

# 城里町営住宅等長寿命化計画

平成30年10月

茨城県城里町



## もくじ

第1章	計画の目的と前提	1
1-1	計画の背景と目的	1
1-2	計画の位置づけ	1
1-3	計画期間	2
1-4	計画作成の手順	3
第2章	町の概況	4
2-1	位置	4
2-2	人口・世帯	5
2-3	住宅の事情	11
第3章	公営住宅の状況	18
3-1	住宅の状況	18
3-2	入居の状況	30
3-3	入居者の状況	31
3-4	募集応募の状況	35
3-5	公営住宅等の需要に基づく将来ストック量の推計	36
第4章	長寿命化等に関する基本方針	37
4-1	町営住宅の課題と整備方針	37
4-2	長寿命化に関する基本方針	39
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	40
5-1	長寿命化対象条件の整理・設定	40
5-2	長寿命化対象団地	42
5-3	事業手法の選定	43
5-4	計画期間末の管理戸数	56
第6章	ストック管理の実施方針	57
6-1	点検の実施方針	57
6-2	計画修繕の実施方針	57
6-3	改善事業の実施方針	58
第7章	建替事業の実施方針	59
第8章	長寿命化のための事業実施予定一覧	60
第9章	維持管理による効果	63



## 第1章 計画の目的と前提

### 1-1 計画の背景と目的

本町では、平成28年度に城里町住生活基本計画の見直しを行い、町民の豊かな住生活の実現に向けた総合的な住宅政策を推進しつつあります。

一方、社会資本ストック全体においては、適正管理・早期修繕により長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、ストックの長寿命化計画の策定と予防保全的管理が求められており、町営住宅等の分野においても、更新期を迎える老朽ストックの効率的かつ円滑な更新が求められるとともに、ストックの予防保全的管理による長寿命化とそれに伴うライフサイクルコストの縮減が求められています。

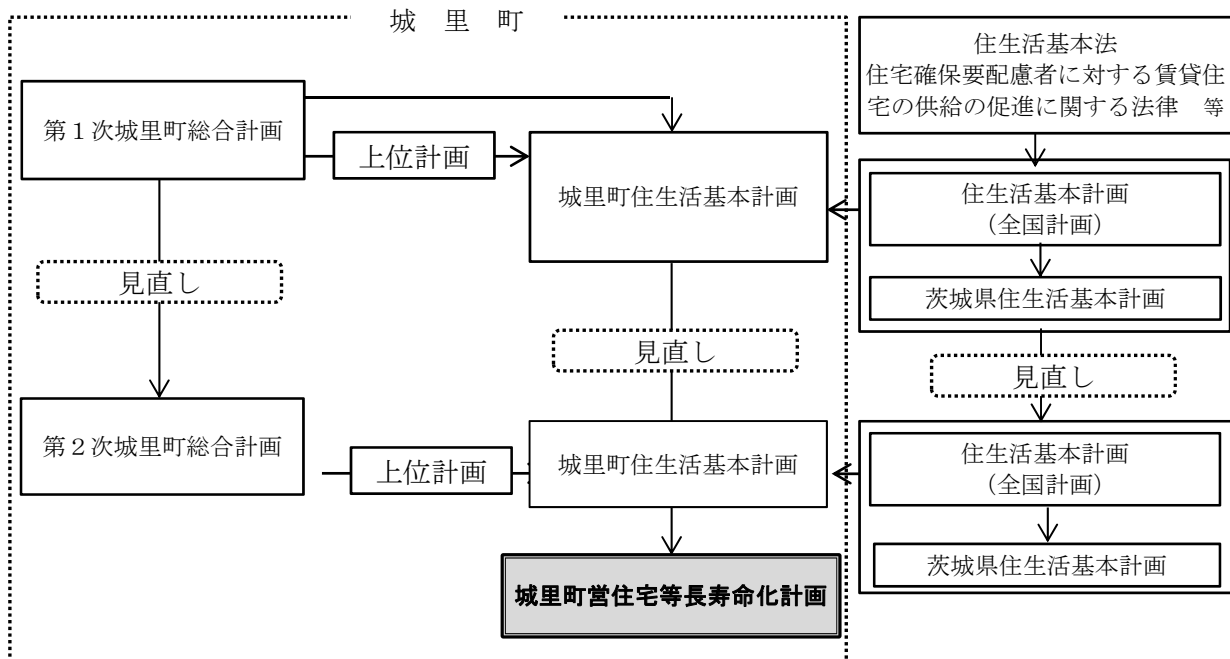
本町は、平成30年6月現在390戸の町営住宅等を管理していますが、団地の立地条件や生活水準の向上、住宅の老朽化などから建替えが必要な団地がみられるとともに、効率的な修繕・改善等により、公営住宅ストックの長寿命化を図ることが求められています。

本計画は、中長期的な視点に立ち、予防保全的な観点から、公営住宅の適切な修繕・改善等の計画を定めるため、平成28年8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策指針」に基づき、「城里町営住宅等長寿命化計画」を策定することを目的とします。

### 1-2 計画の位置づけ

本計画は、「城里町住生活基本計画」の部門計画であり、「住生活基本計画（全国計画）」、「茨城県住生活基本計画」、「第2次城里町総合計画」等上位計画との整合を図るとともに、都市計画及び福祉にかかる関連計画等との連携のもとに策定するものです。

図 城里町住生活基本計画の位置づけ



## 1-3 計画期間

本計画の期間は、中長期的な政策の展開を視野に入れ、2018（平成30）年から2027（平成39）年までとします。なお、概ね5年ごとに見直しを行うものとします。

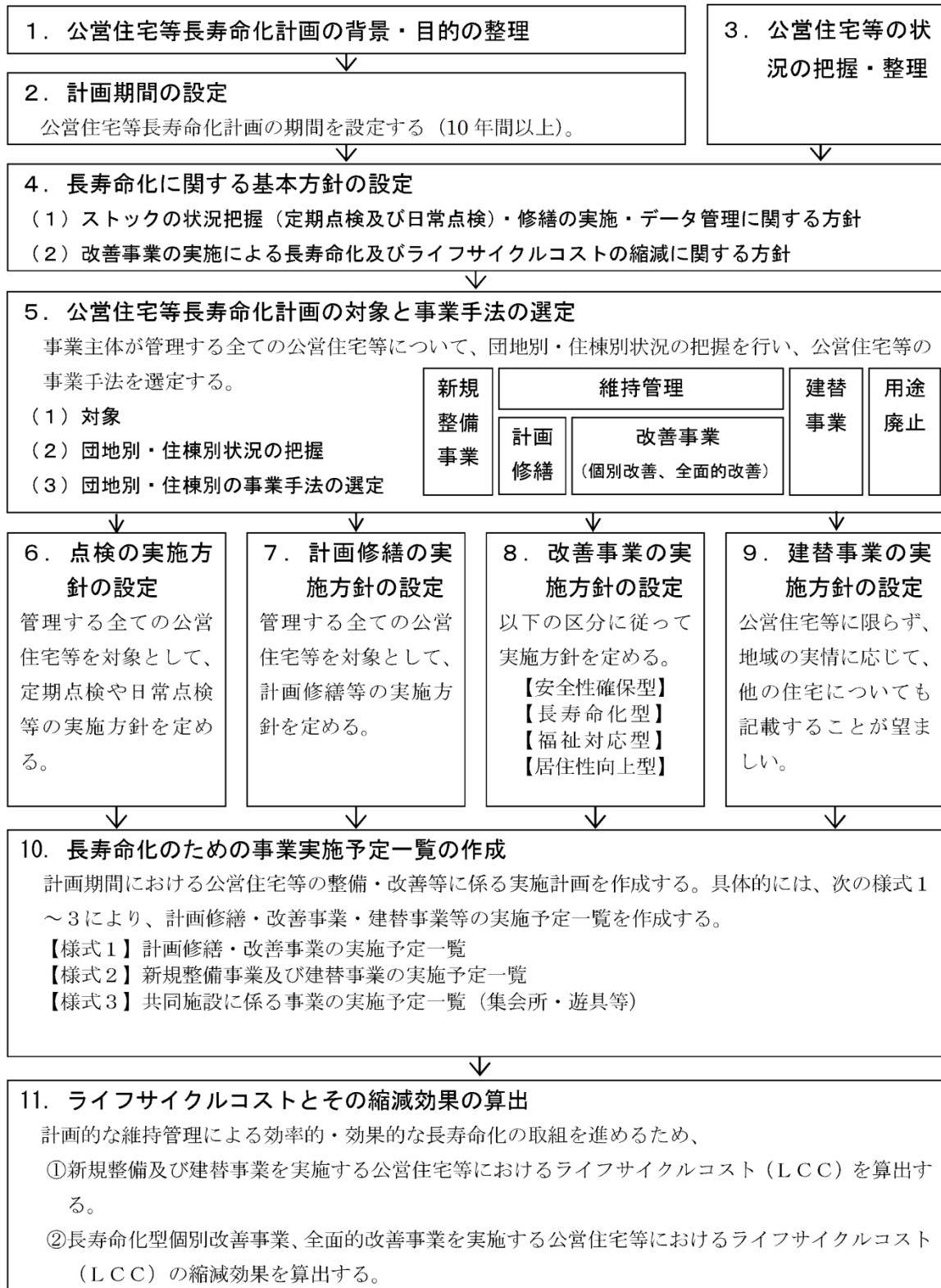
図 計画期間

項 目	2017 平成 29年	2018 平成 30年	2019 平成 31年	2020 平成 32年	2021 平成 33年	2022 平成 34年	2023 平成 35年	2024 平成 36年	2025 平成 37年	2026 平成 38年	2027 平成 39年
城里町住生活基本計画						見直し					
城里町営住宅等長寿命化計画						見直し					

1-4 計画作成の手順

本計画は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定 平成28年8月）に示された下記の策定フローに従って策定します。

図 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー

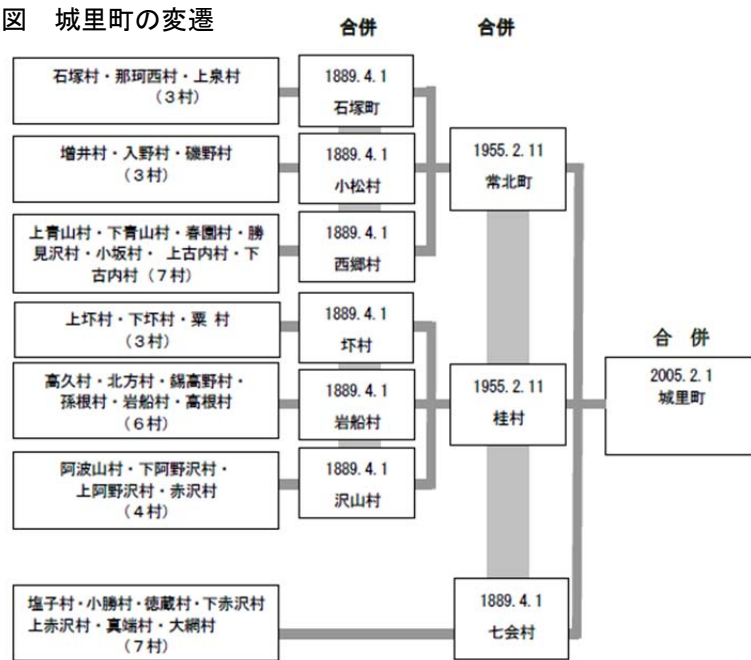


第2章 町の概況

2-1 位置

城里町は、平成 17 年 2 月 1 日に常北町、桂村、七会村が合併して誕生しました。

図 城里町の変遷



本町は、茨城県の西北部に位置し、南部は水戸市・笠間市、北部・東部は那珂川を境に常陸大宮市・那珂市、西部は栃木県茂木町と接しています。

図 城里町の位置と町の区分



注：本計画における町の地区区分は本区分図に従います。



2-2 人口・世帯

1. 人口と世帯数の推移

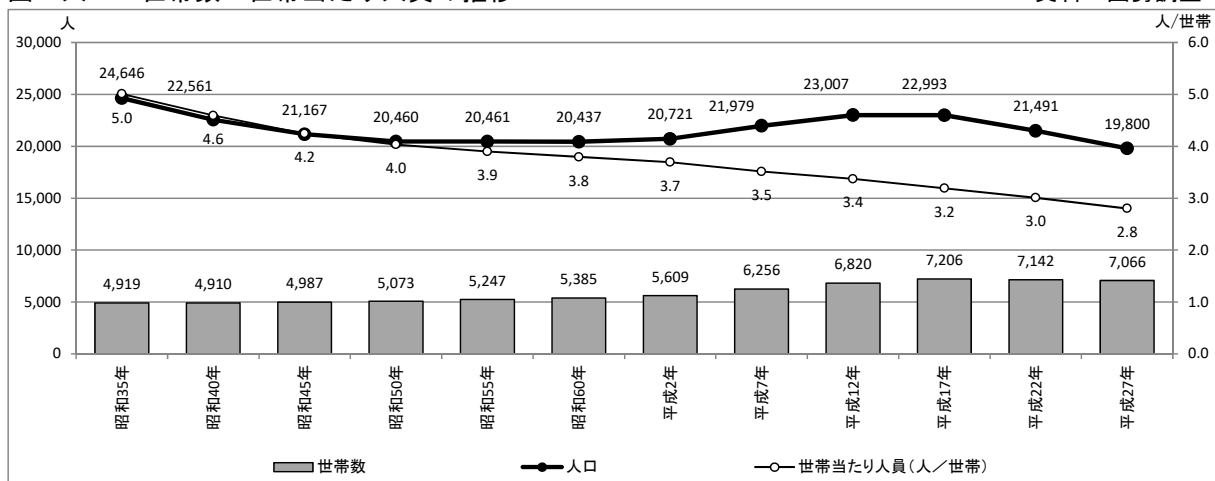
本町の人口は、昭和35年には約25,000人であったものが、昭和60年まで減少傾向を示し約20,000人となっていました。しかし、その後平成12年までは増加に転じ、平成17年には約23,000人となり、その後、再び減少に転じ平成27年には19,800人となっています。

人口は増減を繰り返していますが、世帯数は昭和35年には約4,900世帯あったものが平成17年までは増加し、約7,200世帯となっていました。しかし、その後は減少となり平成27年には7,066世帯となっています。

世帯当たり人員は、昭和35年には5.0人となっていました。年々減少し、平成27年には2.8人となっています。

図 人口・世帯数・世帯当たり人員の推移

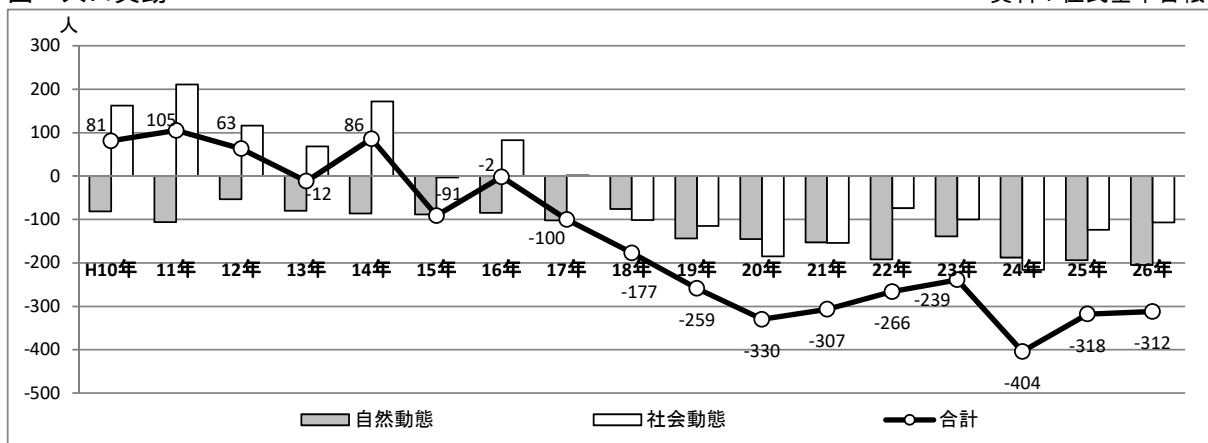
資料：国勢調査



近年の人口異動の内訳は、自然動態が一貫して減少で、社会動態は平成17年までが増加、その後減少となり、平成18年以降は、自然動態、社会動態ともに減少となっています。

図 人口異動

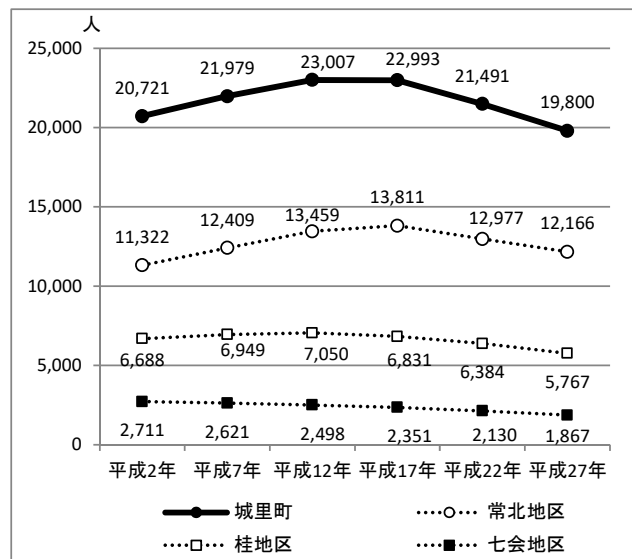
資料：住民基本台帳



平成に入ってから地区別人口は、常北地区が平成17年まで、桂地区が平成12年までは増加の傾向を示していましたが、その後は減少となっています。七会地区は一貫して減少となっています。

図 地区別人口の推移

資料：国勢調査



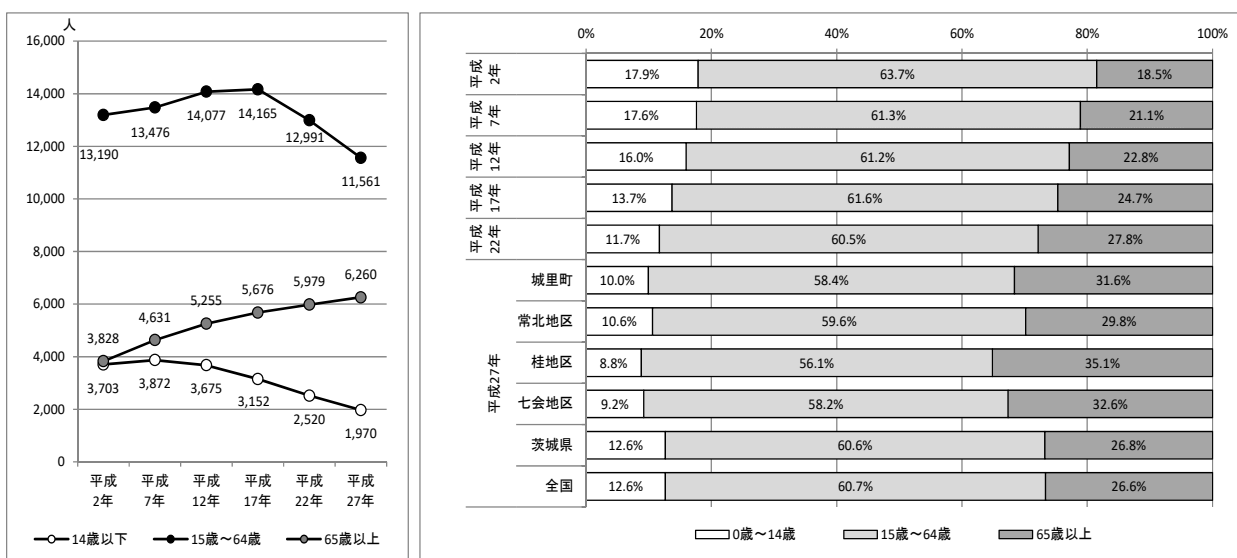
2. 年齢別人口

3階層別人口のうち、老年人口（65歳以上）は、年々増加の傾向を示しています。生産年齢人口（15歳～64歳）は、平成17年まで増加傾向を示していましたが、その後減少に転じています。また、年少人口（14歳以下）は、平成7年までは増加していましたが、その後は減少に転じています。

3階層の人口構成比を全国、茨城県と比較すると老年人口構成比が高く、生産年齢と年少人口構成比が低くなっています。全国同様に老年人口構成比は増加し、年少人口構成比は減少する傾向となっています。そのなかで本町の場合、生産年齢人口の減少が大きく、平成17年に14,165人であったものが、平成27年には、11,561人と10年間で約2,600人の減少となっています。

図 年齢別人口と構成比の推移

資料：国勢調査

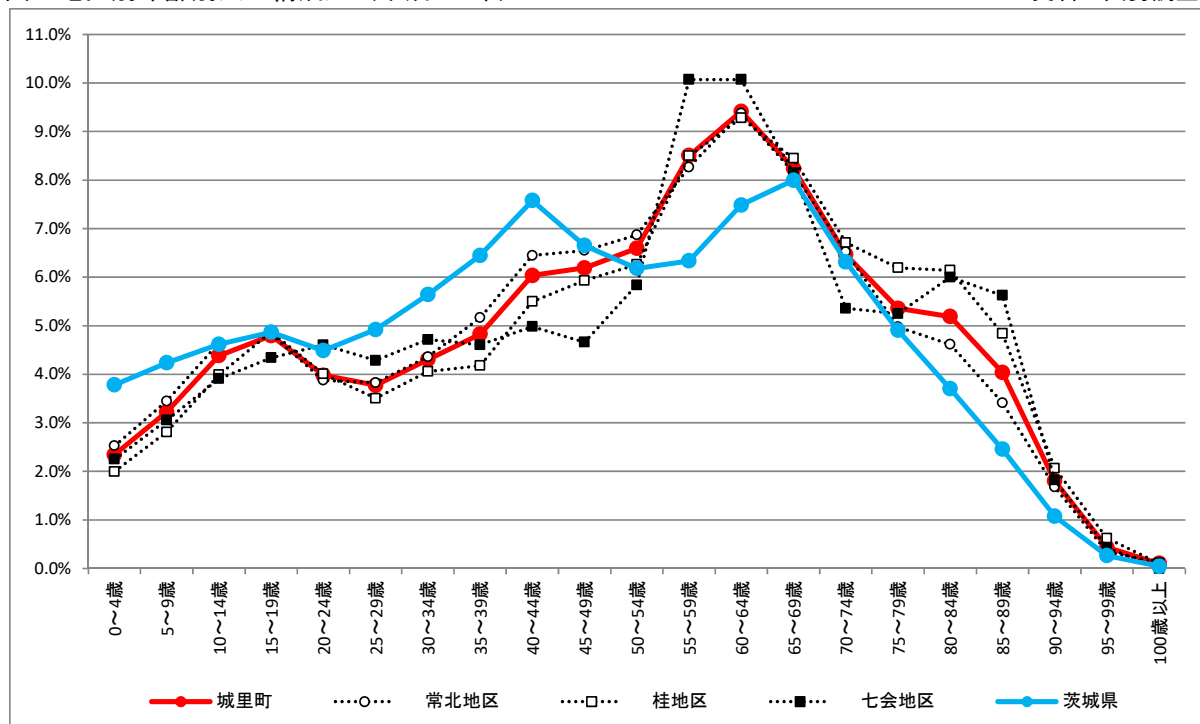


平成 27 年の地区別 5 歳階層別人口構成比をみると、本町は茨城県に比べて 55 歳から 65 歳までと 75 歳以上の構成比が高く、25 歳代から 40 歳代が低い状況となっています。

地区別では、桂地区の 25 歳から 39 歳及び七会地区の 40 歳から 54 歳までが県の構成比に比べて低くなっています。一方、全地区で 55 歳から 64 歳が県の構成比に比べて高くなっています。

図 地区別年齢別人口構成比（平成 27 年）

資料：国勢調査



### 3. 転出入の状況

平成 22 年から平成 27 年の本町への転出入状況をみると、転入・転出ともに県内他市町村が多くなっており、転入が 902 人、転出が 1,260 人となっています。

表 転出入の状況

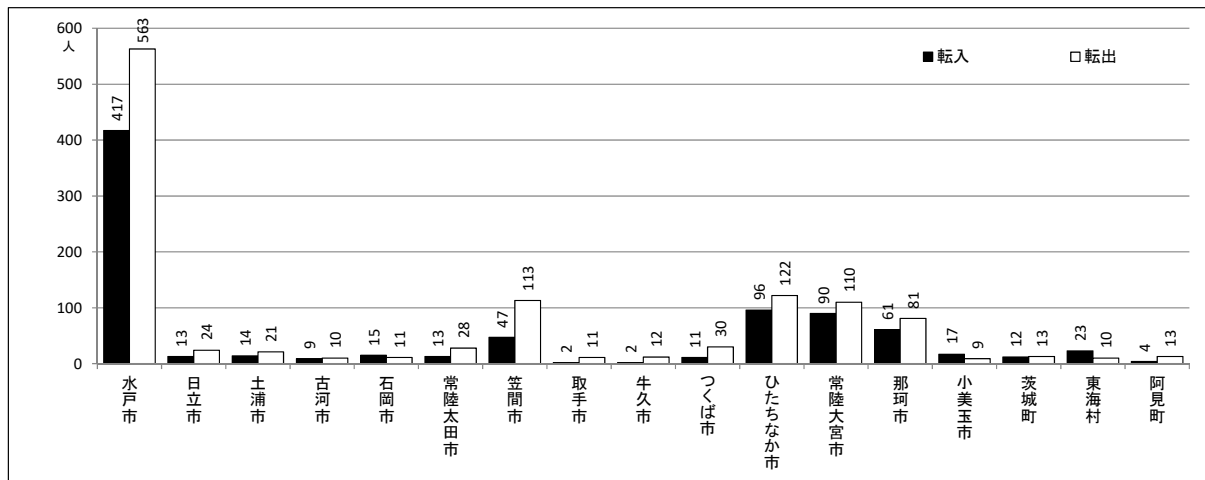
(平成 22 年から平成 27 年の 5 年間) 資料：国勢調査

項目	人口		計
	人	構成比	
自市町村内(移動)	801	—	
転入 県内他市区町村から	902	77.4%	1,165
転入 他県から	257	22.1%	
転入 国外から	6	0.5%	
転出 県内他市区町村へ	1,260	74.6%	1,688
転出 他県へ	428	25.4%	

県内他市町村の転入元・転出先はともに、水戸市、ひたちなか市、常陸大宮市、那珂市、笠間市が他の県内市町村に比べて多くなっています。

図 県内転入元・転出先の詳細（平成22年から平成27年の5年間）

資料：国勢調査



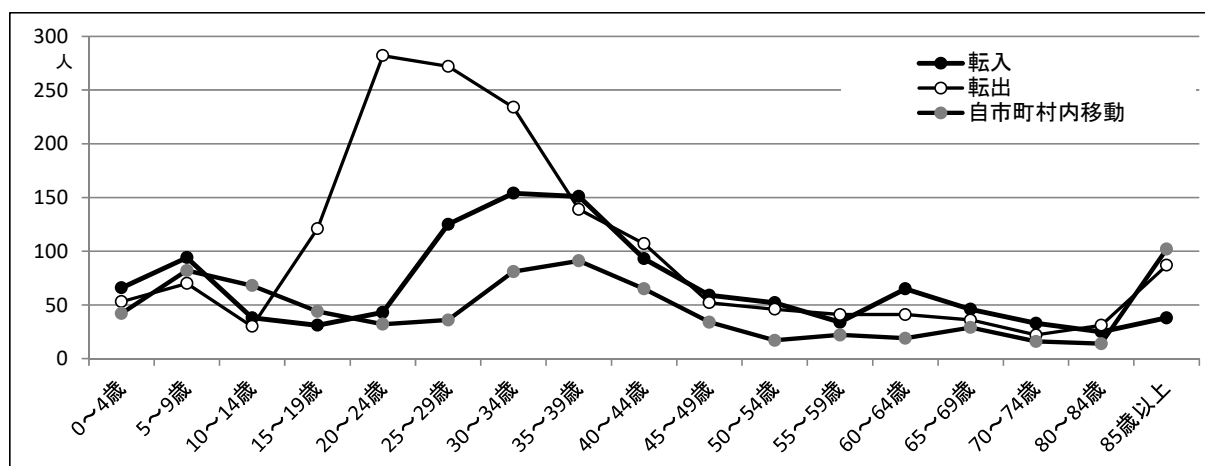
注：転入・転出人口が10人以上の市町村のみ表示。

転入・転出者の年齢は、転入が25歳から39歳まで、転出が20歳から34歳までが多くなっています。

転入の25歳から39歳までは、5歳から9歳までの転入人口を考慮すると、多くが子育て世代と思われます。

図 年齢別移動人口（平成22年から平成27年の5年間）

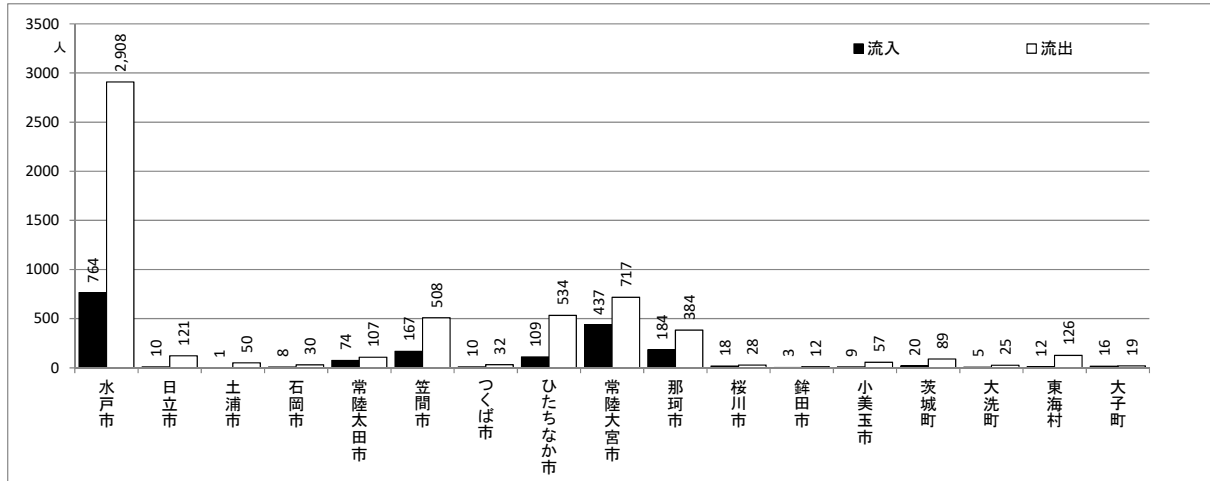
資料：国勢調査



本町の通勤状況（県内他市町村）は、流入元は水戸市、常陸大宮市、那珂市、笠間市、常陸大宮市が多く、流出先は流入とほぼ同様で、水戸市、常陸大宮市、ひたちなか市、笠間市、那珂市が多くなっています。

図 通勤状況（平成27年）

資料：国勢調査



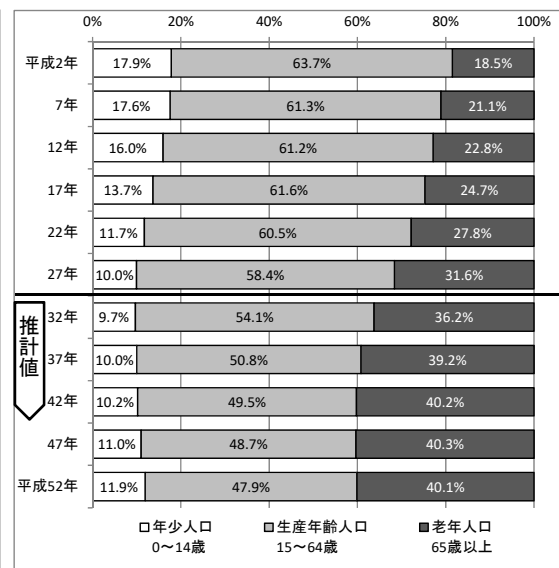
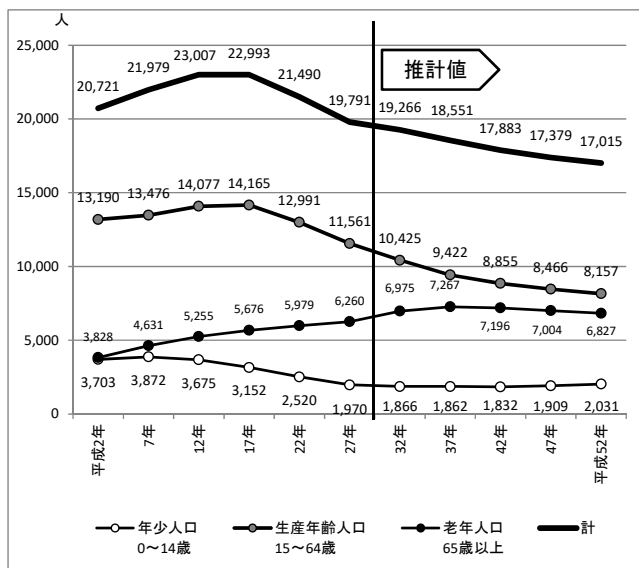
注：転入・転出口が10人以上の市町村のみ表示。

#### 4. 人口の見通し

本計画期間である平成38年直近の平成37年の人口は概ね18,500人と推計され、年少人口構成比が約10%、生産年齢人口構成比が約50%、老年人口構成比が約40%と推計されています。

図 年齢別人口と構成比の動向

資料：城里町人口ビジョン（推計案C）

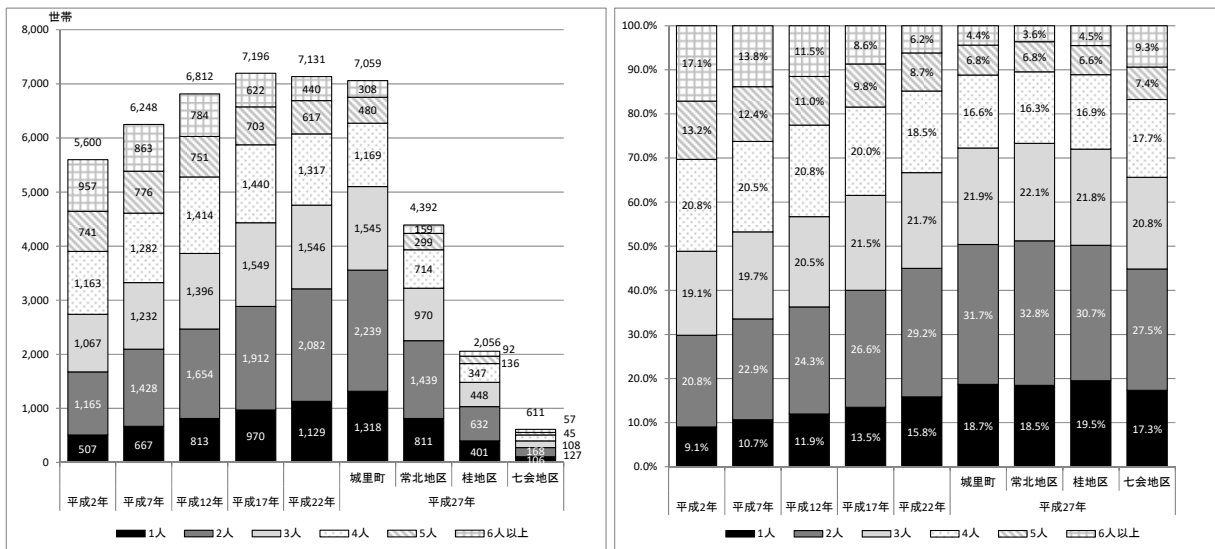


5. 世帯の状況

世帯数は平成17年以降減少しているなかで、単身（1人）と2人世帯は増加の傾向を示しています。それに対して4人以上の世帯数は年々減少しており、世帯の小規模化が進んできています。

図 世帯人員別世帯数の推移

資料：国勢調査

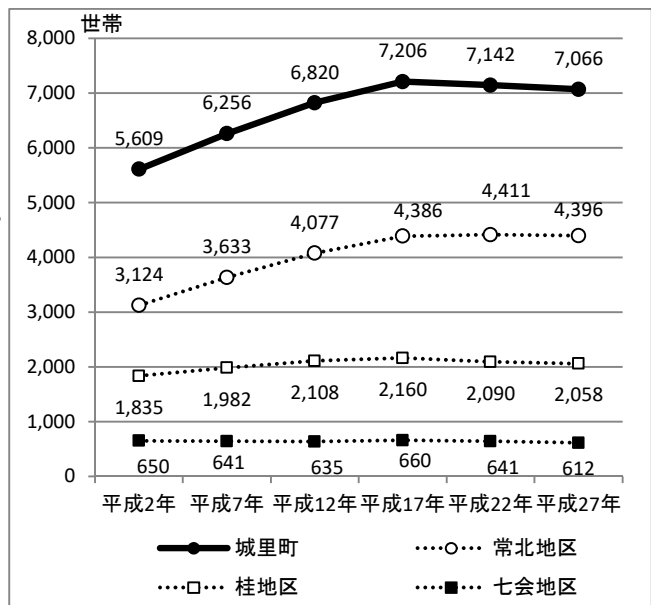


平成に入ってから地区別の世帯数は、常北地区が平成22年、桂地区が平成17年をピークに、その後は減少に転じています。

七会地区の世帯数は増減を繰り返し、平成27年は612世帯となっています。

図 地区別世帯数の推移

資料：国勢調査



2-3 住宅の事情

1. 住宅ストック

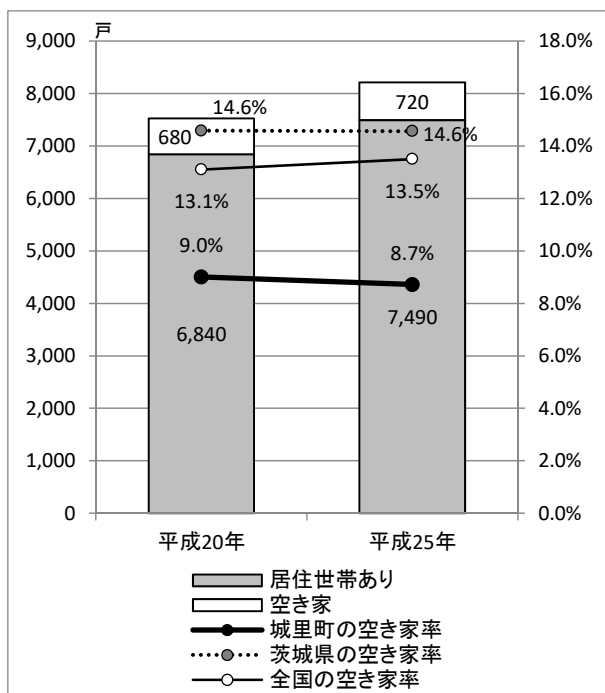
(1) 住宅総数と居住世帯の有無

本町の住宅総数は世帯数を上回る状況となっています。平成25年時点の空き家は、720戸8.7%となっています。

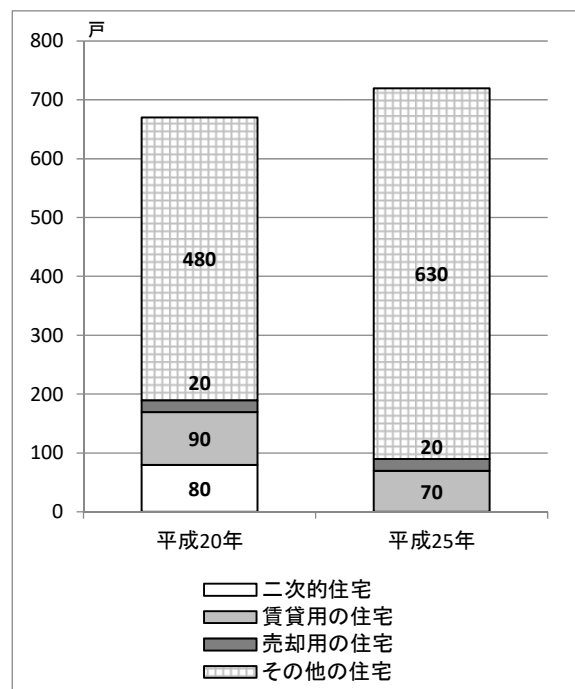
全国では空き家率が増加し平成25年に13.5%、茨城県は横ばいで平成25年に14.6%、本町は微減で平成25年に8.7%となっています。

本町の空き家のなかで最も多い住宅はその他の住宅で630戸となっています。その他の空き家の大半は活用されていない住宅とみられます。

図 住宅戸数の推移



資料：住宅・土地統計調査



2. 居住世帯の状況

(1) 住宅の所有関係

本町の住宅に居住する世帯数は平成17年をピークに、その後減少しています。

住宅の所有関係別では、持ち家世帯数は横ばいですが、借家は平成7年以降平成22年までは概ね650戸前後となりましたが平成27年は減少となっています。

持ち家世帯率は90%前後で推移しています。

図 持ち家と借家の推移

資料：国勢調査

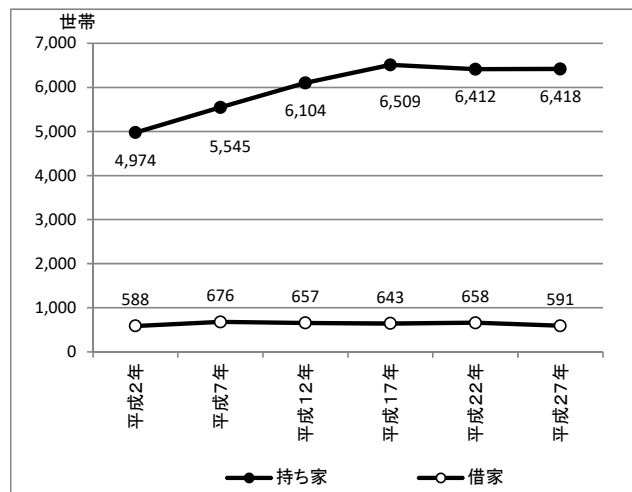
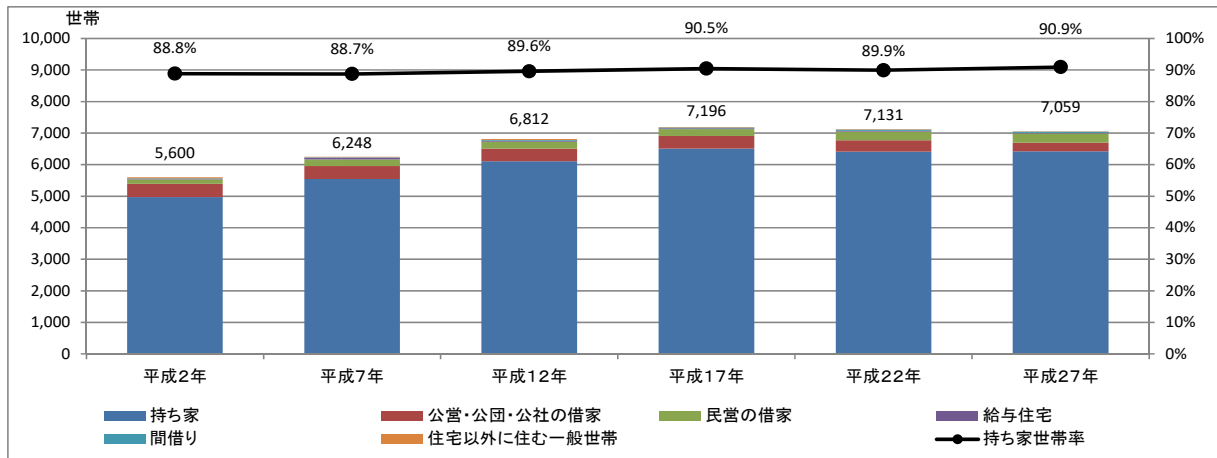


図 住宅の所有関係の推移

資料：国勢調査

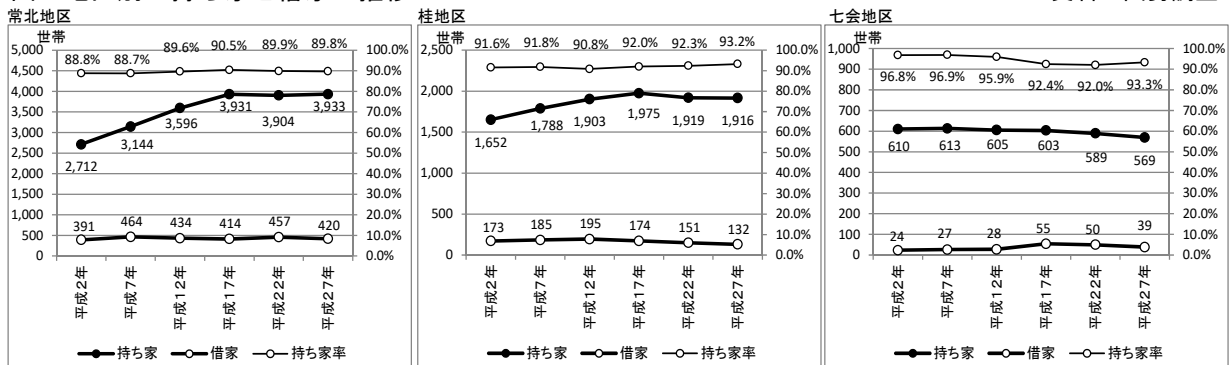


地区別の持ち家世帯は、常北地区が平成17年以降横ばい、桂地区がともに平成17年までは増加しその後は微減しています。それに対して七会地区は、平成7年以降減少となっています。

七会地区の持ち家率は平成17年の借家の倍増を受け、96%前後であったものが平成22年には92.0%と桂地区の92.3%を僅かに下回りますが、それ以外の調査年次では七会地区が最も高くなっています。

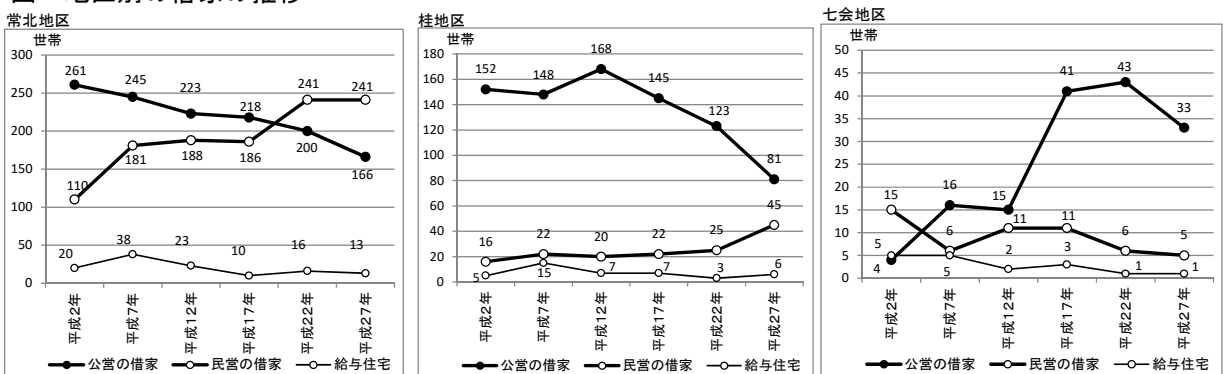
図 地区別の持ち家と借家の推移

資料：国勢調査



地区別の借家世帯は、各地区ともに微減の状況となっています。借家の内訳では、七会地区で一時的に大きく変動があるものの、3地区ともに公営の借家世帯が減少しています。それに対して民営借家は、近年常北地区が横ばい、桂地区が増加、七会地区が減少となっています。

図 地区別の借家の推移





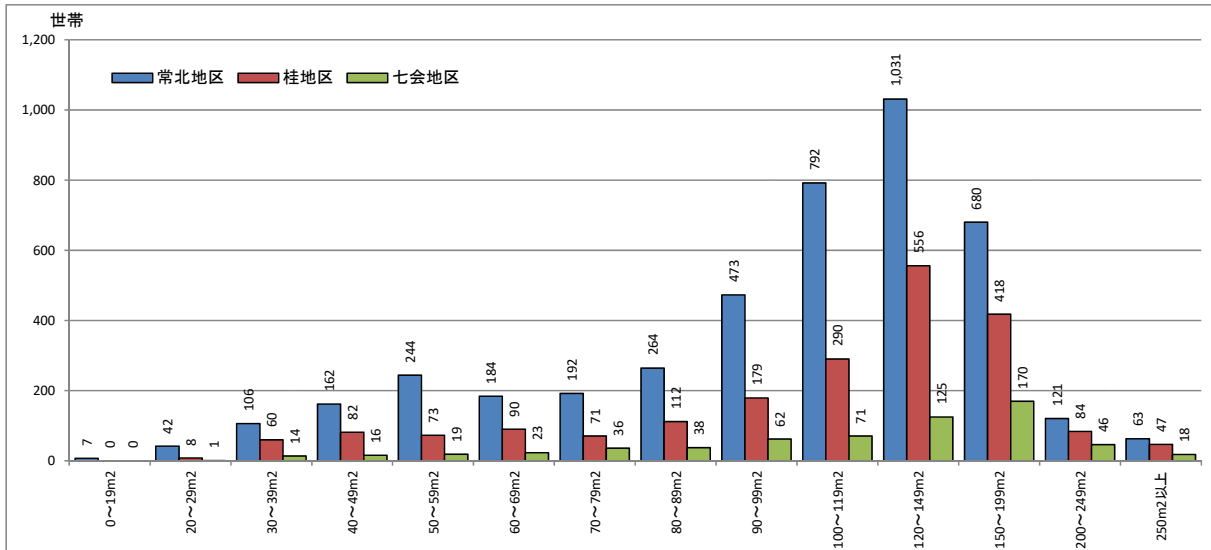
(2) 住宅の規模

本町の住宅の規模は 120~149 m<sup>2</sup>が最も多く 24.3%となっています。また 120 m<sup>2</sup>以上の住宅は全戸数の 47.6%、100~119 m<sup>2</sup>を加えると 64.0%となり規模的には恵まれた状況となっています。

地区別では、常北地区と桂地区が 120~149 m<sup>2</sup>が最も多くなっているのに対して、七会地区は 150~199 m<sup>2</sup>が最も多くなっています。

図 地区別の住宅の規模（平成 22 年）

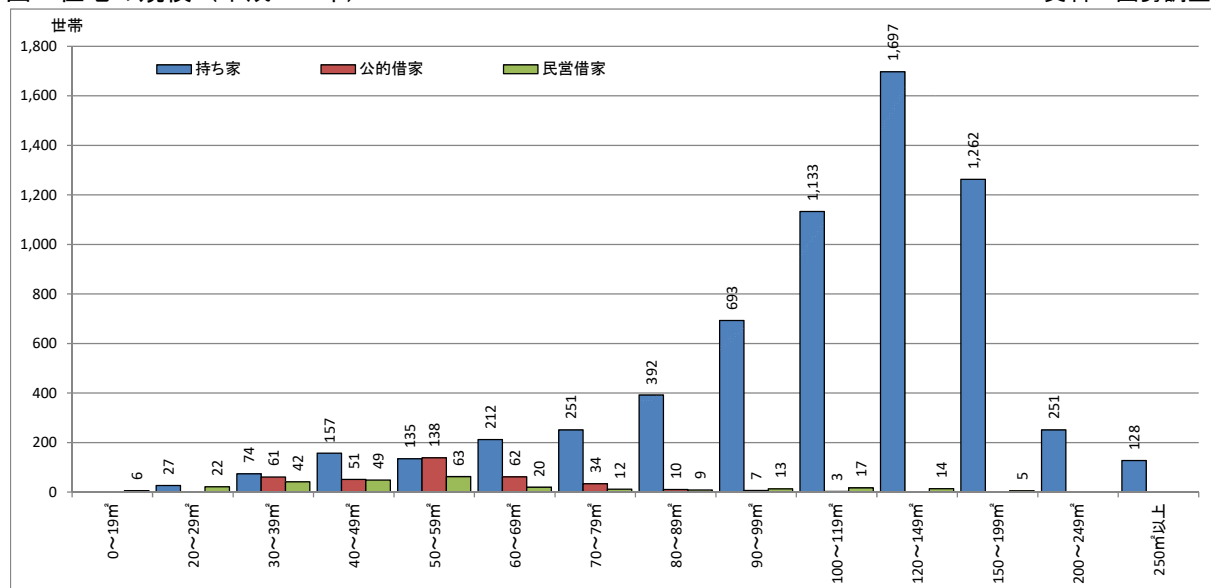
資料：国勢調査



住宅の所有関係別では、持ち家は 120~149 m<sup>2</sup>、公的借家と民間借家はともに 50~59 m<sup>2</sup>が最も多くなっています。

図 住宅の規模（平成 22 年）

資料：国勢調査



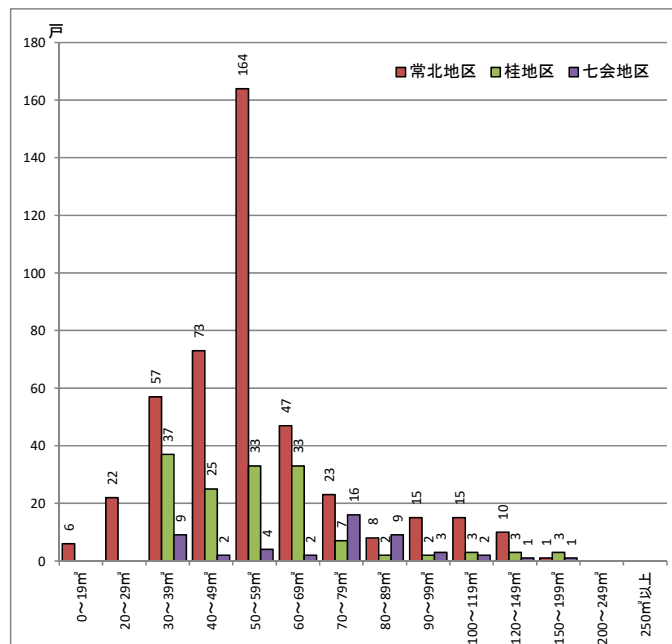
平成22年の地区別の借家（公的借家+民営借家）の戸数は、常北地区が441戸、桂地区が148戸、七会地区が49戸と常北地区が多くなっています。

地区別の借家（公的借家+民営借家）の規模は、常北地区が公的借家、民営借家ともに50㎡台、桂地区は、公的借家が30㎡と60㎡台、民営借家が30㎡台、七会地区は公的借家が30㎡台、民営借家は戸数が少なく30㎡台から150～199㎡の階層に1戸ずつとなっています。

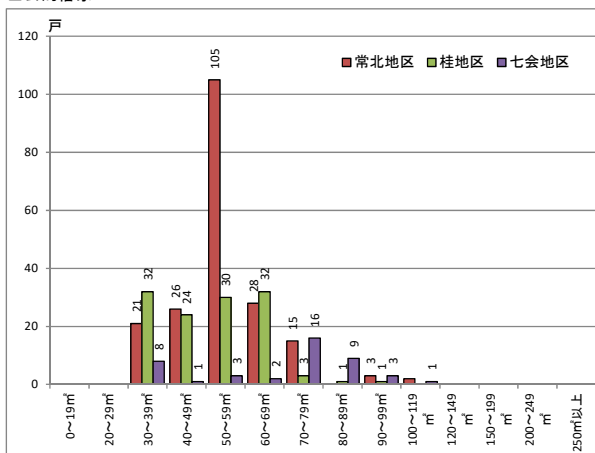
図 地区別の借家規模（平成22年）

資料：国勢調査

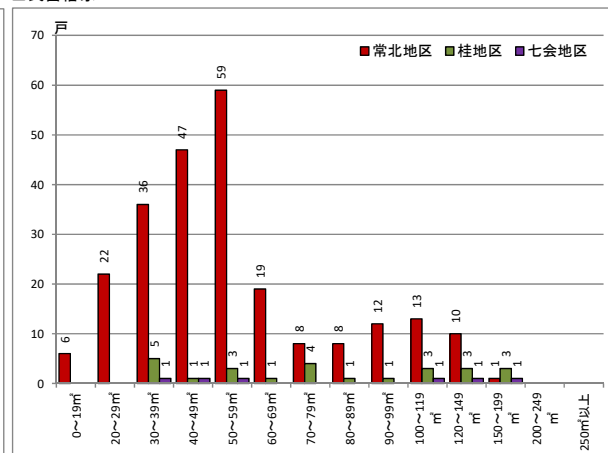
■地区別借家合計（公的+民営借家）



■公的借家



■民営借家



		0～19㎡	20～29㎡	30～39㎡	40～49㎡	50～59㎡	60～69㎡	70～79㎡	80～89㎡	90～99㎡	100～119㎡	120～149㎡	150～199㎡	200～249㎡	250㎡以上	計
常北地区	公的借家			21	26	105	28	15		3	2					200
	民営借家	6	22	36	47	59	19	8	8	12	13	10	1			241
桂地区	公的借家			32	24	30	32	3	1	1	1					123
	民営借家			5	1	3	1	4	1	1	3	3	3			25
七会地区	公的借家			8	1	3	2	16	9	3	1					43
	民営借家			1	1	1					1	1	1			6

(3) 居住水準

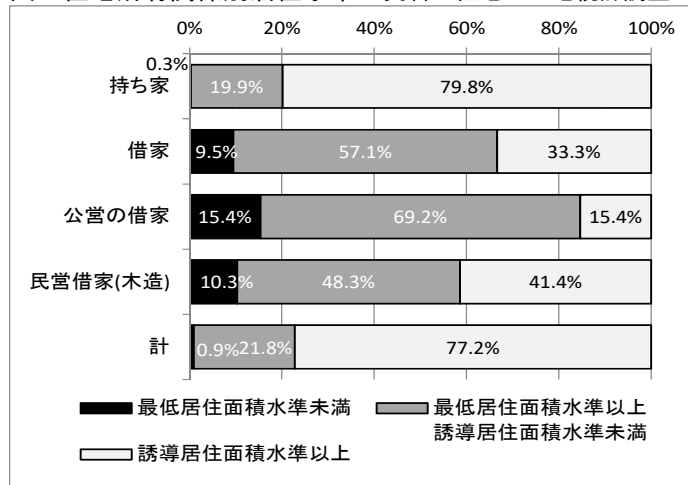
○住宅所有関係別

全世帯のうち 70 世帯 0.9%が最低居住面積水準未満となっています。一方誘導居住面積水準以上が 77.2%となっており、居住面積水準は恵まれた状況となっています。

所有関係別の最低居住面積水準未満率は、持ち家が 0.3%、借家が、9.5%となっています。

借家では、公営の借家が 15.4%、民営借家（木造）が 10.3%となっており、公営の借家の水準が低い状況となっています。

図 住宅所有関係別居住水準 資料：住宅・土地統計調査

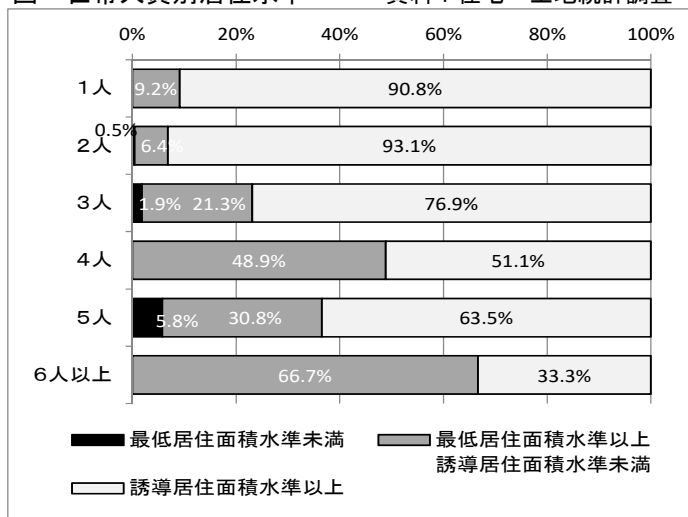


項目	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満	誘導居住面積水準以上	計
持ち家	20	1,400	5,620	7,040
借家	40	240	140	420
公営の借家	20	90	20	130
民営借家	30	140	120	290
計	60	1,640	5,760	7,460

○世帯人員別

世帯人員別の最低居住面積水準未満世帯は、5人世帯の水準が低く 5.8%、ついで3人世帯の 1.9%となっています。

図 世帯人員別居住水準 資料：住宅・土地統計調査



項目	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満	誘導居住面積水準以上	計
1人	0	140	1,390	1,530
2人	10	140	2,030	2,180
3人	30	340	1,230	1,600
4人	0	650	680	1,330
5人	30	160	330	520
6人以上	0	200	100	300
計	70	1,630	5,760	7,460

### 3. 住宅市場

#### (1) 住宅の着工

本町における近年の住宅着工数は、平成12年に156件であったものが平成29年は70件となり、年々減少する傾向を示しています。

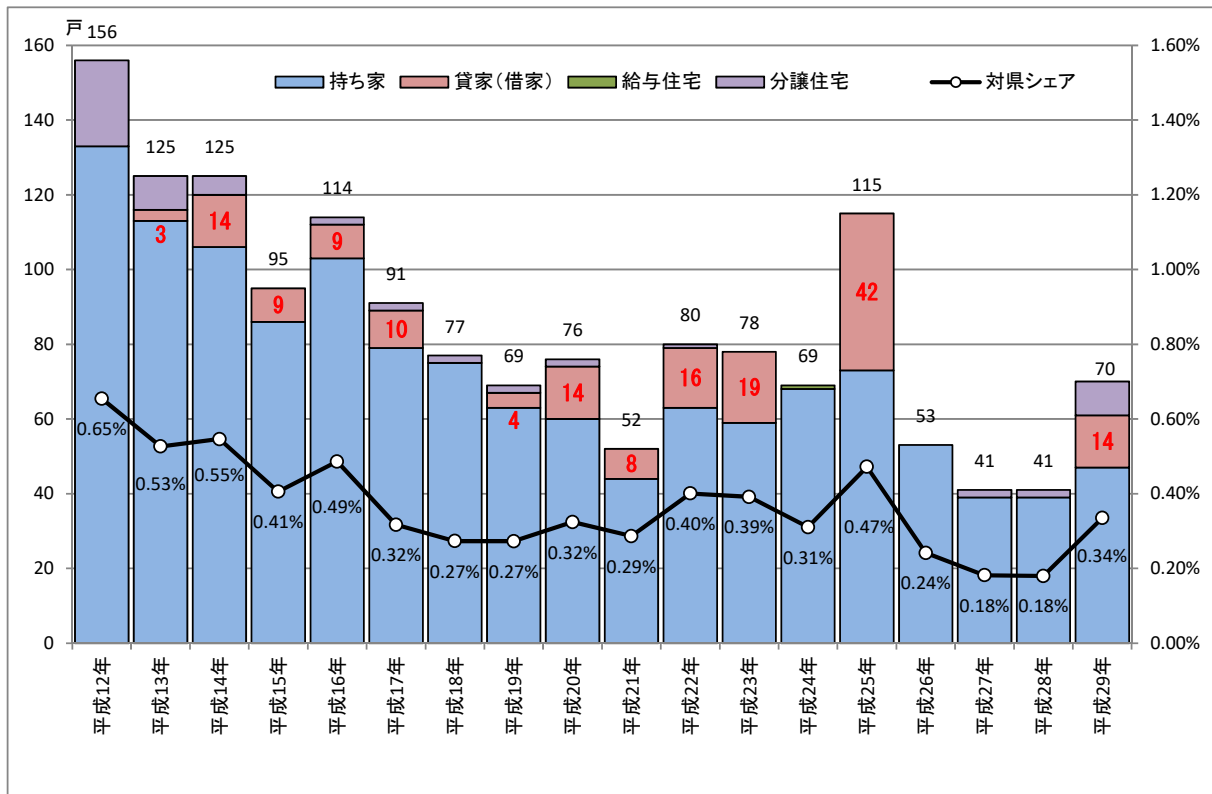
住宅の種類別では、毎年持ち家が大半を占めています。

分譲住宅は、全く建設されていない年もありますが、平成29年には、平成13年とほぼ同数が建設される状況となっています。

また、貸家(借家)は、平成13年以降毎年建設され、平成25年には42戸建設されましたが、その後平成28年までの建設はなく、平成29年に平成20年の14戸と同数が建設される状況となっています。

図 住宅着工数の推移

資料：住宅着工統計

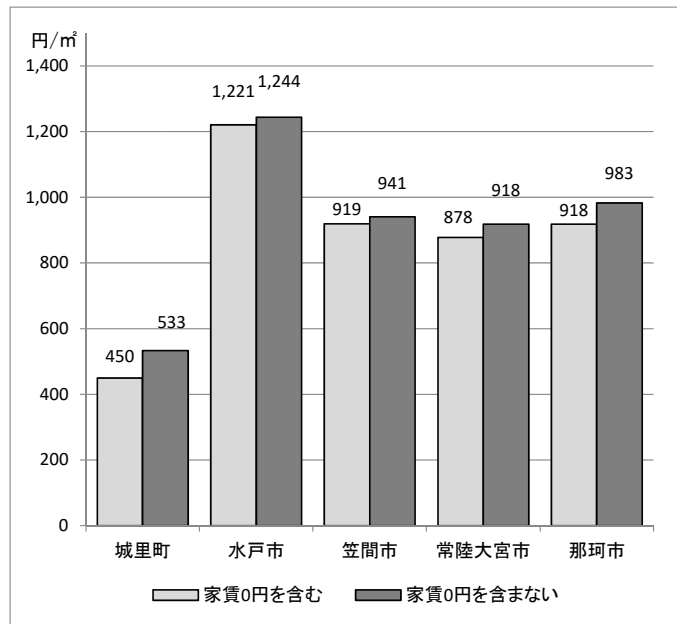


(2) 借家の家賃

本町と隣接市の借家の1㎡あたり平均家賃は、本町の場合、概ね半数が公営住宅ということもあり500円程度であるのに対して、隣接市は概ね2倍以上で、水戸市では1,200円強となっています。

図 借家の1㎡あたり平均家賃（平成25年）

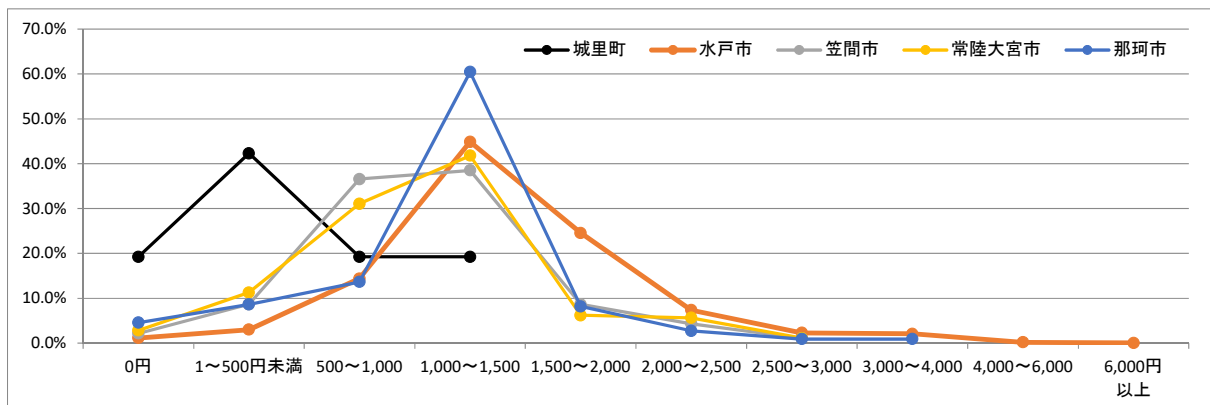
資料：住宅・土地統計調査



本町と隣接市の借家に居住する世帯の1㎡あたり家賃の価格帯は、隣接市が1,000～1,500円が最も多くなっているのに対して、本町は1～500円未満が最も多くなっています。

図 借家に居住する世帯の1㎡あたり家賃（平成25年）

資料：住宅・土地統計調査



第3章 公営住宅の状況

3-1 住宅の状況

本町には、町管理住宅 22 団地、390 戸あり、内訳は町営住宅が 362 戸、特定公共賃貸住宅が 20 戸、単独住宅が 8 戸となっています。

さらに、県営住宅が 30 戸あり、町管理住宅と合わせると公的住宅が 420 戸となっています。

町管理住宅の構造は、中層耐火構造（中耐）が 142 戸 36.4%、木造が 149 戸 38.2%、簡易耐火平屋建て（簡平）が 88 戸 22.6%、簡易耐火 2 階建て（簡二）が 11 戸 2.8%となっており、耐用年数が 30 年の木造及び簡易耐火平屋建てが合わせて 60.8%となっています。

表 公営住宅の町管理戸数 (平成 30 年 6 月末)

地区名	種別	構造	計	構成比
常北	町営住宅	木造	73	18.7%
		簡易耐火平屋	6	1.5%
		簡易耐火 2 階	11	2.8%
		中層耐火階段室型	142	36.4%
	計		232	59.5%
桂	町営住宅	木造	34	8.7%
		簡易耐火平屋	82	21.0%
	計		116	29.7%
七会	町営住宅	木造	14	3.6%
	特定公共賃貸住宅	木造	20	5.1%
	単独住宅	木造	8	2.1%
	計		42	10.8%
合計	町営住宅	木造	121	31.0%
		簡易耐火平屋	88	22.6%
		簡易耐火 2 階	11	2.8%
		中層耐火階段室型	142	36.4%
	特定公共賃貸住宅	木造	20	5.1%
	単独住宅	木造	8	2.1%
	合計		390	100.0%

表 団地の概況 (その 1)

(平成 30 年 6 月末)

地区名	NO.	種別	団地名	団地別管理戸数	団地別棟数	棟番号 (部屋番号)	構造	戸数	階数	建築年度		募集状況
										和暦	西暦	
常北	01	町営住宅	米沢団地	13	7	2	木造	1	1	S 44	1969	募集停止
						3-イ・3-ロ	木造	2	1	S 44	1969	募集停止
						5・6	木造	2	1	S 44	1969	募集停止
						11・12	木造	2	1	S 44	1969	募集停止
						13-イ・13-ロ	木造	2	1	S 44	1969	募集停止
						17・18-イ	木造	2	1	S 44	1969	募集停止
						21・22	木造	2	1	S 44	1969	募集停止
	03	町営住宅	南団地 3	6	3	32・37	木造	2	1	S 45	1970	募集停止
						52・57	木造	2	1	S 45	1970	募集停止
						55・60	木造	2	1	S 45	1970	募集停止
						61・66	木造	2	1	S 46	1971	募集停止
						62・67	木造	2	1	S 46	1971	募集停止
	04	町営住宅	南団地 4	8	4	63-ロ・68-ロ	木造	2	1	S 46	1971	募集停止
						65・70	木造	2	1	S 46	1971	募集停止
						6・7・8・10	木造	4	1	S 47	1972	募集停止
						11・12・13・15	木造	4	1	S 47	1972	募集停止
	05	町営住宅	南団地 5	21	6	16・17・18・20	木造	4	1	S 49	1974	募集停止
						21・22・23	木造	3	1	S 47	1972	募集停止
						25・26・27	木造	3	1	S 47	1972	募集停止
						28・30・31	木造	3	1	S 49	1974	募集停止
						1・2・3・5	木造	4	1	S 50	1975	募集停止
						6・7・8・10	木造	4	1	S 50	1975	募集停止
	06	町営住宅	南団地 6	25	7	11・12・13・15	木造	4	1	S 50	1975	募集停止
						16・17・18・20	木造	4	1	S 50	1975	募集停止
						21・22・23	木造	3	1	S 51	1976	募集停止
						25・26・27	木造	3	1	S 51	1976	募集停止
						28・30・31	木造	3	1	S 51	1976	募集停止
						1・2・3・5・6・7	簡易耐火2階	6	2	S 53	1978	募集停止
						8・10・11・12・13	簡易耐火2階	5	2	S 53	1978	募集停止
	07	町営住宅	南団地 7	17	4	18・20・21	簡易耐火平屋	3	1	S 52	1977	募集停止
						22・23・25	簡易耐火平屋	3	1	S 52	1977	募集停止
						A棟	中層耐火階段室型	18	3	S 54	1979	
						B棟	中層耐火階段室型	18	3	S 55	1980	
	08	町営住宅	那珂西団地	54	3	C棟	中層耐火階段室型	18	3	S 56	1981	
						A棟	中層耐火階段室型	18	3	S 57	1982	
						B棟	中層耐火階段室型	18	3	S 58	1983	
	09	町営住宅	池の内団地	36	2	A棟	中層耐火階段室型	24	4	S 60	1985	
						B棟	中層耐火階段室型	12	3	S 61	1986	
						C棟	中層耐火階段室型	16	4	S 62	1987	
						小計		232	39			232

表 団地の概況（その2）

（平成30年6月末）

地区名	NO.	種別	団地名	団地別 管理 戸数	団地別 棟数	棟番号 (部屋番号)	構造	戸数	階 数	建築年度		募集状況	
										和暦	西暦		
桂	15	町営住宅	栗団地	12	6	1・2	簡易耐火平屋	2	1	S	53	1978	募集停止
						3・5	簡易耐火平屋	2	1	S	53	1978	募集停止
						6・7	簡易耐火平屋	2	1	S	53	1978	募集停止
						8・10	簡易耐火平屋	2	1	S	53	1978	募集停止
						11・12	簡易耐火平屋	2	1	S	53	1978	募集停止
						13・14	簡易耐火平屋	2	1	S	53	1978	募集停止
	16	町営住宅	北方団地1	12	6	1・2	簡易耐火平屋	2	1	S	54	1979	募集停止
						3・5	簡易耐火平屋	2	1	S	54	1979	募集停止
						6・7	簡易耐火平屋	2	1	S	54	1979	募集停止
						8・10	簡易耐火平屋	2	1	S	54	1979	募集停止
						11・12	簡易耐火平屋	2	1	S	54	1979	募集停止
						13・14	簡易耐火平屋	2	1	S	54	1979	募集停止
	17	町営住宅	北方団地2	12	6	15・16	簡易耐火平屋	2	1	S	56	1981	募集停止
						17・18	簡易耐火平屋	2	1	S	56	1981	募集停止
						19・20	簡易耐火平屋	2	1	S	56	1981	募集停止
						21・22	簡易耐火平屋	2	1	S	56	1981	募集停止
						23・24	簡易耐火平屋	2	1	S	56	1981	募集停止
						25・26	簡易耐火平屋	2	1	S	56	1981	募集停止
	18	町営住宅	北方団地3	12	6	27・28	簡易耐火平屋	2	1	S	58	1983	募集停止
						29・30	簡易耐火平屋	2	1	S	58	1983	募集停止
						31・32	簡易耐火平屋	2	1	S	58	1983	募集停止
						33・34	簡易耐火平屋	2	1	S	58	1983	募集停止
						35・36	簡易耐火平屋	2	1	S	58	1983	募集停止
						37・38	簡易耐火平屋	2	1	S	58	1983	募集停止
	19	町営住宅	阿波山団地	12	6	1・2	簡易耐火平屋	2	1	S	57	1982	募集停止
						3・5	簡易耐火平屋	2	1	S	57	1982	募集停止
						6・7	簡易耐火平屋	2	1	S	57	1982	募集停止
						8・10	簡易耐火平屋	2	1	S	57	1982	募集停止
						11・12	簡易耐火平屋	2	1	S	57	1982	募集停止
						13・14	簡易耐火平屋	2	1	S	57	1982	募集停止
	20	町営住宅	原団地1	12	6	1・2	簡易耐火平屋	2	1	S	59	1984	募集停止
						3・5	簡易耐火平屋	2	1	S	59	1984	募集停止
						6・7	簡易耐火平屋	2	1	S	59	1984	募集停止
						8・10	簡易耐火平屋	2	1	S	59	1984	募集停止
						11・12	簡易耐火平屋	2	1	S	59	1984	募集停止
						13・14	簡易耐火平屋	2	1	S	59	1984	募集停止
	21	町営住宅	原団地2	10	5	15・16	簡易耐火平屋	2	1	S	60	1985	募集停止
						17・18	簡易耐火平屋	2	1	S	60	1985	募集停止
						19・20	簡易耐火平屋	2	1	S	60	1985	募集停止
						21・22	簡易耐火平屋	2	1	S	60	1985	募集停止
						23・24	簡易耐火平屋	2	1	S	60	1985	募集停止
						1・2	木造	2	1	S	61	1986	募集停止
	22	町営住宅	東団地	10	5	3・5	木造	2	1	S	61	1986	募集停止
						6・7	木造	2	1	S	61	1986	募集停止
						8・10	木造	2	1	S	61	1986	募集停止
						11・12	木造	2	1	S	61	1986	募集停止
						6・7	木造	2	1	S	63	1988	
						23	町営住宅	緑ヶ丘団地1	10	5	8・10	木造	2
	15・16	木造	2	1	S						63	1988	
	17・18	木造	2	1	S						63	1988	
	25・26	木造	2	1	S						63	1988	
	1・2	木造	2	1	H						1	1989	
	24	町営住宅	緑ヶ丘団地2	14	7						3・5	木造	2
						11・12	木造	2	1	H	1	1989	
						13・14	木造	2	1	H	1	1989	
						19・20	木造	2	1	H	1	1989	
						21・22	木造	2	1	H	1	1989	
						23・24	木造	2	1	H	1	1989	
	小計				116	58			116				

表 団地の概況（その3）

（平成30年6月末）

地区名	NO.	種別	団地名	団地別管理戸数	団地別棟数	棟番号 (部屋番号)	構造	戸数	階数	建築年度		募集状況
										和暦	西暦	
七会	25	特定公共 賃貸住宅	塩子塙団地A	10	5	101・102	木造	2	2	H 14	2002	
						103・104	木造	2	2	H 14	2002	
						105・106	木造	2	2	H 14	2002	
						107・108	木造	2	2	H 14	2002	
						109・110	木造	2	2	H 14	2002	
			塩子塙団地B	10	5	101・102	木造	2	2	H 16	2004	
						103・104	木造	2	2	H 16	2004	
						105・106	木造	2	2	H 16	2004	
						107・108	木造	2	2	H 16	2004	
						109・110	木造	2	2	H 16	2004	
	26	町営住宅	小勝中郷団地	2	1	1・2	木造	2	1	S 54	1979	募集停止
						A-1・A-2	木造	2	2	H 3	1991	
				6	3	B-1・B-2	木造	2	2	H 3	1991	
						C-1・C-2	木造	2	2	H 3	1991	
				6	3	D-1・D-2	木造	2	2	H 4	1992	
						E-1・E-2	木造	2	2	H 4	1992	
						F-1・F-2	木造	2	2	H 4	1992	
						1	木造	4	2	H 16	2004	
	27	単独住宅	徳蔵団地	8	2	2	木造	4	2	H 16	2004	
							木造	4	2	H 16	2004	
小計				42	19			42				
計				390	116			390				

(1) 敷地の状況

町管理住宅の敷地は、桂地区にある全団地と常北地区にある南団地3と4が借地で、他の団地は全て町有地となっています。

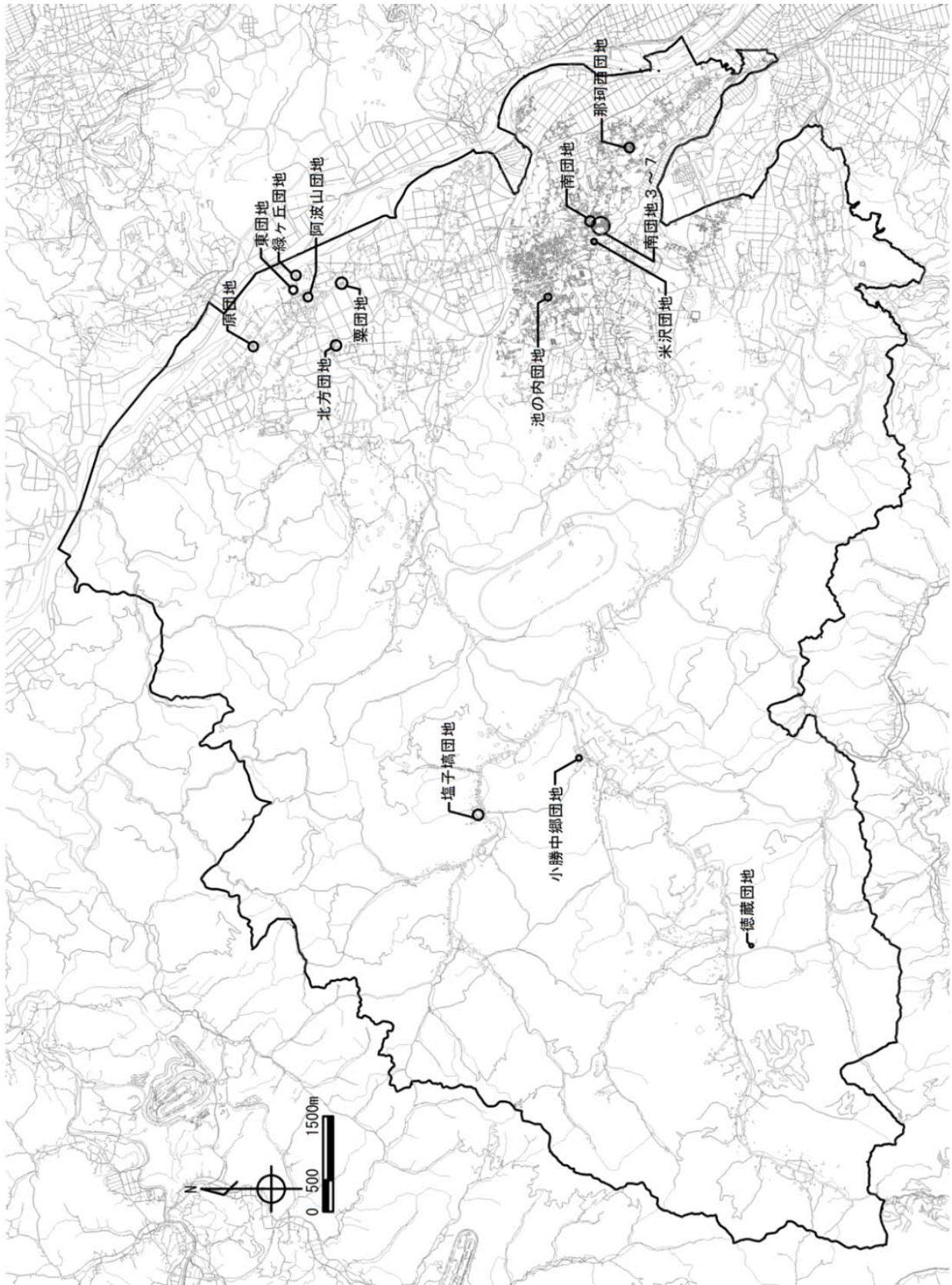
借地となっている団地の管理戸数は、桂地区が116戸（桂地区全団地）、常北地区が14戸、合わせて130戸となっています。

表 敷地の状況

地区名	NO.	種別	団地名	都市計画		敷地面積 (㎡)			敷地の 接道道路 路幅員	団地別 管理戸 数	団地別 棟数
				地域地区区分	容積率/ 建ぺい率	町有	借地	合計			
常北	01	町営住宅	米沢団地	都市計画区域内・第一種低層住居専用地域	150/50	3,382.91		3,382.91	6m	13	7
	03	町営住宅	南団地3	都市計画区域内・第一種中高層住居専用地域	150/50		5,990.00	5,990.00	6m	6	3
	04	町営住宅	南団地4	都市計画区域内・第一種中高層住居専用地域	150/50				4m	8	4
	05	町営住宅	南団地5	都市計画区域内・第一種中高層住居専用地域	150/50				4m	21	6
	06	町営住宅	南団地6	都市計画区域内・第一種中高層住居専用地域	150/50	10,850.00		10,850.00	4m	25	7
	07	町営住宅	南団地7	都市計画区域内・第一種中高層住居専用地域	150/50				4m	17	4
	08	町営住宅	那珂西団地	都市計画区域内・無指定	200/60	7,721.43		7,721.43	6m	54	3
	09	町営住宅	池の内団地	都市計画区域内・第一種中高層住居専用地域	150/50	3,469.43		3,469.43	6m	36	2
	10	町営住宅	南団地	都市計画区域内・第一種中高層住居専用地域	150/50	6,053.00		6,053.00	6m	52	3
	小計						31,476.77	5,990.00	37,466.77		232
桂	15	町営住宅	粟団地	都計外			2,269.00	2,269.00	4m	12	6
	16	町営住宅	北方団地1	都計外					4m	12	6
	17	町営住宅	北方団地2	都計外			9,962.91	9,962.91	4m	12	6
	18	町営住宅	北方団地3	都計外					4m	12	6
	19	町営住宅	阿波山団地	都計外			2,729.00	2,729.00	4m	12	6
	20	町営住宅	原団地1	都計外					4m	12	6
	21	町営住宅	原団地2	都計外			6,080.00	6,080.00	4m	10	5
	22	町営住宅	東団地	都計外			3,458.00	3,458.00	4m	10	5
	23	町営住宅	緑ヶ丘団地1	都計外					4m	10	5
	24	町営住宅	緑ヶ丘団地2	都計外			6,712.14	6,712.14	4m	14	7
小計						31,211.05	31,211.05			116	58
七会	25	特定公賃住宅	塩子塙団地	都計外		10,673.00		10,673.00	6m	20	10
	26	町営住宅	小勝中郷団地	都計外		1,405.36		1,405.36	4m	2	1
				都計外		5,279.21		5,279.21	4m	12	6
	27	単独住宅	徳蔵団地	都計外		3,708.65		3,708.65	6m	8	2
小計						21,066.22		21,066.22		42	19
計						52,542.99	37,201.05	89,744.04		390	116



図 団地の位置図



(2) 立地の状況

町管理住宅のうち、常北地区に位置する住宅は全て都市計画区域内に、桂地区と七会地区の住宅は全て都市計画区域外の立地となっています。

また、最寄りバス停までの距離は、桂地区の北方団地が他の団地に比べて遠く約 650m、小学校までの距離は、七会地区の徳蔵団地が約 4,650mと他の団地に比べて遠い状況となっています。

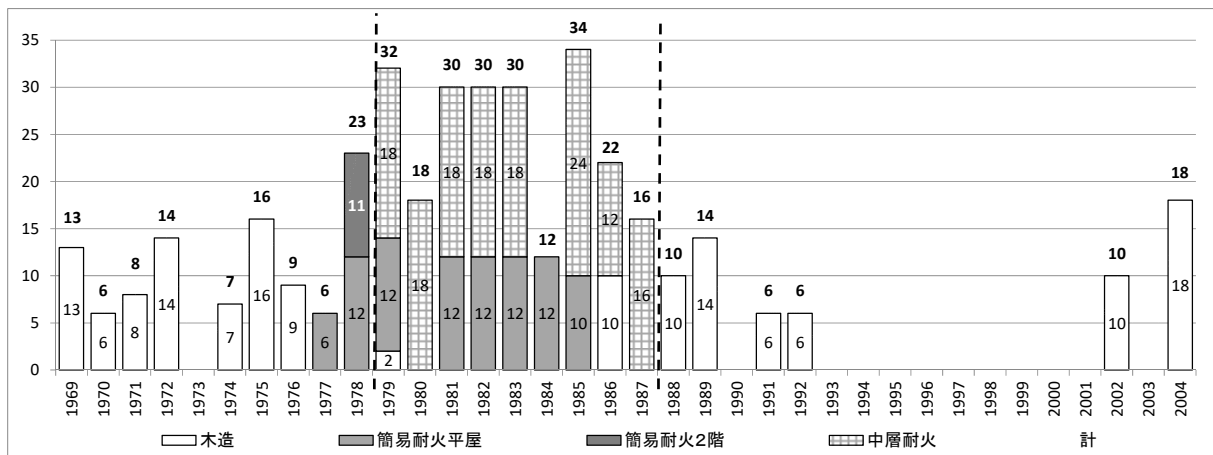
表 立地の状況

地区名	NO.	種別	団地名	戸数	棟数	最寄りバス停までの距離(m)	最寄り小学校までの距離(m)	都市計画		
								地域地区区分	容積率/建ぺい率	
常北	01	町営住宅	米沢団地	13	7	470	760	都市計画区域内 第一種低層住居専用地域	150/50	
	03	町営住宅	南団地3	6	3	330	530	都市計画区域内 第一種中高層住居専用地域	150/50	
	04	町営住宅	南団地4	8	4	340	530	都市計画区域内 第一種中高層住居専用地域	150/50	
	05	町営住宅	南団地5	21	6	340	530	都市計画区域内 第一種中高層住居専用地域	150/50	
	06	町営住宅	南団地6	25	7	340	530	都市計画区域内 第一種中高層住居専用地域	150/50	
	07	町営住宅	南団地7	17	4	340	530	都市計画区域内 第一種中高層住居専用地域	150/50	
	08	町営住宅	那珂西団地	54	3	90	1,120	都市計画区域内 無指定	200/60	
	09	町営住宅	池の内団地	36	2	300	1,630	都市計画区域内 第一種中高層住居専用地域	150/50	
	10	町営住宅	南団地	52	3	310	400	都市計画区域内 第一種中高層住居専用地域	150/50	
	桂	15	町営住宅	栗団地	12	6	30	2,300	都市計画区域外	
16		町営住宅	北方団地1	12	6	650	1,420	都市計画区域外		
17		町営住宅	北方団地2	12	6			都市計画区域外		
18		町営住宅	北方団地3	12	6			都市計画区域外		
19		町営住宅	阿波山団地	12	6			300	1,800	都市計画区域外
20		町営住宅	原団地1	12	6	130	650	都市計画区域外		
21		町営住宅	原団地2	10	5					
22		町営住宅	東団地	10	5	350	1,700	都市計画区域外		
23		町営住宅	緑ヶ丘団地1	10	5	570	1,950	都市計画区域外		
24		町営住宅	緑ヶ丘団地2	14	7					
七会	25	特定公共 賃貸住宅	塩子塙団地A	10	5	170	260	都市計画区域外		
			塩子塙団地B	10	5					
	26	町営住宅	小勝中郷団地		2	1	320	1,870	都市計画区域外	
					6	3				
					6	3				
27	単独住宅	徳蔵団地	8	2	520	4,650	都市計画区域外			
計				390	116					

(3) 建設の状況

町管理住宅の建設時期別の構造は、1981（昭和 56）年までが木造と準耐火構造、1979（昭和 54）年から 1987（昭和 62）年までが中層耐火構造、簡易耐火構造、木造、1988（昭和 63 年）年以降が全て木造となっています。

図 公営住宅の建設状況（町管理）

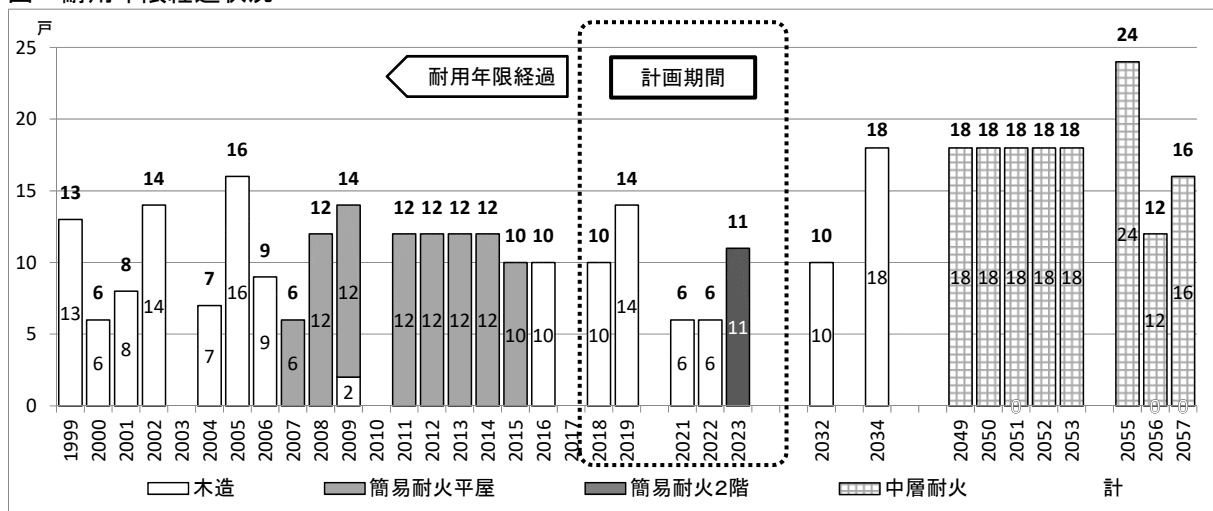


(4) 耐用年限経過状況

町管理住宅の耐用年限経過戸数は、現在 173 戸、全管理戸数（390 戸）の 44.4%で、簡易耐火平屋建ての 88 戸全戸と木造 85 戸となっています。これらの耐用年限経過住宅は募集停止と位置づけています。

また、本計画期間内にはさらに簡易耐火 2 階建て 11 戸、木造 36 戸が耐用年数を迎え、合わせると 220 戸 56.4%となります。

図 耐用年限経過状況



## (5) 住宅の規模

町管理住宅の規模は、常北地区に1970年代以前に建設された住宅に40㎡台以下の住宅がありますが、その後建設された住宅は全て50㎡台以上の規模となっています。


団地の整備に当たっては、ミックストコミュニティ形成の観点等から、多様な家族構成に合わせた型別整備が望まれますが、本町の場合、大半の団地が単一規模の住戸整備となっています。

表 建設年代別住戸規模

地区名	年代	30㎡台	40㎡台	50㎡台	60㎡台	70㎡以上	計	構成比
常北地区	1960年代	13					13	5.60%
	1970年代	47	19	11	18		89	38.36%
	1980年代				86	38	130	56.03%
	1990年代							
	2000年代							
	2010年以降							
	計	60	19	11	104	38	232	100.00%
	構成比	25.9%	8.2%	4.7%	44.8%	16.4%	100.0%	—
桂地区	1960年代							
	1970年代			24			24	20.69%
	1980年代			12	80		92	79.31%
	1990年代							
	2000年代							
	2010年以降							
	計			36	80		116	100.00%
	構成比			31.0%	69.0%		100.0%	—
七会地区	1960年代							
	1970年代			2			2	4.76%
	1980年代							
	1990年代					12	12	28.57%
	2000年代				8	20	28	66.67%
	2010年以降							
	計			2	8	32	42	100.00%
	構成比			4.8%	19.0%	76.2%	100.0%	—
合計	1960年代	13					13	3.33%
	1970年代	47	19	37	18		121	31.03%
	1980年代			12	166	38	216	55.38%
	1990年代					12	12	3.08%
	2000年代				8	20	28	7.18%
	2010年以降							
	計	60	19	49	192	70	390	100.00%
	構成比	15.4%	4.9%	12.6%	49.2%	17.9%	100.0%	—

表 団地別住戸規模別戸数

地区名	団地名	40㎡未満	40㎡台	50㎡台	60㎡台	70㎡以上	総計
常北	米沢団地	13					13
	南団地3	6					6
	南団地4	8					8
	南団地5	21					21
	南団地6	12	13				25
	南団地7		6	11			17
	那珂西団地				54		54
	池の内団地				36		36
	南団地				14	38	52
	計	60	19	11	104	38	232
桂	粟団地			12			12
	北方団地1			12			12
	北方団地2			12			12
	北方団地3				12		12
	阿波山団地				12		12
	原団地1				12		12
	原団地2				10		10
	東団地				10		10
	緑ヶ丘団地1				10		10
	緑ヶ丘団地2				14		14
	計			36	80		116
七会	塩子塙団地A					10	10
	塩子塙団地B					10	10
	小勝中郷団地			2		12	14
	徳蔵団地				8		8
	計			2	8	32	42
合計	60	19	49	192	70	390	

 : 単一規模住戸による団地

<参考> 住生活基本計画における「居住面積水準」

	概要	算定式	世帯人数別の面積(例)(単位:㎡)				子どもに係る世帯人数の換算
			単身	2人	3人	4人	
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅面積に関する水準	①単身者: 25㎡ ②2人以上の世帯: 10㎡×世帯人数+10㎡	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	3歳未満 0.25人
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	[都市居住型] 都心とその周辺での共同住宅居住を想定 ①単身者: 40㎡ ②2人以上の世帯: 20㎡×世帯人数+15㎡ [一般型] 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定 ①単身者: 55㎡ ②2人以上の世帯: 25㎡×世帯人数+25㎡	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】	3歳以上6歳未満 0.5人 6歳以上10歳未満 0.75人

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とす【】内は、3～5歳児が1名いる場合  
(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

(6) 住宅の設備

町管理住宅の設備整備は、平成3年以降に建設された住宅には3点給湯、高齢者対応など現在の公営住宅仕様に対応していますが、それ以前の住宅は一部改善住戸を除き大半が未対応となっています。

表 設備整備状況

地区名	NO.	種別	団地名	団地管理戸数	団地棟数	棟数	構造	構造・建設年度別戸数	建築年度		設備						
									和暦	西暦	浴槽	便所	3点給湯	高齢化対応	車イス対応	EV基数	
常北	01	町営住宅	米沢団地	13	7	7	木造	13	S	44	1969	無	汲取り	無	無	無	無
	03	町営住宅	南団地3	6	3	3	木造	6	S	45	1970	無	汲取り	無	無	無	無
	04	町営住宅	南団地4	8	4	4	木造	8	S	46	1971	無	汲取り	無	無	無	無
	05	町営住宅	南団地5	21	6	4	木造	14	S	47	1972	無	汲取り	無	無	無	無
						2	木造	7	S	49	1974	無	汲取り	無	無	無	無
	06	町営住宅	南団地6	25	7	4	木造	16	S	50	1975	無	汲取り	無	無	無	無
						3	木造	9	S	51	1976	無	汲取り	無	無	無	無
	07	町営住宅	南団地7	17	4	2	簡易耐火2階	11	S	53	1978	無	下水道	無	無	無	無
						2	簡易耐火平屋	6	S	52	1977	無	下水道	無	無	無	無
	08	町営住宅	那珂西団地	54	3	1	中層耐火階段室型	18	S	54	1979	無	下水道	無	無	無	無
1						中層耐火階段室型	18	S	55	1980	無	下水道	無	無	無	無	
09	町営住宅	池の内団地	36	2	1	中層耐火階段室型	18	S	56	1981	無	下水道	無	無	無	無	
					1	中層耐火階段室型	18	S	57	1982	無	下水道	無	無	無	無	
10	町営住宅	南団地	52	3	1	中層耐火階段室型	18	S	58	1983	無	下水道	無	無	無	無	
					1	中層耐火階段室型	24	S	60	1985	無	下水道	無	無	無	無	
桂	15	町営住宅	粟団地	12	6	6	簡易耐火平屋	12	S	53	1978	無	下水道	無	無	無	無
	16	町営住宅	北方団地1	12	6	6	簡易耐火平屋	12	S	54	1979	無	農集排	無	無	無	無
	17	町営住宅	北方団地2	12	6	6	簡易耐火平屋	12	S	56	1981	無	農集排	無	無	無	無
	18	町営住宅	北方団地3	12	6	6	簡易耐火平屋	12	S	58	1983	無	農集排	無	無	無	無
	19	町営住宅	阿波山団地	12	6	6	簡易耐火平屋	12	S	57	1982	無	下水道	無	無	無	無
	20	町営住宅	原団地1	12	6	6	簡易耐火平屋	12	S	59	1984	無	下水道	無	無	無	無
	21	町営住宅	原団地2	10	5	5	簡易耐火平屋	10	S	60	1985	無	下水道	無	無	無	無
	22	町営住宅	東団地	10	5	5	木造	10	S	61	1986	無	下水道	無	無	無	無
	23	町営住宅	緑ヶ丘団地1	10	5	5	木造	10	S	63	1988	無	下水道	無	無	無	無
	24	町営住宅	緑ヶ丘団地2	14	7	7	木造	14	H	1	1989	無	下水道	無	無	無	無
七会	25	特公賃住宅	塩子塙団地A	10	5	5	木造	10	H	14	2002	有	合併浄化槽	有	有	有	無
	26	町営住宅	小勝中郷団地	14	7	1	木造	10	H	16	2004	有	合併浄化槽	有	有	有	無
						3	木造	2	S	54	1979	無	合併浄化槽	無	無	無	無
	27	単独住宅	徳蔵団地	8	2	2	木造	6	H	3	1991	有	合併浄化槽	有	有	有	無
						3	木造	6	H	4	1992	有	合併浄化槽	有	有	有	無
計				390	116	116		390									

(7) 住宅の修繕履歴

町管理住宅の主な修繕履歴は、中層耐火構造住宅全棟で平成25年に外壁と屋根の改善を行い、その後空き家の発生に合わせて、浴室改修や3点給湯、内装の改修を行っており、今後も引き続き行う予定となっています。

表 修繕履歴

(平成30年6月末)

NO.	種別	団地名	棟番号(部屋番号)	戸数	構造	階数	建築年度		修繕履歴		H29以降 空き家修繕 (風呂桶・パルス釜・湯沸かし設置)	修繕予定等	
							和暦	西暦	外壁	屋根			
08	町営住宅	那珂西団地	A棟	18	中層耐火階段室型	3	S	54	1979	H25	H25	H29 浴室改修(ドア・シリンク・壁修繕)	
			B棟	18	中層耐火階段室型	3	S	55	1980	H25	H25		H29 B-202・B-203
			C棟	18	中層耐火階段室型	3	S	56	1981	H25	H25		H29 C-106
09	町営住宅	池の内団地	A棟	18	中層耐火階段室型	3	S	57	1982	H25	H25	H30 B-206	
			B棟	18	中層耐火階段室型	3	S	58	1983	H25	H25		
10	町営住宅	南団地	A棟	24	中層耐火階段室型	4	S	60	1985	H25	H25	H30 A-307	
			B棟	12	中層耐火階段室型	3	S	61	1986	H25	H25		
			C棟	16	中層耐火階段室型	4	S	62	1987	H25	H25	H29 C-301 H30 C-102	
23	町営住宅	緑ヶ丘団地1	6・7	2	木造	1	S	63	1988			H29 7号	
			15・16	2	木造	1	S	63	1988				H28 3点給湯・UB・床・壁等修繕
24	町営住宅	緑ヶ丘団地2	13・14	2	木造	1	H	1	1989			H29 13号	

■ 那珂西団地 現状写真

外観



流し台廻り



居室



浴室

風呂釜等設置



風呂釜等設置前の浴室入り口



■ 池の内団地 現状写真

外観



流し台廻り



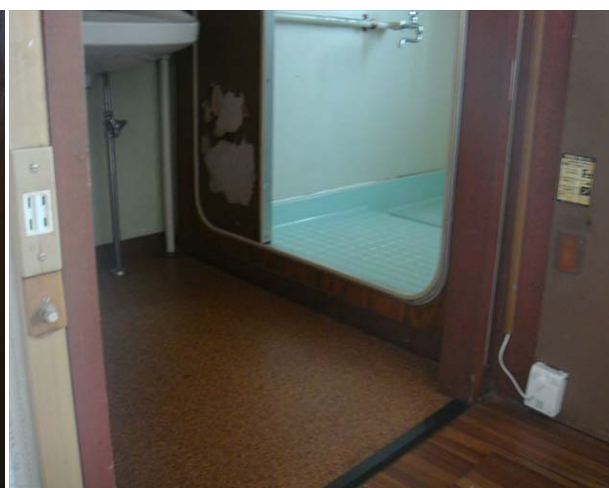
居室



浴室



風呂釜等設置前

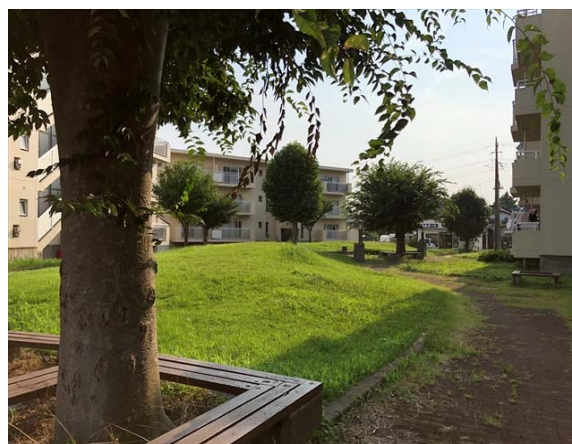


浴室入り口



■ 南団地 現状写真

外観



流し台廻り



居室



浴室

風呂釜等設置



浴室入り口



## 3-2 入居の状況

町管理住宅 390 戸のうち、182 戸 46.7%が募集停止対象住戸となっています。

募集停止住戸を含めた町管理住宅の入居率は 72.1%となっています。

募集停止を行っていない団地の入居率は、池の内団地が 75.0%、那珂西団地が 81.5%と、他の団地が 90%以上となっているのに比べて低くなっています。

募集中の団地の地区別入居率は、常北地区が 84.5%、桂地区が 95.8%、七会地区が 97.5%となっており、桂地区と七会地区の入居率が高くなっています。

このうち、全団地が募集中（一部住戸を除く）となっている七会地区は、入居率の状況から、町管理住宅の戸数が不足しているものと考えられます。

表 団地別入居状況（平成 30 年 6 月末）

地区名	NO.	種別	団地名	団地戸数	入居世帯数	空き家戸数	入居率	募集中団地の平均入居率	募集状況
常北	01	町営住宅	米沢団地	13	6	7	46.2%	84.5%	募集停止
	03	町営住宅	南団地 3	6	3	3	50.0%		募集停止
	04	町営住宅	南団地 4	8	4	4	50.0%		募集停止
	05	町営住宅	南団地 5	21	10	11	47.6%		募集停止
	06	町営住宅	南団地 6	25	8	17	32.0%		募集停止
	07	町営住宅	南団地 7	17	13	4	76.5%		募集停止
	08	町営住宅	那珂西団地	54	44	10	81.5%		
	09	町営住宅	池の内団地	36	27	9	75.0%		
	10	町営住宅	南団地	52	49	3	94.2%		
	小計				232	164	68		70.7%
桂	15	町営住宅	粟団地	12	7	5	58.3%	95.8%	募集停止
	16	町営住宅	北方団地 1	12	7	5	58.3%		募集停止
	17	町営住宅	北方団地 2	12	4	8	33.3%		募集停止
	18	町営住宅	北方団地 3	12	7	5	58.3%		募集停止
	19	町営住宅	阿波山団地	12	7	5	58.3%		募集停止
	20	町営住宅	原団地 1	12	8	4	66.7%		募集停止
	21	町営住宅	原団地 2	10	5	5	50.0%		募集停止
	22	町営住宅	東団地	10	10	0	100.0%		募集停止
	23	町営住宅	緑ヶ丘団地 1	10	10	0	100.0%		
	24	町営住宅	緑ヶ丘団地 2	14	13	1	92.9%		
小計				116	78	38	67.2%	—	
七会	25	特公賃住宅	塩子塙団地	20	20	0	100.0%	97.5%	
	26	町営住宅	小勝中郷団地	14	11	3	78.6%		募集停止（2戸）
	27	単独住宅	徳蔵団地	8	8	0	100.0%		
	小計				42	39	3		92.9%
計				390	281	109	72.1%	88.3%	

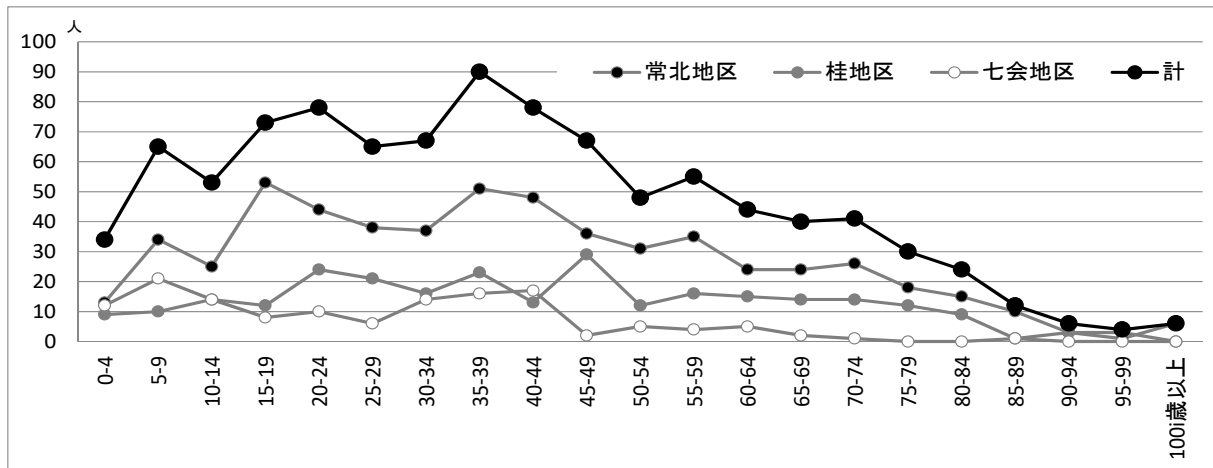
### 3-3 入居者の状況

#### 1. 入居者の年齢

町管理住宅入居者の5歳階層別人口で最も多い階層は35-39歳の90人、ついで20-24歳と40-44歳の78人、15-19歳の73人とつづいており、町の人口構成に比べて若い世代が多くなっています。

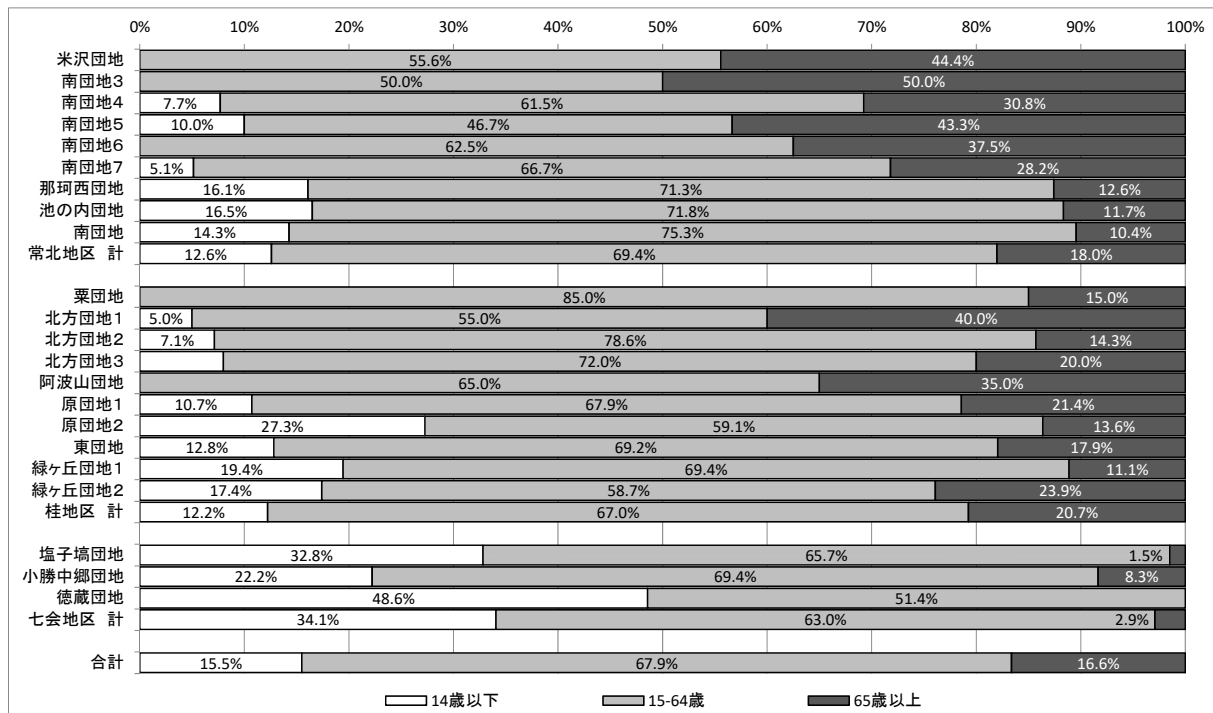
地区別では常北地区が15-19歳、桂地区が45-49歳、七会地区が5-9歳の階層人口が最も多くなっています。

図 5 5歳階層別人口



3階層別の人口構成比をみると、古い団地では高齢化率が高くなるものの、入居者全体の高齢化率は低く16.6%となっています。地区別では、七会地区の高齢化率が低く2.9%となっています。

図 3 3階層別人口構成比

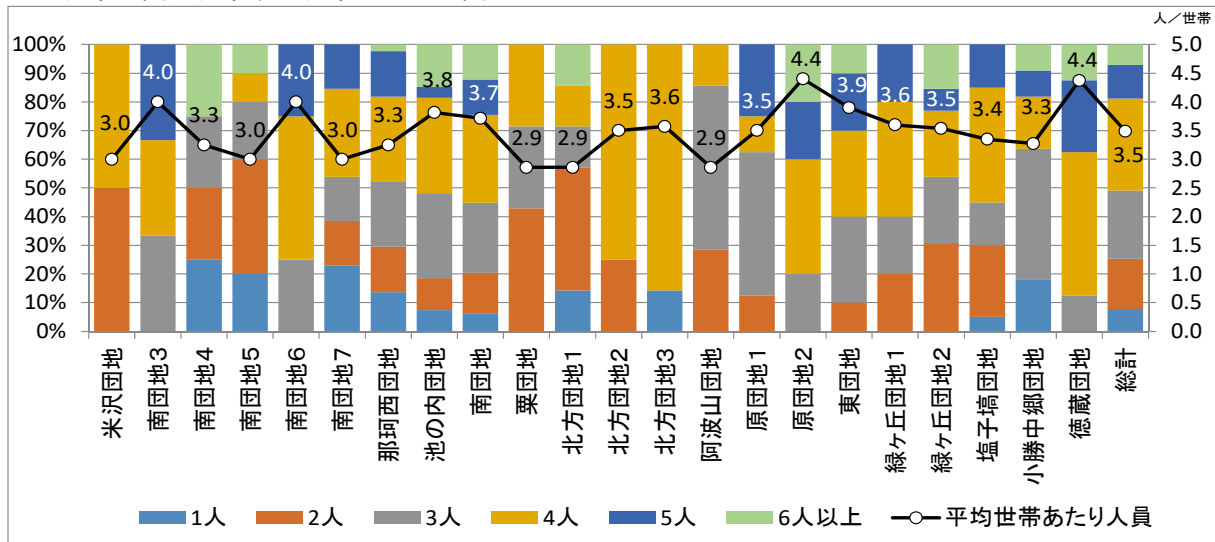


2. 世帯の状況

町管理住宅入居世帯の平均世帯あたり人員は、3.5人となっています。

団地別で、最も世帯あたり人員が少ない団地は、栗団地、北方団地1、阿波山団地の2.9人で、逆に最も多い団地は、原団地2と徳蔵団地の4.4人となっています。また、入居世帯の世帯人員は、3人、4人世帯がどの地区も多くなっています。

図 世帯人員別世帯数と世帯あたり人員



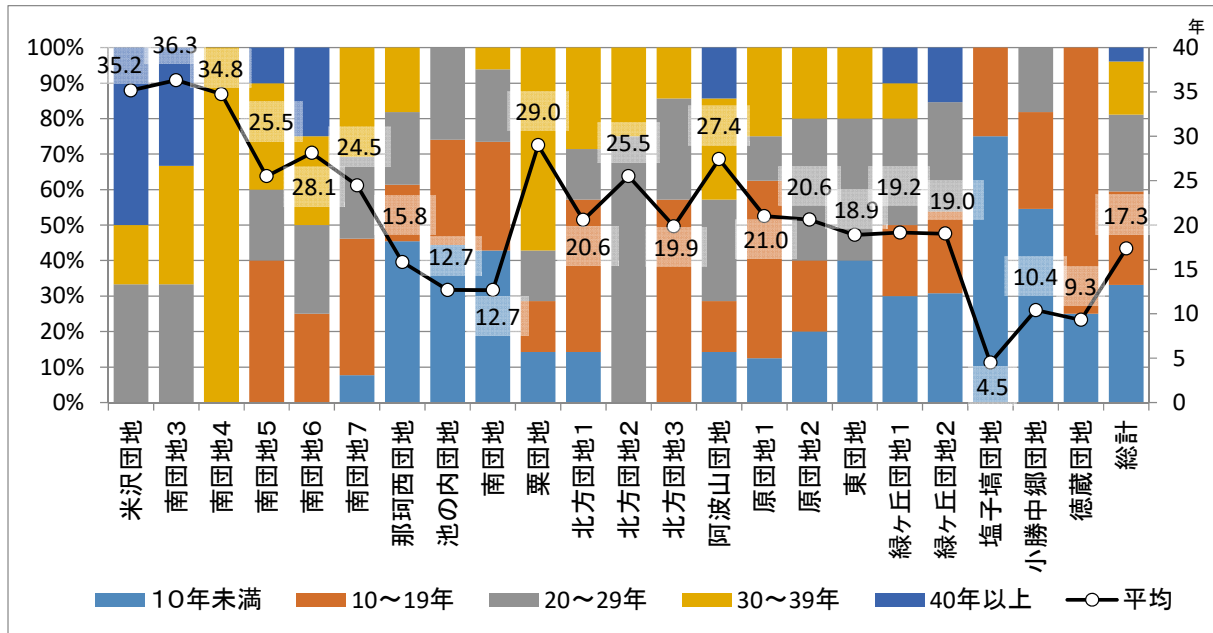
地区名	団地	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	計
常北	米沢団地		3		3			6
	南団地3			1	1	1		3
	南団地4	1	1	1			1	4
	南団地5	2	4	2	1		1	10
	南団地6			2	4	2		8
	南団地7	3	2	2	4	2		13
	那珂西団地	6	7	10	13	7	1	44
	池の内団地	2	3	8	9	1	4	27
	南団地	3	7	12	15	6	6	49
	計	17	27	38	50	19	13	164
		10.4%	16.5%	23.2%	30.5%	11.6%	7.9%	100.0%
桂	栗団地		3	2	2			7
	北方団地1	1	3	1	1		1	7
	北方団地2		1		3			4
	北方団地3	1			6			7
	阿波山団地		2	4	1			7
	原団地1		1	4	1	2		8
	原団地2			1	2	1	1	5
	東団地		1	3	3	2	1	10
	緑ヶ丘団地1		2	2	4	2		10
	緑ヶ丘団地2		4	3	3	1	2	13
	計	2	17	20	26	8	5	78
		2.6%	21.8%	25.6%	33.3%	10.3%	6.4%	100.0%
七会	塩子塙団地	1	5	3	8	3		20
	小勝中郷団地	2		5	2	1	1	11
	徳蔵団地			1	4	2	1	8
	計	3	5	9	14	6	2	39
		7.7%	12.8%	23.1%	35.9%	15.4%	5.1%	100.0%
合計		22	49	67	90	33	20	281
		7.8%	17.4%	23.8%	32.0%	11.7%	7.1%	100.0%

3. 居住年数

町管理住宅入居全世帯の平均居住年数は 17.3 年となっています。その中であって、米沢団地、南団地 3、南団地 4 は概ね 2 倍の 35 年前後と居住年数が長くなっています。

そのうち、米沢団地、南団地 3 は、高齢化率がそれぞれ、44.4%、50.0%と高くなっています。

図 居住年数

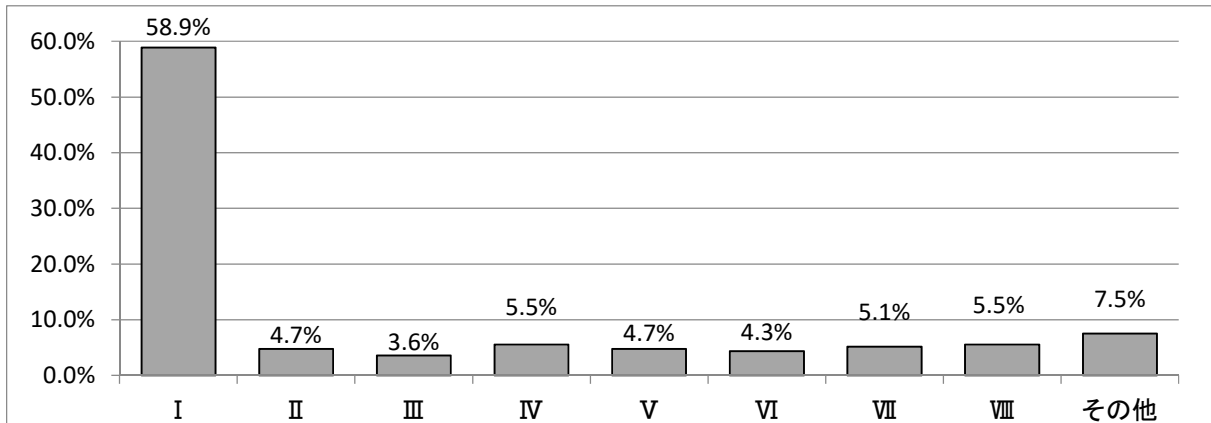


4. 収入の状況

町営住宅及び町単独住宅に住む入居者の収入分位は、収入分位 I が最も多く約 60% となっています。

収入分位 II 以上は各分位 5% 前後となっています。

図 町営住宅入居者の収入分位



<参考>

収入分位と家賃算定基礎額				
収入分位		政令月収		家賃算定基礎額
		下限値	上限値	
I	0 ~ 10.0%	0円	104,000円	34,400円
II	10.0 ~ 15.0%	104,001円	123,000円	39,700円
III	15.0 ~ 20.0%	123,001円	139,000円	45,400円
IV	20.0 ~ 25.0%	139,001円	158,000円	51,200円
V	25.0 ~ 32.5%	158,001円	186,000円	58,500円
VI	32.5 ~ 40.0%	186,001円	214,000円	67,500円
VII	40.0 ~ 50.0%	214,001円	259,000円	79,000円
VIII	50.0% ~	259,001円		91,100円

注) 収入分位：世帯人員2人以上の世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値で、収入分位25%は収入の低い順から4分の1番目に該当する。

本来階層：特に居住の安定を図る必要のある者として別途定める裁量階層の対象層を除く、通常の公営住宅入居対象層をいう。

裁量階層：特に居住の安定を図る必要のある者として高齢者や障がい者など、本来の収入基準額を引き上げることができる対象層をいう。

収入超過世帯：3年以上住んでいる世帯で、かつ算出した1ヶ月の所得がIV25%、あるいは裁量階層でVI40%の額を超えている世帯

高額所得世帯：5年以上住んでいる世帯で、かつ2年続いて算出した1ヶ月の所得がVIII60%の額(313,000円)を超えている世帯

3-4 募集応募の状況

町営住宅への応募世帯数は、空き家募集戸数を大幅に下回っています。しかし、空き家数は平成27年までは年々増加する傾向にありましたが、平成28年以降は減少傾向に転じています。

図 町営住宅の募集応募状況

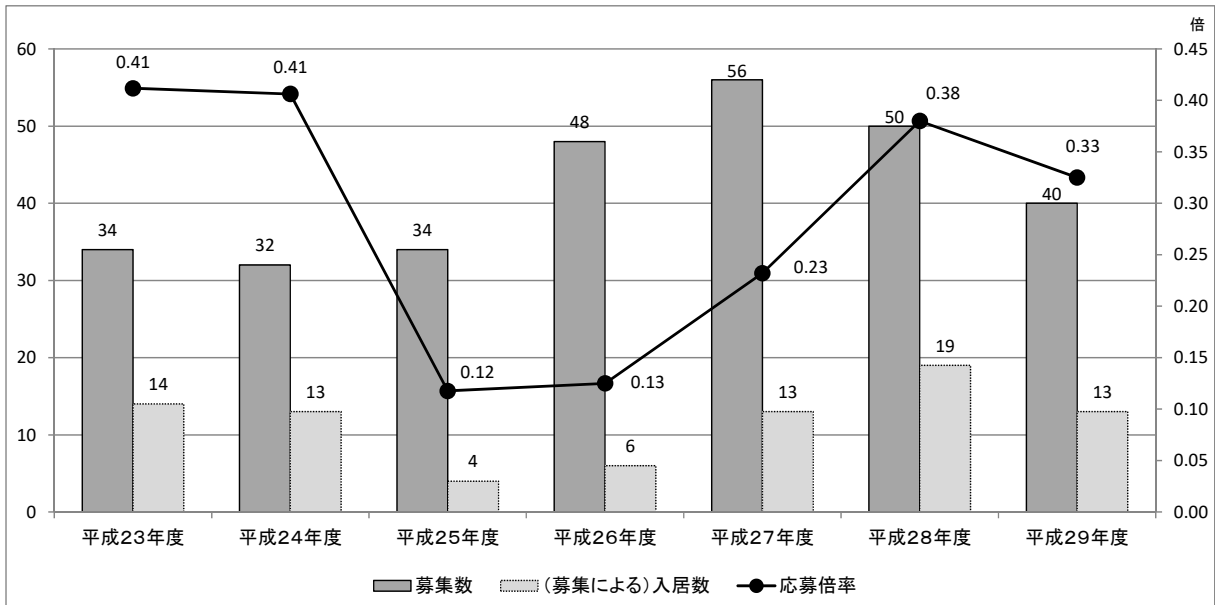
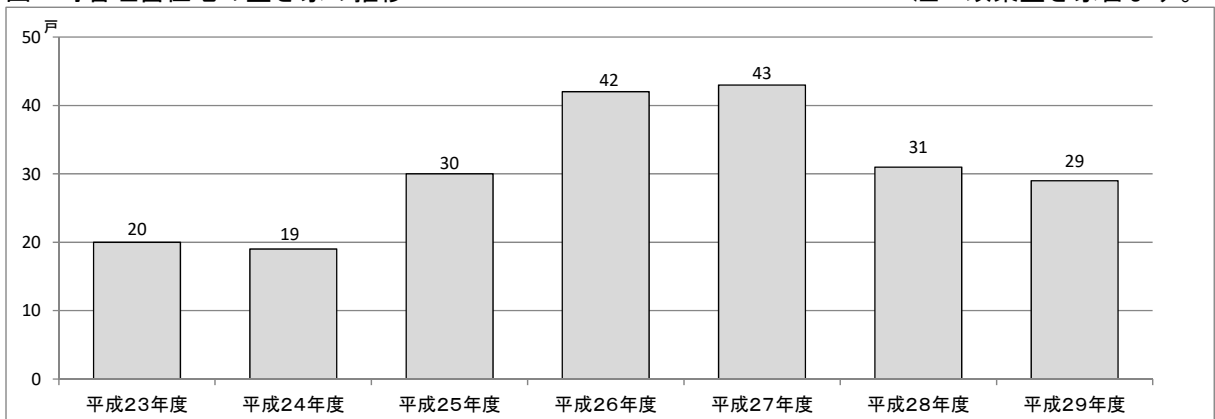


図 町管理営住宅の空き家の推移

注：政策空き家含まず。



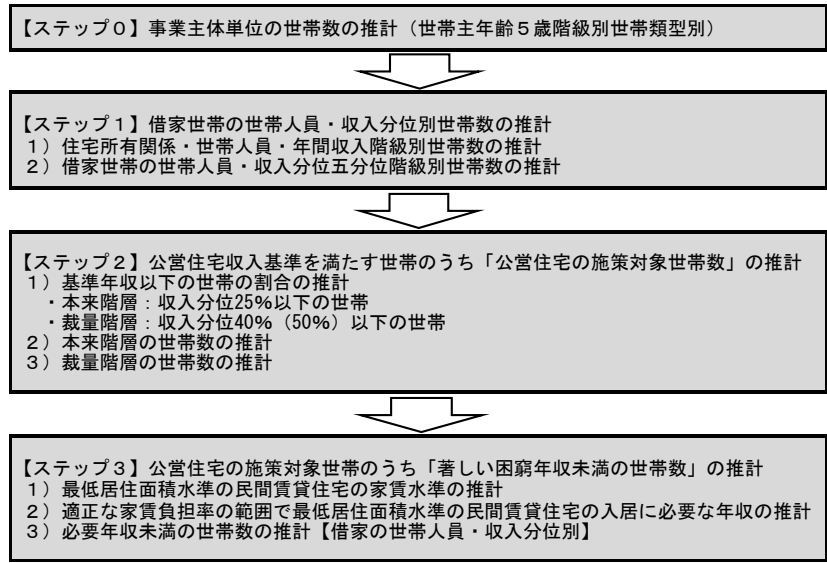
3-5 公営住宅等の需要に基づく将来ストック量の推計

1. 公営住宅の需要推計手順

町営住宅の管理戸数について、本町の人口減少動向を踏まえた、適切かつ効率的な維持・管理を図るため、中長期に渡る見通しを検討します。

推計に当たっては、国の指針で示された推計プログラムを使用し、本町の将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所による推計値を採用します。

その他の与条件として、単身世帯の対象年齢を推計プログラムに示されているなかで最も低い40歳以上を対象とします。

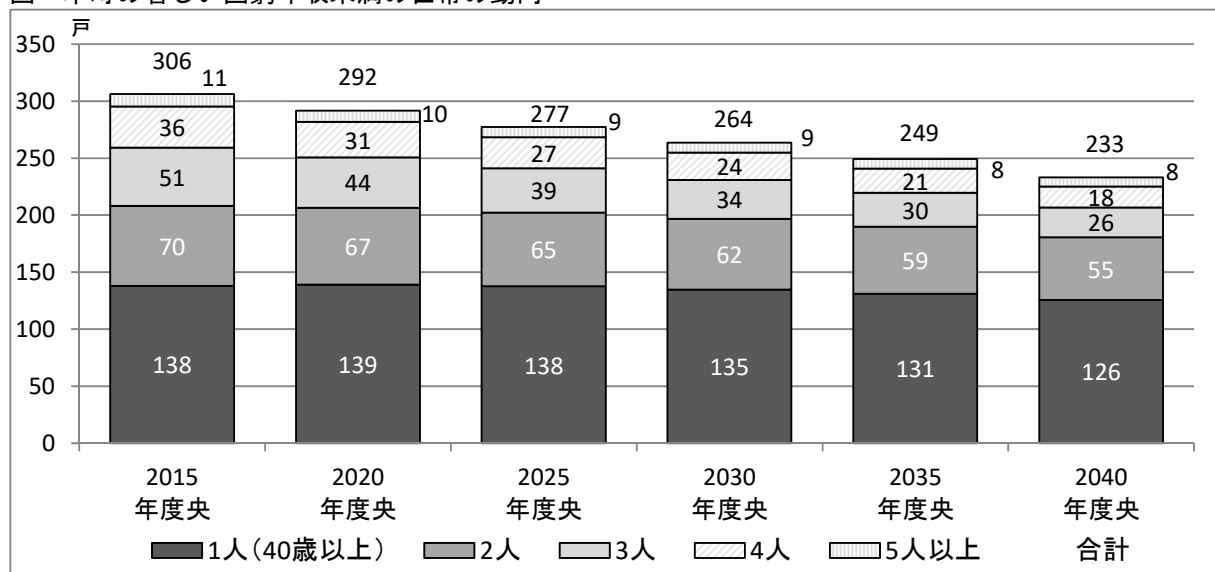


2. 推計の結果

国の指針におけるストック推計プログラムに基づき算出した本町の著しい困窮年収未達の世帯は、本町の人口減少に合わせて減少すると見込まれ、本計画期間終了年度に近い2025（平成37）年には約277世帯と推計されます。

現在、本町には、県営住宅を合わせると公的住宅が400戸（特定公共賃貸住宅20戸を除く）ありますが、町管理住宅の募集・応募状況などから、既に需要を上回る管理戸数となっているものと考えられます。

図 本町の著しい困窮年収未達の世帯の動向





## 第4章 長寿命化等に関する基本方針

### 4-1 町営住宅の課題と整備方針

公営住宅ストックの概要及び需要推計結果等を踏まえ、町営住宅再生の課題を以下に整理します。

#### 1. 本町における町営住宅の役割

本町の住生活基本計画では、「若年世帯等の地域定住の促進に向け、若年世帯の定住意向を踏まえ、子育て世帯、若年世帯の定住を図るため、公共賃貸住宅の循環利用など多様な住まい、住まい方の提供につとめます。」としています。

本町の借家は、半数以上が公的住宅となっており、公的住宅を町の借家需要に対応する主要な借家と位置づけます。

#### 2. 長期的需要への対応

これまでの町の人口や世帯の動向などからは、公営住宅等の需要は年々減少していくものと予測される結果となっています。しかし、本町の主な借家となっている公的住宅には、若年世帯の地域定住を促進するための戦略的な整備が求められます。

そのため、町管理住宅の建替えに当たっては、入居者の状況や応募の状況を的確に把握するとともに、戦略的な整備を視野に入れ、団地の再編・集約化等を考慮しながら計画的な整備を推進します。

#### 3. 更新期を迎えた住宅への対応

現在の耐用年限超過住宅戸数は、簡易耐火平屋建ての88戸と木造住宅85戸、合わせて173戸で町管理戸数の44.4%となっています。また、計画期間内にさらに簡易耐火2階建て11戸、木造36戸、合わせて47戸が加わり、現在の町管理戸住宅の56.4%が耐用年数超過となります。これらの住宅は、高齢化対応や3点給湯設備等において現在の住宅の整備水準に比べて低いものとなっています。そのため、現在の生活様式にマッチした住宅の整備を推進し、若年世帯等の定着に寄与する魅力ある住宅の整備が必要です。

また、町管理の住宅整備に当たっては、現入居者の状況や若者世帯の入居を念頭に置いた魅力のある住宅整備・団地整備を推進します。

#### 4. 長期的に活用するストックの適切な維持管理

耐震性が確認された中層耐火構造の住棟については、予防保全の観点から外壁や屋上防水等の改修により長寿命化を図り、ライフサイクルコスト(LCC)の低減を図ることが重要となっています。

そのため、耐用年数の長い中層耐火構造住宅については、設備等の改善を推進するとともに、長期修繕計画に基づいた効率的・計画的な改善事業を進め、長寿命化への対応を図ります。

### 5. 世帯人数と住戸規模のミスマッチ

町管理住宅入居者の平均入居期間が約 17 年となっており、この間には、子供の出生や独立等による世帯人員の変化が予想されます。

入居時は、家族人数が多くファミリー向け住居に入居し、長期入居の結果、高齢単身となっても、当該住居に入居している状況や逆に入居時に比べ家族人数が増えたにもかかわらず小規模世帯向け住宅に住み、最低居住面積水準以下となることも予想されます。

現在、町管理住宅全体では入居世帯の世帯人員別の世帯数と住戸の規模別戸数の比率が概ね一致した状態となっています。しかし、団地別では団地全体が単一規模の住戸で構成されているものも多くあります。

そのため、建替え等に伴い団地単位での型別整備を推進し、ミックスコミュニティの形成に配慮した団地の整備を進めます。

### 6. 地域バランスを考慮した団地整備

本町は、常北地区、桂地区、七会地区の 3 地区で形成されており、それぞれ 232 戸、116 戸、42 戸の町管理住宅が整備されています

この中であって、七会地区に整備されている町管理住宅の入居率は全団地で 100%近くなっています。一方で、町の公的住宅の需要は今後人口の減少に伴い減少していくと推計されています。

これらの状況より、町管理住宅の整備に当たっては、地区の状況に合わせた地域バランスの取れた整備を推進します。

## 4-2 長寿命化に関する基本方針

### 1. ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

#### (1) 法定点検、定期点検及び日常点検の実施

建築基準法に基づく法定点検を行っていくとともに、日常点検と合わせ公営住宅等ストックの状況把握に努めます。

#### (2) 点検結果等に基づく修繕の実施

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に、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

#### (3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録し、公営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用できる仕組みを構築します。

### 2. 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

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要となります。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比べて、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減にもつながります。

今後の公営住宅等の改善事業の実施に当たっては、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ることとします。

また、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修繕を行った上で、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り、住宅の長寿命化に取り組めます。

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

5-1 長寿命化対象条件の整理・設定

1. 公営住宅ストック活用手法の概要

住宅セーフティネット必携及び、公営住宅の整備等により、公営住宅ストック活用手法の概要を以下に整理します。

表 公営住宅ストックの整備手法

整備手法		整備概要		
公営住宅 建替事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>現に存する公営住宅を除去するとともに、これらの存していた土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅や共同施設を建設する事業。</li> </ul>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;法定建替&gt;                             <ul style="list-style-type: none"> <li>建替事業により整備すべき公営住宅の戸数は、除去すべき公営住宅の戸数以上。但し、道路、公園等の都市計画が定められている場合、社会福祉施設又は公共賃貸住宅を建設する場合は、除去前の入居者数を超えれば足りる。</li> </ul> </li> <li>&lt;任意建替&gt;                             <ul style="list-style-type: none"> <li>新しく建設される住宅の構造・戸数に基準を設けるといった制約がなく、被建替住宅と違う場所での建設、被建替住宅を下回る戸数での建替が可能。</li> </ul> </li> </ul>			
公営住宅等の 改善	全面的改善 (トータルモデル事業)	住戸改善	居住性向上	住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修等の改善
			福祉対応	住戸内部のバリアフリー化等の改善
		共用部改善	福祉対応	共用部分のバリアフリー化等の改善 (廊下・階段の一定の高齢者対応、4階以上の住棟へのエレベータ必置等)
			安全性確保	耐震改修、外壁の防災安全改修等
	屋外・外構部改善	福祉対応	屋外・外構の一定のバリアフリー化等の改善	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>改善後の住宅については概ね30年以上引き続き管理するものであること。</li> <li>以下の項目の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うものであること。</li> </ul> <p style="text-align: center;">住戸改善    共用部分改善    屋外・外構部改善</p>			
個別改善	居住性向上型	住戸の規模、間取りの改修、設備等居住性を向上させるための改善		
	福祉対応型	高齢者または障害者等のための設備等の改善		
	安全性確保型	2方向避難の確保、耐震改修等安全性確保のための改善		
	長寿命化型	劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化等の改善		
<ul style="list-style-type: none"> <li>改善後の住宅については概ね10年以上引き続き管理するものであること。</li> </ul>				
共同施設設置に係る住環境向上改善	対象条件：原則として150戸以上の団地で平成2年以前の建設 ・集会場、児童遊園、排水処理施設			
景観向上に係る住環境向上のための改善	対象条件：長寿命化に係る改善、安全性確保に係る改善、バリアフリー化等の工事を合わせて行うこと <ul style="list-style-type: none"> <li>現に良好な景観形成している地域において、周辺に調和した形で既設公営住宅の景観を改善するもの。</li> <li>地区計画、建築協定、伝統的建造物群保存地区などの周辺地域を含めた総合的な景観整備のための計画、構想に基づく景観に係る改善工事を実施するもの。</li> <li>相当規模の団地でその景観を改善することにより地域的な景観の向上に資するもの。</li> <li>良好な街並みや歴史的環境・自然環境を保持した地域に隣接または近接した団地で、それらの良好な環境と調和した景観を形成するよう建物または施設を改善するもの。</li> </ul>			
維持管理	建物の通常の修繕等を行いつつ維持するもの。			
用途廃止	災害、その他の特別な事由により引き続き管理することが不相当であると認められた場合。			
事業主体変更	公営住宅の適切な管理を行うために事業主体を変更するもの。			

2. 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目

公営住宅等長寿命化計画策定指針に示される公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目を以下に整理します。

表 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A： 居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・共聴アンテナ設備設置</li> <li>・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も含む)等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・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も含む)</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備等</li> </ul>
B： 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手すりの設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手すり設置</li> <li>・中層 EV の設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導ブロック等の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手すりの設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化等</li> </ul>
C： 安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置(*1)</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・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等の防犯建物部品の設置(*3)等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修(*2)</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手すりのアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・EV かご内の防犯カメラ設置(*3)</li> <li>・地震時管制運転装置等の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保(*3)</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(*3)等</li> </ul>
D： 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等</li> </ul>

\*1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置については、「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6日国住備第50号)」を参照。

\*2 公営住宅の耐震改修については、「共同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。

\*3 公営住宅の防犯性向上については、「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日国住備第110号)」を参照。

5-2 長寿命化対象団地

本計画は、以下に示す町管理の住宅全てを対象とします。

表 対象団地一覧

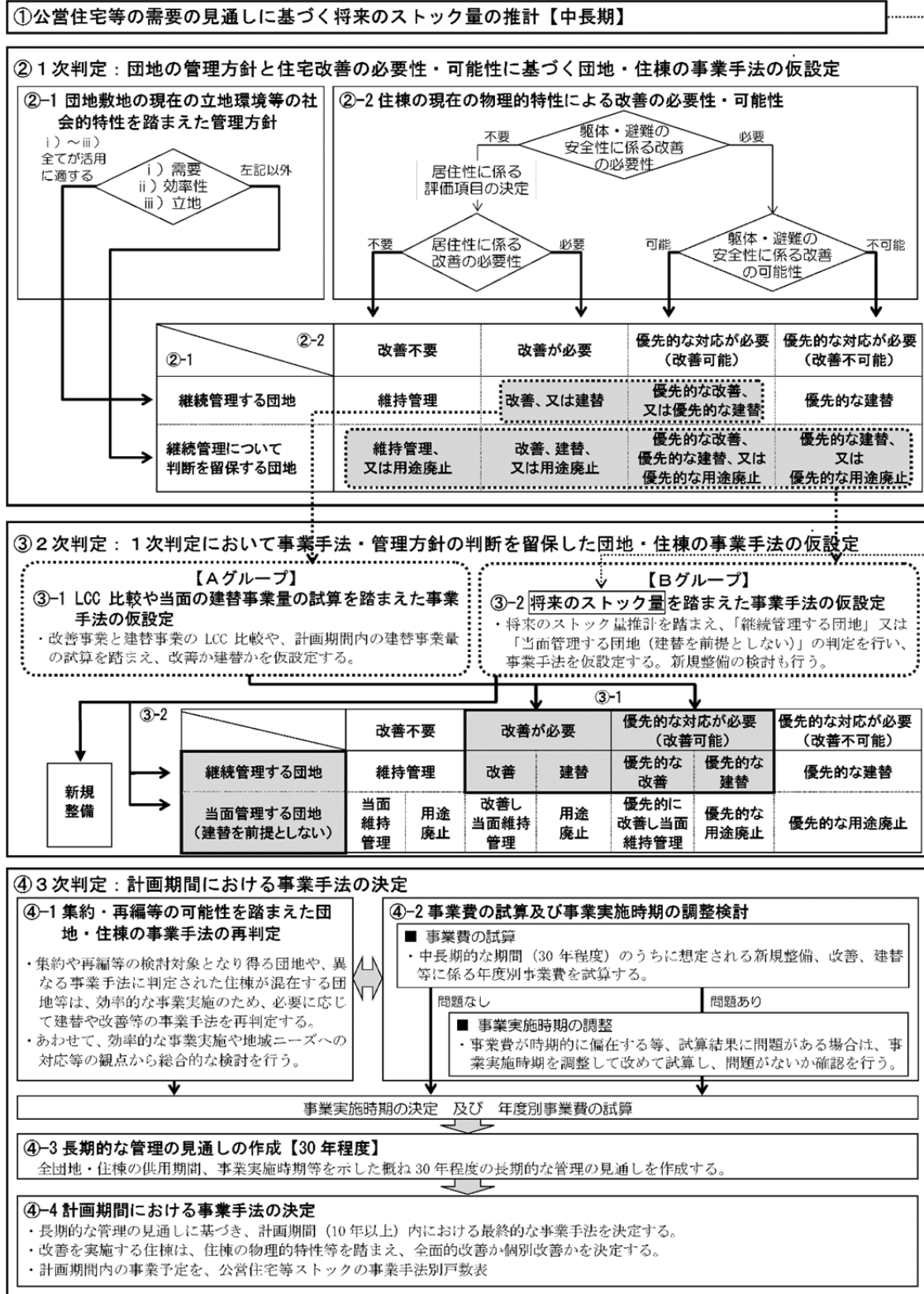
地区名	NO.	種別	団地名	管理戸数	棟数	構造
常北	01	町営住宅	米沢団地	13	7	木造
	03	町営住宅	南団地3	6	3	木造
	04	町営住宅	南団地4	8	4	木造
	05	町営住宅	南団地5	21	6	木造
	06	町営住宅	南団地6	25	7	木造
	07	町営住宅	南団地7	11	2	簡易耐火2階
				6	2	簡易耐火平屋
	08	町営住宅	那珂西団地	54	3	中層耐火階段室型
	09	町営住宅	池の内団地	36	2	中層耐火階段室型
	10	町営住宅	南団地	52	3	中層耐火階段室型
桂	15	町営住宅	粟団地	12	6	簡易耐火平屋
	16	町営住宅	北方団地1	12	6	簡易耐火平屋
	17	町営住宅	北方団地2	12	6	簡易耐火平屋
	18	町営住宅	北方団地3	12	6	簡易耐火平屋
	19	町営住宅	阿波山団地	12	6	簡易耐火平屋
	20	町営住宅	原団地1	12	6	簡易耐火平屋
	21	町営住宅	原団地2	10	5	簡易耐火平屋
	22	町営住宅	東団地	10	5	木造
	23	町営住宅	緑ヶ丘団地1	10	5	木造
	24	町営住宅	緑ヶ丘団地2	14	7	木造
七会	25	特定公共賃貸住宅	塩子塙団地A	20	10	木造
	26	町営住宅	小勝中郷団地	14	7	木造
	27	単独住宅	徳蔵団地	8	2	木造
計				390	116	—

5-3 事業手法の選定

1. 事業手法の選定の手順

町営住宅の活用手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）を踏まえ、以下のフローに従います。

図 事業手法選定フロー 資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）



2. 事業手法の選定

ここでは、公営住宅等長寿命化計画策定指針の事業手法判定フローに従い、団地・住棟の計画期間における事業手法を検討します。

(1) 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

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

- 1次判定－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
- 1次判定－2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

**1次判定－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

i) 概要

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。
- ・現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定します。
- ・「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討します。

図 判定フロー

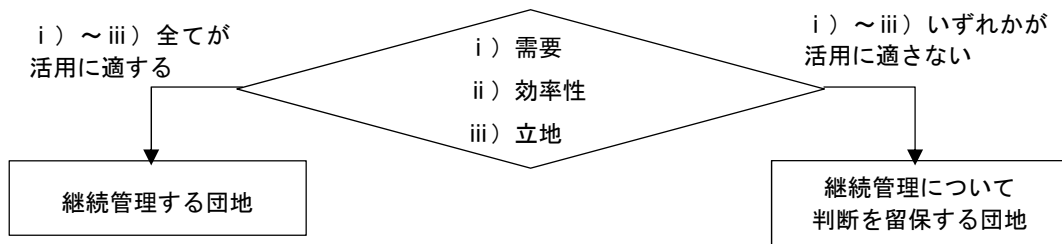


表 判定基準

i) 需要	募集停止団地以外で、入居率が80%以下の団地は需要が低いと判定します。
ii) 効率性	敷地の町有地面積が1,000㎡未満（公営住宅建替え採択基準 参照）の団地、及び桂地区以外の地区で借地に整備されている団地は、全て効率的な活用ができないものとしします。
iii) 立地	最寄りバス停までの距離が300m以上（都市構造の評価に関するハンドブック H26.08 国土交通省 参照）で、小学校までの距離が4km以上（公立小学校・中学校の適正規模・適正配置等に関する手引き H27.01 文部科学省 参照）は立地が悪いとします。地域バランス確保の観点から、立地が必要と判断される団地にあつては、継続管理する団地と位置づけます。



1次判定－2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

i) 概要

- ・住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。
- ・住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類します。

ステップ－1：

- ・躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定します。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に係ることから、「優先的な対応が必要」と判定します。

ステップ－2：

- ・「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定します。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、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はないと判断する場合も含めます。
- ・一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

図 判定フロー

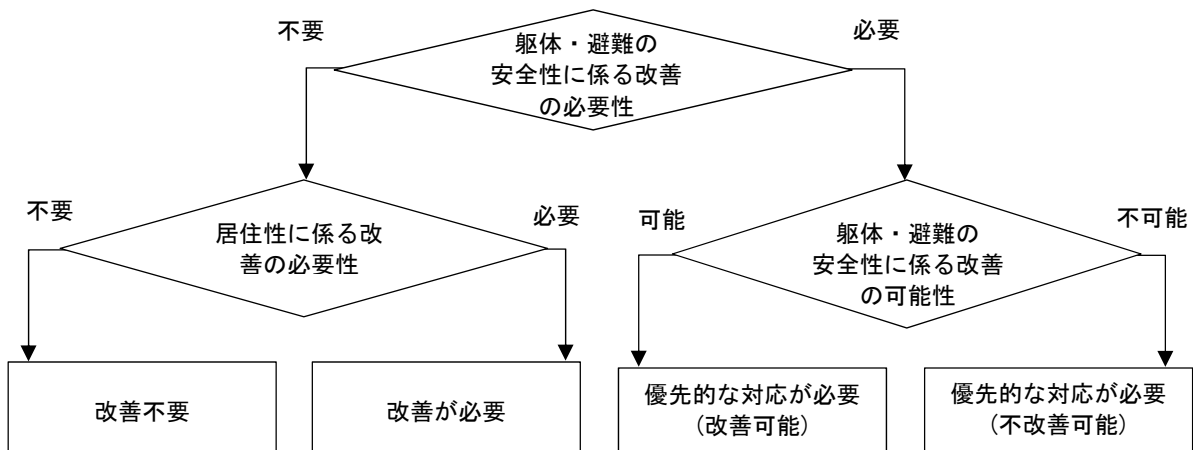


表 判定基準

躯体の安全性	現在管理している町管理住宅のうち、本計画期間内に耐用年限を経過する住宅は、建替えの目安時期となるため、優先的な建替えとします。そのほかの住宅は全て躯体の安全性に問題なしとします。
避難の安全性	現在管理している町管理住宅は全て2方向避難が確保されています。
居住性	町管理住宅の設備の整備状況から昭和年代に整備された町管理住宅は、現在の住戸に比べ居住性に問題（改善が必要）ありとします。

【1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）】

1次判定－1、1次判定－2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。なお、事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行います。

Aグループ：継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

Bグループ：継続管理について判断を留保する団地

表 1次判定－1及び1次判定－2の検討結果に応じた事業手法の仮設定

項目	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要
	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
維持管理する団地	塩子塙団地 A 5棟 10戸	那珂西団地 3棟 54戸	該当無し	米沢団地 7棟 13戸
	塩子塙団地 B 5棟 10戸	南団地 3棟 52戸		南団地5 6棟 21戸
	徳蔵団地 2棟 8戸			南団地6 7棟 25戸
				南団地7 4棟 17戸
				粟団地 6棟 12戸
				北方団地1 6棟 12戸
				北方団地2 6棟 12戸
				北方団地3 6棟 12戸
				阿波山団地 6棟 12戸
				原団地1 6棟 12戸
維持管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	該当無し	池の内団地 2棟 36戸	南団地3 3棟 6戸	該当無し
			南団地4 4棟 8戸	

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  
継続管理について判断を留保する団地

(1次判定－1、1次判定－2の詳細は資料－2を参照)

(2) 2次判定

1次判定で事業手法・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

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（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Aグループ及びBグループの団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

表 2次判定の概要

2次判定-1 (Aグループ)	Aグループは、ライフサイクルコスト（LCC）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟です。
2次判定-2 (Bグループ)	Bグループは、「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、1次判定-1の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地です。2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

2次判定-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

i) 概要

- 1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留保する団地・住棟）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（LCC）比較により、事業手法を仮設定します。
- Aグループの住棟は、平成25年に長寿命化型（屋上防水、外壁改修）改善を行っているため、全面的改善に当たっては、屋上、外壁の改善を除き、1戸当たり350万円と設定します。また、撤去費は1戸当たり110万円とします。

ii) ライフサイクルコスト（LCC）算定結果

- Aグループの住棟における建替事業と全面的改善事業の場合のLCCを比較すると、全棟で全面的改善事業のLCCの方が合理的となります。そのため、対象住棟は全て改善と仮設定します。

表 LCC算定比較結果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	階数	LCC比較（円/戸・年）		建替・改善判定	
						建替事業	全面的改善		
那珂西団地	A棟	18	RC造	S54	3	244,864	>	220,436	改善
那珂西団地	B棟	18	RC造	S55	3	244,864	>	220,793	改善
那珂西団地	C棟	18	RC造	S56	3	244,864	>	237,903	改善
池の内団地	A棟	18	RC造	S57	3	244,864	>	236,327	改善
池の内団地	B棟	18	RC造	S58	3	244,864	>	238,014	改善
南団地	A棟	24	RC造	S60	4	244,424	>	235,055	改善
南団地	B棟	12	RC造	S61	3	244,864	>	235,784	改善
南団地	C棟	16	RC造	S62	4	244,424	>	228,098	改善

**2次判定-2** 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

## i) 概要

- Bグループの団地を対象として、ストック推計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い、事業手法を仮設定します。

## ii) 検討内容（Bグループの管理方針等の仮設定）

- Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用に当たっての優先順位を定めます。
- 現在の管理戸数と将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。
- さらに、1次判定における物理的特性等に係る評価結果等をもとに事業手法を仮設定します。

## iii) 判定基準

- 既に耐用年限を超過し、募集停止を行っている団地あるいは住棟は、今後、需要の減少が見込まれることから、集約等を前提とした優先的な建替と位置づけます。
- その他の団地あるいは住棟については、1次判定における物理的特性等に係る評価結果等をもとに改善と仮設定します。

【2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）】

2次判定－1および2次判定－2の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法を以下のように仮設定します。

表 2次判定－1と2次判定－2の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

項目	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理	用途廃止	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	塩子塙団地A 5棟 10戸		那珂西団地 3棟 54戸	該当無し	該当無し	該当無し	米沢団地 7棟 13戸
	塩子塙団地B 5棟 10戸		南団地 3棟 52戸				南団地 5 6棟 21戸
	徳蔵団地 2棟 8戸						南団地 6 7棟 25戸
							南団地 7 4棟 17戸
							粟団地 6棟 12戸
							北方団地 1 6棟 12戸
							北方団地 2 6棟 12戸
							北方団地 3 6棟 12戸
							阿波山団地 6棟 12戸
							原団地 1 6棟 12戸
							原団地 2 5棟 10戸
							東団地 5棟 10戸
							緑ヶ丘団地 1 5棟 10戸
							緑ヶ丘団地 2 7棟 14戸
							小勝中郷団地 1棟 2戸
			小勝中郷団地 6棟 12戸				
			南団地 3 3棟 6戸				
			南団地 4 4棟 8戸				
(建替を前提としない) 当面管理する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	該当無し	該当無し	池の内団地 2棟 36戸	該当無し	該当無し	該当無し	該当無し

(3) 3次判定

計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、再度全住棟を対象に、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決定します。

- 3次判定-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
- 3次判定-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- 3次判定-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】
- 3次判定-4 計画期間における事業手法の決定

**3次判定-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

i) 概要

- ・1次・2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。

ii) 判定基準

- ・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の判定基準は、以下のように設定します。

表 3次判定-1の判定基準

同一団地内で異なる位置づけがされた団地の管理の方向性の再設定	2次判定結果では、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地は無いため、ここでは各団地の2次判定結果に従うこととします。
集約や再編等の可能性の検討	建替え対象となっている団地や住棟の再編等については、今後の建替計画等の作成において検討します。

**3次判定-2** 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

i) 概要

- ・以下の条件をもとに、想定される改善事業、建替事業等に係る事業費を試算します。

ii) 試算結果

① 概算事業費の設定

これまでの工事実績等を参考に改善及び建替等の戸当たり概算工事費を以下のように設定します。

表 改善内容と概算事業費の目安

改善内容	概算事業費の目安
バランス釜及び浴槽の設置	210千円/戸

表 解体・建替え概算事業費の目安

改善内容	概算事業費の目安
解体	1,100千円/戸
建替	17,500千円/戸

② 改善事業の見通し

改善対象住戸は約140戸となるが、風呂釜・浴槽の設置工事を予定しており、入居者の居ながら改修が難しいことから、空き住戸が対象となります。

近年の入居状況から年間約8世帯（8戸）の空き住戸の発生が予想されるため、ここでは計画期間内の予想改修住戸を80戸と想定し、その10年間の改善事業費を約1,700万円と見込みます。

③ 建替事業等の見通し

2次判定では建替え対象住戸は220戸となり、需要減少傾向からその約50%が建替えとなります。その場合、住居の撤去を含めると約21億7千万円の事業費が必要で、計画期間内の事業費の調整のもとに、建替対象138戸のうち整備戸数を70戸と想定し、建替え及び撤去費に係る事業費を10年間で約13億8千万円と見込みます。（事業量の詳細は資料-4、建替率の詳細は資料-6参照）

表 事業費の調整結果

□ 2次判定結果の事業費

単位：千円

項目	戸数	単価	金額	
新規建設	10	17,500	175,000	
建替	建設	110	17,500	1,925,000
	撤去	220	1,100	242,000
改善	142	210	29,820	
計			2,371,820	

□ 調整後の事業費

単位：千円

項目	戸数	単価	金額	
新規建設	10	17,500	175,000	
建替	建設	70	17,500	1,225,000
	撤去	138	1,100	151,800
改善	80	210	16,800	
計			1,568,600	

3次判定－3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

i) 概要

- ・本計画期間を含めた今後30年間の、各住棟の管理の見通しを以下のように設定し、今後30年間の改善等の事業費を算出します。

表 長期管理の見通し（その1）

地区名	NO.	種別	団地名	棟番号 (部屋番号)	戸数	構造	建築年 度	2018-2027 (H30-H39年)	2028-2037 (H40-H49年)	2038-2047 (H50-H59年)		
常北	01	町営住宅	米沢団地	2	1	木造	S 44	建替 (集約建替)	維持管理 (米沢団地、 南団地5～7の一部 あるいはいずれかの 団地へ集約)	維持管理 (米沢団地、 南団地5～7の一部 あるいはいずれかの 団地へ集約)		
				3-イ・3-ロ	2	木造	S 44					
				5・6	2	木造	S 44					
				11・12	2	木造	S 44					
				13-イ・13-ロ	2	木造	S 44					
				17・18-イ	2	木造	S 44					
	21・22	2	木造	S 44								
	03	町営住宅	南団地3	32・37	2	木造	S 45	建替 (集約建替)				
				52・57	2	木造	S 45					
				55・60	2	木造	S 45					
	04	町営住宅	南団地4	61・66	2	木造	S 46	建替 (集約建替)				
				62・67	2	木造	S 46					
				63-ロ・68-ロ	2	木造	S 46					
	05	町営住宅	南団地5	65・70	2	木造	S 46	建替 (集約建替)				
				6・7・8・10	4	木造	S 47					
				11・12・13・15	4	木造	S 47					
				16・17・18・20	4	木造	S 49					
				21・22・23	3	木造	S 47					
				25・26・27	3	木造	S 47					
	06	町営住宅	南団地6	28・30・31	3	木造	S 49	建替 (集約建替)				
				1・2・3・5	4	木造	S 50					
				6・7・8・10	4	木造	S 50					
				11・12・13・15	4	木造	S 50					
				16・17・18・20	4	木造	S 50					
				21・22・23	3	木造	S 51					
	07	町営住宅	南団地7	25・26・27	3	木造	S 51	建替 (集約建替)				
				28・30・31	3	木造	S 51					
				1・2・3・5・6・7	6	簡易耐火2階	S 53					
				8・10・11・12・13	5	簡易耐火2階	S 53					
	08	町営住宅	那珂西団地	18・20・21	3	簡易耐火平屋	S 52	個別改善			個別改善	個別改善
				22・23・25	3	簡易耐火平屋	S 52					
				A棟	18	中層耐火階段室型	S 54					
	09	町営住宅	池の内団地	B棟	18	中層耐火階段室型	S 55	個別改善			個別改善	個別改善
				C棟	18	中層耐火階段室型	S 56					
				A棟	18	中層耐火階段室型	S 57					
	10	町営住宅	南団地	B棟	18	中層耐火階段室型	S 58	個別改善			個別改善	個別改善
A棟				24	中層耐火階段室型	S 60						
C棟				16	中層耐火階段室型	S 62						



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

表 長期管理の見通し（その2）

地区名	NO.	種別	団地名	棟番号 (部屋番号)	戸数	構造	建築年 度	2018-2027 (H30-H39年)	2028-2037 (H40-H49年)	2038-2047 (H50-H59年)
桂	15	町営住宅	粟団地	1・2	2	簡易耐火平屋	S 53	維持管理	建替	維持管理
				3・5	2	簡易耐火平屋	S 53			
				6・7	2	簡易耐火平屋	S 53			
				8・10	2	簡易耐火平屋	S 53			
				11・12	2	簡易耐火平屋	S 53			
	16	町営住宅	北方団地1	13・14	2	簡易耐火平屋	S 53	建替 (集約建替)		
				1・2	2	簡易耐火平屋	S 54			
				3・5	2	簡易耐火平屋	S 54			
				6・7	2	簡易耐火平屋	S 54			
				8・10	2	簡易耐火平屋	S 54			
	17	町営住宅	北方団地2	11・12	2	簡易耐火平屋	S 54	建替 (集約建替)		
				13・14	2	簡易耐火平屋	S 54			
				15・16	2	簡易耐火平屋	S 56			
				17・18	2	簡易耐火平屋	S 56			
				19・20	2	簡易耐火平屋	S 56			
	18	町営住宅	北方団地3	21・22	2	簡易耐火平屋	S 56	建替 (集約建替)	維持管理 (北方団地1～3、 阿波山団地の一部 あるいはいずれかの 団地へ集約)	維持管理 (北方団地1～3、 阿波山団地の一部 あるいはいずれかの 団地へ集約)
				23・24	2	簡易耐火平屋	S 56			
				25・26	2	簡易耐火平屋	S 56			
				27・28	2	簡易耐火平屋	S 58			
				29・30	2	簡易耐火平屋	S 58			
	19	町営住宅	阿波山団地	31・32	2	簡易耐火平屋	S 58	建替 (集約建替)		
				33・34	2	簡易耐火平屋	S 58			
				35・36	2	簡易耐火平屋	S 58			
				37・38	2	簡易耐火平屋	S 58			
				1・2	2	簡易耐火平屋	S 57			
	20	町営住宅	原団地1	3・5	2	簡易耐火平屋	S 57	建替 (集約建替)		
				6・7	2	簡易耐火平屋	S 57			
				8・10	2	簡易耐火平屋	S 57			
				11・12	2	簡易耐火平屋	S 57			
				13・14	2	簡易耐火平屋	S 57			
	21	町営住宅	原団地2	1・2	2	簡易耐火平屋	S 59	維持管理	建替	維持管理
				3・5	2	簡易耐火平屋	S 59			
				6・7	2	簡易耐火平屋	S 59			
				8・10	2	簡易耐火平屋	S 59			
				11・12	2	簡易耐火平屋	S 59			
	22	町営住宅	東団地	13・14	2	簡易耐火平屋	S 59	維持管理	建替	維持管理
				15・16	2	簡易耐火平屋	S 60			
				17・18	2	簡易耐火平屋	S 60			
				19・20	2	簡易耐火平屋	S 60			
				21・22	2	簡易耐火平屋	S 60			
	23	町営住宅	緑ヶ丘団地1	23・24	2	簡易耐火平屋	S 60	維持管理	建替	維持管理
				1・2	2	木造	S 61			
				3・5	2	木造	S 61			
				6・7	2	木造	S 61			
				8・10	2	木造	S 61			
24	町営住宅	緑ヶ丘団地2	11・12	2	木造	S 63	維持管理	建替	維持管理	
			15・16	2	木造	S 63				
			17・18	2	木造	S 63				
			25・26	2	木造	S 63				
			1・2	2	木造	H 1				
七会	25	特定公共 賃貸住宅	塩子塙団地A	3・5	2	木造	H 1	維持管理	建替	維持管理
				11・12	2	木造	H 1			
				13・14	2	木造	H 1			
				19・20	2	木造	H 1			
				21・22	2	木造	H 1			
			塩子塙団地B	23・24	2	木造	H 1			
				101・102	2	木造	H 14			
				103・104	2	木造	H 14			
				105・106	2	木造	H 14			
				107・108	2	木造	H 14			
	26	町営住宅	小勝中郷団地	109・110	2	木造	H 14	維持管理	維持管理	建替
				101・102	2	木造	H 16			
				103・104	2	木造	H 16			
				105・106	2	木造	H 16			
				107・108	2	木造	H 16			
27	単独住宅	徳蔵団地	109・110	2	木造	H 16	新規整備	維持管理 建替	維持管理	
			—	10	木造	—				
			1・2	2	木造	S 54				
			A-1・A-2	2	木造	H 3				
			B-1・B-2	2	木造	H 3				
27	単独住宅	徳蔵団地	C-1・C-2	2	木造	H 3	維持管理	維持管理	建替	
			D-1・D-2	2	木造	H 4				
			E-1・E-2	2	木造	H 4				
			F-1・F-2	2	木造	H 4				
			1	4	木造	H 16				
2	4	木造	H 16							

ii) 算出結果

- 以下の概算事業費をもとに、計画期間を含む30年間の長期的な総事業費の見通しは、以下のように約29億4千万円で、年間概ね9千8百万円となります。

(詳細は資料-6を参照)

表 改善内容と概算事業費の目安 (一部再掲)

改善内容	概算事業費の目安
屋上の耐久性向上 (屋上防水)	250千円/戸(4F) 300千円/戸(3F)
外壁落改修 (外壁改修)	600千円/戸(4F) 650千円/戸(3F)
給水管の耐久性向上 (給水管の更新)	500千円/戸
排水管の耐久性向上 (排水管の更新)	400千円/戸
バランス釜及び浴槽の設置	210千円/戸

表 解体・建替え概算事業費の目安 (再掲)

改善内容	概算事業費の目安
解体	1,100千円/戸
建替	17,500千円/戸

表 長期改善工事費の見通し (30年)

総事業費 (2018年-2047年の30年間) (単位:千円)				
合計	新規整備	改善	建替	除却
2,937,320	175,000	319,520	2,170,000	272,800

3次判定－4 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しを考慮し、計画期間内に実施を予定する事業等を団地・住棟別に整理すると以下のようになります。

表 計画期間内団地別活用方針

項目	維持管理			改善			優先的な建替		
継続管理する団地	塩子塙団地 A	5棟	10戸	那珂西団地	3棟	54戸	米沢団地	7棟	13戸
	塩子塙団地 B	5棟	10戸	南団地	3棟	52戸	南団地 5	6棟	21戸
	徳蔵団地	2棟	8戸				南団地 6	7棟	25戸
	粟団地	6棟	12戸				南団地 7	4棟	17戸
	原団地 1	6棟	12戸				北方団地 1	6棟	12戸
	原団地 2	5棟	10戸				北方団地 2	6棟	12戸
	東団地	5棟	10戸				北方団地 3	6棟	12戸
	緑ヶ丘団地 1	5棟	10戸				阿波山団地	6棟	12戸
	緑ヶ丘団地 2	7棟	14戸				南団地 3	3棟	6戸
	小勝中郷団地	1棟	2戸				南団地 4	4棟	8戸
	小勝中郷団地	6棟	12戸						
1 1 団地	53棟	110戸	2 団地	6棟	106戸	10 団地	55棟	138戸	
当面管理する団地	維持管理			改善し当面維持			用途廃止		
	該当無し			池の内団地	2棟	36戸	該当無し		
				1 団地	2棟	36戸			

表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数  
＜町管理住宅＞（総計）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	390戸	390戸	390戸
・新規整備事業予定戸数	10戸		10戸
・維持管理予定戸数	321戸	321戸	252戸
うち計画修繕対応戸数	250戸	250戸	110戸
うち改善事業予定戸数	71戸	71戸	142戸
個別改善事業予定戸数	71戸	71戸	142戸
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数			
・建替事業予定戸数	69戸	69戸	138戸
・用途廃止予定戸数			

注1：合計は10年間の該当戸数を示す。

注2：合計等の公営住宅等管理戸数には新規整備戸数を含まず。

注3：個別改善、建替は空き住戸の状況により整備戸数及び時期が大きく変動するため、ここでは対象戸数を示す。

なお、個別改善等の戸数は対象戸数の1/2ずつを前期と後期に配分する。

表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数（内訳）

<町営住宅>

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	362戸	362戸	362戸
・新規整備事業予定戸数			
・維持管理予定戸数	293戸	293戸	224戸
うち計画修繕対応戸数	224戸	224戸	86戸
うち改善事業予定戸数	71戸	71戸	142戸
個別改善事業予定戸数	71戸	71戸	142戸
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数			
・建替事業予定戸数	69戸	69戸	138戸
・用途廃止予定戸数			

注1：合計は10年間の該当戸数を示す。

注2：合計等の公営住宅等管理戸数には新規整備戸数を含みません。

注3：個別改善、建替は空き住戸の状況により整備戸数及び時期が大きく変動するため、ここでは対象戸数を示す。  
なお、個別改善等の戸数は対象戸数の1/2ずつを前期と後期に配分する。

<特定公共賃貸住宅>

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	20戸	20戸	20戸
・新規整備事業予定戸数	10戸		10戸
・維持管理予定戸数	20戸	20戸	20戸
うち計画修繕対応戸数	20戸	20戸	20戸
うち改善事業予定戸数			
個別改善事業予定戸数			
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数			
・建替事業予定戸数			
・用途廃止予定戸数			

注1：合計は10年間の該当戸数を示す。

注2：合計等の公営住宅等管理戸数には新規整備戸数を含みません。

<単独住宅>

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	8戸	8戸	8戸
・新規整備事業予定戸数			
・維持管理予定戸数	8戸	8戸	8戸
うち計画修繕対応戸数	8戸	8戸	8戸
うち改善事業予定戸数			
個別改善事業予定戸数			
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数			
・建替事業予定戸数			
・用途廃止予定戸数			

注1：合計は10年間の該当戸数を示す。

#### 5-4 計画期間末の管理戸数

本計画では、地域の社会的事情、公営住宅の将来需要、事業量等を勘案し、計画期間末の管理目標戸数を332戸と設定します。

表 計画期間末管理戸数の見通し

現在の管理戸数	建替対象戸数	建替後整備戸数	新規整備戸数	計画期間末管理戸数
390戸	138戸	70戸	10戸	332戸

## 第6章 スtock管理の実施方針

### 6-1 点検の実施方針

#### 1. 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施します。

法定点検の対象外の住棟についても、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。

#### 2. 日常点検の実施方針

法定点検、定期点検のほかに目視により容易に確認することができる部位については、年に一度程度、日常点検を実施します。日常点検は「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」により実施することを基本とします。

また、自然災害及び事故等で応急対応が必要となった際は、応急点検を行います。

#### 3. 住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に点検を実施します。

#### 4. 点検結果の活用

法定点検、定期点検、日常点検、入居者の退去時に行う住戸内部の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、今後の住宅計画に役立てることとします。

### 6-2 計画修繕の実施方針

- 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重要です。これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定しておくことが必要であり、長期修繕計画を作成し計画的に実施します。
- 残りの供用時間が短い建替対象住棟においては、原則計画修繕を実施せず、住棟の諸状況を勘案し、計画的で効果的な修繕を推進します。
- 公営住宅等長寿命化計画における改善事業の実施時期と、長期修繕計画における計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事实施時期を調整し、両工事を合わせて実施し、効率化・コストの軽減等を図ります。
- 計画修繕は点検結果を踏まえて行うこととし、点検や修繕実施前の事前調査の結果、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など柔軟に対応することとします。

- 修繕を実施した際は、点検と同様に、その修繕内容をデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積し、必要に応じ修繕周期の見直しを行うなど、今後の計画に役立てます。

### 6-3 改善事業の実施方針

#### 1. 安全性確保型

実施方針：入居者の安全を確保するため、建物の安全性能を維持する改善を実施します。

実施内容：手すりや落下防止面格子の取り替え 等

#### 2. 長寿命化型

実施方針：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います。

実施内容：躯体・屋上・外壁の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等

#### 3. 福祉対応型

実施方針：耐震性の確認された引き続き活用を図る住棟において、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、共用部等のバリアフリー化を進めます。

実施内容：廊下、階段の手すり設置 等

#### 4. 居住性向上型

実施方針：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、居住性の向上を図ります。

実施内容：風呂釜、浴槽の設置 等

## 第7章 建替事業の実施方針

建替事業は、団地別・住棟別活用手法において、「優先的な建替」に選定した団地・住棟について、公営住宅等の整備方針を踏まえ、適切な整備水準の確保、高齢者対応、効率的な整備等に配慮し、以下の実施方針に基づき行います。

### 1. 長期需要を考慮した建替え

建替えは、新設住戸の専有面積の増加や駐車場の整備など、既存団地に比べて土地利用が大きく異なり、既存と同戸数の住宅確保が難しくなる団地の発生も考えられます。一方で、町管理住宅の需要の減少が見込まれていることもあり、団地の統廃合など具体的な検討のもとに、戸数の減少を視野に入れ、計画的な建替えを推進していきます。

また、需要が長期間にわたり減少することが見込まれるため、新規あるいは建替え住戸の構造は、耐用年数の短い木造を前提とします。

### 2. 入居世帯を考慮した型別供給・世代間バランス

将来人口や世帯構成の変化及び建替事業による戻り入居の対象となる世帯の状況を考慮した型別整備を行います。

また、中長期的な観点から団地内の世代間バランスが図られるよう、多様な世帯の居住促進に資する住宅の整備に努めます。

### 3. 余剰地や用途廃止による跡地の有効活用の検討

建替等により生じた余剰地や用途廃止による跡地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設を整備するなど、余剰地や用途廃止跡地の有効活用を検討します。

### 4. コミュニティの増進

入居世帯の高齢化の進展により団地内のコミュニティ活動が衰退しているため、入居者の利便性向上のほか、地域住民を含めた交流の場となる集会所や広場等の共用スペースの整備を検討します。

また、福祉部局とも連携し、高齢者や子育て世帯等の居住・生活を支える施設整備やサービス等を検討し、コミュニティの再生・増進に努めます。

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

本計画期間における事業を様式1から3に従って以下に整理します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

公営住宅

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	2018 H30	2019 H31	2020 H32	2021 H33	2022 H34	2023 H35	2024 H36	2025 H37	2026 H38	2027 H39										
那珂西団地	A棟	18	RC造	S54	H33							風呂釜・浴槽設置 (居住性確保)														空き住戸を対象に 風呂釜・浴槽設置
那珂西団地	B棟	18	RC造	S55	H33							風呂釜・浴槽設置 (居住性確保)														空き住戸を対象に 風呂釜・浴槽設置
那珂西団地	C棟	18	RC造	S56	H33							風呂釜・浴槽設置 (居住性確保)														空き住戸を対象に 風呂釜・浴槽設置
池の内団地	A棟	18	RC造	S57	H33							風呂釜・浴槽設置 (居住性確保)														空き住戸を対象に 風呂釜・浴槽設置
池の内団地	B棟	18	RC造	S58	H33							風呂釜・浴槽設置 (居住性確保)														空き住戸を対象に 風呂釜・浴槽設置
南団地	A棟	24	RC造	S60	H33							風呂釜・浴槽設置 (居住性確保)														空き住戸を対象に 風呂釜・浴槽設置
南団地	B棟	12	RC造	S61	H33							風呂釜・浴槽設置 (居住性確保)														空き住戸を対象に 風呂釜・浴槽設置
南団地	C棟	16	RC造	S62	H33							風呂釜・浴槽設置 (居住性確保)														空き住戸を対象に 風呂釜・浴槽設置



【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/戸年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
米沢団地	2	1	木造	S44			2018-2027	992	整備年度は、庁内及び入居者等との調整後に確定する。
米沢団地	3-イ・3-ロ	2	木造	S44			2018-2027	992	
米沢団地	5・6	2	木造	S44			2018-2027	992	
米沢団地	11・12	2	木造	S44			2018-2027	992	
米沢団地	13-イ・13-ロ	2	木造	S44			2018-2027	992	
米沢団地	17・18-イ	2	木造	S44			2018-2027	992	
米沢団地	21・22	2	木造	S44			2018-2027	992	
南団地3	32・37	2	木造	S45			2018-2027	992	
南団地3	52・57	2	木造	S45			2018-2027	992	
南団地3	55・60	2	木造	S45			2018-2027	992	
南団地4	61・66	2	木造	S46			2018-2027	992	
南団地4	62・67	2	木造	S46			2018-2027	992	
南団地4	63-ロ・68-ロ	2	木造	S46			2018-2027	992	
南団地4	65・70	2	木造	S46			2018-2027	992	
南団地5	6・7・8・10	4	木造	S47			2018-2027	992	
南団地5	11・12・13・15	4	木造	S47			2018-2027	992	
南団地5	16・17・18・20	4	木造	S49			2018-2027	992	
南団地5	21・22・23	3	木造	S47			2018-2027	992	
南団地5	25・26・27	3	木造	S47			2018-2027	992	
南団地5	28・30・31	3	木造	S49			2018-2027	992	
南団地6	1・2・3・5	4	木造	S50			2018-2027	992	
南団地6	6・7・8・10	4	木造	S50			2018-2027	992	
南団地6	11・12・13・15	4	木造	S50			2018-2027	992	
南団地6	16・17・18・20	4	木造	S50			2018-2027	992	
南団地6	21・22・23	3	木造	S51			2018-2027	992	
南団地6	25・26・27	3	木造	S51			2018-2027	992	
南団地6	28・30・31	3	木造	S51			2018-2027	992	
南団地7	1・2・3・5・6・7	6	簡2	S53			2018-2027	992	
南団地7	8・10・11・12・13	5	簡2	S53			2018-2027	992	
南団地7	18・20・21	3	簡平	S52			2018-2027	992	
南団地7	22・23・25	3	簡平	S52			2018-2027	992	
北方団地1	1・2	2	簡平	S54			2018-2027	992	
北方団地1	3・5	2	簡平	S54			2018-2027	992	
北方団地1	6・7	2	簡平	S54			2018-2027	992	
北方団地1	8・10	2	簡平	S54			2018-2027	992	
北方団地1	11・12	2	簡平	S54			2018-2027	992	
北方団地1	13・14	2	簡平	S54			2018-2027	992	
北方団地2	15・16	2	簡平	S56			2018-2027	992	
北方団地2	17・18	2	簡平	S56			2018-2027	992	
北方団地2	19・20	2	簡平	S56			2018-2027	992	
北方団地2	21・22	2	簡平	S56			2018-2027	992	
北方団地2	23・24	2	簡平	S56			2018-2027	992	
北方団地2	25・26	2	簡平	S56			2018-2027	992	
北方団地3	27・28	2	簡平	S58			2018-2027	992	
北方団地3	29・30	2	簡平	S58			2018-2027	992	
北方団地3	31・32	2	簡平	S58			2018-2027	992	
北方団地3	33・34	2	簡平	S58			2018-2027	992	
北方団地3	35・36	2	簡平	S58			2018-2027	992	
北方団地3	37・38	2	簡平	S58			2018-2027	992	
阿波山団地	1・2	2	簡平	S57			2018-2027	992	
阿波山団地	3・5	2	簡平	S57			2018-2027	992	
阿波山団地	6・7	2	簡平	S57			2018-2027	992	
阿波山団地	8・10	2	簡平	S57			2018-2027	992	
阿波山団地	11・12	2	簡平	S57			2018-2027	992	
阿波山団地	13・14	2	簡平	S57			2018-2027	992	

特定公共賃貸住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/戸年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
新規	—	10	木造	—			2018-2027	992	整備年度は、公営住宅と合わせ、庁内等との調整後に確定する。

【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）

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	2018 H30	2019 H31	2020 H32	2021 H33	2022 H34	2023 H35	2024 H36	2025 H37	2026 H38	2027 H39			
該当なし																	

## 第9章 維持管理による効果

### 1. 新規及び建替住宅のLCC

本計画期間における新規、あるいは建替え後の住戸は、全て木造住宅を想定しています。木造住宅における標準的な修繕乗率・修繕周期をもとに、適正な管理を行って耐用年数30年までの1戸当たり年間のLCC（ライフサイクルコスト）を算出すると下表のように算出されます。（詳細は資料-5参照）

なお、建設費は1戸当たり1,750万円、除去費は1戸当たり110万円とします。

表 修繕乗率と修繕周期

修繕項目	小修繕	量水器	給湯器	外壁	屋上防水	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.232%	1.296%	4.882%	2.472%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	8年	13年	15年	15年	20年	20年	20年

表 新規・建替住宅のLCC（様式2再整理）

団地名	住棟番号	棟数	戸数	構造	建設年度	LCC (千円/戸年)
米沢団地	全棟	7	13	木造	S44	992
南団地3	全棟	3	6	木造	S45	992
南団地4	全棟	4	8	木造	S46	992
南団地5	全棟	6	21	木造	S47・S49	992
南団地6	全棟	7	25	木造	S50・S51	992
南団地7	1~13	2	11	簡2	S53	992
	18~25	2	6	簡平	S52	992
北方団地1	全棟	6	12	簡平	S54	992
北方団地2	全棟	6	12	簡平	S56	992
北方団地3	全棟	6	12	簡平	S58	992
阿波山団地	全棟	6	12	簡平	S57	992
塩子塙団地（新規）	—	—	10	木造	—	992

### 2. 長寿命化型改善のLCC

本計画期間内には、長寿命化型改善に該当する住宅はありません。

ここでは、新規あるいは建替後の木造住宅の改善によるLCCの縮減効果を試算します。

木造住宅における標準的な修繕乗率・修繕周期をもとに、適正な管理を行って耐用年数30年までの使用の場合と40年使用の場合の1戸当たり年間のLCC（ライフサイクルコスト）を算出すると下表のようになります。（詳細は資料-5参照）

管理期間30年の場合が992千円/戸年、40年の場合が970千円/戸年で、適正な管理を行うことにより年間22千円/戸年の縮減効果となり、住宅の長寿命化を図ることが望まれます。

表 モデル住戸のLCC算出結果

管理期間	累積修繕費等（千円）	LCC（千円/戸年）
30年	29,763	992
40年	38,810	970

注：各管理期間最終年の修繕は小修繕のみとする。  
現在価値化係数は4%/年

耐火構造住宅の長寿命化型改善は、本計画期間内では不要となっておりますが、木造住宅と同様に、適正な改善等を行うことにより長寿命化を図り、LCCの縮減を図ります。

<参考> ライフサイクルコストとその縮減効果の考え方

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定） 平成28年8月より

1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次の通りです。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

- 建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- 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修繕費相当額を控除（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。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
- 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

2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りです。

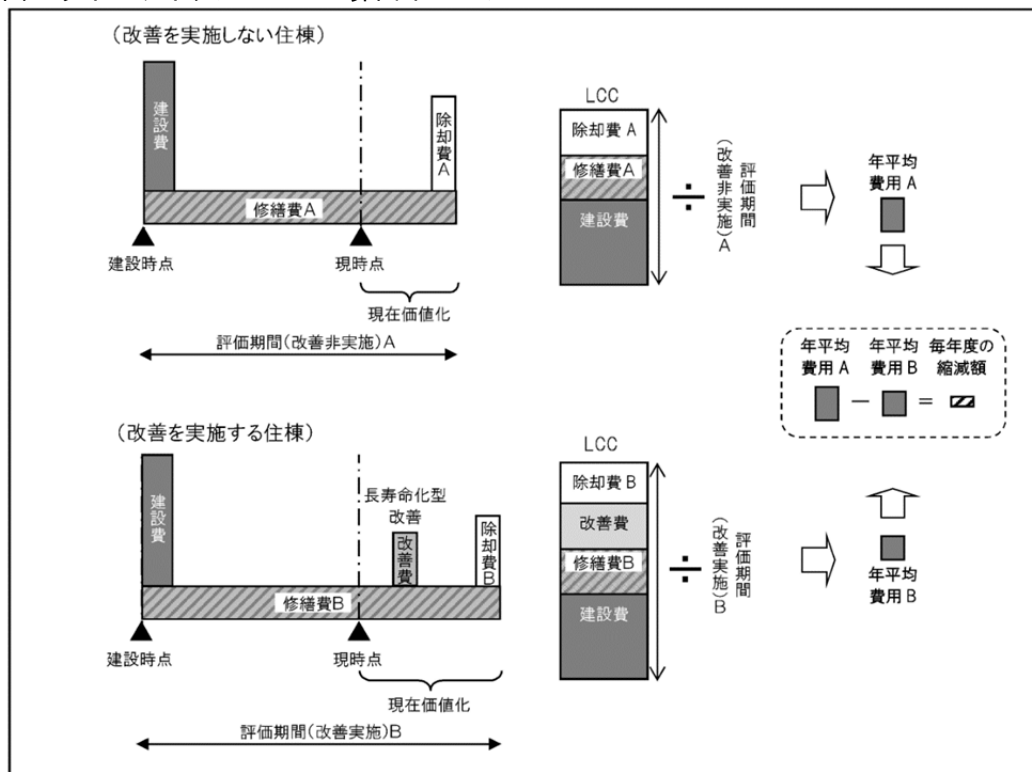
$$\text{① 1棟のLCC縮減効果} = LCC(\text{計画前}) - LCC(\text{計画後}) \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

$$(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除去費})$$

$$\text{② } LCC(\text{計画前}) = \frac{\quad}{\text{評価期間(改善非実施)}} \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

注：（建設費＋修繕費＋除却費）は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。

図 ライフサイクルコストの算出イメージ



## — 資料 —

- 資料－1 修繕周期表
- 資料－2 1次判定過程
- 資料－3 工事単価等の設定
- 資料－4 事業量に基づく3次判定の検討過程
- 資料－5 建替え住宅のLCC
- 資料－6 長期的な管理（30年）の見通し



資料-1 修繕周期表

参考：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月」

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、バラベツ天端・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	塗替塗替	6年	下地処理の上、塗装下地処理の上、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、ピート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
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					○

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
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	共用給水立て管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
	専用給水枝管	取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
	水道メーター	取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
		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	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
	専用雑排水枝管	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 耐火2層管 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	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		○			
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					○



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 5 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、ピット式）、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				○	
1 6 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					○
1 7 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	—					
1 8 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）
- ②UR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）

資料-2 1次判定過程

No.	地区名	種別	団地名	最寄りバス停までの距離(m)	最寄り小学校までの距離(m)	敷地面積(m <sup>2</sup> )			団地別管理戸数	団地別棟数	入居状況			横番号(部屋番号)	戸数	構造	階数	建築年度	耐用年数	耐震年数	募集状況	需要	立地	1次判定-1			1次判定-2		
						所有	借地	合計			入居率	入居世帯数	空き戸数											入居率	判断結果	グリーンプ	2方向性の確保	居住性	判断結果
01	常北	町営住宅	米沢団地	470	760	3,382.91	3,382.91	13	7	6	7	46.2%	2	1	木造	1	S	44	1999	募集停止	○	○	継続管理	A	×	○	×	優先的な建替	
													3-イ・3-ロ	2	木造	1	S	44	1999	募集停止									
													5・6	2	木造	1	S	44	1999	募集停止									
													11・12	2	木造	1	S	44	1999	募集停止									
													13-イ・13-ロ	2	木造	1	S	44	1999	募集停止									
													17・18-イ	2	木造	1	S	44	1999	募集停止									
03	常北	町営住宅	南団地3	330	530	5,990.00	5,990.00	6	3	3	3	50.0%	21・22	2	木造	1	S	45	2000	募集停止	○	×	判断を留保	B	×	○	×	優先的な建替	
													32・37	2	木造	1	S	45	2000	募集停止									
													52・57	2	木造	1	S	45	2000	募集停止									
													55・60	2	木造	1	S	45	2000	募集停止									
													61・66	2	木造	1	S	46	2001	募集停止									
													62・67	2	木造	1	S	46	2001	募集停止									
04	常北	町営住宅	南団地4	340	530	5,990.00	5,990.00	8	4	4	4	50.0%	63-ロ・68-ロ	2	木造	1	S	46	2001	募集停止	○	×	判断を留保	B	×	○	×	優先的な建替	
													65・70	2	木造	1	S	46	2001	募集停止									
													6・7・8・10	4	木造	1	S	47	2002	募集停止									
													11・12・13・15	4	木造	1	S	47	2002	募集停止									
													16・17・18・20	4	木造	1	S	49	2004	募集停止									
													21・22・23	3	木造	1	S	47	2002	募集停止									
05	常北	町営住宅	南団地5	340	530	10,850.00	10,850.00	21	6	10	11	47.6%	25・26・27	3	木造	1	S	47	2002	募集停止	○	○	継続管理	A	×	○	×	優先的な建替	
													28・30・31	3	木造	1	S	49	2002	募集停止									
													1・2・3・5	4	木造	1	S	50	2005	募集停止									
													6・7・8・10	4	木造	1	S	50	2005	募集停止									
													11・12・13・15	4	木造	1	S	50	2005	募集停止									
													16・17・18・20	4	木造	1	S	50	2005	募集停止									
06	常北	町営住宅	南団地6	340	530	10,850.00	10,850.00	25	7	8	17	32.0%	21・22・23	3	木造	1	S	51	2005	募集停止	○	○	継続管理	A	×	○	×	優先的な建替	
													25・26・27	3	木造	1	S	51	2005	募集停止									
													28・30・31	3	木造	1	S	51	2005	募集停止									
													1・2・3・5・6・7	6	鋼2	2	S	53	2023	募集停止									
													8・10・11・12・13	5	鋼2	2	S	53	2023	募集停止									
													18・20・21	3	鋼平	1	S	52	2007	募集停止									
07	常北	町営住宅	南団地7	340	530	7,721.43	7,721.43	54	3	44	10	81.5%	22・23・25	3	鋼平	1	S	52	2007	募集停止	○	○	継続管理	A	○	○	×	改善、又は建替	
													A棟	18	中耐	3	S	54	2056										
													B棟	18	中耐	3	S	55	2057										
													C棟	18	中耐	3	S	56	2058										
													A棟	18	中耐	3	S	57	2052										
													B棟	18	中耐	3	S	58	2053										
08	常北	町営住宅	那珂西団地	90	1,120	7,721.43	7,721.43	36	2	27	9	75.0%	A棟	18	中耐	3	S	57	2052	募集停止	○	×	判断を留保	B	○	○	×	改善、建替、又は用途廃止	
													B棟	18	中耐	3	S	58	2053										
													A棟	24	中耐	4	S	60	2055										
													B棟	12	中耐	3	S	61	2056										
													C棟	16	中耐	4	S	62	2057										
													B棟	12	中耐	3	S	61	2056										
09	常北	町営住宅	池の内団地	300	1,630	3,469.43	3,469.43	52	3	49	3	94.2%	B棟	12	中耐	3	S	61	2056	募集停止	○	○	継続管理	A	○	○	×	改善、又は建替	
													C棟	16	中耐	4	S	62	2057										
													1・2	2	簡平	1	S	53	2008	募集停止									
													3・5	2	簡平	1	S	53	2008	募集停止									
													6・7	2	簡平	1	S	53	2008	募集停止									
													8・10	2	簡平	1	S	53	2008	募集停止									
15	桂	町営住宅	栗団地	30	2,300	2,269.00	2,269.00	12	6	7	5	58.3%	11・12	2	簡平	1	S	53	2008	募集停止	○	○	継続管理	A	×	○	×	優先的な建替	
													13・14	2	簡平	1	S	53	2008	募集停止									
													1・2	2	簡平	1	S	54	2009	募集停止									
													3・5	2	簡平	1	S	54	2009	募集停止									
													6・7	2	簡平	1	S	54	2009	募集停止									
													8・10	2	簡平	1	S	54	2009	募集停止									
16	桂	町営住宅	北方団地1	650	1,420	9,962.91	9,962.91	12	6	4	8	33.3%	11・12	2	簡平	1	S	54	2009	募集停止	○	○	継続管理	A	×	○	×	優先的な建替	
													13・14	2	簡平	1	S	54	2009	募集停止									
													15・16	2	簡平	1	S	56	2011	募集停止									
													17・18	2	簡平	1	S	56	2011	募集停止									
													19・20	2	簡平	1	S	56	2011	募集停止									
													21・22	2	簡平	1	S	56	2011	募集停止									
17	桂	町営住宅	北方団地2	650	1,420	9,962.91	9,962.91	12	6	4	8	33.3%	23・24	2	簡平	1	S	56	2011	募集停止	○	○	継続管理	A	×	○	×	優先的な建替	
													25・26	2	簡平	1	S	56	2011	募集停止									
													27・28	2	簡平	1	S	58	2013	募集停止									
													29・30	2	簡平	1	S	58	2013	募集停止									
													31・32	2	簡平	1	S	58	2013	募集停止									
													33・34	2	簡平	1	S	58	2013	募集停止									
18	桂	町営住宅	北方団地3	300	1,800	2,729.00	2,729.00	12	6	7	5	58.3%	35・36	2	簡平	1	S	58	2013	募集停止	○	○	継続管理	A	×	○	×	優先的な建替	
													37・38	2	簡平	1	S	58	2013	募集停止									
													1・2	2	簡平	1	S	57	2012	募集停止									
													3・5	2	簡平	1	S	57	2013	募集停止									
													6・7	2	簡平	1	S	57	2014	募集停止									
													8・10	2	簡平	1	S	57	2015	募集停止									
19	桂	町営住宅	阿波山団地	300	1,800	2,729.00	2,729.00	12	6	7	5	58.3%	11・12	2	簡平	1	S	57	2016	募集停止	○	○	継続管理	A	×	○	×	優先的な建替	
													13・14	2	簡平	1	S	57	2012	募集停止									
													1・2	2	簡平	1	S	59	2014	募集停止									
													3・5	2	簡平	1	S	59	2014	募集停止									
													6・7	2	簡平	1	S	59	2014	募集停止									
													8・10	2	簡平	1	S	59	2014	募集停止									
20	桂	町営住宅	原団地1	130	650	6,080.00	6,080.00	12	6	8	4	66.7%	11・12	2	簡平	1	S	59	2014	募集停止	○	○	継続管理	A	×	○	×	優先的な建替	
													13・14	2	簡平	1	S	59	2014	募集停止									
													15・16	2	簡平	1	S	60	2015	募集停止									
													17・18	2	簡平	1	S	60	2015	募集停止									
													19・20	2	簡平	1	S	60	2015	募集停止									
													21・22	2	簡平	1	S	60	2015	募集停止									
21	桂	町営住宅	原団地2	170	260	10,673.00	10,673.00	10	5	5	5	50.0%	23・24	2	簡平	1	S	60	2015	募集停止	○	○	継続管理	A	×	○	×	優先的な建替	
													1・2	2	木造	1	S	61	2016	募集停止									
													3・5	2	木造	1	S	61	2016	募集停止									
													6・7	2	木造	1	S	61	2016	募集停止									
													8・10	2	木造	1	S	61	2016	募集停止									
													11・12	2	木造	1	S	61	2016	募集停止									
22	桂	町営住宅	東団地	350	1,700	3,458.00	3,458.00	10	5	10	100.0%	6・7	2	木造	1	S	61	2016	募集停止	○	○	継続管理	A	×	○	×	優先的な建替		
												8・10	2	木造	1	S	61	2016	募集停止										
												11・12	2	木造	1	S	61	2016	募集停止										
												6・7	2	木造	1	S	63	2018	募集停止										
												8・10	2	木造	1	S	63	2018	募集停止										
												15・16	2	木造	1	S	63	2018	募集停止										
23	桂	町営住宅	緑ヶ丘団地1	570	1,950	6,712.14	6,712.14	10	5	10	100.0%	17・18	2	木造	1	S	63	2018	募集停止	○	○	継続管理	A	×	○	×	優先的な建替		
												25・26	2	木造	1	S	63	2018	募集停止										
												1・2	2	木造	1	H	1	2019	募集停止										
												3・5	2	木造	1	H	1	2019	募集停止										
												11・12	2	木造	1	H	1	2019	募集停止										
												13・14	2	木造	1	H	1	2019	募集停止										
24	桂	町営住宅	緑ヶ丘団地2	320	1,870	5,279.21	5,279.21	6	3	11	3	91.7%	19・20	2	木造	1	H	1	2019	募集停止	○	○	継続管理	A	×	○	×	優先的な建替	
													21・22	2	木造	1	H	1	2019	募集停止									
													23・24	2	木造	1	H	1	2019	募集停止									
													1・2	2	木造	1	S	54	2009	募集停止									
													A-1・A-2</																

資料-3 工事単価等の設定

工事費単価は、近年の実績などを参考に以下のように設定します。

■ 全面的改善想定工事費

<参考>低層集合住宅(20戸) 中耐

部分別科目	%	全面的改善の場合(概ね躯体以外を改善)	全面的改善(内部仕上げと一部設備の改善)
0. 共通仮設	6		
1. 直接仮設	3.1		
2. 土工・地業	9.7		
2.1 土工	9.4		
2.2 地業	0.3		
3. 躯体	34.1		
3.1 基礎躯体	7.5		
3.2 上部躯体	26.5		
4. 外部仕上	12.4	8.0	1.5
4.1 屋根	1.5	1.5	1.5
4.2 外壁	2.8	2.8	
4.3 外部開口部	4.5		
4.4 外部天井	0.3	0.3	
4.5 外部雑	3.4	3.4	
5. 内部仕上	19.1	19.1	13.9
5.1 内部床	3	3.0	1.5 ←新設の1/2
5.2 内壁	4.4	4.4	2.2 ←新設の1/2
5.3 内部開口部	1.5	1.5	
5.4 内部天井	1.7	1.7	1.7
5.5 内部雑	8.5	8.5	8.5
6. 電気設備	5.8	5.8	2.9 ←新設の1/2
7. 空調設備	1.8	1.8	1.8
8. 衛生設備	4.6	4.6	3.1 ←新設の2/3
9. 昇降機設備	1		
10. その他設備	2.4	2.4	
16. 屋外施設等	-		
以上繰工事費計	100	41.7	23.2
20. 諸経費	17.2		
合計	117.2		

資料: 建築コスト情報2017 P850

撤去解体対象工事のみの構成比 (0.共通仮設と1.0直接仮設を除く)	41.7
上記50%を解体撤去費と想定	20.9
整備工事費50.8+解体撤去費20.9	62.6
↓	
新築戸当たり住戸工事費の70%と設定	
↓	
新築1戸当たり	14,000 14,000
↓	
全面的改善費	9,800 3,500

単位: 千円

■ 部位別概算工事費

<参考>マンション改修価格情報 財団法人 建設物価調査会 2011年

○屋根防水

	25%値	中央値	75%値
2.2.屋根防水(露出防水)計	1,750	5,000	8,940
全面撤去	3,910	7,250	9,980
部分撤去	3,230	6,580	9,890
撤去なし	1,060	3,660	6,120

2.2 屋根防水(露出防水) ㎡

4F 住戸専有面積 共用部含め2割アップ 単価  
㎡ 72.84 87.408 1万円/㎡ 90万円/スパン  
戸当たり(4F)→ 22.5  
↓  
注: 外壁と同時期で仮設を省く **25万円/戸**

3F 住戸専有面積 共用部含め2割アップ 単価  
㎡ 65.90 79.08 1万円/㎡ 80万円/スパン  
戸当たり(3F)→ 26.7  
↓  
注: 外壁と同時期で仮設を省く **30万円/戸**

○外壁(実績値)

4階建て 税抜き 52.5万円/戸 税込み 56.7 **→60万円/戸**

3階建て 税抜き 56.6万円/戸 税込み 61.1 **→65万円/戸**

○給水給湯設備

	25%値	中央値	75%値
8.1 給水管	38,100	135,000	264,000
8.2 給湯管	1,490	50,800	202,000

8. 給水設備 **50万円/戸**

○排水設備

	25%値	中央値	75%値
9.1 雑排水管	64,000	106,000	209,000
9.2 污水管・污水ポンプ	3,180	22,800	195,000

9 排水設備 **40万円/戸**

○除去費 近年の実績より **110万円/戸**

■平成30年度における住宅局車間事業に係る標準建設費等について

(北海道・沖縄以外の地域)

構造別	地区別	1戸当たり 標準床面積 (㎡/戸)	1戸当たり主体附帯工事費 (千円/戸)					新築戸当たり 工事金額
			I	II	III	IV	V	
木造平家建及び 準耐火構造平屋建	特別	74.7	19,200	18,830	17,720	17,020	16,970	→ 13,000
	大都市		-	15,410	14,500	13,930	13,890	
	多雪寒冷		15,060	14,770	13,900	13,350	-	
	一般		-	14,320	13,480	12,950	12,910	
	奄美		-	-	-	-	15,770	
木造2階建及び 準耐火構造2階建	特別	79.3	20,240	19,840	18,790	18,160	18,100	→ 14,000
	大都市		-	16,390	15,520	15,000	14,950	
	多雪寒冷		16,100	15,790	14,950	14,440	-	
	一般		-	15,320	14,510	14,020	13,980	
	奄美		-	-	-	-	17,180	
耐火構造平家建	特別	74.7	21,440	21,020	19,740	18,980	18,970	
	大都市		-	16,450	15,460	14,860	14,850	
	多雪寒冷		16,020	15,710	14,760	14,190	-	
	一般		-	15,000	14,090	13,550	13,540	
	奄美		-	-	-	-	16,570	
耐火構造2階建	特別	79.3	21,720	21,290	20,160	19,460	19,440	
	大都市		-	17,550	16,620	16,040	16,020	
	多雪寒冷		17,270	16,940	16,040	15,480	-	
	一般		-	16,350	15,490	14,950	14,930	
	奄美		-	-	-	-	18,280	
中層準耐火構造 (地上階数3階)	特別	85.5	19,040	18,670	17,770	17,220	17,180	→ 14,000
	大都市		-	16,200	15,420	14,950	14,920	
	多雪寒冷		15,960	15,650	14,900	14,440	-	
	一般		-	14,980	14,260	13,820	13,790	
	奄美		-	-	-	-	17,720	
中層準耐火構造 (地上階数3階) (片廊下型住棟)	特別	94.0	20,930	20,520	19,540	18,930	18,890	
	大都市		-	17,810	16,960	16,430	16,400	
	多雪寒冷		17,550	17,210	16,380	15,870	-	
	一般		-	16,470	15,680	15,190	15,160	
	奄美		-	-	-	-	19,490	
中層耐火構造 (地上階数3階)	特別	85.5	19,560	19,180	18,230	17,660	17,640	
	大都市		-	16,660	15,830	15,340	15,320	
	多雪寒冷		16,430	16,100	15,300	14,830	-	
	一般		-	15,350	14,590	14,140	14,120	
	奄美		-	-	-	-	18,080	
中層耐火構造 (地上階数3階) (片廊下型住棟)	特別	94.0	21,510	21,090	20,040	19,420	19,400	
	大都市		-	18,320	17,410	16,870	16,850	
	多雪寒冷		18,060	17,710	16,830	16,300	-	
	一般		-	16,880	16,040	15,540	15,530	
	奄美		-	-	-	-	19,880	
中層耐火構造 (地上階数4～5階)	特別	85.5	19,320	18,940	17,920	17,310	17,300	→ 14,000
	大都市		-	16,310	15,430	14,910	14,900	
	多雪寒冷		16,050	15,730	14,890	14,380	-	
	一般		-	14,950	14,150	13,670	13,650	
	奄美		-	-	-	-	17,480	
中層耐火構造 (地上階数4～5階) (片廊下型住棟)	特別	94.0	21,240	20,820	19,700	19,040	19,020	
	大都市		-	17,940	16,970	16,390	16,380	
	多雪寒冷		17,650	17,300	16,370	15,810	-	
	一般		-	16,440	15,550	15,030	15,010	
	奄美		-	-	-	-	19,220	
高層耐火構造 (地上階数6～8階)	特別	101.1	20,930	20,520	19,570	19,000	18,980	
	大都市		-	17,040	16,250	15,780	15,760	
	多雪寒冷		18,570	18,210	17,360	16,860	-	
	一般		-	15,970	15,230	14,790	14,770	
	奄美		-	-	-	-	19,490	

資料－４ 事業量に基づく３次判定の検討

計画期間内の想定事業費のもとに、２次判定結果を以下のように調整し、３次判定結果とします。

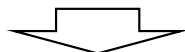
表 調整結果表

□ ２次判定結果

項目	維持管理	改善	優先的な建替
継続管理する団地	塩子塙団地A 5棟 10戸	那珂西団地 3棟 54戸	米沢団地 7棟 13戸
	塩子塙団地B 5棟 10戸	南団地 3棟 52戸	南団地5 6棟 21戸
	徳蔵団地 2棟 8戸		南団地6 7棟 25戸
			南団地7 4棟 17戸
			粟団地 6棟 12戸
			北方団地1 6棟 12戸
			北方団地2 6棟 12戸
			北方団地3 6棟 12戸
			阿波山団地 6棟 12戸
			原団地1 6棟 12戸
			原団地2 5棟 10戸
			東団地 5棟 10戸
			緑ヶ丘団地1 5棟 10戸
			緑ヶ丘団地2 7棟 14戸
		小勝中郷団地 1棟 2戸	
		小勝中郷団地 6棟 12戸	
		南団地3 3棟 6戸	
		南団地4 4棟 8戸	
	3団地 12棟 28戸	2団地 6棟 106戸	18団地 96棟 220戸
団地管理する	維持管理	改善し当面維持	用途廃止
	該当無し	池の内団地 2棟 36戸	該当無し
		1団地 2棟 36戸	

項目	戸数	単価	金額	
新規建設	10	17,500	175,000	
建替	建設	110	17,500	1,925,000
	撤去	220	1,100	242,000
改善	142	210	29,820	
計			2,371,820	



□ ３次判定結果

項目	維持管理	改善	優先的な建替	
継続管理する団地	塩子塙団地A 5棟 10戸	那珂西団地 3棟 54戸	米沢団地 7棟 13戸	
	塩子塙団地B 5棟 10戸	南団地 3棟 52戸	南団地5 6棟 21戸	
	徳蔵団地 2棟 8戸		南団地6 7棟 25戸	
	粟団地 6棟 12戸		南団地7 4棟 17戸	
	原団地1 6棟 12戸		北方団地1 6棟 12戸	
	原団地2 5棟 10戸		北方団地2 6棟 12戸	
	東団地 5棟 10戸		北方団地3 6棟 12戸	
	緑ヶ丘団地1 5棟 10戸		阿波山団地 6棟 12戸	
	緑ヶ丘団地2 7棟 14戸		南団地3 3棟 6戸	
	小勝中郷団地 1棟 2戸		南団地4 4棟 8戸	
	小勝中郷団地 6棟 12戸			
	11団地 53棟 110戸	2団地 6棟 106戸	10団地 55棟 138戸	
	団地管理する	維持管理	改善し当面維持	用途廃止
		該当無し	池の内団地 2棟 36戸	該当無し
		1団地 2棟 36戸		

項目	戸数	単価	金額	
新規建設	10	17,500	175,000	
建替	建設	70	17,500	1,225,000
	撤去	138	1,100	151,800
改善	80	210	16,800	
計			1,568,600	

項目	戸数
風呂釜・浴槽設置	
空き家	22戸
居住10年未満	53戸
計	75戸
年間平均	8戸

## 資料－５ 建替え住宅のLCC

指針掲載の下記修繕乗率をもとに木造の修繕乗率を設定し、木造住宅の30年間及び40年間のLCCを算出すると以下に示すように、年当たり費用は30年間で99.2千円、40年間で97.0千円となります。

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.177%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない（従前の仕様と比して性能が向上しない）と設定している



修繕項目	小修繕	量水器	給湯器	外壁	屋上防水	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.232%	1.296%	4.882%	2.472%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	8年	13年	15年	15年	20年	20年	20年

表 木造住宅のLCC（管理期間30年）

単位：千円

経過年数	小修繕	量水器	給湯器	外壁	防水	給水管	流し台	排水管洗浄	計①	建設費②	修繕費①×② ③	除去費④	修繕費等計②+③+④	現在価値係数⑤	現在価値化④/⑤
1	0.278%								0.278%	17,500	49		17,549	0.962	18,251
2	0.278%								0.278%		49		49	0.925	53
3	0.278%								0.278%		49		49	0.889	55
4	0.278%								0.278%		49		49	0.855	57
5	0.278%								0.278%		49		49	0.822	59
6	0.278%								0.278%		49		49	0.790	62
7	0.278%								0.278%		49		49	0.760	64
8	0.278%	0.232%							0.510%		89		89	0.731	122
9	0.278%								0.278%		49		49	0.703	69
10	0.278%								0.278%		49		49	0.676	72
11	0.278%								0.278%		49		49	0.650	75
12	0.278%								0.278%		49		49	0.625	78
13	0.278%		1.296%						1.574%		275		275	0.601	459
14	0.278%								0.278%		49		49	0.577	84
15	0.278%			4.882%	2.472%				7.632%		1,336		1,336	0.555	2,405
16	0.278%	0.232%							0.510%		89		89	0.534	167
17	0.278%								0.278%		49		49	0.513	95
18	0.278%								0.278%		49		49	0.494	99
19	0.278%								0.278%		49		49	0.475	102
20	0.278%					2.778%	1.296%	0.093%	4.445%		778		778	0.456	1,704
21	0.278%								0.278%		49		49	0.439	111
22	0.278%								0.278%		49		49	0.422	115
23	0.278%								0.278%		49		49	0.406	120
24	0.278%	0.232%							0.510%		89		89	0.390	229
25	0.278%								0.278%		49		49	0.375	130
26	0.278%		1.296%						1.574%		275		275	0.361	764
27	0.278%								0.278%		49		49	0.347	140
28	0.278%								0.278%		49		49	0.333	146
29	0.278%								0.278%		49		49	0.321	152
30	0.278%			(4.882%)	(2.472%)				0.278%		49	1,100	1,149	0.308	3,726
													計		29,763
													計/30年		992

注：築後30年目の外壁・防水は考慮せず。

現在価値化係数 4%/年

表 木造住宅のLCC（管理期間40年）

単位：千円

経過 年数	小修繕	量水器	給湯器	外壁	防水	給水管	流し台	排水管 洗浄	計 ①	建設費 ②	修繕費 ①×② =③	除去費 ④	修繕費 等計 ②+③+ ④	現在 価値 化係 数 ⑤	現在価 値化 ④/⑤
1	0.278%								0.278%	17,500	49		17,549	0.962	18,251
2	0.278%								0.278%		49		49	0.925	53
3	0.278%								0.278%		49		49	0.889	55
4	0.278%								0.278%		49		49	0.855	57
5	0.278%								0.278%		49		49	0.822	59
6	0.278%								0.278%		49		49	0.790	62
7	0.278%								0.278%		49		49	0.760	64
8	0.278%	0.232%							0.510%		89		89	0.731	122
9	0.278%								0.278%		49		49	0.703	69
10	0.278%								0.278%		49		49	0.676	72
11	0.278%								0.278%		49		49	0.650	75
12	0.278%								0.278%		49		49	0.625	78
13	0.278%		1.296%						1.574%		275		275	0.601	459
14	0.278%								0.278%		49		49	0.577	84
15	0.278%			4.882%	2.472%				7.632%		1,336		1,336	0.555	2,405
16	0.278%	0.232%							0.510%		89		89	0.534	167
17	0.278%								0.278%		49		49	0.513	95
18	0.278%								0.278%		49		49	0.494	99
19	0.278%								0.278%		49		49	0.475	102
20	0.278%					2.778%	1.296%	0.093%	4.445%		778		778	0.456	1,704
21	0.278%								0.278%		49		49	0.439	111
22	0.278%								0.278%		49		49	0.422	115
23	0.278%								0.278%		49		49	0.406	120
24	0.278%	0.232%							0.510%		89		89	0.390	229
25	0.278%								0.278%		49		49	0.375	130
26	0.278%		1.296%						1.574%		275		275	0.361	764
27	0.278%								0.278%		49		49	0.347	140
28	0.278%								0.278%		49		49	0.333	146
29	0.278%								0.278%		49		49	0.321	152
30	0.278%			4.882%	2.472%				7.632%		1,336		1,336	0.308	4,332
31	0.278%								0.278%		49		49	0.296	164
32	0.278%	0.232%							0.510%		89		89	0.285	313
33	0.278%								0.278%		49		49	0.274	177
34	0.278%								0.278%		49		49	0.264	185
35	0.278%								0.278%		49		49	0.253	192
36	0.278%								0.278%		49		49	0.244	200
37	0.278%								0.278%		49		49	0.234	208
38	0.278%								0.278%		49		49	0.225	216
39	0.278%		1.296%						1.574%		275		275	0.217	1,272
40	0.278%	(0.232%)				(2.778%)	(1.296%)	(0.093%)	0.278%		49	1,100	1,149	0.208	5,515
														計	38,810
														計/40年	970

注：築後40年目の量水器・給水管・流し台・排水管洗浄は考慮せず。  
現在価値化係数 4%/年

資料－6 長期的な管理（30年）の見通し

長期的な管理の見通しの算出は、策定指針に示されたプログラムを使用して求めます。

○改善時期及び改善費は以下のように設定します。

表 住棟類型（実施時期（築年数）・単価）設定表

事業手法等			実施時期(築年数)			費用(千円)				
事業手法	住棟類型	コード	改善 (1回目)	改善 (2回目)	除却等	建設費	改善費 (1回目)	改善費 (2回目)	除却費	
新規整備	新規-耐火	1								
	新規-準耐火	2								
	新規-木質準耐火	3								
	新規-木造	4	15		45	17,500	650		1,100	
改善	個別改善	耐震+改善A	5			-				
		EV+改善A	6			-				
		改善	7			-				
		改善A	8	30		40	-	650		1,100
		改善B	9			40	-	650		1,100
		長寿命化型改善のみ	10	40	50	70	-	210	1,500	1,100
	全面的改善	配管更新等	11				-			
		外壁改修等	12				-			
	建替	早期建替等	13				-			
	用途廃止	木造除却	15			50	-			1,100
簡耐除却		16			45	-			1,100	
中耐除却		17				-				
維持管理	計画修繕のみ	18			70	-			1,100	

○建替対象住宅の建替時の整備戸数は将来的な需要を参考に、建替対象住宅の建設年度に合わせ以下のように設定します。

表 建替時の整備戸数率

■建替時の戸数率

建設年度	率
1900～	0.50
1970～	0.50
1975～	0.50
1980～	0.50
1985～	0.70
1990～	0.70
1995～	0.70
2000～	0.70

□ 建替後戸数率の想定

建設年度	木造	簡易耐火平屋	簡易耐火2階	中層耐火	計	5ヶ年戸数	建替率	建替後戸数
1969	13	0	0	0	13	13	0.50	7
1970	6	0	0	0	6	35		
1971	8	0	0	0	8			
1972	17	0	0	0	17			
1973	0	0	0	0	0			
1974	4	0	0	0	4			
1975	25	0	0	0	25			
1976	0	0	0	0	0			
1977	0	6	0	0	6			
1978	0	12	11	0	23			
1979	2	12	0	0	14		68	34
1980	0	0	0	0	0	80		
1981	0	12	0	0	12			
1982	0	4	0	18	22			
1983	0	14	0	18	32			
1984	0	14	0	0	14			
1985	0	12	0	24	36			
1986	10	2	0	30	42			
1987	0	0	0	34	34			
1988	10	0	0	18	28			
1989	14	0	0	0	14		154	108
1990	0	0	0	0	0	12		
1991	6	0	0	0	6			
1992	6	0	0	0	6			
1993	0	0	0	0	0			
1994	0	0	0	0	0			
1995	0	0	0	0	0			
1996	0	0	0	0	0			
1997	0	0	0	0	0			
1998	0	0	0	0	0			
1999	0	0	0	0	0		0	
2000	0	0	0	0	0	28		
2001	0	0	0	0	0			
2002	10	0	0	0	10			
2003	0	0	0	0	0			
2004	18	0	0	0	18			
総計	149	88	11	142	390	390		234







