

平成 29 年度  
吉富町営住宅長寿命化計画  
(平成 30 年 1 月改訂)

平成 30 年 1 月

福 岡 県 吉 富 町

# 目次

第1章 長寿命化計画の背景と目的	1
1-1 計画の背景	1
1-2 計画の目的	1
1-3 計画の位置づけ	2
1-4 計画期間の設定	2
1-5 計画の対象	3
1-6 位置図	4
第2章 吉富町における町営住宅の現況分析	5
2-1 吉富町の人口・世帯数	5
2-2 吉富町の住宅状況	8
2-3 町営住宅の現況	9
2-4 入居状況	14
2-5 町営住宅の現状の課題	17
第3章 長寿命化に関する基本指針	19
第4章 事業手法の選定	20
4-1 団地別・住棟別事業手法の選定	20
第5章 町営住宅長寿命化計画のための実施方針	29
5-1 点検の実施方針	29
5-2 計画修繕の実施方針【幸子団地、間尾団地、山王団地】	32
5-3 改善事業の実施方針【幸子団地】	36
5-4 建替事業の実施方針【高浜団地、平原団地（次期）】	37
5-5 長寿命化のための実施方針一覧	38
第6章 ライフサイクルコスト(LCC)とその縮小効果	42
6-1 ライフサイクルコスト(LCC)の算出の考え方	42
6-2 ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果	45
第7章 計画の実現に向けて	46
7-1 計画の実現に向けて	46
資料編	
判定表	資料-1
住宅カルテ	資料-4
長期的な事業計画の検討	資料-16

## 第1章 長寿命化計画の背景と目的

### 1-1 計画の背景

我が国では、本格的な少子高齢化社会、人口・世帯減少社会を迎え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年6月に住生活基本法が制定された。住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく転換する必要があることが示されている。

本町では、平成23年度に策定した町営住宅長寿命化計画に基づき、町営住宅の安定的な確保を図ってきた。しかし、ストック重視の社会背景のもと、厳しい財政状況の中で老朽化したストックが更新期を迎えつつあるなか、公営住宅等に関する長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等が課題となっている。

また、ライフサイクルコストの縮減を目指すために定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期修繕の実施、計画的な修繕による予防保全的管理の実施、長寿命化に資する改善事業の実施に取り組むことが重要である。

### 1-2 計画の目的

吉富町が管理する町営住宅において、平成23年11月に策定した「吉富町営住宅長寿命化計画」から数年が経過し、人口の減少や高齢化の進展、空き家の増加や民間共同住宅の増加など、社会経済状況や地域の住宅事情との整合を図るため、長期的な視点から見直しを行うことを目的とする。

また、上位計画の福岡県住生活基本計画も見直され、今後の町営住宅管理運営の適正化を図るため、これまでの進捗と成果を検証するとともに、確実な点検の実施及びその点検結果に基づく予防保全的な維持管理、町の財政状況を踏まえた効果的な修繕など、ライフサイクルコストの縮減による事業費の平準化に繋がる計画として策定する。

1-3 計画の位置づけ

本計画は、本町の最上位計画である「第4次吉富町総合計画」を踏まえるとともに、経営的視点からの公共施設全体の最適化を図る「吉富町公共施設等総合管理計画」による考え方や方針を取り入れ、本町の町営住宅に関する施設別計画として位置づける。

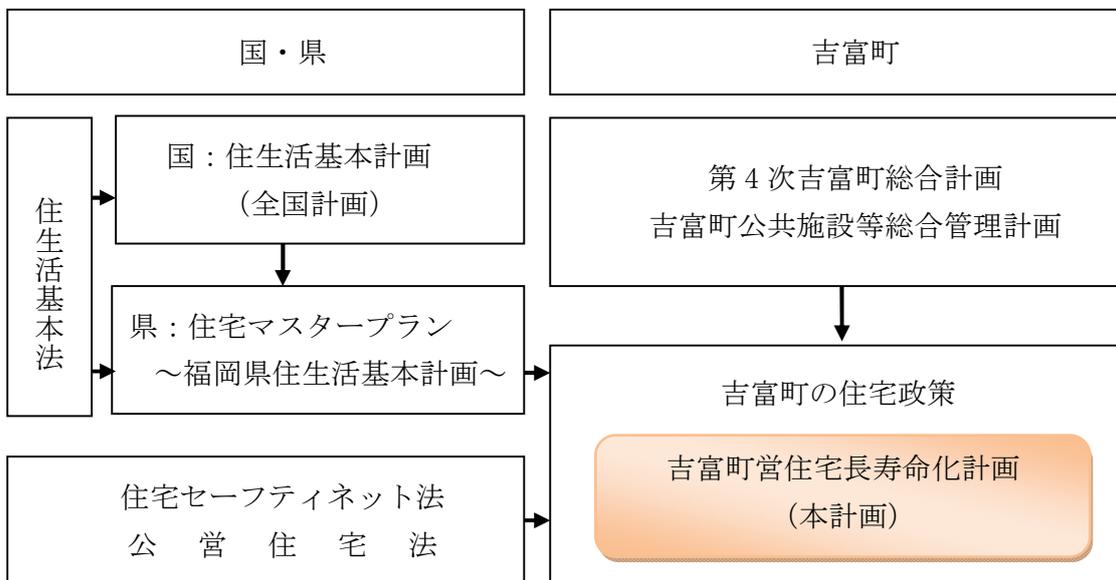


図 1-1 本計画の位置づけ

1-4 計画期間の設定

中長期の事業内容、実施時期、各住棟の供用期間等を検討し、長期的な管理の見通しを立てる中で、その見通しに基づき、事業実施計画として町営住宅長寿命化計画の策定をする。策定には、一定程度の計画期間を確保する必要があるため、計画期間を平成30年度から平成39年度までの10年間とする。また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとの定期的な見直しと必要に応じての見直しを行う。

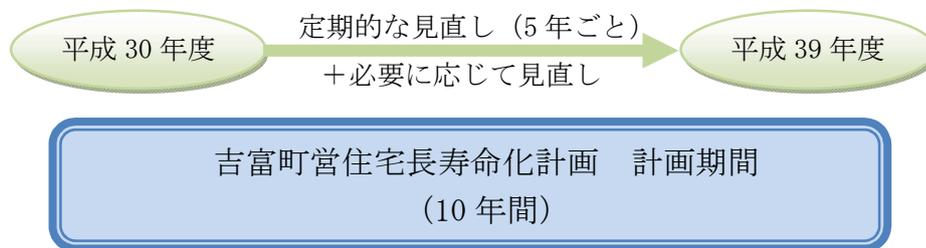


図 1-2 本計画の期間

## 1-5 計画の対象

本計画の対象区域は、吉富町区域全域とする。また、計画対象とする町営住宅は、表1-1のとおり、6団地、160戸とする。次ページに町営住宅の位置図を示す。

表1-1 吉富町営住宅計画対象

団地	種別	建設年度	構造・階数	戸数	耐用年数
高浜	公営	昭和49年	簡易耐火平屋	20戸	30年
平原	公営	昭和51年	簡易耐火平屋	20戸	30年
間尾	公営	昭和52年	簡易耐火2階	18戸	45年
幸子	公営	平成5～8年	耐火 1～3階	50戸	70年
山王	公営	平成25～27年	木造平屋	17戸	30年
別府	公営	平成29年	耐火 5階	35戸	70年
合計	—	—	—	160戸	—

1-6 位置図

計画の対象となる町営住宅の位置は図1-3のとおりである。

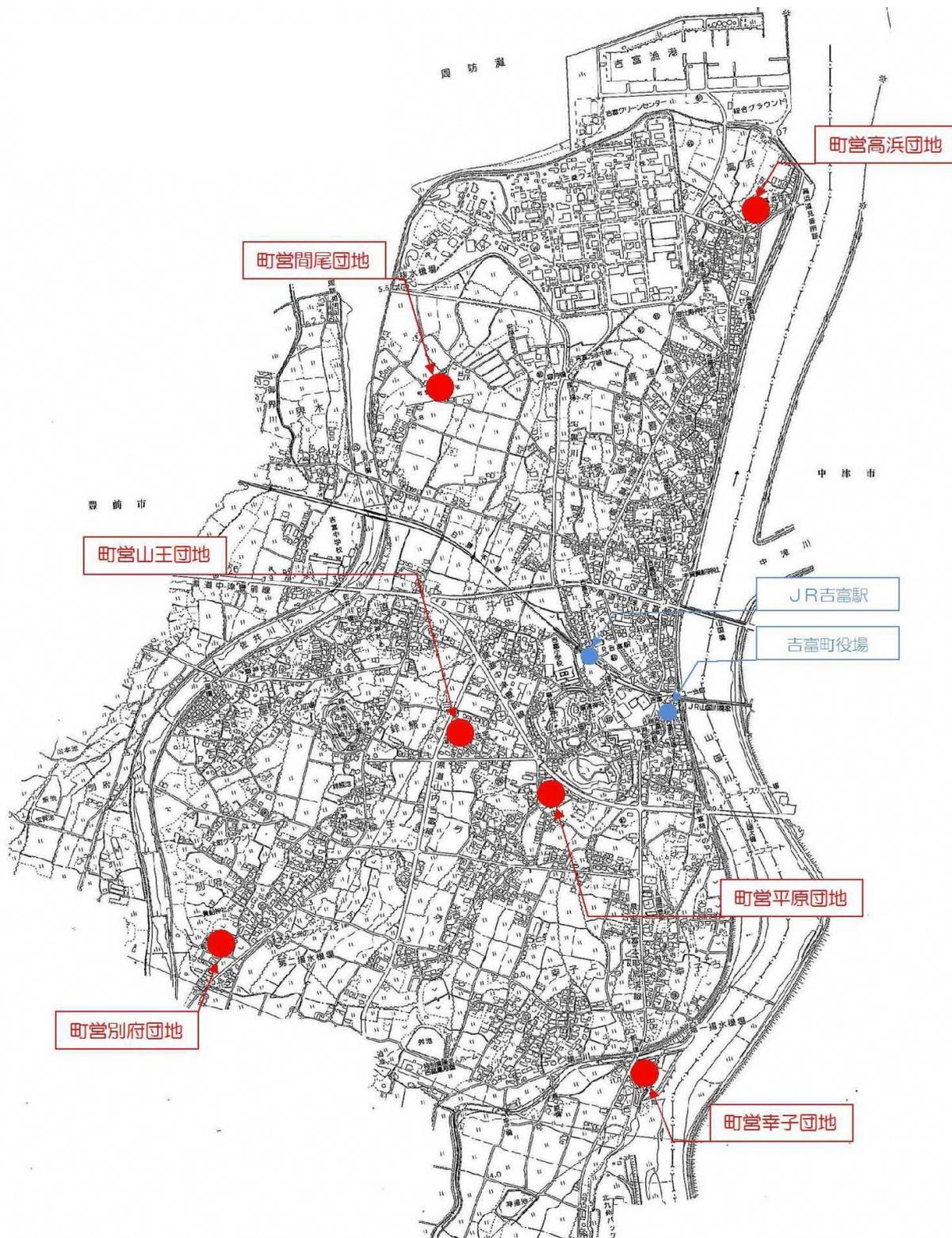


図1-3 計画対象位置図

## 第2章 吉富町における町営住宅の現況分析

## 2-1 吉富町の人口・世帯数

## (1) 人口・世帯数の推移

本町は、平成27年国勢調査では、人口6,627人、世帯数2,589世帯となっている。人口は減少傾向であることが分かる。世帯数は若者の晩婚化や高齢者の一人暮らし等から増加傾向にあった。しかし、今後人口減少が加速するにつれ、世帯数も減少傾向になっていくことが予測される。

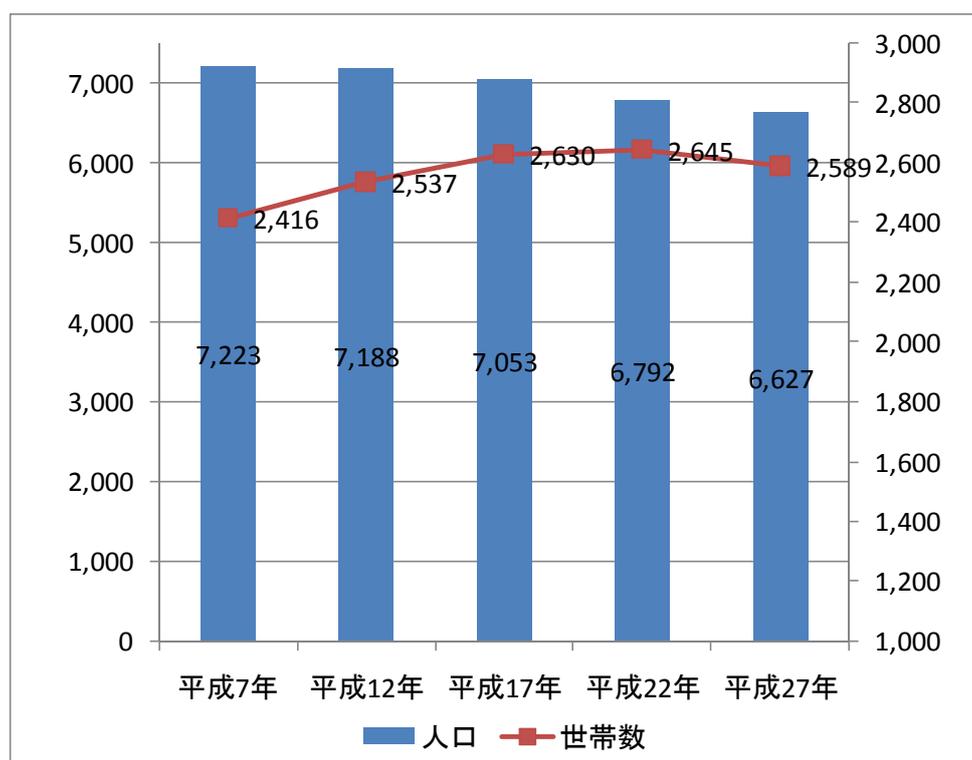


図 2-1-1 人口と世帯数の推移

(出典：各年国勢調査)

(2) 年齢別人口の推移

年齢3区分別の推移を見ると、65歳以上の人口が年々増加しており、20年間で約1.6倍となっている。一方で15歳未満と15歳～64歳はともに減少傾向にある。今後も65歳以上人口の増加が考えられる。

表 2-1-1 年齢別人口の推移 (単位：人)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
15歳未満	1,276	1,190	1,127	1,015	984
	17.7%	16.5%	16.0%	14.9%	14.8%
15歳～65歳	4,683	4,505	4,237	4,010	3,654
	64.8%	62.7%	60.1%	59.1%	55.2%
66歳以上	1,264	1,493	1,680	1,760	1,987
	17.5%	20.8%	23.8%	25.9%	30.0%
年齢不詳	-	-	9	7	2
	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%

※構成比の合計は、年齢区分の構成比を合計しているため、必ずしも100%とはならない。

(出典：各年国勢調査)

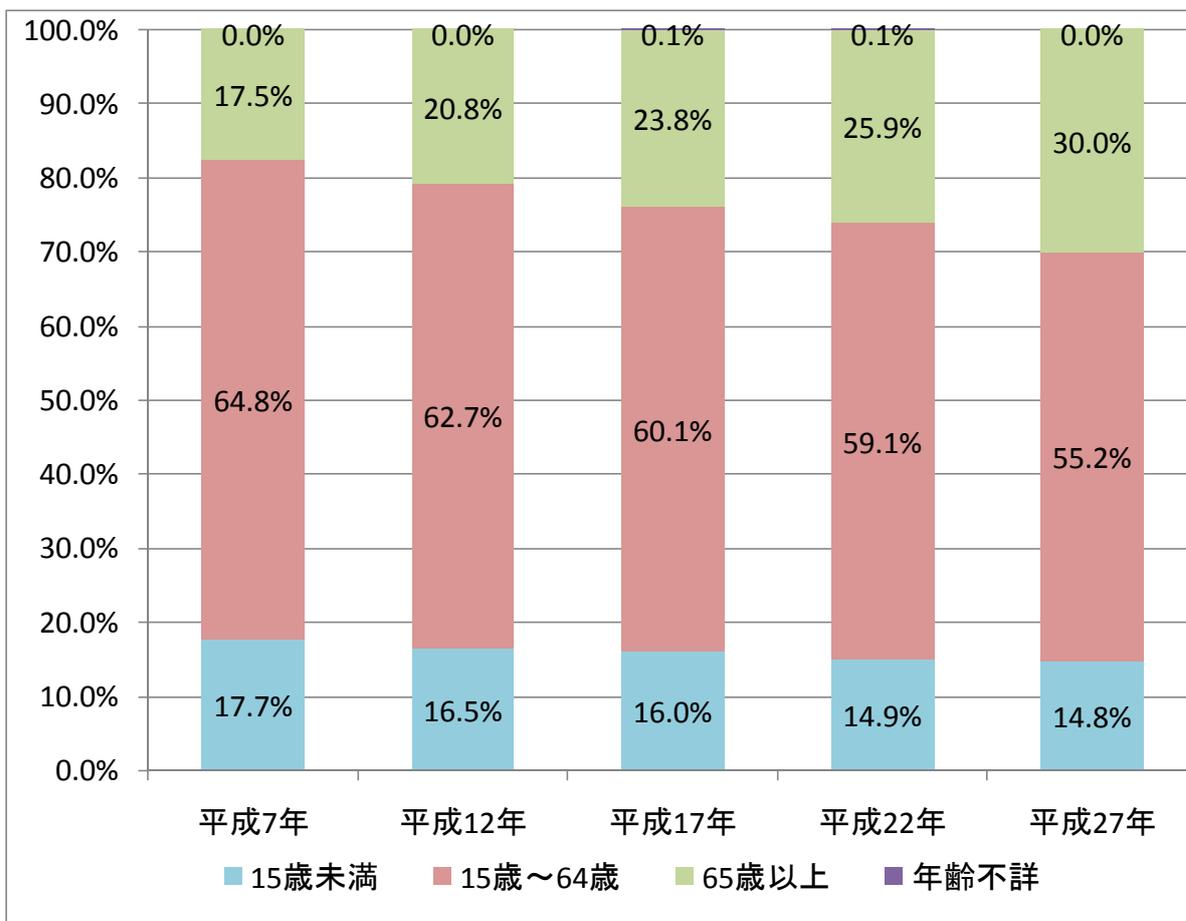


図 2-1-2 年齢別人口の推移

(3) 世帯人員別一般世帯数の推移

世帯人員別に一般世帯数の推移を見ると、平成7年から1人世帯と2人世帯が増加傾向にあり、3人世帯から6人世帯以上の世帯が減少傾向にある。また、どの年度においても2人世帯が全体の約3割を占めており、一番多い事が分かる。平成27年においては1人世帯も26.6%を占めており、少人数世帯が増加していることが分かる。

表 2-1-2 世帯人員別一般世帯数の推移 (単位：世帯)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数	2,412 100.0%	2,532 100.0%	2,617 100.0%	2,638 100.0%	2,582 100.0%
1人世帯	431 17.9%	503 19.9%	588 22.5%	676 25.6%	688 26.6%
2人世帯	677 28.1%	764 30.2%	829 31.7%	838 31.8%	832 32.2%
3人世帯	487 20.2%	507 20.0%	525 20.1%	491 18.6%	471 18.2%
4人世帯	414 17.2%	429 16.9%	377 14.4%	383 14.5%	350 13.6%
5人世帯	218 9.0%	198 7.8%	197 7.5%	177 6.7%	171 6.6%
6人世帯以上	185 7.7%	131 5.2%	101 3.9%	71 2.7%	70 2.7%

※構成比の合計は、世帯人員区分の構成比を合計しているため、必ずしも100%とはならない。

(出典：各年国勢調査)

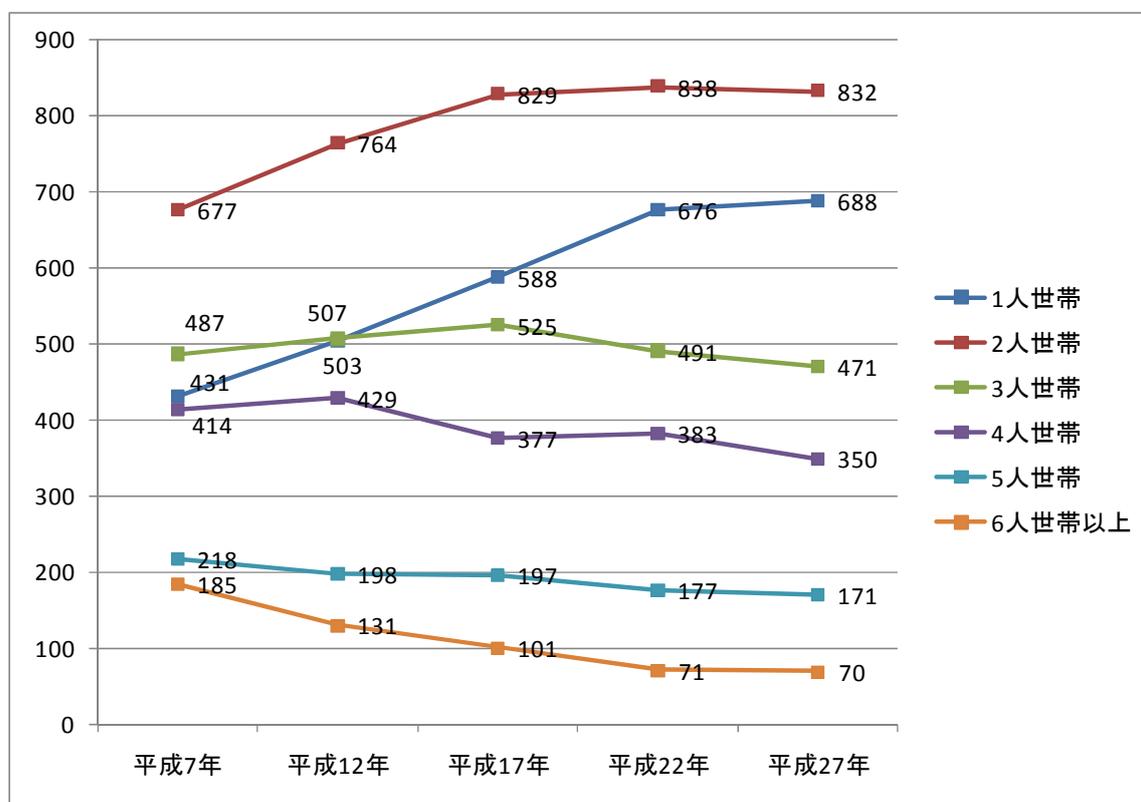


図 2-1-3 世帯人員別一般世帯数の推移

2-2 吉富町の住宅状況

(1) 住宅所有関係の状況

国勢調査における住宅に住む世帯数は平成22年まで増加傾向にあり、平成22年から平成27年にかけては世帯数の減少とともに、若干の減少がある。持家が75.7%(平成27年)、借家が24.3%(平成27年)であり、公営の借家に公団・公社の借家を加えた公的賃貸住宅の占める割合(以下「公的借家率」という。)は5.1%(平成27年)である。福岡県(公的借家率:8.2%(国勢調査より))と比べると、借家率が低い傾向にある。

また、民営の借家が増加傾向にあるが、公営・都市機構・公社の借家、給与住宅については減少傾向である。

表 2-2-1 住宅所有関係別の推移

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
住宅に住む世帯数	2,311	2,399	2,492	2,570	2,622	2,562
持家	1,697	1,778	1,866	1,936	1,915	1,922
借家総数	614	621	626	634	679	616
公営・都市機構・公社の借家	144	177	185	170	151	129
民営借家	414	415	425	450	512	473
給与住宅(社宅や官舎)	56	29	16	14	16	14

(出典: 各年国勢調査)

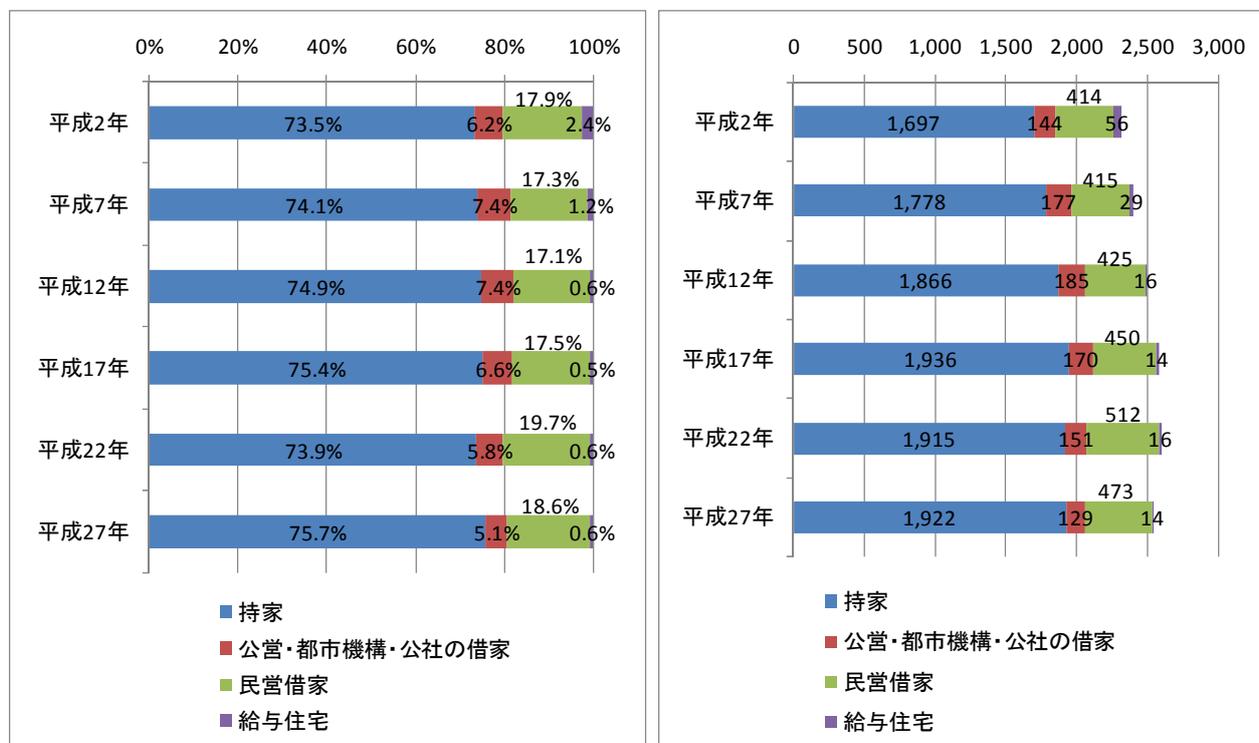


図 2-2-1 住宅所有関係別の推移

## 2-3 町営住宅の概要

## (1) 町営住宅の現況

町営住宅は、平成29年12月末現在、6団地143戸整備されている。ただし、平成26年度から別府団地建替事業を着手し、平成29年度末に完成予定である。(完成後 6団地、160戸となる。)

表 2-3-1 町営住宅一覧

団地名	棟数	戸数	建築年度	構造	間取り	住戸面積	耐用年数	
高浜団地	4	20	1974	簡易耐火 平屋	3K	46.11㎡	30	
平原団地	5	20	1976	簡易耐火 平屋	3K	47.18㎡	30	
間尾団地	3	18	1977	簡易耐火 2階	3K	58.41㎡	45	
幸子団地	5	50	-	-	-	-	70	
	R3-1	(1)	(18)	1993	中層耐火 3階	3DK		83.07㎡
	R3-2	(1)	(18)	1994	中層耐火 3階	3DK		83.07㎡
	R2	(1)	(8)	1996	耐火 2階	3DK		72.64㎡
	R1	(2)	(6)	1996	耐火 平屋	3DK		71.37㎡
山王団地	8	17	-	木造 平屋	-	-	30	
	(1)	(2)	2013	-	2LDK	77.61㎡		
	(2)	(4)		【高齢者向け】	1LDK	58.60㎡		
	(1)	(2)	2014	-	2LDK	77.61㎡		
	(2)	(4)		【高齢者向け】	1LDK	58.60㎡		
	(1)	(3)	2015	-	2LDK	77.61㎡		
	(1)	(2)		【多家族向け】	3LDK	88.46㎡		
別府団地	1	35	2017	中層耐火 5階	-	-	70	
		(20)	2017	-	3DK	67.06㎡		
		(15)	〃	【高齢者向け】	2DK	50.10㎡		

※資料：吉富町健康福祉課

(2) 建設年度別・構造別戸数

建設年度別にみると、昭和45年から昭和54年にかけては全体の36.3%、平成2年から平成11年度にかけては全体の31.3%、平成22年以降は全体の32.4%が建設されており、現在160戸の供給がなされている。

構造別にみると、耐火（中耐三、中耐五、耐火平、耐火二）が85戸（53.1%）と最も多い。簡易耐火（簡平、簡二）は58戸（36.3%）、木造は17戸（10.6%）である。

昭和49年からは昭和51年にかけて簡易耐火構造の住宅が多く建設されている。木造住宅については平成25年から平成27年に建設された新しい団地（高齢者住宅や多家族向けも含む）も見られる。別府団地は平成30年4月から供用開始である。

表 2-3-2 建設年度別・構造別戸数割合

	木造	簡平	簡二	中耐三	中耐五	耐火平	耐火二	計
昭和45～54年度 (1970年代)	0	40	18	0	0	0	0	58
	0.0%	25.0%	11.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	36.3%
平成2～11年度 (1990年代)	0	0	0	36	0	6	8	50
	0.0%	0.0%	0.0%	22.5%	0.0%	3.8%	5.0%	31.3%
平成22年度～ (2010年以降)	17	0	0	0	35	0	0	52
	10.6%	0.0%	0.0%	0.0%	21.8%	0.0%	0.0%	32.4%
計	17	40	18	36	35	6	8	160
	10.6%	25.0%	11.3%	22.5%	21.8%	3.8%	5.0%	100.0%

※別府団地を含む

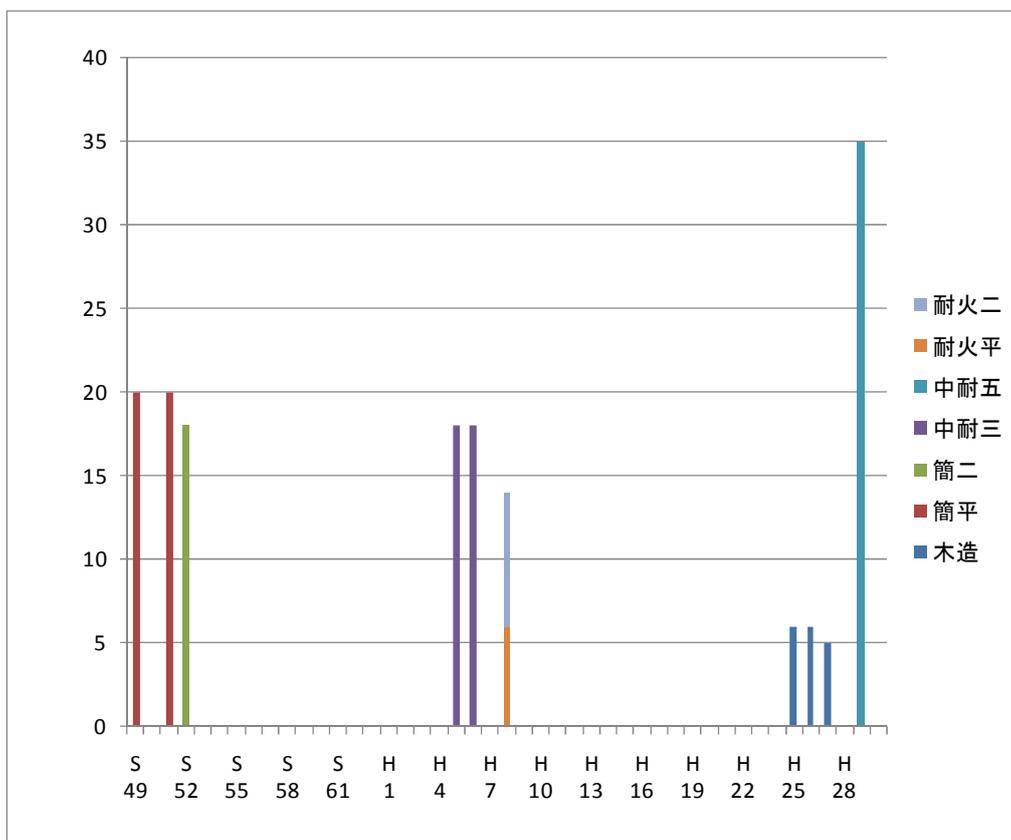


図 2-3-1 建設年度別・構造別戸数推移

(3) 団地別供給状況

団地別の供給状況をみると、幸子団地では全体のうち 50 戸 (31.3%) を占めている。別府団地では 35 戸の中耐住宅が、現在 (平成 29 年 11 月末) 建替中である。また、高浜団地、平原団地、間尾団地では小規模の 3 団地が簡易耐火構造で整備されている。山王団地では 17 戸、木造平屋構造であり高齢者、大家族向けの構造となっている。

構造別に見ると、中耐が全体のうち、71 戸 (44.3%) を占めており、一番多い事が分かる。次いで、簡易耐火構造 (簡二、簡平) が 58 戸 (36.3%) となっている。

表 2-3-3 団地別・構造別戸数割合

	木造	簡平	簡二	中耐	耐火	計
高浜団地	0	20	0	0	0	20
	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%
平原団地	0	20	0	0	0	20
	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%
間尾団地	0	0	18	0	0	18
	0.0%	0.0%	11.3%	0.0%	0.0%	11.3%
幸子団地	0	0	0	36	14	50
	0.0%	0.0%	0.0%	22.5%	8.8%	31.3%
山王団地	17	0	0	0	0	17
	10.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.6%
別府団地	0	0	0	35	0	35
	0.0%	0.0%	0.0%	21.8%	0.0%	21.8%
計	17	40	18	71	14	160
	10.6%	25.0%	11.3%	44.3%	8.8%	100.0%

※資料：吉富町健康福祉課

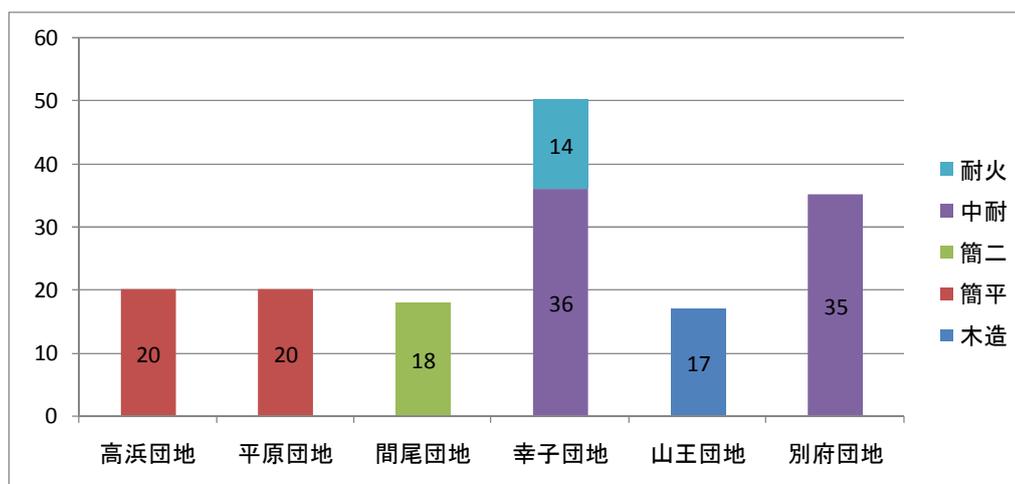


図 2-3-2 団地別・構造別戸数

(4) 耐用年数超過状況

公営住宅法施行令第12条によると、町営住宅の耐用年数は以下のとおりである。

・ 木造（木造）、簡易耐火平屋構造（簡平）	30年
・ 簡易耐火二階構造（簡二）	45年
・ 耐火構造（低耐、中耐、高耐）	70年

計画策定時点（平成29年度）において、耐用年数を超過しているのは簡易平屋構造（簡平）の40戸で、全体の25.0%を占めている。また、耐用年数の1/2を超過しているのは18戸（11.3%）となっている。

表 2-3-4 計画策定時点（平成29年度）の耐用年数超過状況

計画策定時点 (平成29年度)	木造	簡平	簡二	中耐	耐火	計
耐用年数超過	0	40	0	0	0	40
	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%
耐用年数1/2超過	0	0	18	0	0	18
	0.0%	0.0%	11.3%	0.0%	0.0%	11.3%
耐用年数1/2未超過	17	0	0	71	14	102
	10.6%	0.0%	0.0%	44.3%	8.8%	63.7%
計	17	40	18	71	14	160
	10.6%	25.0%	11.3%	44.3%	8.8%	100.0%

※資料：吉富町健康福祉課

計画目標年次時点（平成39年度）において、耐用年数を超過するのは簡易耐火構造（簡平、簡二）の58戸で、全体の36.3%を占める。

表 2-3-5 計画目標年次時点（平成39年度）の耐用年数超過状況

計画策定時点 (平成39年度)	木造	簡平	簡二	中耐	耐火	計
耐用年数超過	0	40	18	0	0	58
	0.0%	25.0%	11.3%	0.0%	0.0%	36.3%
耐用年数1/2超過	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
耐用年数1/2未超過	17	0	0	71	14	102
	10.6%	0.0%	0.0%	44.3%	8.8%	63.7%
計	17	40	18	71	14	160
	10.6%	25.0%	11.3%	44.3%	8.8%	100.0%

※資料：吉富町健康福祉課

(5) 住戸設備状況

団地ごとの住戸設備状況（バリアフリー、3ヶ所給湯、浴槽の有無）を見ると、高浜団地、平原団地、間尾団地については全ての住戸で設備が無い状況である。山王団地、別府団地については、全ての住戸に設備が有る状況である。幸子団地については、ほとんどの住戸で設備が無いが、耐火平屋6戸のみ一部バリアフリー化（段差解消）がされている。

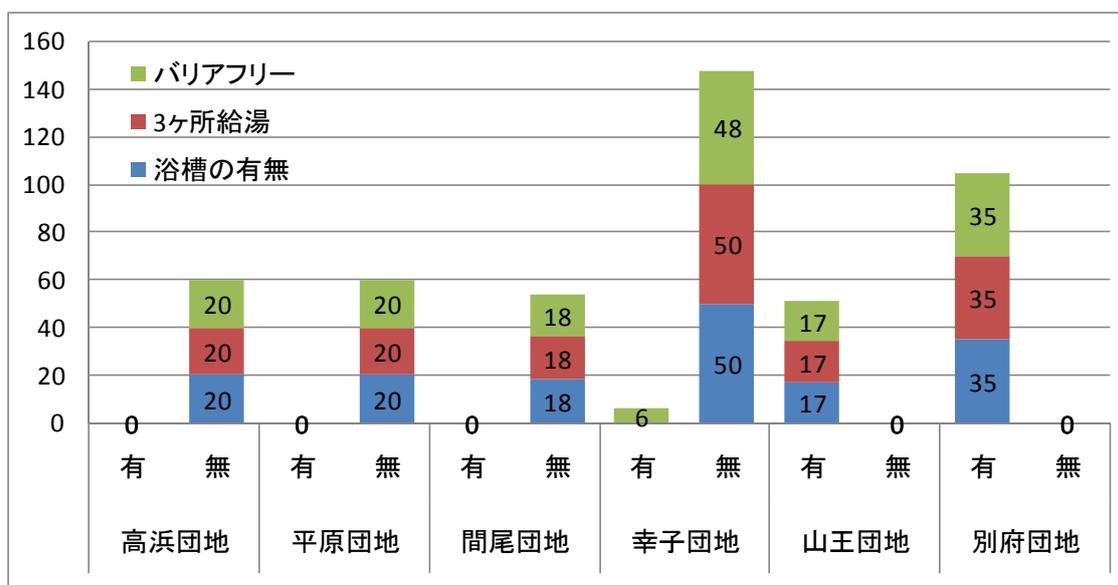


図 2-3-3 新耐震・旧耐震割合

(6) 新耐震旧耐震住棟

新耐震、旧耐震別で見ると、新耐震の住棟は14棟（53.8%）存在し、旧耐震の住棟が約半数ほど存在する事が分かる。団地別に見ると、高浜団地、平原団地、間尾団地が全て旧耐震の住棟であり、幸子団地、山王団地、別府団地が新耐震である。

(単位: 棟)

表 2-3-6 団地別新耐震・旧耐震状況

	新耐震	旧耐震
高浜団地	0	4
平原団地	0	5
間尾団地	0	3
幸子団地	5	0
山王団地	8	0
別府団地	1	0
合計	14	12

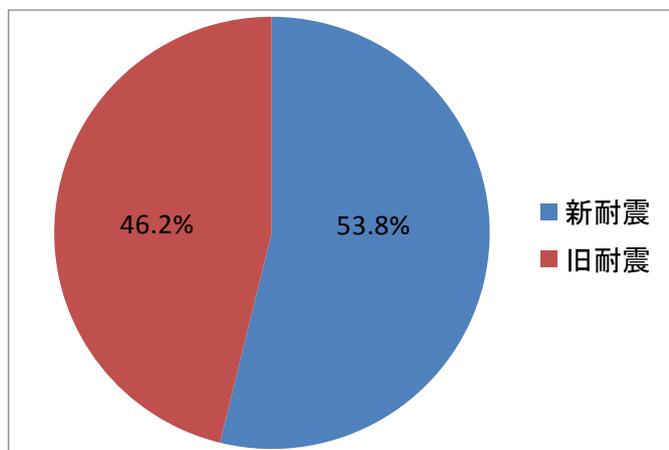


図 2-3-4 新耐震・旧耐震割合

2-4 入居状況

(1) 入居状況

各団地における入居状況は、以下の表のとおりである。全管理戸数 160 戸のうち、入居戸数 111 戸、空家戸数 49 戸であり、全体での空家率は 30.6%となっている。

表 2-4-1 町営住宅の入居状況 (H29 年 12 月末日時点)

団地名		管理戸数	入居戸数	空室戸数	空家率	
高浜団地		20	12	8	40.0%	
平原団地		20	14	6	30.0%	
間尾団地		18	13	5	27.8%	
幸子団地	R3-1	18	14	4	22.2%	
	R3-2	18	14	4	22.2%	
	R2	8	7	1	12.5%	
	R1	6	6	0	0.0%	
山王団地	1		2	2	0.0%	
		高齢者向け	4	4	0	0.0%
	2		2	2	0.0%	
		高齢者向け	4	4	0	0.0%
	3		3	3	0	0.0%
		大家族向け	2	2	0	0.0%
別府団地		20	12	23	65.7%	
	高齢者向け	15				
計		160	109	51	31.9%	

※別府団地の入居戸数については現在旧別府団地に入居している世帯を記載。

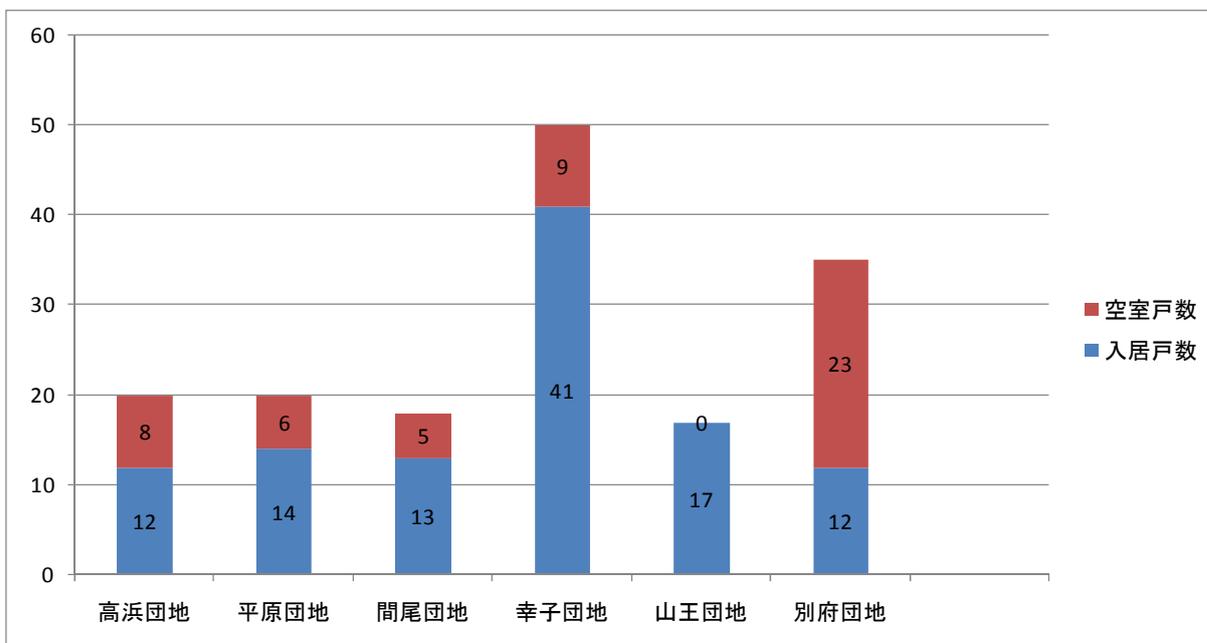


図 2-4-1 団地別の入居戸数・空家戸数 (H29 年 12 月末日時点)

※別府団地の入居戸数については現在旧別府団地に入居している世帯を記載。

(2) 世帯主の年齢別世帯

世帯主が60歳以上の世帯が最も多く、全体の58.2%を占めている。次いで30歳～60歳が40.0%となっており、世帯主が高齢である世帯が全体の半数以上である事が分かる。

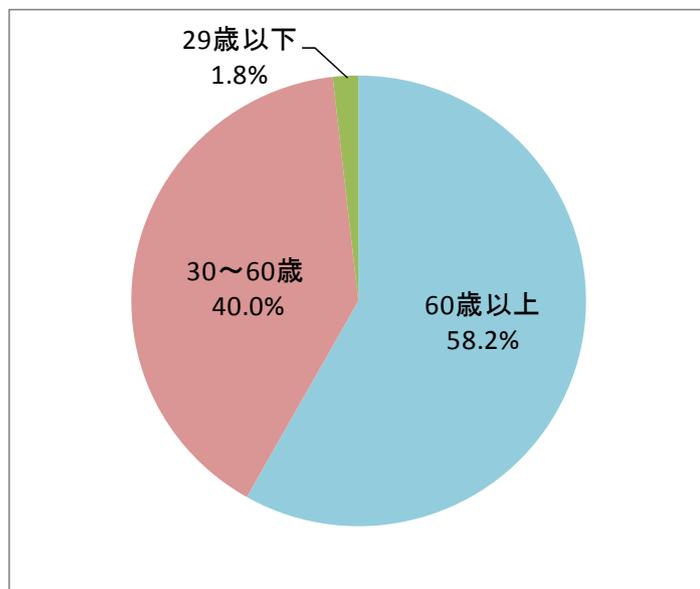


図 2-4-2 世帯主の年齢別入居世帯の割合

※平成 29 年 11 月時点 資料：吉富町健康福祉課

(3) 世帯人員

1人世帯が最も多く、全体の43.0%を占めている。次いで2人世帯が31.6%となっており、少人数世帯が全体の7割を超えている。世帯人員が多くなるにつれ割合が少なくなっている。

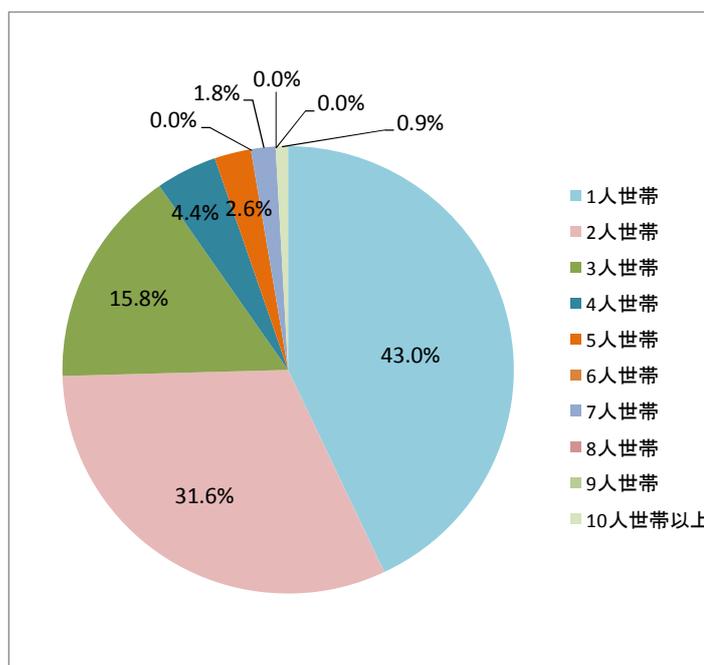


図 2-4-3 世帯人員別入居世帯数割合

※平成 29 年 8 月時点 資料：吉富町健康福祉課

(4) 世帯収入分位

月収 104,000 円以下の世帯が最も多く、全体の 81.0%を占めている。  
 高額所得世帯にあたるのは全体の 0.9%となっている。

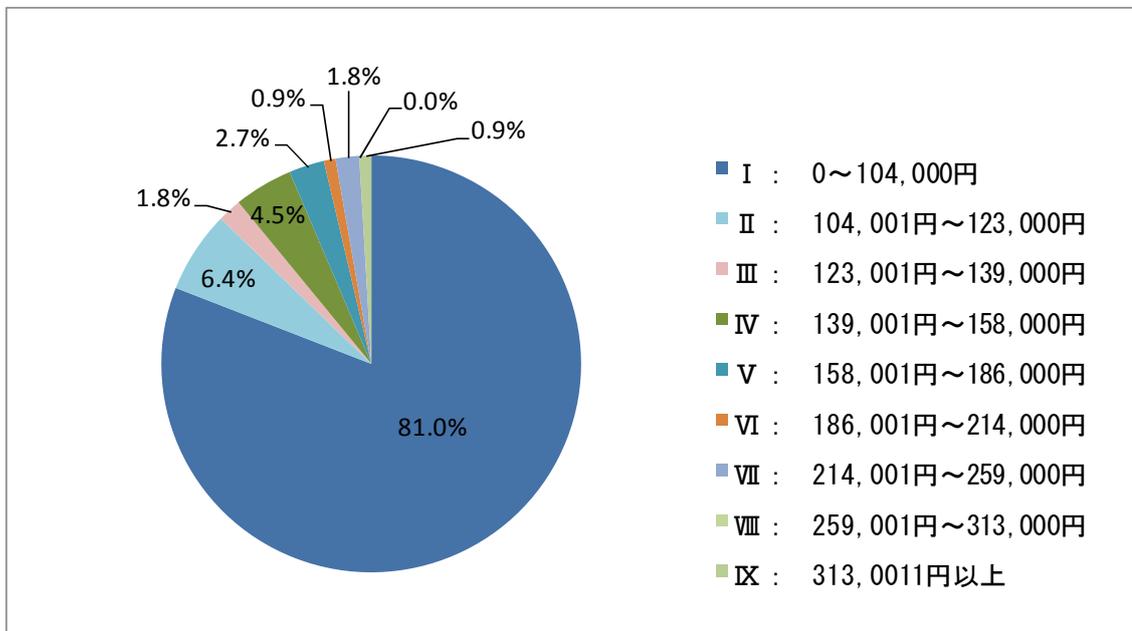


図 2-4-4 世帯収入分位入居世帯数割合

※平成 29 年 8 月時点 資料：吉富町健康福祉課

## 2-5 町営住宅の現状の課題

本町の町営住宅の主な課題、対応については、以下のとおりである。

### ○ 住環境を取り巻く課題

本町の人口は1980年（昭和55年）に7,749人であったが、2015年（平成27年）の国勢調査では6,627人となり、全国的な傾向と同様に人口減少と少子高齢化が進行している状況にある。国立社会人口問題研究所によれば、本町の将来人口は、2020年（平成32年）には6,261人と推計され、「吉富町まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、目標人口を7,640人として事業を展開している状況にある。

役場庁舎をはじめとする公共施設、JR吉富駅や生活利便施設が町域の中央に位置することもあり、民間等集合住宅も多く配置するなど、利便性を重視した住宅環境が形成されている。

### ○ 町営住宅ストック等による課題

管理住戸の機能保全や向上、安全対策を図るため、バリアフリー化や環境負荷軽減を行うなど、施設利用上の安全・安心を確保するための改善整備が必要である。

財政状況が一層厳しくなると予想されるなか、行政サービスの質の維持や、安全・安心の確保を図りながら、将来的な施設整備費の抑制、維持・更新費用の縮減やコストの軽減など、将来世代への負担軽減が求められている。

### ○ 居住ニーズへの対応と居住環境の課題

多様な世帯の住宅や、働き方・住まいに対する価値観が変化するなか、子育てしやすい居住環境づくり、高齢者が安心できる住まいの提供など、多様な居住ニーズを実現するため、福祉やまちづくり分野との連携による見守りや共助・互助のできる居住環境づくりが求められている。

### ○ 古い住宅への課題

平成に入ってから建設された比較的新しい木造住宅の経過年数は、いずれも耐用年数（30年）の2分の1未満であるが、昭和49年から昭和52年に建設された簡易耐火住宅は、全てが目標年次時点で耐用年数を超過する。

古い住宅については耐震性や防火性等が懸念されるため、入居者の安全を確保する上で、建替もしくは用途廃止（解体）等による対応の必要性が高いと考えられる。

### ○ 入居対象となる世帯への設備の課題

現在の入居状況としては、世帯主が60代以上の高齢者である世帯が半数以上となっており、また、世帯人員が2人以下である少人数世帯が6割以上となっている。世帯人員が5人以上の多人数世帯も一定の割合存在する。

町営住宅は住宅確保要配慮者への住まいの提供という役割が大きく、その対象としては、高齢者のいる世帯、ひとり親世帯や多子世帯を含む子育て世帯等、多様化してきている。こういった世帯について、居住の安定を確保し、安全・安心な住宅とするため、建物自体や住戸内のバリアフリー化を進めていく必要があると考えられる。

### ○ 団地ごとの課題

**高浜団地**：計画策定時点（平成29年度）において、既に耐用年数を超過しており、耐震性も懸念されるため、建替もしくは用途廃止による対応の必要性が高い。

**平原団地**：計画策定時点（平成29年度）において、既に耐用年数を超過しており、耐震性も懸念されるため、建替もしくは用途廃止による対応の必要性が高い。

**間尾団地**：5年後（平成34年）には耐用年数となる45年（簡二耐火）を超過し、耐震性も懸念されるため、建替もしくは用途廃止による対応の必要性が高い。

**幸子団地**：耐震性は有るものの、住戸設備状況が悪いこと等もあり、現状空家も存在している。建設から既に21年から24年が経過し、経年劣化により外壁等や設備面での大規模改修等も必要になっている。中耐住棟のため、耐用年数が70年あり、今後も長期的に使用していくためにも住棟の改善が必要であると考えられる。

**山王団地**：平成25年～平成27年に建替を行った団地のため、現時点では特に問題は無いが、今後長寿命化を図っていくためにも、定期的な点検と計画修繕を行う。

**別府団地**：平成30年に新設する団地のため、現時点では特に問題は無いが、今後長寿命化を図っていくためにも、定期的な点検を行う。

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

「第2章 吉富町における町営住宅の現況 2-5 町営住宅の現状の課題」から、町営住宅の長寿命化に関する基本方針を設定する。

### (1) 老朽住戸解消と建替をしない継続管理

山王、別府団地を除く全体の37.0%で耐用年数を経過しており、間尾団地においても5年後(2022年)には耐用年数となる45年を迎える。昭和49年度から52年度までに建設された簡易耐火構造等のストックで住戸面積が狭小で、設備面でも老朽化・陳腐化が著しいことから、入居者の安全性確保の観点から当面は維持継続するものの、用途廃止や統合等による解消を検討する。

### (2) 予防保全的な適正修繕・管理

耐火構造である幸子団地について、耐用年数は経過していないものの、建設からすでに21年から24年が経過し、経年劣化により外壁等や設備面での大規模改修等も必要になっている。また長寿命化計画に先行して、町営住宅長期修繕計画による劣化調査・診断を行い、長寿命化計画に反映させ、予防保全的な修繕・改善を適正に実施することによる財政負担の軽減を図る。

### (3) 各世代に対応した居住性の向上

入居世帯のうち高齢世帯割合も増加するなか、高齢者対応に向けた改善が必要となる。震災や社会情勢等により更なるセーフティネット機能への要望が高まると考えられることから、バリアフリー化を図る。

若い世帯や、子育て世代が使い勝手や老朽化により町外への転出がないよう、計画的・経常的な修繕やグレードアップ等の改善と併せて居住性の向上を検討し定住人口の維持に寄与する町営住宅の供給を図る。

## 第4章 町営住宅長寿命化計画における事業手法の選定

### 4-1 団地別・住棟別事業手法の選定

#### (1) スtock活用の選定フロー

各団地のStock活用の判定においては、基本的に公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）に記載されているフローに基づき、下記のように進める。

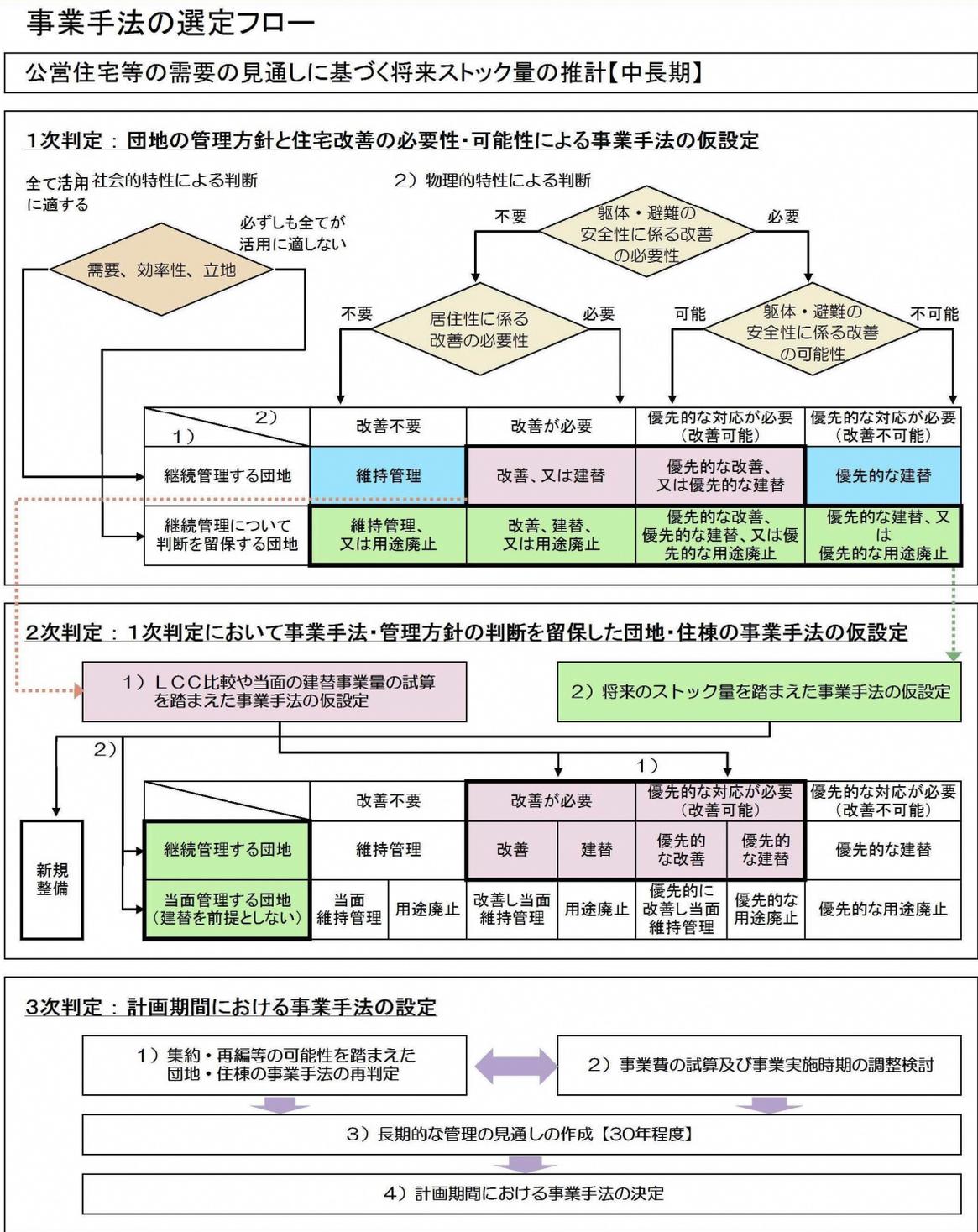


図4-1 Stock活用の選定フロー

参照：公営住宅等長寿命化計画策定指針

(2) 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

公営住宅等（以下、「町営住宅」という。）の需要の見通しの検討にあたっては、30年程度の中長期的な時点における世帯数等の推計を基に自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下、「著しい困窮年収未満の世帯」という。）を推計するため、国立社会保障・人口問題研究所が推計、公表している「日本の地域別将来推計人口」や総務省が公表している「国勢調査」等のデータを基に、国のプログラムである「ストック推計プログラム」を用いて算出する。

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2047 年度央(推計)
著しい困窮年収 未満の世帯数	317	275	236	202	174	154	126

推計した結果、2015年～2040年度までの著しい困窮年収未満の世帯数は、10年後（2027年（平成39年））で222世帯、2040年で154世帯である。また、30年後の2047年には126世帯ほどとなっていることが予測される。

このすべてを町の町営住宅によってまかなうことは社会・経済情勢、町の財政状況等を考慮すれば現実的ではない。また、居住の安定の確保については、町の町営住宅の提供だけでなく、町内の県営住宅の存在（20戸）や、公的賃貸住宅や老人ホーム等への入居等での対応が可能と考えられる。30年後の管理戸数等も見込み、本計画の目標管理戸数は160戸（現状維持）とする。



(3) スtock事業手法の判定

選定フロー及び選定基準に基づき、吉富町における町営住宅の判定を行う。

1) 社会的判断による1次判定

吉富町における町営住宅の管理状況を住宅別、住棟別に整理する。前述の活用の選定フローに基づき、需要、効率性、立地条件により、対象住宅（住棟）Stockの事業手法の判定を行う。

① 需要の判定、効率性、立地条件による判定

「維持管理について判断を保留する団地」と「維持管理する団地」を判定する。需要の判定、効率性、立地条件から判定を行う。

需要の判定は、入居率によるもの、効率性は、用途地域の評価、敷地形状、敷地面積によるものとし、立地は、災害危険区域等、バス停までの距離によるものとする。

需要	入居率>80%	需要有り
効率性	第一種低層住居専用地域以外	効率性良い
	敷地形状=整形 かつ 敷地面積>1500㎡	効率性良い
立地	バス停までの距離 400m以内	立地良い
	津波、浸水の災害危険区域に入っていない	立地問題なし



維持管理について 判断を保留する団地	維持管理する団地
高浜、平原、間尾、山王	幸子、別府

図 4-2 社会的判断による1次判定結果

2) 物理的判断による1次判定

社会的特性による判断で「維持管理する団地」については、改善が必要かどうか、または優先的な対応の中で改善が可能かどうかの判断を行う。

また、社会的特性による判断で「維持管理について判断を留保する団地」については、維持管理、改善、建替え、用途廃止の検討を行う。

① 躯体の安全性の判定

躯体の安全性については、建設年度と1981年（昭和56年）の新耐震基準の適合状況によって判断する。

表4-1 新耐震基準の適合状況

団地	竣工年度	新耐震基準の適合状況
高浜団地	1974	旧耐震
平原団地	1976	旧耐震
間尾団地	1977	旧耐震
幸子団地	1993～1996	新耐震
山王団地	2013～2015	新耐震
別府団地	2017	新耐震

② 避難の安全性の判定

避難の安全性については、二方向避難及び防火区画の有無によって判断する。

二方向避難は、ベランダ及び階段で二方向の出入口が確保されているかの判断を行う。複数建ての住居では、一階部は入口とベランダで二方向確保がされているものとし、二階以上の階では、ベランダ部に避難路が確保されていない場合は避難器具の有無を調べ、避難器具もない場合には未確保として判定を行う。また、防火区画に関しては、公営住宅等整備基準に基づいて設計されているため、全ての住宅で確保されているものとして判定を行う。

表4-2 避難の安全性の判定

団地	二方向避難	判定	防火区画	判定
高浜団地	確保	○	確保	○
平原団地	確保	○	確保	○
間尾団地	確保	○	確保	○
幸子団地	確保	○	確保	○
山王団地	確保	○	確保	○
別府団地	確保	○	確保	○

③ 居住性の判定

居住性では、住棟の居住性、住戸の居住性等の項目について判定を行う。

判定の項目は、「最低居住面積水準」「浴槽の有無」「バリアフリー」「3ヶ所給湯」に基づき判定を行う。

表 4-3 居住性の判定

団地	最低居住面積水準	浴槽の有無	バリアフリー	3ヶ所給湯
高浜団地	○	無	無	無
平原団地	○	無	無	無
間尾団地	○	無	無	無
幸子団地	○	無	有(一部)	無
山王団地	○	有	有	有
別府団地	○	有	有	有

※最低居住面積水準については住戸面積が 40 m<sup>2</sup>以上あれば「○」とする。

➤ 2) 物理的判断による1次判定①～③についての判定は以下の表 4-4 のとおりとする。

表 4-4 物理的判断による1次判定

躯体の安全性	新耐震基準	安全性有り
避難の安全性	二方向避難、防火区画 ともに確保	安全性有り
居住性	最低居住面積水準、浴槽の有 無、バリアフリー、3ヶ所給湯全て 「○」or「有」	問題なし

(4) 1次判定結果

「1) 社会的判断による1次判定」と「2) 物理的判断による1次判定」より、1次判定結果は以下に示すとおりである。

表 4-5 1次判定結果

1) 社会的判断	2) 物理的判断			
	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	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
幸子、別府	別府	幸子		
継続管理について 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
高浜、平原、間尾、山王	山王			高浜、平原、間尾

(5) 2次判定

2次判定では、選定フローにおいては、LCC及び建替事業量による判断により改善か建替かを判定、また、将来ストック量による判断により継続管理かどうかの判定を行うこととなっている。

① LCCによる判断

1次判定においてLCC算出対象になった団地についてLCCを算出し、改善か建替かを判定する。

② 将来ストック量による判断

将来ストック量による判断の概要は、以下のとおりである。

- ・建替又は用途廃止候補の団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。
- ・一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、町営住宅の新規整備についても検討を行う。

この考え方を基本として、本町における将来人口の推計等の内容を踏まえて計画目標年次における将来ストック量を検討すると、160戸となる。

将来ストック量を踏まえ、将来的な活用の方針を検討し継続管理する団地（建替）とするのか、当面管理する団地（建替を前提とせず、用途廃止を想定）とするのかを判定する。

### (6) 3次判定

1次判定では団地及び住棟単位の社会的特性及び物理的特性で判断し、2次判定では住棟単位の技術的判断を行った。しかし、複数の住棟から構成される団地では、大規模であり、団地内において異なる事業手法の判定を受ける住棟が混在するなど、事業の円滑・効率的な実施の観点から、必ずしも判定が適切とは考えられないケースもある。

また、今回、判定指標には考慮されなかった団地や住棟、または地域が持つ固有の制約条件などにより、1次判定及び2次判定で選定された事業手法が合理的ではない場合も考えられる。これらの事態を踏まえ、3次判定にあたっては、下記の事項を基本要件として総合的な判定を行う。

#### ① 集約・再編等の可能性による再判定

##### 概要

- ・1次、2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

#### ② 計画期間における事業手法の決定

##### 概要

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定する。

さらに、団地単位での効率的ストック活用、まちづくりの観点から見た地域整備への貢献、地域単位での効率的ストック活用、周辺道路の整備状況、仮住居の確保、他の事業主体との連携等を踏まえ、判定を行う。

(7) 判定結果

1次判定～3次判定の結果、以下に示す表の通りである。

表 4-6 判定結果

団地	住宅の種類	棟数	管理戸数	竣工年度	構造	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果
高浜団地	公営	4	20	1974	簡平	優先的な建替え、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替(次期)
平原団地	公営	5	20	1976	簡平	優先的な建替え、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替(次期)
間尾団地	公営	3	18	1977	簡2	優先的な建替え、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替	当面維持管理
幸子団地	公営	5	50	1993 ～1996	耐平、耐2、 中耐3	改善、又は建替	改善	改善
山王団地	公営	8	17	2013 ～2015	木平	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理
別府団地	公営	4	35	2017	中耐5	維持管理	維持管理	維持管理

表 4-7 各団地ごとの事業手法と管理戸数

団地概要			事業手法						備考	
団地	棟数	管理戸数	建替	建替(次期)	継続		当面			用途廃止
					改善	維持管理	改善し当面維持管理	当面維持管理		
高浜団地	4	20		20						平原団地集約建替(次期)
平原団地	5	20		20						平原団地集約建替(次期)
間尾団地	3	18						18		次期建替検討
幸子団地	5	50			50					長寿命化型改善
山王団地	8	17				17				
別府団地	4	35				35				
合計	29	160	0	40	50	52	0	18	0	

(8) 判定結果を踏まえた団地場所位置図

判定結果を踏まえた団地場所位置図を以下、図4-3に示す。

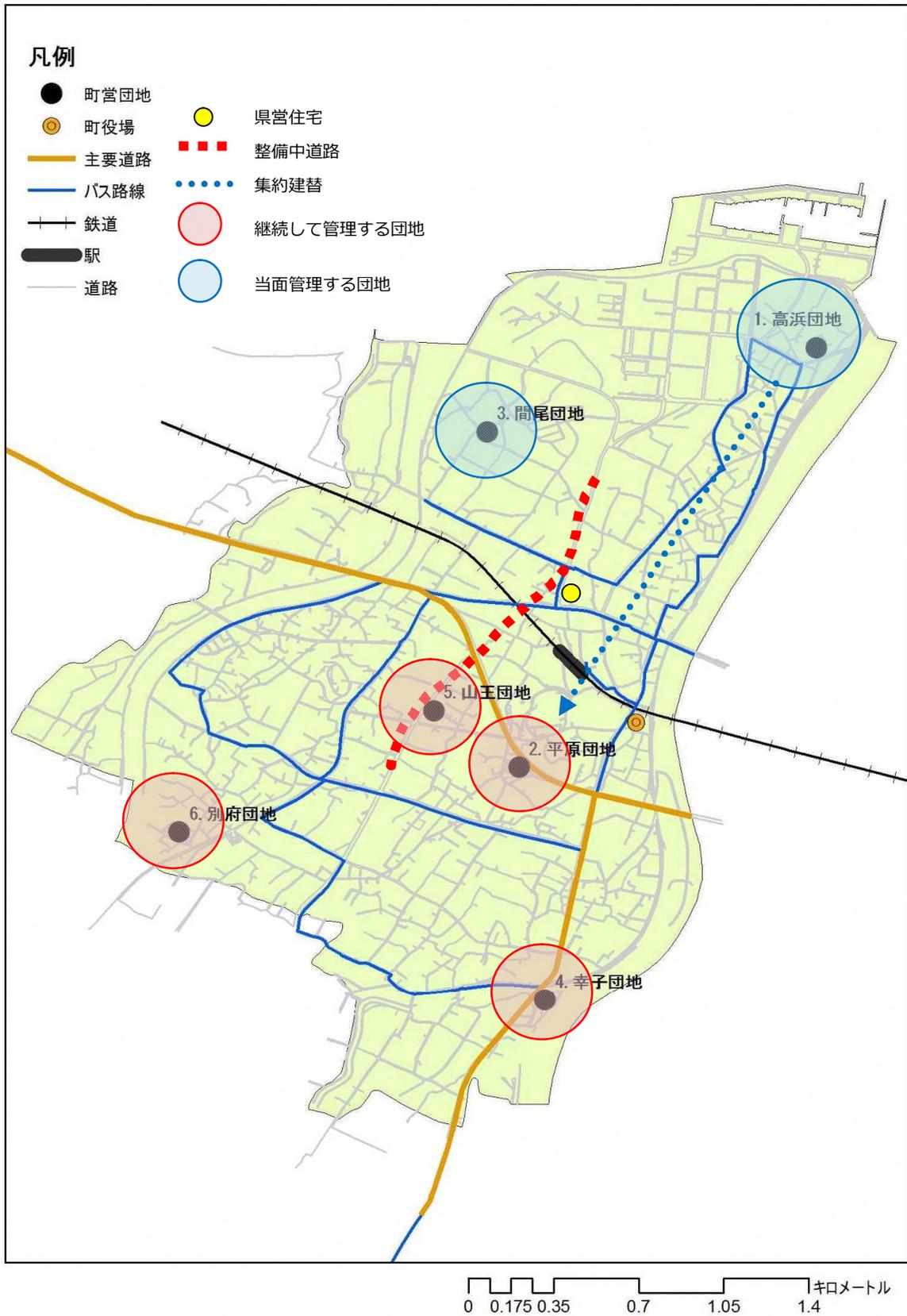


図4-3 判定結果を踏まえた団地場所位置図

## 第5章 町営住宅長寿命化計画のための実施方針

前章で選定した各事業手法について、その実施方針を次に示す。

### 5-1 点検の実施方針

法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施する。法定点検対象外の団地においては、建築基準法第12条の規定に準じた定期点検を計画する。

また、すべての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、国土交通省住宅局住宅総合整備課による「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月）」に則り、年に一度程度実施することを基本とし、効率的に行う。

法定点検の項目にはないもの（遊具、外構、自転車置き場等）についても、町営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要と考えられるものについては、日常点検において点検することとする。

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

次ページに公営住宅等日常点検マニュアルの日常点検項目一覧（耐火準耐火編、木造編）を示す。

表 5-1 日常点検項目一覧（耐火準耐火編、木造編）

（耐火準耐火編）

◆ 建築物

①敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア)地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
イ)敷地	■敷地内の排水の状況	●
ウ)敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	●
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状況	●
カ)屋外構造物	■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	

②建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア)基礎	■基礎の沈下等の状況	●
	■基礎の劣化及び損傷の状況	●
イ)土台	■土台の沈下等の状況	●
	■土台の劣化及び損傷の状況	●
ウ)外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	■Pca鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
エ)外壁(外装仕上げ材等)	■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	● (塗り仕上げ除く)
	■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	
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	

③屋上及び屋根

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

④避難施設等

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

①給水設備及び排水設備

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

(木造編)

◆ 建築物

①敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア)地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
イ)敷地	■敷地内の排水の状況	●
ウ)敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	●
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状況	●
カ)屋外構造物	■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	

②建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア)基礎	■基礎の沈下等の状況	●
	■基礎の劣化及び損傷の状況	●
イ)土台	■土台の沈下等の状況	●
	■土台の劣化及び損傷の状況	●
ウ)外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
エ)外壁 (外装仕上げ材等)	■金属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	
オ)外壁(窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
カ)建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

③屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア)屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	

◆ 建築設備

①給水設備及び排水設備

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

出典：公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火編、木造編）

平成28年8月国土交通省住宅局 住宅総合整備課

### 5-2 計画修繕の実施方針【幸子団地、間尾団地、山王団地】

本計画における修繕対応としては、標準的な修繕周期を踏まえた定期的な点検や経常的な修繕を実施する。また、適切な時期に予防保全的な修繕を実施することで、居住性や安全性等の維持・向上を図り、長期的な活用をめざす。

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕を実施することが重要となる。よって、本長寿命化計画における10年間の事業予定に加え、中長期的な視点により、将来見込まれる修繕工事の内容、時期、費用等をあらかじめ想定しておくこととする。

また、将来的に建替予定としている団地については、残存耐用年数や修繕項目の修繕周期等も踏まえて改善・修繕事業の可否を判断し、場合によっては実施しないことも可能とする。

計画修繕の修繕周期は概ね次ページ、表5-2のとおりである。

表 5-2 修繕周期表

■修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					参考文献	安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
<b>1 屋根防水</b>									
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③		○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③		○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③		○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③		○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③		○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替	③		○		
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	③		○		
<b>2 床防水</b>									
①バルコニー 床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○		
②開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○		
<b>3 外壁塗装等</b>									
①コンクリート 補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天 (上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○	○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○	○	
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天 (上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○	○	
④タイル張 補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○	○	○	
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○	○		
<b>4 鉄部塗装等</b>									
①鉄部塗装 (雨掛かり 部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	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 (非雨掛かり 部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○		
③非鉄部 塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—		○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—		○		
<b>5 建具・金物等</b>									
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○			
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○			
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○			
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○			

第5章 町営住宅長寿命化計画のための実施方針

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
		取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③運送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	圍障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水桝等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①			○		
	換気扇	取替	20年		①			○		

参考文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

出典：公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火編、木造編）

平成28年8月国土交通省住宅局 住宅総合整備課

5-3 改善事業の実施方針【幸子団地】

町営住宅の長寿命化にあたり、維持管理のための改善事業について「事業手法の選定」に規定する個別改善の方針を定める。また、「平成29年度 幸子団地修繕調査・診断業務」の結果を反映させたものとする。

○居住性確保

方針	内容
住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性の向上を確保する。	給湯設備の改善設置、排水処理施設の整備、浴室、トイレの改善など 住戸内設備改善

○福祉対応

方針	内容
高齢者・子育て世帯等が安全・安心して生活できるようにバリアフリー化を進める。	住戸内部・共用部の段差解消、手摺の設置、廊下・浴室・トイレ等の高齢者対応など

○安全性確保

方針	内容
防犯性や落下・転落防止など、生活事故防止に配慮した改善を行う。	安全性や防犯に配慮した建物部品の設置 等

○長寿命化

方針	内容
団地・住棟の耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理における予防保全的な改善を進める。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上、外壁やサッシなど省エネ化の向上 等

## 5-4 建替事業の実施方針【高浜団地、平原団地（次期）】

建替事業は、町の将来的な財政状況、周辺地域の居住環境における住宅需要、子育て世帯や高齢者世帯に対する利便性などを考察し、適切な整備水準の確保、効率的な整備・管理に配慮した整備方針で進める。なお、建替の際には、入居者の負担軽減を図ることを基本とし、入居者へは事前に十分な説明を行い、住み替えにおいても負担軽減に努める。

実施方針については以下に基づき建替を行う。ただし、計画期間内では幸子団地の改善事業を優先的に行うため、高浜団地と平原団地の建替については幸子団地改善後、2025年頃（予定）から次期にかけて建替事業の検討を行うこととする。

## ① 団地の集約化

少子高齢化社会を迎え、今後、公営住宅等に対する需要の動向も変化することが想定されることから、人口減少社会に対応した効率的な維持管理を行うため、団地の集約を図る。

集約場所については、表5-4より、利便性の良さや立地等を考慮し、平原団地での集約建替が妥当であると現状では考えられる。

表5-4 団地場所の比較

	平原団地	高浜団地
用途地域制限	なし	なし
土地形状	整形	整形
災害危険区域	なし	浸水
保育園	町立吉富保育園（300m）	昭和保育園（900m）
小学校	吉富町小学校（500m）	なし
その他公共施設	天仲寺公園（350m）、吉富町役場（600m）、吉富駅（850m）吉富郵便局（1km）等	なし

## ② 入居世帯を考慮した型別供給・世代間バランス

将来人口推計や世帯構成の変化を考慮した型別供給を行う。

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

## ③ コミュニティの増進

入居世帯の高齢化の進展により団地内のコミュニティ活動が衰退しているため、入居者の利便性のほか、集会室や児童遊園等の付帯施設の整備により、団地内のコミュニティの形成を図る。

5-5 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間における公営住宅等の整備・改善等に係る事業実施計画を、国の様式1～3によりまとめ、次頁以降に示す。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設部分に係る事業の実施予定一覧〈集会所・遊具等〉

※現段階で事業実施予定は無いため、様式のみ記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 古富町

特定公共  
賃貸住宅  
（公営住宅）

住宅の区分： （公営住宅） 賃貸住宅 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検 期した点検	法定点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39				
幸子団地	R3-1	18	中耐	H5		H30	外壁改修 屋上防水 (長寿命)				高齢対応 (区内、区 外)	排水・ガス 設備						給水設備	85,625	
幸子団地	R3-2	18	中耐	H6		H30	外壁改修 屋上防水 (長寿命)					排水・ガス 設備	高齢対応 (区内、区 外)						93,207	
幸子団地	R2	8	耐火	H8		H30		外壁改修 屋上防水 (長寿命)											98,947	
幸子団地	R1	6	耐火	H8		H30		外壁改修 屋上防水 (長寿命)											98,933	

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





## 第6章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果

### 6-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方

長寿命化型改善とした団地・住棟を対象に、ライフサイクルコスト（以下、LCCとする）の算出を行う。

長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合について、評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位（戸あたりコスト×当該住棟における住戸数）で年あたりのコスト比較を行うこととする。算出に関わる根拠、数値については、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）をもとに、条件整理や設定を行う。

指針における算出イメージは、以下の図のとおりである。

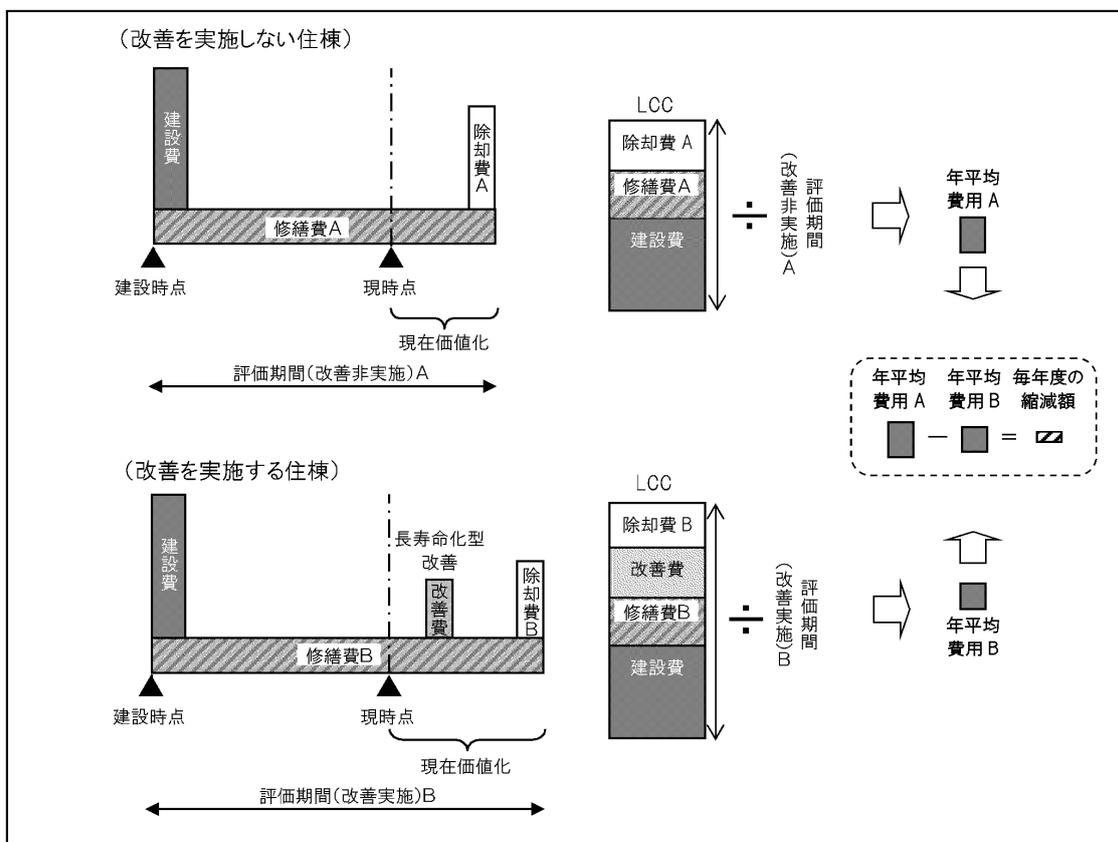


図 6-1 LCCとその縮減効果の算出イメージ

①1 棟のLCC改善効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後）

②【LCC（計画前）】

＝（建設費＋修繕費＋除却費）※／評価期間（改善非実施）

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

③【LCC（計画後）】

＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）※／評価期間（改善実施）

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（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）に要するコスト

国のプログラムをもとにLCCを算出する。算出の手順を次に示す。

【算出の手順】

計画前モデル	<p>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 国の試算例を踏まえ、50年と設定する。</p> <p>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 建設時点から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とする。 修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、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。</p> <p>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）</p> <p>④除却費A 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費</p> <p>⑤計画前LCC 計画前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 （単位：円／戸・年）</p>
計画後モデル	<p>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）及び当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） 国の試算例を踏まえ、長寿命化型改善を行ったことにより期待される延長される年数を考慮して、70年（20年延長）と設定する。</p> <p>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 建設時点から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。 修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、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。</p> <p>⑧長寿命化型改善費 当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とする。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。</p> <p>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）</p> <p>⑩除却費B 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費</p> <p>⑪計画後LCC 計画後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 （単位：円／戸・年）</p>
LCC縮減効果	<p>⑫年平均縮減額 年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC</p> <p>⑬住棟あたりの年平均縮減額 以上より求め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縮減効果があるものと判断する。</p>

＜参考：修繕項目別の修繕費乗率＞

修繕項目	修繕周期	中層階殻型					中層片戸下型					高層				
		昭和45年 以前	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	平成20年 以降	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成22年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	
1.屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%	
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%	
3.外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.46%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%	
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%	
5-1.建具(玄関ドア、MB扉)	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%	
5-2.建具(アルミサッシ)	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%	
5-3.バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%	
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%	
7-1.給水管、給湯管	35年	6.21%	7.68%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%	
7-2.貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%	
7-3.給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%	
8.排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%	
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.36%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%	
9-2.給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%	
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%	
11-2.電力幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%	
11-3.避雷設備	40年										0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%	
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%	
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%	
13-1.連結送水管	25年										0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%	
13-2.自火報設備	20年							1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%	
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%	
14-2.EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%	
17-1.流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%	
17-2.浴室ユニット	25年							5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%	
17-3.レンジフード	20年							0.78%	0.77%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%	
17-4.24h換気	20年							0.14%	0.14%	0.13%				0.13%	0.13%	
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%	

## 6-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

本計画において長寿命化型改善を行う団地・住棟を対象に、LCCとその縮減効果の算出を行った結果を以下の表に示す。

表 6-2 ライフサイクスコスト（LCC）の縮減効果

団地名	住棟	管理戸数	構造	建設年度	年平均縮減額 (円/戸・年)	年平均縮減額 (円/棟・年)
幸子団地	R3-1	18	中耐3	1993	85,625	1,541,245
	R3-2	18	中耐3	1994	93,207	1,677,719
	R2	8	耐2	1996	98,947	791,576
	R1	6	耐平	1996	98,933	593,598

ライフサイクスコスト（LCC）を算出することによる効果は以下があげられる。

- 定期点検の実施により、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、町営住宅の長寿命化が図られ、コストの縮減につながる。
- 適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、町営住宅の安全性が確保される。
- 団地特性等を踏まえ、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することで、効率的な維持管理を実施できる。

## 第7章 計画の実現に向けて

### 7-1 計画の実現に向けて

計画の実現に向けて、入居者の理解や協力、また必要な財源の確保がなければ事業を実施していくことができないため、以下の課題についても検討していく必要がある。

#### (1) 事業の平準化

主に幸子団地において様々な改善事業を検討しているため、各年度事業量が均等になるように適切なスケジュール管理を行う必要がある。また、残りの耐用年数も考慮し、事業の優先順位の設定を行う。外壁、屋根等の修繕周期を超過した大規模修繕項目については、建設年度が早い住棟から行うこととし、修繕周期を超えていない改善項目に関しては、修繕周期表を参考とする。

#### (2) 幸子団地の改善工事費用の確保

外壁、屋根、給排水管等の大規模修繕に加え、住戸設備の更新・改善、高齢者対応等様々な改善事業を検討しているため、計画的な工事費用の確保が必要になる。財源の確保が大きな課題であることから、社会資本整備総合交付金などを活用した計画とする。

#### (3) 居住者に配慮した事業の実施

事業実施ににあたり入居者の負担軽減を図ることは重要であり、早期から入居者へ十分な説明を行うとともに意向を把握し、入居者意向を適切に反映させ入居者理解の促進並びに合意形成に努め、事業の円滑な推進を図る必要がある。実施時期や工法等によって、居住者への負担が軽減されるように進めていく必要がある。