

基山町公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月

(令和4年3月改定)

(令和5年11月改定)

基 山 町

目次

1. 計画の前提条件	- 1 -
1-1 計画の背景・目的	- 1 -
1-2 計画期間	- 1 -
1-3 上位関連計画	- 1 -
2. 基山町の住宅事情の整理	- 3 -
2-1 基山町の住宅を取り巻く状況	- 3 -
2-2 公営住宅ストックの現況	- 9 -
3. 入居者意向調査	- 17 -
3-1 調査の実施概要	- 17 -
4. 住宅政策の基本方針	- 26 -
4-1 住宅政策	- 26 -
4-2 公営住宅の長寿命化に関する基本方針	- 29 -
5. 団地別・住棟別活用計画	- 30 -
5-1 ストック活用手法の選定フロー	- 30 -
5-2 将来ストック量の推計	- 32 -
5-2 1次判定	- 39 -
5-3 2次判定	- 43 -
5-4 3次判定	- 47 -
6. 点検の実施方針	- 50 -
7. 計画修繕の実施方針	- 54 -
8. 改善事業の実施方針	- 59 -
9. 建替え事業の実施方針	- 61 -
10. 長寿命化のための事業実施計画	- 62 -
10-1 住棟単位の修繕・改善事業等一覧	- 62 -
10-2 建替えに係る事業予定一覧	- 62 -
11. 長寿命化のための維持管理による効果	- 63 -
11-1 長寿命化によるライフサイクルコスト算定の考え方	- 63 -
11-2 ライフサイクルコストの改善効果	- 65 -

1. 計画の前提条件

1-1 計画の背景・目的

本町では、昭和40年代から平成初頭にかけて園部、割田、本桜の3か所の公営住宅、令和元年にアモーレ・グランデ基山の1か所の地域優良賃貸住宅を建設し、現在はこれら4団地で277戸の公営住宅等を管理している。

我が国の住宅政策においては、少子高齢化など社会状況の変化への対応や、高度経済成長期を中心に大量に供給された住宅ストックの更新、長寿命化による活用などが課題となっており、本町においても、これらの課題に対応し、公営住宅ストックの有効活用と適正な維持管理に取り組んでいく必要がある。とくに、少子高齢化の急速な進行や厳しい財政状況下にあっては、住宅セーフティネットとしての公営住宅の位置付けを整理し、公営住宅への需要に的確に対応していくことが求められる。

このような背景・認識のもと、住宅政策の方向性及び公営住宅の役割を見直し、各団地を長期的に活用していくための長寿命化型改善等の具体的方策を検討し、公営住宅等長寿命化計画を策定するものである。

1-2 計画期間

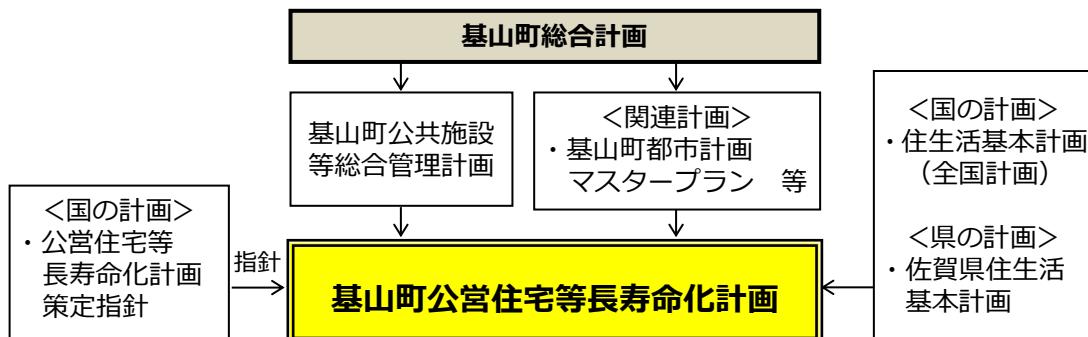
公営住宅等長寿命化計画においては、管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案し一定の計画期間を確保する必要がある。

本計画では、計画期間は 10 年（令和 2 年度～11 年度）と設定し、社会情勢の変化や事業の進捗状況等を踏まえ 5 年を目途に見直しを行うものとする。

1-3 上位関連計画

1-3-1 計画の位置付け

本計画は、住宅政策の上位計画である佐賀県住生活基本計画（計画期間:H28～R7）、行政の最上位計画である第 5 次基山町総合計画（計画期間：H28～R7）や、まちづくりの上位計画である基山町都市計画マスタープランとの整合・連携を図る。



1-3-2 国や県の公営住宅に関する政策動向

国においては、住宅政策全体の柱となる住生活基本計画（全国計画）を平成18年に策定し、平成28年にその見直しを行っている。公営住宅に関する部分として、同計画の目標の一つに「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」が掲げられており、公営住宅等の公的賃貸住宅に民間賃貸住宅を含めた、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指すことが示されている。

また、平成23年5月に公布された「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（通称：地域主権一括法）」により、公営住宅の整備基準と入居収入基準が条例委任されるとともに、入居に係る同居親族要件が廃止された。

また、県の公営住宅に関する政策・考え方としては、佐賀県住生活基本計画において、下記に示すような県と市町の役割分担が示されており、本町における公営住宅の運用を行っていく上での基本的考え方として、参考していく必要がある。

<公営住宅の供給等における県と市町の主な役割（佐賀県住生活基本計画）>

これまでの役割

公営住宅における県と市町のこれまでの役割		
	県営住宅	市町営住宅
住宅確保要配慮者への住まいの供給	・市町を補完する立場で供給	・市町ごとの需要に応じて供給

今後10年の主な役割

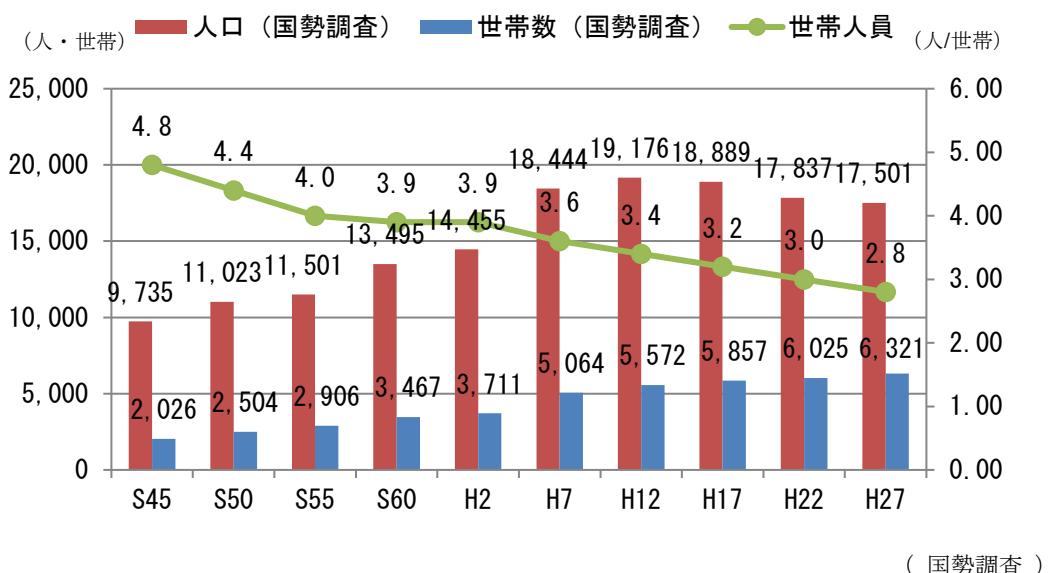
公営住宅における県と市町の今後10年の主な役割		
	県営住宅	市町営住宅
多様な住宅確保要配慮者への住まいの提供	・既存の住宅を活用し、住戸改善やエレベーター設置によるバリアフリー化、断熱改修による省エネ化などの先導的な取組（率先・技術）により、住宅の質の向上を図りながら低廉な家賃で適切に住まいを提供	・建替等の際は、福祉やまちづくりの施策と緊密に連携しながら、市町ごとの需要に応じて低廉な家賃で適切に住まいを提供 ・既存の住宅について、住戸改善などの住宅の質の向上を実施
災害時の被災者等への一時的な住まいの提供	・市町域を越えた緊急的な需要に応じて住まいを提供	・市町域における緊急的な需要に応じて住まいを提供
地域での交流や支え合いの場の提供	・併設した施設や、空き室等を地域での交流や支え合いの場として活用するなどの先導的な取組（率先）を実施	・市町ごとの需要を適切に捉えた取組を実施

2. 基山町の住宅事情の整理

2-1 基山町の住宅を取り巻く状況

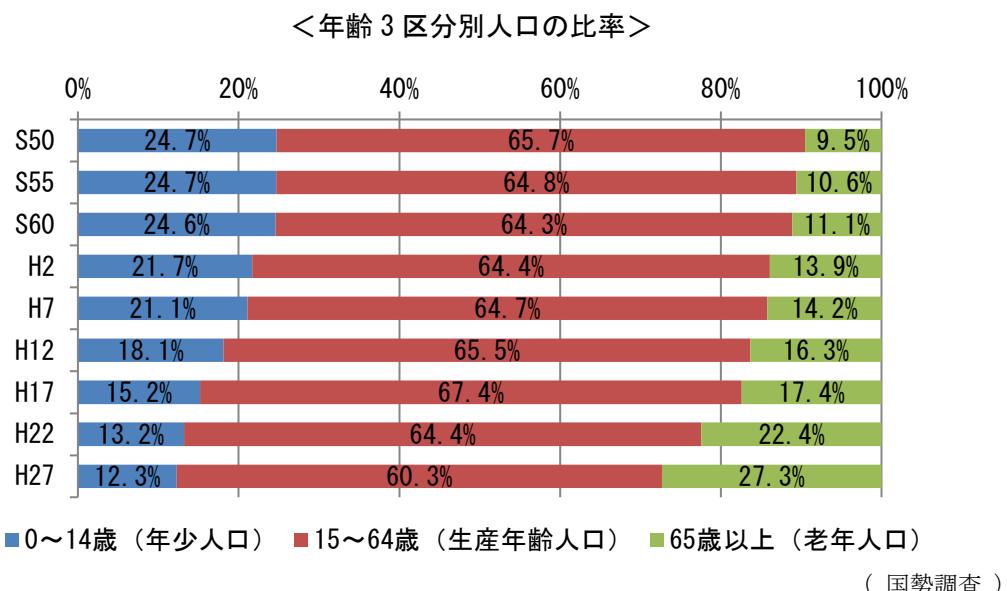
2-1-1 人口・世帯数の推移

人口は平成2年から平成7年頃にかけて大きく増加し、その後、平成12年頃をピークに減少に転じている。世帯数は増加傾向にあるが、世帯人員は減少傾向となっている。



2-1-2 年齢3区分別人口の推移

老人人口比率（65歳以上）の増加と年少人口比率（14歳以下）の低下が見られ、少子高齢化が進行している。



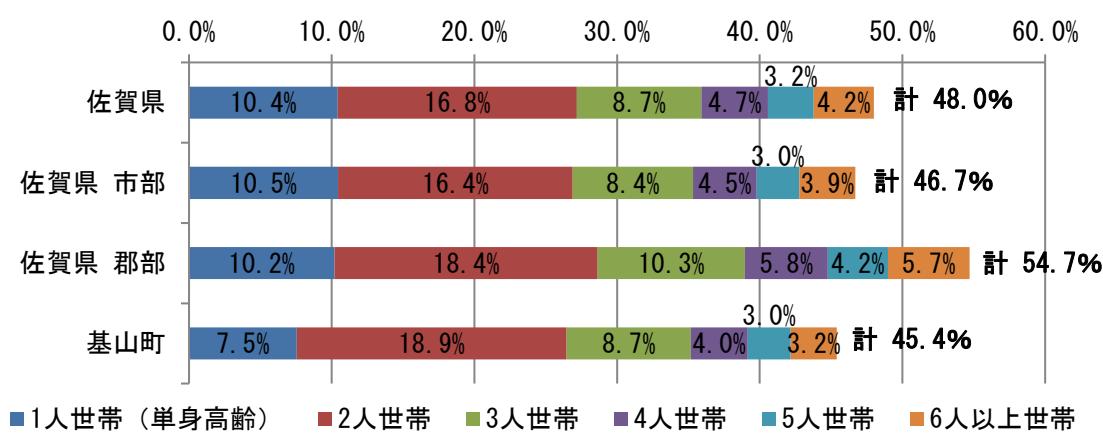
2-1-3 高齢者（65歳以上）を含む世帯

高齢者を含む世帯の比率は45.4%と、佐賀県全体と比べ、低い割合となっている。

世帯人員の内訳では、2人世帯の比率が高くなっている。

<65歳以上の高齢者がいる世帯（世帯人員別）の比率>

※全世帯数に対し、高齢者を含む世帯が何%を占めるか、世帯人員の内訳と共に示したもの

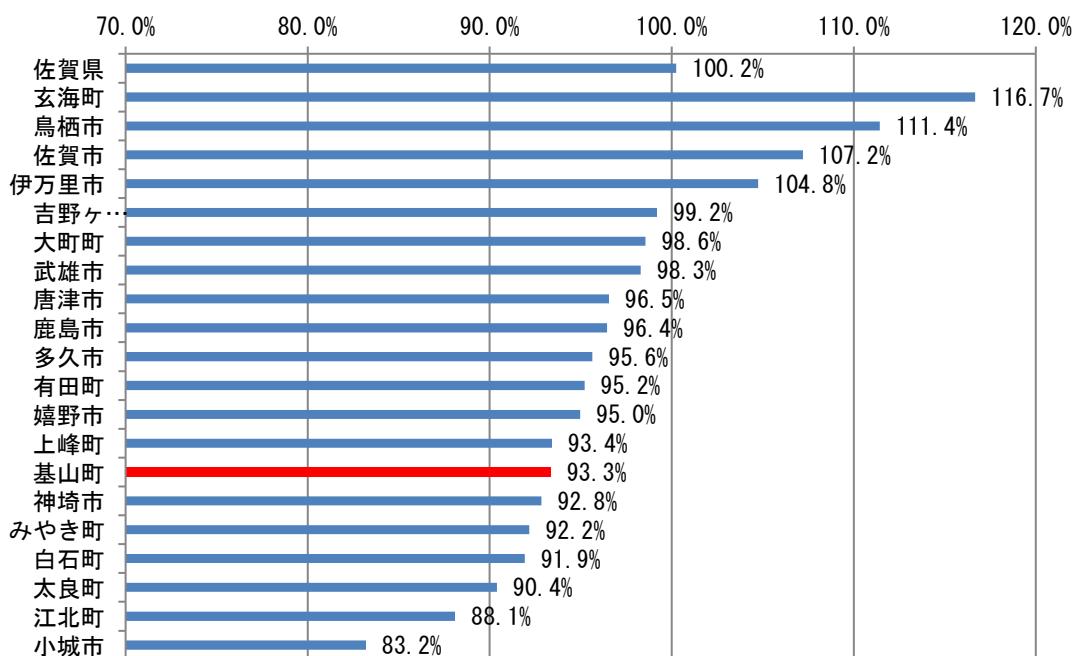


(平成27年国勢調査)

2-1-4 人口の昼夜間比率

人口の昼夜間比率は93.3%で、町外への通勤・通学の流出が多くなっている。

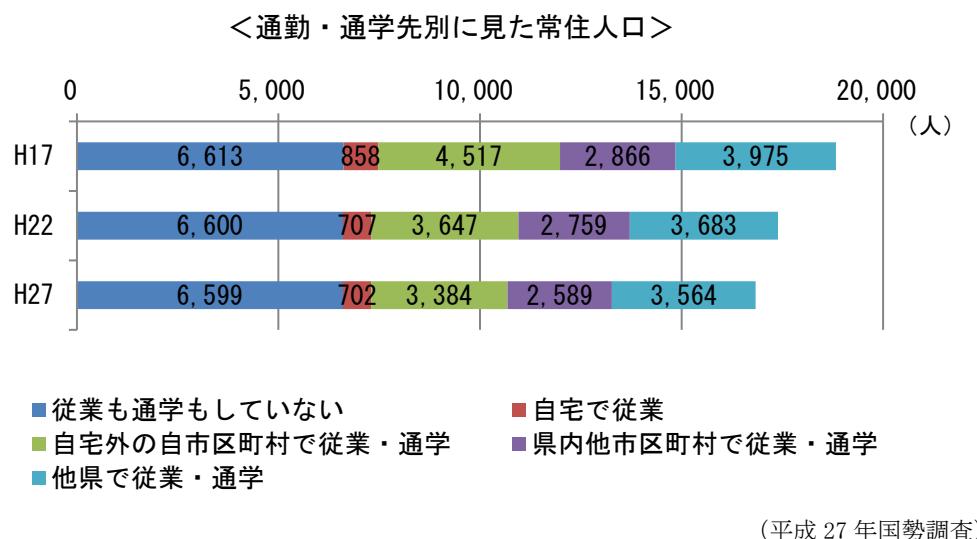
<昼夜間比率（昼間人口/夜間人口）>



(平成27年国勢調査)

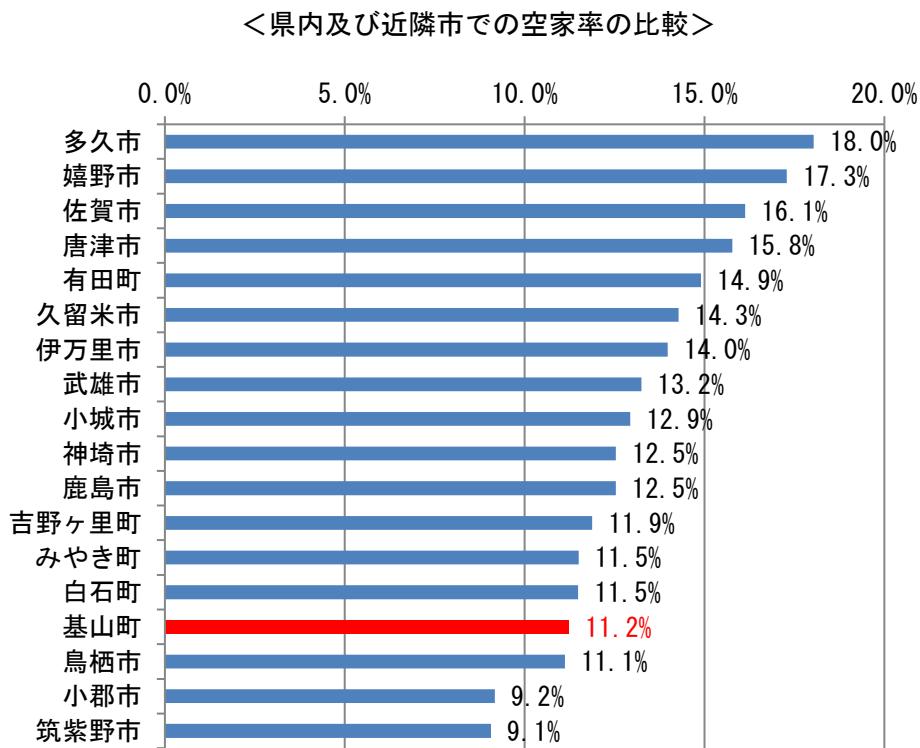
2-1-5 従業・通学人口

従業・通学人口の内訳としては、「町内」と「他県」が多くなっているが、いずれも減少傾向となっている。



2-1-6 空家の状況

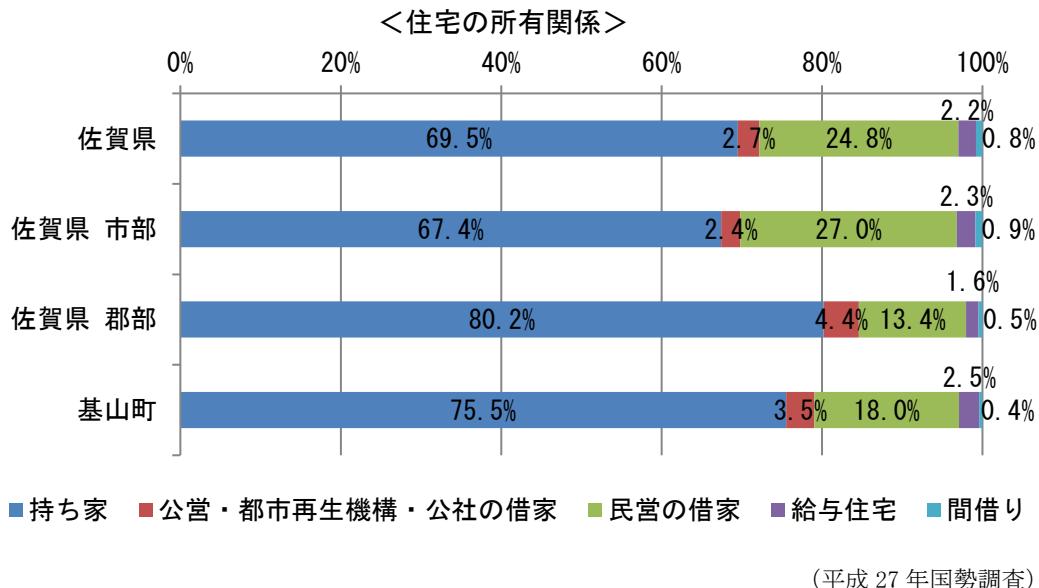
町内の住宅における空家率は 11.2% で、県内においては、比較的低い値となっている。



(平成 30 年住宅・土地統計調査)

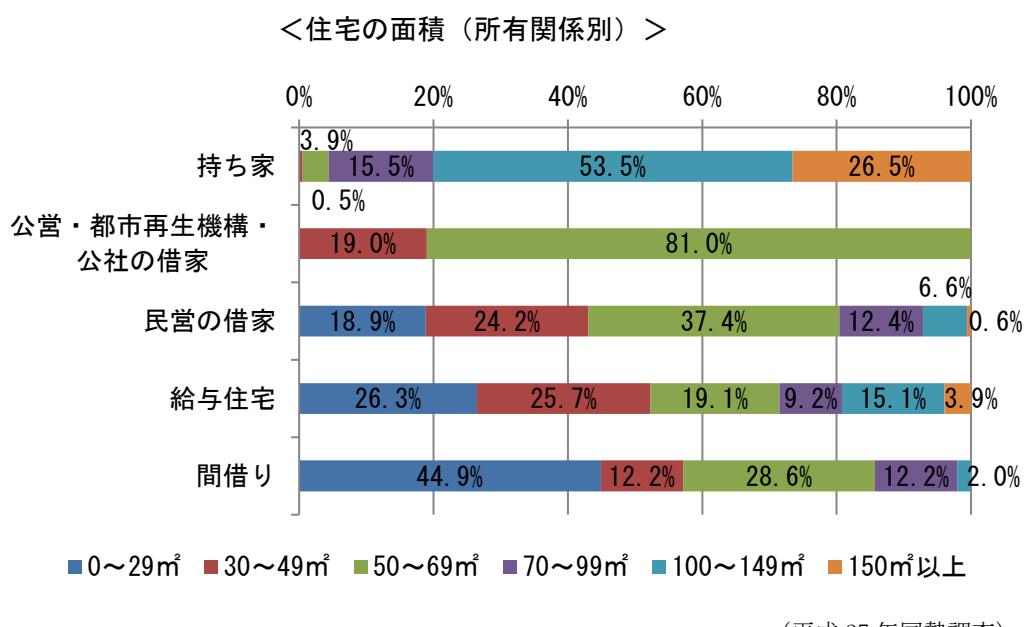
2-1-7 住宅の所有関係

佐賀県全体に比べ、持ち家世帯、公営・都市再生機構・公社の借家世帯比率が高くなっている。民営の借家世帯の比率は低くなっている。



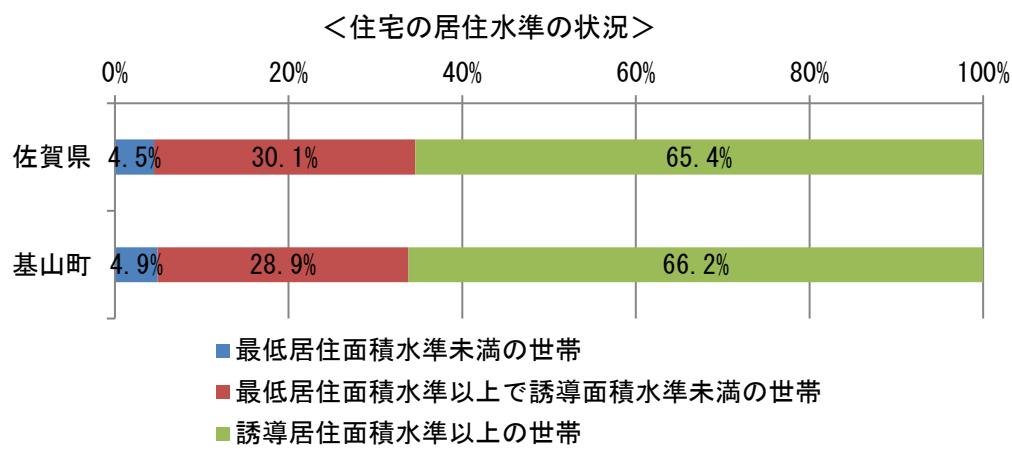
2-1-8 住宅の面積（所有関係別）

持ち家世帯では 100 m²以上が 8 割程度を占め、公営・都市再生機構・公社の借家世帯では 50~69 m²が 8 割を占めている。民営の借家世帯、給与住宅世帯では、70 m²未満の占める比率が高く、持ち家や公営・都市再生機構・公社の借家に比べ、住宅の面積が低くなっている。



2-1-9 住宅の居住水準

6割程度の世帯が誘導居住水準を満たしているが、それに満たない世帯が3割程度見られる。また、最低居住水準に満たない世帯が約5%を占める。

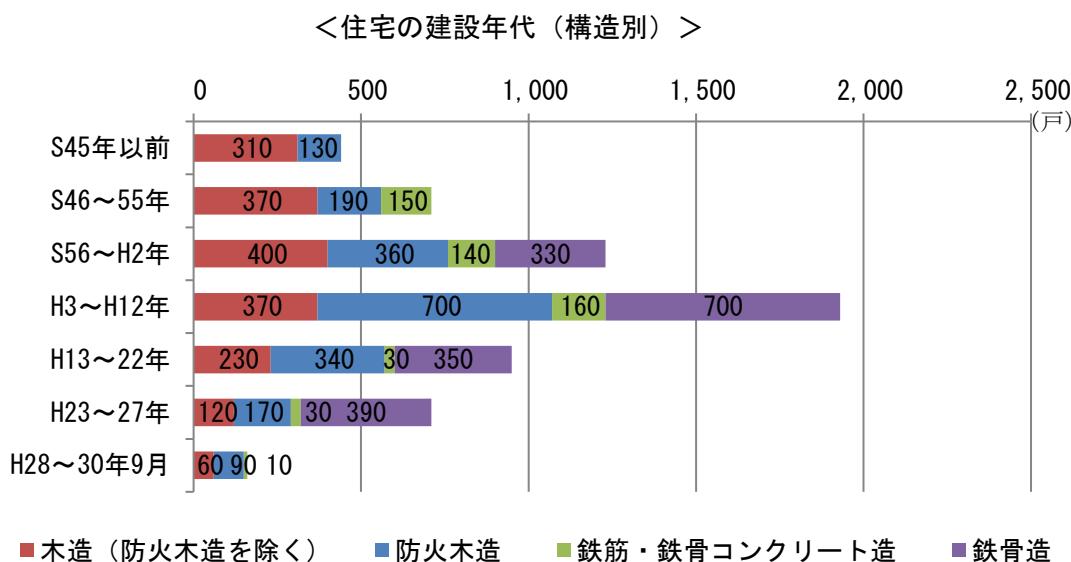


(住生活基本計画・全国計画より)	世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位:m ²)			
	単身	2人	3人	4人
誘導居住面積水準	一般型	55	75	100
	都市居住型	40	55	75
最低居住面積水準		25	30	40

(平成30年住宅・土地統計調査)

2-1-10 住宅の建設年代と構造

年代別では平成3年から平成12年にかけての建設住宅が多い。構造別では、昭和56年から平成12年までは防火木造が多く、それ以降は鉄骨造が多くなっている。

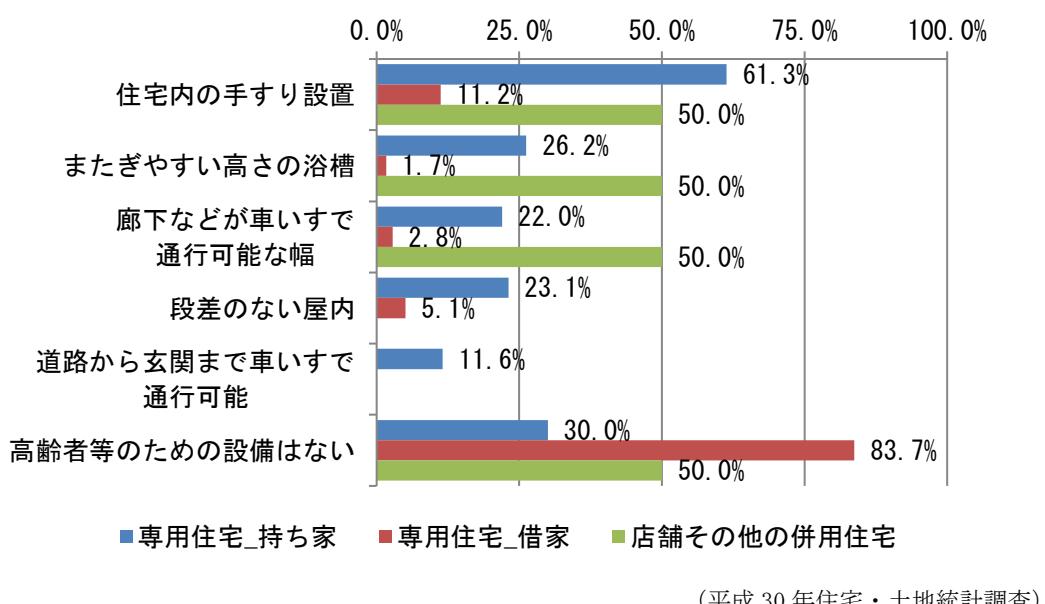


(平成30年住宅・土地統計調査)

2-1-11 住宅のバリアフリー化状況

専用住宅の持ち家では何らかのバリアフリー設備が整っている割合が7割となっており、専用住宅の借家及び店舗その他の併用住宅では5割以上の住宅において、高齢者等のための設備が整っていない。

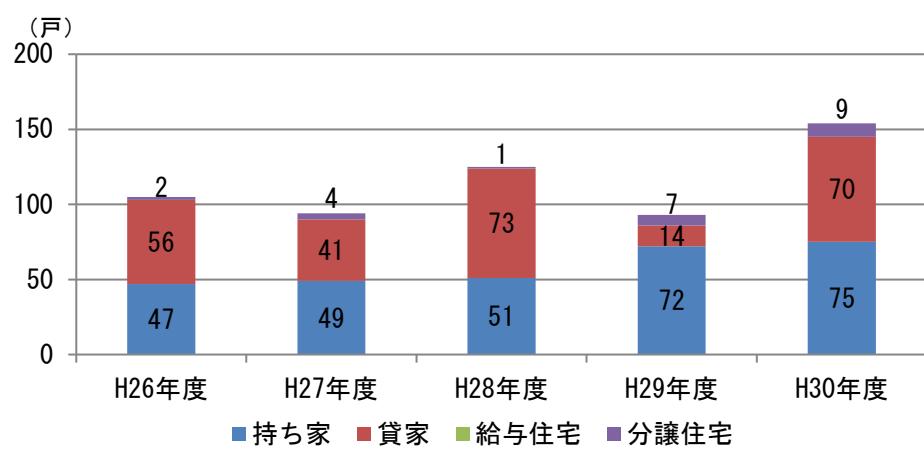
<高齢者等のための設備がある住宅の割合>



2-1-12 住宅の建設動向

町内での住宅建設戸数は、持ち家と貸家が建設戸数のほとんどを占めている。持ち家の建設戸数は年間40～80戸程度で推移し、貸家の戸数は大きく変動している。

<着工新設住宅数>



2-2 公営住宅ストックの現況

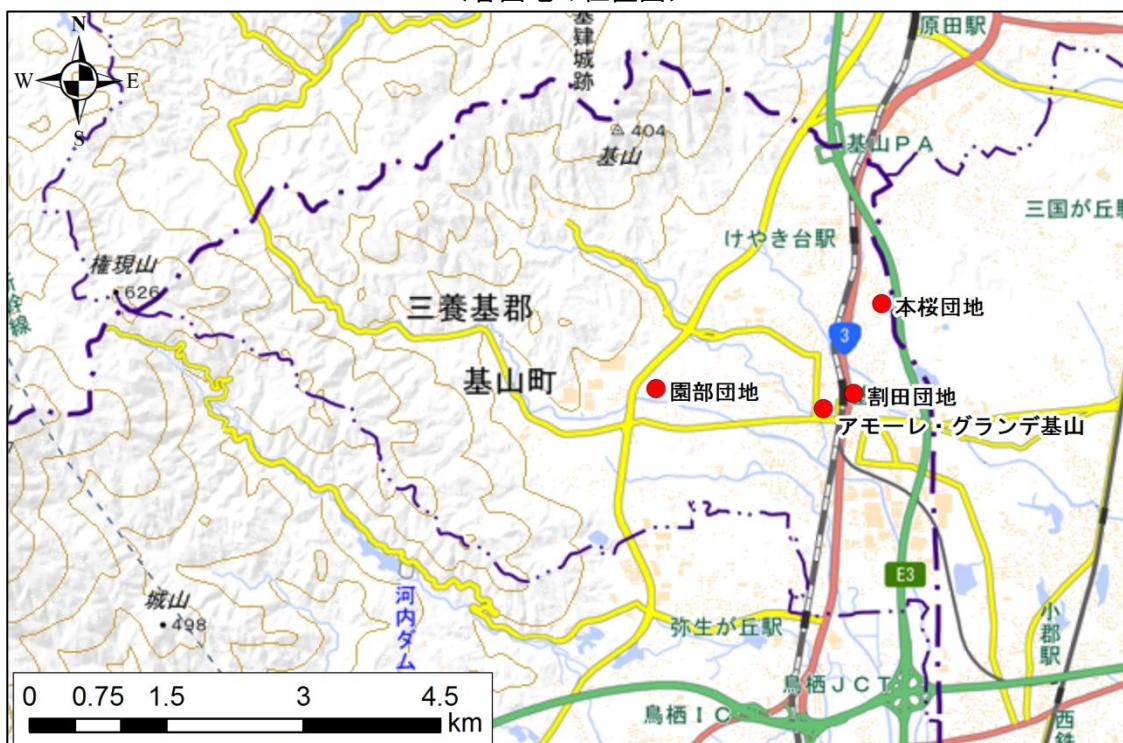
2-2-1 公営住宅3団地の概要

公営住宅は園部団地 27 棟 67 戸、割田団地 3 棟 60 戸、本桜団地 5 棟 120 戸であり、3 団地で計 247 戸（35 棟）となっている。

3 団地の立地環境は異なっており、園部団地は鳥栖筑紫野道路付近の市街化調整区域内に、割田団地は JR 基山駅前に、本桜団地は丘陵部の造成宅地内に立地している。

団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	入居戸数	空家戸数
園部	S41～S49	簡易耐火・平屋	27	67	52	15
割田	S46～S48	中層耐火（4F）	3	60	56	4
本桜	S54～H1	中層耐火（4F）	5	120	87	33

＜各団地の位置図＞



(資料：国土地理院地図)

2-2-2 園部団地

園部団地に関する基本情報について以下に整理する。

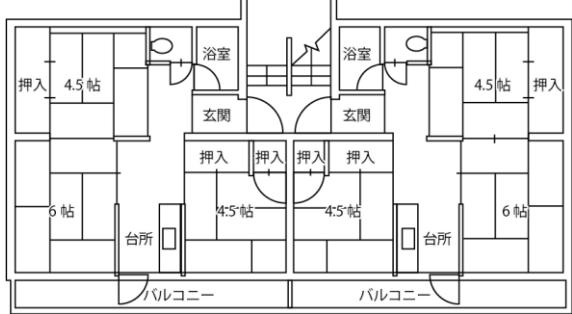
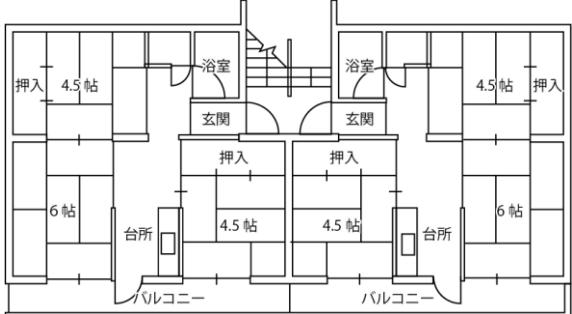
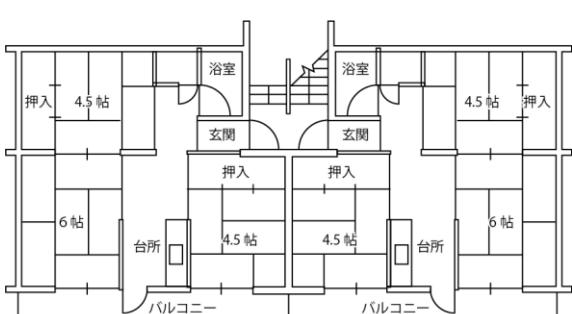
<園部団地の概要>

住棟・住戸の概要	建設年度	構造	棟数	戸数	住戸専用面積
	S41	簡易耐火・平屋	5	13	64m ² , 32m ²
	S42	簡易耐火・平屋	8	18	64m ² , 32m ²
	S43	簡易耐火・平屋	7	19	64m ² , 32m ²
	S44	簡易耐火・平屋	6	13	64m ² , 32m ²
	S49	簡易耐火・平屋	1	4	41m ²
入居状況 (R1.12月末)	入居戸数 52 戸 (政策空家 15 戸)				
敷地面積	15,865.2 m ²				
都市計画指定	市街化調整区域 容積率/建ぺい率 : 100/60 都市計画事業 : なし				
共同施設	集会所、児童遊園、駐車場、排水処理施設				
主な修繕等履歴	住戸規模の改善 (2戸1化)、屋根改修 (H6~H12)				
間取タイプ	<p>■3LDK (S41-44)</p> <p>■2K (S41-44)</p> <p>■2DK (S49)</p>				

2-2-3 割田団地

割田団地に関する基本情報について以下に整理する。

<割田団地の概要>

住棟・住戸の概要	住棟	建設年度	構造	棟数	戸数	住戸専用面積
	RC-1	S46	中層耐火(4F)	1	16	43m ²
	RC-2	S47	中層耐火(4F)	1	20	46m ²
	RC-3	S48	中層耐火(4F)	1	24	46m ²
入居状況 (R1.12月末)	入居戸数 56戸（募集空家4戸）					
敷地面積	3,524.79 m ²					
都市計画指定	第一種住居地域 容積率/建ぺい率：200/60 都市計画事業：なし					
共同施設	駐車場、汚水処理施設					
主な修繕等履歴	外壁等落下防止(H3)、屋上防水改修(H22)、外壁改修(H26)					
間取タイプ	■RC-1 棟					
						
	■RC-2 棟					
						
	■RC-3 棟					
						

2-2-4 本桜団地

本桜団地に関する基本情報について以下に整理する。

＜本桜団地の概要＞

住棟・住戸の概要	住棟	建設年度	構造	棟数	戸数	住戸専用面積
	RC-1	S54	中層耐火(4F)	1	24	55m ²
	RC-2	S55	中層耐火(4F)	1	24	55m ²
	RC-3	S57	中層耐火(4F)	1	24	62m ²
	RC-5	S59	中層耐火(4F)	1	24	62m ²
	RC-6	H 1	中層耐火(4F)	1	24	64m ²
入居状況 (R1. 12月末)	入居戸数 87 戸 (募集空家 33 戸)					
敷地面積	【1~5 棟】 7,778.55 m ² 【6 棟】 1,870.46 m ²					
都市計画指定	第一種住居地域 容積率/建ぺい率 : 200/60 都市計画事業 : なし					
共同施設	児童遊園、駐車場					
主な修繕等履歴	外壁塗装改修(H8)、外壁等落下防止(H11-13)、屋上防水改修(H21-22)、給水設備(H29)、外壁改修(R元)					
間取タイプ	<p>■RC-1 棟</p> <p>■RC-2、RC-3 棟</p> <p>■RC-5、RC-6 棟</p>					

【参考】 アモーレ・グランデ基山

アモーレ・グランデ基山に関する基本情報について以下に整理する。

＜アモーレ・グランデ基山の概要＞

住棟・住戸の概要	建設年度	構造	棟数	タイプ	戸数	住戸専用面積
	R1	中層耐火（6F）	1	A	20	75.26m ²
入居状況 (R1. 12月末)	入居戸数 30戸 (募集空家0戸)					
敷地面積	2,241.70 m ²					
都市計画指定	商業地域 容積率/建ぺい率：400/80 都市計画事業：なし					
共同施設	駐車場・コミュニティルーム					
主な修繕等履歴	—					
間取タイプ	 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>■ Aタイプ</p>  <p>LD: 23.31m² 洋室・3: 8.46m² 洋室・2: 11.07m² 洋室・1: 11.22m² K: 12.16m²</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>■ Bタイプ</p>  <p>LD: 20.79m² 洋室・2: 10.39m² 洋室・3: 7.20m² 洋室・1: 10.56m² K: 12.16m²</p> </div> </div>					

2-2-5 各団地の設備の状況

各団地の設備等の状況について以下に整理する。浴室関連設備について、浴槽および風呂釜は本桜の5棟、6棟を除いて入居者自己負担となっている。3点給湯設備はいずれの住棟も整備されていない。住戸内などの高齢化対応はいずれの住棟でも整備されていないが、割田団地、本桜団地では住棟階段室に手摺を設置済みである。

＜各団地の設備の状況＞

団地	住棟	住戸専用面積	浴室	浴槽	風呂釜	3点給湯	高齢化対応	備考	
園部	改良前	32.1	あり	無	無	無	無		
	改良後	64.2							
	LE1～LE5	41.1							
割田	RC-1	43.1	あり	無	無	無	無	階段手摺有	
	RC-2	45.6						階段手摺有	
	RC-3	45.6						階段手摺有	
本桜	RC-1	54.8	あり	無	無	無	無	階段手摺有	
	RC-2	54.8						階段手摺有	
	RC-3	61.6						階段手摺有	
	RC-5	61.6		あり	あり	無		階段手摺有	
	RC-6	64.4						階段手摺有	

2-2-6 各団地の耐用年限経過状況

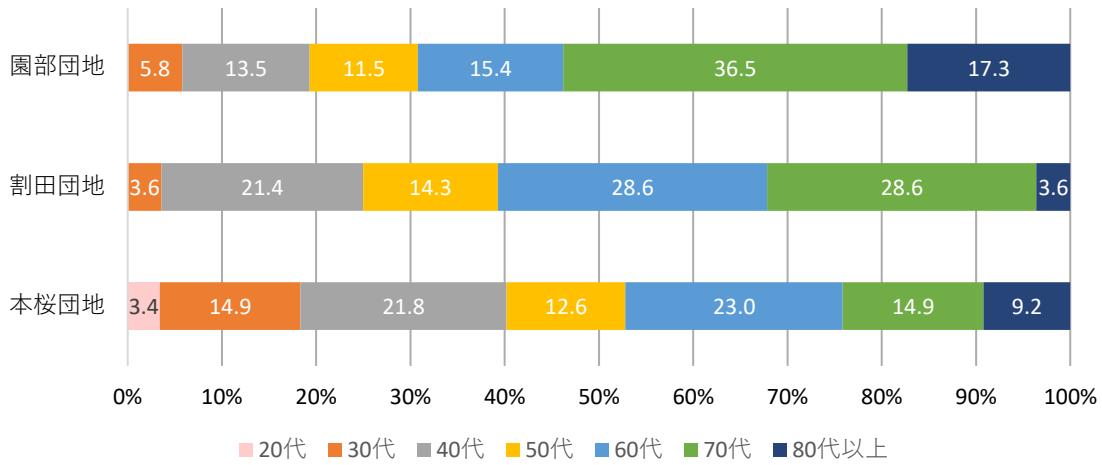
公営住宅の法定耐用年限は、耐火造で70年、簡易耐火造(2階建)で45年、簡易耐火造(平屋建)または木造で30年となっている。耐用年限経過状況は、令和2年時点での耐用年限を経過しており、割田団地についても耐用年限の2/3を経過している。また、本桜団地のほとんどの住棟で本計画の期間内に耐用年限の2/3を経過する。

＜各団地の耐用年限経過状況＞

団地	構造	建設後経過年数 (R2時点)	同経過年数 (R11時点)	計画期間内における 耐用年限経過状況
園部	簡易耐火	46～54年	55～63年	耐用年限経過
割田	中層耐火	47～49年	56～58年	耐用年限の2/3経過
本桜	中層耐火	31～41年	40～50年	耐用年限の1/2～2/3経過

2-2-7 各団地の入居者年齢層

園部団地ではとくに高齢化が進み、60代以上の入居者が約7割を占めている。本桜団地では若年層の比率が高く、40代までの居住者で約4割を占める。割田団地は、園部、本桜団地の中間程度の年齢構成となっている。



<入居者の年齢層（R1.12月末）（地域優良賃貸住宅を除く）>

2-2-8 入居者の収入状況

入居者の収入分位別割合を見ると、第1分位が71.28%と大半を占め、第4分位までの原則階層が82.56%となっている。また、収入超過者（第7分位以上）が約12%となっている。

< 収入分位別世帯数・割合（地域優良賃貸住宅を除く）>

収入部位	世帯の月額所得	世帯数	割合
1	104,000 ~ 104,000	139	71.28 %
2	104,001 ~ 123,000	8	4.10 %
3	123,001 ~ 139,000	9	4.62 %
4	139,001 ~ 158,000	5	2.56 %
5	158,001 ~ 186,000	5	2.56 %
6	186,001 ~ 214,000	6	3.08 %
7	214,001 ~ 259,000	9	4.62 %
8	259,001 ~ 1,230,000	14	7.18 %
合計		195	100.00 %

2-2-9 公営住宅への入退去の状況

近年の入退去の状況は、入居が年間平均8件程度、退去が15件程度となっている。

< 近年の入退去件数 >

団地名	種別	H26	H27	H28	H29	H30	計	平均
園部団地	入居	2	—	—	—	—	2	—
	退去	2	1	4	4	1	12	2
割田団地	入居	2	1	4	4	1	12	2
	退去	2	3	5	2	2	14	2
本桜団地	入居	6	7	3	6	5	27	5
	退去	14	11	8	9	10	52	10
計	入居	10	8	7	10	6	41	8
	退去	18	15	17	15	13	78	15

・園部団地については平成27年10月から入居募集停止

2-2-10 町内に立地する県営住宅の状況

本桜団地に隣接して県営住宅が3棟、72戸立地している。

< 県営本桜団地の概要 (R1.12月末) >

団地名	住棟	構造	戸数	入居戸数	空家戸数
県営 本桜団地	RC-1	中層耐火(4F)	24	18	6
	RC-2	中層耐火(4F)	24	14	10
	RC-3	中層耐火(4F)	24	15	9

3. 入居者意向調査

3-1 調査の実施概要

今後の居住に対する意向や公営住宅ストックにおける居住上の課題などを計画に反映させることを目的として、今後、長寿命化を図る割田団地・本桜団地入居世帯を対象にアンケート調査を実施した。

調査対象：公営住宅（割田団地・本桜団地）入居世帯（143世帯）

調査方法：団地管理人を通じた調査票の配布・回収

調査時期：令和2年1月

調査構成：問1 世帯の状況（世帯主年齢、世帯人員、家族構成等）

問2 入居住戸の状況（居住環境に対する満足度）

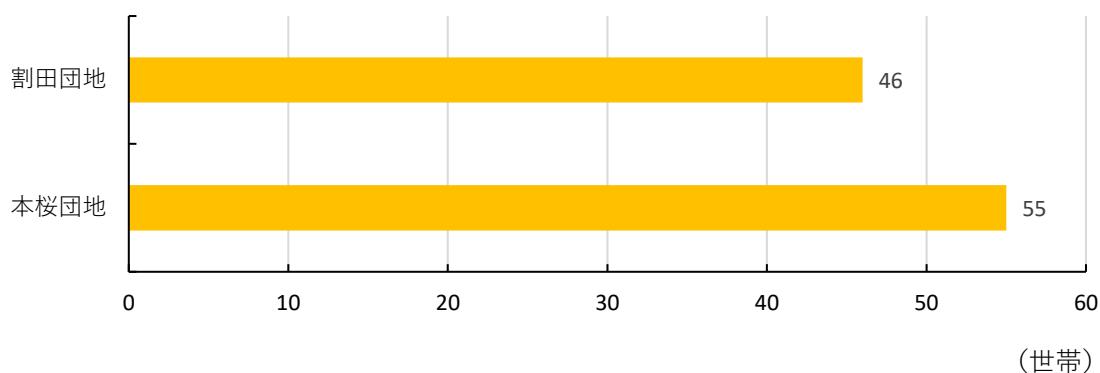
問3 維持管理や整備のあり方（修繕・建替え等の必要性）

問4 居住意向（今後の居住意向、建替えとなった場合の意向等）

■調査票回収結果

調査票配布数	回収数	回収率
143票	101票	70.6%

■団地別回収状況

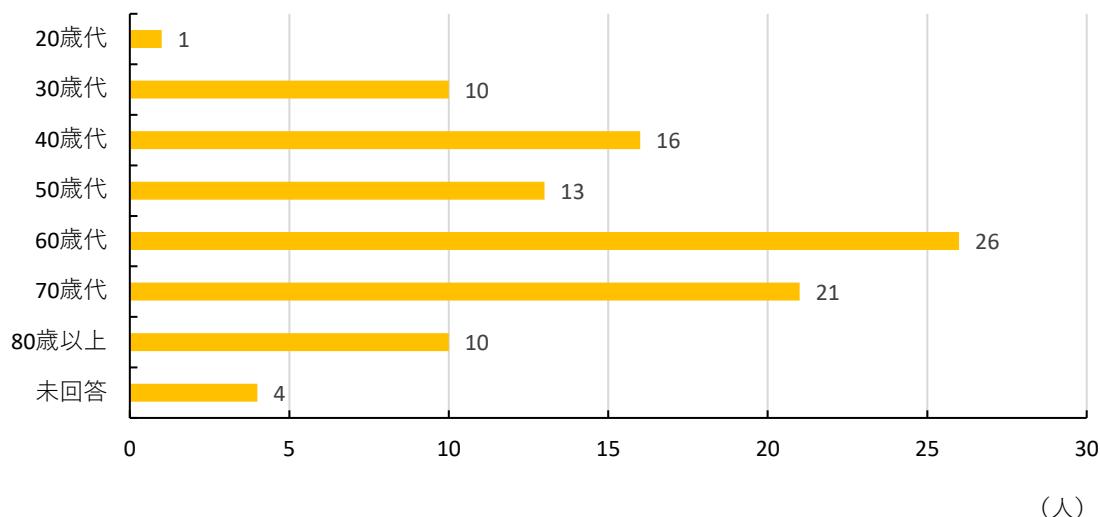


3-2 調査結果

3-2-1 回答者属性

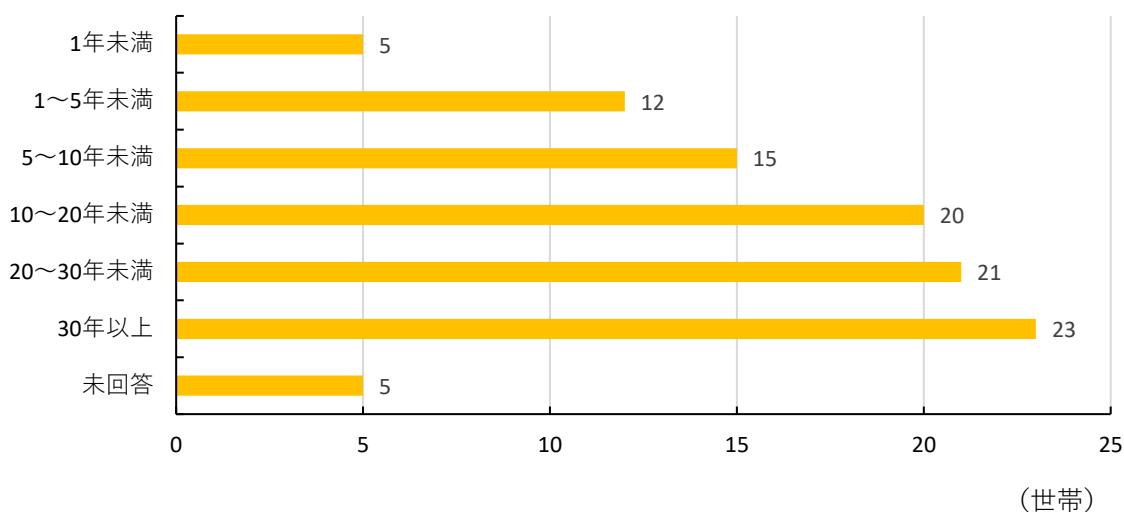
■問 1-2 世帯主の年齢

60 歳代が最も多く、26 人 (25.7%) の結果となった。次に 70 歳代が多く 21 人 (20.8%) の結果となった。



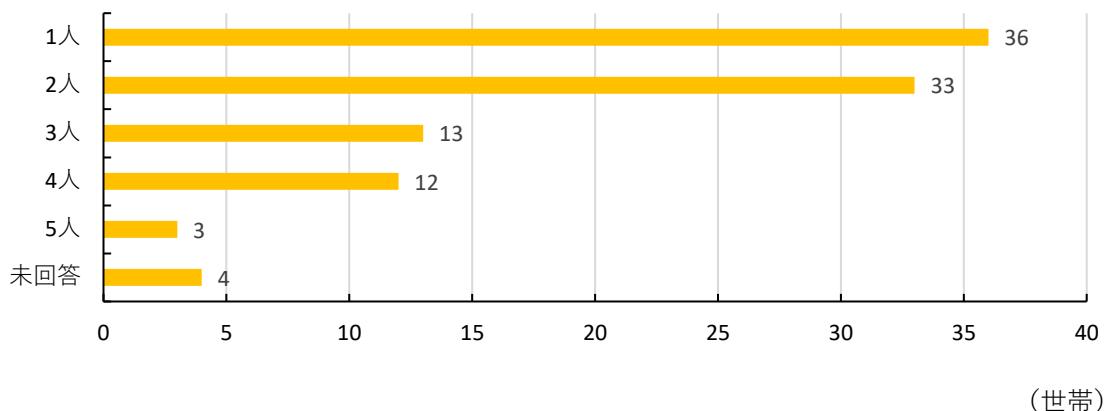
■問 1-3 入居年数

「30 年以上」の回答が 23 世帯 (22.8%) と最も多く、次いで「20 年～30 年未満」、「10～20 年未満」がともに 20% 程度を占めるなど、長期入居者の割合が高い。



■問1-4 世帯の居住人数

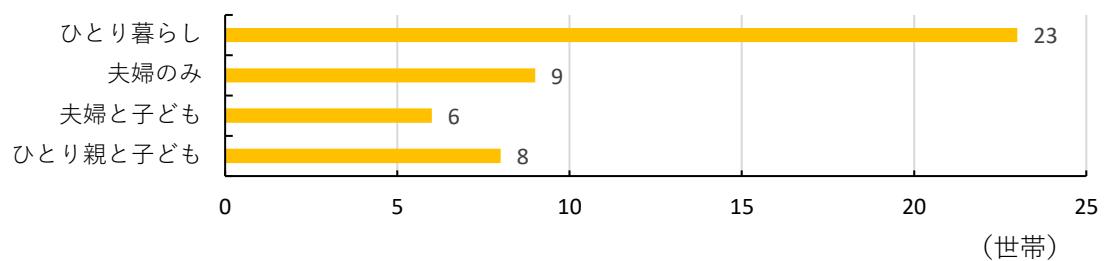
「1人」の回答が36世帯(35.6%)と最も多く、次いで「2人」が33世帯(32.7%)となっており、この2つで半数以上を占める。残りについては、居住人数が増加するに従い、割合が低下している。



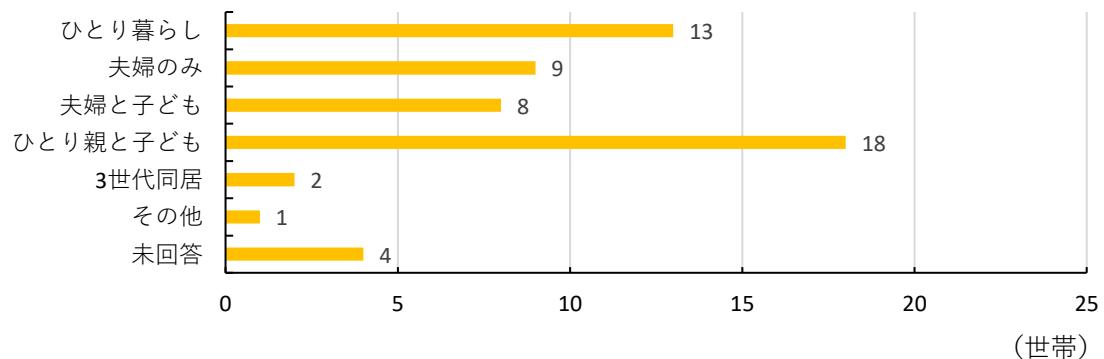
■問1-5 世帯の家族構成

割田団地は「ひとり暮らし」世帯、本桜団地は「ひとり親と子ども」世帯が最も多い結果となっている。

世帯家族構成（割田団地）



世帯家族構成（本桜団地）

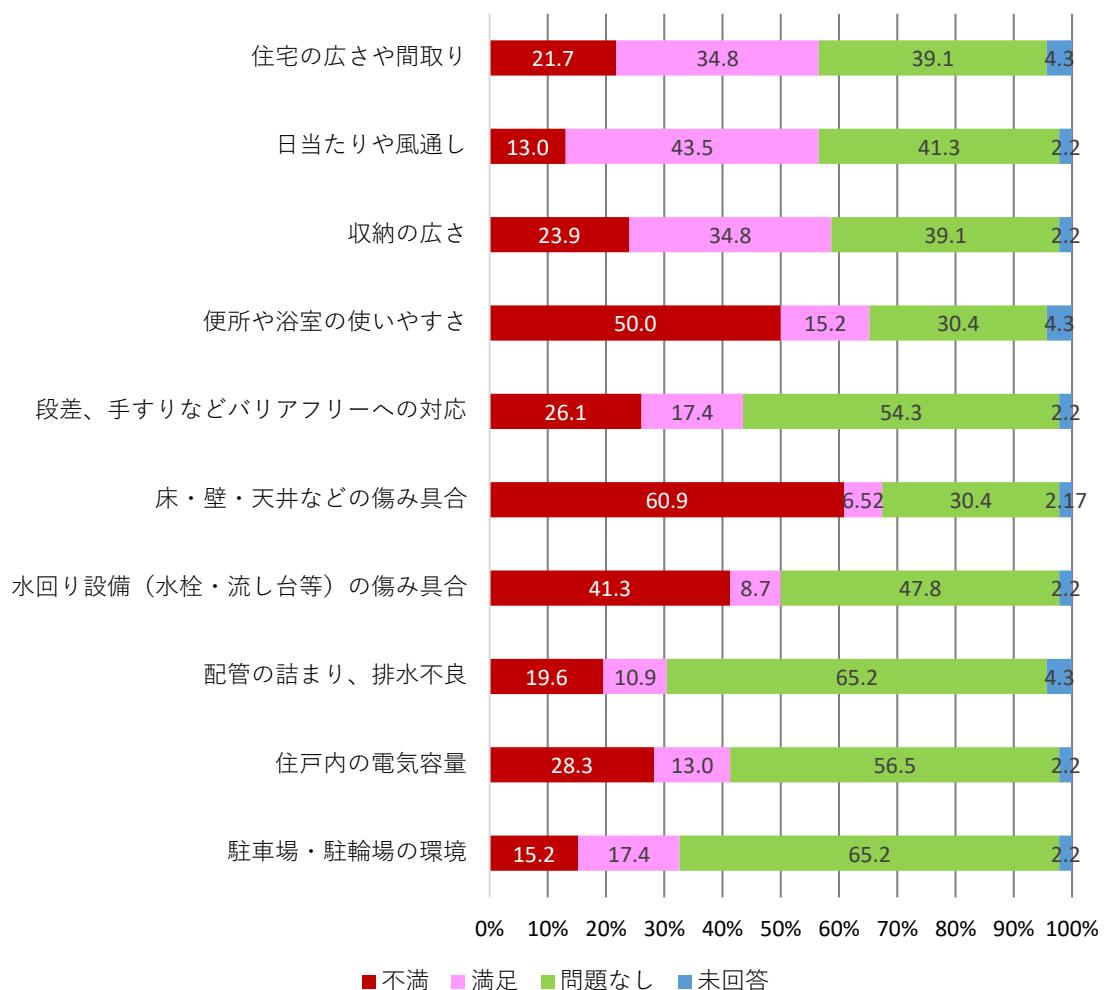


■問2-1 住まいに対する評価 (割田団地)

割田団地では、「床・壁・天井などの傷み具合」に対する不満度が特に高く、次いで「便所や浴室の使いやすさ」、「水回り設備（水栓・流し台等）の傷み具合」などについても不満が多く見られる。

一方で「日当たりや風通し」や「住宅の広さや間取り」、「収納の広さ」などの項目については満足度が高くなっている。

【割田団地】



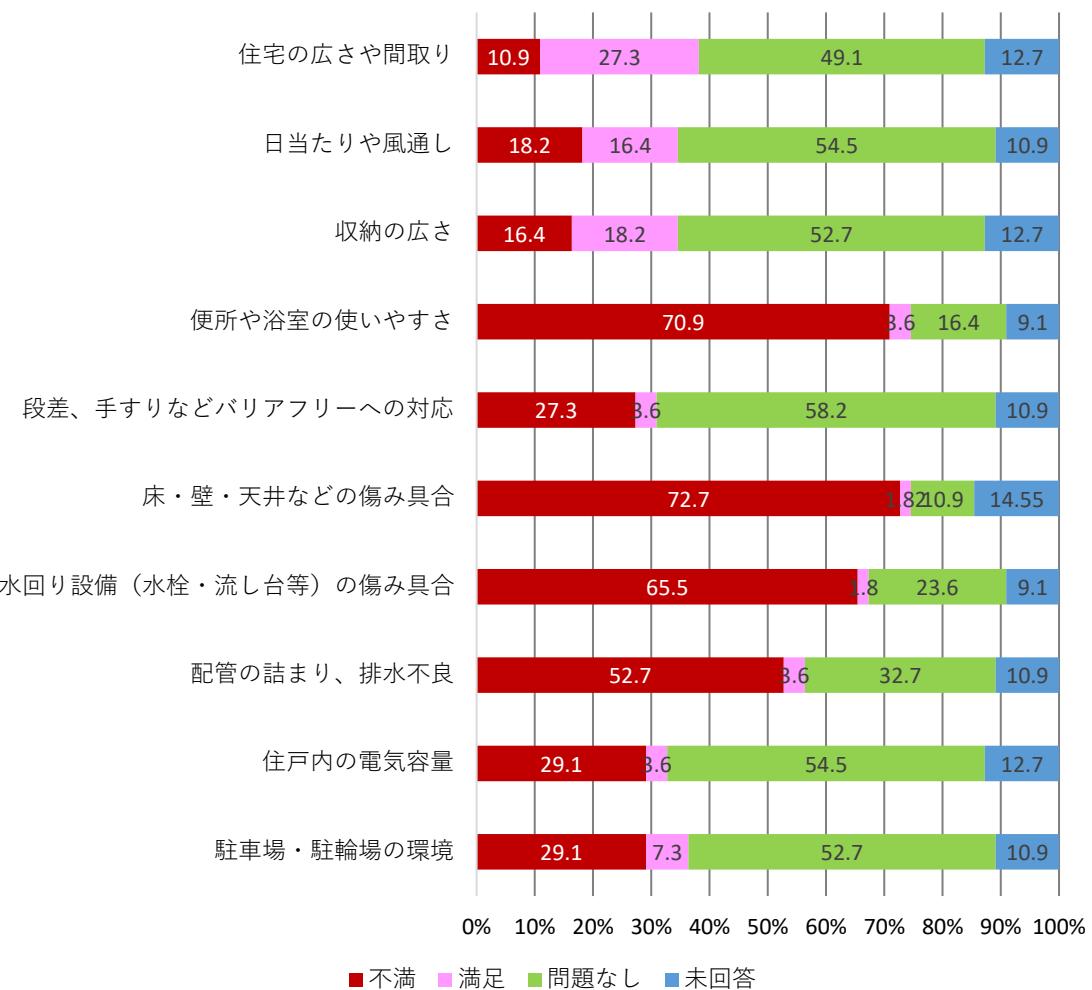
■問2-1 住まいに対する評価 (本桜団地)

本桜団地では、「床・壁・天井などの傷み具合」、「水回り設備（水栓・流し台等）の傷み具合」のほか、「便所や浴室の使いやすさ」が特に不満度の高い項目となっている。

また、「配管の詰まり、排水不良」や「住戸内の電気容量」、「駐車場・駐輪場の環境」などの項目についても、不満がやや多くなっている。

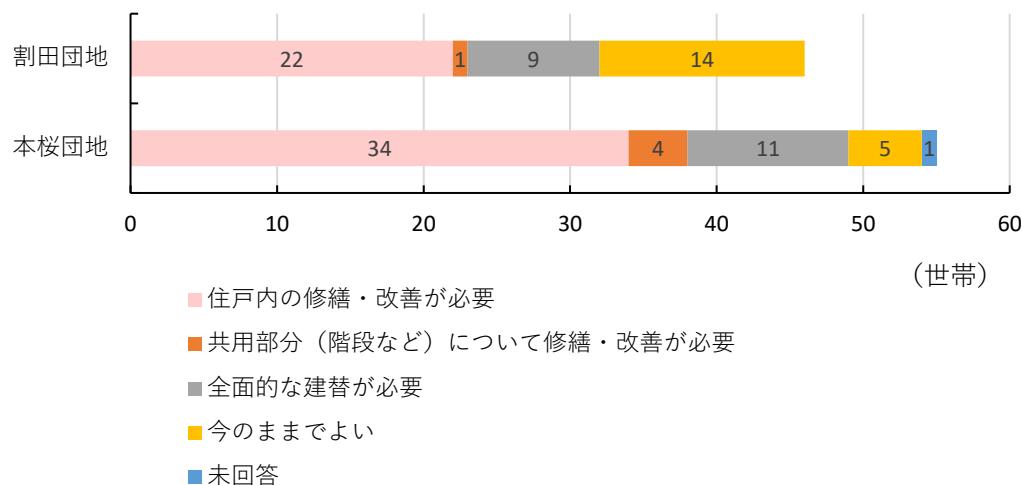
一方で「住宅の広さや間取り」や「日当たりや風通し」、「収納の広さ」などの項目については満足度が高くなっている。

【本桜団地】

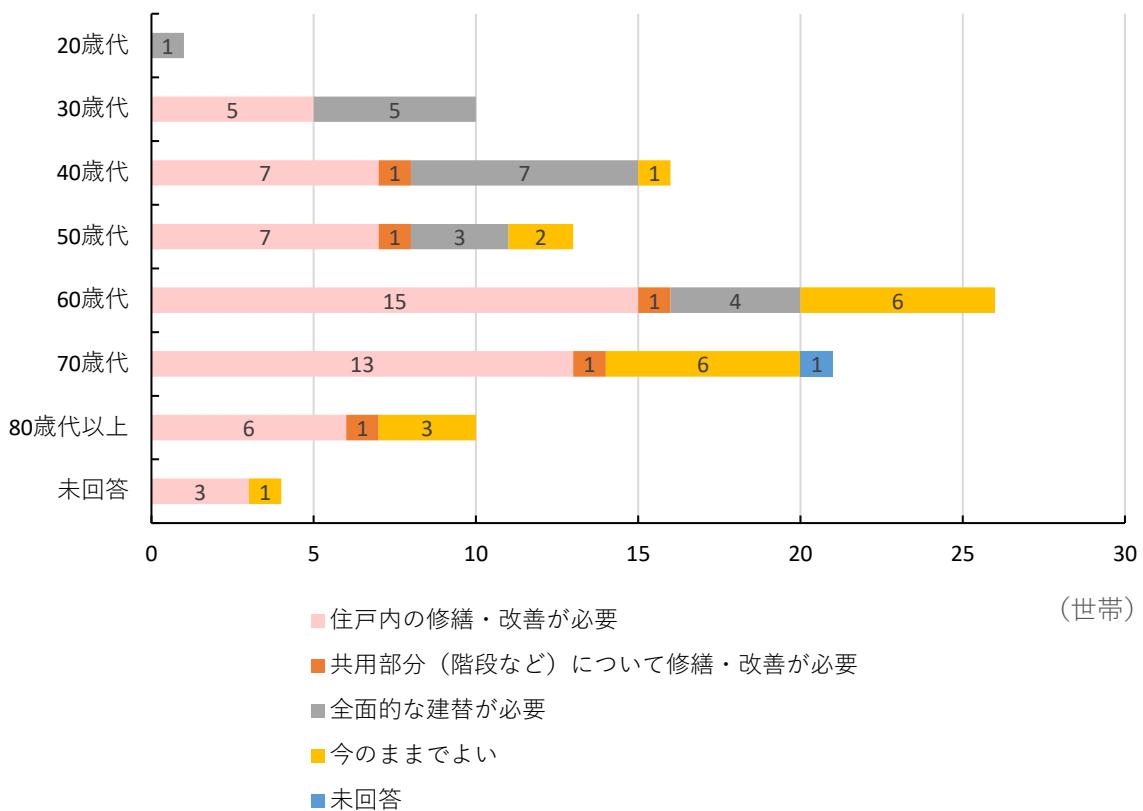


■問3-1 住宅の整備に対する意向

団地別に見ると、割田団地・本桜団地ともに、住戸内の修繕・改善に対する要望が多い。



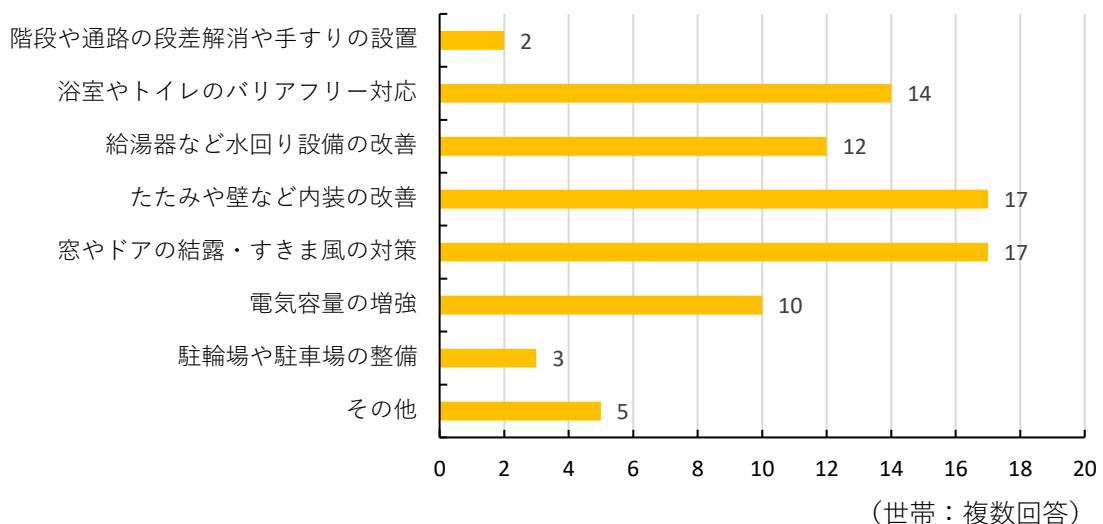
【世帯主年齢別】



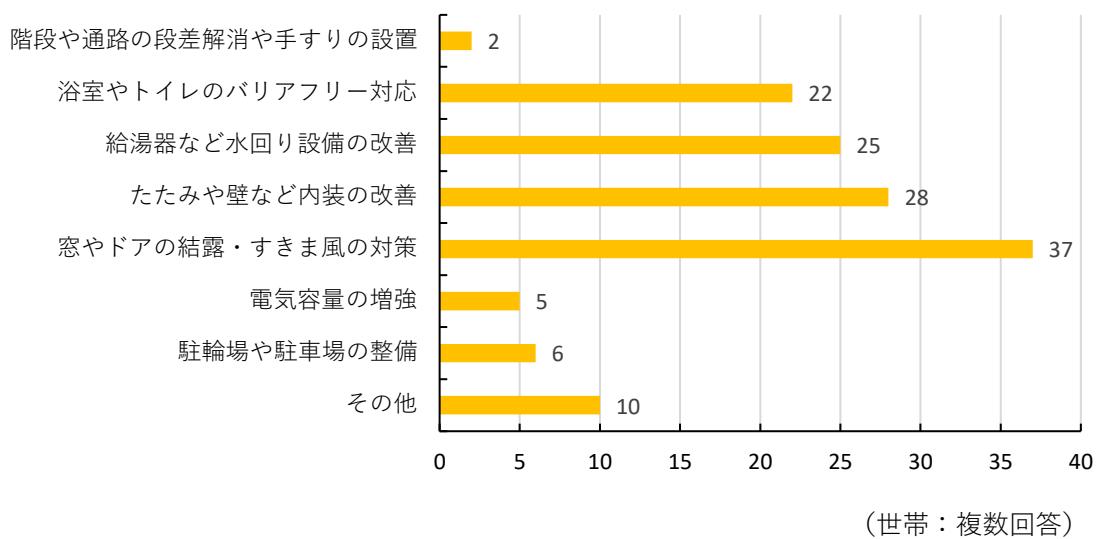
■問3-2 優先的整備が必要と思う点

団地別に見ると、各団地に共通して、「窓やドアの結露・すきま風の対策」、「たたみや壁など内装の改善」、「浴室やトイレのバリアフリー対応」が多く選ばれている。これら以外にも、「給湯器など水回り設備の改善」や「電気容量の増強」なども選択されている。

【割田団地】



【本桜団地】

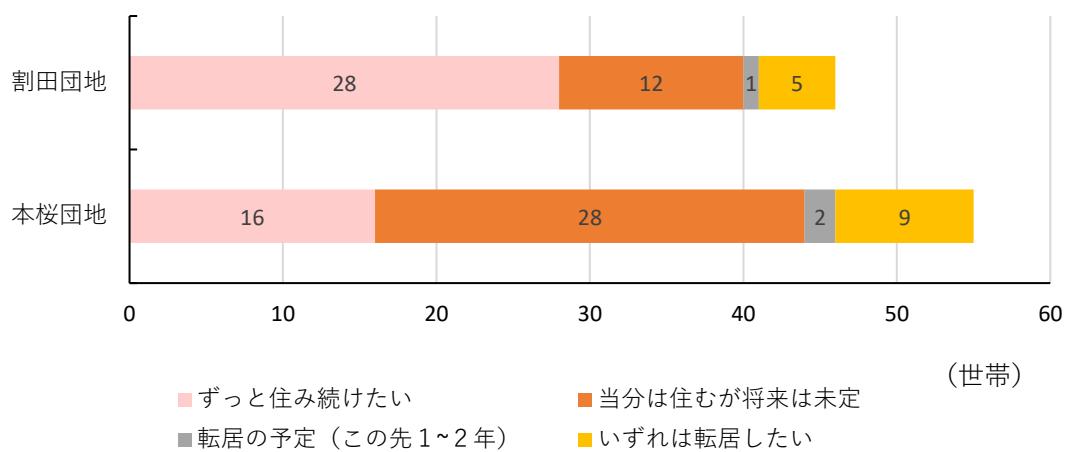


■問4-1 居住継続（転居）に関する意向

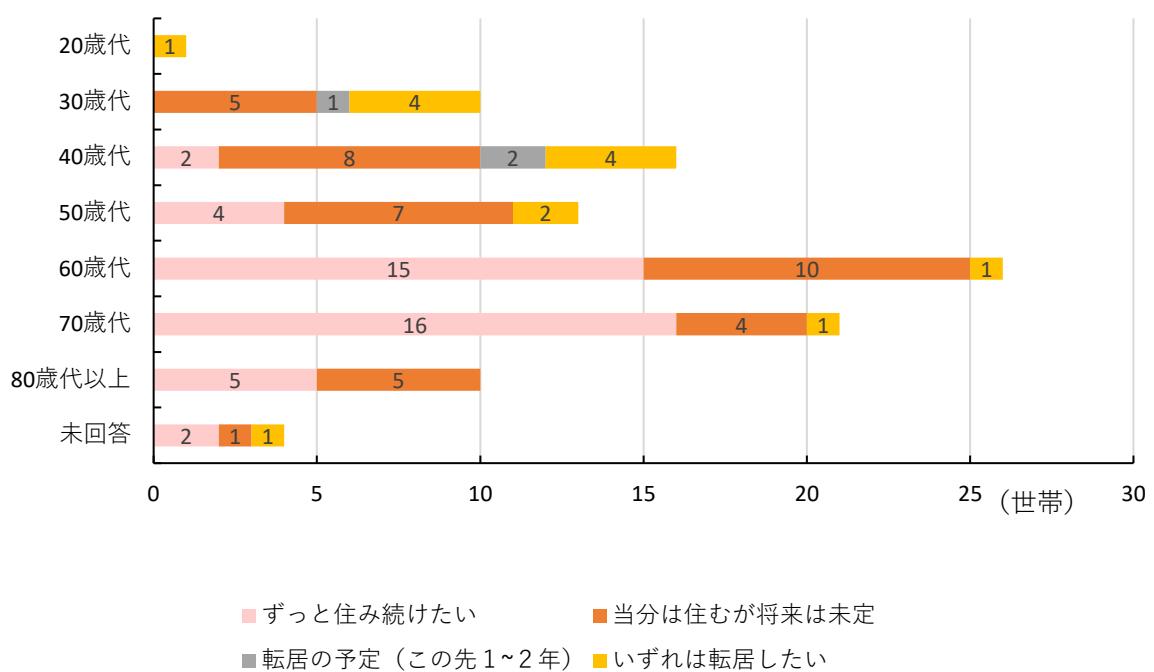
団地別に見ると、割田団地では、「ずっと住み続けたい」との回答が6割程度を占めるなど、本桜団地に比べ定住意向が高い。

世帯主年齢別に見ると、若年層ほど転居意向の割合が高く、60歳代や70歳代など高齢者層において定住意向が高めになっている。

【団地別】

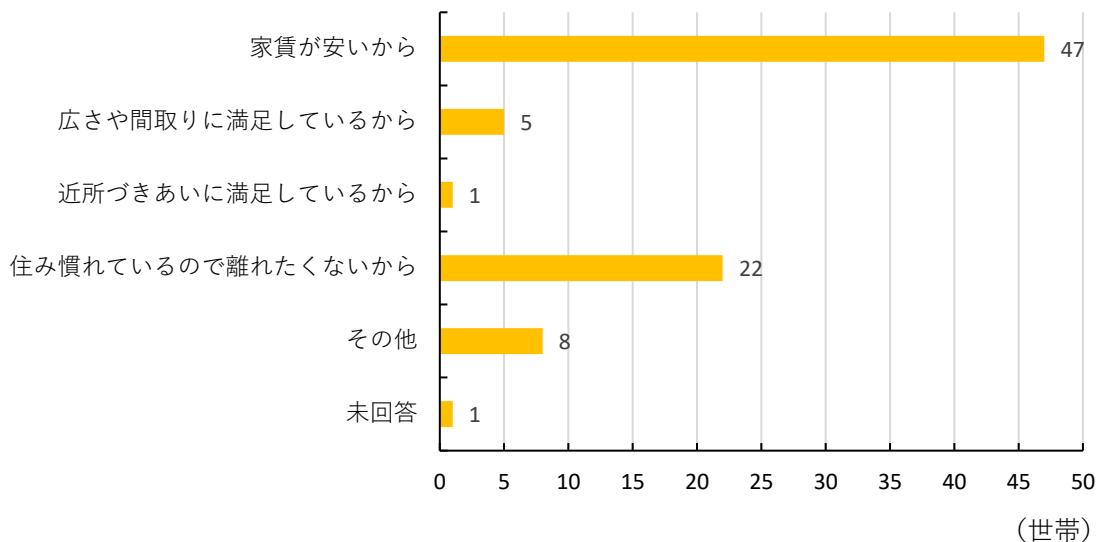


【世帯主年齢別】



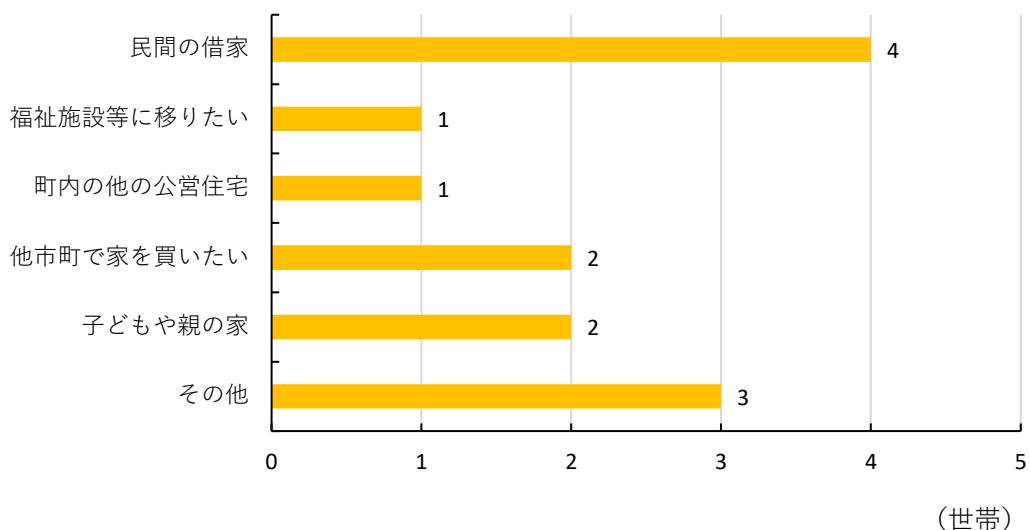
■問4-2 定住の理由

「ずっと住み続けたい」、「当分は住むが将来は未定」と回答した理由としては、「家賃が安いから」との意向が多く見られた。その他は「住み慣れているので離れたくないから」との意見が多かった。



■問4-2 転居した場合の住まい

転居後の住まいとして、「民間の借家に移りたい」との意向が多く見られる。その他の意見はほぼ同数であった。



4. 住宅政策の基本方針

4-1 住宅政策

4-1-1 住宅政策に関する課題

本町の住宅を取り巻く現状などを踏まえ、住宅政策に関する課題を以下のように整理する。

①人口減少と少子高齢化への対応

- ・本町は福岡都市圏における住宅地域として、まとまった宅地開発が行われてきた。過去、平成11年をピークに人口が減少に転じていたが、平成28年頃から人口が増加に転じている。近隣市町を含めて事業所立地の動きもあることから、民間住宅の供給やミニ開発も継続的に見られる。
- ・県下の多くの自治体で高齢化が進んでおり、本町においても高齢化の進展が見られ、高齢化への対応や生産年齢人口の定住促進に関する取組みが必要である。一方で、住宅ストックに関して、県下で比較してみると、空家率は低い状態を保っている。
- ・今後とも、大都市への近接性・利便性の面と、豊かな自然環境・住環境を両立させた地域として、人口の定着化を図り、地域の活力を維持・向上させていく取組みが必要である。
- ・また、平成初期に開発された大規模住宅団地においては、一斉に高齢化や、住宅の老朽化が進むことから、これらの地域において、安心して住み続けられるまちづくりを進めていくことが求められる。

②良質な住宅ストックの形成と、安全・安心な地域づくり

- ・本町は都市部に位置しながらも、持家率は7割を超え、県内郡部の比率に近い値となっている。また、住宅の面積で見た居住水準についても、恵まれた住宅条件であると言える。
- ・一方で、バリアフリー設備のない住宅の比率は借家を中心に高くなっている。今後一層の高齢化が見込まれる中で、持家・借家を問わず、ライフステージに対応した多様な住宅環境を整えていく必要性が高まっている。
- ・近年の度重なる災害の発生により、防災安全性などに対する意識が一層高まっている。本町では新耐震基準(S56)以前の住宅ストックも多く見られることから、住宅の耐震面など、安全・安心の向上を図っていく必要がある。

③公営住宅ストックの長寿命化と円滑な更新

- ・公営住宅3団地の老朽化が進む中、計画的な建替えや修繕・改善、適切な維持管理を図っていく必要がある。
- ・園部団地に比べ、若年層の比率が比較的高い割田団地、本桜団地については、定住の受け皿として今後とも適切な維持管理を行っていく必要がある。また、老朽化が進むとともに、高齢化率が高い園部団地については、入居者意向を踏まえた円滑な更新を進めていく必要がある。
- ・また、本町の特性である大都市への近接性や交通利便性などの面から見て、民間住宅の新規立地が今後も見込めるところから、これらの開発の動きとも連携しつつ、これまでの「量」の確保から「質」の確保への転換を図り、高齢者世帯など誰もが安心して、快適に住み続けられる重層的な住宅セーフティネットを形成していくことが必要である。

4-1-2 住宅政策に関する基本的な考え方

住宅政策に関する課題のほか、佐賀県住生活基本計画の内容を踏まえた上で、住宅政策に関する基本的な考え方を以下のとおり整理する。

【基山村における住宅政策の課題】

- ①人口減少と少子高齢化への対応
- ②良質な住宅ストックの形成と、安全・安心な地域づくり
- ③公営住宅ストックの長寿命化と円滑な更新

【佐賀県住生活基本計画(基本目標)】

- I 地域に安心して住み続けられる暮らしの実現
- II 次の世代まで引き継ぐことができる質の高い住宅ストックの形成
- III 佐賀の歴史・文化を活かした魅力ある住まいと地域づくり

【住宅政策の基本目標】

- 1 安心・安全・快適に住み続けられる住まいづくり
- 2 住宅ストックの有効活用による暮らしの安心の提供
- 3 都市の利便性と自然の豊かさを両立させた、魅力ある地域づくり

【住宅政策の展開方向】

1 安心・安全・快適に住み続けられる住まいづくり

- ・安全、良質で耐久性の高い住宅の普及
- ・風水害や火災に強く耐震性の高い住宅の普及
- ・古い住宅における居住水準の向上、耐震性の強化
- ・福祉施策との連携による高齢者向けの居住支援、障がい者の自立支援
- ・所得水準や世帯構成など、多様な居住形態に応じた住宅の提供
- ・環境負荷の少ない省エネな住まいづくりへの誘導
- ・民間事業者との連携（民間借上げ住宅、サービス付き高齢者向け住宅の供給等）
- ・民間住宅のバリアフリー対応など、地域内での居住継続のための支援

2 住宅ストックの有効活用による暮らしの安心の提供

- ・公営住宅の適正な維持管理、更新による住宅セーフティネットの形成
- ・民間借家の適正な管理と有効活用
- ・地域内の空き家の有効活用と適正な維持管理
- ・マンションの適正な管理や修繕等に向けての支援、啓発

(公営住宅関連)

- ・公営住宅の適正な管理と計画的な長寿命化の推進
- ・「量」の確保から「質」の確保への転換による快適な住宅の供給
- ・公営住宅本来の目的である住宅困窮の低所得者に対する的確な供給
- ・高齢者等の生活に対応した住宅の整備
- ・地域の需要に応じた子育て支援施設や福祉施設等の併設
- ・若年層の需要への対応と、団地内でのソーシャルミックス（多世代居住）の推進
- ・民間借家との連携（民間住宅借上げ等）、民間活力の導入（PFI事業等）

3 都市の利便性と自然の豊かさを両立させた、魅力ある地域づくり

- ・高齢者や子育て世帯などに配慮した、利便性に優れた安全な住環境の整備
- ・若年層の定住を促進するためのぎわい創出
- ・農地や自然環境の保全と計画的な土地利用の推進
- ・道路、下水道、公園、駐車場、集会所などの公共基盤施設の充実
- ・災害に強い安全な市街地の形成と、安全・安心に関する情報提供充実
- ・住環境の保全と良好な街並み景観の形成

4-2 公営住宅の長寿命化に関する基本方針

4-2-1 ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

適切なストックマネジメントの基盤として、公営住宅等ストックの状況を的確に把握し管理することが重要である。公営住宅等の状態をより効率的、効果的な把握を行い、管理へと活かしていくために、以下の方針を設定する。

- 公営住宅の定期的な点検とともに、管理者による日常的な点検を実施する
- 公営住宅の整備・管理等の状況については、住棟単位で整理する
- 修繕等に関する履歴データについて蓄積し、効率的な維持管理に活用する

4-2-2 長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針

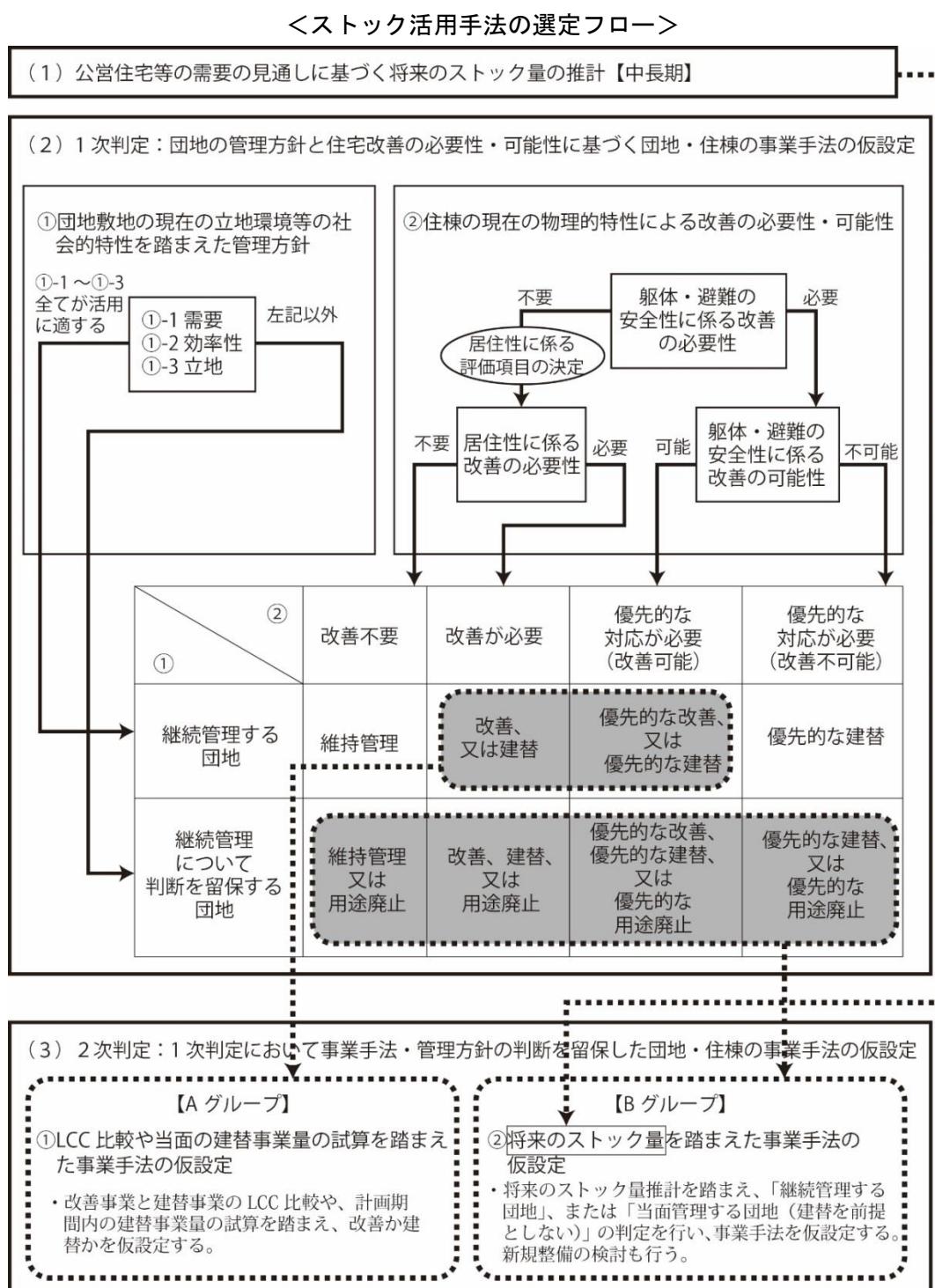
公営住宅等ストックの長寿命化を図るためにには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要である。予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新と比べ、ライフサイクルコストの縮減にもつながることから、以下の方針を設定する。

- 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、公営住宅の長寿命化を図る
- 仕様のグレードの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る
- 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る

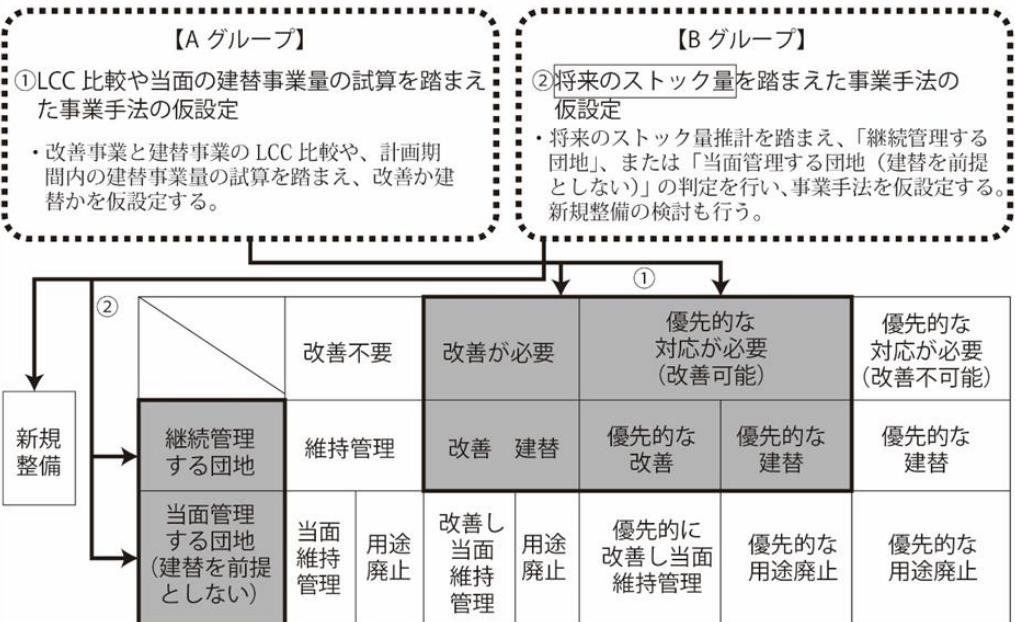
5. 団地別・住棟別活用計画

5-1 ストック活用手法の選定フロー

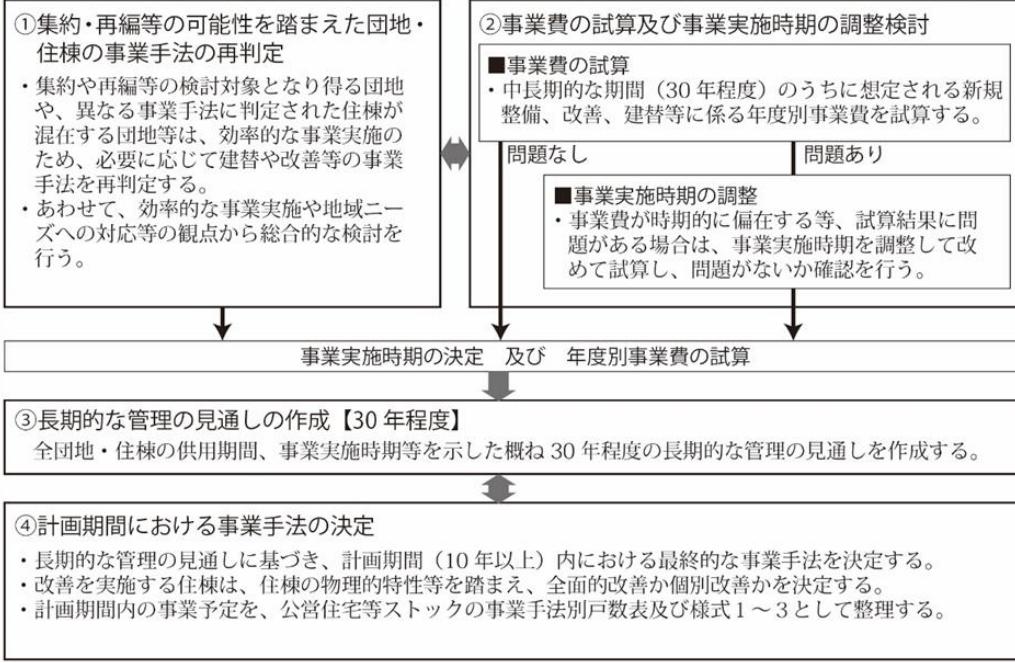
ストックの活用手法の選定について、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）（国土交通省）」に基づき、下記のフローに従って行うものとします。



(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 将来ストック量の推計

5-2-1 将来ストック量の推計の考え方

本町における公営住宅等の将来ストック量の推計は、次の考え方により設定する。

ステップ1：ストック推計結果の整理

- ・ストック推計プログラムにて、2040年度までの著しい困窮年収未満の世帯数の推移を算出する。



ステップ2：住宅ストックの概況の把握

- ・平成30年（2018年）の住宅・土地統計調査結果の結果より、所有関係別の住宅ストック数等を把握する。



ステップ3：「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

1. 民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

- ・平成30年（2018年）の住宅・土地統計調査結果より、延べ床面積区分・家賃帯別民営借家数を把握する。

2. 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

- ・「低廉な家賃」については、佐賀県の住宅扶助費一般基準上限額を考慮して設定する。
- ・「一定の質」については、建築時期より耐震性の有無を考慮し設定する。

3. 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- ・「居住室の畳数・家賃帯別民営借家数」の表を考慮しながら、現在の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。



ステップ4：著しい困窮年収未満世帯への対応と2029年度の目標管理戸数の設定

- ・「対応可能量」が「必要量」を上回ることを検証しつつ、公営住宅の2029年度の目標管理戸数を設定する。
- ・2040年度までの著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）の推移とともに、将来の総世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（＝対応可能量）の推移を整理する。

5-2-2 将来ストック量の推計

ステップ1：ストック推計結果の整理

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたり、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省／平成28年8月）にて示された「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）を活用し推計した。

推計結果から、本町における公営住宅施策対象世帯数は、2040年時点で459世帯となっており、平成27（2015）年度時点の533世帯から74世帯が減少する見通しとなっている。

■公営住宅等需要に関する世帯数の推計

（単位：世帯、戸数）

年	2015年 (H27)	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)
人口	17,178	17,457	18,009	17,679	17,284	16,962
総世帯数	6,177	6,990	7,088	6,962	6,920	6,924
公営住宅施策対象世帯数	533	521	522	504	480	459
総世帯数に対する割合	8.7%	8.4%	8.5%	8.3%	8.2%	8.1%
著しい困窮年収未満世帯数	245	239	228	216	205	194
総世帯数に対する割合	4.0%	3.9%	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%

※1 2015年、2020年の人口及び総世帯数は実績値

※2 2015年の公営住宅施策対象世帯数及び著しい困窮年収未満世帯数は人口及び総世帯数を基に算出した値

ステップ2：住宅ストックの概況の把握

本町の住宅ストックの状況は下表のとおりとなっている。

平成30年（2018年）住宅・土地統計調査では、居住世帯のある住宅の専用住宅のうち、持ち家が69.1%、民営借家22.0%、給与住宅2.1%となっている。

2018年 住宅・土地統計調査										
	戸数		戸数		戸数		戸数	割合 ※2		
住宅 総数 6,990 ※1	居住世 帯のあ る住宅 6,560	専用住宅	6,540	持ち家	4,520	69.1%				
				公営の借家	200	3.1%				
				都市再生機構 (UR)・公社の借 家	-	-				
				民営借家	1440	22.0%				
				給与住宅	140	2.1%				
	居住世 帯のな い住宅 830	空家	830	店舗その 他の併用 住宅	20					
				二次的住宅 ※4	-	-				
				賃貸用の住宅	580	69.9%				
				売却用の住宅	10	1.2%				
				その他の住宅	240	28.9%				
	一時現在 者のみの 住宅 ※3			-						
				-						

資料：平成30年（2018年）住宅・土地統計調査

※1 住宅・土地統計調査の数値は、表章単位未満の位で四捨五入されているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

※2 2018年住宅・土地統計調査の専用住宅（6,560戸）又は空家（830戸）に対する割合。

※3 「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅

※4 「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

ステップ3：「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

③-1 民間賃貸住宅の市場家賃の把握

本町における民間賃貸住宅の市場家賃を把握するため、2018年の住宅・土地統計調査の結果より、「居住室の畳数・家賃帯別民営借家数」を次ページの表に整理した。

③-2 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

本町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、次の2点を考慮し、設定する。

- 佐賀県の3級地の住宅扶助費一般基準上限額(下表)を考慮し、1人世帯は30,000円未満、2人以上の世帯は40,000円未満を「低廉な家賃」と設定する。
- 住宅面積が約30m²以上(1人世帯の最低居住面積水準は上回るストックを対象)であること、かつ、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年(1981年)以降に建設されたストックであることを「一定の質」と設定する。

佐賀県の3級地の住宅扶助費一般基準上限額

級地	1人	2人	3~5人	6人	7人以上
3級地	29,000円	35,000円	38,000円	41,000円	45,000円

■最低居住面積水準

世帯数	単身者	2人	3人	4人	5人	6人
住戸面積	25m ²	30m ² * 30m ² *	40m ² * 40m ² *	50m ² * 50m ² *	60m ² * 60m ² *	70m ² * 70m ² *

* 2人以上の世帯は、10m²×世帯人数+10m²より算出

資料：住生活基本計画（全国計画）平成28年3月28日版

■所有関係別、建築時期別住宅数

(単位：戸)

建築の時期	総数	持ち家	借家	民営借家		給与住宅
				(割合)		
昭和45年以前	450	430	20	20	1.4%	-
昭和46年～55年	700	530	170	30	2.1%	-
昭和56年～平成2年	1,240	970	270	130	9.0%	80
平成3年～12年	1,940	1,520	420	420	29.2%	-
平成13年～22年	950	560	390	330	22.9%	60
平成23年～27年	700	260	450	450	31.3%	-
平成28年～30年9月	170	160	10	10	0.7%	-
総数	6,560	4,520	1,780	1,440	100.0%	140

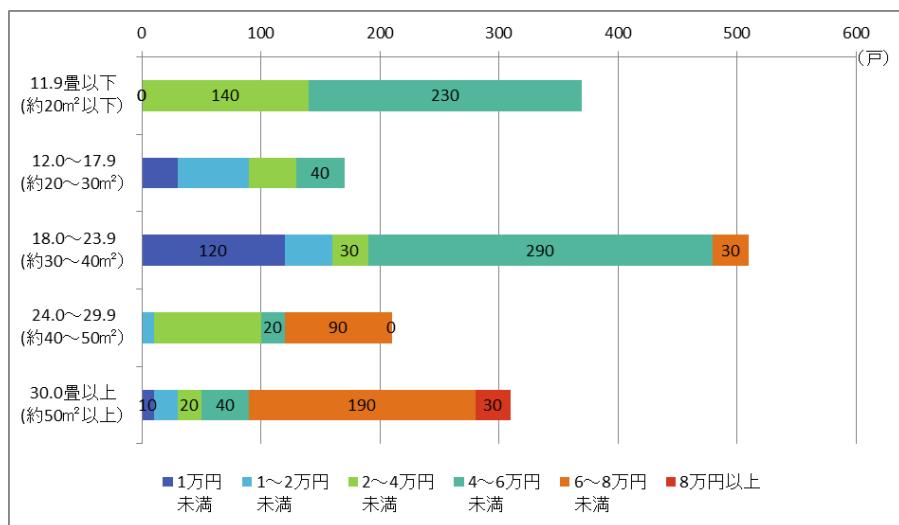
資料：平成30年(2018年)
住宅・土地統計調査

「昭和56年以降に建設された民間借家率 93.1%」

③-3 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸住宅」数の算定

前述の下表等に示すように、平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査の「居住室の畳数・家賃帯別民営借家数」から、本町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」を 241 戸と設定する。

■ 借家の住宅規模別家賃の状況



資料：平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

■ 借家の住宅規模別家賃の状況

（単位：戸）

居住室の畳数	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上未満
11.9畳以下 (約20m ² 以下)	370	-	-	140	230	-	-
	100.0%	-	-	37.8%	62.2%	-	-
12.0～17.9 (約20～30m ²)	180	30	60	40	40	-	-
	100.0%	16.7%	33.3%	22.2%	22.2%	-	-
18.0～23.9 (約30～40m ²)	680	120	40	30	290	30	-
	100.0%	17.6%	5.9%	4.4%	42.6%	4.4%	-
24.0～29.9 (約40～50m ²)	230	-	10	90	20	90	-
	100.0%	-	4.3%	39.1%	8.7%	39.1%	-
30.0畳以上 (約50m ² 以上)	320	10	20	20	40	190	30
	100.0%	3.1%	6.3%	6.3%	12.5%	59.4%	9.4%
借家総数	1,780	150	130	320	630	320	30
	100.0%	8.4%	7.3%	18.0%	35.4%	18.0%	1.7%

資料：平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

本町における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅

民営借家総数 1,440 戸 × 「上記表の網掛け部のストック率：18%」

× 「昭和 56 年以降に建設された民間借家率 93%」 ÷ 241 戸

※18.0～23.9(約30～40m²)の2～4万円未満については、1人世帯は3万円を「低廉な家賃」

としたため、30戸の半分の15戸をストック率に計上

ステップ4：著しい困窮年収未満世帯への対応と2029年度の目標管理戸数の設定

④-1 2029年度の目標管理戸数の設定

本町では、町営住宅の役割を著しい困窮年収未満世帯の対応とし、2029年度の目標管理戸数を設定する。

推計では、著しい困窮年収未満世帯数は減少傾向にあり、2030年には216世帯となっている。2014年以降の町営住宅入居世帯数の推移（実績値）を見ても、減少傾向にあり、2019年には198世帯となっている。

以上より、本計画では、2029年度の目標管理戸数について、著しい困窮年収未満世帯数の推計値及び町営住宅入居世帯数の推移等を基に、200戸と設定する。

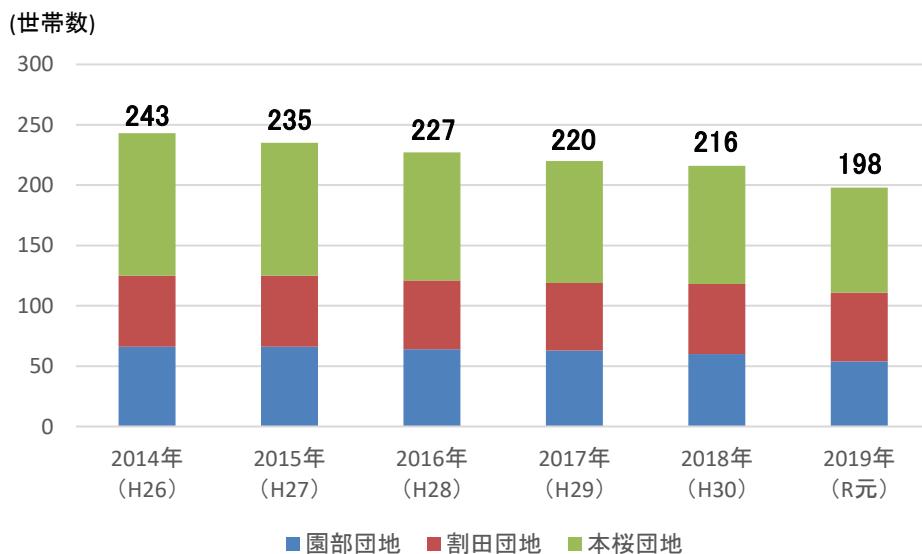
目標管理戸数(2029年度)：200戸

■著しい困窮年収未満世帯数の推計

(単位:世帯、戸数)

年	2015年 (H27)	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)
著しい困窮年収未満世帯数	245	239	228	216	205	194
総世帯数に対する割合	4.0%	3.9%	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%

■2014年から2019年までの町営住宅入居世帯数の推移（地域優良賃貸住宅を除く）



※1 2014～18年の入居世帯数は、4月1日時点

※2 2019年の入居世帯数は、12月19日時点

④-2 民間賃貸住宅等を含めた著しい困窮年収未満世帯への対応

2029年度の目標管理戸数を200戸と設定した場合の民間賃貸住宅を含めた著しい困窮年収未満世帯への対応可能量を算出する。

下記の対応総括表を見ると、各年の対応可能量は、著しい困窮年収未満世帯数を大きく上回っており、2029年度の目標管理戸数200戸で十分に対応できると考えられる。

■著しい困窮年収未満世帯への対応総括表

		現状値	推計値					備考
時期（単位・年度）		2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	
1. 総世帯数（単位・世帯）	6,177	6,990	7,088	6,962	6,920	6,924		
	100.0%	113.2%	114.7%	112.7%	112.0%	112.1%		
2. 公営住宅施策対象世帯数（単位・世帯）推計結果	533	521	522	504	480	459		
	100.0%	97.7%	97.9%	94.6%	90.1%	86.1%		
3. 著しい困窮年収未満世帯数（単位・世帯）推計結果	245	239	228	216	205	194		
	100.0%	97.6%	93.1%	88.2%	83.7%	79.2%		
4. 対応（単位・戸）	低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR	0	0	0	0	0	
	公社	0	0	0	0	0	0	
	その他公的賃貸	0	0	0	0	0	0	
	小計	0	0	0	0	0	0	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間賃貸住宅	241	273	277	272	270	世帯数の増減率を考慮して各年度の推計値を設定。
	賃貸用の空き家	賃貸用の空き家	97	110	111	109	109	世帯数の増減率を考慮して各年度の推計値を設定。
	小計	小計	338	383	388	381	379	379
	公営住宅	町営（地域優良賃貸住宅を除く）	247	200	200	200	200	2029年の目標管理戸数を各年度の推計値に設定。
	県営	県営	72	72	72	72	72	
	小計	小計	319	272	272	272	272	
合計・・対応可能量		657	655	660	653	651	651	
【参考】地域優良賃貸住宅		30	30	30	30	30	30	

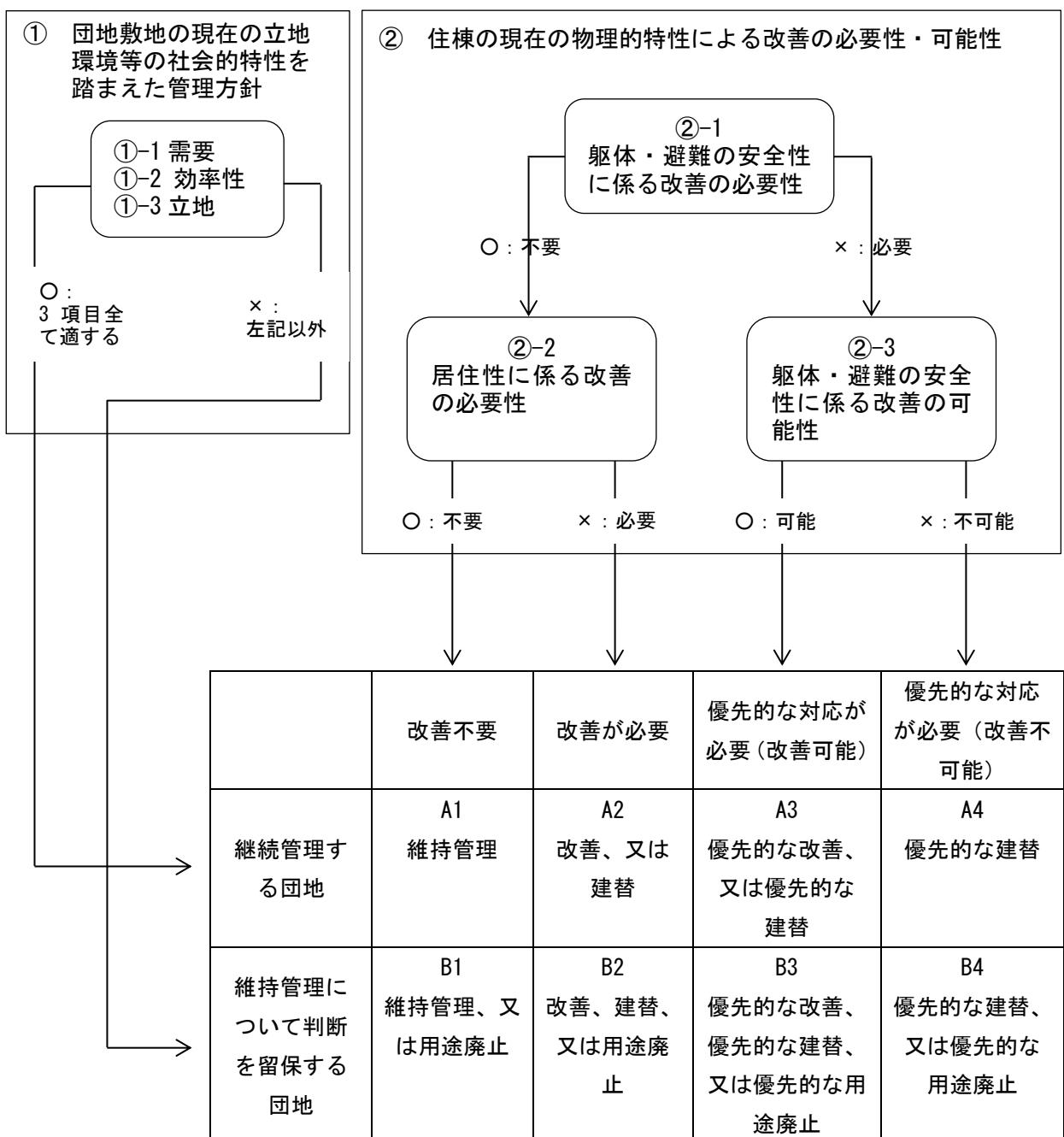
*1 民間賃貸住宅については、平成30年（2018年）住宅・土地統計調査の結果を現状値として想定している。

*2 空き家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度存在するものと仮定し算出。（低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合=241÷1,440=約 17%×空き家（賃貸用）：580）

5-2 1次判定

1次判定では、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、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

■ 1次判定フロー



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

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次の判定基準により判断する。

【判定基準】

判定項目	判定手法	
①-1 需要	空き家率が低い、また、過去4年間に団地全体で新規入居者がいるか等、需要が高い団地かどうかを基準とする。 ○：空き家率が20%未満かつH27から30年度までに入居者がいる団地 ×：上記以外	
①-2 効率性	建替を想定した場合、一定規模以上の団地でなければ非効率となるため、敷地規模や形状、接道条件等が適当かどうかを基準とする。 ○：敷地面積がおおむね1,000m ² 以上でかつ幅員が概ね5m以上の道路に接している。 ×：敷地面積がおおむね1,000m ² 未満または敷地条件（接道状況等）に問題があり、効率的な利用が困難である。	
①-3 立地	a. 利便性	用途地域の指定状況、公共交通機関や生活利便施設、教育施設等が近接しており、利便性が高い団地かどうかを基準とする。 ○：居住系用途地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域で、指定容積率200%以上の団地（用途地域に連たんしている区域を含む） ○：用途の指定されていない区域は、団地周辺800m圏内（徒步圏）にバス停があり、かつ小学校、商業施設（スーパー、コンビニ）、医療機関（病院、診療所）、福祉施設（高齢者施設、子育て関連施設等）のうち2種類以上が立地する団地 ×：上記以外
	b. 地域バランス	近隣に同種別の団地がなく、地域の公営住宅等の需要を支える唯一の団地かどうかを基準とする。 ○：団地周辺500m圏が隣接する団地と重ならない ×：上記以外
	c. 災害危険区域等の内外	災害危険区域等（団地敷地が「土砂災害危険箇所」、「土砂災害警戒区域」、「浸水想定区域」）に該当するかどうかを基準とする。ただし、個別の敷地に応じて、判断する。 ○：災害危険区域外 ×：災害危険区域内 ○：a又はbが○、かつcが○の団地 ×：上記以外
○（継続管理する団地）：①-1、①-2、①-3の全てが○ ×（継続管理について判断を留保する団地）：上記以外		

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的評価について次の判定基準によって評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

【判定基準】

判定項目	判定手法	
②-1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	a. 躯体の安全性	<p>建築基準法の新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日施行）への適合状況を基準とする。</p> <p>○：以下のいずれかを満たす住棟 ・新耐震基準施行後に建設された住棟 ・新耐震基準施行前に建設された住棟において耐震診断を実施し、耐震性に問題なしと判断された住棟 ・簡易耐火（ブロック造）による低層住棟、耐火の壁式住棟の場合は問題なしと判断。</p> <p>×：上記以外</p>
	b. 避難の安全性	<p>二方向避難の確保、防火区画の確保が、現在の避難・防火規定に適合しているかどうかを基準とする。</p> <p>○：避難の安全性が確保されている住棟 ×：避難の安全性が確保されていない住棟</p>
	<p>○：aかつbが○ ×：上記以外</p>	
②-2 居住性に係る改善の必要性	a. 住戸面積	<p>○：戸当たり住宅専用面積が 30 m²以上の住棟 ×：上記以外</p>
	b. バリアフリー	<p>○：「共用階段への手すり設置あり、または共用階段なし」「住戸内段差の解消済」、「住戸内手すり 2 か所設置済」の全てに該当する住棟 ×：上記以外</p>
	c. 浴室	<p>○：浴室スペースあり ×：浴室スペースなし</p>
	d. 3 か所給湯	<p>○：3 か所給湯あり ×：3 か所給湯なし</p>
	e. 下水道・浄化槽	<p>○：下水道への接続、または合併処理浄化槽・コミュニティプラントの設置あり ×：上記以外（単独浄化槽を含む）</p>
	<p>快適な生活に十分な住棟の居住性の目安として、住戸規模、共用階段への手すり、浴室、3 か所給湯、排水方式の状況を基準とする。</p> <p>○：a～e が全て○ ×：上記以外</p>	
②-3 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	<p>躯体・避難の安全性が確保されていない住棟のうち、耐用年数が残っており、改善の可能性があるかどうかを基準とする。</p> <p>○：未耐震住棟のうち耐用年数が 10 年以上残っている住棟 ×：上記以外</p>	

【1次判定結果】

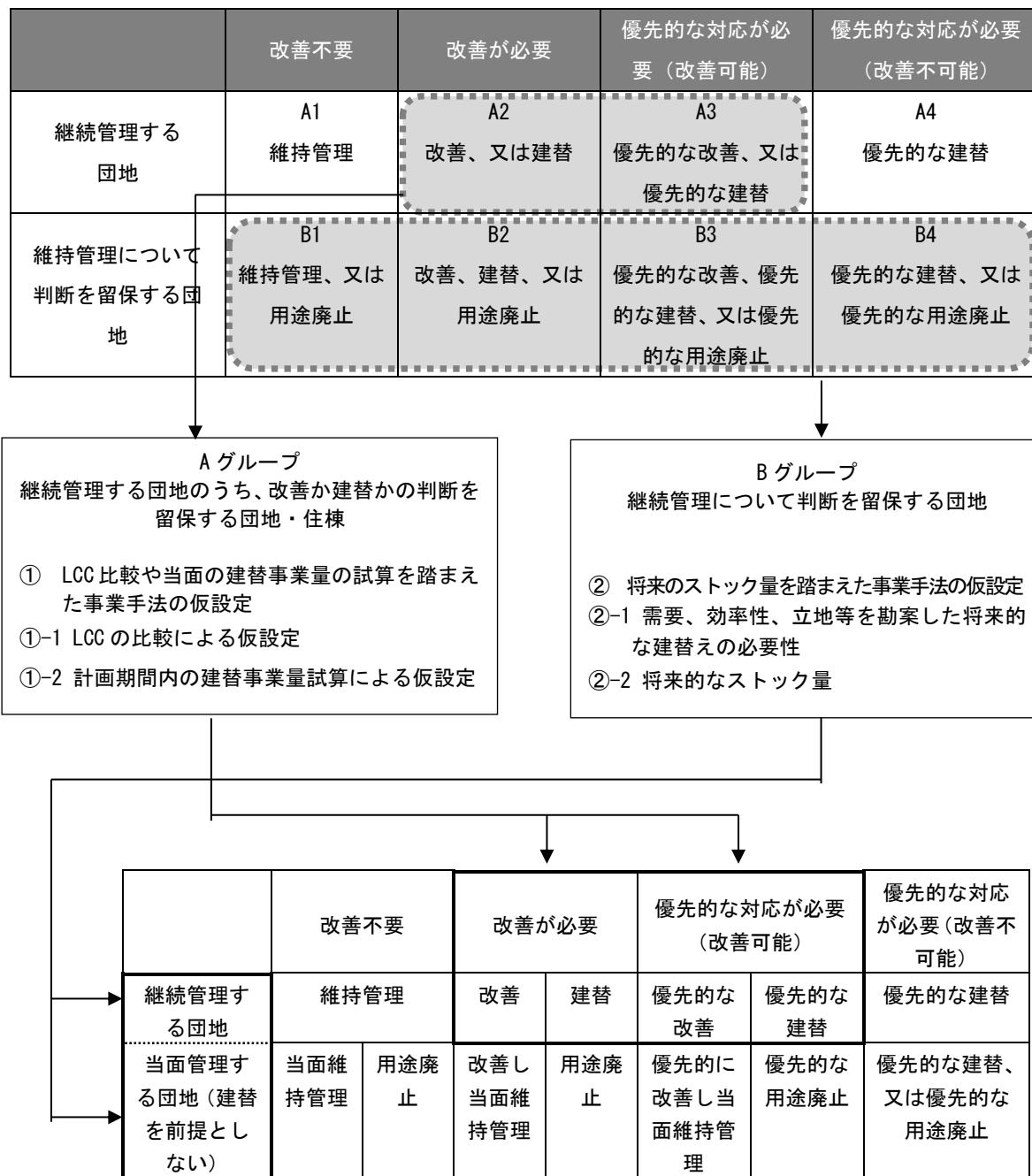
団地名	種別	棟番号	構造	建設年度	棟数	管理戸数	①社会的特性を踏まえた管理方針				②物理的特性による改善の必要性・可能性			1次判定結果	
							①-1 需要	①-2 効率性	①-3 立地	評価	②-1 軀体・避難の 安全性に係る改善 の必要性	②-2 居住性に係 る改善の必要性	②-3 軀体・避難の 安全性に係る改善 の可能性		
園部	公営		簡平	S 4 1	5	13	×	○	×	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
	公営		簡平	S 4 2	8	18	×	○	×	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
	公営		簡平	S 4 3	7	19	×	○	×	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
	公営		簡平	S 4 4	6	13	×	○	×	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
	公営		簡平	S 4 9	1	4	×	○	×	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
割田	公営	RC-1	中層耐火	S 4 6	1	16	○	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	公営	RC-2	中層耐火	S 4 7	1	20	○	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	公営	RC-3	中層耐火	S 4 8	1	24	○	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
本桜	公営	RC-1	中層耐火	S 5 4	1	24	×	○	○	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
	公営	RC-2	中層耐火	S 5 5	1	24	×	○	○	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
	公営	RC-3	中層耐火	S 5 7	1	24	×	○	○	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
	公営	RC-5	中層耐火	S 5 9	1	24	×	○	○	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
	公営	RC-6	中層耐火	H 1	1	24	○	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
アモーレ・グラ ンデ基山	地優賃		中層耐火	R 1	1	30	○	○	○*	○	○	○	—	A1	維持管理

※浸水想定区域内であるものの、ほとんどが0m~0.5m未満の区域であり、かつ、1階部分は駐車場利用、2階から6階が居住利用となっているため、○と判断

5-3 2次判定

1次判定の結果より、事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（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、Bグループ：継続管理について判断を留保する団地）として、次の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

■2次判定フロー



①ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、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（A グループ）と判定された住戸について、次の考え方により、改善又は建替の事業手法を仮設定する。

①-1 ライフサイクルコストの比較による仮設定

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（A グループ）の住棟を次の判定基準で事業手法を仮設定する。

【判定基準】

- 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）を比較し、建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合に、事業手法を「建替」と仮設定する。

〈ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方〉

LCCの算出手順は公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に準じ、以下の通りとする。

$$1\text{棟のLCC縮減効果} = LCC(\text{計画前}) \times 1 - LCC(\text{計画後}) \times 2$$

$$\text{※1 } LCC(\text{計画前}) = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間 (改善非実施)}$$

$$\text{※2 } LCC(\text{計画後}) = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間 (改善実施)}$$

①-2 計画期間内の建替事業量試算による仮設定

①-1において「建替」と仮設定した住棟を次の判定基準で事業手法を仮設定する。

【判定基準】

- 「建替」と仮設定した住棟全てを計画期間内に建替えた場合の事業量を算出する。

- 過去の実績等から、計画期間内に実施可能な建替事業量を試算する。

- 優先順位の高いものから計画期間内の「建替」と仮設定する。

※1 次判定で「優先的な建替」判定となった住棟や、後述の②-2において、「優先的な建替」及び「建替」と仮設定した住棟も踏まえて「建替」する住棟を仮設定する。

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、継続管理について判断を留保する団地（B グループ）と判定された住戸について、次の考え方により、改善又は建替の事業手法を仮設定します。

②-1 需要、効率性、立地等を勘案した将来的な活用の優先順位の設定

継続管理について判断を留保する団地（B グループ）の住棟について、1次判定の需要、効率性、立地等を再度勘案し、将来的な活用の優先順位から、「継続管理する団地」または「当面管理する団地」を定めます。

▼2次判定②-1 判定基準

- ・1次判定の需要、効率性、立地等の判定による優先順位を次のように設定し、優先順位1～3を「継続管理する団地」、優先順位4を「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定します。
 - 優先順位1：1次判定の需要○、効率性×、立地等○
 - 優先順位2：1次判定の需要×、効率性○、立地等○
 - 優先順位3：1次判定の需要○、効率性○、立地等×
 - 優先順位4：需要、効率性、立地の○が1つ以下

②-2 将来的なストック量

本町のストック推計においては、将来的にストックが余剰すると見込まれるため、②-1の判定により、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定した団地については、②-2-1の手順で、事業手法を仮設定します。「継続管理する団地」と判定した団地については、②-2-2の手順で、事業手法を仮設定します。

▼2次判定②-2-1 判定基準

- ・既に耐用年数を超過している住棟については「用途廃止」または「優先的な用途廃止」と仮設定します。
- ・耐用年数が残っている住棟のうち改善が必要な住棟については、「改善し当面維持管理」または「優先的に改善し当面維持管理」と仮設定します。
- ・長寿命化を既に実施している住棟については、「当面維持管理」と仮設定します。

▼2次判定②-2-2 判定基準

- ・残り耐用年数が20年未満の住棟については、「優先的な建替」または「建替」と仮設定します。
- ・残り耐用年数が20年以上の住棟については、「優先的な改善」または「改善」と仮設定します。

【2次判定結果】

団地名	種別	棟番号	構造	建設年度	経過年数	棟数	管理戸数	1次判定結果	①ライフサイクルコスト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将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定		2次判定結果	
									①-1 ライフサイクルコストの比較による仮設定	①-2 計画期間内の建替事業量試算による仮設定	②-1 需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替の必要性	②-2 将来的なストック量		
園部	公営		簡平	S41	54	5	13	B2	改善、建替、又は用途廃止	—	—	当面管理する団地	用途廃止	用途廃止
	公営		簡平	S42	53	8	18	B2	改善、建替、又は用途廃止	—	—	当面管理する団地	用途廃止	用途廃止
	公営		簡平	S43	52	7	19	B2	改善、建替、又は用途廃止	—	—	当面管理する団地	用途廃止	用途廃止
	公営		簡平	S44	51	6	13	B2	改善、建替、又は用途廃止	—	—	当面管理する団地	用途廃止	用途廃止
	公営		簡平	S49	46	1	4	B2	改善、建替、又は用途廃止	—	—	当面管理する団地	用途廃止	用途廃止
割田	公営	RC-1	中層耐火	S46	49	1	16	A2	改善、又は建替	改善	—	—	—	改善
	公営	RC-2	中層耐火	S47	48	1	20	A2	改善、又は建替	改善	—	—	—	改善
	公営	RC-3	中層耐火	S48	47	1	24	A2	改善、又は建替	改善	—	—	—	改善
本桜	公営	RC-1	中層耐火	S54	41	1	24	B2	改善、建替、又は用途廃止	—	—	継続管理する団地	改善	改善
	公営	RC-2	中層耐火	S55	40	1	24	B2	改善、建替、又は用途廃止	—	—	継続管理する団地	改善	改善
	公営	RC-3	中層耐火	S57	38	1	24	B2	改善、建替、又は用途廃止	—	—	継続管理する団地	改善	改善
	公営	RC-5	中層耐火	S59	36	1	24	B2	改善、建替、又は用途廃止	—	—	継続管理する団地	改善	改善
	公営	RC-6	中層耐火	H1	31	1	24	A2	改善、又は建替	改善	—	—	—	改善
アモーレ・ グランデ基山	地優質		中層耐火	R1	1	1	30	A1	維持管理	—	—	—	—	維持管理

5-4 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえ、集約や再編等の可能性、事業費の試算及び事業実施時期の調整、長期的な管理の見通しを検討した上で、計画期間内に実施可能な事業手法を決定します。

【判定基準】

項目	判定の内容・考え方
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	・1次、2次判定を踏まえ、集約や再編の検討対象となり得る団地等については、効率的な事業実施のため、事業手法を必要に応じて再検討し、総合的な検討を行う。
②事業費の試算及び事業実施時期の調整	・中長期的な期間（令和2～32年度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る事業量及び事業費が偏在しないよう事業実施時期を調整して各事業の実施時期を決定する。
③長期的な管理の見通しの作成	・これまで検討した事業実施時期を基づき、長期的な管理の見通しを作成する。
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、本計画期間内に実施する予定事業を決定する。

（国土交通省・公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき設定）

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

地域の実情等を考慮し、集約・再編等の可能性を踏まえ、以下の団地の事業手法の再判定を行います。

【集約・再編等の可能性を踏まえた再判定結果】

団地名	建設年度	棟数	管理戸数	2次判定結果	3次判定結果	3次判定における検討内容
園部	S41	5	13	用途廃止	建替	園部団地を用途廃止とした場合、目標管理戸数(200戸)を下回ることから、住宅に困窮する低額所得者に対する一定の生活サービスの提供のため、「建替」とする。 建替戸数等は、予算等を考慮し、調整するものとする。
	S42	8	18			
	S43	7	19			
	S44	6	13			
	S49	1	4			

②事業費の試算及び事業実施時期の調整

事業費の試算及び事業実施時期の調整を検討し、事業手法の再判定を行います。

調整の結果、事業手法の再判定はありません。

③長期的な管理の見通しの作成

これまで検討した判定等に基づき、2020年度～2049年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

【長期的な管理の見通し】

団地名	種別	棟番号	構造	建設年度	経過年数	棟数	管理戸数	2020～2029年の実施計画	2030～2039年の実施計画	2040～2049年の実施計画
園部	公営		簡平	S41	54	5	13	建替	維持管理	維持管理
	公営		簡平	S42	53	8	18	建替	維持管理	維持管理
	公営		簡平	S43	52	7	19	建替	維持管理	維持管理
	公営		簡平	S44	51	6	13	建替	維持管理	維持管理
	公営		簡平	S49	46	1	4	建替	維持管理	維持管理
割田	公営	RC-1	中層耐火	S46	49	1	16	改善	維持管理	建替
	公営	RC-2	中層耐火	S47	48	1	20	改善	維持管理	建替
	公営	RC-3	中層耐火	S48	47	1	24	改善	維持管理	建替
本桜	公営	RC-1	中層耐火	S54	41	1	24	改善	維持管理	建替
	公営	RC-2	中層耐火	S55	40	1	24	改善	維持管理	建替
	公営	RC-3	中層耐火	S57	38	1	24	改善	維持管理	維持管理
	公営	RC-5	中層耐火	S59	36	1	24	改善	維持管理	維持管理
	公営	RC-6	中層耐火	H1	31	1	24	改善	維持管理	維持管理
アモーレ・ グランデ基山	地優賃		中層耐火	R1	1	1	30	維持管理	維持管理	改善

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、本計画期間内に実施する予定事業を決定します。

【計画期間における事業手法】

団地名	種別	棟番号	構造	建設年度	経過年数	棟数	管理戸数	計画期間内における事業手法
園部	公営		簡平	S41	54	5	13	建替
	公営		簡平	S42	53	8	18	建替
	公営		簡平	S43	52	7	19	建替
	公営		簡平	S44	51	6	13	建替
	公営		簡平	S49	46	1	4	建替
割田	公営	RC-1	中層耐火	S46	49	1	16	改善
	公営	RC-2	中層耐火	S47	48	1	20	改善
	公営	RC-3	中層耐火	S48	47	1	24	改善
本桜	公営	RC-1	中層耐火	S54	41	1	24	改善
	公営	RC-2	中層耐火	S55	40	1	24	改善
	公営	RC-3	中層耐火	S57	38	1	24	改善
	公営	RC-5	中層耐火	S59	36	1	24	改善
	公営	RC-6	中層耐火	H1	31	1	24	改善
アモーレ・ グランデ基山	地優賃		中層耐火	R1	1	1	30	維持管理

【計画期間における事業手法別戸数表】

		計画期間内(2020～2029年)
公営住宅等管理戸数		277戸
・新規整備事業予定戸数	・新規整備事業予定戸数	—
	・維持管理予定戸数	210戸
	うち計画修繕対応戸数	30戸
	うち改善事業予定戸数	180戸
	うちその他戸数	—
	・建替事業予定戸数	67戸
	・用途廃止予定戸数	—

※ 戸数は、2020年の現状値を記載。(建替事業予定戸数は、現在の建替対象となる戸数であり、建替後の戸数ではありません)

6. 点検の実施方針

公営住宅の点検については、全公営住宅に対する点検・診断を実施するものとし、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」を構築し、そのサイクルの中で有効に機能するよう、次のように実施方針を設定します。

■定期点検

- ・法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施します。
- ・法定点検の対象外となる住棟（100 m²未満の住棟等）については、建築基準法第12条の規定に準じ、同様の点検を実施するものとします。

■日常点検

- ・法定点検とは別に、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、年に一度程度、定期的に日常点検を実施します。
- ・日常点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者以外のもの（事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとします。
- ・点検項目は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施するものとします。
- ・遊具、外構、自転車置き場等、法定点検にはない点検項目については、適切な維持管理のため、日常点検において点検し、状況把握するものとします。

■入退去時の点検

- ・入居者が専用的に使用する共用部分（バルコニー等）や、住宅内の設備等、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検、日常点検では把握することが困難な部位については、入居者の退去時に点検を実施し、点検記録を蓄積します。

■点検記録のデータベース化

- ・定期点検、日常点検、入退去時の点検の記録は、修繕や維持管理の計画・実施や次の点検に活用できるよう整備します。

【参考】日常点検項目一覧（「公営住宅等日常点検マニュアル H28年8月（国土交通省住宅局住宅総合整備課」より）

<耐火・準耐火建築物>

■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) 堀	■組積造の堀又は補強コンクリートブロック造の堀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	

■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	★ ★ ★ ★
エ) 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 ■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	★ (塗り仕上げ除く) ★ ★ ★
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	

■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	★

■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（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	

<木造建築物>

■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) 堀	■組積造の堀又は補強コンクリートブロック造の堀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) 摊壁	■摊壁の劣化及び損傷の状況 ■摊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	

■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 ■窓枠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	

■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(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	

7. 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕していくため、次のように実施方針を設定します。

■計画修繕の内容と実施時期

- ・計画修繕は、修繕周期表を参考に、住棟別に内容と実施時期を調整します。
- ・住棟の劣化状況等から判断し、修繕の必要性の高いものから順に修繕を実施します。

■工事の効率化

- ・工事の効率化を図るため、建設時期の近い住棟の工事時期を分散させたり、同じ団地内の住棟については同じ時期に修繕したりといった調整を図ります。
- ・近い将来用途廃止や建替の対象となっている住棟については、計画修繕を実施せずに当面維持管理するものとし、長寿命化を図るべき住棟を優先的に修繕するものとし、コスト削減に努めます。
- ・改善事業が予定されている住棟については、改善事業に合わせて、計画修繕を行うなど、工事の効率化を図ります。

■点検や実情を踏まえた修繕の実施

- ・点検の結果、他の住棟と比較して劣化が進んでいない住棟については、修繕時期を延期するなど、住棟の実際の状況も十分に踏まえて計画修繕を実施するものとします。

■修繕記録のデータベース化

- ・修繕を実施した場合、その内容についてデータベース化し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう整備に努めます。

■修繕の周期（建物）

【参考】修繕周期表（「公営住宅等日常点検マニュアル H28年8月（国土交通省住宅局住宅総合整備課」より）

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
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 修繕	12年 24年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修 下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③ ③		○	○	
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕 撤去・新設	12年 24年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式） 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		○	○	
③傾斜屋根	屋根	補修 撤去・葺替	12年 24年	下地調整の上保護塗装 既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③ 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	高压洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		○		
2 床防水									
①バルコニーベード防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高压洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○		
②開放廊下・ 階段等床防水 (側溝、巾木を含む)	開放廊下・階段の床	修繕	18年	高压洗浄の上下地調整、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	高压洗浄の上下地処理、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	高压洗浄の上下地処理、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 グ	外壁目地、建具周り、スリープ周 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、 立て柱・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	-		○		
	(ポード、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 取替	12年 36年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等 撤去又はかぶせ工法	③ ③	○			
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整 取替	12年 36年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ピート等）の取替等 撤去又はかぶせ工法	③ ③	○			

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、宅配ロッカ一等 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				○	
		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 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスベースの扉等	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	一	○				
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 タールエポキシ塗装鋼管	①	○				
		取替	30年	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汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	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	○				
	ガスマーター	取替	10年		一	○				
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	○				

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	参考文献	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
1.0 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)	○			
1.1 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・ブルボックス等	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)	○			
1.2 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)				○
1.3 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消水管、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、消水管、消防隊専用栓箱等	取替	25年		(3)	○			
1.4 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)				○
1.5 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	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、ピット式）、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)			○	
1.6 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	補修	20年		(1)		○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		(1)	○		○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		(1)	○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		(1)			○	
	植栽	整備	20年		(1)				○

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
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			○	

参照文献凡例

- 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 U R賃貸住宅の長寿命化に関する計画（U R／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）

8. 改善事業の実施方針

公営住宅ストックを効率的かつ効果的に活用していくため、改善事業については、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型の4つの区分とし、限りある予算の中で住棟別に必要性や効果による優先順位を考慮し、適切な改善事業を実施します。

(1) 居住性向上型

- ・入居者にとって必要な居住性能を確保する観点から、住戸の状況や世帯の実情等に応じて、住戸設備等の機能向上を行い、居住性の向上を図る。
- ・間取りの変更等、入居者の調整を伴う改善については、空き室を対象に隨時実施する。

＜一般的な改善のイメージ＞

- | | | |
|------------|----------|----------|
| ・排水処理施設の整備 | ・給湯設備の整備 | ・トイレの洋式化 |
| ・間取りの変更 | ・浴室設置 | ・洋室化 等 |

■本計画期間内において実施するもの

実施内容	・給湯設備の整備	・浴室設置
対象団地	・割田	・本桜

(2) 福祉対応型

- ・今後、建替え時においては、高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。
- ・また、高齢者等への対応として、入居者の状況に応じた中層階から低層階への住み替え誘導を検討する。

＜一般的な改善のイメージ＞

- | | | |
|----------------|------------------|-----------|
| ・共用部手摺設置 | ・共用部段差解消 | ・エレベーター設置 |
| ・住戸内の段差解消、手摺設置 | ・浴室やトイレのバリアフリー対応 | |

■本計画期間内において実施するもの

実施内容	・バリアフリー改善
対象団地	・割田

(3) 安全性確保型

- 今後必要性が生じた場合、耐震改修等の必要性を確認して躯体安全性を確保するほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や避難経路の適正管理を図る。

＜一般的な改善のイメージ＞

- 耐震補強（必要に応じ）
- 避難経路の整備
- 等

■本計画期間内において実施するもの

実施内容	・外壁改修	・屋上防水改修	・避難設備修繕
対象団地	【外壁改修】 ・本桜		
	【屋上防水改修】 ・割田 ・本桜		
	【避難設備修繕】 ・本桜		

(4) 長寿命化型

- 長期的な活用を図るべき住棟に対して、耐久性の向上や躯体への影響の低減、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。

＜一般的な改善のイメージ＞

- 外壁改修
- シーリング改修
- 屋上防水改修
- 鉄部等塗装
- 給排水設備改修（共用部）
- 避難施設の耐久性向上
- 等

■本計画期間内において実施するもの

実施内容	・外壁改修	・屋上防水改修	・避難設備修繕
対象団地	【外壁改修】 ・本桜		
	【屋上防水改修】 ・割田 ・本桜		
	【避難設備修繕】 ・本桜		

9. 建替え事業の実施方針

園部団地の建替えについては以下の方針に基づき進めるものとする。

■高齢者世帯が安心して住み続けられる団地づくり

- ・園部団地では高齢者世帯の比率が高く、今後も更なる増加が見込まれる。そのため、建替え後の住宅においては住戸内や共用部のバリアフリー化を行う。
- ・また、高齢者福祉・介護関連の施策・事業との連携によるサービス提供を図るとともに、地域内での高齢者見守りなどの取組みを活かしながら、安心・安全に住み続けられる住環境づくりを進める。

■多様な世代が暮らす団地づくり

- ・若年層の定住の受皿として、ファミリー世帯などの居住に対応できる住戸を確保し、活気あるコミュニティの維持・形成に配慮する。
- ・高齢者単身・夫婦世帯を想定した1DK、2DKなどの間取りタイプを確保し、世帯人數に対応した適切な居住水準の確保に努める。

■地域コミュニティ形成への配慮

- ・建替え時の仮移転や、建替え後の家賃上昇などの環境変化に不安を持つ入居者も多いと考えられるため、整備の具体化にあたっては入居者との十分な調整を図るとともに、段階的な建替え整備などにより入居者負担の軽減に努める。

■民間活力の導入

- ・建替えやその後の管理運営について、コスト削減や入居者へのサービスの向上を図るため、必要に応じて民間活力の導入を検討します

■居住者との合意形成

- ・建替事業の実施においては、居住者の意向を事業に反映させるため、計画段階で説明会、勉強会等を開催するなど、居住者の意向を踏まえた事業の実施に努めます。

■入居者負担に配慮した建替えの推進

- ・居住継続・転出に関する調整、転出時の準備期間などを十分に考慮した建替え工程とする必要がある。また、仮移転や戻り入居など入居者の移動に伴う負担をなるべく軽減できるような移転ローリング計画とする必要がある。
- ・整備を進めるにあたっては、必要に応じて建替え工区を複数に分割するなど、移転等の負担がなるべく少ない進め方を検討する。

10. 長寿命化のための事業実施計画

10-1 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

本計画期間内（令和2年度～11年度）において、長寿命化に向けた各種改善事業を行う住棟を下表に整理する。なお、財政状況等により事業予定年度は変更となる可能性がある。

＜維持・改善に係る事業予定一覧＞

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容									
					R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
割田団地	RC-1	16	中層耐火	S46			屋上防水 (長寿命化)							
割田団地	RC-2	20	中層耐火	S47				屋上防水 (長寿命化)						
割田団地	RC-3	24	中層耐火	S48					屋上防水 (長寿命化)					
本桜団地	RC-1	24	中層耐火	S54			遮離設備修繕 (長寿命化) (安全性向上)			屋上防水 (長寿命化)				
本桜団地	RC-2	24	中層耐火	S55			遮離設備修繕 (長寿命化) (安全性向上)				屋上防水 (長寿命化)			
本桜団地	RC-3	24	中層耐火	S57	外壁改修 (長寿命化)		遮離設備修繕 (長寿命化) (安全性向上)				屋上防水 (長寿命化)			
本桜団地	RC-5	24	中層耐火	S59	外壁改修 (長寿命化)		遮離設備修繕 (長寿命化) (安全性向上)					屋上防水 (長寿命化)		
本桜団地	RC-6	24	中層耐火	H1	外壁改修 (長寿命化)		遮離設備修繕 (長寿命化) (安全性向上)						屋上防水 (長寿命化)	
上記全団地							バリアフリー改善 給湯設備・浴室設置 (居住性向上)							屋上防水 (長寿命化)

10-2 建替えに係る事業予定一覧

本計画期間内（令和2年度～11年度）において、建替え事業を進める住棟について下表に整理する。建替え事業における地盤調査については、令和5年度に実施する。建替予定年度については今後調整を図っていく。

＜建替えに係る事業予定一覧＞

団地名	戸数	構造	建設年度
園部団地	13	簡易耐火・平屋	S41
	18	簡易耐火・平屋	S42
	19	簡易耐火・平屋	S43
	13	簡易耐火・平屋	S44
	4	簡易耐火・平屋	S49

11. 長寿命化のための維持管理による効果

11-1 長寿命化によるライフサイクルコスト算定の考え方

長寿命化型改善を実施する団地及び住棟を対象に、本計画に基づく予防保全的な維持管理を行うことの効果として、ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を算定する。

＜ライフサイクルコスト（LCC）算定の基本的な考え方＞

$$\text{住棟単位のLCC改善効果（千円／棟・年）} = \text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）}$$

$$\text{LCC（計画前）} = (\text{修繕費} + \text{建替え費用}) / \text{建設～建替までの使用年数}$$

- ・長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次回の建替えまでに要するライフサイクルコスト。従来の建替え前住棟の築年数など一般的な年数設定等により算定。

■想定使用年数

耐火造 50 年（長寿命化計画策定指針の算出例より）

$$\text{LCC（計画後）} = (\text{修繕費} + \text{改善費} + \text{建替え費用}) / \text{建設～建替までの使用年数}$$

- ・長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次回の建替えまでに要するライフサイクルコスト。長寿命化型改善を実施する場合に想定される使用年数設定等により算定。

■想定使用年数

耐火造 70 年（長寿命化計画策定指針の算出例より）

＜参考：修繕周期と修繕コストの考え方＞

【修繕周期】

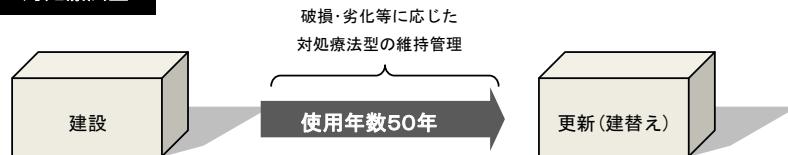
- ・長寿命化改修の修繕周期目安は 20～30 年（建物躯体に係る外壁改修、屋上防水改修は 20 年、配管等設備は 30 年）に設定した。

【修繕コスト・建替えコスト】

- ・修繕等に要するコストについては、これまでの改修工事費等の実績を参考として設定した。
- ・建替えに要するコストについては、国交省・標準建設費（「平成 24 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」）から算出した。

<ライフサイクルコスト（LCC）算定イメージ>

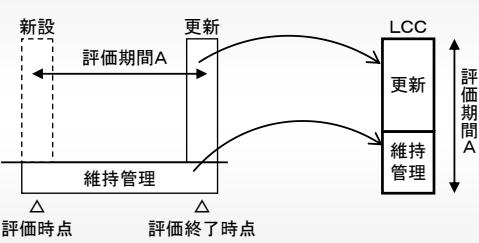
対処療法型



予防保全型



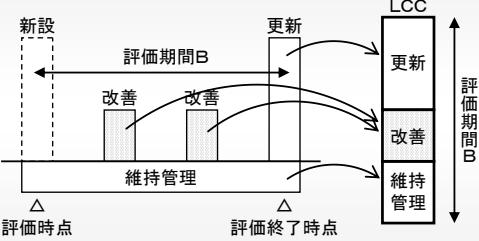
アクション前(計画前)



年平均
費用A

年平均
費用A 年平均
費用B 毎年度の
改善額

アクション後(計画後)



年平均
費用B

△評価時点に割戻し
LCC改善額

11-2 ライフサイクルコストの改善効果

破損や劣化等に応じた対処療法型の維持管理から、適切な時期に修繕及び耐久性向上に資する改善を行う予防保全型の維持管理に切り替えることで長寿命化が図られ、ライフサイクル全体でのコスト縮減につながる。

建物の長寿命化によるライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果について、国交省・長寿命化計画策定指針の考え方に基づき算定すると、長寿命化に向けた各種改善を行う各団地・住棟全体で、年間合計 13,434 千円（1 棟あたり平均 1,679 千円／年）のライフサイクルコスト縮減が得られる。

いずれの住棟においても年平均改善額はプラスであり、ライフサイクルコストの縮減効果があると判断できる。

＜ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果＞

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC 縮減効果(千円/年)
割田	RC-1	16	中層耐火	S46	798
	RC-2	20	中層耐火	S47	1,234
	RC-3	24	中層耐火	S48	1,319
本桜	RC-1	24	中層耐火	S54	1,900
	RC-2	24	中層耐火	S55	1,875
	RC-3	24	中層耐火	S57	2,182
	RC-5	24	中層耐火	S59	2,214
	RC-6	24	中層耐火	H1	1,911