

公営住宅等長寿命化計画

佐 井 村

令和2年2月

目 次

第1章 はじめに

- 1 計画策定の背景 - 1 -
- 2 計画の策定 - 2 -

第2章 佐井村の現状

- 1 人口・一般世帯の状況 - 4 -
- 2 公営住宅の状況 -13-

第3章 公営住宅ストックの状況

- 1 住宅管理状況 -14-
- 2 公営住宅の課題 -19-

第4章 長寿命化に関する基本方針

- 1 ストックの状況把握・修繕の実施・データに関する方針 -20-
- 2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針 . . . -21-

第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

- 1 計画の対象 -22-
- 2 事業手法の選定 -23-

第6章 長寿命化に関する実施方針

- 1 点検の実施方針 -41-
- 2 計画修繕の実施方針 -42-
- 3 改善事業の実施方針 -47-
- 4 建替事業の実施方針 -49-

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

- 1 事業実施予定一覧の作成の目的 -50-
- 2 作成に際しての留意点 -50-

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- 1 ライフサイクルコスト（LCC）試算の対象 -54-
- 2 ライフサイクルコスト（LCC）算出プログラムの仕様と留意点 -54-
- 3 ライフサイクルコスト（LCC）の算出 -55-
- 4 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出 -55-
- 5 ライフサイクルコスト（LCC）の試算結果 -57-

第1章 はじめに

1 計画策定の背景

公営住宅等は、住宅不足の解消や住宅に困窮している村民への居住先の確保に対応するため、村の住宅政策において重要な役割を果たしてきました。

平成31年3月31日現在の管理戸数は「6棟10戸」となっていますが、村内の住宅事情、居住ニーズ、人口減少、世帯の核家族化、生活スタイルの多様化等の社会情勢の変化に加え、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」（以下「策定指針」という。）が平成28年8月に改定となり、公営住宅等のストック状況や事業の進捗状況及び村の財政状況等を勘案し、公営住宅等の役割を踏まえた需要を把握するとともに、建物の点検の強化や早期の修繕・改善等により、建物にかかるコスト削減や財政負担軽減を図るため、計画の策定が求められています。

また、公営住宅整備事業等補助要領（平成8年8月30日建設省住備発第83号）において、「公営住宅整備事業及び準公営住宅整備事業は、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること」と規定されています。したがって、交付金、補助金の種別によらず、公営住宅等長寿命化計画は当該事業に対する補助の前提となる計画となります。

■公営住宅整備事業等に対する補助（平成27年度末時点）

交付金	<ul style="list-style-type: none"> ・社会資本整備総合交付金 ・防災・安全交付金
補助金	<ul style="list-style-type: none"> ・地域居住機能再生推進事業 ・公的賃貸住宅長寿命化モデル事業

2 計画の策定

(1) 策定の目的

既存の公営住宅等を適切な住環境に保ち、村内の住宅需要や入居率・応募倍率等を勘案しながら、長期間にわたって安心安全で効率的かつ効果的に活用するため、予防保全の観点から各住棟別に活用計画や修繕・改善の計画を定め、長寿命化に向けた計画的な維持管理を実施するため本計画を策定します。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「佐井村長期総合計画」の下位計画に係る「公共施設等総合管理計画」に関する個別計画として位置付けます。



(3) 計画期間

本計画の計画期間は、令和2年度から令和11年度までの10年間とします。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

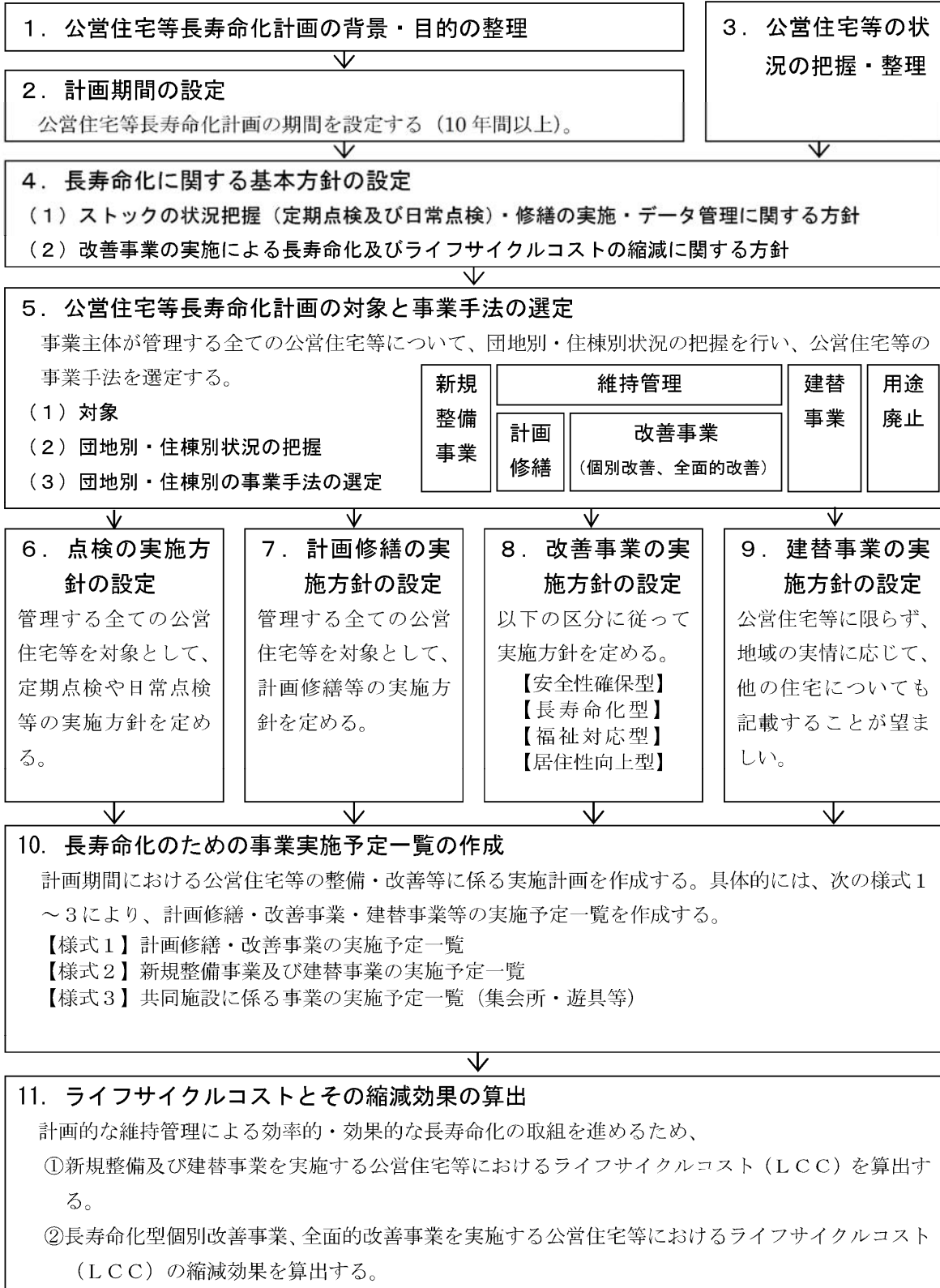
計画期間：令和2年度 ～ 令和11年度

目標年次：令和11年度

また、本計画の策定においては、30年程度の中長期的な視点に立ち、将来の活用を見据えた計画期間の事業手法を選定することから、計画期間以降の11年目から30年目までの期間も構想期間として策定の中に反映します。

(4) 計画策定のフロー

■公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



第2章 佐井村の現状

1 人口・一般世帯の状況

(1) 人口

- 国勢調査によると、平成7年の「3,173人」から5年ごとの調査において減少しており、平成27年では「2,148人」となっています。
- 人口の推移を年齢別に見ると、平成27年での0～14歳は「191人（8.9%）」、15～64歳が「1,084人（50.5%）」、65歳以上が「873人（40.6%）」となっています。平成7年からの5年ごとの推移は、0～14歳と15～64歳は減少、一方、65歳以上は増加の傾向にあります。
- 国立社会保障・人口問題研究所が平成25年3月に推計した年齢（5歳）階級別「日本の地域別将来推計人口」による人口は、平成22年から令和22年までの30年間において5年ごとに減少するとしています。平成22年では「2,422人」ですが、令和22年では「1,252人」まで減少、30年間で半減すると推計されています。
- 人口の推計を年齢別に見ると、0～14歳、15～64歳、65歳以上ともに減少と推計していますが、減少の割合は0～14歳で「約7割」、15～64歳では「約6割」、65歳以上は「約4割」となり、我が国の重要な課題である「人口減少、少子・高齢化」と同じ傾向が出ています。

◆人口の推移

(単位：人)

		1995年 (H7年)	2000年 (H12年)	2005年 (H17年)	2010年 (H22年)	2015年 (H27年)
総数		3,173	3,010	2,843	2,420	2,148
年少人口	0～4歳	120	99	109	56	39
	5～9歳	163	113	110	92	60
	10～14歳	211	155	116	106	92
生産年齢人口	15～19歳	115	136	120	59	77
	20～24歳	95	114	97	44	50
	25～29歳	134	118	131	69	58
	30～34歳	142	144	127	104	68
	35～39歳	177	139	135	122	83
	40～44歳	253	172	132	128	107
	45～49歳	238	261	175	131	123
	50～54歳	244	242	257	168	124
	55～59歳	233	246	226	241	167
	60～64歳	264	221	235	207	227
老年人口	65～69歳	257	249	203	212	201
	70～74歳	222	231	226	192	191
	75～79歳	139	188	206	183	160
	80～84歳	104	102	145	162	149
	85～89歳	42	62	70	107	108
	90～94歳	19	13	19	32	50
	95～99歳	1	5	3	5	11
	100歳以上	0	0	1	0	2
不詳		0	0	0	0	1
0～14歳		494	367	335	254	191
15～64歳		1,895	1,793	1,635	1,273	1,084
65歳以上		784	850	873	893	872
うち75歳以上		305	370	444	489	480
不詳		0	0	0	0	1

※国勢調査

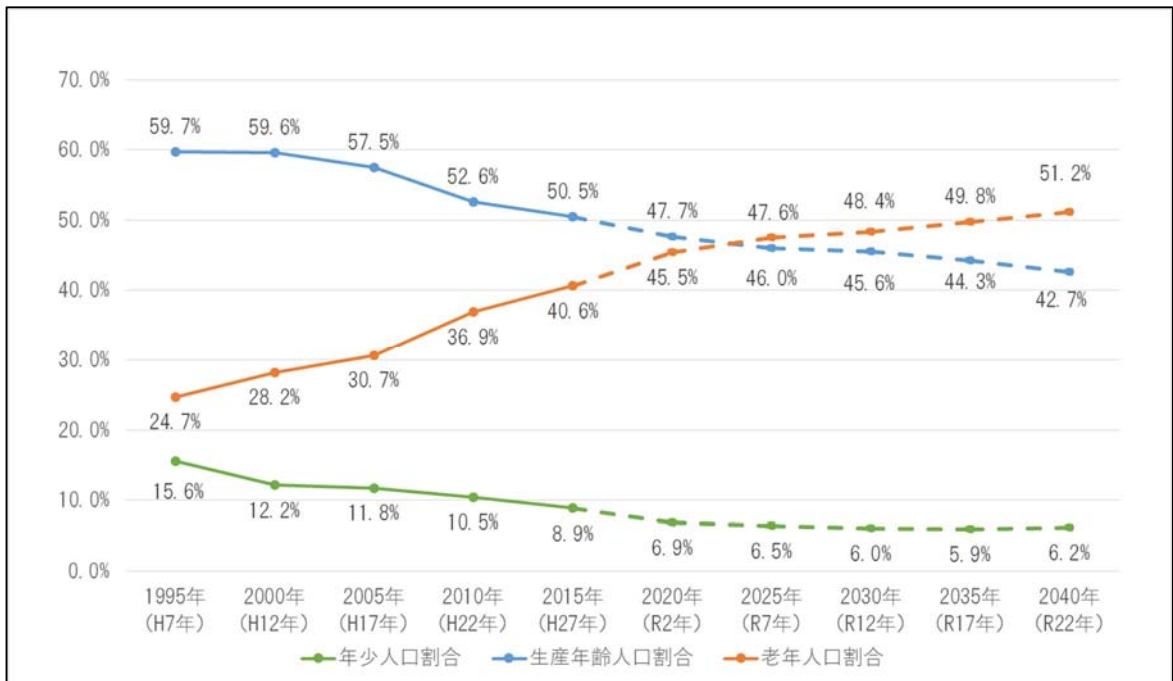
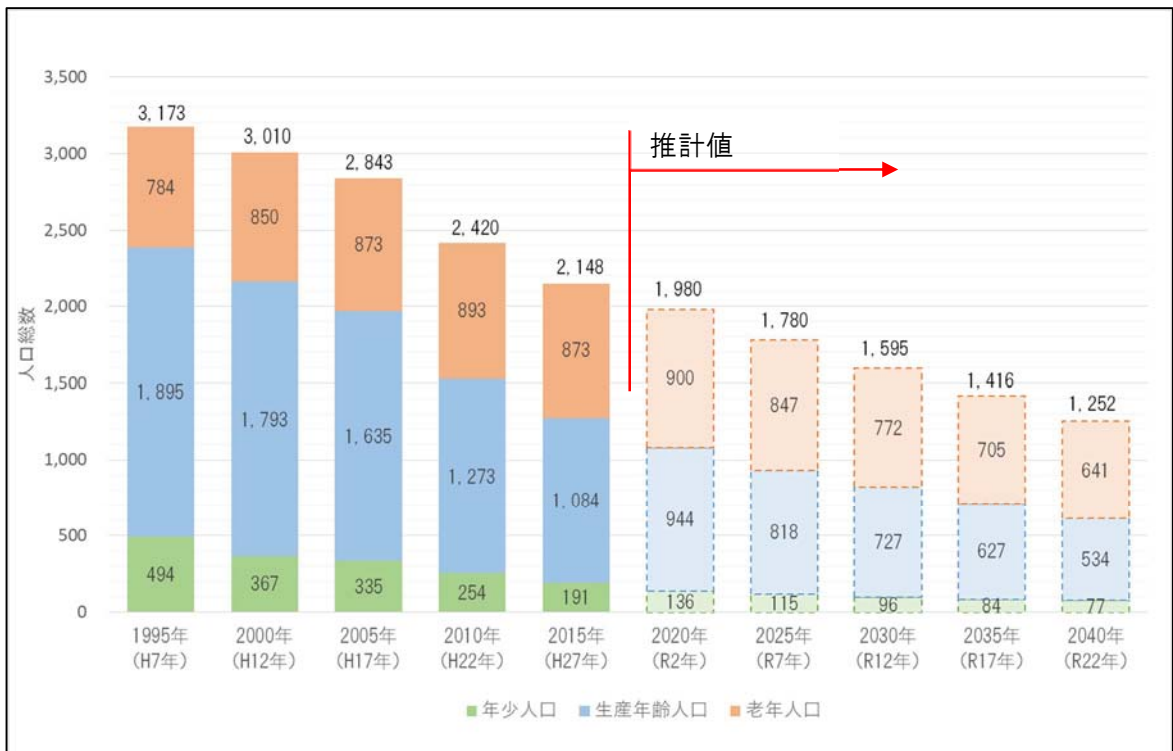
◆人口の推計

(単位：人)

		2010年 (H22年)	2015年 (H27年)	2020年 (R2年)	2025年 (R7年)	2030年 (R12年)	2035年 (R17年)	2040年 (R22年)
	総数	2,422	2,190	1,980	1,780	1,595	1,416	1,252
年少人口	0～4歳	56	47	37	33	28	26	24
	5～9歳	92	54	46	37	32	27	26
	10～14歳	106	88	53	45	36	31	27
生産年齢人口	15～19歳	59	68	67	39	34	27	24
	20～24歳	45	48	60	58	35	29	23
	25～29歳	69	56	55	68	64	41	35
	30～34歳	105	68	56	56	68	64	41
	35～39歳	122	104	69	55	56	67	64
	40～44歳	128	119	101	67	54	55	66
	45～49歳	131	130	120	103	69	56	56
	50～54歳	168	131	130	121	103	70	57
	55～59歳	241	165	128	127	119	102	69
老年人口	60～64歳	207	231	158	124	125	116	99
	65～69歳	212	196	218	150	118	119	111
	70～74歳	192	197	184	203	140	112	113
	75～79歳	183	167	174	162	180	125	100
	80～84歳	162	147	137	144	136	150	104
	85～89歳	107	114	108	102	109	104	113
	90歳以上	37	60	79	86	89	95	100
0～14歳		254	189	136	115	96	84	77
15～64歳		1,275	1,120	944	818	727	627	534
65歳以上		893	881	900	847	772	705	641
	うち75歳以上	489	488	498	494	514	474	417

※国立社会保障・人口問題研究所：年齢（5歳）階級別「日本の地域別将来推計人口」（平成25年3月推計）

◆年齢区分別割合の推移



(2) 一般世帯

- 国勢調査による一般世帯数の推移は、平成7年は「1,075世帯」、平成12年では「1,077世帯」と横ばいで推移していますが、平成12年をピークに平成17年の「1,022世帯」から減少に転じ、平成27年では「904世帯」となっています。
- 一世帯当たり平均人員（人口÷一般世帯数）は、平成7年では「3.0人（3,173人÷1,075世帯）」、平成27年は「2.4人（2,148人÷904世帯）」となり、減少傾向にあります。
- 策定指針のストック推計プログラムによる一般世帯数の推計は、平成22年は「985世帯」、令和22年では「644世帯」となることから、平成22年から令和22年までの30年間において3分の2程度まで減少する結果となっています。
- 一般世帯数の推計から一世帯当たりの平均人員を割り出すと、平成22年は「2.5人（2,422人÷985世帯）」、令和22年では「1.9人（1,252人÷644世帯）」となり、一世帯当たり平均人員が減少することから、核家族化がますます進行することとなります。また、全体的に高齢者世帯の割合が高くなる傾向にあります。

一般世帯とは、住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者を指し、寮や寄宿舎の学生、病院等の入院者、社会施設の入所者等は該当しない。

◆一般世帯数の推移

(単位：世帯)

	1995年 (H7年)	2000年 (H12年)	2005年 (H17年)	2010年 (H22年)	2015年 (H27年)
総数	1,075	1,077	1,022	985	904
15歳未満	0	0	0	0	-
15～19歳	1	0	0	0	2
20～24歳	18	12	10	7	11
25～29歳	18	34	22	11	17
30～34歳	41	24	31	25	11
35～39歳	56	41	27	42	16
40～44歳	91	65	47	43	37
45～49歳	97	111	72	57	43
50～54歳	128	120	118	85	59
55～59歳	128	139	114	129	91
60～64歳	140	119	131	116	124
65～69歳	137	139	108	118	122
70～74歳	104	122	131	108	112
75～79歳	63	87	111	105	94
80～84歳	43	44	67	88	88
85歳以上	10	20	33	51	76
不詳				0	1

※国勢調査

◆一般世帯数の推計

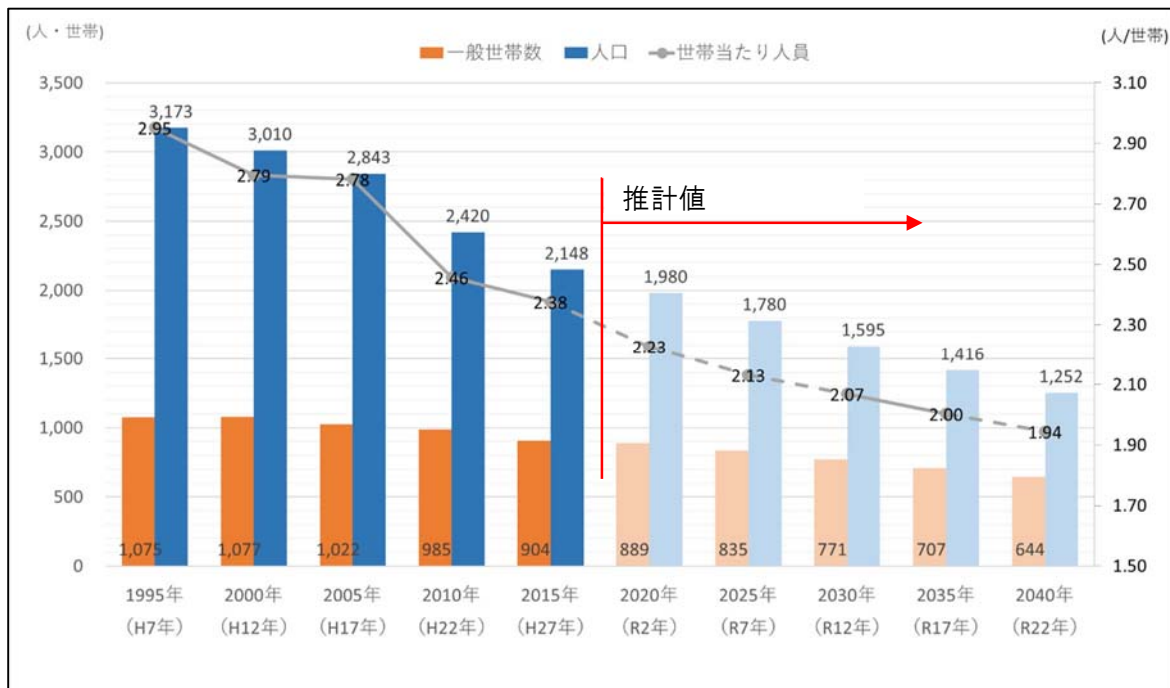
(単位：世帯)

世帯主の年齢	2010年 (H22年)	2015年 (H27年)	2020年 (R2年)	2025年 (R7年)	2030年 (R12年)	2035年 (R17年)	2040年 (R22年)
総数	985	936	889	835	771	707	644
20歳未満	0	0	0	0	0	0	0
20～24歳	7	6	6	6	3	3	2
25～29歳	11	9	10	14	11	9	8
30～34歳	23	14	10	11	12	12	8
35～39歳	46	29	21	16	18	20	17
40～44歳	42	46	39	28	21	22	27
45～49歳	56	54	59	48	34	28	30
50～54歳	94	65	64	69	56	42	33
55～59歳	138	94	68	65	72	58	44
60～64歳	115	140	100	71	70	77	61
65～69歳	116	107	125	87	62	61	64
70～74歳	103	114	110	129	91	67	67
75～79歳	100	96	104	100	120	86	67
80～84歳	85	80	76	83	81	94	68
85歳以上	50	80	97	107	121	129	149

※本業務の策定指針に基づく「ストック推計プログラム」による推計

※小数点以下四捨五入の関係から5歳階級別の総和と総数が一致しない場合あり

◆人口・一般世帯数・世帯当たり人員の推移



(国勢調査、ストック推計プログラム)

(3) 人口動態

- ・ 自然動態の出生数は、一桁又は10数人と低調に推移しています。一方、死亡数は、30数人から50数人で推移し、死亡数が出生数を大きく上回ることから、自然動態は毎年40人前後のマイナスが続いています。
- ・ 社会動態は、過去11年のうち平成23年に一度、転入が転出を上回っていますが、総体的には転出超過となっています。
- ・ 自然動態並びに社会動態は、ともに減少が続き、人口動態は不調な状況となっています。

人口動態とは「自然動態」と「社会動態」を合わせた人口の動き（増減）のことをいいます。自然動態は、出生と死亡に伴う人口の動きで、社会動態は、転入と転出に伴う人口の動きとなります。

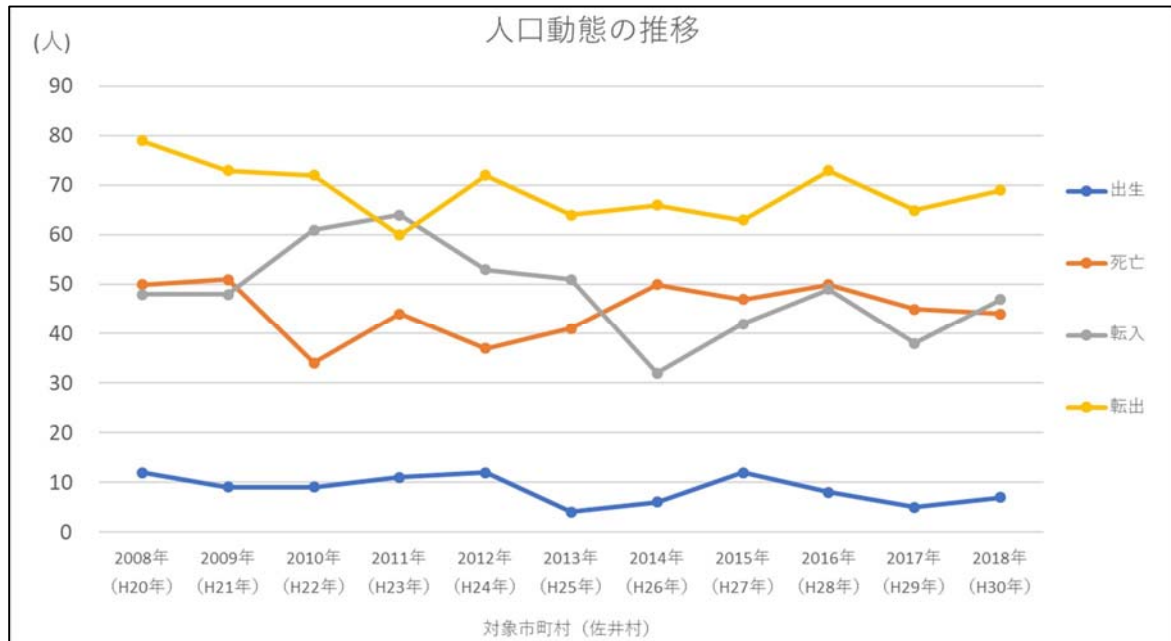
◆人口動態の推移

(単位：人)

	2008年 (H20年)	2009年 (H21年)	2010年 (H22年)	2011年 (H23年)	2012年 (H24年)	2013年 (H25年)
出生	12	9	9	11	12	4
死亡	50	51	34	44	37	41
転入	48	48	61	64	53	51
転出	79	73	72	60	72	64
自然動態増減	△38	△42	△25	△33	△25	△37
社会動態増減	△31	△25	△11	4	△19	△13
全体増減	△69	△67	△36	△29	△44	△50

	2014年 (H26年)	2015年 (H27年)	2016年 (H28年)	2017年 (H29年)	2018年 (H30年)
出生	6	12	8	5	7
死亡	50	47	50	45	44
転入	32	42	49	38	47
転出	66	63	73	65	69
自然動態増減	△44	△35	△42	△40	△37
社会動態増減	△34	△21	△24	△27	△22
全体増減	△78	△56	△66	△67	△59

※青森県人口推計年報（青森県企画政策部統計分析課）



2 公営住宅の状況

本計画において、計画の対象となる公営住宅は以下の通りです。

(1) 県営住宅

- ・ 本村に立地する県営住宅はありません。

(2) 村営住宅

- ・ 本計画の対象となる村営住宅は、「2団地、6棟、10戸」です。

◆公営住宅の状況

住宅の種類	団地数	棟数	戸数
県営住宅	0	0	0
村営住宅	2	6	10
合計	2	6	10

(平成31年3月31日現在)

◆公営住宅の概要

団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限	耐震基準	構造階数	間取り
古佐井大町団地	村営	1	5	H10	30	R10	新基準	木造2階	2LDK
大佐井新町団地	村営	5	5	H12	30	R12	新基準	木造平屋	3LDK
合計	-	6	10	-	-	-	-	-	-

(平成31年3月31日現在)

第3章 公営住宅ストックの状況

1 住宅管理状況

(1) 立地・敷地条件

・古佐井地内に「古佐井大町団地」が1棟、大佐井川目地内に「大佐井新町団地」が5棟あります。

◆立地及び敷地条件

団地名	種別	棟数	戸数	所在地	敷地面積 (㎡)	建蔽率 容積率
古佐井大町団地	村営	1	5	大字佐井字古佐井	1,275.70	-
大佐井新町団地	村営	5	5	大字佐井字大佐井川目	1,699.94	-

(平成31年3月31日現在)

公営住宅位置図



(2) 共同施設

- ・ 駐車場は、全団地において完備しています。
- ・ 排水処理については、全団地で公共下水道により処理しています。

(3) 住棟別管理状況

① 建設年度別状況

- ・ すべての棟が、耐震基準が改正された昭和56年6月以降の「新耐震基準」により建設されています。

◆ 建設年度別の棟数・戸数

昭和56年5月以前（旧耐震基準）		昭和56年6月以降（新耐震基準）		合計	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
0	0	6	10	6	10
0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

（平成31年3月31日現在）

② 構造階層別状況

- ・ 構造階層別にみると、木造・平屋が5棟（83.3%）、木造・2階が1棟（16.7%）となっています。

◆ 構造階層別の状況

		木造・平屋	木造・2階	合計
棟	数	5	1	6
	割合	83.3%	16.7%	100.0%
戸	数	5	5	10
	割合	50.0%	50.0%	100.0%

（平成31年3月31日現在）

③ 住戸規模別状況

- ・ 住戸規模別にみると、70㎡以上80㎡未満が5戸（50.0%）、80㎡以上90㎡未満が5戸（50.0%）となっています。

◆ 住戸規模別の状況

床面積	50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満	90㎡以上	合計
戸数	0	0	0	5	5	0	10
割合	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100.0%

（平成31年3月31日現在）

④耐用年数と経過状況

- ・公営住宅法において、木造の公営住宅の耐用年数は「30年」と定められています。
- ・耐用年数の経過状況をみると、現時点で耐用年限を経過している住棟はありません。
- ・すべての住棟が、耐用年数を現時点で1/2を経過しています。
- ・本計画の目標年次（令和11年度）までの計画期間内に耐用年数を経過する住棟は、「古佐井大町団地の1棟」です。

◆耐用年数の経過状況

(単位：棟)

団地名	構造階数	建設年度	耐用年数	耐用年限	棟数	現時点で経過	現時点で1/2を経過	計画期間内に経過
古佐井大町団地	木・2	H10	30	R10	1	0	1	1
大佐井新町団地	木・平	H12	30	R12	5	0	5	0
合計	—	—	—	—	6	0	6	1
割合	—	—	—	—	100.0%	0.0%	100.0%	16.7%

※木・平：木造平屋建、木・2：木造2階建

(平成31年3月31日現在)

⑤設備等の状況

- ・浴室状況は、6棟10戸すべてが浴槽付きとなっています。
- ・3箇所給湯（浴室、洗面、台所）については、6棟10戸のすべてに設置されています。
- ・トイレは、6棟10戸のすべてで水洗化されています。

◆設備等の状況

団地名	浴室状況			3箇所給湯			トイレ
	浴槽付き	浴室のみ	浴室なし	浴室	洗面	台所	水洗化
古佐井大町団地	○			○	○	○	○
大佐井新町団地	○			○	○	○	○

(平成31年3月31日現在)

(4) 入居状況

①入居世帯数

- ・平成31年3月31日現在で入居の住戸は、全10戸のうち9戸であり、入居率は90.0%です。
- ・入居世帯は、全世帯員が65歳未満の一般世帯は7世帯(77.8%)、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が2世帯(22.2%)となっています。

◆入居状況

(単位：世帯)

団地名	管理戸数	入居戸数	空き戸数 (募集空家)	入居世帯		
				一般世帯	高齢者世帯	合計
古佐井大町団地	5	4	1	3	1	4
大佐井新町団地	5	5	0	4	1	5
合計	10	9	1	7	2	9
割合	100.0%	90.0%	10.0%	77.8%	22.2%	100.0%

(平成31年3月31日現在)

②人員構成

- ・一般世帯7世帯のうち、2人の世帯が最も多く5世帯(全入居世帯数9に対し55.6%)、3人以上の世帯が2世帯(22.2%)となっています。一般世帯における単身世帯は「0」となっています。
- ・高齢者世帯2世帯の内訳は、単身と3人以上がそれぞれ1世帯となっています。

◆人員構成

(単位：世帯)

団地名	一般世帯				高齢者世帯				合計
	単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計	
古佐井大町団地	0	3	0	3	0	0	1	1	4
大佐井新町団地	0	2	2	4	1	0	0	1	5
合計	0	5	2	7	1	0	1	2	9
割合	0.0%	55.6%	22.2%	77.8%	11.1%	0.0%	11.1%	22.2%	100.0%

(平成31年3月31日現在)

③入居世帯の収入状況

- ・入居世帯のうち、入居条件の収入基準を超える「収入基準超過世帯」はなく、全9世帯が「収入基準内世帯」となっています。

◆入居世帯の収入状況

(単位：世帯)

団地名	収入基準内世帯			収入基準超過世帯			合計
	一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計	
古佐井大町団地	3	1	4	0	0	0	4
大佐井新町団地	4	1	5	0	0	0	5
合計	7	2	9	0	0	0	9
割合	77.8%	22.2%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

※一般：一般世帯、高齢者：高齢者世帯

(平成31年3月31日現在)

④退去状況

- ・直近3年間の退去数について、3年平均退去率（3年平均退去世帯数÷現入居世帯数）は「14.8%」となっています。
- ・全体的に、退去状況は「僅か」といえます。

◆退去状況

(単位：世帯)

団地名	管理戸数	入居戸数	退去世帯				
			H28年度	H29年度	H30年度	3年平均	平均退去率
古佐井大町団地	5	4	0	2	0	0.67	16.8%
大佐井新町団地	5	5	1	1	0	0.67	13.4%
合計	10	9	1	3	0	1.33	14.8%

※平均退去率=3年平均退去世帯数÷現入居世帯数

(平成31年3月31日現在)

⑤応募状況

- ・応募状況の直近3年間合計は、「募集4件」、「応募5件」、「倍率1.3」となっています。

◆応募状況（直近3か年）

(単位：件)

団地名	H28年度			H29年度			H30年度			3年間合計		
	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
古佐井大町団地	0	0	—	1	1	1.0	0	0	—	1	1	1.0
大佐井新町団地	1	1	1.0	1	1	1.0	1	2	2.0	3	4	1.3
合計	1	1	1.0	2	2	1.0	1	2	2.0	4	5	1.3

(平成31年3月31日現在)

2 公営住宅の課題

(1) 耐用年限を迎える公営住宅

現時点において耐用年数を経過している住棟はありませんが、計画期間内の令和10年に古佐井大町団地の1棟が耐用年限を迎えます。更に、計画期間満了年の翌年（令和12年）に大佐井新町団地の5棟の耐用年限となっています。

各住棟の劣化状況を把握し、活用計画をもとに適正に改修を実施することが課題となります。

(2) 共同施設等の充実・整備

古佐井大町団地では、防犯上の外灯の設置を検討しておりますが、設置する場合には、共益費の負担を軽減するため、LED灯などの省エネ設備とする必要があります。

(3) 住宅設備の充実・整備

修繕周期を迎える設備等について、適正な時期の更新が必要となります。

(4) 高齢者単身世帯等に配慮した公営住宅の建替・改善

現在の入居世帯の一般世帯と高齢者世帯の割合は、一般世帯が7世帯と入居世帯の約8割を占めていますが、世帯数の推計から今後はますます高齢者世帯が増加すると考えられます。

高齢者単身世帯や高齢者2人世帯等に対応した間取りやバリアフリー化等の推進が課題となっていきます。

(5) 住宅セーフティネットとしての役割強化

緊急時にも対応できる災害被災者用の住戸の確保や、住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な、高齢者、障害者及びDV被害者らの一時住居など、だれもが安心して安定した居住を確保できる「住宅セーフティネット」としての役割強化が課題となっています。

「住宅セーフティネット」とは、

低所得者、障害者、高齢者などが独力で速やかに住宅を確保できるようにする社会的な仕組み。所得水準・家族構成・身体的状況にかかわらず、最低限の安全な暮らしを保障するため、だれでも住宅を確保できる環境を整えるとの発想に基づいた社会制度である。

対象は低所得者、障害者、高齢者のほか、外国人、小さな子供のいる子育て世帯、母子・父子家庭、被災者、犯罪被害者、DV被害者らで、法的には「住宅確保要配慮者」とよばれる。

（※日本大百科全書の解説を引用）

第4章 長寿命化に関する基本方針

1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施

定期点検(建築基準法12条の規定に基づく建築・設備にかかる法定点検及び各種法令(水道法・浄化槽法等)に基づく法定点検(以下「定期点検」という)を実施するとともに、点検の結果に応じた劣化度調査を実施します。

なお、定期点検には該当しない木造及び簡易耐火造や一部耐火造等の公営住宅については、「公営住宅等日常点検マニュアル[耐火・準耐火編、木造編](平成28年8月:国土交通省住宅局)」^{※1}(以下「点検マニュアル」という。)を参考に、定期点検とあわせた日常点検を適宜実施します。

(2) 点検結果に基づく修繕の実施

耐用年数期間において活用可能な状態で維持管理していくために、定期点検、修繕周期と過去の修繕履歴に基づいて、計画的に修繕等を実施していきます。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、劣化調査、定期点検・日常点検等の実施結果を踏まえてデータベース化を行うとともに、住棟単位での修繕履歴データの整理を行い、履歴を確認するとともに、修繕等の発生原因の検証等に役立てていきます。

データベースの構築については、国土交通省住宅局が平成28年8月に公開した、定期点検及び日常点検の結果や、修繕等の工事履歴を入力できる「公営住宅等維持管理データベース」^{※2}(以下「維持管理データベース」という。)を活用して行います。

※1及び※2:策定指針と合わせて公表されている。

2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の縮減により、効率的なストックの維持管理を行うことを目的として、以下の項目について実施していくこととします。

（1）更なる対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換・実施

従来から計画的な修繕の実施など、対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換を図っていますが、耐久性の向上に寄与する修繕等を計画的に行うなど、更なる予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

（2）建物の仕様変更による耐久性の向上及び修繕周期の延長

必要な修繕等の複合的な実施と併せて、修繕周期のより長い部材等への更新、建物の仕様変更による耐久性の向上や修繕周期の延伸により、LCCの縮減を図ります。

（3）定期点検及び日常点検の実施による効率的な修繕・改善

劣化調査及び日常点検を実施することにより、建物の老朽化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の効率的な実施を図ります。

「ライフサイクルコスト」とは、建物の竣工後から解体廃棄されるまでの期間に要する費用のことであり、建設費よりも多くの費用がかかると言われております。また、建物の運営や修繕更新を、計画性をもっていかに行うかによって、発生する費用や建物の寿命は大きく伸ばすことも可能とされています。そのため、長期修繕計画等を作成し計画的に修繕更新を行うことにより、ストックの維持・管理及び機能向上を行うことで建物をより長く活用し、総合的に年平均のコストを縮減することができます。

第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 計画の対象

本計画では、平成31年3月31日時点で管理している村営住宅の2団地6棟10戸を対象とします。

◆公営住宅の概要

団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限	耐震基準	構造階数	間取り
古佐井大町団地	村営	1	5	H10	30	R10	新基準	木造2階	2LDK
大佐井新町団地	村営	5	5	H12	30	R12	新基準	木造平屋	3LDK
合計	-	6	10	-	-	-	-	-	-

第2章 P.13 ◆公営住宅の概要 再掲

(平成31年3月31日現在)

2 事業手法の選定

(1) 事業手法の整理

事業手法を設定するうえで、公営住宅整備の手法について公営住宅整備事業などを整理すると以下のようになりますが、その中から該当する項目を必要な事業手法として取り入れます。

◆公営住宅等の事業手法の概要

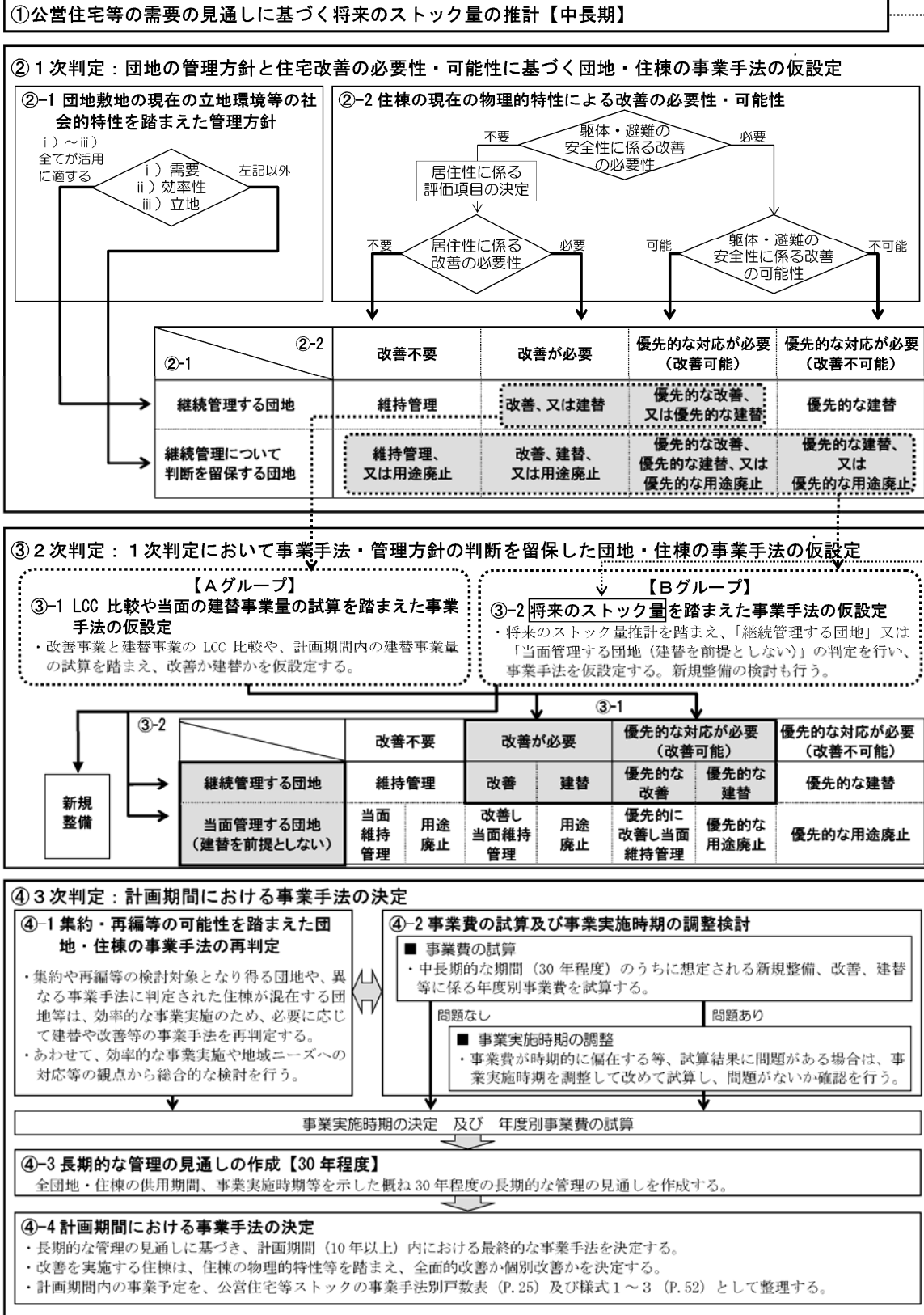
手法		内容
建替		公営住宅を除去し、その土地の全部または一部の地域に新たに公営住宅を建設するもので、他団地への統合もしくは非現地建替を含む 【標準管理期間】 木造：30年 簡易耐火造・平屋建：30年・2階建：45年 耐火構造：70年
維持管理	修繕	計画修繕 建物や部材の耐用年数や実際の劣化状況から判断し、修繕周期などにに基づき計画を立てた上で行う修繕
		経常修繕 破損部品の修理や取り換えなど、日常的に行われる小規模な修繕や、緊急時に対応する修繕
	改善	全面的改善 公営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの ①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 c.福祉対応型 d.居住性向上型 ②共用部分改善 a.安全性確保型 c.福祉対応型(4階以上でエレベーターの設置を含む) ③屋外・外構改善 c.福祉対応型 【標準管理期間】改善後30年以上
		個別改善 規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行うもの ①規模増改善 公営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居住室の床面積の増加を行うもの ②住戸改善 公営住宅の住戸部分(バルコニー部分を含む)の改善を行うもの a.安全性確保型 b.長寿命化型 c.福祉対応型 d.居住性向上型 ③共用部分改善 公営住宅の共用部分の改善を行うもの a.安全性確保型 b.長寿命化型 c.福祉対応型 d.居住性向上型 ④屋外・外構改善 公営住宅の屋外及び外構部分(共同施設含む)の改善を行うもの a.安全性確保型 b.長寿命化型 c.福祉対応型 d.居住性向上型 【標準管理期間】改善後10年以上
用途廃止	以下の場合に公営住宅としての用途を廃止すること ①公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不適当であると認める場合 ②耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合 ③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建替事業の施行のため必要がある場合	

※安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善
 ※長寿命化型：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善
 ※福祉対応型：高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
 ※居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

(2) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、策定指針を踏まえ、以下の手順で行います。

■事業手法の選定フロー



◆事業手法の選定に係る判定フロー

※策定指針P27の事業手法の選定フローから

1次判定				2次判定		
選定フロー②-1	選定フロー②-2	1次判定仮設定	選定フロー③-1	選定フロー③-2	2次判定仮設定	
全てが適 (継続管 理する団 地)	躯体・避難の安全 性に係る改善の必 要性	不要	維持管理 改善、 又は建替	Aグループ (LOC比較 や当面の建 替事業の試 算)	継続管理す る団地	改善 建替 優先的な改善 優先的な建替
	躯体・避難の安全 性に係る改善の必 要性	必要	優先的な改善、 又は優先的な建替			
i) 需要 ii) 効率性 iii) 立地	不適あり (継続管 理について 判断を留 保する 団地)	不要	維持管理、 又は用途廃止	Bグループ (将来のスト ック量を踏 まえる)	継続管理す る団地	維持管理 改善 建替 優先的な改善 優先的な建替
		必要	改善、建替、 又は用途廃止			
3次判定						
選定フロー④-1：集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定		選定フロー④-2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討				
<ul style="list-style-type: none"> ・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する。 ・あわせて、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う。 						

(3) 事業手法の選定フローの検討内容

事業手法の選定フローをもとに、次の①から④の検討を行い、計画期間における事業手法を決定します。

- ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】
- ②1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定
- ③2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定
- ④3次判定：計画期間における事業手法の決定

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下、「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計します。

推計結果は、2次判定『③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定』に使用します。

ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）は、以下の通りです。

- 【ステップ0】 事業主体単位の世帯数推計(世帯主年齢5歳階級別世帯類型別)
- 【ステップ1】 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計
- 【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計
- 【ステップ3】 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

なお、ストック推計は、策定指針と合わせて公表された、「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」により行うもので、国立社会保障・人口問題研究所、国勢調査、住宅・土地統計調査、家計調査等の各データを活用し推計しています。

【ステップ0】事業主体単位の世帯数推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

◆一般世帯数の推計結果

（単位：世帯）

世帯主 の年齢	2010年 (H22)	2015年 (H27)	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)
総数	985	936	889	835	771	707	644
20歳未満	0	0	0	0	0	0	0
20～24歳	7	6	6	6	3	3	2
25～29歳	11	9	10	14	11	9	8
30～34歳	23	14	10	11	12	12	8
35～39歳	46	29	21	16	18	20	17
40～44歳	42	46	39	28	21	22	27
45～49歳	56	54	59	48	34	28	30
50～54歳	94	65	64	69	56	42	33
55～59歳	138	94	68	65	72	58	44
60～64歳	115	140	100	71	70	77	61
65～69歳	116	107	125	87	62	61	64
70～74歳	103	114	110	129	91	67	67
75～79歳	100	96	104	100	120	86	67
80～84歳	85	80	76	83	81	94	68
85歳以上	50	80	97	107	121	129	149

※小数点以下四捨五入の関係から5歳階級別の総和と総数が一致しない場合あり

【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

◆借家世帯の世帯人員別推計結果

(単位：世帯)

世帯人員	2015年 (H27年)	2020年 (R2年)	2025年 (R7年)	2030年 (R12年)	2035年 (R17年)	2040年 (R22年)
1人	72	74	74	72	68	64
2人	30	28	26	23	21	19
3人	21	19	18	16	15	13
4人	14	13	11	10	9	8
5人	3	2	2	1	1	1
6人以上	2	2	2	2	2	2
借家世帯数	142	138	132	124	115	106

※小数点以下四捨五入の関係から世帯人員別の総和と総数が一致しない場合あり

◆借家世帯の収入5分位階級推計結果

(単位：世帯)

年間収入5分位階級	2015年 (H27年)	2020年 (R2年)	2025年 (R7年)	2030年 (R12年)	2035年 (R17年)	2040年 (R22年)
I 0～241	69	64	57	51	44	39
II 241～355	26	25	25	24	21	18
III 355～488	21	18	16	14	14	14
IV 488～710	16	18	19	19	18	18
V 710～	10	13	15	17	18	19
借家世帯数	142	138	132	124	115	106

※小数点以下四捨五入の関係から5分位階級別の総和と総数が一致しない場合あり

【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

◆公営住宅施策対象世帯数の推計結果

(単位：世帯)

世帯人員	2015年 (H27年)	2020年 (R2年)	2025年 (R7年)	2030年 (R12年)	2035年 (R17年)	2040年 (R22年)
1人	36	36	37	37	36	35
2人	23	20	19	17	15	14
3人	15	14	13	12	11	10
4人	10	9	8	7	6	6
5人	2	1	1	0	0	0
6人以上	2	1	1	1	1	1
施策対象世帯数	87	82	79	75	70	65

※小数点以下四捨五入の関係から世帯人員別の総和と総数が一致しない場合あり

◆公営住宅施策対象世帯数の収入5分位階級推計結果

(単位：世帯)

年間収入5分位階級	2015年 (H27年)	2020年 (R2年)	2025年 (R7年)	2030年 (R12年)	2035年 (R17年)	2040年 (R22年)
I 0~241	57	52	47	42	37	33
II 241~355	21	21	21	20	17	15
III 355~488	9	8	11	11	12	12
IV 488~710	0	0	1	2	3	5
V 710~	0	0	0	0	0	0
施策対象世帯数	87	82	79	75	70	65

※小数点以下四捨五入の関係から5分位階級別の総和と総数が一致しない場合あり

公営住宅施策対象世帯とは、

- ・政令月収15.8万円以下（収入分位25%以下）の世帯[本来階層]で、同居親族のいる世帯及び単身世帯のうち60歳以上の世帯
- ・政令月収21.4万円以下（収入分位25%以上40%以下）の世帯[裁量階層]で、60歳以上の高齢単身世帯、高齢夫婦世帯及び、6歳未満の子供のいる子育て世帯

【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

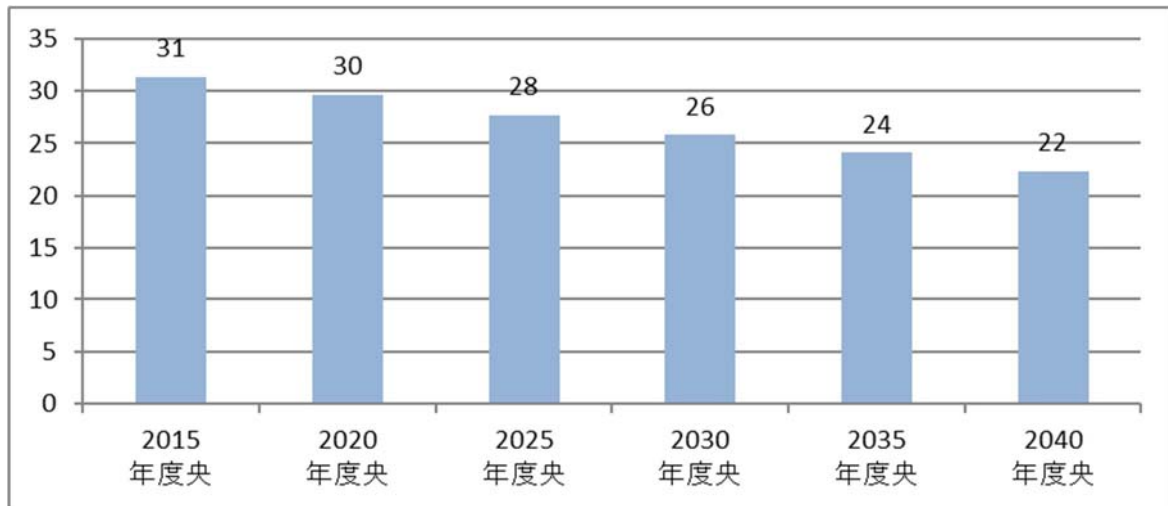
◆公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

(単位：世帯)

世帯人員	2015年 (H27年)	2020年 (R2年)	2025年 (R7年)	2030年 (R12年)	2035年 (R17年)	2040年 (R22年)
1人(60歳以上高齢者)	10	11	10	10	10	10
2人	8	7	6	6	5	5
3人	7	7	6	6	5	5
4人	5	5	4	3	3	3
5人	1	1	0	0	0	0
6人以上	1	0	0	0	0	0
合計	31	30	28	26	24	22

※小数点以下四捨五入の関係から世帯人員別の総和と総数が一致しない場合あり

◆著しい困窮年収未満世帯数の推移



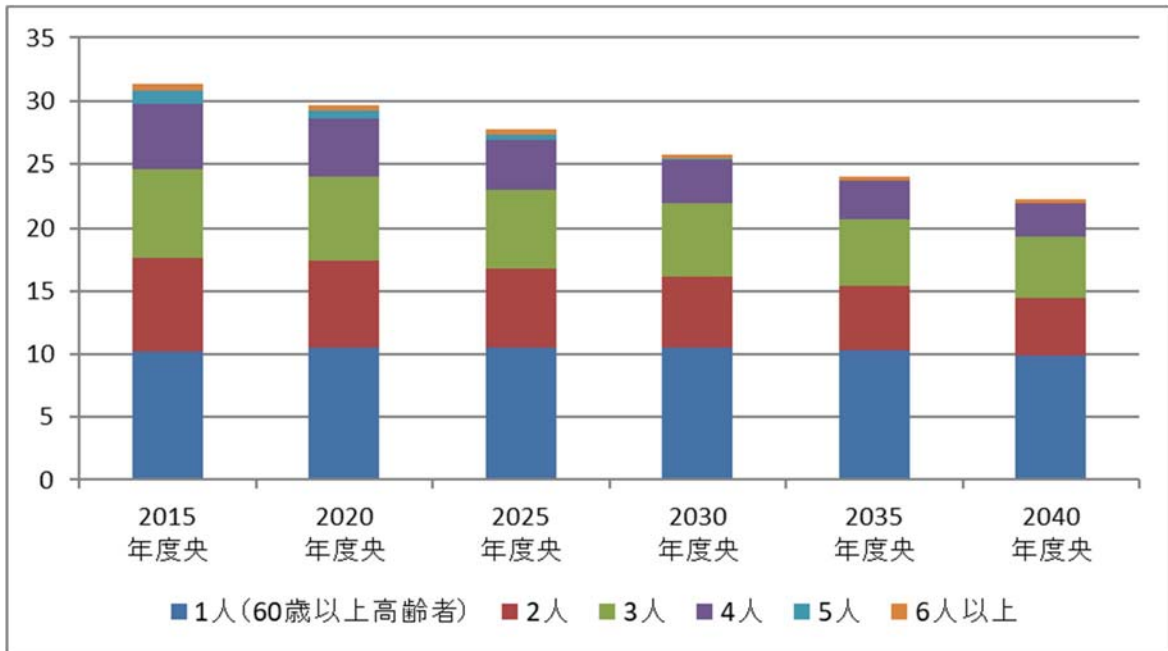
◆世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数(割合)

(単位：%)

世帯人員	2015年 (H27年)	2020年 (R2年)	2025年 (R7年)	2030年 (R12年)	2035年 (R17年)	2040年 (R22年)
1人(60歳以上高齢者)	32.4%	35.4%	37.7%	40.4%	42.5%	44.0%
2人	23.9%	23.4%	23.0%	22.4%	21.6%	20.9%
3人	22.0%	22.2%	22.4%	22.3%	21.9%	21.6%
4人	16.5%	15.2%	14.1%	13.1%	12.6%	12.3%
5人	3.5%	2.2%	1.2%	0.5%	0.0%	0.0%
6人以上	1.7%	1.6%	1.5%	1.4%	1.3%	1.2%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

※小数点以下四捨五入の関係から世帯人員別の総和と総数が一致しない場合あり

◆世帯人員別著しい困窮年収未満世帯数の推移



◆推計結果まとめ

(単位：世帯)

	2015年 (H27)	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)
一般世帯数	936	889	835	771	707	644
うち借家世帯数	142	138	132	124	115	106
うち施策対象世帯数	87	82	79	75	70	65
うち著しい困窮年収未満の世帯数	31	30	28	26	24	22

平成27年から令和22年までの5年ごとの世帯数は、一般世帯、借家世帯、施策対象世帯、著しい困窮年収未満の世帯の全てが、減少すると推計されています。

令和22年における公営住宅の施策対象世帯数は「65」、うち著しい困窮年収未満の世帯数は「22」と推計され、受け皿となる「公営住宅のストック数」の判断材料となります。

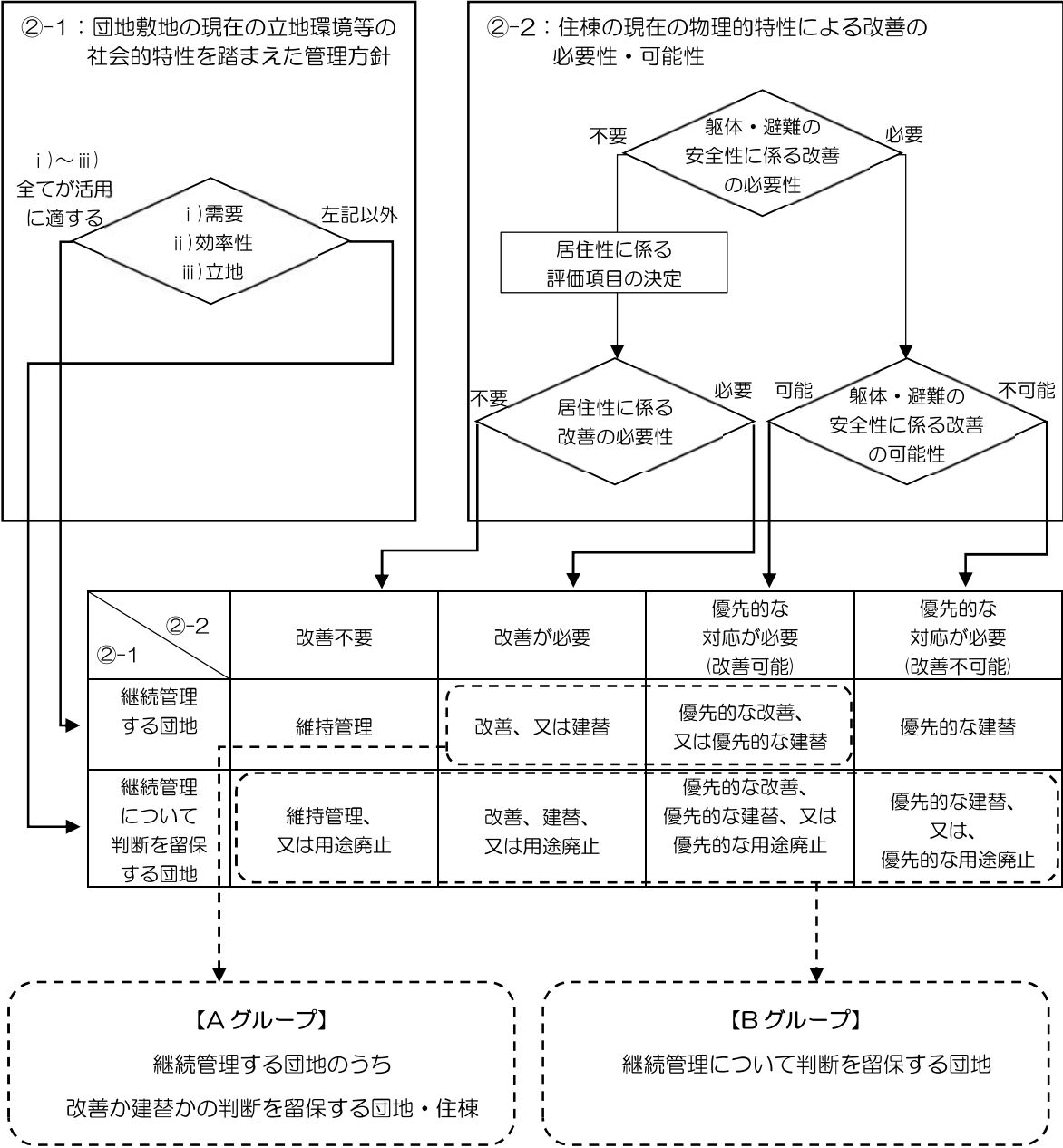
現在、管理している「10戸」の公営住宅は、今後も必要として維持するものとします。

なお、公営住宅の需要の動向によっては、新規整備によるストック数増を検討するものとします。

② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく事業手法の仮設定

1次判定では、団地の管理方針と住宅改善の必要性や可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行うため、次の2段階の検討を行い事業手法の仮設定をします。

- ②-1：団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
- ②-2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

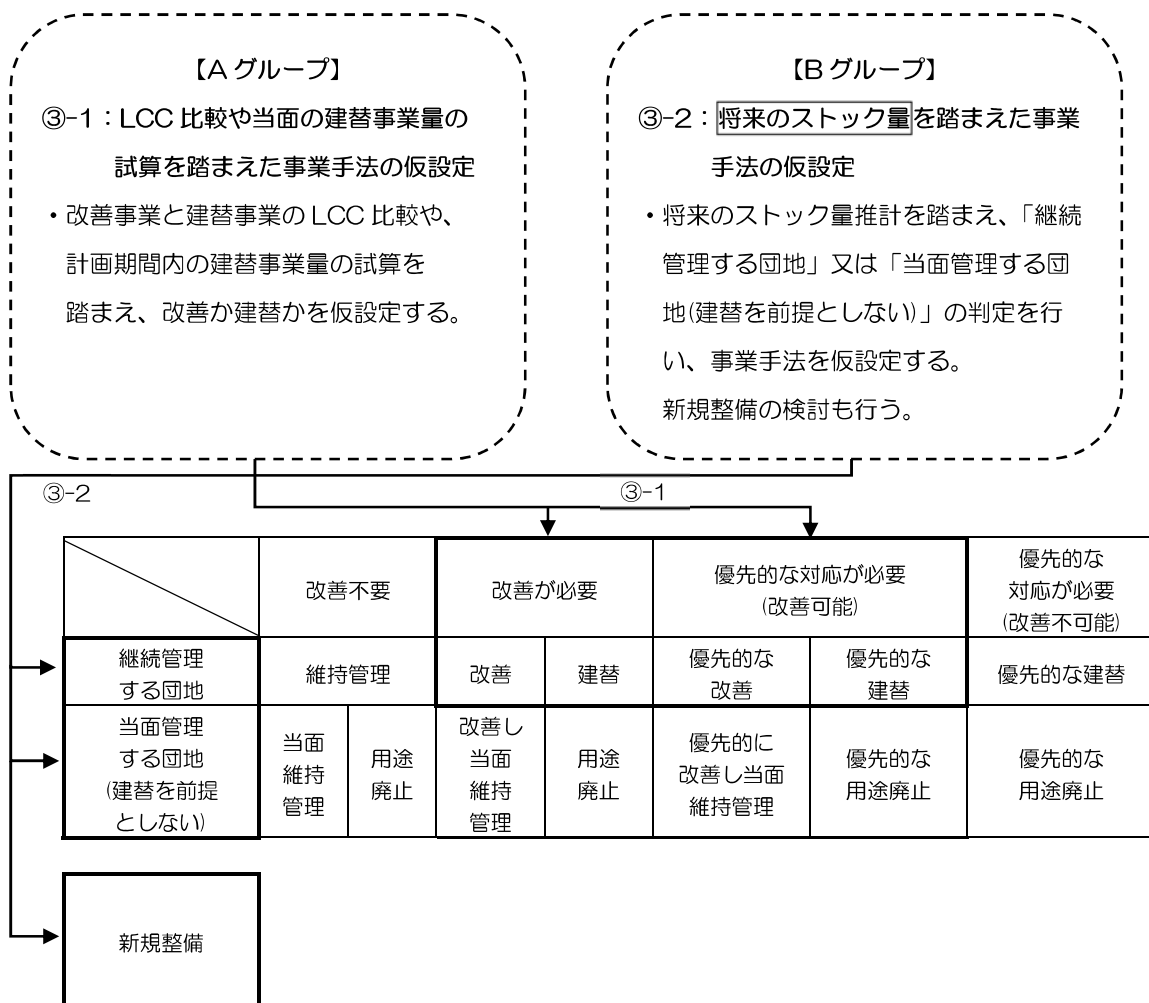


③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した事業手法の仮設定

2次判定では、1次判定において事業手法や管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法の仮設定をします。

③-1：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

③-2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の判定

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

④-1：集約や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

④-2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

④-3：長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

④-4：計画期間における事業手法の決定

【④-1：集約や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】

- ・1次・2次判定の結果を踏まえ、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。
- ・あわせて、集約・再編の可能性、事業実施時期などについて検討を行います。

【④-2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討】

- ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る事業費を試算し、今後の財政的な見通しを立てるとともに、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。

【④-3：長期的な管理の見通しの作成【30年程度】】

- ・④-2で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の共用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

【④-4：計画期間における事業手法の決定】

- ・長期的な事業の見通しに基づき、計画期間内における最終的な事業手法を決定します。
- ・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かを決定します。
- ・計画期間内の事業予定を、「公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（P39）」として整理します。

◆事業手法の選定に係る判定基準：1次判定

判定項目		判定基準	判定	
②-1 社会的 特性	需要	・3年間平均応募倍率 1.0 以上かつ入居率 70%以上	○	
		・3年間平均応募倍率 1.0 未滿又は入居率 70%未滿	×	
	効率性	・法規制、接道、敷地規模及び形状等が良好で高度利用の可能性あり	○	
		・高度利用の可能性が少ない（低い）	×	
	立地	利便性	・公共施設や生活利便施設・教育施設等が近接し利便性が高い	○
			・利便性が低い	×
		地域 バランス	・地域バランスの観点から団地の継続管理の必要性がある	○
			・必要性が薄い（ない）	×
	災害危険 区域等	・洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域等の 災害危険区域「外」	○	
		・洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域等の 災害危険区域「内」であるが、建築物の規制等なし	△	
・洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域等の 災害危険区域「内」で、建築物の規制等あり		×		
②-2 物理的 特性	住戸面積	・3人世帯の最低居住面積水準 40㎡以上	○	
		・40㎡未滿	×	
	省エネ	・省エネルギー基準の断熱性能を満たしている	○	
		・省エネルギー基準の断熱性能を満たしていない	×	
	バリアフリー	・屋外・外構、共用部分及び住戸内部が福祉対応実施済み	○	
		・屋外・外構、共用部分及び住戸内部が福祉対応未実施 ・又は一部実施	×	
		・浴槽・浴室あり	○	
	設備状況 （浴室）	・浴室のみ、浴槽なし	△	
		・浴室なし	×	
		・3箇所（浴室・台所・洗面所）給湯あり	○	
	設備状況 （給湯）	・3箇所（浴室・台所・洗面所）給湯なし	×	
		躯体の安全性	・新耐震基準又は旧耐震基準で耐震診断・耐震補強により耐震性を確保	○
	・旧耐震基準で耐震診断未実施又は耐震性なし		×	
	避難の安全性	・階段室型や片廊下型の建物で「二方向避難」を確保 ・準耐火又は耐火建築物で「防火区画」を確保	○	
・「二方向避難」の確保なし ・「防火区画」の確保なし		×		
・建物の構造が「木造」の場合、この判定は不要		—		

◆事業手法の選定に係る判定基準：2次判定及び3次判定

		判定項目	判定基準	判定
2次判定	③-1 Aグループ	LCC比較	・改善事業費<建替事業費	改善
			・改善事業費>建替事業費	建替
		計画期間内の建替事業量試算	・Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、建替時期を調整する（仮設定：優先的な建替、優先的な改善、建替、改善）	—
	③-2 Bグループ	将来のストック量（ストック推計）	・ストック推計<現ストック数 ・ストック推計>現ストック数	余剰 不足
3次判定	④-1 団地単位での効率的活用		・改善・建替の判定が混在する団地において、効率的な事業実施が可能となる場合、判定の見直しを検討（再判定）	効率化
			・事業実施時期の分散	平準化
			・事業実施時期の集中	コストダウン
	④-1 集約・再編等の可能性		・地域単位で集約・再編の可能性の検討	検討要 検討不要
	④-2 事業費の試算、実施時期の調整		・事業の実施時期を決定し、年度別事業費を試算	—
	④-3 30年程度の管理の見通し		・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	—
④-4 計画期間の事業手法の決定		・計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定	—	

◆団地別の判定と事業手法（仮設定）：1次判定

団地名	②-1 社会的特性					②-2 物理的特性							事業手法 (仮設定)
	需要	効率性	立地			居住性					躯体の安全性	避難の安全性	
			利便性	地域性	災害危険区域等	住戸面積	省エネ	バリアフリー	設備(浴室)	設備(給湯)			
古佐井大町団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	—	継続管理する団地 改善、又は建替
大佐井新町団地	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○	—	継続管理する団地 維持管理

※大佐井新町団地は、土砂災害防止法の「土砂災害警戒区域」にあるが、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等はないことから、継続管理する団地として扱う。

◆団地別の事業手法（仮設定）：2次判定

団地名	棟数	戸数	1次判定	2次判定の グループ (A,B)	Aグループ 事業手法の 仮設定	Bグループ 事業手法の 仮設定
古佐井大町団地	1	5	改善、又は建替	Aグループ	改善	—
大佐井新町団地	5	5	維持管理	1次で確定	—	—

(4) 計画期間内の事業手法の選定結果のまとめ

ストック活用手法について、「(2)事業手法の選定フロー」に基づいて選定した結果は以下の通りです。

3次判定において、団地単位での効率的活用、集約や再編等の可能性等を検討して、事業手法を再判定することとなっていますが、2次判定で設定した事業手法を基本とします。

なお、公営住宅法による耐用年限は「木造30年」ですが、「40年」を原則とし、更に延長年限到来時には劣化状況等を勘案し再延長の検討を行います。

①：古佐井大町団地【改善】

事業手法は「改善」とします。

新耐震基準で建設された住棟で、令和10年度に耐用年限を迎えます。また、1次判定において居住性に係る「バリアフリー化」の改善が必要となります。入居者の高齢化が考えられることから、これからのニーズに対応したバリアフリー化の改善を行い、更に耐用年限が到来することから長寿命化型の改善を実施して、居住性・安全性の向上を図り長期的に活用します。

②：大佐井新町団地【維持管理】

事業手法は「維持管理」とします。土砂災害防止法の「土砂災害警戒区域」にありますが、建築制限等の規制がないことから、継続管理する団地とします。

新耐震基準で建設された住棟で、令和12年度に耐用年限を迎えます。計画期間内は経常的な修繕による維持管理を行い、次の計画期間において、長寿命化型の改善を実施し、居住性・安全性の向上を図り長期的に活用します。

③：新規整備事業

新規整備について現状では未定ですが、村民のニーズ等により具体化を検討します。

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
計画期間内の事業手法別戸数	5戸	戸	5戸
・新規整備事業予定戸数	戸	戸	戸
・維持管理予定戸数	5戸	戸	5戸
うち計画修繕対応戸数	戸	戸	戸
うち改善事業予定戸数	5戸	戸	5戸
個別改善事業予定戸数	5戸	戸	5戸
全面的改善事業予定戸数	戸	戸	戸
うちその他戸数	戸	戸	戸
・建替事業予定数	戸	戸	戸
・用途廃止予定戸数	戸	戸	戸

注 1) 計画期間内の事業予定のみ記載

注 2) 5年単位での記載を基本とする。(概ね5年ごとの見直しを行うため)

(5) 30年程度の管理の見通し

長期的な管理の見通しを「30年」として、詳細は次頁とします。

■長期的な管理の見通し【30年】

団地名	諸元				管理開始		直近履歴		長期的な管理の見通し【30年】(年度別実施事業費)																																
	号棟	構造	階数	戸数	建設年度	竣工年度	屋根修繕	外壁修繕	2020 R2	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15	2034 R16	2035 R17	2036 R18	2037 R19	2038 R20	2039 R21	2040 R22	2041 R23	2042 R24	2043 R25	2044 R26	2045 R27	2046 R28	2047 R29	2048 R30	2049 R31			
古佐井大町団地	A~E	木造	2	5	1998	1998	2018	2018			福祉対応型 1,500											屋根外壁 4,960						除却 10,387													
大佐井新町団地	A棟	木造	1	1	2000	2000	2017	2017														屋根外壁 1,630															除却 2,107				
	B棟	木造	1	1	2000	2000	2017	2017														屋根外壁 1,630															除却 2,107				
	C棟	木造	1	1	2000	2000	2017	2017														屋根外壁 1,630															除却 2,107				
	D棟	木造	1	1	2000	2000	2017	2017														屋根外壁 1,630															除却 2,107				
	E棟	木造	1	1	2000	2000	2017	2017														屋根外壁 1,630															除却 2,107				
全戸数	経常修繕一括計上:38.1千円×全戸数									381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	
【建替】 古佐井大町団地	A~E	木造	2	5	2038	2038	-	-																				建替 67,800													
【建替】 大佐井新町団地	A棟	木造	1	1	2040	2040	-	-																					建替 67,800												
費用 合計									381	381	1,881	381	381	381	381	381	381	381	381	381	381	8,531	5,341	381	381	381	381	68,181	10,768	68,181	10,916	381	381	381	381	381	381	381	381	381	

【計上する金額の根拠等】

- ◆福祉対応型の費用は、現地にて改善箇所を確認し、専門家による概算工事費
- ◆屋根及び外壁の修繕費は、ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラムによる建設年代及び階数並びに住戸数等から求められた単価
- ◆除却費は、実床面積に㎡当たり26,000円(平成31年度住宅局所管事業に係る標準建設費等)を乗じた額
- ◆建替費用は、ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラムの建設年平成31年の標準建設費に戸数を乗じた額

第6章 長寿命化に関する実施方針

1 点検の実施方針

長寿命化に向けては、長期的な視点に立った計画的な修繕と点検の実施による予防保全的な管理が重要となります。

そこで、適正なストック量と質を確保するため、以下の3つの点検に努めていきます。

- ①法定点検：法令に基づく適切な点検を実施します。
- ②定期点検：法定点検の対象外の住棟について、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の内容の点検を実施します。
- ③日常点検：すべての住棟を対象に、原則、年に1回程度、「点検マニュアル」に従い実施します。そのほか定期点検と併せた点検や計画修繕前の点検等、計画的・効率的に行います。

また、定期点検の結果を「維持管理データベース」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ます。

その他、入居者が専用的に使用するバルコニーや台所・浴室のガスホース等のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に確実に点検を行います。

2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の基本方針

定期点検及び日常点検の内容や、策定指針の P46～P49 に示されている部位ごとの修繕周期表を参考に、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。

ただし、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果によって建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期する等柔軟に検討を行い、効率的に工事を行います。

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等を想定し、別途「長期修繕計画」を策定するよう努めることとします。

「長期修繕計画」と「公営住宅等長寿命化計画」の役割は次の通り。

【長期修繕計画】

公営住宅等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)。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。

【公営住宅等長寿命化計画】

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。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、国の指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置づける。

(2) 計画修繕の実施項目

次頁記載の国の指針に示す標準的な修繕周期表を参考として、以下の項目について計画修繕の周期を設定します。なお、経年劣化の状況によって周期にこだわらず柔軟に対応します。

◆維持管理（修繕等）の項目別目標周期

項目		修繕	改善	備考
①	屋上防水 屋根	15年	-	
②	外壁 外壁塗装	15年	-	
③	建物・金具 バルコニー手摺	15年	-	
④	給湯設備 給湯器	15年	-	
⑤	ガス設備 ガス管	30年	-	
⑥	電灯設備 非常用照明	15年	-	
⑦	防災設備 住宅用火災警報器	10年	-	

策定指針に示す修繕周期表

■修繕周期表

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	○				

第6章 長寿命化に関する実施方針

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
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等の壁、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	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	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)	共用雑排水立て管 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)	共用汚水立て管 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		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	ヒューム管	④		○			
		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	参考文献	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	プレハブ造（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	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○				○
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①					○
	植栽	整備	20年		①					○

第6章 長寿命化に関する実施方針

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）

3 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の基本方針

公営住宅等ストックの整備手法の選定で改善と判断された団地について、以下の方針に基づいて改善事業（個別改善事業）を実施します。

改善事業類型	実施方針
【安全性確保型】	耐震性や避難性に改善が必要な住棟について、耐震改修による躯体の安全性向上や避難設備・経路の整備・確保、防犯性や落下・転落防止等の生活事故防止に配慮した改善を行う。
【長寿命化型】	一定の安全性や居住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。
【福祉対応型】	引き続き活用を図る団地について、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進め、高齢者等が安全・安心して居住できるよう改善を行う。
【居住性向上型】	引き続き活用を図る団地について、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる改善を行う。

(2) 改善事業の実施項目

事業手法の選定フローの1次判定において、居住性に係るバリアフリー性の改善が必要となっています。高齢者等の入居が多くなることが予想されるため、安心・安全に居住できるように「福祉対応型」の改善を実施します。

具体的な改善対象項目は、下表の公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示から、福祉対応型の項目とします。

なお、福祉対応型に限らず、安全性確保型、長寿命化型及び居住性向上型の項目においても、必要に応じて改善を検討します。

◆公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示

	住戸改善	共用部改善	屋外・外構改善
安全性確保型	<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※1 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子などの防犯建物部品の設置※3 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断、耐震改修※2 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・地震時官制運転装置等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保※3 ・ガス管の耐震性、耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置※3
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 	<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 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・段差の解消 ・視覚障害者用誘導ブロック等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化
居住性向上型	<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、最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 ・浴室のユニットバス化 ・浴室の換気扇設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・外壁の断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル対応放送（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修含む） 	<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（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修含む） ・集会所の整備、増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備
<p>※1.公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について(通知)(平成17年9月16日国住備第50号)」を参照</p> <p>※2.公営住宅等の耐震改修は「公営住宅等の耐震化の推進について(平成18年4月28日国住備第31号)」を参照</p> <p>※3.公営住宅等の防犯性向上は「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について(平成13年3月23日国住備発第110号)」を参照</p>			

4 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の基本方針

事業手法を「建替」とする場合は、以下の点を留意・検討し選定を行います。

- ① 改善事業による既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、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が不可能な場合や、耐用年限を経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LCCが縮減できる場合等に建替事業を選定します。
- ② 安全性の確保に課題のある団地・住棟の建替事業については、優先的に実施します。
- ③ 他の団地との集約・再編等についても検討を行います。
- ④ 公営住宅等の長期的な活用や統廃合の見通しに立ち、本計画期間内において解決すべき課題について検討します。また、建替事業スケジュール及び棟数・戸数の妥当性については、社会情勢や財政状況、従前居住者の意向調整等によって変更することがあります。

(2) 建替事業の実施方針

【円滑な住替えのための仮住居等の確保】

建替事業を進めるにあたり、従前入居者の仮住居や、移転先住宅が必要となります。

適切な募集停止時期の設定や近接団地との統廃合による移転先・仮住居の確保とあわせて、他の機関との連携を図ります。

【居住者等との合意形成や住環境への配慮】

可能な限り計画の初期段階から説明会を開催するなど事業の周知を図り、居住者や周辺住民の意見や要望の聞き取り調査をし、当該事業関係者との合意形成に努め、事業を円滑に推進します。

(3) 計画期間内に実施する建替事業

計画期間内における事業手法は、第5章2(4)において「改善」又は「維持管理」としており、建替事業はありません。

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1 事業実施予定一覧の作成の目的

公営住宅等長寿命化計画の策定は、いつどのような事業を実施するのか、住棟単位で予め計画上に位置付け、予防保全的な維持管理等を計画的に実施することが、その目的のひとつとなっています。

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理するために、次の様式を作成します。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【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）

2 作成に際しての留意点

- ・事業実施時期が未確定など事業内容等を様式に明記できない場合、見込みである旨の記載や備考欄に補足記載する等の工夫をする。
- ・建替事業などで入居者の移転を伴う事業等は、計画が概ね固まった段階で記載することも考えられるが、計画期間中に実施することが明らかである事業は、幅を持たせた実施年度を記載し、計画期間内の事業の全体像を把握できるようにする。
- ・公営住宅等長寿命化計画に盛り込んだ事業について、事業化が困難となった場合や延期する場合等は、計画の見直しを行い様式への記載内容も変更する。
- ・計画期間内に新規整備する団地・住棟について、新規整備後の計画修繕・改善事業等を把握するため、団地名、住棟番号、戸数、構造、建設年度、次期点検時期等の基礎情報を記入する。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：佐井村

住宅の区分：（公営住宅）
特定公共
地域型
賃貸住宅（公営棟） 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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11					
古佐井大町団地	古佐井大町団地	5	木造	H10															623		

注 1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注 2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式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： 佐井村

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 相隣賃
(公共施設) 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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
	予定なし																	

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 ライフサイクルコスト（LCC）試算の対象

改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際にLCCの比較を行うため、次のようにLCCとその縮減効果の算出を行います。

なお、LCCの試算は、策定指針と合わせて公表する「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を活用します。

①新規整備及び建替事業を実施する場合

建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「LCC」を算出する。

②計画期間内に、長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する場合

「LCCの縮減効果」を算出する。

※算出した①のLCC又は②の縮減効果は、第7章の長寿命化のための事業実施予定一覧の様式1又は様式2の該当欄に記載する。

2 ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラムの仕様と留意点

(1) 算定プログラムの仕様

LCC試算のため、国が公表している算定プログラムの主な仕様を以下に示します。

- ・プログラムの対象となる構造は、中層耐火構造（階段室型）、中層耐火構造（片廊下型）、高層耐火構造の3種で、3種以外の構造の場合は3種のいずれかを活用する。
- ・建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合の建設費（推定再建築費）は、国土交通省の住宅局所管事業に係る標準建設費等に示す、建設年度の「1戸当たり標準床面積」で建設した場合の「1戸当たり主体付帯工事費」が自動計算で入力となる。
- ・修繕工事費の見込額は、建設費（推定再建築費）にプログラムの修繕費乗率を乗じて算出する。

(2) 算定結果と留意点

算定結果の金額は、実際の工事費用を示すものではなく、改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、事業手法を検討する判断材料であります。

3 ライフサイクルコスト（LCC）の算出

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad \text{〔単位：千円/棟・年〕}$$

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。

建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費（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を代用）

改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除した額

修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。（典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費を代用してもよい）

除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

4 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する場合のLCCの縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおり。

$$\text{① 1棟のLCC縮減効果} = LCC(\text{計画前}) - LCC(\text{計画後}) \quad \text{〔単位：千円/棟・年〕}$$

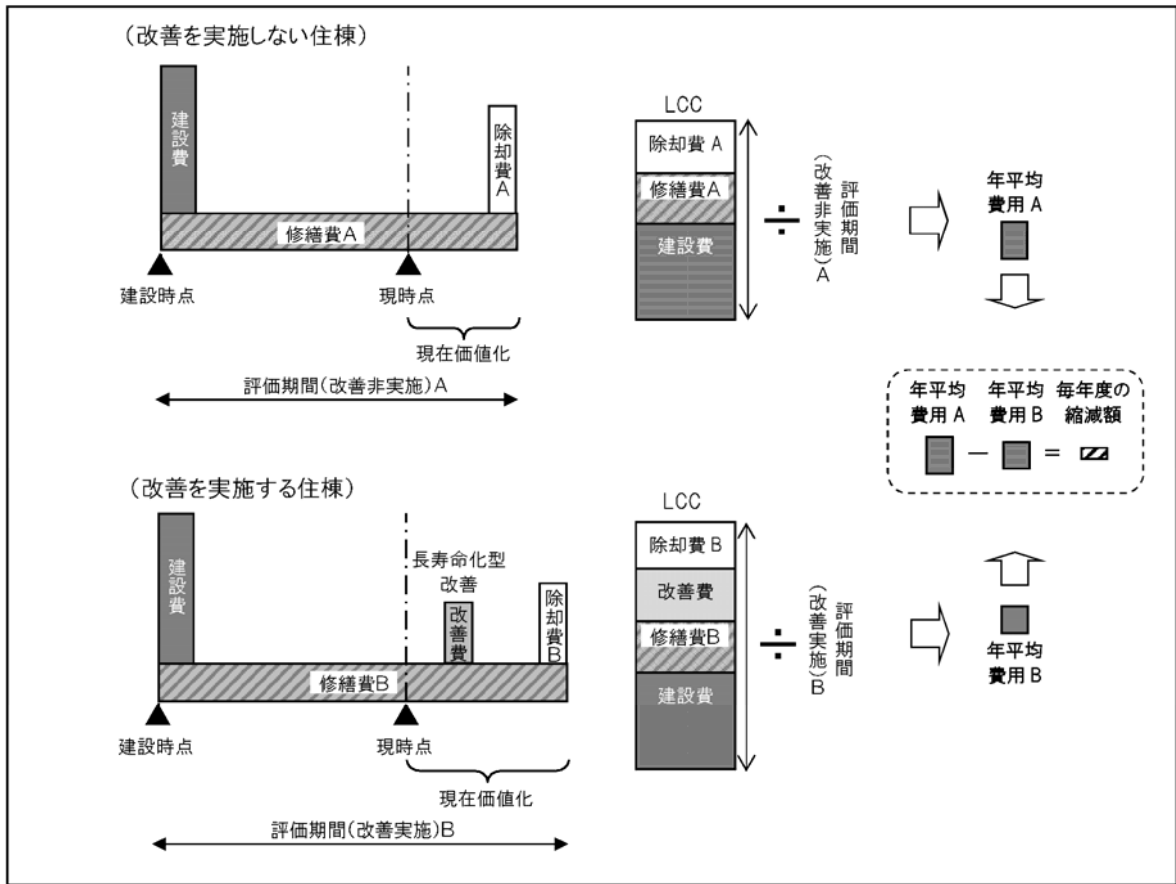
$$\text{② LCC(計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間}(\text{改善非実施})} \quad \text{※1} \quad \text{〔単位：千円/棟・年〕}$$

$$\text{③ LCC(計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間}(\text{改善実施の目標管理期間})} \quad \text{※2} \quad \text{〔単位：千円/棟・年〕}$$

※1：②の（建設費＋修繕費＋除却費）は、改善事業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。

※2：③の（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は、改善事業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。

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



ライフサイクルコストの算出イメージ

(1) LCC（計画前）の建設費、修繕費、除却費、評価期間の考え方

建設費：推定再建築費（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、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。

修繕費：評価期間（改善非実施）末までに実施する修繕工事費。（典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費を代用してもよい）

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期間といえるが、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間としてもよい。

(2) LCC（計画後）の建設費、改善費、修繕費、除却費、評価期間の考え方

建設費：(1)の建設費に同じ。

改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づき改善事業費、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：評価期間（改善実施）末までに実施する修繕工事費。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費を代用してもよい。

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：改善事業を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

5 ライフサイクルコスト（LCC）の試算結果

(1) 新規整備及び建替事業を実施する場合

本計画において、新規事業及び建替事業の実施はありません。

(2) 計画期間内に、長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する場合

計画期間内に長寿命化型改善又は全面的改善を実施する住棟はありませんが、古佐井大町団地は、計画期間内に「福祉対応型」の改善を実施します。当団地は平成30年に屋根及び外壁等を改善していることから、耐用年限を10年延ばし「40年」として、更に令和15年に屋根及び外壁等の改善を計画しています。

これらの計画をもとにLCCの縮減効果を試算した結果は、「124,562円/戸・年」となります。住棟全体（5戸）では年間「622,810円」の縮減効果が出る結果となっています。

次頁が、古佐井大町団地のLCCの算定結果となります。

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	村宮古佐井大町団地
住棟番号	A～E号
戸数	5
構造	中耐階段室型
建設年度	H10
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	21

評価時点(和暦)	H31
----------	-----

LCC算定プログラムの対象となる構造には、「木造」がないことから、3種類の中から「中層耐火構造階段室型」を選択して算定する。

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	416,000 円/戸	35 年
床防水		
外壁塗装等	576,000 円/戸	35 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
福祉対応(スロープ、リビング戸)	300,000 円/戸	24 年
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,292,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	35 年
床防水		
外壁塗装等	1	35 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
福祉対応(スロープ、リビング戸)	1	24 年
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3	—

除却費 2,077,400 円/戸 ←床面積79.90㎡×26,000円

■計画前モデル


	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	30年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,481,270円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,047,820円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	4,529,090円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,893,300円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,077,400円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.703	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,459,554円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	629,398円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	40年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,572,375円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	579,086円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	5,474,559円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,292,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	839,554円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,893,300円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,077,400円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	986,022円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	504,836円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	124,562円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	622,811円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断



公営住宅等長寿命化計画

令和2年2月

発行：佐井村

編集：佐井村 産業建設課

青森県下北郡佐井村大字佐井字糠森 20

TEL 0175-38-2111

