
小野町公営住宅等長寿命化計画

【策定 平成26年3月】

【改定 令和 5年3月】

小 野 町

目 次

序 章	計画のあらまし	1
1	計画の目的と位置付け	1
2	計画の概要	7
第1章	公営住宅等の状況	9
1	公営住宅等管理状況	9
2	公営住宅等ストックの課題	24
第2章	団地別・住棟別の劣化状況の把握	26
第3章	長寿命化に関する基本方針	33
1	ストックの状況把握、修繕の実施、データの管理に関する方針	33
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	33
第4章	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	34
1	公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計	35
2	団地別・住棟別の事業手法の選定	43
第5章	点検の実施方針	57
1	点検の実施方針	57
2	点検の対象部位と点検項目	57
第6章	計画修繕の実施方針	59
1	計画修繕の基本方針	59
2	修繕項目と周期	59
3	修繕計画	62
4	団地別修繕方針	63
第7章	改善事業の実施方針	65
1	改善事業の実施方針	65
2	住宅別住棟別個別改善計画	67
第8章	建替事業等の実施方針	70
1	建替事業の方針	70
2	用途廃止の方針	71
第9章	長寿命化のための事業実施予定一覧	72
1	計画修繕・改善事業の実施予定一覧	72
第10章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	74
1	ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方	74
2	長寿命化型改善の実施によるライフサイクルコストとその縮減効果の算出	74

序 章 計画のあらまし

1 計画の目的と位置付け

小野町公営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」という）の改定にあたり、まず計画改定の背景と目的、そして本計画策定の流れを示します。

1) 計画策定の背景と目的

(1) 背景

本町では、令和4年6月現在、18団地、78棟、282戸の公営住宅等を管理しています。平成25年度（2013年度）には、国の住宅施策の転換にあわせ、地域の実情に応じた計画的な建替えや用途廃止、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るべき住宅の判別など、新たな視点を盛り込んだ効率的かつ効果的な事業計画に基づくストックマネジメントを実施し、更新コストの縮減を目指すための中長期的な維持管理計画を定める「公営住宅等長寿命化計画」を策定し、実施してきました。

その後、平成28年度（2016年度）に国土交通省住宅局から「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示され、前計画の計画期間が令和5年度（2023年度）に満了することから、計画の改定が必要な状況となっています。

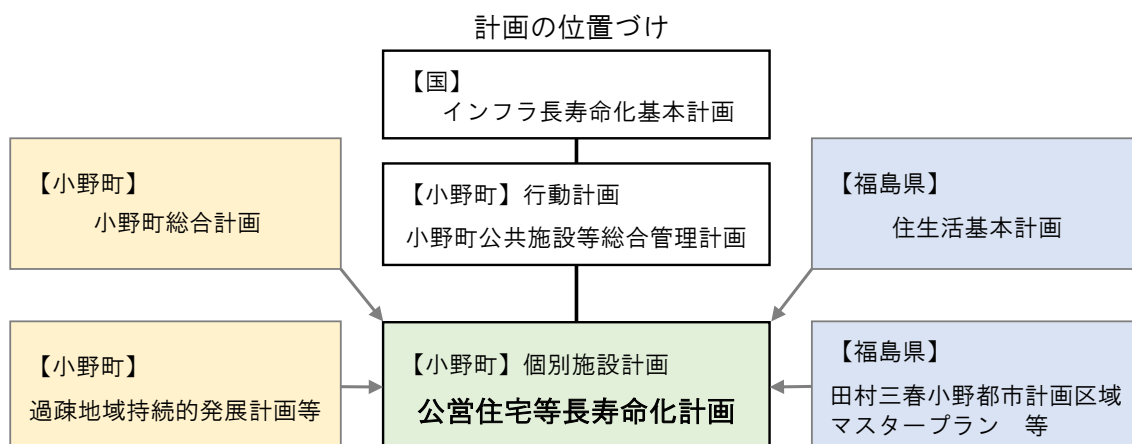
(2) 目的

本計画は、計画策定の背景を踏まえ、本町における公営住宅等の管理に係る課題を明らかにし、団地敷地の有効活用と良質な住宅ストックの形成に向けて、地域の住宅需要に対応した総合的な活用の方針を設定するとともに、点検、予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業等の計画的実施に向けた、公営住宅等長寿命化計画の策定を目的とします。

2) 計画の位置づけ

本計画は、公営住宅等のストックを総合的に活用するための方針及び長寿命化を図るための整備、改善等の方針を示すものです。

計画の位置づけは、国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、地方自治体版の実行計画として本町が策定した「小野町公共施設等総合管理計画」の個別施設計画に当たります。加えて、福島県住生活基本計画及び関連計画に即しつつ、本町の最上位計画である「小野町総合計画」を始めとする関連計画との整合性を保つことで、本町の実態に即した計画とします。



3) 上位・関連計画

(1) 田村三春小野都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (平成 26 年)

〔田村三春小野都市計画区域マスタープラン〕

目標年次	令和 12 年度 (2030 年度)
基本理念	「あぶくまの森と水に抱かれた 交流と定住を支える ふるさとづくり」
基本方針	・都市と田園地域等が共生する都市づくり ・地域特性に応じたコンパクトな都市づくり ・ひと・まち・くるまが共生する都市づくり
方針項目	【基本方針について】 (1) 緑豊かな自然環境や田園地域等の保全 (2) 安全で安心できるまちづくりの推進 (3) 生活圏の広域化に対応した、交流と連携のネットワークづくり (4) コミュニティの維持に配慮したまちづくりの推進 (5) 魅力とにぎわいのある中心核と産業基盤の形成 (6) 環境負荷の少ない低炭素型のまちづくりの推進 (7) 住民の暮らしを支える都市施設の整備 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針 【主要用途の配置方針】 (1) 商業業務地 (2) 工業・流通地 <u>(3) 住宅地</u> ⇒既存市街地内の住宅地は、居住環境の向上、防災性の向上に努め、ゆとりと潤いのある良好な居住環境を形成する。また、高齢者対応の居住環境整備を促進し、住み続けることができる環境の形成を図る。また、三春町中心市街地の城下町の佇まいや小野町の中心市街地の水辺空間等、地域特性を生かした居住環境の形成を図る。 (4) 観光・レクリエーション拠点 (5) 無秩序な土地利用の防止に努める区域 【土地利用の方針】 (1) 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針 <u>(2) 居住環境の改善又は維持に関する方針</u> ⇒人口減少の進行による空家、空地の発生が懸念される中、中心市街地及びその周辺においては新たなゆとりある居住環境の再構築を促進する。また、高齢社会に対応し誰もが安全・快適な居住環境の形成を推進する。 (3) 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針 (4) 優良な農地との健全な調和に関する方針 (5) 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針 (6) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針 (7) 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

(2) 福島県住生活基本計画（令和4年3月）

目標年次	令和4年度（2022年度）～令和13年度（2031年度）
基本目標	居住ニーズの多様化や社会情勢の変化に柔軟に応える良質な住宅ストックの形成と活用
基本方針	1. 住宅ストックの質と量の適正化 2. 安全・安心 3. 地方創生・復興 共通方針 地域居住の推進
住宅施策の方向	【住宅ストックの質と量の適正化】 空き家を含む既存住宅ストックの「質」の向上、人口減少社会に即した「量」の適正化を重点的に進めます。 重点取組1 住宅性能の向上 ⇒既存住宅の改修やリノベーションを促進するとともに、ライフステージに応じた住宅改修の普及・啓発を行うなど、住宅ストックの質（住宅性能）の向上を進めます。 重点取組2 空き家対策 ⇒老朽化した住宅ストックの除却や空き家改修・リノベーション等の利活用を促進するとともに、これらに対する理解の醸成・深化を図るなど、住宅ストックの量の適正化を進めます。 【安全・安心】 自然災害に対する「住宅の防災・減災」対策と「住まいのセーフティネットの推進」や「関係法令等の遵守」などの基幹的な取組を進めます。 重点取組3 住宅の防災・減災対策 ⇒住宅の耐震化や災害ハザードエリアからの住宅移転等をハードとソフトの両面から促進するなど、住宅の防災・減災対策を進めます。 【地方創成・復興】 「人口減少への対応」など地方創成の取組を推進するとともに、被災者の住宅再建や帰還者向け住宅確保などの「住まいの復興・再生」に取り組みます。 重点取組4 子育て世帯等や移住者等への住宅供給・支援 ⇒子育ての状況に応じた住宅供給や居住環境づくりへの支援、移住・定住者、二地域居住者への住宅支援など、住まいを通じた人口減少への対応を進めます。 【地域居住の推進】 地域に根差した住まいづくり、安全・安心で住みやすい地域づくりに向けて「地域力とコミュニティの醸成・維持」の取組を推進します。また地域の人材、資材、技術を活用した地域循環型住まいづくり（「ふくしま型の住まいづくり」）を推進します。 重点取組5 地域居住政策の推進 ⇒市町村と県の連携を更に深化し、市町村による主体的な住宅施策の実施や住生活基本計画の策定、それらに対する県的確な支援・助言など、地域居住政策を推進します。
施策の展開	【県中地域】（小野町を含む） ○特徴 ・福島県の中央部に位置する。県人口の1/4以上を占め、本県経済の中心的な役割を担う地域である。人口や世帯数は県内で最も多く、人口は平成12年度をピークに減少しているが、世帯数は増加している。 ○現状・課題 ・公営住宅の老朽化が進んでいる。 ・多様化する住宅確保要配慮者に対する住宅ストックの確保や経済的支援が必要。 ○対策 ・公営住宅等の適正な維持管理と長寿命化 ・住宅セーフティネット制度を活用した民間賃貸住宅の性能向上と家賃補助の促進 ○具体的取組 ・公営住宅の適正管理と性能向上による居住水準の向上 ・市町村における住宅セーフティネット制度を活用した家賃・改修費補助等の促進 ・市町村における居住支援協議会設立の促進 ○効果 ・公営住宅の長寿命化による安全・安心で快適な居住環境の形成 ・住宅セーフティネット制度や公営住宅等による住宅確保要配慮者の居住の安定確保と居住環境の向上

(3) 小野町総合計画（令和5年3月）

計画期間	令和5年度(2023)から令和9年度(2027)までの5年間								
基本構想	1.『人』を大切にし、『人』を育てる。 2.『住みたくなるまち』をつくる。 3.『みんな』で進める。								
将来像	「人が輝き みんなでつくる しあわせおのまち」								
基本計画	第3章 安全で快適な生活環境のまち 3－7 道路・公共交通・住宅（抜粋） 【現状と課題】 快適な住宅・住環境は、人々が豊かさを実感できる暮らしの基盤です。 本町では、現在、約280戸の公営住宅等を管理・運営していますが、これらの多くが老朽化し、その対策が課題となっており、今後は、令和4年度に策定した公営住宅等長寿命化計画に基づき、効率的・効果的な管理運営を進めていく必要があります。 また、本町では、地震に備え、住宅・建築物の耐震診断や耐震改修を支援していますが、安全・安心な住生活の確保に向け、令和3年度に改定した耐震改修促進計画に基づき、今後も引き続き支援していく必要があります。 さらに、本町では、人口減少等に伴い、空き家の増加が進んでいますが、生活環境・景観の保全に向け、令和4年度に策定した空家等対策計画に基づき、適切な措置を行う必要があります。 【基本方針】 交通の要衝の利点をさらに活かしたまちづくり、町民の利便性・安全性の向上に向け、道路網の計画的整備、新たな公共交通システムの構築を進めるとともに、快適な住環境づくりに向け、公営住宅の適正管理や民間住宅等の耐震化の支援などを行います。 【主要施策】 3－7－3 公営住宅等の適正管理 公営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅等の予防保全的な修繕等による長寿命化、適正戸数を見据えた用途廃止等を進めるほか、多様な住宅ニーズへの対応、人口減少の抑制に向け、子育て世帯や 高齢者向け等の住宅の確保について検討していきます。 【数値目標(成果指標)】 <table><tr><th>指標名</th><th>単位</th><th>現況値 (令和3年度)</th><th>目標値 (令和9年度)</th></tr><tr><td>公営住宅等長寿命化計画に基づく団地外壁等改修工事棟数</td><td>棟</td><td>3</td><td>6</td></tr></table> 第5章 選ばれるまち 5－3 移住・定住(抜粋) 【現状と課題】 本町では、小野町交流・定住支援館に設置した移住情報プラザ「つどっておのまち」を拠点として、定住コーディネーターによる移住・定住の相談への対応をはじめ、農家民宿への支援や若者向けの民間賃貸住宅の家賃補助、移住者・定住者を対象とした住宅取得費の補助、空き家・空き地バンクによる空き家等の情報の収集・提供、さらには小野町へ移住を希望する人への相談 支援を行う民間組織であるふるさと暮らし支援センターの活動支援などを行っています。 また、小野町交流・定住支援館では、若者単身者・子育て世帯・町内事業者の従業員向けの住宅（計26戸）の貸し出しも行っています。 今後は、これらの取り組みを積極的に推進するとともに、新たな取り組みについても検討し、本町への移住・定住・二地域居住を希望する人々の掘り起しとサポートをさらに強化していく必要があります。	指標名	単位	現況値 (令和3年度)	目標値 (令和9年度)	公営住宅等長寿命化計画に基づく団地外壁等改修工事棟数	棟	3	6
指標名	単位	現況値 (令和3年度)	目標値 (令和9年度)						
公営住宅等長寿命化計画に基づく団地外壁等改修工事棟数	棟	3	6						

【基本方針】

人口減少に歯止めをかけ、地方創生を実現していくため、移住情報プラザ「つどっておのまち」を拠点として、移住 定住 ニ地域居住に関する相談体制 支援体制のさらなる強化を図ります。

【主要施策】**5-3-1 移住 定住に関する相談の充実**

移住 定住 ニ地域居住希望者からの相談に効果的に対応できるよう、移住情報プラザ「つどっておのまち」を拠点として、定住コーディネーターやふるさと暮らし支援センターとの連携強化等により、相談体制の充実を図ります。

5-3-2 移住 定住に関する支援体制の強化

①農家民宿等への支援や若者向けの民間賃貸住宅の家賃補助を行う「小野町移住定住推進事業」、移住者・定住者を対象とした住宅取得費の補助を行う「来て おのまち住宅取得支援事業」の一層の周知と活用促進を図ります。

②空き家や空き地を活用した移住・定住・ニ地域居住の促進に向け、空き家・空き地バンクの一層の周知と登録件数の拡大に向けた取り組みを進めます。

③移住者 定住者の居住支援のため、若者単身者・子育て世帯・町内事業者の従業員を対象とした住宅の貸し出しを引き続き行います。

④地域おこし協力隊制度により、地域外の人材の活用を図るとともに、活動期間終了後も本町に定住・定着できるよう支援します。

⑤町への移住・定住を促進するため、首都圏などで行われるイベントへ参加し、町のPRを進めるとともに、町への短期の移住体験等の取り組みを進めます。

⑥移住・定住・ニ地域居住希望者のニーズを的確に把握しながら、さらなる効果的な支援施策を検討していきます。

【数値目標(成果指標)】

指標名	単位	現況値(令和3年度)	目標値(令和9年度)
移住世帯数(累計)	世帯	8	50
移住・定住支援制度活用件数(累計)	件	44	200

注1)「移住世帯数」の現況値は、移住情報プラザつどっておのまちなど(移住フェア含む)での相談(1世帯)、移住 定住に係る支援制度(7世帯)を活用して移住した世帯数。

注2)「移住 定住支援制度活用件数」の現況値は、移住・定住に係る支援制度を活用した件数であり、その内訳は、①移住・定住推進事業(交付件数16件)、②来て おのまち住宅取得支援事業(交付件数0件)、③空き家・空き地バンク(成約件数0件)、④交流・定住支援館活用(入居世帯数26件)、⑤地域おこし協力隊(新規委嘱者数2件)。

(4) 小野町過疎地域持続的発展計画（令和3年9月）

目標年次	令和3年度（2021年度）から令和7年度（2025年度）までの5箇年間											
基本目標	小野町人口ビジョンにおける人口の将来展望に基づき、以下の目標達成に向け、地域の持続的発展の基本方針に基づく施策を推進する。 <table><tr><td></td><td>現状値（令和2年度）</td><td>目標値（令和7年度）</td></tr><tr><td>人口</td><td>9,490人</td><td>9,252人</td></tr><tr><td>社会増減</td><td>△114人</td><td>△50人</td></tr></table>				現状値（令和2年度）	目標値（令和7年度）	人口	9,490人	9,252人	社会増減	△114人	△50人
	現状値（令和2年度）	目標値（令和7年度）										
人口	9,490人	9,252人										
社会増減	△114人	△50人										
基本方針	【生活環境の整備】 (2)公営住宅の整備 ①現状と問題点 町では約290戸の公営住宅等を管理しているが、昭和20年代後半から40年代に建設された木造住宅や簡易耐火住宅はすでに耐用年数を経過している。また、少子高齢化や人口減少、ライフスタイルの変化による町民ニーズへの対応など、既存の住宅の改修や修繕、用途廃止や新規の公営住宅の建設など、計画的な整備が必要となっている。 ②その対策 平成26年3月に策定した「小野町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上を目的とした改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化を図る。 また、建設年度や立地等を踏まえ、老朽住宅の用途廃止に伴う除却や住宅立替など、公営住宅の更新により適正戸数を維持する。 ③計画 ・事業計画（令和3年度～7年度）											
	持続的発展施策区分	事業名（施設名）	事業内容	事業主体								
	5 生活環境の整備	(6)公営住宅等	公営住宅建設（設計・工事費）	小野町								
			公営住宅の管理、維持、補修（公営住宅の適切な管理・維持・補修を行い、施設の長寿命化を図る）	小野町								
			老朽住宅の解体（老朽化により用途廃止となった公営住宅を解体する）	小野町								
④公共施設等総合管理計画等との整合 「(2) 公営住宅の整備」における施設等の整備については、小野町公共施設等総合管理計画の施設分類の基本方針に従い、公共施設等の適正配置、適正管理に努める。												
【小野町公共施設等総合管理計画抜粋】 ～「第4章 施設分類の基本方針」～ (6)公営住宅等（公営住宅等） ・平成26年3月策定の「小野町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、長寿命化を図ります。 ・用途廃止となった住宅については、計画的に解体撤去を行い、総量の削減を図ります。												

(5) 小野町公共施設等総合管理計画(改訂版)(令和4年3月)

目標年次	令和12年度(平成28年度(2016年度)～令和12年度(2030年))
基本目標	持続可能で最適な公共サービスを提供する
基本方針	【公共施設の管理】 1. 保有総量の抑制 2. 将来更新費用の低減・平準化 3. 公共サービスの質的向上 【インフラ施設の管理】 1. 将来更新費用の低減・平準化 2. 効果的・効率的な施設機能の維持 3. 維持管理にかかる経費の削減
施設分類別の基本方針	○対象施設：公営住宅等 ○施設数：22 ○基本方針 ・団子田団地は令和3年度解体済みです。 ・槻木内Y団地、館廻団地、七生根団地、須和間団地、前之内団地、品ノ木団地、五百成団地、光明院団地、町営中通団地、町営七生根団地については、用途を廃止します。 ・七合田団地、高山団地、高山平屋団地、鬼石団地、特賃住宅槻木内第2団地、特賃住宅駅前団地、町営知宗団地、町営住宅交流・定住支援館については、小野町公営住宅等長寿命化計画に沿って維持・管理を進めます。 ・交流・定住支援館については、館内の移住情報プラザつどっておのまち、レンタルオフィスと一体的な維持・管理を進めます。

2 計画の概要

1) 計画期間(目標年次)

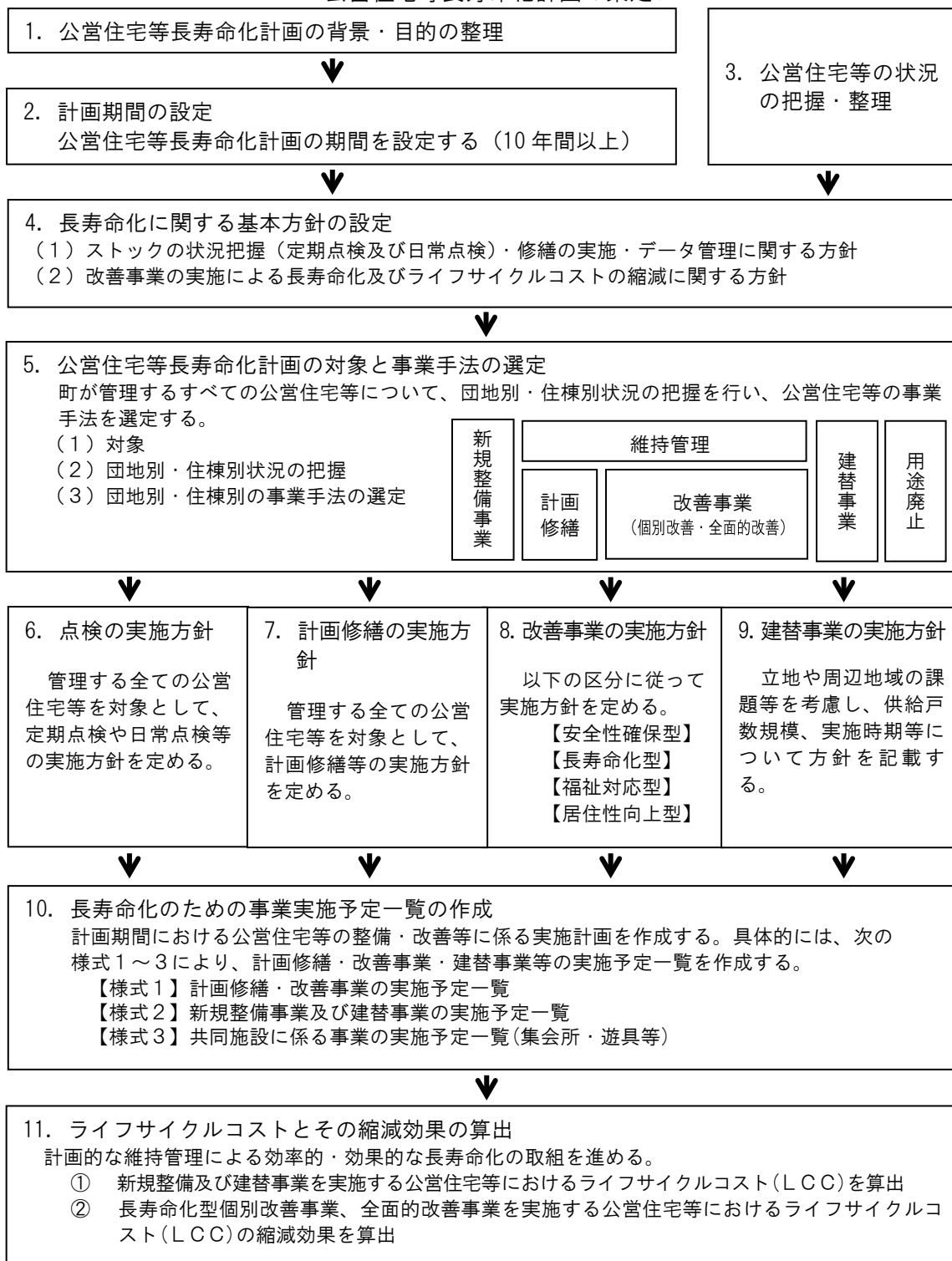
本計画は、令和5年度(2023年度)から令和14年度(2032年度)までの10年間を計画期間とします。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間:令和5年度～令和14年度 → 目標年次:令和14年度

2) 計画策定のフロー

本計画は平成 28 年（2016 年）8 月改定の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」による「公営住宅等長寿命化計画の策定フロー」に基づき改定します。

公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



※公営住宅等長寿命化計画策定指針より

第1章 公営住宅等の状況

1 公営住宅等管理状況

1) 立地及び敷地条件

(1) 立地条件

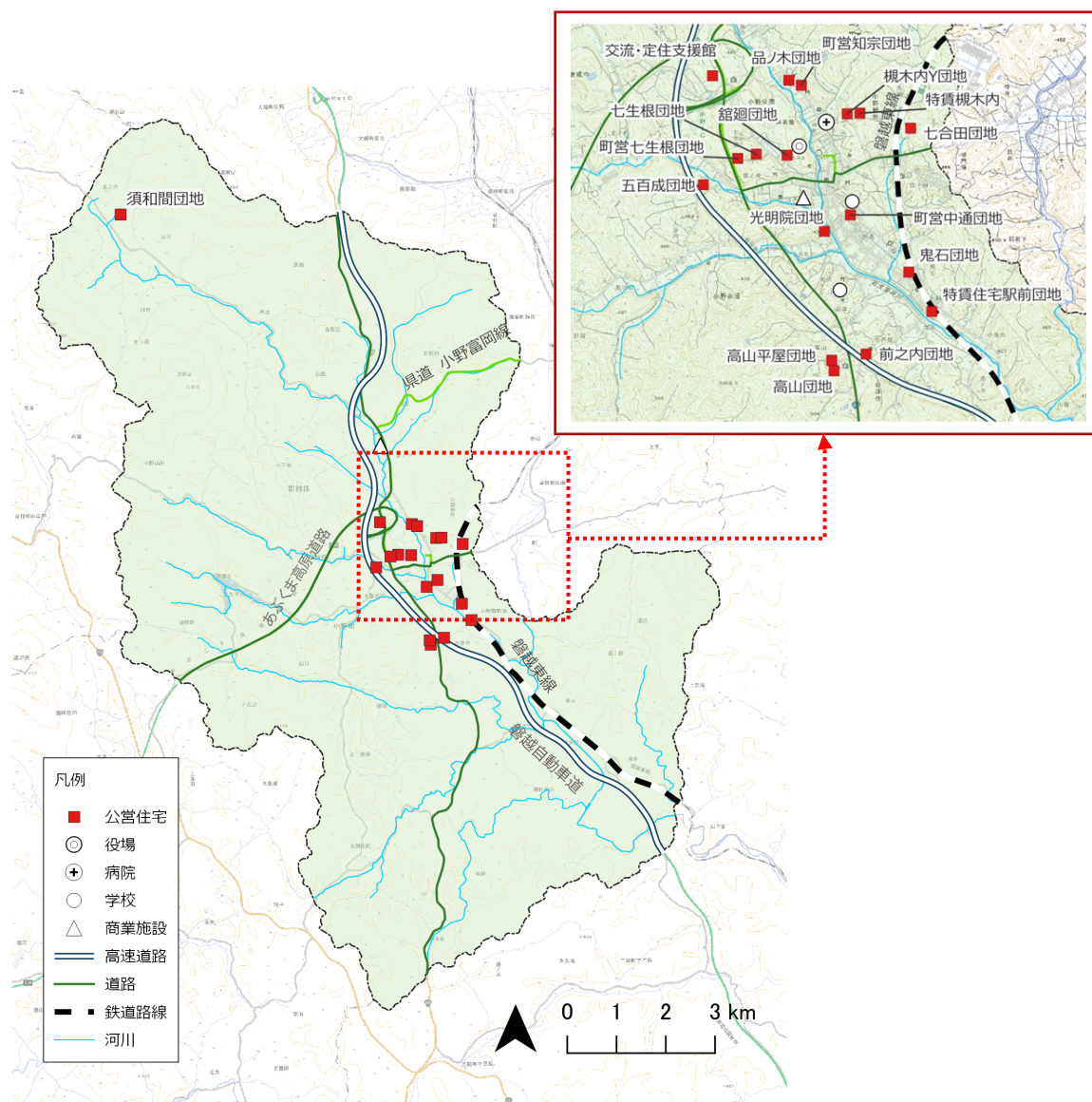
本町の公営住宅等は、都市計画区域内に17団地、都市計画区域外に1団地の、計18団地が立地しています。

(2) 敷地条件

敷地規模が最も大きい団地は、高山団地の17,070.1㎡であり、最も小さい団地は町営住宅の町営中通団地の163.7㎡となっています。

敷地の所有形態は、町有地が9団地、町有地と借地の混在している団地が3団地、借地が6団地となっています。

公営住宅等位置図



立地及び敷地条件

No	団地名	種別	所在地	敷地面積 (㎡)	所有 区分	棟数	戸数	地域地区等
1	槻木内Y団地	公営	小野新町字槻木内47番地2	896.0	借地	4	4	無指定
2	館廻団地	公営	小野新町字館廻26番地他	2,063.7	町有地	5	5	無指定
3	七生根団地	公営	小野新町字七生根58番地他	1,047.8	町有地	12	12	無指定
				4,317.4	借地			無指定
4	須和間団地	公営	浮金字須和間211番地5	2,000.4	借地	2	2	都市計画区域外
5	前之内団地	公営	谷津作字前之内15番地他	3,153.8	借地	12	12	無指定
6	品ノ木団地	公営	小野新町字品ノ木20番地他	1,255.8	町有地	11	42	無指定
				4,146.1	借地			無指定
7	五百成団地	公営	皮籠石字五百成22番地	2,173.5	町有地	4	14	無指定
8	光明院団地	公営	小野新町字光明院8番地	608.7	町有地	1	5	無指定
9	七合田団地	公営	小野新町字七合田50番地	101.0	町有地	3	56	無指定
				11,604.8	借地			無指定
10	高山団地	公営	谷津作字高山133番地	17,070.1	借地	3	36	無指定
11	高山平屋団地	公営	谷津作字高山14番地1	6,275.0	借地	10	20	無指定
12	鬼石団地	公営	谷津作字鬼石30番地1	2,841.0	町有地	2	18	無指定
13	交流・定住支援館	町有	小野新町字美売37番地	6,019.0	町有地	1	26	無指定
14	特賃槻木内	特公	小野新町字槻木内51番地1	1,355.1	借地	2	4	無指定
15	特賃住宅駅前団地	特公	谷津作字平館2番地4	2,133.0	町有地	3	18	無指定
16	町営中通団地	町有	小野新町字中通129番地	163.7	町有地	1	1	無指定
17	町営七生根団地	町有	小野新町字七生根47番地2	645.1	町有地	1	1	無指定
18	町営知宗団地	町有	小野新町字知宗59番地3	732.5	町有地	1	6	無指定

令和4年6月30日現在

2) 共同施設等

(1) 集会所

全 18 団地のうち、集会所が設置されているのは 3 団地 (16.7%) です。

(2) 児童遊園

全 18 団地のうち、児童遊園が設置されているのは 5 団地 (27.8%) です。

(3) 駐車場・駐輪場

全 18 団地のうち、駐車場が設置されているのは 8 団地 (44.4%)、駐輪場が設置されているのは 5 団地 (27.8%) です。

共同施設等設置状況 (団地)

種別	団地数	集会所	児童遊園	駐車場	駐輪場
公営	12	3 (25.0%)	4 (33.3%)	4 (33.3%)	3 (25.0%)
特公	2	0 (0.0%)	1 (50.0%)	2 (100.0%)	1 (50.0%)
町有	4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (50.0%)	1 (25.0%)
合 計	18	3 (16.7%)	5 (27.8%)	8 (44.4%)	5 (27.8%)

令和 4 年 6 月 30 日現在

(4) 給排水処理状況

給水は、全 18 団地のうち、水道直結方式が 14 団地 (77.8%)、高架水槽式が 2 団地 (11.1%)、圧送式が 1 団地 (5.6%)、井戸が 1 団地 (5.6%) となっています。

また排水は、全 18 団地のうち、汲取による汚水処理が 10 団地 (55.6%)、合併処理浄化槽により処理しているのが 7 団地 (38.9%) であり、単独処理浄化槽が 1 団地 (5.6%) です。

給排水方式状況 (団地)

種別	団地数	給水方式				排水方式		
		直結	高架水槽	圧送	井戸水	汲取	合併処理 浄化槽	単独処理 浄化槽
公営	12	9	2	0	1	8	4	0
特公	2	2	0	0	0	0	2	0
町有	4	3	0	1	0	2	1	1
合 計	18	14	2	1	1	10	7	1
割合 (%)	100.0%	77.8%	11.1%	5.6%	5.6%	55.6%	38.9%	5.6%

令和 4 年 6 月 30 日現在

団地別設置状況

No	団地名	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場(台)	駐輪場	供給処理方式	
								給水	排水
1	槻木内Y団地	4	4	無	無	0	無	水道直結	汲取
2	館廻団地	5	5	無	無	0	無	水道直結	汲取
3	七生根団地	12	12	無	無	0	無	水道直結	汲取
4	須和間団地	2	2	無	無	0	無	井戸水	汲取
5	前之内団地	12	12	無	無	0	無	水道直結	汲取
6	品ノ木団地	11	42	無	無	0	無	水道直結	汲取
7	五百成団地	4	14	無	無	0	無	水道直結	汲取
8	光明院団地	1	5	無	無	0	無	水道直結	汲取
9	七合田団地	3	56	有	有	56	有	高架水槽式	合併浄化槽
10	高山団地	3	36	有	有	36	有	高架水槽式	合併浄化槽
11	高山平屋団地	10	20	無	有	20	無	水道直結	合併浄化槽
12	鬼石団地	2	18	有	有	18	有	水道直結	合併浄化槽
13	交流・定住支援館	1	26	無	無	33	有	圧送式	合併浄化槽
14	特賃槻木内	2	4	無	無	4	無	水道直結	合併浄化槽
15	特賃住宅駅前団地	3	18	無	有	18	有	水道直結	合併浄化槽
16	町営中通団地	1	1	無	無	0	無	水道直結	汲取
17	町営七生根団地	1	1	無	無	0	無	水道直結	汲取
18	町営知宗団地	1	6	無	無	6	無	水道直結	単独浄化槽
合計18団地		78	282	3団地	5団地	8団地	5団地		

令和4年6月30日現在

3) 住棟別管理状況

(1) 建設年度別状況

耐震設計基準が改正された昭和 56 年よりも前に建設された住宅は、58 棟 (74. 4%)、172 戸 (61. 0%) です。

		建設年度別状況 (棟・戸)						
	棟数	戸数	昭和39年以前		昭和40～55年		昭和56年以降	
			棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公営	69	226	32	36	23	128	14	62
特公	5	22	0	0	0	0	5	22
町有	4	34	1	1	2	7	1	26
合 計	78	282	33	37	25	135	20	110
割合 (%)	100. 0%	100. 0%	42. 3%	13. 1%	32. 1%	47. 9%	25. 6%	39. 0%

令和 4 年 6 月 30 日現在

(2) 構造階数別状況

構造階数別にみると、最も割合が高いのは木造平屋建で 51 棟 (65. 4%)、次いで簡易耐火構造平屋建及び耐火構造 3 階建が各 9 棟 (11. 5%) です。

		構造階数別状況 (棟)				
種別	棟数	木1	簡1	簡2	耐3	耐4
公営	69	47	9	5	5	3
特公	5	2	0	0	3	0
町有	4	2	0	0	1	1
合 計	78	51	9	5	9	4
割合 (%)	100. 0%	65. 4%	11. 5%	6. 4%	11. 5%	5. 1%

令和 4 年 6 月 30 日現在

(3) 住戸規模別状況

住戸規模別にみると、60～70 m²未満が 142 戸 (50. 4%) と最も多く、次いで 40 m²未満が 99 戸 (35. 1%) となっています。

		住戸規模別状況 (戸)				
種別	戸数	40m ² 未満	40m ² 以上 50m ² 未満	50m ² 以上 60m ² 未満	60m ² 以上 70m ² 未満	70m ² 以上
公営	226	76	20	0	114	16
特公	22	0	0	0	22	0
町有	34	23	0	5	6	0
合 計	282	99	20	5	142	16
割合 (%)	100. 0%	35. 1%	7. 1%	1. 8%	50. 4%	5. 7%

令和 4 年 6 月 30 日現在

住棟別管理状況

(棟・戸・m2)

N0.	団地名	種別	建設 年度	構造 階数	耐用 年数	経過 年数	棟数	戸数	間取り	住戸面積
1	槻木内Y団地	公営	S35	木1	30	62	4	4	2K	28.9
2	館廻団地	公営	S29	木1	30	68	5	5	3K	36.3
3	七生根団地	公営	S33	木1	30	64	3	3	3K	36.3
			S35	木1	30	62	5	5	2K	28.9
			S37	木1	30	60	2	2	2K	31.4
			S38	木1	30	59	2	2	2K	31.4
4	須和間団地	公営	S38	木1	30	59	2	2	2K	31.4
5	前之内団地	公営	S39	木1	30	58	8	8	2K	36.3
			S40	木1	30	57	4	4	2K	34.7
6	品ノ木団地	公営	S40	木1	30	57	2	2	2K	31.4
			S44	簡1	30	53	3	12	2K	31.4
			S47	簡1	30	50	1	3	2K	36.5
			S47	簡2	45	50	1	5	3K	39.3
			S48	簡2	45	49	2	10	3K	46.1
			S49	簡2	45	48	2	10	3K	49.6
7	五百成団地	公営	S44	簡1	30	53	1	4	2K	36.5
			S45	簡1	30	52	2	8	2K	36.5
			S47	簡1	30	50	1	2	2K	36.5
8	光明院団地	公営	S31	簡1	30	66	1	5	2K	31.4
9	七合田団地	公営	S51	耐4	70	46	1	24	3DK	66.2
			S52	耐4	70	45	1	16	3DK	66.2
			S54	耐4	70	43	1	16	3DK	70.5
10	高山団地	公営	S55	耐3	70	42	1	12	3DK	66.7
			S56	耐3	70	41	1	12	3DK	66.7
			S57	耐3	70	40	1	12	3DK	66.7
11	高山平屋団地	公営	S59	木1	30	38	5	10	3DK	64.2
			S60	木1	30	37	5	10	3DK	64.2
12	鬼石団地	公営	H3	耐3	70	31	1	6	3DK	69.2
			H4	耐3	70	30	1	12	3DK	69.2
13	交流・定住支援館	町有	H9	耐4	70	25	1	26	1K・1LDK	25.9~51.8
14	特賃槻木内	特公	H1	木1	30	33	2	4	3DK	63.0
15	特賃住宅駅前団地	特公	H5	耐3	70	29	1	6	3DK	69.2
			H6	耐3	70	28	1	6	3DK	69.2
			H8	耐3	70	26	1	6	3DK	69.2
16	町営中通団地	町有	S47	木1	30	50	1	1	2DK	39.1
17	町営七生根団地	町有	S39	木1	30	58	1	1	3K	52.8
18	町営知宗団地	町有	S53	耐3	70	44	1	6	3DK	65.2

令和4年6月30日現在

(4) 耐用年数経過状況

耐用年数^{1※}の経過状況をみると、すでに耐用年数を経過している住宅は、住棟が 65 棟 (83.3%)、住戸が 122 戸 (43.3%) となっています。

耐用年数経過状況

(戸)

種別	経過	戸数	経過済		1/2を経過済		計画期間内に経過		計画期間内に1/2を経過	
			棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公営	69	226	61	116	6	92	0	0	2	18
特公	5	22	2	4	0	0	0	0	3	18
町有	4	34	2	2	1	6	0	0	1	26
合 計	78	282	65	122	7	98	0	0	6	62
割合 (%)	100.0%	100.0%	83.3%	43.3%	9.0%	34.8%	0.0%	0.0%	7.7%	22.0%

令和 4 年 6 月 30 日現在

¹ ※ 木造：30 年、簡易耐火構造（平屋建）：30 年、簡易耐火構造（2 階建）：45 年、耐火構造：70 年

住棟別耐用年数経過状況

NO.	団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	経過済		1/2を経過済		計画期間内に経過		計画期間内に1/2経過	
							棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
1	槻木内Y団地	公営	S35	木1	30	62	4	4	0	0	0	0	0	0
2	館廻団地	公営	S29	木1	30	68	5	5	0	0	0	0	0	0
3	七生根団地	公営	S33	木1	30	64	3	3	0	0	0	0	0	0
			S35	木1	30	62	5	5	0	0	0	0	0	0
			S37	木1	30	60	2	2	0	0	0	0	0	0
			S38	木1	30	59	2	2	0	0	0	0	0	0
4	須和間団地	公営	S38	木1	30	59	2	2	0	0	0	0	0	0
5	前之内団地	公営	S39	木1	30	58	8	8	0	0	0	0	0	0
			S40	木1	30	57	4	4	0	0	0	0	0	0
6	品ノ木団地	公営	S40	木1	30	57	2	2	0	0	0	0	0	0
			S44	簡1	30	53	3	12	0	0	0	0	0	0
			S47	簡1	30	50	1	3	0	0	0	0	0	0
			S47	簡2	45	50	1	5	0	0	0	0	0	0
			S48	簡2	45	49	2	10	0	0	0	0	0	0
			S49	簡2	45	48	2	10	0	0	0	0	0	0
7	五百成団地	公営	S44	簡1	30	53	1	4	0	0	0	0	0	0
			S45	簡1	30	52	2	8	0	0	0	0	0	0
			S47	簡1	30	50	1	2	0	0	0	0	0	0
8	光明院団地	公営	S31	簡1	30	66	1	5	0	0	0	0	0	0
9	七合田団地	公営	S51	耐4	70	46	0	0	1	24	0	0	0	0
			S52	耐4	70	45	0	0	1	16	0	0	0	0
			S54	耐4	70	43	0	0	1	16	0	0	0	0
10	高山団地	公営	S55	耐3	70	42	0	0	1	12	0	0	0	0
			S56	耐3	70	41	0	0	1	12	0	0	0	0
			S57	耐3	70	40	0	0	1	12	0	0	0	0
11	高山平屋団地	公営	S59	木1	30	38	5	10	0	0	0	0	0	0
			S60	木1	30	37	5	10	0	0	0	0	0	0
12	鬼石団地	公営	H3	耐3	70	31	0	0	0	0	0	0	1	6
			H4	耐3	70	30	0	0	0	0	0	0	1	12
13	交流・定住支援館	町有	H9	耐4	70	25	0	0	0	0	0	0	1	26
14	特賃槻木内	特公	H1	木1	30	33	2	4	0	0	0	0	0	0
15	特賃住宅駅前団地	特公	H5	耐3	70	29	0	0	0	0	0	0	1	6
			H6	耐3	70	28	0	0	0	0	0	0	1	6
			H8	耐3	70	26	0	0	0	0	0	0	1	6
16	町営中通団地	町有	S47	木1	30	50	1	1	0	0	0	0	0	0
17	町営七生根団地	町有	S39	木1	30	58	1	1	0	0	0	0	0	0
18	町営知宗団地	町有	S53	耐3	70	44	0	0	1	6	0	0	0	0

令和4年6月30日現在

(5) 設備等の状況

浴室は、256 戸で浴室のみとなっております。

3 箇所給湯設備^{2※}は、交流・定住支援館(26 戸・9.2%)のみ整備済みとなっております。

トイレが水洗化されている住戸は 184 戸 (65.2%) であり、98 戸 (34.8%) については未整備の状態です。

設備等状況（浴室）（戸）

種別	戸数	浴室		
		浴槽付	浴室のみ	浴室無
公営	226	0	226	0
特公	22	0	22	0
町有	34	26	8	0
合 計	282	26	256	0
割合 (%)	100.0%	9.2%	90.8%	0.0%

令和 4 年 6 月 30 日現在

設備等状況（3 箇所給湯）（戸）

種別	戸数	3 箇所給湯	
		有	無
公営	226	0	226
特公	22	0	22
町有	34	26	8
合 計	282	26	256
割合 (%)	100.0%	9.2%	90.8%

令和 4 年 6 月 30 日現在

設備等状況（トイレ水洗化）（戸）

種別	戸数	トイレ水洗化	
		整備	未整備
公営	226	130	96
特公	22	22	0
町有	34	32	2
合 計	282	184	98
割合 (%)	100.0%	65.2%	34.8%

令和 4 年 6 月 30 日現在

² ※ 台所・浴室・洗面所への給湯を、1 台のガス給湯器等でまかなうシステム

住棟別設備等状況

(戸)

NO.	団地名	棟数	戸数	浴室				3 箇所給湯			トイレ水洗化		
				浴槽付き	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
1	槻木内Y団地	4	4	0	4	0	4	0	4	4	0	4	4
2	館廻団地	5	5	0	5	0	5	0	5	5	0	5	5
3	七生根団地	3	3	0	3	0	3	0	3	3	0	3	3
		5	5	0	5	0	5	0	5	5	0	5	5
		2	2	0	2	0	2	0	2	2	0	2	2
		2	2	0	2	0	2	0	2	2	0	2	2
4	須和間団地	2	2	0	2	0	2	0	2	2	0	2	2
5	前之内団地	8	8	0	8	0	8	0	8	8	0	8	8
		4	4	0	4	0	4	0	4	4	0	4	4
6	品ノ木団地	2	2	0	2	0	2	0	2	2	0	2	2
		3	12	0	12	0	12	0	12	12	0	12	12
		1	3	0	3	0	3	0	3	3	0	3	3
		1	5	0	5	0	5	0	5	5	0	5	5
		2	10	0	10	0	10	0	10	10	0	10	10
		2	10	0	10	0	10	0	10	10	0	10	10
7	五百成団地	1	4	0	4	0	4	0	4	4	0	4	4
		2	8	0	8	0	8	0	8	8	0	8	8
		1	2	0	2	0	2	0	2	2	0	2	2
8	光明院団地	1	5	0	5	0	5	0	5	5	0	5	5
9	七合田団地	1	24	0	24	0	24	0	24	24	24	0	24
		1	16	0	16	0	16	0	16	16	16	0	16
		1	16	0	16	0	16	0	16	16	16	0	16
10	高山団地	1	12	0	12	0	12	0	12	12	12	0	12
		1	12	0	12	0	12	0	12	12	12	0	12
		1	12	0	12	0	12	0	12	12	12	0	12
11	高山平屋団地	5	10	0	10	0	10	0	10	10	10	0	10
		5	10	0	10	0	10	0	10	10	10	0	10
12	鬼石団地	1	6	0	6	0	6	0	6	6	6	0	6
		1	12	0	12	0	12	0	12	12	12	0	12
13	交流・定住支援館	1	26	26	0	0	26	26	0	26	26	0	26
14	特賃槻木内	2	4	0	4	0	4	0	4	4	4	0	4
15	特賃住宅駅前団地	1	6	0	6	0	6	0	6	6	6	0	6
		1	6	0	6	0	6	0	6	6	6	0	6
		1	6	0	6	0	6	0	6	6	6	0	6
16	町営中通団地	1	1	0	1	0	1	0	1	1	0	1	1
17	町営七生根団地	1	1	0	1	0	1	0	1	1	0	1	1
18	町営知宗団地	1	6	0	6	0	6	0	6	6	6	0	6

令和4年6月30日現在

4) 入居状況

(1) 入居世帯数

全管理戸数のうち、入居している住戸は 236 戸、入居率は 83.7%であり、空家のうち募集を行っているのは 33 戸です。

入居世帯は、世帯員のすべてが 65 歳未満の一般世帯が 145 世帯 (61.4%)、65 歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が 91 世帯 (38.6%) となっています。

入居世帯数

(戸・世帯)

種別	管理戸数	入居状況			空家			
		一般世帯	高齢者	合計	募集対象	募集停止	緊急対応	合計
公営	226	105	91	196	18	12	0	30
特公	22	15	0	15	7	0	0	7
町有	34	25	0	25	8	1	0	9
合 計	282	145	91	236	33	13	0	46
割合 (%)	100.0%	61.4%	38.6%	83.7%	11.7%	4.6%	0.0%	16.3%

令和 4 年 6 月 30 日現在

団地別入居世帯数

(戸・世帯)

NO.	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	空家				入居者世帯数		
					募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
1	槻木内Y団地	公営	4	4	0	0	0	0	2	2	4
2	館廻団地	公営	5	5	0	0	0	0	0	5	5
3	七生根団地	公営	12	12	0	0	0	0	3	9	12
4	須和間団地	公営	2	2	0	0	0	0	0	2	2
5	前之内団地	公営	12	11	0	1	0	1	3	8	11
6	品ノ木団地	公営	42	38	0	4	0	4	11	27	38
7	五百成団地	公営	14	9	1	4	0	5	3	6	9
8	光明院団地	公営	5	2	0	3	0	3	1	1	2
9	七合田団地	公営	56	50	6	0	0	6	35	15	50
10	高山団地	公営	36	27	9	0	0	9	18	9	27
11	高山平屋団地	公営	20	19	1	0	0	1	13	6	19
12	鬼石団地	公営	18	17	1	0	0	1	16	1	17
13	交流・定住支援館	町有	26	20	6	0	0	6	20	0	20
14	特賃槻木内	特公	4	3	1	0	0	1	3	0	3
15	特賃住宅駅前団地	特公	18	12	6	0	0	6	12	0	12
16	町営中通団地	町有	1	1	0	0	0	0	1	0	1
17	町営七生根団地	町有	1	0	0	1	0	1	0	0	0
18	町営知宗団地	町有	6	4	2	0	0	2	4	0	4

令和 4 年 6 月 30 日現在

(2) 人員構成

一般世帯は、3人以上の世帯 58 世帯 (24.6%) で最も高くなっています。

高齢者世帯は、単身世帯が 47 世帯 (19.9%) で最も高く、高齢者世帯総数の 51.6%を占めています。また、2人世帯が 29 世帯 (12.3%)、3人以上の世帯が 15 世帯 (6.4%) です。

人員構成

(世帯)

種別	入居世帯	一般世帯 (65歳以上を除く)				高齢者世帯			
		単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
公営	196	29	33	43	105	47	29	15	91
特公	15	1	2	12	15	0	0	0	0
町有	25	19	3	3	25	0	0	0	0
合 計	236	49	38	58	145	47	29	15	91
割合 (%)	100.0%	20.8%	16.1%	24.6%	61.4%	19.9%	12.3%	6.4%	38.6%

令和4年6月30日現在

団地別人員構成

(世帯)

NO.	団地名	管理戸数	入居住戸	一般世帯				高齢者世帯			
				単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
1	槻木内Y団地	4	4	2	0	0	2	1	1	0	2
2	館廻団地	5	5	0	0	0	0	3	2	0	5
3	七生根団地	12	12	0	2	1	3	5	2	2	9
4	須和間団地	2	2	0	0	0	0	1	1	0	2
5	前之内団地	12	11	0	2	1	3	3	3	2	8
6	品ノ木団地	42	38	6	2	3	11	14	10	3	27
7	五百成団地	14	9	3	0	0	3	4	1	1	6
8	光明院団地	5	2	1	0	0	1	0	1	0	1
9	七合田団地	56	50	7	13	15	35	9	3	3	15
10	高山団地	36	27	3	5	10	18	5	3	1	9
11	高山平屋団地	20	19	2	5	6	13	2	1	3	6
12	鬼石団地	18	17	5	4	7	16	0	1	0	1
13	交流・定住支援館	26	20	16	2	2	20	0	0	0	0
14	特賃槻木内	4	3	0	0	3	3	0	0	0	0
15	特賃住宅駅前団地	18	12	1	2	9	12	0	0	0	0
16	町営中通団地	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0
17	町営七生根団地	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	町営知宗団地	6	4	2	1	1	4	0	0	0	0

令和4年6月30日現在

(3) 入居者の収入状況

全入居世帯のうち、入居の収入基準を超える収入超過世帯率は、一般世帯で25世帯(10.6%)、高齢者世帯で9世帯(3.8%)であり、全体では34世帯(14.4%)となっています。

団地別の状況をみると、収入超過世帯がいる団地は公営団地で34戸、特定公共賃貸住宅団地と町有団地には収入超過世帯はありません。

		収入状況 (世帯)					
種別	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
公営	196	80	82	162	25	9	34
特公	15	15	0	15	0	0	0
町有	25	25	0	25	0	0	0
合 計	236	120	82	202	25	9	34
割合(%)	100.0%	50.8%	34.7%	85.6%	10.6%	3.8%	14.4%

令和4年6月30日現在

		団地別収入状況 (世帯)						
NO.	団地名	管理戸数	収入基準内世帯			収入超過世帯		
			一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
1	槻木内Y団地	4	2	1	3	0	1	1
2	館廻団地	5	0	5	5	0	0	0
3	七生根団地	12	1	8	9	2	1	3
4	須和間団地	2	0	1	1	0	1	1
5	前之内団地	12	3	7	10	0	1	1
6	品ノ木団地	42	10	25	35	1	2	3
7	五百成団地	14	3	6	9	0	0	0
8	光明院団地	5	1	1	2	0	0	0
9	七合田団地	56	27	14	41	8	1	9
10	高山団地	36	15	9	24	3	0	3
11	高山平屋団地	20	7	4	11	6	2	8
12	鬼石団地	18	11	1	12	5	0	5
13	交流・定住支援館	26	20	0	20	0	0	0
14	特賃槻木内	4	3	0	3	0	0	0
15	特賃住宅駅前団地	18	12	0	12	0	0	0
16	町当中通団地	1	1	0	1	0	0	0
17	町営七生根団地	1	0	0	0	0	0	0
18	町営知宗団地	6	4	0	4	0	0	0

令和4年6月30日現在

(4) 入居者数（令和元年度から令和3年度まで）

令和元年度から令和3年度までの3年間では、入居者数は45世帯となっています。

			入居者数		(世帯)	
種別	管理住戸	入居世帯	入居世帯			
			令和元年度	令和2年度	令和3年度	3年間平均
公営	226	196	9	9	7	8
特公	22	15	0	3	2	2
町有	34	25	6	4	5	5
合計	282	236	15	16	14	15

令和4年6月30日現在

		団地別入居者数		(世帯)		
N0.	団地名	入居住戸	令和元年度	令和2年度	令和3年度	
1	槻木内Y団地	4	0	0	0	
2	館廻団地	5	0	0	0	
3	七生根団地	12	0	0	0	
4	須和間団地	2	0	0	0	
5	前之内団地	11	0	0	0	
6	品ノ木団地	38	1	3	1	
7	五百成団地	9	0	0	1	
8	光明院団地	2	0	0	0	
9	七合田団地	50	2	3	2	
10	高山団地	27	5	0	1	
11	高山平屋団地	19	0	3	0	
12	鬼石団地	17	1	0	2	
13	交流・定住支援館	20	6	3	4	
14	特質槻木内	3	0	0	1	
15	特質駅前団地	12	0	3	1	
16	町営中通団地	1	0	0	0	
17	町営七生根団地	0	0	0	0	
18	町営知宗団地	4	0	1	1	

令和4年6月30日現在

(5) 退去状況

過去3年間の入居世帯の退去数は、年平均で21世帯となっており、全入居世帯236世帯に対する退去率は8.9%です。

退去状況

(世帯)

種別	管理住戸	入居世帯	退去世帯				退去率
			令和元年度	令和2年度	令和3年度	3年間平均	
公営	226	196	10	20	7	12	6.3%
特公	22	15	2	1	3	2	13.3%
町有	34	25	6	4	10	7	26.7%
合 計	282	236	18	25	20	21	8.9%

(住宅の除却による住み替えは除く)

令和4年6月30日現在

団地別退去状況

(世帯)

NO.	団地名	管理住戸	入居住戸	退去世帯		
				令和元年度	令和2年度	令和3年度
1	槻木内Y団地	4	4	0	0	0
2	館廻団地	5	5	0	1	0
3	七生根団地	12	12	0	0	0
4	須和間団地	2	2	0	0	0
5	前之内団地	12	11	1	1	1
6	品ノ木団地	42	38	1	2	1
7	五百成団地	14	9	2	2	0
8	光明院団地	5	2	0	1	0
9	七合田団地	56	50	1	5	2
10	高山団地	36	27	3	4	3
11	高山平屋団地	20	19	2	2	0
12	鬼石団地	18	17	0	2	0
13	交流・定住支援館	26	20	5	3	10
14	特賃槻木内	4	3	0	0	2
15	特賃住宅駅前団地	18	12	2	1	1
16	町営中通団地	1	1	0	0	0
17	町営七生根団地	1	0	1	0	0
18	町営知宗団地	6	4	0	1	0

令和4年6月30日現在

2 公営住宅等ストックの課題

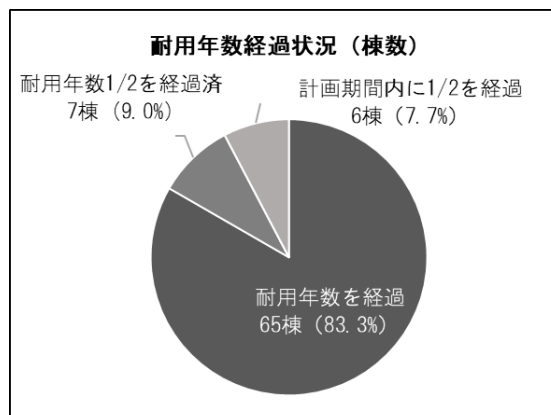
1) 住宅・住環境からみた課題

(1) 老朽化が著しい公営住宅等への対応

耐用年数を経過した住宅が、65 棟 (83.3%)、122 戸 (43.3%)、耐用年数が 1/2 を経過した住宅が、7 棟 (9.0%)、98 戸 (34.8%) であり、施設の老朽化が進行しています。

構造でみると、木造の公営住宅等 51 棟は、全て耐用年数を経過しているため、修繕頻度の増加が見込まれます。

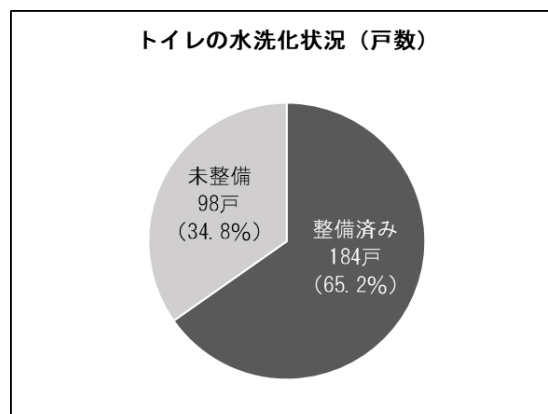
残る 6 棟 (7.7%)、62 戸 (22.0%) も、本計画期間内に耐用年数の 1/2 を経過することとなります。



(2) 公営住宅等の居住水準の向上

住宅の設備面でみると、3 箇所給湯は交流・定住支援館 (26 戸・9.2%) のみ整備済みとなっています。

トイレの水洗化についても未整備の住戸が 34.8% となっていることから、設備の充実による居住水準の向上が課題です。



(3) 住宅セーフティネット※としての役割強化

公営住宅等に対しては、緊急時に対応ができる災害被災者用の住戸の確保や、住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な高齢者や障がい者及びDV被害者等の一時居住など、誰もが安心して安定した居住を確保できる、住宅セーフティネットとしての役割強化が求められているため、どの様に対応していくのが課題となっています。

※「住宅セーフティネット」とは、住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯、ひとり親世帯、DV被害者、犯罪被害者、被生活保護者等、様々な世帯に適した住宅を確保できるような仕組みとして準備すること。

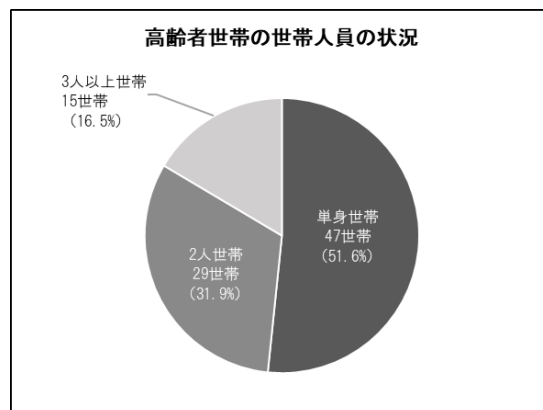
2) 入居状況からみた課題

(1) 高齢者単身世帯等に配慮した公営住宅等の建替え・改善

入居世帯 236 世帯（令和4年6月30日現在）のうち、高齢者世帯は91世帯（38.6%）となっています。

そのうち単身世帯は47世帯を占め、高齢者世帯の51.6%を占めます。

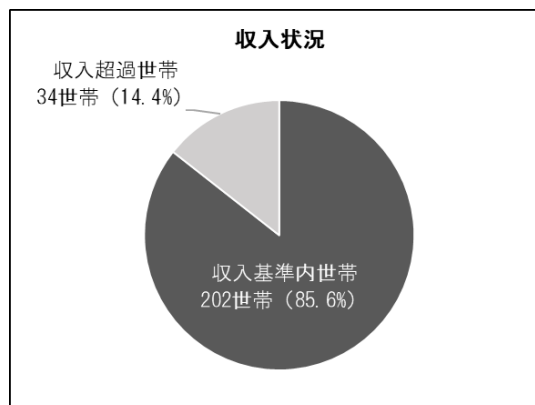
また、2人世帯の29世帯と合わせると83%以上となっていることから、今後さらに増えることが予想される高齢単身者世帯等の居住ニーズに対応した住宅施策が必要となっています。



(2) 適正入居の促進

現入居世帯 236 世帯のうち入居の収入基準を超えている収入超過世帯は34世帯、14.4%となっています。

真に住宅に困窮している世帯の入居需要に対応するため、適正入居を図ることが必要です。



第2章 団地別・住棟別の劣化状況の把握

1) 劣化状況調査

(1) 調査の目的

建物を維持管理し、住宅ストックとして有効に活用していくためには、既存建物の劣化等の状況を把握し、効率的な改善方法や改善時期を判断することが必要となります。

そのため、公営住宅等の劣化状況や居住性を把握することを目的に調査を実施しました。

(2) 調査の視点と方法及び対象団地

劣化状況調査は、現在管理している全住宅について団地・棟ごとに、施設の躯体、主要設備等の状況を外観からの目視により調査を行いました。

また、築年数が30年を超える耐火住棟から10棟程度（各棟1戸）を抽出し、目視調査では確認が不可能な住戸内の給水管2箇所、排水管1箇所の計3箇所（台所、洗面所、浴室のいずれか）について、内視鏡（ファイバースコープ）を用いて劣化状況の調査を行いました。

調査対象住宅

No	団地名	種別	建設年度	耐用年数	経過年数	内視鏡
1	槻木内Y団地	公営	S35	30	62	-
2	館廻団地	公営	S29	30	68	-
3	七生根団地	公営	S33. 35. 37. 38	30	59～64	-
4	須和間団地	公営	S38	30	59	-
5	前之内団地	公営	S39. 40	30	57, 58	-
6	品ノ木団地	公営	S40. 44. 47～49	30. 45	48～57	-
7	五百成団地	公営	S44. 45. 47	30	50～53	-
8	光明院団地	公営	S31	30	66	-
9	七合田団地	公営	S51. 52. 54	70	43～46	1. 2. 3号棟で実施
10	高山団地	公営	S55～57	70	40～42	1. 2. 3号棟で実施
11	高山平屋団地	公営	S59. 60	30	37. 38	-
12	鬼石団地	公営	H3. 4	70	30. 31	2号棟で実施
13	交流・定住支援館	町有	H9	70	25	-
14	特賃槻木内	特公	H1	30	33	-
15	特賃住宅駅前団地	特公	H5. 6. 8	70	26. 28. 29	1. 2号棟で実施
16	町当中通団地	町有	S47	30	50	-
17	町当七生根団地	町有	S39	30	58	-
18	町当知宗団地	町有	S53	70	44	実施

(3) 住宅の劣化状況調査結果

本町の公営住宅等全てを対象に劣化状況を調査しました。

前回の計画にて調査が行われた公営住宅等は前回からの変化を示し、前回計画では示されていない住宅については、現況と修繕状況の整理を行っています。

● 槻木内Y団地（公営住宅、4棟、4戸）

昭和35年に建設された木造平屋建の住棟です。

建設から60年以上が経過しているため、屋根瓦にも劣化がみられ、木製外壁や窓枠の欠損・変色、基礎の破損がみられます。

● 館廻団地（公営住宅、5棟、5戸）

昭和29年に建設された木造平屋建住棟です。

建設から70年近くが経過しているため、家屋全体に経年劣化がみられます。

屋根瓦の劣化、外壁のひび割れ、開口部にゆがみ等が確認できます。

● 七生根団地（公営住宅、12棟、12戸）

昭和33年から昭和38年に建設された木造平屋建住棟です。

各棟の建設年度は数年異なりますが、多くが建設から60年以上が経過しています。

家屋の経年劣化に加え、基礎や外構にも歪みがみられます。

● 須和間団地（公営住宅、2棟、2戸）

昭和38年に建設された木造平屋建住棟です。

建設から59年が経過しています。構造的な歪みはみられませんが、家屋の経年劣化は屋根瓦、木製の外壁や窓枠等にみられ、基礎・外構の欠損が確認できます。

● 前之内団地（公営住宅、12棟、12戸）

昭和39年、昭和40年に建設された木造平屋建住棟です。

建設から50年以上経過しており、木製外壁は棟毎に程度の差はありつつも、経年劣化に伴い欠損・変色しています。基礎・外構の欠損が確認できます。

● 品ノ木団地（公営住宅、11棟、42戸）

昭和40年から昭和49年建設の木造平屋建・簡易耐火構造平屋建及び2階建の住棟です。

外壁の塗装の剥離や汚れが目立っています。また、庇に欠損、軒下に漏水跡など、前回計画策定時の点検から経年劣化が進行しているものと考えられます。

玄関ドアの塗装剥がれや錆がみられる住棟があるほか、窓手摺の錆や破損がみられます。

● 五百成団地（公営住宅、4棟、14戸）

昭和44年から昭和47年に建設された簡易耐火構造平屋建の住棟です。

建設から50年以上が経過しています。屋根は軒裏に変色がみられ、外壁塗装の剥離や汚れ、外壁自体の欠損、また、玄関扉の塗装の剥離など全般的に劣化が目立ちます。

● 光明院団地（公営住宅、1棟、5戸）

昭和31年に建設された簡易耐火構造平屋建住棟です。

建設から66年が経過しています。屋根材の欠損、外壁の塗装の変色、外壁に穴のある箇所もあり、前回計画策定時の点検から経年劣化が進行しているものと考えられます。

- 七合田団地（公営住宅、3棟、56戸）

昭和51年から昭和54年に建設された耐火構造4階建住棟です。

外壁の汚れや剥離が目立っていたため、平成28年度から30年度にかけて、外壁と供用配管の改修工事を実施しました。平成30年度から令和2年度には、電気設備改修を実施しています。

現地調査では、一部の外壁に塗装の剥離が発生しており、駐輪場に発錆や腐食がみられました。



- 高山団地（公営住宅、3棟、36戸）

昭和55年から昭和57年に建設された耐火構造3階建住棟です。

建設から40年以上が経過しているため、外壁は汚れや剥離が目立ちます。部分的に鉄筋の発露がみられます。駐輪場にも錆の発生が確認できます。なお、1～3号棟では平成25年度までに屋上防水工事を実施しており、現在も問題はありません。



- 高山平屋団地（公営住宅、10棟、20戸）

昭和59年、60年に建設された木造平屋建住棟です。

平成21年度に全棟屋根塗を実施しており、一部の住棟で換気口付近に外壁の汚れ、外壁や基礎の欠損などはみられるものの、目立った劣化はありません。

平成27年度と令和2年度には、浄化槽の配管と本体の修繕を実施しました。



- 鬼石団地（公営住宅、2棟、18戸）

平成3年、平成4年に建設された耐火構造3階建住棟です。

建設から30年以上が経過しています。水路沿いに立地しているため外壁の一部には黒ずみが目立つ箇所があり、外壁やバルコニーでは塗装の剥離と変色がみられます。また、2号棟の外壁や開口部の一部には欠損もみられ、経年劣化が徐々に進行しています。

令和元年度に駐車場の整備、令和3年度には浄化槽の修繕を実施しています。



- 交流・定住支援館（町有住宅、1棟、26戸）

平成9年に建設された耐火構造4階建住棟です。

建設から25年が経過しています。

外壁の一部には塗装の剥離がみられ、階段の汚れや基礎の亀裂など、経年劣化に伴う変状がみられます。なお、令和元年度に浄化槽の修繕と駐車場の補修を実施しています。



- 特賃槻木内（特定公共賃貸住宅、2棟、4戸）

平成元年に建設された木造平屋建住棟です。

建設から30年以上が経過していますが、外壁に一部汚れや欠損がある他は、目立った劣化はみられません。



- **特賃住宅駅前団地（特定公共賃貸住宅、3棟、18戸）**

平成5年から平成8年に建設された耐火構造3階建住棟です。
建設から25年以上が経過しています。
外壁に変色や塗装の剥離がある他は、目立った劣化はみられません。
令和3年度に浄化槽の修繕を実施しています。



- **町営中通団地（町有住宅、1棟、1戸）**

昭和47年に建設された木造平屋建住棟です。
建設から50年以上が経過しているため、家屋全体に経年劣化が確認されました。
屋根は屋根材の発錆、外壁にはタイルの欠損などの変状がみられます。

- **町営七生根団地（町有住宅、1棟、1戸）**

昭和39年に建設された木造平屋建住棟です。
建設から60年近くが経過しているため、家屋全体に経年劣化が確認されました。
屋根は屋根材の発錆、外壁には亀裂と欠損がみられます。現在、入居はありません。

- **町営知宗団地（町有住宅、1棟、6戸）**

昭和53年に建設された耐火構造3階建住棟です。
建設から40年以上が経過しています。平成30年度に屋上防水工事を実施していますが、一部に滞水箇所がみられました。バルコニーの軒天は塗装が剥離し、劣化が進行したことによる欠損と鉄筋の発露がみられます。外構の塀には大きな亀裂が確認されました。



(4) 給排水管内視鏡調査

調査の結果、錆腐の発生により、中期劣化状態(Ⅲ)が給水管で3箇所、初期劣化状態(Ⅱ)が給水管と排水管を合わせて11箇所となったため、本計画期間内で改善事業実施等について検討する時期がきていると考えられます。

給排水管内視鏡調査の結果

NO.	名称		建設年度	経過年数	設備評価・調査箇所			
					給水管		排水管	
1	七合田団地	2号棟	S51	46	Ⅲ	台所、浴室	I	台所床掃除口
		1号棟	S52	45	Ⅲ	台所、トイレ	I	洗面
		3号棟	S54	43	Ⅱ	台所、洗濯	I	脱衣場床掃除口
2	高山団地	1号棟	S55	42	Ⅱ	台所、トイレ	Ⅱ	浴室
		3号棟	S56	41	Ⅲ	台所、浴室	Ⅱ	脱衣場床掃除口
		2号棟	S57	40	Ⅱ	台所、洗濯	Ⅱ	台所
3	鬼石団地	2号棟	H4	30	Ⅱ	台所、浴室	Ⅱ	浴室
4	特質住宅駅前団地	1号棟	H5	29	I	台所、洗濯	Ⅱ	台所
		2号棟	H6	28	Ⅱ	台所、浴室	Ⅱ	洗濯
5	町営知宗団地	—	S53	44	I	台所、トイレ	I	浴室

- I ほぼ正常：大きな劣化はみられず、当分は現状のまま継続使用
 II 初期劣化：腐食・劣化が進行しており、対策を検討する時期にきている（7年～10年程度）
 III 中期劣化：腐食・劣化が進行しており、概ね3年～7年のうちに対策を施す必要がある
 IV 終期劣化：腐食・劣化が激しく進行しており、至急対策を施す必要がある

- 七合田団地
1、2号棟の給水管で直管部及び継手部にて腐食の発生が認められます。また、錆瘤が成長しており、中期劣化状態と考えられます。錆瘤の成長に伴う赤水の発生、水量・水圧の低下、バルブの開閉不良等の不具合が懸念されるため、修繕を施す必要があります。

- 高山団地
3号棟の給水管で継手部に腐食の発生が認められます。また、錆瘤が成長しており、中期劣化状態と考えられます。錆瘤の成長に伴う赤水の発生、水量・水圧の低下、バルブの開閉不良等の不具合が懸念されるため、修繕を施す必要があります。
また、1、2、3号棟の給排水管全てに錆や腐食がみられます。排水管は、汚泥が多く堆積しているため、排水を阻害する恐れがあります。排水管洗浄を施す等の対応が望ましいです。

- 鬼石団地
給水管での継手部に腐食の発生が認められます。腐食自体は進行しつつありますが、以降の配管に異常はみられません。排水管は、汚れが堆積していますが、配管自体に劣化はみられません。排水管洗浄等の対応を行い、継続使用で問題ないと思われます。

- 特賃住宅駅前団地
主に排水管に汚れの堆積が確認できました。配管自体に劣化はみられないため排水管洗浄等を施し、経過観察しながらの継続使用対応で問題ないと思われます。

- 町営知宗団地
給水管に異常はありません。排水管は、全体的に汚れの付着がみられますが、排水の阻害や悪臭の原因となる程ではないため、継続使用対応で問題ないと思われます。

第3章 長寿命化に関する基本方針

1 ストックの状況把握、修繕の実施、データの管理に関する方針

1) ストックの状況把握の方針

団地・住棟ごとの定期点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないよう日常的な維持管理に取り組みます。さらに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストック状況の把握に努めます。

2) 修繕の実施方針

公営住宅等の有効活用を図るためには、建物の経年による躯体の劣化や居住性の低下などに対して、予防保全的な対策を計画的に実施していくことが重要です。そのため、定期点検や日常点検結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕を実施するとともに、長期修繕計画の策定を進めます。

3) データ管理に関する方針

定期点検及び日常点検による公営住宅等ストックの状況把握は、団地単位、住棟単位にとりまとめ、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。

さらに、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努めます。

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

1) 長寿命化に関する方針

団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年限までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じて適時適切な対策を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図ります。

2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針

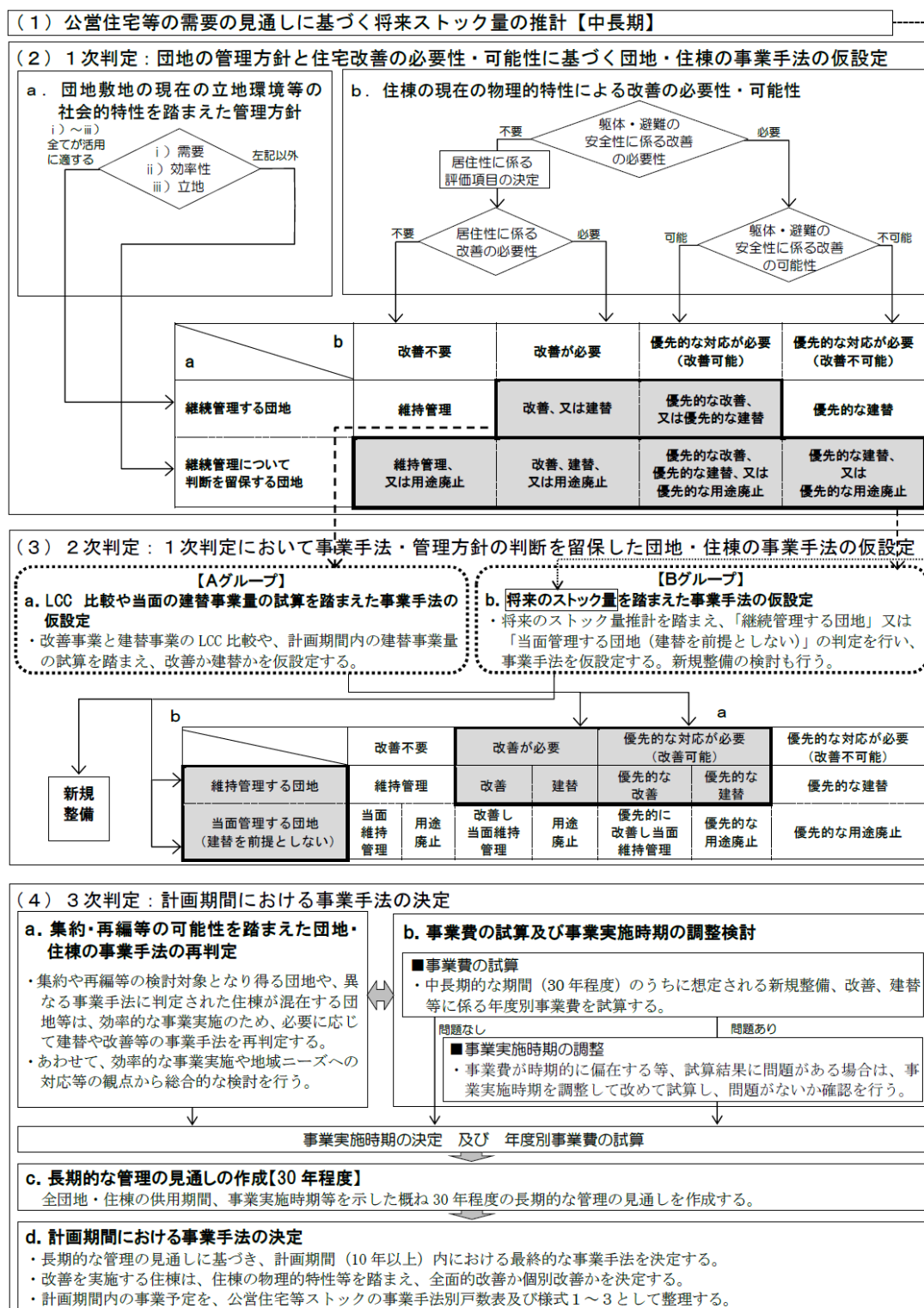
団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、公営住宅等の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図ります。

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

本計画に位置づける対象住宅を決定し、公営住宅等の必要量の推計と需給状況から、将来ストック数を設定します。また、対象住宅の団地別・住棟別の状況を踏まえ、事業手法を選定します。

事業手法の選定に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の「事業手法の選定フロー」に基づき、団地・住棟別に事業手法の判定を行います。

事業手法の選定フロー

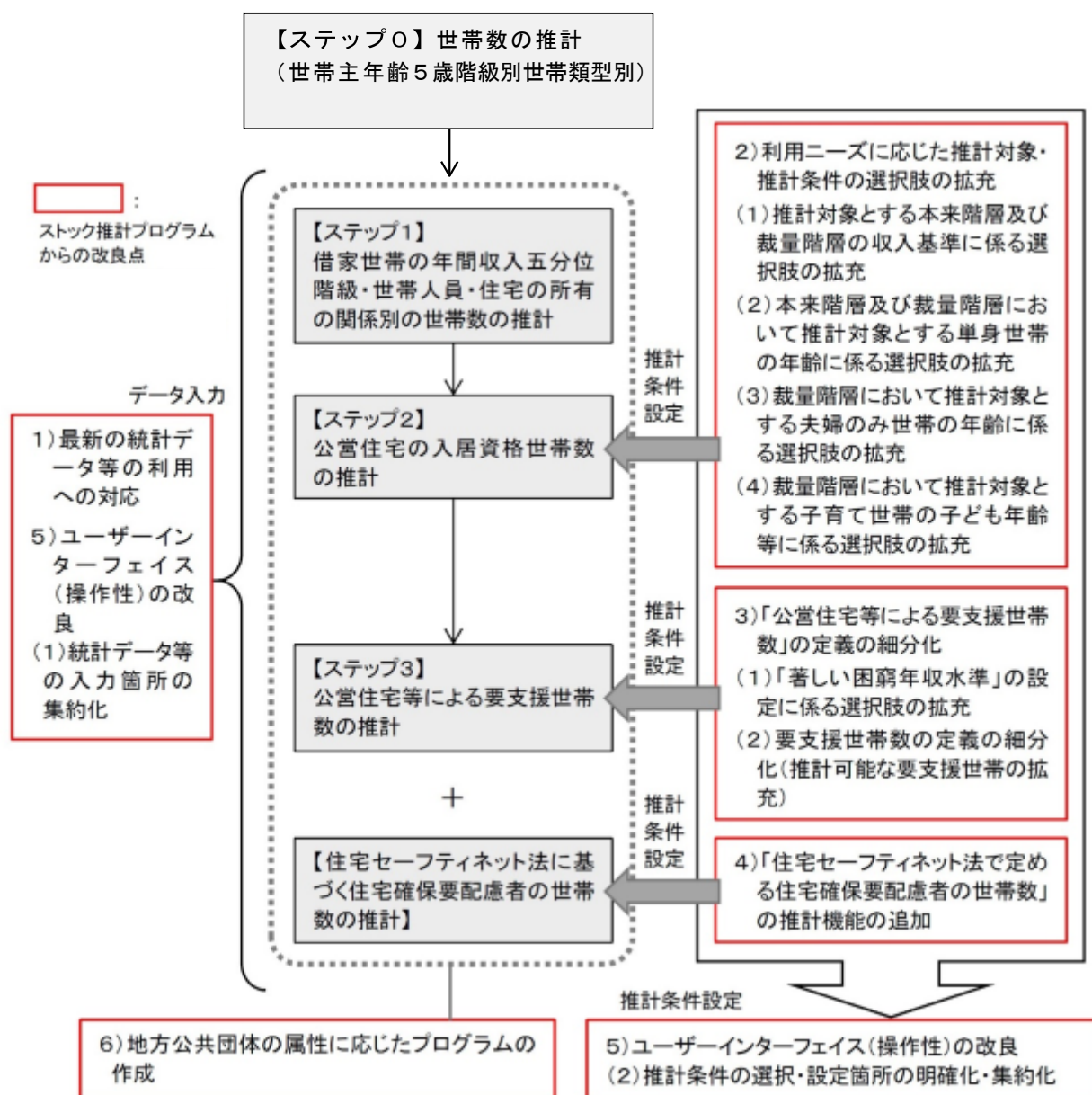


資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」より

1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

国土技術政策総合研究所（以下「国総研という。」）が提供する「世帯数推計支援プログラム（改良版）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定します。

住宅確保要配慮者世帯数の推計の基本フローとストック推計プログラムからの改良点



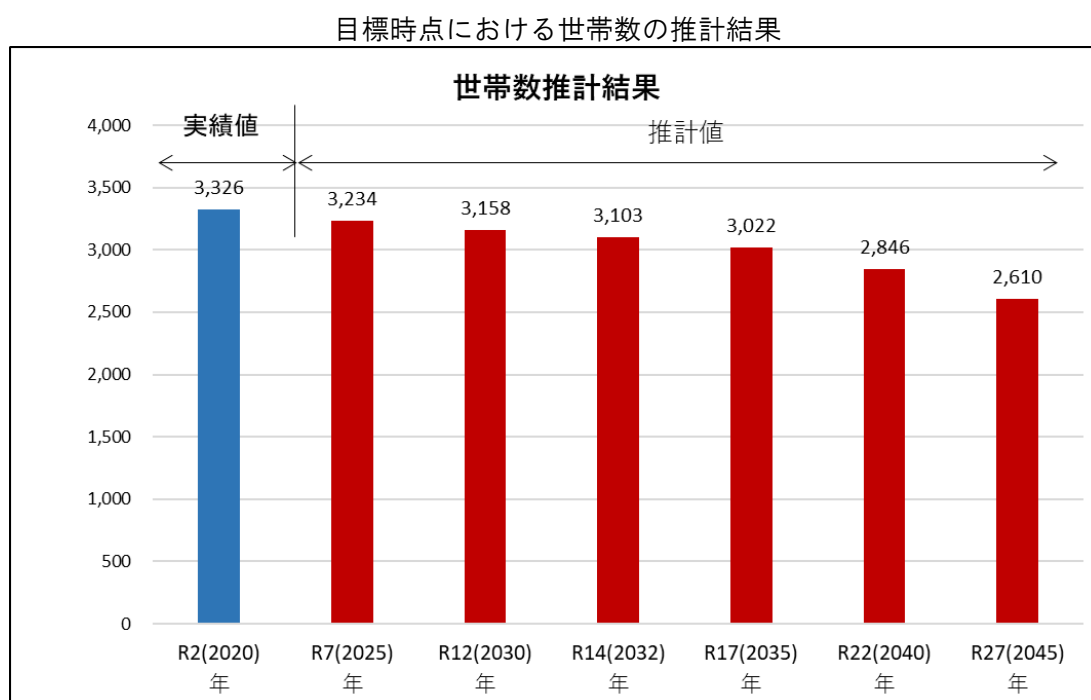
資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説を一部加工

1) 世帯数の推計

世帯数推計には、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいこと
を利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、
すなわち世帯数を求める手法です。

「世帯数推計支援プログラム（改良版）」においては、国勢調査で表章されている、都道府
県と市区町村の年齢5歳階級別の人口と世帯数の関係をもとに、都道府県の世帯主率を市区町
村別に補正して推計しています。

世帯数を推計した結果は以下ようになります。令和2年（2020年）の3,326世帯をピーク
に減少する見通しとなっています。



2) 公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー

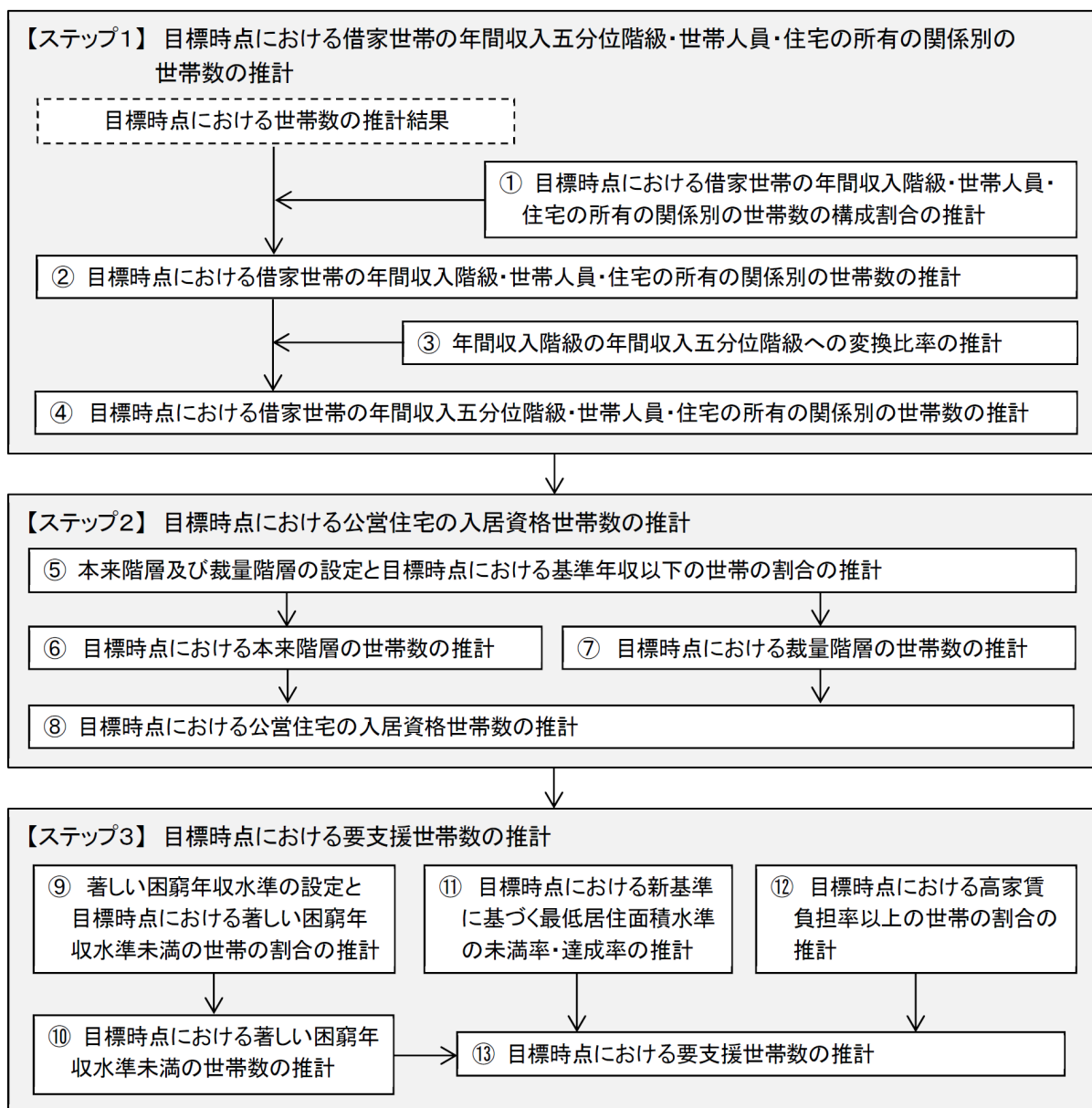
公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローを下記に示します。次の3ステップで推計を行います。

【ステップ1】 目標時点における借家世帯や世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

【ステップ2】 目標時点における公営住宅等の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】 目標時点における公営住宅等の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計

公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説

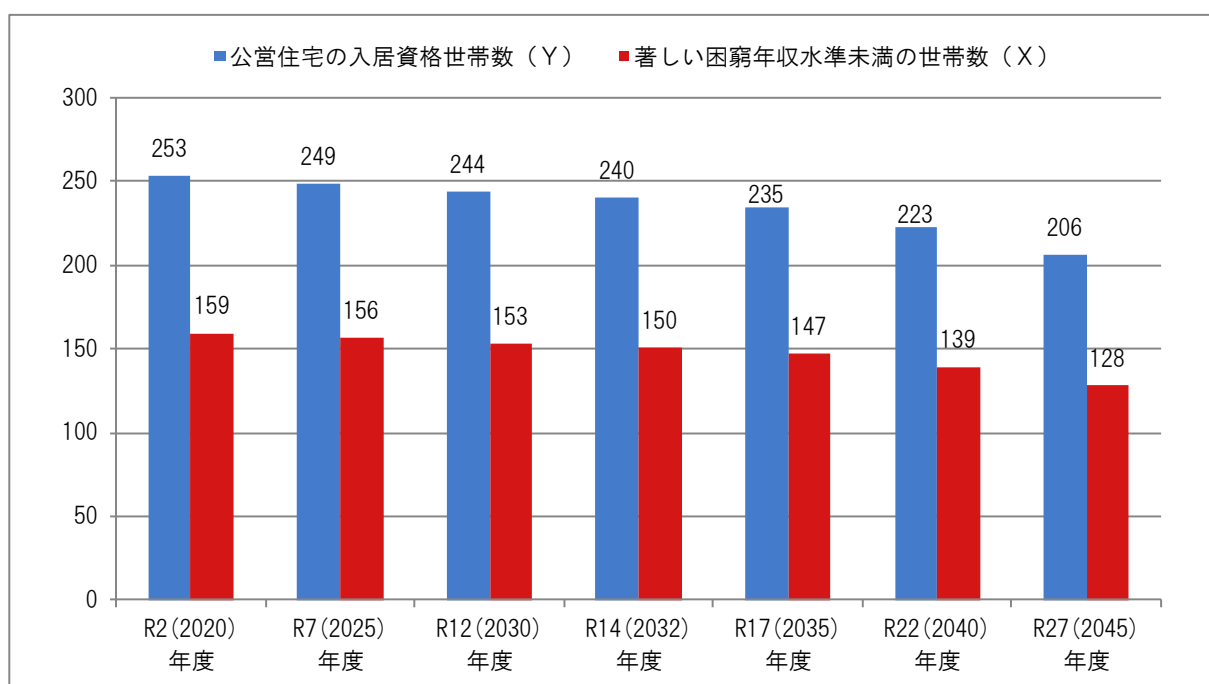
3) 「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて算定される「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は以下ようになります。

なお、著しい困窮年収水準未満の世帯数は令和2年度（2020年度）の159世帯から令和27年度（2045年度）の128世帯へ減少する見通しとなっています。

「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	R2 2020 年度	R7 2025 年度	R12 2030 年度	R14 2032 年度	R17 2035 年度	R22 2040 年度	R27 2045 年度
公営住宅の入居資格世帯数（Y）	253	249	244	240	235	223	206
著しい困窮年収水準未満の世帯数（X）	159	156	153	150	147	139	128
減少率（％）	100.0%	98.1%	95.9%	94.4%	92.1%	87.1%	80.2%

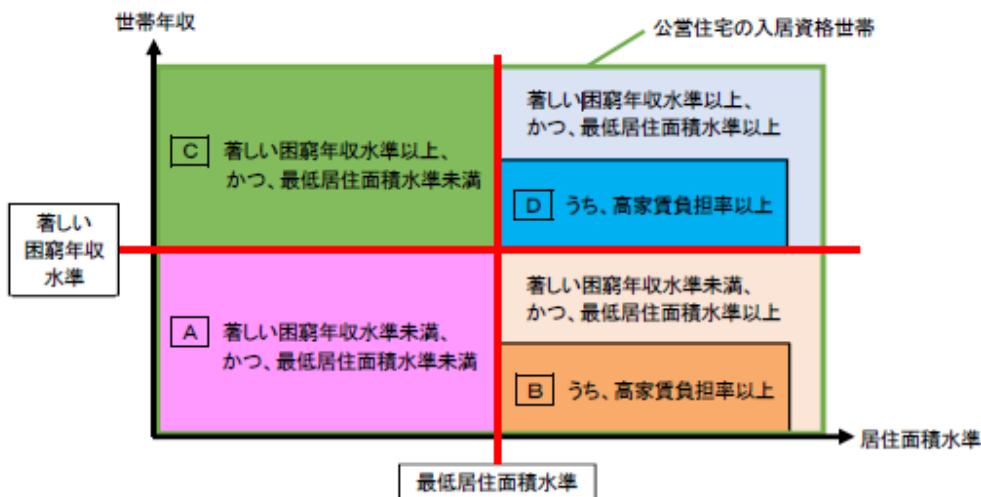


4) 目標時点における特定のニーズを有する要支援者世帯数の推計

目標年度における公営住宅等の入居資格世帯数のうち、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき要支援世帯数を推計します。

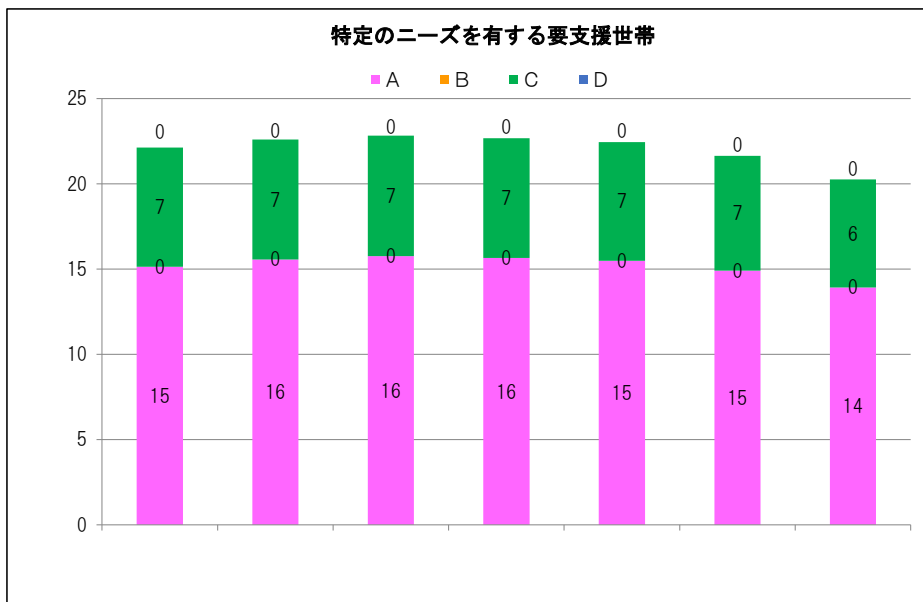
公営住宅等の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を４類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。

要支援者世帯数の推計に係る住宅の困窮状況 4 類型



特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

		R2 2020 年度央	R7 2025 年度央	R12 2030 年度央	R14 2032 年度央	R17 2035 年度央	R22 2040 年度央	R27 2045 年度央
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、 最低居住面積水準未満である世帯数	A	15	16	16	16	15	15	14
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、 最低居住面積水準以上である世帯のうち、 高家賃負担率以上である世帯数	B	0	0	0	0	0	0	0
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、 最低居住面積水準未満である世帯数	C	7	7	7	7	7	7	6
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、 最低居住面積水準以上である世帯のうち、 高家賃負担率以上である世帯数	D	0	0	0	0	0	0	0
A+B 合計		15	16	16	16	15	15	14
A+C 合計		22	23	23	23	22	22	20
A+B+C 合計		22	23	23	23	22	22	20
A～D 合計		22	23	23	23	22	22	20



【著しい困窮年収未満世帯について】

改定指針において、公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30 年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅等の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（著しい困窮年収未満世帯）をストック推計プログラム（改良版）により推計することが求められています。

ステップ1. 著しい困窮年収未満世帯の考え方

著しい困窮年収未満世帯とは、住生活基本法で定める世帯人員毎の最低居住水準以上（1人世帯では 25 m²、以下表1参照）の賃貸住宅の家賃を、国で定める収入分位毎の家賃負担限度率（収入分位Ⅰの1人世帯では年収の 13.3%が上限、以下表2参照）を超えて負担している世帯のことです。

[表1 住生活基本法で定める最低居住面積水準]

世帯人員	延床面積
1人世帯	25.0 m ²
2人世帯	30.0 m ²
3人世帯	40.0 m ²
4人世帯	50.0 m ²
5人世帯	57.0 m ²
6人世帯	67.0 m ²

※出典：住生活基本計画（全国計画）別紙4より
ただし、プログラム上、世帯全員が10歳以上と仮定

[表2 地域別家賃負担限度率（市町村立地係数を利用）]

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位 0～240万円	第Ⅱ分位 240～354万円	第Ⅲ分位 354～494万円	第Ⅳ分位 494～722万円	第Ⅴ分位 722～3000万円
1人世帯	13.3%	14.4%	14.7%	14.7%	14.7%
2人世帯	13.0%	14.4%	14.7%	14.7%	14.7%
3人世帯	11.6%	13.7%	15.1%	15.4%	15.4%
4人世帯	10.5%	12.6%	14.4%	14.7%	14.7%
5人世帯	9.8%	12.6%	14.4%	14.7%	14.7%
6人世帯	9.8%	12.6%	14.4%	14.7%	14.7%

※出典：第七期五計検討資料
(H7.4.21：住宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会提出資料)より

ステップ2. 家賃負担限度率の範囲で地域の平均的な家賃単価の最低居住面積水準を満たす面積の民間借家に居住するために必要な年収（必要年収）の考え方

ストック推計プログラム（改良版）による必要年収の算定は、下記の算定式によります。

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当たり家賃 [表 4] } \times \text{最低居住面積水準 [表 1] } \div \text{家賃負担限度率 [表 2] } \times 12 \text{ ヶ月}$$

[表3 平成30年住宅・土地統計調査による人口1.5万人未満の町村全域における借家の住宅の所有関係別の1㎡当たり家賃]

人口1.5万人未満の町村全域(合計値)
2018(平成30)年

住宅の所有の関係(4区分)	総数	1㎡当たり家賃(円)	
		家賃0円未満を含む	家賃0円未満を含まない
借家(専用住宅)総数	8,930	725	775
公営の借家	3,600	386	388
都市再生機構・公社の借家	0	878	878
民営借家	4,500	899	967
給与住宅	750	411	492

[表4 人口1.5万人未満の町村全域における民間借家の1㎡当たり家賃の推計]

人口1.5万人未満の町村全域(合計値)

	円/㎡
2018年	899
2020年	899
2023年	899
2025年	899
2028年	899
2030年	899
2033年	899
2035年	899
2038年	899
2040年	899
2043年	899
2045年	899

【算定例1】年収分位Ⅰの1世帯の場合

$$\text{必要年収} = 899 \text{ 円/㎡} \times 25.0 \text{ m}^2 \div 13.3\% \times 12 \text{ ヶ月} = 2,027,820 \text{ 円}$$

【算定例2】年収分位Ⅱの2世帯の場合

$$\text{必要年収} = 899 \text{ 円/㎡} \times 30.0 \text{ m}^2 \div 14.4\% \times 12 \text{ ヶ月} = 2,247,500 \text{ 円}$$

5) 目標年度における公営住宅等の供給方針

公営住宅等の供給方針については、先に算出した「著しい困窮年収水準未満の世帯数推計結果」と「特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果」を踏まえ、受け皿となる「公営住宅等（特定公共賃貸住宅及び交流・定住支援館を除く）」を対象に供給方針を設定します。

「著しい困窮年収水準未満の世帯数推計結果」から、今後 25 年間は「著しい困窮年収水準未満世帯」が減少していくことが想定され、2045 年度においては、2020 年度の 159 戸より 19.5% 減少した 128 世帯と見込まれています。

これに対し、公営住宅等は 2022 年において 221 戸（募集停止住戸を除く）供給されており、現在での推計上は 93 戸充足している状況となっています。

よって、公営住宅等の管理戸数は将来的なニーズに対応できることが推計結果から考察されますが、既に耐用年限を経過している住戸 118 戸を除くと供給数は 103 戸となり、「著しい困窮年収水準未満世帯」の見込みに対して 25 戸不足することになります。

また、上位計画である「小野町公共施設等総合管理計画」では、基本方針において用途廃止とする公営住宅等が示されています。

以上を踏まえ、住宅に困窮する世帯に向けた安定的な住宅セーフティネットとしての住宅供給については、現在管理を行っている公営住宅法に基づく住宅や町営住宅がその役割を担い、特定公共賃貸住宅及び交流・定住支援館については、新たな小野町総合計画でも位置づけられている「移住・定住」に寄与する住宅としての役割を担っていくこととします。

さらに、今後は民間賃貸住宅を活用した借上げや買上げ、家賃補助への転換などを含めた総合的な検討を進めていきます。

なお、今後、災害等や経済状況の変化などにより、一時的に需要が急増した場合には借上型公営住宅等や民間賃貸家賃補助住宅等の供給等についても検討していきます。

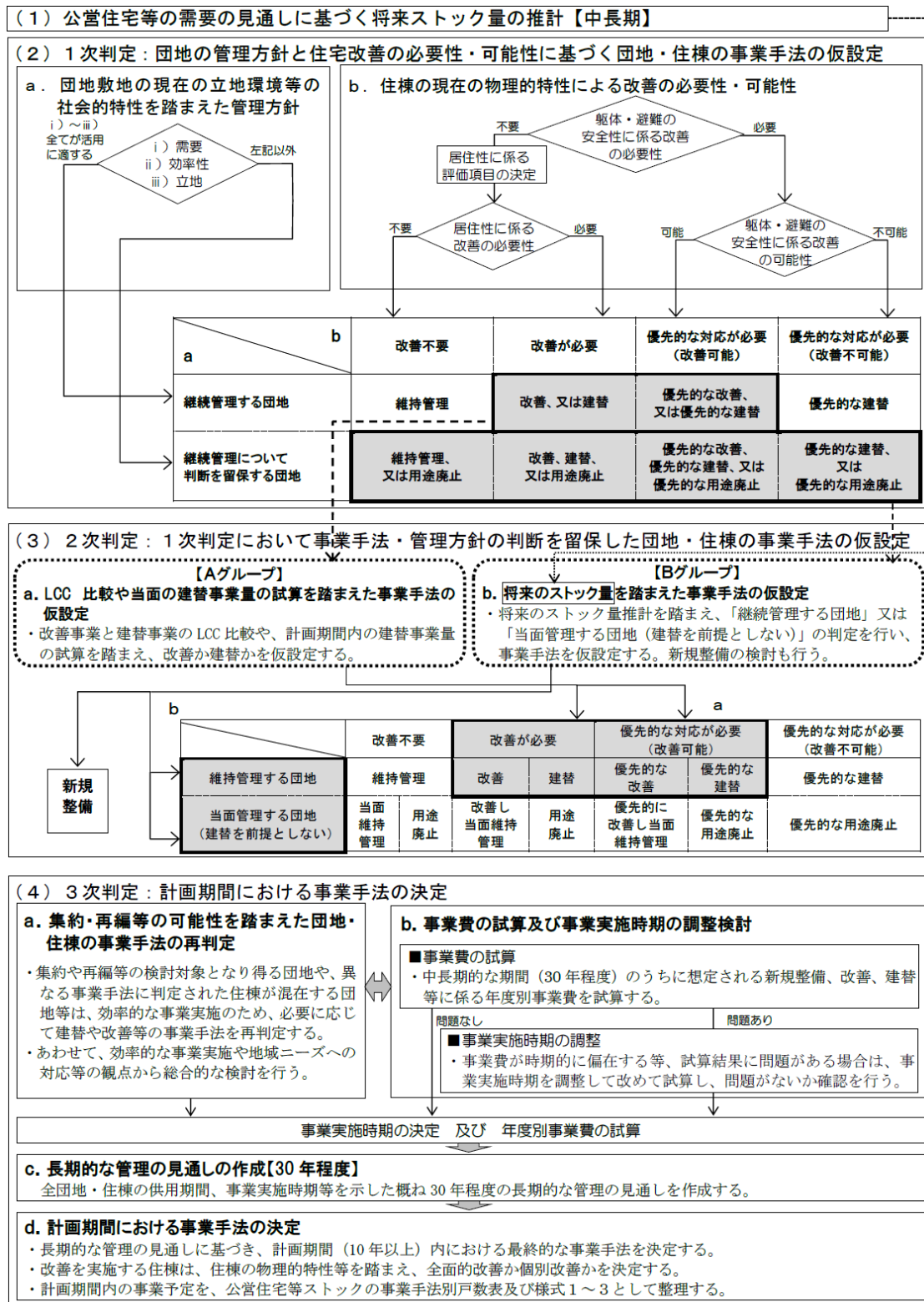
「小野町公共施設等総合管理計画」改定版 令和 4 年 3 月改訂 (第 4 章 施設分類別の基本方針 (6) 公営住宅等より抜粋)

対象施設	施設数	基本方針
公営住宅等 ・槻木内 Y 団地 ・小野町交流・定住支援館 (町営住宅) 等	22	・団子田団地は令和 3 年度解体済みです。 ・槻木内 Y 団地、館廻団地、七生根団地、須和間団地、前之内団地、品ノ木団地、五百成団地、光明院団地、町當中通団地、町営七生根団地については、用途を廃止します。 ・七合田団地、高山団地、高山平屋団地、鬼石団地、特賃住宅槻木内第 2 団地、特賃住宅駅前団地、町営知宗団地、町営住宅交流・定住支援館については、小野町公営住宅長寿命化計画に沿って維持・管理を進めます。 ・交流・定住支援館については、館内の移住情報プラザつどっておのまち、レンタルオフィスと一体的な維持・管理を進めます。

2 団地別・住棟別の事業手法の選定

公営住宅等の活用手法の判定は、団地又は住棟ごとに以下の手順に沿って行います。なお、活用手法の判定についての詳細は次ページ以降に示すとおりです。

事業手法の選定フロー：再掲



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」より

1) 事業手法の選定方法

(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次判定は、社会的特性に係る現在の評価に基づき、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」を判定、②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」を判定する2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(2) 2次判定

(1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定)

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)を留保した団地・住棟を対象として、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」、②「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(3) 3次判定

(計画期間における事業手法の決定)

1次判定、2次判定の結果を踏まえ、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を行います。また、30年程度のうちに想定される年度別事業を試算し、今後の見通しを立て、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整します。さらに、決定した事業実施時期を基に、概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成し、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

2) 1次判定

(団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に戻づく団地・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定は、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(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

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。

【検討内容(判定基準)】

需要	入居率が50%未満の団地は需要が低いと判定します。
効率性	交通施設(駅・バス停)より1km圏外に立地する団地は、建替事業の効率性低いと判定します。
立地	災害危険区域等 [※] にある場合は、公営住宅等の立地として適さないと判定します。

※建築基準法第39条の災害危険区域

上記3項目のうちすべてが活用に適する場合は(I)「継続管理する団地」とし、それ以外を(II)「継続管理について判断を保留する団地」とします。

結果は次の通りとなりました。

1 次判定①の結果

(Ⅰ) 継続管理する団地	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
1 槻木内Y団地 2 館廻団地 3 七生根団地 4 須和間団地 5 前之内団地 6 品ノ木団地 7 五百成団地 8 七合田団地 9 高山団地 10 高山平屋団地 11 鬼石団地 12 交流・定住支援館 13 特賃槻木内 14 特賃住宅駅前団地 15 町當中通団地 16 町當知宗団地	1 光明院団地 2 町営七生根団地

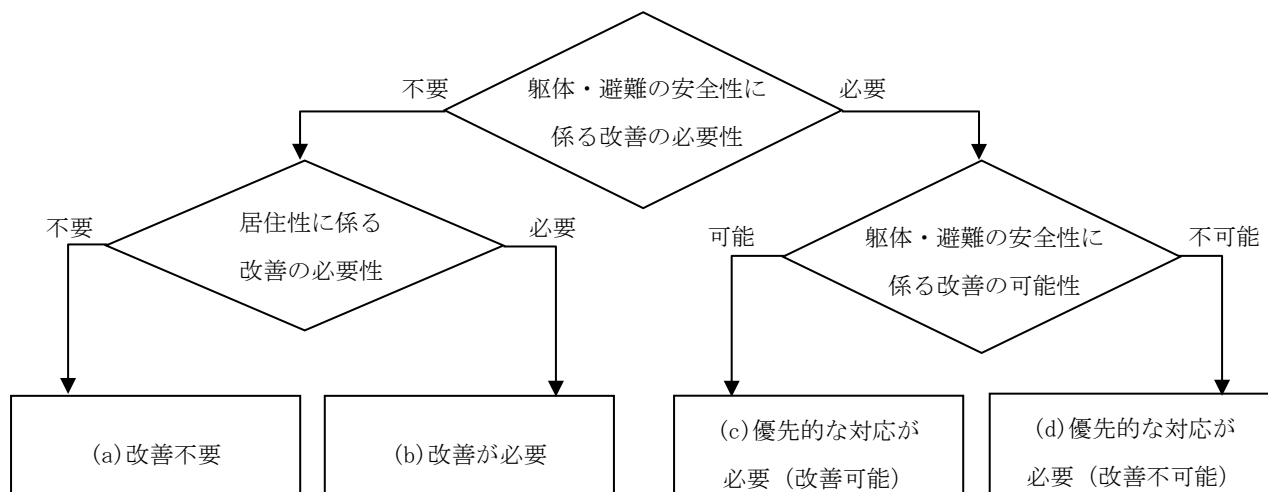
(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

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。

【検討内容（判定基準）】

躯体の安全性	・ 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施行された住棟については耐震性を有するものとします。（七合田団地、高山団地については全ての住棟で耐震性を有しています。） ・ 新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。
避難の安全性	・ 避難設備（バルコニー避難設備）の設置状況により判定します。
居住性	・ 住戸面積：40 ㎡以上（単身用は 25 ㎡以上）で改善不要とします。 ・ バリアフリー関連：高齢化対応の状況 ・ 住戸内設備：浴室・浴槽あり、便所水洗化、3 箇所給湯設置があれば改善不要とします。

1 次判定②の検討フロー



1 次判定②の結果

(a) 改善不要	(b) 改善が必要			(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)	
なし				なし		
	1	七合田団地	2号棟		1	槻木内Y団地 86. 87. 88. 89
			1号棟		2	館廻団地 26. 27. 34. 39. 40
			3号棟			
	2	高山団地	1号棟		3	七生根団地 274. 278. 279
			3号棟			92. 93. 95. 101. 102
			2号棟			112. 113
						137. 145
	3	鬼石団地	1号棟		4	須和間団地 133. 134
			2号棟			
	4	交流・定住 支援館	-		5	前之内団地 146. 148. 149. 150. 151. 152. 154. 155
						170. 171. 172. 173
	5	特賃住宅 駅前団地	1号棟		6	品ノ木団地 181. 182
			2号棟			209. 210. 211. 212. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224
			3号棟			235. 236. 237
						政策空家(室名なし). 239. 240. 241. 242
						243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252
						253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262
					7	五百成団地 205. 206. 207. 208
						225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232
						233. 234
					8	光明院団地 268. 269. 270. 271. 272
					9	高山平屋団地 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381
						382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391
					10	特賃槻木内 1-1. 1-2. 2-1. 2-2
					11	町営中通団地 -
					12	町営七生根団地 168
					13	町営知宗団地 -

(3) 1次判定結果のまとめ

これまでの「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)及び「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)の検討結果に基づき、下表のとおり事業手法を仮設定します。

なお、下表に示す「Aグループ」、「Bグループ」については、引き続き「2次判定」を実施します。

Aグループ

「(Ⅰ)継続管理する住宅」のうち、「(b)改善が必要」又は「(c)優先的な対応が必要(改善可能)」と評価された住棟については、改善か建替かの判断を留保します。そのうえで、引き続き「2次判定」を実施し、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

Bグループ

「(Ⅱ)継続管理について判断を留保する住宅」については、引き続き「2次判定」を実施し、「継続管理する住宅」か「当面管理する住宅(建替を前提としない)」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

1次判定結果のまとめ(事業手法の仮設定)

	(a) 改善不要	(b) 改善が必要		(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)	
(Ⅰ) 維持管理する 団地	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	
	該当なし	■ 七合田団地	2号棟	該当なし	○ 槻木内Y団地	86. 87. 88. 89
			1号棟		○ 館廻団地	26. 27. 34. 39. 40
			3号棟		○ 七生根団地	274. 278. 279
		■ 高山団地	1号棟			92. 93. 95. 101. 102
			3号棟			112. 113
			2号棟			137. 145
		■ 鬼石団地	1号棟		○ 須和間団地	133. 134
			2号棟			○ 前之内団地
		■ 交流・定住 支援館	-		170. 171. 172. 173	
		■ 特實住宅 駅前団地	1号棟		○□ 品ノ木団地	181. 182
			2号棟			209～212. 217～224
			3号棟			235. 236. 237
						政策空家(室名なし). 239. 240. 241. 242
						243～252
						253～262
					□ 五百成団地	205. 206. 207. 208
						225～232
					233. 234	
		○ 高山平屋団地	372～381			
			382～391			
		○ 特實槻木内	1-1. 1-2. 2-1. 2-2			
		○ 町営中通団地	-			
		■ 町営知宗団地	-			
(Ⅱ) 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	
	該当なし	該当なし		該当なし	□ 光明院団地	268. 269. 270. 271. 272
					○ 町営七生根団地	168

○：木造/□：簡易/■：耐火

3) 2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

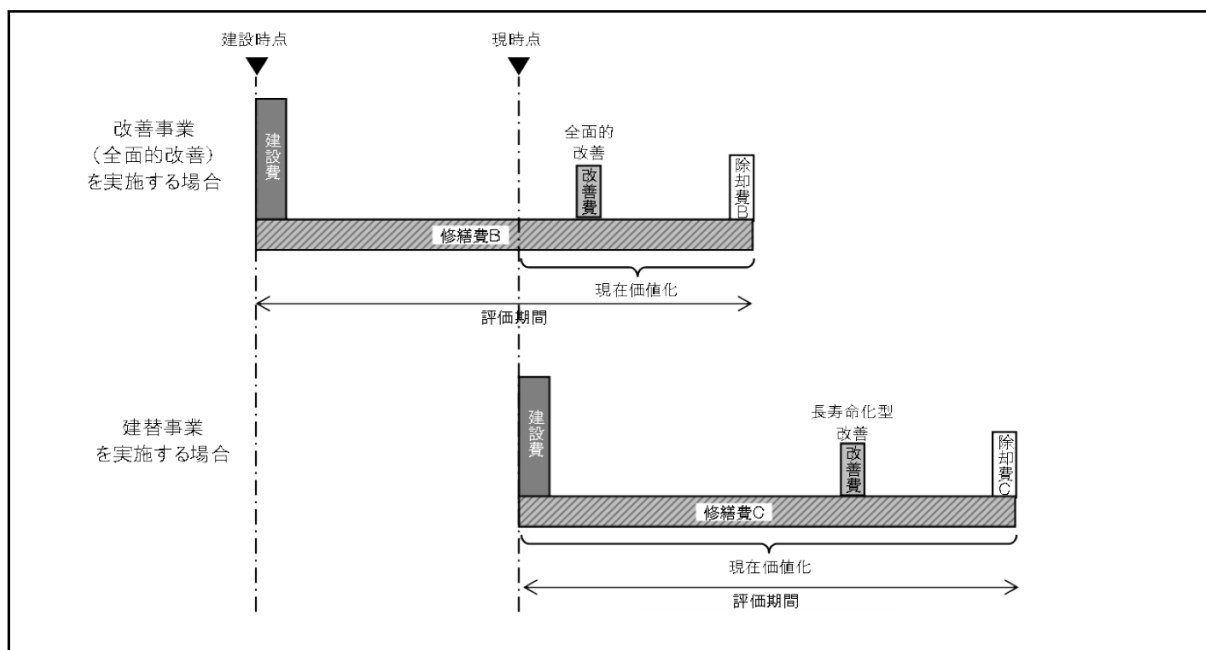
(1) ライフサイクルコスト（LCC）の比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

策定指針に基づき、1次判定において「Aグループ」と判定された団地については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

【検討内容（判断基準）】

LCC 算出方法	- 対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、建替事業を実施する方がLCCを削減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。 - LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 平成28年(2016年)8月）で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いる。
LCC 算出式	LCC算定プログラムに用いられる、以下の計算式によりLCCを求める。 $LCC = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費)$ ✓ 建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費 ✓ 改善費：想定される改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額 ✓ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額 ✓ 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

ライフサイクルコストの比較の算出イメージ



【検討対象団地】

七合田団地	2号棟 (24戸) 1号棟 (16戸) 3号棟 (16戸)
高山団地	1号棟 (12戸) 3号棟 (12戸) 2号棟 (12戸)
鬼石団地	1号棟 (6戸) 2号棟 (12戸)
交流・定住支援館	- (26戸)
特賃住宅駅前団地	1号棟 (6戸) 2号棟 (6戸) 3号棟 (6戸)

検討対象団地における各住棟について、全面的改善事業を実施した場合と建替事業を実施した場合のＬＣＣを比較します。

算定結果により、検討対象団地すべての住棟について、建替事業を実施した場合のＬＣＣの方が、全面的改善事業を実施した場合のＬＣＣよりも低くなっています。

これを踏まえ、検討対象団地すべての住棟についての判定結果を「建替」と仮設定します。

2次判定①の検討結果（ライフサイクルコストの比較）

団地名		竣工 年度	構造	戸数	経過年数 (2022年時点)	全面的改善を 実施した場合の LCC(千円/戸・年)	建替事業を 実施した場合の LCC(千円/戸・年)	2次判定①
七合田団地	2号棟	S51	耐4	24	46	299	244	建替
	1号棟	S52	耐4	16	45	315	244	建替
	3号棟	S54	耐4	16	43	313	244	建替
高山団地	1号棟	S55	耐3	12	42	311	244	建替
	3号棟	S56	耐3	12	41	334	244	建替
	2号棟	S57	耐3	12	40	332	244	建替
鬼石団地	1号棟	H3	耐3	6	31	273	244	建替
	2号棟	H4	耐3	12	30	284	244	建替
交流・定住 支援館	-	H9	耐4	26	25	368	265	建替
特賃住宅 駅前団地	1号棟	H5	耐3	6	29	305	244	建替
	2号棟	H6	耐3	6	28	333	244	建替
	3号棟	H8	耐3	6	26	341	244	建替

※ＬＣＣ算定結果の金額は、国土交通省が示すＬＣＣ算出のための単価（社会的割引率（４％）を適用して現在価値化している）により算出。

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、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。

【判断内容】

2次判定②-ア	対象団地について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の重要性から「継続管理する団地」、又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を判定する。
2次判定②-イ	「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地・住棟のうち、1次判定②において改善不可能と判定され、既に耐用年数を経過している場合は「優先的な用途廃止」とする。また、それ以外の団地・住棟は「優先的に改善し当面維持管理」とする。

【検討対象団地】

団地名	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	判断に係る事項等	
光明院団地	S31	簡1	30	66	1	5	需要×(40.0%)	老朽化に伴い、募集停止中
町営七生根団地	S39	木1	30	58	1	1	需要×(0.0%)	老朽化に伴い、募集停止中

2次判定②の検討結果

団地名	1次判定①	1次判定②	2次判定②-ア	2次判定②-イ
光明院団地	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
町営七生根団地	(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止

2次判定②の検討結果により、光明院団地、町営七生根団地についての事業手法は「優先的な用途廃止」と仮設定します。

(3) 2次判定結果のまとめ

2次判定では、LCC比較により、七合田団地、高山団地、鬼石団地、交流・定住支援館、特質住宅駅前団地を「建替」とし、将来のストック量を踏まえた事業手法として、1次判定の結果を踏襲するかたちとなりました。

中長期の管理戸数の見通しでは、公営住宅等住宅管理戸数は将来的なニーズに十分対応できると考えられることから、原則として、耐用年数が経過した住宅については用途廃止に位置づけることとしています。

1次・2次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

	(a) 改善不要		(b) 改善が必要			(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)		(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)		
(Ⅰ) 維持管理する 団地	①維持管理		②改善	③建替		④優先的な改善	⑤優先的な 建替	⑥優先的な建替		
	該当なし		該当なし	■ 七合田団地	2号棟	該当なし	該当なし	○ 槻木内Y団地	86. 87. 88. 89	
			1号棟		○ 館廻団地			26. 27. 34. 39. 40		
			3号棟		○ 七生根団地			274. 278. 279		
			1号棟	92. 93. 95. 101. 102						
			3号棟	112. 113						
			2号棟	137. 145						
			■ 鬼石団地	1号棟	○ 須和間団地			133. 134		
				2号棟	○ 前之内団地			146. 148～152. 154. 155		
			■ 交流・定住 支援館	-				170. 171. 172. 173		
			■ 特質住宅 駅前団地	1号棟	○□ 品ノ木団地			181. 182		
				2号棟				209～212. 217～224		
				3号棟				235. 236. 237		
								政策空家(室名なし). 239. 240. 241. 242		
								243～252		
								253～262		
			□ 五百成団地					205. 206. 207. 208		
								225～232		
								233. 234		
			○ 高山平屋団地					372～381		
								382～391		
			○ 特質槻木内	1-1. 1-2. 2-1. 2-2						
			○ 町営中通団地	-						
		■ 町営知宗団地	-							
(Ⅱ) 維持管理について 判断を留保する 団地	⑦当面維持 管理	⑧用途 廃止	⑨改善し当面 維持管理	⑩用途廃止		⑪優先的に改善 し、当面維持管理	⑫優先的な 用途廃止	⑬優先的な用途廃止		
	該当なし		該当なし	該当なし		該当なし	該当なし	□ 光明院団地	268. 269. 270. 271. 272	
								○ 町営七生根団地	168	

○：木造/□：簡易/■：耐火

4) 3次判定

3次判定は、「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」、「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討（長期的な管理の見通しの作成）」、「計画期間における事業手法の決定」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。

(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

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について、効率的な事業実施への対応等の観点から総合的な検討を行います。

【判断内容】

- ・ 1次判定、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する。
- ・ 効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

2次判定①において、「建替」と判定された七合田団地、高山団地、鬼石団地、交流・定住支援館、特質住宅駅前団地は、上位計画である「小野町公共施設等総合管理計画」（改定版 令和4年3月改訂）において、基本方針の中で維持・管理していく住宅として位置づけられています。

七合田団地、高山団地においては、現在入居者の高齢化に対応できない設備の状況となっていますが、これまでに改修工事を実施してきており、今後も適切な改修・改善事業を実施することにより、維持・管理を進めていくことが可能であると判断することができます。

また、鬼石団地、交流・定住支援館、特質住宅駅前団地においては、入居者の高齢化に対応できない設備状況であるものの、比較的建設年が浅いため、改善事業を実施することにより今後も継続した管理をおこなう事が可能であると判断することができます。

よって、これらを勘案した結果、七合田団地、高山団地、鬼石団地、交流・定住支援館、特質住宅駅前団地の判定を「建替」から「改善」に再判定します。

また、1次・2次判定結果にて「(I) 維持管理する団地」の「(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)」に分類され、「⑥優先的な建替」と仮設定した住宅と、2次判定②の検討結果により、「⑬優先的な用途廃止」と仮設定した住宅に対する再判定は、将来ストックの推計から、現在町で管理する公営住宅等の戸数供給は推計上 93 戸充足している状況と、上位計画である「小野町公共施設等総合管理計画」（改定版 令和4年3月改訂）において、基本方針の中で用途廃止に位置づけられているため、老朽化状況を勘案し、木造の住宅から入居者の退去完了次第、「用途廃止」としていきます。

【対象住宅：槻木内 Y 団地、館廻団地、七生根団地、須和間団地、前之内団地、品ノ木団地、五百成団地、町営中通団地、光明院団地、町営七生根団地】

比較的建設年が浅く、地域のニーズに対応している高山平屋団地、特質槻木内、町営知宗団地については、当面維持管理とします。

3 次判定の検討結果

団地名	棟名	判定前	判定後
七合田団地	2 号棟、1 号棟、3 号棟	建替	改善
高山団地	1 号棟、2 号棟、3 号棟	建替	改善
鬼石団地	1 号棟、2 号棟	建替	改善
交流・定住支援館	－	建替	改善
特賃住宅駅前団地	1 号棟、2 号棟、3 号棟	建替	改善
高山平屋団地	372～381 382～391	優先的な建替	当面維持管理
特賃槻木内	1-1. 1-2. 2-1. 2-2	優先的な建替	当面維持管理
町営知宗団地	－	優先的な建替	当面維持管理
槻木内 Y 団地	86. 87. 88. 89	優先的な建替	用途廃止
舘廻団地	26. 27. 34. 39. 40	優先的な建替	用途廃止
七生根団地	274. 278. 279 92. 93. 95. 101. 102 112. 113 137. 145	優先的な建替	用途廃止
須和間団地	133. 134	優先的な建替	用途廃止
前之内団地	146. 148～152. 154. 155 170. 171. 172. 173	優先的な建替	用途廃止
品ノ木団地	181. 182 209～212. 217～224 235. 236. 237 政策空家(室名なし). 239. 240. 241. 242 243～252 253～262	優先的な建替	用途廃止
五百成団地	205. 206. 207. 208 225～232 233. 234	優先的な建替	用途廃止
光明院団地	268. 269. 270. 271. 272	優先的な用途廃止	用途廃止
町営中通団地	－	優先的な建替	用途廃止
町営七生根団地	168	優先的な用途廃止	用途廃止

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30 年程度）のうち、本計画期間の年度別の概算事業費を算定します。

なお、この算定において、住宅の規模・構造等の条件や実施する修繕項目等によって、住宅ごとの事業費規模に大小の格差が生じることが考えられますが、修繕等事業を中長期にわたって継続的に進めていくため、ある特定の年度に偏って財政的な負荷が生じないように各年度において事業費規模の平準化に努めます。

現地調査等の結果を踏まえた事業実施時期の優先順位は以下の通りです。計画期間前期 5 年間に事業が集中しますが、現地調査の結果や修繕周期の観点から早急な事業実施が求められるものであるため、予防保全型維持管理の観点から事業の実施時期の調整は行わないものとします。ただし、入居者の安全性を考慮し、団地内における優先順位を設定し事業を行うものとします。

現地調査等の結果を踏まえた事業実施時期の優先順位の設定

団地名	棟名	計画期間内（2023～2032 年度）	
		前期 5 年	後期 5 年
須和間団地	133. 134	・ 除却	
前之内団地	146	・ 除却	
七合田団地	2 号棟	・ 給水管改善・開口部改善・窓改善	・ 屋上防水・流し台改善・洗面台改善・便器の改善・換気扇改善
	1 号棟	・ 屋上防水、給水管改善・開口部改善・窓改善	・ 屋上防水・流し台改善・洗面台改善・便器の改善・換気扇改善
	3 号棟	・ 屋上防水・開口部改善・窓改善	・ 給水管改善・流し台改善・洗面台改善・便器の改善・換気扇改善
高山団地	全棟共通	・ 受水槽ポンプ、揚水ポンプ盤改善	
	1 号棟	・ 外壁・共用配管改善設計変更委託・工事、屋上防水・側溝改善・流し台改善・洗面台改善・便器の改善・換気扇改善・開口部改善・窓改善	・ 給排水管改善
	3 号棟	・ 外壁、共用配管改善設計委託・工事、給水管改善・流し台改善・洗面台改善・便器の改善・換気扇改善・開口部改善・窓改善	・ 屋上防水、排水管改善
	2 号棟	・ 外壁、共用配管改善設計委託・工事、流し台改善・洗面台改善・便器の改善・換気扇改善・開口部改善・窓改善	・ 屋上防水、給排水管改善
鬼石団地	1 号棟	・ 屋上防水	・ 外壁、共用配管改善設計委託、改善工事／給排水管改善・流し台改善・洗面台改善・便器の改善・換気扇改善・開口部改善・窓改善
	2 号棟		・ 外壁、共用配管改善設計委託、改善工事／給排水管改善・開口部改善・窓改善
特賃住宅 駅前団地	1 号棟	・ 屋上防水・内部階段壁塗装・流し台改善・洗面台改善・便器の改善・換気扇改善	・ 外壁、共用配管改善設計委託、改善工事／給排水管改善・開口部改善・窓改善
	2 号棟		
	3 号棟		

団地名	棟名	計画期間内（2023～2032 年度）	
		前期 5 年	後期 5 年
高山平屋団地	372～381	・ 外壁屋根修繕	
	382～391		・ 外壁屋根修繕
特賃槻木内団地	1-1. 1-2	・ 外壁屋根修繕	
	2-1. 2-2		
町営七生根団地	168	・ 除却	

（３） 最終判定

これまでの１次・２次及び３次判定の結果をまとめると以下のとおりとなります。

判定結果のまとめ（事業手法の設定）

1次・2次判定による 事業手法の結果	3次判定による事業手法の決定						
	改善			当面維持管理		用途廃止	
(Ⅰ)維持管理する団地 (b)改善が必要 (③建替)	■ 七合田団地	2号棟	該当なし		該当なし		
		1号棟					
		3号棟					
	■ 高山団地	1号棟					
		3号棟					
		2号棟					
	■ 鬼石団地	1号棟					
		2号棟					
	■ 交流・定住 支援館	-					
	■ 特賃住宅 駅前団地	1号棟					
2号棟							
3号棟							
(Ⅰ)維持管理する団地 (d)優先的な対応が必要(改善不可能) (⑥優先的な建替)	該当なし		○ 高山平屋団地	372～381	○ 槻木内Y団地	86. 87. 88. 89	
				382～391		○ 館廻団地	26. 27. 34. 39. 40
			○ 特賃槻木内	1-1. 1-2. 2-1. 2-2	○ 七生根団地		274. 278. 279
				■ 町営知宗団地		-	92. 93. 95. 101. 102
						112. 113	
				137. 145			
				○ 須和間団地	133. 134		
				○ 前之内団地	146. 148～152. 154. 155		
					170. 171. 172. 173		
				○ □品ノ木団地	181. 182		
					209～212. 217～224		
					235. 236. 237		
					政策空家(室名なし). 239. 240. 241. 242		
					243～252		
				□ 五百成団地	205. 206. 207. 208		
					225～232		
					233. 234		
○ 町営中通団地	-						
(Ⅱ)継続管理について判断を留保する 団地 (d)優先的な対応が必要(改善不可能) (⑬優先的な用途廃止)	該当なし		該当なし		□ 光明院団地	268. 269. 270. 271. 272	
					○ 町営七生根団地	168	

(4) 長期的な管理の見通し

全住棟の供用期間、事業実施時期等の見通しを考慮し、概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しは以下のとおりです。

長期的な管理の見通し

名称	棟数	戸数	計画期間内		計画期間後の考え方
			活用方針	内容	
槻木内 Y 団地	4	4	用途廃止	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—
館廻団地	5	5	用途廃止	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—
七生根団地	12	12	用途廃止	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—
須和間団地	2	2	用途廃止	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—
前之内団地	12	12	用途廃止	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—
品ノ木団地	11	42	用途廃止	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—
五百成団地	4	14	用途廃止	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—
光明院団地	1	5	用途廃止	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—
七合田団地	3	56	全面的・個別改善	長期的な活用のため改善事業を行う。	維持管理（計画修繕）：耐用年限後の活用も見据え、計画修繕に努める。
高山団地	3	36	全面的・個別改善	長期的な活用のため改善事業を行う。	維持管理（計画修繕）：耐用年限後の活用も見据え、計画修繕に努める。
高山平屋団地	10	20	維持管理（経常修繕）	耐用年数経過後も維持保全を行う。	維持管理（経常修繕）：需要を見定めた活用方針を再確認する。
鬼石団地	2	18	全面的・個別改善	長期的な活用のため改善事業を行う。	維持管理（計画修繕）：耐用年限後の活用も見据え、計画修繕に努める。
交流・定住支援館	1	26	維持管理（計画修繕）	長期的な活用のため計画修繕を行う。	維持管理（計画修繕）：耐用年限後の活用も見据え、計画修繕に努める。
特賃槻木内	2	4	維持管理（経常修繕）	耐用年数経過後も維持保全を行う。	維持管理（経常修繕）：需要を見定めた活用方針を再確認する。
特賃住宅駅前団地	3	18	全面的・個別改善	長期的な活用のため改善事業を行う。	維持管理（計画修繕）：耐用年限後の活用も見据え、計画修繕に努める。
町当中通団地	1	1	用途廃止	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—
町営七生根団地	1	1	用途廃止	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—
町営知宗団地	1	6	維持管理（経常修繕）	適切な修繕を行い、維持保全を行う。	維持管理（経常修繕）：需要を見定めた活用方針を再確認する。

第5章 点検の実施方針

1 点検の実施方針

1) 基本的な方針

法定点検については、引き続き法令（建築基準法第12条による。以下「法定点検」）に基づき適切に実施します。

また、全ての住棟を対象に年に1度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に記載の「日常点検」に則り住棟の点検を実施することとし、定期点検と合わせた実施や計画修繕など効率的に行います。

2) 点検実施の体制等

日常点検は、担当者が目視で行える範囲の内容とし、備品の携帯や車両の運転、安全性を考慮し、複数人数で実施します。

日常点検を行う際には、前回点検時の所見を事前に確認し、劣化の進行程度、既に修繕済みの箇所について経過を重点的に点検できるようにします。

2 点検の対象部位と点検項目

年に1度の日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル」を踏まえ、以下の対象部位別の日常点検項目一覧に従い実施します。

日常点検項目一覧

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	敷地及び地盤	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	●
		エ) 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	
	建築物の外部	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 ・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 ・P C a 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	●
		エ) 外壁（外装仕上材等）	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況 ・金属系パネルの劣化及び損傷の状況 ・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況 ・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	● （塗り仕上げを除く） ● ●
		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	
		キ) 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	び 屋上根及	ア) 屋上面、屋上回り	●
		イ) 屋根	・雨樋の劣化及び損傷の状況 ・屋根の劣化及び損傷の状況	●
	避難施設等	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	● ●
		エ) 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	給排水施設及び	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）	●
		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（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・屋内雑排水管、污水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

第6章 計画修繕の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、必要な計画修繕等の実施方針を設定します。

1 計画修繕の基本方針

建物を長期にわたって良好に維持管理するためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、修繕周期等を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要となります。

計画修繕の実施にあたり、実際の計画時には対象住棟の劣化の状況を十分に調査したうえ、修繕内容やレベルを判断して修繕費用の抑制に努めるとともに、各年度の修繕住棟数の平準化を図るための調整を行うこととします。

2 修繕項目と周期

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することが重要であり、以下に示す修繕の項目と周期を参照し、住棟の劣化状況を考慮の上、修繕を実施していきます。

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）(H28.8) (1/3)

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
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
			修繕	24年	下地調整のうえ露出防水（かぶせ方式）
	②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水のうえ保護塗装（かぶせ方式）
			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傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装
			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
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、 パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	
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解放廊下・階段等床防水	解放廊下・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
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
	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
	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
	⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリブ周り、 部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去のうえ下地処理、打替え
鉄部塗装等	①鉄部塗装 (雨掛り部分)	（鋼製）開放廊下・階段、 バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装
		（鋼製）屋上フェンス、設備機器、 立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、 マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装
		屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、 フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	②鉄部塗装 (非雨掛り部分)	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装
		（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・エアコンスリブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）（2/3）

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
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
			取替	36 年	撤去又はかぶせ工法
		窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検調整	12 年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等
			取替	36 年	撤去又はかぶせ工法
	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
			取替	36 年	全部撤去の上、取替
	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
		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
		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
	⑤金物類（メータボックス扉等）	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法
供用内部	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
		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
給水設備	①給水管	共用給水立て管、専用給水枝管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管
			取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）
			取替	40 年	ステンレス鋼管
		水道メーター	取替	8 年	支給品
	②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25 年	FRP 製
	③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
			取替	15 年	
排水設備	①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管
			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
	②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管、タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火 2 層管
			取替	50 年	鋳鉄管
	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
			取替	30 年	ヒューム管
	④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管
	⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール
			取替	15 年	
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
		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
			取替	50 年	被覆鋼管、ポリエチレン管

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）（3/3）

	推定修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	推定する修繕工事の仕様
換気空調設備	①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15 年	
	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	
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	
		非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4～6 年	
	②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30 年	
	③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年	
	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	
	⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年	
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	
	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光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年	
	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	
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	
	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	
昇降機	①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年	
		全構成機器	取替	30 年	
立体駐車設備	①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ALC）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替
			建替	30 年	全部撤去の上建替
	②機械式駐車場	2 段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換
			建替	20 年	撤去、新設
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	
		囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年	
		埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20 年	
	②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年	
		植栽	整備	20 年	
工仮事設	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
専用部分	①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年	
		分電盤	取替	15 年	
	②設備機器	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年	
		換気扇	取替	20 年	

3 修繕計画

国の策定指針が示す標準的な修繕周期を踏まえて、定期的な点検を行い適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性の維持を図り、長期的に活用することが必要です。

本町の維持管理判定団地に対しては、以下の項目について計画修繕の修繕周期を再設定します。

標準修繕周期の設定

	部位別	修繕・改善項目	修繕周期(年)
住戸	浴室	防水性向上等	15
		ユニットバス改修	25
		手摺設置・改修	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20
		台所壁の不燃化・改修	15
	トイレ	便器の改修	25
		手摺設置・改修	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15
		換気扇設置・改修	20
		分電盤類取替	15
		電気容量のアップ	—
		警報器等の設置・改修	20
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30
	建具等	建具改修	36
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18
		吹付タイル補修	18
		軒裏補修	18
		庇・笠木補修	18
		雨樋等補修	18
		バルコニー補修	18
		バルコニー防水	18
	屋根	防水性向上等	12
		屋根塗替	12
		屋根葺替	24
	入口・階段	内壁・天井補修	12
		入口ー通路の段差解消	—
		手摺の設置・改修	—
		郵便箱取替	24
	電気等設備	消火栓箱取替	25
		分電盤類取替	30
		照明器具取替	15
		共視聴アンテナ改修	15
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30
屋外・外構	共同・附帯施設	児童遊園の整備・改修	20
		駐輪場屋根改修	20
		物置等の整備・改修	20
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15
		受水槽取替	25
		浄化槽改修	—
		屋外灯改修	15
		給水・給湯管改修	20
	配管	排水管改修	30
		ガス管改修	30

参考資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針及び長期修繕計画の作成指針(社団法人不動産協会) 他

※上記の修繕・改善項目は、機能性の向上や耐久性の向上が伴えば改善事業として補助対象となる項目を含んでいます。

—：特に修繕周期(年)を設定しない項目

4 団地別修繕方針

修繕周期に基づき、本町の維持管理判定団地に対する修繕周期を超過した部位については、修繕計画として定めます。ただし、過去の修繕・改善履歴により修繕済みや設置済みは除きます。また、同建設時期の住棟であっても、主体構造や部材仕様及び仕上仕様の違いによる劣化、および入居者の使用環境等により劣化の相異が生じているため、工事実施時には詳細な劣化調査を行い、計画修繕の内容を再検討することとします。

団地別住棟別修繕方針(1/2)

			修繕 周期	団地名	七合田団地						高山団地						高山平屋団地				
				住棟名	2号棟		1号棟		3号棟		1号棟		3号棟		2号棟		372～381		382～391		
				建設年度	S51	1976	S52	1977	S54	1979	S55	1980	S56	1981	S57	1982	S59	1984	S60	1985	
				構造階数	耐4		耐4		耐4		耐3		耐3		耐3		木1		木1		
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→	46	56	45	55	43	53	42	52	41	51	40	50	38	48	37	47		
住戸	浴室	防水性向上等	15	◎			◎		◎		◎		◎		◎		○		○		
		ユニットバス改修	25	—			—		—		—		—		—		—		—		
		手摺設置・改修	—	—			—		—		—		—		—		—		—		
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○			○		○		○		○		○		—		—		
		台所壁の不燃化・改修	15	—			—		—		—		—		—		—		—		
	トイレ	便器の改修	25	—			—		—		—		—		—		—		—		
		手摺設置・改修	—	—			—		—		—		—		—		—		—		
	給排水・ 電気等 設備	給湯器設置・改修	15	◎			◎		◎		◎		◎		◎		◎		◎		
		換気扇設置・改修	20	—			—		—		—		—		—		—		—		
		分電盤類取替	15	H31			—		—		—		—		—		—		—		
		電気容量のアップ	—	—			—		—		—		—		—		—		—		
	配管	警報器等の設置・改修	20	H31			H31		H31		H31		H31		H31		H31		H31		
		給水・給湯管改修	20	◎			◎		◎		◎		◎		◎		○		○		
		排水管改修	30	◎			◎		◎		◎		◎		◎		—		—		
	建具等	ガス管改修	30	○			○		○		○		○		○		—		—		
		建具改修	36	—			—		—		—		—		—		—		—		
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	H29			H28		H30		◎		H25		H25		—		—		
		吹付タイル等補修	18	—			—		—		—		—		—		○		○		
		軒裏補修	18	○			H22		H22		H22		—		—		—		—		
		庇・笠木補修	18	—			—		—		—		H22		H22		—		—		
		雨樋等補修	18	○			○		○		H22		H22		H22		—		—		
		バルコニー補修	18	—			—		—		—		—		—		—		—		
		バルコニー防水	18	—			—		—		—		—		—		—		—		
	屋根	防水性向上等	12	H25			H23		H23		H23		H25		H25		—		—		
		屋根塗替	12	—			—		—		—		—		—		H21		H21		
		屋根葺替	24	—			—		—		—		—		—		—		—		
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—			—		—		—		—		—		—		—		
		入口一通路の段差解消	—	—			—		—		—		—		—		—		—		
		手摺の設置・改修	—	—			—		—		—		—		—		—		—		
		郵便箱取替	24	—			—		—		—		—		—		—		—		
	電気等設備	消火栓箱取替	25								—						—		—		
		分電盤類取替	30								—						—		—		
		照明器具取替	15								—						—		—		
		共視聴アンテナ改修	15								—						—		—		
	配管	給水・給湯管改修	20								◎		◎		◎		—		—		
		排水管改修	30								◎		◎		◎		—		—		
		ガス管改修	30								○		○		○		—		—		
屋外・外構	共同・付帯 施設	児童遊園の整備・改修	20	—			—		—		—		—		—		—		—		
		駐輪場屋根改修	20	—			—		—		—		—		—		—		—		
		物置等の整備・改修	20	—			—		—		—		—		—		—		—		
	給排水・ 電気等 設備	給水ポンプ取替	15	R2			○		H23		H23		○		○		—		—		
		受水槽取替	25	—			—		—		—		—		—		—		—		
		浄化槽改修	—				H27(合併浄化槽配管修繕) H30(合併浄化槽修繕) R3(浄化槽修繕)						H31(合併浄化槽修繕)				H27(合併浄化槽 配管修繕) R2(浄化槽修繕)				
	配管	屋外灯改修	15				H29						H30				H30				
		給水管改修	20									◎		◎		◎		○		○	
		排水管改修	30				H29		H28		H30		◎		◎		◎		—		—
配管	ガス管改修	30									—		—		—		—		—		

◎ 改善事業の対象とすべき項目

○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

— 修繕の対象とならない又はしない項目

年度は既に修繕・改修済みを示します。

団地別住棟別修繕方針(2/2)

			修繕 周期	団地名		鬼石団地				交流・ 定住 支援館		特質槻木内				特質住宅駅前団地						町営知宗 団地	
				住棟名		1号棟		2号棟		—		1-1. 1-2		2-1. 2-2		1号棟		2号棟		3号棟		—	
				建設年度		H3	1991	H4	1992	H9	1997	H1	1989	H1	1989	H5	1993	H6	1994	H8	1996	S53	1978
				構造階数		耐3		耐3		耐4		木1		木1		耐3		耐3		耐3		耐3	
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→	31	41	30	40	25	35	33	43	33	43	29	39	28	38	26	36	44	54		
住戸	浴室	防水性向上等	15	◎	◎	◎	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		ユニットバス改修	25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	手摺設置・改修	—	◎	◎	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		流し台・洗面台更新	20	—	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	—
	トイレ	台所壁の不燃化・改修	15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		便器の改修	25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	給排水・ 電気等 設備	手摺設置・改修	—	◎	◎	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		給湯器設置・改修	15	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
		換気扇設置・改修	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		分電盤類取替	15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	20	H31	H31	H31	H31	H31	H31	H31	H31	H31	H31	H31	H31	H31	H31	H31	H31	H31	H31	H31	H31
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		排水管改修	30	—	—	◎	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	建具等	建具改修	36	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		軒裏補修	18	—	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	—
		庇・笠木補修	18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	—
		雨樋等補修	18	○	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○	○	○	○	○	○	○
		バルコニー補修	18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	—
		バルコニー防水	18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	—
	屋根	防水性向上等	12	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	H30	—
		屋根塗替	12	—	—	—	—	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
		屋根葺替	24	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		入口ー通路の段差解消	—	◎	◎	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	◎	◎	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		分電盤類取替	30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		照明器具取替	15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		共視聴アンテナ改修	15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		給水・給湯管改修	20	—	—	◎	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	—
	配管	排水管改修	30	—	—	◎	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	◎	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		給水・給湯管改修	20	—	—	◎	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	—
屋外・外構	共同・付帯 施設	児童遊園の整備・改修	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		駐輪場屋根改修	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		物置等の整備・改修	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	給排水・ 電気等 設備	給水ポンプ取替	15	—	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		受水槽取替	25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		浄化槽改修	—	R3(浄化槽修繕)				H31 (浄化槽 蓋修繕)		—	—	—		—		R3(浄化槽修繕)						—	
		屋外灯改修	15	R4				◎		○	○	○		○		H31						—	
		給水管改修	20	—	—	◎	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	R4	
	配管	排水管改修	30	—	—	◎	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	◎	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

◎ 改善事業の対象とすべき項目

○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

— 修繕の対象とならない又はしない項目

年度は既に修繕・改修済みを示します。

第7章 改善事業の実施方針

1 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施します。

改善事業に当たっては、以下の方針により住棟の状況に応じて改善整備の必要性や効果等を総合的に判断し、実施を検討します。

改善事業のタイプ

①居住性向上型	引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。 ・開口部の更新（アルミサッシ等） ・住戸内の改善 など
②福祉対応型	引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。 ・住戸内部、共用部の段差解消 ・浴室、トイレの高齢者対応 など
③安全性確保型	引き続き活用を図る住宅について、耐震性の確保をはじめ、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。 ・耐震性の確保 ・防犯、事故防止に配慮した設備・建物部品の設置 など
④長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保され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。 ・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上 ・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 など
⑤脱炭素社会対応型	住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現をめざして、断熱化等の省エネルギー化に資する改善を行います。 ・屋上や外壁等の断熱改善 ・窓改善（断熱） ・再生エネルギー設備設置改善 など

公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
① 居住性 向上型	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 等	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・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改修含む） 等	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 （当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む） ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 等
② 福祉 対応型	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良 等	・廊下、階段の手すり設置 ・中層エレベーターの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等	・屋外階段の手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
③ 安全 性 確保型	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置³ ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置⁵ 等	・耐震改修⁴ ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・エレベーターかご内の防犯カメラ設置⁵ ・エレベーター地震時管制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 等	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保⁵ ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置⁵ ・防災・減災対策⁶ 等
④ 長 寿 命 化 型	・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
⑤ 脱 炭 素 社 会 対 応 型	・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等

³ 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成 17 年 9 月 16 日国住備第 50 号）」を参照。

⁴ 公営住宅の耐震改修は「公営住宅等の耐震化の推進について（平成 18 年 4 月 28 日国住備第 31 号）」を参照。

⁵ 公営住宅の防犯性向上は「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成 13 年 3 月 23 日国住備発第 110 号）」を参照。

⁶ 公営住宅の防災・減災対策については、「公営住宅における安全対策の推進について」（令和 3 年 2 月 8 日国住備第 119 号）を参照。

2 住宅別住棟別個別改善計画

1) 住戸改善

(1) 福祉対応型

住戸内の設備において、高齢者に対応した設備への更新を実施します。

【改善事業の実施内容】

- ・ 便器、流し台、洗面台、換気扇の改善

【実施団地】

- ・ 七合田団地 (2号棟、1号棟、3号棟)
- ・ 高山団地 (1号棟、3号棟、2号棟)
- ・ 鬼石団地 (1号棟、2号棟)
- ・ 特賃住宅駅前団地 (1号棟、2号棟、3号棟)

(2) 安全性確保型

開口部の改善として、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などにより、住戸の防犯性を高めます。

【改善事業の実施内容】

- ・ 玄関ドアの改善

【実施団地】

- ・ 七合田団地 (2号棟、1号棟、3号棟)
- ・ 高山団地 (1号棟、3号棟、2号棟)
- ・ 鬼石団地 (1号棟、2号棟)
- ・ 特賃住宅駅前団地 (1号棟、2号棟、3号棟)

(3) 長寿命化型

住戸内の配管の耐久性向上に資する工事を実施することにより、長寿命化を図ります。

【改善事業の実施内容】

- ・ 給排水管の改善

【実施団地】

- ・ 七合田団地 (2号棟、1号棟、3号棟)
- ・ 高山団地 (1号棟、3号棟、2号棟)
- ・ 鬼石団地 (1号棟、2号棟)
- ・ 特賃住宅駅前団地 (1号棟、2号棟、3号棟)

(4) 脱炭素社会対応型

住戸内の窓については、複層ガラス化、内窓の設置・交換により、脱炭素社会対応型に対応した設備の導入を行います。

【改善事業の実施内容】

- ・ 窓の改善

【実施団地】

- ・ 七合田団地 (2号棟、1号棟、3号棟)
- ・ 高山団地 (1号棟、3号棟、2号棟)
- ・ 鬼石団地 (1号棟、2号棟)
- ・ 特賃住宅駅前団地 (1号棟、2号棟、3号棟)

2) 共用部分

(1) 居住性向上型

生活用水に必要な不可欠な給水方式の更新を行うことで、居住性向上を図ります。

【改善事業の実施内容】

- ・ 受水槽ポンプ・揚水ポンプ盤改善

【実施団地】

- ・ 高山団地 (1号棟、3号棟、2号棟)

結露対策として屋根・外壁の断熱性を高め、居住性向上を図ります。

【改善事業の実施内容】

- ・ 外壁・屋根改善

【実施団地】

- ・ 高山平屋団地 (372～381、382～391)
- ・ 特賃槻木内団地 (1-1. 1-2、2-1. 2-2)

(2) 長寿命化型

住棟の屋上や外壁、共用配管について、耐久性向上を目指すため、改善事業を実施することで長寿命化を図ります。

【改善事業の実施内容】

- ・ 屋上防水、外壁の改善、配管の改善

【実施団地】

- ・ 七合田団地 (2号棟、1号棟、3号棟) <屋上防水のみ>
- ・ 高山団地 (1号棟、3号棟、2号棟)
- ・ 鬼石団地 (1号棟、2号棟)
- ・ 特賃住宅駅前団地 (1号棟、2号棟、3号棟)

3) 屋外・外構改善

(1) 居住性向上型

排水処理施設の整備として側溝を改善し、集水・排水をスムーズに処理し、生活環境の向上を図ります。

【改善事業の実施内容】
・ 側溝改善
【実施団地】
・ 高山団地（1号棟）

住棟別改善計画①

団地名	住棟番号	戸数	建設年度	構造階数	住戸部分				
					便器の高齢者対応	流し台、洗面台、換気扇の更新	開口部改善	配管の耐久性向上	複層ガラス化、内窓の設置・交換
七合田団地	2	24	S51	耐4	△	△	□	●	◎
	1	16	S52	耐4	△	△	□	●	◎
	3	16	S54	耐4	△	△	□	●	◎
高山団地	1	12	S55	耐3	△	△	□	●	◎
	3	12	S56	耐3	△	△	□	●	◎
	2	12	S57	耐3	△	△	□	●	◎
鬼石団地	1	6	H3	耐3	△	△	□	●	◎
	2	12	H4	耐3	△	△	□	●	◎
特質住宅駅前団地	1	6	H5	耐3	△	△	□	●	◎
	2	6	H6	耐3	△	△	□	●	◎
	3	6	H8	耐3	△	△	□	●	◎
高山平屋団地	372～381	10	S59	木 1	-	-	-	-	-
	382～391	10	S60	木 1	-	-	-	-	-
特質槻木内団地	1-1. 1-2	2	H1	木 1	-	-	-	-	-
	2-1. 2-2	2	H1	木 1	-	-	-	-	-

住棟別改善計画②

団地名	住棟番号	戸数	建設年度	構造階数	共用部分				屋外・外構
					給水方式の更新	外壁の耐久性向上	屋上の耐久性向上	配管の耐久性向上	排水処理施設の整備
七合田団地	2	24	S51	耐4	-	-	●	-	-
	1	16	S52	耐4	-	-	●	-	-
	3	16	S54	耐4	-	-	●	-	-
高山団地	1	12	S55	耐3	○	●	●	●	○
	3	12	S56	耐3	○	●	●	●	-
	2	12	S57	耐3	○	●	●	●	-
鬼石団地	1	6	H3	耐3	-	●	●	●	-
	2	12	H4	耐3	-	●	●	●	-
特質住宅駅前団地	1	6	H5	耐3	-	●	●	●	-
	2	6	H6	耐3	-	●	●	●	-
	3	6	H8	耐3	-	●	●	●	-
高山平屋団地	372～381	10	S59	木 1	-	○	○	-	-
	382～391	10	S60	木 1	-	○	○	-	-
特質槻木内団地	1-1. 1-2	2	H1	木 1	-	○	○	-	-
	2-1. 2-2	2	H1	木 1	-	○	○	-	-

○：居住性向上型 △：福祉対応型 □：安全性確保型 ●：長寿命化

◎：脱炭素社会対応型 -対応しない

※高山平屋団地、特質槻木内団地については屋根外壁改善を予定。

第8章 建替事業等の実施方針

1 建替事業の方針

今回の改定で計画期間内に建替を実施する住宅はありませんが、今後建替を行う場合には、民間活力の導入を図りながら建設費用及び維持管理費用等の縮減への取組みを行う必要があります。以下に代表的な民間活力の導入手法を整理します。

①地方公共団体による直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
②買取公営住宅	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
③借上公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上料を地方公共団体が支払う
④ＢＯＴ方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑤ＢＯＴ方式公営住宅 (民間直接補助)	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑥空家等の登録制度	空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録 ※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要 ※改修費を国・地方公共団体が補助 ※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助 等

国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、ＰＰＰ／ＰＦＩを積極的に推進していくこととしています。

官民連携を推進し民間の活力を活用しながら整備を行うことも考慮し、建替えを行う場合には、具体的な事業手法も検討に加えていきます。

2 用途廃止の方針

本計画では、将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「用途廃止」と判定されたのは、以下となります。ほぼすべての住棟で耐用年数を経過し、老朽化が進行している住棟であるため、入居者が退去次第、段階的な用途廃止と除却を行っていきます。

用途廃止の対象団地（棟別）

No.	団地名	棟数	戸数	構造階数	建設年度	耐用年数	経過年数
1	槻木内Y団地	4	4	木1	S35	30	62
2	館廻団地	5	5	木1	S29	30	68
3	七生根団地	3	3	木1	S33	30	64
		5	5	木1	S35	30	62
		2	2	木1	S37	30	60
		2	2	木1	S38	30	59
4	須和間団地	2	2	木1	S38	30	59
5	前之内団地	8	8	木1	S39	30	58
		4	4	木1	S40	30	57
6	品ノ木団地	2	2	木1	S40	30	57
		3	12	簡1	S44	30	53
		1	3	簡1	S47	30	50
		1	5	簡2	S47	45	50
		2	10	簡2	S48	45	49
		2	10	簡2	S49	45	48
7	五百成団地	1	4	簡1	S44	30	53
		2	8	簡1	S45	30	52
		1	2	簡1	S47	30	50
8	光明院団地	1	5	簡1	S31	30	66
11	町営中通団地	1	1	木1	S47	30	50
12	町営七生根団地	1	1	木1	S39	30	58

第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

各団地の改善に向けて、以下のスケジュールを参照し、計画期間内における事業を進めます。

改善事業のスケジュール（前期5年）

団地名	住棟番号	戸数	構造 階数	建設 年度	改善事業の内容（前期）				
					R5	R6	R7	R8	R9
七合田団地	2号棟	24	耐4	S51	給水管改善(長寿命化) 開口部改善(安全性確保) 窓改善(脱炭素社会対応)				
	1号棟	16	耐4	S52	屋上防水、給水管改善(長寿命化) 開口部改善(安全性確保) 窓改善(脱炭素社会対応)				
	3号棟	16	耐4	S54	屋上防水(長寿命化) 開口部改善(安全性確保) 窓改善(脱炭素社会対応)				
高山団地	1号棟	12	耐3	S55		外壁・共用配管改善 設計変更委託 (長寿命化)	外壁・共用配管改善 工事(長寿命化)		
					屋上防水(長寿命化) 受水槽ポンプ・揚水ポンプ盤更新(居住性向上) 流し台、洗面台、便器、換気扇改善(福祉対応) 開口部改善(安全性確保) 窓改善(脱炭素社会対応)				
	3号棟	12	耐3	S56	外壁・共用配管改善 設計委託 (長寿命化)	外壁・共用配管改善 工事(長寿命化)			
					給水管改善(長寿命化) 受水槽ポンプ・揚水ポンプ盤更新(居住性向上) 流し台、洗面台、便器、換気扇の改善(福祉対応) 開口部改善(安全性確保) 窓改善(脱炭素社会対応)				
	2号棟	12	耐3	S57			外壁・共用配管改善 設計委託 (長寿命化)	外壁・共用配管改善 工事(長寿命化)	
					受水槽ポンプ・揚水ポンプ盤更新(居住性向上) 流し台、洗面台、便器、換気扇の改善(福祉対応) 開口部改善(安全性確保) 窓改善(脱炭素社会対応)				
鬼石団地	1号棟	6	耐3	H3	屋上防水(長寿命化)				
	2号棟	12	耐3	H4					
特賃住宅 駅前団地	1号棟	6	耐3	H5	屋上防水、内部階段壁改善(長寿命化) 流し台、洗面台、便器、換気扇の改善(福祉対応)				
	2号棟	6	耐3	H6					
	3号棟	6	耐3	H8					
高山平屋団地	372～381	10	木1	S59	外壁屋根断熱性改善(居住性向上)				
	382～391	10	木1	S60					
特賃槻木内 団地	1-1. 1-2	2	木1	H1	外壁屋根断熱性改善 (居住性向上)				
	2-1. 2-2	2	木1	H1					
町営知宗団地	-	6	耐3	S53					
交流・定住 支援館	-	26	耐4	H9					

改善事業のスケジュール（後期5年）

団地名	住棟番号	戸数	構造 階数	建設 年度	改善事業の内容（後期）				
					R10	R11	R12	R13	R14
七合田団地	2号棟	24	耐4	S51	屋上防水(長寿命化)流し台、洗面台、便器、換気扇の改善(福祉対応)				
	1号棟	16	耐4	S52	流し台、洗面台、便器、換気扇の改善(福祉対応)				
	3号棟	16	耐4	S54	給水管改善(長寿命化)流し台、洗面台、便器、換気扇の改善(福祉対応)				
高山団地	1号棟	12	耐3	S55	給排水管改善(長寿命化)				
	3号棟	12	耐3	S56	屋上防水・排水管改善(長寿命化)				
	2号棟	12	耐3	S57	屋上防水・給排水管改善(長寿命化)				
鬼石団地	1号棟	6	耐3	H3	外壁・共用配管改善設計委託、改善工事/給排水管改善(長寿命化) 流し台、洗面台、便器、換気扇の改善(福祉対応) 開口部改善(安全性確保)窓改善(脱炭素社会対応)				
	2号棟	12	耐3	H4					
特實住宅 駅前団地	1号棟	6	耐3	H5	外壁・共用配管改善設計委託、改善工事/給排水管改善(長寿命化) 開口部改善(安全性確保)窓改善(脱炭素社会対応)				
	2号棟	6	耐3	H6					
	3号棟	6	耐3	H8					
高山平屋団地	372～381	10	木1	S59					
	382～391	10	木1	S60	外壁屋根断熱性改善(居住性向上)				
特實槻木内 団地	1-1. 1-2	2	木1	H1					
	2-1. 2-2	2	木1	H1					
町営知宗団地	-	6	耐3	S53					
交流・定住 支援館	-	26	耐4	H9					

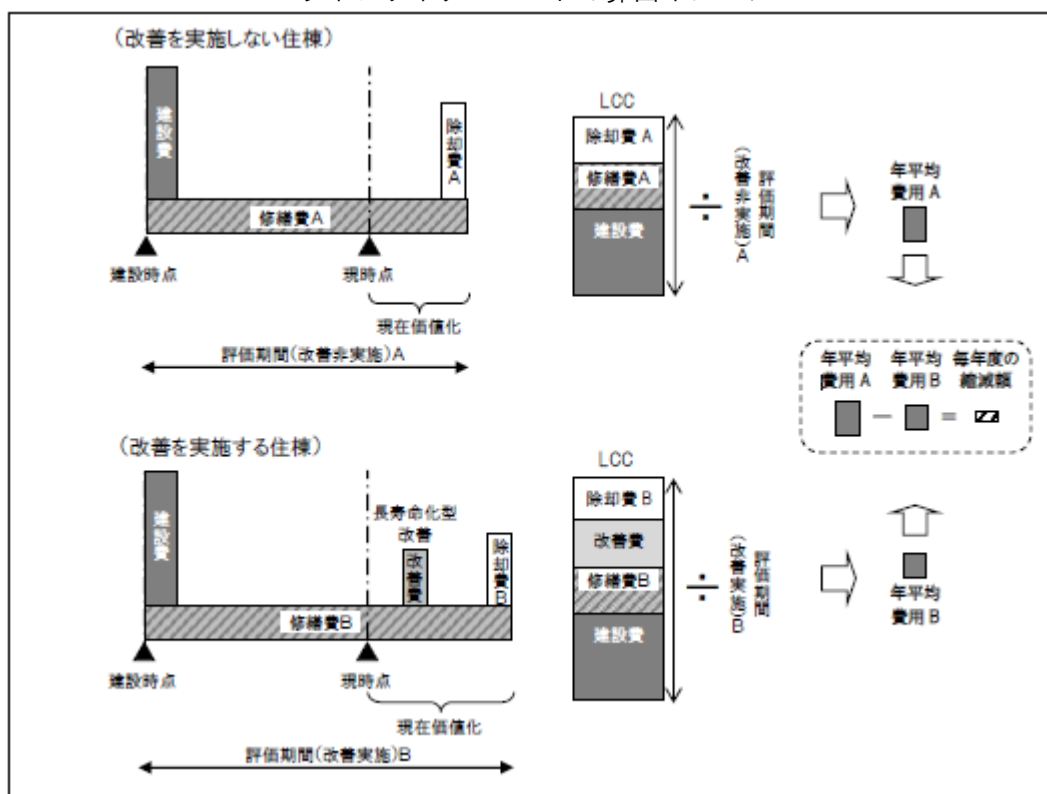
第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

維持管理を継続する住棟について、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト（LCC）及びその修験効果の算出を行い、同事業を実施することによる効果を把握します。

なお、LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省平成28年（2016年）8月）で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用います。

ライフサイクルコストの算出イメージ



2 長寿命化型改善の実施によるライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、以下のとおりです。

計画期間内に長寿命化改善を実施することにより、計8,309千円／年のLCC縮減効果が期待されます。

ライフサイクルコスト削減効果の算出結果

名称	住棟 番号	建築年	構造 階数	戸数	計画前モデル				
					評価期間	修繕費 A	建設費	除却費 A	L C C
					①	②	③	④	⑤ (③+②+④) ÷ ①
					年	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸
七合田団地	2号棟	S51	耐4	24	50	6,452,780	8,569,000	1,414,701	328,730
	1号棟	S52		16	50	6,922,254	9,213,000	1,360,289	349,911
	3号棟	S54		16	50	6,860,922	9,222,000	1,339,355	348,446
高山団地	1号棟	S55	耐3	12	50	6,815,942	9,207,300	1,218,426	344,833
	3号棟	S56		12	50	7,949,071	9,729,000	1,171,563	376,993
	2号棟	S57		12	50	7,893,877	9,729,000	1,126,503	374,988
鬼石団地	1号棟	H3	耐3	6	50	5,726,432	8,797,100	821,131	306,893
	2号棟	H4		12	50	6,018,997	9,390,000	789,549	323,971
特賃住宅 駅前団地	1号棟	H5	耐3	6	50	6,554,005	10,431,200	759,182	354,888
	2号棟	H6		6	50	7,251,272	11,772,000	729,983	395,065
	3号棟	H8		6	50	7,390,298	12,476,400	674,910	410,832

名称	住棟 番号	建築年	構造 階数	戸数	計画後モデル					
					評価期間	修繕費B	長寿命化型 改善工事	建設費	除却費B	L C C
					⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ (⑨+⑧+⑦+⑩) ÷ ⑥
					年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸
七合田団地	2号棟	S51	耐4	24	70	6,832,951	1,922,553	8,569,000	645,651	256,717
	1号棟	S52		16	70	7,266,778	2,168,269	9,213,000	620,818	275,270
	3号棟	S54		16	70	7,239,974	2,083,513	9,222,000	611,264	273,668
高山団地	1号棟	S55	耐3	12	70	6,581,574	4,462,145	9,207,300	556,074	297,244
	3号棟	S56		12	70	7,692,222	4,316,667	9,729,000	534,686	318,180
	2号棟	S57		12	70	7,734,390	4,092,407	9,729,000	514,121	315,285
鬼石団地	1号棟	H3	耐3	6	70	5,438,545	4,264,781	8,797,100	374,754	269,645
	2号棟	H4		12	70	6,121,625	991,845	9,390,000	360,340	240,912
特賃住宅 駅前団地	1号棟	H5	耐3	6	70	6,161,523	4,749,639	10,431,200	346,481	309,841
	2号棟	H6		6	70	6,781,151	4,749,639	11,772,000	333,155	337,656
	3号棟	H8		6	70	6,837,692	4,749,639	12,476,400	308,020	348,168

改善事業によるライフサイクルコスト（LCC）削減効果の算出結果一覧

名称	住棟 番号	建築年	構造 階数	戸数	経過 年数 (R4)	計画前		計画後		L C C 縮減効果			
						使用 年数	LCC	使用 年数	LCC	年平均縮減額	縮減効果		
							⑤		⑪			⑫	⑬ (⑫×戸数)
							円/年・戸		円/年・戸			円/年・戸	円/棟・年
七合田団地	2号棟	S51	耐4	24	46	50	328,730	70	256,717	72,013	1,728,315		
	1号棟	S52		16	45	50	349,911	70	275,270	74,641	1,194,262		
	3号棟	S54		16	43	50	348,446	70	273,668	74,778	1,196,443		
高山団地	1号棟	S55	耐3	12	42	50	344,833	70	297,244	47,589	571,070		
	3号棟	S56		12	41	50	376,993	70	318,180	58,813	705,757		
	2号棟	S57		12	40	50	374,988	70	315,285	59,703	716,437		
鬼石団地	1号棟	H3	耐3	6	31	50	306,893	70	269,645	37,248	223,487		
	2号棟	H4		12	30	50	323,971	70	240,912	83,059	996,712		
特賃住宅 駅前団地	1号棟	H5	耐3	6	29	50	354,888	70	309,841	45,047	270,283		
	2号棟	H6		6	28	50	395,065	70	337,656	57,409	344,452		
	3号棟	H8		6	26	50	410,832	70	348,168	62,664	375,986		
合 計										672,965	8,323,203		

小野町公営住宅等長寿命化計画

【策定 平成26年3月】

【改定 令和5年3月】

発行 福島県小野町

編集 小野町地域整備課

〒963-3401 小野町大字小野新町字館廻 92

T E L 0247-72-6936

F A X 0247-72-3121

U R L <https://www.town.ono.fukushima.jp/>