

小坂町公営住宅等長寿命化計画

令和 7 年 3 月

小 坂 町

目 次

第1章 計画の背景・目的・計画期間	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の目的	1
3. 計画期間	2
4. 計画の対象	2
5. 計画の位置づけ	3
6. 上位・関連計画	4
(1) 秋田県住生活基本計画	4
(2) 第6次小坂町総合計画（基本構想・前期基本計画）	6
(3) 小坂町公共施設等総合管理計画	7
第2章 現況把握	8
1. 人口・世帯の状況	8
(1) 人口	8
(2) 将来人口	9
(3) 年齢別人口構成	10
(4) 世帯	11
(5) 世帯人員構成	12
2. 住宅の状況	13
3. 公営住宅等の分布状況	14
4. 公営住宅等の状況	16
(1) 構造・建設年度別の戸数・割合	16
(2) 耐用年限の経過状況	17
(3) 付帯設備・共同施設の状況	18
(4) 入居状況	19
5. 入居者意向調査	22
(1) 今後の居住継続	22
(2) 住棟の集約化	23
(3) 新しい住宅への引っ越し	25
(4) 新しい住宅の水廻り	27
(5) 今後の方向性	28
6. 公営住宅等に関する課題	29
(1) 町民の重要な住宅セーフティネットとして公営住宅の供給が必要	29
(2) 需要や状況等に応じた適切な戸数の供給が必要	29
(3) 入居希望者や入居者の住宅ニーズへの対応が必要	29
(4) 公営住宅等の適切な維持管理・更新等が必要	29
(5) 入居者意向調査からの要望	29

第3章 長寿命化に関する基本方針 30

- 1. 定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針 30
- 2. 改善事業実施による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 30
 - (1) 長寿命化に関する方針 30
 - (2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針 30

第4章 事業手法の選定 31

- 1. 住宅別事業手法の選定方法 31
 - (1) 選定フロー 31
 - (2) 選定の評価基準の設定 32
- 2. 事業手法の選定 33
 - (1) 目標管理戸数の設定 33
 - (2) 1次判定 38
 - (3) 2次判定 42
 - (4) 3次判定 45

第5章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針 51

- 1. 点検の実施方針 51
 - (1) 定期点検の実施方針 51
 - (2) 日常点検の実施方針 51
 - (3) 点検結果の活用 51
- 2. 計画修繕の実施方針 52
 - (1) 計画修繕の内容と周期 52
 - (2) 点検結果を踏まえた適切な修繕計画 52
 - (3) 計画修繕の効率化 52
 - (4) 団地別住棟別計画修繕 57
- 3. 改善事業の実施方針 66
 - (1) 個別改善 66
 - (2) 住棟別改善事業計画 67
 - (3) 全面的改善 69
- 4. 年次別修繕改善事業計画 70
- 5. 建替事業・用途廃止・譲渡の実施方針 74

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧 75

- 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 75
- 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧 76
- 【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所等) 77

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 78

- 1. 新規整備事業及び建替事業におけるLCC 78
- 2. 改善事業におけるLCCの縮減効果 ※確定後記載 78

第1章 計画の背景・目的・計画期間

1. 計画策定の背景

国の住宅施策において、近年の急速な少子高齢化の進展、人口減少社会の到来を踏まえ、将来における豊かな住生活を実現するため、2006（平成 18）年 6 月に住生活基本法が制定されました。

この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示され、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代に継承していくことを主眼とした政策へと方向転換が図られました。

また、本町においては、社会状況や経済情勢等の急激な変化や人口構成等の変化に伴う多様な町民ニーズに対応するため、2017（平成 29）年 3 月に「小坂町公共施設等総合管理計画」を策定[令和 4 年 3 月一部追加]し、さらにこの計画に基づく個別施設の管理計画策定を進めております。

このような中、本町の公営住宅等においても建設から年数が経過し、一部では耐用年限を超過するなど、ストック数の適正化や長寿命化を含めた計画的な修繕、事業費の平準化、ライフサイクルコスト[※]の縮減につなげていくことが重要な課題となっています。

また、国が定める「公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「計画策定指針」という。）」が 2016（平成 28）年 8 月に改定[令和 4 年：推計支援プログラム改良]されたことにより、公営住宅等の個別施設計画である長寿命化計画を策定するにあたっては、将来の推計人口、一般世帯数等を踏まえた公営住宅等の需要見通しによる将来ストック量を推計したうえで計画することが求められました。

本町においては、2014（平成 26）年 3 月に計画期間を 2014（平成 26）年度から 2023（令和 5）年度までの 10 年間とした「小坂町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、対象となる公営住宅等の状況を整理するとともに長寿命化に主眼を置いた計画的な維持管理を実施してきました。

さらには、現行の計画期間が経過し、将来必要ストック数の再設定を図る必要があるほか、耐用年限を超える住宅の老朽化や劣化等の課題があり、将来的な住宅需要の見通しを踏まえて団地別・棟別のあり方を示し、長寿命化に資する予防保全的改修の方針を示すことが求められています。

以上を踏まえ、公営住宅等の将来的な需要の見通しを勘案し、適正な管理運営のあり方及び良質なストックの活用と長寿命化に向けた効果的な取組等を明確にするため、長寿命化計画の見直しが必要となり、今回の改定に至りました。

※ ライフサイクルコスト（Life cycle cost）：建物を建設・維持管理・除却するまでに必要なトータルコストの年平均額。頭文字をとって、「LCC」とも呼ぶ。詳細は P78 を参照。

2. 計画の目的

本計画は、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、本町における公営住宅等の状況やニーズを踏まえて、予防保全的な観点から適切な事業手法を検討し、中長期的な見通しに基づき事業計画を定めるとともに、ライフサイクルコストの縮減と事業費の平準化を図ることを目的とします。

3. 計画期間

本計画は、2024（令和 6）年度を基準年次とし、2025（令和 7）年度から 2034（令和 16）年度までの 10 年間を計画期間とします。

なお、今後の社会・経済情勢や町の財政状況の変化などに応じて、概ね 5 年ごとに見直しを行うこととします。

4. 計画の対象

計画の対象は、公営住宅等団地が 15 団地 137 棟 433 戸とします。

No.	団地名称	種別	棟数	戸数	建設年度	構造	階数	間取り	所在地	立地
1	北あけぼの	公営	25	112	1957～1962	簡易耐火	1	2K	小坂鉦山字尾樽部76-1	都計区域内無指定
2	南あけぼの	公営 単独	24	97	1963～1971 1968	簡易耐火 木造	1	2K 3K	小坂鉦山字尾樽部76-1	都計区域内無指定
3	北つつじ平	公営	17	68	1966～1970	簡易耐火	1	2K	荒谷字上ノ平39,41,字道作7	都計区域外無指定
4	南つつじ平	公営	5	20	1966	簡易耐火	1	2K 3K	荒谷字堤ノ平13-5	都計区域外無指定
5	細越	公営	5	5	1989	木造	1	2LDK	小坂字細越5-19	都計区域内無指定
6	細前田	公営	14	14	1990～1991	木造	1	2LDK 3LDK	小坂字細前田8-35	都計区域内無指定
7	栄町	公営	3	5	1994	木造	2	3LDK	小坂鉦山字栗平14-1	第一種住居地域
8	大川岱	公営	3	4	1992～1993	木造	2	3LDK	十和田湖字大川岱19-7～13	都計区域外無指定
9	渡ノ羽	公営 特公費	25	34	1993～2005 1993～1994	木造	1・2 1	1DK/2LDK 3LDK	小坂鉦山字苦竹16-2 渡ノ羽52-2,53,58,63,65	第一種中高層住居専用地域
10	山手	単独	5	8	1990	木造	1	1LDK 3LDK	小坂鉦山字尾樽部32-1	第二種住居地域
11	イロハ	単独	2	8	1961	簡易耐火	2	3K	小坂鉦山字尾樽部73	第二種住居地域
12	古苦竹	単独	2	2	1962	木造	1	4K	小坂鉦山字苦竹10-1	第一種住居地域
13	けやき宿舎	単独	1	40	1994	中層耐火	5	3DK	小坂字下前田35-1	第二種住居地域
14	渡ノ羽ハイツ	定住促進	2	8	2014	木造	2	1LDK	小坂鉦山字渡ノ羽14-1	第二種住居地域
15	岩ノ下ハイツ	定住促進	4	8	2017	木造	2	3LDK	小坂字岩ノ下105-1	第一種住居地域
15団地			137	433						

〔出典：小坂町（2024（令和 6）年 7 月 1 日現在）〕

図 計画の対象

5. 計画の位置づけ

本計画は、本町の公営住宅等の実情を踏まえ、公営住宅等に対する需要を把握した上で、「第6次小坂町総合計画」を上位計画とした公営住宅等ストックの更新・改善に関する基本計画と位置づけられる計画です。

また、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る社会資本整備総合交付金の助成の対象となる計画です。

なお、本計画の策定に当たっては、2017（平成29）年に策定[令和4年3月一部追加]した「小坂町公共施設等総合管理計画」との整合を図っていくものとします。

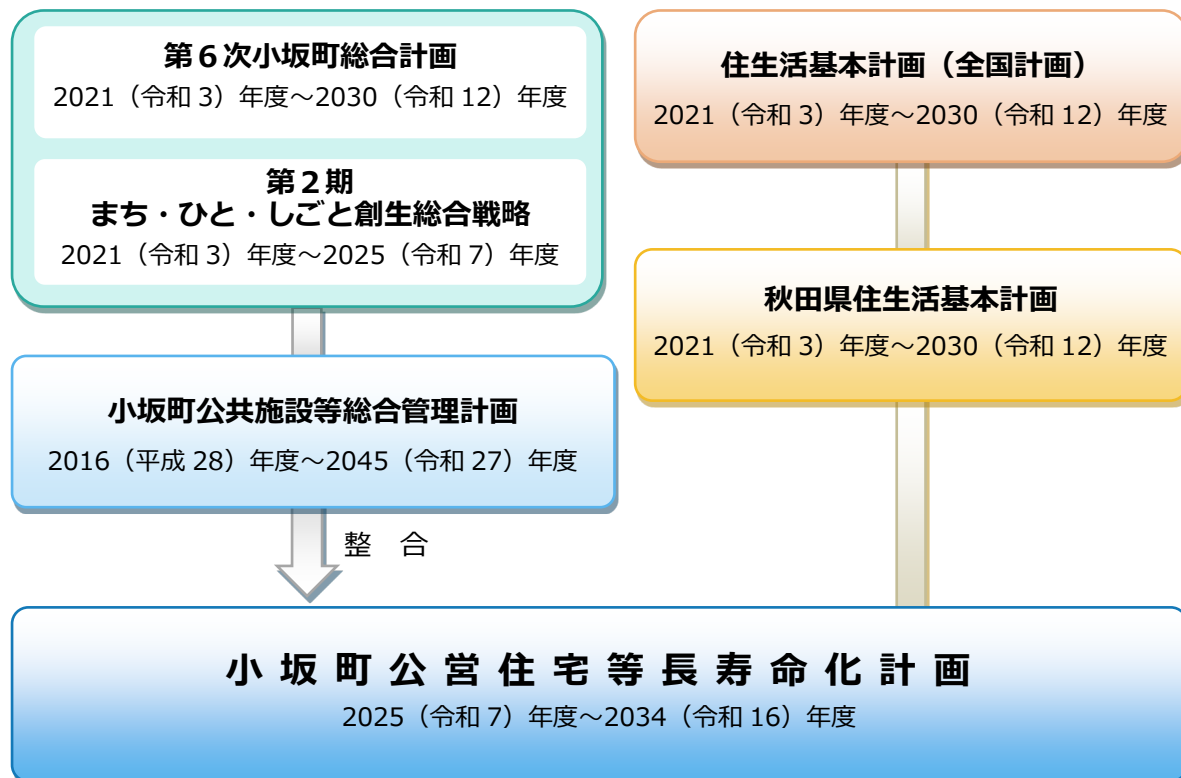


図 計画の位置づけ

6. 上位・関連計画

(1) 秋田県住生活基本計画

策定主体	秋田県
策定年月	2022（令和4）年3月
計画期間	2021（令和3）年度から2030（令和12）年度
目指す住生活の姿	いつまでも、豊かに安心して暮らせる、秋田の住まいづくり
住宅政策の目標	目標1 誰にもやさしく、安全で安心できる、秋田の住まいづくり ○自然災害が頻発・激甚化している状況を踏まえ、住宅の耐震化や地域における防災・減災対策を総合的に進め、安全・安心に暮らせる住まいづくり・まちづくりを推進します。 ○少子高齢化の進展に伴い、高齢者が住み慣れた地域や自宅で安全で安心して暮らすことができるよう、福祉施策と連携を図りながら高齢者の住まいを確保するとともに、高齢期における良好な居住環境を備えた住まいづくりを促進します。 目標2 誰でも居住の安定を確保できる、秋田の住まいづくり ○低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮を要する方が安定した住生活を営むことができるよう、<u>公営住宅の適切な供給や、民間賃貸住宅への円滑な入居等</u>、それぞれのニーズにあった住まいの確保と重層的な住宅セーフティネットの構築により、安定して暮らせる住まいづくりの実現を目指します。 目標3 四季を通じて、健康で快適な、秋田の住まいづくり ○住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、良質な住宅が次の世代に承継されていく住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成により、県民が健康で快適に住み続けられる住まいづくりの実現を目指します。 目標4 自然にやさしく、環境に配慮した、秋田の住まいづくり ○環境負荷の低減に資する住宅の普及を促進し、森林資源の循環利用に資する木材の利用を促進することで、2050年までに温室効果ガスの排出量と吸収量の差をゼロにする「2050年カーボンニュートラル」の実現に貢献するとともに、自然にやさしく環境に配慮した住まいづくりの実現を目指します。 目標5 地域の特性を活かした、個性のある、秋田の住まいづくり ○秋田の気候・風土や歴史・文化を活かした住まいづくり・まちづくりを推進します。 ○地域における主体的な取り組みの支援による、地域特性を活かした魅力ある住まいづくり・まちづくりを推進します。 目標6 コミュニティ豊かで、活力あふれる、秋田の住まいづくり ○多様な居住ニーズに柔軟に対応するとともに、住宅を安心して購入・賃借のできる住宅市場の整備を推進します。 ○ふるさと秋田への移住・定住支援や子育て世帯等に対する支援により、地域コミュニティの沈滞化を防ぐとともに、街なか居住による賑わいの創出、多世代による活力と魅力のある住まいづくり・まちづくりを推進します。

基本的施策 公営住宅の適切な供給等	(1) 公営住宅の計画的な供給 ・住宅に困窮する（最低居住面積水準未達の住宅に居住するなど）住宅確保要配慮者に対し、健康で文化的な生活を営むことができる公営住宅を供給します。 ・公営住宅の供給にあたっては、本計画の計画期間 10 年間で 5,900 戸を目標量とします。 (2) 良好な公営住宅のストックの形成 ・既存の公営住宅ストックにおいて、高齢者や子育て世帯をはじめ、誰もが安全で安心して生活できるための改修を図るほか、新たな公営住宅供給時には福祉施設等の導入を図るなど、良好な公営住宅ストックの形成を図ります。 (3) 民間賃貸住宅等の活用の推進 ・住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅や、介護・医療と連携して高齢者に対して生活支援等のサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅の登録を促進するなど、民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの推進を図ります。 (4) 居住支援体制の充実 ・市町村や宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、居住支援団体等で構成される秋田県居住支援協議会を通じて、新たな住宅セーフティネット制度の普及促進を図り、住宅確保要配慮者の円滑な入居支援に取り組みます。 ・住宅確保要配慮者の入居支援や見守り支援等を行う居住支援法人の指定を進めるとともに、地域における居住支援体制を構築するため、市町村による地域居住支援協議会の設立を推進します。
公営住宅の供給目標量	5,900 戸

(2) 第6次小坂町総合計画（基本構想・前期基本計画）

策定主体	小坂町
策定年月	2021（令和3）年4月
計画期間	基本構想：2021（令和3）年度から2030（令和12）年度 基本計画：前期 2021（令和3）年度から2025（令和7）年度 後期 2026（令和8）年度から2030（令和12）年度
将来像	ひとと自然と文化を未来につなぐ魅力あふれるまち
将来フレーム	人 口：3,330人（第1期総合戦略の目標人口を維持）
基本目標	1 健やかに自分らしく生きるまち 2 豊かな心と未来を育む人づくりのまち 3 にぎわい・活気を興すまち 4 自然とともに、これからも暮らし続けたいまち 自然環境に配慮した土地利用を進めるとともに、一人ひとりが環境に配慮した暮らしを意識し、循環型社会の形成に向けて、豊かな自然を守り育てていきます。 また、地域や関係機関等と連携を図りながら、本町への新しい人の流れを創り出すとともに、道路の改良や公共交通の利便性の向上や災害や犯罪への備えを着実に進めるなど、生活基盤や環境整備に努め、これからも暮らし続けたいまちづくりを進めます。 【施策の構成と展開】 4-1 土地利用・環境、景観の保全・循環型社会 4-2 道路・交通網・情報基盤 4-3 住環境・上下水道 4-4 空き家、空き地の利活用・移住、定住促進 4-5 消防・救急体制・防災・防犯・交通安全 4-6 雪対策 5 とともに明日を築くまち
具体的な取組み	4-3 住環境・上下水道 4-3-1 安心な住まいの確保 ○住環境向上のため、<u>公営住宅長寿命化計画</u>に基づき維持管理及びバリアフリー対応を行います。<u>老朽化が進行しているものについては順次解体を進め空室を減らし、維持管理効率を高めます。</u> ○持家住宅についてはリフォーム工事のほか耐震診断や改修を支援します。 4-3-2 公園の維持管理 4-3-3 安全・安心な水道水の供給 4-3-4 下水道の整備・普及等の推進 4-3-5 合併処理浄化槽の設置補助

(3) 小坂町公共施設等総合管理計画

策定主体	小坂町
策定年月	2017（平成 29）年 3 月策定 2022（令和 4）年 3 月改訂
計画期間	2016（平成 28）年度から 2045（令和 27）年度
建築物の 用途別 保有状況	保有建築物：施設数…174 棟、延床面積…72,233 m ² 延床面積の内訳：公営住宅が 26.4%と最も多く、次いで文化系施設が 17.0%、スポーツ・レクリエーション系施設が 12.5%の順
公共施設等の 管理に関する 基本的方針	従来の予防保全・長寿命化を中心とする取り組みは、費用平準化で一定の効果は期待できるものの、更新問題（財源不足）を解決するまでの効果は期待できません。そのため、マネジメントの基本方針を町の「公共施設再編成の基本方針」を継承する「総量の削減」、「既存施設の有効活用」、「効果的・効率的な管理運営」とし、総量削減を最優先に考え、そのうえで予防保全・長寿命化などの様々な取り組みを計画的に推進します。 【基本方針 1】総量の削減 効果的・効率的な管理運営や長寿命化の取り組みを推進することで所要財源を圧縮しつつ、公共施設の削減幅を抑制します。令和 27（2045）年度までに公共施設の延床面積の 20%程度を削減することを目指します。 【基本方針 2】既存施設の有効活用 公共施設の設置場所や利用時間及び物理的・構造的な面から、稼働率が低い、または維持管理コストが高い公共施設に対しては、これまでの利用形態及び運営形態の改善、新たな行政需要への対応などを踏まえた他用途への転用など、既存施設の有効活用を推進します。 【基本方針 3】効果的・効率的な管理運営 ファシリティ・マネジメントの取り組みを強化するとともに、町民ニーズの動向把握に努め、公共施設の運営を効率的な管理運営に改善し、町民ニーズの充足度を高めます。 また、必要性の高い公共サービスを提供する公共施設は、災害発生時にも重要な役割を担うことが考えられるため、防災機能の強化を図ります。
施設分類別の 基本方針	町営住宅 将来の更新時等において複合化による適正規模を検討するほか、民間活力の導入を検討します。また、計画的な予防保全による長寿命化を図ります。 北あけぼの町営住宅、南あけぼの町営住宅、北つつじ平町営住宅、南つつじ平町営住宅、古苦竹単独住宅、南あけぼの単独住宅、イロハ住宅については、入居状況を見ながら一部の除却を進めていきます。

第2章 現況把握

1. 人口・世帯の状況

(1) 人口

本町の人口は年々減少を続け、2020（令和2）年現在の総人口は4,780人で、1990（平成2）年からの約30年間で3,255人減少しています。

秋田県の人口も同様に、1990（平成2）年以降減少傾向にあり、減少率は高まる傾向にあります。

本町の人口の増減率をみると、最も人口が減少したのは2010（平成22）年から2015（平成27）年の間で、-11.8%（-715人）減少しています。また、人口の減少率は、各年において秋田県より2倍程度高くなっています。

表 人口・増減率の推移

単位：人

		1990 (平成2年)	1995 (平成7年)	2000 (平成12年)	2005 (平成17年)	2010 (平成22年)	2015 (平成27年)	2020 (令和2年)
小坂町	人口	8,035	7,703	7,171	6,824	6,054	5,339	4,780
	増減率		-4.1%	-6.9%	-4.8%	-11.3%	-11.8%	-10.5%
秋田県	人口	1,227,478	1,213,509	1,189,279	1,145,501	1,085,997	1,023,119	959,502
	増減率		-1.1%	-2.0%	-3.7%	-5.2%	-5.8%	-6.2%

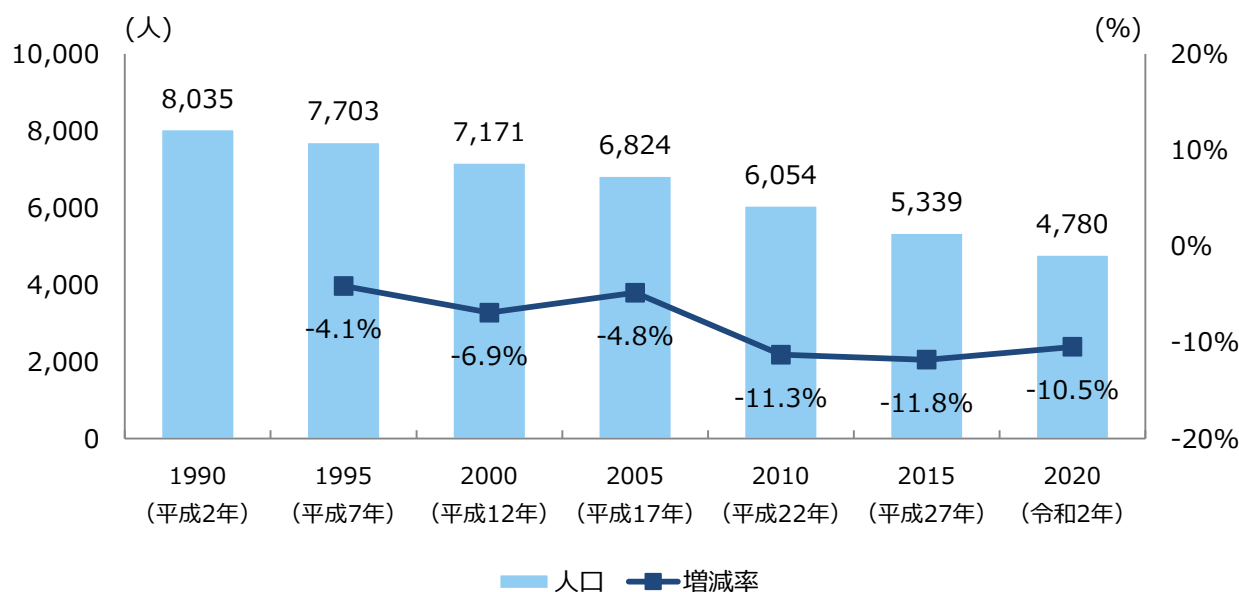


図 人口の推移

〔出典：国勢調査〕

(2) 将来人口

2023（令和 5）年の国立社会保障・人口問題研究所による人口推計をみると、本町の人口動向は減少が予測されており、2040（令和 22）年には 3,000 人を下回り、2045（令和 27）年には 2,411 人まで減少するとの見込みとなっています。

秋田県も減少傾向となっており、2045（令和 27）年には 622,049 人の見込みとなっています。

表 将来人口・増減率の推移

単位：人

		実績値		推計値				
		2015 (平成27年)	2020 (令和2年)	2025 (令和7年)	2030 (令和12年)	2035 (令和17年)	2040 (令和22年)	2045 (令和27年)
小坂町	人口	5,339	4,780	4,212	3,694	3,221	2,790	2,411
	増減率		-10.5%	-11.9%	-12.3%	-12.8%	-13.4%	-13.6%
秋田県	人口	1,023,119	959,502	888,063	818,711	751,571	686,200	622,049
	増減率		-6.2%	-7.4%	-7.8%	-8.2%	-8.7%	-9.3%

※ 推計値は、国立社会保障・人口問題研究所（2023：R5 年推計）から

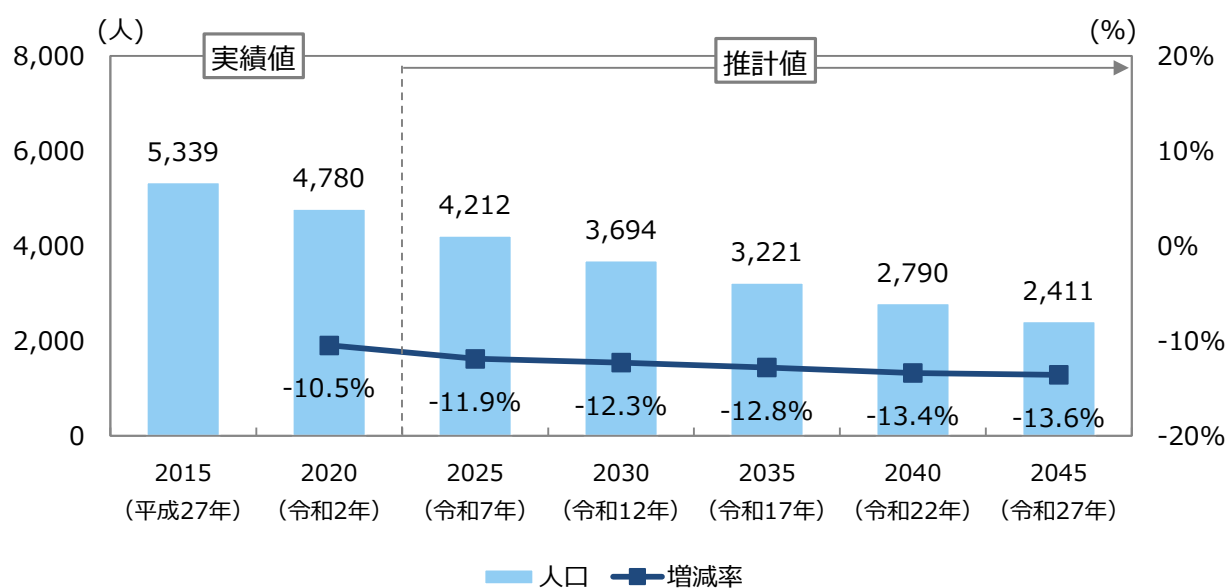


図 将来人口の予測

〔出典：国勢調査（実績値）、国立社会保障・人口問題研究所（2023：R5 年推計）〕

(3) 年齢別人口構成

本町の年齢別（3区分）人口構成は、2020（令和2）年時点で0～14歳の年少人口が354人（7.4%）、15～64歳の生産年齢人口が2,281人（47.7%）、65歳以上の老年人口が2,145人（44.9%）となっています。

1990（平成2）年以降の年齢別割合の推移をみると、年少人口と生産年齢人口が減少傾向にある一方、65歳以上の人口は2005（平成17）年まで増加しており、少子高齢化の傾向となっています。

2020（令和2）年の年齢別人口構成比は、秋田県と比べると年少人口と老年人口割合が高くなっています。

表 年齢別（3区分）人口・割合の推移

単位：人

		総人口	年齢3区分(年齢不詳除く)			年齢別割合		
			年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上	年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上
小坂町	1990 (平成2年)	8,035	1,151	5,230	1,654	14.3%	65.1%	20.6%
	1995 (平成7年)	7,703	1,014	4,814	1,875	13.2%	62.5%	24.3%
	2000 (平成12年)	7,171	862	4,226	2,080	12.0%	59.0%	29.0%
	2005 (平成17年)	6,824	796	3,779	2,249	11.7%	55.4%	33.0%
	2010 (平成22年)	6,054	610	3,235	2,209	10.1%	53.4%	36.5%
	2015 (平成27年)	5,339	477	2,631	2,225	8.9%	49.3%	41.7%
	2020 (令和2年)	4,780	354	2,281	2,145	7.4%	47.7%	44.9%
秋田県	2020 (令和2年)	959,502	92,855	506,960	359,687	9.7%	52.8%	37.5%

※ 年齢別割合算出の分母には、年齢不詳を含まない。

※ %表示では小数点以下を四捨五入表記しているため、合計が100%とならない場合があります。（以下同様）

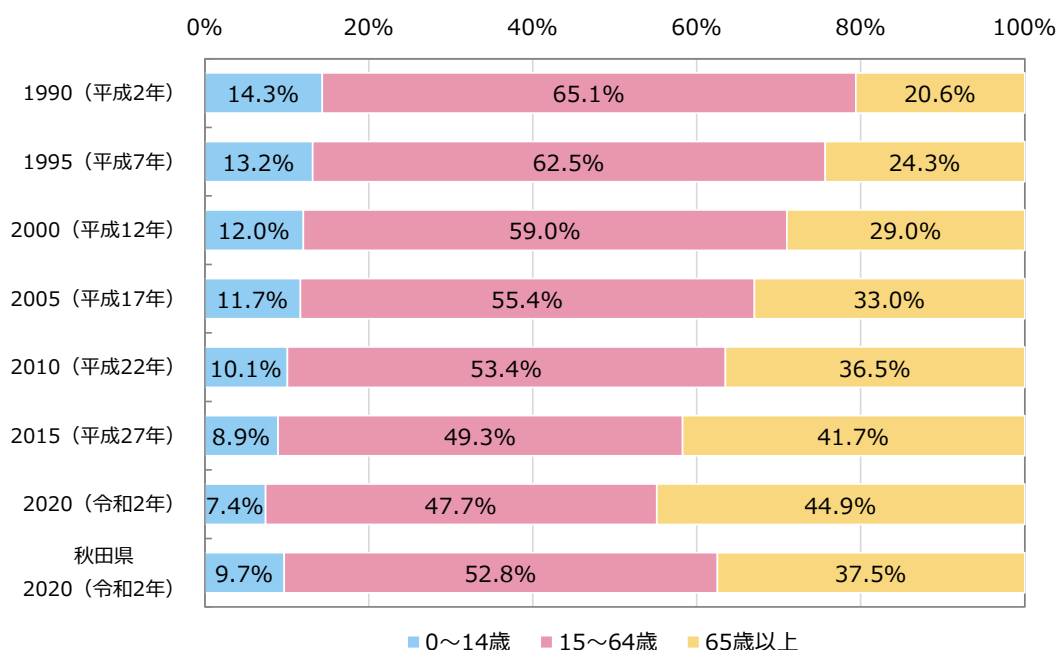


図 年齢別（3区分）人口割合の推移

〔出典：国勢調査〕

(4) 世帯

本町の2020(令和2)年時点の一般世帯数は2,029世帯で、減少傾向にあり、1990(平成2)年から614世帯減少しています。1世帯あたり世帯人員は2.36人/世帯で、1世帯あたり世帯人員の減少が続いて核家族化が進行しています。

秋田県と比較すると、本町の世帯人員の方が少なくなっています。

表 世帯数の推移

		単位：世帯、人/世帯						
		1990 (平成2年)	1995 (平成7年)	2000 (平成12年)	2005 (平成17年)	2010 (平成22年)	2015 (平成27年)	2020 (令和2年)
小坂町	一般世帯数	2,643	2,613	2,566	2,511	2,348	2,154	2,029
	1世帯あたり人員	3.04	2.95	2.79	2.72	2.58	2.48	2.36
秋田県	世帯数	357,557	373,972	388,424	391,276	389,095	387,392	383,531
	1世帯あたり人員	3.43	3.24	3.06	2.93	2.79	2.64	2.50

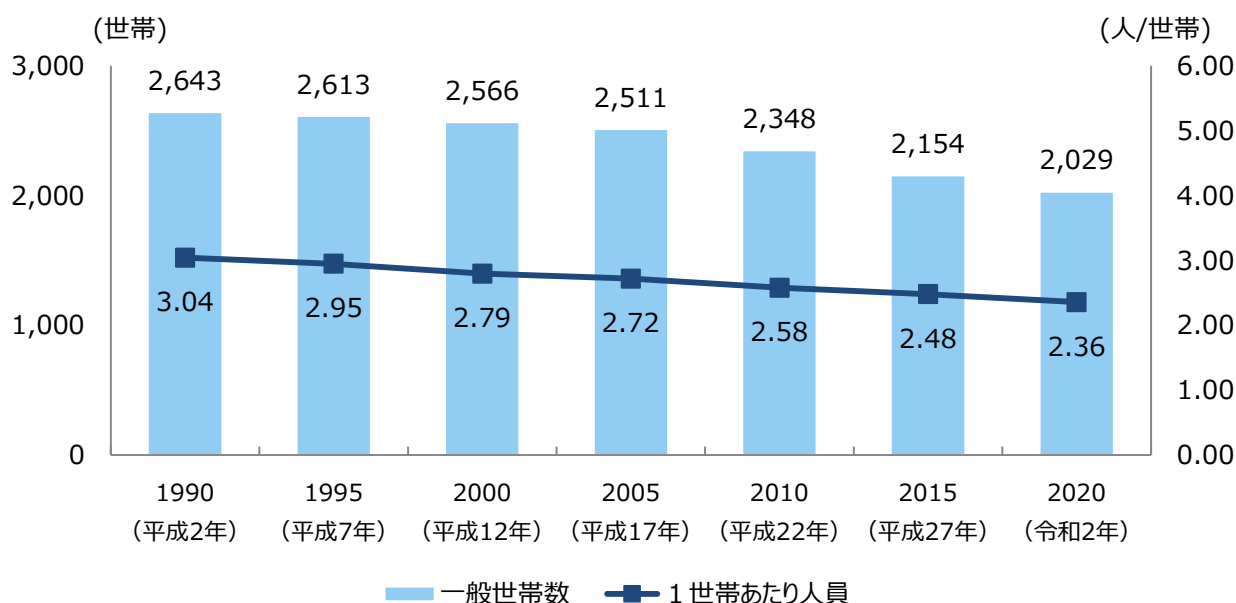


図 世帯数の推移

〔出典：国勢調査〕

表 国勢調査の調査区分 (括弧内：令和2年本町数値)

単位：世帯				
総世帯 (2,043)	一般世帯 (2,029)	住宅に住む 世帯 (1,924)	主世帯 (1,908)	持ち家(1,518)
				公営借家、都市再生機構・公社の借家(280)
				民営借家(66)
				給与住宅(44)
			間借り(16)	
	住宅以外に住む世帯※ 1 （105）			
施設等の世帯※ 2 （14）				

※1：住宅以外に住む世帯…寄宿舍・寮など生計を共にしない単身者の集まりを居住させるための建物や、病院・学校・旅館・会社・工場・事務所などの居住用でない建物に居住する世帯

※2：施設等の世帯…学校の寮・寄宿舍の学生・生徒、病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦 船内の居住者、矯正施設の入所者などから成る世帯

（５）世帯人員構成

本町の 2020（令和 2）年時点の世帯構成割合は、1 人及び 2 人の少人数世帯がいずれも 30%以上となっており、増加傾向にあります。一方、5 人及び 6 人以上の多人数世帯は、5%以下で減少傾向にあります。

秋田県と比較すると、本町の世帯人員構成は、増加傾向にある少人数世帯では県平均を上回っており、多人数世帯は県平均を下回っています。

表 世帯人員構成の推移

単位：世帯、人/世帯

		総数	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人以上	1 世帯 あたり人員
小坂町	1990 (平成2年)	2,643	502	806	462	380	220	273	3.04
	1995 (平成7年)	2,613	542	827	467	335	208	234	2.95
	2000 (平成12年)	2,566	604	820	456	305	200	181	2.79
	2005 (平成17年)	2,511	692	794	408	296	169	152	2.72
	2010 (平成22年)	2,348	692	771	395	246	128	116	2.58
	2015 (平成27年)	2,154	685	718	347	223	97	84	2.48
	2020 (令和2年)	2,029	703	685	331	183	70	57	2.36
秋田県	2020 (令和2年)	383,531	117,169	118,958	71,192	45,355	17,935	12,922	2.50

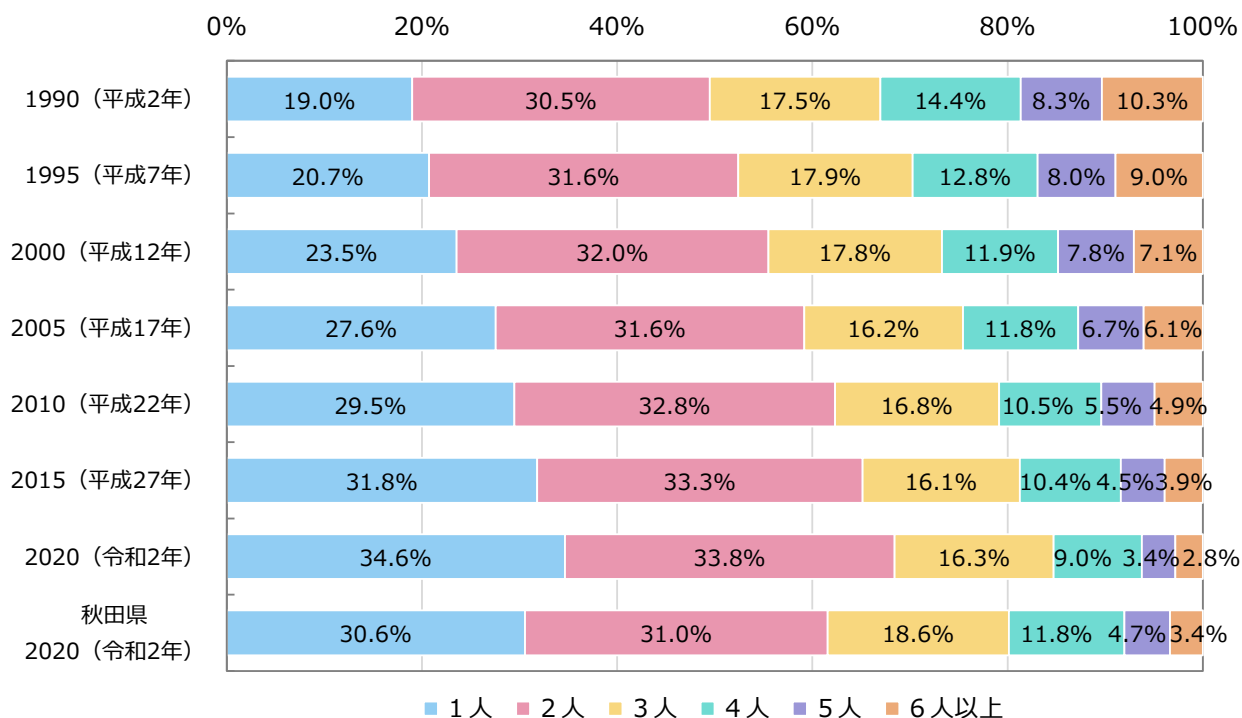


図 世帯人員構成の推移

〔出典：国勢調査〕

2. 住宅の状況

本町の所有関係別の一般世帯数は、2020（令和2）年時点で、持ち家が1,518世帯（74.8%）、借家等総数が406世帯（20.1%）となっています。借家等総数のうち公営住宅が含まれる、公営・都市再生機構・公社の借家に住む世帯が280世帯と最も多く、13.8%となっています。

表 所有関係別一般世帯数・割合の推移

単位：世帯

	1990 (平成2年)	1995 (平成7年)	2000 (平成12年)	2005 (平成17年)	2010 (平成22年)	2015 (平成27年)	2020 (令和2年)
一般世帯総数	2,643	2,613	2,566	2,511	2,348	2,154	2,029
持ち家	1,758	1,776	1,816	1,800	1,738	1,621	1,518
借家等総数	750	747	653	570	515	468	406
公営・都市再生機構・公社の借家 ※1	357	389	367	347	360	303	280
民営の借家	122	122	141	110	83	85	66
給与住宅 ※2	259	217	124	92	61	72	44
間借り ※3	12	19	21	21	11	8	16
その他 ※4	135	90	97	141	95	65	105

※1：総務省統計局の公表値であるため、実際の整備住戸数とは異なる

※2：会社・官公庁などの所有する住宅に、職務の都合上または給与の一部として居住する世帯

※3：他の世帯が住んでいる住宅の一部を借りて住んでいる世帯

※4：住宅以外に住む一般世帯及び住宅の種類「不詳」

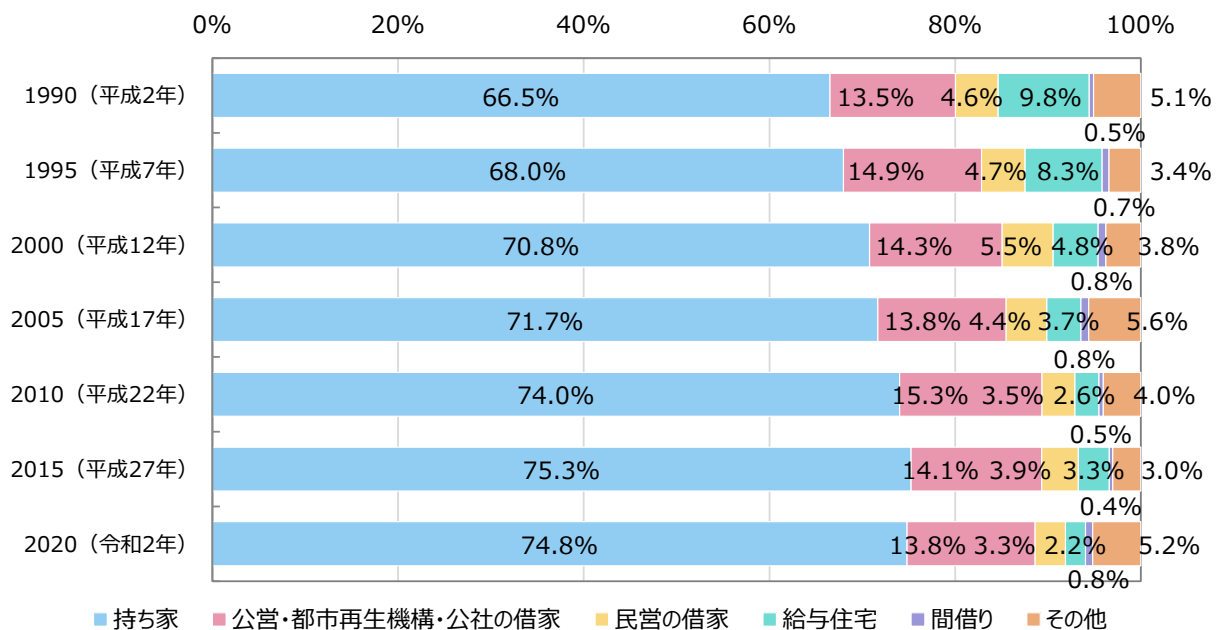


図 所有関係別一般世帯割合の推移

〔出典：国勢調査〕

3. 公営住宅等の分布状況

町内には、公営住宅等団地が 15 団地 137 棟 433 戸あり、県営住宅及び UR 都市再生機構住宅、公社等の住宅はありません。

8 団地が都市計画用途区域に立地していますが、6 団地は都市計画区域内無指定で、1 団地が都市計画区域外に立地しています。

表 公営住宅等の一覧

No.	団地名称	種別	棟数	戸数	建設年度	構造	階数	間取り	所在地	立地
1	北あけぼの	公営	25	112	1957～1962	簡易耐火	1	2K	小坂鉦山字尾樽部76-1	都計区域内無指定
2	南あけぼの	公営 単独	24	97	1963～1971 1968	簡易耐火 木造	1	2K 3K	小坂鉦山字尾樽部76-1	都計区域内無指定
3	北つつじ平	公営	17	68	1966～1970	簡易耐火	1	2K	荒谷字上ノ平39,41,字道作7	都計区域外無指定
4	南つつじ平	公営	5	20	1966	簡易耐火	1	2K 3K	荒谷字堤ノ平13-5	都計区域外無指定
5	細越	公営	5	5	1989	木造	1	2LDK	小坂字細越5-19	都計区域内無指定
6	細前田	公営	14	14	1990～1991	木造	1	2LDK 3LDK	小坂字細前田8-35	都計区域内無指定
7	米町	公営	3	5	1994	木造	2	3LDK	小坂鉦山字栗平14-1	第一種住居地域
8	大川岱	公営	3	4	1992～1993	木造	2	3LDK	十和田湖字大川岱19-7～13	都計区域外無指定
9	渡ノ羽	公営 特公賃	25	34	1993～2005 1993～1994	木造	1・2 1	1DK/2LDK 3LDK	小坂鉦山字苦竹16-2 渡ノ羽52-2,53,58,63,65	第一種中高層住居専用地域
10	山手	単独	5	8	1990	木造	1	1LDK 3LDK	小坂鉦山字尾樽部32-1	第二種住居地域
11	イロハ	単独	2	8	1961	簡易耐火	2	3K	小坂鉦山字尾樽部73	第二種住居地域
12	古苦竹	単独	2	2	1962	木造	1	4K	小坂鉦山字苦竹10-1	第一種住居地域
13	けやき宿舎	単独	1	40	1994	中層耐火	5	3DK	小坂字下前田35-1	第二種住居地域
14	渡ノ羽ハイツ	定住促進	2	8	2014	木造	2	1LDK	小坂鉦山字渡ノ羽14-1	第二種住居地域
15	岩ノ下ハイツ	定住促進	4	8	2017	木造	2	3LDK	小坂字岩ノ下105-1	第一種住居地域
15団地			137	433						

〔出典：小坂町〕

【町営住宅の種別】

■ 公営住宅（公営）

公営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者向けに 1957 年～2005 年に建設した住宅で、113 棟 351 戸あります。

■ 特定公共賃貸住宅（特公賃）

特定公共賃貸住宅は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、公営住宅の収入基準を超える中堅所得者向けに建設した住宅です。そのため一定の収入範囲が定められています。

1993 年と 1994 年に建設されており、7 棟 7 戸あります。

■ 単独住宅（単独）

単独住宅は、公営住宅法によらず町が単独で建設した住宅で、収入と家族構成等に基づき家賃が決定されますが、収入の基準はありません。

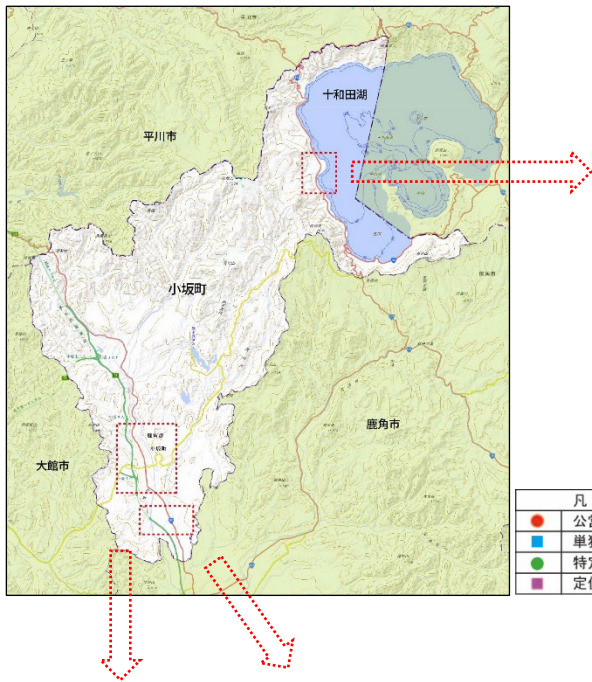
1957 年～2005 年に建設されており、11 棟 59 戸あります。

■ 定住促進住宅（定住促進）

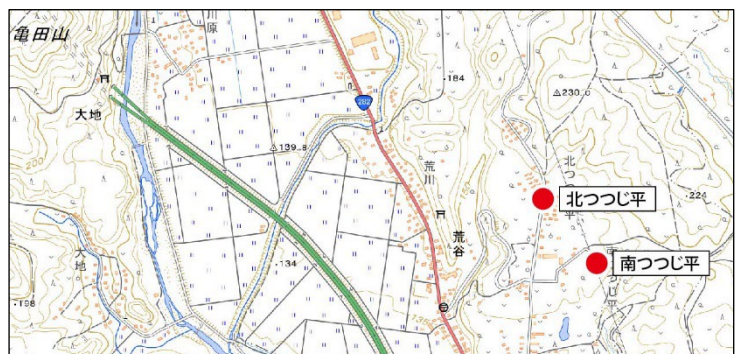
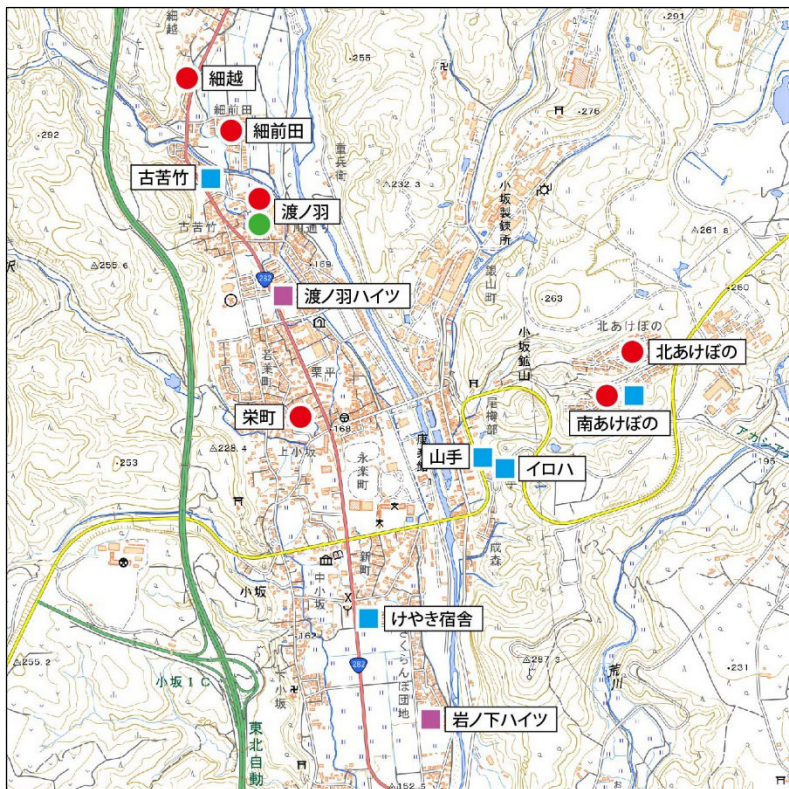
定住促進住宅は、定住促進のために建設した住宅で、収入にかかわらず家賃は定額です。また、家族構成による家賃控除があります。入居資格として収入基準を設けており、若者住宅の場合は 40 歳未満の年齢制限があります。

2014 年と 2017 年に建設されており、6 棟 16 戸あります。

図 公営住宅等の位置図



凡 例	
●	公営住宅
■	単独住宅
●	特定公共賃貸住宅
■	定住促進住宅



4. 公営住宅等の状況

(1) 構造・建設年度別の戸数・割合

公営住宅等の構造別戸数をみると、簡易耐火構造が大半を占めており 304 戸（70.2%）、木造が 89 戸（20.6%）、耐火構造が 40 戸（9.2%）となっています。

建築年度別戸数をみると、昭和 55（1980）年度以前が最も多く 307 戸（70.9%）、次いで、1991（平成 3）年度から 2000（平成 12）年度が 85 戸（19.6%）となっています。

旧耐震基準に建築した昭和 55（1980）年以前の住宅が全体の約 7 割を占めています。

表 構造・建設年度別の戸数・割合

	木造		簡易耐火		耐火		合計	
	(戸)	割合	(戸)	割合	(戸)	割合	(戸)	割合
～ 1980 (S55) 年度	3	3.4%	304	100.0%	0	0.0%	307	70.9%
1981 (S56) 年度 ～ 1990 (H2) 年度	18	20.2%	0	0.0%	0	0.0%	18	4.2%
1991 (H3) 年度 ～ 2000 (H12) 年度	45	50.6%	0	0.0%	40	100.0%	85	19.6%
2001 (H13) 年度 ～ 2010 (H22) 年度	7	7.9%	0	0.0%	0	0.0%	7	1.6%
2011 (H23) 年度 ～	16	18.0%	0	0.0%	0	0.0%	16	3.7%
合計	89	100.0%	304	100.0%	40	100.0%	433	100.0%

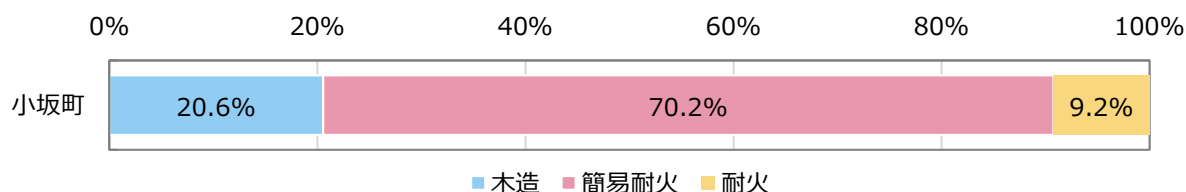
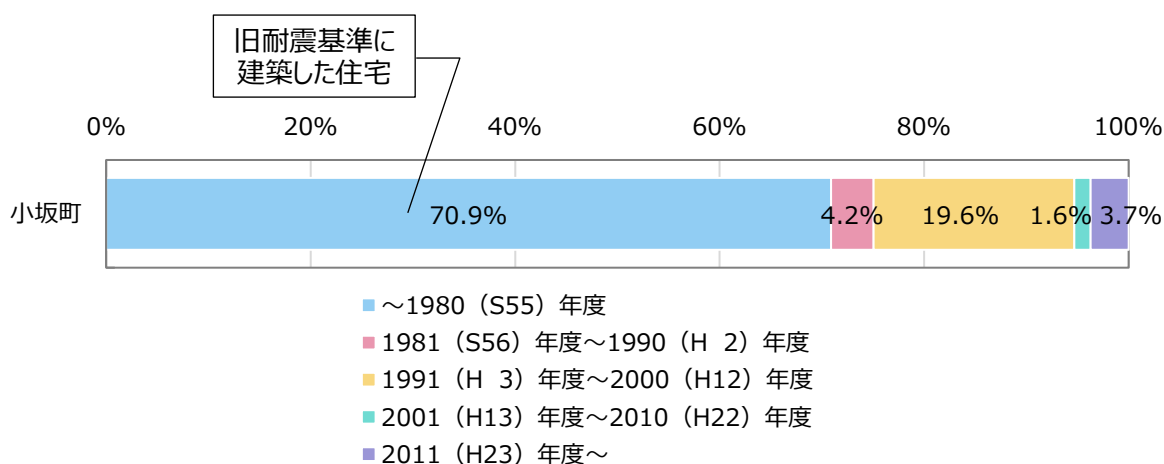


図 構造別の戸数・割合



〔出典：小坂町（2024（令和 6）年 7 月 1 日現在）〕

図 建設年度別の戸数・割合

（２）耐用年限の経過状況

公営住宅等の耐用年限の経過状況をみると、耐用年限の 1/2 未満が 56 戸（12.9%）、耐用年限 1/2 以上耐用年限未満が 19 戸（4.4%）、耐用年限以上は 358 戸（82.7%）となっています。

耐用年限未満となっている住宅は、定期的な点検や長寿命化を視野に入れた計画的な修繕・改善により、効率的かつ効果的なストックマネジメントが必要です。

また、耐用年限以上となっている住宅は、劣化が進んでいることから、今後の公営住宅等ニーズを適切に把握しながら、これらの老朽化住宅の更新等を検討する必要があります。

表 耐用年限の経過状況別における戸数・割合

	木造		簡易耐火：1F		簡易耐火：2F		耐火		合計	
	(戸)	割合	(戸)	割合	(戸)	割合	(戸)	割合	(戸)	割合
耐用年限の1/2未満	16	18.0%	0	0.0%	0	0.0%	40	100.0%	56	12.9%
耐用年限1/2以上耐用年限未満	19	21.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	19	4.4%
耐用年限以上	54	60.7%	296	100.0%	8	100.0%	0	0.0%	358	82.7%
合計	89	100.0%	296	100.0%	8	100.0%	40	100.0%	433	100.0%

※ 耐用年限：木造・簡易耐火 1F…30 年、簡易耐火 2F…45 年、耐火…70 年

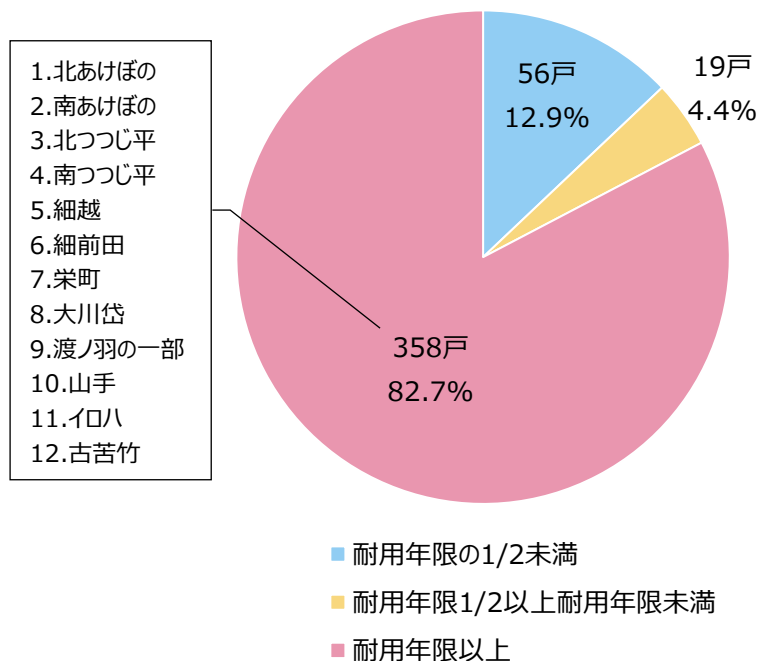


図 耐用年限の経過状況別における戸数・割合

〔出典：小坂町（2024（令和 6）年 7 月 1 日現在）〕

(3) 付帯設備・共同施設の状況

住宅別の付帯設備・共同施設の状況をみると、以下のとおりとなっています。

下水道整備については、10 団地では水洗化が図られており、5 団地（北あけぼの・南あけぼの・北つつじ平・南つつじ平・古苦竹）で整備されていません。

表 住宅別の付帯設備・共同施設の状況

No.	団地名称	棟数	戸数	建設年度	構造	階数	3点給湯※	EV	駐車場	公園・広場	集会所	下水道整備
1	北あけぼの	25	112	1957～1962	簡易耐火	1	×	－	×	○	○	×
2	南あけぼの	24	97	1963～1971 1968	簡易耐火 木造	1	×	－	×	○	○	×
3	北つつじ平	17	68	1966～1970	簡易耐火	1	×	－	×	○	○	×
4	南つつじ平	5	20	1966	簡易耐火	1	×	－	×	○	×	×
5	細越	5	5	1989	木造	1	○	－	×	×	×	○
6	細前田	14	14	1990～1991	木造	1	○	－	×	×	×	○
7	栄町	3	5	1994	木造	2	○	－	×	×	×	○
8	大川岱	3	4	1992～1993	木造	2	○	－	×	×	×	○
9	渡ノ羽	25	34	1993～2005 1993～1994	木造	1・2	○	－	×	×	×	○
10	山手	5	8	1990	木造	1	○	－	○	×	×	○
11	イロハ	2	8	1961	簡易耐火	2	○	－	×	×	×	○
12	古苦竹	2	2	1962	木造	1	○	－	×	×	×	×
13	けやき宿舎	1	40	1994	中層耐火	5	○	×	○	○	○	○
14	渡ノ羽ハイツ	2	8	2014	木造	2	○	－	○	×	×	○
15	岩ノ下ハイツ	4	8	2017	木造	2	○	－	×	×	×	○
合計	15団地	137	433									

※ 3点給湯：台所、浴室、洗面所の給湯を、1 台のガス給湯器や電気温水器でまかなうシステム。

(4) 入居状況

①入居・空家戸数、入居・空家率

公営住宅等の入居状況は、2024（令和6）年7月1日現在、433戸のうち272戸に入居しており、入居率は62.8%となっています。

空家は161戸ありますが、「1.北あけぼの」、「2.南あけぼの」は、老朽化に伴い、新規募集を行わない入居不可空家（政策空家）としていることから、入居可能空家は67戸、入居不可空家は94戸となっています。入居不可空家を除いた入居率は80.2%となっています。

表 入居・空家戸数、入居率

No.	団地名称	戸数 (戸)	入居・空家				入居率 (%)	政策空家を 除いた入居率 (%)
			入居	空家	入居可能 空家	入居不可 空家		
1	北あけぼの	112	45	67	0	67	40.2%	100.0%
2	南あけぼの:公営	96	50	46	19	27	52.1%	72.5%
	南あけぼの:単独	1	1	0	0	0	100.0%	100.0%
3	北つつじ平	68	36	32	32	0	52.9%	52.9%
4	南つつじ平	20	9	11	11	0	45.0%	45.0%
5	細越	5	5	0	0	0	100.0%	100.0%
6	細前田	14	14	0	0	0	100.0%	100.0%
7	栄町	5	5	0	0	0	100.0%	100.0%
8	大川岱	4	4	0	0	0	100.0%	100.0%
9	渡ノ羽:公営	27	27	0	0	0	100.0%	100.0%
	渡ノ羽:特公賃	7	7	0	0	0	100.0%	100.0%
10	山手	8	8	0	0	0	100.0%	100.0%
11	イロハ	8	8	0	0	0	100.0%	100.0%
12	古苦竹	2	2	0	0	0	100.0%	100.0%
13	けやき宿舎	40	37	3	3	0	92.5%	92.5%
14	渡ノ羽ハイツ	8	6	2	2	0	75.0%	75.0%
15	岩ノ下ハイツ	8	8	0	0	0	100.0%	100.0%
合計		433	272	161	67	94	62.8%	80.2%

※ 入居可能空家には、修繕前空家を含む。

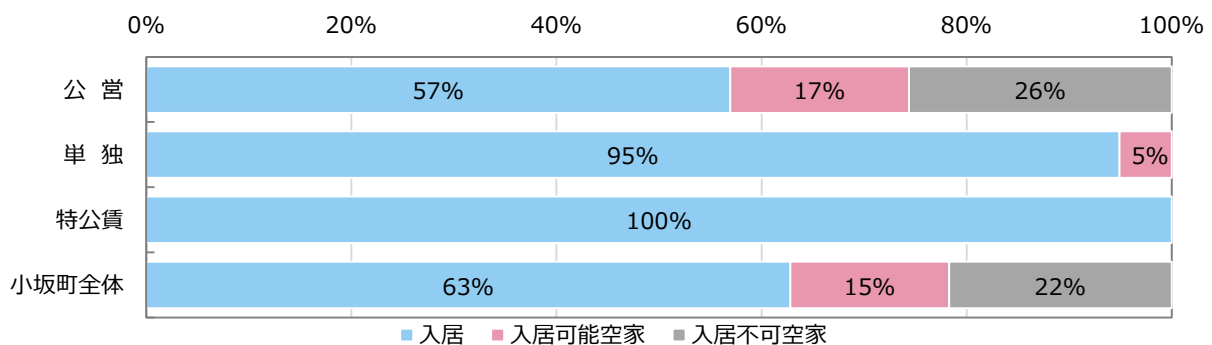


図 住宅別入居・空家率

〔出典：小坂町（2024（令和6）年7月1日現在）〕

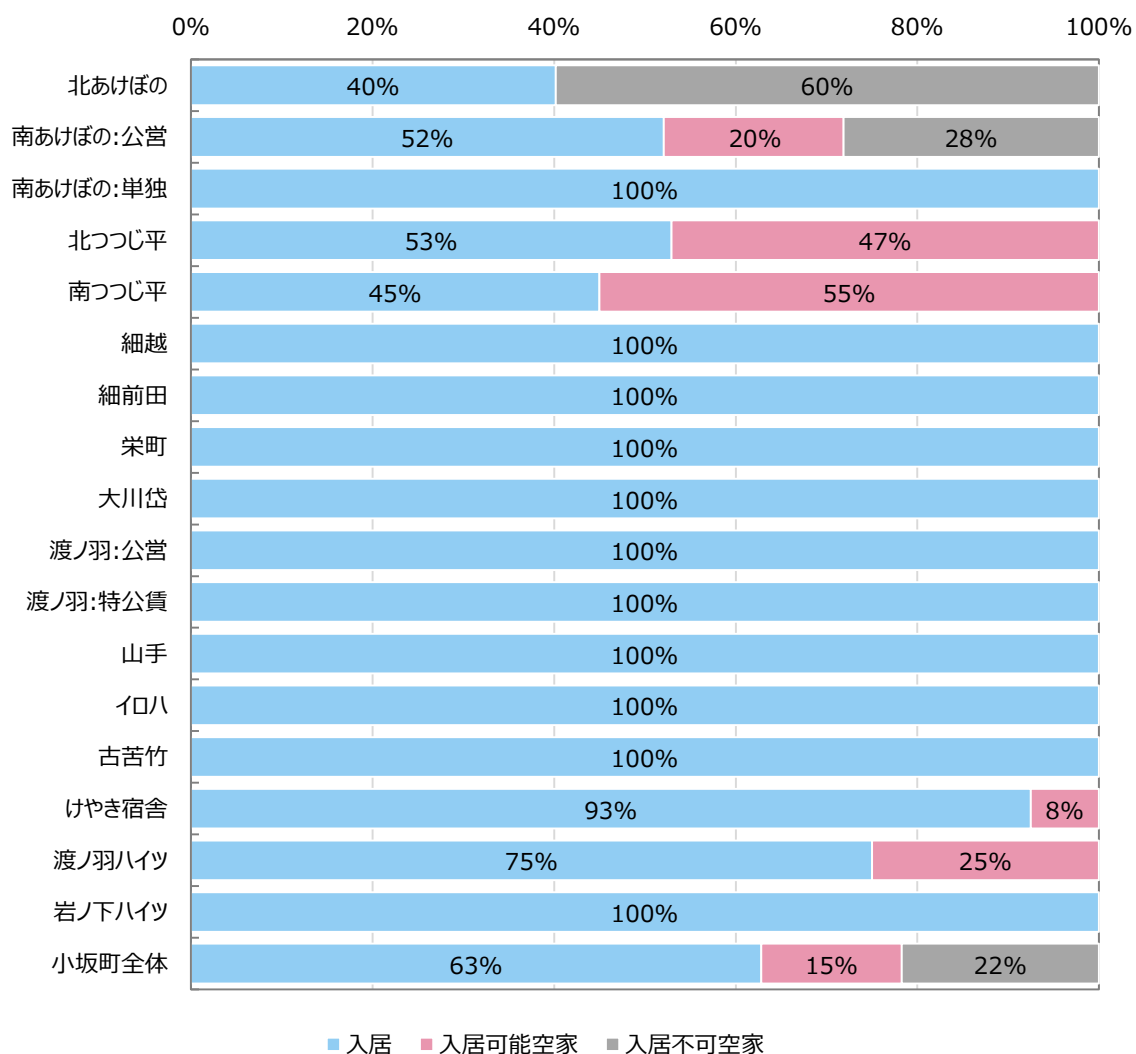


図 棟別入居・空家率

〔出典：小坂町（2024（令和6）年7月1日現在）〕

②応募状況

過去5年間の応募状況をみると、1を下回る0.3倍から上の2.5倍とバラつきがあり、抽選入居団地と空家の発生する団地があります。

また、過去5年間の平均応募倍率は1.2倍となっています。

表 団地別応募倍率

単位：倍

No.	団地名称	建設年度	築年数	2019年度 (令和元年度)	2020年度 (令和2年度)	2021年度 (令和3年度)	2022年度 (令和4年度)	2023年度 (令和5年度)	5年間の平均 応募倍率
1	北あけぼの	1957～1962	67～62	—	—	—	—	—	用途廃止/募集停止
2	南あけぼの:公営	1963～1971	61～53	—	—	—	—	—	用途廃止/募集停止
	南あけぼの:単独	1968	56	—	—	—	—	—	用途廃止/募集停止
3	北つつじ平	1966～1970	58～54	—	—	—	—	—	募集中止
4	南つつじ平	1966	58	—	—	—	—	—	募集中止
5	細越	1989	35	—	—	—	—	—	空家無/募集無し
6	細前田	1990～1991	34～33	1.0	1.0	1.0	1.0	—	1.0
7	栄町	1994	30	1.0	1.0	—	—	1.0	1.0
8	大川岱	1992～1993	32～31	—	—	—	—	—	空家無/募集無し
9	渡ノ羽:公営	1993～2005	31～19	1.0	—	1.0	1.0	—	1.0
	渡ノ羽:特公賃	1993～1994	31～30	—	—	—	—	—	空家無/募集無し
10	山手	1990	34	2.0	—	2.5	—	—	2.3
11	イロハ	1961	63	—	—	—	—	—	募集中止
12	古苦竹	1962	62	—	—	—	—	—	用途廃止/募集停止
13	けやき宿舎	1994	30	1.0	0.3	0.5	1.0	0.8	0.7
14	渡ノ羽ハイツ	2014	10	—	1.0	1.0	0.8	1.0	1.0
15	岩ノ下ハイツ	2017	7	—	—	2.0	—	1.5	1.8
公営計				1.0	1.0	1.3	0.9	1.2	1.1
単独計				1.5	0.3	1.5	1.0	0.8	1.5
特公賃計				—	—	—	—	—	—
小坂町合計				1.2	0.8	1.3	1.0	1.1	1.2

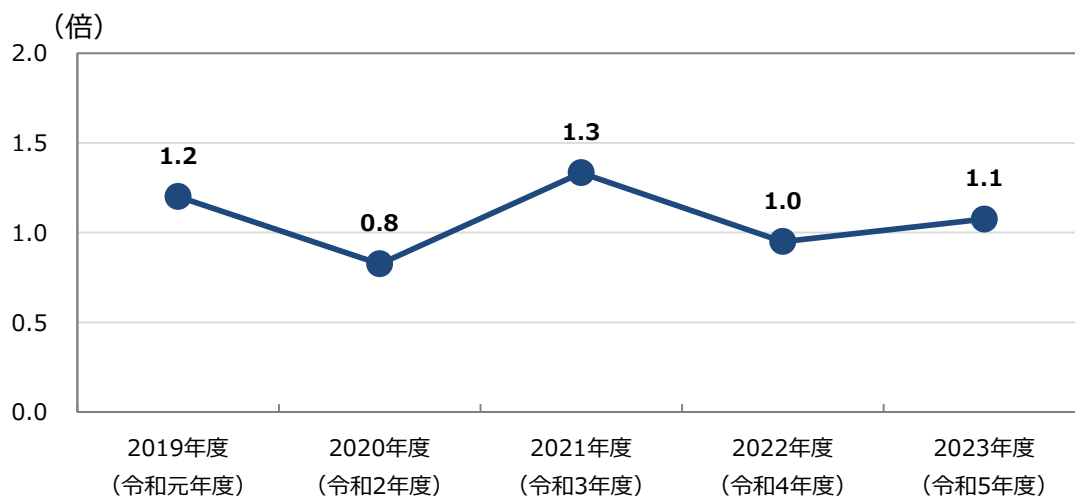


図 応募倍率

5. 入居者意向調査

公営住宅等長寿命化計画を策定するにあたり、住宅の老朽化や入居者の高齢化による団地管理の負担軽減のため、「北あけぼの」「南あけぼの」「北つつじ平」「南つつじ平」の4団地に対して、団地の集約化等について、入居者の方々の意見を計画に反映させるためにアンケート調査を実施しました。

(1) 今後の居住継続

Q1：「現在住んでいる住戸に今後も住み続けたいですか。」

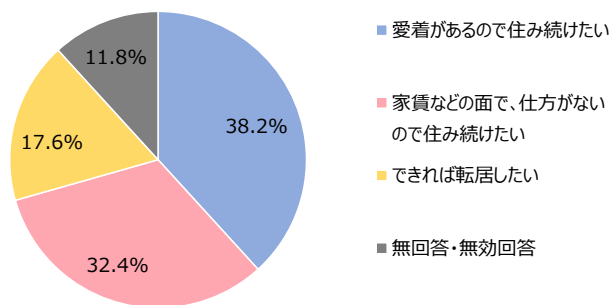
「家賃などの面で、仕方がないので住み続けたい」が41.6%で最も多く、「愛着があるので住み続けたい」の34.5%と合わせると約8割が住み続けたいと回答しています。

また、「できれば転居したい」は17.7%となっています。

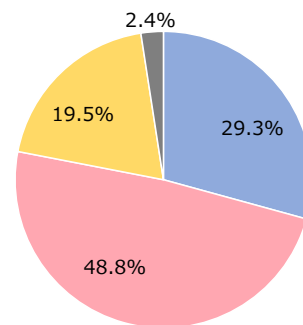
【4 団地集計】

	回答数	割合
愛着があるので住み続けたい	39	34.5%
家賃などの面で、仕方がないので住み続けたい	47	41.6%
できれば転居したい	20	17.7%
無回答・無効回答	7	6.2%
合計	113	100.0%

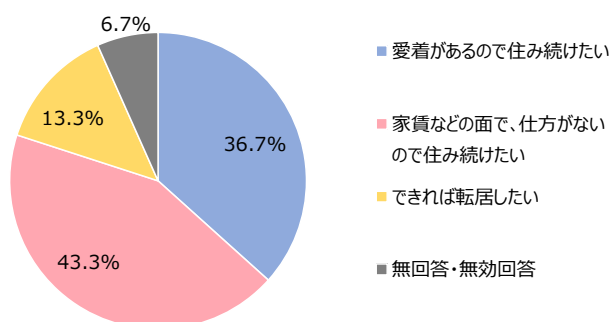
【北あけぼの】



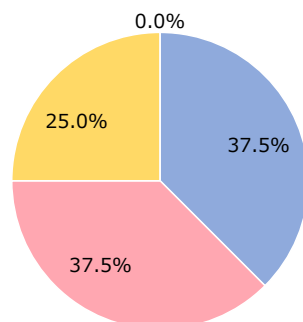
【南あけぼの】



【北つつじ平】



【南つつじ平】



【考察】

- ・「家賃などの面で、仕方がないので住み続けたい」▶「南あけぼの」「北つつじ平」の比率が高い
- ・「できれば転居したい」▶「南つつじ平」の比率が高い

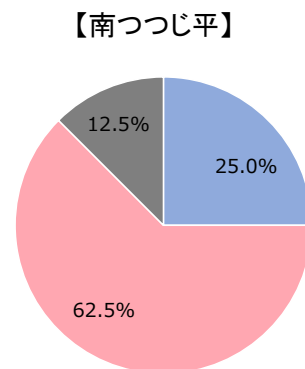
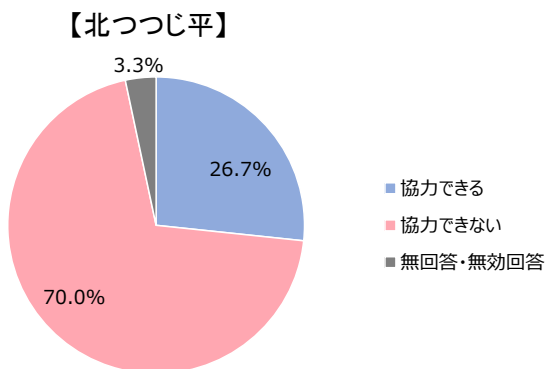
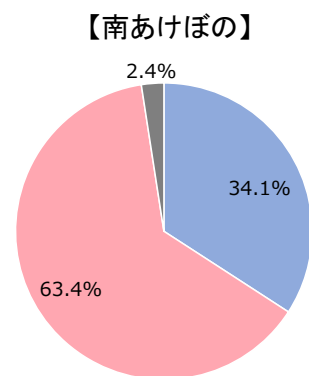
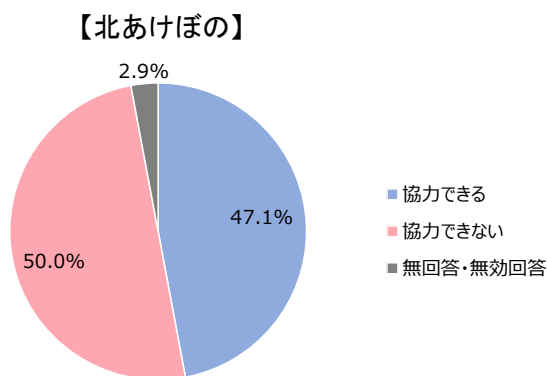
(2) 住棟の集約化

Q2 : 「住棟の集約化として、できるだけまとまった場所・住棟に住んでほしいとなった場合、指定された住棟への引っ越しに協力できますか。」

「協力できる」の 35.4%に対して、「協力できない」は 61.1%と半数以上が協力できないと回答しています。

【4 団地集計】

	回答数	割合
協力できる	40	35.4%
協力できない	69	61.1%
無回答・無効回答	4	3.5%
合計	113	100.0%



【考察】

- ・「協力できる」▶「北あけぼの」の比率が高い
- ・「協力できない」▶「南あけぼの」「北つつじ平」「南つつじ平」の比率が高い

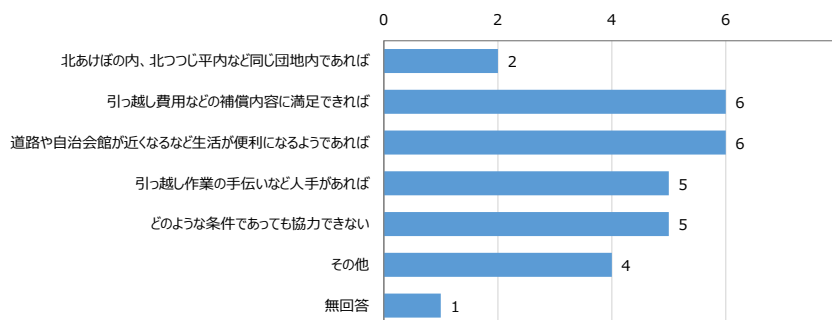
Q2-2:「どのような条件であれば協力できますか。(複数回答)」(Q2で「協力できない」と回答した方への設問)

「引っ越し費用などの補償内容に満足できれば」が35件で最も多く、次いで「引っ越し作業の手伝いなど人手があれば」と「どのような条件であっても協力できない」が同数の15件、「その他」の13件、「道路や自治会館が近くなるなど生活が便利になるようであれば」の12件と続いています。

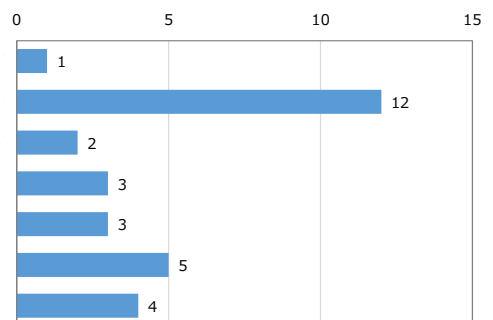
【4 団地集計】

	回答数	割合
北あけぼの内、北つつじ平内など同じ団地内であれば	6	8.7%
引っ越し費用などの補償内容に満足できれば	35	50.7%
道路や自治会館が近くなるなど生活が便利になるようであれば	12	17.4%
引っ越し作業の手伝いなど人手があれば	15	21.7%
どのような条件であっても協力できない	15	21.7%
その他	13	18.8%
無回答	6	8.7%
合計	102	—

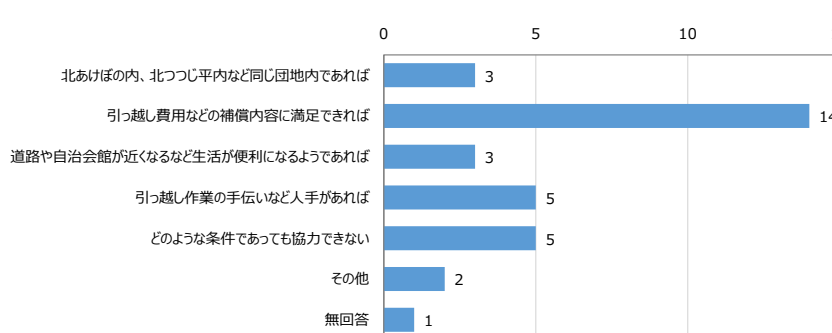
【北あけぼの】



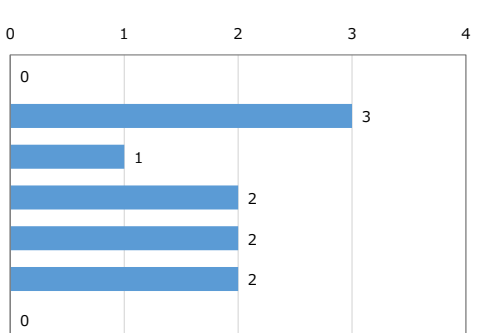
【南あけぼの】



【北つつじ平】



【南つつじ平】



【考察】

- ・「引っ越し費用などの補償内容に満足できれば」▶「南あけぼの」「北つつじ平」「南つつじ平」が多い
- ・「北あけぼの」▶ 協力条件は多様

(3) 新しい住宅への引っ越し

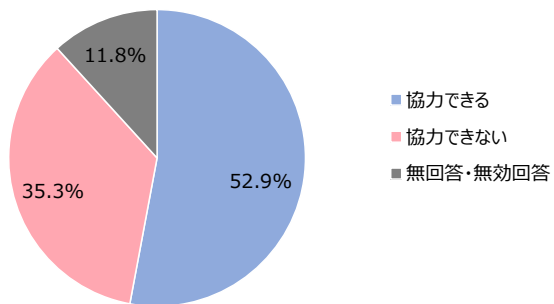
Q3：「新しく住宅を建てることになった場合、新しい住宅への引っ越しに協力できますか。」

「協力できる」が48.7%、「協力できない」が40.7%となっており、協力できると回答した入居者がやや多くなっています。

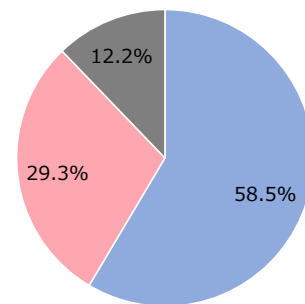
【4 団地集計】

	回答数	割合
協力できる	55	48.7%
協力できない	46	40.7%
無回答・無効回答	12	10.6%
合計	113	100.0%

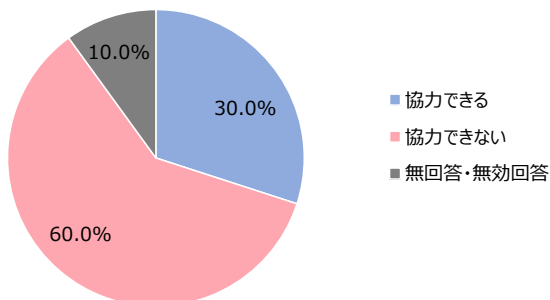
【北あけぼの】



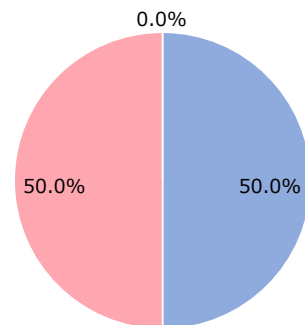
【南あけぼの】



【北つつじ平】



【南つつじ平】



【考察】

- ・「協力できる」比率が高い ▶ 「北あけぼの」「南あけぼの」
- ・「協力できない」比率が高い ▶ 「北つつじ平」
- ・「協力できる」と「協力できない」半々比率 ▶ 「南つつじ平」

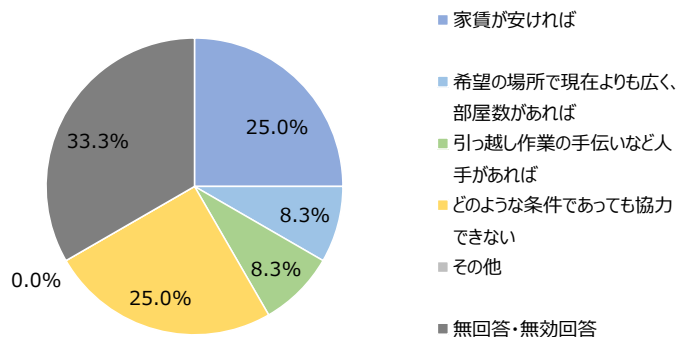
Q3-2:「どのような条件であれば協力できますか。」(Q3で「協力できない」と回答した方への設問)

「家賃が安ければ」が28.3%で最も多く、次いで「どのような条件であっても協力できない」の26.1%、「その他」の10.9%と続いています。

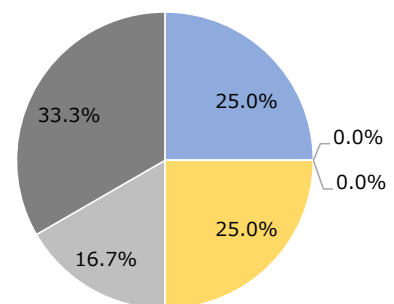
【4 団地集計】

	回答数	割合
家賃が安ければ	13	28.3%
希望の場所で現在よりも広く、部屋数があれば	3	6.5%
引っ越し作業の手伝いなど人手があれば	1	2.2%
どのような条件であっても協力できない	12	26.1%
その他	5	10.9%
無回答・無効回答	12	26.1%
合計	46	100.0%

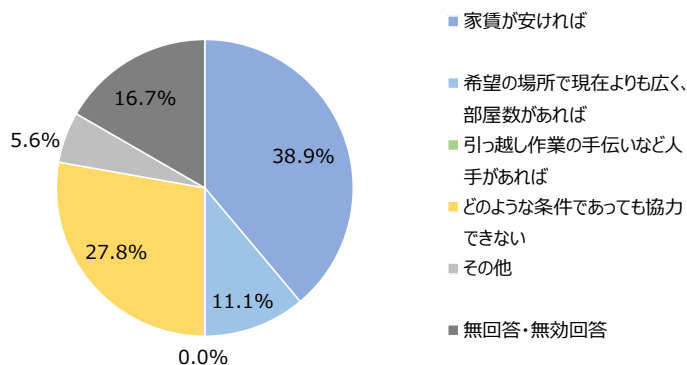
【北あけぼの】



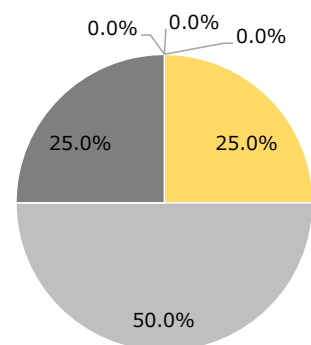
【南あけぼの】



【北つつじ平】



【南つつじ平】



【考察】

- ・「家賃が安ければ」▶「北つつじ平」の比率が高い
- ・「どのような条件であっても協力できない」▶ 全ての団地において 1/4 存在する

(4) 新しい住宅の水廻り

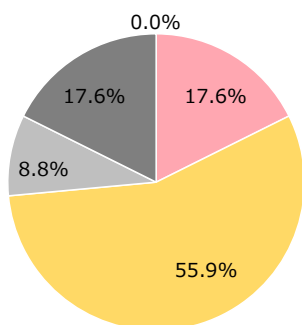
Q4 : 「新しく住宅を建てることになった場合、台所、トイレ、風呂などの水廻りを共同で使用する高齢者向け住宅にしてほしいですか。」

「共用室はいらないので、独立した住戸としてほしい」が68.1%で最も多く、次いで「水回りは別で、共用室(談話室)が1つあればよい」の10.6%と続いています。

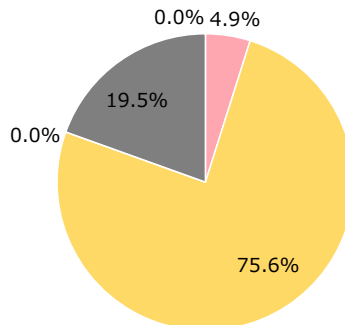
【4 団地集計】

	回答数	割合
水回りなど共同にしてほしい	1	0.9%
水回りは別で、共用室(談話室)が1つあればよい	12	10.6%
共用室はいらないので、独立した住戸としてほしい	77	68.1%
その他	5	4.4%
無回答・無効回答	18	15.9%
合計	113	100.0%

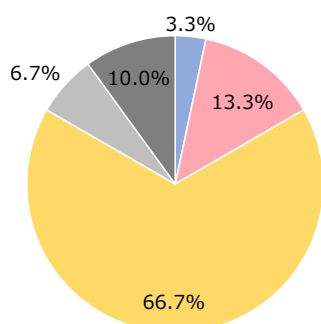
【北あけぼの】



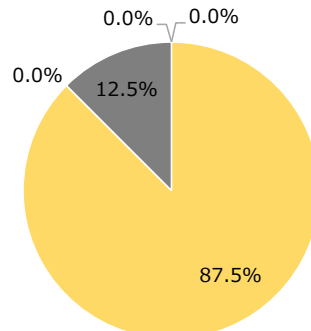
【南あけぼの】



【北つつじ平】



【南つつじ平】



【考察】

- ・「共用室はいらないので、独立した住戸としてほしい」▶ 全ての団地において最も多い
- ・「水回りは別で、共用室(談話室)が1つあればよい」▶ 「北あけぼの」「北つつじ平」に要望有

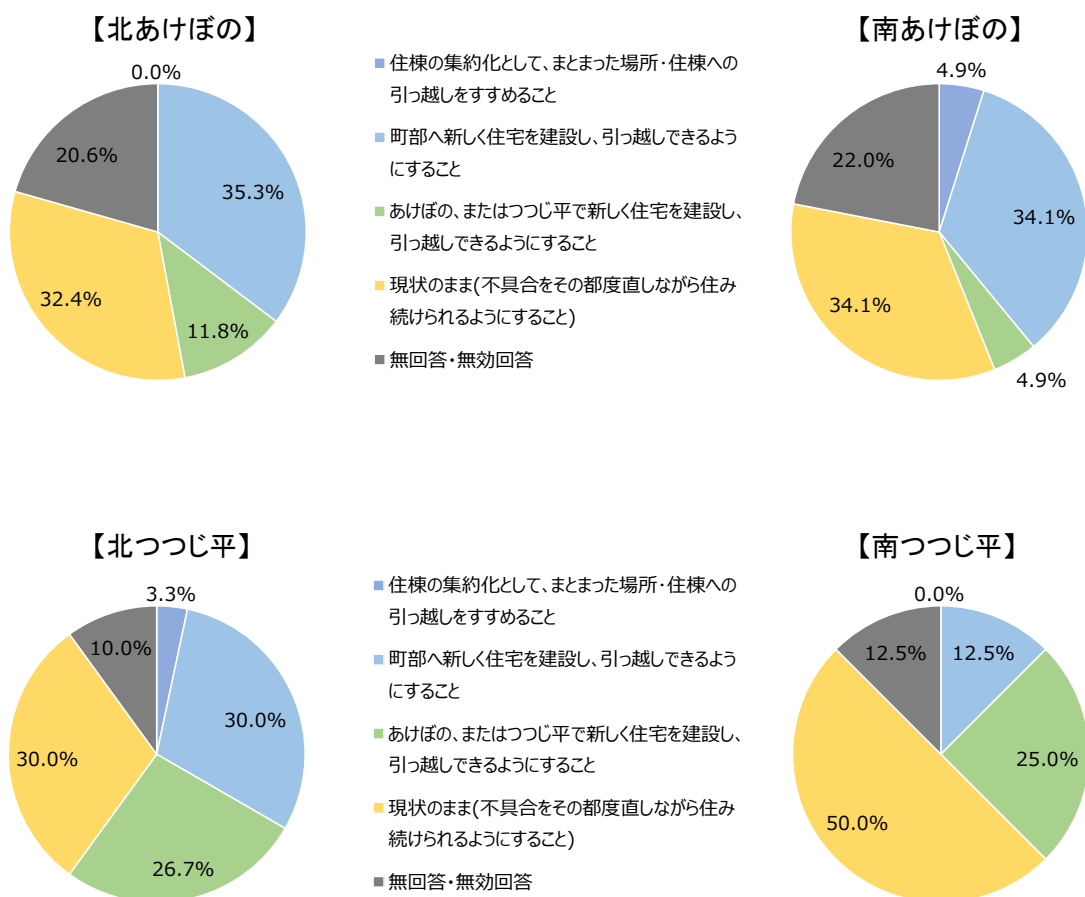
(5) 今後の方向性

Q5 : 「今後の方向性について、現在あなたが町役場に求めるものはどれですか。」

「現状のまま（不具合をその都度直しながら住み続けられるようにすること）」が 33.6%で最も多く、次いで「町部へ新しく住宅を建設し、引っ越しできるようにすること」の 31.9%、「あけぼの、またはつつじ平で新しく住宅を建設し、引っ越しできるようにすること」の 14.2%と続いています。

【4 団地集計】

	回答数	割合
住棟の集約化として、まとまった場所・住棟への引っ越しをすすめること	3	2.7%
町部へ新しく住宅を建設し、引っ越しできるようにすること	36	31.9%
あけぼの、またはつつじ平で新しく住宅を建設し、引っ越しできるようにすること	16	14.2%
現状のまま(不具合をその都度直しながら住み続けられるようにすること)	38	33.6%
無回答・無効回答	20	17.7%
合計	113	100.0%



【考察】

- ・「現状のまま（不具合をその都度直しながら住み続けられるようにすること）」▶「南つつじ平」の比率が高い
- ・「現状のまま（同上）」と「町部へ新しく住宅を建設し、引っ越しできるようにすること」が同程度▶「北あけぼの」「南あけぼの」「北つつじ平」
- ・「あけぼの、またはつつじ平で新しく住宅を建設し、引っ越しできるようにすること」▶「つつじ平」が多い

6. 公営住宅等に関する課題

現況把握を踏まえた、公営住宅等に関する課題は以下のとおりです。

(1) 町民の重要な住宅セーフティネットとして公営住宅の供給が必要

公営住宅は、町民が健康で文化的な生活を営むために、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、町民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与しています。

全国的に、高齢者、障がい者、子育て世帯等の低額所得者が今後も比率を増す見込みであり、本町においても同様の傾向となっていることから、今後も町民の重要な住宅セーフティネットとして、公営住宅を確保していく必要があります。

(2) 需要や状況等に応じた適切な戸数の供給が必要

本町では、公営住宅等を 15 団地 137 棟 433 戸管理しており、入居不可空家を除いた入居率は 80.2%となっています。

一方で、本町では今後、人口変動や少子高齢化の進行が予測されます。公営住宅等の管理にあたっては、公営住宅等の需要や状況等を把握しながら、適切な戸数を供給していく必要があります。

(3) 入居希望者や入居者の住宅ニーズへの対応が必要

公営住宅等の入居者の世帯構成をみると、単身世帯が全体の約 56%を占めています。一方で、公営住宅等の間取りや設備をみると、少人数向けの住戸は比較的少なく、高齢者対応や身障者対応の住戸もありません。

改善や建替えにあたっては、単身向けの住戸の確保やバリアフリーに対応した共用部や住戸の整備を行うなど、引き続き入居希望者や入居者の住宅ニーズに合った住戸の供給が必要です。

(4) 公営住宅等の適切な維持管理・更新等が必要

今後の人口変動や少子高齢化に伴い、税収等の増加が見込めないことが予測されます。一方で、公営住宅等の全てが計画期間中に耐用年限の半分の期間を経過することとなり、除却や建替え、大規模な改善が必要な時期を迎えています。そのため、計画的な改修や長寿命化のための修繕を行い、中長期的に維持管理・更新等にかかる費用の削減と予算の平準化を図っていく必要があります。

(5) 入居者意向調査からの要望

老朽化が著しい「北あけぼの」「南あけぼの」「北つつじ平」「南つつじ平」の入居者意向調査では、「家賃などの面で、仕方がないので住み続けたい」が 41.6%で最も多く、「愛着があるので住み続けたい」の 34.5%と合わせると約 8 割が住み続けたいと回答しています。

また、集約化や建替えに関しては、半数以上の「協力できない」とする意向が確認されており、その多くは家賃の変動など費用に関する問題です。

そのため、今後の老朽団地の活用手法については、入居者の要望や現代の居住ニーズに合った的確な対策が求められています。

第3章 長寿命化に関する基本方針

1. 定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針

長期的に良質な公営住宅等のストックを形成していくためには、常に公営住宅等の実態を把握していく必要があります。以下の方針に基づき、定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理を行います。

- ① ストックの状況を適切に把握するために、点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施する。
- ② 点検結果をデータにとりまとめ、公営住宅等の修繕・改善履歴等を適切に管理する。
- ③ 上記を活用し、計画的な修繕や改善、長寿命化型の改善の時期等を検討し、事後保全型の維持管理から予防保全型の維持管理体制を確立する。

2. 改善事業実施による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

上記において示す点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図る必要があります。以下の方針に基づき、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

（1）長寿命化に関する方針

- ① 耐用年限の1/2を超過した住宅には、老朽化が著しく進んでいる住宅もあるため、将来の必要ストック量を勘案して、長寿命化の対象とするかの確な選定をする。
なお、今後、建替えを実施する場合は、具体的な長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る。
- ② 上記以外の住宅は、入居者の状況、今後の公営住宅等の需要、躯体の安全性、居住性等を踏まえ、ライフサイクルコストの縮減効果が得られる場合は、長寿命化を視野に入れた事業手法を選定する。
- ③ 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、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型の分類を明確にし、対象住宅に必要な改善手法の選定を行い、予防保全的な維持管理計画を検討する。

（2）ライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ① 予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業を実施して長寿命化を図った場合と、従来どおり、事後保全的な修繕等を実施する場合のライフサイクルコストを比較し、ライフサイクルコストの縮減効果のある事業手法を選定する。
- ② 仕様のアップグレード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・建替周期の延長等により、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- ③ 効率的・効果的にストックを活用していくため、基本的に長寿命化型の改善を実施し、需要や各住棟の設備状況等に応じて、その他の改善タイプと一体的な改善を行い、ライフサイクルコストの縮減を図る。

第4章 事業手法の選定

1. 住宅別事業手法の選定方法

(1) 選定フロー

計画策定指針の選定フローに基づき、事業手法の選定を行います。

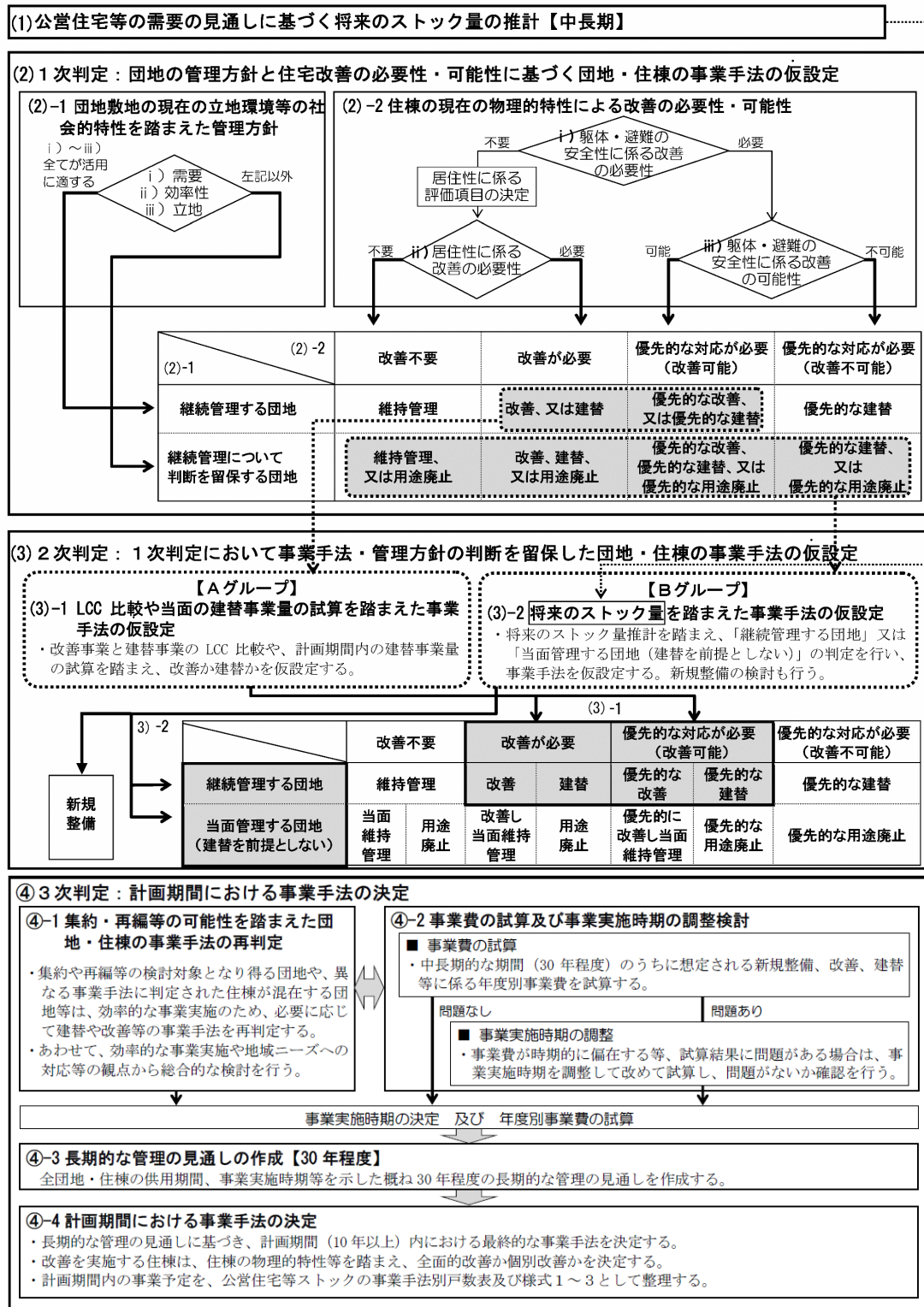


図 事業手法の選定フロー

(2) 選定の評価基準の設定

判定	判定・評価項目		評価基準	評価結果
1 次 判 定	(2)-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針			
	i) 需要	入居率	平均入居率80.2%以上	○
			平均入居率80.2%未満、 もしくは募集停止	×
	ii) 効率性	用途地域	地域内	○
			地域外	×
	iii) 立地	防災 ハザードマップ	ハザードエリア外もしくは安全性が確保されている	○
			ハザードエリア内	×
	(2)-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
	i) 躯体・避難の安全性に 係る改善の必要性	耐震基準	新耐震基準（木造の場合2000年基準後）、 もしくは耐震診断の結果耐震性あり	○
			旧耐震基準（木造の場合2000年基準前）、 もしくは耐震診断の結果耐震性なし	×
		二方向避難	避難可能	○
			避難不可能	×
	i)で 不要	高齢者対応 バリアフリー化	整備済	○
			未整備	×
		エレベーター	整備済	○
			未整備	×
3点給湯 &水洗トイレ		台所・浴室・洗面所に給湯あり&水洗トイレ	○	
		台所・浴室・洗面所に給湯なし又は非水洗トイレ	×	
i)で 必要	iii) 躯体・避難の安全性に 係る改善の可能性	目標年次にお ける耐用年限	耐用年限未満	○
			耐用年限経過	×
2 次 判 定	(3)-1 A：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			
	LCC比較	改善事業費の方が安い		縮減効果あり
		建替事業費の方が安い		縮減効果なし
	(3)-2 B：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定			
	新規整備の検討			
	将来ストック量の推計結果を 踏まえ 「維持管理する団地」又は 「当面管理する団地」の判定	需要	平均入居率80.2%以上	○
			平均入居率80.2%未満、 もしくは募集停止	×
		防災 ハザードマップ	ハザードエリア外もしくは安全性が確保されている	○
			ハザードエリア内	×
	LCC比較	改善事業費の方が安い		縮減効果あり
建替事業費の方が安い		縮減効果なし		
3 次 判 定	(4)-1 集約・再編の可能性を踏まえた事業手法の再判定			
	・各住宅の需要や事業の効率性等を踏まえ、判定を変更するか否か決定			
	(4)-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討			
	・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算			
	・事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整し再度試算			
	(4)-3 長期的な管理の見通しの作成			
	・事業内容、実施時期の方針の検討			
	・事業内容の調整や事業費の平準化を行い、事業内容、実施時期の方針決定			
	(4)-4 計画期間における事業手法の決定			
	・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内における最終的な事業手法を決定。			
・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定。				

図 評価基準の設定

2. 事業手法の選定

(1) 目標管理戸数の設定

計画策定指針に基づき、「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を推計します。なお、推計には2022（令和4）年に公表された改良版「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（以下、「ストック推計」という）」を用います。ただし、この推計結果は、その値が必ずしも将来必要な公営住宅ストック量を示すものではないことから、セーフティネット住宅の需要戸数の目安として捉えます。

公営住宅の目標管理戸数は、推計結果を参考にしつつ、既存の公営住宅の管理戸数や需要状況等を踏まえて、以下のステップにより設定します。

※「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」は、国土交通省 国土技術政策総合研究所（国総研）が開発公表している。

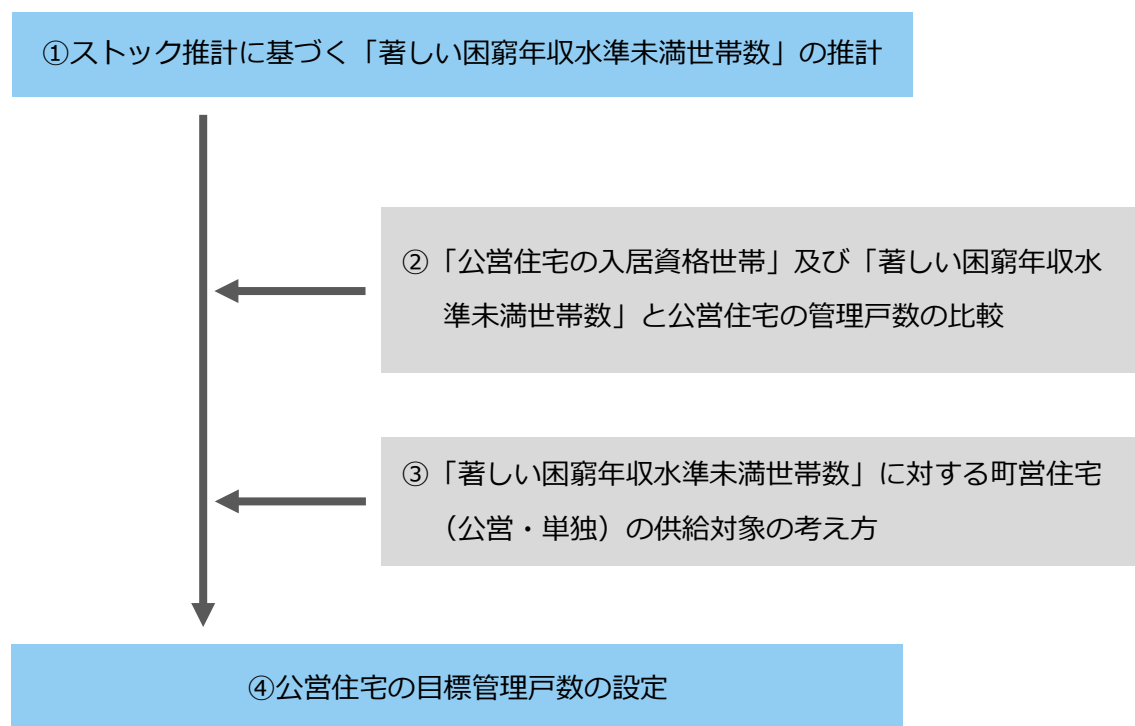


図 目標管理戸数の設定ステップ

①ストック推計に基づく「著しい困窮年収水準未満世帯数」の推計

ストック推計では、以下の4つのステップにより、「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を推計します。

【ステップ0】小坂町の将来世帯数の推計

国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口（平成 30 年推計）、秋田県世帯主率（平成 31 年）をもとに、小坂町の世帯主率を推定し、世帯数を推計。

実績値	推計値					
2015 (平成 27 年)	2020 (令和 2 年)	2025 (令和 7 年)	2030 (令和 12 年)	2035 (令和 17 年)	2040 (令和 22 年)	2045 (令和 27 年)
2,154	1,968	1,771	1,581	1,379	1,191	1,010

【ステップ1】世帯人員・収入五分位階級別借家世帯数の推計（国総研：秋田県内町村生成データ使用）

住宅・土地統計調査（平成 20、25、30 年）における実績値から収入分位・世帯人員別借家世帯数を推計し、家計調査による世帯人員・収入五分位階級別借家世帯数を推計。

2020 (令和 2 年)	2025 (令和 7 年)	2030 (令和 12 年)	2035 (令和 17 年)	2040 (令和 22 年)	2045 (令和 27 年)
165	148	132	115	99	84

【ステップ2】公営住宅の入居資格のある世帯数の推計（国総研：秋田県と小坂町との相対的格差を推計）

公営住宅収入基準を満たす世帯のうち、公営住宅の入居基準を満たす世帯（家族の年齢、構成）を抽出し、公営住宅の入居資格のある世帯数を推計。

2020 (令和 2 年)	2025 (令和 7 年)	2030 (令和 12 年)	2035 (令和 17 年)	2040 (令和 22 年)	2045 (令和 27 年)
72	65	59	52	45	38

【ステップ3】公営住宅の入居資格のある世帯のうち「著しい困窮年収水準未満世帯数」の推計

（国総研：秋田県内町村生成データ使用及び秋田県と小坂町との相対的格差を推計）

世帯人員別最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収から、必要年収未満の世帯数の割合を算出し、著しい困窮年収水準未満世帯数を推計。

2020 (令和 2 年)	2025 (令和 7 年)	2030 (令和 12 年)	2035 (令和 17 年)	2040 (令和 22 年)	2045 (令和 27 年)
44	40	36	31	27	23

図 ストック推計による「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計フロー

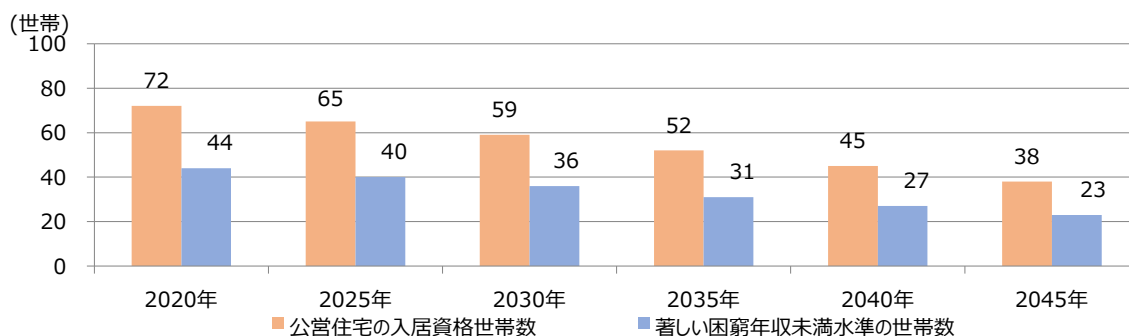


図 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」推計結果

※ ストック推計は、2015（平成27）年までの国勢調査を基に、2020（令和2）年から2045（令和27）年までの推計値が5年ごとに算出されます。

【「著しい困窮年収水準未満世帯数」の補正】

■「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】の利用手引き及び技術解説」より

「推計支援プログラム」に用いる統計データ等のうち、中心的に利用する住宅・土地統計調査については、人口 15,000 人以上の町村が調査対象（標本調査区の抽出対象）であるため、人口 15,000 人未満の町村では住宅・土地統計調査のデータを用いた推計をすることができません。

そこで、「推計支援プログラム【町村版】」では、推計に用いる住宅・土地統計調査データについて、都道府県単位及び市単位での集計表をもとに町村全域の集計表のデータを推計・生成し、これを用いて推計を行う仕組みとなっています。また、推計に用いるパラメーターについては、町村でも利用することができる住宅・土地統計調査の集計表における町村全域と都道府県全域での実績値との相対的格差と、都道府県全域での推計結果を組み合わせ、町村での推計に用いる値を算出するなどの方法を用いています。

本町における「ストック推計」では、前述の【ステップ 1】から【ステップ 3】において、上記の生成データ等を用いて推計を行った結果、「公営住宅の入居資格のある世帯数の推計」と現況世帯数（現に公営と単独住宅に入居している世帯数）に大きな差異が生じる推定値となりました。

これは、本町の人口及び世帯構造において、高齢者世帯（特に高齢単身世帯）が多いことが起因していると考えられます。そこで、本計画では一般公営住宅に現に入居している世帯数を基に、【ステップ 2】から【ステップ 3】の推計値を以下のように補正します。

	2020 (令和 2 年)	2025 (令和 7 年)	2030 (令和 12 年)	2035 (令和 17 年)	2040 (令和 22 年)	2045 (令和 27 年)
ステップ 2：推計値:A	72	65	59	52	45	38
減少率:B	100.0%	90.7%	81.5%	71.7%	62.1%	52.5%
現状世帯数[195]:C (一般公営入居世帯)	195	—	—	—	—	—
補正世帯数:B×C:D	195	177	159	140	121	102
ステップ 3：推計値:E	44	40	36	31	27	23
困窮/入居資格:E/A:F	61.1%	61.5%	61.0%	59.6%	60.0%	60.5%
補正世帯数:D×F:G	119	109	97	83	73	62

※プログラムの取扱い上、2020(令和 2 年)の推計値に計画策定時点[2024 年]の現状値を当てはめています。

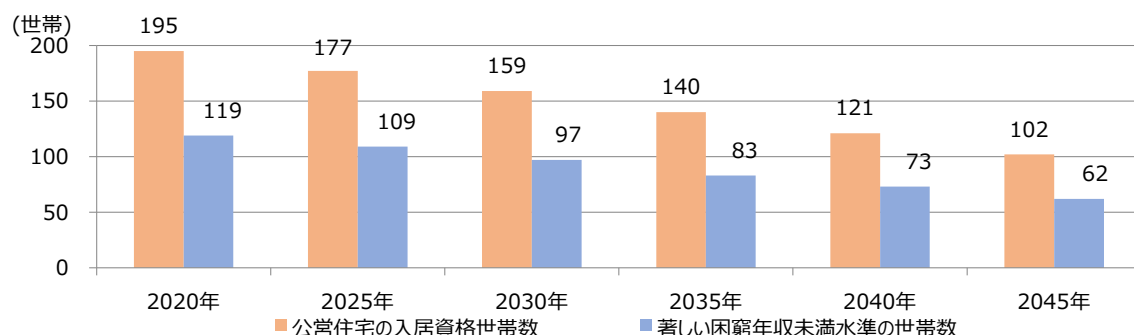


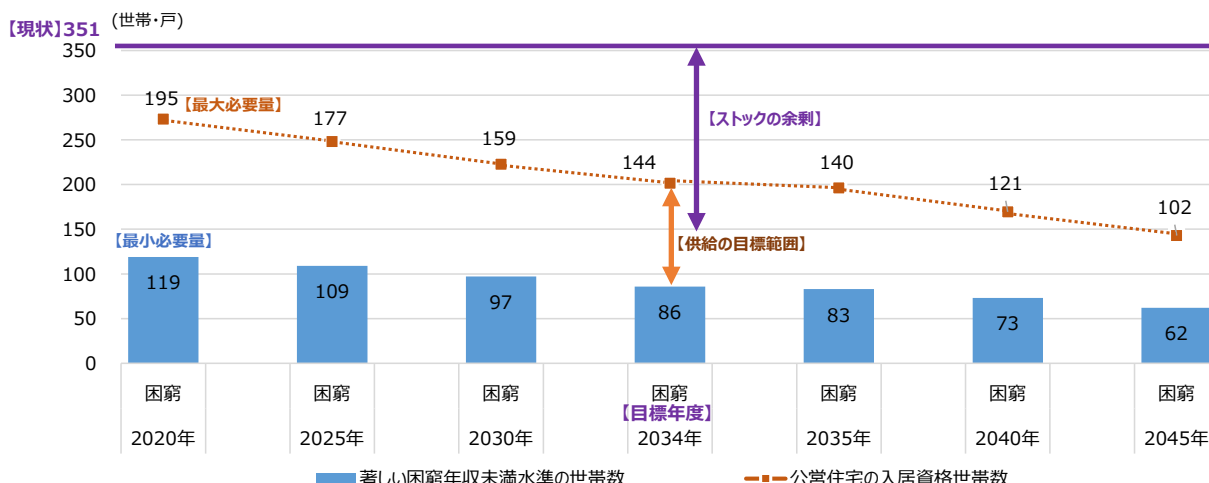
図 補正後の「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」

②「公営住宅の入居資格世帯」及び「著しい困窮年収水準未満世帯数」と公営住宅の管理戸数の比較

計画策定指針のストック推計では、「公営住宅の入居資格世帯」及び「著しい困窮年収水準未満世帯数」を算出していますが、ここでは、「公営住宅の入居資格世帯」を公営住宅での直接供給最大必要戸数と捉え「著しい困窮年収水準未満世帯数」を公営住宅での直接供給最小必要戸数と捉えていきます。

ストック推計による「公営住宅の入居資格世帯」と、現状の公営住宅の管理戸数を比較すると、いずれの年も「公営住宅の入居資格世帯」が公営住宅の管理戸数 351 戸を下回っている状況です。

よって、今後は公営住宅の管理戸数を減らしていく方向性としています。



※ 目標年度の推計は、2030 年から 2035 年の間を直線回帰推計しています。

図 「公営住宅の入居資格世帯」及び「著しい困窮年収水準未満世帯数」と管理戸数の関係

③「著しい困窮年収水準未満世帯数」に対する町営住宅（公営住宅・単独住宅）の供給対象の考え方

【公営住宅】

公営住宅（一般公営）は、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮年収水準未満世帯」を対象に、優先入居等の措置を講じ、真に住宅に困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核として供給を図ります。

※収入基準として「一般階層：158,000 円以下の世帯」が設定されています。

【単独住宅】

単独住宅は、「著しい困窮年収水準未満世帯」も対象としながら、社会経済状況の変化にともなう入居需要を踏まえ、今後も住宅の確保に特に配慮を要する世帯のうち、定住促進や子育て世帯、高齢者世帯等を対象にした政策住宅として、住宅セーフティネットの補完的位置づけとして供給を図ります。

※収入基準は設定されていません。「一般階層：158,000 円以下の世帯」の入居可能

参考：【特公賃住宅・定住促進住宅】

特公賃及び定住促進住宅は、「著しい困窮年収水準未満世帯」以外を対象とし、定住促進や子育て世帯等を対象にした政策住宅として供給を図っています。

※収入基準の下限等が設定されています。

④公営住宅の目標管理戸数の設定

町営の公営住宅の目標管理戸数は、前項までの推計結果を踏まえ、現在の劣化状況等を鑑みながら設定します。

なお、町営の単独住宅においても、住宅セーフティネットの補完的位置づけとして、現在の劣化状況等を鑑みながら設定します。

■目標年度における管理戸数の考え方

公営住宅の管理戸数については、先に算出した目標年度の「著しい困窮年収水準未満世帯数（≒最小必要戸数[86戸]）」の推計を基に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ以下の方針に基づき供給を図ります。

また、次項以降の、住宅別事業手法選定フローの判定結果に基づく、「継続管理すべき住棟」と「用途廃止すべき住棟」の維持管理戸数を、目標年度における管理戸数に反映させます。

表 目標年度におけるセーフティネットのストック数（2034年度目標）

項目	現状戸数	目標年次戸数	差分戸数
「著しい困窮年収水準未満世帯数」（≒最小必要戸数）		86 戸	
町営住宅（一般公営）：老朽化住棟の用途廃止を目論む	351 戸	55 戸	
セーフティネット対応：町営住宅（一般公営）	351 戸	55 戸	- 296 戸
セーフティネット補完対応：町営住宅（単独）	59 戸	48 戸	- 11 戸

以上の結果から、目標年度である2034（令和16）年における町営住宅（公営+単独）の目標管理戸数を103戸と設定します。

町営住宅（公営+単独）の目標管理戸数

目標年度2034（令和16）年：103戸

※ 目標管理戸数はあくまでも目標年次の管理戸数の目安です。本町の場合、目標管理戸数が現状管理戸数よりも大幅に少ないことから、老朽化した住宅を中心に用途廃止を行い、管理戸数を減らしていきませんが、用途廃止のために入居者を強制退去させるのではなく、新規募集を停止し、集約化等の措置を講じながら入居者が退去した時点で除却を行っていきます。

【参考】

町営住宅（特公賃住宅+定住促進定住）の目標管理戸数

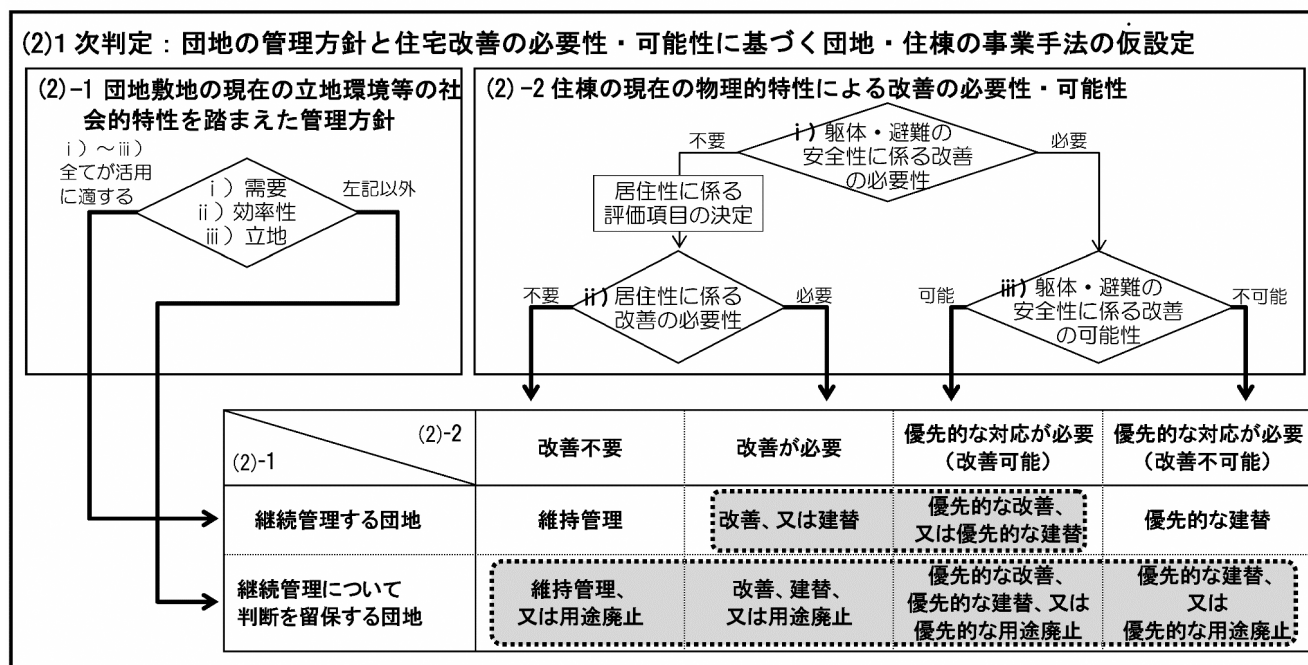
目標年度2034（令和16）年：23戸

※ 特公賃住宅及び定住促進定住は、建設後間もないため適切に維持管理し、政策住宅として現行戸数を継続管理していきます。

町営住宅（全体）の目標管理戸数＝目標年度2034（令和16）年：126戸

(2) 1次判定

1次判定では、「(2)-1：団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「(2)-2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの視点から事業手法を仮設定します。



(2) -1：団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

この判定では、「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 立地」の3つの評価基準をもとに、「継続管理する団地」または「継続管理について判断を留保する団地」の2つに分類します。

全ての項目で○のみの場合は「継続管理する団地」、1つでも×がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」と判定します。

i) 需要			
入居率			
○	政策空家を除いた平均入居率 80.2%以上	×	政策空家を除いた平均入居率 80.2%未満 もしくは募集停止
ii) 効率性			
用途地域			
○	区域内	×	区域外
iii) 立地			
防災ハザードマップ			
○	ハザードエリア外 もしくは安全性が確保されている	×	ハザードエリア内

○のみ

×あり

継続管理する団地	継続管理について判断を留保する団地
(該当なし)	1.北あけぼの 2.南あけぼの 3.北つつじ平 4.南つつじ平 5.細越 6.細前田 7.栄町 8.大川岱 9.渡ノ羽 10.山手 11.イロハ 12.古苦竹 13.けやき宿舎 14.渡ノ羽ハイツ 15.岩ノ下ハイツ 「2次判定で【Bグループ】で評価」

(2) -2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

この判定では、「i）躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」、「ii）居住性に係る改善の必要性」、「iii）躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」の3つの評価基準をもとに、「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つに分類します。

i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性				
耐震基準				
○	新耐震基準(木造の場合 2000 年基準後)、 もしくは耐震診断の結果耐震性あり		×	旧耐震基準(木造の場合 2000 年基準前)、 もしくは耐震診断の結果耐震性なし
二方向避難				
○	避難可能		×	避難不可能
○のみ：改善不要			×あり：改善必要	
ii) 居住性に係る改善の必要性				iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性
高齢者対応（バリアフリー化）				目標年次における耐用年限
○	有	×	無	
エレベーター				○ 耐用年限未満 × 耐用年限経過
○	有	×	無	
3点給湯（台所・浴室・洗面所に給湯あり） 及び水洗トイレ				
○	有	×	無	
○のみ		×あり		○のみ ×あり
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）	
9.渡ノ羽[H14・17] 14.渡ノ羽ハイツ 15.岩ノ下ハイツ	【Aグループ】該当なし 13.けやき宿舎	【Aグループ】該当なし	1.北あけぼの 2.南あけぼの 3.北つつじ平 4.南つつじ平 5.細越 6.細前田 7.栄町 8.大川岱 9.渡ノ羽[H14・17 除く] 10.山手 11.イロハ 12.古苦竹	

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

Aグループ：「継続管理する団地」のうち「改善が必要」な団地・住棟及び「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・住棟

Bグループ：「継続管理について判断を留保する団地・住棟」

1 次判定結果

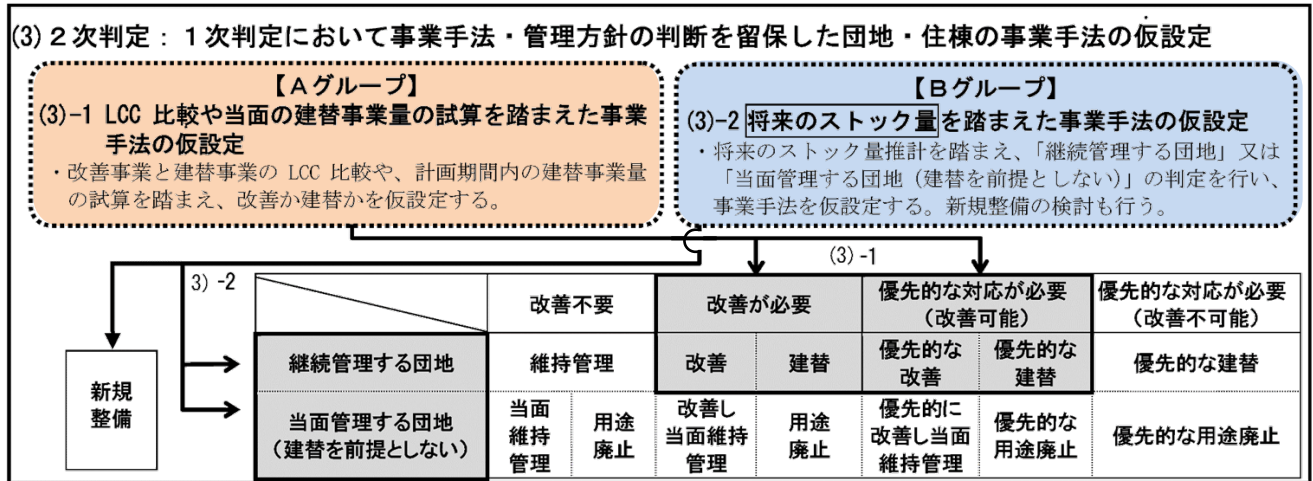
これまでの判定を総括すると、1 次判定結果は以下のとおりになります。

物理的特性 社会的特性	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地	維持管理	Aグループ		優先的な建替
	(該当なし)	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	(該当なし)
継続管理について 判断を留保する団地	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
	Bグループ			
継続管理について 判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
	9.渡ノ羽[H14・17] 14.渡ノ羽ハイツ 15.岩ノ下ハイツ	13.けやき宿舎	(該当なし)	1.北あけぼの 2.南あけぼの 3.北つつじ平 4.南つつじ平 5.細越 6.細前田 7.栄町 8.大川岱 9.渡ノ羽[H14・17 除く] 10.山手 11.イロハ 12.古苦竹

Aグループ、Bグループとなった団地・住棟は、2 次判定を行います。

(3) 2次判定

2次判定では、1次判定においてAグループ、Bグループとなった団地・住棟について、グループ別に事業手法の仮設定を行います。



(3) -1：LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

Aグループは、「LCC 比較」により、「改善」か「建替」を仮設定します。

LCC 比較			
縮減効果あり	改善事業費の方が安い	縮減効果なし	建替事業費の方が安い
改善		建替	
(該当なし)		(該当なし)	

(3) -2: 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループは、(1)で設定した目標管理戸数と現状の管理戸数の状況を踏まえて、事業手法を仮設定します。

本町においては、目標管理戸数より現状の管理戸数が多いため、新規整備は行わないものとします。

また、事業手法は、「需要」と「防災ハザードマップ」の2つの評価基準をもとに、「維持管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行います。

需要			
○	政策空家を除いた平均入居率 80.2%以上	×	政策空家を除いた平均入居率 80.2%未満 もしくは募集停止
防災ハザードマップ			
○	ハザードエリア外 もしくは安全性が確保されている	×	ハザードエリア内

		改善が不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
○のみ	継続管理 する団地	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	5.細越
	当面管理 する団地	当面維持管理、 又は用途廃止	改善し当面維持管理 又は用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理、 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
×	当面管理 する団地	9.渡ノ羽[H14・17] 14.渡ノ羽ハイツ 15.岩ノ下ハイツ	13.けやき宿舎	(該当なし)	1.北あけぼの 2.南あけぼの 3.北つつじ平 4.南つつじ平 6.細前田 7.栄町 8.大川岱 9.渡ノ羽[H14・17 除く] 10.山手 11.イロハ 12.古苦竹

なお、「維持管理する団地」における、「改善」又は「建替」となった団地・住棟は、Aグループと同様に「LCC比較」により、「改善」か「建替」を仮設定します。

LCC比較			
縮減効果 あり	改善事業費の方が安い	縮減効果 なし	建替事業費の方が安い

改善	建替
(該当なし)	(該当なし)

また、「当面管理する団地（建替を前提としない）」における、「維持管理」又は「用途廃止」となった団地・住棟は、前項と同様に「需要」と「防災ハザードマップ」の2つの評価基準をもとに、「×」のみの団地・住棟は「用途廃止」を仮設定します。

当面管理する団地（建替を前提としない）における、維持管理と用途廃止			
需要・防災ハザードマップ	いずれかに「○」	需要・防災ハザードマップ	いずれも「×」

維持管理	用途廃止
9.渡ノ羽[H14・17] 13.けやき宿舎 15.岩ノ下ハイツ	14.渡ノ羽ハイツ

2次判定結果

LCC 比較や将来のストック量を踏まえた判定結果から、以下のように事業手法の仮設定をします。

物理的特性 社会的特性	改善が不要	改善が必要		優先的な対応が必要 （改善可能）		優先的な対応が必要 （改善不可能）
	維持管理	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理 する団地	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	5.細越
当面管理 する団地	当面維持管理、 又は用途廃止	改善し当面維持管理、 又は用途廃止		優先的に改善し 当面維持管理、 又は 優先的な用途廃止		優先的な用途廃止
	■当面維持管理（○有） 9.渡ノ羽[H14・17] 15.岩ノ下ハイツ ■用途廃止（×のみ） 14.渡ノ羽ハイツ	■改善し当面維持管理（○有） 13.けやき宿舎 ■用途廃止（×のみ） （該当なし）		（該当なし）		1.北あけぼの 2.南あけぼの 3.北つつじ平 4.南つつじ平 6.細前田 7.栄町 8.大川岱 9.渡ノ羽[H14・17 除く] 10.山手 11.イロハ 12.古苦竹

(4) 3次判定

3次判定は、事業手法の決定を行います。

1次判定、2次判定において、人口減少に伴う急激な管理戸数の縮減は、地域が持つ固有の制約条件などが考慮されず、判定結果が合理的ではない場合があることから、3次判定によって、必要に応じ事業手法を再判定・見直しを行います。

(4)-1：集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

2次判定結果にて、周辺団地との再編等の検討が必要な場合や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する場合等には、効率的な事業を実施するため、必要に応じて事業手法の再判定が可能です。

本町では、以下の団地・住棟について再判定を行います。

再判定対象住宅	2次判定結果	3次判定結果 (再判定結果)
5.細越	優先的な建替	改善し当面維持管理
6.細前田	優先的な用途廃止	改善し当面維持管理
7.栄町	優先的な用途廃止	当面維持管理
8.大川岱	優先的な用途廃止	当面維持管理
9.渡ノ羽[H14・17 除く]	優先的な用途廃止	改善し当面維持管理
10.山手	優先的な用途廃止	改善し当面維持管理
14.渡ノ羽ハイツ	用途廃止	当面維持管理

■5.細越の再判定について

「5.細越」は、ハザードマップ上に立地せず需要もあることから「優先的な建替」と判定されました。しかし、今後の用途廃止事業とその為の集約や受入団地修繕等の費用確保のため、建替事業は実施困難と思われます。

そのため、耐用年限を5年程度経過したばかりで、改善により十分活用できるため、「改善し当面維持管理」に変更します。

■6.細前田の再判定について

「6.細前田」は、耐用年限を経過しており、将来の需要推計では現在の管理戸数に余剰が生じる推計となっているため、「優先的な用途廃止」と判定されましたが、耐用年限を3,4年経過したばかりで、改善により十分活用できるため、「改善し当面維持管理」に変更します。

また、用途廃止を進めることとなる「12.古苦竹」の移転受入団地として活用していきます。

■7.栄町の再判定について

「7.栄町」は、耐用年限に到達しており、将来の需要推計では現在の管理戸数に余剰が生じる推計となっているため、「優先的な用途廃止」と判定されました。しかし、耐用年限に到達したばかりで問題なく活用できるため、「当面維持管理」に変更します。

また、用途廃止を進めることとなる「あけぼの」「つつじ平」の移転受入団地として活用していきます。

■8.大川岱の再判定について

「8.大川岱」は、耐用年限を経過したばかりですが、将来の需要推計では現在の管理戸数に余剰が生じる推計となっているため、「優先的な用途廃止」と判定されました。しかしながら、十和田湖地区唯一の団地であり、耐用年限を経過したばかりで問題なく活用できるため、「当面維持管理」に変更します。

■9.渡ノ羽[H14・17 除く]の再判定について

「9.渡ノ羽[H14・17 除く]」は、耐用年限を経過したばかりか計画期間中に経過しますが、耐震基準である木造の2000年基準前の建設です。そのため、将来の需要推計では現在の管理戸数に余剰が生じる推計となっているため、「優先的な用途廃止」と判定されました。

しかし、耐用年限を経過したばかりで問題なく使用できるため、用途廃止を進めることとなる「あけぼの」「つつじ平」の移転受入団地として活用するため、「改善し当面維持管理」に変更します。

■10.山手の再判定について

「10.山手」は、耐用年限を経過しており、将来の需要推計では現在の管理戸数に余剰が生じる推計となっているため、「優先的な用途廃止」と判定されましたが、耐用年限を4年経過したばかりで、改善により十分活用できるため、「改善し当面維持管理」に変更します。

また、用途廃止を進めることとなる「11.イロハ」の移転受入団地として活用していきます。

■14.渡ノ羽ハイツについて

「14.渡ノ羽ハイツ」は、耐用年限に到達していませんが、需要の低迷とハザードマップ立地の懸念から、「用途廃止」と判定されました。

しかし、計画期間中においても耐用年限に到達しないため、「当面維持管理」に変更します。

物理的特性 社会的特性	改善が不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理 する団地	(該当なし)		(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
当面管理 する団地	当面維持管理、 又は用途廃止		改善し当面維持管理、 又は用途廃止		優先的に改善し 当面維持管理、 又は 優先的な用途廃止		優先的な用途廃止
	■当面維持管理 7.栄町 8.大川岱 9.渡ノ羽[H14・17] 14.渡ノ羽ハイツ 15.岩ノ下ハイツ ■用途廃止 (該当なし)		■改善し当面維持管理 5.細越 6.細前田 9.渡ノ羽[H14・17 除く] 10.山手 13.けやき宿舎 ■用途廃止 (該当なし)		(該当なし)		1.北あけぼの 2.南あけぼの 3.北つつじ平 4.南つつじ平 11.イロハ 12.古苦竹

ただし、「1.北あけぼの・2.南あけぼの・3.北つつじ平」を、「優先的な用途廃止」としてはいますが、用途廃止を進める過程で、点在する既存居住世帯の集約のため、特定住棟を修繕し除却住棟の創出を図ることとします。

(4) - 2 : 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算します。また、事業量及び事業費が偏在しないよう各事業の実施時期を調整します。

■事業費・事業周期の設定

中長期的な期間内の改善事業、建替事業、用途廃止にかかる事業周期や事業費は、計画策定指針に示されている修繕周期表や過去の事業費等をもとに試算します。

■事業実施時期の調整

事業実施時期は基本的に事業周期に合わせて設定します。なお、足場の施工や居室への立ち入りを最小限にするなど、工事の効率を考慮して同時施工が望ましい場合や、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合には、建設年度を考慮した実施時期の調整等を行うことで事業費の平準化を図ります。また、直近の実施予定事業との整合を図ります。

(4) - 3 : 長期的な管理の見通しの作成

事業手法の選定を踏まえ、計画期間及び中長期的な住宅別のストック活用の事業手法及び住棟別の事業手法は、以下のとおりとします。

団地名 ()表記無：公営	棟数	戸数	計画期間活用計画（～2034 年）			構想期間：中長期活用計画（2035 年～）		
			事業手法	戸数	備 考	事業手法	戸数	備 考
1.北あけぼの	25	112	用途廃止	-112	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	－	－	－
2.南あけぼの	23	96	用途廃止	-96	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	－	－	－
2.南あけぼの (単独)	1	1	用途廃止	-1	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	－	－	－
3.北つつじ平	17	68	用途廃止	-68	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	－	－	－
4.南つつじ平	5	20	用途廃止	-20	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	－	－	－
5.細越	5	5	個別改善	5	耐用年限まで快適に活用するため、改善事業を行う。	維持管理 (経常修繕)	5	需要を見定めた活用方針を再確認する。
6.細前田	14	14	個別改善	14	耐用年限まで快適に活用するため、改善事業を行う。	維持管理 (経常修繕)	14	需要を見定めた活用方針を再確認する。
7.栄町	3	5	維持管理 (計画修繕)	5	構想期間での個別改善まで計画修繕対応とする。	個別改善	5	耐用年限後も安全で快適に活用するため、劣化状況及び社会ニーズに対応する個別改善を計画する。
8.大川岱	3	4	維持管理 (計画修繕)	4	構想期間での個別改善まで計画修繕対応とする。	個別改善	4	耐用年限後も安全で快適に活用するため、劣化状況及び社会ニーズに対応する個別改善を計画する。
9.渡ノ羽 (H5～11)	14	20	個別改善 維持管理 (計画修繕)	4 16	計画期間に改善を推進する。 構想期間での個別改善まで計画修繕対応とする。	維持管理 (計画修繕) 個別改善	4 16	耐用年限後も安全で快適に活用するため、劣化状況及び社会ニーズに対応する個別改善を計画する。
9.渡ノ羽 (H14・17)	4	7	維持管理 (計画修繕)	7	構想期間での個別改善まで計画修繕対応とする。	個別改善	7	耐用年限後も安全で快適に活用するため、劣化状況及び社会ニーズに対応する個別改善を計画する。
9.渡ノ羽 (特公賃)	7	7	維持管理 (計画修繕)	7	構想期間での個別改善まで計画修繕対応とする。	個別改善	7	耐用年限後も安全で快適に活用するため、劣化状況及び社会ニーズに対応する個別改善を計画する。
10.山手 (単独)	5	8	個別改善	8	耐用年限まで快適に活用するため、改善事業を行う。	維持管理 (経常修繕)	8	需要を見定めた活用方針を再確認する。
11.イロハ (単独)	2	8	用途廃止	-8	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	－	－	－
12.古苔竹 (単独)	2	2	用途廃止	-2	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	－	－	－
13.けやき宿舎 (単独)	1	40	個別改善	40	耐用年限まで快適に活用するため、改善事業を行う。	個別改善	40	耐用年限後も安全で快適に活用するため、劣化状況及び社会ニーズに対応する個別改善を計画する。
14.渡ノ羽ハイツ (定住促進)	2	8	維持管理 (計画修繕)	8	構想期間での個別改善まで計画修繕対応とする。	個別改善	8	耐用年限後も安全で快適に活用するため、劣化状況及び社会ニーズに対応する個別改善を計画する。
15.岩ノ下ハイツ (定住促進)	4	8	維持管理 (計画修繕)	8	構想期間での個別改善まで計画修繕対応とする。	個別改善	8	耐用年限後も安全で快適に活用するため、劣化状況及び社会ニーズに対応する個別改善を計画する。
維持管理戸数	137	433		126	戸		126	戸

※単独住宅及び定住促進住宅は、公営住宅法による「公営住宅等ストック総合改善事業」の対象となりませんので、表中での“個別改善”“改善事業”は、町単費事業又は社会資本整備総合交付金の提案事業(基幹事業の3割程度)による実施となります。(以下、同様に補助対象の有無にかかわらず「改善」の表記を使用します。)

前述した「ストック推計」での「著しい困窮年収水準未達の世帯数」では、本計画の目標年次である2034年度では86戸と推計され、2045年度における中長期的な見通しでは62戸と推計されています。

また、目標年次の最小必要戸数（86戸）の推計に対して、事業手法決定後のストック活用における管理戸数（公営+単独）の合計は、2034年度で103戸となり、最小必要戸数の86戸はカバーできることとなります。

さらに、2045年度（中長期計画）においては、126戸（公営+単独+特公賃+定住促進）の管理戸数を維持することとしているため、最小必要戸数62戸をカバーできることとなります。

計画修繕：予防保全的に修繕周期等に基づき計画的に実施する修繕工事等（町単費事業）。

ただし機能向上が伴う改修工事等は、改善事業（補助事業）の対象となる。

経常修繕：従来通りの事後保全な経常的に必要となる小規模修繕工事等（町単費事業）。

(4) - 4 : 計画期間における事業手法の決定

指針では、住棟の物理的特性等より全面的な改善が必要と判断した住宅のうち、改善事業後、概ね 30 年以上管理する予定の住宅は「全面的改善」、それ以外は「個別改善」としています。

なお本町では「全面的改善」を行わず、計画的な改善事業を進めて行くことで、今回「改善」判定となった団地・住棟は長寿命化を図りながら、居住性の向上等に資する「個別改善」を行うこととします。

3 次判定結果

長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内における最終的な事業手法は次のとおりです。

基準年次における 433 戸の町営住宅に対し、現状の管理戸数と目標管理戸数の差 (307 戸) を、老朽化した団地・住棟で先行的に用途廃止を進めることで、段階的に管理戸数を減らしながら適切に管理し、目標管理戸数を目指します。

表 町全体における判定結果と継続管理・目標管理戸数の比較

事業手法		対象住宅	戸数
維持管理		7.栄町	5 戸
		8.大川岱	4 戸
		9.渡ノ羽	30 戸
		14.渡ノ羽ハイツ	8 戸
		15.岩ノ下ハイツ	8 戸
維持管理 小計			55 戸
改善	全面的改善	(該当なし)	0 戸
	個別改善	5.細越	5 戸
		6.細前田	14 戸
		9.渡ノ羽 (H5～11)	4 戸
		10.山手	8 戸
		13.けやき宿舎	40 戸
改善 小計			71 戸
建替		(該当なし)	0 戸
建替 小計			0 戸
継続管理（維持管理・改善・建替） 小計			126 戸
用途廃止	1.北あけぼの		112 戸
	2.南あけぼの		97 戸
	3.北つつじ平		68 戸
	4.南つつじ平		20 戸
	11.イロハ		8 戸
	12.古苦竹		2 戸
用途廃止 小計			307 戸
現状管理戸数 計			433 戸

目標管理戸数
2034
(令和 16 年)

差分

126 戸

0 戸

差分

307 戸

第5章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針

1. 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

公営住宅等の安全性を適正に保つためには、定期点検により各施設等の劣化を正確に把握し、それに対応して維持管理していくことが必要です。

したがって、法定点検の対象となっている住棟は、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検の対象外の住棟は、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。

法定点検

建築基準法第12条では、3階以上かつ1,000㎡以上の住棟について、定期的に損傷、腐食その他劣化の状況を点検することを義務付けています。

(2) 日常点検の実施方針

目視により確認することが容易な部位については、不具合への迅速な対応を図る観点から、必要に応じて日常点検を実施します。

遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目になく、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検を行います。

日常点検

日常点検は、年1回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（2016年（平成28年）8月）国土交通省 住宅局 住宅総合整備課）」に則り実施します。なお、建築基準法第12条で規定する有資格者以外による実施も可能です。

表 定期点検・日常点検の位置づけ

法定点検の対象となる公営住宅等	法定点検の対象外の公営住宅等
定期点検 法定点検 法定点検と同様の点検 + 補完 日常点検	

〔参考資料：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〕

(3) 点検結果の活用

定期点検や日常点検の結果は、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

バルコニーや居室等の入居者が専用的に使用する部分については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録をデータベース化します。

2. 計画修繕の実施方針

本来、管理手法判定で「維持管理」及び「改善」とした団地・住棟は今後も継続して管理を行っていくことから、計画的な修繕が必要となります

本計画では、「維持管理」及び「改善」対象となった団地・住棟は以下のとおりです。

維持管理：7.栄町	8.大川岱	9.渡ノ羽	14.渡ノ羽ハイツ	15.岩ノ下ハイツ
改 善：5.細越	6.細前田	9.渡ノ羽	10.山手	13.けやき宿舎

「9. 渡ノ羽」は、建設年度の違いにより「維持管理」と「改善」対象に分かれます。

維持管理： 9.渡ノ羽 下記以外の21棟30戸は維持管理

改 善： 9.渡ノ羽 本計画期間中に1～4号棟（H5）：4棟4戸

計画修繕の実施方針は以下のとおりです。

（1）計画修繕の内容と周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事です。計画期間内に実施する修繕は、計画策定指針に示されている修繕周期表（次頁～）を基本として実施します。

（2）点検結果を踏まえた適切な修繕計画

点検（定期点検・日常点検）により、老朽化が見られた場合には、老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位を付けるなど実状を踏まえた実施時期を検討します。日常点検等により、建物の安全性が確認され、劣化が確認されない場合には、他の団地の老朽度や各年の修繕費コストを鑑みて、予定の修繕周期を延期すること考えられます。なお、住戸内の修繕については、入居者が退去後、点検及び修繕を行うこととします。

（3）計画修繕の効率化

工事時期の近い修繕内容や建設年代の近い住棟、同じ住棟タイプの工事時期を調整するなど、工事の効率化やコスト軽減を図ります。また、改善工事の時期と近い場合は、改善事業に合わせて修繕を行うことにより、効率化を図ります。

表 修繕周期表 1/4

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

表 修繕周期表 2/4

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

表 修繕周期表 3/4

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

表 修繕周期表 4/4

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

参考文献凡例

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

〔出典：公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月－国土交通省〕

(4) 団地別住棟別計画修繕

策定指針が示す標準的な修繕周期を踏まえて、定期的な点検を行い適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性の維持を図り、長期的に活用することが必要です。

本町の維持管理判定団地等に対しては、以下の項目について計画修繕の修繕周期を集約設定します。

標準修繕周期の設定

	部位別	修繕・改善項目	修繕周期(年)
住戸	浴室	防水性向上等	15
		ユニットバス改修	25
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20
		台所壁の不燃化・改修	15
	トイレ	便器の改修	25
		手摺設置・改修	－
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15
		換気扇設置・改修	20
		分電盤類取替	15
		電気容量のアップ	－
		警報器等の設置・改修	20
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30
	建具等	建具改修	36
共用部分	外壁等	耐久性向上等（防水性向上含む）	18
		吹付タイル補修（外壁補修・目地補修含む）	18
		軒裏補修	18
		庇・笠木補修	18
		雨樋等補修	18
		バルコニー補修	18
		アルミサッシ改修	36
	屋根	防水性向上等	12
		屋根塗替	12
		屋根葺替	24
	入口・階段	内壁・天井補修	12
		入口－通路の段差解消	－
		手摺の設置・改修	－
		郵便箱取替	24
	電気等設備	消火栓箱取替	25
		分電盤類取替	30
		照明器具取替	15
		共視聴アンテナ改修	15
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30
屋外・外構	共同・附帯施設	児童遊園の整備・改修	20
		駐輪場屋根改修	20
		物置等の整備・改修	20
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15
		受水槽取替	25
		浄化槽改修	－
		屋外灯改修	15
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30

参考資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針及び長期修繕計画の作成指針(社団法人不動産協会) 他

※上記の修繕・改善項目は、機能性の向上や耐久性の向上が伴えば改善事業として補助対象となる項目を含んでいます。

－：特に修繕周期(年)を設定しない項目

本町のストックに対しては、次の表において団地別住棟別の修繕計画（単費事業）を設定します。なお、改善事業（補助事業）としての工事が可能な部分については、積極的に適用を図っていきます。

団地別住棟別修繕計画-1

団地名→ 住棟名 or 棟数→ 建設年度→ 構造階数→			修繕 周期	1.北あけぼの 修繕：4 棟 S32-37 簡易耐火 1	2.南あけぼの 修繕：11 棟 S38-46 簡易耐火 1	3.北つつじ平 修繕：4 棟 S41-45 簡易耐火 1	5.細越 5 棟 H1 木造 1
経過年数[現在 ～ 計画期間最終年次]			→	62-67～72-77	53-61～63-71	54-58～64-68	35-45
住戸	浴室	防水性向上等	15	－	－	－	－
		ユニットバス改修	25	－	－	－	●
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	－	－	－	●
		台所壁の不燃化・改修	15	－	－	－	○
	トイレ	便器の改修	25	－	－	－	○
		手摺設置・改修	－	－	－	－	●
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	－	－	－	●
		換気扇設置・改修	20	－	－	－	○
		分電盤類取替	15	－	－	－	○
		電気容量のアップ	－	－	－	－	－
		警報器等の設置・改修	20	－	－	－	○
	配管	給水・給湯管改修	20	－	－	－	○
		排水管改修	30	－	－	－	○
		ガス管改修	30	－	－	－	○
	建具等	建具改修	36	－	－	－	○
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	－	－	－	●
		吹付タイル等補修	18	－	－	－	－
		軒裏補修	18	－	－	－	●
		庇・笠木補修	18	－	－	－	－
		雨樋等補修	18	－	－	－	－
		バルコニー補修	18	－	－	－	－
		アルミサッシ改修	36	－	－	－	○
	屋根	防水性向上等	12	－	－	－	－
		屋根塗替	12	△	△	△	－
		屋根葺替	24	－	－	－	○
	入口・階段	内壁・天井補修	12	－	－	－	－
		入口－通路の段差解消	－	－	－	－	－
		手摺の設置・改修	－	－	－	－	－
		郵便箱取替	24	－	－	－	－
	電気等設備	消火栓箱取替	25	－	－	－	－
		分電盤類取替	30	－	－	－	－
		照明器具取替	15	－	－	－	－
		共視聴アンテナ改修	15	－	－	－	－
	配管	給水・給湯管改修	20	－	－	－	－
		排水管改修	30	－	－	－	－
		ガス管改修	30	－	－	－	－
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	－	－	－	－
		駐輪場の改修	20	－	－	－	－
		物置等の整備・改修	20	－	－	－	－
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	－	－	－	－
		受水槽取替	25	－	－	－	－
		浄化槽改修	－	－	－	－	－
		屋外灯改修	15	－	－	－	●
	配管	給水管改修	20	－	－	－	－
		排水管改修	30	－	－	－	－
		ガス管改修	30	－	－	－	－

● 本計画期間中の改善事業の対象とすべき項目

○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

△ 用途廃止を進める過程で点在する既存居住世帯の集約のため、特定住棟を修繕する項目

－ 修繕周の対象とならない又はしない項目

団地別住棟別修繕計画-2

団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→			修繕 周期	6.細前田 14 棟 H2・3 木造 1	7.栄町 3 棟 H6 木造 2	8.大川岱 3 棟 H4・5 木造 2	9.渡ノ羽 25 棟 H5-17 木造 1・2
経過年数[現在 ～ 計画期間最終年次]			→	33-34～43-44	30～40	31-32～41-42	19-31～29-41
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—
		ユニットバス改修	25	●	○	○	○
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	●	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○
		手摺設置・改修	—	●	○	○	○
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	●	○	○	○
		換気扇設置・改修	20	○	○	○	○
		分電盤類取替	15	○	○	○	○
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○
		排水管改修	30	○	○	○	○
		ガス管改修	30	○	○	○	○
	建具等	建具改修	36	○	○	○	○
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	●	○	○	○
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—
		軒裏補修	18	●	○	○	○
		庇・笠木補修	18	—	—	—	—
		雨樋等補修	18	—	—	—	—
		バルコニー補修	18	—	—	—	—
		アルミサッシ改修	36	○	○	○	○
	屋根	防水性向上等	12	—	—	—	—
		屋根塗替	12	—	—	—	●
		屋根葺替	24	○	○	○	—
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	—	—	—
		入口－通路の段差解消	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	—	—	—	—
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	—	—
		分電盤類取替	30	—	—	—	—
		照明器具取替	15	—	—	—	—
		共視聴アンテナ改修	15	—	—	—	—
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	—	—
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—	—	—	—
		駐輪場の改修	20	—	—	—	—
		物置等の整備・改修	20	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	—	—	—	—
		受水槽取替	25	—	—	—	—
		浄化槽改修	—	—	—	—	—
		屋外灯改修	15	●	○	○	○
	配管	給水管改修	20	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	—	—

● 本計画期間中の改善事業の対象とすべき項目

○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

△ 用途廃止を進める過程で点在する既存居住世帯の集約のため、特定住棟を修繕する項目

— 修繕周の対象とならない又はしない項目

団地別住棟別修繕計画-3

団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→			修繕 周期	10.山手	13.けやき宿舎	14.渡ノ羽ハイツ	15.岩ノ下ハイツ
				5 棟	1 棟	2 棟	4 棟
				H2	H6	H26	H29
				木造 1	耐火 5	木造 2	木造 2
経過年数[現在 ～ 計画期間最終年次]			→	34～44	30～40	10～20	7～17
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—
		ユニットバス改修	25	○	●	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	●	●	—	—
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	○	○	—	—
		手摺設置・改修	—	●	○	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	●	○	○
		換気扇設置・改修	20	○	●	—	—
		分電盤類取替	15	○	○	○	○
		電気容量のアップ	—	—	●	—	—
		警報器等の設置・改修	20	○	○	—	—
	配管	給水・給湯管改修	20	○	●	—	—
		排水管改修	30	○	●	—	—
		ガス管改修	30	○	●	—	—
	建具等	建具改修	36	○	○	—	—
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	●	●	○	—
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—
		軒裏補修	18	●	●	○	—
		庇・笠木補修	18	—	●	—	—
		雨樋等補修	18	—	—	—	—
		バルコニー補修	18	—	●	—	—
		アルミサッシ改修	36	○	○	—	—
	屋根	防水性向上等	12	—	●	—	—
		屋根塗替	12	—	—	—	—
		屋根葺替	24	○	—	—	—
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	○	—	—
		入口－通路の段差解消	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	—	○	—	—
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	—	—
		分電盤類取替	30	—	○	—	—
		照明器具取替	15	—	●	—	—
		共視聴アンテナ改修	15	—	○	—	—
	配管	給水・給湯管改修	20	—	●	—	—
		排水管改修	30	—	●	—	—
		ガス管改修	30	—	●	—	—
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—	—	—	—
		駐輪場の改修	20	—	○	—	—
		物置等の整備・改修	20	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	—	○	—	—
		受水槽取替	25	—	○	—	—
		浄化槽改修	—	—	—	—	—
		屋外灯改修	15	●	●	○	○
	配管	給水管改修	20	—	●	—	—
		排水管改修	30	—	●	—	—
		ガス管改修	30	—	●	—	—

● 本計画期間中の改善事業の対象とすべき項目

○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

△ 用途廃止を進める過程で点在する既存居住世帯の集約のため、特定住棟を修繕する項目

— 修繕周の対象とならない又はしない項目

修繕周期に基づき、下記の【住戸】【共用部分】【屋外・外構】ごとに、本町のストックに対する修繕内容を定めます。ただし、過去の修繕・改善履歴により修繕済みや設置済みは除きます。

また、同建設時期の住棟であっても、主体構造や部材仕様及び仕上仕様の違いによる劣化、および入居者の使用環境等により劣化の相異が生じているため、次期定期点検を踏まえ詳細な修繕計画の内容を再検討することとします。

① 1.北あけぼの 対象：4棟（用途廃止予定のため、今後の退去状況を見極めながら選定）

【住戸】

※計画する住戸修繕はありません。

【共用部分】

○修繕周期を超過した、屋根修繕を計画します。

【屋外・外構】

※計画する屋外・外構修繕はありません。

凡例：以下同様

- 本計画期間中の改善事業の対象とすべき項目
- 本計画期間中の改善事業としないが修繕の対象とする項目

※単独住宅及び定住促進住宅は、公営住宅法による「公営住宅等ストック総合改善事業」の対象となりませんので、表記中での“改善補助対象工事”は、町単費事業又は社会資本整備総合交付金の提案事業（基幹事業の3割程度）による実施となります。（以下、同様。）

② 2.南あけぼの 対象：11棟（用途廃止予定のため、今後の退去状況を見極めながら選定）

【住戸】

※計画する住戸修繕はありません。

【共用部分】

○修繕周期を超過した、屋根修繕を計画します。

【屋外・外構】

※計画する屋外・外構修繕はありません。

③ 3.北つつじ平 対象：4棟（用途廃止予定のため、今後の退去状況を見極めながら選定）

【住戸】

※計画する住戸修繕はありません。

【共用部分】

○修繕周期を超過した、屋根修繕を計画します。

【屋外・外構】

※計画する屋外・外構修繕はありません。

④ 5.細越 対象：5 棟

【住戸】

- 修繕周期を超過した、浴室のユニットバス改修と給湯器改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、流し台・洗面台更新及び換気扇改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、台所壁改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、便器及び手摺改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、分電盤取替及び警報器等の改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、住戸内配管（給排水ガス）改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、建具改修を計画します。
- ※上記の●印複合改修は、長寿命化型改善補助対象工事として検討します。

【共用部分】

- 修繕周期を超過した、外壁修繕（断熱性向上・耐久性向上・軒裏修繕）を計画します。
 - 修繕周期を超過した、アルミサッシ改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、屋根修繕を計画します。
- ※上記の外壁修繕は、長寿命化型改善補助対象工事として検討します。

【屋外・外構】

- 修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。
- ※上記の屋外灯改修は、脱炭素社会対応型改善補助対象工事として検討します。

⑤ 6.細前田 対象：14 棟

【住戸】

- 修繕周期を超過した、浴室のユニットバス改修と給湯器改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、流し台・洗面台更新及び換気扇改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、台所壁改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、便器及び手摺改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、分電盤取替及び警報器等の改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、住戸内配管（給排水ガス）改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、建具改修を計画します。
- ※上記の●印複合改修は、長寿命化型改善補助対象工事として検討します。

【共用部分】

- 修繕周期を超過した、外壁修繕（断熱性向上・耐久性向上・軒裏修繕）を計画します。
 - 修繕周期を超過した、アルミサッシ改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、屋根修繕を計画します。
- ※上記の外壁修繕は、長寿命化型改善補助対象工事として検討します。

【屋外・外構】

- 修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。
- ※上記の屋外灯改修は、脱炭素社会対応型改善補助対象工事として検討します。

⑥ 7.栄町 対象：3 棟

【住戸】

- 修繕周期を超過した、浴室のユニットバス改修と給湯器改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、流し台・洗面台更新及び換気扇改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、台所壁改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、便器及び手摺改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、分電盤取替及び警報器等の改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、住戸内配管（給排水ガス）改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、建具改修を計画します。

【共用部分】

- 修繕周期を超過した、外壁修繕（断熱性向上・耐久性向上・軒裏修繕）を計画します。
- 修繕周期を超過した、アルミサッシ改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、屋根修繕を計画します。

【屋外・外構】

- 修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。

⑦ 8.大川岱 対象：3 棟

【住戸】

- 修繕周期を超過した、浴室のユニットバス改修と給湯器改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、流し台・洗面台更新及び換気扇改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、台所壁改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、便器及び手摺改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、分電盤取替及び警報器等の改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、住戸内配管（給排水ガス）改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、建具改修を計画します。

【共用部分】

- 修繕周期を超過した、外壁修繕（断熱性向上・耐久性向上・軒裏修繕）を計画します。
- 修繕周期を超過した、アルミサッシ改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、屋根修繕を計画します。

【屋外・外構】

- 修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。

⑧ 9.渡ノ羽 対象：25 棟

【住戸】

- 修繕周期を超過した、浴室のユニットバス改修と給湯器改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、流し台・洗面台更新及び換気扇改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、台所壁改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、便器及び手摺改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、分電盤取替及び警報器等の改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、住戸内配管（給排水ガス）改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、建具改修を計画します。

【共用部分】

- 修繕周期を超過した、外壁修繕（断熱性向上・耐久性向上・軒裏修繕）を計画します。
- 修繕周期を超過した、アルミサッシ改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、屋根修繕を計画します。
- ※上記の屋根修繕は、長寿命化型改善補助対象工事として検討します。（計画期間中：4棟）

【屋外・外構】

- 修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。

⑨ 10.山手 対象：5棟

【住戸】

- 修繕周期を超過した、浴室のユニットバス改修と給湯器改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、流し台・洗面台更新及び換気扇改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、台所壁改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、便器及び手摺改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、分電盤取替及び警報器等の改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、住戸内配管（給排水ガス）改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、建具改修を計画します。
- ※上記の●印複合改修は、福祉対応型改善補助対象工事として検討します。

【共用部分】

- 修繕周期を超過した、外壁修繕（断熱性向上・耐久性向上・軒裏修繕）を計画します。
- 修繕周期を超過した、アルミサッシ改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、屋根修繕を計画します。
- ※上記の外壁修繕は、長寿命化型改善補助対象工事として検討します。

【屋外・外構】

- 修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。
- ※上記の屋外灯改修は、脱炭素社会対応型改善補助対象工事として検討します。

⑩ 13.けやき宿舎 対象：1棟

【住戸】

- 修繕周期を超過した、浴室のユニットバス改修と給湯器改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、流し台・洗面台更新及び浴室換気扇改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、台所壁改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、便器及び手摺改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、分電盤取替及び警報器等の改修を計画します。
- 電気容量のアップ改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、住戸内配管（給排水ガス）改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、建具改修を計画します。
- ※上記の●印複合改修は、長寿命化型改善補助対象工事として検討します。

【共用部分】

- 修繕周期を超過した、外壁修繕（耐久性向上・軒裏修繕・庇笠木補修・バルコニー補修）を計画します。
 - 修繕周期を超過した、アルミサッシ改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、屋上修繕を計画します。
 - 修繕周期を超過した、共用階段（内壁・天井・郵便箱）改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、共用電気設備（分電盤・照明器具・共視聴アンテナ）改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、共用配管（給排水ガス）改修を計画します。
- ※上記の●印改修は、長寿命化型及び脱炭素社会対応型改善補助対象工事として検討します。

【屋外・外構】

- 修繕周期を超過した、駐輪場修繕を計画します。
 - 修繕周期を超過した、給水施設（給水ポンプ・受水槽）改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。
 - 修繕周期を超過した、屋外配管（給排水ガス）改修を計画します。
- ※上記の屋外灯改修は、脱炭素社会対応型改善補助対象工事として検討します。

⑪ 14.渡ノ羽ハイツ 対象：2棟**【住戸】**

- 修繕周期を超過した、台所壁改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、給湯器改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、分電盤取替改修を計画します。

【共用部分】

- 修繕周期を超過した、外壁修繕（断熱性向上・耐久性向上・軒裏修繕）を計画します。

【屋外・外構】

- 修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。

⑫ 15.岩ノ下ハイツ 対象：4棟**【住戸】**

- 修繕周期を超過した、台所壁改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、給湯器改修を計画します。
- 修繕周期を超過した、分電盤取替改修を計画します。

【共用部分】

※対象となる修繕はありません。

【屋外・外構】

- 修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。

3. 改善事業の実施方針

事業手法の選定の評価基準とした躯体・避難の安全性が確保（木造 2000 年基準除く）されており、長期的な活用を図るべき団地・住棟において、改善を実施します。なお、改善事業には、部分的な改善により対応が可能で、今後 10 年以上管理するものについて実施する「個別改善」、躯体を残した全面的な改善が必要で、今後 30 年以上管理するものについて実施する「全面的改善」があります。

判定により「個別改善」「全面的改善」とした団地・住棟の実施方針は、以下のとおりです。

（１）個別改善

本計画で「個別改善」対象となった団地・住棟は以下のとおりです。

5.細越	6.細前田	9.渡ノ羽	10.山手	13.けやき宿舎
------	-------	-------	-------	----------

個別改善では、以下の 1) から 6) のいずれかの改善を行います。

- 1) 居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備の改善
- 2) 福祉対応型：高齢者、障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- 3) 安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善
- 4) 長寿命化型：公営住宅等の劣化防止、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
- 5) 脱炭素社会対応型：公営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善
- 6) 子育て世帯支援型：子育て世帯等の居住に適した住環境のための改善

主な個別改善事業のメニュー例

改善タイプ	住戸改善	共用部改善	屋外・外構改善
居住性向上型	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・換気扇の設置 ・電気容量のアップ ・外壁、最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応	・雨水貯水施設の設置 ・地上デジタル放送対応 ・集会所の整備、増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備
福祉対応型	・住宅内部の段差解消 ・浴、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新	・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置、機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置	・屋外階段の手摺の設置 ・屋外階段等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化
安全性確保型	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・公営住宅の防犯性向上	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性、耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置
長寿命化型	・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事	・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上	・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事
脱炭素社会対応型	・省エネ改修 ・再生可能エネルギー設備（太陽光発電設備、蓄電池等）の設置		
子育て世帯支援型	・子どもの見守り間取りへ改修 ・遮音性のある床への改修 ・水回り設備の改修	・子どもの安全性確保	・子どもの安全性確保

〔出典：公営住宅長寿命化計画策定指針 平成 21 年 3 月－国土交通省、公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱 令和 4 年 4 月 1 日最終改定〕

(2) 住棟別改善事業計画

公営住宅等ストック総合改善事業の個別改善の種類及び施行要件にそって、本町の「改善」判定団地・住棟に対して必要な改善事業の項目を、前頁の表の例示から選択します。

住棟別改善方針-1

	種別類型	改善内容	5.細越	6.細前田	9.渡ノ羽
住戸	居住性向上	間取り改修・室内改修			
		給湯設備設置	●	●	
		電気容量のアップ			
		浴室改善又はユニットバス化	●	●	
	福祉対応	浴室の換気扇設置			
		床段差解消	●	●	
		浴室・便所等手摺設置	●	●	
		浴槽・便器の高齢者対応			
		高齢者対応の建具改修			
	安全性確保	流し台・洗面台更新	●	●	
		台所壁の不燃化			
		避難経路の確保（梯子設置）			
		防災警報器等の設置			
	長寿命化	面格子等の防犯建物部品の設置			
		浴室の防水性向上に資する工事			
		内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事			
	脱炭素社会対応	配管の耐久性向上に資する工事			
開口・内壁・天井等の断熱化					
子育て世帯支援型	省エネ設備への交換	●	●		
	子どもの見守り間取りへ改修				
	遮音性のある床への改修				
共用部分	居住性向上	水回り設備の改修			
		給水方式の変更			
		外壁・屋根改修（断熱化対応）			
	福祉対応	共視聴アンテナ設備設置			
		廊下・階段の手摺設置			
		中層エレベーターの設置・改善			
		玄関入口段差の解消			
	安全性確保	視覚障がい者誘導用ブロック等の設置			
		耐震改修			
		外壁落下防止改修			
		バルコニーの手摺のアルミ化			
		防火区画の設置			
	長寿命化	避難設備の設置・二方向避難確保			
		エレベーターの法令不適合改善			
		屋上・外壁の耐久性向上	●:外壁	●:外壁	●:屋根
	脱炭素社会対応	配管の耐久性向上			
		避難施設の耐久性向上			
屋根・外壁の断熱強化					
子育て世帯	省エネ設備への交換				
	再生可能エネルギー導入				
屋外・外構	居住性向上	子どもの転落防止			
		集会所の整備・増改築			
		児童遊園の整備			
	福祉対応	排水処理施設の整備			
		屋外階段の手摺の設置			
		屋外通路等の幅員確保			
	安全性確保	段差の解消（スロープの設置等）			
		屋外消火栓設置			
		避難経路となる屋外通路等の整備			
		屋外通路等の照明設備の照度確保			
脱炭素社会対応	ガス管の耐震性・耐食性向上				
	防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置				

住棟別改善方針-2

	種別類型	改善内容	10.山手	13.けやき宿舎
住戸	居住性向上	間取り改修・室内改修		●
		給湯設備設置		●
		電気容量のアップ		●
		浴室改善又はユニットバス化		●
		浴室の換気扇設置		●
	福祉対応	床段差解消	●	
		浴室・便所等手摺設置	●	
		浴槽・便器の高齢者対応		
		高齢者対応の建具改修		
		流し台・洗面台更新	●	●
	安全性確保	台所壁の不燃化		
		避難経路の確保（梯子設置）		
		防災警報器等の設置		
		面格子等の防犯建物部品の設置		
	長寿命化	浴室の防水性向上に資する工事		
		内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事		
		配管の耐久性向上に資する工事		●
	脱炭素社会対応	開口・内壁・天井等の断熱化		
		省エネ設備への交換		●
	子育て世帯支援型	子どもの見守り間取りへ改修		
		遮音性のある床への改修		
		水回り設備の改修		
共用部分	居住性向上	給水方式の変更		
		外壁・屋根改修（断熱化対応）		
		共視聴アンテナ設備設置		
	福祉対応	廊下・階段の手摺設置		
		中層エレベーターの設置・改善		
		玄関入口段差の解消		
		視覚障がい者誘導用ブロック等の設置		
	安全性確保	耐震改修		
		外壁落下防止改修		
		バルコニーの手摺のアルミ化		
		防火区画の設置		
		避難設備の設置・二方向避難確保		
		エレベーターの法令不適合改善		
	長寿命化	屋上・外壁の耐久性向上	●	●
		配管の耐久性向上		●
		避難施設の耐久性向上		
	脱炭素社会対応	屋根・外壁の断熱強化		
		省エネ設備への交換		●
	子育て世帯	再生可能エネルギー導入		
		子どもの転落防止		
屋外・外構	居住性向上	集会所の整備・増改築		
		児童遊園の整備		
		排水処理施設の整備		
	福祉対応	屋外階段の手摺の設置		
		屋外通路等の幅員確保		
		段差の解消（スロープの設置等）		
	安全性確保	屋外消火栓設置		
		避難経路となる屋外通路等の整備		
		屋外通路等の照明設備の照度確保		
		ガス管の耐震性・耐食性向上		
	長寿命化	防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置		
		配管の耐久性・耐食性向上に資する工事		●
	脱炭素社会対応	省エネ設備への交換	●	●
		再生可能エネルギー導入		

本計画では、「個別改善」とした耐火構造住棟（耐用年限 70 年：けやき宿舎）について、以下の水廻り改善内容を「パッケージ型」として、【長寿命化型改善】に位置づけて計画します。

パッケージ型改善【長寿命化型】：居住性向上型+福祉対応型+長寿命化型+脱炭素社会対応型

- 給排水管の改修（住戸+共用+屋外）：長寿命化型
- ユニットバス化+浴室換気扇+バランス釜から省エネ給湯器：居住性向上型+脱炭素社会対応型
- 流し台&洗面台更新：福祉対応型

① 細越

- ・全棟を対象に、ユニットバス化+省エネ給湯器改善【長寿命化+脱炭素社会対応型】を計画します。
- ・全棟を対象に、段差解消、便所手摺設置、流し台・洗面台更新【福祉対応型】を計画します。
- ・全棟を対象に、外壁の耐久性向上改善【長寿命化型】を計画します。
- ・屋外灯の LED 化【脱炭素社会対応型】を計画します。

② 細前田

- ・全棟を対象に、ユニットバス化+省エネ給湯器改善【長寿命化+脱炭素社会対応型】を計画します。
- ・全棟を対象に、段差解消、便所手摺設置、流し台・洗面台更新【福祉対応型】を計画します。
- ・全棟を対象に、外壁の耐久性向上改善【長寿命化型】を計画します。
- ・屋外灯の LED 化【脱炭素社会対応型】を計画します。

③ 渡ノ羽

- ・1～4 号棟を対象に、計画期間中に屋根の耐久性向上改善【長寿命化型】を計画します。

④ 山手（単独）

- ・全棟を対象に、段差解消、便所手摺設置、流し台・洗面台更新【福祉対応型】を計画します。
- ・全棟を対象に、屋根・外壁の耐久性向上改善【長寿命化型】を計画します。
- ・屋外灯の LED 化【脱炭素社会対応型】を計画します。

⑤ けやき宿舎（単独）

- ・パッケージ型改善【長寿命化型】を計画します。
- ・室内改修と電気容量アップ【居住性向上型】を計画します。
- ・屋上・外壁の耐久性向上【長寿命化型】を計画します。
- ・共用灯照明及び外灯の LED 化【脱炭素社会対応型】を計画します。

※単独住宅及び定住促進住宅は、公営住宅法による「公営住宅等ストック総合改善事業」の対象となりませんので、表記の“個別改善”“改善事業”は、町単費事業又は社会資本整備総合交付金の提案事業(基幹事業の 3 割程度)による実施となります。(以下、同様。)

(3) 全面的改善

本計画で「全面的改善」対象となった団地・住棟はありません。

4. 年次別修繕改善事業計画

本計画期間の年次別修繕改善事業計画は、以下のとおりです。

年次別修繕改善事業計画（前期）-1

団地名	住棟 番号	建設 年度	構造 階数	修繕改善事業の内容				
				2025(令和 7)	2026(令和 8)	2027(令和 9)	2028(令和 10)	2029(令和 11)
北あけぼの	(25 棟)	S32 -37	簡 1		屋根塗装修繕：1 棟			
南あけぼの	(24 棟)	S38 -46	簡 1					
北つつじ平	(17 棟)	S41 -45	簡 1		屋根塗装修繕：4 棟			
細越	1	H1	木 1			外壁改善 【長寿命化】		
	2	H1	木 1			外壁改善 【長寿命化】		
	3	H1	木 1			外壁改善 【長寿命化】		
	4	H1	木 1				外壁改善 【長寿命化】	
	5	H1	木 1				外壁改善 【長寿命化】	
	年次計画が 定められない項目			・ 退去住戸の発生状況を見極めながら、【計画修繕】を行う ・ 退去住戸の発生状況を見極めながら、UB 化+給湯器【長寿命化・脱炭素】 ・ 退去住戸の発生状況を見極めながら、段差解消、便所手摺設置、流し台・洗面台更新【福祉対応型】 ・ 屋外灯の LED 化【脱炭素社会対応型】				
細前田	1	H2	木 1			外壁改善 【長寿命化】		
	2	H2	木 1			外壁改善 【長寿命化】		
	3	H2	木 1			外壁改善 【長寿命化】		
	4	H2	木 1			外壁改善 【長寿命化】		
	5	H2	木 1			外壁改善 【長寿命化】		
	6	H3	木 1				外壁改善 【長寿命化】	
	7	H3	木 1				外壁改善 【長寿命化】	
	8	H3	木 1				外壁改善 【長寿命化】	
	9	H3	木 1				外壁改善 【長寿命化】	
	10	H3	木 1				外壁改善 【長寿命化】	
	11	H3	木 1					外壁改善 【長寿命化】
	12	H3	木 1					外壁改善 【長寿命化】
	13	H3	木 1					外壁改善 【長寿命化】
	14	H3	木 1					外壁改善 【長寿命化】
	年次計画が 定められない項目			・ 退去住戸の発生状況を見極めながら、【計画修繕】を行う ・ 退去住戸の発生状況を見極めながら、UB 化+給湯器【長寿命化・脱炭素】 ・ 退去住戸の発生状況を見極めながら、段差解消、便所手摺設置、流し台・洗面台更新【福祉対応型】 ・ 屋外灯の LED 化【脱炭素社会対応型】				

年次別修繕改善事業計画（後期）-1

団地名	住棟 番号	修繕改善事業の内容				
		2030(令和12)	2031(令和13)	2032(令和14)	2033(令和15)	2034(令和16)
北あけぼの	(25棟)		屋根塗装修繕：3棟			
南あけぼの	(24棟)			屋根塗装修繕：2棟	屋根塗装修繕：5棟	屋根塗装修繕：4棟
北つつじ平	(17棟)					
細越	1					
	2					
	3					
	4					
	5					
		・退去住戸の発生状況を見極めながら、【計画修繕】を行う ・退去住戸の発生状況を見極めながら、UB化+給湯器【長寿命化・脱炭素】 ・退去住戸の発生状況を見極めながら、段差解消、便所手摺設置、流し台・洗面台更新【福祉対応型】 ・屋外灯のLED化【脱炭素社会対応型】				
細前田	1					
	2					
	3					
	4					
	5					
	6					
	7					
	8					
	9					
	10					
	11					
	12					
	13					
	14					
		・退去住戸の発生状況を見極めながら、【計画修繕】を行う ・退去住戸の発生状況を見極めながら、UB化+給湯器【長寿命化・脱炭素】 ・退去住戸の発生状況を見極めながら、段差解消、便所手摺設置、流し台・洗面台更新【福祉対応型】 ・屋外灯のLED化【脱炭素社会対応型】				

年次別修繕改善事業計画（前期）-2

団地名	住棟 番号	建設 年度	構造 階数	修繕改善事業の内容				
				2025(令和 7)	2026(令和 8)	2027(令和 9)	2028(令和 10)	2029(令和 11)
栄町	1	H6	木 2					
	2	H6	木 2					
	3	H6	木 2					
	年次計画が 定められない項目			・退去住戸の発生状況を見極めながら、【計画修繕】を行う				
大川岱	1	H4	木 2					
	2	H5	木 2					
	3	H5	木 2					
	年次計画が 定められない項目			・退去住戸の発生状況を見極めながら、【計画修繕】を行う				
渡ノ羽 （公営）	1	H5	木 1					屋根改善 【長寿命化】
	2	H5	木 1					屋根改善 【長寿命化】
	3	H5	木 1					屋根改善 【長寿命化】
	4	H5	木 1					屋根改善 【長寿命化】
渡ノ羽 （公営）	5-19 (14 棟)	H5 -17	木 2					
渡ノ羽 （特公賃）	A1-7 (7 棟)	H5-6	木 2					
年次計画が 定められない項目			・退去住戸の発生状況を見極めながら、【計画修繕】を行う					
山手	1	H2	木 1					
	2	H2	木 1					
	3	H2	木 1					
	4	H2	木 1					
	5	H2	木 1					
	年次計画が 定められない項目			・退去住戸の発生状況を見極めながら、【計画修繕】を行う				
けやき宿舎	1	H6	耐 5		屋上修繕 【経常修繕】	パッケージ型改善 【長寿命化】 室内改修・電気容量 UP 【居住性向上】	パッケージ型改善 【長寿命化】 室内改修・電気容量 UP 【居住性向上】	パッケージ型改善 【長寿命化】 室内改修・電気容量 UP 【居住性向上】
						・退去住戸の発生状況を見極めながら、5 戸/年程度の改善事業を行う		
渡ノ羽ハイツ	A-B (2 棟)	H26	木 2	・退去住戸の発生状況を見極めながら、【計画修繕】を行う				
岩ノ下ハイツ	A-D (4 棟)	H29	木 2	・退去住戸の発生状況を見極めながら、【計画修繕】を行う				
除却事業								
北あけぼの				3 棟				
南あけぼの								1 棟
北つつじ平								
南つつじ平					1 棟			

年次別修繕改善事業計画（後期）-2

団地名	住棟 番号	修繕改善事業の内容				
		2030(令和12)	2031(令和13)	2032(令和14)	2033(令和15)	2034(令和16)
栄町	1					
	2					
	3					
		・退去住戸の発生状況を見極めながら、【計画修繕】を行う				
大川岱	1					
	2					
	3					
		・退去住戸の発生状況を見極めながら、【計画修繕】を行う				
渡ノ羽 (公営)	1					
	2					
	3					
	4					
	渡ノ羽 (公営)	5-19 (14棟)				
	渡ノ羽 (特公賃)	A1-7 (7棟)				
		・退去住戸の発生状況を見極めながら、【計画修繕】を行う				
山手	1		屋根・外壁改善 【長寿命化】			
	2		屋根・外壁改善 【長寿命化】			
	3		屋根・外壁改善 【長寿命化】			
	4				屋根・外壁改善 【長寿命化】	
	5				屋根・外壁改善 【長寿命化】	
		・退去住戸の発生状況を見極めながら、【計画修繕】を行う				
けやき宿舎	1	屋根・外壁改善 パッケージ型改善 【長寿命化】 室内改修・電気容量UP 【居住性向上】 共用灯・外灯：LED化 【脱炭素社会対応型】	パッケージ型改善 【長寿命化】 室内改修・電気容量UP 【居住性向上】	パッケージ型改善 【長寿命化】 室内改修・電気容量UP 【居住性向上】	パッケージ型改善 【長寿命化】 室内改修・電気容量UP 【居住性向上】	パッケージ型改善 【長寿命化】 室内改修・電気容量UP 【居住性向上】
		・退去住戸の発生状況を見極めながら、5戸/年程度の改善事業を行う				
渡ノ羽ハイツ	A-B (2棟)	・退去住戸の発生状況を見極めながら、【計画修繕】を行う				
岩ノ下ハイツ	A-D (4棟)	・退去住戸の発生状況を見極めながら、【計画修繕】を行う				
除却事業						
北あけぼの						1棟
南あけぼの						
北つつじ平					1棟	
南つつじ平						

5. 建替事業・用途廃止・譲渡の実施方針

本町には、老朽化が進行した公営住宅等が数ある中で、公営住宅等の需要戸数よりも管理している公営住宅の戸数が多い状況のため、今後は「用途廃止」を計画的に推進する必要があります。

また、すぐに「用途廃止」を実施することは、現入居者の住まいの確保や財政上の問題があることが予測されます。そのため、事業実施にあたっては入居者の要望等に配慮するとともに、改善事業との事業量の平準化を検討します。

本計画で用途廃止対象となった団地・住棟は以下のとおりです。

1.北あけぼの	2.南あけぼの	3.北つつじ平	4.南つつじ平	11.イロハ	12.古苦竹
---------	---------	---------	---------	--------	--------

また、本計画で建替及び譲渡対象となった団地・住棟はありません。

「用途廃止」判定とした団地・住棟は、今後、団地内や近隣団地への集約化を図り、入居者が全員退去した住棟ブロックから除却を行っていきます。

そのために、「あけぼの」及び「つつじ平」においては、現入居者の集約化を促進するために、既存住棟をある程度修繕（家賃算定に影響しない程度）するブロックを設定し、現入居者のスムーズな集約化を図り、老朽化した空家住棟の除却を行います。

また、除却においては公営住宅等整備備事業対象要綱に基づき、補助事業を活用した用途廃止住棟の除却を進めます。

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

以下の様式 1 ～ 3 にて、計画修繕・改善・建替等の事業を整理します。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名:

小坂町

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

—

10

[illegible]

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 小坂町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建 替整備予定 年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
					計画期間中の事業実施の予定はありません。				

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：小坂町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価 改良住宅 その他（ ）
賃住宅 （公共供給）

[illegible]

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画策定指針に示されている LCC 算出の考え方にに基づき、LCC 算定プログラムを活用し「建替」と判定した団地・住棟については LCC 比較、計画期間内に「改善」判定とした住宅のうち「長寿命化型改善」、「全面的改善」と判定した団地・住棟については LCC の縮減効果を算出します。

1. 新規整備事業及び建替事業における LCC

本計画では、「建替」と判定した団地・住棟はないため、LCC の算出はありません。

2. 改善事業における LCC の縮減効果

本計画では、「全面的改善」判定とした団地・住棟はないため、「長寿命化型改善」と判定した「細越」、「細前田」、「渡ノ羽」（参考：[単独]山手・けやき宿舎）の LCC の縮減効果を算出します。

以下の設定条件において、各住棟における改善の内容で長寿命化改善を実施する場合としない場合における「建設から除却までに要する年当たりのコスト」を比較して縮減効果の有無を判断します。「LCC 縮減効果」がプラス（1 円以上）であれば、改善事業への投資が適切であると判断します。

「改善」事業における LCC 縮減額の合計は 6,310 千円／年となります。

表 改善事業における LCC 縮減額の算出

算出項目	内容
A：計画前 LCC	耐火構造の住棟を 50 年間活用する前提で、活用期間における「建設費」、「修繕費」、「除却費」で構成する年間の平均コスト
B：計画後 LCC	耐火構造の住棟を長寿命化させ 70 年間活用する前提で、活用期間における「建設費」、「改善費」、「修繕費」、「除却費」で構成する年間の平均コスト
年平均縮減額	A－B で求められる長寿命化改善事業の年間平均縮減額（実施時期の異なる事業の費用と便益を比較するため、現在価値で算出）

表 住棟別ライフサイクルコストの縮減額効果

団地名	棟	戸数	建設年度	A：計画前		B：計画後		LCC 縮減効果
				評価期間	LCC (千円/戸・年)	評価期間	LCC (千円/戸・年)	棟当たり 年間縮減額 (千円/棟・年)
細越	1	1	H1	40	381	60	287	94
	2	1	H1	40	381	60	287	94
	3	1	H1	40	381	60	287	94
	4	1	H1	40	381	60	286	95
	5	1	H1	40	381	60	286	95
細前田	1	1	H2	40	376	60	282	94
	2	1	H2	40	376	60	282	94
	3	1	H2	40	376	60	282	94
	4	1	H2	40	376	60	282	94
	5	1	H2	40	376	60	282	94
	6	1	H3	40	367	60	275	92
	7	1	H3	40	367	60	275	92
	8	1	H3	40	367	60	275	92
	9	1	H3	40	367	60	275	92
	10	1	H3	40	367	60	275	92
	11	1	H3	40	367	60	274	93
	12	1	H3	40	367	60	274	93
	13	1	H3	40	367	60	274	93
	14	1	H3	40	367	60	274	93
渡ノ羽	1	1	H5	40	426	60	311	115
	2	1	H5	40	426	60	311	115
	3	1	H5	40	426	60	311	115
	4	1	H5	40	426	60	311	115
参考(単独) 山手	1～5	8	H2	40	377	60	282	756
参考(単独) けやき宿舎	1	40	H6	50	395	70	312	3,320
合 計								6,310

- ※ LCC 金額は千円以下四捨五入表記のため、プログラム算定結果額と縮減額及び縮減額合計の金額と一致しない場合があります。
- ※ LCC 算定プログラム：「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月（国土交通省）」と共に国から配布されたプログラム。
- ※ 単独住宅：補助対象とならないが参考記載します。山手は 1～5 号棟の 5 棟 8 戸の戸当たり平均及び 5 棟合計金額です。

〈ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方〉

LCC とは、建物を建設・維持管理・除却するまでに必要なトータルコストの年平均額のことです。

LCC の縮減効果は、従来の事後保全型の維持管理をした場合の LCC（計画前）と、予防保全型の維持管理として改善事業で長寿命化を図った場合の LCC（計画後）を比較して算出します。LCC の縮減効果のある事業手法を選定することで、将来の財政負担を縮減することができます。

単位：千円/棟・年

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

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

$$\text{LCC の縮減効果} = \text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）}$$

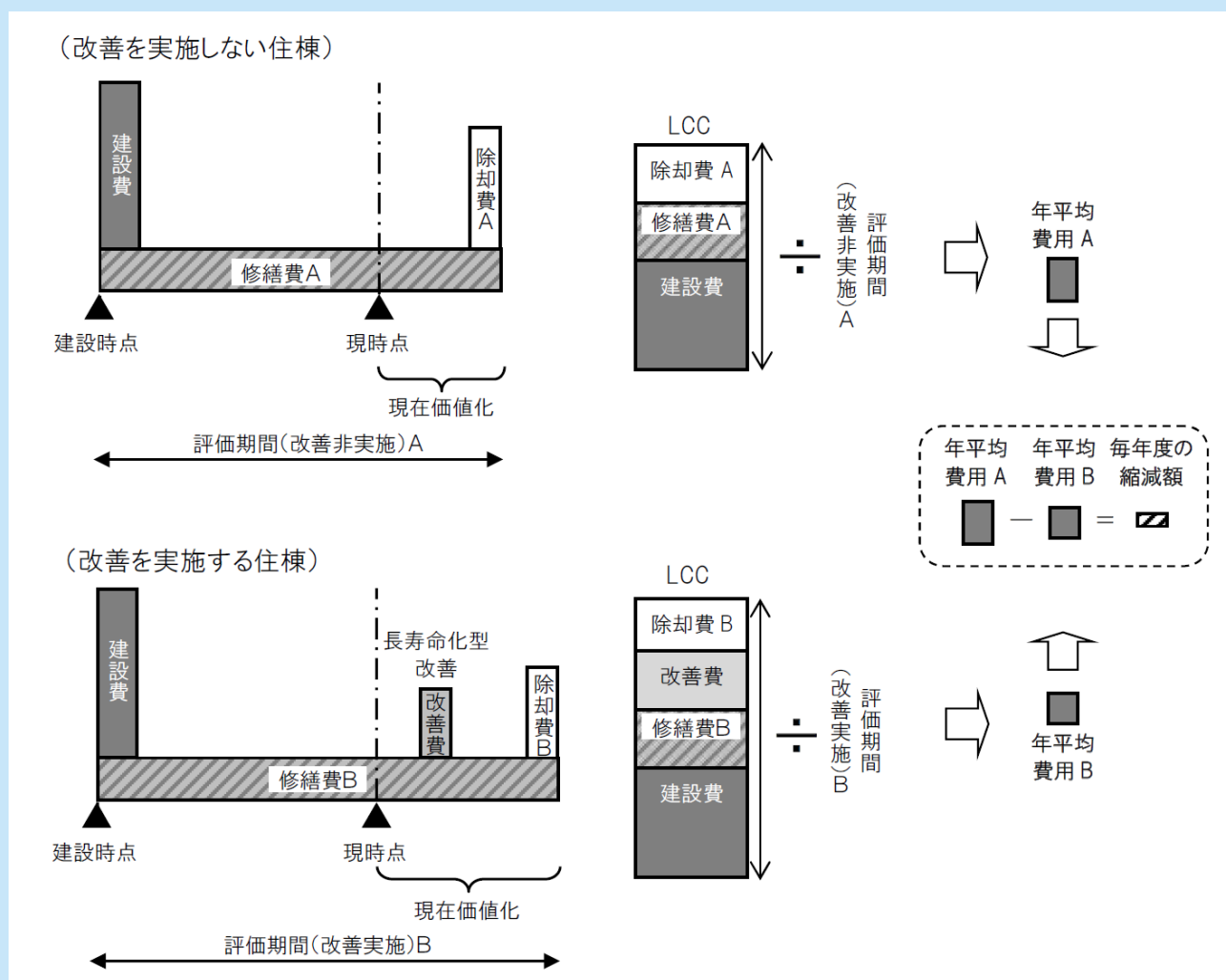


図 LCC の算出イメージ

小坂町公営住宅等長寿命化計画

令和7年3月

編集・発行：小坂町 建設課

〒017-0292 秋田県鹿角郡小坂町小坂字上谷地 41-1

TEL (0186) 29-3910

URL <https://www.town.kosaka.akita.jp>
