

## 第4章 点検の実施方針

### 1 実施方針

#### (1) 保守点検・劣化調査

建築基準法第12条の規定に基づき、定期的な保守点検や劣化調査を実施します。

また、建築基準法第12条の規定の対象外の団地についても、これに準じた保守点検や劣化調査を実施します。

表4-1 法定点検の実施対象

	建築物 (建築基準法12条1条・2項)	昇降機、建築設備 (建築基準法12条3条・4項)
対象	○建築主事を置かない市町村 …特定行政庁が指定する公営住宅（共同住宅）	○建築主事を置かない市町村 …特定行政庁が指定する公営住宅等（共同住宅）
頻度	○建築主事を置かない市町村 …概ね6ヶ月～3年までの間隔において特定行政庁が定める時期（検査済証交付直後の時期は除く）	○建築主事を置かない市町村 …概ね6ヶ月～1年まで（国土交通大臣が定める検査の項目については1年～3年）の間隔において特定行政庁が定める時期（検査済証交付直後の時期は除く）
資格者	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	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

出典) 公営住宅等日常点検マニュアル H28.8より作成

序

1

2

3

4

5

6

7

8

第4章  
点検の実施方針

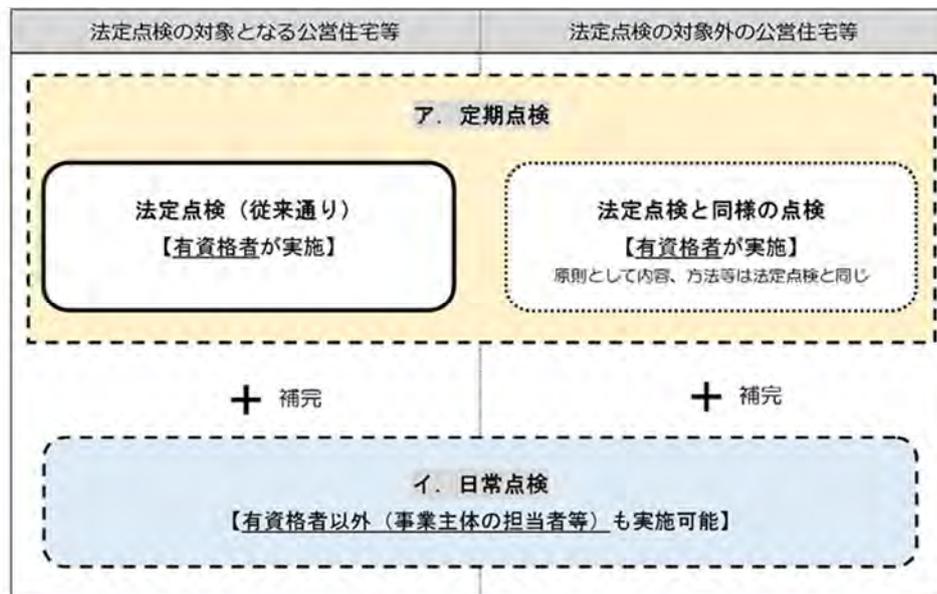
## (2) 日常点検

町営住宅の維持管理においては、不具合の迅速な対応を図る観点から、定期点検の他に日常的な保守点検を実施することが望ましいとされます。

本町では、「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）」にのっとり日常点検を実施します。

バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や住戸内部については、入居者による日常的な点検や入退去時の確実な点検を実施し、不具合のある個所の早期発見に努めます。このような日常点検は建築基準法第12条で規定する有資格者以外（担当職員等）による実施も可能な簡便なものとし、計画修繕の実施に役立てます。

なお、日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細な調査を依頼するなどの適切な対処を行います。



出典) 公営住宅等日常点検マニュアル H28. 8

図4-1 定期点検と日常点検の位置づけ

## (3) その他

遊具、外構、自転車置き場等の法定点検は項目にはないが、適切な維持管理のために状況を把握することが必要であるため、日常点検を実施します。

## 2 データベースの構築

定期点検等の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てるために、次のような取組を実施します。

- (1) 点検結果は住宅単位で整理し、管理履歴データに反映します。
- (2) 点検の実施後は、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- (3) 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。

序

1

2

3

4

5

6

7

8

第4章  
点検の実施方針

## 第5章 計画修繕の実施方針

### 1 実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することが重要です。町営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくため、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、長期修繕計画として定めます。

また、定期点検や日常点検等の実施後に、点検結果を踏まえた修繕内容の見直しを行います。ただし、用途廃止予定の住宅は供用期間が短いことから、原則として計画修繕は行わず、修繕対応とします。

また、点検や事前実施前の事前調査の結果、建物等の安全性が確保された場合には、予定していた計画修繕時期について、見直しを行います。

#### (1) 長期修繕計画

町営住宅ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）で、将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資するものです。

#### (2) 町営住宅長寿命化計画

計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画です。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、本指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付けます。

## 2 修繕周期

標準的な修繕周期表を以下に示します。

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
① 屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
② 屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
① 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	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
② 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	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
① 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	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③ 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	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤ 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	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		○
4 鉄部塗装等										
① 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	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
② 鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③ 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	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5 建具・金物等										
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					参照文献	安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
②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	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○			
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○			
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○			
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③			○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○			
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○			
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③			○	
6 共用内部									
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③				○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③				○
7 給水設備									
①給水管	共用給水立管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 垂鉛メッキ鋼管	① ⑤	○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○			
		取替	15年		③	○			
8 排水設備									
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○			
②汚水管 (屋内)	共用汚水立管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○			
		取替	50年	铸铁管	①	○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○			
		取替	30年	ヒューム管	④	○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○			
		取替	15年		③	○			
9 ガス設備									
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○			
	ガスメーター	取替	10年		—	○			
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①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		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④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		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	ブレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①				○	
		整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参考文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

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

■葺き屋根の計画更新周期

工事種別	区分	種別	部材	計画更新周期（年）	保全方式
建築	屋根	葺き屋根	アスファルト	40	予防保全
			スレート瓦	40	〃
			粘土瓦	40	〃
			折版	40	〃
			長尺金属板	40	〃
			カラーアルミ板	40	〃

出典）平成31年版建築物のライフサイクルコスト第2版/国土交通省大臣官房官庁営繕部より作成

### 3 経過年と修繕周期

修繕項目の修繕周期を目安とし、定期点検や日常点検の結果を踏まえた上で、事業費が平準化されるように調整しつつ、修繕を実施します。令和3年～令和12年の主な修繕項目と修繕実施時期を下表に示します。なお、表中の上段の数字は住宅等の経過年、下段は修繕項目を示しています。

表5-1 各団地の経過年と主要な修繕項目（案）

団地番号	団地名	令和3 (2021) 年	令和4 (2022) 年	令和5 (2023) 年	令和6 (2024) 年	令和7 (2025) 年	令和8 (2026) 年	令和9 (2027) 年	令和10 (2028) 年	令和11 (2029) 年	令和12 (2030) 年
3	鍛冶屋寺所団地			31 給湯器							
5	奥中団地 (Ⅰ)(Ⅱ)(Ⅲ)			15～17 給湯器					20～22 外壁		
6	中村町団地		20 外壁							27 屋根	
9	安坂団地（4）								30 給湯器		
11	大袋三日市団地								29 給湯器		
12	大袋北カイチ団地						23 外壁				
16	的場団地（2）			32 給湯器							
17	的場二宮団地			30 給湯器							
18	寺内団地 (Ⅰ)(Ⅱ)						32～33 給湯器				36～37 給水・ 排水
21	中村団地							30 給湯器			
22	赤坂団地							30 給湯器			
25	野田団地 (H16. H17)					20～21 外壁					
26	野田第2団地				23 外壁						
27	野口団地			16 給湯器				20 外壁			
28	下三原団地 (H5. H6)			29～30 給湯器							
29	中三原団地								30 給湯器		

※主要な修繕項目と周期：給湯器（15年）、外壁（18年）、屋根（24年）、排水管（30年）、給水管（35年）

#### 4 効率的な計画修繕の実施方針

計画修繕は、先の各団地の経過年と修繕周期を踏まえ、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上や維持管理の簡易化が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮し、効果的、効率的に進めます。

- (1) 計画修繕に加え改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を行います。
- (2) 計画修繕は点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

#### 5 修繕履歴のデータベース化

修繕履歴は、それぞれデータベースに記録し、適切な維持管理を図るため、次のような取組を実施します。

- (1) 修繕履歴は住宅単位で整理し、修繕管理データに反映します。
- (2) 計画修繕の実施後は、速やかに修繕履歴データの更新を行います。
- (3) 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、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

### 1 実施方針

活用を図る町営住宅ストックについては、一次～三次判定で整理した内容から、住棟の状況に応じた改善事業の必要性や効果を考慮し、個別改善事業を以下の区分に分類し、それぞれの実施方針に基づき改善を行います。

三次判定で「維持管理」と判定した団地のうち中層耐火の「中村町団地」及び「安坂団地(4)」については、「長寿命化型改善」で対応します。

「当面維持管理」と判定した団地は、計画期間内(令和12年)に耐用年限を超過しますが、供用期間を延長することとし必要な修繕を行います。ただし、劣化度及び緊急度の判定により、必要性が高いと考えられるものについては、個別改善等の実施を検討します。

表6-1 事業項目別実施方針

事業項目	実施方針
安全性確保型改善	建物の安全性を維持する改善を実施し、入居者の安全性を確保 ・外壁落下防止改修等
福祉対応型改善	引き続き活用を図る住宅について高齢者が安全・安心して居住できるように、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。 ・エレベーターの設置、トイレの高齢者対応、共用部段差解消等
長寿命化型改善	一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。 ・外壁・屋上の改修、給排水管の耐久性・耐食性向上等
居住性向上型改善	引き続き活用を図る住棟において、住戸及び住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。 ・3点給湯(台所、洗面所、浴室)など

序

1

2

3

4

5

6

7

8

第6章 改善事業の実施方針

## 2 改善事業の設定

中層耐火の「中村町団地」、「安坂団地（４）」の外壁、屋上防水、設備については、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性の向上が図られる長寿命化型改善事業により対応します。

表6-2 改善事業の設定

団地 番号	団地名	修繕項目	備 考
6	中村町団地	外壁改修 屋上防水	計画期間内に長寿命化型改善
9	安坂団地（４）	外壁改修 給水管・排水管更新	計画期間内は給湯器の更新

序

1

2

3

4

5

6

7

8

## 第7章 建替・用途廃止の実施方針

序

1

2

3

4

5

6

7

8

第7章 建替・用途廃止の実施方針

### 1 基本的な考え方

老朽化の状況、入居者の意向、敷地の利便性、敷地規模、長期的な需要の見通しなどの諸条件を総合的に判断し、集約化が有効と考えられる町営住宅においては、住み替えを行い順次用途廃止を進めます。

- (1) 人口減少や少子高齢化の進行により、将来、町営住宅が供給過多と予想されることから、管理戸数を計画的に減らす必要があります。管理戸数を減らす過程においては、入居者の円滑な住み替えを促すため、町営住宅の空き家を有効に活用します。また、新たな住宅ニーズやマッチング等に対応するため、一般住宅の空き家の活用などの様々な住宅確保等に関する多様な手法について検討します。また、用途廃止と判定した団地は、年間の用途廃止戸数を平準化させながら除却等を進めます。
- (2) 住宅確保等に関する多様な手法の検討に際しては、必要に応じて民間活力等の導入の可能性について検討します。

### 2 実施方針

団地別の建替・用途廃止の方針を下表に示します。

表7-1 建替・用途廃止の実施方針

実施方針	団地名
・用途廃止（事業継続） 現入居者の同意を得たものから用途廃止を行います。	大袋団地、多田団地、的場団地（1）、山野部団地、川西第2団地
・用途廃止 計画期間内に現入居者の同意を得たものから用途廃止を行います。	東山団地、鍛冶屋団地、高岸団地、安坂団地（2）安坂団地（3）、熊野部団地、西脇団地、花ノ宮第2団地
・当面維持管理 計画期間内に耐用年限を超過しますが、計画期間内の建替を前提とせず、維持管理を行います。今後、老朽度の状況に応じて、用途廃止などを含めた検討を行います。	鍛冶屋寺所団地、大袋三日市団地、的場団地（2）、的場二宮団地、中村団地、赤坂団地、下三原団地、中三原団地
・新たな住宅の確保（民間活力導入等を含む） 用途廃止による戸数減少により、住宅の不足が見込まれる場合には、需要状況に応じて、必要戸数の確保や入居者のニーズを踏まえた住宅確保の検討を行います。	—

### 3 新たな住宅の確保に関する検討

#### (1) 公営住宅の空き家ストック数の推計

用途廃止する公営住宅の住み替えを、既存の公営住宅の空き家ストックで対応した場合について、以下のモデルを設定して推計を行います。

##### ア 仮定条件

- ・年間の新規入居数を10戸/年とし、維持管理の住宅に入居するものとします。
- ・年間の退去戸数を20戸/年とし、維持管理の年当りの退去数は令和3年度の戸数で案分するものとします。
- ・建築年の古い団地順に用途廃止を行うものと仮定します。
- ・年住み替え戸数は各年の除却する団地の入居戸数の約50%と仮定します。

表7-2 仮定条件

名称	維持管理	当面維持管理	用途廃止	合計
①令和3年度管理戸数	179戸	103戸	92戸	374戸
②令和3年度空き家数	30戸	17戸	24戸	71戸
③退去戸数（年当り）	10戸/年	7戸/年	3戸/年	20戸/年
④新規入居数（年当り）	10戸/年	—	—	10戸/年

##### イ 用途廃止戸数の設定

- ・各年の用途廃止戸数、現入居戸数、住み替え戸数を推計したものを下表に示します。

表7-3 用途廃止戸数の設定

	1年目	2~5年目	6年目	7~10年目	合計
⑤用途廃止戸数	10戸/年	9戸/年	10戸/年	9戸/年	92戸
⑥現入居戸数	6戸/年	7戸/年	6戸/年	7戸/年	68戸
⑦住み替え戸数（⑥-③）	3戸/年	4戸/年	3戸/年	4戸/年	38戸

##### ウ 推計方法

###### (ア) 1年目の推計計算

住み替えを受け入れる維持管理の空き家数は、当初の30戸に年当りの退去戸数を加えた40戸となります。必要住宅数は表7-2の年当りの新規入居戸数10戸/年と表7-3の住み替え戸数3戸/年より13戸となり、繰越数は27戸となります。

表7-4 1年目の推計計算

維持管理の空き家数	40戸=30戸+10戸（維持管理の年当たりの退去戸数）
必要住宅数	13戸=3戸（1年目の住み替え戸数）+10戸（年当りの新規入居戸数）
繰越数	27戸=40戸-13戸

## (イ) 2年目の推計計算

1年目に繰り越した空き家27戸に維持管理の年当りの退去数10戸を加えた37戸に対し、必要住宅数は表7-2の年当りの新規入居戸数10戸/年と表7-3の年当りの住み替え戸数4戸で14戸となり、繰越す空き家は23戸となります。

表7-5 2年目の推計計算

維持管理の空き家数	37戸=27戸(繰り越した空き家数)+10戸(年間退去戸数)
必要住宅数	14戸=4戸(2年目の住み替え戸数)+10戸(年間の新規入居戸数)
繰越数	23戸=37戸-14戸

## (ウ) 10年間空き家ストックと必要住宅数の推計

2年目以降と同様に用途廃止の団地を設定し、維持管理の空き家ストック数と必要住宅数を計算すると下表に示すとおり令和11年以降に不足が生じます。

表7-6 計画期間の推計

	令和 3年 (2021)	令和 4年 (2022)	令和 5年 (2023)	令和 6年 (2024)	令和 7年 (2025)	令和 8年 (2026)	令和 9年 (2027)	令和 10年 (2028)	令和 11年 (2029)	令和 12年 (2030)
①空き家数 (維持管理)	40戸	37戸	33戸	29戸	25戸	21戸	18戸	14戸	10戸	6戸
②必要住宅数	13戸	14戸	14戸	14戸	14戸	13戸	14戸	14戸	14戸	14戸
繰越数①-②	27戸	23戸	19戸	15戸	11戸	8戸	4戸	0戸	-4戸	-8戸

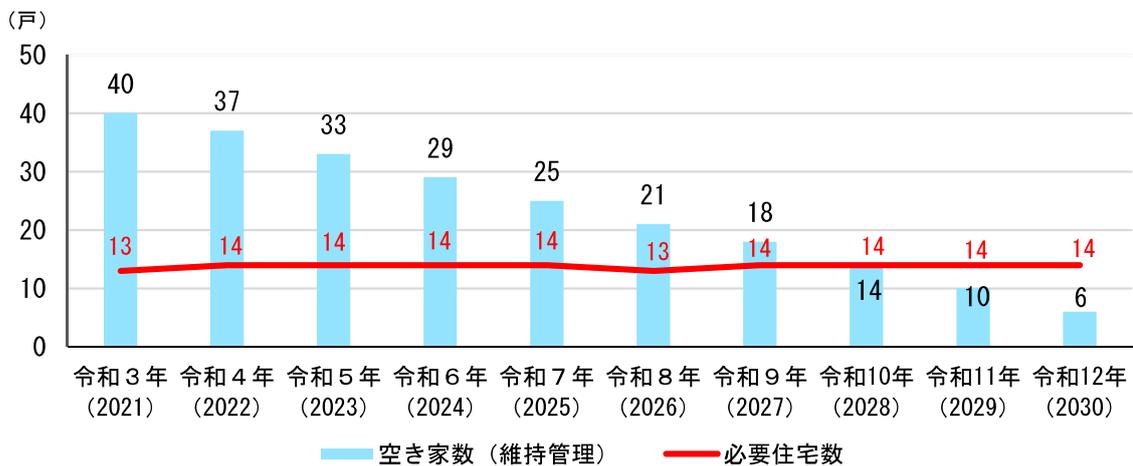


図7-1 住宅ニーズと空き家ストック

## (I) 不足住宅数

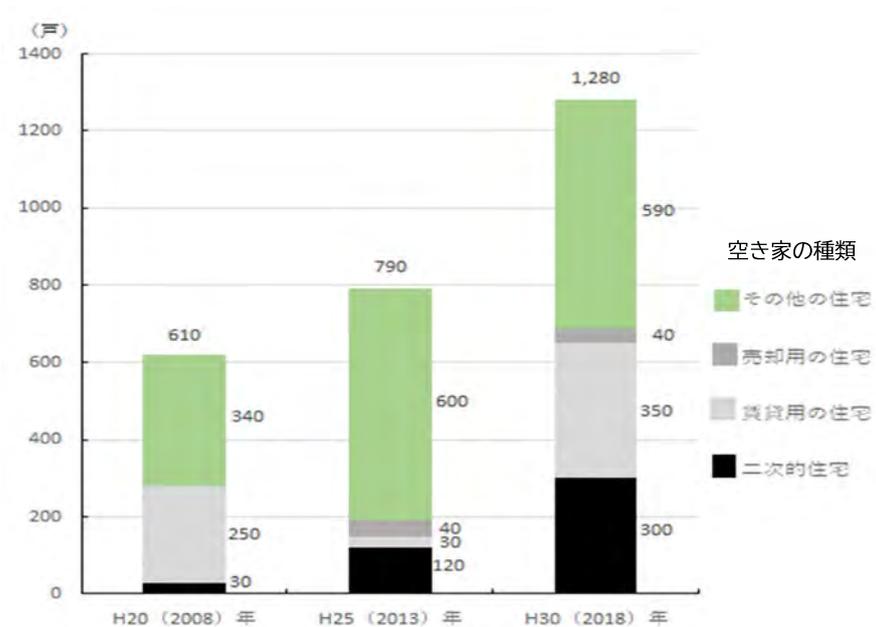
設定した表7-2で示した仮定条件では、令和11年以降に住み替えのための空き家ストックの不足が懸念されます。そのため、今後の新規入居や退去の動向、入居者の意向等を踏まて、多様な住宅確保の手法を検討します。

## (2) 一般住宅の空き家活用の可能性の検討

多様な住宅確保の手法として、空き家等の活用の可能性について検討します。

### ア 空き家の状況

本町の空き家の推移を下図に示します。空き家は増加傾向にあります。



出典) 住宅・土地統計調査 平成 20 年、平成 25 年、平成 30 年

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

図 7-2 空き家の推移

### イ 活用の対象となる空き家の種類

活用が期待される空き家は、一定の住宅水準を満たす以下の空き家が考えられます。

- ・賃貸用の住宅
- ・その他の住宅

### ウ 活用に向けた取り組みの検討

一般住宅の空き家の活用に向けて、空き家ストックや住宅ニーズ等の情報交換を行うなどの空き家対策関係機関との連携方策の検討を行います。

## 1 事業実施方針

### (1) 事業実施予定の方針

中長期的な計画目標を基に、今後 10 年間実施する修繕、改善等の事業実施計画を作成します。事業実施計画は、財政状況や災害等により随時修正する必要があるため、年度毎に見直しを図りながら作成します。

三次判定で維持管理と判定された住宅のうち、中層耐火構造の「中村町団地」と「安坂団地（4）」の共同住宅については長寿命化型改善を実施します。

上記以外の団地であっても、劣化度や緊急度の判定により必要性が高いと考えられる場合には長寿命化型改善等の事業の検討を行います。

### (2) 事業実施予定

計画期間中の事業実施予定は別表に示すとおりです。

### (3) 町営住宅ストックの事業手法別戸数

町営住宅ストックの事業手法別戸数を下表に示します。

表8-1 2年目の推計計算

	令和 3(2021)～ 令和 7 (2025) 年度	令和 8 (2026) ～ 令和 12 (2030) 年度
町営住宅管理戸数	374 戸	328 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	328 戸	282 戸
うち計画修繕対応戸数	246 戸	246 戸
うち改善事業予定戸数	36 戸	36 戸
個別改善事業予定戸数	36 戸	36 戸
全面的改善予定戸数	0 戸	0 戸
うちその他戸数 <sup>※1</sup>	46 戸	0 戸
建替（集約化）事業予定戸数	0 戸	0 戸
用途廃止（予定）戸数	46 戸 <sup>※2</sup>	46 戸

※1：計画期間内に用途廃止予定の住宅は用途廃止実施年までは必要最小限の修繕とし、「その他戸数」に計上

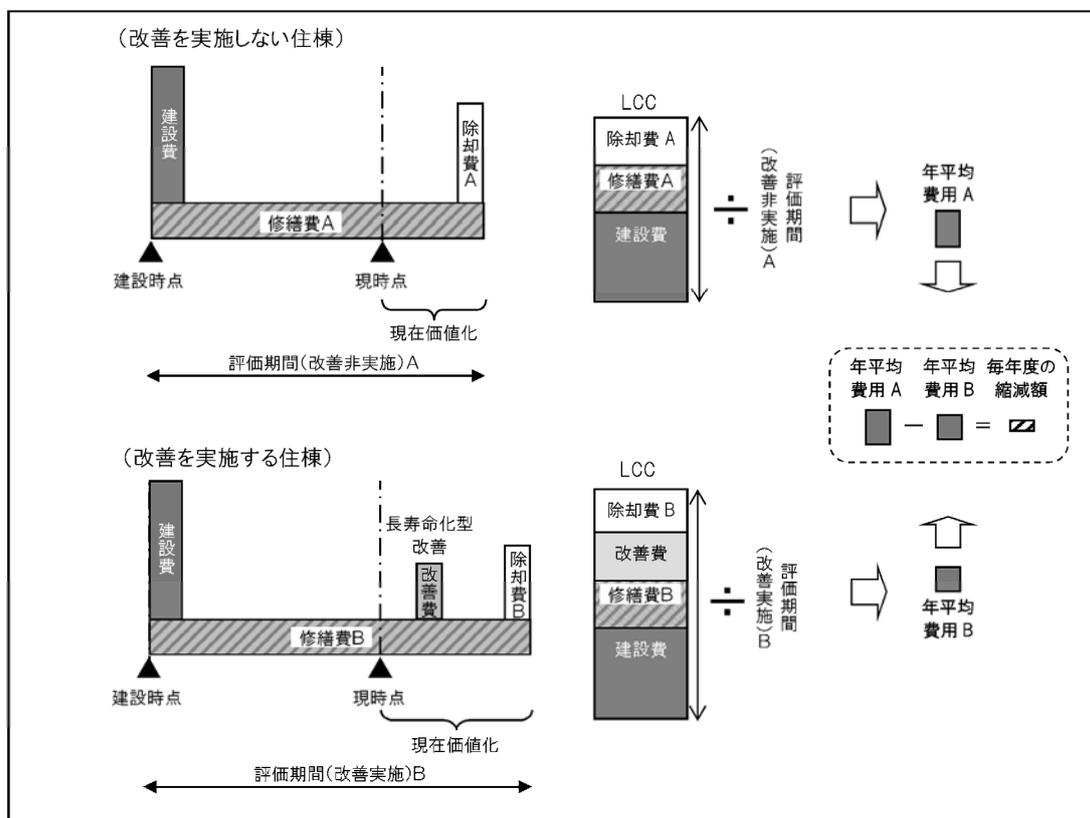
※2：用途廃止（予定）戸数には、既用途廃止の戸数を含む。

## 2 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果

### (1) ライフサイクルコストの算出の考え方

長寿命化型改善を対象とした団地・住棟を対象に、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合について、評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位（戸当たりコスト×当該住棟における住戸数）で年当たりのLCCを比較します。LCCの算出については、公営住宅長寿命化計画策定指針（改訂）（平成28年8月）及び策定指針に合わせて公表されたライフサイクルコスト（LCC）算定プログラムを使用して算出します。

指針における算出イメージは次のとおりです。



ライフサイクルコストの算出イメージ

## ア 1棟のLCC縮減効果の算定方法

1棟のLCC縮減効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)

[単位 千円/棟・年]

## イ LCC(計画前)の算定方法

LCC(計画前) = (建設費+修繕費+除却費) ※1 / 評価期間(改善非実施)

[単位 千円/棟・年]

※1

### ■建設費+修繕費+除却費

公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

#### ・建設費

推定再建築費(=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

#### ・修繕費

建設後、評価期間(改善非実施)末までに実施した修繕工事費。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率(『公営住宅長寿命化計画策定指針(改訂)』参考:修繕項目別の修繕費乗率)を建設費(推定再建築費)に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。

#### ・除却費

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)

改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間を評価期間(改善非実施)としてもよい。

### ■現在価値化

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

## ウ LCC（計画後）の算定方法

LCC（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）※<sup>2</sup>／評価期間（改善実施）

[単位 千円/棟・年]

※<sup>2</sup>

### ■建設費＋改善費＋修繕費＋除却費

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後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）に要するコスト。

#### ・建設費

イの記載と同じ

#### ・改善費

公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額

#### ・修繕費

建設後、評価期間（改善実施）未までに実施した修繕工事費。以下、イの記載と同じ。

#### ・除却費

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）

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後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）。

### ■現在価値化

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

## (2) ライフサイクルコストの縮減効果

### ア 長寿命化改善のライフサイクルコスト（LCC）

適切な時期に予防保全を目的とした計画的な修繕や耐久性の向上等を図る改善を実施することで、ストックの長寿命化が図られ、維持管理コストの縮減につながります。

また、適正な改善や修繕を行うことで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、公営住宅等の安全性が確保されることとなります。

表8-2 長寿命化改善のLCC縮減効果

住宅名	戸数	①計画前 LCC (円/戸・年)	②計画後 LCC (円/戸・年)	年平均縮減額 (円/戸・年) ①-②	住棟当たりの年 平均縮減額 (円/棟・年)
中村町団地	36	432,756	329,056	103,700	3,733,200
安坂団地（4）	20	412,662	310,708	101,954	2,039,080
合計	—	—	—	—	5,772,280

### イ 木造・準耐火のライフサイクルコスト

本計画では、木造・準耐火の住宅は管理期間を延長して維持管理を行います。次の3ケースでのライフサイクルコストを表8-3に示します。

#### 【ケース】

- ① 耐用年限の標準管理期間のケース
- ② 管理期間を延長し、延長期間内は計画修繕を行うケース
- ③ 現時点で建設（新設）するケース

#### 【計算条件】

- ・木造の標準管理期間＝30年、延長後の管理期間＝40年
- ・準耐火は標準管理期間＝45年、延長後の管理期間＝55年
- ・新設（建替）は木造で標準管理期間＝30年

「ケース② 管理期間を延長し、延長期間内は計画修繕を行うケース」が、「ケース③の現時点で建設（新設）するケース」より、ライフサイクルコストは低くなります。

序

1

2

3

4

5

6

7

8

第8章 長寿命化のための事業実施方針

表8-3 長寿命化改善のLCC縮減効果

団地 番号	団地名	ライフサイクルコスト				
		ケース① (千円/戸・年)	ケース② (千円/戸・年)	年平均縮減額 (千円/戸・年) ①-②	ケース③ (千円/戸・年)	
3	鍛冶屋寺所団地	387	349	38	540	
5	奥中団地	(I)	507	428		79
		(II)	495	416		79
		(III)	507	425		82
11	大袋三日市団地	531	462	69		
12	大袋北カイチ団地	537	467	70		
16	的場団地(2)	362	328	34		
17	的場二宮団地	421	378	43		
18	寺内団地	(I)	381	321		60
		(II)	432	363		69
21	中村団地	522	459	63		
22	赤坂団地	522	459	63		
25	野田団地	(H16)	524	445		79
		(H17)	507	430		77
26	野田第2団地	542	467	75		
27	野口団地	495	416	79		
28	下三原団地	(H5)	421	378	43	
		(H6)	488	437	51	
29	中三原団地	519	454	65		







