



第2期

東川町公営住宅等長寿命化計画



平成30年3月

写真文化首都「写真の町」
東川町

目次

序章 計画策定の目的と位置付け	1
序一1 計画策定の背景と目的	1
序一2 計画の位置づけ	2
序一3 計画期間	2
第1章 公営住宅等の状況	3
1-1 公営住宅等の保有状況	3
1-2 公営住宅等入居者の状況	10
第2章 長寿命化に関する基本方針	13
2-1 ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針	13
2-2 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の縮減に関する方針	13
第3章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	14
3-1 対象	14
3-2 団地別・住棟別状況の把握	14
3-3 団地別・住棟別の事業手法の選定	17
第4章 点検の実施方針	37
4-1 定期点検(法定点検)	37
4-2 日常点検	37
第5章 計画修繕の実施方針	39
第6章 改善事業の実施方針	44
第7章 建替事業の実施方針	45
7-1 基本方針	45
7-2 計画期間内の建替対象団地別方針	45
第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧	48
第9章 ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出	55
9-1 ライフサイクルコスト(LCC)の算出の考え方	55
9-2 ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出例	58
資料編	64
資料1 公的賃貸住宅及び民間マンションリスト・マップ、公的賃貸住宅団地図	64
資料2 東川町公営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例	95
資料3 策定体制	98

序章 計画策定の目的と位置付け

序一 計画策定の背景と目的

住宅政策全般に対する基本的な方向を示した「住生活基本法」[平成 18 年(2006 年)6 月施行]に基づき、国の住生活基本計画[平成 18 年(2006 年)9 月策定、平成 23 年(2011 年)3 月見直し、平成 28 年(2016 年)3 月見直し]と北海道住生活基本計画[平成 19 年(2007 年)2 月策定、平成 24 年(2012 年)3 月見直し]が策定されており、社会環境の変化に応じて 5 年ごとに見直しされています。各市町村においてはこの計画に基づき、個別に「住生活基本計画」を策定し、住宅施策を展開するものとされています。

公営住宅等については、平成 21 年度(2009 年度)には「公営住宅等長寿命化計画」の策定が位置づけられ、長寿命化のための計画策定と改善費用が助成対象として追加拡充される一方で、公営住宅等の建替え、新規建設、改善、用途廃止など公営住宅等に係る事業の実施のためには当該計画の策定が必須とされました。平成 28 年(2016 年)8 月には「公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省住宅局住宅総合整備課)」が改定されたところです。

東川町においては、上記に基づき平成 22 年(2010 年)に「東川町公営住宅等長寿命化計画」、平成 25 年(2013 年)に「第 2 期東川町住生活基本計画」の策定を行いました。

また、平成 27 年(2015 年)には、「まち・ひと・しごと創生法」に基づいた「人口ビジョン」及び「総合戦略」が策定され、めざす将来の東川町を「多くの人が集い、誰もが生き生きと暮らす文化あふれる写真文化首都の創造」とし、その実現に向け着実な地域づくりを進めていくものとしています。

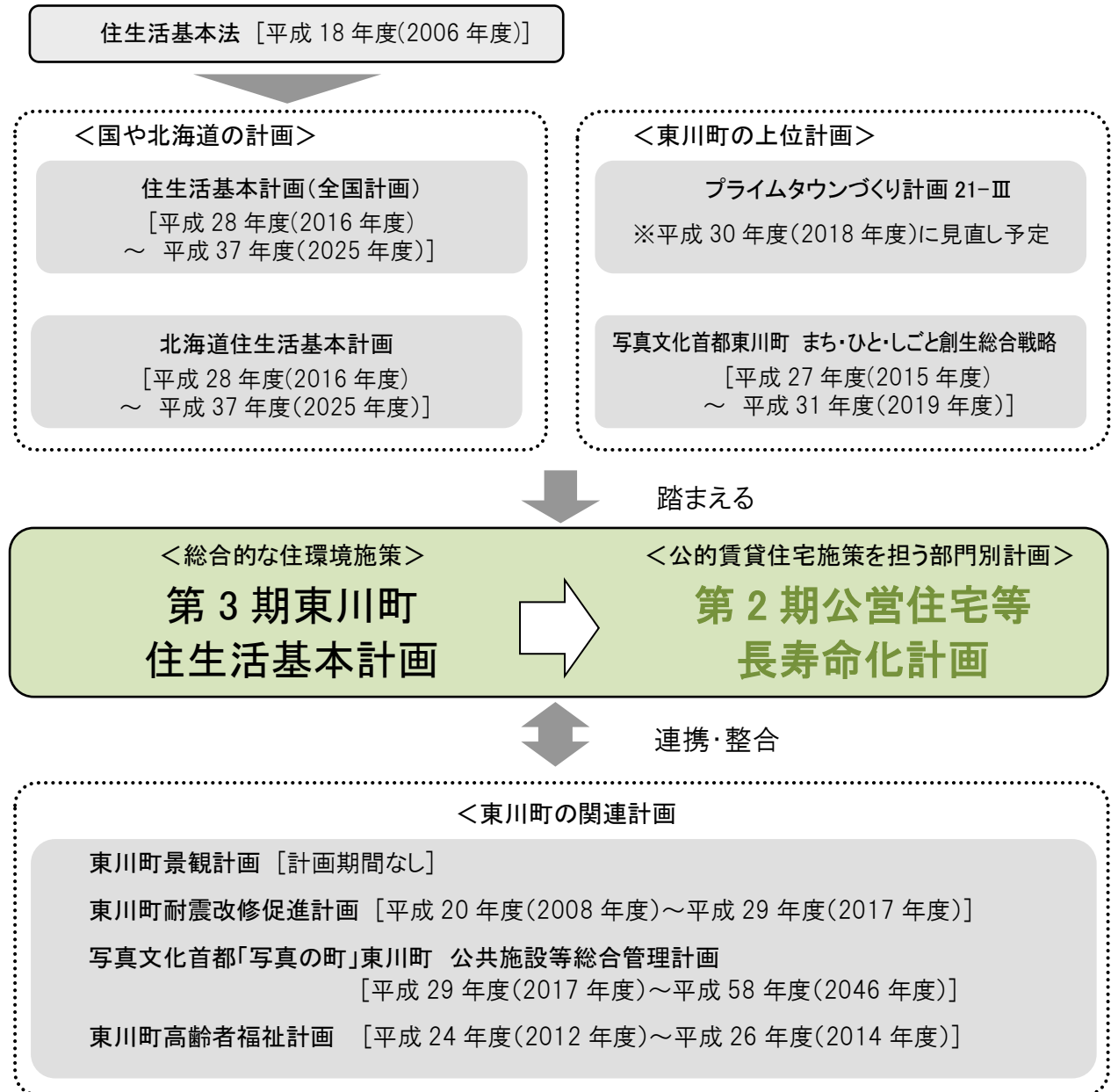
こうした背景から、東川町においては総合的、一体的に住宅施策・住環境施策の展開を実現することを目的とした「第 3 期東川町住生活基本計画」の策定を進めているところです。

本計画は、これらの上位計画・関連計画の位置づけ、社会環境の変化を踏まえ、新たに策定される住生活基本計画と連動して、新たな指針に基づき公営住宅等の長期的な供給・整備の見通しを再検討し、「第 2 期公営住宅等長寿命化計画」を策定するものです。

序-2 計画の位置づけ

本計画は、国及び北海道の住生活基本計画を踏まえて、町の総合計画であるプライムタウンづくり計画 21-Ⅲ やその他のまちづくりや福祉等の上位・関連計画との連携や整合を図りながら、公営住宅等の適切な活用を目指します。

【本計画の位置づけ】



序-3 計画期間

公営住宅等長寿命化計画の計画期間は平成 30 年度(2018 年度)から平成 39 年度(2027 年度)までの 10 年間とします。なお、社会・経済情勢の変化や事業の進捗等に応じ、5 年ごとに見直しを行うものとします。

第1章 公営住宅等の状況

1-1 公営住宅等の保有状況

(1) 管理戸数

平成29年度(2017年度)末時点の本町における公営住宅等ストック数は、公営住宅法による公営住宅が10団地58棟311戸、特定公共賃貸住宅(以下、特公賃)が2団地5棟28戸、地域優良賃貸住宅(以下、地優賃)が4団地8棟8戸であり、これらを合計すると15団地68棟347戸となっています。

※南団地は、公営住宅と特定公共賃貸住宅の複合団地につき、1団地としてカウントしています。

※本計画では、公営住宅、特公賃、地優賃を「公営住宅等」とし、町営住宅(16団地、30棟、39戸)は対象としません。

表1 団地別管理戸数

区分	団地名	建設年次	構造工法	住棟数(棟)	管理戸数(戸)	敷地面積(m ²)	備考	
公営住宅等グループ	公営住宅	公園	S50~S53	簡平	9	36	7,380	
		東町4丁目	H19、H20	木造	8	16	4,703	
		清流	H22~H26	木造	9	18	9,041	
		清流東	S59~S62	簡二	3	24	6,283	
			H1	耐火	1	8		
		西8号	S60、S61	簡二	2	12	4,842	
			S63	耐火	1	12		
		清流中央	H13、H14	耐火	2	30	10,024	
		南	S54、S56	簡平	4	16	10,835	
			H9~H11	耐火	3	18		
	西	H15~H18	耐火	4	57	10,738		
	北	H2~H7	耐火	6	52	8,972		
	南町1丁目	H28、H29	木造	6	12	9,377		
	小計			58	311	82,194		
	特定公共賃貸住宅	西町	H6、H11	耐火	2	16	1,798	
		南	H9~H11	耐火	3	12	—	1階:公営住宅、2階:特公賃
		小計			5	28	1,798	
	地域優良賃貸住宅	西町2丁目	H20	木造	2	2	872	
		西町5丁目	H20、H25	木造	4	4	357	
		ガーデンコートキトウシ	H25	木造	1	1	389	
友遊		H25	木造	1	1	596		
小計				8	8	2,214		
合計				71	347	86,207		
町営住宅グループ	帰ってこいよ住宅	新栄	H21	木造	4	4		
		東町D	S51	木造	1	1		
	定住促進住宅	西町5丁目	H24	木造	1	1		
		新栄	H24	木造	1	1		
		ガーデンコートキトウシ	H23	木造	3	3		
		友遊	H24	木造	1	1		
	一般住宅	東町A	S42	簡平	1	1		
		東町B	S53	簡平	1	1		
		東町C	S50、S53	簡平	2	4		
		第1小学校	S57、H1	簡平	2	3		
		第2小学校	H2	簡平	1	2		
		東8号	S52、S54	簡平	2	2		
	低家賃住宅	西町1丁目	S46	簡平	2	3		
		北町1丁目	S49~S52	簡平	7	11		
		東8号	S52	簡平	1	1		
合計				30	39			
合計				97	386			

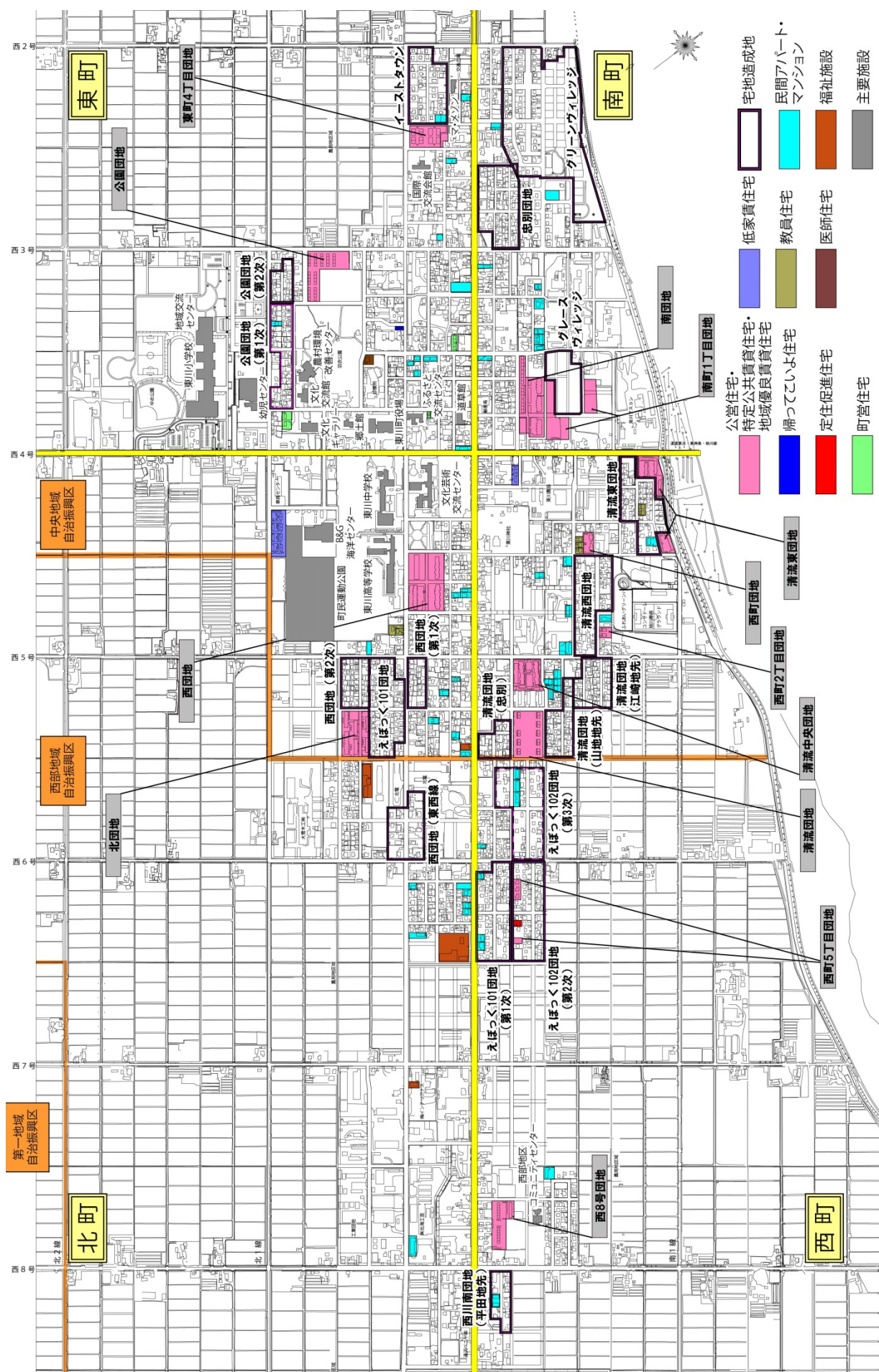


図 1 公営住宅等位置図(市街地)

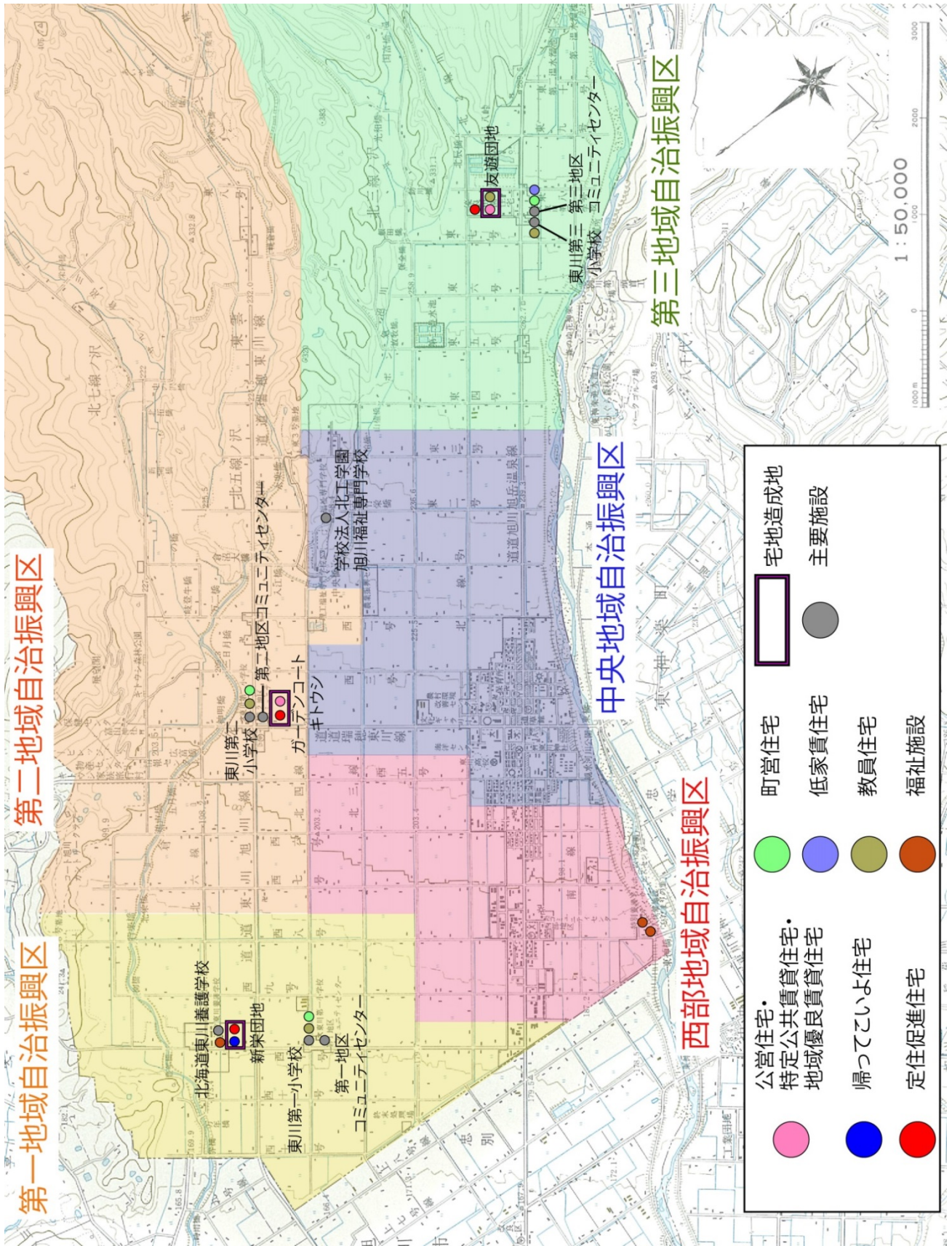


図 2 公営住宅等位置図(全町)

(2)構造

平成 29 年度(2017 年度)時点における構造別管理戸数をみると、最も多いのが耐火構造の 205 戸であり、全管理戸数の 59.1%を占めています。次いで多いのが木造の 54 戸、簡平の 52 戸となっています。

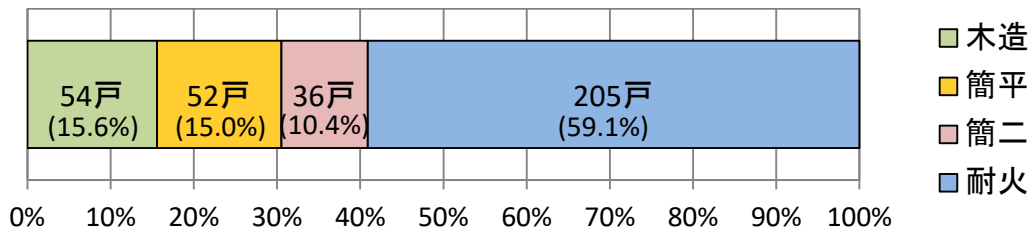


図 3 構造別管理戸数

(3)規模

戸当たり専用面積別にみると、70 m²以上の住戸が 151 戸と最も多く、全管理戸数の 43.5%を占めています。

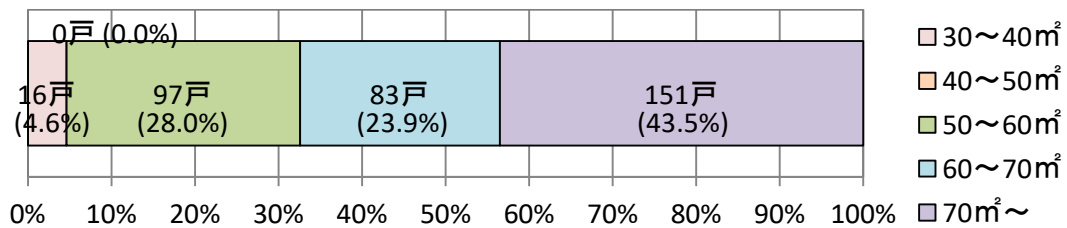


図 4 住戸専用面積別管理戸数

(4)住戸形式

住戸形式別にみると、3LDK が 139 戸と最も多く、3DK・4LDK とあわせると全管理戸数の 55.9%を占め、ファミリー世帯向けの住宅供給が多くされています。一方、1LDK は 66 戸、2LDK は 87 戸供給されており、合計すると全管理戸数の 44.1%にあたります。

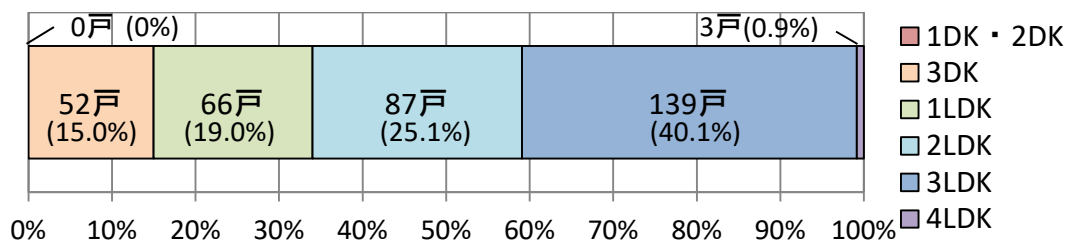


図 5 住戸形式別管理戸数

(5)建設後経過年数

建設後経過年数をみると、木造が0～10年、耐火が10～30年、簡二が30～33年、簡平が35～40年となっています。すべての簡平が耐用年数である30年を超過している状況にあります。

耐用年数を1/2超過した公営住宅等は88戸あり、全管理戸数の25.4%にあたります。うち、耐用年数を超過しているものは52戸(公園団地と南団地の簡平)であり、全管理戸数の15.0%にあたります。

また、現状のまま推移すると、10年後の平成39年(2027年)には、耐用年数を超過する住戸は52戸と変化はないものの、耐用年数を1/2超過する住戸は165戸(全管理戸数の47.6%)と増加する見込みです。

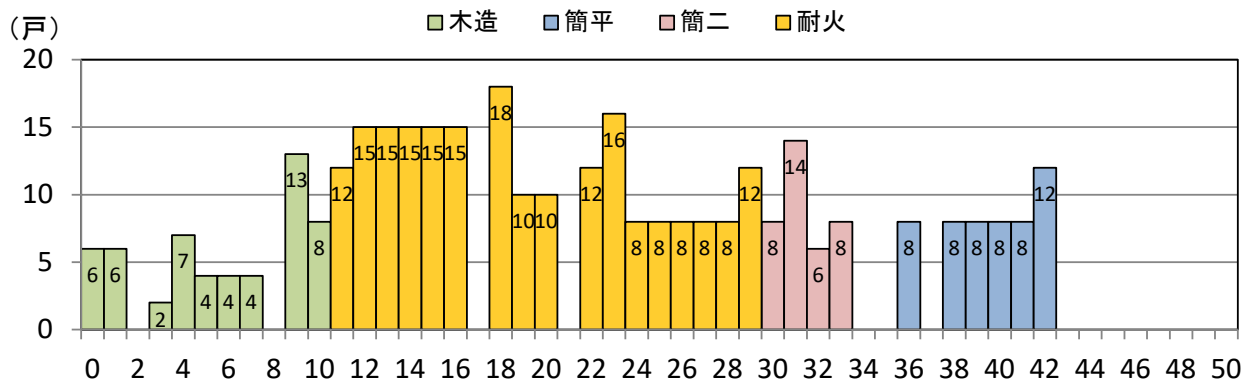


図 6 建設後経過年数

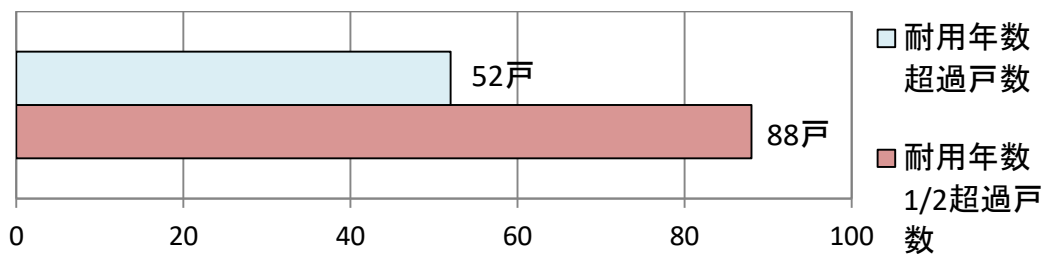


図 7 耐用年数超過戸数および耐用年数 1/2 超過戸数

表 2 構造別の耐用年数

構造	耐用年数
簡平・木造	30年
簡二	45年
耐火	70年

(6)設備

設備についてみると、295戸(全管理戸数割合 85.0%)の住戸がユニットバス(UB)および3点給湯が整備されていますが、公園団地と南団地の簡平である52戸(同 15.0%)の住戸には整備されていない状況となっています。

トイレの水洗化については、すべての住戸で整備されています。

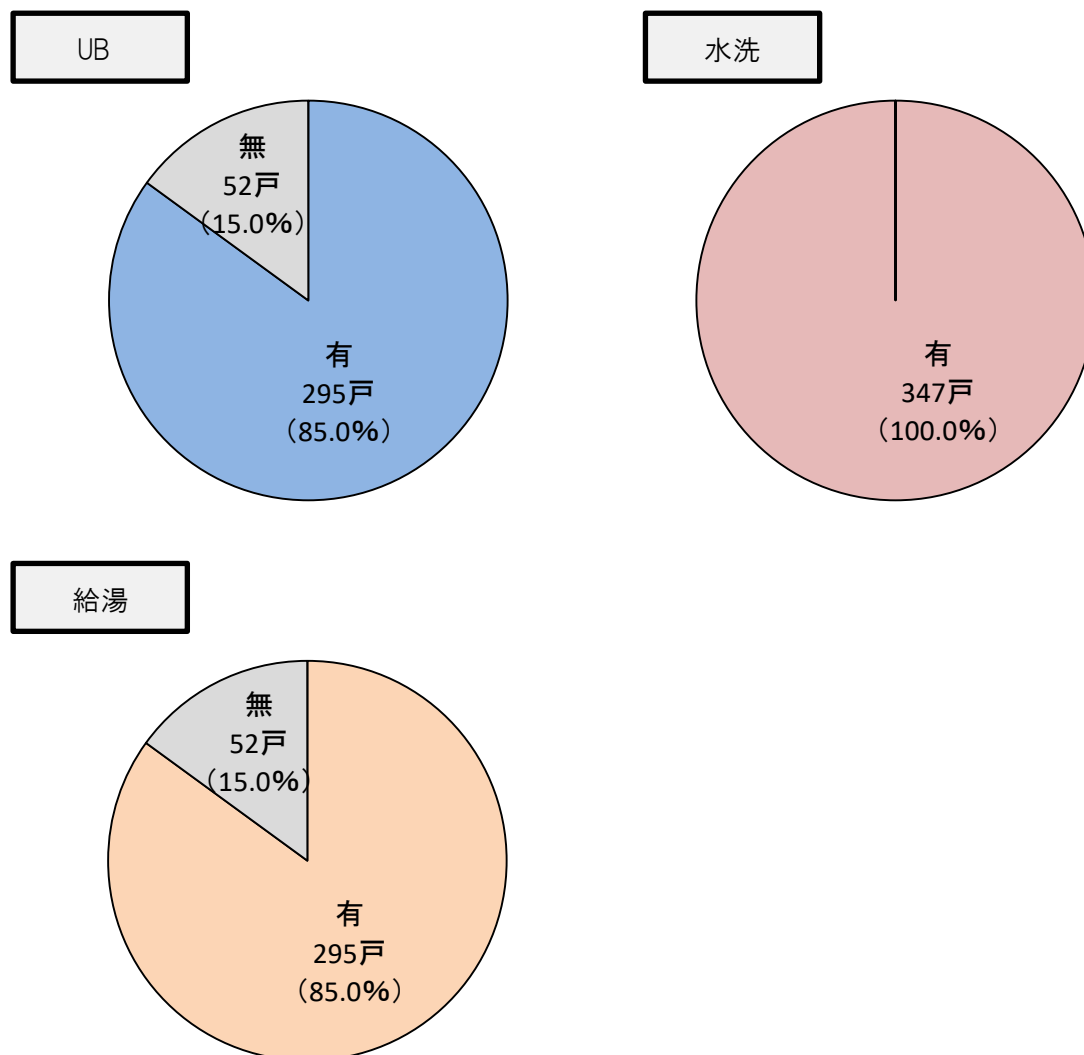


図 8 設備別管理戸数

1-2 公営住宅等入居者の状況

(1) 入居者数および入居率

平成 29 年(2017 年)時点では、329 世帯 789 人が公営住宅等に入居しており、入居率は 96.5%となっています。空き家の数は 12 戸であり、全管理戸数の 3.5%となっています。

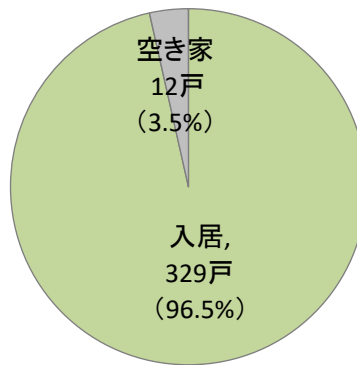


図 9 入居者数および空き家数(平成 29 年 6 月時点)

※2017 年度(平成 29 年度)に整備中の南町一丁目団地 A4~A6 棟は除いている

(2) 世帯人員

入居世帯を世帯人員別にみると、最も多いのが単身世帯で、全入居世帯数の 30.7%を占めています。1 人世帯、2 人世帯を合わせると、全入居世帯数の約 6 割にあたります。

町全体の世帯人員割合(平成 27 年国勢調査)と比較すると、公営住宅等への入居世帯は、単身世帯割合が 30.7%とわずかに多く(町全体では 26.4%)、2 人世帯では 29.2%とわずかに低く(町全体では 34.8%)なっています。3 人以上世帯に関しては、町全体の割合と同程度となっています。

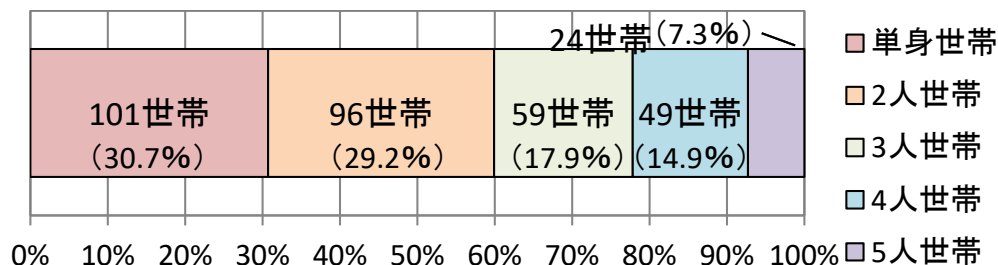


図 10 世帯人員別入居世帯数(平成 29 年 6 月時点)

(3) 年齢

入居者を年齢階層別にみると、15 歳未満が 171 人(全入居者のうち 21.7%)、15~64 歳は 449 人(56.9%)、65 歳以上の入居者数は 169 人(21.4%)となっています。

町全体の年齢階層別の人口割合は、15 歳未満が全人口の 13.0%、15~64 歳が 54.9%、65 歳以上が 32.1%となっており、町全体の傾向と比較すると、公営住宅等には 15 歳未満の割合が多く、65 歳以上の割合が少ない傾向にあります。

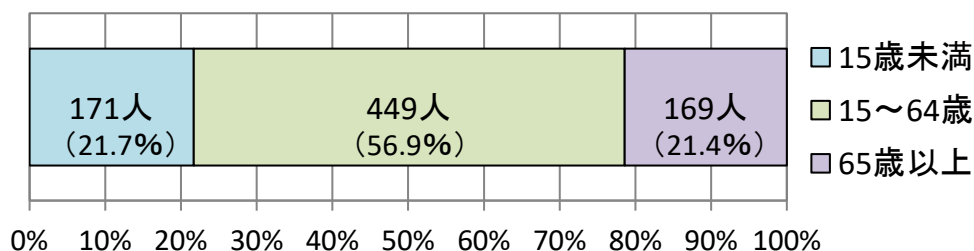


図 11 年齢別入居者数(平成 29 年 6 月時点)

(4)高年齢世帯

高年齢者がいる世帯は132世帯となっており、全入居世帯数の40.1%にあたります。そのうち、高年齢者の単身世帯は65世帯であり、全入居世帯数の19.8%にあたります。

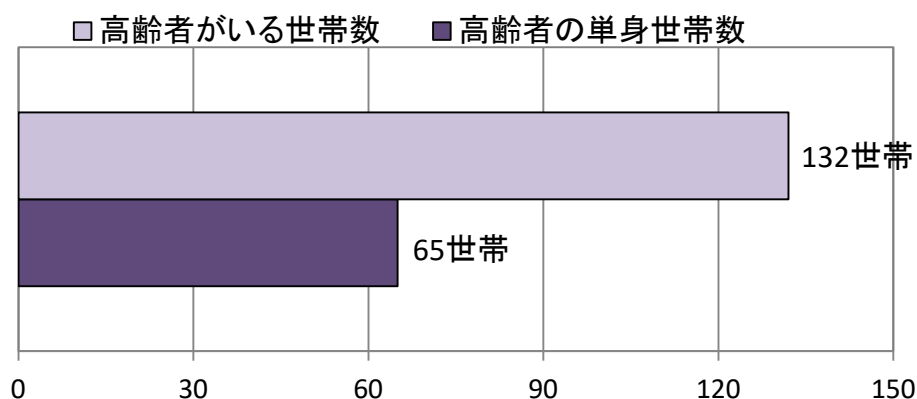


図 12 高年齢世帯数(平成 29 年 6 月時点)

(5)収入状況(収入超過世帯・高額収入世帯)

収入超過世帯は24世帯となっており、全入居世帯数の7.3%にあたります。そのうち、高額収入世帯は3世帯となっています。

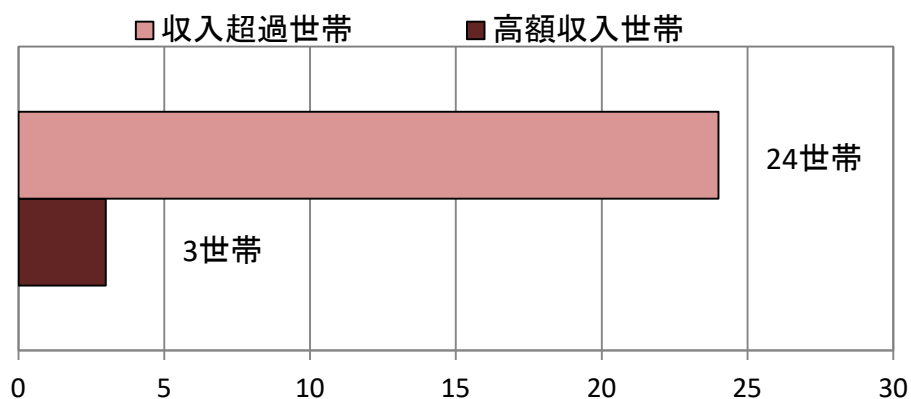


図 13 収入状況(平成 29 年 6 月時点)

表 4 団地別入居者の状況(平成 29 年 6 月時点)

団地名	入居者の年齢構成			高齢者(65歳以上)が居る世帯数(世帯)	高齢者世帯主の世帯数(世帯)	高齢者単身の世帯数(世帯)	世帯人員別世帯数					収入状況		
	15歳未満(人)	15~64歳(人)	65歳以上(人)				単身(世帯)	2人(世帯)	3人(世帯)	4人(世帯)	5人以上(世帯)	収入超過世帯数(世帯)	内高額収入世帯数(世帯)	
	(人)	(人)	(人)				(世帯)	(世帯)	(世帯)	(世帯)	(世帯)	(世帯)	(世帯)	
公営住宅	公園	6	35	24	20	9	15	14	2	4	0	5	0	
	東町4丁目	20	32	1	1	0	0	4	5	2	3	0	0	
	清流	6	18	14	11	7	4	7	4	2	0	0	0	
	清流東	21	58	10	8	3	5	8	6	5	3	1	0	
	西8号	9	38	15	10	3	3	10	3	6	1	4	0	
	清流中央	22	30	13	12	10	12	7	4	3	3	0	0	
	南	2	20	33	26	11	14	14	3	1	0	1	0	
	西	27	54	34	27	19	24	12	10	4	4	0	0	
	北	36	96	19	12	2	3	15	15	12	5	8	2	
	南町1丁目	4	9	2	2	1	1	2	2	1	0	0	0	
	小計	153	390	165	129	65	84	90	55	44	20	24	3	
	特定公共賃貸住宅	西町	0	16	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0
		南	6	26	4	3	2	1	4	3	2	2	0	0
小計		6	42	4	3	2	17	4	3	2	2	0	0	
地価賃	西町2丁目	1	5	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	
	西町5丁目	10	8	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	
	ガーデンコートキトウシ	1	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	
	友遊	0	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	
	小計	12	17	0	0	0	0	2	1	3	2	0	0	
	町営住宅	帰ってこいよ住宅	3	6	0	0	0	2	1	0	0	1	0	0
		東町D	1	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
		西町5丁目	2	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
		新栄	0	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
		定住促進住宅	2	7	0	0	0	0	2	0	0	1	0	0
友遊		0	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	
東町A		1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	
東町B		0	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	
東町C		0	2	2	2	2	4	0	0	0	0	2	1	
第1小学校		2	3	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	
第2小学校	1	2	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0		
東8号	2	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0		
西町1丁目	0	0	2	1	0	0	1	0	0	0	0	0		
北町1丁目	3	18	4	3	2	5	2	1	2	1	1	0		
東8号	4	4	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0		
小計	21	55	9	7	5	13	12	4	4	4	3	1		
合計	192	504	178	139	136	70	114	108	63	53	28	27	4	

第2章 長寿命化に関する基本方針

2-1 ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅等の整備・管理データを団地・住棟単位で整理するとともに、団地・住棟単位の修繕履歴データを整理し、効率的な修繕を実施します。さらには、調査項目を定めた定期点検を行いその結果をデータに反映させ、予防保全的な維持管理を実施します。

また、計画修繕については、耐用年数を考慮しながら定期点検の結果を踏まえ、修繕・改善等の維持管理を進めます。経常修繕については、緊急性や損傷の程度を踏まえ、耐久性向上による効果的な修繕を実施します。

2-2 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の縮減に関する方針

修繕や改善にあたっては、仕様や材料のグレードアップ等による耐久性の向上や躯体への影響の低減を図る長寿命型改善工事を行うことにより、修繕周期の延長や建替の周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

第3章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

3-1 対象

平成30年(2018年)3月末時点で、東川町が管理している公営住宅(10団地、58棟、311戸)と特定公共賃貸住宅(2団地、5棟、28戸 ※うち南団地は公営住宅との合築)、地域優良賃貸住宅(4団地、8棟、8戸)を対象とします。また、関連する共同施設(児童遊園、集会所、駐車場、緑地等)も対象とします。

※本計画では、公営住宅、特公賃、地優賃を「公営住宅等」とし、町営住宅(16団地、30棟、39戸)は対象としません。

【参考】公営住宅・特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅について

公営住宅：公営住宅法(昭和二十六年法律第九十三号)に基づく住宅のこと。地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。(法第二条二号)

特定公共賃貸住宅：中堅所得者等向けの居住環境が良好な賃貸住宅を供給するため、地方公共団体が建設し、賃貸している住宅のこと。[特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成5年法律第52号)]平成19年度より、当該制度と高齢者向け優良賃貸住宅制度を合わせて再編し、「地域優良賃貸住宅制度」が創設された。(下記参照)

地域優良賃貸住宅：高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するために整備された賃貸住宅のこと。[地域優良賃貸住宅制度要綱(平成19年3月28日付け国 住備第160号)]

3-2 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別の基礎的項目は次ページに示すとおりです。

(ページ調整用白紙ページ)

3-3 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の選定フロー

公営住宅等ストックの事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)」[平成28年(2016年)8月/国土交通省住宅局住宅総合整備課]の事業手法の選定フローに従い、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と、次に示す1～3次の判定によって実施することとします。

《1次判定》

団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。

具体的には、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、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次判定》

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。具体的には、①ライフサイクルコスト(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将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定の2つの視点から事業手法を仮設定します。

《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と、②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討から、③長期的な管理の見通しを作成し、④計画期間における事業手法の決定を行います。

事業手法の選定フローは次ページに示すとおりです。

表 6 事業手法の選定フロー

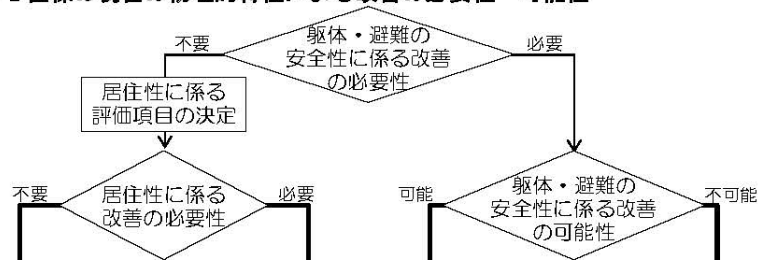
① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

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

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



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



		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)
②-1	②-2	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)
継続管理する団地		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
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

③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

【Aグループ】
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
・改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

【Bグループ】
③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定
・将来のストック量推計を踏まえ、「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、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。

		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)
③-2	③-1	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)
新規整備	継続管理する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	当面管理する団地 (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 3次判定：計画期間における事業手法の決定

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
・集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
■ 事業費の試算
・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する。
問題なし 問題あり
■ 事業実施時期の調整
・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て改めて試算し、問題がないか確認を行う。

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】
全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

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する。
・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する。
・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（P.25）及び様式1～3（P.52）として整理する。

資料：平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」より抜粋(図中のページ番号は同資料のページを示す)

(2)事業手法の選定フローの概要及び検討内容

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計(中長期)

ここでは、国が公開する「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)※」に基づき、公営住宅の施策対象(本来階層及び裁量階層)の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯(以下、「著しい困窮年収未満の世帯数」)を推計します。

なお、推計にあたっては、東川町の人口推移の実態に合わせた「写真文化首都東川町まち・ひと・しごと創世地方人口ビジョン」および「第3期東川町住生活基本計画」に基づく将来推計人口を使用します。

※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

①-1 将来世帯数の推計

「ストック推計プログラム」に基づき推計した東川町の将来世帯数を下表に示します。

計画期間である平成39年度(2027年度)の前後の世帯数の推計値をみると、平成37年(2025年)では3,351世帯、平成42年(2030年)では3,362世帯と推計されます。

表7 スtock推計プログラムによる東川町の将来世帯数の推計

世帯主 の年齢	実績値	推計値					
	H22 2010年	H27 2015年	H32 2020年	H37 2025年	H42 2030年	H47 2035年	H52 2040年
総数	2,965	3,133	3,289	3,351	3,362	3,351	3,445
20歳未満	6	34	34	35	37	36	46
20～24歳	70	103	113	143	155	170	178
25～29歳	57	65	79	80	89	87	94
30～34歳	165	119	145	137	140	158	164
35～39歳	233	217	167	190	165	168	199
40～44歳	226	261	251	178	199	161	168
45～49歳	213	264	322	287	214	244	188
50～54歳	217	229	276	336	292	227	270
55～59歳	303	228	250	295	359	321	273
60～64歳	404	326	278	264	307	376	333
65～69歳	301	406	318	306	271	316	395
70～74歳	278	297	377	313	336	276	322
75～79歳	240	248	299	345	284	321	241
80～84歳	162	207	230	271	318	262	335
85歳以上	91	129	149	171	198	228	238

※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により試算した数値

①-2 公営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

「ストック推計プログラム」により、前述の東川町の将来世帯数の推計をもとに、平成37年(2025年)の公営住宅施策対象世帯数の推計とそのうち著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果を下表に示します。

推計結果では、平成37年(2025年)の公営住宅施策対象世帯数は519世帯、そのうち著しい困窮年収未満の世帯数は213世帯、平成42年(2030年)にはそれぞれ521世帯、212世帯と推計されています。

目標年次である平成39年度(2027年度)は、平成37年(2025年)から平成42年(2030年)にかけて線形推移するものと仮定すると、施策対象世帯は520世帯と推計され、困窮年収未満世帯は213世帯と推計されます。

表8 東川町の公営住宅施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

公営住宅の施策対象世帯数							
平成37年(2025年)							
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
		0 ～ 209	209 ～ 306	306 ～ 415	415 ～ 619	619 ～	
借家	1人	100	45	21	0	0	167
	2人	93	43	29	3	0	169
	3人	42	20	25	1	0	88
	4人	18	10	26	8	0	63
	5人	5	3	10	7	0	25
	6人～	3	2	2	1	0	8
	合計	262	122	114	21	0	519

平成42年(2030年)							
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
		0 ～ 209	209 ～ 306	306 ～ 415	415 ～ 619	619 ～	
借家	1人	96	45	30	2	0	172
	2人	86	40	30	10	0	167
	3人	38	18	25	6	0	86
	4人	17	8	21	16	0	61
	5人	5	2	8	12	0	26
	6人～	3	2	1	2	0	8
	合計	245	114	115	47	0	521

著しい困窮年収未満の世帯数の推計						
平成37年(2025年)						
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 ～ 209	209 ～ 306	306 ～ 415	415 ～ 619	619 ～	
1人	62	0	0	0	0	62
2人	71	0	0	0	0	71
3人	42	0	0	0	0	42
4人	18	6	0	0	0	25
5人	5	3	0	0	0	8
6人以上	3	2	0	0	0	5
合計	202	11	0	0	0	213

平成42年(2030年)						
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 ～ 209	209 ～ 306	306 ～ 415	415 ～ 619	619 ～	
1人	64	0	0	0	0	64
2人	71	0	0	0	0	71
3人	38	2	0	0	0	40
4人	17	7	0	0	0	24
5人	5	2	0	0	0	7
6人以上	3	2	1	0	0	6
合計	199	13	1	0	0	212

表9 目標年次における東川町の公営住宅施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

	H37 2025	H38 2026	H39 2027	H40 2028	H41 2029	H42 2030
施策対象世帯数	519	519	520	520	521	521
著しい困窮年収 未満の世帯数	213	213	213	212	212	212

【参考】 公営住宅の施策対象世帯とそのうち著しい困窮年収未満の世帯の推計について

国が示す「ストック推計プログラム」を用いて、公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯」と、公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」を推計しています。

■ 公営住宅の施策対象世帯は、

- ① 収入分位が25%以下の世帯で、同居親族のいる世帯、及び単身世帯のうち60歳以上の世帯
- ② 収入分位が25%以上40%以下の世帯のうち、60歳以上の高齢単身世帯、60歳以上の高齢夫婦世帯、6歳未満の子どものいる子育て世帯を推計して算出しています。

■ 公営住宅施策対象世帯数のうち、著しい困窮年収未満の世帯は、

世帯年収と地域の民営借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準※を達成すること(適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅を確保すること)が著しく困難な年収である世帯をいいます。

※最低居住面積水準：住生活基本計画(全国計画)で定められており、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基本とし必要不可欠な住宅面積に関する水準をいいます。

【 ①単身者:25㎡ ②2人以上の世帯:10㎡×世帯人数+10㎡ 】

①-3 計画期間の目標年次における公営住宅の目標管理戸数

東川町においては、平成29年度(2017年度)現在、347戸の公営住宅等(公営住宅グループ)を管理しており、空き家数が12戸、空き家率は3.5%※と、公営住宅等の需要は高くなっています。

また、公営住宅以外の住宅(町営住宅グループ)として、町営住宅や定住促進住宅、帰ってこいよ住宅、低家賃住宅が合計39戸あり、全部で**386戸**管理しています。

※H29年度整備中の南町1丁目団地6戸を管理戸数から除いて算出

「第3期東川町住生活基本計画」における「住宅供給フレームの検討」では、目標年次である平成39年度(2027年度)における公営借家に住む一般世帯数を**387世帯**としています。

今後も建替事業等により政策空き家を確保することから、空き家率を5%と設定すると、平成39年度(2027年度)の管理戸数は387世帯×1.05≒**407戸**となります。

これは国の推計プログラムによる平成39年(2027年)の著しい困窮年収未満世帯数(213世帯)以上、公営住宅施策対象対象世帯数(520世帯)未満となっています。

公営住宅が住宅セーフティネットとしての役割を担う必要があることから、少なくとも著しい困窮年収未満の世帯数を収容できる管理戸数が求められます。

一方、公営住宅施策対象世帯は、著しい困窮年収未満の世帯を除けば、民間賃貸需要層と重複することから、公営住宅施策対象世帯の全てを公営住宅で対応するのは必ずしも現実的とはいえないと考えられます。そのため、平成39年度(2027年度)の管理戸数407戸は、著しい困窮年収未満世帯数を上回り、かつ公営住宅施策対象世帯数の範囲に収まっていることから適正と考えます。

以上から、公営住宅等のほか町営住宅等(町営住宅、定住促進住宅、帰ってこいよ住宅、低家賃住宅)を含めた公的賃貸住宅の目標管理戸数を**407戸**と設定します。

さらに、このうち、町営住宅グループ(町営住宅や定住促進住宅、帰ってこいよ住宅、低家賃住宅)の管理戸数39戸を除いた**368戸**を公営住宅グループ(公営住宅、特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅)の目標管理戸数として設定します。

表 10 目標管理戸数の設定

		現状			目標	
		H27 (2015年度)	H29 (2017年度)		H39 2027年度	
公営住宅グループ	公営住宅	335戸	347戸	+21戸	368戸	
	特定公共賃貸住宅					
	地域優良賃貸住宅					
町営住宅グループ	帰ってこいよ住宅	39戸	39戸		39戸	
	定住促進住宅					
	一般住宅					
	低家賃住宅					
合計		374戸	386戸	+21戸	407戸	
						← 5%分の空き家を確保
						【住生活基本計画で設定】 将来の公営借家世帯数
						387世帯

② 1次判定

1次判定では、「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」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

a. 需要による判定

応募倍率及び空き家の状況から需要を評価します。

空き家は、空き家率が10%以下の住棟は需要ありと判断します。

平成28年度(2016年度)の応募倍率をみると、9団地20棟で募集を行い、応募倍率は0.0~7.0と住棟により異なりますが、平均すると1.05となっています。また、応募倍率が1.0以下の住棟をみると、空き家数は0~1と少なくなっています。

空き家率の状況を見ると、公営住宅の6団地11棟12戸で空き家が発生していますが、どの団地も空き家率は10%以下となっています。

以上から、どの団地も需要はあると判断します。

b. 効率性による判定

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。

団地に係る法規制、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性がある場合は、団地を維持管理することに適するものと評価します。

東川町は、「東川町景観計画」において、一定の規模以上の建築物及び工作物を建設または外観の変更等を使用とする場合は届出を行うものとしており、高さ配置等、屋根、外壁等の「景観形成基準」を定めています。そのうち、高さについては、最高でも16m以下に定めており、高度利用を図る必要はないと判断します。

c. 立地による判定

公共公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど、利便性が高い場合は継続管理することに適するものと評価します。また、地域バランスを考慮し、地域の公営住宅等の需要を支える団地として維持管理することが考えられます。

東川町はコンパクトな範囲で市街地が形成され、ガーデンコートキトウシ団地および友遊団地以外の団地は、全て市街地に立地しており、利便性は高いと考えられます。

また、ガーデンコートキトウシ団地及び友遊団地については、小学校に近接して立地しているとともに、それぞれ第2地域自治振興区や第3地域自治振興区における公営住宅の需要を支える団地であり、地域バランスの観点からも維持管理することが適当と考えられます。

以上、需要、効率性、立地から、すべての団地を継続管理する団地と判定します。

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

a. 躯体の安全性

昭和 56 年の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。

新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。

昭和 55 年(1980 年)以前の住棟は、公園団地、南団地(簡平/A3・A4)となっています。

なお、本町においては、平成 18 年(2006 年)9 月に「公共住宅事業者等連絡協議会」に基づき、一斉調査を行っており、両団地については耐震性を有すると判定されています。

b. 避難の安全性

二方向避難及び防火区画の確保の状況进行评估します。

全団地とも避難の安全性が確保されていることを確認しています。

c. 居住性による判定

居住性の現状及び改善の必要性について、次の項目进行评估します。

評価項目	評価基準
住戸面積	「東川町公営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例」第十条に示されている 25 m ² 以上を基準として居住性を満たすと評価します。
省エネルギー性	省エネルギー性能は「公営住宅整備基準の技術的助言」の温熱環境(省エネ)による「原則として住宅性能評価等級4(平成 25 年省エネ基準相当)を満たすこと。ただしこれにより難しい場合は等級3(平成 4 年省エネ基準相当)を満たすこと」を参考に、平成 4 年以降整備された建物について省エネルギー性を満たすものと評価します。
バリアフリー性	平成 3 年以降新設の公共賃貸住宅については、整備基準により原則バリアフリー構造を標準仕様としたことから、平成 3 年以降整備された建物についてバリアフリー性を満たすものと評価します。
住戸内の設備状況	ユニットバスおよび 3 か所給湯が設置され、水洗化している住戸については、設備性能を満たすものと評価します。
TV 共視聴アンテナ	TV 共視聴アンテナが設置されているかどうか評価します。
その他	玄関にインターホン(ドアホン)が設置されているかどうか、換気種別が第 3 種となっているかどうか評価します。

《住戸面積》 全住棟が住戸面積を満たしています。

《省エネルギー性》 公園団地、清流東団地、西8号団地、南団地(簡平)、北団地(A1、A2)は満たしておらず、その他の団地は満たしています。

《バリアフリー性》 公園団地、清流東団地、西 8 号団地、南団地(簡平)、北団地(A1)は満たしておらず、その他の団地は満たしています。

《住戸内の設備状況》 公園団地および南団地(簡平)はユニットバスおよび給湯設備が未整備であり、その他の団地は整備済みです。なお、水洗化は全ての団地でなされています。

《TV 共視聴アンテナ》 公園団地、清流東団地、西 8 号団地、南団地(簡平)で設置されていません。

《その他》 公園団地、清流東団地、西 8 号団地、清流中央団地、南団地(簡平および B3)、西町団地がインターホン(ドアホン)の設置がされていません。また、東町 4 丁目、西団地、北団地(A6)、西町団地が第1種換気となっています。

なお、居住性のうち、住戸内バリアフリー改修工事は、入居者の仮移転を伴う工事となること、省エネルギー改修工事は、壁、屋根、窓、換気を含めた全面的な改修工事となることなど、工事内容とコスト、入居者負担等を考慮し、公園団地、清流東団地(簡二)、西 8 号団地(簡二)、南団地(簡平)については、耐用年限が1/2を既に超過しているため、残りの供用期間が短い住棟に関しては、バリアフリー改修および省エネルギー改修の改善事業を実施しないと判断します。

d. 改善工事の実施状況

改善の必要性を判定するため、過去 10 年以内(平成 19 年以降)に改善工事を実施した団地・住棟は、個別改善事業後の標準管理期間(10 年間)を考慮し、維持管理候補と判定します。

平成 19 年(2007 年)以降に実施した改善事業の状況は下表のとおりです。これら改善事業を実施した住棟については、標準管理期間を考慮して維持管理と判定します。

表 11 改善工事の実施状況

団地名		住棟番号	戸数	階数	構造	建設年度	改善履歴	備考	
公営住宅	公園	B1	4	1F	簡平	S52 1977	屋根改修(H23)		
		B2	4	1F	簡平	S52 1977	屋根改修(H23)		
		C1	4	1F	簡平	S53 1978	屋根改修(H23)		
		C2	4	1F	簡平	S53 1978	屋根改修(H23)		
	清流東	A1	8	2F	簡二	S59 1984	UB+3給湯(H21)、樹脂S+換気(H23)、屋根塗装、ガス管(H23)		
		A2	8	2F	簡二	S61 1986	UB+3給湯・樹脂S(H22)、屋根塗装、ガス管(H23)		
		A3	8	2F	簡二	S62 1987	UB+3給湯・樹脂S(H23)、屋根塗装、ガス管(H23)		
		A4	8	2F	耐火	H1 1989	樹脂S+換気(H23)、屋根塗装、ガス管(H23)		
	西8号	A1	6	1F	簡二	S60 1985	UB+3給湯、樹脂S+換気(H24)、屋根塗装、ガス管(H25)	メゾネット	
		A2	6	1F	簡二	S61 1986	UB+3給湯、樹脂S+換気(H24)、屋根塗装、ガス管(H25)	メゾネット	
		A3	12	3F	耐火	S63 1988	樹脂S+換気(H24)、屋根塗装、ガス管(H25)		
	南	A1	4	1F	簡平	S56 1981	屋根・外壁塗装(H21)		
		A2	4	1F	簡平	S56 1981	屋根・外壁塗装(H21)		
		A3	4	1F	簡平	S54 1979	屋根・外壁塗装(H21)		
		A4	4	1F	簡平	S54 1979	屋根・外壁塗装(H21)		
		B1	6	2F	耐火	H9 1997	外壁塗装、屋根塗装、屋上防水、共用部LED化(H28)		
		B2	6	2F	耐火	H10 1998	外壁塗装、屋根塗装、屋上防水、共用部LED化(H29)	1F:公営住宅 2F:特公賃	
		B3	6	2F	耐火	H11 1999			
		北	A1	8	2F	耐火	H2 1990	屋根塗装、樹脂S、換気、ガス管、共用部LED化(H27)	
			A2	8	2F	耐火	H3 1991	屋根塗装、樹脂S、換気、ガス管、共用部LED化(H28)	
A3			8	2F	耐火	H4 1992	外壁張替、結露改修、屋上防水、換気、共用部LED化(H26)		
A4			8	2F	耐火	H5 1993	外壁張替、結露改修、屋上防水、換気、共用部LED化(H26)		
A5			8	2F	耐火	H6 1994	外壁塗装(H20)、外壁張替、結露改修、屋上防水、換気、共用部LED化(H29)		
A6	12		2F	耐火	H7 1995				
特定公共賃貸住宅	西町	アグニールⅠ	8	2F	準耐火	H6 1994	外壁塗装(H20)		
		アグニールⅡ	8	2F	耐火	H11 1999	外壁塗装(H21)		
	南	B1	4	2F	耐火	H9 1997	外壁塗装、屋根塗装、屋上防水、共有部LED化(H28)		
		B2	4	2F	耐火	H10 1998	外壁塗装、屋根塗装、屋上防水、共有部LED化(H29)	1F:公営住宅 2F:特公賃	
		B3	4	2F	耐火	H11 1999			

e. 長寿命化型改善の必要性の判定

町が設定した修繕周期※に基づき、修繕する必要がある項目について、現地の状況を踏まえ、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上等が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善事業の対象とします。

具体的には、建設年次順から、修繕周期に基づき、屋上防水や屋根塗装、外壁塗装のグレードアップ等による長寿命化型改善を行います。

判定の結果、長寿命化型改善の必要がある住棟は、次のとおりです。

- | | | | |
|-------------|------------|-------------|------------|
| ・東町 4 丁目団地 | ：屋根塗装、外壁塗装 | ・北団地(A6 住棟) | ：屋上防水、外壁塗装 |
| ・清流中央団地 | ：屋上防水、外壁塗装 | ・西町団地 | ：屋上防水、外壁塗装 |
| ・南団地(B3 住棟) | ：屋上防水、外壁塗装 | ・西町 2 丁目団地 | ：屋根塗装、外壁塗装 |
| ・西団地 | ：屋上防水、外壁塗装 | ・西町 5 丁目団地 | ：屋根塗装、外壁塗装 |

※参考：修繕に関する基準 [東川町公共施設修繕実施基準(平成 14 年 12 月 10 日制定)抜粋]

4)修繕に関する具体的基準

(1)建物屋根塗装

- ・新築 15 年経過後、再塗装は 10 年以上経過後を基本とする。
尚、仮説足場が必要な場合は外壁塗装等との同時施工を検討すること。

(2)外壁塗装

- ・新築 15 年経過後、再塗装は 10 年以上経過後を基本とする。
尚、再塗装の工法は(EP 等)安価な工法に変更すること。

②—3 1次判定結果

以上から、1次判定結果は次に示すとおりです。

a. 継続管理する団地

《維持管理候補団地》

維持管理する団地のうち、耐用年限を 1/2 を超過しておらず、居住性についても問題がない清流団地、南団地(B1、B2)、北団地(A1～A5)、南町 1 丁目団地、西町5丁目団地(B1)、ガーデンコートキトウシ団地、友遊団地は、維持管理候補団地とします。

《改善候補団地》

基本的に耐用年限を超過しておらず、外壁及び屋根の修繕周期を迎え、改善が必要な東町 4 丁目団地、清流中央団地、南団地(B3)、西団地、北団地(A6)、西町団地、西町 2 丁目団地、西町 5 丁目団地(A1～A3)は改善候補団地とします。

また、耐用年限を超過しておらず、TV アンテナ集約化といった居住性を高め、周辺景観に配慮した改善が必要な清流東団地、西 8 号団地についても改善候補団地とします。

《優先的な建替候補団地》

耐用年限を超過し、老朽化が進み、改善による対応は困難である簡平の公園団地及び南団地(簡平)は優先的な建替候補団地とします。

ただし、公園団地(B1、B2、C1、C2)、南団地(簡平)については、それぞれ平成23年(2011年)と平成21年(2009年)に改善事業を行っているため、供用期間後に建替を行うこととします。

b. 継続管理について留保する団地

該当団地なし。

表 12 1次判定結果

①	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)
		維持管理	改善又は建替え	優先的な改善、又は 優先的な建替え	優先的な建替え
継続管理する 団地	<ul style="list-style-type: none"> ・清流団地 ・南団地(B1、B2) ・北団地(A1～A5) ・南町1丁目団地 ・西町5丁目団地(B1) ・ガーデンコートキトウシ団地 ・友遊団地 	<ul style="list-style-type: none"> ・東町4丁目団地 ・清流東団地 ・西8号団地 ・清流中央団地 ・南団地(B3) ・西団地 ・北団地(A6) ・西町団地 ・西町2丁目団地 ・西町5丁目団地(A1～A3) 	該当なし	<ul style="list-style-type: none"> ・公園団地 ・南団地(簡平) 	Aグループ
	継続管理につ いて留保する 団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替え、 又は用途廃止	優先的な改善、優先 的な建替え、又は優 先的な用途廃止	優先的な建替え、又 は優先的な用途廃止
	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	

③ 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え事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか)を留保した団地について、「ライフサイクルコスト(LCC)比較や当面の建替え事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定」及び「将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の視点から事業手法を仮設定します。

③-1 ライフサイクルコスト(LCC)比較や建替え事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、継続管理する団地において、改善か建替かの判断を留保した団地・住棟(Aグループ)について対象となります。

長寿命化型改善を想定している、東町4丁目団地、清流中央団地、南団地(B3)、西団地、北団地(A6)、西町団地、西町2丁目団地、西町5丁目団地(A~A3)は、いずれの団地も耐用年数の1/2を経過していないため、建替えではなく改善とします。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、維持管理について留保する団地(Bグループ)を対象となりますが、対象となる団地・住棟はありません。

一方、将来の管理戸数は「(2)①-3計画期間の目標年次における公営住宅の目標管理戸数」において、公的賃貸住宅の目標管理戸数を407戸とし、そのうち公営住宅等(公営住宅グループ)の目標管理戸数を368戸と設定しており、現在の公営住宅等の管理戸数が347戸から、21戸の管理戸数増加を設定しています。

今後も人口増加が見込まれており、新たな公営住宅需要に対応するため、現在新規整備を進めている、南町1丁目団地を引き続き進めるとともに、新たな新規整備((仮)まち中C団地)を行うこととします。

さらに、移住・定住を促進し、農業や商工業など産業の活性化に向けて、農村部へのT・J・Uターン者や商工業の後継者・開業者向けの居住環境を整備するため、町有住宅新栄団地(第1)、ガーデンコートキタウン団地(第2)、友遊団地(第3)地区と市街地のいずれかの団地において、地域優良賃貸住宅として新規整備を行うこととします。

③-3 2次判定結果

以上を踏まえて、2次判定結果は下表に示すとおりです。

表 13 2次判定結果

新規整備	①	②		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)
		改善不要		改善	建替え	優先的な改善	優先的な建替え	優先的な建替
・南町1丁目団地 ・(仮)まち中C団地 ・地域優良賃貸住宅(町営住宅新栄団地、ガーデンコートキタウン団地、友遊団地、市街地のいずれか)	継続管理する団地	維持管理		改善	建替え	優先的な改善	優先的な建替え	優先的な建替
		<ul style="list-style-type: none"> 清流団地 南団地(B1、B2) 北団地(A1~A5) 南町1丁目団地 西町5丁目団地(B1) ガーデンコートキタウン団地(A1) 友遊団地(A1) 	<ul style="list-style-type: none"> 東町4丁目団地 清流東団地 西8号団地 清流中央団地 南団地(B3) 西団地 北団地(A6) 西町団地 西町2丁目団地 西町5丁目団地(A1~A3) 	該当なし	該当なし	該当なし	<ul style="list-style-type: none"> 公園団地 南団地(簡平) 	
	当面管理する団地(建替えを前提としない)	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
		該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし

④ 3次判定

3次判定においては、「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」と「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」から「長期的な管理の見通し」を作成し、「計画期間における事業手法の決定」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

a. 団地単位での効率的活用に関する検討

改善、建替えと判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。また、事業実施時期の調整も行います。

判定においては、南団地の簡平住棟(A1～A4)が「建替え」、耐火住棟(B1～B3)が「改善」と判定されていますが、耐火住棟(B1～B3)は平成9年～11年(1997年～1999年)に建設され、耐用年数の1/2を経過していない住棟であるため、「改善」のままとします。

b. 集約・再編等の可能性に関する検討

一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

判定においては、市街地内に立地する公園団地および南団地(簡平)が該当します。

公園団地及び南団地(簡平)を現地建替えする場合は、有効利用できる土地に限界があり、仮住宅の確保及び仮移転が必要となります。そのため、公園団地に隣接する未利用地を取得・活用して公園団地の建替えを推進し、南団地(簡平)の入居者も公園団地に移転することで集約を図ります。

また、建替え事業を推進するためには、新しい住宅に入居しない世帯の受け皿として、既存住宅を一定程度残すことが必要となります。

入居者においては、自ら給湯設備や給水ポンプ、照明器具などを購入して設置しており、入居者の負担が発生している状況にあることから、公園団地(B1、B2、C1、C2)及び南団地(A1～A4))については、浴室・3か所給湯を設置する居住性を向上させる個別改善事業を実施した上で、新しい住宅に入居しない世帯の受け皿として、10年程度の一定期間、維持管理することとします。最終的には、計画期間以降の期間で建替えを推進することとします。

なお、居住性を高める改善事業の実施にあたっては、耐力度調査により耐力度を確認した上で、実施します。

c. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

《まちづくりの視点》

建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について、検討します。また、建替と判定された団地周辺において、道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討します。

さらに、団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討します。

判定において、「建替え」候補とした公園団地及び南団地(簡平)においては、該当しません。

《地域単位の視点・ほかの事業主体等との連携の視点》

一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公的賃貸住宅が存在する場合は、他の住宅敷地の敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討します。

また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定します。

判定においては、「b. 集約・再編等の可能性に関する検討」と同様、公園団地における建替え事業の推進をするとともに、既存住棟の居住性向上(個別改善事業の実施)を図ります。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

a. 事業費の試算

中長期的な期間(30年程度)における事業費を概算するため、中長期的な期間内の改善事業、建替事業等にかかる費用を試算します。

事業費の設定は以下のとおりとします。

表 14 事業費の設定

事業内容		事業費 (百万円/戸)
改善	UB+3か所給湯	2.35
	屋上防水	0.6
	屋根塗装	0.9
	外壁塗装	1.7
	TVアンテナ集約化	0.2
	換気設備改修	0.4
	インターホン設置	0.07
	共用部LED化	0.02
建替え	23.0	
除却	1.3	

b. 事業実施時期の調整

事業費の試算結果をもとに、事業費の平準化に配慮して実施時期を調整します。

計画期間中(当初の10年間)は、南町1丁目団地の新規整備(8戸建設)を引き続き進めるとともに、地域優良賃貸住宅を第1、第2、第3地域自治振興区内及び市街地内で合計6戸整備し、老朽化した公園団地の建替え事業に着手します(16戸建設、20戸除却)。

公園団地の着手にあたっては、既存住棟を活用する公園団地及び南団地(簡平)の住棟の耐力度調査を実施し、耐力度を有すると判断された場合に居住性向上型の改善事業を実施します。

計画期間の後半は、引き続き公園団地の建替え事業を進め、建替え事業の完了後は、(仮)まち中C団地の新規整備(12戸建設)に着手します。新規整備にあたっては、計画期間の中間年で見直しを行い、公営借家全体に対する需要を踏まえて検討し、整備します。

これら新規整備及び建替え事業と平行して、修繕周期を踏まえながら、建設年次順に長寿命化型改善事業などの改善事業を着実に実施します。

その後の11~20年間は、引き続き修繕周期を踏まえながら改善事業を実施するとともに、社会・経済情勢の変化や人口動向、公営住宅の需要を勘案しながら、耐用年数が終了する団地における建替えを検討します。

④-3 長期的な管理の見通しの作成

④-2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年程度の中長期的な管理の見通しを次ページに示します。

④-4 計画期間における事業手法の決定

④-3の長期的な管理の見通しに基づき、計画期間[平成30年度～平成39年度(2018年度～2027年度)]内に実施を予定する事業手法及び事業プログラムは次ページに示すとおりです。

また、公営住宅等ストックの事業手法別戸数は下表に示すとおりです。

表 16 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

対 象		管理戸数	事業予定戸数			管理戸数
		2017(H29)	1～5年目	6～10年目	合計	2027(H39)
公営住宅	公営住宅 合計	311戸	208戸	119戸	327戸	327戸
	・新規整備事業予定戸数	0戸	8戸	12戸	20戸	20戸
	・維持管理予定戸数	291戸	192戸	99戸	291戸	291戸
	うち計画修繕対応戸数	82戸	82戸			82戸
	うち改善事業予定戸数	209戸	110戸	99戸	209戸	209戸
	個別改善事業予定戸数	209戸	110戸	99戸	209戸	209戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
	・建替予定戸数	20戸	8戸	8戸	16戸	16戸
	・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
	・除却予定戸数	-	16戸	4戸	20戸	-
特定公共賃貸住宅	特定公共賃貸住宅 合計	28戸	12戸	16戸	28戸	28戸
	・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
	・維持管理予定戸数	28戸	12戸	16戸	28戸	28戸
	うち計画修繕対応戸数	8戸	8戸			8戸
	うち改善事業予定戸数	20戸	4戸	16戸	20戸	20戸
	個別改善事業予定戸数	20戸	4戸	16戸	20戸	20戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
	・建替予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
	・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
	・除却予定戸数	-	0戸	0戸	0戸	-
地域優良賃貸住宅	地域優良賃貸住宅 合計	8戸	9戸	5戸	14戸	14戸
	・新規整備事業予定戸数	0戸	6戸	0戸	6戸	6戸
	・維持管理予定戸数	8戸	3戸	5戸	8戸	8戸
	うち計画修繕対応戸数	3戸	3戸			3戸
	うち改善事業予定戸数	5戸	0戸	5戸	5戸	5戸
	個別改善事業予定戸数	5戸	0戸	5戸	5戸	5戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
	・建替予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
	・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
	・除却予定戸数	-	0戸	0戸	0戸	-
合計	合計	347戸	229戸	140戸	369戸	369戸
	・新規整備事業予定戸数	0戸	14戸	12戸	26戸	26戸
	・維持管理予定戸数	327戸	207戸	120戸	327戸	327戸
	うち計画修繕対応戸数	93戸	93戸			93戸
	うち改善事業予定戸数	234戸	114戸	120戸	234戸	234戸
	個別改善事業予定戸数	234戸	114戸	120戸	234戸	234戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
	・建替予定戸数	20戸	8戸	8戸	16戸	16戸
	・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
	・除却予定戸数	0戸	16戸	4戸	20戸	0戸

(ページ調整用白紙ページ)

第4章 点検の実施方針

4-1 定期点検(法定点検)

建築基準法第12条において定期調査ないし定期点検(=法定点検)が規定されていますが、現在、法定点検に該当する公営住宅等(3階以上かつ延べ床面積1,000㎡を超える公営住宅等)はありません。

また、法定点検の対象外の公営住宅等についても、公営住宅等の長寿命化を図るためには、予防保全の観点から定期的な点検等を実施することが重要であるため、法定点検と同様の点検(合わせて「定期点検」とする)を実施します。

点検時期は長寿命化計画の見直し時期にあわせて概ね5年ごととします。

定期点検の結果は、それぞれ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に役立てることとします。データベースについては、「公営住宅等維持管理データベース[平成28年(2016年)8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課]」等を参考に、今後検討を図ります。

4-2 日常点検

公営住宅等の維持管理においては、不具合への迅速な対応を図るため、定期点検の他に、日常的な保守点検(=日常点検)を、全ての住棟を対象に実施します。

日常点検は、年に1回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル[平成28年(2016年)8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課]」を参考に実施します。実施にあたっては、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施等、効率的に行います。

日常点検の結果についても、それぞれ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に役立てることとします。

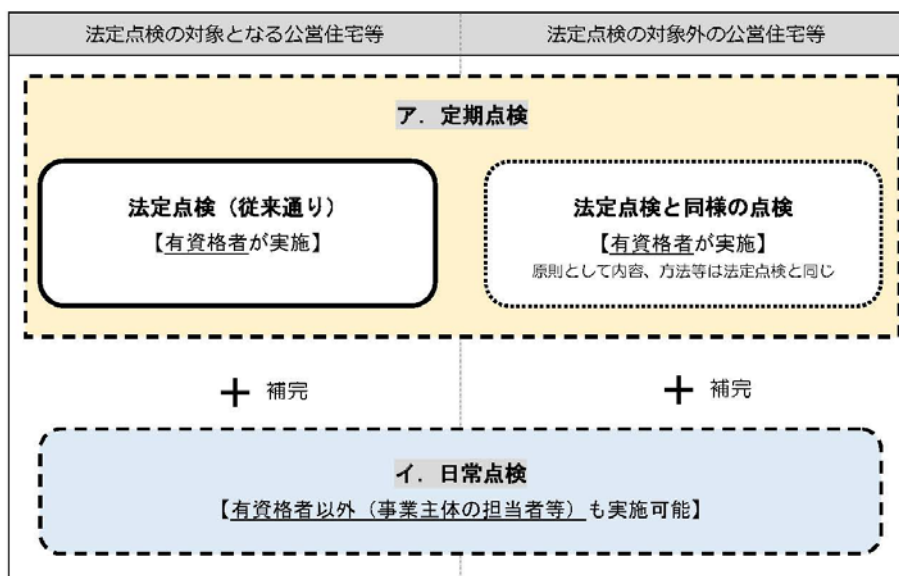


図14 定期点検・日常点検の位置付け

資料:国土交通省「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」

表 19 日常点検の項目(例)

■ 建築物

カテゴリ	点検部位	点検項目	法定点検対象
Ⅰ. 敷地及び地盤	ア) 地盤	■ 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
	イ) 敷地	■ 敷地内の排水の状況	★
	ウ) 敷地内の通路	■ 敷地内の通路の支障物の状況	★
	エ) 塀	■ 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
		■ 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
	オ) 擁壁	■ 擁壁の劣化及び損傷の状況	★
		■ 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
	カ) 屋外工作物	■ 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
	キ) 屋外電気設備	■ 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
	ク) 通路・車路	■ 平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
		■ 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
	ケ) 付属施設	■ 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	
Ⅱ. 建築物の外部	ア) 基礎	■ 基礎の沈下等の状況	★
		■ 基礎の劣化及び損傷の状況	★
	イ) 土台	■ 土台の沈下等の状況	★
		■ 土台の劣化及び損傷の状況	★
	ウ) 外壁(躯体等)	■ 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
		■ 補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
		■ PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
		■ 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	エ) 外壁(外装仕上げ材等)	■ 塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	★
		■ 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
		■ コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	★
		■ 窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
		■ シーリングの劣化及び損傷の状況	
	オ) 外壁(窓サッシ等)	■ サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
	カ) 建具	■ 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
		■ シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■ 落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
	■ 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		
Ⅲ. 屋上及び屋根	ア) 屋上面、屋上回り	■ 屋上面の劣化及び損傷の状況	★
		■ 雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■ 屋根の劣化及び損傷の状況	★	
Ⅳ. 避難施設等	ア) 廊下(共用廊下)	■ 物品の放置の状況	★
		■ 手すりの劣化及び損傷の状況	
		■ 床の劣化及び損傷の状況	
		■ 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
		■ 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
	イ) 出入口	■ 物品の放置の状況	★
	ウ) パルコニー	■ 手すり等の劣化及び損傷の状況	★
		■ 物品の放置の状況	★
		■ 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
		■ 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	■ 物品の放置の状況	★	
	■ 階段各部の劣化及び損傷の状況	★	

■ 建築設備

カテゴリ	点検部位	点検項目	法定点検対象
Ⅰ. 給水設備及び排水設備	ア) 飲料用配管及び排水配管(隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	■ 配管の腐食及び漏水の状況	★
	イ) 給水タンク等、給水ポンプ	■ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	★
	ウ) 排水設備(隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	■ 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

資料: 国土交通省「公営住宅等日常点検マニュアル(平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」

第5章 計画修繕の実施方針

東川町の公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、経年劣化に応じた適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要です。

修繕にあたっては、国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示される修繕周期を踏まえながら、修繕履歴や損傷・老朽化の程度、財政事情など、総合的に判断して計画的に修繕を行います。

また、入退去時や不特定な時期に発生する不具合についても、緊急性等を考慮して修繕を行います。

なお、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも考えられます。

今後、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定した長期修繕計画の策定について検討します。

【参考】国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示す修繕周期表(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 一床防水	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	○				

【参考】国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示す修繕周期表(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汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	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	○				

【参考】国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示す修繕周期表(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・プルボックス等	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+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
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					○

【参考】国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示す修繕周期表(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				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② 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）

第6章 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、次に示す通りです。

(1)福祉対応型改善事業

該当する改善事業はありません。

(2)安全性確保型改善事業

防犯性を高めるため、下表に示す団地において、各住戸にテレビモニター付きドアホンの設置を行います。

(3)居住性向上型改善事業

引き続き活用を図る住宅ストックについて、住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性の向上を図ります。

具体的には、下表に示す団地において、ユニットバス及び3か所給湯の設置、換気設備の改善(第1種換気→第3種換気)、テレビの共視聴アンテナ設備の設置を行います。なお、公園団地(簡平)、南団地(簡平)の改善事業を行う際には、耐力度調査を実施し、安全性を確認した上で事業を行います。

(4)長寿命化型改善事業

一定の居住性や安全性等を確保されており、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の劣化の低減、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。

具体的には、下表に示す団地において、屋根の塗装や屋上防水の改修による耐久性の向上、外壁塗装や仕上げるのグレードアップによる防水性・耐久性の向上を図ります。

表 20 改善事業の実施プログラム

		改善事業の内容			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
		長寿命化型	居住性向上型	安全性確保型	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	
公営住宅	公園		UB 3か所給湯 TVアンテナ	インターホン			16								
	東町4丁目	屋根塗装 外壁塗装	換気								8	8			
	清流東		TVアンテナ	インターホン							32				
	西8号		TVアンテナ	インターホン									24		
	清流中央	屋上防水 外壁塗装		インターホン		15	15								
	南	簡平		UB 3か所給湯 TVアンテナ	インターホン		16								
		耐火	屋上防水 外壁塗装		インターホン	6									
	西	屋上防水 外壁塗装	換気					15	15	15	15				
	北	屋上防水 外壁塗装	換気		12										
特定公共 賃貸住宅	西町	屋上防水 外壁塗装	TVアンテナ 換気	インターホン						8	8				
	南	屋上防水 外壁塗装		インターホン	4										
地域優良 賃貸住宅	西町2丁目	屋根塗装 外壁塗装												2	
	西町5丁目	屋根塗装 外壁塗装												3	
合計					22	31	31	15	15	23	23	40	32	5	

第7章 建替事業の実施方針

7-1 基本方針

現在、新規整備を進めている南町1丁目団地の新規整備、農村部又は市街地における地域優良賃貸住宅の新規整備が終了した後、既に耐用年数が経過している公園団地の建替えに着手します。

公園団地の建替えにあたっては、耐用年数が経過している南団地(簡平)の入居者の受け入れも行うとともに、新しい住宅に入居しない入居者の受け皿として、公園団地の一部及び南団地(簡平)の住棟を、居住性を向上させる改善事業を実施した上で、一定期間維持管理します。(公園団地(簡平)、南団地(簡平)の改善事業を行う際には、耐力度調査を実施し、安全性を確認した上で事業を行います。)

建替えの際には、入居者の世帯規模や年齢構成に応じた住戸型式を供給するとともに、東川町の景観に調和した住環境を形成するため、近年の建替え実績も踏まえ、木造平屋建てによる建替えを基本とします。

7-2 計画期間内の建替対象団地別方針

(1)公園団地の建替えおよび南団地の活用方針

①建替え用地 ～既存用地+新たに取得する用地で建替え～

現地建替えを進める場合は、公園団地の敷地に限りがあり、空き家も1戸[平成29年(2017年)5月時点]と少ないため、仮住居の確保及び仮移転が必要となってしまいます。

そのため、建替えにあたっては、公園団地南側に取得する用地を活用し、入居者の仮移転が生じないように建替えを進めます。

また、隣接する旧忠別ダム建設事務所用地については、「どんとこい祭り」における花火の打ち上げ場所であり、その保安距離(40m ※花火のサイズにより変動)を勘案すると、建替え用地として活用できるスペースは限られるため、既存の公営住宅用地と新たに取得する用地の範囲で建替えを行うこととします。

②戸数の設定 ～建替え戸数を16戸と設定～

建替え戸数は、公園団地および南団地(簡平)に入居する世帯のうち、最低家賃で入居している世帯を除いた世帯の割合を踏まえて設定します。

平成29年(2017年)11月時点で、最低家賃で入居している世帯を除いた割合が、公園団地が23%、南団地(簡平)が19%となっていることから、入居状況、敷地形状・規模も踏まえ、入居世帯の約25%=16戸を建替え戸数として設定します。

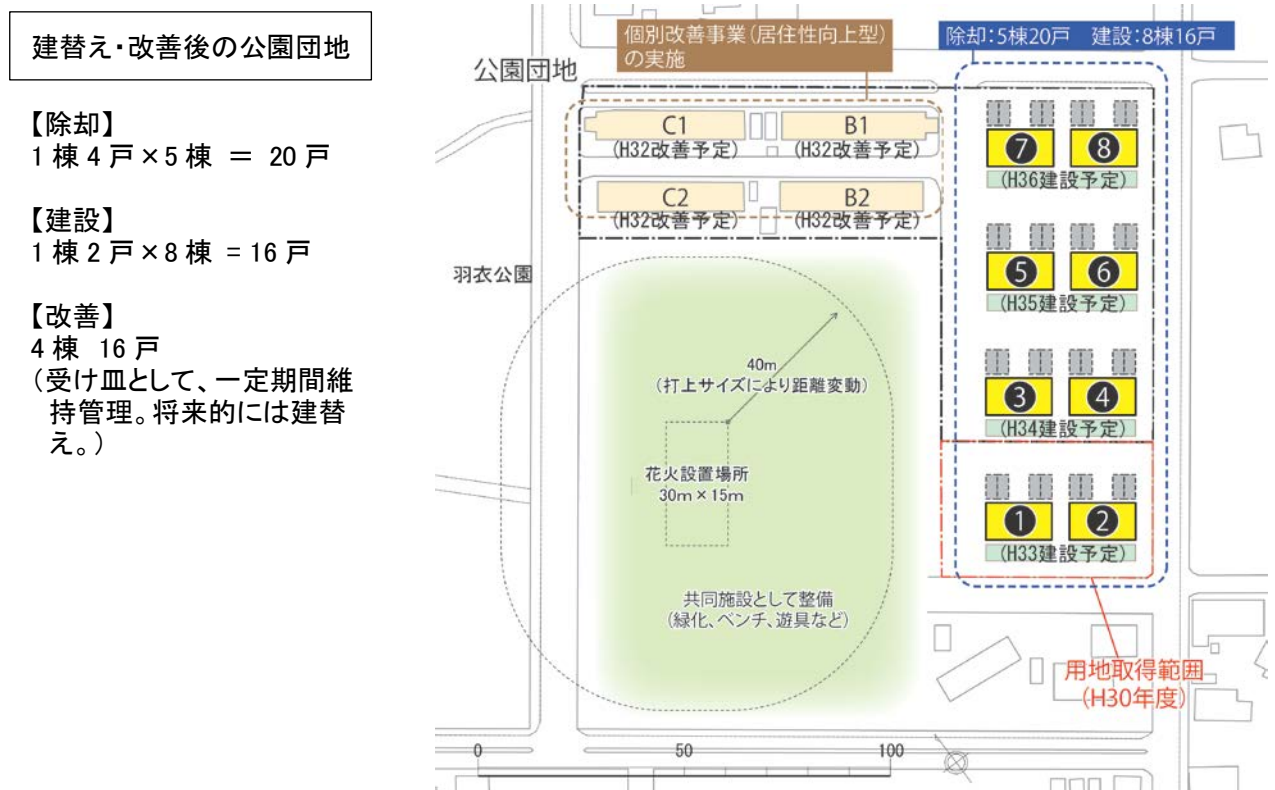
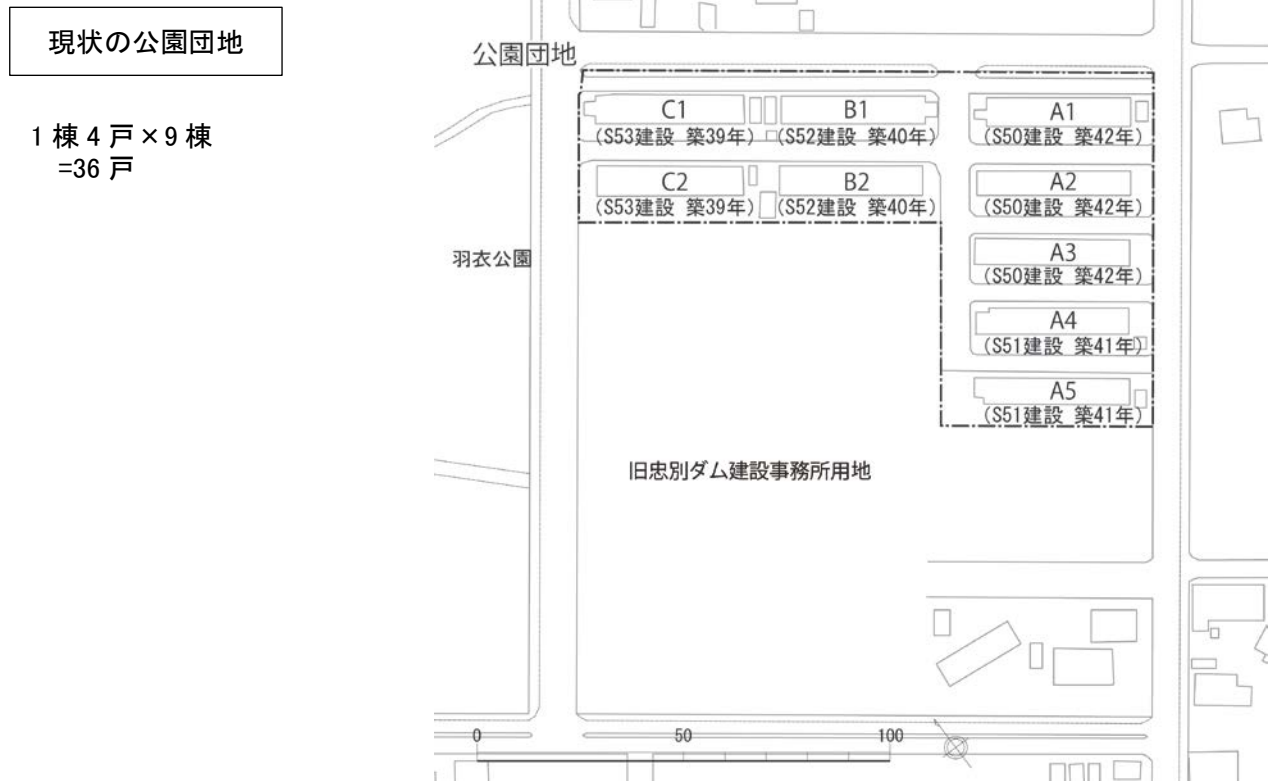
なお、将来的には入居者の状況や建替え需要に応じ、残りの住棟についても建替えを推進します。

公園団地	: 入居世帯 35 世帯 × 25%※	≒ 9 世帯	➡ 16 戸と設定
南団地(簡平)	: 入居世帯 15 世帯 × 25%※	≒ 4 世帯	
※建替え住棟への移転割合を 25%と設定			

③建替え方針の検討 ～5棟20戸の除却+1棟2戸×8棟16戸の建設～

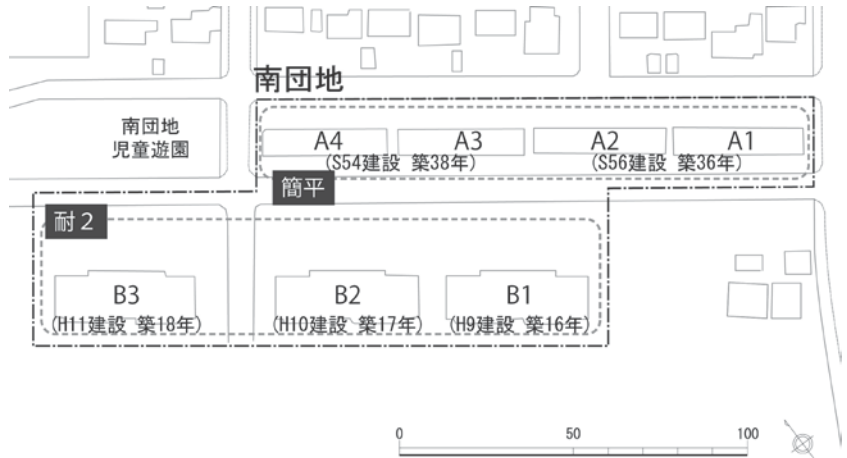
整備にあつては、まず、新たに取得する用地に2棟4戸を建設し、公園団地の入居者が移転します。その後、A1、A2、A3、A4、A5 住棟の入居者は他の住棟に移転し、既存住棟を除却、その敷地を活用して建設、入居者が移転を行うというサイクルを繰り返し、最終的に5棟20戸を除却し、6棟12戸を建設します。

また、建替えにあつては、募集停止を行うとともに、町営住宅などへの移転を行い、十分な空き家を確保します。



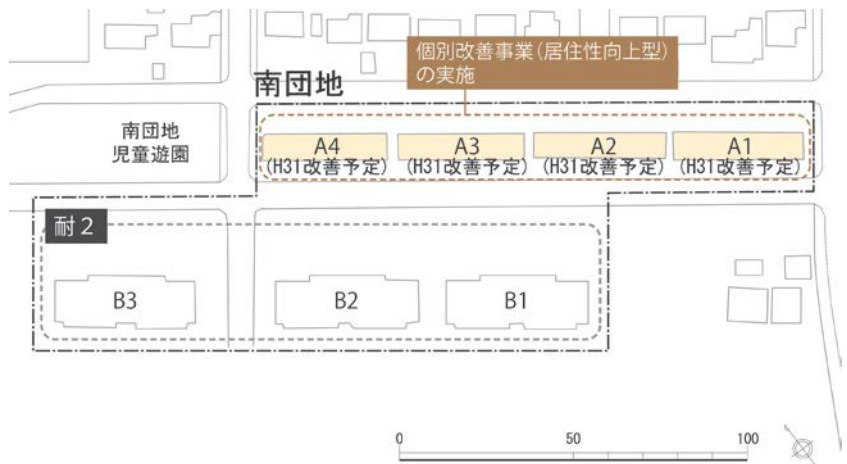
現状の南団地(簡平)

1棟4戸×4棟 = 16戸
 1棟10戸×3棟 = 30戸



改善後の南団地(簡平)

【改善】
 4棟 16戸
 (受け皿として、一定期間維持管理。将来的には建替え。)



第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内の事業実施予定は、次に示す様式1～3に示すとおりです。

【様式1】計画修繕・改善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

【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)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東川町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域賃貸住宅 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 削減効果 (千円/年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38			H39		
公園団地	A1	4	簡平	S50																
公園団地	A2	4	簡平	S50																
公園団地	A3	4	簡平	S50																
公園団地	A4	4	簡平	S51																
公園団地	A5	4	簡平	S51																
公園団地	B1	4	簡平	S52		H34														
公園団地	B2	4	簡平	S52		H34														
公園団地	C1	4	簡平	S53		H34														
公園団地	C2	4	簡平	S53		H34														
東町4丁目団地	A1	2	木造	H19		H34													屋根・外壁 塗装、換気 扇(長寿命 化)	287
東町4丁目団地	A2	2	木造	H19		H34													屋根・外壁 塗装、換気 扇(長寿命 化)	287
東町4丁目団地	B1	2	木造	H19		H34													屋根・外壁 塗装、換気 扇(長寿命 化)	287
東町4丁目団地	B2	2	木造	H19		H34													屋根・外壁 塗装、換気 扇(長寿命 化)	287
東町4丁目団地	A3	2	木造	H20		H34													屋根・外壁 塗装、換気 扇(長寿命 化)	284
東町4丁目団地	A4	2	木造	H20		H34													屋根・外壁 塗装、換気 扇(長寿命 化)	284
東町4丁目団地	B3	2	木造	H20		H34													屋根・外壁 塗装、換気 扇(長寿命 化)	284
東町4丁目団地	B4	2	木造	H20		H34													屋根・外壁 塗装、換気 扇(長寿命 化)	284
清流団地	A1	2	木造	H22		H34														
清流団地	B1	2	木造	H22		H34														
清流団地	B2	2	木造	H23		H34														
清流団地	B3	2	木造	H23		H34														
清流団地	B4	2	木造	H24		H34														
清流団地	B5	2	木造	H24		H34														
清流団地	A3	2	木造	H25		H34														
清流団地	A4	2	木造	H25		H34														
清流団地	A5	2	木造	H26		H34														
清流東団地	A1	8	簡二	S59		H34														TV7/7分(居 住性向 上)、イオ ン(安全 性確保)
清流東団地	A2	8	簡二	S61		H34														TV7/7分(居 住性向 上)、イオ ン(安全 性確保)
清流東団地	A3	8	簡二	S62		H34														TV7/7分(居 住性向 上)、イオ ン(安全 性確保)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東川町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域型（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	法定点検に準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39				
西町団地	ア'ニールⅠ	8	耐火	H6		H34												屋上防水、外壁塗装、換気（長寿命化）、わがわが（安全性確保）	556	
西町団地	ア'ニールⅡ	8	耐火	H11		H34												屋上防水、外壁塗装、換気（長寿命化）、わがわが（安全性確保）	632	
南団地	B1	4	耐火	H9		H34														
南団地	B2	4	耐火	H10		H34														
南団地	B3	4	耐火	H11		H34												屋上防水、外壁塗装、換気（長寿命化）	292	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東川町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域型（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	法定点検に準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39				
西町2丁目団地	A1	1	木造	H20		H34												屋根・外壁塗装（長寿命化）	153	
西町2丁目団地	A2	1	木造	H20		H34												屋根・外壁塗装（長寿命化）	153	
西町5丁目団地	A1	1	木造	H20		H34												屋根・外壁塗装（長寿命化）	153	
西町5丁目団地	A2	1	木造	H20		H34												屋根・外壁塗装（長寿命化）	153	
西町5丁目団地	A3	1	木造	H20		H34												屋根・外壁塗装（長寿命化）	153	
西町5丁目団地	B1	1	木造	H25		H34														
ガーデンコート キトウシ団地	A1	1	木造	H25		H34														
友遊団地	A1	1	木造	H25		H34														

【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： 東川町

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

団地名	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			
南町1丁目団地	B1	2	木造	-			H30	1,832	新規整備
南町1丁目団地	B2	2	木造	-			H30	1,832	新規整備
南町1丁目団地	B3	2	木造	-			H31	1,832	新規整備
南町1丁目団地	B4	2	木造	-			H31	1,832	新規整備
公園団地	A1	4	簡平	S50			H33	建設： 1棟2戸×8 棟 (木造) 1棟あたりのLCC： 1,832	H35除却予定
公園団地	A2	4	簡平	S50			H34		H34除却予定
公園団地	A3	4	簡平	S50			H35		H34除却予定
公園団地	A4	4	簡平	S51			H36		H33除却予定
公園団地	A5	4	簡平	S51			H36		H33除却予定
(仮)まち中C団地	未定	2	木造	-			H37	1,832	新規整備
(仮)まち中C団地	未定	2	木造	-			H37	1,832	新規整備
(仮)まち中C団地	未定	2	木造	-			H38	1,832	新規整備
(仮)まち中C団地	未定	2	木造	-			H38	1,832	新規整備
(仮)まち中C団地	未定	2	木造	-			H39	1,832	新規整備
(仮)まち中C団地	未定	2	木造	-			H39	1,832	新規整備

【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： 東川町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域賃
（公共賃貸） 改良住宅 その他（)

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容									備考		
			法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38		H39	

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第9章 ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出

9-1 ライフサイクルコスト(LCC)の算出の考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく新規整備及び建替事業、長寿命化型改善事業を実施するにあたっては、次のようなライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出を行います。

- ①新規整備及び建替事業を実施する住棟公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト(LCC)」を算出します。
- ②計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等については、「ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果」を算出します。

算出にあたっては、国土交通省により配布されたライフサイクルコスト(LCC)算出プログラムを準用します。

(1) ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

〔単位 千円/棟・年〕

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除(改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除)した額※
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額※。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額※

※現時点以後、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%)を適用して現在価値化する。

(2) 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

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象とした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は次の通りです。

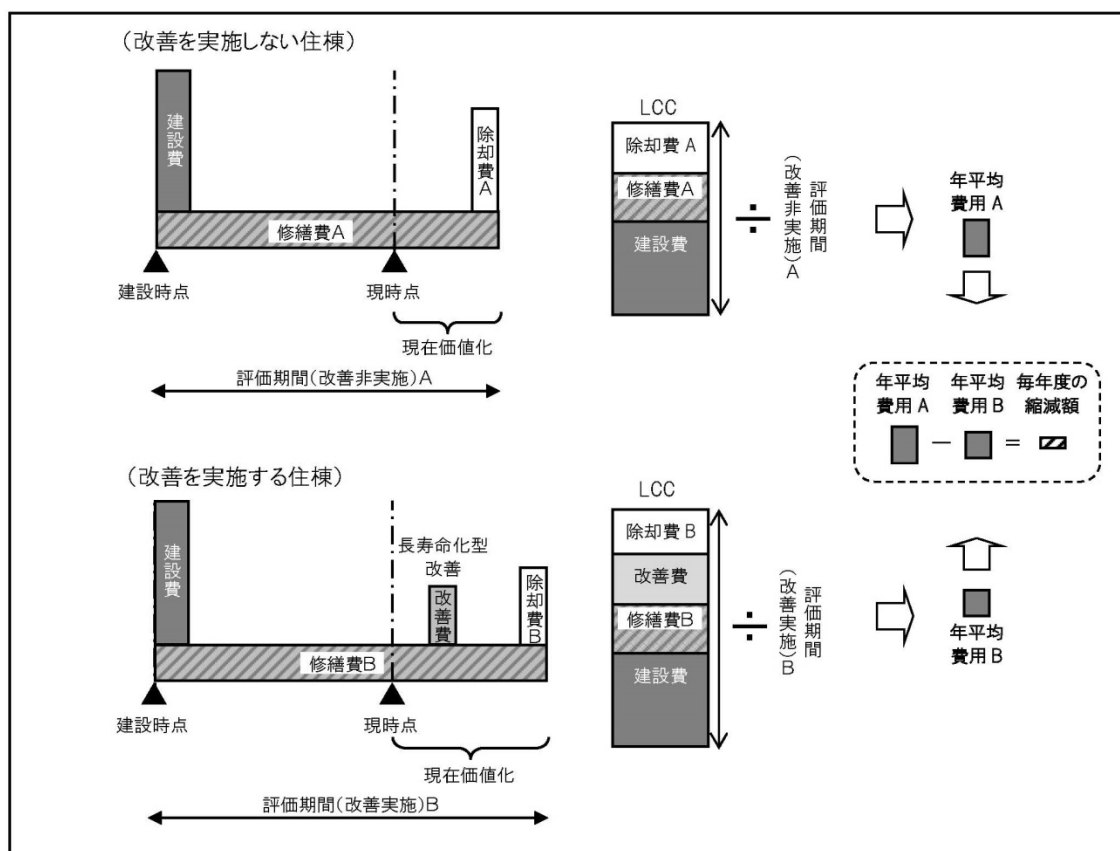


図 15 ライフサイクルコストの算出イメージ

資料:国土交通省住宅局住宅総合整備課「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」平成28年8月

$$1 \text{ 棟のLCC縮減効果} = \text{①LCC(計画前)} - \text{②LCC(計画後)} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

$$\text{①LCC(計画前)} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{※3} / \text{評価期間(改善非実施)} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

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

- ・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。
- ・修繕費: 建設後、評価期間(改善非実施)末までに実施した修繕工事費※。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費(推定再建築費)に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。

- ・評価期間(改善非実施):改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間(構造種別)を評価期間(改善非実施)としてもよい。
- ・除却費:評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費※。

$$\text{②LCC(計画後)} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{\ast 4} / \text{評価期間(改善実施)} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

※4:(建設費+改善費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び公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)に要するコスト。

- ・建設費:①の記載と同じ
- ・改善費:公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公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費の総額から修繕費相当額を控除した額※
- ・修繕費:建設後、評価期間(改善実施)末までに実施した修繕工事費※。以下、②の記載と同じ。
- ・除却費: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):公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び公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)。

※現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善、修繕、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

【参考】社会的割引率と現在価値化

長期にわたる公共事業の評価において費用便益分析を行う際には、発現時点の異なる費用や便益を適切に足し合わせて評価する必要がありますが、同じ金額の費用や便益であってもその発現時点により価値が異なるため、各発現時点における1円の価値を揃えておく必要があり、その計算に用いるのが「社会的割引率」です。

「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」(平成16年2月、国土交通省)では、社会的割引率を4%と定めています。

例えば、物価の変動がないと仮定した場合、評価の基準となる年度の10年後における100万円は、 $1,000,000 \times (1 \div (1+0.04)^{10}) \doteq 675,564$ 円

また、20年後における100万円は、

$1,000,000 \times (1 \div (1+0.04)^{20}) \doteq 456,387$ 円

として評価され、この計算を「現在価値化」といいます。

9-2 ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出例

(1)長寿命化型改善モデルの想定

長寿命化型改善モデルとしては、北団地(耐火構造、A6、12戸)の防水性・耐久性を向上させる改善(屋上防水・外壁塗装)の実施を想定します。

この改善に要する工事費は、これまでの実績から、屋上防水60万円/戸、外壁塗装174万円/戸、合計234万円/戸と想定します。

(2)算出手順

【算出に当たっての考え方】

- ・公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する場合、実施しない場合、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います。
- ・算出にあたっては、戸あたりコストを基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します。
- ・現時点以後、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します。現在価値化の算出式は次の通りです。

現時点以後の経過年数 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 :現時点以後の経過年数

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%))

【計画前モデルのライフサイクルコスト(LCC)】

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。50年と想定します。

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します。
- ・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します。

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します。

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します。

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)

以上より、計画前(長寿命化型改善を実施しない場合)のライフサイクルコストを所定の算出手順に従って計算すると、およそ 356,550 円/年・戸となります。

【計画後モデルのライフサイクルコスト(LCC)】

⑥評価期間(改善実施)B

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC 算定対象)及び公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)。70年と想定します。

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します。
- ・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します。

⑧長寿命化型改善費

- ・公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公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します。
- ・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)で対応しています。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出します。

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します。

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します。

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)

以上より、長寿命化型改善を実施した場合の計画後モデルでは、ライフサイクルコストはおよそ 260,727 円/年・戸になります。

【ライフサイクルコストの改善額】

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

・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、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します。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果があると判断します。

以上より、ライフサイクルコストの縮減額としては、年平均戸あたり74,312円、住棟あたり891,739円(いずれも現在価値化)のコストが縮減されるという結果になります。

したがって、長寿命化型改善を実施することによってライフサイクルコストが低減し、対象となる北団地の住宅ストックについて、長期間の効率的な維持管理と適切な活用が可能になると判断されます。

表 21 LCC モデル算出例[北団地 A6(耐火構造)]

■住棟諸元

団地名	北団地
住棟番号	A6
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	H7
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	22

評価時点(和暦)	H29
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	600,000 円/戸	23 年
外壁塗装等	1,740,000 円/戸	23 年
計	2,340,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
屋上防水	1	23 年
外壁塗装等	1	23 年
計	2	—

除却費	1,300,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	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
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,211,901 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	3,882,057 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,093,958 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	11,300,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,300,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.333 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	433,521 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	356,550 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び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(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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	4,397,760 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	600,856 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	6,008,804 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,340,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び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、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,250,000 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	11,300,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,300,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.152 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	197,853 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	282,238 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	74,312 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	891,739 円/棟・年	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

※LCC算出プログラム内では、北団地の「耐火構造2階建て」が設定されていないため、「中耐階段室型」にてLCCを算出している。

(3)ライフサイクルコストの縮減効果

上記の算出方法により、計画期間内に長寿命化型改善を実施する住棟について、ライフサイクルコストを算出し、各団地のライフサイクルコストの縮減効果をまとめると下表のとおりとなります。

表 22 ライフサイクルコスト削減効果（長寿命化型改善実施住棟の合計）

団地	棟数 (棟)	LCC 縮減効果 (千円/年)
公営住宅	16 棟	9,635 千円/年
東町4丁目団地	8 棟	2,285 千円/年
清流中央団地	2 棟	2,239 千円/年
南団地	1 棟	438 千円/年
西団地	4 棟	3,747 千円/年
北団地	1 棟	826 千円/年
特定公共賃貸住宅	3 棟	1,479 千円/年
西町団地	2 棟	1,187 千円/年
南団地	1 棟	292 千円/年
地域優良賃貸住宅	5 棟	765 千円/年
西町2丁目団地	2 棟	306 千円/年
西町5丁目	3 棟	459 千円/年
合 計	23 棟※	11,879 千円/年

※南団地は、公営住宅及び特定公共賃貸住宅と合築しているため 1 棟として集計。



資料1 公的賃貸住宅及び民間マンションリスト・マップ、公的賃貸住宅団地図

▼公営住宅																	
地区	団地	完成年度	構造	階数	1DK	2DK	3DK	4DK	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK	5LDK	6LDK	Σ	備考	
東町	公園	S50	CB	1			12								12		
		S51	CB	1			8								8		
		S52	CB	1			8								8		
		S53	CB	1			8								8		
	東町4丁目	H19	W	1						4	4					8	
		H20	W	1						4	4					8	
西町	清流	H22	W	1					2	2					4		
		H23	W	1					2	2					4		
		H24	W	1					2	2					4		
		H25	W	1					2	2					4		
		H26	W	1					1	1					2		
		S59	CB	2								8				8	
	清流東	S61	CB	2								8				8	
		S62	CB	2								8				8	
		H1	CB	2								8				8	
	西8号	S60	CB	1									6			6	
		S61	CB	1									6			6	
		S63	CB	1									12			12	
清流中央	H13	RC	2					5	8	2					15		
	H14	RC	2					5	8	2					15		
南町	南	S54	CB	1			8								8		
		S56	CB	1			8								8		
		H9	RC	2					2	4					6		
		H10	RC	2					2	4					6		
	南町1丁目	H11	RC	2					2	4					6		
		H28	W	1						3	3				6		
H29	W	1						3	3					6			
北町	北	H2	CB	2								8			8		
		H3	CB	2						4	4				8		
		H4	CB	2						4	4				8		
		H5	CB	2						4	4				8		
		H6	CB	2								8			8		
		H7	CB	2								12			12		
		H15	RC	2					5	6	4				15		
	西	H16	RC	2					5	6	4				15		
		H17	RC	2					5	6	4				15		
		H18	RC	2					4	6	2				12	集会所併設	
							52	35	87	137				311			

▼特定公共賃貸住宅																
地区	団地	完成年度	構造	階数	1DK	2DK	3DK	4DK	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK	5LDK	6LDK	Σ	備考
西町	西町	H6	CB	2					8						8	
		H11	RC	2					8						8	
南町	南	H9	RC	2							4				4	
		H10	RC	2							4				4	
		H11	RC	2							4				4	
								16		12				28		

▼地域優良賃貸住宅																
地区	団地	完成年度	構造	階数	1DK	2DK	3DK	4DK	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK	5LDK	6LDK	Σ	備考
西町	西町2丁目	H20	W	1							2				2	
		H20	W	1									3		3	
		H20	W	1									1		1	
第2 第3	ガーデンコートキトウシ 友遊	H25	W	1							1				1	
		H25	W	1							1				1	
											4	4			8	

▼揃ってこいよ住宅																
地区	団地	完成年度	構造	階数	1DK	2DK	3DK	4DK	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK	5LDK	6LDK	Σ	備考
第1	新栄	H21	W	1							2				2	
		H21	W	2							2				2	
東町	東町D	S51	W	2							1				1	中古物件買取
											5				5	

▼定住促進住宅																
地区	団地	完成年度	構造	階数	1DK	2DK	3DK	4DK	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK	5LDK	6LDK	Σ	備考
西町	西町5丁目	H24	W	1											1	
第1	新栄	H24	W	1								1			1	
第2	ガーデンコートキトウシ	H23	W	1								3			3	
第3	友遊	H24	W	1								1			1	
												6			6	

▼町営住宅																
地区	団地	完成年度	構造	階数	1DK	2DK	3DK	4DK	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK	5LDK	6LDK	Σ	備考
東町	東町A	S42	CB	1				1							1	旧医師住宅
	東町B	S53	CB	1											1	
	東町C	S50	CB	1								2			2	旧消防
		S53	CB	1								2			2	旧消防
第1	第1小学校	S57	CB	1								2			2	旧教員
		H1	CB	1								1			1	旧教員
第2	第2小学校	H2	CB	1								2			2	旧教員
第3	東8号	S52	CB	1				1							1	旧児童館横
		S54	CB	1									1		1	2戸1 旧教員
							1	1			10	1			13	

▼低家賃住宅																	
地区	団地	完成年度	構造	階数	1DK	2DK	3DK	4DK	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK	5LDK	6LDK	Σ	備考	
西町	西町1丁目	S46	CB	1									1		1	2戸1	
		S46	CB	1				2							2		
		S49	CB	1									1			1	2戸1
北町	北町1丁目	S49	CB	1				1							1		
		S50	CB	1									1			1	2戸1
		S50	CB	1				1						1		2	2戸1
		S50	CB	1				2								2	
		S52	CB	1				2								2	
		S52	CB	1				2								2	
第3	東8号	S52	CB	1											1	旧児童館横	
							11					4			15		

表 23 全町における各種住宅リスト

▼教員住宅

地区	団地	完成年度	構造	階数	1DK	2DK	3DK	4DK	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK	5LDK	6LDK	Σ	備考
第1	第1小学校	H4	W	1							1				1	教頭
		H12	W	1											1	校長
第2	第2小学校	H6	W	1							1				1	校長
		H10	W	1							1				1	教頭
第3	東8号	H1	CB	1							1				1	教頭
		H26	W	1							1				1	校長
		H25	W	1							1				1	一般教員
西町	清流東	H29	W	1							1				1	一般教員
		H7	W	1							1				1	小学校長
北町	北町2丁目	H7	W	1							1				1	中学校長
		H8	W	1							1				1	小学教頭
西町	西町	H8	W	1							1				1	中学教頭
		H4	W	1							1				1	
		H5	W	1							2				2	
											15				15	

▼医師住宅

地区	団地	完成年度	構造	階数	1DK	2DK	3DK	4DK	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK	5LDK	6LDK	Σ	備考
東町	医師	H21	W	1									1		1	
													1		1	

▼民間マンション

地区	マンション名	完成年度	構造	階数	1DK	2DK	3DK	4DK	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK	5LDK	6LDK	Σ	備考
北町	コーポ東川	S55	S	3						9					9	
東町	第1ノースハイム	S62	W	2						3					3	
南町	アルテミス1	H5	W	2					8						8	
東町	エスパニア8-A	H6	W	2					6	2					8	
東町	エスパニア8-B	H6	W	2					6	2					8	
北町	アルテミス2	H6	W	2					4	2					6	
東町	アルテミス3	H10	W	2					4	2					6	
東町	アルテミス5	H10	W	2					6						6	
西町	フラワーマンション	H11	W	2	5										5	
西町	ラテール	H12	W	2						4					4	
北町	アルテミス6	H13	W	2					4	2					6	
西町	サンスマイル398	H13	W	2						4					4	
西町	サンスマイル397	H14	W	2						4					4	
東町	ブルーワインド	H14	W	2						4					4	
北町	サンホワイト201	H15	W	2					2	4					6	
東町	ライフステージ東川	H15	W	2								2			2	メゾネット
北町	カノン	H15	W	2						4					4	
東町	リバーヴェレッジ	H15	W	2					2		2				4	
北町	シンシア	H16	W	2					4	1					5	2LDKメゾネット
南町	メニーハビネス・H	H16	W	2						6					6	
西町	リバーハイムさくら	H16	W	2								4			4	メゾネット
北町	エーコーカサレリア	H16	W	2						4	2				6	
西町	ドリームハウス	H16	W	2					2		4				6	
西町	clubz	H16	W	2					6						6	
西町	リラ東川二番館	H16	W	2						4					4	
西町	リラ	H16	W	2						4					4	
南町	大雪フラワーB	H16	W	2					6						6	
南町	大雪フラワーA	H16	W	2						4	4				8	
南町	リラ東川一番館	H16	W	2						4					4	
西町	カサレリアII	H17	W	2								6			6	2戸メゾネット
北町	シンシアII	H17	W	2					4	1					5	2LDKメゾネット
西町	クィーン2005	H17	W	2							4				4	
南町	大雪フラワーC	H17	W	2						2	2				4	
北町	ノースシュライン	H17	W	2					2		2				4	
西町	ウエストシュライン	H17	W	2					2		4				6	
西町	Dandelion	H17	W	2					2		4				6	
西町	MsJoe	H17	W	2					4		4				8	
西町	メゾンドルイ	H17	W	2								6			6	
西町	ダイアライフ	H17	W	2						6					6	
西町	WESTIN	H18	W	2					4		4				8	
西町	サンスマイルメゾネット	H18	W	2							4				4	メゾネット
北町	ハイム クリオネ	H18	S	2						4					4	
西町	HKハイム(A棟)	H19	S	2							4				4	
西町	HKハイム(B棟)	H19	W	2							4				4	
南町	大雪フラワーD	H21	W	2						2	2				4	
東町	サンホワイト202	H21	W	2					2	2					4	
北町	アンジェロ	H24	W	2					2	2					4	
北町	Merci	H25	W	2					6						6	
北町	Champ de fleur	H25	W	2					6						6	
東町	ESL EAST	H25	W	2						3	2				5	2LDK1戸メゾネット
北町	リラ東川北町1番館	H25	W	2								4			4	
南町	リラ東川南町1番館	H25	W	2						6					6	
東町	HKハイム(C棟)	H25	S	4	26										26	1R
北町	アンジェロII	H25	W	2					2	2					4	
東町	MS桜美月	H26	W	2							4				4	
南町	Verde	H26	W	2						1	2				3	
南町	Champ de fleur 南町	H28	W	2					8						8	
北町	HKハイム(E棟)	H28	S	3						12	2				14	H1新築 H28改築
西町	S and A II	H29	W	2						4					4	
西町	S and A III	H29	W	2					4						4	
東町	アルテミス7	H29	W	2						4					4	
北町	Fort Greene	H29	W	2					7						7	
					31				108	124	78				352	

▼福祉施設

施設名等	施設タイプ
西町 特別養護老人ホーム 東川町羽衣園	特別養護老人ホーム
西町 老人保健施設ひだまりの里	介護老人保健施設
西町 老人保健施設ひだまりの里	短期入所療養介護
西町 ひだまりの里デイケアセンター	通所リハビリテーション
北町 グループホーム ゆう	認知症対応型共同生活介護
北町 有料老人ホーム ゆう	特定施設入居者生活介護
北町 サービス付き高齢者向け住宅ゆう	サービス付き高齢者向け住宅
北町 グループホーム「ほのぼファミリー」	認知症対応型共同生活介護
北町 介護付有料老人ホーム 高齢者ふれあいハウス	特定施設入居者生活介護
北町 介護付有料老人ホーム 高齢者ふれあいハウス	特定施設入居者生活介護
北町 介護付有料老人ホーム 高齢者ふれあい	ショートステイ
北町 グループホーム フラندان東川	認知症対応型共同生活介護
北町 有料老人ホーム 華	住宅型
第1 グループハウス	高齢者、障害者対応型 共同生活ハウス

表 24 全町における各種住宅、福祉施設リスト

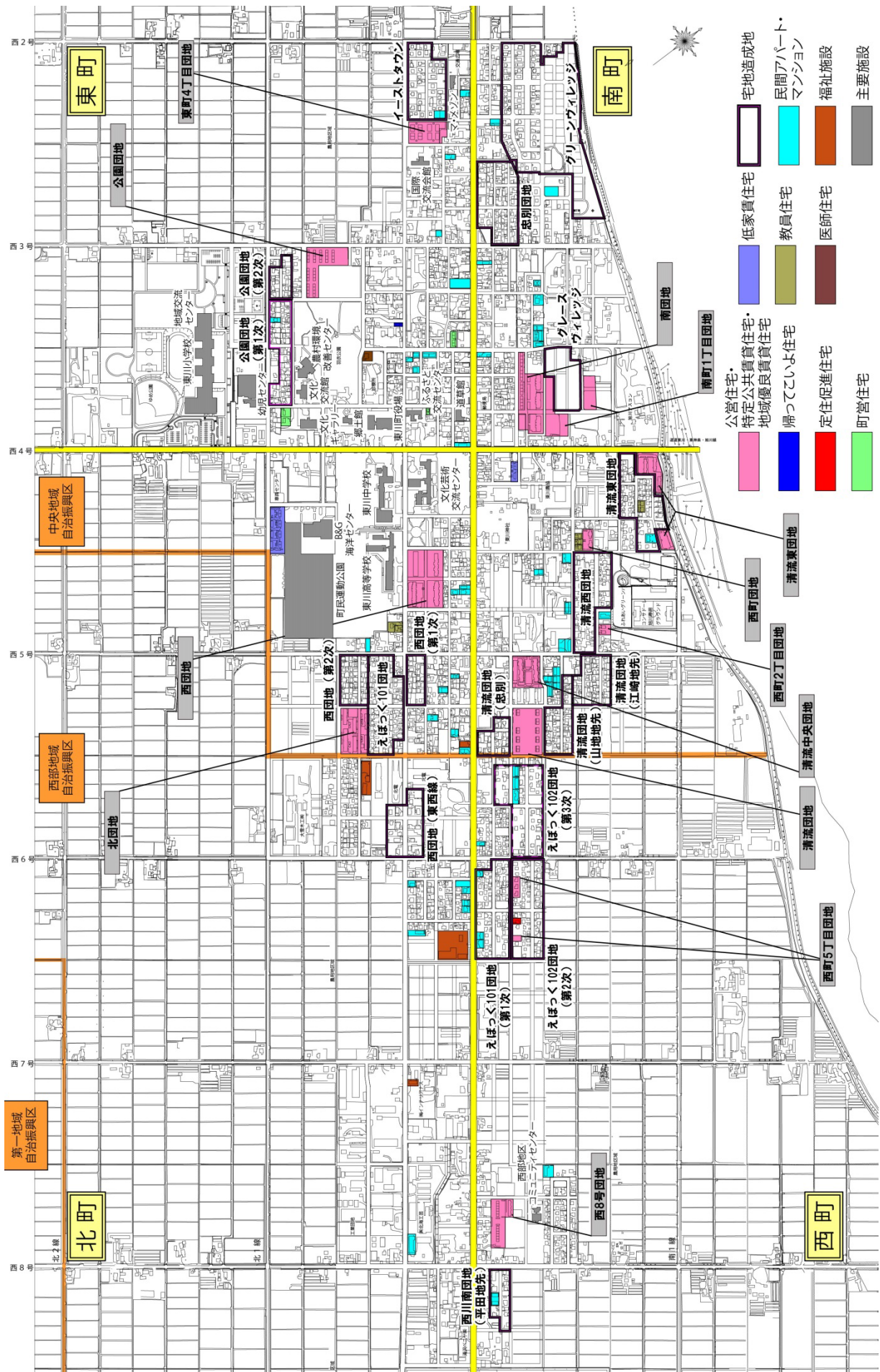


図 16 市街地における各種住宅、主要施設位置図

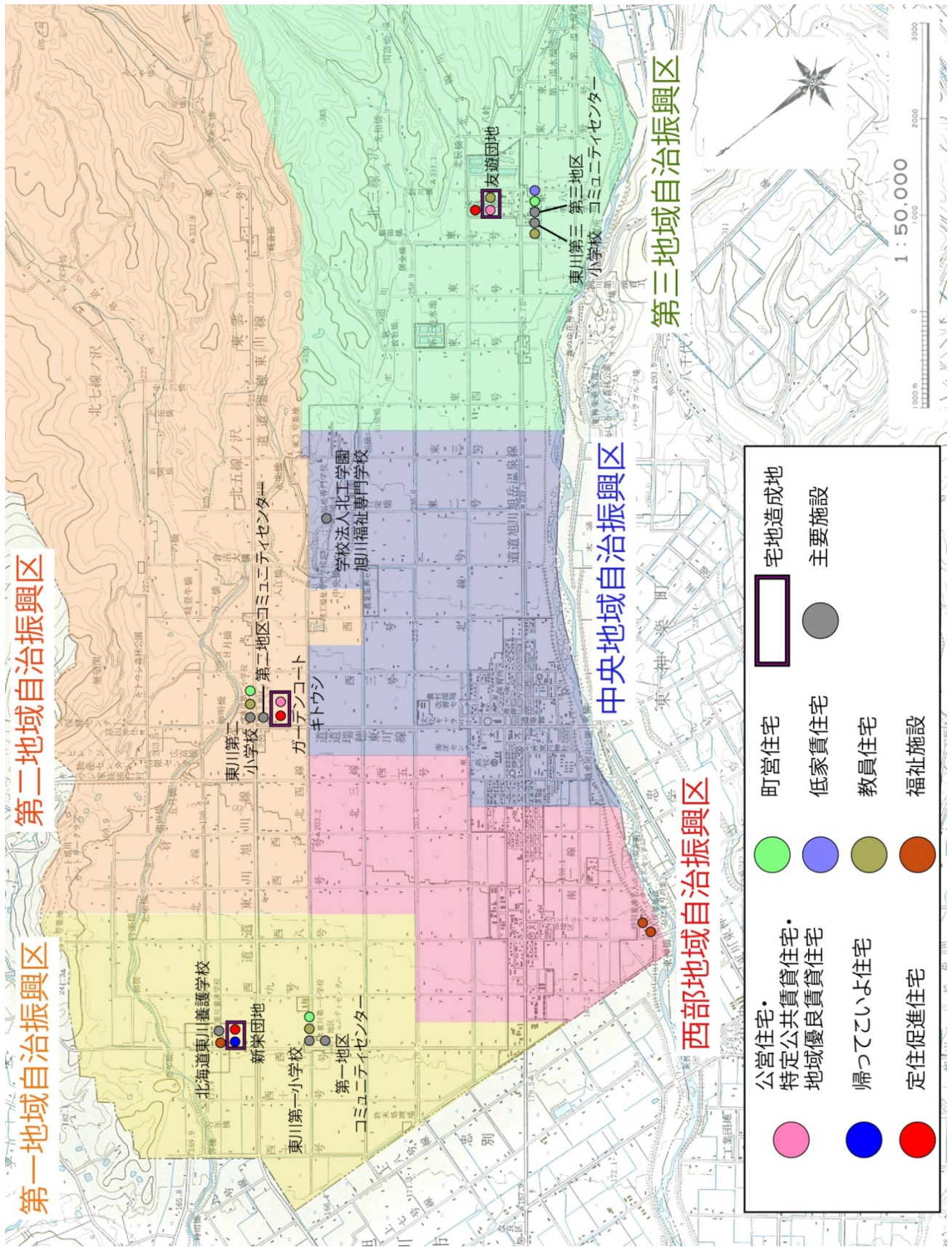


図 17 全町における各種住宅、主要施設位置図

団地名 公園	管理戸数					行政区	備考	
	公営住宅 36	特定公共 賃貸住宅	地域優良 賃貸住宅	帰って こいよ住宅	定住促進 住宅	町営 住宅		低家賃 住宅

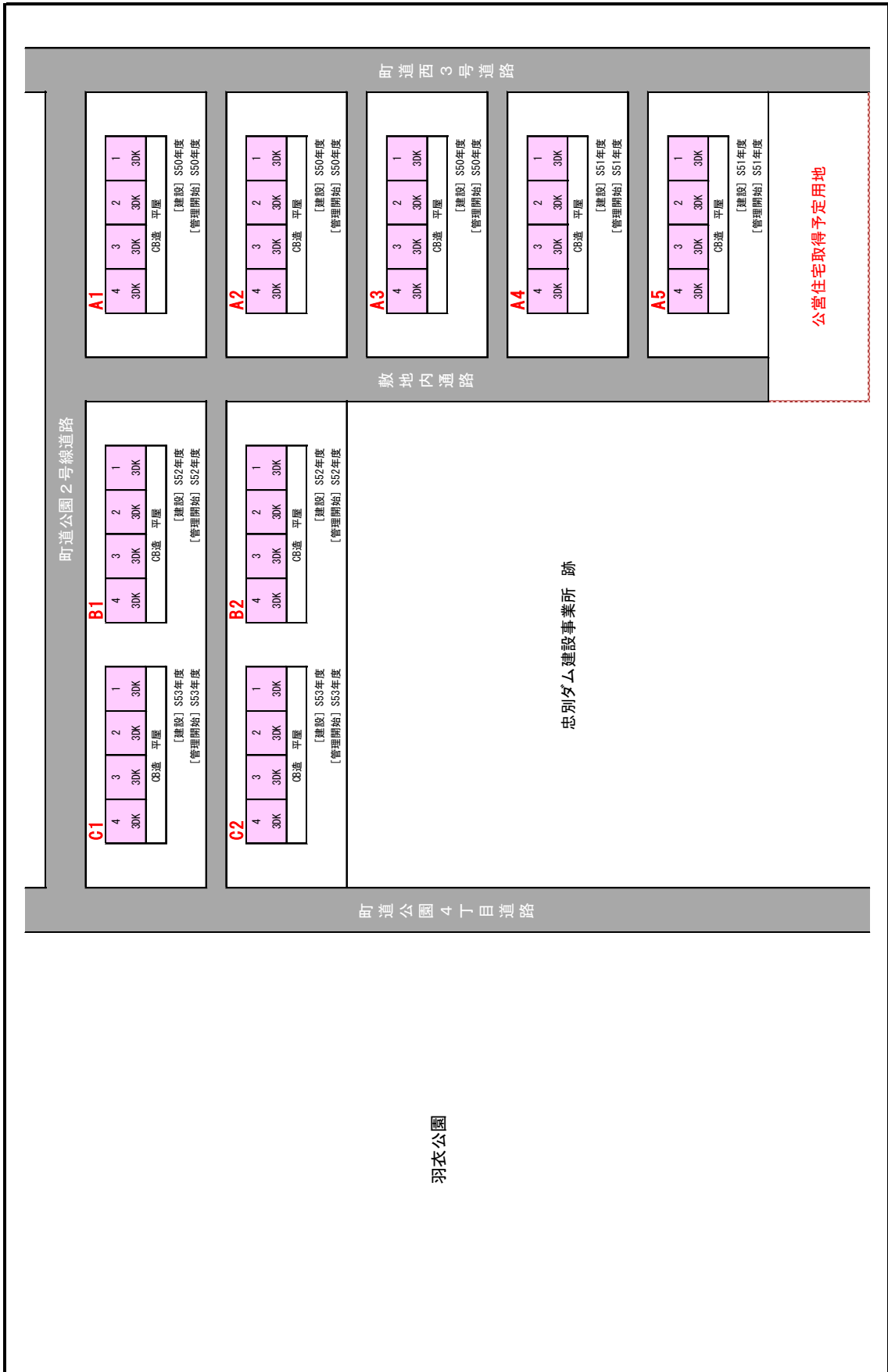


図 18 公園団地の団地図

団地名	東町4丁目	行政区	備考
管理戸数	16	定住促進住宅	教員住宅
公営住宅	16	特定公共賃貸住宅	低家賃住宅
地域優良賃貸住宅		帰ってこいよ住宅	町営住宅



図 19 東町4丁目団地の団地図

団地名	管理戸数							行政区	備考	
清流	公営住宅 18	特定公共賃貸住宅	地域優良賃貸住宅	帰ってこいよ住宅	定住促進住宅	町営住宅	低家賃住宅	教員住宅	西町3丁目	

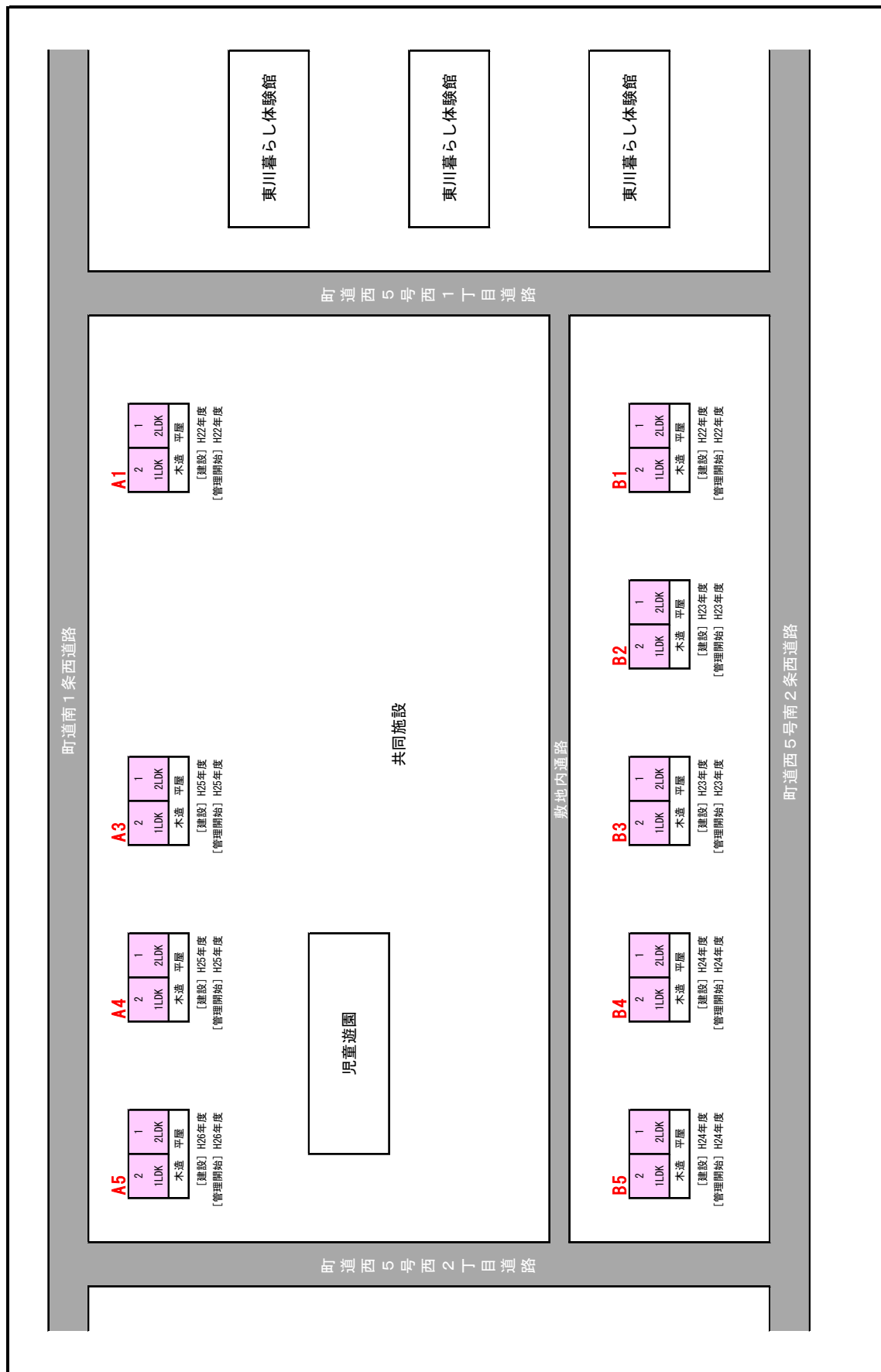


図 20 清流団地の団地図

団地名	清流東						備考			
管理戸数	公営住宅	特定公共賃貸住宅	地域優良賃貸住宅	帰ってこいよ住宅	定住促進住宅	町営住宅	低家賃住宅	教員住宅	西区	行政区
	32							2		

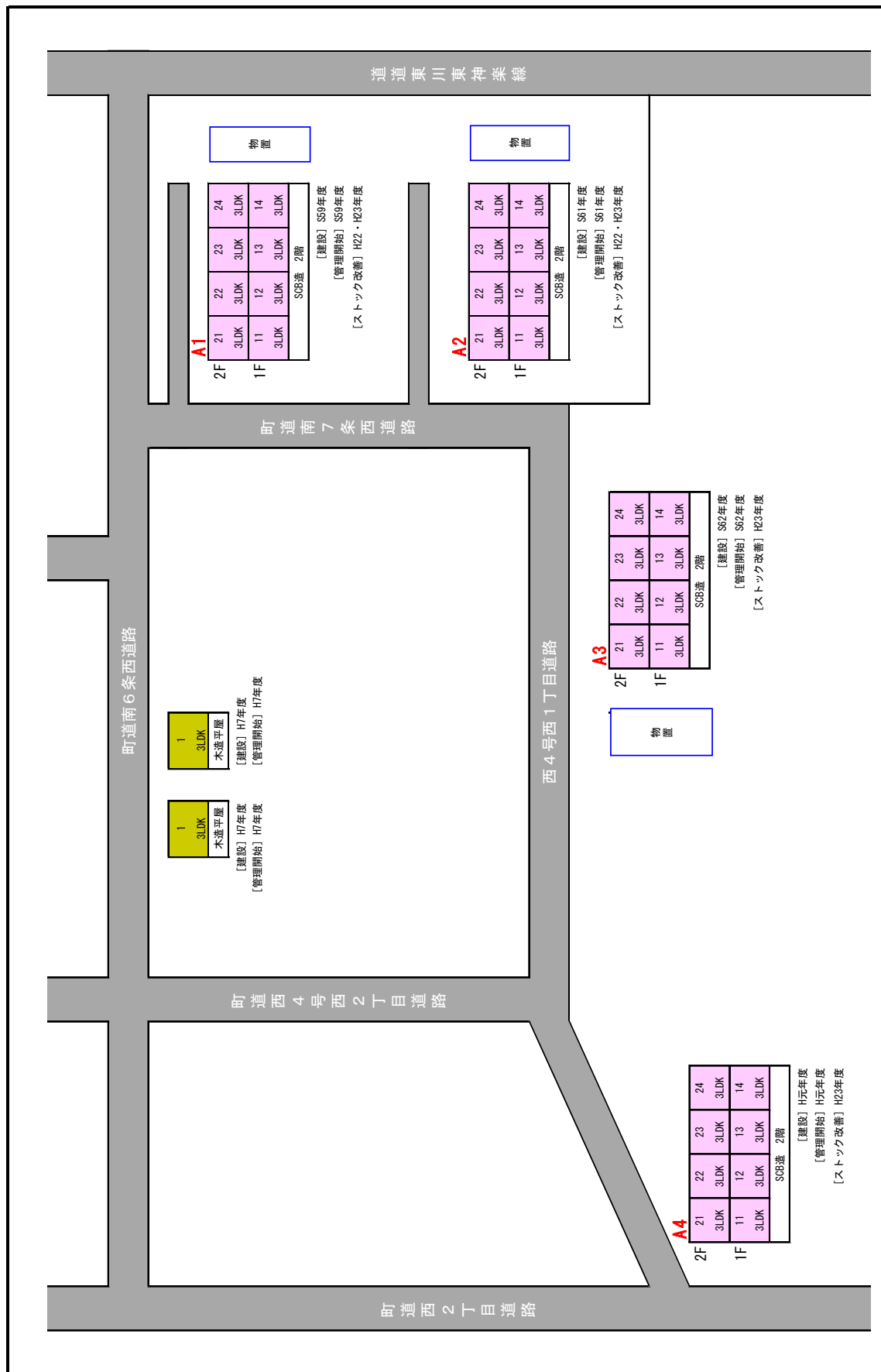


図 21 清流東団地の団地図

団地名	西8号						行政区	11区	備考
管理戸数	公営住宅	特定公共賃貸住宅	地域優良賃貸住宅	帰ってこいよ住宅	定住促進住宅	町営住宅	低家賃住宅	教員住宅	
	24								

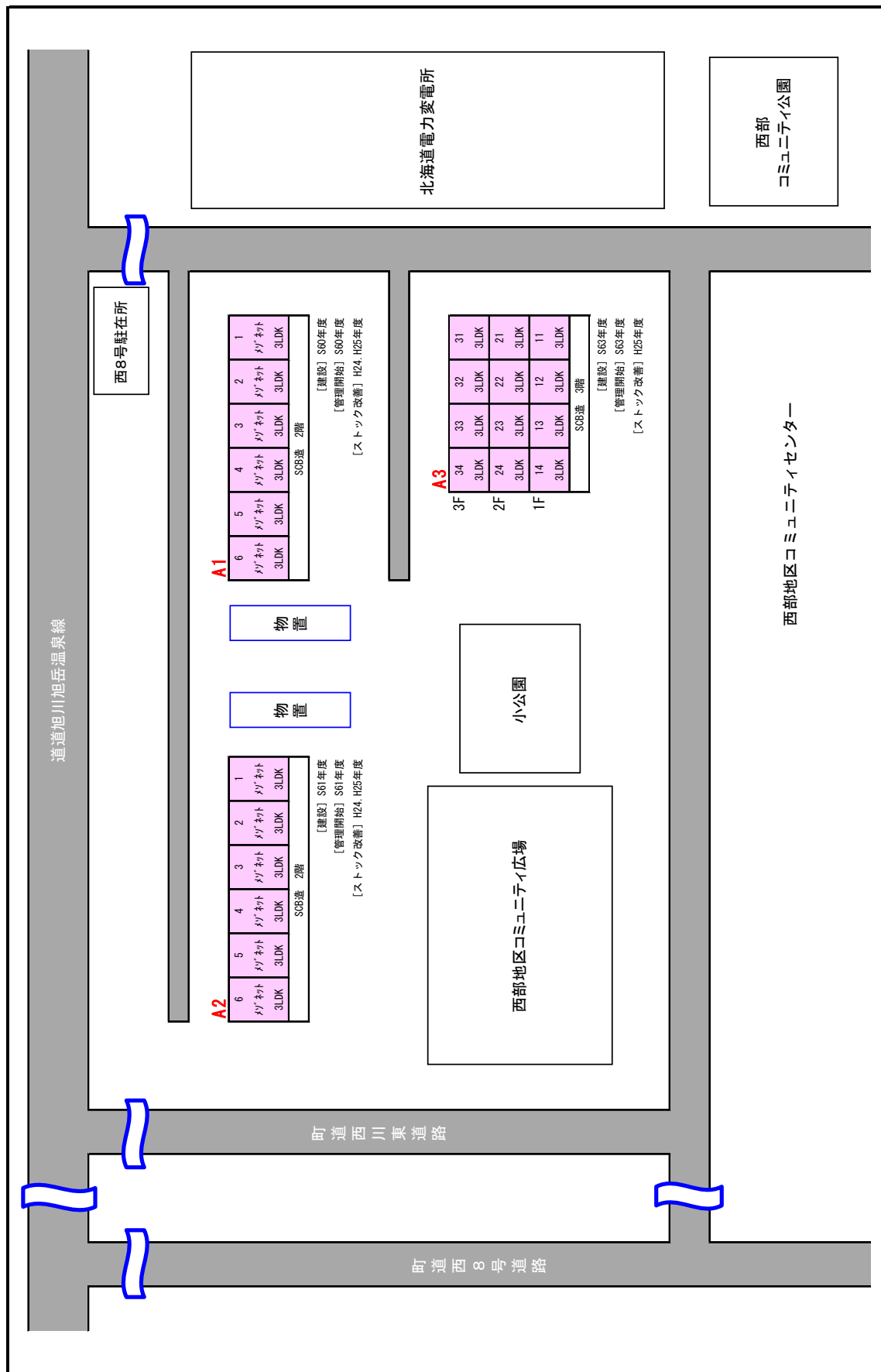


図 22 西8号団地の団地図

団地名 清流中央	管理戸数										行政区 西町3丁目	備考
	公営住宅 30	特定公共 賃貸住宅	地域優良 賃貸住宅	帰って こいよ住宅	定住促進 住宅	町営 住宅	低家賃 住宅	教員 住宅				

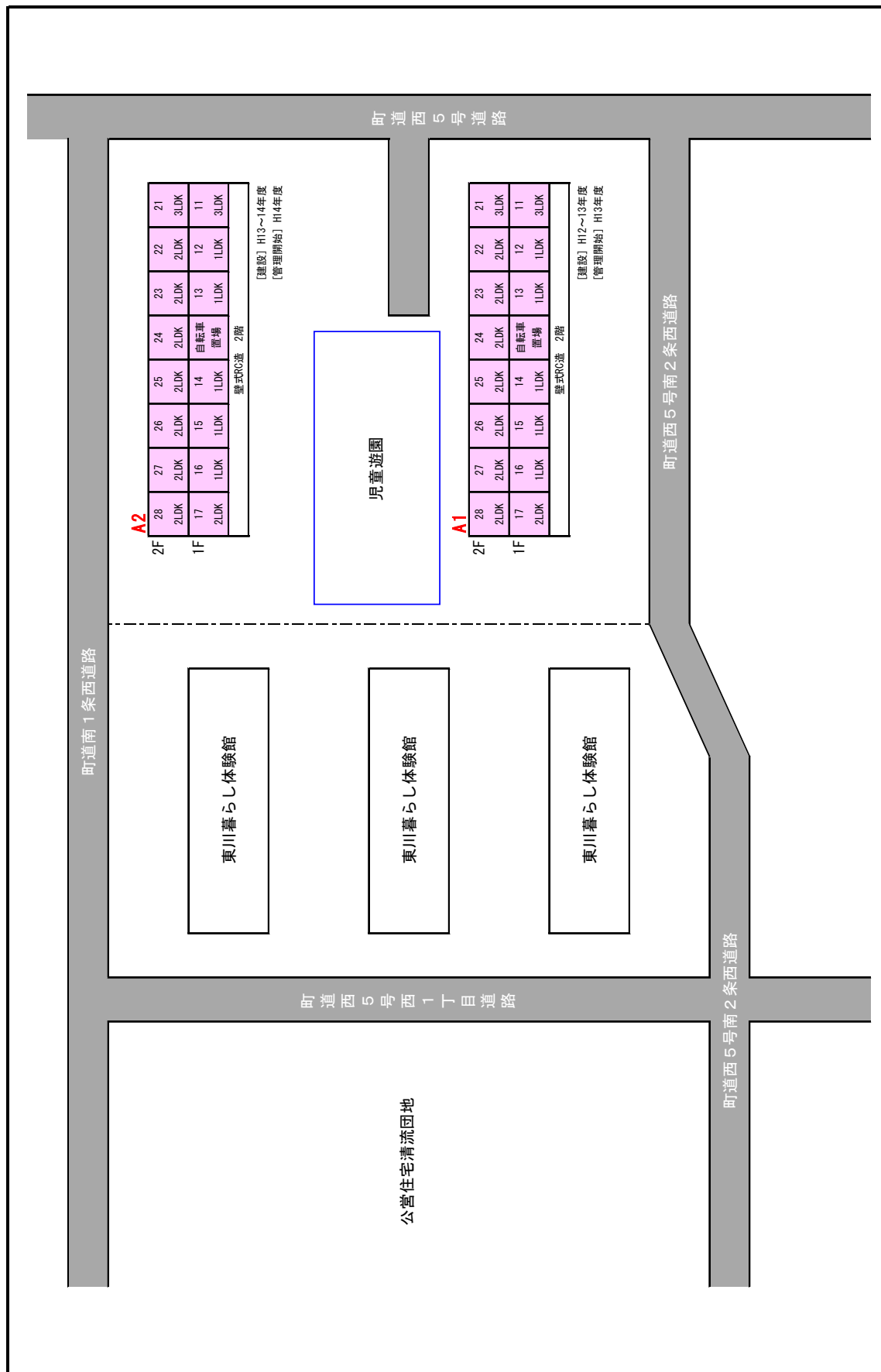


図 23 清流中央団地の団地図

団地名	南						行政区	備考
管理戸数	公営住宅	特定公共賃貸住宅	地域優良賃貸住宅	帰ってこいよ住宅	定住促進住宅	町営住宅	低家賃住宅	教員住宅
	34	12						
	南町1丁目							

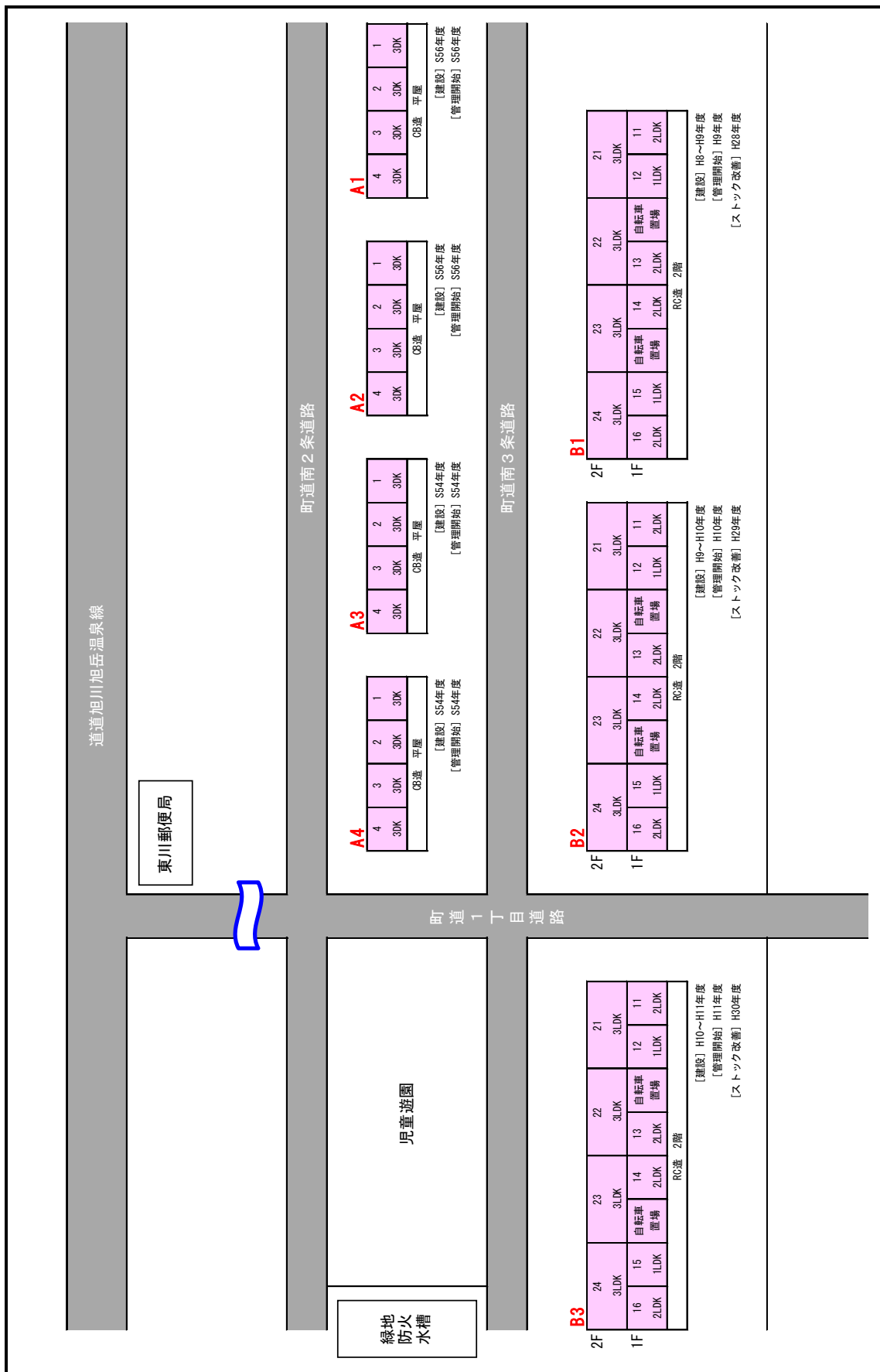


図 24 南団地の団地図

団地名	管理戸数					行政区	備考			
南町1丁目	公営 住宅	特定公共 賃貸住宅	地域優良 賃貸住宅	帰って こいよ住宅	定住促進 住宅	町営 住宅	低家賃 住宅	教員 住宅	南町1丁目	グレースビレッジ内
	20									



図 25 清流1丁目団地の団地図

団地名 北	公営住宅 52	特定公共 賃貸住宅	地域優良 賃貸住宅	管理戸数				行政区 北町3丁目	備考
				帰って こいよ住宅	定住促進 住宅	町営 住宅	低家賃 住宅		



図 26 北団地の団地図

団地名 西	管理戸数							行政区 北町2丁目	備考
	公営住宅 57	特定公共賃貸住宅	地域優良賃貸住宅	帰ってこいよ住宅	定住促進住宅	町営住宅	低家賃住宅		

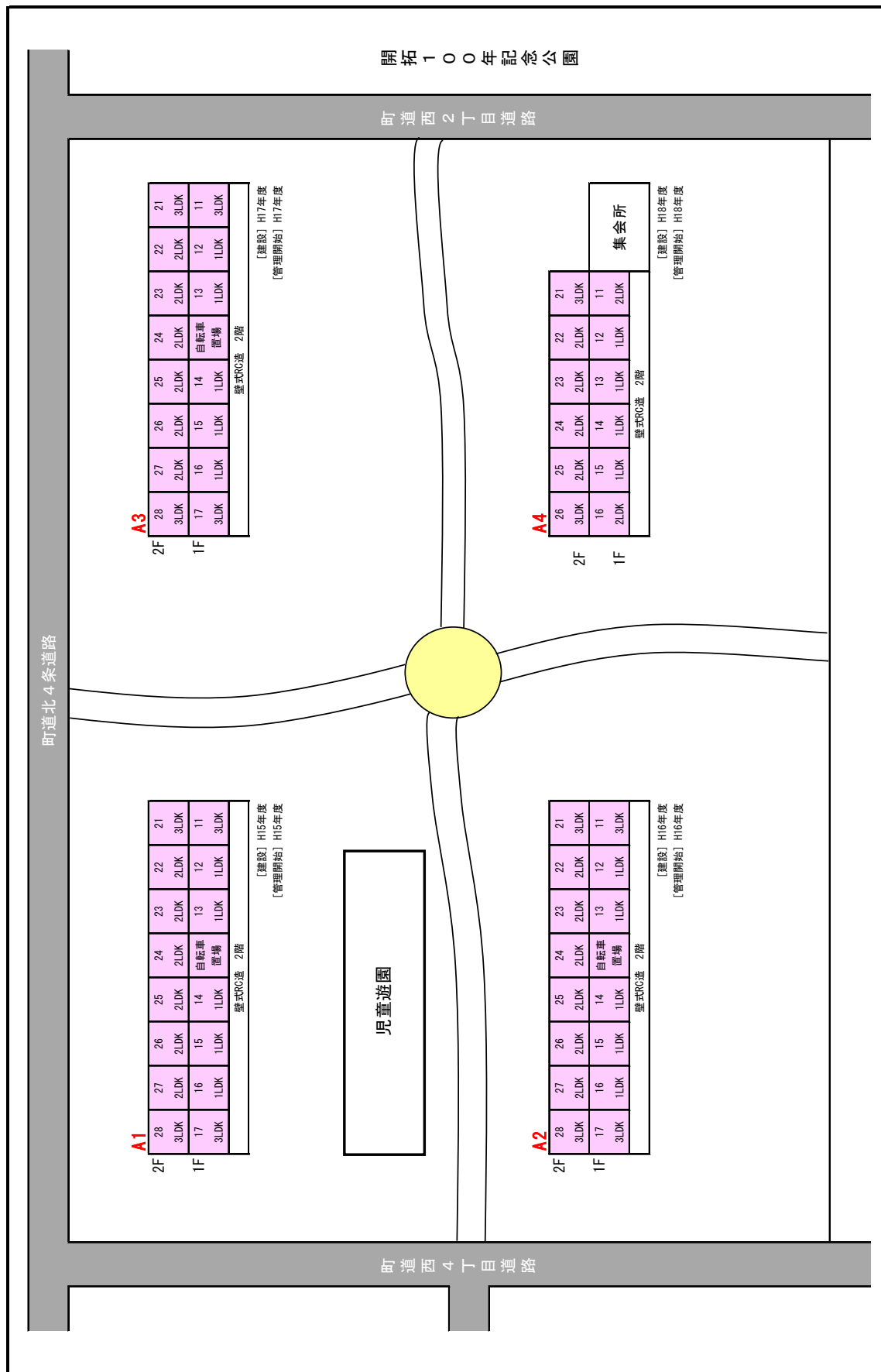


図 27 西団地の団地図

団地名	西町						備考				
管理戸数	特定公共 賃貸住宅	16	地域優良 賃貸住宅	帰って こいよ住宅	定住促進 住宅	町営 住宅	低家賃 住宅	教員 住宅	3	行政区	西区

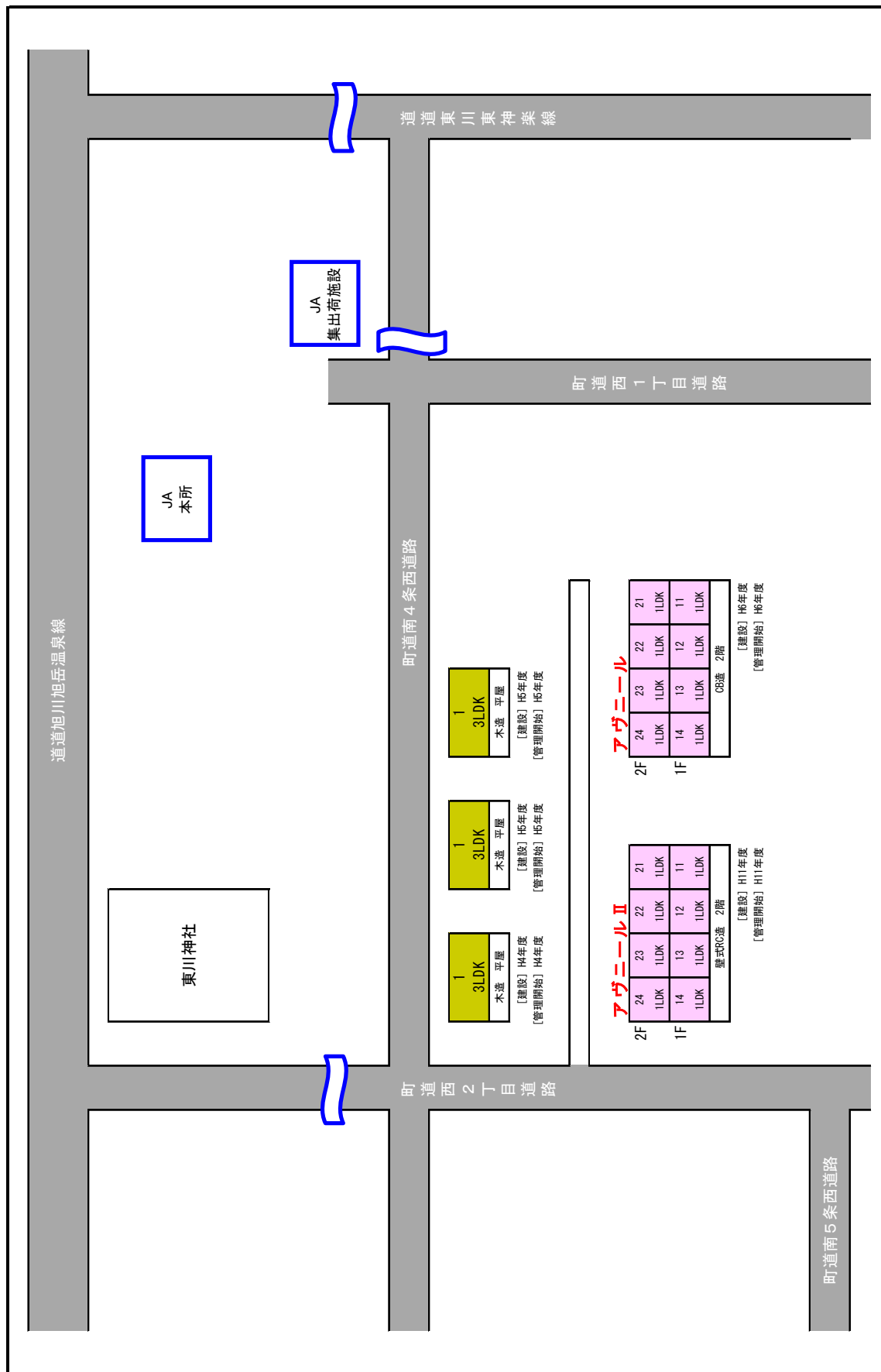


図 28 西町団地の団地図

団地名 西町2丁目	管理戸数							行政区 西町2丁目	備考
	公営 住宅	特定公共 賃貸住宅	地域優良 賃貸住宅 2	帰って こいよ住宅	定住促進 住宅	町営 住宅	低家賃 住宅		

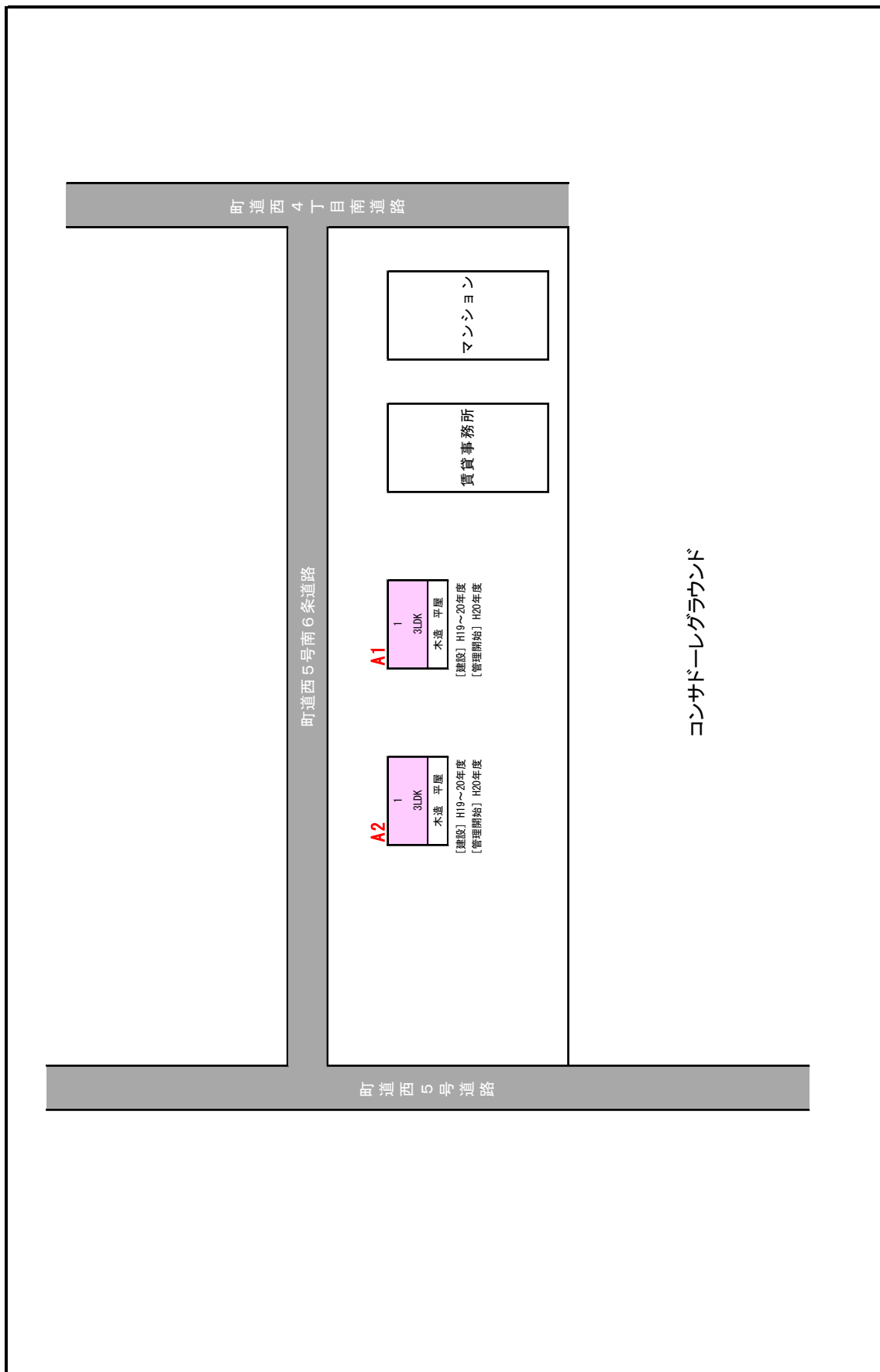


図 29 西町2丁目団地の団地図

団地名	ガーデンコートキトウシ							行政区	備考
	公営 住宅	特定公共 賃貸住宅	地域優良 賃貸住宅	帰って こいよ住宅	定住促進 住宅	町営 住宅	低家賃 住宅		
管理戸数		1	1	3	3				

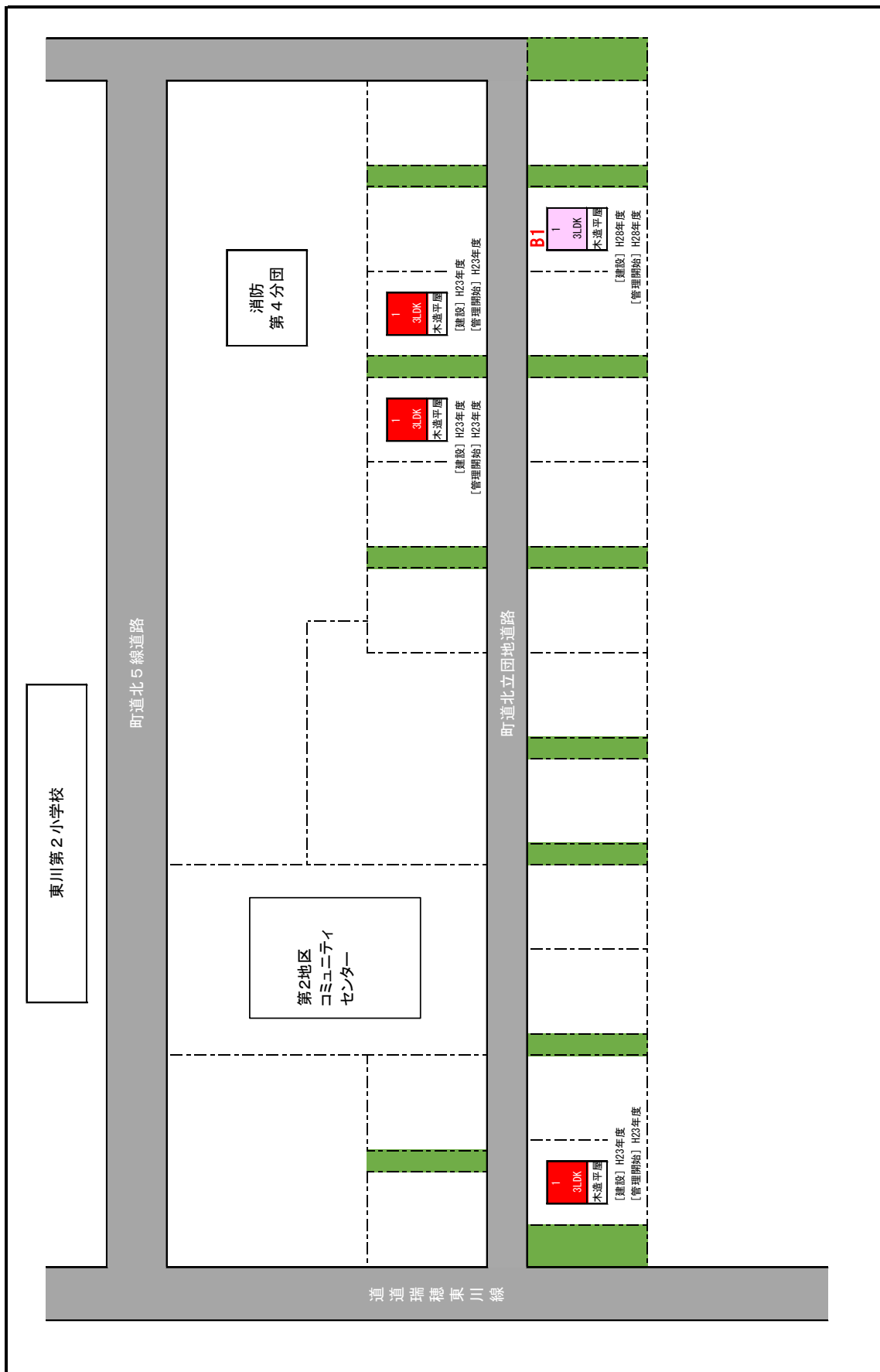


図 31 ガーデンコートキトウシ団地の団地図

団地名 友遊	管理戸数							行政区 34区	備考
	公営 住宅	特定公共 賃貸住宅	地域優良 賃貸住宅	帰って こいよ住宅	定住促進 住宅	町営 住宅	低家賃 住宅		

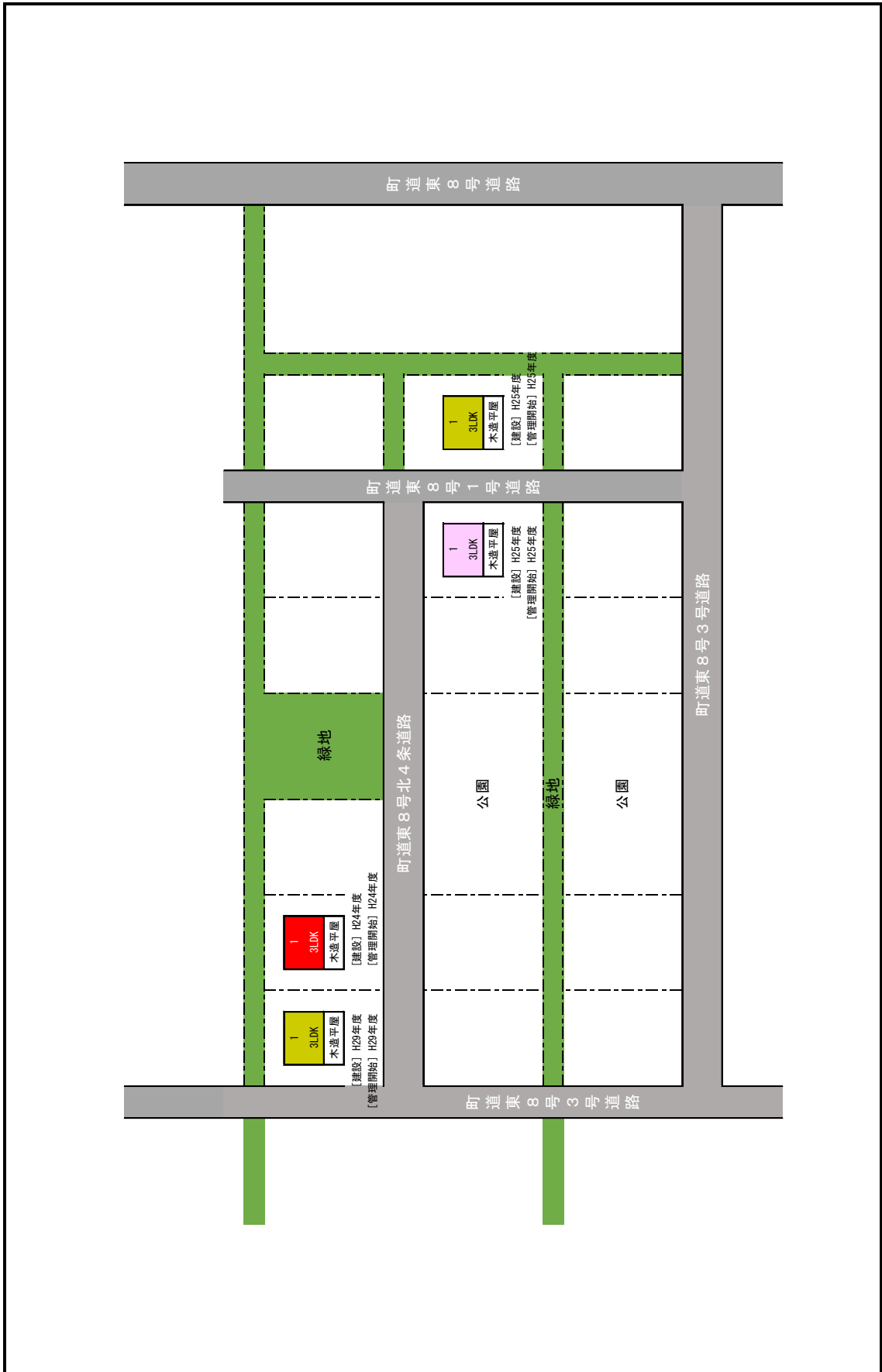


図 32 友遊団地の団地図

団地名 東町D	管理戸数							行政区 東町2丁目	備考
	公営 住宅	特定公共 賃貸住宅	地域優良 賃貸住宅	帰って こいよ住宅	定住促進 住宅	町営 住宅	低家賃 住宅		

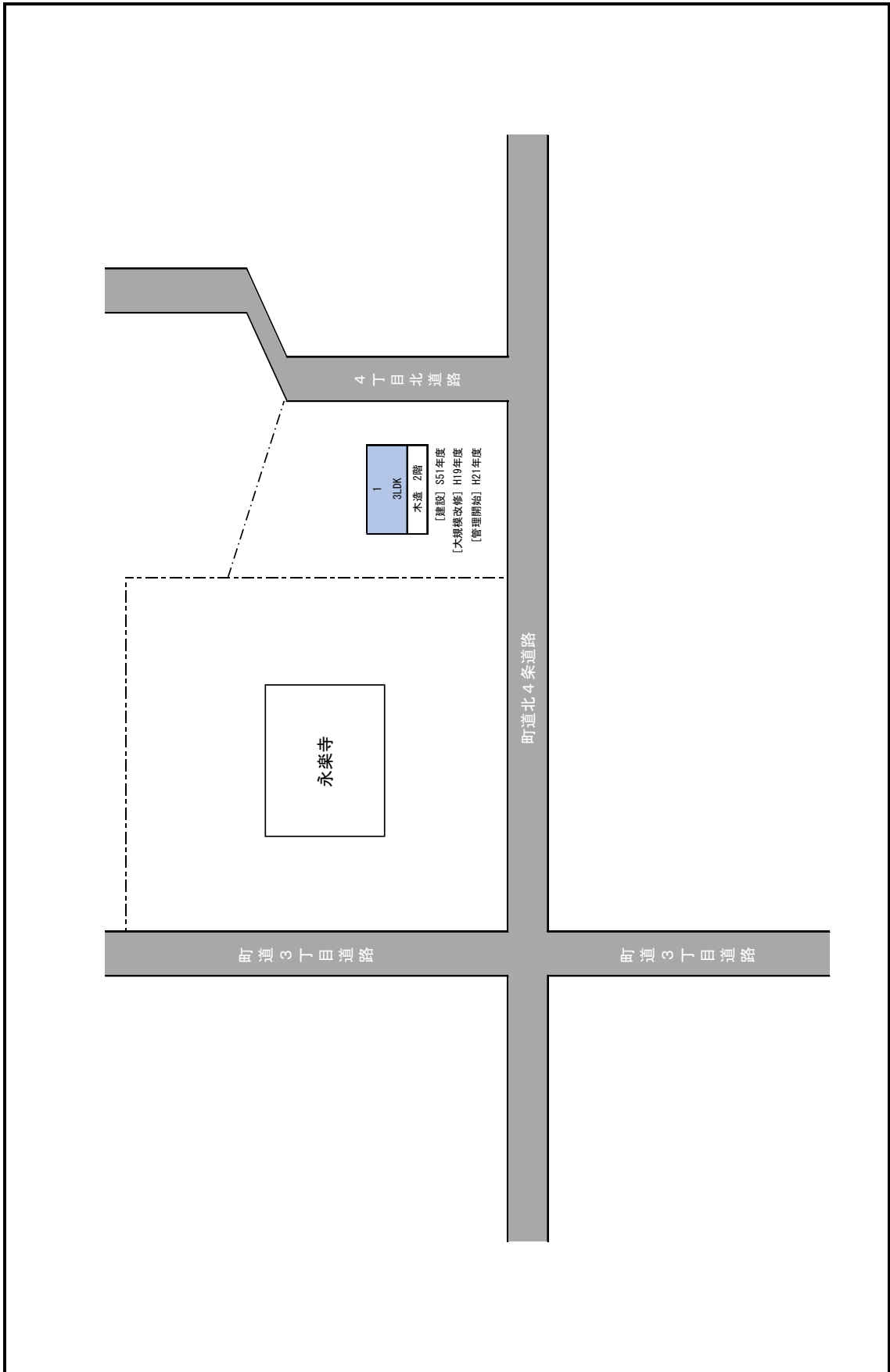


図 34 東町D団地の団地図

団地名	東町A										備考
行政区	東町1丁目										
管理戸数	公営住宅	特定公共 賃貸住宅	地域優良 賃貸住宅	帰って こいよ住宅	定住促進 住宅	町営 住宅	低家賃 住宅	教員 住宅			

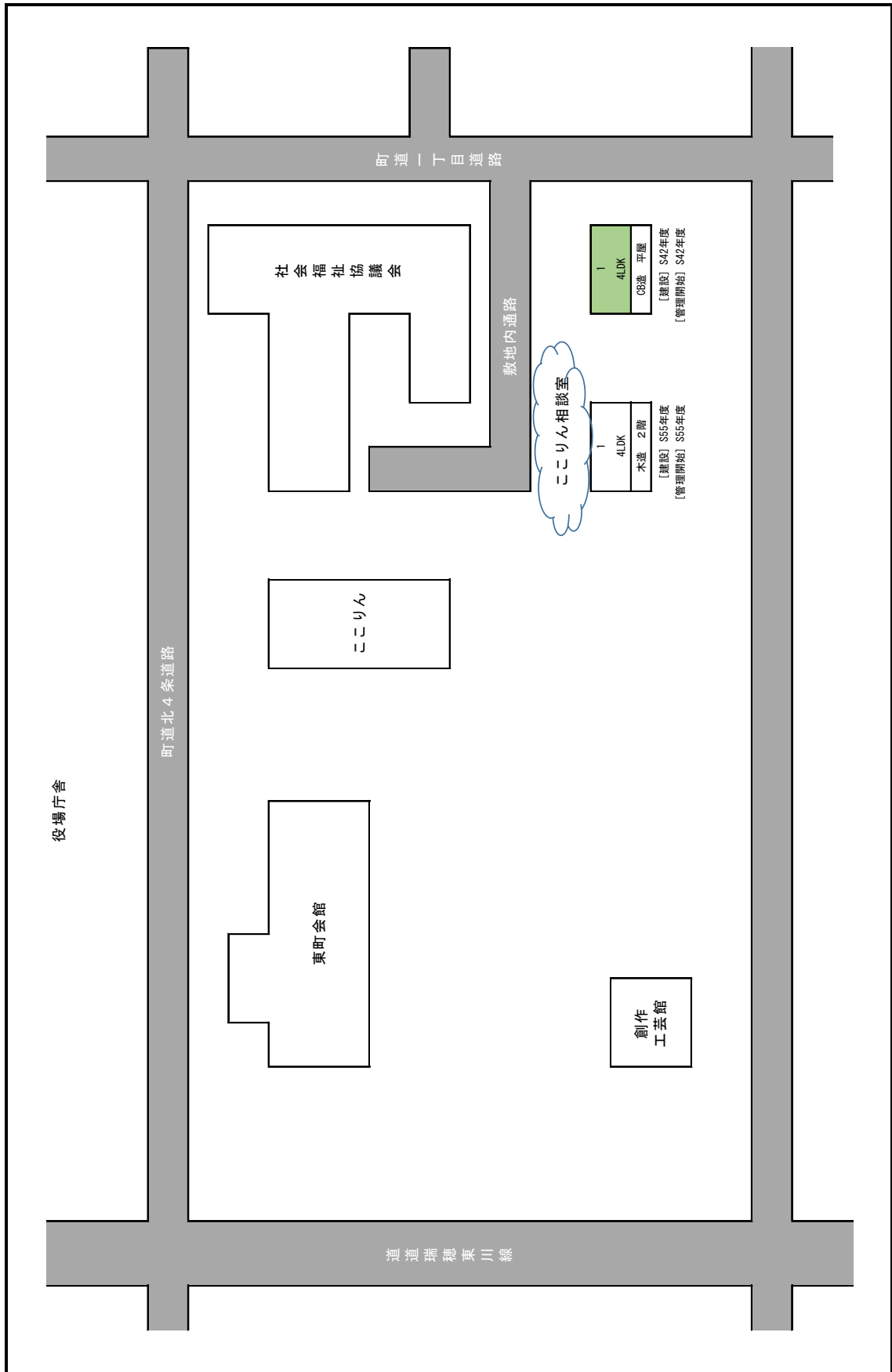


図 35 東町 A 団地の団地図

団地名	管理戸数					行政区	備考			
東町B	公営住宅	特定公共賃貸住宅	地域優良賃貸住宅	帰ってこいよ住宅	定住促進住宅	町営住宅	低家賃住宅	教員住宅	東町1丁目	

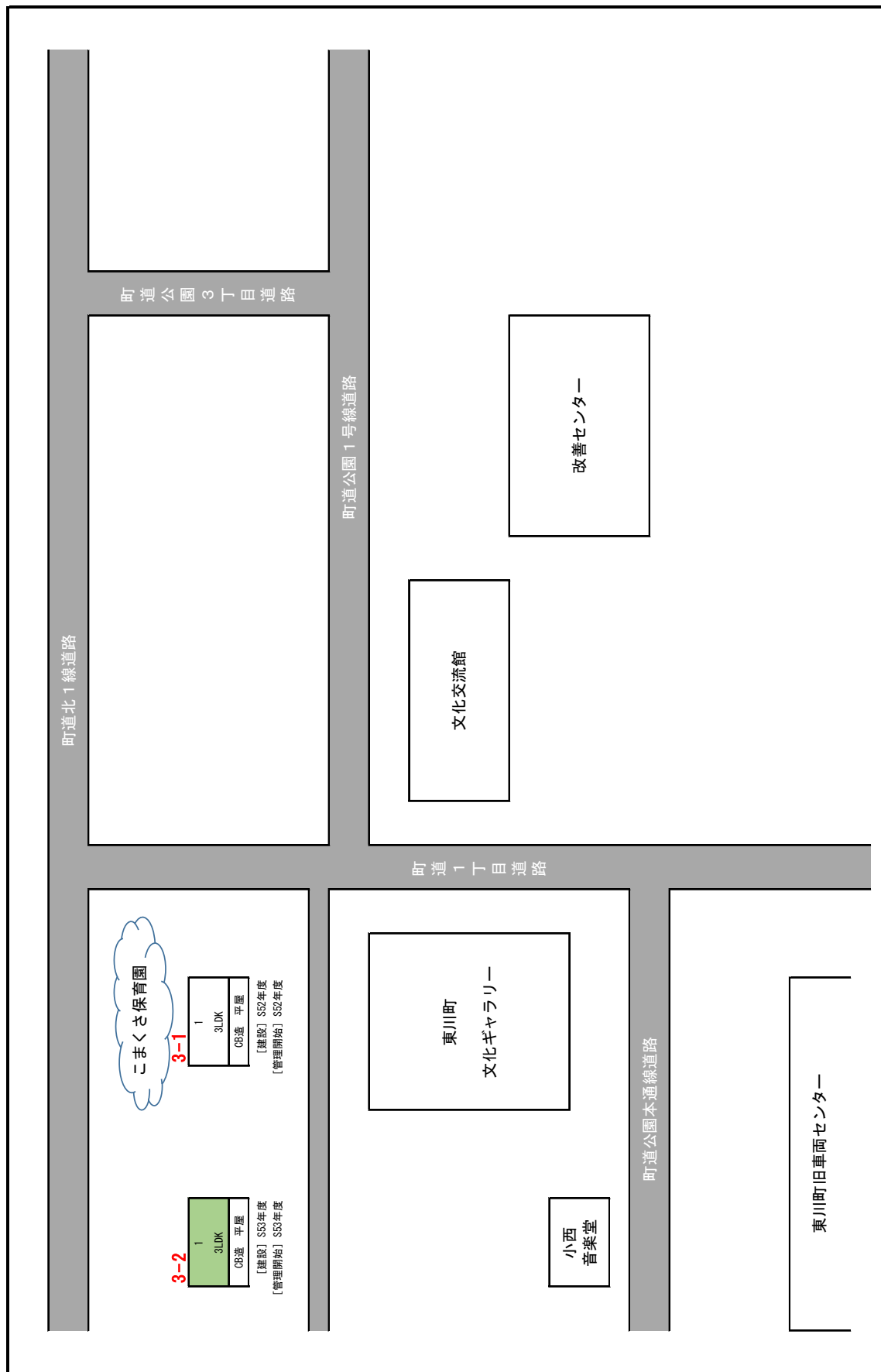


図 36 東町B団地の団地図

団地名	管理戸数							行政区	備考	
東町C	公営 住宅	特定公共 賃貸住宅	地域優良 賃貸住宅	帰って こいよ住宅	定住促進 住宅	町営 住宅	低家賃 住宅	教員 住宅	東町2丁目	
						4				



図 37 東町 C 団地の団地図

団地名	管理戸数							行政区	備考	
第1小学校	公営 住宅	特定公共 賃貸住宅	地域優良 賃貸住宅	帰って こいよ住宅	定住促進 住宅	町営 住宅	低家賃 住宅	教員 住宅	5北区	
						3		2		

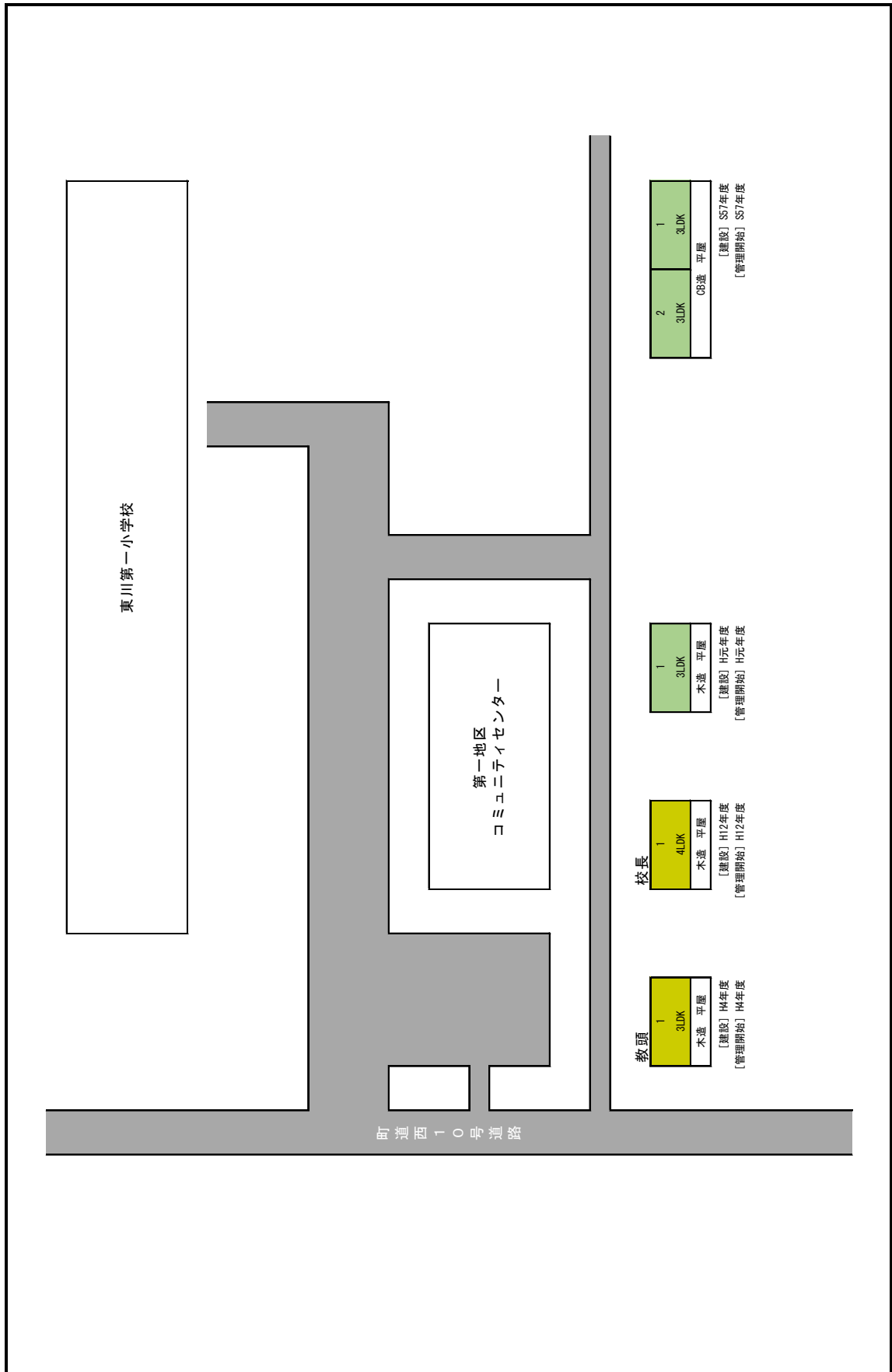


図 38 第1小学校団地の団地図

団地名	管理戸数						行政区	備考		
第2小学校	公営住宅	特定公共賃貸住宅	地域優良賃貸住宅	帰ってこいよ住宅	定住促進住宅	町営住宅	低家賃住宅	教員住宅	22区	
						2		2		

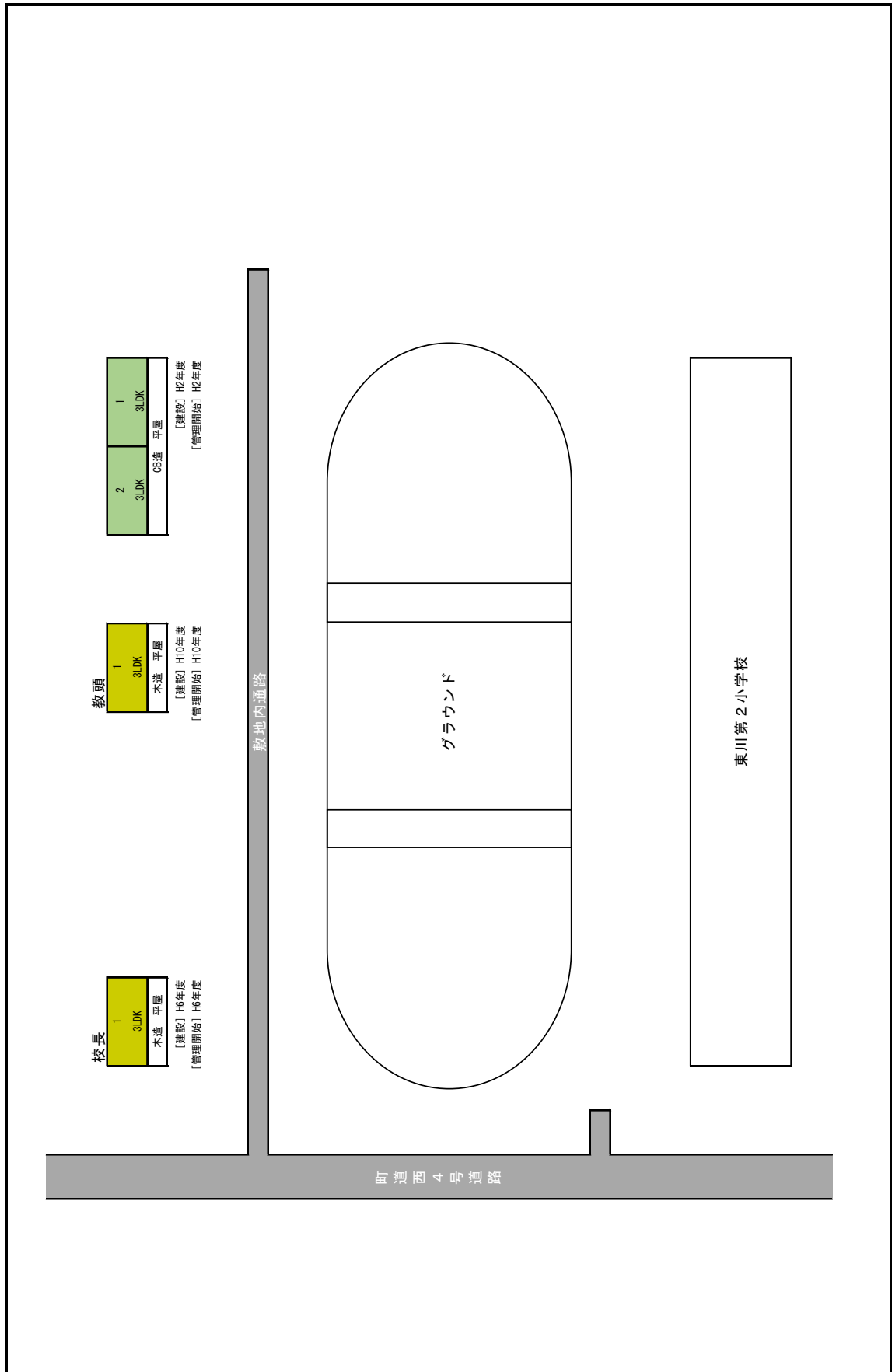


図 39 第2小学校団地の団地図

団地名 東8号	管理戸数										行政区 34区	備考
	公営 住宅	特定公共 賃貸住宅	地域優良 賃貸住宅	帰って こいよ住宅	定住促進 住宅	町営 住宅	低家賃 住宅	教員 住宅				

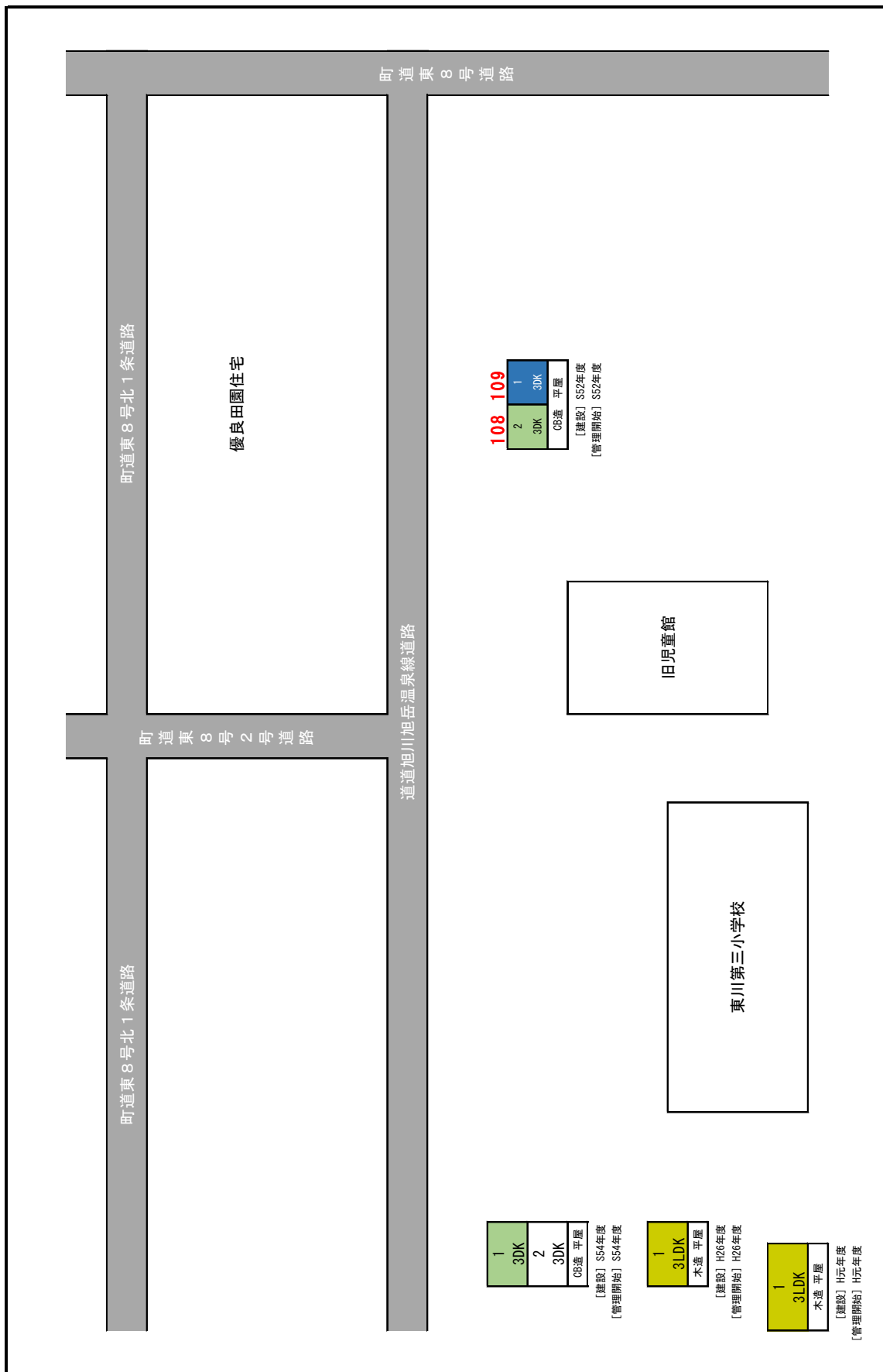


図 40 東8号団地の団地図

団地名	管理戸数						行政区	備考		
西町1丁目	公営住宅	特定公共賃貸住宅	地域優良賃貸住宅	帰ってこいよ住宅	定住促進住宅	町営住宅	低家賃住宅	教員住宅	西町1丁目	
						3				

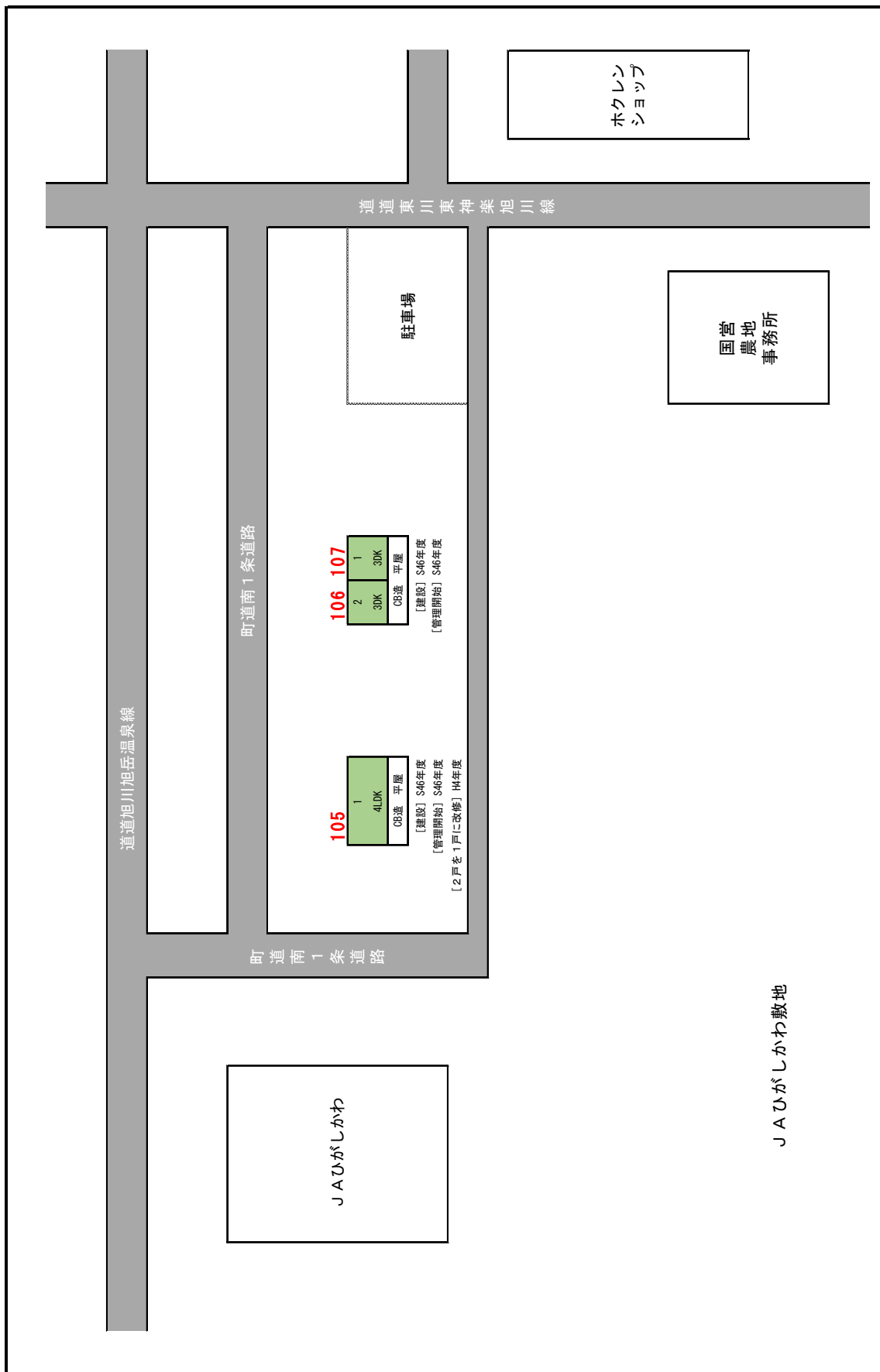


図 41 西町1丁目団地の団地図

団地名	北町1丁目						行政区	北町1丁目	備考
管理戸数	公営 住宅	特定公共 賃貸住宅	地域優良 賃貸住宅	帰って こいよ住宅	定住促進 住宅	町営 住宅	低家賃 住宅	教員 住宅	
							11		

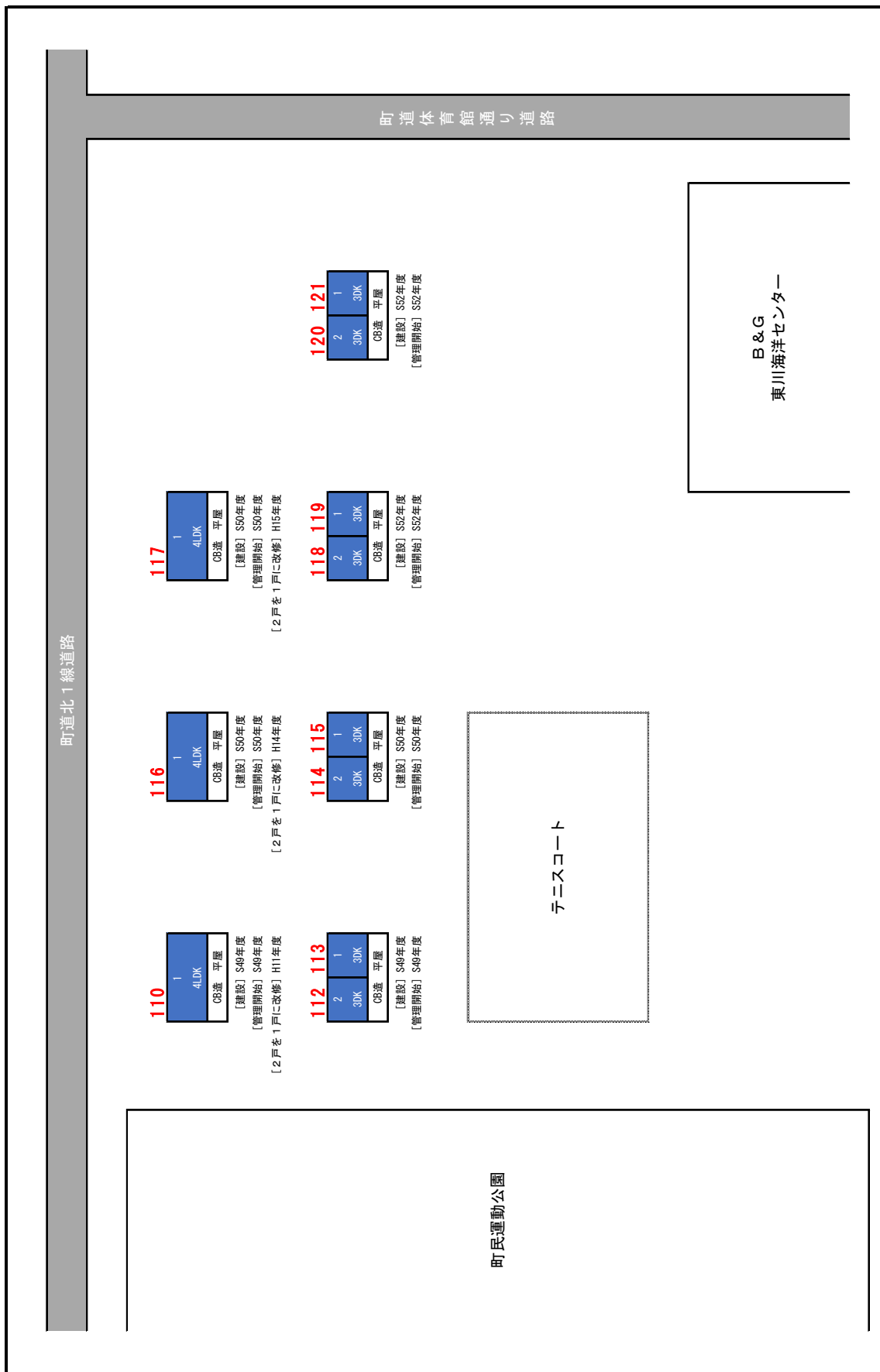


図 42 北町1丁目団地の団地図

団地名	北町2丁目										備考	
管理戸数	公営住宅	特定公共 賃貸住宅	地域優良 賃貸住宅	帰って こいよ住宅	定住促進 住宅	町営 住宅	低家賃 住宅	教員 住宅	行政区		北町2丁目	
								2				

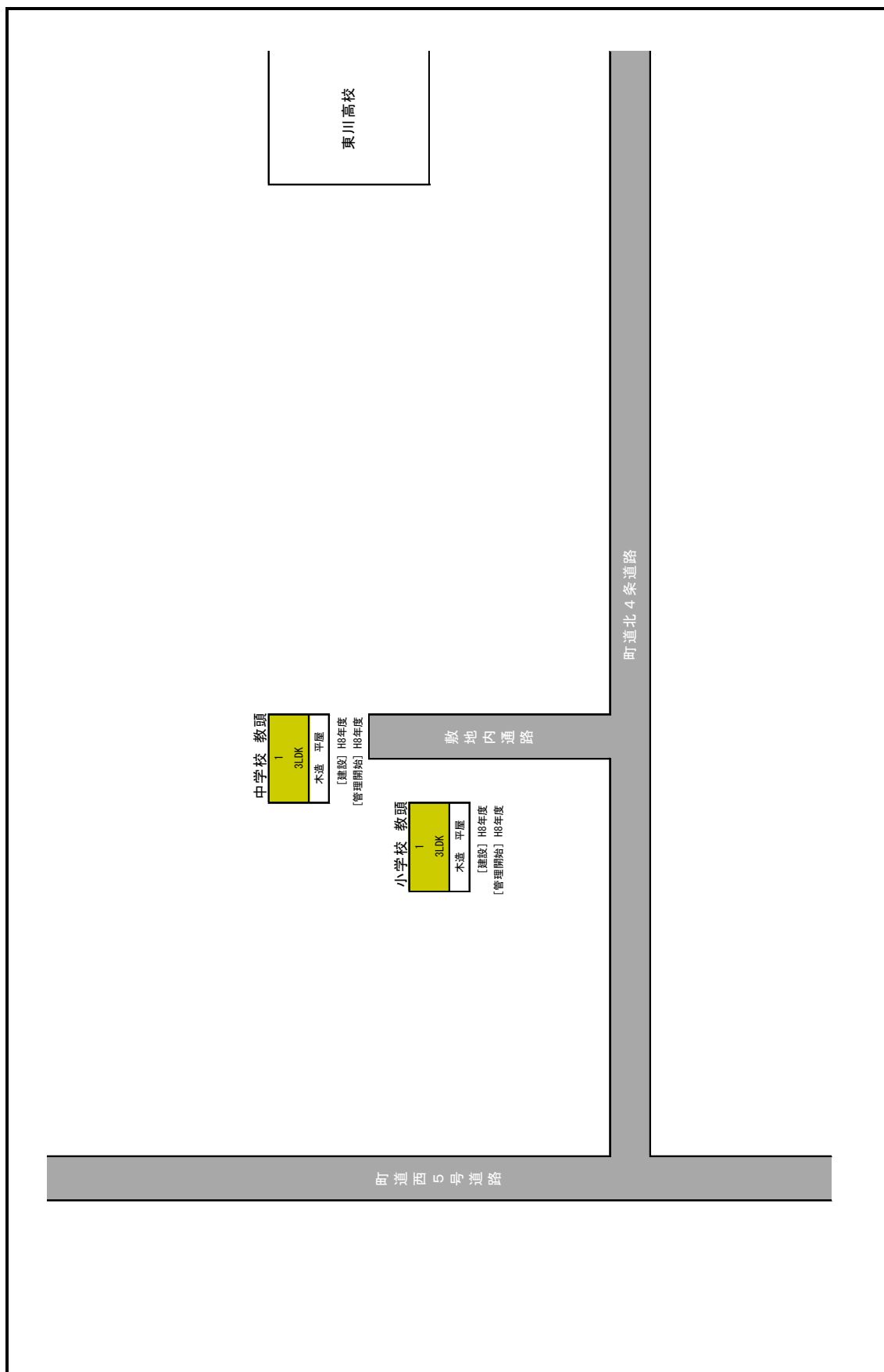


図 43 北町2丁目団地の団地図

団地名	医 師							備考	
管理戸数	公營 住宅	特定公共 賃貸住宅	地域優良 賃貸住宅	帰って こいよ住宅	定住促進 住宅	町営 住宅	低家賃 住宅	教員 住宅	行政区 東町1丁目

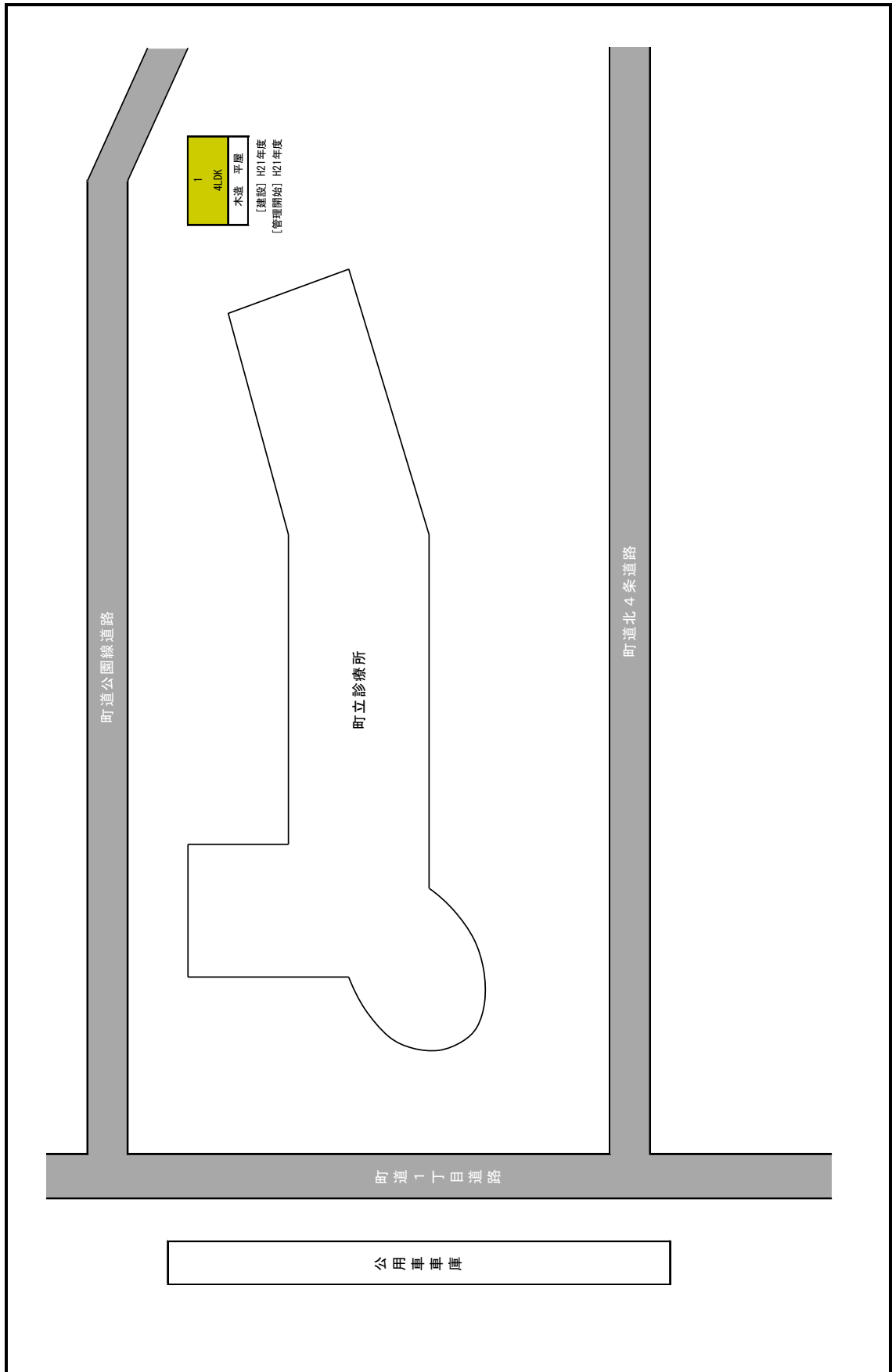


図 44 医師団地の団地図

資料2 東川町公営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例

東川町公営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例

平成 25 年 3 月 7 日 条例第 3 号

(目的)

第 1 条 この条例は、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）第 5 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき、東川町における公営住宅及び共同施設（以下「公営住宅等」という。）の整備に関する基準を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この条例において使用する用語は、公営住宅法において使用する用語の例による。

(健全な地域社会の形成)

第 3 条 公営住宅等は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。

(良好な居住環境の確保)

第 4 条 公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。

(費用の縮減への配慮)

第 5 条 公営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。

(位置の選定)

第 6 条 公営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。

(敷地の安全等)

第 7 条 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。

2 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。

(住棟等の基準)

第8条 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良い居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。

(住宅の基準)

第9条 住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。

2 住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るためのものとして別に定める措置が講じられていなければならない。

3 住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るためのものとして別に定める措置が講じられていなければならない。

4 住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るためのものとして別に定める措置が講じられていなければならない。

5 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるためのものとして別に定める措置が講じられていなければならない。

(住戸の基準)

第10条 公営住宅の1戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、25平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。

2 公営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていなければならない。

3 公営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るためのものとして別に定める措置が講じられていなければならない。

(住戸内の各部)

第11条 住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるためのものとして別に定める措置が講じられていなければならない。

(共用部分)

第12条 公営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るためのものとして別に定める措置が講じられていなければならない。

(附帯施設)

第13条 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。

2 前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。

(児童遊園)

第14条 児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。

(集会所)

第15条 集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。

(広場及び緑地)

第16条 広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。

(通路)

第17条 敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。

2 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。

(施行規定)

第18条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成25年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、現に存する公営住宅等又は現に新築、増築、改築、移転、修繕若しくは模様替えの工事中の公営住宅等については、この条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。

資料3 策定体制

第2期東川町公営住宅等長寿命化計画策定委員会設置要綱

(名称)

第1条 第2期東川町公共賃貸住宅長寿命化計画（以下、「計画」という。）策定のため、第2期東川町公共賃貸住宅長寿命化計画策定委員会（以下、「委員会」という。）を設置する。

(策定内容)

第2条 委員会は、既設公的賃貸住宅ストックの有効活用を図るため一定期間を対象として、計画修繕の詳細な維持保全についての計画を策定する。

(委員会の組織)

第3条 委員会は、別紙に掲げる構成員で組織する。

2 委員長は副町長（産業・建設担当）があたることとする。

(作業部会の組織)

第4条 作業部会は、別紙に掲げる構成員で組織する。

2 部会長は副町長（産業・建設担当）があたることとする。

(委員の任期)

第5条 委員の任期は計画の策定終了を持って満了とする。

(事務局の設置)

第6条 委員会の円滑な運営のために、事務局を設置する。

2 事務局は、別紙に掲げる構成員で組織する。

(会議の招集)

第7条 委員会は、必要に応じて委員長が召集する。

附則 この要綱は平成29年5月18日から施行する。

第2期東川町公営住宅等長寿命化計画策定委員会 委員等名簿

策定委員会

所属・役職	氏名	備考
副町長	長原 淳	委員長
学識経験者	小岩 昭市	都市計画委員
学識経験者	渡部 順子	
学識経験者	小林 喜一	
学識経験者	津谷 俊弘	
学識経験者	守屋 勝蔵	
学識経験者	能沢 勇人	
学識経験者	畑中 貴樹	
学識経験者	平川 和彦	
学識経験者	宇山夕香里	
学識経験者	長沢 卓哉	
上川総合振興局旭川建設管理部建設行政室建設指導課建築住宅係		協力委員

作業部会

所属・役職	氏名	備考
副町長	長原 淳	部会長
企画総務課長	菊地 伸	
企画総務課写真文化首都創生室長	藤井 貴慎	
定住促進課長	高木 雅人	
定住促進課住まい室室長	佐々木正樹	
上川総合振興局旭川建設管理部建設行政室建設指導課建築住宅係		協力委員

作業部会 及び 事務局

所属・役職	氏名	備考
都市建設課長	中山 善敬	事務局長
都市建設課主幹	金山 裕之	事務局次長
都市建設課建設室	阪部 友洋	庶務
都市建設課建設室	山下 祥吾	書記

本計画における委託業者

札幌市厚別区厚別中央1条5丁目4番1号 株式会社ドーコン

所属・役職	氏名	備考
都市・地域事業本部 総合計画部	幅田 雅喜	
都市・地域事業本部 総合計画部	生沼 貴史	
都市・地域事業本部 総合計画部	八柳 有紗	

写真文化首都「写真の町」東川町



第2期東川町公営住宅等長寿命化計画

発行日：平成30年(2018年)3月

発行：東川町

連絡先：〒071-1492

北海道上川郡東川町東町1丁目16番1号

TEL (0166) 82-2111

FAX (0166) 82-3644

HP <http://town.higashikawa.hokkaido.jp/>