

# 愛川町町営住宅長寿命化計画

(令和3年度～令和12年度)

令和3年3月  
愛川町

# 目次

---

## 第1章 長寿命化計画の背景と目的

1-1	計画の背景	1
1-2	計画の目的	1
1-3	計画の位置づけ	2
1-4	計画期間の設定	2
1-5	計画の対象	3
1-6	位置図	4

## 第2章 愛川町における町営住宅の現況分析

2-1	愛川町の人口・世帯数	5
2-2	愛川町の住宅状況	8
2-3	町営住宅の状況	9
2-4	入居状況	12
2-5	他の公的賃貸住宅の状況	15
2-6	町営住宅の現状と課題	16

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1	長寿命化に関する基本方針	19
-----	--------------	----

## 第4章 町営住宅長寿命化計画における事業手法の選定

4-1	団地別・住棟別事業手法の選定	21
-----	----------------	----

## 第5章 町営住宅長寿命化計画のための実施方針

5-1	点検の実施方針	31
5-2	計画修繕の実施方針	36
5-3	改善事業の実施方針	41
5-4	建替事業の実施方針	42
5-5	長寿命化のための事業実施予定一覧	42

## 第6章 ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果

6-1	ライフサイクルコスト(LCC)の算出の考え方	46
6-2	ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果	49

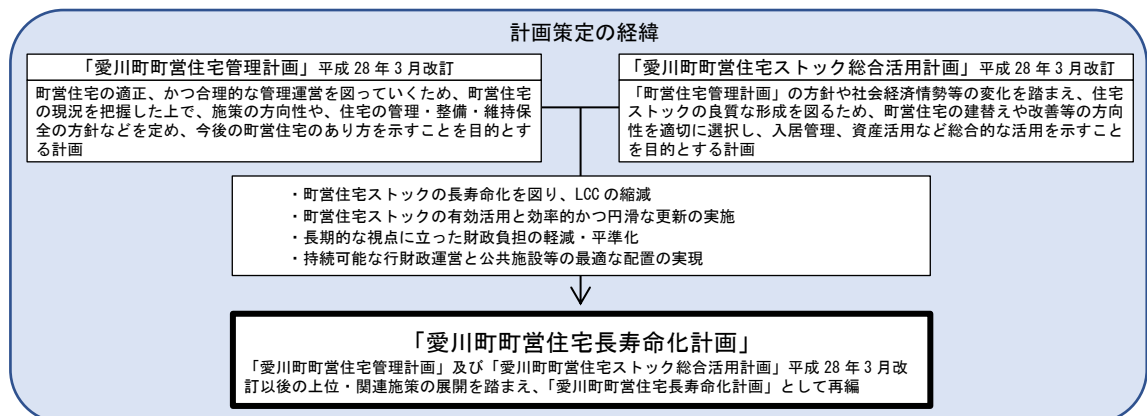
## 第1章 長寿命化計画の背景と目的

### 1-1 計画の背景

平成18年6月、国では本格的な少子高齢化社会、人口減少社会を迎え、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、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく転換する必要があることが示されました。

本町では、平成27年度に改訂した「愛川町町営住宅管理計画」及び「愛川町町営住宅ストック総合活用計画」に基づき、町営住宅の安定的な確保を図ってきましたが、厳しい財政状況の中で老朽化したストックが更新期を迎え、公営住宅等に関する長寿命化の視点を含めた効率的な施設管理が求められています。

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



### 1-2 計画の目的

本計画は、本町の住宅セーフティネットとして役割を担う町営住宅について、国が定める「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成28年8月改定）及び町が策定した「愛川町公共施設等総合管理計画」（平成29年2月策定）等の関係計画を踏まえ策定するものです。

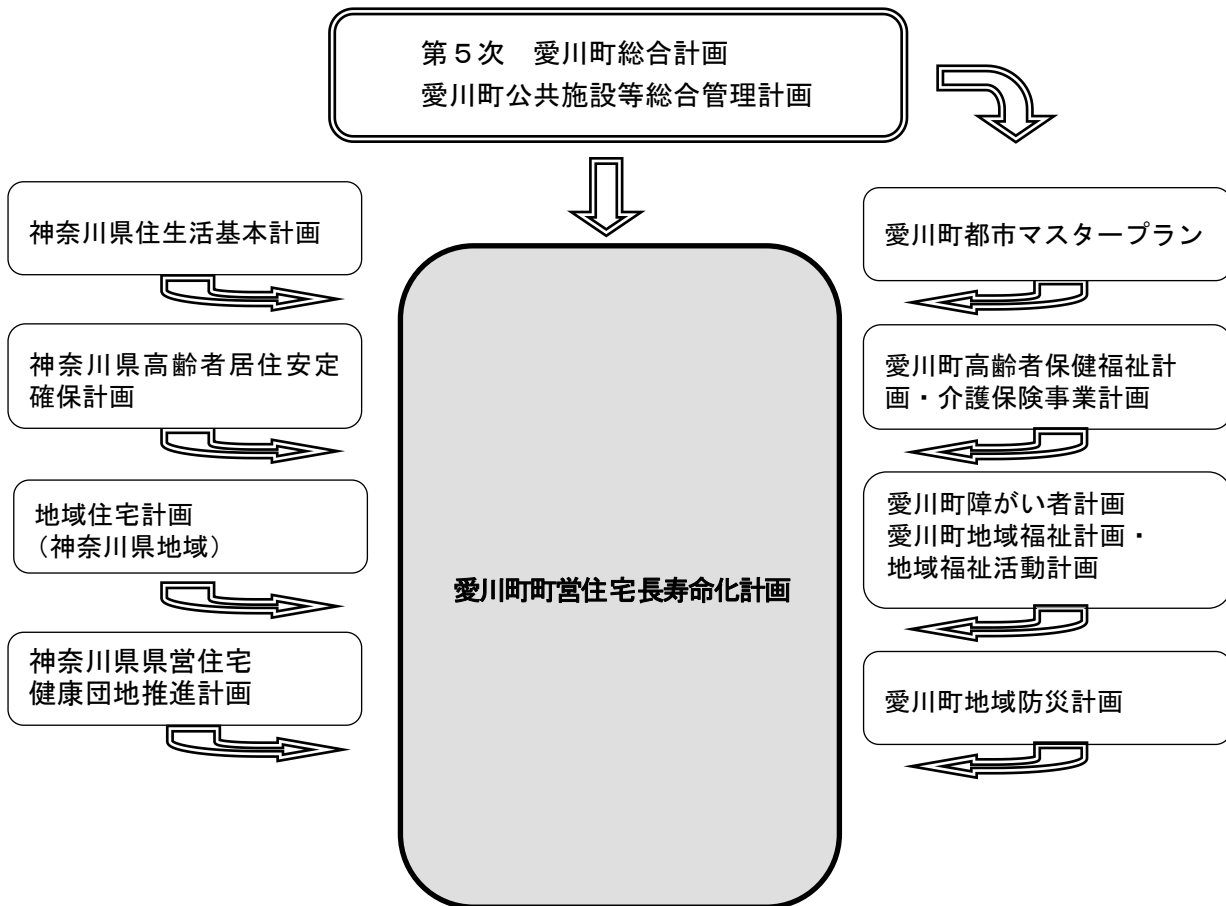
また、「愛川町公共施設等総合管理計画」において、財政負担の軽減、平準化を図るため公共施設の施設数や総延床面積の削減を図ることとしており、町営住宅については、適正な管理戸数へと削減しながら、既存ストックを活用していく必要があることから、昭和30年代から昭和50年代までに建設された老朽化が進む町営住宅の用途廃止等の事業手法の選定を行い、その他の有効活用可能な町営住宅については、確実な点検の実施及びその点検結果に基づく予防保全的な維持管理、改善を計画的に推進し、LCCの縮減による事業費の平準化を図る町営住宅の適正管理に向けた計画とします。

※ライフサイクルコスト(LCC)・・・建物の建設、維持管理、除却までに要する費用

1-3 計画の位置づけ

本計画は、上位計画の「第5次愛川町総合計画」及び「愛川町公共施設等総合管理計画」、「神奈川県住生活基本計画」等の関係計画との整合を図りつつ、本町の町営住宅に関する個別施設計画として位置づけます。

愛川町町営住宅長寿命化計画の位置づけ



1-4 計画期間の設定

中長期の事業内容、実施時期、各住棟の供用期間等を検討し、長期的な管理の見通しを立てる中で、その見通しに基づき、事業実施計画として町営住宅長寿命化計画を策定します。

また、策定には、管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して一定程度の計画期間を確保する必要があるため、計画期間を令和3年度から令和12年度までの10年間とし、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、見直しを行います。

## 1-5 計画の対象

本計画の対象区域は、愛川町全域とし、計画対象とする町営住宅は、次のとおり、現在管理する8団地186戸とします。

町営住宅一覧

No	団地名	住宅所在地	建設年度	構造別	管理戸数	床面積 (㎡)	住居専用面積 (㎡)
1	川北住宅	半原5812番地	平成5年度	中層耐火3階建	10	一般 82.54	(3DK) 66.4
					1	身障 71.14	(2DK) 55.0
					2	単身 53.56	(1DK) 37.4
2	原臼住宅	半原3890番地	平成21年度	低層耐火2階建	1	身障 73.31	(2DK) 53.9
					7	一般 71.61	(2DK) 52.6
3	田代住宅	田代733番地	平成12年度	低層耐火2階建	6	一般 91.82	(3DK) 75.5
					1	身障 80.23	(2DK) 64.7
					5	高齢 80.23	(2DK) 64.7
			平成16年度		8	一般 94.53	(3DK) 75.4
					2	一般 82.94	(2DK) 64.6
					1	身障 82.87	(2DK) 64.5
5	高齢 82.94	(2DK) 64.6					
4	平山住宅	田代1887番地	昭和41年度	木造平家建	3	31.00	(2K) 31.0
5	三増住宅	三増783番地の1	昭和63年度	中層耐火3階建	18	71.03	(3DK) 59.5
			平成2年度		9	73.57	(3DK) 59.5
6	松台住宅	中津636番地	昭和39年度	準耐火平家建	10	31.00	(2K) 31.0
7	桜台住宅	中津4065番地	昭和44年度	準耐火2階建	10	42.70	(2DK) 42.7
			昭和44年度		10	39.50	(2DK) 39.5
			昭和46年度		22	42.70	(2DK) 42.7
8	諏訪住宅	中津2107番地 2108番地 2111番地の1	昭和52年度	準耐火2階建	18	58.00	(3DK) 58.0
			昭和52年度		5	54.70	(3DK) 54.7
			昭和54年度		12	61.40	(3DK) 58.9
			昭和54年度		2	55.40	(3DK) 55.4
			昭和59年度	中層耐火3階建	12	74.69	(3DK) 65.6
			昭和59年度		6	66.10	(3DK) 57.3
合 計					186		

※ 管理戸数は令和2年4月1日現在の戸数

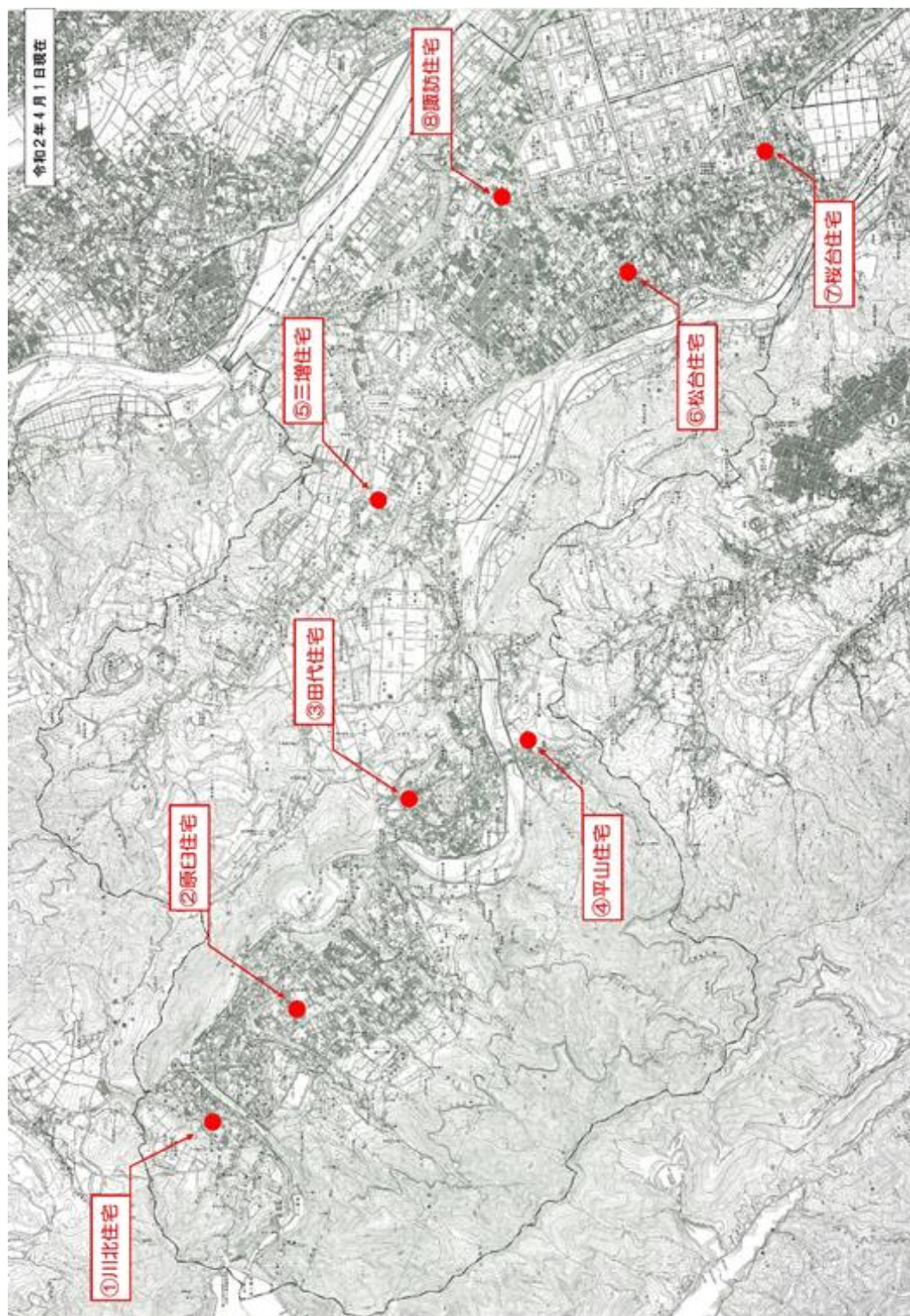
※ 床面積、住居専用面積については公営住宅法における面積算定

※ 床面積について、共用部のある住宅は共用部を等分し加算

1-6 位置図

計画の対象となる町営住宅の位置は次のとおりです。

町営住宅位置図



## 第2章 愛川町における町営住宅の現況分析

## 2-1 愛川町の人口・世帯数

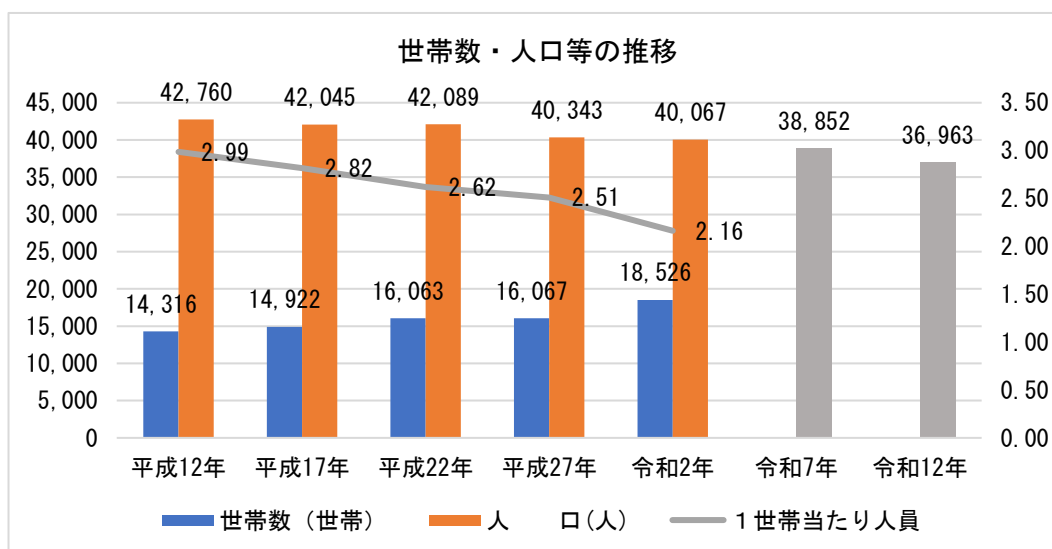
## (1) 人口・世帯数の推移

本町の令和2年10月1日現在の住民基本台帳人口は40,067人、世帯数は18,526世帯であり、1世帯当たりの人員は2.16人となっています。

また、過去の国勢調査を基に、最近20年間の人口及び世帯数の推移を見ると、人口は、減少傾向となっているものの、世帯数は増加傾向を示しています。さらに、1世帯当たりの人員を見ると、減少しており、世帯の細分化が進行していることが伺えます。

世帯数・人口等の推移

年	世帯数（世帯）	人口（人）	1世帯当たり人員
平成12年	14,316	42,760	2.99
平成17年	14,922	42,045	2.82
平成22年	16,063	42,089	2.62
平成27年	16,067	40,343	2.51
令和2年	18,526	40,067	2.16



※ 平成12年～平成27年 国勢調査（人口は不詳を含む）

※ 令和2年 住民基本台帳人口・世帯数（令和2年10月1日現在）

※ 令和7年・令和12年 「第2期愛川町まち・ひと・しごと創生総合戦略」[推計6] 人口推計（世帯推計無し）

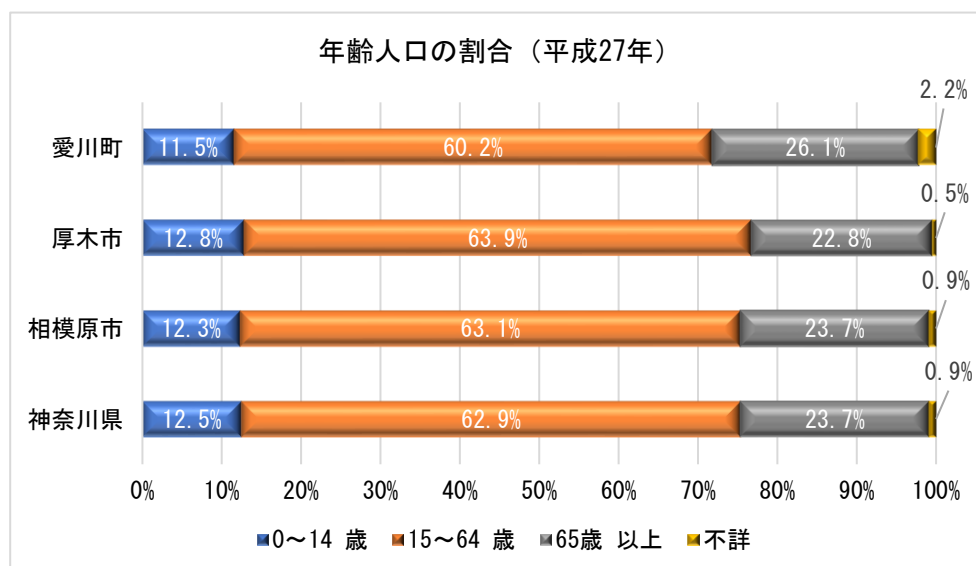
(2) 年齢別人口の推移

平成27年の国勢調査によると、本町の総人口40,343人のうち、0～14歳は4,655人、15～64歳は24,294人、65歳以上（高齢者）は10,526人となっています。

また、65歳以上の高齢者の割合（高齢化率）は、26.1%であり、神奈川県や周辺市と比較すると、やや高い数値となっており、今後の全国的な高齢化の進展に伴い、本町においても高齢化率の上昇は、避けられない状況にあります。

年齢別人口の推移（単位：人）

県市町名	年	0～14歳	15～64歳	65歳以上	不詳	人口	高齢化率
愛川町	平成12年	6,880	30,987	4,882	11	42,760	11.4%
	平成17年	6,058	29,529	6,445	13	42,045	15.3%
	平成22年	5,596	28,125	8,305	63	42,089	19.7%
	平成27年	4,655	24,294	10,526	868	40,343	26.1%
厚木市	平成27年	28,919	144,236	51,432	1,127	225,714	22.8%
相模原市	平成27年	88,850	454,821	171,040	6,069	720,780	23.7%
神奈川県	平成27年	1,140,748	5,744,383	2,158,157	82,926	9,126,214	23.6%



※ 平成12年～平成27年 国勢調査（人口は不詳を含む）

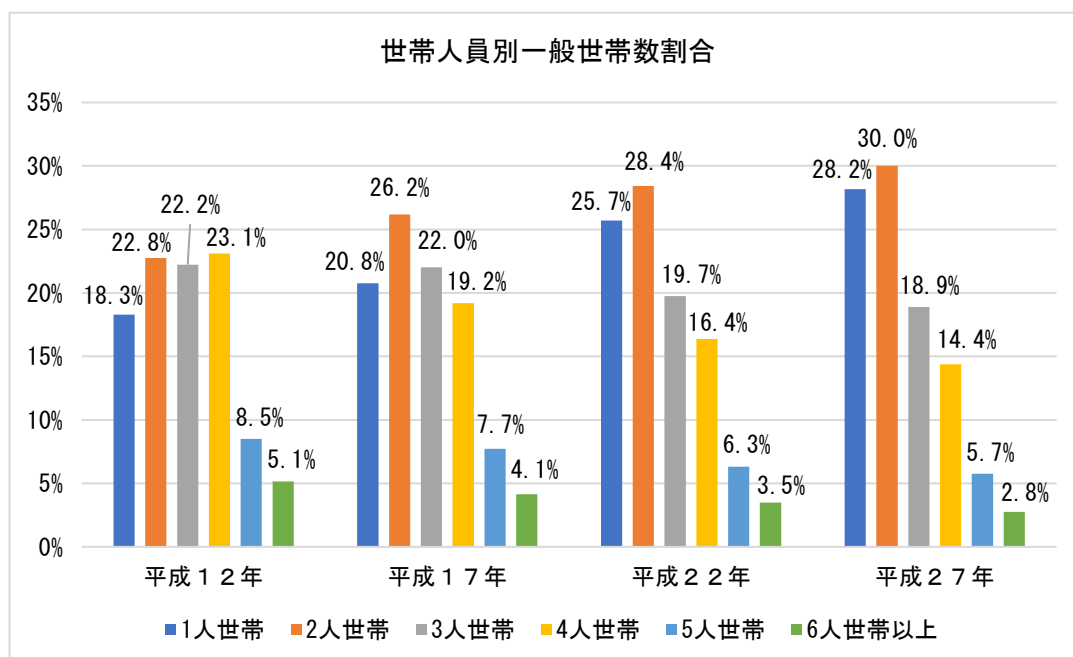


(3) 世帯人員別一般世帯数の推移

世帯人員別に一般世帯数の推移を見ると、平成17年から1人世帯と2人世帯が増加傾向にあり、4人世帯から6人世帯以上の世帯が減少傾向となっています。平成27年度においては1人世帯と2人世帯が全体の約6割を占めており、少人数世帯が増加していることが分かります。

世帯人員別一般世帯数の推移 (単位：世帯)

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数	14,298	14,908	16,045	16,046
1人世帯	2,614 18.3%	3,094 20.8%	4,125 25.7%	4,520 28.2%
2人世帯	3,253 22.8%	3,904 26.2%	4,559 28.4%	4,815 30.0%
3人世帯	3,177 22.2%	3,282 22.0%	3,168 19.7%	3,041 18.9%
4人世帯	3,302 23.1%	2,860 19.2%	2,628 16.4%	2,306 14.4%
5人世帯	1,216 8.5%	1,150 7.7%	1,012 6.3%	922 5.7%
6人世帯以上	736 5.1%	618 4.1%	553 3.5%	442 2.8%



※ 平成12年～平成27年 国勢調査

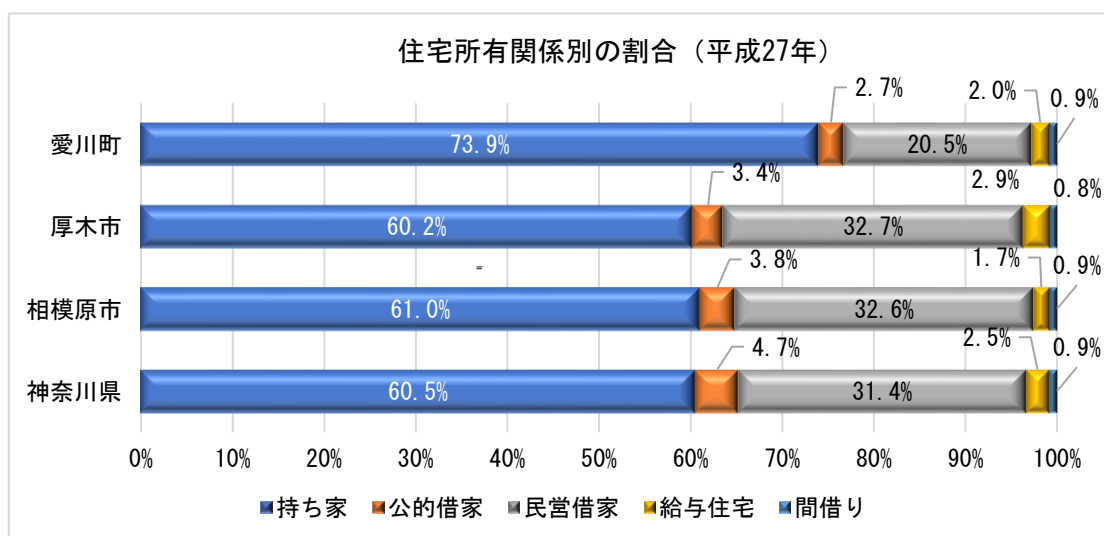
2-2 愛川町の住宅状況

(1) 住宅所有関係の状況

平成27年国勢調査によると、本町の住宅所有関係別の世帯構成比は、神奈川県や周辺市と比べ、持ち家が11,435世帯で73.9%と比率が高くなっています。次いで、借家(公的借家・民営借家・給与住宅)が3,897世帯で25.2%となっており、借家の中では民営借家が20.5%を占め、最も多くなっています。

住宅所有関係別の推移 (単位:世帯)

市町等名	年	持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	間借り	計
愛川町	平成12年	9,728	531	2,595	523	222	13,599
		71.5%	3.9%	19.1%	3.9%	1.6%	100.0%
	平成17年	10,427	489	2,754	430	196	14,296
		72.9%	3.4%	19.3%	3.0%	1.4%	100.0%
平成22年	11,039	514	3,272	351	217	15,393	
	71.7%	3.3%	21.3%	2.3%	1.4%	100.0%	
平成27年	11,435	425	3,168	304	133	15,465	
	73.9%	2.7%	20.5%	2.0%	0.9%	100.0%	
厚木市	平成27年	56,594	3,165	30,736	2,734	751	93,980
		60.2%	3.4%	32.7%	2.9%	0.8%	100.0%
相模原市	平成27年	187,880	11,808	100,227	5,320	2,663	307,898
		61.0%	3.8%	32.6%	1.7%	0.9%	100.0%
神奈川県	平成27年	2,357,944	184,131	1,221,199	96,014	35,261	3,894,549
		60.5%	4.7%	31.4%	2.5%	0.9%	100.0%



※ 平成12年～平成27年 国勢調査

## 2-3 町営住宅の状況

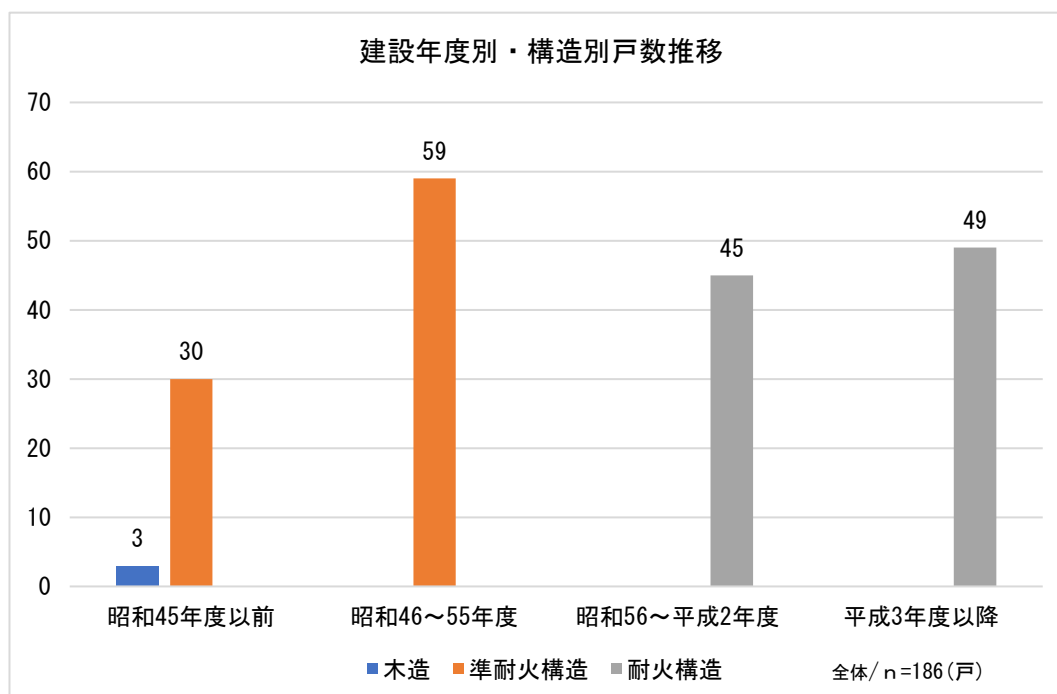
## (1) 建設年度別・構造別戸数

建設年度別にみると、昭和45年度以前は33戸（17.7%）、昭和46年度から昭和55年度は59戸（31.7%）、昭和56年度から平成2年度は45戸（24.2%）、平成3年度以降は49戸（26.4%）が建設されており、現在186戸が供給されています。

構造別にみると、耐火構造94戸（50.5%）と最も多く、次いで準耐火構造89戸（47.9%）、木造3戸（1.6%）となっており、昭和46年度から昭和55年度にかけては全て準耐火構造により建設されています。

建設年度別・構造別戸数の割合（単位：戸）

	木造	準耐火構造	耐火構造	計	
昭和45年度以前	3	30	0	33	17.7%
昭和46～55年度	0	59	0	59	31.7%
昭和56～平成2年度	0	0	45	45	24.2%
平成3年度以降	0	0	49	49	26.4%
計	3	89	94	186	
	1.6%	47.9%	50.5%	100.0%	



(2) 耐用年数超過状況

公営住宅法による法定耐用年数は次のとおりです。

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

※簡易耐火構造：準耐火構造の旧名称

計画策定時点（令和2年度）において、耐用年数を超過しているのは木造、準耐火構造の55戸で、全体の29.6%を占め、耐用年数の1/2を超過している住宅も55戸あり、合わせると、全戸数の約6割を占めます。

計画策定年時点（令和2年度）耐用年数超過状況（単位：戸）

	木造	準耐火構造	耐火構造	計	
耐用年数超過	3	52		55	29.6%
耐用年数1/2超過		37	18	55	29.6%
耐用年数1/2未超過			76	76	40.8%
計	3	89	94	186	
	1.6%	47.9%	50.5%	100.0%	

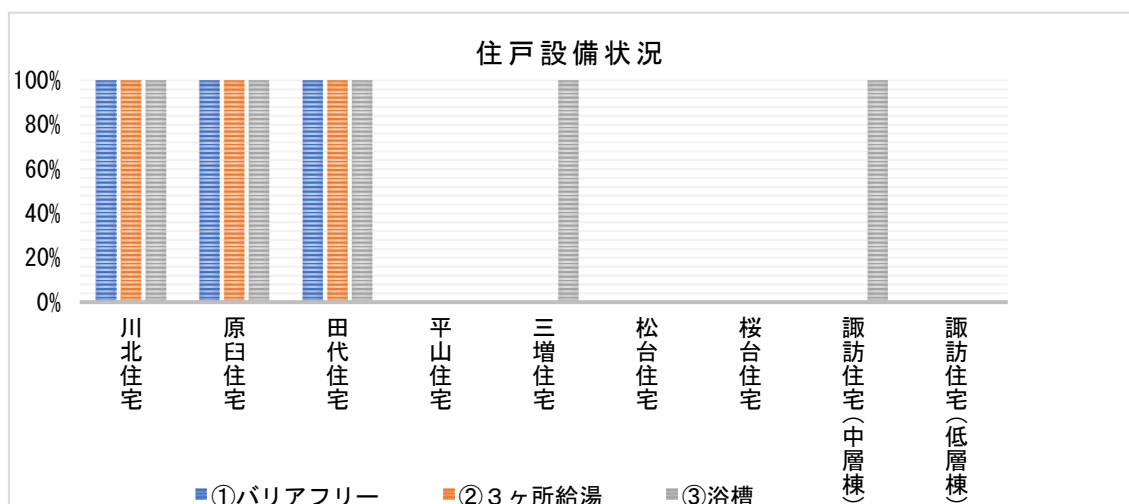
計画目標年時点（令和12年度）において、現在の住宅が全て現存していた場合、耐用年数を超過するのは木造、準耐火構造の92戸で、全体の約5割を占めます。

計画目標年時点（令和12年度）耐用年数超過見込み（単位：戸）

	木造	準耐火構造	耐火構造	計	
耐用年数超過	3	89		92	49.5%
耐用年数1/2超過			58	58	31.2%
耐用年数1/2未超過			36	36	19.3%
計	3	89	94	186	
	1.6%	47.9%	50.5%	100.0%	

(3) 住戸設備状況

団地ごとのバリアフリー、3ヶ所給湯※、浴槽の整備状況を見ると、川北住宅、原臼住宅、田代住宅については、全て整備されており、平山住宅、松台住宅、桜台住宅、諏訪住宅（低層棟）は、いずれも整備されていない状況となっています。



※3ヶ所給湯：台所・浴室・洗面所の3ヶ所の給湯を1台の給湯器で行う仕組み

(4) 耐震性

新耐震、旧耐震別で見ると、新耐震の住戸は94戸（50.5%）であり、旧耐震の住戸が約半数ほど現存しています。旧耐震の92戸は、平山住宅、松台住宅、桜台住宅及び諏訪住宅（低層棟）で、その内桜台住宅の42戸は、平成19年実施の耐震診断の結果により、新耐震基準と同等の耐震性を有しており、残りの50戸（26.9%）が耐震性の劣る住戸となっています。

団地別新耐震・旧耐震状況（単位：戸）

団地名	新耐震	旧耐震	
		耐震性 劣る	耐震性 有
川北住宅	13		
原臼住宅	8		
田代住宅	28		
平山住宅		3	
三増住宅	27		
松台住宅		10	
桜台住宅			42
諏訪住宅	中層棟		18
	低層棟		37
合計	94 (50.5%)	50 (26.9%)	42 (22.6%)

2-4 入居状況

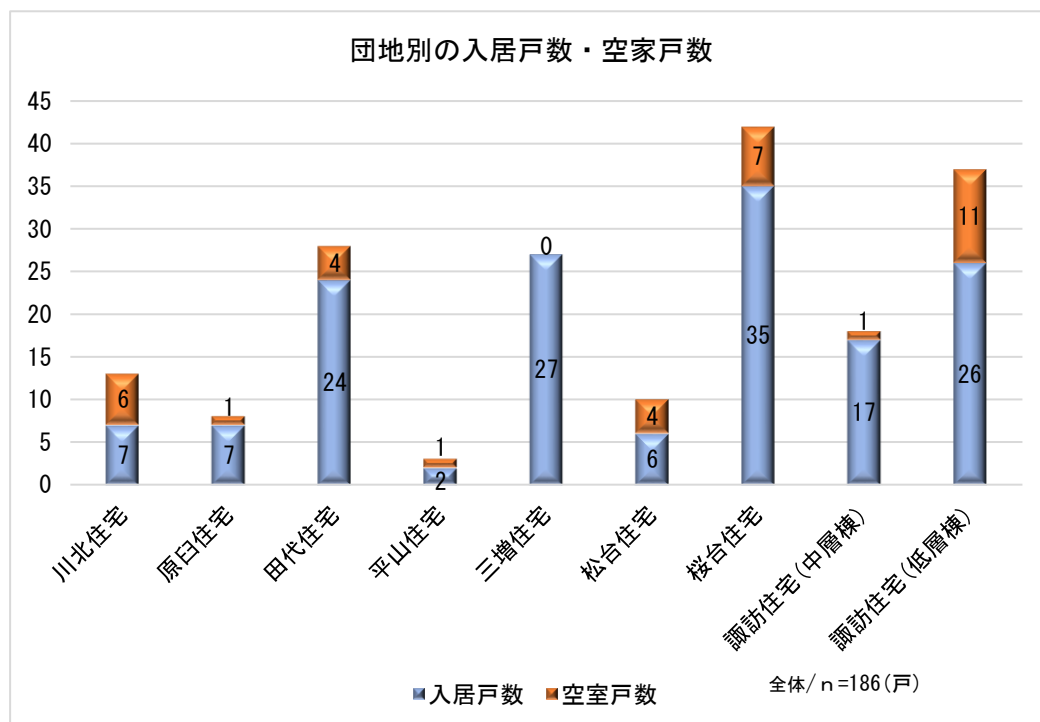
(1) 入居状況

各団地における入居状況は、現在管理戸数186戸のうち、入居戸数が151戸、空家戸数が35戸であり、全体での入居率は81.2%となっています。

町営住宅の入居状況（令和2年9月1日現在）

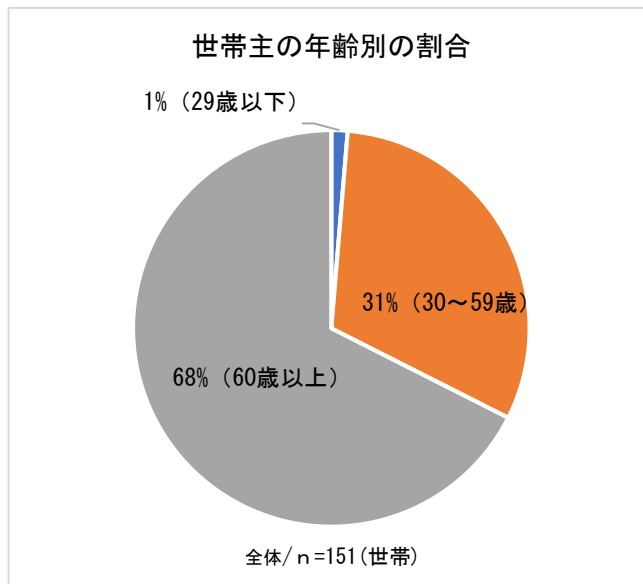
団地名		管理戸数	入居戸数	空室戸数	入居率
川北住宅		13	7	6	53.8%
原臼住宅		8	7	1	87.5%
田代住宅		28	24	4	85.7%
平山住宅		3	2	1	66.7%
三増住宅		27	27	0	100.0%
松台住宅		10	6	4	60.0%
桜台住宅		42	35	7	83.3%
諏訪住宅	中層棟	18	17	1	94.4%
	低層棟	37	26	11	70.3%
計		186	151	35	81.2%

※用途廃止の位置づけをしている平山住宅及び松台住宅、平成28年実施の耐震診断の結果により、耐震基準を劣る結果となった諏訪住宅（低層棟）については、入居者募集を停止しています。



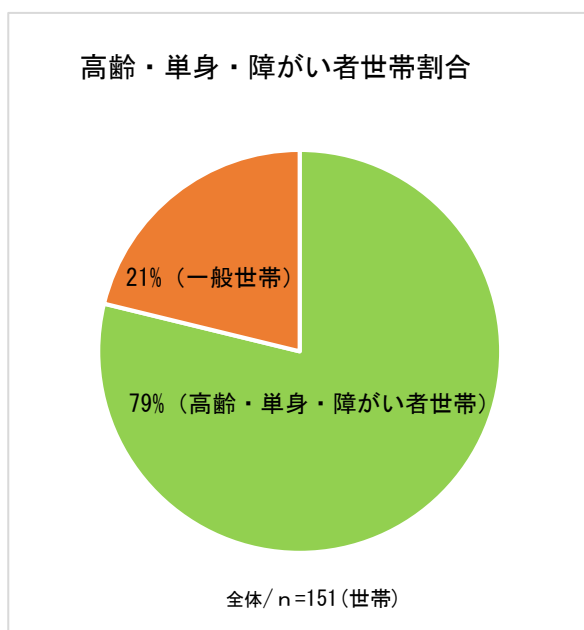
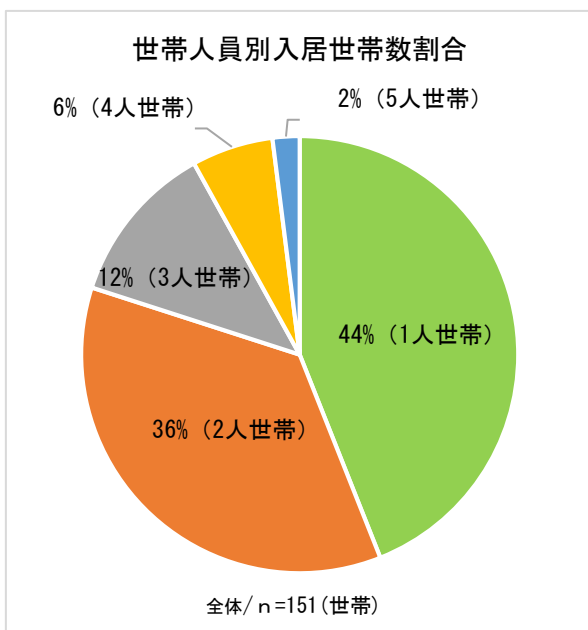
(2) 世帯主の年齢

入居世帯において、世帯主が60歳以上の世帯が最も多く、全体の68%を占めています。次いで30～59歳が31%、29歳以下が1%となっており、世帯主が高齢である世帯が全体の半数以上となっています。



(3) 世帯人員

入居世帯において、1人世帯が最も多く、全体の44%を占めており、次いで2人世帯が36%と少人数世帯が全体の約8割となっており、世帯人員が多くなるにつれ割合が少なくなっています。また、高齢※・単身・障がい者世帯割合は約8割となっています。



※高齢：60歳以上

(4) 世帯収入分位

最低収入分位（収入分位Ⅰ）の入居世帯が最も多く、全体の79.5%を占めています。収入超過世帯にあたるのは全体の8.6%となっています。

世帯収入分位別入居世帯数

収入分位 <sup>※1</sup>	所得月額	原則階層 <sup>※2</sup>	裁量階層 <sup>※3</sup>	合計	収入超過
Ⅰ	0円～ 104,000円	32	88	120 (79.5%)	
Ⅱ	104,001円～ 123,000円	1	3	4 (2.6%)	
Ⅲ	123,001円～ 139,000円	2	1	3 (2.0%)	
Ⅳ	139,001円～ 158,000円	2	4	6 (4.0%)	
Ⅴ	158,001円～ 186,000円	3 (収入超過)	3	6 (4.0%)	3 (2.0%)
Ⅵ	186,001円～ 214,000円	0 (収入超過)	2	2 (1.3%)	0 (0.0%)
Ⅶ	214,001円～ 259,000円	3 (収入超過)	1 (収入超過)	4 (2.6%)	4 (2.6%)
Ⅷ	259,001円～ 313,000円	1 (収入超過)	0 (収入超過)	1 (0.7%)	1 (0.7%)
Ⅸ	313,001円～	5 (収入超過)	0 (収入超過)	5 (3.3%)	5 (3.3%)
計		49	102	151 (100%)	13 (8.6%)

※1 収入分位：公営住宅法第16条第1項に基づき毎月の家賃を定める際の家賃算定基礎額の区分で、政令月額額（世帯あたり）の低い順に並べているもの

※2 原則階層：特に居住の安定を図る必要のある者として別途定める裁量階層の対象層を除く公営住宅入居対象層

※3 裁量階層：特に居住の安定を図る必要のある者として高齢者や障がい者など、本来の収入基準額を引き上げることができる対象層

(5) 募集の状況

町営住宅の過去5か年の空家募集状況は、次のとおりで、応募倍率は募集戸数・募集場所等に影響されるため、必ずしも均一ではありませんが、応募戸数が募集戸数を下回る状況が見られます。過去5か年の平均応募倍率は0.94倍となっています。

募集状況（過去5年間）

年度	空家募集		
	募集戸数	応募戸数	応募倍率
平成27年度	9	9	1.00
平成28年度	13	16	1.23
平成29年度	12	11	0.92
平成30年度	8	7	0.88
令和元年度	7	3	0.43
計	49	46	0.94



## 2-5 他の公的賃貸住宅の状況

他の公的賃貸住宅は県営住宅、県住宅供給公社住宅、高齢者向け優良賃貸住宅があり、住宅のストックは、254戸あります。

## (1) 県営住宅ストックの状況

県営住宅の状況

団地名	建設年	構造	棟数	戸数
中津くすのきハイツ	平成9年	中層耐火	2	26

## (2) 県住宅供給公社住宅ストックの状況

県住宅供給公社住宅

団地名	建設年	構造	棟数	戸数
春日台	昭和45年	中層耐火	2	64
中津桜台	昭和48年	中層耐火	3	140
春日台第2	昭和49年	中層耐火	1	16
計			6	220

## (3) 高齢者向け優良賃貸住宅ストックの状況

高齢者向け優良賃貸住宅

団地名	建設年	構造	棟数	戸数
コーポカヤⅢ	平成13年	中層耐火	1	8

出典：令和元年度版 かながわの住宅

## 2-6 町営住宅の現状と課題

## (1) 住環境を取り巻く課題

本町においては、すでに人口が減少傾向となっていることから、現在の管理戸数や空家住宅の応募倍率などを総合的に検討し、適切な管理戸数を定めていく必要があります。

## (2) 町営住宅ストックの課題

本町においては、本格的な少子高齢・人口減少社会を迎え、社会保障関係経費の増加など、行政需要がますます増大する一方、生産年齢人口の減少や税制改正による町税収入の減収など、財政を取り巻く環境は一層厳しいものとなっています。

また、新型コロナウイルスによる経済状況の変化等により、将来に向けた財政基盤を見通すことが困難な状況が続く中で、公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっており、行政サービスの質の維持や、安全・安心の確保を図りながら、将来的な施設整備費の抑制、維持・更新費用の縮減やコストの軽減など、将来世代への負担軽減が求められています。

町営住宅においては、管理住戸の機能保全や向上、安全対策を図るため、更新・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化を図り、昭和30年代から昭和50年代に供給された老朽ストックについては、「愛川町公共施設等総合管理計画」の、公共施設総延床面積削減目標を踏まえた用途廃止等の事業手法の検討が必要となります。

## ① 老朽化の進行した木造及び準耐火構造住宅ストックへの対応

町内には昭和30年代から昭和40年代に供給された木造や準耐火構造住宅が老朽化した状態で残されています。これらのストックは既に耐用年数を超過しており、耐震・耐火等の観点からも耐用年数を超過した住宅については、解体等を検討する必要があります。

## ② 急速に進行する高齢社会に対応した住環境整備

町営住宅の入居世帯は、60歳以上の単身世帯が高い割合を占めてきており、今後、さらに高齢者の割合は高くなることが予測されます。

このため、本町の住宅については、高齢者向け住宅の充足が求められており、高齢者に対応した住宅施策の検討が必要と考えられます。今後は、高齢者世帯の自立した生活を支援するためにも、高齢者向けの仕様を持つ住宅整備が必要となってきます。

## ③ 建替済の耐火構造住宅の経年に伴う改善事業による対応

既に町営住宅の建替を行い、建築後15年を経過した耐火構造住宅については、外壁や屋根などの改善事業が必要となってきます。

そのため、適切な手法選定により、ストックを活用することが必要となります。

## ④ 高齢・単身・障がい者世帯の小規模世帯増加への対応

現在、町営住宅の入居者は、高齢・単身・障がい者の世帯が、全体の約8割を占めており、今後の町営住宅の需要は、少子高齢化社会の進行等に伴い、小規模世帯の占める割合が、さらに高くなると想定されます。

このことから、公営住宅を必要とする世帯に対し、その世帯に適した規模の住宅供給や、世帯・年齢構成の異なる世帯同士の交流に配慮した住宅供給が望まれます。

⑤ 地域のまちづくりとの連携

町営住宅は、住宅に困窮する世帯の救済という住宅政策としての基本的な役割を担うとともに、限られた町有地としての敷地を活用した中で、周辺地域に調和した環境整備や住み慣れた地域形成など、社会的な要請に応じていくことが望まれます。

⑥ 新たな手法の検討

町営住宅の供給にあたっては、公営住宅法上、民間が建設した住宅の借上げや買取りなどの手法が可能となっています。特に、近年の経済・社会情勢から見て、公共事業において民間活力の導入を検討することは重要となっています。

(3) 団地ごとの課題

川北住宅：平成5年度に建設され、27年が経過していますが、当面は維持管理が必要となります。

原臼住宅：平成21年度に建設され、11年が経過しています。今後は、定期的な点検と計画修繕が必要となります。また、平成28年3月に改訂した「愛川町町営住宅管理計画」及び「愛川町町営住宅ストック総合活用計画」において、予定していた原臼住宅第2期建設（建替）事業については、愛川町公共施設等総合管理計画を踏まえた町営住宅全体の目標管理戸数や、地域の需要、近隣団地の空家発生状況からみて、中長期的には、戸数減を図ることが望ましいことから、実施しないものとします。

田代住宅：平成12年度及び平成16年度に建設され、20年及び16年が経過しています。今後は、定期的な点検と計画修繕が必要となります。

平山住宅：昭和41年度に建設され、54年が経過しています。耐用年数を超過し、老朽化が著しいことから、入居者の退去後、用途廃止を行い、敷地については、売却を検討します。

三増住宅：昭和63年度及び平成2年度に建設され、32年及び30年が経過しています。今後は、屋根防水、外壁塗装、給排水設備等の個別改善が必要となります。

松台住宅：昭和39年度に建設され、56年が経過しています。耐用年数を超過し、老朽化が著しいことから、入居者の退去後、用途廃止を行い、敷地については、売却を検討します。

桜台住宅：昭和44年度及び昭和46年度に建設され、51年及び49年が経過しています。すでに耐用年数が過ぎていますが、耐震性があることから当面は維持管理

が必要となります。

諏訪住宅：中層棟については、昭和59年度に建設され、36年が経過しています。今後は、屋根防水、給排水設備等の個別改善が必要となります。低層棟については、昭和52年度及び昭和54年度に建設され、令和3年度及び令和5年度に耐用年数を超えることや、耐震診断において、耐震性が基準より劣る結果となり、そのうちE-3号棟については耐震補強が困難となっており、その他住棟については、耐震性が基準を僅かに下回り、耐震補強が必要となっている状況から、今後の事業手法については、用途廃止等の検討が必要となります。

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

### 3-1 長寿命化に関する基本方針

町営住宅の長寿命化に向けて、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐため、定期点検等の結果により、町営住宅の現状を把握し、適切な時期に修繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化を軽減するための改善等、長寿命化に資するための機能を向上させ、LCCを縮減するものとします。

なお、長寿命化計画の実施にあたっては、PDCAサイクルによる計画の進捗状況とそれに伴う効果等の検証を行い、社会の状況や計画の進捗状況に合わせた見直しを行います。

#### (1) 修繕の実施・データ管理に関する方針

町営住宅の適正な維持管理に向け、修繕の実施・データ管理に関する方針を次のように定めます。

##### ■修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・ 日常点検、定期点検を実施して住宅の状態を把握します。
- ・ 定期点検、修繕周期と過去の修繕履歴に基づいて計画的に修繕します。

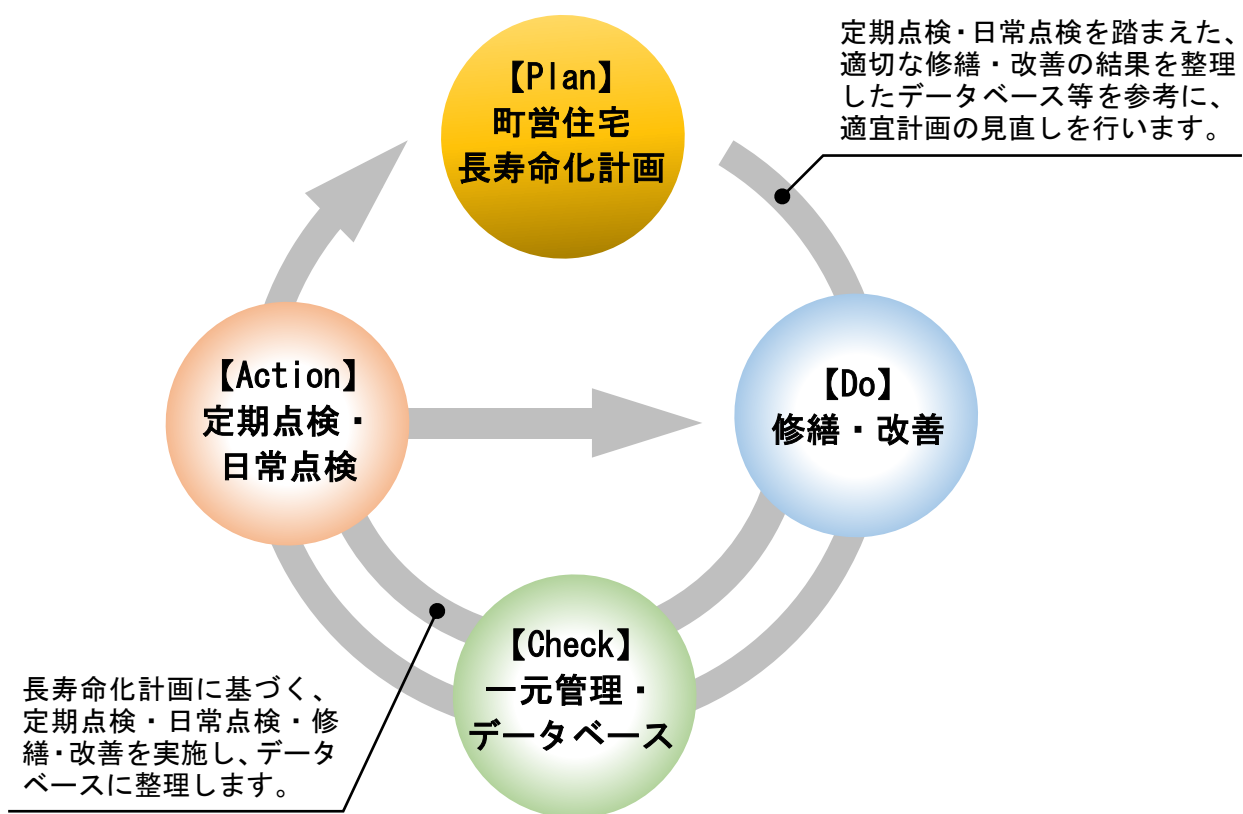
#### (2) 改善事業の実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

町営住宅の改善事業の実施による、長寿命化及びLCCの縮減に関する方針を次のように定めます。

##### ■改善事業の実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

- ・ 予防的な観点から、日常点検により修繕を実施します。
- ・ 維持管理状況を的確に把握できるように点検記録を作成するとともに、点検結果に基づいて周期的な修繕及び改善を実施します。
- ・ 耐火構造（低耐、中耐）の目標使用年数は、長寿命化型改善を行った場合、80年とします。

「長寿命化に関する基本方針」に基づくPDCAサイクルイメージ

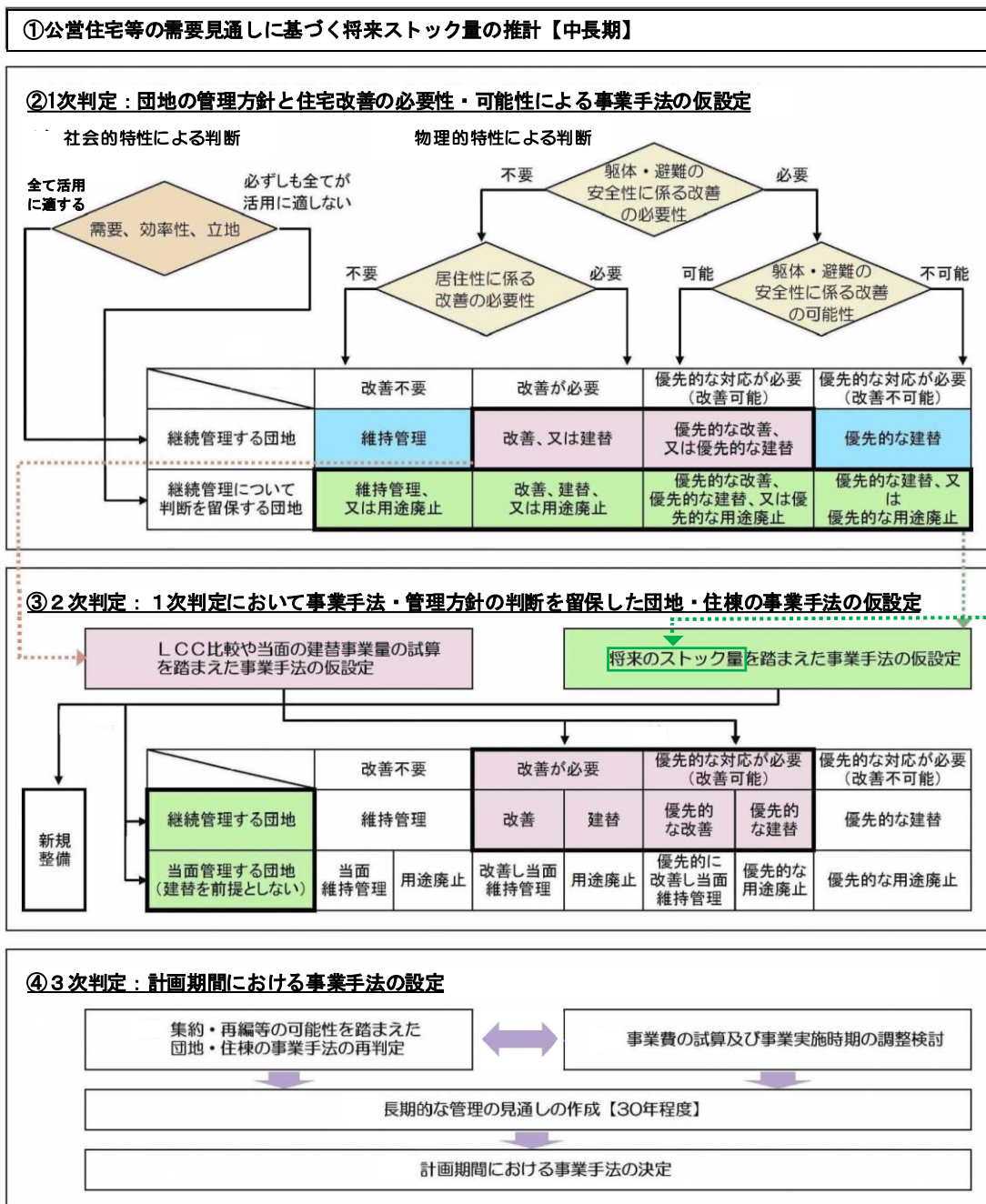


## 第4章 町営住宅長寿命化計画における事業手法の選定

### 4-1 団地別・住棟別事業手法の選定

#### (1) 事業手法の選定フロー

各団地のストック活用の判定においては、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）に記載されているフローに基づき、次のように進めます。



(2) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

公営住宅等の需要見通しの検討にあたり、中長期的な時点における世帯数等の推計を基に自力では最低居住面積水準<sup>※1</sup>を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下、「著しい困窮年収未満の世帯<sup>※2</sup>」という。）を推計するため、国立社会保障・人口問題研究所が推計、公表している「日本の地域別将来推計人口」や総務省が公表している「国勢調査」等のデータを基に、国のプログラムである「ストック推計<sup>※3</sup>プログラム」を用いて算出しました。

推計結果では、著しい困窮年収未満の世帯数は、令和2年に783世帯、計画目標年の令和12年に749世帯と、10年間で34世帯（4.3%）減少する見込みとなっています。要因としては、本町の今後の人口減少が挙げられ、「第2期愛川町まち・ひと・しごと創生総合戦略」（令和2年3月策定）による人口推計でも、令和2年から令和12年度にかけて約3,300人（約8%）の減少が推計されていることから、著しい困窮年収未満の世帯数についても同様に減少傾向となる一方で、「ストック推計プログラム」の推計結果によると、本町の高齢者世帯数は令和12年にかけて増加傾向にある予測となっていることから、著しい困窮年収未満の世帯の減少率は人口の減少率よりも小幅になることが考えられます。

著しい困窮年収未満の世帯数

推計時点	令和2年度 計画策定年	令和7年度	令和12年度 計画目標年	令和17年度	令和22年度
対象世帯数	783	782	749	703	631

現在、町内に供給されている公的賃貸住宅<sup>※4</sup>は、町営住宅186戸、県営住宅26戸、県住宅供給公社住宅220戸、高齢者向け優良賃貸住宅8戸の計440戸となっています。

町営住宅の入居戸数は、管理戸数186戸中、151戸となっており、過去5か年の町営住宅の入居募集では平均応募倍率が0.94倍、令和2年度の入居募集では平均応募倍率で0.38倍と、例年応募倍率が低下しています。

また、入居者を再募集している9戸に加え、他の公的賃貸住宅の入居募集が6戸（県住宅供給公社住宅5戸、高齢者向け優良賃貸住宅1戸※令和2年11月時点）ある状況を踏まえ、現在の町営住宅の需要は、現在の入居戸数151戸と同一と想定し、計画目標年（令和12年）での町営住宅の適正管理戸数は、著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果の4.3%の需要減少割合を乗じた、6戸減の145戸になると推定しました。

なお、社会情勢の変化により戸数に不足が生じる場合や、町営住宅の用途廃止により、入居者の居住の安定を図る必要がある場合には、民間住宅の借上げ等を含め検討します。

※1 最低居住面積水準：住生活基本計画（全国計画）において定められている、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（単身者25㎡・2人以上の世帯10㎡×世帯人数+10㎡）

※2 著しい困窮年収未満：世帯収入と民間借家市場の実態から、公営住宅施策対象世帯のうち自力で最低居住面積水準の住宅を確保することが著しく困難な年収世帯のこと

※3 スtock推計：将来のある時点において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する著しい困窮年収未満の世帯数を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない

※4 公的賃貸住宅：国、地方公共団体、公社、都市再生機構等が供給または家賃補助を行う賃貸住宅



(3) 1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性による事業手法の仮設定）

選定フロー及び選定基準に基づく本町における町営住宅の判定を行います。

① 社会的特性による判断

本町における町営住宅の管理状況を団地別、住棟別に整理する。選定フローに基づき、需要、効率性、立地条件により、対象住宅（住棟）の「維持管理する団地」と「維持管理について判断を留保する団地」を判断します。

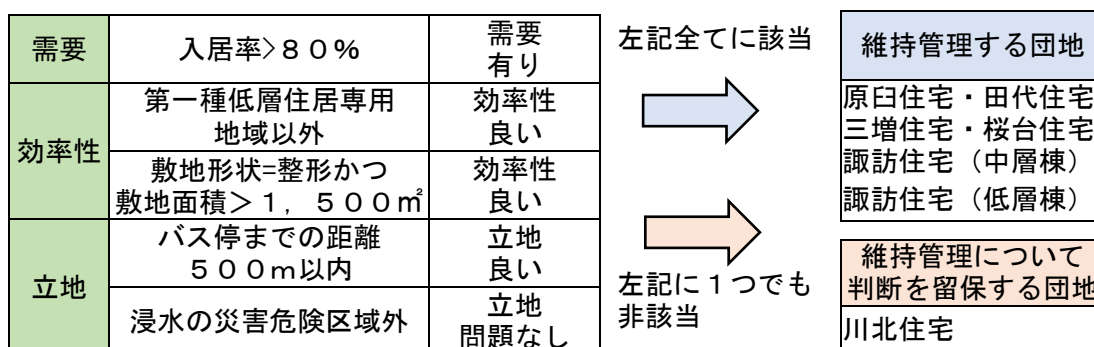
なお、耐用年数を超過し、老朽化の著しい平山住宅と松台住宅については、この判定とは別に用途廃止する団地としております。

(ア) 需要、効率性、立地条件による判断

「維持管理する団地」と「維持管理について判断を留保する団地」の判定においては需要、効率性、立地条件から判断を行います。

需要、効率性、立地条件による判断

団地名	入居率	第一種低層住居専用地域	敷地形状	敷地面積	バス停までの距離	災害危険区域
川北住宅	53.8%	区域外	整形	1,741.75 m <sup>2</sup>	約340m	区域外
原臼住宅	87.5%	区域外	整形	3,141.00 m <sup>2</sup>	約340m	区域外
田代住宅	85.7%	区域外	整形	3,743.03 m <sup>2</sup>	約380m	区域外
三増住宅	100.0%	区域外	整形	3,532.56 m <sup>2</sup>	約130m	区域外
桜台住宅	83.3%	区域外	整形	3,292.54 m <sup>2</sup>	約90m	区域外
諏訪住宅	中層棟	区域外	整形	6,170.74 m <sup>2</sup>	約250m	区域外
	低層棟					



※諏訪住宅（低層棟）については平成28年実施の耐震診断による、耐震基準をわずかに下回る結果から入居者募集を停止し、政策空家として確保していますが、同団地の諏訪住宅（中層棟）の入居率は94.4%となっており、地域としての需要があると判断します。

② 物理的特性による判断

社会的特性による判断で「維持管理する団地」については、改善要否または優先的な対応の中で改善可否の判断を行います。

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

物理的特性による判断

躯体の安全性	新耐震基準及び耐用年数未超過	安全性有り
避難の安全性	二方向避難、防火区画ともに確保	安全性有り
居住性	最低居住面積水準世帯無し、浴槽、バリアフリー、3ヶ所給湯全て整備	問題なし

(ア) 躯体の安全性の判断

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

躯体の安全性の判断

団地	竣工年度	新耐震基準の適合	耐用年数	判断	
川北住宅	平成5年	新耐震	未超過	○	
原臼住宅	平成21年	新耐震	未超過	○	
田代住宅	平成12年、平成16年	新耐震	未超過	○	
三増住宅	昭和63年、平成2年	新耐震	未超過	○	
桜台住宅	昭和44年、昭和46年	旧耐震	超過	×	
諏訪住宅	中層棟	昭和59年	新耐震	未超過	○
	低層棟	昭和52年、昭和54年	旧耐震	未超過	×

(イ) 避難の安全性の判断

避難の安全性については、二方向避難及び防火区画の有無によって判断します。

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

避難の安全性の判断

団地	二方向避難	判断	防火区画	判断
川北住宅	確保	○	確保	○
原臼住宅	確保	○	確保	○
田代住宅	確保	○	確保	○
三増住宅	確保	○	確保	○
桜台住宅	確保	○	確保	○
諏訪住宅	中層棟	確保	確保	○
	低層棟	確保	確保	○

(ウ) 居住性の判断

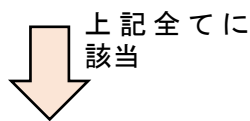
居住性では、「最低居住面積水準未済世帯の有無」「浴槽の有無」「バリアフリー」「3ヶ所給湯」の項目に基づき判断を行います。

居住性の判断

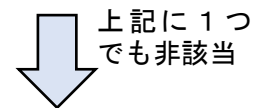
団地	最低居住面積水準未済世帯の有無	浴槽の有無	バリアフリー	3ヶ所給湯	判断
川北住宅	無	○	○	○	○
原臼住宅	無	○	○	○	○
田代住宅	無	○	○	○	○
三増住宅	無	○	×	×	×
桜台住宅	有	×	×	×	×
諏訪住宅	中層棟	○	×	×	×
	低層棟	有	×	×	×

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

躯体の安全性	新耐震基準及び耐用年数未超過	安全性有り
避難の安全性	二方向避難、防火区画ともに確保	安全性有り



改善不要
川北住宅・原臼住宅 田代住宅・三増住宅 諏訪住宅（中層棟）



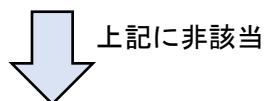
改善必要
諏訪住宅（低層棟） 桜台住宅

居住性に係る改善の必要性

居住性	最低居住面積水準未済世帯無し、浴槽、バリアフリー、3ヶ所給湯全て整備
-----	------------------------------------



改善不要
川北住宅・原臼住宅 田代住宅



改善必要
三増住宅 諏訪住宅（中層棟）

躯体・避難の安全性に係る改善の可能性

躯体に係る改善	耐震性基準以下または耐用年数超過
---------	------------------



改善不可能	
耐震性基準以下	耐用年数超過
諏訪住宅（低層棟）	桜台住宅

- 「①社会的特性による判断」と「②物理的特性による判断」より、1次判定結果は次のとおりです。

1次判定結果

2) 物理的特性 1) 社会的特性	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)
維持管理する団地	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
	原臼住宅 田代住宅	三増住宅 諏訪住宅(中層棟)	●	桜台住宅 諏訪住宅(低層棟)
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
	川北住宅	●	●	●

Aグループ

Bグループ

(4) 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、次の事項を踏まえ、判定を行います。

① LCCによる判断【Aグループ】

1次判定結果において、改善又は建替の判断を留保された団地について、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成28年8月改定）のLCC算定プログラムを使用し、建替事業よりも改善事業を実施する方がLCC（44ページ参照）の縮減につながる結果となった場合は、事業手法を改善と判断し、そうでない場合は建替と判定します。

②将来ストック量による判断【Bグループ】

1次判定結果において、継続管理について判断を留保された団地について、将来ストック量を踏まえて団地ごとの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や、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、当面管理する団地（建替を前提としない）とするかの判断を行います。

➤ 2次判定結果は次のとおりです。

2次判定結果

グループ区分	対象団地	1次判定結果	2次判定	2次判定結果
A	三増住宅	改善又は建替	LCC算出の結果から、改善により長寿命化を図ることとします。 ※6-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果に基づく	改善
	諏訪住宅（中層棟）		LCC算出の結果から、改善により長寿命化を図ることとします。 ※6-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果に基づく	改善
B	川北住宅	維持管理又は用途廃止	空家率等からストックに対し需要が小さい現状ですが、設備等の居住性は高く、残耐用年数が40年程あることや、用途廃止住宅の入居世帯の移転先として活用できることから、当面維持管理とします。	当面維持管理

## (5) 3次判定

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

また、今回、判定指標には考慮されなかった団地や住棟、または地域が持つ固有の制約条件などにより、1次判定及び2次判定で選定された事業手法が合理的ではない場合も考えられます。

これらの事態を踏まえ、3次判定にあたっては、次の事項を踏まえ、総合的な判定を行います。

## ① 基本的な要件

## (ア) 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ます。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が考えられます。

また、事業実施時期の調整も行います。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あります。

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います。

## (イ) 集約・再編等の可能性による再判定

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する。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られます。

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あります。また、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ます。

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あります。

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。

(ウ) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

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

(エ) 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年間)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。

② 桜台住宅及び諏訪住宅(低層棟)について

桜台住宅及び諏訪住宅(低層棟)は、1次判定結果のとおり、優先的な建替の実施が必要とされますが、平成29年2月に策定した愛川町公共施設等総合管理計画において、公共施設の維持管理費等の財政負担の軽減を図るため、公共施設の縮小を図るものとしていることから、町営住宅全体の目標管理戸数を踏まえ事業手法の設定を行います。

➤ 3次判定結果は次のとおりです。

1次判定において、維持管理と判定した原臼住宅、田代住宅、2次判定において当面維持管理と判定した川北住宅、改善と判定した三増住宅、諏訪住宅(中層棟)については、それを最終判定とし、3次判定は行いません。

1次判定において、優先的な建替と判定した諏訪住宅(低層棟)及び桜台住宅の事業手法について、愛川町公共施設等総合管理計画で定める、40年間で公共施設の総延床面積30%削減目標に基づき展開していく必要があることから、今後の町営住宅の目標管理戸数を設定するにあたっては、この削減目標量を指標として、用途廃止団地、建替団地の規模を検討する必要があります。

対象住宅の中でも、諏訪住宅(低層棟)については、耐震性が基準より劣ることから、計画期間の令和3年度から令和12年度において用途廃止を行い、現在の入居者に対しては、他の町営住宅などへの住替えの斡旋を図っていきます。また、耐用年数は超過しているが耐震性のある桜台住宅については、当面維持管理とします。

(6) 1次判定～3次判定結果は次のとおりです。

判定結果

団地	棟数	管理戸数	竣工年度	構造	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果	
川北住宅	1	13	平成5年	耐火	維持管理又は用途廃止	維持管理	当面維持管理	
原臼住宅	1	8	平成21年	耐火	維持管理		維持管理	
田代住宅	2	28	平成12年 平成16年	耐火	維持管理		維持管理	
平山住宅	3	3	昭和41年	木造	用途廃止		用途廃止	
三増住宅	2	27	昭和63年 平成2年	耐火	改善又は建替	改善	改善	
松台住宅	2	10	昭和39年	準耐火	用途廃止		用途廃止	
桜台住宅	9	42	昭和44年 昭和46年	準耐火	優先的な建替		当面維持管理	
諏訪住宅	中層棟	2	18	昭和59年	耐火	改善又は建替	改善	改善
	低層棟	8	37	昭和52年 昭和54年	準耐火	優先的な建替		用途廃止

各団地の事業手法と管理戸数

団地概要			事業手法					備考	
団地	棟数	管理戸数	建替	継続		当面			用途廃止
				改善	維持管理	改善し当面維持管理	当面維持管理		
川北住宅	1	13					13		
原臼住宅	1	8			8				
田代住宅	2	28			28				
平山住宅	3	3					3		
三増住宅	2	27		27				長寿命化型・居住性向上型改善	
松台住宅	2	10					10		
桜台住宅	9	42					42		
諏訪住宅	中層棟	2		18					長寿命化型・居住性向上型改善
	低層棟	8					37		
計	30	186	0	45	36	0	55	50	



## 第5章 町営住宅長寿命化計画のための実施方針

前章で選定した各事業手法について、その実施方針は次のとおりです。

### 5-1 点検の実施方針

建物の点検等を定期的に、または日常的に行うことにより、例えば外壁コンクリートの剥離などによる事故を未然に防ぐだけでなく、点検後の適切な処置により修繕費を抑えることも可能になります。また、建物の機能を十分に発揮することで、居住性の向上につながります。定期点検等の方針については次のとおりです。

#### (1) 定期点検及び日常点検

定期点検については、建築基準法第12条の規定に準じた点検と同様に、3年に1回実施します。また、日常点検はすべての住棟を対象に実施し、国土交通省住宅局住宅総合整備課による「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月）」を参考に、職員が団地を訪問する機会を捉えて、外観からの目視により容易に確認することが可能な外壁やバルコニー手摺等について、日常点検を月に1回程度実施します。

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

#### (2) 住宅内部における点検

住居内の設備劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

#### (3) 点検結果の活用

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

日常点検の内容は概ね次ページ、公営住宅等日常点検マニュアルの日常点検項目一覧（耐火準耐火編、木造編）のとおりです。

日常点検項目一覧

(耐火準耐火編)

◆ 建築物

I. 敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
工) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

II. 建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁 (躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
工) 外壁 (外装仕上げ材等)	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	★ (塗り仕上げ除く)
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

### Ⅲ. 屋上及び屋根

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

### Ⅳ. 避難施設等

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

## ◆ 建築設備

### Ⅰ. 給水設備及び排水設備

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

(木造編)

◆ 建築物

I. 敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 附属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

II. 建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	
ウ) 外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁(窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

III. 屋上及び屋根

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

◆ 建築設備

I. 給水設備及び排水設備

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

出典：公営住宅等日常点検マニュアル(耐火準耐火編、木造編)  
平成28年8月国土交通省住宅局 住宅総合整備課

## 5-2 計画修繕の実施方針

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

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕を実施することが重要となります。

そのため、修繕項目と周期に基づき、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行い、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施します。

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

修繕の内容は、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データを蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとします。

計画修繕の修繕周期は概ね次ページ、修繕周期表のとおりです。

■修繕周期表

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

第5章 町営住宅長寿命化計画のための実施方針

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	—		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②污水管 (屋内)	共用污水立て管 専用污水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鑄鉄管	①		○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年		—		○			
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			



第5章 町営住宅長寿命化計画のための実施方針

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

## 第5章 町営住宅長寿命化計画のための実施方針

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

参考文献凡例

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

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針

平成28年8月国土交通省住宅局 住宅総合整備課

5-3 改善事業の実施方針

町営住宅の長寿命化にあたり、維持管理のための改善事業について、次の4区分の個別改善方針を定め、各住棟の劣化状況等を踏まえて実施します。

なお、事業手法の選定により、「改善」とした三増住宅及び諏訪住宅（中層棟）については、この個別改善方針に基づき、実施するものとします。

(1) 居住性向上型

方針	内容
住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性の確保を図ります。	給湯設備の改善設置、浴室改修

(2) 福祉対応型

方針	内容
高齢者・障がい者・子育て世帯等が、安全・安心して生活できるようバリアフリーを進めます。	住戸内部及び共用部の段差解消、手摺設置

(3) 安全性確保型

方針	内容
防犯性や落下・転落防止など、生活事故防止に配慮した改善を行います。	ピッキングが困難な玄関錠への交換、外壁落下防止改修

(4) 長寿命化型

方針	内容
団地・住棟の耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理における予防保全的な改善を進めます。	外壁塗装、屋根・屋上防水改修、給排水管改修

5-4 建替事業の実施方針

事業手法の選定のとおり、建替事業の実施予定はありませんが、社会情勢の変化等によって戸数に不足が生じた場合は、民間活力を活用した、公営住宅の供給方式となっている、PPP※1/PFI※2方式・借上公営住宅・買取公営住宅等の民間活力の導入手法も視野に入れ、具体的な事業手法を検討していきます。

民間活用による公営住宅供給方式

	PPP※1/PFI※2方式	買取公営住宅	借上公営住宅
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>町が選定した民間事業者が、設計・建設を包括的に実施する</li> <li>施設購入費を長期の割賦払いとすることができる(BTO/BOT方式)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅として低額所得者に賃貸するために必要な住宅および付帯する施設を、町が買取り保有する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅として低額所得者に賃貸するために必要な住宅および付帯する施設を、町が賃借する</li> </ul>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>包括業務により、コスト縮減と公共サービスの質の確保が両立しやすい</li> <li>BTO/BOT方式は、割賦方式のため施設整備における町の負担が平準化される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者選定手続き等に要する時間が少なく、比較的早期に供用開始できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者選定手続き等に要する時間が少なく、比較的早期に供用開始できる</li> <li>公営住宅の需要に応じて、供給量を調整しやすい</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者にとっては、長期の割賦払いとなる場合にリスクがある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設購入費の支払いが一括となるため、買取時の町の財政負担が大きい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期借上の場合には、コストが所有よりも上回る可能性がある</li> </ul>

※1 PPP・・・パブリック・プライベート・パートナーシップの略。官民連携で行政と民間企業が協力して、公共サービスを提供すること。

※2 PFI・・・プライベート・ファイナンス・イニシアティブの略。公共施設等の建設及び維持管理、運営等において、民間の資金及び経営能力、技術的能力を活用すること。

5-5 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間における公営住宅等の整備・改善等に係る事業実施計画を、国の様式1～3によりまとめ、次ページ以降のとおりです。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

※現段階で事業実施予定は無いため、様式のみ記載します。

【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〉

※現段階で事業実施予定は無いため、様式のみ記載します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 愛川町

住宅の区分： 公営住宅 (特定公共 地域貢献 改良住宅 その他 ( ))  
（分棟別）  
（分棟別）

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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
三増住宅	1号棟	18	RC造	S63			屋根防水・ 外壁改修 (長寿命)												272	
三増住宅	2号棟	9	RC造	H2				屋根防水・ 外壁改修 (長寿命)											88	
諏訪住宅	E-1号棟	12	RC造	S59															299	
諏訪住宅	E-6号棟	6	RC造	S59					屋上防水 (長寿命)										135	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。 ※LCC縮減効果・・・(49ページ参照)

## 第5章 町営住宅長寿命化計画のための実施方針

【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： 愛川町

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

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			
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 20px; width: 60%; margin: auto; padding: 40px 40px 20px 40px;">該当なし</div>									

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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：		愛川町															
住宅の区分：		<small>特定公共賃貸住宅</small> <small>公営住宅</small> <small>地域型（公共性）</small> <small>改良住宅</small> <small>その他（</small>															
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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10		R11	R12		
					該当なし												

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

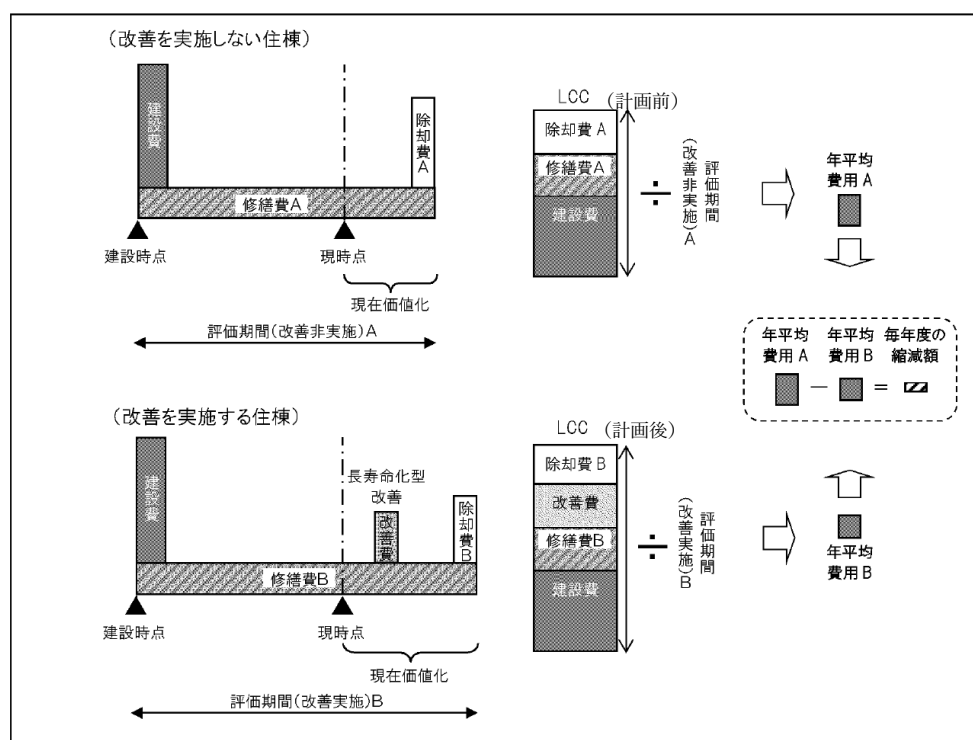
## 第6章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果

### 6-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方

事業手法の選定により、長寿命化型改善とした三増住宅及び諏訪住宅（中層棟）を対象に、LCCの算出を行います。

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

指針における算出イメージは、次のとおりです。



① 1棟のLCC改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）

【LCC（計画前）】

=（建設費 + 修繕費 + 除却費） / 評価期間（改善非実施）

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

【LCC（計画後）】

=（建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費） / 評価期間（改善実施）

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



LCC算出手順

計画前モデル	<p>①評価期間(改善非実施) A 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 国の試算例を踏まえ、70年と設定します。</p> <p>②修繕費 A 修繕費 A=(当該住戸の建設費×修繕項目別の修繕費乗率)の累積額 建設時点から①評価期間(改善非実施) A 末までの各年の修繕費を累積した費用とします。 修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。</p> <p>③建設費 A 推定再建築費=(当該住戸の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)</p> <p>④除却費 A 評価期間(改善非実施) A 末に実施する除却工事費</p> <p>⑤計画前 LCC 計画前 LCC=(②修繕費 A + ③建設費 A + ④除却費 A) ÷ ①評価期間(改善非実施) A (単位：円/戸・年)</p>
計画後モデル	<p>⑥評価期間(改善実施) B 町営住宅長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び当計画の計画期間以後に想定される改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間) 国の試算例を踏まえ、長寿命化型改善を行ったことにより期待される延長年数を考慮して、80年(10年延長)と設定します。</p> <p>⑦修繕費 B 修繕費 B=(当該住戸の建設費×修繕項目別の修繕費乗率)の累積額 建設時点から⑥評価期間(改善実施) B 末までの各年の修繕費を累積した費用とします。 修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。</p> <p>⑧長寿命化型改善費 当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とします。現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。</p> <p>⑨建設費 B 推定再建築費=(当該住戸の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)</p> <p>⑩除却費 B 評価期間(改善実施) B 末に実施する除却工事費</p> <p>⑪計画後 LCC 計画後 LCC=(⑦修繕費 B + ⑧長寿命化型改善費 + ⑨建設費 B + ⑩除却費 B) ÷ ⑥評価期間(改善実施) B (単位：円/戸・年)</p>
LCC縮減効果	<p>⑫年平均縮減額 年平均縮減額=⑤計画前 LCC - ⑪計画後 LCC</p> <p>⑬住棟あたりの年平均縮減額 以上より求めた年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を乗じて、住棟あたりの年平均縮減額を算出します。年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があるものと判断します。</p>

第6章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果

＜参考：修繕項目別の修繕費乗率＞

修繕項目	修繕周期	中層階設置型					中層片断下型					高層				
		昭和45年 以前	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年
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%	0.77%	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%	0.87%	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%	4.62%	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%	0.13%	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%	1.04%	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%	1.25%	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%	1.11%	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%	0.27%	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%	4.11%	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%	0.38%	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%	0.38%	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%	1.17%	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%	0.37%	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%	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%	0.12%	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%	0.77%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%
11-3.避雷設備	40年															
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%	0.12%	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%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%
13-1.連結送水管	25年															
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	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%	0.10%	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%	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%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%
17-2.浴室ユニット	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%			6.95%	5.80%	5.44%	5.52%
17-3.レンジフード	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%
17-4.24h換気	20年					0.14%	0.14%		0.13%	0.13%					0.13%	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%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%

## 6-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

## (1) LCC算出結果

本計画において長寿命化型改善を行う三増住宅及び諏訪住宅（中層棟）を対象に、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合について、それぞれのLCCを算出したところ、各団地におけるLCCの縮減効果は次のとおりです。いずれの住棟においても長寿命化型改善を行った場合、LCC年平均縮減額はプラスであり、LCCの縮減につながると判断できます。

長寿命化型改善を実施した場合のLCCの縮減効果

団地名	住棟	管理戸数	構造別	建設年度	年平均縮減額 (円/戸・年)	年平均縮減額 (円/棟・年)
三増住宅	1号棟	18	中層耐火	昭和63年	15,114	272,052
	2号棟	9	中層耐火	平成2年	9,723	87,507
諏訪住宅 (中層棟)	E-1号棟	12	中層耐火	昭和59年	24,939	299,268
	E-6号棟	6	中層耐火	昭和59年	22,502	135,012

## (2) LCC算出による効果

LCCの算出による効果は次のとおりです。

- ① 定期点検の実施により、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、町営住宅の長寿命化が図られ、コストの縮減につながります。
- ② 適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、町営住宅の安全性が確保されます。
- ③ 各住棟の劣化状況等を踏まえ、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することで、効率的な維持管理を実施できます。