

度会町公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

度 会 町

目 次

第1章 計画の背景と目的	1
1-1 計画策定の背景	1
1-2 計画の目的	1
1-3 計画の位置づけ	2
1-4 計画期間	2
1-5 計画の対象	3
第2章 公営住宅等の状況	4
2-1 度会町の概況	4
2-2 上位・関連計画の把握	11
2-3 町営住宅の状況	15
2-4 居住者アンケート調査結果の概要	28
第3章 将来ストック量の検討	32
第4章 長寿命化に関する基本方針	39
4-1 公営住宅管理の基本方針	39
4-2 長寿命化に関する基本方針	40
第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	41
5-1 対象住宅等の設定	41
5-2 事業手法の選定	41
第6章 点検の実施方針	49
第7章 計画修繕の実施方針	51
第8章 改善事業の実施方針	52
第9章 建替事業の実施方針	54
第10章 長寿命化のための事業実施予定一覧	56
第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果	59

第1章 計画の背景と目的

1-1 計画策定の背景

公営住宅等の維持管理については、厳しい財政状況下において、効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要です。

これらを踏まえ、公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、国土交通省において、平成21年3月に公営住宅等長寿命化計画策定指針が策定されました。その後、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として以下の計画等が策定されました。

- 住生活基本計画（全国計画） 国土交通省（平成18年9月、改訂平成28年3月）
（最新は令和3年3月）
- インフラ長寿命化基本計画 インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議（平成25年11月）
- 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）（平成26年5月）
- 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針 総務省（平成26年4月）
（最新は改定平成30年2月）
- 社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会技術部会における提言（平成27年2月）

これら政府全体の取組みの動向を踏まえ、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下「策定指針」という。）が改定されました。

度会町（以下「本町」という。）においては2団地（32戸）の町営住宅が整備されています。今後は各団地の状態に応じた計画的な修繕・更新を行っていくため、「策定指針」に基づく「公営住宅等長寿命化計画」の策定が求められています。

1-2 計画の目的

度会町公営住宅等長寿命化計画（以下「本計画」という。）は、本町が管理する町営住宅について、効率的かつ円滑な更新と予防保全的な維持管理を推進することにより長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくためのアクションプランとして策定することを目的とします。

1-3 計画の位置づけ

本計画の策定にあたっては、国・県の上位計画、本町の上位計画の内容に即するとともに、本町の関連計画と整合を図るものとします。

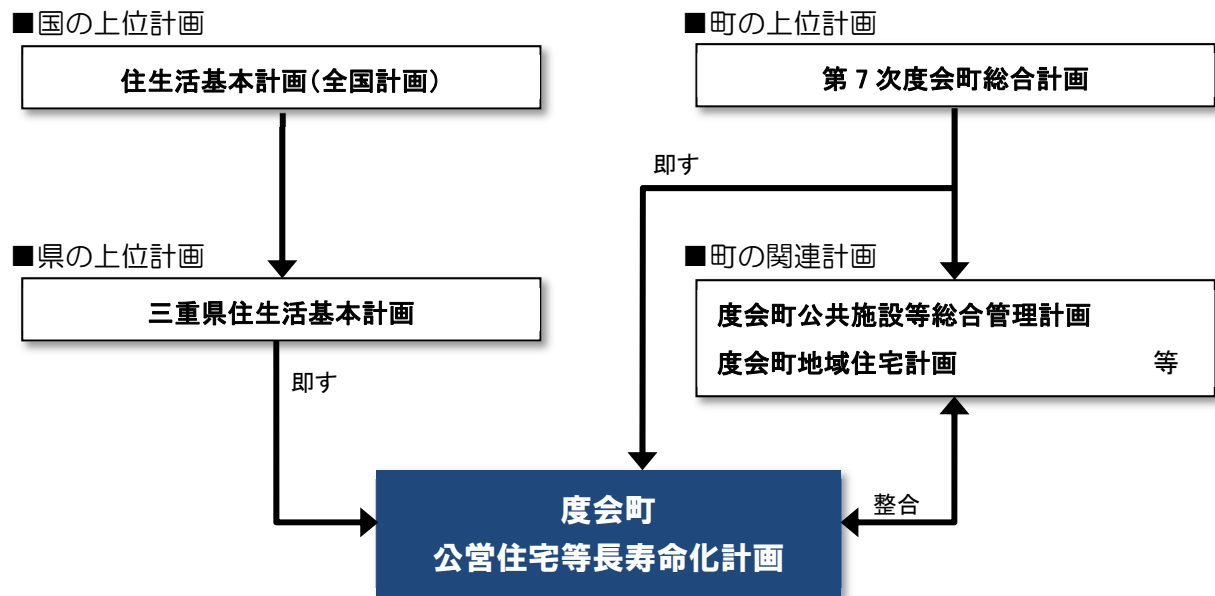


図 1-1 計画の位置づけ

1-4 計画期間

本計画は町営住宅の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して一定程度の計画期間を確保する必要があることから、計画期間は令和 4（2022）年度から令和 13（2031）年度 までの 10 年間とします。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、地域住宅計画の見直し等と連動して適宜見直しを行うこととします。

<計画期間>

計画期間 令和 4（2022）年度 ～ 令和 13（2031）年度 10 年間

1-5 計画の対象

本計画は、下記に示す町営住宅2団地32戸を対象とします。

表 1-1 町営住宅一覧

No.	団地名	種別	棟数	管理戸数	建設年度		構造・階数
					和暦	西暦	
1	城山団地	公営	2	12 (うち1戸地優賃)	H22	2010	木造平屋建
2	清風団地	公営	5	20	S39	1964	プレキャストコンクリート(PC)造 平屋建 (簡易耐火造)
	計		7	32			

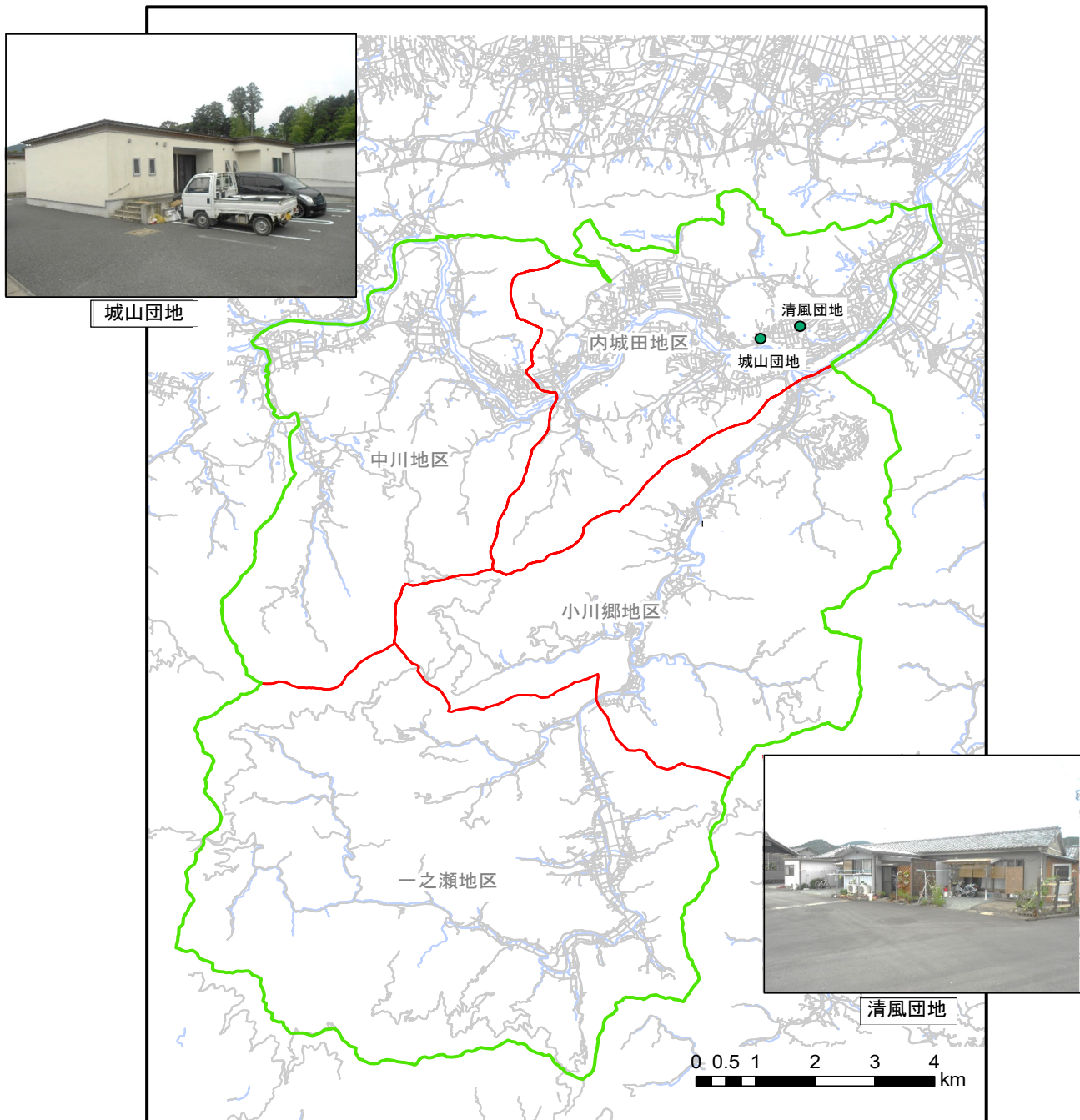


図 1-2 町営住宅位置図

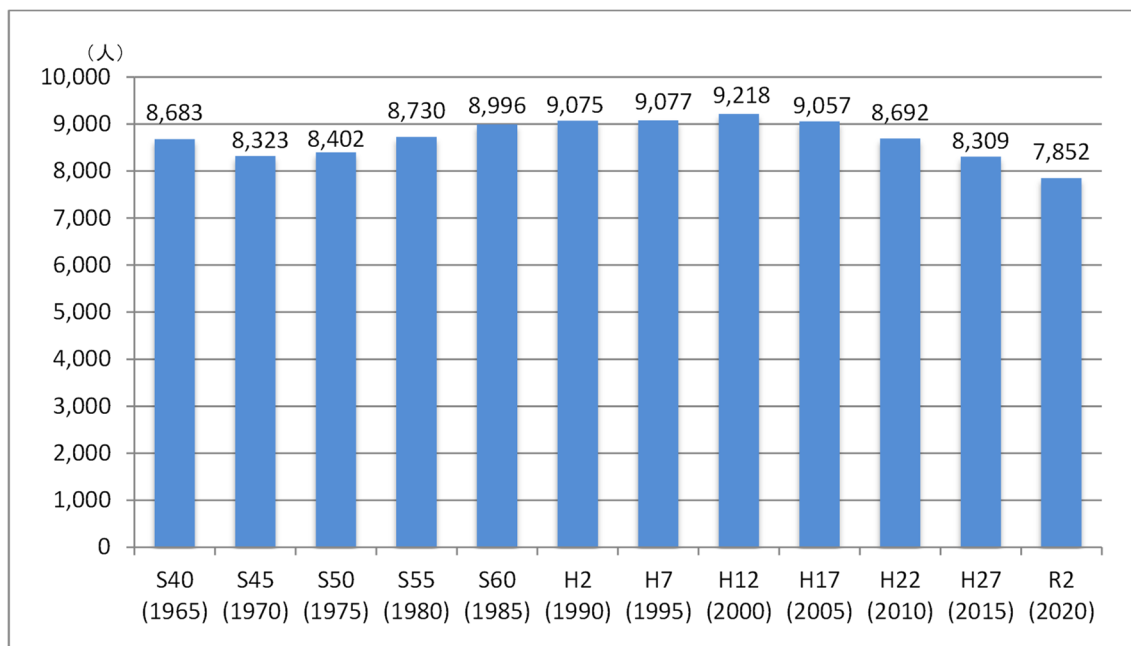
第2章 公営住宅等の状況

2-1 度会町の概況

(1) 人口・世帯の状況

①人口の推移

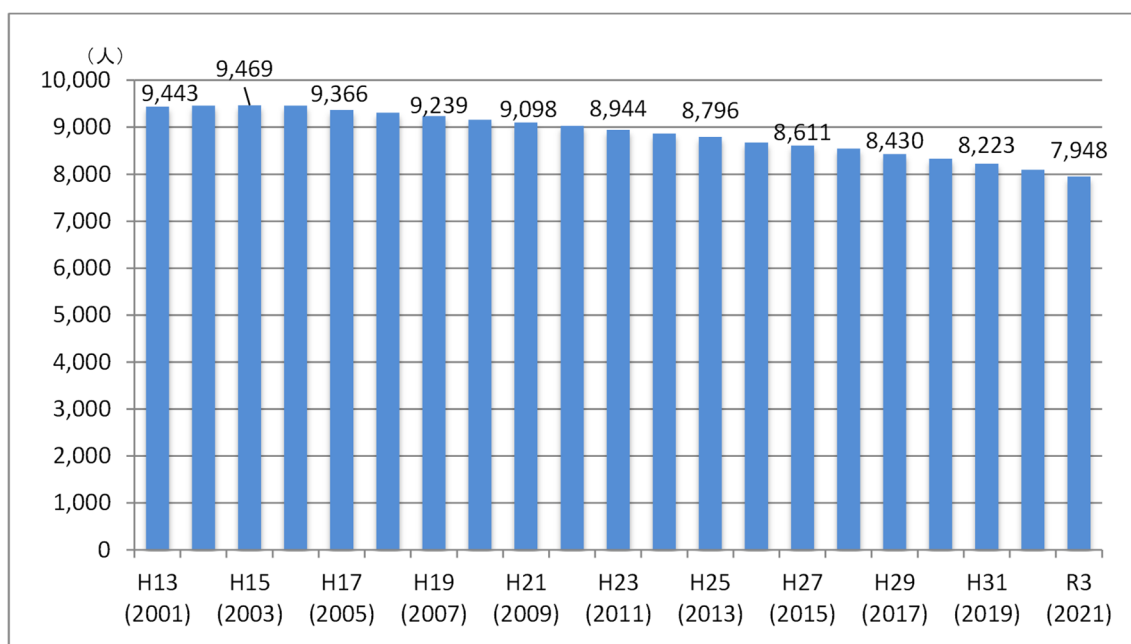
国勢調査における本町の人口推移をみると、総人口は令和2(2020)年において7,852人(速報値)となっています。平成12(2000)年の9,218人をピークに減少が続いています。



(出典：国勢調査 (R2(2020)は速報値))

図 2-1 人口の推移(国勢調査)

住民基本台帳における人口の推移をみると、総人口は令和3(2021)年3月末現在で7,948人となっています。平成15(2003)年の9,469人をピークに減少が続いています。



(出典：住民基本台帳 各年3月末)

図 2-2 人口の推移(住民基本台帳)

②年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別人口（国勢調査）の推移をみると、近年では、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）ともに減少傾向で、老年人口（65歳以上）は増加傾向となっており、平成7（1995）年を境に老年人口が年少人口を上回りました。

高齢化率（老年人口の割合）をみると平成27（2015）年は31.8%となっており、三重県平均の27.9%、全国平均の26.6%を上回っています。

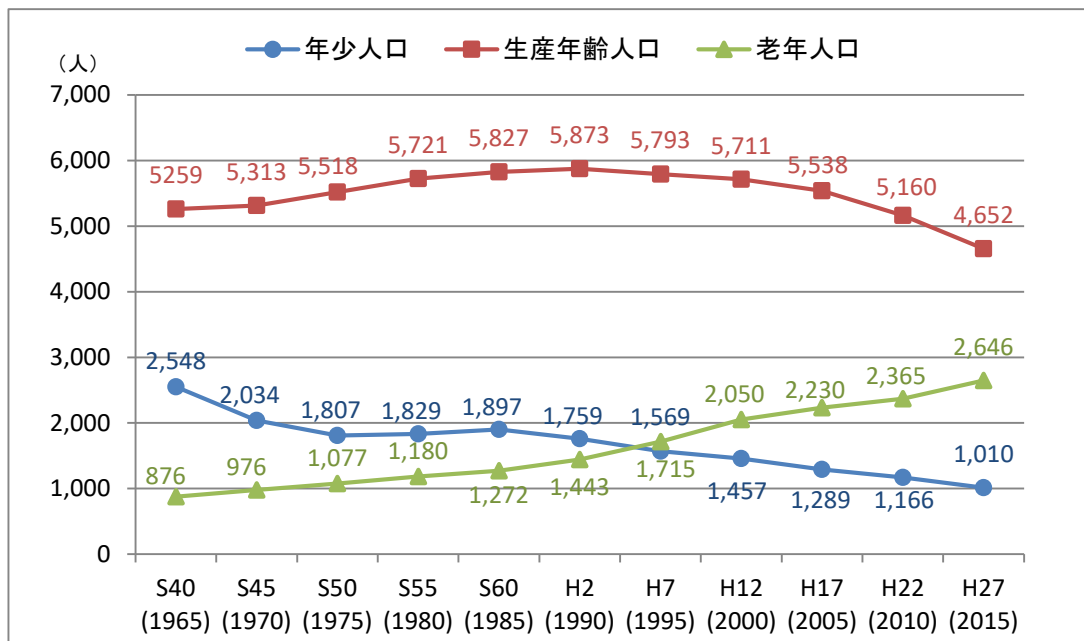


図 2-3 年齢3区分別人口の推移(年齢不詳を除く)

(出典：国勢調査)

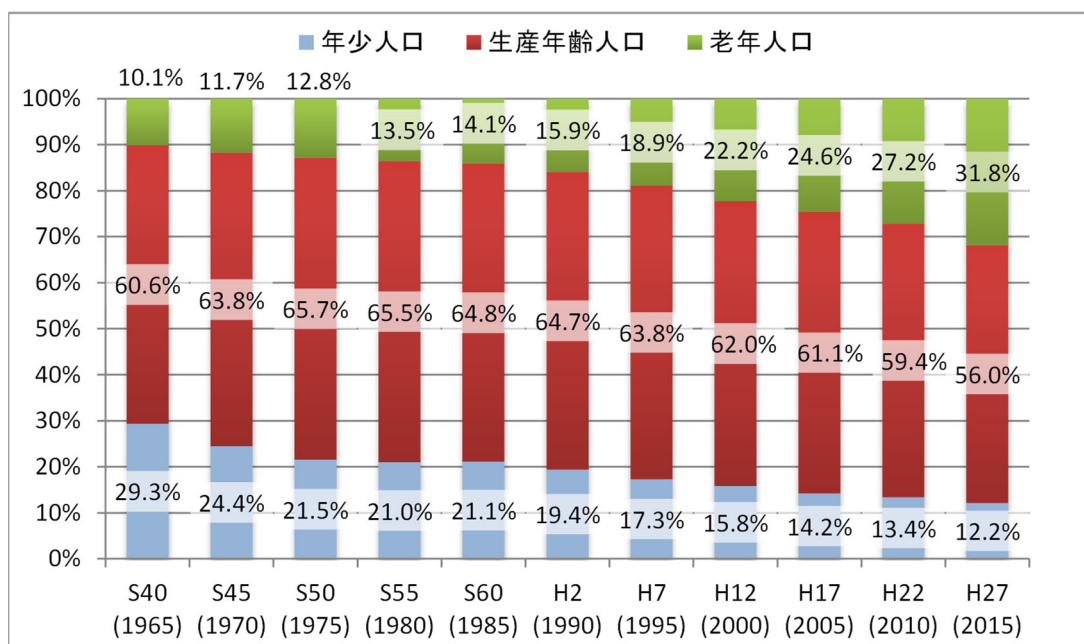


図 2-4 年齢3区分別人口割合の推移

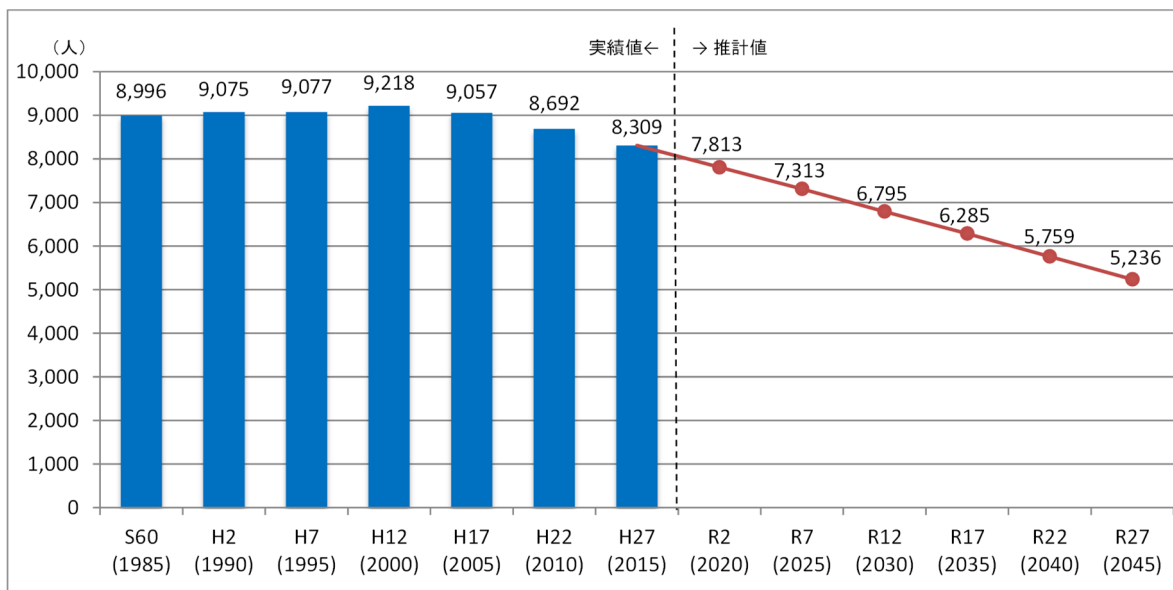
(出典：国勢調査)

③将来推計人口

ア. 国立社会保障・人口問題研究所による推計

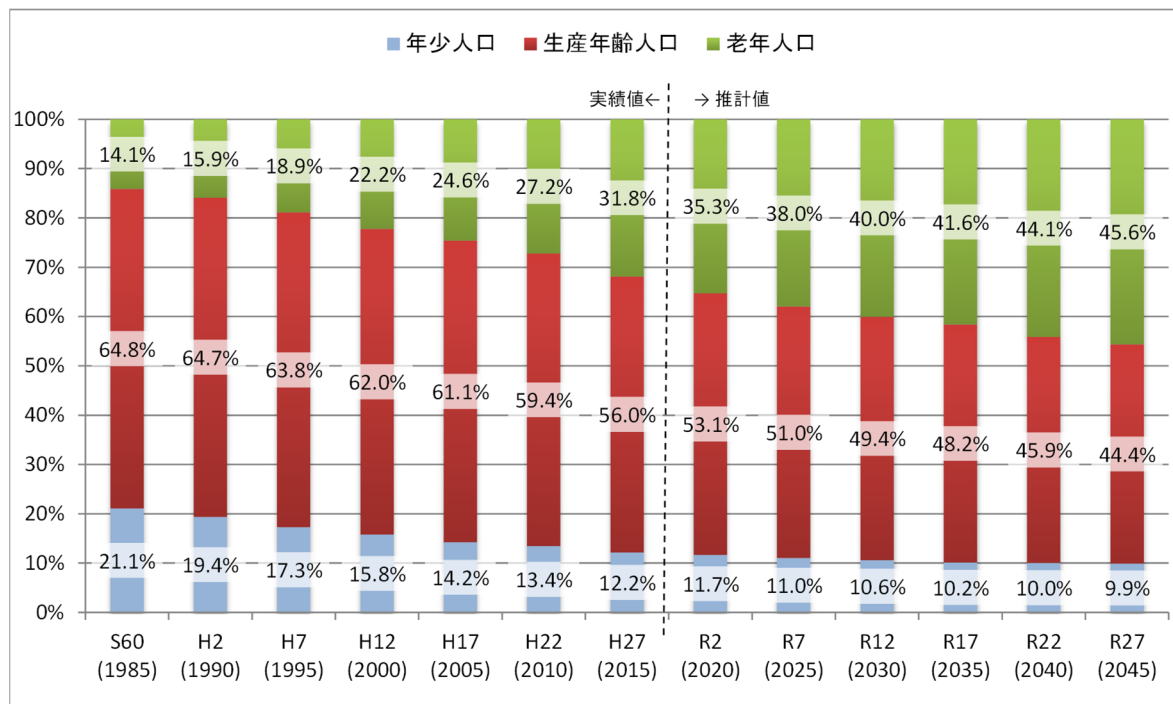
国立社会保障・人口問題研究所による「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」の推計では、人口は令和 27（2045）年には約 5,200 人まで減少する推計となっています。

年齢 3 区分別人口割合においては、今後とも少子高齢化のさらなる進展が示され、令和 27（2045）年の高齢化率は 45.6%と推計されています。



(出典：国立社会保障・人口問題研究所)

図 2-5 将来人口の推計

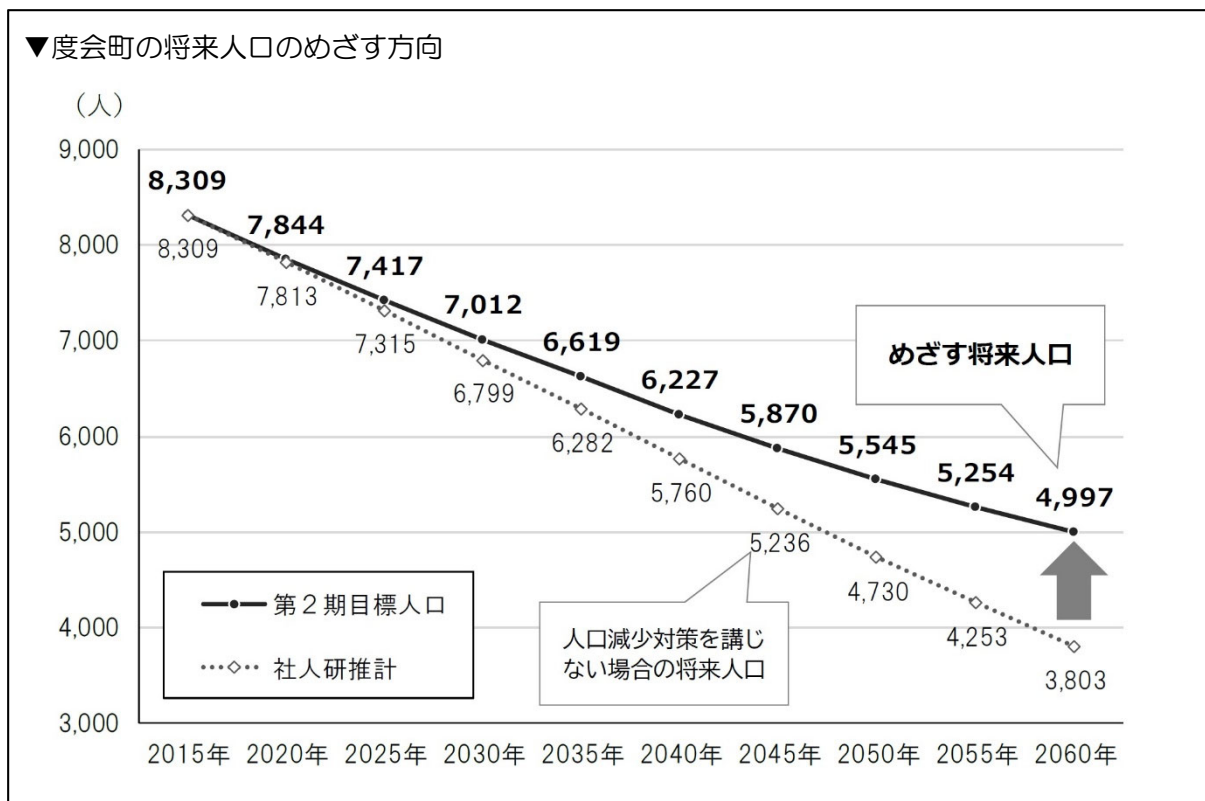


(出典：国立社会保障・人口問題研究所)

図 2-6 年齢 3 区分別人口割合の推計

イ. 第2期度会町人口ビジョン（令和3年3月策定）における推計

第2期度会町人口ビジョンにおいては、「自然減の抑制」、「社会減の抑制」により“2060年で約5,000人の人口水準を見込む”としています。



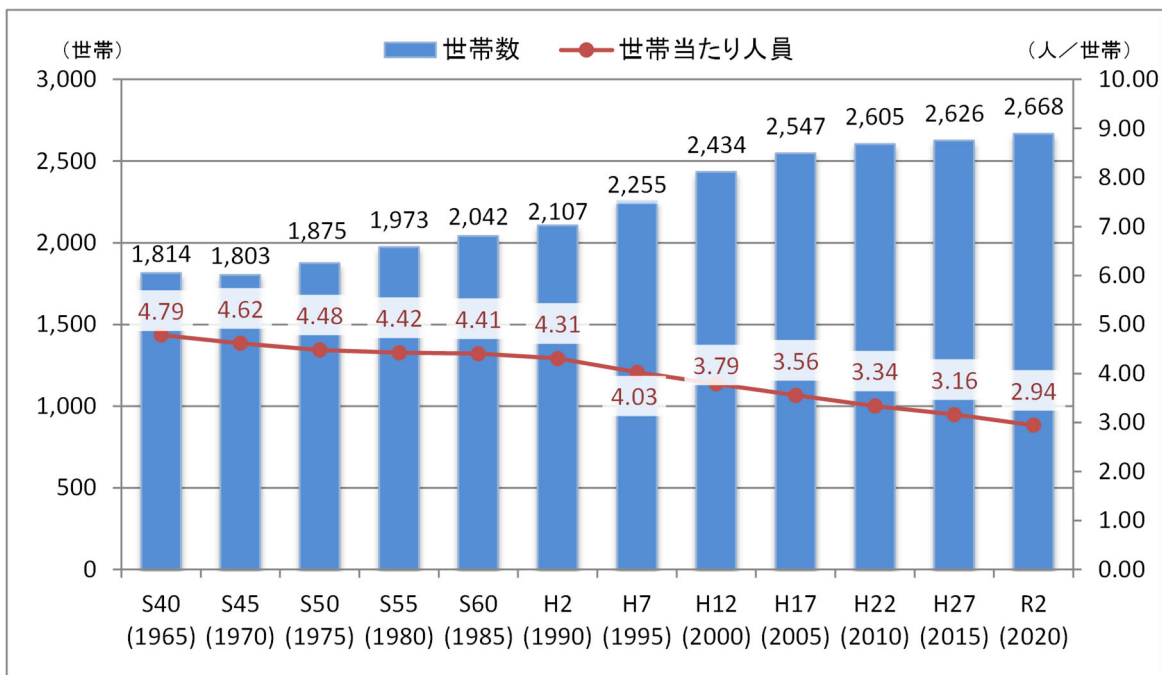
ウ. 第7次度会町総合計画（令和3（2021）年3月策定）

【計画期間：R3(2021)～R12(2030)】

第7次度会町総合計画においては第2期度会町人口ビジョンの推計値を計画期間中の目標人口として定めています（R12(2030)：7,012人）。

④世帯数の推移

世帯数は増加傾向、世帯当たり人員は減少傾向にあります。令和 2（2020）年における世帯当たり人員は 2.94 人（国勢調査：速報値）となっています。

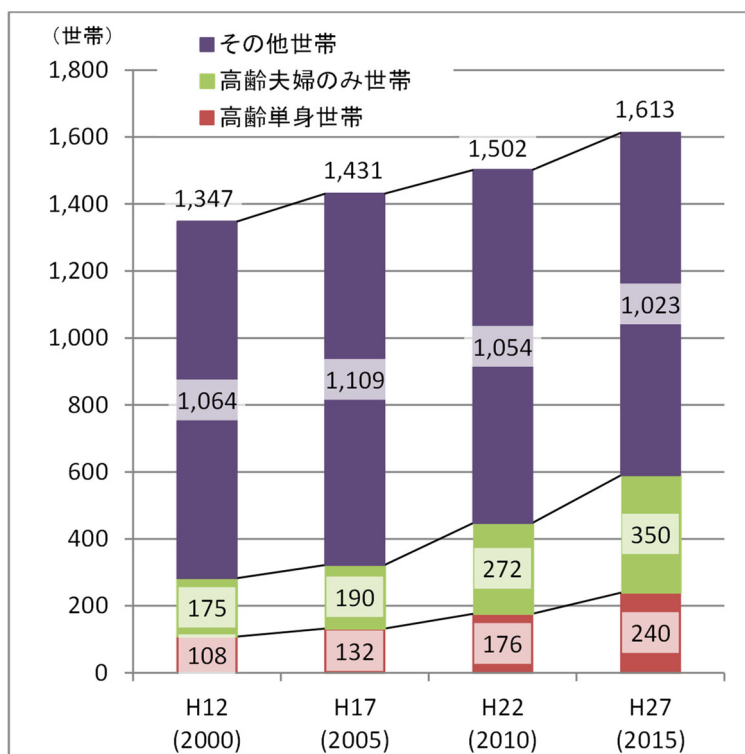


(出典：国勢調査 (R2(2020)は速報値))

図 2-7 世帯数の推移

⑤高齢者世帯の推移

高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯は増加傾向にあります。平成 27（2015）年ではそれぞれ 240 世帯、350 世帯となっています。



(出典：国勢調査)

図 2-8 高齢者世帯の推移

(2) 住宅ストックの状況

①住宅の所有の関係別一般世帯数

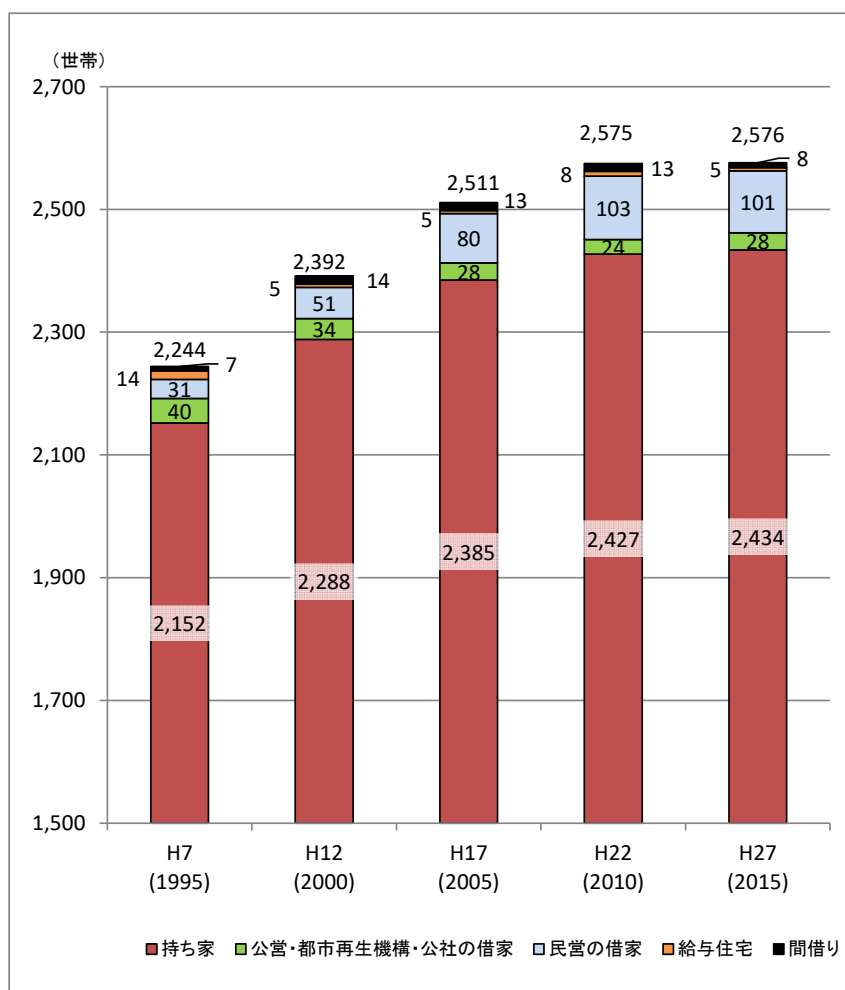
住宅の所有の関係別一般世帯数をみると、本町は持ち家が多く、平成27年国勢調査では2,434世帯と増加傾向にあります。持ち家率は経年的にみても95%前後と高くなっています。

借家についてみてみると、民営の借家は平成27(2015)年では101世帯となっています。

表 2-1 住宅の所有の関係別一般世帯数

	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)
住宅に住む一般世帯数	2,244 100.0%	2,392 100.0%	2,511 100.0%	2,575 100.0%	2,576 100.0%
持ち家	2,152 95.9%	2,288 95.7%	2,385 95.0%	2,427 94.3%	2,434 94.5%
公営・都市再生機構・ 公社の借家	40 1.8%	34 1.4%	28 1.1%	24 0.9%	28 1.1%
民営の借家	31 1.4%	51 2.1%	80 3.2%	103 4.0%	101 3.9%
給与住宅	14 0.6%	5 0.2%	5 0.2%	8 0.3%	5 0.2%
間借り	7 0.3%	14 0.6%	13 0.5%	13 0.5%	8 0.3%

(出典：国勢調査)

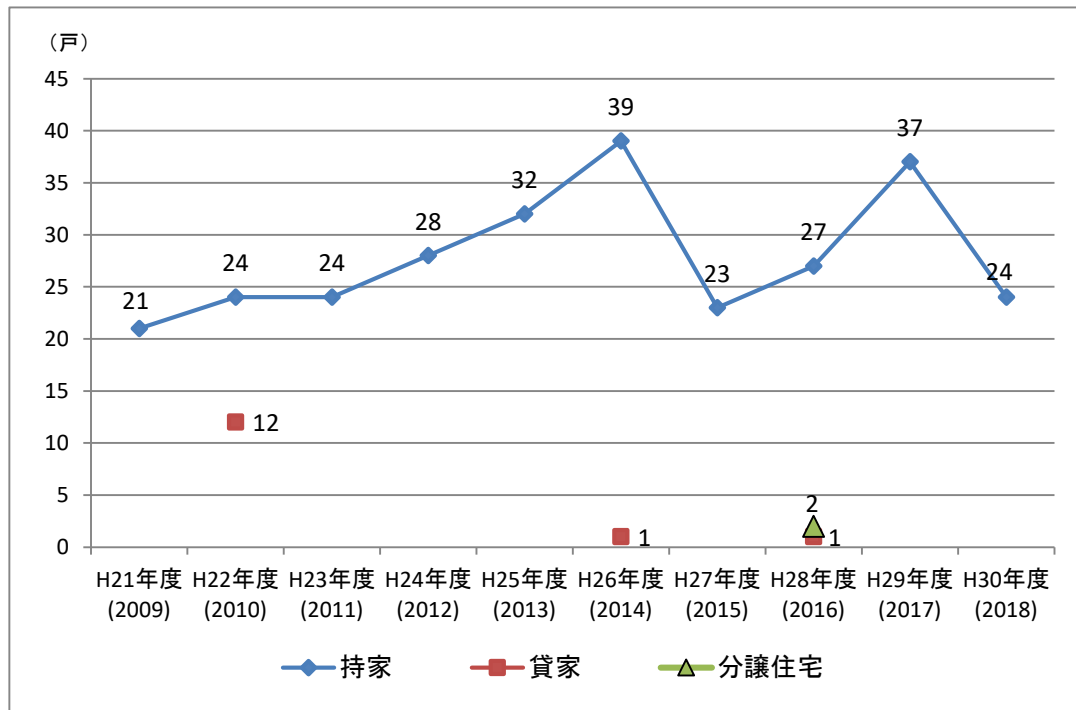


(出典：国勢調査)

図 2-9 住宅の所有の関係別一般世帯数の推移

②新築住宅着工動向

新築住宅着工動向をみると、持家が平成 21（2009）年度以降約 20～40 戸の間で推移しています。



（出典：建築着工統計調査）

図 2-10 新築住宅着工動向

2-2 上位・関連計画の把握

(1) 住生活基本計画（全国計画）（令和3（2021）年3月19日閣議決定）

①計画期間

令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間

②施策の基本的な方針

1. 「社会環境の変化からの視点」

目標1：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

目標2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

2. 「居住者・コミュニティからの視点」

目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現

目標4：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

3. 「住宅ストック・産業からの視点」

目標6：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

目標7：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

目標8：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

③目標と基本的な施策【本計画関連】

目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保
（基本的な施策）

- ・住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- ・公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進

(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

（基本的な施策）

- ・国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保

(2) 三重県住生活基本計画（平成 29（2017）年 3 月策定）※改定作業中

①計画期間

平成 28（2016）年度から令和 7（2025）年度までの 10 年間

②住生活の将来像

“住みたくなる”“住み続けたくなる”快適で安全な住まいを創出し、
人びとと地域の活力に資する住生活

③住生活に関する基本方針

基本方針 1 安全で安心できる住生活を支える住まいづくり
基本方針 2 地域の豊かさを実感できる住まいづくり
基本方針 3 多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備
基本方針 4 住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定の確保

④施策展開【本計画関連】

基本方針 4 住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定の確保

<実現の方向>

○民間賃貸住宅市場での居住の安定

■市町に期待する役割

- ・住宅関連事業者等との連携による住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への安心入居に向けた普及啓発

<実現の方向>

○公営住宅の供給等による安心して住み続けられる住まいづくり

■公営住宅の整備について

（市町営住宅に期待すること）

- ・市町においては、引き続き、地域の住宅困窮世帯の居住の状況、民間賃貸住宅の需給状況、家賃等の市場の状況等の住宅事情をふまえたうえで、市町営住宅の供給・整備・運営がなされることを期待します。
- 市町に期待する役割
 - ・市町営住宅の有効活用による住宅セーフティネットの確保
 - ・市町営住宅の長寿命化に向けた計画的な整備
 - ・福祉施設等と連携した市町営住宅等の運用
 - ・民間活力の導入などを視野に入れた市町営住宅の適正かつ効率的な運営
 - ・大規模災害等発生時における住宅の確保に関する体制の整備
 - ・DV 被害者などの犯罪被害者等の住宅に困窮する人に対する必要な住まいの確保

⑤地域ごとの取組方向【本計画関連】

<伊勢志摩地域>

- ・住宅の確保に特に配慮を要する人への公的賃貸住宅の供給
（入居制限を受けやすい高齢者等への入居支援）

(3) 第7次度会町総合計画（令和3（2021）年3月策定）

①計画期間

令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間

②将来の都市像

みらい わたらい わかち愛 ～想いはぐくみ、幸せつなぐまち～

③政策の大綱

- 基本目標1 人生を輝かせ、未来を担うことのできる人づくりの推進
- 基本目標2 みんながいつまでも元気に暮らせる社会づくりの推進
- 基本目標3 安心して暮らせる、安全と憩いの住環境づくりの推進
- 基本目標4 地域の文化と産業を活かすにぎわいづくりの推進
- 基本目標5 まちづくりを円滑に進めるための体制づくりの推進

③基本計画【本計画関連】

＜基本目標3 安心して暮らせる、安全と憩いの住環境づくりの推進＞

3-3 土地利用の推進と住環境の整備

▶今後の方向性

- ・町営住宅の計画的な建替えや改修、建築物の耐震化や秩序ある土地利用の推進を図っていき、誰もが安心して快適に住み続けられる住環境づくりに取り組みます。

▶主な取り組み

- ・町営住宅の安全性と快適性を確保するため、適正かつ公正な管理に努めます。

(4) 度会町公共施設等総合管理計画（平成 29（2017）年 3 月策定）

①計画期間

平成 29（2017）年度から 40 年間

②現状や課題に対する基本認識

- 1.人口構造の変化の対応
- 2.投資的経費増大への対応
- 3.施設の老朽化と更新への対応
- 4.耐震性の向上等への対応
5. 効率的な利用推進への対応

③施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

<公営住宅>

1. 現状と課題

- ・公営住宅としては、「城山団地」、「清風団地」、「中之郷住宅」の 3 施設があります。

NO	施設名	運営形態	配置形態	防災拠点指定等	合計延床面積	棟数	築年数	耐震基準	耐震補強
1	城山団地	直営	併設施設	-	603.93㎡	4棟	5年	新耐震	不要
2	清風団地	直営	併設施設	-	649.60㎡	5棟	51年	旧耐震	未実施
3	中之郷住宅	直営	単独施設	-	48.00㎡	1棟	38年	旧耐震	未実施

2. 今後の方針

- ・公営住宅の長寿命化計画の策定を進めます。
- ・「城山団地」については、適切に維持・保全しながら存続を図ります。
- ・「清風団地」については、今後建替えを検討します。
- ・「中之郷住宅」については、廃止を検討します。

2-3 町営住宅の状況

(1) 管理戸数等

①管理戸数

本町の町営住宅の管理戸数は32戸となっています。

管理戸数について団地別にみると、城山団地が12戸、清風団地が20戸となっています。構造別にみると、城山団地は木造平屋建、清風団地はプレキャストコンクリート造平屋建（簡易耐火造）となっています。

建設年度別にみると、清風団地が昭和39(1964)年建設と古く、城山団地は平成22(2010)建設（建替え）となっています。

表 2-2 町営住宅の管理概要

No.	団地名	種別	棟数	住棟 番号	管理戸数		建設年度		構造・階数
							和暦	西暦	
1	城山団地	公営	2	A	12	6	H22	2010	木造平屋建
				B		6			
2	清風団地	公営	5	1	20	4	S39	1964	プレキャストコン クリート(PC)造 平屋建 (簡易耐火造)
				2		4			
				3		4			
				4		4			
				5		4			
計			7		32				

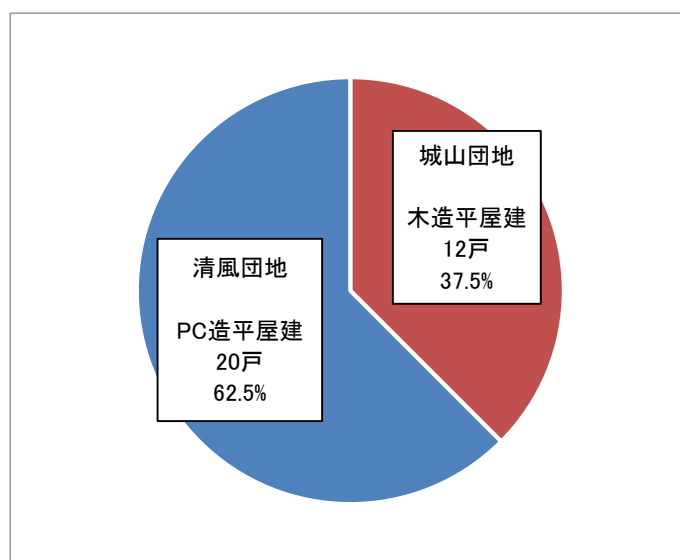


図 2-11 団地別構造別管理戸数

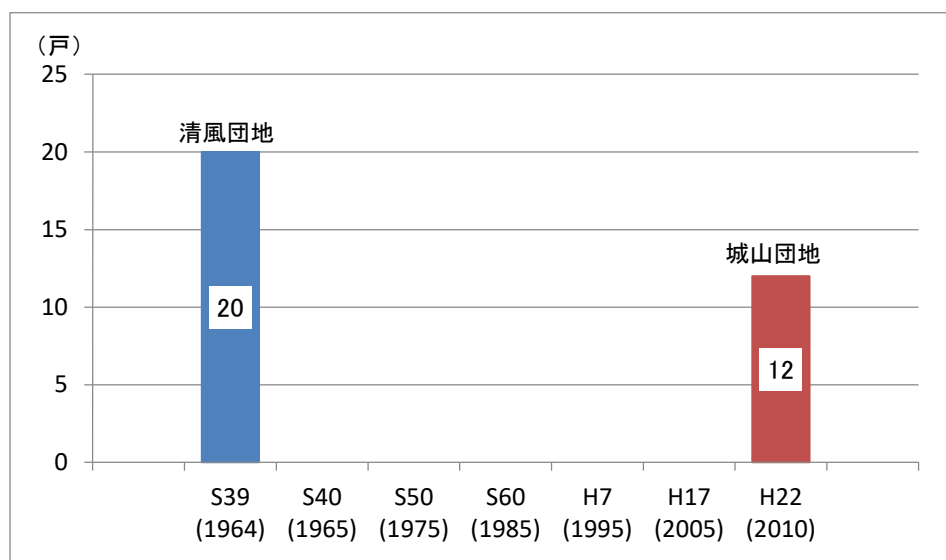


図 2-12 建設年度別管理戸数

②住宅団地属性

住宅団地属性として、敷地面積、建築面積、延床面積を下表に示します。

表 2-3 団地の立地・敷地状況

R3(2021)年3月末現在

No.	団地名	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	指定 建ぺい率	指定 容積率
1	城山団地	2,271.09	731.37	608.55	なし	なし
2	清風団地	3,190.00	649.60	不明	なし	なし

③耐用年数経過状況

令和 4（2022）年における耐用年数経過状況をみると、清風団地（簡易耐火造）はすでに耐用年数を経過しています。城山団地（木造）は計画期間終期となる令和 13（2031）年において耐用年数の 1/2 を経過します。

表 2-4 構造別耐用年数

		耐用年数
耐火構造		70年
準耐火構造	2階建	45年
簡易耐火構造		
簡易耐火構造	平屋建	30年
木造		

（出典：公営住宅法）

表 2-5 耐用年数経過状況(令和 4(2022)年)

	城山団地	清風団地	合計	
既に耐用年数を経過	0	20	20	62.5%
既に耐用年数1/2を経過	0	0	0	0.0%
耐用年数未経過	12	0	12	37.5%
全体	12	20	32	100.0%

表 2-6 耐用年数経過状況(令和 13(2031)年)

	城山団地	清風団地	合計	
計画期間内に耐用年数を経過	0	20	20	62.5%
計画期間内に耐用年数1/2を経過	12	0	12	37.5%
計画期間内に耐用年数経過しない	0	0	0	0.0%
全体	12	20	32	100.0%

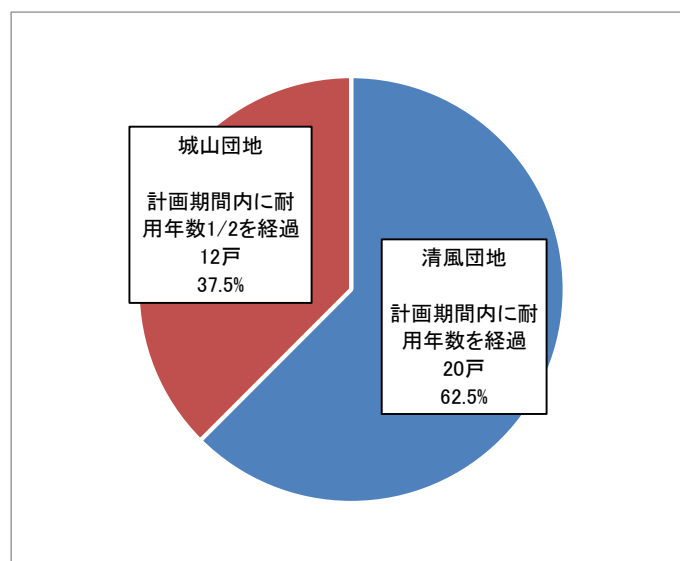


図 2-13 耐用年数経過状況(令和 13(2031)年)

④住戸規模の状況

住戸規模別にみると、30～40㎡が28戸（87.5%）と最も多くなっています。間取りは清風団地はすべて2DK、城山団地は1DK8戸、2DK3戸、3DK1戸となっています。

表 2-7 団地別間取り・住戸面積

No.	団地名	棟数	住棟 番号	管理戸数	間取り	住戸面積 (㎡) (住戸専用面積)	戸数	
1	城山団地	2	A	12	6	1DK	39.9	4
					2DK	51.6	2	
			B		6	1DK	39.9	4
					2DK	53.8	1	
					3DK	69.8	1	
2	清風団地	5	1	20	4	2DK	31.47	4
			2		4	2DK	31.47	4
			3		4	2DK	31.47	4
			4		4	2DK	31.47	4
			5		4	2DK	36.52	4

表 2-8 住戸規模別戸数

	城山団地	清風団地	計	
30㎡未満			0	0.0%
30～40㎡	8	20	28	87.5%
40～50㎡			0	0.0%
50～60㎡	3		3	9.4%
60～70㎡	1		1	3.1%
70～80㎡			0	0.0%
計	12	20	32	100.0%

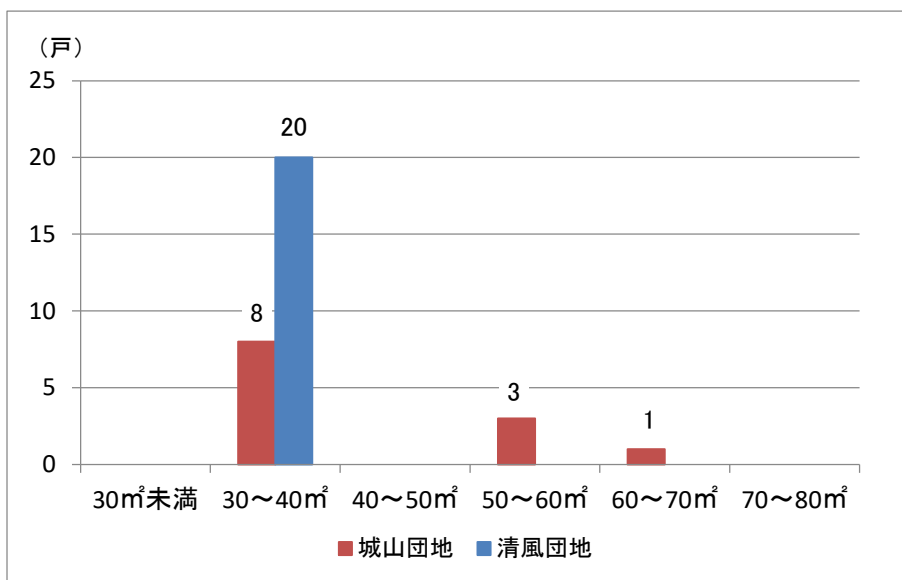


図 2-14 住戸規模別戸数

⑤空家の状況

令和3（2021）年3月末時点の入居戸数、空家戸数を下表に示します。城山団地は空家戸数0戸、入居率は100%となっています。清風団地は空家戸数5戸、入居率75%となっています。

表 2-9 管理戸数・空家戸数の状況

R3(2021)年3月末現在

No.	団地名	住棟 番号	管理 戸数	入居戸数	空家戸数	入居率
1	城山団地	A	6	6	0	100.0%
		B	6	6	0	100.0%
		計	12	12	0	100.0%
2	清風団地	1	4	3	1	75.0%
		2	4	3	1	75.0%
		3	4	4	0	100.0%
		4	4	2	2	50.0%
		5	4	3	1	75.0%
		計	20	15	5	75.0%
計			32	27	5	84.4%

(2) 設備の状況

①住戸内設備の状況

住戸内設備の状況を下表に示します。

城山団地は浴室・浴槽、3 箇所給湯は整備されており、また、バリアフリー化にも対応しています。

表 2-10 住戸内設備の状況

R3(2021)年3月末現在

○:対応 △:一部対応 ×:未対応

No.	団地名	住棟 番号	管理戸数	浴室		3箇所 給湯	バリアフリー			その他	
				浴室	浴槽		手すり設置	床段差解消	敷地内 スロープ		
1	城山団地	A	12	6	○	○	○	○ ※	○	○	IHヒーター
		B		6	○	○	○	○	○	○	
2	清風団地	1	20	4	○	×	×	×	×	×	
		2		4	○	×	×	×	×	×	
		3		4	○	×	×	×	×	×	
		4		4	○	×	×	×	×	×	
		5		4	○	×	×	×	×	×	

3箇所給湯:台所・風呂・洗面所

※:浴室・トイレのみ

②附帯・共同施設の設置状況

城山団地においては、駐車場、自転車置場、倉庫が設置されています。

表 2-11 附帯・共同施設の設置状況

R3(2021)年3月末現在

No.	団地名	施設名	備考
1	城山団地	駐車場	16台
		倉庫	12室
		自転車置場	4箇所
2	清風団地	—	

③排水処理の状況

排水処理の状況を下表に示します。

表 2-12 排水処理の状況

R3(2021)年3月末現在

No.	団地名	排水処理
1	城山団地	小型合併浄化槽
2	清風団地	汲み取り式便槽

(3) 維持管理の状況

①改善履歴

近年の改善履歴を下表に示します。

表 2-13 改善履歴

No.	団地名	年度	建替え・改善工事履歴	工事費(円)	備考
1	城山団地	H22	建替え	161,570,850	戸当たり単価約13,500,000円
		H23	テレビ線入線他工事	764,500	
		H25	換気面戸取付工事	569,000	
		H28	浄化槽改修工事	432,000	
2	清風団地	S39	建築	13,950,000	
		H23	サッシ取付	222,000	
		H23	屋根瓦修繕	132,000	
		H24	風害修繕	194,000	
		H24	フェンス取替	126,000	

②維持管理にかかる費用の状況

近年の施設の維持管理費を下表に示します。城山団地に比べて清風団地の維持管理費が多くなっています。

表 2-14 年度別維持管理費用

(単位:千円)

No.	団地名	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)
1	城山団地	50	0	0	20	0	0	0	25	0	30
2	清風団地	20	0	50	20	178	20	0	160	10	0
	計	70	0	50	40	178	20	0	185	10	30

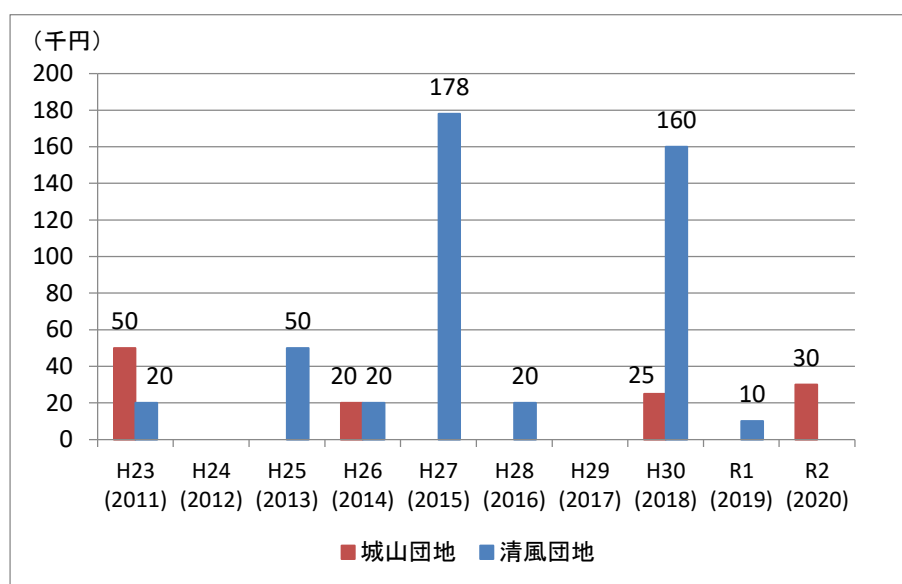


図 2-15 年度別維持管理費用

(4) 入居者の状況

①世帯人員別入居世帯

世帯人員別に入居世帯数比をみると、1人世帯が44.4%と最も高く、次いで2人世帯の40.7%となっています。1人及び2人世帯の小規模世帯は85.1%を占めています。団地別にみると、清風団地は60.0%が1人世帯、城山団地は50.0%が2人世帯となっています。

平均世帯人員は全体で1.74人となっており、町平均の3.16人（平成27（2015）年）より少なくなっています。

表 2-15 世帯人員別入居世帯数

R3(2021)年3月末現在

No.	団地名	管理戸数	1世帯当たりの世帯人員(世帯)						世帯数合計	入居者数(人)	平均世帯人員
			1人	2人	3人	4人	5人	6人以上			
1	城山団地	12	3	6	2	1	—	—	12	25	2.08
			25.0%	50.0%	16.7%	8.3%	—	—			
2	清風団地	20	9	5	1	—	—	—	15	22	1.47
			60.0%	33.3%	6.7%	—	—	—			
	計	32	12	11	3	1	—	—	27	47	1.74
			44.4%	40.7%	11.1%	3.7%	—	—			

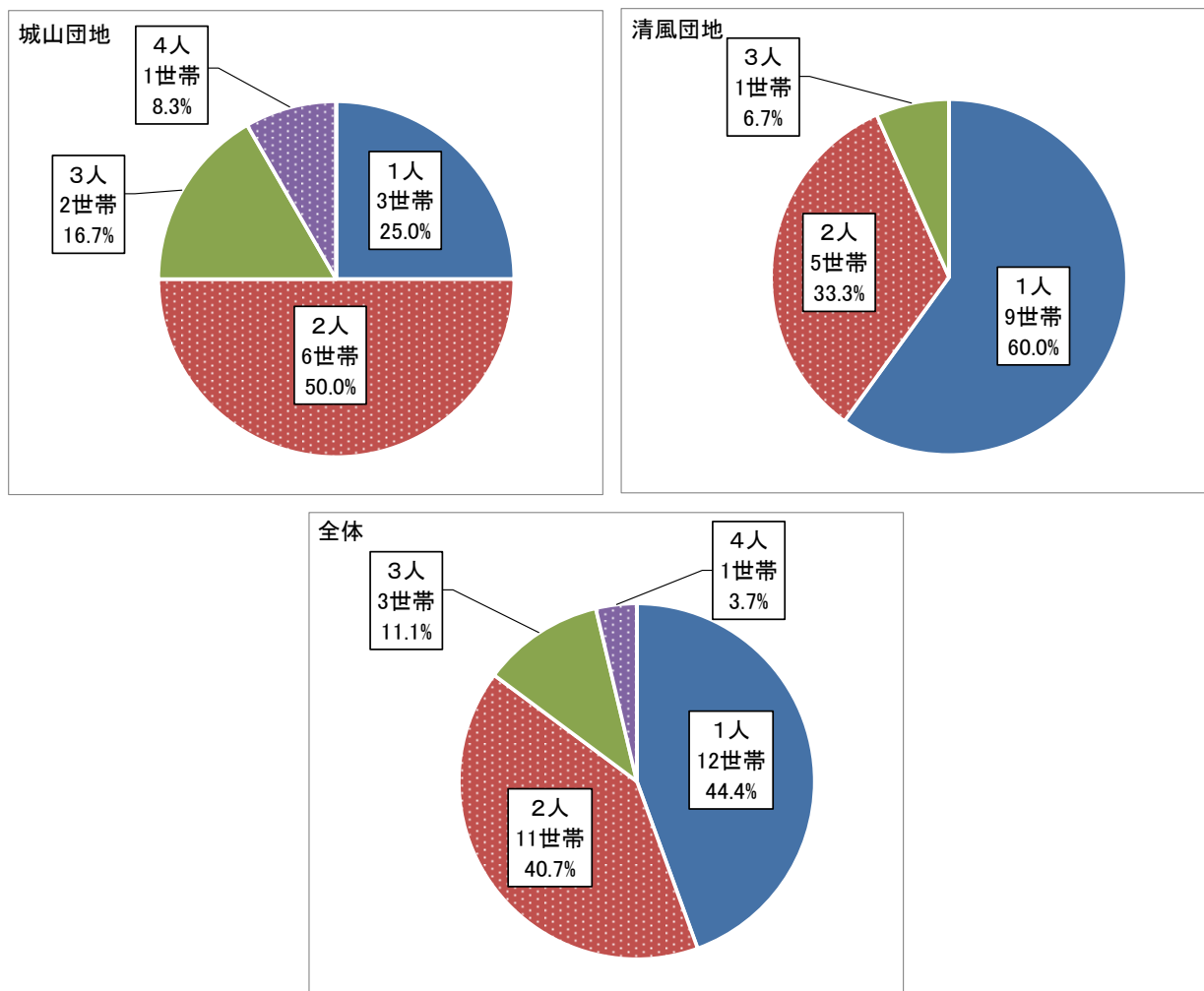


図 2-16 世帯人員別入居世帯数比

②世帯主年齢別入居世帯

世帯主年齢別に入居世帯数比をみると、70歳以上が全体の37.0%と最も多くなっています。次いで50歳代が22.2%（60歳代も22.2%）となっています。65歳以上は55.5%を占めています。団地別にみると、清風団地においては65歳以上は60.0%を占めています。

表 2-16 世帯主年齢別入居世帯数

R3(2021)年3月末現在

No.	団地名	管理戸数	世帯主年齢(世帯)							合計
			～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70歳～	
1	城山団地	12	—	3	1	2	0	2	4	12
			—	25.0%	8.3%	16.7%	0.0%	16.7%	33.3%	
2	清風団地	20	—	—	1	4	1	3	6	15
			—	—	6.7%	26.7%	6.7%	20.0%	40.0%	
	計	32	—	3	2	6	1	5	10	27
			—	11.1%	7.4%	22.2%	3.7%	18.5%	37.0%	

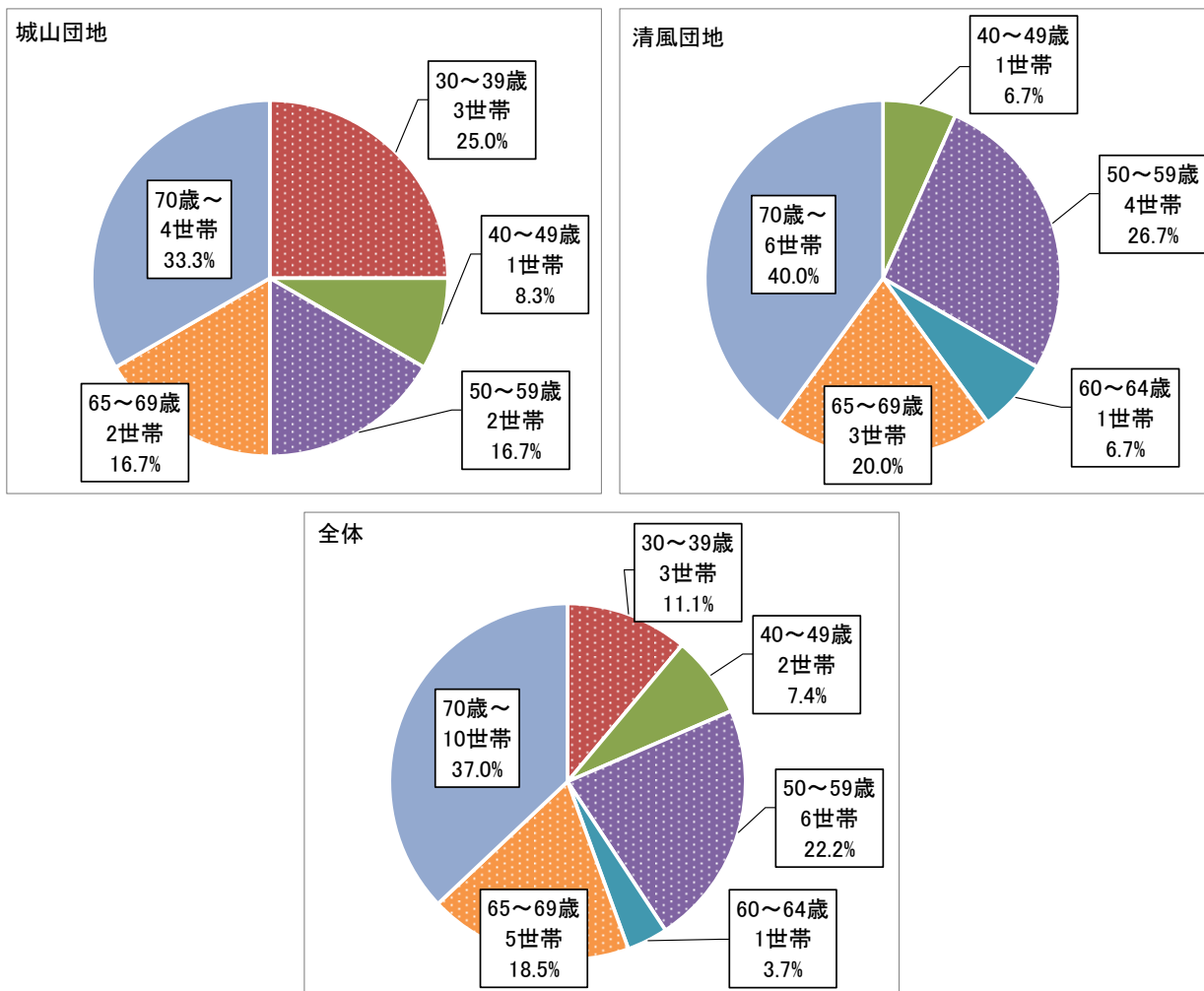


図 2-17 世帯主年齢別入居世帯数比

③高齢者を含む入居世帯

高齢者（60 歳以上）を含む世帯は 59.3%を占めています。内訳は高齢者単身が 40.7%と多くなっています。団地別にみると、清風団地は高齢者単身が 53.3%を占めています。城山団地は高齢者を含む世帯と高齢者を含まない世帯が同数の 50%となっています。

表 2-17 高齢者（60 歳以上）を含む世帯の入居状況

R3(2021)年3月末現在

No.	団地名	管理戸数	高齢者（60歳以上）を含む世帯				高齢者を含まない世帯	合計
			高齢者単身	高齢者夫婦	高齢者同居世帯	計		
1	城山団地	12	3	—	3	6	6	12
			25.0%	—	25.0%	50.0%	50.0%	100.0%
2	清風団地	20	8	1	1	10	5	15
			53.3%	6.7%	6.7%	66.7%	33.3%	100.0%
計		32	11	1	4	16	11	27
			40.7%	3.7%	14.8%	59.3%	40.7%	100.0%

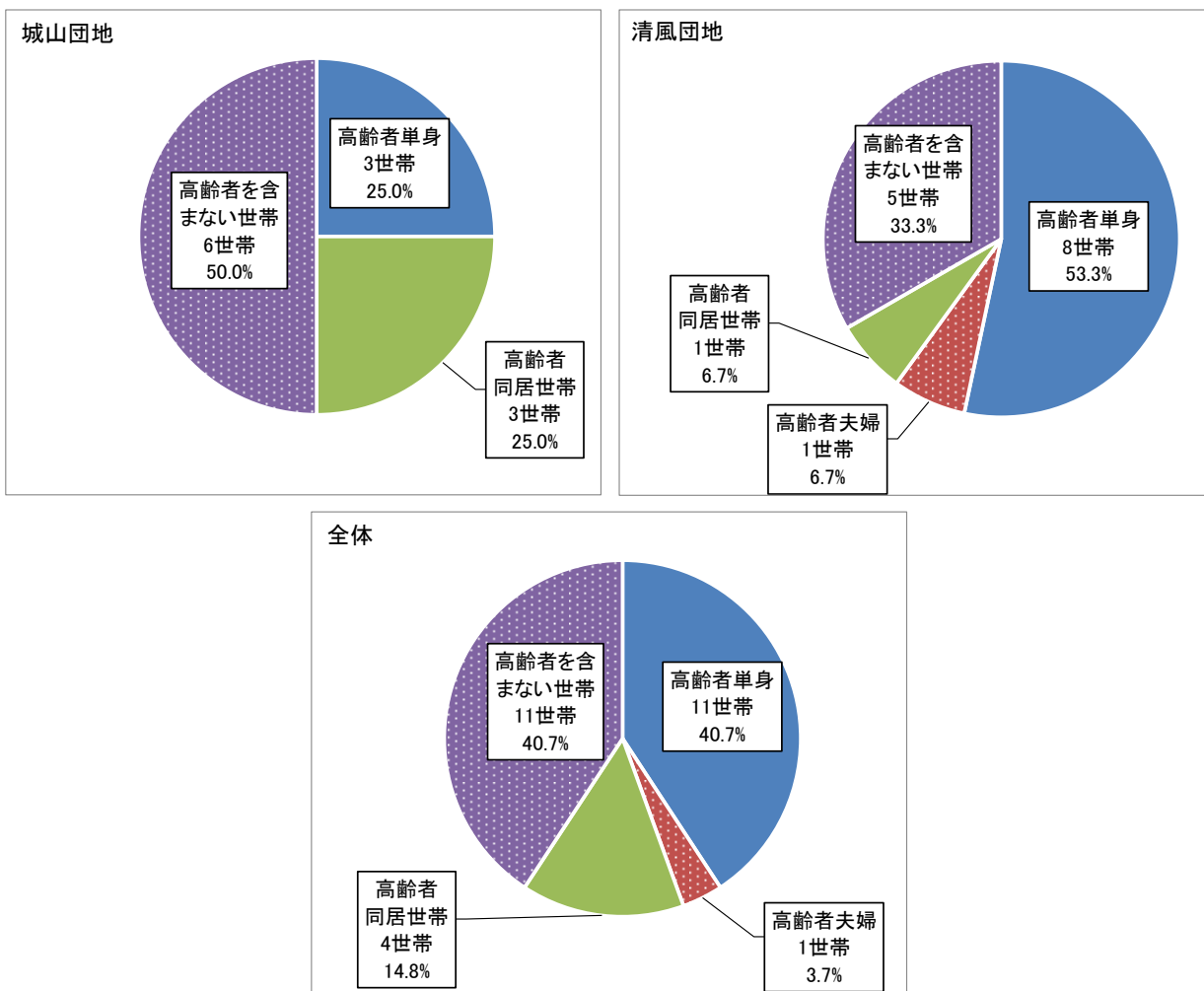


図 2-18 高齢者（65 歳以上）を含む世帯数比

④入居期間別入居世帯

入居期間別に入居世帯数比をみると、10～14年が37.0%と最も多くなっています。団地別にみると、清風団地は30年以上が33.3%と最も多くなっており、長期間（20年以上）居住している世帯は73.3%を占めます。城山団地は建設後約10年であり、建設時から入居している世帯が58.3%と最も多くなっています。

表 2-18 入居期間別入居世帯数

R3(2021)年3月末現在

No.	団地名	管理戸数	入居期間							合計
			5年未満	5～9年	10～14年	15～19年	20～24年	25～29年	30年以上	
1	城山団地	12	4	1	7					12
			33.3%	8.3%	58.3%					100.0%
2	清風団地	20	—	—	3	1	4	2	5	15
			—	—	20.0%	6.7%	26.7%	13.3%	33.3%	100.0%
	計	32	4	1	10	1	4	2	5	27
			14.8%	3.7%	37.0%	3.7%	14.8%	7.4%	18.5%	100.0%

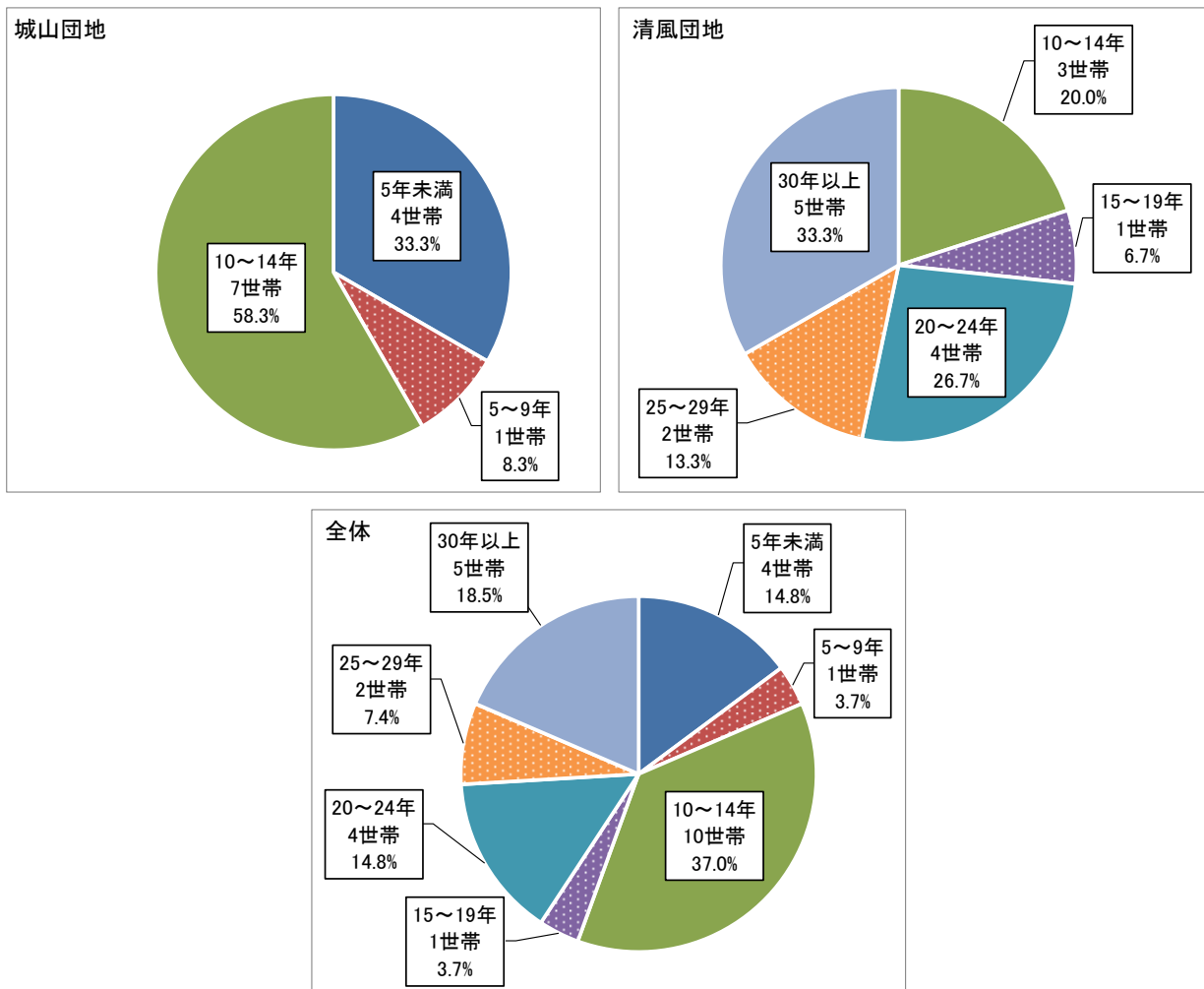


図 2-19 入居期間別入居世帯数比

⑤応募状況

過去5年の各団地の募集戸数、申込件数、応募倍率を下表に示します。

城山団地は募集がある年においては申込件数が募集戸数を上回っています。募集がある年（4ヶ年）の平均をみると応募倍率は2.5倍となっています。

清風団地は過去5年募集を行っていません。

表 2-19 応募状況

No.	団地名	管理戸数	H28年度 合計			H29年度 合計			H30年度 合計			R1年度 合計			R2年度 合計		
			募集戸数	申込件数	応募倍率	募集戸数	申込件数	応募倍率	募集戸数	申込件数	応募倍率	募集戸数	申込件数	応募倍率	募集戸数	申込件数	応募倍率
1	城山団地	12	1	2	2.0	1	3	3.0	3	4	1.3	—	—	—	1	6	6.0
2	清風団地	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	計	32	1	2	2.0	1	3	3.0	3	4	1.3	—	—	—	1	6	6.0

No.	団地名	管理戸数	平均		
			募集戸数	申込件数	応募倍率
1	城山団地	12	1.5	3.8	2.5
2	清風団地	20	—	—	—
	計	32	2	4	2.5

⑥入居者の収入状況

収入分位別に入居世帯の状況をみると、月額所得が104,000円以下の世帯は18世帯(66.7%)となっており、158,000円以下の本来階層世帯は22世帯(81.5%)となっています。

月額所得が158,000円を超える世帯は5世帯(18.5%)となっています。

表 2-20 収入分位別入居世帯の状況

R3(2021)年3月末現在

収入分位	世帯の月額所得	入居世帯数	入居割合	
階層1 10.0%	~104,000	18	66.7%	81.5%
階層2 15.0%	104,001~123,000	1	3.7%	
階層3 20.0%	123,001~139,000	2	7.4%	
階層4 25.0%	139,001~158,000	1	3.7%	
階層5 32.5%	158,001~186,000	—	—	18.5%
階層6 40.0%	186,001~214,000	—	—	
階層7 50.0%	214,001~259,000	2	7.4%	
階層8 60.0%	259,001~313,000	3	11.1%	
高額所得者	313,000~	—	—	
合計		27	100.0%	

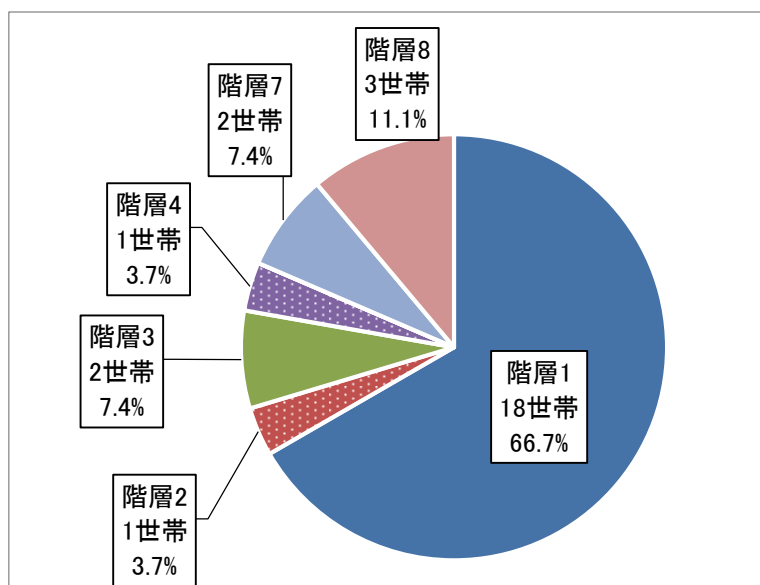


図 2-20 収入分位別入居世帯数比

2-4 居住者アンケート調査結果の概要

①調査の目的

本アンケートは、公営住宅等長寿命化計画策定に先立ち、公営住宅居住者に対してアンケート調査を実施することで、公営住宅の現状、改善要望等を把握するため実施しました。

②調査の概要

調査対象	城山団地:管理戸数 12 戸 入居戸数 11 戸 配布戸数 11 戸 清風団地:管理戸数 20 戸 入居戸数 15 戸 配布戸数 15 戸
調査手段	配布・回収ともに郵送
調査期間	発送:令和 2 年 7 月 31 日 回収:令和 2 年 8 月 15 日 (8 月 24 日に別途催促状を発送)

③回収結果

	配布票数(票)	回収票数(票)	回収率(%)
城山団地	11	10	90.9
清風団地	15	14	93.3
全体	26	24	92.3

④アンケート項目

1. 回答者属性
2. 現在のお住まいの評価
3. 今後の住まいについて(清風団地は建替えについて)

⑤アンケート結果の概要

■城山団地

【回答者属性】

- ・回答者(世帯主の方)の性別は、男性が3名、女性が5名、未回答が2名となっています。
- ・回答者(世帯主の方)の年齢層は、「70歳代」が3票と最も多く、次いで「30歳代」と「60歳代」が2票となっており、清風団地と比較すると居住者の年齢層は低くなっています。
- ・65歳以上の高齢者がいる世帯は回収10世帯中5世帯と半数を占め、高齢単身世帯は回収10世帯中3世帯となっています。
- ・世帯構成は2世代や3世代での居住が多くなっています。また、母子家庭とみられる世帯が回収10世帯中3世帯となっています。

【現在のお住まいの評価】

<お住まいの住宅について>

- ・住まいの状況については、「トイレの設備・使いやすさ」、「段差、手すりなど高齢者への配慮」などの項目で満足度が高い一方で、「遮音性(騒音や振動)」や「住宅の広さや間取り」、「収納スペース」、「台所の設備・使いやすさ」、「防犯性(玄関、窓)」に関する項目で満足度が低くなっています。特に、「遮音性(騒音や振動)」は不満に関する多くの意見が寄せられました。
- ・「総合的な住宅に関する満足度」は普通の割合が60.0%と最も多くなっています。

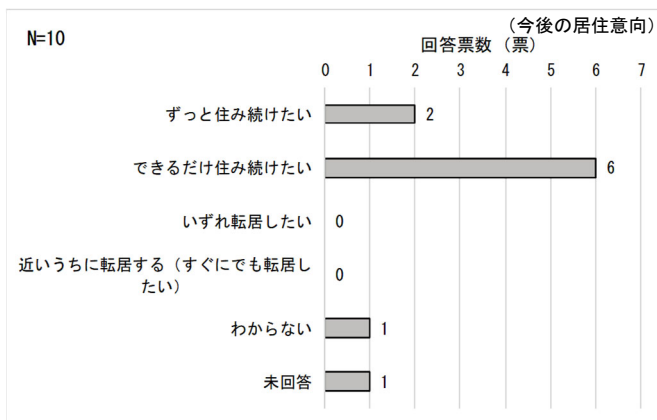
<お住まいの住宅の周辺環境について>

- 住まいの周辺の環境については、「買物の便利さ」、「通勤や通学の便利さ」、「公共交通機関の便利さ」、「住宅地としての静けさ」、「外灯の設置状況」等の多くの項目で満足度が高くなっていますが、「周辺道路の安全性、歩きやすさ」に関する満足度は低くなっています。
- 「総合的な周辺環境に関する満足度」は普通の割合が60.0%と最も多くなっていますが、満足・やや満足を選択する割合も30.0%と高くなっています。

【今後の住まいについて】

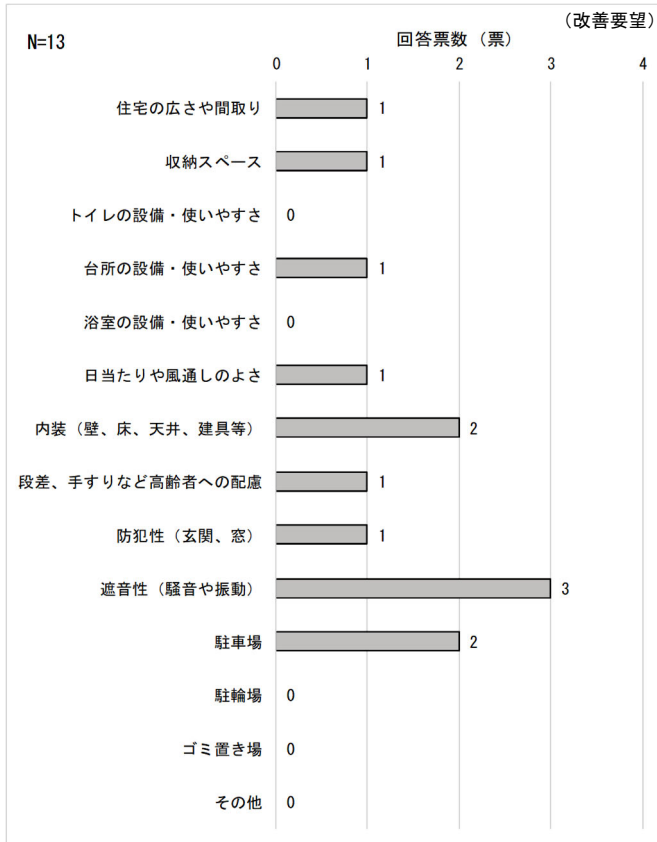
<今後の居住意向>

- 今後の居住意向については「ずっと住み続けたい」「できるだけ住み続けたい」が回収10世帯中8世帯を占め、継続的な居住意向の高さが確認できます。



<改善要望>

- 改善要望については「遮音性(騒音や振動)」や「内装(壁、床、天井、建具等)」、「駐車場」が多くなっています。



【まとめ】

- 今後の維持・管理にあたっては、良好な住戸設備等は維持しつつ、住民の改善要望等(「遮音性(騒音や振動)」や「内装(壁、床、天井、建具等)」、「駐車場」等)に配慮していく必要があります。

■清風団地

【回答者属性】

- 回答者（世帯主の方）の性別は、男性が7名、女性が7名、未回答が2名となっています。
- 回答者（世帯主の方）の年齢層は「50歳代」や「60歳代」が7票と最も多く、次いで「80歳代以上」が3票、「70歳代」が2票となっており、城山団地と比較すると、居住者の年齢層が高くなっています。
- 世帯構成は単身が多くなっています（回収14世帯中8世帯）。
- 65歳以上の高齢者がいる世帯は回収14世帯中8世帯と過半を占め、高齢単身世帯は回収14世帯中6世帯となっています。
- 建設から50年以上が経過していることもあり、居住年数が20年を超える世帯が多くなっています。

【現在のお住まいの評価】

<お住まいの住宅について>

- 住まいの状況については、多くの項目で満足度が低く、特に「防犯性（玄関、窓）」や「トイレの設備・使いやすさ」に関する満足度が低くなっています。一方で、「家賃」や「ゴミ置き場」に関しては、満足度が高くなっています。
- 「総合的な住宅に関する満足度」は普通が約42.9%と最も多くなっています。

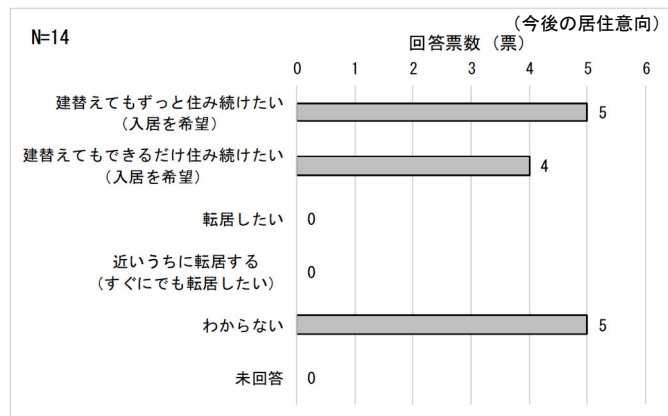
<お住まいの住宅の周辺環境について>

- 住まいの周辺の環境については、「買物の便利さ」、「周辺の街並み、自然環境」、「通勤や通学の便利さ」の満足度が高い一方で、「病院や福祉サービスの便利さ」や「外灯の設置状況」、「火災、地震、水害等に対する安全性」、「防犯面での安全性、治安」は満足度が低くなっています。
- 「総合的な住宅に関する満足度」は普通の割合が50.0%と最も多くなっています

【今後の住まいについて（建替えについて）】

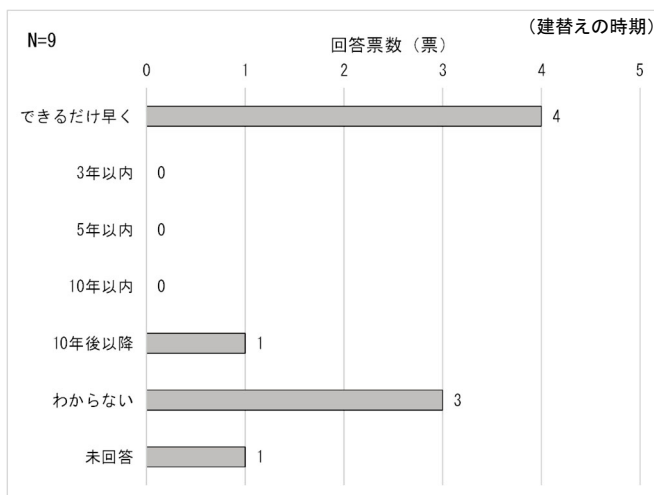
<今後の居留意向>

- 今後の居留意向（建替え後の居留意向）については、入居の希望（回収14世帯中9世帯）が多い一方で、「わからない」の回答（回収14世帯中5世帯）も多くなっており、建替え後の条件によっては、現入居者の退去が見込まれます。



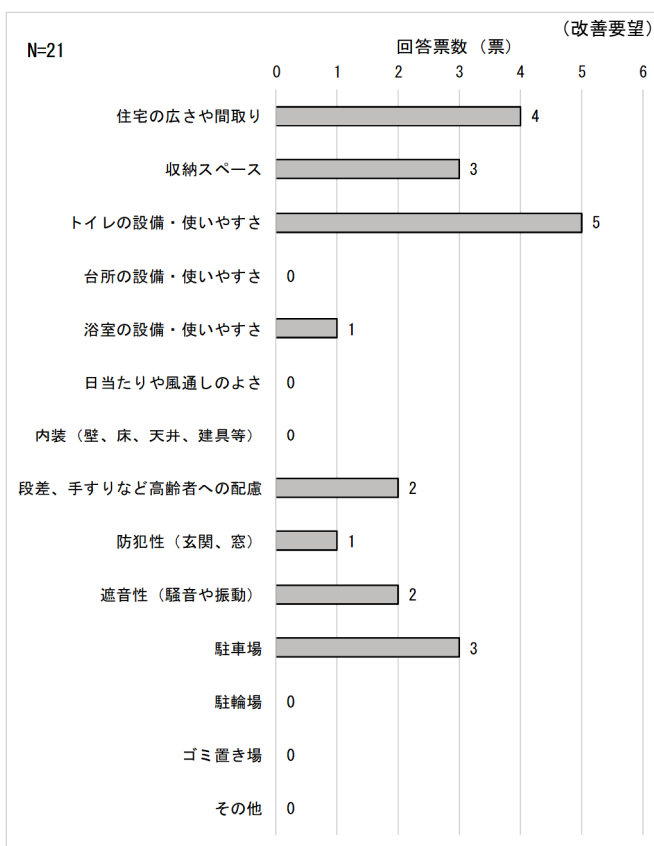
<建替えの時期>

- 建て替え時期の希望については「できるだけ早く」が4票と最も多く、次いで「わからない」が3票となっています。



<改善要望>

- 建替え後に希望する間取りは「2DK」が3票と最も多く、重視する事項としては「トイレの設備・使いやすさ」や「住宅の広さや間取り」、「収納スペース」、「駐車場」を選択する割合が高くなっています。

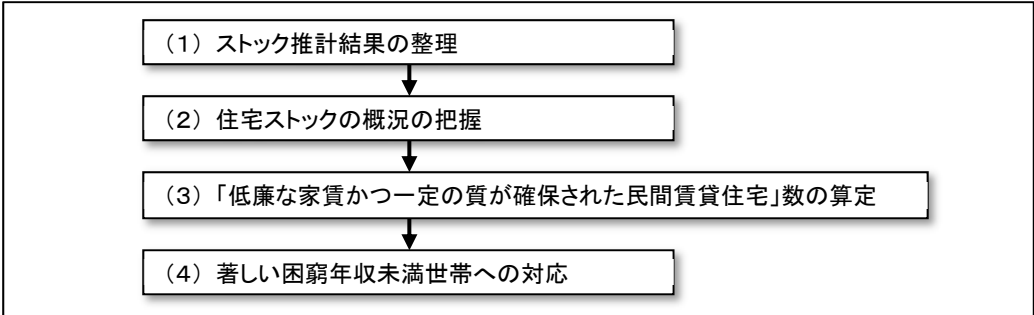


【まとめ】

- 建替えに際しては、住まいの状況について「防犯性（玄関、窓）」や「トイレの設備・使いやすさ」の満足度が低いことに配慮する必要があります。また、現状で高齢者が多いことにも配慮していく必要があります。
- 非現地建替えとする場合は、住まいの周辺の状況について「買物の便利さ」、「周辺の街並み、自然環境」、「通勤や通学の便利さ」に関する満足度が高いことに配慮しつつ建替え場所を検討する必要があります。

第3章 将来ストック量の検計

将来のストック量の推計は、「策定指針」の「参考資料」に基づき、以下のフローに従って実施するものとします。



(1) ストック推計結果の整理

①推計の方法

「策定指針」に示されている「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）に基づき、将来における「著しい困窮年収未満の世帯数※」を推計します。

※著しい困窮年収未満の世帯数：自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯

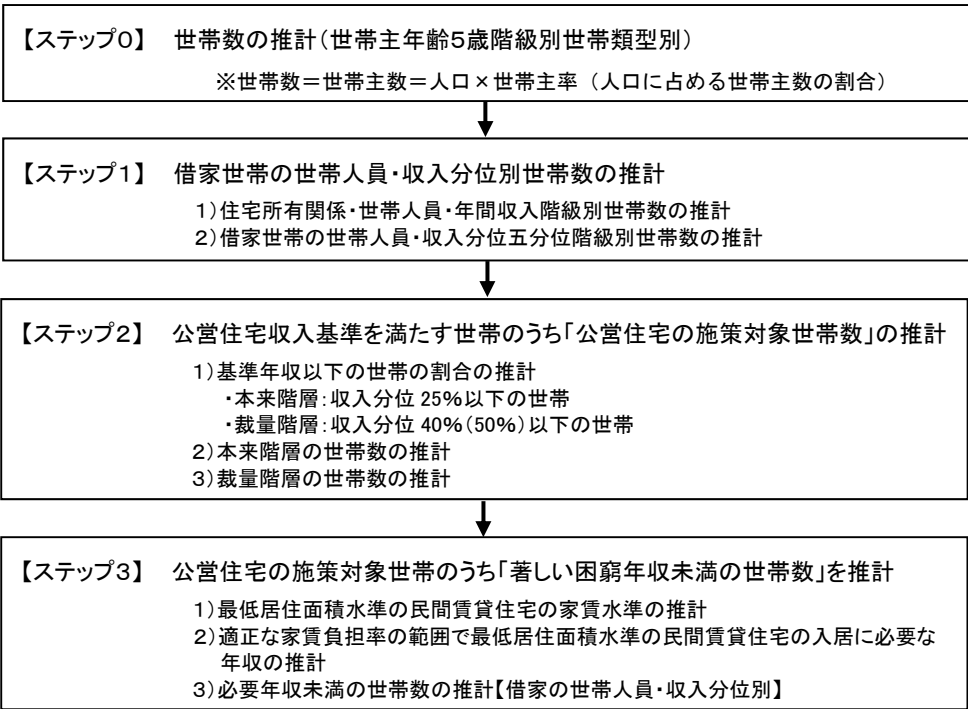


図 3-1 ストック推計の流れ(「ストック推計プログラム」の基本的な流れ)

<使用データ>

- ・国勢調査（総務省統計局）
- ・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）」、「日本の地域別将来推計人口」
- ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）
- ・家計調査（総務省統計局）

②推計結果

著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果を以下に示します。

本町の著しい困窮年収未満の世帯は、長期的には減少すると見込まれ、本計画期間終了年度（令和13（2031）年度）に近い令和12（2030）年には100世帯と推計されます。

世帯人員別にみると1人世帯（60歳以上）は微増し、その他は減少するものと推計されます。

表 3-1 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

	(世帯)					
	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	108	104	100	97	93	89

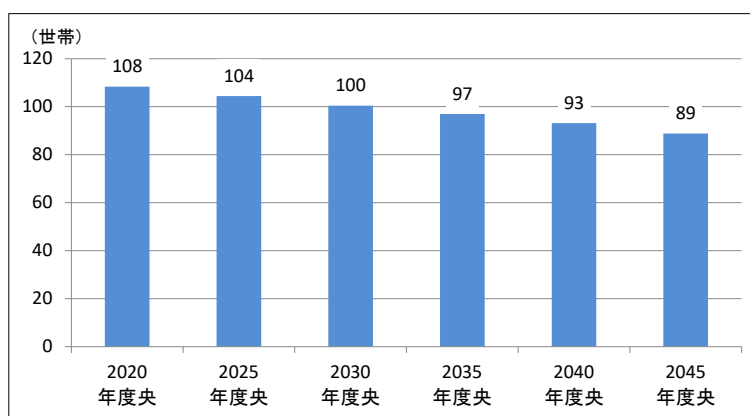


図 3-2 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

表 3-2 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

	(世帯)					
	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人(60歳以上高齢者)	42	43	45	46	46	46
2人	33	31	29	27	25	22
3人	20	19	18	17	16	15
4人	11	9	7	5	4	4
5人	3	2	1	1	1	1
6人以上	1	1	0	0	0	0
合計	108	104	100	97	93	89

(四捨五入による端数を調整していないため、合計と内訳は必ずしも一致しない)

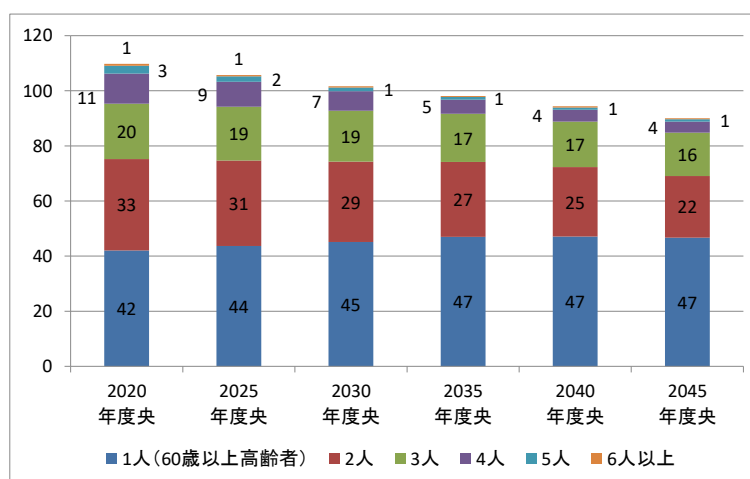


図 3-3 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

<著しい困窮年収未満の世帯数の推計について>

推計に当たり、基礎データとなる「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」は人口 15,000人以上の市町村を対象としています（本町は平成 27（2015）年において 8,309 人）。
従って、本町の基礎データがないため県全体の推計データから按分して推計しました。

■【三重県】著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

	(世帯)					
	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	30,101	28,999	27,873	26,920	25,866	24,672

■【度会町】三重県全体に占める度会町の世帯割合

平成27(2015)年国勢調査世帯割合

	総数(一般世帯)
【三重県】 (世帯)	718,934
【度会町】 (世帯)	2,622
比率	0.36%

■【度会町】著しい困窮年収未満の世帯数の推計

【度会町】著しい困窮年収未満の世帯数の推計

= 【三重県】著しい困窮年収未満の世帯数 × 【度会町】三重県全体に占める度会町の世帯割合

	(世帯)					
	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	108	104	100	97	93	89

(2) 住宅ストックの概況の把握

平成 27 年国勢調査によれば、本町の住宅ストック量は下表のとおりとなっています。公営の借家は 28 世帯、民営の借家は 101 世帯となっています。

表 3-3 住宅の所有の関係別一般世帯数(再掲)

	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)
住宅に住む一般世帯数	2,244 100.0%	2,392 100.0%	2,511 100.0%	2,575 100.0%	2,576 100.0%
持ち家	2,152 95.9%	2,288 95.7%	2,385 95.0%	2,427 94.3%	2,434 94.5%
公営・都市再生機構・ 公社の借家	40 1.8%	34 1.4%	28 1.1%	24 0.9%	28 1.1%
民営の借家	31 1.4%	51 2.1%	80 3.2%	103 4.0%	101 3.9%
給与住宅	14 0.6%	5 0.2%	5 0.2%	8 0.3%	5 0.2%
間借り	7 0.3%	14 0.6%	13 0.5%	13 0.5%	8 0.3%

(出典：国勢調査)

なお、町営住宅は令和 3 (2021) 年 3 月末時点 2 団地 32 戸となっています。

表 3-4 町営住宅一覧(再掲)

No.	団地名	種別	棟数	管理 戸数	建設年度		構造・階数
					和暦	西暦	
1	城山団地	公営	2	12	H22	2010	木造平屋建
2	清風団地	公営	5	20	S39	1964	PC造平屋建 (簡易耐火造)
計			7	32			

PC:プレキャストコンクリート

(3) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

① 「低廉な家賃」の考え方

三重県の一般的な住宅扶助額を考慮し、40,000円未満を「低廉な家賃」と設定します。

表 3-5 三重県の一般的な住宅扶助額

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
2級地	35,200円	42,000円	45,800円	49,000円	55,000円
3級地	33,400円	40,000円	43,400円	47,000円	52,100円

度会町：3級地

(出典：生活保護の総合サイト)

② 「一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

住宅面積が30㎡以上（2人世帯の最低居住面積水準以上）であること、及び耐震性が確保されていると考えられる昭和56（1981）年以降に建設されたストックを「一定の質が確保された民間賃貸住宅」と設定します。

表 3-6 最低居住面積水準

	単身	2人	3人	4人	5人	6人
最低居住面積水準	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡

(出典：住生活基本計画(全国計画)令和3年3月19日)

表 3-7 昭和56年以降に建設された民営借家率【三重県】

建築の時期	民営借家(戸)		割合
S45年以前	5,800	13,300	10.4%
S46～55年	7,500		
S56年～H2年	15,300	114,700	89.6%
H3～12年	36,100		
H13～22年	39,900		
H23～27年	15,800		
H28～30年9月	7,600		
計		128,000	

(出典：平成30年住宅・土地統計調査)

③「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の推計

まず、平成 30 年住宅・土地統計調査から整理される表 3-8「延べ面積別 1 か月当たり家賃」より、三重県全体の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」を推計します。

本町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は三重県全体の数値に三重県全体に占める本町の世帯割合を乗じて推計します。

<前提条件>

- ・①「低廉な家賃」の考え方よりここでは 4 万円未満を低廉な家賃と設定します。
- ・②「一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方より
 - ②-1：30㎡以上
 - ②-2：昭和 56（1981）年以降に建設されたストック（89.6%）
 を一定の質が確保された民間賃貸住宅と設定します。

<推計結果>

推計結果を下表に示します。

表 3-8「延べ面積別 1 か月当たり家賃」の推計【三重県】

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上
民営借家（専用住宅）総数	148,600	5,900	2,200	7,900	20,500	28,900	33,700	33,300	5,400
29㎡以下	34,300	1,000	700	4,500	9,300	8,800	4,800	2,000	200
30～49㎡	50,700	1,300	600	1,800	7,400	13,200	14,300	8,100	500
50～69㎡	39,000	1,100	400	600	1,600	4,400	10,500	16,400	1,800
70～99㎡	14,300	800	200	500	1,400	1,700	2,200	4,500	1,800
100㎡以上	10,300	1,900	300	500	700	800	1,900	2,300	900

(単位：戸)

(出典：平成 30 年住宅・土地統計調査)

表 3-9「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅の推計【三重県】

上記表の着色部分のストック ①4万円未満を低廉な家賃と仮定 ②-1 30㎡以上を一定の質が確保された住宅と仮定	21,100戸
②-2 昭和56年以降に建設された民営借家率	89.6%
③「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅	18,908戸

下表に示すように、本町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は 68 戸と推計されます。

表 3-10「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の推計【度会町】

■【三重県】低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数	18,908 戸
■【度会町】三重県全体に占める度会町の世帯割合	0.36%
■【度会町】低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数	68 戸

(4) 著しい困窮年収未満世帯への対応

著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）と受け皿となる町営住宅及び低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（＝対応可能量）を下表に示します。

本計画期間終了年度（令和 13（2031）年度）に近い令和 12（2030）年において、必要となる著しい困窮年収未満の世帯の住戸数は、町営住宅及び低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等でほぼ対応可能と推定できます。

表 3-11 著しい困窮年収未満世帯への対応

(単位:戸)

		R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
必要量	著しい困窮年収未満の世帯数	108	104	100	97	93	89
対応 可能量	町営住宅 ※1	32	32	32	32	32	32
	「低廉な家賃かつ一定の質」を 確保した民間賃貸住宅等 ※2	68	67	66	64	62	60
	計	100	99	98	96	94	92

※1:町営住宅の管理戸数32戸を維持した場合

※2:世帯数の推移と連動して推移していくものと仮定

●町営住宅の戸数（32戸）の確保が必要

城山団地…12戸

清風団地…20戸



建替えの方針については第9章「建替事業の実施方針」で整理

●著しい困窮年収未満世帯への対応としての空き家の活用についての考え方



第4章 4-1「公営住宅管理の基本方針」②でコメント

第4章 長寿命化に関する基本方針

ここでは、第2章「公営住宅等の状況」、第3章「将来ストック量の検討」から町営住宅管理の基本方針、長寿命化に関する基本方針を整理します。

4-1 公営住宅管理の基本方針

①町営住宅の適切な維持管理と長寿命化の推進

本町の町営住宅は平成22(2010)年度建設の城山団地と昭和39(1964)年度建設の清風団地があります。

城山団地については建設後日が浅く、住戸内設備(浴室、3箇所給湯、バリアフリー化等)の整備状況も良好です。今後は損傷や不具合等が発生した後に修繕を行う「事後保全型管理」から計画的に保全や修繕を行う「予防保全型管理」へと転換し、早期段階に予防的な修繕を実施することで維持管理の適正化や施設の長寿命化を図っていくものとします。

清風団地について建設から60年近く経過し老朽化が顕著です。住戸内設備も十分ではありません。今後は必要な修繕は実施しつつ、住民の意見に配慮しながら計画的な建替え等について検討していきます。

②適切な供給戸数の確保

町営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して、健康で文化的な生活を実現するために低廉な家賃で住宅を供給するものです。

第3章「将来ストック量の検討」において検討した「著しい困窮年収未満世帯」へ対応していくため、住宅セーフティネットの根幹である町営住宅については現状の管理戸数(32戸)を維持していくことを基本とし、その他、低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅の活用、増加傾向にある空き家の活用を検討していくものとします。

③本町の実情に合った適切な町営住宅の整備

本町においては、人口減少とともに高齢化の進展(高齢者世帯の増加)や世帯当たり人員の減少が予測されています。町営住宅入居者の現状をみても、高齢者を含む世帯は全体の5割を超え、今後とも入居者の高齢化が一層進むものと見込まれます。今後、新たな町営住宅の確保においては高齢者等に配慮した住戸を確保していく必要があります。また、1人及び2人世帯の小規模世帯は全体の約8割を占め、今後とも入居者の小規模世帯化が進むものと見込まれます。今後の住戸の改善、新たな整備においては、小規模世帯に対応した住戸規模としていきます。

一方、アンケート調査によれば、城山団地においては継続的な居住意向が高く、今後の維持管理にあたっては、住民の改善要望等(「遮音性(騒音や振動)」や「内装(壁、床、天井、建具等)」、「駐車場」等)に配慮していくものとします。

清風団地においては建替えを検討する場合、入居希望者の要望等(「間取り」、「設備」、「防犯性」、「建替え場所」等)に配慮していくものとします。

4-2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 目視により容易に確認することが可能な部位等において日常点検を実施します。
- 点検結果、修繕、改善等の履歴を管理データとして整備及び管理し、住棟毎の状況を把握します。
- 管理データにより、住棟毎に予防保全的な維持管理を効率的に行います。

(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

- これまでの損傷が発生してから対応する対症療法的な維持管理から、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な維持管理を導入することによって町営住宅の長寿命化を図ります。
- 効率的な修繕、耐久性の向上等を図る改善工事を実施することにより、建物の長寿命化を図ります。
- 長寿命化型改善により、修繕・建替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。
- 町営住宅の建替えに当たっては、維持管理や補修・交換等が容易な設計・仕様等とします。

第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1 対象住宅等の設定

事業手法の選定を行う対象施設は町営住宅2団地 32戸とします。

5-2 事業手法の選定

(1) 事業手法の基本的な考え方

事業手法を検討するにあたり公営住宅の整備手法について、以下のように整理します。

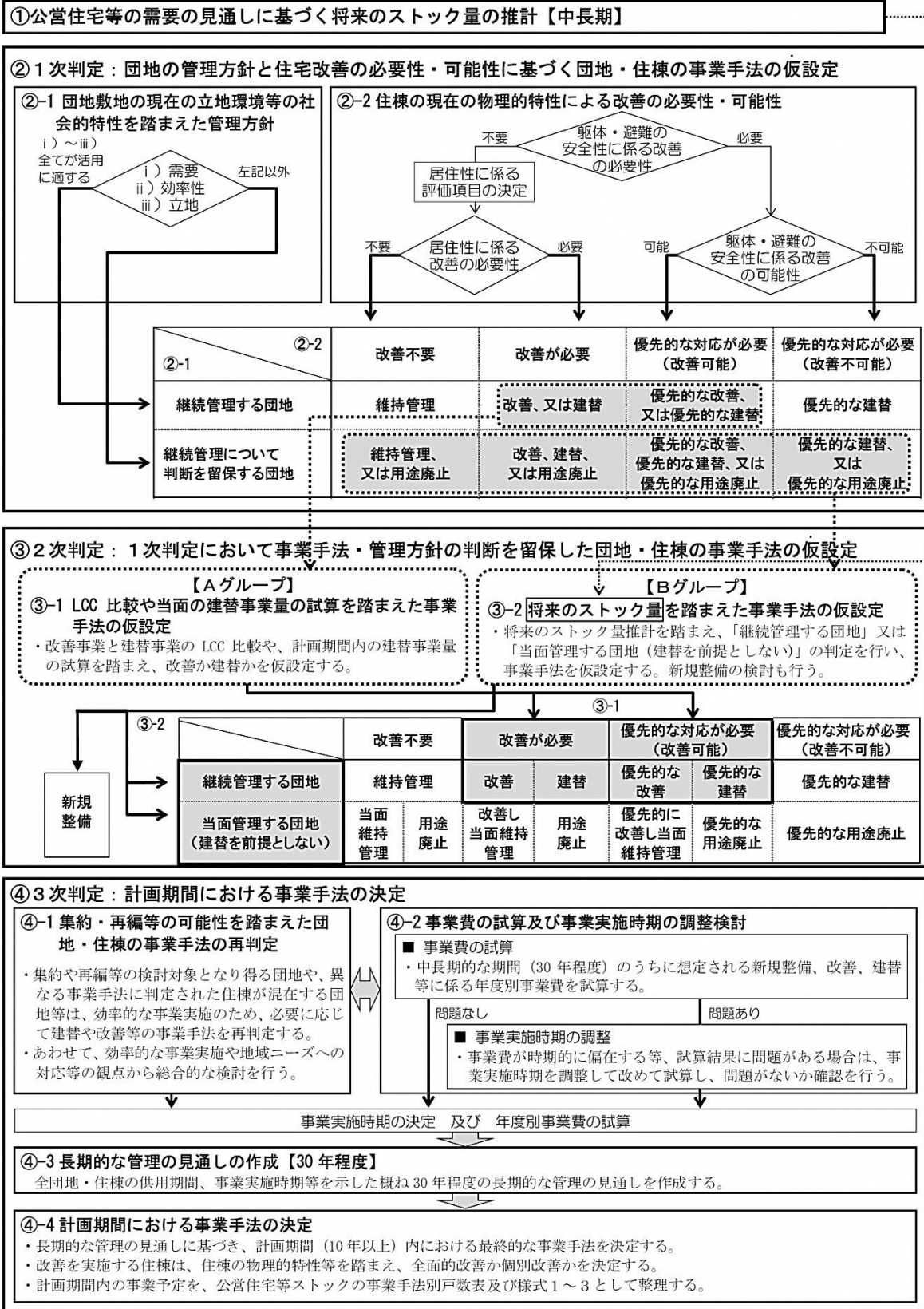
種類	内容	標準管理期間
建替	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもので他団地への統合もしくは非現地建替(別地への建替)を含む。	耐火構造:70年 簡易耐火造 45年 (平屋建:30年) 木造:30年
全面的改善	公営住宅について住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの。 ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 ②共用部分改善 b. 福祉対応型(4階以上でエレベーターの設置含む) c. 安全性確保型 ③屋外・外構改善 b. 福祉対応型	概ね30年以上
個別改善	規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行うもの。 ①規模増改善 ・公営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居住室の床面積増加を行うもの ②住戸改善 ・公営住宅等の住戸部分(バルコニーを含む)の改善行うもの a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 ③共用部分改善 ・公営住宅等の共用部分の改善を行うもの a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 ④屋外・外構改善 ・公営住宅等の屋外及び外構部分(共同施設を含む)の改善行うもの a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型	概ね10年以上
維持管理	公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕(経常的に必要となる小規模な修繕)、計画修繕(修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕)等。	
用途廃止	建設後、一定の年月を経て、老朽化が進み、かつ需要が見込めず、将来とも公営住宅として保有する必要がないと認められる団地や、公営住宅建替事業の実施に伴い必要があると認められた場合等について用途を廃止し、他の公共施設等として活用するもの(譲渡処分を含む)。	

- a. 居住性向上型:公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善
- b. 福祉対応型 :高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- c. 安全性確保型:公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善
- d. 長寿命化型 :公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

(2) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、「策定指針」に示された「事業手法の選定フロー」に沿って選定します。

■事業手法の選定フロー



(3) 事業手法の判定

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

- ・第3章「将来ストック量の検討」参照

②1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）

②-1. 団地敷地の社会的特性

- ・団地の将来的な管理方針を判定します。
- ・選定フローに基づき、需要、効率性、立地を評価し、団地ごとに「継続管理する団地」、又は「継続管理について判断を留保する団地」の判定を行います。

■評価内容

需要	応募倍率（1.0倍以上）、空き家率から需要を評価
効率性	敷地面積（概ね 1,000 m ² 以上）、敷地形状（整形）から高度利用の可能性を評価
立地	利便性（バス停が近接、公益施設・生活利便施設・教育施設等が近接）、地域バランス、災害危険区域から立地条件を評価

■判定結果

No.	住宅名	住棟番号	需要	効率性		立地			社会的特性
			応募倍率（平均）	敷地面積（m ² ）	敷地形状	利便性	地域バランス	災害危険区域等	判定
1	城山団地	A棟	2.5	2,271.09	○	○	棚橋地区 △ (清風団地近接)	家屋倒壊危険ゾーン (氾濫流) 洪水ハザードマップより	継続管理について判断を留保する団地
		B棟							
2	清風団地	1棟	募集なし	3,190.00	○	○	棚橋地区 △ (城山団地近接)	該当なし	継続管理について判断を留保する団地
		2棟							
		3棟							
		4棟							
		5棟							

○:良好

②-2. 住棟の物理的特性

- ・選定フローに基づき、躯体・避難の安全性、居住性を評価し、住棟の「改善の必要性」や「優先的な対応の必要性」を判定します。
- ・判定においては耐用年数経過状況も考慮して改善の必要性を判断します。

■評価内容

躯体の安全性	新耐震基準の確認、構造形式等から躯体の安全性を評価
避難の安全性	二方向避難等避難の安全性を評価
居住性	住戸面積（40 m ² 以上）、バリアフリー性（手すり設置、床段差解消、スロープ）、住戸内設備状況より居住性を評価
耐用年数経過	耐用年数経過状況を評価

＜参考＞居住面積水準(再掲)

	単身	2人	3人	4人	5人
最低居住面積水準	25 m ²	30 m ²	40 m ²	50 m ²	60 m ²

(出典：住生活基本計画(全国計画)令和3年3月19日)

■ 判定結果

No.	住宅名	住棟番号	躯体の安全性	避難の安全性 (二方向避難等)	居住性			耐用年数経過	物理的特性
					住戸タイプ (住宅面積m ²) 戸数	バリアフリー性	設備状況		改善の必要性
1	城山団地	A棟	新耐震基準 耐震性あり	○	1DK(39.9m ²) 4戸 2DK(51.6m ²) 2戸	○	浴室・浴槽 3箇所給湯 IHヒーター	－	不要
		B棟	新耐震基準 耐震性あり	○	1DK(39.9m ²) 4戸 2DK(53.8m ²) 1戸 3DK(69.8m ²) 1戸	○	浴室・浴槽 3箇所給湯 IHヒーター	－	不要
2	清風団地	1棟	旧耐震基準	○	2DK(31.47m ²) 4戸	×	浴室	経過	必要
		2棟	旧耐震基準	○	2DK(31.47m ²) 4戸	×	浴室	経過	必要
		3棟	旧耐震基準	○	2DK(31.47m ²) 4戸	×	浴室	経過	必要
		4棟	旧耐震基準	○	2DK(31.47m ²) 4戸	×	浴室	経過	必要
		5棟	旧耐震基準	○	2DK(36.52m ²) 4戸	×	浴室	経過	必要

○:対応 ×:未対応

②-3. 1次判定結果(団地・住棟の事業手法の仮設定)

- ・「②-1. 団地敷地の社会的特性」、「②-2. 住棟の物理的特性」による判断結果を総合的に勘案して、事業手法(維持管理、改善、建替、用途廃止)を仮設定します。
- ・事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行います。

Aグループ: 継続管理する団地のうち改善又は建替が必要な団地

Bグループ: 継続管理について判断を留保する団地

■ 1次判定結果

No.	住宅名	住棟番号	継続管理する団地				継続管理について判断を留保する団地			
			改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要		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)			(改善可能)	(改善不可能)
1	城山団地	A棟					6戸			
		B棟					6戸			
2	清風団地	1棟								4戸
		2棟								4戸
		3棟								4戸
		4棟								4戸
		5棟								4戸

Aグループ

Bグループ

- ・「城山団地」は、「維持管理、又は用途廃止」**Bグループ**と判定（仮設定）
- ・「清風団地」は居住性に劣り、耐用年数も大きく経過していることから、「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」**Bグループ**と判定（仮設定）
- （・**Aグループ**は該当なし）

③ 2次判定（1次判定において事業手法・管理手法の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）
 2次判定では、1次判定において事業手法・管理手法の判断を留保した団地・住棟について、ライフサイクルコスト（LCC）の比較や将来ストック量により事業手法を仮設定します。

③-1. LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定（**Aグループ**対象）
 ・事業手法の判定フローにおいて**Aグループ**対象の団地はありません。

③-2. 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定（**Bグループ**対象）
 ・1次判定において**Bグループ**となった団地について、将来のストック量推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「維持管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

■ 評価内容

ストック推計結果	現在の管理戸数と将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足を確認（ストック推計結果から公営住宅の必要量を確認） <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の管理戸数の維持が必要な場合は「継続管理する団地」 ・公営住宅の管理戸数に余剰が生じる場合は「当面管理する団地（建替を前提としない）」
----------	---

■ 2次判定結果

No.	住宅名	住棟番号	継続管理する団地					
			改善不要	改善が必要		優先的な対応が必要		
				維持管理	改善	建替	（改善可能）	（改善不可能）
					優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	
1	城山団地	A棟	6戸					
		B棟	6戸					
2	清風団地	1棟						4戸
		2棟						4戸
		3棟						4戸
		4棟						4戸
		5棟						4戸

- ・公営住宅の管理戸数の維持が必要なため「継続管理する団地」として判定
- ・「城山団地」は、「維持管理」と判定（仮設定）
- ・「清風団地」は「優先的な建替」と判定（仮設定）

④ 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

1次判定、2次判定の結果を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編の可能性、事業費の試算や事業実施時期の調整、長期的な管理の見通し（30年程度）について検討し、その上で計画期間内に実施を予定する事業手法を決定します。

④-1. 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定

概要	<ul style="list-style-type: none"> 1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる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する。 あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。
----	--

④-2. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

概要	<ul style="list-style-type: none"> 中長期的な期間（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、今後の見通しを立てる。 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。 これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。
----	--

④-3. 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

概要	<ul style="list-style-type: none"> ④-2で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。
----	--

④-4. 計画期間における事業手法の決定

概要	<ul style="list-style-type: none"> 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定する。 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。
----	--

■ 3次判定結果

No	住宅名	住棟番号	1. 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定	2. 事業費の試算【30年】及び事業実施時期の調整検討					3. 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】	4. 計画期間における事業手法の決定
				主な改善履歴	計画期間内～R13(2031)	事業費(千円)	長期(～30年)～R33(2051)	事業費(千円)		
1	城山団地	A棟	(該当なし)		外壁・屋根	5,940	維持管理・建替え	81,000	耐用年限(2040)まで維持管理その後建替	個別改善(長寿命化型)
		B棟	(該当なし)		外壁・屋根	5,940	維持管理・建替え	81,000	耐用年限(2040)まで維持管理その後建替	個別改善(長寿命化型)
					計	11,880	計	162,000		
2	清風団地	1棟	建替え	H23 屋根瓦 修繕	建替え	54,000	維持管理・外壁・屋根	3,960	維持管理・改善	建替え
		2棟	建替え		建替え	54,000	維持管理・外壁・屋根	3,960	維持管理・改善	建替え
		3棟	建替え		建替え	54,000	維持管理・外壁・屋根	3,960	維持管理・改善	建替え
		4棟	建替え		建替え	54,000	維持管理・外壁・屋根	3,960	維持管理・改善	建替え
		5棟	建替え		建替え	54,000	維持管理・外壁・屋根	3,960	維持管理・改善	建替え
						計	270,000	計	19,800	

事業費：戸数×修繕・建替え単価

⑤判定結果

1次判定から3次判定に基づく、団地別のストック活用方針を以下のとおり整理します。

表 5-2 団地別のストック活用方針

(単位:戸)

No.	住宅名	住棟 番号	構造 階数	管理 戸数	維持 管理	改善				建替	用途 廃止
						長寿命 化型	福祉 対応型	安全性 確保型	居住性 向上型		
1	城山団地	A棟	木造1	6		6					
		B棟	木造1	6		6					
2	清風団地	1棟	簡耐1	4						4	
		2棟	簡耐1	4						4	
		3棟	簡耐1	4						4	
		4棟	簡耐1	4						4	
		5棟	簡耐1	4						4	
		計		32		12			20		

⑥公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表を以下に整理します。

表 5-3 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

(単位:戸)

	1~5年目	6~10年目	合 計
公営住宅等管理戸数	32	32	32
・新規整備事業予定戸数			
・維持管理予定戸数	32	12	12
うち計画修繕対応戸数			
うち改善事業予定戸数	12		12
個別改善事業予定戸数	12		12
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数	20	12	
・建替事業予定戸数		20	20
・用途廃止予定戸数			

第6章 点検の実施方針

①日常点検の実施方針

目視により容易に確認することが可能な部位等については、建築基準法第12条の規定を参考に法定点検に準じた点検を実施します。日常点検は、年に1回以上、「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）」を参考に職員が実施することを基本とします。

日常点検チェックリストを次頁に示します。

②住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり、日常点検の実施をすることが困難であることから、入居者が退去して空家となった際に実施するものとします。

③点検結果のデータベース化

点検結果については、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てるものとします。

<日常点検項目一覧（木造）>

◆建築物

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	★
工) 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	

II. 建築物の外壁

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	★
工) 外壁 （外装仕上げ材等）	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

III. 屋上及び屋根

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

◆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) 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	

（出典：公営住宅等日常点検マニュアル（木造編） 平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局）

第7章 計画修繕の実施方針

修繕の実施にあたっては、これまでの修繕履歴を踏まえるとともに、部位ごとに定められている修繕周期を目安とし、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から計画的な修繕を実施するものとします。

また、点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応することとします。

修繕の内容は、履歴を整理し、データを蓄積し、次の点検や修繕に活かしていくものとします。

表 7-1 修繕周期の例

修繕項目		修繕周期	修繕項目		修繕周期
1	屋上防水	12年	15	共用灯	15年
2	床防水	18年	16	電力幹線・盤類	30年
3	外壁塗装等	18年	17	避雷設備	40年
4	鉄部塗装等	6年	18	電話設備	30年
5	建具(玄関ドア、MB扉)	36年	19	テレビ共聴設備	15年
6	建具(アルミサッシ)	36年	20	連結送水管	25年
7	バルコニー手摺	36年	21	自火報設備	20年
8	金物類	24年	22	EV保守	1年
9	給水管、給湯管	35年	23	EV更新	30年
10	貯水槽	25年	24	流し台	30年
11	給水ポンプ	15年	25	浴室ユニット	25年
12	排水設備	30年	26	レンジフード	20年
13	ガス設備	30年	27	24h換気	20年
14	給湯器	15年	28	経常修繕	1年

(出典：ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム 平成28年8月 国土交通省住宅局)

第8章 改善事業の実施方針

改善事業のメニューは「安全性確保型」、「長寿命化型」、「福祉対応型」、「居住性確保型」があります。

安全性確保型	安全性能を確保するための設備等の改善
長寿命化型	耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善
福祉対応型	高齢者、障害者等の円滑な利用に供するための設備等の改善
居住性向上型	居住性を向上させるための設備等の改善

改善事業の対象項目（例）を下表に示します。

表 8-1 改善事業の対象項目（例）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニー手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置 ・地震対策 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化等
居住性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 等

（出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」平成 21 年 3 月 国土交通省住宅局）

本計画において、引き続き活用を図る町営住宅については、改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとに以下の実施方針に基づき改善事業行うものとします。

■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う。
計画期間内 対象団地	城山団地
実施内容	外壁改修、屋根修繕

第9章 建替事業の実施方針

①建替事業対象団地

第5章「公営住宅長寿命化の対象と事業手法の選定」を踏まえ、建設年度が古く老朽化が顕著な清風団地について建替えを推進します。

清風団地の概要を下表に示します。

表 9-1 清風団地の概要

団地名	棟数	住棟 番号	管理戸数	建設年度		構造・階数	間取り	住戸面積 (㎡) (住戸専用面積)	戸数		
				和暦	西暦						
清風団地	5	1	20	4	S39	1964	プレキャストコ ンクリート (PC)造 平屋建 (簡易耐火造)	2DK	31.47	4	
		2						4	2DK	31.47	4
		3						4	2DK	31.47	4
		4						4	2DK	31.47	4
		5						4	2DK	36.52	4

②建替方針

■建替戸数

- ・第3章「将来ストック量の検討」を踏まえ、現状の20戸以上を確保するものとします。

■建替年次

- ・今後10年間（～令和13（2031）年）で建替えるものとします。

■建替場所

- ・建替えに必要な面積を確保し、現在の敷地を整備・建替えるものとします。

■既存入居者への配慮

- ・既存入居者が建替え後も入居する場合、仮住居の確保、移転費の負担、家賃補助等適切な措置を講じます。
- ・希望者へは必要に応じて民間賃貸住宅や空き家への移転斡旋等の措置を講じます。
- ・建替えにあたっては第2章2-4「居住者アンケート調査結果の概要」で示される建替えの改善要望をはじめ入居者意向を適切に反映するよう努めます。

■事業実施方針

■長寿命化への配慮

- ・耐久性のある材料で建築するなど、住宅の長寿命化を図ります。

■入居者に配慮した住戸の整備

- ・建築にあたっては、入居者意向を適切に反映するとともに、高齢化が進んでいることから高齢者をはじめすべての人が安心して居住できるユニバーサルデザインに対応した住戸を整備します。

■周辺の景観、環境への配慮

- ・建築にあたっては、周辺の景観に配慮したデザインとします。
- ・住棟は、必要な日照や通風、採光、開放性、プライバシーを確保するなど団地内やその周

辺地域の良好な居住環境を確保するよう整備します。

- ・住棟だけでなく駐車場やゴミ置き場等の屋外環境にも配慮します。
- ・環境に配慮した省エネルギー化を検討します（太陽光発電、雨水利用等）。

■整備や管理面でのコストへの配慮

- ・建築にあたっては、建設費のみならず管理のしやすさなど維持管理費にも配慮します。

■コミュニティの形成・地域のまちづくりへの配慮

- ・入居者の利便性を確保するとともに、団地内のコミュニティの形成を図るため、集会室や広場・小公園等の付帯施設の整備を検討します。
- ・周辺の地域を含め健全な地域のまちづくりへの貢献を検討します（建設にあわせ道路や広場等地域に必要な公共施設の整備の検討）。

④その他事業手法の検討

■民間活力導入の検討

- ・建替えにあたっては、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備手法（PPP/PFI手法）について検討します。

■既存民間賃貸住宅の借上げの検討

- ・既存民間賃貸住宅を町営住宅として借上げて必要な戸数を確保すること（借上方式）を検討します。

＜参考＞公営住宅の供給方式

区分	①直接建設方式	②買取方式	③借上方式	④家賃補助
概要	自治体が直接、補助金と自治体負担で建設するもの	事業者が建設した住宅を、補助金と自治体負担で買い取るもの	民間事業者等が新築し、又は所有している住宅を借り上げて、公営住宅として低額所得者に対し供給するもの	住宅困窮者に対し民間住宅入居において家賃を補助
整備費等に対する国の助成	全体工事費の原則 50% <国 50%、自治体 50%>	購入費の全体工事費相当分の原則 50% <国 50%、自治体 50%>	・借上公営住宅の供給スキームについては、①既存住宅の借上げ、②既存住宅の改良後借上げ、③新規住宅の建設後借上げがあり、②・③の場合の建設費・改良費が支援の対象となる。 ・共用部分工事費の 2/3 の原則 50% (専用部 : 民間 100% 共用部 2/3 : 国 50%、自治体 50% 共用部 1/3 : 民間 100%)	町独自の制度となるため、基本的に国の支援(補助金等)はなし
家賃低廉化に対する国の助成	・近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の原則 50%を助成			
家賃助成等の期間	土地購入の場合 : 20 年間 公有地活用の場合 : 10 年間		借上げの期間(上限 20 年間)	

第10章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理し、以下の様式に示します。

【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（該当なし）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： _____ 度会町

住宅の区分： _____ 特定公共 地域課 賃貸住宅 (公共賃貸) 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		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 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13									
城山団地	A棟	6	木造1	H22										屋根修繕 外壁改修 (長寿命)									1.208	改善 (長寿命化型)	
城山団地	B棟	6	木造1	H22										屋根修繕 外壁改修 (長寿命)									1.209	改善 (長寿命化型)	

【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： _____ 度会町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
 賃貸住宅 (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		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
清風団地	1棟	4	簡耐1	S39			R6以降	—	取壊し
清風団地	2棟	4	簡耐1	S39			R6以降	—	取壊し
清風団地	3棟	4	簡耐1	S39			R6以降	—	取壊し
清風団地	4棟	4	簡耐1	S39			R6以降	—	取壊し
清風団地	5棟	4	簡耐1	S39			R6以降	—	取壊し
(新) 清風団地		20	—	—			R5以降	6,727	建替

第 11 章 ライフサイクルコストとその縮減効果

従来の対症療法的な維持管理から、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る長寿命化型改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながることであります。

ライフサイクルコスト（LCC）は、策定指針で示される「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」により算出します。

（1）ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

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

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

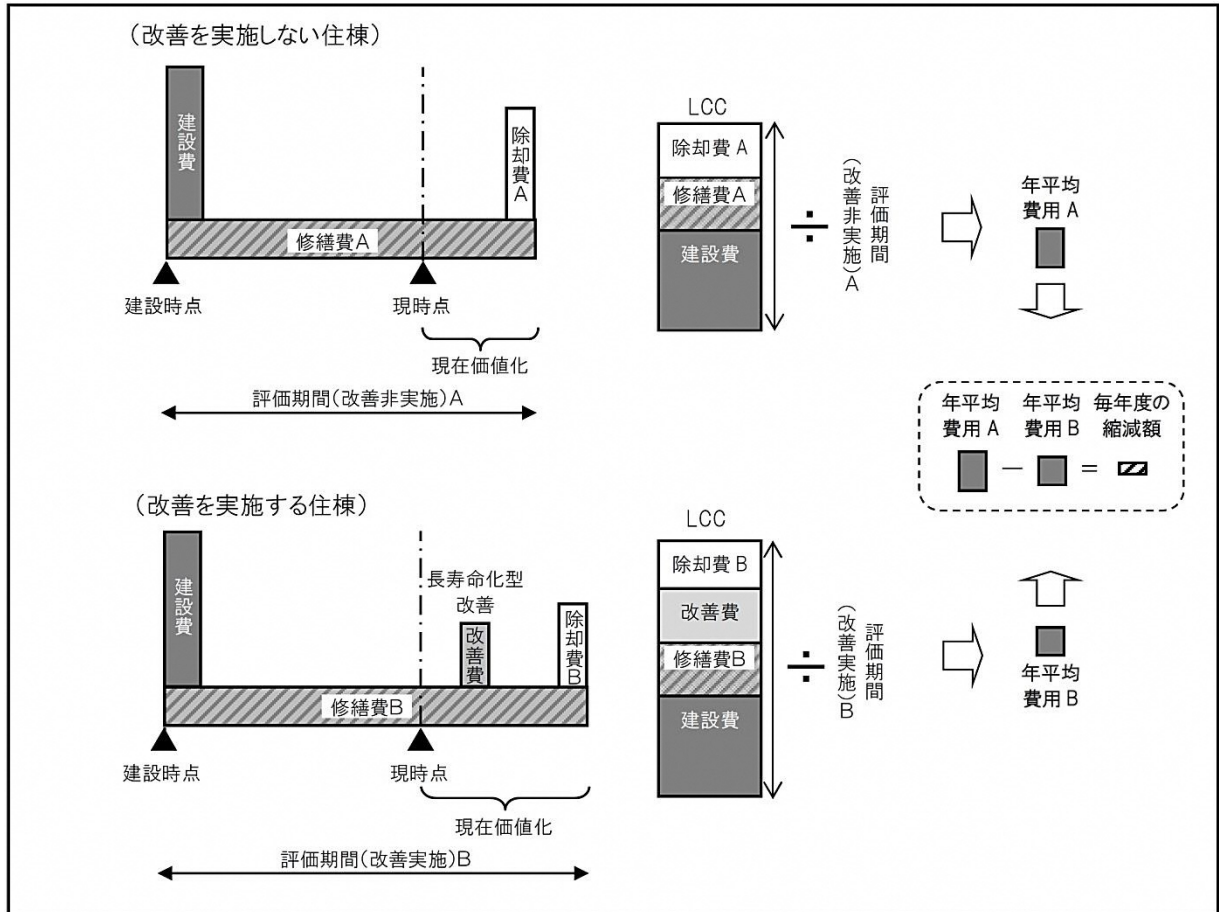
- 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。
- 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）
※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

（2）ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

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

ライフサイクルコストの縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

<ライフサイクルコストの算出イメージ>



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

② 計画前モデル(長寿命化型改善事業を実施しない場合)のLCC

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

- 建設費: 推定再建築費
- 修繕費: 建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費
- 除却費: 評価期間末に実施する除却工事費
- 評価期間: 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

③ 計画後モデル(長寿命化型改善事業を実施した場合)のLCC

$$LCC(計画後) = \frac{(建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費)}{\text{評価期間(改善実施)}} \quad [単位 千円/棟・年]$$

- 建設費: 推定再建築費
- 改善費: 長寿命化計画に基づく改善事業費等
- 修繕費: 建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費
- 除却費: 評価期間末に実施する除却工事費。
- 評価期間: 長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合に想定される管理期間

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

以上より算定した年平均縮減額(①)がプラスであれば、ライフサイクルコスト縮減効果があると判断できます。

(3) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの算出結果は以下のとおりです。

■算出の前提条件

評価期間	計画前(長寿命型改善非実施)	使用年数30年
	計画後(長寿命型改善実施)	使用年数50年
戸当たり工事費	屋根修繕	度会町実績値等を参考
	外壁改修	
	建替え	

■ライフサイクルコストの縮減効果【長寿命化型改善事業】→様式1

団地名	住棟番号	戸数 ①	建設年度	改善事業 予定年度	長寿命化型 改善事業を 実施しない 場合のLCC (円/戸・年) ②	長寿命化型 改善事業を 実施した 場合のLCC (円/戸・年) ③	改善事業 実施による LCC縮減額 (円/戸・年) ④=②-③	1棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年) ④×①
城山団地	A棟	6	H22(2010)	R7(2025)	574,332	373,068	201,264	1,207,584
城山団地	B棟	6	H22(2010)	R8(2026)	574,332	372,872	201,460	1,208,758
合計								2,416,342

いずれの住棟においても年平均縮減額はプラスであり、ライフサイクルコストの縮減効果があると判断できます。

■ライフサイクルコスト【新規建替整備】→様式2

団地名	住棟番号	戸数	建替事業 予定年度	LCC (千円/年)
(新)清風団地		20	R5以降(2023)	6,727

