

# 小坂町公営住宅等長寿命化計画

平成 26 年 3 月

小      坂      町



## 目 次

第1章	公営住宅長寿命化の目的等	1
1-1	目的	1
1-2	計画期間	1
1-3	計画の位置づけ	1
第2章	公営住宅等ストックの状況	2
2-1	公営住宅等の概要	2
2-2	小坂町の公営住宅等の供給に係る問題点	9
第3章	長寿命化に関する基本方針	11
3-1	住宅施策を推進する基本的な考え方	11
3-2	ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針	11
3-3	長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	12
第4章	長寿命化を図るべき公営住宅	13
4-1	手法選定の手順	13
4-2	判定の経過	15
第5章	公営住宅における建替事業の実施方針	25
第6章	長寿命化のための維持管理計画	26
6-1	計画期間内に実施する維持管理・改善事業の内容	26
6-2	住棟単位の維持・改善事業一覧	27
第7章	長寿命化のための維持管理による効果	32



## 第1章 公営住宅長寿命化の目的等

### 1-1 目的

わが国では本格的な少子高齢化、人口減少社会の到来を目前に控え、住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上への転換を図るため、平成18年6月に「住生活基本法」を施行し、同年9月に住生活基本計画（全国計画）が策定されました。これを踏まえ秋田県では平成19年3月に「秋田21住宅マスタープラン（秋田県住生活基本計画）」を策定し、県民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進しています。

一方、本町の住宅政策は、住宅建設のみならず、まちづくり、人口対策、経済対策等幅広い側面を有し、その重要性が高まっています。また、良好な住環境の形成、良質な住宅ストック、高齢化社会への対応、地域活性化等に寄与する良好な居住環境の形成など住宅問題の解決を図ることが求められています。本町では、住宅に困窮する町民の生活安定と社会福祉増進のための公営住宅施策を推進し、状況に応じて改修工事等を図ってきました。しかしながら老朽化したものも多く、また、居住者も高齢化が進むなど既存ストックについてより効率的な維持管理が求められています。

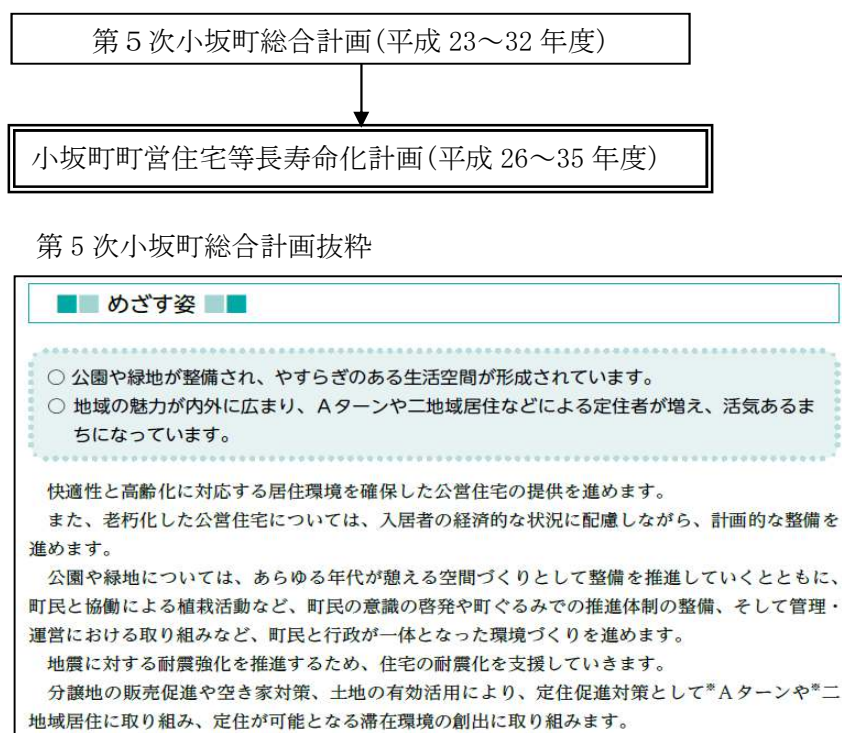
本計画は、このような背景および課題を踏まえ、老朽化した公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するために、公営住宅等ストックの長寿命化計画を策定することを目的とします。

### 1-2 計画期間

本計画の計画期間は、平成26年度（2014年度）から平成35年度（2023年度）までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、おおむね5年毎に見直しを行うものとします。

### 1-3 計画の位置づけ



図－1 計画の位置づけ

## 第2章 公営住宅等ストックの状況

### 2-1 公営住宅等の概要

#### (1) 公営住宅の管理戸数

本町の公営住宅等は、表－1 に示すとおり、町営住宅が9団地121棟387戸、特定公共賃貸住宅が1団地7棟7戸、町単住宅が7団地15棟63戸あります。立地状況は図－1 に示すとおり、栄町団地が町のほぼ中央に位置し、その他多くは用途地域の縁辺部に位置しています。また、大川岱団地は十和田湖畔に位置しています。

表－1 公営住宅等一覧

種別	番号	団地名	棟数	所在地	構造	戸数	備考
公営住宅	1	北あけぼの	29	小坂町小坂鉾山字尾樽部76-1	簡平(CB平屋)	128	
	2	南あけぼの	27	小坂町小坂鉾山字尾樽部76-1	簡平(CB平屋)	112	
	3	北つつじ平	18	小坂町荒谷字上ノ平39, 41 同上 字道作7	簡平(CB平屋)	72	
	4	南つつじ平	5	小坂町荒谷字堤ノ平13-5	簡平(CB平屋)	20	
	5	細越	5	小坂町小坂字細越5-19	木平	5	
	6	細前田	14	小坂町小坂字細前田8-35	木平	14	
	7	栄町	3	小坂町小坂鉾山字栗平14-1	木平、木2	5	
	8	大川岱	3	小坂町十和田湖字大川岱19-7~13	木平、木2	4	
	9	渡ノ羽	17	小坂町小坂鉾山字渡ノ羽2-2, 53, 63, 65 小坂鉾山字苦竹16-2	木平、木2	27	
	小計		121			387	
特定公共賃貸住宅	A-1	渡ノ羽	2	小坂町小坂鉾山字苦竹16-2	木平	2	
	A-2						
	A-3		2	小坂町小坂鉾山字渡ノ羽58	木平	2	
	A-4						
	A-5		2	小坂町小坂鉾山字渡ノ羽65	木平	2	
	A-6						
	A-7		1	小坂町小坂鉾山字渡ノ羽52-2	木平	1	
	小計		7			7	
町単住宅	①	南あけぼの	1	小坂町小坂鉾山字尾樽部76-1	木平	1	
	②	山手(金鉾研住宅)	5	小坂町小坂鉾山字尾樽部76-1	木平	8	
	③	イロハ	2	小坂町小坂鉾山字尾樽部73	簡二(CB2F)	8	
	④	向陽	2	小坂町小坂字上谷地46-1	木平	2	
	⑤	古苦竹	2	小坂町小坂鉾山字苦竹10-1	木平	2	
	⑥	七滝	2	小坂町荒谷字上ノ平41-2	木平	2	
	⑦	けやき宿舎	1	小坂町小坂鉾山字尾樽部32-1	耐火造(RC5F)	40	
	小計		15			63	
合計			143			457	

\*用語解説：ストック＝既にある資産、在庫

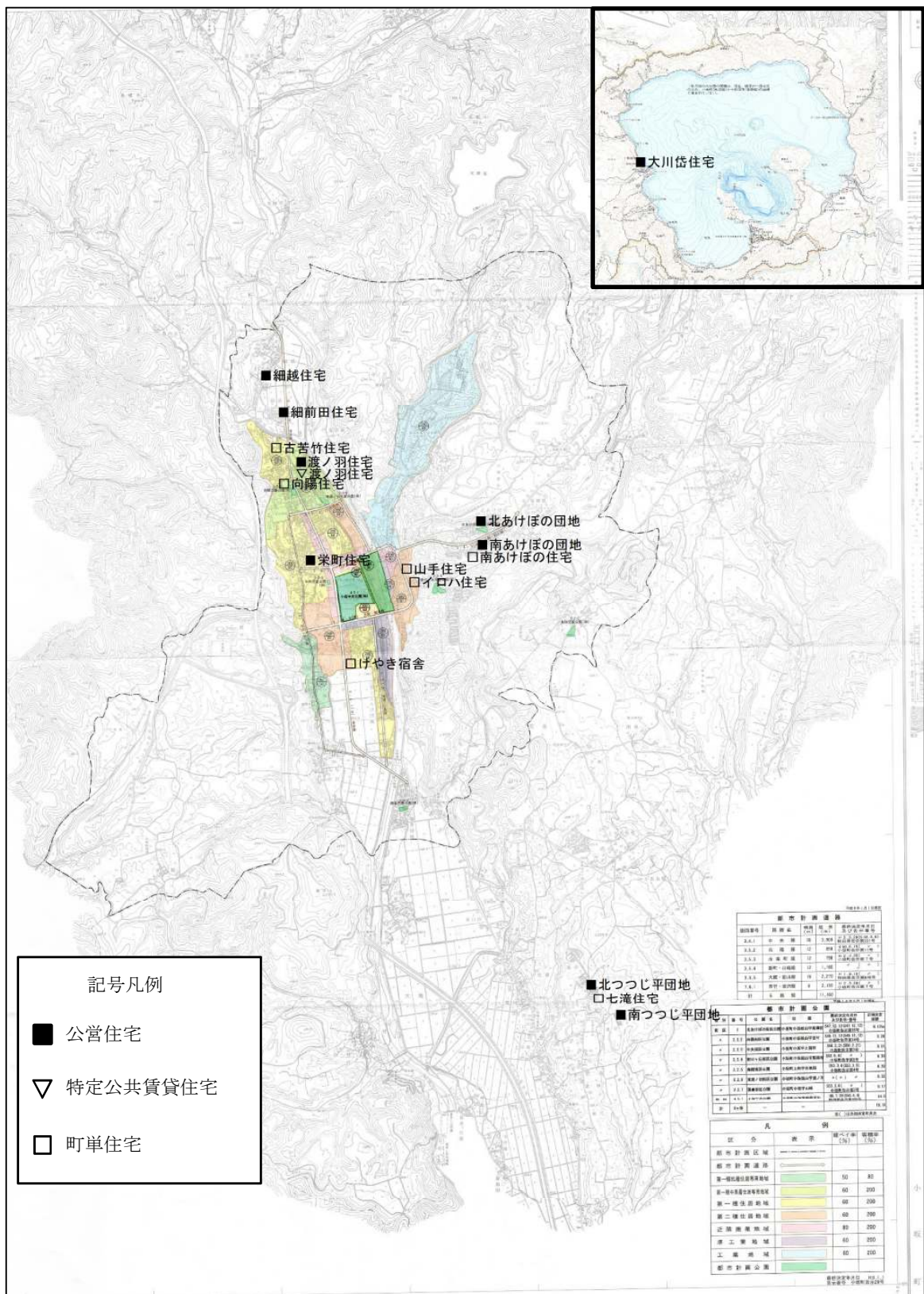


図2 公営住宅等の位置

## (2) 入居募集状況

入居募集の状況は、表－２に示すとおり、平成 22 年度以降ほとんど募集していません。

表－２ 入居者募集状況

団地名	H20 年度	H21 年度	H22 年度	H23 年度	H24 年度	計	備考
北あけぼの	31	10	－	－	－	41	同一空き家への募集が繰替えされている。
南あけぼの	31	12	－	－	－	43	同上
北つつじ平	27	10	－	－	－	37	同上
南つつじ平	22	3	－	－	－	25	同上
細越	－	1	－	1	－	2	
大川岱	－	－	1	1	－	2	
渡ノ羽	1	－	－	1	1	3	
けやき宿舎	1	10	1	3	2	17	
計	113	46	2	6	3	171	

出典：広報こさか

## (3) 居住水準

居住水準は表－３に示すとおり、ひまわり団地と北あけぼの団地、南あけぼの団地（町営）、北つつじ平団地及び南つつじ平団地の一部において最低居住面積水準未達の世帯がみられます。

### ※最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者 25 ㎡

(2) 2 人以上の世帯 10 ㎡×世帯人数+10 ㎡

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

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

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

②適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

### ・最低居住面積水準

1 人-25 ㎡

2 人-30 ㎡

3 人-40 ㎡

4 人-50 ㎡

5 人-57 ㎡

6 人-66.5 ㎡

7 人-76 ㎡

出典：住生活基本計画（全国計画）（平成 18 年 9 月 国土交通省）



表－３ 居住水準

区分	団地名	建設年度		構造	管理戸数	住戸タイプ	住戸専用面積㎡	25㎡未満	25～30㎡	30～40㎡	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上
公営住宅	北あけぼの	1957～1962		簡平	128	2K, 3K	28.0～36.3		○	○				
	南あけぼの	1963～1971		簡平	112	2K, 3K	31.3～36.4			○				
	北つつじ平	1966～1970		簡平	72	2K, 3K	31.0～37.8			○				
	南つつじ平	1969		簡平	20	2K, 3K	31.3～36.4			○				
	細越	1989		木平	5	2LDK	79.5							○
	細前田	1990～1991		木平	14	2LDK, 3LDK	79.5～84.7							○
	栄町	1992		木2	5	3LDK	84.7～86.6							○
	大川岱	1992～1993		木2	4	3LDK	79.7						○	
	渡ノ羽	1993～2005		木平 木2	27	2LDK, 3LDK	74.5～86.1						○	○
特 公 賃	渡ノ羽	A-1～ A-7	1993～ 1994	木平	7	2LDK, 3LDK	74.5～79.9						○	
町 単 住 宅	南あけぼの	1968		木平	1	2LDK	44.5				○			
	山手 (金鉱研住宅)	1990		木平	8	2LDK	74.5						○	
	イロハ	1961		簡2	8	3K	55.1					○		
	向陽	1964		木平	2	3DK	44.6				○			
	古苦竹	1962		木平	2	3DK	44.7				○			
	七滝	1965		木平	2	不明	52.0					○		
	けやき宿舎	1994		RC	40	3DK	54.1					○		

#### (4) 居住者の状況

##### ア) 世帯構成

入居世帯の状況は、表－4に示すとおりです。一般世帯の単身及び2人世帯が142戸、高齢単身・夫婦世帯が113戸で、2人以下世帯が合計255世帯と多くなっています。

表－4 団地別世帯構成

(単位：戸)

区分	団地名		建設 年度	構造	管理 戸数	入居中 又は可 能	一般世帯					高齢世帯	
							単身	2人	3人	4人	5人以上	高齢 単身	高齢 夫婦
公 営 住 宅	北あけぼの		1957 － 1962	CB 平	128	82	17	8	4	3	2	36	10
	南あけぼの		1963 － 1971	CB 平	112	71	27	9	5	1	0	14	10
	北つつじ平		1966 － 1970	CB 平	72	63	20	12	3	4	1	16	6
	南つつじ平		1969	CB 平	20	14	4	4	1	1	0	2	0
	細越		1989	木平	5	5	0	2	2	0	0	1	0
	細前田		1990 － 1991	木平	14	14	0	2	3	4	2	1	1
	栄町		1992	木 2	5	5	0	2	0	1	0	1	1
	大川岱		1992 － 1993	木 2	4	4	0	1	1	1	0	0	0
	渡ノ羽		1993 － 2005	木平 木 2	27	27	4	3	2	7	1	4	1
特 公 賃	渡ノ羽	A-1～ A-7	1993 － 2002	木平	7	7	1	2	3	0	0	0	1
町 単 住 宅	南あけぼの		1968	木平	1	1	0	0	0	0	0	0	1
	山手 (金鉱研住宅)		1990	木平	8	8	4	1	0	0	0	1	0
	イロハ		1961	CB2F	8	8	1	0	1	0	0	3	0
	向陽		1964	木平	2	1	0	0	0	0	0	0	1
	古苦竹		1962	木平	2	2	1	1	0	0	0	1	0
	七滝		1965	木平	2	1	1	0	0	0	0	0	0
	けやき宿舎		1994	RC5F	40	36	2	13	6	8	2	0	1
計					457	349	82	60	31	30	8	80	33

## イ) 居住年数等

居住年数等は表－５に示すとおりです。平均居住年数をみると、古苦竹団地（町単）が 38 年で最も古く、次いで北あけぼの団地、南あけぼの団地の 26 年、南つつじ平団地の 24 年の居住年数が多くなっています。平均年齢をみると、町単の南あけぼの団地、山手団地、イロハ団地、向陽団地、古苦竹団地が 60 歳以上と高齢化が顕著です。

表－５ 団地別の平均居住年数、平均家賃、平均年齢

区分	団地名		区分		
			平均居住年数 (単位:年)	平均家賃 (単位:千円/月)	平均年齢 (単位:歳)
公営住宅	北あけぼの		26	1.8	57
	南あけぼの		26	3.2	58
	北つつじ平		16	3.4	47
	南つつじ平		24	3.9	49
	細越		10	14.5	38
	細前田		15	26.0	38
	栄町		10	21.3	44
	大川岱		15	16.3	54
	渡ノ羽		10	24.9	38
特 公 賃	渡ノ羽	A-1～A-7	15	39.1	53
町 単 住 宅	南あけぼの		18	6.0	76
	山手(金鉢研住宅)		1	27.3	67
	イロハ		10	7.9	64
	向陽		13	4.0	78
	古苦竹		38	3.4	61
	七滝		12	11.0	41
	けやき宿舎		4	24.7	35

出典：町資料（平成 26 年 2 月現在）

## ウ) 世帯収入

世帯収入は表 6 に示すとおり、年収 500 万円未満に相当する世帯が大半を占めています。

表－6 団地別世帯収入状況

(単位：戸)

区分	団地名		世帯収入						
			0円	100万円未満	100～200万円未満	200～300万円未満	300～400万円未満	400～500万円未満	500万以上
公営住宅	北あけぼの		46	18	15	4	0	1	0
	南あけぼの		24	14	27	4	2	2	0
	北つつじ平		17	18	22	4	2	0	0
	南つつじ平		4	3	3	4	0	0	0
	細越		3	2	0	0	0	0	0
	細前田		0	2	4	3	3	0	2
	栄町		0	2	2	0	0	0	0
	大川岱		1	1	0	1	0	0	0
	渡ノ羽		6	7	8	2	3	0	0
	計		101	67	81	22	10	3	2
特 公 賃	渡ノ羽	A-1～A-7	0	2	1	2	0	0	2
町 単 住 宅	南あけぼの		0	1	0	0	0	0	0
	山手(金鉱研住宅)※1		—	—	—	—	—	—	—
	イロハ		4	0	2	1	0	0	0
	向陽		0	0	1	0	0	0	0
	古苦竹		1	0	0	1	0	0	0
	七滝		1	0	0	0	1	0	0
	けやき宿舎		4	8	6	6	4	5	2
	計		10	9	9	8	5	5	2
計			111	78	91	32	15	8	6

※1：入居者の収入とは連動しない家賃設定としている。

## 2-2 小坂町の公営住宅等の供給に係る問題点

本町の管理する住宅は、公営住宅 9 団地、387 戸、特定公共賃貸住宅 7 戸、町単住宅 63 戸の計 457 戸となっています。

そのなかで既に耐用年数を超えて供用されている住宅は、北あけぼの、南あけぼの、北つつじ平、南つつじ平の 4 団地 332 戸と大半を占めています。

これらの団地の住棟は CB 造平屋建て(簡易耐火造)で、基本的には新規入居の受け入れは行わず、住棟ごとにすべて空家になった時点で取り壊している状況にあります。しかしながら、入居者の多くは居住歴が長く、また、自ら浴室などを増設しているケースも見受けられる状況となっています。なお、現地調査によれば、上記の住棟は旧耐震基準に従い建設されたもので、外見や住戸規模、水回り設備等の老朽化が進んでいるが、基礎や壁面にひび割れもあまり見受けられませんでした。

また、近年、雇用・能力開発機構より払下げを受けた「けやき宿舎」は 3DK タイプ(約 54 m<sup>2</sup>)、40 戸は町の中心部にあり、住戸内設備や駐車場が充実しており、人気の町単住宅となっています。

一方、本町の人口は年々減少しており、また、世帯分離も進んでいます。平成 22 年国勢調査結果から本町における居住形態をみると、民間借家に居住する世帯は 83 世帯と少なく、公営・都市機構・公社に居住する世帯が 360 世帯(約 15.3%)と多い状況となっています。本町には都市機構及び公社住宅はなく、借家世帯の多くが実質として町営住宅に依存している状況にあるといえます。

このような状況から本町における公営住宅等の供給に係る問題点は以下のように整理されます。

- ① 旧耐震基準で建設された住棟については、その耐震性を確認する必要があります。
- ② 耐震性のない住棟については、耐震性のある住棟へ住み替えを推進し、集約化を図る必要があります。
- ③ 既に耐用年数を過ぎた住棟で、耐震性があることが確認された住棟については、居住者意向により、今後とも住み続けたい住棟については、修繕対応とし、今後とも維持、管理を継続する必要があります。
- ④ 経過年数とその耐用年数に満たない住棟については、可能な限りより長く居住可能とすべく、その建物構造に応じた長寿命化対策工事を施工する必要があります。
- ⑤ 町の活性化のために若年世代を受け入れられる就業環境とともに、住宅の供給が必要とされていますが、民間による供給や空き情報の提供が見込めないなど、町の活性化の阻害要因ともなっています。そのため、産業の活性化策と一体となった就業機会の確保や住宅の供給などがまちづくり課題となっています。

表－７ 人口・世帯数の推移

	人口総数（人）	人口増加率（％）	世帯数	人/世帯
	うち高齢者	うち高齢者率		
平成 7 年(1995)	7,703	100.0	2,638	2.92
	1,875	24.3		
平成 12 年(2000)	7,171	93.1	2,571	2.79
	2,080	29.0		
平成 17 年(2005)	6,824	88.6	2,596	2.63
	2,249	33.0		
平成 22 年(2010)	6,054	78.6	2,390	2.53
	2,209	36.5		

出典：国勢調査

表－８ 住宅の所有関係

住宅の所有の関係	普通世帯総数		65 歳以上の夫婦普通世帯総数		65 歳以上の単身普通世帯総数	
	(世帯)	(%)	(世帯)	(%)	(世帯)	(%)
持ち家	1,738	74.0	－	－	－	－
公営・都市再生機構・公社の借家	360	15.3	－	－	－	－
民営借家	83	3.5	－	－	－	－
給与住宅	61	2.6	－	－	－	－
間借・その他	106	4.5	－	－	－	－
主世帯総数	2,348	100%	376	16.0%	370	15.8%

出典：平成 22 年国勢調査

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

### 3-1 住宅施策を推進する基本的な考え方

本町の住宅ストックは、入居基準に基づき町営住宅、特定公共賃貸住宅、町単独整備住宅の3つの管理区分で運営されています。そのなかで、町営住宅は昭和40年代に築造され、既に耐用年数を超える住棟が多く、住宅の居住水準においても現在の最低居住水準を満たしていない住戸があるのが実態となっています。

しかしながら、継続的に長期間居住する世帯も多く、住み替えや急激な家賃の上昇への困難な高齢者世帯も多いことから、耐用年数を超えた住棟については、政策空き家とし、居住者がいなくなった住棟から用途廃止とし、取り壊すものとします。

そのため、旧耐震基準で建設された住棟については、耐震診断を行い、安全が確認された住棟への住み替えを誘導します。

また、耐用年数に至らない住棟については、その構造に応じて長寿命化対策工事を行い、より長く活用できるようにします。

本町の人口は、このまま推移すれば平成32年で5,154人と減少することが見込まれ、それに応じて必要となる住宅数も減少すると考えられますが、当面の転入人口と供給される住宅には位置的なずれがあることから、小坂地区、特にまちなかに受け皿となる住宅の建設も必要と考えています。

### 3-2 ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

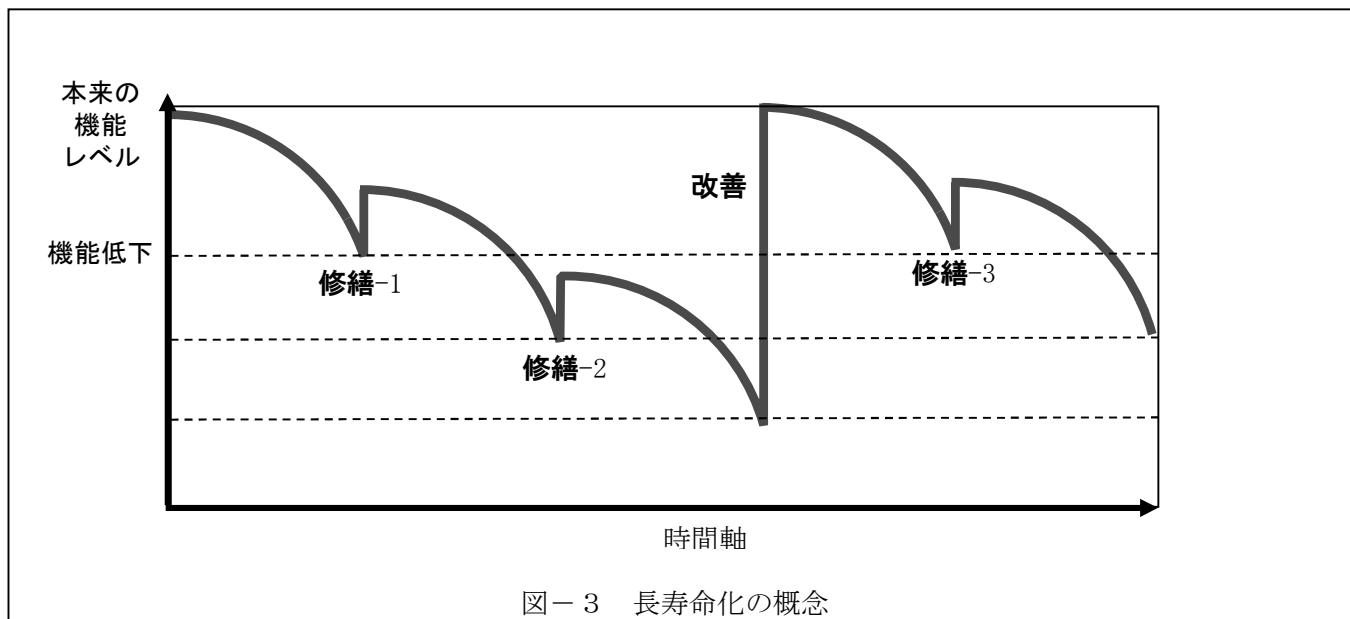
上記の考え方に基づき、以下の方針にてストック状況を把握するとともに、維持管理を行います。

- ① 旧耐震基準で建設された住棟については、早急に耐震診断を行い、安全な住棟とそうでない住棟とを区分けして居住者の安全を確保します。
- ② 安全かつ安心して居住して頂けるために3年に一度の定期点検を実施し、建物の構造や設備等の不具合を確認した場合には、その程度に応じて対応するマニュアルを整備します。
- ③ 定期点検の結果報告を踏まえ、各年度に均等に予算を配分する長期修繕計画を作成し、財政負担の平準化を図ります。

### 3-3 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

本町の町営住宅は、対症療法的な修繕のみをくり返すような維持管理とせず、定期点検に基づく予防保全的な維持管理、仕様のグレードアップ等による耐久性の向上を図る計画的な改善を実施することによって、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に努めることとします。

※構造躯体、外壁、屋上防水等は、時間の経過とともに建築当初の性能から機能の低下が進みます。  
計画的な「改善」を実施することで、本来のレベルまで機能を回復・向上させることができます。



\*用語解説：ライフサイクルコスト＝ここでは建築物の初期投資金額から利用中の維持、管理費用及び取り壊し処分費用までの一切の総合計費用をいいます。

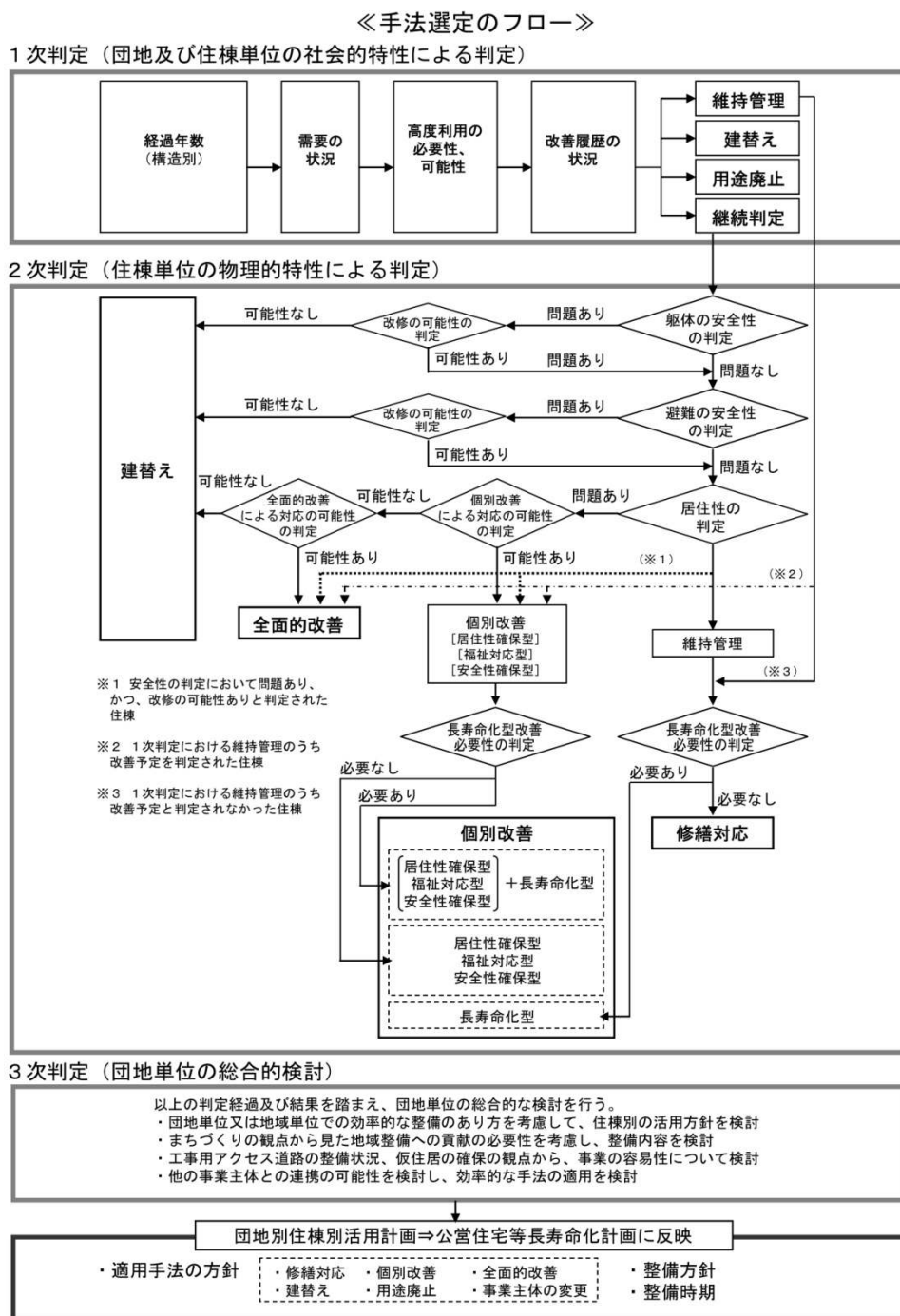


## 第4章 長寿命化を図るべき公営住宅

本計画の対象は公営住宅としての町営住宅ですが、特定公共賃貸住宅、町単独整備住宅についても同様な対策が必要と考えられることから、参考として掲示します。

### 4-1 手法選定の手順

本町における公営住宅の長寿命化を図るべき住宅・住棟に対する手法選定は、国土交通省の公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき、以下の1～3次の判定により実施します。



\*用語解説：フロー＝一定の判断基準に基づき結果を定める手続きの流れ

なお、適用手法の方針にある「修繕対応」、「個別改善」、「全面的改善」等の考え方は下記に示すとおりです。

修 繕：建築当初の機能を維持するもの。

改 善：現状より機能が向上するもの。

個 別 改 善：個別の部位毎に行う改善。

全 面 的 改 善：全面的にリフォームする改善。

建 替 え：現在の公営住宅を除去し、現在地もしくは集約事業により代替する用地で新たに公営住宅を建設すること。

用 途 廃 止：入居者が退去後に使用を停止し除去すること。

事業主体の変更：県等の町以外の事業主体への運営管理、移管。

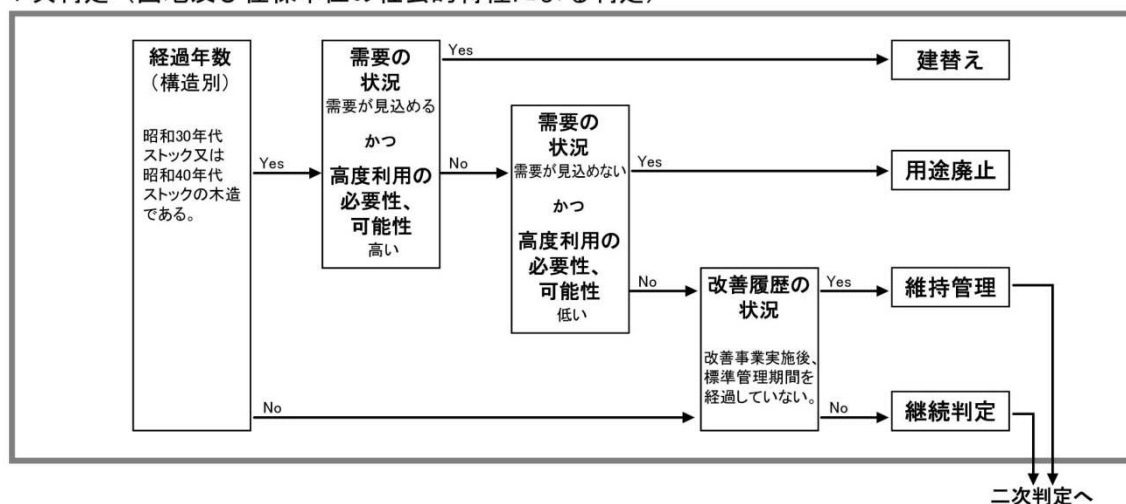
## 4-2 判定の経過

### (1) 1次判定（住宅及び住棟単位の社会的特性による判定）

団地及び住棟単位の1次判定として、経過年数、需要、高度利用の必要性及び可能性及び改善履歴による評価を行い、維持管理、建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定します。

維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟（継続判定）については、2次判定を行います。

1次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）



表－9 1次判定基準

項目		判定基準		判定
①住棟の経過年数		昭和 30 年代のストック又は昭和 40 年代ストックの木造		②へ
		上記以外		③へ
②	住棟の位置する住宅に対する需要の状況	見込める	近年の入居申込み・募集の実績あり	建替え
		見込めない	上記以外	用途廃止
	高度利用の必要性、可能性	高い	交通条件が良い、市街化・住宅地化促進の規制がある（行政区域内での相対的判定）	建替え
		低い	上記以外	用途廃止
③改善履歴の状況		改善事業実施後、標準管理期間を経過していない		維持管理 （2次判定へ）
		上記以外		継続判定 （2次判定へ）

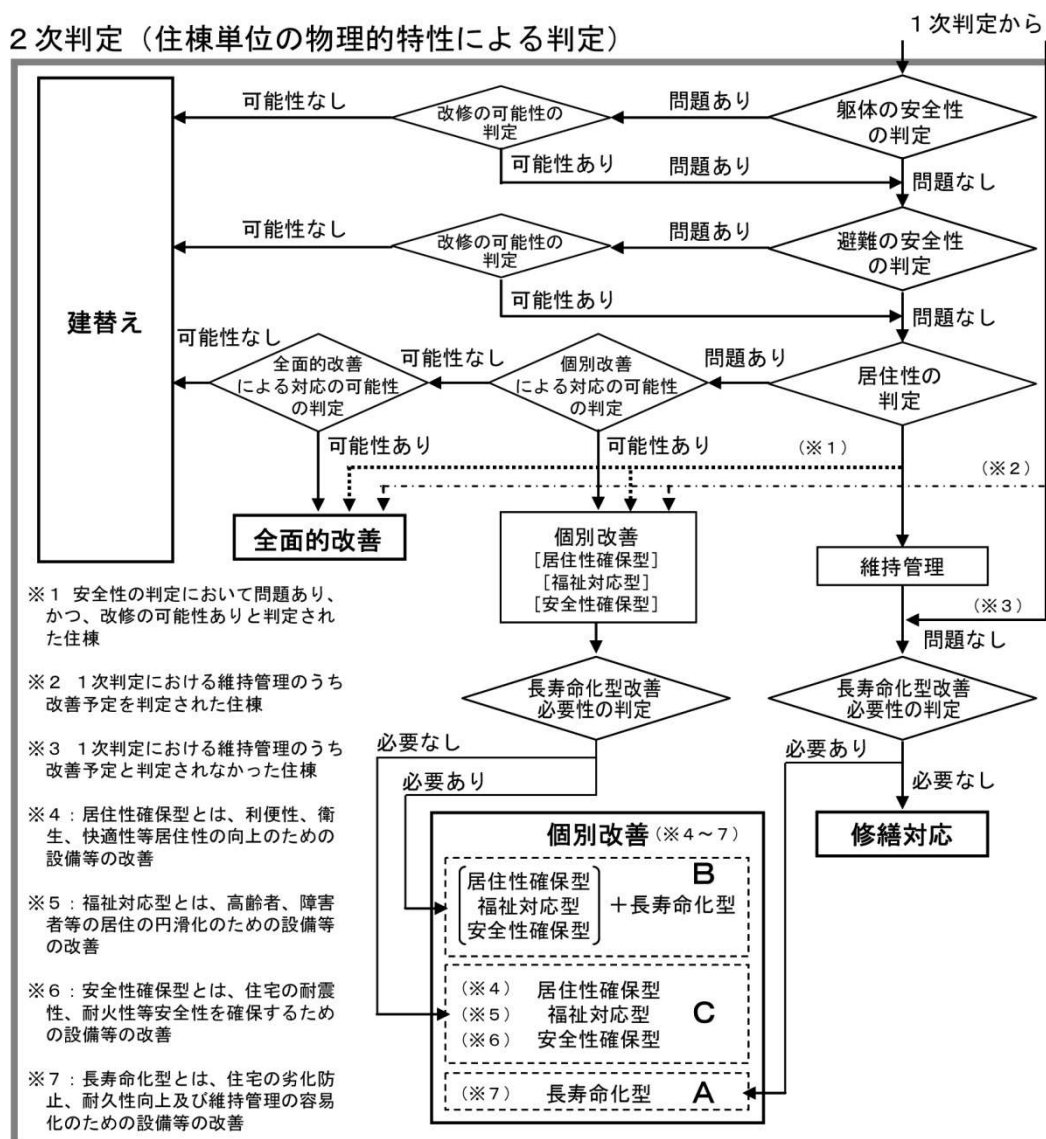
表－１０ １次判定結果

住宅 ・ 住棟名		①		②			③	判定結果
		住棟の経過年数 (建設年度・構造)	判定	住棟の位置 する住宅に 対する需要 の状況	高度利 用の必 要性、可 能性	判定	改善履歴の状 況（改善事業実施 後標準管理期間）	
町営住宅	北あけぼの 1号から30号棟	51-56年 (S32-S37年, 簡平)	YES	NO	NO	YES	-	用途廃止 (政策空き家)
	南あけ ぼの	1号～18号棟	YES	NO	NO	YES	-	用途廃止 (政策空き家)
		19号～23号棟 27号～28号棟 A～C号棟	NO	-	-	-	実績なし	継続判定
	北つつじ平 1号から18号棟		NO	-	-	-	実績なし	継続判定
	南つつじ平 1号から5号棟		NO	-	-	-	実績なし	継続判定
	細越 1号から5号棟		NO	-	-	-	実績なし	継続判定
	細前田 1号から14号棟		NO	-	-	-	実績なし	継続判定
	栄町 1号から3号棟		NO	-	-	-	実績なし	継続判定
	大川岱 1号から3号棟		NO	-	-	-	実績なし	継続判定
特 公 賃 住 宅	渡ノ羽 A-1からA-7		NO	-	-	-	実績なし	継続判定
町 単 住 宅	南あけぼの		YES	無し	無し	YES	-	用途廃止
	山手		NO	-	-	-	実績なし	継続判定
	イロハ		YES	有り	無し	NO	H11年全面的改 修実施	継続判定
	向陽		YES	無し	無し	YES	-	用途廃止
	古苦竹		YES	無し	無し	YES	-	用途廃止
	七滝		YES	無し	無し	YES	-	用途廃止
	けやき宿舎		NO	-	-	-	実績なし	継続判定

(2) 2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）

1次判定の結果、継続判定とした住棟（維持管理、建替え、用途廃止の対象として判定されなかった住棟）を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟別の事業内容を検討します。

1次判定及び2次判定において、維持対応、改善予定とした住棟を対象に、長寿命化型改善の必要性を検討します



表－１１ ２次判定基準

項目	①躯体の安全性			②避難の安全性		③居住性		④長寿命化型改善	判定結果				
判定基準	新耐震基準に基づき設計・施工された住棟	耐震性問題なし		二方向避難、防火区画が確保されている		以下の項目の整備水準を満たす 1)住棟：日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、騒音 2)住戸：最低居住水準 3)住戸内部：浴室、3ヶ所給湯、高齢化対応 4)共用部分：高齢化対応（手すり） 5)付帯施設：自転車置場・物置・ゴミ置場 6)共同施設：集会所・児童公園		長寿命化型改善の必要性が低い	修繕対応				
	新耐震基準に基づかないが既に耐震性が確認されたもの			二方向避難、防火区画が確保されていない場合	二方向避難、防火区画の確保の必要低い			中長期的修繕計画及び定期点検等に基づいて、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等向上に関する改善が必要	個別改善A※				
										個別改善又は全面的改善により確保可能	部分的に改善に対応可能	上記のような改善について他の修繕・改善工事と合わせて、予防保全的な改善が合理的、効率的に行える	個別改善B※
	上記以外→個別に耐震性判断	耐震性問題あり	耐震改修の実施が可能	個別改善又は全面的改善が不可能	→	→	全面的改善						
								→	→	建替え			

※個別改善A＝長寿命化型

個別改善B＝（居住性確保型、福祉対応型、安全性確保型）＋長寿命化型

個別改善C＝（居住性確保型、福祉対応型、安全性確保型）

## [判定基準の考え方]

①躯体の安全性、②避難の安全性に関する判定基準は、「住棟カルテの設定項目」で判定します。

③居住性に関して、各項目における整備基準は、以下のとおりとします。

1) 住棟：日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、騒音

⇒当該地における適切な隣棟間隔が確保されていること（冬至に4時間日照が確保されていること）

2) 住戸：最低居住水準

⇒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。単身者 25 m<sup>2</sup>、2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

（「住生活基本計画（全国計画）」における最低居住面積水準）

3) 住戸内部：浴室、3箇所給湯⇒設置されていること

：高齢化対応⇒居住者の平均年齢が50歳以上（本計画期間（10年間）内に60歳以上になることが想定される）の住棟の場合、浴室・便所等の手すり設置・段差解消がなされていること

4) 共用部分：高齢化対応（手すり）⇒階段等の段差のある箇所等に手摺が設置されていること

5) 付帯施設：自転車置場・物置・ゴミ置場⇒適切に維持管理のなされたものが設置されていること

6) 共同施設：児童公園⇒適切に維持管理のなされたものが設置されていること

④長寿命化型改善の必要性の判定は、以下のとおりとします。

- ・本計画時に既に耐用年数を過ぎている住棟については、長寿命化工事の「必要性は無し」と判定します。
- ・RC造の住棟においては、改修済みの住棟は除き、屋根や外壁の耐久性を向上させる改善が必要と判定します。
- ・木造の住棟においては、改修済みの住棟は除き、屋根や外壁及び土台の耐久性を向上させる改善が必要と判定します。

表－１２ ２次判定結果

住宅 ・ 住棟名		① 躯体 の安全 性	② 避難 の安全 性	③居住性								判定	④長寿命化 型改善の必 要性  (平均居住年数が 短くかつ平均年 齢が低い)	判定結果	
				住 棟 の 整 備 水 準	住 戸 の 整 備 水 準	住戸 内部			共 用 部 分	付 帯 施 設	共 同 施 設				
						浴 室	3 箇 所 給 湯	高 齢 者 対 応							
町営住宅	南あけぼの 19号～23号棟 27号～28号棟 A～C号棟	×	○	○	△	×	×	△	－	○	○	個別改善 (福祉対応型)	必要性無し	個別改善(福祉対応型) 20, 22, 27, 28, A, B, C号棟	
												維持管理		修繕対応 19, 21, 23号棟	
	北つつじ平 1号～18号棟	×	○	○	△	×	×	△	－	○	○	個別改善 (福祉対応型)	必要性無し	個別改善(福祉対応型) 2, 5, 6, 8, 9, 10, 14, 15号棟	
												維持管理		修繕対応 1, 3, 4, 7, 11, 12, 13, 16, 171 8号棟	
	南つつじ平 1号～5号棟	×	○	○	△	×	×	△	－	○	○	個別改善 (福祉対応型)	必要性無し	個別改善(福祉対応型) 5号棟	
												維持管理		修繕対応 1, 2, 3, 4号棟	
	細越 1号～5号棟	○	○	○	○	○	○	○	○	○	－	維持管理	必要性有り	長寿命化型 A	
	細前田 1号～14号棟	○	○	○	○	○	○	○	○	○	－	維持管理	必要性有り	長寿命化型 A	
特公賃住宅	栄町 1号～3号棟	○	○	○	○	○	○	○	○	○	－	維持管理	必要性有り	長寿命化型 A	
	大川岱 1号～3号棟	○	○	○	○	○	○	○	○	○	－	維持管理	必要性有り	長寿命化型 A	
	渡ノ羽 1～19号棟	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	維持管理	必要性有り	長寿命化型 A	
	渡ノ羽 A1-A7号棟	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	維持管理	必要性有り	長寿命化型 A	
	町単住宅	山手 1～5号棟	○	○	○	○	○	○	○	○	○	－	維持管理	必要性有り	長寿命化型 A
		イロハ住宅	△	○	○	○	○	○	○	○	○	－	維持管理	必要性無し	修繕対応
		けやき宿舎	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○	維持管理	必要性有り	長寿命化型 A

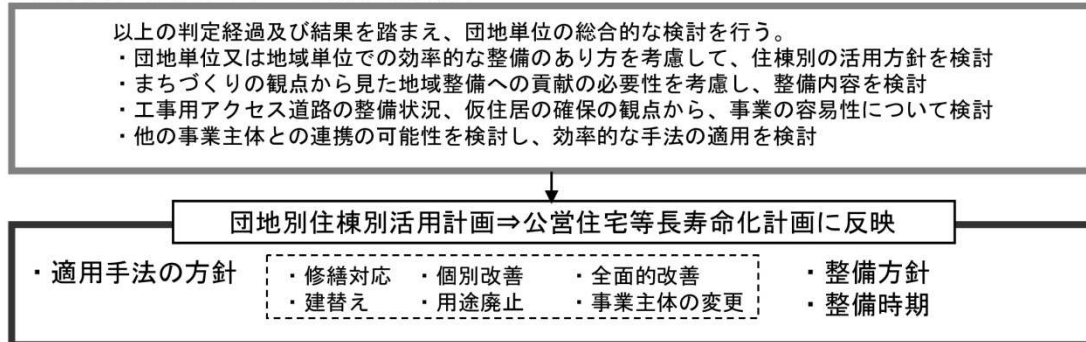
凡例：○印は充足していることを示している。  
△印は一部基準を超えている場合を示している。  
×印は未整備又は未確認を示している。  
－印は規模や構造等から該当しない場合を示している。



### (3) 3次判定（住宅単位の総合的検討）

1次判定及び2次判定による各住棟別の摘要手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、次の視点から住宅単位又は住宅の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の事業内容に関する最終判定を行います。

#### 3次判定（団地単位の総合的検討）



表－１３ ３次判定結果

項目	検討内容		検討が必要とされる団地	
①団地単位での効率的ストック活用	個別改善、全面的改善又は建替えが混在する場合	隣接住棟との一体的建替えを検討する	該当団地なし	
	大規模な団地でコミュニティミックスを図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合	個別改善、全面的改善又は建替えの複合的实施を検討する	該当団地なし	
②まちづくりの観点から見た地域整備への貢献	周辺市街地における公益的施設及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合	周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する	該当団地なし	
		都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合	団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地整備時期等を検討する	該当団地なし
		団地に隣接する狭隘道路の拡幅を検討する		該当団地なし
③地域単位での効率的ストック活用	建替えや全面的改善が必要な複数の団地が近接して立地する場合	団地相互での住み替えにより、コミュニティミックスや事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合	整備時期の調整を図るなど複合的実施を検討する	該当団地なし
		高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合	別の敷地での整備（いわゆる非現地建替え）を検討する	該当団地なし
④周辺道路の整備状況から見た事業の容易性	全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となるアクセス道路の確保について、幅員6m未満の道路でしか接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善若しくは建替えを行うことを検討する		該当団地なし	
⑤仮住居の確保から見た事業の容易性	全面的改善もしくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保について、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持保全、全面的改善若しくは建替えのスケジュールを検討する		該当団地なし	
⑥他の事業主体との連携	多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から、他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について以下を検討する。 1) 他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討 2) 他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換の検討 3) 供給スケジュールの検討 4) 近接・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整 5) 余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備の検討		該当団地なし	
⑦総合判定			該当団地なし	

表－１４ ３次判定総括

団地名		棟名	建設 年度	構造	管理戸数		１・２次判定の 結果	３次判定の 結果	住棟別活用手法	
町営住宅	北あけぼの	１～30 号棟	S32-S 37	簡平	128		用途廃止	該当しない	用途廃止	
	南あけぼの	１～18 号棟	S38-S 39	簡平	68	112	用途廃止	該当しない	用途廃止	
		19, 21, 23 号棟	S40	簡平	12		修繕対応	該当しない	修繕対応	
		20, 22, 27, 28, A , B, C 号棟	S40-S 46	簡平	32		個別改善 (福祉対応型)	該当しない	個別改善 C (福祉対応型)	
	北つつじ平	1, 3, 4, 7, 11, 12 , 13, 16, 17, 18 号棟	S41-S 45	簡平	40	72	修繕対応	該当しない	修繕対応	
		2, 5, 6, 8, 9, 10, 14, 15 号棟			32		個別改善 (福祉対応型)	該当しない	個別改善 C (福祉対応型)	
	南つつじ平	１～4 号棟	S44	簡平	16	20	修繕対応	該当しない	修繕対応	
		５号棟			4		個別改善 (福祉対応型)	該当しない	個別改善 C (福祉対応型)	
	細越	１～5 号棟	H1	木平	5		長寿命化 A	該当しない	長寿命化 A	
	細前田	１～14 号棟	H2, 3	木平	14		長寿命化 A	該当しない	長寿命化 A	
	栄町	１～3 号棟	H4	木 2	5		長寿命化 A	該当しない	長寿命化 A	
	大川岱	１～3 号棟	H4, 5	木 2	4		長寿命化 A	該当しない	長寿命化 A	
	渡ノ羽	１～19 号棟	H5- H17	木平 木 2	27		長寿命化 A	該当しない	長寿命化 A	
	特公賃住宅	渡ノ羽	A1～A7 号棟	H5- H14	木平 木 2	7		長寿命化 A	該当しない	長寿命化 A
	町単住宅	南あけぼの		S43	木平	1		用途廃止	該当しない	用途廃止
山手		１～5 号棟	H2	木平	8		長寿命化 A	該当しない	長寿命化 A	
イロハ		１～2 号棟	S36	簡二	8		修繕対応	該当しない	修繕対応	
向陽		１～2 号棟	S39	木平	2		用途廃止	該当しない	用途廃止	
古苦竹		１～2 号棟	S37	木平	2		用途廃止	該当しない	用途廃止	
七滝		１～2 号棟	S40	木平	2		用途廃止	該当しない	用途廃止	
けやき宿舎			H6	耐火 5F	40		長寿命化 A	該当しない	長寿命化 A	

#### (4) 判定結果

本町における公営住宅ストック活用手法別戸数は、以下のとおりです。

表－１５ 公営住宅ストックの活用手法別戸数

対象			計	備考
公営住宅 管理戸数	維持管理 予定戸数		191	
		うち修繕対応戸数	68	
		うち改善予定戸数	123	個別改善 A、個別改善 C
	建替え予定戸数		0	
	用途廃止予定戸数		196	政策空き家
合計			387	

表－１６ 町営住宅ストックの活用手法別戸数

対象			計	備考
町営住宅 管理戸数	維持管理 予定戸数		63	
		うち修繕対応戸数	8	
		うち改善予定戸数	55	個別改善A
	建替え予定戸数		0	H26 年に町単住宅の新設計画有り
	用途廃止予定戸数		7	政策空き家
合計			70	

上記の改善工事及び政策空き家として利用にあたっては、今後とも 3 年に一度の定期点検を実施し、適切な維持管理を図るものとする。

特に、政策空き家と位置付けられた住棟については、住民からの指摘や日常的観察により居住の可否を判断する必要があります。

## 第5章 公営住宅における建替事業の実施方針

本町における建替え事業はありませんが、地域活性化策としての住宅建設にあたっては、入居者の住まい方や地域の特性をいかした住宅づくりが求められるとともに、周辺住民とのコミュニティ形成に資する団地づくりが必要とされます。

\*用語解説：コミュニティ＝住民相互の交流

## 第6章 長寿命化のための維持管理計画

### 6-1 計画期間内に実施する維持管理・改善事業の内容

計画期間内に実施する維持管理・改善事業の内容は、以下①～④のとおりです。

① 修繕対応

町営住宅：南あけぼの(19, 21, 23 号棟)

北つつじ平(1, 3, 4, 7, 11, 12, 13, 16, 17, 18 号棟)

南つつじ平(1, 2, 3, 4 号棟)

町単住宅：イロハ住宅(1, 2 号棟)

② 個別改善A＝ 長寿命化型<sup>※1</sup>

町営住宅：細越、細前田、栄町、大川岱、渡ノ羽の全ての住棟

特定公共賃貸住宅：渡ノ羽の全ての住棟

町単独整備住宅：けやき宿舎

③ 個別改善B＝（居住性向上型<sup>※2</sup>、福祉対応型<sup>※3</sup>、安全性確保型<sup>※4</sup>）＋長寿命化型  
該当する住棟はありません。

④ 個別改善C＝（福祉対応型）

町営住宅：南あけぼの(20, 22, 27, 28, A, B, C 号棟)

北つつじ平(2, 5, 6, 8, 9, 10, 14, 15 号棟)

南つつじ平(5 号棟)

※1：長寿命化型とは、住宅の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善。

※2：居住性向上型とは、利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善。

※3：福祉対応型とは、高齢者、障害者等の居住の円滑化のための設備等の改善。

※4：安全性確保型とは、住宅の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善。

## 6-2 住棟単位の維持・改善事業一覧

今後 10 年間の各住棟の維持・改善計画事業費は、次表に示すとおりです。本事業費は、今後の定期検査の結果に応じて多少変更があることが予想されるため、現時点での想定額であることを付記します。

住棟単位の維持・改善事業の一覧は、以下の 3 様式で次ページ以降に示します。

【様式 1】維持・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

【様式 2】建替に係る事業予定一覧

【様式 3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

【様式１】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：小坂町

住宅の区分：

公営住宅

特定公共  
賃貸住宅

地価賃  
(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	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円)	備考
						H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35		
南あけぼの	19,21,23号棟	12	簡平	1965	H26												修繕対応
	20,22,27,28,A,B,C号棟	32	簡平	1965,68,71	H26		個別改善										
北つつじ平	1,3,,4,7,11,12,13,16,17,18号棟	40	簡平	1966,67,70	H26												修繕対応
	2,5,6,8,9,10,14,15号棟	32	簡平	1966,67,70	H26			個別改善									
南つつじ平	1,2,3,4号棟	16	簡平	1966	H26												修繕対応
南つつじ平	5号棟	4	簡平	1966	H26				個別改善								
細越	1～5号棟	5	木平	1989	H26				外壁、 屋根改修							216	
細前田	1～14号棟	14	木平	2000	H26					外壁、 屋根改修	外壁、 屋根改修					604	
栄町	1～3号棟	5	木2	1994	H26						外壁、 屋根改修					216	
大川岱	1～3号棟	4	木2	1992	H26							外壁、 屋根改修				173	
渡ノ羽	1～5号棟	5	木平	1993	H26								外壁、 屋根改修			216	
	6～8号棟	3	木平	1994	H26									外壁、 屋根改修		129	
	9号棟	1	木平	1995	H26										外壁、 屋根改修	43	
	10～12号棟	3	木2	1996	H26										外壁、 屋根改修	129	
	13号棟	4	木2	1997	H26											173	11年目以降
	14、15号棟	4	木平	1999	H26											173	11年目以降
	16、17号棟	4	木平	2002	H26											173	11年目以降
	18、19号棟	3	木平	2005	H26											129	11年目以降



【様式 1】 維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：小坂町

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	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円)	備考
						H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35		
渡ノ羽	A1～A5号棟	木平	5	1993	H26											216	11年目以降
	A6,A7号棟	木平	2	1994	H26											86	11年目以降

【様式 1】 維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：小坂町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円)	備考
						H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35		
山手住宅	1～5号棟	8	木平	1990	H26			屋根・外壁改修								345	
イロハ住宅	1,2号棟	8	簡二	1961	H26												修繕対応
けやき宿舍		40	耐火5F	1994	H26						屋根・外壁改修					1,693	

## 【様式２】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：小坂町

該当する事業はありません

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	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考

【様式３】共同施設部分に係る事業予定一覧 ＜共同施設部分＞

事業主体名：小坂町

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
				H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	
北あけぼの	児童公園	1957	H26		塗装工事									
南あけぼの	児童公園	1963	H26		塗装工事									
北つつじ平	児童公園	1966	H26		塗装工事									
南つつじ平	児童公園	1969	H26		塗装工事									

【様式３】共同施設部分に係る事業予定一覧 ＜共同施設部分＞

事業主体名：小坂町

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
				H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	
けやき宿舎	集会所	1994	H26						外壁、屋根改修					
	自転車置き場	1994	H26						塗装工事					
	倉庫	1994	H26						塗装工事					
	児童公園	1994	H26						塗装工事					

## 第7章 長寿命化のための維持管理による効果

本計画を策定するにあたって、各住宅内の住棟、住戸内部について定期点検マニュアルに準じて現地調査を実施しました。

その結果を踏まえて、長寿命化を図る住棟の供用延長期間を設定し、優先度を踏まえた改善工事を検討しました。

以上から、予防保全的な維持管理等を実施することにより、以下に掲げる団地別、住棟別にそれぞれライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を算出しています。

### <長寿命化計画指針>

#### ■住棟諸元

木造平屋、2階	町営、特公賃、町単住宅共通
耐火造5階建て	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋根、外壁改修	1,500,000 円/棟
	円
	円
	円
	1,500,000 円

#### ■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	30 年	
②	累積修繕費	4,322,231 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	11,950,000 円	H24公営住宅標準建設費
④	LCC(計画前)	542,408 円/年	

#### ■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	45 年	
⑥	累積修繕費	6,743,373 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	1,500,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	11,950,000 円	戸当たり平均(A,B棟建設費)
⑨	LCC(計画後)	448,742 円/年	

#### ■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	93,666 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (45年・現在価値化)	1,940,765 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、45年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	43,128 円/年・戸	

■住棟諸元

けやき	宿舎
耐火造5階建て	戸当たり
長寿命化型改善項目	費用
屋根改修	875,000 円/戸
外壁改修	675,000 円
	円
	円
	1,550,000 円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	40 年	
②	累積修繕費	6,583,375 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	14,100,000 円	H24公営住宅標準建設費
④	LCC(計画前)	517,084 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	11,683,246 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	1,550,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	14,100,000 円	H24公営住宅標準建設費
⑨	LCC(計画後)	390,475 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	126,609 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	2,961,966 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	42,314 円/年・戸	

小坂町公営住宅等長寿命化計画
----------------

発行日 平成 26 年 3 月

発 行 小坂町

〒017-0292 秋田県鹿角郡小坂町小坂鉦山字尾樽部 37-2

電話：(0186)29-3910