

早島町営住宅長寿命化計画（改定）

令和5年4月

早 島 町

目 次

序章 計画の概要.....	1
第1章 町営住宅の実態.....	3
第2章 町営住宅の供給・長寿命化の方針.....	10
第3章 町営住宅の事業手法の選定.....	13
第4章 定期点検・計画修繕の実施方針.....	19
第5章 事業の実施予定とライフサイクルコストの算出.....	27
参考資料.....	37

序章 計画の概要

(1) 策定の目的

近年、住生活基本計画(全国計画)の改定(平成 28 年 3 月)や新たな住宅セーフティネット制度の施行(平成 29 年 10 月)などにより、住宅確保要配慮者を取り巻く状況は大きく変化しつつある。

また、平成 28 年 8 月には国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、早島町(以下「本町」という。)においても公営住宅ストックの管理において、より中長期的な視点が求められるようになってきている。

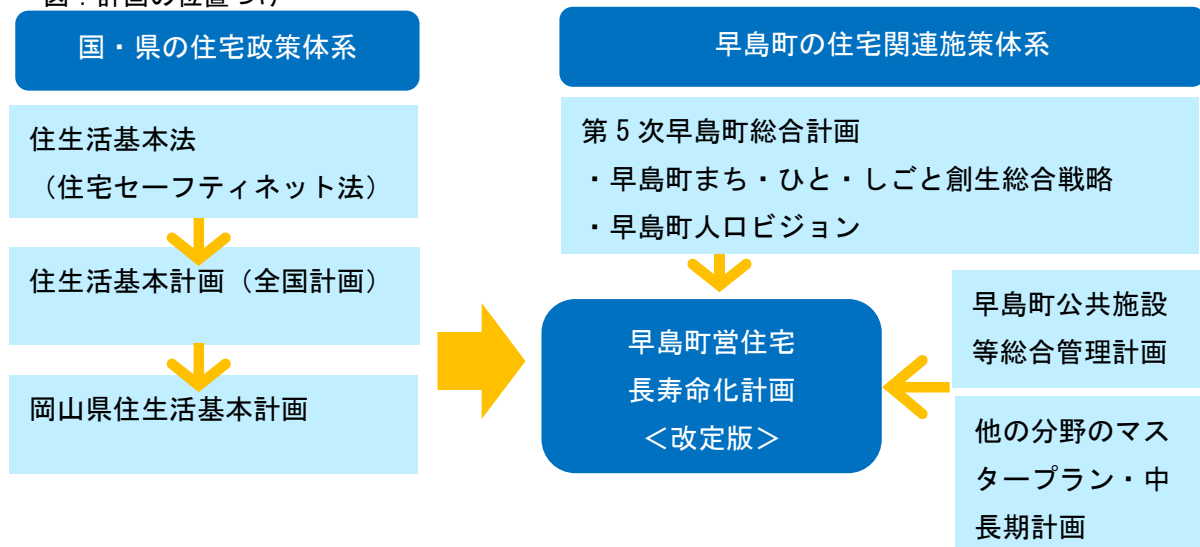
このような背景のなか、本業務は、平成 24～33 年度における町営住宅の供給・管理の方針と事業スケジュールを定めた「早島町営住宅長寿命化計画」(平成 25 年 3 月、以下「現行計画」という。)が計画期間の終了を迎えることから、国における住宅政策を取り巻く情勢の変化や上位・関連計画の改定に即して新たな計画として策定するものである。

策定にあたっては、平成 28 年 8 月に改定された公営住宅長寿命化計画策定指針へ準拠するものとし、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、ライフサイクルコストに配慮した町営住宅の適正かつ円滑な管理を目指すものとする。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、公営住宅法、住宅セーフティネット法ならびに関連法令・基準等を遵守する。なお、本計画は以下の国や県などの住宅政策を受ける施策として位置づけるものとする。

図：計画の位置づけ



(3) 計画の対象

本町に立地する公営住宅は、噂島団地 1 団地のみである。
本計画の対象は、噂島団地（公営住宅 70 戸・集会所）とする。

表：計画の対象（噂島団地）

団地名	噂島団地（公営住宅 70 戸・集会所）
所在地	岡山県都窪郡早島町早島 2929 他
種別/棟数・戸数	公営住宅 7 棟 70 戸・集会所
建設年度	平成 26 年度～平成 29 年度
構造・階数	住棟は準耐火構造 2 階・集会所は木造平屋

(4) 計画期間

令和 5 年度から令和 14 年度までの 10 年間を計画期間とする。
なお、5 年経過時点での見直しをもって調整を図るものとする。

第1章 町営住宅の実態

(1) 町営住宅ストックの管理状況

① 本町に立地する公的賃貸住宅の概況

本町の町営住宅は噂島団地1団地で、70戸を管理している。
なお、本町には県営住宅はない。

図：噂島団地の位置図



② 町営住宅ストックの概要

噂島団地には、7棟の住棟が立地されており、建設年度は平成26年度～平成28年度、構造・階数は準耐火構造2階建てで、耐用年数は45年である。

住戸は、戸当たり専用床面積49.5㎡・49.6㎡・59.9㎡となっており、浴室、3点給湯等の設備は整っており、バリアフリー化・省エネルギー化の基準についても一定の水準*が確保されている。

※バリアフリー化：平成10年度以降の公営住宅整備基準で建設された住棟である場合、一定のバリアフリー性（段差解消・手すり設置等）が確保されていると判断する。

省エネルギー化：平成11年住宅省エネ法の施行以後に建設された住棟である場合、一定の省エネルギー基準（外壁や窓の断熱性能）を満たしていると判断する。

表：噂島団地の住棟の概要

棟名	建築年度	構造	耐用年数※	階数	管理戸数	戸当たり専用床面積	戸数
A棟	H26	準耐火	45年	2階	10戸	49.5㎡	8戸
						59.9㎡	2戸
B棟	H26	準耐火	45年	2階	8戸	49.5㎡	8戸
C棟	H26	準耐火	45年	2階	12戸	49.5㎡	4戸
						59.9㎡	8戸
D棟	H29	準耐火	45年	2階	12戸	49.6㎡	10戸
						59.9㎡	2戸
E棟	H29	準耐火	45年	2階	12戸	49.6㎡	10戸
						59.9㎡	2戸
F棟	H28	準耐火	45年	2階	8戸	49.5㎡	6戸
						59.9㎡	2戸
G棟	H28	準耐火	45年	2階	8戸	49.5㎡	6戸
						59.9㎡	2戸
集会所	H27	木造	—	平屋	—	86.95㎡	—
住戸数 合計					70戸	—	70戸

※公営住宅法上の準耐火構造の耐用年数は45年

資料：早島町資料（令和4年10月1日現在）

図：噂島団地の住棟配置図



(2) 入居者の状況

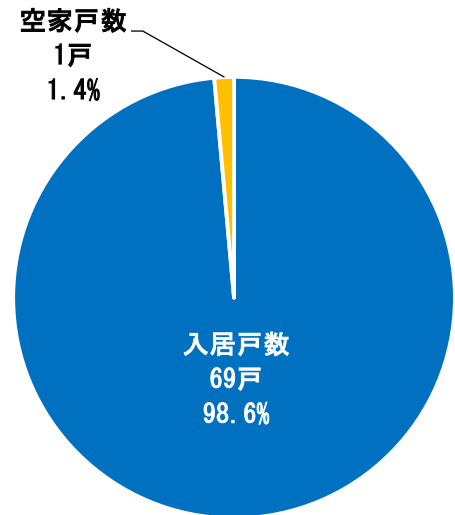
① 入居世帯数

噂島団地（管理戸数 70 戸）のうち、入居戸数は 69 戸で入居率は 98.6%である。

図表：入居戸数・空家戸数

	戸数	割合
管理戸数	70 戸	100.0%
入居戸数	69 戸	98.6%
空家戸数	1 戸	1.4%

資料：早島町資料（令和 4 年 10 月 1 日現在）



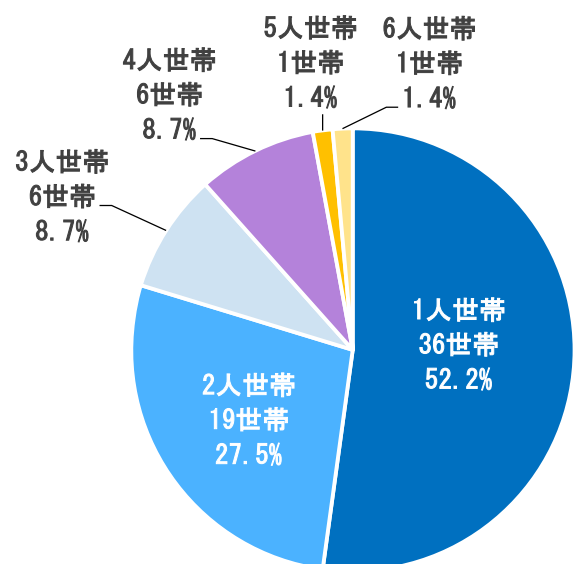
② 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数については、1人世帯は 36 世帯で 52.2%と最も多く、次いで2人世帯の 19 世帯 (27.5%) となっている。

図表：世帯人員別世帯数

世帯人員	世帯数	割合
1人世帯	36 世帯	52.2%
2人世帯	19 世帯	27.5%
3人世帯	6 世帯	8.7%
4人世帯	6 世帯	8.7%
5人世帯	1 世帯	1.4%
6人世帯	1 世帯	1.4%
合計	69 世帯	100.0%

資料：早島町資料（令和 4 年 10 月 1 日現在）

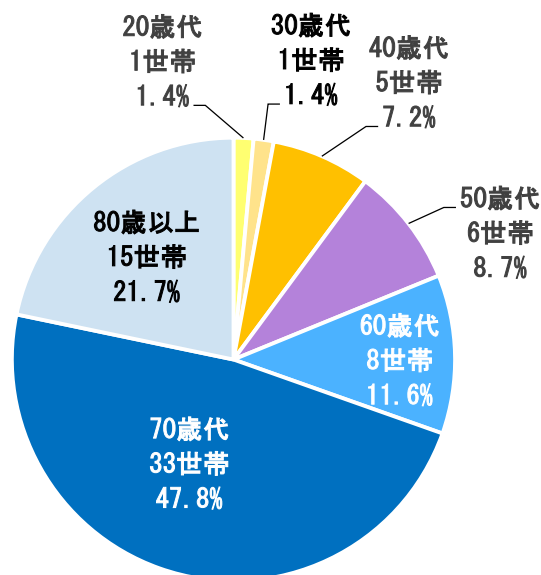


③ 世帯主年齢別世帯数

世帯主年齢別世帯数は、70歳代が33世帯で47.8%と最も多く、次いで80歳以上の15世帯(21.7%)、60歳代の8世帯(11.6%)の順となっており、高齢化が進行している。

図表：世帯主年齢別世帯数

世帯主年齢	世帯数	割合
20歳代	1世帯	1.4%
30歳代	1世帯	1.4%
40歳代	5世帯	7.2%
50歳代	6世帯	8.7%
60歳代	8世帯	11.6%
70歳代	33世帯	47.8%
80歳以上	15世帯	21.7%
合計	69世帯	100.0%



資料：早島町資料（令和4年10月1日現在）

④ 高齢者を含む世帯数

高齢者のいる世帯は57世帯で全体の82.6%を占める。なかでも高齢単身世帯は50.7%と全体の約半数を占めている。

表：高齢者を含む世帯数

	世帯数	割合
高齢者のいる世帯	57世帯	82.6%
高齢単身	35世帯	50.7%
その他高齢者のみ※1	11世帯	15.9%
その他高齢者を含む※2	11世帯	15.9%
高齢者のいない世帯	12世帯	17.4%
合計	69世帯	100.0%

資料：早島町資料（令和4年10月1日現在）

注：高齢者は60歳以上をさす（公営住宅法上、単身入居や裁量階層にあたる高齢者年齢）

※1 その他高齢者のみ：高齢夫婦のみ、高齢兄弟・姉妹など、高齢者のみからなる世帯

※2 高齢者を含む：世帯のなかに高齢者が1人以上を含む世帯

⑤ 収入分位別世帯数

収入分位別では、1分位が58世帯で84.1%を占める。

表：収入分位別世帯数

		収入分位	世帯の月額所得	世帯数	割合
公営住宅 入居 収入 基準	原則 階層	1分位 (～10.0%)	～ 104,000	58世帯	84.1%
		2分位 (～15.0%)	104,001 ～ 123,000	0世帯	0.0%
		3分位 (～20.0%)	123,001 ～ 139,000	4世帯	5.8%
		4分位 (～25.0%)	139,001 ～ 158,000	2世帯	2.9%
	裁量 階層	5分位 (～32.5%)	158,001 ～ 186,000	1世帯	1.4%
		6分位 (～40.0%)	186,001 ～ 214,000	2世帯	2.9%
公営住宅 入居収入 基準超過	7分位 (～50.0%)	214,001 ～ 259,000	2世帯	2.9%	
	8分位 (50.0%超)	259,001 ～	0世帯	0.0%	
合計				69世帯	100.0%

資料：早島町資料（令和4年10月1日現在）

⑥ 収入超過者・高額所得者への対応

収入超過者は3世帯、高額所得者は0世帯となっている。

収入超過者に対しては、早島町営住宅管理条例第26条第1項に基づき、通知文の送付等を行っている。

- ・収入超過者：公営住宅に3年以上住んでいる世帯で、かつ月額所得が158,000円を超える世帯。
(高齢者のみの世帯や障害者を含む世帯は214,000円を超える世帯)
- ・高額所得者：公営住宅に5年以上住んでいる世帯で、かつ2年続いて月額所得が313,000円を超える世帯。

(3) 応募・入居者管理等の取り組み状況

① 空家の発生状況

噂島団地の建替事業以降（平成 29 年度以降）から令和 2 年度までの年間空家発生戸数は、3～4 戸で、令和 3 年度は 1 戸となっている。

表：空家発生戸数の推移

	空家発生戸数
平成 29 年度	3 戸
平成 30 年度	3 戸
令和元年度	3 戸
令和 2 年度	4 戸
令和 3 年度	1 戸

資料：早島町資料（令和 4 年 10 月 1 日現在）

② 募集・応募状況

本町では、年 2 回（4 月、10 月）、入居者募集を行っている。

噂島団地の建替事業以降（平成 29 年度以降）、合計 30 戸の募集に対し、40 世帯（1.33 倍）の応募がある。

表：募集・応募状況

	募集戸数	応募世帯数	応募倍率
平成 29 年度	6 戸	8 世帯	1.33 倍
平成 30 年度	7 戸	3 世帯	0.43 倍
令和元年度	7 戸	10 世帯	1.43 倍
令和 2 年度	3 戸	6 世帯	2.00 倍
令和 3 年度	5 戸	10 世帯	2.00 倍
令和 4 年度（4 月募集のみ）	2 戸	3 世帯	1.50 倍
合計	30 戸	40 世帯	1.33 倍

資料：早島町資料（令和 4 年 10 月 1 日現在）

(4) 維持管理に関する状況

① 点検・修繕の取り組み状況

入居者の退去に伴い住戸の内装修繕(空家修繕)を実施している。共用部については、今後、雑排水管の高圧洗浄や建物美化のための定期清掃をしていく必要がある。

表：修繕等の主な取り組み状況

・鳥の巣・蜂の巣駆除	・共用玄関ドアクローザの調整	・共用廊下灯・外部階段灯の電球交換
・PS扉丁番の交換	・消火器ボックス・消火器交換	・雑排水管の詰まり抜き作業

② 建替・改善事業の実施状況

噂島団地は、平成26年度～平成29年度に建替事業が実施され、準耐火構造2階7棟70戸が建設されている。

噂島団地の建替事業後、大きな劣化は確認されなかったため、改善事業は実施していない。

表：噂島団地の建替事業

■建替事業前	■建替事業後
	
・S39～S44 建設 木造12戸、簡平79戸、簡二18戸	・H26～H29 建設 準耐火造70戸 集会所(木造)

表：噂島団地で今後必要な改善事業(主な事業)

・屋根(屋根補修・撤去新設)
・床(バルコニーや共用廊下・階段等の防水)
・外壁(塗替、シーリング打替)
・鉄部(塗替)
・ガス設備(給湯器本体取替)

第2章 町営住宅の供給・長寿命化の方針

(1) 町営住宅の供給方針の検討

国が提供している『公営住宅ストック推計プログラム』を用いて、町営住宅等を必要とする「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。そしてこの結果を踏まえ、今後の町営住宅の供給方針を検討する。

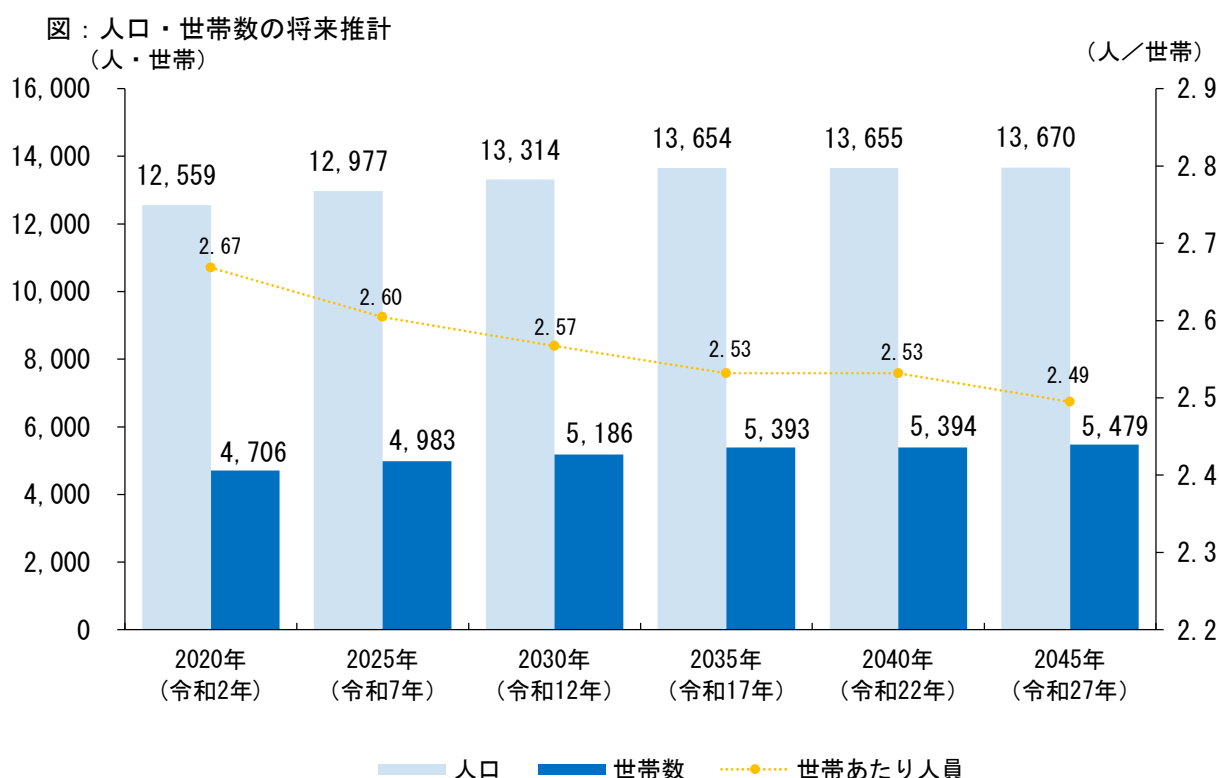
<著しい困窮年収未満の世帯>

公営住宅施策対象のうち、最低居住面積水準を満たす民営借家の賃料が、国の示す家賃負担限度率を上回る世帯

① 将来世帯数の推計

本町は、現在人口ビジョンにおいて、2045年（令和27年）の推計人口は13,670人となっている。

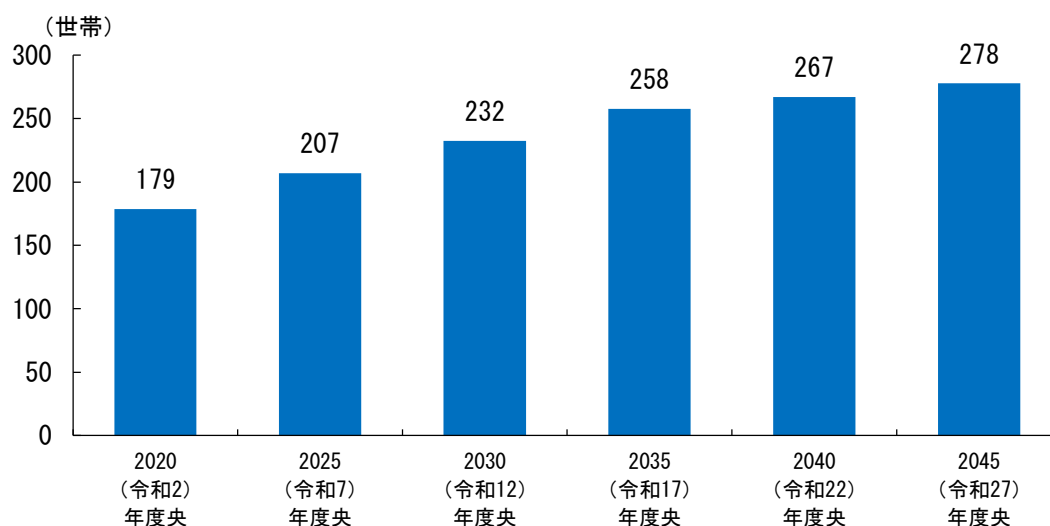
人口ビジョンにおける推計人口をもとに、国が提供している『公営住宅ストック推計プログラム』を用いて、本町の将来世帯数を推計すると、2045年（令和27年）に5,479世帯と推計される。



② 著しい困窮年収未満の世帯数推計（ストック推計）

前項で算出された将来世帯数から、将来世帯数の推計と同様に『公営住宅ストック推計プログラム』を用いて、著しい困窮年収未満の世帯数を推計すると、2045年（令和27年）では278戸となる。

図：著しい困窮年収未満の世帯数推計



③ 町営住宅供給量・供給の方針

前項で算出された著しい困窮年収未満の世帯数を用いて、年度末世帯数になるように近似式により調整した結果、計画期間末の2032年度末（令和14年度末）には245世帯となる。

これらの需要への対応については、町営住宅戸数70戸と民間賃貸住宅の活用により対応を検討していく。

表：著しい困窮年収未満の世帯数と対応方策別戸数

▼計画期間末

		2022 (令和4) 年度末	2027 (令和9) 年度末	2032 (令和14) 年度末	2037 (令和19) 年度末	2042 (令和24) 年度末
需要	著しい困窮年収未満の世帯数	193世帯	220世帯	245世帯	262世帯	272世帯
対応	i) 町営住宅戸数	70戸	70戸	70戸	70戸	70戸
	ii) 民間賃貸住宅の活用戸数	123戸	150戸	175戸	192戸	202戸

<対応の方向性>

- i) 町営住宅：噂島団地(70戸)で対応する。
- ii) 民間賃貸住宅の活用：今後、民間賃貸住宅の借上げやセーフティネット住宅への登録を進めるなど、民間賃貸住宅の活用を進めていく。

(2) 町営住宅の長寿命化に関する基本方針

① 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

平成 26 年度～平成 29 年度に建設された噂島団地は、今後も長期的に活用を図っていくことが求められるため、本計画に基づき、日常的な点検をはじめとした点検を実施し、ストックの状況を随時把握していく。

また、点検結果や住宅の各部位の修繕周期等を踏まえ、予防保全的な観点から、計画修繕等を実施していく。

そして、これら点検・修繕内容等を修繕履歴データ（住宅の設計・施工、維持管理に関する情報を記録したデータ）として、統一的なフォーマットにより整理し、継続的に履歴を確認できるように運用していく。

② 改善事業実施による住棟の長寿命化及び維持管理コストの縮減に関する方針

点検・計画修繕を行ったうえで、長寿命化改善等を実施することによって、噂島団地の長寿命化を図っていく。

改善事業実施の際には、長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料等）の導入等の仕様のアップグレードにより耐久性の向上を図り、住棟の長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげていく。

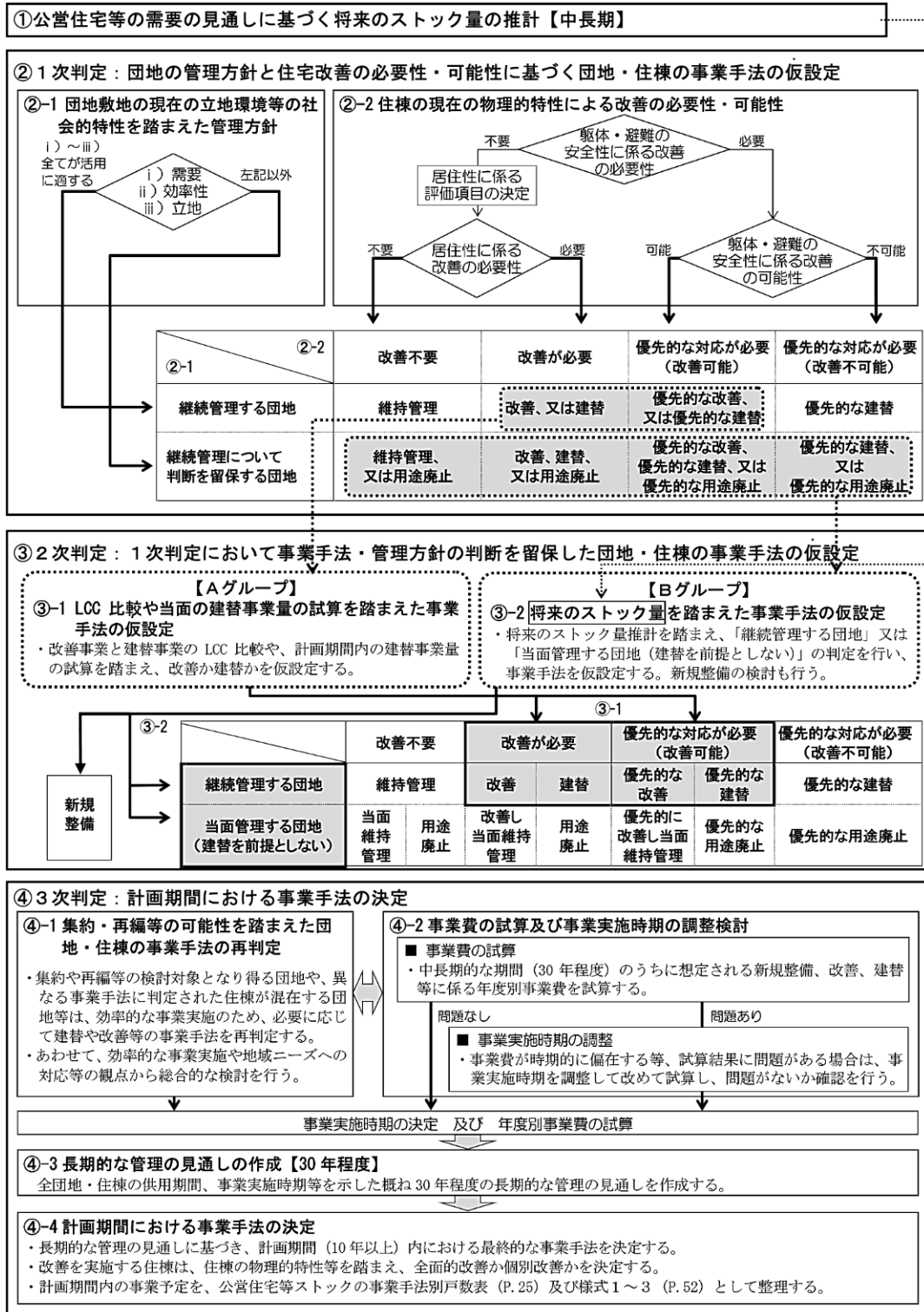
また改善実施時期については、これまでの修繕周期や定期点検結果等を踏まえて設定することにより、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、効率的な事業実施につなげていく。

第3章 町営住宅の事業手法の選定

(1) 事業手法の選定の考え方

事業手法の選定については、国の『公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）』の考え方をもとに、本町の町営住宅の現状や方針を踏まえながら、検討していく。

図：『公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）』で定める事業手法の選定フロー



(2) 1次判定

1次判定については、『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段階で判定を行っていく。

① 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

1次判定①では、i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地の判定項目のうち、全てにおいて『○』と判定された場合については『継続管理する団地』とし、その他については『継続管理について判断を留保する団地』と判定する。

表：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

判定要素	判定項目	判定基準	噂島団地の判定
i) 需要	1) 応募倍率	建替事業以降の空家募集における応募倍率が1.0以上である場合、需要があると判定する	○ (1.33倍)
	2) 入居率	入居率が80%以上の場合、需要があると判定する。	○ (98.6%)
ii) 効率性	1) 敷地面積	一体的な敷地面積が1,000㎡以上かつ地形等に特段の問題が見られない場合は、建替事業において効率性を確保できると判定する。	○ (9,898.86㎡)
	2) 都市計画	市街化区域内で、かつ低層住居系または工業系の用途地域以外の用途地域に指定されている場合は、建替事業において効率性があると判定する。	× (市街化調整区域)
iii) 立地	1) 利便性	最寄りの鉄道駅までの距離が1000m以内、あるいは最寄りのバス停までの距離が500m以内の場合は、生活利便性が確保されていると判定する。	○ (団地中心地から噂島東バス停まで約150m)
	2) 地域バランス	一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理を進めると判定する。	○ (町内で唯一)
	3) 災害危険区域等の内外	土砂災害特別警戒区域・警戒区域に指定されていない場合、浸水想定(想定最大規模)で浸水深が0.5m未満の場合は安全性が確保されていると判定する。	○ (土砂災害関連の区域指定、浸水想定なし)

判定結果

維持管理について判断を留保する団地

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

1次判定②では、i) 躯体・避難の安全性について判定したうえで、安全性が確保された場合、ii) 居住性について評価を行い、評価結果に応じて改善の必要性等を判定する。

噂島団地については、躯体・避難の安全性及び居住性のいずれの判定項目についても『○』となっているため、改善不要な住棟と判定する。

表: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

判定要素	判定項目	判定基準	噂島団地の判定
i) 躯体・避難の安全性	1) 耐震性	新耐震基準に基づく設計となる昭和 56 年度以降の住棟、耐震診断で問題なしとされた住棟は、安全性が確保されていると判定する。	○ (H26~H29)
	2) 老朽化	以下の項目のいずれにおいても問題が顕著になっていない場合は、躯体の安全性が確保されていると判定する。 ・ 不同沈下 ・ 柱や壁の大きなひび割れ ・ 鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂 ・ 火災や化学薬品などによるコンクリートの劣化 ・ 仕上げ材の剥落、老朽化 ・ 外壁の落下、笠木の浮き	○ (問題なし)
	3) 防火区画	原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、特別の理由のない限り確保されているものと判定する。	○
	4) 二方向避難	原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、特別の理由のない限り確保されているものと判定する。	○
ii) 居住性	1) 住戸面積	住棟内の全ての住戸で3人世帯の最低居住面積水準である住戸専有面積 40 m ² 以上を確保している場合は、居住性が確保されていると判定する。	○ (49.5 m ² ~59.9 m ²)
	2) 省エネルギー性	平成 11 年住宅省エネ法の施行以後に建設された住棟である場合、一定の省エネルギー基準を満たしていると判定する	○ (H26~H29)
	3) バリアフリー性	平成 10 年度以降の公営住宅整備基準で建設された住棟である場合、一定のバリアフリー性（段差解消・手すり設置等）が確保されていると判定する。	○ (H26~H29)
	4) 設備状況	浴室や3点給湯設備（浴室・台所・洗面）を備えている住棟は、居住性があると判定する。	○ (有)

判定結果

改善不要住棟

③ 1次判定結果

1次判定①と②で判定した結果、噂島団地は『維持管理、又は用途廃止』となる。
(Bグループに分類され、2次判定に進む)

表：噂島団地 1次判定の結果

1次判定① 住棟 1次判定② 団地		Aグループ		
		改善不要	改善が必要	優先的な改善が必要(改善可能)
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

Bグループ

(3) 2次判定

噂島団地は、1次判定でBグループと判定されたため、2次判定では、将来のストック量を踏まえた事業手法を仮設定する。

噂島団地については、計画期間末(令和13年度末)の将来ストック量245戸に対応するため、今後も引き続き管理していくことが求められる。このため、2次判定では、『当面維持管理』と仮設定する。

なお、将来ストック量245戸に対応するために、噂島団地の維持管理とともに、民間賃貸住宅の活用についても検討する。

表：2次判定Bグループ判定

判定項目	判定基準	噂島団地の判定
i) 将来的活用にあつての優先順位の設定	1次判定①の各判定要素を踏まえ、将来的な活用を図る団地の優先順位を設定する。	— (町内で唯一)
ii) ストック量との過不足の比較	ストック量(245戸)と比較し、優先順位の高い団地から、将来的な活用の必要な団地を選定する。 (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・民間賃貸住宅等との役割分担を検討したうえで、公営住宅の新規整備についても検討する。)	○ (70戸。 今後も活用が必要)

表：噂島団地 2次判定の結果

	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	用途 廃止	改善 し 当面維持 管理	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							
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面 維持 管理						

(4) 3次判定

3次判定は、政策的な観点から以下の判定項目を元に、事業手法の最終決定を行う。

噂島団地については、本町に唯一の団地で、近年整備されており一定の住宅性能も確保されていることから、『維持管理』とし、長期的に管理を行っていく。

表：3次判定

判定項目	判定基準	噂島団地の 判定
3次判定①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事手法の再判定		
i) 団地単位での効率的 活用に関する検討	同一団地内で異なる事業手法となった場合において、団地としての一体的な活用を実現するための見直しの必要性を検討する。	— (当面維持 管理のみ)
ii) 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、地域の実情等を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。	— (本団地のみ)
iii) 地域ニーズへの対応 等の総合的な検討	地域ニーズに応じて、施設の導入や他事業や他の公共賃貸住宅との連携による整備を検討する。	— (連携予定 なし)
3次判定②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討		
事業を実施する団地・住棟において、事業費を試算したうえで、今後の事業量・事業費を調整し、複数の団地の事業実施時期が集中することのないよう、事業内容と事業実施時期を調整する。		— (事業の 予定なし)
3次判定③長期的な管理に見通しの作成		
長期的な管理の見通しを踏まえたうえで、本計画期間における事業内容を調整する。		— (長期的に 管理)

判定結果

維持管理 70戸

表：事業の実施別戸数

		計画期間内戸数
管理戸数		70戸
新規整備戸数		0戸
維持管理戸数		70戸
うち計画修繕対応戸数		0戸
うち改善事業実施予定戸数		0戸
個別改善事業予定戸数		0戸
全面的改善事業予定戸数		0戸
うちその他戸数		0戸
建替事業予定戸数		0戸
用途廃止予定戸数		0戸

第4章 定期点検・計画修繕の実施方針

(1) 点検の実施方針

① 点検の内容

建築基準法第12条の規定に準じた定期点検を実施していく。また、日常点検をはじめとした点検を実施していく。

定期点検、日常点検などの点検結果については、カルテ等に記録（データベース化）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する。

表 主な点検内容

点検の種類	点検の概要
定期点検	建築基準法12条の点検（法定点検）に準じた点検
日常点検	年に1回程度実施する点検
その他の点検	入居者退去時の点検等

② 定期点検・日常点検の実施方針

噂島団地については、法定点検に準じた定期点検を実施していく。

また、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位については、年に1回程度、日常点検を実施する。

点検項目は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施していく。

③ その他の点検の実施方針

住戸内の設備や入居者が専用的に使用している共用部分（バルコニー等）等、住宅内部に立ち入る必要のある点検については、入居者の退去時の点検等により対応していく。

また点検にあわせて、共用部において雑排水管の高圧洗浄や建物美化のための定期清掃を実施していく。

参考表：日常点検項目一覧

1. 敷地及び地盤等に係る点検項目

点検部位	点検項目	法定点検
①地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
②敷地	■敷地内の排水の状況	●
③敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	●
④塀	■組積造の塀また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	
⑤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	●
⑥屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
⑦屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
⑧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	
⑨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	

2. 建築物の外部、屋上及び屋根に係る点検項目<耐火・準耐火造>

点検部位	点検項目	法定点検
(1) 建築物の外部に係る点検		
①基礎	■基礎の沈下等の状況	●
	■基礎の劣化及び損傷の状況	●
②土台	■土台の沈下等の状況	●
	■土台の劣化及び損傷の状況	●
③外壁（躯体等）	■鉄骨造本体骨組み（目視可能部位）の劣化状況	●
(2) 建築物の外部に係る点検		
①外壁 （外壁仕上げ材等）	■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	●
	■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	
②外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
③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	

点検部位	点検項目	法定 点検
④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、室名札等の劣化及び損傷の状況	
(3) 屋上及び屋根に係る点検項目		
①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	
②屋根	■屋根葺き材の劣化及び損傷の状況	●
(4) 避難施設等に係る点検項目		
①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	
②出入口	■物品の放置の状況	●
③バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	●
	■物品の放置の状況	●
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
④階段	■物品の放置の状況	●
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	●
(5) 建築設備に係る点検項目		
①飲料用配管及び排水配管※	■配管の腐食及び漏水の状況	●
②給水タンク、給水ポンプ等	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
③排水設備	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	

資料：『公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省 平成 28 年 8 月）』を踏まえ、噂島団地の該当箇所のみを整理

(2) 修繕の実施方針

噂島団地を長期にわたり良好な状態で維持管理するためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた修繕を計画的に実施していくことが重要である。

噂島団地の各住棟については、平成 26 年度～平成 29 年度に建設されたため、本計画期間においては計画修繕の実施の必要はないが、点検においてその必要性が確認された場合は随時修繕（経常修繕）を実施していく。

修繕結果（時期や内容等）についてはカルテ等に記録（データベース化）していく。

表：経常修繕の主な実施内容例

■非常用照明器具内蔵蓄電池の取替
■開放廊下・階段、バルコニーの手すりの塗装
■設備機器及び架台、縦樋・支持金物、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板及び枠、物干し金物等の塗装
■屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンスの塗装
■住戸玄関ドア、共用部分ドア、メーターボックス扉、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等の塗装
■水道メーターの取替

表：計画修繕の必要性を判断する項目と基準

判断項目	判断基準
外壁改修	建物躯体や外装仕上げ材等の劣化・損傷状況から防水性や安全性に問題が確認され、改修が必要である場合に、改修を行う。
屋根改修	防水性に問題があり、改修が必要である場合に、改修を行う。
設備関係 (給排水管 改修)	漏水や錆・腐食等で継続して使用するのに問題があり、改修が必要である場合に、改修を行う。

参考表：修繕項目ごとの修繕周期等

（『公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省 平成 28 年 8 月)』を踏まえて作成）

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塗膜防水 (露出防水)	バルコニー・排水溝	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			○		
②共用通路	防滑ビニールシート	修繕	12年	下地調整の上、貼り替え	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・新設	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
2. 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）防滑ビニールシート	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等 下地調整の上、貼替え	②			○		
3. 外壁塗装等										
①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	○		○	○	
②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	○		○	○	
③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	—			○		
	設備機器及び架台、立て樋・支持金物、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、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	—			○		

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
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	○				
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、建物銘板立樋・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	管理人室、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	○				

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
8. 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質塩化ビニル管耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②污水管 (屋内)	共用污水立て管専用污水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管タールエポキシ塗装鋼管排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質塩化ビニル管耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鋳鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9. ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		-	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管ポリエチレン管	①	○				
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	管理人室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11. 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年 ~6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		③	○				
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年		③	○				
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③	○				
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③	○				

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
12. 情報・通信設備										
①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				○	
②光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
③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. 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、排水柵等（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					○
15. 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	—					
16. 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）
 ②UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／平成26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／平成20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／平成19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／平成17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／平成22年7月）

第5章 事業の実施予定とライフサイクルコストの算出

(1) 事業の実施予定

噂島団地では、本計画期間内には、様式1～様式3のいずれの事業も計画していない。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 早島町
 住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		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	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14			
噂島団地	A	10	準耐火	H26		R6													本計画期間 内では維持 管理
噂島団地	B	8	準耐火	H26		R6													本計画期間 内では維持 管理
噂島団地	C	12	準耐火	H26		R6													本計画期間 内では維持 管理
噂島団地	D	12	準耐火	H29		R6													本計画期間 内では維持 管理
噂島団地	E	12	準耐火	H29		R6													本計画期間 内では維持 管理
噂島団地	F	8	準耐火	H28		R6													本計画期間 内では維持 管理
噂島団地	G	8	準耐火	H28		R6													本計画期間 内では維持 管理

事業の実施予定なし

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		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			

事業の実施予定なし

【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： 早島町

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		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	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14			
噂島団地	集会所	H27		R6													本計画期間 内では維持 管理

事業の実施予定なし

(2) ライフサイクルコストの考え方と算出

① ライフサイクルコストの考え方

ライフサイクルコストとは、構造物などの費用について、建物の建設から改善や修繕、除却までに要するコストをあらわす。

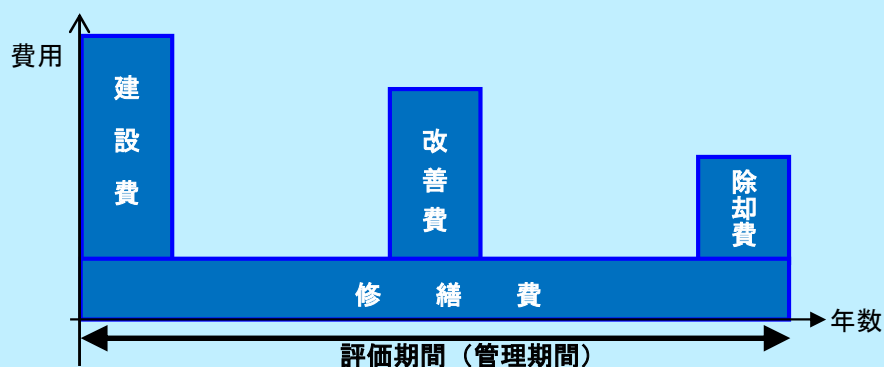
表: ライフサイクルコスト算出式と概念図

<ライフサイクルコスト算出式>

$$\text{ライフサイクルコスト (LCC)} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位: 千円/棟・年}]$$

- ・ 建設費：当該住棟の建設時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
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。本計画では国のライフサイクルコスト算定プログラムに基づき、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により算出。
- ・ 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

注) 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。



② ライフサイクルコストの算出

噂島団地では、以下の時期に長寿命化改善を実施することで、60年まで活用するという前提のもと、国のライフサイクルコスト算定プログラムを用いて、ライフサイクルコストを算出した。

その結果、長寿命化改善を実施して60年間活用した（計画後）が、ライフサイクルコストの縮減効果があると確認された。

表：ライフサイクルコスト算出の前提条件

<ul style="list-style-type: none"> ・評価期間 計画前（改善未実施）：45年（準耐火造の公営住宅法上の耐用年数） 計画後（改善実施）：60年（改善の標準管理期間10年からさらに5年を延長） ・改善内容 長寿命化改善として、屋根と外壁の改修を行う。また経常修繕もあわせて計上する。 （修繕周期や事業の効率性を踏まえて、評価期間の中間年である30年目に長寿命化改善を実施すると設定する。）

表：ライフサイクルコスト算出に用いる改善・修繕・除却の実施年と戸当たり単価の設定

各費用項目	改善実施年	戸当たり単価
屋根	30年目	450千円/戸
外壁	30年目	360千円/戸
経常修繕	30年目	50千円/戸
除却費	60年目	1,000千円/戸

・屋根・外壁の戸当たり単価：

「平成31年版 建築物のライフサイクルコスト 第2版」の㎡単価をもとに戸当たり単価を算出。
 外壁には外部足場費用も含む。

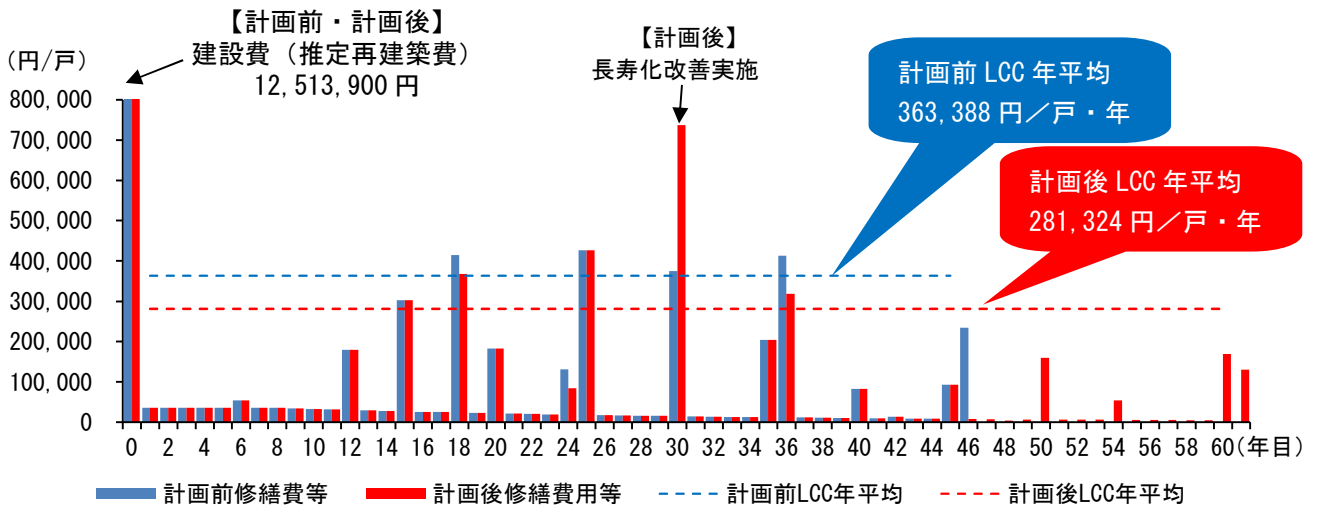
その他等については他市の近年の価格を踏まえて設定。

表：噂島団地の各住棟のライフサイクルコスト

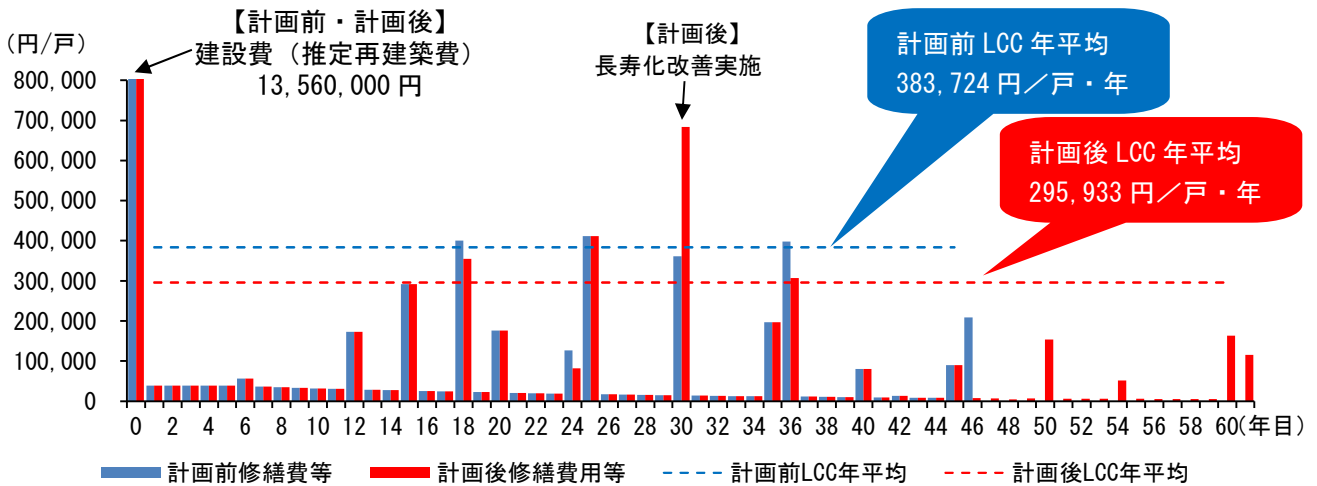
棟名	建築年度	構造	管理戸数	ライフサイクルコスト		
				計画前	計画後	縮減効果
A棟	H26	準耐火	10戸	363,388円/戸・年	281,324円/戸・年	82,064円/戸・年
B棟	H26	準耐火	8戸	363,388円/戸・年	281,324円/戸・年	82,064円/戸・年
C棟	H26	準耐火	12戸	363,388円/戸・年	281,324円/戸・年	82,064円/戸・年
D棟	H29	準耐火	12戸	383,724円/戸・年	295,933円/戸・年	87,791円/戸・年
E棟	H29	準耐火	12戸	383,724円/戸・年	295,933円/戸・年	87,791円/戸・年
F棟	H28	準耐火	8戸	386,846円/戸・年	298,601円/戸・年	88,246円/戸・年
G棟	H28	準耐火	8戸	386,846円/戸・年	298,601円/戸・年	88,246円/戸・年

・ライフサイクルコスト：国のライフサイクルコストの算出プログラムにより算出

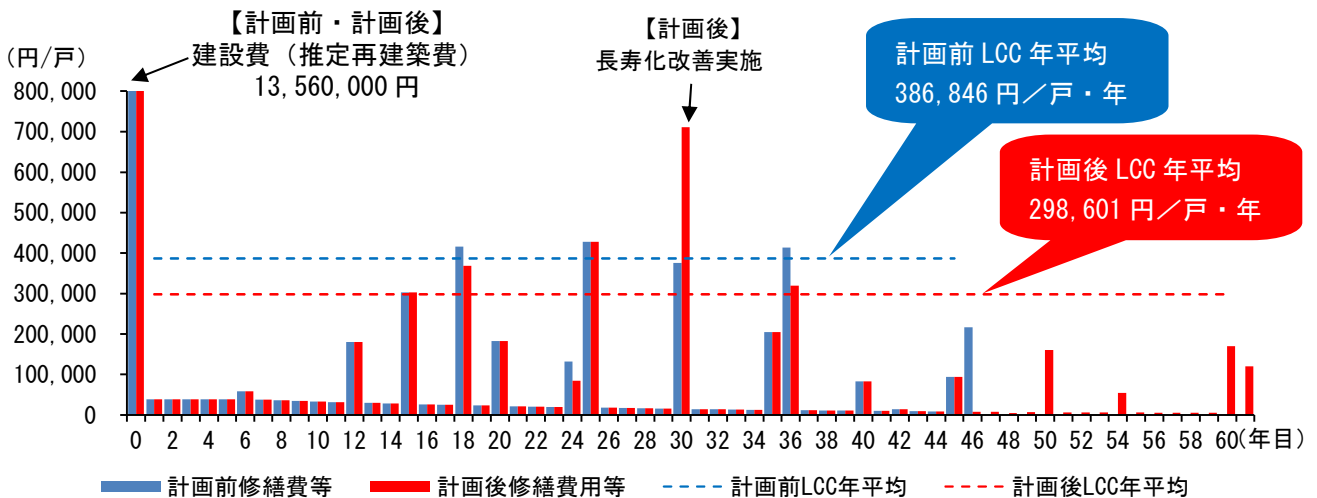
図：噂島団地 A・B・C棟の戸当たりライフサイクルコストの比較



図：噂島団地 D・E棟の戸当たりライフサイクルコストの比較



図：噂島団地 F・G棟の戸当たりライフサイクルコストの比較



モデル住棟別LCCの算定

入力欄

■住棟諸元

団地名	噂島
住棟番号	A棟
戸数	10
構造	中耐階段室型
建設年度	H26
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐階段室型
経過年数	8

評価時点(和暦)	H34
----------	-----

準耐火造がないため、中耐階段室型を選択

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水(屋根改修)	450,000 円/戸	30年
外壁塗装等	360,000 円/戸	30年
経常修繕	50,000 円/戸	30年
計	860,000 円/戸	-

除却費	1,000,000 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	45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)	305,627 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)	3,298,629 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	3,604,255 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,513,900 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.234	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)	234,297 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)	363,388 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	60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)	3,848,896 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)	281,968 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 ((⑦-1+⑦-2))	3,872,555 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	860,000 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)	362,882 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)	12,513,900 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.130	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)	130,097 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)	281,324 円/戸・年	-

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	82,064 円/戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	820,639 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

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	樽島
住棟番号	B棟
戸数	8
構造	中耐階段室型
建設年度	H26
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐階段室型
経過年数	8

評価時点(和暦)	H34
----------	-----

準耐火造がないため、中耐階段室型を選択

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水(屋根改修)	450,000 円/戸	30年
外壁塗装等	360,000 円/戸	30年
経常修繕	50,000 円/戸	30年
計	860,000 円/戸	—
除却費	1,000,000 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	45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)	305,627 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)	3,298,629 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	3,604,255 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	12,513,900 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.234	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)	234,297 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)	363,388 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	60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)	3,848,896 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)	281,968 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 ((⑦-1+⑦-2))	3,872,555 円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1 長寿命化型改善費	860,000 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)	362,882 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)	12,513,900 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.130	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)	130,097 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)	281,324 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪))	82,064 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	656,512 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

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	噂島
住棟番号	C棟
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	H26
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐階段室型
経過年数	8

評価時点(和暦)	H34
----------	-----

準耐火造がないため、中耐階段室型を選択

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水(屋根改修)	450,000 円/戸	30年
外壁塗装等	360,000 円/戸	30年
経常修繕	50,000 円/戸	30年
計	860,000 円/戸	—

除却費	1,000,000 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	45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)	305,627 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)	3,298,629 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	3,604,255 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,513,900 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.234	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)	234,297 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)	363,388 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	60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)	3,848,896 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)	281,968 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 ((⑦-1+⑦-2))	3,872,555 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	860,000 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)	362,882 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)	12,513,900 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.130	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)	130,097 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)	281,324 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	82,064 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	984,767 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

モデル住棟別LCCの算定

入力欄

■住棟諸元

団地名	噂島	評価時点(和暦)	H34
住棟番号	D棟/E棟		
戸数	12		
構造	中耐階段室型	準耐火造がないため、中耐階段室型を選択	
建設年度	H29		
建設年代	H27		
モデル住棟	H27中耐階段室型		
経過年数	5		

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水(屋根改修)	450,000 円/戸	30年
外壁塗装等	360,000 円/戸	30年
経常修繕	50,000 円/戸	30年
計	860,000 円/戸	—

除却費	1,000,000 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	45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)	194,839 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)	3,304,433 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	3,499,273 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	13,560,000 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.208	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)	208,289 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)	383,724 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	60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)	3,834,513 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)	271,624 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 ((⑦-1+⑦-2))	3,757,729 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	860,000 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)	322,600 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)	13,560,000 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.116	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)	115,656 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)	295,933 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤)-(⑪))	87,791 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	1,053,486 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

モデル住棟別LCCの算定

入力欄

■住棟諸元

団地名	鳴島
住棟番号	F棟/G棟
戸数	8
構造	中耐階段室型
建設年度	H28
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐階段室型
経過年数	6

評価時点(和暦)	H34
----------	-----

準耐火造がないため、中耐階段室型を選択

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水(屋根改修)	450,000 円/戸	30年
外壁塗装等	360,000 円/戸	30年
経常修繕	50,000 円/戸	30年
計	860,000 円/戸	—

除却費	1,000,000 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	45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)	253,240 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)	3,378,210 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	3,631,450 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,560,000 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.217	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)	216,621 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)	386,846 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	60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)	3,929,493 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)	282,489 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)÷⑥)	3,900,244 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	860,000 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)	335,504 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)	13,560,000 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.120	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)	120,282 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)	298,601 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	88,246 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	705,964 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

参考資料

(1) バリアフリー化・省エネルギー化の基準

本計画で、一定のバリアフリー化・省エネルギー化が確保されていると判断した基準は以下の通りである。

表：公営住宅整備基準参酌基準と技術的助言

参酌基準		技術的助言	主な基準項目	本町営住宅の整備基準※
条項	内容			
第8条 第2項 温熱環境 (省エネ)	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仕様の合理化を適切に図るための措置が講じられていなければならない。	評価方法基準 第5の5の 5-1(3) 原則として 等級4 難しい場合は 等級3	<ul style="list-style-type: none"> 外皮平均熱貫流率の確保 冷房期の平均日射熱取得率の確保 結露の発生を防止する対策 	評価方法基準 第5の5の 5-1(3) 等級3 新材料又は新工法等の開発に伴い建設に要する費用が縮減などされることとなった場合は 等級4
第10条 高齢者等 への配慮 (住戸内)	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措置が講じられていなければならない	評価方法基準 第5の9の 9-1(3) 等級3	<ul style="list-style-type: none"> 部屋の配置 段差のない構造（一部分を除く） 階段の勾配、蹴込み 手すりの設置 通路及び出入口の幅員の確保 寝室、便所及び浴室の面積・寸法等の確保 	評価方法基準 第5の9の 9-1(3) 等級3
第11条 高齢者等 への配慮 (共用部分)	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措置が講じられていなければならない。	評価方法基準 第5の9の 9-2(3) 等級3	<ul style="list-style-type: none"> 共用廊下の段差のない構造 共用階段の踏面・蹴込みの確保 共用階段の幅員等 	評価方法基準 第5の9の 9-2(3) 等級3

※早島町営住宅の整備基準に関する適切な措置を定める規則(平成26年3月25日)による。

本町営住宅では、本基準により建設されているため、一定の水準を満たしているといえる。

(2) 町営住宅に関わる条例・規則

○早島町営住宅管理条例(平成9年6月25日条例第11号)

改正 平成13年6月26日条例第16号 平成19年12月21日条例第13号
平成25年3月21日条例第16号 平成25年12月18日条例第38号
平成26年6月18日条例第9号 平成26年10月1日条例第17号
平成29年12月19日条例第28号 令和元年6月13日条例第7号
令和4年3月16日条例第6号

(趣旨)

第1条 この条例は、公営住宅法(昭和26年法律第193号。以下「法」という。)に基づく町営住宅及び共同施設の管理について法及び地方自治法(昭和22年法律第67号)並びにこれらに基づく命令の定めるところによるほか、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 町営住宅 町が建設、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、法の規定による国の補助に係るものをいう。
- (2) 共同施設 法第2条第9号及び公営住宅法施行規則(昭和26年建設省令第19号)第1条に規定する施設をいう。
- (3) 収入 公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号。以下「令」という。)第1条第3号に規定する収入をいう。
- (4) 町営住宅建替事業 町が施行する法第2条第15号に規定する公営住宅建替事業をいう。
- (5) 住宅監理員 法第33条の規定により町長が任命する者をいう。

(入居者の公募の方法)

第3条 町長は、入居者の公募を次の各号に掲げる方法のうち2以上の方法によって行うものとする。

- (1) 町の広報紙への掲載
- (2) テレビジョン放送
- (3) 新聞への掲載
- (4) 町庁舎その他町の区域内の適当な場所における掲示
- (5) 回覧
- (6) 町ウェブサイトへの掲載

2 前項の公募に当たっては、町長は、町営住宅の供給場所、戸数、規格、家賃、入居者資格、申込方法、選考方法の概略、入居時期その他必要な事項を公示する。

(公募の例外)

第4条 町長は、次に掲げる事由に係る者を、公募を行わず、町営住宅に入居させることができる。

- (1) 災害による住宅の滅失
- (2) 不良住宅の撤去
- (3) 公営住宅の借上げに係る契約の終了
- (4) 公営住宅建替事業による公営住宅の除却
- (5) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第59条の規定に基づく都市計画事業、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第3条第3項若しくは第4項の規定に基づく土地区画整理事業又は都市再開発法(昭和44年法律第38号)に基づく市街地再開発事業の施行に伴う住宅の除却
- (6) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第20条(第138条第1項において準用する場合を含む。)の規定による事業の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法(昭和36年法律第150号)第2条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除却
- (7) 現に公営住宅に入居している者(以下この号において「既存入居者」という。)の同居者の人数に増減があったこと又は既存入居者若しくは同居者が加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となったことにより、町長が入居者を募集しようとしている町営住宅に当該既存入居者が入居することが適切であること。
- (8) 公営住宅の入居者が相互に入れ替わることが双方の利益となること。

(入居者の資格)

第5条 町営住宅に入居することができる者は、次の各号(老人、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として別表第1で定める者(身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められる者を除く。次条第2項において「老人等」という。))にあっては第2号から第5号まで、被災市街地復興特別措置法(平成7年法律第14号)第21条に規定する被災者等にあっては第3号)のいずれの条件をも具備する者でなければならない。

- (1) 現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下同じ。)があること。

(2) その者の収入がア、イ又はウに掲げる場合に応じ、それぞれア、イ又はウに掲げる金額を超えないこと。

ア 入居者が身体障害者である場合その他の別表第2で定める場合 214,000円

イ 町営住宅が、法第8条第1項若しくは第3項若しくは激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律(昭和37年法律第150号)第22条第1項の規定による国の補助に係るもの又は法第8条第1項各号のいずれかに該当する場合において町長が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借り上げるものである場合 214,000円(ただし、当該災害発生の日から3年を経過した後は、158,000円)

ウ ア及びイに掲げる場合以外の場合 158,000円

(3) 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。

(4) その者又は同居親族が、地方税及び地方自治法(昭和22年法律第67号)第1条の3に規定する普通地方公共団体が法律又は条例に基づき徴収する料金又は負担金(以下「地方税等」という。)滞納していない者であること。

(5) 町内に住所又は勤務場所を有する者であること。

(6) その者又は同居親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)でないこと。

(入居者資格の特例)

第6条 公営住宅の借上げに係る契約の終了又は公営住宅の用途の廃止により該当公営住宅の明渡しをしようとする入居者が、当該明渡しに伴い他の町営住宅に入居の申込みをした場合においては、その者は、前条各号に掲げる条件を具備する者とみなす。

2 前条第2号イに掲げる町営住宅の入居者は、同条各号(老人等にあつては、同条第2号から第5号)に掲げる条件を具備するほか、当該災害発生の日から3年間は、なお、当該災害により住宅を失った者でなければならない。

(入居の申込み及び決定)

第7条 前2条に規定する入居資格のある者で町営住宅に入居しようとする者は、町長の定めるところにより入居の申込みをしなければならない。

2 町長は、前項の規定により入居の申込みをした者を町営住宅の入居者として決定し、その旨を当該入居者として決定した者(以下「入居決定者」という。)に対し通知するものとする。

3 町長は、借上げに係る町営住宅の入居者を決定したときは、当該入居決定者に対し、当該町営住宅の借上げの期間の満了時に町営住宅を明け渡さなければならない旨を通知しなければならない。

(入居者の選考)

第8条 入居の申込みをした者の数が入居させるべき町営住宅の戸数を超える場合の入居者の選考は、次の各号の一に該当する者のうちから行う。

(1) 住宅以外の建物若しくは場所に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者

(2) 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者

(3) 住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者

(4) 正当な事由による立退の要求を受け、適当な立退先がないため困窮している者(自己の責に帰すべき事由に基づく場合を除く。)

(5) 住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払いを余儀なくされている者

(6) 前各号に該当する者のほか現に住宅に困窮していることが明らかな者

2 町長は、第1項各号に規定する者について住宅に困窮する実情を調査し、住宅に困窮する度合いの高い者から入居者を決定する。

3 前項の場合において住宅困窮順位の定め難い者については、公開抽せんにより入居者を決定する。

4 町長は、第1項に規定する者のうち、20歳未満の子を扶養している母子及び父子並びに寡婦福祉法(昭和39年法律第129号)第6条第1項に規定する配偶者のない女子若しくは同条第2項に規定する配偶者のない男子、引揚者、炭鉱離職者、老人、心身障害者で町長が定める要件を備えている者で速やかに町営住宅に入居することを必要としている者については、第2項から前項までの規定にかかわらず、町長が割当をした町営住宅に優先的に選考して入居させることができる。

(入居補欠者)

第9条 町長は、前条の規定に基づいて入居者を選考する場合において、入居決定者のほかに補欠として入居順位を定めて必要と認める数の入居補欠者を定めることができる。

2 町長は、入居決定者が町営住宅に入居しないときは、前項の入居補欠者のうちから入居順位に従い入居者を決定しなければならない。

3 町長は、入居を許可された者が町営住宅に入居しないときあるいは空住宅ができたときは、前項の入居補欠者のうちから入居順位に従い入居させなければならない。(ただし、1カ年を経過した場合、入居の権利を失効させることができる。)

(住宅入居の手続き)

第10条 町営住宅の入居決定者は、決定のあった日から10日以内に、次の各号に掲げる手続きをしなければならない。

- (1) 連帯保証人の連署する契約書を提出すること。
- (2) 第17条の規定による敷金を納付すること。
- 2 町営住宅の入居決定者がやむを得ない事情により入居の手続きを前項に定める期間内にすることができないときは、前項の規定にかかわらず、町長が別に指示する期間内に同項各号に定める手続きをしなければならない。
- 3 町長は、特別の事情があると認める者に対しては、第1項第1号の規定による請書に連帯保証人の連署を必要としないこととすることができる。
- 4 町長は、町営住宅の入居決定者が第1項又は第2項に規定する期間内に第1項の手続きをしないときは、町営住宅の入居の決定を取り消すことができる。
- 5 町長は、町営住宅の入居決定者が第1項又は第2項の手続きをしたときは、当該入居決定者に対して速やかに町営住宅の入居可能日を通知しなければならない。
- 6 町営住宅の入居決定者は、前項により通知された入居可能日から10日以内に入居しなければならない。ただし、特に町長の承認を受けたときは、この限りではない。
- 7 前項の規定により入居した者は、入居した日から14日以内に世帯全員が記載されている住民票の写しを提出しなければならない。

(連帯保証人)

第10条の2 第10条第1項第1号の連帯保証人は、規則で定める要件を具備する者で、町長が適当と認める者でなければならない。

2 入居者は、連帯保証人に次の各号のいずれかに定める事実が発生したときは遅滞なく、新たに連帯保証人を定め、町長の承認を得なければならない。

- (1) 死亡し、又は解散したとき。
- (2) 住所若しくは居所が不明となったとき。
- (3) 失業その他保証能力を減少させ、又は喪失させる事由が生じたとき。
- 3 入居者は、連帯保証人を変更しようとするときは、町長の承認を得なければならない。
- 4 入居者は、連帯保証人について規則で定める事項に変更が生じたときは、速やかに、町長に届け出なければならない。

(賃貸借契約の期間)

第10条の3 賃貸借契約の期間は、3年以内で町長が定める期間とする。

2 町営住宅の賃貸借契約を締結した入居者は、当該賃貸借契約期間の更新を行おうとするときは、町長に対して契約期間満了の3月前までに、更新の手続きを行わなければならない。

3 前項において、更新される期間は3年以内で町長が定める期間とする。

4 町長は、納期限後の未納家賃があるとき、又は第21条から第25条までの規定に違反している場合は、更新手続を行わないものとする。

(同居の承認)

第11条 町営住宅の入居者は、当該町営住宅への入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、町長の承認を得なければならない。

(入居の承継)

第12条 町営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時、又は退去時に当該入居者と同居していた者が引き続き当該町営住宅に居住を希望するときは、当該入居者と同居していた者は、公営住宅法施行規則第11条で定めるところにより、町長の承認を得なければならない。この場合において、承継される期間は、第10条の3第1項又は第3項で定めた契約の残存期間とする。

(家賃の決定)

第13条 町営住宅の毎月の家賃は、毎年度、次条第3項の規定により認定された収入(同条第4項の規定により更正された場合には、その更正後の収入。第26条において同じ。)に基づき、近傍同種の住宅の家賃(第3項の規定により定められたものをいう。以下同じ。)以下で令第2条に規定する方法により算出した額とする。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第33条第1項の規定による請求を行ったにもかかわらず、町営住宅の入居者が、その請求に応じないときは、当該町営住宅の家賃は近傍同種の住宅の家賃とする。

2 令第2条第1項第4号に規定する事業主体の定める数値は、町長が別に定めるものとする。

3 第1項の近傍同種の住宅の家賃は、毎年度、令第3条に規定する方法により算出した額とする。

(収入の申告等)

第14条 入居者は、毎年度、町長に対し、収入を申告しなければならない。

2 前項に規定する収入の申告は公営住宅法施行規則第8条に規定する方法によるものとする。

3 町長は、第1項の規定による収入の申告に基づき、収入の額を認定し、当該額を入居者に通知するものとする。

4 入居者は、前項の認定に対し、町長の定めるところにより意見を述べることができる。この場合において、町長は、意見の内容を審査し、当該意見に理由があると認めるときは当該認定を更正するものとする。

(家賃の減免又は徴収猶予)

第 15 条 町長は、次の各号に掲げる特別の事情がある場合においては、家賃の減免又は徴収の猶予をすることができる。

- (1) 入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき。
- (2) 入居者又は同居者が病気にかかったとき。
- (3) 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき。
- (4) その他前各号に準ずる特別の事情があるとき。

(家賃の納付)

第 16 条 町長は、入居者から第 10 条第 5 項の入居可能日から当該入居者が町営住宅を明け渡した日(第 29 条第 1 項又は第 34 条第 1 項の規定による明渡しの期限として指定した日の前日又は明け渡した日のいずれか早い日、第 39 条第 1 項による明渡しの請求のあったときは明渡しの請求のあった日)までの間、家賃を徴収する。

- 2 入居者は、毎月末(月の途中で明け渡した場合は明け渡した日)までに、その月分を納付しなければならない。
- 3 入居者が新たに住宅に入居した場合又は住宅を明け渡した場合においてその月の使用期間が 1 月に満たないときは、その月の家賃は日割計算による。
- 4 入居者が第 38 条に規定する手続きを経ないで住宅を立退いたときは、第 1 項の規定にかかわらず、町長が明渡しの日を認定し、その日までの家賃を徴収する。

(敷金)

第 17 条 町長は、入居者から入居時における 3 月分の家賃に相当する金額の範囲内において敷金を徴収するものとする。

- 2 町長は、第 15 条の各号の一に掲げる特別の事情がある場合においては、敷金の減免又は徴収の猶予をすることができる。
- 3 入居者が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、町は敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、入居者は町に対し、敷金をもって賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務の不履行の弁済に充ててことを請求することができない。
- 4 第 1 項に規定する敷金は、入居者が住宅を明け渡すとき、これを還付する。ただし、賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務の不履行又は損害賠償金があるときは、敷金のうちからこれを控除した額を還付する。
- 5 敷金には利子を付けない。

(敷金の運用等)

第 18 条 町長は、敷金を国債、地方債又は社債の取得、預金、土地の取得費に充てる等安全確実な方法で運用しなければならない。

- 2 前項の規定により運用して得た利益金は、共同施設の整備に要する費用に充てる等入居者の共同の利便のために使用するものとする。

(修繕費用の負担)

第 19 条 町営住宅及び共同施設の修繕に要する費用(畳の表替え、ふすまの張り替え、破損ガラスの取替え等の軽微な修繕及び給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用を除く。)は、町の負担とする。

- 2 町長は、前項の規定にかかわらず、借上げ町営住宅の修繕費用に関しては別に定めるものとする。
- 3 入居者の責に帰すべき事由によって町営住宅及び共同施設の修繕の必要が生じたときは、第 1 項の規定にかかわらず、入居者は、町長の選択に従い修繕し、又はその費用を負担しなければならない。

(入居者の費用負担義務)

第 20 条 次の各号に掲げる費用は、入居者の負担とする。

- (1) 電気、ガス、水道及び下水道の使用料
- (2) 汚物及びじんかいの処理に要する費用
- (3) 共同施設の維持、運営に要する費用
- (4) 前条第 1 項において町が負担することとされているもの以外の町営住宅及び共同施設の修繕に要する費用

(入居者の注意義務等)

第 21 条 入居者は、町営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

- 2 入居者の責に帰すべき事由により、町営住宅又は共同施設が滅失又はき損したときは、入居者が原形に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。
- 3 入居者は、周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

(禁止行為)

第 21 条の 2 入居者等は、第 2 条第 1 項第 1 号及び第 2 号に規定する施設（以下「町営住宅等」という。）の敷地内で、次の各号に該当する行為を行ってはならない。

- (1) 犬(身体障害者補助犬(身体障害者補助犬法(平成 14 年法律第 49 号)第 2 条に規定する身体障害者補助犬をいう。))を除く。)、猫、鳥、その他著しく他人の平穩を害し、又は他人に不快感を与えるおそれのある動物の飼育又は餌付け行為(一時預かりを含む。)
 - (2) 保安上、衛生上有害なもの又は危険なものを持ち込む行為
 - (3) 故意又は過失により建物又は施設を損傷し、損害を与える行為
 - (4) 町営住宅等を不衛生な状態とする行為
 - (5) 町営住宅等及びその敷地内で、粗暴な言動により、近隣住民に対し、精神的苦痛若しくは著しい不安若しくは恐怖を与える行為又は日常生活の平穩を妨げる行為
 - (6) 第 11 条の承認を受けずに町営住宅入居申込書に記載された者以外の者を同居させる行為
 - (7) 町営住宅等の敷地内へ樹木を持ち込み、植樹する行為
 - (8) 家庭菜園等により町営住宅等の敷地を占有する行為
 - (9) 許可なく町営住宅等の敷地内に駐車する行為
 - (10) その他町長が必要と認めて禁止する行為
- 2 入居者は、入居の際に指定された駐車施設において、次の各号に該当する行為を行ってはならない。
- (1) 自動車を格納するために車庫等の工作物を設置する行為
 - (2) 町営住宅管理上支障となる行為や他の入居者に迷惑となる行為
 - (3) 故意又は過失により駐車施設を損傷し、損害を与える行為
 - (4) 車両以外のものを置く行為
 - (5) 他人に転貸する行為
 - (6) その他町長が必要と認めて禁止する行為

(町営住宅を使用しないときの届出)

第 22 条 入居者が町営住宅を引き続き 15 日以上使用しないときは、町長の定めるところにより届出をしなければならない。

(転貸等の禁止)

第 23 条 入居者は、町営住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。

(用途の制限)

第 24 条 入居者は、町営住宅を住宅以外の用途に使用してはならない。

(増築等の制限)

第 25 条 入居者は、町営住宅を模様替えし、又は増築してはならない。ただし、原状回復又は撤去が容易である場合において、町長の承認を得たときは、この限りでない。

2 町長は、前項の承認を行うに当たり、入居者が当該町営住宅を明け渡すときは、入居者の費用で原状回復又は撤去を行うことを条件とするものとする。

3 第 1 項の承認を得ずに町営住宅を模様替えし、又は増築したときには、入居者は、自己の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。

(収入超過者等に関する認定)

第 26 条 町長は、毎年度、第 14 条第 3 項の規定により認定した入居者の収入の額が第 5 条第 2 号の金額を超え、かつ、当該入居者が、町営住宅に引き続き 3 年以上入居しているときは、当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を通知する。

2 町長は、第 14 条第 3 項の規定により認定した入居者の収入の額が最近 2 年間引き続き令第 9 条に規定する金額を超え、かつ、当該入居者が、町営住宅に引き続き 5 年以上入居している場合にあっては、当該入居者を高額所得者として認定し、その旨を通知する。

3 入居者は、前 2 項の認定に対し、町長の定めるところにより意見を述べることができる。この場合において、町長は、意見の内容を審査し、必要があれば当該認定を更正する。

(明渡し努力義務)

第 27 条 収入超過者は、町営住宅を明け渡すように努めなければならない。

(収入超過者に対する家賃)

第 28 条 第 26 条第 1 項の規定により、収入超過者と認定された入居者は第 13 条第 1 項の規定にかかわらず、当該認定に係る期間(当該入居者が期間中に町営住宅を明け渡した場合にあっては当該認定の効力が生じる日から当該明渡しの日までの間)、毎月、次項に規定する方法により算出した額を家賃として支払わなければならない。

2 町長は前項に定める家賃を算出しようとするときは、収入超過者の収入を勘案し近傍同種の住宅の家賃以下で、令第 8 条第 2 項に規定する方法によらなければならない。

3 第 15 条及び第 16 条の規定は、第 1 項の家賃について準用する。

(高額所得者に対する明渡し請求)

第 29 条 町長は、高額所得者に対し、期限を定めて当該町営住宅の明渡しを請求するものとする。

- 2 前項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して6月を経過した日以後の日でなければならない。
- 3 第1項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに当該町営住宅を明け渡さなければならない。
- 4 町長は、第1項の規定による請求を受けた者が次の各号の一に掲げる特別の事情がある場合においては、その申出により、明渡しの期限を延長することができる。
 - (1) 入居者又は同居者が病気にかかっているとき。
 - (2) 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき。
 - (3) 入居者又は同居者が近い将来において定年退職する等の理由により、収入が著しく減少することが予想されるとき。
 - (4) その他前各号に準ずる特別の事情があるとき。

(高額所得者に対する家賃等)

第30条 第26条第2項の規定により高額所得者と認定された入居者は第13条第1項及び第28条第1項の規定にかかわらず、当該認定に係る期間(当該入居者が期間中に町営住宅を明け渡した場合にあっては、当該認定の効力が生じる日から当該明渡しの日までの間)、毎月、近傍同種の住宅の家賃を支払わなければならない。

2 前条第1項の規定による請求を受けた高額所得者が同項の期限が到来しても町営住宅を明け渡さない場合には、町長は、同項の期限が到来した日の翌日から当該町営住宅の明け渡しを行う日までの期間について、近傍同種の住宅の家賃の2倍に相当する額の金銭を徴収することができる。

3 第15条の規定は第1項の家賃及び前項の金銭に、第16条の規定は第1項の家賃にそれぞれ準用する。
(住宅のあっせん等)

第31条 町長は、収入超過者に対して当該収入超過者から申出があった場合その他必要があると認める場合においては、他の適当な住宅のあっせん等を行うものとする。この場合において町営住宅の入居者が公共賃貸住宅等公的資金による住宅への入居を希望したときは、その入居を容易にするように特別の配慮をしなければならない。

(期間通算)

第32条 町長が第6条第1項の規定による申込みをした者を他の町営住宅に入居させた場合における第26条から前条までの規定の適用については、その者が公営住宅の借上げに係る契約の終了又は法第44条第3項の規定による公営住宅の用途の廃止により明渡しをすべき公営住宅に入居していた期間は、その者が明渡し後に入居した当該他の町営住宅に入居している期間に通算する。

2 町長が第35条の規定による申出をした者を町営住宅建替事業により新たに整備された町営住宅に入居させた場合における第26条から前条までの規定の適用については、その者が当該町営住宅建替事業により除却すべき公営住宅に入居していた期間は、その者が当該新たに整備された町営住宅に入居している期間に通算する。

(収入状況の報告の請求等)

第33条 町長は、第13条第1項、第28条第1項若しくは第30条第1項の規定による家賃の決定、第15条(第28条第3項又は第30条第3項において準用する場合を含む。)の規定による家賃若しくは金銭の減免若しくは徴収の猶予、第17条第2項による敷金の減免若しくは徴収の猶予、第29条第1項の規定による明渡しの請求、第31条の規定によるあっせん等又は第35条の規定による町営住宅への入居の措置に関し必要があると認めるときは、入居者の収入の状況について、当該入居者若しくはその雇主、その取引先その他の関係人に報告を求め、又は官公署に必要な書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めることができる。

2 町長は、前項に規定する権限を当該職員を指定して行わせることができる。

3 町長又は当該職員は、前2項の規定によりその職務上知り得た秘密を漏らし、又は盗用してはならない。
(建替事業による明渡請求等)

第34条 町長は、町営住宅建替事業の施行に伴い、必要があると認めるときは、法第38条第1項の規定に基づき、除却しようとする町営住宅の入居者に対し期限を定めて、その明渡しを請求することができるものとする。

2 前項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに当該町営住宅を明け渡さなければならない。

3 前項の規定は、第30条第2項の規定を準用する。この場合において、第30条第2項中「前条第1項」とあるのは「第34条第2項」と、「高額所得者」とあるのは「入居者」と読み替えるものとする。

(新たに整備される町営住宅への入居)

第35条 町営住宅建替事業の施行により除却すべき公営住宅の除却前の最終の入居者が、法第40条第1項の規定により、当該建替事業により新たに整備される町営住宅に入居を希望するときは、町長の定めるところにより、入居の申出をしなければならない。

(公営住宅建替事業に係る家賃の特例)

第36条 町長は、前条の申出により公営住宅の入居者を新たに整備された町営住宅に入居させる場合において、新たに入居する町営住宅の家賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の居

住の安定を図るため必要があると認めるときは、第13条第1項、第28条第1項又は第30条第1項の規定にかかわらず、令第11条で定めるところにより当該入居者の家賃を減額するものとする。

(公営住宅の廃止による他の町営住宅への入居の際の家賃の特例)

第37条 町長は、法第44条第3項の規定による公営住宅の用途の廃止による公営住宅の除却に伴い当該公営住宅の入居者を他の町営住宅に入居させる場合において、新たに入居する町営住宅の家賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の住居の安定を図るため必要があると認めるときは、第13条第1項、第28条第1項又は第30条第1項の規定にかかわらず、令第11条で定めるところにより当該入居者の家賃を減額するものとする。

(住宅の検査)

第38条 入居者は、町営住宅を明け渡そうとするときは、5日前までに町長に届け出て住宅監理員又は町長の指定する者の検査を受けなければならない。

2 入居者は、第25条の規定により町営住宅を模様替し、又は増築したときは、前項の検査のときまでに、入居者の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。

(住宅の明渡請求)

第39条 町長は、入居者が次の各号の一に該当する場合において、当該入居者に対し、当該町営住宅の明渡しを請求することができる。

- (1) 不正の行為によって入居したとき。
- (2) 家賃を3月以上滞納したとき。
- (3) 当該町営住宅又は共同施設を故意にき損したとき。
- (4) 正当な事由によらないで15日以上町営住宅を使用しないとき。
- (5) 第11条、第12条及び第21条から第25条までの規定に違反したとき。
- (6) 町営住宅の借上げの期間が満了するとき。
- (7) 入居者又は同居者が暴力団員であることが判明したとき。

2 前項の規定により町営住宅の明渡しを請求を受けた入居者は、速やかに当該町営住宅を明け渡さなければならない。

3 町長は、第1項第1号の規定に該当することにより同項の請求を行ったときは、当該請求を受けた者に対して、入居した日から請求の日までの期間については、近傍同種の住宅の家賃の額とそれまでに支払を受けた家賃の額との差額に法定利率の割合による支払期後の利息を付した額の金銭を、請求の日の翌日から当該町営住宅の明渡しを行う日までの期間については、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額の金銭を徴収することができる。

4 町長は、第1項第2号から第5号までの規定に該当することにより同項の請求を行ったときは、当該請求を受けた者に対し、請求の日の翌日から当該町営住宅の明渡しを行う日までの期間については、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額の金銭を徴収することができる。

5 町長は、町営住宅が第1項第6号の規定に該当することにより同項の請求を行う場合には、当該請求を行う日の6月前までに当該入居者にその旨を通知しなければならない。

6 町長は、町営住宅の借上げに係る契約が終了する場合には、当該町営住宅の賃貸人に代わって、入居者に借地借家法(平成3年法律第90号)第34条第1項の通知をすることができる。

(駐車場)

第40条 入居者は駐車施設を適正に使用しなければならない。

2 駐車場の使用料は、近傍同種の駐車場の使用料を限度として、町長が定めるものとする。

(町営住宅監理員及び町営住宅管理人)

第41条 町営住宅監理員は、町長が町職員のうちから任命する。

2 町営住宅監理員は、町営住宅及び共同施設の管理に関する事務をつかさどり、町営住宅及びその環境を良好な状況に維持するよう入居者に必要な指導を与える。

3 町長は、町営住宅監理員の職務を補助させるため、町営住宅管理人を置くことができる。

4 町営住宅管理人は、町営住宅監理員の指揮を受けて、修繕すべき箇所等の報告等、入居者との連絡の事務を行う。

5 第1項から前項までに規定するもののほか、町営住宅監理員及び町営住宅管理人に関し必要な事項は、町長が別に定める。

(立入検査)

第42条 町長は、町営住宅の管理上必要があると認めるときは、住宅監理員若しくは町長の指定した者に町営住宅の検査をさせ、又は入居者に対して適当な指示をさせることができる。

2 前項の検査において、現に使用している町営住宅に立ち入るときは、あらかじめ、当該町営住宅の入居者の承諾を得なければならない。

3 第1項の規定により検査に当たる者は、その身分を示す証票を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(罰則)

第43条 町長は、入居者が詐欺その他の不正行為により家賃の全部又は一部の徴収を免れたときは、その徴収を免れた金額の5倍に相当する金額以下の過料を科する。

(その他)

第 44 条 この条例の施行に必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、附則第 5 項の規定は、平成 10 年 4 月 1 日から施行する。

(関係条例の廃止)

2 早島町営住宅管理条例(昭和 37 年 6 月 30 日。以下「旧条例」という。)は廃止する。

(経過措置)

3 公営住宅法の一部を改正する法律(平成 8 年法律第 55 号)による改正前の公営住宅法の規定に基づいて供給された町営住宅又は共同施設については、平成 10 年 3 月 31 日までの間は、この条例(以下「新条例」という。)第 3 条第 2 項、第 4 条第 8 号、第 5 条、第 6 条、第 11 条から第 18 条まで、第 21 条から第 37 条まで及び第 39 条の規定は適用せず、旧条例第 3 条第 2 項、第 4 条第 6 号、第 7 号及び第 9 号、第 5 条、第 10 条から第 16 条まで、第 19 条から第 31 条まで及び第 33 条並びに附則第 5 項及び第 6 項の規定は、なおその効力を有する。

4 前項の町営住宅については、平成 10 年 3 月 31 日までの間は、新条例第 4 条の規定は適用せず、旧条例第 4 条第 8 号中「他の公営住宅の入居者が世帯構成に異動があったことにより当該町営住宅に」とあるのは、「現に公営住宅に入居している者(以下この号において「既存入居者」という。)の同居者の人数に増減があったこと又は既存入居者若しくは同居者が加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となったことにより、町長が入居者を募集しようとしている町営住宅に当該既存入居者が」として同条の規定の例による。

5 新条例の施行の日において現に町が低額所得者に賃貸又は転貸をするため買い取り、借り上げ、又は管理している住宅又はその入居者の共同の福祉のために必要な施設で国の補助に係るもののうち、当該住宅の入居者が旧条例第 5 条に定める条件を具備しなければならない住宅又はその入居者の共同の福祉のために必要な施設については、新条例の規定に基づいて供給された町営住宅又は共同施設とみなして新条例の規定を適用する。

6 新条例第 13 条第 1 項、第 28 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の規定による家賃の決定に関し必要な手続きその他の行為は、附則第 3 項の町営住宅又は共同施設については同項の規定にかかわらず平成 10 年 3 月 31 日以前においても、前項に規定する住宅又は施設については附則第 1 項ただし書の規定にかかわらず前項の規定の施行の前日においても、それぞれ新条例の例によりすることができる。

7 平成 10 年 4 月 1 日において現に附則第 3 項の町営住宅に入居している者の平成 10 年度から平成 12 年度までの各年度の家賃の額は、その者に係る新条例第 13 条又は第 15 条の規定による家賃の額が旧条例第 11 条、第 12 条又は第 13 条の規定による家賃の額を超える場合にあっては新条例第 13 条又は第 15 条の規定による家賃の額から旧条例第 11 条、第 12 条又は第 13 条の規定による家賃の額を控除して得た額に次の表の上欄に掲げる年度の区分に応じ同表の下欄に定める負担調整率を乗じて得た額に、旧条例第 11 条、第 12 条又は第 13 条の規定による家賃の額を加えて得た額とし、その者に係る新条例第 28 条又は第 30 条第 1 項若しくは第 3 項の規定による家賃の額が旧条例第 11 条、第 12 条又は第 13 条の規定による家賃の額に旧条例第 27 条の規定による割増賃料を加えて得た額を超える場合にあっては新条例第 28 条又は第 30 条第 1 項若しくは第 3 項の規定による家賃の額から旧条例第 11 条、第 12 条又は第 13 条の規定による家賃の額及び旧条例第 27 条の規定による割増賃料の額を控除して得た額に同表の上欄に掲げる年度の区分に応じ同表の下欄に定める負担調整率を乗じて得た額に、旧条例第 11 条、第 12 条又は第 13 条の規定による家賃の額及び旧条例第 27 条の規定による割増賃料の額を加えて得た額とする。

8 平成 10 年 4 月 1 日前に旧条例の規定によってした請求、手続きその他の行為は、新条例の相当規定によってしたものとみなす。

年度の区分	負担調整率
平成 10 年度	0.25
平成 11 年度	0.50
平成 12 年度	0.75

9 法附則第 5 項の規定による貸付けを受けて建設される町営住宅に係る第 2 条第 1 号の規定の適用については、同号中「建設、買取り及び借上げ」とあるのは「建設」と、「補助」とあるのは「補助又は法附則第 5 項の規定による無利子貸付け」とする。

附 則(平成 13 年 6 月 26 日条例第 16 号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成 19 年 12 月 21 日条例第 13 号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成 25 年 3 月 21 日条例第 16 号)

この条例は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 25 年 12 月 18 日条例第 38 号)

この条例は、平成 26 年 1 月 3 日から施行する。

附 則(平成 26 年 6 月 18 日条例第 9 号)

この条例は、平成 26 年 7 月 1 日から施行する。

附 則(平成 26 年 10 月 1 日条例第 17 号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成 29 年 12 月 19 日条例第 28 号)

この条例は、公布の日から施行する。

- 附 則(令和元年6月13日条例第7号) この条例は、公布の日から施行し、この条例による改正後の早島町町営住宅管理条例の規定は、平成31年4月1日から適用する。
- 附 則(令和4年3月16日条例第6号) この条例は、令和4年4月1日から施行する。

別表第1(第5条関係)

1	60歳以上の者
2	障害者基本法(昭和45年法律第84号)第2条に規定する障害者でその障害の程度がアからウまでに掲げる障害の種類に応じそれぞれアからウまでに定める程度である者 ア 身体障害 身体障害者福祉法施行規則(昭和25年厚生省令第15号)別表第5号の1級から4級までのいずれかに該当する程度 イ 精神障害(知的障害を除く。以下同じ。) 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令(昭和25年政令第155号)第6条第3項に規定する1級から3級までのいずれかに該当する程度 ウ 知的障害 イに規定する精神障害の程度に相当する程度
3	戦傷病者特別援護法(昭和38年法律第168号)第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が恩給法(大正12年法律第48号)別表第1号表ノ2の特別項症から第6項症まで又は同法別表第1号表ノ3の第1款症に該当する者
4	原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律(平成6年法律第117号)第11条第1項の規定により厚生労働大臣の認定を受けている者
5	生活保護法(昭和25年法律第144号)第6条第1項に規定する被保護者又は中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律(平成6年法律第30号)第14条第1項に規定する支援給付(中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律(平成19年法律第127号)附則第4条第1項に規定する支援給付を含む。)を受けている者
6	海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していない者
7	ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律(平成13年法律第63号)第2条に規定するハンセン病療養所入所者等
8	配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律(平成13年法律第31号。以下この項において「配偶者暴力防止等法」という。)第1条第2項に規定する被害者(配偶者暴力防止等法第28条の2の当該暴力を受けた者を含む。)でアからウまでのいずれかに該当するもの ア 配偶者暴力防止等法第3条第3項第3号(配偶者暴力防止等法第28条の2において読み替えて準用する場合を含む。)の一時保護、配偶者暴力防止等法第5条(配偶者暴力防止等法第28条の2において読み替えて準用する場合を含む。)の婦人保護施設による保護又は児童福祉法(昭和22年法律第164号)第23条第1項の母子生活支援施設による保護が終了した日から起算して5年を経過していない者 イ 配偶者暴力防止等法第10条第1項(配偶者暴力防止等法第28条の2において読み替えて準用する場合を含む。)の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して5年を経過していないもの ウ 婦人相談所等による「配偶者からの暴力の被害者の保護に関する証明書」が発行されている者(婦人相談所以外の配偶者暴力対応機関(配偶者暴力相談支援センター、福祉事務所及び市町村における配偶者暴力相談支援担当部署)、行政機関又は関係機関と連携して配偶者からの暴力被害者支援を行っている民間支援団体(婦人保護事業委託団体、地域ドメスティック・バイオレンス協議会参加団体及び補助金等交付団体をいう。))において確認がされている者も、上記証明書が発行されている者に含む。)
9	犯罪被害者等基本法(平成16年法律第161号)第2条第2項に規定する犯罪被害者等(8の項に規定するものを除く。)で、同条第1項に規定する犯罪等により従前の住宅に居住することが困難になったと認められるもの

別表第2(第5条関係)

1	入居者又は同居者が障害者基本法第2条に規定する障害者でその障害の程度がアからウまでに掲げる障害の種類に応じそれぞれアからウまでに定める程度である場合 ア 身体障害 別表第1の2のアに規定する程度 イ 精神障害(知的障害を除く。以下同じ。) 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令第6条第3項に規定する1級又は2級に該当する程度 ウ 知的障害 イに規定する精神障害の程度に相当する程度
2	入居者又は同居者が戦傷病者特別援護法第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が別表第1の3で規定する程度の者である場合
3	入居者又は同居者が別表第1の4、6及び7に規定する者である場合
4	入居者が60歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者である場合
5	同居者に小学校就学の始期に達するまでの者がある場合

○早島町営住宅管理規則(平成10年2月10日規則第4号)

改正 平成26年7月1日規則第9号 平成27年12月25日規則第22号
平成27年12月25日規則第22号 平成29年2月22日規則第3号
平成31年2月28日規則第25号 令和2年1月8日規則第2号
令和4年4月1日規則第6号

(趣旨)

第1条 この規則は、早島町営住宅管理条例(平成9年早島町条例第11号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(住宅替え承認の申請)

第2条 条例第4条第7号に規定する事由により町営住宅に入居を希望するとき又は同条第8号の規定により公営住宅の入居者が相互に入れ替わろうとするときは、次条に規定する町営住宅入居申込書に住宅替え承認申請書(様式第1号)を添付して、町長に提出しなければならない。

(入居の申込み)

第3条 条例第7条第1項の規定により入居の申込みをしようとする者は、早島町営住宅入居申込書(様式第2号)を町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項において、必要と認める場合はその書類を提出させることができる。

(入居の手続)

第4条 条例第10条第1項第1号に規定する契約書は、様式第3号によるものとする。

2 前項の契約書には、入居者及び連帯保証人の印鑑証明書並びに連帯保証人が法人である場合にあっては、定款、登記事項証明書並びに直前の事業年度の貸借対照表及び損益計算書のほか、町長が必要と認めるものを添付しなければならない。

(連帯保証人の要件)

第5条 条例第10条の2第1項の規定による規則で定める要件とは、次の各号によるものとする。

- (1) 独立の生計を営む者であること。
- (2) 確実な保証能力を有すると町長が認める者であること。
- (3) 地方税等の滞納のない者であること。
- (4) 公営住宅法(昭和26年法律第193号)第2条に規定する公営住宅に入居していない者であること。

(契約の更新)

第6条 条例第10条の3第2項の規定により、入居者が賃貸借契約を更新しようとするときは、次の各号に掲げる書類を町長に提出しなければならない。

- (1) 町営住宅賃貸借契約更新申請書(様式第4号)
- (2) 入居者及び同居親族に係る住民票の写し及び所得証明書その他収入の額を証する書類
- (3) 第4条第2項に規定するもの

2 町長は、前項の規定による入居者から更新の申請を受領し、次の各号に掲げる条件に該当するときは、更新するものとする。

- (1) 条例第5条に掲げる条件を具備する者であること。
- (2) 直近の契約期間中に条例に違反していないこと。

3 更新の手続は条例第10条第1項第1号の規定を準用する。この場合において、同項中「入居決定者」とあるのは「更新決定者」と読み替えるものとする。

(同居の承認の申請)

第7条 条例第11条の規定により町長の承認を受けようとする者は、町営住宅同居承認申請書(様式第5号)を町長に提出しなければならない。

(入居者・同居者異動届)

第8条 入居者が氏名を変更したとき又は同居者に出生、死亡、転出その他これに準ずる異動があったときは、速やかに、町営住宅入居者・同居者異動届(様式第6号)を町長に提出しなければならない。

(入居の承継の申請)

第9条 条例第12条の規定により入居の承継の承認を受けようとする者は、町営住宅入居承継承認申請書(様式第7号)を町長に提出しなければならない。

(収入の申告等)

第10条 条例第14条第1項に規定する収入の申告は、毎年2月末日までに、町営住宅入居者収入申告書(様式第8号)に前年中の収入状況を証明する書類を添付して、町長に提出しなければならない。

2 条例第14条第4項の規定により意見を述べようとする者は、同条第3項の規定による通知を受けた日から30日以内に、収入認定更正申出書(様式第9号)にその理由を証明する書類を添付して、町長に提出しなければならない。

(家賃の減免又は徴収猶予)

第11条 条例第15条の規定による家賃及び第17条第2項の規定による敷金の減免又は徴収の猶予を受けようとする者は、町営住宅家賃等減免(徴収猶予)申請書(様式第10号)に減免又は徴収の猶予の理由を証明する書類を添付して、町長に提出しなければならない。

(入居者の報告義務)

第12条 入居者は、町営住宅又は共同施設を滅失し、又はき損したときは、町営住宅滅失(き損)届(様式第11号)により町長に報告しなければならない。

(町営住宅を使用しないときの届出)

第13条 条例第22条に規定する届出は、町営住宅不使用届(様式第12号)によりしなければならない。

(増改築等の承認)

第14条 条例第25条ただし書の規定により承認を受けようとする者は、町営住宅増改築等承認申請書(様式第13号)を町長に提出しなければならない。

(収入基準超過者認定等の更正の申出)

第15条 条例第26条第3項の規定により意見を述べようとする者は、同条第1項又は第2項の規定による通知を受けた日から30日以内に、収入基準超過認定等更正申出書(様式第14号)にその理由を証明する書類を添付して、町長に提出しなければならない。

(明渡し期限延長の申出)

第16条 条例第29条第4項の規定により明渡し期限延長を申し出ようとする者は、町営住宅明渡し期限延長承認申出書(様式第15号)を町長に提出しなければならない。

(住宅のあっせんの申出)

第17条 条例第31条の規定により住宅のあっせんに申し出ようとする者は、住宅あっせん申出書(様式第16号)を町長に提出しなければならない。

(新たに整備される町営住宅への入居申出)

第18条 条例第35条の規定により新たに整備される町営住宅への入居を申し出ようとする者は、建替住宅入居申出書(様式第17号)を町長に提出しなければならない。

(明渡しの届出)

第19条 条例第38条第1項に規定する町営住宅の明渡しの届出は、町営住宅退去届(様式第18号)によりしなければならない。

(駐車場)

第20条 条例第40条第2項に規定する駐車場使用料は、1月1,500円とする。

(身分を示す証明書)

第21条 条例第41条第3項に規定する身分を示す証票は、町営住宅立入検査証(様式第19号)とする。

(極度額)

第22条 民法(明治29年法律第89号)第465条の2第1項に規定する極度額は、入居時点の賃料の3か月分とする。

(その他)

第23条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成10年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 平成10年4月1日前に旧規則の規定により提出された申請書その他の書類は、新規則の相当規定により提出された申請書その他の書類とみなす。

附 則(平成26年7月1日規則第9号) この規則は、平成26年7月1日から施行する。

附 則(平成27年12月25日規則第22号)抄

(施行期日)

第1条 この規則は、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成25年法律第27号。以下「番号法」という。)附則第1条第4号に掲げる規定の施行の日(平成28年1月1日)から施行する。ただし、第5条及び附則第5条の規定は、番号法附則第1条第5号に掲げる規定の施行の日から施行する。

(早島町営住宅管理規則の一部改正に伴う経過措置)

第4条 この規則の施行の際、第4条の規定による改正前の早島町営住宅管理規則の様式による用紙で、現に残存するものは、当分の間、所要の修正を加え、なお使用することができる。

附 則(平成27年12月25日規則第22号)抄

(施行期日)

第1条 この規則は、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成25年法律第27号。以下「番号法」という。)附則第1条第4号に掲げる規定の施行の日(平成28年1月1日)から施行する。ただし、第5条及び附則第5条の規定は、番号法附則第1条第5号に掲げる規定の施行の日から施行する。

第5条 この規則の施行の際、第5条の規定による改正前の早島町営住宅管理規則の様式による用紙で、現に残存するものは、当分の間、所要の修正を加え、なお使用することができる。

附 則(平成 29 年 2 月 22 日規則第 3 号)	この規則は、公布の日から施行する。
附 則(平成 31 年 2 月 28 日規則第 25 号)	この規則は、公布の日から施行する。
附 則(令和 2 年 1 月 8 日規則第 2 号)	この規則は、公布の日から施行する。
附 則(令和 4 年 4 月 1 日規則第 6 号)	この規則は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

様式第 1 号(第 2 条関係)住宅替え承認申請書[別紙参照]
 様式第 2 号(第 3 条関係)町営住宅入居申込書[別紙参照]
 様式第 3 号(第 4 条関係)契約書[別紙参照]
 様式第 4 号(第 6 条関係)町営住宅賃貸借契約更新申請書[別紙参照]
 様式第 5 号(第 7 条関係)町営住宅同居承認申請書[別紙参照]
 様式第 6 号(第 8 条関係)町営住宅入居者・同居者異動届[別紙参照]
 様式第 7 号(第 9 条関係)町営住宅入居承認申請書[別紙参照]
 様式第 8 号(第 10 条関係)町営住宅入居者収入申告書[別紙参照]
 様式第 9 号(第 10 条関係)収入認定更正申出書[別紙参照]
 様式第 10 号(第 11 条関係)町営住宅家賃減免(徴収猶予)申請書[別紙参照]
 様式第 11 号(第 12 条関係)町営住宅減失(き損)届[別紙参照]
 様式第 12 号(第 13 条関係)町営住宅不使用届[別紙参照]
 様式第 13 号(第 14 条関係)町営住宅増改築等承認申請書[別紙参照]
 様式第 14 号(第 15 条関係)収入基準超過認定等更正申出書[別紙参照]
 様式第 15 号(第 16 条関係)町営住宅明渡し期限延長承認申出書 町営住宅明渡し期限延長承認申出書[別紙参照]
 様式第 16 号(第 17 条関係)住宅あっせん申出書[別紙参照]
 様式第 17 号(第 18 条関係)建替住宅入居申出書[別紙参照]
 様式第 18 号(第 19 条関係)町営住宅退去届[別紙参照]
 様式第 19 号(第 20 条関係)町営住宅立入検査証[別紙参照]

○早島町営住宅の整備基準を定める条例(平成 25 年 3 月 21 日条例第 12 号)

(趣旨)

第 1 条 この条例は、公営住宅法(昭和 26 年法律第 193 号。以下「法」という。)第 5 条の規定に基づき、町営住宅及び共同施設(以下「町営住宅等」という。)の整備に関する基準を定めるものとする。

(健全な地域社会の形成)

第 2 条 町営住宅等は、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 3 条 町営住宅等は、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 4 条 町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 5 条 町営住宅等の敷地(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 6 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 7 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好な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 8 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措置が講じられていなければならない。

(住戸の基準)

- 第9条 町営住宅の一戸の床面積の合計(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 町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。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。
 - 3 町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措置が講じられていなければならない。

(住戸内の各部)

第10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措置が講じられていなければならない。

(共用部分)

第11条 町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措置が講じられていなければならない。

(附帯施設)

第12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13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14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15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16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。

附 則

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

○早島町営住宅の整備基準に関する適切な措置を定める規則

(平成26年3月25日規則第1号)

(趣旨)

第1条 この規則は、早島町営住宅の整備基準を定める条例(平成25年条例第12号。以下「条例」という。)第8条、第9条、第10条及び第11条の規定に基づく措置等に関し必要な事項を定めるものとする。

(熱の損失防止及びエネルギーの使用の合理化に係る措置)

第2条 条例第8条第2項における熱の損失の防止に係る措置は、住宅が住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第3条第1項の規定に基づく評価方法基準(平成13年国土交通省告示第

1347号。以下「評価方法基準」という。)第5の5の5-1(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置とする。ただし、新材料又は新工法等の開発に伴い建設に要する費用が縮減等されることとなった場合は、評価方法基準第5の5の5-1(3)の等級4の基準を満たすこととなる措置とする。

2 条例第8条第2項におけるエネルギーの使用の合理化に係る措置は、住宅の共用部分の照明設備が照明設備に係るエネルギーの効率的利用を図るためのものとして住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準(平成18年経済産業省・国土交通省告示第3号。以下「判断基準」という。)4-1から4-3までの基準を満たすこととなる措置とする。

(遮音性能の確保に係る措置)

第3条 条例第8条第3項の措置は、住宅の床及び外壁の開口部が評価方法基準第5の8の8-1(3)イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①cの基準(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①dの基準)及び評価方法基準第5の8の8-4(3)の等級2の基準を満たすこととなる措置とする。

(劣化の軽減に係る措置)

第4条 条例第8条第4項の措置は、住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級3の基準(木造の住宅にあっては、評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級2の基準)を満たすこととなる措置とする。

(配管に係る措置)

第5条 条例第8条第5項の措置は、住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第5の4の4-1(3)及び4-2(3)の等級2の基準を満たすこととなる措置とする。

(化学物質の発散による衛生上の支障の防止に係る措置)

第6条 条例第9条第3項の措置は、町営住宅の各住戸の内装の仕上げに評価方法基準第5の6の6-1(2)イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同(3)ロの等級3の基準を満たすこととなる措置とする。

(移動の利便性及び安全性の確保等に係る措置)

第7条 条例第10条の措置は、住戸内の各部が評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置とする。

(通行の用に供する共用部分における高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保に係る措置)

第8条 条例第11条の措置は、町営住宅の通行の用に供する共用部分が評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置とする。

附 則

この規則は、平成26年3月25日から施行する。

早島町営住宅長寿命化計画

発行:令和5年4月

策定:早島町建設農林課

〒701-0303

岡山県都窪郡早島町前潟360-1

TEL 086-482-0611(代表)

<http://www.town.hayashima.lg.jp>

