

多可町公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月

兵庫県多可町

目 次

序章 はじめに	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画期間	2
第1章 町営住宅のストックの把握	3
1 人口・世帯数等の動向	3
2 住宅ストックの状況	6
3 町営住宅ストックの状況	9
第2章 長寿命化に関する基本方針	22
1 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）	22
2 長寿命化とライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針	23
第3章 長寿命化を図るべき町営住宅の検討	24
1 計画の対象	24
2 事業手法選定の基本的な考え方	24
3 町営住宅の需要の見通し	26
4 町営住宅の将来ストック量の推計	27
5 事業手法の選定	30
第4章 点検の実施方針	42
1 実施方針	42
2 データベースの構築	44
第5章 計画修繕の実施方針	45
1 実施方針	45
2 修繕周期	46
3 経過年と修繕周期	50
4 効率的な計画修繕の実施方針	51
5 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
1 実施方針	52
2 改善事業の設定	53
第7章 建替・用途廃止の実施方針	54
1 基本的な考え方	54
2 実施方針	54
3 新たな住宅の確保に関する検討	55
第8章 長寿命化のための事業実施方針	58
1 事業実施方針	58
2 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果	59

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 21 世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真の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、住宅建設を重視した政策から良質なストック※¹を将来世代へ継承する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です。

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。公営住宅の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト(LCC)※²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、国においても「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(以下「策定指針」という。)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、多可町ではこれまで平成 23 年 1 月に「多可町公営住宅等長寿命化計画」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町営住宅の整備に取り組んできました。今回、国の策定指針の改定を受けて、今までよりも長期的な視点に基づく計画の見直しが求められており、このような背景から、中長期的な視点に立った新たな「多可町公営住宅等長寿命化計画」を策定する必要があります。

本計画は、町営住宅ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、町営住宅の状況や町営住宅に対する将来的な需要の見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的かつ効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより計画的に長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を推進し、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減等を目指すものです。

2 計画期間

本計画の計画期間は令和3年度から令和12年度までの10年間として、中間年次を目途に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必要な見直しを行うものとします。

序

1

2

3

4

5

6

7

8

序章
はじめに

-
- ※1) ストック：ある一定期間に算出・支出された財の総数量（流通）に対する、ある時点に存在する経済数量（蓄え）。
- ※2) LCC：建物の設計に始まり、竣工、運用を経て、修繕、耐用年数の経過により解体処分するまでを建物の生涯と定義して、その全期間に要する費用を意味する。

第1章 町営住宅のストックの把握

序

1

2

3

4

5

6

7

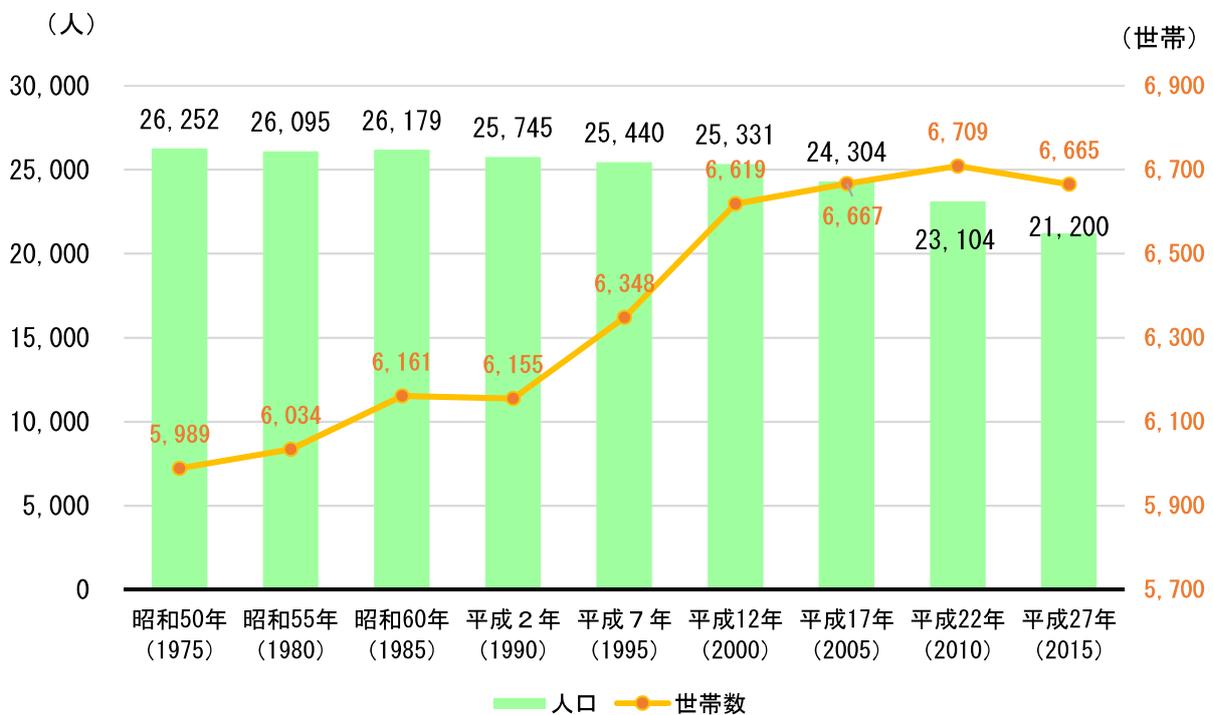
8

第1章 町営住宅のストックの把握

1 人口・世帯数等の動向

(1) 人口の推移

本町の人口の推移をみると、昭和50年から平成12年までは微減傾向が続いていましたが、その後減少幅が大きくなり、平成27年には21,200人となっています。世帯数の推移をみると、平成22年までは増加傾向にありましたが、平成27年には減少に転じ、6,665世帯となっています。また、人口を世帯数で除した世帯当たり人員でみると、昭和50年の4.38人から平成27年には3.18人まで減少しており、世帯の小規模化が進んでいます。



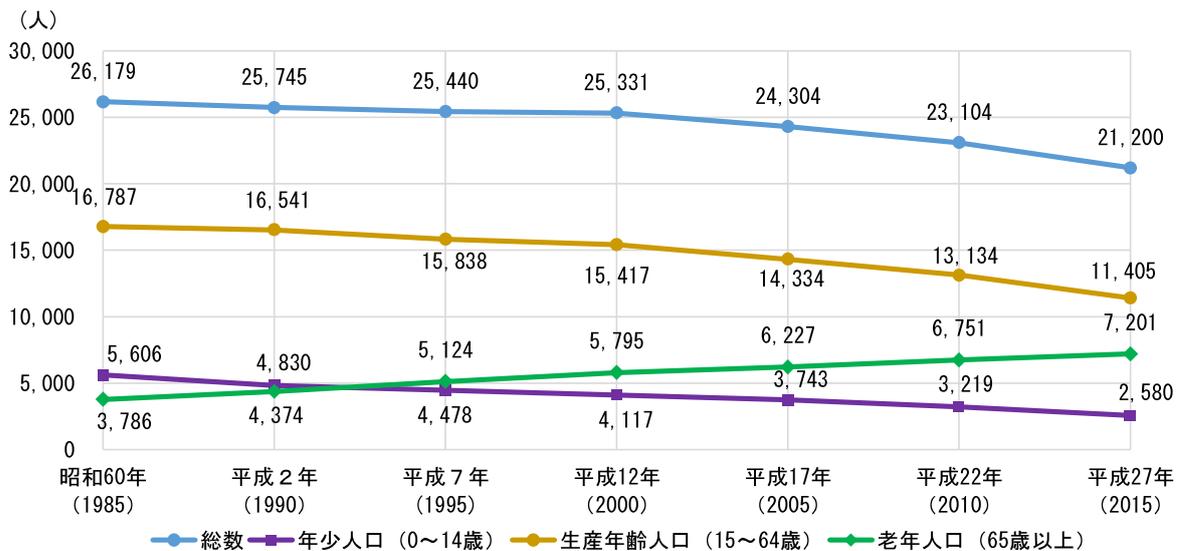
注) 平成17年までは中町、加美町、八千代町の人口の合算

図1-1 人口・世帯の推移 (各年 国勢調査)

(2) 年齢3区分別人口の推移

本町の年齢3区分別人口の推移をみると「老年人口」（65歳以上）は増加していますが、65歳未満の「年少人口」（0～14歳）及び「生産年齢人口」（15～64歳）は減少しており、平成7年には「老年人口」が「年少人口」を上回っています。

また、昭和60年の「年少人口」の割合が21.4%から平成27年には12.2%、「生産年齢人口」の割合が64.1%から53.8%にそれぞれ減少したのに対し、「老年人口」の割合は14.5%から34.0%へと増加しています。



注) 総数は不詳を含むため合計と一致しない

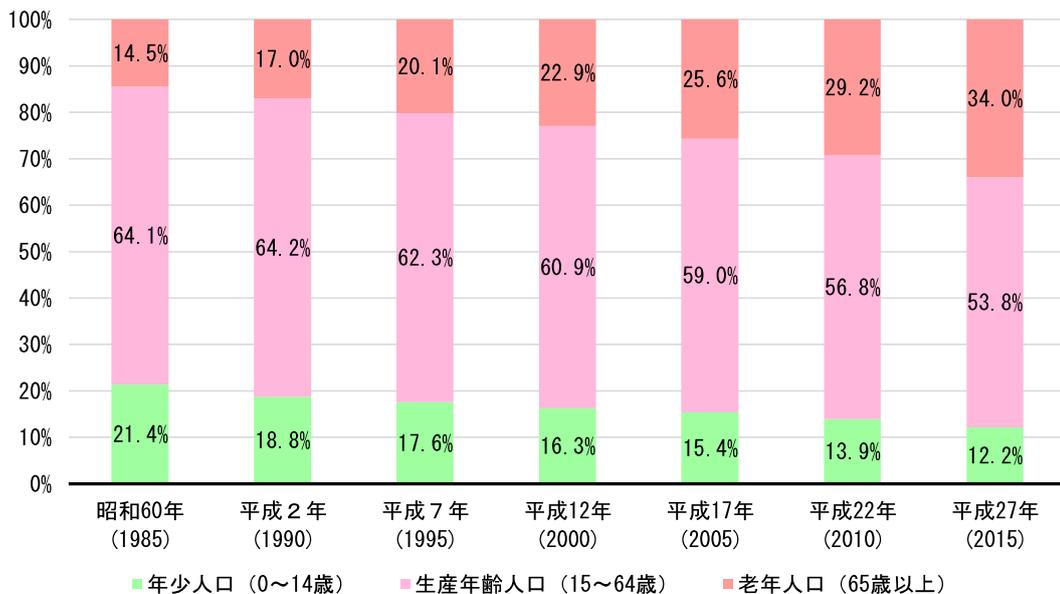


図1-2 年齢3区分別人口（各年 国勢調査）

(3) 単独世帯、核家族世帯の推移

本町の家族類型別の一般世帯数を比較すると、「単独世帯」と「夫婦のみの世帯」は増加傾向にあり、平成27年では全体の約38%を占めています。また、「ひとり親と子供から成る世帯」も増加しています。

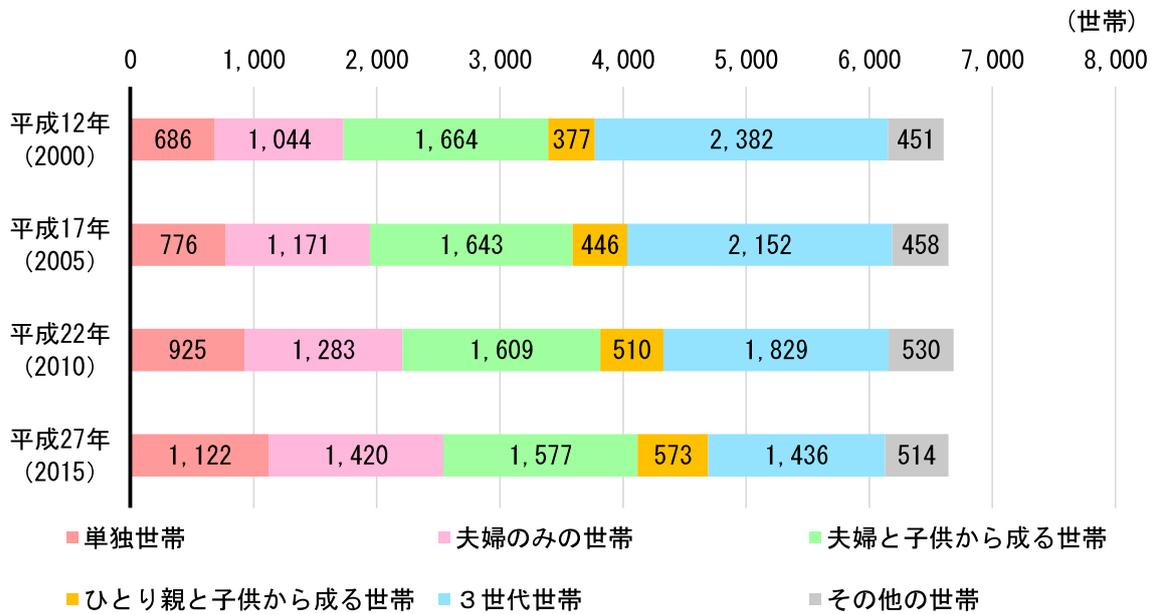
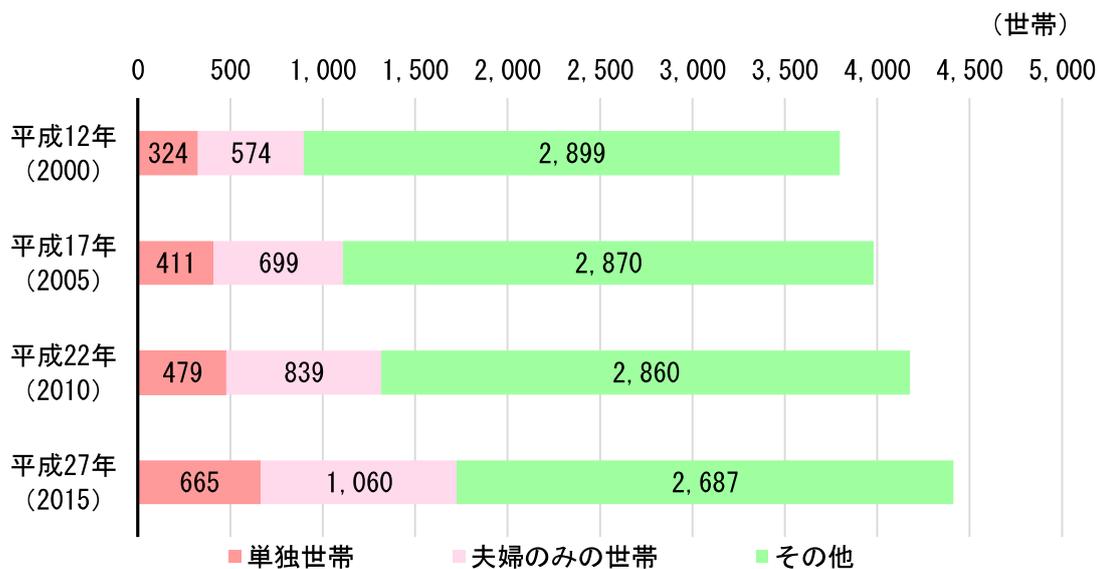


図1-3 単独世帯、核家族世帯の推移（各年 国勢調査）

(4) 高齢者世帯の推移

本町の高齢者（65歳以上）を含む世帯は増加しており、平成27年の高齢者の「単独世帯」は665世帯で、一般世帯※（6,642世帯）の約10%を占め、「夫婦のみの世帯」は1,060世帯で約16%を占めます。



※一般世帯数は図1-3の世帯数の合計値

図1-4 高齢者世帯の推移（各年 国勢調査）

2 住宅ストックの状況

(1) 住宅ストックの推移

本町の平成 20 年の住宅総数は 7,470 戸であり、平成 25 年にはわずかに減少しますが、平成 30 年には 7,610 戸に増加しています。

一方、居住世帯のある住宅は、平成 20 年に 6,830 戸から平成 30 年には 6,310 戸と、減少しています。

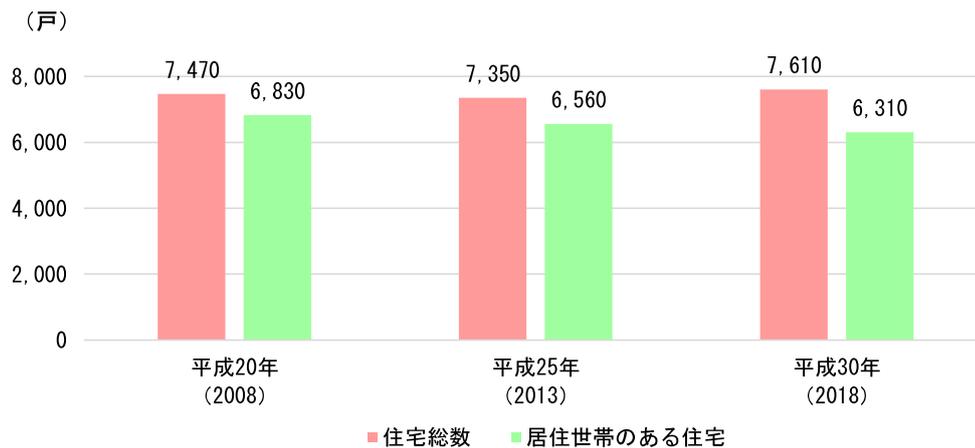


図1-5 住宅ストックの推移 (各年 住宅・土地統計調査)

(2) 住宅の所有関係及び住宅規模

平成 30 年の本町の居住世帯のある住宅 6,310 戸のうち、「その他」の所有関係を除くと、「持ち家」が 5,560 戸、「借家」が 700 戸となっており、「持ち家」の割合は約 88%となっています。

表1-1 住宅の所有関係及び住宅規模

所有関係	住宅の建て方	住宅数 (戸)	世帯数 (世帯)	世帯人員 (人)	1住宅当たり 居住室数 (室)	1住宅当たり 延べ面積 (㎡)	1室当たり 人員 (人)
総数	総数	6,310	6,310	18,670	7.5	157.2	0.4
	一戸建	5,720	5,720	17,640	7.9	168.2	0.4
	長屋建	150	150	240	2.7	49.6	0.6
	共同住宅	430	430	760	3.4	52.4	0.5
	その他	10	10	30	4.0	39.0	0.5
持ち家	総数	5,560	5,560	17,220	8.0	169.0	0.4
	一戸建	5,560	5,560	17,220	8.0	169.0	0.4
借家	総数	700	700	1,360	3.7	64.2	0.5
	一戸建	110	110	330	5.7	130.4	0.5
	長屋建	150	150	240	2.7	49.6	0.6
	共同住宅	430	430	760	3.4	52.4	0.5
	その他	10	10	30	4.0	39.0	0.5

出典) 平成 30 年 住宅・土地統計調査

注) 数値は表章単位未満の位で四捨五入しているため、内訳と合計は必ずしも一致しない

(3) 空き家等の状況

本町では、住宅総数が増加する一方で、居住世帯のある住宅が減少していることから、空き家等が増加しています。平成30年の住宅・土地統計調査による空き家数（管理されている空き家を含む）1,280戸を住宅総数7,610戸で除した空き家率は16.8%です。

これは、兵庫県全体の平均値（13.4%）を大きく上回っています。

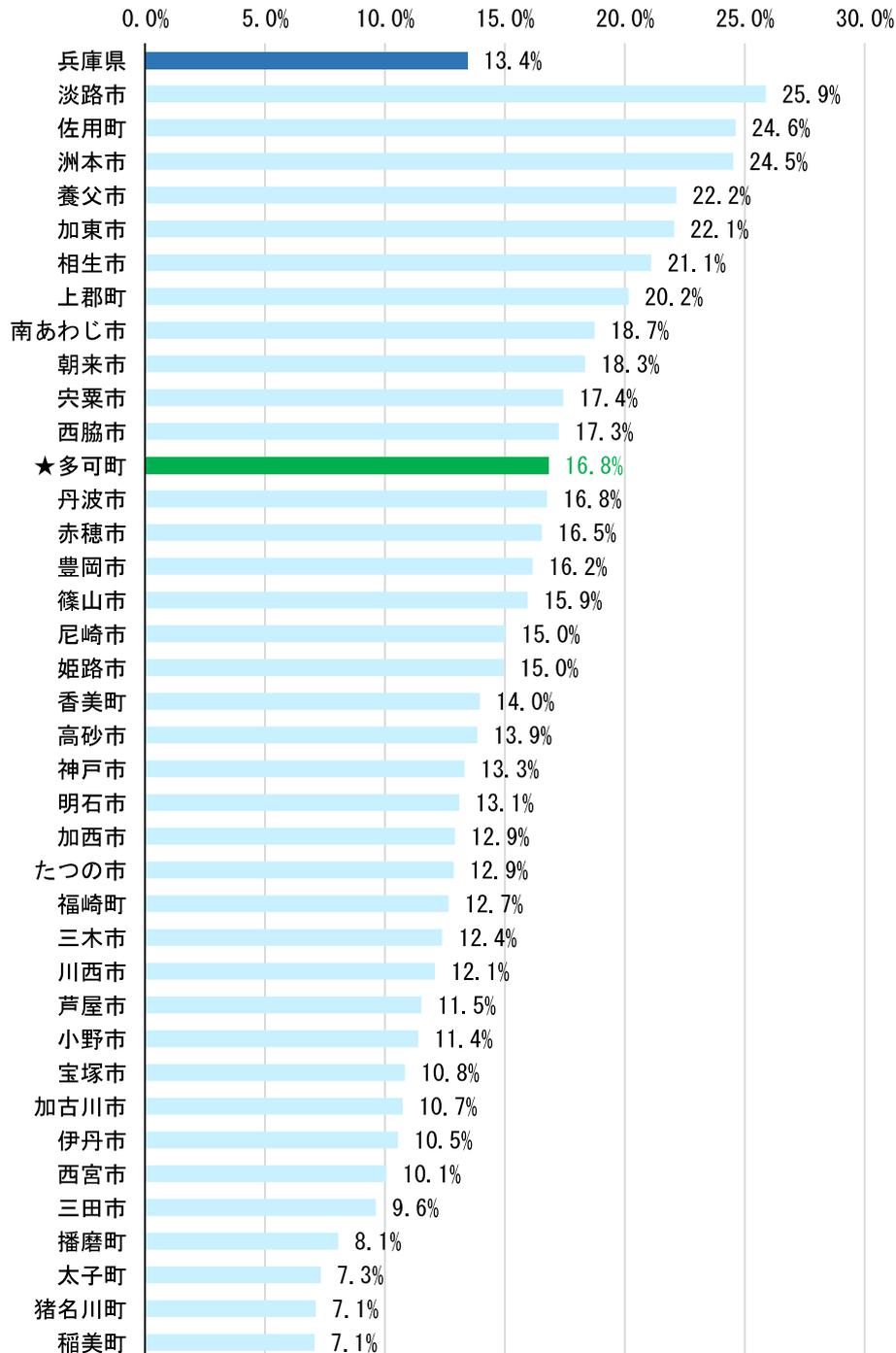


図1-6 空き家の状況（平成30年 住宅・土地統計調査）

(4) 住宅の居住水準

平成 30 年の住宅・土地統計調査による本町の居住水準は下表のとおりです。最低居住面積水準未達の世帯は「持ち家」で 50 世帯、「借家」では 70 世帯となっています。

表 1-2 住宅の居住水準

	総数 (世帯)	最低居住 面積水準 以上の世帯 (世帯)	最低居住 面積水準 未達の世帯 (世帯)	誘導居住 面積水準 以上の世帯 (世帯)	誘導居住 面積水準 未達の世帯 (世帯)
総数	6,310	6,150	120	4,650	1,620
持ち家	5,560	5,520	50	4,270	1,290
借家	700	630	70	380	330
公営の借家	270	260	20	160	110
都市再生機構	—	—	—	—	—
民営借家	420	360	60	220	200
給与住宅	10	10	—	—	10

出典) 平成 30 年 住宅・土地統計調査

注) 数値は表章単位未満の位で四捨五入しているため、内訳と合計は必ずしも一致しない

3 町営住宅ストックの状況

(1) 町営住宅ストックの状況（令和2年12月時点）

ア 町営住宅の状況

本町の町営住宅の管理戸数は29団地374戸（普通町営住宅^{※1}、特別賃貸町営住宅^{※2}）となっています。そのうち特別賃貸町営住宅は29戸です。

※1）町営住宅のうち、公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅に該当するものを普通町営住宅という。

※2）普通町営住宅以外の町営住宅で、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき建設、買取り又は借上げを行った住宅を特別賃貸町営住宅という。

イ 構造

町営住宅の構造は下表のとおりです。

表1-3 構造

構造	住宅（団地名）
中層耐火	56戸：中村町団地、安坂団地（4）
準耐火	81戸：東山団地、高岸団地、安坂団地（3）、寺内団地
木造	237戸：上記以外

ウ 耐用年限

町営住宅の耐用年限の状況は下表のとおりです。

表1-4 耐用年限

耐用年限	管理戸数
令和3年までに耐用年数を超過	72戸
計画期間内（令和12年まで）に耐用年数を経過	195戸
計画期間内に耐用年数の1/2が経過	318戸

エ 耐震性

町営住宅の耐震基準は下表のとおりです。なお、旧耐震基準の住棟は、耐震改修工事が行われていません。

表1-5 住宅の耐震性

耐震基準	住宅
新耐震基準	282戸：昭和56年の新耐基準施行後に建築
旧耐震基準	92戸：昭和56年の新耐基準施行前に建築

オ 住戸規模

40㎡（最低居住面積水準の3人向世帯数）以下の住宅は、昭和50年以前に建築された住宅で、令和2年時点で52戸を管理しています。

カ 設備水準

(ア) 高齢化対応

平成10年以降^{※3}に建設された住棟は、高齢化対応とします。

3階以上の住棟でエレベーターが設置されていない団地は、中層階段室型住棟^{※4}の寺内団地です。

(イ) その他の施設

町営住宅のその他の施設の状況は下表のとおりです。

表1-6 その他の施設の状況

施設名	住宅（団地名）
駐輪場	中村町団地、安坂団地（4）、寺内団地
児童遊園	東山団地、鍛冶屋寺所団地、中村町団地、安坂団地（4）、大袋北カイチ団地、寺内団地、中村団地、赤坂団地、野田団地、野田第2団地、下三原団地、中三原団地

※3） 公営住宅等整備基準（平成10年4月21日付け建設省令第8号）、平成25年3月に多可町営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例の第10条、第11条に高齢者への配慮が規定されている。

※4） 中層集合住宅は、階段室型住棟と片廊下型住棟に大別される。
中層階段室型のエレベーター設置については、各階段室にエレベーターの設置または外付けの廊下の設置、踊場への着床など設置のハードルが高い。

表1-7 町営住宅の基本諸元

団地番号	団地名	管理戸数(戸)※	建設年		新耐震基準 or 旧耐震基準	構造	階数(階)	敷地面積(m ²)	空家数(戸)※	団地単位空家率(%)※	住戸面積(m ²)
			和暦(年)	西暦(年)							
1	東山団地	20	S51~52	1976~1977	旧	準耐火	2	2,748	6	30	55.4
2	鍛冶屋団地	12	S35~36	1960~1961	旧	木造	1	2,373	2	17	30.2~32.5
3	鍛冶屋寺所団地	12	H4	1992	新	木造	2	2,601	2	17	75.8
4	高岸団地	20	S50	1975	旧	準耐火	2	2,549	8	40	55.4
5	奥中団地	22	H18~20	2006~2008	新	木造	2	4,216	2	9	78.5~78.8
6	中村町団地	36	H14	2002	新	中耐	4	4,402	5	14	53.8~80.4
7	安坂団地(2)	4	S42	1967	旧	木造	1	1,500	1	25	31.1
8	安坂団地(3)	8	S46	1971	旧	準耐火	1	3,082	4	50	39.6
9	安坂団地(4)	20	H10	1998	新	中耐	4	2,015	3	15	55.5~74.6
10	大袋団地	2	S37	1962	旧	木造	1	533	1	50	32.1
11	大袋三日市団地	10	H11	1999	新	木造	2	2,744	1	10	79.5
12	大袋北カイチ団地	10	H15	2003	新	木造	2	3,683	1	10	79.3
13	熊野部団地	7	S41~42	1966~1967	旧	木造	1	1,527	1	14	31.1
14	多田団地	1	S39	1964	旧	木造	1	1,908	0	0	32.1
15	的場団地(1)	2	S37	1962	旧	木造	1	1,167	0	0	32.1
16	的場団地(2)	10	H3	1991	新	木造	2	2,804	3	30	80.2
17	的場二宮団地	10	H5	1993	新	木造	2	2,260	2	20	78.4
18	寺内団地	33	H5~6	1993~1994	新	準耐火	3	4,451	10	30	66.4~69.1
19	西脇団地	9	S37~43	1962~1968	旧	木造	1	4,615	1	11	32.1~33.7
20	山野部団地	2	S37	1962	旧	木造	1	473	0	0	32.1
21	中村団地	15	H9	1997	新	木造	1	8,668	0	0	58.1~83.6
22	赤坂団地	10	H9	1997	新	木造	1	2,995	4	40	58.1~83.6
23	川西第2団地	3	S40	1965	旧	木造	1	1,405	0	0	31.1
24	花ノ宮第2団地	2	S41	1966	旧	木造	1	2,070	0	0	31.1
25	野田団地	22	H16~17	2004~2005	新	木造	2	7,507	3	14	70.3~79.3
26	野田第2団地	20	H13	2001	新	木造	1・2	9,927	5	25	59.1~86.1
27	野口団地	16	H19	2007	新	木造	2	5,329	1	6	68.9~79.9
28	下三原団地	24	H5~6	1993~1994	新	木造	2	8,682	2	8	76.7~84.2
29	中三原団地	12	H10	1998	新	木造	1	4,397	3	25	58.1~83.6

※令和2(2020)年12月時点の数値

表1-8 各団地の住宅構造と耐用年限・経過年数

団地番号	団地名	管理戸数(戸)	構造	建設年		耐用年限(年)	令和2年度時点		令和12年度時点		
				和暦(年)	西暦(年)		経過年数(年)	耐用年限経過	経過年数(年)	耐用年限超過	耐用年限1/2経過
1	東山団地	20	準耐火	S51~52	1976~1977	45	43~44		53~54	●	●
2	鍛冶屋団地	12	木造	S35~36	1960~1961	30	59~60	●	69~70	●	●
3	鍛冶屋寺所団地	12	木造	H4	1992	30	28		38	●	●
4	高岸団地	20	準耐火	S50	1975	45	45	●	55	●	●
5	奥中団地	22	木造	H18~20	2006~2008	30	12~14		22~24		●
6	中村町団地	36	中耐	H14	2002	70	18		28		
7	安坂団地(2)	4	木造	S42	1967	30	53	●	63	●	●
8	安坂団地(3)	8	準耐火	S46	1971	30	49	●	59	●	●
9	安坂団地(4)	20	中耐	H10	1998	70	22		32		
10	大袋団地	2	木造	S37	1962	30	58	●	68	●	●
11	大袋三日市団地	10	木造	H11	1999	30	21		31	●	●
12	大袋北カイチ団地	10	木造	H15	2003	30	17		27		●
13	熊野部団地	7	木造	S41~42	1966~1967	30	53~54	●	63~64	●	●
14	多田団地	1	木造	S39	1964	30	56	●	66	●	●
15	的場団地(1)	2	木造	S37	1962	30	58	●	68	●	●
16	的場団地(2)	10	木造	H3	1991	30	29		39	●	●
17	的場二宮団地	10	木造	H5	1993	30	27		37	●	●
18	寺内団地	33	準耐火	H5~6	1993~1994	45	26~27		36~37		●
19	西脇団地	9	木造	S37~43	1962~1968	30	52~58	●	62~68	●	●
20	山野部団地	2	木造	S37	1962	30	58	●	68	●	●
21	中村団地	15	木造	H9	1997	30	23		33	●	●
22	赤坂団地	10	木造	H9	1997	30	23		33	●	●
23	川西第2団地	3	木造	S40	1965	30	55	●	65	●	●
24	花ノ宮第2団地	2	木造	S41	1966	30	54	●	64	●	●
25	野田団地	22	木造	H16~17	2004~2005	30	15~16		25~26		●
26	野田第2団地	20	木造	H13	2001	30	19		29		●
27	野口団地	16	木造	H19	2007	30	13		23		●
28	下三原団地	24	木造	H5~6	1993~1994	30	26~27		36~37	●	●
29	中三原団地	12	木造	H10	1998	30	22		32	●	●

※表中、●は該当

表1-9 各団地の住宅形式とその他の施設

団地番号	団地名	管理戸数(戸)	構造	建設年		住宅形式	その他の施設	
				和暦(年)	西暦(年)		駐輪場	児童遊園
1	東山団地	20	準耐火	S51~52	1976~1977	長屋建て		○
2	鍛冶屋団地	12	木造	S35~36	1960~1961	戸建て		
3	鍛冶屋寺所団地	12	木造	H4	1992	2戸1		○
4	高岸団地	20	準耐火	S50	1975	長屋建て		
5	奥中団地	22	木造	H18~20	2006~2008	戸建て・2戸1		
6	中村町団地	36	中層耐火	H14	2002	共同	○	○
7	安坂団地(2)	4	木造	S42	1967	戸建て		
8	安坂団地(3)	8	準耐火	S46	1971	長屋建て		
9	安坂団地(4)	20	中層耐火	H10	1998	共同	○	○
10	大袋団地	2	木造	S37	1962	戸建て		
11	大袋三日市団地	10	木造	H11	1999	2戸1		
12	大袋北カイチ団地	10	木造	H15	2003	2戸1		○
13	熊野部団地	7	木造	S41~42	1966~1967	戸建て		
14	多田団地	1	木造	S39	1964	戸建て		
15	的場団地(1)	2	木造	S37	1962	戸建て		
16	的場団地(2)	10	木造	H3	1991	2戸1		
17	的場二宮団地	10	木造	H5	1993	2戸1		
18	寺内団地	33	準耐火	H5~6	1993~1994	共同	○	○
19	西脇団地	9	木造	S37~43	1962~1968	戸建て		
20	山野部団地	2	木造	S37	1962	戸建て		
21	中村団地	15	木造	H9	1997	戸建て・2戸1		○
22	赤坂団地	10	木造	H9	1997	戸建て・2戸1		○
23	川西第2団地	3	木造	S40	1965	戸建て		
24	花ノ宮第2団地	2	木造	S41	1966	戸建て		
25	野田団地	22	木造	H16~17	2004~2005	2戸1		○
26	野田第2団地	20	木造	H13	2001	2戸1		○
27	野口団地	16	木造	H19	2007	2戸1		
28	下三原団地	24	木造	H5~6	1993~1994	2戸1		○
29	中三原団地	12	木造	H10	1998	戸建て・2戸1		○

(2) 町営住宅の入居者の状況

ア 年齢別構成

入居者数は、平成22年には1,168人でしたが、令和2年には743人に減少しています。一方、年齢別構成を見ると、0～14歳が31.4%から22.7%に減少し、65歳以上の高齢者は12.9%から21.4%に増加しています。

表1-10 年齢別構成

		0～14歳	15～64歳	65歳以上	合計
平成22年4月 (2010)	人数	367人	651人	150人	1,168人
	構成	31.4%	55.7%	12.9%	100.0%
令和2年4月 (2020)	人数	169人	415人	159人	743人
	構成	22.7%	55.9%	21.4%	100.0%

注) データは4月1日時点

イ 入居世帯の構成

入居世帯数を見ると、平成22年は413世帯ですが、令和2年には312世帯（普通町営住宅297世帯、特別賃貸町営住宅15世帯）に減少しています。

一方、高齢者世帯は平成22年の84世帯から令和2年には107世帯に増加しており、母子世帯も平成22年の38世帯から令和2年には55世帯にまで増加しています。

表1-11 入居世帯の構成

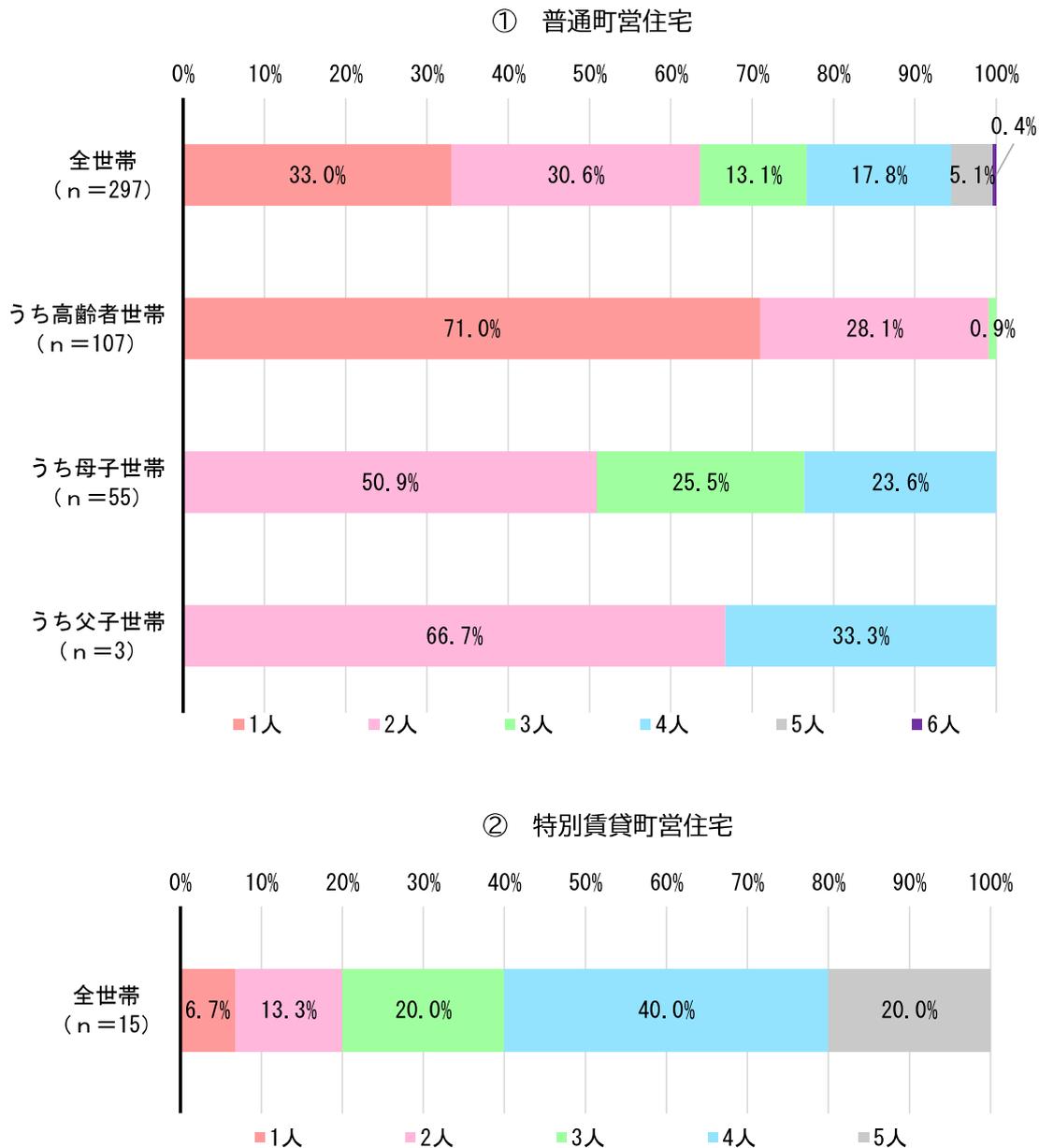
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	合計
平成22年 (2010)	総世帯数	88	99	75	104	41	6	413
	うち高齢者世帯	55	29	0	0	0	0	84
	うち母子世帯	—	13	15	6	3	1	38
	うち父子世帯	—	2	1	1	0	0	4
令和2年 (2020)	世帯数	99	93	42	59	18	1	312
	うち高齢者世帯	76	30	1	0	0	0	107
	うち母子世帯	—	28	14	13	0	0	55
	うち父子世帯	—	2	0	1	0	0	3

注) データは4月1日時点

ウ 世帯人員別世帯数

普通町営住宅では、1人世帯(33.0%)が最も多く、2人世帯(30.6%)、4人世帯(17.8%)、3人世帯(13.1%)となっています。また、高齢者世帯では、1人世帯(71.0%)が、母子世帯では2人世帯(50.9%)が、父子世帯では2人世帯(66.7%)がそれぞれ最も多くなっています。

一方、特別賃貸町営住宅では、高齢者がいる世帯はなく、4人世帯が40.0%と最も多く、1人世帯が6.7%と最も少なくなっています。



出典) 令和2年4月時点 定住推進課

注) ①+②=312世帯

図1-7 世帯人員別世帯数

エ 入居者の収入状況、収入超過者等の状況

普通町営住宅の入居者の収入状況については、71.7%の世帯が収入分位1（世帯の収入別に分布させたものを低い順にならべたもの）に該当しています。なお、収入超過者^{※1}については、翌年度に家賃の加算の対応を行います。高額所得者^{※2}に対しては、聞き取り調査を行い、条例に規定する明け渡し期限の延長を行うことができる条件に該当しない場合には、明渡し請求の対応を行います。

表1-12 収入分位と世帯数

収入分位	政令月収 (収入認定月額)	収入超過 区 分	裁量超過 区 分	世帯数	構成比
1	0円～104,000円	一般	一般	213世帯	71.7%
2	104,001円～123,000円			8世帯	2.7%
3	123,001円～139,000円			10世帯	3.4%
4	139,001円～158,000円			13世帯	4.4%
5	158,001円～186,000円	収入超過	収入超過	10世帯	3.4%
6	186,001円～214,000円			13世帯	4.3%
7	214,001円～259,000円			12世帯	4.0%
8	259,001円～313,000円			8世帯	2.7%
9	313,001円～	高額所得	高額所得	10世帯	3.4%
入居世帯				297世帯	100.0%

出典) 令和2年4月時点 定住推進課

- ※1) 収入超過者：町営住宅に引き続き3年以上入居している者で、かつ、政令で定める基準を超える収入を有する者
- ※2) 高額所得者：町営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入を有する者

オ 既アンケート調査による町営住宅のあり方について

平成 28 年度の第 2 次多可町住宅マスタープラン策定時に実施されたアンケート調査の町営住宅の入居者による回答の概要は以下のとおりです。

(ア) 住環境の満足度

① 住環境の総合評価

全体の約 6 割が満足（満足、まあ満足）と回答している。

② 満足度が高い要素

- ・ 建物の外観
- ・ 団地内の人づきあい
- ・ 敷地内の通路の安全性
- ・ 外灯の設置状況

③ 不満度が高い要素

- ・ 子どもの遊び場
- ・ 災害に対する安全性

(イ) 住宅の満足度

① 住宅の総合評価

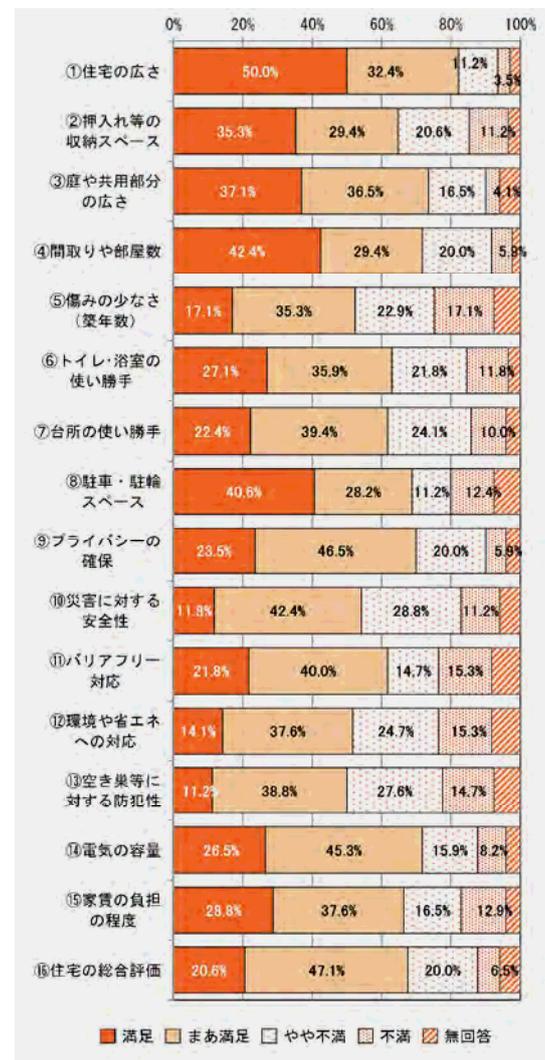
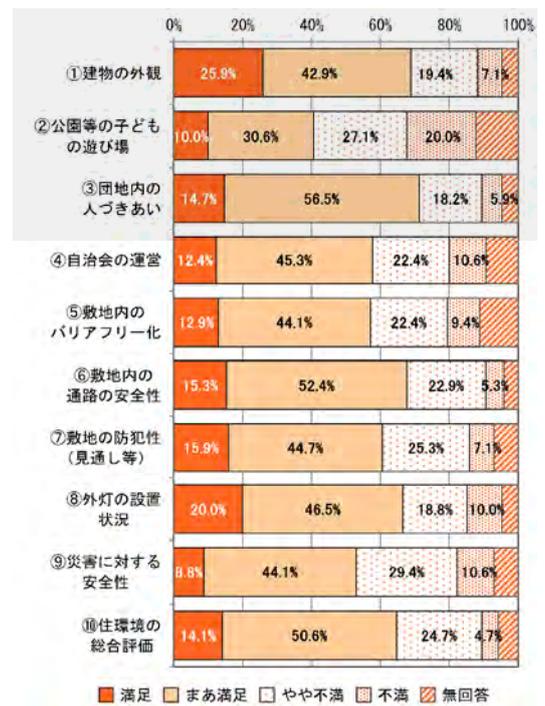
全体の約 7 割が満足（満足、まあ満足）と回答している。

② 満足度が高い要素

- ・ 住宅の広さ
- ・ プライバシーの確保
- ・ 庭や共用部分の広さ
- ・ 電気の容量
- ・ 間取りや部屋数
- ・ 駐車・駐輪スペース

③ 満足度が低い要素

- ・ 空き巣等に対する防犯性
- ・ 環境や省エネへの対応
- ・ 災害に対する安全性
- ・ 傷みの少なさ（築年数）



(ウ) 定住意向について

① 全体

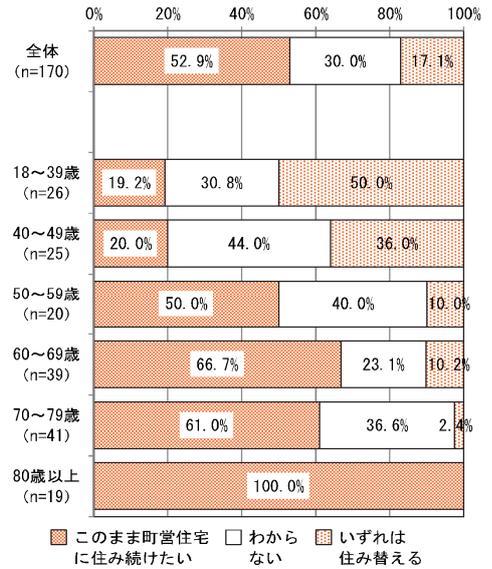
定住意向については、約半数の人が「このまま町営住宅に住み続けたい」と回答し、30.0%の人が「わからない」、17.1%「いずれは住み替える」と回答している。

② 定住意向が高い年齢

- ・50～59歳が50.0%を占める。
- ・年齢が高くなるほど定住意向が高い。

③ 定住意向が低い年齢

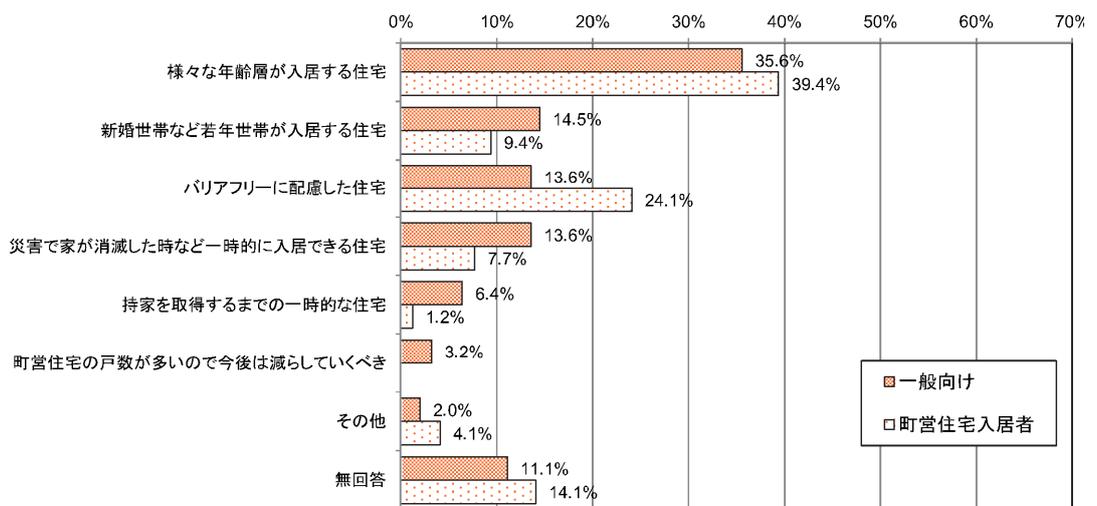
- ・50歳より若い世代では20%以下と低い。



(I) 将来の町営住宅のあり方について

一般向け（町営住宅の入居者を除く無作為抽出の方）及び町営住宅入居者の将来の町営住宅のあり方についての回答は次のとおりです。

- ・「様々な年齢が入居する住宅」と回答した割合が、一般向け及び町営住宅入居者ともに最も高い。
- ・町営住宅入居者では「バリアフリーに配慮した住宅」は2位で、「新婚世帯など若年世帯が入居する住宅」は3位となっている。
- ・一般向けでは「新婚世帯など若年世帯が入居する住宅」は2位で、「バリアフリーに配慮した住宅」と「災害で家が消滅した時などに一時的に入居できる住宅」がともに3位となっている。



(3) 空き家の状況

空き家数は平成22年4月の21戸から令和2年12月には71戸に増加しています。

表1-13 空き家・政策空き家の状況

団地番号	団地名	平成22年4月時点			令和2年4月時点			令和2年12月時点		
		管理戸数	居住世帯	空家	管理戸数	居住世帯	空家	管理戸数	居住世帯	空家
1	東山団地	20	19	1	20	14	6	20	14	6
2	鍛冶屋団地	15	14	1	12	11	1	12	10	2
3	鍛冶屋寺所団地	12	12	0	12	10	2	12	10	2
4	高岸団地	20	17	3	20	12	8	20	12	8
5	奥中団地	22	22	0	22	21	1	22	20	2
6	中村町団地	36	33	3	36	29	7	36	31	5
7	安坂団地(2)	12	12	0	4	3	1	4	3	1
8	安坂団地(3)	10	9	1	8	4	4	8	4	4
9	安坂団地(4)	20	20	0	20	18	2	20	17	3
	森本団地	3	2	1	—	—	—	—	—	—
	西安田団地	6	6	0	—	—	—	—	—	—
10	大袋団地	5	4	1	2	2	0	2	1	1
11	大袋三日市団地	10	10	0	10	10	0	10	9	1
12	大袋北カイチ団地	10	10	0	10	9	1	10	9	1
	井杉団地	2	2	0	—	—	—	—	—	—
13	熊野部団地	12	12	0	7	7	0	7	6	1
14	多田団地	5	4	1	1	1	0	1	1	0
15	的場団地(1)	3	3	0	2	2	0	2	2	0
16	的場団地(2)	10	10	0	10	7	3	10	7	3
17	的場二宮団地	10	10	0	10	7	3	10	8	2
18	寺内団地	33	32	1	33	24	9	33	23	10
19	西脇団地	22	21	1	9	9	0	9	8	1
20	山野部団地	2	2	0	2	2	0	2	2	0
21	中村団地	15	15	0	15	14	1	15	15	0
	門田第3団地	2	2	0	—	—	—	—	—	—
22	赤坂団地	10	9	1	10	7	3	10	6	4
23	川西第2団地	5	5	0	3	3	0	3	3	0
24	花ノ宮第2団地	8	7	1	2	2	0	2	2	0
25	野田団地	22	22	0	22	22	0	22	19	3
26	野田第2団地	20	18	2	20	17	3	20	15	5
27	野口団地	16	16	0	16	14	2	16	15	1
28	下三原団地	24	23	1	24	22	2	24	22	2
29	中三原団地	12	10	2	12	9	3	12	9	3
	総計	434	413	21	374	312	62	374	303	71

出典) 平成23年1月 多可町公営住宅等長寿命化計画、令和2年4月及び令和2年12月 多可町定住推進課データ
 団地番号のあるものは管理対象 欄は用途廃止

(4) 募集・応募状況

平成 29 年度～令和元年度の間、各月の募集戸数を各年で集計したものは下表のとおりです。年間の募集戸数 119～134 戸に対して応募数は 14～18 戸、入居数は 13～16 戸となっています。

普通町営住宅の年間の募集数が 45～64 戸に対して、応募数は 13～17 戸、入居数は 10～13 戸となっています。

一方、特別賃貸町営住宅は年間の募集数が 63～74 戸に対して、応募、入居ともに 1～2 戸程度と少なくなっています。

また、用途廃止に伴う特定入居は、年間 1～2 戸となっています。

表 1-14 募集・応募状況

		平成 29 年度 (2017)	平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)
普通町営住宅	募集	45	64	60
	応募	13	16	17
	入居	10	13	12
特別賃貸町営住宅 (子育て・ 若者世帯兼用)	募集	74	70	63
	応募	1	2	1
	入居	1	2	1
特定入居	入居	2	1	2
合 計	募集	119	134	123
	応募	14	18	18
	入居	13	16	15

注) 月毎の募集戸数、応募件数、入居数を合計したもの。複数の月にまたがる募集の重複を含む。

(5) 改善・修繕履歴の状況

町営住宅の平成25年度～令和2年度までの主な修繕・改善計画とその実施状況は下表のとおりです。

表1-15 改善・修繕計画と実施状況

長寿命化計画による改善計画と実施状況			
計画年度	団地名・住棟名	内 容	実施状況
平成25(2013)年度	中村団地	外壁・屋上修繕	実施
	赤坂団地	外壁・屋上修繕	実施
平成26(2014)年度	寺内団地Ⅰ棟	外壁改修、屋上防水	実施
	中三原団地	外壁修繕	実施
平成27(2015)年度	寺内団地Ⅱ棟	外壁改修、屋上防水	実施
平成28(2016)年度	下三原団地	外壁・屋上修繕	実施 (平成28～29年度)
平成29(2017)年度	大袋三日市団地	外壁改修	実施
平成30(2018)年度	安坂団地(4)	外壁改修・屋上防水	実施
令和元(2019)年度	中村町団地	外壁改修・屋上防水	未実施
令和2(2020)年度	中村町団地	外壁改修・屋上防水	未実施

出典)平成23年1月 多可町公営住宅等長寿命化計画、多可町定住推進課データ

第2章 長寿命化に関する基本方針

1 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）

ストックの状況を適切に把握するためには、点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施すること、その点検結果に応じた適切な修繕等を実施すること、それらの結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるよう適切にデータ管理することが重要です。

本町においても点検の実施及び住宅ストックのデータベースの構築を進めます。

(1) 現状把握の方針

点検について、建築基準法第12条に規定される「法定点検」の対象外の住棟においても、技術者による法定点検と同様の点検（法定点検と合わせて「定期点検」とする。）を実施します。また、定期点検のほかに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等及び日常的に点検を行うことが望ましい部位については、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等に基づく日常点検を行います。

また、住戸内各部については、入居者による日常的な点検の他に、空き家発生の際に点検を行います。

(2) 町営住宅ストック状況のデータベース

点検を通して把握した町営住宅ストックの状況をデータベースに記録・管理することは、町営住宅の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立つとともに、修繕や点検等の記録を、次回の点検に活用するというサイクルの構築や長寿命化のための中長期的な修繕計画の基礎としても重要な役割を担います。

以上のことを踏まえ、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、次のような取り組みを進めます。

ア 町営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理します。

イ 日常点検や定期点検、計画修繕など実施後、速やかにデータの更新を行います。

ウ 緊急対応的な点検・修繕・改善を実施した場合には、その都度、対応した結果をデータベースに反映します。

2 長寿命化とライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性の確保、居住性の向上、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図る必要があります。

また、予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により住宅ストックの長寿命化を図ることは、建替事業による更新に比べてライフサイクルコスト（LCC）の縮減につながります。

以上を踏まえ、効果的なマネジメントを行う観点から、次のような取り組みを実施します。

- (1) 住宅の劣化に対して修繕・改善を実施する従来の維持管理手法から、予防的な維持管理や耐久性の向上などを図る改善を実施することによって、長寿命化を図ります。
- (2) 予防的な対策を実施することで長寿命化とライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。
- (3) 定期点検や日常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、必要な対策を実施します。
- (4) 予防保全的な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、耐用年限、ライフサイクルコスト（LCC）の評価などの観点を踏まえて総合的に判断します。
- (5) 予防保全的な維持管理や長寿命化に向けた対策は、本計画に基づいて計画的かつ効率的に実施します。
- (6) 長寿命化やライフサイクルコスト（LCC）の縮減に向けて、計画修繕の項目の様子は耐久性の高いものの採用、予防保全的な維持管理の実践により修繕周期の延長などに取り組みます。

第3章 長寿命化を図るべき町営住宅の検討

序

1

1 計画の対象

本計画で対象となる町営住宅は以下のとおりです。(令和2年12月時点)

2

- ・町営住宅は29団地374戸(そのうち29戸は特別賃貸町営住宅)

3

2 事業手法選定の基本的な考え方

4

(1) ストックの事業手法

事業手法は各団地・住棟の状況を踏まえ、以下の事業手法から適切なものを選定します。

5

表3-1 ストックの事業手法

		内容
維持 管理	計画修繕対応	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、計画修繕等を行うもの
	全面的改善	町営住宅について住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行うもの
	個別改善	規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行うもの (当該改善箇所の買取りを含む) 住宅の質を向上させる居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型がある
建替		町営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の土地に新たに住宅を建設するもの
用途廃止		町営住宅としての用途を廃止するもの

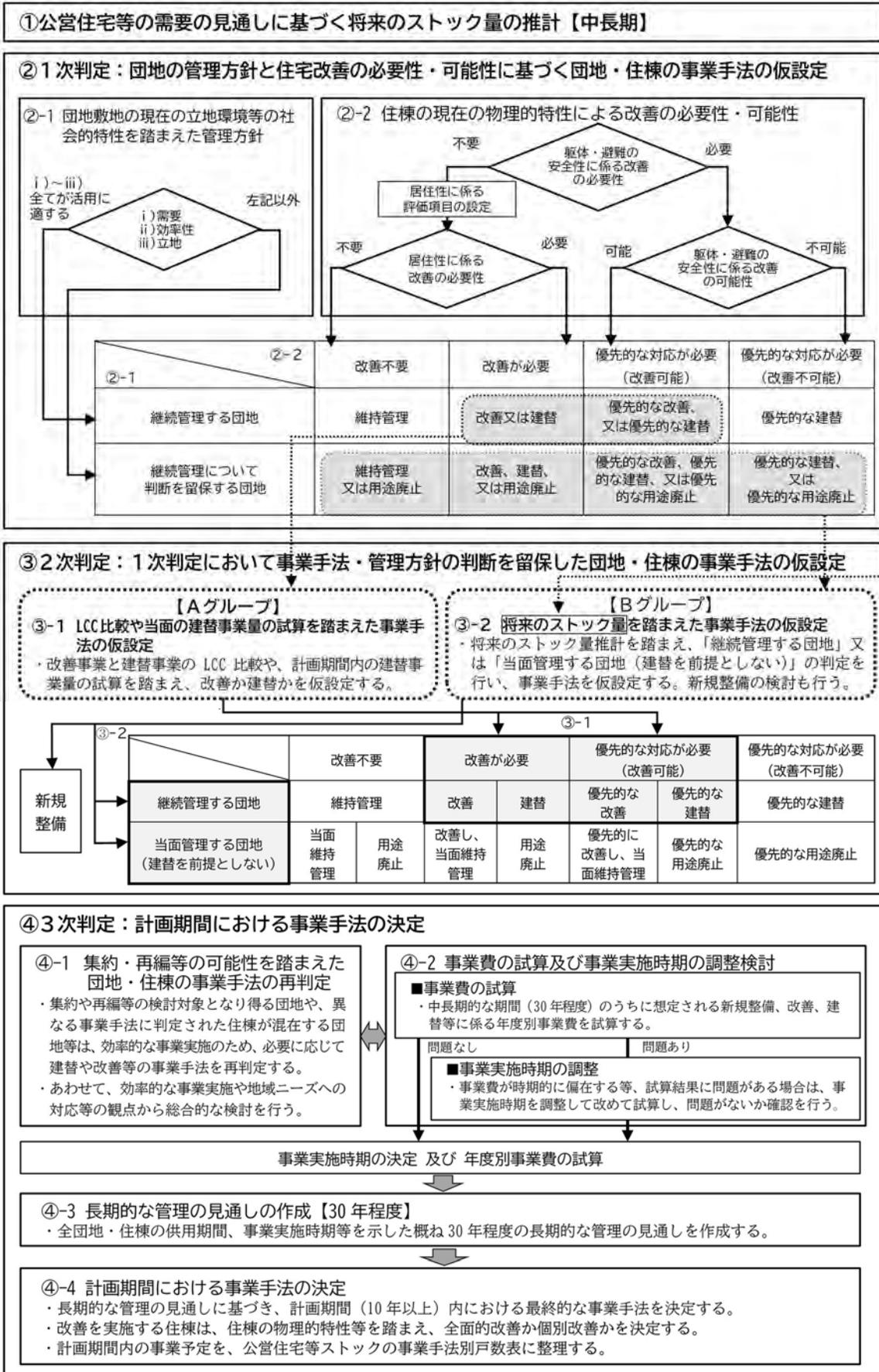
6

7

8

(2) 事業手法選定のフロー

事業手法の選定は、策定指針の事業選定フロー(図3-1)をベースに進めます。



出典) 公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課

図3-1 事業選定フロー

3 町営住宅の需要の見通し

(1) 世帯数の推計

策定指針において提供されるストック推計プログラム（Ⅰ－世帯数の推計）を用いて推計した世帯数に、令和2年12月時点の本町の実世帯数で補正したものを下図に示します。世帯数は減少傾向が続くと予想されます。

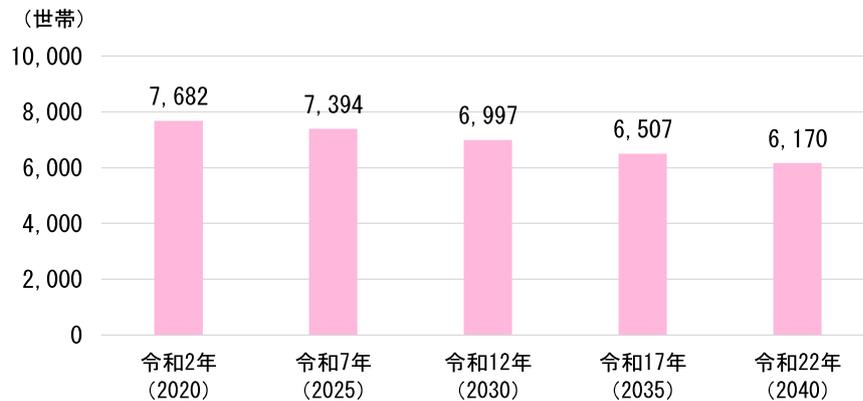


図3-2 世帯数の推移

(2) 町営住宅の需要の推計

ア 著しい困窮年収未満の世帯の総数

策定指針において提供されるストック推計プログラム（Ⅱ－著しい困窮年収未満の世帯数の推計）を用いて推計した困窮年収未満世帯数では、令和2年においては65世帯ですが、計画最終年の令和12年には、49世帯に減少すると予想されます。

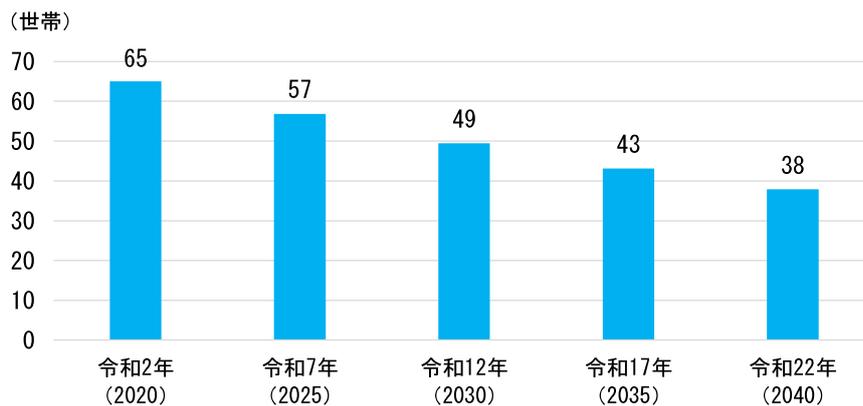
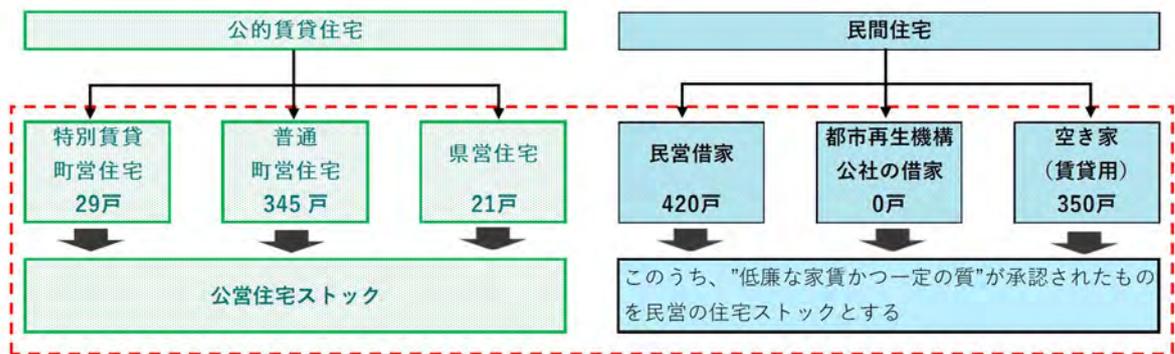


図3-3 著しい困窮年収未満の世帯数の推移

4 町営住宅の将来ストック量の推計

(1) 住宅ストックの把握

予測した町営住宅の需要の見通しに対して、将来の受け皿となる住宅ストック量を推計します。考えられる住宅ストックは、町営住宅のほかに、県営住宅、民間の賃貸住宅、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。



出典）民間住宅は平成30年住宅・土地統計調査

図3-4 住宅ストックの内訳

(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

ア 民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

平成30年の住宅・土地統計調査より、県の延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）の戸数とその割合を表3-2に整理します。

イ 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」

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

- (ア) 世帯人員別の住宅扶助（家賃・間代等）の限度額を下回る低廉な家賃であること
- (イ) 住宅面積が世帯人員別の最低居住面積水準を上回るストックであること
- (ウ) 耐震性が確保されている昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工されたストックであること

表3-2 兵庫県の延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）戸数と割合

(単位：戸、%)

延べ面積	借家数 (総数)	1か月当たり家賃						
		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	8万円以上	不明
29㎡以下	191,700	7,000	9,500	35,100	90,400	35,200	3,500	11,000
	(25.5%)	(3.7%)	(5.0%)	(18.3%)	(47.2%)	(18.4%)	(1.8%)	(5.6%)
30~49㎡	232,200	8,400	20,200	36,600	78,600	61,300	21,700	5,400
	(30.9%)	(3.6%)	(8.7%)	(15.8%)	(33.9%)	(26.4%)	(9.3%)	(2.3%)
50~69㎡	211,200	7,200	13,200	40,800	39,400	60,700	45,500	4,400
	(28.1%)	(3.4%)	(6.3%)	(19.3%)	(18.7%)	(28.7%)	(21.5%)	(2.1%)
70~99㎡	86,400	3,800	2,600	11,400	12,300	19,300	34,500	2,500
	(11.5%)	(4.4%)	(3.0%)	(13.2%)	(14.2%)	(22.3%)	(39.9%)	(3.0%)
100㎡以上	30,600	3,100	900	2,300	5,300	6,200	11,200	1,600
	(4.1%)	(10.1%)	(2.9%)	(7.5%)	(17.3%)	(20.3%)	(36.6%)	(5.3%)
民間借家 総数	752,100	29,500	46,400	126,200	226,000	182,700	116,400	24,900
	(100.0%)	(3.9%)	(6.2%)	(16.8%)	(30.0%)	(24.3%)	(15.5%)	(3.3%)

※県の民間賃貸住宅の低廉な家賃かつ質を確保する割合は以下のとおり算出

表3-2 赤枠内の借家数合計 150,500 ÷ 民間借家総数 752,100 = 20%

【参考：世帯人員別の住宅扶助（家賃・間代等）の限度額】

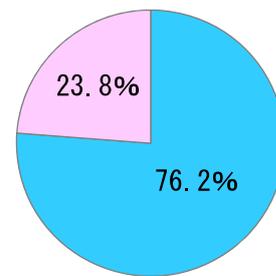
1人	2人	3~5人	6人	7人以上
32,300円	39,000円	42,000円	45,000円	50,400円

出典) 厚生労働省HP

【参考：民間借家の建築時期】

平成30年の住宅・土地統計調査によれば、本町の民間借家420戸のうち、昭和55年以前に建築されたものが320戸（建築年不詳を案分してそれぞれ分配）、昭和56年以降に建築されたものが100戸で、新耐震基準の割合は23.8%となります。

民間借家の建築時期



■昭和55年以前 ■昭和56年以降

ウ 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の推計

低廉な家賃については、住宅扶助費基準上限額を考慮し4万円未満とします。

また、一定の質の確保については、住宅面積は1人世帯の最低居住水準(25㎡)を上回るストックかつ、耐震性が確保された昭和56年の新耐震基準に基づき設計・施工された建築物を対象とします。

序

1

2

3

4

5

6

7

8

第3章 長寿命化を図るべき町営住宅の検討

エ 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された空き家ストック」の推計

平成30年の住宅・土地統計調査によれば、本町の空き家は1,280戸です。このうち、賃貸用住宅の空き家は350戸です。一定の質が確保された空き家ストック数の推計結果は下表のとおりです。

表3-3 低廉な家賃かつ一定の質が確保された空き家ストック

	①空き家数 賃貸用の住 宅	②旧耐震基準 で耐震性を有 する割合	③耐震性を有 する空き家数 の推計	④一定の質が 確保される割 合	⑤ストック 数 ③×④	備考
木造	80戸	46.3%	37戸	20%	7戸	
非木造	270戸	83.1%	224戸	20%	45戸	
総数	350戸	—	261戸	—	52戸	≒50戸

出典)平成30年 住宅・土地統計調査より作成

オ 町営住宅の需要と将来ストック量の見通し

将来のストック量については、総世帯数の推移（令和2年比）と連動して減少していくものと想定して推計結果は下表のとおりです。

表3-4 町営住宅の需要と将来ストック量の見通し

		推計値					備考
		令和2年 (2020)	令和7年 (2025)	令和12年 (2030)	令和17年 (2035)	令和22年 (2040)	
[参考]	町 総世帯数	7,682世帯	7,394世帯	6,997世帯	6,507世帯	6,170世帯	
①著しい困窮年収未満の 世帯数（需要）		65世帯	57世帯	49世帯	43世帯	38世帯	下段は令和2年 を100%とした 場合の割合
		100.0%	87.7%	75.4%	66.2%	58.5%	
②将来ストック量(戸) (公営住宅+民営住宅)		465戸	447戸	424戸	394戸	373戸	
公営住宅	町営住宅	374戸	360戸	341戸	317戸	300戸	ストック量は総 世帯数の減少と 連動して減少す ると想定
	県営住宅	21戸	20戸	19戸	18戸	17戸	
	小計	395戸	380戸	360戸	335戸	317戸	
民営住宅	民間賃貸住宅	20戸	19戸	18戸	17戸	16戸	ストック量は総 世帯数の減少と 連動して減少す ると想定
	賃貸用空き家	50戸	48戸	46戸	42戸	40戸	
	小計	70戸	67戸	64戸	59戸	56戸	

5 事業手法の選定

(1) 一次判定（団地及び住棟単位の事業手法の判定）

ア 事業手法の一次判定

事業手法の選定については、策定指針の事業手法の選定フローに基づき判定します。一次判定では、「①団地敷地等の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた活用の適正の判定」と「②住棟の改善の必要性・可能性の判定」を行います。これらを踏まえて事業手法が選定できなかった住棟は、引き続き、二次判定を行います。

表3-5 評価の考え方

事業手法	評価の考え方
建替	・計画期間内に耐用年限を超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（改善事業の実施後、標準管理期間を超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限を超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	・計画期間内に居住性に係る改善を実施しない住棟 ・改善事業の実施後、標準管理期間を超過していない住棟
改善	・居住性に係る改善事業の実施を必要とする住棟

(ア) 社会的特性による判断

(イ) 物理的特性による判断

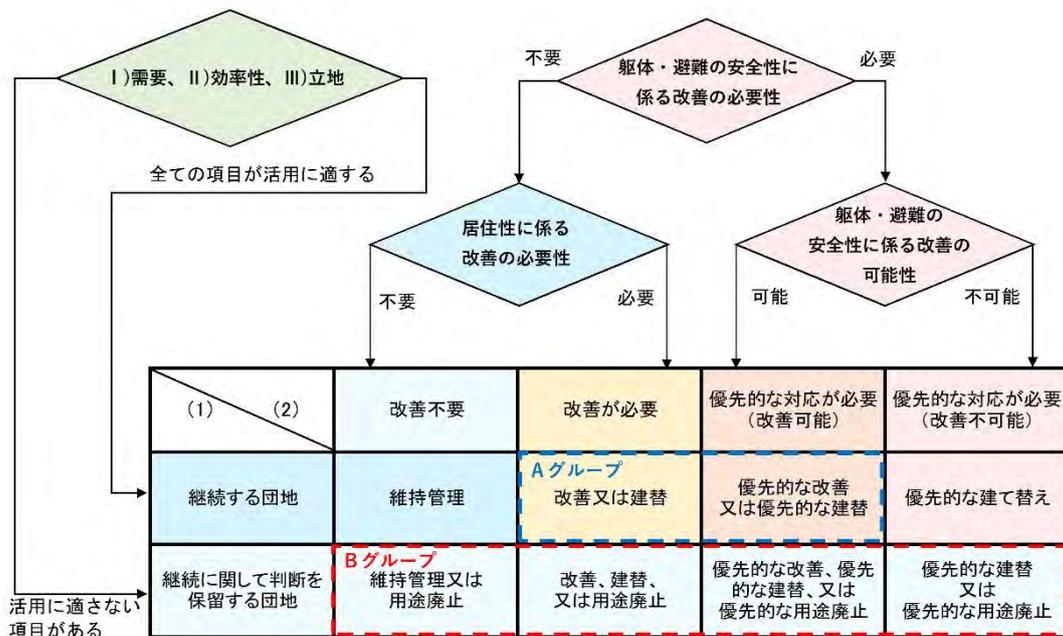


図3-5 事業手法の一次判定のフロー

イ 選定の対象となる団地

事業手法の選定の対象は、用途廃止となった下表の団地を除いた全ての団地です。

表3-6 既用途廃止の団地

団地 番号	団 地 名	団地の概要					
		管理 戸数	住宅 形式	構造	階数	住戸面積	建設年
10	大袋団地	2	戸建て	木造	1	32.1 m ²	昭和 37 (1962) 年
14	多田団地	1	戸建て	木造	1	32.1 m ²	昭和 39 (1964) 年
15	的場団地 (1)	2	戸建て	木造	1	32.1 m ²	昭和 37 (1962) 年
20	山野部団地	2	戸建て	木造	1	32.1 m ²	昭和 37 (1962) 年
23	川西第2団地	3	戸建て	木造	1	31.1 m ²	昭和 40 (1965) 年

ウ 事業手法の選定

(ア) 団地敷地等の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定

「需要」「効率性（高度利用）」「立地」等の社会的特性を踏まえ、将来的な管理方針の判定を行います。すべての項目で活用に適していると判定されるものは、継続管理する団地とします。それ以外の団地は、用途廃止を含めた事業手法の検討を行います。

a 需要の評価

(a) 耐用年限の評価

耐用年限の評価は、計画期間内（令和 12 年まで）に耐用年限を超過しないものを、継続的な活用に適すると評価し、それ以外は判定を保留します。

表3-7 耐用年限の評価

評価	評価の考え方
A	計画期間内に耐用年限を超過しない団地
B	計画期間内に耐用年限を超過する団地
C	既に耐用年限を超過している団地

(b) 空き家率の評価

空き家率の評価は、空き家率（管理空き家を含む）が50%未満の団地を、継続的な活用に適すると評価し、それ以外は判定を保留します。

表3-8 空き家率の評価

評価	評価の考え方
A	空き家率が50%未満の団地
B	空き家率が50%以上の団地

b 効率性（高度利用）の評価

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。団地の敷地形状に係る法規制を踏まえ、敷地規模により、高度利用の可能性の指標とします。

表3-9 効率性（高度利用）の評価

評価	評価の考え方
Aa	敷地面積が2,000㎡以上である団地
Ab	敷地面積が1,000㎡以上2,000㎡未満の団地
B	敷地面積が1,000㎡未満である団地

c 立地の評価

立地の評価は、災害危険区域の指定の状況及び公共交通の利便性等で評価します。

(a) 土砂災害警戒区域の指定状況

「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づく土砂災害警戒区域は、「急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域」とされています。この区域に指定されると当該市町村によって危険の周知、警戒避難体制の整備が行われます。しかし、土砂災害警戒区域内では、開発行為や建築の制限は課せられません。

表3-10 土砂災害警戒区域の指定状況

評価	評価の考え方
A	土砂災害警戒区域外
B	土砂災害警戒区域内

(b) 浸水想定区域の指定状況

浸水想定区域は、洪水時の円滑な避難を確保するための、必要な情報を提供するものです。

表3-11 浸水想定区域

評価	評価の考え方
A	浸水想定区域外
B	浸水想定区域内

(c) 交通の利便性

交通の利便性については、バス（路線バス、コミュニティバス）の停留所から半径300m圏内に立地するか否かで判定を行います。

表3-12 交通利便性

評価	評価の考え方
A	バス停留所から半径300m圏内に立地
B	バス停留所から半径300m圏外に立地

(1) 住棟の物理的特性に係る判定

a 住棟の安全性の評価

躯体の耐震性の有無と二方向避難の状況等を踏まえ、住棟の安全性に係る改善の必要性・可能性について評価します。二方向避難については対象となる中層耐火はすべて確保されており、耐震性の有無で評価を行います。

表3-13 住棟の安全性の評価

評価	評価の考え方
A	新耐震基準の団地（住棟）
B	旧耐震基準の団地（住棟）

b 住棟の居住性に係る改善の必要性の判定

住棟の安全性でAと判定された団地について、居住性の判定を行います。

表3-14 住戸規模

評価	評価の考え方
A	住戸面積が40㎡を超える団地（住棟）
B	住戸面積が40㎡以下の団地（住棟）

注) 最低居住水準 40㎡=10㎡×3人+10㎡

(2) 二次判定（将来ストック量を踏まえた事業手法の判定）

ア 事業手法の選定基準

事業手法の二次判定では、ライフサイクルコスト及び建替事業量による判断により、改善若しくは建替の判定をします。

また、将来ストック量による判断から、継続管理か否かの判定を行います。

(ア) 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（一次判定：Aグループが対象）

一次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を保留）と判定した団地・住棟について、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。

(イ) 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定（一次判定：Bグループが対象）

また、一次判定において、Bグループ（将来も継続的に活用の判断を保留）と判定した団地・住棟について、ストック推計を踏まえ、将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかを判定します。

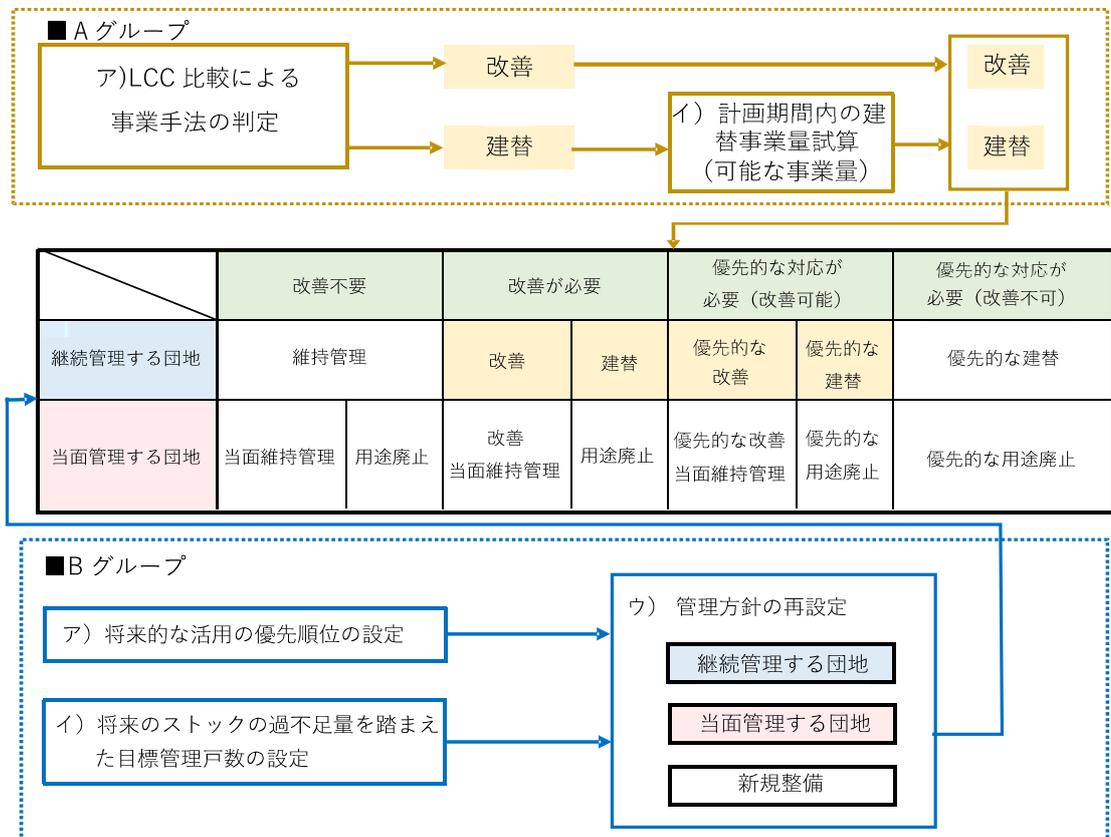


図3-6 事業手法の二次判定のフロー

イ Aグループの将来的な管理方針の検討

ライフサイクルコストとその縮減効果の算出は、「策定指針（改定）平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課」と合わせて公表された「ライフサイクルコスト算定プログラム」を用いて行います。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を算出し、団地単位で比較し、縮減できる事業を判定します。

中層耐火の安坂団地（4）が対象となりますが、耐用年限70年に対して経過年数が22年と浅いことから事業手法は改善事業とします。木造の住棟は耐用年数が30年と短く、国が公表している「ライフサイクルコスト算定プログラム」の対象外となっています。

なお、建替事業の施行は耐用年限の1/2を経過していることが要件となっています。

表3-15 LCC比較の算出結果

	安坂団地（4）	備考
住戸数	20戸	
建設年度	H10	
経過年数	22年	
LCC：改善事業実施	328,801円/戸・年	※1
LCC：建替事業実施	261,882円/戸・年	※2
評価（LCCが有利）	建替	
事業手法	改善	経過年数が短いため

※1） 改善事業を実施する場合のライフサイクルコストの算定方法

- =（建設費＋修繕費＋全面的改善費＋除却費）／建設後70年までの使用期間
- ・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。
- ・全面的な改善事業は、築後40年目とする。

※2） 建替事業を実施する場合のライフサイクルコストの算定方法

- =（建設費＋修繕費＋長寿命化型改善費＋除却費）／建設後70年までの使用期間
- ・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。
- ・長寿命化型改善事業は、築後35年とする。

令和3年～令和32年までの30年間で、各年に耐用年限に達する住宅の戸数は下図のとおりです。このうち、建替検討の対象となるAグループについては、計画期間内での建替はありません。

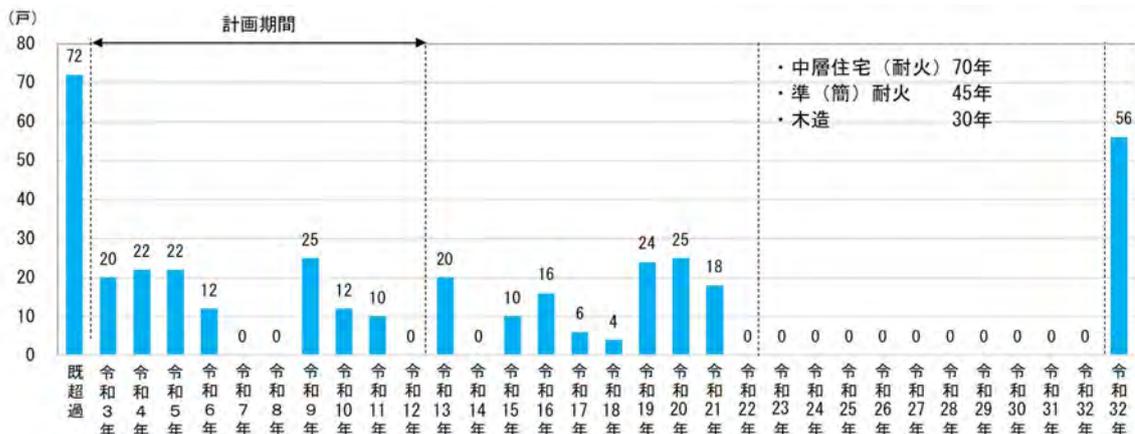


図3-7 住宅の耐用年限（建替時期）

ウ Bグループの将来的な管理方針の検討

(ア) 将来のストック量

町営住宅の将来のストック量の推計結果を踏まえ、本町が管理する団地の目標管理戸数を設定します。推計によれば、著しい困窮年収未満の世帯数は、令和2年が65世帯に対して、令和12年は49世帯と見込まれています。世帯数に連動した住宅ストックの将来推計を見ると民間住宅等を含めた供給が需要を上回る状態が続くと予想され、管理戸数を削減する必要があると考えられます。(表3-16)

削減に際しては、住宅セーフティネットの安定を図り、現在の供給水準を確保することを目指すこととします。管理戸数は、令和2年度の374戸から、困窮年収未満世帯(町営住宅の入居者を含む)の減少率にあわせて、令和12年には282戸(92戸の削減)を目指します。

また、令和22年の目標管理戸数は219戸(155戸の削減)を目指します。

目標の設定

■管理戸数(計画目標:令和12年)

$$374 \text{ 戸} - 374 \text{ 戸} \times 24.6\% = 374 \text{ 戸} - 92 \text{ 戸} = 282 \text{ 戸}$$

■管理戸数(中期目標:令和22年)

$$374 \text{ 戸} - 374 \text{ 戸} \times 41.5\% = 374 \text{ 戸} - 155 \text{ 戸} = 219 \text{ 戸}$$

表3-16 町営住宅の需給バランス

計画年次	需 要		供給(著しい困窮年収未満の世帯が入居可能なストック)			
	著しい困窮年収未満の世帯数	減少率	町営住宅	県営住宅	民間賃貸住宅	合計
令和2(2020)年度	65世帯	—	374戸	21戸	70戸	465戸
令和12(2030)年度	49世帯	24.6%	341戸 (282戸)	18戸	64戸	423戸
令和22(2040)年度	38世帯	41.5%	300戸 (219戸)	17戸	56戸	376戸

()は目標管理戸数

出典)平成30年度住宅・土地統計調査の結果から推計

(イ) Bグループの二次判定

二次判定では、Bグループで継続管理を保留された団地の管理手法を将来ストック量の観点から仮設定します。

a 計画期間の目標管理戸数

令和2年現在の管理戸数374戸を令和12年には282戸とし92戸を削減、令和22年には219戸とし155戸を削減します。一方で、円滑な団地の集約化等を進めるために、用途廃止となる団地の入居世帯と継続管理する団地の空き家をうまく適合・調整させながら進めます。

b 用途廃止

一次判定の結果、「Bグループ：優先的な用途廃止」と判定された団地で、住棟の安全性の評価でBと判定された下表の団地（82戸）は用途廃止と判定します。

これらは、建設年が昭和56年の新耐震基準適用以前に建築され、耐震性や老朽化の進行などの安全面での課題を有しています。

表3-17 用途廃止の団地候補

団地番号	団地名	団地の概要					
		管理戸数	住宅形式	構造	階数	住戸面積	建設年
1	東山団地	20戸	長屋建て	準耐火	2階	55.4㎡	昭和51～52年 (1976～1977)
2	鍛冶屋団地	12戸	戸建て	木造	1階	30.2㎡ ～32.5㎡	昭和35～36年 (1960～1961)
4	高岸団地	20戸	長屋建て	準耐火	2階	55.4㎡	昭和50年 (1975)
7	安坂団地(2)	4戸	戸建て	木造	1階	31.1㎡	昭和42年 (1967)
8	安坂団地(3)	8戸	長屋建て	準耐火	1階	39.6㎡	昭和46年 (1971)
13	熊野部団地	7戸	戸建て	木造	1階	31.1㎡	昭和41～42年 (1966～1967)
19	西脇団地	9戸	戸建て	木造	1階	32.1㎡ ～32.7㎡	昭和37～43年 (1962～1968)
24	花ノ宮第2団地	2戸	戸建て	木造	1階	31.1㎡	昭和41年 (1966)

c 当面維持管理

中期的には、令和13年以降（次期計画期間内）においても、目標管理戸数に向けた削減が必要と想定されます。一次選定の結果、「Bグループの維持管理又は用途廃止」に選定された団地は、計画期間内に耐用年限を超過します。下記の団地（103戸）については、現地建替を前提としない当面維持管理とし、供用を延長して維持管理を行います。今後の需要と住宅ストック数を踏まて、老朽度の状況に応じて、用途廃止や集約化の検討を行います。

表3-18 当面維持管理の団地候補

団地 番号	団 地 名	団地の概要					
		管理 戸数	住宅形式	構造	階数	住戸面積 (㎡)	建設年
3	鍛冶屋寺所団地	12戸	2戸1	木造	2階	75.8㎡	平成4年 (1992)
11	大袋三日市団地	10戸	2戸1	木造	2階	79.5㎡	平成11年 (1999)
16	的場団地（2）	10戸	2戸1	木造	2階	80.2㎡	平成3年 (1991)
17	的場二宮団地	10戸	2戸1	木造	2階	78.4㎡	平成5年 (1993)
21	中村団地	15戸	戸建て・ 2戸1	木造	1階	58.1㎡ ～83.6㎡	平成9年 (1997)
22	赤坂団地	10戸	戸建て・ 2戸1	木造	1階	58.1㎡～ 83.6㎡	平成9年 (1997)
28	下三原団地	24戸	2戸1	木造	2階	76.7㎡～ 84.2㎡	平成5～6年 (1993～1994)
29	中三原団地	12戸	戸建て・ 2戸1	木造	1階	58.1㎡ ～83.6㎡	平成10年 (1998)

d 維持管理

Bグループのうち、用途廃止及び当面維持管理の団地候補を除く団地は、維持管理とします。

(3) 三次判定（住宅単位の総合的検討）

三次判定については、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整理していきます。

ア 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

一次・二次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。また、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

イ 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度を踏まえ、今後の事業の見通しを立てます。事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整します。これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定します。

ウ 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

イで決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

エ 計画期間等における管理手法の決定

これまでの検討結果を踏まえ、計画期間（10年）内に実施を予定する事業（改善、建替、当面維持管理、用途廃止）を決定します。改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善、その実施時期を決定します。

表3-19 町営住宅の管理手法の基本方針

管理手法	対象住宅	内容
用途廃止	82戸	用途廃止の実施
当面維持管理	103戸	用途廃止を含めた管理手法の検討
維持管理	179戸	継続して維持管理

(4) 事業手法の選定結果

事業手法の選定基準となる町営住宅の基本諸元は以下のとおりです。

表3-20 町営住宅の基本諸元（令和2年12月時点）

団地番号	団地名	一次判定要素											
		団地の諸元									立地条件		
		住宅様式	構造	階数	住戸面積	建設年	耐用年限	経過年	空家率	敷地面積	土砂災害区域	浸水想定区域	バス停
1	東山団地	長屋建て	準耐火	2階	55.4㎡	1976～1977年	45年	43～44年	30%	2,748㎡	—	—	有
2	鍛冶屋団地	戸建て	木造	1階	30.2～32.5㎡	1960～1961年	30年	59～60年	17%	2,373㎡	—	浸水想定区域	有
3	鍛冶屋寺所団地	2戸1	木造	2階	75.8㎡	1992年	30年	28年	17%	2,601㎡	—	—	有
4	高岸団地	長屋建て	準耐火	2階	55.4㎡	1975年	45年	45年	40%	2,549㎡	警戒区域(土石流)	浸水想定区域	有
5	奥中団地	戸建て・2戸1	木造	2階	78.5～78.8㎡	2006～2008年	30年	12～14年	9%	4,216㎡	警戒区域(土石流)	—	有
6	中村町団地	共同	中耐	4階	53.8～80.4㎡	2002年	70年	18年	14%	4,402㎡	—	浸水想定区域	有
7	安坂団地(2)	戸建て	木造	1階	31.1㎡	1967年	30年	53年	25%	1,500㎡	警戒区域(土石流)	—	有
8	安坂団地(3)	長屋建て	準耐火	1階	39.6㎡	1971年	30年	49年	50%	3,082㎡	警戒区域(土石流)	—	有
9	安坂団地(4)	共同	中耐	4階	55.5～74.6㎡	1998年	70年	22年	15%	2,015㎡	警戒区域(土石流)	—	有
11	大袋三日市団地	2戸1	木造	2階	79.5㎡	1999年	30年	21年	10%	2,744㎡	—	浸水想定区域	有
12	大袋北カイチ団地	2戸1	木造	2階	79.3㎡	2003年	30年	17年	10%	3,683㎡	—	—	有
13	熊野部団地	戸建て	木造	1階	31.1㎡	1966～1967年	30年	53～54年	14%	1,527㎡	—	浸水想定区域	有
16	的場団地(2)	2戸1	木造	2階	80.2㎡	1991年	30年	29年	30%	2,804㎡	警戒区域(土石流)	—	有
17	的場二宮団地	2戸1	木造	2階	78.4㎡	1993年	30年	27年	20%	2,260㎡	警戒区域(土石流)	—	有
18	寺内団地	共同	準耐火	3階	66.4～69.1㎡	1993～1994年	45年	26～27年	30%	4,451㎡	—	浸水想定区域	有
19	西脇団地	戸建て	木造	1階	32.1～33.7㎡	1962～1968年	30年	52～58年	11%	4,615㎡	—	浸水想定区域	有
21	中村団地	戸建て・2戸1	木造	1階	58.1～83.6㎡	1997年	30年	23年	0%	8,668㎡	警戒区域(土石流)	浸水想定区域	有
22	赤坂団地	戸建て・2戸1	木造	1階	58.1～83.6㎡	1997年	30年	23年	40%	2,995㎡	警戒区域(土石流)	—	有
24	花ノ宮第2団地	戸建て	木造	1階	31.1㎡	1966年	30年	54年	0%	2,070㎡	警戒区域(土石流)	—	有
25	野田団地	2戸1	木造	2階	70.3～79.3㎡	2004～2005年	30年	15～16年	14%	7,507㎡	警戒区域(土石流)	—	有
26	野田第2団地	2戸1	木造	1・2階	59.1～86.1㎡	2001年	30年	19年	25%	9,927㎡	—	—	有
27	野口団地	2戸1	木造	2階	68.9～79.9㎡	2007年	30年	13年	6%	5,329㎡	—	—	有
28	下三原団地	2戸1	木造	2階	76.7～84.2㎡	1993～1994年	30年	26～27年	8%	8,682㎡	警戒区域(土石流)	浸水想定区域	有
29	中三原団地	戸建て・2戸1	木造	1階	58.1～83.6㎡	1998年	30年	22年	25%	4,397㎡	警戒区域(土石流)	浸水想定区域	有

序

1

2

3

4

5

6

7

8

第3章 長寿命化を図るべき町営住宅の検討

表3-21 事業手法の選定結果

団地番号	団地名	(1) 団地の社会的特性の判定						(2) 団地の居住性の評価					一次判定			二次判定	三次判定	備考
		イ)需要		ロ)効率性	ハ)立地特性			⑦活用の判断 (①~⑥でBがあれば保留)	⑧安全性 の改善 の必要性	⑨規模改 善の必要 性	⑩EV設置 の状況	⑪改善の必要性 (⑧でBがあれば 優先的な対応)	⑦活用 の判断 (再掲)	⑪改善の必要性 (再掲)	⑫管理手法 グループ分け			
		①	②	③	④	⑤	⑥											
		耐用年 限超過	団地 空家率	敷地面積	土砂災害 区域	浸水想定 区域	バス停											
1	東山団地	B	A	Aa	A	A	A	保留	B	-	-	優先的な対応が必要	保留	優先的な対応が必要	Bグループ優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	
2	鍛冶屋団地	C	A	Aa	A	B	A	保留	B	-	-	優先的な対応が必要	保留	優先的な対応が必要	Bグループ優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	
3	鍛冶屋寺所団地	B	A	Aa	A	A	A	保留	A	A	-	改善不要	保留	改善不要	Bグループ維持管理又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理	計画期間内に耐用年限に達する。
4	高岸団地	C	A	Aa	B	B	A	保留	B	-	-	優先的な対応が必要	保留	優先的な対応が必要	Bグループ優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	
5	奥中団地	A	A	Aa	B	A	A	保留	A	A	-	改善不要	保留	改善不要	Bグループ維持管理又は用途廃止	維持管理	維持管理	
6	中村町団地	A	A	Aa	A	B	A	保留	A	A	有	改善不要	保留	改善不要	Bグループ維持管理又は用途廃止	維持管理	維持管理	
7	安坂団地(2)	C	A	Ab	B	A	A	保留	B	-	-	優先的な対応が必要	保留	優先的な対応が必要	Bグループ優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	
8	安坂団地(3)	C	B	Aa	B	A	A	保留	B	-	-	優先的な対応が必要	保留	優先的な対応が必要	Bグループ優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	
9	安坂団地(4)	A	A	Aa	B	A	A	保留	A	A	有	改善不要	保留	改善不要	Bグループ維持管理又は用途廃止	維持管理	維持管理	
11	大袋三日市団地	B	A	Aa	A	B	A	保留	A	A	-	改善不要	保留	改善不要	Bグループ維持管理又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理	計画期間内に耐用年限に達する。
12	大袋北カイ子団地	A	A	Aa	A	A	A	継続活用	A	A	-	改善不要	継続活用	改善不要	Aグループ維持管理	維持管理	維持管理	
13	熊野部団地	C	A	Ab	A	B	A	保留	B	-	-	優先的な対応が必要	保留	優先的な対応が必要	Bグループ優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	
16	的場団地(2)	B	A	Aa	B	A	A	保留	A	A	-	改善不要	保留	改善不要	Bグループ維持管理又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理	計画期間内に耐用年限に達する。
17	的場二宮団地	B	A	Aa	B	A	A	保留	A	A	-	改善不要	保留	改善不要	Bグループ維持管理又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理	計画期間内に耐用年限に達する。
18	寺内団地	A	A	Aa	A	B	A	保留	A	A	無	改善不要	保留	改善不要	Bグループ維持管理又は用途廃止	維持管理	維持管理	
19	西脇団地	C	A	Aa	A	B	A	保留	B	-	-	優先的な対応が必要	保留	優先的な対応が必要	Bグループ優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	
21	中村団地	B	A	Aa	B	B	A	保留	A	A	-	改善不要	保留	改善不要	Bグループ維持管理又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理	計画期間内に耐用年限に達する。
22	赤坂団地	B	A	Aa	B	A	A	保留	A	A	-	改善不要	保留	改善不要	Bグループ維持管理又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理	計画期間内に耐用年限に達する。
24	花ノ宮第2団地	C	A	Aa	B	A	A	保留	B	-	-	優先的な対応が必要	保留	優先的な対応が必要	Bグループ優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	
25	野田団地	A	A	Aa	B	A	A	保留	A	A	-	改善不要	保留	改善不要	Bグループ維持管理又は用途廃止	維持管理	維持管理	
26	野田第2団地	A	A	Aa	A	A	A	継続活用	A	A	-	改善不要	継続活用	改善不要	Aグループ維持管理	維持管理	維持管理	
27	野口団地	A	A	Aa	A	A	A	継続活用	A	A	-	改善不要	継続活用	改善不要	Aグループ維持管理	維持管理	維持管理	
28	下三原団地	B	A	Aa	B	B	A	保留	A	A	-	改善不要	保留	改善不要	Bグループ維持管理又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理	計画期間内に耐用年限に達する。
29	中三原団地	B	A	Aa	B	B	A	保留	A	A	-	改善不要	保留	改善不要	Bグループ維持管理又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理	計画期間内に耐用年限に達する。