# 第2期長瀞町町営住宅長寿命化計画

令和4年1月

長 瀞 町

# 目 次

第1	章 町営住宅長寿命化計画の背景・目的等	. 1
1	計画の背景・目的	. 1
	(1) 計画改定の背景	. 1
	(2)計画改定の目的	. 1
2	計画の位置づけ	.2
3	計画期間	.2
第2	章 町営住宅ストックの状況	.3
1	町営住宅の管理状況	.3
	(1) 立地及び敷地条件	.3
	(2) 住戸形式等の状況	.5
	(3) 耐用年数の状況	.6
	(4) 共同施設、供給処理等の状況	.7
2	町営住宅入居者の状況	.8
	(1) 入居世帯数及び世帯員の状況	.8
	(2) 収入状況	.9
	(3) 退去状況	10
	(4) 応募状況	11
3	町営住宅の劣化状況	12
	(1) 調査概要	12
	(2) 調査結果	12
	(3)給水設備保守点検	17
4	町営住宅の課題	18
	(1) 管理状況からみた課題	18
	(2) 入居状況からみた課題	19
第3	章 長寿命化に関する基本方針	20
1	ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針	20
	(1) ストックの状況把握の方針	20
	(2) 日常的な維持管理の方針	20
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	20

(	(1) 長寿命化に関する方針	20
(	2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針	20
第4章	<ul><li>町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定</li></ul>	21
1	対象となる町営住宅	21
2	将来ストック数の設定	23
(	1) 著しい困窮年収未満の世帯数推計の概要	23
(	(2) 著しい困窮年収未満の世帯数推計の流れ	23
(	3) 著しい困窮年収未満の世帯総数	24
(	(4)長瀞町の住宅ストック数の把握	25
(	5) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定	26
(	6) 著しい困窮年収未満の世帯への対応と目標管理戸数	27
(	7)目標年次における町営住宅の供給方針	28
3	団地別・住棟別手法の選定	29
(	(1) 活用手法の判定方法	29
(	2) 団地単位及び住棟単位の判定	30
第5章	5 点検の実施方針	39
1	点検の実施方針	39
(	(1) 基本的な方針	39
(	(2) 点検実施の体制等	39
2	対象部位と点検項目	40
第6章	章 計画修繕の実施方針	42
1	計画修繕の実施方針	42
(	(1) 基本的な方針	42
(	(2)計画修繕の実施方針	42
2	対象項目別の修繕周期	43
(	1)修繕周期	43
第7章	章 改善事業の実施方針	45
1	改善事業の実施方針	45
2	団地別・住棟別改善事業の方針等	47
(	(1) 団地別・住棟別改善事業の方針	47
(	2)団地別・住棟別改善事業の計画	47
第8章	<b>ぎ</b> 建替事業の実施方針	48

第9章	長寿命化のための事業の実施予定等	<del>1</del> 8
第10章	i ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	19
1 =	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	19
2 =	5イフサイクルコスト縮減効果の算出結果	52
維持管理	里団地カルテ	53

# 第1章 町営住宅長寿命化計画の背景・目的等

# 1 計画の背景・目的

### (1)計画改定の背景

本町では、平成24年3月に策定した「町営住宅長寿命化計画」に基づき、町営住宅の維持管理を進めてきました。令和4年3月には計画期間終了を迎えることから、第2期町営住宅長寿命化計画を策定するものです。また、計画期間中の平成25年11月には国よりインフラ長寿命化基本計画が策定され、全ての公共施設において中長期的視点に立ったコスト管理や予防保全型維持管理の導入、メンテナンスサイクルの構築などの方針が示されました。

本町もインフラ長寿命化基本計画の行動計画として、平成 29 年 3 月に公共施設等総合管理計画を策定し、本計画は、公共施設等総合管理計画の個別施設計画に位置づけました。

さらに平成 28 年 8 月には、公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定されるなど、町営住宅を 取り巻く環境が大きく変化しています。

令和3年 11 月現在、町営住宅4団地 84 戸を管理しています。蔵宮団地、根岸団地の住棟は、既に公営住宅法の耐用年数を経過しており、塚越団地の住棟も耐用年数を迎えようとしています。本町では、令和2年3月に公共施設長寿命化計画を策定し、定期点検、日常点検などを実施して、施設の適切な維持管理に努めることで、法令等で定める建物の耐用年数以上に長期活用を目指すものとしました。

本計画においても、厳しい財政状況などを踏まえ、住棟の更なる長期活用を目指す町営住宅長寿命化計画を策定するものです。

# (2) 計画改定の目的

公共施設等総合管理計画(平成 29 年 3 月)において、本町の人口構成は、今後ますます税金を納める世代の生産年齢人口(15 歳から 64 歳)が減少し、高齢者人口(65 歳以上)は増加が見込まれ、少子高齢化が進行していくものと予想しています。また、財政面においては、生産年齢人口の減少に伴う地方税の減収などにより、自主財源の確保が困難となり、厳しい財政運営になることを懸念しています。

このような状況を踏まえ、公共施設等のマネジメントの基本方針において、「施設の規模や配置の適正化」「コストの縮減と財源確保」「計画的な保全による施設の安全性の確保」の3つの基本方針を定め、今後も継続する施設と見直す施設から総量の適正化とコストの最適化を図るものとしました。

町営住宅は、公共施設等総合管理計画において、今後も継続する施設に位置づけていますが、 今後の厳しい財政状況を踏まえ、既存住棟の更なる長期活用を目指します。また、施設の安全 性を確保するために、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、将来的な需要を見通した上で 効率的かつ効果的なマネジメントを図り、維持管理費の平準化やライフサイクルコスト(LCC) の更なる縮減等を目指します。

# 2 計画の位置づけ

本計画は、平成29年3月に策定した公共施設等総合管理計画における公営住宅施設の個別施設 計画に位置づけます。

【 町の最上位計画】長瀞町総合振興計画 【 行動計画】 長瀞町公共施設等総合管理計画 【 個別施設計画】 第2期長瀞町町営住宅長寿命化計画 【 個別施設計画】 長瀞町公共施設長寿命化計画 等

図表1 計画の位置づけ

# 3 計画期間

本計画における計画期間は、令和4 (2022) 年度から令和13 (2031) 年度までの10年間とします。なお、本計画に基づく事業の実施状況や、今後の町の財政状況、社会情勢の変化等を勘案しながら、必要に応じて計画の見直しを行います。

計画期間:令和4(2022)年度から令和13(2031)年度 → 目標年次:令和13年度

# 第2章 町営住宅ストックの状況

# 1 町営住宅の管理状況

### (1) 立地及び敷地条件

令和3年11月現在、町営住宅4団地32棟84戸を管理しています。住棟構造別にみると木造4棟4戸、簡易耐火構造25棟50戸、耐火構造3棟30戸となっています。

本町における都市計画の位置づけは都市計画区域外であり、用途地域指定や建ペい率、容積率の土地利用制限はありません。

各団地の災害区域の指定状況をみると、袋団地は水害リスクとして浸水区域内にあります。 また、土砂災害の指定状況をみると、蔵宮団地が土砂災害警戒区域にあり、塚越団地は土砂災 害警戒区域に隣接しています。塚越団地は山の中腹に整備された斜面地であるため、隣接で土 砂災害が発生した場合、影響を受けないか懸念されます。

なお、本町には、埼玉県が運営する県営住宅3団地8棟63戸もあります。

管理 構造 区分 団地名 所在地 建設年度 棟数 階数 戸数 蔵宮団地 大字中野上 573 番地 2 木 1 S35 2 2 根岸団地 大字長瀞 1607 番地 木 1 S45 2 2 S54、S55、S56 町営 25 50 塚越団地 大字野上下郷 705 番地 1 簡 2 S57、S58、S59 大字本野上 219 番地 3、 耐 2 H3, H6 3 30 袋団地 238 番地 1 耐 3 32 計 84 S54、S55 4 21 長瀞長瀞住宅 大字長瀞 1017 番地 3 耐 2 長瀞白鳥住宅 3 24 大字井戸 72 番地 耐 3 S55 県営 長瀞小坂住宅 大字野上下郷 366 番地 木 3 H5 1 18 8 63

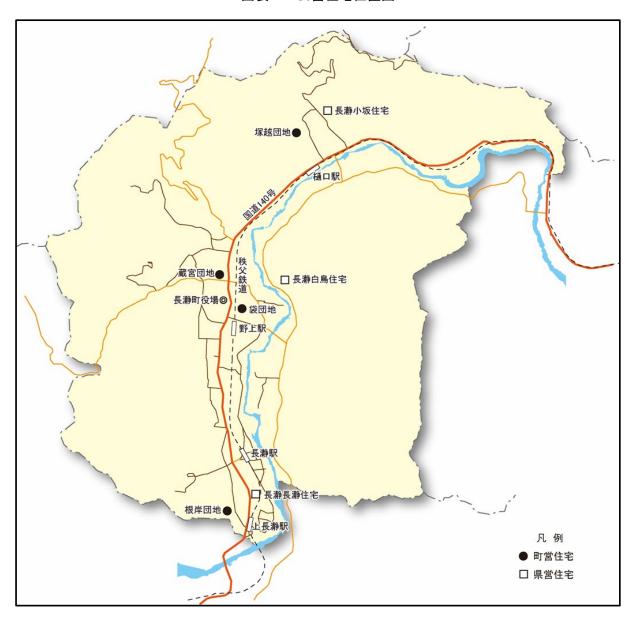
図表 2 公営住宅概要

木:木造、簡:簡易耐火構造、耐:耐火構造

図表3 立地及び敷地条件

団地名	敷地面積	所有形態	都市計画	用途地域	建ぺい率	容積率	災害区域指定		
四地石	(㎡) 門有形態 区域 / / / / / / / / (%)		(%)	(%)	浸水区域	土砂災害 区域			
蔵宮団地	1, 069	町有地	区域外	_	_	_	_	警戒区域	
根岸団地	4, 714	町有地	区域外	_	_	_	_	_	
塚越団地	15, 364	町有地 一部借地	区域外	_	_	_	_	_	
袋団地	6, 097	町有地	区域外	_	_	_	0.5m 未満	_	

図表 4 公営住宅位置図



# (2) 住戸形式等の状況

住戸形式をみると、木造住宅の蔵宮団地と根岸団地の住戸面積は 30 ㎡程度ですが、簡易耐火構造の塚越団地と耐火構造の袋団地の住戸面積は 60 ㎡以上を確保しています。

図表 5 住戸形式等の状況

西地名   住棟番号		凶衣5 住尸形式等切状况										
大学師	団地名	住棟番号	号番号	建設 年度	構造 階数	管理 戸数	住戸 形式	住戸面積 (㎡)				
程序団地 15 号棟 15 335 末1 1 2K 28.1 19 345 末1 1 2K 33.1 1 19 号棟 19 345 末1 1 2K 33.1 1 2K 33.1 1 19 号棟 1-1、1-2 554 簡2 2 3DK 61.33 2 号棟 2-1、2-2 554 簡2 2 3DK 61.33 3 5 号棟 3-1、3-2 554 簡2 2 3DK 61.33 3 5 5 号棟 5-1、5-2 554 簡2 2 3DK 61.33 3 5 6 号棟 6-1、6-2 554 簡2 2 3DK 61.33 3 6 6 号棟 6-1、6-2 554 簡2 2 3DK 61.33 3 6 6 号棟 6-1、6-2 554 簡2 2 3DK 61.33 3 5 6 号棟 7-1、7-2 554 簡2 2 3DK 61.33 3 5 6 号棟 8-1、8-2 555 簡2 2 3DK 61.33 3 5 6 号棟 10-1、10-2 558 簡2 2 3DK 63.35 10 号棟 10-1、10-2 558 簡2 2 3DK 64.48 11 号棟 11-1、11-2 558 簡2 2 3DK 64.48 11 号棟 11-1、11-2 558 簡2 2 3DK 64.48 11 号棟 11-1、11-2 558 簡2 2 3DK 63.35 13 5 6 5 6 6 2 2 3DK 63.35 14 号棟 14-1、14-2 555 簡2 2 3DK 64.48 16 5 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6	<b>井中田地</b>	12 号棟	12	\$35	木 1	1	2K	28. 1				
根岸団地	00   10   10   10   10   10   10   10	15 号棟	15	\$35	木 1	1	2K	28. 1				
19 号棟   19   345   末1   1   2K   33.1     1 号棟	祖宗田神	7 号棟	7	S45	木 1	1	2K	33. 1				
2号棟       2-1、2-2       S54       簡2       2       3DK       61.33         3号棟       3-1、3-2       S54       簡2       2       3DK       61.33         5号棟       5-1、5-2       S54       簡2       2       3DK       61.33         6号棟       6-1、6-2       S54       簡2       2       3DK       61.33         7号棟       7-1、7-2       S54       簡2       2       3DK       61.33         8号棟       8-1、8-2       S55       簡2       2       3DK       63.35         9号棟       9-1、9-2       S55       簡2       2       3DK       63.35         10号棟       10-1、10-2       S58       簡2       2       3DK       64.48         11号棟       11-1、11-2       S58       簡2       2       3DK       64.48         12号棟       12-1、12-2       S55       簡2       2       3DK       63.35         13号棟       13-1、13-2       S55       簡2       2       3DK       63.35         15号棟       15-1、15-2       S56       簡2       2       3DK       64.48         15号棟       15-1、15-2       S56       簡2       2       3DK       64.48	低井凹地	19 号棟	19	S45	木 1	1	2K	33. 1				
3-5株   3-1、3-2   S54   簡2   2   3DK   61、33   5 号棟   5-1、5-2   S54   簡2   2   3DK   61、33   6 号棟   6-1、6-2   S54   簡2   2   3DK   61、33   7 号棟   7-1、7-2   S54   簡2   2   3DK   61、33   35   35   8 号棟   8-1、8-2   S55   簡2   2   3DK   63、35   9 号棟   9-1、9-2   S55   簡2   2   3DK   63、35   10 号棟   10-1、10-2   S58   簡2   2   3DK   64、48   11 号棟   11-1、11-2   S58   簡2   2   3DK   64、48   11 号棟   12-1、12-2   S55   簡2   2   3DK   64、48   12 号棟   12-1、12-2   S55   6		1 号棟	1-1、1-2	S54	簡 2	2	3DK	61. 33				
S-号棟   S-1、5-2   S54   簡2   2   3DK   61、33     6号棟   6-1、6-2   S54   簡2   2   3DK   61、33     7号棟   7-1、7-2   S54   簡2   2   3DK   61、33     3号棟   8-1、8-2   S55   簡2   2   3DK   63、35     9号棟   9-1、9-2   S55   簡2   2   3DK   63、35     10号棟   10-1、10-2   S58   簡2   2   3DK   64、48     11号棟   11-1、11-2   S58   簡2   2   3DK   64、48     12号棟   12-1、12-2   S55   簡2   2   3DK   64、48     13号棟   13-1、13-2   S55   簡2   2   3DK   63、35     13号棟   13-1、13-2   S55   簡2   2   3DK   63、35     13号棟   14-1、14-2   S55   簡2   2   3DK   63、35     15号棟   15-1、15-2   S56   簡2   2   3DK   64、48     16号棟   16-1、16-2   S56   簡2   2   3DK   64、48     16号棟   16-1、16-2   S56   簡2   2   3DK   64、48     17号棟   17-1、17-2   S56   簡2   2   3DK   64、48     18号棟   18-1、18-2   S58   簡2   2   3DK   64、48     19号棟   19-1、19-2   S56   簡2   2   3DK   64、48     19号棟   19-1、19-2   S56   簡2   2   3DK   64、48     19号棟   20-1、20-2   S56   簡2   2   3DK   64、48     20号棟   20-1、20-2   S56   簡2   2   3DK   64、48     21号棟   22-1、22-2   S57   62   2   3DK   64、48     22号棟   22-1、22-2   S57   62   2   3DK   64、48     23号棟   23-1、23-2   S57   62   2   3DK   64、48     24号棟   24-1、24-2   S57   62   2   3DK   64、48     25号棟   25-1、25-2   S58   62   2   3DK   64、48     26号棟   26-1、26-2   S59   62   2   3DK   64.48     26号棟   26-1、26-2   S59   62   2   3DK   64.48     26号棟   26-1 (36-2   S59   62   2   3DK   64.48     26号棟		2 号棟	2-1、2-2	S54	簡 2	2	3DK	61. 33				
日本学校   日本学校		3 号棟	3-1、3-2	S54	簡 2	2	3DK	61. 33				
7 号棟   7-1、7-2   S54   簡 2   2   3DK   61.33     8 号棟   8-1、8-2   S55   簡 2   2   3DK   63.35     9 号棟   9-1、9-2   S55   簡 2   2   3DK   63.35     10 号棟   10-1、10-2   S58   簡 2   2   3DK   64.48     11 号棟   11-1、11-2   S58   簡 2   2   3DK   64.48     12 号棟   12-1、12-2   S55   簡 2   2   3DK   63.35     13 号棟   13-1、13-2   S55   簡 2   2   3DK   63.35     14 号棟   14-1、14-2   S55   簡 2   2   3DK   63.35     14 号棟   14-1、14-2   S55   簡 2   2   3DK   63.35     15 号棟   15-1、15-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     16 号棟   16-1、16-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     17 号棟   17-1、17-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     18 号棟   18-1、18-2   S58   簡 2   2   3DK   64.48     19 号棟   19-1、19-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     19 号棟   19-1、19-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     20 号棟   20-1、20-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     21 号棟   21-1、21-2   S57   簡 2   2   3DK   64.48     22 号棟   22-1、22-2   S57   簡 2   2   3DK   64.48     23 号棟   23-1、23-2   S57   簡 2   2   3DK   64.48     24 号棟   24-1、24-2   S57   簡 2   2   3DK   64.48     25 号棟   25-1、25-2   S58   簡 2   2   3DK   64.48     25 号棟   26-1、26-2   S59   62   2   3DK   64.48     26 号棟   26-1、26-2   S59   62   2   3DK   64.48     27 号棟   24-1×24-2   S57   62   2   3DK   64.48     28 号棟   28 -1×26-2   S59   62   2   3DK   64.48     26 号棟   26 -1、26 -2   S59   62   2   3DK   64.48     27 号棟   28 -1×26-2   S59   62   2   3DK   64.48     28 号棟   28 -1×26-2   S59   62   2   3DK   64.48     29 号棟   20 -1×26-2   S59   62   2   3DK   64.48     20 号棟   20 -1×26-2   S59   62   2   3DK   64.48     20 号棟   20 -1×26-2   S59   62   2   3DK   64.48     20 号棟   20 -1×26-2   S59   62   2   3DK   64.48     20 号棟   20 -1×26-2   S59   62   2   3DK   64.48     20 号棟   20 -1×26-2   S59   62   2   3DK   64.48     20 号棟   20 -1×26-2   S59   62		5 号棟	5-1、5-2	S54	簡 2	2	3DK	61. 33				
1       1		6 号棟	6-1, 6-2	S54	簡 2	2	3DK	61. 33				
9号棟       9-1、9-2       S55       簡2       2       3DK       63.35         10号棟       10-1、10-2       S58       簡2       2       3DK       64.48         11号棟       11-1、11-2       S58       簡2       2       3DK       64.48         12号棟       12-1、12-2       S55       簡2       2       3DK       63.35         13号棟       13-1、13-2       S55       簡2       2       3DK       63.35         14号棟       14-1、14-2       S55       簡2       2       3DK       63.35         15号棟       15-1、15-2       S56       簡2       2       3DK       64.48         16号棟       16-1、16-2       S56       簡2       2       3DK       64.48         17号棟       17-1、17-2       S56       簡2       2       3DK       64.48         18号棟       18-1、18-2       S58       簡2       2       3DK       64.48         19号棟       19-1、19-2       S56       簡2       2       3DK       64.48         20号棟       20-1、20-2       S56       簡2       2       3DK       64.48         21号棟       21-1、21-2       S57       簡2       2       3DK       64.		7 号棟	7-1、7-2	S54	簡 2	2	3DK	61. 33				
10 号棟		8 号棟	8-1、8-2	S55	簡 2	2	3DK	63. 35				
11 号棟   11-1、11-2   S58   簡 2   2   3DK   64.48     12 号棟   12-1、12-2   S55   簡 2   2   3DK   63.35     13 号棟   13-1、13-2   S55   簡 2   2   3DK   63.35     14 号棟   14-1、14-2   S55   簡 2   2   3DK   63.35     15 号棟   15-1、15-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     16 号棟   16-1、16-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     17 号棟   17-1、17-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     17 号棟   17-1、17-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     18 号棟   18-1、18-2   S58   簡 2   2   3DK   64.48     19 号棟   19-1、19-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     20 号棟   20-1、20-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     21 号棟   21-1、21-2   S57   62   2   3DK   64.48     22 号棟   22-1、22-2   S57   62   2   3DK   64.48     23 号棟   23-1、23-2   S57   62   2   3DK   64.48     24 号棟   24-1、24-2   S57   62   2   3DK   64.48     25 号棟   25-1、25-2   S58   62   2   3DK   64.48     25 号棟   25-1、25-2   S58   62   2   3DK   64.48     26 号棟   26-1、26-2   S59   62   2   3DK   64.48     27 号棟   21 DK   62.79     28 団地   8 号棟   8 101 ~ 8202   H3   M2   4   2 LDK   62.79     28 日本   5 日		9 号棟	9-1, 9-2	S55	簡 2	2	3DK	63. 35				
12 号棟   12-1、12-2   S55   簡 2   2   3DK   63.35     13 号棟   13-1、13-2   S55   簡 2   2   3DK   63.35     14 号棟   14-1、14-2   S55   簡 2   2   3DK   63.35     15 号棟   15-1、15-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     16 号棟   16-1、16-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     17 号棟   17-1、17-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     18 号棟   18-1、18-2   S58   簡 2   2   3DK   64.48     19 号棟   19-1、19-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     19 号棟   20-1、20-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     20 号棟   20-1、20-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     21 号棟   21-1、21-2   S57   簡 2   2   3DK   64.48     22 号棟   22-1、22-2   S57   簡 2   2   3DK   64.48     23 号棟   23-1、23-2   S57   簡 2   2   3DK   64.48     24 号棟   24-1、24-2   S57   簡 2   2   3DK   64.48     25 号棟   25-1、25-2   S58   簡 2   2   3DK   64.48     25 号棟   26-1、26-2   S59   簡 2   2   3DK   64.48     26 号棟   26-1、26-2   S59   簡 2   2   3DK   64.48     26 号棟   26-1、26-2   S59   簡 2   2   3DK   64.48     26 号棟   26-1、26-2   S59   簡 2   2   3DK   64.48     26 号棟   26-1、26-2   S59   簡 2   2   3DK   64.48     26 号棟   26-1、26-2   S59   簡 2   2   3DK   64.48     27 号棟   A101~A202   H3   M1 2   4   2LDK   62.79     28 団地   B 号棟   B101~B202   H3   M1 2   4   2LDK   62.79     28 団地   B 号棟   B101~B202   H3   M1 2   4   2LDK   62.79     29 C 号棟   C101~C306   H6   M1 3   22   2LDK   68.86		10 号棟	10-1、10-2	S58	簡 2	2	3DK	64. 48				
13 号棟		11 号棟	11-1、11-2	S58	簡 2	2	3DK	64. 48				
「保護団地		12 号棟	12-1、12-2	S55	簡 2	2	3DK	63. 35				
15 号棟   15-1、15-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     16 号棟   16-1、16-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     17 号棟   17-1、17-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     18 号棟   18-1、18-2   S58   簡 2   2   3DK   64.48     19 号棟   19-1、19-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     20 号棟   20-1、20-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     21 号棟   21-1、21-2   S57   簡 2   2   3DK   64.48     22 号棟   22-1、22-2   S57   簡 2   2   3DK   64.48     23 号棟   23-1、23-2   S57   簡 2   2   3DK   64.48     24 号棟   24-1、24-2   S57   簡 2   2   3DK   64.48     25 号棟   25-1、25-2   S58   簡 2   2   3DK   64.48     25 号棟   26-1、26-2   S59   簡 2   2   3DK   64.48     26 号棟   A101~A202   H3   M2   4   2LDK   62.79     日東   日東   B101~B202   H3   M3   2   4   2LDK   62.79     日東   C 号棟   C101~C306   H6   M3   22   2LDK   68.86		13 号棟	13-1、13-2	S55	簡 2	2	3DK	63. 35				
16 号棟       16-1、16-2       S56       簡 2       2       3DK       64.48         17 号棟       17-1、17-2       S56       簡 2       2       3DK       64.48         18 号棟       18-1、18-2       S58       簡 2       2       3DK       64.48         19 号棟       19-1、19-2       S56       簡 2       2       3DK       64.48         20 号棟       20-1、20-2       S56       簡 2       2       3DK       64.48         21 号棟       21-1、21-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         22 号棟       22-1、22-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         23 号棟       23-1、23-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         24 号棟       24-1、24-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         25 号棟       25-1、25-2       S58       簡 2       2       3DK       64.48         25 号棟       26-1、26-2       S59       簡 2       2       3DK       64.48         26 号棟       26-1、26-2       S59       簡 2       2       3DK       64.48         26 号棟       B号棟       B101~8202       H3       耐2	塚越団地	14 号棟	14-1、14-2	S55	簡 2	2	3DK	63. 35				
17 号棟   17-1、17-2   S56   簡 2   2   3DK   64.48     18 号棟		15 号棟	15-1、15-2	S56	簡 2	2	3DK	64. 48				
18 号棟		16 号棟	16-1、16-2	S56	簡 2	2	3DK	64. 48				
19 号棟       19-1、19-2       S56       簡 2       2       3DK       64.48         20 号棟       20-1、20-2       S56       簡 2       2       3DK       64.48         21 号棟       21-1、21-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         22 号棟       22-1、22-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         23 号棟       23-1、23-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         24 号棟       24-1、24-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         25 号棟       25-1、25-2       S58       簡 2       2       3DK       64.48         26 号棟       26-1、26-2       S59       簡 2       2       3DK       64.48         各号棟       A 号棟       A101~A202       H3       耐 2       4       2LDK       62.79         袋団地       B 号棟       B101~B202       H3       耐 2       4       2LDK       62.79         C 号棟       C101~C306       H6       耐 3       22       2LDK       68.86		17 号棟	17-1、17-2	S56	簡 2	2	3DK	64. 48				
20 号棟       20-1、20-2       S56       簡 2       2       3DK       64.48         21 号棟       21-1、21-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         22 号棟       22-1、22-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         23 号棟       23-1、23-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         24 号棟       24-1、24-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         25 号棟       25-1、25-2       S58       簡 2       2       3DK       64.48         26 号棟       26-1、26-2       S59       簡 2       2       3DK       64.48         各号棟       A101~A202       H3       耐 2       4       2LDK       62.79         袋団地       B 号棟       B101~B202       H3       耐 2       4       2LDK       62.79         C 号棟       C101~C306       H6       耐 3       22       2LDK       68.86		18 号棟	18-1、18-2	S58	簡 2	2	3DK	64. 48				
21 号棟       21-1、21-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         22 号棟       22-1、22-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         23 号棟       23-1、23-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         24 号棟       24-1、24-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         25 号棟       25-1、25-2       S58       簡 2       2       3DK       64.48         26 号棟       26-1、26-2       S59       簡 2       2       3DK       64.48         A 号棟       A101~A202       H3       耐 2       4       2LDK       62.79         登団地       B 号棟       B101~B202       H3       耐 2       4       2LDK       62.79         C 号棟       C101~C306       H6       耐 3       22       2LDK       68.86		19 号棟	19-1、19-2	S56	簡 2	2	3DK	64. 48				
22 号棟     22-1、22-2     S57     簡 2     2     3DK     64.48       23 号棟     23-1、23-2     S57     簡 2     2     3DK     64.48       24 号棟     24-1、24-2     S57     簡 2     2     3DK     64.48       25 号棟     25-1、25-2     S58     簡 2     2     3DK     64.48       26 号棟     26-1、26-2     S59     簡 2     2     3DK     64.48       各号棟     A101~A202     H3     耐 2     4     2LDK     62.79       袋団地     B号棟     B101~B202     H3     耐 2     4     2LDK     62.79       C 号棟     C101~C306     H6     耐 3     22     2LDK     68.86		20 号棟	20-1、20-2	S56	簡 2	2	3DK	64. 48				
23 号棟       23-1、23-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         24 号棟       24-1、24-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         25 号棟       25-1、25-2       S58       簡 2       2       3DK       64.48         26 号棟       26-1、26-2       S59       簡 2       2       3DK       64.48         A 号棟       A101~A202       H3       耐 2       4       2LDK       62.79         協団地       B 号棟       B101~B202       H3       耐 2       4       2LDK       62.79         C 号棟       C101~C306       H6       耐 3       22       2LDK       68.86		21 号棟	21-1、21-2	S57	簡 2	2	3DK	64. 48				
24 号棟       24-1、24-2       S57       簡 2       2       3DK       64.48         25 号棟       25-1、25-2       S58       簡 2       2       3DK       64.48         26 号棟       26-1、26-2       S59       簡 2       2       3DK       64.48         A 号棟       A101~A202       H3       耐 2       4       2LDK       62.79         B 号棟       B101~B202       H3       耐 2       4       2LDK       62.79         C 号棟       C101~C306       H6       耐 3       22       2LDK       68.86		22 号棟	22-1、22-2	S57	簡 2	2	3DK	64. 48				
25 号棟     25-1、25-2     S58     簡 2     2     3DK     64.48       26 号棟     26-1、26-2     S59     簡 2     2     3DK     64.48       A 号棟     A101~A202     H3     耐 2     4     2LDK     62.79       B 号棟     B101~B202     H3     耐 2     4     2LDK     62.79       C 号棟     C101~C306     H6     耐 3     22     2LDK     68.86		23 号棟	23-1、23-2	S57	簡 2	2	3DK	64. 48				
26 号棟     26-1、26-2     S59     簡 2     2     3DK     64.48       A 号棟     A101~A202     H3     耐 2     4     2LDK     62.79       B 号棟     B101~B202     H3     耐 2     4     2LDK     62.79       C 号棟     C101~C306     H6     耐 3     22     2LDK     68.86		24 号棟	24-1、24-2	S57	簡 2	2	3DK	64. 48				
公司     A号棟     A101~A202     H3     耐2     4     2LDK     62.79       B号棟     B101~B202     H3     耐2     4     2LDK     62.79       C号棟     C101~C306     H6     耐3     22     2LDK     68.86		25 号棟	25-1、25-2	S58	簡 2	2	3DK	64. 48				
袋団地     B 号棟     B101~B202     H3     耐 2     4     2LDK     62.79       C 号棟     C101~C306     H6     耐 3     22     2LDK     68.86		26 号棟	26-1、26-2	S59	簡 2	2	3DK	64. 48				
C 号棟 C101~C306 H6 耐3 22 2LDK 68.86		A 号棟	A101~A202	Н3	耐 2	4	2LDK	62. 79				
	袋団地	B号棟	B101~B202	Н3	耐 2	4	2LDK	62. 79				
승計 32 84		C 号棟	C101~C306	Н6	耐 3	22	2LDK	68. 86				
	合計	32				84						

### (3) 耐用年数の状況

公営住宅法で定める建物の耐用年数と住棟の経過年数状況をみると、木造住宅の蔵宮団地と 根岸団地は、既に耐用年数を経過しています。塚越団地の簡易耐火構造住宅は、今期の計画期 間内で耐用年数の45年を迎えることになります。

公営住宅法の基準に準じれば、将来需要を検証したのち建替えを検討することになりますが、 上位計画の公共施設等総合管理計画(平成 29 年 3 月)や関連計画の公共施設長寿命化計画(令和 2 年 3 月)の定めでは、今後の厳しい財政状況を懸念し、既存施設の更なる延命を目標使用年数として定めました。本計画も上位・関連計画に準じ、公営住宅法の定める耐用年数から更なる延命を図るものとします。

本町が定めた目標使用年数は、木造 50 年、鉄骨造 65 年、耐火構造 85 年と定めました。なお、公営住宅法で定める簡易耐火構造の定めがないため、簡易耐火構造は鉄骨造の目標使用年数 65 年を用いるものとします。

この目標使用年数で各団地住棟の経過状況をみると、蔵宮団地と根岸団地は既に目標使用年数も経過しています。塚越団地は今後 20 年から 30 年程度、袋団地は今後 50 年から 60 年程度の活用を目指すことになります。

団地名	住棟番号	建設年度	構造 階数	棟数	戸数	経過 年数	耐用年数に 至るまでの 残年数	目標使用年 数に至るま での残年数
蔵宮団地	12. 15	S35	木 1	2	2	61	-31	-11
根岸団地	7. 19	S45	木 1	2	2	51	-21	-1
	1. 2. 3. 5. 6. 7	S54	簡 2	6	12	42	3	23
	8. 9. 12. 13. 14	S55	簡 2	5	10	41	4	24
	15. 16. 17. 19. 20	S56	簡 2	5	10	40	5	25
塚越団地	21. 22. 23. 24	S57	簡 2	4	8	39	6	26
	10. 11. 18. 25	S58	簡 2	4	8	38	7	27
	26	S59	簡 2	1	2	37	8	28
	A	НЗ	耐 2	1	4	30	40	55
袋団地	В	Н3	耐 2	1	4	30	40	55
	C	Н6	耐 3	1	22	27	43	58

図表6 耐用年数の状況

(木造:30年、簡易耐火構造:45年、耐火構造:70年)

<sup>※</sup>耐用年数は公営住宅法に定める耐用年数を示します。

<sup>※</sup>目標使用年数は公共施設長寿命化計画(令和2年3月)で定めた「計画的な保全の目標使用年数」を示します。(木造(W):50年、鉄骨造(S):65年、耐火構造(SRC、RC):85年)

<sup>※</sup>簡易耐火構造(ブロック造)の目標使用年数は鉄骨造の目標使用年数を用いるものとします。

# (4) 共同施設、供給処理等の状況

共同施設の状況をみると、蔵宮団地と根岸団地には集会場や児童遊園は整備されていません。また、供給処理設備をみると、蔵宮団地と根岸団地の排水処理は汲取り方式となっています。 なお、公共施設等総合管理計画(平成 29 年 3 月)における公営住宅の基本方針に定めた住民ニーズに応える施設整備として、浴槽と風呂釜の整備に取り組んでいます。

図表7 共同施設、供給処理等の状況

団地名	集会所	児童 遊園	駐車場 (台)	駐輪場	給水 方式	排水 方式	ガス	風呂釜	3 箇所 給湯	高齢者 対応
蔵宮団地	無	無	無	無	水道 直結	汲取り	個別 LPG	無	無	無
根岸団地	無	無	無	無	水道 直結	汲取り	個別 LPG	無	無	無
塚越団地	有	有	50	3 箇所	加圧 ポンプ	合併 浄化槽	個別 LPG	一部	無	無
袋団地	有	有	30	2 箇所	水道 直結	公共 下水道	個別集中 LPG	有	有	一部

令和3年11月現在

# 2 町営住宅入居者の状況

# (1) 入居世帯数及び世帯員の状況

令和3年11月現在の入居世帯数は65世帯で、入居率は77%となっています。

入居世帯は、世帯員の全てが 65 歳未満の一般世帯が 40 世帯、65 歳以上の世帯員がいる高齢者のいる世帯が 25 世帯となっています。

また、65歳以上の世帯員がいる世帯をみると、単身世帯が16世帯、2人世帯が9世帯と高齢者の少人数世帯が多いことがわかります。

図表8 団地別入居状況(単位:世帯)

		入居	空家						10+	
団地名		数世帯	募集 対象	募集 停止	緊急 対応	合計	一般	高齢者	合計	入居率
蔵宮団地	2	1	0	1	0	1	0	1	1	50%
根岸団地	2	2	0	0	0	0	0	2	2	100%
塚越団地	50	33	14	3	0	17	18	15	33	66%
袋団地	30	29	1	0	0	1	22	7	29	97%
合計	84	65	15	4	0	19	40	25	65	77%

令和3年11月現在

図表 9 入居世帯における世帯員の状況(単位:世帯)

団地名	管理 戸数	入居 世帯	一般世帯 (65 歳以上を除く)				高齢者世帯 (65歳以上がいる世帯員)				
			単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計	
蔵宮団地	2	1	0	0	0	0	1	0	0	1	
根岸団地	2	2	0	0	0	0	1	1	0	2	
塚越団地	50	33	2	2	14	18	12	3	0	15	
袋団地	30	29	6	3	13	22	2	5	0	7	
合計	84	65	8	5	27	40	16	9	0	25	

令和3年11月現在

# (2) 収入状況

入居世帯のうち、収入基準を超える超過世帯は、一般世帯の4世帯であり、収入超過世帯率は6.2%となっています。

図表 10 収入状況(単位:世帯)

入居世帯(収入基準対象)	収	入基準内世	帯	収入超過世帯			
八店世帝(収入基华对家)	合計	一般	高齢者	合計	一般	高齢者	
65	61	36	25	4	4	0	
100%	93.8%	59.0%	41.0%	6. 2%	100%	0%	

令和3年11月現在

図表 11 団地別収入状況(単位:世帯)

団地名	構造	管理	入居	収。	入基準内世	t带	43	7入超過世	帯
凹地石	階数	戸数	世帯	合計	一般	高齢者	合計	一般	高齢者
蔵宮団地	木 1	2	1	1	0	1	0	0	0
根岸団地	木 1	2	2	2	0	2	0	0	0
塚越団地	簡 2	50	33	29	14	15	4	4	0
袋団地	耐 2 - 3	30	29	29	22	7	0	0	0
合計		84	65	61	36	25	4	4	0

# (3)退去状況

最近3年間の入居世帯の退去数は、3世帯から7世帯で推移しており、全入居世帯に対する 年平均退去率は8.2%となっています。

図表 12 退去状況(単位:世帯)

管理	入居				
戸数	世帯	H30 年度	R1 年度	R2 年度	H30~R2 年度 平均
84	65	6	3	7	5. 3
100%	77. 4%	9. 2%	4. 6%	10. 8%	8. 2%

令和3年11月現在

図表 13 団地別退去状況(単位:世帯)

田地名	構造	管理	入居	退去世帯				
団地名	階数	戸数	世帯	H30 年度	R1 年度	R2 年度	H30~R2 年度	
蔵宮団地	木 1	2	1	0	0	1	1	
根岸団地	木 1	2	2	0	0	0	0	
塚越団地	簡 2	50	33	4	1	2	7	
袋団地	耐 2・3	30	29	2	2	4	8	
合計		84	65	6	3	7	16	

# (4) 応募状況

最近3年間の平均倍率は0.16倍となっており、1倍を下回っています。 特に塚越団地は最近3年間で毎年度15戸程度の募集を行っていますが、応募があったのは令和2年度の3件のみとなっています。

図表 14 応募状況(単位:世帯)

管理		H30 年度			R1 年度		R2 年度		НЗ	H30~R2 年度		
戸数	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率
84	17	0	0	20	2	0. 1	21	7	0. 33	58	9	0. 16

令和3年11月現在

図表 15 団地別応募状況(単位:世帯)

	構造	管理	ŀ	130 年度	Ę	R1 年度 R2 年度 H30~R2 年度					度			
団地名	階数	戸数	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率
蔵宮団地	木 1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
根岸団地	木 1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
塚越団地	簡 2	50	15	0	0	16	0	0	15	3	0. 20	46	3	0. 07
袋団地	耐 2・3	30	2	0	0	4	2	0. 5	6	4	0. 66	12	6	0. 50
合計		84	17	0	0	20	2	0. 1	21	7	0. 33	58	9	0. 16

# 3 町営住宅の劣化状況

# (1)調査概要

公共施設等総合管理計画(平成 29 年 3 月)の基本方針で定めた「計画的な保全による施設の安全の確保」を目指し、団地・住棟の劣化状況を調査しました。

住棟の劣化を判断する評価基準は、「施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック(一般財団法人 建築保全センター)」に基づき、施設部位ごとに「支障なし」「経過観察」「要相談」の3段階評価で実施しました。

なお、蔵宮団地と根岸団地は、既に目標使用年数を経過しているため、劣化状況調査の対象 外としました。

図表 16 劣化判定基準

資料:施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック(一般財団法人 建築保全センター)

# (2)調査結果

最も評価が多いのは、劣化は認められますが、建築物の利用にあたって支障のない「経過観察」となっています。また、劣化が認められ、建築物の利用に支障が生じる「要相談」は塚越団地と袋団地で1件ずつ確認しました。

要相談の内容としては、塚越団地では擁壁の損傷、袋団地では外壁塗装仕上げの損傷となっています。

なお、塚越団地の擁壁損傷については、既に定期的に点検を行っており、適切な維持管理に 努めています。

団地名	支障なし	経過観察	要相談	該当なし	合計
塚越団地	25	466	1	470	962
袋団地	15	71	1	61	148
合計	40	537	2	531	1, 110

図表 17 劣化判定の概要

### 図表 18 現地調査の概要(1/2)

# 塚越団地 1号棟(S54年建築) 1号棟 屋根 経過観察 1号棟 外壁 支障なし 23 号棟 (S57 年建築) 23 号棟 屋根瓦の損傷(修繕済み) 23 号棟 外壁 支障なし 集会所(H6年建築) 集会所 屋根 経過観察 集会所 外壁 経過観察 1号棟 擁壁 経過観察(点検観察中) 8号棟 フェンス 経過観察 (修繕済み) 9号棟 外灯支柱 11 号棟 基礎不陸 経過観察 16 号棟 経過観察 要相談(点検観察中) フェンス 17 号棟 擁壁

### 図表 18 現地調査の概要(2/2)

# 袋団地 A 棟(H3 年建築) A 棟 屋根 経過観察 A棟 外壁 支障なし B 棟 (H3 年建築) B 棟 屋根 経過観察 B棟 外壁 支障なし C 棟 (H6 年建築) C 棟 屋根 経過観察 C 棟 外壁 要相談(改修予定) 集会所(H6 年建築) 集会所 屋根 経過観察 集会所 外壁 経過観察 排水溝 経過観察 C棟 フェンス 経過観察 児童遊園 フェンス 経過観察

図表 19 現地調査の評価一覧 (1/3)

	四衣15 坑地	が良い		見 ( I / :団地	•		袋団	団地	
点検項目	点検部位	支障	経過	要相	該当	支障	経過	要相	該当
		なし	観察	談	なし	なし	観察	談	なし
地盤	地盤沈下等による不 陸、傾斜等の状況	0	26	0	0	0	4	0	0
敷地	敷地内の排水の状況	0	26	0	0	0	4	0	0
敷地内の通路	敷地内の通路の支障物 の状況	0	0	0	26	3	0	0	1
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	0	0	0	26	0	0	0	4
	金属フェンス等の劣化 及び損傷の状況	0	26	0	0	0	4	0	0
擁壁	擁壁の劣化及び損傷の 状況	0	25	1	0	0	0	0	4
	擁壁の水抜きパイプの 維持保全の状況	0	26	0	0	0	0	0	4
屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化 及び損傷の状況	0	0	0	26	0	1	0	3
屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及 び損傷の状況	0	26	0	0	0	2	0	2
通路・車路	平面駐車場の劣化及び 損傷の状況	0	26	0	0	0	3	0	1
	車路・歩道、スロー プ、屋外階段の劣化及 び損傷の状況	0	24	0	2	0	3	0	1
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(タンク含む)	0	0	0	26	0	4	0	0
基礎	基礎の沈下等の状況	0	26	0	0	0	4	0	0
	基礎の劣化及び損傷の 状況	0	26	0	0	0	4	0	0
土台	土台の沈下等の状況	0	0	0	26	0	0	0	4
	土台の劣化及び損傷の 状況	0	0	0	26	0	0	0	4
外壁 (躯体等)	木造の外壁躯体の劣化 及び損傷の状況	0	0	0	26	0	1	0	3
	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	0	26	0	0	0	0	0	4

図表 19 現地調査の評価一覧(2/3)

	四衣15 坑地			見(2) 団地	·		袋园	団地	
点検項目	点検部位	支障	経過	要相	該当	支障	経過	要相	該当
		なし	観察	談	なし	なし	観察	談	なし
	PCa 鉄筋コンクリート								
外壁 (躯体等)	造の外壁躯体の劣化及	0	0	0	26	0	0	0	4
	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	0	0	0	26	0	3	0	1
	ト造の外壁躯体の劣化								-
	及び損傷の状況								
	塗り仕上げ、タイル、								
   外壁	石貼り等(乾式工法に	0.5			•		_		
(外装仕上げ材等)	よるものを除く。)、	25	1	0	0	2	1	1	0
	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								
	│ 並属ポパネルの労化及 │ び損傷の状況	0	0	0	26	0	0	0	4
	コンクリート系パネル								
	の劣化及び損傷の状況	0	0	0	26	0	0	0	4
	シーリングの劣化及び								_
	損傷の状況	0	26	0	0	2	2	0	0
外壁(窓サッシ等)	サッシ等の劣化及び損	0	26	0	0	0	4	0	0
クト壁(怠りツン寺) 	傷の状況	U	20	U	U	U	4	U	U
	共用部ドア、住戸玄関								
建具	ドアの劣化及び損傷の	0	26	0	0	0	4	0	0
	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	0	26	0	0	0	4	0	0
	スペース扉等の枠及び								
	建具の劣化及び損傷の 状況								
	<del>仏</del> 流   落下防護庇の劣化及び								
金物類	洛下防護庇の男に及び  損傷の状況	0	0	0	26	0	0	0	4
	集合郵便受、掲示板								
	等、室名札の劣化及び	_		_	_	_	_	_	
	損傷の状況(自火報設	0	26	0	0	0	4	0	0
	備含む)								
	屋上面の劣化及び損傷	0 0 0 26		06	^	^			
屋上面、屋上回り 	の状況			∠0	0	0	0	4	
	雨樋の劣化及び損傷の	0	26	0	0	2	2	0	0
	状況		20		J			J	J

図表 19 現地調査の評価一覧 (3/3)

			塚越	団地			袋団	団地	
点検項目	点検部位	支障	経過	要相	該当	支障	経過	要相	該当
		なし	観察	談	なし	なし	観察	談	なし
屋根	屋根の劣化及び損傷の	0	26	0	0	0	4	0	0
<b>注</b> "区	状況	Ů	20	V	· ·		7	·	- U
   床・階段	床仕上げの劣化及び損	0	0	0	26	0	3	0	1
IV PERX	傷の状況	V	V	V	20	•	O	0	•
	階段滑り止めの劣化及	0	0	0	26	0	3	0	1
	び損傷の状況	U	U	U	20	0	J	0	'
	手すりのがたつき及び								
	損傷の状況(腐食含	0	0	0	26	0	3	0	1
	む)								
内壁(壁・天井)	壁・天井のき裂、損傷	0	0	0	26	3	0	0	1
	の状況				20	0		U	'
	壁・天井の漏水痕	0	0	0	26	3	0	0	1
合計		25	466	1	470	15	71	1	61

# (3) 給水設備保守点検

令和3年度の給水設備保守点検において、塚越団地の圧力タンクについて老朽化による不具合の指摘を受けました。調査会社の知見では、タンク内の錆による腐食とともに、金属疲労が懸念されるとのことです。設備の老朽化から圧力タンクと制御装置の交換または、給水方式の変更が求められています。

図表 20 給水設備保守点検の概要



# 4 町営住宅の課題

### (1)管理状況からみた課題

### 厳しい財政状況下における町営住宅の運営

・本町の将来人口予測では、今後も一貫して人口は減少し、2060年には 6,000人を下回る見通しです(※)。今後ますます税金を納める世代の生産年齢人口(15歳から64歳)の減少が予測されることから、地方税の減収などにより、厳しい財政運営となることを懸念しています。少子高齢化及び人口減少等による今後の厳しい財政状況の中で、住民福祉の向上を目指し、限られた財源を効果的・効率的に運用し、町営住宅を運営することが求められています。※第5次長瀞町総合振興計画より

#### 老朽化が進行する住宅ストック

・本町の住宅ストックは老朽化が進行しています。木造住宅の蔵宮団地と根岸団地は建設から 50年以上、簡易耐火構造の塚越団地は建設から40年程度経過しています。公営住宅法で定め る建物の耐用年数をみると、蔵宮団地と根岸団地は既に耐用年数を経過し、塚越団地におい ては、今期計画(今後10年)のうちに耐用年数を迎えることになります。

しかしながら、将来における厳しい財政状況を想定して、公営住宅法で定める耐用年数から 更なる延命を図り、既存の住宅ストックを活用していくことが求められています。

#### 老朽化が進行する供給設備

・塚越団地の給水設備(圧力タンク)が老朽化し、機器の交換が求められています。給水設備 の交換には多額の費用を要する他に、機器を維持するための定期点検やメンテナンスが必要 不可欠です。なお、機器の交換時期を機会に給水方式(直接給水)を見直せば、受水槽や設 備の定期点検は不要となりますが、それでも給水方式変更に伴う初期工事は必要です。この ため、将来の住宅需要や費用対効果を検証し、適切な供給方式を選択することが求められて います。

#### 団地・住宅設備の充実

- ・入居者の安全性向上や居住性向上に向けて、集会場や公園設備、駐車場の舗装工事など、住 宅設備以外においても居住者のニーズに応じた住宅供給が求められています。
- ・住宅設備においては、袋団地を除き、これまで入居の際に、浴槽と風呂釜は入居希望者が用意することになっていました。しかし、現代の住宅環境をみると浴室設備が整っていない環境は前時代的な住宅環境であるとともに、入居者の金銭的な負担が大きいものと考え、浴室設備(浴槽と風呂釜)の整備に取り組んでいます。今後も引き続き、設備の普及が求められています。

# (2) 入居状況からみた課題

#### 高齢入居者への対応

- ・入居世帯のうち、65歳以上の高齢者のいる世帯が約4割を占めています。
- ・特に塚越団地は、まちなかから離れた山の中腹部に立地しており、自動車を持たない高齢者 にとっては普段の買い物なども容易でないものと思われます。

塚越団地の高齢者のいる世帯をみると、全入居世帯 33 世帯のうち、約4割 (15 世帯) が高齢者世帯です。住棟も斜面地の地形に合わせて整備しているため、2 階建てとなっています。

身体能力の衰えから足腰に不安を覚える高齢者にとっては、屋内階段や屋外の坂道は体に負担がかかるものと思われます。

このため、将来において、住棟の建替えを検討する際には、高齢者にやさしいまちなかの平 地での建替えも検討する必要があります。

### 住宅セーフティネットとしての機能維持

・現在の町営住宅全体の入居率は約8割という高い入居率を維持しています。計画的な修繕や 改善の実施により、適切な維持管理を行うことによって、住宅に困窮する世帯に対する住宅 セーフティネットとしての機能を維持していく必要があります。

### 適正入居の促進

- ・入居世帯のうち、入居の収入基準を超えている超過世帯は約6%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求められています。

# 第3章 長寿命化に関する基本方針

前章の課題を踏まえ、町営住宅の長寿命化に関する基本方針を、以下のように設定します。

# 1 ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針

# (1) ストックの状況把握の方針

町営住宅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。

このため、町営住宅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。

また、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) 日常的な維持管理の方針

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。

# 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、目標使用年数まで耐久性を維持・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、町営住宅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、町営住宅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 町営住宅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、町営住宅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。

# 1 対象となる町営住宅

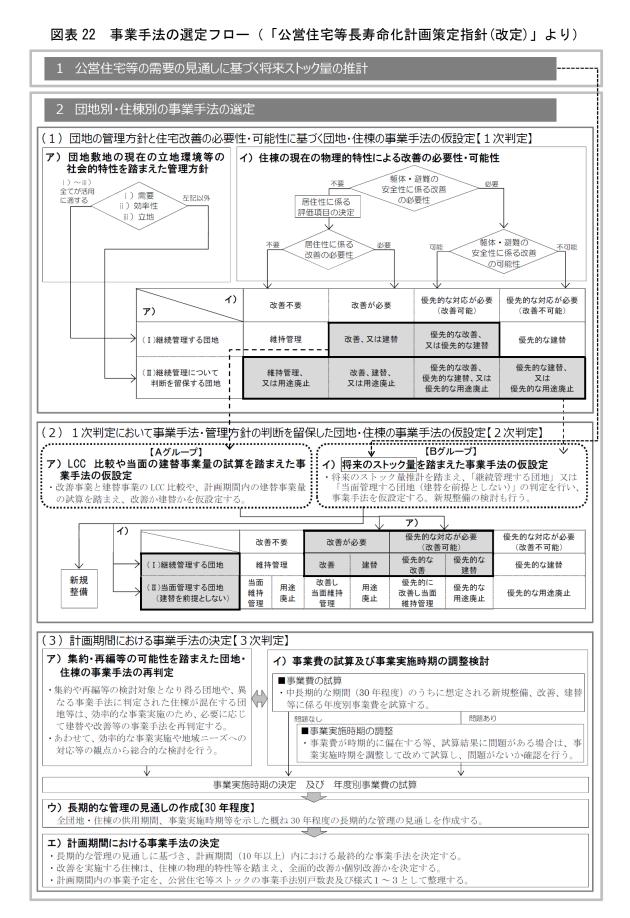
長寿命化・維持修繕の検討を図るべき町営住宅を抽出し、その概要(住戸、共用部分、屋外・ 外構に係る外壁・屋根・供給処理等に関する修繕・改善履歴など)について整理します。

図表 21 主要な修繕履歴一覧

団地名		主な修繕・改善履歴(過去 20 年間)	
凹地石	時期	内容	費用(千円)
	H29 年	外壁等改修工事(S58・S59 年住棟:5 棟 10 戸)	9, 244
15 th D 16	H28 年	外壁等改修工事(S57 年住棟:4 棟8戸)	7, 246
	H27 年	外壁等改修工事(S56 年住棟:5 棟 10 戸)	8, 451
塚越団地   	H26 年	外壁等改修工事(S55 年住棟:5 棟 10 戸)	6, 487
	1120 +	屋根補修工事(補修家屋 14 棟)	1, 080
	H25 年	外壁等改修工事(S54 年住棟:6 棟 12 戸)	4, 195
袋団地	R1 年	外壁等改修工事(H3 年 A・B 棟:2 棟 8 戸)	8, 800
合計			45, 503

蔵宮団地と根岸団地は、木造住宅の目標使用年数50年を経過しているため、現在の入居者が退去したのちに用途廃止とします。

なお、事業手法の選定にあたっては、下図に示す「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。



# 2 将来ストック数の設定

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」におけるストック推計プログラム等を用いて 「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の活用等、「著しい 困窮年収未満の世帯」への対応を検討した上で、将来の町営住宅のストック量を設定します。

### (1) 著しい困窮年収未満の世帯数推計の概要

町営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック数を推計します。

推計にあたっては、中長期にわたる世帯数等の推移見通しを基に、町営住宅による施策対象 (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数」という。)に基 づき、将来の町営住宅のストック量を検討します。

なお、「著しい困窮年収未満の世帯数」は、将来のある時点(目標年次)において、全ての 借家(町営住宅だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家)に居住する世帯数を示すものであり、 推計結果がそのまま将来の町営住宅ストック数を示すものではありません。

## (2) 著しい困窮年収未満の世帯数推計の流れ

「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計には、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、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。

#### 図表 23 著しい困窮年収未満の世帯数推計の流れ

【ステップ〇】世帯数の推計(世帯主年齢5歳階級別世帯類型別)



【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計



【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
  - ・本来階層:収入分位25%以下の世帯
  - ・裁量階層:収入分位 40%以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計



【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3)必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)より

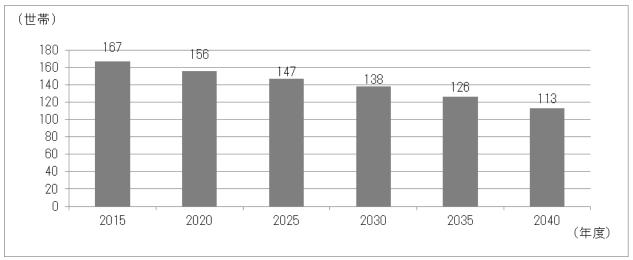
### (3) 著しい困窮年収未満の世帯総数

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に示されている「ストック推計プログラム (将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」推計プログラム)」の推計に基づき、将来における 「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計した結果は、以下のようになります。

<b>□</b> X	24/11/1			14/1-142	( <b>—</b> 1117	
年度	2015	2020	2025	2030	2035	2040
総世帯数	2, 679	2, 516	2, 361	2, 193	2, 007	1, 833
著しい困窮年収未満の 世帯数	167	156	147	138	126	113
著しい困窮年収未満の 世帯割合	6. 2%	6. 2%	6. 2%	6. 3%	6. 3%	6. 2%

図表 24 長瀞町の総世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数(世帯)

2015 年度から 2040 年度の 25 年間で総世帯数は 2,679 世帯から 1,833 世帯へと、846 世帯が減少する見込みです。総世帯数における著しい困窮年収未満の世帯数の割合は 6 %程度となっており、2015 年度の 167 世帯から 2040 年度の 113 世帯へと、54 世帯が減少する見通しです。

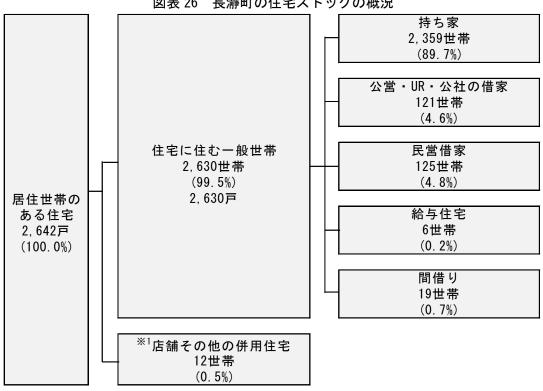


図表 25 長瀞町の著しい困窮年収未満の世帯数の推移

<sup>※2015</sup>年度、2020年度の世帯数は推計値によるため、実際の世帯数とは異なります。

# (4)長瀞町の住宅ストック数の把握

平成27年国勢調査結果によると、本町の居住世帯のある住宅は2,642戸となっています。持 ち家に住む世帯割合は 2,359 世帯 (89.7%)、民営借家に住む割合は 125 世帯 (4.8%) です。 また、町営住宅を含む公営・UR・公社の借家の合計は121世帯(4.6%)です。なお、本町にUR (住宅供給公社)の住宅はありません。



図表 26 長瀞町の住宅ストックの概況

※図表 26 の居住世帯のある住宅 2,642 戸と、図表 24 の 2015 (平成 27) 年度の総世帯数 2,679 世帯の数値が異なる理由は、図表 24 の数値が国土交通省のストック推計プログ ラムにより算出した推計値のためです。

※1:店舗その他の併用住宅とは、住宅以外に住む一般住宅をいいます。

## (5)「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

本町にはUR/公社の借家がないことから、民間賃貸住宅(民営借家)を対象として算定を行うこととします。

#### [「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方]

- ・本町の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、2人以上の世帯については、4万円未満を 「低廉な家賃」と考えます。
- ・図表 26 の本町の民営借家 125 世帯 (戸) のうち、1 か月の家賃 4 万円未満の低廉な家賃となる住宅ストックは 14 戸あるものと想定しました。

図表 27 長瀞町の住宅扶助費 (一般基準の上限額)

級地	1人	2人	3~5人	6人	7人以上
3 級地 2	37, 000	44, 000	48, 000	52, 000	58, 000

※級地:生活保護法第8条第2項に基づき、各地域における生活様式や物価差等による生活水 準の差を踏まえ、最低限度の生活を保障する観点から、生活保護基準に地域差を設け ています。

※住宅扶助費:長瀞町は生活保護に係る認定等の業務を行っていないため、埼玉県3級地の上 限額とします。

図表 28 延床面積区分·家賃帯別借家数

項目	合計	1 万円 未満	1~2万 円未満	2~4万 円未満	4~6万 円未満	6~8万 円未満	8~10 万 円未満	10 万円 以上
29 ㎡以下	38	1	1	7	19	9	1	0
	100%	2. 6%	2. 6%	18. 4%	50. 0%	23. 7%	2. 6%	0. 0%
30∼49 m²	42	1	0	2	17	17	4	1
	100%	2. 4%	0.0%	4. 8%	40. 5%	40.5%	9. 5%	2. 4%
50∼69 m²	31	1	0	1	6	12	7	4
	100%	3. 2%	0.0%	3. 2%	19. 4%	38. 7%	22. 6%	12. 9%
70∼99 m²	10	0	0	0	2	3	3	2
	100%	0.0%	0.0%	0.0%	20. 0%	30.0%	30.0%	20.0%
100∼149 m²	4	0	0	0	1	1	1	1
	100%	0.0%	0.0%	0.0%	25. 0%	25.0%	25. 0%	25. 0%
合計	125	3	1	10	45	42	16	8

<sup>※</sup>平成30年住宅・土地統計調査住宅及び世帯に関する基本集計の埼玉県統計資料を基に、図表26の長瀞町民営借家125世帯の比率により算出しました。

# (6) 著しい困窮年収未満の世帯への対応と目標管理戸数

令和 22 (2040) 年度までの著しい困窮年収未満の世帯数 (=必要量) の推移とともに、将来 の総世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる町営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等 (=対応可能量) の推移を整理すると以下のとおりです。

図表 29 著しい困窮年収未満の世帯への対応総括表

項目			現状値	推計値(目標年度:2031年度)							
時期		2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2031年度	2032年度	2035年度	2040年度	備考	
1. 総世帯数 (下段:増減率)		2, 679 (100. 0%)	2, 516 (93. 9%)	2, 361 (88. 1%)	2, 193 (81. 9%)	2, 156 (80. 5%)	2, 119 (79. 1%)	2, 007 (74. 9%)	1, 833 (68. 4%)		
2. ストック推計結果【A】 (著しい困窮年収未満世帯)		167	156	147	138	136	133	126	113		
		町営	84	84	84	84	84	84	84	84	
	公営住宅	県営	37	37	37	37	37	37	37	37	
		小計	121	121	121	121	121	121	121	121	
		UR	0	0	0	0	0	0	0	0	
対応	低廉かつ 一定の質 が確保さ	公社	0	0	0	0	0	0	0	0	
	れたUR・ 公社住宅	その他 公的賃貸	0	0	0	0	0	0	0	0	
		小計	0	0	0	0	0	0	0	0	
	低廉かの質されて がれた貸住宅	民間 賃貸住宅	14	14	14	14	14	14	14	14	2018年住宅・土地統計調査 (埼玉県) と2015年国勢調査 の民営借家125世帯を基に低 廉家賃住宅14戸を想定した。
		小計	14	14	14	14	14	14	14	14	
合計【B】		135	135	135	135	135	135	135	135		
対応住宅数の充足状況【B-A】		-32	-21	-12	-3	-1	2	9	22		

<sup>※</sup>町営住宅は令和3年11月現在。

<sup>※</sup>民間賃貸住宅は平成30年住宅・土地統計調査(埼玉県)より算出しました。

<sup>※</sup>総世帯数は平成28年ストック推計プログラムより算出しました。

<sup>※</sup>目標年度の 2031 年度推計値は、ストック推計プログラムで算出した 2030 年度数値と 2035 年度数値の変動値から割り戻し算出しました。

### (7) 目標年次における町営住宅の供給方針

公的賃貸住宅等の供給方針については、先に算出した「著しい困窮年収未満の世帯数(=必要量)」の推移を踏まえるとともに、受け皿となる「町営住宅」及び「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」を対象に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ、以下の方針に基づき供給を図ります。

前述の2(3)著しい困窮年収未満の世帯の総数で整理したように、本町における著しい困窮年収未満の世帯は総世帯数の6%程度であり、将来の人口減少に伴い、世帯数の減少に応じて著しい困窮年収未満の世帯も減少していくものと想定されます。

図表 29 に示すとおり、10 年後の令和 13 (2031) 年度の著しい困窮年収未満の世帯は 136 世帯となり、現在の町営住宅管理戸数 84 戸を維持した場合、1 戸の供給不足となりますが、世帯数の減少から翌年の令和 14 (2032) 年度には供給戸数は足りることがわかります。10 年後の令和 13 年度は本町の人口世帯動向と町営住宅管理における転換の年であるといえます。

このため、現在の町営住宅管理戸数 84 戸を維持することで 10 年後に必要な供給数は確保できると考えます。

なお、蔵宮団地と根岸団地の4棟4戸は既に目標使用年数(50年)を経過しているため、現在の入居者が退去した時点で用途廃止とし、塚越団地と袋団地の2団地28棟80戸を維持するものとします。

図表 30 町営住宅の供給方針

管理戸数 (令和3年 11 月現在)	目標管理戸数 (令和13年度時点)	町営住宅の供給方針		
84 戸	80 戸	蔵宮団地2棟2戸の用途廃止		
	00 /-	根岸団地 2 棟 2 戸の用途廃止		

# 3 団地別・住棟別手法の選定

町営住宅の活用手法の判定は、住棟または団地ごとに、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、後述の3 (2) 団地単位及び住棟単位の判定に示す とおりです。

### (1)活用手法の判定方法

### 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評価に基づき、「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の検討と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の 検討の2つの検討から事業手法の仮設定を行います。

団地の管理方針では、「継続管理する団地」と「継続管理について判断を保留する団地」を 検討します。次に、住棟の改善の必要性・可能性の検討により、改善の不必要や優先的な対応 が必要な住棟を検討します。この2つの検討により、維持管理、改善、建替え、用途廃止など の仮設定を行います。

なお、維持管理で改善事業を不要とする住棟と、優先的な建替えを行う住棟は「判定」として取り扱いします。

### 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、「継続管理する団地」で改善又は建替え(優先的な対応含む)と仮設定 した住棟については、ライフサイクルコスト(LCC)による事業効果や建替事業量の試算を 踏まえて、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討したのち、再度事業手法の仮設定 を行います。

また、「継続管理について判断を保留する団地」と仮設定した住棟においては、将来のストック量を踏まえて、「継続管理する団地」と「当面管理する団地(建替えを前提としない)」団地に分類し、改善の必要性に応じて、維持管理、当面維持管理、改善、建替え、用途廃止などの仮設定を行います。

#### 3) 3次判定(計画期間における事業手法の決定)

3次判定では、これまでの判定結果を踏まえるとともに、団地・住棟の集約や再編等を行う ことが効果的かつ効率的な事業手法と成り得るかを検討します。

また、事業費に基づく長期的な管理の見通しを立て、計画期間における事業手法を決定します。

# (2) 団地単位及び住棟単位の判定

### 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 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

#### 検討内容(判定基準)

#### 【需要】

- ・空家率の状況等により需要を評価する。
- ・入居率が60%未満の団地は需要が低いと判断する。

#### 【効率性】

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・対象団地のうち、敷地規模が 5,000 ㎡以上、かつ、平地の団地は効率性が高いものと 判断する。

#### 【立地】

・災害区域等に指定されていない団地は、安全性が確保されているものと判断する。

上記3項目のうち、全ての項目において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留保する団地」と判定(仮設定)します。 判定結果は、以下のとおりです。

図表 31 1 次判定①の検討結果

団地名	需要			効率性		立地		1 次判定
	入居率	判定	敷地面積 (㎡)	地形	判定	災害区域 等の指定	判定	判定結果
蔵宮団地	0. 50	×	1, 069	平地	×	土砂災害 区域	×	п
根岸団地	1.00	0	4, 714	平地	×	_	0	П
塚越団地	0. 66	0	15, 364	斜面地	×	-	0	I
袋団地	0. 98	0	6, 097	平地	0	浸水区域	×	П

I:継続管理する団地

Ⅱ:継続管理について判断を保留する団地

## ② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

## 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・施工された住棟について は、耐震性を有するものとする。
- ・新耐震基準の導入以前に着工した住棟で、既に診断等を行い耐震性が確認されたものについては、耐震性を有するものとする。

## 【避難の安全性】

・二方向避難、防火区画が確保されている。

## 【居住性】

躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合 以下の項目について居住性の現状を評価する。

• 住戸面積: 40 m 以上

上記の検討項目から、以下のフローに示す4区分に分類します。

不要 必要 躯体・避難の安全性 に係る改善の必要性 不要 居住性に係る 必要 可能 不可能 躯体・避難の安全性 改善の必要性 に係る改善の可能性 (a) 改善不要 (b) 改善が必要 (d)優先的な対応が (c)優先的な対応が 必要(改善不可能) 必要(改善可能)

図表 32 1 次判定②の検討フロー

図表 33 1次判定②の検討結果

	<b>企</b>	住棟 建設	躯体の	安全性	避難の安全性		居住	 主性	1 次判定
団地名	番号	年度	耐震性 の有無	判定	2 方向 避難	判定	住戸面積 (m³)	判定	② 判定結果
蔵宮団地	12 号棟	S35	無	×	対象外	0	28. 1	×	改善不可
	15 号棟	S35	無	×	対象外	0	28. 1	×	改善不可
根岸団地	7 号棟	S45	無	×	対象外	0	33. 1	×	改善不可
似并凹地	19 号棟	S <b>4</b> 5	無	×	対象外	0	33. 1	×	改善不可
	1 号棟	S54	有	0	対象外	0	61. 33	0	改善不要
	2 号棟	S54	有	0	対象外	0	61. 33	0	改善不要
	3 号棟	S54	有	0	対象外	0	61. 33	0	改善不要
	5 号棟	S54	有	0	対象外	0	61. 33	0	改善不要
	6 号棟	S54	有	0	対象外	0	61. 33	0	改善不要
	7 号棟	S54	有	0	対象外	0	61. 33	0	改善不要
	8 号棟	S55	有	0	対象外	0	63. 35	0	改善不要
	9 号棟	S55	有	0	対象外	0	63. 35	0	改善不要
	10 号棟	\$58	有	0	対象外	0	64. 48	0	改善不要
	11 号棟	S58	有	0	対象外	0	64. 48	0	改善不要
	12 号棟	S55	有	0	対象外	0	63. 35	0	改善不要
	13 号棟	S55	有	0	対象外	0	63. 35	0	改善不要
塚越団地	14 号棟	S55	有	0	対象外	0	63. 35	0	改善不要
	15 号棟	S56	有	0	対象外	0	64. 48	0	改善不要
	16 号棟	S56	有	0	対象外	0	64. 48	0	改善不要
	17 号棟	S56	有	0	対象外	0	64. 48	0	改善不要
	18 号棟	S58	有	0	対象外	0	64. 48	0	改善不要
	19 号棟	S56	有	0	対象外	0	64. 48	0	改善不要
	20 号棟	S56	有	0	対象外	0	64. 48	0	改善不要
	21 号棟	S57	有	0	対象外	0	64. 48	0	改善不要
	22 号棟	S57	有	0	対象外	0	64. 48	0	改善不要
	23 号棟	S57	有	0	対象外	0	64. 48	0	改善不要
	24 号棟	S57	有	0	対象外	0	64. 48	0	改善不要
	25 号棟	S58	有	0	対象外	0	64. 48	0	改善不要
	26 号棟	S59	有	0	対象外	0	64. 48	0	改善不要
	A 号棟	Н3	有	0	対象外	0	62. 79	0	改善不要
袋団地	B 号棟	Н3	有	0	対象外	0	62. 79	0	改善不要
	C 号棟	Н6	有	0	可能	0	68. 86	0	改善不要

## 【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、事業手法の仮設定を行います。

なお、以下の「Aグループ」、「Bグループ」に分類された団地ついては、引き続き「2次判 定」を行います。

1 次判定② (c) 優先的な対応が (d) 優先的な対応が (a) 改善不要 (b) 改善が必要 必要(改善可能) 必要(改善不可能) 1次判定① 優先的な改善、 継続管理 改善、又は建替 優先的な建替 又は優先的な建替 (I)継続管理する団地 A グループ (該当なし) (該当なし) (該当なし) (該当なし) 優先的な改善、 維持管理、 改善、建替、 優先的な建替、又は 優先的な建替、又は 又は用途廃止 又は用途廃止 優先的な用途廃止 優先的な用途廃止 (Ⅱ)継続管理について 判断を留保する団地 Bグループ 蔵宮団地 塚越団地 (該当なし) (該当なし) 根岸団地 袋団地

図表 34 1 次判定結果のまとめ(事業手法の仮設定)

| A グループ | 「(I)継続管理する団地」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。引き続き 「2次判定」を行い「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて検討しま す。

#### Bグループ

「(II)継続管理について判断を留保する団地」については、引き続き「2次判定」を行 い、「継続管理する団地」か「当面管理する団地(建替を前提としない)」のいずれかの 事業手法に分類します。

## 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)

#### 検討内容(判定基準)

## 【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】

1次判定において「Aグループ」に仮設定された団地・住棟については、ライフサイクルコスト (LCC) による事業効果や建替事業量の試算を踏まえて、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討したのち、再度事業手法の仮設定を行います。

なお、本計画では「Aグループ」と判定された団地・住棟はありませんでした。

## 【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」に仮設定された団地・住棟については、将来のストック量を踏まえて、「継続管理する団地」と「当面管理する団地(建替えを前提としない)」団地に分類し、改善の必要性に応じて、維持管理、当面維持管理、改善、建替え、用途廃止などの仮設定を行います。

前項の2 (7) 目標年次における町営住宅の供給方針において、10 年後の令和 13 (2031) 年度の目標管理戸数(将来ストック数)を80戸と設定し、既に住棟の目標使用年数(50年)を経過している蔵宮団地と根岸団地の4棟4戸を用途廃止の対象としました。

活用手法の判定を行う 1 次・ 2 次判定においても、蔵宮団地・根岸団地の 4 棟 4 戸は、団地の敷地規模(5,000 ㎡)や居住面積規模(40 ㎡)の基準を満たしていないため、「優先的な用途廃止」の判定を行います。

団地名	棟数	戸数	用途廃止とする理由
蔵宮団地	2	2	土砂災害区域に立地するとともに、敷地規模(5,000 ㎡)、居住面積 規模(40 ㎡)が基準値以下であり、住棟の目標使用年数(50 年)も既 に経過しているため用途廃止とします。
根岸団地	2	2	敷地規模 (5,000 ㎡) 、居住面積規模 (40 ㎡) が基準値以下であり、 住棟の目標使用年数 (50 年) も既に経過しているため用途廃止とし ます。
合計	4	4	

図表 35 用途廃止とする団地・住棟

## 1次・2次判定における判定(仮設定)結果は、以下のとおりです。

図表 36 1次・2次判定結果のまとめ(事業手法の仮設定)

項目	(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)	
	継続管理	改善	優先的な改善	優先的な建替	
(I)継続管理する団地		(該当なし)	(該当なし)		
(1)極税官理する団地	袋団地	建替	優先的な建替	(該当なし)	
	(該当なし)		(該当なし)		
	当面維持管理	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止	
(Ⅱ)継続管理について	塚越団地	(該当なし)	(該当なし)		
判断を留保する団地	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	蔵宮団地 根岸団地	
	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)		

## 3) 3次判定

(計画期間における事業手法の決定)

#### ① 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

集約や再編等の検討対象となり得る住宅や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する住宅について、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。

#### 検討内容 (判定基準)

- ・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します。
- ・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います。

関連計画の公共施設長寿命化計画に基づき、既存住棟の更なる長期活用を目指すことから、 団地・住棟の集約や再編等は行わないものとします。

## ② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

今後想定される改善等に係る年度別事業費を試算し、住棟単位での事業の効率化を図るとと もに、事業量及び事業費が特定の年度に集中しないよう事業実施時期を調整します。

## 検討内容

- ・中長期的な期間(30 年程度)のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。
- ・事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、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て、改めて試算し問題がないか確認を 行います。
- ・これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとと もに、年度別事業費を試算します。

#### 【事業費の試算】

・中長期的な期間(30年間)における改善事業、建替事業、用途廃止予定事業にかかる 費用を試算します。

#### 【事業実施時期の調整】

・計画期間に用途廃止予定とした住棟については原則、建築年代順の実施を検討しますが、構造や劣化状況、入居状況等を考慮し、早期に廃止すべき住棟については優先的に 用途廃止を実施することとします。

今後 10 年間(第2期計画期間)の大規模工事としては袋団地C棟の外壁改修工事を実施します。改修工事においては、C棟の外壁塗料にアスベストが含有している可能性があるため、令和4年度に詳細調査及び詳細設計を行い、令和5年度に外壁改修工事を実施する予定です。

第3期計画期間(2032~2041年度)においては、塚越団地住棟の外壁塗装工事、袋団地A棟とB棟の長寿命化改善工事(屋根・外壁、給排水管)、袋団地C棟の屋根、給排水管工事を予定します。

第4期計画期間(2042~2051年度)においては、将来需要を勘案し、塚越団地の建替えを検討します。建替えの検討に際しては、現在の団地敷地の他に高齢者にやさしい、まちなかの平地での建替えも検討します。

## ③ 長期的な管理の見通し

前項②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討に基づいた長期的な管理の見通し(30 年程度)は以下のとおりです。

当面維持管理とした塚越団地において、第4期計画期間となる令和 26 (2044) 年度から住棟の目標使用年数 (65 年) を順次迎えることになります。

第4章2(6)著しい困窮年収未満の世帯への対応と目標管理戸数において、2040年度の著しい困窮年収未満の世帯を 113世帯と推計しました。また、2040年度における対応住宅数の充足状況をみると 22戸の余剰戸数があります。令和13(2031)年度の目標管理戸数の設定において、蔵宮団地と根岸団地の4棟4戸を用途廃止としたため、余剰戸数の残り 18戸を考慮しながら、必要に応じて塚越団地の建替えを検討するものとします。なお、建替えの検討に際しては、第2章4(2)入居状況からみた課題で整理したように、まちなかの平地への移転建替えも含めて検討を行うものとします。

図表 37 長期的な管理の見通し

団地名	棟数	戸数	計画期間活用計画(10年間)			中長期活用計画(11~30年間)		
四地石	保奴	尸奴	活用計画 戸数 備考		活用計画	戸数	備考	
蔵宮団地	2	2	用途廃止	2	入居者の退去後に 用途廃止とする。	_	-	-
根岸団地	2	2	用途廃止	2	入居者の退去後に 用途廃止とする。	_	1	-
塚越団地	25	50	当面維持管理	50	将来需要を勘案 し、当面維持管理 とする	当面維持管理	50	必要に応じて約 20 年後に建替えの検 討を行う
袋団地	3	30	維持管理 (改善事業)	30	目標使用年数まで 適切に活用するため、長寿命化型改善を行う	維持管理 (改善事業)	30	目標使用年数まで 適切に活用するた め、長寿命化型改 善を行う
合計	32	84		80			80	

## ④ 計画期間における事業手法の決定

前項③長期的な管理の見通しに基づき、計画期間(令和4(2022)年度から令和13(2031)年度まで)に実施する事業は以下のとおりです。

図表 38 町営住宅ストックの事業手法別戸数表

	項目			1~5 年目	6~10 年目	合計	
町営	町営住宅管理戸数				84 戸	84 戸	84 戸
	新規	見整備	事業予定戸数 1	0戸	0戸	0戸	
	維持	持管理	予定戸数	84 戸	80 戸	80 戸	
	うち計画修繕対応戸数			0戸	0戸	0戸	
	うち改善事業予定戸数		22 戸	0戸	22 戸		
		個別改善事業予定戸数		22 戸	0戸	22 戸	
	全面的改善事業予定戸数		全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
	うちその他戸数		0戸	0戸	0 戸		
建替事業予定戸数		0戸	0戸	0戸			
	用途	È廃止	-予定戸数	0戸	4戸	4 戸	

<sup>※</sup>表中「合計」の値は、5年単位(1~5年目、6~10年目)の各種事業等予定の延 ベ戸を示しています。

<sup>※</sup>個別改善は、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型のうち、該 当する改善メニューを選択し、実施するものです。

<sup>※</sup>全面的改善は、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行ったほうが効率的であると判断される場合に実施するものです。

## 第5章 点検の実施方針

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、定期点検や日常点検 等の実施方針を設定します。

## 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」という。)に基づき適切に実施し、法定点検対象外の住棟においては、同規定に準じた法定点検と同様の点検(以下、「定期点検」という。)を実施します。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、毎年実施している「劣化状況調査」を日常点検として位置づけます。

日常点検は、本町で作成した「劣化状況調査・劣化度評価マニュアル」に基づき実施するものとし、「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)」は参考資料として活用します。

点検は、施設利用者等へのヒアリング結果を基に、得られた施設の不具合情報を活用しながら建物内部、屋根、機械設備、電気設備、外壁、建物劣化(構造別に実施)、基礎及び基礎回り、敷地の項目で行います。

## (2) 点検実施の体制等

日常点検(本町の「劣化状況調査」)を行った後、劣化度の評価を行います。劣化度評価は、 7月から9月を目途に行います。

判定における評価基準は、本町の「劣化度評価マニュアル」に準じ、経過年数に応じた劣化度、部位ごとの劣化度、建物劣化度、構造・基礎の劣化度の4つの劣化度より、総合評価を行います。

なお、この調査は職員の目視調査に基づくため、判断に迷った際は専門業者に相談するものとします。

## 2 対象部位と点検項目

日常点検(本町の「劣化状況調査」)の参考資料として「公営住宅等日常点検マニュアル」の 点検項目を以下に整理します。

## I 敷地及び地盤

点検部位	日常点検項目	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	0
イ)敷地	・敷地内の排水の状況	0
ウ)敷地内の通路	・敷地内の通路の支障物の状況	0
工)塀	・組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化 及び損傷の状況	0
	・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	0
	・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	0
力)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	_

## Ⅱ 建築物の外部

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア)基礎	・基礎の沈下等の状況	0
	・基礎の劣化及び損傷の状況	0
イ)土台	・土台の沈下等の状況	0
	・土台の劣化及び損傷の状況	0
ウ)外壁	・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	0
(躯体等)	・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の 状況	0
	・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	0
エ)外壁	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除	0
(外装仕上げ材等)	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	0
	・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	0
	・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	0
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	

## Ⅲ 屋上及び屋根

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア)基礎	・屋上面の劣化及び損傷の状況	0
	・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	0

## IV 避難施設等

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア)廊下	・物品の放置の状況	0
(共用廊下)	・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	0
ウ) バルコニー	・手すり等の劣化及び損傷の状況	0
	・物品の放置の状況	0
	・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	0
	・階段各部の劣化及び損傷の状況	0

## V 給水設備及び排水設備

点検部位	日常点検項目	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	0
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	0
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	

## 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 計画修繕の実施方針

## (1) 基本的な方針

町営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、予防保全的な観点から、屋根 や外壁塗装等の漏水対策について計画的に修繕を行うことが重要です。

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行していくため、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点に立って修繕計画を定める必要があります。

## (2) 計画修繕の実施方針

本計画では、計画修繕の実施方針を以下のように設定します。

- ①修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討します。
- ②これまでの工事履歴(工事内容と実施時期)や日常的な点検結果を踏まえ、工事時期を調整 する等、工事の効率化・コストの軽減等を図ります。
- ③計画修繕の実施にあたっては、住宅の老朽化の程度や居住者ニーズ等の実情を踏まえ、工事 実施の優先順位等を検討します。
- ④計画修繕の実施結果等については、維持管理データベースにその履歴を蓄積し、計画の進行 管理に反映します。

## 2 対象項目別の修繕周期

## (1) 修繕周期

計画修繕の実施は、公営住宅長寿命化計画策定指針(改正)の修繕周期を参考に必要に応じて実施していくこととします。(主要な修繕項目を抜粋記載)

## I 屋上防水

修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	修繕工事の仕様
①屋上防水	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
(保護防水)		修繕	24 年	下地調整のうえ露出防水(かぶせ方式)
②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

## Ⅱ 外壁塗装等

修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	修繕工事の仕様
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	高圧洗浄のうえ下地処理、仕上塗材塗り等
③シーリング	外壁目地、建具周り、スリ 一ブ周り、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

## Ⅲ 給水設備

修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	修繕工事の仕様
		取替	20 年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管
①給水管	共用給水立て管   専用給水枝管	取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継 手)
		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
②&~** ±° 、 ¬°	揚水ポンプ、加圧給水ポン	補修	8年	オーバーホール
③給水ポンプ	プ、直結増圧ポンプ	取替	15 年	

## IV 排水設備

修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	修繕工事の仕様
		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	30 年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
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	<b>尼以供业</b> 签	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管
(屋外)	屋外排水管	取替	30 年	ヒューム管
(4)排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
受けハハンノ	がハバンノ	取替	15 年	

## V ガス設備

修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	修繕工事の仕様
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		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管
(屋外)		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管

## 第7章 改善事業の実施方針

## 1 改善事業の実施方針

改善事業にあたっては、以下の方針により、住棟の状況に応じた改善整備の必要性や効果等を 勘案のうえ、実施を検討します。

図表 39 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

図表 40 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	・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
②福祉対応	・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 等の設置	・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	・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 ※1 ・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※3	・耐震改修※2 ・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※3 ・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※3 ・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※3
④長寿命化	<ul><li>・浴室の防水性向上に資する工事</li><li>・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事</li><li>・配管の耐久性向上に資する工事</li><li>工事</li></ul>	・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

- ※1: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。
- ※2: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。
- ※3: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。

## 2 団地別・住棟別改善事業の方針等

## (1) 団地別・住棟別改善事業の方針

## 1)袋団地

袋団地A棟・B棟は、令和元年(2019年)に外壁改修工事を実施済みです。平成6年(1994年)建設のC棟については、建設から27年が経過しており、外壁の劣化が進行しています。C棟の外壁改善にあたり、塗装剤にアスベストが含まれていることが懸念されることから、本計画期間内において、アスベストの除去などを検討する詳細調査等の後、外壁の耐久性向上を目的とした長寿命化型改善事業を実施します。

## ① 安全性確保型改善事業

外壁塗装にアスベストが含まれていることが懸念されるため、外壁改修工事の前に詳細調査 を行うとともに、適切に処理を行うための工法検討を含めた改修設計を実施します。

## ② 長寿命化型改善事業

住棟の長寿命化を図るため、アスベストの詳細調査と改修設計を踏まえ、外壁の耐久性向上 に資する工事として、外壁改修事業を実施します。

	THE THE PART OF TH											
	建設	171-1-141	戸数	活用 手法	改善事業の方針							
団地名	年度	階数			居住性 向上型	福祉対応型	安全性 確保型	長寿命化型				
袋団地 C 棟	Н6	3	22	改善		_	0	0				

図表 41 団地別・住棟別の改善事業の方針

## (2) 団地別・住棟別改善事業の計画

#### 1) 袋団地

#### ① 外壁アスベスト詳細調査等事業【安全性確保型改善事業】

外壁塗料にアスベストが含まれていることが懸念されるため、令和4年度に詳細調査を行うとともに、調査結果から適切にアスベストを除去するための工法検討を含めた改修設計を実施します。

## ② 外壁改善事業【長寿命化型改善事業】

住棟の長寿命化を図るため、令和4年度に実施するアスベスト詳細調査と改修設計を踏まえて、外壁改修事業を令和5年度に実施します。

## 第8章 建替事業の実施方針

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「建替」が望ましいと判定された 住宅がないことから、計画期間内(令和4(2022)年度~令和13(2031)年度)において建替事業 の実施は、想定しないものとします。

## 第9章 長寿命化のための事業の実施予定等

各種実施方針に基づき、計画期間内(令和4(2022)年度~令和13(2031)年度)に実施する事業は、袋団地C棟の外壁改修事業に伴う調査・改修工事費の2,720万円となります。

図表 42 年次別改善事業計画(1/2)

回地点	住棟	構造	戸数	建設年度	改善事業の内容 (万円)								
団地名	番号	階数	尸致		R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)				
袋団地	C棟	耐 3	22	Н6	アスベスト調査 外壁工事設計 【安全性確保】	外壁改善 【長寿命化】							
	アスベスト調査・設計 【安全性確保型】		it .	220									
年次別 概算		外壁改善 【長寿命化型】				2, 500							
事業費	計		220	2, 500									
	前期	〔5年間	) 計						2, 720				

## 図表 42 年次別改善事業計画(2/2)

田地夕	住棟		戸数	建設年度	改善事業の内容 (万円)							
団地名	番号	階数	尸奴		R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)			
_	_	-	_	_								
	_											
年次別		_										
概算 事業費	計	計			0	0	0	0	0			
	後期(5年間) 計				0							
	年次別	概算事	業費	合計	2,720							

## 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の算出

長寿命化型改善事業を実施する袋団地について、住棟ごとの建設・修繕・改善・除却に要する 経費を考慮したライフサイクルコスト (LCC) 及びその縮減効果の算出を行い、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、「公営住宅長寿命化計画策定指針(改定)(国土交通省平成28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 (LCC) 及びその縮減効果の算出 LCC = (建設費+修繕費+改善費+除却費) LCC縮減効果 = LCC (計画前) -LCC (計画後) 住棟当たり年平均縮減額:年平均LCC(計画前) - 年平均LCC(計画後) > 0 であれば縮減効果があると判断 (改善を実施しない住棟) LCC 除却費A 除却費A (改善非実施)A 評価期間 年平均 修繕費A 費用A 修繕費A 建設費 現時点 建設時点 現在価値化 評価期間(改善非実施)A 年平均 年平均 毎年度の 費用A 費用B 縮減額 (改善を実施する住棟) LCC 除却費B 長寿命化型 改善 改善費 除却費品 修繕費B 年平均 費用B 修繕費B 建設費 建設時点 現時点 現在価値化 評価期間(改善実施)B

図表 43 ライフサイクルコスト (LCC) 及びその縮減効果の算出

#### <計画前モデル>

①評価期間(改善非実施) A (公共施設長寿命化計画に基づき耐火構造 (RC 造) 60 年とする) 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

#### 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。

#### □修繕項目別の修繕費乗率

修繕項目	修繕周期	袋団地
(算定に用いた建設モデ	・ル)	H7中耐階段室型
1. 屋上防水	12年	1. 43%
2. 床防水	18年	0. 78%
3. 外壁塗装等	18年	4. 10%
4. 鉄部塗装等	6年	0.16%
5-1. 建具 (玄関ドア、MB扉)	36年	1. 28%
5-2. 建具(アルミサッシ)	36年	1. 55%
5-3. バルコニー手摺	36年	1. 46%
5-4. 金物類	24年	0. 33%
7-1. 給水管、給湯管	35年	5. 07%
7-2. 貯水槽	25年	0.48%
7-3. 給水ポンプ	15年	0.48%
8. 排水設備	30年	1. 45%
9-1. ガス設備	30年	0.46%
9-2. 給湯器	15年	2. 17%
11-1. 共用灯	15年	0. 15%
11-2. 電力幹線・盤類	30年	0.95%
11-3. 避雷設備	40年	-
12-1. 電話設備	30年	0. 15%
12-2. テレビ共聴設備	15年	0. 52%
13-1. 連結送水管	25年	-
13-2. 自火報設備	20年	1. 31%
14-1. EV保守	1年	0. 13%
14-2. E V 更新	30年	1. 71%
17-1. 流し台	30年	1. 31%
17-2. 浴室ユニット	25年	6. 82%
17-3. レンジ フート	20年	0.89%
17-4. 24h換気	20年	-
18. 経常修繕	1年	0.33%

#### 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)末に実施する除却工事費

評価期間(改善非実施)末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

#### ⑤計画前LCC

計画前 L C C = (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)

#### <計画後モデル>

⑥評価期間(改善実施) B (公共施設長寿命化計画に基づき耐火構造 (RC 造) 85 年とする) 町営住宅長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC算定対象)及び町営住宅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)

#### 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

町営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び町営住宅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)末に実施する除却工事費

評価期間(改善実施)末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

#### 们計画後 L C C

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  $B)\div6$ 評価期間(改善実施) B (単位: 円/戸・年)

#### <LCC縮減効果>

#### 12年平均縮減額

上記5、⑪より、年平均縮減額=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定する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果があると判断できる。

公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)参考

## 2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

長寿命化型改善事業を実施する袋団地C棟におけるライフサイクルコスト (LCC) 縮減効果の算出結果は以下のとおりです。

計画期間内(令和4(2022)年度から令和13(2031)年度)に長寿命化型改善を実施することにより、約1,762,112円/棟・年のLCC縮減効果が期待されます。

図表 45 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

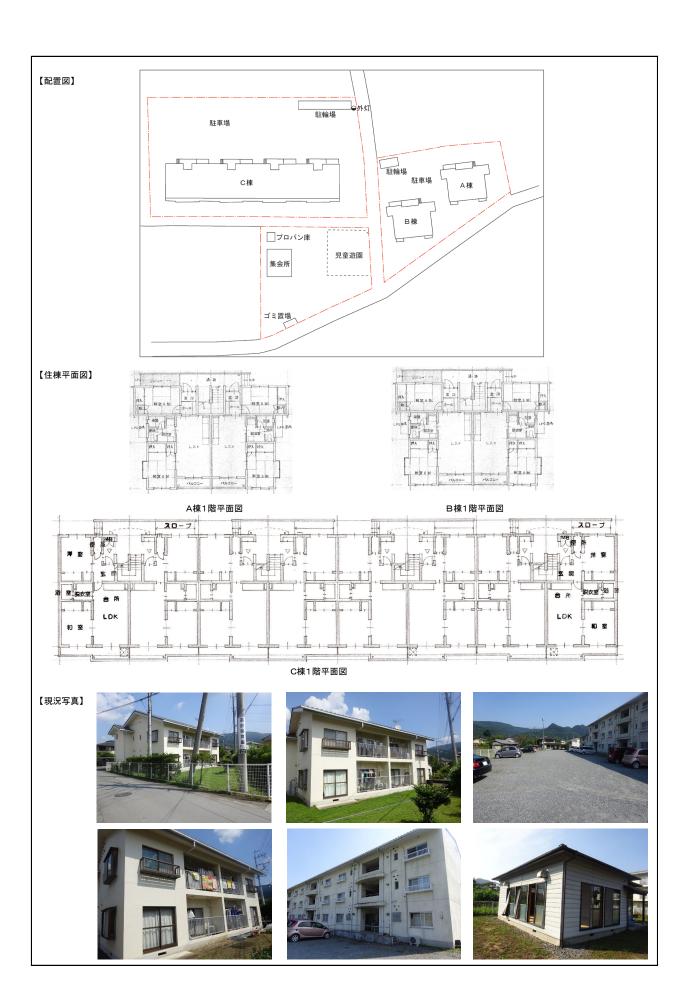
団地名	建設年度	階数	戸数	経過年数 (2021 年時点)	計画前 LCC (円/戸・年)	計画後 LCC (円/戸・年)	年平均 縮減額 (円/戸・年)	LCC 縮減効果 (円/棟・年)
袋団地 C棟	Н6	3	22	27	321, 999	241, 903	80, 096	1, 762, 112
合言	†				321, 999	241, 903	80, 096	1, 762, 112

# 長瀞町町営住宅長寿命化計画 維持管理団地カルテ

塚越団地			所在地	<b>上海町大字</b> 町		:+#h 1	面積(m²)	15.26	64.00	所有形態	町有地一部借地
棟数	25	戸数	50	建設年度	S54~S59	構造階数	簡2	建ペい率(%)	_	容積率(%)	则有地—即旧地
地域地区等	都市計画区均	, .,,	30	集会所	有	駐輪場	3箇所	外灯	16箇所	給水ポンプ	有
	良好	初州田足							一つ回り		
日照通風等	及好 秩父鉄道樋口	1 #P 0 0 0 m		児童遊園	有	物置 ごみ置場	有 1 答託	消防水利	1 4 5 5	プロパン庫	有無
交通環境		4 動(900III	三	駐車場(台)	50 		1箇所	防火水槽 合併処理	1箇所		無
教育環境			₹/# 第一小850m	1、女神中3.2KM	給水方式	加圧ポンプ	排水方式			ガス方式	個別LPガス ナ
福祉環境	介護施設760		71		敷地·通路	手摺	無	スロープ	有	段差・階段	有
医療環境	内科医院3./k	m、歯科医院3	./km		屋外配管	給水管仕様	PE	排水管仕様	VP	ガス管仕様	- 年左中日
住棟番号	戸数	建設年度	構造階数	構造形式	住棟形式	屋根形状	ハ゛ルコニー・ ヘ゛ランタ゛	間取り	住戸面	i積(m³)	電気容量 (A)
1~3.5~7	12	S54	簡2	CB造	2戸1	切妻屋根	有	3DK	61	.33	20A
8.9.12~14	10	S55	簡2	CB造	2戸1	切妻屋根	有	3DK	63	.35	20A
15~17.19.20	10	S56	簡2	CB造	2戸1	切妻屋根	有	3DK	64	.48	20A
21~24	8	S57	簡2	CB造	2戸1	切妻屋根	有	3DK	64	.48	20A
10.11.18.25	8	S58	簡2	CB造	2戸1	切妻屋根	有	3DK	64	.48	20A
26	2	S59	簡2	CB造	2戸1	切妻屋根	有	3DK	64	.48	20A
					住	戸					
住棟番号	浴室	浴槽仕様	給湯	トイレ水洗化	浴室手摺	トイレ手摺	階段手摺	玄関段差	浴室段差	床段差	バルコニー 手摺仕様
1~3.5~7	置型	防水モルタル	2箇所	整備済	無	無	無	有	有	無	スチールOP
8.9.12~14	置型	防水モルタル	2箇所	整備済	無	無	無	有	有	無	スチールOP
15~17.19.20	置型	防水モルタル	2箇所	整備済	無	無	無	 有	有	無	スチールOP
21~24	置型	防水モルタル	2箇所	整備済	無	無	無	有	有	無	スチールOP
10.11.18.25	置型	防水モルタル	2箇所	整備済	無	無	無	有	有	無	スチールOP
26	置型	防水モルタル	2箇所	整備済	無	無	無	有	有	無	スチールOP
20	巨王	MIN CIVE IN	2回77	正师归	7K	<i>™</i>	7fK	H	H	<i>7</i> 17	X) //OF
		住						# 用	部分		
住棟番号	ハ・ルコニー 避難設備	給水管仕様	排水管(雑排水)仕様	排水管(汚 水)仕様	ガス管仕様	エレベーター	スロープ	外壁仕様 屋根代			仕様
1~3.5~7	_	SGP-VB,VD	VP	VP	SGP-白	_	_	モルタル塗り下地アクリルリシン吹付 瓦査		葺	
8.9.12~14	_	SGP-VB,VD	VP	VP	SGP-白	_	_	モルタル塗り下地	アクリルリシン吹付	瓦	茸
15~17.19.20	_	SGP-VB,VD	VP	VP	SGP-白	-	-	モルタル塗り下地で	アクリルリシン吹付	瓦葺	
21~24	_	SGP-VB,VD	VP	VP	SGP-白	_	_	モルタル塗り下地で	アクリルリシン吹付	 瓦葺	
10.11.18.25	_	SGP-VB,VD	VP	VP	SGP-白	_	_	モルタル塗り下地で	アクリルリシン吹付	リルリシン吹付 瓦葺	
26	_	SGP-VB,VD	VP	VP	SGP-白	_	_	モルタル塗り下地で	アクリルリシン吹付	瓦	葺
					共用	部分					
住棟番号	屋根防	水仕様	階段手摺	廊下手摺	入口手摺	入口と通路 の段差	防災避難設備	屋内物置	給水管 仕様	排水管 仕様	ガス管 仕様
1~3.5~7	アスファルト	ルーフィング	_	_	_	有	_	_	_	_	
8.9.12~14		ルーフィング	_	_	_	有	_	_	_	_	_
15~17.19.20		ルーフィング	_	_	_	有	_	_	_	_	_
21~24		ルーフィング	_	_	_	有	_	_	_	_	_
10.11.18.25		ルーフィング	_	_	_	有	_	_	_	_	_
26		ルーフィング	_	_	_	有	_	_	_	_	_
		履歴(住戸)							修繕・改善履	歴(屋外外構)	
H16 便器改修					770 77072	<u> </u>		H16 合併浄化			
H18 警報器認											
	-	年住棟:6棟12	三)					H17 駐車場区画線引き H18 警報器設置			
		年住棟:5棟10 年住棟:5棟10						地デジ化:個			
	でエ争(300- 		, /					- 5 / / 16 . 個 .	ノヘヘハッドレ		
		座: 14保/ 年住棟:5棟10	三)								
		年住棟:3棟10									
		・59年住棟∶5根	*1017/								
	バス・洗面所改										
	:備工事(災害復	友(口)									
R3 浴槽·風	1金改直										



袋団地			ᇎᄼᆂᆄ		野上219番地	12 - 020 <del>22  </del> W11	<b>本</b> 4±/2\	6.00	7.00	元士北部	ᄪᅮᆂᅪᅛ	
棟数	3	=*	所在地				面積(m²)	建ぺい率(%)	-	所有形態	町有地	
地域地区等	る 都市計画区均	戸数	30	建設年度	H3 H6 ≠	構造階数	耐2 耐3			容積率(%)		
		以外無拍正		集会所	有	駐輪場	2箇所	外灯	1箇所	給水ポンプ	無	
日照通風等	良好	EΠααα		児童遊園	有	物置	無	消防水利	_	受水槽	無	
交通環境	株父鉄道野山	-	E NAME OF A LA AL	駐車場(台)	30	ごみ置場	1箇所	防火水槽	無	プロパン庫	有	
教育環境		幼稚園1.5km、長	₹	n、長瀞中300m	給水方式	水道直結	排水方式		·下水 <b>I</b>	ガス方式	個別・集中LPガス	
福祉環境	保育園220m	it til mente			敷地·通路	手摺	無	スロープ	無	段差·階段	有	
医療環境	内科医院650	m、歯科医院5	50m		屋外配管	給水管仕様	HIVP	排水管仕様	VP	ガス管仕様	PLV	
住棟番号	戸数	建設年度	構造階数	構造形式	住棟形式	屋根形状	ハ゛ルコニー・ ヘ゛ランタ゛	間取り	住戸面	i積(㎡)	電気容量 (A)	
Α	4	H3	耐2	RC·壁式	2戸1	切妻屋根	有	2LDK	62	.79	30A	
В	4	H3	耐2	RC·壁式	2戸1	切妻屋根	有	2LDK	62	.79	30A	
С	22	H6	耐3	RC·壁式	2戸1	切妻屋根	有	2LDK	68	.86	30A	
					住	戸						
住棟番号	浴室	浴槽仕様	給湯	トイレ 水洗化	浴室手摺	トイレ手摺	階段手摺	玄関段差	浴室段差	床段差	バルコニー 手摺仕様	
А	浴槽付	UB	3箇所	整備済	無	無	_	有	有	無	アルミ	
В	浴槽付	UB	3箇所	整備済	無	無	_	有	有	無	アルミ	
С	浴槽付	UB	3箇所	整備済	有	無	_	有	有	無	アルミ	
		住	 戸					共用	L  部分			
	パルコニー		排水管(雑	排水管(汚								
住棟番号	避難設備	給水管仕様	排水)仕様	水)仕様	ガス管仕様	エレベーター	スロープ	外壁	仕様	屋根	仕様	
Α	_	SGP-VB,VD	SGP	SGP-TA	SGP-白	_	有	モルタル塗り	下地吹付タイル	瓦	瓦葺	
В	_	SGP-VB,VD	SGP	SGP-TA	SGP-白	_	有	モルタル塗り	下地吹付タイル	瓦葺		
С	設置型避難梯子	SGP-VB,VD	FDPD-VP	FDPD-VP	SGP-白	_	有	RC打ち放し	_吹付タイル	瓦葺		
					共用	部分						
<b>/</b>	<b>三</b> +11+1+	→v /⊥+¥	N比 ED 工 439	<b>応</b> 丁 壬 49	入口手摺	入口と通路	防災避難設	屋内物置	給水管	排水管	ガス管	
住棟番号	<b>全</b> 依仍	水仕様	階段手摺	廊下手摺	八口于拍	の段差	備	崖內初旦	仕様	仕様	仕様	
Α	アスファルト	ルーフィング	有	_	_	_	_	_	SGP-VB,VD	SGP	_	
В	アスファルト	ルーフィング	有	_	_	_	_	_	SGP-VB,VD	SGP	_	
С	アスファルト	ルーフィング	有	_	_	_	設置型避難梯子	-	SGP-VB,VD	FDPD-VP	SGP-白	
	修繕•改善	履歴(住戸)			修繕·改善履	歴(共用部分)			修繕·改善履	歴(屋外外構)		
H18 警報器該	<b>设置</b>							H18 警報器語	<b>设置</b>			
R1 外壁等改	ズ修工事(H3年		⋾)					H22 地デジタ	対応			



## 第2期長瀞町町営住宅長寿命化計画 令和4年1月

発 行 長瀞町

編 集 建設課

〒369-1392 埼玉県秩父郡長瀞町大字本野上 1035 番地 1

TEL 0494-66-3111 (代表)

URL http://www.town.nagatoro.saitama.jp/