

長泉町営住宅長寿命化計画  
【公営住宅等長寿命化計画】

(令和6年4月～令和16年3月)

令和6年3月策定

静岡県駿東郡長泉町（建設計画課）

# 目次

第1章 計画の目的と位置付け	1
1-1 背景	1
1-2 目的	1
1-3 計画の位置付け	1
1-4 計画期間	1
1-5 計画策定の手順	2
第2章 現況の把握	3
2-1 当町の住宅事情	3
(1) 人口及び世帯の動向	3
(2) 住宅の状況	5
2-2 町営住宅の現況	9
(1) 町営住宅の状況	9
(2) 入居者の状況	11
第3章 町営住宅の整備・管理の課題と目標	14
3-1 町営住宅の整備・管理の課題	14
3-2 町営住宅の整備・管理の基本目標	15
3-3 将来管理戸数の推計	16
(1) 人口推計	16
(2) 世帯数の推計	17
(3) 町営住宅入居対象世帯数の推計	18
(4) 町営住宅の整備・活用に係る課題	20
第4章 長寿命化に関する基本方針	21
(1) 町営住宅ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理方針に関する方針	21
(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	21
第5章 整備・管理手法の選定	22
5-1 ストック活用手法の選定手順	22
5-2 事業手法の選定	23
(1) 1次判定	23
(2) 2次判定	26
(3) 3次判定	29

第6章 長寿命化実施方針.....	34
(1) 点検の実実施方針.....	34
(2) 計画修繕の実実施方針.....	34
(3) 改善事業の実実施方針.....	34
(4) 建替事業の実実施方針.....	35
第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	37
第8章 L C C縮減効果の検証.....	40
(1) 新規及び建替団地のL C C.....	40
(2) 個別改善（長寿命化型、福祉対応型）のL C C.....	40
<参考>ライフサイクルコストとその縮減効果の考え方.....	41

# 第1章 計画の目的と位置付け

## 1-1 背景

当町では、町内の町営住宅の実態を踏まえ、町営住宅の管理が適切かつ計画的に実施されるよう、平成26年2月に「長泉町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、予防保全的な管理の実施による町営住宅の長寿命化を図っているところです。しかしながら、人口が増加傾向にある当町においても、減少への転換期が近くに予測される中での入居者の高齢化の遡増、第5次長泉町総合計画等の上位計画の改定等、町営住宅を取り巻く状況は大きく変化しています。また、今後、学校教育施設の建替等の大型支出により、厳しい財政状況が継続することが推測されるため、町営住宅管理を含めた住民サービスを低下させないよう、事後保全的な管理から確実に脱却するための更新計画が必要となっています。

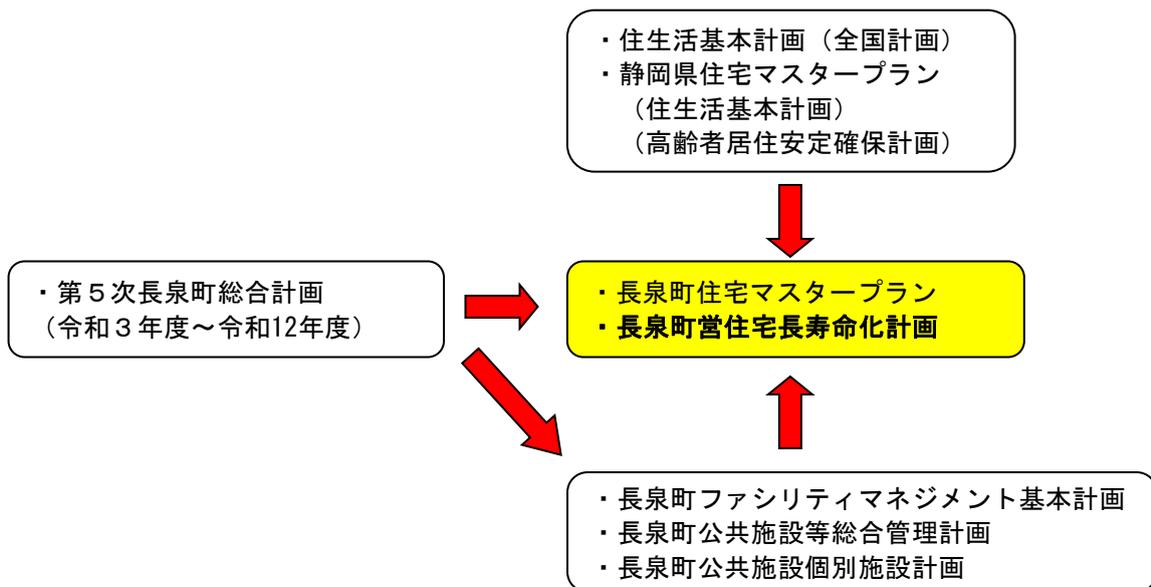
## 1-2 目的

本計画は、安全で快適な住まいを継続的に確保するため、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の修繕の実施、計画的な修繕による予防保全的な管理の実施及び長寿命化に資する改善事業の実施等を実現するとともに、長泉町ファシリティマネジメント基本計画、長泉町公共施設等総合管理計画及び長泉町公共施設個別施設計画との整合を図り、ライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）縮減と事業量及び予算の平準化を図ることを目的とします。

## 1-3 計画の位置付け

本計画は、「住生活基本計画（全国計画）」、「静岡県住宅マスタープラン」を踏まえ、「第5次長泉町総合計画」、「長泉町住宅マスタープラン」の町上位計画との整合を図りつつ、「長泉町ファシリティマネジメント基本計画」、「長泉町公共施設等総合管理計画」、「長泉町公共施設個別施設計画」に定める方針を実現するため、町営住宅の長寿命化を図る具体的な方策を定めた計画です。

図1-1：計画の位置付け



## 1-4 計画期間

- ・本計画の期間は令和6年度から令和15年度までの10年間とします。
- ・計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて適宜見直しを行います。

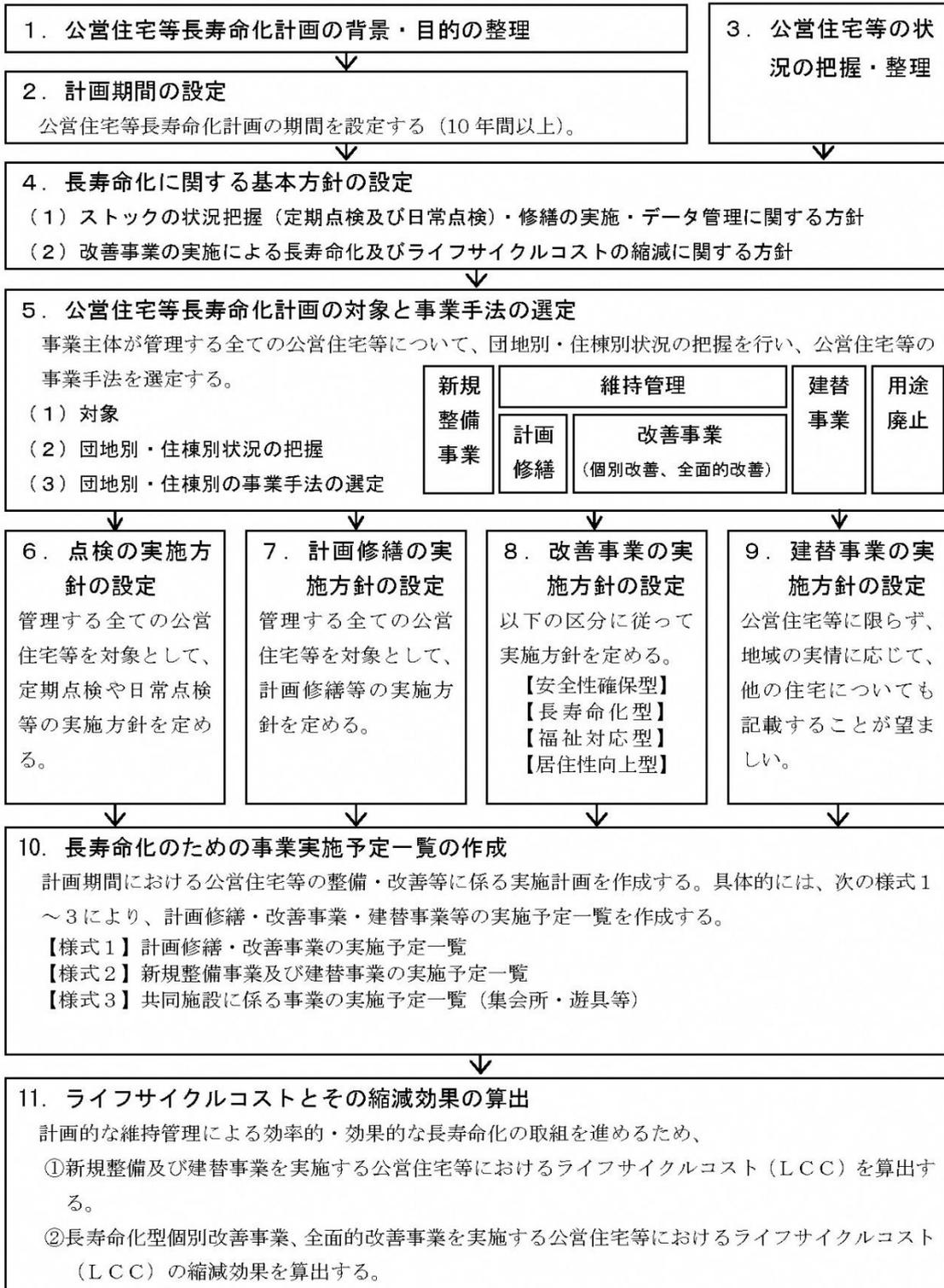
## 1-5 計画策定の手順

本計画は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定平成28年8月）」に示された下記の策定フローに準じて策定します。

図1-2：公営住宅等長寿命化計画の策定フロー

### II. 公営住宅等長寿命化計画の記載内容に係る解説

#### ■公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定平成28年8月）

## 第2章 現況の把握

### 2-1 当町の住宅事情

#### (1) 人口及び世帯の動向

##### ① 人口・世帯の推移

人口は令和5年12月末現在、43,528人となっており、ほぼ横ばいから微増傾向にあります。また、世帯数については令和5年12月末現在、18,953世帯となっており、微増傾向にあります。そのため、1世帯当たり人員は減少傾向にあり、令和5年12月末現在、2.30人/世帯であり、世帯人員の少ない世帯が増加しています。

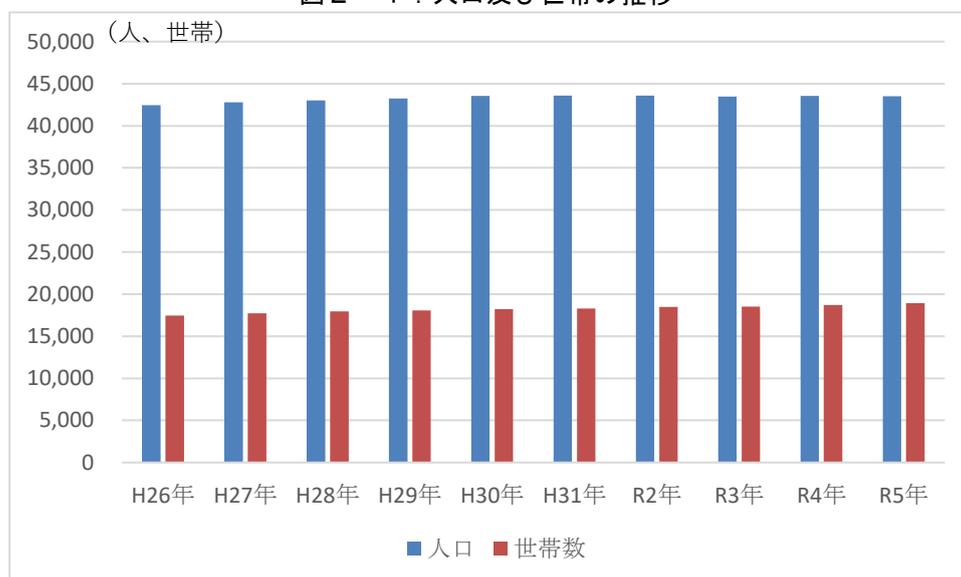
表2-1：人口及び世帯の推移

(単位：人、世帯)

	H26年	H27年	H28年	H29年	H30年	R元年	R2年	R3年	R4年	R5年
人口	42,452	42,792	43,000	43,236	43,558	43,601	43,601	43,463	43,553	43,528
世帯数	17,461	17,708	17,950	18,046	18,230	18,308	18,466	18,515	18,715	18,953

資料：住民基本台帳及び外国人登録（各年12月末現在）

図2-1：人口及び世帯の推移



## ② 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別に人口の推移を見ると、年少人口（0～14歳）はほぼ横ばいから微減傾向、生産年齢人口（15歳～64歳）はほぼ横ばい、高齢者人口（65歳以上）は微増傾向となっています。

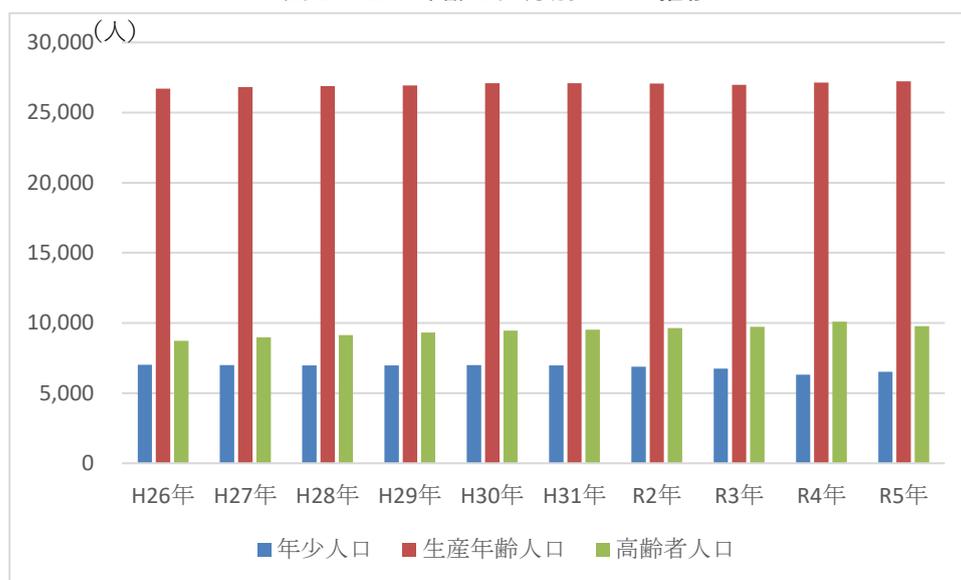
表2-2：年齢3区分別人口の推移

(単位：人)

	H26年	H27年	H28年	H29年	H30年	R元年	R2年	R3年	R4年	R5年
年少人口	7,026	7,008	6,977	6,972	6,997	6,977	6,893	6,748	6,310	6,521
生産年齢人口	26,699	26,812	26,887	26,943	27,096	27,091	27,069	26,989	27,146	27,222
高齢者人口	8,727	8,972	9,136	9,321	9,465	9,533	9,639	9,726	10,097	9,785

資料：住民基本台帳及び外国人登録（各年12月末現在）

図2-2：年齢3区分別人口の推移



(2) 住宅の状況 ※住宅・土地統計調査の数値は、統計上合計に不一致が出る箇所があります。

① 総住戸数

総住戸数は、平成30年で約20,000戸となっており、平成20年からの10年間で約4,000戸（平成20年基準で約27.0%）増加しています。この内、空き家は平成30年で約3,000戸（総戸数の14.4%）となっています。

表 2 - 3 : 総住戸数

(単位：戸)

	総戸数	居住世帯あり	居住世帯なし			小計
			一時現在者のみ	空き家	建築中	
H20	15,570	13,420	30	2,070	60	2,150
H25	17,320	13,670	10	3,610	30	3,650
H30	19,780	16,910	20	2,840	20	2,880
増減比 (H30/H20)	1.27	1.26	0.67	1.37	0.33	1.34

資料：住宅・土地統計調査

② 所有関係別世帯数

持ち家世帯、借家世帯ともに増加傾向にあり、持ち家世帯は平成30年で約10,000世帯（56.4%）、借家世帯は約6,700世帯（39.1%）となっています。

表 2 - 4 : 所有関係別世帯数

(単位：世帯)

所有別	年	H20	H25	H30
持ち家		7,800	8,550	9,610
公営の借家		20	20	340
都市再生機構・公社の借家		270	-	-
民営借家		4,620	4,410	4,940
給与住宅		890	610	1,390
総世帯数		13,630	13,740	17,040

資料：住宅・土地統計調査

### ③ 建て方

建て方別では、木造（防火木造含む）が約7,500戸（総数の約44.2%）となり、一戸建てに限定すると約7,000戸（一戸建ての約86.0%）となります。共同住宅においては木造住宅が少なく、非木造が約8,000戸（共同住宅の約97.6%）となっています。

表 2 - 5 : 構造別の建て方

(単位: 戸)

構造 \ 建て方	住宅総数	建て方別の内訳			
		一戸建て	長屋建て	共同住宅	その他
木造（防火木造を除く）	3,600	3,420	100	70	10
防火木造	3,870	3,640	40	130	60
非木造	9,440	1,150	80	8,160	50
総数	16,910	8,210	220	8,360	120

資料: 平成30年住宅・土地統計調査

住宅所有形態別では、持ち家は一戸建てが82.1%を占めているのに対し、借家は、公営の借家及び給与住宅で100%、民営借家で88.7%が共同住宅となっています。

表 2 - 6 : 住居所有形態別の建て方

(単位: 戸)

所有別 \ 建て方	専用住宅 総戸数	建て方別の内訳			
		一戸建て	長屋建て	共同住宅	その他
持ち家	9,330	7,660	30	1,610	30
公営の借家	340	-	-	340	-
都市再生機構・公社の借家	-	-	-	-	-
民営借家	4,860	390	160	4,310	-
給与住宅	1,390	-	-	1,390	-
総数	16,670	8,090	190	8,360	30

資料: 平成30年住宅・土地統計調査

#### ④ 住戸規模

1戸当たりの延べ面積、居住室数、居住室の畳数、1人当たり畳数は、借家より持ち家の方が大きくなっています。

表2-7：住宅所有形態別の住戸規模

(単位：戸、㎡、畳)

所有別	住宅総数	1戸当たり 延べ面積	1戸当たり 居住室数	1戸当たり 居住室の畳数	1人当たり 居住室の畳数
持ち家	9,540	125.60	5.57	45.09	14.94
公営の借家	340	53.25	3.31	24.75	11.31
都市再生機構・公社の借家	-	-	-	-	-
民営借家	4,870	47.01	2.59	19.64	9.68
給与住宅	1,390	34.16	1.93	14.97	9.57
総数	16,910	92.50	4.31	42.12	13.34

資料：平成30年住宅・土地統計調査

#### ⑤ 建築時期

新耐震基準が設けられた昭和56年以前に建てられた住戸は、約2,200戸（総戸数の約13.1%）を占めています。

表2-8：住宅所有形態別の建築時期

(単位：戸)

所有別	建築時期 住宅総数	建築時期の内訳						
		S45 以前	S46～ S55	S56～ H2	H3～ H12	H13～ H22	H23～ H27	H28～ H30.9
持ち家	9,540	570	1,040	1,410	2,310	2,210	1,050	590
公営の借家	340	-	-	-	-	340	-	-
都市再生機構・ 公社の借家	-	-	-	-	-	-	-	-
民営借家	4,870	80	260	430	1,250	1,630	960	200
給与住宅	1,390	170	90	-	600	380	150	-
総数	16,910	830	1,390	1,840	4,170	4,550	2,160	790

資料：平成30年住宅・土地統計調査

## ⑥ 新設住宅着工戸数

総戸数は横ばい傾向となっています。持ち家が減少傾向、分譲住宅及び貸家は微増傾向となっています。

表 2 - 9 : 住宅所有形態別の新設住宅着工戸数

(単位：戸)

年度	総戸数	所有別の内訳				
		持ち家	分譲住宅	内マンション	貸家	給与住宅
H26	317	128	24	0	165	0
H27	656	149	298	240	208	1
H28	301	172	26	0	103	0
H29	439	159	66	0	214	0
H30	324	179	26	0	118	1
R元	309	157	47	0	104	1
R2	407	119	205	182	83	0
R3	376	133	122	56	121	0
R4	354	103	100	58	151	0
R5	211	94	26	0	91	0

※R5は令和5年11月末現在

資料：静岡県新設住宅着工統計

## ⑦ 世帯収入

借家全体では500万円未満の世帯が比較的多くなっていますが(約60.0%)、持ち家では500万円以上の世帯の割合が多くなっています(約55.6%)。

表 2 - 10 : 普通世帯における住宅所有形態別の世帯収入

(単位：万円、世帯)

世帯収入	普通世帯数	所有別の内訳				
		持ち家	公営の借家	都市再生機構・ 公社の借家	民営借家	給与住宅
100未満	360	120	60	-	180	-
100～200	1,350	570	80	-	700	-
200～300	2,380	1,080	130	-	830	320
300～400	1,910	1,150	20	-	620	120
400～500	2,200	1,290	20	-	660	220
500～700	3,220	1,920	-	-	990	290
700～1,000	2,800	1,850	-	-	650	300
1,000～1,500	1,360	1,060	-	-	190	120
1,500以上	510	470	-	-	30	10
総数	16,950	9,540	340	-	4,870	1,390

資料：平成30年住宅・土地統計調査

## 2-2 町営住宅の現況

### (1) 町営住宅の状況

#### ① 町営住宅の概要、ストックの状況

当町の町営住宅は、尾尻住宅と屋代住宅の2団地9棟、計157戸を管理しています。また、全ての団地が、RC造、中層耐火構造となっており、耐用年限の半分に満たない比較的新しい団地となっています。

表2-11：町営住宅一覧

団地	棟名称	建築年度	耐用年数	築年数	敷地面積	延床面積	構造	戸数	間取り (部屋タイプ)	居室面積	
尾尻住宅	1号棟	H6年度	70年	30年	7711.52 m <sup>2</sup>	1198.96 m <sup>2</sup>	RC造 中層耐火 地上4階	14	4	3LDK-1A	72.01 m <sup>2</sup>
									2	3LDK-1B	69.23 m <sup>2</sup>
									2	2LDK-1B	58.59 m <sup>2</sup>
									3	3LDK-2A	70.66 m <sup>2</sup>
									3	3LDK-2B	69.04 m <sup>2</sup>
	2号棟	H6年度	70年	30年		573.79 m <sup>2</sup>	RC造 中層耐火 地上4階	6	4	3LDK-2C	70.67 m <sup>2</sup>
									1	2LDK-2C	61.54 m <sup>2</sup>
									1	2LDK-2F	57.25 m <sup>2</sup>
	3号棟	H6年度	70年	30年		888.57 m <sup>2</sup>	RC造 中層耐火 地上4階	10	5	3LDK-2A	70.66 m <sup>2</sup>
									1	2LDK-2A	60.41 m <sup>2</sup>
									4	2LDK-2C	61.54 m <sup>2</sup>
	4号棟	H7年度	70年	29年		2498.36 m <sup>2</sup>	RC造 中層耐火 地上4階	26	6	3LDK-1A	72.01 m <sup>2</sup>
									4	3LDK-1A'	73.43 m <sup>2</sup>
									5	3LDK-1B'	70.65 m <sup>2</sup>
									10	3LDK-1B''	71.31 m <sup>2</sup>
5号棟	H7年度	70年	29年	888.19 m <sup>2</sup>	RC造 中層耐火 地上3階	12	1	2LDK-1B'	60.01 m <sup>2</sup>		
							4	3LDK-2A	70.66 m <sup>2</sup>		
							2	3LDK-2D	69.72 m <sup>2</sup>		
							1	3LDK-2E	70.91 m <sup>2</sup>		
							2	2LDK-2A	60.41 m <sup>2</sup>		
屋代住宅	1号棟	H13年度	70年	23年	8326.26 m <sup>2</sup>	2421.59 m <sup>2</sup>	RC造 中層耐火 地上4階	29	9	2DK(高齢者)	67.27 m <sup>2</sup>
									3	1DK(高齢者)	56.70 m <sup>2</sup>
									17	1DK(高齢者)	53.81 m <sup>2</sup>
	2号棟	H13年度	70年	23年		3387.58 m <sup>2</sup>	RC造 中層耐火 地上5階	26	10	3LDK	83.48 m <sup>2</sup>
									2	3LDK	86.84 m <sup>2</sup>
									4	3LDK	89.17 m <sup>2</sup>
									5	2LDK	72.95 m <sup>2</sup>
									5	3LDK	87.51 m <sup>2</sup>
	3号棟	H13年度	70年	23年		2707.34 m <sup>2</sup>	RC造 中層耐火 地上5階	25	15	3LDK	83.85 m <sup>2</sup>
									6	2LDK	79.11 m <sup>2</sup>
4号棟	H13年度	70年	23年	790.87 m <sup>2</sup>	RC造 中層耐火 地上3階	9	4	2LDK	73.94 m <sup>2</sup>		
							-	2LDK	73.94 m <sup>2</sup>		

※延床面積には共用部を含む。

※居室面積にはバルコニーを含む。

## ② 共用施設等の管理概況

町営住宅の共用施設等の状況は、以下のとおりです。

表 2 - 1 2 : 共用施設等の状況

団地	共用施設等				
	集会所	駐車場	自転車置場	公園・遊具	物置
尾尻住宅	○	○	○	○	○
屋代住宅	○	○	○	○	○

## ③ 立地状況

町営住宅の立地条件は以下のとおりです。各団地ともに駅までは車で10分以内のところにあり、バスについてもバス停が徒歩10分以内の徒歩圏にあります。また、教育施設等とも比較的近接しています。

表 2 - 1 3 : 立地状況

団地	最寄交通機関への時間		近隣施設 (公共施設・生活利便施設・教育施設等の距離)
	駅 (車)	バス停 (徒歩)	
尾尻住宅	下土狩駅 8分	尾尻停留所 4分	長泉町役場 (1,200m)、 複合商業施設 (1,300m)、エンゼル幼稚園 (500m)、 長窪保育園 (1,000m)、中央保育園 (1,700m)、 北小学校 (1,500m)、北中学校 (1,500m)
屋代住宅	長泉なめり駅 10分	山岸停留所 9分	谷津簡易児童館 (500m)、 複合商業施設 (1,100m)、長窪保育園 (1,100m)、 北小学校 (1,300m)、北中学校 (1,600m)

## (2) 入居者の状況

### ① 入居者の年齢構成

入居者総数290人の内、65歳以上の高齢者が110人で、高齢化率は約37.9%となっています。

表2-14：入居者の年齢構成

(単位：人)

団地	棟名称	入居者数	18歳未満	18歳以上 65歳未満	65歳以上
尾尻住宅	1号棟	30	10	13	7
	2号棟	14	5	8	1
	3号棟	15	0	5	10
	4号棟	49	9	25	15
	5号棟	20	5	8	7
屋代住宅	1号棟	28	0	0	28
	2号棟	59	8	26	25
	3号棟	59	14	36	9
	4号棟	16	3	5	8
合計		290	54	126	110

※令和5年度収入申告時点

### ② 世帯人数

世帯人数を見ると、「1人」が57世帯（約38.3%）と最も多い割合を占めており、次いで「2人」が56世帯で（37.6%）となっています。

表2-15：入居者の世帯構成

(単位：世帯)

団地	棟名称	入居 世帯数	1人	2人	3人	4人	5人	6人 以上
尾尻住宅	1号棟	12	1	6	3	2	0	0
	2号棟	6	0	4	2	0	0	0
	3号棟	10	5	3	2	0	0	0
	4号棟	23	6	11	3	3	0	0
	5号棟	12	6	4	2	0	0	0
屋代住宅	1号棟	26	23	3	0	0	0	0
	2号棟	26	7	12	4	1	0	2
	3号棟	25	5	9	9	1	0	1
	4号棟	9	4	4	0	1	0	0
合計		149	57	56	25	8	0	3

※令和5年度収入申告時点

### ③ 高齢者世帯、子育て世帯

高齢者のいる世帯は96世帯（約64.4%）を占めています。18歳未満の子供がいる子育て世帯は30世帯（約20.1%）、ひとり親世帯（母子又は父子世帯）に限定すると21世帯（約14.1%）となっています。

表2-16：高齢者世帯、子育て世帯の状況

（単位：世帯）

団地	棟名称	入居世帯数	高齢者のいる世帯			子育て世帯		その他世帯		
			高齢者単身世帯	高齢者夫婦世帯	その他世帯	ひとり親世帯	その他世帯			
尾尻住宅	1号棟	12	6	1	1	4	5	3	2	1
	2号棟	6	1	0	1	0	3	3	0	2
	3号棟	10	8	5	1	2	0	0	0	2
	4号棟	23	13	4	3	6	5	3	2	5
	5号棟	12	6	4	1	1	3	3	0	3
屋代住宅	1号棟	26	26	24	2	0	0	0	0	0
	2号棟	26	18	5	4	9	5	2	3	3
	3号棟	25	11	5	1	5	8	6	2	6
	4号棟	9	7	3	2	2	1	1	0	1
		149	96	51	16	29	30	21	9	23

※令和5年度収入申告時点

### ④ 世帯収入分位別世帯数（Ⅰ～Ⅷ分位）

全体の76.5%の世帯が、最も収入が低い世帯収入Ⅰ分位となっています。収入分位Ⅴより上の収入超過者又は高額所得者に対しては、居室の明渡しについて通知等により指導し、状況に応じて面接等を実施しています。

表2-17：世帯収入分位

（単位：世帯、%）

収入分位	Ⅰ分位	Ⅱ分位	Ⅲ分位	Ⅳ分位	Ⅴ分位	Ⅵ分位	Ⅶ分位	Ⅷ分位	合計
入居世帯数	114	7	9	6	6	0	2	5	149
割合	76.5	4.7	6.0	4.0	4.0	0.0	1.4	3.4	100.0

※令和5年度収入申告時点

#### 収入分位凡例

所得区分	収入基準月額	
一般階層世帯	Ⅰ	～104,000 円
	Ⅱ	104,001 円～123,000 円
	Ⅲ	123,001 円～139,000 円
	Ⅳ	139,001 円～158,000 円
裁量階層世帯	Ⅴ	158,001 円～186,000 円
	Ⅵ	186,001 円～214,000 円
高額所得階層世帯	Ⅶ	214,001 円～259,000 円
	Ⅷ	259,001 円～

## ⑤ 応募状況

平成30年度から令和4年度の5年間を集計した結果、平均応募倍率は2.02倍となっています。住宅別では、屋代住宅よりも尾尻住宅の方が平均倍率が若干高い傾向にあります。また、2LDKよりも3LDK、上層階よりも下層階の方が比較的応募者が多くなっています。

表2-18：応募状況

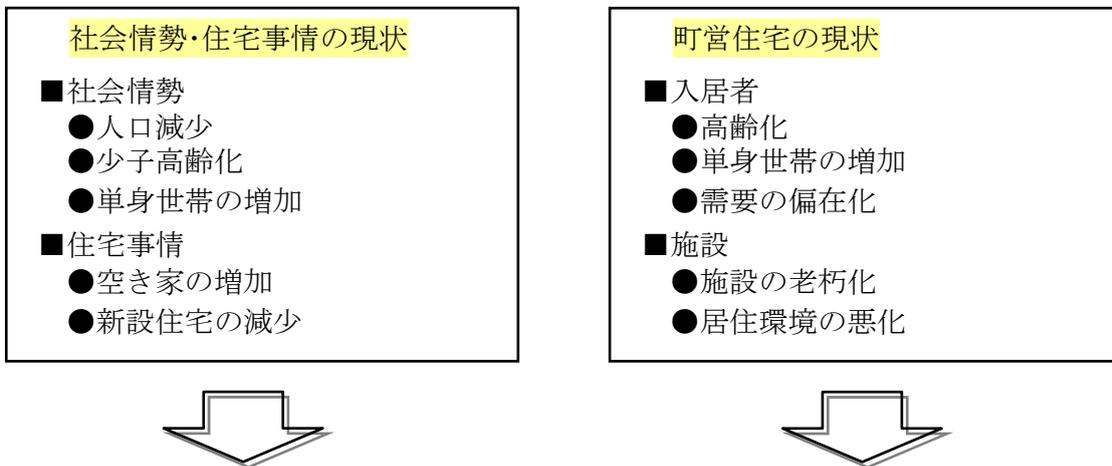
	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	5年平均
募集回数	2回	2回	2回	3回	3回	2.4回
募集戸数	5戸	4戸	4戸	13戸	17戸	8.6戸
応募世帯数	12世帯	18世帯	23世帯	16世帯	18世帯	17.4世帯
応募倍率	2.40倍	4.50倍	5.75倍	1.23倍	1.06倍	2.02倍

# 第3章 町営住宅の整備・管理の課題と目標

## 3-1 町営住宅の整備・管理の課題

### 整備・課題の整理

当町における社会情勢や住宅事情、町営住宅の現状から、整備・管理に関する主な課題を整理します。



### 整備・管理上の主な課題

#### ① 適切な供給量・管理戸数

人口減少や少子高齢化、単身世帯の増加等の社会情勢による需要の変化や、既存ストックの地域的偏在の課題を踏まえ、適切な供給量・管理戸数とすることが必要です。

#### ② 更新期を迎える住宅の長寿命化

既存ストックの2団地は平成初期から中期に建設されており、耐用年数の1/2に満たない比較的新しい建物ですが、限られた財源の中で、両団地を建替えることは財政運営上の大きな負担となるため、長期的な見通しの元で長寿命化や建替を実施することにより、更新時期を計画的に分散させることが必要です。

#### ③ 安心・安全の確保

東日本大震災以降、住まいに対する安全意識は高まっていますが、令和6年能登半島地震により、その意識は更に高まっています。安全で安心して暮らせる住環境を実現することが必要です。

#### ④ 高齢者等への配慮

高齢者や障がい者等、全ての人が支障なく安心して暮らせるようユニバーサルデザインに配慮した住宅を整備することが必要です。

#### ⑤ 居住環境の向上

引き続き管理を継続する住宅については、住宅設備の老朽化による居住環境の悪化を早期に改善することが必要です。

## 3-2 町営住宅の整備・管理の基本目標

### 目標の整理

主な課題を踏まえて、整備・管理の基本目標を整理します。

#### 整備・管理の基本目標

##### ① 適切な供給量・管理戸数

将来人口や世帯数の推計から、町営住宅に対する需要を的確に把握し、建替や長寿命化、用途廃止、既存ストックの地域的偏在の改善の検討等を行うことで適切な供給量・管理戸数とします。

##### ② 更新期を迎える住宅の長寿命化

団地ごとに改善、建替、用途廃止、維持管理（計画修繕）から適切な事業手法を判定し、長期的な見通しのもと、計画的に事業を実施することで、更新時期を分散化させるとともにLCCを縮減し、財政負担の平準化を図ります。

##### ③ 安心・安全の確保

施設の効率的な建替や改善を行います。

##### ④ 高齢者等への配慮

改善や建替を行う団地はユニバーサルデザインに配慮し、高齢者や障がい者等全ての人  
が支障なく安心して暮らせる住宅を構築します。

##### ⑤ 居住環境の向上

給排水設備等の老朽化した住宅設備について改善を行い、居住環境の向上を図ります。

### 3-3 将来管理戸数の推計

#### (1) 人口推計

国立社会保障・人口問題研究所による人口推計では、2020年（令和2年）をピークに緩やかに人口は減少し、高齢化が進むものと予測されています。2020年（令和2年）から2050年（令和32年）までの30年間で見ると、総人口は2,548人の減、年少人口（0～14歳）は1,355人の減（19.7%減）、生産年齢人口（15歳～64歳）は4,514人の減（16.8%減）、高齢者人口は3,321人の増（34.4%増）となっています。

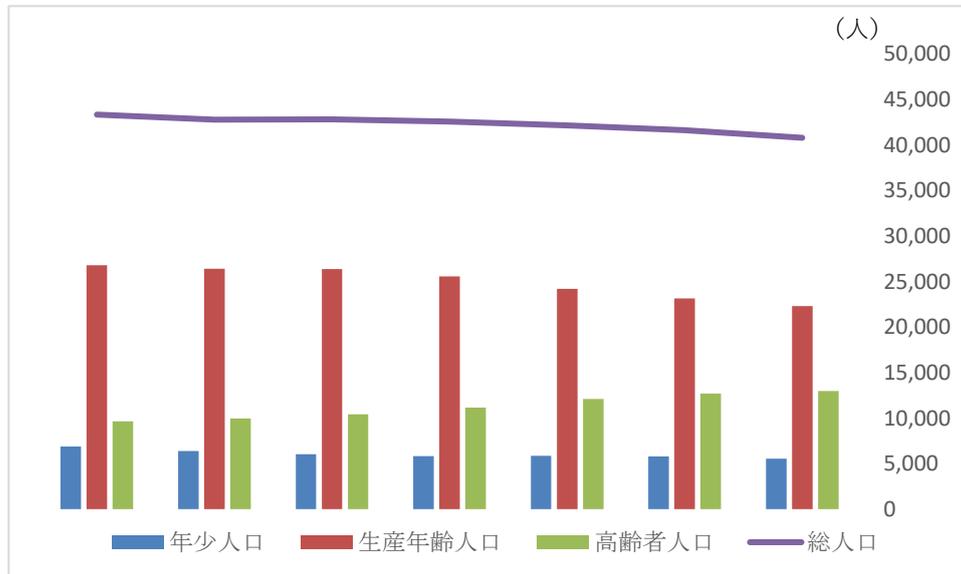
表3-1：将来人口推計

（単位：人）

	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年
年少人口	6,883	6,395	6,028	5,827	5,861	5,780	5,528
生産年齢人口	26,808	26,408	26,355	25,581	24,200	23,129	22,294
高齢者人口	9,645	9,976	10,427	11,167	12,095	12,702	12,966
総人口	43,336	42,779	42,810	42,575	42,156	41,611	40,788

資料：地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

図3-1：将来人口推計



## (2) 世帯数の推計

### ① 世帯数推計の総計

2020年（令和2年）までは国勢調査による実績値、2025年（令和7年）以降は、人口は国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計、世帯数は国立社会保障・人口問題研究所による静岡県の将来世帯数推計及び将来人口推計の増減率から複合的に推計しました。

表3-2：将来世帯数の推計

（単位：人、世帯）

	実 績				推 計					
	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年
人 口	38,716	40,763	42,331	43,336	42,779	42,810	42,575	42,156	41,611	40,788
世 帯 数	14,363	15,512	16,427	17,482	17,388	17,121	16,717	16,212	15,992	15,660
世帯当たり 人 員	2.70	2.63	2.58	2.48	2.46	2.50	2.55	2.60	2.60	2.60

### ② 世帯の内訳

世帯の内訳として、「単身世帯」「ひとり親世帯」「その他の一般世帯」の区分に分けて推計しました。2020年（令和2年）までは国勢調査による実績値、2025年（令和7年）以降は、「①世帯数推計の総計」と同様に、国立社会保障・人口問題研究所による静岡県の将来世帯数推計及び将来人口推計の増減率から複合的に推計しました。

表3-3：将来世帯の内訳

（単位：世帯）

	総世帯数	単身世帯数		ひとり親世帯数		その他の一般世帯数	
		うち高齢者 単身世帯数	うちひとり親 子育て世帯数	うち高齢者の いる世帯数			
2005年	14,363	3,846	622	976	205	9,541	4,169
2010年	15,512	4,465	858	1,140	285	9,907	5,015
2015年	16,427	4,712	1,160	1,318	296	10,397	5,741
2020年	17,482	5,391	1,430	1,447	324	10,644	6,060
2025年	17,388	5,362	1,422	1,439	322	10,587	6,028
2030年	17,121	5,280	1,400	1,417	317	10,424	5,935
2035年	16,717	5,155	1,367	1,384	310	10,178	5,795
2040年	16,212	4,999	1,326	1,342	300	9,871	5,620
2045年	15,992	4,932	1,308	1,324	296	9,736	5,544
2050年	15,660	4,829	1,281	1,296	290	9,535	5,429

### (3) 町営住宅入居対象世帯数の推計

将来の町営住宅入居対象世帯数は、人口減少に伴い総世帯数の減少が進む一方で、単身世帯の割合が増加することに加え、少子高齢化が進むこと等が想定されることから、現在の町営住宅入居世帯数を前提として、将来の世帯数の減少、世帯内訳の変化（前ページ）、高齢化率の変化を総合的に考慮して推計します。その前提条件は、町営住宅への入居条件（収入基準等）は現在と変更のないこと、町営住宅における需要と供給のバランスは、近年の募集・応募状況と同等程度であること、県営住宅等の他の公的住宅との戸数バランスは現状と同等程度であることとしています。

#### ① 町営住宅入居割合

令和5年度（収入申告時点）における町営住宅入居世帯の町内総世帯に対する割合を算出しました。単身高齢者の入居世帯は、町内の単身高齢者世帯全体の3.57%、ひとり親の子育て世帯は、町内のひとり親子育て世帯全体の6.48%、その他の一般世帯は、町内の一般世帯全体の0.29%となりました。

表3-4：町営住宅入居世帯の内訳

（単位：世帯）

	合計	高齢者のいる世帯		ひとり親 子育て世帯	その他の 一般世帯
		単身	単身以外		
入居世帯数	149	51	45	21	32

表3-5：町内世帯の内訳（令和2年国勢調査）

（単位：世帯）

	合計	高齢者のいる世帯		ひとり親 子育て世帯	その他の 一般世帯
		単身	単身以外		
町内全世帯数	17,482	1,430	4,630	324	11,098

表3-6：町営住宅入居世帯の町内全世帯に対する割合

（単位：%）

	合計	高齢者のいる世帯		ひとり親 子育て世帯	その他の 一般世帯
		単身	単身以外		
入居世帯数の 町内全世帯数に対する割合	0.85	3.57	0.97	6.48	0.29

## ② 町営住宅入居対象世帯数の推計

入居対象世帯の内訳は、入居割合（表3-6：町営住宅入居世帯の町内全世帯に対する割合）に、国立社会保障・人口問題研究所による静岡県将来世帯数推計及び将来人口推計の増減率から複合的に考慮した町内世帯の内訳（表3-7：将来世帯数推計の内訳）を乗じて得た数を基に算出し、それぞれの合計を各年次における入居対象世帯数の推計としました。

表3-7：将来世帯数推計の内訳

（単位：世帯）

	合計	高齢者のいる世帯		ひとり親 子育て世帯	その他の 一般世帯
		単身	単身以外		
2025年（令和7年）	17,388	1,422	4,605	322	11,039
2030年（令和12年）	17,121	1,400	4,534	317	10,870
2035年（令和17年）	16,717	1,367	4,427	310	10,613
2040年（令和22年）	16,212	1,326	4,294	300	10,292
2045年（令和27年）	15,992	1,308	4,235	296	10,153
2050年（令和32年）	15,660	1,281	4,148	290	9,941

表3-8：町営住宅入居対象世帯数推計の内訳

（単位：世帯）

	合計	高齢者のいる世帯		ひとり親 子育て世帯	その他の 一般世帯
		単身	単身以外		
2025年（令和7年）	148	51	45	21	31
2030年（令和12年）	146	50	44	21	31
2035年（令和17年）	142	49	43	20	30
2040年（令和22年）	138	47	42	19	30
2045年（令和27年）	136	47	41	19	29
2050年（令和32年）	133	46	40	19	28

## ③ 将来管理戸数

2050年（令和32年）までの町営住宅入居対象世帯数の推計を踏まえ、中長期の管理戸数を140戸程度とするよう、一部用途廃止等による段階的な管理戸数の削減を検討します。

#### (4) 町営住宅の整備・活用に係る課題

##### ① 長期的な視点での計画的な修繕・管理の実施

町営住宅は、全棟耐用年限前の耐火構造の建物となっており、予防保全の観点から長期修繕計画（長泉町ファシリティマネジメント基本計画等）に基づく外壁や屋上防水等の改修により長寿命化を図り、LCCの低減を図ることが重要となっています。

##### ② 居住性の向上

昇降機設備のない住宅では、特に上層階において入居を敬遠される傾向にありますので、今後の更なる高齢化社会に対応するため、また、障がい者等へも配慮したユニバーサルデザインの推進により居住性向上のための改善を図ると共に、若い世代の入居を促進することにより、団地のミクストコミュニティの形成を目指します。

##### ③ 効率的な修繕・改善事業の実施

配管等の長寿命化、居住性の向上、ユニバーサルデザインの推進、省エネルギーへの対応等を図るに当たっては、緊急性を要するもの以外については、入居者が居住しながらの施工が難しい場合もあることから、入居者の退去時等に合わせて改修を行うことにより、事業の効率化を図ります。

##### ④ 長期的な需要への対応

入居希望者には単身高齢者が多い傾向にありますが、単身での入居が可能な住戸は全体の約3割であり、また、単身者の退去件数は比較的少ないことにより繰り返しの応募になる等、待機時間が長期化する場合があります。そのため、需要に応じた既存住宅の改修を進めると共に、長期的な住宅需要に対し対応していく必要があります。

## 第4章 長寿命化に関する基本方針

### (1) 町営住宅ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ① 予防的な観点から、各種法令に基づく法定点検を行っていくとともに、公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局総合整備課：平成28年8月）に基づく日常点検と合わせ、町営住宅ストックの状況把握に努めます。
- ② 町営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。
- ③ 点検結果や修繕等の内容については、公営住宅等維持管理データベース（国土交通省住宅局総合整備課：平成28年8月）を活用し、町営住宅の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくと共に、次回の点検ではこれらの記録を活用します。

### (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

事後保全的な維持管理から、耐久性の向上等を目的とした予防保全的な改善を実施する維持管理をすることによって、町営住宅の長寿命化を図り、各修繕項目毎の修繕周期の調整等によってLCCの縮減を行います。また、修繕標準周期に先だって点検を行い、建物の老朽化や劣化状況を把握し、効率的な修繕の実施に繋がります。

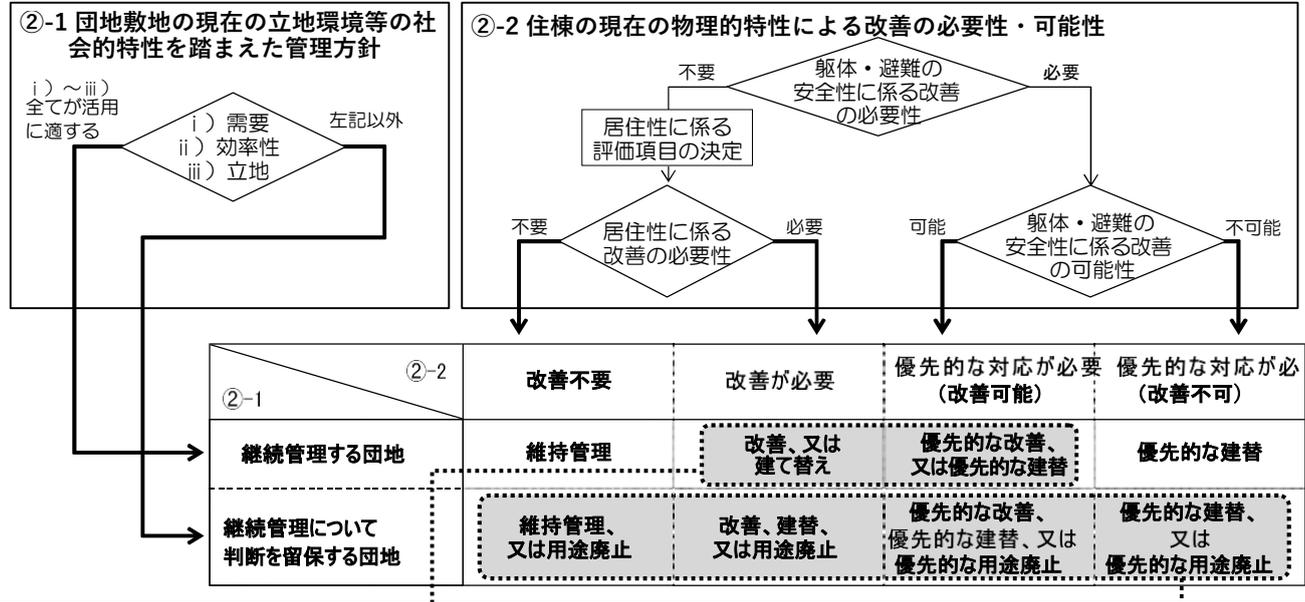
# 第5章 整備・管理手法の選定

## 5-1 スtock活用手法の選定手順

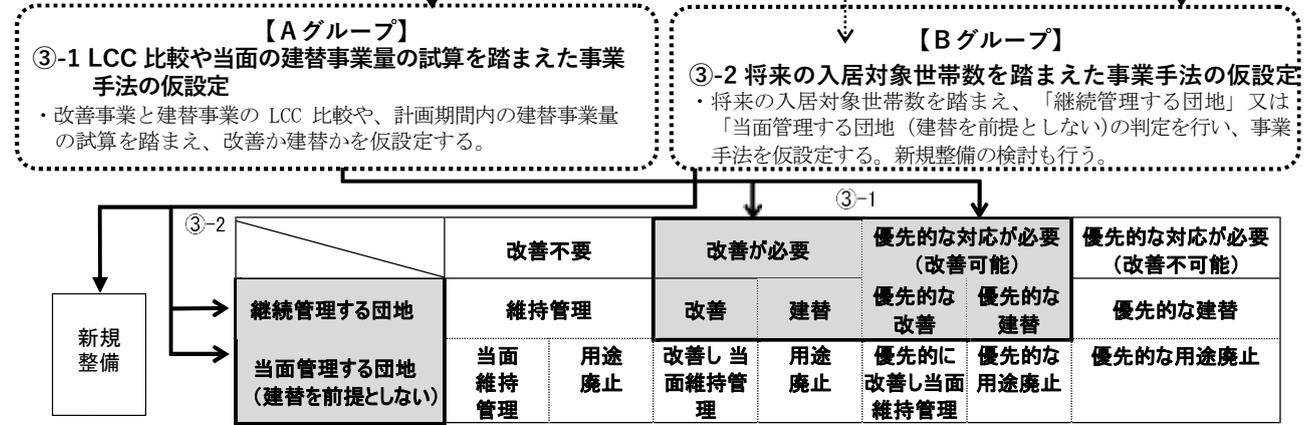
### ◆事業手法の選定フロー

#### ① 町営住宅の需要の見通しに基づく将来のStock量の推計【中長期】

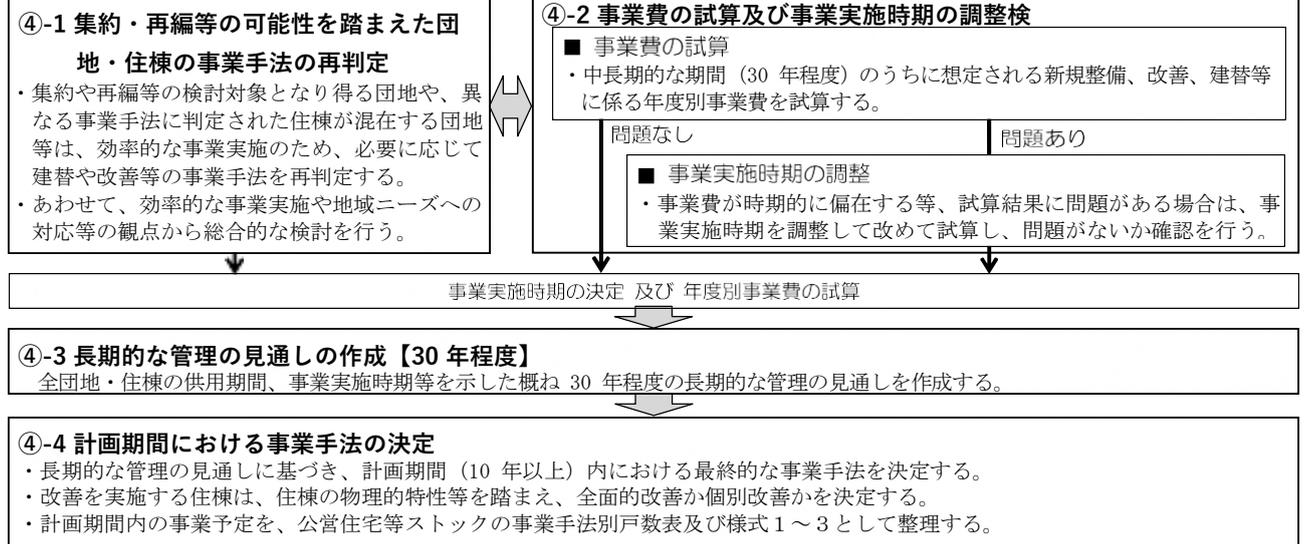
#### ② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



#### 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



#### ④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



## 5-2 事業手法の選定

### (1) 1次判定

1次判定では、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・住棟の事業手法について、以下の2段階から検討して仮設定します。

1次判定-1：団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

1次判定-2：住棟の現在の物理特性による改善の必要性・可能性

#### 1次判定-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

##### (a) 概要

- ・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「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 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します。

##### (b) 判断基準

i) 需 要	令和5年4月1日時点で待機者がいる場合又は過去5年間の平均応募倍率が1.0倍以上である場合は、需要があると判定します。
ii) 効率性	法規制に問題がなく、集合住宅等の居住用施設として汎用的な建設が可能である用途地域であること、敷地面積が1,000㎡以上である団地は、効率的な高度利用が可能と判定します。
iii) 立 地	最寄りの駅またはバス停から徒歩10分以内であり、かつ生活利便施設等が2,000m圏内である場合、また、傾斜地や災害危険区域に該当しない場合は、立地条件が良いと判定します。

## 1次判定－2 住棟の現在の物理特性による改善の必要性・可能性

### (a) 概要

- ・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し、優先的な対応の必要性について判定します。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関わることから、「優先的な対応が必要」と判定します。
- ・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) 判断基準

躯体の安全性	耐震性が確保されている場合、安全性があると判定します。
避難の安全性	二方向避難経路が確保されている場合、安全性があると判定します。
居住性	昇降機設備が設置されている場合及びユニバーサルデザイン化が図られている場合、居住性が良いと判定します。

## 1次判定結果の整理（団地・住棟の事業手法の仮設定）

### (a) 概要

- ・1次判定－1、1次判定－2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。
- ・事業手法が定まらない団地については、2次判定を行います。

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

#### 【Aグループ】

1次判定－1において「継続管理する団地」、1次判定－2において「改善が必要」又は「優先的な対応が必要（改善可能）」と判定され、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・住棟です。2次判定において「改善・建替」又は「優先的な改善・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、1次判定－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です。2次判定において、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」か等を改めて判定します。

## 1次判定の結果

団地	棟名	1次判定－1				1次判定－2				1次判定結果	グループ
		需要	効率性	立地	判定	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	判定		
尾尻住宅	1号棟	○	○	○	維持管理	○	○	×	改善が必要	改善、又は建替	A
	2号棟	○	○	○	維持管理	○	○	×	改善が必要	改善、又は建替	A
	3号棟	○	○	○	維持管理	○	○	×	改善が必要	改善、又は建替	A
	4号棟	○	○	○	維持管理	○	○	×	改善が必要	改善、又は建替	A
	5号棟	○	○	○	維持管理	○	○	×	改善が必要	改善、又は建替	A
屋代住宅	1号棟	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	－
	2号棟	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	－
	3号棟	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	－
	4号棟	○	○	○	維持管理	○	○	×	改善が必要	改善、又は建替	A

※1次判定の結果、Bグループはありませんでした。

## (2) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法を以下の2段階から仮設定します。

2次判定－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

2次判定－2：将来のストック量及び入居対象世帯数を踏まえた事業手法の仮設定

### 2次判定－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

#### (a) 概要

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

##### 【Aグループの事業手法の仮設定方法】

- ・改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がLCCを削減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ・LCC比較について仕分けられた建替・改善の総事業量を確認します。本計画期間内に実施可能なストックは、「優先的な建替」及び「優先的な改善」として位置付け、実施が困難とし本計画期間後に実施等を検討するストックは「建替」及び「改善」として位置付けます。

##### 【改善事業と建替事業のLCCの比較イメージ】

- ・LCC評価期間等のイメージはP41「＜参考＞ライフサイクルコストとその削減効果の考え方」のとおりです。改善事業、建替事業それぞれで、建設時から除却時までを評価期間とするため、改善事業と建替事業で比較する時期が異なっています。

(c) 判定結果

対象とした住棟の全ての事業手法を「改善」と位置付けます。LCC比較により全ての住棟において改善が妥当と判定されますが、「計画期間10年間で実施可能な建替事業量の推計方法」に建替事業量の参考値を示します。

団地	棟	戸数 (戸)	建替 LCC (千円/棟・年)	改善LCC (千円/棟・年)	判定
尾尻住宅	1号棟	14	13,002	10,639	改善
	2号棟	6	6,223	5,378	改善
	3号棟	10	9,637	8,027	改善
	4号棟	26	27,450	21,771	改善
	5号棟	12	9,758	8,122	改善
屋代住宅	4号棟	9	7,485	6,438	改善
合計		77	73,555	60,375	

※計画期間10年間で実施可能な建替事業量の推計方法

- ① 町の公共施設の建設に掛けられている費用の基準として、令和5年度の町の普通建設事業費を用いる。(A)
- ② 普通建設事業費は町の公共施設の延床面積割合に応じて使われていると仮定し、1カ年で町営住宅建設に掛けられる費用を算出する。(B・C)
- ③ 1カ年で掛けられる費用は同程度と仮定し、10年間で町営住宅建設に掛けられる費用を算出する。(D)
- ④ 町営住宅の建設に必要な費用を1戸当たり20,700千円\*と仮定し、10年間で町営住宅を建設できる戸数を算出する。(E)

\* 令和5年度における住宅局所管事業に係る標準建設費(公営住宅等の主体附帯工事費)より算出

A	普通建設事業費(令和5年度当初予算)	2,337,604千円
B	町公共施設に占める町営住宅の割合(延床面積) 資料:長泉町公共施設等総合管理計画	14.1%
C	1カ年あたり町営住宅建設に掛けられる費用(A×B)	329,602千円
D	10年間で町営住宅建設に掛けられる費用(C×10)	3,296,022千円
E	10年間で町営住宅を建設できる戸数(20,700千円/戸で換算)(D/20,700千円)	159戸

## 2次判定－2 将来のストック量及び入居対象世帯数を踏まえた事業手法の仮設定

### 概要

Bグループの住棟を対象として、将来のストック量及び入居対象世帯数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い、また、事業手法を仮設定します。なお、判断基準優先順位は需要・効率性・立地を勘案し、将来ストック量は需要推計結果から判断します。

※1次判定においてBグループと判定した住棟は無かったことから、2次判定－1の検討をもって2次判定結果の整理に進みます。

### 2次判定結果の整理（団地・住棟の事業手法の仮設定）

2次判定の検討結果を総合的に勘案して事業手法を仮設定し、1次判定結果と併せ、判定結果の整理を行います。

団地	棟名	戸数	1次判定結果	グループ	2次判定－1			2次判定－2		1～2次判定を踏まえた判定結果
					建替LCC (千円/棟・年)	改善LCC (千円/棟・年)	判定	判断基準優先順位	判定	
尾尻住宅	1号棟	14	改善、又は建替	A	13,002	10,639	改善	－	－	改善
	2号棟	6	改善、又は建替	A	6,223	5,378	改善	－	－	改善
	3号棟	10	改善、又は建替	A	9,637	8,027	改善	－	－	改善
	4号棟	26	改善、又は建替	A	27,450	21,771	改善	－	－	改善
	5号棟	12	改善、又は建替	A	9,758	8,122	改善	－	－	改善
屋代住宅	1号棟	29	維持管理	－	－	－	－	－	－	維持管理
	2号棟	26	維持管理	－	－	－	－	－	－	維持管理
	3号棟	25	維持管理	－	－	－	－	－	－	維持管理
	4号棟	9	改善、又は建替	A	7,485	6,438	改善	－	－	改善

### (3) 3次判定

3次判定では、計画期間に実施する事業手法を以下の4段階から検討して決定します。

3次判定－1：集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

3次判定－2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

3次判定－3：長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

3次判定－4：計画期間における事業手法の決定

#### 3次判定－1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

##### (a) 概要

1次判定及び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。

##### (b) 検討内容及び検討結果の整理

以下のとおり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。

##### ① 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。

※住棟毎の判定が混在する団地はありませんので、判定の見直しは行わないものとします。

##### ② 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ます。

※尾尻住宅、屋代住宅共に立地環境等が良好であることから、集約・再編は検討しないものとします。

##### ③ 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、建替事業を行う場合は、まちづくりの視点や地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点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。

※建替と判定する団地・住棟はありませんので、検討は行わないものとします。

### 3次判定－2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

#### (a) 概要

- ・ 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) 検討内容及び検討結果の整理

##### ① 事業費の試算

中長期的な期間における事業費を試算するため、中長期的な期間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経費について、以下の改善周期を基に試算します。試算に当たっては、長泉町ファシリティマネジメント基本計画及び長泉町公共施設等総合管理計画における長期修繕計画を基本条件とします。

改善内容		事業費	改善周期
個別改善	屋 上 防 水	866,000円/戸	30年
	外 壁 塗 装 等	1,191,000円/戸	16年
	受 水 槽	350,000円/戸	31年
	給 水 ・ 揚 水 ポ ン プ	70,000円/戸	34年
	昇 降 機	471,000円/戸	25年
	給 排 水 配 管	960,000円/戸	40年
解 体		1,440,000 円/戸	70年
建 替		* 20,700,000 円/戸	70年

\* 令和5年度における住宅局所管事業に係る標準建設費（公営住宅等の主体附帯工事費）より算出

	2024～2033	2034～2043	2044～2053
尾尻住宅	168,436,000円 ※(EV設置：204,000,000円)	146,268,000円	0円
屋代住宅	256,142,000円 ※(EV設置：27,000,000円)	197,669,000円	41,919,000円

##### ② 事業実施時期の調整

修繕項目に起因した事業費の偏在はあるものの、上記は団地単位での試算でありこれ以上の効率化は図りづらいことから、基本的には、長泉町ファシリティマネジメント基本計画及び長泉町公共施設等総合管理計画に基づく長期修繕計画に基づき事業を実施し、事業実施時期の大幅な調整は行わないものとしします。

### 3次判定－3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

#### (a) 概要

3次判定－2で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟別の供用期間、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) 検討内容及び検討結果の整理

- ・全団地、全住棟を対象とします。
- ・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ます。
- ・個別改善事業の改善メニューはP34、P35に記載のとおりです。

団地	住棟	建設年度	管理戸数	供用期間	修繕実施時期及び事業費		
					2024～2033	2034～2043	2044～2053
尾尻住宅	1号棟	H6	14戸	70年	長寿命化型個別改善 34,678,000円 福祉対応型個別改善 42,000,000円	長寿命化型個別改善 30,114,000円	維持管理
	2号棟	H6	6戸	70年	長寿命化型個別改善 14,862,000円 福祉対応型個別改善 18,000,000円	長寿命化型個別改善 12,906,000円	維持管理
	3号棟	H6	10戸	70年	長寿命化型個別改善 24,770,000円 福祉対応型個別改善 30,000,000円	長寿命化型個別改善 21,510,000円	維持管理
	4号棟	H7	26戸	70年	長寿命化型個別改善 64,402,000円 福祉対応型個別改善 78,000,000円	長寿命化型個別改善 55,926,000円	維持管理
	5号棟	H7	12戸	70年	長寿命化型個別改善 29,724,000円 福祉対応型個別改善 36,000,000円	長寿命化型個別改善 25,812,000円	維持管理
屋代住宅	1号棟	H13	29戸	70年	長寿命化型個別改善 83,462,000円	長寿命化型個別改善 64,409,000円	長寿命化型個別改善 13,659,000円
	2号棟	H13	26戸	70年	長寿命化型個別改善 74,828,000円	長寿命化型個別改善 57,746,000円	長寿命化型個別改善 12,246,000円
	3号棟	H13	25戸	70年	長寿命化型個別改善 71,950,000円	長寿命化型個別改善 55,525,000円	長寿命化型個別改善 11,775,000円
	4号棟	H13	9戸	70年	長寿命化型個別改善 25,902,000円 福祉対応型個別改善 27,000,000円	長寿命化型個別改善 19,989,000円	長寿命化型個別改善 4,239,000円

### 3次判定－4 計画期間における事業手法の決定

#### (a) 概要

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。
- ・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) 検討内容及び検討結果の整理

- ・長期的な管理の見通しのうち、当初10年の間に改善を実施する住棟において、住棟の物理的特性を踏まえ、改善項目が多岐に渡ることにより一括して改善を行った方が効率的である場合は全面的改善を選択しますが、本計画では個別改善を選択します。
- ・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）に該当するか判断します。

#### (c) 検討結果

決定した事業手法及び維持管理、計画修繕については以下のとおりとなります。個別改善については、LCCの算出結果と合わせて「第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧」の「【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧」により整理します。

対象	1～5年目 (2024～2028)	6～10年目 (2029～2033)
町営住宅管理戸数	157戸	157戸
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸
維持管理予定戸数	157戸	157戸
うち改善事業予定戸数	157戸	157戸
個別改善事業予定戸数	157戸	157戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	0戸	0戸

### 3次判定結果の整理（計画期間における事業手法の決定）

3次判定－1から3次判定－4までの検討結果を総合的に勘案し、計画期間（令和15年度まで）に実施する事業手法を決定し、2次判定までの結果と併せ、総合的な判定結果の整理を行います。

住宅名	棟名	戸数	1～2次判定を踏まえた 判定結果	3次判定を踏まえた 事業手法
尾尻住宅	1号棟	14	改善	長寿命化型個別改善 福祉対応型個別改善
	2号棟	6	改善	長寿命化型個別改善 福祉対応型個別改善
	3号棟	10	改善	長寿命化型個別改善 福祉対応型個別改善
	4号棟	26	改善	長寿命化型個別改善 福祉対応型個別改善
	5号棟	12	改善	長寿命化型個別改善 福祉対応型個別改善
屋代住宅	1号棟	29	維持管理	長寿命化型個別改善
	2号棟	26	維持管理	長寿命化型個別改善
	3号棟	25	維持管理	長寿命化型個別改善
	4号棟	9	改善	長寿命化型個別改善 福祉対応型個別改善

## 第6章 長寿命化実施方針

### (1) 点検の実施方針

「第4章 長寿命化に関する基本方針」により点検を実施し、メンテナンスサイクルを構築します。

### (2) 計画修繕の実施方針

- ① 点検結果、改修履歴、入居者からの指摘等の内容を踏まえ、適切な時期に経過年数に基づき予防保全を目的とする修繕を実施することで、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。
- ② 建物の主要部位（屋上、外壁、内装、外部建具、台所、浴室、給排水設備、電気設備、ガス設備、昇降機設備等）の周期的な計画修繕については、他の改善事業との一体化や住棟毎の実施時期を調整する等、財政状況を勘案しながら効果的に実施します。
- ③ 計画修繕の実施に当たっては、長泉町ファシリティマネジメント基本計画及び公共施設等総合管理計画に定める長期修繕計画を基に実施するものとしますが、耐用年限経過までの残り期間の短い住棟の計画修繕を事後保全型に切り替える等、住棟の諸状況を勘案し、計画的で効果的な修繕を推進します。
- ④ 修繕内容を蓄積し、点検結果と修繕周期表との照合を定期的に行う等、必要に応じ修繕周期の見直しを行い、将来の修繕や改善等の効率的な管理を推進します。

### (3) 改善事業の実施方針

改善事業類型別の実施方針を以下のとおり整理します。個別の実施内容については、団地・住棟の状況に応じて必要性や効果を考慮した上で検討するものとします。

また、居住スペースの改修において、入居中の改修が困難な部分については、大規模改修時又は入退去時に行うものとします。

#### ① 安全性確保型

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。また、爆裂等による外壁のモルタル落下防止対策、防犯性や敷地内及び住棟内の転倒防止に配慮した改善を行います。

#### 【実施内容】

外壁落下防止改修、防犯対策、避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等

#### ② 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は、安全性の確保や耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、屋上（屋根）、外壁、昇降機設備、給排水、ガス設備、浴室等について予防保全を目的とする改修を行い、建物の長寿命化を図ります。

また、ガス管や給排水管等の耐震性と耐食性の向上を図るよう配管の更新を進め、「戸開走行保護装置」、「地震時管制運転装置（S波）」が設置されていないエレベーターについて、順次改修を行います。

### 【実施内容】

外壁、屋上、躯体、給排水・ガス設備、給水ポンプ・盤類の耐久性向上、  
外壁・屋根・浴室・ベランダ等の防水性の向上、ガス管や排水管の耐震性・耐食性向上、  
住戸内外の配管の集約、現建築基準法に適合した昇降機設備への改修 等

### ③ 福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内部・共用部、屋外のユニバーサルデザイン化を推進します。

また、入居者の高齢化に対応するため、流し台や洗面台等の衛生器具について、高齢者対応のものへ更新するよう検討します。

### 【実施内容】

住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレ等への手摺設置、浴槽・便器の高齢者対応、  
流し台・洗面台更新、屋外スロープの設置、昇降機設備の設置 等

### ④ 居住性向上型

住戸・住棟設備の改修を行い、居住性を向上させます。

### 【実施内容】

間取りの改修、内装改修、設備機器の設置・更新、浴室・給湯器の設置、  
浴室・トイレ等への手摺・換気扇設置、電気容量の増加、給水方式の変更、排水設備の更新 等

## (4) 建替事業の実施方針

中長期的な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、用途廃止等を検討しますが、改善事業による既存ストックの長寿命化を図ることを優先し、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等、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等、改善事業よりも建替事業を実施する方がLCC縮減となる場合に建替事業を選択する等、以下の実施方針により検討をします。

### ① 集約建替による土地の高度利用

周辺の土地利用状況を勘案しつつ、集約建替等により土地の高度利用を図ります。

### ② 入居世帯を考慮した型別供給・世代間バランス

将来人口や世帯構成の変化及び建替事業による戻り入居の対象となる世帯の状況を考慮した型別整備を行います。また、中長期的な観点から団地内の世代間バランスが図られるよう、多様な世帯の居住促進に資する住宅の整備に努めます。

### ③ 居住者負担の軽減に配慮した建替ローテーションの検討

居住者の負担が極力小さくなるよう、可能な限り仮移転を必要としない建替ローテーションの可能性を検討します。

#### ④ コミュニティの形成

入居世帯の高齢化の進展により団地内のコミュニティ活動が衰退しているため、入居者の利便性向上のほか、地域住民を含めた交流の場となる集会所や広場等の共用スペースについて、周辺施設の状況を確認しながら整備を検討します。

また、福祉・教育部局とも連携し、高齢者や子育て世帯等の居住や生活を支える施設整備やサービス等を検討し、コミュニティの形成に努めます。

#### ⑤ PPP、PFI等の活用による多様な事業方式の検討

建替に当たっては、集約建替によって確保される余剰地の状況等も踏まえ、PPP/PFIによる民間活力を利用することにより、近隣住民と町営住宅住民のサービス向上に繋がる事業を検討します。

## 第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

### 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 長泉町

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		計画修繕・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	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		
尾尻住宅	1号棟	14	中層耐火	H6				屋上防水		外壁			※昇降機設置				2,363	※昇降機設置は財政部局との調整による
尾尻住宅	2号棟	6	中層耐火	H6				屋上防水	受水槽	外壁			※昇降機設置				845	※昇降機設置は財政部局との調整による
尾尻住宅	3号棟	10	中層耐火	H6				屋上防水		外壁			※昇降機設置				1,610	※昇降機設置は財政部局との調整による
尾尻住宅	4号棟	26	中層耐火	H7				屋上防水	受水槽	外壁	給水・揚水ポンプ		※昇降機設置				5,679	※昇降機設置は財政部局との調整による
尾尻住宅	5号棟	12	中層耐火	H7				屋上防水		外壁			※昇降機設置				1,636	※昇降機設置は財政部局との調整による
屋代住宅	1号棟	29	中層耐火	H13					外壁	昇降機				屋上防水	受水槽		4,753	
屋代住宅	2号棟	26	中層耐火	H13					外壁					屋上防水			6,752	
屋代住宅	3号棟	25	中層耐火	H13					外壁	昇降機				屋上防水			5,345	
屋代住宅	4号棟	9	中層耐火	H13					外壁				※昇降機設置	屋上防水			1,047	※昇降機設置は財政部局との調整による

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。

## 【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： 長泉町

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		新規整備又は建替予定年度	LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
該当なし									

注1) 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： 長泉町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (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	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		
尾尻住宅	集会所	H6														日常点検により維持管理
尾尻住宅	駐車場	H6														日常点検により維持管理
尾尻住宅	自転車置場	H6														日常点検により維持管理
尾尻住宅	公園・遊具	H7														年次点検により維持管理
尾尻住宅	物置	H7														日常点検により維持管理
屋代住宅	集会所	H13														日常点検により維持管理
屋代住宅	駐車場	H13														日常点検により維持管理
屋代住宅	自転車置場	H13														日常点検により維持管理
屋代住宅	公園・遊具	H13														年次点検により維持管理
屋代住宅	物置	H13														日常点検により維持管理

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

## 第8章 LCC縮減効果の検証

### (1) 新規及び建替団地のLCC

本計画期間においては、「【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧」のとおり、建替事業を実施する町営住宅はありませんので、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したLCCは算出しません。

### (2) 個別改善（長寿命化型、福祉対応型）のLCC

本計画期間内に長寿命化型、福祉対応型個別改善事業を実施する町営住宅のLCCの縮減効果の算出結果は、「【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧」のとおりです。

<参考> ライフサイクルコストとその縮減効果の考え方

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定平成28年8月）

(1) LCCの算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの算出の基本的な考え方は次のとおりです。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

- ・ 建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目、周期等に基づき修繕費を算定
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

(2) LCCの縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

$$\text{① 1棟のLCC縮減効果} = LCC(\text{計画前}) - LCC(\text{計画後}) \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

$$\text{② } LCC(\text{計画前}) = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除去費})}{\text{評価期間}(\text{改善非実施})} \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

※（建設費＋修繕費＋除却日）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理機関に要するコスト。

図：ライフサイクルコストの算出イメージ

