辰野町公営住宅等長寿命化計画

Center of Japan
36° 00' 00" N 138° 00' 00" E

平成　22　年　3　月

《令和５年３月見直し》

辰　　野　　町

目　　次

はじめに …… Ｐ　１
１　公営住宅等長寿命化計画の背景・目的 …… Ｐ　７
（１）　背　景
（２）　目　的
２　計画期間 …… Ｐ　８
３　公営住宅等ストックの状況 …… Ｐ　８
（１）　公営住宅等ストックの状況
（２）　公営住宅等の団地位置図
（３）　公営住宅・地域優良賃貸住宅の概要
（４）　町単独住宅の概要
４　長寿命化に関する基本方針 …… Ｐ２４
（１）　ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針
（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
５　公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 …… Ｐ２５
（１）　対　象
（２）　団地別・住棟別状況の把握
（３）　団地別・住棟別の事業手法の選定
（４）　団地別・住棟別の事業手法の選定結果
６　点検の実施方針 …… Ｐ５６
７　計画修繕の実施方針 …… Ｐ５７
８　改善事業の実施方針 …… Ｐ５８
（１）　改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）の基本方針
（２）　長寿命化型改善に関する基本的な考え方と意義・定義
（３）　改善事業の構成
９　公営住宅等における建替事業の実施方針 …… Ｐ６２
１０　長寿命化のための事業実施予定一覧 …… Ｐ６２
１１　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 …… Ｐ６３
【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 …… Ｐ６７
【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧 …… Ｐ８４
【様式３】共同施設に係る事業の実施予定一覧 …… Ｐ８５

はじめに

公営住宅の長寿命化の必要性

平成 18 年 6 月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、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、住生活基本法が制定されました。

居住ニーズの多様化、人口・世帯の減少、環境制約の一層の高まりなど様々な課題を抱える中、住生活基本法に掲げられた基本理念に沿って、真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、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くことが必要となります。

これにより住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換が図られました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが課題となっており、公営住宅ストックの更新を実現するうえで、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっています。

これらを踏まえ、公営住宅等においても、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減を目指すため、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成 21 年 3 月、公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「旧指針」という。）が策定されました。

また、政府全体の取組の動向としては、平成 21 年 3 月の旧指針の策定以降、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として以下の計画等が策定されており、公営住宅等長寿命化計画策定にあたっては、これらとの整合を意識する必要があるとしています。

1）住生活基本計画（全国計画）（※１）
「国土交通省　平成 18 年、改訂平成 23 年、改訂平成 28 年、改定令和３年」

2）インフラ長寿命化基本計画 （基本計画）（※2）
「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議　平成 25 年 11 月」

3）国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画） （※3）
「国土交通省　平成 26 年５月」

4）公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針（※4）

「総務省　平成 26 年４月、改訂平成 30 年２月」

5）社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会部会における提言（※5）

「平成 27 年２月」

（※1）

○　住生活基本計画（全国計画）

（国土交通省　平成 18 年、改訂平成 23 年、改訂平成 28 年、令和３年３月）抜粋

令和3年3月に改定された「住生活基本計画（全国計画）」においては、以下の通り、都道府県が定める住生活基本計画において公営住宅の供給の目標量を定め、計画的な供給を図ることが位置付けられている。

＊公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。

＊当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。

＊公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。

（※2）

○　インフラ長寿命化基本計画（基本計画）

「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」（平成 25 年 11 月）抜粋

国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、個別施設毎の長寿命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築し、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減・平準化を図り、産学官の連携により新技術を開発・メンテナンス産業を育成することを目的として、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化基本計画」（以下「基本計画」という。）が策定された。

【地方公共団体の役割】

- 自らが管理・所有するインフラについて、国が構築した体制や制度等も活用し、国やその他の各インフラの管理者と連携し、効率性にも配慮しながら適切に管理する。
- 出資等を行っている各インフラの管理者に対し、必要に応じて行動計画及び個別施設計画の策定等を要請し、インフラの安全や必要な機能を確保する。
- 過去に整備したインフラの状態、配置、利用状況、さらには人口動態、市町村合併の進展状況、財政状況等を総合的に勘案し、各々の団体が置かれた実情に応じて、インフラの維持管理・更新等を総合的かつ計画的に行う。
- データやノウハウの蓄積等、メンテナンスの高度化に向けた国の取組に協力し、国全体としての技術力の向上や、メンテナンス産業の発展に協力する。

なお、地方公共団体が策定する行動計画は、総務省が地方公共団体に対して策定を要請した「公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）と同一である。さらに、各インフラの管理者は、行動計画に基づき、個別施設毎の具体の対応方針を定める計画として、個別施設毎の長寿命化計画を策定することが位置付けられている。

（※3）

○　国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）（国土交通省　平成 26 年５月）抜粋

国土交通省では、基本計画に基づき、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにする計画として行動計画を策定しており、行動計画において、国土交通省は、各インフラの的確な維持管理・更新等が行なわれるよう体制や制度等を構築するという「所管者」の役割と、各事業等に係る法令等に基づき自らがインフラの「管理者」として的確な維持管理・更新等を実施する役割を担っている。

当計画における公営住宅等の分野に係る内容として以下が挙げられている。

＊点検・診断／修繕更新等

・地方公共団体が有効な点検・診断の基準、維持管理のためのマニュアル等を策定できるように必要な技術的支援を行う。

＊基準類の整備

・定期点検については、建築基準法令に基づき構造、建築設備等の調査項目、方法等が定められており、引き続き、法令に基づく適切な運用を推進する。

＊情報基盤の整備と活用

・平成26年度中に、地方公共団体が管理する個別の公営住宅毎の点検・維持管理や修繕計画に係る共通のデータベースのあり方について調査検討を進める。

（※4）

○　公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針

（総務省　平成 26 年 4 月、改訂平成 30 年 2 月）抜粋

過去に建設された公共施設等が、これから大量に更新時期を迎える一方で地方公共団体の財政は依然として厳しい状況にあることや人口減少等により今後の公共施設等の利用需要が変化していくことなど市町村合併後の施設全体の最適化を図る必要性があることを背景として、総務省は地方公共団体に対し、総合管理計画の策定を要請している（平成26年1月24日）。

これについては、地方公共団体が公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが求められるからとしている。

また、同省では、平成26年4月22日に「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての策定指針」を発行したところ、平成29年9月末時点で99.4%の地方公共団体が公共施設等総合管理計画を策定している。

策定指針に示されている総合管理計画に記載すべき内容として以下が挙げられている。

＊公共施設等の現行及び将来の見通し

・老朽化の状況や利用状況をはじめとした公共施設等の状況

・総人口や年代別人口についての今後の見通し

・公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費の見込みやこれらの経費に充当可能な地方債・基金等見込み等

総合管理計画には、以下のような公共施設等の管理に関する基本的な考え方を記載することが位置付けられている。

＊点検・診断等の実施方針

＊維持管理・更新等の実施方針

＊安全確保の実施方針

＊耐震化の実施方針

＊長寿命化の実施方針

＊ユニバーサルデザイン化の推進方針

＊統合や廃止の推進方針

（※5）

○　社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会部会における提言

（平成 27 年２月）抜粋

平成24年7月に国土交通大臣から社会資本整備審議会及び交通政策審議会に、「今後の社会資本の維持管理・更新のあり方について」の諮問がなされた。それを受け、国土交通省や地方公共団体等が重点的に講ずべき具体的な施策が提言されている。平成27年2月には、「現場のための正確な情報の把握・蓄積」「情報の見える化」「情報の共有化」の３つの視点から今後の施策の方向性と実施すべき施策が示されている。これらのうち、「現場のための正確な情報の把握・蓄積」に向け、以下の施策を行うことが提言されている。

＊施設台帳等の確実な整備

＊点検結果等の記録の徹底

＊データ入力様式の標準化

＊社会資本情報の集約化・電子化

＊社会資本情報プラットフォームの構築

また、同年同月には、「市町村は、施設の管理者として、責任をもって自ら持続的に維持管理を実施できる組織体制を計画的に構築していくことが必要である」との観点から、市町村の体制強化が具体的施策の１つとして挙げられている。

長期的な視点に立った計画的な修繕の実施について

公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を着実に実施していくためには、長期的な視点に立った計画的な修繕を実施することが重要となります。

そのためには、

○　日常的な保守点検

○　水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する必要がある経常的な修繕

○　空家となった住戸に行う空家修繕

○　外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要のある計画修繕など、予め想定される修繕事項を整理し、それらに計画的に取り組むことができるような実施体制・環境・資金を準備しておくことが必要となります。

1　公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

(1)　背　景

本町は、平成 22 年度に策定した「辰野町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、町営住宅の維持保全等の取り組みを進めてきました。

今後、厳しい財政状況下において計画的に修繕・改善等により既存ストックの長寿命化を図りながら、将来にわたり良好な社会的資産として有効に活用することを目指し、本町の事情に応じた新たな視点を盛り込んだ、効率的かつ効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められています。

また、入居状況との整合を図りながら既存住宅の予防保全の観点から中長期的な維持管理計画の策定も求められています。

また、限られた財源の中では、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅ストックを更新するために、定期的な点検等の確実な実施や、点検結果を踏まえ早期の修繕の実施、計画的な修繕・改善を行うことにより既存ストックの長寿命化を図るなど、効率的・効果的なストックマネジメントが求められています。

加えて過去に発生した災害を教訓に、今後災害が必ず発生するものとして、事前に備えることが求められています。

これらの住棟の中には、十分な安全性や居住性を備えていることから、長期的な活用が見込まれるものもあり、予防保全の観点から、中長期的な維持管理計画の策定が求められます。

(2)　目　的

町内の公営住宅及び地域優良賃貸住宅、町単独住宅（以下公営住宅等という。）を災害対策も含め安全で快適な住まいとして、長期間にわたって確保するため、修繕・改善・建替などの活用手法を定め、管理の効率化を図るとともに、予防保全的な観点から点検や修繕、改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

予防保全的とは…

建物の状態を定期的に点検・診断し、致命的欠陥が発現する前に対策を講じることにより、建物の老朽化や劣化による事故、災害を未然に防ぐとともに、耐久性の向上等を図る効率的な改善を実施することによって、建物の長寿命化を図ること等をいいます。

2　計画期間

令和５年度から令和 14 年度までの 10 年間とします。

また、計画は社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ見直しを行います。

（※平成 22 年３月作成、令和５年３月見直し）

3　公営住宅等ストックの状況

(1)　公営住宅等ストックの状況

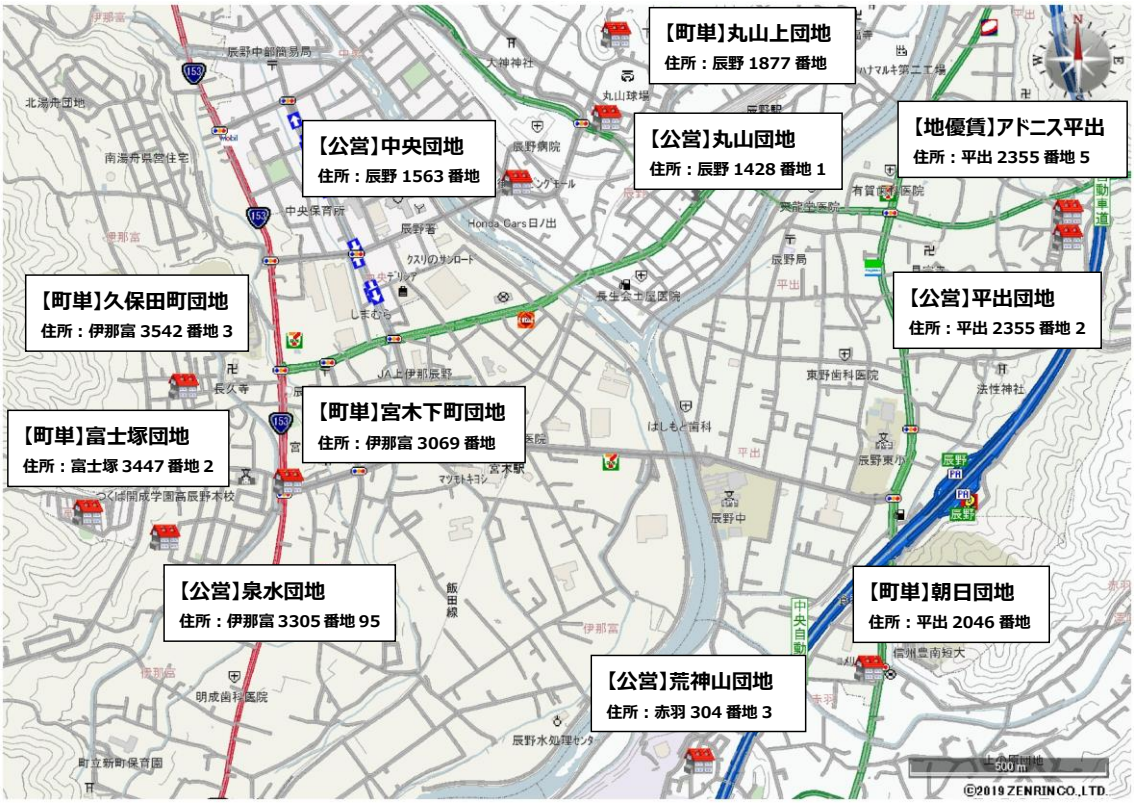
町内には公営住宅等のストックは令和 4 年4月 1 日現在、12 団地 188 戸あり、公営住宅が 148 戸、地域優良賃貸住宅（以下地優賃住宅という。）18 戸、町単独住宅が 22 戸あります。

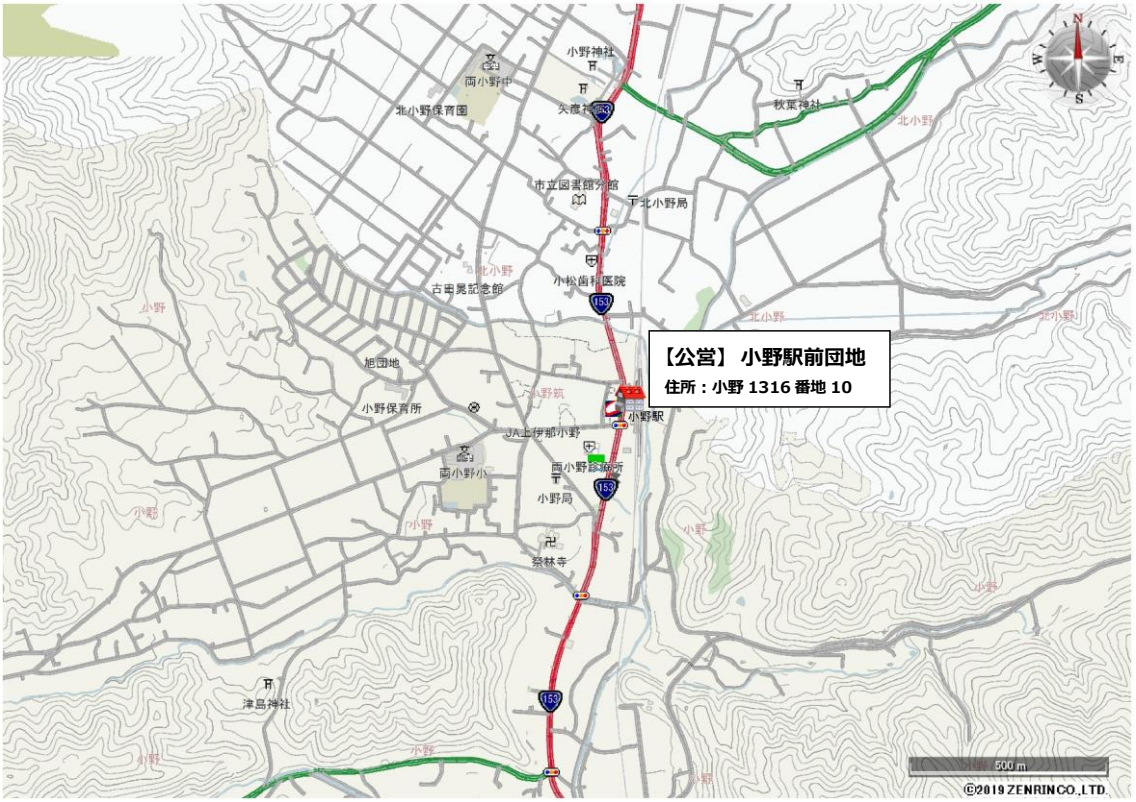
公営住宅は、昭和 37 年に木造平屋建てを 13 戸建設、昭和 32 年から昭和 44 年までに準耐火構造（簡易耐火構造）平屋建てを 95 戸建設、昭和 63 年と平成元年に中層耐火構造建てを 30 戸建設し、現在に至っています。

地優賃住宅については、平成 20 年に中層耐火構造を 18 戸建設しています。

町単独住宅については、昭和 26 年から昭和 57 年までに木造平屋建てを 22 戸建設しています。

(2)　公営住宅等の団地位置図





(3)　公営住宅・地域優良賃貸住宅の概要

①　公営住宅・地優賃住宅の概要

a　公営住宅・地優賃住宅の管理戸数

☆ **建築年･構造別棟数（公営･地優賃）**

（棟）

年度	低層木造		低層準耐火造（簡易耐火造）		低層耐火	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		その他の中層	高層6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建				内EV設置			
S50年度以前	13		20								33
S51～S55年度											
S56～S60年度											
S61～H02年度					2						2
H03～H07年度											
H08～H12年度											
H13年度以降		2						(1)			3
計	13	2	20		2			1			38

※地優賃住宅の数を（）書きで表す。

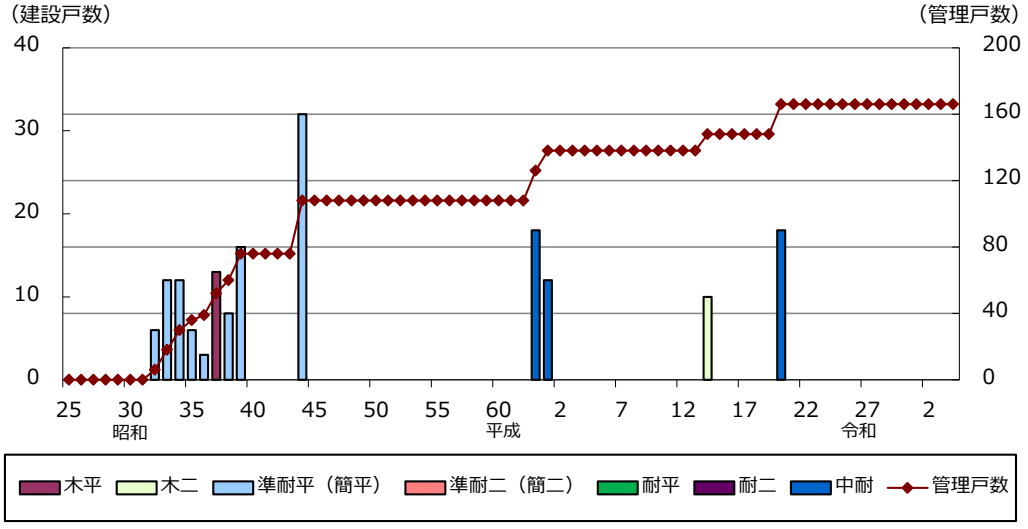
☆ **建築年･構造別戸数（公営･地優賃）**

（戸）

年度	低層木造		低層準耐火造（簡易耐火造）		低層耐火	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		その他の中層	高層6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建				内EV設置			
S50年度以前	13		95								108
S51～S55年度											
S56～S60年度											
S61～H02年度						30					30
H03～H07年度											
H08～H12年度											
H13年度以降								(18)			18
計	13		95			30		18			156

※地優賃住宅の数を（）書きで表す。

☆ **公営住宅･地優賃住宅の構造別建設戸数と管理戸数の推移**



b　公営住宅・地優賃住宅の居住水準

☆　構造･住戸規模別戸数（公営･地優賃）

（戸）

専用面積	低層木造		低層準耐火造（簡易耐火造）		低層耐火	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		その他の中層	高層6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建				内EV設置			
30㎡未満											
30～40㎡	13		95								108
40～50㎡											
50～60㎡								(9)			9
60～70㎡						30					30
70㎡以上		10						(9)			19
計	13	10	95			30		18			166

※地優賃住宅の数を（）書きで表す。

☆　建築年･住宅規模別戸数（公営･地優賃）

（戸）

専用面積	S50年度以前	S51～S55年度	S56～S60年度	S61～H02年度	H03～H07年度	H08～H12年度	H13年度以降	計
30㎡未満								
30～40㎡	108							108
40～50㎡								
50～60㎡							(9)	9
60～70㎡				30				30
70㎡以上				10			(9)	19
計	108			40			18	166

※地優賃住宅の数を（）書きで表す。

c　公営住宅・地優賃住宅の団地概要

☆ **公営住宅･地優賃住宅の概要**

団地名	所在地	建設年度	構造	規模	棟数	戸数	し尿処理	ガス施設	耐震性 有:○ 無:×	二方向避難状況 有:○ 無:×	防火区画界壁状況 有:○ 無:×	共同施設	土地所有区分	土地面積（㎡）	備考
荒神山	赤羽304-3	S37	木平	2K	13	13	汲	L	△	—	—		町有	4,219.23	
		計			13	13									
平　出	平出2355-2	S38	準耐平(簡平)	3KB	2	8	汲	L	△	—	—		町有	7,560.00	
		S39	〃	〃	4	16									
		計			6	24									
丸　山	辰野1428-1	S32	準耐平(簡平)	2K	2	6	汲	L	△	—	—	集会所	町有	4,400.07	
		S33	〃	〃	2	12									
		S34	〃	〃	2	12									
		S35	〃	〃	1	6									
		S36	〃	〃	1	3									
		計			8	39									
中　央	辰野1563	S63	中耐	3DKY	1	18	下	L集	○	○	○		町有 借地	4,157.12	
		H01	〃		1	12									
		計			2	30									
小野駅前	小野1316-10	H14	木二	2LDKY	2	10	下	L集	○	—	○		町有	1,573.09	
		計			2	10									
泉　水	伊那富3305-95	S44	準耐平(簡平)	2DKB	2	8	下	L	△	—	—		町有	4,936.24	
		S44	〃	2KB	4	24									
		計			6	32									
合　計					37	148									
ｱﾄﾞﾆｽ平　出	平出2355-5	H20	中耐	2DKY	1	9	下	—	○	○	○		町有	2,016.73	オール電化
				2LDKY		9									
		計			1	18									
合　計					1	18									

②　公営住宅・地優賃住宅の耐用年限

公営住宅法により公営住宅の耐用年限は、木造・準耐火構造（簡易耐火構造）が30年、耐火構造が70年と定められています。

また、法定建替えを行なえる条件の一つとして、「建替え事業により除却すべき公営住宅の大部分が耐用年限の２分の１を経過していること、または、その大部分につき公営住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること。」としています。

当町の公営住宅・地優賃住宅のストックは、下表のように６割の住戸が耐用年限を経過しています。

☆　公営住宅･地優賃住宅の団地別住棟別耐用年限

凡例：耐用年限の1/2経過　耐用年限経過

団地名	棟数	戸数	住戸名	建設年度	構造	耐用年数	経過年数	中長期計画30年間																										
								長寿命化計画期間10年以上(計画期間10年)										以降の20年(計30年間)																		
								5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
【公 営】荒神山団地	13	13	2号 3号 4号 5号 8号 10号 15号 16号 17号 18号 20号 22号 24号	S37	木平	30	60	61年経過				65					70					75					80					85					90
【公 営】平出団地	6	4	25号 26号 27号 28号	S38	準耐平(簡平)	30	59	60年経過					65					70					75					80					85					90
		4	33号 34号 35号 36号	S38	準耐平(簡平)	〃	〃	60年経過					65					70					75					80					85					90
		4	37号 38号 39号 40号	S39	準耐平(簡平)	〃	58	59年経過						65					70					75					80					85				
		4	41号 42号 43号 44号	S39	準耐平(簡平)	〃	〃	59年経過						65					70					75					80					85				
		4	45号 46号 47号 48号	S39	準耐平(簡平)	〃	〃	59年経過						65					70					75					80					85				
		4	49号 50号 51号 52号	S39	準耐平(簡平)	〃	〃	59年経過						65					70					75					80					85				
【公 営】丸山団地	8	3	1号 2号 3号	S32	準耐平(簡平)	30	65	66年経過				70					75					80					85				90					95
		3	4号 5号 6号	S32	準耐平(簡平)	〃	〃	66年経過				70					75					80					85				90					95
		6	7号 8号 9号 10号 11号 12号	S33	準耐平(簡平)	〃	64	65年経過					70					75					80					85				90					
		6	13号 14号 15号 16号 17号 18号	S33	準耐平(簡平)	〃	〃	65年経過					70					75					80					85				90					
		6	19号 20号 21号 22号 23号 24号	S34	準耐平(簡平)	〃	63	64年経過						70					75					80					85				90				
		6	25号 26号 27号 28号 29号 30号	S34	準耐平(簡平)	〃	〃	64年経過						70					75					80					85				90				
		6	31号 32号 33号 34号 35号 36号	S35	準耐平(簡平)	〃	62	63年経過	65					70					75					80					85				90				
		3	37号 38号 39号 集会所	S36	準耐平(簡平)	〃	61	62年経過			65					70					75					80					85				90		

☆ 公営住宅・地優賃住宅の団地別住棟別耐用年限

凡例：耐用年限の1/2経過　耐用年限経過

団地名	棟数	戸数	住戸名	建設年度	構造	耐用年数	経過年数	中長期計画30年間																										
								長寿命化計画期間10年以上(計画期間10年)											以降の20年(計30年間)																	
								5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
【公営】中央	2	18	101号 102号 103号 104号 105号 106号 107号 108号 109号 110号 111号 112号 113号 114号 115号 116号 117号 118号	S63	中耐RC	70	34	35年経過					40					45					50					55					60				
		12	201号 202号 203号 204号 205号 206号 207号 208号 209号 210号 211号 212号	H01	中耐RC	70	33	34年経過					40					45					50					55					60				
【公営】小野駅前団地	2	5	101号 102号 103号 104号 105号	H14	木二	30	20	21年経過				25					30					35					40				45				50
		5	106号 107号 108号 109号 110号	H14	木二	30	20	21年経過				25					30					35					40				45				50
【公営】泉水	6	3	1号 2号 3号	S44	準耐平(簡平)	30	53	54年経過					60						65				70					75				80			
		5	4号 5号 6号 7号 8号	S44	準耐平(簡平)	30	53	54年経過					60						65				70					75				80			
		6	9号 10号 11号 12号 13号 14号	S44	準耐平(簡平)	30	53	55年経過					60						65				70					75				80			
		6	15号 16号 17号 18号 19号 20号	S44	準耐平(簡平)	30	53	54年経過					60						65				70					75				80			
		6	27号 28号 29号 30号 31号 32号	S44	準耐平(簡平)	30	53	54年経過					60						65				70					75				80			
		6	33号 34号 35号 36号 37号 38号	S44	準耐平(簡平)	30	53	53年経過						60						65				70					75				80		
【地優賃】ｱﾄﾞﾆｽ平出	1	18	101 102 103 104 105 106 201 202 203 204 205 206 301 302 303 304 305 306	H20	中耐RC	70	14	15年経過					20					25					30					35					40				

③　設備等の整備状況

公営住宅・地優賃住宅ストックの全体の 65%に当たる 108 戸の住戸は３箇所給湯設備（台所、洗面、浴室）が整備されていません。

現在適用されている高齢化対応仕様に関する公営住宅整備基準は平成 14 年に改正されたものですが、この基準に適合している住宅は 18 戸存在し、段差解消、手摺りを整備した住宅が 10 戸存在します。

☆ 設備状況別戸数（公営･地優賃）

	耐震性無し住戸未診断住戸込	二方向避難無し住戸	防火区画無し住戸	浴槽無し住戸	３箇所給湯無し住戸	高齢化対応仕様整備住戸				浴槽有り・３箇所給湯有り・高齢化対応仕様設備済み	中層EV無し住戸	中層バルコニー無し住戸
						未整備	公営住宅等建設設備基準を満たしているもの	公営住宅等建設設備基準に準じたもの	段差解消＋手摺のみ整備			
戸数	108	0	0	※1 52	※2 108	138	※3 (18)	0	※4 10	※5 30	－	－
管理戸数に対する構成比(%)	65%	0%	0%	31%	65%	83%	11%	0%	6%	18%	－	-

3箇所給湯設備：浴室、台所及び洗面所へ給湯できる設備
※1 浴槽無し住宅：荒神山団地、丸山団地
※2 3箇所給湯無し：荒神山団地、平出団地、丸山団地、泉水団地
※3 アドニス平出団地
※4 小野駅前団地
※5 中央団地

④　居住世帯の状況（最低居住水準）

長野県住生活基本計画（平成 18 年策定　令和 4 年２月変更）には、住戸規模と世帯人員の関係から下記のように最低居住水準が定められています。

公営住宅・地優賃住宅において、この基準を下回る世帯はありません。

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準で、その面積（住戸専用面積・壁芯）は、次のとおりです。

a. 単身者　　25 ㎡

b. ２人以上の世帯　　10 ㎡×世帯人数＋10 ㎡

※１　上記の式における世帯人数は、３歳未満の者は0.25 人、３歳以上６歳未満の者は0.5 人、６歳以上10 歳未満の者は0.75 人として算定する。
ただし、これらにより算定された世帯人数が２人に満たない場合は２人とする。

※２　世帯人数（※１の適用がある場合には適用後の世帯人数）が４人を超える場合は、上記の面積から５%を控除する。

※３　次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合。

☆ 入居世帯と最低居住水準の状況

	最低居住水準未満	最低居住水準確保	総世帯数
世帯数	0	109	109
構成比	0%	100%	100%

⑤　居住世帯の状況（世帯構成）

65 歳以上の高齢者のいる単身世帯は総世帯数の 39%にあたる 43 世帯という状況です。

☆　入居者の世帯構成

	高齢者同居世帯	高齢夫婦世帯	高齢単身者世帯	身体障害者世帯	母子・父子世帯	外国人世帯	その他	総世帯数
世帯数	9	5	43	2	22	1	27	109
構成比	8%	5%	39%	2%	20%	1%	25%	100%

高齢者：65歳以上の者
高齢者同居世帯：高齢者と高齢者以外の者が同居する世帯の者
高齢夫婦世帯：高齢者夫婦のみの世帯

⑥　居住世帯の状況（収入状況）

公営住宅法の収入基準以内の世帯数と収入超過の世帯数は下表のとおりです。

☆　世帯の収入状況

基準内	収入超過	裁量階層	高額所得者	総世帯数
102	7	0	0	109

公営住宅法の収入基準以内の世帯数と収入超過の世帯数

⑦　公営住宅・地優賃住宅の募集･応募状況

当町では、定期的な募集は行わず、入居者の退去による空家募集のみです。各団地の最近５年間の募集戸数に対する応募戸数は、下表のとおりです。

☆　公営住宅･地優賃住宅の募集･応募状況

団地名	区　分	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	平均
荒神山	募集戸数	募集停止					
	応募戸数						
	応募倍率						
平　出	募集戸数	募集停止					
	応募戸数						
	応募倍率						
丸　山	募集戸数	募集停止					
	応募戸数						
	応募倍率						
中　央	募集戸数	1	3	5	3	3	3.0
	応募戸数	2	1	7	4	3	3.4
	応募倍率	2.0倍	0.3倍	1.4倍	1.3倍	1.0倍	1.1倍
小野駅前	募集戸数	0	1	2	3	4	2.0
	応募戸数	0	1	1	2	3	1.4
	応募倍率	-	1.0倍	0.5倍	0.7倍	0.8倍	0.7倍
泉　水	募集戸数	2	1	3	0	0	1.2
	応募戸数	2	1	6	0	0	1.8
	応募倍率	1.0倍	1.0倍	2.0倍	-	-	1.5倍
ｱﾄﾞﾆｽ平　出	募集戸数	10	8	7	4	12	8.2
	応募戸数	4	4	2	9	2	4.2
	応募倍率	0.4倍	0.5倍	0.3倍	2.3倍	0.2倍	0.5倍

※　常時募集戸数は１戸とし、期間を区切って数回の募集をしているものは、その都度１戸と数える。
　年度中に空家住戸へ入居したものが同年度中に退去した結果新たに行った募集は、同じ住戸でも その都度１戸と数える。

⑧　公営住宅・地優賃住宅の空き家状況

過去５年間において、１年を通して空き家となった住宅は下表のとおりです。

☆　公営住宅･地優賃住宅の空家状況

団地名	区　分	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	平均
荒神山	総戸数	14	13	13	13	13	13.2
	空家戸数	(2)	(2)	(2)	(3)	(3)	2.4
	空家率	14.2%	15.3%	15.3%	23.0%	23.0%	18.1%
平　出	総戸数	24	24	24	24	24	24.0
	空家戸数	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	19.0
	空家率	79.1%	79.1%	79.1%	79.1%	79.1%	79.1%
丸　山	総戸数	39	39	39	39	39	39.0
	空家戸数	(15)	(16)	(18)	(19)	(21)	17.8
	空家率	38.4%	41.0%	46.1%	48.7%	53.8%	45.6%
中　央	総戸数	30	30	30	30	30	30.0
	空家戸数	0	1	2	0	1	0.8
	空家率	0.0%	3.3%	6.6%	0.0%	3.3%	2.6%
小野駅前	総戸数	10	10	10	10	10	10.0
	空家戸数	0	0	1	0	1	0.4
	空家率	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	10.0%	4.0%
泉　水	総戸数	32	32	32	32	32	32.0
	空家戸数	6	5	9	6	7	6.6
	空家率	18.7%	15.6%	28.1%	18.7%	21.8%	20.6%
ｱﾄﾞﾆｽ平　出	総戸数	18	18	18	18	18	18.0
	空家戸数	3	2	2	3	3	2.6
	空家率	16.6%	11.1%	11.1%	16.6%	16.6%	14.4%

※　長期空家は1年を通じて空家であった住宅の戸数を記載し、募集停止期間によるものは（　）書きとする

⑨　従来の取組み

公営住宅・地優賃住宅に関わる主な改修工事等の経歴は下記の表のとおりです。

☆　改修工事の経歴

団地名	改修年度	改修等の内容・対象住戸
荒神山	（時期不明）	・全戸外部建具のアルミ化実施済
	H19	・全戸火災報知器設置
平　出	（時期不明）	・全戸外部建具のアルミ化実施済
	H19	・全戸火災報知器設置
	H19.3月	・入居受入れのための修繕及び改修実施 7戸（住戸番号 45,46,47,49,50,51,52）
	H31	・擁壁補修工事
丸　山	（時期不明）	・全戸外部建具のアルミ化実施済
	（時期不明）	・妻壁断熱化実施済の住棟 1～3,4～6,37～40
	H19	・全戸火災報知器設置
	H26	・玄関ドア交換工事（10）
中　央	H19	・全戸火災報知器設置
	H21.10月	・１号棟外壁塗装
	H22.10月	・２号棟外壁塗装
	H24	・２号棟排水管修繕工事
	H25	・２号棟居宅天井改修工事
	H30	・台所改修工事（210）
	R2	・給湯器取替工事（107・212）
		・外灯ＬＥＤ化工事
小野駅前	H19	・全戸火災報知器設置
	H26	・アルミサッシ取付
		・給湯器取替工事（106）
	H28	・給湯器取替工事（105）
	R2	・給湯器取替工事（102）
	R4	・バルクの取替
泉　水	H24	・玄関ドア交換工事（6）
	H25	・玄関ドア交換工事（7）
	H26	・給湯器及び風呂釜設置工事（10・15・17・27）
	H27	・排水桝高調整工事
		・給湯器及び風呂釜設置工事（6・13・34・36）
	H28	・給湯器及び風呂釜設置工事（14・16・35）
		・給湯器取替工事（18）
	H30	・給湯器設置工事（14・33）
		・外灯ＬＥＤ化工事
	H31	・給湯器設置工事（6）
	R2	・外灯ＬＥＤ化工事
		・給湯器取替工事（1・20）
		・風呂釜設置工事（18）
アドニス 平　出	H29	・エレベーター改修工事
	H30	・駐車場外灯ＬＥＤ化工事
	H31	・ＩＨクッキングヒーター取替工事（304・305）

(4) 町単独住宅の概要

① 町単独住宅の概要

a 町単独住宅の管理戸数

☆ 建築年・構造別棟数（町単独）

（棟）

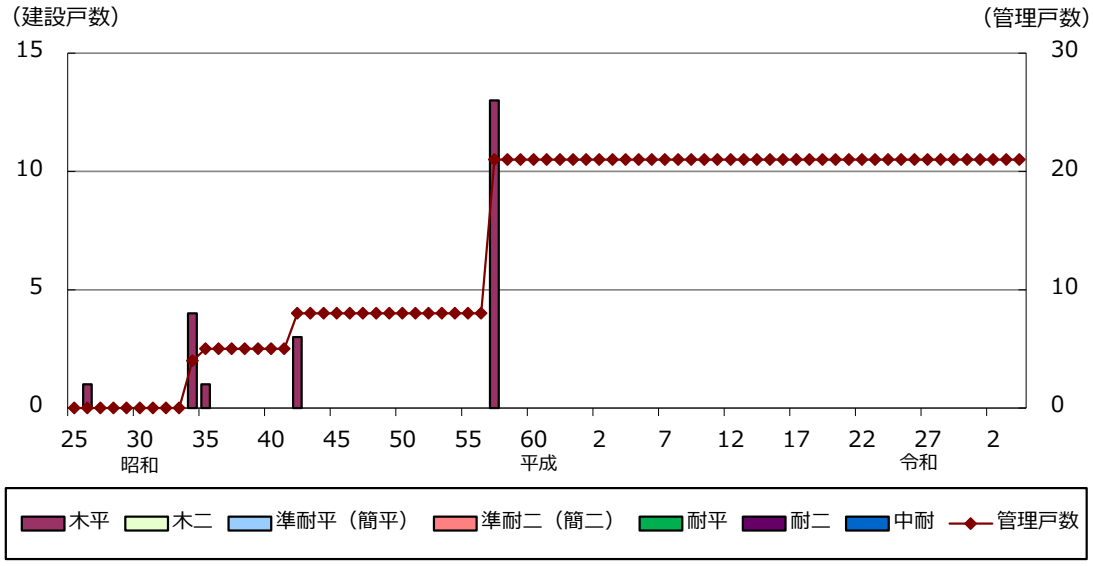
年度	低層木造		低層準耐火造（簡易耐火造）		低層耐火	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		その他の中層	高層6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建				内EV設置			
S26～S35年度	7										7
S36～S45年度											
S46～S55年度	13										13
S56～H02年度											
H03～H12年度											
H13年度以降											
計	20										20

☆ 建築年・構造別戸数（町単独）

（戸）

年度	低層木造		低層準耐火造（簡易耐火造）		低層耐火	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		その他の中層	高層6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建				内EV設置			
S26～S35年度	9										9
S36～S45年度											
S46～S55年度	13										13
S56～H02年度											
H03～H12年度											
H13年度以降											
計	22										22

☆ 町単独住宅の構造別建設戸数と管理戸数の推移



b　町単独住宅の居住水準

☆ 構造･住戸規模別戸数（町単独）

（戸）

専用面積	低層木造		低層準耐火造（簡易耐火造）		低層耐火	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		その他の中層	高層6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建				内EV設置			
30㎡未満	5										5
30～40㎡	4										4
40～50㎡											
50～60㎡											
60～70㎡	13										13
70㎡以上											
計	22										22

☆ 建築年･住宅規模別戸数（町単独）

（戸）

専用面積	S50年度以前	S51～S55年度	S56～S60年度	S61～H02年度	H03～H07年度	H08～H12年度	H13年度以降	計
30㎡未満	5						5	10
30～40㎡	4						4	8
40～50㎡								
50～60㎡								
60～70㎡	13						13	26
70㎡以上								
計	22						22	44

c　町単独住宅の団地概要

☆ 町単独住宅等の概要

（令和4年4月1日現在）

団地名	所在地	建設年度	構造	規模	棟数	戸数	し尿処理	ガス施設	耐震性 有:○ 無:×	二方向避難状況 有:○ 無:×	防火区画界壁状況 有:○ 無:×	共同施設	土地所有区分	土地面積（㎡）	備考
富士塚	伊那富3447-2	S57	木造	3DKY	13	13	下	L	○	—	—		町有	3,303.45	
		計			13	13									
朝 日	平出2046	S34	木造	2K	2	4	汲	L	△	—	—		借地	866.10	
		計			2	4									
宮木下町	伊那富3069	S26	木造	1K	1	1	汲	L	△	—	—		町有	164.24	
		計			1	1									
丸山上	大字辰野1877	S42	木造	2DK	3	3	汲	L	△	—	—		借地	723.96	
		計			3	3									
久保田	伊那富3542-3	S35	木造	2K	1	1	汲	L	△	—	—		町有	118.19	
		計			1	1									
合 計					20	22									

② 町単独住宅の耐用年限

3.⑶.②の公営住宅等の耐用年限を参考に、町単独住宅のストックにあてはめると、下表のようになります。

☆ 町単独住宅の団地別住棟別耐用年限

凡例：耐用年限の1/2経過　耐用年限経過

団地名	棟数	戸数	住戸名	建設年度	構造	耐用年数	経過年数	中長期計画30年間																										
								長寿命化計画期間10年以上(計画期間10年)										以降の20年(計30年間)																		
								5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
【町 単】富士塚	13	13	1号	S57	木造	30	40	41年経過				45					50					55				60					65				70
			3号																															
			4号																															
			5号																															
			6号																															
			7号																															
			8号					41年経過				45					50					55				60					65				70
			9号																															
			10号																															
			11号																															
			12号																															
			13号																															
			14号																															
【町 単】朝 日	2	2	4-5号	S34	木造	30	63	64年経過						70					75					80					85				90			
		2	6-7号																															
【町 単】宮木下町	1	1	1号	S26	木造	30	71	72年経過			75					80					85				90				95				100	
【町 単】久保田	1	1	1号	S34	木造	30	62	63年経過	65					70						75				80					85			90		
【町 単】丸山上	3	3	2号	S42	木造	30	55	56年経過						60					65					70				75				80		
			5号																															
			6号																															

③ 設備等の整備状況

町単独住宅の設備等の整備状況は下表のとおりです。

☆ **設備状況別戸数（町単）**

	耐震性無し住戸未診断住戸込	二方向避難無し住戸	防火区画無し住戸	浴槽無し住戸	3箇所給湯無し住戸	高齢化対応仕様整備住戸				浴槽有り・3箇所給湯有り・高齢化対応仕様設備済み	中層EV無し住戸	中層バルコニー無し住戸
						未整備	公営住宅等建設設備基準を満たしているもの	公営住宅等建設設備基準に準じたもの	段差解消+手摺のみ整備			
戸数	22	0	0	9 ※1	0	22	0	0	0	9 ※2	－	－
管理戸数に対する構成比(%)	100%	0%	0%	41%	0%	100%	0%	0%	0%	41%	－	－

3箇所給湯設備：浴室、台所及び洗面所へ給湯できる設備
※1 浴槽無し住宅：丸山上団地、久保田団地、朝日団地、宮木下町団地
※2 富士塚団地

④ 居住世帯の状況（最低居住水準）

3.⑶④により最低居住水準が定められていますが、町単独住宅において、この基準を下回る世帯はありません。

☆ **入居世帯と最低居住水準の状況**

	最低居住水準未満	最低居住水準確保	総世帯数
世帯数	0	14	14
構成比	0%	100%	100%

⑤　居住世帯の状況（世帯構成）

町単独住宅の居住世帯の状況は下記のとおりです。

☆　入居者の世帯構成

	高齢者同居世帯	高齢夫婦世帯	高齢単身者世帯	身体障害者世帯	母子・父子世帯	外国人世帯	その他	総世帯数
世帯数	0	1	4	2	2	2	3	14
構成比	0%	7%	29%	15%	14%	14%	21%	100%

高齢者：65歳以上の者
高齢者同居世帯：高齢者と高齢者以外の者が同居する世帯の者
高齢夫婦世帯：高齢者夫婦のみの世帯

⑥　町単独住宅の募集･応募状況

当町では、定期的な募集は行わず、入居者の退去による空家募集のみです。各団地の最近５年間の募集戸数に対する応募戸数は、下表のとおりです。

☆　町単独住宅の募集･応募状況

団地名	区　分	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	平均
富士塚	募集戸数	2	2	16	10	7	7.4
	応募戸数	2	0	0	5	3	2.0
	応募倍率	1.0倍	0.0倍	0.0倍	0.5倍	0.4倍	0.3倍
朝　日	募集戸数	募集停止					
	応募戸数						
	応募倍率						
宮木下町	募集戸数	募集停止					
	応募戸数						
	応募倍率						
久保田	募集戸数	募集停止					
	応募戸数						
	応募倍率						
丸山上	募集戸数	募集停止					
	応募戸数						
	応募倍率						

※　常時募集戸数は１戸とし、期間を区切って数回の募集をしているものは、その都度１戸と数える。
　　年度中に空家住戸へ入居したものが同年度中に退去した結果新たに行った募集は、同じ住戸でもその都度１戸と数える。

⑦　町単独住宅の空き家状況

過去５年間において、１年を通して空き家となった住宅は次項のとおりです。

☆　町単独住宅の空家状況

団地名	区　分	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	平均
富士塚	総戸数	14	14	14	14	13	13.8
	空家戸数	4	2	6	7	4	4.6
	空家率	28.5%	14.2%	42.8%	50.0%	30.7%	33.3%
朝　日	総戸数	4	4	4	4	4	4.0
	空家戸数	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	1.8
	空家率	25.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	45.0%
宮木下町	総戸数	1	1	1	1	1	1.0
	空家戸数	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0.0
	空家率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
久保田	総戸数	1	1	1	1	1	1.0
	空家戸数	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0.0
	空家率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
丸山上	総戸数	3	3	3	3	3	3.0
	空家戸数	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	2.0
	空家率	66.6%	66.6%	66.6%	66.6%	66.6%	66.6%

※　長期空家は1年を通じて空家であった住宅の戸数を記載し、募集停止期間によるものは（　）書きとする

⑧　従来の取組み

町単独住宅に関わる主な改修工事等の経歴は以下のとおりです。

☆　改修工事の経歴

団地名	改修年度	改修等の内容･対象住戸
富士塚	H19	･全戸火災報知器設置
	H29	･給湯器取替工事（8）
	H31	･石油給湯器設置工事（5）
	R2	･給湯器取替工事（4･12）
朝日	H19	･全戸火災報知器設置
	H31	･外壁補修工事
丸山上	H19	･全戸火災報知器設置

用語の解説

構造欄	木平：木造平屋建　木二：木造二階建 準耐平（簡平）：準耐火構造平屋建（簡易耐火構造平屋建） 準耐二（簡二）：準耐火構造二階建（簡易耐火構造二階建） 耐平：耐火構造平屋建　耐二：耐火構造二階建　中耐：中層耐火構造（３～５階建）
間取り欄	Ｋ：台所　ＤＫ：台所兼食事室　ＬＤＫ：台所兼食事室兼居間 Ｂ：浴室のみ　Ｙ：浴室（風呂釜、浴槽付）
し尿処理欄	下：公共下水道　浄：合併処理浄化槽　汲：汲み取り　農：農業集落排水
ガス欄	Ｌ：ＬＰガス　Ｌ集：ＬＰガス集中配管　　都：都市ガス

4　長寿命化に関する基本方針

(1)　ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- 管理する公営住宅等の整備・管理データを住棟単位で整理します。
- 公営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。
- 公営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理します。

(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

- 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ることとします。
- 仕様の水準向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- 修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげていきます。

ライフサイクルコスト(LCC)とは…

建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物の全生涯に要する費用の総額をいいます。

5　公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1)　対　象

本計画の対象は、計画策定期間に当町が管理する公営住宅等とします。

(2)　団地別・住棟別状況の把握

①　活用手法の選定に関係する項目

	項　　目	具体的指標	備　　考
団地単位	a 需要	応募倍率、空家率　等	事業手法選定の１次判定②-1において使用
	b 効率性	高度利用の可能性（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状　等	
	c 立地	・利便性（公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離等） ・地域バランス ・災害危険区域等の内外　等	
	d 入居者属性	入居者の年齢、収入　等	事業手法選定の３次判定④-1において使用
	e 周辺地域属性	周辺地域の状況　等	
	f 建替や大規模改善の際の仮住居の確保	隣接又は近接する公営住宅団地との連携の可能性　等	
住棟単位	a 躯体の安全性	耐震性、耐震診断の有無　等	事業手法選定の１次判定②-2において使用
	b 避難の安全性	二方向避難の確保状況　等	
	c 居住性	住戸面積、省エネルギー性、浴室の有無　等	

②　維持管理の計画に関係する項目

	分　　類		項　　目
団地単位	現状	a 共用施設	集会所（数・面積）、駐車場（数・方式）、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置場の有無
		b 供給処理	給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、ＴＶ方式
	履歴	c 点検履歴	法定点検（水質、浄化槽）等
		d 修繕履歴	受水槽防水等
		e 改善履歴	集会所、駐車場、下水道接続
住棟単位	仕様等	a 躯体・外装	外壁、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉
		b 設備	給水管（屋外、竪管）、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管
		c 機器	浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台
	履歴	d 点検履歴	法定点検（ＥＶ、消火設備）等
		e 修繕履歴	外壁塗装、給水管取替等
		f 改善履歴	増築、２戸１改善、耐震改修等

下線：定期点検、日常点検の対象項目

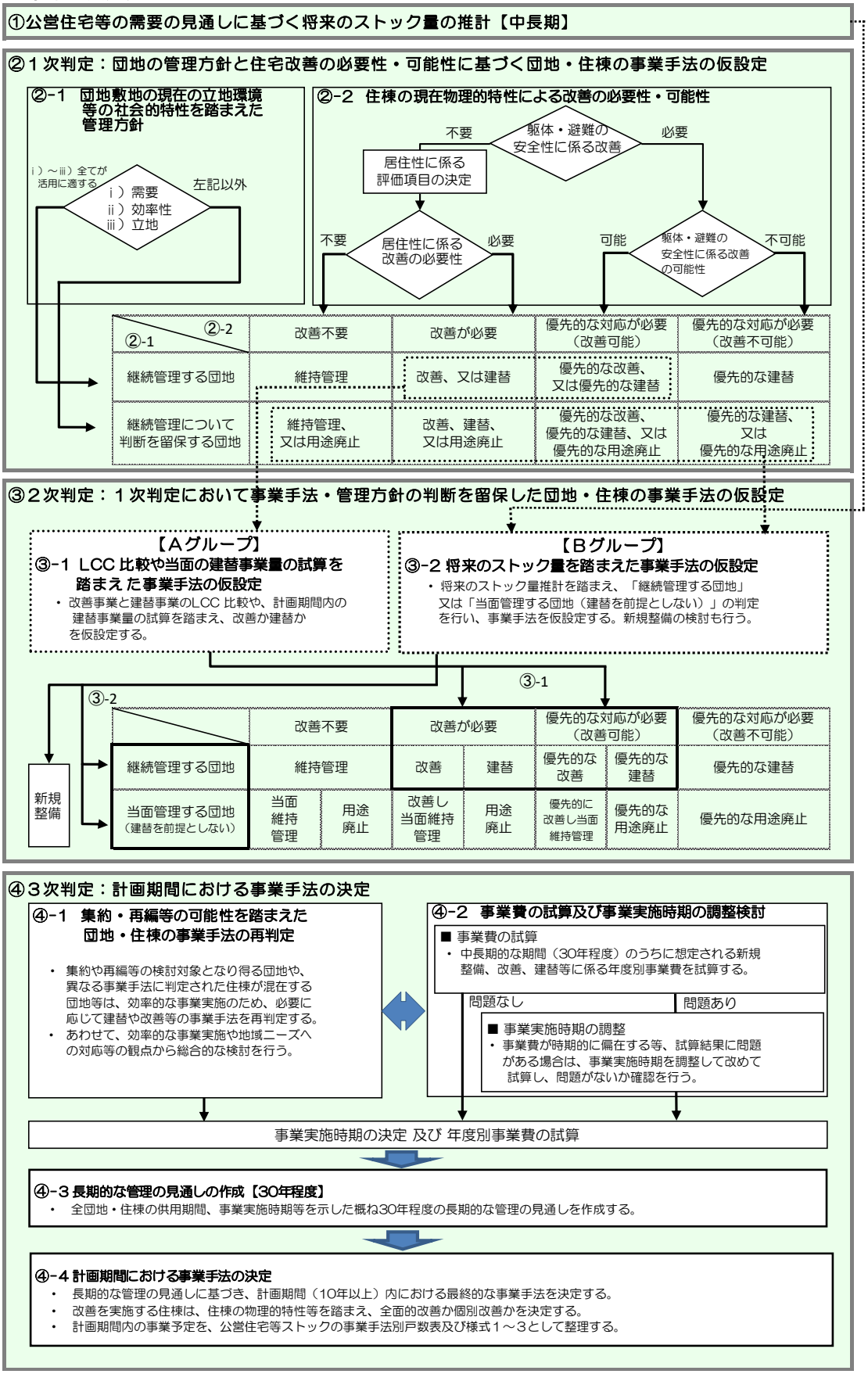
(3)　団地別・住棟別の事業手法の選定

1）事業手法の選定フロー

事業手法の選定フローは次頁に示すとおりです。なお、この選定フローによらない場合には、以下の点を考慮した選定方法となるよう検討します。

- 中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を検討します。
- 改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を経過し躯体が著しく劣化しているなど改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（ＬＣＣ）縮減できる場合等に建替事業を選定することとします。
- 現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に課題のある団地・住棟の建替事業や改善事業（耐震改修事業等）については、優先的に実施することとします。
- 建替事業を選定する場合には、他の団地との集約・再編等についても検討します。

■事業手法選定のフロー


①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】
②１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
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）～ⅲ）全てが活用に適する
ⅰ）需要
ⅱ）効率性
ⅲ）立地
左記以外
②-2 住棟の現在物理的特性による改善の必要性・可能性
躯体・避難の安全性に係る改善
不要
必要
居住性に係る評価項目の決定
居住性に係る改善の必要性
不要
必要
躯体・避難の安全性に係る改善の可能性
可能
不可能
②-1
②-2
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
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
③２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
【Aグループ】
③-1 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
・改善事業と建替事業のLCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。
【Bグループ】
③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定
・将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。
③-1
③-2
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
建替
優先的な改善
優先的な建替
優先的な建替
新規整備
当面管理する団地（建替を前提としない）
当面維持管理
用途廃止
改善し当面維持管理
用途廃止
優先的に改善し当面維持管理
優先的な用途廃止
優先的な用途廃止
④３次判定：計画期間における事業手法の決定
④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
・集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、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。
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
・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。
問題なし
問題あり
■ 事業実施時期の調整
・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、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。
事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算
④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】
・全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。
④-4 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）内における最終的な事業手法を決定する。
・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表及び様式１～３として整理する。

2） 事業手法の選定フローの概要及び検討内容

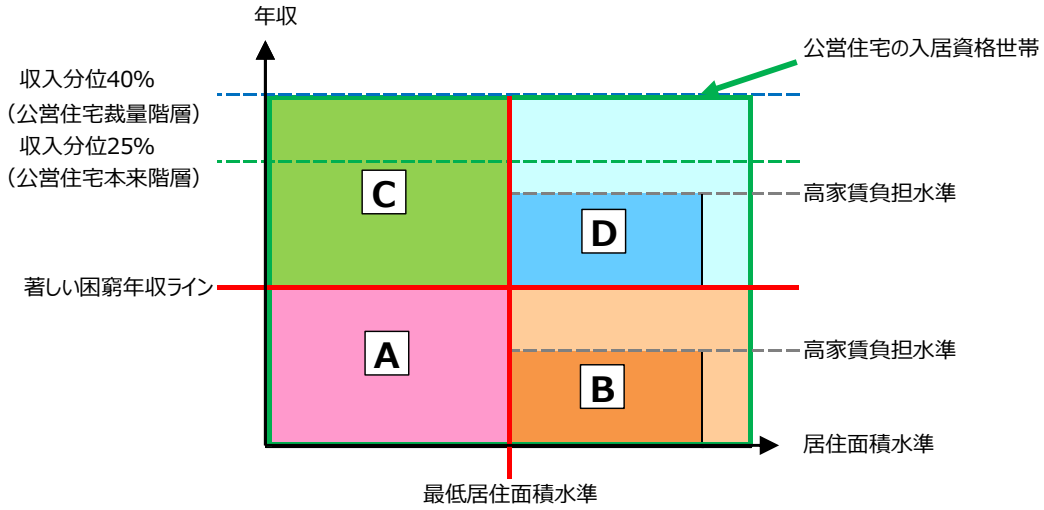
① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

ａ 概要の考え方は次のとおりです。

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、目標時点における世帯数等の推計を基に、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」※を活用し、10年後の公営住宅等による特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯数を推計します。

近年の厳しい財政状況のもとでは、公営住宅の量的拡大が困難なこと、一方、公営住宅入居資格世帯のうち、住宅困窮度別の世帯数を算出し、公営住宅等の供給対象とすべき世帯を設定し、将来のストック数を推計することとします。

※国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム



【特定ニーズを有する住宅確保要配慮世帯】

A	「著しい困窮年収※1未満」かつ、「最低居住面積水準※2未満」の世帯
B	「著しい困窮年収未満」かつ、「最低居住面積水準以上」である世帯のうち、「高家賃負担率※3以上」の世帯
C	「著しい困窮年収以上」かつ、「最低居住面積水準未満」の世帯
D	「著しい困窮年収以上」かつ、「最低居住面積水準以上」である世帯のうち、「高家賃負担率以上」の世帯

※1 収入に占める家賃負担割合が一定（限度率）の範囲内で最低居住面積水準以上の借家に居住できない年収

※2 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
（1）単身者25㎡ （2）２人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

※3 年収200万円以下の世帯のうち、民間借家居住世帯における平均家賃負担率

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

【ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）】

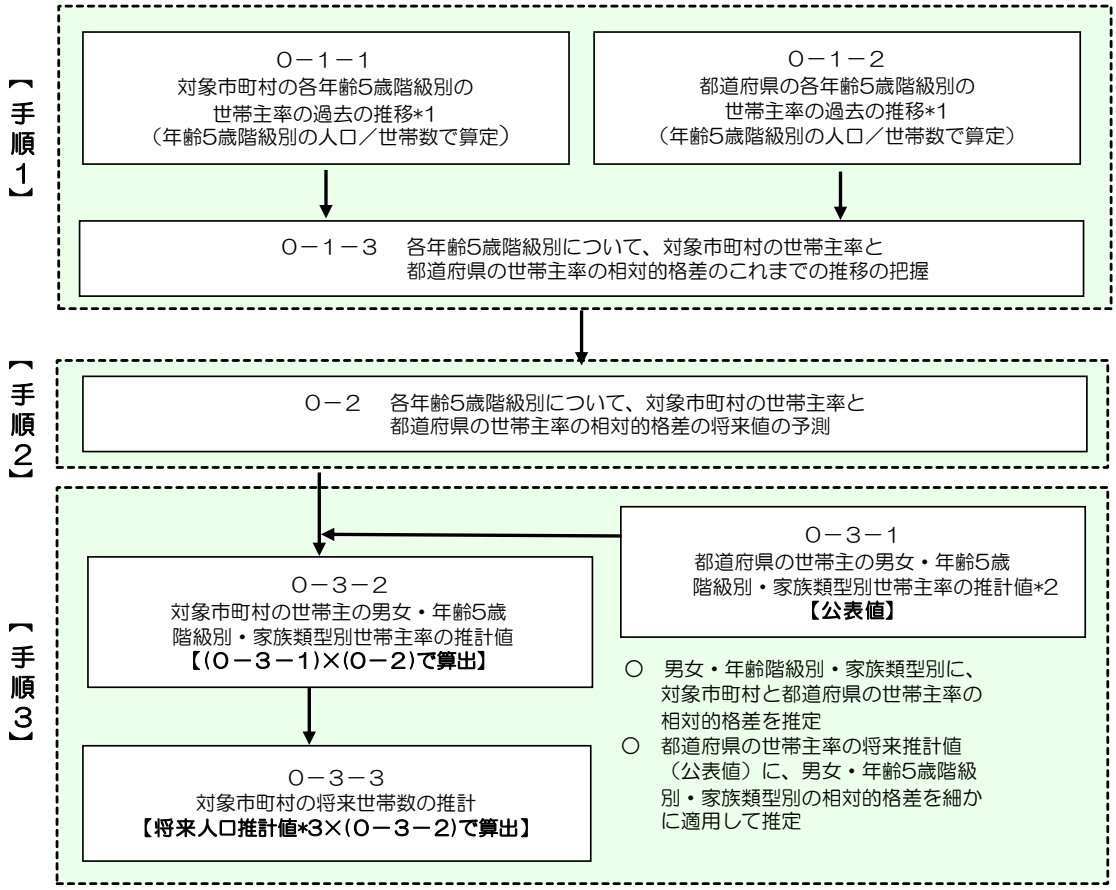
【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢５歳階級別世帯類型別）

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

世帯数 ＝ **世帯主数** ＝ **人口** × **世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）**

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』（平成25年3月推計）において、市町村単位で、2045（令和27）年まで５年ごとの、男女･年齢(5歳)階級別人口が示されており、このデータを活用する。

将来の世帯主率については、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）において、都道府県単位では2040（令和22年）までの世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されているが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていない。そこで、市町村単位での将来世帯主率の設定にあたっては、対象とする市町村と当該市町村を含む都道府県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定して用いることとする。



<使用データ>

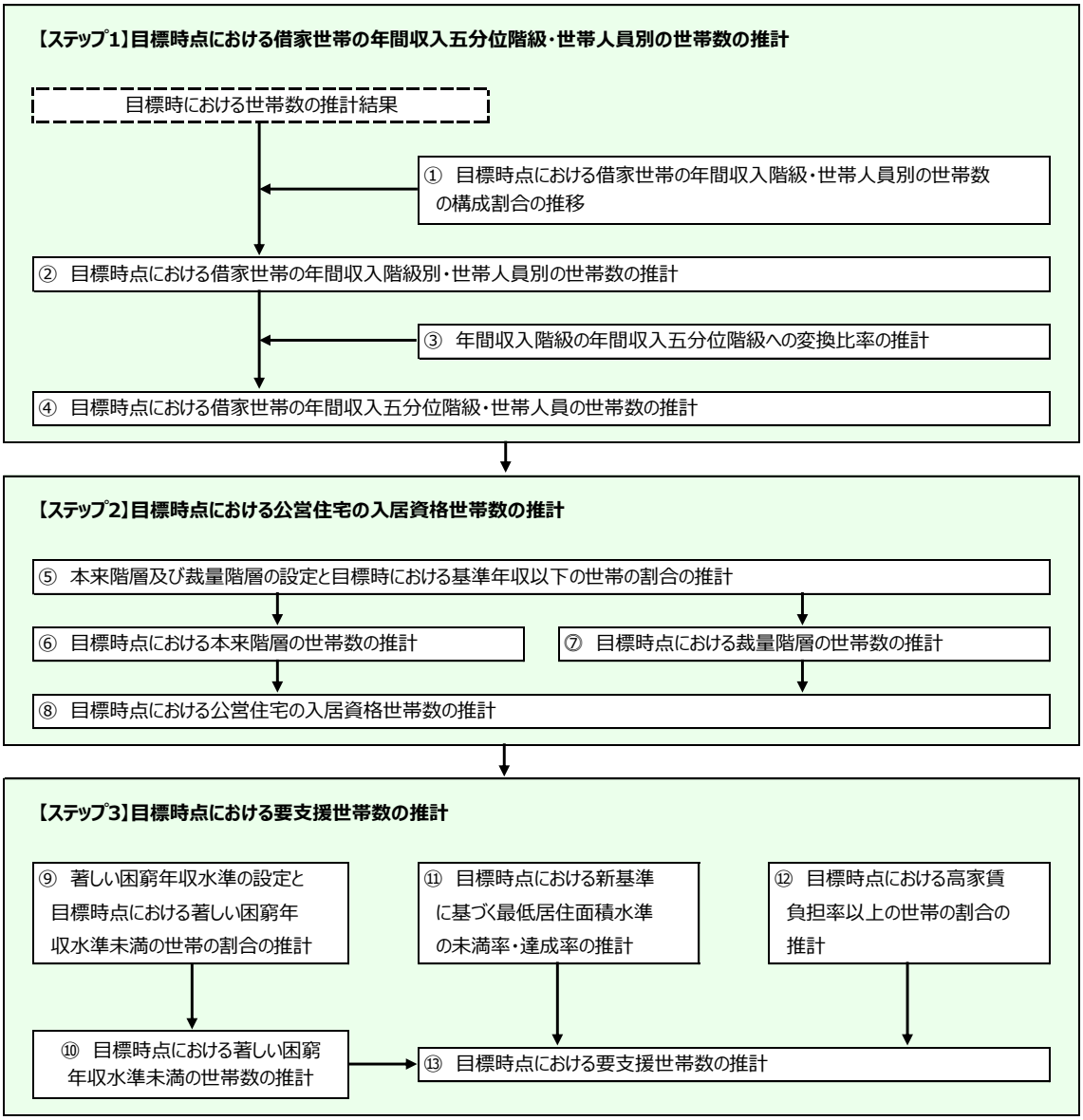
*1：総務省『国勢調査』（平成12年、17年、22年、27年、令和２年）
・対象市町村及び都道府県の年齢５歳階級別の人口･世帯数

*2：国立社会保障･人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）
・世帯主の男女別 年齢5歳階級別 家族類型別 世帯数
・世帯主の男女･年齢5歳階級別･家族類型別世帯主率

*3：国立社会保障･人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（2018年推計）
・男女･年齢(5歳)階級別の推計結果

【ストック推計の流れ（「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」の基本的な流れ）】

【ステップ１】 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級･世帯人員別の世帯数の推計
【ステップ２】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計
【ステップ３】 目標時点における要支援世帯数の推計



公営住宅の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計フロー

②　１次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

１次判定では、以下の２段階の検討から事業手法を仮設定とします。

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

a　概要の考え方は次のとおりです。

- 社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。
- 現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とするが、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるため、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定します。

  例１　老朽化対応のため入居者募集を停止している（政策空家として確保している）ために空家率が高い団地であっても、近隣の団地の応募倍率が高く地域としての需要があると判断できる場合は「継続管理する団地」として判定します。

  例２　利便性の悪い団地であっても、地域バランス上必要な団地である場合は、「継続管理する団地」として判定します。

  例３　利便性の良い団地であっても、災害危険区域内に存する団地である場合は、当該団地を将来的に用途廃止する可能性があることから、「継続管理について判断を留保する団地」として判定します。
- 「継続管理について判断を留保する団地」は、２次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討することとします。

b　需要、効率性、立地の考え方は次のとおりです。

（需要）

- 応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価します。
- 応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと考え、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価します。

（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します。
- 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継　　続管理することに適するものと評価とします。

（立地）

＊利便性

利便性を評価する。鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

＊地域バランス

地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価します。

＊災害危険区域等の内外

団地が建築基準法第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価します。

災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わないこととします。

②-2　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

a　概要の考え方は次のとおりです。

- 住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。
- 住棟の改善の必要性・可能性として、「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）」の４区分に分類します。
- 躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定することとします。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定します。
- 「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定し、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含めます。一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

b　検討内容の考え方は次のとおりです。

（躯体の安全性）

- 耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価します。
- 評価の手法、評価の考え方は次のとおりです。

- 躯体の耐震性の判定は、次に従い行います。

ⅰ） 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します。

ⅱ） 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとします。

ⅲ） 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認します。

- 耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価します。（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含めます。）
- 躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価します。
- 躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性を評価します。

（避難の安全性）

- 設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断します。
- 改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価します。

（居住性）

- 設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価します。

ⅰ）住戸面積

ⅱ）省エネルギー性

ⅲ）バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）

ⅳ）住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等

- 居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められますが、残りの供用期間が短い場合等においては、建物の状況により改善等を実施しないことも検討していきます。

②-3 １次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

a 概要の考え方は次のとおりです。

- ②-1および②-2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。

・　事業手法が定まらない次の2グループの団地･住棟については､2次判定を行う。

Ａグループ：　継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

Ｂグループ：　継続管理について判断を留保する団地

b　検討内容の考え方は次のとおりです。

・　事業手法の仮設定について、下表のような②-1と②-2の相互の関係性から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定します。

例）・　②-1において「継続管理する団地」と評価され、②-2において躯体・避難の安全性に係る改善が不要と評価された住棟は、居住性に係わる改善の必要性の有無に応じて、「改善、又は建替」あるいは「維持管理」と仮設定します。

・　②-1において「継続管理する団地」と評価され、②-2において躯体・避難の安全性に係る改善が不可能と判断された住棟は、「優先的な建替」と仮設定します。

・　②-1と②-2の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として、以下の２つのグループに分けて検討します。

【Ａグループ】

＊　②-1においては「継続管理する団地」、②-2においては「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価し、ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟とします。２次判定においては「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

【Ｂグループ】

＊　「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、②-1の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地とします。２次判定においては、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」等を改めて判定します。

■②-1 及び②-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

②-1 ＼ ②-2	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
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

【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

【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

③　２次判定：１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

２次判定では、１次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の２段階の検討から事業手法を仮設定します。

③-1　ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定を行います。

a　概要の考え方は次のとおりです。

１次判定において、Ａグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（ＬＣＣ）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

b　検討内容の考え方は次のとおりです。

【Ａグループの事業手法の仮設定方法（例示）】

- 改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（ＬＣＣ）比較については、後述する算定方法（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用します。原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- 計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次のとおりとします。

ⅰ）　②-1において「継続管理する団地」、②-2において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算します。

ⅱ）　予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算します。

ⅲ）　「-1」及び「-2」で試算した建替事業量を比較し、Ａグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討します。

ⅳ）　Ａグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な改善」「優先的な建替」「建替」「改善」に分類します。

③-2　将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定を行います。

a　概要の考え方は次のとおりです。

- Ｂグループ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、事業手法を仮設定します。
- 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、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

b　検討内容の考え方は次のとおりです。

【Ｂグループの管理方針等の仮設定方法（例示）】

ⅰ）　Ｂグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めます。

ⅱ）　現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。

ⅲ）　例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「ⅰ」で定めた優先順位の低い団地・住棟から、「ⅱ」で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、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うえで、公営住宅の新規整備について検討し仮設定します。

ⅳ）　さらに、1次判定における②-2 の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定します。

③-3　2 次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

a　判定結果の考え方は次のとおりです。

- ③-1および③-2の検討結果を総合的に勘案し、Ａグループ、Ｂグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定します。

■③-1 と③-2 の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

	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	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

④　３次判定：計画期間における事業手法の決定

④-1　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を行います。

a　概要の考え方は次のとおりです。

- 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します。
- 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います。

b　検討内容の考え方は次のとおりです。

- 以下に例示するように複数の視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実現するための総合的な検討を行います。
- さらに、後述する事業手法選定フロー④-2の「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」を並行的に行い、再判定結果と事業費の試算結果を相互に調整し、事業実施の内容や時期等を設定します。

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- 改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討し、例えば、大多数の住棟が建替であり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことを考えます。

  また、事業実施時期の調整も行い、例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合も検討します。

  このように、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行うこととします。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- 一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討し、例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えます。

また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合も検討します。

また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もあり、一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合も検討します。

このように、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- 地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

ⅰ）まちづくりの視点

- 建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討し、特に100戸以上の公営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設もしくは、同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助の要件となっています。
- 建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討します。
- 団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討します。

ⅱ）地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- 一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合（県営住宅、市営住宅、ＵＲ賃貸住宅、公社住宅等が存する場合）は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討し、また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定するよう検討します。

④-2　事業費の試算及び事業実施時期の調整検討をします。

a　概要の考え方は次のとおりです

- 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。

b　検討内容の考え方は次のとおりです。

【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）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止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、次のように仮定をおいて試算することを考えます。

《改善事業》

- 「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します。
- 原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定します。
- 建設年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算します。

例）　昭和50年代に建設した住棟の改善事業費は、一律〇〇〇万円／棟と設定します。

《建替事業》

- 「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- 「建替」と仮設定した住棟については、法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定します。

【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します。
- 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状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こととします。

④-3　長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

a　概要の考え方は次のとおりです

- ④-2で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、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します。

b　検討内容の考え方は次のとおりです。

- 概ね３０年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成します。
- 記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期、及び④-2で概算した事業費等とします。
- 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うえで基礎資料とするものとします。

④-4　計画期間における事業手法の決定

a　概要の考え方は次のとおりです

- 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）を決定します。
- 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

b　検討内容の考え方は次のとおりです。

- 概ね30年程度の長期的な管理の見通しのうち、当初10年程度の間に改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択します。

  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、脱炭素社会対応型）に該当するかを判断します。

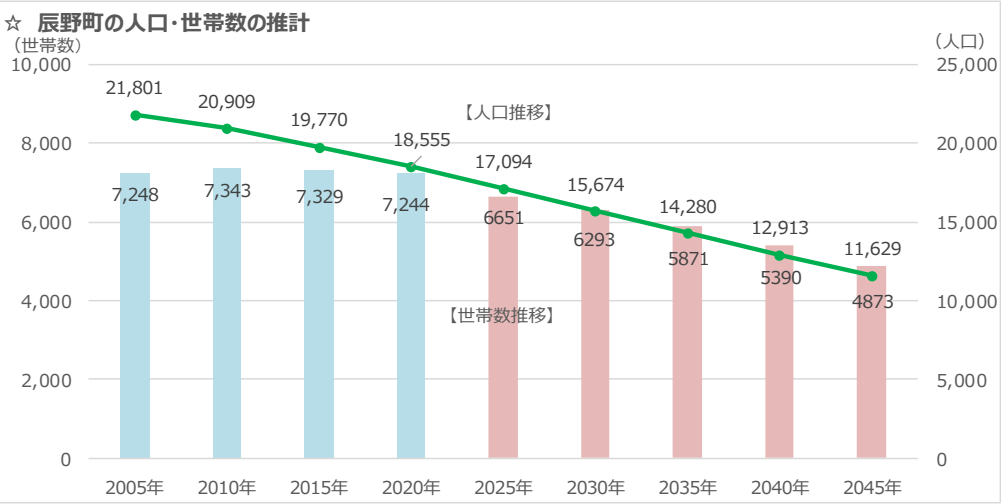
(4)　団地別・住棟別の事業手法の選定結果

1)　【ステップ 0】当町の世帯数の推計

①　当町の人口及び世帯数の推移

当町の人口及び世帯数の推移については、P29 に記載された概要に基づき算定すると下表のとおりになります。

人口推移については、人口減少の推計となっており、世帯数の推移についても減少推計になっています。



※1　折れ線グラフは人口の推計、棒グラフは世帯数の推計

※2　«使用データ»

*1：総務省「国勢調査」（平成12年、17年、22年、27年、令和2年）
・対象市町村及び都道府県の年齢5歳階級別の人口･世帯数

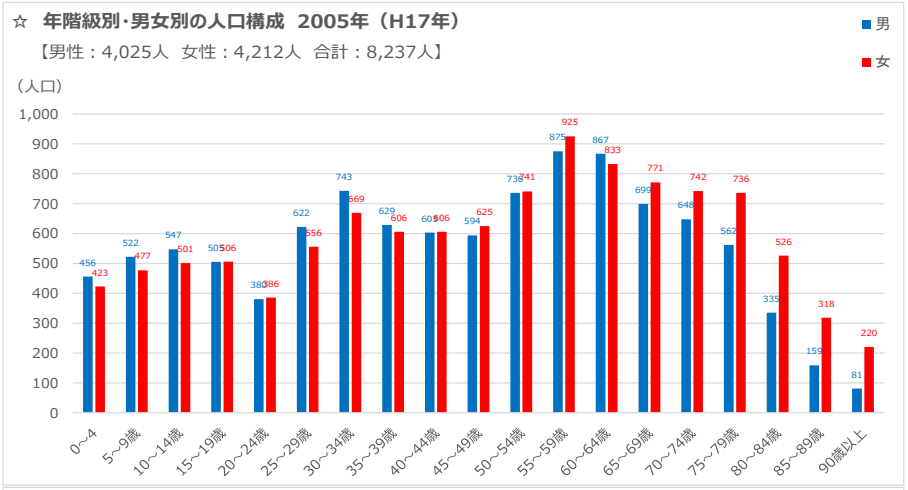
*2：国立社会保障･人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）
・世帯主の男女別 年齢5歳階級別 家族類型別 世帯数
・世帯主の男女･年齢5歳階級別　家族類型別 世帯主率

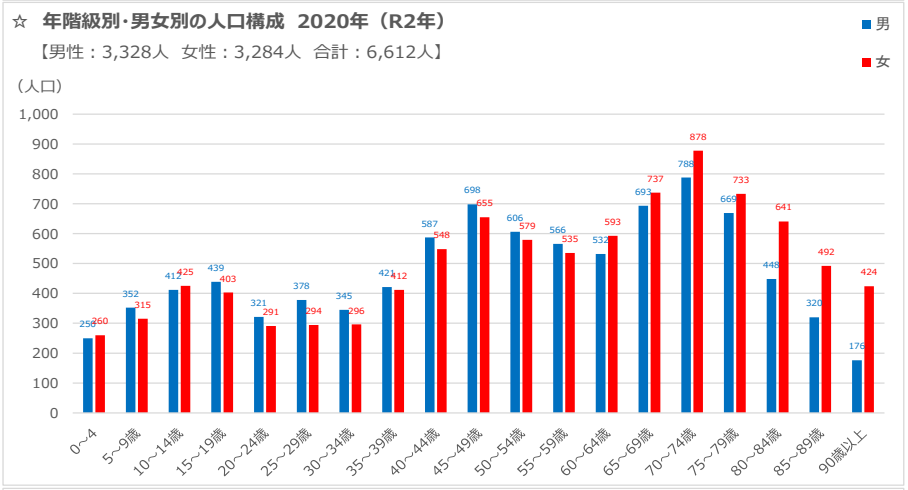
*3：国立社会保障･人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（2018年推計）
・男女･年齢（5歳）階級別の推計結果

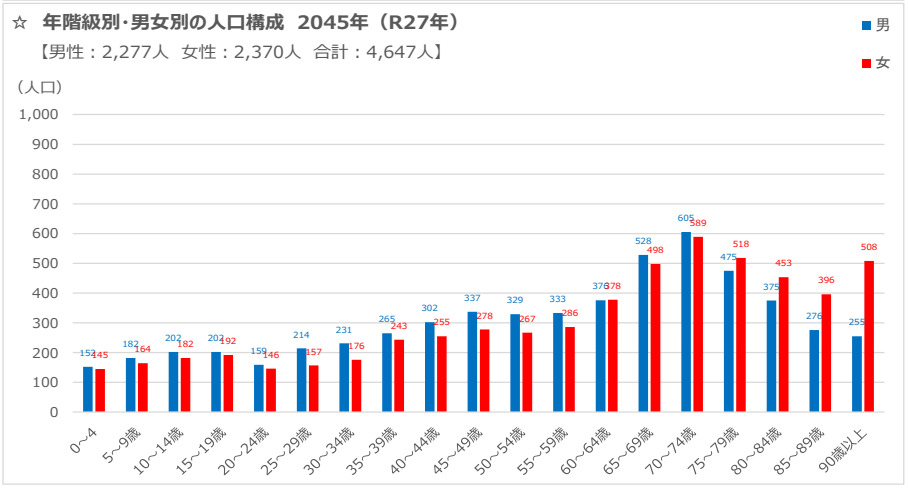
②　当町の年齢階級別・男女別人口構成の推移

下表の年齢階級別・男女別の人口構成は、2005 年（平成 17 年）、2020 年（令和 2 年）総務省・国勢調査資料、2045 年（令和 27 年）国立社会保障・人勧問題研究所資料を基に階級別・男女別に分けたグラフになります。

当町の将来人口構成は、人口減少及び少子高齢化となっており、女性の高齢化が多くなっています。







③　当町の年齢３区分別の人口構成の推移

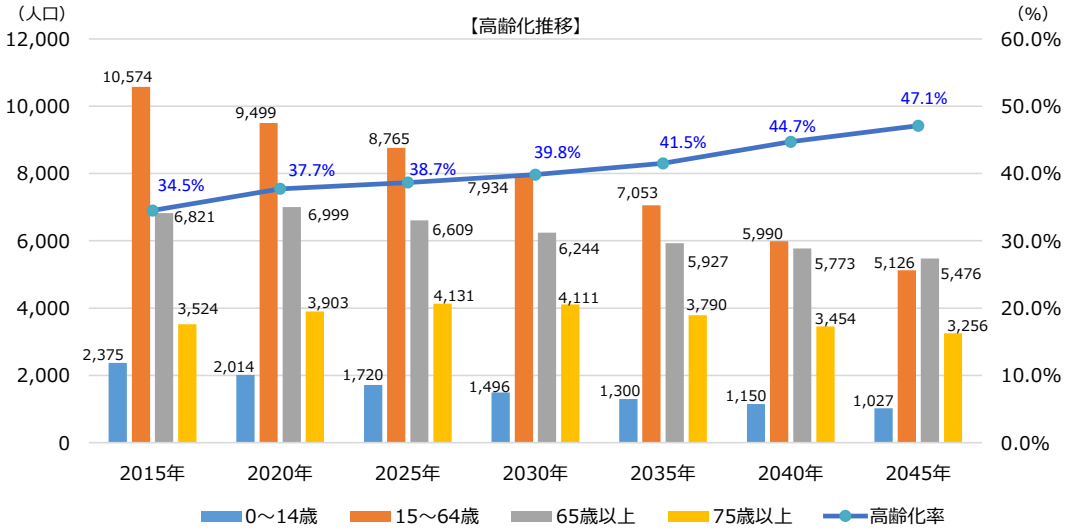
下表の年齢 3 区分別の人口構成は、年少人口及び生産年齢人口の割合は減少傾向であり、老年人口の割合は増加傾向となっているため、高齢化率が増加傾向となっています。

区分	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
人口総数	19,770	18,555	17,094	15,674	14,280	12,913	11,629
0～14歳（年少人口）	2,375	2,014	1,720	1,496	1,300	1,150	1,027
	(12.0%)	(10.9%)	(10.1%)	(9.5%)	(9.1%)	(8.9%)	(8.8%)
15～64歳（生産年齢人口）	10,574	9,499	8,765	7,934	7,053	5,990	5,126
	(53.5%)	(51.2%)	(51.3%)	(50.6%)	(49.4%)	(46.4%)	(44.1%)
65歳以上（老年人口）	6,821	6,999	6,609	6,244	5,927	5,773	5,476
	(34.5%)	(37.7%)	(38.7%)	(39.8%)	(41.5%)	(44.7%)	(47.1%)
《うち75歳以上》	《3,524》	《3,903》	《4,131》	《4,111》	《3,790》	《3,454》	《3,256》
	(17.8%)	(21.0%)	(24.2%)	(26.2%)	(26.5%)	(26.7%)	(28.0%)
高齢化率	34.5%	37.7%	38.7%	39.8%	41.5%	44.7%	47.1%
従属人口割合	87.0%	94.9%	95.0%	97.6%	102.5%	115.6%	126.9%
老年化指数	287.2%	347.5%	384.2%	417.4%	455.9%	502.0%	533.2%

用語の解説

年少人口	0～14歳の人口
生産年齢人口	15～64歳の人口
老年人口	65歳以上の人口
高齢化率	総人口に対する老年人口の比率
	高齢化率＝（老年人口÷総人口）×100
従属人口割合	年少人口と老年人口を和して従属人口（人口統計学より）
	その年齢層の人口が経済的及び社会的に生産年齢人口に依存している意味を表す。
	従属人口＝（（年少人口＋老年人口）÷生産年齢人口）×100
老年化指数	高齢化を図る指標であり、年少人口に対する老年人口の比率
	老年化指数＝（老年人口÷年少人口）×100

☆　辰野町の人口構成の推移



④　当町の世帯構成の推移

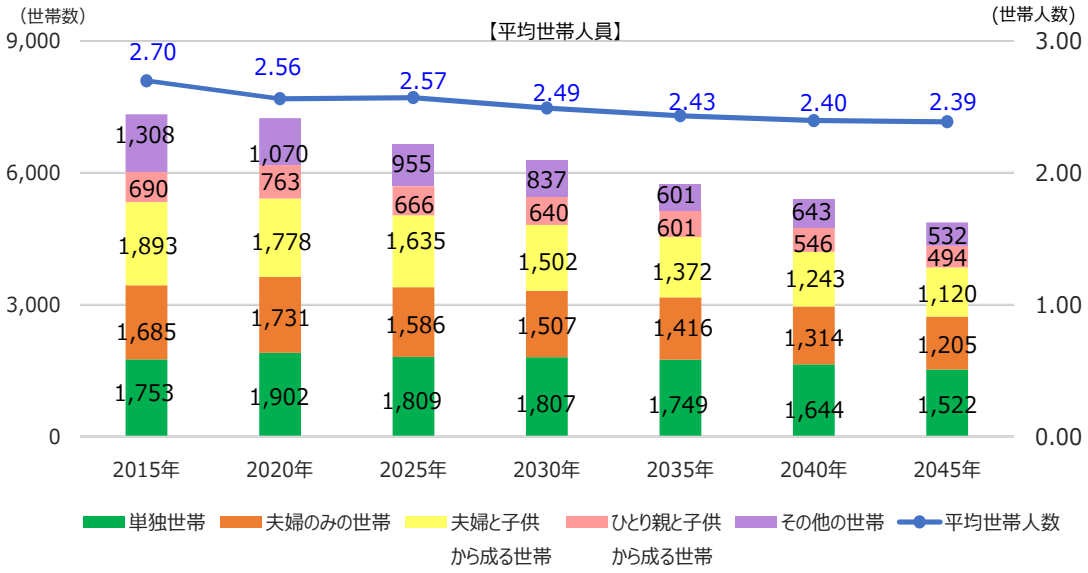
下表の世帯構成の割合は、単独世帯、夫婦のみ世帯が増加傾向で、夫婦と子供からなる世帯、その他の世帯が減少傾向となっています。また、平均世帯人数は減少傾向になっています。

区分	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
人口総数	19,770	18,555	17,094	15,674	14,280	12,913	11,629
総世帯数	7,329	7,244	6,651	6,293	5,871	5,390	4,873
単独世帯	1,753	1,902	1,809	1,807	1,749	1,644	1,522
	(23.9%)	(26.3%)	(27.2%)	(28.7%)	(29.8%)	(30.5%)	(31.2%)
《うち65歳以上》	《885》	《1,027》	《984》	《1,006》	《1,007》	《1,012》	《985》
	(12.1%)	(14.2%)	(14.8%)	(16.0%)	(17.2%)	(18.8%)	(20.2%)
夫婦のみの世帯	1,685	1,731	1,586	1,507	1,416	1,314	1,205
	(23.0%)	(23.9%)	(23.8%)	(23.9%)	(24.1%)	(24.4%)	(24.7%)
《うち夫65歳以上 妻60歳以上》	《1,212》	《1,264》	《1,162》	《1,081》	《1,005》	《978》	《934》
	(16.5%)	(17.4%)	(17.5%)	(17.2%)	(17.1%)	(18.2%)	(19.2%)
夫婦と子供から成る世帯	1,893	1,778	1,635	1,502	1,372	1,243	1,120
	(25.8%)	(24.5%)	(24.6%)	(23.9%)	(23.4%)	(23.1%)	(23.0%)
ひとり親と子供から成る世帯	690	763	666	640	601	546	494
	(9.4%)	(10.5%)	(10.0%)	(10.2%)	(10.2%)	(10.1%)	(10.0%)
その他の世帯	1,308	1,070	955	837	601	643	532
	(17.8%)	(14.8%)	(14.4%)	(13.3%)	(10.2%)	(11.9%)	(10.9%)
平均世帯人数	2.70	2.56	2.57	2.49	2.43	2.40	2.39

用語の解説

平均世帯人数	総人口に対する総世帯数の比率 平均世帯人数＝総人口数÷総世帯数

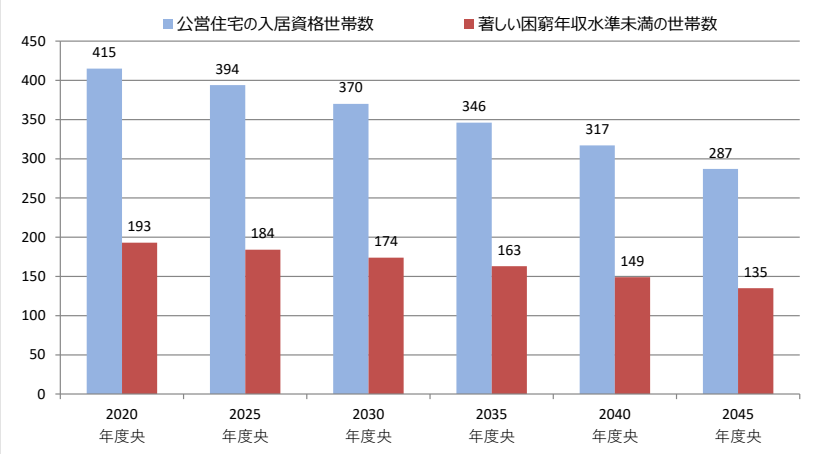
☆　**辰野町の世帯構成の推移**



2） 【ステップ1】目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員の世帯数の推計及び【ステップ 2】目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計、【ステップ 3】目標時点における要支援世帯数の推計については、国の推計プログラムを参考に算定することとします。

当町の 2020 年度央から 2045 年度央までの「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」推計結果は下表のとおりとなり、「公営住宅の入居資格世帯数」、「著しい困窮年収水準未満の世帯数」共に減少傾向となっております。

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数	415	394	370	346	317	287
著しい困窮年収水準未満の世帯数	193	184	174	163	149	135



■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	90	86	81	75	69	63
2人	109	103	97	91	83	75
3人	89	84	79	74	68	62
4人	81	77	73	68	62	56
5人	41	39	36	34	31	28
6人以上	5	5	4	4	4	3
合計	415	394	370	346	317	287

■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	30	29	27	25	23	21
2人	53	51	48	45	41	37
3人	42	40	38	35	33	29
4人	43	40	38	36	33	30
5人	21	20	19	18	16	15
6人以上	4	4	4	4	3	3
合計	193	184	174	163	149	135

「公営住宅入居資格世帯」を世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から区分した特定ニーズを有する住宅確保要配慮世帯の推計結果は下表のとおりとなります。

「著しい困窮年収水準未満」かつ「最低居住面積水準以上」である世帯数の世帯割合が最も多く、全体の 30%以上を占めております。この割合は 2045 年度央まで変わらない推計結果となっております。

		2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	41	39	37	34	32	29
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	30	29	27	25	23	21
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	41	39	37	35	32	29
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	12	11	10	10	9	8
A＋B　合計		71	68	64	59	55	50
A＋C　合計		82	78	74	69	64	58
A＋B＋C　合計		112	107	101	94	87	79
A～D　合計		124	118	111	104	96	87

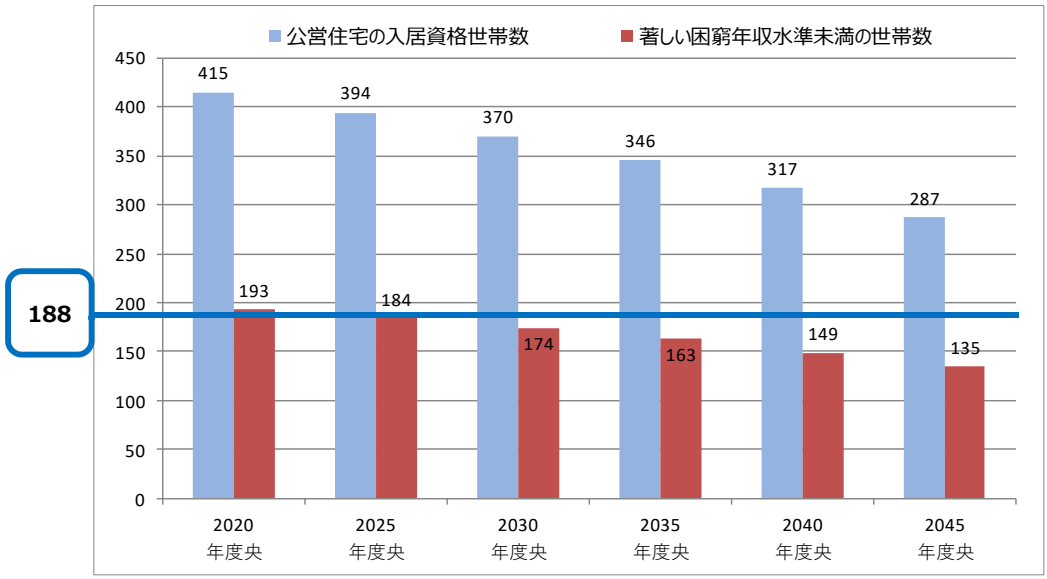
【推計条件】

1－①－3．〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計		
・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒	直近値の固定適用による推計 を適用
1－②．年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計		
・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒	直近値の固定適用による推計 を適用
2－①－1．公営住宅収入基準		
・「本来階層の収入分位の上限値」	⇒	本来階層　：政令月収　15.8　万円以下
・「裁量階層の収入分位の上限値」	⇒	裁量階層　：政令月収　15.8　万円超　21.4　万円以下
2－③．単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）		
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」	⇒	60歳以上 を対象
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	直近値の固定適用による推計 を適用
2－④．夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）		
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」	⇒	60歳以上 を対象
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	直近値の固定適用による推計 を適用
2－⑤．子育て世帯のうち対象とする世帯（子どもの年齢等）		
・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」	⇒	子どもが 6 歳未満 を対象
・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	直近値の固定適用による推計 を適用
3－②．著しい困窮年収世帯		
・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯 を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準	⇒	優先入居等対象　：政令月収　10.4　万円以下
・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒	地域補正を考慮する を適用
A．著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計		
・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い	⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く を適用
・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒	直近値の固定適用による推計 を適用

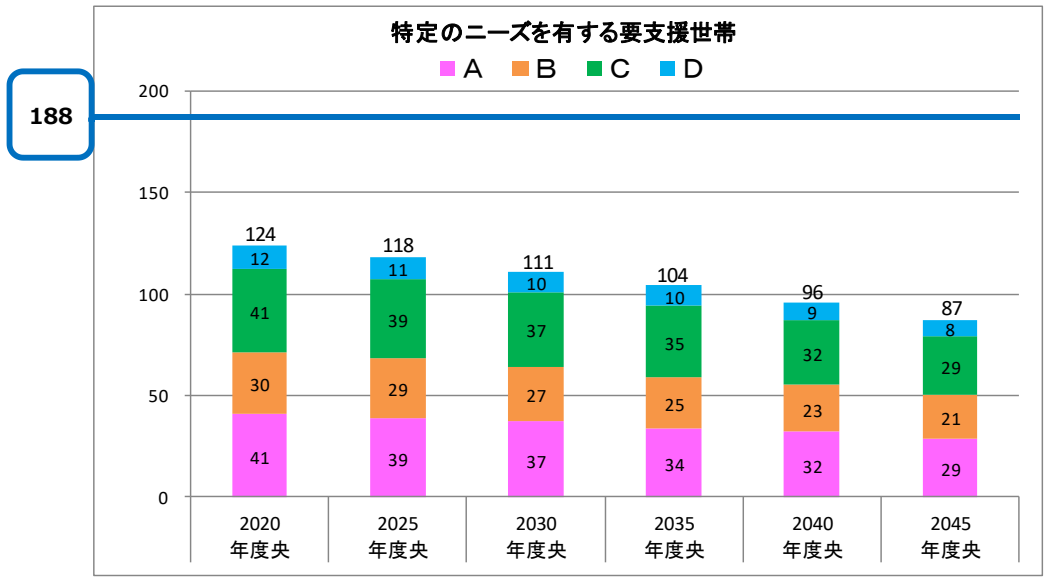
3）公営住宅等将来ストック数の推計

【ステップ 0】から【ステップ 3】で推計した結果を基に将来の必要ストック数を推計します。

☆ 公営住宅の入居資格世帯数と著しい困窮年収水準未満の世帯数



☆ 特定のニーズを有する要支援世帯数



当町においては、令和４年４月１日現在、公営住宅（148 戸）と地優賃住宅（18 戸）、町単独住宅（22 戸）のストックが 188 戸存在し、先に推計した著しい困窮年収水準世帯数の 97%程度の水準となっていますが、特定のニーズを有する住宅確保要配慮者世帯数に対しては、必要戸数を上回るストック数となっています。

著しい困窮年収水準未満の世帯数は今後も減少すると推計され、耐用年限の到来したストックは再編や用途廃止も含めた対応を検討していくこととします。

4）ストック活用手法の選定フローによる選定結果

①　公営住宅の選定結果は下表のとおりです。

☆ 公営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名	棟数	戸数	住戸名	建設年度	構造	耐用年数	経過年数	② 1次判定										
								②-1					②-1 判定	②-2			②-2 判定	1次判定
								需要の状況	効率性の状況	立地の状況				躯体の安全性 不要：○ 必要：×	避難の安全性 不要：○ 必要：×	居住性 不要：○ 必要：×		
										利便性	地域バランス	災害危険区域等の内外						
【公 営】荒神山団地	13	13	2号	S37	木平	30	60	×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	－	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			3号					×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	－	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			4号					×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	－	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			5号					×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	－	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			8号					×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	－	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			10号					×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	－	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			15号					×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	－	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			16号					×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	－	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			17号					×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	－	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			18号					×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	－	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			20号					×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	－	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			22号					×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	－	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			24号					×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	－	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
【公 営】平出団地	6	4	25号	S38	準耐平（簡平）	30	59	※令和4年度除却済み										
			26号															
			27号															
			28号															
		4	33号	S38	準耐平（簡平）			×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	－	－	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			34号															
			35号															
			36号															
		4	37号	S39	準耐平（簡平）	30	58	×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	－	－	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			38号															
			39号															
			40号															
		4	41号	S39	準耐平（簡平）			×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	－	－	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			42号															
			43号															
			44号															
		4	45号	S39	準耐平（簡平）			×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	－	－	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			46号															
			47号															
			48号															
		4	49号	S39	準耐平（簡平）			×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	－	－	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			50号															
			51号															
			52号															
【公 営】丸山団地	8	3	1号	S32	準耐平（簡平）	30	65	×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	－	－	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			2号															
			3号															
		3	4号	S32	準耐平（簡平）			×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	－	－	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			5号															
			6号															
		6	7号	S33	準耐平（簡平）	30	64	×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	－	－	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			8号															
			9号															
			10号															
			11号															
			12号															
		6	13号	S33	準耐平（簡平）	30	64	×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	－	－	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			14号															
			15号															
			16号															
			17号															
			18号															
		6	19号	S34	準耐平（簡平）	30	63	×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	－	－	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			20号															
			21号															
			22号															
			23号															
			24号															
		6	25号	S34	準耐平（簡平）	30	63	×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	－	－	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			26号															
			27号															
			28号															
			29号															
			30号															
		6	31号	S35	準耐平（簡平）	30	62	×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	－	－	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			32号															
			33号															
			34号															
			35号															
			36号															
		3	37号	S36	準耐平（簡平）	30	61	※令和4年度除却済み										
			38号															
			39号															
			集会所															

☆ **公営住宅の団地別住棟別選定結果**

団地名	棟数	戸数	住戸名	建設年度	構造	耐用年数	経過年数	③ 2次判定							④ 3次判定							
								③-1【Aグループ】			③-2【Bグループ】			2次判定	④-1			④-2		④-3	3次判定
								LCC縮減効率の比較		③-1判定	需要、効率性、立地等	将来的なストックの過不足	③-2判定		団地単位での効率的活用検討	集約・再編等の可能性	地域ニーズへの対応検討	事業費の試算	事業実施時期の検討	長期的な管理計画（30年）	
								改善事業	建替事業												
【公 営】荒神山団地	13	13	2号	S37	木平	30	60	－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	－	－	－	－	－	－	用途廃止
			3号					－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	－	－	－	－	－	－	用途廃止
			4号					－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	－	－	－	－	－	－	用途廃止
			5号					－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	－	－	－	－	－	－	用途廃止
			8号					－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	－	－	－	－	－	－	用途廃止
			10号					－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	－	－	－	－	－	－	用途廃止
			15号					－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	－	－	－	－	－	－	用途廃止
			16号					－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	－	－	－	－	－	－	用途廃止
			17号					－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	－	－	－	－	－	－	用途廃止
			18号					－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	－	－	－	－	－	－	用途廃止
			20号					－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	－	－	－	－	－	－	用途廃止
			22号					－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	－	－	－	－	－	－	用途廃止
			24号					－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	－	－	－	－	－	－	用途廃止
【公 営】平出団地	6	4	25号 26号 27号 28号	S38	準耐平（簡平）	30	59	※令和4年除却済み													
		4	33号 34号 35号 36号	S38	準耐平（簡平）			－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	×	×	×	－	－	－	用途廃止
		4	37号 38号 39号 40号	S39	準耐平（簡平）	30	58	－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	×	×	×	－	－	－	用途廃止
		4	41号 42号 43号 44号	S39	準耐平（簡平）			－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	×	×	×	－	－	－	用途廃止
		4	45号 46号 47号 48号	S39	準耐平（簡平）			－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	×	×	×	－	－	－	用途廃止
		4	49号 50号 51号 52号	S39	準耐平（簡平）			－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	×	×	×	－	－	－	用途廃止
【公 営】丸山団地	8	3	1号 2号 3号	S32	準耐平（簡平）	30	65	－	－	－	－	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	×	×	×	－	－	－	用途廃止
		3	4号 5号 6号	S32	準耐平（簡平）			－	－	－	－	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	×	×	×	－	－	－	用途廃止
		6	7号 8号 9号 10号 11号 12号	S33	準耐平（簡平）	30	64	－	－	－	－	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	×	×	×	－	－	－	用途廃止
		6	13号 14号 15号 16号 17号 18号	S33	準耐平（簡平）	30	64	－	－	－	－	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	×	×	×	－	－	－	用途廃止
		6	19号 20号 21号 22号 23号 24号	S34	準耐平（簡平）	30	63	－	－	－	－	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	×	×	×	－	－	－	用途廃止
		6	25号 26号 27号 28号 29号 30号	S34	準耐平（簡平）	30	63	－	－	－	－	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	×	×	×	－	－	－	用途廃止
		6	31号 32号 33号 34号 35号 36号	S35	準耐平（簡平）	30	62	－	－	－	－	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	×	×	×	－	－	－	用途廃止
		3	37号 38号 39号 集会所	S36	準耐平（簡平）	30	61	※令和4年度除却済み													

☆ **公営住宅の団地別住棟別選定結果**

団地名	棟数	戸数	住戸名	建設年度	構造	耐用年数	経過年数	② 1次判定										
								②-1						②-2				
								需要の状況	効率性の状況	立地の状況			②-1 判定	躯体の安全性 不要：○ 必要：×	避難の安全性 不要：○ 必要：×	居住性 不要：○ 必要：×	②-2 判定	1次判定
										利便性	地域バランス	災害危険区域等の内外						
【公営】中央	2	18	101号 102号 103号 104号 105号 106号 107号 108号 109号 110号 111号 112号 113号 114号 115号 116号 117号 118号	S63	中耐RC	70	34	○	○	○	○	対象外	継続管理する団地	○	○	○	改善が必要	改善、又は建替
		12	201号 202号 203号 204号 205号 206号 207号 208号 209号 210号 211号 212号	H01	中耐RC	70	33	○	○	○	○	対象外	継続管理する団地	○	○	○	改善が必要	改善、又は建替
【公営】小野駅前団地	2	5	101号 102号 103号 104号 105号	H14	木二	30	20	○	○	○	○	対象外	継続管理する団地	○	○	○	改善が必要	改善、又は建替
		5	106号 107号 108号 109号 110号	H14	木二	30	20	○	○	○	○	対象外	継続管理する団地	○	○	○	改善が必要	改善、又は建替
【公営】泉水	6	3	1号 2号 3号	S44	準耐平(簡平)	30	53	○	×	×	○	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	−	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止
		5	4号 5号 6号 7号 8号	S44	準耐平(簡平)	30	53	○	×	×	○	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	−	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止
		6	9号 10号 11号 12号 13号 14号	S44	準耐平(簡平)	30	53	○	×	×	○	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	−	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止
		6	15号 16号 17号 18号 19号 20号	S44	準耐平(簡平)	30	53	○	×	×	○	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	−	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止
		6	27号 28号 29号 30号 31号 32号	S44	準耐平(簡平)	30	53	○	×	×	○	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	−	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止
		6	33号 34号 35号 36号 37号 38号	S44	準耐平(簡平)	30	53	○	×	×	○	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	−	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止

☆ **公営住宅の団地別住棟別選定結果**

団地名	棟数	戸数	住戸名	建設年度	構造	耐用年数	経過年数	③ ２次判定							④ ３次判定						
								③-1【Aグループ】			③-2【Bグループ】			２次判定	④-1			④-2		④-3	３次判定
								ＬＣＣ縮減効率の比較		③-1判定	需要、効率性、立地等	将来的なストックの過不足	③-2判定		団地単位での効率的活用検討	集約・再編等の可能性	地域ニーズへの対応検討	事業費の試算	事業実施時期の検討	長期的な管理計画（30年）	
								改善事業	建替事業												
【公 営】中 央	2	18	101号 102号 103号 104号 105号 106号 107号 108号 109号 110号 111号 112号 113号 114号 115号 116号 117号 118号	S63	中耐ＲＣ	70	34	○	×	改善が必要	－	－	－	改善	－	－	－	－	－	－	個別改善 長寿命型
		12	201号 202号 203号 204号 205号 206号 207号 208号 209号 210号 211号 212号	H01	中耐ＲＣ	70	33	○	×	改善が必要	－	－	－	改善	－	－	－	－	－	－	個別改善 長寿命型
【公 営】小野駅前団地	2	5	101号 102号 103号 104号 105号	H14	木二	30	20	○	×	改善が必要	－	－	－	改善	－	－	－	－	－	－	個別改善 長寿命型
		5	106号 107号 108号 109号 110号	H14	木二	30	20	○	×	改善が必要	－	－	－	改善	－	－	－	－	－	－	個別改善 長寿命型
【公 営】泉 水	6	3	1号 2号 3号	S44	準耐平（簡平）	30	53	－	－	－	○	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	－	－	－	－	－	－	維持管理
		5	4号 5号 6号 7号 8号	S44	準耐平（簡平）	30	53	－	－	－	○	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	－	－	－	－	－	－	維持管理
		6	9号 10号 11号 12号 13号 14号	S44	準耐平（簡平）	30	53	－	－	－	○	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	－	－	－	－	－	－	維持管理
		6	15号 16号 17号 18号 19号 20号	S44	準耐平（簡平）	30	53	－	－	－	○	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	－	－	－	－	－	－	維持管理
		6	27号 28号 29号 30号 31号 32号	S44	準耐平（簡平）	30	53	－	－	－	○	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	－	－	－	－	－	－	維持管理
		6	33号 34号 35号 36号 37号 38号	S44	準耐平（簡平）	30	53	－	－	－	○	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	－	－	－	－	－	－	維持管理

当町の公営住宅長寿命化のための維持管理計画の対象は、下表の改善予定住棟とします。

また、現行の社会資本整備総合交付金交付要綱において、公営住宅等ストック総合改善事業の施行要件として、「規模増、住戸改善又は共用部分改善を行う公営住宅等が、耐火構造又は準耐火構造の公営住宅等であること。」と定められていましたが、平成25年12月18日付事務連絡通達（国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室より）により、建物構造が木造である公営住宅も対象事業として位置づけが可能となり、予防保全的な長寿命化型改善として事業実施を行うよう計画します。

対　象	1～5年目	6～10年目	計画期間後
公営住宅管理戸数	137　戸	133　戸	133　戸
・新規整備事業予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
・維持管理予定戸数	133　戸	133　戸	133　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	40　戸	40　戸	40　戸
個別改善事業予定戸数	40　戸	40　戸	40　戸
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
・用途廃止予定戸数	4　戸	―　戸	0　戸

注1）計画期間内の事業予定のみ記載。

注2）5年単位での記載を基本とする。（概ね5年ごとの見直しを行うため）

② 地優賃住宅の選定結果は下表のとおりです。

☆ 地優賃住宅の団地別住棟別選定結果

団地名	棟数	戸数	住戸名	建設年度	構造	耐用年数	経過年数	② 1次判定										
								②-1						②-2				
								需要の状況	効率性の状況	立地の状況			②-1判定	躯体の安全性 不要：○ 必要：×	避難の安全性 不要：○ 必要：×	居住性 不要：○ 必要：×	②-2判定	1次判定
										利便性	地域バランス	災害危険区域等の内外						
【地優賃】ｱﾄﾞﾆｽ平出	1	18	101 102 103 104 105 106 201 202 203 204 205 206 301 302 303 304 305 306	H20	中耐RC	70	14	○	○	○	○	対象外	継続管理する団地	○	○	○	改善が必要	改善又は建替

☆ 地優賃住宅の団地別住棟別選定結果

団地名	棟数	戸数	住戸名	建設年度	構造	耐用年数	経過年数	③ 2次判定						④ 3次判定						
								③-1【Aグループ】			③-2【Bグループ】			④-1			④-2		④-3	
								LCC縮減効率の比較		③-1判定	需要、効率性、立地等	将来的なストックの過不足	③-2判定	2次判定	団地単位での効率的活用検討	集約・再編等の可能性	地域ニーズへの対応検討	事業費の試算	事業実施時期の検討	長期的な管理計画（30年）	3次判定
								改善事業	建替事業												
【地優賃】ｱﾄﾞﾆｽ平出	1	18	101 102 103 104 105 106 201 202 203 204 205 206 301 302 303 304 305 306	H20	中耐RC	70	14	○	×	優先的な対応	－	－	－	優先的な改善	－	－	－	－	－	－	個別改善長寿命型

当町の地優賃住宅の長寿命化のための維持管理計画の対象は、下表の改善予定住棟とします。

対　象				1～5年目	6～10年目	合　計
地優賃住宅管理戸数				18　戸	18　戸	18　戸
	・新規整備事業予定戸数			0　戸	0　戸	0　戸
	・維持管理予定戸数			18　戸	18　戸	18　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		18　戸	18　戸	18　戸
			個別改善事業予定戸数	18　戸	18　戸	18　戸
			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
	・用途廃止予定戸数			0　戸	0　戸	0　戸

注 1）計画期間内の事業予定のみ記載

注 2）5 年単位での記載を基本とする。（概ね 5 年ごとの見直しを行うため）

③　町単独住宅の選定結果は下表のとおりです。

☆ 町単独住宅の団地別住棟別選定結果

団地名	棟数	戸数	住戸名	建設年度	構造	耐用年数	経過年数	② 1次判定										
								②-1						②-2				1次判定
								需要の状況	効率性の状況	立地の状況			②-1判定	躯体の安全性 不要：○ 必要：×	避難の安全性 不要：○ 必要：×	居住性 不要：○ 必要：×	②-2判定	
										利便性	地域バランス	災害危険区域等の内外						
【町 単】富士塚	13	13	1号 3号 4号 5号 6号 7号 8号 9号 10号 11号 12号 13号 14号	S57	木造	30	40	×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	△	－	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
【町 単】朝 日	2	2 2	4-5号 6-7号	S34	木造	30	63	×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	×	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は用途廃止
【町 単】宮木下町	1	1	1号	S26	木造	30	71	×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	×	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は用途廃止
【町 単】久保田	1	1	1号	S34	木造	30	62	×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	×	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は用途廃止
【町 単】丸山上	3	3	2号	S42	木造	30	55	×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	×	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は用途廃止
			5号					×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	×	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は用途廃止
			6号					×	×	×	×	対象外	継続管理について判断を留保する団地	×	－	×	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は用途廃止

☆ 町単独住宅の団地別住棟別選定結果

団地名	棟数	戸数	住戸名	建設年度	構造	耐用年数	経過年数	③ 2次判定							④ 3次判定							
								③-1【Aグループ】			③-2【Bグループ】			2次判定	④-1			④-2		④-3	3次判定
								LCC縮減効率の比較		③-1判定	需要、効率性、立地等	将来的なストックの過不足	③-2判定		団地単位での効率的活用検討	集約・再編等の可能性	地域ニーズへの対応検討	事業費の試算	事業実施時期の検討	長期的な管理計画（30年）	
								改善事業	建替事業												
【町 単】富士塚	13	13	1号 3号 4号 5号 6号 7号 8号 9号 10号 11号 12号 13号 14号	S57	木造	30	40	－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	－	－	－	－	－	－	維持管理
【町 単】朝 日	2	2 2	4-5号 6-7号	S34	木造	30	63	－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	×	×	×	－	－	－	用途廃止
【町 単】宮木下町	1	1	1号	S26	木造	30	71	－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	×	×	×	－	－	－	用途廃止
【町 単】久保田	1	1	1号	S34	木造	30	62	－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	×	×	×	－	－	－	用途廃止
【町 単】丸山上	3	3	2号	S42	木造	30	55	－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	×	×	×	－	－	－	用途廃止
			5号					－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	×	×	×	－	－	－	用途廃止
			6号					－	－	－	×	余剰	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	×	×	×	－	－	－	用途廃止

当町の町単独住宅の長寿命化のための維持管理計画の対象は、下表の改善予定住棟とします。

対　象	1～5 年目	6～10 年目	合　計
町単独住宅管理戸数	22　戸	22　戸	22　戸
・新規整備事業予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
・維持管理予定戸数	22　戸	22　戸	22　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	0　戸	0　戸	0　戸
個別改善事業予定戸数	0　戸	0　戸	0　戸
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
・用途廃止予定戸数	―　戸	―　戸	―　戸

注 1）計画期間内の事業予定のみ記載

注 2）5 年単位での記載を基本とする。（概ね 5 年ごとの見直しを行うため）

6　点検の実施方針

定期点検及び日常点検の基本方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、定期的な点検の実施方針を位置付けることを検討し、さらに、定期的な点検のほかに、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は、日常点検を行うことが望ましいことから、必要に応じて日常点検を行うことを検討します。

日常点検は、建築基準法１２条で規定する有資格者以外の者（町の担当者等）による実施も可能な簡便なものとし、日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対処を取ることとします。

点検結果については、データベース化し、計画的な修繕、維持管理に反映することとします。

また、その他、点検の実施方針の記載にあたっては、以下の点に留意することとします。

- 遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目にはないが、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検する。
- バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積する。
- 昇降機については、平成28年２月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に、点検を実施することとします。

なお、日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年８月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期的な点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行うこととします。

定期的な点検の結果は、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します。

7　計画修繕の実施方針

計画期間内に実施する計画修繕の基本方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画を計画します。

長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画の役割については次のとおりとします。

長期修繕計画…　公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（３０年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する計画とします。

公営住宅等長寿命化計画…　計画期間（１０年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、本指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

8　改善事業の実施方針

(1)　改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）の基本方針

計画期間内に実施する改善事業の実施方針及びその内容については、次のとおりとし、対象となる住棟・住戸での実施の可否を判断します。

A　居住性向上型

- 引き続き活用を図る昭和40年代建設のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

（間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化 等）

B　福祉対応型

- 引き続き活用を図る昭和40年代建設のストックについて、高齢者等が安全・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る。

（住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置 等）

C　安全性確保型

- 耐震性に課題のあるラーメン構造住棟の耐震改修により躯体安全性を高める。
  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。
  防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

（耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等）

D　長寿命化型

- 一定の居住性や安全性等が確保されており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う。

（外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等）

E　脱炭素社会対応型

- 一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、省エネルギー性向上、再生可能エネルギーの導入等、脱炭素型社会への対応に配慮した改善を行う。

（内壁、最上階の天井等の断熱改修、省エネルギー性の高い設備への交換 等）

(2)　長寿命化型改善に関する基本的な考え方と意義・定義

従来の対症療法型の維持管理から、公営住宅等の建設年度、立地等を踏まえ、定期点検により現状を把握しながら、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、住宅の長寿命化が図られ、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することが可能となります。

長寿命化型改善の定義としては次のいずれかに該当する工事等※

a　従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。

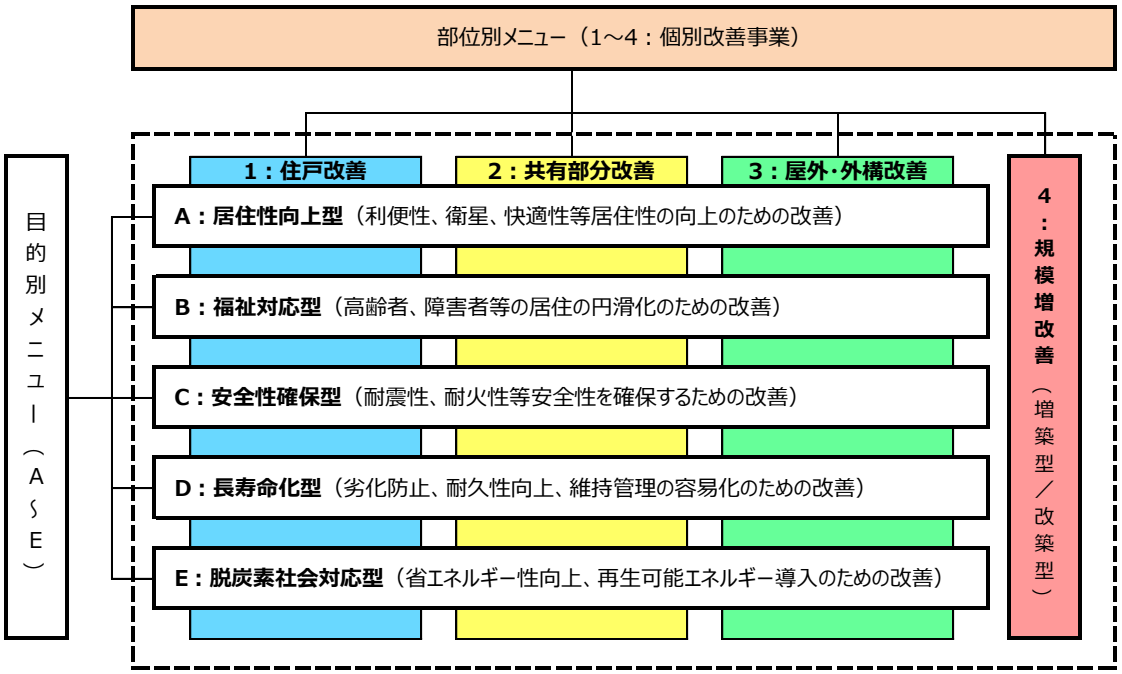
b　従前の仕様等と比して躯体への影響が低減されるものであること。

c　従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

※　上記に該当しない事業（単なる設備更新等を含む）については長寿命化型改善事業の対象としない。

(3)　公営住宅等ストック総合改善事業の事業メニュー概念図

①個別改善事業



②全面的改善事業（※公営住宅のみ）

③公営住宅等長寿命化計画策定事業

④既存公営住宅の耐震改修に伴う入居者の移転事業

※全面的改善事業の実施要件のうち、共用部改善の安全性確保型については、最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く

② 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外･外構改善
A：居住性確保	･間取りの改修 ･給湯設備の設置 ･電気容量のアップ 等	･給水方式の変更 ･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の改修も含む） ･交流スペースの設置 ･宅配ボックスの設置 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用アンテナ等の改修も含む） ･集会所の増改築、追加整備 ･児童遊園の整備 ･交流スペースの設置 ･排水処理施設の整備 等
B：福祉対応	･住戸内部の段差解消 ･浴室、便所等への手摺の設置 ･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、階段の手摺設置 ･中層EVの設置、機能向上 ･段差の解消 ･視聴覚障がい者誘導ブロック等の設置 等	･屋外階段、集会所の便所･玄関への手摺の設置 ･屋外通路等の幅員確保 ･スロープの設置 ･電線の地中化 等
C ：安全性確保	･台所壁の不燃化 ･避難経路の確保 ･住宅用防災警報機等の設置(※1) ･アスベストの除去 ･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) ･防災･減災対策(※４) 等	･耐震改修（※２） ･外壁落下防止改修 ･バルコニーの手摺のアルミ化 ･防火区画 ･避難設備の設置 ･アスベストの除去等 ･EVかご内の防犯カメラ設置（※３） ･EV地震時管制運転装置、戸開走保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ･防災･減災対策（※４） 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） ･防災･減災対策（※４） 等
D：長寿命化	･浴室の防水性向上に資する工事 ･内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事 ･配管の耐久性向上に資する工事 等	･躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ･避難施設の耐久性向上 等	･配管の耐久性、耐食性向上に資する工事 等
E：脱炭素社会対応	･内壁･最上階の天井等の断熱 ･複層ガラス化、内窓の設置･交換 ･省エネルギー性能の高い設備への交換 等	･断熱化対応（断熱強化） ･再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等	･集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ･再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等 等

※1公営住宅への住宅用火災報知器等の設置については、「住宅用火災報知器及び住宅用防災報知器の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。また、単なる更新は補助対象とならないことに注意。

※2公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国備第31号）」を参照

※3公営住宅の防犯性向上については、「公営住宅等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

※4公営住宅の防災･減災対策については、「公営住宅における安全対策の推進について」（令和3年2月8日国住備第119号）を参照

③　長寿命化型改善の具体例

ａ　部位毎による整理

部　位	概要（工事例）	備　考
躯　体	・躯体の耐久性を向上させる工事 ・躯体の中性化を防止する工事	
屋上及びこれに付随する部分(「屋上等」という)	・躯体の耐久性を向上させる工事 ・躯体の中性化を防止する工事	・屋根も含む ・塗装塗膜による工事も可
外　壁	・外壁の断熱性を向上させる工事 ・外壁の防水性を向上させる工事 ・外壁の耐久性を向上させる工事 ・外壁の安全性を向上させる工事	・ベランダの内側も可 ・塗装塗膜による工事も可
内　壁	・内壁の断熱性を向上させる工事 ・内壁の耐久性を向上させる工事 ・内壁コンクリートの中性化を防止する工事	・塗装塗膜による工事も可
給水管、排水管、汚水管、雨水管、ガス管、消火管	・管の耐食性を向上させる工事 ・管の耐久性を向上させる工事	・塗膜による工事も可
シーリング	・シーリング材の耐久性を向上させる工事	
浴　室	・浴室の防水性を向上させる工事	
避難施設	・避難施設の耐久性を向上させる工事	
床下地材	・床下地材の耐久性を向上させる工事	・切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可

ｂ　工事毎による整理

工　事	概要（工事例）	備考
配管の集約化	・住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 ・住戸内の配管を埋設型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事	
電気幹線	・住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事	

ｃ　住宅履歴情報管理関係

概要（事業例）	備考
ICタグ化による履歴情報の作成	・改善事業の実施にあわせ、部材等にICタグを設置することを想定

9　公営住宅等における建替事業の実施方針

建替え事業の基本方針

建替え事業を行う予定の団地は現段階ではありませんが、当町では若者や子育て世帯の町外流出に歯止めをかけ、住民定住化を図る対策として、若い世帯・子育て世帯、高齢者、障がい者等の多様なニーズを踏まえて、民間が経営する賃貸住宅の入室状況も考慮した、地域特性に応じた良質で多彩な町営住宅の建設について、建設年度、構造種別、設備等の状況、立地、空き家率、応募倍率等を総合的に勘案し、拠点地域の集約により、快適な住環境整備を進め、今後建替え事業を実施するか検討していくこととします。

10　長寿命化のための事業実施予定一覧

(1)　住棟単位の修繕・改善事業等一覧

①　計画修繕・改善事業の実施予定一覧　＜住棟部分＞

【様式１】による。（Ｐ６７参照）

②　新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式２】による。（Ｐ８４参照）

③　共同施設に係る事業の実施予定一覧　＜集会所・遊具等＞

【様式３】による。（Ｐ８５参照）

11　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

（１）　ＬＣＣ算出の考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合に想定される管理期間に要するコストを算出し、住棟単位で年当りのコスト比較を行います。算出においては、戸当りコストを基に当該住宅の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出します。

（２）　ＬＣＣ算出の手順

＜計画前モデル＞

①　評価期間（改善非実施）Ａ

長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間であり、当町では耐用年数として示されているものを基本とし、木造平屋・準耐火構造（簡易耐火構造）の住宅は耐用年数３０年、耐火構造の住宅は、耐用年数は７０年を想定しています。

既に耐用年限を過ぎている住宅については、経過年数に１０年を足した年数を評価期間Ａとします。

②　修繕費Ａ　※

修繕費Ａ＝（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。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算出することとします。

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は、現在価値化して算出することとし、「令和４年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に記載されている不良住宅等除却費を使用することとします。木造住宅又は木造建築物の除却工事費１㎡あたり 28,000 円、非木造住宅及び非木造建築物の除却工事費１㎡あたり 41,000 円として考えます。

⑤　計画前ＬＣＣ

計画前ＬＣＣ＝（②修繕費Ａ＋③建設費＋④除却費Ａ）

÷評価期間（改善非実施）Ａ　（単位：円／戸・年）

※現在価値化（P65 参照）

＜計画後モデル＞

⑥　評価期間（改善実施）Ｂ

評価期間Ｂは木造・準耐火構造（簡易耐火構造）平屋建て等の住宅及び、耐火構造の住宅共に、長寿命化型改善事業実施時点から２０年延長した場合を想定しています。（測量試験費の交付金を受けた場合の管理期間：概ね２０年間使用可能なものであること）

⑦　修繕費Ｂ　※

修繕費Ｂ＝（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。

⑧　長寿命化型改善工事費　※

公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額とする。

⑨　建設費

計画前モデル③と同じ。

⑩　除却費Ｂ

計画前モデル④と同じ。

⑪　計画後ＬＣＣ

計画後ＬＣＣ＝（⑦修繕費Ｂ＋⑧長寿命化型改善工事費＋⑨建設費＋⑩除却費Ｂ）

÷⑥評価期間（改善実施）Ｂ　（単位：円／戸・年）

※現在価値化（P65 参照）

＜ＬＣＣ改善効果＞

⑫　年平均縮減額

上記⑤、⑪より、年平均改善額＝⑤計画前ＬＣＣ－⑪計画後ＬＣＣ

⑬　住棟あたりの年平均縮減額

上記⑫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分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。

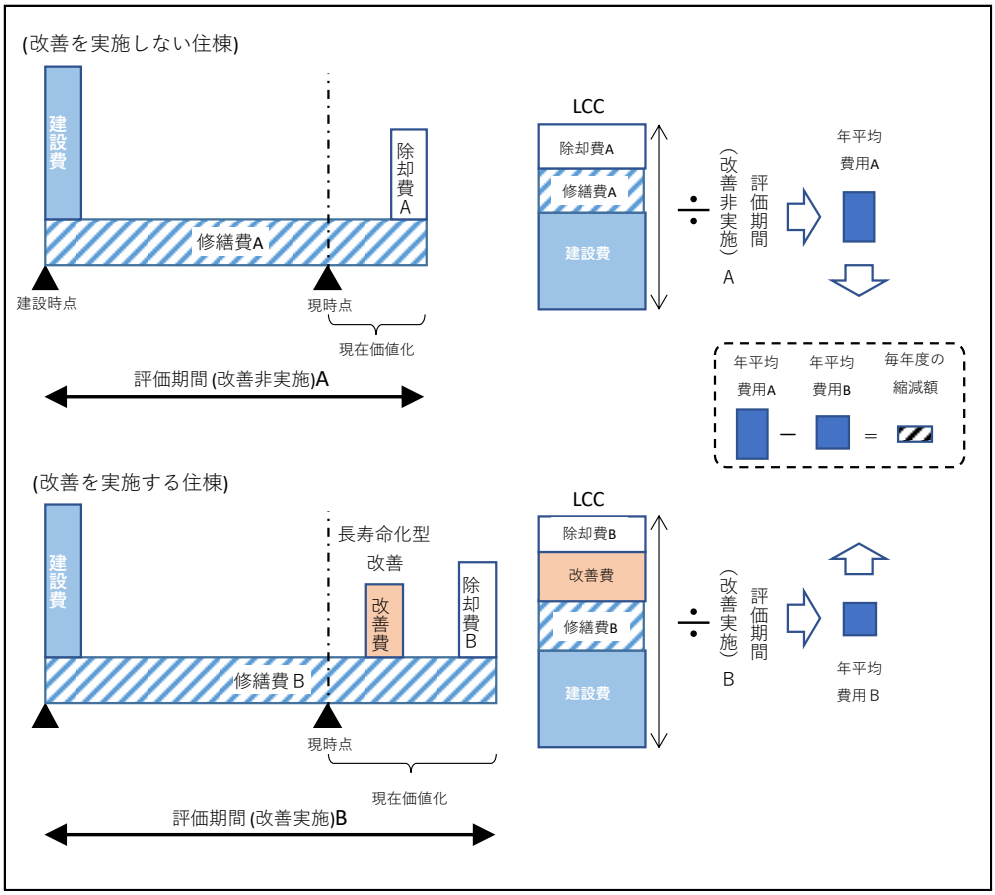
年平均縮減額がプラスであれば、ＬＣＣ縮減効果があると判断できます。

※現在価値化

現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率４％／年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は次のとおりとします。

現時点以後の経過年数ａ年における「将来の改善費、修繕費、除却費」ｂの現在価値＝ｂ×ｃ

ａ：現時点以後の経過年数
ｂ：将来の改善費、修繕費、除却費
ｃ：現在価値化係数　ｃ＝１÷（１＋ｄ）^{a}
ｄ：社会的割引率（０．０４（４％））



ライフサイクルコストの算出イメージ

設定条件

平成21年3月国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針」及び平成28年8月国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」には、中耐住棟の使用年数100年を想定した修繕費が設定条件として示されています。町内の低層住宅に照合させるよう次表のとおりの設定条件として算出しました。

<参考：修繕項目別の修繕費乗率>

修繕項目			中耐階段室型						中耐片廊下型			高層				
			S40	S50	S60	H7	H17	H27	H7	H17	H27	S50	S60	H7	H17	H27
			S40中耐階段室型	S50中耐階段室型	S60中耐階段室型	H7中耐階段室型	H17中耐階段室型	H27中耐階段室型	H7中耐片廊下型	H17中耐片廊下型	H27中耐片廊下型	S50高層	S60高層	H7高層	H17高層	H27高層
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%	4.48%	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%	7.66%	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%	0.38%	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	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	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	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%
13-2	自火報設備	20年	0.00%	0.00%	0.00%	1.31%	1.16%	1.14%	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	0.00%	0.00%	8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%	0.00%	6.95%	5.80%	5.44%	5.52%
17-3	ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ	20年	0.00%	0.00%	1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%	0.00%	0.90%	0.75%	0.71%	0.72%
17-4	24h換気	20年	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.14%	0.14%	0.00%	0.13%	0.13%	0.00%	0.00%	0.00%	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%

☆修繕費　低層　S40モデル（昭和35年～昭和45年）

修繕項目	経常修繕	EV保守	貯水槽	給水	給湯器	外壁	屋上防水	共聴	給水管	流し台	排水管
修繕費乗率	0.54%				5.32%	7.34%	1.87%	1.28%	6.21%		3.54%
修繕周期	1年	1年	25年	15年	15年	18年	12年	15年	35年	30年	30年

☆修繕費　低層　S60モデル（昭和56年～平成2年）

修繕項目	経常修繕	EV保守	貯水槽	給水	給湯器	外壁	屋上防水	共聴	給水管	流し台	排水管
修繕費乗率	0.36%				2.70%	4.48%	1.48%	0.65%	6.30%		1.80%
修繕周期	1年	1年	25年	15年	15年	18年	12年	15年	35年	30年	30年

☆修繕費　中耐階段室型　S60モデル（昭和56年～平成2年）

修繕項目	経常修繕	EV保守	貯水槽	給水	給湯器	外壁	屋上防水	共聴	給水管	流し台	排水管
修繕費乗率	0.36%				2.70%	4.48%	1.48%	0.65%	6.30%		1.80%
修繕周期	1年	1年	25年	15年	15年	18年	12年	15年	35年	30年	30年

☆修繕費　中耐階段室型　H17モデル（平成13年～平成22年）

修繕項目	経常修繕	EV保守	貯水槽	給水	給湯器	外壁	屋上防水	共聴	給水管	流し台	排水管
修繕費乗率	0.29%				1.92%	3.86%	1.27%	0.46%	4.49%		1.28%
修繕周期	1年	1年	25年	15年	15年	18年	12年	15年	35年	30年	30年

☆修繕費　中耐片廊下型　H17モデル（平成13年～平成22年）

修繕項目	経常修繕	EV保守	貯水槽	給水	給湯器	外壁	屋上防水	共聴	給水管	流し台	排水管
修繕費乗率	0.27%				1.75%	4.06%	1.23%	0.42%	4.09%		1.17%
修繕周期	1年	1年	25年	15年	15年	18年	12年	15年	35年	30年	30年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない（従前の使用と比して性能が向上しない）と設定している。

☆現在価値化係数：４%/年

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　長野県辰野町

住宅の区分：　(公営住宅)　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　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縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
荒神山団地	2	1	木平	S37			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
荒神山団地	3	1	木平	S37			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
荒神山団地	4	2	木平	S37			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
荒神山団地	5	2	木平	S37			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
荒神山団地	8	2	木平	S37			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
荒神山団地	10	2	木平	S37			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
荒神山団地	15	2	木平	S37			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
荒神山団地	16	2	木平	S37			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
荒神山団地	17	2	木平	S37			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
荒神山団地	18	1	木平	S37			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
荒神山団地	20	1	木平	S37			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
荒神山団地	22	2	木平	S37			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
荒神山団地	24	2	木平	S37			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
平出団地	25～28	4	準耐平（簡平）	S38			（令和4年）除却工事済											令和４年　除却
平出団地	33～36	4	準耐平（簡平）	S38			・除却工事											用途廃止 除却工事
平出団地	37～40	4	準耐平（簡平）	S39			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
平出団地	41～44	4	準耐平（簡平）	S39			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
平出団地	45～48	4	準耐平（簡平）	S39			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
平出団地	49～52	4	準耐平（簡平）	S39			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　長野県辰野町

住宅の区分：　(公営住宅)　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　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縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
丸山団地	1～3	3	準耐平（簡平）	S32			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
丸山団地	4～6	3	準耐平（簡平）	S32			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
丸山団地	7～12	6	準耐平（簡平）	S33			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
丸山団地	13～18	6	準耐平（簡平）	S33			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
丸山団地	19～24	6	準耐平（簡平）	S34			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
丸山団地	25～30	6	準耐平（簡平）	S34			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
丸山団地	31～36	6	準耐平（簡平）	S35			（年度未定）除却工事											用途廃止 退去後除却予定
丸山団地	37～40	3	準耐平（簡平）	S35			（令和4年）除却工事済											令和４年　除却
小野駅前団地	北	5	木二	H14						・屋根改修 ・外壁改修					・LED 照明取替		85	個別改善 ・長寿命化型
小野駅前団地	南	5	木二	H14							・屋根改修 ・外壁改修					・LED 照明取替	87	個別改善 ・長寿命化型
中央団地	1	18	中耐階段室型	S63			・屋根改修 ・外壁改修					・LED 照明取替					32	個別改善 ・長寿命化型
中央団地	2	12	中耐階段室型	H1				・屋根改修 ・外壁改修					・LED 照明取替				28	個別改善 ・長寿命化型
泉水団地	1～3	3	準耐平（簡平）	S44			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理
泉水団地	4～8	5	準耐平（簡平）	S44			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理
泉水団地	9～14	6	準耐平（簡平）	S44			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理
泉水団地	15～20	6	準耐平（簡平）	S44			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理
泉水団地	27～32	6	準耐平（簡平）	S44			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理
泉水団地	33～38	6	準耐平（簡平）	S44			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理

■LCCの算出

団地名	住棟番号	建設年代	構造	モデル住棟	経過年数	評価時点（和暦）	【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用													
							屋上防水		床防水		外壁塗装等		鉄部塗装等		建具（玄関ドア、MB扉）		建具（アルミサッシ）		バルコニー手摺		金物類	
							費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）
丸山団地	1～3	S30	準耐平（簡平）	S30低層	65	R4																
丸山団地	4～6	S30	準耐平（簡平）	S30低層	65	R4																
丸山団地	7～12	S30	準耐平（簡平）	S30低層	64	R4																
丸山団地	13～18	S30	準耐平（簡平）	S30低層	64	R4																
丸山団地	19～24	S30	準耐平（簡平）	S30低層	63	R4																
丸山団地	25～30	S30	準耐平（簡平）	S30低層	63	R4																
丸山団地	31～36	S40	準耐平（簡平）	S40低層	62	R4																
丸山団地	37～40	S40	準耐平（簡平）	S40低層	62	R4																
小野駅前団地	北	H17	木二	H17低層	20	R4	547,600	24			2,374,100	24										
小野駅前団地	南	H17	木二	H17低層	20	R4	547,600	25			2,374,100	25										
中央団地	1	S60	中耐階段室型	S60中耐階段室型	34	R4	373,500	35			1,264,400	35										
中央団地	2	S60	中耐階段室型	S60中耐階段室型	33	R4	382,700	35			1,366,400	35										
泉水団地	1～3	S40	準耐平（簡平）	S40低層	53	R4																
泉水団地	4～8	S40	準耐平（簡平）	S40低層	53	R4																
泉水団地	9～14	S40	準耐平（簡平）	S40低層	53	R4																
泉水団地	15～20	S40	準耐平（簡平）	S40低層	53	R4																
泉水団地	27～32	S40	準耐平（簡平）	S40低層	53	R4																
泉水団地	33～38	S40	準耐平（簡平）	S40低層	53	R4																

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

団地名	住棟番号	給水管、給湯管		貯水槽		給水ポンプ		排水設備		ガス設備		給湯器		共用灯		電力幹線・盤類		避雷設備		電話設備		テレビ共聴設備	
		費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）
丸山団地	1～3																						
丸山団地	4～6																						
丸山団地	7～12																						
丸山団地	13～18																						
丸山団地	19～24																						
丸山団地	25～30																						
丸山団地	31～36																						
丸山団地	37～40																						
小野駅前団地	北													338,800	29								
小野駅前団地	南													338,800	30								
中央団地	1													270,700	40								
中央団地	2													271,700	40								
泉水団地	1～3																						
泉水団地	4～8																						
泉水団地	9～14																						
泉水団地	15～20																						
泉水団地	27～32																						
泉水団地	33～38																						

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

団地名	住棟番号	連結送水管		自火報設備		EV保守		EV更新		流し台		浴室ﾕﾆｯﾄ		ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		24h換気		経常修繕		長寿命化型改善費用計（円/戸）	除却費（円/戸）
		費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）		
丸山団地	1～3																				
丸山団地	4～6																				
丸山団地	7～12																				
丸山団地	13～18																				
丸山団地	19～24																				
丸山団地	25～30																				
丸山団地	31～36																				
丸山団地	37～40																				
小野駅前団地	北																			3,260,500	2,919,610
小野駅前団地	南																			3,260,500	2,919,610
中央団地	1																			1,908,600	2,698,620
中央団地	2																			2,020,800	2,698,620
泉水団地	1～3																				
泉水団地	4～8																				
泉水団地	9～14																				
泉水団地	15～20																				
泉水団地	27～32																				
泉水団地	33～38																				

団地名	住棟番号	計画前モデル								
		①	②-1	②-2	②	③	④-1	④-2	④	⑤
		評価期間（改善非実施）A（年）	修繕費A1（現時点まで）（円/戸）	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）（円/戸）	修繕費A（円/戸）	建設費（推定再建築費）（円/戸）	除却費（円/戸）	除却費の現在価値化係数（%）	除却費B（現在価値化）（円/戸）	計画前LCC（（②+③+④）÷①）（円/戸・年）
丸山団地	1～3									
丸山団地	4～6									
丸山団地	7～12									
丸山団地	13～18									
丸山団地	19～24									
丸山団地	25～30									
丸山団地	31～36									
丸山団地	37～40									
小野駅前団地	北	30	2,176,814	1,755,651	3,932,465	12,727,000	2,919,610	0.676	1,972,384	621,061
小野駅前団地	南	30	2,176,814	1,755,651	3,932,465	12,727,000	2,919,610	0.676	1,972,384	621,061
中央団地	1	50	3,892,272	2,602,576	6,494,848	8,484,700	2,698,620	0.534	1,440,815	328,407
中央団地	2	50	3,647,345	2,391,752	6,039,097	8,014,300	2,698,620	0.513	1,385,399	308,775
泉水団地	1～3									
泉水団地	4～8									
泉水団地	9～14									
泉水団地	15～20									
泉水団地	27～32									
泉水団地	33～38									

団地名	住棟番号	計画後モデル										
		⑥	⑦-1	⑦-2	⑦	⑧-1	⑧	⑨	⑩-1	⑩-2	⑩	⑪
		評価期間(改善実施)B(年)	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)(円/戸)	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)(円)	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)(円/戸)	長寿命化型改善費(円/戸)	長寿命化型改善費(現在価値化)(円/戸)※2	建設費(推定再建築費)(円/戸)※3	除却費(円/戸)	除却費の現在価値化係数(%)	除却費B(現在価値化)(円/戸)	計画後LCC((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)(円/戸・年)
丸山団地	1～3											
丸山団地	4～6											
丸山団地	7～12											
丸山団地	13～18											
丸山団地	19～24											
丸山団地	25～30											
丸山団地	31～36											
丸山団地	37～40											
小野駅前団地	北	40	3,059,610	569,722	4,666,702	3,260,500	2,735,518	12,727,000	2,919,610	0.456	1,332,472	536,542
小野駅前団地	南	40	3,059,610	547,809	4,688,614	3,260,500	2,630,306	12,727,000	2,919,610	0.456	1,332,472	534,459
中央団地	1	60	3,161,956	498,979	6,555,249	1,908,600	1,788,842	8,484,700	2,698,620	0.361	973,363	296,702
中央団地	2	60	2,899,798	453,188	6,093,955	2,020,800	1,823,611	8,014,300	2,698,620	0.347	935,926	281,129
泉水団地	1～3											
泉水団地	4～8											
泉水団地	9～14											
泉水団地	15～20											
泉水団地	27～32											
泉水団地	33～38											

団地名	住棟番号	戸数	LCC縮減効果 ⑤ 計画前ＬＣＣ （（②+③+④）÷①）（円／戸・年）	⑥ 計画後ＬＣＣ（（⑦+⑧+⑨+⑩）÷⑥）（円／戸・年）	⑫ 年平均縮減額（⑤−⑪）（円／戸・年）	⑬ 住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）（円／棟・年）
丸山団地	1～3	3				
丸山団地	4～6	3				
丸山団地	7～12	6				
丸山団地	13～18	6				
丸山団地	19～24	6				
丸山団地	25～30	6				
丸山団地	31～36	6				
丸山団地	37～40	3				
小野駅前団地	北	5	621,061	536,542	84,519	422,595
小野駅前団地	南	5	621,061	534,459	86,602	433,010
中央団地	1	18	328,407	296,702	31,705	570,690
中央団地	2	12	308,775	281,129	27,646	331,752
泉水団地	1～3	3				
泉水団地	4～8	5				
泉水団地	9～14	6				
泉水団地	15～20	6				
泉水団地	27～32	6				
泉水団地	33～38	6				

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　長野県辰野町

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　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縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
アドニス平出	1	18	中耐片廊下型	H20					・屋根改修 ・外壁改修					・LED照明取替			41	個別改善 ・長寿命化型

■LCCの算出

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

団地名	住棟番号	建設年代	構造	モデル住棟	経過年数	評価時点（和暦）	屋上防水		床防水		外壁塗装等		鉄部塗装等		建具（玄関ドア、MB扉）		建具（アルミサッシ）		バルコニー手摺		金物類	
							費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）
アドニス平出	1	H17	中耐片廊下型	H17中耐片廊下型	14	R4	292,000	17			1,184,500	17										

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

団地名	住棟番号	給水管、給湯管		貯水槽		給水ポンプ		排水設備		ガス設備		給湯器		共用灯		電力幹線・盤類		避雷設備		電話設備		テレビ共聴設備	
		費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）
アドニス平出	1													290,300	22								

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

団地名	住棟番号	連結送水管		自火報設備		EV保守		EV更新		流し台		浴室ﾕﾆｯﾄ		ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		24h換気		経常修繕		長寿命化型改善費用計（円/戸）	除却費（円/戸）
		費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）		
アドニス平出	1																			1,766,800	2,760,530

		計画前モデル								
団地名	住棟番号	①	②-1	②-2	②	③	④-1	④-2	④	⑤
		評価期間（改善非実施）A（年）	修繕費A1（現時点まで）（円/戸）	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)（現在価値化）(円/戸)	修繕費A（円/戸）	建設費（推定再建築費）（円/戸）	除却費（円/戸）	除却費の現在価値化係数（%）	除却費B（現在価値化）（円/戸）	計画前LCC（(②+③+④)÷①）（円/戸・年）
アドニス平出	1	50	648,072	3,845,049	4,493,121	12,411,000	2,760,530	0.244	672,655	351,535

団地名	住棟番号	計画後モデル										
		⑥	⑦-1	⑦-2	⑦	⑧-1	⑧	⑨	⑩-1	⑩-2	⑩	⑪
		評価期間（改善実施）B（年）	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）（円/戸）	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）（円）	累積修繕費B （②-1＋⑦-1－⑦-2）（円/戸）	長寿命化型改善費（円/戸）	長寿命化型改善費（現在価値化）（円/戸）※2	建設費（推定再建築費）（円/戸）※3	除却費（円/戸）	除却費の現在価値化係数（%）	除却費B（現在価値化）（円/戸）	計画後LCC（（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）（円／戸・年）
アドニス平出	1	60	4,162,497	594,546	4,216,024	1,766,800	1,524,722	12,411,000	2,760,530	0.165	454,421	310,102

団地名	住棟番号	戸数	LCC縮減効果 ⑤ 計画前ＬＣＣ （（②＋③＋④）÷①）（円／戸・年）	⑥ 計画後ＬＣＣ（（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）（円／戸・年）	⑫ 年平均縮減額（⑤－⑪）（円／戸・年）	⑬ 住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）（円／棟・年）
アドニス平出	1	18	351,535	310,102	41,433	745,794

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　長野県辰野町

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　改良住宅　(その他)（　町単独住宅　）

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縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
富士塚団地	1	1	木平	S57			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理
富士塚団地	3	1	木平	S57			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理
富士塚団地	4	1	木平	S57			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理
富士塚団地	5	1	木平	S57			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理
富士塚団地	6	1	木平	S57			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理
富士塚団地	7	1	木平	S57			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理
富士塚団地	8	1	木平	S57			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理
富士塚団地	9	1	木平	S57			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理
富士塚団地	10	1	木平	S57			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理
富士塚団地	11	1	木平	S57			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理
富士塚団地	12	1	木平	S57			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理
富士塚団地	13	1	木平	S57			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理
富士塚団地	14	1	木平	S57			※本期間内に計画はありません											※当面維持管理

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　長野県辰野町

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　改良住宅　(その他)（　町単独住宅　）

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縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
朝日団地	4～5	2	木平	S34			（年度未定）◇除却工事											◇単費事業 用途廃止 退去後除却予定
朝日団地	6～7	2	木平	S34			（年度未定）◇除却工事											◇単費事業 用途廃止 退去後除却予定
宮木下町団地	1	1	木平	S26			（年度未定）◇除却工事											◇単費事業 用途廃止 退去後除却予定
久保田団地	1	1	木平	S35			（年度未定）◇除却工事											◇単費事業 用途廃止 退去後除却予定
丸山上団地	2	1	木平	S42			（年度未定）◇除却工事											◇単費事業 用途廃止 退去後除却予定
丸山上団地	5	1	木平	S42			（年度未定）◇除却工事											◇単費事業 用途廃止 退去後除却予定
丸山上団地	6	1	木平	S42			（年度未定）◇除却工事											◇単費事業 用途廃止 退去後除却予定

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：　長野県辰野町

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　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		新規又は建替整備予定年度	LCC（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
※本期間内に計画はありません									

【様式３】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：　長野県辰野町

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　改良住宅　その他（　　）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
※本期間内に計画はありません															