

**小山町営住宅等長寿命化計画
(2023～2032 年度)**

**2023 年 3 月
(2026 年 2 月一部改訂)
静岡県 小山町**

目次

第1章 計画の意義等	1
1-1. 長寿命化の背景	1
1-2. 目的	1
1-3. 計画期間.....	1
第2章 小山町の住宅に関する概況.....	2
2-1. 小山町の住宅事情	2
(1) 人口・世帯数及び1世帯あたり人員数の推移.....	2
(2) 年齢区分別人口の状況	2
(3) ひとり親世帯の状況.....	3
(4) 住宅の所有関係別世帯数と年間収入.....	4
(5) 住宅総数と借家の状況	5
(6) 空家率の推移	5
(7) 住宅の着工動向.....	6
2-2. 上位関連計画	7
(1) 国・県の上位計画.....	7
(2) 小山町の計画	9
第3章 町営住宅ストックの基礎情報把握	10
3-1. 町営住宅ストックの現状.....	10
(1) 住棟・住戸の管理概況	10
(2) 共用施設等の管理概況	12
(3) 位置	12
(4) 建物概況	14
(5) 法規制等の状況.....	15
(6) 居住性.....	18
(7) 生活利便施設	19
(8) 入居者の状況	20
(9) 空家状況	24
(10) 建物分類.....	25
3-2. 団地実態調査	27
(1) 調査の目的.....	27
(2) 調査方法・調査の視点	27
(3) 調査の結果.....	28
(4) 調査の結果のまとめ.....	38

第4章 町営住宅の需要推計	43
4-1. 著しい困窮年収水準未達の世帯数（要支援世帯数の推計）の推計.....	43
(1) 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（著しい困窮年収水準未達の世帯数の推計）の算定方法	43
(2) 小山町における著しい困窮年収水準未達世帯数の推計結果.....	45
4-2. 需要推計等を踏まえた管理戸数.....	46
(1) 将来のストック量の推計方法	46
(2) 小山町の住宅ストックの概況	47
(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	48
(4) 著しい困窮年収水準未達世帯への対応と 2052 年度の目標管理戸数の確認	51
(5) 求められる町営住宅等の戸数の算出	52
第5章 町営住宅のストック活用・長寿命化の課題.....	53
第6章 町営住宅のストック活用・長寿命化の基本方針	54
6-1. ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針	54
6-2. 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.....	54
第7章 事業手法の選定.....	55
7-1. 事業手法の整理	55
7-2. 事業手法の選定フロー	56
7-3. 1次判定	57
(1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針【選定フロー②-1】	57
(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討【選定フロー②-2】	61
(3) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）	63
7-4. 2次判定	64
(1) ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定-1】	64
(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定	65
(3) 2次判定結果	66
7-5. 3次判定	67
(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定	67
(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	67
(3) 長期的な管理の見通し	69
(4) 計画期間における事業手法の決定	71
第8章 点検の実施方針.....	72
第9章 計画修繕の実施方針	73
第10章 改善事業の実施方針	75
第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	76
11-1. ライフサイクルコストの縮減効果の算出方法.....	76
11-2. ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果.....	78
第12章 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	78
〈参考資料〉 住宅カルテ	81

第1章 計画の意義等

1-1. 長寿命化の背景

2006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筋が示された。

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。

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いる。また、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。

これらを踏まえ、2016年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下、「改定指針」という。）が示され、中長期（30年程度）の予防保全的な管理や長寿命化に資する改善の見通しをたてる中で10年間の計画を策定するよう示された。

1-2. 目的

小山町（以下「本町」という。）では、2022年4月1日時点において、町営住宅9団地57棟384戸また地域優良賃貸住宅1団地2棟40戸を管理している。

既に耐用年数を超過している住宅や、躯体等の補修が必要な住宅がみられるものの、そのすべてを一斉に更新することはコスト面から不可能であり、財政状況等を踏まえ、計画的に対応する必要があるとともに、今ある住宅ストックを今後も長期的に活用するための取り組みを進めていく必要がある。

小山町営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」という。）の目的は、安全で快適な住宅の確保、予防的な点検を充実して長期的な維持管理を実現するとともに、高齢者世帯等の入居者に配慮した住宅とするための改善を実施するなど、今後の住宅に関して長期使用の考え方を明らかとすることで、現在管理している住宅について効果的かつ効率的な維持管理を実現することである。また、既存施設の長寿命化や適切な用途廃止等により、ライフサイクルコストの縮減及び事業費の平準化を図ることを目的とする。

1-3. 計画期間

本計画の期間は、2023年度から2032年度までの10年間とする。また、長期的な管理の見通し期間を2052年度までとする。

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。

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1世帯あたり人員数の推移

- ・人口は継続して減少傾向にあり、2020年において18,568人である。
- ・世帯数はほぼ横ばいで、2020年において6,442世帯である。
- ・世帯当たりの人員数は減少傾向にあり、2020年において2.9人/世帯である。

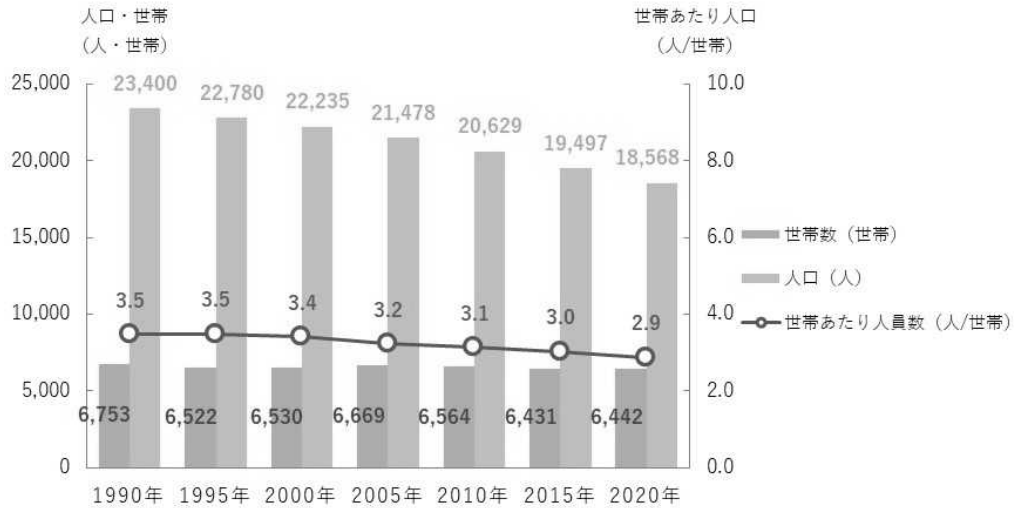


図1 人口・世帯数及び1世帯あたり人員数の推移

出典：国勢調査

(2) 年齢区分別人口の状況

- ・15歳未満、15～64歳ともに継続した減少傾向にあり、2020年において15歳未満が2,165人（11.7%）、15～64歳が10,794人（58.1%）である
- ・65歳以上は増加傾向にあり、2020年で5,569人（30.0%）である。

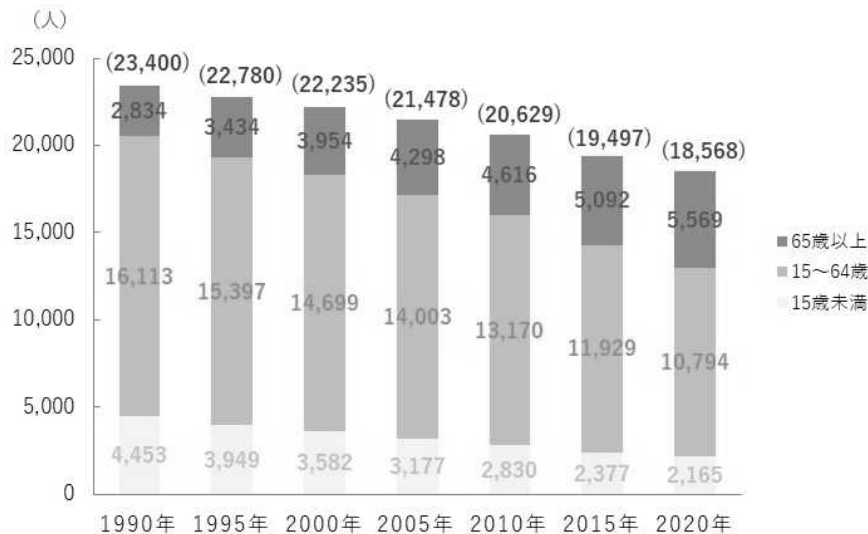


図2 年齢区分別人口の状況

出典：国勢調査

※四捨五入の関係や不詳値があるため、合計が必ずしも総数と一致しないことがある。

(3) ひとり親世帯の状況

- ・母子世帯数は、増減しつつもほぼ横ばいで推移し、2020年で70世帯、総世帯数の1.1%である。
- ・父子世帯数は、1995年・2000年の20世帯をピークに減少したものの2020年で増加し、10世帯である。父子世帯率は0.2%前後を推移している。

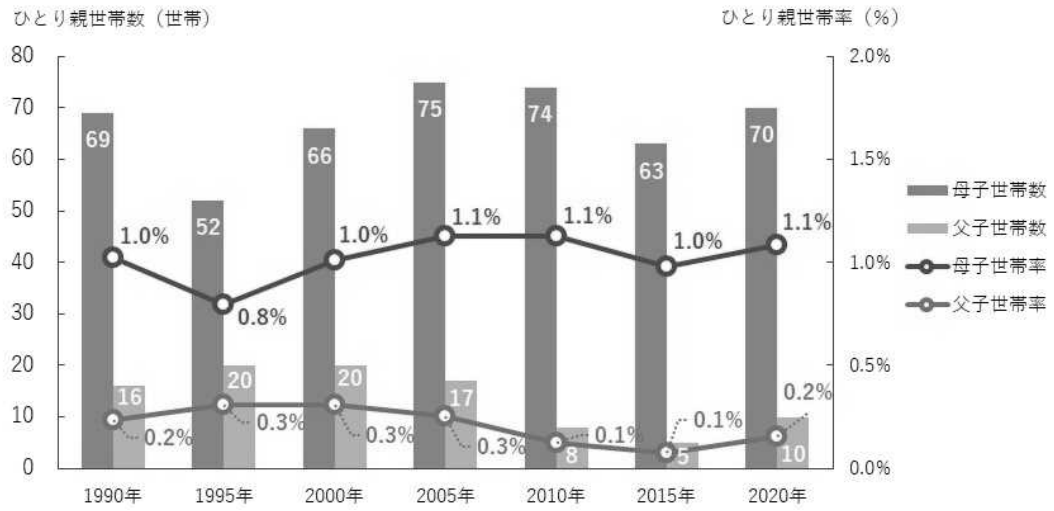


図3 ひとり親世帯の状況

出典：国勢調査

(4) 住宅の所有関係別世帯数と年間収入

- ・持ち家は、世帯数・世帯率ともに減少しており、2023年において4480世帯（74.0%）である。
- ・借家は減少傾向で、2023年において1,210世帯（20.0%）である。3区分で見ると、公営・民営・給与住宅のすべてで減少している。
- ・年間収入別にみると、300万円から500万円未満及び1500万円以上の世帯の持ち家は増加している。その他の300万円未満の世帯及び500万円から1500万円未満のあいだの世帯の持ち家は減少している。借家では、総数で減少している中、700万円～1500万円未満のあいだの世帯は増加している。

表 1 住宅の所有関係別世帯数と年間収入

		主世帯 総数	持ち家	借家			
				総数	公営	民営	給与住宅
普通世帯 総数	2013年	6,420	4,650	1,750	320	850	580
		(100.0%)	(72.4%)	(27.3%)	(5.0%)	(13.2%)	(9.0%)
	2018年	6,420	4,770	1,630	300	510	830
		(100.0%)	(74.3%)	(25.4%)	(4.7%)	(7.9%)	(12.9%)
	2023年	6,050	4,480	1,210	190	410	620
		(100.0%)	(74.0%)	(20.0%)	(3.1%)	(6.8%)	(10.2%)
300万円 未満	2013年	1,870	1,390	470	260	200	-
		(100.0%)	(74.3%)	(25.1%)	(13.9%)	(10.7%)	-
	2018年	1,770	1,220	550	200	170	170
		(100.0%)	(68.9%)	(31.1%)	(11.3%)	(9.6%)	(9.6%)
	2023年	1,370	1,000	370	90	250	30
		(100.0%)	(73.0%)	(27.0%)	(6.6%)	(18.2%)	(2.2%)
300～ 500万円 未満	2013年	1,870	1,230	640	40	330	270
		(100.0%)	(65.8%)	(34.2%)	(2.1%)	(17.6%)	(14.4%)
	2018年	1,660	1,150	510	60	130	310
		(100.0%)	(69.3%)	(30.7%)	(3.6%)	(7.8%)	(18.7%)
	2023年	1,350	1,250	100	30	40	40
		(100.0%)	(92.6%)	(7.4%)	(2.2%)	(3.0%)	(3.0%)
500～ 700万円 未満	2013年	1,160	800	360	20	190	160
		(100.0%)	(69.0%)	(31.0%)	(1.7%)	(16.4%)	(13.8%)
	2018年	1,190	950	240	20	150	70
		(100.0%)	(79.8%)	(20.2%)	(1.7%)	(12.6%)	(5.9%)
	2023年	1,130	890	240	10	90	130
		(100.0%)	(78.8%)	(21.2%)	(0.9%)	(8.0%)	(11.5%)
700～ 1000万円 未満	2013年	890	660	220	-	120	100
		(100.0%)	(74.2%)	(24.7%)	-	(13.5%)	(11.2%)
	2018年	1,260	950	310	-	60	250
		(100.0%)	(75.4%)	(24.6%)	-	(4.8%)	(19.8%)
	2023年	1,200	870	330	20	20	290
		(100.0%)	(72.5%)	(27.5%)	(1.7%)	(1.7%)	(24.2%)
1000～ 1500万円 未満	2013年	480	430	50	-	-	50
		(100.0%)	(89.6%)	(10.4%)	-	-	(10.4%)
	2018年	490	460	30	-	-	30
		(100.0%)	(93.9%)	(6.1%)	-	-	(6.1%)
	2023年	400	280	120	-	-	120
		(100.0%)	(70.0%)	(30.0%)	-	-	(30.0%)
1500万円 以上	2013年	120	120	-	-	-	-
		(100.0%)	(100.0%)	-	-	-	-
	2018年	40	40	-	-	-	-
		(100.0%)	(100.0%)	-	-	-	-
	2023年	140	140	-	-	-	-
		(100.0%)	(100.0%)	-	-	-	-

資料：住宅・土地統計調査

(5) 住宅総数と借家の状況

- ・2023年における住宅総数は5,860戸である。
- ・専用住宅は減少傾向で、2023年において4,280戸、うち借家は1,210戸（民営借家：410戸）である。
- ・民営借家が専用住宅総数に占める割合は、2013年まで増加した後、2018年において減少したが2023年においては再び増加し9.6%である。

表2 住宅総数と借家の状況

	戸数（戸）				
	2003年	2008年	2013年	2018年	2023年
住宅総数	6,120	6,890	6,420	6,420	5,860
専用住宅総数	5,970	6,450	6,210	6,320	4,280
うち借家（専用住宅）	1,710	1,880	1,710	1,630	1,210
うち民営借家（専用住宅）	510	670	850	510	410
民営借家の割合（%）	(8.5%)	(10.4%)	(13.7%)	(8.1%)	(9.6%)

資料：住宅・土地統計調査

(6) 空家率の推移

- ・空家数は2018年まで増加を続け、2023年において減少した。
- ・空家率は増加を続けており、2023年において1,430戸（24.4%）である。

表3 空家率の推移

	戸数（戸）				
	2003年	2008年	2013年	2018年	2023年
住宅総数	6,120	6,890	6,420	6,420	5,860
空家数	980	1,210	1,340	1,520	1,430
空家率	(16.0%)	(17.6%)	(20.9%)	(23.7%)	(24.4%)

資料：住宅・土地統計調査

(7) 住宅の着工動向

- ・住宅の着工戸数は増減を繰り返しながら推移しており、2021年度においては62戸である。
- ・2021年度において持家が占める割合は79.0%、貸家の割合は17.7%である。

表4 住宅の着工動向

	上段：戸数（戸）				
	下段：割合（％）				
	総数	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
2012年度	72 (100.0%)	50 (69.4%)	22 (30.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
2013年度	64 (100.0%)	63 (98.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.6%)
2014年度	101 (100.0%)	62 (61.4%)	38 (37.6%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)
2015年度	89 (100.0%)	73 (82.0%)	8 (9.0%)	0 (0.0%)	8 (9.0%)
2016年度	71 (100.0%)	60 (84.5%)	8 (11.3%)	0 (0.0%)	3 (4.2%)
2017年度	108 (100.0%)	57 (52.8%)	50 (46.3%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)
2018年度	72 (100.0%)	65 (90.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (9.7%)
2019年度	159 (100.0%)	70 (44.0%)	82 (51.6%)	2 (1.3%)	5 (3.1%)
2020年度	78 (100.0%)	46 (59.0%)	31 (39.7%)	0 (0.0%)	1 (1.3%)
2021年度	61 (100.0%)	51 (83.6%)	8 (13.1%)	2 (3.3%)	0 (0.0%)
2022年度	116 (100.0%)	65 (56.0%)	48 (41.4%)	0 (0.0%)	3 (2.6%)
2023年度	70 (100.0%)	44 (62.9%)	17 (24.3%)	0 (0.0%)	9 (12.9%)
2024年度	113 (100.0%)	46 (40.7%)	47 (41.6%)	0 (0.0%)	20 (17.7%)
2025年度 (4月～11月)	49 (100.0%)	29 (59.2%)	15 (30.6%)	1 (2.0%)	4 (8.2%)

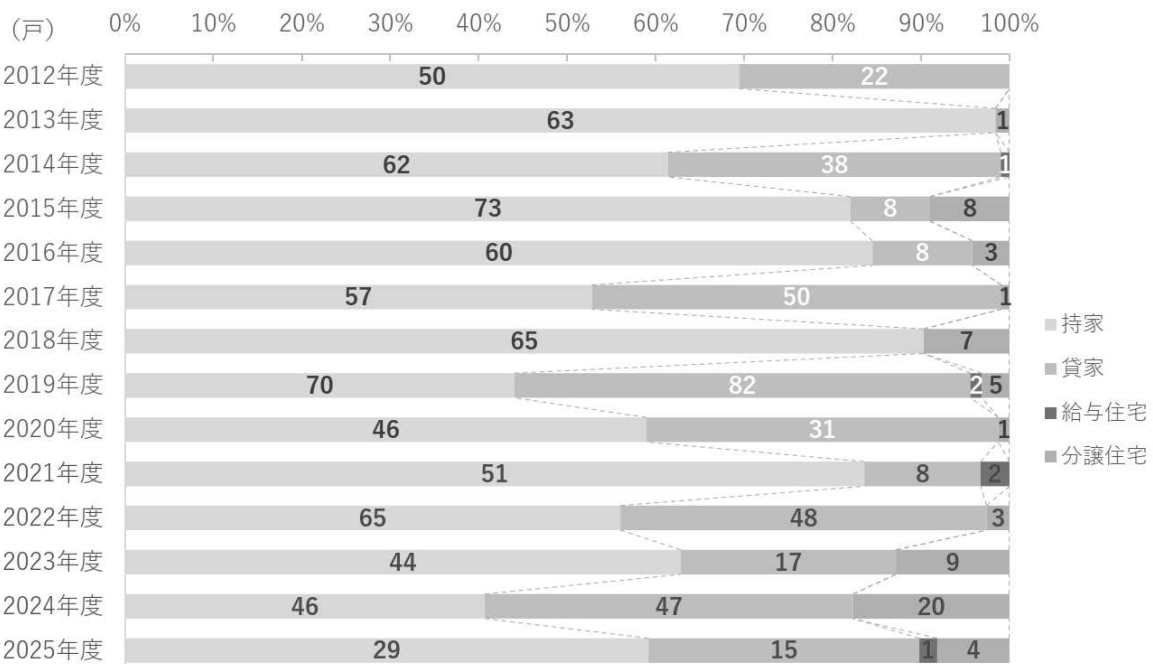


図4 住宅の着工動向

2-2. 上位関連計画

(1) 国・県の上位計画

① 「住生活基本計画（全国計画）」（2021年3月19日・国土交通省）

■計画期間：2021年度～2030年度

■目標と基本的な施策（抜粋）

- 目標 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) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

基本的な施策

- ・今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを早急に確保

- 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、世帯属性に応じた住戸の供給の推進

② 「静岡県住生活基本計画」（2022年3月策定・静岡県）

■計画期間：2021年度～2030年度

■施策展開の方向（抜粋）

- 基本目標1 豊かで広い暮らし空間の実現

施策の柱1：豊かで広い暮らし空間の形成

施策の展開

(4) 公営住宅における豊かな暮らし空間形成の推進

- ・公営住宅の建替え等において、入居者や近隣住民が自然との触れ合いや交流を深めることができる緑とオープンスペースや共同花壇を整備する等、「豊かな自然と調和したゆとりある住まいづくり」の考え方を取り入れた公営住宅の整備を促進します。

- 基本目標2 自然災害に対応した暮らし空間の実現

施策の柱2：頻発・激甚化する自然災害に対応した暮らし空間の形成

施策の展開

(4) 災害時における迅速な住宅の供給

- ・災害時において迅速に住宅を確保するため、応急仮設住宅の建設に加え、民間賃貸住宅（賃貸型応急仮設住宅）や公営住宅等の空き室を活用します。

- 基本目標4 だれもが安心して暮らせる住環境の実現

施策の柱4：住宅セーフティネット機能の強化

施策の展開

(1) 公営住宅の適正かつ効果的な管理

- ・住宅に困窮する多様な世帯に応じた収入基準を定め、公営住宅を提供します。
- ・コミュニティバランスの維持と子育て世帯の適正な居住確保を支援するため、子育て世帯や新婚世帯が公営住宅に入居しやすくなるよう配慮します。
- ・災害等の被災者、離職退去者等に対して、目的外使用により公営住宅を提供するとともに、グループホーム事業等の社会福祉事業への活用も図ります。

(2) 公営住宅ストックの形成及び再生整備

- ・「地域住宅計画」や「長寿命化計画」を策定し、公営住宅ストックの計画的な再生整備を図ります。
- ・耐震性の向上や各種のハザードに適切に対応し、だれにでもやさしいユニバーサルデザインや社会的なニーズ、良好なコミュニティの形成に配慮した整備をします。
- ・若い世代や多様な世帯構成に対応するため様々なタイプの住宅を供給するとともに、車椅子利用者等の身体に障害のある人に対応した住宅の整備に努めます。
- ・建替え事業において、「2050年カーボンニュートラル」の実現に向け、省エネルギー対策と再生可能エネルギーの導入等により ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）水準相当の施設整備を実施します。
- ・民間活力の導入、余剰地の利活用や既設ストックの活用等の効率的な再生整備を図るとともに、入居者が安心して生活ができるよう、生活支援サービスや社会福祉施設の併設を検討します。

③ 「静岡県高齢者居住安定確保計画」 (2022年3月策定・静岡県)

■計画期間：2021年度～2026年度

■高齢者の居住の安定確保のための施策展開（抜粋）

●3 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備

- ・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等、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、手すりの設置等により、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

- ・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。

(2) 小山町の計画

① 「第5次小山町総合計画（前期基本計画）」（2021年3月策定・小山町）

■計画期間：2021年度～2025年度（後期：2026年度～2030年度）

■基本目標（抜粋）

●6 便利で快適なまち

基本施策 6-5：良好な景観の形成と住環境の整備

施策の方向（主な取り組み）

（2）良質な住まいづくりの推進

②町営住宅の長寿命化の推進：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。

③町営住宅の適正運用：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。

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・住戸の管理概況

- ・2026年2月現在、本町では町営住宅9団地、51棟、360戸、地域優良賃貸住宅1団地、2棟、40戸を管理している。2027年3月には新たな地域優良賃貸住宅1団地、8棟27戸が建設・供用される予定となっている。
- ・町営住宅の規模を管理戸数で見ると、1団地12～89戸で、100戸を超える大規模な住棟は建設されていない状況となっている。

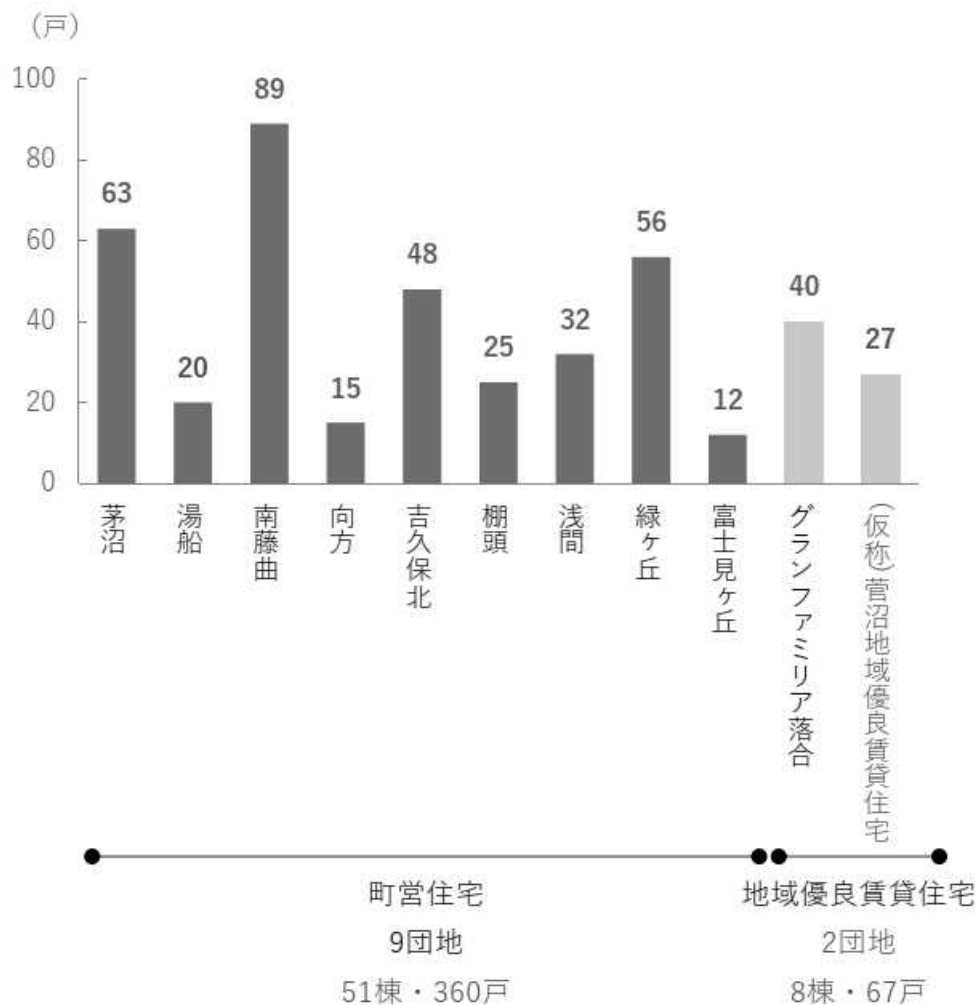


図5 団地別管理住戸数状況

表5 町営住宅の管理概況

<町営住宅>

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	—	1~20	小山町菅沼970	S45	4	20	63
	—	21~25		S46	1	5	
	—	26~45		S47	4	20	
	—	46~63		S49	4	18	
湯船	—	1~20	小山町湯船95-5	S29	5	20	20
南藤曲	M-1	111~144	小山町藤曲930-1	S54	1	16	89
	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	
向方	—	1~15	小山町竹之下2551	S44	3	15	15
吉久保北	—	1~30	小山町吉久保84-1	S47	5	30	48
	—	31~48		S48	3	18	
棚頭	—	1~10	小山町棚頭708-1	S45	3	10	25
	—	11~25		S46	2	15	
浅間	S-1	11~48	小山町須走109-1	S48	1	32	32
緑ヶ丘	—	92~111	小山町須走109	S32	5	20	56
	1,2	111~234		S59	2	24	
	3	311~334		S60	1	12	
富士見ヶ丘	1	111~134	小山町須走267-5	S58	1	12	12
合計：					51	360	360

<地域優良賃貸住宅>

団地名称	棟番号	住宅番号	所在地	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	
グランファミリア落合	南棟	102~505	小山町藤曲54-1	R2	1	24	40
	北棟	106~409		R2	1	16	
(仮称)菅沼地域優良賃貸住宅	A	1~6	小山町菅沼655-1	R8	3	6	27
	B	7~14		R8	2	8	
	C	15~20		R8	1	6	
	D	21~25		R8	1	5	
	E	26~27		R8	1	2	
合計：					10	67	67

(2) 共用施設等の管理概況

- ・共用施設をみると、全ての町営住宅に駐車場及びゴミ置き場があり、集会場や児童遊園が一部団地に配置されている。

表 6 共用施設等の状況

<町営住宅>						
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	○	○	—	○	—	○
湯船	○	○	—	—	—	○
南藤曲	○	○	○	○	○	○
向方	—	○	—	○	—	○
吉久保北	—	○	—	—	—	○
棚頭	—	○	—	—	—	○
浅間	—	○	○	—	—	○
緑ヶ丘	○	○	—	○	○	○
富士見ヶ丘	—	○	—	—	○	○

<地域優良賃貸住宅>						
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
グランファミリア落合	○	○	○	—	—	○
(仮称)菅沼地域優良賃貸住宅	—	○	○	—	—	○

(3) 位置

- ・町営住宅等は、以下の位置に立地している。



図 6 町営住宅等の位置（広域）

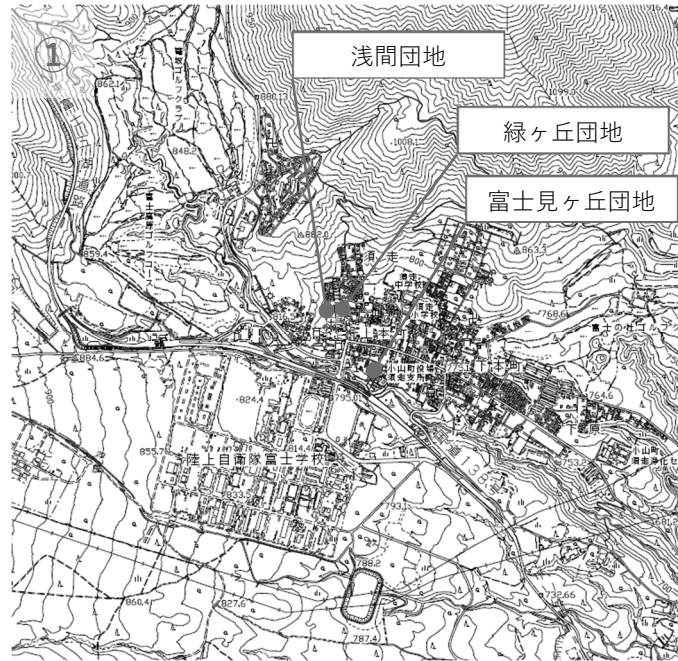


図7 町営住宅等の位置 (その1)

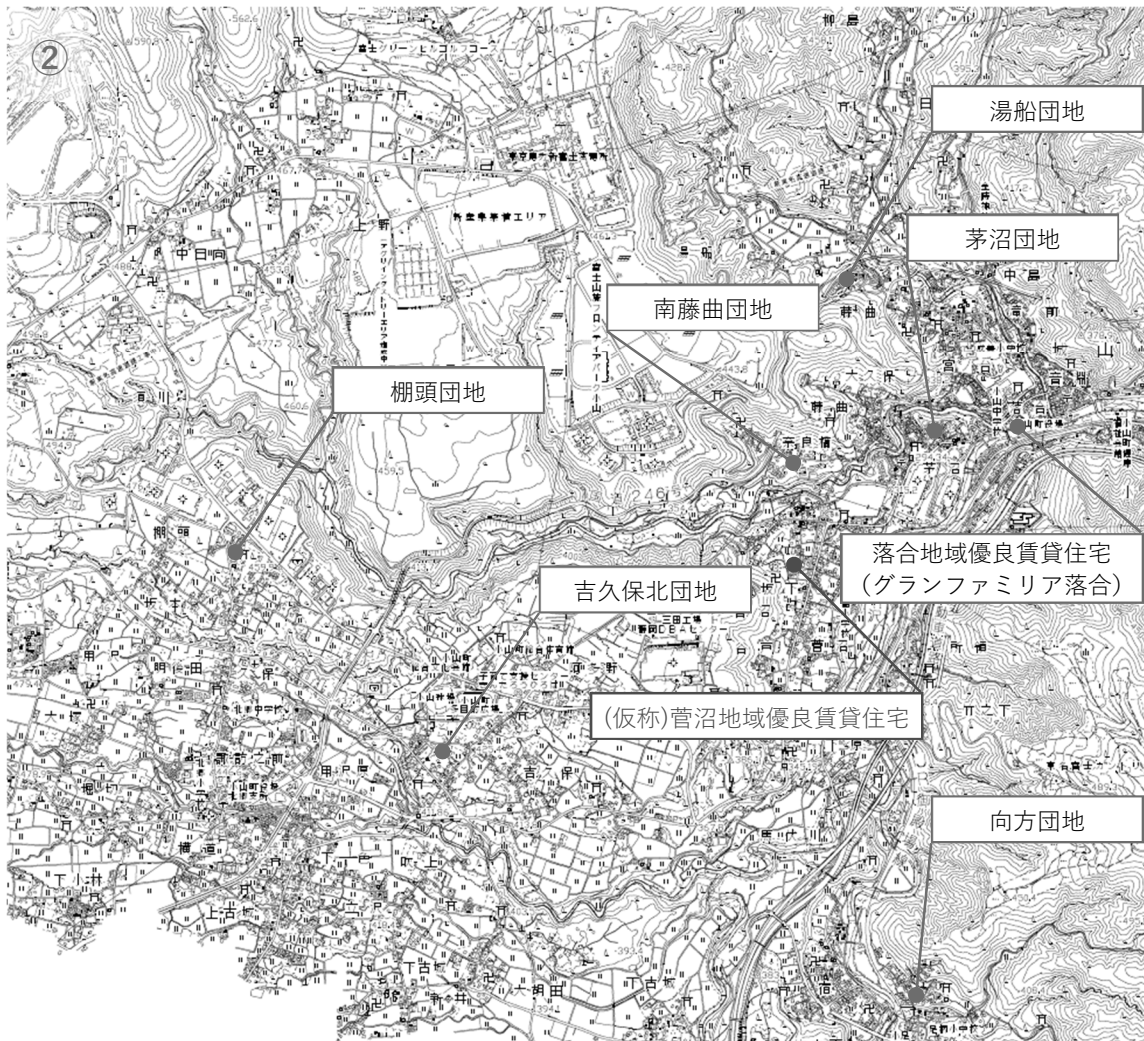


図8 町営住宅等の位置 (その2)

(4) 建物概況

- ・町営住宅の構造をみると、「中耐」が43%と最も多く、次いで「簡二(29%)」、「簡平(24%)」である。「木造」は最も少なく、4%である。
- ・階数は、「2階」が31%と最も多く、次いで「1階」(24%)が多い状況であり、低層の住宅が約6割を占めている。

表7 建物概況

<町営住宅>

団地名称	棟番号	住宅番号	建設年度	棟数(棟)	戸数(戸)	構造※1	階数(階)
茅沼	—	1~20	S45	4	20	簡平	1階
	—	21~25	S46	1	5	簡平	1階
	—	26~45	S47	4	20	簡二	2階
	—	46~63	S49	4	18	簡二	2階
湯船	—	1~20	S29	5	20	簡二	2階
南藤曲	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	8~15	H29	1	8	木造	1~2階
向方	—	1~15	S44	3	15	簡平	1階
吉久保北	—	1~30	S47	5	30	簡二	2階
	—	31~48	S48	3	18	簡二	2階
棚頭	—	1~10	S45	3	10	簡平	1階
	—	11~25	S46	2	15	簡平	1階
浅間	S-1	11~48	S48	1	32	中耐	4階
緑ヶ丘	—	92~111	S32	5	20	簡平	1階
	1,2	111~234	S59	2	24	中耐	3階
	3	311~334	S60	1	12	中耐	3階
富士見ヶ丘	1	111~134	S58	1	12	中耐	3階

<地域優良賃貸住宅>

団地名称	棟番号	住宅番号	建設年度	棟数(棟)	戸数(戸)	構造※1	階数(階)
グランファミリア落合	南棟	102~505	R2	1	24	中耐	5階
	北棟	106~409	R2	1	16	中耐	4階
(仮称)菅沼地域優良賃貸住宅	A	1~6	R8	3	6	木造	2階
	B	7~14	R8	2	8	木造	2階
	C	15~20	R8	1	6	木造	2階
	D	21~25	R8	1	5	木造	2階
	E	26~27	R8	1	2	木造	2階

※1 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

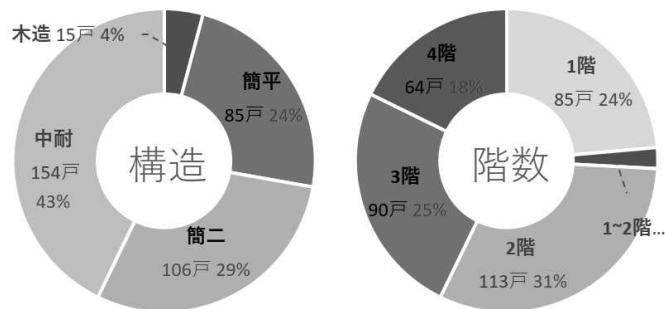


図9 構造別・階数別状況(町営住宅のみ)

(5) 法規制等の状況

① 法指定

・法指定状況は、以下の表に示すとおりである。

表 8 法指定状況

<町営住宅>

団地名称	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
茅沼	第一種中高層住居専用地域	60	150
湯船	第一種中高層住居専用地域	60	150
南藤曲	第一種中高層住居専用地域	60	150
向方	第一種住居専用地域	60	200
吉久保北	(市街化調整区域)	60	200
棚頭	(市街化調整区域)	60	200
浅間	第一種中高層住居専用地域	60	150
緑ヶ丘	第一種中高層住居専用地域	60	150
富士見ヶ丘	第二種住居専用地域	60	200

<地域優良賃貸住宅>

団地名称	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
グランファミリア落合	第二種住居専用地域	60	200
(仮称)菅沼地域優良賃貸住宅	第二種住居専用地域	60	200

② 耐用年数超過状況

- ・2026年2月現在で耐用年数を超過している町営住宅の戸数は191戸（53.0%）で、全体の半数を占めている。本計画期間中に耐用年数を新たに超過する町営住宅はない。
- ・簡平・簡二の住棟はすべて耐用年数をすでに超過している一方、木造・中耐は新たに超過している住棟はない。

表 9 耐用年数超過状況

<町営住宅> 上段：戸数（戸）
下段：割合（%）

構造	耐用年数超過状況（基準年：2023年、計画期間10年間）			
	超過	計画期間中に超過	超過せず	合計
木造	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (100.0%)	15 (100.0%)
簡平	85 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	85 (100.0%)
簡二	106 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
中耐	0 (0.0%)	0 (0.0%)	154 (100.0%)	154 (100.0%)
小計	191 (53.1%)	0 (0.0%)	169 (46.9%)	360 (100.0%)

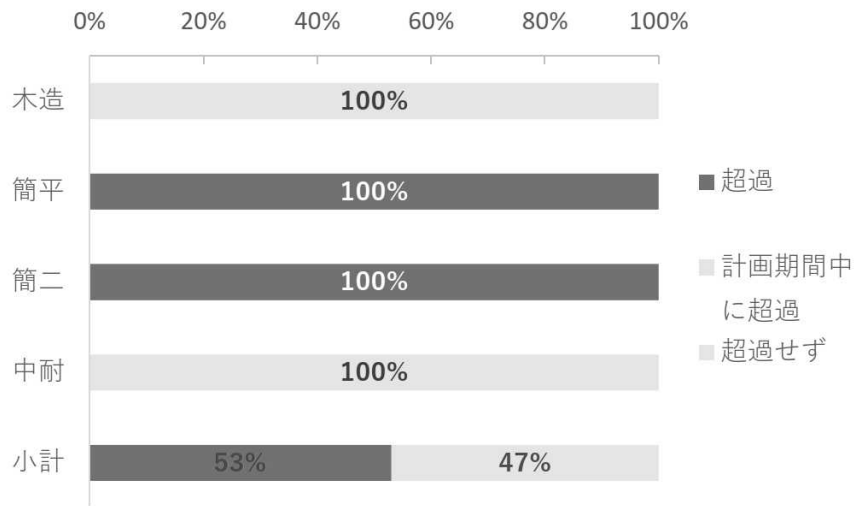


図 10 耐用年数超過状況 (町営住宅のみ)

表 1 0 耐用年数及び超過状況

＜町営住宅＞		基準年を2023年とした本計画期間10年間について、耐用年数超過： 1/2超過：																		
		耐用年数及び耐用年数1/2の超過状況											耐用年数							
団地名	棟番号	住宅番号	戸数(戸)	構造	建設年度	耐用年数	耐用年数超過年	1/2超過	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
茅沼	—	1～20	20	簡平	1970	30	2000	1985												
	—	21～25	5	簡平	1971	30	2001	1986												
	—	26～45	20	簡二	1972	45	2017	1994												
	—	46～63	18	簡二	1974	45	2019	1986												
	—	1～20	20	簡二	1954	45	1999	1976												
南藤曲	M-1	111～144	16	中耐	1979	70	2049	2014												
	M-2	211～234	12	中耐	1980	70	2050	2015												
	M-3	311～344	16	中耐	1981	70	2051	2016												
	M-4	411～434	12	中耐	1982	70	2052	2017												
湯船	B	19～36	18	中耐	2003	70	2073	2038												
	A-1	1～7	7	木造	2017	30	2047	2032												
向方	A-2	8～15	8	木造	2017	30	2047	2032												
	—	1～15	15	簡平	1969	30	1999	1984												
吉久保北	—	1～30	30	簡二	1972	45	2017	1994												
	—	31～48	18	簡二	1973	45	2018	1995												
棚頭	—	1～10	10	簡平	1970	30	2000	1985												
	—	11～25	15	簡平	1971	30	2001	1986												
浅間	S-1	11～48	32	中耐	1973	70	2043	2008												
	—	92～111	20	簡平	1957	30	1987	1972												
緑ヶ丘	1,2	111～234	24	中耐	1984	70	2054	2019												
	3	311～334	12	中耐	1985	70	2055	2020												
富士見ヶ丘	1	111～134	12	中耐	1983	70	2053	2018												
	＜地域優良賃貸住宅＞																			
	団地名	棟番号	住宅番号	戸数(戸)	構造	建設年度	耐用年数	耐用年数超過年	1/2超過	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
	グランシア	南棟	102～505	24	中耐	2020	70	2090	2055											
			106～409	16	中耐	2020	70	2090	2055											
(仮称)	菅沼地域優良賃貸住宅	A	1～6	6	木造	2026	30	2056	2041											
		B	7～14	8	木造	2026	30	2056	2041											
		C	15～20	6	木造	2026	30	2056	2041											
		D	21～25	5	木造	2026	30	2056	2041											
		E	26～27	2	木造	2026	30	2056	2041											

(6) 居住性

- ・間取り、住宅の広さ、高齢化対応、施設整備の状況は、以下の表のとおりである。
- ・玄関や浴室出入口の段差の解消や、手すりの設置等の高齢化対応は、南藤曲団地の A 棟及び B 棟のみで、エレベーターは南藤曲団地の B 棟に設置されている。
- ・現在の住宅に対する評価として、中耐住宅の湿気対策や簡二住宅におけるステップの狭い急勾配の階段への安全対策に関する入居者からの意見が多かった。

表 1 1 居住性の状況

<町営住宅>

団地名称	棟番号	住宅番号	1戸あたりの床面積 (㎡)	間取り	高齢者対応	エレベーター (3F以上○、× 低層は「-」)
茅沼	—	1~20	36.4	2K	—	—
	—	21~25	36.4	2K		—
	—	26~45	42.7	2DK		—
	—	46~63	46.3	2DK		—
湯船	—	1~20	45.1	3K	—	—
南藤曲	M-1	111~144	60.2	3DK	—	×
	M-2	211~234	60.2	3DK		×
	M-3	311~344	60.2	3DK		×
	M-4	411~434	62.7	3DK		×
	B	19~36	68.0/58.5/52.8	3DK/2DK/2K	○/○/○	○
	A-1	1~7	69.56	2LDK	○	—
	A-2	8~15	65.42/67.08	2LDK	○	—
向方	—	1~15	36.4	2DK	—	—
吉久保北	—	1~30	39.4	2DK	—	—
	—	31~48	42.8	2DK		—
棚頭	—	1~10	31.4	2DK	—	—
	—	11~25	36.4	2DK		—
浅間	S-1	11~48	43.9	3DK	—	×
緑ヶ丘	—	92~111	34.0	2DK	—	—
	1,2	111~234	62.7	3DK		×
	3	311~334	62.7	3DK		×
富士見ヶ丘	1	111~134	62.7	3DK	—	×

<地域優良賃貸住宅>

団地名称	棟番号	住宅番号	1戸あたりの床面積 (㎡)	間取り	高齢者対応	エレベーター (3F以上○、× 低層は「-」)
グランファミリア落合	南棟	102~505	65.5/72.65	3LDK/2LDK	○	○
	北棟	106~409	65.5/72.65	3LDK/2LDK	○	○
(仮称)菅沼地域優良賃貸住	A	1~6	89.4	2LDK	—	—
	B	7~14	87.0	2LDK	—	—
	C	15~20	89.4	2SLDK	—	—
	D	21~25	87.0	2LDK	—	—
	E	26~27	89.4	2SLDK	—	—

(7) 生活利便施設

- ・生活利便施設が、鉄道駅から概ね1km圏内の団地は町営住宅9団地のうち向方団地のみとなっている一方、8団地で11km圏内にバス停が立地している。
- ・小学校はほとんどの団地でおおむね1km圏に立地しているなか、中学校は約半数の団地が1km以上離れている状況である。

表 1 2 団地別の生活利便施設状況

<町営住宅>

団地名称	所在地	生活利便施設				学校	
		鉄道	バス停	役場支所	スーパー等	小学校	中学校
茅沼	小山町菅沼970	1.9km	0.3km	0.7km	0.9km	1.1km	0.9km
湯船	小山町湯船95-5	2.4km	1.3km	1.5km	1.7km	0.9km	1.3km
南藤曲	小山町藤曲930-1	2.7km	0.7km	1.5km	1.1km	1.1km	1.4km
向方	小山町竹之下2551	0.4km	0.5km	0.4km	3.1km	0.4km	4.0km
吉久保北	小山町吉久保84-1	4.4km	0.3km	1.4km	2.0km	1.7km	1.1km
棚頭	小山町棚頭708-1	5.8km	0.0km	1.2km	2.4km	1.3km	0.8km
浅間	小山町須走109-1	10.4km	0.3km	0.6km	8.8km	0.7km	0.7km
緑ヶ丘	小山町須走109	10.4km	0.3km	0.6km	8.8km	0.4km	0.6km
富士見ヶ丘	小山町須走267-5	10.0km	0.3km	0.0km	8.5km	0.6km	0.6km

<地域優良賃貸住宅>

団地名称	所在地	生活利便施設				学校	
		鉄道	バス停	役場支所	スーパー等	小学校	中学校
グランファミリア落合	小山町藤曲54-1	1.1km	0.2km	0.2km	0.1km	0.7km	0.5km
(仮称)菅沼地域優良賃貸住宅	小山町菅沼655-1	2.8km	0.2km	1.6km	0.2km	0.3km	1.7km

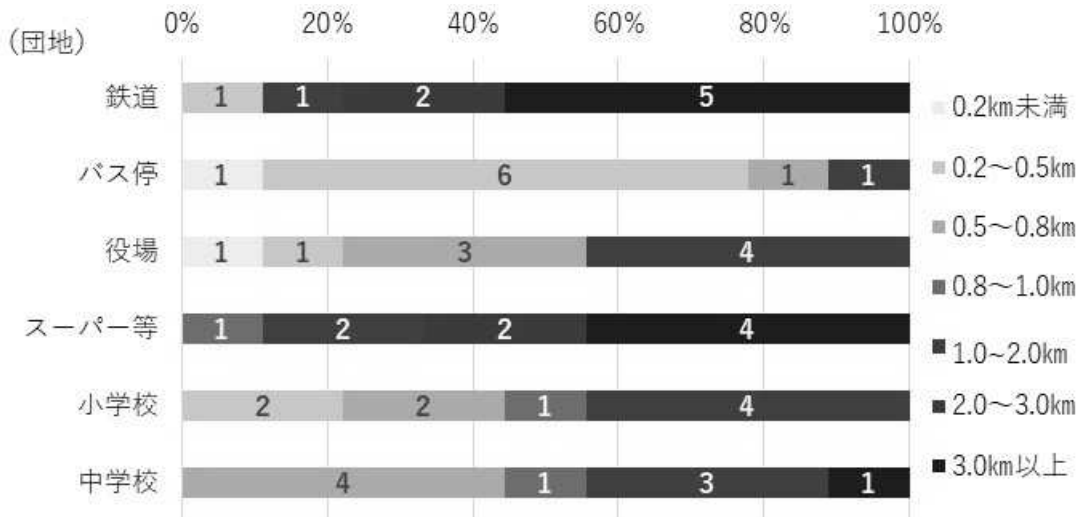


図 1 1 町営住宅の生活利便施設の状況 (町営住宅のみ)

(8) 入居者の状況

① 世帯人数

- ・世帯人数は、「1人」が49.2%と最も高い割合を占めており、次いで「2人(35.7%)」、「3人(8.1%)」の順である。単身世帯については、入居当初は同居者がいたものの、死別等の理由により単身となった世帯が大半を占めている。
- ・団地別にみると、南藤曲・向方団地は「2人」が最も多く、湯船団地は「1人」「2人」で同率、その他の団地は「1人」が最も多い状況である。

表 1 3 団地別の世帯人数別分類

<町営住宅> 上段：戸数(戸)
下段：割合(%)

団地名称	世帯人員別分類					小計
	1人	2人	3人	4人	5人以上	
茅沼	11 (50.0%)	8 (36.4%)	2 (9.1%)	0 (0.0%)	1 (4.5%)	22 (100.0%)
湯船	4 (44.4%)	4 (44.4%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
南藤曲	22 (32.4%)	28 (41.2%)	10 (14.7%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
向方	3 (42.9%)	4 (57.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (100.0%)
吉久保北	16 (64.0%)	8 (32.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
棚頭	11 (84.6%)	2 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (100.0%)
浅間	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
緑ヶ丘	18 (58.1%)	9 (29.0%)	0 (0.0%)	1 (3.2%)	3 (9.7%)	31 (100.0%)
富士見ヶ丘	5 (55.6%)	3 (33.3%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
合計 (割合)	91 (49.2%)	66 (35.7%)	15 (8.1%)	9 (4.9%)	4 (2.2%)	185 (100.0%)

※四捨五入等の端数処理により、合計が必ずしも総数と一致しないことがある。

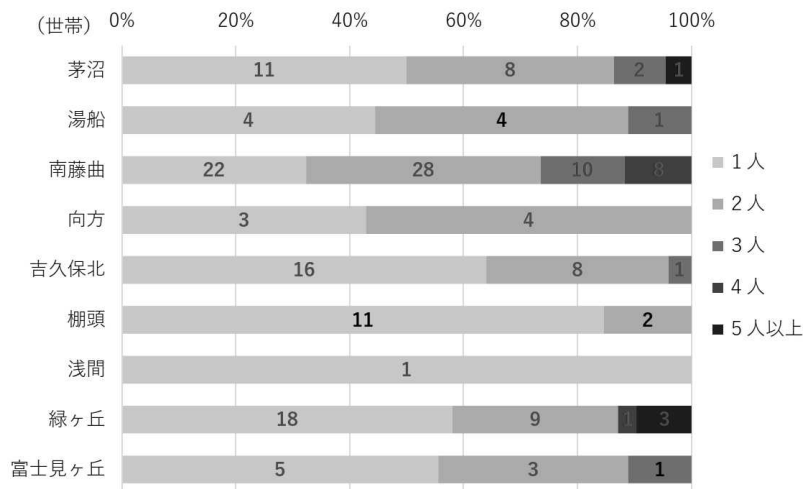


図 1 2 団地別の世帯人数別分類 (町営住宅のみ)

② 世帯主の年齢

- ・世帯主の年齢は、「65歳以上」が60.5%と最も多く、次いで「50～59歳（18.4%）」、「40～49歳（10.8%）」の順である。
- ・団地別にみても同様の傾向で、各団地で「65歳以上」が最も多い。

表 1 4 団地別の世帯主年齢別分類

<町営住宅>

戸数：（戸）

団地名称	世帯主年齢別分類						小計
	30歳未	30～39	40～49	50～59	60～64	65歳以	
茅沼	0	0	2	6	2	12	22
湯船	0	0	0	1	0	8	9
南藤曲	1	3	12	16	5	31	68
向方	0	0	0	1	0	6	7
吉久保北	0	0	2	2	4	17	25
棚頭	0	0	1	1	1	10	13
浅間	0	0	0	0	0	1	1
緑ヶ丘	0	0	3	5	2	21	31
富士見ヶ丘	0	0	0	2	1	6	9
合計	1	3	20	34	15	112	185
(割合)	(0.5%)	(1.6%)	(10.8%)	(18.4%)	(8.1%)	(60.5%)	(100.0%)

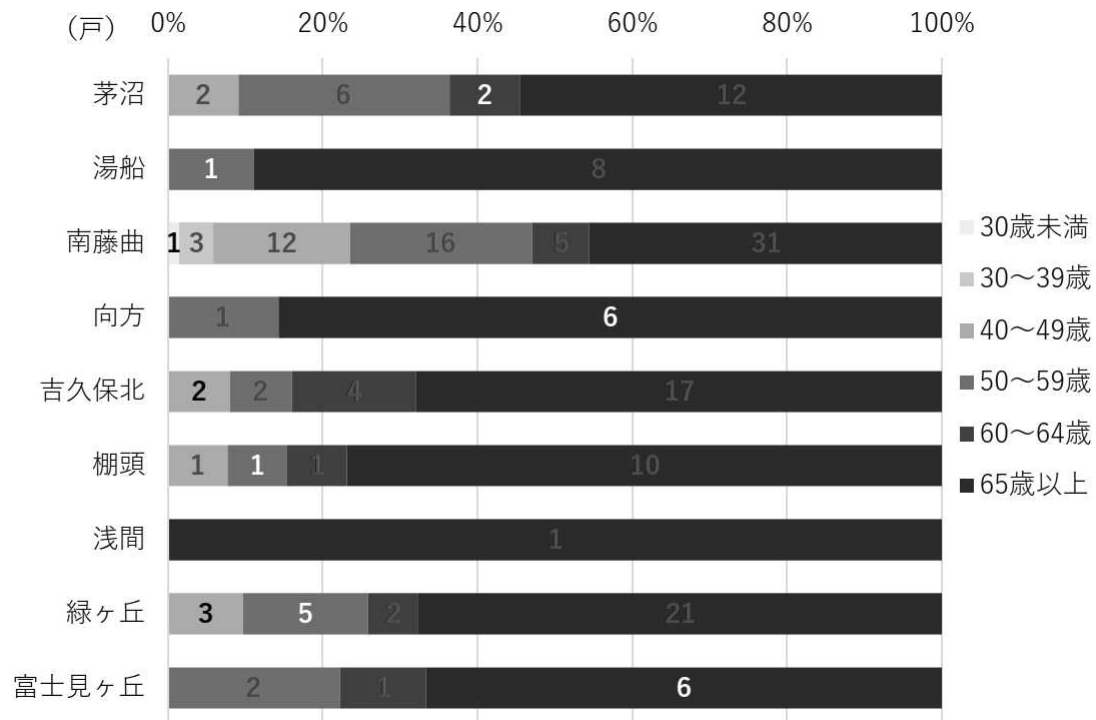


図 1 3 団地別の世帯主年齢別分類（町営住宅のみ）

③ 入居者の居住年数

- ・入居者の居住年数は、「25年以上」が45.4%と最も多く、次いで、「20～24年間（22.2%）」、「15～19年間（10.8%）」の順である。
- ・団地別にみると、浅間以外の団地で「25年以上」が最も多くなっている。
- ・長期入居となる背景として、負担の少ない家賃に加え、高齢となり、住み慣れた地域で慣れ親しんだ入居者との繋がりを保ちたいという声が入居者から多く聞かれた。

表 15 団地別の居住年数別分類

団地名称	居住年数別分類						小計
	5年未満	5～9	10～14	15～19	20～24	25年以上	
茅沼	0	0	4	0	5	13	22
湯船	0	0	0	0	4	5	9
南藤曲	4	14	5	8	16	21	68
向方	0	1	0	0	2	4	7
吉久保北	2	0	4	2	3	14	25
棚頭	0	0	0	2	4	7	13
浅間	0	0	1	0	0	0	1
緑ヶ丘	0	0	5	7	6	13	31
富士見ヶ丘	0	0	0	1	1	7	9
合計 (割合)	6 (3.2%)	15 (8.1%)	19 (10.3%)	20 (10.8%)	41 (22.2%)	84 (45.4%)	185 (100.0%)

※四捨五入等の端数処理により、合計が必ずしも総数と一致しないことがある。

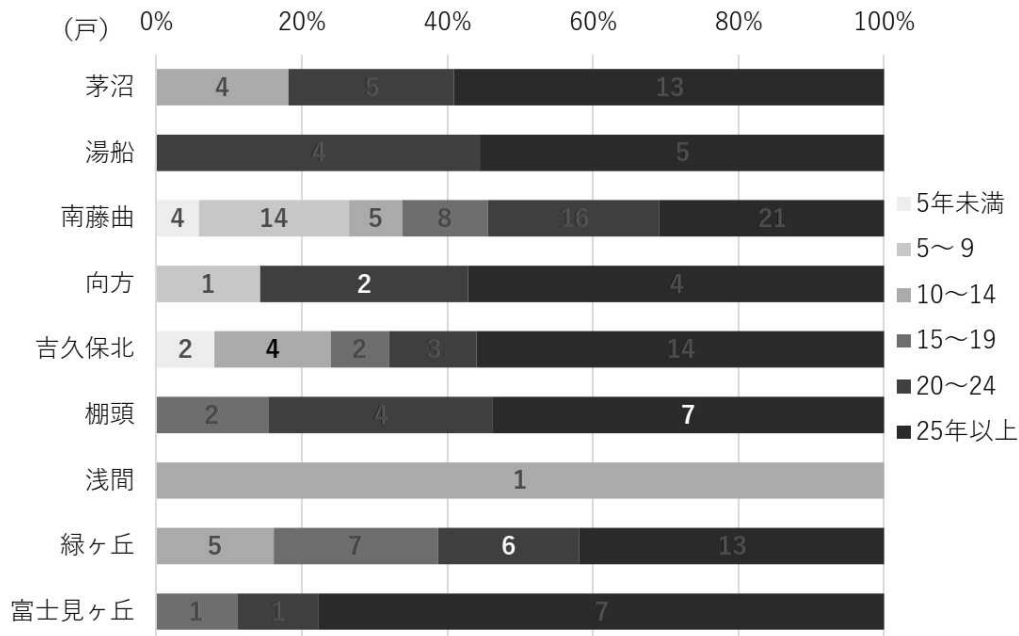


図 14 団地別の居住年数別分類 (町営住宅のみ)

④ 収入状況

- ・入居者の収入状況は、町営住宅に入居の185世帯の半数以上（126世帯）が収入分位Ⅰ（104,000円以下）を占めている。

表 1 6 団地別の収入別分類

<町営住宅>

上段：世帯数（世帯）
下段：割合（%）

団地名称	収入分位	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ以上	合計
	月収 ¥0 ~104,000	¥104,001 ~123,000	¥123,001 ~139,000	¥139,001 ~158,000	¥158,001 ~186,000	¥186,001~	
茅沼	14	0	3	0	0	5	22
	(63.6%)	(0.0%)	(13.6%)	(0.0%)	(0.0%)	(22.7%)	(100.0%)
湯船	5	0	1	0	0	3	9
	(55.6%)	(0.0%)	(11.1%)	(0.0%)	(0.0%)	(33.3%)	(100.0%)
南藤曲	44	4	1	2	5	12	68
	(64.7%)	(5.9%)	(1.5%)	(2.9%)	(7.4%)	(17.6%)	(100.0%)
向方	7	0	0	0	0	0	7
	(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)
吉久保北	14	3	0	2	2	4	25
	(56.0%)	(12.0%)	(0.0%)	(8.0%)	(8.0%)	(16.0%)	(100.0%)
棚頭	10	1	0	0	0	2	13
	(76.9%)	(7.7%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(15.4%)	(100.0%)
浅間	1	0	0	0	0	0	1
	(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)
緑ヶ丘	24	2	1	0	0	4	31
	(77.4%)	(6.5%)	(3.2%)	(0.0%)	(0.0%)	(12.9%)	(100.0%)
富士見ヶ丘	7	0	0	0	0	2	9
	(77.8%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(22.2%)	(100.0%)
合計 (割合)	126	10	6	4	7	32	185
	(68.1%)	(5.4%)	(3.2%)	(2.2%)	(3.8%)	(17.3%)	(100.0%)

※四捨五入等の端数処理により、合計が必ずしも総数と一致しないことがある。

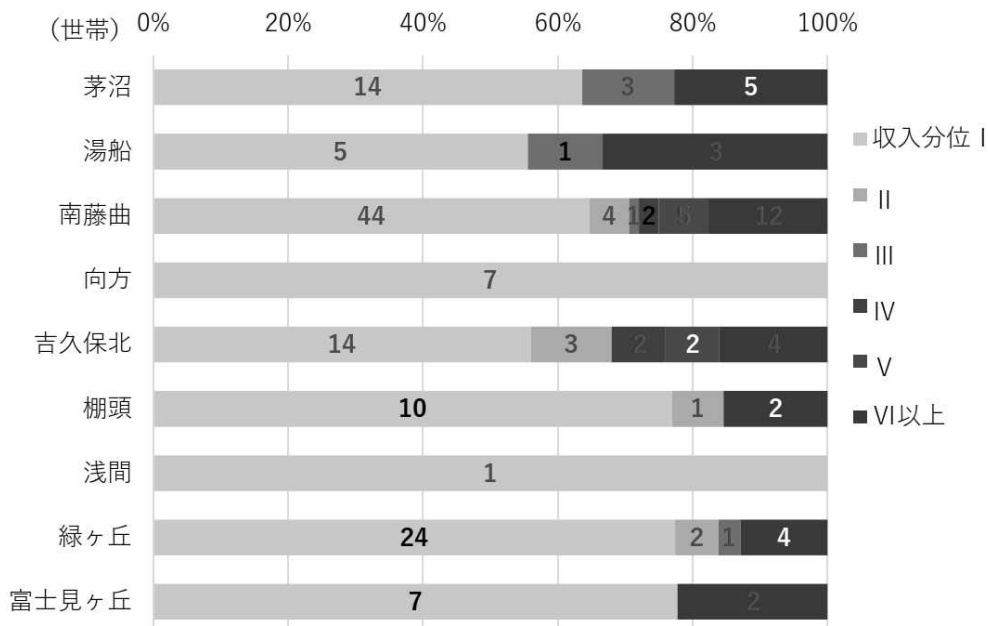


図 1 5 団地別の収入別分類 (町営住宅のみ)

(9) 空家状況

- ・町営住宅の空家戸数は 64 戸で、総住戸数 360 戸に対する空家率は 17.8%である。(政策空家を除く)

表 17 入居及び空家の状況

<町営住宅>

団地名称	棟番号	住宅番号	入居戸数	空家			応募状況
				一般空家 (戸)	政策空家 (戸)	空家率 [※] (%)	
茅沼	—	1~20	3	0	17	0.0	
	—	21~25	3	0	2	0.0	
	—	26~45	8	8	4	50.0	
	—	46~63	8	5	5	38.5	
湯船	—	1~20	9	0	11	0.0	
南藤曲	M-1	111~144	8	8	0	50.0	
	M-2	211~234	8	4	0	33.3	
	M-3	311~344	12	4	0	25.0	
	M-4	411~434	8	4	0	33.3	
	B	19~36	17	1	0	5.6	
	A-1	1~7	7	0	0	0.0	
	A-2	8~15	8	0	0	0.0	
向方	—	1~15	7	0	8	0.0	
吉久保北	—	1~30	18	7	5	28.0	
	—	31~48	7	8	3	53.3	
棚頭	—	1~10	7	0	3	0.0	
	—	11~25	6	0	9	0.0	
浅間	S-1	11~48	1	0	31	0.0	
緑ヶ丘	—	92~111	8	0	12	0.0	
	1,2	111~234	14	9	1	39.1	
	3	311~334	9	3	0	25.0	
富士見ヶ丘	1	111~134	9	3	0	25.0	
合計：			185	64	111	17.8	

※政策空家を除いた割合。町営住宅全体の空家率は、一般空家数から町営住宅総戸数を除したものの。

(10) 建物分類

① 構造別建設年度別分類

- ・建物の構造と建設年度をあわせてみると、簡平は1972年度以前に、簡二は1982年度以前にすべて建設されている一方、中耐は1973年度以降、木造は2013年以降にすべて建設されている。

表 18 構造別建設年度別分類（町営住宅のみ）

<町営住宅>

上段：戸数（戸）
下段：割合（％）

	1962年度 以前	1963～ 1972年度	1973～ 1982年度	1983～ 1992年度	1993～ 2002年度	2003～ 2012年度	2013年度 以降	合計
木造	0	0	0	0	0	0	15	15
	-	-	-	-	-	-	(100.0%)	(100.0%)
簡平	20	65	0	0	0	0	0	85
	(23.5%)	(76.5%)	-	-	-	-	-	(100.0%)
簡二	20	68	18	0	0	0	0	106
	(18.9%)	(64.2%)	(17.0%)	-	-	-	-	(100.0%)
中耐	0	0	88	48	0	18	0	154
	-	-	(57.1%)	(31.2%)	-	(11.7%)	-	(100.0%)
小計	40	133	106	48	0	18	15	360
	(11.1%)	(36.9%)	(29.4%)	(13.3%)	-	(5.0%)	(4.2%)	(100.0%)

※四捨五入等の端数処理により、合計が必ずしも総数と一致しないことがある。

② 構造別1戸あたりの床面積別分類

- ・構造別に1戸あたりの床面積をみると、木造は60～70㎡のみ、簡平は30～40㎡のみ、簡二は30～50㎡である。中耐は40～50㎡、60～70㎡である。
- ・30㎡未満の住戸はない。

表 19 構造別1戸あたりの床面積別分類（町営住宅のみ）

<町営住宅>

上段：戸数（戸）
下段：割合（％）

	30㎡未満	30～40㎡ 未満	40～50㎡ 未満	50～60㎡ 未満	60～70㎡ 未満	70～80㎡ 未満	80㎡以上	合計
木造	0	0	0	0	15	0	0	15
	-	-	-	-	(100.0%)	-	-	(100.0%)
簡平	0	85	0	0	0	0	0	85
	-	(100.0%)	-	-	-	-	-	(100.0%)
簡二	0	30	76	0	0	0	0	106
	-	(28.3%)	(71.7%)	-	-	-	-	(100.0%)
中耐	0	0	32	0	122	0	0	154
	-	-	(20.8%)	-	(79.2%)	-	-	(100.0%)
小計	0	115	108	0	137	0	0	360
	-	(31.9%)	(30.0%)	-	(38.1%)	-	-	(100.0%)

※四捨五入等の端数処理により、合計が必ずしも総数と一致しないことがある。

③ 建築年住戸規模別分類

- ・建築年と住戸規模をあわせてみると、1972年度以前は30～50㎡のものが建設されており、1973年度以降は30～50㎡、60～70㎡のものが建設されている。
- ・1983年度以降は、住戸面積60～70㎡のもののみ建設されている。

表20 建築年住戸規模別分類（町営住宅のみ）

<町営住宅>

上段：戸数（戸）
下段：割合（％）

	30㎡未満	30～40㎡ 未満	40～50㎡ 未満	50～60㎡ 未満	60～70㎡ 未満	70～80㎡ 未満	80㎡以上	合計
1962年度	0	20	20	0	0	0	0	40
以前	-	(50.0%)	(50.0%)	-	-	-	-	(100.0%)
1963～	0	95	38	0	0	0	0	133
1972年度	-	(71.4%)	(28.6%)	-	-	-	-	(100.0%)
1973～	0	0	50	0	56	0	0	106
1982年度	-	-	(47.2%)	-	(52.8%)	-	-	(100.0%)
1983～	0	0	0	0	48	0	0	48
1992年度	-	-	-	-	(100.0%)	-	-	(100.0%)
1993～	0	0	0	0	0	0	0	0
2002年度	-	-	-	-	-	-	-	(0.0%)
2003～	0	0	0	0	18	0	0	18
2012年度	-	-	-	-	(100.0%)	-	-	(100.0%)
2013年度	0	0	0	0	15	0	0	15
以降	-	-	-	-	(100.0%)	-	-	(100.0%)
小計	0	115	108	0	137	0	0	360
	-	(31.9%)	(30.0%)	-	(38.1%)	-	-	(100.0%)

※四捨五入等の端数処理により、合計が必ずしも総数と一致しないことがある。

3-2. 団地実態調査

(1) 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

- ・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について調査を行った。
- ・調査の対象は、中耐震、簡易二階建て構造の町営住宅とし、木造、簡平を除いた 55 団地 25 棟とする。

表 2 1 調査対象

茅沼	8 棟：26-30、31-35、36-40、41-45、46-49、50-53、54-57、58-63
南藤曲	5 棟：M-1、M-2、M-3、M-4、B
吉久保北	8 棟：1-6、7-12、13-18、19-24、25-30、31-36、37-42、43-48
緑ヶ丘	3 棟：1 号、2 号、3 号
富士見ヶ丘	1 棟：1

- ・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 2 2 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	・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

(3) 調査の結果

部位別の調査結果の所見を示す。

① 屋上・屋根

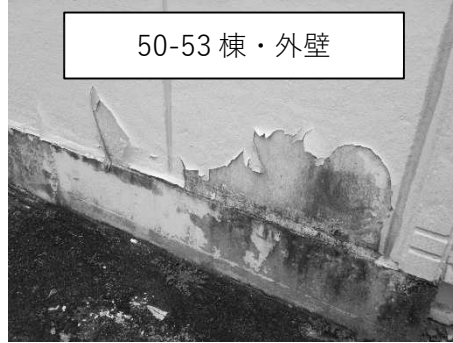
茅沼団地	<ul style="list-style-type: none"> 現場確認が困難なため、判定していない。
南藤曲団地	<ul style="list-style-type: none"> 概ね良好である。 M-1 で 2018 年、M-4 で 2019 年に防水工事を実施済みである。 M-4 は 2013 年に屋根部分修繕工事を実施している。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="443 627 900 981">  <p>M1 棟・屋上</p> </div> <div data-bbox="906 627 1362 981">  <p>B 棟・屋根</p> </div> </div>
吉久保北団地	<ul style="list-style-type: none"> 現場確認が困難なため、判定していない。 1-6、7-12、13-18、19-24 の棟で 2019 年に、31-36、37-42、43-48 の棟で 2018 年に防水工事を実施済みである。
緑ヶ丘団地	<ul style="list-style-type: none"> 概ね良好である。 1 号棟で令和元年、2 号棟で 2018 年、3 号棟で 2020 年に防水工事を実施済みである。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="443 1254 900 1594">  <p>2 号棟・屋根&屋上</p> </div> <div data-bbox="906 1254 1362 1594">  <p>3 号棟・屋根&屋上</p> </div> </div>
富士見ヶ丘団地	<ul style="list-style-type: none"> 貯水槽立上部の仕上げ材が剥がれ、雑草が見られる。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="443 1644 900 1966">  <p>屋根・貯水塔①</p> </div> <div data-bbox="906 1644 1362 1966">  <p>屋根・貯水塔②</p> </div> </div>

② 外壁

茅沼団地

(外壁面)

- ・ 8棟全てに塗装の剥がれや汚れが見られるが、直ちに修繕の必要はない。



50-53 棟・外壁



54-57 棟・外壁

(バルコニー・付属物等(鉄部))

- ・ 8棟全てで手摺に錆が発生している箇所が見られるが、直ちに修繕の必要はない。



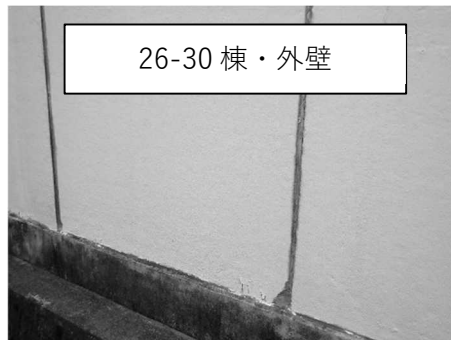
58-63 棟・手摺



36-40 棟・手摺





(シーリング材)

- ・ 8棟全てでシーリングの劣化が見られるが、直ちに修繕の必要はない。



26-30 棟・外壁

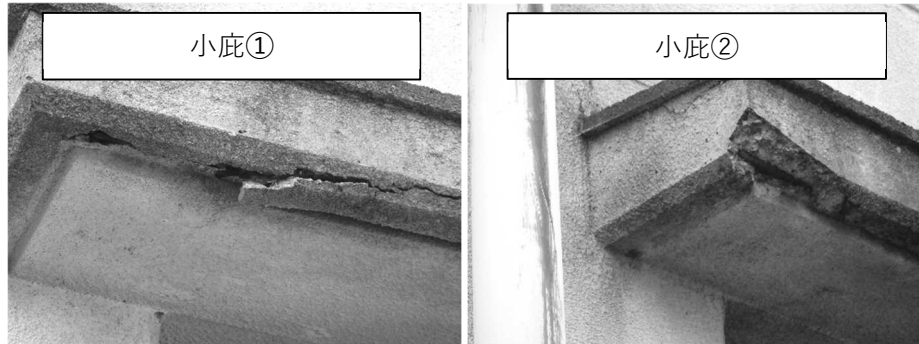
<p>南藤曲団地</p>	<p>(外壁面)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ M-2 で開口部にクラックがあり鉄筋が露出している。その他の棟は多少の汚れが見られるが、直ちに修繕の必要はない。  <p>M2 棟・外壁</p> <p>(バルコニー・付属物等 (鉄部))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 概ね良好である。  <p>M4 棟・手摺</p> <p>(シーリング材)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 多少の劣化が見られるが直ちに修繕の必要はない。  <p>M1 棟・外壁</p>
<p>吉久保北団地</p>	<p>(外壁面)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 8 棟全てで外壁と小庇部に塗装の剥がれや汚れなどの劣化が見られる。  <p>25-30 棟・小庇</p>  <p>31-36 棟・外壁</p>

	<p>(バルコニー・付属物等(鉄部))</p> <ul style="list-style-type: none"> 概ね良好である。 <div data-bbox="683 286 1137 656" style="text-align: center;"> <p>37-42 棟・手摺</p>  </div> <p>(シーリング材)</p> <ul style="list-style-type: none"> 8棟全てでシーリングに劣化が見られる。 <div data-bbox="440 779 898 1115" style="display: inline-block; vertical-align: top;"> <p>7-12 棟・シーリング</p>  </div> <div data-bbox="898 779 1361 1115" style="display: inline-block; vertical-align: top;"> <p>19-29 棟・外壁、シーリング</p>  </div>
<p>緑ヶ丘団地</p>	<p>(外壁面)</p> <ul style="list-style-type: none"> 概ね良好である。 1号棟で2019年、2号棟で2018年、2020年に外壁塗装工事を実施済みである。 <div data-bbox="440 1267 898 1608" style="display: inline-block; vertical-align: top;"> <p>1号棟・外壁</p>  </div> <div data-bbox="898 1267 1361 1608" style="display: inline-block; vertical-align: top;"> <p>2号棟・外壁</p>  </div> <p>(バルコニー・付属物等(鉄部)、シーリング材)</p> <ul style="list-style-type: none"> 概ね良好である。 <div data-bbox="683 1697 1137 2031" style="text-align: center;"> <p>2号棟・手摺</p>  </div>

富士見ヶ丘団地

(外壁面)

- ・ 小庇部の鉄筋露出が見られる。



(バルコニー・付属物等 (鉄部))

- ・ 概ね良好である。














(シーリング材)

- ・ 建具回りのシールに一部剥がれが見られるが、直ちに修繕の必要はない。









③ 設備

<p>茅沼団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 26-30、54-57 の配管は一部汚れが見られるが直ちに修繕の必要はない。 ・ 31-35、36-40 で縦樋が破損している。 ・ 46-49、58-63 で雨樋が破損している。 ・ 41-45、46-49、50-53、58-63 で排気筒が破損している。 <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; text-align: center;"> <p>26-30 棟・配管</p>  </div> <div style="width: 50%; text-align: center;"> <p>31-35 棟・縦樋</p>  </div> <div style="width: 50%; text-align: center;"> <p>46-49 棟・雨樋</p>  </div> <div style="width: 50%; text-align: center;"> <p>58-63 棟・排気筒</p>  </div> </div>
<p>南藤曲団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 配管に一部汚れや金物の錆が見られるが、直ちに修繕の必要はない。 ・ 受水槽の鉄部に錆や汚れが見られるが、直ちに修繕の必要はない。 <div style="display: flex;"> <div style="width: 50%; text-align: center;"> <p>B 棟・配管</p>  </div> <div style="width: 50%; text-align: center;"> <p>M2 棟・受水槽</p>  </div> </div>



<p>吉久保北団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設備は、5棟で排気筒の破損が見られ、配管や雨樋も劣化している。 ・ 19-24、25-30で、雨水道が詰まっている。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>1-6棟・配管</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>37-42棟・排気筒</p>  </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>雨水道</p>  </div>
<p>緑ヶ丘団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 概ね良好である。 <div style="text-align: center;"> <p>1号棟・軒樋</p>  </div>
<p>富士見ヶ丘団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 軒樋に劣化が見られるが、直ちに修繕の必要はない。 <div style="text-align: center;"> <p>軒樋</p>  </div>

④ 通路・外構






<p>茅沼団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> フェンスに錆が発生している箇所や、アスファルトの不陸が見られるが、直ちに修繕の必要はない。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>31-35 棟・金属フェンス</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>46-49 棟・アスファルト</p>  </div> </div>
<p>南藤曲団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> 概ね良好である。 <div style="text-align: center;"> <p>M2 棟・フェンス</p>  </div>
<p>吉久保北団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> フェンスに錆が見られるが、直ちに修繕の必要はない。 <div style="text-align: center;"> <p>13-18 棟・フェンス</p>  </div>
<p>緑ヶ丘団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> フェンスに錆が発生している箇所や、アスファルトの不陸が見られるが、直ちに修繕の必要はない。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>1号棟・金属フェンス</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>2号棟・駐車場（舗装）</p>  </div> </div>

<p>富士見ヶ丘団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ フェンスは概ね良好である。 ・ アスファルトに不陸が見られるが、直ちに修繕の必要はない。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>フェンス</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>アスファルト</p>  </div> </div>
----------------	---

⑤ 共用部

<p>茅沼団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場、児童遊園の維持管理状況は概ね良好である。 ・ ゴミ置き場は劣化が見られるが直ちに修繕の必要はない。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>児童遊園</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>ゴミ置き場</p>  </div> </div>
-------------	---

<p>南藤曲団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共用部は、集会場、駐車場、駐輪場の維持管理状況は概ね良好である。 ・ 児童遊園の遊具に錆が比較的多くみられるほか、物置やゴミ置き場で一部錆が見られるが、直ちに修繕の必要はない。 <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; text-align: center;"> <p>集会場</p>  </div> <div style="width: 50%; text-align: center;"> <p>M4 棟・遊具</p>  </div> <div style="width: 50%; text-align: center;"> <p>物置</p>  </div> <div style="width: 50%; text-align: center;"> <p>M2 棟・ゴミ置き場</p>  </div> </div>
--------------	--

<p>吉久保北団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場、ゴミ置き場の維持管理状況は、概ね良好である。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>駐車場</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>ゴミ置き場</p> </div> </div>
<p>緑ヶ丘団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場、物置の維持管理状況は、概ね良好である。 ・ 児童遊園には雑草が見られるが、直ちに修繕の必要はない。 <div style="text-align: center;">  <p>1号棟・遊具</p> </div>
<p>富士見ヶ丘団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場、物置、ゴミ置き場の維持管理状況は概ね良好である。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>駐車場</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>物置</p> </div> </div>

(4) 調査の結果のまとめ

町営住宅の調査結果所見を示す。

① 茅沼団地

基本情報					総合判定
棟	建築年	経過年数	構造	階数	
26-30	1972年	50年	簡易耐火	2階建	B
31-35	1972年	50年			B
36-40	1972年	50年			B
41-45	1972年	50年			B
46-49	1974年	48年			B
50-53	1974年	48年			B
54-57	1974年	48年			B
58-63	1974年	48年			B
劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上・屋根は現場確認が困難なため判定していない。 ・ 外壁は、8棟全てで塗装剥がれやシーリングの劣化、手摺の錆が見られるが、直ちに修繕の必要はない。 ・ 設備は、6棟で竖樋、雨樋または排気筒の破損が見られる。 ・ 通路・外構は、フェンスの錆やアスファルトに不陸が見られるが、直ちに修繕の必要はない。 ・ 共用部は、駐車場、駐輪場の維持管理状況は概ね良好である。ゴミ置き場は劣化が見られるが、直ちに修繕の必要はない。 				
状況写真	 <p>50-53棟・外壁</p>		 <p>58-63棟・排気筒</p>		
	 <p>31-35棟・金属フェンス</p>		 <p>ゴミ置き場</p>		

※凡例：A 概ね良好である、B 劣化が見られるが直ちに修繕の必要なし、C 問題あり

② 南藤曲団地

基本情報					総合判定
棟	建築年	経過年数	構造	階数	
M-1	1979年	43年	中層耐火	4階建	B
M-2	1980年	42年		3階建	B
M-3	1981年	41年		4階建	A
M-4	1982年	40年		3階建	A
B	2003年	19年		3階建	A
劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上・屋根は概ね良好である。 ・ 外壁は、M-2で開口部にクラックがあり鉄筋が露出している。その他の棟は一部汚れやシーリングの劣化が見られるが、直ちに修繕の必要はない。手摺は概ね良好である ・ 設備は、配管の金物や受水槽の鉄部に錆や汚れが見られるが、直ちに修繕の必要はない。 ・ 通路・外構は、概ね良好である。 ・ 共用部は、集会場、駐車場、駐輪場の維持管理状況は概ね良好である。児童遊園の遊具に錆が比較的多くみられるほか、物置やゴミ置き場で一部錆が見られるが、直ちに修繕の必要はない。 				
状況写真	 <p>M1棟・屋上</p>		 <p>M2棟・外壁</p>		
	 <p>B棟・配管</p>		 <p>M4棟・遊具</p>		

※凡例：A 概ね良好である、B 劣化が見られるが直ちに修繕の必要なし、C 問題あり

③ 吉久保北団地

基本情報					総合判定
棟	建築年	経過年数	構造	階数	
1-6	1972年	50年	簡易耐火	2階建	B
7-12	1972年	50年			B
13-18	1972年	50年			B
19-24	1972年	50年			C
25-30	1972年	50年			C
31-36	1973年	49年			C
37-42	1973年	49年			B
43-48	1973年	49年			B
劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上・屋根は現場確認が困難なため判定していない。 ・ 外壁と小庇部は塗装の劣化が見られる。シーリングも劣化が見られる。 ・ 設備は、5棟で排気筒の破損が見られ、配管や雨樋も劣化している。また、雨水道が詰まっている。 ・ 通路・外構は、フェンスに錆が見られるが、直ちに修繕の必要はない。 ・ 共用部の駐輪場の維持管理状況は、概ね良好である。 				
状況写真	 <p>25-30棟・小庇</p>		 <p>7-12棟・シーリング</p>		
	 <p>37-42棟・排気筒</p>		 <p>駐車場</p>		


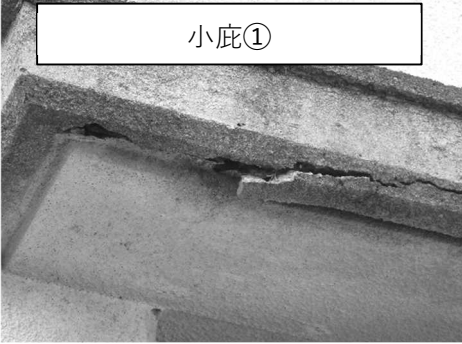


※凡例：A 概ね良好である、B 劣化が見られるが直ちに修繕の必要なし、C 問題あり

④ 緑ヶ丘団地

基本情報					総合判定
棟	建築年	経過年数	構造	階数	
1号	1984年	38年	中層耐火	3階建	A
2号	1984年	38年		3階建	A
3号	1985年	37年		3階建	A
劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上・屋根、外壁、設備は概ね良好である。 ・ 通路・外構は、フェンスに錆やアスファルトの不陸が見られるが、直ちに修繕の必要はない。 ・ 共用部は、駐車場、物置の維持管理状況は概ね良好である。児童遊園に雑草が見られるが、直ちに修繕の必要はない。 				
状況写真	 <p>3号棟・屋根&屋上</p>		 <p>1号棟・外壁</p>		
	 <p>1号棟・金属フェンス</p>		 <p>2号棟・駐車場（舗装）</p>		

※凡例：A 概ね良好である、B 劣化が見られるが直ちに修繕の必要なし、C 問題あり

⑤ 富士見ヶ丘団地

基本情報					総合判定
棟	建築年	経過年数	構造	階数	
1	1983年	39年	中層耐火	3階建	B
劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上・屋根は貯水槽立上部の仕上げ材が剥がれ、雑草が見られる。 ・ 外壁は、建具回りのシールに一部剥がれが見られるが、直ちに修繕の必要はない。また、小庇部の鉄筋露出が見られる。 ・ 設備は、軒樋に劣化が見られるが、直ちに修繕の必要はない。 ・ 通路・外構はアスファルトに不陸が見られるが、直ちに修繕の必要はない。 ・ 共用部は、駐車場、物置、ゴミ置き場の維持管理状況は概ね良好である。 				
状況写真	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>屋根・貯水塔①</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>小庇①</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>軒樋</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>アスファルト</p> </div> </div>				

※凡例：A 概ね良好である、B 劣化が見られるが直ちに修繕の必要なし、C 問題あり

第4章 町営住宅の需要推計

4-1. 著しい困窮年収水準未満の世帯数（要支援世帯数の推計）の推計

(1) 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計）の算定方法

- ・2021年10月に国土交通省より配信のあった「国土技術政策総合研究所資料 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説」の考えに基づき、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計）」（以下、「推計プログラム」という。）を行い、将来（30年程度の中長期）における公営住宅の施策対象世帯数のうち、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（著しい困窮年収水準未満世帯）を推計する。推計の流れは、以下のとおりである。
- ・推計プログラムで推計可能な年度は2020年度から2045年度までのため、2045年度以降の推計は、累乗近似による趨勢値を算出する。

【ステップ0】市区町村における世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

※人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じて世帯数を推計する。

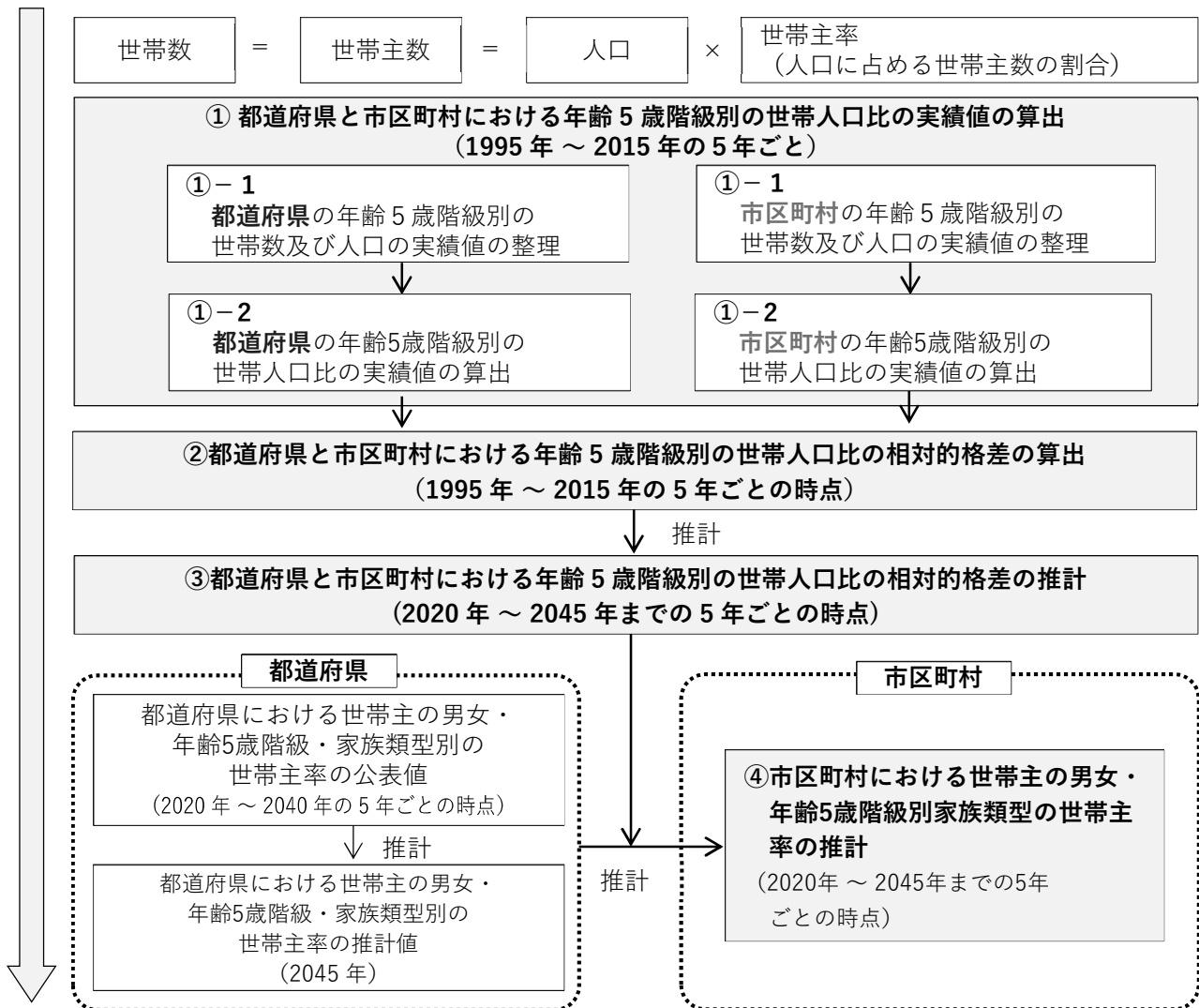


図16 将来のストック量の推計の流れ（その1）

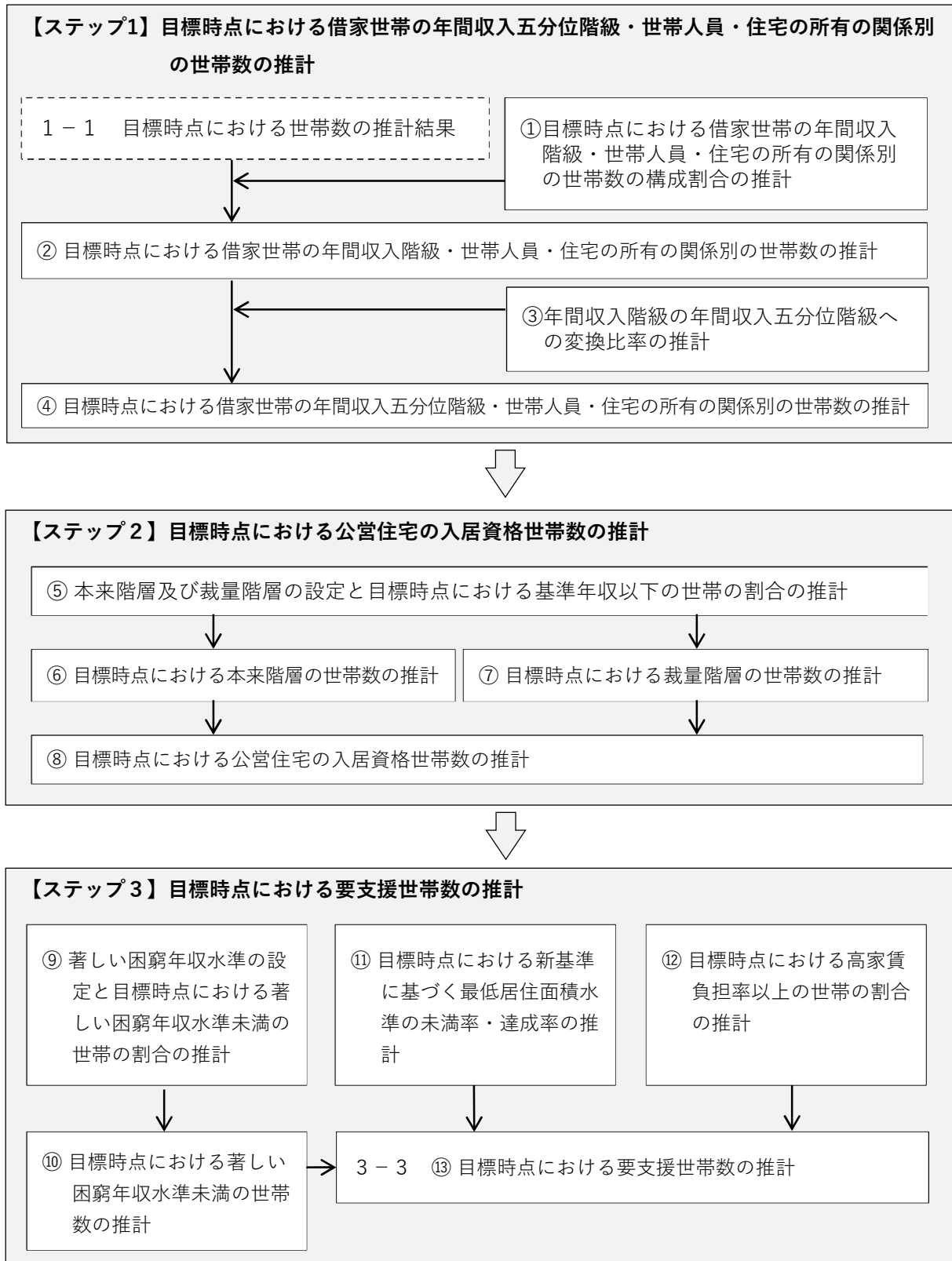


図 17 将来のストック量の推計の流れ（その2）

(2) 小山町における著しい困窮年収水準未満世帯数の推計結果

・本町における著しい困窮年収水準未満世帯数は、2052年度央は**284世帯**と推計される。

表 2 3 著しい困窮年収水準未満の世帯の総数

単位：年度央	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2052
総世帯数 (小山町) (単位：世帯)	6,188	5,935	5,734	5,426	5,062	4,628	4,164	3,960
	100.0%	95.9%	92.7%	87.7%	81.8%	74.8%	67.3%	64.0%
著しい困窮 年収水準 未満の世帯数 (単位：世帯)	370	375	369	352	340	322	295	284
	100.0%	101.3%	99.6%	95.1%	92.0%	87.0%	80%	77%

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

※2020年から2045年は推計プログラムによる。2050年・2052年は、2020年から2045年の変化量を基にした累乗近似線の趨勢による推計値。

※%は2020年度を基準にした場合の増減割合

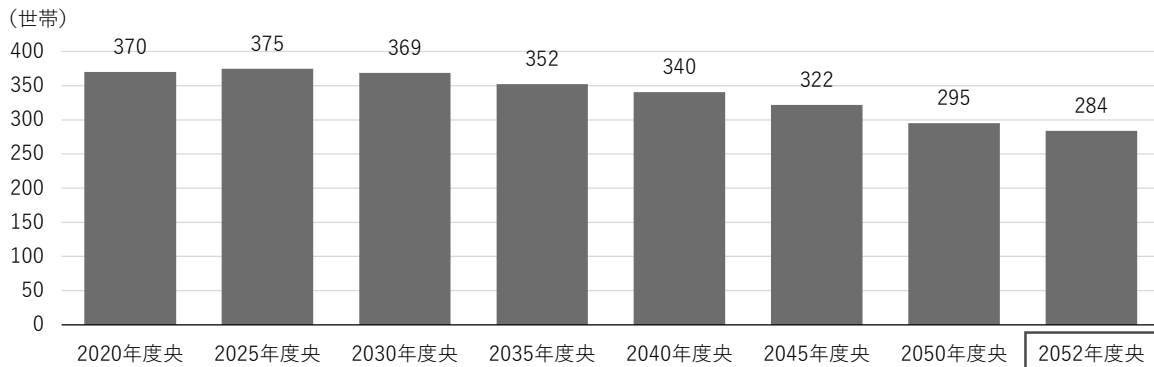


図 1 8 著しい困窮年収水準未満の世帯

表 2 4 著しい困窮年収水準未満の世帯数（世帯人員別）

	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	93	105	110	106	108	107
2人	115	116	116	112	107	99
3人	80	76	69	68	67	64
4人	59	56	54	48	42	37
5人	17	17	16	14	13	11
6人以上	5	5	5	4	4	3
合計	370	375	369	352	340	322

4-2. 需要推計等を踏まえた管理戸数

(1) 将来のストック量の推計方法

- ・2018年1月に国土交通省住宅局住宅総合整備課から事務連絡のあった、「著しい困窮年収水準未満の世帯」への対応の考えを踏まえ、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含む借家）に居住する「著しい困窮年収水準未満の世帯」へ対する、公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のストック量の妥当性を確認する。

ステップ1 ストック推計結果の整理

- ・ストック推計結果に基づき、2052年度までの著しい困窮年収水準未満の世帯の推移を表形式等で整理する。（⇒P45参照）

**ステップ2** 住宅ストックの概況の把握

- ・平成30年の住宅・土地統計調査結果等を用いて、現在の所有関係別の住宅ストック数等を把握する。（⇒P47参照）

**ステップ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 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

- ・「低廉な家賃」⇒住宅扶助費^{*}一般基準上限額以内の家賃を低廉な家賃と設定（⇒P48参照）

※生活保護法に位置付けられている8種類の扶助の一つ。住宅扶助（家賃・間代等）の限度額（共益費・管理費は含まない）は世帯の人数等によって異なる。

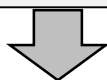
- ・「一定の質」⇒最低居住水準を満たす住宅を一定の質と設定（⇒P48参照）

② 民間賃貸住宅の市場家賃の把握

- ・平成30年の住宅・土地統計調査結果を用いて、現在の「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」を把握する。（⇒P49参照）

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

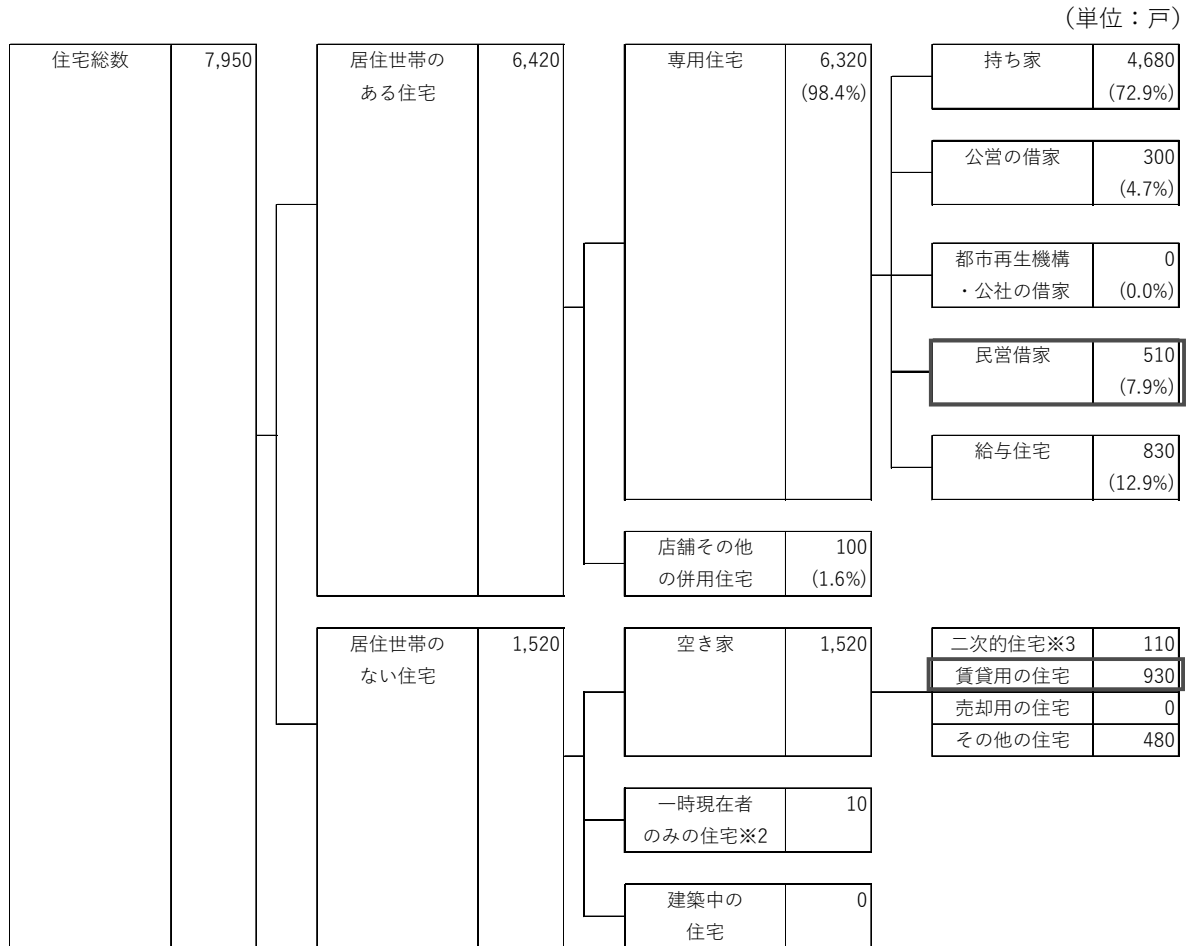
- ・「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」の表を考慮しながら、現在の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。（⇒P49参照）
- ・「民間借家（専用住宅）数」に対する「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の割合と同程度の住宅が「低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅」とする。（⇒該当なし）

**ステップ4** 著しい困窮年収水準未満の世帯への対応と2052年度までの目標管理戸数の確認

- ・2052年度までの著しい困窮年収水準未満の世帯数（＝必要量）の推移とともに、将来の総世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（＝対応可能量）の推移を整理する。（⇒P51参照）
- ・「対応可能量」が「必要量」を上回ることを検証しつつ、公営住宅の2052年度の目標管理戸数を設定する。（⇒P52参照）

(2) 小山町の住宅ストックの概況

- ・平成30年の住宅・土地統計調査結果等を用いて、本町の所有関係別の住宅ストック数等を把握する。
- ・住宅・土地統計調査によると、民間賃貸住宅が510戸、空家となっている賃貸用住宅が930戸ある。



※1：()内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率。

※2：四捨五入の関係や不詳値があるため、合計が必ずしも総数と一致しないことがある。

※3：「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけの使用や複数人が交代で寝泊まりしているなど、普段居住しているものが一人もいない住宅

※4：「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

資料：平成30年住宅・土地統計調査

図19 住宅・土地統計調査による小山町のストック状況

(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 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

- ・将来求められる町営住宅等の戸数に対して、国交省の考え方を踏まえつつ、本町の実態に即した「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅（以後、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」という。）を算定する必要がある。

■小山町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」の考え方

①低廉な家賃：住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯が37,200円、2人世帯が45,000円、3人以上世帯が50,000円未満を「低廉な家賃」とする。
②一定の質；住宅面積が25㎡以上（1人世帯の最低居住面積水準を上回るストック）であることに加えて、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」とする。

【設定条件】

【Ⅰ】住宅扶助費一般基準上限額（静岡県）

級地 \ 世帯人数	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
1級地	—	—	—	—	—
2級地	37,000	44,000	48,000	52,000	58,000
3級地	37,200	45,000	48,300	52,000	58,000

【3級地-1】富士宮市、島田市、盤田市、焼津市、掛川市、藤枝市、御殿場市、袋井市、下田市、裾野市、湖西市、伊豆市、伊豆の国市、田方郡函南町、駿東郡清水町、長泉町、小山町

【Ⅱ】最低居住水準

1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	80㎡

※2人以上は「人数×10㎡+10㎡」

【Ⅲ】耐震性の確保（1981（昭和56）年以降に建設）

- ・平成30年の住宅・土地統計調査（確定集計都道府県編（都道府県・市町村）市区町村第6-2表）を用いて本町の民間賃貸住宅における耐震化率を把握する。
- ・小山町の民営借家における耐震化率は、92.3%である。

建設の時期	戸数	割合
総数	520	100%
1980年以前（旧耐震）	40	7.7%
1981年以降（新耐震）	480	92.3%

※四捨五入の関係で合計が必ずしも総数と一致しないことがある。

資料：住宅・土地統計調査

【設定条件（Ⅰ～Ⅲのまとめ）】

- ・設定条件Ⅰ～Ⅱに基づき、住宅・土地統計調査の項目から「低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民間借家戸数」に該当する区分を整理すると、下表の網掛け部分となる。
- ・世帯人数に応じた最低居住水準を満たす面積区分について、低廉な家賃の上限額を超えない範囲とする。
- ・網掛け部分の民間賃貸住宅のうち、耐震性の確保された住宅（耐震化率＝92.3%）が、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」となる。

表 25 延床面積区分と家賃代別民間借家

不詳を除く

	1万円	1～2万円	2～3万円	3～4万円	4～5万円	5～6万円	6～7万円
29㎡未満 ※	×	×	×	×	×	×	×
30㎡以上 49㎡未満	○	○	○	○	×	×	×
50㎡以上 69㎡未満	○	○	○	○	×	×	×
70㎡以上 99㎡未満	○	○	○	○	○	×	×
100㎡以上	○	○	○	○	○	×	×

※29㎡未満は、最低水準を確保した住戸の割合が不明のため除外。

② 低廉な家賃かつ最低居住水準以上に該当する民間借家の算定

A 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅【民間賃貸住宅】

- ・民間借家の延べ面積当たりの家賃別住宅戸数の割合を静岡県の情報进行参考とし、全住棟数に対する、低廉な家賃かつ最低居住水準以上に該当する民間借家の割合を算出する。
- ・静岡県の総数「347,300 戸」のうち、網掛け部分の総数は「34,200 戸」であり、その割合は **9.8%**となる。… (a)

表 26 低廉な家賃かつ最低居住水準以上に該当する民間借家（静岡県）

	総数	1万円	1～2万円	2～3万円	3～4万円	4～5万円	5～6万円	6～7万円	7～8万円	8万円
29㎡以下	78,900	1,500	1,400	7,100	23,700	23,000	12,600	6,100	2,200	1,300
30～49㎡	130,500	1,300	700	2,900	14,400	31,100	38,400	27,400	9,900	4,400
50～69㎡	99,300	1,300	500	1,500	3,400	9,200	22,400	31,200	19,500	10,300
70～99㎡	27,700	900	200	700	1,200	1,900	4,200	5,000	5,000	8,600
100㎡以上	10,900	900	200	400	800	1,000	2,000	2,400	1,700	1,500
総計	347,300	5,900	3,000	12,600	43,500	66,200	79,600	72,100	38,300	26,100

※四捨五入の関係や不詳値があるため、合計が必ずしも総数と一致しないことがある。

資料：住宅・土地統計調査

- ・ 小山町の「民間賃貸住宅の総数 (b)」510 戸に対する 9.8%である「50 戸」を住宅扶助費一般基準上限額以下かつ最低居住水準以上の民間賃貸住宅とする。… (c)
- ・ 住宅扶助費一般基準上限額以下かつ最低居住水準以上の民間賃貸住宅のうち、昭和 56 年以降に建設し耐震性の確保された民間賃貸住宅（耐震化率 (d) 92.3%）が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」とする。
- ・ 以上より、賃貸住宅のうち **46 戸**が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」となる。… (A)

表 27 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給戸数

静岡県下の全民間借家のうち、低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民間借家の割合	9.8%	a
小山町の民間賃貸住宅の総数	510 戸	b
住宅扶助費一般基準上限額以下かつ最低居住水準以上の民間賃貸住宅	50 戸	$c = a \times b$
本町の民間賃貸住宅のうち昭和 56 年以降に建設した割合	92.3%	d
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅【民間賃貸住宅】	46 戸	$A = c \times d$

B 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅【賃貸用の空家】

- ・ 小山町内の「空家の賃貸用住宅 (e)」930 戸のうち、「静岡県下の全民間借家のうち、低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民間借家の割合 (a)」を考慮した住宅を「住宅扶助費一般基準上限額以下かつ最低居住水準以上の空家の賃貸用住宅 (f)」とする。
- ・ 住宅扶助費一般基準上限額以下かつ最低居住水準以上の空家の賃貸用住宅のうち、昭和 56 年以降に建設した民間賃貸住宅が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸用の空家」とする。
- ・ 以上より、空家の賃貸用住宅のうち **84 戸**が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」となる。… (B)

表 28 低廉な家賃に該当する空家の賃貸用住宅

空家の賃貸用住宅	930 戸	e
静岡県下の全民間借家のうち、低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民間借家の割合	9.8%	a
住宅扶助費一般基準上限額以下かつ最低居住水準以上の空家の賃貸用住宅	91 戸	$f = a \times e$
本町の民間賃貸住宅のうち昭和 56 年以降に建設した割合	92.3%	d
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅【賃貸用の空家】	84 戸	$B = f \times d$

(4) 著しい困窮年収水準未満世帯への対応と2052年度の目標管理戸数の確認

・2052年度央の「著しい困窮年収水準未満世帯数」は284世帯と推計される。一方で注記に示すような考え方に基づくると2052年度の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」は83戸在するものと考えられ、将来ストック推計結果による2052年度の町営住宅（295戸）、県営住宅（95戸）と合わせて473戸であり、189戸充足している。

表29 著しい困窮年収未満世帯への対応表

時期 (単位：現状値は「年度」/推計値は「年度央」)			現状値	推計値(将来値)						
			2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2052
			R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32	R34
1.世帯数(世帯) ※1			6,188	5,935	5,734	5,426	5,062	4,628	4,164	3,960
			100.0%	95.9%	92.7%	87.7%	81.8%	74.8%	67.3%	64.0%
2. ストック(著しい困窮年収水準未満世帯) 推計結果 ※2 【必要量】(単位：世帯) (A)			370	375	369	352	340	322	295	284
			100.0%	101.3%	99.6%	95.1%	92.0%	87.0%	79.7%	76.7%
3. 対応 (単位：世帯)	公営住宅 ※3	町営	384	389	383	365	353	334	306	295
		県営	124	126	124	118	114	108	99	95
		小計 (B)	508	514	506	483	467	442	405	390
	低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR・公社	0	0	0	0	0	0	0	0
		其他公的賃貸	0	0	0	0	0	0	0	0
		小計	0	0	0	0	0	0	0	0
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等※4	民間賃貸住宅	46	44	43	40	38	34	31	29
		賃貸用の空家	84	81	78	74	69	63	57	54
		小計 (C)	130	125	120	114	106	97	87	83
	「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」及び「公営住宅」合計 ※5 【対応可能量】(D)			638	639	627	597	574	539	492
将来のストック量の推計に基づく住宅供給の充足される住戸数 【充足量】(E) ※6			268	264	258	245	233	217	197	189
充足率			172.4%	170.5%	169.9%	169.6%	168.5%	167.5%	166.9%	166.5%

※1 世帯数：「国総研」の住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出。2050年、2052年は趨勢により算出。割合は、2020(令和2)年に対する割合。

※2 ストック(著しい困窮年収水準未満世帯)推計結果：「国総研」の住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出。2050年、2052年は趨勢により算出。【必要量】

※3 公営住宅：現状値は最新の2022年時点の管理戸数の実数値とする。推計値は、現状値から著しい困窮年収未満世帯数の増減に合わせて変動すると仮定。

※4 低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等：現状値は、住宅・土地統計調査をもとに算出。推計値は現状値から世帯数の減少に合わせて変動すると仮定

※5 対応可能量(D) = 公営住宅(B) + 低賃貸かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等(C)

※6 充足量(E) = 必要量(A) - 対応可能量(D)

(5) 求められる町営住宅等の戸数の算出

- ・現時点での町営住宅の充足状況を見ると、管理戸数 384 戸に対し、入居戸数は 227 戸と、入居率 59.1%となっている。
- ・2052 年の将来の町営住宅の戸数に対する入居率が同様の 59.1%であると仮定すると、使用する戸数は 174 戸となる。
- ・効率的にストックを活用することを考慮し、2052 年時点での町営住宅の入居率を 80%と想定した戸数を設定すると、218 戸となる。
- ・低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等は推計通りの 83 戸、県営住宅も推計通りの 95 戸が確保されているものとする、困窮年収未満世帯（284 世帯）に対する充足率は 140%となる。
- ・民間賃貸住宅が、該当ストックとして機能しない場合においても、町営住宅（218 戸）及び県営住宅（95 戸）で充足することを確認した。
- ・以上より、2053 年時点での目標管理戸数を **218 戸**と設定する。

表 3 0 求められる町営住宅等の戸数の考え方

現状【2022年3月末時点】			公営住宅の需要は 変わらないと想定	将来推計【2052年（令和34年）】		
入居世帯	町営住宅 管理戸数	入居率		入居世帯	町営住宅 管理戸数	入居率
227	384	59.1%		174	295	59.1%

入居率 80%を目指す

入居世帯	町営住宅 管理戸数	入居率
174	218	80%
174	174	100%

表 3 1 充足率の検証

将来推計【2052年（令和34年）】				
管理戸数 （町営）	管理戸数 （県営）	民間賃貸住宅等	合計	充足率
218 戸	95 戸	83 戸	396 戸	140%
218 戸	95 戸		313 戸	110%

第5章 町営住宅のストック活用・長寿命化の課題

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31.9%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384戸のうち、215戸（56.0%）が耐用年数上の問題を抱えている。計画期間内に耐用年数を新たに超過するものはない。

また、全国的に人口減少時代が到来し、少子高齢化の動きは本格化しており、本町においても同様な動きとなっており、求められる町営住宅等の需要は変化している。

そのため、耐用年数上の問題を抱える住戸については、入居者の状況及び需要動向に配慮しながら、老朽化に伴う安全・安心面への不安を解消するため、計画的な用途廃止及び建替えの検討を行う必要がある。

課題3 需要に合わせた居住性能の向上

本町の町営住宅は、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。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。

第6章 町営住宅のストック活用・長寿命化の基本方針

6-1. 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。

6-2. 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。

第7章 事業手法の選定

7-1. 事業手法の整理

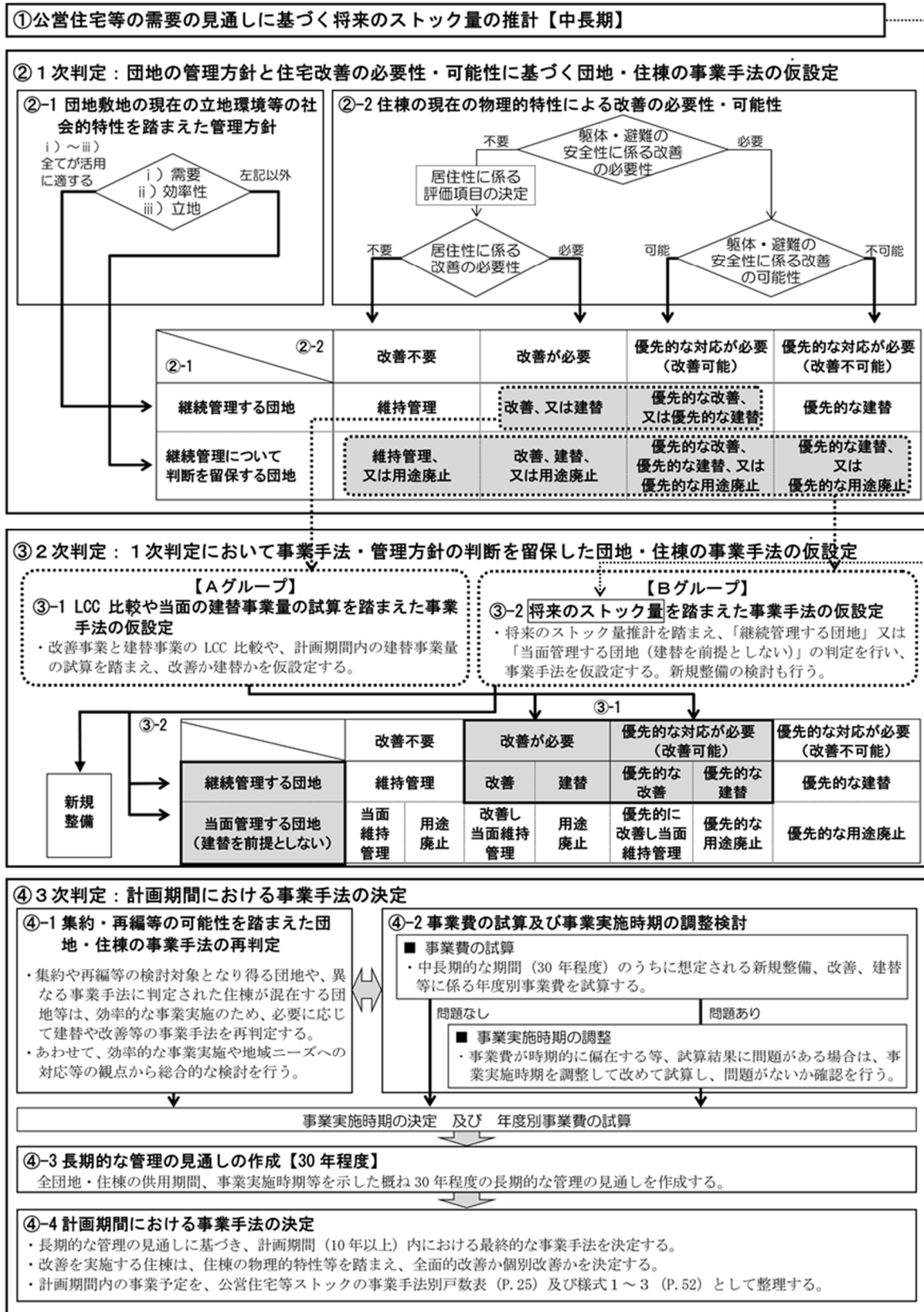
- ・町営住宅の事業手法は以下の通り。

表 3 2 整備手法の整理

事業手法	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 簡二 / 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 	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	<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
<ul style="list-style-type: none"> ・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 			
<ul style="list-style-type: none"> ・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 			
<ul style="list-style-type: none"> ・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 			
<ul style="list-style-type: none"> ・脱炭素社会対応型 / 公営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善 			
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 		

7-2. 事業手法の選定フロー

・事業手法の選定は、以下のフローに基づき実施する。



7-3.1 次判定

(1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針【選定フロー②-1】

- ・団地の管理方針の検討のため、「需要」、「効率性」、「立地条件」を評価項目について次の通り点数化し、「継続管理する団地」、「判断を留保する団地」に分類する。

① 需要に関する評価

- ・需要については、住宅のタイプによって需要が異なることを考慮し、構造別・棟タイプ別に「入居率」「政策空家の有無」「募集状況」を踏まえ、総合的に評価する。評価の考え方は、以下の通り。

表 3 3 需要に関する評価基準

評価基準	判定結果
募集中の団地で、入居率が70%以上	A
募集中の団地で、入居率が70%未満	B
募集を停止している団地（一部の場合はB評価とする）	C

表 3 4 需要に関する評価結果

団地名	棟番号	住宅番号	棟数	構造	需要					
					管理戸数	入居世帯	政策空家	入居率	募集状況	評価
茅沼	—	1~20	4	簡平	25	6	19	24%	×	C
	—	21~25	1	簡平						
	—	26~45	4	簡二	38	16	9	42%	○	B
	—	46~63	4	簡二						
湯船	—	1~20	5	簡二	22	9	11	45%	×	C
南藤曲	M-1	111~144	1	中耐	56	36	0	64%	○	B
	M-2	211~234	1	中耐						
	M-3	311~344	1	中耐						
	M-4	411~434	1	中耐						
	B	19~36	1	中耐	18	17	0	94%	○	A
	A-1	1~7	1	木造	15	15	0	100%	○	A
A-2	8~15	1	木造							
向方	—	1~15	3	簡平	15	7	8	47%	×	C
吉久保北	—	1~30	5	簡二	48	25	8	52%	○	B
	—	31~48	3	簡二						
棚頭	—	1~10	3	簡平	25	13	12	52%	×	C
	—	11~25	2	簡平						
浅間	S-1	11~48	1	中耐	32	1	31	3%	×	C
緑ヶ丘	—	92~111	5	簡平	20	8	12	40%	×	C
	1号	111~234	2	中耐	36	23	1	64%	○	B
	2号									
	3号	311~334	1	中耐						
富士見ヶ丘	1	111~134	1	中耐	12	9	0	75%	○	A

② 効率性に関する評価

- ・効率性については、「敷地規模」「指定容積率」を踏まえ、総合的に評価する。評価の考え方は、以下の通り。

表 3 5 効率性に関する評価基準

評価基準	判定結果
最大想定延床面積（敷地面積×容積率）が 10,000 m ² 以上	A
最大想定延床面積（敷地面積×容積率）が 5,000 m ² 以上	B
最大想定延床面積（敷地面積×容積率）が 5,000 m ² 未満	C

表 3 6 効率性に関する評価結果

	効率性				
	敷地規模 (m ²)	指定容積率	最大想定延べ床面積 (m ²)	(参考) 用途地域	評価
茅沼	13,701	150	20550.9	第一種中高層住居専用地域	A
湯船	10,878	150	16317.3	第一種中高層住居専用地域	A
南藤曲	12,019	150	18028.3	第一種中高層住居専用地域	A
向方	2,941	200	5882.6	第一種住居専用地域	B
吉久保北	4,917	200	9834.7	(市街化調整区域)	B
棚頭	3,732	200	7463.5	(市街化調整区域)	B
浅間	2,389	150	3583.2	第一種中高層住居専用地域	C
緑ヶ丘	8,668	150	13001.6	第一種中高層住居専用地域	A
富士見ヶ丘	1,153	200	2306.9	第二種住居専用地域	C

③ 立地条件に関する評価

- ・立地条件については、「生活利便施設・学校への距離」「災害発生の恐れ」を踏まえ、総合的に評価する。評価の考え方は、以下の通り。

表 3 7 立地条件に関する評価基準

評価基準	判定結果
6施設の半数以上が1.0Km圏内にある、かつ災害発生の恐れがない	A
6施設の半数以上が1.0Km圏内でない、かつ災害発生の恐れがない	B
災害発生の恐れがある	C

表 3 8 立地条件に関する評価結果

	立地条件								
	生活利便施設(km)				学校(km)		災害発生 の恐れ	評価	地区 バラン ス
	鉄道	バス 停	役場 支所	スーパ ー等	小学校	中学校			
茅沼	1.9	0.3	0.7	0.9	0.9	0.9	一部指定あり (土砂災害警戒区 域、急傾斜地崩壊 危険区域)	C	小山
湯船	2.4	1.3	1.5	1.7	0.9	1.3	一部指定あり (土砂災害警戒区 域)	C	小山
南藤曲	2.7	0.7	1.5	1.1	1.1	1.4	指定なし	B	小山
向方	0.4	0.5	0.4	3.1	0.4	4.0	指定なし	A	足柄
吉久保北	4.4	0.3	1.4	2.0	1.7	1.1	指定なし	B	北郷
棚頭	5.8	0.0	1.2	2.4	1.3	0.8	指定なし	B	北郷
浅間	10.4	0.3	0.6	8.8	0.7	0.7	指定なし	A	須走
緑ヶ丘	10.4	0.3	0.6	8.8	0.4	0.6	指定なし	A	須走
富士見ヶ丘	10.0	0.3	0.0	8.5	0.6	0.6	指定なし	A	須走

④ 団地敷地の評価と管理方針の仮設定

- ・①～③の評価結果より、管理方針の仮設定を行う。①～③の評価のうち、「C」が1つ以上ある場合、「A」が一つもない場合は、「判断を留保する団地」と仮設定する。これ以外は、「継続管理する団地」と仮設定する。評価結果と仮設定は、以下の通り。
- ・なお、地区ごとの配置バランスを考慮し、継続がない足柄地区、北郷地区は2次判定以降で十分に留意する。

表 3 9 団地敷地の評価結果と管理方針の仮設定

団地名	棟番号	住宅番号	棟数	団地敷地の評価と管理方針の仮設定				
				需要	効率性	立地条件	団地の判定	地区
茅沼	—	1～20	4	C	A	C	留保	小山地区
	—	21～25	1					
	—	26～45	4	B	A	C	留保	小山地区
	—	46～63	4					
湯船	—	1～20	5	C	A	C	留保	小山地区
南藤曲	M-1	111～144	1	B	A	B	継続	小山地区
	M-2	211～234	1					
	M-3	311～344	1					
	M-4	411～434	1					
	B	19～36	1	A	A	B	継続	小山地区
	A-1	1～7	1	A	A	B	継続	小山地区
	A-2	8～15	1					
向方	—	1～15	3	C	B	A	留保	足柄地区
吉久保北	—	1～30	5	B	B	B	留保	北郷地区
	—	31～48	3					
棚頭	—	1～10	3	C	B	B	留保	北郷地区
	—	11～25	2					
浅間	S-1	11～48	1	C	C	A	留保	須走地区
緑ヶ丘	—	92～111	5	C	A	A	留保	須走地区
	1号	111～234	2	B	A	A	継続	須走地区
	2号							
	3号	311～334	1					
富士見ヶ丘	1	111～134	1	A	C	A	留保	須走地区

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討【選定フロー②-2】

・各住棟の改善の必要性・可能性の検討として、物理的特性の判定により「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）」を判断する。判定の考え方は、以下の通り。

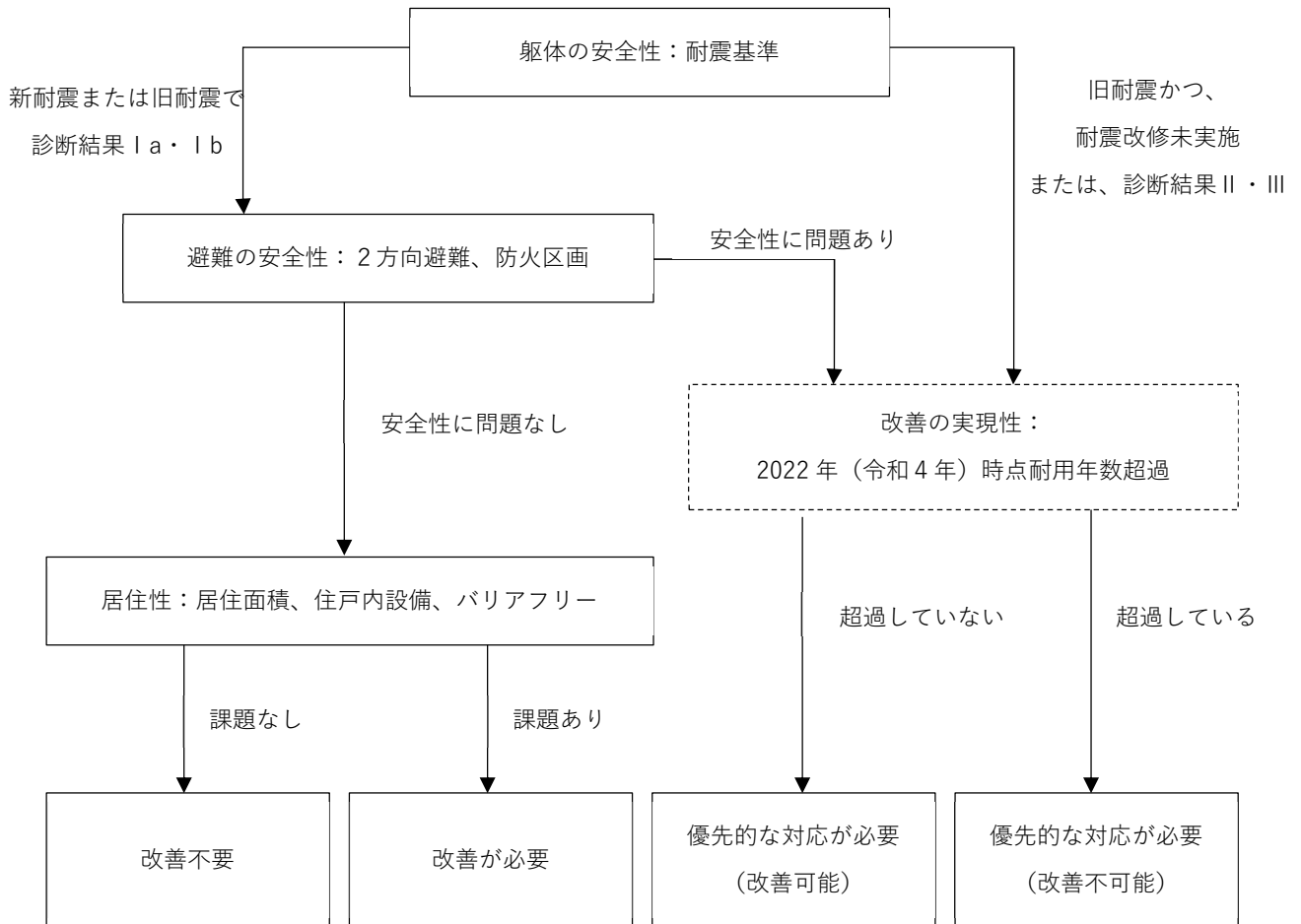


図 2 0 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討フロー

表 4 0 1 次判定-2 結果

団地名	地区	棟番号	住宅番号	棟数	管理戸数	構造	躯体の安全性		避難の安全性		改善の実現性			居住性				住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の評価結果	改善事業の項目		
							耐震診断結果の劣化率	耐震診断結果の劣化率	二方向の避難の確保	防火区画の設置	耐用年数	2022年時点経過年数	居住面積		住戸内設備		バリアフリー				
													前年度基準	前年度基準	間取り	住戸面積 (㎡) ※3	浴槽の設置有無			排水処理	E V の設置有無 ※4
茅沼	小山	—	1~10	2	10	中平	旧	○※1	Ⅲ	—	—	30	53	2K	36.4	×	×	×	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)	長寿命化
		—	11~20	2	10	中平	旧	○※1	Ⅲ	—	—	30	53	2K	36.4	×	×	×	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		—	21~25	1	5	中平	旧	○※1	Ⅲ	—	—	30	52	2K	36.4	×	×	×	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		—	26~45	4	20	中平	旧	○※2	Ⅰb	○	○	45	49	2DK	42.7	×	×	×	—	改善が必要	
		—	46~63	4	18	中平	旧	○※2	Ⅰb	○	○	45	49	2DK	46.3	×	×	×	—	改善が必要	
湯船	小山	—	1~20	5	20	中平	旧	○	Ⅱ	○	○	45	69	3K	45.1	×	×	×	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		M-1	111~144	1	16	中階	旧	○	Ⅰb	○	○	70	44	3DK	60.2	×	×	×	—	改善が必要	
		M-2	211~234	1	12	中階	旧	○	Ⅰb	○	○	70	43	3DK	60.2	×	×	×	—	改善が必要	
		M-3	311~344	1	16	中階	新	新基準	Ⅰb	○	○	70	42	3DK	60.2	×	×	×	—	改善が必要	
両郷曲	小山	M-4	411~434	1	12	中階	新	新基準	Ⅰb	○	○	70	41	3DK	62.7	×	×	×	—	改善が必要	
		B	19~24	1	6	中階	新	新基準	Ⅰa	○	○	70	20	3DK	68	○	○	○	—	改善不要	
		—	25~30	0	6	中階	新	新基準	Ⅰa	○	○	70	20	2DK	56.5	○	○	○	—	改善不要	
		A-1	31~36	0	7	中階	新	新基準	Ⅰa	○	○	70	20	2DK	52.8	○	○	○	—	改善不要	
向方	小山	A-2	1~7	1	7	木造	新	新基準	Ⅰa	○	○	30	6	2LDK	89.56	○	○	○	—	改善不要	
		—	8~15	3	15	中平	旧	○	Ⅲ	—	—	30	54	2DK	36.4	×	×	×	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		—	1~30	5	30	中平	旧	○	Ⅰb	○	○	45	51	2DK	39.4	×	×	×	—	改善が必要	
		—	31~48	3	18	中平	旧	○	Ⅰb	○	○	45	50	2DK	42.8	×	×	×	—	改善が必要	
吉久保北	北郷	—	1~10	3	10	中平	旧	○※1	Ⅲ	—	—	30	53	2DK	31.4	×	×	×	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		—	11~25	2	15	中平	旧	○※1	Ⅲ	—	—	30	52	2DK	36.4	×	×	×	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
湯間	須走	S-1	11~48	1	32	中階	旧	○	Ⅰb	○	○	70	50	3DK	43.9	×	×	×	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		—	92~111	5	20	中平	旧	○	Ⅲ	—	—	30	66	2DK	34	×	×	×	—	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		1	111~234	1	12	中階	新	新基準	Ⅰa	○	○	70	39	3DK	62.7	×	×	×	—	改善が必要	
		2	311~334	1	12	中階	新	新基準	Ⅰa	○	○	70	39	4DK	62.7	×	×	×	—	改善が必要	
富士見ヶ丘 グラシア ミリア庵舎	小山	1	111~134	1	12	中階	新	新基準	Ⅰa	○	○	70	40	3DK	62.7	×	×	×	—	改善が必要	
		2	102~505	1	24	中階	新	新基準	Ⅰa	○	○	70	3	3LDK/2LDK	65.5/72.65	○	○	○	—	改善が必要	
		3	106~409	1	16	中階	新	新基準	Ⅰa	○	○	70	3	3LDK/2LDK	65.5/72.65	○	○	○	—	改善が必要	
		A	1~6	3	6	木造	新	新基準	Ⅰa	○	○	30	—	2LDK	89.43	○	○	○	—	改善が必要	
(仮称)湯沼 地蔵庵貞 貸住宅	小山	B	7~14	2	8	木造	新	新基準	Ⅰa	○	○	30	—	2LDK	86.95	○	○	○	—	改善が必要	
		C	15~20	1	6	木造	新	新基準	Ⅰa	○	○	30	—	2SLDK	89.43	○	○	○	—	改善が必要	
		D	21~25	1	5	木造	新	新基準	Ⅰa	○	○	30	—	2LDK	86.95	○	○	○	—	改善が必要	
		E	26~27	1	2	木造	新	新基準	Ⅰa	○	○	30	—	2SLDK	89.43	○	○	○	—	改善が必要	

※1 向方面地の診断結果を準用
 ※2 吉久保北郷地の診断結果を準用
 ※3 25㎡未満の場合居住性に課題あり
 ※4 ー：1階のため設置不要 ▲：建設時EVI設置義務なし

(3) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- ・（1）及び（2）の結果より、各団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。
- ・Aグループ：（1）において「継続管理する団地」、（2）において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価され、ライフサイクルコスト（LCC）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟である。
- ・Bグループ：「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、（1）の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地である
- ・結果として、継続して維持管理をする団地は南藤曲団地のA-1、A-2、B棟である。それ以外の団地は、改善事業の実施内容や継続管理について判断を留保し2次判定を実施する。

表 4 1 1次判定結果

		1次判定-2			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
1 次 判 定 - 1	継続管理する団地	維持管理	改善又は建替 Aグループ	優先的な改善又は優先的な建替	優先的な建替
		南藤曲 A-1、A-2、B	南藤曲 M-1～M-4 緑ヶ丘 1号～3号		
	継続管理について判断を留保する団地	維持管理 または用途廃止	改善、建替、 用途廃止 Bグループ	優先的な改善、 建替え、用途廃止	優先的な建替、 優先的な用途廃止
		茅沼 26～45、46～63 吉久保北 浅間 富士見ヶ丘		茅沼 1～20、21～25 湯船 向方 棚頭 緑ヶ丘 92～111	

7-4.2 次判定

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

(1) ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

【2次判定-1】

- ・1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟について、次のとおり判定を行う。

① 判定内容（策定指針より）

ア：優先的な対応が必要と評価した住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替え事業量を試算する。

イ：計画期間内で実施可能な建替え事業量を試算する。

ウ：ア、イで試算した建替え事業量を比較し、Aグループ全てを計画期間内に建替えることが可能かどうかを検討する。

エ：Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替え時期を調整する。

オ：計画期間内における「優先的な建替え」「優先的な改善」「建替え」「改善」に分類する。

② 判定結果

- ・Aグループのうち「優先的な対応が必要」と評価した住棟はないため、建替の検討を行わない。また、「改善が必要」と評価した住棟は、入居状況等を踏まえ、当面の期間、改善して使用を続けるものとする。

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、次のとおり判定を行う。

① 判定内容（策定指針より）

ア：該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を決める。
イ：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量を試算する。
ウ：将来的にストックが余剰すると見込まれる場合はアで定めた優先順位の低い団地・住棟から、イで試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とする。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間ストック等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。
エ：1次判定における（2）の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

② 判定結果

表 4 2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

考え方	廃止と仮定した戸数	維持と仮定した戸数
前提（2次判定-1までに継続管理する団地と仮定） 南藤曲（89戸）、緑ヶ丘〈1～3〉（36戸）		125戸
【アについて】需要： 現時点で募集を停止している団地は用途廃止と仮定する。 茅沼〈1～20、21～25〉（25戸）、湯船（44戸）、向方（15戸）、棚頭（25戸）、浅間（32戸）、緑ヶ丘〈92～111〉（20戸）	161戸	
【イについて】目標管理戸数：218戸 判断を留保する団地のうち、耐用年数を超過していない団地は、改善し当面維持管理すると仮定する。 富士見ヶ丘（12戸） 判断を留保する団地のうち、耐用年数を超過している団地は、計画的な建替え等も考慮しつつ当面維持管理をする。 茅沼〈26～45、46～53〉（38戸）、吉久保北（48戸）		98戸
合計 384戸	161戸	223戸
維持と仮定した戸数 > 目標管理戸数	223戸 > 218戸で充足	

(3) 2次判定結果

- ・(1)及び(2)の結果より、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法を仮設定する。
- ・改善内容について判断を留保していた南藤曲 M-1～M-4 棟、緑ヶ丘 1～3 は、改善事業を実施する。
- ・維持管理の方針を留保していた団地のうち、当面維持管理をする団地は茅沼 26～63、吉久保北、富士見ヶ丘である。用途廃止を行う団地は、茅沼 1～25、湯船、向方、棚頭、緑ヶ丘 92～111、浅間である。

表 4 3 2次判定結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な 対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な建替
継続管理する団地	南藤曲 A-1、A-2、B		南藤曲 M-1～M-4 緑ヶ丘 1～3				
当面維持管理をする団地 (建替を前提としない)	当面 維持管理	用途 廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止
			茅沼 26～45、46～63 吉久保北、 富士見ヶ丘	浅間			茅沼 1～20、21～25 湯船 向方 棚頭 緑ヶ丘 92～111

7-5.3 次判定

・以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

- (1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- (3) 長期的な管理の見通し
- (4) 計画期間における事業手法の決定

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

・当面維持管理をする施設は用途廃止を見据えている。建替えを予定する団地については、時代に合わせた機能とするとともに、需要を見据えた住戸の再編等を考慮する。

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

・中長期的な期間（30年間）における、建替事業、改善事業、用途廃止事業等にかかる費用を概算する。事業費に係る設定条件は、以下の通り。

表 4 4 単価設定

事業名		事業費（単価）	実施期間・条件
建替え事業		20,000 千円／戸	建設から 70 年で実施
改善事業	外壁塗装	1,100 千円／戸	耐用年数 20 年として実施
	屋上防水	1,000 千円／戸	耐用年数 20 年として実施
解体事業		1,200 千円／戸	用途廃止の住棟に対して実施

① 事業費の試算

- ・建設や修繕の経過年数から事業費を算出すると、年ごとに大きな差が生じるものの、30年間で平均すると約1.23億円/年となった。内訳としては建替事業で平均約1.05億円/年、改善事業で平均約0.12億円/年、解体で平均約0.06億円/年となる。
- ・令和5年度に、茅沼団地（8棟38戸）、吉久保北団地（8棟48戸）の建替を計上している。
- ・直近10ヵ年の平均事業費は約1.95億円/年となり、建替事業の実施が集中している。事業を分配するなど実施時期を調整し、平準化を図るとともに、継続的な予算の確保が必要となる。

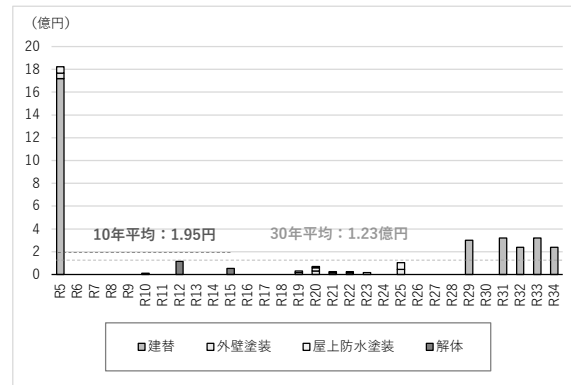


図 21 事業費の試算結果

② 事業実施時期の調整

- ・①での試算をもとに、事業実施時期を検討し、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した今後10年の中長期的な管理の見通しを示す。
- ・実施予定が決定していない建替え事業については、募集停止期間を10年間確保した上で、団地調査結果及び直近の工事实績を基に調整した時期を仮定した。
- ・結果として、計画期間内の10年間では平均0.33億円/年の改善事業を継続して実施する必要がある。
- ・中長期的には、令和15年～令和19年には平均3.61億円/年の建替等の費用が掛かることを予定している。

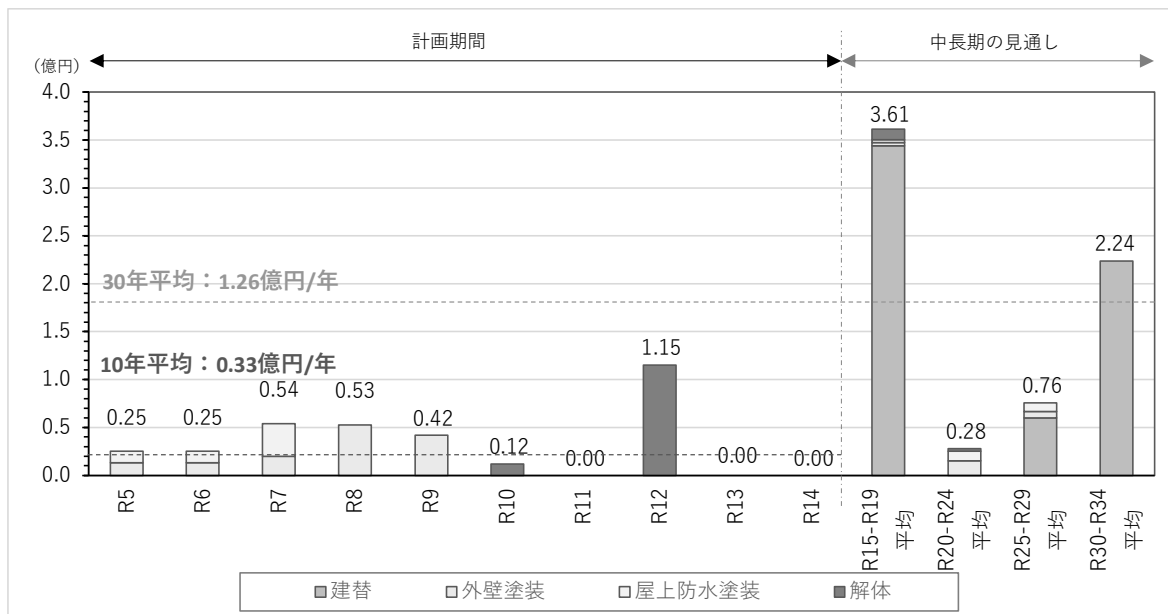


図 22 事業実施時期を調整した試算結果

(3) 長期的な管理の見通し

・長期的な管理の見通しを示す。

表 4 5 長期的な管理の見通し (その1)

建替 : 建替事業 外装 : 外壁改修 屋上 : 屋上防水 解体 : 解体

団地名	棟名	住宅番号	管理戸数	建設年度	耐用年数	評価	計画期間										中長期					
							2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033-2037	2038-2042	2043-2047	2048-2052		
茅沼	—	1~5	5	1970	30	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中															
	—	6~10	5	1970	30	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中															
	—	11~15	5	1970	30	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中														解体	
	—	16~20	5	1970	30	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中														解体	
	—	21~25	5	1971	30	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中														解体	
	—	26~30	5	1972	55	改善し当面維持管理						外装							建替			
	—	31~35	5	1972	45	改善し当面維持管理						外装							建替			
	—	36~40	5	1972	45	改善し当面維持管理						外装							建替			
	—	41~45	5	1972	45	改善し当面維持管理						外装							建替			
	—	46~49	4	1974	45	改善し当面維持管理						外装							建替			
	—	50~53	4	1974	45	改善し当面維持管理						外装							建替			
	—	54~57	4	1974	45	改善し当面維持管理						外装							建替			
—	58~63	6	1974	45	改善し当面維持管理						外装							建替				
湯船	—	1~4	4	1954	45	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中															
	—	5~8	4	1954	45	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中															
	—	9~12	4	1954	45	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中															
	—	13~16	4	1954	45	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中															
	—	17~20	4	1954	45	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中															
南藤曲	M-1	111~144	16	1979	70	改善													外装 屋上	建替		
	M-2	211~234	12	1980	70	改善													外装 屋上	建替		
	M-3	311~344	16	1981	70	改善													外装	屋上	建替	
	M-4	411~434	12	1982	70	改善															建替	
	B	19~36	18	2003	70	維持管理														外装 屋上		
	A-1	1~7	7	2017	30	維持管理													外装 屋上	建替		
	A-2	8~15	8	2017	30	維持管理													外装 屋上	建替		

表 4 6 長期的な管理の見通し（その2）

建替 : 建替事業 外装 : 外壁改修 屋上 : 屋上防水 解体 : 解体

団地名	棟名	住宅番号	管理戸数	建設年度	耐用年数	評価	計画期間										中長期				
							2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033-2037	2038-2042	2043-2047	2048-2052	
向方	—	1~5	5	1969	30	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中										解体				
	—	6~10	5	1969	30	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中										解体				
	—	11~15	5	1969	30	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中										解体				
吉久保北	—	1~6	6	1972	45	改善し当面維持管理				外装							建替				
	—	7~12	6	1972	45	改善し当面維持管理				外装							建替				
	—	13~18	6	1972	45	改善し当面維持管理				外装							建替				
	—	19~24	6	1972	45	改善し当面維持管理				外装							建替				
	—	25~30	6	1972	45	改善し当面維持管理				外装							建替				
	—	31~36	6	1973	45	改善し当面維持管理				外装							建替				
	—	37~42	6	1973	45	改善し当面維持管理				外装							建替				
—	43~48	6	1973	45	改善し当面維持管理				外装							建替					
棚頭	—	1~5	5	1970	30	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中											解体			
	—	6~10	5	1970	30	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中											解体			
	—	11~15	5	1971	30	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中											解体			
	—	16~20	5	1971	30	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中											解体			
	—	21~25	5	1971	30	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中											解体			
浅間	S-1	11~48	32	1973	70	用途廃止	用途廃止※募集停止中														
緑ヶ丘	—	92~95	4	1957	30	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中														
	—	96~99	4	1957	30	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中														
	—	100~103	4	1957	30	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中														
	—	104~107	4	1957	30	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中														
	—	108~111	4	1957	30	優先的な用途廃止	用途廃止※募集停止中														
	1	111~234	12	1984	70	改善											外装 屋上			建替	
	2		12	1984	70	改善											外装 屋上			建替	
3	311~334	12	1985	70	改善											外装 屋上			建替		
富士見ヶ丘	1	111~134	12	1983	70	改善し当面維持管理		外装 屋上										外装 屋上		建替	

(4) 計画期間における事業手法の決定

- ・計画期間における事業手法について、下表のとおり整理した。
- ・南藤曲団地B棟は、2次判定における評価は改善不要であるが、2023年に建築後20年が経過し、屋上や外壁の耐用年数の目安を迎えることから、計画期間内に修繕工事を実施する。

表4-7 計画期間における事業手法

事業名		戸数	団地名（棟名：戸数）
改善事業： 長寿命化型	外壁塗装	42戸	南藤曲（M-2：12戸）、南藤曲（B：18戸）、富士見ヶ丘（12戸）
	屋上防水	58戸	南藤曲（M-2：12戸）、南藤曲（M-3：16戸）、南藤曲（B：18戸）、富士見ヶ丘（12戸）
維持管理		86戸	茅沼（26～45：20戸）、茅沼（46～63：18戸）、吉久保北（48戸）
用途廃止		55戸	茅沼（11～25：15戸）、向方（15戸）、棚頭（25戸）、
解体		82戸	茅沼（1～10：10戸）、湯船（20戸）、浅間（32戸）、緑ヶ丘（92～111：20戸）

第8章 点検の実施方針

- ・全ての町営住宅等（建築物、建築設備を含む）について、点検・診断が未実施の場合は早期に健全性を把握する必要がある。点検は建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施し、点検・診断結果や対策履歴等の情報は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こととする。
- ・また、全ての住棟を対象に「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り日常点検を実施する。点検の結果不具合等がある場合は、詳細調査の実施などの適切な対応を行う。なお、住戸内部については、居住者の入退去時等において確実に点検を行う。

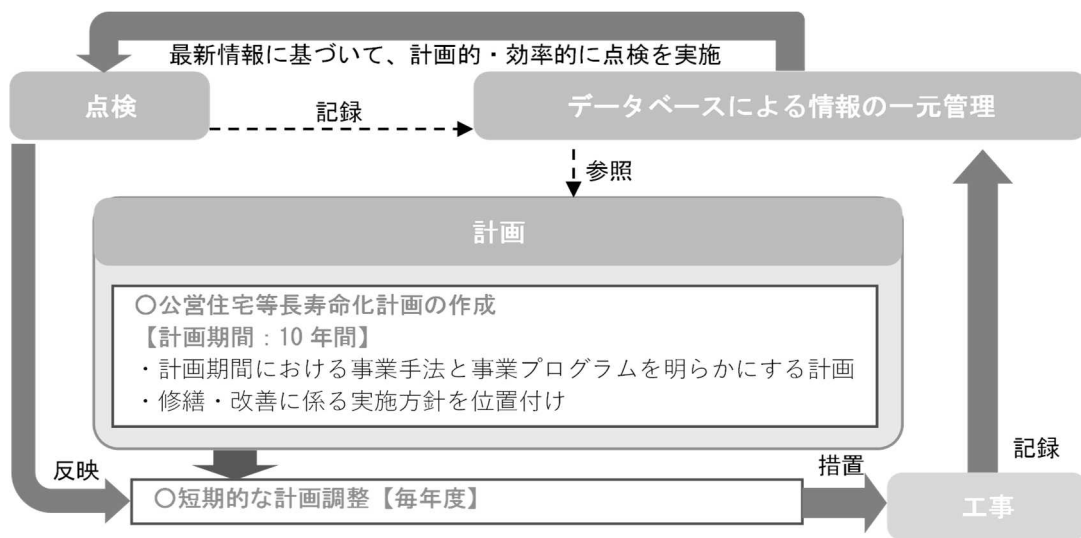


図 2 3 町営住宅のメンテナンスサイクル（イメージ図）

第9章 計画修繕の実施方針

- ・町営住宅を長期にわたり良好なストックとして維持管理していくためには、適切な時期に適切な修繕を実施する必要がある。
- ・修繕の実施にあたっては、修繕周期を踏まえ、定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図るものとする。
- ・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す。

表 4 8 修繕周期表（その1）

項目	修繕項目	対応部位等	修繕周期
① 屋根防水	屋上防水(保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	修繕 24 年 (補修 12 年)
	屋上防水(露出防水)	屋上、塔屋	撤去・新設 24 年 (修繕 12 年)
	傾斜屋根	屋根	撤去・葺替 24 年 (補修 12 年)
	庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バルコニー天端・アゴ、架台天端 等	修繕 12 年
② 床防水	バルコニー床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕 18 年
	開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕 18 年
③ 外壁塗装等	コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天 (上げ裏)、庇等 (コンクリート、モルタル部分)	補修 18 年
	外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替 18 年
	軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天 (上げ裏) 部分	塗替 18 年
	タイル張補修	外壁・手すり壁 等	補修 18 年
	シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部 等	打替 18 年
④ 鉄部塗装等	鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり、屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、隔て板枠、物干金物等 屋外鉄骨階段	塗替 6 年
	鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア、共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、屋内消火栓箱 等	塗替 6 年
	非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等 (ポード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋 等	清掃・塗替 6 年

表 4 9 修繕周期表（その2）

項目	修繕項目	対応部位等	修繕周期
⑤ 建具・ 金物等	建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	取替 36 年（点検・調整 12 年）
	手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替 36 年
⑥ 電灯設備等	電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替 15 年
		非常用照明器具内蔵蓄電池	取替 4～6 年
	配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替 30 年
	幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替 30 年
	避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替 40 年
⑦ 専用部分	住設機器	浴室ユニット	取替 25 年
	設備機器	分電盤	取替 15 年
		換気扇	取替 20 年

第10章 改善事業の実施方針

計画内に実施する長寿命化型事業は、以下の方針に基づき設定する。

- ・ 外壁塗装、屋上防水層などの仕様は、耐久性の向上等を考慮する。
- ・ 建替年度が確定している住棟以外は、長期的な活用を図るため耐久性の向上や、躯体への影響の低減、容易な維持管理のために仕様のグレードアップ等に努める。

第 1 1 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 1-1. ライフサイクルコストの縮減効果の算出方法

以下、国が公表した「ライフサイクルコスト算定プログラム」を用いて、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

【算出の考え方】

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型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、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・ 算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・ 現時点以降、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%/年を適用して現在価値化する。

$$\text{現時点以降の経過年数 } a \text{ 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 } b \text{ の現在価値} = b \times c$$

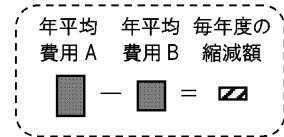
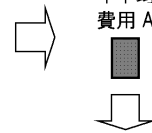
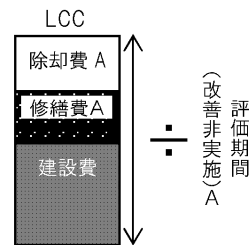
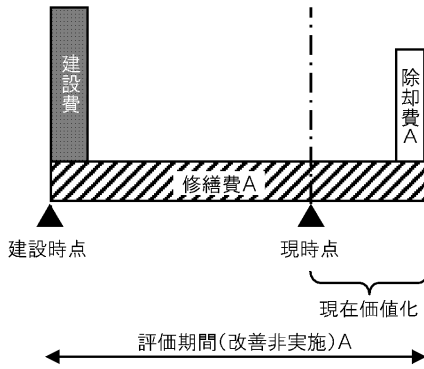
a : 現時点以降の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

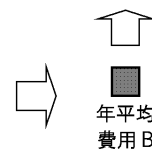
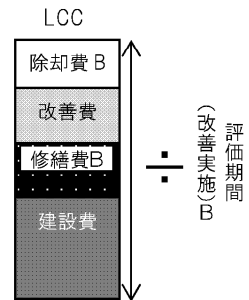
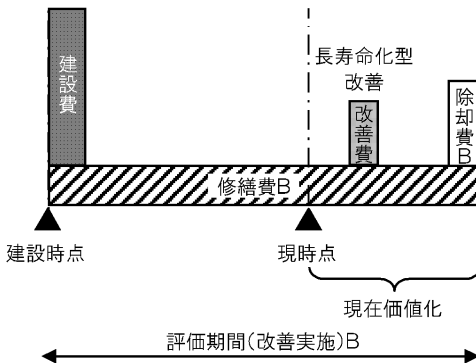
c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

(改善を実施しない住棟)



(改善を実施する住棟)



【算出の手順】 以下の手順でライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

計画前モデル	<p>①評価期間（改善非実施）A</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間《本計画においては、50年》 <p>②修繕費A</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。 <p>③建設費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・推定再建築費（＝当該住棟の建設当時の標準建設費×公営住宅法施行規則第23条の率）。 <p>④除却費A</p> <ul style="list-style-type: none"> ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費 ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。 <p>⑤計画前LCC（単位：円／戸・年）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> $= (③建設費 + ②修繕費A + ④除却費A) \div ①評価期間(改善非実施)A$ </div>
計画後モデル	<p>⑥評価期間（改善実施）B</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）《本計画においては、70年》 <p>⑦修繕費B</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。 <p>⑧長寿命化型改善費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。 ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。 ・長寿命化型改善は現時点以降に行われるので、全て現在価値化して算出する。 <p>⑨建設費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・推定再建築費（＝当該住棟の建設当時の標準建設費×公営住宅法施行規則第23条の率）。 <p>⑩除却費B</p> <ul style="list-style-type: none"> ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費 ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。 <p>⑪計画後LCC（単位：円／戸・年）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> $= (⑨建設費 + ⑧長寿命化型改善費 + ⑦修繕費B + ⑩除却費B) \div ⑥評価期間(改善実施)B$ </div>

LCC 縮減 効果	⑫年平均縮減額 ・上記⑤、⑪より、
	年平均縮減額 = ⑤計画前 LCC - ⑪計画後 LCC
	⑬住棟あたりの年平均縮減額 ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が+であれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

1 1-2. ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、次のように対象となる全ての住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの削減効果があることを確認した。

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	改善事業の時期・内容	LCC 縮減効果 (千円/年)
南藤曲	M-2	12	中耐	S55	2023年:外壁改修・屋上防水（長寿命化）	884
南藤曲	M-3	16	中耐	S56	2025年:屋上防水（長寿命化）	1,337
南藤曲	B	18	中耐	H15	2025年:外壁改修・屋上防水（長寿命化）	1,798
富士見ヶ丘	1	12	中耐	S58	2024年:外壁改修・屋上防水（長寿命化）	1,000

第 1 2 章 長寿命化のための事業実施予定一覧

長寿命化のための事業実施一覧として、次頁のとおり様式 1 を定める。なお、様式 2、様式 3 については、計画期間内に実施しないため、掲載はしない。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 小山町

住宅の区分： 公営住宅 (公共施設) 特別公共賃貸住宅 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	建設年度	次程点検時期 法定点検 準じた点検	修繕・改善事業の内容								LCC 削減効果 (千円/年)	備考		
							2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030			2031	2032
吉久保北	1~6	6	簡二	S47	1972					外壁改修								
吉久保北	7~12	6	簡二	S47	1972					外壁改修								
吉久保北	13~18	6	簡二	S47	1972					外壁改修								
吉久保北	19~24	6	簡二	S47	1972					外壁改修								
吉久保北	25~30	6	簡二	S47	1972						外壁改修							
吉久保北	31~36	6	簡二	S48	1973							外壁改修						
吉久保北	37~42	6	簡二	S48	1973								外壁改修					
吉久保北	43~48	6	簡二	S48	1973									外壁改修				

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) 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。

〈参考資料〉 住宅カルテ

茅沼団地

1

●管理概況

構造	管理戸数	空家戸数	空家のうち政策空家
木造	-	-	-
簡平	25戸	16戸	16戸
簡二	38戸	15戸	3戸
中耐	-	-	-

●住棟データ

棟名	構造	階数	建設年度	経過年数	耐用年数	管理戸数	住戸面積(m ²)	耐震性能ランク		二方向避難
1～20	簡平	1	1970	52	30	20	36.4	耐震診断※1	III	玄関+南側掃出
21～25	簡平	1	1971	51	30	5	36.4	耐震診断※1	III	玄関+南側掃出
26～45	簡二	2	1972	50	45	20	42.7	耐震診断※2	I b	玄関+南側掃出
46～63	簡二	2	1974	48	45	18	46.3	耐震診断※2	I b	玄関+南側掃出

※1 向方団地の診断結果を準用

※2 吉久保北団地の診断結果を準用

●応募倍率

構造別		過去9年間の実績									計
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
簡平	募集	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	応募	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	倍率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
簡二	募集	-	1	2	-	-	-	-	-	-	3
	応募	-	2	2	-	-	-	-	-	-	4
	倍率	-	2.0	1.0	-	-	-	-	-	-	1.3

●家賃

種別	構造	家賃	近傍同種
分位 (1～8)	簡平	4,600～12,700円	16,400円
	簡二	8,600～13,100円	13,100円

●主な仕上げ・設備

項目	仕様等
屋根	【簡平】木造小屋組、波型スレート葺き 【26-45号】PC板、アスファルト防水 【46-63号】PC板、改質アスファルト防水
外壁/外部建具	【簡平】コンクリートブロック、モルタル、リシン吹付 【簡二】タイル吹付
給排水/給湯/ガス	【簡平】水道直結直圧方式、浄化槽/給湯器持込/プロパンガス 【簡二】水道直結直圧方式、浄化槽/給湯器持込/プロパンガス
浴室/便所	【簡平】浴槽・風呂釜持込み/水洗 【簡二】浴槽・風呂釜持込み/水洗

●大規模修繕履歴

年度	棟名	戸数	修繕工事内容
1999	-	63	浄化槽新設
2000	-	63	水洗化
2001	26-45	20	外壁塗装
2002	46-63	18	外壁塗装
2007	-	63	火災報知器設置

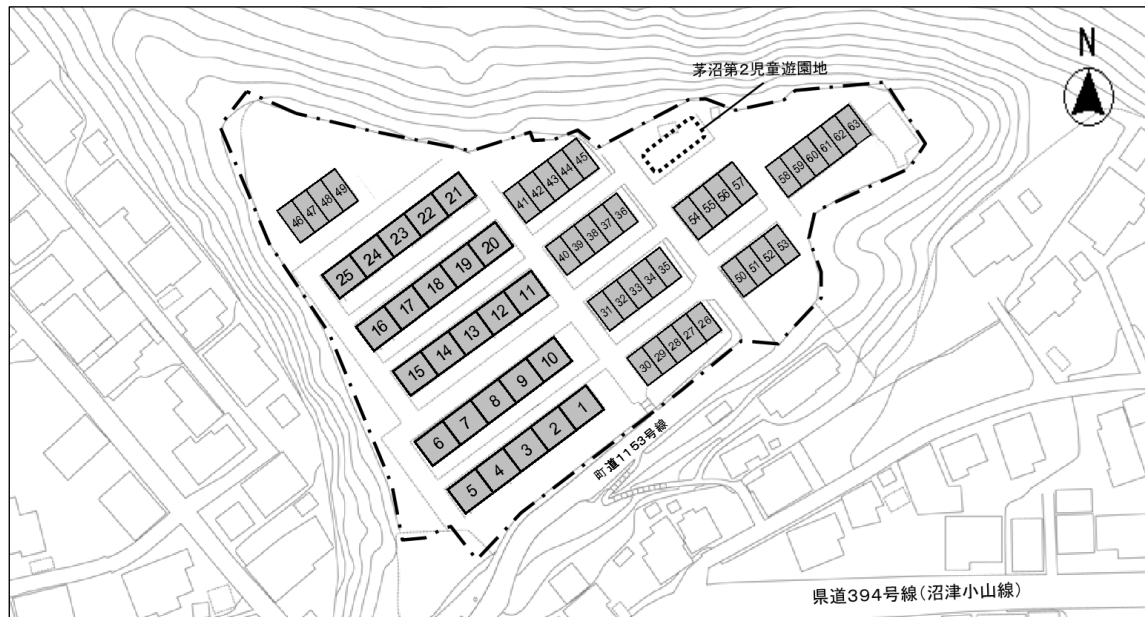
● 居住性（設備の有無等）

構造	設備の有無等			
	日照・通風	便所水洗化	給湯器	住戸内部の高齢化対応
簡平	○	○	×	×
	駐輪場	屋外物置	児童遊園	共用部の高齢化対応
	×	×	○	-
簡二	日照・通風	便所水洗化	給湯器	住戸内部の高齢化対応
	○	○	×	×
	駐輪場	屋外物置	児童遊園	共用部の高齢化対応
	×	×	○	-

● 敷地状況

敷地面積	13,700.60㎡	町有地	3,854.29㎡
		借地	9,846.31㎡
共用部を含む 延床面積	【簡平】910㎡ 【簡二】1,687.4㎡		

● 配置図



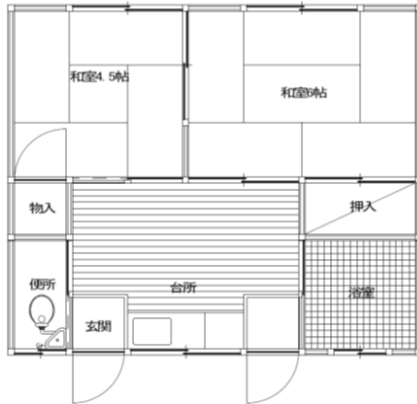
※敷地の西側一部が土砂災害警戒区域に指定されている。

●住戸状況

構造 (棟名)	間取り	住戸面積	戸数
簡平	2K	36.4㎡	25戸

●間取り

1号～25号



●外観



●住戸状況

構造 (棟名)	間取り	住戸面積	戸数
簡二	2DK	42.7㎡	20戸 (24号-45号)
	2DK	46.3㎡	18戸 (46号-63号)

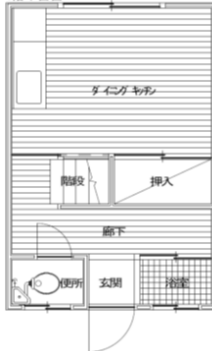
●間取り

26号～45号

2階平面図



1階平面図



46号～63号

2階平面図



1階平面図



●外観



湯船団地

1

●管理概況

構造	管理戸数	空家戸数	空家のうち政策空家
木造	-	-	-
簡平	-	-	-
簡二	20戸	11戸	11戸
中耐	-	-	-

●住棟データ

棟名	構造	階数	建設年度	経過年数	耐用年数	管理戸数	住戸面積(m ²)	耐震性能ランク		二方向避難
1～20	簡二	2	1954	68	45	20	45.1	耐震診断	II	玄関+南側掃出
集会所										

●応募倍率

構造別		過去9年間の実績									計
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
簡二	募集	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	応募	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	倍率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

●家賃

種別	構造	家賃	近傍同種
分位 (1～8)	簡二	6,500～18,100円	18,100円

●主な仕上げ・設備

項目	仕様等
屋根	コンクリート下地、シート防水（目視）
外壁/外部建具	リシン吹付
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、浄化槽/給湯器持込/プロパンガス
浴室/便所	浴槽・風呂釜持込み/水洗

●大規模修繕履歴

年度	棟名	戸数	修繕工事内容
2005	-	-	電気設備改修
2007	-	-	火災報知器設置、汚水管改修
2024	13号、17～20号	5戸	集約化に伴う大規模修繕

●居住性（設備の有無等）

構造	設備の有無等			
	日照・通風	便所水洗化	給湯器	住戸内部の高齢化対応
簡二	○	○	×	×
	駐輪場	屋外物置	児童遊園	共用部の高齢化対応
	×	×	×	-

●敷地状況

敷地面積	10,878.20㎡	町有地	8,627.25㎡
		借地	—
共用部を含む 延床面積	【簡二】902㎡		

●配置図

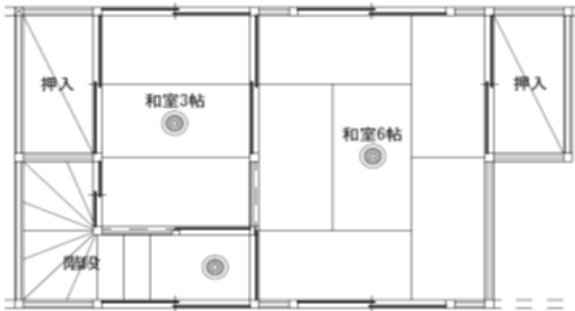


●住戸状況

構造（棟名）	間取り	住戸面積	戸数
簡二	3K	45.1㎡	20戸

●間取り

2階平面図



1階平面図



●外観



南藤曲団地

●管理概況

構造	管理戸数	空家戸数	空家のうち政策空家
木造	15戸	0戸	0戸
簡平	-	-	-
簡二	-	-	-
中耐	74戸	11戸	0戸

●住棟データ

棟名	構造	階数	建設年度	経過年数	耐用年数	管理戸数	住戸面積(m ²)	耐震性能ランク		二方向避難
M1	中耐	4	1979	43	70	16	60.2	耐震診断	l b	玄関+バルコニー
M2	中耐	3	1980	42	70	12	60.2	耐震診断	l b	玄関+バルコニー
M3	中耐	4	1981	41	70	16	60.2	新耐震基準	l b	玄関+バルコニー
M4	中耐	3	1982	40	70	12	62.7	新耐震基準	l b	玄関+バルコニー
B	中耐	3	2003	19	70	18	68.0	新耐震基準	l a	玄関+バルコニー
							58.5			
							52.8			
A-1	木造	2	2017	5	30	7	69.56	新耐震基準	l a	玄関+南側掃出
A-2	木造	2	2017	5	30	6	65.42	新耐震基準	l a	玄関+南側掃出
		1					67.08			
集会所										

●応募倍率

構造別		過去9年間の実績									計
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
中耐 (M棟)	募集	-	2	4	-	-	1	6	1	2	16
	応募	-	2	1	-	-	0	1	0	0	4
	倍率	-	1.0	0.3	-	-	0	0.2	0	0	0.25
中耐 (B棟)	募集	-	-	3	-	-	5	-	-	-	8
	応募	-	-	2	-	-	2	-	-	-	4
	倍率	-	-	0.7	-	-	0.4	-	-	-	0.5
木造 (A棟)	募集	-	-	-	-	13	2	2	3	1	21
	応募	-	-	-	-	11	2	6	5	2	26
	倍率	-	-	-	-	0.8	1.0	3.0	1.7	2.0	1.2

●家賃

種別	構造	家賃	近傍同種
分位 (1~8)	中耐(M)	15,100~43,800円	45,000円
	中耐(B)	17,800~60,700円	97,900円
	木造(A)	23,500~63,900円	128,000円

●主な仕上げ・設備

項目	仕様等
屋根	【M-1】 コンクリート下地、改質アスファルト防水 【M-2,M-3】 コンクリート下地、露出アスファルト防水 【M-4】 コンクリート下地、改質アスファルトシングル葺き 【B,A】 アスファルトルーフィング、ガルバリウム鋼板葺き
外壁/外部建具	【M-2】 リシン吹付仕上 / 【M-1,3,4】 防水型複層塗材仕上 【B】 複層塗材仕上 / 【A】 窯業系防水サイディング張、透湿防水シート
給排水/給湯/ガス	【M-1,2,3,4】 貯水槽水道方式（受水槽・高置水槽）、浄化槽/給湯器持込み/プロパンガス 【B,A】 貯水槽水道方式（受水槽）、浄化槽/給湯器完備/プロパンガス
浴室/便所	【M-1,2,3,4】 浴槽・風呂釜持込み/水洗 【B,A】 ユニットバス/水洗

●大規模修繕履歴

年度	棟名	戸数	修繕工事内容
1997	-	-	揚水ポンプ取替
2007	-	-	火災報知器設置工事
2013	M1	16	浄化槽入替
2013	M4	12	屋根改修(一部)
2015	M2	12	屋上防水
2018	M1	16	外壁塗装・屋上防水・高架水槽塗装
2019	M4	12	外壁塗装・屋上防水・高架水槽塗装
2021	M3	16	外壁塗装・高架水槽塗装
2021	M1,M3,M4	44	物置屋根防水塗装
2023	M2	12	外壁塗装・屋上防水・高架水槽塗装
2023	B・A	33	加圧給水ポンプ更新
2025	B	18	外壁塗装・屋上防水・給湯器更新

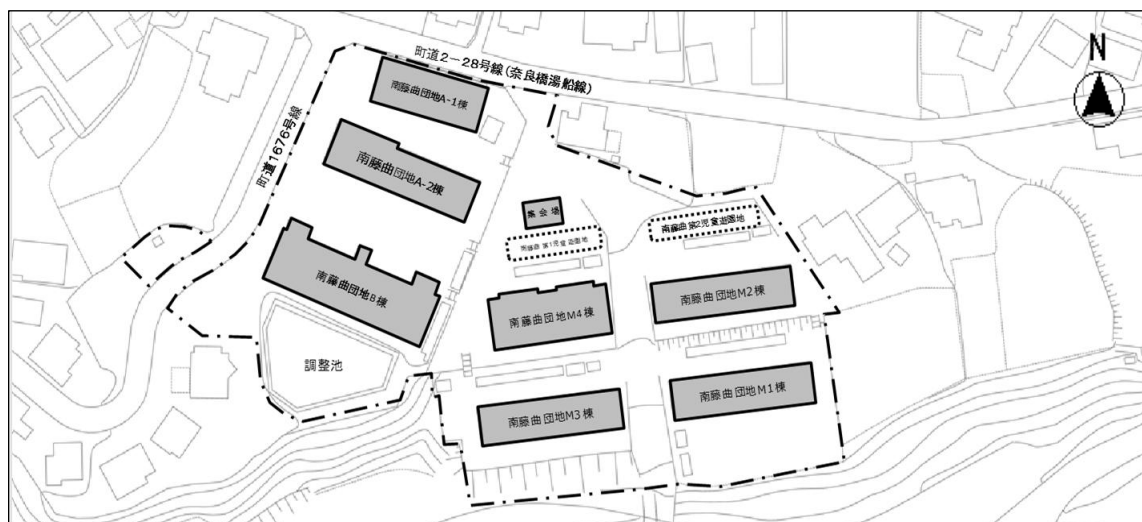
●居住性(設備の有無等)

構造	設備の有無等			
	日照・通風	便所水洗化	給湯器	住戸内部の高齢化対応
中耐 (M棟)	○	○	×	×
	駐輪場	屋外物置	児童遊園	共用部の高齢化対応
	×	○	○	×
中耐 (B棟)	日照・通風	便所水洗化	給湯器	住戸内部の高齢化対応
	○	○	○	○
	駐輪場	屋外物置	児童遊園	共用部の高齢化対応
木造 (A棟)	日照・通風	便所水洗化	給湯器	住戸内部の高齢化対応
	○	○	○	○
	駐輪場	屋外物置	児童遊園	共用部の高齢化対応
	○	×	○	-

●敷地状況

敷地面積	12,018.89㎡	町有地	196.47㎡
		借地	11,822.42㎡
共用部を含む 延床面積	【中耐】4,530㎡ 【木造】1,013㎡		

●配置図



●住戸状況

構造（棟名）	間取り	住戸面積	戸数
中耐 (M棟)	3DK	60.2~62.7㎡	56戸

●間取り



●外観



●住戸状況

構造 (棟名)	間取り	住戸面積	戸数
中耐 (B棟)	3DK	68.0㎡	6戸
	2DK	58.5㎡	6戸
	2K	52.8㎡	6戸

●間取り



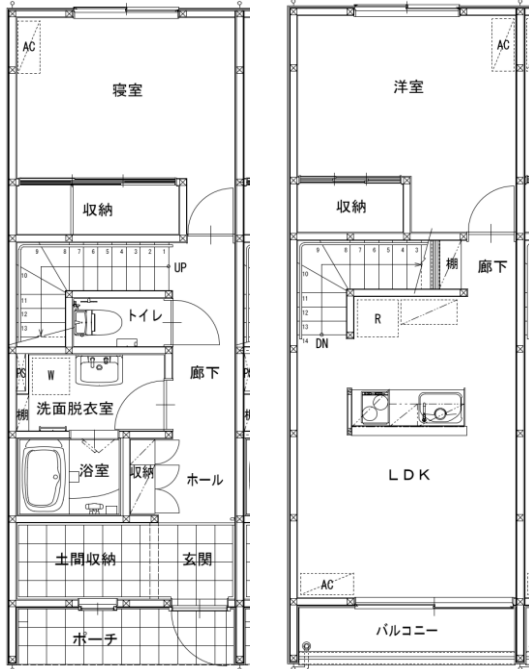
●外観



●住戸状況

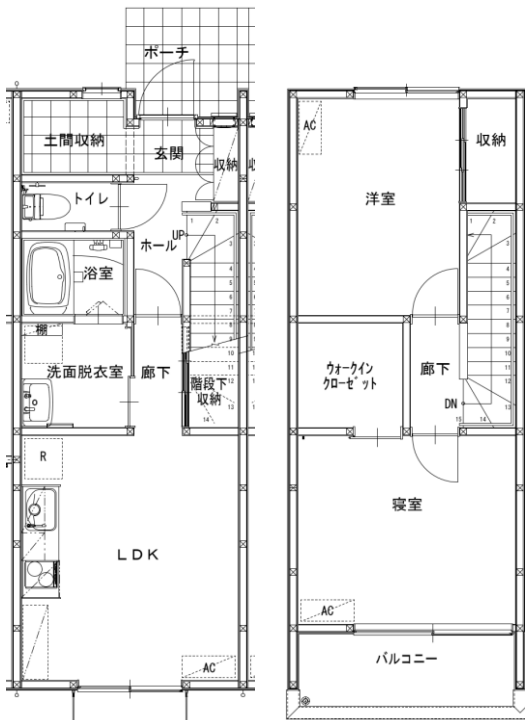
構造 (棟名)	間取り	住戸面積	戸数
木造 (A棟)	2LDK	69.56㎡	7戸 (1号-7号)
	2LDK	65.42㎡	6戸 (8号-13号)
	2LDK	67.08㎡	2戸 (14号-15号、平屋)

●間取り

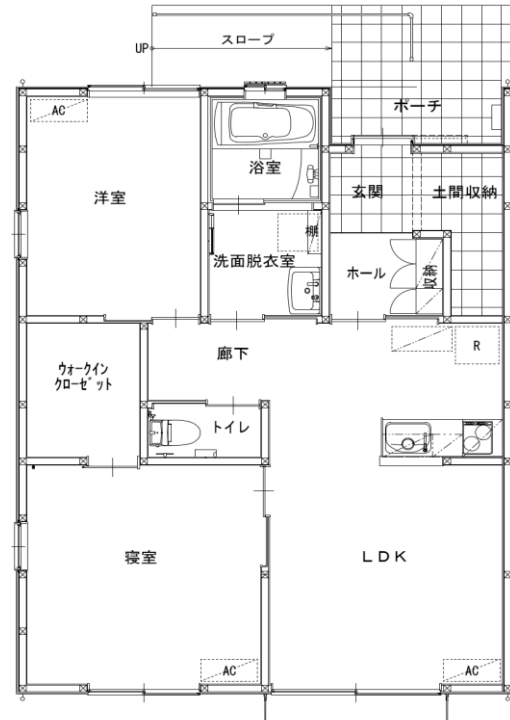


【A1棟 メゾネット】

●外観



【A2棟 メゾネット】



【A2棟 平屋】

向方団地

1

●管理概況

構造	管理戸数	空家戸数	空家のうち政策空家
木造	-	-	-
簡平	15戸	8戸	8戸
簡二	-	-	-
中耐	-	-	-

●住棟データ

棟名	構造	階数	建設年度	経過年数	耐用年数	管理戸数	住戸面積(m ²)	耐震性能ランク	二方向避難
1～15	簡平	1	1969	53	30	15	36.4	耐震診断 III	玄関+南側掃出

●応募倍率

構造別		過去9年間の実績									計
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
簡平	募集	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	応募	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	倍率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

●家賃

種別	構造	家賃	近傍同種
分位(1～8)	簡平	3,900～10,400円	13,800円

●主な仕上げ・設備

項目	仕様等
屋根	木造小屋組、波型スレート葺き
外壁/外部建具	コンクリートブロック、モルタル、リシン吹付
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、雑排水側溝放流/給湯器持込/プロパンガス
浴室/便所	浴槽・風呂釜持込み/汲取り

●大規模修繕履歴

年度	棟名	戸数	修繕工事内容
2007	-	-	火災報知器設置工事

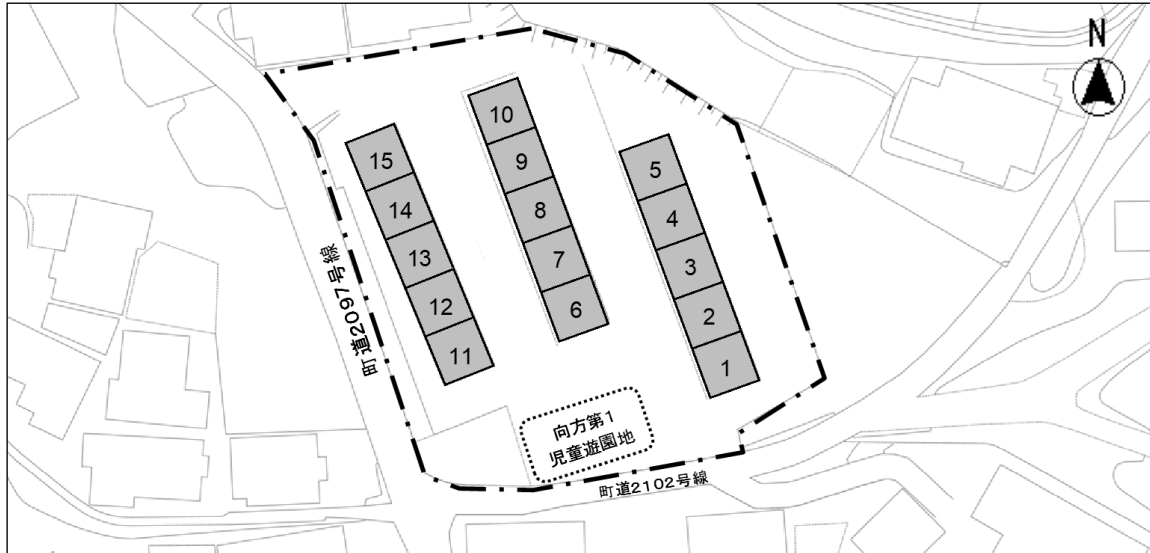
●居住性（設備の有無等）

構造	設備の有無等			
	日照・通風	便所水洗化	給湯器	住戸内部の高齢化対応
簡平	○	×	×	×
	駐輪場	屋外物置	児童遊園	共用部の高齢化対応
	×	×	○	-

●敷地状況

敷地面積	2,941.32㎡	町有地	1,253.48㎡
		借地	1,687.84㎡
共用部を含む 延床面積	【簡平】546㎡		

●配置図



●住戸状況

構造(棟名)	間取り	住戸面積	戸数
簡平	2DK	36.4㎡	15戸

●間取り



●外観



吉久保北団地

●管理概況

構造	管理戸数	空家戸数	空家のうち政策空家
木造	-	-	-
簡平	-	-	-
簡二	48戸	16戸	3戸
中耐	-	-	-

●住棟データ

棟名	構造	階数	建設年度	経過年数	耐用年数	管理戸数	住戸面積(m ²)	耐震性能ランク	二方向避難
1～30	簡二	2	1972	50	45	30	39.4	耐震診断 b	玄関+南側掃出
31～48	簡二	2	1973	49	45	18	42.8	耐震診断 b	玄関+南側掃出

●応募倍率

構造別		過去9年間の実績									計
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
簡二	募集	1	1	-	-	-	-	-	-	-	2
	応募	3	2	-	-	-	-	-	-	-	5
	倍率	3.0	2.0	-	-	-	-	-	-	-	2.5

●家賃

種別	構造	家賃	近傍同種
分位(1～8)	簡二	7,900～12,900円	12,900円

●主な仕上げ・設備

項目	仕様等
屋根	PC板、ゴムアスファルトシート防水
外壁/外部建具	タイル吹付
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、浄化槽/給湯器持込/プロパンガス
浴室/便所	浴槽・風呂釜持込み/水洗

●大規模修繕履歴

年度	棟名	戸数	修繕工事内容
1997	-	-	外壁塗装
1998	-	-	外壁塗装・建具改修
1999	-	-	外壁塗装・建具改修
2000	-	-	外壁塗装
2007	-	-	火災報知機設置
2008	-	-	駐車場舗装
2018	31～48	18	屋上防水塗装
2019	1～30	30	屋上防水塗装

●居住性（設備の有無等）

構造	設備の有無等			
	日照・通風	便所水洗化	給湯器	住戸内部の高齢化対応
簡二	○	○	×	×
	駐輪場	屋外物置	児童遊園	共用部の高齢化対応
	×	×	×	-

●敷地状況

敷地面積	4,917.37㎡	町有地	—
		借地	4,917.37㎡
共用部を含む 延床面積	【簡二】1,955.4㎡		

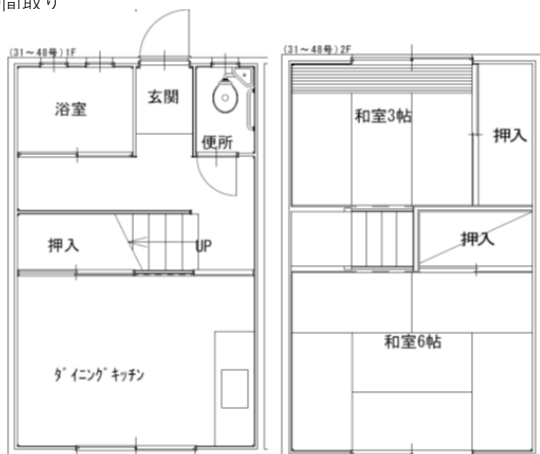
●配置図



●住戸状況

構造 (棟名)	間取り	住戸面積	戸数
簡二	2DK	39.5㎡	30戸 (1号-30号)
	2DK	42.8㎡	18戸 (31号-48号)

●間取り



●外観



棚頭団地

1

●管理概況

構造	管理戸数	空家戸数	空家のうち政策空家
木造	-	-	-
簡平	25戸	12戸	12戸
簡二	-	-	-
中耐	-	-	-

●住棟データ

棟名	構造	階数	建設年度	経過年数	耐用年数	管理戸数	住戸面積(m ²)	耐震性能ランク		二方向避難
1～10	簡平	1	1970	52	30	10	31.4	耐震診断※	Ⅲ	玄関+南側掃出
11～25	簡平	1	1971	51	30	15	36.4	耐震診断※	Ⅲ	玄関+南側掃出

※ 向方団地の診断結果を準用

●応募倍率

構造別		過去9年間の実績									計
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
簡平	募集	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	応募	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	倍率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

●家賃

種別	構造	家賃	近傍同種
分位 (1～8)	簡平	3,700～11,900円	15,500円

●主な仕上げ・設備

項目	仕様等
屋根	木造小屋組、波型スレート葺き
外壁/外部建具	コンクリートブロック、モルタル、リシン吹付
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、雑排水側溝放流/給湯器持込/プロパンガス
浴室/便所	浴槽・風呂釜持込み/汲取り

●大規模修繕履歴

年度	棟名	戸数	修繕工事内容
2007	-	-	火災報知器設置工事

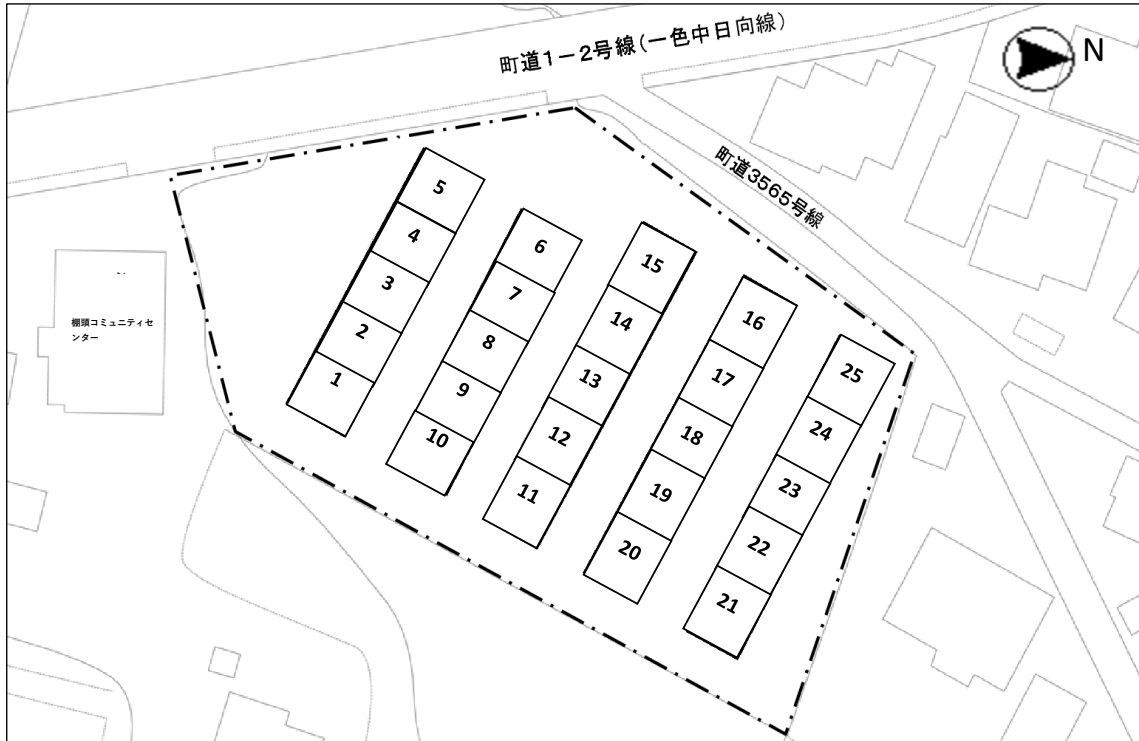
●居住性（設備の有無等）

構造	設備の有無等			
	日照・通風	便所水洗化	給湯器	住戸内部の高齢化対応
簡平	○	×	×	×
	駐輪場	屋外物置	児童遊園	共用部の高齢化対応
	×	×	×	-

●敷地状況

敷地面積	3,731.77㎡	町有地	62.77㎡
		借地	3,669.00㎡
共用部を含む 延床面積	【簡平】860㎡		

●配置図



●住戸状況

構造(棟名)	間取り	住戸面積	戸数
簡平	2DK	31.4㎡	10戸
	2DK	36.4㎡	15戸

●間取り



●外観



浅間団地

1

●管理概況

構造	管理戸数	空家戸数	空家のうち政策空家
木造	-	-	-
簡平	-	-	-
簡二	-	-	-
中耐	32戸	19戸	19戸

●住棟データ

棟名	構造	階数	建設年度	経過年数	耐用年数	管理戸数	住戸面積(m ²)	耐震性能ランク	二方向避難
S-1	中耐	4	1973	49	70	32	43.9	耐震診断 b	玄関+バルコニー

●応募倍率

構造別		過去9年間の実績									計
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
中耐	募集	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	応募	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	倍率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

●家賃

種別	構造	家賃	近傍同種
分位 (1~8)	中耐	9,100~24,100円	24,100円

●主な仕上げ・設備

項目	仕様等
屋根	コンクリート下地、シート防水（目視）
外壁/外部建具	タイル状吹付仕上
給排水/給湯/ガス	貯水槽水道方式（受水槽・高置水槽）、下水道/給湯器持込み/プロパンガス
浴室/便所	浴槽・風呂釜持込み/水洗

●大規模修繕履歴

年度	棟名	戸数	修繕工事内容
2003	S-1	32	下水道繋ぎ込み
2004	S-1	32	外壁補修・屋根修繕
2007	S-1	32	火災報知器設置
2010	S-1	32	テレビアンテナ地上デジタル改修
2015	S-1	32	共用照明LED化
2021	S-1	-	階段室爆裂補修

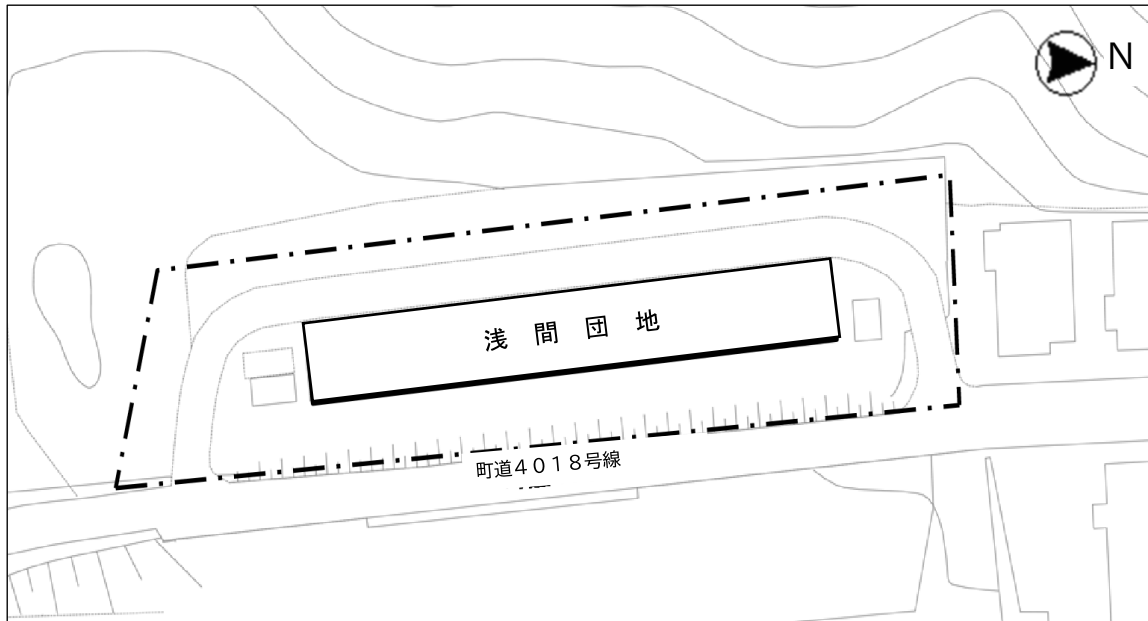
●居住性（設備の有無等）

構造	設備の有無等			
	日照・通風	便所水洗化	給湯器	住戸内部の高齢化対応
中耐	○	○	×	×
	駐輪場	屋外物置	児童遊園	共用部の高齢化対応
	○	×	×	-

●敷地状況

敷地面積	2,388.77㎡	町有地	1,214.00㎡
		借地	1,174.77㎡
共用部を含む 延床面積	【中耐】1,536㎡		

●配置図



●住戸状況

構造（棟名）	間取り	住戸面積	戸数
中耐	3DK	43.9㎡	32戸

●間取り



●外観



緑ヶ丘団地

1

●管理概況

構造	管理戸数	空家戸数	空家のうち政策空家
木造	-	-	-
簡平	20戸	10戸	10戸
簡二	-	-	-
中耐	36戸	15戸	1戸

●住棟データ

棟名	構造	階数	建設年度	経過年数	耐用年数	管理戸数	住戸面積(m ²)	耐震性能ランク		二方向避難
92~111	簡平	1	1957	65	30	20	34.0	耐震診断	III	玄関+南側掃出
1	中耐	3	1984	38	70	12	62.7	新耐震基準	I a	玄関+バルコニー
2	中耐	3	1984	38	70	12	62.7	新耐震基準	I a	玄関+バルコニー
3	中耐	3	1985	37	70	12	62.7	新耐震基準	I a	玄関+バルコニー

●応募倍率

構造別		過去9年間の実績									計
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
簡平	募集	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	応募	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	倍率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中耐	募集	-	2	1	-	-	-	-	-	-	3
	応募	-	1	1	-	-	-	-	-	-	2
	倍率	-	0.5	1.0	-	-	-	-	-	-	0.7

●家賃

種別	構造	家賃	近傍同種
分位 (1~8)	簡平	1,900~5,000円	15,000円
	中耐	16,800~45,300円	49,000円

●主な仕上げ・設備

項目	仕様等
屋根	【簡平】木造小屋組、波型スレート葺き 【中耐】コンクリート下地、改質アスファルト防水
外壁/外部建具	【簡平】コンクリートブロック、モルタル、リシン吹付 【中耐】防水型複層塗材仕上
給排水/給湯/ガス	【簡平】水道直結直圧方式、下水道/給湯器持込/プロパンガス 【中耐】貯水槽水道方式(受水槽・高置水槽)、下水道/給湯器持込み/プロパンガス
浴室/便所	【簡平】浴槽・風呂釜持込み/水洗 【中耐】浴槽・風呂釜持込み/水洗

●大規模修繕履歴

年度	棟名	戸数	修繕工事内容
2003	-	56	下水道繋ぎ込み
2007	-	-	火災報知器設置
2010	-	-	テレビアンテナ地上デジタル改修
2015	-	-	共用照明LED化
2018	2	12	外壁塗装・屋上防水・高架水槽塗装
2019	1	12	外壁塗装・屋上防水・高架水槽塗装
2020	3	12	外壁塗装・屋上防水・高架水槽塗装

● 居住性（設備の有無等）

構造	設備の有無等			
	簡平	日照・通風	便所水洗化	給湯器
○		○	×	×
駐輪場		屋外物置	児童遊園	共用部の高齢化対応
×		×	×	-
中耐	日照・通風	便所水洗化	給湯器	住戸内部の高齢化対応
	○	○	×	×
	駐輪場	屋外物置	児童遊園	共用部の高齢化対応
	×	○	○	-

● 敷地状況

敷地面積	8,667.76㎡	町有地	8,667.76㎡
		借地	-
共用部を含む 延床面積	【簡平】680㎡ 【中耐】2,588㎡		

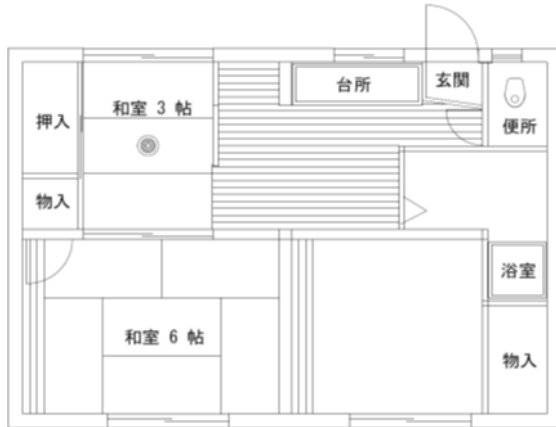
● 配置図



●住戸状況

構造 (棟名)	間取り	住戸面積	戸数
簡平	2DK	34.0㎡	20戸

●間取り



●外観



●住戸状況

構造 (棟名)	間取り	住戸面積	戸数
中耐	3DK	62.7㎡	36戸

●間取り



●外観



富士見ヶ丘団地

1

●管理概況

構造	管理戸数	空家戸数	空家のうち政策空家
木造	-	-	-
簡平	-	-	-
簡二	-	-	-
中耐	12戸	3戸	0戸

●住棟データ

棟名	構造	階数	建設年度	経過年数	耐用年数	管理戸数	住戸面積(m ²)	耐震性能ランク	二方向避難
1	中耐	3	1983	39	70	12	62.7	新耐震基準 a	玄関+バルコニー

●応募倍率

構造別		過去9年間の実績									計
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
中耐	募集	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	応募	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	倍率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

●家賃

種別	構造	家賃	近傍同種
分位(1~8)	中耐	15,100~40,100円	46,000円

●主な仕上げ・設備

項目	仕様等
屋根	コンクリート下地、アスファルトシングル葺き
外壁/外部建具	リシン吹付
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、下水道/給湯器持込み/プロパンガス
浴室/便所	浴槽・風呂釜持込み/水洗

●大規模修繕履歴

年度	棟名	戸数	修繕工事内容
2003	1	12	下水道繋ぎ込み
2005	1	12	揚水ポンプ修繕
2007	1	12	火災報知器設置
2010	1	12	テレビアンテナ地上デジタル改修
2015	1	12	共用照明LED化
2024	1	12	外壁塗装・屋上防水・高架水槽撤去

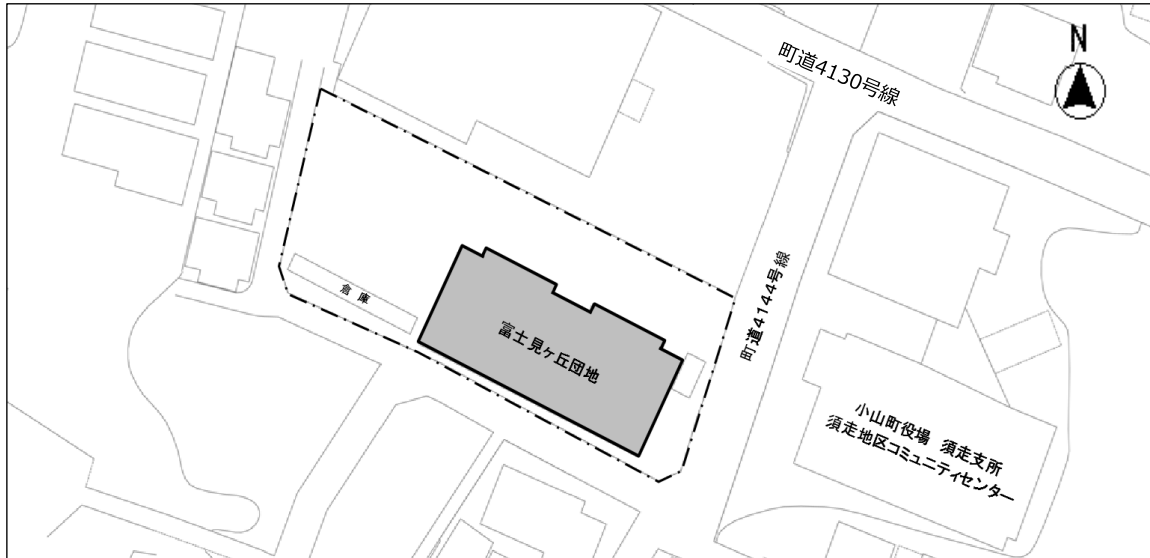
●居住性（設備の有無等）

構造	設備の有無等			
	日照・通風	便所水洗化	給湯器	住戸内部の高齢化対応
中耐	○	○	×	×
	駐輪場	屋外物置	児童遊園	共用部の高齢化対応
	×	○	×	-

●敷地状況

敷地面積	1,153.43㎡	町有地	1,153.43㎡
		借地	—
共用部を含む 延床面積	【中耐】862㎡		

●配置図



●住戸状況

構造 (棟名)	間取り	住戸面積	戸数
中耐	3DK	62.7㎡	12戸

●間取り



●外観



グランファミリア落合

1

●管理概況

構造	管理戸数	空家戸数	空家のうち政策空家
木造	-	-	-
簡平	-	-	-
簡二	-	-	-
中耐	40戸	-	-

●住棟データ

棟名	構造	階数	建設年度	経過年数	耐用年数	管理戸数	住戸面積(m ²)	耐震性能ランク	二方向避難
南棟	中耐	5	2020	2	70	24	65.5	新耐震基準	I a 玄関+バルコニー
							72.65		
北棟	中耐	4	2020	2	70	16	65.5	新耐震基準	I a 玄関+バルコニー
							72.65		

●家賃

種別	間取り	家賃	共益費
(1~8)	2LDK	55,000円	3,000円
	3LDK	60,000円	3,000円

●主な仕上げ・設備

項目	仕様等
屋根	アスファルトシングル葺き（接着工法）
外壁/外部建具	防水型複層塗材仕上
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、浄化槽/給湯器完備/プロパンガス
浴室/便所	ユニットバス/水洗

●大規模修繕履歴

年度	棟名	戸数	修繕工事内容
-	-	-	なし

●事業概要

項目	内容
事業名	小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業
概要	<p>民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）を活用し、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や町財政の平準化を図りつつ、子育て世代を主軸とした中堅所得者向け地域優良賃貸住宅を落合区に整備したもの。</p> <p>本施設の建設費は、社会資本整備総合交付金を活用し、残りの建設費、維持管理費及び運営費については、家賃収入から30年間の割賦払いにより運営を行う。</p> <p>民間事業者の募集及び選定は、公募プロポーザル方式で実施し、優先交渉権者に合人社計画研究所グループが選ばれ、町は優先交渉権者が設立するSPC（特定目的会社）と事業契約を締結した。</p>
事業期間	平成31年3月19日～令和32年7月31日
優先交渉権者	<p>合人社計画研究所グループ</p> <p>代表企業：株式会社合人社計画研究所（維持管理・運営）</p> <p>構成企業：株式会社アイ・エフ建築設計研究所（設計、工事監理）</p> <p>白幸産業株式会社（建設）、株式会社丸山工務所（建設）</p>
SPC	富士山麓きんたろう住宅株式会社

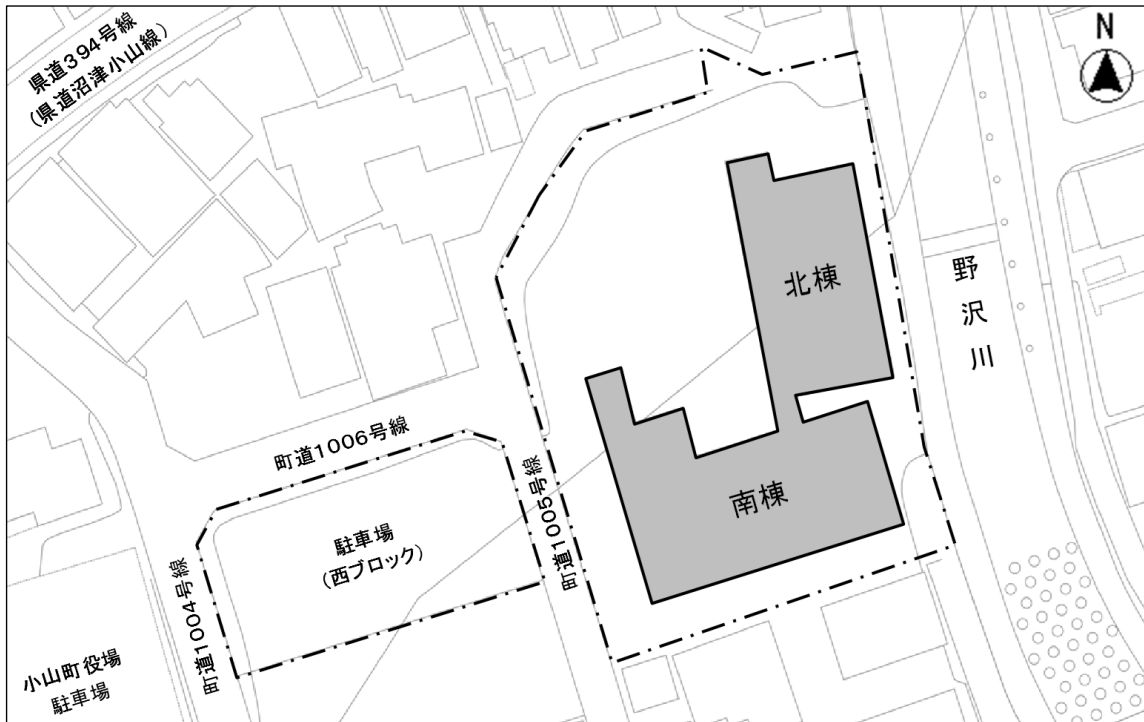
● 居住性（設備の有無等）

構造	設備の有無等			
	日照・通風	便所水洗化	給湯器	住戸内部の高齢化対応
中耐	○	○	○	○
	駐輪場	屋外物置	児童遊園	共用部の高齢化対応
	○	×	×	○

● 敷地状況

敷地面積	3,389.29㎡	町有地	—
		借地	3,389.29㎡
共用部を含む 延床面積	【中耐】 3025.04㎡		

● 配置図



●住戸状況

構造 (棟名)	間取り	住戸面積	戸数
中耐	2LDK	65.50㎡	18戸
	3LDK	72.65㎡	22戸

●間取り



●外観



(仮称) 菅沼地域優良賃貸住宅

1

●管理概況

構造	管理戸数	空家戸数	空家のうち政策空家
木造	27戸	-	-
簡平	-	-	-
簡二	-	-	-
中耐	-	-	-

●住棟データ

棟名	構造	階数	建設年度	経過年数	耐用年数	管理戸数	住戸面積(m ²)	耐震性能ランク	二方向避難
A	木造	2	2027	-	30	6	89.43	新耐震基準 a	玄関+バルコニー
B	木造	2	2027	-	30	8	86.95	新耐震基準 a	玄関+バルコニー
C	木造	2	2027	-	30	6	89.43	新耐震基準 a	玄関+バルコニー
D	木造	2	2027	-	30	5	86.95	新耐震基準 a	玄関+バルコニー
E	木造	2	2027	-	30	2	89.43	新耐震基準 a	玄関+バルコニー

●家賃

種別	間取り	家賃	共益費
分位 (1~8)	2LDK	-	-
	2SLDK	-	-

●主な仕上げ・設備

項目	仕様等
屋根	ガルバリウム鋼板 厚0.35
外壁/外部建具	外壁薄塗材E (ジョリパッド) 仕上
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、浄化槽/給湯器完備/プロパンガス
浴室/便所	ユニットバス/水洗

●大規模修繕履歴

年度	棟名	戸数	修繕工事内容
-	-	-	なし

●事業概要

項目	内容
事業名	小山町(仮称) 菅沼地域優良賃貸住宅整備事業
概要	<p>民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI法)を活用し、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や町財政の平準化を図りつつ、子育て世代を主軸とした中堅所得者向け地域優良賃貸住宅を菅沼区に整備するもの。</p> <p>本施設の建設費は、社会資本整備総合交付金を活用し、残りの建設費、維持管理費及び運営費については、家賃収入から30年間の割賦払いにより運営を行う。</p> <p>民間事業者の募集及び選定は、公募プロポーザル方式で実施し、優先交渉権者にJPIグループが選ばれ、町は優先交渉権者が設立するSPC(特定目的会社)と事業契約を締結した。</p>
事業期間	令和7年8月26日~令和39年3月31日
優先交渉権者	<p>JPIグループ</p> <p>代表企業: 日本PFIインベストメント株式会社(プロジェクトマネジメント・資金調達)</p> <p>構成企業: 株式会社アイ・エフ建築設計研究所(設計、工事監理)、株式会社丸山アーバン(設計、工事監理)</p> <p>株式会社丸山工務所(建設)、株式会社合人社計画研究所(維持管理・運営)</p>
SPC	おやま菅沼住宅パートナーズ株式会社

● 居住性（設備の有無等）

構造	設備の有無等			
	日照・通風	便所水洗化	給湯器	住戸内部の高齢化対応
木造	○	○	○	×
	駐輪場	屋外物置	児童遊園	共用部の高齢化対応
	○	×	×	○

● 敷地状況

敷地面積	4,525.89㎡	町有地	3,859.95㎡
		借地	665.94㎡
共用部を含む 延床面積	【木造】 2389.76㎡		

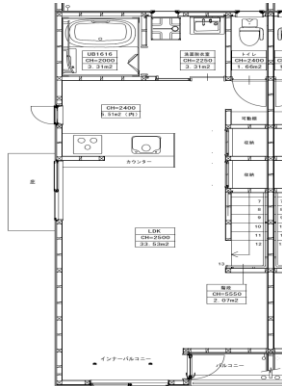
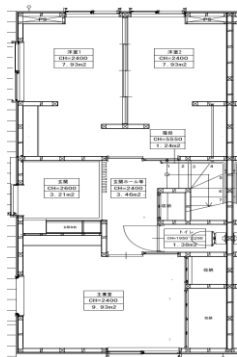
● 配置図



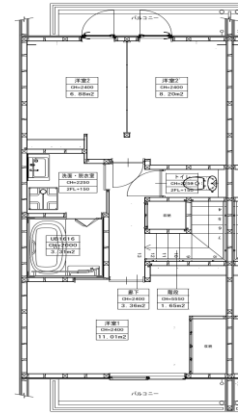
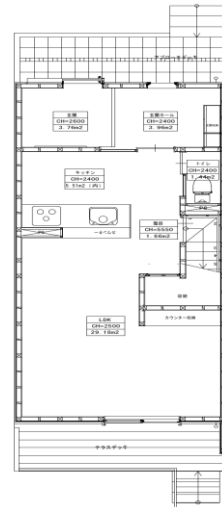
●住戸状況

構造 (棟名)	間取り	住戸面積	戸数
木造	2LDK	89.43㎡、86.95㎡	19戸
	2SLDK	89.43㎡	22戸

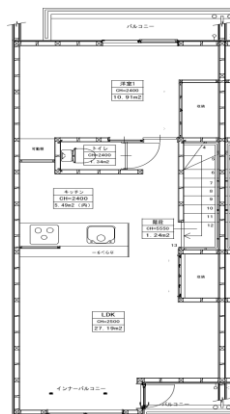
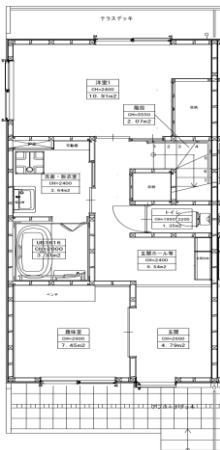
●間取り



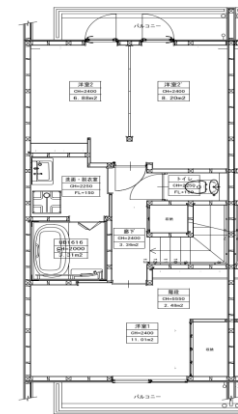
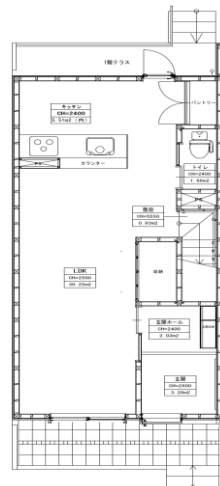
【Aタイプ】



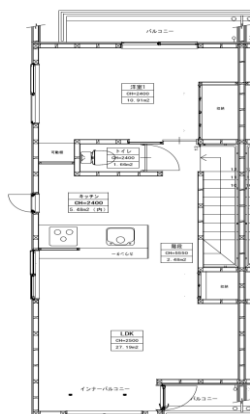
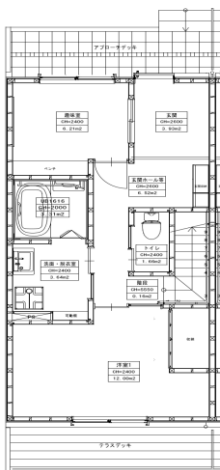
【Bタイプ】



【Cタイプ】



【Dタイプ】



【Eタイプ】

●外観 (鳥観図)

