

小山町営住宅等長寿命化計画

平成 30 年 3 月

静岡県小山町

目 次

第 1 章	計画の意義等	1
1-1	長寿命化計画の背景	1
1-2	目的	2
1-3	計画期間	2
第 2 章	小山町の住宅に関する概況	3
2-1	小山町の住宅事情	3
(1)	人口・世帯数及び一世帯当たり人員	3
(2)	年齢別人口	4
(3)	住宅の所有関係別世帯の年間収入	5
(4)	住宅総数と借家	6
(5)	空家率	6
(6)	住宅の着工動向	7
2-2	上位関連計画等	8
(1)	住生活基本計画（全国計画）	8
(2)	静岡県住宅マスタープラン	10
(3)	第 4 次小山町総合計画 後期基本計画	14
(4)	小山町第 3 次地域福祉計画	15
(5)	民間型手法	17
第 3 章	町営住宅ストックの基礎情報把握	18
3-1	町営住宅ストックの現状	18
(1)	住棟・住戸の管理概要	18
(2)	共用施設等の管理概況	20
(3)	町営住宅等の位置	21
(4)	町営住宅の建物概況	23
(5)	町営住宅等の法規制等	24
(6)	居住性	27
(7)	入居者の状況	28
(8)	空家状況	34
(9)	構造別建設年度別分類	35
(10)	構造別 1 戸当たりの床面積別分類	35
(11)	建築年住戸規模別分類	36

3-2	団地実態調査	37
(1)	現地調査の目的	37
(2)	調査方法・調査の視点	37
(3)	調査結果	38
(4)	町営住宅の調査結果所見	46
3-3	町営住宅入居者意向調査	50
(1)	回収結果	50
(2)	アンケート調査結果	51
第4章	小山町の町営住宅等のストック活用・長寿命化 及び今後の確保に関する課題	65
第5章	町営住宅等のストック活用・長寿命化 及び今後の確保に関する基本方針	66
5-1	ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針	66
5-2	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	66
5-3	多様な町営住宅等の確保に関する方針	66
第6章	ストック活用・長寿命化を図るべき町営住宅	67
6-1	長寿命化対象団地・住棟の把握	67
(1)	対象	67
(2)	改善等整備手法の判定	68
6-2	団地別・住棟別活用計画	71
(1)	改善等整備手法の判定結果	71
(2)	団地別・住棟別活用計画のまとめ	78
第7章	町営住宅等における建替事業の実施方針	79
第8章	長寿命化のための維持管理計画	80
8-1	建替・修繕コストの算出	80
(1)	基本的な考え方	80
(2)	ライフサイクルコストの算出	81
8-2	LCC改善効果の検証	84
8-3	事業実施スケジュールの設定	85
第9章	長寿命化のための維持管理による効果	90

第1章 計画の意義等

1-1 長寿命化計画の背景

平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定された。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道すじが示された。

国民の住居ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まりなど様々な課題を抱える21世紀の我が国において、住生活基本法に揚げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠とされた。

また、住宅ストックに限らず社会資本ストック全般に対するストック重視の方針として、財政制度等審議会「平成20年度予算の編成等に関する建議」（平成19年11月）においても、「社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」と建議されている。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅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おり、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっている。

さらに、平成20年度に実施した財務省予算執行調査（以下「予算執行調査」という。）によれば、築後30年以上の公営住宅ストックが大量に存在する一方、都道府県での老朽化したストックに関する長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等の策定が不十分とされており、今後の改善点として、住棟毎の整備・管理台帳等データベースの整備、長寿命化計画の策定が必要とされている。これらを踏まえ、公営住宅等においても、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指すため、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こととしている。

1-2 目的

小山町（以下「本町」という。）では、平成 24 年 4 月 1 日時点において、町営住宅 15 団地 483 戸を管理していたが、これらは、昭和 20 年代から住宅に困窮する低所得者に対して良質な住宅を供給することを目的に建設され、既に耐用年数を超過している住宅や、計画期間内に耐用年数に到達する住宅があった。また、躯体等の補修が必要な住宅も、いくつかみられた。

そこで、住民生活の安定向上と社会福祉の増進を図ること、さらには各団地の今後の方向性を明確にしたうえで、町営住宅等の効率的かつ円滑な維持管理及び更新の実現に向け、予防保全的な管理や改善を推進し、良質なストックを効果的に長期活用するため、小山町営住宅等長寿命化計画（以下「本計画」という。）を平成 25 年 3 月に策定した。

具体的には、町営住宅の状況やニーズ等を踏まえ、住棟毎に、整備、改善、活用手法の選定や、事業に伴う費用対効果の検討等により、長寿命化による更新コストの削減、及び事業量の平準化を図ること等を「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 21 年 3 月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づいて策定した。

その後、町営住宅の用途廃止等に伴い、平成 28 年 3 月に一部変更を行った。

今回は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」において「概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行う」とされていること、及び、厳しい財政状況等を踏まえ、町営住宅等の集約化を推進するとともに、建替えや改善整備のみにとらわれず、多様なニーズに対応した良質な町営住宅等を確保するため、多様な手法の活用を目指すことを目的として変更する。

1-3 計画期間

本計画の期間は、平成 25 年度から平成 34 年度までの 10 年間とする。

計画期間 平成 25 年度（2013 年度）～平成 34 年度（2022 年度）

ただし、今後の事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に応じて、適宜、見直しを行うものとする。



図 1 計画期間

第2章 小山町の住宅に関する概況

2-1 小山町の住宅事情

(1) 人口・世帯数及び一世帯当たり人員

人口は平成2年より減少傾向にあり、平成27年において、19,497人である。世帯数は昭和60年からほぼ横ばいで、平成27年において、6,431世帯である。

また、世帯当たりの人員は減少傾向にあり、平成27年において、3.03人/世帯である。

表1 人口・世帯数・世帯当たり人員の状況

	昭和60年	平成2年	7年	12年	17年	22年	27年
人口(人)	23,277	23,566	22,780	22,235	21,478	20,629	19,497
世帯数(世帯)	6,294	6,753	6,522	6,530	6,669	6,564	6,431
一世帯当たり人員(人/世帯)	3.70	3.49	3.49	3.41	3.22	3.14	3.03

出典：小山町の統計 平成28年度版(国勢調査)

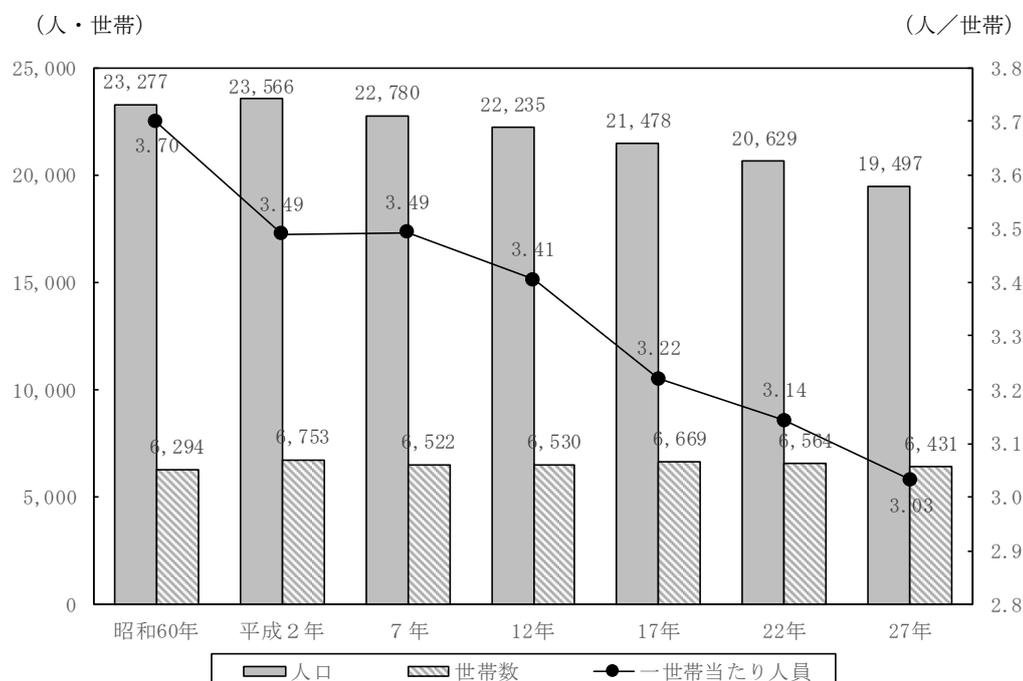


図2 人口・世帯数・世帯当たり人員の状況

(2) 年齢別人口

平成2年より15歳未満、15～64歳ともに減少傾向にあり、平成27年において、2,377人(12.3%)、11,929人(61.5%)となっている。65歳以上は増加傾向にあり、平成27年において、5,092人(26.3%)となっており、15歳未満を大きく上回っている。

表2 年齢別人口の推移

(単位：人)

	平成2年	7年	12年	17年	22年	27年
15歳未満	4,462 (18.9%)	3,949 (17.3%)	3,582 (16.1%)	3,177 (14.8%)	2,830 (13.7%)	2,377 (12.3%)
15～64歳	16,264 (69.0%)	15,397 (67.6%)	14,699 (66.1%)	14,003 (65.2%)	13,170 (63.9%)	11,929 (61.5%)
65歳以上	2,839 (12.0%)	3,434 (15.1%)	3,954 (17.8%)	4,298 (20.0%)	4,616 (22.4%)	5,092 (26.3%)
合計	23,565 (100.0%)	22,780 (100.0%)	22,235 (100.0%)	21,478 (100.0%)	20,616 (100.0%)	19,398 (100.0%)

出典：小山町の統計 平成28年度版(国勢調査)

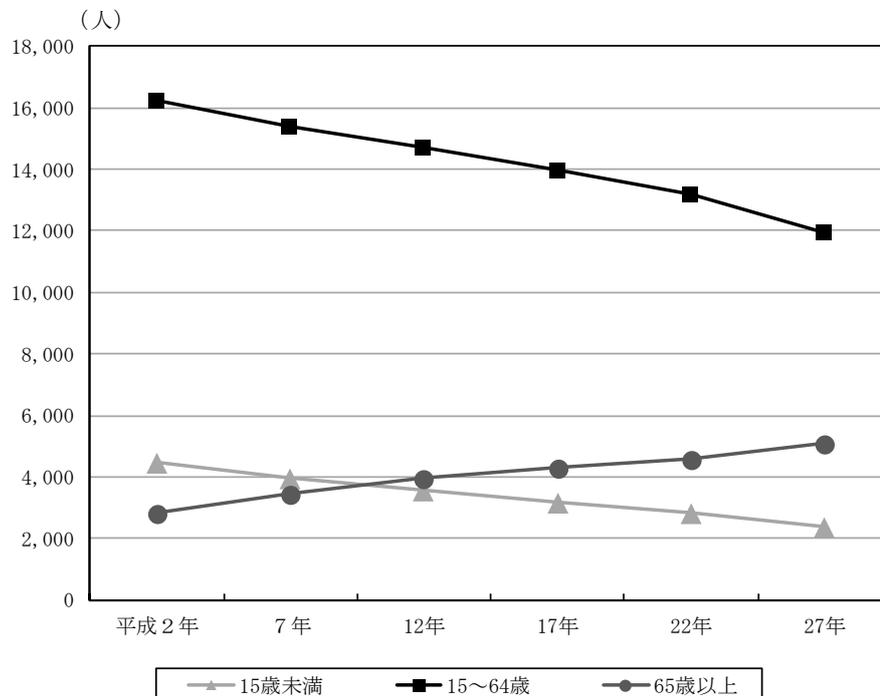


図3 年齢別の人口の推移

(3) 住宅の所有関係別世帯の年間収入

持家の世帯数は、平成15年から20年にかけて増加したが、平成20年から25年では減少し、平成25年には72.4%、借家の世帯数も同様で、平成25年では27.3%である。また、借家は、公営の借家が減少、民営借家が増加している。

年間収入別にみると、500万円未満の世帯の持家は増加傾向にあるが、500万円以上は減少傾向にある。借家はほとんどの収入において、平成15年から20年にかけて増加したが、平成20年から25年では減少している。

表3 住宅の所有関係別世帯の年間収入

		主世帯 総数	持家	借家			
				総数	公営の借家	民営借家	給与住宅
普通世帯総数	H15	6,120 (100.0%)	4,390 (71.7%)	1,730 (28.3%)	630 (10.3%)	530 (8.7%)	570 (9.3%)
	H20	6,890 (100.0%)	4,860 (70.5%)	2,000 (29.0%)	340 (4.9%)	700 (10.2%)	970 (14.1%)
	H25	6,420 (100.0%)	4,650 (72.4%)	1,750 (27.3%)	320 (5.0%)	850 (13.2%)	580 (9.0%)
300万円未満	H15	1,220 (100.0%)	690 (56.6%)	530 (43.4%)	330 (27.0%)	160 (13.1%)	40 (3.3%)
	H20	1,550 (100.0%)	1,000 (64.5%)	550 (35.5%)	170 (11.0%)	210 (13.5%)	160 (10.3%)
	H25	1,870 (100.0%)	1,390 (74.3%)	470 (25.1%)	260 (13.9%)	200 (10.7%)	— (0.0%)
300～500 万円未満	H15	1,430 (100.0%)	880 (61.5%)	550 (38.5%)	150 (10.5%)	160 (11.2%)	230 (16.1%)
	H20	1,930 (100.0%)	1,210 (62.7%)	720 (37.3%)	90 (4.7%)	230 (11.9%)	390 (20.2%)
	H25	1,870 (100.0%)	1,230 (65.8%)	640 (34.2%)	40 (2.1%)	330 (17.6%)	270 (14.4%)
500～700 万円未満	H15	1,080 (100.0%)	740 (68.5%)	340 (31.5%)	110 (10.2%)	130 (12.0%)	100 (9.3%)
	H20	1,320 (100.0%)	950 (72.0%)	380 (28.8%)	40 (3.0%)	90 (6.8%)	240 (18.2%)
	H25	1,160 (100.0%)	800 (69.0%)	360 (31.0%)	20 (1.7%)	190 (16.4%)	160 (13.8%)
700～1000 万円未満	H15	1,460 (100.0%)	1,180 (80.8%)	280 (19.2%)	40 (2.7%)	70 (4.8%)	180 (12.3%)
	H20	1,350 (100.0%)	1,070 (79.3%)	290 (21.5%)	30 (2.2%)	110 (8.1%)	150 (11.1%)
	H25	890 (100.0%)	660 (74.2%)	220 (24.7%)	— (0.0%)	120 (13.5%)	100 (11.2%)
1000～1500 万円未満	H15	650 (100.0%)	620 (95.4%)	30 (4.6%)	— (0.0%)	— (0.0%)	30 (4.6%)
	H20	530 (100.0%)	500 (94.3%)	40 (7.5%)	— (0.0%)	10 (1.9%)	30 (5.7%)
	H25	480 (100.0%)	430 (89.6%)	50 (10.4%)	— (0.0%)	— (0.0%)	50 (10.4%)
1500万円以上	H15	280 (100.0%)	280 (100.0%)	— (0.0%)	— (0.0%)	— (0.0%)	— (0.0%)
	H20	130 (100.0%)	130 (100.0%)	— (0.0%)	— (0.0%)	— (0.0%)	— (0.0%)
	H25	120 (100.0%)	120 (100.0%)	— (0.0%)	— (0.0%)	— (0.0%)	— (0.0%)

出典：住宅・土地統計調査

(4) 住宅総数と借家

平成 25 年における本町の住宅総数は 6,420 戸である。専用住宅は 6,210 戸であり、そのうち借家は 1,710 戸（民営借家：850 戸）という状況である。民営借家が住宅総数に占める割合は平成 15 年から増加傾向にある。

表 4 住宅総数・借家の戸数

(単位：戸)

	平成15年	20年	25年
住宅総数	6,120	6,890	6,420
専用住宅総数	5,970	6,450	6,210
うち借家（専用住宅）	1,710	1,880	1,710
うち民営借家（専用住宅）	510	670	850
民営借家（専用住宅）の割合	8.5%	10.4%	13.7%

出典：住宅・土地統計調査

(5) 空家率

平成 25 年には住宅総数 6,420 戸に対し、空家数（空家率）は、1,340 戸（20.9%）で、増加傾向にある。

表 5 住宅総数・空家の戸数

(単位：戸)

	平成15年	20年	25年
住宅総数	6,120	6,890	6,420
空家数	980	1,210	1,340
空家率	16.0%	17.6%	20.9%

出典：住宅・土地統計調査

(6) 住宅の着工動向

平成24年から平成28年までの住宅の着工戸数は下表のとおりであり、平成28年には、71戸で、平成26年以降減少傾向にある。

持家の着工戸数は、毎年、概ね60～70戸程度で推移しているが、借家の着工戸数がの変動が大きく、総着工戸数に影響している。なお、本町では給与住宅と分譲住宅は、あまり建築されていない。

表6 住宅の着工戸数

	総計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
平成24年度	72 (100.0%)	50 (69.4%)	22 (30.6%)	— (—)	— (—)
平成25年度	64 (100.0%)	63 (98.4%)	— (—)	— (—)	1 (1.6%)
平成26年度	101 (100.0%)	62 (61.4%)	38 (37.6%)	1 (1.0%)	— (—)
平成27年度	89 (100.0%)	73 (82.0%)	8 (9.0%)	— (—)	8 (9.0%)
平成28年度	71 (100.0%)	60 (84.5%)	8 (11.3%)	— (—)	3 (4.2%)

出典：静岡県 新設住宅着工統計

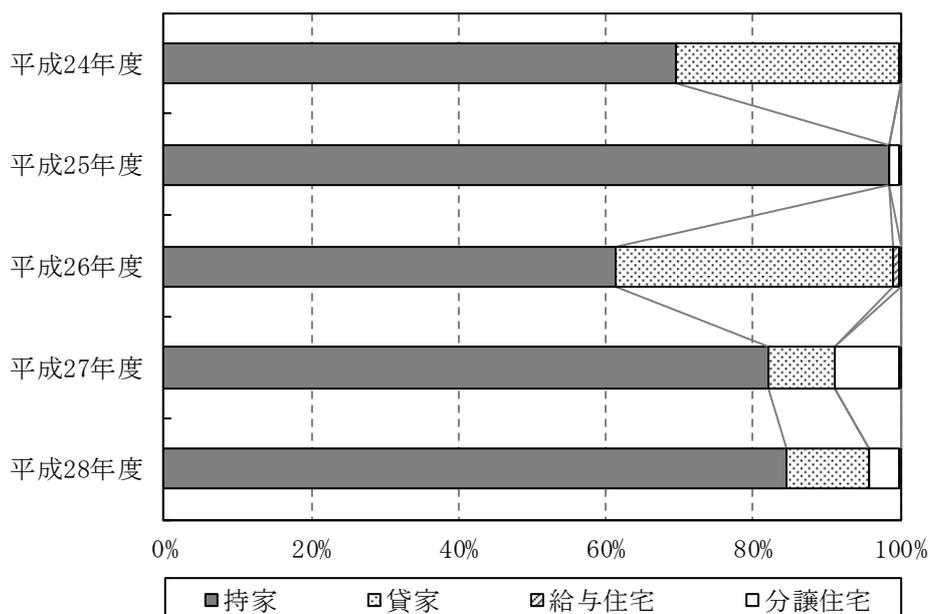
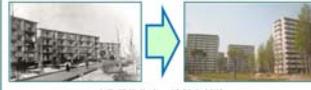


図4 住宅の着工戸数の割合

2-2 上位関連計画等

(1) 住生活基本計画 (全国計画) (平成28年3月)

① 居住者からの視点

<p style="text-align: center;">目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>(1) 希望する住宅を選択・確保できる環境を整備</p> <p>(2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる</p> <p style="text-align: center;">(基本的な施策)</p> <p>(1) 必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援</p> <p>① 子育て世帯向けリフォームの促進等により、民間賃貸住宅を活用</p> <p>② 公営住宅への優先入居、UR等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援</p> <p>③ 良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援</p> <p>(2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世同居・近居の促進</p> <p>(3) 子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境を整備</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="font-size: small;">空き家等を活用した子育て世帯向け住宅の供給に併せキッズルームを整備</p>	<p style="text-align: center;">目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>(1) 安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給</p> <p>(2) 希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現</p> <p style="text-align: center;">(基本的な施策)</p> <p>(1) バリアフリー化やヒートショック対策に加え、身体・認知機能等の状況を考慮した部屋の配置・設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を策定</p> <p>(2) まちづくりと調和し、需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成</p> <p>(3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成</p> <p>(4) 公的保証による民間金融機関のバックアップなどにより、バースモーゲージの普及を図り、住み替え等の住生活関連資金の確保</p> <p>(5) 住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実</p> <div style="text-align: center;">  <p style="font-size: x-small;">サービス付き高齢者向け住宅 高齢者 子育て世帯 地域 サ高住に様々な医療・介護サービスを組み合わせたモデル拠点 提供：株式会社セゾンコフア</p> </div>	<p style="text-align: center;">目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>住宅を市場において自力で確保することが難しい低所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等(住宅確保要配慮者)が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現</p> <p style="text-align: center;">(基本的な施策)</p> <p>(1) 空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化</p> <p>(2) 民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、居住支援協議会の設置等を支援</p> <p>(3) 公営住宅、UR等の公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウを活用</p> <p>(4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生</p> <div style="text-align: center;">  <p style="font-size: x-small;">UR賃貸住宅の建替え(例)</p> </div>
---	--	---

② 住宅ストックからの視点

<p style="text-align: center;">目標4 住宅すぐろくを超える新たな住宅循環システムの構築</p> <p>(1) 「住宅すぐろく」(住宅購入で「すぐろく」を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に継承されていく新たな流れの創出</p> <p>(2) リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出</p> <p style="text-align: center;">(基本的な施策)</p> <p>(1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施</p> <p>① 建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保</p> <p>② 建物状況調査(インスペクション)の人材育成や非破壊検査活用等による検査の質の確保・向上</p> <p>③ 住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実</p> <p>④ 消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質+魅力」の向上(外壁・内装のリフォーム、デザイン等)</p> <p>⑤ 既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着</p> <p>(2) 長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給</p> <p>(3) 住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="font-size: x-small;">(土台・床組、基礎) (小部屋・梁) インスペクション現場(例)</p>	<p style="text-align: center;">目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</p> <p>(1) 耐震性を満たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新</p> <p>(2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る</p> <p style="text-align: center;">(基本的な施策)</p> <p>(1) 耐震性を満たさない住宅の建替え等による更新</p> <p>(2) リフォームによる耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進</p> <p>(3) 健康増進(ヒートショック防止等)・魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進</p> <p>(4) 密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討</p> <p>(5) 民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するために必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討</p> <p>(6) 安心してリフォームができるよう、消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及</p> <p>(7) マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施</p> <p>① 敷地売却制度等の活用促進、再開発事業を活用した住宅団地再生</p> <p>② 空き家が多いマンションでの合意形成・団地型マンションの建替えに関する新たな仕組みの構築</p> <p>③ 管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定</p> <div style="text-align: center;"> <p>住宅ストック総数 約6,063万戸</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr> <td style="width: 25%;">バリアフリー等ニーズをいらずに済ます どちらかを満たす (約1,300万戸)</td> <td style="width: 25%;">いずれも満たさない (約2,200万戸)</td> <td style="width: 25%;">昭和55年以前建築のうち、耐震性は、(約900万戸) (約1,500万戸)</td> <td style="width: 25%;">空き家など (約850万戸)</td> </tr> </table> <p>↑ 将来世代に継承できる良質な住宅の供給</p> <p>↑ リフォーム等による性能の向上</p> <p>↑ 建替え等による対応</p> </div>	バリアフリー等ニーズをいらずに済ます どちらかを満たす (約1,300万戸)	いずれも満たさない (約2,200万戸)	昭和55年以前建築のうち、耐震性は、(約900万戸) (約1,500万戸)	空き家など (約850万戸)	<p style="text-align: center;">目標6 急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>(1) 利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制</p> <p>(2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献</p> <p style="text-align: center;">(基本的な施策)</p> <p>(1) 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築</p> <p>(2) 空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進</p> <p>(3) 古民家等の再生・他用途活用</p> <p>(4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途転換の促進</p> <p>(5) 定期借家制度等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進</p> <p>(6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実</p> <p>(7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家法などを活用した計画的な解体・撤去を促進</p> <div style="text-align: center;">   <p>改修前 改修後</p> </div>
バリアフリー等ニーズをいらずに済ます どちらかを満たす (約1,300万戸)	いずれも満たさない (約2,200万戸)	昭和55年以前建築のうち、耐震性は、(約900万戸) (約1,500万戸)	空き家など (約850万戸)			

③産業・地域からの視点

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

(基本的な施策)

- (1) 地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備
- (2) 伝統的な技術を確実に継承し発展させるとともに、CLT(直交集成板)等の部材・工法等の新たな技術開発を推進
- (3) 住宅ストックビジネス※の活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化
※既存住宅の維持管理、リフォーム、建物状況調査(インスペクション)、住宅ファイナンス、空き家管理等
- (4) 子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス※の創出・拡大を促進するとともに、住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進
※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術等



CLTを利用した建築物の実大振動台実験



先進的建築物例(木造による耐火建築物・事務所)

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにするを目指す
- (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

(基本的な施策)

- (1) スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の居住者の利便性向上
- (2) 住宅団地の再生促進と、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域の拠点形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進
- (3) NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上
- (4) マンションのコミュニティ活動が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進
- (5) 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性を向上



良好な景観・豊かなコミュニティの維持・向上
(例・仙台市泉区)

成果指標一覧

(☆)は新規

目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- ① 子育て世帯^①における誘導居住面積水準達成率
【全国】 42% (H25) → 50% (H37)
【大都市圏】 37% (H25) → 50% (H37)
※構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- ② 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.1% (H26) → 4% (H37)
- ③ (☆) 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合
77% (H26) → 90% (H37)
- ④ (☆) 都市再生機構団地(大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象)の地域の医療福祉拠点化
0団地 (H27) → 150団地程度 (H37)
- ⑤ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
平成28~37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割
- ⑥ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー率
41% (H25) → 75% (H37)

目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- ⑦ 最低居住面積水準未達率
4.2% (H25) → 早期に解消
- (再掲) 都市再生機構団地(大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象)の地域の医療福祉拠点化
- (再掲) 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率

目標4 住宅すそろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- ⑧ 既存住宅流通の市場規模
4兆円 (H25) → 8兆円 (H37)
- ⑨ (☆) 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合
5% (H26) → 20% (H37)
- ⑩ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合
11.3% (H26) → 20% (H37)

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- ⑪ 耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
18% (H25) → おおむね解消 (H37)
- ⑫ リフォームの市場規模
7兆円 (H25) → 12兆円 (H37)
- ⑬ エネ基準を満たす住宅ストックの割合
6% (H25) → 20% (H37)
- ⑭ (☆) マンションの建替え等の件数(550からの累計)
約250件 (H26) → 約500件 (H37)
- ⑮ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合
46% (H25) → 70% (H37)

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- ⑯ (☆) 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合
0割 (H26) → おおむね8割 (H37)
- ⑰ (☆) 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
318万戸 (H25) → 400万戸程度におさる (H37)

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (再掲) 既存住宅流通の市場規模
- (再掲) リフォームの市場規模

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- ⑯ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
約4,450ha(速報)(H27)
→ おおむね解消 (H32)
- (再掲) 都市再生機構団地(大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象)の地域の医療福祉拠点化
- (再掲) 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
- (参考) 景観計画に基づき取組を進める地域の数(市区町村数)
458団体 (H26) → 約700団体 (H32)
- (参考) 市街地等の幹線道路の無電柱化率
16% (H26) → 20% (H32)
- (参考) 最大クラスの洪水・内水・津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につながる訓練(机上訓練、情報伝達訓練等)を実施した市区町村の割合
【洪水】 - (H26) → 100% (H32)
【内水】 - (H26) → 100% (H32)
【津波】 0% (H26) → 100% (H32)
【高潮】 - (H26) → 100% (H32)
- (参考) 土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市区町村の割合
約33% (H26) → 約100% (H32)
- (参考) 国管理河川におけるタイムラインの策定数
148市区町村 (H26) → 730市区町村 (H32)

(2) 静岡県住宅マスタープラン (平成 29 年 3 月)

① 静岡県住生活基本計画

施策の方向		
【基本目標】	【施策展開の方向】	【目標を達成するための成果指標】
<p>1</p> <p>快適な暮らし空間の実現</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・豊かな暮らし空間創生の推進 ・気候や風土を活かした木造住宅の普及促進 	<ul style="list-style-type: none"> ①認定を受けた「豊かな暮らし空間創生住宅地」の区画数 102区画(H27)→ 600区画(H37) ②住宅及び住環境に対する満足率 76.4%(H27) → 80%(H32) ③まちの景観に関する不満率 31.0%(H25) → 20%(H37) ④定期借地権制度を活用した住宅供給戸数 822戸(H27) → 1,200戸(H37) ⑤品質の確かな県産材出荷材積 65,340㎡(H27)→ 11万㎡(H29) ⑥静岡県及び緑化関係団体による緑化活動への支援回数 6,098回(H27) → 6,200回(H32)
<p>2</p> <p>安全で良質な住宅ストックの形成</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模地震に備えた住宅の耐震化の促進 ・住宅の性能と資産価値の向上 ・マンションの適切な管理と再生の促進 ・低炭素・循環型社会の構築 ・中心市街地の再生と既成宅地ストックの活用 ・防災・防犯性に優れた住環境の実現 	<ul style="list-style-type: none"> ⑦新耐震基準適合率 82.4%(H25) → 95%(H32) ⑧長期優良住宅認定率 24.3%(H27) → 26%(H37) ⑨住宅の利活用期間 31.4年(H25) → 40年(H37) ⑩民生家庭部門温室効果ガス排出量 6,116千t-CO₂(H25)→5,415千t-CO₂(H32)
<p>3</p> <p>多様な居住ニーズに対応できる住宅市場の環境整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な住まい方への対応 ・住宅リフォームと既存住宅流通の促進 ・空き家の活用・除却の促進 ・住情報提供・相談体制の充実 ・住生活産業の活性化 	<ul style="list-style-type: none"> ⑪誘導居住面積水準達成率 63.8%(H25) → 69%(H37) ⑫住宅リフォーム実施率 4.1%(H25) → 7%(H37) ⑬既存住宅販売成約件数 1,636件(H27) → 3,000件(H37) ⑭空家等対策計画策定市町数 1市町(H27) → 35市町(H37) ⑮賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 8万3千戸(H25) → 11万4千戸(H37)
<p>4</p> <p>だれもが安心して暮らせる住環境の整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・子育てしやすい住環境の整備 ・高齢者等の居住安定の確保 ・住宅セーフティネット機能の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ⑯ユニバーサルデザインの取組率 10.0%(H25) → 20%(H37) ⑰子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 46.2%(H25) → 55%(H37)

施策の体系

目標1 快適な暮らし空間の実現

1 豊かな暮らし空間創生の推進

- (1) 豊かな暮らし空間創生の普及促進
- (2) 内陸フロンティア推進区域における豊かな暮らし空間創生の推進
- (3) 公営住宅における豊かな暮らし空間創生の推進
- (4) 住居費負担の軽減とゆとりある住まいの確保
- (5) 都市部における緑とオープンスペースの整備
- (6) 住民参加によるまちづくりの推進
- (7) 景観に配慮したまちづくりの推進
- (8) 住まいやまちづくりに対する意識の向上

2 気候や風土を活かした木造住宅の普及促進

- (1) 木造住宅に関する情報提供の充実
- (2) 木造住宅の生産体制の整備
- (3) 県産材を活用した木造住宅及び住宅団地の整備

目標2 安全で良質な住宅ストックの形成

1 大規模地震に備えた住宅の耐震化の促進

- (1) 住宅の耐震診断の促進
- (2) 県民負担の軽減による住宅の耐震補強の促進
- (3) 建替えに関する助成制度等の活用による耐震化の促進
- (4) 身近な相談・専門家のアドバイス体制の強化

2 住宅の性能と資産価値の向上

- (1) 「長期優良住宅認定制度」等の普及促進
- (2) 安心して工事を依頼できる相談体制の整備
- (3) 適正な工事監理や中間・完了検査の適確な実施

3 マンションの適切な管理と再生の促進

- (1) マンションの適正な維持・管理の促進
- (2) マンションの大規模修繕・耐震補強・建替えの促進
- (3) マンション管理組合を支援するための体制の整備
- (4) マンションの流通性向上・空き住戸対策の促進

4 低炭素・循環型社会の構築

- (1) 低炭素住宅・ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等の普及
- (2) 住宅の長寿命化及び再生利用等の促進
- (3) 居住空間における環境対策の推進
- (4) 解体時等におけるアスベスト対策の実施

5 中心市街地の再生と既成宅地ストックの活用

- (1) 中心市街地における居住施設の供給の促進
- (2) 人にやさしいまちづくりの推進
- (3) 住宅地の適切かつ計画的な供給

6 防災・防犯性に優れた住環境の実現

- (1) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家の除却の推進
- (2) 都市部における緑とオープンスペースの整備（再掲）
- (3) 災害に強い住宅市街地形成の推進
- (4) 災害時における迅速な住宅の確保
- (5) 防犯性に優れた住宅の普及
- (6) 犯罪の起こりにくい地域コミュニティづくりの促進

目標3 多様な居住ニーズに対応できる住宅市場の環境整備

1 多様な住まい方への対応

- (1) ライフスタイルに応じた住宅の供給の促進
- (2) ライフステージに応じた住み替えに関する支援（一部再掲）
- (3) 住居費負担の軽減とゆとりある住まいの確保（再掲）
- (4) 安心して借りることのできる民間賃貸住宅市場環境の整備

2 住宅リフォームと既存住宅流通の促進

- (1) 住宅リフォームの促進
- (2) 安心して住宅リフォーム工事を依頼できる環境の整備
- (3) 安心して売買できる市場環境の整備（一部再掲）

3 空き家の活用・除却の促進

- (1) 空き家の適正な維持・管理の促進
- (2) 空き家の利活用の促進
- (3) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家の除却の推進（再掲）
- (4) 空き家に関する情報提供・相談体制の充実

4 住情報提供・相談体制の充実

- (1) 住宅に関する情報提供の充実
- (2) 住まいの安心確保のための相談体制の充実

5 住生活産業の活性化

- (1) 木造住宅の生産体制の整備（再掲）
- (2) 住宅ストックビジネス等の活性化

目標4 だれもが安心して暮らせる住環境の整備

1 子育てしやすい住環境の整備

- (1) 子育てしやすい住宅の整備の促進
- (2) 良質なファミリー向け住宅の取得の促進
- (3) 子育てしやすいまちづくりの推進（一部再掲）

2 高齢者等の居住安定の確保

- (1) 高齢者等が住みやすい住宅の整備の促進（一部再掲）
- (2) 高齢者等が安心して住むことのできる住環境の整備
- (3) 高齢者等の住み替え支援体制の整備

3 住宅セーフティネット機能の強化

- (1) 公営住宅の適正かつ効果的な管理
- (2) 公営住宅ストックの再生整備
- (3) 公営住宅における豊かな暮らし空間創生の推進（再掲）
- (4) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化

② 静岡県高齢者居住安定確保計画

【高齢者の居住の安定確保のための施策展開】

1 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進

- サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の普及を図り、その供給を誘導します。
- 高齢者の家賃滞納に対する大家の不安を解消するため、財団法人高齢者住宅財団が行う「家賃債務保証制度」の周知を図ります。
- 日常生活上の介護等を必要とし在宅での生活が困難な要介護高齢者のための入所施設である特別養護老人ホームの計画的な整備を支援します。
- 病状安定期にあつて看護、介護、リハビリテーション等に重点を置いたケアが必要な要介護高齢者のための入所施設である介護老人保健施設の計画的な整備を支援します。
- 静岡県地域医療介護総合確保基金の活用を図り、市町が進める小規模な特別養護老人ホームや認知症高齢者グループホーム等の整備を促進します。
- 養護老人ホーム、軽費老人ホーム等は、特別養護老人ホームを補完する施設としての役割が期待されることから、自宅での生活が困難な高齢者の生活支援型施設として整備を推進します。
- 軽費老人ホームを運営する社会福祉法人を支援し、利用者の負担軽減を図ります。

2 高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化

- 高齢者住まい法に基づき、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の適切な運用及び管理の適正化を図ります。
- 静岡県有料老人ホーム設置運営指導要綱等に基づき、有料老人ホームの設置運営に関する助言や指導を行い、良好な居住環境と生活支援サービスの提供の確保を図ります。また、有料老人ホーム（住宅型及び健康型を除く。）については、必要な指導等を行い、介護保険制度の健全かつ円滑な運用を図ります。

3 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備

- 高齢者の自立を促すとともに、独立行政法人住宅金融支援機構の「高齢者向け返済特例制度」や「リフォーム補助事業」等により住宅改修における経費負担の軽減を図り、高齢者が住む住宅におけるユニバーサルデザイン化を推進します。
- 高齢者の住宅改修等の相談に対応するため、相談員を養成し、身体状況に応じた住戸改善を推進します。
- 住宅の取得等に関する公的な支援制度や高齢者に適した住宅の設計における配慮事項をまとめた冊子を作成し、広く周知を図ります。
- 3階建以上の公営住宅を建設する場合はエレベーターを設置するとともに、手すりの設置や床の段差を解消するなど、高齢者にやさしい住宅を整備します。
- 既存公営住宅については、エレベーターの設置等により、ユニバーサルデザインに配慮した住宅を整備します。

4 高齢者居宅生活支援施設の整備促進及び居宅生活支援体制の確保

- 地域包括支援センター職員等を対象とした研修などを通じ、地域包括支援センターの機能向上を図るとともに、地域包括支援センターを中核とした高齢者の生活全般にわたる地域包括ケアシステムの構築及び充実を図ります。
- 高齢者の様々な課題に対する総合相談窓口である地域包括支援センターの役割等について、市町と連携し、県民への一層の周知を図ります。
- 地域における地域福祉推進のための取組を支援し、地域住民による支え合いや助け合いによる見守り支援体制の充実を図ります。
- 地域住民が主体となり、高齢者のほかに障害者、子どもの垣根なく誰もがいつ行ってもいい自由なふれあいの場所の整備を進めます。
- 大規模公営住宅団地の建替え時に、福祉施設等との一体的な整備の促進のため、福祉部局と住宅部局が連携を図ります。
- 県営住宅においても、高齢者が安心して暮らせるよう、見守り（安否確認）サービスや、県及び市町の福祉担当部局や地域包括支援センターとの連携、情報交換による自治会活動の支援を実施します。

5 高齢者の居住の安定の確保

- 予想される大規模地震に備えるため、県と市町が連携してダイレクトメール及び戸別訪問等により、住宅の耐震化に関する啓発・指導を行い、高齢者世帯における耐震診断及び耐震改修を促進します。
- 高齢者の住宅改修等に関する知識の普及を図るとともに、一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンターが運営する「あんしん建物相談室“ミーナ葵”」を中核として「静岡県建築・住宅ネットワーク」を構築し、住宅に関する適切な情報提供や相談を行い、高齢者が住みやすい住宅の整備を促進します。
- 県、市町、不動産関係団体から構成される静岡県居住支援協議会の活動を通じて、要配慮高齢者世帯を含む住宅確保要配慮者に対し住宅情報等を提供することにより、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図ります。
- 高齢者の居住に関するニーズが多様化しつつあることから、高齢者世帯の住み替えに関する相談体制等の整備を図ります。
- 「静岡県福祉のまちづくり条例」に基づき、ユニバーサルデザインの考え方を踏まえた誰もが住みやすい福祉のまちづくりを推進します。

(3) 第4次小山町総合計画 後期基本計画 (平成29年3月)

① 基本構想

■ 将来人口：【小山町人口ビジョン】 2019年：19,300人（2060年：17,000人）

■ 将来像：「富士をのぞむ 活気あふれる 交流のまち おやま」

- 日本の象徴「富士山」のある本町では、富士山及びその周辺の自然環境をはじめとした豊かな恵みに抱かれています。私たちはこの水や緑の豊かな自然環境に感謝しつつ、美しい姿を将来にわたって守り育みながら、小山町らしさを創造していきます。
- 町内には東名高速道路や新東名高速道路へのスマートインターチェンジの設置が予定されており、これに合わせ、新たな都市機能の整備が進められています。こうした環境の中で、活発な企業活動や町民活動が幅広く行われ、その活気に多くの人が魅力を感じて集まってくるまちを目指します。
- このまちに住む人が主役となり、身近な暮らしを支え、町民相互の交流を高めていくまちを目指します。また、国内外からのまちへの来訪者と町民が、富士山のある豊かな環境の中で、心豊かで活気のある交流を深めていくまちを目指します。

② 基本計画 [住宅に関する施策 ～良好な住環境の実現～]

■ 目標（指標）

指標名	現状値 (H27)	目標値 (H32)	指標の説明
「誰もが住みやすい住環境が整っている」と回答する町民の割合	23%	50%	町民アンケート
住宅耐震化率	77% (H26)	90%	町内の住宅数に対する耐震性の確保された住宅数の割合

■ 施策の方向

1) 良質な住まいづくりの推進

- ・ 生活の拠点となる良好な住宅の建築に対し、接道、高さ制限及びがけ地の扱いなど、定住促進につながる適切な建築指導を行います。
- ・ 小山町営住宅等長寿命化計画に基づき、用途廃止及び新規住宅の建設、存続させていく住宅の計画的な大規模修繕に加え、日々の管理において適正な個別修繕を実施し誰もが住みやすい住宅管理を行います。
- ・ 町営住宅の入居基準などにおいて、入居者の現状にあった適正な運用を行います。

2) 誰もが安心して住める住まいづくり

- ・ 既存木造住宅の耐震性を向上するため、耐震化や耐震診断の実施を支援します。
- ・ がけ地に近接し、災害時に危険になる住宅を対象とする住宅移転を推進します。
- ・ 町民が安心して利用（使用）できるよう、町有施設の建築・修繕に関し適切な監理と指導を行います。

■ 主要事業

事業名称	概要
建築指導事業	<ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準以前に施工された木造住宅の耐震診断・計画・補強工事に対して費用の一部を助成する。 ・住宅等建設時の接道及び高さ制限等、建築基準法に関する指導を行うとともに、違法建築物を抑止する。 ・町有施設の建築工事、改修工事に関する施工監理を行い、工期内の施工完了、不正防止に努める。
町営住宅維持管理事業	<ul style="list-style-type: none"> ・小山町営住宅等長寿命化計画に基づき、町営住宅の管理、用途廃止及び建替えを実施する。
南藤曲団地建設事業	<ul style="list-style-type: none"> ・建設コストの縮減化を図るとともに、社会状況の変化やニーズ等を踏まえ、子育て世代や高齢者の生活に配慮した町営住宅を建設する。

(4) 小山町第3次地域福祉計画 (平成28年3月)

■ 地域福祉の基本視点

基本視点1 . . . 福祉の人づくり【人間力】

町、地域、学校、社会福祉協議会等が協働で、地域の中で共生していこうという思いやりの心を育てます。また、情報提供や担い手の発掘・育成等、効果的なコーディネート体制を構築し、ボランティアの輪を広げるとともに、相互扶助機能を有するコミュニティを築き、住民参加の活動を支えます。

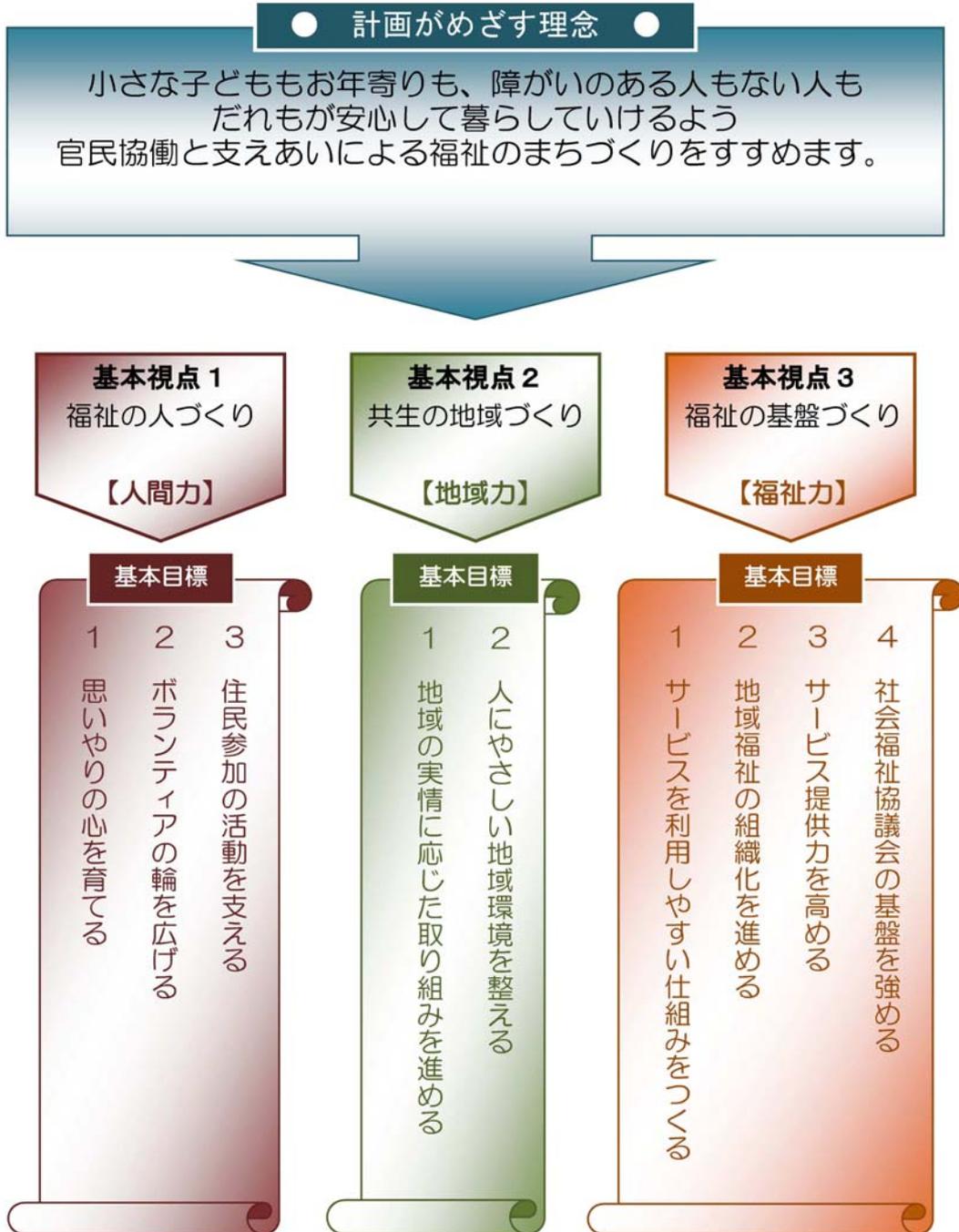
基本視点2 . . . 共生の地域づくり【地域力】

地域に密着した地域福祉活動組織を支援し、地域の実情に応じた取組を進めるとともに、地域ぐるみの子育て、健康や介護予防活動、防災、防犯活動などにより、地域コミュニティの活性化につなげ、地域で支え合う体制づくりを構築します。

基本視点3 . . . 福祉の基盤づくり【福祉力】

関係機関や団体等による相談体制を充実させ、福祉サービスや制度を利用しやすい仕組みをつくるとともに、住民参加型福祉サービス等の開発や展開を通じて、サービス提供力を高めます。また、地域を構成する様々な団体との情報交換や協議により、地域福祉の組織化を進めながら、社会福祉協議会と連携した取組を積極的に推進します。

■ おやま支え合い創造プラン 体系図



(5) 様々な町営住宅の確保・管理の手法

従来、本町では町営住宅の確保にあたっては、町が建設し、その管理も町が行ってきた。しかし、近年では、町営住宅の確保・管理について、その手法が多様化している。今後、町営住宅の効率的な確保や、多様化するニーズへの的確な対応等のため、本町においてもそれらの手法の積極的な活用が望まれる。

その主な制度として以下が挙げられる。

① 民間型手法

a. 買取方式

買取方式は、町有地に民間事業者が公営住宅を建設し、当該住宅を町が買取る制度である。

民間事業者の選定は、プロポーザル等で住宅の性能と事業費を審査することにより、建設初期投資の縮減が期待できる。

b. 借上方式

民間事業者が建設した共同住宅等を町が借上げ、公営住宅として供給し、借上料を民間事業者に支払う制度である。

土地の取得費、建設費等の多額の初期投資を必要とせず、効率的な公営住宅の供給が可能になる制度である。

c. PFI

民間が事業主体としてその資金やノウハウを活用して、町営住宅の設計、建設、維持管理および運営を行う方式である。

② 地域優良賃貸住宅制度

地域優良賃貸住宅制度は、特定優良賃貸住宅制度・高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編し、公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度として、既存の賃貸住宅を有効活用しながら、地域の状況に応じて対象世帯を設定する等、地域の住宅事情に対応できる枠組みのもとで、住宅整備や子育て世帯、高齢者・障がい者世帯等に対する入居者の負担軽減のための助成を効果的に行う制度である。

③ 管理代行制度

公営住宅法第47条に規定された制度で、地方公共団体が設立した公社等が地方公共団体に代わって町営住宅の入居者募集や明渡し請求等も含む一連の事務を一体的に代行させることができる制度である。当該制度により、地方公共団体の事務量削減と居住者へのサービスの迅速化が期待できる。

第3章 町営住宅ストックの基礎情報把握

3-1 町営住宅ストックの現状

(1) 住棟・住戸の管理概要

平成29年8月現在、本町では、町営住宅12団地、77棟、446戸を管理している。(ただし、平成30年1月完成の南藤曲団地の2棟、15戸を含む)

町営住宅の規模を管理戸数からみると、10～89戸であり、100戸を超える大規模な住棟は建設されていない状況である。

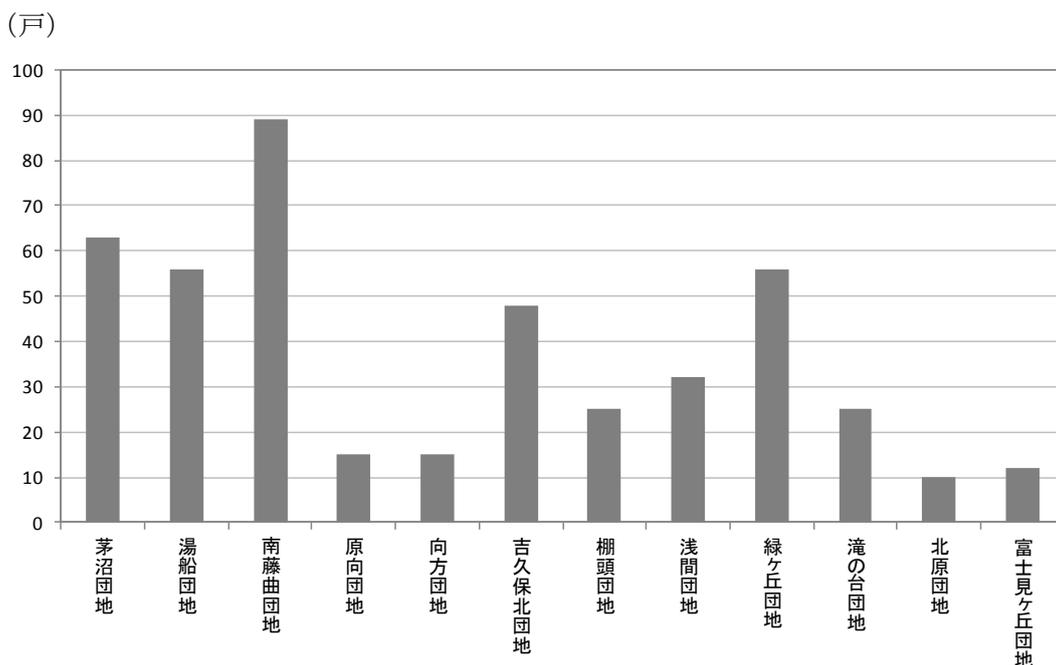


図5 団地別の管理戸数状況

表7 町営住宅の管理概況

団地名称	棟番号	住宅番号	所在地	建設年度	棟数(棟)	戸数(戸)
茅沼団地	—	1～20	菅沼970	S45	4	20
	—	21～25		S46	1	5
	—	26～45		S47	4	20
	—	46～63		S49	4	18
湯船団地	—	1～20	湯船95-5	S29	5	20
	—	21～36	湯船115-3	S30	4	16
	—	37～56		S31	5	20
南藤曲団地	M-1	111～144	藤曲930-1	S54	1	16
	M-2	211～234		S55	1	12
	M-3	311～344		S56	1	16
	M-4	411～434		S57	1	12
	B	19～36	藤曲947-1	H15	1	18
	A-1	1～7		H29	1	7
	A-2	8～15		H29	1	8
原向団地	—	1～10	菅沼1675-1	S45	3	10
	—	11～15		S46	1	5
向方団地	—	1～15	竹之下2551	S44	3	15
吉久保北団地	—	1～30	吉久保84-1	S47	5	30
	—	31～48		S48	3	18
棚頭団地	—	1～10	棚頭708-1	S45	3	10
	—	11～25		S46	2	15
浅間団地	—	11～48	須走109-1	S48	1	32
緑ヶ丘団地	—	92～111	須走109	S32	5	20
	—	111～234		S59	2	24
	—	311～334		S60	1	12
滝の台団地	—	47～51	須走365	S41	2	5
	—	52～62		S42	3	10
	—	62～71		S43	3	10
北原団地	—	1～10	須走83	S46	5	10
富士見ヶ丘団地	—	111～134	須走267-5	S58	1	12

(2) 共用施設等の管理概況

町営住宅の共用施設等の状況は、以下のとおりである。

表 8 共用施設等の状況

団地名称	共用施設					
	集会場	駐車場	駐輪場	児童遊園	物置	ゴミ置き場
茅沼団地	○	○	—	—	—	○
湯船団地	○	○	—	—	—	○
南藤曲団地	○	○	○	—	○	○
原向団地	—	○	—	—	○	○
向方団地	—	○	—	—	—	—
吉久保北団地	—	○	—	—	—	○
棚頭団地	—	○	—	—	—	○
浅間団地	—	○	○	—	—	○
緑ヶ丘団地	○	○	—	○	○	○
滝の台団地	○	○	—	—	—	—
北原団地	—	○	—	—	—	—
富士見ヶ丘団地	—	○	—	—	—	○

(3) 町営住宅等の位置

本市の町営住宅等の位置は以下のとおりである。

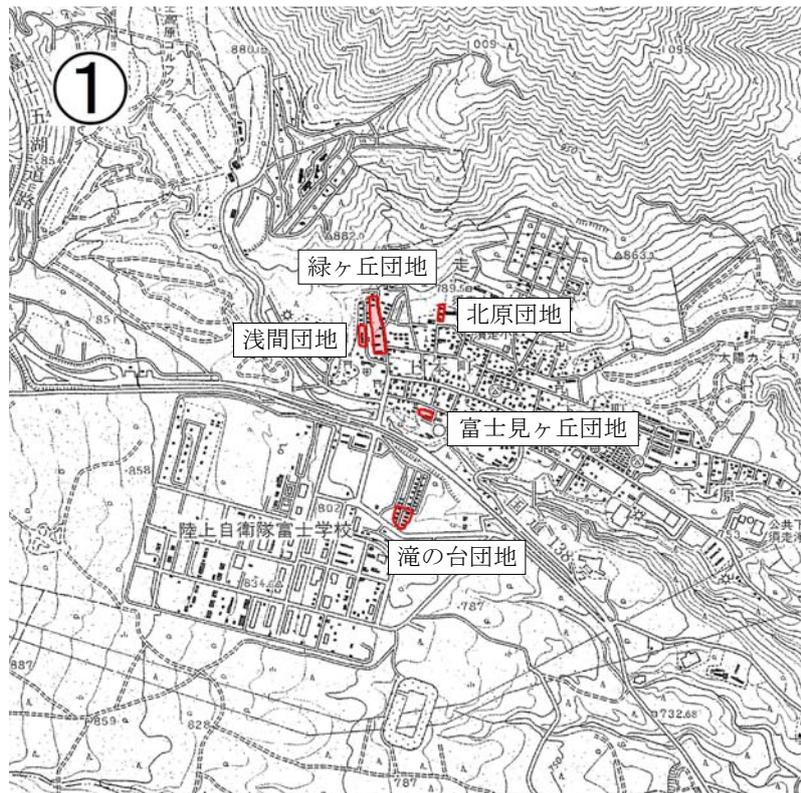
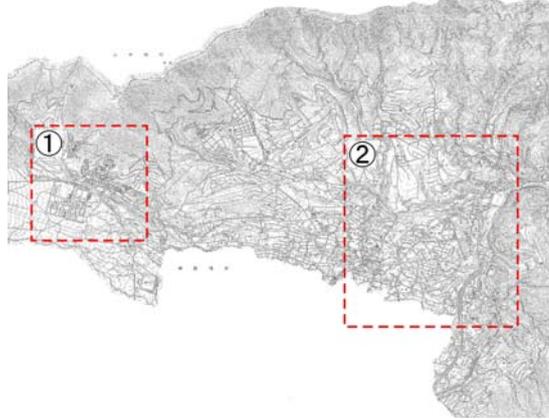


図6 町営住宅等の位置 その1

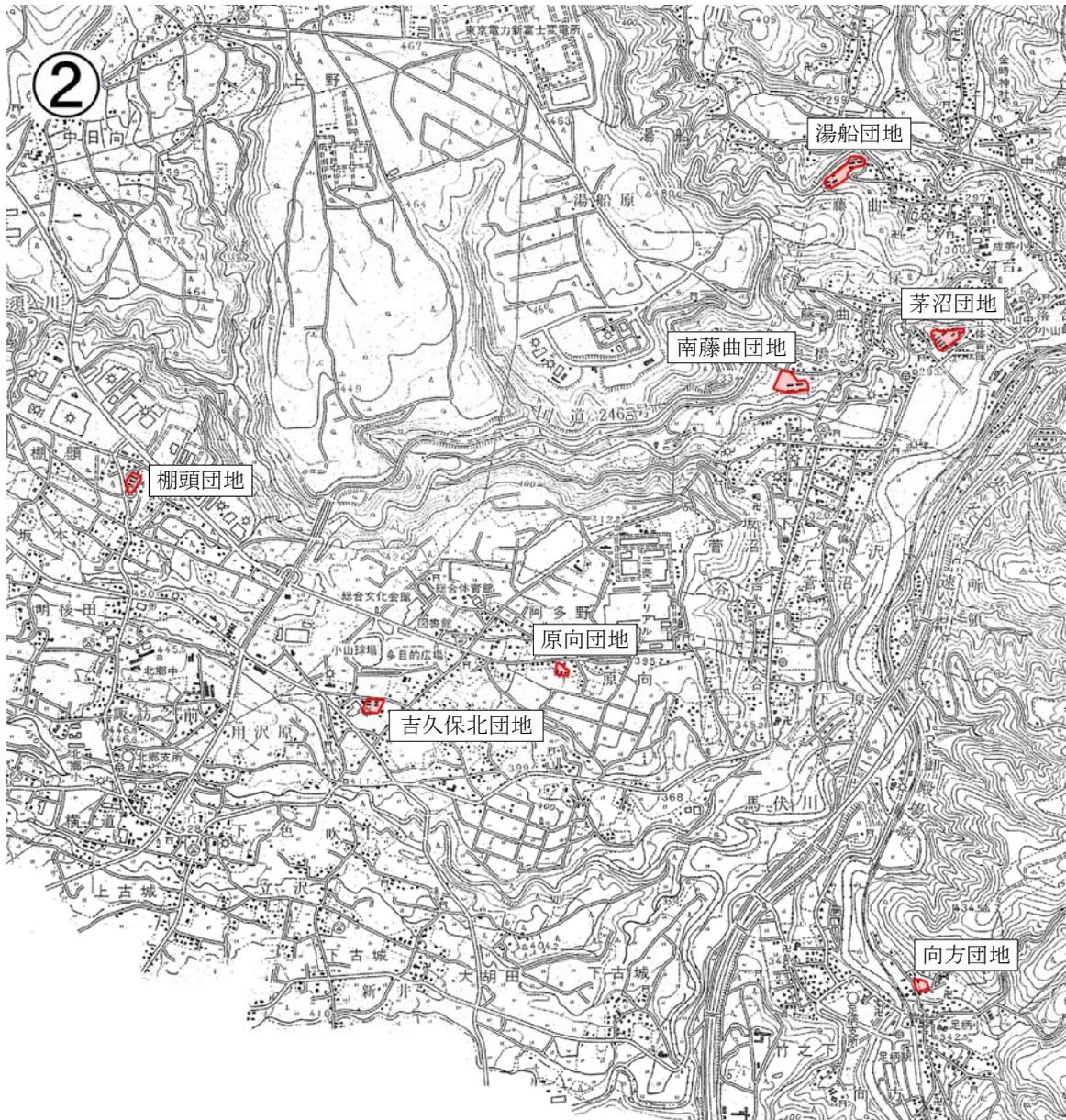


図7 町営住宅等の位置 その2

(4) 町営住宅の建物概況

①構造

町営住宅の構造は、「中耐」が 34.5%、「簡二」が 31.8%、「簡平」が 30.3%ととなっており、それぞれ、約 3 割台で、「木造」が 3.4%である。

町営住宅の階数は、「2階」が 34.8%と最も多く、次いで「1階」(30.7%)が多い状況であり、低層の住宅が約 6 割以上を占めている。

表 9 構造の状況

団地名称	棟番号	住宅番号	建設年度	棟数	戸数	構造 ※1	階数 (階)
				(棟)	(戸)		
茅沼団地	—	1～25	S45, 46	5	25	簡平	1階
	—	26～63	S47, 49	8	38	簡二	2階
湯船団地	—	1～56	S29～31	14	56	簡二	2階
南藤曲団地	M-1	111～144	S54	1	16	中耐	4階
	M-2	211～234	S55	1	12	中耐	3階
	M-3	311～344	S56	1	16	中耐	4階
	M-4	411～434	S57	1	12	中耐	3階
	B	19～36	H15	1	18	中耐	3階
	A-1	1～7	H29	1	7	木造	2階
	A-2	8～13	H29	1	6	木造	2階
14～15		H29	2		木造	1階	
原向団地	—	1～15	S45, 46	4	15	簡平	1階
向方団地	—	1～15	S44	3	15	簡平	1階
吉久保北団地	—	1～48	S47, 48	8	48	簡二	2階
棚頭団地	—	1～25	S45, 46	5	25	簡平	1階
浅間団地	—	11～48	S48	1	32	中耐	4階
緑ヶ丘団地	—	92～111	S44	5	20	簡平	1階
	—	111～234	S59, 60	3	36	中耐	3階
		311～344					
滝の台団地	—	47～71	S41～43	8	25	簡平	1階
北原団地	—	1～10	S46	5	10	簡平	1階
富士見ヶ丘団地	—	111～134	S58	1	12	中耐	3階

※ 木造 → 主要構造部が木造である住宅
 簡平（簡易平屋）→ 主要構造部が簡易耐火構造である平屋建て住宅
 簡二（簡易耐火）→ 主要構造部が簡易耐火構造である二階建て住宅
 中耐（中層耐火）→ 主要構造部が耐火構造である中層（ここでは3階以上5階以下）建築物

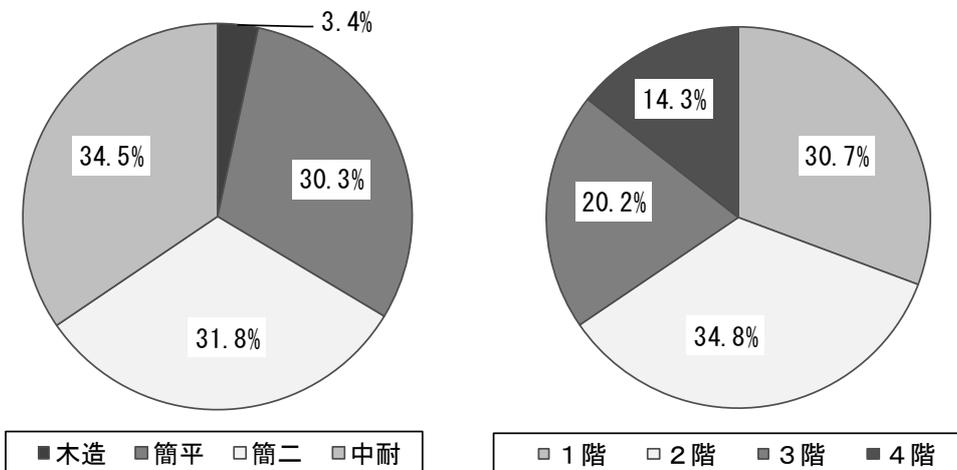


図8 構造別・階数別状況

(5) 町営住宅等の法規制等

① 法指定状況

町営住宅等の法指定状況は、表に示すとおりである。

表10 法指定状況

団地名称	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
茅沼団地	第一種中高層住居専用地域	60	150
湯船団地	第一種中高層住居専用地域	60	150
南藤曲団地	第一種中高層住居専用地域	60	150
原向団地	—	60	200
向方団地	第一種住居専用地域	60	200
吉久保北団地	—	60	200
棚頭団地	—	60	200
浅間団地	第一種中高層住居専用地域	60	150
緑ヶ丘団地	第一種中高層住居専用地域	60	150
滝の台団地	第一種住居専用地域	60	200
北原団地	第一種中高層住居専用地域	60	150
富士見ヶ丘団地	第二種住居専用地域	60	200

②耐用年数超過状況及び耐震性

町営住宅の平成 29 年（2017 年）時点における超過年数は以下のとおりである。

耐用年数を超過している町営住宅の戸数は 241 戸（54.0%）であり、半数以上を占めている。また、今後の計画期間中に耐用年数を超過する町営住宅は 36 戸（8.1%）という状況となっている。

耐震性について、旧耐震基準で建設された住棟は耐震診断されていない。

表 11 耐用年数超過状況

構造		耐用年数超過状況			計
		超過	計画期間中に超過	超過せず	
木造	戸数 (割合)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (100.0%)	15 (100.0%)
簡平	戸数 (割合)	135 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	135 (100.0%)
簡二	戸数 (割合)	106 (74.6%)	36 (25.4%)	0 (0.0%)	142 (100.0%)
中耐	戸数 (割合)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	154 (100.0%)	154 (100.0%)
合計	戸数 (割合)	241 (54.0%)	36 (8.1%)	169 (37.9%)	446 (100.0%)

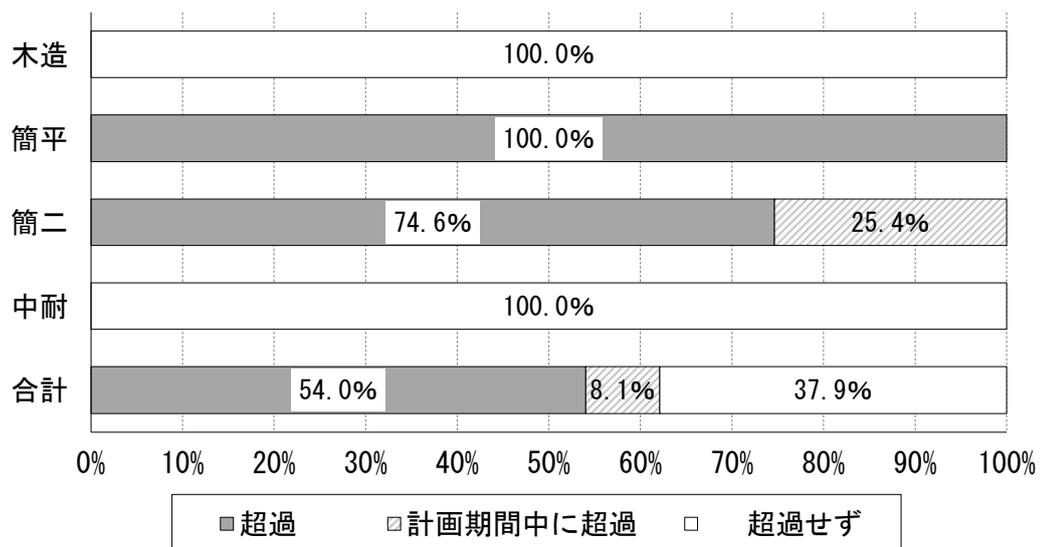


図 9 耐用年数超過状況

(6) 居住性

町営住宅の居住性は、間取り、住宅の広さ、高齢化対応、施設整備などを対象とし、整理を行った。

高齢化対応は、南藤曲団地の B 棟の一部と A-1, 2 のみであり、エレベーターは南藤曲団地の B 棟に設置されている状況となっている。

表 13 居住性の状況

団地名称	棟番号	住宅番号	間取り	1戸あたりの床面積 (㎡)	高齢化対応	エレベーター (3F以上)
茅沼団地	—	1～25	2K	36.4	—	—
	—	26～63	2DK	42.7		
湯船団地	—	1～56	3K	45.2	—	—
南藤曲団地	M-1, 2, 3	111～144	3DK	68.9	—	—
		211～234				
		311～344				
	M-4	411～434	3DK	71.9	○	
	B	19, 24	3DK	92.51		○
		25, 30				—
		31, 36				—
		20, 23	2DK	80.74		○
		26, 29				—
		32, 35				—
		21, 22	2K	73.72		○
		27, 28				—
		33, 34				—
	A-1	1～7	2LDK	69.56		○
A-2	8～13	65.42		○		
	14, 15	67.08		○		
原向団地	—	1～10	2DK	31.5		—
	—	11～15		33.6		
向方団地	—	1～15	2DK	34.0	—	—
吉久保北団地	—	1～30	2DK	39.5	—	—
	—	31～48		42.8		
棚頭団地	—	1～30	2DK	31.6	—	—
	—	11～25		36.5		
浅間団地	—	11～48	3DK	48.0	—	—
緑ヶ丘団地	—	92～111	2DK	34.0	—	—
	—	111～234	3DK	71.9		
	—	311～334				
滝の台団地	—	47～71	2DK	37.7	—	—
北原団地	—	1～10	2DK	32.9	—	—
富士見ヶ丘団地	—	111～134	3DK	71.9	—	—

(7) 入居者の状況

① 世帯人数

町営住宅の世帯人数をみると、「1人」が41.2%と最も高い割合を占めており、次いで「2人」(34.1%)、「3人」(11.5%)の順となっている。

団地別にみると、湯船団地、南藤曲団地、向方団地、富士見ヶ丘団地は「2人」が最も多く、その他の団地は「1人」が最も多い状況となっている。

表 14 世帯人員別分類

(単位：戸)

団地名称	世帯人員別分類						
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	小計
茅沼団地	25	8	3	3	1	1	41
湯船団地	6	16	2	1	0	1	26
南藤曲団地	13	22	11	14	4	0	64
原向団地	4	2	0	0	1	0	7
向方団地	4	5	2	0	0	0	11
吉久保北団地	17	13	4	1	0	0	35
棚頭団地	14	3	1	1	0	0	19
浅間団地	7	6	2	1	0	0	16
緑ヶ丘団地	14	12	4	3	1	1	35
滝の台団地	5	1	1	0	1	0	8
北原団地	4	3	0	0	0	0	7
富士見ヶ丘団地	2	4	2	1	0	1	10
合計	115	95	32	25	8	4	279
割合	41.2%	34.1%	11.5%	9.0%	2.9%	1.4%	100%

※平成29年8月現在。したがって、南藤曲団地A-1、A-2に居住している世帯はない。

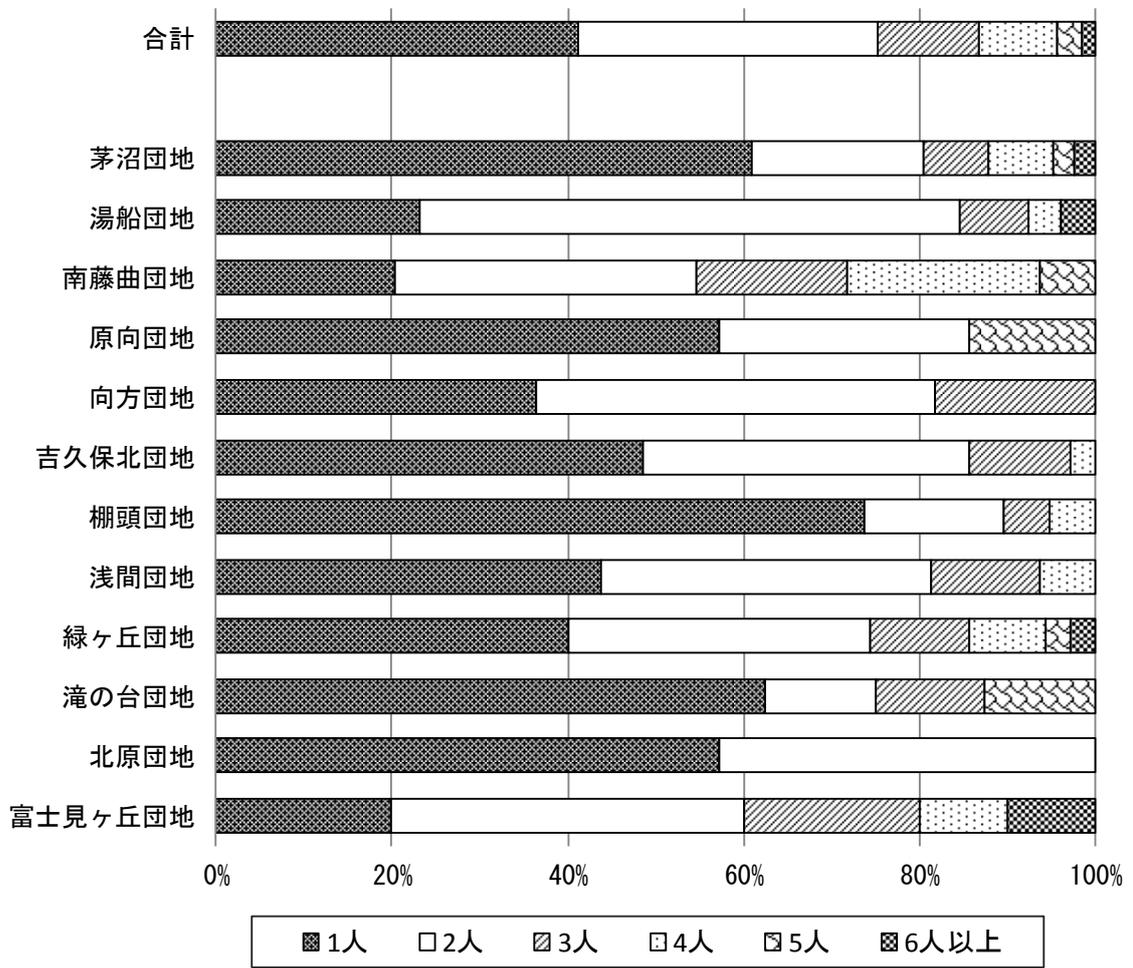


図 10 世帯人員別分類

③ 世帯主の年齢

町営住宅の世帯主の年齢をみると、「65歳以上」が51.3%と最も多く、次いで、「50～59歳」(15.4%)、「40～49歳」(14.7%)の順となった。

団地別にみても、全ての団地において「65歳以上」が最も多くなっている。

表 15 世帯人員別分類

(単位：戸)

団地名称	世帯主年齢別分類						小計
	30歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上	
茅沼団地	0	2	6	4	7	22	41
湯船団地	0	1	3	3	1	18	26
南藤曲団地	3	11	11	13	7	19	64
原向団地	0	0	2	0	1	4	7
向方団地	0	0	0	1	0	10	11
吉久保北団地	0	3	5	6	4	17	35
棚頭団地	0	0	3	2	3	11	19
浅間団地	0	0	2	6	1	7	16
緑ヶ丘団地	0	4	5	6	1	19	35
滝の台団地	0	0	2	0	0	6	8
北原団地	0	0	1	1	0	5	7
富士見ヶ丘団地	0	2	1	1	1	5	10
合計	3	23	41	43	26	143	279
割合	1.1%	8.2%	14.7%	15.4%	9.3%	51.3%	100%

※平成29年8月現在。したがって、南藤曲団地A-1、A-2に居住している世帯はない。

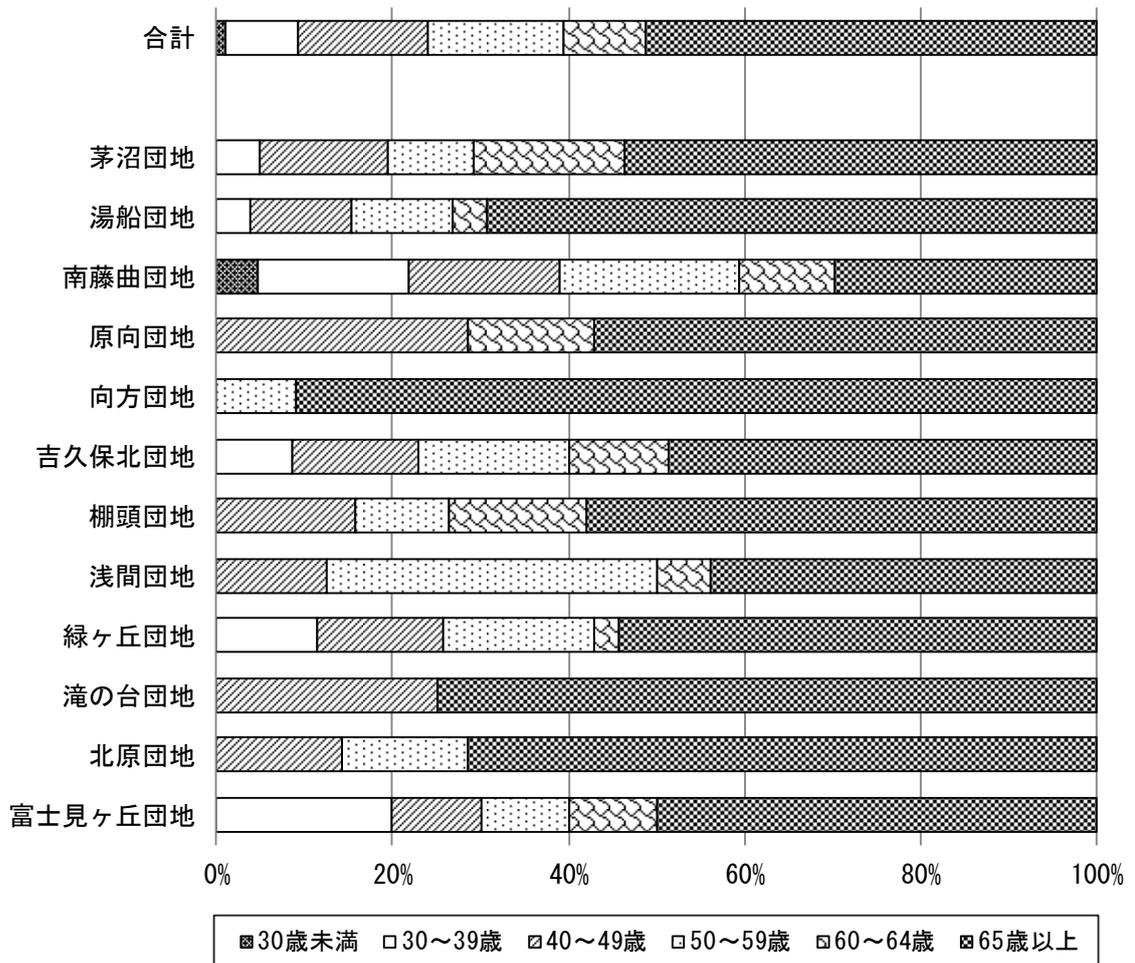


図 11 世帯主年齢別分類

④ 入居者の居住年数

町営住宅の居住年数をみると、「25年間以上」が27.6%と最も多く、次いで、「10～14年間」(25.4%)、「15～19年間」(17.2%)の順となっている。

団地別にみると、南藤曲団地、浅間団地、緑ヶ丘団地、滝の台団地は「10～14年間」、湯船団地、向方団地、吉久保北団地、棚頭団地、富士見ヶ丘団地は「25年以上」が最も多く、茅沼団地、原向団地、北原団地は、最も多い区分が「25年以上」とその他の区分が同数になっている。

表 16 居住年数別分類

(単位：戸)

団地名称	居住年数別分類						小計
	5年未満	5～9年間	10～14年間	15～19年間	20～24年間	25年間以上	
茅沼団地	4	2	8	11	5	11	41
湯船団地	0	3	5	3	2	13	26
南藤曲団地	7	11	16	9	7	14	64
原向団地	0	0	3	1	0	3	7
向方団地	0	2	2	2	1	4	11
吉久保北団地	2	6	6	8	4	9	35
棚頭団地	0	3	5	2	1	8	19
浅間団地	1	4	5	4	0	2	16
緑ヶ丘団地	3	5	13	7	1	6	35
滝の台団地	0	2	5	0	0	1	8
北原団地	1	0	1	1	2	2	7
富士見ヶ丘団地	0	2	2	0	2	4	10
合計	18	40	71	48	25	77	279
割合	6.5%	14.3%	25.4%	17.2%	9.0%	27.6%	100%

※平成29年8月現在。したがって、南藤曲団地A-1、A-2に居住している世帯はない。

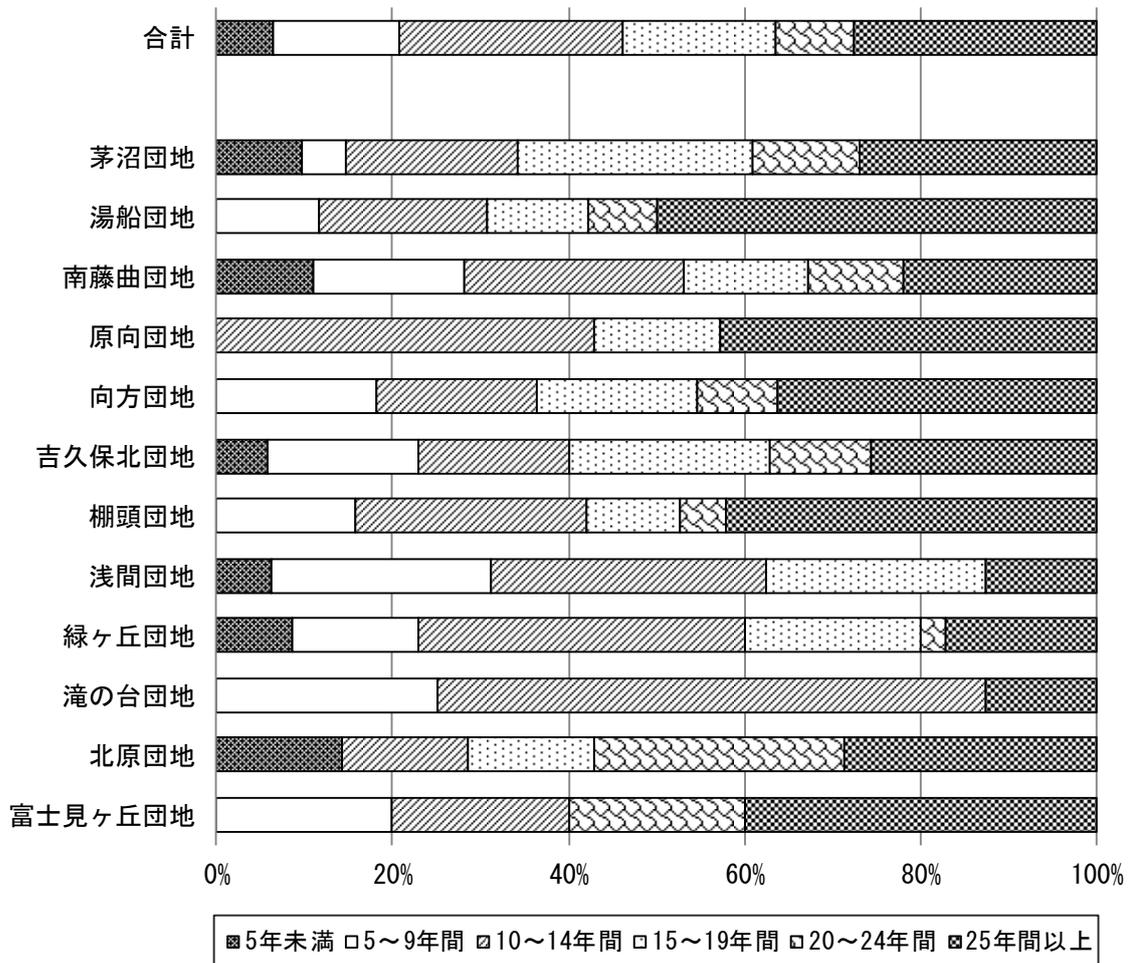


図 12 居住年数別分類

(8) 空家状況

町営住宅の空家戸数は51戸であり、空家率は12.4%である（政策空家を除く）。

表 17 入居および空家の状況

団地名称	棟番号	住宅番号	戸数 (戸)	入居 戸数 (戸)	空家		空家率※ (%)
					一般空家 (戸)	政策空家 (戸)	
茅沼団地	—	1～20	20	16	4	0	20.0
	—	21～25	5	5	0	0	0.0
	—	26～45	20	18	1	1	5.3
	—	46～63	18	16	2	0	11.1
湯船団地	—	1～20	20	14	4	2	22.2
	—	21～36	16	13	2	1	13.3
	—	37～56	20	8	6	6	42.9
南藤曲団地	M-1	111～144	16	15	1	0	6.3
	M-2	211～234	12	11	1	0	8.3
	M-3	311～344	16	16	0	0	0.0
	M-4	411～434	12	12	0	0	0.0
	B	19～36	18	18	0	0	0.0
	A-1	1～7	7	—	—	—	—
	A-2	8～15	8	—	—	—	—
原向団地	—	1～10	10	6	1	3	14.3
	—	11～15	5	4	1	0	20.0
向方団地	—	1～15	15	13	1	1	7.1
吉久保北団地	—	1～30	30	29	0	1	0.0
	—	31～48	18	18	0	0	0.0
棚頭団地	—	1～10	10	10	0	0	0.0
	—	11～25	15	11	3	1	21.4
浅間団地	—	11～48	32	23	9	0	28.1
緑ヶ丘団地	—	92～111	20	16	3	1	15.8
	—	111～234	24	20	4	0	16.7
	—	311～334	12	12	0	0	0.0
滝の台団地	—	47～51	5	5	0	0	0.0
	—	52～61	10	6	3	1	33.3
	—	62～71	10	4	3	3	42.9
北原団地	—	1～10	10	9	1	0	10.0
富士見ヶ丘団地	—	111～134	12	11	1	0	8.3
小 計			446				
小 計 (南藤曲団地A-1, A-2を除く)			431	359	51	21	12.4

空家率は政策空家を除いた割合

※平成29年8月現在。したがって、南藤曲団地A-1、A-2の空家戸数・率はカウントしていない。

(9) 構造別建設年度別分類

町営住宅を構造別建設年度別にみると、簡平及び簡二は昭和49年度以前に建設されている。中層耐火は昭和40～平成16年度、木造は平成27年以降に建設されている。なお、平成17～26年度に建設された住棟はない。

表18 構造別建設年度別分類

上段：戸数（戸）、下段：割合（％）

	昭和39年度以前	昭和40～49年度	昭和50～59年度	昭和60～平成6年度	平成7～16年度	平成17～26年度	平成27年度以降	合計
木造	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	15 (100.0)	15 (100.0)
簡平	20 (14.8)	115 (85.2)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	135 (100.0)
簡二	56 (39.4)	86 (60.6)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	142 (100.0)
中層耐火	0 (0.0)	32 (20.8)	92 (59.7)	12 (7.8)	18 (11.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	154 (100.0)
合計	76 (17.0)	233 (52.2)	92 (20.6)	12 (2.7)	18 (4.0)	0 (0.0)	15 (3.4)	446 (100.0)

(10) 構造別1戸当たりの床面積別分類

町営住宅を構造別1戸当たりの床面積別にみると、木造は60～70㎡、簡平は30～40㎡、簡二は30～50㎡となっている。また、中層耐火は70㎡以上が多くなっている。なお、30㎡未満、50～60㎡のものは建設されていない。

表19 構造別1戸当たりの床面積別分類

上段：戸数（戸）、下段：割合（％）

	30㎡未満	30～40㎡	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	合計
木造	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	15 (100.0)	0 (0.0)	15 (100.0)
簡平	0 (0.0)	135 (100.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	135 (100.0)
簡二	0 (0.0)	30 (21.1)	112 (78.9)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	142 (100.0)
中層耐火	0 (0.0)	0 (0.0)	32 (20.8)	0 (0.0)	44 (28.6)	78 (50.6)	154 (100.0)
合計	0 (0.0)	165 (37.0)	144 (32.3)	0 (0.0)	59 (13.2)	78 (17.5)	446 (100.0)

(11) 建築年住戸規模別分類

町営住宅を建築年住戸規模別にみると、昭和 39 年度以前と昭和 40～49 年度は 30～50 m²のものが建設されており、昭和 50～59 年度は、60 m²以上のものが建設されている。

また、昭和 60～平成 16 年度は 70 m²以上が建設され、平成 17～26 年度は建設されたものはなく、平成 27 年度以降に 60～70 m²のものが建設されている。

表 20 建築年住戸規模別分類

上段：戸数（戸）、下段：割合（％）

	30m ² 未満	30～40m ²	40～50m ²	50～60m ²	60～70m ²	70m ² 以上	合計
昭和39年度 以前	0 (0.0)	20 (26.3)	56 (73.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	76 (100.0)
昭和40～ 49年度	0 (0.0)	145 (62.2)	88 (37.8)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	233 (100.0)
昭和50～ 59年度	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	44 (47.8)	48 (52.2)	92 (100.0)
昭和60～ 平成6年度	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	12 (100.0)	12 (100.0)
平成7～ 16年度	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	18 (100.0)	18 (100.0)
平成17～ 26年度	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (100.0)
平成27年度 以降	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	15 (100.0)	0 (0.0)	15 (100.0)
合計	0 (0.0)	165 (37.0)	144 (32.3)	0 (0.0)	59 (13.2)	78 (17.5)	446 (100.0)

3-2 団地実態調査（中層耐火のみ）

（1）現地調査の目的

町営住宅ストックを長寿命化し、有効利用していくためには、既存の団地及び住棟の状況について、劣化状況を把握し、効率的な改善の方法や時期を判断することが必要不可欠である。

したがって、建設年や構造・規模、改善履歴等の各住棟諸元について、管理データ等に基づいて把握するほか、建物の劣化状況を調査し、それらを反映させた維持管理計画を策定することを目的とする。

（2）調査方法・調査の視点

現地調査は、事前に建物諸元より各団地の住棟の概要を把握した上で、目視により団地及び住棟における建物外部の劣化状況や居室の状況について調査を行った。

調査実施に当たり、個別改善事業の可能性を判断するために、目視調査の視点を以下のように設定した。

表 21 目視調査の視点

事前調査	①建物諸元	・ 建築概要 (建築年、構造、屋根形状、管理する棟数及び戸数)
現地調査	①屋上・屋根	・ 屋根やパラペット等の劣化状況
	②外壁	・ 地盤面の状況、躯体の劣化状況、外壁・庇裏・軒裏等の仕上げ材の劣化状況、付属物等の劣化状況、シーリング材の劣化状況
	③設備	・ 受水槽、給排水管の劣化状況
	④通路・外構	・ 破損状況
	⑤共用部	・ 集会場、駐車場、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置き場、EVの有無、維持管理状況
	⑥居室	・ 部屋内部の維持管理状況

(3) 調査結果

《部位別調査結果所見》

①屋上・屋根

南藤曲団地	<ul style="list-style-type: none">● 屋根はM-1～3棟が陸屋根葺で、アスファルト防水。M-4は勾配屋根でシングル葺である。B棟は勾配屋根で鋼板葺である。● M-1～3棟のアスファルト防水及びM-4のシングル葺は、経年変化による劣化の傾向がある。● B棟は比較的新しい建物であり、概ね良好な状態にある。 
浅間団地	<ul style="list-style-type: none">● 屋根は陸屋根であり、防水層については（かぶせ工法による）補修履歴がある。 
緑ヶ丘団地	<ul style="list-style-type: none">● 屋根は3棟とも切妻の勾配屋根となっている。● 屋根上に架台があり、そこから雨染みが確認された。 

<p>富士見ヶ丘 団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 屋根は切妻の勾配屋根となっている。 ● 屋根上に架台があり、そこから雨染みが確認された。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
---------------------	---

②外壁

<p>南藤曲団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 外壁はM-1～4はリシン吹付仕上げ、B棟は複層タイル状吹付である。打ち継ぎ目地のはがれや細かなクラックが多数見受けられる。 ● また、庇部分裏のリシンはがれも多数見受けられ、部分的な補修もされている。B棟は、表面劣化はあるが、比較的良好な状態である。 ● 地盤面等に特に問題はない。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
<p>浅間団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 外壁は複層タイル状吹付である。 ● 細かいクラックが多数見受けられる。 ● 階段室の天井部等、塗装のはがれが見受けられる。 ● 地盤面等に特に問題はない。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>

<p>緑ヶ丘団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 外壁は3棟ともリシン吹付仕上である。 ● 経年変化による塗装の汚れや剥がれが見受けられる。また、細かいクラックも多数見られ、部分的に補修した履歴も見受けられる。 ● 打ち継ぎ目地のはがれも見受けられる。 ● 地盤面等に特に問題はない。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
<p>富士見ヶ丘団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 外壁はリシン吹付仕上である。 ● 塗装部分の表面劣化、雨染みや細かいクラック、塗装剥がれ等が見受けられる。階段室の一部に、1mm以上の大きなクラックが見受けられる。 ● 地盤面等に特に問題はない。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>

②外壁（バルコニー・付属物等（鉄部））

<p>南藤曲団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● バルコニー部分のアルミ手摺や一部ステンレス手摺については、概ね良好な状態を保っているが、バルコニー土台のモルタル笠木の割れが見受けられる。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
--------------	---

<p>浅間団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● バルコニー部分のアルミ手摺については、概ね良好な状態を保っている。 <div data-bbox="480 405 927 739" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="943 405 1394 739" data-label="Image"> </div>
<p>緑ヶ丘団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● アルミ手摺は特に問題なく良好な状態を保っているが、バルコニー土台のモルタル笠木の割れが見受けられる。 <div data-bbox="466 943 912 1276" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="943 943 1382 1267" data-label="Image"> </div>
<p>富士見ヶ丘団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● アルミの連子の水切り枠の取り合いに、詰めモルタルのはがれがある。 ● 堅樋のサビが見受けられる。 <div data-bbox="466 1601 912 1935" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="943 1601 1394 1935" data-label="Image"> </div>

②外壁（シーリング材）

南藤曲団地	<ul style="list-style-type: none">● M-1～4棟において、打ち継ぎ目地の劣化が見受けられる。一部シーリングの補修も見受けられる。 
浅間団地	<ul style="list-style-type: none">● 打ち継ぎ目地において、表面劣化等が見受けられる。 
緑ヶ丘団地	<ul style="list-style-type: none">● 3棟とも打ち継ぎ目地において、表面劣化等が見受けられる。 
富士見ヶ丘団地	<ul style="list-style-type: none">● 打ち継ぎ目地において、表面劣化やはがれ等が見受けられる。 

③設備

南藤曲団地	<ul style="list-style-type: none">● M-1～4棟において、地上部にスチール製の受水槽があり、鉄骨の架台部分のサビが見受けられる。また、屋根上部の受水槽については、概ね良好な状態である。● B棟は、EVが2基設置されている。  
浅間団地	<ul style="list-style-type: none">● 電気設備の盤関係において、塗装のはがれやサビが見受けられる。● 地上部分にステンレス受水槽がある。鉄骨の架台部分も概ね良好である。  
緑ヶ丘団地	<ul style="list-style-type: none">● 屋外にスチール製の受水槽があり、架台等のサビが見受けられる。● 電気設備の盤関係において、塗装のはがれやサビが見受けられる。  

<p>富士見ヶ丘 団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 屋外にスチール製の受水槽があり、架台等のサビが見受けられる。 ● 電気設備の盤関係において、塗装のはがれやサビが見受けられる。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
---------------------	--

④通路・外構

<p>南藤曲団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地周辺の外構や公園等植栽について、随時の維持管理が必要である。 
<p>浅間団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地周辺の外構や公園等植栽について、概ね良好な状態である。 
<p>緑ヶ丘団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地周辺の外構や公園等植栽について、概ね良好な状態である。 

<p>富士見ヶ丘 団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> 敷地周辺の外構や公園等植栽について、概ね良好な状態である。 
---------------------	--

⑤共用部

<p>南藤曲団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> 集会場、駐車場、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置き場等が整備されている。  
--------------	--

<p>浅間団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場、駐輪場、ゴミ置き場等が整備されている。  
-------------	--

<p>緑ヶ丘団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> 集会場、駐車場、児童遊園、物置、ゴミ置き場等が整備されている。  
--------------	--

<p>富士見ヶ丘 団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場、ゴミ置き場等が整備されている。  
---------------------	--

(4) 町営住宅の調査結果所見

町営住宅の調査結果所見を示す。なお、修繕の必要性と躯体強度の凡例は、以下のとおりである。

○修繕の必要性

A：当面修繕の必要なし

B：中長期に修繕対応が必要

C：早期に修繕対応が必要

○躯体強度

○：問題なし

×：問題あり

《南藤曲団地M-1・M-2・M-3・M-4・B棟 調査結果所見》

建設年/経過年数	構造	屋根形状	壁仕上げ、軒裏仕上げ
M-1：S54/築33年 M-2：S55/築32年 M-3：S56/築31年 M-4：S57/築30年 B：H15/築9年	中層耐火	M-1, 2, 3：陸屋根 M-4：シングル葺 B：鋼板葺	・リシン吹付仕上（M-1～4） ・タイル吹付仕上（B）
劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> ・M-1～3棟のアスファルト防水及びM-4のシングル葺は、経年変化による劣化の傾向がある。B棟は比較的新しい建物であり、概ね良好な状態にある。 ・外壁はM-1～4は打ち継ぎ目地のはがれや細かなクラックが多数見受けられる。また、庇部分裏のリシンはがれも多数見受けられ、部分的な補修もされている。B棟は、表面劣化はあるが、比較的良好な状態である。地盤面等に特に問題はない。 ・バルコニー部分のアルミ手摺や一部ステンレス手摺については、概ね良好な状態を保っているが、バルコニー土台のモルタル笠木の割れが見受けられる。 ・M-1～4棟において、打ち継ぎ目地の劣化が見受けられる。地上部にスチール製の受水槽があり、鉄骨の架台部分のサビが見受けられる。 		
修繕の必要性及び躯体強度	修繕の必要性		躯体強度
	屋根	壁面	
	B	B	
状況写真			

《浅間団地 1棟 調査結果所見》

建設年/経過年数	構造	屋根形状	壁仕上げ、軒裏仕上げ
S-1 : S48/築 39 年	中層耐火	陸屋根	・タイル状吹付仕上
劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> ● 屋根は陸屋根であり、防水層については（かぶせ工法による）補修履歴がある。 ● 外壁は複層タイル状吹付である。細かいクラックが多数見受けられる。階段室の天井部等、塗装のはがれが見受けられる。地盤面等に特に問題はない。 ● バルコニー部分のアルミ手摺については、概ね良好な状態を保っている。 ● 打ち継ぎ目地において、表面劣化等が見受けられる。 ● 電気設備の盤関係において、塗装のはがれやサビが見受けられる。地上部分にステンレス受水槽がある。鉄骨の架台部分も概ね良好である。 ● 敷地周辺の外構や公園等植栽について、概ね良好に管理されている。 		
修繕の必要性及び躯体強度	修繕の必要性		躯体強度
	屋根	壁面	
	B	B	
状況写真			

《緑ヶ丘団地 1、2、3 調査結果所見》

建設年/経過年数	構造	屋根形状	壁仕上げ、軒裏仕上げ
1 : S59/築 28 年 2 : S59/築 28 年 3 : S60/築 27 年	中層耐火	勾配屋根	・リシン吹付仕上
劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> ● 屋根は 3 棟とも切妻の勾配屋根となっている。 ● 屋根上に架台があり、そこから雨染みが確認される。 ● 外壁は 3 棟ともリシン吹付仕上である。 ● 経年変化による塗装の汚れや剥がれが見受けられる。また、細かいクラックも多数見受けられ、部分的に補修した履歴も見受けられる。 ● 打ち継ぎ目地のはがれも見受けられる。 ● 地盤面等に特に問題はない。 ● アルミ手摺は特に問題なく良好な状態を保っているが、バルコニー土台のモルタル笠木の割れが見受けられる。 ● 3 棟とも打ち継ぎ目地において、表面劣化等が見受けられる。 		
修繕の必要性及び躯体強度	修繕の必要性		躯体強度
	屋根	壁面	
	B	B	○
状況写真			

《富士見ヶ丘団地 調査結果所見》

建設年/経過年数	構造	屋根形状	壁仕上げ、軒裏仕上げ
S59/築 29 年	中層耐火	勾配屋根	・リシン吹付仕上
劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> ● 屋根は切妻の勾配屋根となっている。 ● 屋根上に架台があり、そこから雨染みが確認される。 ● 外壁はリシン吹付仕上である。 ● 塗装部分の表面劣化、雨染みや細かいクラック、塗装剥がれ等が見受けられる。階段室の一部に、1mm 以上の大きなクラックが見受けられる。地盤面等に特に問題はない。 ● アルミの連子の水切り枠の取り合いに、詰めモルタルのはがれがある。樋樋のサビが見受けられる。 ● 打ち継ぎ目地において、表面劣化やはがれ等が見受けられる。 ● 屋外にスチール製の受水槽があり、架台等のサビが見受けられる。電気設備の盤関係において、塗装のはがれやサビが見受けられる。 		
修繕の必要性及び躯体強度	修繕の必要性		躯体強度
	屋根	壁面	
	B	B	
状況写真			

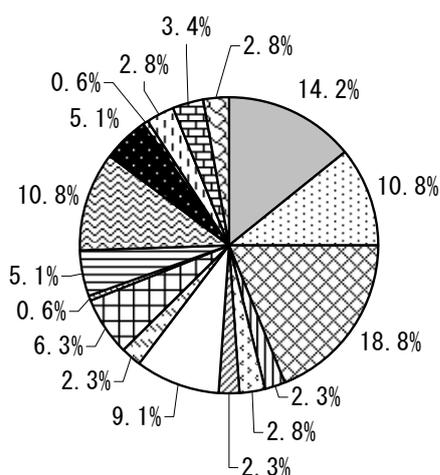
3-3 町営住宅入居者意向調査

(1) 回収結果

アンケート調査の結果、回答者が居住する団地別の結果によると、回収率が最も多いのは「緑ヶ丘団地」(76.0%)であり、次いで「北原団地」、「富士見ヶ丘団地」(50.0%)、「南藤曲団地」(44.6%)の順となった。

■お住まいの団地名について (単位：件)

選択肢	配布数	回答数	回収率
茅沼団地	63	25	39.7%
湯船団地	56	19	33.9%
南藤曲団地	74	33	44.6%
原向団地	15	4	26.7%
向方団地	15	5	33.3%
富士向団地	16	4	25.0%
吉久保北団地	48	16	33.3%
大胡田団地	22	4	18.2%
棚頭団地	25	11	44.0%
一色西裏団地	9	1	11.1%
浅間団地	32	9	28.1%
緑ヶ丘団地	25	19	76.0%
新緑ヶ丘団地	36	9	25.0%
滝の台団地	25	1	4.0%
北原団地	10	5	50.0%
富士見ヶ丘団地	12	6	50.0%
無回答	-	5	-
集計	483	176	36.4%



□茅沼団地	□湯船団地	▨南藤曲団地	□原向団地	□向方団地
▨富士向団地	□吉久保北団地	▨大胡田団地	□棚頭団地	▨一色西裏団地
▨浅間団地	▨緑ヶ丘団地	■新緑ヶ丘団地	▨滝の台団地	□北原団地
▨富士見ヶ丘団地	▨無回答			

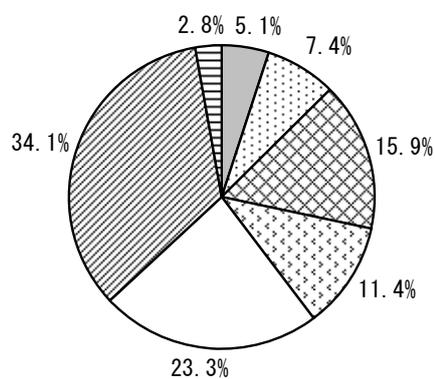
(2) アンケート調査結果

①世帯主の年齢

世帯主の年齢について、「70歳以上」(34.1%)が最も多く、次いで「60歳代」(23.3%)、「40歳代」(15.9%)の順となった。

■世帯主の年齢について (単位：件)

回答	回答数	比率
20歳代	9	5.1%
30歳代	13	7.4%
40歳代	28	15.9%
50歳代	20	11.4%
60歳代	41	23.3%
70歳以上	60	34.1%
無回答	5	2.8%
合計	176	100.0%



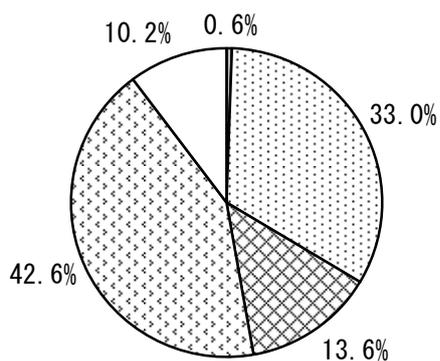
□20歳代	□30歳代	□40歳代
□50歳代	□60歳代	□70歳以上
□無回答		

②世帯主の職業

世帯主の職業について、前頁の結果から「70歳以上」が多いことから「無職」(42.6%)の世帯主が最も多い結果となった。次いで、「勤め人」(33.0%)となった。

■世帯主の職業について (単位：件)

回答	回答数	比率
自営業	1	0.6%
勤め人	58	33.0%
パート・アルバイト	24	13.6%
無職	75	42.6%
無回答	18	10.2%
合計	176	100.0%



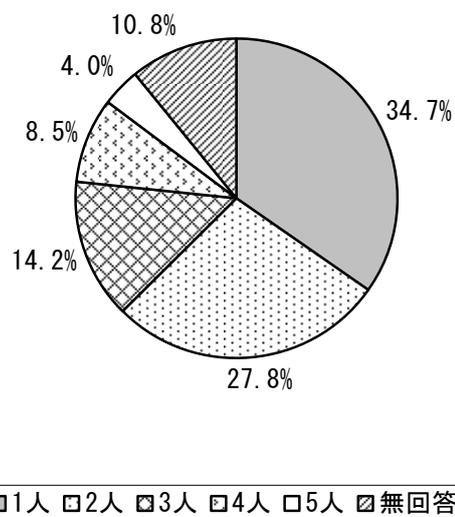
- | | |
|-------------|-------|
| □ 自営業 | □ 勤め人 |
| ▣ パート・アルバイト | ▣ 無職 |
| □ 無回答 | |

③家族の構成人数

家族の構成人数について見ると、「1人」(34.7%)が最も多い。①世帯主の年齢をみると、「60～70歳以上」が全体の半数を占めることから、高齢者の独り暮らしが多いと予想される。次いで「2人」(27.8%)となっている。

■家族の構成人数について (単位：件)

回答	回答数	比率
1人	61	34.7%
2人	49	27.8%
3人	25	14.2%
4人	15	8.5%
5人	7	4.0%
無回答	19	10.8%
合計	176	100.0%



④世帯の種類

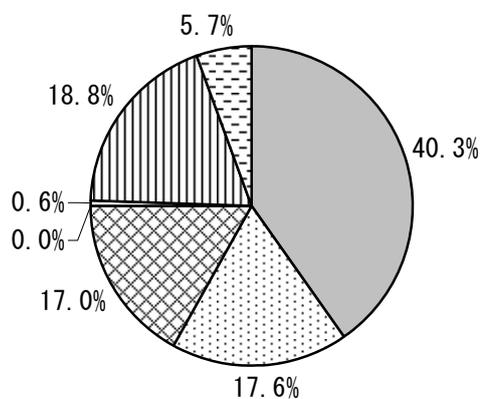
世帯の種類について見ると、「単身（独り暮らし）」（40.3%）が最も多く、次いで「その他」（18.8%）、「夫婦のみ」（17.6%）の順となった。

「その他」の世帯の種類として、「母子」が最も多い結果となった。

■世帯の種類について

（単位：件）

回答	回答数	比率
単身（独り暮らし）	71	40.3%
夫婦のみ	31	17.6%
夫婦＋子供	30	17.0%
夫婦＋親	0	0.0%
夫婦＋親＋子供	1	0.6%
その他	33	18.8%
無回答	10	5.7%
合 計	176	100.0%



□ 単身（独り暮らし）	□ 夫婦のみ
▣ 夫婦＋子供	▣ 夫婦＋親
□ 夫婦＋親＋子供	▣ その他
□ 無回答	

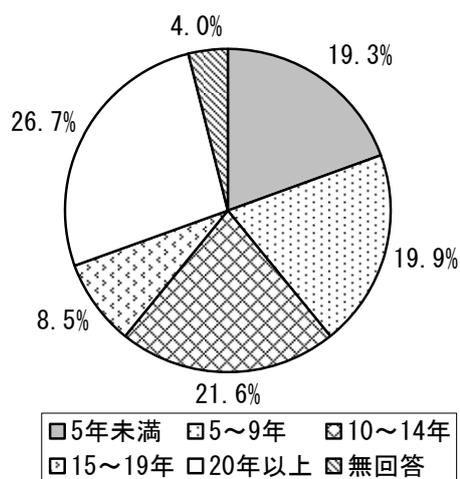
⑤居住年数

居住年数について見ると、「20年以上」(26.7%)が最も多く、次いで「10～14年」(21.6%)、「5～9年」(19.9%)の順となった。

■居住年数

(単位：件)

回答	回答数	比率
5年未満	34	19.3%
5～9年	35	19.9%
10～14年	38	21.6%
15～19年	15	8.5%
20年以上	47	26.7%
無回答	7	4.0%
合計	176	100.0%

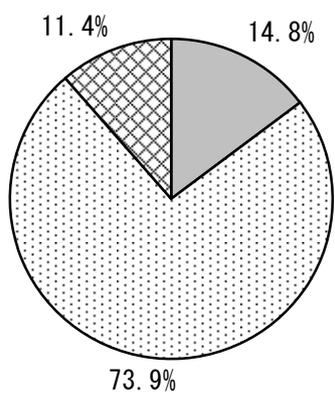


⑥65 歳以上の同居者の有無

65 歳以上の同居者の有無について見ると、「いない」が 73.9%であり、全体の半数以上を占めた。

■65 歳以上の同居者の有無 (単位：件)

回答	回答数	比率
いる	26	14.8%
いない	130	73.9%
無回答	20	11.4%
合 計	176	100.0%



■いる □いない ▨無回答

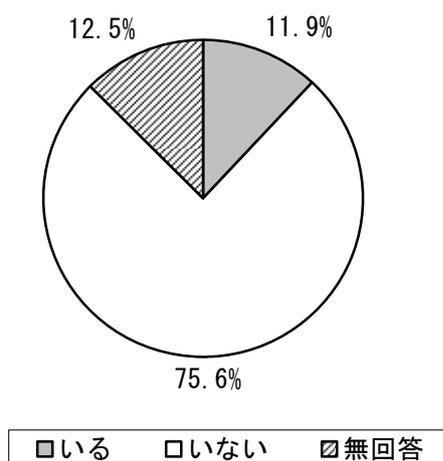
⑦障害のある同居者の有無

障害のある同居者の有無について見ると、「いる」の回答率は 11.9%となった。また「いる」の回答者に対し、要介護の可否について質問したところ、介護不要の回答が半数を占めた。

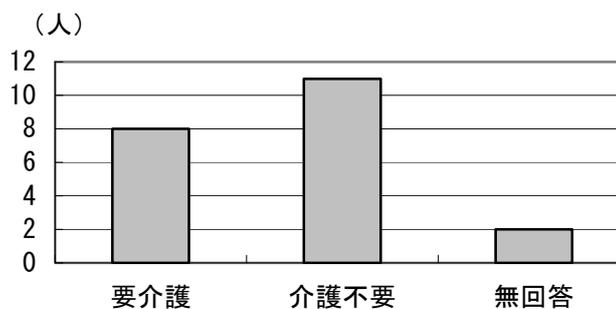
■障害のある同居者の有無

(単位：件)

回答		回答数		比率	
いる	要介護	21	8	11.9%	(38.1%)
	介護不要		11		(52.4%)
	無回答		2		(9.5%)
いない	—	133	—	75.6%	—
無回答	—	22	—	12.5%	—
合 計		176	(21)	100.0%	(100.0%)



■要介護の可否



⑧現在の住宅に対する評価

【現在住んでいる建物について】

建物内・外の項目で見ると、「満足」「まあ満足」は3～6割となった。一方で、「やや不満」「不満」は、「湿気のこもり（結露）」が最も多く、次いで「建物の傷み具合（屋根や外壁）」の意見が多かった。

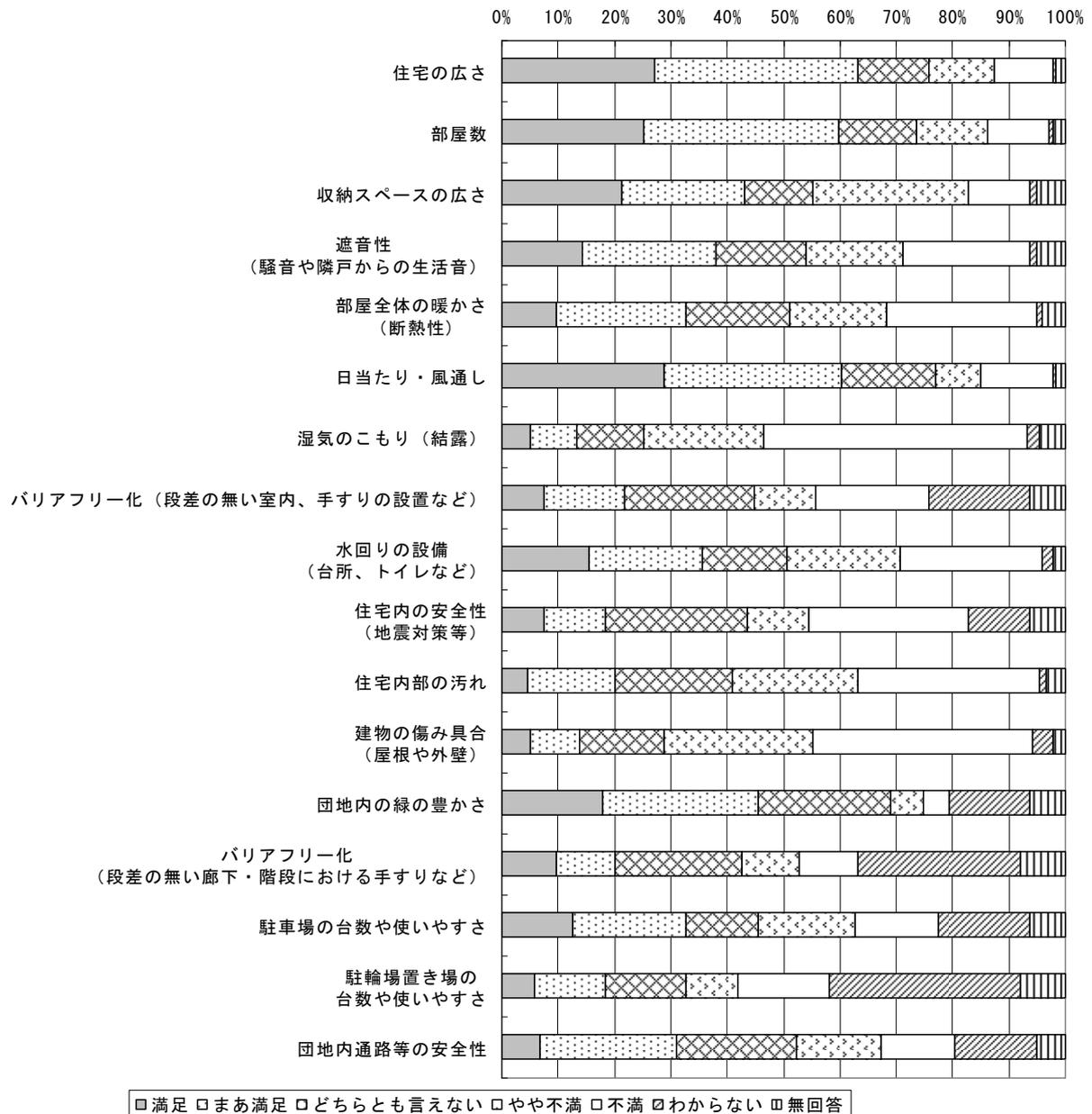
【建物に付随する共有スペース（廊下・階段・駐車場等）について】

共有スペースの項目で見ると、「満足」「まあ満足」は約2～4割となった。一方で、「どちらとも言えない」という意見もやや多く見られた。

■現在の住宅に対する評価

(単位：件)

回答	満足	まあ満足	どちらとも言えない	やや不満	不満	わからない	無回答
住宅の広さ	47	63	22	20	18	1	3
部屋数	44	60	24	22	19	1	4
収納スペースの広さ	37	38	21	48	19	2	9
遮音性 (騒音や隣戸からの生活音)	25	41	28	30	39	2	9
部屋全体の暖かさ (断熱性)	17	40	32	30	46	2	7
日当たり・風通し	50	55	29	14	22	1	3
湿気のこもり（結露）	9	14	21	37	81	4	8
バリアフリー化（段差の無い室内、手すりの設置など）	13	25	40	19	35	31	11
水回りの設備 (台所、トイレなど)	27	35	26	35	44	3	4
住宅内の安全性 (地震対策等)	13	19	44	19	49	19	11
住宅内部の汚れ	8	27	36	39	56	2	6
建物の傷み具合 (屋根や外壁)	9	15	26	46	68	6	4
団地内の緑の豊かさ	31	48	41	10	8	25	11
バリアフリー化 (段差の無い廊下・階段における手すりなど)	17	18	39	18	18	50	14
駐車場の台数や使いやすさ	22	35	22	30	26	28	11
駐輪場置き場の台数や使いやすさ	10	22	25	16	28	59	14
団地内通路等の安全性	12	42	37	26	23	25	9
	391	597	513	459	599	261	138



⑨町営住宅で配慮する点

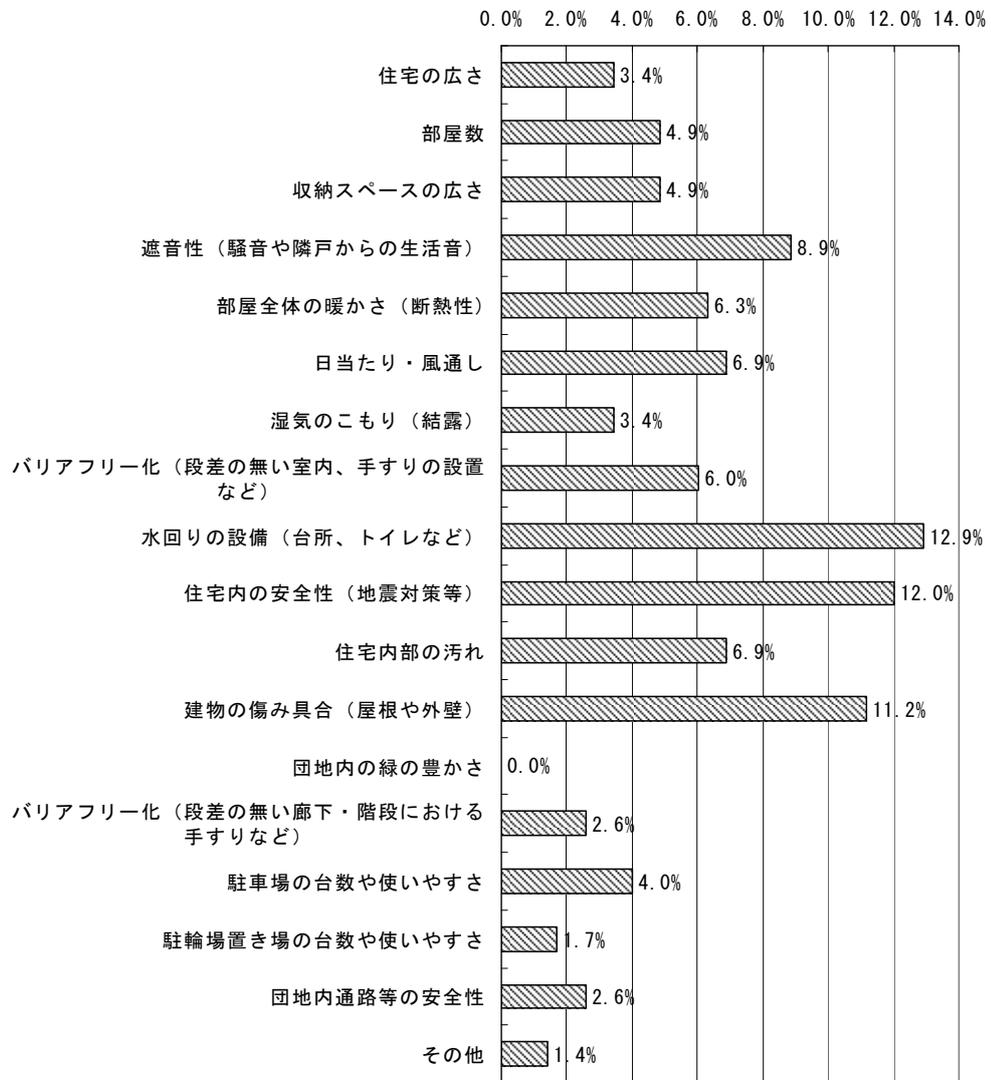
町営住宅で配慮する点において、「水回りの設備（台所、トイレなど）」（12.9%）が最も多く、次いで「住宅内の安全性（地震対策等）」（12.0%）、「建物の傷み具合（屋根や外壁）」（11.2%）の順となった。

■これからの町営住宅で配慮すべきこと

（単位：件）

	回答数	比率
住宅の広さ	12	3.4%
部屋数	17	4.9%
収納スペースの広さ	17	4.9%
遮音性（騒音や隣戸からの生活音）	31	8.9%
部屋全体の暖かさ（断熱性）	22	6.3%
日当たり・風通し	24	6.9%
湿気のこもり（結露）	12	3.4%
バリアフリー化（段差の無い室内、手すりの設置など）	21	6.0%
水回りの設備（台所、トイレなど）	45	12.9%
住宅内の安全性（地震対策等）	42	12.0%
住宅内部の汚れ	24	6.9%
建物の傷み具合（屋根や外壁）	39	11.2%
団地内の緑の豊かさ	0	0.0%
バリアフリー化（段差の無い廊下・階段における手すりなど）	9	2.6%
駐車場の台数や使いやすさ	14	4.0%
駐輪場置き場の台数や使いやすさ	6	1.7%
団地内通路等の安全性	9	2.6%
その他	5	1.4%
合 計	349	100.0%

※無回答：16，回答除外：19



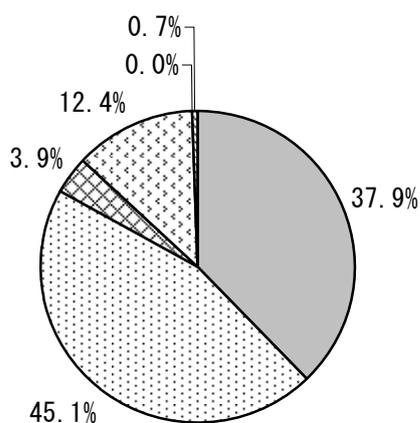
⑩居住の継続意向

居住の継続意向において、「今後も住み続けたいが、改善して欲しいことがある。」が最も多く、5割弱を占めた。次いで「今後も住み続けたい」（37.9%）の順となった。

■居住継続の意向について

(単位：件)

	回答数	比率
今後も住み続けたい	58	37.9%
今後も住み続けたいが、改善して欲しいことがある。	69	45.1%
今後も住み続けたいが、改善されなければ、町内の別の町営住宅へ引越したい。	6	3.9%
いずれは引っ越ししたい	19	12.4%
引っ越す予定がある	0	0.0%
その他	1	0.7%
合 計	153	100.0%



- 今後も住み続けたい
- 今後も住み続けたいが、改善して欲しいことがある。
- ▣ 今後も住み続けたいが、改善されなければ、町内の別の町営住宅へ引越したい。
- ▨ いずれは引っ越ししたい
- 引っ越す予定がある
- ▣ その他

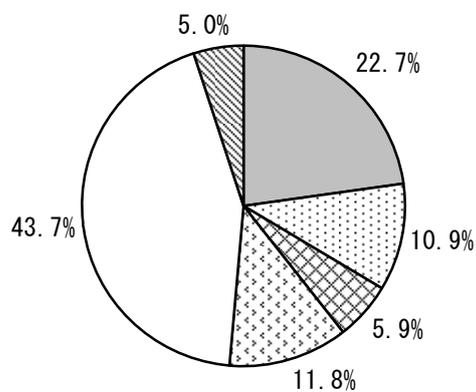
⑪居住継続の理由

前頁の回答で、「今後も住み続けたい」「今後も住み続けたいが、改善して欲しいことがある。」と答えた方にのみ質問した結果、「家賃が安いから」（43.7％）が最も多く、次いで「住宅が今の生活にあっているから」（22.7％）「利便性が良いから」（11.8％）、の順となった。

■居住継続の意向の理由

(単位：件)

	回答数	比率
住宅が今の生活にあっているから	27	22.7%
周辺の住環境が良いから	13	10.9%
近所付き合いが良いから	7	5.9%
利便性が良いから	14	11.8%
家賃が安いから	52	43.7%
その他	6	5.0%
合 計	119	100.0%



- 住宅が今の生活にあっているから
- 周辺の住環境が良いから
- ▣ 近所付き合いが良いから
- 利便性が良いから
- 家賃が安いから
- ▣ その他

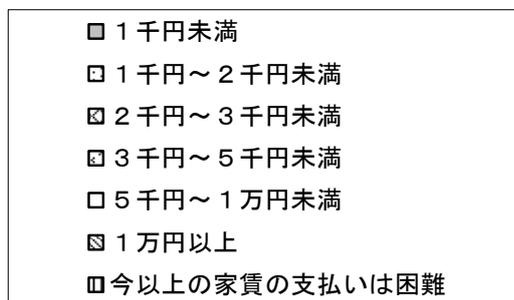
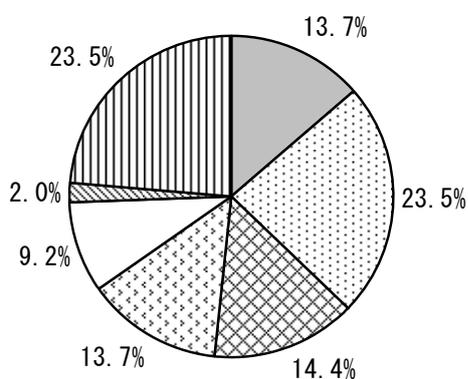
⑫家賃負担(増加分) 許容額

家賃負担(増加分) 許容額について見ると「1千円～2千円未満」(23.5%)が最も多く、次いで「2千円～3千円未満」(14.4%)となった。「今以上の家賃の支払いは困難」(23.5%)の回答も多くみられた。

■家賃負担の許容額

(単位：件)

	回答数	比率
1千円未満	21	13.7%
1千円～2千円未満	36	23.5%
2千円～3千円未満	22	14.4%
3千円～5千円未満	21	13.7%
5千円～1万円未満	14	9.2%
1万円以上	3	2.0%
今以上の家賃の支払いは困難	36	23.5%
合 計	153	100.0%



第4章 町営住宅等のストック活用・長寿命化

及び今後の確保に関する課題

課題1 長寿命化に資する修繕・改善による建物の維持管理の必要性

本町の町営住宅等において、中層耐火の建物は154戸であり、全体の約34.5%を占める。耐火構造の建物は、長期に使用することができる一方で、建物を維持管理していくためには、適切な時期に、適切な修繕・改善を行っていく必要がある。

団地実態調査の結果、雨染みや細かいクラック、塗装剥がれ等がみられたため、修繕・改善を実施する必要がある。

修繕・改善を行う上では、長寿命化に資する工事を行うことでLCC（ライフサイクルコスト）が下がることや、修繕・改善には多額の費用が発生することも考えられる。

そのため、適切な判断のもとで長寿命化に資する修繕・改善を行うとともに、事業量の平準化を図ることで財政面への負担を軽減しながら、計画的な修繕・改善を実施していく必要がある。

課題2 老朽化した町営住宅等への適切な対応

本町の町営住宅は446戸のうち、計画期間内に耐用年数を超過するものも含め、277戸（62.1%）が耐用年数上の問題を抱えている。

そのため、耐用年数を超過した住戸については、老朽化に伴う安全・安心面への不安があるため、入居者の状況及び需要動向に配慮しながら、用途廃止及び集約化を含む建替えを検討するとともに、厳しい財政状況等を踏まえ、様々な手法の導入も併せて検討する必要がある。

課題3 需要に合わせた居住性能の向上

居住者アンケートでは、結露対策や断熱性、住宅内部の汚れ、水回りの設備などの居住性能の向上、建物の傷み具合や住宅内の安全性などの住宅の安全性能の向上が求められている。また、高齢者の入居が多いため、高齢者へ対応した住宅の整備も継続して実施していくことが必要である。

そのため、居住者の需要や整備費用と整備効果を十分に考慮しつつ、住宅の安全性能や居住性能の向上を図っていくことが必要である。

その手法として、従来の町営住宅の直接建設方式のみに留まらず、多様な手法の導入を検討し、効率的に良質な町営住宅等の確保に努める必要がある。

また、町営住宅の空家対策も課題である。（政策空家を除く）

第5章 町営住宅等のストック活用・長寿命化 及び今後の確保に関する基本方針

5-1 ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針

- ・ 管理する町営住宅等のデータはもちろん、日常的な保守点検や修繕、改善等の履歴を住棟単位で整理・把握する。
- ・ この管理データを活用し、住棟単位に予防保全的な維持管理を効率的に実施する。

5-2 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

- ・ 対症療法型の維持管理から、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、町営住宅等の長寿命化を図る。
- ・ 長寿命化型改善により、修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・ 定期点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、建物の長寿命化に向けて効率的な修繕又は改善工事の実施につなげる。
- ・ 町民ニーズや社会状況の変化を常に意識し、間取りや設備等に対して適切な改善を行い、機能的な長寿命化を図る。

5-3 多様な町営住宅等の確保に関する方針

- ・ 厳しい財政状況等を踏まえ、町営住宅の建替え及び集約化や、町営住宅等の確保にあたっての多様な手法の活用を推進する。
- ・ 町営住宅の空家については、「お試し住宅（町外の方等が、一定期間、本町で試験的に暮らすために貸し出す住宅）」として活用する等、定住促進施策も含む新たな取組を検討し、その実施を目指す。

第6章 ストック活用・長寿命化を図るべき町営住宅

6-1 長寿命化対象団地・住棟の把握

(1) 対象

対象となる町営住宅は以下のとおり。

団地名称	棟番号	住宅番号	所在地	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)
茅沼団地	—	1～20	小山町菅沼970	S45	4	20
	—	21～25		S46	1	5
	—	26～45		S47	4	20
	—	46～63		S49	4	18
湯船団地	—	1～20	小山町湯船95-5	S29	5	20
	—	21～36	小山町湯船115-3	S30	4	16
	—	37～56		S31	5	20
南藤曲団地	M-1	111～144	小山町藤曲930-1	S54	1	16
	M-2	211～234		S55	1	12
	M-3	311～344		S56	1	16
	M-4	411～434		S57	1	12
	B	19～36	小山町藤曲947-1	H15	1	18
	A-1	1～7		H29	1	7
	A-2	8～15		H29	1	8
原向団地	—	1～10	小山町菅沼1675-1	S45	3	10
	—	11～15		S46	1	5
向方団地	—	1～15	小山町竹之下2551	S44	3	15
吉久保北団地	—	1～30	小山町吉久保84-1	S47	5	30
	—	31～48		S48	3	18
棚頭団地	—	1～10	小山町棚頭708-1	S45	3	10
	—	11～25		S46	2	15
浅間団地	—	11～48	小山町須走109-1	S48	1	32
緑ヶ丘団地	—	92～111	小山町須走109	S32	5	20
	—	111～234		S59	2	24
	—	311～334		S60	1	12
滝の台団地	—	47～51	小山町須走365	S41	2	5
	—	52～61		S42	3	10
	—	62～71		S43	3	10
北原団地	—	1～10	小山町須走83	S46	5	10
富士見ヶ丘団地	—	111～134	小山町須走267-5	S58	1	12
【合計】					77	446

(2) 改善等整備手法の判定

①整備手法

町営住宅等の整備手法には、建替え、全面的及び個別改善、維持保全、事業主体変更、用途廃止の6種類がある。それぞれの内容は以下のとおりである。

種類	内 容	備 考
建替え	<ul style="list-style-type: none"> ・町営住宅等を除却し、新たな町営住宅等を建設する。 ・取り壊した町営住宅等を別の場所に新設する場合を非現地建替えといい、これも建替えという。 	【標準管理期間】 耐火構造 / 35～70年 簡2 / 23～45年 木造、簡平 / 15～30年
全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体以外の内装、設備等住戸内部全体及び大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を伴うもの。 ・共用部分改善で、福祉対応型及び安全性確保型を行うもの。 ・屋外、外構改善で福祉対応型を行うもの。 	<ul style="list-style-type: none"> ・概ね築30年以上が経過した町営住宅等が対象
個別改善	<ul style="list-style-type: none"> ・町営住宅等の質の向上のために行う改善 <ul style="list-style-type: none"> ・居住性向上型／利便性、衛生性、快適性等居住性の向上のための設備等の改善 ・福祉対応型／高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善 ・安全性確保型／耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善 ・長寿命化型／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 ・共同施設改善 	<ul style="list-style-type: none"> ・概ね築10年以上が経過した町営住宅等が対象
維持保全	<ul style="list-style-type: none"> ・効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕、計画修繕等 	
事業主体変更	<ul style="list-style-type: none"> ・事業主体の変更 	
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> ・用途を廃止 	

②判定の考え方

本町において長寿命化を図るべき町営住宅等の整備手法を選択するため、国が示している「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）」（以下、「国の指針」という。）に基づき、以下のような考え方で判定する。

i) 一次判定（町営住宅等の団地・住棟単位の社会的特定による判定）

- ・耐用年数の過ぎた町営住宅等の団地・住棟は、需要動向に応じて、建替え（統廃合も含む）または用途廃止を行う。また、計画期間中に耐用年数を超過する町営住宅等の団地・住棟については継続判定とする。

・ 木造、簡易耐火平屋	30 年
・ 簡易耐火 2 階建	45 年
・ 耐火構造	70 年

ii) 二次判定（住棟単位の物理的特性による判定）

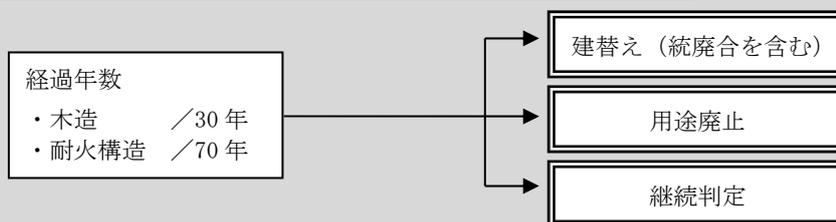
- ・ 躯体の安全性に問題があるものについては、改修または建替えの検討を行う。
- ・ 避難の安全性に問題があるものについては、改修または建替えの検討を行う。
- ・ 居住性に問題があるものについては、個別改善（居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型）を実施する。
- ・ 長寿命化型改善の必要性があるものについては、個別改善（長寿命化型）を実施する。
- ・ 居住性に問題がなく、長寿命化型改善の必要がないものについては、修繕対応とする。

iii) 三次判定（町営住宅等の団地・住棟単位の総合的な判定）

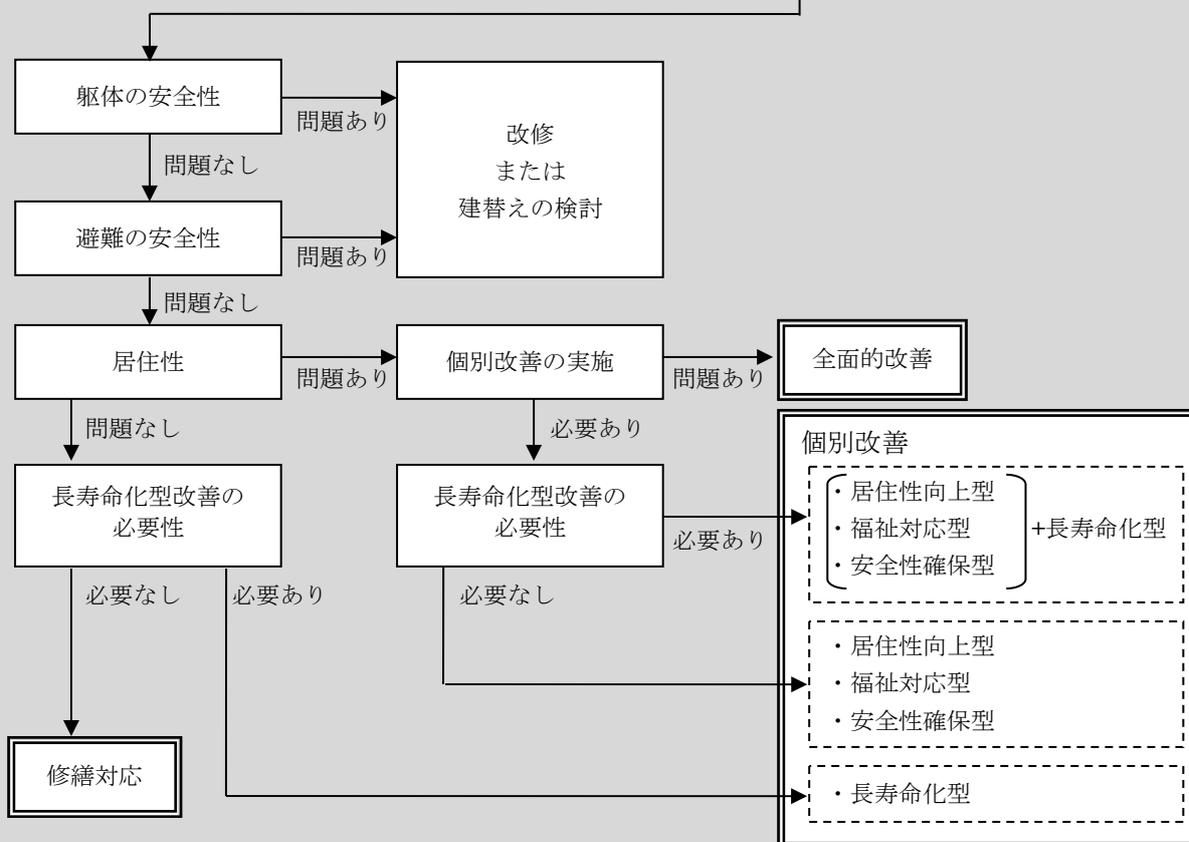
- ・ 基本方針に基づき、町営住宅等の団地別・住棟別に総合的に検討を行う。

判定フロー

一次判定（町営住宅等の団地・住棟単位の社会特性による判定）



二次判定（住棟単位の物理的特性による判定）



三次判定（町営住宅等の団地単位の総合的検討）

- ・可能な限り町営住宅等の長寿命化を図ることを目指し、物理的、社会的、行政コストの側面から総合的に検討する。
- ・耐用年数が超過した木造の町営住宅等は、躯体の安全状況とニーズにあった住宅の提供の側面から、出来るだけ早期に建替え、町営住宅等ストック全体の質の向上を図る。
- ・ただし、耐用年数が超過したものの、需要が高く、かつ躯体の安全性が確保された町営住宅等については、ストックとしての有効活用を図る。
- ・耐火構造については、個別改善による安全性や居住性を適宜確保するとともに、計画的な修繕を行うことで、長期にわたり活用していく。

6-2 団地別・住棟別活用計画

(1) 改善等整備手法の判定結果

一次判定

- ・茅沼団地(1~20, 21~25)、湯船団地(1~20, 21~36, 37~56)、原向団地(1~10, 11~15)、向方団地(1~15)、棚頭団地(1~10, 11~25)、緑ヶ丘団地(92~111)、滝の台団地(47~51, 52~61, 62~71)、北原団地(1~10)は既に耐用年数を超過しているため、建替え、用途廃止の対象となる。ただし、建替え、用途廃止についての判断は三次判定で行うものとする。
- ・茅沼団地(26~45, 46~63)、吉久保北団地(1~30, 31~48)については、計画期間中に耐用年数満了となるが、継続判定とする。
- ・その他の団地は耐用年数に至るものではなく、継続判定とする。



建替え・用途廃止	… 茅沼団地(1~20, 21~25)、湯船団地(1~20, 21~36, 37~56)、原向団地(1~10, 11~15)、向方団地(1~15)、棚頭団地(1~10, 11~25)、緑ヶ丘団地(92~111)、滝の台団地(47~51, 52~61, 62~71)、北原団地(1~10) ※ただし、建替えと用途廃止の判断は三次判定において行う。
継続判定	… 茅沼団地(26~45, 46~63)、吉久保北団地(1~30, 31~48)、南藤曲団地(M-1・111~144, M-2・211~234, M-3・311~344, M-4・411~434, B・19~36, A-1・1~7, A-2・8~15)、浅間団地(11~48)、緑ヶ丘団地(111~234, 311~334)、富士見ヶ丘団地(111~134)

団地名称	棟番号	住宅番号	建設年度	構造	階数	棟数(棟)	戸数(戸)	経過年数※1	耐用年数の判定	備考	判定結果
茅沼団地	—	1~20	S45	簡平	1階	4	20	47	超過		建替・用廃
	—	21~25	S46	簡平	1階	1	5	46	超過		建替・用廃
	—	26~45	S47	簡二	2階	4	20	45	×		継続判定
	—	46~63	S49	簡二	2階	4	18	43	×		継続判定
湯船団地	—	1~20	S29	簡二	2階	5	20	63	超過	入居制限中	建替・用廃
	—	21~36	S30	簡二	2階	4	16	62	超過	入居制限中	建替・用廃
	—	37~56	S31	簡二	2階	5	20	61	超過	入居制限中	建替・用廃
南藤曲団地	M-1	111~144	S54	中耐	4階	1	16	38	△		継続判定
	M-2	211~234	S55	中耐	3階	1	12	37	△		継続判定
	M-3	311~344	S56	中耐	4階	1	16	36	△		継続判定
	M-4	411~434	S57	中耐	3階	1	12	35	△		継続判定
	B	19~36	H15	中耐	3階	1	18	14	○		継続判定
	A-1	1~7	H29	木造	2階	1	7	0	○		継続判定
	A-2	8~13	H29	木造	2階	1	6	0	○		継続判定
14~15		H29	木造	1階	2		0	○		継続判定	
原向団地	—	1~10	S45	簡平	1階	3	10	47	超過	入居制限中	建替・用廃
	—	11~15	S46	簡平	1階	1	5	46	超過	入居制限中	建替・用廃
向方団地	—	1~15	S44	簡平	1階	3	15	48	超過	入居制限中	建替・用廃
吉久保北団地	—	1~30	S47	簡二	2階	5	30	45	×		継続判定
	—	31~48	S48	簡二	2階	3	18	44	×		継続判定
棚頭団地	—	1~10	S45	簡平	1階	3	10	47	超過		建替・用廃
	—	11~25	S46	簡平	1階	2	15	46	超過		建替・用廃
浅間団地	—	11~48	S48	中耐	4階	1	32	44	△		継続判定
緑ヶ丘団地	—	92~111	S32	簡平	1階	5	20	60	超過	入居制限中	建替・用廃
	—	111~234	S59	中耐	3階	2	24	33	△		継続判定
	—	311~334	S60	中耐	3階	1	12	32	△		継続判定
滝の台団地	—	47~51	S41	簡平	1階	2	5	51	超過	入居制限中	建替・用廃
	—	52~61	S42	簡平	1階	3	10	50	超過	入居制限中	建替・用廃
	—	62~71	S43	簡平	1階	3	10	49	超過	入居制限中	建替・用廃
北原団地	—	1~10	S46	簡平	1階	5	10	46	超過	入居制限中	建替・用廃
富士見ヶ丘団地	—	111~134	S58	中耐	3階	1	12	34	△		継続判定

※1 経過年数はH29年8月時点での数字である。

※2 ×は、計画期間（H25～34年）中に耐用年数を経過した、又は経過するもの。

※3 △は、計画期間（H25～34年）中に耐用年数の1/2を経過した、又は経過するもの。

二次判定

二次判定については、以下の指標により各団地を判定した。

【躯体の安全性】

- ・耐震性を判定基準とする。新耐震基準以前建設の住宅は、耐震診断結果に基づき、以下の通りに判定する。

＜指標＞ II、III：改善工事的必要あり I a、I b：改善工事的必要なし

【避難の安全性】

- ・二方向避難、避難経路の確保については、すべて確保されており、問題ない。

＜指標＞ ×：改善工事的必要あり ○：改善工事的必要なし

【居住性の確保】

- ・南藤曲団地 B 棟のみ、浴槽、3 点給湯ともに確保されている。

＜指標＞ ×：改善工事的必要あり ○：改善工事的必要なし

- ・南藤曲団地の M-1 から M-4 だけが単独浄化槽である。

＜指標＞ ×：改善工事的必要あり ○：改善工事的必要なし

【福祉対応】

- ・南藤曲団地 B 棟の 2K の住戸のみ、高齢者、障害者対応がなされている。

＜指標＞ ×：改善工事的必要あり ○：改善工事的必要なし

【長寿命化対応】

- ・茅沼団地(26～45, 46～63)、吉久保北団地(1～30, 31～48)は外壁、屋上等の汚れが目立つ。南藤曲団地(M-1・111～144, M-2・211～234, M-3・311～344, M-4・411～434, B・19～24, B・25～30)、浅間団地(11～48)、緑ヶ丘団地(111～234, 311～334)、富士見ヶ丘団地(111～134)は、外壁、屋根等にやや汚れなどがみられる。南藤曲団地(B・31～36)は、特に汚損はみられない。

＜指標＞ C：早急に改善工事的必要あり B：計画期間内に改善工事的必要あり A：改善工事的必要なし

【修繕対応】

- ・上記に当てはまる対応項目がない団地は修繕対応とする。



個別改善（居住性改善＋福祉対応＋長寿命化） … 茅沼団地(26～45, 46～63)、吉久保北団地(1～30, 31～48)、南藤曲団地(M-1・111～144, M-2・211～234, M-3・311～344, M-4・411～434)、浅間団地(11～48)、緑ヶ丘団地(111～234, 311～334)、富士見ヶ丘団地(111～134)

修繕対応 … 南藤曲団地(B・19～36, A-1・1～7, A-2・8～15)

団地名	棟番号	住宅番号	安全性確保		居住性対応			福祉対応		長寿命化対応		判定結果
			耐震性	避難	3点給湯	浴槽	排水処理	屋内	屋外	必要性	改修履歴	
茅沼団地	—	26~45	I b	○	×	×	○	×	×	C	—	個別改善(居住性+福祉対応+長寿命化)
	—	46~63	I b	○	×	×	○	×	×	C	—	個別改善(居住性+福祉対応+長寿命化)
南藤曲団地	M-1	111~144	I b	○	×	×	×	×	×	B	—	個別改善(居住性+福祉対応+長寿命化)
	M-2	211~234	I b	○	×	×	×	×	×	B	—	個別改善(居住性+福祉対応+長寿命化)
	M-3	311~344	—	○	×	×	×	×	×	B	—	個別改善(居住性+福祉対応+長寿命化)
	M-4	411~434	I b	○	×	×	×	×	×	B	—	個別改善(居住性+福祉対応+長寿命化)
	B	19~36	—	○	○	○	○	△注1	△注1	A	—	修繕対応
	A-1	1~7	—	○	○	○	○	○	○	A	—	修繕対応
	A-2	8~15	—	○	○	○	○	○	○	A	—	修繕対応
吉久保北団地	—	1~30	I b	○	×	×	○	×	×	C	—	個別改善(居住性+福祉対応+長寿命化)
	—	31~48	I b	○	×	×	○	×	×	C	—	個別改善(居住性+福祉対応+長寿命化)
浅間団地	—	11~48	I b	○	×	×	○	×	×	C	—	個別改善(居住性+福祉対応+長寿命化)
緑ヶ丘団地	—	111~234	—	○	×	×	○	×	×	B	—	個別改善(居住性+福祉対応+長寿命化)
	—	311~334	—	○	×	×	○	×	×	B	—	個別改善(居住性+福祉対応+長寿命化)
富士見ヶ丘団地	—	111~134	—	○	×	×	○	×	×	B	—	個別改善(居住性+福祉対応+長寿命化)

注1：2Kの住戸のみ、高齢者、身障者対応整備済

三次判定

- ・既に耐用年数を超過した住宅は用途廃止とし、不足する住宅数については、南藤曲団地で整備が計画されている住宅により補う。
- ・ただし、地区のバランスを考慮し、吉久保北団地は個別改善とする。
- ・その他の団地は、計画期間中に屋根や外壁の耐用年数の目安である、築後20年を経過するものについては、今後とも長期的に使用することを前提とし、屋根防水や外壁吹付により建物の長寿命化を図っていく。
- ・単独処理浄化槽が設置されている住宅については、排水の水質改善を図っていく。その他の居住性の確保や福祉対応については、特に実施せず、建替え住宅で対応する。



用途廃止	… 茅沼団地(1～20, 21～25)、原向団地(1～10, 11～15)、向方団地(1～15)、棚頭団地(1～10, 11～25)、浅間団地(11～48)、緑ヶ丘団地(92～111)、滝の台団地(47～51, 52～61, 62～71)、北原団地(1～10)、湯船団地の一部(1～20, 21～36, 37～56の一部)
建替え(非現地：南藤曲団地)	… 湯船団地の一部(1～20, 21～36, 37～56の一部)
個別改善	… 茅沼団地(26～45, 46～63)、吉久保北団地(1～30, 31～48)、南藤曲団地(M-1・111～144, M-2・211～234, M-3・311～344, M-4・411～434)、緑ヶ丘団地(111～234, 311～334)、富士見ヶ丘団地(111～134)
修繕対応	… 南藤曲団地(B・19～36, A-1・1～7, A-2・8～15)

団地 名称	棟 番号	住宅番号	判定	活用方針
茅沼 団地	—	1~20	耐用年数を超過している。また、耐震性が確保できていないとともに、居住性等で問題を抱えている。よって用途廃止とする。	用途廃止
	—	21~25		
	—	26~45	計画期間中に耐用年数を超過した、又は超過するが、耐震性が確保されており、継続して利用可能であるため、必要な改善を行って利用を継続する。	個別改善 (長寿命化)
	—	46~63		
湯船 団地	—	1~20	耐用年数を超過している。また、耐震性が確保できていないとともに、居住性等で問題を抱えている。また、入居募集を停止している。建設年次も古く、更新を急ぐ必要があるため、用途廃止又は非現地建替えとする。	用途廃止、一部 建替え済(非現 地：南藤曲団地)
	—	21~36		
	—	37~56		
南藤曲 団地	M-1	111~144	計画期間中に耐用年数の1/2を超過した。耐震性等の問題はないが、経年劣化や居住性の問題も見られるため、必要な改善を行って利用を継続する。	個別改善 (長寿命化+居 住性向上)
	M-2	211~234		
	M-3	311~344		
	M-4	411~434		
	B	19~36	計画期間中に耐用年数の1/2を超過しない。居住性の問題もなく、一部ではあるが福祉対応もなされているので、修繕対応とする。	修繕対応
	A-1	1~7	計画期間中に建築した住宅である。居住性の問題もなく、かつ福祉対応もなされているので、修繕対応とする。	修繕対応
A-2	8~15			
原向 団地	—	1~10	耐用年数を超過している。また、耐震性が確保できていないとともに、居住性等で問題を抱えている。また、入居者募集を停止している。よって用途廃止とする。	用途廃止
	—	11~15		
向方 団地	—	1~15		
吉久保 北団地	—	1~30	計画期間中に耐用年数を超過した、又は超過するが、耐震性が確保されており、継続して利用可能であるため、必要な改善を行って利用を継続する。	個別改善 (長寿命化)
	—	31~48		

団地名称	棟番号	住宅番号	判定	活用方針
棚頭団地	—	1~10	耐用年数を超過している。また、耐震性が確保できていないとともに、居住性等で問題を抱えている。よって用途廃止とする。	用途廃止
	—	11~25		
浅間団地	—	11~48	計画期間中に耐用年数の1/2を超過する。耐震性等の問題はないが、予想以上の経年劣化や居住性の問題も見られるため、用途廃止とする。	用途廃止
緑ヶ丘団地	—	92~111	耐用年数を超過している。また、耐震性が確保できていないとともに、居住性等で問題を抱えている。また、入居者募集を停止している。よって用途廃止とする。	用途廃止
	—	111~234	計画期間中に耐用年数の1/2を超過する。耐震性等の問題はないが、経年劣化や居住性の問題も見られるため、必要な改善を行って利用を継続する。	個別改善 (長寿命化)
	—	311~334		
滝の台団地	—	47~51	耐用年数を超過している。また、耐震性が確保できていないとともに、居住性等で問題を抱えている。また、入居者募集を停止している。よって用途廃止とする。	用途廃止
	—	52~61		
	—	62~71		
北原団地	—	1~10	耐用年数を超過している。また、耐震性が確保できていないとともに、居住性等で問題を抱えている。よって用途廃止とする。	用途廃止
富士見ヶ丘団地	—	111~134	計画期間中に耐用年数の1/2を超過する。耐震性等の問題はないが、経年劣化や居住性の問題も見られるため、必要な改善を行って利用を継続する。	個別改善 (長寿命化)

※ 長寿命化対応としては、屋上及び外壁、共用給排水設備、ベランダの改修工事を実施する。

(2) 団地別・住棟別活用計画のまとめ・今後の確保方策

町営住宅等の団地別・棟別の判定結果に基づき、団地別・棟別活用計画を以下に示す。

表 町営住宅等ストックの活用手法別戸数

<町営住宅>

対 象	合 計
町営住宅の管理戸数	概ね496戸程度
・維持管理予定戸数	223戸
うち修繕対応戸数	33戸
うち改善対応戸数	190戸
・地域優良賃貸住宅予定戸数	概ね30戸程度
・建替え予定戸数	概ね20戸程度
・用途廃止予定戸数	223戸

なお、今後の町営住宅等の確保方策として、厳しい財政状況等を勘案し、居住者ニーズの多様化への対応等のため、借上げ住宅や買取住宅等の活用も検討する。

第7章 町営住宅等における建替事業の実施方針

①計画的な町営住宅等の整備

- ・町民ニーズや民間賃貸住宅市場を踏まえ、真に住宅に困窮する町民に対する住宅を確保する。
- ・耐用年数の過ぎた住宅のうち、継続的に活用が可能な町営住宅等に対しては、機能向上のための個別改善を含め、適切な整備・修繕等を実施する。しかし、居住者の安全性に支障が生じた場合には、他の町営住宅等への住み替えを速やかに実施するなど、居住者の安全性を確保したうえで、計画的に廃止、建替え、統廃合を推進する。

②入居者の生活必要性に対応した住宅の提供

- ・バリアフリー化を推進し、高齢者世帯や障がい者世帯などが安心して住み続けられる住宅の供給に努める。
- ・居住ニーズに応じ、居室の広さや子育て機能の確保など、住宅に困窮する若いファミリー層が安定して生活できる環境づくりに努める。

③適正な町営住宅等の管理の推進

- ・入居の適正化、管理の適正化、運営の効率化を図る。

第8章 長寿命化のための維持管理計画

8-1 建替・修繕コストの算出

(1) 基本的な考え方

国の指針で言われているライフサイクルコストを算出することとは、従来の公営住宅においては、日常的な修繕対応が大半を占めており、計画的な予防修繕が実施されていないことなどから、耐用年数（下記図では70年）満了前に建替え（下記図では50年目に建物の使用限界となる）を実施することが多かった。

そのため、建物が使用されてからある一定期間を経過した時期（下記図では30年）に建物の耐久性や居住性を向上させるような改善事業を実施することで建物の老朽度の進行が延伸し、耐用年数満了時に建物の使用限界となる効果が期待できる。

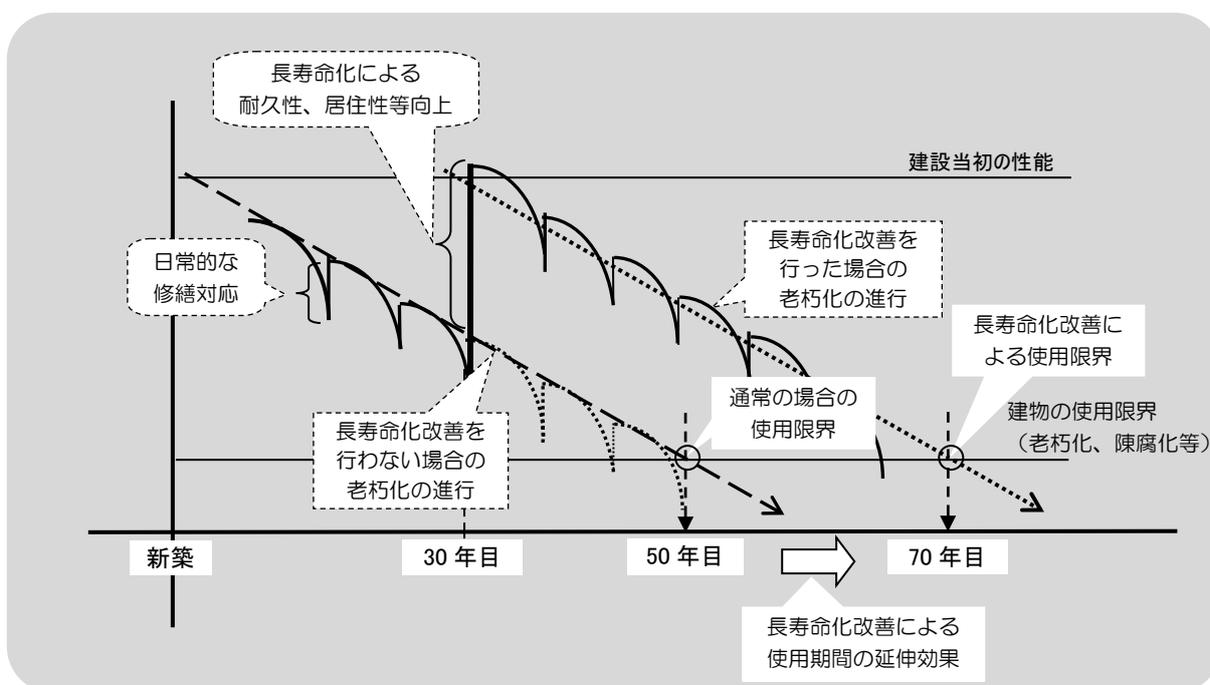


図 ライフサイクルコスト算出による公営住宅長寿命化イメージ

(2) ライフサイクルコストの算出

個別改善（長寿命化）を実施する住棟ごとにライフサイクルコストを算定し、予防保全的な維持管理を実施することによる効果を示す。

【ライフサイクルコスト算出方法（RC造の団地の場合）】

○累積修繕費

- ・修繕費＝建替え工事費×修繕費乗率
- ・上記の修繕費算定式及び下記の【設定条件】における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から使用年数までの修繕費を累積した費用。
- ・各住戸の建設年度から平成 24 年度までの修繕費については実数を採用せず、使用年数における理論値を採用する。

○建替え工事費

- ・建替え工事費＝住戸当たりの単価×1棟の住戸戸数。

○計画前 LCC

- ・計画前 LCC＝（建替え工事費＋累積修繕費）÷使用年数（50年）（単位：円／戸・年）

○長寿命化型改善工事費

- ・当該改善を行う合計費用

○計画後 LCC

- ・計画後 LCC＝（建替え工事費＋長寿命化型改善工事費＋累積修繕費）÷使用年数（70年）
（単位：円／戸・年）

○年平均改善額

- ・年平均改善額＝計画前 LCC－計画後 LCC

○累積改善額

- ・年平均改善額について、将来コストを社会的割引率 4%/年により現在価値化し、使用年数期間の累積改善額を算出する。
- ・現在価値化のための算出式は次の通り。
- ・築後経過年数 a 年における年平均改善額 b の現在価値＝ $b \times c$
 - a：築後経過年数
 - b：年平均改善額
 - c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
 - d：社会的割引率（0.04（4%））
- ・累積改善額＝ $\sum b / (1 + d)^a$

○年平均改善額（現在価値化）

- ・年平均改善額（現在価値化）＝累積改善額÷使用年数（単位：円／戸・年）
- ・以上より求めた戸当たり年平均改善額（現在価値化）を、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均改善額を算出する。年平均改善額がプラスであれば、LCC 縮減効果があると判断できる。

【設定条件】

○修繕費用 (円/戸)

修繕項目	小修繕	EV 保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁
修繕費	41,670	26,565	34,725	6,945	194,445	732,225
修繕費乗率	0.278%	0.177%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年

修繕項目	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費	370,830	11,115	5,550	416,670	194,445	13,890
修繕費乗率	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	15年	15年	15年	20年	20年	20年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない（従前の仕様と比して性能が向上しない）設定としている。

※上表の数字は、国の配布資料に基づく。

【計画期間内に実施する長寿命化の改修費用】

以上の考え方にに基づき、団地別棟別に修繕・改善事業費を作成した。

また、長寿命化工事の費用算出は、以下の方法で行った。

■ 外壁長寿命化工事 約 312,000～492,000 円/戸
(基本方針)

- ・コンクリート外壁のシーリングの補修及び露筋の補修、クラックや欠け部分の補修等を実施後、カバー材を前面に設置する。

(単価設定)

- ・費用は、実勢価格から足場 1,770 円/㎡、清掃 100 円/㎡、下地補修 1,000 円/㎡、高弾性アクリルゴム系壁面防水化粧材 4,200 円/㎡、断熱塗装塗布 4,000 円/㎡とし、住戸面積に応じて金額を見積もった。
- ・壁面面積は、建物の床面積×高さ 3 m×壁面率 70%×壁面数、シーリング長は各辺の長さの合計分のシーリング長さがあるものとして計算した。

■ 屋根長寿命化工事

約 314,000～437,000 円/戸

(基本方針)

- ・モルタル下地に適している外断熱工法のシート防水を施工することで防水性能を向上させる。(結露による建物の老朽化の防止にも有効)
- ・断熱塗装を行うことによりシート防水の熱および光による劣化を抑え耐久性を向上する。

(単価設定)

- ・屋根面積にそれぞれの工事単価を乗じて算定する。
- ・屋根面積は、建物の床面積×戸数÷階数×1.2（共用部分割増）とした。
- ・各工事単価は以下のとおりである。

シート防水外断熱工法 単価 (1 m²あたり)

名 称	数量	単位	金額	備 考
清掃	1	m ²	700	実勢価格
シート防水 (断熱材)	1	m ²	10,500	実勢価格
断熱塗料塗り	1	m ²	4,000	実勢価格

■ 計画前モデルの使用年数

- ・中層耐火の減価償却年数、かつ耐用年数 70 年の 3 分の 2 である 50 年とした。
- ・簡易耐火 2 階建は、従前は耐用年数満了まで利用するものとし、改善後は 15 年間使用年数を延長できるものとした。

8-2 LCC改善効果の検証

本計画を策定し、予防保全的な維持管理を実施することによる効果を示すため、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する町営住宅等を対象としてLCC(ライフサイクルコスト)を算定し、その改善効果を示す。

現時点において建替えた場合と、必要な改善を行った場合について、双方のLCCを算出し、これを比較することで改善効果を検証する。

なお、LCC算出は以下の条件のもと行った。

- ・簡易耐火2階建ての住宅については、改善工事を長寿命化工事として実施することにより、15年間耐用年数が延長できるものとした。
- ・平均使用年数は、中層耐火に関しては耐用年数の2/3である50年、簡易耐火二階建ては耐用年数とした。

○ 算出例

【南藤曲団地】

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50年	
②	累積修繕費	6,315,896円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	11,464,000円	
④	LCC(計画前)	355,598円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70年	
⑥	累積修繕費	8,756,020円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	889,000円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	11,464,000円	
⑨	LCC(計画後)	301,557円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	54,040円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	1,264,251円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	18,061円/年・戸	
	16戸/棟	289千円/年・棟	

8-3 事業実施スケジュールの設定

検証を踏まえ、事業の種類、事業時期、事業実施効果(LCC 縮減効果)を次の様式の通り取りまとめた。

なお、長寿命化を図るべき団地・住棟については、全てが長寿命化を図る方が建替えを図る場合に比べ LCC 縮減効果がある結果となった。

①修繕・改善に係る事業予定一覧〈住棟部分〉【様式※1】

②建替えに係る事業予定一覧 【様式※2】

③共同施設部分に係る事業予定 【様式※3】

※ここで言う「様式」は「小山町町営住宅等長寿命化計画」に添付する様式を指す。

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧

事業主体名： 小山町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 総額加算 (千円)	備考	
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34			
茅沼団地	26~30	5	簡二	S47													32	個別改善 (長寿命化) ↑
茅沼団地	31~35	5	簡二	S47													32	個別改善 (長寿命化) ↑
茅沼団地	36~40	5	簡二	S47													32	個別改善 (長寿命化) ↑
茅沼団地	41~45	5	簡二	S47													32	個別改善 (長寿命化) ↑
茅沼団地	46~50	5	簡二	S49													16	個別改善 (長寿命化) ↑
茅沼団地	51~55	5	簡二	S49													16	個別改善 (長寿命化) ↑
茅沼団地	56~59	4	簡二	S49													13	個別改善 (長寿命化) ↑
茅沼団地	60~63	4	簡二	S49													13	個別改善 (長寿命化) ↑
南藤曲団地	M-1・111 ~144	16	RC	S54													289	個別改善 (長寿命化) ↑
南藤曲団地	M-2・211 ~234	12	RC	S55													210	個別改善 (長寿命化) ↑
南藤曲団地	M-3・311 ~344	16	RC	S56													289	個別改善 (長寿命化) ↑
南藤曲団地	M-4・411 ~434	12	RC	S57													220	個別改善 (長寿命化) ↑
南藤曲団地	B - 19 ~36	18	RC	H15													-	個別改善 (長寿命化) ↑

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容									LCC 削減効果 (千円)	備考			
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33			H34		
吉久保北団地	1～6	6	簡二	S47												個別改善 (長寿命化) ↑	36		
吉久保北団地	7～12	6	簡二	S47												個別改善 (長寿命化) ↑	36		
吉久保北団地	13～18	6	簡二	S47												個別改善 (長寿命化) ↑	36		
吉久保北団地	19～24	6	簡二	S47												個別改善 (長寿命化) ↑	36		
吉久保北団地	25～30	6	簡二	S47												個別改善 (長寿命化) ↑	36		
吉久保北団地	31～36	6	簡二	S48												個別改善 (長寿命化) ↑	39		
吉久保北団地	37～42	6	簡二	S48												個別改善 (長寿命化) ↑	39		
吉久保北団地	43～48	6	簡二	S60												個別改善 (長寿命化) ↑	121		
緑ヶ丘団地	111～134	12	RC	S59										個別改善 (長寿命化) ↑			220		
緑ヶ丘団地	211～234	12	RC	S59												個別改善 (長寿命化) ↑		220	
緑ヶ丘団地	311～334	12	RC	S60												個別改善 (長寿命化) ↑		220	
富士見ヶ丘団地	111～134	12	RC	S58															個別改善 (長寿命化) ↑

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名： 小山町

住宅の区分： 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 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
湯船団地	1~4	4	簡二	S29		未定	全56戸のうち15戸 について、南藤曲団地 に非現地建替え済 (41戸は用途廃止)
湯船団地	5~8	4	簡二	S29		未定	
湯船団地	9~12	4	簡二	S29		未定	
湯船団地	13~16	4	簡二	S29		未定	
湯船団地	17~20	4	簡二	S29		未定	
湯船団地	21~24	4	簡二	S30		未定	
湯船団地	25~28	4	簡二	S30		未定	
湯船団地	29~32	4	簡二	S30		未定	
湯船団地	33~36	4	簡二	S30		未定	
湯船団地	37~40	4	簡二	S31		未定	
湯船団地	41~44	4	簡二	S31		未定	
湯船団地	45~48	4	簡二	S31		未定	
湯船団地	49~52	4	簡二	S31		未定	
湯船団地	53~56	4	簡二	S31		未定	

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名： 小山町

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考				
				H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34					
南藤曲団地	集会所	S54					点検 補修											
南藤曲団地	駐車場	S54					点検 補修											
南藤曲団地	駐輪場	S54					点検 補修											
吉久保北団地	駐車場	S47															点検 補修	
緑ヶ丘団地	遊園地	S59									点検 補修							

第9章 長寿命化のための維持管理による効果

先の「団地別・住棟別活用計画」において修繕・改善の対応と判定した住棟を対象として、計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を記載する。

また、次頁に定期的な修繕にあたっての、修繕項目（部位、部材）、修繕区分、修繕周期を整理した。

【計画期間内に実施する事業】

長寿命化型	<p>【方針】</p> <ul style="list-style-type: none">・計画修繕等の周期に合わせ、長期的活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、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。 <p>【内容】</p> <ul style="list-style-type: none">・外壁、屋根の耐久性向上 等
居住性向上型	<p>【方針】</p> <ul style="list-style-type: none">・単独処理浄化槽が設置されている団地において、排水の水質改善を行う。 <p>【内容】</p> <ul style="list-style-type: none">・合併処理浄化槽の設置

■長寿命化のための維持管理マニュアル

修繕項目		修繕区分	修繕周期
部位	部材		
屋根	露出防水 (アスファルト、シート、塗膜防水等)	補修・取替え	10年～12～15年
	アスファルト防水コンクリート押さえ (ルーフテラス)	補修・取替え	10年～20～30年
	傾斜屋根 (アスファルトシングル葺、化粧スレート板葺)	補修・取替え	10年～20～25年
	傾斜屋根金属板葺 (カラーアルミ、カラーステンレス)	補修・取替え	10年～25～30年
外壁	コンクリート、モルタル塗り	補修・塗装	10～15年
	タイル張り	補修・取替え	10～15年 30年
	シーリング	打替え	10～15年
床等	ウレタン塗膜	塗装	10～15年
	タイル張り	補修・取替え	10～15年 30年～
バルコニー	防水手摺	改善	10～15年
	スチール手摺	塗装	5～7年
	金属手摺、物干し金物	取替え	25～35年
外部建具	住戸玄関扉	取替え	25～35年
	アルミサッシ	取替え	30～40年
電気設備	照明器具 (屋内共用灯)	取替え	15～20年
	照明器具 (屋外共用灯)	取替え	12～18年
	引込開閉器盤、分電盤	取替え	20～30年
	オートロック等防犯装置	取替え	12～18年
テレビ受信設備	テレビアンテナ、ブースター、分配器	取替え	12～18年
	テレビケーブル	取替え	20年～
給水設備	コンクリート受水槽内防水	補修	10～15年
	FRP製受水槽、FRP製高置水槽	取替え	20～25年
	給水ポンプ	取替え	12～18年
	水道用亜鉛めっき鋼管	取替え	15～20年 更生工事を行っているものは工事後5～10年
	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管	取替え	15～20年 管端コア使用 25～30年 防食継手使用 30年～
水道用ステンレス鋼管	取替え	30年～	

修繕項目		修繕区分	修繕周期
部位	部材		
排水設備	排水用亜鉛めっき鋼管 (ドレネジ継手)	取替え	20～30年
	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 (排水鋼管用可とう継ぎ手 (MD継手))	取替え	30年～
	硬質塩化ビニル管 (VP)、耐火二層管 (排水用塩化ビニル管継手)	取替え	30年～
	排水用タールエポキシ塗装鋼管 (MD継手)	取替え	30年～
ガス設備	集合管工法の鋳鉄管、硬質塩化ビニル管	取替え	30年～
	屋外ガス管	取替え	20年～
EV設備	屋内ガス管	取替え	30年～
	かご内装 (床、壁、天井)	改善	10年～
消防用設備	全面取替え	取替え	30年～
	屋内消火栓ポンプ	取替え	20年～
	屋外埋設消火管	取替え	20年～
	屋内消火管	取替え	30年～
外構	自動火災報知器配線	取替え	30年～
	舗装	補修・取替え	10～15年 30年～
	ネットフェンス	取替え	15～20年
	金属製柵	取替え	20年～
	標識類	取替え	10～25年
	ベンチ、遊具等	取替え	10～25年
その他	自転車置場 (スチール製)	補修・取替え	10～15年 20年～
	集合郵便受	取替え	10～25年

資料：大規模修繕マニュアル PLUS (住宅金融支援機構：H19.4)