

三朝町町営住宅等長寿命化計画

平成 31 年 3 月
(令和 2 年 3 月追記)

三 朝 町

目 次

- I 計画の背景と目的
 - 1 三朝町の概要
 - 2 計画の背景と目的
 - 3 計画の位置づけ
 - 4 計画期間
- II 公営住宅を取り巻く現状
 - 1 人口・世帯数の動向
 - 2 住宅の動向
- III 公営住宅等のストックの現状
 - 1 公営住宅等（町営住宅・特定公共賃貸住宅）の現状
 - 2 公営住宅等の役割
- IV 計画の対象と事業手法の選定
 - 1 計画の対象
 - 2 団地別・住棟別状況の把握
 - 3 既存ストックが抱える課題
 - 4 国指針、町の長寿命化計画との整合
 - 5 町営住宅のストック活用の基本方針
 - 6 将来ストック量の推計方針
 - 7 ストックの維持管理方針
 - 8 団地別・住棟別の事業手法の選定
- V 長寿命化に関する基本方針
 - 1 点検、修繕、データ管理に関する方針
 - 2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針
 - 3 点検の実施方針
 - 4 計画修繕の実施方針
 - 5 改善事業の実施方針
- VI 長寿命化のための事業実施予定一覧
 - 1 長寿命化のための事業実施予定一覧

I 計画の背景と目的

1 三朝町の概要

本町は、鳥取県の中央部、東経 133 度 51 分 49 秒、北緯 35 度 24 分 19 秒に位置し、面積は、233.52 ㎦、東西への広がり約 24 km、南北の広がり約 19 km となっている。

昭和 28 年 11 月に三朝村、旭村、竹田村、小鹿村、三徳村の 5 村が合併して、三朝町が発足し、平成 27 年国勢調査における人口は、6,490 人、世帯数は、2,290 世帯となっている。

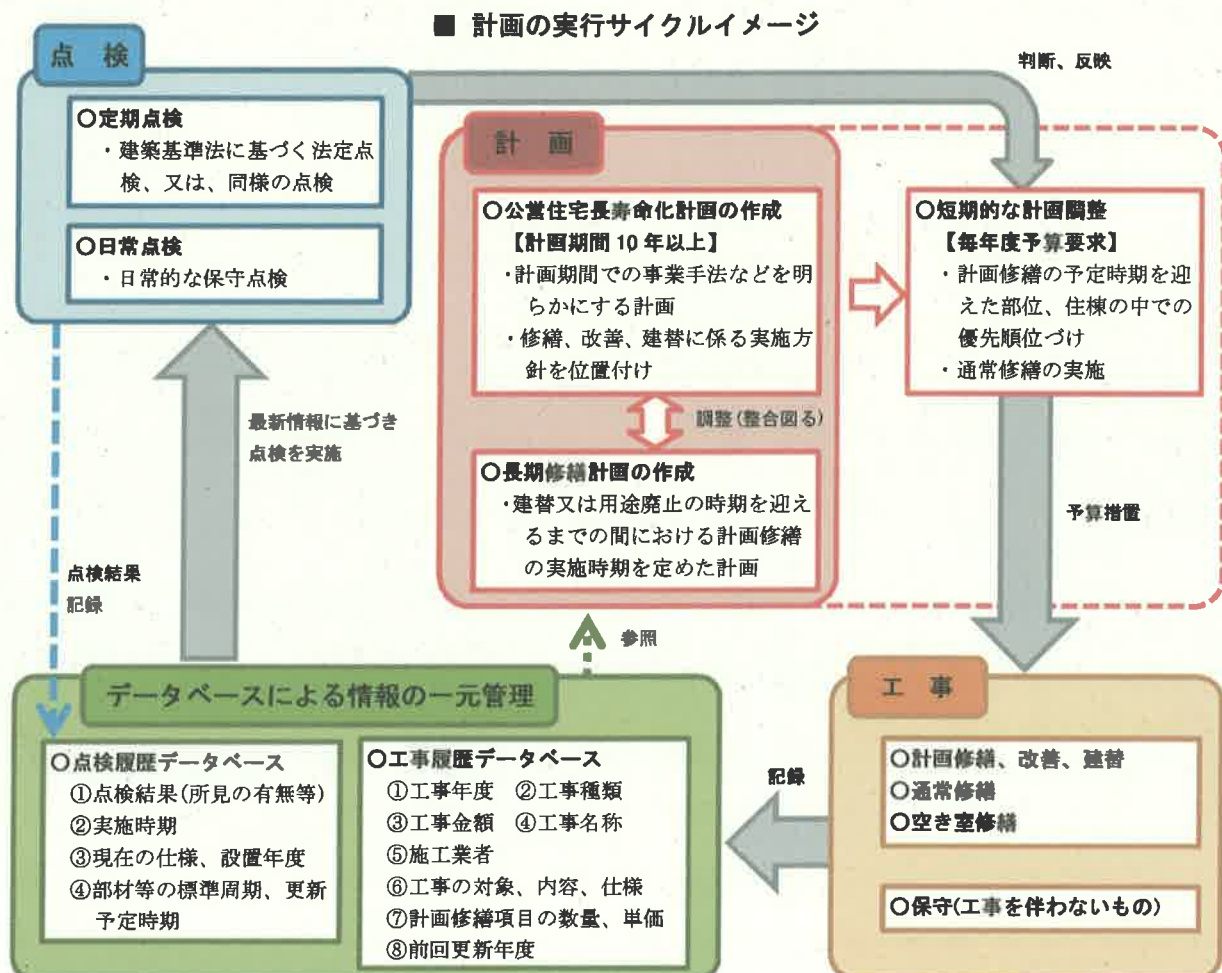
2 計画の背景と目的

平成 19 年施行の「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティーネット法）」において国及び地方公共団体は、「住宅確保要配慮者」に公的賃貸住宅の供給を図ることを方向づけており、三朝町では平成 31 年 3 月策定の第 11 次三朝町総合計画において「福祉的な役割を担う町営住宅の長寿命化計画に基づき適切な維持管理に努める。」としています。

また、本町には、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」による特定公共賃貸住宅が 8 戸あり、中堅所得者に対して優良な賃貸住宅を供給しています。

住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給を図り、中堅所得者に優良な賃貸住宅を供給し続けていくため、公営住宅に関する長寿命化の視点による予防保全的な管理、修繕、事後保全を行っていくことが必要です。

図表 1 長寿命化計画による町営住宅のメンテナンスサイクル



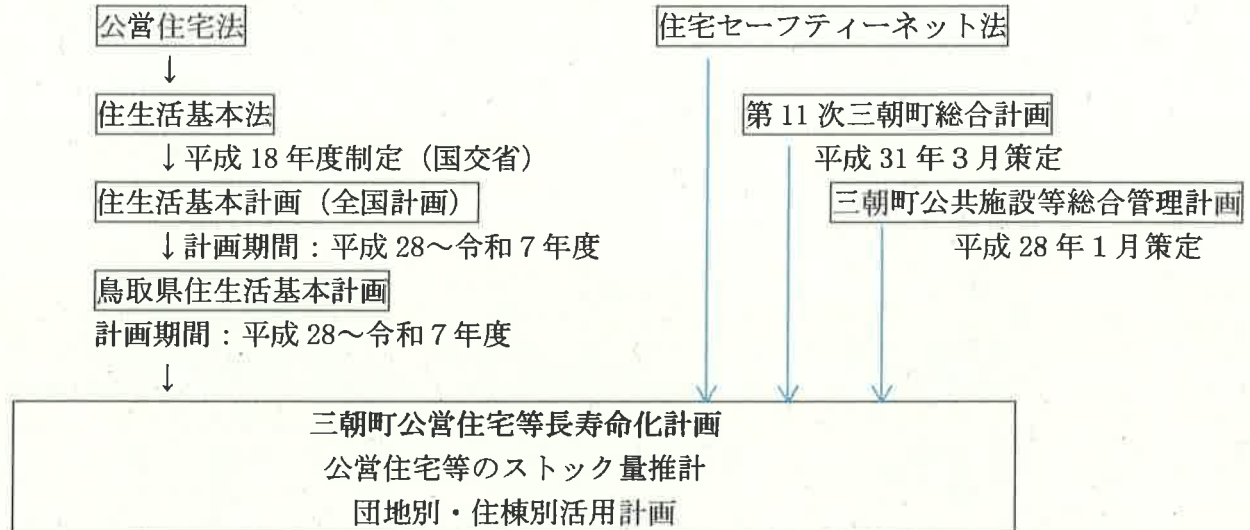
3 計画の位置づけ

本計画は、公営住宅に関する国の法令、計画指針及び町の条例、計画との整合性を図りながら町営住宅の将来的なあり方を考慮したストック管理計画として位置づけます。

また、公営住宅の建設改善における国の社会資本整備交付金、その他の補助金の交付要件として策定が義務付けられている公営住宅等長寿命化にも位置づけるものとします。

国及び鳥取県の住宅政策の体系、本町の計画体系は次のとおりです。

図表2 長寿命化計画に関する法令及び国県の計画との関連性



4 計画期間

計画期間は、平成31年度（2019年度）から令和10年度（2028年度）までの10年間とし、社会経済情勢の推移を見ながら、必要に応じて適宜計画の見直しを行うものとします。

II 公営住宅を取り巻く現状

1 人口・世帯数の動向

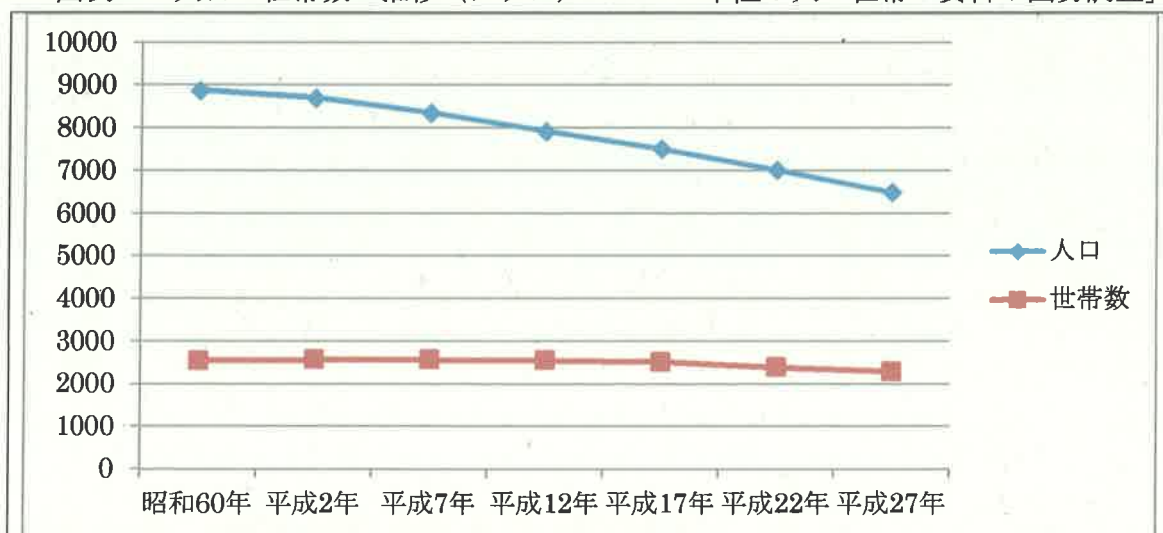
図表3 人口・世帯数の推移

単位：人・世帯「資料：国勢調査」

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総人口	8,880	8,700	8,356	7,921	7,509	7,015	6,490
世帯数	2,543	2,568	2,566	2,549	2,517	2,385	2,290

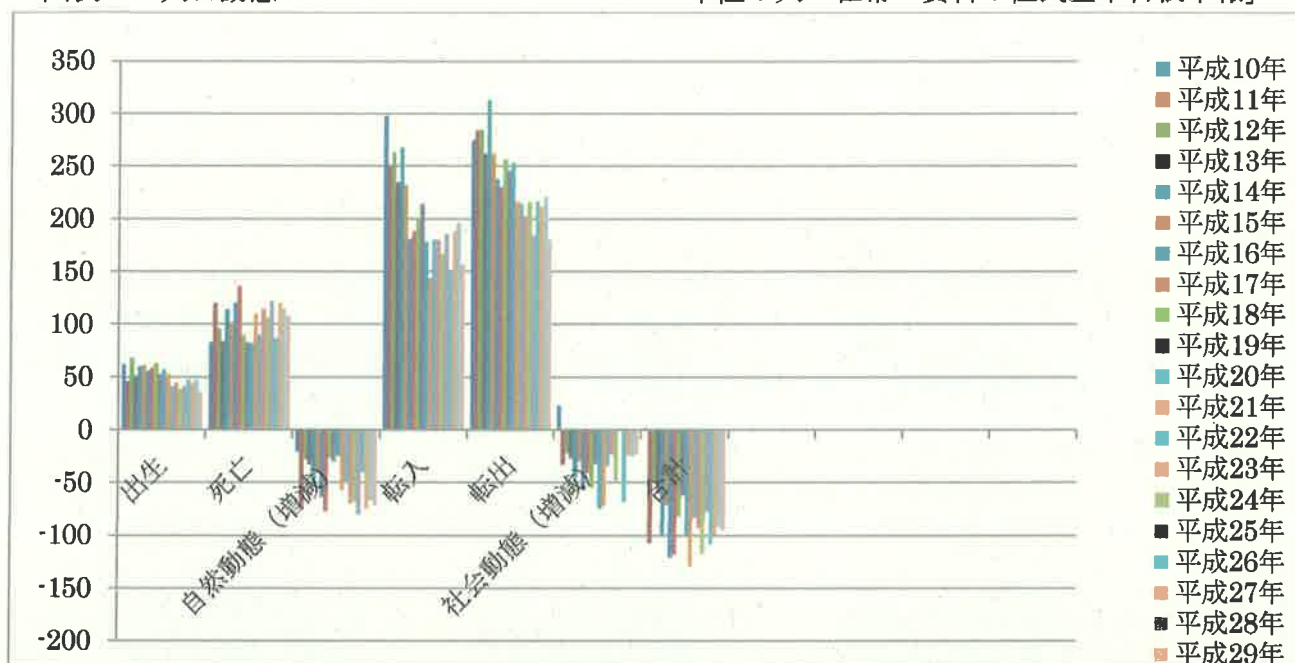
図表4 人口・世帯数の推移（グラフ）

単位：人・世帯「資料：国勢調査」



図表5 人口動態

単位：人・世帯「資料：住民基本台帳年報」



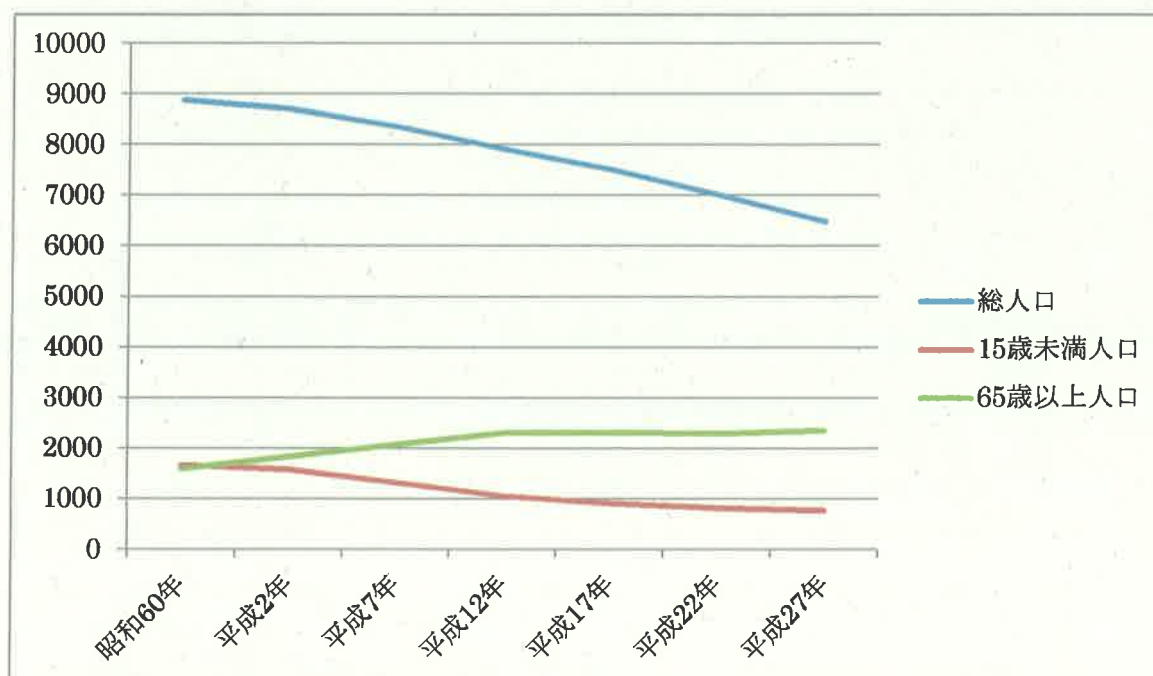
若者世代の人口流出、全国的な晩婚化と出生率の低下は、本町においても例外でなく、昭和 60 年の国勢調査で 8,880 人であった三朝町の人口は、平成 27 年では 6,490 人となっています。

図表6 三朝町の若年・老年化指数

単位：人・世帯「資料：国勢調査」

	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
総人口	8,880	8,700	8,356	7,921	7,509	7,015	6,490
15 歳未満人口	1,665 (18.8%)	1,582 (18.2%)	1,322 (15.8%)	1,060 (13.4%)	910 (12.1%)	822 (11.7%)	769 (11.8%)
65 歳以上人口	1,592 (17.9%)	1,829 (21.0%)	2,076 (24.8%)	2,304 (28.9%)	2,314 (30.8%)	2,291 (32.7%)	2,349 (36.2%)

図表7 三朝町の若年・老年化指数 (グラフ) 単位：人・世帯「資料：国勢調査」



町営住宅の入居者は、長期入居の世帯が増加して高齢化が進み、現在の世帯主の年齢構成は 60 歳以上の世帯主が 51.4%で半数以上となり、65 歳以上では、45.7%と高齢化率は、三朝町の平成 27 年度高齢化率 36.2%より高くなっています。

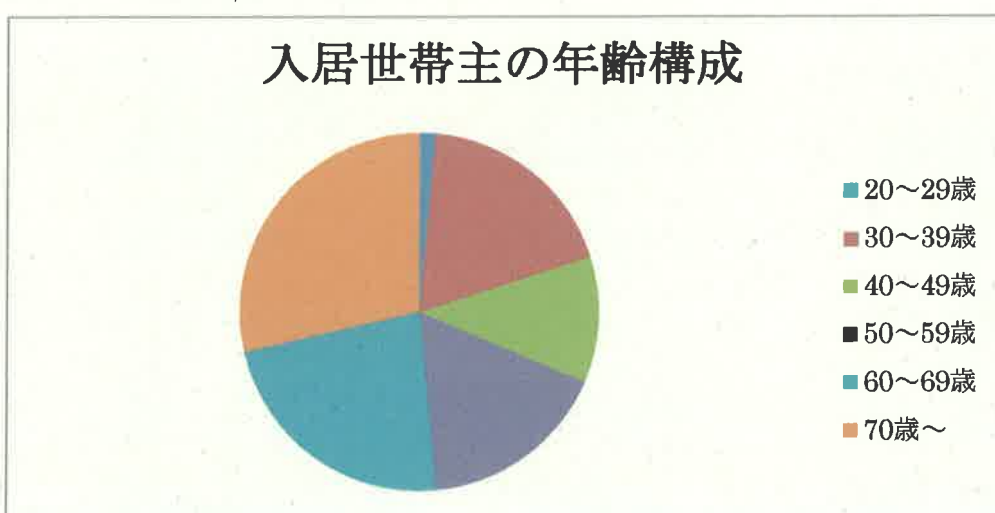
今後は、一般世帯でも高齢化社会が進んでいく予測からも、町営住宅での高齢化の進行は、より進んでいくと考えられます。

図表 8 入居世帯主の年齢構成（平成 31 年 1 月 1 日現在）「資料：三朝町建設水道課データより」

世帯数・割合	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳～	合計
世帯数（戸）	1	13	8	12	16	20	70
割合（％）	1.4	18.6	11.4	17.1	22.9	28.6	100.0

* 世帯主が 60 歳以上 36 世帯、51.4%、65 歳以上 32 世帯 45.7%

図表 9 入居世帯主の年齢構成（グラフ）



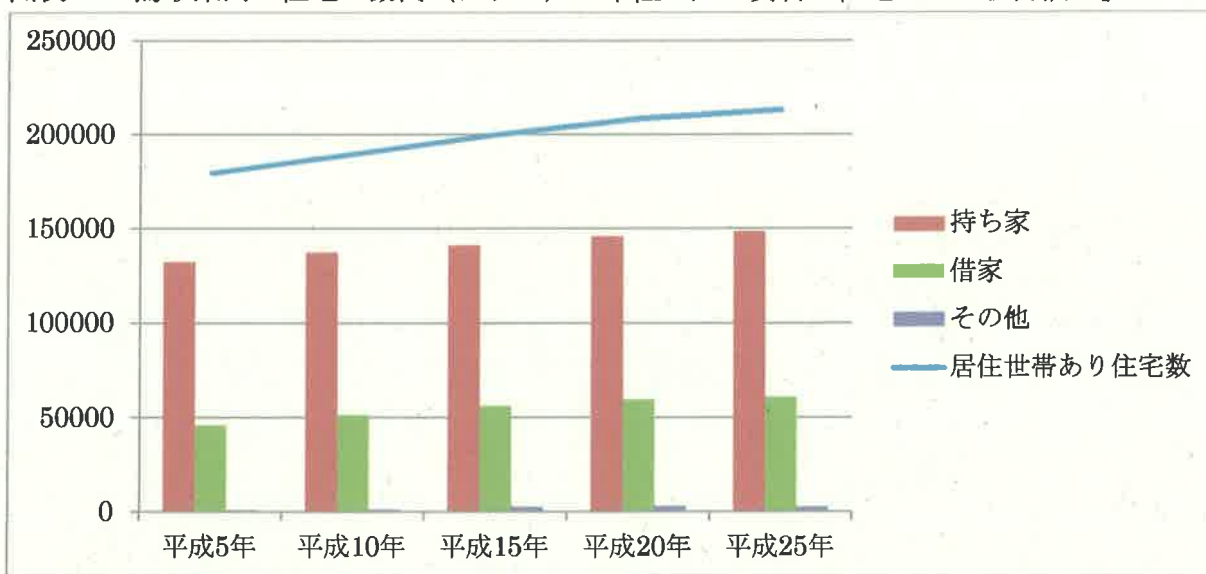
2 住宅の動向

図表 10 鳥取県内の住宅の動向

単位：戸「資料：住宅・土地統計調査」

	居住世帯あり住宅	持ち家	借家	その他 (持ち家借家以外)
平成 5 年	179,600	132,600 (73.8%)	45,900 (25.6%)	1,100 (0.6%)
平成 10 年	190,000	137,500 (72.4%)	51,200 (26.9%)	1,300 (0.7%)
平成 15 年	199,900	141,400 (70.7%)	55,900 (28%)	2,600 (1.3%)
平成 20 年	208,600	146,000 (70.0%)	59,400 (28.5%)	3,200 (1.5%)
平成 25 年	213,200	148,700 (69.8%)	60,800 (28.5%)	3,700 (1.7%)

図表 11 鳥取県内の住宅の動向（グラフ） 単位：戸「資料：住宅・土地統計調査」



住宅・土地統計調査の鳥取県の数値によると、鳥取県内の持ち家に住む世帯は、平成5年から平成25年の20年間の間に16,100世帯増え、借家に住む世帯も14,900世帯増えており、比率は、持ち家に住む世帯の割合が4%下がり、借家に住む世帯が2.9%上がっている。

鳥取県で人口減少が進むなかで世帯数が増えていることから世帯分離が進んでいることが分かる。（三朝町の数値がないため、鳥取県全体の数値を三朝町の傾向としてみることにする。）

また、持ち家、借家以外の世帯が20年間で2,600世帯増えており、全体の比率も、0.6%から1.7%と増加している。

Ⅲ 公営住宅等のストックの現状

1 公営住宅等（町営住宅・特定公共賃貸住宅）の現状

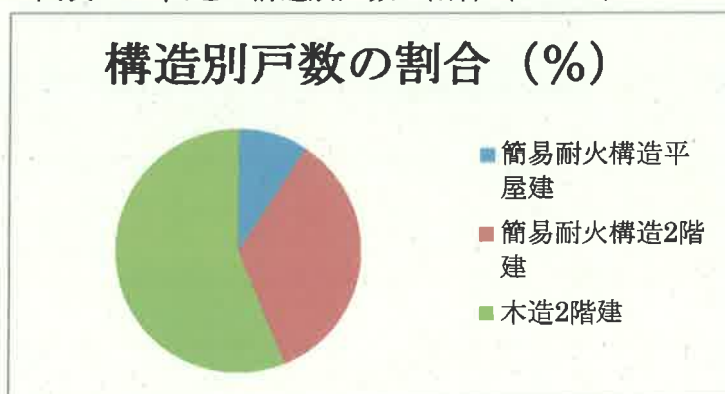
(1) 管理戸数

町営住宅79戸、特定公共賃貸住宅8戸

(2) 構造別戸数

町営住宅79戸及び特定公共賃貸住宅8戸を構造別にみたところ、簡易耐火構造平屋建が9.2%の8戸、簡易耐火構造2階建が34.5%の30戸、木造2階建が56.3%の49戸となっており、簡易耐火構造と木造の割合では、木造の割合が12.6ポイント上回っている。

図表 12 住宅の構造別戸数の割合（グラフ）



図表 13 構造別一覧表

団地名		建築 年度	戸数	住所	構造	間取り	
						1 階	2 階
徳本団地	1 ～ 10 号	昭和 5 1	8	三朝町 横手	簡易耐火構造 平屋建 3DK	6 畳和室・ 4.5畳和室×2・ 台所（約5畳）・ 浴室・洗面所・ 便所・押入	なし
	11 ～ 30 号	昭和 5 2	18	三朝町 横手	簡易耐火構造 2 階建 3DK	4.5畳和室・ 台所（約4.5畳）・ 浴室・洗面所・ 便所・押入	6 畳和室・ 4.5畳和室・ 押入
	31 ～ 36 号	平成 元	6	三朝町 横手	木造コナラ瓦 2 階建 3DK	6 畳和室・ 台所（約7畳）・ 浴室・洗面所・ 便所・押入	6 畳洋室・ 6 畳和室・ 押入
恋谷団地	1 ～ 4 号	昭和 5 3	4	三朝町 三朝	簡易耐火構造 2 階建 3DK	6 畳和室・ 台所（約6畳）・ 浴室・洗面所・ 便所・押入	6 畳和室・ 4.5畳和室・ 押入・バルコニー
	5 ～ 8 号	昭和 5 3	4	三朝町 三朝	簡易耐火構造 2 階建 3DK	6 畳和室・ 台所（約6畳）・ 浴室・洗面所・ 便所・押入	6 畳和室・ 4.5畳和室・ 押入・バルコニー
	9 ～ 12 号	昭和 5 3	4	三朝町 三朝	簡易耐火構造 2 階建 3DK	6 畳和室・ 台所（約6畳）・ 浴室・洗面所・ 便所・押入	6 畳和室・ 4.5畳和室・ 押入
森団地	1 ～ 2 号	昭和 6 2	2	三朝町 森	木造瓦葺 2 階建 3DK	6 畳和室・ 台所（約6畳）・ 浴室・洗面所・ 便所・押入	6 畳和室×2・ 押入
	3 ～ 8 号	昭和 6 3	6	三朝町 森	木造瓦葺 2 階建 3DK	6 畳和室・ 台所（約6畳）・ 浴室・洗面所・ 便所・押入	6 畳和室×2・ 押入
	9 ～ 12 号	昭和 6 2	4	三朝町 森	木造瓦葺 2 階建 3DK	6 畳和室・ 台所（約6畳）・ 浴室・洗面所・ 便所・押入	6 畳和室・ 4.5畳和室・ 押入
	13 ～ 16 号	昭和 6 3	4	三朝町 森	木造瓦葺 2 階建 3DK	6 畳和室・ 台所（約6畳）・ 浴室・洗面所・ 便所・押入	6 畳和室・ 4.5畳和室・ 押入
天神団地	21 ～ 23, 25, 26号	平成 6	5	三朝町 森	木造瓦葺 2 階建 3DK	8 畳和室・ 台所（約8畳）・ 浴室・洗面所・ 便所・押入	6 畳洋室・ 8 畳和室・ 押入
	27 ～ 36 号	平成 7	10	三朝町 森	木造瓦葺 2 階建 3DK	8 畳和室・ 台所（約8畳）・ 浴室・洗面所・ 便所・押入	6 畳洋室・ 8 畳和室・ 押入
三朝団地	101 ～ 202号	平成 8	4	三朝町 三朝	木造瓦葺 2 階建 1K	9.2洋室・ 台所・浴室・ 便所・押入・ バルコニー	—
三朝町特定公共賃貸住宅概要							
団地名		建築 年度	戸数	住所	構造	間取り	
						1 階	2 階
天神団地	17 ～ 20 号	H 6	4	三朝町 森	木造瓦葺 2 階建 3DK	8 畳和室・ 台所（約8畳強）・ 浴室・洗面所・ 便所・押入	9.3畳洋室・ 6 畳和室・ 押入
	37 ～ 40 号	H 7	4	三朝町 森	木造瓦葺 2 階建 3DK	8 畳和室・ 台所（約8畳強）・ 浴室・洗面所・ 便所・押入	9.2畳洋室・ 6 畳和室・ 押入

2 公営住宅等の役割

(1) 町営住宅のあり方と役割

1) 町営住宅のあり方

町営住宅は以下の「公営住宅法」により建設されたものです。

国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(公営住宅法第1条)

平成19年施行の「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティーネット法）」において、国及び地方公共団体は、「住宅確保要配慮者」に公的賃貸住宅の供給を図ることを方向づけ、「住宅確保要配慮者」について下記のとおり定められています。

この法律は、住生活基本法（平成18年法律第61号）の基本理念に則り、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第1条)

この法律の中で地方公共団体は「所得の状況、心身の状況、世帯構成その他の住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない」とされていることから、公営住宅の役割を以下のとおり定めます。

2) 町営住宅の役割

住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給する。

- ① 適正な規模、家賃の公営住宅の供給による住宅に困窮する低額所得者等の居住の安定
- ② 高齢者、障がい者等の居住に配慮した公営住宅の供給による高齢者、障がい者等の居住の安定
- ③ 子育て世帯のニーズに対応した公営住宅の供給による子育て世帯の居住の支援
- ④ 上記のほか、住宅に困窮するひとり親と子、DV被害者、被災者の世帯に対する居住の場の提供等

(2) 特定公共賃貸住宅のあり方と役割

1) 特定公共賃貸住宅のあり方

特定公共賃貸住宅の目的は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に以下のとおり定められています。

この法律は、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

(特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第1条)

2) 特定公共賃貸住宅の役割

中堅所得者に対して優良な賃貸住宅を供給する。

(3) 本町における公営住宅等の役割

1) 第11次三朝町総合計画における位置づけ

第11次三朝町総合計画「第3節 いのちと健康を育む町 第1項 いのちを育て・守り・支える 2 地域福祉の推進」のみささスタイルの実現目標として福祉的な役割を担う町営住宅の長寿命化計画に基づき適切な維持管理に努めます。」としています。

2) 本町における公営住宅等の役割

本町における公営住宅の役割は、単にセーフティネット（高齢者・子育て世帯等住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進）としての役割だけではなく、定住に直結する重要な要素となっています。

IV 計画の対象と事業手法の選定

1 計画の対象

公営住宅等長寿命化計画に位置付ける対象は、町営住宅79戸、特定公共賃貸住宅8戸とする。

2 団地別・住棟別状況の把握

図表14 団地別・住棟別状況（令和2年3月現在）

【町営住宅】

団地名	住宅番号	建築年度	構造	耐用年数 満了年度	棟数	管理 戸数	入居 戸数	空家率
徳本	1～10	昭和51年 (1976年)	簡易耐火構造 平屋建	平成18年 (2006年)	4	8	7	12.5%
	11～30	昭和52年 (1977年)	簡易耐火構造 2階建	令和4年 (2022年)	4	18	17	5.5%
	31～36	平成元年 (1989年)	木造コロニアル瓦 2階建	令和元年 (2019年)	3	6	6	0%
恋谷	1～8	昭和53年 (1978年)	簡易耐火構造 2階建	令和5年 (2023年)	2	8	4	50.0%
	9～12	昭和53年 (1978年)	簡易耐火構造 2階建	令和5年 (2023年)	1	4	3	25.0%
森	1～2	昭和62年 (1987年)	木造瓦葺 2階建	平成29年 (2017年)	1	2	2	0%
	3～8	昭和63年 (1988年)	木造瓦葺 2階建	平成30年 (2018年)	3	6	6	0%
	9～12	昭和62年 (1987年)	木造瓦葺 2階建	平成29年 (2017年)	2	4	4	0%
	13～16	昭和63年 (1988年)	木造瓦葺 2階建	平成30年 (2018年)	2	4	4	0%

天神	21～26	平成 6 年 (1994 年)	木造瓦葺 2 階建	令和 6 年 (2024 年)	3	5	4	20.0%
	27～36	平成 7 年 (1995 年)	木造瓦葺 2 階建	令和 7 年 (2025 年)	5	10	9	10.0%
三朝	101, 102 201, 202	平成 8 年 (1996 年)	木造瓦葺 2 階建	令和 8 年 (2026 年)	1	4	3	25.0%
	合計				28	79	68	13.9%

【特定公共賃貸住宅】

団地名	住番号	建築年	構造	耐用年数 満了年度	棟 数	管理 戸数	入居 戸数	空家率
天神	17～20	平成 6 年 (1994 年)	木造瓦葺 2 階建	令和 6 年 (2024 年)	2	4	4	0%
	37～40	平成 7 年 (1995 年)	木造瓦葺 2 階建	令和 7 年 (2025 年)	2	4	3	25%
	合計				4	8	7	12.5%

3 既存ストックが抱える課題

(1) 住棟の劣化と住宅設備の老朽化等

昭和 50 年代、60 年代に建設された住棟は近年建築されている住宅等と比べて断熱性で示される省エネルギー性能が低い、電気容量が少ないなど居住性が劣っています。

また、和式の便所や浴槽持ち込みなど住宅設備の改善が必要な状況となっており、一定の改善による住環境の向上が必要です。

(2) 耐用年限以降も活用するための適切な維持管理

住棟の日常点検や計画的な定期点検に基づく、早期の改修を行う予防的保全の実施は、維持修繕や大規模改善にかかるコスト縮減に繋がるため、適切なメンテナンスサイクルの実施が必要です。

しかし、耐火構造の住棟の建設時期が昭和 50 年代に集中しているため、老朽化による修繕が必要になっており、事後保全による修繕も計画的に行っていく必要があります。

4 国指針、町の長寿命化関係計画との整合

(1) 国指定による将来推計に基づく事業手法の選定等

国は、平成 21 年度に策定した公営住宅等長寿命化計画指針について、公共施設等の長寿命化に関する国の取組み、動向との整合性を図るため、平成 28 年 8 月に同指針を改定しました。

国指針では、メンテナンスサイクルの構築、将来の必要ストック量の推計に基づく事業手法の選定、ライフサイクルコストの算定手法などが見直されており、町の長寿命化計画でもこれらを反映して策定します。

また、国は、公営住宅の将来の必要ストック量をそのまま示すものではありませんが、公営住宅での支援を図るべき世帯数の参考として、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等の全ての借家に入居する公営住宅の所得対象世帯のうち、自力で最低居住面積水準（単身 25 ㎡、2 人世帯 30 ㎡、4 人世帯 50 ㎡など）の民間賃貸住宅に入居するための家賃が高負担となる年収の世帯数（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計するプログラム（以下「ス

トック推計プログラム」)を配布していますので、町営住宅の必要ストック量の算定において、参考資料として活用します。

あわせて、配布されたライフサイクルコストの計算手法や、公営住宅の日常管理・維持管理のためのマニュアルと台帳となるデータベースについても活用していきます。

(2) 三朝町公共施設等総合管理計画との整合

三朝町公共施設等管理計画では、「社会情勢や施設の状況等を踏まえながら、資産の保有総量の最適化や効率的な利用を図るとともに、施設の状況を的確に把握しながら、適切な維持管理、補修及び更新等を計画的に実施することにより、施設の長寿命化、維持管理費用の抑制及び予算の平準化を図ること。」を定めており、これらとの整合性を図る必要があります。

施設の評価結果において、町内の町営住宅の施設の状況評価は、「町内全団地が、判定②建物性能は劣るが活用度が高い施設(性能が劣る部分の改修を検討する。)」としており、現状の把握に努め修繕、改修を進めていくものとします。

5 町営住宅のストック活用の基本方針

(1) 住宅困窮度の高い世帯への公平かつニーズに応じた供給

町営住宅は、民間市場で賃貸住宅の確保が困難な住宅確保用配慮者への住宅セーフティネットとしての役割を果たします。

(2) 人口減少、高齢社会に対応する適切なストック管理

町営住宅は、将来的な人口・世帯数の減少、及び高齢者・障がい者・母子父子世帯などの今後増加が予測される住宅確保要配慮者世帯数を勘案した適切なストック管理を行います。町営住宅の既存ストックは、事業費の抑制や改修費用の平準化を図りながら長寿命化により耐用年限以降も有効活用します。

6 将来ストック量の推計方針

町営住宅の必要ストック量の推計は令和22年度(2040年度)での将来的な人口減少を勘案したものとしますが、高齢者、障がい者、母子父子世帯の役割を果たすことが維持できるストック量とします。

必要ストック量の推計にあたっては、公営住宅の所得対象世帯に供給される市町村営の公的賃貸住宅の継続管理する必要性を判断します。

また、国のストック推計プログラムによる著しい困窮年収未満の世帯数の将来推計結果は、町営住宅の将来ストック量の推計における検証の参考とします。

(1) 将来の「著しい困窮年収の世帯数」の推計結果

公営住宅施策対象世帯数のうち「著しい困窮年収未満の世帯」数の推計

図表15 著しい困窮年収未満の世帯の総数

単位：世帯

	平成27年度 (2015年度)	令和2年度 (2020年度)	令和7年度 (2025年度)	令和12年度 (2030年度)	令和17年度 (2035年度)	令和22年度 (2040年度)
著しい困窮年収 未満の世帯数	62	58	54	50	46	42

(鳥取県公営住宅等長寿命化計画平成30年3月全部改訂より)

(2) 公営住宅等の供給戸数との所得対象世帯に供給される住宅戸数

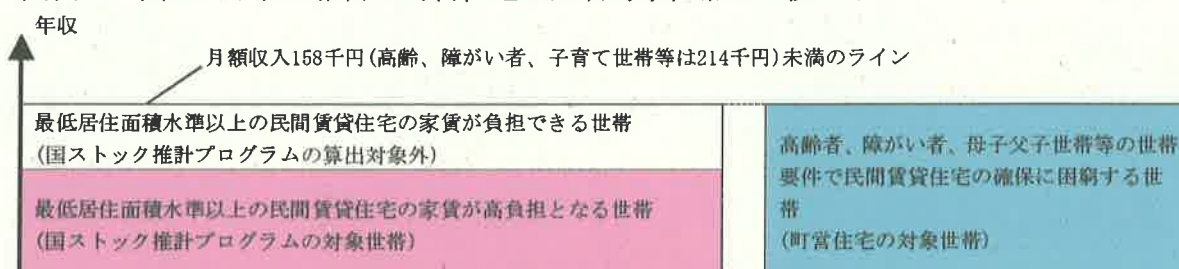
図表16 公営住宅等の供給戸数との所得対象世帯に供給される住宅戸数(平成29年4月)

区域	公営住宅の所得対象世帯に供給される住宅戸数(平成29年4月)						著しい困窮年収未満の世帯数の推計 (国ストック推計プログラム)			国の世帯数減少率を用いた ストック推計 (町営戸数×減少率)
	公営住宅			計	公営住宅の所得 対象世帯に供給 される住宅	公営住宅 等 合計	2015 年度 (H27)	2040 年度 (R22)	減少率 H27/H62	町営住宅 (2040年度)
	県営住宅		市町村 営住宅							
	直営 (公社)	市町管理 代行								
三朝町	0	0	0	79	79	79	62	42	67.8	53.56

市町村公的賃貸住宅では、公営住宅の施策対象より高い所得世帯に供給される特定公共賃貸住宅(特公賃)を除外しています。
(鳥取県公営住宅等長寿命化計画平成30年3月全部改訂より)

【参考】

図表17 国のストック推計と町営住宅の入居対象世帯の比較のイメージ



国のストック推計プログラムの対象世帯と町営住宅の優先入居対象世帯の推計範囲は異なりますが、低所得世帯が多いため、概ね近い推計になるとは考えられます。

(3) 町営住宅の将来ストック推計

町営住宅のストック推計では、人口・世帯数の減少を勘案した管理戸数を前提とし、高齢者、障がい者、母子、父子世帯などの住宅確保要配慮者の増減割合により試算します。

結果は下記のとおりで、令和22年度の著しい困窮年収未満の世帯数の推計は42戸、国の世帯数減少率を用いたストック推計は54戸となっており、本町町営住宅の管理目標戸数とします。

図表18 町営住宅の現状のストック量と将来のストック量

単位：戸

	平成29年度(2017年度) 現 状	令和22年度(2040年度) 将来推計(国の世帯数減少率を用いたストック推計)	減少戸数 (率)	令和22年度(2040年度) 著しい困窮年収未満の 世帯数の推計
町営住宅	79	54	25 (31.6%)	42

*著しい困窮年収未満の世帯数の推計は、図表16より

7 ストックの維持管理方針

(1) 住棟のストック管理方針

町営住宅では、住棟の耐用年限の区分で、改善、建替、維持管理、用途廃止の事業手法を住棟毎に定めてストック管理を行います。

各住棟は、各耐用年限以降も使用するため適切に維持管理します。

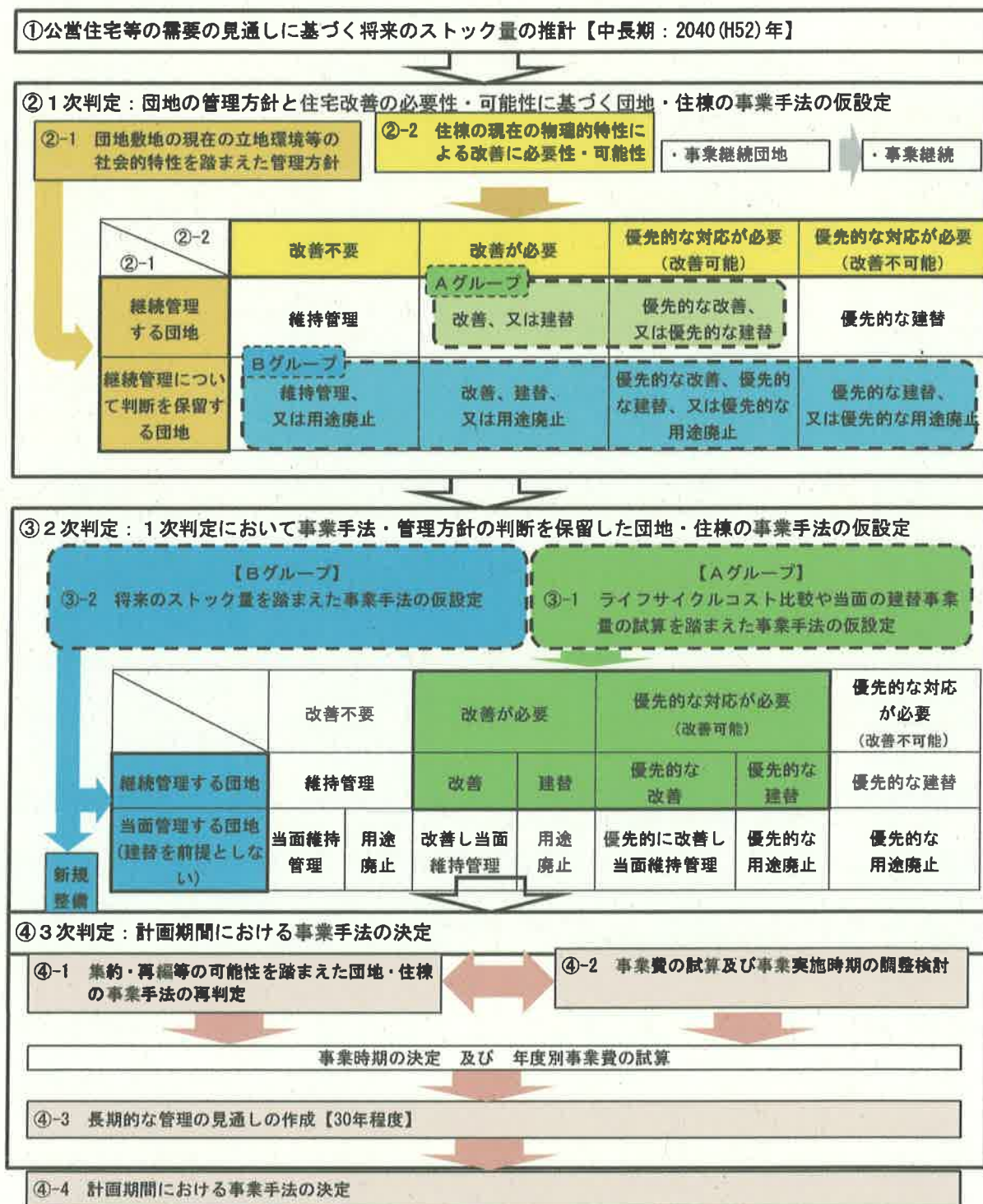
図表19 住棟の耐用年限別のストック管理方針

耐用年限	対象住棟	事業区分	備考
45年	○簡易耐火構造で2階建	①改善(小規模修繕等) ②維持管理(通常修繕)	・建替は、原則実施しない。 ・改善も外壁改修などの維持に係るものに限定
30年	○木造の平屋又は2階建 ○簡易耐火構造で平屋建	①改善(小規模修繕等) ②維持管理(通常修繕)	・建替は、原則実施しない。 ・改善も外壁改修などの維持に係るものに限定

8 団地別・住棟別の事業手法の選定

各団地、各住棟における計画期間内の事業手法の選定は、①将来ストック量推計、②1次判定、③2次判定、④3次判定の下記の手順で実施します。

図表20 事業手法の選定フロー



(1) 町営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推移

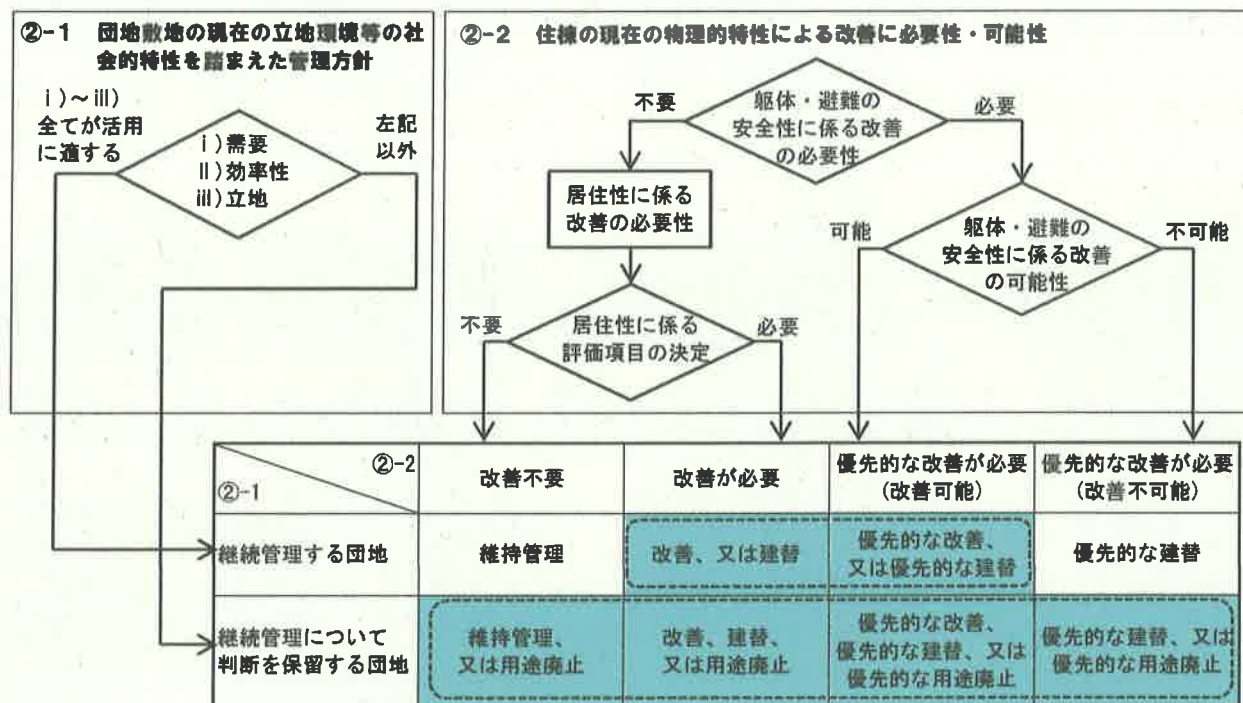
町営住宅のストック推計では、人口・世帯数の減少を勘案した管理戸数を前提としてストック推計を行います。

(2) ストック 1 次、2 次、3 次判定

1) 1 次判定の手順

1 次判定は、団地の特性や住棟の改善の必要性を下表の②-1 と②-2 の手順によって事業手法を仮設定し、2 次判定を行います。

図表21 1 次判定の実施フロー



図表の着色・破線内に仮設定された団地・住棟について、2次判定を実施

1 次判定の判断基準

各団地での 1 次判定の実施フローにおける判定基準は、下記のとおりとします。

図表22 実施フロー②-1 と②-2 の判断基準

項目	検討内容	判断基準
②-1	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	
i) 需要	●以下を総合的に判断 ・募集時の倍率等の応募状況、政策空き家を除く空き家の継続期間を評価 ・退去者の発生が少ない団地では、需要が高いと評価	
ii) 効率性	●以下を総合的に判断 ・敷地の規模(概ね5,000㎡以上)、形状(極端な矩形など)などでの高度利用の可否を評価 ・用地地域等(4階建以上の住棟建設の可否)の法規制などでの高度利用の可否を評価	
iii) 立地	●①～④を総合的に判断 ①利便性 ・都計内、市街化区域内、都計外でも公益・生活利便施設の周辺という立地状況を評価 ・公共交通機関への近接状況を評価 ②地域バランス ・町営住宅の用途廃止での地域のコミュニティ、人口維持への影響の要否を評価(団地規模が、概ね2棟40戸程度) ・近隣に県営住宅、民間賃貸住宅が存在しない地域の用途廃止での高齢者、障がい者等への影響を評価 ③災害危険区域等 ・災害危険区域、土砂災害特別警戒区域の内外を評価 ④その他要因 ・敷地が町有地、借地で評価(借地は将来的に用途廃止)	

項目	検討内容	判断基準
②-2	住棟の現在の物理的特性による改善に必要性・可能性	●①及び②の評価における安全性確保のための改善の要否、要改善の場合での改善の可否を判断 ①躯体の安全性 ・耐震性を評価(昭和56年以降の建設は新耐震基準で耐震性有、これ以前の建設での旧耐震基準では耐震診断の結果で判断) ②避難の安全性 ・共同住宅の住棟での2方向避難の確保、敷地の避難通路幅の確保、防火区画の有無など現行の法令基準の適否を評価
○居住性(躯体・避難の安全性が確保されている場合)	●①～④を総合的に判断 ①住戸面積 ・最低居住面積水準以上を評価(3DKの住戸型式では、4人家族の最低居住面積水準である50㎡以上を確保) ②省エネルギー性 ・省エネ基準の改正されたS55、H4、H11、H25、H28の各年度で以降の建築を評価(H11年以降建設での住宅性能評価の等級4が現行基準) ③バリアフリー性 ・住戸内は、段差解消、浴室及び便所等の手すり設置の有無で評価(H3年以降建設は一定のバリアフリー化、H7年以降建設は国の長寿社会対応住宅設計指針対応、全面的改善されたもの) ④住戸内の設備の状況 ・住宅設備を評価(県設置の浴槽はS55以降の建設・改善、3点給湯設置は利便性係数等、24時間換気はH16以降の建設・改善で確認)	

2) 1次判定の結果の整理方法と2次判定の実施

1次判定は、②-1及び②-2の検討結果により、継続して管理する団地における維持管理、又は優先的な建替を行う住棟を仮設定し、1次判定でも事業手法が定まらない団地・住棟は、次のAグループとBグループの2つに区分し、2次判定を行います。

図表23 1次判定の結果による事業手法の仮設定と2次判定で事業手法を仮設定行うもの

②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な改善が必要(改善可能)	優先的な改善が必要(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
継続管理について判断を保留する団地	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

【Aグループ】

継続管理する団地のうち、改善か建替か判断を保留する団地・住棟

【Bグループ】

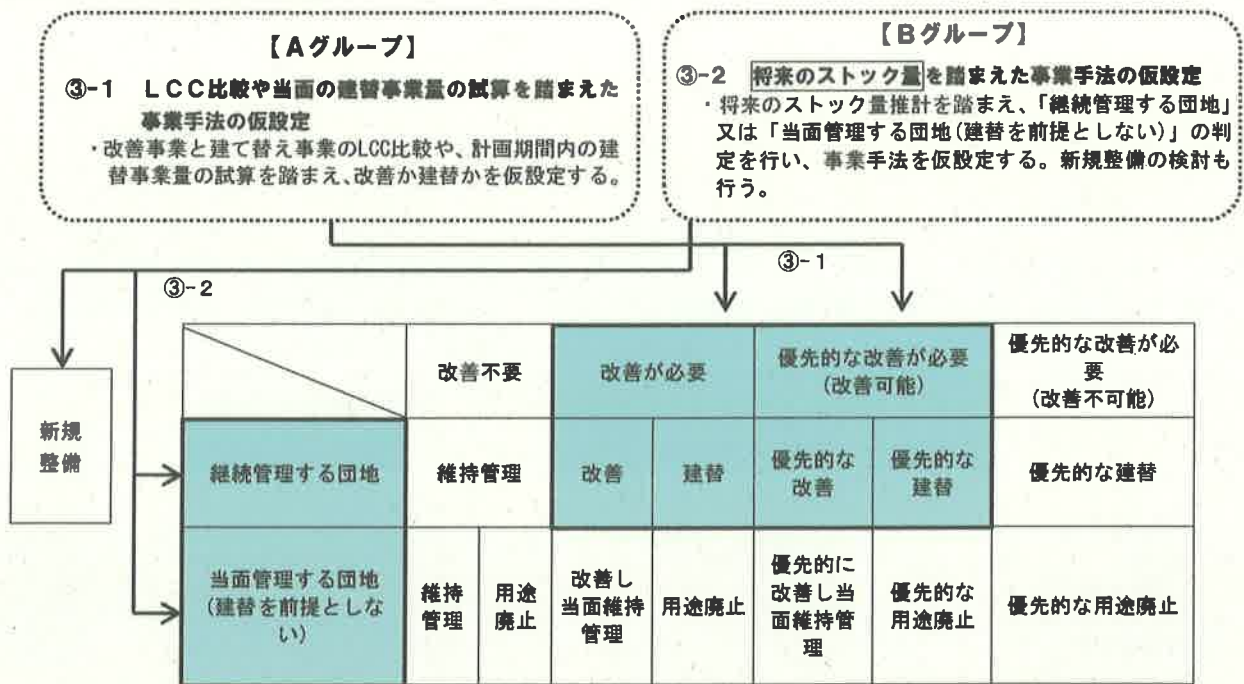
継続管理について判断を保留する団地

事業手法が定まらないAグループ、Bグループの団地・住棟については、ストック推計に基づく2次判定を行う。

3) 2次判定の手順

直営団地における2次判定では、1次判定で事業手法・管理方針の判断を保留したAグループとBグループの団地・住棟を対象として、③-1(Aグループ)と③-2(Bグループ)の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

図表24 2次判定の実施フロー



各団地での2次判定の実施フローにおける判定基準は、下記のとおりとします。

図表25 ③-1と③-2の判断基準

項目	検討内容	判断基準
③-1【Aグループ】LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定		
○LCC比較		①改善(優先的な改善を含む) ・全面的改善、エコ改善を含む長寿命化改善を実施することでLCCを削減できる場合 ・上記以外の個別改善を実施することが、団地・住棟の管理継続のために必要な場合 ②建替(優先的な建替を含む) ・改善事業よりも建替事業を実施する方がLCCを削減できる場合 (事業年度で、耐用年限を経過した住棟、又は、耐用年限まで概ね10年未満の住棟) ・2戸1改善が実施され、事業年度で、耐用年限を経過、又は、耐用年限の概ね2/3以上経過した住棟 ・災害危険区域、土砂法などの危険区域内に建築された住棟
○建替事業量の試算		・計画期間内の建替事業量と改善事業費を除いた公営住宅整備の予算額での建替可能事業量を比較し、建替可能事業量が上回った場合
③-2【Bグループ】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定		
○団地の管理方針の判断		・ストック量の推計を踏まえて、将来的な活用の優先順位を決定し、将来にわたって「継続管理する団地」、将来的に他団地等との集約を踏まえた用途廃止を想定した建替を前提としない「当面管理する団地」に区分 ・公営住宅の所得対象世帯に供給される市町村公営賃貸住宅、民間賃貸住宅の管理戸数を勘案したうえで、ストック量が不足する場合は新規団地を整備
○団地・住棟の事業手法の仮設定		●団地の管理方針の判断により、団地・住棟毎の事業手法を仮設定 I)継続管理する団地 ①改善が必要 ・Aグループの判断基準で改善、建替を判断 ②優先的な対応が必要(改善可能) ・Aグループの判断基準で優先的な改善、優先的な建替を判断 II)当面管理する団地(建替を前提としない) ①改善不要 ・計画期間内に耐用年限を迎えても使用可能な住棟は、当面維持管理 ②改善が必要 ・計画期間内に耐用年限を迎えても使用可能な住棟は、改善し当面維持管理 ③優先的な対応が必要(改善可能) ・計画期間内に耐用年限を迎えても使用可能な住棟は、優先的に改善し当面維持管理 ④優先的な対応が必要(改善不可能)

項目	検討内容	判断基準
		・優先的に用途廃止

1 次判定、2 次判定の結果一覧

2 次判定では、1 次判定の結果からの継続管理の判断を変更した団地と 3 次判定で検討する団地を定めました。

これら 1 次判定、2 次判定をまとめた結果は、下記のとおりです。

徳本団地、恋谷団地、森団地、天神団地、三朝団地については、優先的な対応が必要な住棟、当面管理の団地のみで用途廃止(改善不要)する住棟、及びストック量の不足による新規整備が必要な団地の該当はありません。

① 1次判定の検討結果

【町営住宅】

【特定公共賃貸住宅】

[illegible]

② 2次判定の検討結果

図表 27 2次判定の検討結果

【町営住宅】

団地名	建築年	構造	棟数	管理戸数	1次判定結果	③-1【Aグループ】			③-2【Bグループ】			2次判定結果	
						LCC比較や立替事業量			将来ストック推計による事業手法			継続管理	当面管理
						LCC比較 (長寿命化の可否)	立替事業の試算	検討結果	管理方針	継続管理する団地の判定	当面管理する団地の判定		
徳本	S51	簡易耐火構造 平屋建	4	8	Bグループ	—	なし	—	当面	—	改善	—	改善
	S52	簡易耐火構造 2階建	4	18	Bグループ	—	なし	—	当面	—	改善	—	改善
	H元	木造コロニアル瓦 2階建	3	6	Bグループ	—	なし	—	当面	—	改善	—	改善
恋谷	S53	簡易耐火構造2階建	3	12	Bグループ	—	なし	—	当面	—	改善	—	改善
森	S62	木造瓦葺 2階建	8	16	Bグループ	—	なし	—	当面	—	改善	—	改善
	S63	木造瓦葺 2階建	8	15	Aグループ	可	なし	改善	—	—	—	改善	—
三朝	H8	木造瓦葺 2階建	1	4	Bグループ	—	なし	—	当面	—	改善	—	改善
		合計	28	79									

【特定公共賃貸住宅】

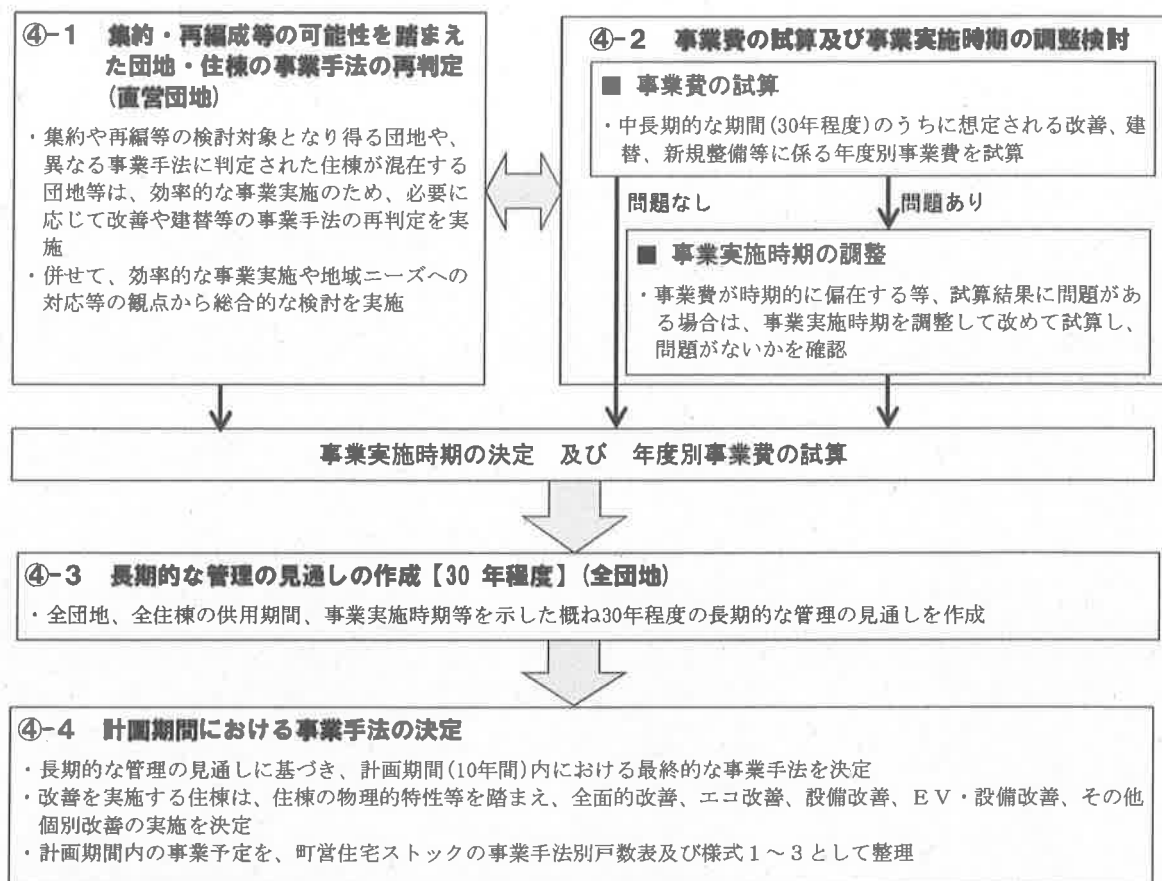
団地名	建築年	構造	棟数	管理戸数	1次判定結果	③-1【Aグループ】			③-2【Bグループ】			2次判定結果	
						LCC比較や立替事業量			将来ストック推計による事業手法			継続管理	当面管理
						LCC比較 (長寿命化の可否)	立替事業の試算	検討結果	管理方針	継続管理する団地の判定	当面管理する団地の判定		
天神	H6	木造瓦葺 2階建	2	4	Aグループ	可	なし	改善	—	—	—	改善	—
	H7	木造瓦葺 2階建	2	4	Aグループ	可	なし	改善	—	—	—	改善	—
		合計	4	8									

5) [3次判定]計画期間における事業手法の決定

3次判定の手順

3次判定では、1次、2次判定で仮設定した事業手法について、長寿命化に係る改善手法を決定し、30年程度の中長期の事業量と実施時期の試算に基づき、計画期間内で実施する事業を0(下図)のフローに示す4段階で決定します。

図表28 3次判定の実施フロー



3次判定の判断基準

3次判定の実施フローにおける判定基準は、下記のとおりとします

図表29 ④-1～④-4の判断基準

項目	検討内容	判断基準
④-1 集約・再編成等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定		
○団地単位での効率的活用に関する検討	・改善、建替、用途廃止と判定された住棟が混在する団地は、効率的な事業実施が可能であれば、判定を変更 ・事業費の平準化のため、事業年度を分散して実施することが妥当な場合でもコストダウンが大きく図れる場合は、同時発注を検討	
○集約・再編等の可能性に関する検討	・一定の地域で複数の団地が近接する場合は、小規模団地を廃止し、中大規模団地に集約・再編の可能性を検討 ・団地の地域内に町有地の空き地がある場合は、活用して複数の団地の集約・再編を検討 ・改善、建替を行う団地の近隣団地を仮移転先として政策空き家で確保している場合は、仮移転先の団地の改善、建替事業を連続させるなどの効率化を検討	
○地域ニーズへの対応等の総合的な検討	①まちづくりの視点 ②地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点 ・整備対象の団地に近接若しくは隣接して複数の団地や市町村営住宅など他の事業者が管理する住宅が存在する場合は、移管、敷地の等価交換、売却などを検討	
④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討		
○事業費の試算と事業実施時期の仮設定	・事業費試算のための改善の事業手法の仮設定(全面的改善、エコ改善、耐用年限以降も活用するための長寿命化等の個別改善、建替、用途廃止に伴う解体の事業費を仮定) ・事業スケジュールを作成し、事業実施年度を仮設定 ・30年程度の中長期間の改善、建替、用途廃止に係る解体の事業費と実施時期を試算(計画期間内と計画期間外に区分し、年度毎の事業費と近年の平均年間予算とを比較)	
○事業実施時期の調整	・年度毎の事業費の差が大きい場合は、事業実施時期の調整により、事業費を平準化し、財政負担の軽減を実施	
④-3 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】		
○団地・住棟	・今後30年程度の長期的な団地・住棟の管理方針(改善、建替、用途廃止等)を決定 ・長期的な見通しは、今後の社会情勢の変化、事業の進捗状況から適宜見直す。	
④-4 計画期間における事業手法の決定		

項目	検討内容	判断基準
	○計画期間内の事業計画	・事業計画は、5ヵ年計画の地域住宅計画(社会資本整備総合計画)に区分 ・改善事業は、住棟の物理的特性から全面的改善、長寿命化等の個別改善を最終決定

① 3次判定の結果

【町営住宅】

図表31 3次判定の検討結果

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	④-1事業手法の再判定								④-2事業費試算・時期調整		④-3中長期見通し		④-4期間内事業手法	
					団地単位での効率活用		集約・再編の可能性				地域ニーズの対応		事業手法	事業時期(計画期間内外)	事業手法		事業手法	地域住宅計画
					混在の判断	平準化の判断	集約の可能性	近接空地有無	政策空家	仮定事業手法	まちづくり視点	他事業者連携			計画期間内	計画期間外		
徳本	簡易耐火構造 平屋建	S 51	4	8	-	×	-	なし	-	-	×	-	設備	期間内	設備	修繕	設備	I 期
	簡易耐火構造 2階建	S 52	4	18	-	×	-	なし	-	-	×	-	設備	期間外	修繕	設備	設備	II 期
	木造コロニア ル瓦 2階建	H 元	3	6	-	×	-	なし	-	-	×	-	設備	期間内	設備	修繕	設備	I 期
恋谷	簡易耐火構造 2階建	S 53	3	12	-	×	-	なし	-	-	×	-	設備	期間外	修繕	設備	設備	II 期
森	木造瓦葺 2階建	S 62 S 63	8	16	-	×	-	なし	-	-	×	-	設備	期間内	設備	修繕	設備	I 期
天神	木造瓦葺 2階建	H 6 H 7	8	15	-	×	-	なし	-	-	×	-	設備	期間外	修繕	設備	設備	II 期 III 期
三朝	木造瓦葺 2階建	H 8	1	4	-	×	-	なし	-	-	×	-	設備	期間外	修繕	設備	設備	III 期
合計																		

【特定公共賃貸住宅】

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	④-1事業手法の再判定								④-2事業費試算・時期調整		④-3中長期見通し		④-4期間内事業手法	
					団地単位での効率活用		集約・再編の可能性				地域ニーズの対応		事業手法	事業時期(計画期間内外)	事業手法		事業手法	地域住宅計画
					混在の判断	平準化の判断	集約の可能性	近接空地有無	政策空家	仮定事業手法	まちづくり視点	他事業者連携			計画期間内	計画期間外		
天神	木造瓦葺 2階建	H 6 H 7	4	8	-	×	-	なし	-	-	×	-	設備	期間外	修繕	設備	設備	II 期 III 期

(3) 長期的な管理の見通し

1) 事業費の試算及び事業実施時期の調整の考え方

・中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される改善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る。

・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う。

・これらの検討により、改善事業の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

【事業費の試算】

・中長期的な期間（30 年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30 年程度）内の想定される改善事業にかかる費用を試算する。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく、次のように仮定を置いて試算することが可能である。

優先的な改善と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。

改善事業費を設定し、その額を試算する。

【事業実施時期の調整】

・事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。

・将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実情と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

2) 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

・事業実施時期を基に、全団地・住棟の共用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

・長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成する。

・記載する内容は、各団地・住棟の共用期間、事業（改善）の実施時期、及び④－2 で概算した事業費等とする。

・長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものである。

【計画期間における事業手法の決定】

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

・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善化、全面改善化を決定する。

・個別改善については個別改善事業のうちどの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断する。

・決定した事業（新規整備、改善（個別改善、全面的改善）、建替、用途廃止）及び維持管理、計画修繕について、様式 1 として整理する。

V 長寿命化に関する基本方針

1 点検、修繕、データ管理に関する方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施

ストックの状況を適切に把握するために点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施する。定期点検について、町内では法定点検対象外の住棟のみであり法定点検に準じた点検を行う。

また、定期点検のほかに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等につ

いて日常点検を実施する。日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づき実施します。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果に応じた適切な修繕を実施します。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検を通して把握した町営住宅ストックの状況をデータベース等に記録し、町営住宅の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てるとともに、修繕内容も記録します。

さらに、点検・修繕内容の記録を、次回の点検や計画修繕に活用するというサイクルを構築します。

2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性等が低い住宅に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図ります。

3 点検の実施方針

(1) 点検の基本方針

町営住宅の長寿命化に要するコスト縮減のため、予防保全の観点による日常点検及び定期点検を適切に実施します。

点検結果は、管理台帳に記録し、次回の点検や計画修繕・改善の実施に役立て、予防保全による住棟の維持費の縮減及び計画修繕・改善の事業費のコスト縮減・平準化に役立てます。

・定期点検の実施方針

建築基準法に基づく共同住宅の住棟での定期点検について本町の町営住宅、特定公共賃貸住宅は、法定点検の対象外となる一戸建て、長屋の住棟のみですので、法定点検の基準、点検周期を参考にして適切に実施します。

図表31 法定点検の周期（参考）

点検種別	法定点検の周期
建築	3年毎
設備	1年毎

・日常点検の実施方針

日常点検は、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）」を参考に定期点検で要確認・継続確認などと診断された部位の経過観察、及び外観目視などで容易に確認できる部位を対象とし、次回の定期点検での詳細確認の要否や修繕・改善の実施時期の前倒し、先送りなどの判断根拠として活用します。

4 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の基本方針

計画修繕は、住棟を良好に長期間管理するため、維持費のコスト削減の効果が高い予防保全的な観点から、住棟の経年劣化や点検結果に基づく改善項目を適時・適切に効率的に実施するものです。

計画修繕では、中長期のストック管理方針と修繕周期に基づく長期修繕計画を想定し、長寿命化計画の実施期間における修繕の事業手法、実施内容を定めます。

また、計画修繕の内容・実施時期は、点検と同じく管理台帳に記録し、次の点検、計画修繕の実施に役立てます。

さらに、長寿命化計画において設定された改善等の事業内容は、今後の修繕周期に反映させ、必要に応じて計画修繕の実施時期の見直しを図ります。

(2) 計画修繕の実施方針

図表32 計画修繕の実施方針

区分	実施方針
修繕内容・周期	・計画修繕の内容と実施時期に関する修繕項目別の周期表に基づき実施します。
効率化、コスト削減	・定期点検や修繕実施前の事前調査の結果で建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期します。
メンテナンスサイクルの構築	・将来の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、履歴を蓄積します。 ・点検結果を踏まえて計画修繕を実施します。
現実的な対応	・計画修繕の実施時にあたって優先順位をつけるなどの実情を踏まえて行います。

(3) 計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、老朽化した住棟や老朽化した設備等の原状回復を行う修繕、及び居住性向上や長寿命化など機能向上が図られる改善により、実施します。

修繕周期は、下記の表を参考に実施しますが、個別の住棟・住戸の劣化・設備の故障状況、改善事業計画、用途廃止の予定、建替の時期を勘案して効率的に行います。

図表33 計画修繕(修繕・更新)の修繕周期

修繕項目	対象部位等	修繕区分	修繕周期
外壁塗装等	外壁塗装、軒天塗装、	補修、塗替、打替	18年
鉄部塗装等	鉄部塗装	塗替	6年
建具(玄関ドア)	住戸玄関ドア	点検・調整 取替	12年 36年
建具(アルミサッシ)	窓サッシ、面格子	点検・調整 取替	12年 36年
バルコニー手摺	手すり開放廊下・階段、バルコニーの手摺	取替	36年
金物類	掲示板、階段ノンスリップ、排水金物、立樋・支持金物、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年
給水管、給湯管	共用給水縦管、専用給水枝管、給湯管	取替	35年
排水設備	雑排水管、汚水管、雨水樋	取替	30年
ガス設備	ガス管(屋内) ガス管(屋外)	取替 取替	30年 50年
給湯器	給湯器、バランス釜	取替	15年
電力幹線・盤類	配電盤・プルボックス、引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年
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
流し台	キッチン	取替	30年
換気設備	換気扇	取替	20年
経常修繕	退去修繕	維持管理	1年

出典は、公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省平成28年8月改正)です。
修繕周期に基づく修繕項目は、耐用年限を勘案して住棟の使用期間が短い場合は、実施しません。

5 改善事業の実施方針

・改善事業の基本方針

町営住宅は全団地が耐用年限以降も管理する団地・住棟としましたが、事業の必要性・効果を考慮し、全面的改善、設備改善などの住棟単位での改善方法を決定し、実施します。

図表34 改善の事業区分

改善区分	改善事業	改善の目的
○大規模長寿命化改善	全面的改善、エコ改善、設備改善等	・住棟全体を耐用年限まで活用する長寿命化
○個別改善(大規模改善)	規模増改善、居住性向上改善、安全性確保改善、福祉対応改善、長寿命化改善、省エネルギー改善	・住棟、住戸毎の住環境、機能性、耐久性の向上

大規模長寿命化改善の実施内容

大規模長寿命化改善は、住棟を活用するため改修内容を含む複合的な大規模な改善とします。本町の町営住宅では、検討の結果から大規模長寿命化改善事業は実施せず、維持管理とします。

図表35 大規模長寿命化改善の区分(参考)

改善区分	改善対象	改善内容	改善目的
○設備改善	●耐用年限以降も使用するためには一定の設備改善が必要な住棟 ・耐用年限以降も使用する住棟 ・設備機器が老朽化、陳腐化していること	●共用部 ・給排水ガス管、給水方式の改修 ●住戸専用部 ・台所、浴室、便所の設備機器・配管の更新	・長寿命化 ・居住性向上 ・福祉対応

・個別改善(大規模改善)の実施内容

個別改善は、住棟単位、若しくは、住戸単位で、規模増型、居住性向上型、安全性確保型、福祉対応型、長寿命化型、省エネルギー型の改善を単独、又は、複数の組み合わせで実施する改善とします。

個別改善は、大規模長寿命化改善を実施しない住棟、住戸を対象とし、計画修繕の周期、定期点検・日常点検の結果、トイレを和式から洋式化などを実施します。

図表36 個別改善(大規模改善)の区分

改善区分	改善の主な内容
○規模増型	・増築や改築による居住室の床面積の増加など
○居住性向上型	・電気容量の増加、外壁・屋上の断熱化、給水方式の変更、電波障害対策など ・間取りの変更、給湯設備の設置、電気容量の増加、開口部の断熱化、給水方式の変更など
○安全性確保型	・アスベスト除去等、防犯性向上(塀・柵・生垣含む)、外壁・屋上落下の防止、手摺改修(屋外、屋内)、屋外通路の整備、屋外防犯灯の整備、ガス管の耐震性・耐食性の向上、台所壁の不燃化、アスベスト除去等、防犯性向上(塀・柵・生垣含む)など
○福祉対応型	・段差解消、手摺設置(屋内、屋外)、誘導ブロックの設置、屋外通路の幅員確保、外部スロープの設置など ・住戸内の段差解消、浴槽・便器の高齢者対応、流し台・洗面台の更新、車いす用住戸の整備など
○長寿命化型	・配管の耐久性・耐食性・更新性の向上、躯体・屋上・外壁の耐久性向上、屋外照明器具のLED化など ・浴室の防水性の向上、内壁の断熱性向上・耐久性向上、配管の耐久性・耐食性・更新性の向上、屋内照明器具のLED化など
○省エネルギー型	・屋外照明のLED化、屋上・外壁の断熱化、 ・屋内照明のLED化、開口部の断熱化、高効率給湯設備の設置など

VI 長寿命化のための事業実施予定一覧

1 長寿命化のための事業実施予定一覧

長寿命化のための事業実施予定一覧は、別紙(様式1)のとおりです。

様式1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧(令和2年3月現在)

事業主体名: 三朝町

住宅の区分: 公営住宅、特定公共賃貸住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容							LCC削減効果(千円/年)	備考
				法定点検	法定点検に達した点検	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7		
徳本	1~10	8戸	簡易耐火構造平屋					建具改修(居住性向上)、外壁塗装、電気設備改修(居住性向上)					-	
徳本	11~30	18戸	簡易耐火構造2階建					建具改修(居住性向上)、外壁塗装、電気設備改修(居住性向上)					-	
徳本	31~36	6戸	木造2階建					建具改修(居住性向上)、外壁塗装、屋根改修(アスベスト材料封じ込み)					-	
志谷	1~12	12戸	簡易耐火構造2階建							建具改修(居住性向上)、外壁塗装、電気設備改修(居住性向上)			-	
森	1~8	8戸	木造2階建			便所改修(漏れ対応)、木外壁塗装、玄関庇改修(アスベスト材料封じ込み)、建具改修(居住性向上)							-	
森	9~16	8戸	木造2階建			便所改修(漏れ対応)、木外壁塗装、玄関庇改修(アスベスト材料封じ込み)、建具改修(居住性向上)							-	
天神	21~23、25、26	5戸	木造2階建								外壁塗装え及びシーリング打替え、外部木部臭え根拠部塗装え、建具改修(居住性向上)		-	
天神	27~30	4戸	木造2階建								外壁塗装え及びシーリング打替え、建具改修(居住性向上)		-	
天神	31~36	6戸	木造2階建									外壁塗装え及びシーリング打替え、建具改修(居住性向上)	-	
三朝	101、102、201、202	4戸	木造2階建									外壁塗装え	-	
天神(特公費)	17~20	4戸	木造2階建								外壁塗装え及びシーリング打替え、外部木部臭え根拠部塗装え、建具改修(居住性向上)		-	
天神(特公費)	37~40	4戸	木造2階建									外壁塗装え及びシーリング打替え、建具改修(居住性向上)	-	