

富加町公営住宅長寿命化計画（第2期）

2022（令和4）年1月

（第1回変更 令和5年2月）

（第2回変更 令和5年12月）

富加町

目次

第1章	富加町公営住宅長寿命化計画の背景・目的	1
1-1.	背景	1
1-2.	目的	1
1-3.	計画期間	2
1-4.	計画の対象	3
1-5.	上位計画等	4
1-6.	計画の位置づけ	9
第2章	公営住宅等の実態	10
2-1.	公営住宅等を取り巻く状況	10
2-2.	公営住宅等の状況	14
2-3.	現地調査からみた公営住宅等の現状	25
2-4.	現行計画の検証	28
2-5.	公営住宅等に関する現状と課題	30
第3章	長寿命化に関する基本方針	32
3-1.	公営住宅等整備の基本指針	32
3-2.	ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	32
3-3.	改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストとその縮減に関する方針	32
第4章	事業手法の選定	33
4-1.	対象施設	33
4-2.	事業手法の検討手順	33
4-3.	公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計	35
4-4.	1次判定	45
4-5.	2次判定	48
4-6.	3次判定	51
第5章	実施方針	55
5-1.	点検の実実施方針	55
5-2.	計画修繕の実実施方針	56
5-3.	改善事業の実実施方針	57
5-4.	建替事業等の実施方針	57
第6章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	58
6-1.	ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法	58
6-2.	ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果	61
第7章	長寿命化のための事業実施予定一覧	62

第 1 章 富加町公営住宅長寿命化計画の背景・目的

1-1. 背景

近年、老朽化した大量の公営住宅等（公営住宅及び付属施設）の効率的かつ円滑な更新が、全国的に求められています。地方公共団体は、厳しい財政状況の中、公営住宅等の需要への的確な対応や、長寿命化によるライフサイクルコスト（LCC）の縮減が大きな課題となっています。公営住宅等の長寿命化・LCC 縮減を目指すためには、定期的な点検等の確実な実施や早期修繕、計画的な修繕による予防保全的管理、長寿命化に資する改善事業に取り組むことが重要です。これらの取り組みを計画的に実施するためには、公営住宅等長寿命化計画を策定する必要があります。

富加町（以下「本町」という。）では、2012（平成 24）年 1 月に策定、2015（平成 27）年 4 月に改訂の「富加町公営住宅長寿命化計画」（以下「現行計画」という。）に基づき、町営住宅の維持管理を実施してきました。しかし、現行計画が更新時期を迎えることに加え、2016（平成 28）年には国土交通省より「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示され、公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画策定指針の位置づけとなったことから、新たな計画の策定が求められています。

1-2. 目的

富加町公営住宅長寿命化計画（第 2 期）（以下「本計画」という。）は、上記の背景を踏まえ、公共施設等総合管理計画に即して策定する、公営住宅等の個別施設計画です。

本町は公営住宅等として、2 団地 111 戸の町営住宅（集会場含む・2022（令和 4）年 3 月時点）を所有しています。雨漏り被害が報告されている他、築年数より修繕時期を迎えていることが考えられ、その他の建物・設備の主要箇所についても予防修繕を行う時期に来ています。このような状況を踏まえ、入居者の居住水準を保つとともに、長期にわたり地域の活力となるような住環境の形成を目指すことが求められています。そこで、現行計画における事業の進捗や成果を反映するとともに、今後の町営住宅ストックの有効活用と長寿命化に向けた効果的な取り組み等を明確にし、LCC に配慮した町営住宅の適正かつ円滑な更新を目指すものとして、本計画を策定します。

1-3. 計画期間

本計画の計画期間は以下のとおりです。

本計画は、2022（令和4）年度から2031（令和13）年度までの10年間を計画期間とします。ただし、今後の事業の進歩や社会経済情勢の変化に応じて、適宜、5年を目安に見直しを行うものとします。

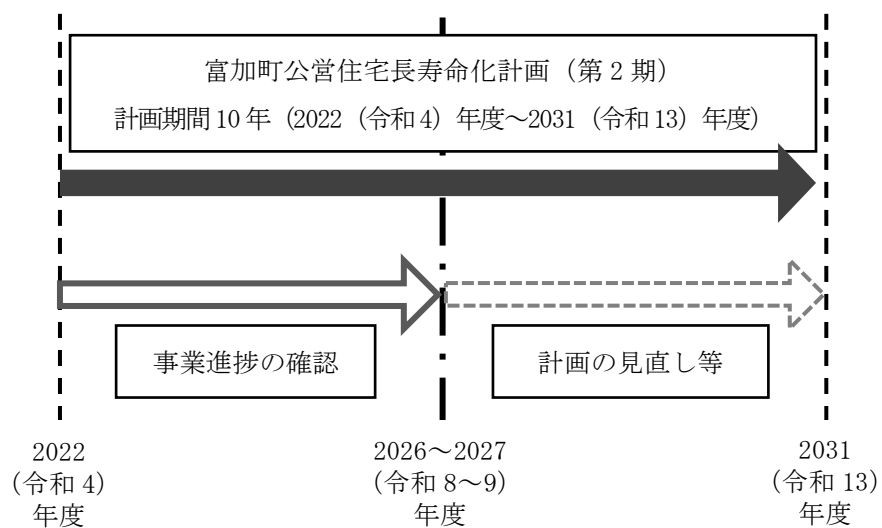


図 1-1 計画期間

1-4. 計画の対象

本町が管理する町営住宅は2団地111戸で、町営住宅の位置は以下のとおりです。

表 1-1 計画の対象

住宅名	住棟名	管理戸数	建築年度	共同施設
高畑住宅	A棟	24戸	1998(平成10)	集会場 駐車場 駐輪場 児童遊園 物置 ゴミ置き場 受水槽 ポンプ室
	B棟	16戸	2000(平成12)	
	C棟	16戸	2001(平成13)	
加治田住宅	A・B棟	35戸	2004(平成16)	集会場 駐車場 駐輪場 児童遊園 物置 ゴミ置き場 受水槽 ポンプ室
	C・D棟	20戸	2005(平成17)	



図 1-2 位置図

1-5. 上位計画等

(1) 国・県の上位計画

①住生活基本計画（全国計画）（2021（令和3）年3月）【抜粋】

計画期間	2021（令和3）年度～2030（令和12）年度
目標及び基本的な方針	<p>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 (基本的な施策) ○住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進 ○公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進 ○地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進 ○UR賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備</p> <p>目標6 脱酸素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化 (基本的な施策) ○長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進 ○耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新 ○マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進 ○長期優良住宅に係るマンションの維持保全実施主体を管理組合とする等の管理の適正化及び手続きの合理化等により、優良なマンションの適切な維持保全を推進</p>
施策の総合的かつ計画的な推進	<p>(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携 ④住宅確保要配慮者の状況や公営住宅、セーフティネット登録住宅の状況など、地域によって住生活に関する課題は大きく異なるため、こうした課題にきめ細かく対応するためには、自治事務の主体として地方公共団体の積極的な役割が不可欠である。</p>

②岐阜県住生活基本計画（2017（平成 29）年 3 月一部変更）【抜粋】

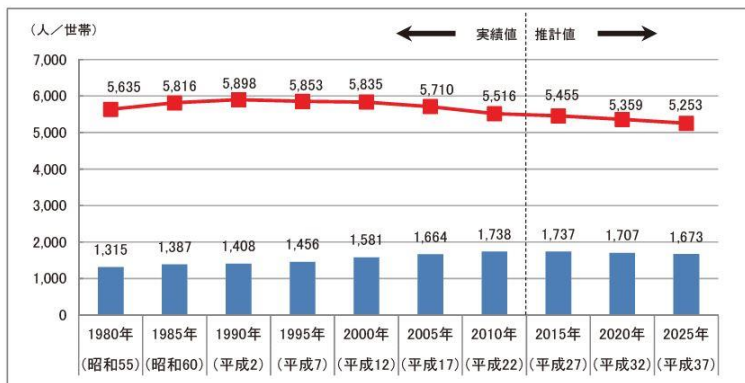
計画期間	2016（平成 28）年度～2025（令和 7）年度
岐阜県の住生活を取り巻く現状と課題	<p>3 公的賃貸住宅</p> <p>県内には公営住宅が約 1 万 8 千戸あるが、耐用年数を経過する住宅が約 1 割あり、老朽化、設備の陳腐化が進んでいる。</p> <p>高齢者、母子世帯のほか、DV や犯罪等の被害者、障がい者などいわゆる生活弱者と言われる世帯が増えており、公営住宅等公的賃貸住宅を的確に供給するとともに民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を推進し、これらが相まった重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築する必要がある。</p>
目標並びに施策	<p>目標 2 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>① 公営住宅等公的賃貸住宅の適切な供給</p> <p>市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、地域の住宅需要に応じた公営住宅のストックマネジメントや適正な入居管理の推進等により、公営住宅等公的賃貸住宅の適切な供給を図る。</p> <p>② 民間賃貸住宅を活用した居住の安定の確保</p> <p>住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に向けて、居住支援協議会等を活用した居住支援の充実など民間賃貸住宅等を活用した居住の安定の確保を図る。</p>
公営住宅の供給の目標	<p>1 公営住宅の役割・あり方</p> <p>①多様な住宅確保要配慮者に対応した住宅セーフティネットの中心的な役割</p> <p>②都市環境・防災上の地域への貢献</p> <p>③地域課題に対応した居住機能の確保</p> <p>④地域コミュニティ形成の場や生活サービス利用の場としての役割</p> <p>2 効率的で適正な公営住宅の整備・管理</p> <p>(1) 公営住宅ストックの適正化</p> <p>(2) 効率的な公営住宅整備</p> <p>(3) 適正な公営住宅管理</p> <p>(4) 県営住宅の適切な供給</p>

(2) 町の上位計画

①富加町第5次総合計画後期基本計画及び第2次総合戦略(2021(令和3)年3月)【抜粋】

計画期間	2022(令和3)年度～2025(令和7)年度までの5年間																		
まちの将来像	JUSTomika Life(ジャストミカ ライフ) みんなで創る 誰もが住みよい ちょうどいいまち とみか																		
第2章-2 魅力的な 生活空間の ある まちづくり 4住宅・ 住環境	<p>現状と課題</p> <p>(前略)老朽化した町営住宅は住宅弱者や高齢者が安心して快適な生活が確保できるよう、建替事業により、3団地133戸あったものを2団地111戸へと集約しました。今後はこの良好なストックを活用し、計画的で適切な管理に努める必要があります。</p> <p>目指すべき姿・目標指標</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目(目標など)</th> <th>現状値 (令和元年度)</th> <th>目標値 令和7年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公営住宅長寿命化計画の達成率(%)※</td> <td>60</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>空き家が増加して地域がさびれているという住民の不安度(%)</td> <td>20.9</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>転入者数/転出者数[5年平均](%)</td> <td>(H27-R1)107</td> <td>(R3-R7)110</td> </tr> <tr> <td>空き家バンクの累計登録数(件)</td> <td>1</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>新築奨励金の累計交付件数(件)</td> <td>(H28-R1)106</td> <td>(R3-R7)150</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ まちづくりに関する調査(R2年度実施結果を現状値とする)</p> <p>(出典:富加町第5次総合計画後期基本計画及び第2次総合戦略,富加町,P.23)</p> <p>主要な施策・事業</p> <p>(1)公営住宅管理の適正化</p> <p>①長寿命化計画に基づき、既存ストックの適切な維持管理に努めます。</p> <p>(2)良質な宅地、住宅整備の促進</p> <p>①地域の実情にあった計画的な宅地誘導策等を検討し、良質な住宅地形成に努めます。</p> <p>②空き家等の適切な管理を図るため、実態を把握し、所有者及び周辺住民からの相談体制の整備に努めます。</p> <p>③住環境の保全を図るため、空き家及びその跡地の活用のため、空き家バンクの物件数増加を図ります。</p> <p>④定住促進奨励金交付事業の周知を図り、住宅整備を促進します。</p>	項目(目標など)	現状値 (令和元年度)	目標値 令和7年	公営住宅長寿命化計画の達成率(%)※	60	100	空き家が増加して地域がさびれているという住民の不安度(%)	20.9	20	転入者数/転出者数[5年平均](%)	(H27-R1)107	(R3-R7)110	空き家バンクの累計登録数(件)	1	5	新築奨励金の累計交付件数(件)	(H28-R1)106	(R3-R7)150
項目(目標など)	現状値 (令和元年度)		目標値 令和7年																
	公営住宅長寿命化計画の達成率(%)※	60	100																
空き家が増加して地域がさびれているという住民の不安度(%)	20.9	20																	
転入者数/転出者数[5年平均](%)	(H27-R1)107	(R3-R7)110																	
空き家バンクの累計登録数(件)	1	5																	
新築奨励金の累計交付件数(件)	(H28-R1)106	(R3-R7)150																	
富加町第5次総合計画 第2編1章 まちづくり の目標と 体系	<p>第4節 将来人口</p> <p>将来人口については、平成27年度に策定した「富加町人口ビジョン」による推計値を採用します。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、本町の将来人口の動向として、2010年(平成22年)の5,516人が2060年+(平成72年)では2,242人減の3,274人となることが予想されています。本町では、超高齢化・生産年齢人口の減少に歯止めをかけるため、平成27年度に策定した「富加町総合戦略」に基づき様々な対策を行うことで、2060年(平成72年)の人口が4,400人になると試算しています。「富加町人口ビジョン」では10年後の2025年(平成37年)の目標人口を5,300人と設定しています。</p>																		

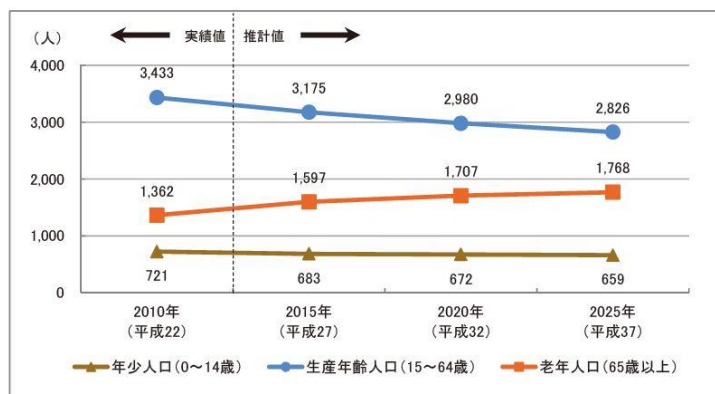
〔将来人口・世帯推計〕



	実績値							推計値		
	1980年 (昭和55)	1985年 (昭和60)	1990年 (平成2)	1995年 (平成7)	2000年 (平成12)	2005年 (平成17)	2010年 (平成22)	2015年 (平成27)	2020年 (平成32)	2025年 (平成37)
人口	5,635	5,816	5,898	5,853	5,835	5,710	5,516	5,455	5,359	5,253
世帯	1,315	1,387	1,408	1,456	1,581	1,664	1,741	1,832	1,920	2,007
1世帯あたりの人口	4.3	4.2	4.2	4.0	3.7	3.4	3.2	3.0	2.8	2.6

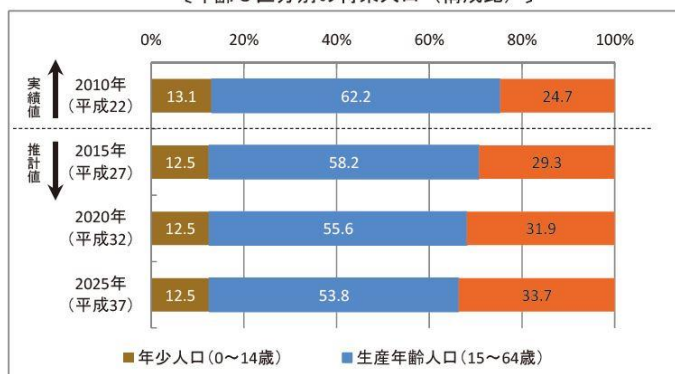
資料：実績値/国勢調査
推計値/富加町人口ビジョン
独自推計

〔年齢3区分別の将来人口〕



資料：実績値/国勢調査
推計値/富加町人口ビジョン

〔年齢3区分別の将来人口（構成比）〕



資料：実績値/国勢調査
推計値/富加町人口ビジョン

②富加町公共施設等総合管理計画（2017（平成29）年3月）【抜粋】

計画期間	2016（平成28）年度～2025（令和7）年度までの10年間
公共施設等に関する基本方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 点検・診断等の実施方針 2. 維持管理・修繕・更新等の実施方針 3. 安全確保の実施方針 4. 耐震化の実施方針 5. 長寿命化の実施方針 6. 統合や廃止の推進方針 7. 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針
公共施設等の施設類型ごとの管理に関する基本方針	<p>8. 公営住宅 基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設後12年と18年経過した施設であり、建物・設備の主要な箇所の修繕時期を迎えており、予防修繕を行う時期に来ています。 ・こうした状況を踏まえ、今年度、国土交通省から「公営住宅長寿命化計画」が改定されたため、本町においても、既存計画の見直しを進めていきます。

(3) まとめ

国・県の上位計画によると、住宅確保要配慮者・生活弱者世帯の暮らしの確保のため、公営住宅等の適切な供給が必要であるとしています。また、町の上位計画によると、長寿命化計画に基づいた、予防修繕による既存ストックの適切な維持管理が求められています。

1-6. 計画の位置づけ

本計画の位置づけは以下のとおりです。

本計画は、「富加町公共施設等総合管理計画」に基づく個別施策の対応方針を定める計画として策定します。また、本計画の策定にあたっては、住生活基本法をはじめとする国、県等の制度及び計画との整合を図ります。

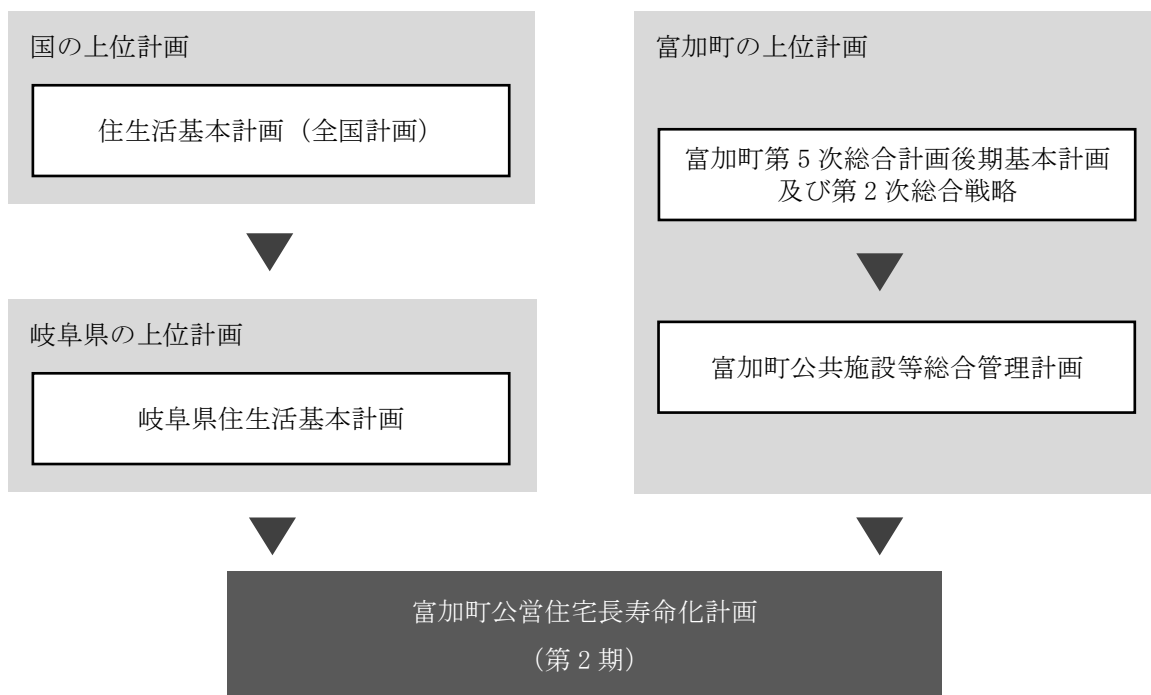


図 1-3 計画の位置づけ

第2章 公営住宅等の実態

2-1. 公営住宅等を取り巻く状況

(1) 人口の推移

本町の人口の推移は以下のとおりです。なお、本計画における将来人口については、町として今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を示した「富加町人口ビジョン（第2版）」に基づいて推計を行うこととします。

総人口は、直近10年では増加傾向にあり、2020（令和2）年度には5,625人となっていますが、推計によると今後は減少する見込みです。

表2-1 人口の推移

（人）

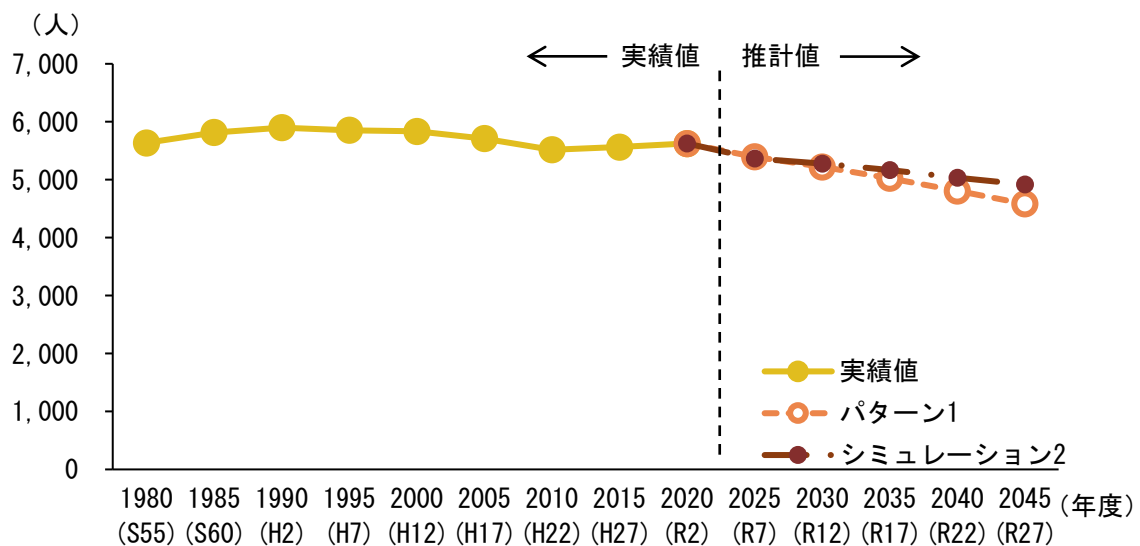
年度	1980 (S55)	1985 (S60)	1990 (H2)	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)
実績値 ^{※1}	5,635	5,816	5,898	5,853	5,835	5,710	5,516	5,564	5,625

年度		2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
推計値	パターン1 ^{※2}	5,396	5,220	5,023	4,807	4,582
	シミュレーション2 ^{※3}	5,365	5,279	5,167	5,034	4,918

※1 実績値：国勢調査より。

※2 パターン1：全国の移動率が今後一定程度縮小すると仮定した推計（国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）推計準拠）。

※3 シミュレーション2：合計特殊出生率が人口置換水準（人口を長期的に一定に保てる水準の2.1）まで上昇し、かつ人口移動が均衡したとした（移動がゼロとなった）場合のシミュレーション。



出典：富加町人口ビジョン，2020（令和2）年3月

図2-1 人口の推移

(2) 年齢3区分別人口の推移

本町の年齢3区分別人口の推移は以下のとおりです。

年少人口は減少傾向で、2010（平成22）年度以降は増加に転じ2020（令和2）年度には792人となっていますが、推計によると2025（令和7）年度以降は減少する見込みです。生産年齢人口は減少傾向で、2020（令和2）年度には3,016人となっており、推計によると2025（令和7）年度以降も減少する見込みです。老年人口は増加を続け、2020（令和2）年度には1,817人となっており、推計によると2025（令和7）年度以降は横ばいに推移する見込みです。

表2-2 年齢3区分別人口の推移

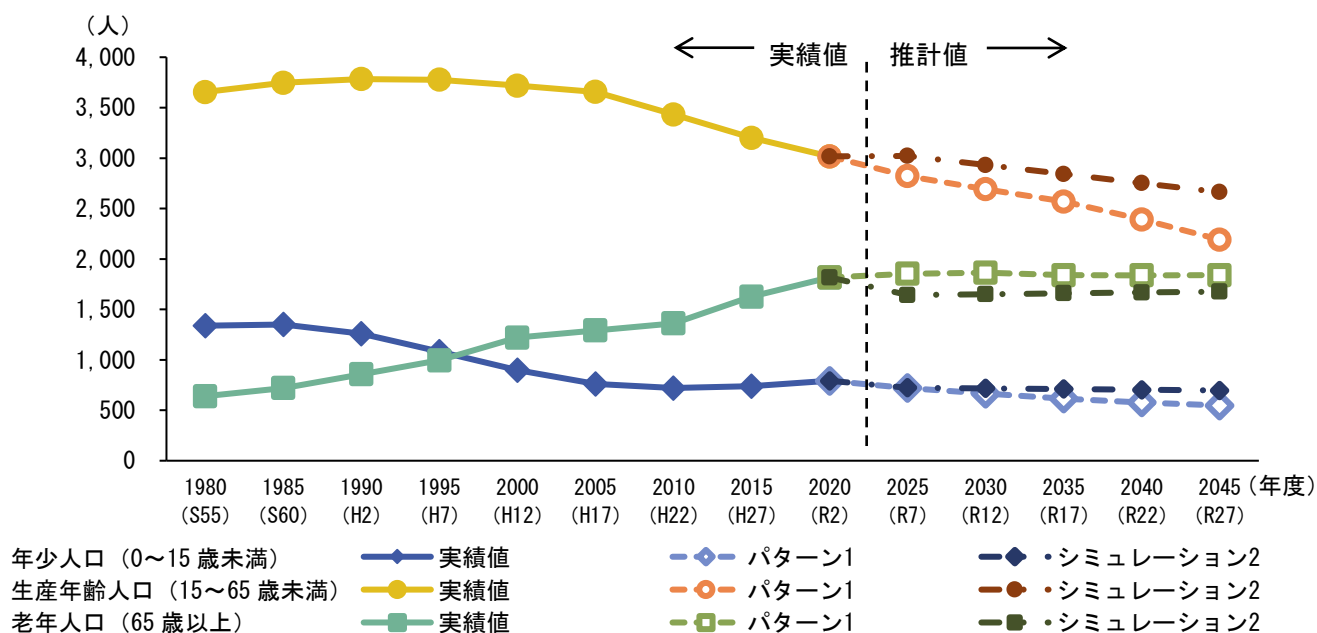
(人)

年度		1980 (S55)	1985 (S60)	1990 (H2)	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)
実績値 ^{※1}	年少人口 (0～15歳未満)	1,340	1,350	1,258	1,082	897	762	721	738	792
	生産年齢人口 (15～65歳未満)	3,655	3,746	3,783	3,776	3,718	3,656	3,433	3,200	3,016
	老年人口 (65歳以上)	640	720	857	995	1,220	1,292	1,362	1,626	1,817
年度				2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)		
推計値	年少人口 (0～15歳未満)	パターン1 ^{※2}		721	665	616	578	548		
		シミュレーション2 ^{※3}		724	717	710	704	697		
	生産年齢人口 (15～65歳未満)	パターン1 ^{※2}		2,821	2,692	2,570	2,392	2,191		
		シミュレーション2 ^{※3}		3,021	2,931	2,842	2,752	2,662		
	老年人口 (65歳以上)	パターン1 ^{※2}		1,853	1,864	1,839	1,837	1,839		
		シミュレーション2 ^{※3}		1,643	1,651	1,660	1,668	1,676		

※1 実績値：国勢調査より。

※2 パターン1：全国の移動率が今後一定程度縮小すると仮定した推計。（社人研推計準拠）。

※3 シミュレーション2：合計特殊出生率が人口置換水準（人口を長期的に一定に保てる水準の2.1）まで上昇し、かつ人口移動が均衡したとした（移動がゼロとなった）場合のシミュレーション。



出典：富加町人口ビジョン，2020（令和2）年3月

図2-2 年齢3区分別人口の推移

(3) 世帯数及び世帯あたりの人員の推移

本町の世帯数及び世帯あたりの人員の推移は以下のとおりです。

総世帯数は増加傾向にあり、2020（令和2）年度では1,967人となっています。1世帯あたりの人員は減少傾向にあり、2020（令和2）年度では、1世帯あたり2.9人となっています。

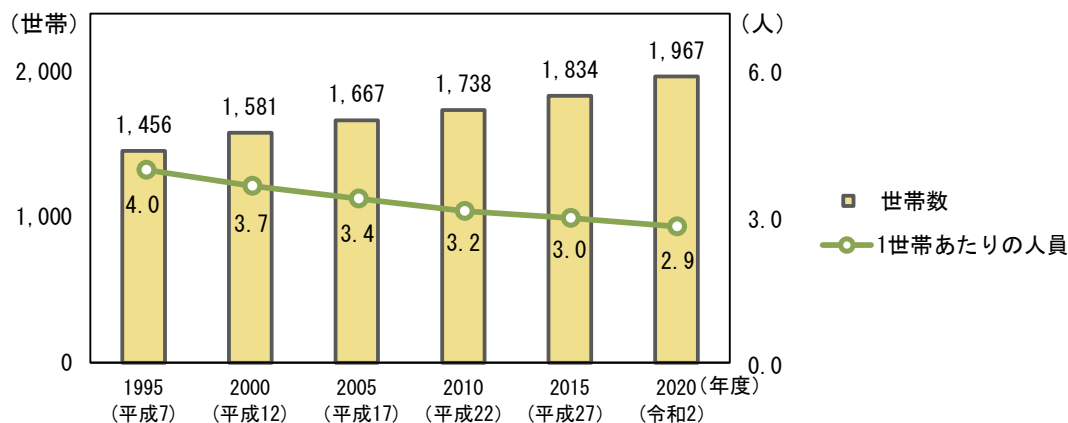
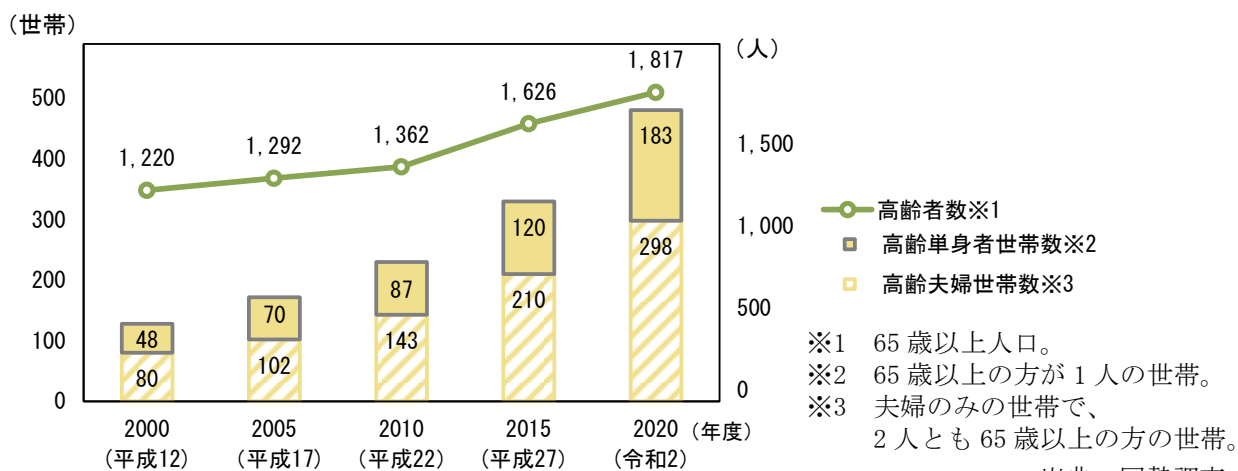


図 2-3 世帯数及び世帯あたりの人員の推移 出典：国勢調査

(4) 高齢者

本町の高齢者数及び高齢者単身者・夫婦世帯数の推移は以下のとおりです。（1995（平成7）年度以前は公表されていない項目です。）

高齢単身者世帯数は増加傾向にあり、2020（令和2）年度では、183世帯となっています。高齢夫婦世帯も同様に増加傾向にあり、2020（令和2）年度では、298世帯となっています。



※1 65歳以上人口。
 ※2 65歳以上の方が1人の世帯。
 ※3 夫婦のみの世帯で、2人とも65歳以上の方の世帯。

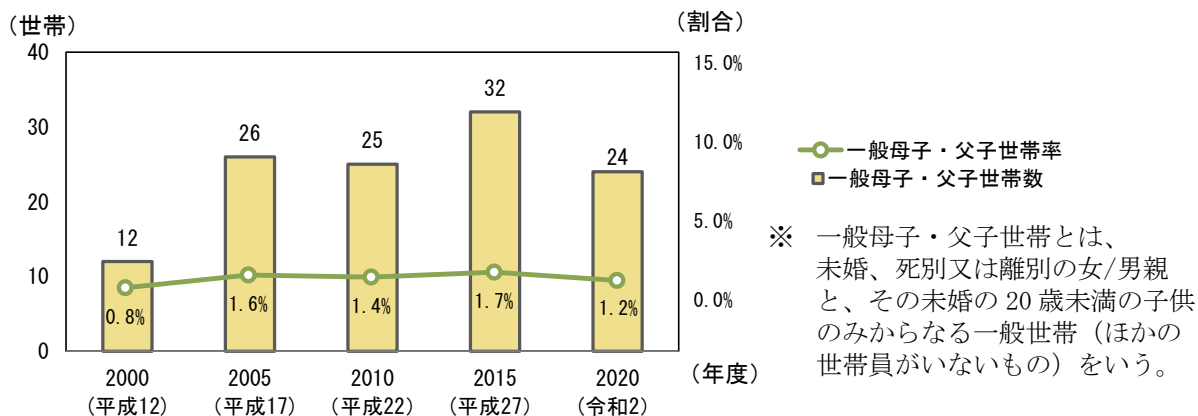
出典：国勢調査

図 2-4 高齢者の人数・世帯数の推移

(5) 一般母子・父子世帯

本町の一般母子・父子世帯数及び世帯率の推移は以下のとおりです。(1995(平成7)年度以前は公表されていない項目です。)

一般母子・父子世帯数※は増減にばらつきがあり、2020(令和2)年度には24世帯となっています。一般母子・父子世帯率は、2005(平成17)年度以降、横ばいに推移しています。



出典：国勢調査

図 2-5 一般母子・父子世帯数・世帯率の推移

2-2. 公営住宅等の状況

(1) 公営住宅等ストックの状況

①建物の概況

町営住宅の建物概況は以下のとおりです。

どの住棟も新耐震基準※であり、耐震診断の対象ではありません。

表 2-3 町営住宅の建物概況

住宅名	住棟名	戸数 (戸)	構造	階数 (階)	建築年度	耐震 基準 ※	二方向 避難	専用 床面積 (㎡)
高畑住宅	A棟	24	中層耐火	4	1998 (平成10)	新	○	7,230
	B棟	16	中層耐火	4	2000 (平成12)	新	○	
	C棟	16	中層耐火	4	2001 (平成13)	新	○	
加治田住宅	A・B棟	35	中層耐火	5 (一部4階)	2004 (平成16)	新	○	6,155
	C・D棟	20	中層耐火	3 (一部2階)	2005 (平成17)	新	○	

凡例

耐震基準	【新】新耐震基準	【旧】旧耐震基準
二方向避難	【○】可能	【×】不可

※ 耐震基準：1981（昭和56）年6月1日以降の施工を新耐震基準、それ以前を旧耐震基準という。新耐震基準は震度6～7の地震でも倒壊、崩壊しない耐震性を持つよう規定されている。

②付属施設の概況

付属施設の概況は以下のとおりです。

両住宅とも、付属施設が整備され充実しています。

表 2-4 付属施設の概況

住宅名	住棟名	付属施設					
		集会場	駐車場	駐輪場	児童遊園	物置	ゴミ置き場
高畑住宅	A棟	○	○	○	○	○	○
	B棟	○	○	○	○	○	○
	C棟	○	○	○	○	○	○
加治田住宅	A・B棟	○	○	○	○	○	○
	C・D棟	○	○	○	○	○	○

③法規制等

対象住宅の立地場所における法規制状況は以下のとおりです。

本町は、美濃加茂都市計画区域（美濃加茂市・坂祝町・富加町・川辺町）に含まれますが、用途地域の指定はされていません。

表 2-5 法規制状況

住宅名	都市計画区域	建ぺい (%)	容積率 (%)
高畑住宅	非線引都市計画区域 白地地域	60	200
加治田住宅	非線引都市計画区域 白地地域	60	200

④立地状況

対象住宅における、公共交通機関利用環境及び災害危険性は以下のとおりです。

高畑住宅のみ、徒歩圏に公共交通機関（長良川鉄道・富加駅）があります。また、加治田住宅は一部が土砂災害警戒区域に含まれています。

表 2-6 立地状況

住宅名	徒歩圏内の公共交通機関		災害危険性		
	鉄道駅	バス停	土砂災害	洪水浸水	河岸浸食
高畑住宅	○	×	○	○*	○
加治田住宅	×	×	×	○	×

最寄りの公共交通機関の対象及び徒歩圏の考え方

【公共交通機関】

鉄道駅→町内に立地する長良川鉄道の駅を対象とする。

バス停→あい愛ばす あまちの森・しょうよう線、フルーツ線等のバス停留所を対象とする。

【徒歩圏の考え方】

鉄道駅に対する徒歩圏 | 一般的な徒歩圏とされる半径 800m 以内を採用する。

バス停に対する徒歩圏 | バス停の誘致距離とされる半径 300m を採用する。

出典：国土交通省、都市構造の評価に関するハンドブック

【凡例】

○→住宅内の 1 戸以上が徒歩圏に含まれる。

×→住宅内の全ての住戸が徒歩圏に含まれない。

災害危険性の考え方

【災害危険性】

土砂災害→土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域内に指定されている住戸を対象とする。

洪水浸水→洪水浸水想定区域に指定されている住戸を対象とする。

河岸浸食→家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）に指定されている住宅を対象とする。

【凡例】

○→住宅内の全ての住戸が災害危険性のある区域に含まれない。

×→住宅内の 1 戸以上が災害危険性のある区域に含まれる。

※ 洪水浸水想定区域ではないが、水害危険情報図にて浸水の可能性が示されている。

⑤居住環境

居住環境は以下のとおりです。

全ての住戸に給湯・浴槽が設備されており、排水処理方式も下水道であることから、十分な居住環境を有していると言えます。

表 2-7 居住環境

住宅名	住棟名	戸数 (戸)	1戸あたりの 床面積 (㎡)	間取り	給湯	浴槽	排水処理方式
高畑 住宅	A棟	12	68.3	3DK	○	○	下水道
		12	62.7	2DK			
	B棟	16	68.6	3DK	○	○	下水道
	C棟	16	68.6	3DK	○	○	下水道
加治田 住宅	A・B棟	5	76.6	3LDK	○	○	下水道
		5	65.2	3LDK	○	○	
		5	65.2	2LDK	○	○	
		9	71.8	3LDK	○	○	
		5	72.7	3LDK	○	○	
		3	74.5	3LDK	○	○	
	C・D棟	3	74.7	3LDK	○	○	下水道
		3	75.5	3LDK	○	○	
		4	65.2	2LDK	○	○	
		6	72.7	3LDK	○	○	
		6	71.8	3LDK	○	○	
	1	66.1	2LDK	○	○		

凡例

給湯	【○】設備あり	【×】設備なし
浴槽	【○】設備あり	【×】設備なし

⑥バリアフリー整備状況

バリアフリーの整備状況は以下のとおりです。

高齢化対応仕様（エレベーターが設置されている（2階以上の住戸）、住戸内・共用部に段差がない・僅かな段差のみで手すりが設置されている）に対応しているのは、高畑住宅1階と加治田住宅です。高畑住宅2階以上はエレベーターがなく、高齢化対応仕様となっていません。

表 2-8 バリアフリー整備状況

団地名	住棟名	戸数 (戸)	階数 (階)	エレベーター	段差・手すり	
					住戸内	共用部 (同一階内)
高畑住宅	A棟	24	4	×	○	○
	B棟	16	4	×	○	○
	C棟	16	4	×	○	○
加治田住宅	A・B棟	35	5 (一部4階)	○	○	○
	C・D棟	20	3 (一部2階)	○	○	○

凡例

エレベーター	【○】 設備あり	【×】 設備なし
段差・手すり	【○】 段差がない・僅かな段差のみで手すりが設置されている 【×】 上記以外	

⑦老朽状況

各棟の、建設年度からみた老朽状況は以下のとおりです。

全ての住棟が、1998（平成10）年度以降に建設されており、耐用年数の1/2を経過している住棟はありません。

表 2-9 老朽状況

住宅名	住棟名	建設年度	構造	耐用年数 (年)	経過年数 (年)	耐用年数 経過率 (%)	耐用年数 1/2 経過 状況
高畑住宅	A棟	1998（平成10）	中層耐火	70	23	32.9%	未経過
	B棟	2000（平成12）	中層耐火	70	21	30.0%	未経過
	C棟	2001（平成13）	中層耐火	70	20	28.6%	未経過
加治田住宅	A・B棟	2004（平成16）	中層耐火	70	17	24.3%	未経過
	C・D棟	2005（平成17）	中層耐火	70	16	22.9%	未経過

⑧改繕履歴

各住宅の改善履歴は、以下のとおりです。

表 2-10 改善履歴

住宅名	住棟名	建設年度	2007 (平成19) 年度以前	2008 (平成20) 年度	2009 (平成21) 年度	2010 (平成22) 年度	2011 (平成23) 年度	2012 (平成24) 年度	2013 (平成25) 年度	2014 (平成26) 年度	2015 (平成27) 年度	2016 (平成28) 年度	2017 (平成29) 年度	2018 (平成30) 年度	2019 (令和元) 年度	2020 (令和2) 年度	
高畑住宅	A棟	1998 (平成10)	2005(平成17) 年度： 居室天井改修工 事	火災報知機 設置工事 地上デジタル放 送用アンテナ工 事 量水器取替 屋根補修						給水ポンプ ユニット 更新工事	外壁塗装 工事	水道検針盤、 量水器取替 工事					
	B棟	2000 (平成12)		火災報知機 設置工事 地上デジタル放 送用アンテナ工 事 量水器取替						給水ポンプ ユニット 更新工事	外壁塗装 工事 水道検針盤、 量水器取替 工事			ガスボンベ庫供 給設備取替工事			
	C棟	2001 (平成13)		火災報知機 設置工事 地上デジタル放 送用アンテナ工 事 量水器取替								給水ポンプ ユニット 更新工事 水道検針盤、 量水器取替 工事	外壁塗装 工事		ガスボンベ庫供 給設備取替工事		
	その他												児童遊園東屋塗 装工事	集会場、物置塗 装工事			
加治田住宅	A棟	2004 (平成16)		地上デジタル放 送用アンテナ工 事				量水器取替 工事					給水ポンプ ユニット 更新工事		水道検針盤、 量水器取替 工事	外壁塗装 屋上防水 工事	
	B棟	2004 (平成16)		地上デジタル放 送用アンテナ工 事				量水器取替 工事					給水ポンプ ユニット 更新工事		水道検針盤、 量水器取替 工事		
	C棟	2005 (平成17)		地上デジタル放 送用アンテナ工 事				量水器取替 工事					給水ポンプ ユニット 更新工事		水道検針盤、 量水器取替 工事		
	D棟	2005 (平成17)		地上デジタル放 送用アンテナ工 事				量水器取替 工事					給水ポンプ ユニット 更新工事		水道検針盤、 量水器取替 工事		
	その他																

(2) 公営住宅等入居世帯の状況

①年齢別入居数

年齢別入居数は以下のとおりです。

高畑住宅、加治田住宅ともに、「20～49歳」が最も多く、それぞれ31.2%、35.7%となっています。

次いで高い数値のものとして、高畑住宅においては「7～19歳」（27.3%）、「50～64歳」（18.2%）の順であり、加治田住宅においては「7～19歳」（26.8%）、「50～64歳」（12.5%）の順となっています。

表 2-11 入居世帯の年齢別入居者数

住宅名	住棟名	建設年度	管理戸数 (戸)		年齢別入居者数 (人)							入居者数 (人)
			管理	入居	0～ 6歳	7～ 19歳	20～ 49歳	50～ 64歳	65～ 74歳	75歳 以上	不明	
高畑住宅	A棟	1998 (平成10)	24	16	2	4	6	7	3	2	0	24
	B棟	2000 (平成12)	16	9	1	4	4	5	1	1	0	16
	C棟	2001 (平成13)	16	15	4	13	14	2	3	1	0	37
	小計			56	40	7	21	24	14	7	4	0
			-	-	9.1%	27.3%	31.2%	18.2%	9.1%	5.2%	0.0%	100.0% ^{※1}
加治田住宅	A・B棟	2004 (平成16)	35	29	5	15	24	9	8	4	0	65
	C・D棟	2005 (平成17)	20	17	3	15	16	5	5	3	0	47
	小計			55	46	8	30	40	14	13	7	0
			-	-	7.1%	26.8%	35.7%	12.5%	11.6%	6.3%	0.0%	100.0%
合計			111	86	15	51	64	28	20	11	0	189
			-	-	7.9%	27.0%	33.9%	14.8%	10.6%	5.8%	0.0%	100.0%

※ 2021（令和3）年4月1日現在。

※1 合計値が100.0%とならないのは端数処理の関係による。

②世帯構成

世帯構成は以下のとおりです。

高畑住宅、加治田住宅ともに、「母子世帯」が最も多く、それぞれ 32.5%、32.6%となっています。

次いで高い数値のものとして、高畑住宅においては「単身一般」と「単身高齢者」が同率(27.5%)、「その他一般」(12.5%)の順であり、加治田住宅においては「その他一般」(26.1%)、「高齢者単身」(17.4%)の順となっています。

表 2-12 入居世帯の構成

住宅名	住棟名	管理開始	建設年度	管理戸数(戸)		入居世帯構成別世帯数(世帯)					
				管理	入居	単身世帯		その他世帯			
						一般	高齢者※1	一般	高齢者含	高齢者のみ	母子世帯
高畑住宅	A棟	1999 (平成11)	1998 (平成10)	24	16	6	5	2	0	0	3
	B棟	2001 (平成13)	2000 (平成12)	16	9	3	2	1	0	0	3
	C棟	2002 (平成14)	2001 (平成13)	16	15	2	4	2	0	0	7
	小計				56	40	11	11	5	0	0
				-	-	27.5%	27.5%	12.5%	0.0%	0.0%	32.5%
加治田住宅	A・B棟	2005 (平成17)	2004 (平成16)	35	29	3	5	9	2	1	9
	C・D棟	2006 (平成18)	2005 (平成17)	20	17	1	3	3	3	1	6
	小計				55	46	4	8	12	5	2
				-	-	8.7%	17.4%	26.1%	10.9%	4.3%	32.6%
合計				111	86	15	19	17	5	2	28
				-	-	17.4%	22.1%	19.8%	5.8%	2.3%	32.6%

※ 2021(令和3)年4月1日現在。

※1 高齢者単身：65歳以上の者が1人で入居。

③世帯人員

世帯人員は以下のとおりです。

高畑住宅においては「1人」世帯（55.0%）が最も多く、次いで「3人」世帯（20.0%）、「2人」世帯（15.0%）となっており、「5人」と「6人以上」世帯が同率（2.5%）で最も少なくなっています。

加治田住宅においては「2人」と「3人」世帯が同率（28.3%）と最も多く、次いで「1人」世帯（26.1%）、「4人」世帯（10.9%）、「5人」世帯（6.5%）であり、「6人以上」の世帯はありません。

表 2-13 入居世帯の世帯人員

住宅名	住棟名	管理開始	建設年度	管理戸数(戸)		入居世帯人員別世帯数(世帯)						
				管理	入居	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	不明
高畑住宅	A棟	1999 (平成11)	1998 (平成10)	24	16	11	3	1	1	0	0	0
	B棟	2001 (平成13)	2000 (平成12)	16	9	5	1	3	0	0	0	0
	C棟	2002 (平成14)	2001 (平成13)	16	15	6	2	4	1	1	1	0
	小計				56	40	22	6	8	2	1	1
				-	-	55.0%	15.0%	20.0%	5.0%	2.5%	2.5%	0.0%
加治田住宅	A・B棟	2005 (平成17)	2004 (平成16)	35	29	8	10	8	2	1	0	0
	C・D棟	2006 (平成18)	2005 (平成17)	20	17	4	3	5	3	2	0	0
	小計				55	46	12	13	13	5	3	0
				-	-	26.1%	28.3%	28.3%	10.9%	6.5%	0.0%	0.0%
合計				111	86	34	19	21	7	4	1	0
				-	-	39.5%	22.1%	24.4%	8.1%	4.7%	1.2%	0.0%

※ 2021（令和3）年4月1日現在。

④居住年数

居住年数は以下のとおりです。

高畑住宅においては「30年以上」(32.5%)が最も多く、次いで「5～10年未満」(20.0%)、「3～5年未満」(15.0%)となっています。

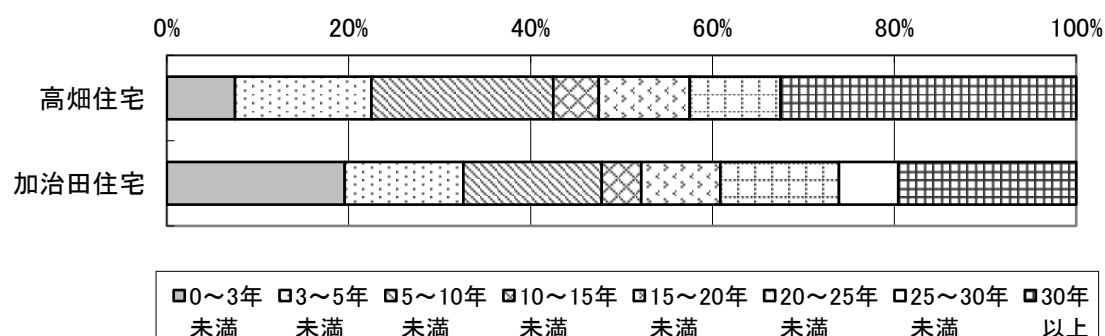
加治田住宅においては「0～3年未満」と「30年以上」が同率(19.6%)と最も多く、次いで「5～10年未満」(15.2%)、「3～5年未満」と「20～25年未満」が同率(13.0%)となっています。

表 2-14 入居世帯の居住年数

住宅名	住棟名	0～3年未満	3～5年未満	5～10年未満	10～15年未満	15～20年未満	20～25年未満	25～30年未満	30年以上	計
高畑住宅	A棟	2	3	3	0	3	2	0	3	16
	B棟	1	2	0	0	0	2	0	4	9
	C棟	0	1	5	2	1	0	0	6	15
	小計	3 7.5%	6 15.0%	8 20.0%	2 5.0%	4 10.0%	4 10.0%	0 0.0%	13 32.5%	40 100.0%
加治田住宅	A・B棟	4	3	4	2	3	3	3	7	29
	C・D棟	5	3	3	0	1	3	0	2	17
	小計	9 19.6%	6 13.0%	7 15.2%	2 4.3%	4 8.7%	6 13.0%	3 6.5%	9 19.6%	46 100.0% ^{※1}
合計		12 14.0%	12 14.0%	15 17.4%	4 4.7%	8 9.3%	10 11.6%	3 3.5%	22 25.6%	86 100.0% ^{※1}

※ 2021(令和3)年4月1日現在。

※1 合計値が100.0%とならないのは端数処理の関係による。



※ 2021(令和3)年4月1日現在。

図 2-6 入居者の居住年数

⑤入居世帯の収入

世帯の収入は以下のとおりです。

収入を政令月収の8区分別にみると、高畑住宅、加治田住宅ともに「104,000円以下」が最も多く、それぞれ70.0%、63.0%となっています。

次いで高い数値のものとして、高畑住宅においては「104,001～123,000円」、「123,001～139,000円」、「158,001～186,000円」が同率（7.5%）となっています。加治田住宅においては「259,001円以上」（8.7%）、「123,001～139,000円」（6.5%）となっています。

表 2-15 入居世帯の収入状況

住宅名	分位	政令月収(円)	戸数(戸)	構成比
高畑住宅	1	0 ～ 104,000	28	70.0%
	2	104,001 ～ 123,000	3	7.5%
	3	123,001 ～ 139,000	3	7.5%
	4	139,001 ～ 158,000	2	5.0%
	5	158,001 ～ 186,000	3	7.5%
	6	186,001 ～ 214,000	0	0.0%
	7	214,001 ～ 259,000	1	2.5%
	8	259,001 以上	0	0.0%
	計		40	100.0%

住宅名	分位	政令月収(円)	戸数(戸)	構成比
加治田住宅	1	0 ～ 104,000	29	63.0%
	2	104,001 ～ 123,000	2	4.3%
	3	123,001 ～ 139,000	3	6.5%
	4	139,001 ～ 158,000	2	4.3%
	5	158,001 ～ 186,000	2	4.3%
	6	186,001 ～ 214,000	2	4.3%
	7	214,001 ～ 259,000	2	4.3%
	8	259,001 以上	4	8.7%
	計		46	100.0% ^{※1}

※ 2021（令和3）年4月1日現在。

※1 合計値が100.0%とまらないのは端数処理の関係による。

(3) その他

①応募状況

新規募集及び応募状況は以下のとおりです。

2016（平成28）年度から2020（令和2）年度にかけて、募集数に対して応募数が少ない状況となっています。

表 2-16 新規募集及び応募状況

住宅名	2016 （平成28）年度			2017 （平成29）年度			2018 （平成30）年度			2019 （平成31/ 令和元）年度			2020 （令和2）年度		
	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率
高畑 住宅	4	3	0.8	5	1	0.2	2	0	0.0	1	0	0.0	6	0	0.0
加治田 住宅	4	3	0.8	8	5	0.6	4	1	0.3	5	1	0.2	6	0	0.0
合計	8	6	0.8	13	6	0.5	6	1	0.2	6	1	0.2	12	0	0.0

②空家状況

空家状況は以下のとおりです。

2住宅とも一般空家があり、空家率は高畑住宅で28.6%、加治田住宅で16.4%となっています。政策的空家（東日本大震災対策等、政策上の理由で空家としている住戸）として確保している戸数はありません。

表 2-17 空家状況

住宅名	戸数 （戸） ①	入居戸数 （戸） ②	空家		空家率 （政策的空家を 加味しない） ③/①
			一般空家 （戸） ③	政策的空家 （戸） ④	
高畑 住宅	56	40	16	0	28.6%
加治田 住宅	55	46	9	0	16.4%
合計	111	86	25	0	22.5%

※ 2021（令和3）年4月1日現在。

2-3. 現地調査からみた公営住宅等の現状

(1) 現地調査の目的

町営住宅について、住棟及び住戸内の劣化・老朽化の現状を把握することにより、具体的な改修計画の検討を行います。

(2) 調査方法・調査の視点

現地調査は、事前に建物諸元より各住宅の住棟の概要を把握した上で、目視により町営住宅における建物外部の劣化状況や居室の状況について調査を行いました。調査実施にあたり、個別改善事業の可能性を判断するため設定した目視調査の視点は、以下のとおりです。

表 2-18 調査方法の視点

事前調査	①建物諸元	・ 建築概要 (建築年、構造、屋根形状、管理する棟数及び戸数)
現地調査	①屋上・屋根	・ 屋根やパラペット等の劣化状況
	②外壁	・ 地盤面の状況、躯体の劣化状況、外壁・庇裏・軒裏等の仕上げ材の劣化状況、付属物等の劣化状況、シーリング材の劣化状況
	③設備	・ 受水槽、給排水管の劣化状況
	④通路・外構	・ 破損状況
	⑤共用部	・ 集会場、駐車場、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置き場、EVの有無、維持管理状況
	⑥居室	・ 部屋内部の維持管理状況

(3) 現地調査結果

各住宅の調査結果は以下のとおりです。また、各住棟の調査結果詳細は、資料編に記載しています。

《高畑住宅 A・B・C 棟 調査結果所見》

建設年/ 経過年数	構造	屋根形状	壁仕上げ、軒裏仕上げ
A : 1998 (平成 10) 年 / 築 23 年 B : 2000 (平成 12) 年 / 築 21 年 C : 2001 (平成 13) 年 / 築 20 年	RC 造 (PC 造)	勾配屋根 (切妻)	・ 複層樹脂吹付 (RE) ・ 軒裏ケイカル板 (AEP)
劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> 高畑住宅は 1998 (平成 10) 年から 2001 (平成 13) 年にかけて建設された、中層耐火建築 4 階建の建築物が 3 棟あり、3 棟とも PC 造の躯体に、鉄骨造アスファルトシングル葺の切妻屋根で構成されている アスファルトシングルの表面塗装には経年劣化が見られるものの屋根からの雨漏りは確認されていない バルコニーのドレン周りに土砂が堆積しているところがあり、大雨時に排水障害を起こしている恐れがある 外壁や躯体にひび割れ等の不具合は見られず状態は良好であり、建物周辺にも地盤沈下等の不具合は確認されない 外壁には目立った汚れも見当たらないが、河川に隣接していることや敷地周辺に緑が多いこともあり、蜘蛛の巣による汚れが軒天周りに見受けられる 定期的にバルコニードレン周りの状況確認や清掃の案内を行うこと、敷地周辺の植栽の維持管理を行うことが必要である 		
修繕の必要性及び 躯体強度	修繕の必要性		躯体強度
	屋根	壁面	
	B	B	○
状況写真			

《加治田住宅 A・B 棟 C・D 棟調査結果所見》

建設年/ 経過年数	構造	屋根形状	壁仕上げ、軒裏仕上げ
A・B：2004（平成16）年 /築17年 C・D：2005（平成17）年 /築16年	RC造	陸屋根 （一部勾配屋根）	・アクリルウレタン系吹付タイル ・一部モザイクタイル張（45）
劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> 加治田住宅は、2004（平成16）年から2005（平成17）年にかけて建設された中層耐火建築で、RC造の5階（一部4階）建が1棟（A・B棟）、3階（一部2階）建が1棟（C・D棟）の計2棟で構成されている A棟は外部補修されており、屋根及び外壁の状態は良好である。 B・C・D棟の屋根はシート防水及び塗膜防水であるが、トップコートは劣化しており塗膜にも細かなひび割れが見られる 屋根の排水溝やドレン周りに土砂が堆積している B・C・D棟の外壁の吹付タイルは経年劣化しており、特に壁面緑化部分の塗装は剥離が大部分に見られる。また外壁や廊下のコンクリートにひび割れがある 廊下の軒天は排気口周辺に汚れが目立っており、北側壁面を中心に雨垂れ等の汚れが広がっている 定期的に屋根排水溝・ドレン周辺の清掃を行う必要がある。また、屋根防水のトップコートや外壁塗装の劣化具合を勘案し、A棟同様に塗替えによる補修を行うことが望ましい 		
修繕の必要性及び 躯体強度	修繕の必要性		躯体強度
	屋根	壁面	
	B (A棟のみA)	B (A棟のみA)	○
状況写真			

2-4. 現行計画の検証

現行計画で掲げている「計画期間内に実施する個別改善事業」について、2012（平成 24）年度～2021（令和 3）年度にかけての進捗状況を整理します。

(1) 現行計画について

現行計画における、「計画期間内に実施する個別改善事業」は以下のとおりです。

計画期間内
<p>「計画期間内」に実施する個別改善事業について、その内容を整理する。</p>
<p>①修繕対応（定期点検・経常修繕）</p> <p>標準修繕周期を踏まえて、定期的な点検を行い、必要な時期に修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。</p> <p>【実施内容】</p> <ul style="list-style-type: none">・標準修繕周期を踏まえた経常修繕の実施
<p>②居住性向上のための改善</p> <p>入居者の居住性を確保するため、給湯設備改善、エレベーターの整備等を行う。</p> <p>【実施内容】</p> <ul style="list-style-type: none">・給湯設備の改善・エレベーターの整備（高畑住宅 A、B、C 棟のみ）
<p>③長寿命化のための改善</p> <p>耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上のため、外壁や屋根について、予防保全的な改善を行う。</p> <p>【実施内容】</p> <ul style="list-style-type: none">・外壁や屋根の予防保全

出典：富加町公営住宅長寿命化計画（現行計画）, P. 34, 2012（平成 24）年 1 月

(2) 計画実施の検証

現行計画で掲げている「①修繕対応（定期点検・経常修繕）」、「②居住性向上のための改善」、「③長寿命化のための改善」について、改善履歴及び現地調査結果より各項目の進捗状況は以下のとおりです。

①修繕対応（定期点検・経常修繕）

定期点検として、建築基準法第 12 条に基づく法定点検を実施しています。

また、量水器・給水ポンプユニット等については、計量法に基づいた更新を行っています。

②居住性向上のための改善

入居者の居住性確保を目的として計画された給湯設備の改善、エレベーターの整備（高畑住宅 A、B、C 棟）は、実施していません。エレベーター整備について、高畑住宅は階段室型[※]の集合住宅となっており、試算の結果、エレベーターの設置が困難・費用が高額になることから計画を断念しました。

※ 隣り合う 2 戸でひとつの共用階段を利用する形の集合住宅

③長寿命化のための改善

長寿命化のための改善として、全ての住棟で外壁及び屋根の予防修繕を計画していました。しかし、高畑住宅 A、B、C 棟の屋根改修工事、加治田住宅 B、C、D 棟の屋根及び外壁改修工事は実施していません。

2-5. 公営住宅等に関する現状と課題

以上を踏まえて整理した、本町における公営住宅等の実態は以下のとおりです。

上位関連計画		
○住宅確保要配慮者・生活弱者世帯の暮らしの確保のため、公営住宅等の適切な供給を行う。		
○長寿命化計画に基づいた、予防修繕による既存ストックの適切な維持管理を行う。		
公営住宅等を取り巻く状況		
○人口は減少傾向にあるが、老年人口（65歳以上）は増加傾向。		
○世帯数は増加傾向にあるが、1世帯あたりの人員は減少傾向。		
○高齢単身者世帯数、高齢夫婦世帯数は増加傾向。		
公営住宅等の状況		
公営住宅等ストックの状況		
○全ての住宅が新耐震基準、耐用年数1/2未経過。		
○加治田住宅は徒歩圏に公共交通機関なし。		
○加治田住宅は土砂災害警戒区域に含まれている。		
○高畑住宅2階以上の住戸は高齢化対応仕様となっていない。		
公営住宅等入居者の状況		
○各項目について、最も割合の多い属性は以下のとおりです。		
	高畑住宅	加治田住宅
年齢別入居数	20～49歳（31.2%）	20～49歳（35.7%）
世帯構成	母子世帯（32.5%）	母子世帯（32.6%）
世帯人員	1人世帯（55.0%）	2人、3人世帯（28.3%）
居住年数	30年以上（32.5%）	0～3年未満、30年以上（19.6%）
世帯の収入	104,000円以下（70.0%）	104,000円以下（63.0%）
○高畑住宅・加治田住宅ともに、空家あり。2020（令和2）年度においては募集倍率0.0%。		
現地調査からみた公営住宅等の現状		
○躯体、内装、設備は良好な状態を保っているが、外壁や屋根面に汚れや劣化がみられる。		
現行計画の検証		
○12条点検に基づく点検が行われている。量水器・給水ポンプユニットは計量法に基づき更新されている。		
○居住性向上のための改善は、実施されていない。		
○長寿命化のための改善は、加治田住宅A棟を除き、一部または全ての工事が実施されていない。		

以上より、本町が管理する公営住宅等の課題は以下のとおりです。

1. 利用状況に応じたストック数管理

本町の人口は減少傾向にあり、それに応じて供給すべき住宅の戸数も変化することが予想されます。高畑住宅・加治田住宅ともに耐用年数を迎えるまでに40年以上の猶予があるため、今後の適切なストック数を把握し、余剰となる住戸については他用途へ活用する等の対応が必要です。

2. 予防保全的な修繕及び居住水準の維持

耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上のため、外壁や屋根について、予防保全的な改善を行う必要があります。また、躯体、内装、設備等の劣化が見受けられない箇所においても、居住水準を維持するため、計画的な更新と適正な管理が必要です。

3. 入居者に配慮した住宅への改善

現行計画で掲げていたエレベーター整備等は断念しましたが、引き続き入居者のニーズに合わせた居住性確保を行う必要があります。特に、高畑住宅1階の住戸や、加治田住宅の外部から連続した室外スペースを持つ住戸では、セキュリティー面での問題が懸念されるため、対応が必要です。

4. 整備コストにかかる負担の軽減・平準化

人口減少、少子高齢化により、公営住宅等に係る財源は減少していくことが予想されます。限られた財源の中では、財政負担の軽減・平準化が求められており、適切な基準のもと修繕・改善を行う住宅を見極め、計画的な修繕等を実施することで、事業量を平準化する必要があります。

第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1. 公営住宅等整備の基本指針

本庁における公営住宅等整備の基本方針は、以下のとおりです。

①公営住宅等保有量の適正化

- ・今後の適切なストック数を把握し、余剰となる戸数については福祉サービスに利用する等の形で活用する等、保有量の適正化に努めます。

②入居者の安全性、居住水準の維持

- ・老朽化及び陳腐化への対応、居住性の向上を目指し、修繕・改善を実施します。

③入居者の状況等に対応した住宅の提供

- ・高齢者をはじめとする全ての入居者が、快適・安全に過ごせるような居住水準の確保を目的として、住宅設備の整備推進に努めます。

④計画的な公営住宅等の整備

- ・整備コストの平準化を図るため、優先順位付けを行い、効率的かつ計画的な修繕・改善の整備を行います。

3-2. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針は以下のとおりです。

- ・建築基準法第12条に準じる定期的な点検に加え、公営住宅等日常点検マニュアルに基づく日常的な状況把握を行い、これに基づく適切な修繕を実施します。
- ・点検結果や実施した修繕履歴をデータ管理し、予防保全的な維持管理に活用することで効率的なメンテナンスサイクルを構築します。

3-3. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストとその縮減に関する方針

長寿命化及びLCCの縮減に関する方針は、以下のとおりです。

- ・予防保全的な維持管理や改善を実施することにより、住宅性能の向上を図ります。
- ・施設の長寿命化に向けて、効率的な修繕・改善の実施につなげます。
- ・施設の長寿命化を図ることで、LCCの縮減につなげます。

第4章 事業手法の選定

4-1. 対象施設

事業手法の選定対象は、町営住宅2団地111戸とします。

4-2. 事業手法の検討手順

事業手法の検討の手順は、以下のとおりです。

① 公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計

住宅セーフティネットの役割を果たすために、今後、何戸程度の公営住宅等が必要となるか、将来のストック量の推計を行います。これにより、公営住宅法に基づく公営住宅等として確保すべき住戸の最低戸数を把握します。

② 1次判定

1次判定として、団地の管理方針とその事業手法を、「団地敷地の現在の立地環境等の社会特性を踏まえた管理方針」と「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つの観点から、判定・仮設定します。

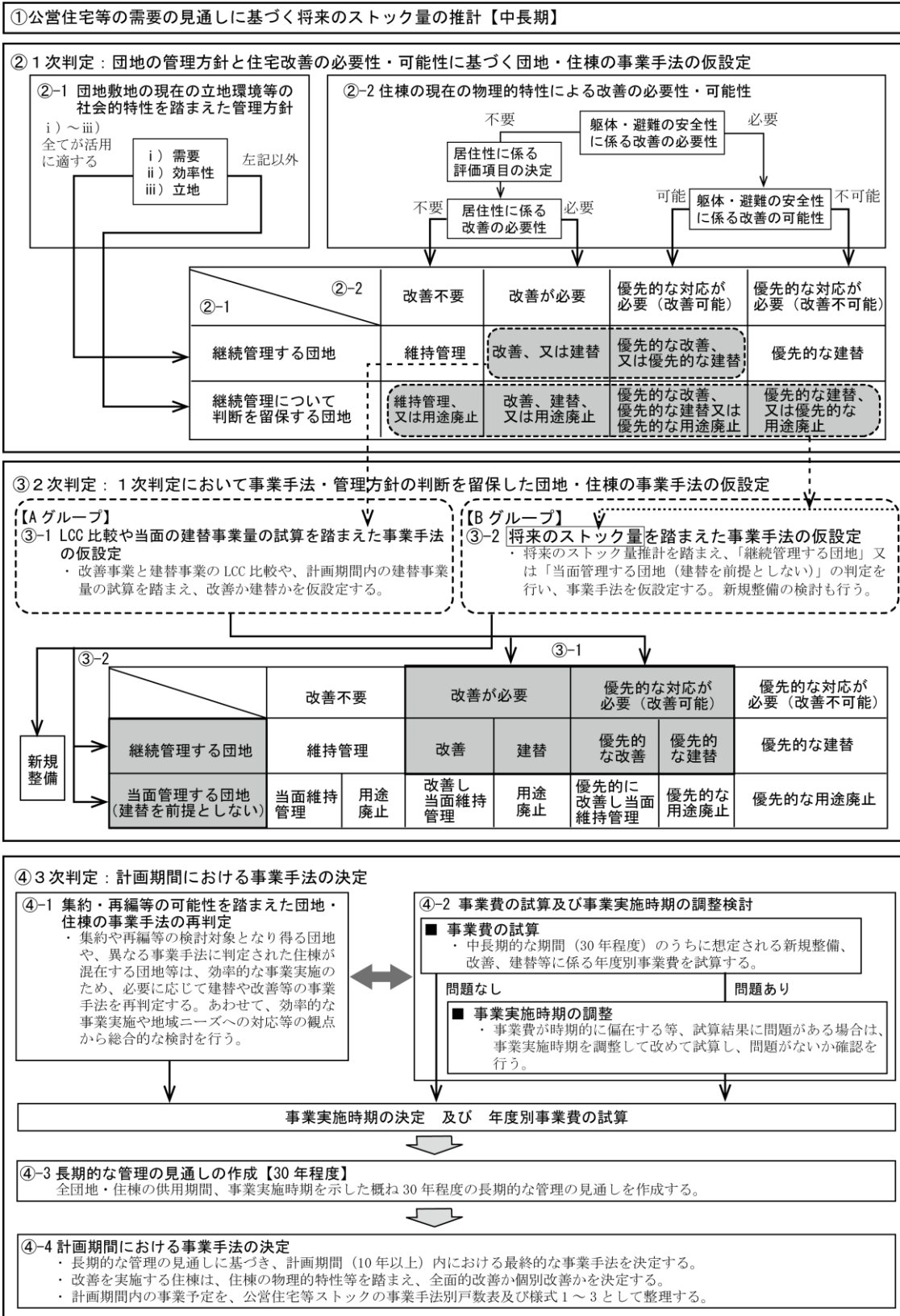
③ 2次判定

2次判定として、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟について事業手法を仮設定します。

なお、2次判定では1次判定の結果に応じて、「事業量及び事業費の試算結果及びその比較」の観点から、「改善」、「建替」等の事業手法を仮設定します。また、「将来のストック量」の観点から、「継続管理する団地」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。

④ 3次判定

3次判定として、1次・2次判定の結果を踏まえた上で、「集約・再編等のまちづくり」の観点や、「事業量及び事業費の平準化」の観点から、必要に応じて事業手法の再判定を行います。



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定），国土交通省

図 4-1 事業手法の検討手順

4-3. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

(1) 公的な支援が必要な世帯数の算出

改定指針に基づき、「ストック推計プログラム^{※1}（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数^{※2}の推計）」を行い、30年後における民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、将来の公営住宅等の需要の見通しを算出します。なお、プログラムは2015（平成27）年度～2040（令和22）年度の期間で推計するため、2015（平成27）年度、2020（令和2）年度も推計値としています。

推計の流れは、以下のとおりです。

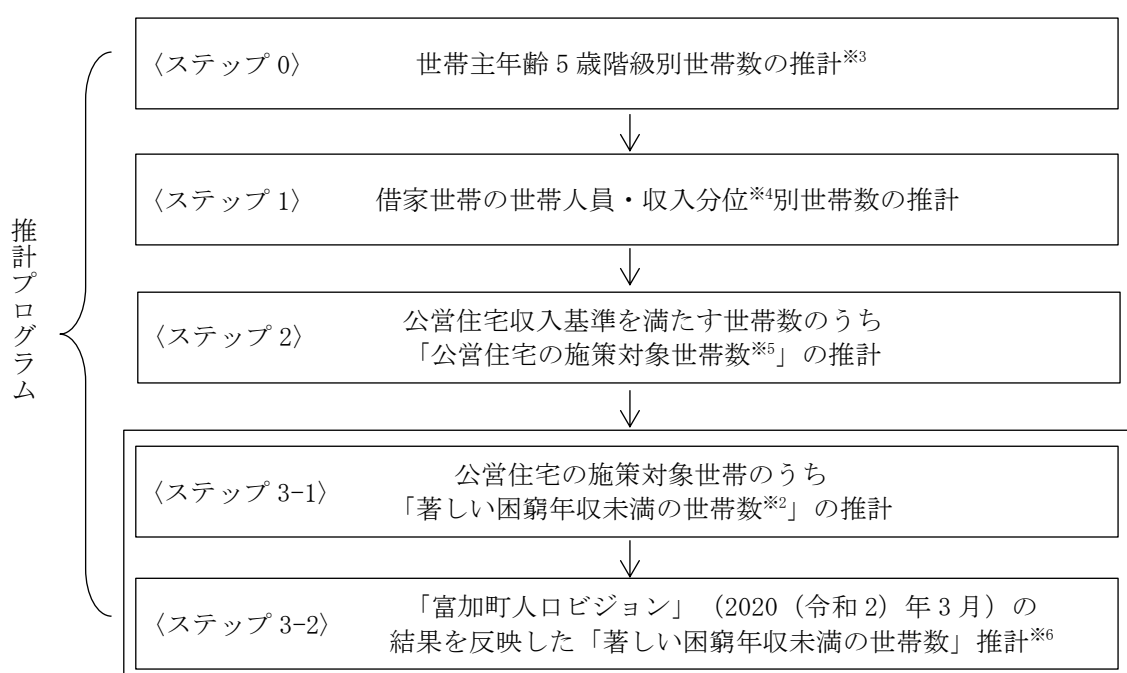


図4-2 将来ストック量の推計の流れ

- ※1 国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム。
- ※2 国の住生活基本計画における最低居住面積水準^{*}を自力では達成することが著しく困難な年収である世帯の数。
※ 健康で文化的な生活に最低限必要な面積。（単身者25㎡、2人以上10㎡×人数+10㎡）
- ※3 「日本の地域別将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所、2018（平成30）年3月推計）」の本町の男女・年齢（5歳）階級別データを基に推計した値。
- ※4 収入階級5区分の金額：家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）の2003（平成15）年から2013（平成25）年の境界値（全国値）の実績値をもとに推計した値。
- ※5 市場において自力では適正な居住水準の住宅を、適正な負担で確保することができない世帯の数。
- ※6 「日本の地域別将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所、2018（平成30）年3月推計）」の本町の人口推計結果と人口ビジョンの結果の比率を、推計プログラムの結果に乗じて算出している。

(2) 世帯数の推計〈ステップ0〉

富加町及び岐阜県における世帯主率の過去推移（国勢調査）、富加町の将来推計人口（社人研）、岐阜県の将来世帯主率（社人研）より、富加町における世帯主年齢 5 歳階級別世帯数の推計を行います。

本町の将来世帯数の推計結果は以下のとおりです。

本町の世帯総数は、2040（令和 22）年度に 1,751 世帯まで減少すると見込まれています。

表 4-1 本町の将来世帯数の推計結果 （世帯）

世帯主の 年齢	2015 (平成 27) 年度	2020 (令和 2) 年度	2025 (令和 7) 年度	2030 (令和 12) 年度	2035 (令和 17) 年度	2040 (令和 22) 年度
20 歳未満	15	17	17	17	16	16
20～24 歳	51	51	51	57	58	56
25～29 歳	88	76	79	81	95	104
30～34 歳	105	108	98	95	98	110
35～39 歳	123	119	111	95	87	86
40～44 歳	103	119	104	93	78	70
45～49 歳	86	88	83	63	49	36
50～54 歳	110	97	104	97	77	62
55～59 歳	186	156	154	178	199	176
60～64 歳	221	209	179	182	220	238
65～69 歳	272	220	208	179	183	215
70～74 歳	163	219	174	161	136	132
75～79 歳	110	149	205	166	155	134
80～84 歳	125	119	167	245	213	204
85 歳以上	58	78	77	87	108	111
合計※	1,816	1,825	1,811	1,797	1,773	1,751

※ 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

: 5 年前より増加

(3) 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計〈ステップ1〉

〈ステップ0〉で推計した世帯主年齢別将来世帯数を、国勢調査、住宅・土地統計調査及び家計調査のデータを用いて、収入階級5区分に分けた収入分位・世帯人員別世帯数を推計すると以下のとおりです。

借家世帯の世帯総数は減少し、2040（令和22）年度には203世帯となります。収入分位^{※1}別にみると、2015（平成27）年度と2040（令和22）年度では収入分位の年収の範囲が大きく異なる点に留意する必要があるものの、第Ⅰ～Ⅲ分位で減少し、第Ⅳ、Ⅴ分位で増加しています。世帯人員別では1人、2人、4人世帯で、大きく減少しています。

表4-2 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位別世帯数

【2015（平成27）年度】

（世帯）

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～ 241万円 未満	241～ 354万円 未満	354～ 487万円 未満	487～ 708万円 未満	708万円 以上	
1人	41	19	21	9	19	110
2人	26	12	13	11	4	67
3人	18	11	16	6	3	54
4人	7	5	8	8	3	32
5人	0	0	1	4	2	7
6人	0	1	2	1	1	5
合計 ^{※2}	93	48	62	39	33	275

【2040（令和22）年度】

（世帯）

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～ 161万円 未満	161～ 235万円 未満	235～ 309万円 未満	309～ 486万円 未満	486万円 以上	
1人	0	0	1	25	55	81
2人	16	7	7	6	9	45
3人	14	6	7	22	5	54
4人	1	1	0	0	5	7
5人	0	0	0	0	5	5
6人	0	0	0	8	3	11
合計 ^{※2}	31	14	15	61	82	203

※1 年間収入五分位階級の境界値は、総務省「家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）」で公表されている年間収入五分位階級の境界値の実績値をもとに、将来値を推計したものの。

※2 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

(4) 公営住宅の施策対象世帯数の推計〈ステップ2〉

〈ステップ1〉の収入分位・世帯人員別世帯数を、公営住宅への入居条件を満たす年収で区分すると以下のとおりです。

公営住宅の施策対象世帯数の総数は減少し、2040（令和22）年度には93世帯となります。収入分位^{※1}別にみると、2015（平成27）年度と2040（令和22）年度では収入分位の年収の範囲が大きく異なる点に留意する必要があるものの、第Ⅰ～第Ⅲ分位で減少し、第Ⅳ、第Ⅴ分位は増加する見込みです。

表4-3 公営住宅の施策対象世帯数

【2015（平成27）年度】

（世帯）

住宅の 所有関係	世帯 人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計 ^{※2}
		0～ 241万円 未満	241～ 354万円 未満	354～ 487万円 未満	487～ 708万円 未満	708万円 以上	
借家	1人	19	9	3	0	0	31
	2人	26	12	6	0	0	44
	3人	18	11	7	0	0	36
	4人	7	5	7	0	0	20
	5人	0	0	1	0	0	2
	6人	0	1	2	0	0	4
	合計 ^{※2}		71	38	26	1	0

【2040（令和22）年度】

（世帯）

住宅の 所有関係	世帯 人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計 ^{※2}
		0～ 161万円 未満	161～ 235万円 未満	235～ 309万円 未満	309～ 486万円 未満	486万円 以上	
借家	1人	0	0	1	6	0	7
	2人	16	7	7	4	0	34
	3人	14	6	7	14	0	41
	4人	1	1	0	0	0	3
	5人	0	0	0	0	0	0
	6人	0	0	0	8	0	8
	合計 ^{※2}		31	14	15	32	1

※1 年間収入五分位階級の境界値は、総務省「家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）」で公表されている年間収入五分位階級の境界値の実績値をもとに、将来値を推計したものの。

※2 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

(5) 著しい困窮年収未満の世帯数の算出〈ステップ3-1、3-2〉

〈ステップ3-1〉

〈ステップ2〉で推計した公営住宅の施策対象世帯のうち、最低居住面積水準を確保するために必要な年収未満の世帯を、「著しい困窮年収未満の世帯数」として推計します。

著しい困窮年収未満の世帯総数は、2015（平成27）年度の67世帯から、2040（令和22）年度では44世帯と、23世帯減少することが見込まれます。世帯人員別にみると、1人世帯と4人世帯の減少が大きい見込みです。

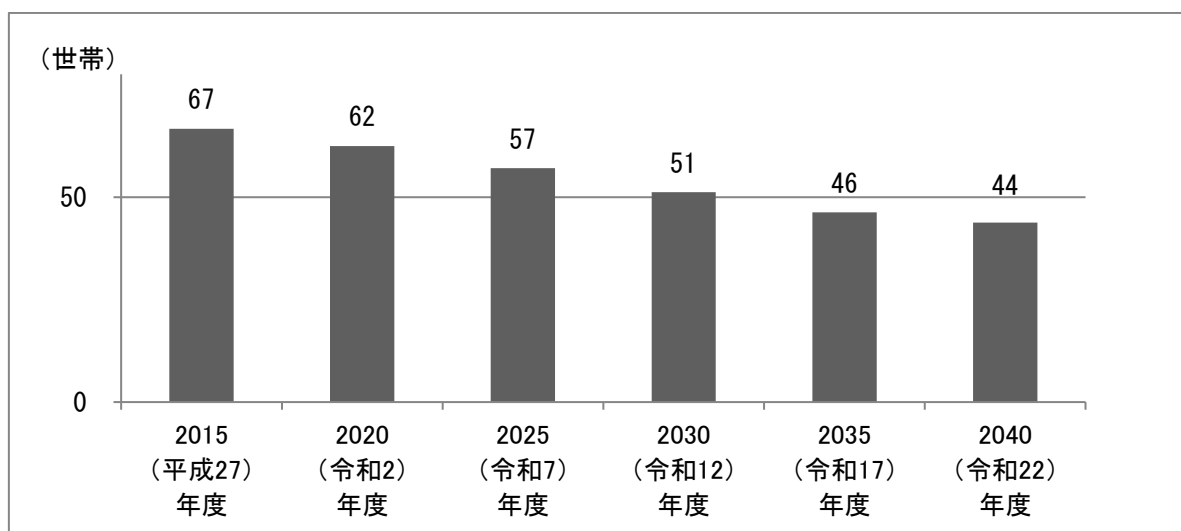


図 4-3 著しい困窮年収未満の世帯総数

表 4-4 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯総数 (世帯)

世帯人員	2015 (平成27) 年度	2020 (令和2) 年度	2025 (令和7) 年度	2030 (令和12) 年度	2035 (令和17) 年度	2040 (令和22) 年度
1人 (60歳以上)	13	9	5	1	0	0
2人	21	21	21	21	18	17
3人	19	20	21	21	22	21
4人	12	9	7	5	3	2
5人	1	0	0	0	0	0
6人以上	2	2	3	3	3	4
合計*	67	62	57	51	46	44

※ 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

<ステップ3-2>

「富加町人口ビジョン」を反映した「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計を行います。

「富加町人口ビジョン」の目標人口（将来展望人口）は以下のとおりで、国の推計プログラムにおいて用いた「国立社会保障・人口問題研究所（社人研）」の人口推計値との比率は、以下のとおりです。

表 4-5 社人研推計と富加町人口ビジョンによる推計人口の比 (世帯)

	2015 (平成27) 年度	2020 (令和2) 年度	2025 (令和7) 年度	2030 (令和12) 年度	2035 (令和17) 年度	2040 (令和22) 年度
①社人研推計	5,564	5,556	5,396	5,220	5,023	4,807
②富加町人口ビジョン*	5,564	5,461	5,365	5,279	5,167	5,034
③=②富加町人口ビジョン ／①社人研推計	1.000	0.983	0.994	1.011	1.029	1.047

※ 富加町人口ビジョン（第2版）, P.18 シミュレーション2, 2020（令和2）年3月より。

この比率を、推計プログラムで求めた「著しい困窮年収未満の世帯数1」に乗じて、将来展望の人口推計に基づく「著しい困窮年収未満の世帯数2」を求めると以下のとおりです。

表 4-6 「富加町人口ビジョン」を踏まえた著しい困窮年収未満の世帯数 (世帯)

	2015 (平成27) 年度	2020 (令和2) 年度	2025 (令和7) 年度	2030 (令和12) 年度	2035 (令和17) 年度	2040 (令和22) 年度
著しい困窮年収未満の 世帯数1（社人研）	67	62	57	51	46	44
著しい困窮年収未満の 世帯数2 （富加町人口ビジョン補正）	67	61	57	52	47	46

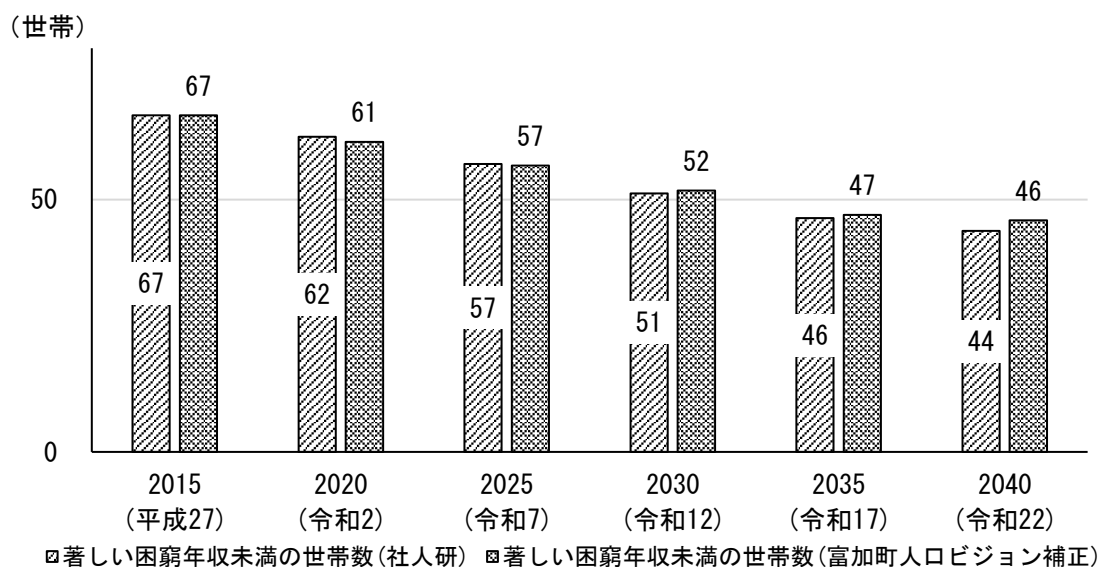


図 4-4 著しい困窮年収未満の世帯総数 (社人研・富加町人口ビジョン補正)

表 4-7 国道交通省プログラムで算出した世帯率

	2015 (平成27) 年度	2020 (令和2) 年度	2025 (令和7) 年度	2030 (令和12) 年度	2035 (令和17) 年度	2040 (令和22) 年度
1人(60歳以上高齢者)	18.7%	13.2%	9.3%	2.2%	0.0%	0.0%
2人	31.2%	35.0%	37.3%	40.4%	39.4%	39.7%
3人	30.6%	32.8%	36.6%	41.9%	46.6%	46.9%
4人	16.6%	15.3%	11.8%	9.7%	7.2%	5.0%
5人	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
6人以上	1.8%	3.8%	5.0%	5.8%	6.7%	8.4%
合計*	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

表 4-8 富加町人口ビジョンで補正した著しい困窮年収未満の世帯数

(世帯)

	2015 (平成27) 年度	2020 (令和2) 年度	2025 (令和7) 年度	2030 (令和12) 年度	2035 (令和17) 年度	2040 (令和22) 年度
1人	12	8	5	1	0	0
2人	21	21	21	21	19	18
3人	20	20	21	22	22	22
4人	11	9	7	5	3	2
5人	1	0	0	0	0	0
6人以上	1	2	3	3	3	4
合計*	67	61	57	52	47	46

※ 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

(6) 需要推計等を踏まえた管理戸数

① 低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅の戸数

本町の民営借家に居住する主世帯数は、144 世帯※です。将来求められる公営住宅の戸数は「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」と町営住宅を合わせて検討します。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、以下の2点を考慮して算出します。

【低廉な家賃】

本町の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、35,000 円未満の家賃を「低廉な家賃」と考えます。

家賃・間代・地代等の支払額上限は以下のとおりです。

表 4-9 家賃・間代・地代等の支払額上限

級地	1 人	2 人	3~5 人	6 人	7 人
3 級地-2 (本町が該当)	29,000 円	35,000 円	37,700 円	41,000 円	45,200 円

出典：生活保護の住宅扶助基準（2020（令和2）年度版）

【一定の質】

最低居住面積水準を満たすとともに、耐震性が確保されていると考えられる1982(昭和57)年以降に建設されたストックとします。

※ 国勢調査，2015（平成27）年より。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、表 4-10 網掛け太字の合計（家賃 35,000 円未満の借家数）に、表 4-11 網掛け太字（民間借家率）及び表 4-12 網掛け太字（1982（昭和 57）年の新耐震基準以降の住宅率）、表 4-13 網掛け太字（美濃加茂市と富加町の民間賃貸住宅配分率）を乗じた 32 戸（1,452.5 戸×94.3%×93.0%×2.5%）であり、これを著しい困窮年収未満の世帯への提供を考えられる民間賃貸住宅ストックとします。また、この戸数は、将来的にも同数で推移すると仮定します。

結果は以下のとおりです。

表 4-10 家賃帯別借家の状況（不詳除く） (戸)

（富加町のデータがないため隣接する美濃加茂市の値を示しています）

	1 万円未満	1～2 万円未満	2～4 万円未満	4～6 万円未満	6～8 万円未満	8 万円以上	総数
借家総数	100	220	1,510 [※]	2,930	830	50	5,640 ^{※1}

1,452.5 戸

※ 薄い網掛け部分は 75%の 1132.5 戸として合計に算入。

出典：2018（平成 30）年住宅・土地統計調査

表 4-11 借家の所有関係別戸数

（富加町のデータがないため隣接する美濃加茂市の値を示しています）

	借家総数	公営の借家	民間借家	給与住宅
戸数	5,620 戸 ^{※1}	150 戸	5,300 戸 ^{※2}	170 戸
割合	100.0%	2.7%	94.3%	3.0%

出典：2018（平成 30）年住宅・土地統計調査

表 4-12 民間借家の建設時期別戸数（不詳除く）

（富加町のデータがないため隣接する美濃加茂市の値を示しています）

建設の時期	戸数	割合
1981（昭和 56）年以前	360 戸	7.0%
1982（昭和 57）年以後	4,780 戸	93.0%
総数	5,140 戸 ^{※2}	100.0%

出典：2018（平成 30）年住宅・土地統計調査

※1, 2 住宅・土地統計調査は標本調査であり、表章単位未満の位で四捨五入していること、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

表 4-13 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数推計値
(美濃加茂市の値を基に富加町の住宅数を推計しています)

	民営の借家		低廉な家賃かつ一定の質が 確保された民間賃貸住宅
	戸数	割合	
美濃加茂市	5,648 戸	100.0%	1,274 戸
富加町	144 戸	2.5%	32 戸

出典：2015（平成 27）年国勢調査

②需要推計等を踏まえた管理戸数

2021（令和 3）年度の町営住宅の管理戸数は 111 戸です。

2015（平成 27）年度から 2040（令和 22）年度までの「著しい困窮年収未満の世帯数」は国の需要推計プログラムにより以下の表のとおりに算出され、これが住宅需要となります。

一方の住宅供給は、町営住宅が 111 戸、著しい困窮年収未満の世帯に対応した民間賃貸住宅が 32 戸です。

この供給量が 2040（令和 22）年度まで同数で推移すると仮定すると、各年次の需給バランスは下表のとおりとなります。現状でも一定の余剰があり、今後さらに余剰が大きくなっていくものと推計されます。

したがって、新規の町営住宅供給は行わず、既存町営住宅の長寿命化を主体として必要戸数を確保していくことが適当であると考えられます。

表 4-14 著しい困窮年収未満の世帯への住宅需給バランス (戸)

		2015 (平成27) 年度	2020 (令和2) 年度	2025 (令和7) 年度	2030 (令和12) 年度	2035 (令和17) 年度	2040 (令和22) 年度
住宅供給可能量	町営住宅数	111	111	111	111	111	111
	著しい困窮年収未満の世帯に対応した民間賃貸住宅数	32	32	32	32	32	32
	①合計	143	143	143	143	143	143
②著しい困窮年収未満の世帯数2 (富加町人口ビジョン補正)		67	61	57	52	47	46
①-② 充足(不足)数		76	82	86	91	96	97

4-4. 1次判定

1次判定では、以下の2段階から事業手法を仮設定します。

【1次判定-1】団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

【1次判定-2】住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

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

P.44 図4-1 事業手法の選定フロー（以下、「選定フロー」という。）の②-1に基づき、
i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地で各住宅を判定します。

評価項目のうち、

- ・全ての項目で○と判定された場合は、将来にわたり「継続管理する住棟」
- ・いずれかの項目で×と判定された場合は、継続管理について「判断を留保する住棟」と仮設定を行いました。

結果は以下のとおりです。

表 4-15 【1次判定-1】の判定結果

住宅名		1次判定-1				判定結果
		i) 需要	ii) 効率性	iii) 立地		
		空家 ○：なし ×：あり	○：市街化区域 ×：市街化調整区域、 白地地域	○：鉄道駅から 800m以内 又はバス停 から300m以内 ×：上記以外	災害危険区域 ○：指定なし ×：指定あり	
高畑住宅	A棟	×	×	○	○	継続管理 について 判断を留保 する住宅
	B棟					
	C棟					
加治田住宅	A・B棟	×	×	×	×	継続管理 について 判断を留保 する住宅
	C・D棟					

(2) 【1次判定-2】住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

判定フローの②-2に基づき、安全性及び居住性に関する判定を行います。

まず、安全性について、

- 全ての項目で○と判定された場合は、下記に示す「居住性」に関する判定を行う
- いずれかの項目で×と判定された場合は、「優先的な対応が必要」とします。

続いて、居住性について、

- 全ての項目で○または△と判定された場合は、「改善不要」
- いずれかの項目で×と判定された場合は、「改善が必要」とします。

結果は以下のとおりです。

表 4-16 【1次判定-2】の判定結果

住宅名		1次判定-2							判定結果
		安全性		居住性					
		躯体の安全性 ○：新耐震基準 ×：旧耐震基準	避難の安全性 ○：二方向避難可能 ×：二方向避難不可能	住戸面積* ○：40㎡以上 ×：40㎡未満	3点給湯 ○：あり ×：なし	浴槽の有無 ○：あり ×：なし	排水 ○：公共下水道 △：合併処理浄化槽 ×：汲み取り	高齢化対応仕様 ○：対応 △：一部対応 ×：未対応	
高畑住宅	A棟	○	○	○	○	○	○	△ (一階のみ○)	改善不要
	B棟								
	C棟								
加治田住宅	A・B棟	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	C・D棟								

※ 本町では、平均世帯人員が3.0人（国勢調査, 2015（平成27）年）のため「夫婦＋子供1人を想定し、住生活基本計画（全国計画）より、3人世帯に必要な最低居住面積水準（延床面積）40㎡を判定基準としています。

(3) 1次判定結果

1次判定の結果は以下のとおりです。

【1次判定-1】及び【1次判定-2】の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行いました。結果、全ての住宅が「⑤維持管理又は用途廃止」と区分されました。

選定フローに基づくと、全ての住棟が、Bグループ「維持管理について判断を留保する住棟」に該当します。

表 4-17 1次判定の結果区分

		1次判定-2			
		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)
1次判定-1	継続管理する住棟	① 維持管理	② 改善又は建替	③ 優先的な改善 又は 優先的な建替	④ 優先的な建替
		-	-	-	-
	継続管理について判断を留保する住棟	⑤ 維持管理 又は 用途廃止	⑥ 改善、建替、 又は 用途廃止	⑦ 優先的な改善、 優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止	⑧ 優先的な建替 又は 優先的な用途廃止
	高畑住宅 A棟、B棟、C棟 加治田住宅 A・B棟、C・D棟		-	-	-

Aグループ

継続管理する住棟のうち、
改善か建替かの判断を留保する住棟

Bグループ

継続管理について
判断を留保する住棟

4-5. 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(1) 【2次判定-1】LCCの比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

【2次判定-1】は、1次判定においてAグループと判定した住棟を対象としており、本計画において該当する住棟はありません。

(2) 【2次判定-2】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

【2次判定-2】は、1次判定においてBグループと判定した住棟を対象として、以下のとおり判定します。

①判定内容

ア：募集状況、需要、効率性、立地、安全性、耐用年数の超過状況を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めます。

イ：現在の管理戸数と、本計画4-3にて推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。

ウ：将来的にストックが余剰すると見込まれる場合はアで定めた優先順位の低い団地・住棟から、イで試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間ストック等との役割分担を検討した上で、町営住宅の新規整備について検討し、仮設定します。

エ：【1次判定-2】の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定します。

②判定結果

高畑住宅・加治田住宅ともに、耐震性があり、計画期間中に耐用年数を超過せず、改善も必要とされていないことから、計画的修繕を行い「維持管理」していくものとします。

表 4-18 【2次判定-2】の判定結果

住宅名	需要	効率性	立地		安全性	耐用年数の超過状況	活用の優先順位	判定結果	
	空家 ○：なし ×：あり	○：市街化区域 ×：市街化調整区域、白地地域	○：鉄道駅から800m以内 又はバス停から300m以内 ×：上記以外	災害危険区域 ○：指定なし ×：指定あり	躯体の安全性 ○：新耐震基準 旧耐震基準（耐震性あり） ×：旧耐震基準（耐震性なし）	計画期間末の耐用年数超過 ○：1/2未超過 △：1/2超過 ×：耐用年数超過			
高畑住宅	A棟	×	×	○	○	○	○	1	改善し 継続管理
	B棟					○			
	C棟					○			
加治田住宅	A・B棟	×	×	×	×	○	○	2	改善し 継続管理
	C・D棟					○			

(3) 2次判定結果

2次判定の結果は以下のとおりです。

【2次判定-1】及び【2次判定-2】の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行いました。

表 4-19 2次判定の結果区分

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		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	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
	高畑住宅 A棟、B棟、C棟 加治田住宅 A・B棟、C・D棟		-	-	-	-	-
(当面維持管理する団地 (建替を前提としない))	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	-	-	-	-	-	-	-

4-6. 3次判定

3次判定では、以下の4段階の検討により計画期間に実施する事業手法を決定します。

【3次判定-1】集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

【3次判定-2】事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

【3次判定-3】長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

【3次判定-4】計画期間における事業手法の決定

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

1次判定・2次判定の結果より、集約や再編等の検討対象となり得る団地は無いことから、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は行いません。

(2) 【3次判定-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改善事業に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、改めて試算し問題がないか確認を行います。これらの検討により、改善事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

①判定方法

ア：事業費の試算

中長期的な期間（30年程度）における、改善事業、用途廃止事業に係る費用を概算します。

イ：事業実施時期の調整

事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中する等、円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整します。

将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業費が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定します。

②判定結果

中長期的な期間（30年程度）において、新規整備、建替予定は無いことから中長期的な各住棟の改善事業にかかる事業費を、修繕周期及び現在の修繕実施の予定に基づき概算します。

これまでの検討に基づき、各町営住宅の今後30年間の改善事業等の事業費を算出した結果は以下のとおりです。平均すると、約1,600万円/年の修繕費用が必要となります。

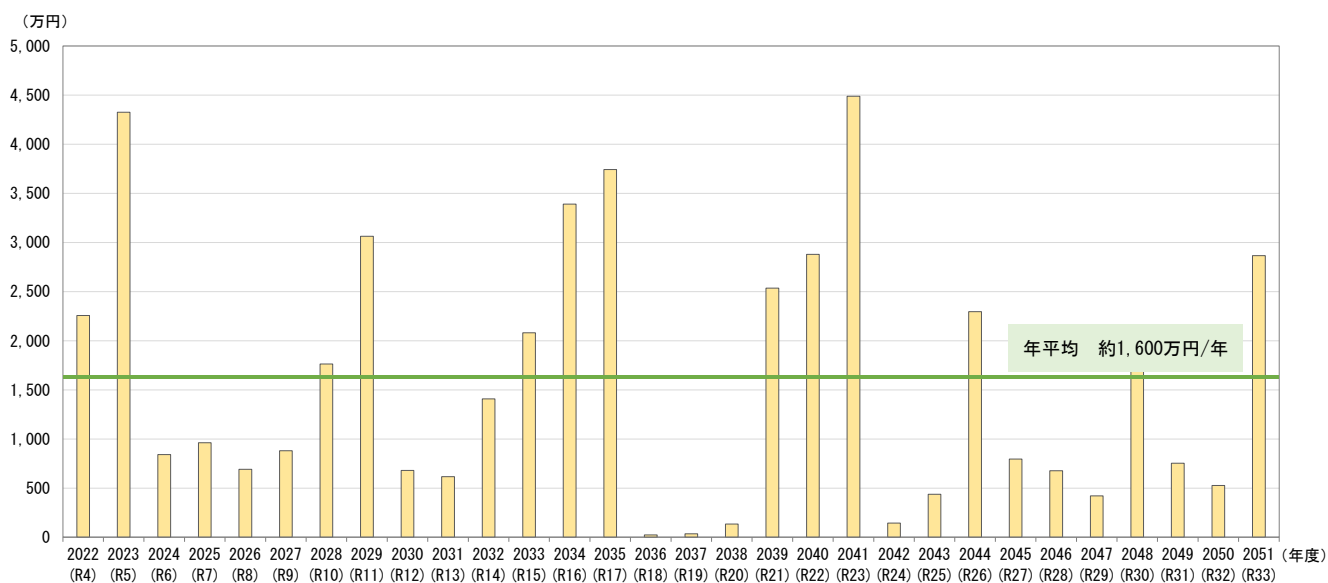


図 4-5 今後 30 年間の改善事業費算出結果

(3) 【3次判定-3】長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

(2) 【3次判定-2】で検討した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを示します。

①判定方法

概ね30年程度の長期的な管理の見通しを、全団地・住棟を対象として作成します。

②判定結果

長期的な管理の見通しは、以下のとおりです。

表 4-20 長期的な管理の見通し

団地名	住棟名	管理の見通し
高畑住宅	A棟	改善を実施していく。
	B棟	改善を実施していく。
	C棟	改善を実施していく。
加治田住宅	A・B棟	改善を実施していく。
	C・D棟	改善を実施していく。

(4) 【3次判定-4】計画期間における事業手法の決定（3次判定結果）

①判定方法

(3) 【3次判定-3】で検討した長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年）内に実施を予定する事業（改善、用途廃止）を決定する。改善を嫉視する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

②判定結果

計画期間（10年）における、団地・住棟別の事業手法は、以下のとおりです。

計画期間内に実施する修繕のうち、屋上防水や外壁改修等、改善事業で実施可能な事業については、個別改善事業で実施するものとします。

表 4-21 3次判定の結果区分

●維持管理	該当なし
●個別改善	高畑住宅 A 棟、B 棟、C 棟 加治田住宅 A・B 棟、C・D 棟
●用途廃止	該当なし

(5) 町営住宅ストックの事業手法別戸数

1次判定から3次判定を踏まえ、計画期間内における事業手法別戸数は以下のとおりです。

表 4-22 町営住宅ストックの事業

町営住宅管理戸数	111 戸	
維持管理予定戸数	111 戸	
うち計画修繕対応戸数	0 戸	
うち改善事業予定戸数	111 戸	
個別改善事業予定戸数	111 戸	高畑住宅 A 棟、B 棟、C 棟 加治田住宅 A・B 棟、C・D 棟
用途廃止予定戸数	0 戸	

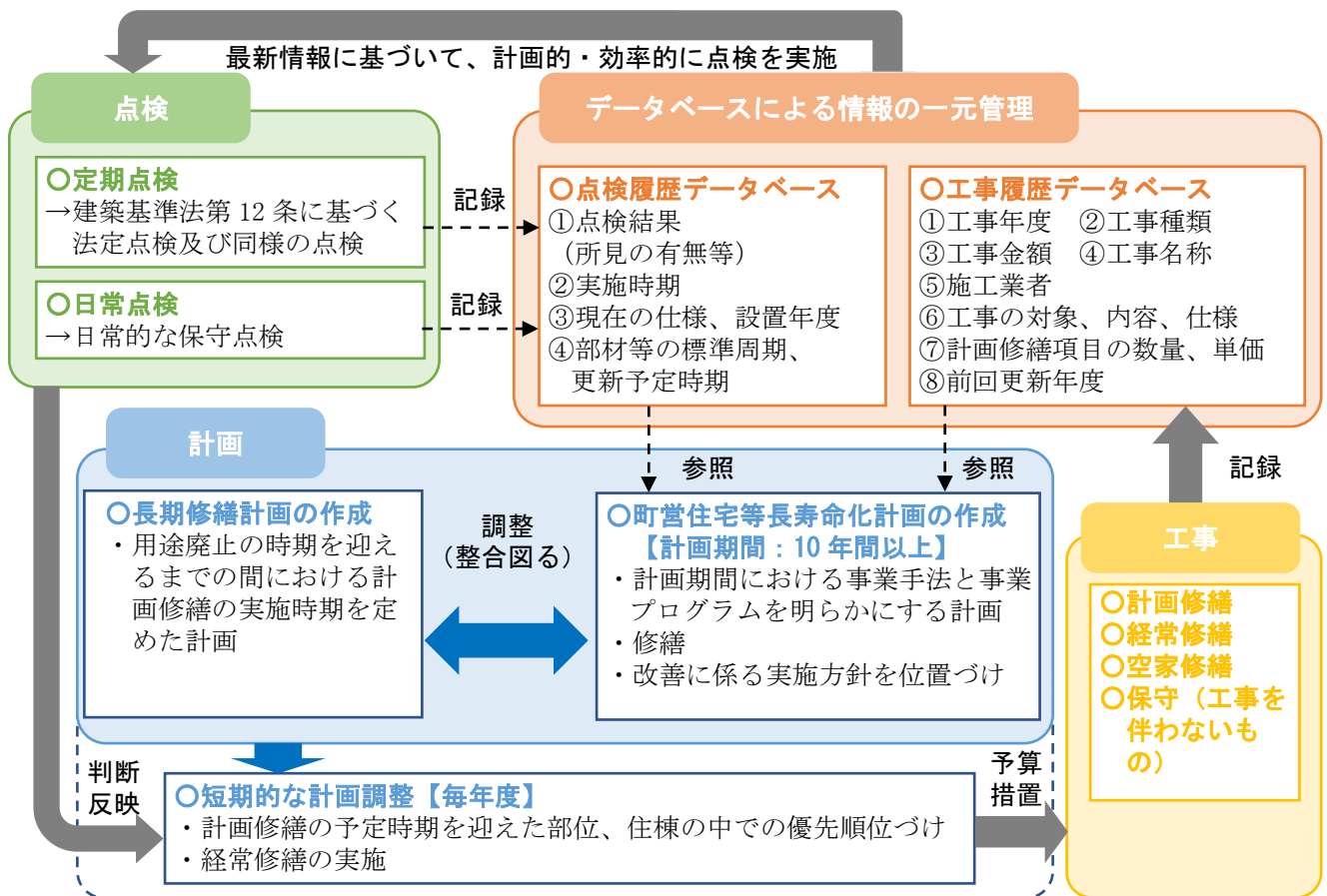
第5章 実施方針

5-1. 点検の実施方針

全ての町営住宅について、定期点検を実施するとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築します。

点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施する等、適切な対応を行い建物の安全性を確保します。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行います。

点検の結果はデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していきます。



出典：公営住宅維持管理データベース操作マニュアル

図 5-1 町営住宅等のメンテナンスサイクル

5-2. 計画修繕の実施方針

点検の結果を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、予防保全が必要な部位について優先的に修繕を行い、先送りが可能なものについては、他の修繕の必要性等を勘案しながら適切に対応します。

修繕の内容は、履歴を整理するとともに、データを蓄積し、次の点検や修繕に活かしていきます。

表 5-1 修繕項目と修繕周期

項目	対応部位等	修繕周期
屋根防水	屋上防水、傾斜屋根	24年
外壁塗装等	コンクリート補修、外壁塗装等	18年
給水設備	量水器	8年
	量水器集中検針盤	16年
	加圧ポンプ	15年
ガス設備	ガスボンベ庫供給設備	30年
	ガス警報器	10年
電灯設備	LED照明	15年
昇降機設備	エレベーター	30年
専用部分	分電盤	15年
	給湯器	20年

5-3. 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業の実施についての方針は、以下のとおりです。

(1) 安全性確保型

落下・転倒等の生活事故防止に配慮した改善を行い、居住者の安全性を高めます。

【具体例】火災警報器、ガス警報器 等

(2) 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、予防保全的な改善を行います。

【具体例】屋根塗装・屋上防水、外壁補修及び塗装等、LED照明 等

(3) 福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、断熱・気密性等の省エネルギー化やバリアフリー化を進めます。

【具体例】レバーハンドル・洗面台の更新 等

(4) 居住性向上型

住宅規模・間取りの改善や建具・内装等の老朽箇所の改善及び住戸住棟設備の機能向上を図り、住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

【具体例】加圧ポンプ、ガスボンベ庫供給設備、給湯器、量水器、量水器集中検針盤 等

5-4. 建替事業等の実施方針

今回の判定において、建替に区分された団地・住棟はありませんが、長期的には、住宅需要と建物の状況を勘案しながら、建替のほか、複合化や除却等を検討します。

第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

6-1. ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法

以下、国が定める「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム※」により算定された方法にて、LCCの縮減効果を算出します。

※ 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の別添資料

【算出の考え方】

- ・ 町営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施しない場合（計面前モデル）、実施する場合（計画後モデル）、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・ 算出に際しては、戸あたりコストをもとに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・ 現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。

現時点以降の経過年数 a 年における
「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 $=b \times c$

- a ：現時点以降の経過年数
- b ：将来の改善費、修繕費、除却費
- c ：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
- d ：社会的割引率（0.04（4%））

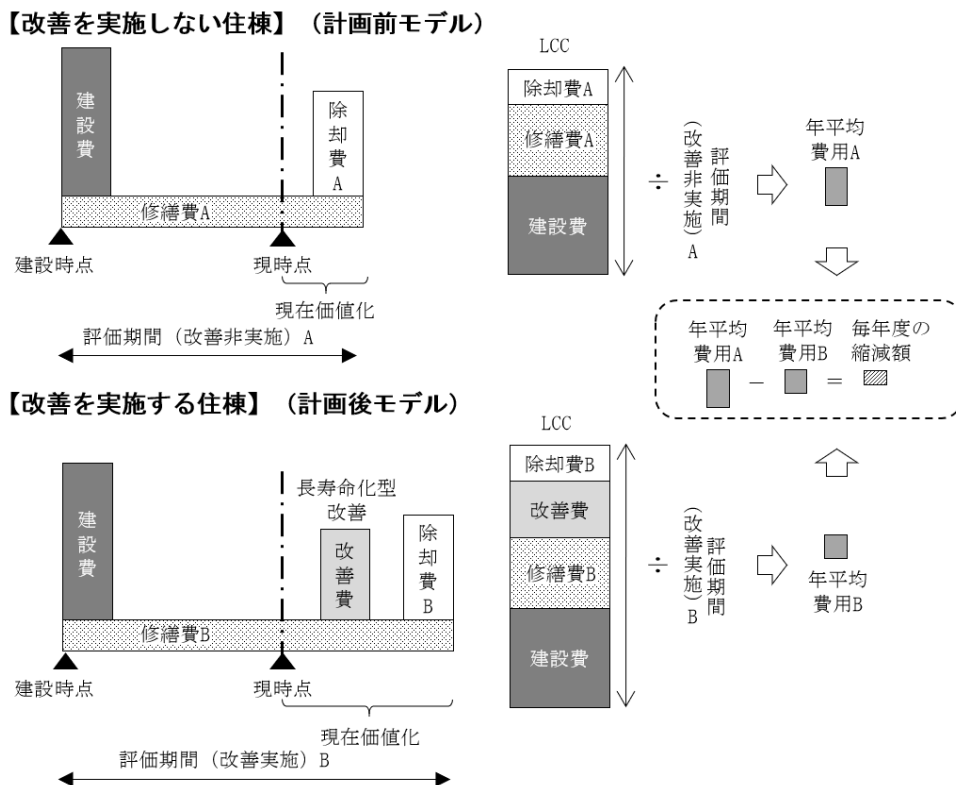


図 6-1 ライフサイクルコストの算出イメージ

【算出の手順】

以下の手順でLCCの縮減効果を算出する。

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費A

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

③建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前LCC

- ・計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）÷①評価期間（改善非実施）A
（単位：円／戸・年）

<計画後モデル>

⑥計画期間（改善実施）B

- ・町営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び町営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦修繕費B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

- ・町営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び町営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画

修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。

- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、すべて現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後LCC

- ・計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）
÷⑥評価期間（改善実施）B
（単位：円／戸・年）

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断できる。

6-2. ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、下記の住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの縮減効果があることが確認されました。

表 6-2 住棟別ライフサイクルコストの縮減効果

住宅名	住棟名	住棟当たりの LCC 縮減効果 (円/年)	1戸当たりの LCC 縮減効果 (円/年)
高畑住宅	A 棟	2,337,506	97,396
	B 棟	1,641,251	102,578
	C 棟	1,581,521	98,845
加治田住宅	A・B 棟	3,084,780	88,137
	C・D 棟	1,193,038	57,653

各住棟ごとの実施評価期間は、以下のとおりです。

住宅名	住棟名	改善非実施 評価期間	改善実施 評価期間
高畑住宅	A 棟	50 年	70 年
	B 棟		
	C 棟		
加治田住宅	A・B 棟	50 年	70 年
	C・D 棟		

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

長寿命化型改善事業を実施する住棟について、計画期間内に実施する計画修繕・改善事業の実施予定を以下に示します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 雷加町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共（公営住宅） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検 済じた点検	法定点検 済じた点検	2022年度 (令和4)	2023年度 (令和5)	2024年度 (令和6)	2025年度 (令和7)	2026年度 (令和8)	2027年度 (令和9)	2028年度 (令和10)	2029年度 (令和11)	2030年度 (令和12)	2031年度 (令和13)		
高畑住宅	A	24	中耐	H10					重水器取替 工事	LED照明取 替工事	ガス警報器取替 工事、給湯器取 替工事	ガスボンベ重 供給設備取替 工事、屋上防 水工事	火災警報器 取替工事	加圧ポンプ 取替工事			2,338	
高畑住宅	B	16	中耐	H12					重水器取替 工事	LED照明取 替工事	ガス警報器取替 工事、給湯器取 替工事	屋上防水工 事	火災警報器 取替工事	加圧ポンプ 取替工事			1,641	
高畑住宅	C	16	中耐	H13					重水器取替 工事	LED照明取 替工事	ガス警報器取替 工事、給湯器取 替工事	屋上防水工 事	火災警報器 取替工事		加圧ポンプ 取替工事		1,582	
加治田住宅	A・B	35	中耐	H16					外壁改修工 事実施設計 業務 (B棟)	外壁改修工 事実施設計 業務 (B棟)	外壁改修工 事、給湯器取 替工事、火災警 報器取替工事 (B棟)	重水器取替 工事	ガス警報器取替 工事、給湯器取 替工事、火災警 報器取替工事 (B棟)				3,085	
加治田住宅	C・D	20	中耐	H17					外壁改修工 事実施設計 業務	外壁改修工 事実施設計 業務	外壁塗装屋 上防水工事	重水器取替 工事	ガス警報器取替 工事、給湯器取 替工事、火災警 報器取替工事 (D棟)				1,193	

【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： 富加町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新築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			

該当なし

