

五木村公営住宅等長寿命化計画

令和 2 年 3 月

五木村

目 次

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的
2. 計画の位置づけ・計画期間
3. 村内の公営住宅ストックの状況
4. 公営住宅等の基本方針と将来予測
5. 事業手法の選定
6. 公営住宅における事業実施方針
7. 長寿命化のための事業実施予定一覧
8. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

(1) 背景

平成 18 年 6 月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定された。この法律の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。

住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するため、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことが求められている。

また、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おり、公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっている。

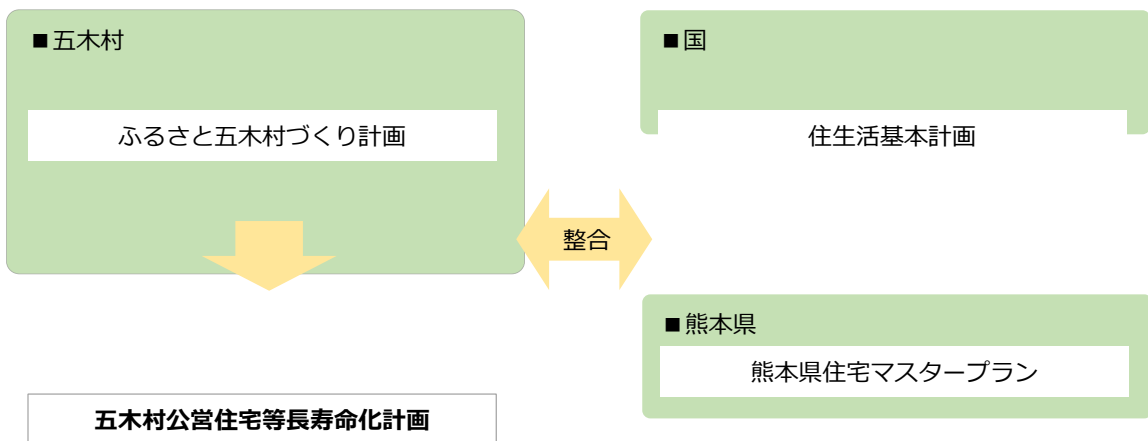
（２）目的

本計画は、今後、長期間にわたって安全で快適な公営住宅を確保するため、既存ストックの修繕・改善・建替などの活用手法を選定し管理の効率化を図り、また予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることを目的とする。

2. 計画の位置づけ・計画期間

(1) 計画の位置づけ

本計画は、「ふるさと五木村づくり計画」を上位計画とし、その他関連計画との整合を図りながら、五木村公営住宅等の長寿命化に関する計画を策定する。



(2) 計画の対象

五木村が管理している公営住宅を対象とする。

(3) 計画期間

本計画は、令和2年度から令和11年度の10年間を計画期間とする。

また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、概ね5年ごとに見直しを行うこととする。

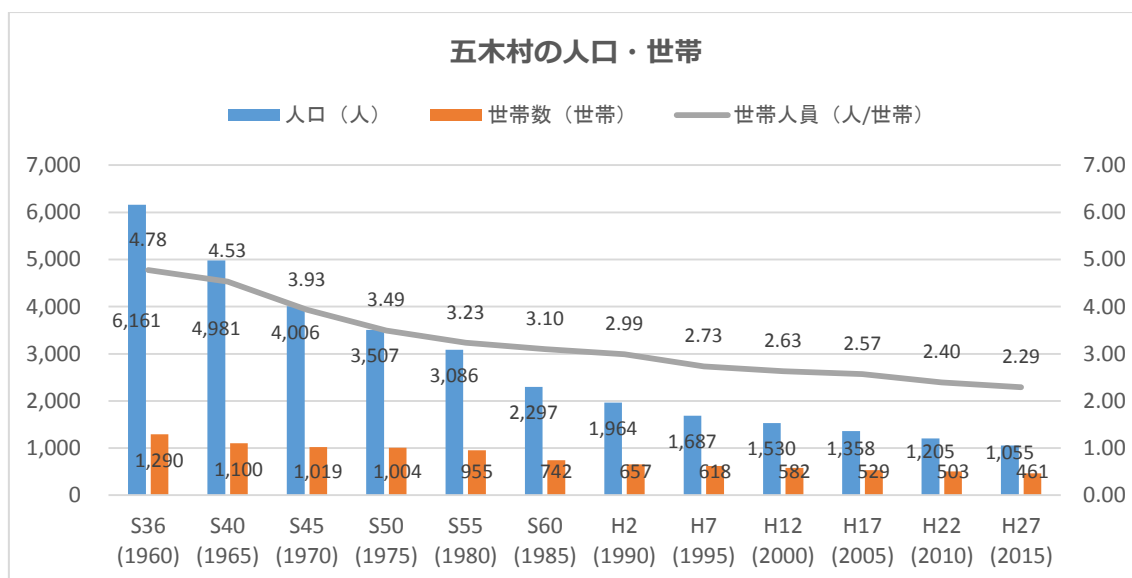
3. 村内の公営住宅ストックの状況

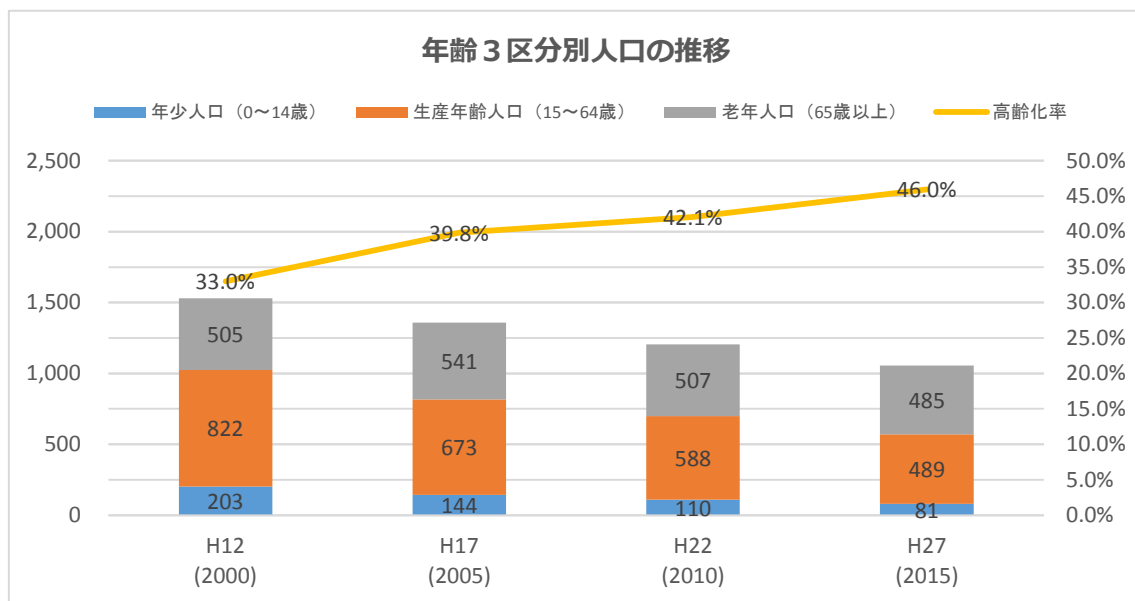
(1) 村内の人口・世帯数の推移

本村は、2015 年時点で人口 1,055 人、世帯数 461 世帯、平均世帯人員は 2.29 人/世帯となっている。

人口及び世帯数ともに、年々減少傾向である。年齢人口構成で見ると、全区分で人口減少しており、生産年齢人口及び年少人口の減少が著しい。

また、高齢化率も 46.0%と県内で最も高く、県平均（28.8%）よりも 17 ポイント高くなっている。





(参照) 国勢調査資料

(2) 村内の住宅事情

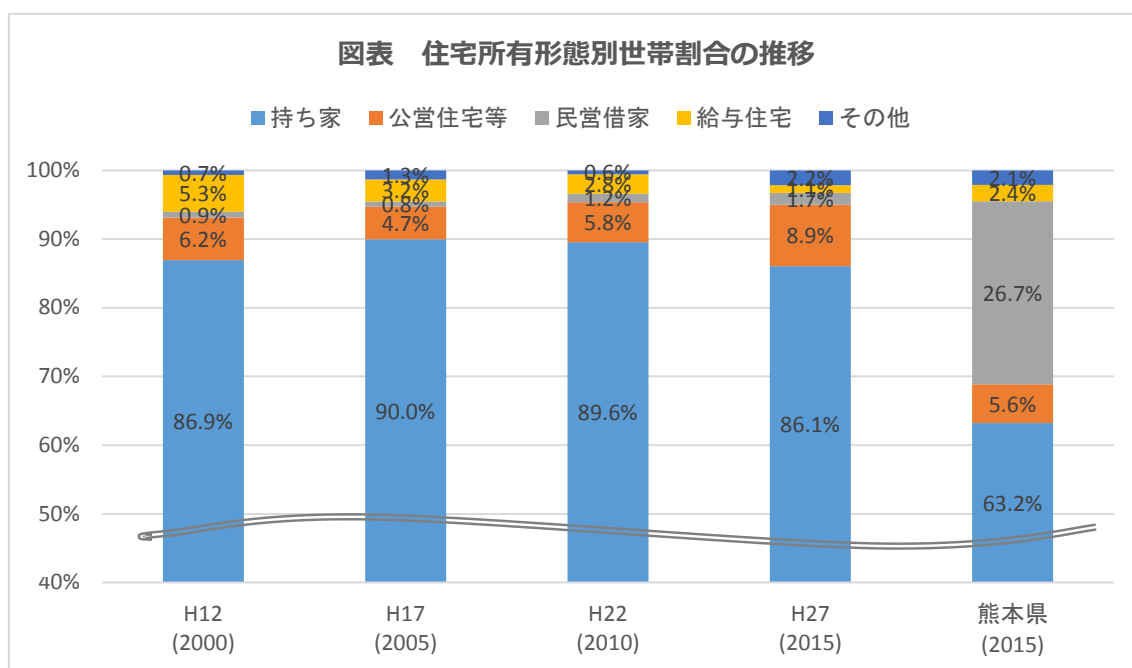
住宅所有形態別世帯数の推移

住戸数は、2015年時点で459世帯、そのうち持ち家が約86%、公営住宅等が9%となっており、ともに県平均と比較すると高い状況にある。一方、民営借家は1%前後となっており、県平均よりもかなり低くなっている。

また、地域振興策として単独住宅を整備していることにより、公営住宅等の割合がやや増加傾向となっている。

表 住宅所有形態別世帯数の推移

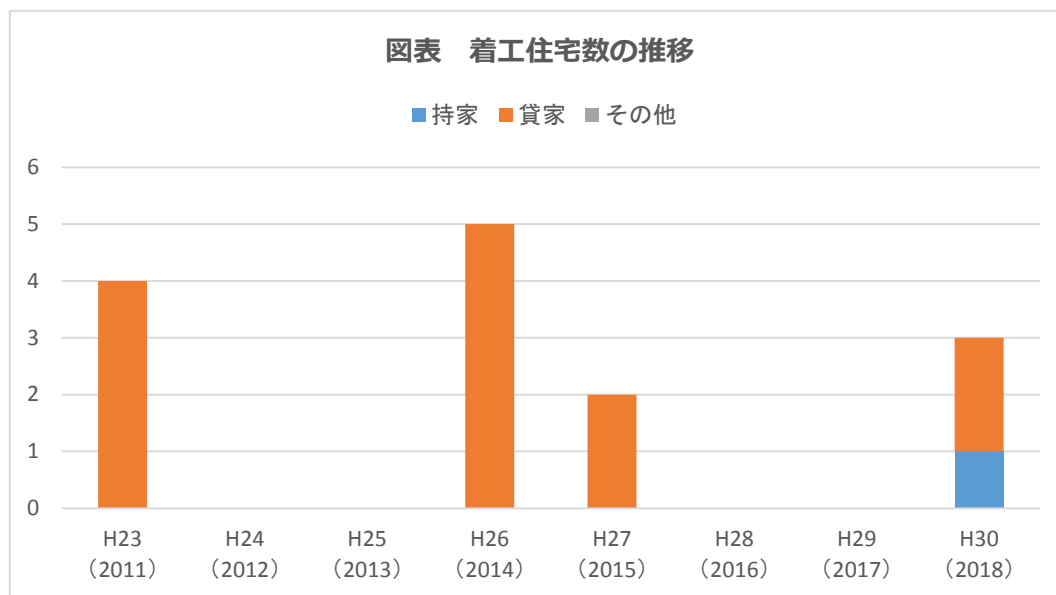
	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	熊本県 2015年
持ち家	506	476	446	395	444,005
公営住宅等	36	25	29	41	39,683
民営借家	5	4	6	8	187,345
給与住宅	31	17	14	5	16,581
その他	4	7	3	10	14,951
計	582	529	498	459	702,565



(参照) 国勢調査資料

住宅建設の動向

本村の持ち家の新築住宅の着工はほとんどない。「貸家」については、村で建設している単独住宅である。



(参照) 建築着工統計調査資料

(3) 公営住宅等の現況

公営住宅等の位置と概要

本村は、公営住宅 2 団地、単独住宅 13 団地を管理している。

単独住宅については、五木村の振興のために建設されたものであり、本計画では、

参考として掲載する。

表 公営住宅等一覧（令和 2 年 3 月末時点）

		団地名	建設年度	計過年数	構造	階数	仕様	棟数	戸数	備考
公営	❶	下谷団地	H11	20 年	木造	2 階	家族	5 棟	10 戸	
	❷	宮園団地	H16、H18	13、15 年	木造	2 階	家族	4 棟	8 戸	
単独	❸	野々脇団地	H12	19 年	木造	平屋	家族	3 棟	6 戸	
	❹	宮園一般住宅	H5	26 年	木造	平屋	家族	1 棟	1 戸	
	❺	西谷団地 A	H11	20 年	木造	平屋	家族	1 棟	1 戸	
	❻	西谷団地 B	H23	8 年	木造	平屋	家族	1 棟	2 戸	
	❼	頭地 A 団地	H15	16 年	木造	平屋	単身	3 棟	3 戸	
	❽	頭地 B 団地	H14	17 年	木造	平屋	単身	2 棟	2 戸	
	❾	頭地 C 団地	H18、H23	8、13 年	木造	平屋	家族	4 棟	4 戸	
	❿	頭地 D 団地	H27	4 年	木造	平屋	家族	2 棟	2 戸	
							単身	3 棟	3 戸	
	㉑	頭地 E 団地	H30	1 年	木造	平屋	家族	4 棟	4 戸	
	㉒	頭地 F 団地	H31	—	木造	2 階	単身	4 棟	4 戸	メゾネット
	㉓	林業従事者専用	H27	4 年	木造	平屋	家族	3 棟	3 戸	
	㉔	高野単身住宅	H24	7 年	木造	2 階	単身	1 棟	4 戸	
	㉕	小鶴 B 団地	H6	25 年	木造	平屋	家族	1 棟	1 戸	
合計								42 棟	58 戸	

図表 公営住宅等の位置



住棟別の状況

① 住棟構造

本村の公営住宅等の住棟について構造種別をみると、全 42 棟（58 戸）が木造である。そのうち、平屋建てが 28 棟（32 戸）、2 階建てが 14 棟（26 戸）である。

建築年をみると昭和 30 年代のものがもっとも古く、昭和 56 年以前の旧耐震基準で建築された建物は 2 棟（3 戸）あり、耐震性に問題があると言える。

公営住宅については、全 9 棟（18 戸）が新耐震基準で建築されており、耐震性を有している。

■ 住棟構造種別・耐震基準別の戸数

	木造 平屋建	木造 2 階建	計	
旧耐震基準（～S55）	3 戸（0 戸）	0 戸（0 戸）	3 戸（0 戸）	5.2%
新耐震基準（S56～）	29 戸（0 戸）	26 戸（18 戸）	55 戸（18 戸）	94.8%
計	32 戸（0 戸）	26 戸（18 戸）	58 戸（18 戸）	100.0%
	55.2%	44.8%		

※（ ）内は公営住宅戸数。

② 耐用年限

公的賃貸住宅には構造別に耐用年限（木造住宅：30 年）が決まっており、その半分を経過した住宅については、良好な居住環境を維持していくためにも現在の状況に応じて個別改善、建替え等の手法を検討していくことが必要である。

本村の公営住宅等の建築経過年数を見ると、令和 2 年現在において耐用年限の 1/2

以上のものは 28 戸 (全体の約 43.1%)、耐用年限を既に経過しているものは 3 戸 (全体の約 5.2%) となっている。

また、本計画の目標年度である令和 11 年度の時点で、建物耐用年限を超過するのは 5 戸 (全戸数の約 8.6%)、耐用年限の 1/2 を超過する住戸は、37 戸 (約 63.8%) となり、併せて 72.4%を占めている。

公営住宅についても、令和 11 年度の時点で、全 18 戸が耐用年限の 1/2 以上を経過する。

■ 住棟構造別耐用年限の状況 (計画期間 R2～R11 における状況)

(耐用年限：木造 30 年)	令和 2 年度当初		R11 年度末	
耐用年限超過	3 戸 (0 戸)	5.2%	5 戸 (0 戸)	8.6%
耐用年限 1/2 以上	25 戸 (12 戸)	43.1%	37 戸 (18 戸)	63.8%
耐用年限 1/2 未満	30 戸 (6 戸)	51.7%	16 戸 (0 戸)	27.6%
計	58 戸 (18 戸)	100%	58 戸 (18 戸)	100%

※ () 内は公営住宅戸数。

住戸の現状

① 住戸タイプ・面積

住棟の住戸タイプによりそれぞれの戸数割合をみると、3DK がもっとも多く約 33%で、次いで多いのは 4DK の約 25%である。3LDK も合わせると 6 割を超える。

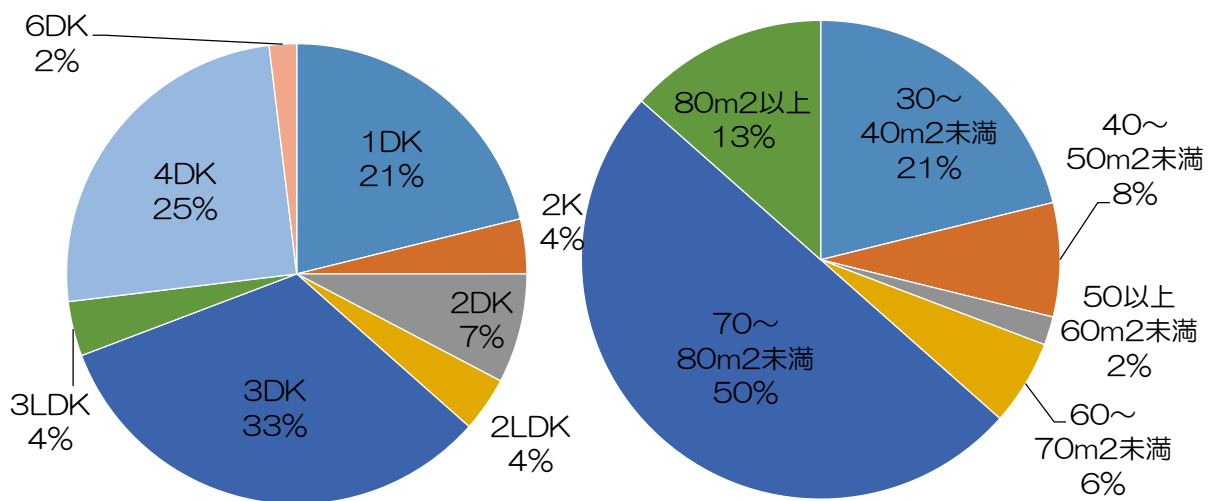
また、本村の特徴として、単身者向けの 1DK タイプが 21%ある。

住戸専用面積でみると 80 以上㎡が約 50%でもっとも多い。次いで多いのは 30 ㎡以上 40 ㎡未満の 21%である。これは単身者向けの住宅の面積であり、単身世帯の場合

の最低居住面積水準（住生活基本計画）は 25 m²となっているので、それをはるかに超える面積である。

■ 住戸タイプ別戸数割合

■ 住戸面積別戸数割合



② 住戸タイプ・入居世帯の家族の形態

住戸タイプに入居の世帯の形態をまとめると、下記表のようになる。

一般単身者世帯が最も多く 19 世帯（36%）、高齢単身者世帯と合わせると単身者世帯は 48%と半数近くにも及ぶ。しかし、単身者向けの住宅は 11 戸と、必要数の半数以下であり、それにより、家族向けの住戸に単身者が住まうといった現象が続いている。

■ 住戸タイプ・入居世帯の家族の形態

住戸タイプ	1DK	1LDK	2K	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	6DK	総計
一般世帯						7		6	1	14
一般単身者世帯	8	4	2		1	4	2	2		23
高齢単身者世帯	2					3		1		6
一般夫婦のみ				1		1		2		4
高齢者+子(成人)世帯						2				2
その他								2		2
(空き住戸)	1			3	1					5
総計	11	4	2	4	2	17	2	13	1	56

4 公営住宅の基本方針と将来予測

(1) 長寿命化に関する基本方針

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

- 日常的な保守点検の実施に努め、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぎ、
修繕や改善の効率的な実施につなげるほか、修繕を行う際には、長寿命化を図る
視点から、効率的な修繕を行う。
- 建物の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的な修繕を行うことにより、
対処療法型の維持管理から予防保全的な維持管理の実施、及び耐久性の向上等を
図る改善を実施する。
- 住宅管理データベースを活用し、団地、棟数、住戸単位の修繕・改善履歴データ
等を整備し、住宅ストックに関する状況を適切に管理する。

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

- 建物の状況を的確に把握し、効率的で効果的な改善の実施により建物の長寿命化を図る。
- 仕様や材料のアップグレード等による耐久性の向上や修繕周期の延長や建替え周期の延長などによって、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図る。
- 老朽化した敷地分散型の団地を集約するなど、維持管理コストの縮減を図る。

(2) 将来予測・目標管理戸数の設定

公営住宅の管理を適切に行うため、将来を見据えた適正な目標管理戸数を設定する。

公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計

公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計等については、以下のとおりとする。

① 将来人口・世帯数

本村の将来人口・世帯数（一般世帯数）については、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」に基づき、ストック推計プログラム（国土交通省、年齢 5 歳階級別・男女別の世帯主率の推計による世帯数の推計）を用いて推計する。

② 公営住宅等の需要

公営住宅等の需要にあたっては、一般世帯の推移状況に基づき、所有関係別世帯を平成 12 年から平成 27 年までの国勢調査結果を用いて、主世帯に占める村の公営住宅等入居世帯の比率をトレンド推計し、公営住宅等の需要戸数を推計する。

その結果、計画最終年である令和 11 年の公営住宅戸数を 41 戸と推計した。

図表 将来人口・世帯数・住宅所有関係別世帯数（概数）の推計

	国勢調査				推計				
	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	．．．	R11 (2029)	R12 (2030)
人口	1,530	1,358	1,205	1,055	918	799	．．．	707	684
一般世帯	580	527	498	452	383	333	．．．	296	287
主世帯	578	522	495	449	379	328	．．．	291	282
持ち家	506	476	446	395	341	298	．．．	265	258
借家	74	51	51	57	40	39	．．．	41	41
公営住宅等	36	25	29	41	37	39	．．．	41	41
その他借家	38	26	22	16	3	0	．．．	0	0

居住支援が必要な世帯数（著しい困窮年収未満の世帯数）

公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）で示されたプログラムを用いて、健康で文化的な住生活を営むための住戸規模を自力で確保することが難しい（公的な支援など、何らかの支援を要する）とされる世帯数を推計し、令和 11 年の世帯数は 13 世帯となった。

その結果、推計した公営住宅等の住宅需要が 41 戸で必要世帯数を上回ることとなるため、居住支援が必要な世帯に対して、当面は公営住宅等を中心とした対応が可能と考える。

また、令和元年度末現在の管理戸数 58 戸のうち公営住宅 18 戸に対しては、居住支援が必要な世帯 13 世帯を上回る戸数が確保されていることから、今後適正な維持管理を図るとともに、必要に応じて単独住宅を活用するなど、戸数を縮減していく必要が考えられる。

図表 将来人口・世帯数・住宅所有関係別世帯数の推計

	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	・・・	R11 (2029)	R12 (2030)
著しい困窮年収未満の世帯数①	19	16	14	・・・	13	12
公営住宅等の需要推計②	41	37	39	・・・	41	41
需要推計との差（②－①）	22	21	25	・・・	28	29
R1 年度末公営住宅等管理戸数③	58(18)	58(18)	58(18)	・・・	58(18)	58(18)
管理戸数と需要推計との差（③－②）	17	21	19	・・・	17	17
管理戸数（公営）と著しい困窮年収未満の世帯数との差（③（公営）－①）	-2	2	4	・・・	5	6

※③（ ）内は公営住宅戸数

目標管理戸数の設定

目標管理戸数の設定にあたっては、「公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計」で算出した数値に、総合計画後期基本計画の人口ビジョンを踏まえ、事業に必要な一定の戸数を調整し設定する。

事業に必要な一定の調整戸数については、人口推計の住宅需要戸数に対する 5.0%を設定する。

その結果、目標管理戸数を次のように設定する。

図表 目標管理戸数の設定

	令和元年度末(2019 年度末)	令和 11 年度末(2029 年度末)		
	管理戸数	住宅需要	調整戸数 (住宅需要の 5.0%)	目標管理戸数
村全体	58 戸(公営 18 戸)	41 戸	2 戸	43 戸(公営 18 戸)

今後、目標年には必要な公営住宅数を確保することとし、需要の有無・社会情勢の変化、上位計画・関連計画の見直しに合わせ、適宜目標管理戸数を検討していくこととする。

5. 事業手法の選定

(1) 目標とする管理期間及び整備水準

目標管理期間

我が国の木造住宅の平均滅失年数は 30 年といわれており、公営住宅法における法定耐用年数と同等であることから、目標管理期間を 30 年とする。

目標整備水準

関係法令や使用実績等を踏まえ、目標整備水準を以下のとおりとする。

		目標とする整備水準
住戸規模		世帯人員 3 人の場合の最低居住面積水準（40 ㎡）以上 （ただし、単身向けの場合は 25 ㎡以上）
住戸内の主な仕様	便所	○洋式便器 ○水栓又は簡易水栓
	浴室の状況	○浴槽、風呂釜の設置 ○シャワーの設置
	給湯設備	○浴室、洗面、台所の 3 箇所給湯 ○シングルレバー混合水栓又はサーモスタット付き混合水栓 等
	高齢対応	○高齢者対応型の浴槽、便器 ○手すりの設置（玄関、浴室、便所、室内階段、その他） ○レバーハンドル型のドアノブ ○シングルレバー混合水栓又はサーモスタット付き混合水栓 等
共用部分	高齢対応	○階段、廊下への手すりの設置 ○段差解消（スロープ等の設置）
	その他	○共視聴設備等
敷地内		○敷地内通路の段差の解消 ○階段やスロープ等への手すりの設置
その他		○駐車場は、立地や入居者の車所有状況を考慮して設置。原則として 1 戸あたり 1 台以上のスペース確保。 ○駐輪場は、立地や入居者の二輪車所有状況を考慮して設置

(2) 団地別・住棟別事業手法の選定

ストック活用手法

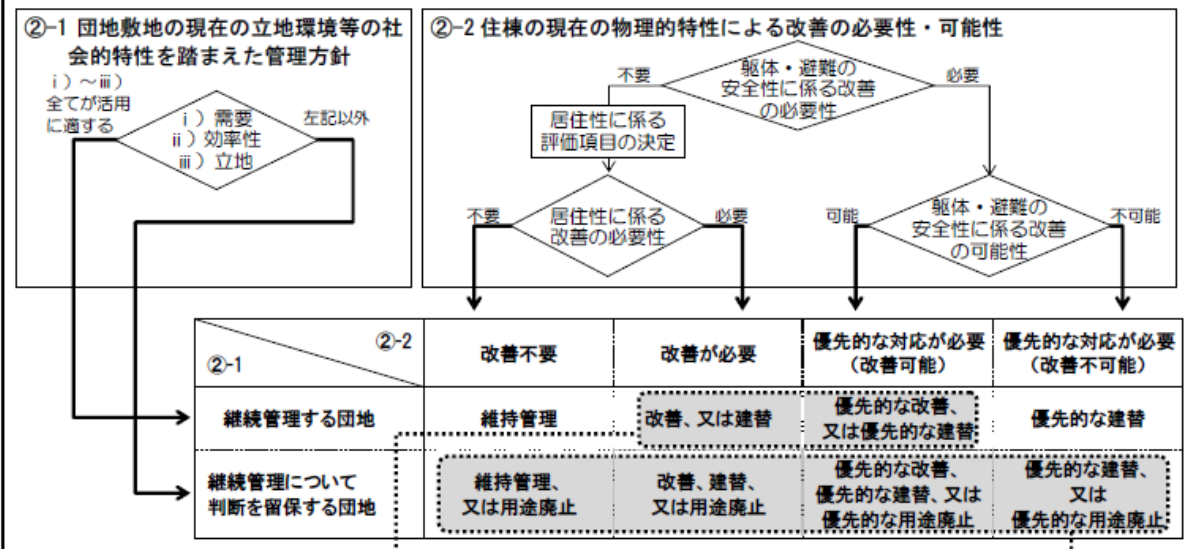
ストック活用手法の分類は、以下のとおりとする。

活用手法	概 要	
建替え	既設の村営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに村営住宅を建設する。	
用途廃止	村営住宅としての用途を廃止する。(他団地への集約化含む。)	
維持管理	今後とも村営住宅として適切に維持管理を行う。	
修繕対応 (計画修繕)	標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・工場を図り、村営住宅の効用を維持し、長期的に活用する。	
個別改善	居住性向上型	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。
	福祉対応型	高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。(低層階もしくはエレベーター設置住棟を対象とする。)
	安全性確保型	耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。また、防犯性や落下、転落防止などの生活事故の防止に配慮した改善を行う。
	長寿命化型	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対して、耐久性の向上や躯体への影響の低減、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。

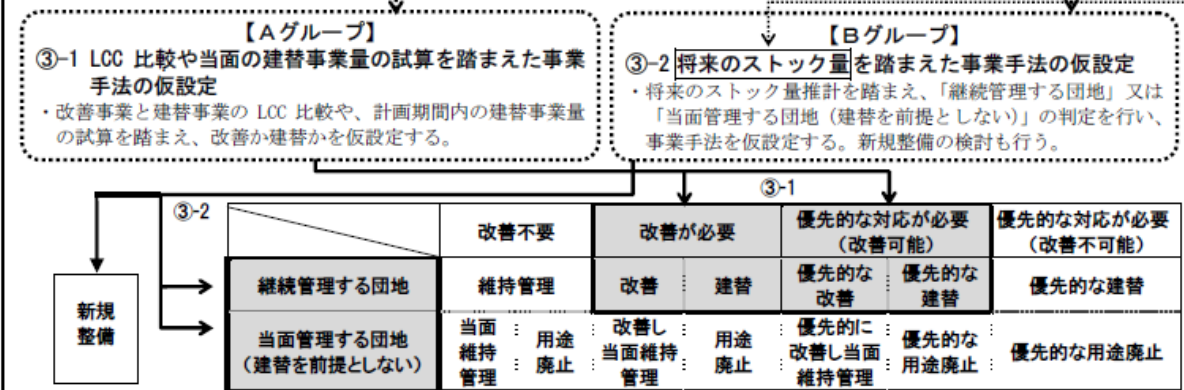
事業手法の判定フロー

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】

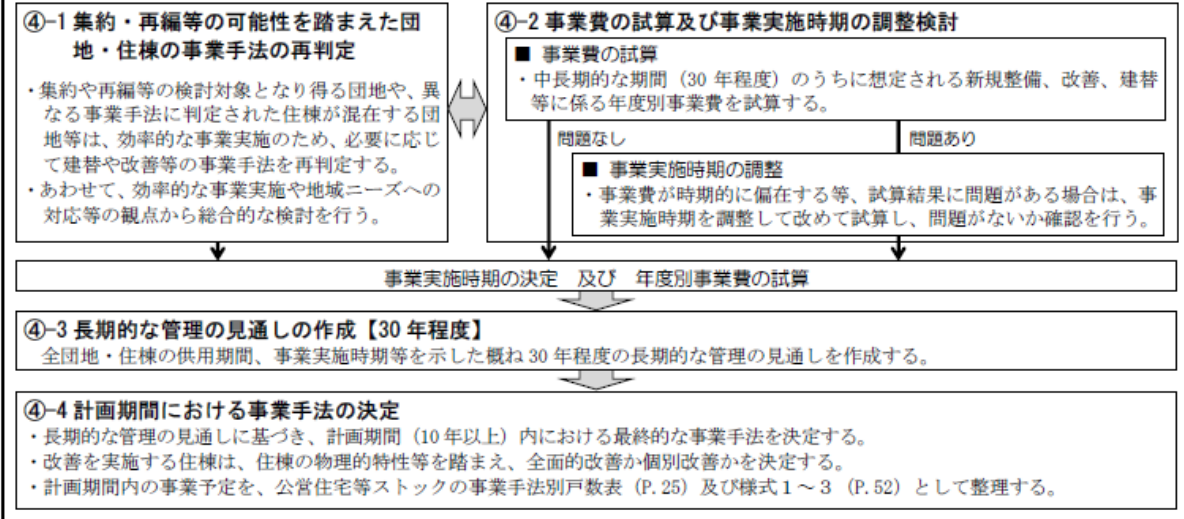
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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団地・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



団地別・住棟別事業手法の選定基準

本村におけるストック活用手法選定にあたっての基準を、以下のように設定する。

① 1次判定

1次判定では、需要、効率性、立地の社会的特性に関する項目から、維持管理する団地とするか判断を留保する団地とするかの判断を行い、躯体の安全性、避難の安全性、居住性などの物理的特性に関する項目から、改善の要否とその優先度について判断を行う。

また、1次判定結果で、「維持管理」、「優先的な建替」と判定できなかった住棟について、2次判定を行う。

図表 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

評価項目	概 要
需要	・ 応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価する。 ・ 応募倍率の高い団地や空家率が低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。
効率性	・ 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する。 ・ 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。
立地	<利便性> ・ 利便性を評価する。鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公共施設や生活利便性施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。 <地域バランス> ・ 地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。例えば、

	ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することが考えられる。 <災害危険区域等の内外> ・団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内(以下「災害危険区域等」という。)に存しているかを評価する。 ・災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。
--	--

図表 住棟の現在の物理特性による改善の必要性・可能性

評価項目	概 要
躯体の安全性	・耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。 ・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切でないと判断する場合も含める）。 ・躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。 ・躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。
避難の安全性	・設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況进行评估し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。 ・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。
居住性	・設計図書等により、居住性及び改善の必要性を評価する。（評価指標：住戸面積、省エネルギー性、バリアフリー性、住戸内の設備状況など）

② 2次判定

2次判定は、1次判定の結果、改善か建替とするかの判断を留保した住棟を対象に、ライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

また、1次判定の結果、継続管理について判断を留保するとした住棟を対象に、ストック推計や団地ごとの社会的特性を踏まえて、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
の判定を行う。

③ 3次判定

1次・2次判定結果をふまえ、集約や再編等の検討対象となりえる団地や、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。

また、これとあわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から、
団地単位または団地の一部を対象に、以下の考え方に基づいて最終的な団地別の活
用方針を定める。

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

	団地名			下谷団地	宮園団地
	建設年度			H11	H16 / H18
	構造			木造	木造
	棟数			5棟	4棟
	戸数			10戸	8戸
立地環境等の社会的特性による判定	需要	空家率	空家戸数	0	0
			空家率	0	0
		判定			
	効率性	用途地域		指定なし	指定なし
		周辺環境		住宅地	住宅市街地
		判定		○	○
	立地	利便性		普通	高い
		地域バランス（公営借家比率：H27）		24.40%	19.50%
		災害危険区域等の指定		なし	一部土砂法レッド・イエローゾーン
		判定		○	×
社会的特性による判定			維持管理する団地	維持管理について判断を留保する団地	
団地の物理的特性による判定	躯体の安全性	耐震性		新耐震基準	新耐震基準
		耐用年限の到達年		R11（2031）	R16（2036）
		判定		○	○
	避難の安全性	2方向避難		○	○
		防火区画		—	—
		判定		○	○
	居住性	居住水準		○	○
		浴室設備		○	○
		3点給湯		○	○
		水洗化		○	○
		階段手すり		○	○
		判定		×	×
		物理的特性による判定			優先的な改善が必要
1次判定結果			Aグループ 維持管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟	Bグループ 維持管理について判断を留保する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地	

図表 2 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

団地名			下谷団地	宮園団地	
1次判定結果			Aグループ	Bグループ	
団地別住棟別活用手法の判定	Aグループ				
		LCCによる改善・建替えの判定	改善	－	
	Bグループ			うち2棟	残り2棟 (レッドゾーン内)
		ストック推計を踏まえた用途廃止・建替	－	×	○
2次判定結果			維持管理する団地 優先的な改善	当面管理する団地 【改善】	当面管理する団地 (建替を前提としない) 【維持管理】

図表 1 次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業

手法の仮設定

図表 3 次判定表（総合判定）

団地名	建設年度	構造	1次・2次判定結果		3次判定	
					検討内容	結果
下谷団地	H11	木造	維持管理する団地	優先的な改善	・耐用年数の 1/2 経過 ・	優先的な改善
宮園団地	H16	木造	当面管理する団地	改善	・土砂災害警戒区域内 ・	改善
	H18		当面管理する団地 (建替を前提としない)	維持管理	・土砂災害特別警戒区域内 ・	維持管理

各団地・住棟のストック活用手法の選定結果

前項の活用手法の選定基準により、計画期間内における活用方針を以下に示す。

対象		公営住宅合計
公営住宅管理戸数		18 戸
	維持管理予定戸数	18 戸
	うち個別修繕対応戸数	4 戸
	うち改善予定戸数	14 戸
	建替え予定戸数	0 戸
	用途廃止予定戸数	0 戸

6. 公営住宅における事業実施方針

(1) 点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づき適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟についても、法定点検同様の点検を実施する。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、「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）」に則り実施することを基本とする。

定期点検の結果は、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こととする。

(2) 計画修繕の実施方針

長期的に公営住宅等の管理を行うため、住棟の部品の耐用年限や劣化状況から、将来見込まれる修繕工事の内容等を明記した長期的修繕計画を作成し、計画的に修繕を実施する。

長期修繕計画に盛り込む修繕は、大規模で多額の費用を要する、外壁改修（外壁、屋根等）、内部改修（風呂、便所、給湯器等）、配管等改修（給排水管、ガス管、電気・通信等）とする。

計画修繕は、予防保全、修繕コスト抑制の観点から、修繕周期、定期・日常点検の結果、日常的な不具合の発生状況等を踏まえ、確実に実施する。また、入居者の安全性に関わる修繕を最優先に実施する。

以下に本計画で作成した長期修繕計画を参考として記載する。この内容を基本に立替え時期まで適切に管理を行う。また、本計画の見直しの際は、劣化の進行等を把握し、適正に長期修繕計画の見直しを行う。

						長期修繕計画		
	棟番号	戸数	構造	建設年度	活用手法	R2～11 (長寿命化計画期間)	R12～21	R22～ 31
下谷団地	1～5号棟	10戸	木造	H11	個別改善	外壁改修	建替検討	
宮園団地	1号棟	2戸	木造	H16	個別改善	外壁改修	建替検討	
	2号棟	2戸	木造	H18	個別改善	外壁改修	建替検討	
	3・4号棟	4戸	木造	H16	修繕対応	修繕対応	用途廃止検討	

(3) 改善事業の実施方針

以下の実施方針に基づいて進める。

- 建物の長期的な活用を図るため、躯体保護となる屋根及び外壁の仕上げ材や断熱など、耐久性や性能効果を考慮し、適切な改善事業を実施する。
- 改善事業の選定においては、今後の維持管理における長寿命化の観点からも検討し、改善する部材のグレードや工法について効果的な手法を選定する。

- 外部改善事業は、断熱性能や躯体の耐久性向上を基本に、維持管理しやすい仕様に改善を図る。
- 内部改善事業は、居住性向上を基本に、高齢化対応や設備の機能向上を図る。

（４）建替事業の実施方針

本計画期間内では、建替事業は実施しない。次期計画に向けて、建替事業の検討を行うこととする。

7. 長寿命化のための事業実施予定一覧

修繕・改善に係る事業予定一覧（様式1）

住棟単位の修繕・改善事業予定は別紙（様式1）による。

新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧（様式2）

本計画期間内では、新規整備事業及び建替事業の実施予定はない。

共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）（様式3）

本計画期間内では、共同施設に係る事業の実施予定はない

8. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

建物の長寿命化を図るための改善事業の実施にあたり、LCC の縮減効果を算出する。

(1) ライフサイクルコスト (LCC) の算出方法

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」に基づくプログラムを基本とし、以下の考え方によりライフサイクルコスト (LCC) を算出する。

長寿命化型改善事業を行う建物のライフサイクルコスト (LCC) 算定

ライフサイクルコスト (LCC) の改善効果算出の基本的な考え方を以下に示す。

- 1 棟の LCC 改善効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後)
- LCC (計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善非実施)
 - ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく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
- LCC (計画後) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) / 目標管理期間 (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
 - ・ 目標管理期間は、耐用年数の概ね 1.2 倍にあたる木造 : 35 年と設定する。

- ・将来コストについては、社会的割引率（４％）を考慮して現在価値化する。

（２）ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果

改善事業の実施により一時的に改善工事費が発生するが、耐久性の高い資材を使用
して改善を行うことで、修繕回数及び修繕費が減少する。そのため、耐用年数まで建
物を使用する場合、改善事業を実施した建物の維持管理コストの累積は、改善事業を
実施しない建物の維持管理コストより低減される。

以下に、団地のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を示す。

図表 ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果

				計画前モデル		計画後モデル		LCC 縮減効果
団地名	管理戸数	建設年度	構造	使用年数 (年)	LCC (円/戸・年)	使用年数 (年)	LCC (円/戸・年)	年平均縮減費 (円/戸・年)
下谷団地	10 戸	H11	木造	30	617,521	35	538,557	78,964
宮園団地	2 戸	H16	木造	30	566,218	35	492,438	73,781
宮園団地	2 戸	H18	木造	30	524,758	35	456,392	68,366