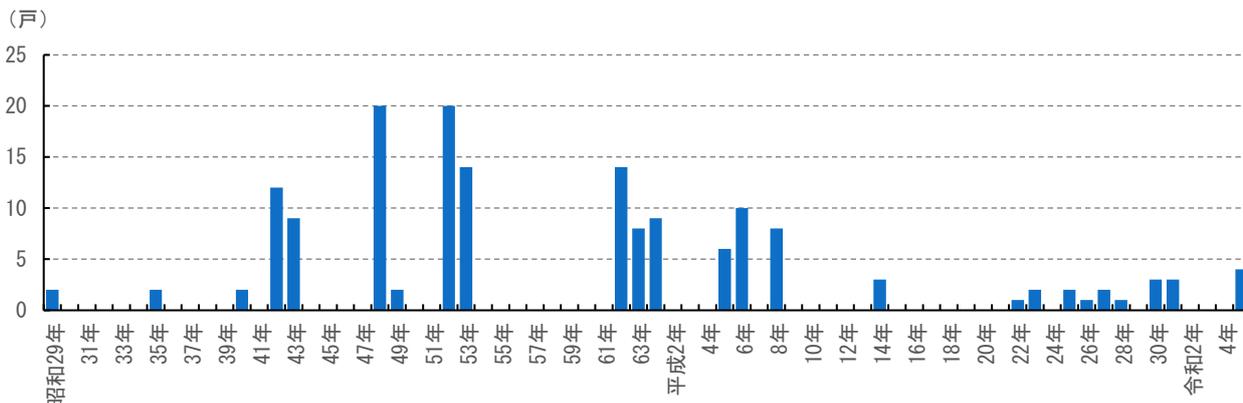
■構造別戸数構成割合



■建設年代別戸数構成割合



■公営住宅等の建設戸数の推移



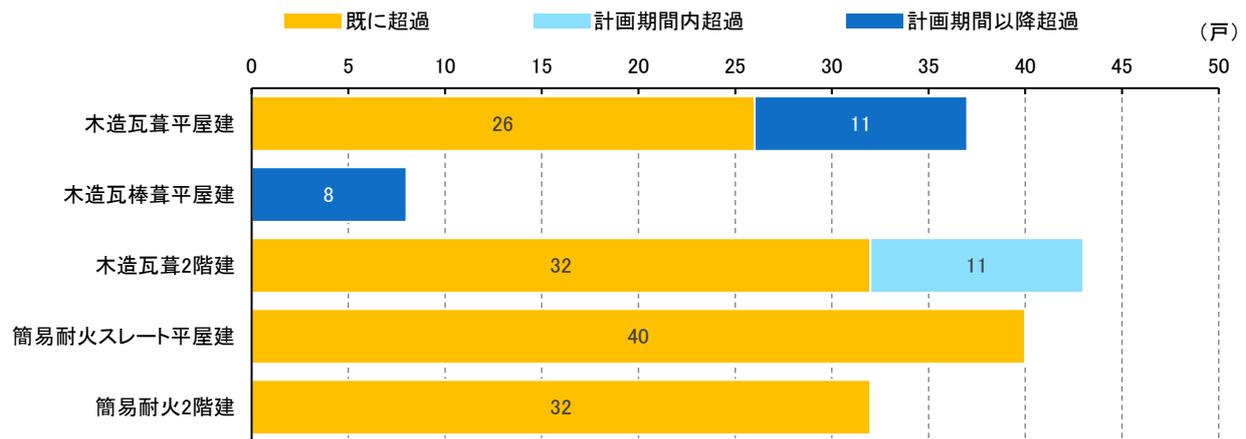
③耐用年数超過の状況

本町の公営住宅等の耐用年数の超過状況をみると、令和6年度現在において耐用年数を超過している住宅は130戸(管理戸数計の81.3%)である。これに、計画期間内に耐用年数を超過する11戸(同6.9%)を合わせると88.2%となり、更新時期を迎える住宅が多いことがうかがえる。

建物の構造・階数別の耐用年数についてみると、「簡易耐火スレート平屋建」、「簡易耐火2階建」のすべての住宅は、既に耐用年数を超過している。

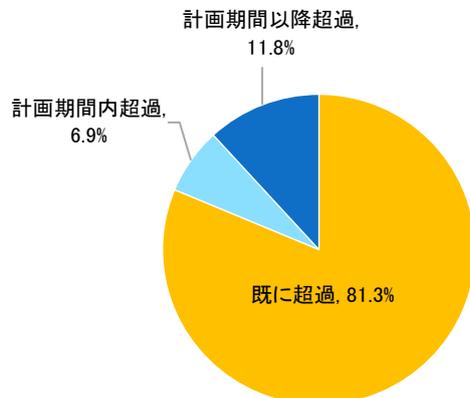
■建物の構造・階数別耐用年数超過戸数

	木造瓦葺平屋建	木造瓦棒葺平屋建	木造瓦葺2階建	簡易耐火スレート平屋建	簡易耐火2階建	計
既に超過 (令和6年度時点)	26戸		32戸	40戸	32戸	130戸 (81.3%)
計画期間内超過 (令和6~15年度)			11戸			11戸 (6.9%)
計画期間以降超過 (令和16年度以降)	11戸	8戸				19戸 (11.8%)
計	37戸 (23.1%)	8戸 (5.0%)	43戸 (26.9%)	40戸 (25.0%)	32戸 (20.0%)	160戸 (100.0%)



※耐用年数：木造平屋建、木造2階建、簡易耐火平屋建は30年。簡易耐火2階建は45年。

■耐用年数超過の戸数構成割合



■住棟別築年数（令和6年度時点）

築年数凡例  既に超過（令和6年度時点）
 計画期間内超過（令和6～15年度）
 計画期間以降超過（令和16年度以降）

団地番号	団地名称	棟数	号数	管理戸数	構造・階数	建設年度	築年数 令和6年時点
1	高見	4棟	A-1～D-5	18戸	簡易耐火2階建	S52	47年
		2棟	E-1～F-5	10戸	簡易耐火2階建	S53	46年
		1棟	G-1～G-5	4戸	簡易耐火2階建	S53	46年
2	元町	2棟	29, 33	2戸	木造瓦葺平屋建	S29	70年
3	上元町	3棟	36～47	12戸	簡易耐火スレート平屋建	S42	57年
4	上京手	1棟	1	1戸	木造瓦葺平屋建	S43	56年
		2棟	3～10	8戸	簡易耐火スレート平屋建	S43	56年
5	下京手	2棟	14～21	8戸	簡易耐火スレート平屋建	S48	51年
		3棟	1～13	12戸	簡易耐火スレート平屋建	S48	51年
6	上村	1棟	5, 6	2戸	木造瓦葺平屋建	H元	35年
		2棟	7～11	4戸	木造瓦葺平屋建	H元	35年
		2棟	12～16	4戸	木造瓦葺平屋建	H5	31年
		1棟	17, 18	2戸	木造瓦葺平屋建	H5	31年
7	田上	7棟	1～15	14戸	木造瓦葺2階建	S62	37年
		2棟	17～20	4戸	木造瓦葺2階建	S63	36年
		2棟	21～25	4戸	木造瓦葺2階建	S63	36年
8	里	5棟	1～10	10戸	木造瓦葺2階建	H6	30年
		4棟	11～18	8戸	木造瓦葺2階建	H7	29年
9	上牧原	2棟	19, 20	2戸	木造瓦葺平屋建	S40	59年
10	森重東	2棟	1, 2	2戸	木造瓦棒葺平屋建	H25	11年
		1棟	3	1戸	木造瓦棒葺平屋建	H26	10年
		2棟	4, 5	2戸	木造瓦棒葺平屋建	H27	9年
		1棟	6	1戸	木造瓦棒葺平屋建	H28	8年
11	浜川	2棟	1, 2	2戸	木造瓦葺平屋建	S35	64年
12	松原	1棟	1, 2	2戸	木造瓦葺平屋建	S49	50年
13	下牧原	2棟	1, 2	2戸	木造瓦葺平屋建	S52	47年
14	上村第2	2棟	1～2-2	3戸	木造瓦葺平屋建	H元	35年
15	森重一般	1棟	1	1戸	木造瓦葺平屋建	H22	14年
16	蔵ノ本	1棟	1～3	3戸	木造瓦葺2階建	H14	22年
17	森重	2棟	A, B	2戸	木造瓦棒葺平屋建	H23	13年
18	中里	1棟	101～103	3戸	木造瓦葺平屋建	H30	6年
		1棟	201～203	3戸	木造瓦葺平屋建	R元	5年
19	駅前	4棟	1～4	4戸	木造瓦葺平屋建	R5	1年

※耐用年数：木造平屋建、木造2階建、簡易耐火平屋建は30年。簡易耐火2階建は45年。

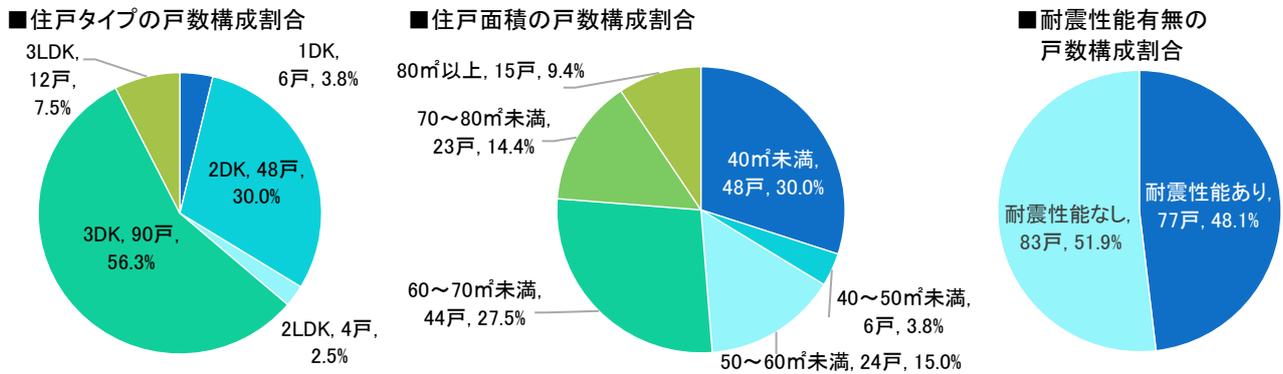
④住戸タイプ・住戸面積

本町の公営住宅等の住戸タイプ別戸数をみると、3DKがもっとも多く90戸（管理戸数計の56.3%）であり、次いで多いのは2DKで48戸（同30.0%）である。

住戸面積をみると、「40㎡未満」の住宅がもっとも多く48戸（同30.0%）であり、次いで多いのは「60～70㎡未満」で44戸（同27.5%）である。

⑤耐震性能の有無

本町の公営住宅等の耐震性能の有無をみると、「耐震性能なし」が半数以上の83戸（管理戸数計の51.9%）で、「耐震性能あり」は77戸（同48.1%）である。



■住宅性能の状況

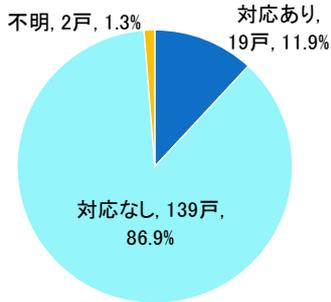
団地番号	団地名称	棟数	号数	管理戸数	住戸タイプ	専用面積	耐震点検の有無	耐震補強有無	耐震性能
1	高見	4棟	A-1～D-5	18戸	3DK	57.60㎡	なし	なし	なし
		2棟	E-1～F-5	10戸	3DK	60.12㎡	なし	なし	なし
		1棟	G-1～G-5	4戸	3DK	64.64㎡	なし	なし	なし
2	元町	2棟	29,33	2戸	2DK	39.67㎡	有	なし	なし
3	上元町	3棟	36～47	12戸	2DK	31.50㎡	有	なし	なし
4	上京手	1棟	1	1戸	2DK	39.21㎡	有	なし	なし
		2棟	3～10	8戸	2DK	31.50㎡	有	なし	なし
5	下京手	2棟	14～21	8戸	2DK	36.63㎡	有	なし	なし
		3棟	1～13	12戸	2DK	39.96㎡	有	なし	なし
6	上村	1棟	5,6	2戸	3DK	67.35㎡	なし	不要	あり
		2棟	7～11	4戸	3DK	66.21㎡	なし	不要	あり
		2棟	12～16	4戸	3DK	67.20㎡	なし	不要	あり
		1棟	17,18	2戸	3DK	69.45㎡	なし	不要	あり
7	田上	7棟	1～15	14戸	3DK	69.97㎡	なし	不要	あり
		2棟	17～20	4戸	3DK	69.97㎡	なし	不要	あり
		2棟	21～25	4戸	3DK	73.19㎡	なし	不要	あり
8	里	5棟	1～10	10戸	3DK	79.73㎡	なし	不要	あり
		4棟	11～18	8戸	3DK	79.73㎡	なし	不要	あり
9	上牧原	2棟	19,20	2戸	2DK	39.21㎡	有	なし	なし
10	森重東	2棟	1,2	2戸	3LDK	89.11㎡	なし	不要	あり
		1棟	3	1戸	3LDK	89.11㎡	なし	不要	あり
		2棟	4,5	2戸	3LDK	89.11㎡	なし	不要	あり
		1棟	6	1戸	3LDK	89.11㎡	なし	不要	あり
11	浜川	2棟	1,2	2戸	3DK	53.72㎡	有	なし	なし
12	松原	1棟	1,2	2戸	3DK	51.05㎡	有	なし	なし
13	下牧原	2棟	1,2	2戸	3DK	55.13㎡	有	なし	なし
14	上村第2	2棟	1～2-2	3戸	2DK	35.64㎡	なし	不要	あり
15	森重一般	1棟	1	1戸	2LDK	76.07㎡	なし	不要	あり
16	蔵ノ本	1棟	1～3	3戸	2LDK	97.09㎡	なし	不要	あり
17	森重	2棟	A,B	2戸	3LDK	97.09㎡	なし	不要	あり
		1棟	101～103	3戸	1DK	42.42㎡	なし	不要	あり
18	中里	1棟	201～203	3戸	1DK	42.42㎡	なし	不要	あり
		1棟	201～203	3戸	1DK	42.42㎡	なし	不要	あり
19	駅前	4棟	1～4	4戸	3LDK	87.09㎡	なし	不要	あり

⑥住宅設備

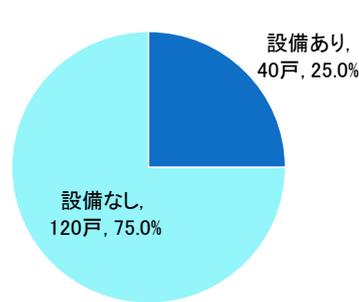
本町の公営住宅の住戸内高齢者等対応設備（住戸内部の段差解消、浴室・便所等の手摺設置、浴槽・便所・建具等の高齢者対応等）状況をみると、「対応あり」はわずか19戸（管理戸数計の11.9%）である。共用部の高齢者等対応設備（階段の手摺設置、段差解消等）は、全団地で未対応である。

最近の住宅では一般的に整備されている3箇所給湯設備についてみると、「設備あり」は40戸（同25.0%）である。

■住戸内の高齢者等対応設備の戸数構成割合



■3箇所給湯設備（風呂、洗面所、台所）の戸数構成割合



■住宅設備の整備状況

団地番号	団地名称	棟数	号数	管理戸数	住戸内高齢者等対応	共用部高齢者等対応	3箇所給湯
1	高見	4棟	A-1～D-5	18戸	未対応	未対応	なし
		2棟	E-1～F-5	10戸	未対応	未対応	なし
		1棟	G-1～G-5	4戸	未対応	未対応	なし
2	元町	2棟	29, 33	2戸	未対応	未対応	なし
3	上元町	3棟	36～47	12戸	未対応	未対応	なし
4	上京手	1棟	1	1戸	未対応	未対応	なし
		2棟	3～10	8戸	未対応	未対応	なし
5	下京手	2棟	14～21	8戸	未対応	未対応	なし
		3棟	1～13	12戸	未対応	未対応	なし
6	上村	1棟	5, 6	2戸	未対応	未対応	なし
		2棟	7～11	4戸	未対応	未対応	なし
		2棟	12～16	4戸	未対応	未対応	なし
		1棟	17, 18	2戸	未対応	未対応	なし
7	田上	7棟	1～15	14戸	未対応	未対応	なし
		2棟	17～20	4戸	未対応	未対応	なし
		2棟	21～25	4戸	未対応	未対応	なし
8	里	5棟	1～10	10戸	未対応	未対応	有
		4棟	11～18	8戸	未対応	未対応	有
9	上牧原	2棟	19, 20	2戸	不明	未対応	なし
10	森重東	2棟	1, 2	2戸	対応	未対応	有
		1棟	3	1戸	対応	未対応	有
		2棟	4, 5	2戸	対応	未対応	有
		1棟	6	1戸	対応	未対応	有
11	浜川	2棟	1, 2	2戸	未対応	未対応	なし
12	松原	1棟	1, 2	2戸	未対応	未対応	なし
13	下牧原	2棟	1, 2	2戸	未対応	未対応	なし
14	上村第2	2棟	1～2-2	3戸	未対応	未対応	なし
15	森重一般	1棟	1	1戸	対応	未対応	有
16	蔵ノ本	1棟	1～3	3戸	未対応	未対応	有
17	森重	2棟	A, B	2戸	対応	未対応	有
		1棟	101～103	3戸	対応	未対応	有
18	中里	1棟	201～203	3戸	対応	未対応	有
		1棟	1～4	4戸	対応	未対応	有

(4)改善履歴

本町の公営住宅等の改善履歴は、下表のとおりである。

■改善履歴

団地番号	団地名称	棟数	号数	管理戸数	外壁改修	屋上防水	その他改善
1	高見	4	A-1～D-5	18戸	H20 一部防水塗装	H21 一部屋根改修	H18 下水道接続のためのトイレ改修
		2	E-1～F-5	10戸	H20 一部防水塗装	R4 一部屋根改修	
		1	G-1～G-5	4戸	H20 一部防水塗装	H26 一部屋根改修	
2	元町	2	29, 33	2戸	なし	なし	なし
3	上元町	3	36～47	12戸	なし	なし	なし
4	上京手	1	1	1戸	なし	H30 一部屋根改修	H15 下水道接続のためのトイレ改修
		2	3～10	8戸	なし		
5	下京手	2	14～21	8戸	なし	不明	H15 下水道接続のためのトイレ改修 H2 4 周辺舗装
		3	1～13	12戸	なし	不明	
6	上村	1	5, 6	2戸	R2 外壁改修	R2 屋上改修	なし
		2	7～11	4戸	R2 外壁改修	R2 屋上改修	なし
		2	12～16	4戸	R2 外壁改修	R2 屋上改修	なし
		1	17, 18	2戸	R2 外壁改修	R2 屋上改修	なし
7	田上	7	1～15	14戸	H27 外壁改修	なし	H21 下水道接続のためのトイレ改修
		2	17～20	4戸	H28 外壁改修	なし	
		2	21～25	4戸	なし	なし	
8	里	5	1～10	10戸	H28 外壁改修	H28 屋上改修	なし
		4	11～18	8戸	H29 外壁改修	H29 屋上改修	なし
9	上牧原	2	19, 20	2戸	なし	なし	なし
10	森重東	2	1, 2	2戸	なし	なし	なし
		1	3	1戸	なし	なし	なし
		2	4, 5	2戸	なし	なし	なし
		1	6	1戸	なし	なし	なし
11	浜川	2	1, 2	2戸	なし	なし	なし
12	松原	1	1, 2	2戸	なし	なし	なし
13	下牧原	2	1, 2	2戸	なし	なし	なし
14	上村第2	2	1～2-2	3戸	なし	なし	なし
15	森重一般	1	1	1戸	なし	なし	なし
16	蔵ノ本	1	1～3	3戸	なし	なし	なし
17	森重	2	A, B	2戸	なし	なし	なし
18	中里	1	101～103	3戸	なし	なし	なし
		1	201～203	3戸	なし	なし	なし
19	駅前	4	1～4	4戸	なし	なし	なし

2-3 入居世帯の状況

(1) 入居戸数・空家戸数

本町の公営住宅等の入居戸数、空家戸数（令和5年10月1日現在）は、下表のとおりである。

入居戸数は147戸（管理戸数計の91.9%）で、空家戸数は13戸（同8.1%）である。

空家戸数の内訳をみると「政策空家」が2戸であるため、「入居可能な空家」は13戸である。よって、実質的には「政策空家を除く空家率」は7.0%である。

■入居戸数・空家戸数の状況（令和5年10月1日現在）

団地 番号	団地名称	管理戸数	入居戸数	空家戸数	うち政策 空家戸数	政策空家を 含む空家率	政策空家を 除く空家率
1	高見	32戸	28戸	4戸		12.5%	12.5%
2	元町	2戸	2戸			0.0%	0.0%
3	上元町	12戸	5戸	7戸	2戸	58.3%	50.0%
4	上京手	9戸	9戸			0.0%	0.0%
5	下京手	20戸	20戸			0.0%	0.0%
6	上村	12戸	12戸			0.0%	0.0%
7	田上	22戸	21戸	1戸		4.5%	4.5%
8	里	18戸	17戸	1戸		5.6%	5.6%
9	上牧原	2戸	2戸			0.0%	0.0%
10	森重東	6戸	6戸			0.0%	0.0%
11	浜川	2戸	2戸			0.0%	0.0%
12	松原	2戸	2戸			0.0%	0.0%
13	下牧原	2戸	2戸			0.0%	0.0%
14	上村第2	3戸	3戸			0.0%	0.0%
16	森重一般	1戸	1戸			0.0%	0.0%
16	蔵ノ本	3戸	3戸			0.0%	0.0%
17	森重	2戸	2戸			0.0%	0.0%
18	中里	6戸	6戸			0.0%	0.0%
19	駅前	4戸	4戸			0.0%	0.0%
計		160戸	147戸	13戸	2戸	8.1%	7.0%

(2)入居者の状況

①入居世帯主年齢、居住年数

本町の公営住宅等の入居世帯主の平均年齢は56.9歳である。

団地別の平均をみると、もっとも高い年齢は上牧原住宅で77.0歳、もっとも低い年齢は中里団地の26.8歳で、団地によって大きく異なっている。

平均居住年数をみると14.9年で建設年度の古い団地が長く、中でも浜川住宅は44.2年、上牧原住宅40.0年となっている。

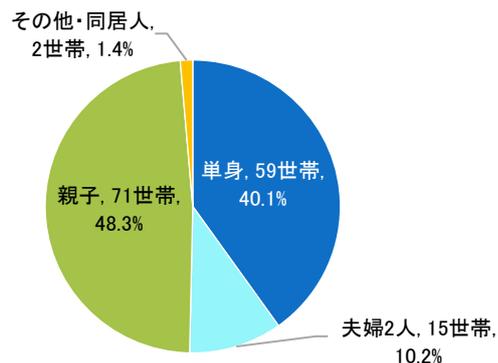
②家族構成

本町の公営住宅等の入居平均世帯人数をみると2.2人/世帯である。

世帯人数のもっとも少ないのは上牧原住宅、上村第2住宅、中里団地の1.0人/世帯、すなわち上牧原住宅の2戸、上村第2住宅の3戸、中里団地の6戸は全て独居世帯である。一方、もっとも多いのは森重団地、森重一般住宅の5.0人/世帯である。

家族構成をみると、「親子」がもっとも多く71世帯（入居世帯総数の48.3%）で、次いで多いのは「単身」59世帯（同40.1%）、「夫婦2人」15世帯（同10.2%）である。

■家族構成の世帯数構成割合

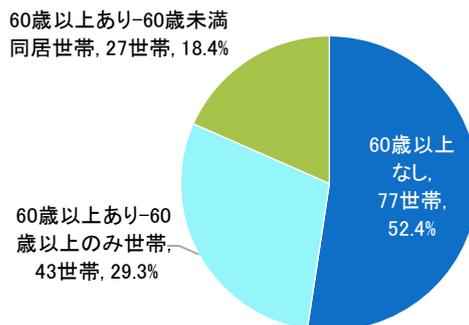


③高齢者の入居

60歳以上の高齢者の入居状況をみると、「60歳以上の高齢者がいない世帯」は77世帯（入居世帯総数の52.4%）である。

「60歳以上の高齢者がいる世帯」は70世帯（同47.6%）である。このうち、「60歳以上のみの世帯」は43世帯、「60歳未満同居世帯」は27世帯である。

■高齢者の入居の世帯数構成割合



■入居世帯、家族構成等の状況（令和5年10月1日現在）

単位：世帯

団地番号	団地名称	入居世帯数	入居種別		世帯人数	家族構成				高齢者		
			世帯主年齢	居住年数		単身	夫婦2人	親子	その他・同居人	60歳以上なし	60歳以上あり	
											60歳以上のみ世帯	60歳未満同居
1	高見	28	61.2	21.8	2.0	11	2	14	1	10	12	6
2	元町	2	64.0	39.0	2.0	1			1	1		1
3	上元町	5	65.6	28.8	1.8	1	1	2	1	2	1	2
4	上京手	9	72.7	13.5	1.5	4	4	1		1	6	2
5	下京手	20	71.5	15.0	1.1	18	1	1		4	16	
6	上村	12	53.5	18.1	2.3	1	3	8		8	1	3
7	田上	21	51.1	8.2	2.8	6	2	13		14	4	3
8	里	17	57.0	13.1	2.5	6	1	10		12	1	4
9	上牧原	2	77.0	40.0	1.0	2					2	
10	森重東	6	39.6	6.7	3.6		1	5		6		
11	浜川	2	49.5	44.2	2.5				2			2
12	松原	2	48.0	15.5	3.0				2	2		
13	下牧原	2	38.5	9.6	4.5				2	2		
14	上村第2	3	50.3	1.0	1.0	3				3		
15	森重一般	1	33.0	8.1	5.0				1	1		
16	蔵ノ本	3	53.3	5.75	3.0				3	3		
17	森重	2	44.5	12.1	5.0				2	2		
18	中里	6	26.8	2.63	1.0	6				6		
19	駅前	4	41.5	0.1	4.7				4			4
計		147	56.9	14.9	2.2	59	15	71	2	77	43	27

④収入階層別世帯数

入居世帯の収入別世帯数をみると、もっとも多い収入階層は収入分位1の「10.4万円以下」の96世帯（入居世帯総数の65.3%）で、次いで多いのは収入階層2の「12.3万円未満」となっている。

■収入階層別世帯数の状況（令和5年10月1日現在）

単位：世帯

団地番号	団地名称	入居世帯数	収入階層別世帯数							
			1	2	3	4	5	6	7	8
			～10.4万円	～12.3万円	～13.9万円	～15.8万円	～18.6万円	～21.4万円	～25.9万円	25.9万円～
1	高見	28	19	2	1	4	1		1	
2	元町	2	2							
3	上元町	5	4							1
4	上京手	9	8				1			
5	下京手	20	16	1		2	1			
6	上村	12	7	2				1	1	1
7	田上	21	11	2		1	3	1	2	1
8	里	17	11	2	1		1	1	1	
9	上牧原	2	2							
10	森重東	6								6
11	浜川	2	2							
12	松原	2	1				1			
13	下牧原	2	2							
14	上村第2	3	3							
15	森重一般	1	1							
16	蔵ノ本	3	1		2					
17	森重	2			2					
18	中里	6	6							
19	駅前	4					1			3
計		147	96	9	6	7	9	3	5	12

(3) 入居募集の状況

本町の公営住宅等の令和2年度から令和4年度の募集・申込状況をみると、この3年間の合計で18戸の募集を行い、申込数は15件で平均の申込倍率は0.8倍である。

■年度別募集戸数・応募者数、応募倍率の状況

単位：件

団地 番号	団地名称	管理戸数		令和2年度	令和3年度	令和4年度	計	申込倍率
1	高見	32戸	募集数	1	1		2	0.0倍
			申込数				0	
2	元町	2戸	募集数				0	-
			申込数				0	
3	上元町	12戸	募集数				0	-
			申込数				0	
4	上京手	9戸	募集数				0	-
			申込数				0	
5	下京手	20戸	募集数			3	3	0.0倍
			申込数				0	
6	上村	12戸	募集数			1	1	2.0倍
			申込数			2	2	
7	田上	22戸	募集数		3	1	4	0.8倍
			申込数		2	1	3	
8	里	18戸	募集数		2	2	4	0.8倍
			申込数		1	2	3	
9	上牧原	2戸	募集数				0	-
			申込数				0	
10	森重東	6戸	募集数		1		1	1.0倍
			申込数		1		1	
11	浜川	2戸	募集数				0	-
			申込数				0	
12	松原	2戸	募集数				0	-
			申込数				0	
13	下牧原	2戸	募集数				0	-
			申込数				0	
14	上村第2	3戸	募集数		1	1	2	1.5倍
			申込数		2	1	3	
15	森重一般	1戸	募集数				0	-
			申込数				0	
16	蔵ノ本	3戸	募集数				0	-
			申込数				0	
17	森重	2戸	募集数				0	-
			申込数				0	
18	中里	6戸	募集数		1		1	3.0倍
			申込数		3		3	
計		156戸	募集数	1	9	8	18	0.8倍
			申込数	0	9	6	15	

(4) 収入超過者等の対応

本町の公営住宅等の入居の条件を設定しており、そのうち入居世帯の入居者全員の1ヶ月当たりの収入が政令で定める基準（政令月収）を超えないとなっている。

公営住宅等に引き続き3年以上入居しており、政令月収を超える収入があるものは収入超過者となる。また、公営住宅等に引き続き5年以上入居しており、最近2年間連続して政令で定める基準を超える収入があるものは高額所得世帯となる。

これらの収入超過者及び高額所得者に対し、本町では適切な措置を講じており、令和2年度から4年度までの取り組み施策の成果及び課題・評価は以下のとおりである。

■収入超過者及び高額所得者への取り組み施策と課題・評価等

実施年度	取り組み施策	施策の具体的内容	取り組み施策の成果	課題・評価
令和2年度	①郵送通知に周知文書同封 (明渡の努力義務または明渡義務)	①・収入認定通知書 ・収入状況申告書の提出依頼 ・収入超過者認定通知	収入超過者、うち①の後1世帯退去の予定の連絡あり。	郵送物に周知文書を同封しているため、収入超過者となった者への制度等の説明はしやすいものの、次年度の明け渡しに向けた準備等をさらに促す余地はあるかもしれない。
令和3年度	①郵送通知に周知文書同封 (明渡の努力義務または明渡義務) ②高額所得者に対し面談、明渡請求	①・収入認定通知書 ・収入状況申告書の提出依頼 ・収入超過者／高額所得者認定通知 ②・来庁要請(2月)のうえ面談 ・町営住宅明渡請求書の送付(3月)	高額所得者1世帯、うち②の後退去1世帯。	郵送物に周知文書を同封しているため、高額所得者となった者への制度等の説明はしやすく、入居先も見つかり、次年度の明け渡しに向けた準備ができた。
令和4年度	①郵送通知に周知文書同封 (明渡の努力義務または明渡義務) ②高額所得者に対し面談、明渡請求	①・収入認定通知書 ・収入状況申告書の提出依頼 ・収入超過者／高額所得者認定通知 ②・来庁要請(3月)のうえ面談	高額所得者1世帯、次年度は収入更正を行うこととし、現在も入居中。	郵送物に周知文書を同封しているため、高額所得者となった者への制度等の説明はしやすいものの、本町にはすぐに入居できる空き家や民間の住宅等もなく転居することが困難。

2-4 外観目視調査

外観目視調査において、高見住宅のB棟では軒裏部のコンクリートの一部が剥離し、鉄筋が露出している状況が見られ、住棟の安全性に関し早急に改善を要すると判断される。その他の住棟においては、安全性に関しての問題は見られなかった。

その他、修繕・改修が必要と思われる状況について団地別に整理すると、以下のとおりである。



高見住宅B棟の軒裏部

■外観目視調査による劣化・破損等の状況（令和5年9月8日・9日）

<p>1. 高見住宅</p> <p>7棟 32戸</p> <p>簡易耐火2階建</p> <p>S52～53年度建設</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・軒裏：鉄筋露出（B棟） ・外壁、バルコニー：一部クラック、塗装劣化・浮き・剥離 ・隔て板：塗装劣化、鉄部錆 ・窓：シーリング劣化 ・玄関扉：木部老朽化 ・換気ダクト等：汚れ ・雨樋：樋老朽化、取付金具錆 ・出入口：段差あり、手摺なし ・パーゴラ・ベンチ：鉄部錆 ・通路：舗装劣化 ・屋外設備ボックス：塗装劣化、錆 ・安全柵：塗装劣化、錆
<p>2. 元町住宅</p> <p>2棟 2戸</p> <p>木造瓦葺平屋建</p> <p>S29年度建設</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・外壁：木部老朽化 ・窓、格子：木部老朽化 ・玄関扉：木部老朽化 ・屋根材：劣化（北側住棟の玄関屋根の破損） ・雨樋：樋老朽化、取付金具錆 ・出入口：段差あり、手摺なし、側溝なし ・通路：未舗装、一部側溝蓋なし ・安全柵：塗装劣化、錆
<p>3. 上元町住宅</p> <p>3棟 12戸</p> <p>簡易耐火スレート平屋建</p> <p>S42年度建設</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・外壁：一部クラック、塗装劣化 ・窓：木製サッシ老朽化 ・玄関扉：木部老朽化 ・換気ダクト等：汚れ ・臭気パイプ：老朽化 ・屋根材：老朽化、汚れ ・雨樋：樋老朽化、取付金具錆 ・出入口：段差あり、手摺なし ・通路：舗装劣化、一部未舗装、側溝蓋なし ・団地案内板：老朽化

<p>4. 上京手住宅</p> <table border="1" data-bbox="161 450 360 611"> <tr> <td>3棟</td> <td>9戸</td> </tr> <tr> <td colspan="2">木造瓦葺平屋建 簡易耐火スレート平屋建</td> </tr> <tr> <td colspan="2">S43年度建設</td> </tr> </table>	3棟	9戸	木造瓦葺平屋建 簡易耐火スレート平屋建		S43年度建設			<ul style="list-style-type: none"> ・外壁：一部クラック、塗装劣化・剥離（簡易耐火造） ・窓：木製サッシ老朽化、一部破損 ・玄関扉：塗装劣化、老朽化 ・換気ダクト等：汚れ ・屋根材：老朽化、汚れ ・雨樋：樋老朽化、取付金具錆 ・出入口：段差あり、手摺なし ・通路：舗装劣化、一部未舗装、側溝蓋なし ・屋外設備ボックス：塗装劣化、錆
3棟	9戸							
木造瓦葺平屋建 簡易耐火スレート平屋建								
S43年度建設								
<p>5. 下京手住宅</p> <table border="1" data-bbox="161 909 360 1048"> <tr> <td>5棟</td> <td>20戸</td> </tr> <tr> <td colspan="2">簡易耐火スレート平屋建</td> </tr> <tr> <td colspan="2">S48年度建設</td> </tr> </table>	5棟	20戸	簡易耐火スレート平屋建		S48年度建設			<ul style="list-style-type: none"> ・外壁：一部クラック、塗装劣化 ・窓：シーリング劣化、木製サッシ老朽化 ・玄関扉：塗装劣化 ・換気ダクト等：汚れ、木部老朽化 ・屋根材：老朽化 ・雨樋：樋の老朽化 ・出入口：段差あり、手摺なし ・通路：舗装劣化、一部側溝蓋なし ・屋外設備ボックス：塗装劣化、錆 ・外灯：一部塗装劣化、錆 ・安全柵：塗装劣化、錆
5棟	20戸							
簡易耐火スレート平屋建								
S48年度建設								
<p>6. 上村住宅</p> <table border="1" data-bbox="161 1346 360 1485"> <tr> <td>6棟</td> <td>12戸</td> </tr> <tr> <td colspan="2">木造瓦葺平屋建</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H元・H5年度建設</td> </tr> </table>	6棟	12戸	木造瓦葺平屋建		H元・H5年度建設			<ul style="list-style-type: none"> ・換気ダクト等：汚れ ・出入口：段差あり、手摺なし、側溝蓋なし、舗装汚れ ・通路、駐車場：舗装劣化、一部側溝蓋なし ・外灯：一部塗装劣化 ・安全柵：塗装劣化、錆
6棟	12戸							
木造瓦葺平屋建								
H元・H5年度建設								
<p>7. 田上住宅</p> <table border="1" data-bbox="161 1794 360 1933"> <tr> <td>11棟</td> <td>22戸</td> </tr> <tr> <td colspan="2">木造瓦葺2階建</td> </tr> <tr> <td colspan="2">S62・S63年度建設</td> </tr> </table>	11棟	22戸	木造瓦葺2階建		S62・S63年度建設			<ul style="list-style-type: none"> ・外壁（住宅、外部物置）：汚れ、木部塗装劣化 ・窓：シーリング劣化 ・換気ダクト等：汚れ ・屋根材：汚れ、木部塗装劣化 ・雨樋：樋の老朽化 ・出入口：段差あり、手摺なし、舗装なし ・通路：未舗装 ・団地内水路：安全柵なし ・駐車場：舗装劣化 ・外灯：一部錆
11棟	22戸							
木造瓦葺2階建								
S62・S63年度建設								

<p>8. 里住宅</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・外壁：塗装劣化・一部塗装剥離、シーリング劣化、汚れ ・窓：シーリング劣化 ・換気ダクト等：汚れ ・雨樋：樋の老朽化 ・出入口：段差あり、手摺なし、舗装汚れ ・遊具：老朽化 ・緑地：雑草の繁茂 ・通路：舗装劣化、側溝蓋なし ・駐車場：舗装劣化 ・屋外設備ボックス：塗装劣化、錆 ・外灯：塗装劣化
<p>9棟 18戸</p>		
<p>木造瓦葺2階建</p>		
<p>H6・H7年度建設</p>		
<p>9. 上牧原住宅</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・基礎：立ち上げ部の一部クラック ・外壁：木部老朽化 ・窓、格子：木部老朽化 ・玄関扉：木部老朽化 ・臭気パイプ：老朽化 ・屋根材：老朽化 ・雨樋：樋老朽化、取付金具錆 ・出入口：段差あり、手摺なし ・通路：舗装劣化、側溝蓋なし ・外灯：塗装劣化
<p>2棟 2戸</p>		
<p>木造瓦葺平屋建</p>		
<p>S40年度建設</p>		
<p>10. 森重東団地</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・外壁：汚れ ・出入口：段差あり、手摺なし
<p>6棟 6戸</p>		
<p>木造瓦葺平屋建</p>		
<p>H25～H28年度建設</p>		
<p>11. 浜川住宅</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・外壁：木部老朽化、汚れ ・窓、格子：木製サッシ老朽化 ・玄関扉：木部老朽化 ・臭気パイプ：老朽化 ・屋根材：木部老朽化 ・雨樋：樋老朽化、取付金具錆、一部破損 ・出入口：段差あり、手摺なし、側溝なし ・通路、階段：舗装劣化、手摺なし ・アプローチ道路：付近狭小
<p>2棟 2戸</p>		
<p>木造瓦葺平屋建</p>		
<p>S35年度建設</p>		

<p>12. 松原住宅</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・外壁：一部クラック、塗装劣化 ・サンルーフ：木部老朽化、一部破損 ・窓：シーリング劣化 ・換気ダクト等：汚れ ・屋根材：老朽化、木部老朽化 ・雨樋：樋の老朽化、取付金具の錆 ・出入口：段差あり、手摺なし、未舗装、側溝なし ・通路：舗装なし、側溝蓋なし ・外部物置：外壁老朽化 ・安全柵：塗装劣化、錆、一部破損
<p>1棟 2戸</p>		
<p>木造瓦葺平屋建</p>		
<p>S49 年度建設</p>		
<p>13. 下牧原住宅</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・外壁：一部クラック、塗装劣化、汚れ ・窓：シーリング劣化 ・玄関扉：塗装劣化 ・換気ダクト等：汚れ、塗装劣化 ・屋根材：老朽化、木部老朽化 ・雨樋：樋の老朽化、取付金具の錆 ・出入口：段差あり、手摺なし、舗装劣化 ・通路：舗装劣化 ・安全柵：塗装劣化、錆、一部破損
<p>2棟 2戸</p>		
<p>木造瓦葺平屋建</p>		
<p>S52 年度建設</p>		
<p>14. 上村第2住宅</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・外壁：一部クラック、塗装劣化・剥離、シーリング劣化 ・窓：シーリング劣化 ・換気ダクト等：汚れ、塗装劣化 ・屋根材：老朽化、木部老朽化 ・雨樋：樋老朽化・一部破損、取付金具錆 ・出入口：段差あり、手摺なし、舗装劣化 ・通路：舗装劣化 ・駐車場：舗装劣化 ・安全柵：塗装劣化、錆
<p>2棟 3戸</p>		
<p>木造瓦葺平屋建</p>		
<p>H 元年度建設</p>		
<p>15. 森重一般住宅</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・外壁：シーリング劣化 ・サンルーフ：木部老朽化、屋根材一部破損 ・窓：シーリング劣化 ・換気ダクト等：汚れ、塗装劣化 ・屋根材：老朽化、木部老朽化 ・出入口：段差あり、手摺なし ・通路：未舗装
<p>1棟 1戸</p>		
<p>木造瓦葺平屋建</p>		
<p>H22 年度建設</p>		

<p>16. 蔵ノ本団地</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・外壁：木部塗装劣化、サイディング汚れ、シーリング劣化 ・縁台：木部塗装劣化 ・外部物置：木部老朽化 ・屋外設備ボックス：塗装劣化 		
<table border="1"> <tr> <td>1棟</td> <td>3戸</td> </tr> </table>	1棟	3戸		
1棟	3戸			
<p>木造瓦葺2階建</p>				
<p>H14年度建設</p>				
<p>17. 森重団地</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・外壁：シーリング劣化 ・窓：シーリング劣化 ・屋根材：木部塗装劣化 ・雨樋：樋老朽化 ・出入口：段差あり、手摺なし 		
<table border="1"> <tr> <td>2棟</td> <td>2戸</td> </tr> </table>	2棟	2戸		
2棟	2戸			
<p>木造瓦葺平屋建</p>				
<p>H23年度建設</p>				
<p>18. 中里団地</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・特記事項なし 		
<table border="1"> <tr> <td>2棟</td> <td>6戸</td> </tr> </table>	2棟	6戸		
2棟	6戸			
<p>木造瓦葺平屋建</p>				
<p>H30・R元年度建設</p>				
<p>19. 駅前団地</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・特記事項なし 		
<table border="1"> <tr> <td>4棟</td> <td>4戸</td> </tr> </table>	4棟	4戸		
4棟	4戸			
<p>木造瓦葺平屋建</p>				
<p>R5年度建設</p>				

第3章 公営住宅等入居者の意向調査

3-1 意向調査概要

(1) 調査の目的

団地・住棟に対する評価や居住継続意向、建替・改善に関する意見を把握し、計画策定に反映させることを目的に、公営住宅等入居者に対しアンケート調査を実施した

(2) 調査項目

- 居住している住宅及び住宅内部の満足度について
- 将来の住宅の希望・予定について
- 公営住宅等の整備について
- 調査回答者の属性

(3) 調査対象：

公営住宅等に入居の世帯主（もしくは名義人）全員

(4) 調査方法

- 調査対象者に郵送により調査票を自宅に配布
- 町宛に郵送により回収

(5) 調査期間

- 発送—令和5年9月30日
- 締切—令和5年10月18日

(6) 配布数・回収数

- 配布数：143票
- 回収数：85票
- 回収率：59.4%

■団地別調査表配布数・回収数・回収率

団地番号	団地名称	入居世帯数 (配布数)	回収数	回収率
1	高見	28	11	39.3%
2	元町	2	2	100.0%
3	上元町	5	3	60.0%
4	上京手	9	7	77.8%
5	下京手	20	13	65.0%
6	上村	11	9	81.8%
7	田上	21	8	38.1%
8	里	17	15	88.2%
9	上牧原	2	2	100.0%
10	森重東	6	5	83.3%
11	浜川	2	0	0.0%
12	松原	2	0	0.0%
13	下牧原	2	1	50.0%
14	上村第2	3	0	0.0%
15	森重一般	1	0	0.0%
16	蔵ノ本	3	2	66.7%
17	森重	2	1	50.0%
18	中里	6	3	50.0%
	無回答	—	3	—
	計	142	85	59.9%

3-2 調査結果

(1) 回答者の属性

① 世帯主の年齢

- もっとも多いのは「70歳以上」で、全体の31.8%である。
- 次いで、年齢が高い順に「60歳代」、「50歳代」、「40歳代」と続く。

② 家族等の構成

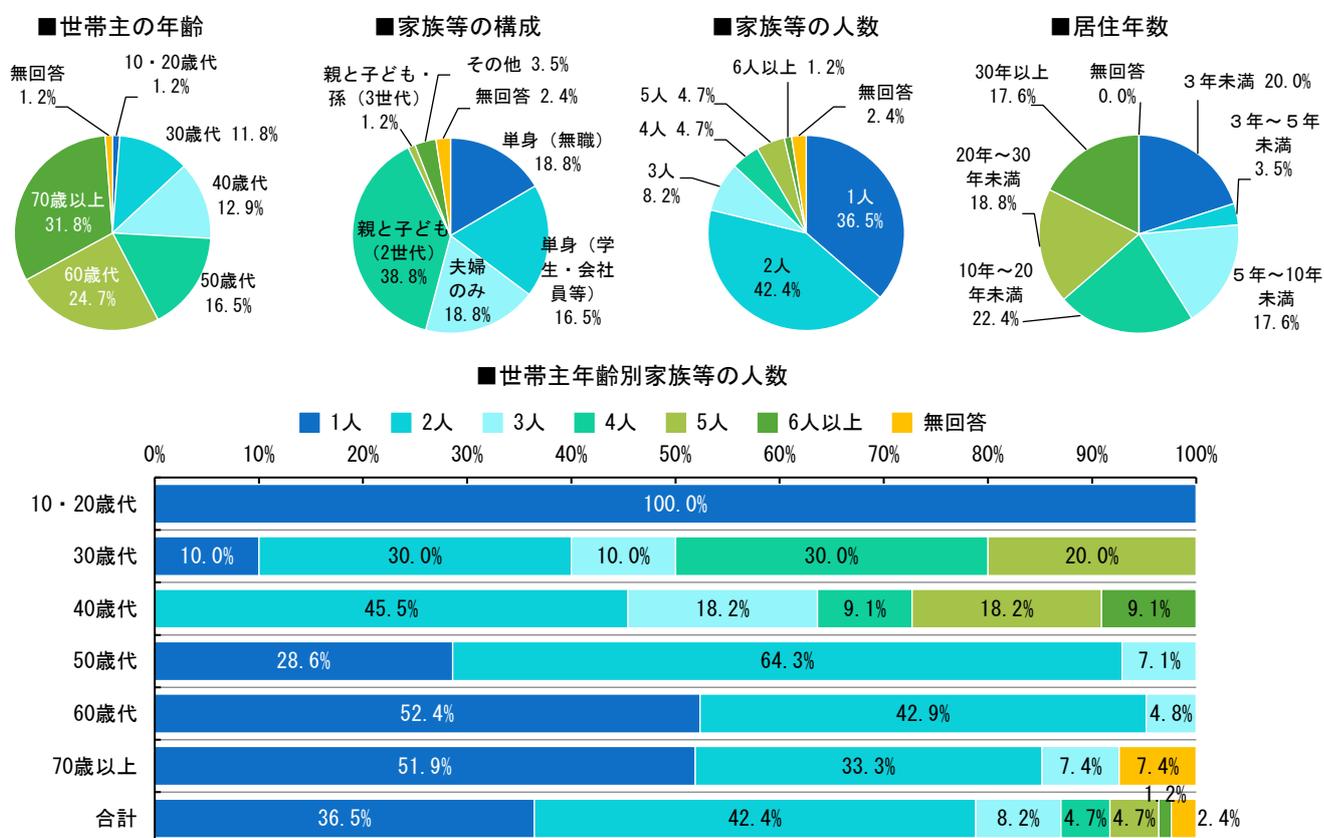
- もっとも多いのは「親と子ども（2世代）」で、全体の38.8%である。
- 次いで多いのは「単身（無職）」と「夫婦のみ」で同率の18.8%である。

③ 家族等の人数

- もっとも多いのは「2人」で、全体の42.4%である。
- 次いで多い「1人」の36.5%を合わせると、2人以下の世帯は全体の78.9%を占める。
- 世帯主年齢階級別でみると、「10・20歳代」は全てが「1人」であるが、年齢が高いほど2人以下の家族の人数は少ない傾向にある。

④ 居住年数

- もっとも多いのは「10年～20年未満」で、全体の22.4%を占めている。

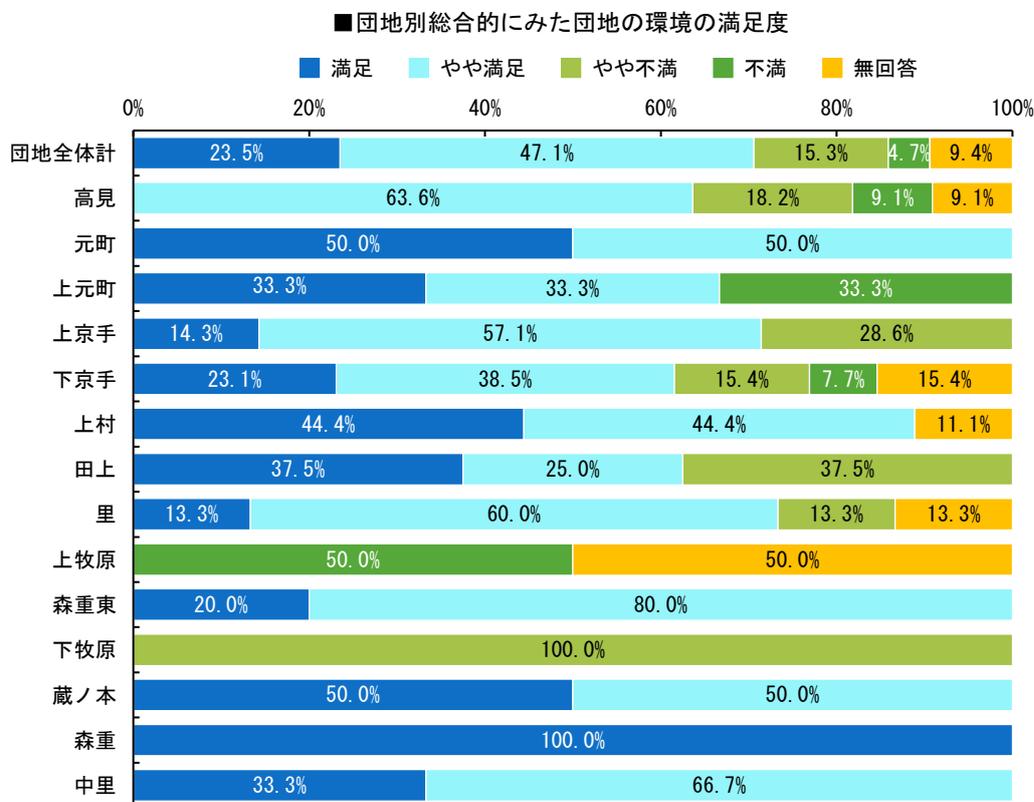


※クロス集計における合計は「年齢」「居住団地」等の無回答を含む（以下同じ）

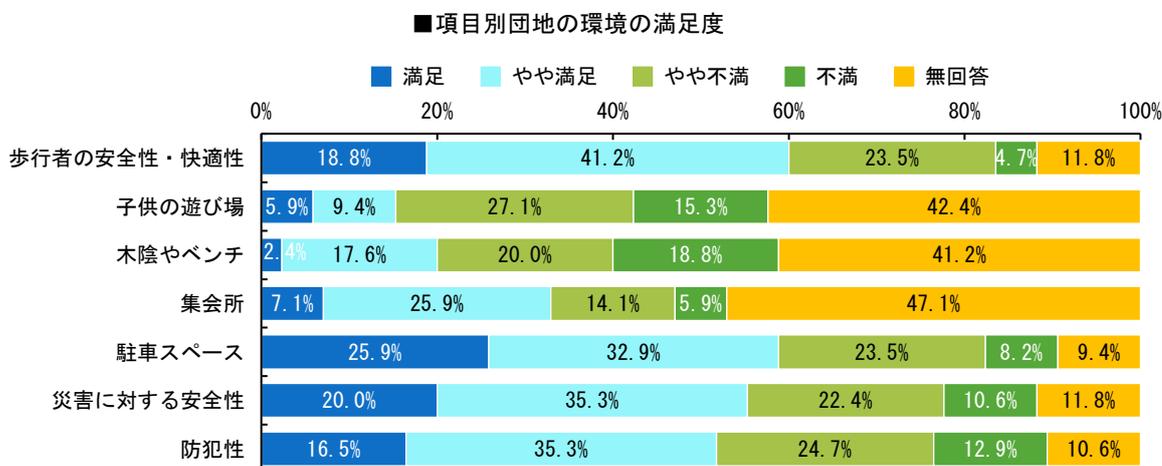
(2) 団地の環境・住まいの評価

① 団地の環境の満足度

- 「総合的にみた団地の環境」については、「やや満足」がもっとも多く全体の47.1%である。
- これに「満足」の23.5%を加えると70.6%を占める。
- 団地別でみると、「満足」が過半以上は元町住宅、蔵ノ元団地、森重団地、中里団地である。

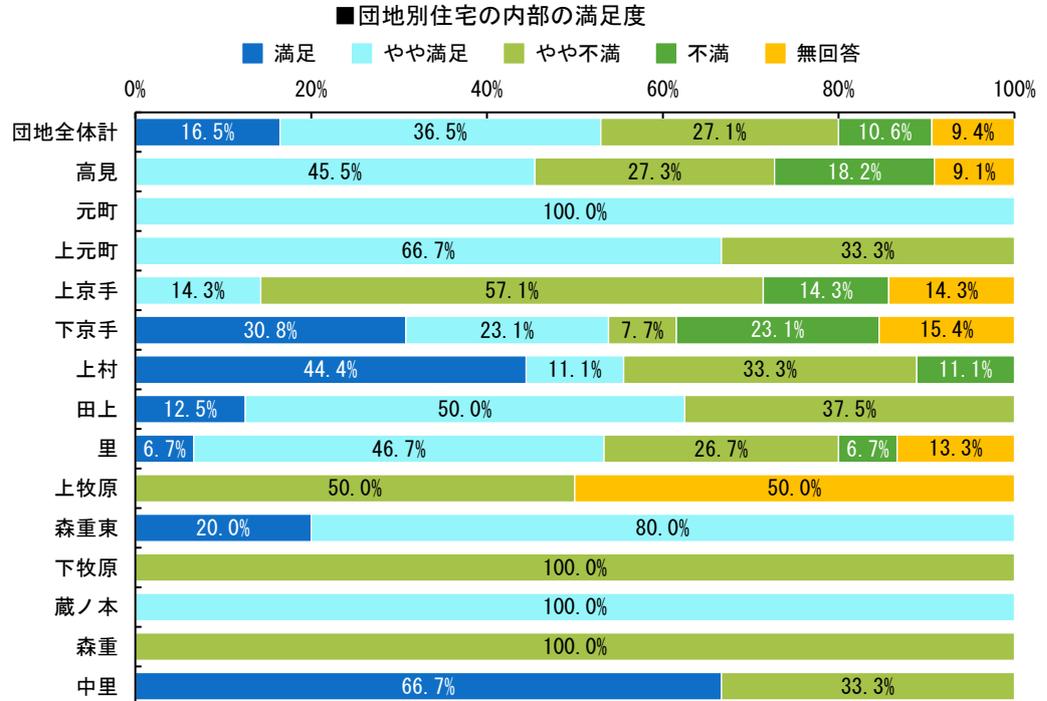


- 「団地の環境の満足度」を項目別でみると、「満足」と「やや満足」の合計割合が5割を超えるのは「歩行者の安全性・快適性」60.0%、「駐車スペース」58.8%、「災害に対する安全性」55.3%である。
- 一方、「不満」と「やや不満」の合計割合が高いのは「子供の遊び場」42.4%、「木陰やベンチ」38.8%、「駐車スペース」31.8%、「災害に対する安全性」37.6%である。

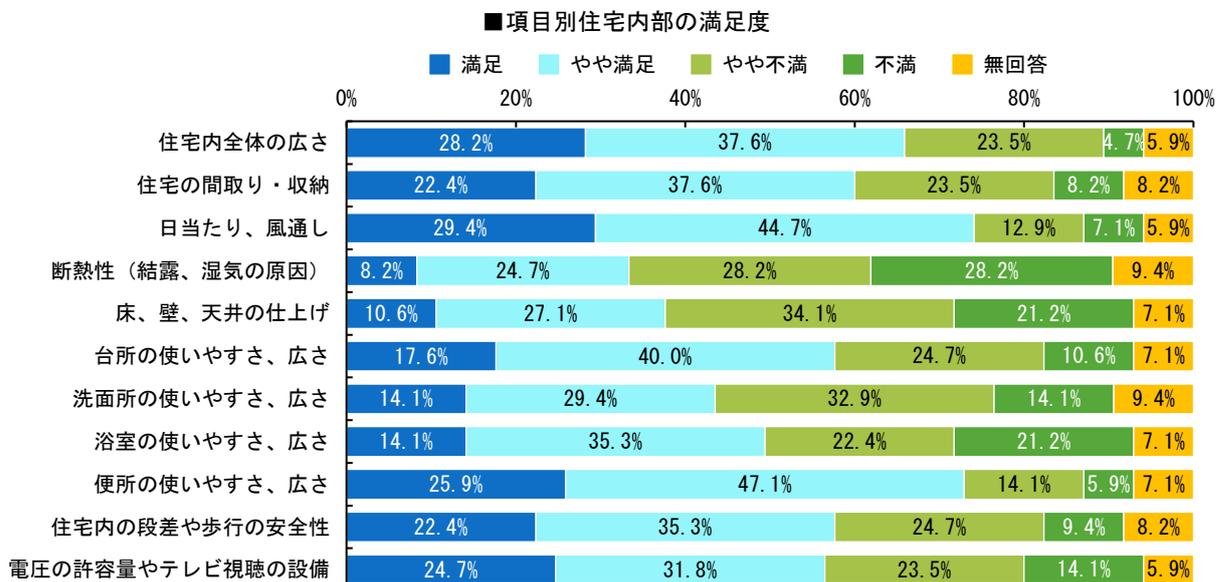


②住宅の内部の満足度

- 「住宅の内部の満足度」については、「やや満足」がもっとも多く全体の36.5%である。
- これに「満足」の16.5%を加えると53.0%を占める。
- 団地別でみると、「満足」がもっとも多いのは中里団地66.7%、次いで上村住宅44.4%、下京手住宅30.8%である。



- 「住宅の内部の満足度」を項目別でみると、「満足」と「やや満足」の合計割合が5割を超えるのは「日当たり、風通し」74.1%で、「便所の使いやすさ、広さ」72.9%、「住宅内全体の広さ」65.9%、「住宅の間取り・収納」60.0%、「台所の使いやすさ、広さ」57.6%、「電圧の許容量やテレビ視聴の設備」56.5%である。
- 一方、「不満」と「やや不満」の合計割合が5割を超えるのは「断熱性（結露、湿気の原因）」56.5%、「床、壁、天井の仕上げ」55.3%である。

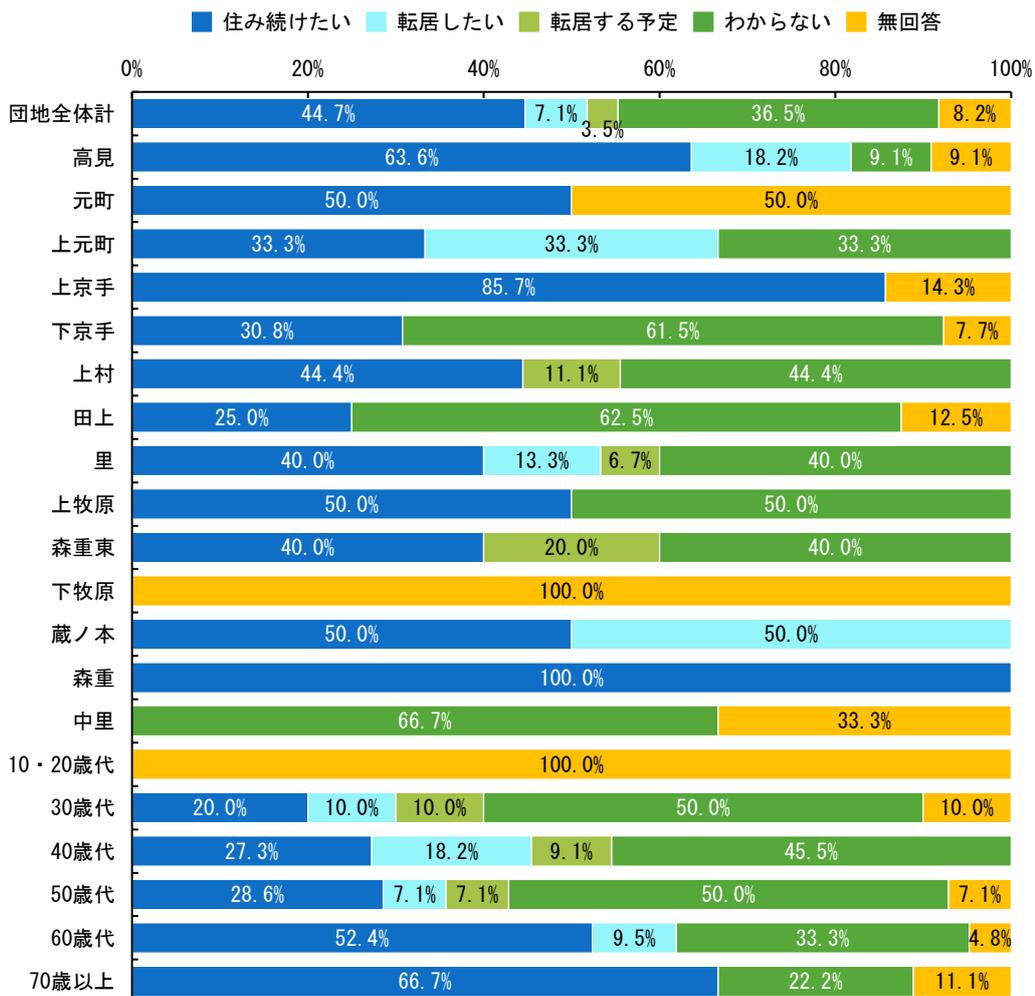


(3) 居住継続の意向

①現在の住宅の居住継続意向

- 現在の住宅に「住み続けたい」の割合は44.7%で、次いで「かからない」36.5%である。
- 「転居したい」と「転居する予定」の割合を合わせると10.6%である。
- 団地別に居住継続意向をみると、「住み続けたい」の割合が6割以上なのは高見住宅、上京手住宅、森重団地である。一方、「転居したい」の割合が高いのは、蔵ノ本団地50.0%、上元町住宅33.3%、高見住宅18.3%である。
- 年齢階級別にみると、年齢が高いほど「住み続けたい」の割合が高い。

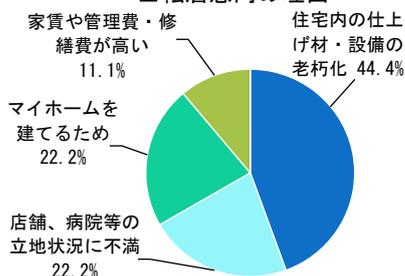
■ 団地別住宅の内部の満足度



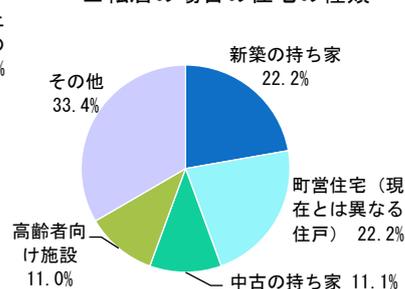
②転居意向の理由

- 「転居したい」及び「転居する予定」と回答した世帯主の理由でもっとも多いのは「住宅内の仕上げ材・設備の老朽化」で次いで多いのは「店舗、病院等の立地状況に不満」、「マイホームを建てるため」である。

■ 転居意向の理由



■ 転居の場合の住宅の種類



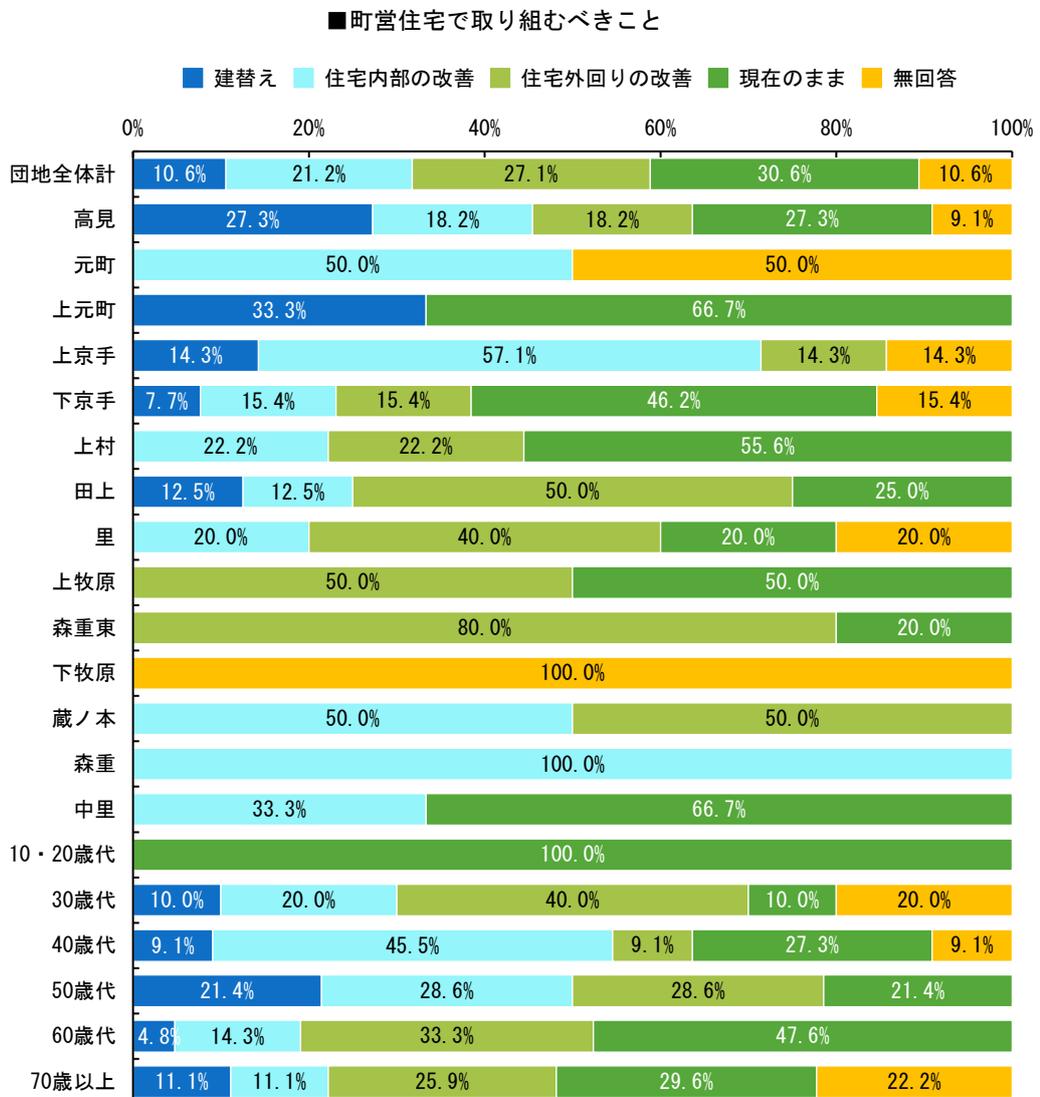
③転居する場合の住宅の種類

- もっとも多いのは「新築の持ち家」と「町営住宅(現在とは異なる住戸)」の44.4%である。

(4) 町の施策の方針

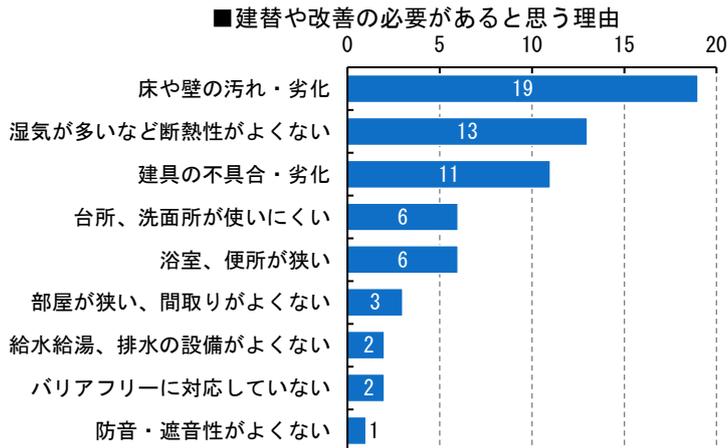
① 町営住宅で取り組むべきこと

- 町営住宅で取り組むべきことでもっとも多いのは「現在のまま」30.6%である。
- 次いで「住宅外回りの改善」で27.1%であり、住宅内に関する「住宅内部の改善」は21.2%、「建替え」は10.6%である。
- 団地別でみると、「現在のまま」の割合が高いのは上元町住宅66.7%、中里団地66.7%、上村住宅55.6%である。
- 団地別の「建替え」の割合が高いのは上元町住宅33.3%、高見住宅27.3%で、いずれも耐用年数を超過した住棟の団地である。
- 年齢階級別にみると、「現在のまま」の割合が高いのは「10・20歳代」100.0%（回答者数1世帯）、「60歳代」47.6%、「70歳以上」29.6%である。
- 年齢階級別の「建替え」の割合がもっとも高いのは「50歳代」である。



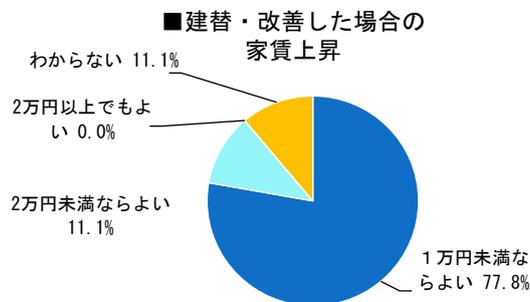
② 建替や改善の必要があると思う理由（複数回答）

- 「建替え」及び「住宅内部の改善」と回答した世帯主の理由でもっとも多いのは「床や壁の汚れ・劣化」である。
- 次いで多いのは「湿気が多いなど断熱性がよくない」、「建具の不具合・劣化」である。



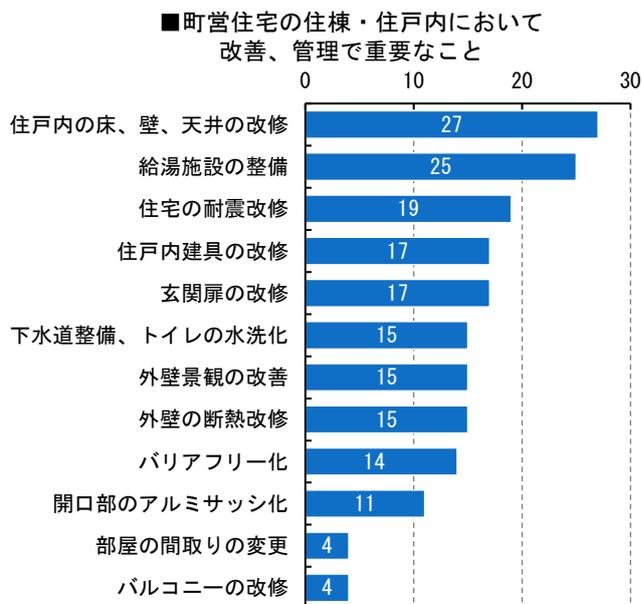
③ 建替・改善した場合の家賃上昇

- 「建替え」及び「住宅内部の改善」と回答した世帯主の家賃の上昇について、もっとも多いのは上昇額が「1万円未満ならよい」で77.8%、次いで「2万円未満ならよい」と「わからない」が11.0%である。
- 上昇額が「2万円以上でもよい」の回答はない。



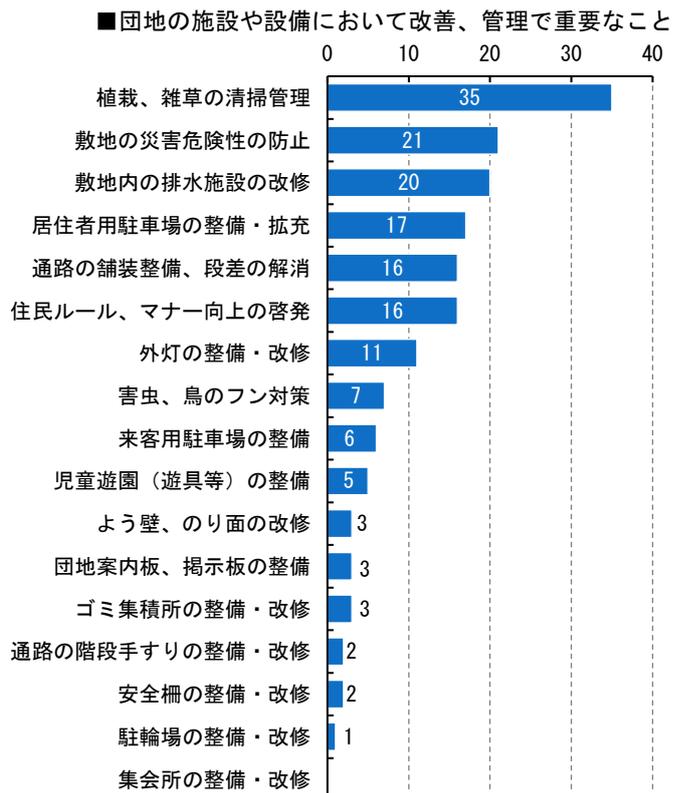
④ 町営住宅の住棟・住戸内において改善、管理で重要なこと（複数回答）

- 町営住宅の住棟・住戸内において改善、管理でもっとも多いのは「住戸内の床、壁、天井の改修」で、次いで多いのは「給湯施設の整備」、「住宅の耐震改修」、「住戸内建具の改修」である。



⑤団地の施設や設備において改善、管理で重要なこと（複数回答）

●団地の施設や設備において改善、管理でもっとも多いのは「植栽、雑草の清掃管理」で、次いで多いのは「敷地の災害危険性の防止」、「敷地内の排水施設の改修」、「居住者用駐車場の整備・拡充」である。



第4章 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

(1) ストックの状態把握の実施方針

公営住宅等については、前回策定の公営住宅等長寿命化計画に沿って計画的な改善事業や用途廃止を行ってきた。しかし、令和6年度現在において耐用年数を超過している住宅は130戸あり、これは管理戸数計の81.3%を占めていることから、修繕・改善等が急務な箇所が多くみられる。

そのため、団地・住棟の的確な状態を把握することが重要であるため、定期点検及び日常点検を実施する。

定期点検及び日常点検の点検部位、点検項目等については、「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」（平成28年8月国交省住宅局住宅総合整備課）を参考にして設定する。

現地調査による点検のほか、住民からの情報、意見・要望等を常時聞き取る態勢を整えるものとする。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施方針

公営住宅等のストックの状態を把握するための点検結果とともに、日常的な入居者からの意見・情報等を踏まえ、予防保全的な維持管理方針及び対応改善策を策定し、それに基づき維持・修繕等を実施する。

対応改善策は、これまでの改善履歴や修繕周期を考慮するとともに、長期的な修繕計画の検討を行うとともに、定期的な見直しを実施する。

また、事業費の縮減や事業期間の短期化などに配慮して、施行の効率化が図れる場合は、同時・併行施工等に努めるものとする。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

公営住宅等のストックの状態の把握において、定期点検、日常点検の結果を住棟単位で整理し、常時確認できるよう管理する。

また、修繕・管理の実施履歴を住棟ごとに随時更新、確認できるよう整理・管理し、次期の修繕計画等の資料として活用する。特に、建替事業や大規模修繕等を実施した際は、その後の維持管理、修繕等が容易にできるように事業内容及び竣工図等を電子データとして保存・管理する。

4-2 長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

公営住宅等のストックの各所・部位での破損や不具合等が生じてから修繕・改善を対処的に実施する維持管理のあり方ではなく、破損や不具合等が生じる前に予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施する。これにより公営住宅等のストックの長寿命化を図るものとする。

入居者の意見の中で特に多い住宅の結露の問題を解決するために、外壁の断熱性を高め居住性向上を図ることや、更新期を迎える給排水管など工事仕様のアップグレード等による耐久性の向上を図り、予防保全的な維持管理の実践による修繕等の回数減少及び修繕事業費等を削減することで、ライフサイクルコストの縮減を目指す。

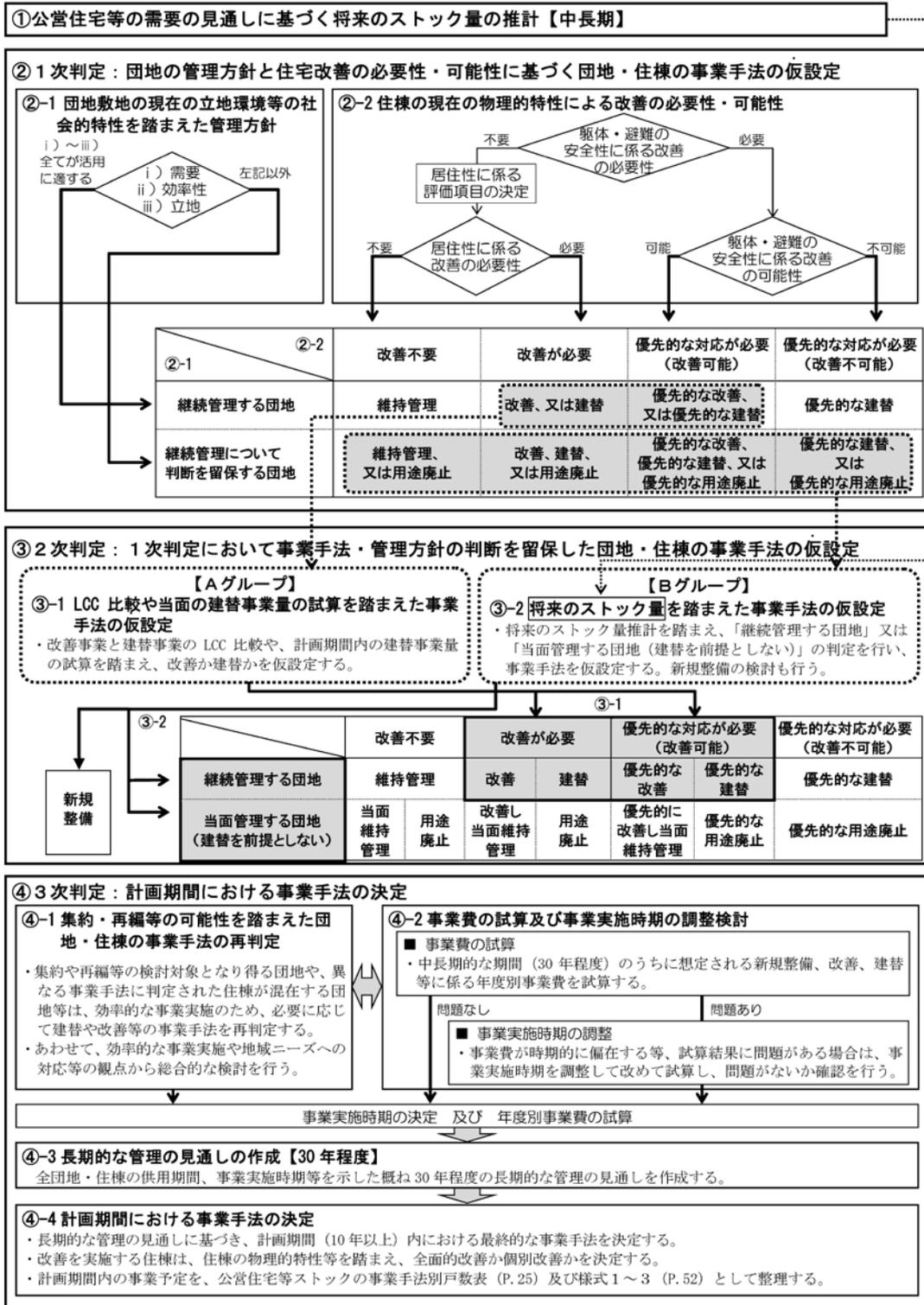
そのためには、修繕標準周期に先立った点検を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故発生や居住性の低下を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率化を図るものとする。

第5章 団地別・住棟別の事業手法

5-1 事業手法の選定フロー

団地別・住棟別活用の手法は、計画策定指針に示されている選定フローにより判定・設定する。

■事業手法の選定フロー（計画策定指針より）



5-2 将来ストック量の推計（中長期）

本町の公営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計（中長期）は、推計プログラムを活用して行う。

将来の世帯数の推計、公営住宅等の入居資格世帯数及びそのうちの著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計は、以下のステップにより行う。

【ステップ1】借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

【ステップ2】公営住宅の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】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数の推計

(1) 【ステップ1】借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

将来における世帯主の年齢別世帯数及び年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数（一般世帯数）を求め、その結果を整理すると、下表のとおりである。

■目標時点における世帯主の年齢別世帯数（一般世帯数）の推計結果

単位：世帯

世帯主の年齢	実績値	推計値					
	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
20歳未満	0	0	0	0	0	0	0
20～24歳	13	10	7	7	7	5	4
25～29歳	12	10	7	5	5	5	4
30～34歳	26	21	17	13	10	9	9
35～39歳	43	44	36	30	23	17	17
40～44歳	51	44	43	35	29	23	17
45～49歳	67	55	48	47	39	32	25
50～54歳	101	85	72	64	64	52	44
55～59歳	139	122	102	87	77	78	63
60～64歳	161	157	138	116	99	86	83
65～69歳	216	159	153	136	115	98	81
70～74歳	159	208	155	149	133	114	96
75～79歳	175	150	194	147	143	126	106
80～84歳	164	140	124	159	122	118	105
85歳以上	150	169	162	149	167	155	149
計	1,477	1,372	1,260	1,145	1,033	921	805

※令和2年世帯数は、統計データからの推計値のため実数ではない。

※小数点以下を四捨五入した計算結果のため、合計数が合わない場合がある。

(2)【ステップ2】公営住宅の入居資格世帯数の推計

目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計にあたって、公営住宅の入居資格条件等を次のとおり設定する。

①公営住宅収入基準の設定

- 「本来階層の収入分位の上限值」 ⇒政令月収 15.8 万円以下（本町入居基準）
- 「裁量階層の収入分位の上限值」 ⇒政令月収 21.4 万円以下（本町入居基準）

②単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）

- 本来階層及び裁量階層で対象とする 「単身世帯の世帯主年齢」
⇒60 歳以上

③夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）

- 本来階層及び裁量階層で対象とする 「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」
⇒60 歳以上

④子育て世帯のうち対象とする世帯（子どもの年齢等）

- 本来階層及び裁量階層で対象とする 「子育て世帯の子どもの年齢等」
⇒子どもが 6 歳未満（小学校就学の始期に達するまでの者）

以上の公営住宅の入居資格条件等の設定から、目標時点における公営住宅の入居資格世帯数を求めた推計結果は、下表のとおりである。

■目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計結果

単位：世帯

	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
1人（60歳以上）	77	74	70	64	58	52
2人	68	64	59	54	48	42
3人	38	35	31	28	25	22
4人	26	22	20	17	15	13
5人	11	9	8	7	6	5
6人以上	3	2	2	2	2	2
計	223	207	190	172	154	135

※令和2年世帯数は、統計データからの推計値のため実数ではない。

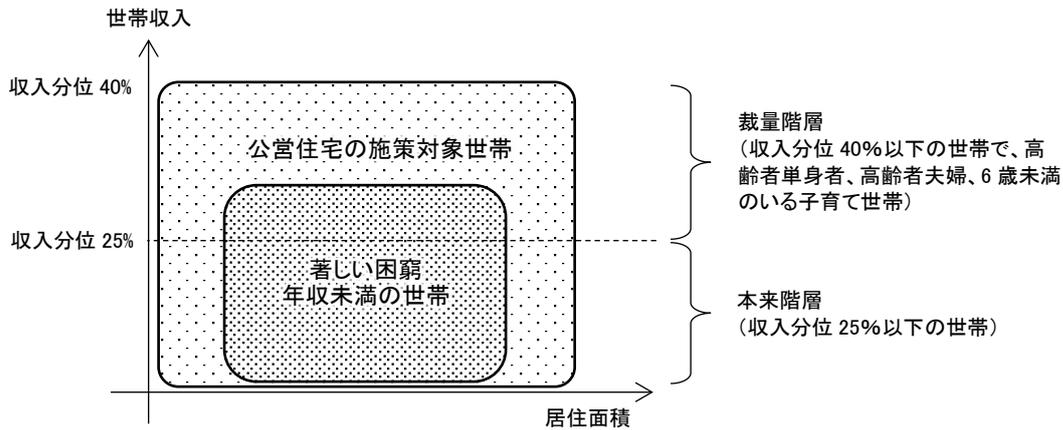
※小数点以下を四捨五入した計算結果のため、合計数が合わない場合がある。

(3) 【ステップ3】 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数の推計

借家世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯とは、次のとおりである。

- 公営住宅の施策対象世帯のうち、最低居住面積水準の居住面積の住宅に居住するために必要な年収未満の世帯とする。
- 最低居住面積水準の居住面積は、住生活基本計画（全国計画令和3年3月）で定めており、世帯構成、人数によって最低居住面積、年収が異なる。

■著しい困窮年収未満の世帯、公営住宅の入居資格世帯の概念図



以上のことから、借家世帯の著しい困窮年収未満の世帯数を求めた推計結果は、下表のとおりである。

■目標時点における借家世帯の著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

単位：世帯

	最低居住 面積水準の 居住面積	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
1人(60歳以上)	25.0 m ²	41	40	38	35	32	28
2人	30.0 m ²	40	37	34	31	28	24
3人	40.0 m ²	26	24	22	20	17	15
4人	50.0 m ²	19	17	15	13	11	9
5人	57.0 m ²	8	7	7	6	5	4
6人以上	67.0 m ²	2	2	2	2	2	1
計		138	128	117	106	95	83

※令和2年世帯数は、統計データからの推計値のため実数ではない。

※最低居住面積水準の居住面積は、居住者が11歳以上の場合の例示である。

※小数点以下を四捨五入した計算結果のため、合計数が合わない場合がある。

(4) 将来の公営住宅ストック数の推計

本町の将来の世帯数は、年々減少する推計結果である。それに伴って公営住宅の施策対象世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数についても年々減少すると推計された。

このことから、将来の世帯数の減少にあわせて、公営住宅の供給過剰とならないよう計画的な管理戸数を設定する必要がある。

本町の公営住宅等の管理戸数は、本年度入居の駅前団地の4戸及び上元町住宅の政策空家の7戸除くと149戸で、これは実質的な入居可能戸数となる。令和2年の公営住宅の施策対象世帯数の推計値は233世帯であることから、このうち67.0%の世帯が公営住宅等の149戸に入居していると考えられる。

公営住宅等の政策空家を除く空家率は4.0%である。これは老朽化が著しい住宅が一部あることで、入居の応募が少なく空家が生じているため、この状況は公営住宅等の供給と需給が概ねバランスが取れているとみてよい。

一方、令和2年の著しい困窮年収未満の世帯数は138世帯で、実質的な入居可能戸数の149戸を満たしている。

そこで、将来の公営住宅等の戸数は、以下のとおりに設定する。

ア. 現在（令和2年推計結果）の公営住宅の施策対象世帯数（233世帯）に対する実質的な入居可能戸数（149戸）の割合である67.0%を今後も維持する。

イ. 将来の著しい困窮年収水準未満の世帯数を上回るものとする。

$$\begin{aligned} \text{将来の公営住宅等の戸数} &= \text{将来の公営住宅入居資格世帯数} \\ &\quad \times (\text{現状の実質的な入居可能戸数} / \text{令和2年公営住宅入居資格世帯数}) \\ \text{将来の公営住宅等の戸数} &> \text{将来の著しい困窮年収水準未満の世帯数} \end{aligned}$$

■ 将来の公営住宅ストック数の推計

		令和2年	令和12年	令和22年
推計世帯数	公営住宅の入居資格世帯数 (a)	223 世帯	190 世帯	154 世帯
	著しい困窮年収水準未満の世帯数 (b)	138 世帯	117 世帯	95 世帯
実質的な入居可能な戸数 (c)		149 戸	—	—
公営住宅戸数の割合	公営住宅の入居資格世帯数に対する割合 (d)	67.0% (c/a 令和2年)		
将来の公営住宅戸数	公営住宅の入居資格世帯数に対する割合から算出 (a×d)	—	127 戸	103 戸
	著しい困窮年収水準未満の世帯数以上	—	117 戸	95 戸

以上のことから、将来の公営住宅ストック数の目安は、以下のとおりである。

令和12年	117戸～127戸
令和22年	95戸～103戸

5-3 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 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

【1次判定】

1次判定では、団地及び住棟単位で、今後長期にわたって活用するかどうかについて政策的な判断を下すため、「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」及び「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2段階の検討・判定から事業手法の仮設定を行う。

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」による判定

「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」について検討するため、各団地の現状について「i 需要」「ii 効率性」「iii 立地」の項目について判定指標及び判定基準を以下のように設定して、「継続管理する団地」か「継続管理について判断を留保する団地」の判定を行う。

■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」の判定指標

「i 需要」に関する判定項目			
項目	判定指標	判定基準	判定
ア、空家の状況	実質空家率の状況 (政策空家等を除く空家率の平均7.0%)	7.0%未満	需要あり (適正)
		7.0%以上	需要なし (不適)

「ii 効率性」に関する判定項目				
項目	判定指標	判定基準	イ、敷地の形状	
			高度利用の可能性等	
ア、敷地面積	公営住宅法の建替事業要件の適合	1,000㎡以上	整形 効率性あり (適正)	非整形 又は小規模分割 効率性なし (不適)
		1,000㎡未満	効率性なし (不適)	効率性なし (不適)

「iii 立地」に関する判定項目				
項目	判定指標	判定基準	イ、立地の利便性	
			小学校の通学圏・バス停の徒歩圏	
ア、災害危険性	敷地の災害危険性の予想	災害危険区域等の外	小学校4km以内 バス停1km以内 立地適正あり (適正)	小学校4km以上 バス停1km以上 立地適正なし (不適)
		災害危険区域等の内 (一部)	立地適正なし (不適)	立地適正なし (不適)

■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」の判定

団地 番号	団地名称	i 需要		ii 効率性			iii 立地			活用の適正判定 (全項目とも適正 の場合「適」)
		ア、空家の 状況	需要からの 判定	ア、敷地面積	イ、敷地 の形状	効率性から の判定	ア、災害危険性	イ、立地の利便性	立地からの 判定	
1	高見	12.5%	不適	4,843.38 m ²	整形	適	災害危険区域外	バス停徒歩圏外	不適	不適
2	元町	0.0%	適	1,366.39 m ²	整形	適	災害危険区域外	バス停徒歩圏外	不適	不適
3	上元町	50.0%	不適	2,148.53 m ²	整形	適	災害危険区域外	バス停徒歩圏外	不適	不適
4	上京手	0.0%	適	1,637.29 m ²	整形	適	災害危険区域外	バス停徒歩圏外	不適	不適
5	下京手	0.0%	適	4,295.59 m ²	整形	適	災害危険区域外	バス停徒歩圏外	不適	不適
6	上村	0.0%	適	4,030.92 m ²	整形	適	災害危険区域外	バス停徒歩圏外	不適	不適
7	田上	4.5%	適	5,388.39 m ²	整形	適	災害危険区域外	バス停徒歩圏外	不適	不適
8	里	5.6%	適	5,857.55 m ²	整形	適	災害危険区域外	小学校・バス停徒歩圏内	適	適
9	上牧原	0.0%	適	4,071.81 m ²	整形	適	災害危険区域外	小学校・バス停徒歩圏内	適	適
10	森重東	0.0%	適	2,630.39 m ²	整形	適	災害危険区域外	小学校・バス停徒歩圏内	適	適
11	浜川	0.0%	適	1,251.05 m ²	整形	適	災害危険区域外	小学校・バス停徒歩圏内	適	適
12	松原	0.0%	適	515.14 m ²	整形	不適	災害危険区域外	小学校・バス停徒歩圏内	適	不適
13	下牧原	0.0%	適	上牧原と同敷地	整形	適	災害危険区域外	小学校・バス停徒歩圏内	適	適
14	上村第2	0.0%	適	上村と同敷地	整形	適	災害危険区域外	バス停徒歩圏外	不適	不適
15	森重一般	0.0%	適	531.00 m ²	整形	不適	災害危険区域外	バス停徒歩圏外	不適	不適
16	蔵ノ本	0.0%	適	502.21 m ²	整形	不適	災害危険区域外	小学校・バス停徒歩圏内	適	不適
17	森重	0.0%	適	659.00 m ²	整形	不適	災害危険区域外	バス停徒歩圏外	不適	不適
18	中里	0.0%	適	422.86 m ²	整形	不適	災害危険区域外	小学校・バス停徒歩圏内	適	不適
19	駅前	0.0%	適	2,552.00 m ²	整形	適	災害危険区域外	小学校・バス停徒歩圏内	適	適

以上のとおり、「i 需要」「ii 効率性」「iii 立地」の項目について適正評価を行った結果、全項目とも活用に「適」する団地は「維持管理する団地」とし、それ以外は「維持管理について判断を留保する団地」とする。

■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」の
仮設定の結果

団地 番号	団地名称	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」の仮設定の結果
1	高見	継続管理について判断を留保する団地
2	元町	継続管理について判断を留保する団地
3	上元町	継続管理する団地
4	上京手	継続管理する団地
5	下京手	継続管理する団地
6	上村	継続管理について判断を留保する団地
7	田上	継続管理について判断を留保する団地
8	里	継続管理する団地
9	上牧原	継続管理する団地
10	森重東	継続管理する団地
11	浜川	継続管理する団地
12	松原	継続管理について判断を留保する団地
13	下牧原	継続管理する団地
14	上村第2	継続管理する団地
15	森重一般	継続管理について判断を留保する団地
16	蔵ノ本	継続管理について判断を留保する団地
17	森重	継続管理について判断を留保する団地
18	中里	継続管理について判断を留保する団地
19	駅前	継続管理する団地

②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」による判定

「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」について検討するため、各住棟の現状について「iv 躯体の安全性」「v 避難の安全性」「vi 居住性」の項目別に判定指標及び判定基準を以下のように設定して、「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）」の判定を行う。

■②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の判定指標

「iv 躯体の安全性」に関する判定項目				
項目	判定指標	判定基準	イ、耐震性	
			新耐震基準の適合	
			昭和 56 年以降の建設（新耐震基準）、もしくは昭和 56 年以前の建設（旧耐震基準）で耐震診断により耐震性ありの判定又は耐震補強あり	昭和 56 年以前の建設（旧耐震基準）で耐震補強なし
ア、躯体の破損等	外観目視調査による躯体強度に関わる破損等の有無	破損等なし	躯体の安全性あり (改善不要)	躯体の安全性確保のため改善が必要 (改善必要)
		破損等あり	躯体の安全性確保のため改善が必要 (改善必要)	躯体の安全性確保のため改善が必要 (改善必要)

「v 避難の安全性」に関する判定項目				
項目	判定指標	判定基準	イ、2 方向避難の確保	
			2 方向避難の状況	
			2 方向避難あり	2 方向避難なし
ア、防火区画	防火区画の有無	防火区画あり (又は不要)	避難の安全性あり (改善不要)	避難の安全性なし (改善必要)
		防火区画なし	避難の安全性なし (改善必要)	避難の安全性なし (改善必要)

「vi 居住性」に関する判定項目				
項目	判定指標	判定基準	イ、バリアフリー性	
			住戸内高齢者等対応の状況	
			高齢者等対応あり	高齢者等対応なし
ア、住戸内の設備	3 箇所給湯（風呂、台所、洗面所）設備の状況	3 箇所給湯設備あり	居住性改善不要 (改善不要)	居住性改善が必要 (改善必要)
		3 箇所給湯設備なし	居住性改善が必要 (改善必要)	居住性改善が必要 (改善必要)

■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

団地番号	団地名称	棟数	号数	管理戸数	iv 躯体の安全性			v 避難の安全性			vi 居住性			改善の必要性
					ア、躯体の破損等	イ、耐震性	躯体の安全性からの判定	ア、防火区画	イ、2方向避難の確保	避難の安全性からの判定	ア、住戸内の設備	イ、バリアフリー性	居住性からの判定	
1	高見	4棟	A-1~D-5	18戸	あり	なし	改善必要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
		2棟	E-1~F-5	10戸	あり	なし	改善必要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
		1棟	G-1~G-5	4戸	あり	なし	改善必要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
2	元町	2棟	29,33	2戸	なし	なし	改善必要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
3	上元町	3棟	36~47	12戸	なし	なし	改善必要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
4	上京手	1棟	1	1戸	なし	なし	改善必要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
		2棟	3~10	8戸	なし	なし	改善必要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
5	下京手	2棟	14~21	8戸	なし	なし	改善必要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
		3棟	1~13	12戸	なし	なし	改善必要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
		1棟	5,6	2戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
6	上村	2棟	7~11	4戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
		2棟	12~16	4戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
		1棟	17,18	2戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
7	田上	7棟	1~15	14戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
		2棟	17~20	4戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
		2棟	21~25	4戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
8	里	5棟	1~10	10戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	未対応	対応	改善必要	改善必要
		4棟	11~18	8戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	未対応	対応	改善必要	改善必要
9	上牧原	2棟	19,20	2戸	なし	なし	改善必要	あり	あり	改善不要	不明	未対応	改善必要	改善必要
10	森重東	2棟	1,2	2戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	対応	対応	改善不要	改善不要
		1棟	3	1戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	対応	対応	改善不要	改善不要
		2棟	4,5	2戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	対応	対応	改善不要	改善不要
		1棟	6	1戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	対応	対応	改善不要	改善不要
11	浜川	2棟	1,2	2戸	なし	なし	改善必要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
12	松原	1棟	1,2	2戸	なし	なし	改善必要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
13	下牧原	2棟	1,2	2戸	なし	なし	改善必要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
14	上村第2	2棟	1~2-2	3戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	未対応	未対応	改善必要	改善必要
15	森重一般	1棟	1	1戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	対応	対応	改善不要	改善不要
16	蔵ノ本	1棟	1~3	3戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	未対応	対応	改善必要	改善必要
17	森重	2棟	A,B	2戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	対応	対応	改善不要	改善不要
18	中里	1棟	101~103	3戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	対応	対応	改善不要	改善不要
		1棟	201~203	3戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	対応	対応	改善不要	改善不要
19	駅前	4棟	1~4	4戸	なし	あり	改善不要	あり	あり	改善不要	対応	対応	改善不要	改善不要

以上のとおり、「iv 躯体の安全性」「v 避難の安全性」「vi 居住性」の項目について改善の必要性の評価から「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の仮設定の結果は、次のとおりである。

■②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の仮設定の結果

団地番号	団地名称	棟数	号数	管理戸数	②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の仮設定の結果			備考
					躯体・避難の安全性改善	居住性改善	総合判定	
1	高見	4棟	A-1～D-5	18戸	改善必要	改善必要	優先的な対応が必要 (改善不可能)	耐用年数超過で、外壁の損傷、老朽化により改善不可とする。
		2棟	E-1～F-5	10戸	改善必要	改善必要		
		1棟	G-1～G-5	4戸	改善必要	改善必要		
2	元町	2棟	29, 33	2戸	改善必要	改善必要	優先的な対応が必要 (改善不可能)	築年数50年以上(耐用年数超過)で改善不可とする。
3	上元町	3棟	36～47	12戸	改善必要	改善必要	優先的な対応が必要 (改善不可能)	築年数50年以上(耐用年数超過)で改善不可とする。
4	上京手	1棟	1	1戸	改善必要	改善必要	優先的な対応が必要 (改善不可能)	築年数50年以上(耐用年数超過)で改善不可とする。
		2棟	3～10	8戸	改善必要	改善必要		
5	下京手	2棟	14～21	8戸	改善必要	改善必要	優先的な対応が必要 (改善不可能)	築年数50年以上(耐用年数超過)で改善不可とする。
		3棟	1～13	12戸	改善必要	改善必要		
6	上村	1棟	5, 6	2戸	改善不要	改善必要	居住性の改善必要	
		2棟	7～11	4戸	改善不要	改善必要		
		2棟	12～16	4戸	改善不要	改善必要		
		1棟	17, 18	2戸	改善不要	改善必要		
7	田上	7棟	1～15	14戸	改善不要	改善必要	居住性の改善必要	
		2棟	17～20	4戸	改善不要	改善必要		
		2棟	21～25	4戸	改善不要	改善必要		
8	里	5棟	1～10	10戸	改善不要	改善必要	居住性の改善必要	
		4棟	11～18	8戸	改善不要	改善必要		
9	上牧原	2棟	19, 20	2戸	改善必要	改善必要	優先的な対応が必要 (改善不可能)	築年数50年以上(耐用年数超過)で改善不可とする。
10	森重東	2棟	1, 2	2戸	改善不要	改善不要	改善不要	
		1棟	3	1戸	改善不要	改善不要		
		2棟	4, 5	2戸	改善不要	改善不要		
		1棟	6	1戸	改善不要	改善不要		
11	浜川	2棟	1, 2	2戸	改善必要	改善必要	優先的な対応が必要 (改善不可能)	築年数50年以上(耐用年数超過)で改善不可とする。
12	松原	1棟	1, 2	2戸	改善必要	改善必要	優先的な対応が必要 (改善不可能)	築年数50年以上(耐用年数超過)で改善不可とする。
13	下牧原	2棟	1, 2	2戸	改善必要	改善必要	優先的な対応が必要 (改善不可能)	築年数50年以上(耐用年数超過)で改善不可とする。
14	上村第2	2棟	1～2-2	3戸	改善不要	改善必要	居住性の改善必要	
15	森重一般	1棟	1	1戸	改善不要	改善不要	改善不要	
16	蔵ノ本	1棟	1～3	3戸	改善不要	改善必要	居住性の改善必要	
17	森重	2棟	A, B	2戸	改善不要	改善不要	改善不要	
18	中里	1棟	101～103	3戸	改善不要	改善不要	改善不要	
		1棟	201～203	3戸	改善不要	改善不要		
19	駅前	4棟	1～4	4戸	改善不要	改善不要	改善不要	

③1 次判定による仮設定の結果

「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」及び「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の仮設定の結果を整理すると、下表のとおりである。

■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

		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	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	継続管理する団地	維持管理 10 森重東 19 駅前 1次判定で仮設定	改善又は建替 8 里 Aグループ 継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟 (2次判定で事業手法を仮設定)	優先的な改善又は優先的な建替	優先的な建替 9 上牧原 11 浜川 13 下牧原 A
	継続管理について判断を留保する団地	維持管理又は用途廃止 15 森重一般 17 森重 18 中里	改善、建替、又は用途廃止 6 上村 7 田上 14 上村第2 16 蔵ノ本	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 1 高見 2 元町 3 上元町 4 上京手 5 下京手 12 松原 B

1次判定において「維持管理」と仮設定した団地・住棟は、次のとおりである。その他のAグループ及びBグループの団地・住棟は、事業手法の仮設定を留保し2次判定で仮設定する。

■「維持管理」と仮設定した団地・住棟（1次判定による仮設定の結果）

団地番号	団地名称	棟数	号数	管理戸数	構造・階数	建設年度
10	森重東	2棟	1,2	2戸	木造瓦棒葺平屋建	H25
		1棟	3	1戸	木造瓦棒葺平屋建	H26
		2棟	4,5	2戸	木造瓦棒葺平屋建	H27
		1棟	6	1戸	木造瓦棒葺平屋建	H28
19	駅前	4棟	1~4	4戸	木造瓦葺平屋建	R5

(2) 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・住棟の事業手法の仮設定

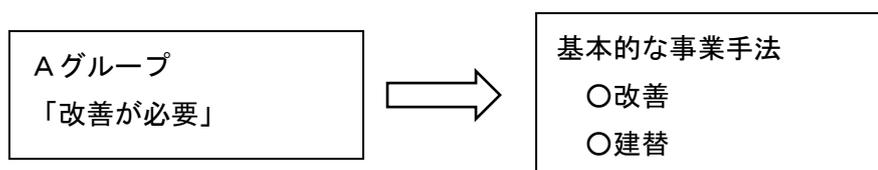
【2次判定】

1次判定において事業手法の判断を留保した団地・住棟を対象に、ライフサイクルコストの比較や将来のストック量を踏まえて事業手法を仮判定する。

① 1次判定においてAグループとなった住宅の事業手法の仮設定

1次判定の結果、Aグループ（維持管理する団地であるが、事業手法未設定）と判断した団地・住棟について、改善事業と建替事業のライフサイクルコスト（LCC）の比較や、計画期間内の事業量の試算を踏まえ、改善か建替を仮設定する。

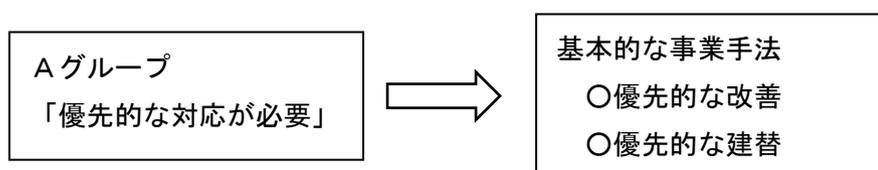
ア. Aグループで「改善が必要」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定



■ Aグループのうち「改善が必要」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定

団地番号	団地名称	棟数	号数	管理戸数	構造・階数	建設年度	事業手法の2次判定仮設定
8	里	5棟	1~10	10戸	木造瓦葺2階建	H6	耐用年数未超過のため、改善とする。
		4棟	11~18	8戸	木造瓦葺2階建	H7	

イ. Aグループで「優先的な対応が必要」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定



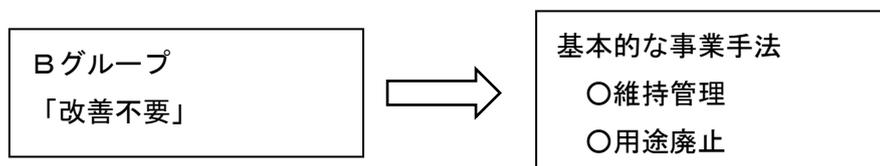
■ Aグループのうち「優先的な対応が必要」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定

団地番号	団地名称	棟数	号数	管理戸数	構造・階数	建設年度	事業手法の2次判定仮設定
9	上牧原	2棟	19, 20	2戸	木造瓦葺平屋建	S40	老朽化が著しく改善が困難であることから、優先的な建替とする。
11	浜川	2棟	1, 2	2戸	木造瓦葺平屋建	S33	老朽化が著しく改善が困難であることから、優先的な建替とする。
13	下牧原	2棟	1, 2	2戸	木造瓦葺平屋建	S52	老朽化が著しく改善が困難であることから、優先的な建替とする。

② 1次判定においてBグループとなった住宅の事業手法の仮設定

1次判定の結果、Bグループ（維持管理について判断を留保する団地であるが事業手法未設定）と判断した団地・住棟について、将来のストック量の推計を踏まえ、「継続管理する団地」または「当面管理する団地」の判定を行い、事業手法を仮設定する。

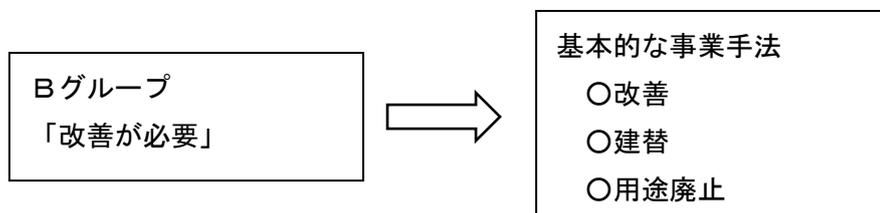
ア. Bグループで「改善不要」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定



■Bグループで「改善不要」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定

団地番号	団地名称	棟数	号数	管理戸数	構造・階数	建設年度	事業手法の2次判定仮設定
15	森重一般	1棟	1	1戸	木造瓦葺平屋建	H22	耐用年数未超過のため、維持管理とする。
17	森重	2棟	A, B	2戸	木造瓦棒葺平屋建	H23	耐用年数未超過のため、維持管理とする。
18	中里	1棟	101~103	3戸	木造瓦葺平屋建	H30	耐用年数未超過のため、維持管理とする。
		1棟	201~203	3戸	木造瓦葺平屋建	R元	

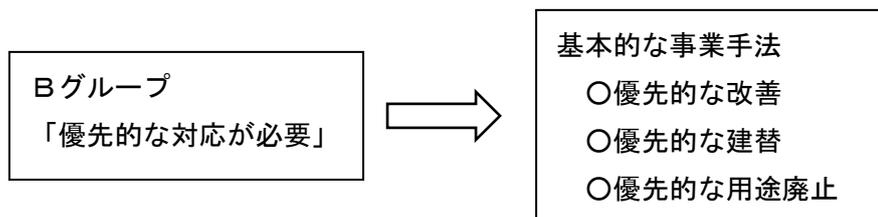
イ. Bグループで「改善が必要」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定



■Bグループで「改善が必要」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定

団地番号	団地名称	棟数	号数	管理戸数	構造・階数	建設年度	事業手法の2次判定仮設定
6	上村	1棟	5, 6	2戸	木造瓦葺平屋建	H元	耐用年数超過のため、建替とする。
		2棟	7~11	4戸	木造瓦葺平屋建	H元	
		2棟	12~16	4戸	木造瓦葺平屋建	H5	
		1棟	17, 18	2戸	木造瓦葺平屋建	H5	
7	田上	7棟	1~15	14戸	木造瓦葺2階建	S62	耐用年数超過のため、建替とする。
		2棟	17~20	4戸	木造瓦葺2階建	S63	
		2棟	21~25	4戸	木造瓦葺2階建	S63	
14	上村第2	2棟	1~2-2	3戸	木造瓦葺平屋建	H元	建築後35年を経過し耐用年数を超過しているが、長期間の活用を目指すため、居住性向上型改善を行うものとする。
16	蔵ノ本	1棟	1~3	3戸	木造瓦葺2階建	H14	耐用年数未超過のため、改善とする。

ウ. Bグループで「優先的な対応が必要」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定



■Bグループで「優先的な対応が必要」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定

団地番号	団地名称	棟数	号数	管理戸数	構造・階数	建設年度	事業手法の2次判定仮設定
1	高見	4棟	A-1~D-5	18戸	簡易耐火2階建	S52	耐用年数超過で、老朽化が著しく改善が困難であることから、優先的な建替とする。
		2棟	E-1~F-5	10戸	簡易耐火2階建	S53	
		1棟	G-1~G-5	4戸	簡易耐火2階建	S53	
2	元町	2棟	29,33	2戸	木造瓦葺平屋建	S29	耐用年数超過で、老朽化が著しく改善が困難であることから、優先的な建替とする。
3	上元町	3棟	36~47	12戸	簡易耐火スレート平屋建	S42	老朽化が著しく改善が困難であることから、優先的な建替とする。
4	上京手	1棟	1	1戸	木造瓦葺平屋建	S43	老朽化が著しく改善が困難であることから、優先的な建替とする。
		2棟	3~10	8戸	簡易耐火スレート平屋建	S43	
5	下京手	2棟	14~21	8戸	簡易耐火スレート平屋建	S48	老朽化が著しく改善が困難であることから、優先的な建替とする。
		3棟	1~13	12戸	簡易耐火スレート平屋建	S48	
12	松原	1棟	1,2	2戸	木造瓦葺平屋建	S49	耐用年数超過であり老朽化が著しく、団地式手面積は1,000㎡以下であるため、優先的な用途廃止とする。

(3) 計画期間における事業手法の決定

【3次判定】

2次判定の結果をもとに集約・再編の可能性、事業費の試算、事業実施時期、長期的な管理の見通しを踏まえて計画期間における事業手法を決定する。

①集約・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

1次・2次判定結果を踏まえ、団地敷地が隣接していることや集約化、再編等の検討対象となり得る団地、あるいは異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地や更新時期を迎える設備等のある住棟では、効率的な事業実施のため、必要に応じて改善や建替えの事業手法を再判定する。例えば、上牧原住宅と下牧原住宅、上村住宅と上村第2住宅は住宅敷地が隣接していることから、一体的な事業を行うものとする。

建替事業においては、小規模な敷地（3,000㎡未満）では効率的な建替事業や建替後の管理となるよう事業手法・事業時期を考慮する。また、建替住宅の戸数は、将来ストックの推計値を考慮しつつ、入居世帯の意向等を踏まえて決定していくものとする。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、長期的な期間（30年程度）の管理の見通しを作成する。

なお、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、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て、改めて試算し問題がないか確認を行う。

③長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

前述の「②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」による事業実施時期を基に、全住宅・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した長期的な（30年程度）管理の見通しを作成する。

④計画期間における事業手法の決定

上記①～③の3次判定の検討を踏まえ、計画期間における最終的な事業手法を次表のとおり決定した。

■事業手法の3次判定の検討

住宅番号	住宅名称	棟数	号数	管理戸数	構造・階数	建設年度	事業手法の3次判定の検討
1	高見	4棟	A-1~D-5	18戸	簡易耐火2階建	S52	2次判定通り、建替とする
		2棟	E-1~F-5	10戸	簡易耐火2階建	S53	
		1棟	G-1~G-5	4戸	簡易耐火2階建	S53	
2	元町	2棟	29, 33	2戸	木造瓦葺平屋建	S29	2次判定では優先的な建替としたが、住宅の敷地面積が小規模(3,000㎡以下)であるため、建替事業及び建替後の管理運営の効率化が図りにくいことから、用途廃止とする。
3	上元町	3棟	36~47	12戸	簡易耐火スレート平屋建	S42	2次判定では優先的な建替としたが、住宅敷地面積が小規模(3,000㎡以下)であるため、建替事業及び建替後の管理の効率化が図りにくいことから、用途廃止とする。
4	上京手	1棟	1	1戸	木造瓦葺平屋建	S43	2次判定では優先的な建替としたが、住宅敷地面積が小規模(3,000㎡以下)であるため、建替事業及び建替後の管理の効率化が図りにくいことから、用途廃止とする。
		2棟	3~10	8戸	簡易耐火スレート平屋建	S43	
5	下京手	2棟	14~21	8戸	簡易耐火スレート平屋建	S48	2次判では優先的建替としたが、管理戸数の適正化及び公営住宅等の地域的な配置バランスを考慮して用途廃止とする。
		3棟	1~13	12戸	簡易耐火スレート平屋建	S48	
6	上村	1棟	5, 6	2戸	木造瓦葺平屋建	H元	2次判定では建替としたが、事業量の平準化を図るため維持管理とし、次々期計画期間で建替の検討を行うものとする。
		2棟	7~11	4戸	木造瓦葺平屋建	H元	
		2棟	12~16	4戸	木造瓦葺平屋建	H5	
		1棟	17, 18	2戸	木造瓦葺平屋建	H5	
7	田上	7棟	1~15	14戸	木造瓦葺2階建	S62	2次判定では建替としたが、事業量の平準化を図るため維持管理とし、次期計画期間で建替を行うものとする。
		2棟	17~20	4戸	木造瓦葺2階建	S63	
		2棟	21~25	4戸	木造瓦葺2階建	S63	
8	里	5棟	1~10	10戸	木造瓦葺2階建	H6	2次判定では改善としたが、事業量の平準化を図るため維持管理とする。長期間の活用を目指すため、次期計画期間では長寿命化型改善を行うものとする。
		4棟	11~18	8戸	木造瓦葺2階建	H7	
9	上牧原	2棟	19, 20	2戸	木造瓦葺平屋建	S40	2次判では優先的建替としたが、管理戸数の適正化を考慮して用途廃止とする。 なお、跡地は、隣接の下牧原住宅跡地と一体的な活用を検討する。
10	森重東	2棟	1, 2	2戸	木造瓦葺平屋建	H25	耐用年数の1/2を超過していないため、1次判定通り維持管理とし、次期計画期間で長寿命化型改善とする。
		1棟	3	1戸	木造瓦葺平屋建	H26	
		2棟	4, 5	2戸	木造瓦葺平屋建	H27	
		1棟	6	1戸	木造瓦葺平屋建	H28	

住宅 番号	住宅名称	棟数	号数	管理 戸数	構造・階数	建設 年度	事業手法の3次判定の検討
11	浜川	2棟	1,2	2戸	木造瓦葺平屋建	S35	2次判定では優先的な建替としたが、住宅敷地面積が小規模(3,000㎡以下)であるため、建替事業及び建替後の管理の効率化が図りにくいことから、用途廃止とする。
12	松原	1棟	1,2	2戸	木造瓦葺平屋建	S49	2次判定通り、用途廃止とする。
13	下牧原	2棟	1,2	2戸	木造瓦葺平屋建	S52	2次判では優先的な建替としたが、管理戸数の適正化を考慮して用途廃止とする。 なお、跡地は、隣接の上牧原住宅跡地と一体的な活用を検討する。
14	上村第2	2棟	1~2-2	3戸	木造瓦葺平屋建	H元	2次判定では改善としたが、事業量の平準化を図るため維持管理とする。 なお、住棟の老朽化及び管理戸数の適正化を図るため、次期計画期間で用途廃止を検討する。
15	森重一般	1棟	1	1戸	木造瓦葺平屋建	H22	2次判定通り、維持管理とする。 長期間の活用を目指すため、次期計画期間では長寿命化型改善を行うものとする。
16	蔵ノ本	1棟	1~3	3戸	木造瓦葺2階建	H14	2次判定通り、改善を行うものとする。 なお、長期間の活用を目指すため長寿命化型改善とする。
17	森重	2棟	A,B	2戸	木造瓦棒葺平屋建	H23	2次判定通り、維持管理とする。 長期間の活用を目指すため、次期計画期間では長寿命化型改善を行うものとする。
18	中里	1棟	101~103	3戸	木造瓦葺平屋建	H30	2次判定通り、維持管理とする。
		1棟	201~203	3戸	木造瓦葺平屋建	R元	
19	駅前	4棟	1~4	4戸	木造瓦葺平屋建	R5	1次判定通り維持管理とする。

■3 次判定結果及び長期的な管理の見通し（30年間）

住宅 番号	住宅名称	棟数	号数	管理 戸数	構造・階数	建設 年度	事業手法の長期的な見通し		
							R6～15 年度	R16～25 年度	R26～35 年度
1	高見	4 棟	A-1～D-5	18 戸	簡易耐火 2 階建	S52	建替	維持管理	維持管理
		2 棟	E-1～F-5	10 戸	簡易耐火 2 階建	S53			
		1 棟	G-1～G-5	4 戸	簡易耐火 2 階建	S53			
2	元町	2 棟	29, 33	2 戸	木造瓦葺平屋建	S29	用途廃止	—	—
3	上元町	3 棟	36～47	12 戸	簡易耐火スルト平屋建	S42	用途廃止	—	—
4	上京手	1 棟	1	1 戸	木造瓦葺平屋建	S43	用途廃止	—	—
		2 棟	3～10	8 戸	簡易耐火スルト平屋建	S43			
5	下京手	2 棟	14～21	8 戸	簡易耐火スルト平屋建	S48	用途廃止	維持管理	維持管理
		3 棟	1～13	12 戸	簡易耐火スルト平屋建	S48			
6	上村	1 棟	5, 6	2 戸	木造瓦葺平屋建	H 元	維持管理	維持管理	建替
		2 棟	7～11	4 戸	木造瓦葺平屋建	H 元			
		2 棟	12～16	4 戸	木造瓦葺平屋建	H5			
		1 棟	17, 18	2 戸	木造瓦葺平屋建	H5			
7	田上	7 棟	1～15	14 戸	木造瓦葺 2 階建	S62	維持管理	建替	維持管理
		2 棟	17～20	4 戸	木造瓦葺 2 階建	S63			
		2 棟	21～25	4 戸	木造瓦葺 2 階建	S63			
8	里	5 棟	1～10	10 戸	木造瓦葺 2 階建	H6	維持管理	長寿命化型 改善	維持管理
		4 棟	11～18	8 戸	木造瓦葺 2 階建	H7			
9	上牧原	2 棟	19, 20	2 戸	木造瓦葺平屋建	S40	用途廃止	—	—
10	森重東	2 棟	1, 2	2 戸	木造瓦葺平屋建	H25	維持管理	長寿命化型 改善	維持管理
		1 棟	3	1 戸	木造瓦葺平屋建	H26			
		2 棟	4, 5	2 戸	木造瓦葺平屋建	H27			
		1 棟	6	1 戸	木造瓦葺平屋建	H28			
11	浜川	2 棟	1, 2	2 戸	木造瓦葺平屋建	S35	用途廃止	—	—
12	松原	1 棟	1, 2	2 戸	木造瓦葺平屋建	S49	用途廃止	—	—
13	下牧原	2 棟	1, 2	2 戸	木造瓦葺平屋建	S52	用途廃止	—	—
14	上村第 2	2 棟	1～2-2	3 戸	木造瓦葺平屋建	H 元	維持管理	用途廃止	—
15	森重一般	1 棟	1	1 戸	木造瓦葺平屋建	H22	維持管理	長寿命化型 改善	維持管理
16	蔵ノ本	1 棟	1～3	3 戸	木造瓦葺 2 階建	H14	長寿命化型 改善	維持管理	維持管理
17	森重	2 棟	A, B	2 戸	木造瓦葺平屋建	H23	維持管理	長寿命化型 改善	維持管理
18	中里	1 棟	101～103	3 戸	木造瓦葺平屋建	H30	維持管理	維持管理	長寿命化型 改善
		1 棟	201～203	3 戸	木造瓦葺平屋建	R 元			
19	駅前	4 棟	1～4	4 戸	木造瓦葺平屋建	R5	維持管理	維持管理	長寿命化型 改善

■概算事業費の算出（直接工事費）

事業手法		計画期間 (R6～15 年度)	次期計画期間 (R16～25 年度)	計画期間 (R26～35 年度)
戸数	維持管理	74 戸	57 戸	84 戸
	改善（長寿命化型）	3 戸	27 戸	10 戸
	建替	32 戸	22 戸	12 戸
	用途廃止	51 戸	3 戸	0 戸
	計	160 戸	109 戸	106 戸
事業費	維持管理	0 千円/戸	0 千円	0 千円
	改善（長寿命化型）	850 千円/戸①	2,550 千円	22,950 千円
	建替	20,856 千円/戸②	667,392 千円	458,832 千円
	建替えによる除却	1,000 千円/戸③	32,000 千円	22,000 千円
	用途廃止による除却	1,000 千円/戸③	51,000 千円	3,000 千円
	計		752,942 千円	506,782 千円
				270,772 千円

※建替戸数は、既存住戸数と同戸数とする。

出典①：町実績額（令和2年度上村住宅-瓦葺屋根・木造平屋建）

出典②：「令和5年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」（国土交通省）

低層耐火造2階建・一般地区・6地域の下記ア、イの計

ア、主体附帯工事費：17,380 千円/戸

イ、共同施設工事費（ア、の20%想定）

出典③：「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」（平成28年 国土交通省）想定

第6章 点検・事業等の実施方針

6-1 点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検及び日常点検等を行うことが重要です。このことから、点検の実施方針は、次のとおりとする。

<定期点検>

- 公営住宅等の状況を把握するため、建築基準法に基づく適切な点検を行う。
- 建築基準法による法定点検対象外の住宅についても、法定点検と同様の定期点検を実施する。

<日常点検等>

- 日常点検は、年に一度程度実施する。
- 日常点検の実施項目、内容等については、「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）を参考とし、特に点検項目については日常点検と法定点検の内容を整理して各点検を実施する。
- 水害、地震等の災害発生直後において、簡易な外観目視調査を実施する。

◇参考－日常点検項目一覧（1/3）「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」

（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

◆ 建築物

☆法定点検対象部位についても、本マニュアルに基づき日常点検を行うことが望ましい。

I. 敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
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	■組積造の塀又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	

◇参考一日常点検項目一覧(2/3)「公営住宅等日常点検マニュアル(耐火・準耐火構造編)」

(平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課)

II. 建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
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	★
	■PCa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 (外装仕上げ材等)	■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	★ (塗り仕上げ除く)
	■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、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

III. 屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 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	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★

IV. 避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 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	
イ) 出入口	■物品の放置の状況	★
ウ) 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	
エ) 階段	■物品の放置の状況	★
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	★

◇参考一日常点検項目一覧(3/3)「公営住宅等日常点検マニュアル(耐火・準耐火構造編)」

(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)

◆ 建築設備

I. 給水設備及び排水設備

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 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	★
イ) 給水タンク等、給水ポンプ	■ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	★
ウ) 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	

■ 共同住宅の法定点検の主な項目

(国土交通省監修「改修によるマンション再生マニュアル」より一部修正)

点検項目		実施時期
建築基準法	定期調査(一般事項、敷地関係、構造関係、防火関係 避難関係、衛生関係、その他)	3年の間に1回(県が指定)
	建築設備の定期調査	3年の間に1回(県が指定)
	昇降機の定期検査	3年の間に1回(県が指定)
消防法	消防設備等の点検及び報告	外観機能点検: 6ヶ月に1回 総合点検: 年1回
水道法	水道施設の検査	1年以内に1回
	水槽の清掃	1年以内に1回
電気事業法	自家用電気工作物の保安	月次点検: 毎月1回 年次点検: 6ヶ月及び1年ごとに1回 臨時点検: 随時
	電気工作物の定期自主点検	隔年(2年)に1回
ガス事業法	ガス消費機器の調査	毎年1回以上

6-2 計画修繕の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から計画的な修繕を行うことが重要であることから、計画修繕の実施方針は、次のとおりとする。

- 計画修繕対応の住棟は、修繕周期を踏まえた長期的な修繕計画を定めて実施する。
- 修繕周期は、計画策定指針の修繕周期表を参考にする。
- 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住棟の場合は、効率的な工事の実施のために工事实施時期を調整し、両工事を併せて実施する。

■維持管理（修繕対応）対象住棟一覧

団地番号	団地名称	棟数	号数	管理戸数	構造・階数	建設年度
6	上村	1棟	5, 6	2戸	木造瓦葺平屋建	H1
		2棟	7~11	4戸	木造瓦葺平屋建	H1
		2棟	12~16	4戸	木造瓦葺平屋建	H5
		1棟	17, 18	2戸	木造瓦葺平屋建	H5
7	田上	7棟	1~15	14戸	木造瓦葺2階建	S62
		2棟	17~20	4戸	木造瓦葺2階建	S63
		2棟	21~25	4戸	木造瓦葺2階建	S63
8	里	5棟	1~10	10戸	木造瓦葺2階建	H6
		4棟	11~18	8戸	木造瓦葺2階建	H7
10	森重東	2棟	1, 2	2戸	木造瓦棒葺平屋建	H25
		1棟	3	1戸	木造瓦棒葺平屋建	H26
		2棟	4, 5	2戸	木造瓦棒葺平屋建	H27
		1棟	6	1戸	木造瓦棒葺平屋建	H28
14	上村第2	2棟	1~2-2	3戸	木造瓦葺平屋建	H1
15	森重一般	1棟	1	1戸	木造瓦葺平屋建	H22
17	森重	2棟	A, B	2戸	木造瓦棒葺平屋建	H23
18	中里	1棟	101~103	3戸	木造瓦葺平屋建	H30
		1棟	201~203	3戸	木造瓦葺平屋建	R1
19	駅前	4棟	1~4	4戸	木造瓦葺平屋建	R5
合計		43棟		74戸		

■修繕周期表（参考例－計画策定指針より）

修繕項目		工事区分	取替・改修
屋根防水	屋上防水（保護防水）	補修	12年
		修繕	24年
	屋上防水（露出防水）	修繕	12年
		撤去・新設	24年
庇・笠木等防水	修繕	12年	
床防水	バルコニー床防水	修繕	18年
	開放廊下、階段の床	修繕	18年
外壁塗装等	コンクリート補修（外壁、屋根、床等）	補修	18年
	外壁塗装（外壁、手摺等）、軒天塗装	塗替	18年
	シーリング（外壁目地、建具周り等）	打替	18年
鉄部塗装等	鉄部塗装	塗替	6年
	非鉄部塗装	清掃・塗装	18年
建具・金物等	建具関係（住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア、窓サッシ、面格子、網）	点検・調整	12年
		取替	36年
	手摺（開放廊下、バルコニー）	取替	36年
	金物類（集合郵便受、掲示板等）	取替	24年
	金物類（屋上フェンス棟）	取替	36年
金物類（メーターボックス扉、パイプスペースの扉等）	取替	36年	
給水設備	共用給水立管、専用給水枝管	取替	硬質塩化ビニル管等 20年 ライニング鋼管 35年 ステンレス鋼管 40年
		取替	8年
	水道メーター	取替	25年
	給水ポンプ	補修	8年
取替		15年	
排水設備	共用雑排水立管、専用雑排水管	取替	配管用炭素鋼鋼管 20年 ライニング鋼管等 30年
		取替	配管用炭素鋼鋼管等 30年 鋳鉄管 50年
	屋外排水管	取替	排水用硬質塩化ビニル管 25年 ヒューム管 30年
	立て樋	取替	30年
	排水ポンプ	補修	8年
取替		15年	
ガス設備	屋内ガス管	取替	30年
	ガスメーター	取替	10年
	屋外ガス管	取替	50年
屋内消防設備	屋内消火栓設備	取替	25年
	自動火災報知設備	取替	20年
専用部分	浴室ユニット	取替	25年
	分電盤	取替	15年
	給湯、バランス釜	取替	15年
	換気扇	取替	20年

6-3 改善事業の実施方針

個別改善事業として実施する改善事業の実施方針は、次のとおりとする。

- 点検結果及びストックの改善履歴の時期、内容等を踏まえ、改善事業の実施時期、必要性・効果を考慮する。
- 計画修繕との内容やスケジュールとの整合性及び効率性を考慮する。
- 一定の居住性や安全性等が確保されている住宅の長期的な活用を図るため、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、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、住宅の居住性の向上及び長寿命化を目指す。
- 長寿命化型改善事業の実施内容は、以下のとおりである。

<長寿命化型改善事業>

- 屋上改修
- 外壁改修

■個別改善事業対象団地・住棟と事業実施時期

団地番号	団地名称	棟数	号数	戸数	構造・階数	建設年度	改善事業実施時期
16	蔵ノ本	1棟	1~3	3戸	木造瓦葺2階建	H14	令和10年度~12年度
合計		1棟		3戸			

6-4 建替事業の実施方針

計画期間中における建替事業の実施方針は、次のとおりとする。

- 建替事業の計画段階において、建替用地の適正（非現地での建替用地の場合を含む）、周辺の既存団地との連携による集約建替の可能性について検討を行う。
- 建替事業に係る課題について総合的に検討し、事業化に向けた調整を図るため、建替基本計画（建替計画方針、基本方針図、住民の移転計画、事業スケジュール等）を策定する。
- 住民の意向の把握及び市営住宅の需要動向を的確に判断し、建替戸数を設定する。
- 入居中の世帯に対し建替事業内容、入居条件等について丁寧な説明を行い、合意形成を図るとともに、入居者の意向を十分に反映させた建替事業とする
- 多様なライフスタイルが生まれている現状において、子育て世帯から高齢者世帯まで幅広い需要に対応できるように入居者及び町民ニーズに応じた多様なタイプの住宅の提供を目指す。
- 建替団地入居中の世帯が建替建設期間中における一時的な移転先住宅として、既存団地（用途廃止団地を含む）の空家を活用することについて検討する。
- 住宅内部、共用部分及び外構のバリアフリー化をすすめるとともに、ユニバーサルデザインを導入し、高齢者や身体障がい者、幼児や妊婦等、あらゆる入居者が安全・快適に暮らせる住宅として整備を図る。
- 建替事業後に未活用な土地が生じた場合は地域に貢献できる施設等の導入など、有効活用を図る。
- 建替事業の手法は、従来の町主体の建設型だけでなく、建替計画から設計、施工、監理の一体的業務の一括発注などによる財政負担の軽減、事業期間の短縮化等を目指した民間活力の導入について検討する。

■建替事業対象団地・住棟と事業実施時期

団地番号	団地名称	棟数	号数	戸数	構造・階数	建設年度	建替事業実施時期
1	高見	4棟	A-1～D-5	18戸	簡易耐火2階建	S52	令和11年度～15年度
		2棟	E-1～F-5	10戸	簡易耐火2階建	S53	
		1棟	G-1～G-5	4戸	簡易耐火2階建	S53	
合計		7棟		32戸			

6-5 用途廃止の実施方針

用途廃止の実施方針は、次のとおりとする。

- 用途廃止に決定した団地は、空家が発生しても新たな入居者募集は行わない。
- 現在募集停止中の団地についても引き続き募集停止とし、用途廃止に向けた取組をすすめる。
- 用途廃止をすすめるためのスケジュールや入居者への協力・支援の方法等を検討する。
- 入居者に対して用途廃止決定について通知するとともに、移転を円滑にすすめるための丁寧な説明を行う。
- 移転先住宅の確保について、公営住宅等の空家への優先的な入居を考慮する。また、その他の住宅の確保についての相談業務や情報提供を行う。
- 用途廃止団地の跡地については、公共・公益性の高い施設用地や移住定住者の確保のための住宅地とするなど、まちづくりの長期的な視点に立って活用を図るものとする。
- このとき、開発ノウハウ、資金力等の豊富な民間事業者との協働の有意性、可能性について検討する。

■用途廃止対象団地・住棟一覧

団地番号	団地名称	棟数	号数	戸数	構造・階数	建設年度
2	元町	2棟	29, 33	2戸	木造瓦葺平屋建	S29
3	上元町	3棟	36~47	12戸	簡易耐火平屋建	S42
4	上京手	1棟	1	1戸	木造瓦葺平屋建	S43
		2棟	3~10	8戸	簡易耐火スレート平屋建	S43
5	下京手	2棟	14~21	8戸	簡易耐火スレート平屋建	S48
		3棟	1~13	12戸	簡易耐火スレート平屋建	S48
9	上牧原	2棟	19, 20	2戸	木造瓦葺平屋建	S40
11	浜川	2棟	1, 2	2戸	木造瓦葺平屋建	S33
12	松原	1棟	1, 2	2戸	木造瓦葺平屋建	S49
13	下牧原	2棟	1, 2	2戸	木造瓦葺平屋建	S52
合計		20棟		51戸		

第7章 事業実施予定一覧

7-1 事業手法別戸数

計画期間における事業手法別戸数を整理すると、下表のとおりである。

■公営住宅等ストックの事業手法別数表

	合計
公営住宅等管理数	160 戸
新規整備事業予定数	0 戸
維持管理予定数	77 戸
うち計画修繕対応数	74 戸
うち個別改善事業予定数	3 戸
建替事業予定数	32 戸
用途廃止予定数	51 戸

7-2 計画書様式

団地・住棟別の事業計画について、計画期間内で実施する事業予定を整理するため、計画策定指針の様式に則り以下のとおり作成する。

【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

【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：

湯前町

公営住宅
 特定公共
 賃貸住宅
 地優賃
 （公共供
 給）
 改良住宅その他（
 ）

住宅の区分：

団地名	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	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15						
	該当なし																			

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

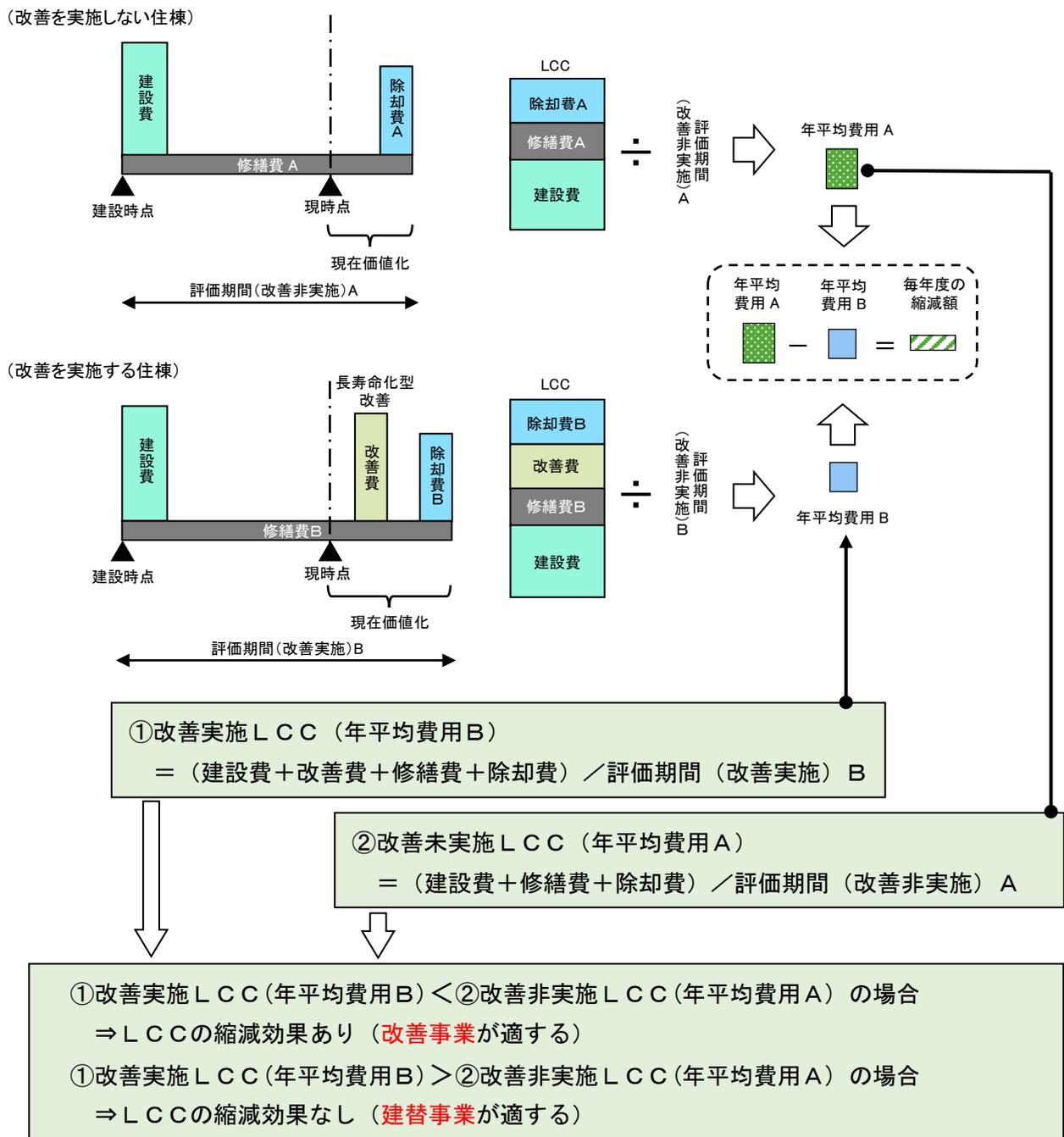
第8章 ライフサイクルコスト（LCC）

8-1 ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業及び建替事業を実施する町営住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）を算出する。

長寿命化型改善事業の場合は、建替事業のライフサイクルコスト（LCC）と比較して、改善事業を実施することによって縮減効果があることを検証する。

■改善事業のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の考え方のイメージ



8-2 改善事業のライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果

(1) 改善事業のライフサイクルコスト(LCC)の算定設定条件

改善事業のライフサイクルコスト(LCC)の算定設定条件等を次のとおり設定した。

- 長寿命化型改善事業を実施した場合の評価期間：30年(耐用年数)
- 長寿命化型改善事業を実施しない場合の評価期間：45年(耐用年数+15年)
- 社会的割引率：4%(策定計画より)

※社会的割引率とは、時間軸上の価値を補正するもので、同じ財の現在と将来の交換比率である。

すなわち、将来の費用(効果又は便益)と現在の費用(効果又は便益)は実質的な価値が異なり、現在の費用(効果又は便益)に比べ将来の費用(効果又は便益)の価値が低いものとする。

○長寿命化型改善事業の改善内容

- ・屋根改修(既設瓦高圧洗浄、水性アクリルシリコン樹脂塗料塗布)
- ・外壁改修(既設外壁高圧洗浄・補修、シーリング打替、水性シリコン系塗布)

○長寿命化型改善事業の工事費：

町実績額より(令和2年度上村住宅-瓦葺屋根・木造平屋建)

○長寿命化型改善事業の実施年度：令和10年度～12年度

(2) 改善事業のライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果

計画期間において長寿命化型改善事業とした団地・住棟のについて、改善実施の場合と改善非実施の場合のライフサイクルコスト(LCC)を算出し比較する。

下表のとおり、改善実施の場合のライフサイクルコスト(LCC)が改善非実施の場合のライフサイクルコスト(LCC)を下回り、その縮減額は157,596円/戸・年となり、長寿命化型改善事業を実施することが適正である。

■長寿命化型改善事業の実施によるライフサイクルコスト(LCC)縮減額

団地番号	団地名称	戸数	構造・階数	建設年度	改善事業実施時期	LCC縮減額
16	蔵ノ本	3戸	木造瓦葺2階建	H14	令和10年度～12年度	157,596円/戸・年

■蔵ノ本団地長寿命化型改善事業のライフサイクルコスト（LCC）算出計算書

蔵ノ本団地	1～3号棟	LCC算出表
-------	-------	--------

■住棟諸元

団地名	蔵ノ本団地	※木造であるが左記構造を準用	評価時点(和暦)
住棟番号	1～3号棟		H35
戸数	3戸		R5
構造	中耐階段室型		事業完了年度
建設年度	H14		R12
建設年代	H17		
モデル住棟	H17中耐階段室型		
経過年数	21年		

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水改修	600,000 円/戸	28 年
外壁改修	250,000 円/戸	28 年
給水管更新		
排水管更新		
ガス管更新		
計	850,000 円/戸	—

■長寿命化型改善事業を実施しない場合

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)	2,153,564 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)	1,739,963 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	3,893,527 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	12,379,900 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)	565,867 円/戸・年	—

■長寿命化型改善事業を実施した場合

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)	3,285,293 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)	482,615 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))	4,956,242 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	850,000 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)	645,930 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)	12,379,900 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	0.390	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)	390,121 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)	408,271 円/戸・年	—

■ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤)-(⑪))	157,596 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	472,788 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

8-3 建替事業のライフサイクルコスト(LCC)の算出

(1) 建替事業のライフサイクルコスト(LCC)の算定設定条件

建替事業のライフサイクルコスト(LCC)の算定設定条件等を次のとおり設定した。

- 建替事業の評価期間：70年(耐用年数)
- 長寿命化型改善事業の実施時期：建設後35年後(耐用年数の1/2)
- 社会的割引率：4%(策定計画より)

※社会的割引率とは、時間軸上の価値を補正するもので、同じ財の現在と将来の交換比率である。

すなわち、将来の費用(効果又は便益)と現在の費用(効果又は便益)は実質的な価値が異なり、現在の費用(効果又は便益)に比べ将来の費用(効果又は便益)の価値が低いものとする。

○長寿命化型改善事業の改善内容

- ・屋根改修(既設瓦高圧洗浄、水性アクリルシリコン樹脂塗料塗布)
- ・外壁改修(既設外壁高圧洗浄・補修、シーリング打替、水性シリコン系塗布)
- ・給水管、排水管、ガス管の更新
- ・給湯器、流し台、浴室ユニットの取替

○長寿命化型改善事業の工事費：

- ・屋根改修及び外壁改修は町実績額より
- ・その他改修等については積算例記載の書籍より

○建替事業：

- ・計画戸数-32戸(高見住宅の既存住宅数と同戸数)
- ・構造・階数-低層耐火造2階建

(2) 建替事業のライフサイクルコスト(LCC)

高見住宅の建替事業のライフサイクルコスト(LCC)の算定結果は下表のとおり、334,587円/棟・年である。

■改善事業住棟別ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果

団地番号	団地名称	号数	戸数	建設年度	計画戸数	建替事業実施時期	ライフサイクルコスト(LCC)縮減額
1	高見	A-1~D-5	18戸	S52	32戸	令和11年度~15年度	334,587円/棟・年
		E-1~F-5	10戸	S53			
		G-1~G-5	4戸	S53			
合計			32戸				

■高見住宅建替事業ライフサイクルコスト（LCC）算出計算書

高見住宅	32戸	（低層耐火2階建）	LCCの算定
------	-----	-----------	--------

■住棟諸元

団地名	高見住宅	※低層耐火2階建であるが左記を準用
戸数	32戸	
構造	中耐階段室型	

■長寿命化型改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	300,000 円/戸	35 年
外壁塗装等	947,000 円/戸	35 年
給水管、給湯管	1,000,000 円/戸	35 年
排水設備	550,000 円/戸	35 年
ガス設備	350,000 円/戸	35 年
給湯器	286,600 円/戸	35 年
流し台	973,750 円/戸	35 年
浴室ユニット	761,200 円/戸	35 年
計	5,168,550 円/戸	—

■建替のライフサイクルコスト(LCC)

項目	項目	費用等	備考
①	管理期間	70 年	目標管理期間設定(建設時点～除却工事までの年数)
②	長寿命化型改善事業実施時期	35 年	改善予定期間(建設時点～改善事業までの年数)
③	戸数	32 戸	計画予定戸数
④-1	修繕費(建設時点～管理期間) (現在価値化)	4,508,370 円	建設時点+1年から管理期間までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
④-2	長寿命化型改善後の控除すべき 修繕相当分(現在価値化)	941,307 円	長寿命化型改善により不必要となる改善後から管理期間までの計画修繕工事費相当分
④	修繕費((④-1)-(④-2))(現在価値化)	3,567,063 円	①の管理期間における修繕工事費
⑤-1	長寿命化型改善費	5,168,550 円	長寿命化型改善事業費の総額
⑤	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,309,791 円	⑤-1の現在価値化
⑥	建設費	18,480,000 円	「令和5年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」より主体付帯工事費等(中層耐火3～5階)
⑦-1	除却費(現在価値化前)	1,000,000 円	現時点における除却費
⑦-2	除却費の現在価値化係数	0.064 %	①の管理期間末における現在価値化係数
⑦	除却費(現在価値化)	64,219 円	⑦-1の現在価値化
⑧	LCC((④+⑤+⑥+⑦)÷①)	334,587 円/戸・年	1戸当たり
⑨	LCC (③×⑧)	10,706,784 円/年	合計コスト