

早島町営住宅長寿命化計画（改定）

概要版

（令和5年4月）

早島町営住宅長寿命化計画（改定）

概要版目次

| | |
|--------------------------------|---|
| 序. 計画の概要 | 1 |
| 1. 町営住宅の実態 | 2 |
| 2. 町営住宅の供給・長寿命化の方針 | 3 |
| 3. 町営住宅の事業手法の選定 | 4 |
| 4. 定期点検・計画修繕の実施方針 | 7 |
| 5. 事業の実施予定とライフサイクルコストの算出 | 8 |

序. 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、本町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。

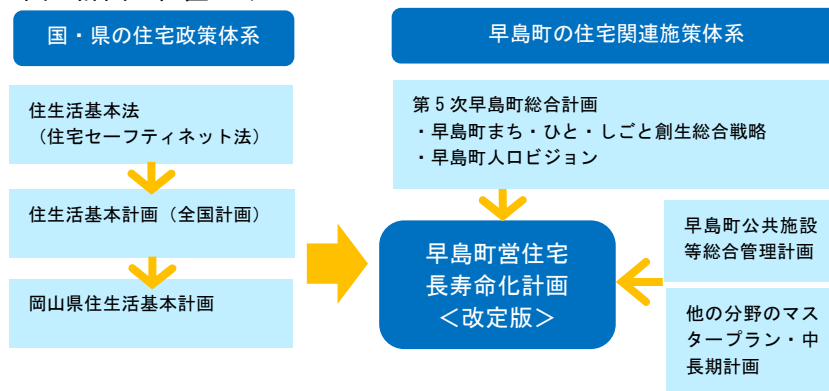
このような背景のなか、本業務は、平成 24～33 年度における町営住宅の供給・管理の方針と事業スケジュールを定めた「早島町営住宅長寿命化計画」(平成 25 年 3 月、以下「現行計画」という。)が計画期間の終了を迎えることから、国における住宅政策を取り巻く情勢の変化や上位・関連計画の改定に即して新たな計画として策定するものである。

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。

(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。

1. 町営住宅の実態

(1) 町営住宅ストックの管理状況

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。

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 m²・49.6 m²・59.9 m²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

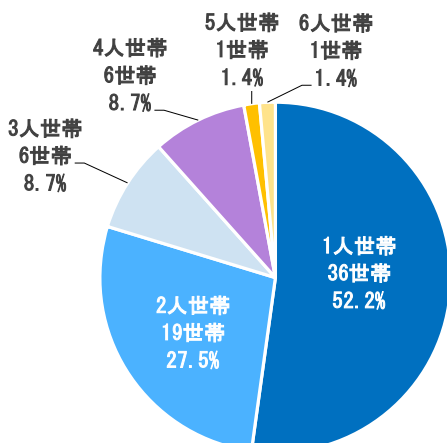
| 棟名 | 建築年度 | 構造 | 耐用年数※ | 階数 | 管理戸数 | 戸当たり専用床面積 | 戸数 |
|--------|------|-----|-------|-----|------|----------------------|------|
| A 棟 | H26 | 準耐火 | 45 年 | 2 階 | 10 戸 | 49.5 m ² | 8 戸 |
| | | | | | | 59.9 m ² | 2 戸 |
| B 棟 | H26 | 準耐火 | 45 年 | 2 階 | 8 戸 | 49.5 m ² | 8 戸 |
| C 棟 | H26 | 準耐火 | 45 年 |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

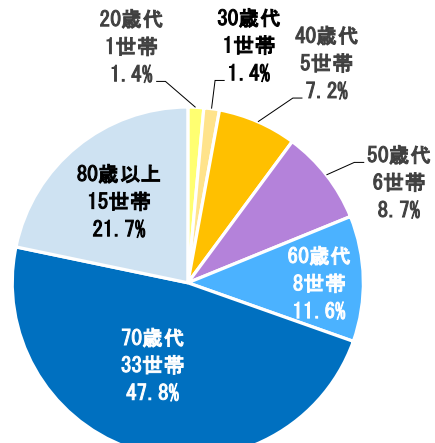
資料：早島町資料（令和 3 年 10 月 1 日現在）

(2) 入居者の状況

図：世帯人員別世帯数・割合



図：世帯主年齢別世帯数・割合



2. 町営住宅の供給・長寿命化の方針

(1) 町営住宅供給量・供給の方針

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、本町の将来世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数を推計し、その結果を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。

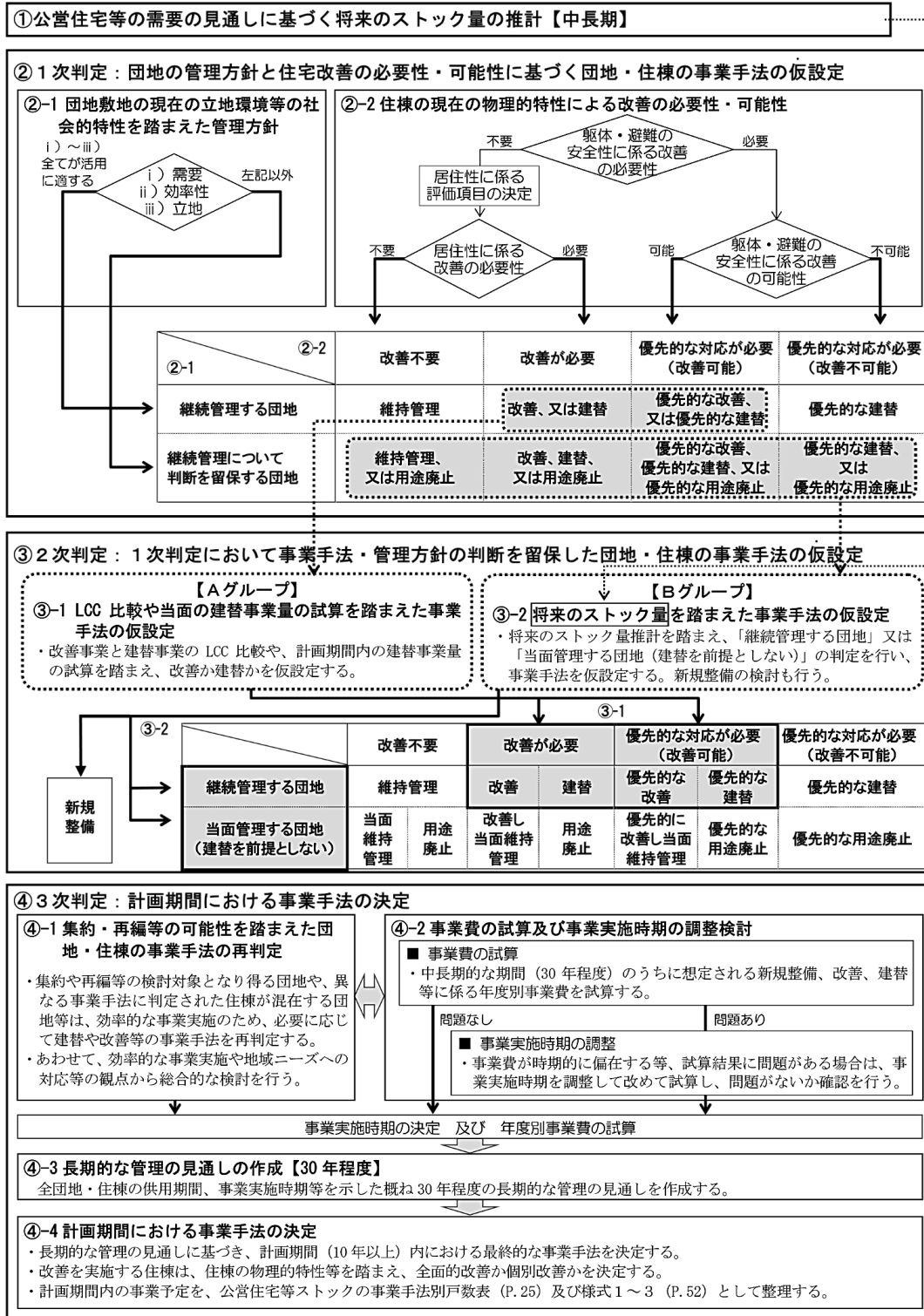
また、改善実施時期については、これまでの修繕周期や定期点検結果等を踏まえて設定することにより、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、効率的な事業実施につなげていく。

3. 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) 事業手法の判定結果

① 1次判定結果

『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』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) | 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 |

Bグループ

② 2次判定結果

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240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240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：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 | 建替 | 優先的な改善 | 優先的な建替 | 優先的な建替 |
| 継続管理する団地 | 維持管理 | | 改善 | 建替 | 優先的な改善 | 優先的な建替 | 優先的な建替 |
| 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 |

③ 3次判定結果

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 |

4. 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。

(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。

5. 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 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | | | | |
| 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

早島町営住宅噂島団地長寿命化計画（改定） 概要版

発行：令和5年4月

編集：早島町建設農林課

〒701-0303 岡山県都窪郡早島町前潟 360 番地 1