

世羅町営住宅長寿命化計画

平成29年 3月

世 羅 町

目 次

序 章	計画策定の趣旨	1
1	計画の目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画の期間	1
第 1 章	町営住宅ストック等の現状	2
1	住宅事情等	2
2	町営住宅ストックと入居者の現状	8
第 2 章	公営住宅等の需要見通しの推計	28
1	将来人口、世帯数の推計	28
2	将来のストック推計の結果	29
第 3 章	町営住宅の課題	30
第 4 章	団地及び住棟別活用方針の判定	32
1	活用方針判定の考え方	32
2	活用方針の判定結果	33
第 5 章	町営住宅ストック活用の目標と方針	36
1	整備目標	36
2	基本方針	39
3	団地別・住棟別活用方針	40
4	計画期間中の整備等の実施方針	43
第 6 章	町営住宅長寿命化計画	44
1	長寿命化計画の目的と方針	44
2	点検の実施方針	45
3	計画修繕の実施方針	46
4	改善事業の実施方針	47
5	長寿命化のための維持管理による効果	53
6	整備等に要する費用の見通し	58
7	計画の推進方策	59

序章 計画策定の趣旨

1 計画の目的

本町においては、町営住宅23団地 309戸を管理し、住宅に困窮する低額所得者、高齢者等の居住の安定と子育て世帯等の定住の促進を図るための住宅として活用している。

これらの町営住宅については、既に耐用年限の1/2を超えている住宅が約6割あるなど住宅の老朽化が進んでおり、改善、建替え等の整備を計画的に進める必要がある。

また、町営住宅の維持管理、改善、建替え等を限られた財源の中で効率的に進めるためには、町営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていく必要がある。

本計画は、こうした背景を踏まえ、町営住宅ストックの長期的、総合的な活用計画と長寿命化計画を策定するもので、町営住宅ストックの効率的、効果的な維持管理と整備等を進めることを目的とするものである。

2 計画の位置づけ

本計画は、「公営住宅等関連事業推進事業制度要綱」（国土交通省）第5に規定される「公営住宅ストック総合活用計画等」及び「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」（国土交通省）第2第1項第15号に規定される「公営住宅等長寿命化計画」として策定する。

3 計画の期間

計画の期間は、平成29年度から平成38年度とする。

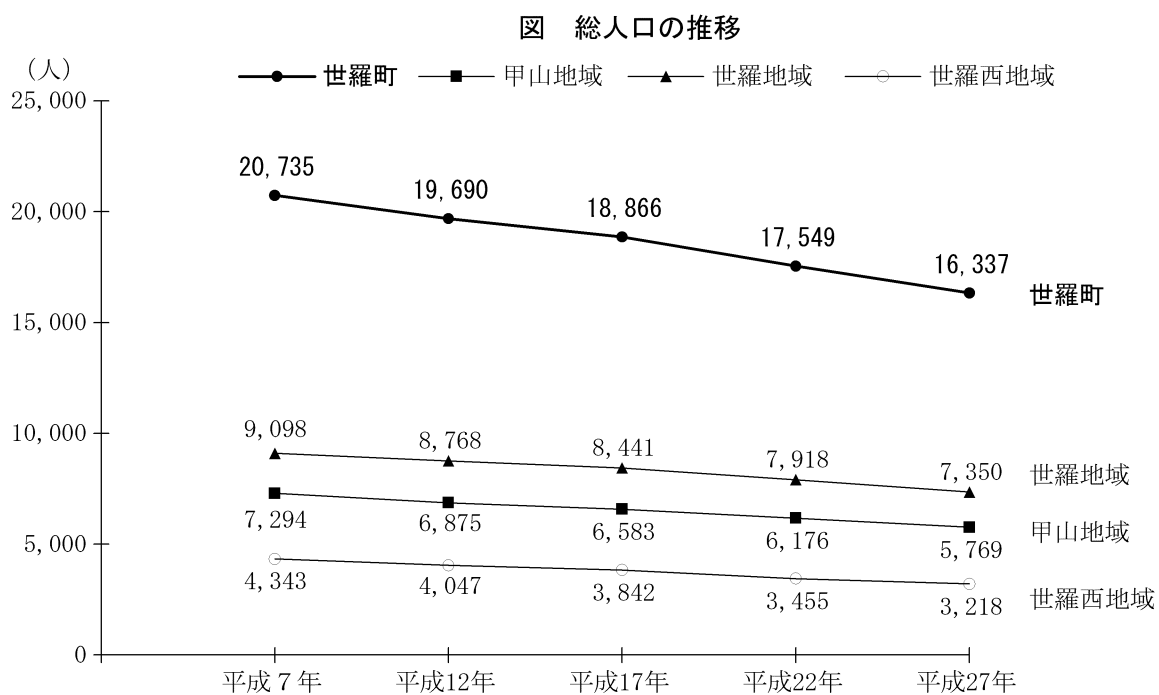
第1章 町営住宅ストック等の現状

1 住宅事情等

(1) 人口・世帯等の動向

ア 総人口の推移

本町の総人口は減少を続けており、平成27年は16,337人となっている。
地域別にみても、各地域で減少を続けている。



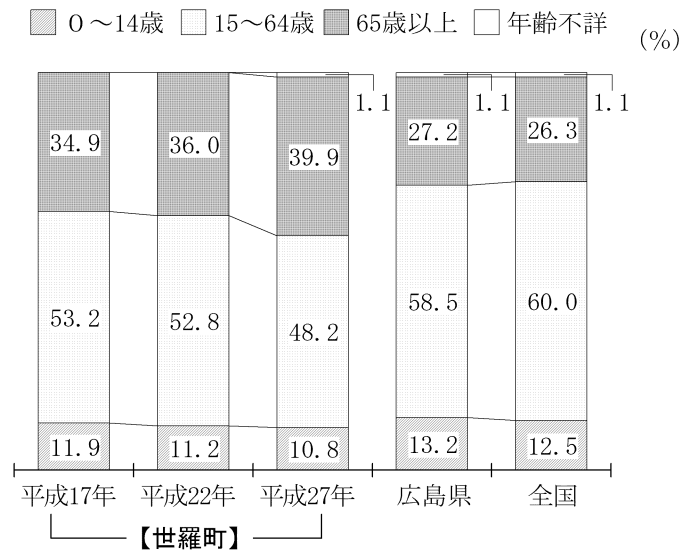
資料：国勢調査

イ 年齢三区分別人口割合

平成27年の年齢三区分別人口割合は、0～14歳が10.8%、15～64歳が48.2%、65歳以上が39.9%で、平成17年以降、0～14歳、15～64歳の割合は低下、65歳以上は上昇している。

広島県や全国と比べると、本町は、0～14歳、15～64歳の割合が低く、65歳以上が高い状況にある。

図 年齢三区分別人口割合の推移と比較

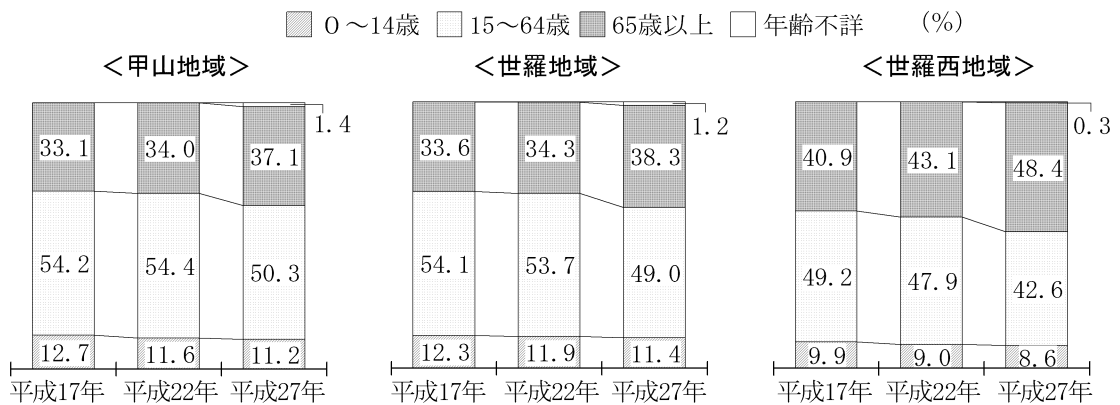


資料：国勢調査（広島県、全国は平成27年国勢調査）

年齢三区分別人口割合を地域別にみると、各地域とも0～14歳、15～64歳の割合は低下、65歳以上が上昇している。

平成27年の65歳以上の割合は、甲山地域37.1%、世羅地域38.3%、世羅西地域48.4%で、世羅西地域で4割を超えて特に高くなっている。

図 地域別年齢三区分別人口割合の推移



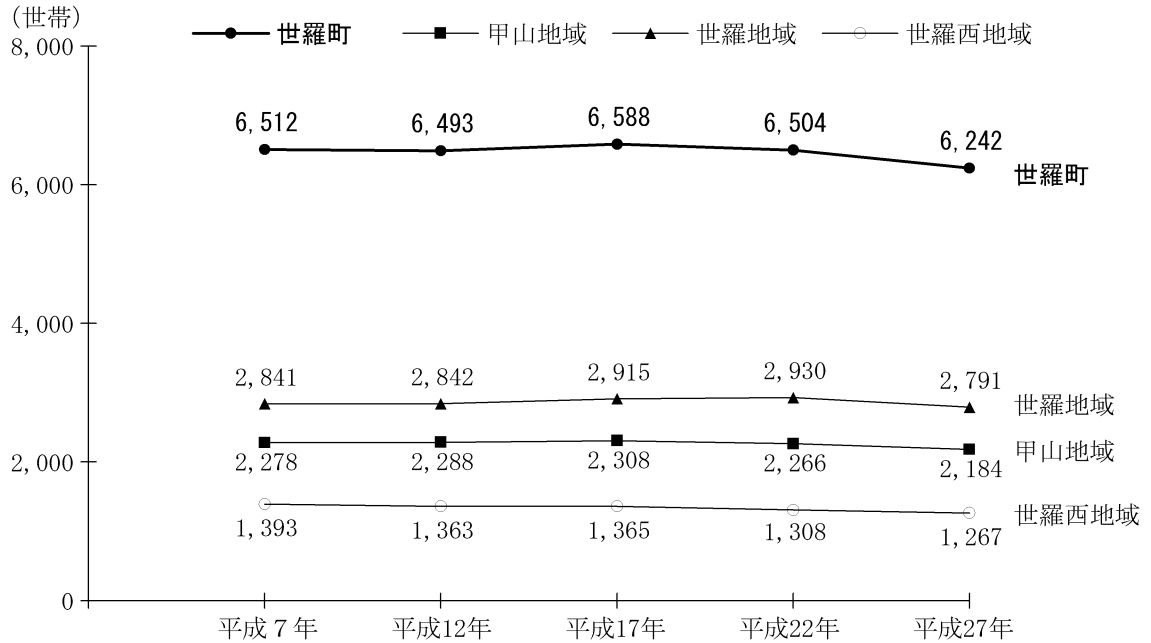
資料：国勢調査

ウ 総世帯数の推移

総世帯数は、平成22年までは概ね横ばいで推移していたが、平成27年は減少し、6,242世帯となっている。

地域別にみても、各地域とも全町と同様の傾向となっている。

図 総世帯数の推移



資料：国勢調査

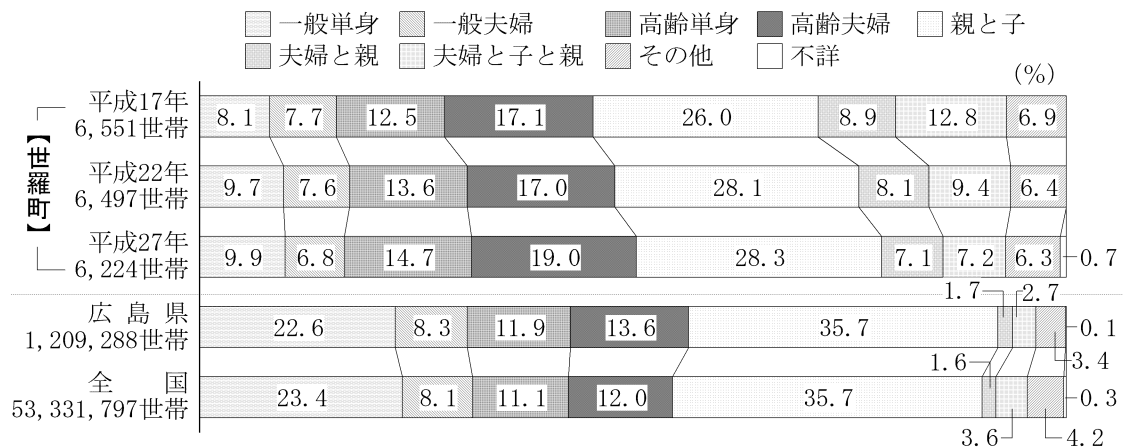
エ 家族構成

平成27年の家族構成別世帯数割合は、親と子が28.3%で最も高く、次いで高齢夫婦19.0%、高齢単身14.7%、一般単身9.9%などの順となっている。

推移をみると、高齢単身、高齢夫婦、親と子などの割合は上昇、一般夫婦、夫婦と子と親などは低下している。

広島県や全国と比べると、本町は、高齢単身、高齢夫婦、夫婦と親などの割合が高く、一般単身、一般夫婦、親と子などが低い状況にある。

図 家族構成別世帯数割合の推移と比較



資料：国勢調査（広島県、全国は平成27年国勢調査）

注-1：世帯は一般世帯

-2：高齢単身は65歳以上の単身世帯、高齢夫婦は夫婦とも又はどちらか一方が65歳以上の夫婦のみの世帯、一般単身は高齢単身を除く単身世帯、一般夫婦は高齢夫婦を除く夫婦のみの世帯とした。

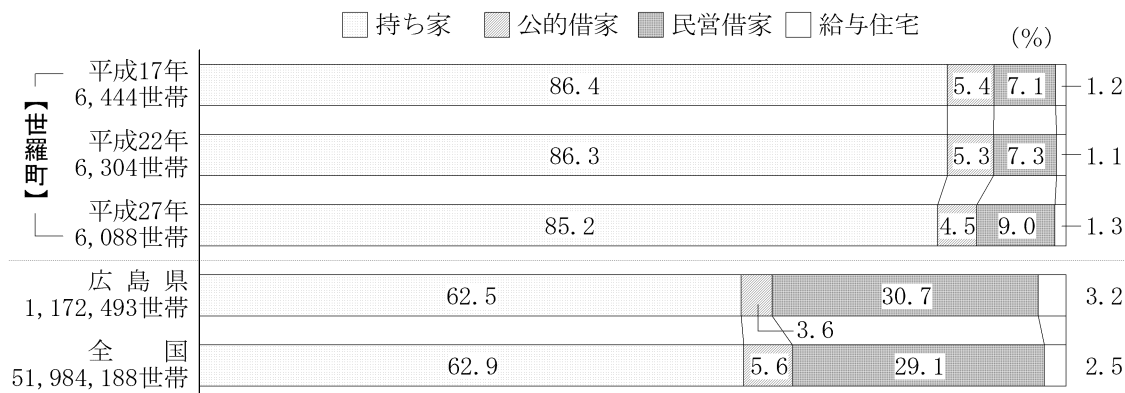
(2) 住宅事情等

ア 住宅の所有関係

平成27年の住宅の所有関係別主世帯数割合は、持ち家が85.2%、公的借家 4.5%、民営借家 9.0%、給与住宅 1.3%となっており、持ち家の割合が高い。

広島県や全国と比べると、本町は、持ち家の割合が高く、民営借家が低い状況にある。

図 住宅の所有関係別主世帯数割合の推移と比較

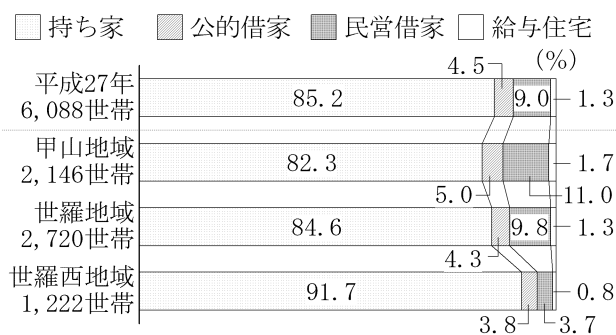


資料：国勢調査（広島県、全国は平成27年国勢調査）

地域別にみると、各地域とも持ち家の割合が8割以上を占めて高い状況にある。

そのほか、甲山地域で公的借家、甲山地域、世羅地域で民営借家の割合が高くなっている。

図 地域別住宅の所有関係別主世帯数割合



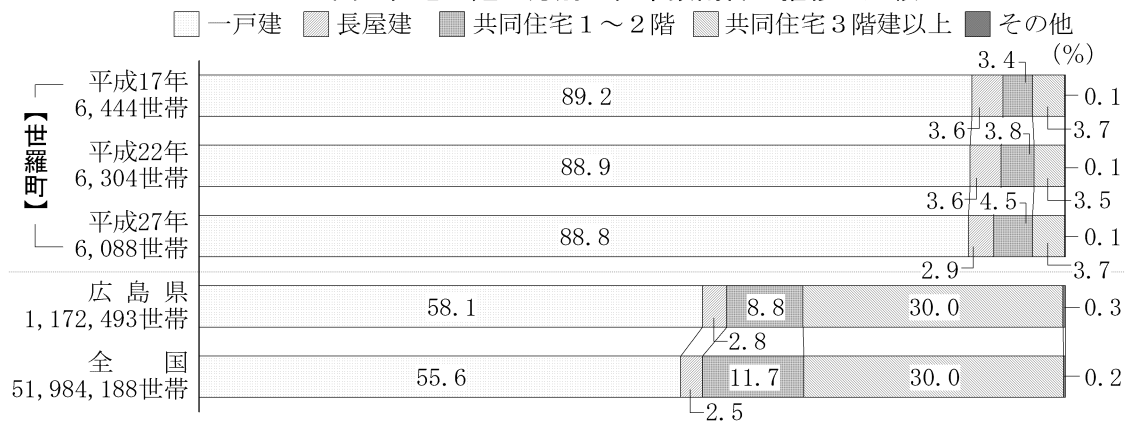
資料：平成27年国勢調査

イ 住宅の建て方

平成27年の住宅の建て方別主世帯数割合は、一戸建88.8%、長屋建 2.9%、共同住宅1～2階建 4.5%、共同住宅3階建以上 3.7%、その他 0.1%となっており、一戸建が大半を占める。

広島県や全国と比べると、本町は、一戸建の割合が高く、共同住宅が低い状況にある。

図 住宅の建て方別主世帯数割合の推移と比較



資料：国勢調査（広島県、全国は平成27年国勢調査）

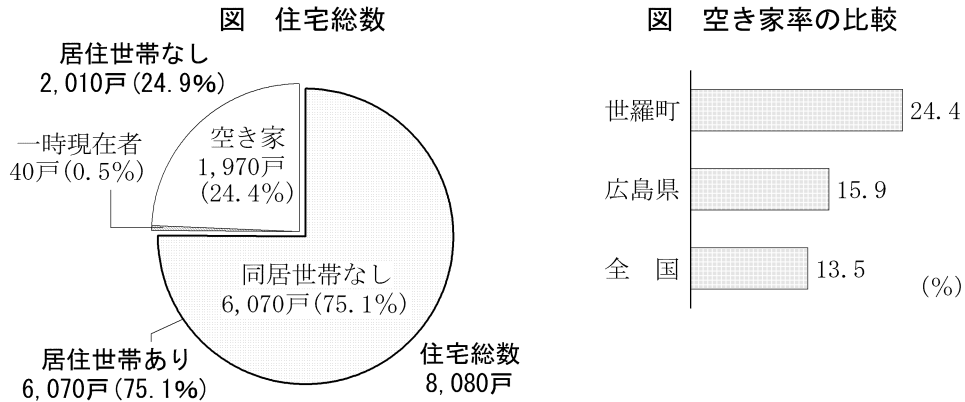
ウ 住宅ストックの現状

ここでは、住宅・土地統計調査（脚注）を利用して、住宅ストックの現状を把握する。

(7) 住宅総数と空き家率

平成25年の住宅総数は 8,080戸となっている。

空き家率は24.4%で、広島県を 8.5ポイント、全国を10.9ポイント上回って、高い状況にある。

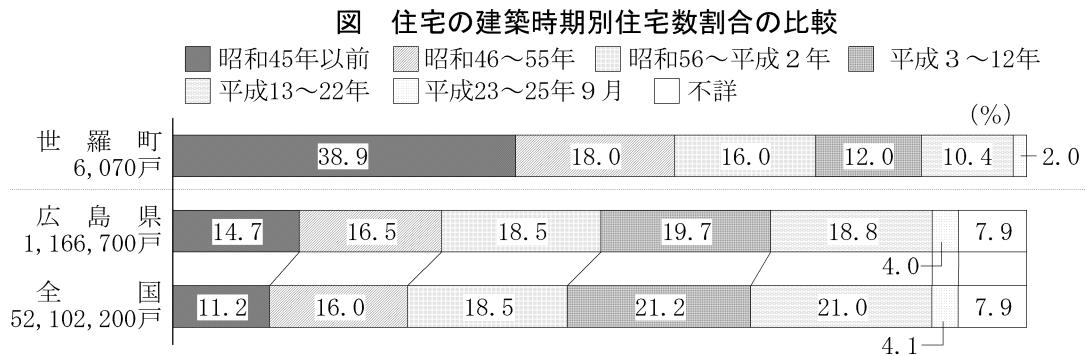


資料：平成25年住宅・土地統計調査
注：抽出調査であるため、数字の合計は必ずしも100%とならない。（以下同様）

(イ) 住宅の建築時期

住宅の建築時期別住宅数割合は、昭和45年以前が38.9%で最も高く、次いで、昭和46～55年18.0%、昭和56～平成2年16.0%などの順となっており、新耐震基準適用（昭和56年）以前の住宅数割合は56.9%と、半数を超えている。

これを広島県、全国と比べると、本町は、昭和45年以前の割合が特に高い状況にある。



資料：平成25年住宅・土地統計調査

脚注：住宅・土地統計調査は、住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査することを目的とし、国勢調査区の中から調査区を抽出して、5年ごとに行われる調査である。平成25年調査の調査区は、平成22年国勢調査の調査区を基に、定められた抽出率により抽出されている。抽出調査であることから、調査結果は標本調査による推定値となり、数字の合計が必ずしも総計とは一致しない。調査結果は、県全域、市、区及び人口1万5千人以上の町村（いずれも国勢調査人口）について表章されている。

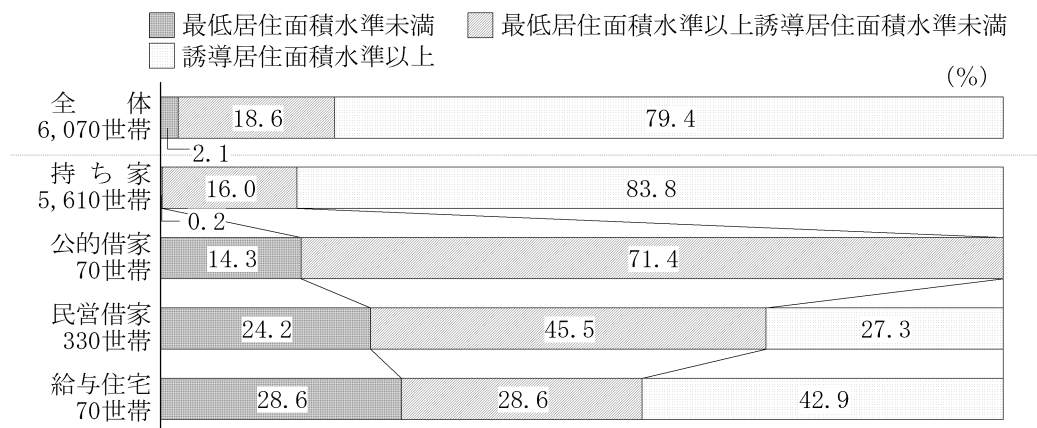
(7) 居住水準の状況

居住水準の状況は、最低居住面積水準未満の割合が 2.1%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満18.6%、誘導居住面積水準以上79.4%となっており、広島県や全国に比べ、居住水準は高い状況にある。

住宅の所有関係別にみると、持ち家は、誘導居住面積水準以上の割合が83.8%であるなど居住水準は高い。

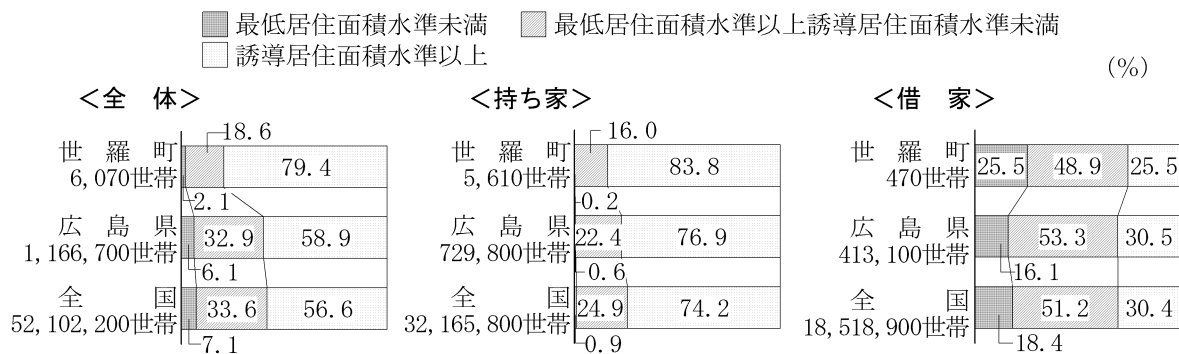
借家をみると、最低居住面積水準未満の割合が、公的借家で14.3%、民営借家で24.2%、給与住宅で28.6%であるなど高く、居住水準は低い状況にある。

図 住宅の所有関係別居住水準の状況



資料：平成25年住宅・土地統計調査

図 住宅の所有関係別居住水準の比較



資料：平成25年住宅・土地統計調査

2 町営住宅ストックと入居者の現状

(1) 町営住宅ストックの概要

ア 公共賃貸住宅管理戸数

本町は、23団地 309戸の町営住宅を管理している。

表 公共賃貸住宅管理戸数 (団地、戸)

地 域	町営住宅	
	団地数	管理戸数
甲山地域	8	109
世羅地域	8	146
世羅西地域	7	54
合 計	23	309

注：管理戸数は、平成28年12月末時点（以下同様）

イ 町営住宅ストックの概要

(7) 種別管理戸数

種別管理戸数は、公営住宅 267戸、特定公共賃貸住宅28戸、その他14戸である。

表 種別町営住宅管理戸数 (戸)

地 域	公営住宅	特定公共 賃貸住宅	その他	合 計
甲山地域	91	14	4	109
世羅地域	146	-	-	146
世羅西地域	30	14	10	54
合 計	267	28	14	309

注：その他は、町単独住宅

(イ) 構造別管理戸数

構造別管理戸数は、木造 120戸、簡易耐火二階96戸、耐火構造93戸である。

表 構造別町営住宅管理戸数 (戸)

地 域	木 造	簡易耐火二階	耐火構造	合 計
甲山地域	30	34	45	109
世羅地域	38	60	48	146
世羅西地域	52	2	-	54
合 計	120	96	93	309

注：C B造2階建（世羅西地域、ひまわり住宅2戸）は、簡易耐火二階に含めた。（以下同様）

表 町営住宅一覧

地域	団地番号	団地名	住棟名	建設年度	構造	階数	種別管理戸数（戸）				団地別管理戸数（戸）
							公営住宅	特定公共賃貸住宅	その他	計	
甲山	1	有実住宅	1～7	S 53～54	簡易耐火	2階	34			34	50
			8	S 55	耐火	4階	16			16	
	2	宗政上住宅	-	S 63～H 1	木造	2階	16			16	16
	3	宇津戸住宅	-	S 43	木造	平家			1	1	1
	4	沖河原住宅	-	H 5	耐火	4階	16	4		20	20
	5	出口住宅	-	H 9	耐火	4階	9			9	9
	6	中央ハイツ	-	H11	木造	2階		10		10	10
	7	乙川住宅	-	S 55・57	木造	平家			2	2	2
	8	すずらん住宅	-	S 58	木造	平家			1	1	1
小 計							91	14	4	109	109
世羅	9	神崎Ⅲ住宅	1～3	S 53～54	簡易耐火	2階	30			30	30
			5～6	S 53～54	簡易耐火	2階	30			30	
	10	井折住宅	1～4	S 57～58	簡易耐火	2階	24			24	30
			5	S 62	簡易耐火	2階	6			6	
	11	寺町住宅	TW	S 63	耐火	3階	12			12	24
			TE	H 1	耐火	3階	12			12	
	12	西神崎住宅	NE	H 4	耐火	3階	12			12	24
			NW	H 5	耐火	3階	12			12	
	13	安田住宅	-	H 6	木造	2階	4			4	6
-			H16	木造	2階	2			2		
14	住吉住宅	-	H 6～8	木造	2階	10			10	10	
15	グリーンハイツ井折	-	H10・12	木造	平家	8			8	18	
		-	H10・12	木造	2階	10			10		
16	賀茂住宅	-	H15	木造	2階	4			4	4	
小 計							146	-	-	146	146
世羅西	17	小国住宅	-	H15～16	木造	平家	6			6	12
			-	H15～16	木造	2階	6			6	
	18	明峰が丘住宅	-	H 3～4	木造	2階	8			8	8
	19	つばき住宅	-	H13～14	木造	2階	6	2	6	14	14
	20	津田住宅	-	H15	木造	2階	4			4	4
	21	ひまわり住宅	-	S 39	C B	2階			2	2	2
	22	あけぼの住宅	-	H 7	木造	平家			2	2	2
	23	みどり住宅	-	H 6～8	木造	2階		10		10	12
-			H12	木造	2階		2		2		
小 計							30	14	10	54	54
合 計							267	28	14	309	309

図 町営住宅の位置

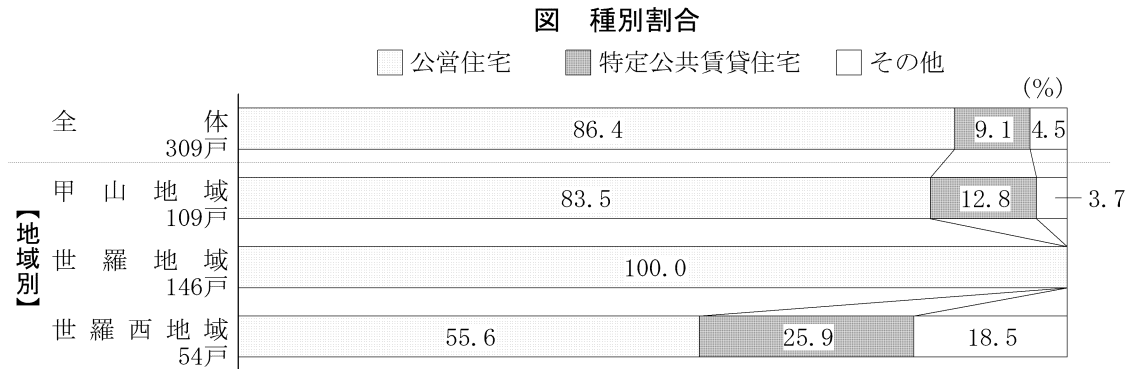


(2) 町営住宅ストックの現状

ア 種別

町営住宅の種別割合は、公営住宅が86.4%、特定公共賃貸住宅が9.1%、その他が4.5%となっている。

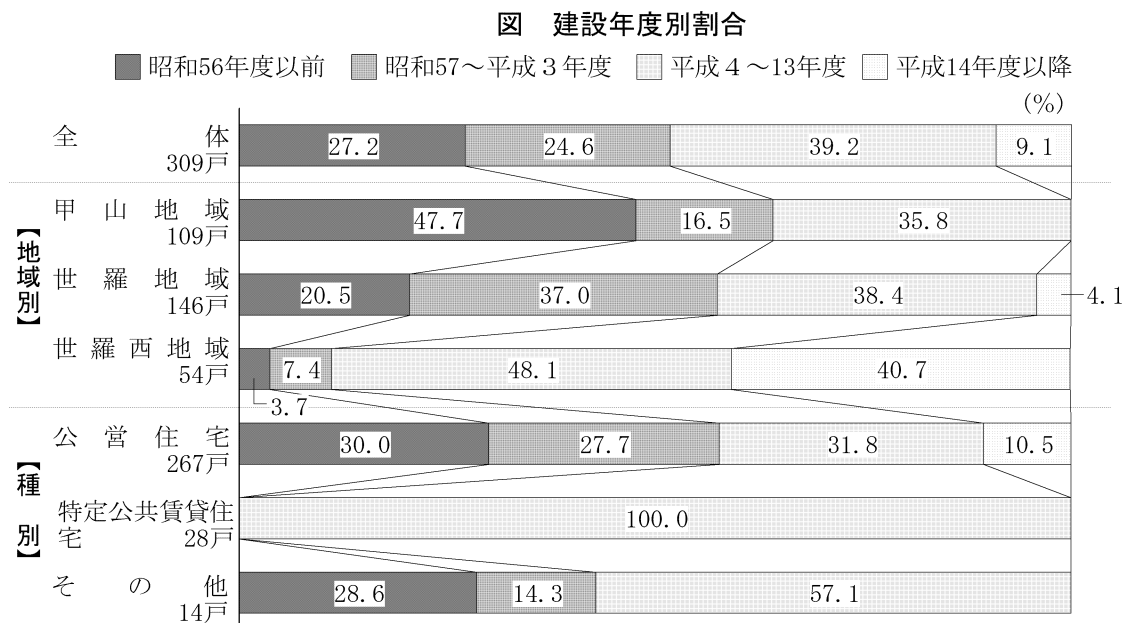
地域別にみると、各地域とも公営住宅の割合が最も高い。そのほか甲山地域、世羅西地域では、特定公共賃貸住宅、その他の住宅が管理されている。



イ 建設年度

建設年度別割合は、平成4～13年度（建設後15～24年経過）が39.2%で最も高く、次いで、昭和56年度以前（同35年以上経過）が27.2%、昭和57～平成3年度（同25～34年経過）が24.6%、平成14年度以降（同15年未満）9.1%となっている。

地域別にみると、甲山地域では昭和56年度以前、世羅地域では昭和57～平成3年度、平成4～13年度、世羅西地域では平成4～13年度の割合が高くなっている。



注：建設年度は竣工年度（以下同様）

ウ 耐用年限経過状況

耐用年限経過状況をみると、平成28年度末に耐用年限を経過する住宅は6戸(1.9%)、耐用年限の1/2を経過する住宅は198戸(64.1%)で、合わせて204戸(66.0%)と多い状況にある。

また、平成38年度末になると、耐用年限を経過する住宅が120戸(38.8%)、耐用年限の1/2を経過する住宅が136戸(44.0%)、合わせて256戸(82.8%)と見込まれる。

地域別にみると、平成38年度末に耐用年限を経過する住宅は、甲山地域で54戸(同地域管理戸数の49.5%)、世羅地域44戸(同地域管理戸数の30.1%)、世羅西地域22戸(同地域管理戸数の40.7%)と見込まれる。

表 構造別町営住宅の耐用年限経過状況 (戸、%)

	耐用 年限	管理 戸数	平成28年度末			平成38年度末		
			経過	1/2 経過	1/2 未経過	経過	1/2 経過	1/2 未経過
木造	30	120	4	88	28	54	66	-
簡易耐火二階	45	96	2	94	-	66	30	-
耐火構造	70	93	-	16	77	-	40	53
合計	-	309	6	198	105	120	136	53
			1.9	64.1	34.0	38.8	44.0	17.2

注：合計欄下段数値は割合

表 地域別町営住宅の耐用年限経過状況

	管理 戸数	平成28年度末			平成38年度末		
		経過	1/2 経過	1/2 未経過	経過	1/2 経過	1/2 未経過
甲山地域	109	4	76	29	54	26	29
		3.7	69.7	26.6	49.5	23.9	26.6
世羅地域	146	-	92	54	44	78	24
		-	63.0	37.0	30.1	53.4	16.4
世羅西地域	54	2	30	22	22	32	-
		3.7	55.6	40.7	40.7	59.3	-
合計	309	6	198	105	120	136	53
		1.9	64.1	34.0	38.8	44.0	17.2

注：下段数値は割合

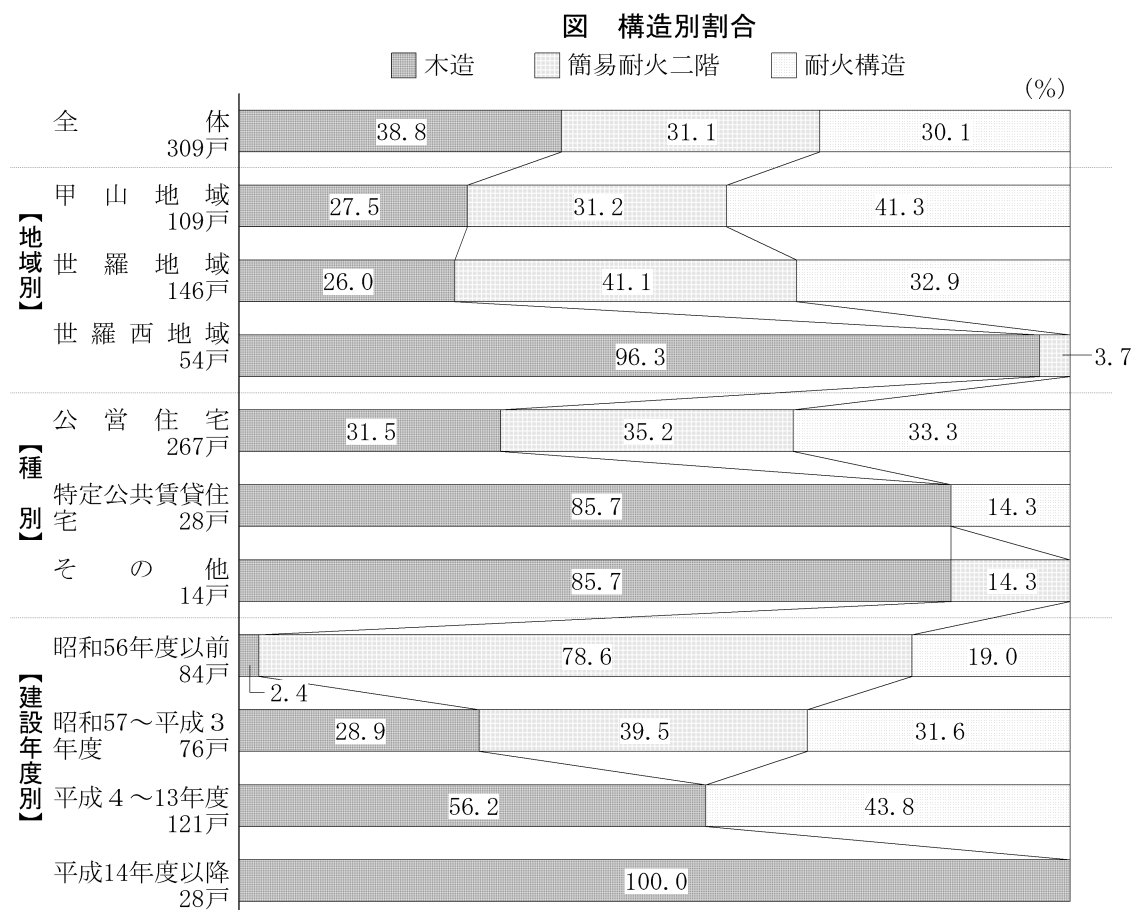
エ 構造

構造別割合は、木造38.8%、簡易耐火二階31.1%、耐火構造30.1%となっている。

地域別にみると、甲山地域では耐火構造、世羅地域は簡易耐火二階、世羅西地域は木造の割合が高い。

種別にみると、公営住宅は各構造とも1/3程度、特定公共賃貸住宅、その他では木造の割合が8割以上を占めている。

建設年度別にみると、昭和56年度以前は簡易耐火二階が約8割を占めているが、建設年度が新しくなると簡易耐火二階の割合は低下、木造と耐火構造が上昇し、平成14年度以降は、全て木造となっている。



オ 住戸専用面積

住戸専用面積別割合は、70㎡以上が48.2%で最も高く、次いで50㎡～60㎡未満26.9%、60㎡～70㎡未満23.0%、40㎡～50㎡未満 1.9%の順となっている。

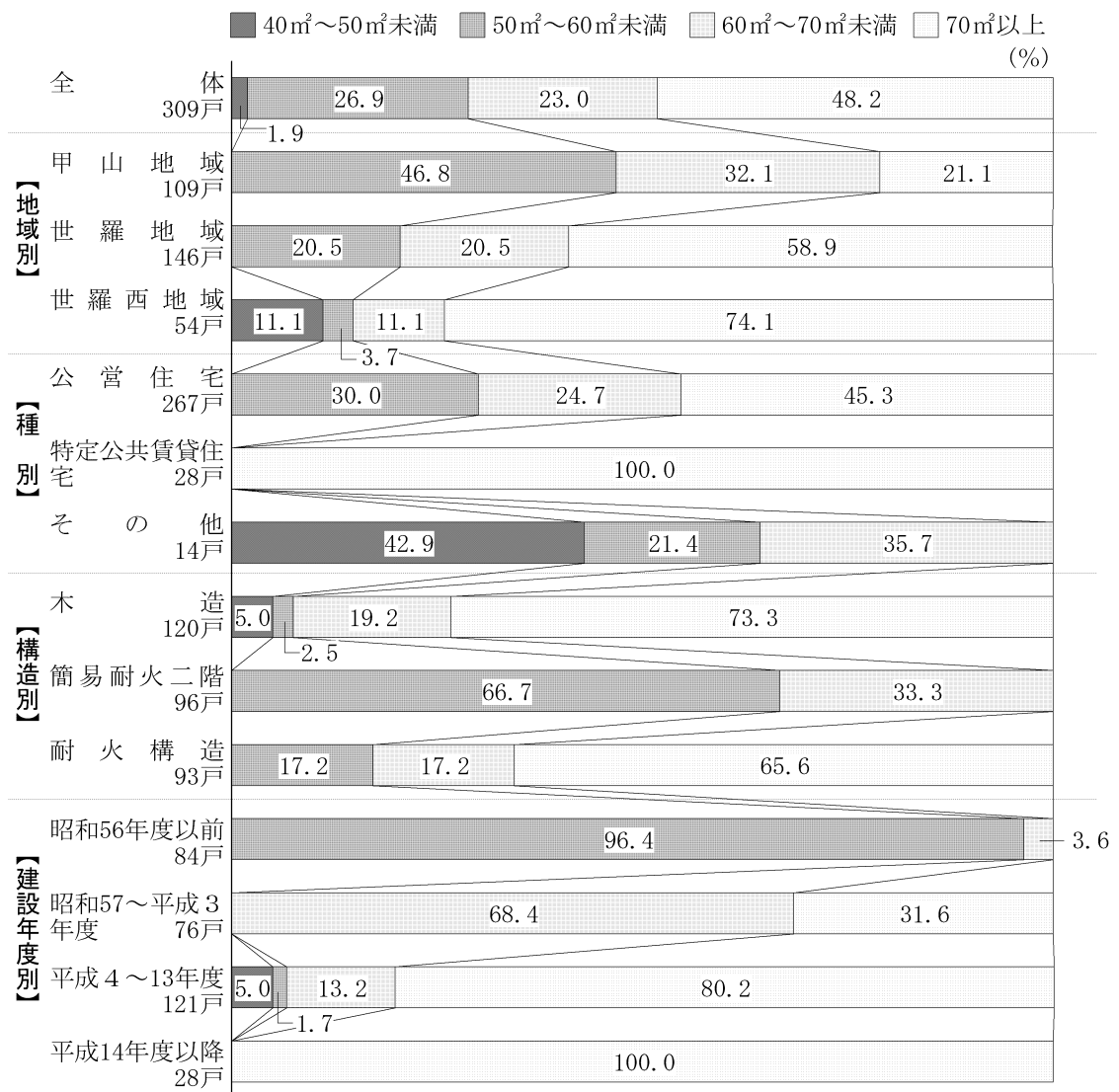
地域別にみると、甲山地域では50㎡～60㎡未満、世羅地域、世羅西地域では70㎡以上の割合が最も高い。

種別にみると、公営住宅、特定公共賃貸住宅で70㎡以上、その他では40㎡～50㎡未満の割合が高くなっている。

構造別にみると、木造、耐火構造では70㎡以上、簡易耐火二階では50㎡～60㎡未満の割合が高くなっている。

建設年度別にみると、昭和56年度以前では50㎡～60㎡未満がほとんどを占めているが、それ以降は拡大傾向にある。

図 住戸専用面積別割合



カ 設備等の状況

(ア) 共同住宅のバリアフリー化の状況

共同住宅7棟のうち、1階アプローチの段差が解消されている住棟は1棟となっている。
また、階段室の手すりは、全住棟で設置されている。

表 共同住宅のバリアフリー化の状況

地域	団地番号	団地名	棟名	建設年度	構造	階数	戸数	アプローチの段差解消	階段室の手すり設置
甲山地域	1	有実住宅	8	S55	耐火	4階	16	×	○
	4	沖河原住宅	-	H5	耐火	4階	20	○	○
	5	出口住宅	-	H9	耐火	4階	9	×	○
世羅地域	11	寺町住宅	TW	S63	耐火	3階	12	×	○
			TE	H1	耐火	3階	12	×	○
	12	西神崎住宅	NE	H4	耐火	3階	12	×	○
			NW	H5	耐火	3階	12	×	○

(イ) 3箇所給湯の状況

3箇所給湯（台所、浴室、洗面所）設備の整備割合は57.0%となっている。

3箇所給湯ができない住戸は、地域別には甲山地域、種別には公営住宅、その他、構造別には簡易耐火二階、建設年度別には平成3年度以前で多い状況にある。

(ウ) 分電盤回路数

分電盤回路数が6回路以上の割合は72.8%となっている。

図 3箇所給湯設備の整備割合

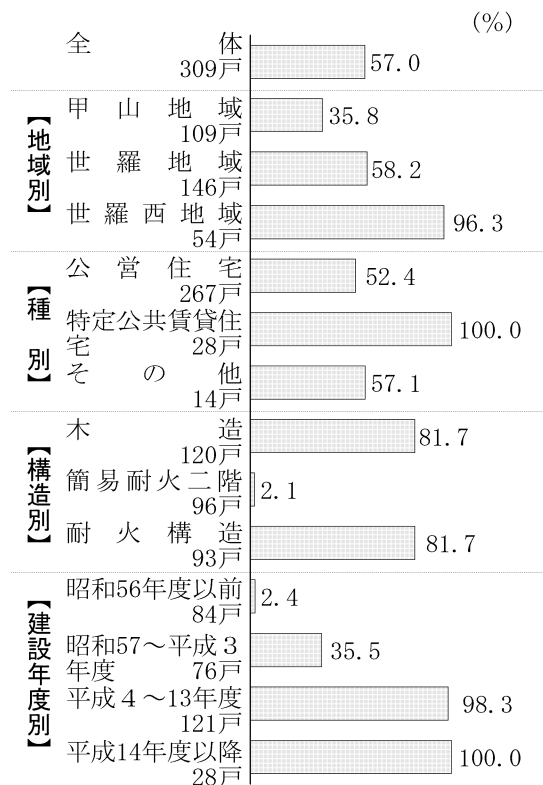
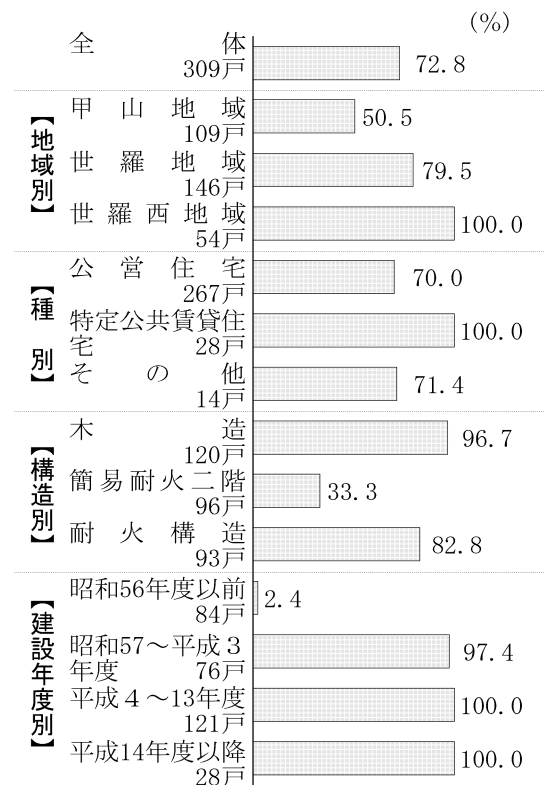


図 分電盤回路数6回路以上の割合



注：回路数不詳を含めて集計

(イ) トイレの状況

トイレの整備（水洗化及び洋式便器の設置）割合は98.7%で、ほとんどの住宅で整備済みである。

(オ) 住戸内の段差解消

住戸内の段差解消割合は13.6%と低い状況にある。

段差解消割合が低いのは、地域別には甲山地域、世羅地域、種別には公営住宅、特定公共賃貸住宅、構造別には簡易耐火二階、耐火構造、建設年度別には平成13年度以前となっている。

(カ) 住戸内の手すりの設置

住戸内（浴室及びトイレ）の手すり設置割合は40.8%と低い状況にある。

設置割合が低いのは、地域別には世羅地域、種別には公営住宅、その他、構造別には簡易耐火二階、耐火構造、建設年度別には平成3年度以前となっている。

図 トイレの整備割合
(水洗化及び洋式便座の設置)

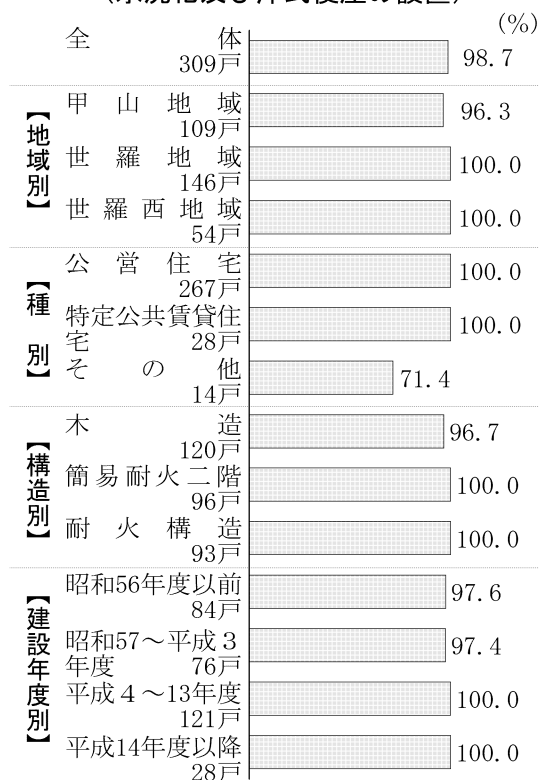
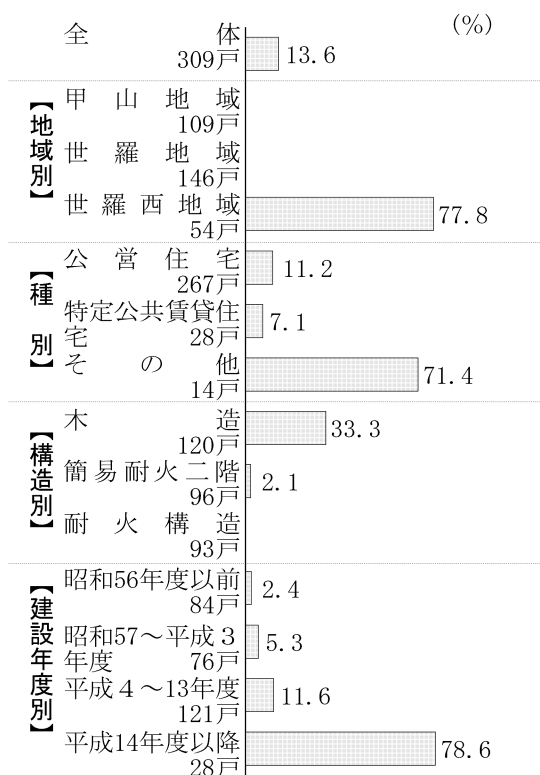
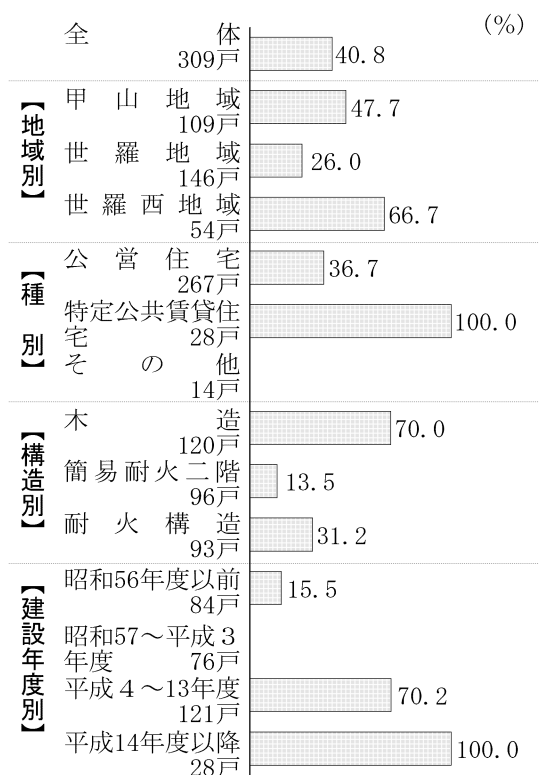


図 住戸内の段差解消割合



注：住戸内の段差解消は、住戸内の段差が原則各室境界で5mm以下の場合とした。

図 住戸内の手すりの設置割合

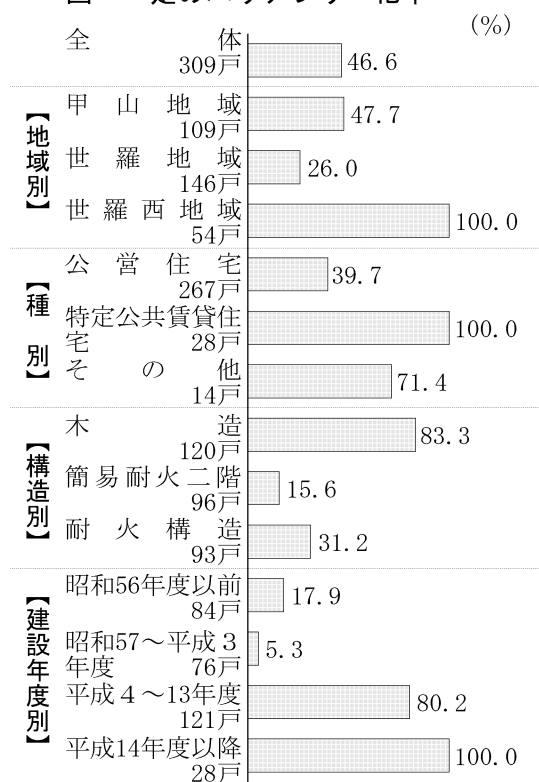


注：住戸内の手すりは、浴室とトイレの2か所に設置されている場合とした。

(キ) 住戸内のバリアフリー化

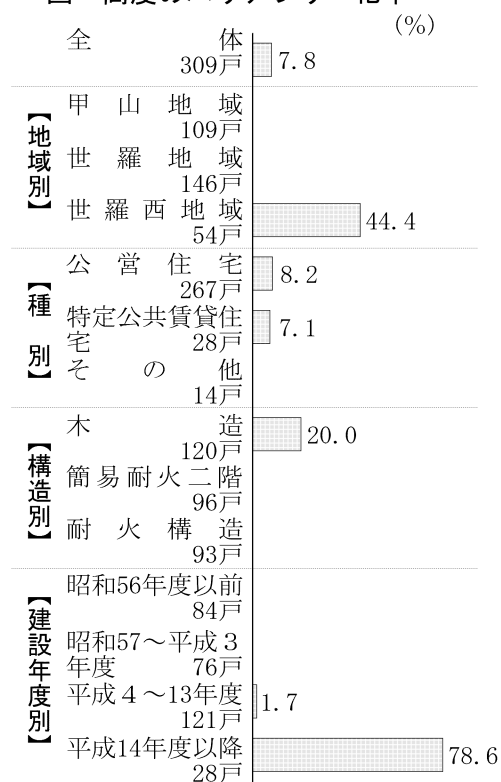
一定のバリアフリー化率は46.6%、高度のバリアフリー化率は7.8%で、高度のバリアフリー化率が特に低い。

図 一定のバリアフリー化率



注：一定のバリアフリー化は、住戸内の手すり設置又は住戸内の段差解消がなされている住宅とした。

図 高度のバリアフリー化率



注：高度のバリアフリー化は、住戸内の手すり設置、住戸内の段差解消、車いすで通行可能な廊下幅(78cm以上)の確保の全てに該当する住宅とした。

(3) 町営住宅入居世帯の状況

ア 世帯主の年齢

世帯主の年齢別割合は、40～49歳が27.4%で最も高く、次いで30～39歳が21.7%、70歳以上が16.7%、60～69歳が16.3%などの順となっている。

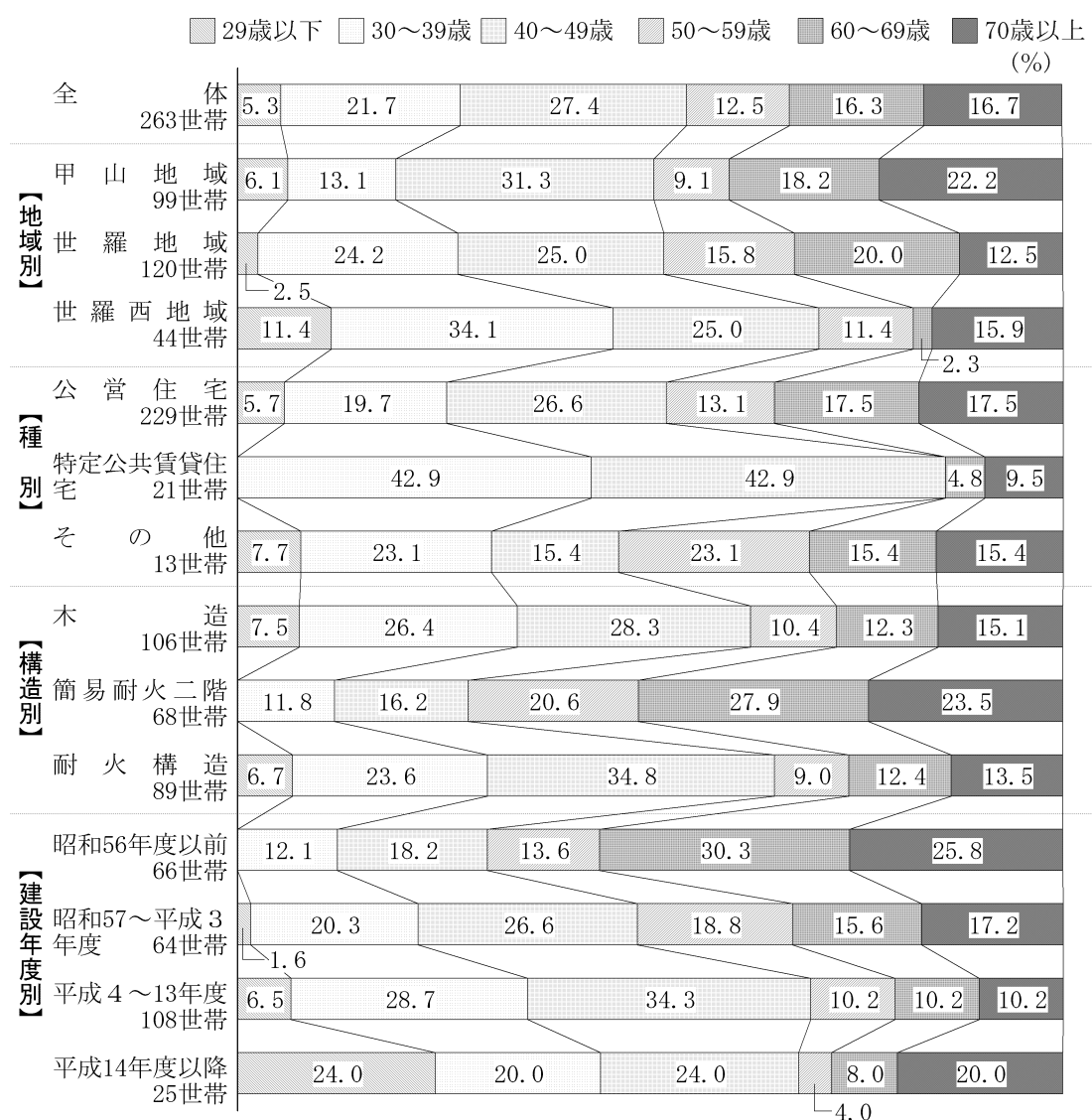
また、60歳以上の高齢世帯主の割合は合わせて33.0%、49歳以下の子育て世代の割合は54.4%となっており、子育て世代の割合が高い状況にある。

地域別にみると、甲山地域、世羅地域では60歳以上、世羅西地域では30～39歳の割合が高い。

構造別にみると、木造、耐火構造では30～40歳代、簡易耐火二階では60歳以上の割合が高い。

建設年度別にみると、昭和56年度以前では60歳以上の割合が高いが、建設年度が新しくなると若い世代の割合が高まる傾向にある。

図 世帯主の年齢別割合



注-1：町営住宅入居世帯の状況は、平成28年12月28日時点の入居世帯について分析した。
 注-2：町営住宅の入居世帯については、世帯主年齢が60歳以上を「高齢」とした。（公営住宅、サービス付き高齢者向け住宅の入居対象者の年齢基準(60歳)を参考とした。）

イ 家族構成

家族構成別割合は、夫婦と子が32.3%で最も高く、次いでひとり親と子が26.6%、高齢単身が19.0%、一般単身が11.0%の順となっている。

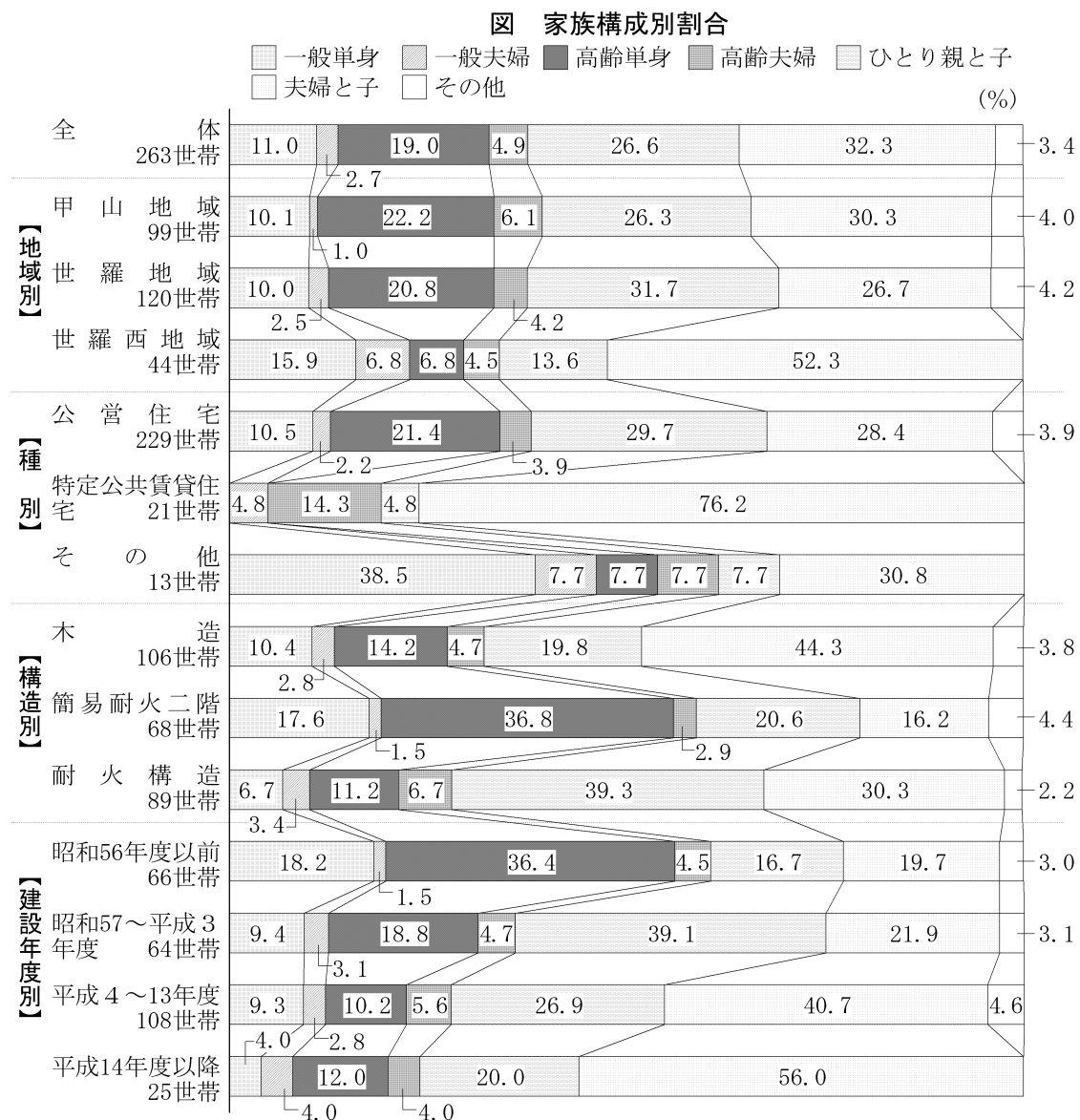
また、高齢単身、高齢夫婦を合わせた高齢者世帯の割合は23.9%である。

地域別にみると、甲山地域、世羅西地域で夫婦と子、世羅地域ではひとり親と子の割合が最も高い。

種別にみると、公営住宅ではひとり親と子、夫婦と子、特定公共賃貸住宅では夫婦と子が約8割、その他では一般単身、夫婦と子の割合がそれぞれ高くなっている。また、公営住宅で高齢単身の割合が、他より高くなっている。

構造別にみると、木造で夫婦と子、簡易耐火二階で高齢単身、耐火構造ではひとり親と子の割合が高くなっている。

建設年度別にみると、昭和56年度以前では高齢単身の割合が高く、それ以降は夫婦と子の割合が高まる傾向にある。



注：高齢単身は60歳以上の単身世帯、高齢夫婦は夫婦とも又はどちらか一方が60歳以上の夫婦のみの世帯、一般単身は高齢単身を除く単身世帯、一般夫婦は高齢夫婦を除く夫婦のみの世帯

ウ 世帯人数

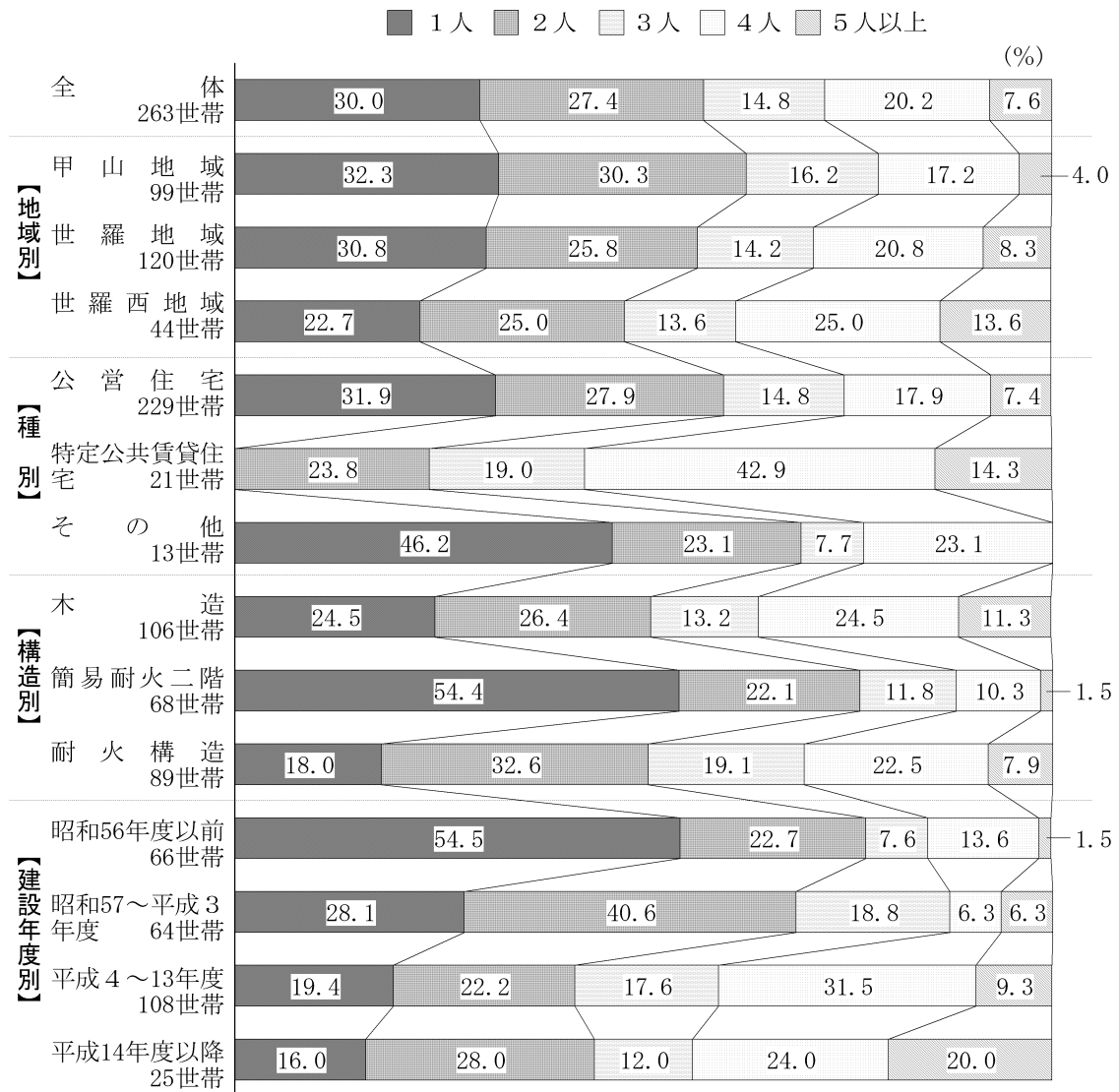
世帯人数別割合は、1人が30.0%、2人27.4%、3人14.8%、4人20.2%、5人以上7.6%となっている。

種別にみると、公営住宅、その他で1～2人の割合が高く、特定公共賃貸住宅では4人以上の割合が高い。

構造別にみると、簡易耐火二階で1人の割合が5割を超えて高くなっている。

建設年度別にみると、昭和56年度以前で1人の割合が高く、それ以降は、世帯人数が多くなる傾向にある。

図 世帯人数別割合

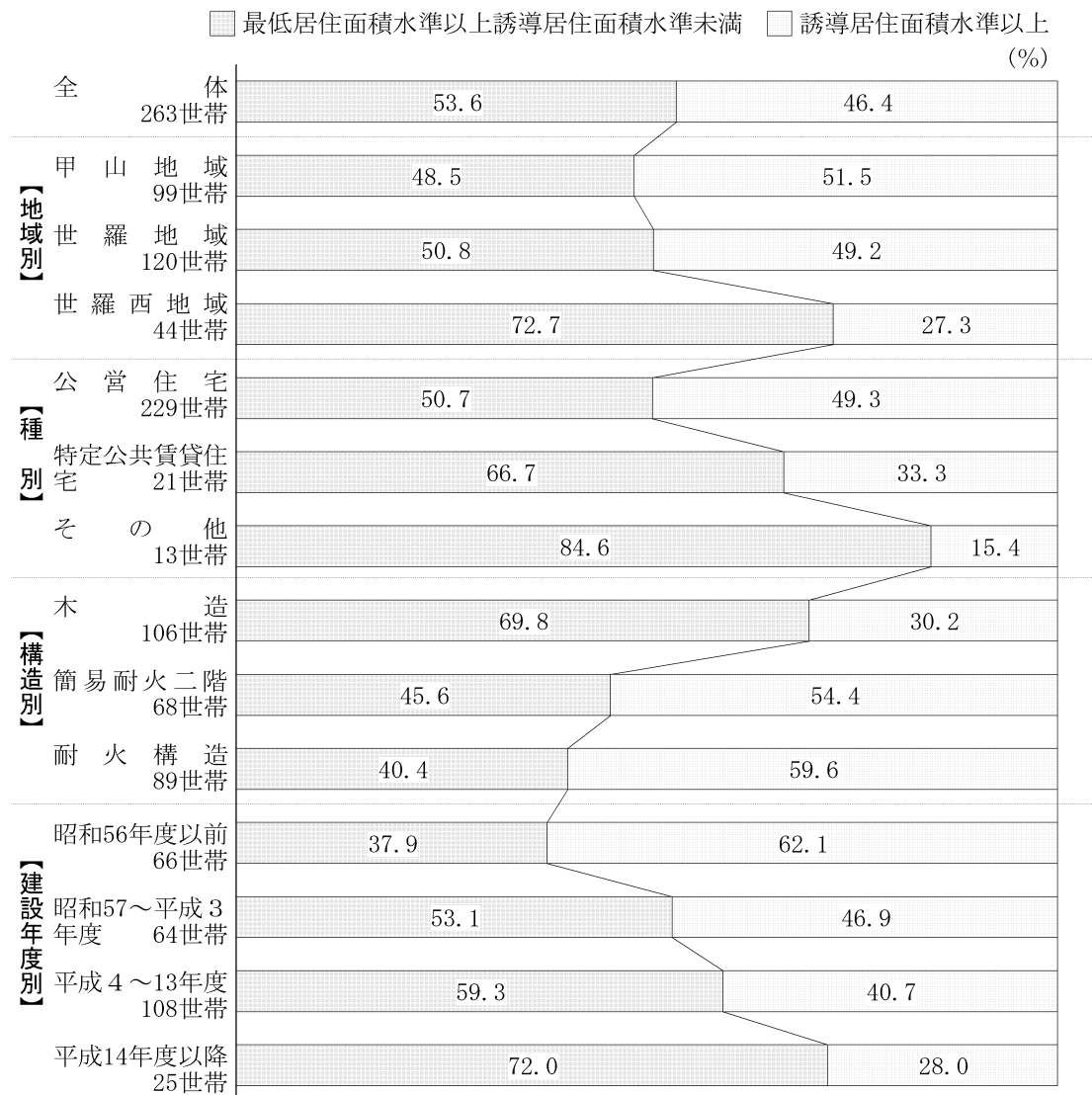


エ 居住面積水準の状況

居住面積水準の状況は、最低居住面積水準未満の世帯はなく、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の割合が53.6%、誘導居住面積水準以上46.4%となっている。

誘導居住面積水準以上の割合を地域別にみると、甲山地域、世羅地域で高く、世羅西地域で低い状況にある。

図 居住面積水準の状況別割合



【参考：居住面積水準について】

- 最低居住面積水準とは、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。住生活基本計画（全国計画、平成28年3月）では、早期に解消することを目標としている。
- 誘導居住面積水準とは、世帯人数に応じて多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で、都市居住型誘導居住面積水準と一般型誘導居住面積水準からなる。住生活基本計画（全国計画、同）では、平成37年に子育て世帯（18歳未満の者が含まれる世帯）の誘導居住面積水準達成率50%を目標としている。

表 住生活基本計画(全国計画)による居住水準

世帯人数		換算人数		最低居住面積水準	都市居住型誘導居住面積水準	一般型誘導居住面積水準
1人	1人	1.00		25	40	55
		1.25	2.00	30	55	75
2人	2人	1.50	2.00	30	55	75
		1.75	2.00	30	55	75
		2.00	2.00	30	55	75
3人	3人	2.25	2.25	33	60	82
		2.50	2.50	35	65	88
4人	4人	2.75	2.75	38	70	94
		3.00	3.00	40	75	100
5人	5人	3.25	3.25	43	80	107
		3.50	3.50	45	85	113
		3.75	3.75	48	90	119
6人	6人	4.00	4.00	50	95	125
		4.25	4.25	50	95	125
7人	7人	4.50	4.50	53	100	131
		4.75	4.75	55	105	137
8人	8人	5.00	5.00	57	110	143
		5.25	5.25	60	114	149
		5.50	5.50	62	119	155
		5.75	5.75	65	124	161
		6.00	6.00	67	129	167
		6.25	6.25	69	133	173
		6.50	6.50	72	138	179
		6.75	6.75	74	143	185
9人	9人	7.00	7.00	76	148	190
		7.25	7.25	79	152	196
		7.50	7.50	81	157	202
		7.75	7.75	84	162	208
10人	10人	8.00	8.00	86	167	214

	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	都市居住型誘導居住面積水準	一般型誘導居住面積水準
水準等	健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	世帯人数に応じて、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準	都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定	都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建て住宅居住を想定
面積の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・単身者 : 25㎡ ・2人以上 : 10㎡×世帯人数+10㎡ 	—	<ul style="list-style-type: none"> ・単身者 : 40㎡ ・2人以上 : 20㎡×世帯人数+15㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> ・単身者 : 55㎡ ・2人以上 : 25㎡×世帯人数+25㎡

※上表「面積の算出方法」における世帯人数は、年齢に応じて右表（世帯人数換算）により算定する。ただし、これにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
また、換算した世帯人数が4人を超える場合は、算出した面積から5%を控除する。

<世帯人数換算>

年齢	換算人数
3歳未満	0.25
3歳以上6歳未満	0.50
6歳以上10歳未満	0.75
10歳以上	1.00

オ 入居世帯の収入状況

(ア) 収入状況

公営住宅に入居している世帯の収入状況は、収入分位1分位の世帯割合が73.2%と高い。また、収入超過世帯は12.7%となっている。

表 収入分位別世帯数及び割合（公営住宅） （世帯、％）

	収入分位								合 計	うち収入超過世帯
	1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位	7分位	8分位		
世帯数	167	10	12	11	9	4	8	7	228	29
割合	73.2	4.4	5.3	4.8	3.9	1.8	3.5	3.1	100.0	12.7

注：平成28年12月末時点（不詳1世帯を除く。）

(イ) 収入超過者・高額所得者への対応

本町においては、収入超過者に対して通知文を送付するとともに、高額所得者に対しては、明渡しを請求を行っている。

(4) 町営住宅の空き家、募集・応募状況

ア 現在の空き家の状況

募集停止中を除く町営住宅の空き家数は18戸、空き家率は8.4%である。

空き家率は、地域別には世羅西地域、種別には特定公共賃貸住宅、構造別には木造で高くなっている。

表 現在の空き家の状況

区 分		管理戸数 (戸)	空き家戸数 (戸)	空き家率 (%)
全 体		215	18	8.4
地域別	甲山地域	75	3	4.0
	世羅地域	86	5	5.8
	世羅西地域	54	10	18.5
種別	公営住宅	173	10	5.8
	特定公共賃貸住宅	28	7	25.0
	そ の 他	14	1	7.1
構造別	木 造	120	14	11.7
	簡易耐火二階	2	0	0.0
	耐火構造	93	4	4.3

注-1：管理戸数、空き家戸数とも平成28年12月末時点

-2：募集停止中の団地（有実1～7号棟、神崎Ⅲ住宅、井折住宅）を除く。

イ 新規空き家の発生状況

平成23～27年度の5年間の新規空き家発生戸数（入居者を募集した住戸数）は94戸で、年間空き家発生率は6.1%となっている。

新規空き家発生率を地域別にみると、世羅西地域で高くなっている。

また、種別には、特定公共賃貸住宅、その他、構造別には木造で高い状況にある。

表 新規空き家の発生状況（平成23～27年度）

区 分		管理戸数 (戸)	新規空き家 発生戸数 (戸/5年)	空き家 発生率 (%/年)
全 体		309	94	6.1
地域別	甲山地域	109	29	5.3
	世羅地域	146	43	5.9
	世羅西地域	54	22	8.1
種別	公営住宅	267	76	5.7
	特定公共賃貸住宅	28	11	7.9
	そ の 他	14	7	10.0
構造別	木 造	120	42	7.0
	簡易耐火二階	96	24	5.0
	耐火構造	93	28	6.0

注-1：管理戸数は平成28年12月末

-2：新規空き家発生戸数は、空き家発生後、入居募集した住戸数

ウ 募集・応募状況

町営住宅の平均応募倍率は0.7倍と低い状況にある。

地域別にみると、甲山地域0.7倍、世羅地域0.9倍、世羅西地域0.6倍で、各地域とも低い。

表 町営住宅の募集・応募状況（公募、平成23～27年度）

区 分		募集戸数 (戸)	応募世帯数 (世帯)	平 均 応募倍率
全 体		110	81	0.7
地域別	甲山地域	35	24	0.7
	世羅地域	47	41	0.9
	世羅西地域	28	16	0.6
種別	公営住宅	85	65	0.8
	特定公共賃貸住宅	16	9	0.6
	そ の 他	9	7	0.8
構造別	木 造	51	50	1.0
	簡易耐火二階	28	9	0.3
	耐火構造	31	22	0.7

(5) 町営住宅の建替え等に係る従来の取組み

ア 建替え実績

建替え実績は次表のとおりで、世羅地域において1団地10戸の建替えを実施している。

表 町営住宅の建替えの実績

地 域	団地名	住棟名	種別	構造	階数	整備戸数	建設年度
世羅地域	住吉住宅	-	公営	木造	2階	10戸	H6～8年度

イ 町営住宅の整備等に係る重点的な取組み

町営住宅の整備等については、次のような事項に重点的に取り組んでいる。

表 町営住宅の整備等に係る重点的な取組み

○住宅に困窮している低額所得者等のための町営住宅の供給 ○定住を促進するための町営住宅の供給

ウ 町営住宅の維持管理の取組み

町営住宅の維持管理の取組み状況は、次のとおりである。

表 町営住宅の維持管理の取組み状況

項 目	取組み状況
保守点検	・消防設備の点検、受水槽の清掃等通常の住宅管理に必要な保守点検（法定点検）を行う。
経常修繕	・水漏れ、外壁のひび割れなど不特定の時期に生じる支障に対し、その都度修繕する。
計画修繕	・建具改修、バルコニー改修（手すりの塗装等）など周期的に必要となる改修を実施する。 ・屋上防水改修、外壁改修などの大規模改修を計画的に実施する。

平成4年度以降の大規模修繕の実施状況は、次頁のとおりである。

表 大規模修繕の実施状況

▲：屋根改修 ■：外壁改修 □：内装補修

地域	団地概要							修繕等実施年度																															
	番号	団地名	棟名	建設年度	種別	構造	階数	管理戸数(戸)	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28						
甲山	1	有実住宅	1	S53	公営	簡耐	2階	5					▲																								▲		
			2	S53	公営	簡耐	2階	6					▲																								▲		
			3	S53	公営	簡耐	2階	5																														▲	
			4	S53	公営	簡耐	2階	5																														▲	
			5	S53	公営	簡耐	2階	5									▲□																				▲		
			6	S54	公営	簡耐	2階	4																															▲
			7	S54	公営	簡耐	2階	4																														▲	
			8	S55	公営	耐火	4階	16									▲																						▲
		2	宗政上住宅		S63	公営	木造	2階	12																														
		宗政上住宅		H1	公営	木造	2階	4																															
	3	宇津戸住宅		S43	その他	木造	平家	1																															
	4	沖河原住宅	-	H5	公営特公賃	耐火	4階	20																															
	5	出口住宅	-	H9	公営	耐火	4階	9																															
	6	中央ハイツ		H11	特公賃	木造	2階	10																															
	7	乙川住宅		S55	その他	木造	平家	1																															
		乙川住宅		S57	その他	木造	平家	1																															
	8	すずらん住宅		S58	その他	木造	平家	1																															
世羅	9	神崎Ⅲ住宅	1	S53	公営	簡耐	2階	6																															
			2	S53	公営	簡耐	2階	6																															
			3	S53	公営	簡耐	2階	6																															
			5	S54	公営	簡耐	2階	6																															
			6	S54	公営	簡耐	2階	6																															
	10	井折住宅	1	S57	公営	簡耐	2階	6																															
			2	S57	公営	簡耐	2階	6																															
			3	S58	公営	簡耐	2階	6																															
			4	S58	公営	簡耐	2階	6																															
			5	S62	公営	簡耐	2階	6																															
	11	寺町住宅	TW	S63	公営	耐火	3階	12																															
			TE	H1	公営	耐火	3階	12																															
	12	西神崎住宅	NE	H4	公営	耐火	3階	12																															
			NW	H5	公営	耐火	3階	12																															
	13	安田住宅	H6	公営	木造	2階	4																																
			H16	公営	木造	2階	2																																
	14	住吉住宅	H6	公営	木造	2階	4																																
			H7	公営	木造	2階	4																																
H8			公営	木造	2階	2																																	
15	グリーンハイツ井折	H10	公営	木造	平家	6																																	
		H10	公営	木造	2階	4																																	
		H12	公営	木造	平家	2																																	
		賀茂住宅		H12	公営	木造	2階	6																															
16	賀茂住宅		H15	公営	木造	2階	4																																

表 大規模修繕の実施状況

▲：屋根改修 ■：外壁改修 □：内装補修

地域	団地概要								修繕等実施年度																
	番号	団地名	棟名	建設年度	種別	構造	階数	管理戸数(戸)	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17			
世羅西	17	小国住宅		H15	公営	木造	平家	4																	
				H15	公営	木造	2階	4																	
				H16	公営	木造	平家	4																	
	18	明峰が丘住宅		H3	公営	木造	2階	4																	
				H4	公営	木造	2階	4	竣工																
	19	つばき住宅		H13	その他	木造	2階	6																	
				H13	特公賃	木造	2階	2																	
				H14	公営	木造	2階	6																	
	20	津田住宅		H15	公営	木造	2階	4																	
	21	ひまわり住宅		S39	その他	C B	2階	2																	
	22	あけぼの住宅		H7	その他	木造	平家	2				竣工													
	23	みどり住宅		H6	特公賃	木造	2階	4				竣工													
				H7	特公賃	木造	2階	4					竣工												
			H8	特公賃	木造	2階	2						竣工												
			H12	特公賃	木造	2階	2																		

第2章 公営住宅等の需要見通しの推計

公営住宅等の需要見通しの推計（将来のストック推計）は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月 国土交通省住宅局、（以下「策定指針」という。））に示されている考え方にに基づき、国土交通省から提供された「ストック推計プログラム（町村版）」を利用して行った。

1 将来人口、世帯数の推計

(1) 将来人口の推計

将来人口は、平成52年までは「日本の地域別将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。））、平成25年3月推計）の推計値を用い、平成57年は、「日本の地域別将来推計人口」で仮定されている平成52年の変化率（生残率、純移動率、子ども女性比及び0～4歳性比）を固定して推計した。

推計結果をまとめると、次表のとおりである。

表 将来人口の推計結果 (人)

		平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年	平成52年	平成57年
総人口		16,337	15,168	14,032	12,985	12,010	11,053	10,145
年齢別	0～14歳	1,786	1,587	1,414	1,286	1,205	1,136	1,069
	15～64歳	7,965	7,292	6,581	6,084	5,697	5,177	4,695
	65歳以上	6,586	6,289	6,037	5,615	5,108	4,740	4,381

注：平成27年は国勢調査（年齢不詳を補正）、平成32年以降は推計値

(2) 一般世帯数の推計

一般世帯数の推計は、国土交通省から提供された「ストック推計プログラム（町村版）」の「I_世帯数推計【市区町村・全域版】（ストック推計プログラム ステップ0）」を利用して推計した。

推計結果をまとめると、次表のとおりである。

表 一般世帯数の推計結果 (世帯)

		平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年	平成52年	平成57年
一般世帯数		6,224	5,846	5,444	5,037	4,628	4,296	3,912

注：平成27年は国勢調査、平成32年以降は推計値

2 将来のストック推計の結果

将来のストック推計は、推計に用いる指標を次の2ケース設定して行った。

○ケース1／直近値固定推計

次の3指標の将来値を直近の実績値で固定して推計した。

- ・世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比
- ・年間収入五分位階級の境界値
- ・民営借家の1㎡当たり家賃

○ケース2／線形近似式推計

上記3指標の将来値を線形近似式（直線近似式）で算出して推計した。

将来ストック数は、ケース1とケース2の中間値として設定した。

表 将来のストック推計値（社人研推計値）

（戸）

		平成32 年度央	平成37 年度央	平成42 年度央	平成47 年度央	平成52 年度央	平成57 年度央
町 全 体	参考 ケース1	266	248	229	212	197	180
	ケース2	217	172	137	109	97	88
	設定	242	210	183	161	147	134
世 帯 数	1人(60歳以上高齢者)	105	99	92	86	80	73
	2人	65	51	40	30	28	25
	3人	45	36	29	24	19	18
	4人以上	27	24	23	21	20	18
地 域 別	甲山地域	102	89	77	68	62	57
	世羅地域	113	98	85	75	68	62
	世羅西地域	27	24	20	18	16	15

第3章 町営住宅の課題

① 住宅セーフティネット機能の確保

本町では、町営住宅 309戸を管理しているが、これらは住宅に困窮する低額所得者等、高齢者、障害者等の世帯、子育て世帯、ひとり親と子の世帯などの住宅としての役割を果たしており、必要な住宅数の確保、適切な維持管理等により、住宅セーフティネット機能の確保を図る必要がある。

② 公営住宅等必要ストック数の確保

本町における将来の公営住宅必要ストック数は、概ね10年後の平成37年度約 210戸、概ね30年後の平成57年度約 130戸と見込まれる。

一方、公営住宅ストックは、木造、簡易耐火構造などの住宅が多く、今後、これらが順次耐用年限を経過するため、適切な維持・修繕、長寿命化などにより有効利用を図り、必要ストック数を確保する必要がある。

③ 町営住宅の質の向上

町営住宅の設備等の状況をみると、トイレの水洗化及び洋式便器の設置については大半の住戸で整備済みであるが、住戸内の段差解消、手すりの設置、給湯設備（3箇所給湯）などの整備水準は低い状況にある。

このため、これらの改善を進め、町営住宅の質の向上を図る必要がある。

④ 高齢者、障害者等への配慮

町営住宅入居世帯については、高齢単身、高齢夫婦を合わせた高齢者世帯の割合が約24%と高くなっている。

このため、高齢者、障害者等が安全に暮らせるよう、住棟・住戸のバリアフリー化等を進め、高齢者、障害者等の在宅生活を支援する必要がある。

⑤ 子育て世帯の居住の支援

町営住宅入居世帯のうち、世帯主年齢49歳以下の子育て世代は約5割を占め、また、夫婦と子、ひとり親と子などの割合も高い状況にある。

このため、子育て世帯のニーズに対応した町営住宅の整備等により、子育て世帯の居住を支援する必要がある。

⑥ 空き家の有効活用

町営住宅の現在の空き家率は 8.4%（募集停止中を除く、以下同様）と高く、特に特定公共賃貸住宅では25%と高い状況にある。

これらは、設備等の整備水準も高く、耐用年限までの残年数も長いことから、有効に活用する必要がある。

⑦ 地域ニーズ等への対応

町営住宅の空き家率は、甲山地域 4.0%、世羅地域 5.8%、世羅西地域18.5%で、世羅西地域で高くなっている。また、応募倍率は、甲山地域 0.7倍、世羅地域 0.9倍、世羅西

地域 0.6倍と各地域とも1倍に達していない。

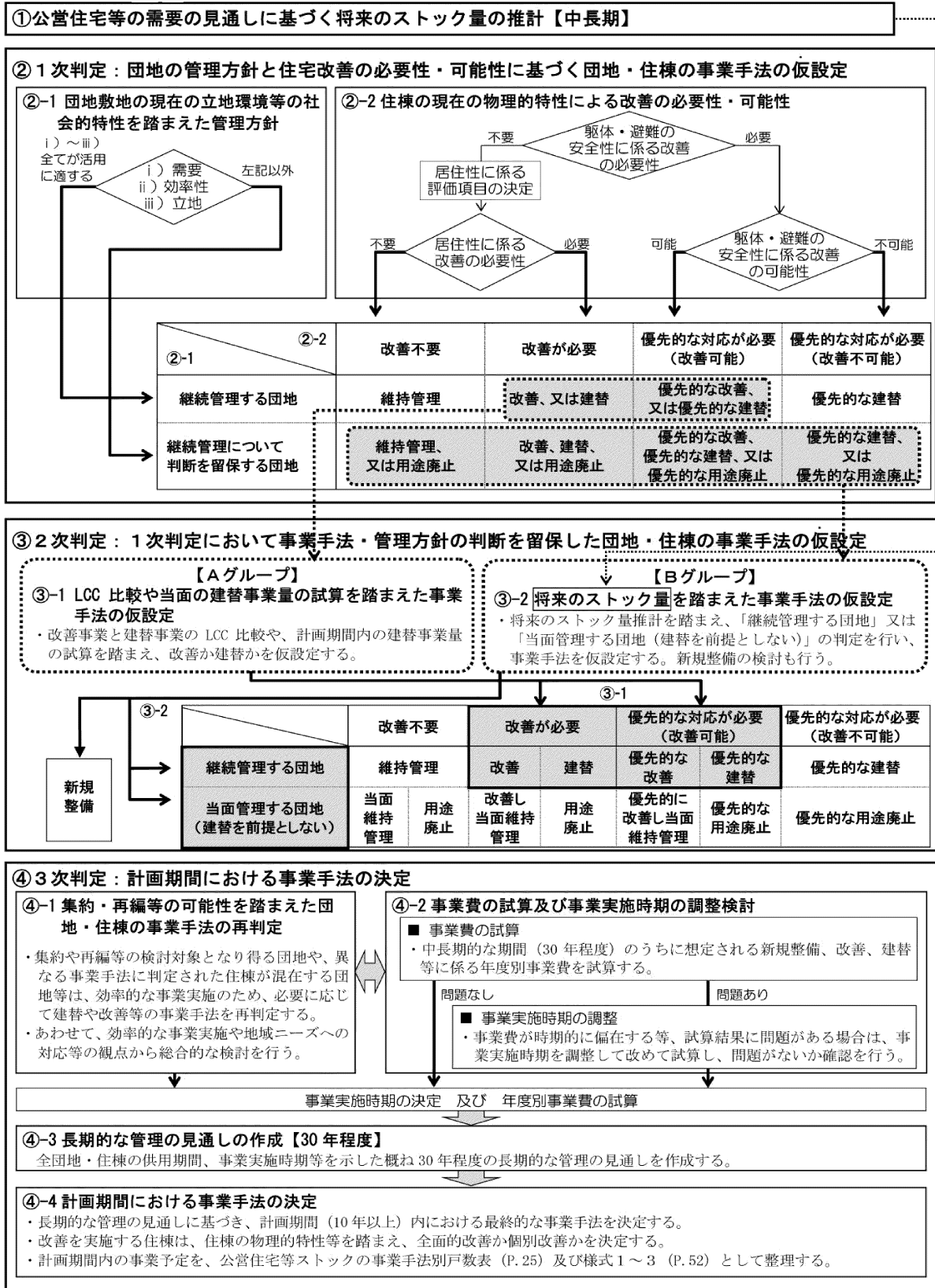
一方、町営住宅入居世帯については、甲山地域と世羅地域では高齢者世帯の割合が高く、世羅西地域では夫婦と子の割合が高いなど、地域によって特徴がある。

このため、応募倍率、空き家の状況、入居世帯の特徴などの地域ニーズや課題に対応した町営住宅の供給を図る必要がある。

第4章 団地及び住棟別活用方針の判定

1 活用方針判定の考え方

活用方針は、策定指針を受け、各団地について下図に示すフローに沿って評価した。



資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定)」 (平成28年 8月 国土交通省住宅局)

2 活用方針の判定結果

活用方針の判定結果は、次のとおりである。

表 活用方針の判定の結果 (1/3)

地域	番号	団地名	住棟概要					管理戸数(戸)	計画期間における事業手法の設定
			棟名	種別	建設年度	構造	階数		
甲山	1	有実住宅	1~5	公営	S 53	簡耐	2階	26	用途廃止 ・老朽化が進んでおり、他団地に集約し、用途廃止する。
			6~7	公営	S 54	簡耐	2階	8	用途廃止 ・老朽化が進んでおり、他団地に集約し、用途廃止する。
			8	公営	S 55	耐火	4階	16	個別改善・長寿命化 ・将来のストック量確保のため、長寿命化型改善を行い、活用する。
	2	宗政上住宅	-	公営	S 63~ H 1	木造	2階	16	個別改善 ・住戸内のバリアフリー化など必要な改善を行い、活用する。
	3	宇津戸住宅	-	その他	S 43	木造	平家	1	用途廃止 ・老朽化が進んでおり、用途廃止する。
	4	沖河原住宅	-	公営・ 特公賃	H 5	耐火	4階	20	個別改善・長寿命化 ・将来のストック量確保のため、長寿命化型改善を行い、活用する。
	5	出口住宅	-	公営	H 9	耐火	4階	9	個別改善・長寿命化 ・将来のストック量確保のため、長寿命化型改善を行い、活用する。
	6	中央ハイツ	-	特公賃	H 11	木造	2階	10	個別改善 ・住戸内のバリアフリー化など必要な改善を行い、活用する。
7	乙川住宅	-	その他	S 55 ・57	木造	平家	2	用途廃止 ・老朽化が進んでおり、用途廃止する。	
8	すずらん住宅	-	その他	S 58	木造	平家	1	用途廃止 ・老朽化が進んでおり、用途廃止する。	
世羅	9	神崎Ⅲ住宅	1~3 5~6	公営	S 53 ~54	簡耐	2階	30	用途廃止 ・老朽化が進んでおり、用途廃止する。
	10	井折住宅	1~5	公営	S 57~ 58・62	簡耐	2階	30	個別改善・長寿命化 ・将来のストック量確保のため、長寿命化型改善を行い、活用する。

表 活用方針の判定の結果 (2/3)

地域	番号	団地名	住棟概要						計画期間における 事業手法の設定
			棟名	種別	建設 年度	構造	階数	管理 戸数 (戸)	
世羅	11	寺町住宅	TW	公営	S 63	耐火	3階	12	個別改善・長寿命化 ・将来のストック量確保のため、 長寿命化型改善を行い、活用する。
			TE	公営	H 1	耐火	3階	12	
	12	西神崎住宅	NE	公営	H 4	耐火	3階	12	個別改善・長寿命化 ・将来のストック量確保のため、 長寿命化型改善を行い、活用する。
			NW	公営	H 5	耐火	3階	12	
	13	安田住宅	-	公営	H 6	木造	2階	4	個別改善 ・住戸内のバリアフリー化など必要 な改善を行い、活用する。
			-	公営	H16	木造	2階	2	
	14	住吉住宅	-	公営	H 6 ～ 8	木造	2階	10	個別改善 ・住戸内のバリアフリー化など必要 な改善を行い、活用する。
15	グリーンハイ ツ井折	-	公営	H10 ・12	木造	平家 2階	18	個別改善 ・住戸内のバリアフリー化など必要 な改善を行い、活用する。	
16	賀茂住宅	-	公営	H15	木造	2階	4	個別改善 ・住戸内のバリアフリー化など必要 な改善を行い、活用する。	
世羅西	17	小国住宅	-	公営	H15 ～16	木造	平家 2階	12	維持管理 ・良質なストックであり、適切に 維持管理する。
	18	明峰が丘住宅	-	公営	H 3 ～ 4	木造	2階	8	個別改善 ・住戸内のバリアフリー化など必要 な改善を行い、活用する。
	19	つばき住宅	-	公営	H14	木造	2階	6	維持管理 ・良質なストックであり、適切に 維持管理する。
			-	特公賃	H13	木造	2階	2	維持管理 ・良質なストックであり、適切に 維持管理する。
			-	その他	H13	木造	2階	6	個別改善 ・住戸内のバリアフリー化など必要 な改善を行い、活用する。
	20	津田住宅	-	公営	H15	木造	2階	4	維持管理 ・良質なストックであり、適切に 維持管理する。
21	ひまわり住宅	-	その他	S 39	C B	2階	2	用途廃止 ・老朽化が進んでおり、用途廃止 する。	

表 活用方針の判定の結果 (3/3)

地域	番号	団地名	住棟概要						計画期間における 事業手法の設定
			棟名	種別	建設 年度	構造	階数	管理 戸数 (戸)	
世羅西	22	あけぼの住宅	-	その他	H7	木造	平家	2	個別改善 ・住戸内のバリアフリー化など必要な改善を行い、活用する。
	23	みどり住宅	-	特公賃	H6～ 8・12	木造	2階	12	個別改善 ・住戸内のバリアフリー化など必要な改善を行い、活用する。

第5章 町営住宅ストック活用の目標と方針

1 整備目標

(1) 基本目標と役割

町民の豊かな住生活が実現されるためには、町民の多様な居住ニーズに対応した良質な住宅を選択できる住宅市場が形成されること、市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットが構築されていることなどが必要である。

町営住宅は、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難で、公的な支援により居住の安定の確保を図る必要のある世帯に対して、適切な住宅を供給する住宅セーフティネットとしての役割を果たすもので、町民の住生活の安定の確保及び向上の促進に資することを目標とする。

また、町営住宅の具体的役割は、次のとおりである。

【町営住宅の役割】

- ① 適正な規模、家賃の町営住宅の供給による住宅に困窮する低額所得者等の居住の安定
- ② 高齢者、障害者等の居住に配慮した町営住宅の供給による住宅に困窮する高齢者、障害者等の居住の安定
- ③ 子育て世帯のニーズに対応した町営住宅の供給による子育て世帯の居住の支援
- ④ 民間借家市場を補完する多様な町営住宅の供給による定住の促進
- ⑤ 上記のほか、住宅に困窮する外国人、DV被害者、犯罪被害者などの居住の場の提供

(2) 整備水準の目標

町営住宅の建設（新規建設、建替え）の際の整備水準の目標は、「世羅町営住宅設置、整備及び管理に関する条例」に基づいて、以下のとおりとする。

表 町営住宅の整備水準の目標

項 目		整備水準	技術基準（対策等級）
快適で魅力ある地域社会の形成		・快適で魅力ある地域社会の形成に資するよう考慮する。	-
良好な居住環境の確保		・安全、衛生、美観等を考慮し、入居者等が便利で快適に居住又は利用できるよう整備する。	-
費用の縮減への配慮		・建設及び維持管理費用の縮減に配慮する。	-
位置の選定		・災害発生のおそれが多い土地、居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避ける。 ・入居者の日常生活の利便性を考慮する。	-
敷地の安全等		・崖崩れ等に対する安全な措置を講じる。 ・雨水、汚水の排出又は処理するための施設を設ける。	-
住棟等の基準		・敷地内及び周辺地域の良好な居住環境を確保するよう考慮して配置する。	-
住宅	防火等	・防火、避難、防犯のための適切な措置を講じる。	-
	省エネ性	・住宅に係るエネルギー使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。	・第5-1省エネルギー対策／等級4
	遮音性	・住宅の床、外壁開口部の遮音性能を確保するための措置を講じる。	・第8-1重量床衝撃音対策、8-4透過損失等級（外壁開口部）／等級2
	劣化の軽減	・構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分の劣化を軽減させるための措置を講じる。	・第3-1劣化対策／等級3（木造等級2）
	維持管理への配慮	・給・排水及びガス設備に係る配管の点検及び補修を容易に行うことができるための措置を講じる。	・第4-1維持管理対策（専用配管）、4-2同（共用配管）／等級2
	規 模	・公営住宅の一戸の床面積の合計は25㎡以上とする。	-
	附帯設備	・公営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備、浴室、テレビ受信設備、電話配線を設置する。 ・3箇所給湯（台所、浴室、洗面所）を確保する。（*）	-
	ホルムアルデヒド対策	・公営住宅の各住戸には、居室内の化学物質の発散による支障を防止するための措置を講じる。	・第6-1ホルムアルデヒド対策／等級3
	高齢者等への配慮	専用部	・高齢者、障害者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。
共用部		・公営住宅の通行の用に供する共用部分には高齢者、障害者等の移動の利便性及び安全性を確保するための措置を講じる。	・第9-2高齢者等配慮対策（共用部分）／等級3

表 町営住宅の整備水準の目標（続き）

項 目		整備水準	技術基準（対策等級）	
住宅	附帯施設	駐車場	・原則として設置率 100%以上（*、実情に応じて設置）	-
		駐輪場	・原則として設置率 100%以上（実情に応じて設置）	-
		物 置	・利用しやすい位置に設置する。	-
		ごみ置場	・利用しやすい位置に設置する。	-
共同施設	集会所	・入居者の利便を確保した適切な位置・規模とする。	-	
	児童遊園	・入居者の利便、安全を確保した適切な位置・規模とする。	-	
	広場・緑地	・良好な居住環境の維持増進に資する位置・規模とする。	-	
	通 路	・利便、通行の安全、防災、環境保全等に支障がない規模、構造で合理的に配置する。 ・通路における階段には、必要な手すり又は傾斜路を設置する。	-	
多様かつ質の高い住宅の供給		・原則として、複数の住戸タイプを確保する（*） ・大規模な団地では、障害者対応住宅を確保する。（*） ・LED照明の採用など、環境との共生に配慮する。（*）	-	

注-1：（*）は、今回任意に記述した事項

-2：技術基準は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成11年法律第81号）第3条第1項の規定に基づく評価方法基準による。

2 基本方針

① 町営住宅の供給量の確保

住宅に困窮する低額所得者等、高齢者、障害者等の世帯、子育て世帯、ひとり親と子の世帯など多様な世帯の居住の安定を図るため、必要な町営住宅の供給量を確保する。

② 町営住宅ストックの質の維持・向上

良質な町営住宅については、計画的な修繕により質の維持を図る。

また、住戸内の改善、設備の更新などを行うことにより質の向上を図るとともに、空き家の解消に努める。

③ 町営住宅の長寿命化

町営住宅ストックを有効に活用するため、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施し、長寿命化及びライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の縮減を図る。

④ 高齢者、障害者等に配慮した町営住宅の整備等

高齢者、障害者等が安心して暮らすことができるよう町営住宅の整備等を進め、高齢者、障害者等の居住の安定確保を図る。

⑤ 子育て世帯の居住の支援と定住の促進

子育て世帯の居住を支援するとともに、定住の促進に資するため、子育て世帯のニーズに対応した適切な規模の町営住宅の整備等を進める。

⑥ 地域ニーズに配慮した公的賃貸住宅の供給

定住の促進を通じて均衡ある地域振興に資するため、町営住宅需要、空き家の状況等を勘案しながら、地域ニーズに配慮した公的賃貸住宅の供給を進める。

3 団地別・住棟別活用方針

(1) 維持管理

良質なストックについては、良好な居住環境を確保するため、維持管理する。

改善等を行うストックについても、当該事業を実施するまでの期間は適切に維持する。

適切に維持管理するため、日常的な保守点検、水漏れ等不特定の時期に生じる支障に対して実施する必要がある経常修繕、外壁の再塗装等の周期的に実施する必要がある計画修繕、空き家となった段階で行う空き家修繕などを実施する。

表 維持管理対象団地

地域	番号	団地名	棟名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	方針	
甲山	6	中央ハイツ	-	特公賃	木造	2階	H11	10	・計画的に修繕しながら、維持管理する。	
世羅	13	安田住宅	-	公営	木造	2階	H6・16	6		
	14	住吉住宅	-	公営	木造	2階	H6～8	10		
	15	グリーンハイツ 井折	-	公営	木造	平家 2階	H10 ・12	18		
	16	賀茂住宅	-	公営	木造	2階	H15	4		
世羅西	17	小国住宅	-	公営	木造	平家 2階	H15 ～16	12		
	19	つばき住宅	-	公営・ 特公賃	木造	2階	H13 ～14	8		
	20	津田住宅	-	公営	木造	2階	H15	4		
合計		8団地	-	-	-	-	-	72		-

注：活用方針の判定において個別改善と判定した団地のうち、住戸内の段差解消以外に改善事項のない団地は、維持管理対象団地とした。

(2) 個別改善

個別改善は、個別改善（維持管理対象団地とした団地を除く）、個別改善・長寿命化した住棟を対象とし、必要な改善事業を行う。

ア 個別改善

居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型改善のうち、必要な改善事業を行う。

表 個別改善対象団地

地域	番号	団地名	棟名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	方針
甲山	2	宗政上住宅	-	公営	木造	2階	S63～H1	16	・次のうち、必要な事業を実施する。 ・居住性向上型 例) 3箇所給湯等 ・福祉対応型 例) 住戸内の手すり設置等
世羅西	18	明峰が丘住宅	-	公営	木造	2階	H3～4	8	
	19	つばき住宅	-	その他	木造	2階	H13	6	
	22	あけぼの住宅	-	その他	木造	平家	H7	2	
	23	みどり住宅	-	特公賃	木造	2階	H6～8 ・H12	12	
合計		5団地	-	-	-	-	-	44	-

イ 個別改善・長寿命化

アの事業のほか、長寿命化型改善（屋根・屋上防水改修、外壁改修、給・排水管改修、ガス管改修など）を行う。

表 個別改善・長寿命化対象団地

地域	番号	団地名	棟名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	方針	
甲山	1	有実住宅	8	公営	耐火	4階	S55	16	<ul style="list-style-type: none"> ・次のうち、必要な改善事業を実施する。 ・居住性向上型 ・福祉対応型 ・長寿命化型（屋根・屋上防水改修、外壁改修、給・排水管改修、ガス管改修等） 	
	4	沖河原住宅	-	公営・特公賃	耐火	4階	H5	20		
	5	出口住宅	-	公営	耐火	4階	H9	9		
世羅	10	井折住宅	1~5	公営	簡耐	2階	S57~58・62	30		
	11	寺町住宅	TW	公営	耐火	3階	S63	12		
			TE	公営	耐火	3階	H1	12		
	12	西神崎住宅	NE	公営	耐火	3階	H4	12		
NW			公営	耐火	3階	H5	12			
合計	6団地		-	-	-	-	-	123		-

(3) 用途廃止

老朽化した団地のうち建替えを行わない団地は、将来的に用途廃止することとし、余剰ストックの削減を通じて、維持管理に係るコストの縮小を図る。

用途廃止は、原則として、住棟単位で空き家になった時点で行うものとする。

表 用途廃止対象団地

地域	番号	団地名	棟名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	方針
甲山	1	有実住宅	1~5	公営	簡耐	2階	S53	26	・住棟単位で空き家になった時点で、用途廃止する。
			6~7	公営	簡耐	2階	S54	8	
	3	宇津戸住宅	-	その他	木造	平家	S43	1	・空き家が生じた時点で、用途廃止する。
	7	乙川住宅	-	その他	木造	平家	S55・57	2	
	8	すずらん住宅	-	その他	木造	平家	S58	1	
世羅	9	神崎Ⅲ住宅	1~3 5~6	公営	簡耐	2階	S53~54	30	・住棟単位で空き家になった時点で、用途廃止する。
世羅西	21	ひまわり住宅	-	その他	CB	2階	S39	2	・住棟単位で空き家になった時点で、用途廃止する。
合計	6団地		-	-	-	-	-	70	-

参考1 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	居住性向上型	福祉対応型	安全性確保型	長寿命化型
住戸改善	<ul style="list-style-type: none"> 間取りの改修 給湯設備の設置 電気容量のアップ 外壁・最上階の天井等の断熱 開口部のアルミサッシ化等 	<ul style="list-style-type: none"> 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・洗面台更新等 	<ul style="list-style-type: none"> 台所壁の不燃化 避難経路の確保 アスベストの除去等 防犯建物部品の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> 浴室の防水性向上 内壁の断熱性向上・耐久性向上 配管の耐久性向上等
共用部分改善	<ul style="list-style-type: none"> 給水方式の変更 断熱化対応 共視聴アンテナ設備設置等 	<ul style="list-style-type: none"> 廊下・階段の手すり設置 中層EV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 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修 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、避難設備の設置 アスベストの除去等 	<ul style="list-style-type: none"> 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 避難施設の耐久性向上等
屋外・外構改善	<ul style="list-style-type: none"> 雨水貯留施設の設置 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 屋外消火栓設置 避難経路の確保 ガス管の耐震性・耐久性向上 防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> 配管の耐久性・耐食性向上等

注-1：策定指針による。

-2：屋外・外構改善のうち集会所、児童遊園、屋外消火栓等の改善については、原則150戸以上の団地が対象

参考2 長寿命化型改善の具体例

① 部位毎による整理

部位	概要（工事例）	備考
躯体	<ul style="list-style-type: none"> 躯体の耐久性を向上させる工事 躯体の中性化を防止する工事 	
屋上及びこれに附随する部分（「屋上等」という）	<ul style="list-style-type: none"> 屋上等の断熱性を向上させる工事 屋上等の防水性を向上させる工事 屋上等の耐久性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> 屋根も含む 塗装・塗膜による工事も可
外壁	<ul style="list-style-type: none"> 外壁の断熱性を向上させる工事 外壁の防水性を向上させる工事 外壁の耐久性を向上させる工事 外壁の安全性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ベランダの内側も可 塗装・塗膜による工事も可
内壁	<ul style="list-style-type: none"> 内壁の断熱性を向上させる工事 内壁の耐久性を向上させる工事 内壁コンクリートの中性化を防止する工事 	<ul style="list-style-type: none"> 塗装・塗膜による工事も可
給水管・排水管・汚水管・雨水管・ガス管・消火管	<ul style="list-style-type: none"> 管の耐食性を向上させる工事 管の耐久性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> 塗膜による工事も可
シーリング	<ul style="list-style-type: none"> シーリング材の耐久性を向上させる工事 	
浴室	<ul style="list-style-type: none"> 浴室の防水性を向上させる工事 	
避難施設	<ul style="list-style-type: none"> 避難施設の耐久性を向上させる工事 	
床下地材	<ul style="list-style-type: none"> 床下地の耐久性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> 切り分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可

注：策定指針による。

② 工事毎による整理

工事	概要（工事例）
配管の集約化	<ul style="list-style-type: none"> 住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 住戸内の配管を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事
電気幹線	<ul style="list-style-type: none"> 住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事

注：策定指針による。

4 計画期間中の整備等の実施方針

計画期間中（平成29～38年度）の実施方針は、次のとおりとする。

(1) 個別改善

計画期間中は、将来のストック量を確保する観点から、長寿命化型改善を重点的に実施することとし、期間中の事業量の制約等の条件を考慮しながら事業を実施する。

表 個別改善・長寿命化対象団地

地域	番号	団地名	棟名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	方針
甲山	1	有実住宅	8	公営	耐火	4階	S55	16	・長寿命化型改善（外壁改修）を実施する。
世羅	10	井折住宅	1	公営	簡耐	2階	S57	6	・長寿命化型改善（屋上（バルコニー）防水改修、外壁改修）を実施する。
			2	公営	簡耐	2階	S57	6	
			3	公営	簡耐	2階	S58	6	
			4	公営	簡耐	2階	S58	6	
合計		2団地	-	-	-	-	-	40	-

(2) 用途廃止

用途廃止の対象とした団地は、原則として、住棟単位で空き家になった時点で用途廃止する。

表 用途廃止対象団地の空き家の状況

地域	番号	団地名	棟名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	現空き家(戸)	計画期間中の用途廃止予定(戸)
甲山	1	有実住宅	1～5	公営	簡耐	2階	S53	26	6	-
			6～7	公営	簡耐	2階	S54	8	1	-
	3	宇津戸住宅	-	その他	木造	平家	S43	1	0	・後期用途廃止を計画
	7	乙川住宅	-	その他	木造	平家	S55・57	2	0	・後期用途廃止を計画
	8	すずらん住宅	-	その他	木造	平家	S58	1	0	・後期用途廃止を計画
世羅	9	神崎Ⅲ住宅	1～3 5～6	公営	簡耐	2階	S53～54	30	11	-
世羅西	21	ひまわり住宅	-	その他	CB	2階	S39	2	0	・前期用途廃止を計画
合計		6団地	-	-	-	-	-	70	18	-

注：棟別の現在の空き家数は、次のとおり。

- ・有実住宅：1号棟 2戸、2号棟 1戸、3号棟 2戸、5号棟 1戸、7号棟 1戸
- ・神崎Ⅲ住宅：2号棟 3戸、3号棟 1戸、5号棟 4戸、6号棟 3戸

第6章 町営住宅長寿命化計画

1 長寿命化計画の目的と方針

(1) 長寿命化計画の背景と目的

ア 背景

(ア) 住宅セーフティネット機能の確保

本町は、町営住宅 309戸を管理し、住宅に困窮する低額所得者等、高齢者、障害者世帯、子育て世帯等の居住の安定を図るための住宅として活用しており、今後も、町営住宅の適切な維持・管理等により、住宅セーフティネット機能の確保を図る必要がある。

(イ) 町営住宅の質の向上

町営住宅の設備等は、住戸内の段差解消、手すりの設置、給湯設備（3箇所給湯）などの整備水準が低い状況にある。

このため、これらの整備等を進め、町営住宅の質の向上を図る必要がある。

(ウ) 町営住宅の計画的な修繕

限られた財源の中で、町営住宅を長期間、有効かつ効率的に活用し、良好な住環境を維持するため、建物の劣化状況等を踏まえた計画的な修繕の実施、中長期的な維持管理計画に基づいた適切な維持管理を行う必要がある。

イ 長寿命化計画の目的

(ア) 町営住宅ストックの有効活用

町営住宅ストックを安全で快適な住まいとして長期間活用するため、修繕、改善等に係る長期的な方針を定め、計画的な維持管理を推進する。

(イ) 町営住宅の質の向上

居住者が安全で快適に暮らせ、また空き家を有効に活用できるよう、住棟、住戸の状況を踏まえて居住性の向上、福祉対応、安全性の確保などを目的とした改善を計画的に進める。

(ウ) LCCの縮減

予防保全的な観点から、長寿命化型改善などの計画を定め、長寿命化によるLCCの縮減を図る。

(エ) 事業量の平準化

厳しい財政的制約の中で、修繕、改善等の事業を着実に進めるため、長期的な計画を策定し、事業量の平準化を図る。

(2) 計画期間

長寿命化計画の計画期間は、平成29年度から平成38年度までの10年間とする。

また、計画内容については、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに見直しを行うこととする。

(3) 長寿命化に関する基本的な方針

ア 町営住宅ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

町営住宅ストックを長期間有効に活用するため、定期点検、予防保全的な維持管理を実施する。

また、町営住宅ストックの整備、修繕、定期点検等の管理データを住棟単位で一元的に管理し、随時確認できる仕組みを整備する。

イ 長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

町営住宅の長寿命化及びLCCの縮減を図るため、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長、仕様のグレードアップ等による耐久性の向上を図る改善等を実施する。

また、定期点検により建物の老朽化、劣化等の状況を的確に把握し事故等を未然に防ぐとともに、効率的な修繕、改善を実施する。

2 点検の実施方針

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする。）を実施する。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は年に一度程度、「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）に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てるものとする。

【実施内容】

- ・定期点検、日常点検の実施
- ・データベースへの記録

3 計画修繕の実施方針

(1) 修繕計画の考え方

町営住宅の住戸性能、居住環境を適切に維持するためには、日常的な保守点検、不測の時期に生じる支障に対応した経常修繕、周期的に対応する必要がある計画修繕（一般修繕、大規模修繕）等を実施する。

表 維持修繕等の内容の分類

分類		内容
保守点検		・消防設備の点検、受水槽の清掃等通常の住宅管理に必要な保守点検
経常修繕		・水漏れ、外壁のひび割れ等、不測の時期に生じる支障に対するその都度の修繕 ・軽微な維持補修、退居修繕等
計画修繕	一般修繕	・周期的に実施する必要がある修繕のうち、大規模修繕に比べ多額の費用を要さないもの(建具の改修、浴槽、流し等の改修、倉庫扉改修、外構補修等)
	大規模修繕	・周期的に実施する必要がある修繕のうち、屋上防水改修、外壁改修、給・排水管改修、ガス管改修、浴室改修、床下地改修等、多額の費用を要するもの

(2) 大規模修繕計画

大規模修繕は、活用方針を個別改善（長寿命化を含む。）とした耐火構造、簡易耐火二階の住棟を対象とし、屋上（屋根）防水改修、外壁改修、給・排水管改修、ガス管改修について、修繕周期、修繕履歴、現地調査で把握した劣化状況、事業の平準化等を考慮しながら、長期的な修繕計画を定め、計画的に修繕を進める。

表 修繕周期の設定

部位	工事区分	想定する修繕工事の部位・仕様	修繕周期
屋根	修繕	屋上保護防水（下地調整、露出防水）	24年
	撤去・新設	屋上露出防水（既存全面撤去、下地調整、露出防水）	24年
	撤去・葺替	傾斜屋根（既存全面撤去、下地補修、葺替え）	24年
外壁 バルコニー	補修	コンクリート外壁補修（ひび割れ、欠損、鉄筋発錆等の補修）	18年
	塗替	外壁塗装（高圧洗浄、下地処理、仕上塗材塗り）	18年
	打替	外壁目地シーリング材（既存撤去、下地処理、打替え）	18年
	修繕	バルコニー床（高圧洗浄、下地処理、塗膜防水等）	18年
給水管	取替	共用立管、専用枝管（硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管）	20年
	取替	同（硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手））	35年
排水管 （屋内）	取替	共用立管、専用枝管（配管用炭素鋼鋼管）（雑排水管）	20年
	取替	同（配管用炭素鋼鋼管）（污水管）	30年
	取替	同（タールエポキシ塗装鋼管）（雑排水管・污水管）	30年
	取替	同（硬質塩化ビニル管）（雑排水管・污水管）	30年
	取替	同（硬質塩化ビニルライニング鋼管）（雑排水管・污水管）	30年
ガス管	取替	ガス管（屋内）（配管用炭素鋼鋼管）	30年
	取替	ガス管（屋外）（配管用炭素鋼鋼管）	20年

注：策定指針の修繕周期表を基に主な修繕項目を抽出した。

4 改善事業の実施方針

(1) 個別改善事業の実施方針

ア 長寿命化型

長期的に活用すべき町営住宅ストックについて、劣化の防止、耐久性の向上などの観点から予防保全的な改善を行う。

【実施内容】

- ・外壁のグレードアップ（防水性、断熱性、耐久性向上）

(2) 長寿命化型改善事業の方針

ア 基本的な方針

(ア) 長寿命化工事の実施方針

長寿命化工事は、大規模修繕を実施する住棟のうち、長寿命化型改善を実施した場合にLCCの縮減効果がある住棟について実施することとする。

(イ) 仕様のグレードアップ等による長寿命化

町営住宅ストックの長寿命化を図り、LCCの縮減につなげていくため、屋上防水改修、外壁改修、給水管改修、排水管改修、ガス管改修等の大規模修繕工事については、従前の仕様比して、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易化などにつながるよう、仕様のグレードアップ等を図る。

(ウ) 予防保全措置による長寿命化

屋上露出防水、外壁吹付塗装など、一般的な仕様の場合の標準的な大規模修繕の周期は18年であることを踏まえ、平成28年度末時点で建設後18年未満（平成10年度以降竣工）の住棟は、修繕周期に対応した計画修繕を実施することにより、予防保全措置を行うこととする。

長寿命化工事を実施した住棟は、実施後、国が示す適正修繕を実施する。

イ 実施時期の設定

優先度の検討結果を踏まえて、実施時期を次表のとおり設定した。

長寿命化工事は、長寿命化型改善を実施した場合にLCCの縮減効果がある住棟について実施することとする。

表 大規模修繕（長寿命化型改善）の実施時期の設定

地域	団地名	住棟	管理戸数(戸)	事業内容	前期					後期						
					H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38		
甲山	有実住宅	8	16	・外壁改修										設計	工事	
世羅	井折住宅	1	6	・外壁改修 ・ベランダ屋上改修			設計	工事								
		2	6	・外壁改修 ・ベランダ屋上改修					設計	工事						
		3	6	・外壁改修 ・ベランダ屋上改修		工事										
		4	6	・外壁改修 ・ベランダ屋上改修							設計	工事				

注：井折住宅3号棟は設計済みである。

ウ 長寿命化工事のモデルの設定

長寿命化型改善については、工事の仕様・工法、単価等を以下のように設定する。

表 長寿命化工事のモデルの設定

部位・工事	現状	長寿命化工事モデル			
		仕様	工事費単価 (千円/戸)		効果
外壁改修	リシン吹付	断熱仕上塗材工法	耐火	1,750	・防水性向上 ・断熱性向上 ・耐久性向上
			簡二	1,700	
ベランダ屋上改修	シート防水	塗膜防水工法	500		・耐久性向上

(3) 長寿命化のための維持管理計画

ア 維持管理計画の作成

維持管理計画は、計画期間中に実施する大規模修繕（長寿命化型改善）について、事業の効率化、各年度の事業量バランス等に配慮しながら作成した。（51・52頁参照）

イ 維持管理計画に基づく概算工事費

維持管理計画に基づく概算工事費は、次表のとおりである。

表 維持管理計画に基づく概算工事費

(百万円)

	前期						後期						合計
	H29	H30	H31	H32	H33	小計	H34	H35	H36	H37	H38	小計	
外壁改修	0	13.5	0.5	13.5	0.5	28.0	13.5	0.5	13.5	2.2	28.6	58.3	86.2

注-1：外壁改修には、ベランダ屋上改修を含む。

-2：四捨五入の関係で合計が合わない箇所がある。

-3：概算工事費には設計費、監理費を含む。

ウ 計画期間中の維持管理等の予定戸数

計画期間中の維持管理等の予定戸数は、次表のとおりである。

表 計画期間中の維持管理等の予定戸数

対 象	前 期 H29～33年度	後 期 H34～38年度	合 計
管理戸数	309 戸	307 戸	309 戸
新規整備事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
維持管理予定戸数	307 戸	303 戸	303 戸
うち計画修繕対応戸数	- 戸	- 戸	- 戸
うち改善事業予定戸数	12 戸	28 戸	40 戸
個別改善事業予定戸数	12 戸	28 戸	40 戸
全面的改善事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
うちその他戸数	295 戸	275 戸	263 戸
建替事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
用途廃止予定戸数	2 戸	4 戸	6 戸

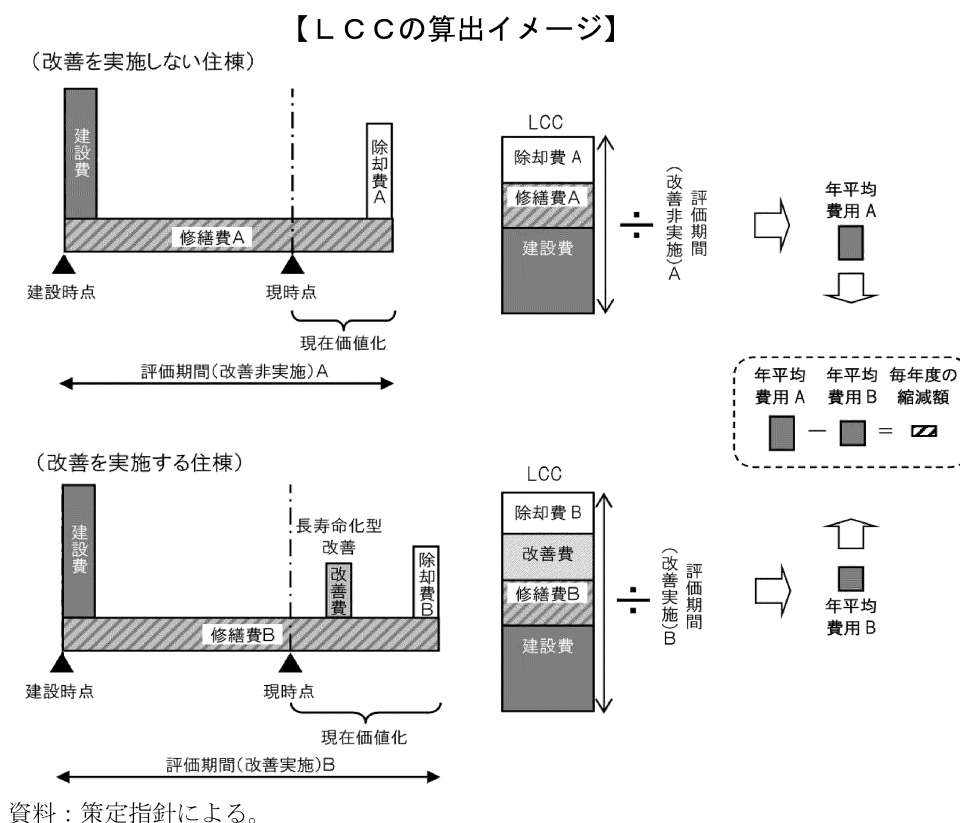
5 長寿命化のための維持管理による効果

(1) LCCの考え方

ここでは、長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合について、建設時点から建替えまでに要するコスト（LCC）を算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行うことにより、縮減効果の算出を行った。

算出にあたっては、策定指針に示されている考え方に基づき、国土交通省から提供された「ライフサイクルコスト算定プログラム」を利用して推計した。

なお、簡易耐火二階については同プログラムが利用できないため、現計画の算出方法により計算した。



(2) LCC縮減効果の算出

ア 耐火構造

(ア) LCC（計画前）の算出

① 評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間で、50年とした。

② 修繕費A

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
 - ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用
 - ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化^{※1}して算出する。

- ③ 建設費
- ・推定再建築費＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率
 - ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ④ 除却費 A
- ・評価期間（改善非実施）A末に実施する除却工事費
 - ・評価期間（改善非実施）A末の時期に応じて、現在価値化して算出する。
- ⑤ 計画前LCC（単位：円／戸・年）
- ・LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）÷①評価期間（改善非実施）A

(イ) LCC（計画後）の算出

- ⑥ 評価期間（改善実施）B
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（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）で、70年とした。
- ⑦ 修繕費 B
- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
 - ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
 - ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
- ⑧ 長寿命化型改善費
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
 - ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
 - ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。
- ⑨ 建設費
- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）
 - ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ⑩ 除却費 B
- ・評価期間（改善実施）B末に実施する除却工事費
 - ・評価期間（改善実施）B末の時期に応じて、現在価値化して算出する。
- ⑪ 計画後LCC（単位：円／戸・年）
- ・LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）
÷⑥評価期間（改善実施）B

(ウ) LCC改善効果

⑫ 年平均改善額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。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する。

(イ) LCC縮減効果の算出結果

長寿命化型改善を実施する住棟についてLCC縮減効果を算出した結果、全ての住棟で縮減効果があるものと見込まれる。

表 LCC縮減効果の算出

地域	番号	住宅名	棟名	建設年度	構造	階数	種別	管理戸数 (戸)	計画前 LCC (千円/戸・年)	計画後 LCC (千円/戸・年)	年平均縮減額	
											戸あたり (千円/戸・年)	棟あたり (千円/棟・年)
甲山	1	有実住宅	8	S55	耐火	4階	公営	16	319	243	75	1,212

イ 簡易耐火二階

簡易耐火二階については、現計画の算出方法に基づき、LCC縮減効果を計算した。算出方法は、次に示すとおりである。

(ア) LCC（計画前）の算出

① 使用年数：45年

② 累積修繕費：累積小修繕費＋累積大規模修繕費

・累積小修繕費

・建設費に、国の示す修繕費乗率（大規模修繕、該当しない修繕項目を除く乗率）の累積値を乗じて算出する。

※建設費：12,500千円/戸と設定（現計画における設定値、以下同様）

※国の示す修繕費乗率：現計画で用いた修繕費乗率を用いた。（以下同様）

・累積大規模修繕費

・整備歴によるものとし、修繕費乗率は実施事例から算出した。

③ 計画前LCC：

(②累積修繕費＋建設費) ÷ ①使用年数(単位：円/戸・年、以下同様)

(イ) LCC（計画後）の算出

④ 使用年数：70年（検討対象とした住棟はPC構造であり、耐火構造と同程度の強度が期待できるものとした。）

⑤ 累積修繕費

【長寿命化工事実施前】累積小修繕費＋累積大規模修繕費

・累積小修繕費

・建設費に、国の示す修繕費乗率（大規模修繕、該当しない修繕項目を除く乗率）の累積値を乗じて算出する。

- ・ 累積大規模修繕費
 - ・ 屋上防水、外壁、給・排水管、ガス管、浴室及び床下地改修で、整備歴による。

【長寿命化工事実施後】 累積小修繕費＋計画修繕費(大規模修繕除く)＋累積大規模修繕費

- ・ 累積小修繕費
 - ・ 建設費に、国の示す小修繕費乗率の累積値を乗じて算出する。
- ・ 計画修繕費
 - ・ 長寿命化工事実施後の期間について、国の示す修繕費乗率（小修繕、大規模修繕、該当しない修繕項目を除く乗率）の累積値を乗じて算出する。
- ・ 累積大規模修繕費
 - ・ 屋上防水、外壁、給・排水管、ガス管、浴室及び床下地改修で、策定指針に示されている経過年数に応じた修繕周期、修繕費乗率を受けて修繕時期、修繕費乗率を設定し、これに建設費を乗じて修繕費を算出する。（このうち、排水管、ガス管、浴室及び床下地改修は、大規模修繕に係る修繕費乗率が計上されていないため、排水管とガス管については給水管改修と同値を用い、浴室改修は 4.0%、床下地改修は 6.0%（いずれも別途算出）とした。）
 （簡易耐火二階の給・排水管改修に係る修繕費乗率は、住棟内共用管を考慮する必要がないことなどから、指針に示されている乗率の 0.7とした。）
 - ・ ただし、大規模修繕後10年以内に耐用年限を経過する場合は、実施しないこととした。

⑥ 計画後 L C C

- ・ 計画後 L C C = (⑤累積修繕費＋長寿命化型改善工事費＋建設費) ÷ ④使用年数

(ウ) L C C改善効果

⑦ 年平均改善額 年平均改善額 = ③計画前 L C C - ⑥計画後 L C C

⑧ 累積改善額

- ・ 上記⑦年平均改善額について、将来コストを社会的割引率 4 % / 年により現在価値化し、④使用年数期間の累積改善額を算出（※ 2）

⑨ 年平均改善額（現在価値化）

- ・ 上記④と⑧により、年平均改善額を算出した。
 年平均改善額（現在価値化） = ⑧累積改善額 ÷ ④使用年数

(イ) L C C縮減効果の算出結果

長寿命化型改善を実施する住棟について L C C縮減効果を算出した結果、全ての住棟で縮減効果があるものと見込まれる。

表 LCC縮減効果の算出

地域	番号	住宅名	棟名	建設年度	構造	階数	種別	管理戸数(戸)	計画前LCC(千円/戸・年)	計画後LCC(千円/戸・年)	累積改善額(千円/戸)	年平均縮減額	
												戸あたり(千円/戸・年)	棟あたり(千円/棟・年)
世羅	10	井折住宅	1	S57	簡耐	2階	公営	6	312.5	310.2	53.8	0.8	5
			2	S57	簡耐	2階	公営	6	312.5	310.2	53.8	0.8	5
			3	S58	簡耐	2階	公営	6	312.5	310.2	53.8	0.8	5
			4	S58	簡耐	2階	公営	6	312.5	310.2	53.8	0.8	5

※1：現在価値化について（現在価値：将来における金額を現在に置き換えた金額）

現在価値：V

t年後の価値：V_t

社会的割引率：r（※2）

とすると

現在価値Vの1年後の価値は、 $V_1 = V \times (1 + r)$

同様にVのt年後の価値は、 $V_t = V \times (1 + r)^{(t - \text{基準年})}$

上記より、t年後の価値を現在の価値に換算する式は

$V = V_t / (1 + r)^{(t - \text{基準年})}$

よって、現在価値化係数をR_tとすると、 $V = V_t \times R_t$ より

$R_t = 1 / (1 + r)^{(t - \text{基準年})}$

となる。

現在価値化係数（R_t）の例：割引率4%の場合（策定指針による。）

現在からの年数	0年	1年	2年	3年	4年	5年
現在価値化係数 R _t	1	0.961538	0.924556	0.888996	0.854804	0.821927

※2：公共事業の評価における費用便益分析においては、費用や便益について、その発現時点による価値を揃えておく必要があり、その計算に「社会的割引率」が用いられる。「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」（平成16年2月 国土交通省）では、社会的割引率が4%と定められており、例えば、物価変動が無いと仮定した場合、評価基準となる年度の1,000,000円の10年後、20年後における価値は次のとおりとなる。

10年後の価値： $1,000,000 / 1.04^{10} \approx 675,564$ 円

20年後の価値： $1,000,000 / 1.04^{20} \approx 456,387$ 円

6 整備等に要する費用の見通し

計画期間中の整備等に要する費用の見通しは次のとおりである。

表 計画期間中の整備等に要する費用の見通し (百万円)

	前 期 平成29～33年度	後 期 平成34～38年度	合 計
大規模修繕（長寿命化） （外壁改修・ベランダ屋上改修）	28.0	58.3	86.2
解 体	4.0	8.0	12.0
合 計	32.0	66.3	98.2

注-1：大規模修繕の工事費には設計費を含む。

-2：解体費は 2,000千円／戸（木造、簡平、簡二）とした。

7 計画の推進方策

本計画を着実に進める上で取り組む必要のある事項を列記すると、次のとおりである。

① 計画の推進体制の充実等

計画の実施に必要な財源を確保するとともに、事業実施体制の強化、関係機関、関係部局との連携強化など計画推進体制の充実を図る。

② 管理データベースの作成

町営住宅ストックを適切に維持・管理し、長寿命化を図るため、建物の現状や修繕・改善履歴データを一元的に管理するとともに、最新のデータに更新し、必要に応じて検索・閲覧できるよう、管理データベースを作成する。

③ 事業に係る居住者の合意形成

個別改善、大規模修繕などを実施する場合は、事前に説明会、勉強会などを開催し、居住者の合意形成に努める。

④ 情報提供・相談体制の充実

町営住宅を有効に活用するため、募集等の情報を町民、町外居住者等に効果的に提供するための体制の整備、相談体制の整備など、情報提供・相談体制の充実を図る。

⑤ 計画の進行管理

本計画に基づく施策を着実かつ効果的に推進するため、事業内容、効果等を検証し、計画の進行に反映する。

また、事業の進捗状況、社会経済情勢の変化、国及び県における住宅政策の変化、町営住宅に対する町民ニーズの変化等を踏まえ、おおむね5年後に計画の見直しを行う。