# 睦沢町公営住宅等長寿命化計画

令和3年 3月 睦沢町

# 目 次

第1章 公営住宅等長寿命化計画の目的等	1
1-1 背景と目的	1
1 - 2 計画の位置づけ	2
1-3 計画期間	2
1-4 対象施設	3
第2章 公営住宅等の状況	5
2-1 本町の住宅を取り巻く状況	5
2-2 公営住宅等の状況	7
第3章 上位・関連計画	13
第4章 長寿命化に関する基本方針	14
第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	15
5 - 1 長寿命化計画に位置づける対象住宅	15
5 - 2 施設別・住棟別の事業手法の選定	16
第6章 点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針	29
6-1 点検の実施方針	·····29
6 – 2 計画修繕の実施方針	33
6-3 改善事業の実施方針	34
6 – 4 建替事業の実施方針	35
第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧	36
第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算定	39
8-1 ライフサイクルコスト(LCC)及びその縮減効果の考え方	39
8 – 2 縮減効果の算定結果	42

# 第1章 公営住宅等長寿命化計画の目的等

#### 1-1 背景と目的

#### (1) 背景

国では本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を控え、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(平成18年6月)」が制定されました。これにより、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ました。

さらに、社会インフラ施設の老朽化、人口・世帯減少による地方自治における財政難、環境制約の一層の高まり等、様々な課題を抱える状況の中、「インフラ長寿命化基本計画(平成 25 年 11 月)」を策定したうえで、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針(平成 26 年 4 月)」を公表し、地方公共団体に対して公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うための「公共施設等総合管理計画」の策定が要請されました。

本町では平成29年3月に「睦沢町公共施設等総合管理計画」(以下、「総合管理計画」という。)を策定し、公共施設マネジメントの推進に取り組んできました。

公営住宅等についても同様に、建替え・解体により建築物を更新していくストック重視であった社会的背景を経て、現在の厳しい財政状況下で更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。

国では公営住宅等のこれら状況に対応するため「公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省住宅局 平成21年3月)」を策定し、さらに「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(国土交通省住宅局 平成28年8月)」(以下、「改定指針」という。)を公表し、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を推進しています。

#### (2)目的

上記背景を踏まえ、公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、「総合管理計画」等の上位・関連計画との整合を図りつつ、「改定指針」に基づき、本町の公営住宅等を長寿命化することで、建物のライフサイクルコスト(LCC)を縮減することに向けて「睦沢町公営住宅等長寿命化計画」(以下、「本計画」という。)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、国の「インフラ長寿命化基本計画」等に基づき策定された「総合管理計画」を上位計画 とした本町の公営住宅等の個別施設計画として位置づけます。

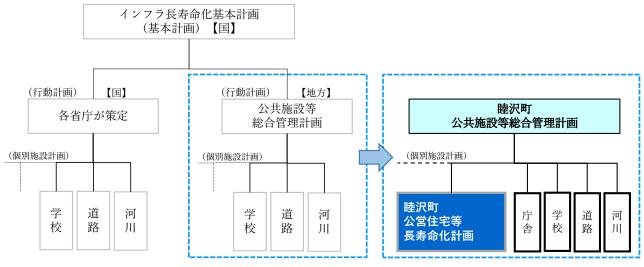


図 1-1 本計画の位置づけ

#### 1-3 計画期間

本計画の計画期間は、「改定指針」に基づき、令和 3(2021)年度から令和 12(2030)までの 11年間とします。ただし、計画期間内でも社会情勢、事業の進捗状況等に応じて、適宜、計画を見直すこととします。

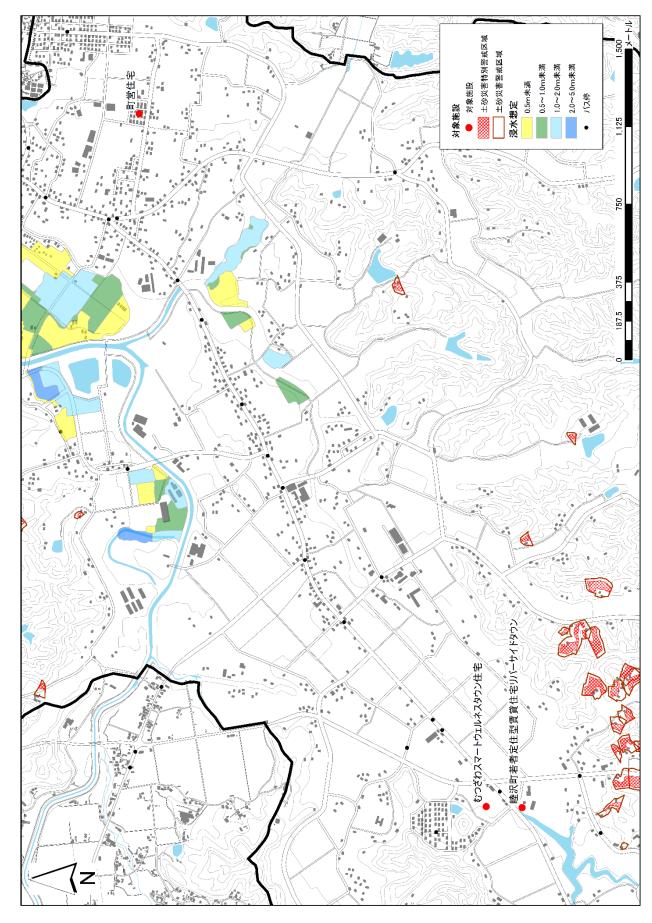
# 1-4 対象施設

本計画は、本町が所有している3施設、61棟、69戸を対象とします。

なお、外国語助手専用住宅は、学校施設の専用住宅のため、本計画の対象から除いています。(公 共施設個別施設計画の対象施設とします。)

表 1-1 本計画の対象施設

	住宅名	所在地	棟名(型名)	竣工	年度	経過	構造	棟数	百数	住戸面積
	1.24	77/12-25	体1 (至1)	西暦	和暦	年数	併足	1/K XX	7 - 50	(m²/戸)
			5~9号	1965	S40	56	木造	5	5	31.00
	町営住宅	睦沢町上市場693	11号、14~16号、18号、 20号、23~25号	1966	S41	55	木造	8	8	31.00
1	, 4 L L L	ELV(1911)110000	29~33号	1973	S48	48	木造	1	5	36.52
			44~48号	1974	S49	47	木造	1	5	39.45
			合計					15	23	782.85
	睦沢町若者定住型賃貸 住宅	睦沢町上之郷	1~4号棟、6~10号棟、 15~17号棟	2013	H25	8	木造	12	12	81.14~84.87
2	リバーサイドタウン	1966-2他	11~13号棟、18号棟	2013	H25	8	木造	4	4	91.08
	合計									1,371.13
			Aタイプ	2019	R01	2	木造	3	3	82.39
			Cタイプ	2019	R01	2	木造	12	12	81.15
			Dタイプ	2019	R01	2	木造	9	9	83.01
3	むつざわスマートウェ ルネスタウン住宅	睦沢町森1-8他	Eタイプ	2019	R01	2	木造	1	1	83.84
			平屋タイプ	2019	R01	2	木造	3	3	53.10
			テラスハウス3世帯	2019	R01	2	木造	1	3	140.77
			テラスハウス2世帯	2019	R01	2	木造	1	2	213.65
			合計					30	33	2,565.62



資料:背景データは国土交通省国土地理院の「基盤地図情報」データを使用して作成しています。

図 1-2 対象施設の位置図

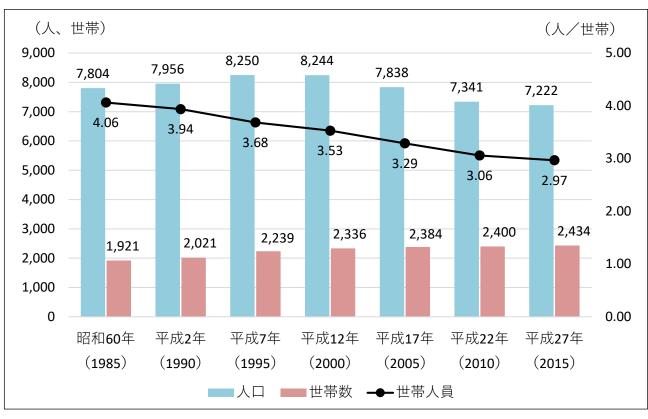
# 第2章 公営住宅等の状況

#### 2-1 本町の住宅を取り巻く状況

#### (1)人口・世帯数の推移

本町の人口は、昭和 60 (1985) 年から平成 12 (2000) 年にかけて増加傾向にあり、8,244 人まで増加しましたが、それ以降は減少傾向に転じ、平成 27 (2015) 年では7,222 人まで落ち込んでいます。

世帯数は、昭和 60 (1985) 年から一貫して増加傾向にあり、平成 27 (2015) 年では 2,434 世帯となっています。世帯当たり人員は、昭和 60 年から一貫して減少傾向にあります。



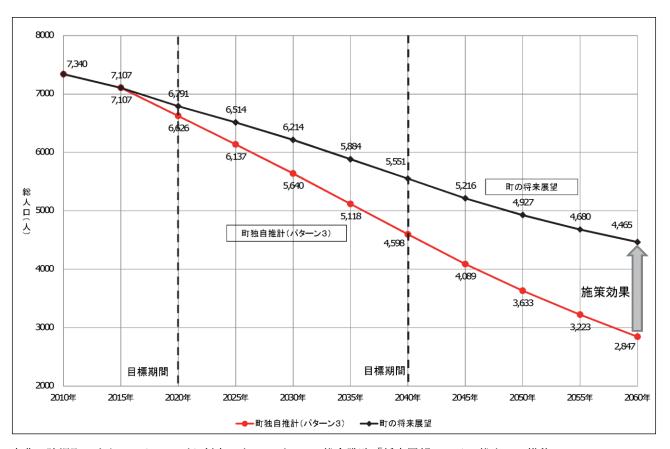
出典:国勢調査

図 2-1 睦沢町の人口・世帯数の推移

#### (2) 人口の将来の見通し

本町の将来の人口動向は、「睦沢町 まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン・総合戦略(平成27 (2015)年10月)」の将来展望における総人口の推移によると、総合戦略により展開する各施策の効果により、町人口の確保を目指しています。

令和3 (2021) 年1月末時点の町人口は6,915人であり、2060年(推計値:町の将来展望)と比較し約2,450人、約35%減少することが想定されています。



出典: 睦沢町 まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン・総合戦略「将来展望における総人口の推移」

図 2-2 睦沢町の将来人口

#### 2-2 公営住宅等の状況

#### (1) 公営住宅等の立地環境等の社会的特性

#### i)需要

#### <募集状況等>

- ○町営住宅は、住宅困窮者の救済として、睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウン、むつざ カスマートウェルネスタウン住宅は、移住促進のための住宅です。
- ○睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウン、むつざわスマートウェルネスタウン住宅は、募 集要項に基づき、入居者の募集を実施しています。
- ○町営住宅は、既に耐用年数を超過しているため、退去者が出次第、経済性等を考慮して、除却を 行っています。
- ○睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウンは、買取請求を受け次第、払下げを行っています。

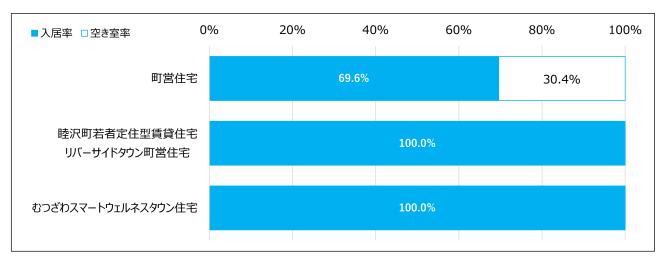
#### <入居率>

- ○本町の公営住宅等の管理戸数は、町営住宅が23戸、睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウンが16戸、むつざわスマートウェルネスタウン住宅が33戸、合計72戸です。
- ○公営住宅等の入居率は、町営住宅で約70%、睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウン、むつざわスマートウェルネスタウン住宅で100%となっています。

表 2-1 公営住宅等の管理棟数、戸数、入居世帯数、入居率

	住宅名	<b>管理棟数</b> (棟)	管理戸数 (戸)	入居世帯数 (世帯)	<b>入居率</b> (%)
1	町営住宅	15	23	16	69.6%
2	睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウン	16	16	16	100.0%
3	むつざわスマートウェルネスタウン住宅	30	33	33	100.0%
	合計	61	72	65	90.3%

令和2年12月1日時点



令和2年12月1日時点

図 2-3 住宅別入居率

#### ii)効率性、立地状況

- ○公営住宅等は、都市計画区域外に立地しています。
- ○公営住宅等は、一定程度の生活利便施設が配置されており、利便性が確保されています。
- ○睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウン、むつざわスマートウェルネスタウン住宅は、近接して立地しています。
- ○土砂災害警戒区域、浸水想定区域等の災害発生の恐れがある区域に立地している公営住宅等はありません。

表 2-2 公営住宅等の立地状況

	2 2 2 244 6 4 3 25 6 7 6 6														
法規制			利便性(1km圏内の立地)									)			
	住宅名	都市計画区域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	小学校	中学校	こども園	役場等	病院	郵便局	銀行・農協	バス停		そ の 他	地域 バランス
1	町営住宅	外	70	100	0	0			0	0	0	0	0	むつざわ福祉交流 センター	
2	睦沢町若者定住型賃貸住宅 リバーサイドタウン	外	70	100			0			0		0	0	道の駅むつざわ つどいの郷	むつざわスマートウェル ネスタウン住宅
3	むつざわスマートウェルネ スタウン住宅	外	70	100			0			0		0	0	道の駅むつざわ つどいの郷	睦沢町若者定住型賃貸住 宅リバーサイドタウン

#### (2) 公営住宅等の物理的特性

# i)竣工年度、耐火構造<sup>※1</sup>種別、耐震基準

- ○町営住宅は昭和40年代に竣工された旧耐震基準の建物です。
- ○睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウン、むつざわスマートウェルネスタウン住宅は、近 年に竣工された新耐震基準の建物です。

表 2-3 公営住宅等の竣工年度、耐火構造種別、耐震基準

	住宅名	竣工年度(年)	耐火構造種別	耐震基準
1	町営住宅	1965~1974	木造、簡易耐火	旧耐震基準
2	睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウン	2013	簡易耐火(2階)	新耐震基準
3	むつざわスマートウェルネスタウン住宅	2019	簡易耐火(2階)	新耐震基準

#### ii)耐用年数

- ○関係法令における耐火構造種別の耐用年限は、耐火構造が70年、簡易耐火構造\*2(2階建てのもの)が45年、木造及び簡易耐火構造(平屋建てのもの)が30年とされています。
- ○公営住宅等の耐用年数超過状況をみると、町営住宅が耐用年数を超過しています。

表 2-4 公営住宅等の耐用年数超過状況

住宅名		竣工年度(年)	経過年数 (年)	耐用年数 (年)	耐用年数超過 〇:耐用年数内 ×:耐用年数超過
1	町営住宅	1965~1974	47~56	30	×
2	睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウン	2013	8	45	0
3	むつざわスマートウェルネスタウン住宅	2019	2	45	0

<sup>※1</sup> 耐火構造:建築基準法第2条第7号に定められた建築物の構造で、ここでは、基準を満たす耐火性能がある建築物をいいます。

<sup>※2</sup> 簡易耐火構造:建築基準において、主要構造部(壁、柱、床、梁、屋根、階段)が、準耐火構造と同等の準耐火性能を有するための技術的基準に適合し、かつ、延焼の恐れのある開口部(窓やドア)に防火戸など、火災を遮る設備を有する建築物を指します。建築基準の制度上、現在は準耐火建築物の類型の一つとされており、準耐火建築物の法令上の定義に即して、「ロ準耐」(建築基準法第2条第9号の3口に該当する準耐火建築物という意味)といわれることもあります。

表 2-5 建築物全体の望ましい目標使用年数の級

構造種別	鉄筋コンク	フリート造		鉄骨造			
	鉄骨・鉄筋コ	ンクリート造	重量鉄骨			ブロック造	木造
用途	高品質	普通品質 高品質 普通問		普通品質	軽量鉄骨	れんが造	1,2
州巡	の場合	の場合	の場合	の場合			
学校	Yo 100	Yo 60	Yo 100	Yo 60	Yo 40	Yo 60	Yo 60
官庁	以上	以上	以上	以上	以上	以上	以上
住宅 事務所 病院	Yo 100 以上	Yo 60 以上	Yo 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Yo 40 以上	Yo 60 以上	Yo 40 以上

資料:建築物の耐久計画に関する考え方(日本建築学会)

表 2-6 目標使用年数の級の区分の例

目標耐用年数級	代表値	範囲	上限値	下限値
Yo 100以上	100年	80~120年	120年	80年
Yo 60以上	60年	50~80年	80年	50年
Yo 40以上	40年	30~50年	50年	30年
Yo 25以上	25年	20~30年	30年	20年

資料:建築物の耐久計画に関する考え方(日本建築学会)

#### iii) 住戸規模

○住戸規模別の構成比をみると、住戸規模「70㎡以上」が最大で約40%強を占めています。

表 2-7 住戸規模別の戸数

	住宅名		住戸規模							
			30~40 m	40~50 m²	50~60 m²	60~70m²	70㎡以上	計		
1	町営住宅	0	23	0	0	0	0	23		
2	睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウン	0	0	0	0	0	16	16		
3	むつざわスマートウェルネスタウン住宅	0	0	0	3	0	30	33		
	合計	0	23	0	3	0	46	72		
	構成比(%)	0.0%	31.9%	0.0%	4.2%	0.0%	63.9%	100.0%		

令和2年12月1日時点

#### iv) 居住世帯の状況

- ○年齢別居住者数をみると、睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウン、むつざわスマートウェルネスタウン住宅は定住促進住宅であり、ファミリー世帯が多いため、20歳未満が約33%と最も多く、次いで30歳代、40歳代と続いています。
- ○町営住宅は、単身世帯の居住が多く、高齢者が単身で居住している世帯\*は、町営住宅の約過半を 占めています。

表 2-8 年齡別居住者数

	住宅名	居住者数	20歳 未満	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳 以上
1	町営住宅	22	0 ( 0.0% )	2 ( 9.1% )	0 ( 0.0% )	4 ( 18.2% )	2 ( 9.1% )	2 ( 9.1% )	12 ( 54.5% )
2	睦沢町若者定住型賃貸住宅 リバーサイドタウン	62	29 ( 46.8% )	2 ( 3.2% )	24 ( 38.7% )	7 ( 11.3% )	0 ( 0.0% )	0 ( 0.0% )	0 ( 0.0% )
3	むつざわスマートウェルネス タウン住宅	92	29 ( 31.5% )	21 ( 22.8% )	21 ( 22.8% )	16 ( 17.4% )	0 ( 0.0% )	3 ( 3.3% )	2 ( 2.2% )
	合計 (構成比 (%) )	176	58 ( 33.0% )	25 ( 14.2% )	45 ( 25.6% )	27 ( 15.3% )	2 ( 1.1% )	5 ( 2.8% )	14 ( 8.0% )

令和2年12月1日時点

表 2-9 居住世帯区分

			内訳(世帯)									
	住宅名	世帯数(世帯)	1人	2人	3人	4人	5人 以上	高齢単身世帯 (世帯数に対する)	高齢者単身世帯率(%)			
1	町営住宅	16	10	5	1	0	0	8	50.0%			
2	睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウン	16	0	0	6	7	3	0	0.0%			
3	むつざわスマートウェルネスタウン住宅	33	1	13	13	5	1	1	3.0%			
	合計	65	11	18	20	12	4	9	13.8%			
	構成比(%)	100.0%	16.9%	27.7%	30.8%	18.5%	6.2%	13.8%	_			

※高齢単身世帯:60歳以上の単身で居住している世帯を指します。

令和2年12月1日時点

# 第3章 上位・関連計画

本計画の策定に際して、特に整合に配慮する上位・関連計画を以下に示します。

### 第2期睦沢町まち・ひと・しごと創生総合戦略

○策定年月:令和3(2021)年4月

○計画期間: 令和3(2021)年度~令和7(2025)年度

【重点プロジェクト I:暮らしの基盤となる住まいの整備と魅力ある暮らしの発信】

<多様なライフスタイルを実現する受け皿づくり:個別施策の展開>

- 1 空き家利活用の促進
  - ○町内に点在する空き家等の状況把握を行うとともに、これからの利活用に向けた支援を 行います。
- 2 若者・子育て世代を対象とした移住・定住に関する支援
  - ○若者・子育て世代の移住・定住を促進するための受け皿の確保を図ります。
  - ○若者・子育て世代を中心に、移住・定住に関する助成を実施することで移住・定住を促進します。

## 睦沢町公共施設等総合管理計画

○策定年月:平成 29 (2017) 年 3 月 ○計画期間: 2017 年度から 15 年間

#### 【6 公共施設等の類型ごとの管理に関する基本方針】

- ■施設全般について、施設の老朽状況や利用状況、立地特性等を考慮しつつ将来に向け、維持、転用、譲渡、廃止等の効果的な活用方法について検討します。
- ■管理、運営方法の見直しを検討し、効率的な運営を行うことで経費削減に取り組みます。

# 第4章 長寿命化に関する基本方針

公営住宅等を安全で快適に長期間使用するため、ストック状況を的確に把握し管理することが重要であることを踏まえ、長寿命化に関する基本方針を次のとおり設定します。

#### 方針①

#### 日常点検の実施

- ○目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常的に点検を実施します。
- ○日常点検項目については、「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) | を参考に実施することとします。

#### 方針②

#### 点検結果等に基づく修繕の実施

- ○点検結果に基づき、建物が損傷する前に予防保全を実施することにより建物の長寿命化を図ります。
- ○経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、点検結果等に基づいた計画的な修繕 を今後検討します。

#### 方針③

#### 点検結果、修繕実績のデータ管理

○点検結果や修繕等の内容は、記録データによる蓄積を図り、公営住宅等の効果的・効率的な修 繕や維持管理に役立てていきます。

#### 方針④

#### ライフサイクルコストが低減する仕様選定の実施

○修繕等を実施する際は、耐久性の高い資材、コスト低減の仕様や費用対効果の高い工法等を用いることで次回の修繕までの周期を延長する等、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図ります。

# 第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

#### 5-1 長寿命化計画に位置づける対象住宅

#### (1) 前提条件

本町の「町営住宅」は、いずれの住戸も建築年からおおよそ 50 年近くが経過し、既に老朽化が進行しています。そのため、退去者が出次第、除却する方針であり、次ステップ以降の事業手法選定プロセスに関わらず、「用途廃止」とし、当面は最低限度の修繕補修を実施します。

## (2) 対象住宅

本計画では次表のとおり、町営住宅を除いた住宅施設を長寿命化計画に位置づける対象住宅とします。

表 5-1 長寿命化計画に位置づける公営住宅等の一覧

住宅名		所在地	棟名(型名)	竣工	年度	経過	構造	棟数	百数	住戸面積
	дъщ	77 E-6	W. 1 ( ± 1)	西暦	和暦	年数	1172 17	小木女人	7 - 50	(m²/戸)
	睦沢町若者定住型賃貸 住宅	睦沢町上之郷	1~4号棟、6~10号棟、 15~17号棟	2013	H25	8	木造	12	12	81.14~84.87
2	リバーサイドタウン	1966-2他	11~13号棟、18号棟	2013	H25	8	木造	4	4	91.08
	合計							16	16	1,371.13
			Aタイプ	2019	R01	2	木造	3	3	82.39
	むつざわスマートウェ ルネスタウン住宅	睦沢町森1-8他	Cタイプ	2019	R01	2	木造	12	12	81.15
			Dタイプ	2019	R01	2	木造	9	9	83.01
3			Eタイプ	2019	R01	2	木造	1	1	83.84
			平屋タイプ	2019	R01	2	木造	3	3	53.10
			テラスハウス3世帯	2019	R01	2	木造	1	3	140.77
			テラスハウス2世帯	2019	R01	2	木造	1	2	213.65
			合計				30	33	2,565.62	
		ห้	<b>総計</b>					46	49	3,936.75

# 5-2 施設別・住棟別の事業手法の選定

# (1) 事業手法の基本的な考え方

本計画で用いる事業手法は、「改定指針」の事業手法の選定フローに基づき「改善(全面的改善・ 個別改善)」「建替」「用途廃止」とし、次表に基本的な考え方を整理します。

表 5-2 事業手法の考え方

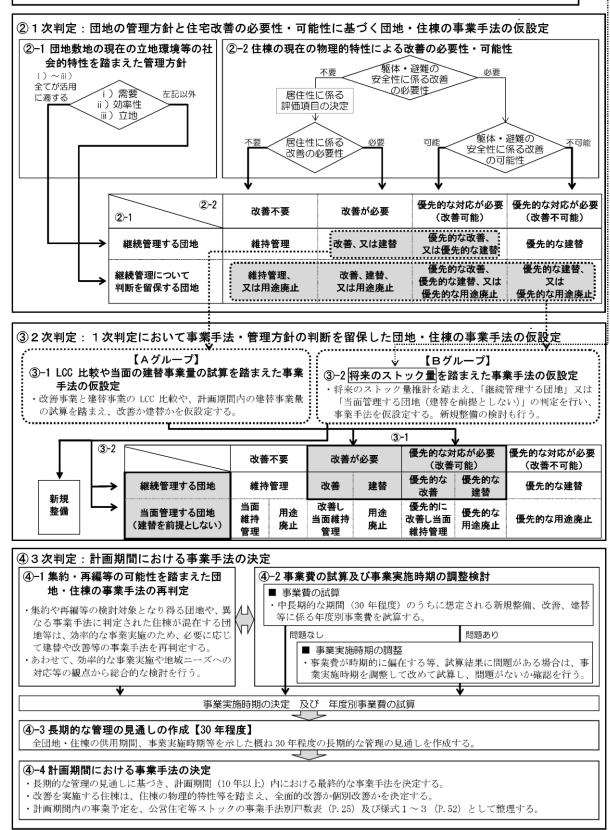
事業手法		基本的な考え方			
改善	全面的改善	公営住宅等の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改			
		善又はこれに準ずる改善を行う事業とする。			
	個別改善	全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のため、以下			
		の改善・改修を個別に行うものを本計画では「個別改善」と			
		する。			
		特に長寿命化型改善を含むものについては「個別改善(長			
		寿命化型)」とする。			
		□安全性確保型			
		外壁改修、屋上・屋根改修、耐震改修 等			
		□長寿命化型			
		外壁の耐久性向上、屋上断熱防水、屋根改修、外壁改			
		修、配管改修 等			
		□福祉対応型			
		EV 設置、1 階住戸のバリアフリー化、住戸内手すり設			
		置、段差解消、共有部高齢者対応 等			
		口見分析点上刑			
		□居住性向上型			
		風呂改修、間取りの変更、断熱、電気容量変更 等			
建替	田存する公営位	 			
( <del>E</del>		会等を建設するものを本計画では「建替」とする。			
用途廃止		しており、将来にわたり団地を継続管理することが不適当と			
/ 14 KG1/TE III.		公営住宅等又は共同施設の用途を廃止し、敷地を他の用途へ			
		のを本計画では「用途廃止」とする。			
	11 /// 11 11 1 2 2 5	シェオ明直(18 1/11を圧止」とりる。			

#### (2) 事業手法の選定フロー

「改定指針」の事業手法の選定フローを次図に示します。

#### ■事業手法の選定フロー

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】



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

図 5-1 事業手法の選定フロー

#### (3)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)

#### i) 著しい困窮年収<sup>※3</sup>未満の世帯数の推計

- ○本町では、住宅困窮者を救済する団地として町営住宅が位置付けられているため、町営住宅の入 居戸数を著しい困窮年収未満の世帯数とします。
- ○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は、町営住宅の用途廃止の実績をも とに試算した入居戸数を使用し、多項式近似で推計します。
- ○本町の推計結果は、図 5-2に示すとおり、年々減少し令和6(2024)年で2戸と想定されます。
- ○著しい困窮年収未満の世帯は、減少傾向が想定されるため、将来的に近隣自治体と連携して民間 賃貸住宅を利用した家賃補助制度の構築、民間賃貸住宅(空き家・アパート)の借り上げ住宅 化、セーフティネット住宅\*4等で対応していきます。

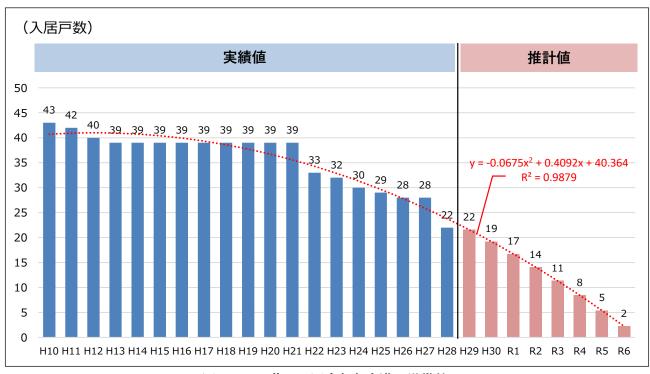


図 5-2 著しい困窮年収未満の世帯数

<sup>※3</sup> 著しい困窮年収:世帯年収と民営の借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成すること(適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅を確保すること)が著しく困難な年収を指します。

<sup>※4</sup> セーフティネット住宅:「住宅セーフティネット制度」に基づき登録され、住宅確保要配慮者(高齢者、障がい者、子育て世帯等)の入居を拒まない賃貸住宅を指します。

#### (4) ②1次判定

【施設の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく施設・住棟の事業手法の仮設定】

1 次判定は、「施設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」「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の 2 段階の検討から事業手法を仮設定します。

#### ②-1 施設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

現在の施設の「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「継続管理する施設」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保留する施設」とし、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。

なお、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在している場合は、総合的に勘案して将来的な管理方針を判定します。

継続管理する施設の項目及び判定基準を次表に示します。

表 5-3 継続管理する施設の判定基準

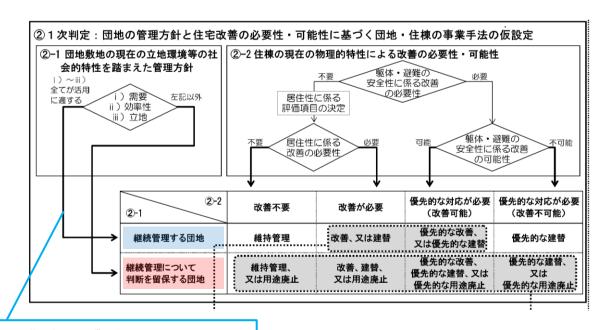
項目	判定基準等							
i )需要	近年の入居申し込み・募集の状況							
	・入居申し込み・募集の実績あり(入居率9割以上を含む) →需要度 高							
	・入居申し込み・募集の実績なし →需要度 低							
ii )効率性	【高度利用の可能性】							
	・中高層住居専用地域以上の用途地域内に立地している →効率性 高							
	・低層住居専用地域内もしくは用途地域外に立地している →効率性 低							
	・広幅員な道路に接道し、敷地形状が整形である →効率性 高							
	・狭小な道路に接道している、もしくは敷地形状が不整形である →効率性 低							
iii)立地	【利便性】							
	・バス等の公共交通機関が近接している →利便性 高							
	・公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接している →利便性 高							
	【地域バランス】							
	・近隣地域に他の住宅施設がない →地域バランス 低							
	【災害危険区域等の内外】							
	・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く災害等危険区域の							
	範囲内にある場合は、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扱わない。							
	※建築基準法第 39 条							
	1 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として							
	指定することができる。							
	2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制							
	限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。							

施設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の判定結果を次表に示します。

表 5-4 継続管理に関する判定結果

			ii)	効率性		iii)立地	9	判	定
施設名		i) 需要	用途地域	接道・ 敷地形状	利便性	地域バランス	災害危険 区域等の 該当	継続管理	判断 保留
2	睦沢町若者定住型賃 貸住宅 リバーサイドタウン	高	_	高	高	高	なし	0	
3	むつざわスマートウ ェルネスタウン住宅	高	_	禞	高	넽	なし	0	

※需要、効率性、立地の全ての評価項目が活用に適する場合、「継続管理する施設」とし、それ以外は「継続管理について判断を保留する施設」とします。



2: 睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウン

3:むつざわスマートウェルネスタウン住宅

図 5-3 継続管理、継続について判断を保留する団地の選定フロー(1次判定)

#### ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

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。

改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準を次表に示します。

表 5-5 改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準

項目	表 3-3 以告の必安性・可能性の刊定項目と刊定基準 判定基準等	
i )躯体の安全性	・昭和56年度以降に建設	囲料の部件
	→耐震性あり →改善不要 →居住性に係る改善の必	安任の評価
	・昭和55年度以前に建設	沙西 (沙羊子可处)
	→耐震診断の有無 →診断なし →「優先的な対応が →耐震性あり →改善不要	必安(以普个可能)」
	→耐震性のリーブ以音不安   →耐震性なし →耐震改修不可能 →「優先的な対応	が以亜 (改善不可能) 」
	耐震性などが耐震な修不可能が「優先的な対応」が一個震改修可能 →「優先的な対応	
ii )避難の安全性	・二方向避難又は防火区画が確保されている →避難の	安全性あり
	・二方向避難又は防火区画が確保されていない →避難	
	→改善による確保が可能 →「優先的な対応が必要	
	→改善による確保が困難 →「優先的な対応が必要	(改善不可能)」
iii)居住性	【最低居住面積水準】	
	最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化	
	として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。そ	
	積・壁芯)は、住宅性能水準の基本的機能を満たすこと	を前提に、以下のとお
	りとする。	·
	(1) 単身者 25 m <sup>2</sup>	・最低居住面積水準
	(2) 2人以上の世帯 10 m <sup>2</sup> ×世帯人数+10 m <sup>2</sup>	1人-25㎡
	注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25	2人-30㎡
	人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10	¦ 3人-40㎡
	歳未満の者は 0.75 人として算定する。 ただし、これらにより算定された世帯人数が 2	4人-50㎡
	人に満たない場合は2人とする。	
	注2 世帯人数(注1の適用がある場合は、適用後の世帯	5人-57㎡
	人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%	¦ 6人-66.5㎡
	を控除する。	L
	注3 以下の場合には、上記の面積によらないとすることが	できる。
	①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間が確保されている。	の居住を前提とした面積
	②適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室	にミニキッチン、水洗便
	所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化	した機能・設備に相当す
	る面積を減じた面積が個室部分で確保されている。	
	③既存住宅を活用する場合等で、地域における住宅	事情を勘案して地方公共
	団体が住生活基本計画等に定める面積が確保され	ている場合。
	資料:住生活基本計画(全国計画)(国土交通省 平成 28	年 3 月)
	【住戸内部の居住性】	
	以下の項目が整備されている(必要性のない施設は除	く) →居住性 高
	】 整備されていない(必要性がある) →	居住性 低
	○住戸内部	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
	・省エネルギー性・バリアフリー化・浴室の設置	

# i) 躯体の安全性

躯体の安全性については、昭和 56 年施行の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工された住棟は安全性があると判断します。

表 5-6 躯体の安全性の判定結果

	分類	施設名	判定
躯体の安全性が	昭和 56 年以降に建築された施設	<ul><li>・リバーサイドタウン 町営住宅</li><li>・むつざわスマートウェ ルネスタウン住宅</li></ul>	ii)避難の安全性の 判定へ
あると認められる施設	昭和55年以前に建築された施設 で、耐震診断の結果、耐震性有り と診断された施設又は耐震補強 済みの施設	該当なし	
躯体の安全性が 認められない 施設	昭和 55 年以前に建築された施設	該当なし	ii)避難の安全性の 判定のうえ、 改善の可能性の判定

# ii)避難の安全性

避難の安全性の判定は、2方向避難の確保の状況を判定します。

表 5-7 避難の安全性の判定結果

	分類	施設名	判定
安全性あり	2方向避難が確保されている もしくは不要	<ul><li>・リバーサイドタウン 町営住宅</li><li>・むつざわスマートウェ ルネスタウン住宅</li></ul>	iii)居住性の判定へ
安全性なし	2方向避難が確保されていない	該当なし	改善の可能性の判定

#### iii)居住性

居住性の判定は、a)最低居住面積水準の確保、b)省エネルギー・バリアフリー・設備状況の視点で判定します。

#### a)最低居住面積水準の確保

表 5-8 最低居住面積水準からの判定結果

分類	施設名	判定
居住水準を満たす施設	<ul><li>・リバーサイドタウン町営住宅</li><li>・むつざわスマートウェルネスタウン住宅</li></ul>	改善不要
居住水準未満の施設	該当なし	改善が必要

·最低居住面積水準:1人-25㎡、2人-30㎡、3人-40㎡、4人-50㎡、5人-57㎡、6人-66.5㎡

#### b)省エネルギー・バリアフリー・設備状況

表 5-9 省エネルギー・バリアフリー・設備状況の判定結果

分類	施設名	判定
整備済みで居住性が高い	・睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウン	改善不要
と判断される施設	・むつざわスマートウェルネスタウン住宅	
未整備で居住性が低いと 判断される施設	該当なし	改善が必要

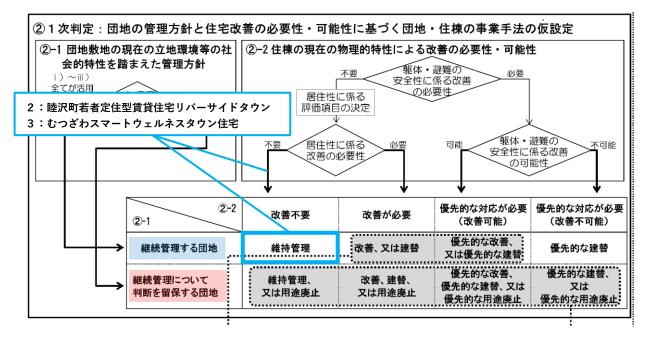


図 5-4 改善の必要性の選定フロー(1次判定)

#### iv) 1次判定結果

1次判定結果を次表に示します。

町営住宅については B グループに該当するため、2 次判定において、「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」等を判定します。

表 5-10 1次判定結果

②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対	応が必要		
2-1	以音小安	以告》。必安	改善可能	改善不可能		
		【A グル	·ープ】 <sup>※</sup>	優先的な建替		
	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替			
継続管理する施設	<ul><li>・睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウン</li><li>・むつざわスマートウェルネスタウン住宅</li></ul>	該当なし	該当なし	該当なし		
	【B グループ】※					
継続管理について	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		
判断を保留する施設	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし		

※A グループ:継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を保留する施設が該当します。

※B グループ:継続管理について判断を保留する施設が該当します。

#### (5) ③2次判定

### 【1 次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した施設・住棟の事業手法の仮設定】

2次判定は、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、将来にわたり継続管理するのか、建替を前提とせず当面管理するのか)を留保した施設を対象に、次表の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

本計画では該当施設はありません。

表 5-11 各グループの事業手法の仮設定方法

③-1 ライフサイクルコスト比較や当面の建替	③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の
事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定	仮設定
A グループ	B グループ
○改善事業を実施した場合と建替事業を実施し	○ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先
た場合のライフサイクルコストの比較、計画	順位を検討し、「継続管理する施設」とする
期間内での建替事業量試算により、事業手法	のか、用途廃止することを想定する「当面管
を仮設定します。	理する施設」とするのか判定し、事業手法を
	仮設定します。
該当なし	該当なし

## i) 2 次判定結果

2次判定の結果を次表に示します。

表 5-12 2次判定結果(施設・住棟の事業手法の仮設定)

	表 5-12 2 次判定結果(施設・住棟の事業手法の仮設定) 								
新規			改善不要				優先的な対応が必要		
整備					改善が必要		改善可能		改善不可
									能
			維持	管理	改善、	建替	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な 建替
該当なし		売管理 る施設	賃貸住宅 イドタウ ・むつざわ		該当なし		該当なし	該当なし	該当なし
	する	面管理 る施設	当面維持 管理	用途廃止	改善し 当面維持 管理	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
	1	建替を 是とし い)	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし

#### (6) ④3次判定

#### 【計画期間における事業手法の決定】

3次判定は、次表の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。

#### 表 5-13 2次判定結果(施設・住棟の事業手法の仮設定)

<b>4</b> )-1	集約・再編等の可能性を踏まえた	4-2	事業費の試算及び事業実施時期の
	施設・住棟の事業手法の再判定		調整検討
4-3	長期的な管理の見通しの作成(30年程度)		
(4)-4	計画期間における事業手法の決定		

#### ④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた施設・住棟の事業手法の再判定

1次判定及び2次判定結果を踏まえ、下表に示す視点から検討します。

表 5-14 集約・再編等の可能性を踏まえた施設・住棟の事業手法の再判定項目

項目	検討内容
①施設単位での効率的	・改善と建替が混在する場合、全棟建替の方が有効利用できるか検討
活用に関する検討	・全棟改善の場合、分散して事業実施するよりも同時期に一括工事する方がコ
	ストダウンを図れるか検討
②集約・再編等の可能	・隣接する地域において建替と判定した場合、集約・再編した方が有効利用で
性に関する検討	きるか検討
	・地域内に相当規模の公有地がある場合、その公有地を活用して非現地建替に
	よる合理的な事業実施が可能か検討
③まちづくりの視点か	・地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討
ら見た地域整備への	・施設周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市
貢献	計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等、それらの整備事業と連
	携した施設の建替を検討
	・施設の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩
	行者ネットワーク形成等を検討
④地域単位の視点、他	・隣接する地域において、複数の施設が立地する場合や、他の事業主体が管理
の事業主体等との連 携の視点	する公営住宅や公的賃貸住宅が立地する場合は、他の住宅との敷地の交換等
かり沈黒	による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討
	・地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民
	間事業者等と調整し、事業の実施時期等を検討

表 5-15 集約・再編等の可能性を踏まえた施設・住棟の事業手法の再判定結果

住宅名	①施設単位での 効率的ストッ ク活用	②集約・再編等 の可能性に関 する検討	③まちづくりの 視点から見た 地域整備へ の貢献	④地域単位の 視点、他の事 業主体等との 連携の視点	再判定 結果
睦沢町若者定住 型賃貸住宅リバ ーサイドタウン	×	×	×	×	維持管理 (継続管理)
むつざわスマー トウェルネスタ ウン住宅	×	×	×	×	維持管理 (継続管理)

<sup>※</sup>表中の該当項目に対して×印は、該当していない(検討不要)を示します。

#### 4-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- 〇中長期的な期間(30 年間程度)における改善事業、建替事業、撤去事業に関わる年度別の事業費 を算定します。
- ○睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウンについては、中長期的な期間で改善事業、建替事業、撤去事業の予定はありません。
- ○むつざわスマートウェルネスタウン住宅は築浅な住宅であるため、個別改善(長寿命化型)で維持していきます。

#### ④-3 長期的な管理の見通しの作成

- ○睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウンは、買取の可能性があるため事後保全で管理し、 買取請求があった場合は、用途を廃止します。
- ○むつざわスマートウェルネスタウン住宅は、計画修繕を実施します。中長期的には、外壁・屋根 の修繕を実施する予定です。

長期的な管理の見通し 3次判定 住宅名 計画期間内 中長期 R3 R4 R5 R6 R7 R8 R9 R10 R11 R12 R13 R14~ R24~ 睦沢町若者定 住型賃貸住宅 事後 事後 持管理 事後保全(買取請求があった時点で用途廃止) 保全 保全 リバーサイド タウン 建築 むつざわ 電気 電気 スマートウェ 機械 機械 ルネスタウン 85.2 176.9 住宅 計画修繕費用:27.7 百万円 百万円 百万円

表 5-16 長期的な管理の見通し

#### 4-4 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に基づき、計画期間(10年)内に実施を予定する事業手法及び戸数を次表 に示します。

24 0	エー 対日田 ロイハーファッチ水 11点///) 外	
事業手法	公営住宅等	管理戸数(戸)
維持管理(事後保全)	睦沢町若者定住型賃貸住宅リバーサイドタウン	16
改善事業 (長寿命化型)	むつざわスマートウェルネスタウン住宅	33
建替	該当なし	_
用途廃止	該当なし	_

表 5-17 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

<sup>※</sup>修繕内容は5百万円以上を記載しています。

<sup>※</sup>むつざわスマートウェルネスタウン住宅の計画修繕内容及び費用は、「平成 31 年度版 建築物のライフサイクルコスト(国土交通省大臣官房庁営繕部監修)」を基に試算された結果です。

# 第6章 点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針

#### 6-1 点検の実施方針

点検については、公営住宅等に対する点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」の中で有効に機能するよう、実施方針を次のように設定します。

#### (1) 定期点検

- ○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。
- ○法定点検の対象外となる住棟(100 ㎡未満の住棟等)については、建築基準法第12条の規定に 準じ、同様の点検を実施するものとします。

#### (2) 日常点検

- ○目視により容易に確認することが可能な部位については、職員が日常点検を実施します。
- 〇日常点検は、建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外のもの(事業主体の担当者等)による実施も可能な簡便なものとします。
- 〇点検項目は、「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)」を参考に実施するものとします。
- ○遊具、外構、駐車場等、法定点検にはない点検項目については、適切な維持管理のため、日常点 検において点検し、状況把握するものとします。

#### (3) 入退去時の点検

○入居者が専用的に使用する共用部分(バルコニー等)や、住宅内の設備等、住宅内部に立ち入る 必要があり、定期点検、日常点検では把握することが困難な部位については、入居者の退去時に 点検を実施し、点検記録を蓄積します。

#### (4) 点検記録のデータベース化

○定期点検、日常点検、入退去時の点検の記録は、それぞれデータベース化し、修繕や維持管理の 計画・実施や次の点検に活用できるよう整備します。

参考として、「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)」から日常点検項目を次表に示します。

# <木造建築物>

# ■ (建築物) 敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検 対象
ア)地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	*
イ)敷地	■敷地内の排水の状況	*
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	*
工) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷 の状況	*
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ)擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	*
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	*
カ)屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ)屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ)付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

# ■ (建築物) 建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検 対象
ア)基礎	■基礎の沈下等の状況	*
	■基礎の劣化及び損傷の状況	*
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	*
	■土台の劣化及び損傷の状況	*
ウ)外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	*
工) 外壁	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	
(外装仕上げ材等)	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ)外壁(窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	*
カ)建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

# ■ (建築物) 屋上及び屋根

点検部位	点検項目	
ア)屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	*
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	

#### ■ (建築設備) 給水設備及び排水設備

点検部位	点検項目	法定点検 対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	■配管の腐食及び漏水の状況	*
イ)排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	<ul><li>■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の 状況</li></ul>	

# <耐火・準耐火構造物>

# ■ (建築物) 敷地及び地盤

	点検部位	点検項目	法定点検 対象
ア)	地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	*
イ)	敷地	■敷地内の排水の状況	*
ウ)	敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	*
I)	塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	*
		■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ)	擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	*
		■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	*
カ)	屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
+)	屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク)	通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
		■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ)	付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

# ■ (建築物) 建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検 対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	*
	■基礎の劣化及び損傷の状況	*
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	*
	■土台の劣化及び損傷の状況	*
ウ)外壁	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	*
(躯体等)	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	*
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損 傷の状況	*
工)外壁	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル	*
(外装仕上げ材	等の劣化及び損傷の状況	(塗り仕上
等)	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	げ除く) ★
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	<del>*</del>
	■コンプラート示バイルの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ)外壁 (窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	*
カ)建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース 扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
丰) 金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

### ■ (建築物) 屋上及び屋根

点検部位	点検項目	
ア)屋上面、屋上回り ■屋上面の劣化及び損傷の状況		*
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ)屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	*

# ■ (建築物) 避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検 対象
ア)廊下(共用廊下)	■物品の放置の状況	*
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	■物品の放置の状況	*
ウ) バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	*
	■物品の放置の状況	*
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
工) 階段	■物品の放置の状況	*
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	*

# ■(建築設備)給水設備及び排水設備

点検部位	点検項目	法定点検 対象
ア)飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	■配管の腐食及び漏水の状況	*
イ)給水タンク等、給水ポンプ	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	*
ウ)排水設備	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の	
(隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	状況	

#### 6-2 計画修繕の実施方針

点検結果及び修繕記録等の内容に基づき、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕行うため、次のように実施方針を設定します。

#### (1) 計画修繕の内容と実施時期

- ○住宅の劣化状況等から判断し、修繕の必要性の高いものから優先順位を考慮し、修繕内容と実施 時期を調整します。
- ○維持管理予定とした住宅は、修繕周期表を参考に供用期間に応じた標準修繕周期に基づき、適切 な時期に予防保全的修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、中長期的に活用 します。

#### (2) 点検結果及び実状から判断する修繕の実施

- ○日常点検及び定期点検の結果等により、劣化が進行していない住宅については、修繕時期を延期 する等、建物の実際の状況に基づいた計画修繕を実施するものとします。
- 〇日常点検及び定期点検の結果等により、不具合が発見された場合、専門業者に詳細調査を依頼 し、その結果に基づき、適切に対処します。

#### (3) 工事の効率化

- ○修繕工事等の効率化を図るため、修繕時期の近い住棟の工事時期を分散や同じ敷地内の建物については同時期に修繕する等の調整を図ります。
- ○用途廃止予定とした住宅は、事後保全による対応を基本とし、計画修繕を実施せずに当面維持管 理するものとします。

#### (4)修繕記録のデータベース化

○修繕を実施した場合、その内容をデータベースに記録し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう整備に努めます。

#### 6-3 改善事業の実施方針

改善事業については、長寿命化型、居住性向上型、安全性確保型、福祉対応型の4つの類型毎に、 町の施策や財政状況、公営住宅の需要状況等に鑑み、住宅別に必要性や費用対効果による優先順位を 考慮し、適切な改善事業を実施します。

# (1) 安全性確保型改善事業

○非常時に円滑に避難できるよう、必要に応じて避難設備や経路の整備・確保を進めます。 【実施内容】避難器具の設置、住宅用防災機器の設置等

# (2) 長寿命化型改善事業

○維持管理予定とした住宅を対象に、必要に応じて防水層の設置や塗装等により耐久性の向上や躯体への悪影響を低減させる予防保全を進めます。

【実施内容】屋根改修、外壁改修、配管等のライフライン改修等

#### (3) 福祉対応型改善事業

○高齢者が安全・安心して居住できるよう、必要に応じて住戸内、共用部のバリアフリー化を進めます。

【実施内容】段差解消、手すりの設置等、浴室及び便所等の高齢者対応等

# (4) 居住性向上型改善事業

○維持管理予定とした住宅を対象に、必要に応じて住宅設備や建具等の機能向上を行い、居住性の 向上を進めます。

【実施内容】住宅設備改修、便所改修、建具改修等

#### 6-4 建替事業の実施方針

本町では、公営住宅等の建替計画については、現状は公営住宅等の建替は予定していません。 今後の町の施策や財政状況、公営住宅の需要状況等に鑑み、建替事業が検討される場合は、以下の 実施方針に基づき、事業を推進することを予定します。

# (1) バリアフリー化の推進

○建替事業を行う際には、手すりの設置、住宅内段差の解消、1 階共用部分へのスロープの設置を 行う等の対応により、住戸内及び共用部、敷地のバリアフリー化を図ります。

### (2) 多様な住宅需要への考慮

○公営住宅への入居世帯状況を踏まえ、住宅規模と世帯規模のミスマッチが生じないように、小規模世帯向け、ファミリー世帯向け等の様々なタイプの住宅の供給について検討します。

## (3) 自然環境負荷低減への配慮

- ○建替事業を行う際には、自然環境への負荷影響を最小限に抑えるため、日照や風通し等に配慮した住宅配置、省エネルギー性能の高い建材の選定等に配慮します。
- ○建物外観や外構のデザインに関して、自然環境と調和した景観の形成を図ります。

## (4) 入居者との合意形成

- ○入居者の移転や建替工事の実施に伴う騒音や振動等の発生、住宅内への立ち入り等、入居者の生活に大きな影響を与える可能性があるため、事前に理解及び協力を得るように対処します。
- ○建替事業に伴う居住性や利便性の向上は、家賃設定による入居者の金銭的負担と基本的に相反するものです。そのため、入居者に対する情報及び要望の把握等についても取り組み、町民又は入 居者等との十分な合意形成に配慮します。

# 第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

「改定指針」に基づき、本計画機関である 11 年間における施設別・住棟別の修繕・改善事業の実施 予定一覧 (3 様式)を以下に示します。

# (1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧【様式1】

改良住宅 その他 (

特定公共 (地域優良賃貸) 賃貸住宅 (公共供給)

公営住宅

住宅の区分

事業主体名

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

	備考	空き住戸ごとに個別改 4 善(内装・配管・建 具・住宅設備)						
00T	縮減効果 (千円/ 年)	2, 724						
	R13		 					
	R12							
	R11							
	R10							
の内容	R9							
・改善事業の内容	R8							
修繕・	R7							
	R6	***************************************						
	R5							
	R4	***************************************						
	R3			•				
7# ='U	建設 年度	H31						
200000000	構造	木造	 		***************************************	 	***************************************	 
	戸数	33						
	団地名	むつざわスマートウェルネス タウン住宅						

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

# (2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧【様式2】

本計画では、該当施設はありません。

瓢

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一

その他

改良住宅

地域優良賃貸 (公共供給)

特定公共 賃貸住宅

公営住宅

住宅の区分

睦沢町

事業主体名

備考 LCC (千円/年) 新規又は建 替整備予定 年度 法定点検に 準じた点検 次期点検時期 法定点検 該当なし 建設年度 構造 可数 住棟番号 回地名

# (3) 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】

本計画では、該当施設はありません。

(集会所·遊具等)

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧

(公共供給) 改良住宅 その他 (公共供給)

特定公共 賃貸住宅

公営住宅

住宅の区分:

事業主体名:

備考 R13 R12 R1 R10 維持管理・改善事業の内容 **R**9 88 **R**7 **R**6 R5**R**4 R3法定点検に準じた点検 次期点検時期 法定点検 共同施設名 団地名

注)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

# 第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算定

長寿命化型改善事業を想定する公営住宅について、「改定指針」に付属する「ライフサイクルコスト算定プログラム」を用いて、ライフサイクルコストの縮減効果を算定します。

なお、本計画の当該住宅「むつざわスマートウェルネスタウン住宅」は、定住促進を目的とした地域優良賃貸住宅です。

従来の更新サイクル 45 年(計画前モデル)で建替工事をした場合と建築後 25 年目に改善事業等により使用年数 65 年(計画後モデル)とした場合と比較し、計画後モデルは、計画前モデルよりライフサイクルコスト縮減効果(住棟当たりの年平均改善額)として約 2,493 千円/年の縮減が見込まれます。

# 8-1 ライフサイクルコスト (LCC) 及びその縮減効果の考え方

- ○ライフサイクルコスト (LCC) 及び LCC 縮減効果の算定は、「改定指針」のライフサイクルコスト (LCC) の算出イメージ (次図参照) に基づき、以下の考え方で算定しています。
- ○本計画の長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間 中に要するコストを算定し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行います。
- ○算定に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算 定します。
- ○LCC= (建設費 + 修繕費 + 改善費 + 除却費) / 評価期間
- ○LCC の縮減効果=計画前 LCC 計画後 LCC
  - ・計画前 LCC (建設費 + 修繕費 A + 除却費 A) / 評価期間 (改善非実施) A
  - ・計画前 LCC (建設費 + 改善費 + 修繕費 B + 除却費 B) / 評価期間 (改善実施) B

#### ①建設費

・改善事業の LCC 縮減効果算出に係る建設費は、建設年に応じ、「ライフサイクルコスト算定プログラム」に設定されている推定再建築費(当該住棟の建設当時に投資した建設工事費×「公営住宅法施行規則第23条」の率)から13,560千円/戸として試算しています。

#### ②修繕費

- ・建設後、評価期間末までに実施する累積修繕工事費として試算しています。
- ・建設経過年数に応じ、「ライフサイクルコスト算定プログラム」に設定されている修繕費乗率を建 設費(推定再建築費)に乗じて算定しています。
- ・改善事業と重複する修繕項目(屋根防水、外壁塗装等)は、累積修繕費から控除します。

#### ③改善費

- ・本計画に基づく改善事業費の総額を計上します。
- ・長寿命化型改善費は、建築後25年目に全面的改善を実施することを想定し、1戸当たりの全面的 改善費用は「令和2年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について(国土交通省)」 の地域優良賃貸住宅に係る主体附帯工事費(木造及び準耐火構造2階建)から16,200千円/戸を 引用し、その30%に当たる4,860千円/戸を工事費用として試算に用いています。

#### ④除却費

- ・評価期間末に実施する住宅建物の除却費用を計上します。
- ・除却費は、「令和2年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について(国土交通省)」の 木造住宅又は非木造建築物の除却工事に要する費用の1㎡当たりの額27,000円を引用し、むつざ わスマートウェルネスタウン住宅1戸の平均延床面積を約85.5㎡として2,308,500円/戸として試 算しています。

#### ⑤評価期間

・公営住宅法施行令(最終改正 平成 29 年 12 月)による住宅の償却期間は次表のとおり定められています。

表 8-1 住宅の償却期間

住宅	
耐火構造の住宅	70 年
準耐火構造の住宅	45 年
木造の住宅(耐火構造及び準耐火構造を除く)	30 年

#### 表 8-2 簡易耐火構造住宅の償却期間(公営住宅法施行令の一部を改正する政令の適用前)

住宅	
簡易耐火構造の住宅で2階建のもの	45 年
簡易耐火構造の住宅で平家建のもの	30年

・評価期間は、公営住宅法施行令の償却期間を引用し、住宅構造により次表のとおり設定します。

表 8-3 主体構造及び評価期間

構造	計画前 LCC 評価期間			計画後 LCC 評価期間		
	(改善非実施)			(改善実施)		
	未経過耐用年限経過(して	未経過 耐用	45 年	65 年		
木造			(耐用年限)	(耐用年限 + 20年)		
小坦		建設時点から改善事業の	計画前 LCC 評価期間 + 20 年			
		いた場合)	実施年度までの期間	計画的 LCC 評価期间 〒 20 年		

#### ⑥現在価値化

・現時点以降、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率 4%/年を適用して現在価値化します。現在価値化の算出式は、次式になります。

### ■ 現時点以降の経過年数a年における「将来の改善費、修繕費、除却費」b の現在価値=b×c

- a:現時点以降の経過年数
- b: 将来の改善費、修繕費、除却費
- c: 現在価値化係数  $c=1\div(1+d)$  a
- d:社会的割引率(0.04(4%))

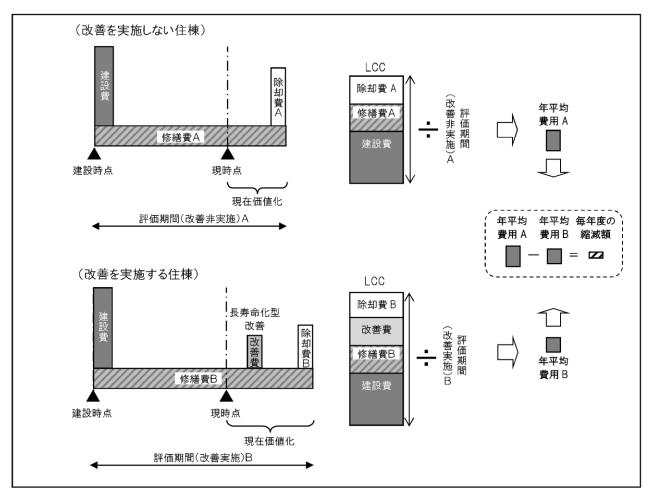


図 8-1 ライフサイクルコスト (LCC) の算出イメージ

# 8-2 縮減効果の算定結果

以下に、「改定指針」に付属する「ライフサイクルコスト算定プログラム」を用いて算定した本計 画のライフサイクルコストの縮減効果の設定条件及び結果を示します。

# (1) 住宅諸元の設定

表 8-4 ライフサイクルコスト (LCC) 算定の諸元設定

団地名	むつざわスマートウェルネスタウン住宅
住棟番号	_
戸数	33
構造	中耐階段室型
建設年度	H31
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐階段室型
経過年数	1

評価時点(和暦)	
H32	

※青地の背景箇所は、本計画のライフサイクルコスト算定における事業主体の設定条件になります。また、「改定指針」に付属する「ライフサイクルコスト算定プログラム」の設定年度(和暦)は、令和表記に対応していません。

項目	費用		改善実施時	点の経過年数
全面的改善	4,860,000	円/戸	25	年
屋上防水				
床防水	***************************************	***************************************	***************************************	
外壁塗装等	***************************************	***************************************		***************************************
鉄部塗装等				
建具(玄関ドア、MB扉)				
建具(アルミサッシ)				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管				
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備				
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備				
電話設備	***************************************	***************************************	•••••	
テレビ共聴設備				
連結送水管				
自火報設備				
EV保守				
EV更新				
流し台		***************************************		
浴室ユニット				
レンシ、フート゛				
24h換気				
経常修繕				
計	4,860,000	円/戸		_

除却費 207,900 円/戸

※青地の背景箇所は、本計画のライフサイクルコスト算定における事業主体の設定条件になります。

# (2) 計画前モデルの算定結果

表 8-5 計画前モデルの算定結果

	古口	弗田华		備考
1	項目    評価期間(改善非実施)A 	費用等	年	展寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
2-1	修繕費A1(現時点まで)	38,968	円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
<b>2</b> -2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,966,093	円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
2	修繕費A	3,005,061	円	②-1と②-2の合計
3	建設費(推定再建築費)	13,560,000	円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則 第23条の率を乗じた額
<b>4</b> -1	除却費	2,097,900	円	現時点における除却費
<b>4</b> -2	除却費の現在価値化係数	0.178		①評価期間(改善非実施)A末における現在価値 化係数
4	除却費B(現在価値化)	373,523	円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
<b>⑤</b>	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	376,413	円/戸・年	_

<sup>※</sup>青地の背景箇所は、本計画のライフサイクルコスト算定における事業主体の設定条件になります。

# (3) 計画後モデルの算定結果

表 8-6 計画後モデルの算定結果

	項目	費用等		備考
6	評価期間(改善実施)B	65	年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
<b>7</b> -1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,436,357	円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
<b>⑦-2</b>	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	0	円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修 繕相当分
7	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	3,475,325	円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
<b>®</b> -1	長寿命化型改善費	4,860,000	Ħ	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
8	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,895,990	円	®−1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の 経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
9	建設費(推定再建築費)	13,560,000	円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則 第23条の率を乗じた額
10-1	除却費	2,097,900	円	現時点における除却費
10-2	除却費の現在価値化係数	0.081		⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化 係数
10	除却費B(現在価値化)	170,471	円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
11)	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	293,874	円/戸·年	_

<sup>※</sup>青地の背景箇所は、本計画のライフサイクルコスト算定における事業主体の設定条件になります。

## (4) LCC の縮減効果

従来の更新サイクル 45 年 (計画前モデル) で建替工事をした場合と改善事業等により使用年数 65 年 (計画後モデル) とした場合と比較し、計画後モデルは、計画前モデルよりライフサイクルコスト縮減効果 (住棟当たりの年平均改善額) として約 2,724 千円/年の縮減が見込まれます。

表 8-7 LCC の縮減効果

	項目	費用等		備考
12	年平均縮減額 (⑤一⑪)	82,539	円/戸・年	_
13	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,723,798	円╱棟∙年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果 があると判断

# 睦沢町公営住宅等長寿命化計画

発行年月 令和3年 3月

発 行 睦沢町

編 集 睦沢町 総務課

〒299-4492 千葉県長生郡睦沢町下之郷 1650-1

TEL:0475-44-1111 (代表)

F A X: 0475-44-1729

URL: <a href="http://www.town.mutsuzawa.chiba.jp/">http://www.town.mutsuzawa.chiba.jp/</a>