

永平寺町

公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月改定

■ 目 次 ■

序章	はじめに	1
0-1	計画策定の背景と目的	1
0-2	計画期間	1
第1章	公営住宅等ストックの把握	2
1-1	人口・世帯数等の動向	2
1-2	公営住宅等ストックの現況	5
第2章	長寿命化に関する基本方針	17
2-1	ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針	17
2-2	長寿命化とライフサイクルコストの縮減に関する方針	18
第3章	長寿命化を図るべき公営住宅等の検討	19
3-1	計画の対象	19
3-2	事業手法選定の基本的な考え方	19
3-3	公営住宅等の需要の見通し	21
3-4	公営住宅等の将来のストック量の推計	23
3-5	公営住宅等の需要と将来ストック量の見通し	26
3-6	事業手法の選定	27
3-7	団地別・住棟別活用計画	48
第4章	点検の実施方針	49
4-1	点検の実施方針	49
4-2	点検結果のデータベース化	50
第5章	計画修繕の実施方針	51
5-1	計画修繕の実施方針	51
5-2	修繕履歴のデータベース化	51
第6章	改善事業の実施方針	52
6-1	改善事業の実施方針	52
第7章	建替事業の実施方針	54
第8章	長寿命化のための事業実施予定一覧(様式1～3)	55

序章 はじめに

0-1 計画策定の背景と目的

国民の居住ニーズの多様化・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等、様々な課題を抱える我が国において、住生活基本法に掲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なりました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、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等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要です。

このような課題に対応するため、国において「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成28年8月に改定され、中長期的な視点を踏まえた計画づくりの道筋が示されました。

一方、永平寺町ではこれまで平成24年3月に「永平寺町公営住宅等長寿命化計画」を、また、平成29年3月に「永平寺町公共施設等総合管理計画」を策定し、安全・安心で良質な住宅ストックの充実と住宅セーフティネットとしての公営住宅の整備に取り組んできました。しかし、国の策定指針の改定を受けて、今までよりも中長期的な視点に基づく計画への見直しが求められています。

以上のような背景から、中長期的な視点を踏まえた新たな「永平寺町公営住宅等長寿命化計画」を策定します。

本計画は、公営住宅等の分野において、確実な点検の実施及びその点検結果に基づく予防保全型の維持管理・修繕、長寿命化に資する改善を推進していくためのアクションプランとしての役割を担う計画であり、「早期発見・早期補修の予防保全型管理」「既存ストックの効率的かつ効果的な活用」「ライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化」を実現することを目的としています。

0-2 計画期間

本計画の計画期間は、令和2年度から令和11年度の10年間とし、令和6年度に中間見直しを行うものとします。なお計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて適宜計画の見直しを行うものとします。

第1章 公営住宅等ストックの把握

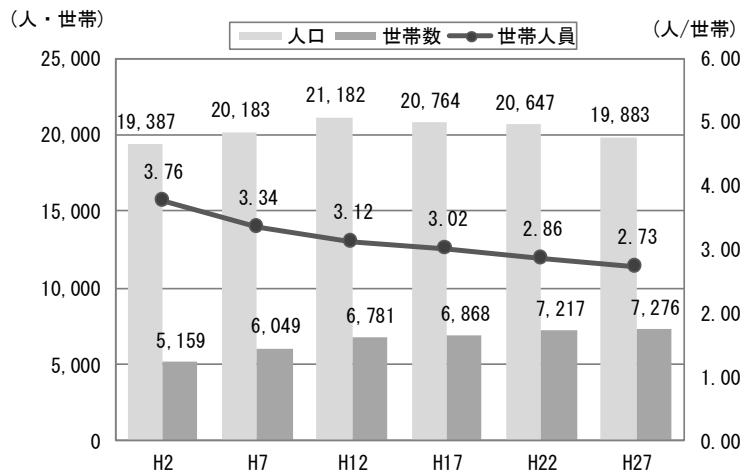
1-1 人口・世帯数等の動向

ポイント

- 人口は減少し続けており、少子高齢化が進行しています。
- 単独世帯が年々増加しており、その中でも高齢者単身世帯が増加しています。

1-1-1 人口・世帯数

- ・増加傾向であった人口は、平成12年をピークに減少に転じた後減少し続けており、世帯数は増加傾向が続いています。平成27年現在で人口19,883人、世帯数7,276世帯となっています。
- ・世帯人員は、減少傾向が続いていることから、世帯分離に伴い世帯の小規模化が進行している様子が見えてきます。

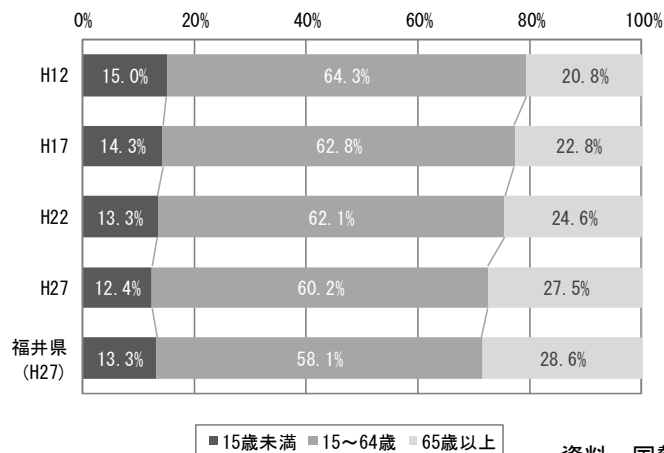


資料：国勢調査

H17以前の値は合併した市町村を合計した値【※H18.2吉田郡（永平寺町、松岡町、上志比村）の2町1村が合併し永平寺町として町政施行】

1-1-2 年齢階層別人口

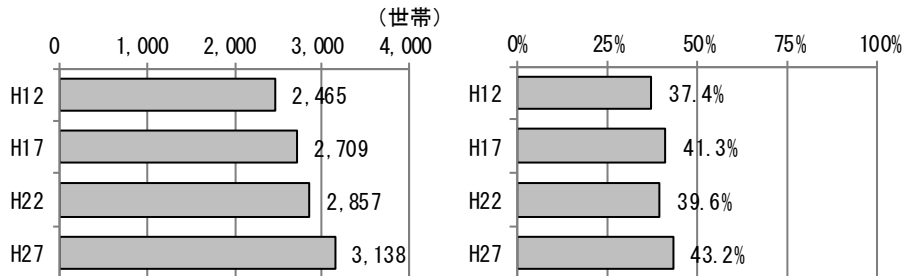
- ・年々、少子高齢化が進んでいます。平成27年度の年齢階層別人口を福井県と比較すると、15歳未満の割合、65歳以上の割合がともに少ない状況となっており、福井県全体より高齢化率は少ないものの、少子化が進んでいる状況が見えてきます。



資料：国勢調査（年齢不詳は除く）

1-1-3 核家族世帯

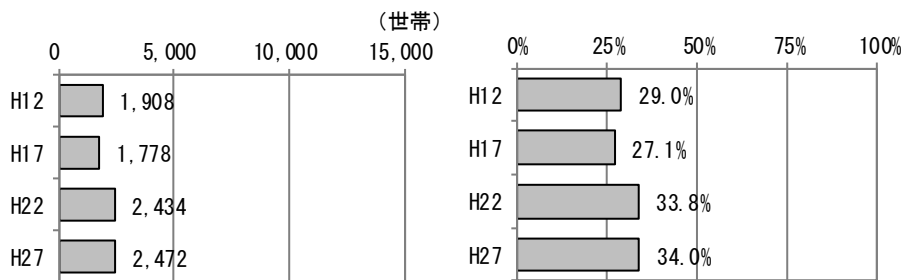
- ・核家族世帯とは、夫婦のみの世帯、夫婦と子どもから成る世帯、1人親と子どもから成る世帯のことを指します。
- ・核家族世帯の占める割合は、増加傾向にあり、平成27年現在で3,138世帯、全体の43.2%を占めています。



資料：国勢調査

1-1-4 単独世帯

- ・単独世帯は、増加傾向にあり、平成27年現在で2,472世帯、全体の約34.0%を占めています。

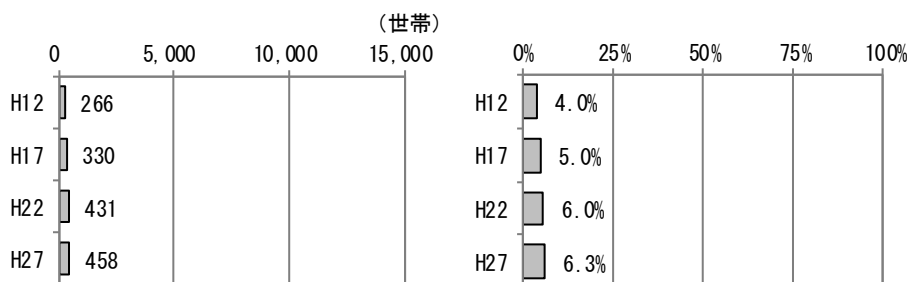


資料：国勢調査

1-1-5 高齢者世帯

(1) 高齢単身世帯

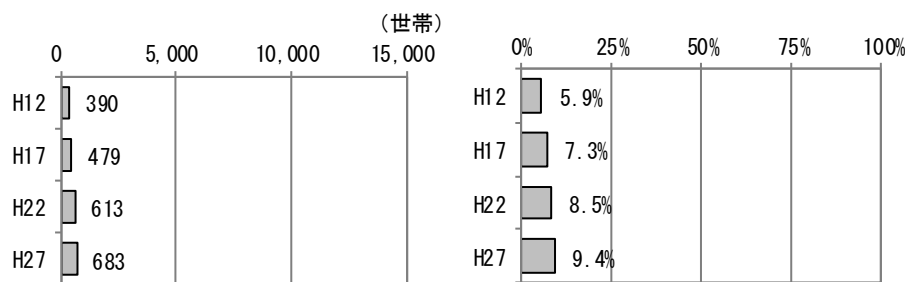
- ・高齢単身世帯(65歳以上の単身世帯)は、増加傾向にあり、平成27年現在で458世帯、全体の6.3%を占めています。



資料：国勢調査

(2) 高齢夫婦世帯

・高齢夫婦は、増加傾向にあり、平成27年現在で683世帯、全体の9.4%を占めています。



資料：国勢調査

1-2 公営住宅等ストックの現況

1-2-1 公営住宅等ストックの状況

ポイント

- 本計画の対象となる町営住宅は、4団地、135戸であり、公営住宅121戸、特定公共賃貸住宅14戸となっています。
- 計画期間内(令和11年度まで)に耐用年数を越える住戸はありませんが、耐用年数の1/2を経過する住戸が48戸(35.6%)となっています。
- すべての公営住宅が、新耐震基準に基づき設計施工されています。
- 50㎡未満の小規模世帯向け住戸は19戸(14.1%)、50㎡以上のファミリー向け住戸は116戸(85.9%)となっており、小規模世帯向け住戸が少ない状況です。
- すべての住戸に浴室浴槽、3点給湯が整備されています。
- バリアフリー化状況は、64.4%(戸数の割合)が住戸内部の手すりが整備済みとなっていますが、すべての団地について段差解消の対応はされておらず、バリアフリー対応は達成されていない状況です。

(1)種別

- ・本計画の対象となる公営住宅等は、4団地、135戸であり、公営住宅121戸、特定公共賃貸住宅14戸となっています。

(2)住棟形式

- ・志比塚団地、松原団地(A・B棟)、越坂団地(A-1・A-2・B-1)、諏訪間団地は、中層耐火構造の階段室型となっています。
- ・越坂団地(A-3)は、高層耐火構造の片廊下型となっています。

(3)経過・耐用年数^{※1}

- ・計画期間内(令和11年度まで)に耐用年数を経過する住戸は0戸で、耐用年数の1/2を経過する住戸が48戸(35.6%)、耐用年数の1/2を経過しない住戸が87戸(64.4%)となっています。

(4)耐震性

- ・4団地すべてにおいて、新耐震基準に基づき設計施工されています。

(5)住戸規模

- ・50㎡未満の小規模世帯向けストックは19戸(14.1%)、50㎡以上のファミリー向けストックは116戸(85.9%)となっています。

(6)設備水準

①浴室・浴槽

- ・全ての公営住宅について、浴室、浴槽が設置されています。

② 3点給湯方式

- ・全ての公営住宅について、3点給湯方式^{※2}が設置されています。

③高齢者・障がい者対応

- ・松原団地についてはB棟のみ住宅内部（トイレ、バスルーム）に手すりが設置されています。越坂団地については共用部分（階段、廊下）に手すり設置、全戸の住宅内部（玄関、洗面所、トイレ、バスルーム）に手すり設置、A-3棟のみ一階部分にスロープ設置がされています。諏訪間団地については全戸、住宅内部（玄関、トイレ、バスルーム）に手すりが設置されています。
- ・すべての団地について段差解消の対応はされておらず、バリアフリー対応^{※3}は達成されていない状況です。

④エレベーター

- ・エレベーターが設置されている団地は、越坂団地（A-3棟6階建て）のみとなっています。

⑤その他施設

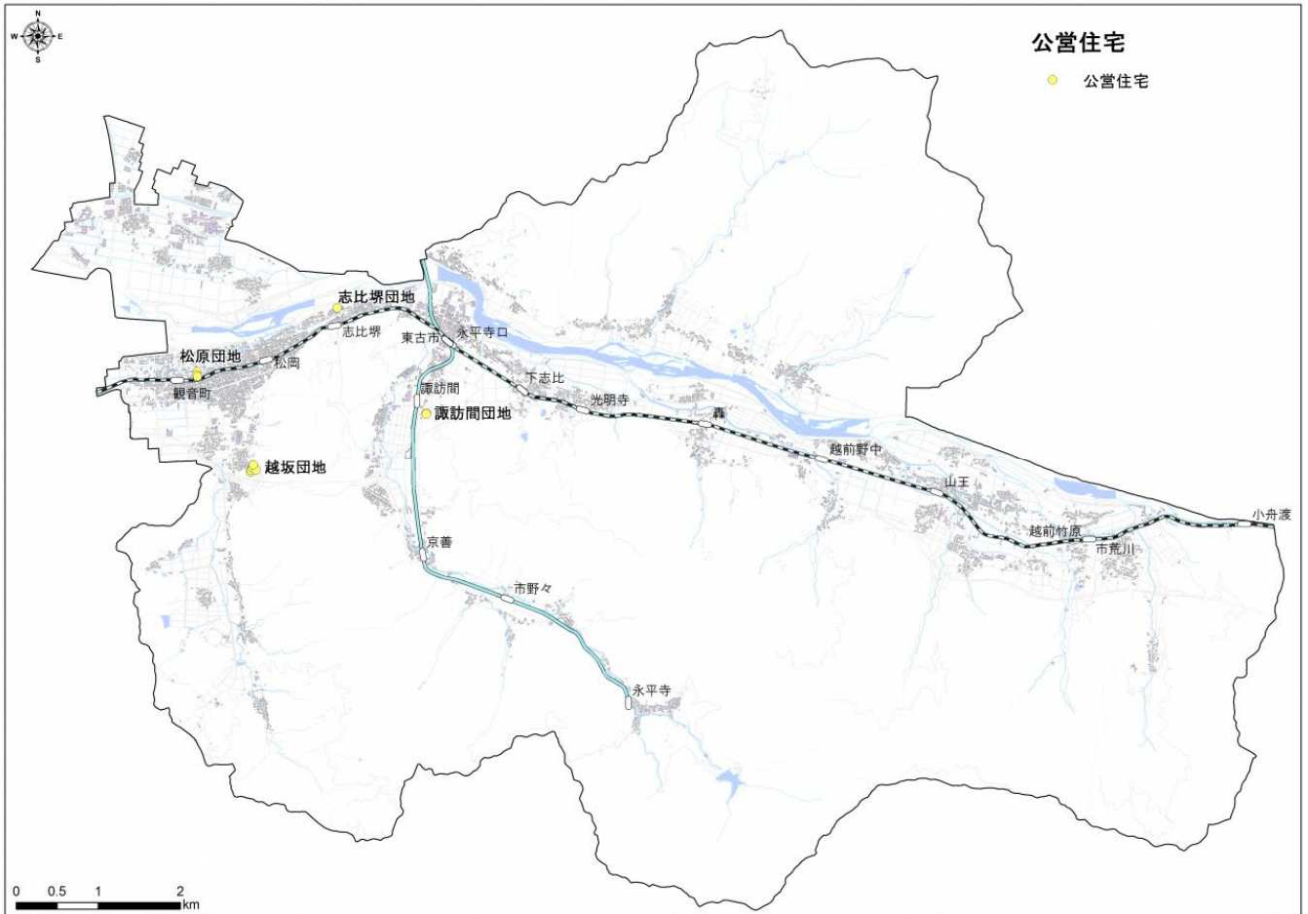
- ・全ての公営住宅について、駐車場、駐輪場がともに整備されています。
- ・集会場を設置している団地は、松原団地、越坂団地、諏訪間団地の3団地です。
- ・児童遊園を設置している団地は、松原団地、諏訪間団地の2団地です。
- ・全ての公営住宅について、住戸外に物置が設置されています。

※1) 公営住宅法より、耐用年数は、中耐・高耐70年とする。

※2) キッチン、バスルームや洗面所の給湯を、1台のガス給湯器や電気温水器でまかなうシステムのこと。

※3) 一定のバリアフリー化(住居内および共用部の段差解消)が設置された住戸。

【各団地位置図】



出典：永平寺町公共施設等総合管理計画

表-1. 公営住宅の基本諸元

平成30年9月時点

団地名	棟番号	種別	建設年度	経過年数 (H30時点)	構造階数	住棟形式	耐震性	敷地面積	専用床面積	戸数	間取り
志比塚	-	公営	平成元	29年	中耐3階	階段室型	○	1,142.77㎡	60~70㎡未満	12戸	3K
松原	A	公営	平成2	28年	中耐3階	階段室型	○	6,971.80㎡	60~70㎡未満	18戸	3K
	B	公営	平成3	27年	中耐3階	階段室型	○		60~70㎡未満	18戸	3K
越坂	A-1	公営	平成11	19年	中耐3階	階段室型	○	18,510.67㎡	50~60㎡未満	12戸	2DK
		公営							70~80㎡未満		3DK
	A-2	公営	平成12	18年	中耐3階	階段室型	○		50~60㎡未満	12戸	2DK
		公営							70~80㎡未満		3DK
	A-3	公営	平成16	14年	高耐6階	片廊下型	○		50~60㎡未満	30戸	2DK
									70~80㎡未満		3DK
B-1	特公賃	平成12	18年	中耐3階	階段室型	○	60~70㎡未満	12戸	2DK		
							50~60㎡未満		2LDK		
諏訪間	-	公営	平成9	21年	中耐3階	階段室型	○	8,619.90㎡	40~50㎡未満	19戸	2DK
		特公賃							60~80㎡未満		2戸
合計										135戸	

表-2. 各団地の耐用年数と構造、経過年数

平成30年9月時点

区分	団地名	棟番号	建設年度	経過年数 (H30時点)	構造階数	戸数	計画期間内(2029(令和11)年度時点) の耐用年数の経過状況		
							耐用年数 経過	耐用年数 1/2経過	耐用年数 1/2未満
公営住宅	志比塚	-	平成元	29年	中耐3階	12戸		12戸	
	松原	A	平成2	28年	中耐3階	18戸		18戸	
		B	平成3	27年	中耐3階	18戸		18戸	
	越坂	A-1	平成11	19年	中耐3階	12戸			12戸
		A-2	平成12	18年	中耐3階	12戸			12戸
		A-3	平成16	14年	高耐6階	30戸			30戸
特公賃		B-1	平成12	18年	中耐3階	12戸			12戸
公営住宅	諏訪間	-	平成9	21年	中耐3階	19戸			19戸
特公賃						2戸			2戸
合計						135戸	0戸	48戸	87戸
							0.0%	35.6%	64.4%

表-3. 主な設備

平成30年9月時点

区分	団地名	棟番号	住棟形式	構造階数	戸数	浴室	浴槽	3点給湯	バリアフリー化		エレベーター	駐車場	駐輪場	集会場	児童遊園	住戸外物置	
									手すり	段差解消							
公営住宅	志比塚	-	階段室型	中耐3階	12戸	○	○	○	×	×	×	○	○	×	×	○	
	松原	A	階段室型	中耐3階	18戸	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○	○	
		B	階段室型	中耐3階	18戸	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	
	越坂	A-1	階段室型	中耐3階	12戸	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	○
		A-2	階段室型	中耐3階	12戸	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	○
		A-3	片廊下型	高耐6階	30戸	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	○
特公賃		B-1	階段室型	中耐3階	12戸	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	○
公営住宅	諏訪間	-	階段室型	中耐3階	19戸	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	
特公賃					2戸												

1-2-2 入居者の状況

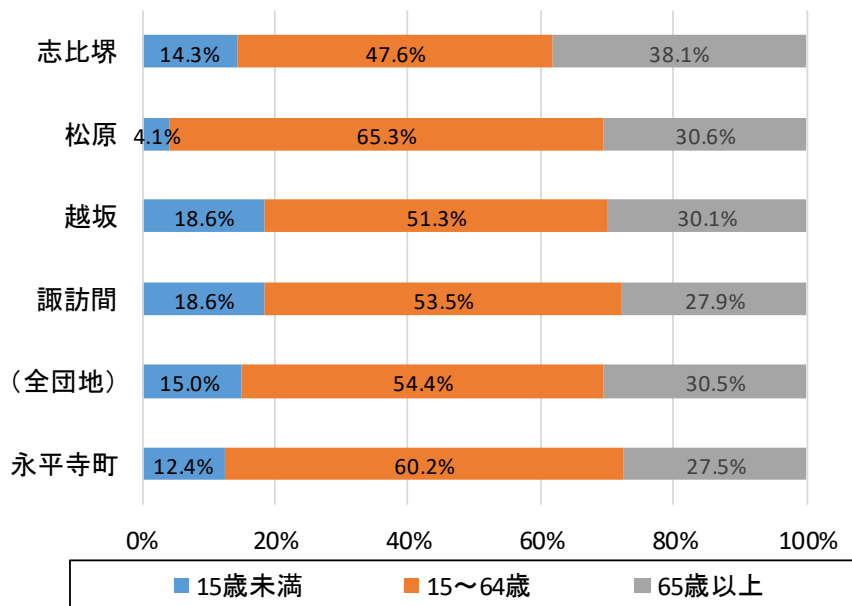
ポイント

- 町全体と比較して、15歳未満の人口、65歳以上の人口が占める割合が高い傾向です。
- 1～3人の小規模な世帯が全体の約9割を占めています。
- 高齢者のいる世帯が半分以上を占めており、中でも高齢者単身世帯は約3割となっています。

(1) 入居者の年齢構成

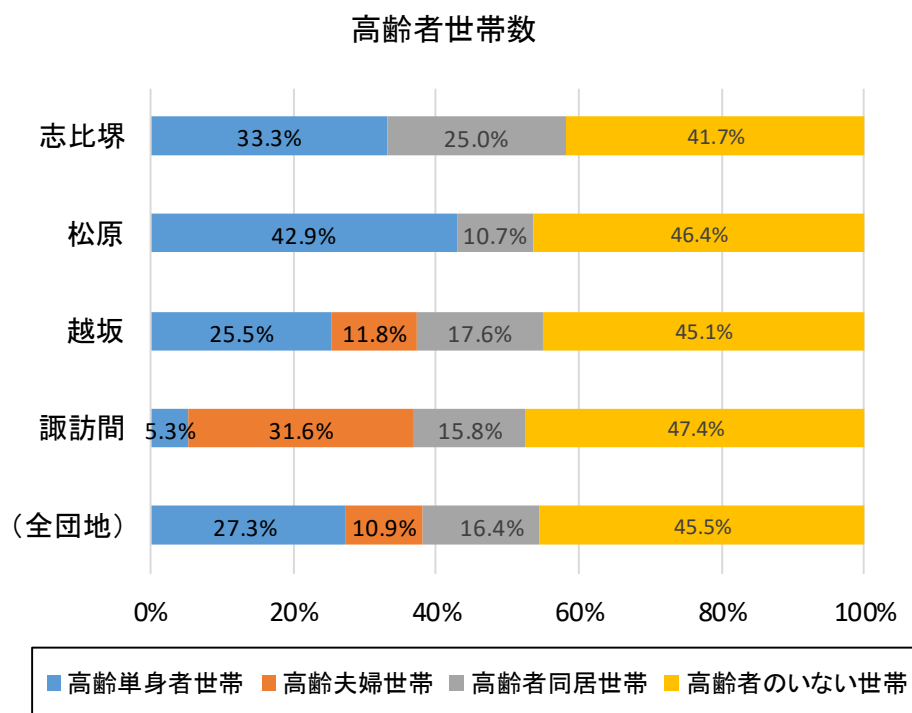
- ・町全体と比較して、15歳未満の人口(15.0%)、65歳以上の人口(30.5%)が多い傾向がみられます。
- ・団地間で比較すると、65歳以上の人口が最も多い団地は志比堺団地(38.1%)で、15歳未満の人口が最も多い団地は越坂団地・諏訪間団地(18.6%)となっています。

入居者の年齢構成



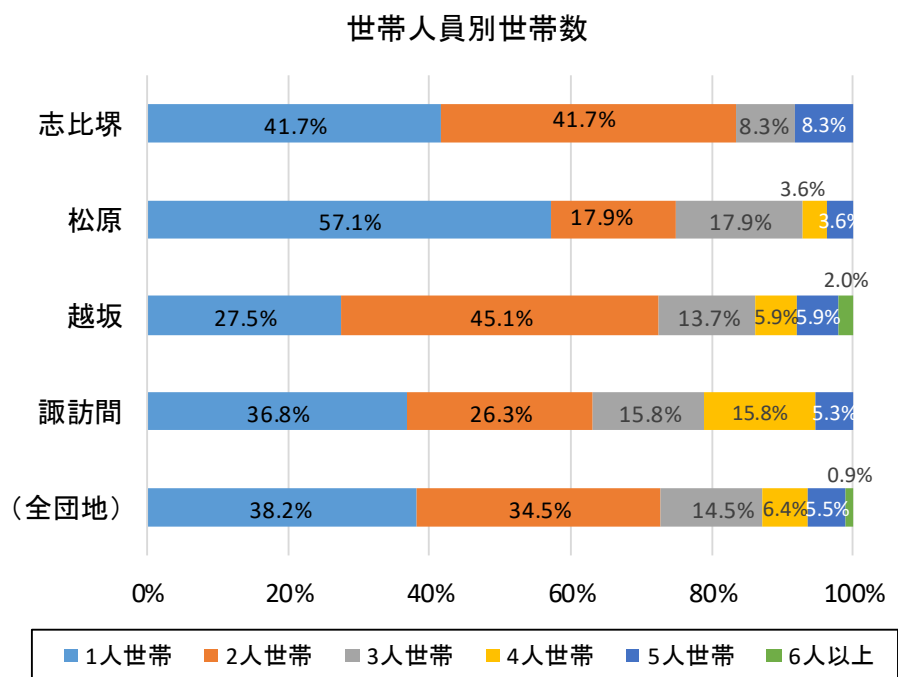
(2) 高齢者世帯数

- ・ 高齢単身世帯(65歳以上の単身世帯)が27.3%、高齢夫婦世帯(夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦世帯)が10.9%、高齢者同居世帯(65歳以上の高齢者を含む世帯)が16.4%、高齢者のいない世帯は45.5%となっています。
- ・ 団地間で比較すると、高齢者単身世帯が最も多い団地は松原団地(42.9%)、高齢夫婦世帯が最も多い団地は諏訪間団地(31.6%)となっています。



(3) 世帯人員別世帯数

- ・ 1人世帯(38.2%)が最も多く、次いで2人世帯(34.5%)、3人世帯(14.5%)となっており、1～3人の小規模な世帯が全体の約9割を占めています。
- ・ 団地間で比較すると、1人世帯が最も多い団地は松原団地(57.1%)、2人世帯が最も多い団地は越坂団地(45.1%)、3人世帯が最も多い団地は松原団地(17.9%)となっています。

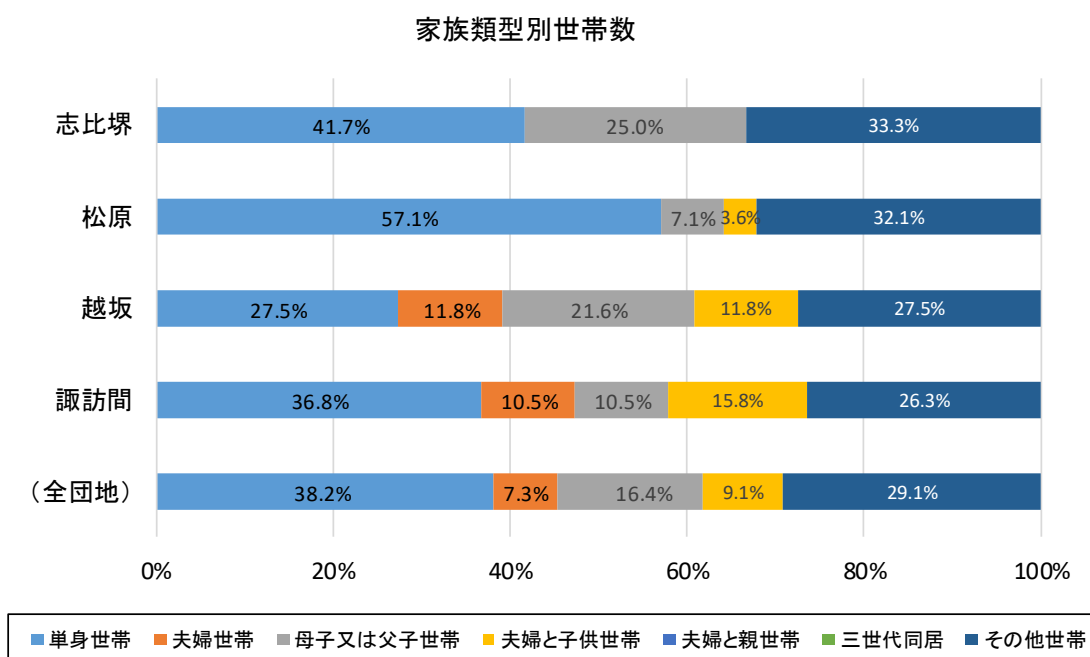


(4) 家族類型別世帯数

- ・単身世帯(38.2%)が最も多く、次いでその他の世帯(29.1%)、母子又は父子世帯(16.4%)となっています。
- ・団地間で比較すると、単身世帯が最も多い団地は松原団地(57.1%)、母子又は父子世帯が最も多い団地は志比堺団地(25.0%)となっています。

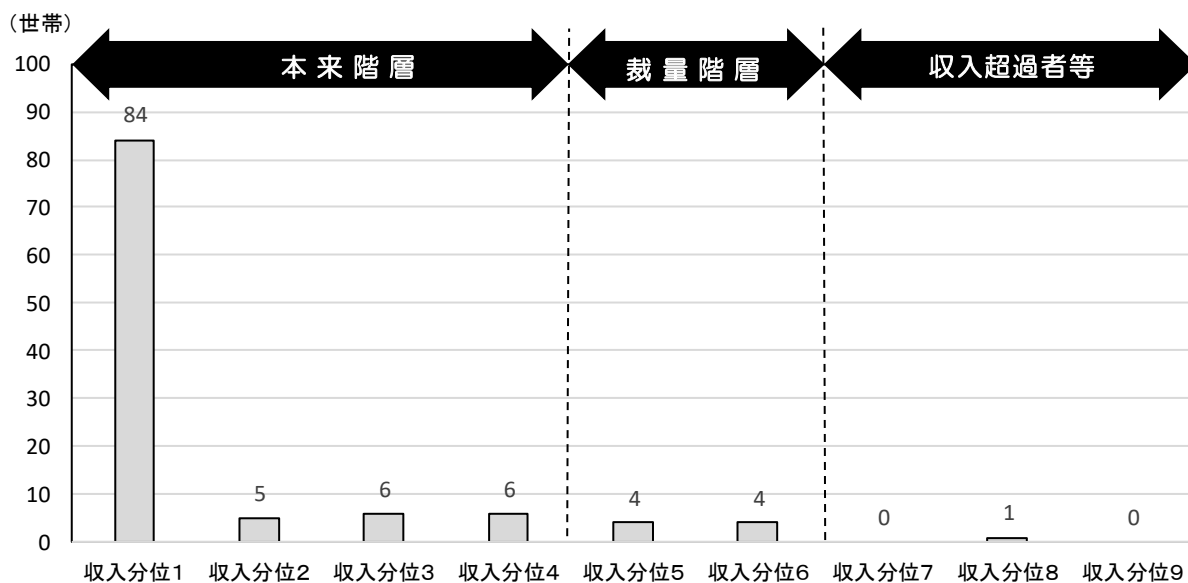
注1) 1人親世帯、夫婦と子ども世帯における子は18歳未満とする。

注2) 三世代同居は、世帯主が夫婦のどちらかである場合で、夫婦と子ども(18歳未満)と夫婦どちらかの父母以上(65歳以上)の直系世代のうち3つ以上の世代が同居していることとする。



(5) 入居者の収入状況、収入超過者等の状況

- ・平成 30 年 9 月末現在で、公営住宅入居者の約 4 分の 3 が収入分位 1 に該当しており、困窮度の高い方の割合が高くなっています。
- ・収入超過者に該当する世帯は 5 世帯となっており、収入超過者が公営住宅入居者の約 5% となっています。
- ・収入超過者、高額所得者に該当した世帯には、明渡し指導・勧告までは至りませんが、対象者に通知後聞き取り調査を実施し、翌年度に家賃の加算を行うなどの対策を行っています。



表一4. 収入超過者・高額所得者の基準

分類	定義	種別	収入月額
収入超過者	公営住宅に引き続き3年以上入居し、政令月収を超える者	公営住宅	本来入居者：158,001円以上 裁量入居者：214,001円以上
高額所得者	公営住宅に引き続き5年以上入居し、最近2年間引き続き政令月収を超える者	公営住宅	313,001円以上

1-2-3 空室と募集・応募の状況

ポイント

- H30年9月末時点で空室は25戸(18.5%)となっています。
- より利便性が高く新しい団地は、応募が多く、空室も少ない状況がみられます。

(1) 空室の状況

- ・空室は、平成30年9月末時点で25戸(18.5%)となっています。
- ・空室率の高い団地は、越坂団地(22.7%)、松原団地(22.2%)となっています。

表-5. 空室の状況

平成30年9月時点

団地名	種別	棟番号	建設年度	経過年数 (H30時点)	構造階数	戸数	空室の状況			
							入居戸数	空室戸数	うち 政策空家	空室率
志比塚	公営住宅	-	平成元	29年	中耐3階	12戸	12戸	0戸	0戸	0.0%
松原		A	平成2	28年	中耐3階	18戸	28戸	8戸	0戸	22.2%
		B	平成3	27年	中耐3階	18戸				
越坂		A-1	平成11	19年	中耐3階	12戸	51戸	15戸	0戸	22.7%
		A-2	平成12	18年	中耐3階	12戸				
	A-3	平成16	14年	高耐6階	30戸					
諏訪間	特公賃	B-1	平成12	18年	中耐3階	12戸	19戸	2戸	0戸	9.5%
	公営住宅 特公賃	-	平成9	21年	中耐3階	2戸				
合計						135戸	110戸	25戸	0戸	18.5%

(2) 募集・応募状況

- ・各団地とも随時募集を実施しています。

表-6. 募集・応募状況(平成25~29年度)

団地名	棟番号	建設年度	経過年数 (H30時点)	構造階数	戸数	応募倍率※				
						H25	H26	H27	H28	H29
志比塚	-	平成元	29年	中耐3階	12戸	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし
松原	A	平成2	28年	中耐3階	18戸	募集なし	募集なし	募集なし	0.2倍	0.0倍
	B	平成3	27年	中耐3階	18戸					
越坂	A-1	平成11	19年	中耐3階	12戸	0.0倍	0.1倍	募集なし	0.5倍	0.2倍
	A-2	平成12	18年	中耐3階	12戸					
	A-3	平成16	14年	高耐6階	30戸					
	B-1	平成12	18年	中耐3階	12戸					
諏訪間	-	平成9	21年	中耐3階	19戸	募集なし	0.1倍	募集なし	1.0倍	0.0倍
					2戸					

※随時募集のため、各年1年間の実績により把握

1-2-4 改善、修繕履歴の状況

(1) 改善・修繕履歴

・建築年度が古いものから、長寿命化改善事業として、外壁や屋上防水改修を行っています。

表-7. 改善履歴(平成13~30年度)

種別	団地名	棟番号	建設年度	構造階数	戸数	改善・修繕	
						実施年度	整備内容
公営住宅	志比堺	-	平成元	中耐3階	12戸	平成13	下水道へ接続(合併処理浄化槽撤去)
						平成25	塗装改修工事(外壁塗り替え・クラック補修)
						平成26	防水改修工事(屋上・ベランダ) 受水槽改修工事(ステンレス槽) ガス給湯器本体取り換え(10号室)
						平成27	ガス給湯器本体、配管カバー取り換え(3号室) ガス給湯器本体取り換え(6号室)
						平成28	ガス給湯器本体取り換え(11、15号室)
						平成30	配管漏水修繕※交換が必要(5号室)
	松原	A	平成2	中耐3階	18戸	平成13	下水道へ接続(合併処理浄化槽撤去)
						平成13	外壁改修工事(外壁塗り替え・クラック補修)
						平成26	ガス給湯器本体取り換え(206号室)
						平成27	給水管漏水修繕(205号室) ガス給湯器本体取り換え(204号室)
						平成28	塗装改修工事(外壁塗り替え・クラック補修) 防水改修工事(屋上・ベランダ) ガス給湯器本体取り換え(306号室)
						平成29	ガス給湯器本体取り換え(104、205、301、305号室)
		B	平成3	中耐3階	18戸	平成13	下水道へ接続(合併処理浄化槽撤去)
						平成13	外壁改修工事(外壁塗り替え・クラック補修)
						平成27	ガス給湯器本体取り換え(104、205、305号室)
						平成28	ガス給湯器本体取り換え(304号室)
	越坂	A-1	平成11	中耐3階	12戸	平成26	電気温水器減圧弁取り換え(101号室)
						平成27	電気温水器温度調節ユニット交換(203号室)
						平成29	電気温水器減圧弁取り換え(302号室)
		A-2	平成12	中耐3階	12戸	平成30	電気温水器減圧弁取り換え(102、301号室)
						平成27	電気温水器制御基板交換(603号室)
		A-3	平成16	高耐6階	30戸	平成28	電気温水器減圧弁箱の取り換え(105号室) 配管の保温工(201号室) 電気温水器上部ヒーターの交換(503号室) 電気温水器上部温度サーミスタの交換(505号室) 電気温水器排水ゴムホースの取り換え(全室)
						平成29	電気温水器給湯混合弁の取り換え(603号室)
						平成30	電気温水器上部温度サーミスタの交換(405、605号室)
						平成26	電気温水器ヒーターの交換(301号室)
						平成29	電気温水器PC版組立部品交換(101号室) 電気温水器減圧弁、逃し弁の交換(203号室)
						平成30	電気温水器ヒーターの交換(304号室)
特公賃	B-1	平成12	中耐3階	12戸	平成29	電気温水器ヒーターの交換(301号室)	
平成29					電気温水器PC版組立部品交換(101号室) 電気温水器減圧弁、逃し弁の交換(203号室)		
平成30					電気温水器ヒーターの交換(304号室)		
公営住宅	諏訪間	-	平成9	中耐3階	19戸	平成29	電気温水器配管修理(207号室)
特公賃					2戸	平成30	塗装改修工事(外壁塗り替え・クラック補修) 防水改修工事(ベランダ)

第2章 長寿命化に関する基本方針

2-1 ストックの状況の把握および日常的な維持管理の方針

(1) 現状把握の方針

各種設備の保守点検はもとより、定期点検(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)を行います。

定期点検の項目の他に日常的に保守点検を実施することが望ましい部位(屋外の工作物や金物類等)に対しては、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年度8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に則った日常点検を行います。

また、劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空室発生時の際の点検を行います。

分類	点検箇所	点検方針
保守点検 対象箇所	・エレベーター ・消防設備 等	・法令等に基づき、定期的な保守点検、交換を実施します。
定期点検 対象箇所	・屋上 ・外壁 ・給排水管 ・共用部分 等	・3年ごとに建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を行います。
日常点検 対象箇所	・屋外の工作物 ・金物類 等 ・住戸内各部	・年に1度程度、公営住宅等日常点検マニュアルに則った点検を行います。 ・住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空室発生時の際の点検を行います。

(2) 管理履歴データに関する方針

団地・住棟を適切に維持管理して長寿命化を図るためには、ストックに関する情報を適切に管理し、長寿命化のための中長期的な修繕計画の基礎にすることが重要となります。

また、町営住宅の管理を円滑に進めていく上でも、建物の現状や修繕・改善履歴データを電子データとして一元的に管理することが望ましいと考えられます。

以上のことを踏まえ、永平寺町の町営住宅に関する管理履歴のデータベースの構築に向けて、次のような取組を進めます。

- ・管理する町営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理します。
- ・町営住宅の住棟単位の管理履歴データを随時確認できる仕組みにします。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、日常点検や定期点検、計画修繕などの実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・経常修繕など、緊急対応的な点検・修繕・改善を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映します。

2-2 長寿命化とライフサイクルコストの縮減に関する方針

長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に向けて、次のような取組を実施します。

- ・住宅の劣化に対して適切な修繕・改善を実施する従来の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上などを図る改善を実施することによって、町営住宅の長寿命化を図る。
- ・計画修繕の対象箇所など、劣化原因が解明されていて、劣化の将来予測が可能な場合は、劣化前に予防的な対策を実施することにより町営住宅の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・劣化の将来予測が難しい場合は、「2-1(1)現状把握の方針」で述べた日常点検や定期点検を徹底するとともに、異常が発見された場合は、劣化原因に関する調査や健全度診断などを実施した上で、必要に応じて予防保全や長寿命化に向けた対策を実施する。
- ・予防保全型の維持管理や長寿命化型改善の必要性の判定は、劣化の状況、対象住棟の残りの耐用年数、ライフサイクルコストの評価などの観点を踏まえて総合的に判断する。
- ・予防保全型の維持管理や長寿命化に向けた対策を実施する際は、劣化に関する調査・診断などの結果を踏まえた維持管理計画を策定したうえで、計画的かつ効率的に実施する。
- ・町営住宅の長寿命化やライフサイクルコストの縮減に向けて、計画修繕項目の仕様のグレードアップなどによる耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などに取り組む。

第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討

3-1 計画の対象

本計画で対象と位置づける公営住宅等は、町営住宅（公営住宅 121 戸、特定公共賃貸住宅 14 戸）を対象とします。

3-2 事業手法選定の基本的な考え方

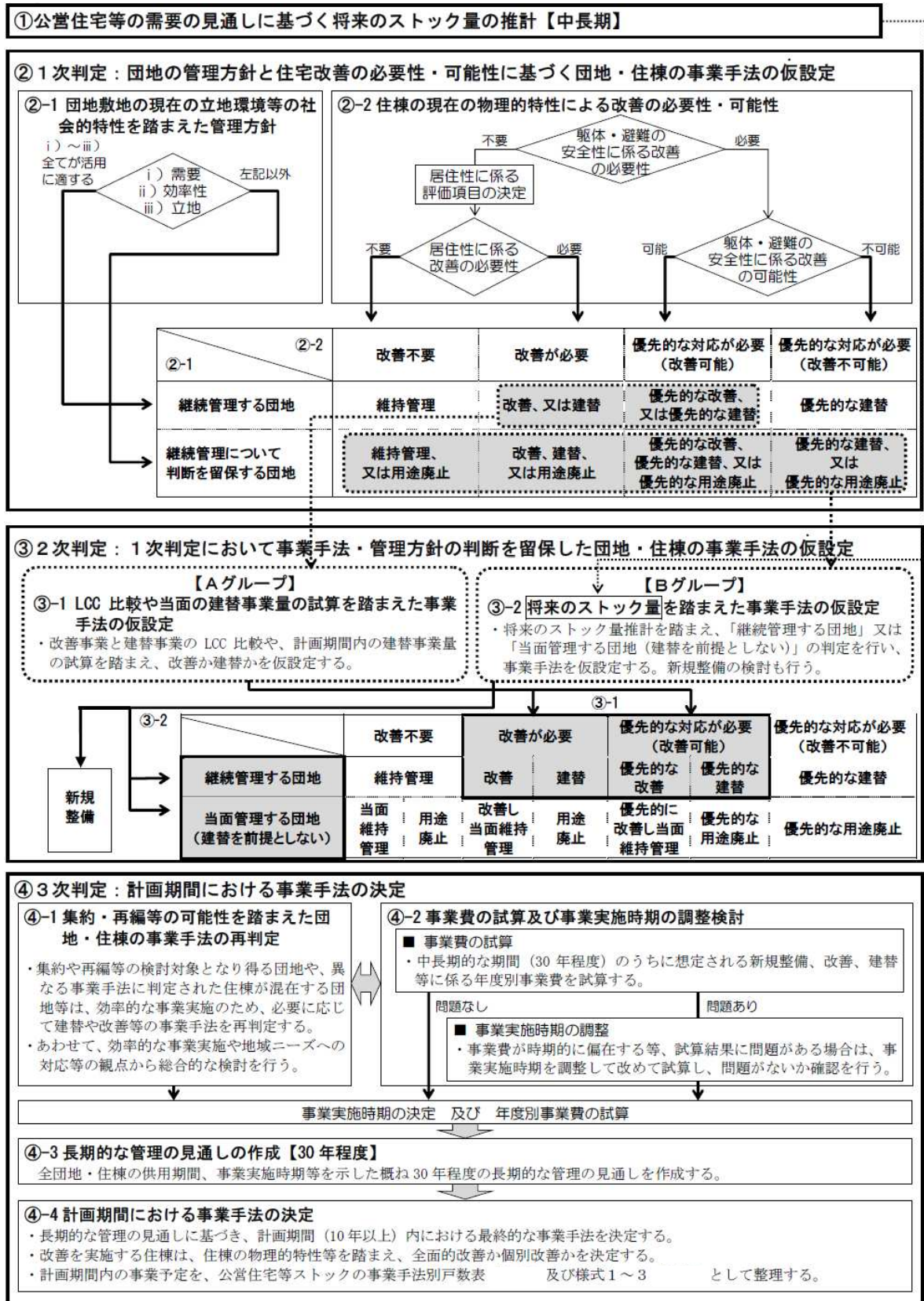
3-2-1 ストックの事業手法

以下の事業手法の中から、各団地・住棟の実情に応じて最も適切なものを選定します。

	内容			
建替え	町営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに町営住宅を建設するもの。（用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替えを含む。）			
用途廃止	町営住宅としての用途を廃止するもの			
全面的改善	<p>全面的改善事業は、少なくとも次に掲げる改善を行うものとする。（概ね 10 年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む。）</p> <p>一 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの</p> <p>二 共用部分改善で福祉対応型（4 階以上の住棟でエレベーターの設置されていないものにあつては、エレベーターの設置を含む。ただし、団地単位で全面的改善事業を行う場合で、その一部の住棟について敷地条件、建築規制その他のやむを得ない理由により設置が困難であると認められる場合はこの限りではない。）及び安全性確保型（最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く。）を行うもの</p> <p>三 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの</p>			
個別改善	町営住宅の質を向上させるために行う次の改善			
		住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
	居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> 間取りの改修 給湯設備の設置 電気容量のアップ 外壁等の断熱 等	<ul style="list-style-type: none"> 給水方式の変更 断熱化対応 共視聴アンテナ設備設置 地上デジタル放送対応 等	<ul style="list-style-type: none"> 雨水貯留施設の設置 地上デジタル放送対応 集会所の整備・増改築 児童遊園の整備 等
	福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> 住戸内部の段差解消 浴室、便所等への手摺設置 浴槽、便器の高齢者対応 高齢者対応建具の設置 等	<ul style="list-style-type: none"> 廊下、階段の手摺設置 中層 EV の設置・機能向上 段差の解消 視聴覚障害者対策 等	<ul style="list-style-type: none"> 屋外階段の手摺設置 屋外通路等の幅員確保 スロープの設置 電線の地中化 等
	安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> 台所壁の不燃化 避難経路の確保 住宅用防災警報器の設置 アスベストの除去 等	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修 外壁落下防止改修 防火区画 避難設備の設置 等	<ul style="list-style-type: none"> 屋外消火栓設置 避難経路となる屋外通路、照明設備等の整備 屋外設備の耐震性向上 等
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> 浴室の防水性向上 内壁の断熱性、耐久性向上 配管の耐久性向上 等	<ul style="list-style-type: none"> 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 避難施設の耐久性向上 等	<ul style="list-style-type: none"> 配管の耐久性・耐食性向上 等	
維持管理	町営住宅の性能を維持するための維持保守点検、経常修繕、計画修繕等			

3-2-2 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下に示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局）」の選定フローを参考にします。



3-3 公営住宅等の需要の見通し

3-3-1 人口・世帯数の推計

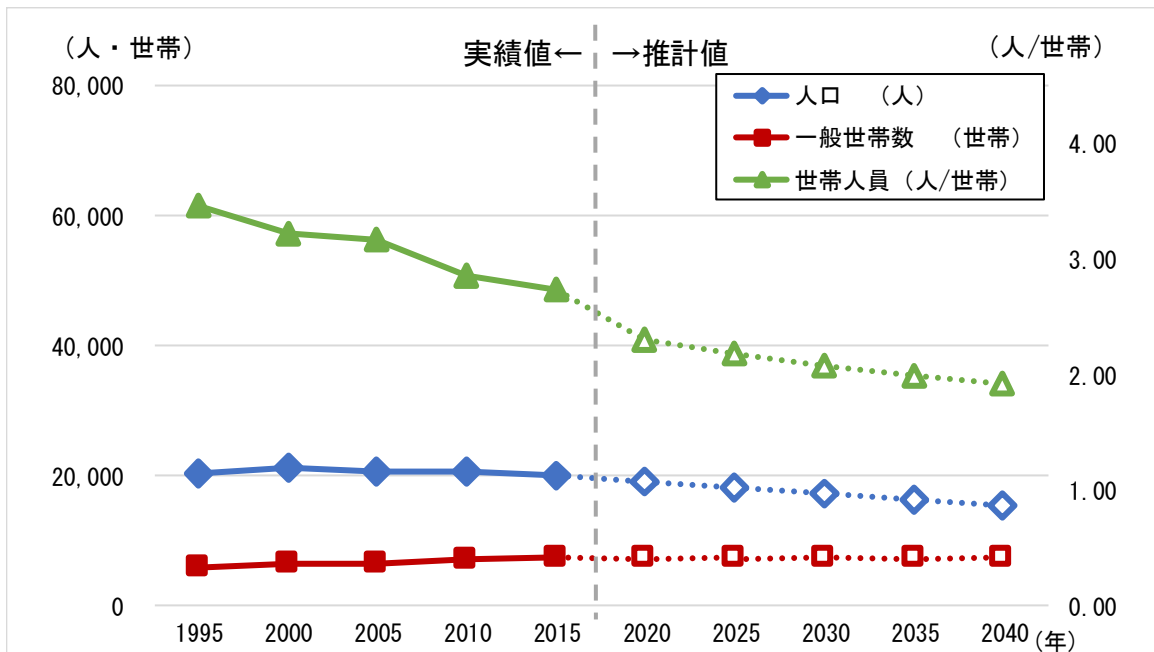
- ・永平寺町の人口は減少傾向が続いており、今後も減少傾向が続くと予想されます。
- ・世帯分離などに伴う小規模世帯化を背景に、世帯数は増加傾向となっており、今後も微増傾向が予測されています。

【実績値について】

- ・人口及び世帯数の実績値は、国勢調査結果を用いた。

【推計値について】

- ・人口の推計値は、「国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成 30 年 3 月推計）」の結果を用いた。
- ・世帯数の推計値は、「国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数将来推計』（平成 26 年 4 月推計）」の都道府県結果から「公営住宅等長寿命化計画（H28 年改定）」において公開されている『ストック推計プログラム』を用いて算出した。



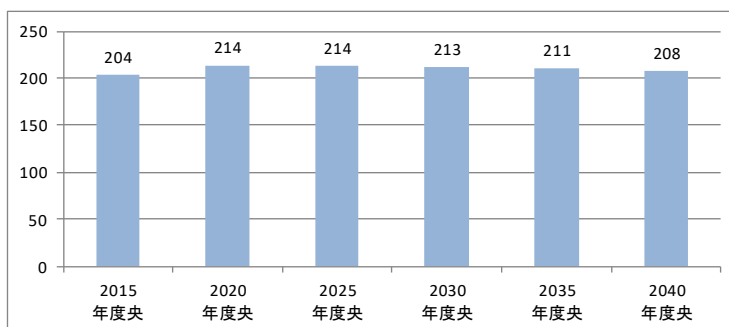
西暦(年)	実績値 ←					→ 推計値				
	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
人口 (人)	20,183	21,182	20,764	20,647	19,883	19,055	18,116	17,174	16,185	15,241
一般世帯数 (世帯)	5,831	6,584	6,564	7,211	7,264	7,221	7,304	7,345	7,262	7,366
世帯人員 (人/世帯)	3.46	3.22	3.16	2.86	2.74	2.31	2.18	2.08	2.00	1.92

3-3-2 公営住宅等の需要の見通し

- ・ 著しい困窮年収未満世帯数は「公営住宅等長寿命化計画（H28年改定）」において公開されている『ストック推計プログラム』を用いて算出した。
- ・ 人口及び世帯数の実績値は、国勢調査結果を用いた。
- ・ 人口及び世帯数の推計値は、「国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30年3月推計）」の結果を用いた。
- ・ 住宅の所有関係や世帯人員、年間収入階級別世帯数など住宅水準等に関わる項目は、住宅・土地統計調査結果を用いた。

① 著しい困窮年収未満の世帯の総数

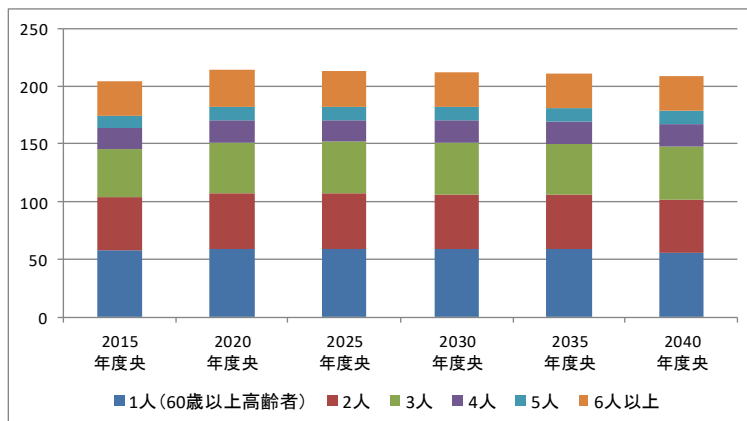
	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	204	214	214	213	211	208



② 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

世帯数	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	57	59	59	58	59	55
2人	47	48	48	48	47	47
3人	42	44	45	45	45	45
4人	18	19	19	19	19	20
5人	10	12	11	11	11	12
6人以上	30	32	31	31	30	30
合計	204	214	214	213	211	208

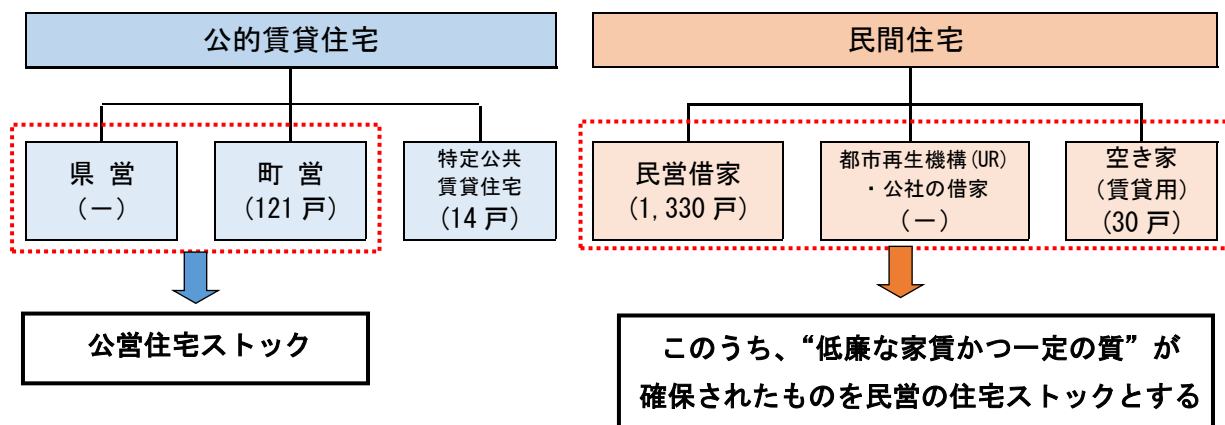
構成割合	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	28.1%	27.5%	27.8%	27.4%	27.9%	26.4%
2人	22.8%	22.5%	22.5%	22.5%	22.2%	22.5%
3人	20.5%	20.4%	20.8%	21.2%	21.2%	21.8%
4人	9.0%	9.0%	9.0%	9.1%	9.1%	9.4%
5人	4.8%	5.5%	5.2%	5.3%	5.4%	5.6%
6人以上	14.9%	15.0%	14.7%	14.5%	14.2%	14.3%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



3-4 公営住宅等の将来のストック量の推計

3-4-1 住宅ストックの把握

- ・前ページで予測した公営住宅等の需要の見通しに対し、受け皿となる住宅ストックが将来的にどのくらいあるかを推計します。
- ・考えられる住宅ストックは、公営住宅（県営・町営）のほかに、民間の賃貸住宅、都市再生機構（UR）・公社の借家、空き家のうち賃貸用の空き家があり、それらについて推計を行います。



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

3-4-2 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) 永平寺町の民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

- ・平成 25 年住宅土地統計調査より、延べ面積区分・家賃帯別 民営借家（専用住宅）数を把握します。（次ページに記載）

(2) 永平寺町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

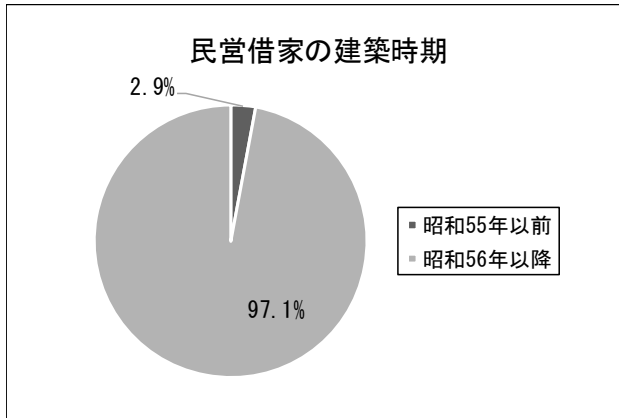
- ・「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、以下に示す条件を満たすものとしします。

- ・永平寺町の世帯人員別の住宅扶助^{※1}費基準上限額を下回る家賃を「低廉な家賃」とすること。
- ・住宅面積が世帯人員別の最低居住面積水準^{※2}を上回るストックであること。
- ・耐震性が確保されている昭和 56(1981)年以降に建設されたストックであること。

【参考：永平寺町の住宅扶助費一般基準上限額と最低居住面積（世帯人員別）】

世帯人員	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
住宅扶助費基準 上限額	30,000 円	36,000 円	39,000 円	42,000 円	47,000 円
最低居住面積	25 m ²	30 m ²	40～60 m ²	70 m ²	80 m ² 以上

【参考：永平寺町の民営借家の建築時期】



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

- ・永平寺町の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は 30,000 円未満、2人以上の世帯については、40,000 円未満を「低廉な家賃」と考えます。
- ・住宅面積が 25 m²以上（1人世帯の最低居住面積水準は上回るストックを対象）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」と考えます。

※1) 生活保護制度で定められる生活保護のうち住宅費に対する扶助。地域別・世帯人員別に定められた上限額以内で実費が支給される。

※2) 世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準。

(3) 永平寺町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- ・ (1) の延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数を勘案し、(2) で示す条件を満たす永平寺町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数」は 85 戸となります。

【延べ面積区分・家賃帯別 民間借家（専用住宅）数】

延べ面積	住宅数	1 か月当たり家賃					不明
		1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	
18畳未満	974 (73.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	244 (25.0%)	665 (68.3%)	66 (6.7%)	0 (0.0%)
18～24畳未満	187 (14.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	75 (40.0%)	112 (60.0%)	0 (0.0%)
24～30畳未満	103 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (18.2%)	37 (36.4%)	47 (45.5%)	0 (0.0%)
30畳以上	66 (4.9%)	19 (28.6%)	0 (0.0%)	47 (71.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
民間借家 (専用住宅)総数	1,330 (100%)	19 (1.4%)	0 (0.0%)	309 (23.2%)	777 (58.5%)	225 (16.9%)	0 (0.0%)

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

永平寺町における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅
 $85 \text{ 戸} \times \text{「昭和 56 年以降に建設された民間借家 97.1\%」}$
 $\doteq 83 \text{ 戸}$

(4) 永平寺町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された空き家（賃貸用の住宅）」数の算定

- ・ 空き家の「賃貸用の住宅」30 戸についても同様に考え、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された空き家(賃貸用の住宅)」は **2 戸** (空き家の「賃貸用の住宅」30 戸の 6.2% 《民間賃貸住宅全体に対し、“低廉な家賃かつ一定の質を確保し、昭和 56 年以降に建設された民間賃貸住宅”が占める割合」と同程度と設定) となります。

3-5 公営住宅等の需要と将来ストック量の見通し

(1) 公営住宅等の需要と将来ストック量の見通し（まとめ）

	現状値	推計値					備考
		R2	R7	R12	R17	R22	
①公営住宅の需要／世帯 (著しい困窮年収未満の世帯数)	204	214	214	213	211	208	現状値はH27年の推計値
②将来ストック量／戸 (公営+民営の住宅ストック数)	206	206	206	206	206	206	ストック量は現状維持と考える。
公営住宅	町営住宅／戸	121	121	121	121	121	現状値はH30年の値。 ストック量は現状維持と考える。
	県営住宅／戸	0	0	0	0	0	
小計		121	121	121	121	121	
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営住宅	UR・公社住宅	0	0	0	0	0	対象なし
	民間賃貸住宅／戸	83	83	83	83	83	現状値はH25年の値。 ストック量は現状維持と考える。
	賃貸用の空き家／戸	2	2	2	2	2	
	小計	85	85	85	85	85	

(2) 将来的なストックの過不足量を踏まえた目標管理戸数の設定

■公営住宅の管理戸数に関する考察

- ・上記の推計結果から、**公営住宅需要**は目標年次にかけてやや増加するものの、その後に減少に転じ、**長期的な減少傾向が続く**と予想されます。
- ・当面の間は、現在の供給戸数で需給バランスが保たれると予想されること、さらに公営住宅需要の長期的な減少予測を踏まえると、**管理戸数の増加を図ることは、将来的な負担になるため適当ではない**と考えられます。
- ・以上のことから、当面の間は**現在の公営住宅管理戸数（121戸）を維持していくことが適当である**と考えられます。



■目標管理戸数の設定

- ・上記の考察結果を踏まえ、目標年次（令和11年度）における公営住宅の目標管理戸数を121戸（現状維持）と設定します。
- ・なお、特定公共賃貸住宅（14戸）については、現在居住者もおりますので、今後も適切に供給していくことを目指し、目標管理戸数を14戸（現状維持）と設定します。ただし、現在も空き室の割合が高く、今後もその傾向が継続した場合は、次回見直し（中間見直し時期：令和6年度頃）において、居住者の意向を踏まえながら、用途変更、入居条件緩和などの方向性も検討していきます。



目標管理戸数
(令和11年度)

135戸（現状維持）
【公営住宅121戸、特定公共賃貸住宅14戸】

3-6 事業手法の選定

3-6-1 1次判定（団地及び住棟単位の事業手法の仮判定）

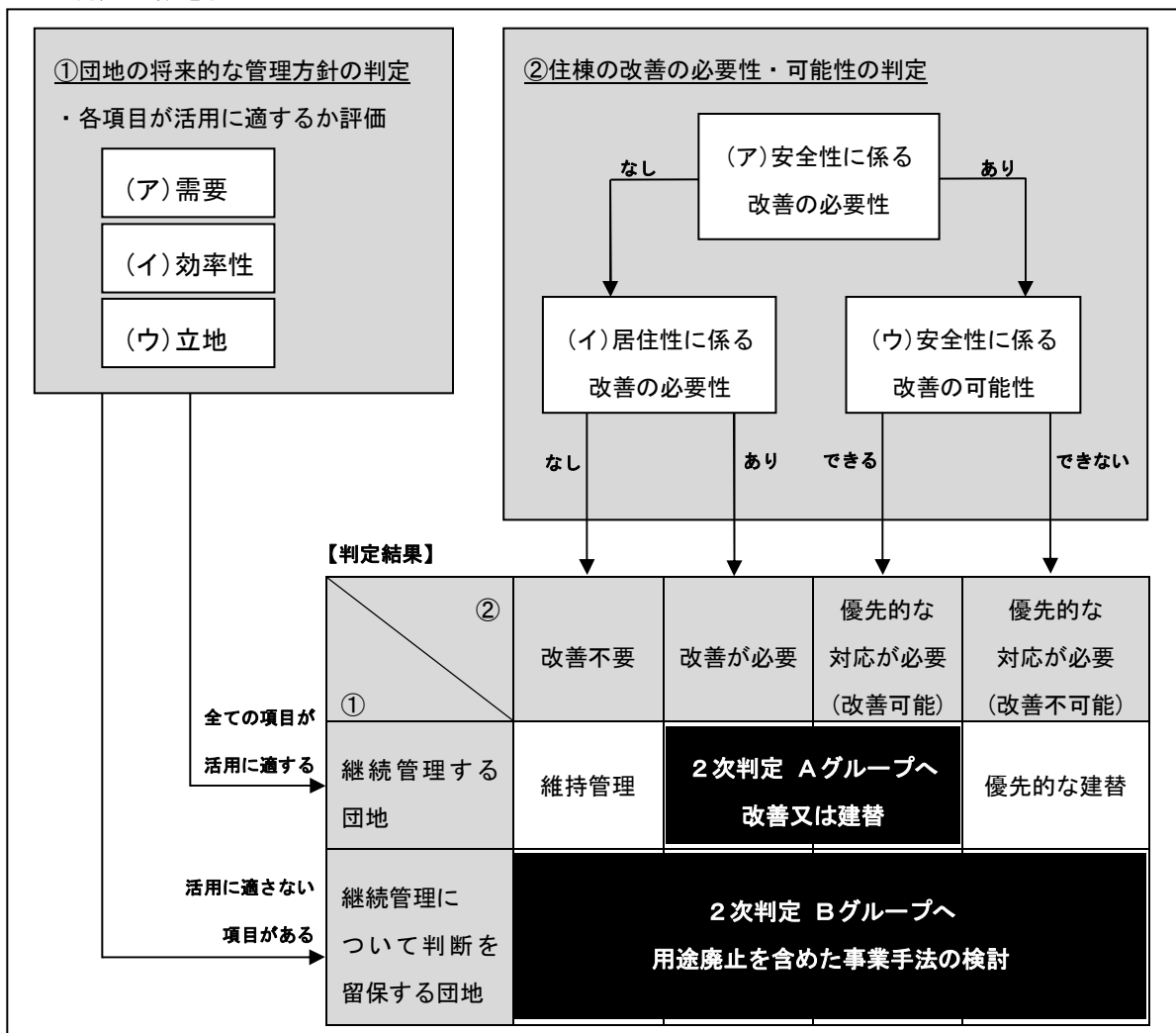
（1）事業手法の選定基準

- ・団地及び住棟単位の「需要」「効率性（高度利用の必要性及び可能性）」「立地」等の社会的特性を踏まえた管理方針の仮設定と物理的特性による改善の必要性・可能性を判定します。
- ・事業手法の判定ができなかった住棟は、引き続き、2次判定を行います。

■評価の考え方

活用手法	評価の考え方
建替え	・計画期間内に耐用年数を経過するストックのうち、需要が見込め、かつ、高度利用の必要性、可能性が高い住棟。（ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該期間中は維持管理の対象とする。）
用途廃止	・計画期間内に耐用年数を経過するストックのうち、需要が見込めず、かつ、高度利用の必要性、可能性が低い住棟。
維持管理	・計画期間内に最初の計画修繕を実施しない平成19年以降に建設された住棟。 ・改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟。
改善	・改善事業の実施を必要とする住棟。

■1次判定の概念図



■標準管理期間

・それぞれの標準管理期間は、下表に示す通りとします。

手法	標準管理期間
建替(耐火構造)	70年以上
全面的改善	改善後概ね30年以上
個別改善	改善後概ね10年以上

(2) 事業手法の選定

①団地の将来的な管理方針の判定

(ア) 需要の評価

応募倍率の高い団地や空室率の低い団地は、継続管理に適すると評価します。

団地名	志比堺	松原	越坂	諏訪間
種別	公営	公営	公営、特公賃	公営、特公賃
経過年数 (H30時点)	29年	27～28年	14～19年	21年
応募倍率*	募集なし*	0.1倍	0.2倍	0.1倍
空室率	0.0%	22.2%	22.7%	9.5%
需要の評価	◎	○	○	○

* 応募倍率: 過去5年間(H25～H29)の平均応募倍率

* 「募集なし」: 過去5年間(H25～H29)募集していない団地

評価の考え方	
◎	空室率 0.0%以下
○	空室率 30%以下
×	空室率 30%より多い

(イ) 効率性(高度利用)の評価

敷地の現状と法規制を踏まえて、高度利用(中高層の耐火構造の住棟への建替え)の可能性について検討し、建替事業の効率性を評価します。高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

評価項目		志比堺	松原	越坂	諏訪間
敷地	規模	1,142.77㎡	6,971.80㎡	18,510.67㎡	8,619.90㎡
	形状	整形 平坦	整形 平坦	整形 平坦	整形 平坦
法規制	用途地域	工業地域	第1種住居	第1種中高層	準都市計画区域
	容積率	200%	200%	200%	200%
高度利用可能性評価		○	◎	◎	◎

評価の考え方	
◎	高度利用について規制はなく、敷地面積が5,000㎡以上
○	高度利用について規制はなく、敷地面積が5,000㎡未満
×	高度利用について規制がある

(ウ) 立地の評価

団地の立地条件を、災害危険区域の指定の有無、公共交通機関までの距離、の2点で評価します。

評価項目		志比堺	松原	越坂	諏訪間
災害危険区域の指定		—	—	浸水想定区域 (0.5m~1.0m未 満)	土砂災害警戒区 域(急傾斜地の崩 壊、土石流)
距離	鉄道駅	300m	300m	1,900m	920m
		志比堺駅	観音町駅	松岡駅	永平寺口駅
	バス停	100m	260m	360m	550m
		志比堺ふれあい会館	木ノ下	越坂口	諏訪間
	小学校	1,600m	950m	1,450m	400m
中学校	2,500m	1,500m	970m	1,000m	
立地の評価		◎	◎	○	○

評価の考え方	
◎	公共交通機関駅から近く、災害想定区域外である
○	公共交通機関駅から近く、災害想定区域内である
△	公共交通機関駅から遠く、災害想定区域外である
×	公共交通機関駅から遠く、災害想定区域内である

※公共交通機関駅から近い…鉄道駅またはバス停から半径1km以内を想定

■ 1次判定 ①団地の将来的な管理方針 の評価のまとめ

評価項目	志比塚	松原	越坂	諏訪間
需要の評価	◎	○	○	○
高度利用可能性 可能性評価	○	◎	◎	◎
立地の評価	◎	◎	○	○

■ 1次判定 ①団地の将来的な管理方針 の判定結果

判定結果	対象	評価方法
継続管理する団地	志比塚、松原、越坂、諏訪間	評価がすべて◎又は○
継続管理について 判断を留保する団地	—	評価に×あり

②住棟の安全性に係る改善の必要性・可能性の判定

(ア)住棟の安全性に係る改善の必要性の判定

(a) 躯体の安全性の評価

躯体の耐震性の有無を判断します。

【評価結果】

住棟の耐震性に係る状況	「耐震性に問題なし」と判断された住棟	耐震診断が未実施の住棟	「耐震性に問題あり」と判断された住棟
対象	志比塚、松原、越坂、諏訪間	—	—
躯体の安全性の評価	○ 安全である	△ 評価不可	× 安全でない

(b) 避難の安全性の評価

二方向避難、防火区画の確保の状況进行评估します。

【評価の考え方】

評価項目	評価の考え方
二方向避難	・ 2以上の異なる避難経路(避難上有効なバルコニーを含む。)を確保していると認められる場合、避難の安全性が確保されているものと判定する。
防火区画	・ 建築基準法に基づき建築された住棟であることから、防火区画は確保されていると評価する。

【評価結果】

評価項目	志比塚	松原	越坂	諏訪間
二次方向避難	○	○	○	○
防火区画	○	○	○	○
避難の安全性の評価	○	○	○	○

■ 1次判定 ②(ア)住棟の安全性に係る改善の必要性 の評価のまとめ

評価項目	志比塚	松原	越坂	諏訪間
躯体の安全性の評価	○	○	○	○
避難の安全性の評価	○	○	○	○

■ 1次判定 ②(ア)住棟の安全性に係る改善の必要性 の判定結果

判定結果	対象	評価方法
改善不要	志比塚、松原、越坂、諏訪間	評価がすべて○
耐震診断が未実施のため 判定不可	—	躯体の安全性の評価に △あり
優先的な対応が必要	—	躯体の安全性の評価に×あり

(イ)住棟の居住性に係る改善の必要性の判定

居住性に課題がある場合、原則、改善等の実施が必要となります。

【凡例:改善対象●、対象外―】

評価項目	志比塚	松原		越坂				諏訪間
	—	A	B	A-1	A-2	A-3	B-1	—
住戸面積	60～70㎡	60～70㎡	60～70㎡	50～80㎡	50～80㎡	50～80㎡	50～70㎡	40～80㎡
浴室・浴槽	—	—	—	—	—	—	—	—
3点給湯	—	—	—	—	—	—	—	—
バリアフリー	手すり	●	●	—	—	—	—	—
	段差解消	●	●	●	●	●	●	●
	1階共用部スロープ	●	●	●	—	—	—	—
エレベーター	●	●	●	●	●	—	●	●
評価結果	バリアフリー化とエレベーター設置可能性を検討	バリアフリー化とエレベーター設置可能性を検討	バリアフリー化とエレベーター設置可能性を検討	バリアフリー化とエレベーター設置可能性を検討	バリアフリー化とエレベーター設置可能性を検討	バリアフリー化の可能性を検討	バリアフリー化とエレベーター設置可能性を検討	バリアフリー化とエレベーター設置可能性を検討
判定結果	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要

(ウ)住棟の安全性に係る改善の可能性の判定

対象となる住棟がないため、省略します。

■ 1次判定の結果

①団地の将来的な管理方針の判定結果と②住棟の改善の必要性・可能性の判定結果より、1次判定の結果を整理します。

【判定結果】

①	②	ア 安全性に係る改善の必要性			
		改善不要		改善が必要	
				ウ 安全性に係る改善の可能性	
イ 居住性に係る改善の必要性		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)		
		改善不要	改善が必要		
継続管理する団地		—	志比塚、松原(A,B)、越坂(A-1,A-2,A-3,B-1)、諏訪間	—	—
判定結果		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
継続管理について判断を保留する団地		—	—	—	—
判定結果		維持管理 用途廃止	改善建替 用途廃止	優先的な改善 優先的な建替 優先的な用途廃止	優先的な建替 優先的な用途廃止

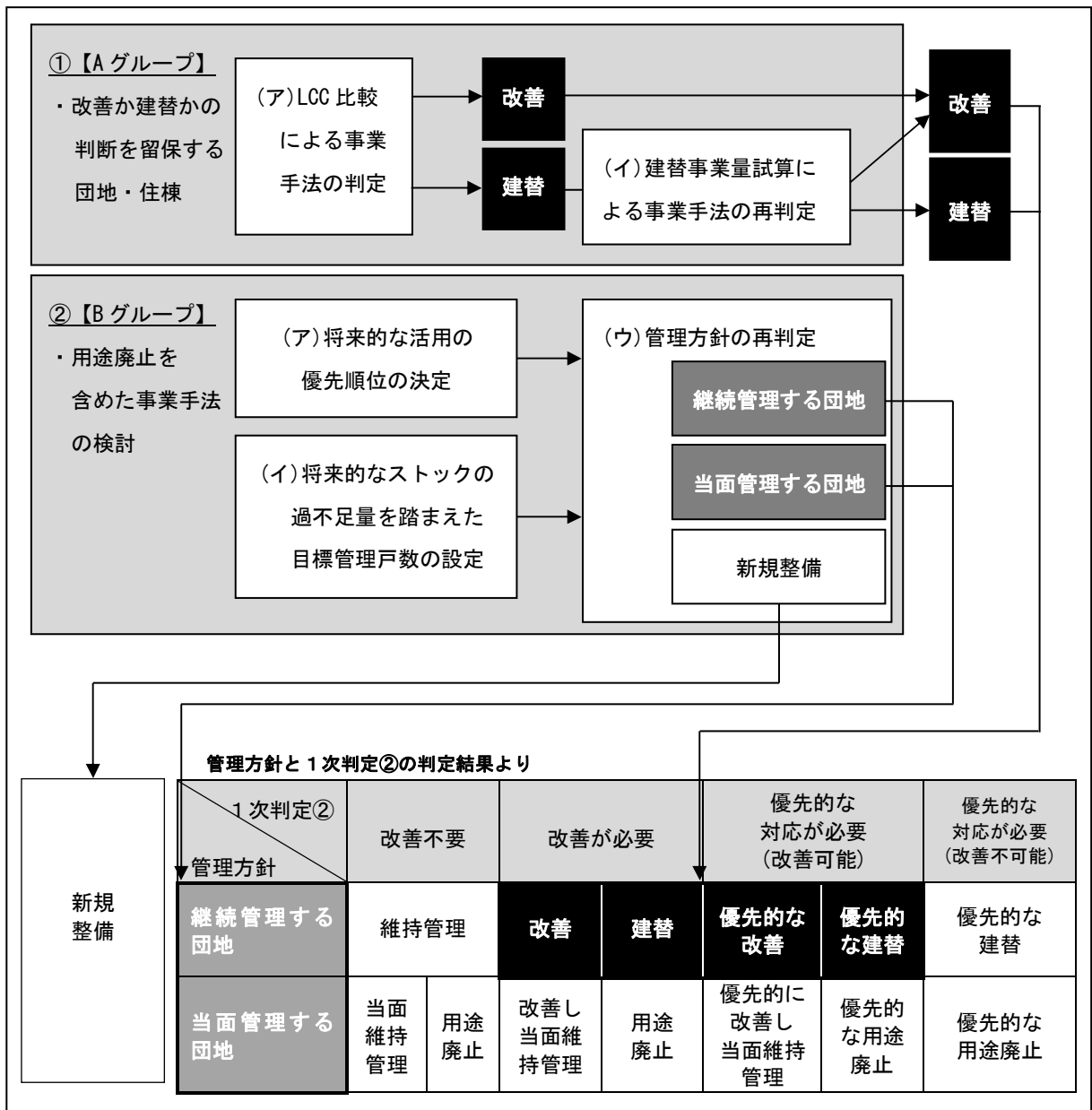
判定結果	対象
維持管理	—
2次判定 A グループ (改善又は建替の検討)へ	志比塚、松原(A,B)、越坂(A-1,A-2,A-3,B-1)、諏訪間
2次判定 B グループ (用途廃止を含めた事業手法の検討)へ	—

3-6-2 2次判定（団地及び住棟単位の事業手法の仮判定）

（1）事業手法の選定基準

- ・ 2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。
- ・ 1次判定において、Aグループと判定した団地・住棟については、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。
- ・ 1次判定において、Bグループと判定した団地・住棟については、将来的な活用の優先順位を検討し、ストック推計を踏まえて、将来にわたって「継続管理する団地」か「当面管理する団地」なのかを判定します。一方で、ストック推計を踏まえて、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

■ 2次判定の概念図



(2) 事業手法の選定

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

(ア) LCC 比較による、事業手法（改善または建替）の判定

LCC とその縮減効果の算出は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局）」と合わせて公表された「LCC 算定プログラム」を使用します。

公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の LCC を算出し、住棟単位で年当たりのコストを比較します。より年当たりのコストを抑制できる事業手法（改善または建替）を判定します。

① LCC 比較の対象設定

- ・耐用年数が 70 年である、中層耐火構造または高層耐火構造の住棟を対象とします。
- ・簡易耐火構造の住棟は耐用年数が 45 年と短く、国が公表している「LCC 算定プログラム」の対象外となっています。

LCC 比較	該当団地		
対象	志比塚、 松原（A, B）、 越坂（A-1, A-2, A-3, B-1）、 諏訪間	中層・高層 耐火構造	⇒【Aグループ】継続判定、②へ
対象外	—	簡易耐火 構造	⇒ LCC 比較の対象外

②LCC の算出

■改善事業と建替事業の LCC 比較の考え方

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

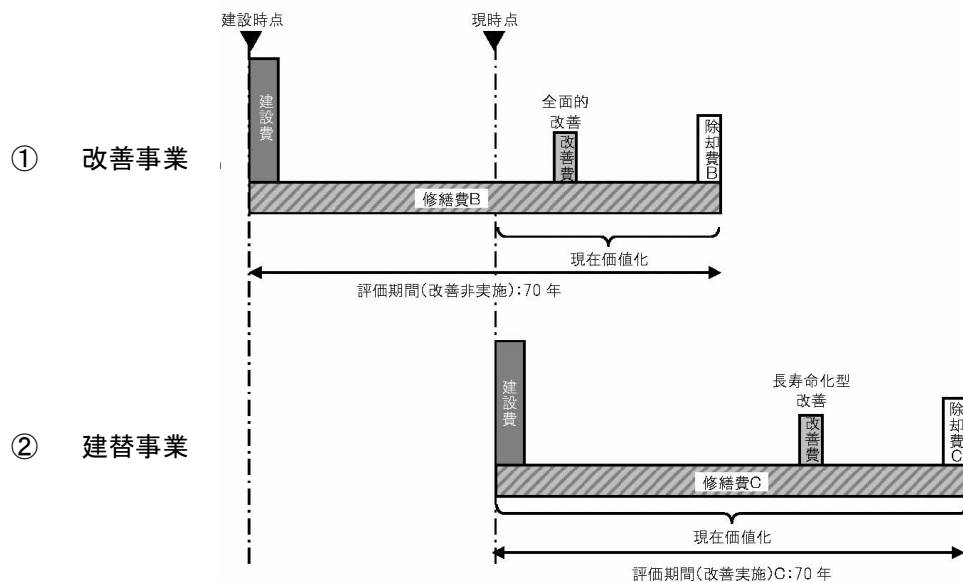
／建設～築後 70 年までの使用年数

- ・改善事業を実施し、築後 70 年まで使用した場合の年当たりのコストを算出する。
- ・全面的改善事業は、「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱（H29.3 改定）」に定めるうちの“躯体以外の内装、設備等住戸内全体又は大部分にわたって行う住戸改善”とし実施時期は、築後 40 年目とする。

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

／建設～築後 70 年までの使用年数

- ・現時点（H31 年度）に建替えを実施し、築後 70 年まで使用した場合の年当たりコストを算出する。
- ・長寿命化型改善の実施時期は、築後 30 年目とする。



改善事業と建替事業の LCC 評価期間等のイメージ図

■LCC 算出の設定条件

- ・評価年度は2019（平成31）年度で「中層耐火構造3階建て12戸」を想定した各改善事業の戸当たり単価を以下に示します。

【全面的改善事業の単価】

1 住戸内改善（居住性向上、福祉対応）			
専有配管更新（露出工法）	1式	3,000千円	約250,000円/戸
一次側排水 外部排水設備	1式	687千円	約687,000円/式
既存浴室・手洗い・キッチン・配管撤去	1式	1,200千円	約100,000円/戸
給排水衛生機器（便器、UB、手洗器など）	1式	7,200千円	約600,000円/戸
給排水設備 配管など	1式	4,200千円	約350,000円/戸
給湯設備 ガス湯沸器20号型、給湯配管等	1式	3,600千円	約300,000円/戸
ガス設備 配管、ガスコック諸	1式	720千円	約60,000円/戸
内装工事 床、壁、天井、防水、金属、雑	1式	3,360千円	約280,000円/戸
流しL=1.8m 吊棚、水切棚、レンジフードなど	1式	1,800千円	約150,000円/戸
電気設備（ホーム盤、照明、スイッチなど）	1式	1,800千円	約150,000円/戸
直接仮設工事（外部足場）	1式	364千円	約2,800円/㎡
直接仮設工事（養生、清掃、内部仕上など）	1式	468千円	約1,300円/㎡
内部脚立足場	1式	30千円	約30,000円/式
仮住居移転費用	1式	4,800千円	約400,000円/戸
小計		33,229千円	
諸経費（合計の30%）		9,969千円	
合計		43,200千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		3,600千円/戸	

【長寿命化型改善事業の単価】

1 外壁改修（長寿命）			
高圧洗浄	1式	2,835千円	約3,500円/㎡
下地調整・下塗り	1式	1,215千円	約1,500円/㎡
フッ素樹脂塗装	1式	3,240千円	約4,000円/㎡
外壁ひび割れ補修	1式	729千円	約4,500円/m
鉄筋の錆補修	1式	324千円	約4,000円/箇所
直接仮設工事（外部足場）	1式	2,470千円	約2,800円/㎡
直接仮設工事（養生、清掃、片づけ等）	1式	1,105千円	約1,300円/㎡
小計		11,918千円	
諸経費（合計の30%）		3,575千円	
合計		15,500千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		1,290千円/戸	
2 屋上防水（長寿命）			
下地処理（ケレン、水洗い清掃）	1式	144千円	約320円/㎡
既存露出アスファルト不良部補修	1式	94千円	約2,500円/箇所
屋根アクリルゴム塗膜防水（遮熱塗料仕上げ）	1式	3,240千円	約7,200円/㎡
架台アクリルゴム塗膜防水（遮熱塗料仕上げ）	1式	463千円	約7,200円/基
改修ドレイン	1式	148千円	約10,500円/箇所
配管基礎シッキアッフ手間	1式	110千円	約110,000円/式
直接仮設工事（外部足場）	1式	2,470千円	約2,800円/㎡
直接仮設工事（養生、清掃、片づけ等）	1式	1,105千円	約1,300円/㎡
小計		7,773千円	
諸経費（合計の30%）		2,332千円	
合計		10,200千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		850千円/戸	
3 給水管（長寿命）			
専有配管更新（露出工法）	1式	3,000千円	約250,000円/戸
共用配管更新	1式	1,000千円	約500,000円/系統
小計		4,000千円	
諸経費（合計の30%）		1,200千円	
合計		5,200千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		430千円/戸	
4 排水管（長寿命）			
専有配管更新	1式	1,800千円	約150,000円/戸
共用配管更新	1式	4,000千円	約2,000,000円/系統
小計		5,800千円	
諸経費（合計の30%）		1,740千円	
合計		7,600千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		630千円/戸	

■LCC 比較の算出根拠

【算出結果】

団地名		志比堺	松原		越坂
住棟			A棟	B棟	A-1
住戸数		12戸	18戸	18戸	12戸
建設年度		H1	H2	H3	H11
経過年数※		39年	38年	37年	29年
L C C	改善事業費	217,218円/戸・年	213,081円/戸・年	208,628円/戸・年	282,829円/戸・年
	建替事業費	270,294円/戸・年	270,294円/戸・年	270,294円/戸・年	270,294円/戸・年
評価結果		全面的改善の方がLCC有利	全面的改善の方がLCC有利	全面的改善の方がLCC有利	建替の方がLCC有利

団地名		越坂			諏訪間
住棟		A-2	A-3	B-1	
住戸数		12戸	30戸	12戸	21戸
建設年度		H12	H16	H12	H9
経過年数		28年	24年	28年	31年
L C C	改善事業費	288,913円/戸・年	273,175円/戸・年	288,913円/戸・年	273,055円/戸・年
	建替事業費	270,294円/戸・年	270,294円/戸・年	270,294円/戸・年	270,294円/戸・年
評価結果		建替の方がLCC有利	建替の方がLCC有利	建替の方がLCC有利	建替の方がLCC有利

※2028年時での経過年数



- ・「全面的改善」の方が、LCC が有利になると判定された**志比堺団地、松原団地**は、事業手法を「改善」と仮設定します。
- ・「建替」の方が、LCC が有利になると判定された**越坂団地、諏訪間団地**は、**建替の必要性について考察**します。
- ・原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど、改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を超過し躯体が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合等においては、事業手法を建替と仮設定します。
- ・**越坂団地、諏訪間団地**は、両団地とも築年数が浅く、上記の原則的な条件に当てはまらないことから、事業手法を「改善」と仮設定します。

(イ) 建替事業量試算による事業手法（改善又は建替）の再判定

- ・建替対象となる住棟がないため、省略します。

■ Aグループの将来的な管理方針

判定結果	事業手法	対象	備考
継続管理する団地	改善	志比塚、松原	「全面的改善」の方が、LCCが有利になると評価された住棟
		越坂、諏訪間	「建替」の方が、LCCが有利になる住棟で、建替えの必要性がないと評価された住棟

②【Bグループ】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・判定の対象となる住棟がないため、省略します。

■ 2次判定の結果

①【Aグループ】の判定結果と②【Bグループ】の判定結果より、2次判定の結果を整理します。

【判定結果】

1次判定 ② 管理方針	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	用途廃止	改善	耐震診断	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	—		志比塚、松原、 越坂、諏訪間	—	—	—	—
当面管理する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	耐震診断	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
	—	—	—	—	—	—	—

■ 1次判定～2次判定までの結果

判定結果	対象
維持管理	対象なし
改善	志比塚 松原 (A, B) 越坂 (A-1、A-2、A-3、B-1) 、 諏訪間
建替	対象なし
用途廃止	対象なし

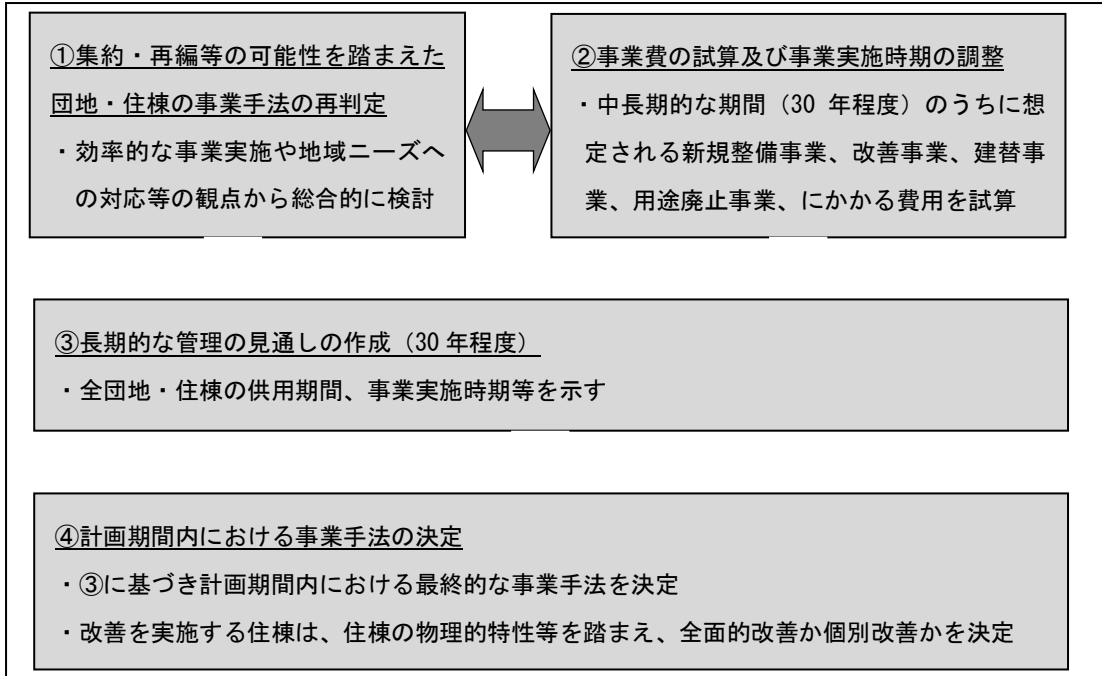
} ⇒ 3次判定へ

3-6-3 3次判定（団地単位の総合的検討）

（1）事業手法の選定基準

- ・ 3次判定では、4段階の検討により、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

■ 3次判定の概念図



2）事業手法の選定

①集約・再生等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・ 2次判定までの判定過程と結果を踏まえた上で、以下の観点から総合的な検討を行います。

- （ア）団地単位での効率的な活用に関する検討
- （イ）集約・再編等の可能性に関する検討
- （ウ）地域ニーズへの対応等の総合的な検討

（ア）団地単位での効率的活用に関する検討

- ・ 2次判定における事業手法の判定結果が住棟ごとに異なる団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は、判定の見直しを検討します。

該当なし

(イ) 集約・再編等の可能性に関する検討

2次判定における一定の地域に建替えと判定された複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

該当なし

(ウ) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のために、次のような視点（例）から総合的な検討を行い、事業内容や実施時期等を設定します。

【例1】まちづくりの視点

- ・建替事業を行う場合、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入を検討する。

【例2】地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- ・他の公的賃貸住宅（県営住宅等）との敷地交換等による効率的な事業実施や地域におけるソーシャルミックス等を検討する。
- ・民間事業者等の活用を検討する。

①余剰地活用について

- ・諏訪間、越坂の両団地には、余剰地（新規住棟の建設予定地だった場所）があり、その有効活用が課題となっています。
- ・公営住宅用地は、公的利用が原則となりますが、公的資産のスリム化の観点から、新たな公共施設等の整備を行うことは将来的な負担になるため適当ではないと考えられます。
- ・当該余剰地は、ほぼ町有地であるため、普通財産化して売却するなど、民間活力の活用を前提とした有効活用策を今後検討します。

②団地内の自治活動について

- ・各団地には自治会が組織化されていますが、入居者の高齢化にともない、担い手不足から自治活動が困難になってきており、持続可能な体制づくりが課題となっています。
- ・団地内だけでは、担い手確保に限界があることから、地域単位でのまちづくり活動と連携した担い手確保の方策を今後検討します。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整

- ・長期的な期間（30年程度）における事業費の試算及び事業実施時期の調整を行います。

■事業費の試算の基本的な考え方

- ・実施予定の事業については、想定した金額を参考に試算する。
- ・長寿命化型改善工事費は、「中層耐火構造3階建て12戸」を想定した戸当たり単価を用いる（下表に工事内容および工事費記載）。

■長寿命化型改善工事費

1 外壁塗装（長寿命）			
高压洗浄	1式	2,835千円	約3,500円/㎡
下地調整・下塗り	1式	1,215千円	約1,500円/㎡
フッ素樹脂塗装	1式	3,240千円	約4,000円/㎡
外壁ひび割れ補修	1式	729千円	約4,500円/m
鉄筋の錆補修	1式	324千円	約4,000円/箇所
直接仮設工事（外部足場）	1式	2,470千円	約2,800円/㎡
直接仮設工事（養生、清掃、片づけ等）	1式	1,105千円	約1,300円/㎡
小計		11,918千円	
諸経費（合計の60%）		7,151千円	
合計		19,100千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		1,590千円/戸	
2 屋上防水（長寿命）			
下地処理（ケレン、水洗い清掃）	1式	144千円	約320円/㎡
既存露出アスファルト不良部補修	1式	94千円	約2,500円/箇所
屋根アクリルゴム塗膜防水（遮熱塗料仕上げ）	1式	3,240千円	約7,200円/㎡
架台アクリルゴム塗膜防水（遮熱塗料仕上げ）	1式	463千円	約7,200円/基
改修ドレイン	1式	148千円	約10,500円/箇所
配管基礎ジャッキアップ手間	1式	110千円	約110,000円/式
直接仮設工事（外部足場）	1式	2,470千円	約2,800円/㎡
直接仮設工事（養生、清掃、片づけ等）	1式	1,105千円	約1,300円/㎡
小計		7,773千円	
諸経費（合計の60%）		4,664千円	
合計		12,500千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		1,040千円/戸	
3 給水管（長寿命）			
専有配管更新（露出工法）	1式	3,000千円	約250,000円/戸
共用配管更新	1式	1,000千円	約500,000円/系統
小計		4,000千円	
諸経費（合計の60%）		2,400千円	
合計		6,400千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		530千円/戸	
4 排水管（長寿命）			
専有配管更新	1式	1,800千円	約150,000円/戸
共用配管更新	1式	4,000千円	約2,000,000円/系統
小計		5,800千円	
諸経費（合計の60%）		3,480千円	
合計		9,300千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		780千円/戸	
合計		3,940千円/戸	

■事業実施時期の調整の基本的な考え方

- ・建設年順、住棟ごとに事業を実施する。
- ・事業費の試算結果、ある年度に事業費が集中するなど事業の実施が困難だと判断される場合は、事業の実施時期を調整し事業費の平準化を行う（③長期的な管理の見通しにおいては事業費の平準化は行わない）。

③長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

- ・②で示す事業費及び事業実施時期の基本的な考え方をもとに、長期的な管理の見通しを作成します。

■長期的な管理の見通しの作成方法

- ・長期的な管理の見通しは「公営住宅長寿命化計画策定指針（H28年改定）」において公開されている『長期的な管理の見通しプログラム』を用いて作成する。
- ・実施予定の事業については、事業手法等を設定し、想定した金額を参考に試算する（下表に事業手法、実施時期、工事費を記載）。
- ・改善事業として②で試算した「外壁」「屋上防水（屋根葺き替えも同様とする）」「給水管更新」「排水管更新」の4事業を想定する。
- ・プログラム上、実際には複数回に分けて実施する事業であっても、1～2回に集約して行うものとして事業費用を計上する。
- ・改善事業の実施時期は、主な修繕周期を踏まえ、改善（1回目）は築後30年目、改善（2回目）は築後50年目を基本とする。ただし、現時点で想定される実施時期を超過する場合は、早期実施を位置づける。

■長期的な管理の見通しの設定表

事業手法	事業手法等 改善内容	団地／住棟	実施時期（築年数）			費用（千円）			
			改善（1回目）	改善（2回目）	除却等	建設費	改善（1回目）	改善（2回目）	除却費
改善	1回目：福祉対応型（1階共用部スロープ、住戸内手すり設置・段差解消） 2回目：長寿命化型（P44試算メニュー）	志比堺 松原A棟 松原B棟	34	50	70	-	1,197	3,940	1,000
改善	1回目：福祉対応型（住戸内段差解消） 長寿命化型（外壁・ベランダ） 2回目：長寿命化型（P44試算メニュー）	越坂A-1棟 越坂A-2棟	22	50	70	-	2,250	3,940	1,000
改善	1回目：福祉対応型（1階共用部スロープ、住戸内手すり設置・段差解消） 長寿命化型（外壁・ベランダ・屋上） 2回目：長寿命化型（P44試算メニュー）	越坂A-3棟	22	50	70	-	3,827	3,940	1,000
改善	1回目：長寿命化型（P44試算メニュー）	越坂B-1棟	-	35	70	-	-	3,940	1,000
改善	1回目：福祉対応型（住戸内段差解消） 2回目：長寿命化型（P44試算メニュー）	諏訪間	32	50	70	-	660	3,940	1,000

■長期的な管理の見通し

団地名	棟 (号棟)	諸元			管理開始		今後の活用計画(住棟類型)			現ストック								建替後ストック(新規を含む)																					
		戸数	構造	階数	建設 年度	竣工 年度	現ストック 類型	建替後 類型①	建替後 類型②	新規		改善1回目		改善2回目		除却		建替(新規)		改善1回目		改善2回目		除却1		除却2		除却		建替時 の戸数 減少率	建替後戸数								
										年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用		年度	費用	年度	費用	年度	費用	減少率に 応じた建替 戸数	整備 戸数	算定に 用いる 戸数
										年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用		年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度
志比堺	-	12	中耐階段室	3	1989	1989	5			-	-	2023	1,197	2039	3,940	2059	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00	12		12				
松原	A	18	中耐階段室	3	1990	1990	5			-	-	2024	1,197	2040	3,940	2060	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00	18		18				
松原	B	18	中耐階段室	3	1991	1991	5			-	-	2025	1,197	2041	3,940	2061	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00	18		18					
越坂	A-1	12	中耐階段室	3	1999	1999	6			-	-	2021	2,250	2049	3,940	2069	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00	12		12					
越坂	A-2	12	中耐階段室	3	2000	2000	6			-	-	2022	2,250	2050	3,940	2070	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00	12		12					
越坂	A-3	30	高耐片廊下	6	2004	2004	7			-	-	2026	3,827	2054	3,940	2074	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00	30		30					
越坂	B-1	12	中耐階段室	3	2000	2000	8			-	-	-	-	2035	3,940	2070	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00	12		12					
諏訪間	-	21	中耐階段室	3	1997	1997	9			-	-	2029	660	2047	3,940	2067	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00	21		21					

団地名	棟 (号棟)	実施年度別事業費																												総事業費 (2018年-2047年の30年間) (単位:千円)													
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	合計	新規整備	改善	建替	除却	
		志比堺	-										14,360																47,280											61,640	0	61,640	0
松原	A										21,540																	70,920											92,460	0	92,460	0	0
松原	B											21,540																70,920											92,460	0	92,460	0	0
越坂	A-1							27,000																															74,280	0	74,280	0	0
越坂	A-2							27,000																															27,000	0	27,000	0	0
越坂	A-3											114,800																											114,800	0	114,800	0	0
越坂	B-1																										47,280												47,280	0	47,280	0	0
諏訪間	-																																						96,600	0	96,600	0	0

計	0	27,000	27,000	14,360	21,540	21,540	114,800	0	0	13,860	0	0	0	0	0	47,280	0	0	0	47,280	70,920	70,920	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82,740	0	47,280	606,520	0	606,520	0	0
---	---	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---	---	--------	---	---	---	---	---	--------	---	---	---	--------	--------	--------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--------	---	--------	---------	---	---------	---	---

④ 3次判定のまとめ

判定結果	候補団地	戸数
維持管理	対象なし	0戸
改善	志比塚、松原、越坂、諏訪間	135戸
建替	対象なし	0戸
用途廃止	対象なし	0戸
	合計	135戸

3-6-4 計画期間内における事業手法の決定

- ・全ての団地が「改善」と判定されました。
- ・対象となる全ての住棟は、耐震性等の一定の性能を確保しており、全面的改善の必要がないことから、今後は各住棟の課題に応じた個別改善を実施します。

■ 1～3次判定のまとめ

団地名	棟番号	建設年度	経過年数 (H30時点)	構造階数	戸数	1次判定	2次判定	3次判定	備考
志比塚	-	H元	29年	中耐3階	12戸	継続判定	個別改善	←	
松原	A	H2	28年	中耐3階	18戸	継続判定	個別改善	←	
	B	H3	27年	中耐3階	18戸	継続判定	個別改善	←	
越坂	A-1	H11	19年	中耐3階	12戸	継続判定	個別改善	←	
	A-2	H12	18年	中耐3階	12戸	継続判定	個別改善	←	
	A-3	H16	14年	高耐6階	30戸	継続判定	個別改善	←	
	B-1	H12	18年	中耐3階	12戸	継続判定	個別改善	←	
諏訪間	-	H9	21年	中耐3階	21戸	継続判定	個別改善	←	

3-7 団地別・住棟別活用計画

- ・公営住宅等ストックの活用手法別の戸数を整理します。
- ・なお、「第8章 長寿命化のための維持管理計画」の対象は、下記の改善予定住棟とします。

■公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

対 象	令和2～6年度 (前半5年間)	令和7～11年度 (後半5年間)	合 計
公営住宅等管理戸数	54戸	69戸	123戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	54戸	69戸	123戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	54戸	69戸	123戸
個別改善事業予定戸数	54戸	69戸	123戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

第4章 点検の実施方針

4-1 点検の実施方針

永平寺町では、公営住宅等の現状を把握するため、次に示す点検を実施します。

(1) 定期点検

建築基準法 12 条の規定に準じて「法定点検と同様の点検」を実施します。具体的には、建築基準法第 12 条に規定される点検を 3 年以内に一度定期的を実施することを基本とします。

(2) 日常点検

日常点検では、定期点検の項目の他に日常的に保守点検を実施することが望ましい部位（屋外の工作物や金物類等）に対して点検を実施します。

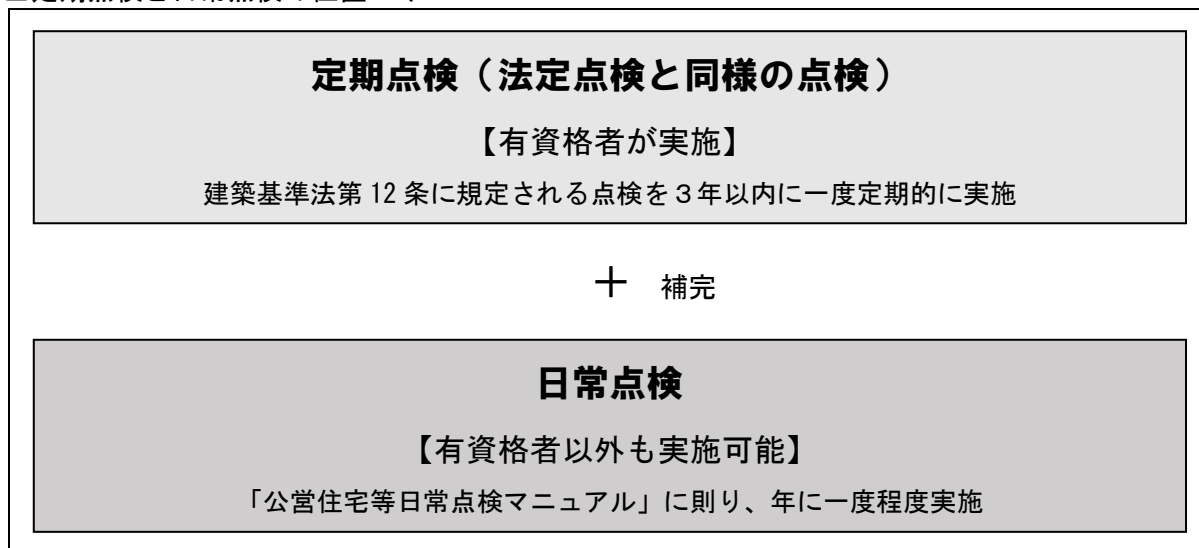
日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年度 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り、年に一度程度実施することを基本とします。

また、劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空室発生時の際の点検を実施し、劣化状況の早期発見に努めます。

(3) その他

遊具や外構等の点検は、定期点検や日常点検と合わせて、効率的に実施します。

■定期点検と日常点検の位置づけ



※有資格者とは、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者

4-2 点検結果のデータベース化

点検結果を公営住宅等に関する管理履歴データに反映させ、公営住宅等の適切な維持管理を図るために、次のような取組を実施します。

- ・点検結果は住棟単位で整理し、町営住宅に関する管理履歴データに反映します。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、点検の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・緊急対応的な点検を実施した場合は、その都度、点検結果を管理履歴データに反映します。

第5章 計画修繕の実施方針

5-1 計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期的に適切な維持管理をするためには、点検結果及び修繕改善履歴等の内容を踏まえ、経年劣化に応じた修繕を計画的に実施していくことが必要となります。修繕を確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し定めておくことが望ましいと考えられます。

以上のことを踏まえ、公営住宅等を適切に維持管理して長寿命化を図るため、中長期的な修繕時期の検討を行い、計画期間内の修繕計画を定めます。

5-1-1 計画修繕メニューと実施時期の検討

- ・主な修繕項目と修繕周期^{※1}を以下に示します。
- ・ただし、修繕周期はあくまで目安であり、実際の工事時期は工事の効率化やコストの軽減等を踏まえた調整を適宜行います。
- ・定期点検や日常点検等の実施後は、点検結果踏まえて修繕内容の見直しを適宜行います。

■計画修繕メニュー案とその評価の考え方

修繕項目	修繕周期	評価の考え方
ガス警報器	5年	・計画期間内に、建設後、または前回の修繕実施後から5年以上経過する住棟は、計画期間内に計画修繕を実施する住棟と評価する。
火災警報器	10年	・計画期間内に、建設後、または前回の修繕実施後から10年以上経過する住棟は、計画期間内に計画修繕を実施する住棟と評価する。

※1「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）」修繕周期表より

5-2 修繕履歴のデータベース化

修繕履歴を町営住宅に関する管理履歴データに反映させ、公営住宅等の適切な維持管理を図るために、次のような取組を実施します。

- ・修繕履歴は住棟単位で整理し、町営住宅に関する管理履歴データに反映します。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、計画修繕の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・経常修繕など、緊急対応的な修繕を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映します。

第6章 改善事業の実施方針

6-1 改善事業の実施方針

6-1-1 改善事業の概要

改善事業類型ごとの実施方針と主な実施内容を以下に示します。

(1) 安全性確保型改善

- 永平寺町では、すべての住棟が昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づいて建設されています。

実施内容	・なし
-------------	-----

(2) 長寿命化型改善

- 今ある住宅を出来るだけ長く活用するために、建物や設備の耐久性が高まったり、維持管理が容易になったりする効果のある改善を行います。

実施内容	・外壁塗装 ・屋上防水 ・ベランダ防水
-------------	---------------------------

(3) 福祉対応型改善

- 高齢者や障がい者など、福祉的な対応が必要な方々が安全・快適に生活できるよう、住戸内や共用空間の高齢者対応を実施します。
- E V 設置は、「高コスト」「敷地条件等に制約がある」などの課題があることから、今後は、E V 設置による福祉対応の代わりに、各住棟の「バリアフリー化」、一階部分における「高齢者世帯の優先入居」を組み合わせることで実施することにより、高齢者にとって暮らしやすい住宅づくりに取り組めます。

実施内容	・住戸内の手すり設置 ・住戸内の段差解消 ・1階共用部のスロープ設置
-------------	--

(4) 居住性向上型改善

- 現時点では大規模な改善を必要とする住棟がないため、当面の間は定期点検・日常点検および経常修繕で対応していくものとします。

実施内容	・なし
-------------	-----

6-1-2 改善事業の進め方

(1) 住戸改善等

対象メニュー	【福祉対応】住戸内の手すり設置 【福祉対応】住戸内の段差解消 【福祉対応】1階共用部のスロープ設置
進め方	<ul style="list-style-type: none"> 住戸内で実施する上記改善メニューは、同時に実施することで効率化できるため、セットで実施することを基本とします。 工事に伴う仮移転は、入居者の負担が大きいことから、「住みながらの改善」を基本とします。

(2) 外壁塗装・屋上防水・ベランダ防水

対象メニュー	【長寿命化】外壁塗装 【長寿命化】屋上防水 【長寿命化】ベランダ防水
進め方	・同時実施の可能性を検討した上で実施します。

■改善事業一覧表

団地名	事業方針		実施時期	
			前半 (R2~R6)	後半 (R7~R11)
志比堺	福祉対応型	1階共用部のスロープ設置	●	
		住戸内の手すり設置	●	
		住戸内の段差解消	●	
松原	福祉対応型	1階共用部のスロープ設置	A棟	B棟
		住戸内の手すり設置	A棟	B棟
		住戸内の段差解消	A棟	B棟
越坂	長寿命化型	外壁塗装, ベランダ防水	A-1・2	A-3
		屋上防水		A-3
	福祉対応型	住戸内の段差解消	A-1・2	A-3
諏訪間	福祉対応型	住戸内の段差解消		●

第7章 建替事業の実施方針

公営住宅等の需要推計の結果、当面の間は、現在の供給戸数で需給バランスが保たれると予想されます。

また、現ストックの耐用年数の残りが40年以上あることを踏まえると、当面の間は建替事業の必要性が低い状況が続くと考えられます。

このような状況を踏まえ、現ストックの耐用年数が経過する約40年後を目途に、国の動向や公営住宅等需要の変化等を踏まえつつ、建替事業の必要性について慎重に検討します。

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧(様式1~3)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(1/2)

事業主体名： 永平寺町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029			
志比塚	—	12戸	中耐3階	H1	—	2021			設計		1階共用部ス ロープ、住戸 内手すり、住 戸内段差解消 【福祉対応】								
松原	A棟	18戸	中耐3階	H2	—	2021				設計	1階共用部ス ロープ、住戸 内手すり、住 戸内段差解消 【福祉対応】								
松原	B棟	18戸	中耐3階	H3	—	2021				設計	1階共用部ス ロープ、住戸 内手すり、住 戸内段差解消 【福祉対応】								
越坂	A-1棟	12戸	中耐3階	H11	—	2022	設計	外壁塗装、 ベランダ防水 【長寿命化】 住戸内 段差解消 【福祉対応】										1.023	
越坂	A-2棟	12戸	中耐3階	H12	—	2022	設計	外壁塗装、 ベランダ防水 【長寿命化】 住戸内 段差解消 【福祉対応】										1.050	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(2/2)

事業主体名： 永平寺町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 縮減効果 (千円/年)	備考			
					法定点 検	法定点検に 準じた点検	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028			2029		
越坂	A-3棟	30戸	中耐6階	H16	—	2022						設計	外壁塗装(北及 び西面)、 屋上防水 【長寿命化】	外壁塗装(南 及び東面)、 ベランダ防水 【長寿命化】	住戸内 段差解消 【福祉対応】		2,797			
越坂	B-1棟	12戸	中耐3階	H12	—	2022														
諏訪間	—	21戸	中耐3階	H9	—	2021									設計	住戸内 段差解消 【福祉対応】				

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 永平寺町

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	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容									備考	
			法定点検	法定点検に 準じた点検	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028		2029

該当なし