棚倉町町営住宅長寿命化計画

令和7年3月

棚　倉　町

棚倉町町営住宅長寿命化計画

－ 目　次 －

１．町営住宅長寿命化計画の背景・目的・位置づけ　1～2

１－１．背景　1
１－２．目的　2
１－３．位置づけ　2

２．計画期間　3～4

２－１．計画期間　3

３．町営住宅の状況　5～44

３－１．棚倉町の現況　5
３－２．町営住宅の概況　9
３－３．町営住宅入居者の状況（入居者台帳調査）　18
３－４．町営住宅の現状調査　21

４．長寿命化に関する基本方針　45～46

４－１．ストックの状況把握　45
４－２．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　46

５．町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定　47～88

５－１．町営住宅長寿命化計画の対象　47
５－２．団地別・住棟別状況の把握　49
５－３．団地別・住棟別の事業手法の選定　58

６．点検の実施方針　89～90

６－１．点検の実施方針　89

７．計画修繕の実施方針　91～96

７－１．計画修繕の実施方針　91

８．改善事業の実施方針　97～98

８－１．改善事業の実施方針　97

９．建替事業の実施方針　99～100

９－１．建替事業の実施方針　99

１０．長寿命化のための事業実施予定一覧　101～114

１０－１．様式1～3の作成　101

１０－２．様式1～3の作成に際しての留意点　101

１０－３．団地別の事業実施予定　102

１１．ライフサイクルコストとその縮減効果の算出　115～124

１１－１．ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方　115

１１－２．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　115

１１－３．算出結果　117

◆　提出資料（様式）

１．町営住宅長寿命化計画策定の背景・目的・位置づけ

1. 町営住宅長寿命化計画の背景・目的・位置づけ

1－1. 背景

国土交通省は、ストック重視の社会背景の下、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等について、予防保全的な維持管理を推進することで長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげていくことが、厳しい財政状況下において、効率的かつ円滑な更新を実現するために重要であるとして、平成 21 年 3 月に「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）を策定した。その後、インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議による「インフラ長寿命化基本計画（平成 25 年 11 月）及びこれに基づく「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」（平成 26 年 5 月）、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（総務省・平成 26 年 5 月）の策定など、インフラの長寿命化や公共施設等の管理計画、及び指針が定められた。これらを踏まえ、国土交通省は平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を策定した。

棚倉町（以下、「町」という）では、平成 27 年 3 月に町の最上位計画である「第 6 次棚倉町振興計画」（以下、「第 6 次振興計画」という）を策定し、将来像として掲げた「人を・心を・時をつなぐ　たなぐらまち～ほっとするわたしのふるさと～」の実現に向けて、様々な取り組みを積極的に進めてきた。町では、近年の少子高齢化や大規模災害、デジタル化など、様々な時代背景の変化に的確に対応しながら、より一層魅力と活力のある町をつくっていくため、目指す将来像を「人と緑と歴史が結び合う幸住空間　躍動　たなぐら」と新たに定め、令和 6 年 12 月に「第 7 次棚倉町振興計画」（以下、「第 7 次振興計画」という）を策定した。

町の施設管理等については、公共施設等の長寿命化、適切な更新経費の把握、施設の統廃合等を計画的に行い、将来的な財政負担の軽減・平準化を図るため、平成 29 年 3 月に「棚倉町公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という）を策定した。その後、令和 4 年 3 月に一部改訂し、公共施設等を総合的かつ計画的に管理する取り組みを進めている。

町においては、昭和 29 年以降、町営住宅を整備し、住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で住宅を供給し福祉の向上に寄与するとともに、人口減少に対する施策の一端を担ってきた。また、これら町営住宅の長寿命化を図り、効率的かつ円滑な更新を実現するため、平成 24 年 3 月に「棚倉町町営住宅長寿命化計画」を策定した。その後も 2 回の見直しを行い、各団地の維持管理計画に沿って町営住宅の長寿命化を図ってきた。

このような中、町では、令和 4 年 3 月に「総合管理計画」を改訂し、令和 6 年 12 月に「第 7 次振興計画」を新たに策定したことから、これら上位計画を踏まえて、今回新たに長寿命化計画の見直しを行う。

１－２. 目的

(1)町営住宅の長寿命化

「棚倉町町営住宅長寿命化計画」（以下、「R6 長寿命化計画」という）は、町営住宅ストックの適切なマネジメントを行うため、定期的な点検や修繕等のデータを適切に管理することで、町営住宅の状況把握や需要の見通しに基づき、団地別・住棟別に効率的で効果的な事業方法を選定するとともに、事業実施予定一覧の作成により、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を目指すものである。

なお、町営住宅の整備にあたっては、厳しい財政状況や住宅事情などから、既存ストックの活用に加え、事業の平準化を図り、効率的で効果的な事業を推進し、安全で安心して暮らせる住宅ストックの再生を目指す。

１－３. 位置づけ

「R6 長寿命化計画」は、「第 7 次振興計画」の下位計画として位置付ける。また「総合管理計画」等の関連計画と整合を図るものとする。

２．計画期間

2. 計画期間

2－1. 計画期間

計画期間の設定にあたっては 30 年程度の中長期的な管理の見通しに基づき、管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して、一定程度の計画期間を確保する必要があることから、計画期間は、令和 7 年度から令和 16 年度までの 10 年間とする。また、社会経済情勢の変化や事業の進捗状況等に応じ、関連計画の見直し等と連動して、概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行う。

棚倉町町営住宅長寿命化計画	2024					2029					2034
	R06	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16
	改定	←【5年間】→					←【5年間】→				

余　白

３. 町営住宅の状況

3. 町営住宅の状況

3－1. 棚倉町の現況

(1)人口・世帯

町の人口は令和 6 年 10 月現在で 12,373 人である。平成 12 年以降の国勢調査結果によると、平成 12 年の 16,376 人から令和 2 年には 13,343 人へと推移し、人口は減少傾向にある。その後も減少は続き、平成 12 年から令和 6 年までの 24 年間で 4,003 人減少している。

世帯数は、平成 12 年の 4,855 世帯から令和 2 年には 4,728 世帯となり減少傾向にあったが、その後大きな増減はなく、令和 6 年には 4,733 世帯と推移し、平成 12 年から令和 6 年までの 24 年間では 122 世帯減少している。

平均世帯人員は年々減少し、平成 12 年の 3.37(人/世帯)から令和 2 年に 2.82(人/世帯)、令和 6 年に 2.61(人/世帯)へと推移している。

人口が減少し、平均世帯人員が減少する中、世帯数も緩やかに減少していることから、平成 28 年 11 月に策定した「棚倉町町営住宅長寿命化計画」（以下、「H28 長寿命化計画」という）と同様に世帯の小規模化の状況が推測される。

■人口・世帯

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	単位
人口	16,376	15,795	15,062	14,295	13,343	（人）
世帯数	4,855	4,817	4,708	4,753	4,728	（世帯）
平均世帯人員	3.37	3.28	3.20	3.01	2.82	（人/世帯）
世帯人員変化率 （平均世帯人員の差/5年）	—	−0.019	−0.016	−0.038	−0.037	平均 −0.028

資料：「平成12年～令和2年国勢調査結果」(総務省統計局)（http://www.stat.go.jp/）

（参考）

	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	単位
人口	13,088	12,856	12,619	12,373	（人）
世帯数	4,745	4,729	4,732	4,733	（世帯）
平均世帯人員	2.76	2.72	2.67	2.61	（人/世帯）

資料：福島県現住人口調査（各年10月1日現在）

(2)高齢化・少子化の状況

令和 2 年国勢調査結果による町の高齢化率は 32.1%で、県平均の 31.8%をわずかに上回っている。また、高齢化率の推移は、平成 22 年及び平成 27 年に県平均をやや下回ったが、令和 2 年には再び県平均を上回っており、県平均と概ね同様の高齢化率で推移している。

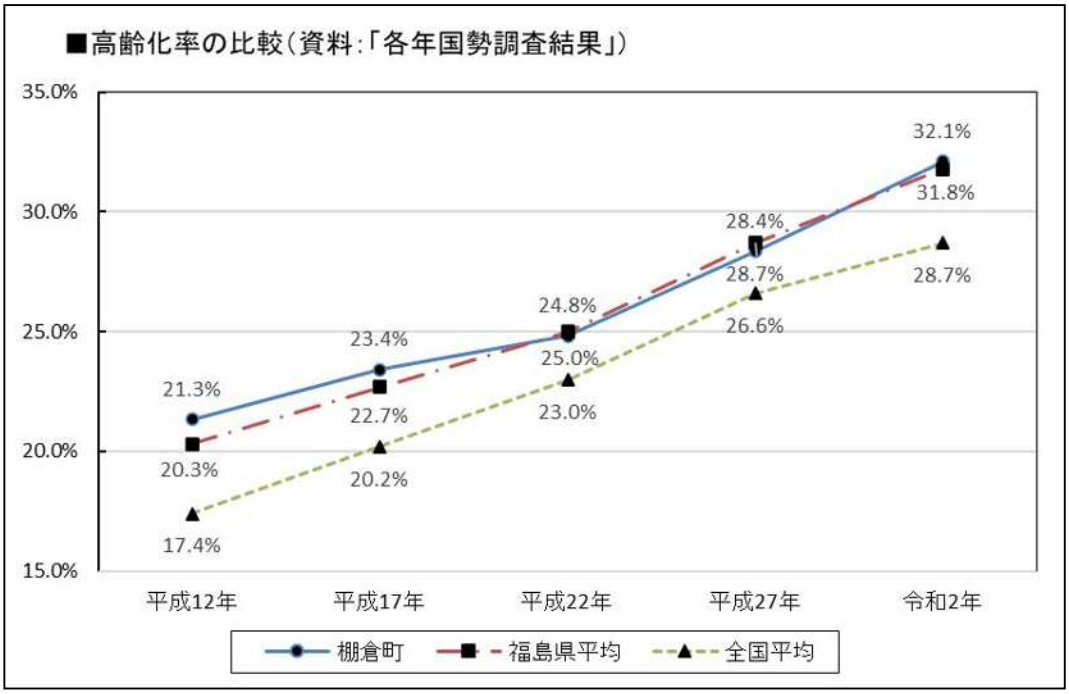
近隣市町村の高齢化率を見ると、白河市で 29.9%、東白川郡の町村では、矢祭町で 39.4%、塙町で 38.6%、鮫川村で 40.0%となっている。白河市では県平均を下回っているが、東白川郡全体で県平均を上回ることから、高齢化率の高い地域であると言える。

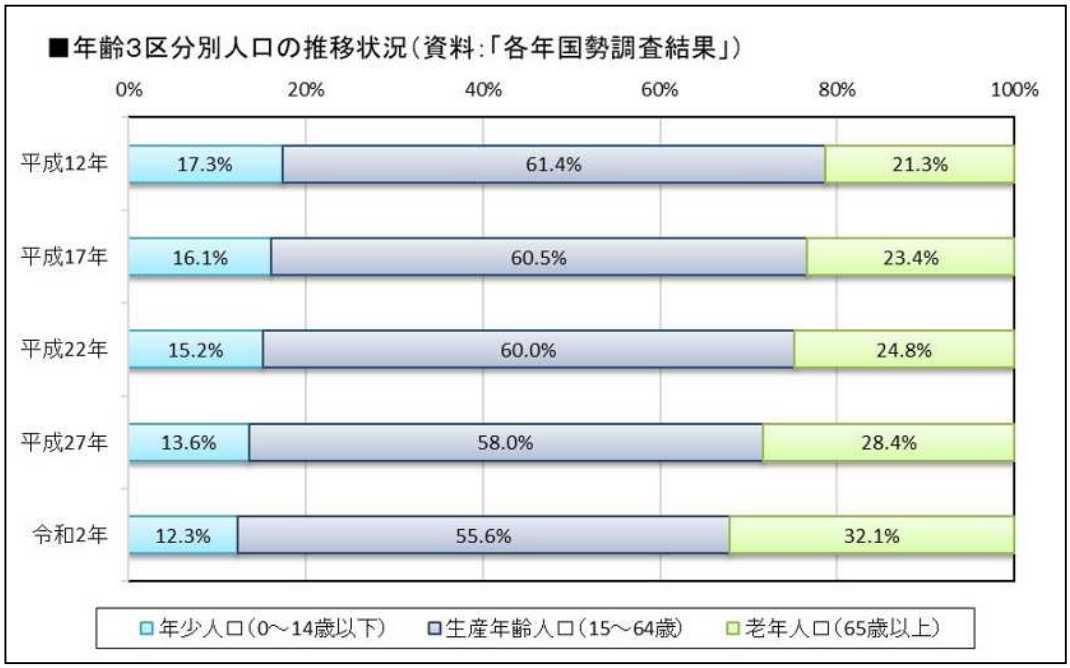
年齢 3 区分別人口の推移を見ると、平成 12 年以降の 20 年間で「年少人口」は 17.3%から 12.3%へと 5.0 ポイント減少し、一方で、「老年人口」は 21.3%から 32.1%へと 10.8 ポイント増加していることから、少子高齢化が進んでいる状況にある。

■高齢化率

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
棚倉町	21.3%	23.4%	24.8%	28.4%	32.1%
福島県平均	20.3%	22.7%	25.0%	28.7%	31.8%
全国平均	17.4%	20.2%	23.0%	26.6%	28.7%
白河市	17.6%	19.7%	22.7%	26.3%	29.9%
矢祭町	28.3%	30.7%	33.2%	35.1%	39.4%
塙町	25.8%	29.6%	31.2%	33.9%	38.6%
鮫川村	27.0%	29.7%	31.4%	34.1%	40.0%

資料:「平成12年～令和2年国勢調査結果」(総務省統計局)
(http://www.stat.go.jp/)




■年齢3区分別人口の推移状況（資料:「各年国勢調査結果」）
0%
20%
40%
60%
80%
100%
平成12年
17.3%
61.4%
21.3%
平成17年
16.1%
60.5%
23.4%
平成22年
15.2%
60.0%
24.8%
平成27年
13.6%
58.0%
28.4%
令和2年
12.3%
55.6%
32.1%
年少人口（0～14歳以下）
生産年齢人口（15～64歳）
老年人口（65歳以上）

(3)住宅の所有関係

令和 2 年国勢調査結果によると町の住宅の所有関係の比率は、持ち家が 78.6%、公営・公団・公社の借家が 3.6%、民営借家が 15.7%、給与住宅が 2.1%で、持ち家が主流となっており、福島県平均の 68.1%、白河市の 70.2%を上回る高い比率であるが、東白川郡においては、最も低い比率となっている。

住宅所有関係の推移を見ると、平成 12 年から令和 2 年の 20 年間で、「持ち家」は 75.2%から 78.6%へ 3.4 ポイント増加、「公営・公団・公社の借家」は 6.0%から 3.6%へ 2.4 ポイント減少、「民営借家」は 14.1%から 15.7%へ 1.6 ポイント増加、「給与住宅」は 4.7%から 2.1%へ 2.6 ポイント減少している。平成 12 年以降、持ち家率と民間借家率は増減を繰り返しながら増加傾向にあり、公営・公団・公社の借家率と給与住宅率は減少傾向にある。

■住宅所有関係の比較　（近隣市町村毎の割合）

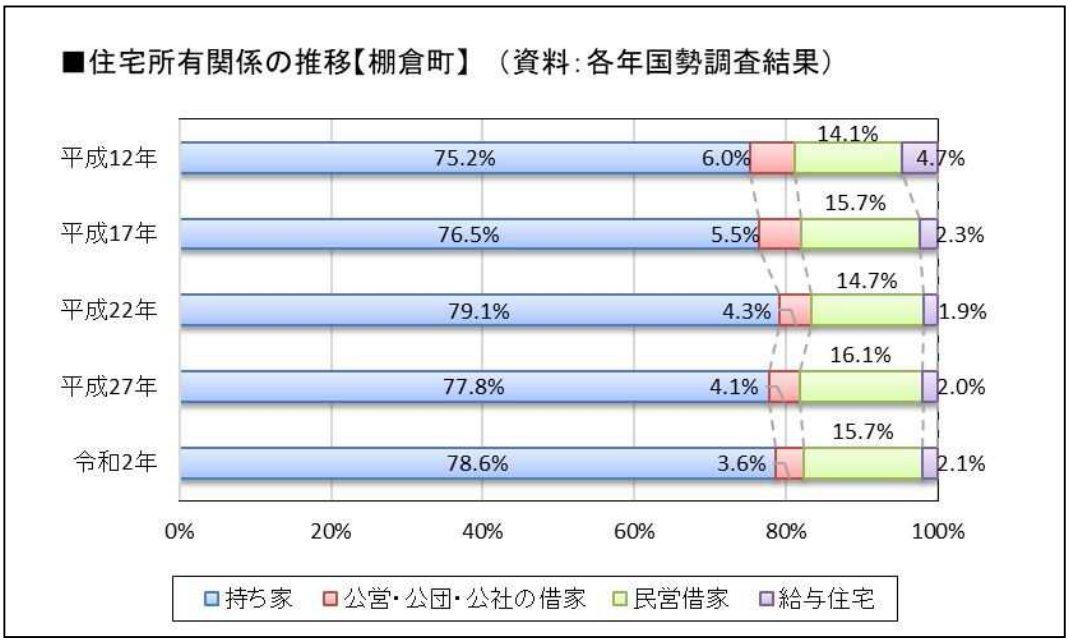
住宅に住む主世帯(※)		棚倉町	福島県平均	白河市	矢祭町	塙町	鮫川村
持ち家		78.6%	68.1%	70.2%	88.7%	84.3%	91.0%
借家	公営・公団・公社の借家	3.6%	5.2%	4.9%	4.8%	5.2%	7.8%
	民営借家	15.7%	23.6%	21.5%	6.3%	8.2%	0.9%
	給与住宅	2.1%	3.1%	3.4%	0.2%	2.3%	0.3%
計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

資料:「令和2年国勢調査結果(10月1日現在)」(総務省統計局)(http://stat.go.jp/)
※住宅に住む一般世帯のうち、間借りを除く世帯数

■住宅所有関係の推移　（棚倉町年別の割合）

住宅に住む主世帯(※)		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		令和2年	
		世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率
持ち家		3,555	75.2%	3,575	76.5%	3,619	79.1%	3,608	77.8%	3,640	78.6%
借家	公営・公団・公社の借家	282	6.0%	259	5.5%	197	4.3%	189	4.1%	167	3.6%
	民営借家	666	14.1%	733	15.7%	674	14.7%	746	16.1%	726	15.7%
	給与住宅	224	4.7%	109	2.3%	86	1.9%	95	2.0%	100	2.1%
計		4,727	100.0%	4,676	100.0%	4,576	100.0%	4,638	100.0%	4,633	100.0%

資料:「平成12年～令和2年国勢調査結果(各年10月1日現在)」(総務省統計局)(http://stat.go.jp/)
※住宅に住む一般世帯のうち、間借りを除く世帯数



3－2. 町営住宅の概況

(1). 管理戸数

令和 6 年 7 月現在の町営住宅の管理戸数は、町営住宅が 11 団地 68 棟 192 戸で、各団地の管理戸数は下表のとおりとなっている。

「H28 長寿命化計画」以降、真町団地で 6 棟 6 戸、中豊団地で 5 棟 5 戸、東中居団地で 3 棟 3 戸、祖父岡団地で 4 棟 4 戸、南町西団地で 1 棟 2 戸、計 19 棟 20 戸を用途廃止している。祖父岡団地については、団地自体を用途廃止としている。

■町営住宅管理戸数　（令和6年7月現在）

【公営住宅】

団地名		住棟名	建設年度	経過年数	構造規模	種別	間取り	戸当り床面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数
01	真町団地	1.2.5.7.9	S29	70年	木造平屋	旧1種	3DK	36.30 ㎡	5,641.09 ㎡	第一種中高層住居専用地域	借地	5	5
		2.3.7.9	S39	60年	木造平屋	旧1種	3DK	36.30 ㎡				4	4
		1.3.4.5.6	S39	60年	木造平屋	旧2種	2DK	33.30 ㎡				5	5
		1～10	S40	59年	木造平屋	旧2種	2DK	33.00 ㎡				10	10
								計	5,641.09 ㎡			**24**	**24**
02	中豊団地	3.6	S35	64年	木造平屋	旧2種	2DK	28.87 ㎡	6,052.41 ㎡	指定なし	借地	2	2
		5.6.10	S37	62年	木造平屋	旧1種	2DK	36.00 ㎡				3	3
		13.14.15.17	S37	62年	木造平屋	旧2種	2DK	31.30 ㎡				4	4
								計	6,052.41 ㎡			**9**	**9**
03	東中居団地	4,6,7,10	S40	59年	木造平屋	旧2種	2DK	33.00 ㎡	2,181.66 ㎡	第一種中高層住居専用地域	借地	4	4
								計	2,181.66 ㎡			**4**	**4**
04	南町西団地	1･2,3･4,5･6,7･8,9･10,15･16,17･18,19･20	S43	56年	準耐火構造簡平	旧2種	2DK	33.12 ㎡	2,602.61 ㎡	第一種中高層住居専用地域	借地	8	16
								計	2,602.61 ㎡			**8**	**16**
05	南町東団地	1～4,5～8 9～11 12～15	S54	45年	準耐火構造簡二	旧2種	3DK	62.29 ㎡	2,499.49 ㎡	第一種中高層住居専用地域	町有地	4	15
								計	2,499.49 ㎡			**4**	**15**
06	鷹匠町団地	1･2,3･4,7･8,9･10	S45	54年	準耐火構造簡平	旧2種	2DK	33.95 ㎡	3,034.55 ㎡	第一種中高層住居専用地域	借地（一部町有地）	4	8
								計	3,034.55 ㎡			**4**	**8**
07	小山下北団地	1～5 6～10 11～15	S47	52年	準耐火構造簡平	旧2種	2DK	36.52 ㎡	1,933.18 ㎡	第一種中高層住居専用地域	町有地	3	15
								計	1,933.18 ㎡			**3**	**15**
08	小山下南団地	1～5 6～10 11～15 16～20	S48	51年	準耐火構造簡平	旧2種	3DK	41.57 ㎡	3,507.55 ㎡	第一種中高層住居専用地域	借地（一部町有地）	4	20
								計	3,507.55 ㎡			**4**	**20**
09	日向前団地	1～5 6～10	S49	50年	準耐火構造簡平	旧2種	3DK	41.57 ㎡	3,344.26 ㎡	第一種中高層住居専用地域	借地	2	10
		11～15	S52	47年	準耐火構造簡平	旧2種	3DK	50.35 ㎡				1	5
								計	3,344.26 ㎡			**3**	**15**

3. 町営住宅の状況

■町営住宅管理戸数　（令和6年7月現在）

【公営住宅】

団地名		住棟名	建設年度	経過年数	構造規模	種別	種別	間取り－戸当り床面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数
10	西中居団地	101・102 201・202 301・302	H3	33年	耐火構造 中層3階	旧1種	3DK	67.84 ㎡	1,852.43 ㎡	第一種 住居地域	町有地	1	6
		103～106 203～206 303～306				旧2種	3DK	67.42 ㎡					12
								計	1,852.43 ㎡			1	18
11	愛宕平団地	111・114	H8	28年	耐火構造 中層4階	旧1種	2DK	65.24 ㎡	5,440.23 ㎡	第一種 住居地域	町有地	1	2
		121・124 131・134 141・144				旧1種	3DK	77.09 ㎡					6
		112・113				旧2種	2DK	62.97 ㎡					2
		122・123 132・133 142・143				旧2種	3DK	74.83 ㎡					6
		211・214	H10	26年	耐火構造 中層4階	新法	2DK	65.24 ㎡				1	2
		221・224 231・234 241・244					3DK	77.09 ㎡					6
		212・213					2DK	62.97 ㎡					2
		222・223 232・233 242・243					3DK	74.83 ㎡					6
		311・312	H12	24年	耐火構造 中層4階	新法	2DK	62.97 ㎡				1	2
		321・322 331・332 341・342					3DK	74.83 ㎡					6
		411・412	H12	24年	耐火構造 中層4階	新法	2DK	65.24 ㎡				1	2
		421・422 431・432 441・442					3DK	77.09 ㎡					6
								計	5,440.23 ㎡			4	48
										公営住宅	計	68	192

(2)構造、建設年次

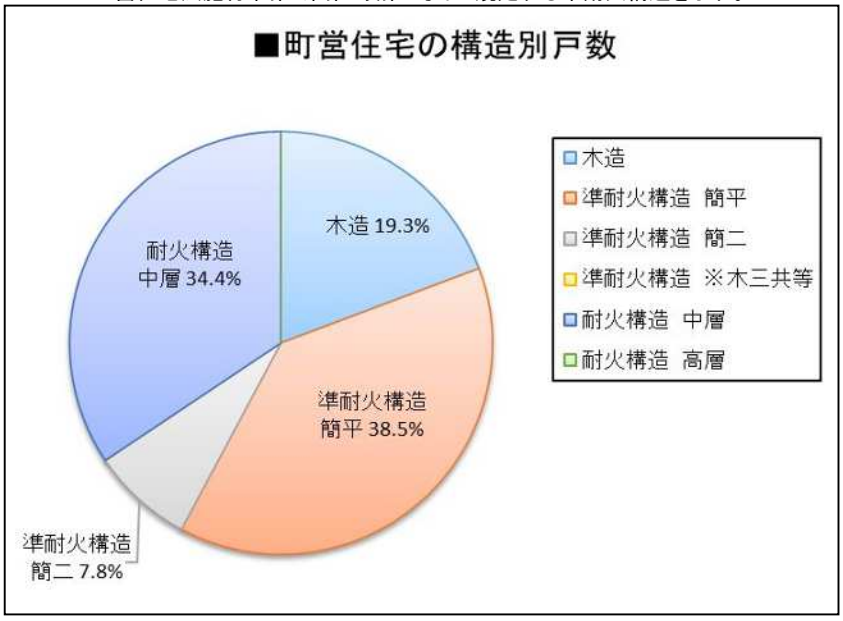
町営住宅の構造は木造、準耐火構造簡平、準耐火構造簡二、耐火構造中層となっている。建設年次別にみると、昭和 29 年以降平成 12 年までは継続的に整備されている。木造は昭和 29 年度～40 年度、準耐火構造簡平・簡二は昭和 43 年度～54 年度、耐火構造中層は平成 3 年度～12 年度の建設となっている。平成 13 年度以降、新規住宅の整備は行っていない。

「H28 長寿命化計画」以降、用途廃止により、木造が 18 戸 18 棟、準耐火構造簡平が 1 棟 2 戸減少している。

■町営住宅の構造

		棟数	戸数	比率
木造		37	37	19.3%
準耐火構造	簡平	22	74	38.5%
	簡二	4	15	7.8%
	※木三共等	0	0	0.0%
耐火構造	中層	5	66	34.4%
	高層	0	0	0.0%
計		68	192	100.0%

※主要構造部が準耐火構造である木造三階建共同住宅等
公営住宅法施行令第1条第1項第2号イに規定する準耐火構造を示す。



■町営住宅の建設年度

建設年次	木造	準耐火構造			耐火構造		計（戸）	比率（%）
		簡平	簡二	※木三共等	中層	高層		
S29～S34年	5	－	－	－	－	－	5	2.6%
S35～S39年	18	－	－	－	－	－	18	9.4%
S40～S44年	14	16	－	－	－	－	30	15.6%
S45～S49年	－	53	－	－	－	－	53	27.6%
S50～S54年	－	5	15	－	－	－	20	10.4%
S55～S59年	－	－	－	－	－	－	－	－
S60～H元年	－	－	－	－	－	－	－	－
H02～H06年	－	－	－	－	18	－	18	9.4%
H07～H11年	－	－	－	－	32	－	32	16.7%
H12～H16年	－	－	－	－	16	－	16	8.3%
H27～R元年	－	－	－	－	－	－	－	－
R02～R06年	－	－	－	－	－	－	－	－
計	37	74	15	－	66	－	192	100.0%

※主要構造部が準耐火構造である木造三階建共同住宅等。公営住宅法1条2号イに規定する準耐火構造を示す。

(3)町営住宅の規模

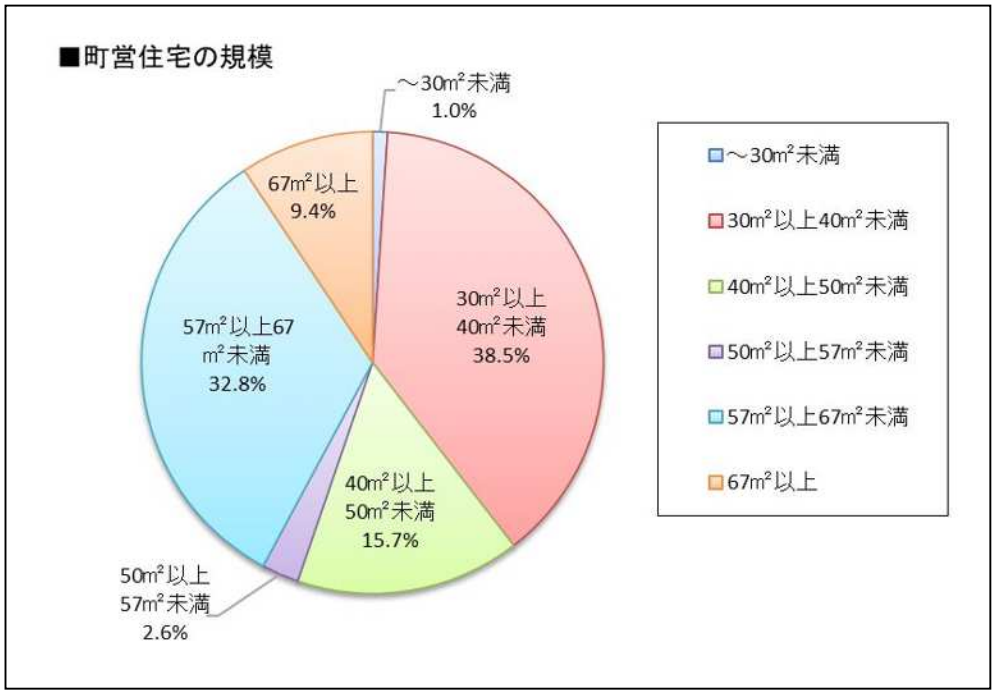
町営住宅の規模は、「30 ㎡以上 40 ㎡未満」の住戸が 38.5%で最も多く、次いで「57 ㎡以上 67 ㎡未満」が 32.8%、「40 ㎡以上 50 ㎡未満」が 15.7%、「67 ㎡以上」が 9.4%、「50 ㎡以上 57 ㎡未満」が 2.6%、「30 ㎡未満」が 1.0%となっている。

町営住宅の住戸面積は比較的バランスがよい状況ではあるが、「50 ㎡以上 57 ㎡未満」(4～5 人の世帯向け) の規模の住戸が少ないと言える。

■町営住宅の規模

住戸面積	木造	準耐火構造			耐火構造		計 (戸)	比率 (%)
		簡平	簡二	準耐火構造	中層	高層		
～30㎡未満	2	－	－	－	－	－	2	1.0%
30㎡以上40㎡未満	35	39	－	－	－	－	74	38.5%
40㎡以上50㎡未満	－	30	－	－	－	－	30	15.7%
50㎡以上57㎡未満	－	5	－	－	－	－	5	2.6%
57㎡以上67㎡未満	－	－	15	－	48	－	63	32.8%
67㎡以上	－	－	－	－	18	－	18	9.4%
計(戸数)	37	74	15	－	66	－	192	100.0%

資料:町営住宅管理台帳



(4)建替対象

令和 6 年 7 月現在、耐用年数を超過している住戸が 126 戸、耐用年数の過半を経過した住戸はなく、全体の 192 戸に対して 126 戸（65.6%）が建替えの対象となる。

また、計画の最終年度である令和 16 年度には、耐用年数を超過する住戸が 126 戸、耐用年数の過半を超過する住戸が 50 戸となることから、計画的な改善や建替えが望まれる。

（P13 構造別建設年次一覧参照）

■棚倉町町営住宅の構造別建設年次別一覧

令和6年7月現在

：耐用年数過半経過住戸(建替対象)

：耐用年数超過住戸（建替対象）

年号	西暦	経過年数	木造 30年	簡平 30年	簡二 45年	中耐 70年	計		5年計	10年計
昭和 29 年	1954	70	5				5	2.6%	5	
昭和 33 年	1958	66					0	0.0%		
昭和 34 年	1959	65					0	0.0%	0	5
昭和 35 年	1960	64	2				2	1.0%		
昭和 36 年	1961	63					0	0.0%		
昭和 37 年	1962	62	7				7	3.7%		
昭和 38 年	1963	61					0	0.0%		
昭和 39 年	1964	60	9				9	4.7%	18	18
昭和 40 年	1965	59	14				14	7.3%		
昭和 41 年	1966	58					0	0.0%		
昭和 42 年	1967	57					0	0.0%		
昭和 43 年	1968	56		16			16	8.3%		
昭和 44 年	1969	55					0	0.0%	30	
昭和 45 年	1970	54		8			8	4.2%		
昭和 46 年	1971	53					0	0.0%		
昭和 47 年	1972	52		15			15	7.8%		
昭和 48 年	1973	51		20			20	10.4%		
昭和 49 年	1974	50		10			10	5.2%	53	83
昭和 50 年	1975	49					0	0.0%		
昭和 51 年	1976	48					0	0.0%		
昭和 52 年	1977	47		5			5	2.6%		
昭和 53 年	1978	46					0	0.0%		
昭和 54 年	1979	45			15		15	7.8%	20	
昭和 55 年	1980	44					0	0.0%		
昭和 56 年	1981	43					0	0.0%		
昭和 57 年	1982	42					0	0.0%		
昭和 58 年	1983	41					0	0.0%		
昭和 59 年	1984	40					0	0.0%	0	20
昭和 60 年	1985	39					0	0.0%		
昭和 61 年	1986	38					0	0.0%		
昭和 62 年	1987	37					0	0.0%		
昭和 63 年	1988	36					0	0.0%		
平成 元 年	1989	35					0	0.0%	0	
平成 2 年	1990	34					0	0.0%		
平成 3 年	1991	33				18	18	9.4%		
平成 4 年	1992	32					0	0.0%		
平成 5 年	1993	31					0	0.0%		
平成 6 年	1994	30					0	0.0%	18	18
平成 7 年	1995	29					0	0.0%		
平成 8 年	1996	28				16	16	8.3%		
平成 9 年	1997	27					0	0.0%		
平成 10 年	1998	26				16	16	8.3%		
平成 11 年	1999	25					0	0.0%	32	
平成 12 年	2000	24				16	16	8.3%		
平成 13 年	2001	23					0	0.0%		
平成 14 年	2002	22					0	0.0%		
平成 15 年	2003	21					0	0.0%		
平成 16 年	2004	20					0	0.0%	16	48
平成 27 年	2015	9					0	0.0%		
平成 28 年	2016	8					0	0.0%		
平成 29 年	2017	7					0	0.0%		
平成 30 年	2018	6					0	0.0%		
令和 元 年	2019	5					0	0.0%	0	
令和 2 年	2020	4					0	0.0%		
令和 3 年	2021	3					0	0.0%		
令和 4 年	2022	2					0	0.0%		
令和 5 年	2023	1					0	0.0%		
令和 6 年	2024	0					0	0.0%	0	0

		木造 30年	簡平 30年	簡二 45年	中耐 70年	計	
計		37	74	15	66	192	(戸数)
		19.3%	38.5%	7.8%	34.4%	100.0%	(%)
令和6年度 現在	耐用年数 過半経過	0	0	0	0	0	(戸数)
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	(%)
	耐用年数 超過	37	74	15	0	126	(戸数)
		19.3%	38.5%	7.8%	0.0%	65.6%	(%)
令和16年度	耐用年数 過半経過	0	0	0	50	50	(戸数)
		0.0%	0.0%	0.0%	26.0%	26.0%	(%)
	耐用年数 超過	37	74	15	0	126	(戸数)
		19.3%	38.5%	7.8%	0.0%	65.6%	(%)

(5)これまでの取り組み

住戸改修等の実績として、屋根塗装改修及び屋根葺き替え改修、外壁塗装改修のほか、一部の住棟において内装改修、設備改修等を実施している。各住宅の住棟ごとの改修履歴は以下のとおり。

※改修履歴：入退去や住戸単位及び小規模の修繕は含まない。

■1　真町団地　　【木造 平屋・24棟24戸】

団地名	棟番号	建設年度	No.	工事実施年度	改修内容
真町団地	1	S29	－	－	※改修履歴なし
真町団地	2	S29	－	－	※改修履歴なし
真町団地	5	S29	－	－	※改修履歴なし
真町団地	7	S29	－	－	※改修履歴なし
真町団地	9	S29	－	－	※改修履歴なし
真町団地	2	S39	－	－	※改修履歴なし
真町団地	3	S39	－	－	※改修履歴なし
真町団地	7	S39	－	－	※改修履歴なし
真町団地	9	S39	－	－	※改修履歴なし
真町団地	1	S39	－	－	※改修履歴なし
真町団地	3	S39	－	－	※改修履歴なし
真町団地	4	S39	－	－	※改修履歴なし
真町団地	5	S39	－	－	※改修履歴なし
真町団地	6	S39	－	－	※改修履歴なし
真町団地	1	S40	－	－	※改修履歴なし
真町団地	2	S40	－	－	※改修履歴なし
真町団地	3	S40	－	－	※改修履歴なし
真町団地	4	S40	－	－	※改修履歴なし
真町団地	5	S40	－	－	※改修履歴なし
真町団地	6	S40	－	－	※改修履歴なし
真町団地	7	S40	－	－	※改修履歴なし
真町団地	8	S40	－	－	※改修履歴なし
真町団地	9	S40	－	－	※改修履歴なし
真町団地	10	S40	－	－	※改修履歴なし

■2　中豊団地　　【木造 平屋・9棟9戸】

団地名	棟番号	建設年度	No.	工事実施年度	改修内容
中豊団地	3	S35	－	－	※改修履歴なし
中豊団地	6	S35	－	－	※改修履歴なし
中豊団地	5	S37	－	－	※改修履歴なし
中豊団地	6	S37	－	－	※改修履歴なし
中豊団地	10	S37	－	－	※改修履歴なし
中豊団地	13	S37	－	－	※改修履歴なし
中豊団地	14	S37	－	－	※改修履歴なし
中豊団地	15	S37	－	－	※改修履歴なし
中豊団地	17	S37	－	－	※改修履歴なし

■3　東中居団地　　【木造 平屋・4棟4戸】

団地名	棟番号	建設年度	No.	工事実施年度	改修内容
東中居団地	4	S40	－	－	※改修履歴なし
東中居団地	6	S40	－	－	※改修履歴なし
東中居団地	7	S40	－	－	※改修履歴なし
東中居団地	10	S40	－	－	※改修履歴なし

■4 南町西団地　【準耐火構造 簡平・8棟16戸】

団地名	棟番号	建設年度	No.	工事実施年度	改修内容
南町西団地	1・2	S43	1	H13	屋根塗装改修
南町西団地	3・4	S43	1	H13	屋根塗装改修
南町西団地	5・6	S43	1	H13	屋根塗装改修
南町西団地	7・8	S43	1	H13	屋根塗装改修
南町西団地	9・10	S43	1	H13	屋根塗装改修
南町西団地	15・16	S43	1	H13	屋根塗装改修
南町西団地	17・18	S43	1	H13	屋根塗装改修
南町西団地	19・20	S43	1	H13	屋根塗装改修

■5 南町東団地　【準耐火構造 簡二・4棟15戸】

団地名	棟番号	建設年度	No.	工事実施年度	改修内容
団地全体			－	H10	公共下水道接続
南町東団地	1～4	S54	1	H15	屋根塗装改修
			2	R03	屋根改修、雨樋更新、外壁塗装改修
			3	R04	内部（各室壁・天井・建具・水回り）改修(1・2号室)
			4	R05	内部（各室壁・天井・建具・水回り）改修(3・4号室)
南町東団地	5～8	S54	1	H15	屋根塗装改修
			2	R03	屋根改修、雨樋更新、外壁塗装改修
			3	R03	内部（各室壁・天井・電気設備・水回り）改修(5・6号室)
			4	R04	内部（各室壁・天井・建具・水回り）改修(7・8号室)
南町東団地	9～11	S54	1	H15	屋根塗装改修
			2	R03	屋根改修、雨樋更新、外壁塗装改修
			3	R04	内部（各室壁・天井・建具・水回り）改修(10号室)
			4	R05	内部（各室壁・天井・建具・水回り）改修(9・11号室)
南町東団地	12～15	S54	1	H15	屋根塗装改修
			2	R03	屋根改修、雨樋更新、外壁塗装改修
			3	R04	内部（各室壁・天井・建具・水回り）改修(12・13号室)
			4	R05	内部（各室壁・天井・建具・水回り）改修(14・15号室)

■6 鷹匠町団地　【準耐火構造 簡平・4棟8戸】

団地名	棟番号	建設年度	No.	工事実施年度	改修内容
鷹匠町団地	1・2	S45	－	－	※改修履歴なし
鷹匠町団地	3・4	S45	－	－	※改修履歴なし
鷹匠町団地	7・8	S45	－	－	※改修履歴なし
鷹匠町団地	9・10	S45	－	－	※改修履歴なし

■7 小山下北団地　【準耐火構造 簡平・3棟15戸】

団地名	棟番号	建設年度	No.	工事実施年度	改修内容
団地全体			－	H26	合併浄化槽設置、給水管布設、排水側溝布設替
小山下北団地	1～5	S47	1	H14	屋根塗装改修
			2	H25	屋根葺き替え改修
			3	H26	台所・便所床・設備改修
			4	H29	内装(床・壁・天井)改修、電気設備改修
小山下北団地	6～10	S47	1	H14	屋根塗装改修
			2	H25	屋根葺き替え改修
			3	H26	台所・便所床・設備改修
			4	H29	内装(床・壁・天井)改修、電気設備改修
小山下北団地	11～15	S47	1	H14	屋根塗装改修
			2	H25	屋根葺き替え改修
			3	H26	台所・便所床・設備改修
			4	H29	内装(床・壁・天井)改修、電気設備改修

■8　小山下南団地　　【準耐火構造 簡平・4棟20戸】

団地名	棟番号	建設年度	No.	工事実施年度	改修内容
団地全体			－	H27	給水管布設替・排水管布設、排水側溝布設替(1・2号棟)
			－	H28	給水管・排水管布設替、合併浄化槽(35人槽)
小山下南団地	1～5	S48	1	H14	屋根塗装改修
			2	H26	屋根葺き替え改修、外壁塗装改修
			3	H27	台所・便所床・設備改修、和室床改修
小山下南団地	6～10	S48	1	H14	屋根塗装改修
			2	H26	屋根葺き替え改修、外壁塗装改修
			3	H27	台所・便所床・設備改修、和室床改修
小山下南団地	11～15	S48	1	H14	屋根塗装改修
			2	H28	内装(床・壁・天井)改修、台所・便所設備改修
			3	H28	屋根葺き替え改修、外壁塗装改修
小山下南団地	16～20	S48	1	H14	屋根塗装改修
			2	H28	内装(床・壁・天井)改修、台所・便所設備改修
			3	H29	屋根葺き替え改修、外壁塗装改修

■9　日向前団地　　【準耐火構造 簡平・3棟15戸】

団地名	棟番号	建設年度	No.	工事実施年度	改修内容
日向前団地	1～5	S49	－	－	※改修履歴なし
日向前団地	6～10	S49	－	－	※改修履歴なし
日向前団地	11～15	S52	－	－	※改修履歴なし

■10　西中居団地　　【耐火構造 中層3階・1棟18戸】

団地名	棟番号	建設年度	No.	工事実施年度	改修内容
団地全体			－	H25	公共下水道接続
西中居団地	1	H03	1	H30	浴室・便所換気扇設置
			2	R05	外壁塗装改修、防水改修、屋根北側軒樋・竪樋新設、階段室内塗装改修

■11　愛宕平団地　　【耐火構造 中層4階・4棟48戸】

団地名	棟番号	建設年度	No.	工事実施年度	改修内容
愛宕平団地	1	H08	－	－	※改修履歴なし
愛宕平団地	2	H10	－	－	※改修履歴なし
愛宕平団地	3	H12	－	－	※改修履歴なし
愛宕平団地	4	H12	－	－	※改修履歴なし

(6)入居募集状況、空き家状況

令和 6 年 7 月現在、町営住宅の空き家の状況は、政策空家を除く空き家が 10 戸、政策空家が 29 戸となっている。「H28 長寿命化計画」策定時点では空き家は見られなかったため、今回空き家が 10 戸増加したことになる。

直近の空き家に対する応募倍率は 0～200%で、募集に対する応募は少ないが、政策空家を除く空き家率は低いことから、町営住宅の入居率は高い状況である。なお、南町東団地は、令和 3 年度から令和 5 年度にかけて内部改修を実施しているため募集を行っていない。

※政策空家とは、建替住宅、用途廃止住宅等の空き家で、入居斡旋をしない住戸を指す。

■町営住宅の空家状況

団地名	管理戸数	入居世帯数	政策空家	空き家（政策空家以外）	空き家率（政策空家を含む）	空き家率（政策空家以外）
01 真町団地	24	18	6	0	25.0%	0.0%
02 中豊団地	9	8	1	0	11.1%	0.0%
03 東中居団地	4	4	0	0	0.0%	0.0%
04 南町西団地	16	9	7	0	43.8%	0.0%
05 南町東団地※	15	9	1	5	40.0%	33.3%
06 鷹匠町団地	8	3	5	0	62.5%	0.0%
07 小山下北団地	15	14	0	1	6.7%	6.7%
08 小山下南団地	20	19	0	1	5.0%	5.0%
09 日向前団地	15	8	7	0	46.7%	0.0%
10 西中居団地	18	17	0	1	5.6%	5.6%
11 愛宕平団地	48	44	2	2	8.3%	4.2%
計	192	153	29	10	20.3%	5.2%

（令和6年7月現在）

■町営住宅の応募状況（直近の応募倍率）

団地名	管理戸数	募集戸数	応募戸数	応募倍率	入居戸数
01 真町団地	24	政策空家	政策空家	政策空家	18
02 中豊団地	9	政策空家	政策空家	政策空家	8
03 東中居団地	4	－	－	－	4
04 南町西団地	16	政策空家	政策空家	政策空家	9
05 南町東団地※	15	－	－	－	9
06 鷹匠町団地	8	政策空家	政策空家	政策空家	3
07 小山下北団地	15	1	0	0%	14
08 小山下南団地	20	1	1	100%	19
09 日向前団地	15	政策空家	政策空家	政策空家	8
10 西中居団地	18	1	2	200%	17
11 愛宕平団地	48	1	0	0%	44
計	192	4	3		153

（令和5年度～令和7年2月現在）

※南町東団地は、令和3年から令和5年度に内部改修を実施しているため募集を行っていない。

3－3. 町営住宅入居者の状況（入居者台帳調査）

（1）家族人数、高齢者を含む世帯

令和 6 年 7 月現在、町営住宅入居世帯のうち、家族人数が 2 名以下の世帯は、86 世帯（56.3%）、3 名～4 名の世帯は 53 世帯（34.6%）、5 名以上の世帯は 14 世帯（9.1%）となっている。「H28 長寿命化計画」以降、2 名以下の世帯が 68.8%から 12.5 ポイント減少、3 名～4 名の世帯が 25.2%から 9.4 ポイント増加、5 名以上の世帯が 6.0%から 3.1 ポイント増加しているが、依然として 2 名以下の世帯の割合は全体の半数以上を占めている状況である。

また、入居者の家族形態を見ると、65 歳以上単身世帯及び 65 歳以上夫婦のみ世帯を合わせた高齢者のみの世帯が 45 世帯（29.4%）、夫婦＋子供のファミリー世帯が 19 世帯（12.4%）、片親＋子供世帯が 66 世帯（43.1%）となっている。「H28 長寿命化計画」以降、高齢者のみの世帯の割合が 28.7%から 0.7 ポイント増加、ファミリー世帯の割合が 19.3%から 6.9 ポイント減少、片親＋子供世帯の割合が 28.7%から 14.4 ポイント増加していることから、町営住宅においては、入居者の高齢化や「H28 長寿命化計画」と同様に世帯の小規模化の状況が伺える。

■家族人数別世帯数

	家族人数						
	合計	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
世帯数	153 100.0%	42 27.5%	44 28.8%	32 20.9%	21 13.7%	10 6.5%	4 2.6%

資料：町営住宅入居者台帳（令和6年7月現在）

■家族形態別世帯数

	家族形態（10区分）										
	合計	単身（65歳未満）	単身（65歳以上）	夫婦のみ（65歳未満）	夫婦のみ（65歳以上）	夫婦＋子供（長子5歳未満）	夫婦＋子供（長子5歳～18歳未満）	夫婦＋子供（長子18歳以上）	片親＋子供	三世代	その他
世帯数	153 100.0%	5 3.3%	37 24.2%	0 0.0%	8 5.2%	1 0.7%	5 3.3%	13 8.4%	66 43.1%	14 9.2%	4 2.6%

資料：町営住宅入居者台帳（令和6年7月現在）

(2)所得水準、収入超過

年収 200 万円未満の世帯は 114 世帯（74.5%）、500 万円以上の世帯は 2 世帯（1.3%）となっている。また、政令月収※の収入超過世帯は全体で 6 世帯（3.9%）となっている。

「H28 長寿命化計画」と比較すると、年収 200 万円未満の世帯が 79.2%から 4.7 ポイント減少、年収 500 万円以上の世帯は見られなかったため 1.3 ポイント増加、政令月収の収入超過世帯は 10.4%から 6.5 ポイント減少した。

■年間収入別世帯数

	年間収入								
	合計	100万未満	100～200万	200～300万	300～400万	400～500万	500～700万	700～1,000万	1,000万以上
世帯数	153 100.0%	87 56.9%	27 17.6%	26 17.0%	7 4.6%	4 2.6%	2 1.3%	0 0.0%	0 0.0%

資料：町営住宅入居者台帳（令和6年7月現在）

【政令月収別世帯数】

	政令月収									
	合計	0～104,000（収入分位）～10%	104,001～123,000 10～15%	123,001～139,000 15～20%	139,001～158,000 20～25%	158,001～186,000 25～32.5%	186,001～214,000 32.5～40%	214,001～259,000 40～50%	259,001～ 50%～	収入超過世帯計
世帯数	153 100.0%	87 56.9%	27 17.6%	26 17.0%	7 4.6%	4 2.6%	2 1.3%	0 0.0%	0 0.0%	6 3.9%
01 真町団地	18 100.0%	12 66.6%	5 27.8%	1 5.6%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
02 中豊団地	8 100.0%	6 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
03 東中居団地	4 100.0%	3 75.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
04 南町西団地	9 100.0%	6 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	2 22.2%	0 0.0%	1 11.1%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.7%
05 南町東団地	9 100.0%	5 55.6%	0 0.0%	2 22.2%	1 11.1%	1 11.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.7%
06 鷹匠町団地	3 100.0%	1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
07 小山下北団地	14 100.0%	10 71.4%	3 21.4%	0 0.0%	0 0.0%	1 7.2%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.7%
08 小山下南団地	19 100.0%	13 68.4%	2 10.5%	1 5.3%	0 0.0%	2 10.5%	1 5.3%	0 0.0%	0 0.0%	3 2.0%
09 日向前団地	8 100.0%	7 87.5%	0 0.0%	1 12.5%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
10 西中居団地	17 100.0%	8 47.0%	6 35.3%	2 11.8%	1 5.9%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
11 愛宕平団地	44 100.0%	16 36.4%	10 22.7%	17 38.6%	1 2.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

資料：町営住宅入居者台帳（令和6年7月現在）

※政令月収とは、世帯全員の総所得金額から扶養控除等の額を差し引いた後の月平均額を示す。

(3)居住水準、最低居住水準未満

町営住宅入居者の居住水準において、最低居住水準を満たしていない世帯は 28 世帯（18.3%）で、「H28 長寿命化計画」と比較すると、8.4%から 9.9 ポイント増加した。

一方、少人数で中規模以上の住宅に居住している世帯は 50 世帯（32.6%）で、「H28 長寿命化計画」と比較すると、27.7%から 4.9 ポイント増加している。

町営住宅の住戸面積は比較的バランスよく整備されていることから、居住のミスマッチが要因となっていることが推測される。

■最低居住水準を満たしていない世帯

	住戸専用面積（最低居住水準）							家族人数別世帯数
	合計	30㎡未満	30～40㎡	40～50㎡	50～57㎡	57～67㎡	67㎡以上	
合計	153 100.0%	2 1.3%	54 35.3%	24 15.7%	3 2.0%	18 11.8%	52 34.0%	
家族人数　1人	42 100.0%	0 0.0%	14 33.3%	10 23.8%	2 4.8%	5 11.9%	11 26.2%	
2人	44 100.0%	0 0.0%	19 43.2%	5 11.4%	0 0.0%	6 13.6%	14 31.8%	0
3人	32 100.0%	2 6.3%	10 31.2%	6 18.7%	0 0.0%	2 6.3%	12 37.5%	12
4人	21 100.0%	0 0.0%	8 38.1%	0 0.0%	1 4.8%	2 9.5%	10 47.6%	21
5人	10 100.0%	0 0.0%	3 30.0%	2 20.0%	0 0.0%	1 10.0%	4 40.0%	10
6人以上	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	2 50.0%	1 25.0%	4
	合計	2 1.3%	21 13.7%	3 2.0%	0 0.0%	2 1.3%	0 0.0%	28 18.3%

■少人数で中規模住宅に居住している世帯

	住戸専用面積（最低居住水準）							
	合計	30㎡未満	30～40㎡	40～50㎡	50～57㎡	57～67㎡	67㎡以上	
合計	153 100.0%	2 1.3%	54 35.3%	24 15.7%	3 2.0%	18 11.8%	52 34.0%	
家族人数　1人	42 100.0%	0 0.0%	14 33.3%	10 23.8%	2 4.8%	5 11.9%	11 26.2%	
2人	44 100.0%	0 0.0%	19 43.2%	5 11.4%	0 0.0%	6 13.6%	14 31.8%	
3人	32 100.0%	2 6.3%	10 31.2%	6 18.7%	0 0.0%	2 6.3%	12 37.5%	
4人	21 100.0%	0 0.0%	8 38.1%	0 0.0%	1 4.8%	2 9.5%	10 47.6%	
5人	10 100.0%	0 0.0%	3 30.0%	2 20.0%	0 0.0%	1 10.0%	4 40.0%	
6人以上	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	2 50.0%	1 25.0%	
				合計	2 1.3%	11 7.2%	37 24.2%	50 32.6%

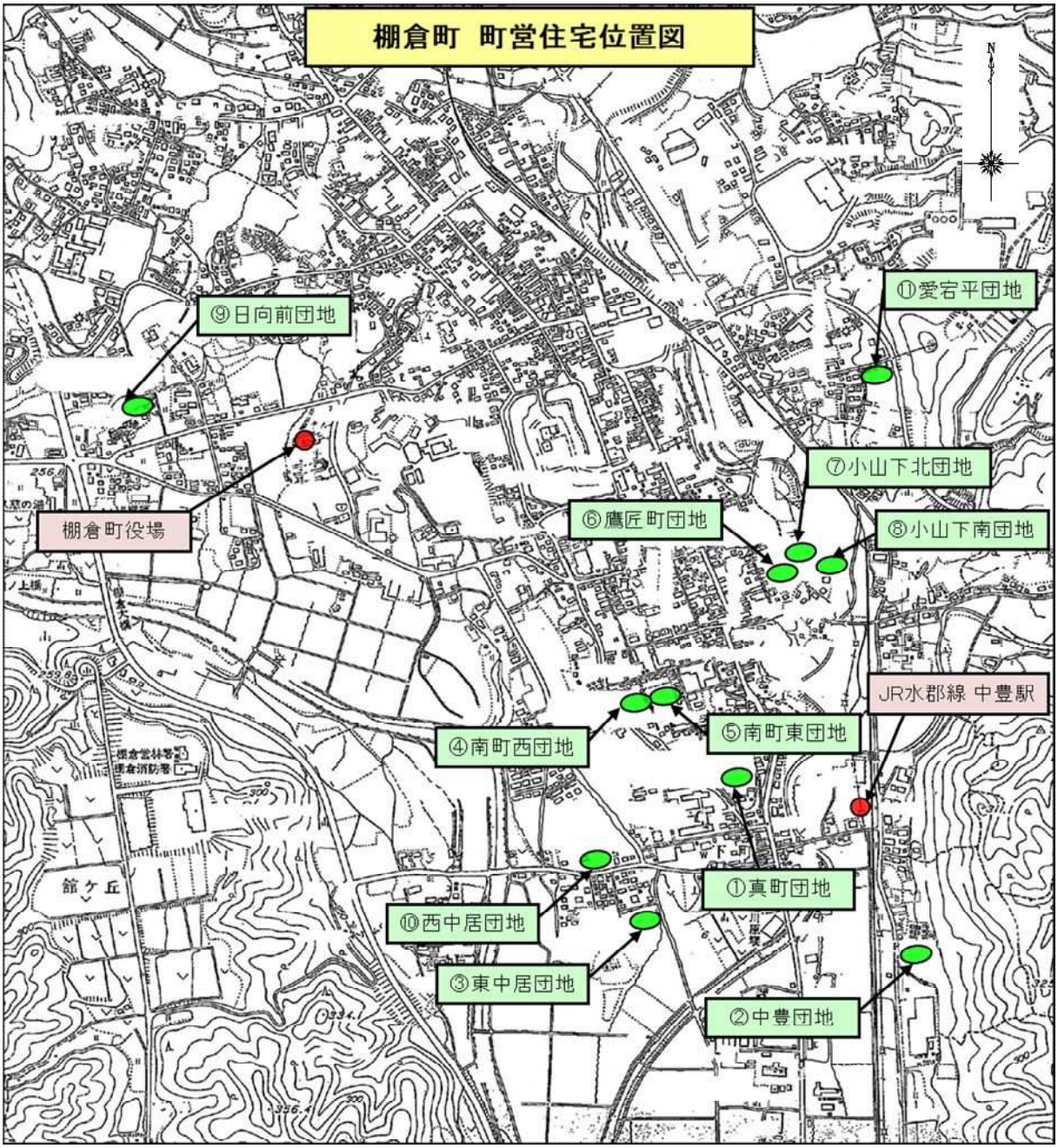
（参考）「住生活基本計画（全国計画）令和3年3月19日国土交通省」 最低居住面積水準

	1人	2人	3人	4人	5人	6人
住戸専用面積（壁芯）	25㎡	30㎡ （30㎡）	40㎡ （35㎡）	50㎡ （45㎡）	57㎡ （53㎡）	67㎡ （62㎡）

※（　）内は3歳以上6歳未満の者が一人いる場合

3－4. 町営住宅の現状調査

(1)町営住宅位置図



(2). 町営住宅調査表

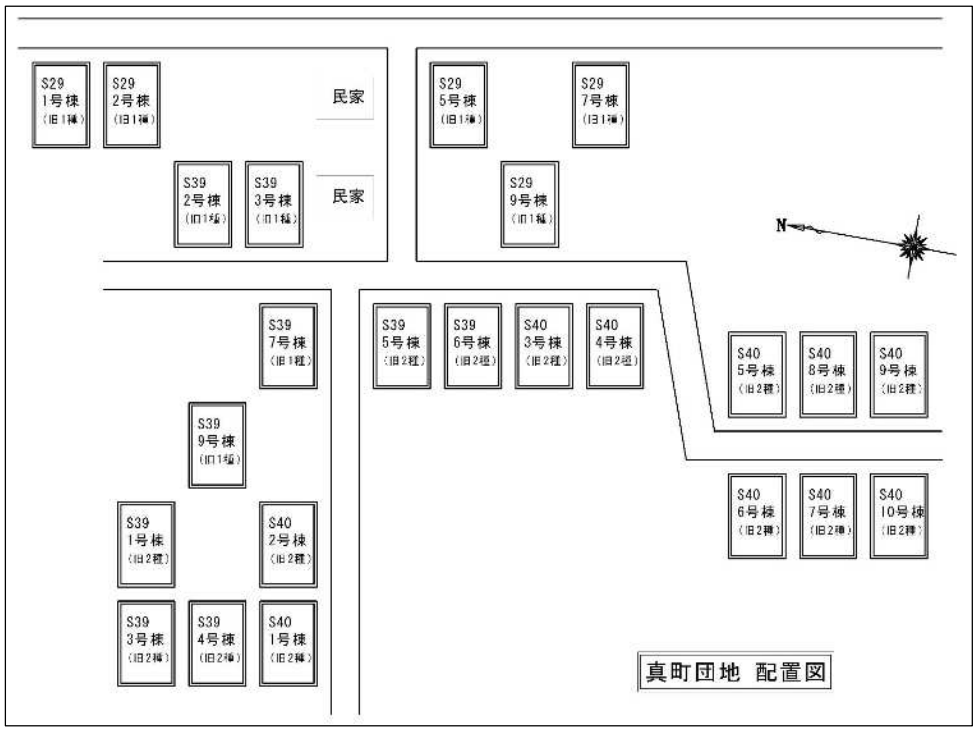
棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	真町団地		所在地	東白川郡棚倉町大字棚倉字南町１７６番地２		
都市計画	都市計画区域	区域内	敷地	所有区分	借地	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		面積	5,641.09 ㎡	
	その他の指定	―		土地の形状	不整形・平坦	
	指定容積率	150 %		取付道路幅員	4.00 m	
	指定建ぺい率	50 %		その他	児童遊園無し	
DID地区		内 ・ (外)	公共施設	保育所・幼稚園	棚倉幼稚園	1,200 m
				小学校	棚倉小学校	1,100 m
交通条件	駅	中豊駅 500 m		中学校	棚倉中学校	1,200 m
	バス停	棚倉下町(福交) 200 m		病院	大木医院	750 m
				公民館		m
				役場		1,300 m
				その他		m

住棟・住戸の条件

棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
1.2.5.7.9	S 29	70	木造 平屋	1	5	5	3DK	36.30	―	―	3-1(5) 改修履歴による	
2.3.7.9	S 39	60	木造 平屋	1	4	4	3DK	36.30	―	―		
1.3.4.5.6	S 39	60	木造 平屋	1	5	5	2DK	33.00	―	―		
1～10	S 40	59	木造 平屋	1	10	10	2DK	33.00	―	―		
計					24	24						

配置図



棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	真町団地	所在地	東白川郡棚倉町大字棚倉字南町１７６番地２

現況写真

団地全景

団地内状況（通路）

住棟近景（南側）

住棟近景（北側）

住棟近景（南側）

住棟近景（北側）

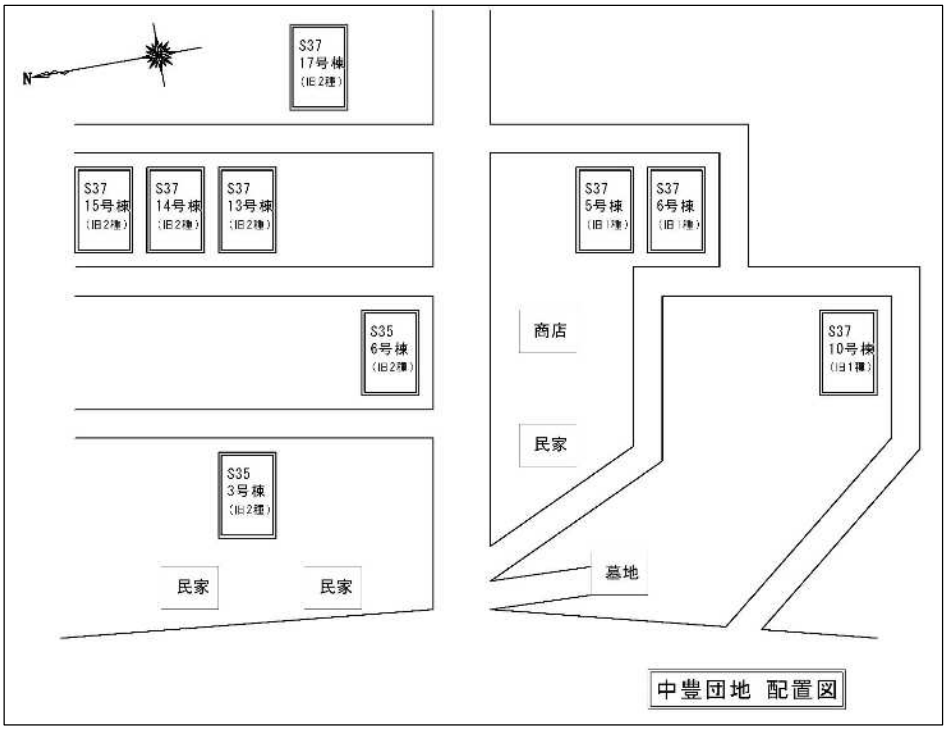
棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	中豊団地		所在地	東白川郡棚倉町大字流字豊山１５		
都市計画	都市計画区域	区域内	敷地	所有区分	借地	
	用途地域	指定なし		面積	6,052.41 ㎡	
	その他の指定	※一部土石流警戒区域		土地の形状	不整形・傾斜地	
	指定容積率	200 %		取付道路幅員	5.00 m	
	指定建ぺい率	60 %		その他		
DID地区		内 ・ (外)	公共施設	保育所・幼稚園	棚倉幼稚園	1,900 m
				小学校	棚倉小学校	1,800 m
交通条件	駅	中豊駅 300 m		中学校	棚倉中学校	1,900 m
	バス停	東中居(JR) 600 m		病院	大木医院	1,400 m
				公民館		m
				役場		2,000 m
				その他		m

住棟・住戸の条件

棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
3.6	S 35	64	木造 平屋	1	2	2	2DK	28.87	—	—	3-1(5) 改修履歴による	
5.6.10	S 37	62	木造 平屋	1	3	3	2DK	36.00	—	—		
13.14.15.17	S 37	62	木造 平屋	1	4	4	2DK	31.30	—	—		
計					9	9						

配置図



棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	中豊団地	所在地	東白川郡棚倉町大字流字豊山１５

現況写真

団地全景（北側）

団地全景（南側）

住棟近景（南側）

住棟近景（北側）

住棟近景（南側）

住棟近景（北側）

住棟近景（南側）

住棟近景（北側）

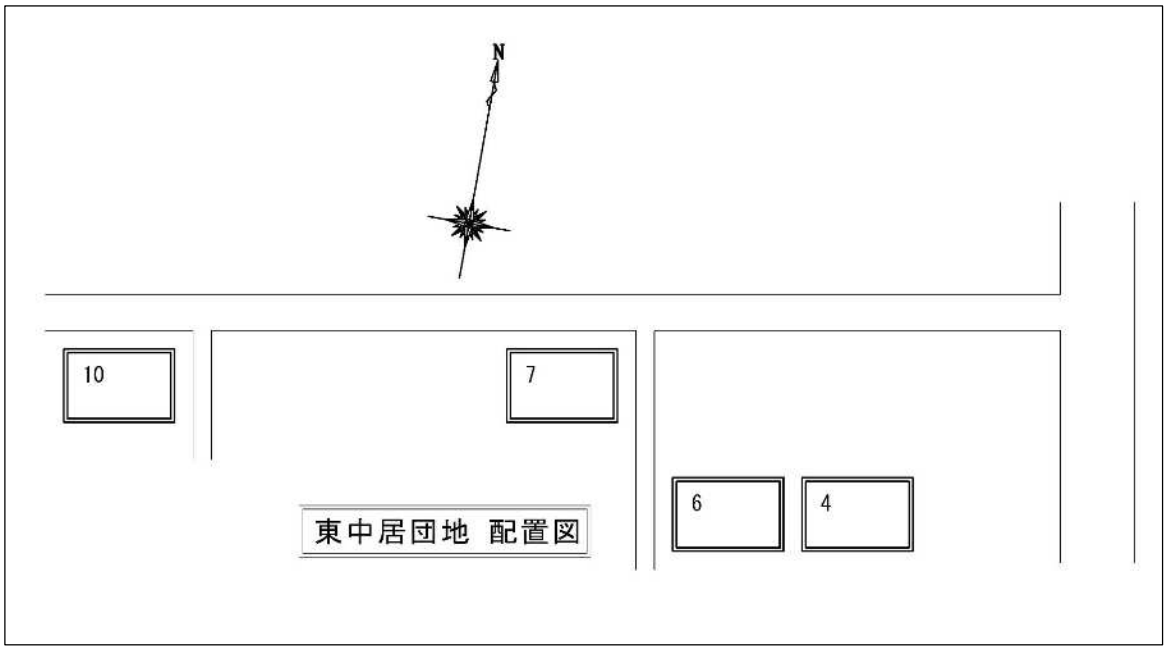
棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	東中居団地		所在地	東白川郡棚倉町大字棚倉字東中居１１３		
都市計画	都市計画区域	区域内	敷地	所有区分	借地	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		面積	2,181.66 ㎡	
	その他の指定	―		土地の形状	整形・平坦	
	指定容積率	150 %		取付道路幅員	3.50 m	
	指定建ぺい率	50 %		その他		
DID地区		内 ・ (外)	公共施設	保育所・幼稚園	棚倉幼稚園	1,300 m
				小学校	棚倉小学校	1,700 m
交通条件	駅	中豊駅 800 m		中学校	棚倉中学校	1,300 m
	バス停	東中居(JR) 200 m		病院	大木医院	1,300 m
				公民館		m
				役場		1,400 m
				その他		m

住棟・住戸の条件

棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
4.6.7.10	S40	59	木造 平屋	1	4	4	2DK	33.00	―	―	3-1(5) 改修履歴による	
計					4	4						

配置図



棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	東中居団地	所在地	東白川郡棚倉町大字棚倉字東中居１１３

現況写真

団地全景

団地内状況（通尾）

住棟近景（南側）

住棟近景（北側）

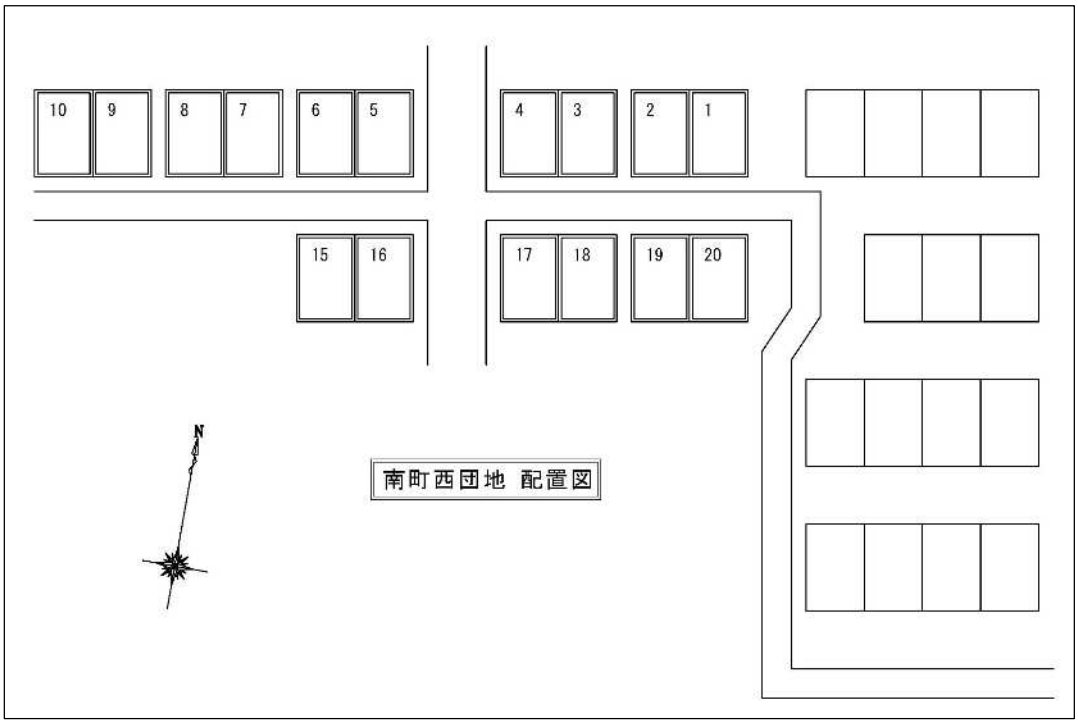
棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	南町西団地			所在地	東白川郡棚倉大字棚倉字町南町１４０		
都市計画	都市計画区域	区域内		敷地	所有区分	借地	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			面積	2,602.61 ㎡	
	その他の指定	―			土地の形状	整形・平坦	
	指定容積率	150 %			取付道路幅員	3.00 m	
	指定建ぺい率	50 %			その他		
DID地区		内 ・ (外)		公共施設	保育所・幼稚園	棚倉幼稚園	1,000 m
					小学校	棚倉小学校	1,100 m
交通条件	駅	中豊駅	700 m		中学校	棚倉中学校	1,000 m
	バス停	鉄砲町(福交)	200 m		病院	大木医院	700 m
					公民館		m
					役場		1,100 m
					その他		m

住棟・住戸の条件

棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
1・2,3・4, 5・6,7・8, 9・10,15・16, 17・18,19・20	S 43	56	準耐火構造 簡平	1	16	8	2DK	33.12	―	―	3-1(5) 改修履歴による	
計					16	8						

配置図



棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	南町西団地	所在地	東白川郡棚倉大字棚倉字町南町１４０

現況写真

団地全景

団地内状況（通路）

住棟近景（南側）

住棟近景（北側）

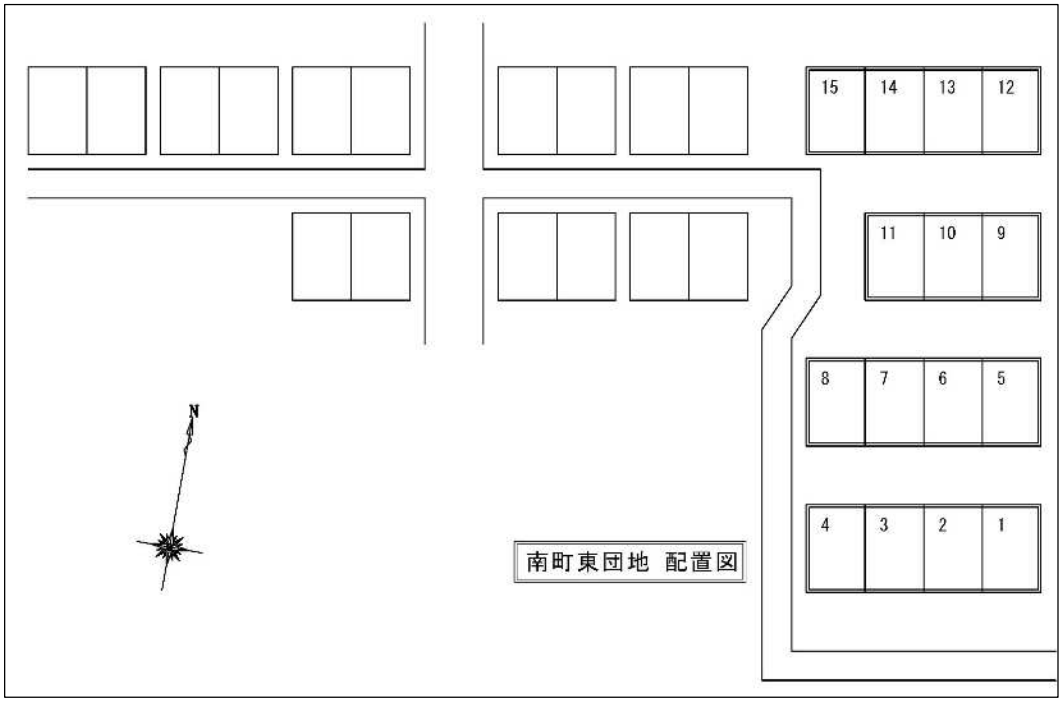
棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	南町東団地		所在地	東白川郡棚倉町大字棚倉字南町１４５		
都市計画	都市計画区域	区域内	敷地	所有区分	町有地	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		面積	2,499.49 ㎡	
	その他の指定	―		土地の形状	整形・平坦	
	指定容積率	150 %		取付道路幅員	3.00～4.00 m	
	指定建ぺい率	50 %		その他	児童遊園無し	
DID地区		内 ・ (外)	公共施設	保育所・幼稚園	棚倉幼稚園	1,100 m
				小学校	棚倉小学校	1,000 m
交通条件	駅	中豊駅 600 m		中学校	棚倉中学校	1,100 m
	バス停	鉄砲町(福交) 200 m		病院	大木医院	750 m
				公民館		m
				役場		1,200 m
				その他		m

住棟・住戸の条件

棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
1～4	S 54	45	準耐火構造 簡二	2	4	1	3DK	62.29	―	―	3-1(5) 改修履歴による	
5～8	S 54	45	準耐火構造 簡二	2	4	1	3DK	62.29	―	―	3-1(5) 改修履歴による	
9～11	S 54	45	準耐火構造 簡二	2	3	1	3DK	62.29	―	―	3-1(5) 改修履歴による	
12～15	S 54	45	準耐火構造 簡二	2	4	1	3DK	62.29	―	―	3-1(5) 改修履歴による	
計					15	4						

配置図



棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	南町東団地	所在地	東白川郡棚倉町大字棚倉字南町１４５

現況写真

団地全景

団地内状況（通路）

住棟近景（南側）

住棟近景（北側）

住棟近景（南側）

住棟近景（北側）

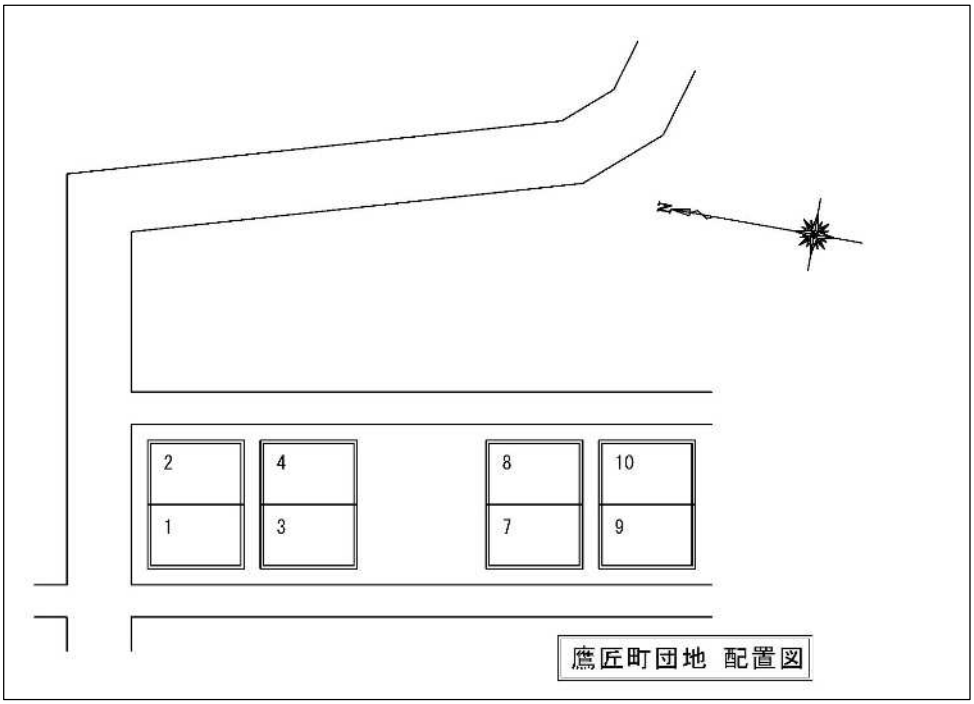
棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	鷹匠町団地		所在地	東白川郡棚倉町大字棚倉字鷹匠町１２－３		
都市計画	都市計画区域	区域内	敷地	所有区分	借地（一部町有地）	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		面積	3,034.55 ㎡	
	その他の指定	―		土地の形状	整形・平坦	
	指定容積率	150 %		取付道路幅員	4.00 m	
	指定建ぺい率	50 %		その他		
DID地区		内 ・ (外)	公共施設	保育所・幼稚園	棚倉幼稚園	1,000 m
				小学校	棚倉小学校	800 m
交通条件	駅	中豊駅 800 m		中学校	棚倉中学校	1,000 m
	バス停	棚倉古町(JR) 200 m		病院	大木医院	220 m
				公民館		m
				役場		1,100 m
				その他		m

住棟・住戸の条件

棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
1・2,3・4,7・8,9・10	S 45	54	準耐火構造簡平	1	8	4	2DK	33.95	―	―	3-1(5)改修履歴による	
計					8	4						

配置図



棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	鷹匠町団地	所在地	東白川郡棚倉町大字棚倉字鷹匠町１２－３

現況写真

団地全景

団地内状況（通路）

住棟近景（南側）

住棟近景（北側）

団地内状況（階段）

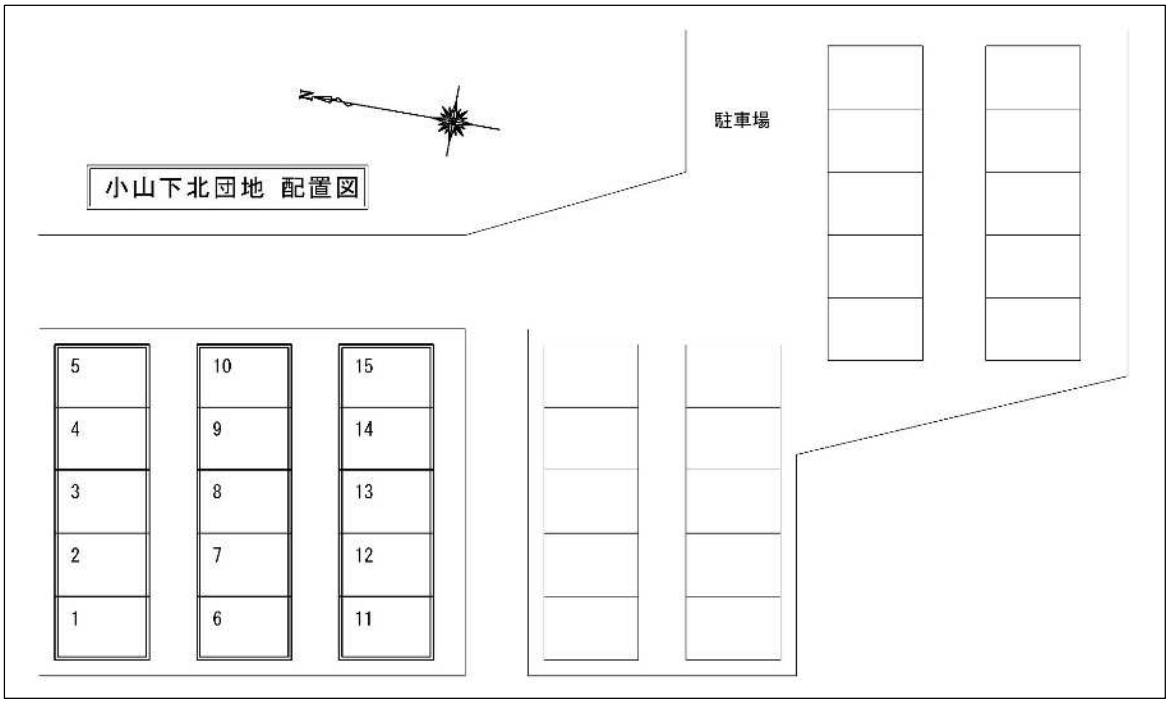
棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	小山下北団地		所在地	東白川郡棚倉町大字棚倉字小山下３６－３		
都市計画	都市計画区域	区域内	敷地	所有区分	町有地	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		面積	1,933.18 ㎡	
	その他の指定	―		土地の形状	整形・平坦	
	指定容積率	150 %		取付道路幅員	4.00 m	
	指定建ぺい率	50 %		その他		
DID地区		内 ・ (外)	公共施設	保育所・幼稚園	棚倉幼稚園	1,100 m
				小学校	棚倉小学校	900 m
交通条件	駅	中豊駅 900 m		中学校	棚倉中学校	1,100 m
	バス停	棚倉古町(JR) 300 m		病院	大木医院	350 m
				公民館		m
				役場		1,200 m
				その他		m

住棟・住戸の条件

棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
1～5,6～10,11～15	S 47	52	準耐火構造簡平	1	15	3	2DK	36.52	―	―	3-1(5)改修履歴による	
計					15	3						

配置図



棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	小山下北団地	所在地	東白川郡棚倉町大字棚倉字小山下３６－３

現況写真

団地全景

団地内状況

団地内状況（通路）

団地内状況（ゴミ置き場）

住棟近景（南側）

住棟近景（北側）

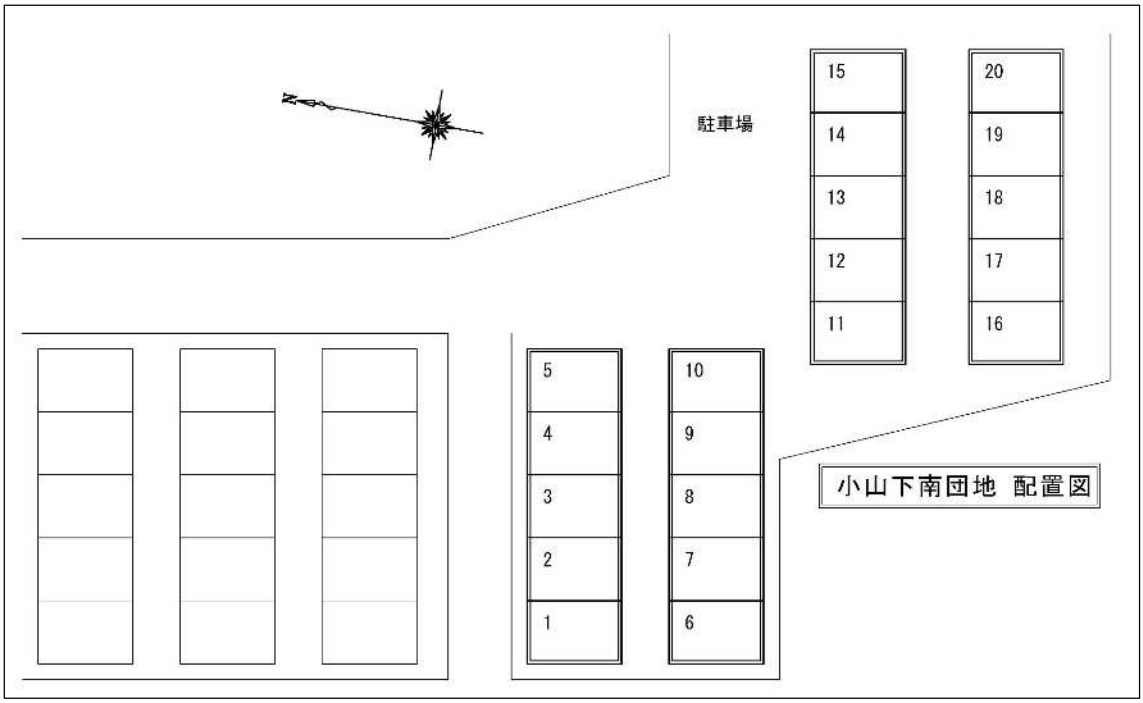
棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	小山下南団地		所在地	東白川郡棚倉町大字棚倉字小山下３４－３		
都市計画	都市計画区域	区域内	敷地	所有区分	借地（一部町有地）	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		面積	3,507.55 ㎡	
	その他の指定	―		土地の形状	整形・平坦	
	指定容積率	150 %		取付道路幅員	4.00 m	
	指定建ぺい率	50 %		その他	児童遊園無し	
DID地区		内 ・ (外)	公共施設	保育所・幼稚園	棚倉幼稚園	1,100 m
				小学校	棚倉小学校	900 m
交通条件	駅	中豊駅 900 m		中学校	棚倉中学校	1,100 m
	バス停	棚倉古町(JR) 300 m		病院	大木医院	350 m
				公民館		m
				役場		1,200 m
				その他		m

住棟・住戸の条件

棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
1～5,6～10,11～15,16～20	S 48	51	準耐火構造簡平	1	20	4	3DK	41.57	―	―	3-1(5) 改修履歴による	
計					20	4						

配置図



棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	小山下南団地	所在地	東白川郡棚倉町大字棚倉字小山下３４－３

現況写真

団地全景

団地内状況（浄化槽）

住棟近景（南側）

住棟近景（北側）

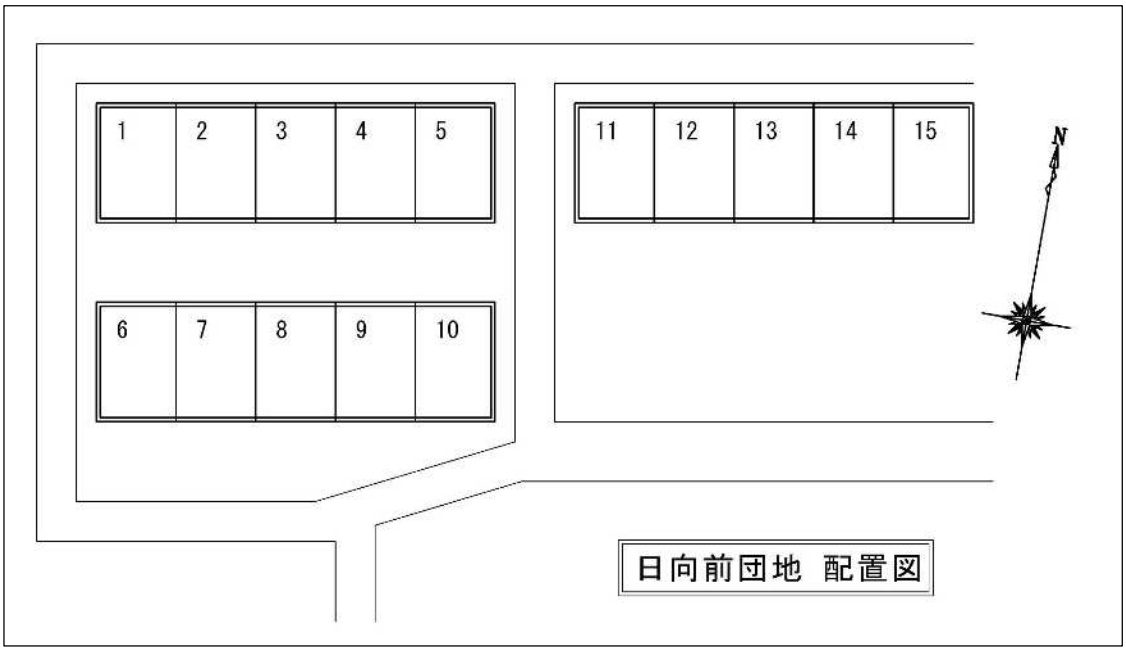
棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	日向前団地		所在地	東白川郡棚倉町大字棚倉字日向前１１－１		
都市計画	都市計画区域	区域内	敷地	所有区分	借地	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		面積	3,344.26 ㎡	
	その他の指定	―		土地の形状	整形・平坦	
	指定容積率	150 %		取付道路幅員	4.00 m	
	指定建ぺい率	50 %		その他		
DID地区		内 ・ (外)	公共施設	保育所・幼稚園	棚倉幼稚園	800 m
				小学校	棚倉小学校	1,100 m
交通条件	駅	棚倉駅 1,400 m		中学校	棚倉中学校	900 m
	バス停	新町(JR) 1,100 m		病院	あらまちクリニック	1,000 m
				公民館		m
				役場		700 m
				その他		m

住棟・住戸の条件

棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
1～5, 6～10	S 49	50	準耐火構造 簡平	1	10	2	3DK	41.57	―	―	3-1(5) 改修履歴による	
11～15	S 52	47	準耐火構造 簡平	1	5	1	3DK	50.35	―	―		
計					15	3						

配置図



棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	日向前団地	所在地	東白川郡棚倉町大字棚倉字日向前１１－１

現況写真

団地全景

団地内状況（駐車場）

団地内状況（通路）

団地内状況（ゴミ置き場）

住棟近景（南側）

住棟近景（北側）

住棟近景（南側）

住棟近景（北側）

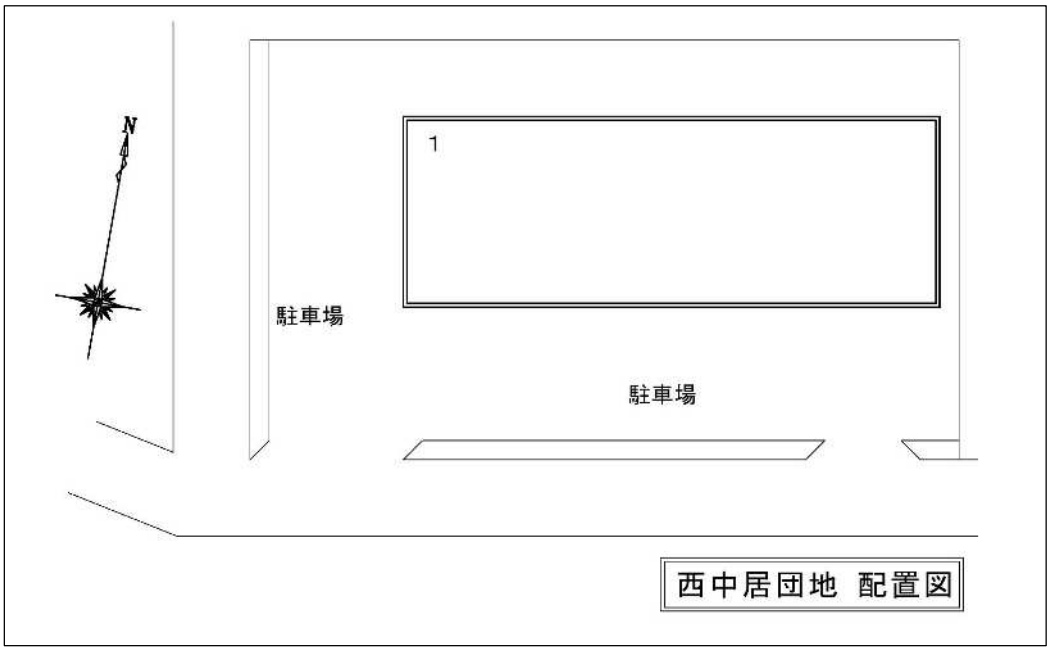
棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	西中居団地			所在地	東白川郡棚倉町大字棚倉字西中居２２－３		
都市計画	都市計画区域	区域内		敷地	所有区分	町有地	
	用途地域	第一種住居地域			面積	1,852.43 ㎡	
	その他の指定	―			土地の形状	整形・平坦	
	指定容積率	200 %			取付道路幅員	8.00 m	
	指定建ぺい率	60 %			その他		
DID地区		内 ・ (外)		公共施設	保育所・幼稚園	棚倉幼稚園	1,200 m
					小学校	棚倉小学校	1,600 m
交通条件	駅	中豊駅	600 m		中学校	棚倉中学校	1,200 m
	バス停	東中居(JR)	300 m		病院	大木医院	1,300 m
					公民館		m
					役場		1,500 m
					その他		m

住棟・住戸の条件

棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
101・102 201・202 301・302	H３	33	耐火構造 中層	3	6	1	3DK	67.84	―	―	3-1(5) 改修履歴による	
103～106 203～206 303～306					12		3DK	67.42				
計					18	1						

配置図



棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	西中居団地	所在地	東白川郡棚倉町大字棚倉字西中居２２－３

現況写真

住棟全景（南東側）

住棟全景（南西側）

団地内状況（駐車場）

団地内状況（駐輪場）

団地内状況（倉庫）

団地内状況（ポンプ室）

団地内状況（浄化槽）

団地内状況（通路）

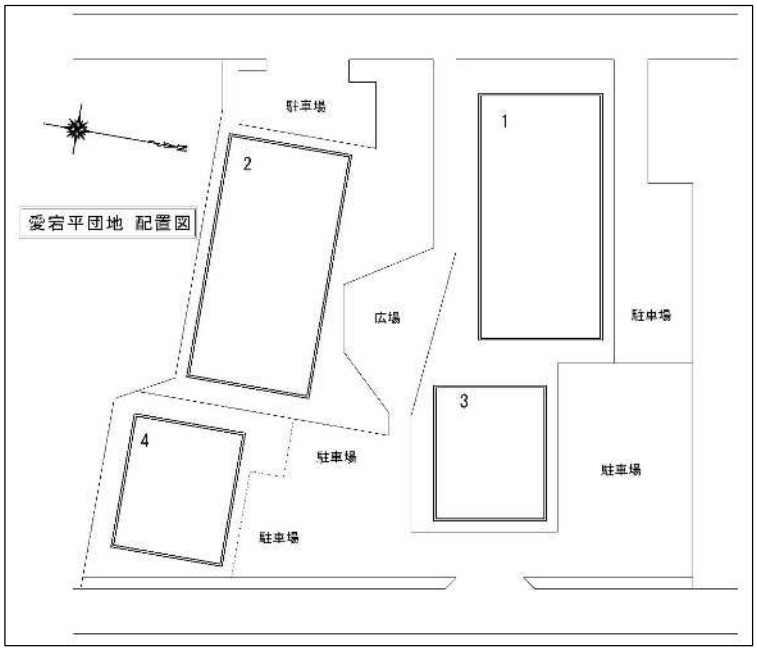
棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	愛宕平団地		所在地	東白川郡棚倉町大字関口字愛宕平５６－１		
都市計画	都市計画区域	区域内	敷地	所有区分	町有地	
	用途地域	第一種住居地域		面積	5,440.23 ㎡	
	その他の指定	ー		土地の形状	不整形・傾斜地・高台	
	指定容積率	200 %		取付道路幅員	6.00 m	
	指定建ぺい率	60 %		その他	集会所・児童遊園あり	
DID地区		内 ・ (外)	公共施設	保育所・幼稚園	棚倉幼稚園	1,300 m
				小学校	棚倉小学校	800 m
交通条件	駅	棚倉駅 1,200 m		中学校	棚倉中学校	1,100 m
	バス停	郵便局前(JR) 700 m		病院	深谷クリニック	850 m
				公民館		m
				役場		1,400 m
				その他		m

住棟・住戸の条件

棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
1	H 8	28	耐火構造中層	4	2	1	2LDK	65.24	—	—	3-1(5) 改修履歴による	
					6		3LDK	77.09	—	—		
					2		2LDK	62.97	—	—		
					6		3LDK	74.83	—	—		
2	H 10	26	耐火構造中層	4	2	1	2LDK	65.24	—	—		
					6		3LDK	77.09	—	—		
					2		2LDK	62.97	—	—		
					6		3LDK	74.83	—	—		
3	H 12	24	耐火構造中層	4	2	1	2LDK	62.97	—	—		
					6		3LDK	74.83	—	—		
4	H 12	24	耐火構造中層	4	2	1	2LDK	65.24	—	—		
					6		3LDK	77.09	—	—		
計					48	4						

配置図



棚倉町町営住宅長寿命化計画

団地名	愛宕平団地	所在地	東白川郡棚倉町大字関口字愛宕平５６－１

現況写真

団地全景（西側）

団地全景（東側）

住棟近景（１号棟）

住棟近景（２号棟）

住棟近景（３号棟）

住棟近景（４号棟）

団地内状況（集会所）

団地内状況（プロパンボンベ庫）

棚倉町町営住宅長寿命化計画			
団地名	愛宕平団地	所在地	東白川郡棚倉町大字関口字愛宕平５６－１

現況写真

団地内状況（駐車場）

団地内状況（駐輪場）

団地内状況（受水槽）

団地内状況（浄化槽）

団地内状況（ゴミ置き場）

団地内状況（遊具）

団地内状況（通路）

団地内状況（通路）

４．長寿命化に関する基本方針

4. 長寿命化に関する基本方針

4－1. ストックの状況把握

管理する町営住宅ストックの状況を適切に把握するため、町営住宅の点検（定期点検及び日常点検）の実施、点検結果等に基づく修繕の実施、点検結果や実施した修繕内容のデータ管理を行う。

(1)町営住宅の点検(定期点検及び日常点検)の実施

点検については、建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、全住棟（建替及び用途廃止予定の住棟を除く。）で定期点検を実施する。また、具体的な実施時期を「１０．長寿命化のための事業実施予定一覧」に定めることで、計画的かつ確実な実施を促す。さらに、定期点検のほか、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等については、町職員が日常点検を行うことで早期の管理・修繕に努める。日常点検においては、国土交通省住宅局住宅総合整備課が平成 28 年 8 月に公表した「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に実施する。

(2)点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果を踏まえて、予防保全の観点から維持管理に努め、耐久性の向上等を図る修繕を計画的に実施することにより、町営住宅の長寿命化を図る。また、計画修繕においては、経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、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、長期修繕計画として定めることとする。修繕項目や修繕周期の目安、長期修繕計画と町営住宅長寿命化計画との関係については、「７．計画修繕の実施方針」による。

(3)点検結果や実施下修繕内容のデータ管理

点検を通して把握した町営住宅ストックの状況をデータベース等に記録し、町営住宅の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、修繕内容も記録する。データベースは住棟単位とし、随時データの更新や履歴の確認をできる体制とすることで、次回の点検に活用するというサイクルを構築する。

４－２. 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

「４－１．ストックの状況把握」において示す点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図る。

予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により町営住宅ストックの長寿命化を図ることで、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を目指す。

具体的な内容は、「８．改善事業の実施方針」 及び 「１１．ライフサイクルコストとその縮減効果の算出」による。

(1)計画的な建替・改善

町が管理する住宅は、町営住宅が 11 団地 68 棟 192 戸である。

令和 6 年 7 月現在、耐用年数を超過している住戸は 126 戸、耐用年数の過半を経過した住戸は無いことから、126 戸が建替え対象となる。また計画の最終年度である令和 16 年度には、耐用年数を超過する住戸が 126 戸に加え、耐用年数の過半を超過する住戸が 50 戸、計 176 戸となり、管理する町営住宅のほとんどが建替えの対象となることから、住棟の長寿命化や躯体の耐久性向上はもとより、設備類の改修も重要な課題であり、その事業は多岐にわたり事業費も多大になることが予想される。

長寿命化にあたっては、定期点検等を踏まえた効果的な計画のもと、ストックを有効的に維持管理する必要がある。また、耐用年数を超過する住棟にあっては、ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果により、長寿命化の費用対効果が十分に得られない状況も考慮した上で、今後の町営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計や、町全域における住宅供給バランスに配慮しながら、計画的な建替えや用途廃止等の検討も行う。

(2)町営住宅ストック活用に関する課題

①住民と行政の連携による計画の推進

入居者との合意形成を図りながら、行政との連携により効果的に計画を推進。

②入居者などが安心して暮らせる住宅の整備

既存ストックのバリアフリー化、車椅子対応等の検討。

③町の状況や多様な住宅ニーズに応じた住宅供給

若年層や子育て世帯への住宅供給により、若年層ファミリー世帯の定住化を促進。

少人数世帯の増加などを踏まえ、適正な住宅供給を検討。

④ストックの維持管理、修繕・改善

建替までの計画的な点検による修繕・改善の対応。

５. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5－1. 町営住宅長寿命化計画の対象

本計画は、令和 6 年度 7 月時点で町が管理する町営住宅 11 団地 68 棟 192 戸を対象として検討する。

■町営住宅管理戸数　（令和6年7月現在）
【公営住宅】

団地名		共同施設・屋外附帯	住棟名	建設年度	経過年数	構造規模	種別	間取り-戸当り床面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数
1	真町団地	通路	1.2.5.7.9	S29	70年	木造 平屋	旧1種	3DK-36.30 ㎡	5,641.09 ㎡	第一種中高層住居専用地域	借地	5	5
			2.3.7.9	S39	60年	木造 平屋	旧1種	3DK-36.30 ㎡				4	4
			1.3.4.5.6	S39	60年	木造 平屋	旧2種	2DK-33.30 ㎡				5	5
			1～10	S40	59年	木造 平屋	旧2種	2DK-33.00 ㎡				10	10
								計	5,641.09 ㎡			**24**	**24**
2	中豊団地	通路	3.6	S35	64年	木造 平屋	旧2種	2DK-28.87 ㎡	6,052.41 ㎡	指定なし	借地	2	2
			5.6.10	S37	62年	木造 平屋	旧1種	2DK-36.00 ㎡				3	3
			13.14.15.17	S37	62年	木造 平屋	旧2種	2DK-31.30 ㎡				4	4
								計	6,052.41 ㎡			**9**	**9**
3	東中居団地	通路	4・6・7・10	S40	59年	木造 平屋	旧2種	2DK-33.00 ㎡	2,181.66 ㎡	第一種中高層住居専用地域	借地	4	4
								計	2,181.66 ㎡			**4**	**4**
4	南町西団地	通路	1・2,3・4,5・6,7・8,9・10,15・16,17・18,19・20	S43	56年	準耐火構造簡平	旧2種	2DK-33.12 ㎡	2,602.61 ㎡	第一種中高層住居専用地域	借地	8	16
								計	2,602.61 ㎡			**8**	**16**
5	南町東団地	駐車場 通路	1～4,5～8 9～11 12～15	S54	45年	準耐火構造簡二	旧2種	3DK-62.29 ㎡	2,499.49 ㎡	第一種中高層住居専用地域	町有地	4	15
								計	2,499.49 ㎡			**4**	**15**
6	鷹匠町団地	ｺﾞﾐ置き場 通路(階段)	1・2,3・4,7・8,9・10	S45	54年	準耐火構造簡平	旧2種	2DK-33.95 ㎡	3,034.55 ㎡	第一種中高層住居専用地域	借地（一部町有地）	4	8
								計	3,034.55 ㎡			**4**	**8**
7	小山下北団地	駐車場 ｺﾞﾐ置き場 通路	1～5 6～10 11～15	S47	52年	準耐火構造簡平	旧2種	2DK-36.52 ㎡	1,933.18 ㎡	第一種中高層住居専用地域	町有地	3	15
								計	1,933.18 ㎡			**3**	**15**
8	小山下南団地	7小山下北団地と共用	1～5 6～10 11～15 16～20	S48	51年	準耐火構造簡平	旧2種	3DK-41.57 ㎡	3,507.55 ㎡	第一種中高層住居専用地域	借地（一部町有地）	4	20
								計	3,507.55 ㎡			**4**	**20**
9	日向前団地	ｺﾞﾐ置き場 通路	1～5 6～10	S49	50年	準耐火構造簡平	旧2種	3DK-41.57 ㎡	3,344.26 ㎡	第一種中高層住居専用地域	借地	2	10
			11～15	S52	47年	準耐火構造簡平	旧2種	3DK-50.35 ㎡				1	5
								計	3,344.26 ㎡			**3**	**15**

■町営住宅管理戸数　（令和6年7月現在）

【公営住宅】

団地名		共同施設・屋外附帯	住棟名	建設年度	経過年数	構造規模	棟別区分	間取り-戸当り床面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数
10	西中居団地	駐車場・駐輪場 物置・通路・ｺﾞﾐ置き場 ﾎﾟﾝﾌﾟ室・ﾎﾟﾝﾍﾟ庫	101・102 201・202 301・302	H3	33年	耐火構造 中層3階	旧1種	3DK-67.84 ㎡	1,852.43 ㎡	第一種 住居地域	町有地	1	6
			103～106 203～206 303～306				旧2種	3DK-67.42 ㎡					12
								計	1,852.43 ㎡			1	18
11	愛宕平団地	集会所 駐車場 駐輪場 児童遊園 物置 ｺﾞﾐ置き場 広場 通路 ﾎﾟﾝﾌﾟ室 ﾎﾟﾝﾍﾟ庫	111・114	H8	28年	耐火構造 中層4階	旧1種	2LDK-65.24 ㎡	5,440.23 ㎡	第一種 住戸地域	町有地	1	2
			121・124 131・134 141・144				旧1種	3LDK-77.09 ㎡					6
			112・113				旧2種	2LDK-62.97 ㎡					2
			122・123 132・133 142・143				旧2種	3LDK-74.83 ㎡					6
			211・214	H10	26年	耐火構造 中層4階	新法	2LDK-65.24 ㎡				1	2
			221・224 231・234 241・244					3LDK-77.09 ㎡					6
			212・213					2LDK-62.97 ㎡					2
			222・223 232・233 242・243					3LDK-74.83 ㎡					6
			311・312	H12	24年	耐火構造 中層4階	新法	2LDK-62.97 ㎡				1	2
			321・322 331・332 341・342					3LDK-74.83 ㎡					6
			411・412	H12	24年	耐火構造 中層4階	新法	2LDK-65.24 ㎡				1	2
			421・422 431・432 441・442					3LDK-77.09 ㎡					6
								計	5,440.23 ㎡			4	48
										町営住宅	合計	68	192

５－２. 団地別・住棟別状況の把握

本計画の対象である町営住宅の団地及びその住棟について、下記の（１）から（３）までの項目を調査し、その調査結果を記載する。

（１）団地別・住棟別の基礎的項目

（２）団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

（３）維持管理の計画に必要な項目

(1) 団地別・住棟別の基礎的項目

No.	団地名	基礎的項目（団地単位）			住棟番号	基礎的項目（住棟単位）						
		所在地	敷地面積	法規制		建設年度		構造	住棟形式	階数	戸数	経過年数
						和暦	西暦					
1	真町団地	東白川郡棚倉町大字南町176番地2	5641.09㎡	都市計画区域内 第一種中高層住居専用地域 防火地域無指定（法22条区域）	1.2.5.7.9	S29	1954	木造	戸建	1	5	70
					2.3.7.9	S39	1964	木造	戸建	1	4	60
					1.3.4.5.6	S39	1964	木造	戸建	1	5	60
					1～10	S40	1965	木造	戸建	1	10	59
2	中豊団地	東白川郡棚倉町大字流字豊山15	6052.41㎡	都市計画区域外 用途地域指定無 防火地域無指定（法22条区域）	3.6	S35	1960	木造	戸建	1	2	64
					5.6.10	S37	1962	木造	戸建	1	3	62
					13.14.15.17	S37	1962	木造	戸建	1	4	62
3	東中居団地	東白川郡棚倉町大字棚倉字東中居113	2181.66㎡	都市計画区域内 第一種中高層住居専用地域 防火地域無指定（法22条区域）	4,6,7,10	S40	1965	木造	戸建	1	4	59
4	南町西団地	東白川郡棚倉町大字棚倉字南町140	2602.61㎡	都市計画区域内 第一種中高層住居専用地域 防火地域無指定（法22条区域）	1・2,3・4,5・6,7・8,9・10,15・16,17・18,19・20	S43	1968	準耐火構造 簡平	長屋	1	16	56
5	南町東団地	東白川郡棚倉町大字棚倉字南町145	2499.49㎡	都市計画区域内 第一種中高層住居専用地域 防火地域無指定（法22条区域）	1～4,5～8,9～11,12～15	S54	1979	準耐火構造 簡二	長屋	2	15	45
6	鷹匠町団地	東白川郡棚倉町大字棚倉字鷹匠町12-3	3034.55㎡	都市計画区域内 第一種中高層住居専用地域 防火地域無指定（法22条区域）	1・2,3・4,7・8,9・10	S45	1970	準耐火構造 簡平	長屋	1	8	54
7	小山下北団地	東白川郡棚倉町大字棚倉字小山下36-3	1933.18㎡	都市計画区域内 第一種中高層住居専用地域 防火地域無指定（法22条区域）	1～5,6～10,11～15	S47	1972	準耐火構造 簡平	長屋	1	15	52

No.	団地名	基礎的項目（団地単位）			住棟番号	基礎的項目（住棟単位）						
		所在地	敷地面積	法規制		建設年度		構造	住棟形式	階数	戸数	経過年数
						和暦	西暦					
8	小山下南団地	東白川郡棚倉町大字棚倉字小山下34-3	3507.55㎡	都市計画区域内 第一種中高層住居専用地域 防火地域無指定 （法22条区域）	1～5, 6～10, 11～15, 16～20	S48	1973	準耐火構造 簡平	長屋	1	20	51
9	日向前団地	東白川郡棚倉町大字棚倉字日向前11-1	3344.26㎡	都市計画区域内 第一種中高層住居専用地域 防火地域無指定 （法22条区域）	1～5, 6～10	S49	1974	準耐火構造 簡平	長屋	1	10	50
					11～15	S52	1977	準耐火構造 簡平	長屋	1	5	47
10	西中居団地	東白川郡棚倉町大字棚倉字西中居22-3	1852.43㎡	都市計画区域内 第一種住居地域 防火地域無指定 （法22条区域）	101・102 201・202 301・302	H3	1991	耐火構造 中層	中層 階段室型	3	6	33
					103～106 203～206 303～306						12	
11	愛宕平団地	東白川郡棚倉町大字関口字愛宕平56-1	5440.23㎡	都市計画区域内 第一種住居地域 防火地域無指定 （法22条区域）	111・114	H8	1996	耐火構造 中層	中層 階段室型	4	2	28
					121・124 131・134 141・144						6	
					112・113						2	
					122・123 132・133 142・143						6	
					211・214	H10	1998	耐火構造 中層	中層 階段室型	4	2	26
					221・224 231・234 241・244						6	
					212・213						2	
					222・223 232・233 242・243						6	
					311・312	H12	2000	耐火構造 中層	中層 階段室型	4	2	24
					321・322 331・332 341・342						6	
					411・412	H12	2000	耐火構造 中層	中層 階段室型	4	2	24
					421・422 431・432 441・442						6	

団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

① 団地別

No.	団地名	事業手法選定に必要な項目（団地単位）														
		需要			効率性								立地			
		空家率	応募倍率（直近）	需要評価	用途地域	指定容積率	日影規制	DID地区	敷地面積	敷地形状	敷地所有	高度利用の可能性	利便性の評価	地域バランス	災害危険区域等	立地の評価
1	真町団地	政策空家	—	—	第一種中高層住居専用地域	150%	有	外	5,641.09㎡	不整形（平坦）	借地	×	○	○	○	○
2	中豊団地	政策空家	—	—	指定なし	200%	無し	外	6,052.41㎡	不整形（傾斜地）	借地	×	○	○	一部：土石流警戒区域	×
3	東中居団地	0.0%	—	—	第一種中高層住居専用地域	150%	有	外	2,181.66㎡	整形（平坦）	借地	△	○	△	○	△
4	南町西団地	政策空家	—	—	第一種中高層住居専用地域	150%	有	外	2,602.61㎡	整形（平坦）	借地	△	△	△	○	△
5	南町東団地	33.3%	—	○	第一種中高層住居専用地域	150%	有	外	2,499.49㎡	整形（平坦）	町有地	○	○	○	○	○
6	鷹匠町団地	政策空家	—	—	第一種中高層住居専用地域	150%	有	外	3,034.55㎡	整形（平坦）	借地（一部町有地）	△	○	△	○	△
7	小山下北団地	6.7%	0.0%	○	第一種中高層住居専用地域	150%	有	外	1,933.18㎡	整形（平坦）	町有地	○	△	○	○	△
8	小山下南団地	5.0%	100.0%	○	第一種中高層住居専用地域	150%	有	外	3,507.55㎡	整形（平坦）	借地（一部町有地）	△	△	○	○	△
9	日向前団地	政策空家	—	—	第一種中高層住居専用地域	150%	有	外	3,344.26㎡	整形（平坦）	借地	△	△	○	○	△
10	西中居団地	5.6%	200.0%	○	第一種住居地域	200%	有	外	1,852.43㎡	整形（平坦）	町有地	○	○	○	○	○
11	愛宕平団地	4.2%	0.0%	○	第一種住居地域	200%	有	外	5,440.23㎡	不整形（傾斜地・高台）	町有地	×	△	○	○	△

② 住棟別

No.	団地名	住棟番号	事業手法選定に必要な項目（住棟単位）															
			躯体の安全性					避難の安全性					居住性					
			新耐震基準への適否	耐震診断の実施	耐震性の有無	耐震改修の実施可否	躯体の安全性	二方向避難の確保	二方向避難改善の可否	防火区画の確保	防火区画改善の可否	避難の安全性	住戸面積	省エネルギー性	バリアフリー性（住戸内）	バリアフリー性（共用部・屋外）	住戸内の設備状況（浴室の設置）	住戸内の設備状況（3箇所給湯）
1	真町団地	S29-1	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	36.30	×	×	×	○	×
		S29-2	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	36.30	×	×	×	○	×
		S29-5	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	36.30	×	×	×	○	×
		S29-7	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	36.30	×	×	×	○	×
		S29-9	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	36.30	×	×	×	○	×
		S39-2	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	36.30	×	×	×	○	×
		S39-3	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	36.30	×	×	×	○	×
		S39-7	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	36.30	×	×	×	○	×
		S39-9	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	36.30	×	×	×	○	×
		S39-1	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.30	×	×	×	○	×
		S39-3	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.30	×	×	×	○	×
		S39-4	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.30	×	×	×	○	×
		S39-5	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.30	×	×	×	○	×
		S39-6	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.30	×	×	×	○	×
		S40-1	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.00	×	×	×	○	×
		S40-2	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.30	×	×	×	○	×
		S40-3	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.30	×	×	×	○	×
		S40-4	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.30	×	×	×	○	×
		S40-5	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.30	×	×	×	○	×
		S40-6	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.30	×	×	×	○	×
		S40-7	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.30	×	×	×	○	×
		S40-8	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.30	×	×	×	○	×
		S40-9	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.30	×	×	×	○	×
		S40-10	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.30	×	×	×	○	×
2	中豊団地	S35-3	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	28.87	×	×	×	○	×
		S35-6	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	28.87	×	×	×	○	×
		S37-5	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	36.00	×	×	×	○	×
		S37-6	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	36.00	×	×	×	○	×
		S37-10	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	36.00	×	×	×	○	×
		S37-13	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	31.30	×	×	×	○	×
		S37-14	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	31.30	×	×	×	○	×
		S37-15	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	31.30	×	×	×	○	×
		S37-17	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	31.30	×	×	×	○	×
3	東中居団地	4	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.00	×	×	×	○	×
		6	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.00	×	×	×	○	×
		7	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.00	×	×	×	○	×
		10	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.00	×	×	×	○	×

No.	団地名	住棟番号	事業手法選定に必要な項目（住棟単位）															
			躯体の安全性					避難の安全性					居住性					
			新耐震基準への適否	耐震診断の実施	耐震性の有無	耐震改修の実施可否	躯体の安全性	二方向避難の確保	二方向避難改善の可否	防火区画の確保	防火区画改善の可否	避難の安全性	住戸面積	省エネルギー性	バリアフリー性（住戸内）	バリアフリー性（共用部・屋外）	住戸内の設備状況（浴室の設置）	住戸内の設備状況（3箇所給湯）
4	南町西団地	1・2	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.12	×	×	×	○	×
		3・4	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.12	×	×	×	○	×
		5・6	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.12	×	×	×	○	×
		7・8	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.12	×	×	×	○	×
		9・10	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.12	×	×	×	○	×
		15・16	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.12	×	×	×	○	×
		17・18	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.12	×	×	×	○	×
		19・20	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.12	×	×	×	○	×
5	南町東団地	1～4	否	R元実施	有	—	○	—	—	—	—	○	62.29	×	×	×	○	×
		5～8	否	R元実施	有	—	○	—	—	—	—	○	62.29	×	×	×	○	×
		9～11	否	R元実施	有	—	○	—	—	—	—	○	62.29	×	×	×	○	×
		12～15	否	R元実施	有	—	○	—	—	—	—	○	62.29	×	×	×	○	×
6	鷹匠町団地	1・2	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.95	×	×	×	○	×
		3・4	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.95	×	×	×	○	×
		7・8	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.95	×	×	×	○	×
		9・10	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	33.95	×	×	×	○	×
7	小山下北団地	1～5	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	36.52	×	×	×	○	×
		6～10	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	36.52	×	×	×	○	×
		11～15	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	36.52	×	×	×	○	×
8	小山下南団地	1～5	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	41.57	×	×	×	○	×
		6～10	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	41.57	×	×	×	○	×
		11～15	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	41.57	×	×	×	○	×
		16～20	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	41.57	×	×	×	○	×
9	日向前団地	1～5	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	41.57	×	×	×	○	×
		6～10	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	41.57	×	×	×	○	×
		11～20	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	○	50.35	×	×	×	○	×
10	西中居団地	101・102 201・202 301・302	適	—	—	—	○	○	—	有	—	○	67.84	×	×	×	○	×
		103～106 203～206 303～306											67.42					
11	愛宕平団地	111・114	適	—	—	—	○	○	—	有	—	○	65.24	×	×	×	○	○
		121・124 131・134 141・144											77.09					
		112・113											62.97					
		122・123 132・133 142・143											74.83					
		211・214	適	—	—	—	○	○	—	有	—	○	65.24	×	×	×	○	○
		221・224 231・234 241・244											77.09					
		212・213											62.97					
		222・223 232・233 242・243											74.83					
		311・312	適	—	—	—	○	○	—	有	—	○	62.97	×	×	×	○	○
		321・322 331・332 341・342											74.83					
		411・412	適	—	—	—	○	○	—	有	—	○	65.24	×	×	×	○	○
		421・422 431・432 441・442											77.09					

(2) 維持管理の計画に必要な項目

No.	団地名	維持管理計画に必要な項目(団地単位)					住棟番号	維持管理計画に必要な項目(住棟単位)						
		現状		履歴				仕様等				履歴		
		共同施設屋外附帯	供給処理	点検	修繕	改善		躯体・外装	設備	機器	受水槽	点検	修繕	改善
1	真町団地	通路	(給水) 直結給水方式 (排水) 汲み取り式 便槽 (電気) 引込柱・架空 (ガス) LPGガス (TV) 地上デジタル放送用アンテナ	(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし	S29-1	(外壁) 木板張り・漆喰塗り (屋根) 鋼板屋根 (外部建具) 木製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管 臭気管	流し台 衛生器具 浴室 (浴槽持ちこみ)	—	(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S29-2					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S29-5					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S29-7					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S29-9					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S39-2	(外壁) 木板張り・漆喰塗り (屋根) 瓦屋根 (外部建具) 木製建具				(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S39-3					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S39-7					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S39-9					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S39-1					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S39-3					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S39-4					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S39-5					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S39-6					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S40-1					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S40-2					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S40-3					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S40-4					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S40-5					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S40-6					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S40-7					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S40-8					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S40-9					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S40-10					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし

No.	団地名	維持管理計画に必要な項目(団地単位)					住棟番号	維持管理計画に必要な項目(住棟単位)						
		現状		履歴				仕様等				履歴		
		共同施設屋外附帯	供給処理	点検	修繕	改善		躯体・外装	設備	機器	受水槽	点検	修繕	改善
2	中豊団地	通路	(給水方式) 直結給水方式 (排水) 汲み取り式 便槽 (電気) 引込柱・架空 (ガス) LPGガス (TV) 地上デジタル放送用アンテナ	(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし	S35-3	(外壁) 木板張り・漆喰塗り (屋根) 鋼板屋根 (外部建具) 木製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管 臭気管	流し台 衛生器具 浴室 (浴槽持ちこみ)	—	(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S35-6					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S37-5					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S37-6					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S37-10					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S37-13					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S37-14					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S37-15					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							S37-17					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
3	東中居団地	通路	(給水方式) 直結給水方式 (排水) 汲み取り式 便槽 (電気) 引込柱・架空 (ガス) LPGガス (TV) 地上デジタル放送用アンテナ	(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし	4	(外壁) 木板張り・漆喰塗り (屋根) 瓦屋根 (外部建具) 木製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管 臭気管	流し台 衛生器具 浴室 (浴槽持ちこみ)	—	(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							6					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							7					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							10					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
4	南町西団地	通路	(給水方式) 直結給水方式 (排水) 汲み取り式 便槽 (電気) 引込柱・架空 (ガス) LPGガス (TV) 地上デジタル放送用アンテナ	(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし	1・2	(外壁) ALC板・塗装仕上 (屋根) 鋼板屋根 (外部建具) 木製建具・金属製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管 臭気管	流し台 衛生器具 浴室 (浴槽持ちこみ)	—	(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H13 屋根塗装
							3・4					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H13 屋根塗装
							5・6					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H13 屋根塗装
							7・8					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H13 屋根塗装
							9・10					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H13 屋根塗装
							15・16					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H13 屋根塗装
							17・18					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H13 屋根塗装
							19・20					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H13 屋根塗装

No.	団地名	維持管理計画に必要な項目(団地単位)					住棟番号	維持管理計画に必要な項目(住棟単位)						
		現状		履歴				仕様等				履歴		
		共同施設屋外附帯	供給処理	点検	修繕	改善		躯体・外装	設備	機器	受水槽	点検	修繕	改善
5	南町東団地	駐車場 通路	(給水方式) 直結給水方式 (排水) 公共下水道 (電気) 引込柱・架空 (ガス) LPGガス (TV) 地上デジタル放送用アンテナ	(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H10 公共下水道接続	1～4	(外壁) ALC板・塗装仕上 (屋根) 鋼板屋根 (外部建具) 金属製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室 (浴槽持ちこみ)	—	(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H15屋根塗装 R03屋根改修、雨樋更新、外壁塗装 R04内部 (1・2号室) R05内部 (3・4号室)
							5～8					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H15屋根塗装 R03屋根改修、雨樋更新、外壁塗装 R03内部 (5・6号室) R04内部 (7・8号室)
							9～11					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H15屋根塗装 R03屋根改修、雨樋更新、外壁塗装 R04内部 (10号室) R05内部 (9・11号室)
							12～15					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H15屋根塗装 R03屋根改修、雨樋更新、外壁塗装 R04内部 (12・13号室) R05内部 (14・15号室)
6	鷹匠町団地	ゴミ置き場 通路(階段)	(給水) 直結給水方式 (排水) 汲み取り式便槽 (電気) 引込柱・架空 (ガス) LPGガス (TV) 地上デジタル放送用アンテナ	(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし	1・2	(外壁) ALC板・塗装仕上 (屋根) 鋼板屋根 (外部建具) 木製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管 臭気管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室 (浴槽持ちこみ)	—	(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							3・4					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							7・8					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							9・10					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
7	小山下北団地	駐車場 ゴミ置き場 通路	(給水) 直結給水方式 (排水) 合併処理浄化槽 (電気) 引込柱・架空 (ガス) LPGガス (TV) 地上デジタル放送用アンテナ	(法定点検) 浄化槽 定期点検 R06実施 (日常点検) R06実施	なし	H26 合併浄化槽設置 給水管布設 排水側溝布設	1～5	(外壁) ALC板・塗装仕上 (屋根) 鋼板屋根 (外部建具) 金属製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管	流し台 衛生器具 浴室 (浴槽持ちこみ)	—	(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H14屋根塗装 H25屋根葺き替え H26台所・便所床・設備 H29内装・電気設備
							6～10					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H14屋根塗装 H25屋根葺き替え H26台所・便所床・設備 H29内装・電気設備
							11～15					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H14屋根塗装 H25屋根葺き替え H26台所・便所床・設備 H29内装・電気設備
8	小山下南団地	7小山下北団地と共用	(給水) 直結給水方式 (排水) 合併処理浄化槽 (電気) 引込柱・架空 (ガス) LPGガス (TV) 地上デジタル放送用アンテナ	(法定点検) 浄化槽 定期点検 R06実施 (日常点検) R06実施	なし	H27 給水管布設替・排水管布設・排水側溝布設替 H28 給水管・排水管布設替、合併浄化槽	1～5	(外壁) ALC板・塗装仕上 (屋根) 鋼板屋根 (外部建具) 金属製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管	流し台 衛生器具 浴室 (浴槽持ちこみ)	—	(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H14屋根塗装 H26屋根葺き替え、外壁塗装 H27台所・便所床・設備、和室床
							6～10					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H14屋根塗装 H26屋根葺き替え、外壁塗装 H27台所・便所床・設備、和室床
							11～15					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H14屋根塗装 H28内装、台所・便所、設備 H28屋根葺き替え、外壁塗装
							16～20					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	H14屋根塗装 H28内装、台所・便所、設備 H29屋根葺き替え、外壁塗装

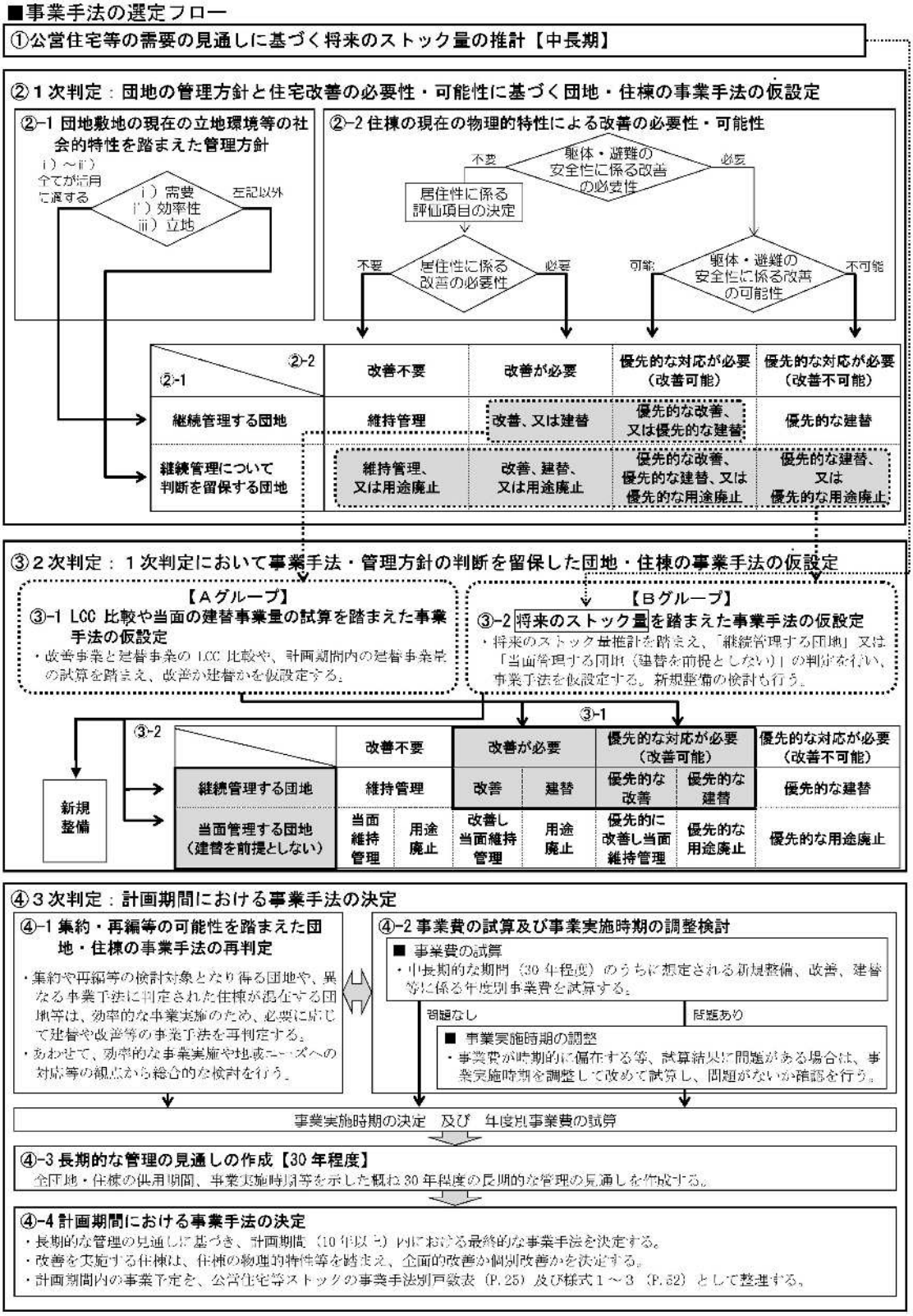
No.	団地名	維持管理計画に必要な項目(団地単位)					住棟番号	維持管理計画に必要な項目(住棟単位)						
		現状		履歴				仕様等				履歴		
		共同施設屋外附帯	供給処理	点検	修繕	改善		躯体・外装	設備	機器	受水槽	点検	修繕	改善
9	日向前団地	ゴミ置き場 通路	(給水) 直結給水方式 (排水) 汲み取り式便槽 (電気) 引込柱・架空 (ガス) LPGガス (TV) 地上デジタル放送用アンテナ	(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし	1～5	(外壁) ALC板・塗装仕上 (屋根) 鋼板屋根 (外部建具) 金属製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管 臭気管	流し台 衛生器具 浴室 (浴槽持ちこみ)	—	(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							6～10					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							11～15					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
10	西中居団地	駐車場 駐輪場 物置 ゴミ置き場 通路 ポンプ室 ボンベ庫	(給水) 受水槽方式 (加圧給水) (排水) 公共下水道 (電気) 引込柱・架空 (ガス) LPGガス (TV) 地上デジタル放送用アンテナ	(法定点検) 水槽水質検査 R06実施 (日常点検) R06実施	なし	H25 公共下水道接続	101・102 201・202 301・302	(外壁) コンクリート躯体・塗装仕上 (屋根) ガルバリウム鋼板屋根 (外部建具) 金属製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室 (バランス釜・浴槽持ちこみ)	加圧給水 受水槽 ポンプ室	(法定点検) 建築基準法第12条に基づく 特殊建築物定期報告: R06実施 (日常点検) R06実施	なし	H30浴室・便所、換気扇設置 R05外壁塗装、防水、屋根樋新設、階段室内塗装
							103～106 203～206 303～306							
11	愛宕平団地	集会所 駐車場 駐輪場 児童遊園 ゴミ置き場 広場 通路 ポンプ室 ボンベ庫	(給水) 受水槽方式 (加圧給水) (排水) 合併処理浄化槽 (電気) 引込柱・埋設 (ガス) LPGガス (TV) 地上デジタル放送用アンテナ	(法定点検) 水槽水質検査 R06実施 浄化槽定期点検 R06実施 (日常点検) R06実施	なし	なし	111・114	(外壁) コンクリート躯体・塗装仕上 (屋根) 金属製瓦屋根 (外部建具) 金属製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室 (ガス・ユニットバス)	加圧給水 受水槽 ポンプ室	(法定点検) 建築基準法第12条に基づく 特殊建築物定期報告: R06実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							121・124 131・134 141・144							
							112・113							
							122・123 132・133 142・143							
							211・214					(法定点検) 建築基準法第12条に基づく 特殊建築物定期報告: R06実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							221・224 231・234 241・244							
							212・213							
							222・223 232・233 242・243							
							311・312					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							321・322 331・332 341・342							
							411・412					(法定点検) 未実施 (日常点検) R06実施	なし	なし
							421・422 431・432 441・442							

5－3. 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

手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 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」を参考に判定する。

■事業手法の選定フロー



(2) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容

① 町営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

(ア)将来の町営住宅需要の推計手法

・将来の町営住宅需要の検討にあたっては、策定指針に示されているとおり、国から提供されている「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】※」を用いて、所得が低いために自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（以下「要支援世帯」という。）を推計する。「要支援世帯」については、町営住宅入居資格世帯のすべてが町営住宅への入居ニーズを有しているとは限らないことから、町営住宅入居資格世帯のうち、住宅困窮度別の世帯数を算出し、町営住宅の供給対象とすべき「要支援世帯数」として設定する。

・ストック推計により算出される結果は、将来の目標年次における町営住宅需要量を示すものであり、推計結果がそのまま将来の町営住宅ストック量を示すものではない。

・このため、町営住宅だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「要支援世帯」への対応を検討した上で、将来の町営住宅のストック量を設定する。

※国土交通省　国土技術政策総合研究所（http://www.nilim.go.jp/）

(イ)「著しい困窮年収未満の世帯数」「要支援世帯」の推計の方針

・「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」では、将来（30 年程度の中長期）の時点における人口等から、次の手順で推計を行う。

①世帯数（世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別）の推計
②借家世帯の収入分位・世帯人員別世帯数の推計のベース作業
③町営住宅収入基準を満たす世帯のうち「町営住宅の施策対象世帯」の推計のベース作業
④町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」の推計のベース作業
⑤将来の「要支援世帯」の自動推計

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

１次判定では、以下の２段階の検討から事業手法を仮設定する。

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

(ア)概要

・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。

・現在の団地の「需要」、「効率性」、「立地」を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

・活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるが、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定する。

・「継続管理について判断を留保する団地」は、２次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討する（事業手法の選定フローの③－２）。

（イ）検討内容

【需要】

・応募倍数及び空家率の状況等により需要を評価する。

・応募倍数の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。なお、応募倍数が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価する。

【効率性】

・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する。

・団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とする。

【立地】

＊利便性

・利便性を評価する。鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、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、団地を継続管理することに適するものと評価する。

＊地域バランス

・地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の町営住宅の需要を支える団地として継続管理することが考えられる。

＊災害危険区域等の内外

・団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価する。

・災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無に関わらず、町営住宅として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

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

（ア）概要

・住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

・住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の４ 区分に分類する。

・まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。

・次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める。

・一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

（イ）検討内容

【躯体の安全性】

・耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。

（1　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する。

（2　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する。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとする。

（3　新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認する。

・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める）。

・躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。

・躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。

【避難の安全性】

・設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。

・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。

【居住性】

・設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。

(1) 住戸面積

(2) 省エネルギー性

(3) バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）

(4) 住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等

・居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められるが、例えば、残りの供用期間が短い場合等においては、事業主体の判断により改善等を実施しないことも考えられる。

■１次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）■

（ア）概要

・②－１および②－２の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。

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

【Ａグループ】：継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

【Ｂグループ】：継続管理について判断を留保する団地

（イ）検討内容

・事業手法の仮設定について、下表のような②－１と②－２の相互の関係性から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定する。

例）・②－１において「継続管理する団地」と評価され、②－２において躯体・避難の安全性に係る改善が不要と評価された住棟は、居住性に係わる改善の必要性の有無に応じて、「改善、又は建替」あるいは「維持管理」と仮設定する。

・②－１において「継続管理する団地」と評価され、②－２において躯体・避難の安全性に係る改善が不可能と判断された住棟は、「優先的な建替」と仮設定する。

・②－１と②－２の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として、以下の２つのグループが考えられる。

【Ａグループ】

＊ ②－１において「継続管理する団地」、②－２において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価され、ライフサイクルコスト（LCC）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟である。２次判定において「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

【Ｂグループ】

＊「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、②－１の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地である。２次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定する。

■②-1 及び②-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

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

Aグループ
継続管理する団地のうち、
改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

Bグループ
継続管理について判断を留保する団地

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

２次判定では、１次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか､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・住棟を対象として、以下の２段階の検討から事業手法を仮設定する。

③－１　ライフサイクルコスト（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

（ア）概要

・１次判定において、Ａグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

（イ）検討内容

【Ａグループの事業手法の仮設定方法（例示）】

・改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較については、後述する算定方法（Ⅱ．１１．ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用する。原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。

・計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次の通り行う。

(1) ②-１において「継続管理する団地」、②-２において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算する。

(2) 予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算する。

(3) (1)及び(2)で試算した建替事業量を比較し、Ａグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討する。

(4) Ａグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類する。

③－２　将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

（ア）概要

・Ｂグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない)」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。

・一方で、ストック推計や、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上で、町営住宅の新規整備についても検討を行う。

（イ） 検討内容

【Ｂグループの管理方針等の仮設定方法（例示）】

・改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較については、後述する算定方法（Ⅱ．１１．ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用する。原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。

・計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次の通り行う。

(1) Ｂグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。

(2) 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。

(3) 例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、(1)で定めた優先順位の低い団地・住棟から、(2)で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。

　将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、町営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。

(4) さらに、１次判定における②-２の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

■２次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）■

・③-１および③-２の検討結果を総合的に勘案し、Ａグループ、Ｂグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定する。

■③-1 と③-2 の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

<table>
<tr><td rowspan="3">新規整備</td><td></td><td colspan="2">改善不要</td><td colspan="2">改善が必要</td><td colspan="2">優先的な対応が必要（改善可能）</td><td>優先的な対応が必要（改善不可能）</td></tr>
<tr><td>継続管理する団地</td><td colspan="2">維持管理</td><td>改善</td><td>建替</td><td>優先的な改善</td><td>優先的な建替</td><td>優先的な建替</td></tr>
<tr><td>当面管理する団地（建替を前提としない）</td><td>当面維持管理</td><td>用途廃止</td><td>改善し当面維持管理</td><td>用途廃止</td><td>優先的に改善し当面維持管理</td><td>優先的な用途廃止</td><td>優先的な用途廃止</td></tr>
</table>

④　３次判定：計画期間における事業手法の決定

３次判定においては、以下の４段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

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

（ア） 概要

・１次・２次判定結果を踏まえ、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。

（イ） 検討内容

・以下に例示するように複数の視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実現するための総合的な検討を行う。

・さらに、後述する事業手法選定フロー④-２の「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」を並行的に行い、再判定結果と事業費の試算結果を相互に調整し、事業実施の内容や時期等を設定する。

【団地単位での効率的活用に関する検討】

・改善、建替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する。例えば、大多数の住棟が建替であり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことが考えられる。

・また、事業実施時期の調整も行う。例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合もある。

・このように、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行う。

【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する。

・例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられる。また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合もある。

・また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もある。

・一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合もある。
・このように、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行う。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

・地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

（1） 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する。特に、100 戸以上の町営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助の要件となっている。
・建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画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する。
・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、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する。

（2） 地域単位の視点・他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営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合（県営住宅、市・町・公営住宅、ＵＲ賃貸住宅、公社住宅等が存する場合）は、他の住宅と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する。
・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する。

④－２　事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

（ア） 概要

・中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。
・事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。
・これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

（イ） 検討内容

【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（30 年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく、次のように仮定をおいて試算することが考えられる。

改善事業

・「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
・原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定する。
・建設年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算する。
例）昭和 40 年代に建設した住棟の改善事業費は、一律○○○万円／棟と設定する

建替事業

・「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
・「建替」と仮設定した住棟については、法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定する。

【事業実施時期の調整】

・事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。
・将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

④－３　長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

（ア） 概要

・④-２で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

（イ） 検討内容

・概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成する。
・記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期、及び④-２で概算した事業費等とする。
・長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、町営住宅長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものである。

④－４　計画期間における事業手法の決定

（ア） 概要

・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）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、個別改善か全面的改善かを決定する。

（イ） 検討内容

・概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しのうち当初 10 年程度の間に改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択する。個別改善については、個別改善事業のうちどの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断する。改善事業の実施方針については、後述する（８．改善事業の実施方針）のとおり。

・決定した事業（新規整備、改善（個別改善、全面的改善）、建替、用途廃止）、及び維持管理、計画修繕（後述する「７．計画修繕の実施方針」）について、町営住宅ストックの事業手法別戸数表及び様式１～３として整理する。

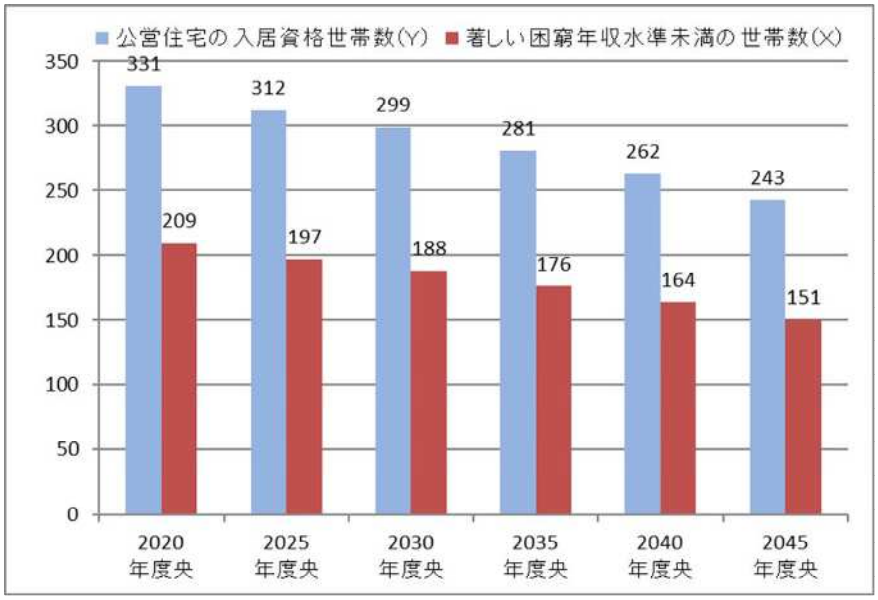
・新規整備、建替、長寿命化型改善又は全面的改善については、後述するライフサイクルコスト（LCC）の算出（１１．ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）結果を様式１又は様式２に記載する。

(3) 事業手法の検討及び判定結果

① 町営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

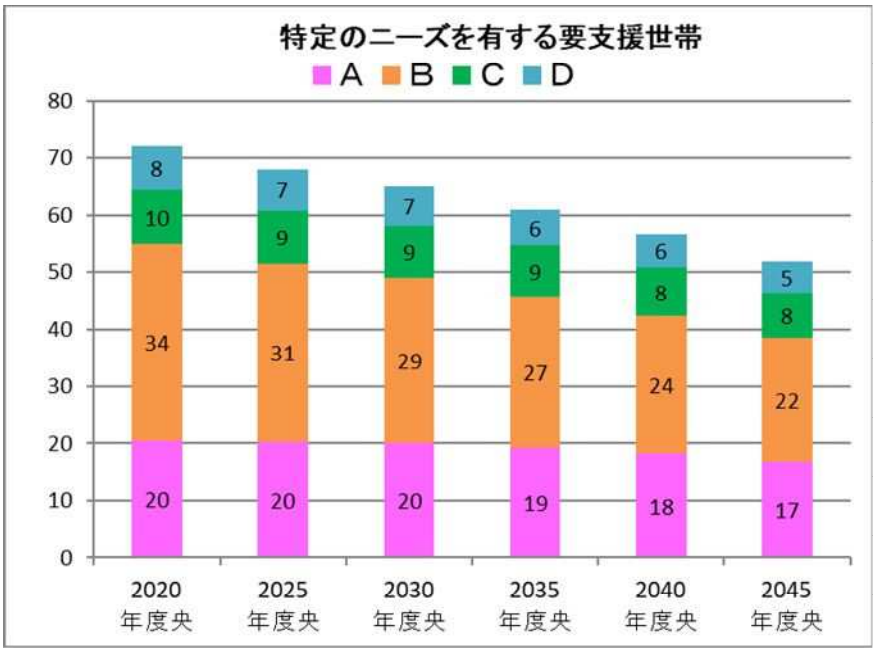
■「町営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央	2045年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	331	312	299	281	262	243
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	209	197	188	176	164	151



■特定のニーズを有する「要支援世帯数」の推計結果

		2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央	2045年度央
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	20	20	20	19	18	17
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	34	31	29	27	24	22
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	10	9	9	9	8	8
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	8	7	7	6	6	5
A+B 合計		55	51	49	46	42	39
A+C 合計		30	30	29	28	27	25
A+B+C 合計		64	61	58	55	51	46
A～D 合計		72	68	65	61	57	52



今後 30 年程度の長期的な町営住宅の需要を把握するため、「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 月改定）」で示され、令和 4 年 9 月に更新された「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」を用いて推計した結果、町の要支援世帯数は、令和 2 年度（2020 年度）が 72 戸、令和 27 年度（2045 年度）が 52 戸であり、長期的に減少傾向となった。

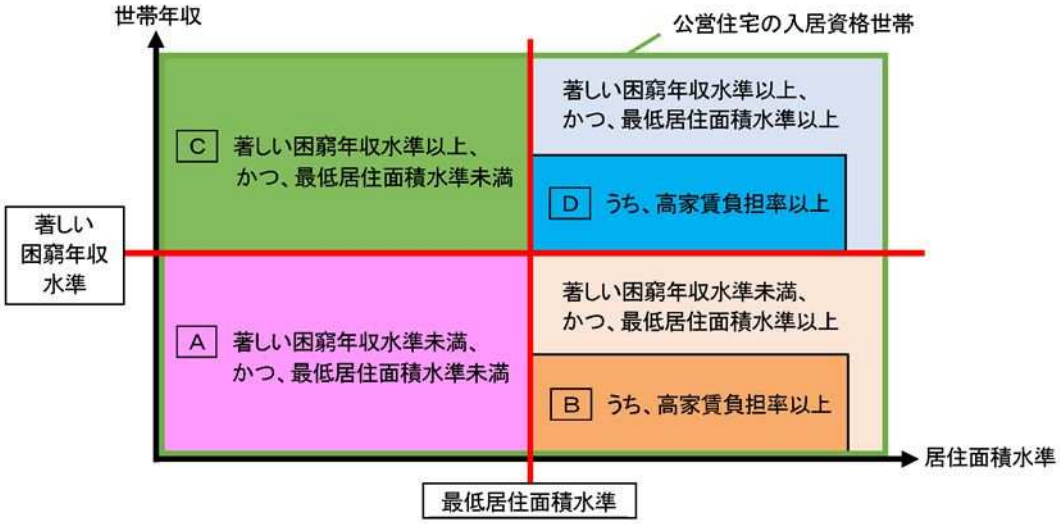
本計画の目標年度は令和 16 年度（2034 年度）であるが、直近である令和 17 年度（2035 年度）推計値推計値の要支援世帯数を参照し、令和 16 年度における将来の町営住宅ストック量を 61 戸と設定する。「H28 長寿命化計画」の町営住宅需要量（必要量）の推計値は 199 戸であったことから、町営住宅ストック量の推計値は今回大幅に減少する結果となった。

「H28 長寿命化計画」は、東日本大震災の影響で、市町村別の人口の動向を見通すことが困難であったため、福島県内の市町村でのストック量の推計については、独自の推計方法を使用した。その推計方法とは、町営住宅入居世帯数を原則世帯とし、さらに支援が必要な世帯数を加算する方法であったため、結果的に需要数が過大に算出される傾向にあったと類推される。今回の推計方法については、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」を使用して推計しているため、全国一律の推計方法となっている。

令和 6 年 7 月現在の町の町営住宅管理戸数は 192 戸であるため、令和 16 年度時点で必要とされる将来の町営住宅ストック量 61 戸と比較すると、町営住宅ストック量は 131 戸余剰する結果となった。

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」における、「公営住宅の入居資格世帯」、「著しい困窮年収水準未満世帯」、「要支援世帯（住宅の困窮状況 4 類型）」について、下のイメージ図に示す。

■要支援世帯のイメージ図



「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」で設定した推計条件は以下の通りである。

【推計条件】

1－①－3.〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計							
・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計					を適用
1－②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計							
・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計					を適用
2－①－1. 公営住宅収入基準							
・「本来階層の収入分位の上限値」	⇒	本来階層	：政令月収	15.8	万円以下		
・「裁量階層の収入分位の上限値」	⇒	裁量階層	：政令月収	15.8	万円超	21.4	万円以下
2－③. 単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）							
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」	⇒	60歳以上	を対象				
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計					を適用
2－④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）							
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」	⇒	60歳以上	を対象				
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計					を適用
2－⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯（子どもの年齢等）							
・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」	⇒	子どもが6歳未満	を対象				
・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計					を適用
3－②. 著しい困窮年収世帯							
・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯					を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準	⇒	優先入居等対象	：政令月収	10.4	万円以下		
・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒	地域補正を考慮する					を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計							
・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い	⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く					を適用
・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計					を適用

②　１次判定結果

【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】②－１

No.	団地名	事業手法選定に必要な項目（団地単位）															②-1 評価結果
		需要			効率性								立地				
		空家率	応募倍率（直近）	需要評価	用途地域	指定容積率	日影規制	DID地区	敷地面積	敷地形状	敷地所有	高度利用の可能性	利便性の評価	地域バランス	災害危険区域等	立地の評価	
1	真町団地	政策空家	—	—	第一種中高層住居専用地域	150%	有	外	5,641.09㎡	不整形（平坦）	借地	×	○	○	○	○	継続管理の判断を保留する団地
2	中豊団地	政策空家	—	—	指定なし	200%	無し	外	6,052.41㎡	不整形（傾斜地）	借地	×	○	○	一部：土石流警戒区域	×	継続管理の判断を保留する団地
3	東中居団地	0.0%	—	—	第一種中高層住居専用地域	150%	有	外	2,181.66㎡	整形（平坦）	借地	△	○	△	○	△	継続管理の判断を保留する団地
4	南町西団地	政策空家	—	—	第一種中高層住居専用地域	150%	有	外	2,602.61㎡	整形（平坦）	借地	△	△	△	○	△	継続管理の判断を保留する団地
5	南町東団地	33.3%	—	○	第一種中高層住居専用地域	150%	有	外	2,499.49㎡	整形（平坦）	町有地	○	○	○	○	○	継続管理する団地
6	鷹匠町団地	政策空家	—	—	第一種中高層住居専用地域	150%	有	外	3,034.55㎡	整形（平坦）	借地（一部町有地）	△	○	△	○	△	継続管理の判断を保留する団地
7	小山下北団地	6.7%	0.0%	○	第一種中高層住居専用地域	150%	有	外	1,933.18㎡	整形（平坦）	町有地	○	△	○	○	△	継続管理の判断を保留する団地
8	小山下南団地	5.0%	100.0%	○	第一種中高層住居専用地域	150%	有	外	3,507.55㎡	整形（平坦）	借地（一部町有地）	△	△	○	○	△	継続管理の判断を保留する団地
9	日向前団地	政策空家	—	—	第一種中高層住居専用地域	150%	有	外	3,344.26㎡	整形（平坦）	借地	△	△	○	○	△	継続管理の判断を保留する団地
10	西中居団地	5.6%	200.0%	○	第一種住居地域	200%	有	外	1,852.43㎡	整形（平坦）	町有地	○	○	○	○	○	継続管理する団地
11	愛宕平団地	4.2%	0.0%	○	第一種住居地域	200%	有	外	5,440.23㎡	不整形（傾斜地・高台）	町有地	△	△	○	○	△	継続管理の判断を保留する団地

【住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性】②－２

No.	団地名	住棟番号	②-1 評価結果	1次判定②-2項目（住棟単位）：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性																②-2 評価結果	1次判定 事業手法の仮設定	
				躯体の安全性					避難の安全性					居住性								
				新耐震基準への適否	耐震診断の実施	耐震性の有無	耐震改修の実施可否	躯体の安全性	二方向避難の確保	二方向避難改善の可否	防火区画の確保	防火区画改善の可否	避難の安全性	住戸面積	省エネルギー性	バリアフリー性（住戸内）	バリアフリー性（共用部・屋外）	住戸内の設備状況（浴室の設置）	住戸内の設備状況（3箇所給湯）			
1	真町団地	S29-1	継続管理の判断を保留する団地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.30	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		S29-2		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.30	×	×	×	○	×			
		S29-5		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.30	×	×	×	○	×			
		S29-7		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.30	×	×	×	○	×			
		S29-9		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.30	×	×	×	○	×			
		S39-2		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.30	×	×	×	○	×			
		S39-3		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.30	×	×	×	○	×			
		S39-7		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.30	×	×	×	○	×			
		S39-9		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.30	×	×	×	○	×			
		S39-1		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.30	×	×	×	○	×			
		S39-3		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.30	×	×	×	○	×			
		S39-4		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.30	×	×	×	○	×			
		S39-5		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.30	×	×	×	○	×			
		S39-6		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.30	×	×	×	○	×			
		S40-1		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.00	×	×	×	○	×			
		S40-2		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.30	×	×	×	○	×			
		S40-3		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.30	×	×	×	○	×			
		S40-4		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.30	×	×	×	○	×			
		S40-5		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.30	×	×	×	○	×			
		S40-6		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.30	×	×	×	○	×			
		S40-7		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.30	×	×	×	○	×			
		S40-8		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.30	×	×	×	○	×			
		S40-9		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.30	×	×	×	○	×			
		S40-10		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.30	×	×	×	○	×			
2	中豊団地	S35-3	継続管理の判断を保留する団地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	28.87	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		S35-6		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	28.87	×	×	×	○	×			
		S37-5		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.00	×	×	×	○	×			
		S37-6		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.00	×	×	×	○	×			
		S37-10		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.00	×	×	×	○	×			
		S37-13		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.30	×	×	×	○	×			
		S37-14		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.30	×	×	×	○	×			
		S37-15		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.30	×	×	×	○	×			
		S37-17		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.30	×	×	×	○	×			
3	東中居団地	4	継続管理の判断を保留する団地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.00	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		6		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.00	×	×	×	○	×			
		7		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.00	×	×	×	○	×			
		10		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.00	×	×	×	○	×			

No.	団地名	住棟番号	②-1 評価結果	1次判定②-2項目（住棟単位）：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性															②-2 評価結果	1次判定 事業手法の仮設定	
				躯体の安全性					避難の安全性					居住性							
				新耐震基準への適否	耐震診断の実施	耐震性の有無	耐震改修の実施可否	躯体の安全性	二方向避難の確保	二方向避難改善の可否	防火区画の確保	防火区画改善の可否	避難の安全性	住戸面積	省エネルギー性	バリアフリー性（住戸内）	バリアフリー性（共用部・	住戸内の設備状況（浴室の	住戸内の設備状況（3箇所給			
4	南町西団地	1・2	継続管理の判断を保留する団地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.12	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		3・4		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.12	×	×	×	○	×			
		5・6		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.12	×	×	×	○	×			
		7・8		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.12	×	×	×	○	×			
		9・10		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.12	×	×	×	○	×			
		15・16		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.12	×	×	×	○	×			
		17・18		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.12	×	×	×	○	×			
		19・20		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.12	×	×	×	○	×			
5	南町東団地	1～4	継続管理する団地	否	R元実施	有	—	○	—	—	—	—	—	62.29	×	×	×	○	×	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		5～8		否	R元実施	有	—	○	—	—	—	—	—	62.29	×	×	×	○	×			
		9～11		否	R元実施	有	—	○	—	—	—	—	—	62.29	×	×	×	○	×			
		12～15		否	R元実施	有	—	○	—	—	—	—	—	62.29	×	×	×	○	×			
6	鹿匠町団地	1・2	継続管理の判断を保留する団地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.95	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		3・4		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.95	×	×	×	○	×			
		7・8		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.95	×	×	×	○	×			
		9・10		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	33.95	×	×	×	○	×			
7	小山下北団地	1～5	継続管理の判断を保留する団地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.52	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		6～10		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.52	×	×	×	○	×			
		11～15		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.52	×	×	×	○	×			
8	小山下南団地	1～5	継続管理の判断を保留する団地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	41.57	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		6～10		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	41.57	×	×	×	○	×			
		11～15		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	41.57	×	×	×	○	×			
		16～20		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	41.57	×	×	×	○	×			
9	日向前団地	1～5	継続管理の判断を保留する団地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	41.57	×	×	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		6～10		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	41.57	×	×	×	○	×			
		11～20		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	50.35	×	×	×	○	×			
10	西中居団地	101・102 201・202 301・302 103～106 203～206 303～306	継続管理する団地	適	—	—	—	○	○	—	有	—	○	67.84 67.42	×	×	×	○	×	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
11	愛宕平団地	111・114	継続管理の判断を保留する団地	適	—	—	—	○	○	—	有	—	○	65.24	×	×	×	○	○	改善が必要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		121・124 131・134 141・144												77.09								
		112・113												62.97								
		122・123 132・133 142・143												74.83								
		211・214		適	—	—	—	○	○	—	有	—	○	65.24	×	×	×	○	○			
		221・224 231・234 241・244												77.09								
		212・213												62.97								
		222・223 232・233 242・243												74.83								
		311・312		適	—	—	—	○	○	—	有	—	○	62.97	×	×	×	○	○			
		321・322 331・332 341・342												74.83								
		411・412		適	—	—	—	○	○	—	有	—	○	65.24	×	×	×	○	○			
		421・422 431・432 441・442												77.09								

② ２次判定結果

【ライフサイクルコスト(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】対象：Ａグループ

No.	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法の仮設定		2次判定③-1対象：Aグループで改善か建替の判断を保留する団地・住棟	2次判定③-1項目：ライフサイクルコスト（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						2次判定 事業手法 仮設定
						ライフサイクルコスト(LCC)比較【千円/年・棟】			建替事業量試算の比較			
						改善事業の場合	建替事業の場合	LCC比較検討	建替事業量(全住棟)	建替事業量（実施可能な）	建替実施の可能性検討	
5	南町東団地	1～4	改善、又は建替	Aグループ	対象	1,702	986	建替	1棟4戸 準耐火構造 簡二	R03年度に屋根改修及び外壁塗装改修、R04～R05年度に内部の内装及び水回り改修を実施済。建替時期まで維持管理を予定しているため、計画期間内にAグループ全てを建替えることは困難。	LCC比較より、現段階では改善実施より建替が望ましい。	建替
		5～8			対象	1,628	986	建替	1棟4戸 準耐火構造 簡二			
		9～11			対象	1,436	740	建替	1棟3戸 準耐火構造 簡二			
		12～15			対象	1,702	986	建替	1棟4戸 準耐火構造 簡二			
10	西中居団地	101・102 201・202 301・302 103～106 203～206 303～306	改善、又は建替	Aグループ	対象	3,554	4,776	改善	1棟18戸 耐火構造 中層3階	計画期間内にAグループ全てを建替えることは困難。	耐用年数の過半を経過していないため、建替え対象ではない。	改善

【将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定】対象：Ｂグループ

	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法の仮設定		判定の対象 :Bグループ	2次判定③-2項目：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 ②-1項目の勘案	将来利活用の優先順位決定	管理数と将来ストック量の比較	ストック過不足量の試算	既存・将来ストックの検討	1次判定 ②-2項目の勘案	2次判定 事業手法仮設定
1	真町団地	S29-1	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Ｂグループ	対象	立地の評価は高いが、不整形な敷地であり、借地であるため、効率性の評価は低い。 既に用途廃止候補として管理しており、退去後は政策空家としているため、需要評価は不明。	借地であり、既に用途廃止候補として管理しているため、将来利活用の優先順位は低い。	現在 町営住宅管理戸数 192戸 将来 ストック量 61戸 ↓ 131戸余剰	現在町営住宅管理戸数(用途廃止候補の真町団地24戸、中豊団地9戸、東中居団地4戸、南町西団地16戸、鷹匠町団地8戸、日向前団地15戸計76戸を除く) 将来ストック量＝116戸 ↓ 55戸余剰	既に用途廃止候補として管理しているため、将来ストック量の試算からは除く。	耐用年数を大幅に超過し、躯体の安全性・居住性に問題があり、改善による長寿命化は難しい状況にある。	当面維持管理する団地(建替えを前提としない) ＋ 優先的な対応が必要(改善不可能) ↓ 優先的な用途廃止
		S29-2										
		S29-5										
		S29-7										
		S29-9										
		S39-2										
		S39-3										
		S39-7										
		S39-9										
		S39-1										
		S39-3										
		S39-4										
		S39-5										
		S39-6										
		S40-1										
		S40-2										
		S40-3										
		S40-4										
		S40-5										
		S40-6										
		S40-7										
		S40-8										
		S40-9										
		S40-10										
2	中豊団地	S35-3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Ｂグループ	対象	敷地の一部が土石流警戒区域であり、立地の評価は低く、不整形で傾斜地にある借地であるため、効率性の評価は低い。 既に用途廃止候補として管理しており、退去後は政策空家としているため、需要評価は不明。	借地であり、既に用途廃止候補として管理しているため、将来利活用の優先順位は低い。	現在 町営住宅管理戸数 192戸 将来 ストック量 61戸 ↓ 131戸余剰	現在町営住宅管理戸数(用途廃止候補の真町団地24戸、中豊団地9戸、東中居団地4戸、南町西団地16戸、鷹匠町団地8戸、日向前団地15戸計76戸を除く) 将来ストック量＝116戸 ↓ 55戸余剰	既に用途廃止候補として管理しているため、将来ストック量の試算からは除く。	耐用年数を超過し、躯体の安全性・居住性に問題があり、改善による長寿命化は難しい状況にある。	当面維持管理する団地(建替えを前提としない) ＋ 優先的な対応が必要(改善不可能) ↓ 優先的な用途廃止
		S35-6										
		S37-5										
		S37-6										
		S37-10										
		S37-13										
		S37-14										
		S37-15										
		S37-17										

	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法の仮設定		判定の対象 :Bグループ	2次判定③-2項目: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 ②-1項目の勘案	将来利活用の優先順位決定	管理数と将来ストック量の比較	ストック過不足量の試算	既存・将来ストックの検討	1次判定 ②-2項目の勘案	2次判定 事業手法仮設定
3	東中居団地	4 6 7 10	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	対象	需要の評価は高い。 整形で平坦な敷地であるが、借地であるため、効率性の評価はやや低い。また地域バランスに欠けるため、立地の評価はやや低い。既に用途廃止候補として管理している。	借地であり、既に用途廃止候補として管理しているため、将来利活用の優先順位は低い。	現在 町営住宅 管理戸数 192戸 将来 ストック量 61戸 ↓ 131戸余剰	現在町営住宅管理戸数(用途廃止候補の真町団地24戸、中豊団地9戸、東中居団地4戸、南町西団地16戸、鷹匠町団地8戸、日向前団地15戸計76戸を除く) 将来ストック量＝116戸 ↓ 55戸余剰	既に用途廃止候補として管理しているため、将来ストック量の試算からは除く。	耐用年数の超過が間近で、躯体の安全性・居住性に問題があり、改善による長寿命化は難しい状況にある。	当面維持管理する団地(建替えを前提としない) ＋ 優先的な対応が必要(改善不可能) ↓ 優先的な用途廃止
4	南町西団地	1・2 3・4 5・6 7・8 9・10 15・16 17・18 19・20	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	対象	整形で平坦な敷地であるが、借地であるため、効率性の評価はやや低い。また利便性と地域バランスに欠けるため、立地の評価はやや低い。 既に用途廃止候補としており、退去後は政策空家としているため、需要評価は不明。	借地であり、既に用途廃止候補として管理しているため、将来利活用の優先順位は低い。	現在 町営住宅 管理戸数 192戸 将来 ストック量 61戸 ↓ 131戸余剰	現在町営住宅管理戸数(用途廃止候補の真町団地24戸、中豊団地9戸、東中居団地4戸、南町西団地16戸、鷹匠町団地8戸、日向前団地15戸計76戸を除く) 将来ストック量＝116戸 ↓ 55戸余剰	既に用途廃止候補として管理しているため、将来ストック量の試算からは除く。	耐用年数の超過が間近で、躯体の安全性・居住性に問題があり、改善による長寿命化は難しい状況にある。	当面維持管理する団地(建替えを前提としない) ＋ 優先的な対応が必要(改善不可能) ↓ 優先的な用途廃止
6	鷹匠町団地	1・2 3・4 7・8 9・10	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	対象	地域バランスに欠けるため、立地の評価はやや低い。また敷地の一部を除き過半以上が借地のため、効率性の評価はやや低い。 既に用途廃止候補としており、退去後は政策空家としているため、需要評価は不明。	敷地の過半以上が借地であり、既に用途廃止候補として管理しているため、将来利活用の優先順位は低い。	現在 町営住宅 管理戸数 192戸 将来 ストック量 61戸 ↓ 131戸余剰	現在町営住宅管理戸数(用途廃止候補の真町団地24戸、中豊団地9戸、東中居団地4戸、南町西団地16戸、鷹匠町団地8戸、日向前団地15戸計76戸を除く) 将来ストック量＝116戸 ↓ 55戸余剰	既に用途廃止候補として管理しているため、将来ストック量の試算からは除く。	耐用年数の超過が間近で、躯体の安全性・居住性に問題があり、改善による長寿命化は難しい状況にある。	当面維持管理する団地(建替えを前提としない) ＋ 優先的な対応が必要(改善不可能) ↓ 優先的な用途廃止
7	小山下北団地	1～5 6～10 11～15	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	対象	需要・効率性の評価は高いが、利便性に欠けるため、立地の評価はやや低い。	町有地であり、需要の評価も高いため、将来利活用の優先順位は高い。	現在 町営住宅 管理戸数 192戸 将来 ストック量 61戸 ↓ 131戸余剰	現在町営住宅管理戸数(用途廃止候補の真町団地24戸、中豊団地9戸、東中居団地4戸、南町西団地16戸、鷹匠町団地8戸、日向前団地15戸計76戸を除く) 将来ストック量＝116戸 ↓ 55戸余剰	ストック過不足量の試算から55戸余剰する結果となった。将来利活用の優先順位が高い団地のため、継続管理する団地とする。	耐用年数の超過が間近で、躯体の安全性・居住性に問題があり、改善による長寿命化は難しい状況にある。	継続管理する団地 ＋ 改善が必要 ↓ 改善

	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法の仮設定		判定の対象 :Bグループ	2次判定③-2項目: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 ②-1項目の勘案	将来利活用の優先順位決定	管理数と将来ストック量の比較	ストック過不足量の試算	既存・将来ストックの検討	1次判定 ②-2項目の勘案	2次判定 事業手法仮設定
8	小山下南団地	1～5 6～10 11～15 16～20	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	対象	需要の評価は高いが、敷地の一部を除き過半以上が借地であるため、効率性の評価はやや低い。また利便性に欠けるため、立地の評価はやや低い。	敷地の過半以上が借地であるため、将来利活用の優先順位は低い。	現在 町営住宅管理戸数 192戸 将来 ストック量 61戸 ↓ 131戸余剰	現在町営住宅管理戸数(用途廃止候補の真町団地24戸、中豊団地9戸、東中居団地4戸、南町西団地16戸、鷹匠町団地8戸、日向前団地15戸計76戸を除く) 将来ストック量＝116戸 ↓ 55戸余剰	ストック過不足量の試算から55戸余剰する結果となった。将来利活用の優先順位が低い団地のため、当面維持管理する団地とする。	耐用年数の超過が間近で、躯体の安全性・居住性に問題があり、改善による長寿命化は難しい状況にある。	当面維持管理する団地(建替えを前提としない) ＋ 改善が必要 ↓ 改善し、当面の間維持管理
9	日向前団地	1～5 6～10 11～20	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	対象	効率性・立地の評価はやや低い。 既に用途廃止候補としており、退去後は政策空家としているため、需要評価は不明。	敷地が借地であり、既に用途廃止候補として管理しているため、将来利活用の優先順位は低い。	現在 町営住宅管理戸数 192戸 将来 ストック量 61戸 ↓ 131戸余剰	現在町営住宅管理戸数(用途廃止候補の真町団地24戸、中豊団地9戸、東中居団地4戸、南町西団地16戸、鷹匠町団地8戸、日向前団地15戸計76戸を除く) 将来ストック量＝116戸 ↓ 55戸余剰	既に用途廃止候補として管理しているため、将来ストック量の試算からは除く。	耐用年数の超過が間近で、躯体の安全性・居住性に問題があり、改善による長寿命化は難しい状況にある	当面維持管理する団地(建替えを前提としない) ＋ 優先的な対応が必要(改善不可能) ↓ 優先的な用途廃止
11	愛宕平団地	111・114 121・124 131・134 141・144 112・113 122・123 132・133 142・143 211・214 221・224 231・234 241・244 212・213 222・223 232・233 242・243 311・312 321・322 331・332 341・342 411・412 421・422 431・432 441・442	維持管理、又は用途廃止	Bグループ	対象	需要の評価は高いが、利便性に欠けるため、立地の評価はやや低い。 不整形で高台の傾斜地にあるため、効率性の評価は低い。	需要があり、地域バランスを考慮すると、継続利用が見込めるため、将来利活用の優先順位は高い。	現在 町営住宅管理戸数 192戸 将来 ストック量 61戸 ↓ 131戸余剰	現在町営住宅管理戸数(用途廃止候補の真町団地24戸、中豊団地9戸、東中居団地4戸、南町西団地16戸、鷹匠町団地8戸、日向前団地15戸計76戸を除く) 将来ストック量＝116戸 ↓ 55戸余剰	ストック過不足量の試算から55戸余剰する結果となった。将来利活用の優先順位が高い団地のため、継続管理する団地とする。	躯体の安全性、避難の安全性に問題はない。 居住性に問題があり、改善による居住性向上・福祉対応や躯体の長寿命化が有効である。	継続管理する団地 ＋ 改善が必要 ↓ 改善

③　３次判定結果

【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】④－１

【事業費の試算及び事業実施時期の調整検討】④－２

No.	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法		2次判定 事業手法	3次判定④-1項目：集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定				3次判定④-2項目：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討				実施時期の調整
						団地単位での効率的活用に関する検討	集約・再編等の可能性に関する検討	地域ニーズへの対応等の総合的な検討		事業費試算(中長期)（千円）				
								まちづくりの視点	地域単位の視点・他事業主体との連携等	新規整備事業	改善事業大規模	建替え事業	用途廃止事業	
1	真町団地	S29-1	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	退去状況より順次解体を進め、用途廃止後は借地を返却するなど財政負担の軽減について検討する。	—	—	—	—	—	—	1,815	退去状況により、用途廃止事業を進める。※耐用年数を大幅に超過しているため、優先的に実施する。
		S29-2								—	—	—	1,815	
		S29-5								—	—	—	1,815	
		S29-7								—	—	—	1,815	
		S29-9								—	—	—	1,815	
		S39-2								—	—	—	1,815	
		S39-3								—	—	—	1,815	
		S39-7								—	—	—	1,815	
		S39-9								—	—	—	1,815	
		S39-1								—	—	—	1,650	
		S39-3								—	—	—	1,650	
		S39-4								—	—	—	1,650	
		S39-5								—	—	—	1,650	
		S39-6								—	—	—	1,650	
		S40-1								—	—	—	1,650	
		S40-2								—	—	—	1,650	
		S40-3								—	—	—	1,650	
		S40-4								—	—	—	1,650	
		S40-5								—	—	—	1,650	
		S40-6								—	—	—	1,650	
		S40-7								—	—	—	1,650	
		S40-8								—	—	—	1,650	
		S40-9								—	—	—	1,650	
		S40-10								—	—	—	1,650	
2	中豊団地	S35-3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	退去状況より順次解体を進め、用途廃止後は借地を返却するなど財政負担の軽減について検討する。	—	—	—	—	—	—	1,444	退去状況により、用途廃止事業を進める。※耐用年数を超過しているため、優先的に実施する。
		S35-6								—	—	—	1,444	
		S37-5								—	—	—	1,800	
		S37-6								—	—	—	1,800	
		S37-10								—	—	—	1,800	
		S37-13								—	—	—	1,565	
		S37-14								—	—	—	1,565	
		S37-15								—	—	—	1,565	
		S37-17								—	—	—	1,565	
3	東中居団地	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	退去状況より順次解体を進め、用途廃止後は借地を返却するなど財政負担の軽減について検討する。	—	—	—	—	—	—	1,650	退去状況により、用途廃止事業を進める。※耐用年数を超過が間近であるため、真町団地、中豊団地に次いで、優先的に実施する。
		6								—	—	—	1,650	
		7								—	—	—	1,650	
		10								—	—	—	1,650	

No.	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法		2次判定 事業手法	3次判定④-1項目：集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定				3次判定④-2項目：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討				実施時期の調整
						団地単位での効率的活用に関する検討	集約・再編等の可能性に関する検討	地域ニーズへの対応等の総合的な検討		事業費試算(中長期)(千円)				
								まちづくりの視点	地域単位の視点・他事業主体との連携等	新規整備事業	改善事業大規模	建替え事業	用途廃止事業	
4	南町西団地	1・2	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	退去状況より順次解体を進め、用途廃止後は借地を返却するなど財政負担の軽減について検討する。	—	—	—	—	—	—	3,312	退去状況により、用途廃止事業を進める。他の改善事業を優先し、解体時期は調整検討する。
		3・4								—	—	—	3,312	
		5・6								—	—	—	3,312	
		7・8								—	—	—	3,312	
		9・10								—	—	—	3,312	
		15・16								—	—	—	3,312	
		17・18								—	—	—	3,312	
		19・20								—	—	—	3,312	
5	南町東団地	1～4	改善、又は建替	Aグループ	建替	R03年度に屋根改修及び外壁塗装改修、R04～R05年度に内部の内装及び水回り改修を実施済。今後は、建替時期まで点検のもと、予防保全的な維持管理が望まれる。	将来、他団地との集約・再編の可能性は考えられる。	利便性は良く、まちづくりの視点からも必要な団地である。	地域において他の事業主体の住宅等はなく、地域として必要な団地である。	—	—	69,765	—	屋根・外壁・設備の長寿命化改修を実施済み。建替えまで、点検のもと、必要な修繕を行う。
		5～8								—	—	69,765	—	
		9～11								—	—	52,324	—	
		12～15								—	—	69,765	—	
6	鷹匠町団地	1・2	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	退去状況より順次解体を進め、用途廃止後は借地を返却するなど財政負担の軽減について検討する。	—	—	—	—	—	—	3,395	退去状況により、用途廃止事業を進める。他の改善事業を優先し、解体時期は調整検討する。
		3・4								—	—	—	3,395	
		7・8								—	—	—	3,395	
		9・10								—	—	—	3,395	
7	小山下北団地	1～5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	改善	H25年度に屋根葺き替えH26・H28年度に内部の内装及び水回り改修を実施済。今後は、点検のもと、予防保全的な維持管理が望まれる。	将来、他団地との集約・再編の可能性は考えられる。	地域バランスやまちづくりの視点から、必要な団地である。	地域において他の事業主体の住宅等はなく、地域として必要な団地である。	—	—	51,128	—	屋根・設備の長寿命化改修を実施済み。建替えまで、点検のもと、必要な修繕を行う。
		6～10								—	—	51,128	—	
		11～15								—	—	51,128	—	
8	小山下南団地	1～5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	改善し、当面の間維持管理	H26年度に屋根葺き替え及び外壁塗装改修、H27～H28 年度に内部の内装及び水回り改修を実施済。今後は、点検のもと、予防保全的な維持管理が望まれる。	将来、他団地との集約・再編の可能性は考えられる。	地域バランスやまちづくりの視点から、必要な団地である。	地域において他の事業主体の住宅等はなく、地域として必要な団地である。	—	—	58,198	—	屋根・外壁・設備の長寿命化改修を実施済み。建替えまで、点検のもと、必要な修繕を行う。
		6～10								—	—	58,198	—	
		11～15								—	—	58,198	—	
		16～20								—	—	58,198	—	
9	日向前団地	1～5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	退去状況より順次解体を進め、用途廃止後は借地を返却するなど財政負担の軽減について検討する。	—	—	—	—	—	—	10,393	退去状況により、用途廃止事業を進める。他の改善事業を優先し、解体時期は調整検討する。
		6～10								—	—	—	10,393	
		11～20								—	—	—	12,588	

5. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟番号	1次判定事業手法		2次判定事業手法	3次判定④-1項目：集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定				3次判定④-2項目：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討				実施時期の調整
						団地単位での効率的活用に関する検討	集約・再編等の可能性に関する検討	地域ニーズへの対応等の総合的な検討		事業費試算(中長期)(千円)				
								まちづくりの視点	地域単位の視点・他事業主体との連携等	新規整備事業	改善事業大規模	建替え事業	用途廃止事業	
10	西中居団地	101・102 201・202 301・302	改善、又は建替	Aグループ	改善	R05年度に外壁塗装改修を実施済みであり、長寿命化を図る団地としている。 今後は、点検のもと、長寿命化型・居住性向上型の改善の実施を検討する。	将来、他団地との集約・再編の可能性は考えられる。	利便性が良く、まちづくりの視点から、必要な団地である。	地域において他の事業主体の住宅等はなく、地域として必要な団地である。	—	231,955	—	—	外壁の長寿命化改修を実施済み。 今後は点検のもと、未改修の屋根・設備の改善を図る。 愛宕平団地の改善事業を優先し、実施時期は検討する。
		103～106 203～206 303～306												
11	愛宕平団地	111・114	維持管理、又は用途廃止	Bグループ	改善	未改修のため、定期点検のもと、優先的に改修する。団地全棟で屋根・外壁改修、設備改修を同時に実施することで、仮設工事費・経費等のコストダウンを図る。財政上、同時実施が難しい場合は、設備改修を分けて実施する。	周辺に類似の住宅はないため、集約・再編の可能性は低い。	地域バランスやまちづくりの視点から、必要な団地である。	地域において他の事業主体の住宅等はなく、地域として必要な団地である。	—	276,535	—	—	未改修のため、優先的に改修する。実施時期は調整検討する。
		121・124 131・134 141・144												
		112・113												
		122・123 132・133 142・143												
		211・214								—	278,678	—	—	
		221・224 231・234 241・244												
		212・213												
		222・223 232・233 242・243												
		311・312								—	140,321	—	—	
		321・322 331・332 341・342												
		411・412								—	143,372	—	—	
		421・422 431・432 441・442												

【長期的な管理の見通しの作成】④－３

【計画期間における事業手法の決定】④－４

No.	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法		2次判定 事業手法	3次判定④-3項目：長期的な管理の見通しの作成 【全団地・住棟対象】				3次判定④-4項目：計画期間における事業手法の決定		3次判定 事業手法 計画期間内
						供用期間	事業手法	実施時期	概算事業費(千円)	長期的な見通しの事業手法	②-1住棟の物理的特性等を踏まえた改善メニュー	
1	真町団地	S29-1	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	用途廃止まで	用途廃止	退去状況により、用途廃止事業を進める。※耐用年数を大幅に超過しているため、優先的に実施する。	1,815	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S29-2			優先的な用途廃止		用途廃止		1,815	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S29-5			優先的な用途廃止		用途廃止		1,815	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S29-7			優先的な用途廃止		用途廃止		1,815	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S29-9			優先的な用途廃止		用途廃止		1,815	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S39-2			優先的な用途廃止		用途廃止		1,815	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S39-3			優先的な用途廃止		用途廃止		1,815	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S39-7			優先的な用途廃止		用途廃止		1,815	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S39-9			優先的な用途廃止		用途廃止		1,815	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S39-1			優先的な用途廃止		用途廃止		1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S39-3			優先的な用途廃止		用途廃止		1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S39-4			優先的な用途廃止		用途廃止		1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S39-5			優先的な用途廃止		用途廃止		1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S39-6			優先的な用途廃止		用途廃止		1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S40-1			優先的な用途廃止		用途廃止		1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S40-2			優先的な用途廃止		用途廃止		1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S40-3			優先的な用途廃止		用途廃止		1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S40-4			優先的な用途廃止		用途廃止		1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S40-5			優先的な用途廃止		用途廃止		1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S40-6			優先的な用途廃止		用途廃止		1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S40-7			優先的な用途廃止		用途廃止		1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S40-8			優先的な用途廃止		用途廃止		1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S40-9			優先的な用途廃止		用途廃止		1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S40-10			優先的な用途廃止		用途廃止		1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
2	中豊団地	S35-3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	用途廃止まで	用途廃止	退去状況により、用途廃止事業を進める。※耐用年数を超過しているため、優先的に実施する。	1,444	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S35-6			優先的な用途廃止		用途廃止		1,444	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S37-5			優先的な用途廃止		用途廃止		1,800	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S37-6			優先的な用途廃止		用途廃止		1,800	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S37-10			優先的な用途廃止		用途廃止		1,800	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S37-13			優先的な用途廃止		用途廃止		1,565	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S37-14			優先的な用途廃止		用途廃止		1,565	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S37-15			優先的な用途廃止		用途廃止		1,565	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		S37-17			優先的な用途廃止		用途廃止		1,565	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理

No.	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法		2次判定 事業手法	3次判定④-3項目：長期的な管理の見通しの作成 【全団地・住棟対象】				3次判定④-4項目：計画期間における事業手法の決定		3次判定 事業手法 計画期間内
						供用期間	事業手法	実施時期	概算事業費(千円)	長期的な見通しの事業手法	②-1住棟の物理的特性等を踏まえた改善メニュー	
3	東中居団地	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	用途廃止まで	用途廃止	退去状況により、用途廃止事業を進める。※耐用年数を超過が間近であるため、真町団地、中豊団地に次いで、優先的に実施する。	1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		6			優先的な用途廃止		用途廃止		1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		7			優先的な用途廃止		用途廃止		1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		10			優先的な用途廃止		用途廃止		1,650	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
4	南町西団地	1・2	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	用途廃止まで	用途廃止	退去状況により、用途廃止事業を進める。他の改善事業を優先し、解体時期は調整検討する。	3,312	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		3・4			優先的な用途廃止		用途廃止		3,312	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		5・6			優先的な用途廃止		用途廃止		3,312	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		7・8			優先的な用途廃止		用途廃止		3,312	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		9・10			優先的な用途廃止		用途廃止		3,312	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		15・16			優先的な用途廃止		用途廃止		3,312	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		17・18			優先的な用途廃止		用途廃止		3,312	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		19・20			優先的な用途廃止		用途廃止		3,312	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
5	南町東団地	1～4	改善、又は建替	Aグループ	建替	～2039年	建替	屋根・外壁・設備の長寿命化改修を実施済み。建替えまで、点検のもと、必要な修繕を行う。	69,765	建替	—	建替えまで維持管理
		5～8			建替	～2039年	建替		69,765	建替	—	建替えまで維持管理
		9～11			建替	～2039年	建替		52,324	建替	—	建替えまで維持管理
		12～15			建替	～2039年	建替		69,765	建替	—	建替えまで維持管理
6	鷹匠町団地	1・2	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	用途廃止まで	用途廃止	退去状況により、用途廃止事業を進める。他の改善事業を優先し、解体時期は調整検討する。	3,395	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		3・4			優先的な用途廃止		用途廃止		3,395	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		7・8			優先的な用途廃止		用途廃止		3,395	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		9・10			優先的な用途廃止		用途廃止		3,395	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
7	小山下北団地	1～5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	改善	～2032年	建替	屋根・設備の長寿命化改修を実施済み。建替えまで、点検のもと、必要な修繕を行う。	51,128	建替	—	建替えまで維持管理
		6～10			改善	～2032年	建替		51,128	建替	—	建替えまで維持管理
		11～15			改善	～2032年	建替		51,128	建替	—	建替えまで維持管理

No.	団地名	住棟番号	1次判定事業手法		2次判定事業手法	3次判定④-3項目：長期的な管理の見通しの作成【全団地・住棟対象】				3次判定④-4項目：計画期間における事業手法の決定		3次判定事業手法計画期間内
						供用期間	事業手法	実施時期	概算事業費(千円)	長期的な見通しの事業手法	②-1住棟の物理的特性等を踏まえた改善メニュー	
8	小山下南団地	1～5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	改善し、当面の間維持管理	～2033年	建替	屋根・外壁・設備の長寿命化改修を実施済み。建替えまで、点検のもと、必要な修繕を行う。	58,198	建替	—	建替えまで維持管理
		6～10			改善し、当面の間維持管理	～2033年	建替		58,198	建替	—	建替えまで維持管理
		11～15			改善し、当面の間維持管理	～2033年	建替		58,198	建替	—	建替えまで維持管理
		16～20			改善し、当面の間維持管理	～2033年	建替		58,198	建替	—	建替えまで維持管理
9	日向前団地	1～5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	用途廃止まで	用途廃止	退去状況により、用途廃止事業を進める。他の改善事業を優先し、解体時期は調整検討する。	10,393	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		6～10			優先的な用途廃止		用途廃止		10,393	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		11～20			優先的な用途廃止		用途廃止		12,588	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
10	西中居団地	101・102 201・202 301・302	改善、又は建替	Aグループ	改善	～2071年	改善	外壁の長寿命化改修を実施済み。今後は点検のもと、未改修の屋根・設備の改善を図る。愛宕平団地の改善事業を優先し、実施時期は検討する。	231,955	改善	個別改善（長寿命化型・福祉対応型・居住性向上型）	個別改善（長寿命化型・居住性向上型）
		103～106 203～206 303～306										
11	愛宕平団地	111・114 121・124 131・134 141・144	維持管理、又は用途廃止	Bグループ	改善	～2076年	改善	未改修のため、優先的に改修する。実施時期は調整検討する。	270,856	改善	個別改善（長寿命化型・福祉対応型・居住性向上型）	個別改善（長寿命化型・居住性向上型）
		112・113 122・123 132・133 142・143										
		211・214 221・224 231・234 241・244			改善	～2078年	改善		272,844	改善	個別改善（長寿命化型・福祉対応型・居住性向上型）	個別改善（長寿命化型・居住性向上型）
		212・213 222・223 232・233 242・243										
		311・312 321・322 331・332 341・342			改善	～2080年	改善		135,801	改善	個別改善（長寿命化型・福祉対応型・居住性向上型）	個別改善（長寿命化型・居住性向上型）
		411・412 421・422 431・432 441・442			改善	～2080年	改善		141,693	改善	個別改善（長寿命化型・福祉対応型・居住性向上型）	個別改善（長寿命化型・居住性向上型）

(4) 将来町営住宅ストック量の確保について

町の町営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量は 61 世帯である（P.70～P.71 参照）。これは、将来人口・世帯総数・借家世帯数等から推計される町営住宅の需要量であり、本計画で町が最低限確保する町営住宅目標戸数と言える。

しかしながら、現在、町営住宅には 153 世帯が入居し、町営住宅目標戸数が 61 戸では必要戸数が不足することや、近年、異常気象による自然災害が増加傾向にあるため、災害時に緊急的な住宅需要が想定され、一定程度余裕を持った管理戸数を確保する必要があると捉えられることから、今後の方針として、需要の高さ、利便性、居住性、改修率、耐震化、耐用年数等を評価し、南町東団地 15 戸、小山下北団地 15 戸、小山下南団地 20 戸、西中居団地 18 戸、愛宕平団地 48 戸の計 116 戸については今後継続管理していく町営住宅とする。これにより、将来町営住宅管理戸数は192戸から116戸となるが､町営住宅目標戸数61戸に対して55戸余剰する見込みとなる。今後継続管理していく町営住宅については、躯体の劣化軽減・設備等の耐久性及びメンテナンス性向上、福祉対応や居住性向上の改善を図り、良質なストックへと再生していく方針とする。

真町団地 24 戸、中豊団地 9 戸、東中居団地 4 戸、南町西団地 16 戸、日向前団地 15 戸の計 68 戸は借地であり、耐用年数が経過していることから、退去後に順次用途廃止等を進めていく方針とする。

また、町有地にある鷹匠町団地 8 戸は、用途廃止を含めて今後の土地利用を併せて継続管理の判断を保留する団地として検討していくこととする。

なお、町営住宅目標戸数については、町の人口動向や町営住宅の入居状況に注視しながら、今後の改定において、適宜見直しを図るものとする。

.■町営住宅ストックの事業手法別戸数表

			1～5年目（H31～H35）		6～10年目（H36～H40）		合計	
町営住宅管理戸数			192	戸	192	戸	192	戸
	・新規整備事業予定戸数		0	戸	0	戸	0	戸
	・維持管理予定戸数		116	戸	116	戸	116	戸
		うち計画修繕対応戸数	0	戸	0	戸	0	戸
		うち改善事業予定戸数	48	戸	18	戸	66	戸
		個別改善事業予定戸数	48	戸	18	戸	66	戸
		全面的改善事業予定戸数	0	戸	0	戸	0	戸
		うちその他戸数	68	戸	98	戸	50	戸
	・建替事業予定戸数		0	戸	0	戸	0	戸
	・用途廃止予定戸数		76	戸	76	戸	76	戸

注1）計画期間内の事業予定のみ記載。()内は時期未定。
注2）5年単位での記載を基本とする（概ね5年毎の見直しを行うため）。

.■町営住宅ストックの団地別事業手法戸数表（中長期的）

	団地名	全体棟数	全体戸数	用途廃止			建替え						維持管理																		新規整備		
							現地建替			非現地建替			計画修繕			個別改善事業												全面改善					
																安全性確保型			長寿命化型			福祉対応型			居住性向上型								
					棟数	戸数		棟数	戸数		棟数	戸数		棟数	戸数		棟数	戸数		棟数	戸数		棟数	戸数		棟数	戸数		棟数	戸数		棟数	戸数
1	真町団地	24	24	●	24	(24)																											
2	中豊団地	9	9	●	9	(9)																											
3	東中居団地	4	4	●	4	(4)																											
4	南町西団地	8	16	●	8	(16)																											
5	南町東団地	4	15				●	4	(15)																								
6	鷹匠町団地	4	8	●	4	(8)																											
7	小山下北団地	3	15				●	3	(15)																								
8	小山下南団地	4	20							●	4	(20)																					
9	日向前団地	3	15	●	3	(15)																											
10	西中居団地	1	18																●	1	(18)	●	1	(18)	●	1	(18)						
11	愛宕平団地	4	48																●	4	(48)	●	4	(48)	●	4	(48)						
合　計		68	192		52	(76)		7	(30)		4	(20)								5	(66)		5	(66)		5	(66)						

※同一団地でも棟別に活用手法が複数該当する場合があり、改善手法別に複数対応する。
※個別改善手法は1棟で複数該当する場合があり、改善手法別に複数対応する。
※(　　)は、改善手法により重複する団地別の棟数及び戸数を示す。

余　白

６．点検の実施方針

6. 点検の実施方針

6－1. 点検の実施方針

「定期点検」及び「日常点検」の実施方針を定める。

定期点検

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の定期点検を実施する。

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する。

日常点検

全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「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）」にのっとり実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行うこととする。

点検の実施あたっては、以下の点に留意することとする。

・遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目には含まれないが、町営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検すること。

・バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積すること。

余　白

7. 計画修繕の実施方針

7. 計画修繕の実施方針

7－1. 計画修繕の実施方針

計画期間内に実施する「計画修繕」の実施方針を定める。

計画修繕の内容と実施時期

町営住宅を長期にわたって良好に維持管理をしていくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施することが必要であり、これを確実に実行していくためには、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、長期修繕計画として定めておくことが望ましい。

そのため、修繕項目別の修繕周期表(P.94～P.97)を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討していく。管理住棟数の多い団地においては、工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟で工事時期を調整する等工事の効率化を図り、コストの軽減等に努めることとする。

また、改善事業を実施する住棟においては、改善事業の実施時期と計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事を合わせて実施するように配慮する。

点検結果を踏まえた計画修繕の実施

計画修繕では、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全の観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することが重要である。

そのため、点検結果を踏まえて、計画修繕の実施時期の優先順位をつける等、実情を考慮した計画とすること。

なお、点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性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る。

計画修繕履歴のデータベース化

将来の修繕や改善等の実施に向け、本計画で調査した各住棟の修繕履歴や改善履歴のデータを集約してデータベース化し、今後計画修繕を実施した住棟についてデータベースに履歴を追記し、修繕情報を一元的に蓄積・管理していく。

.■修繕項目別・修繕周期表

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

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1　屋根防水										
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12 年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12 年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24 年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12 年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2　床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3　外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（ｺﾝｸﾘｰﾄ、ﾓﾙﾀﾙ部分）	補修	18 年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、ﾊﾞﾙｺﾆｰ等の軒天（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	○				

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	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		○			

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＋ＡＬＣ）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30 年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	２段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、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、排水桝等、※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					○

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）

余　白

８. 改善事業の実施方針

8. 改善事業の実施方針

8－1. 改善事業の実施方針

「改善事業（個別改善事業、全面改善事業）」について、改善事業類型毎の実施方針を定める。

■安全性確保型

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。

防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

（屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等）。

■長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟であるので、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う。

（屋根改修、外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等）

■福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

（住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置 等）

■居住性向上型

住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

（間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化、結露低減対策 等）

余　白

９. 建替事業の実施方針

9. 建替事業の実施方針

9－1. 建替事業の実施方針

「建替事業」の実施方針を定める。

■建替事業選定時の留意点

・中長期的な町営住宅の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を検討すること。
・改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど、改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を経過し躯体が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合等に建替事業を選定すること。
・建替事業を選定する場合には、他の団地との集約・再編等についても検討すること。

■建替事業の実施方針

・建替事業の実施においては、町営住宅の立地や物理的状況、地域の課題等を考慮し、地域全体の立地バランス、病院や公共施設等への利便性、公有地の有効活用等を踏まえて、非現地建替や他団地との集約・再編等についても検討する。
・少子高齢・人口減少社会を迎え、今後町営住宅に対する需要動向の変化が想定されることから、町営住宅の集約・再編を行う場合は、それらを考慮した建替の実施を検討する。
・また、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する。導入に向けては、地域実情を踏まえ、民間事業者等と調整しながら事業実施時期を検討する。
・建替事業を実施する団地周辺において、都市計画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する。
・PPP／PFI 手法について、地域の実情を踏まえつつ、積極的な導入検討を行うこと。
・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等まちづくりの視点から検討する。

余　白

１０. 長寿命化のための事業実施予定一覧

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

10－1. 様式1～3の作成

次の様式１～３にしたがって、団地毎の事業実施予定一覧を作成する。

【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）

10－2. 様式1～3の作成に際しての留意点

これまでの調査により、町営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針等を定め、町営住宅ストックの事業手法別の戸数を整理し、計画期間内に実施する点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針及びその内容等を取りまとめることによって、長寿命化計画としての骨格を整理してきた。

しかし、町営住宅長寿命化計画の中で最も重要な要素は、こうした点検・計画修繕・改善・建替事業の実施方針等に基づき、個々の住棟単位で計画期間内に「いつどのような事業を実施するのか」を予め計画上に位置づけ、予防保全的な維持管理等を計画的に実施することにある。

そこで、様式１～３を作成し、町営住宅においても、予防保全的な維持管理等を計画的に実施する体制の構築を図る。特に、建替事業については、居住者との調整等に時間を要し、事業実施年度を予め明記することが困難であるため、建替後の建設計画が概ね固まった段階などに、長寿命化計画の見直しを行う。ただし、計画期間中に実施することが明らかである事業については、幅を持たせた実施年度を記載し、計画期間内の事業の全体像を把握できるようにしておくことが望ましい。

また、平成 28 年 8 月に改定となった「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）国土交通省住宅局住宅整備課」で、建築基準法第 12 条に規定される「法定点検」の対象外の住棟においても、技術者による法定点検と同様の点検（法定点検と合わせて「定期点検」とする。）を実施することが盛り込まれたため、町営住宅（共同住宅：3 階以上かつ 1,000m2 以上）の 3 年毎の法定点検とその他の住棟における定期点検の時期を、事業実施予定一覧に記載する。

当初町営住宅長寿化命計画に盛り込んだ事業について、事業化が困難となった場合や延期する場合等には、計画の見直しを行い、様式への記載内容も変更する。

また、様式１～３の補足として、団地毎に維持管理計画の考え方を記載する。

10－3. 団地別の事業実施予定

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　棚倉町

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		計画修繕・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	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
真町団地	1	1	木造平屋	S29	—	5年毎(R11/R16)											-448	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	2	1	木造平屋	S29	—	5年毎(R11/R16)											-448	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	5	1	木造平屋	S29	—	5年毎(R11/R16)											-448	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	7	1	木造平屋	S29	—	5年毎(R11/R16)											-448	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	9	1	木造平屋	S29	—	5年毎(R11/R16)											-448	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	2	1	木造平屋	S39	—	5年毎(R11/R16)											-62	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	3	1	木造平屋	S39	—	5年毎(R11/R16)											-62	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	7	1	木造平屋	S39	—	5年毎(R11/R16)											-62	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	9	1	木造平屋	S39	—	5年毎(R11/R16)											-62	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	1	1	木造平屋	S39	—	5年毎(R11/R16)											-48	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。

注１）様式１は、Microsoft office Excel形式とする。
注２）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注３）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　棚倉町

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		計画修繕・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	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
真町団地	3	1	木造平屋	S39	—	5年毎(R11/R16)											-48	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	4	1	木造平屋	S39	—	5年毎(R11/R16)											-48	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	5	1	木造平屋	S39	—	5年毎(R11/R16)											-48	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	6	1	木造平屋	S39	—	5年毎(R11/R16)											-48	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	1	1	木造平屋	S40	—	5年毎(R11/R16)											-38	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	2	1	木造平屋	S40	—	5年毎(R11/R16)											-38	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	3	1	木造平屋	S40	—	5年毎(R11/R16)											-38	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	4	1	木造平屋	S40	—	5年毎(R11/R16)											-38	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	5	1	木造平屋	S40	—	5年毎(R11/R16)											-38	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	6	1	木造平屋	S40	—	5年毎(R11/R16)											-38	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。

注１）様式１は、Microsoft office Excel形式とする。
注２）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注３）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　棚倉町

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		計画修繕・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	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
真町団地	7	1	木造平屋	S40	—	5年毎(R11/R16)											-38	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	8	1	木造平屋	S40	—	5年毎(R11/R16)											-38	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	9	1	木造平屋	S40	—	5年毎(R11/R16)											-38	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
真町団地	10	1	木造平屋	S40	—	5年毎(R11/R16)											-38	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
中豊団地	3	1	木造平屋	S35	—	5年毎(R11/R16)											-171	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
中豊団地	6	1	木造平屋	S35	—	5年毎(R11/R16)											-171	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
中豊団地	5	1	木造平屋	S37	—	5年毎(R11/R16)											-103	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
中豊団地	6	1	木造平屋	S37	—	5年毎(R11/R16)											-103	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
中豊団地	10	1	木造平屋	S37	—	5年毎(R11/R16)											-103	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
中豊団地	13	1	木造平屋	S37	—	5年毎(R11/R16)											-85	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。

注１）様式１は、Microsoft office Excel形式とする。
注２）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注３）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　棚倉町

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		計画修繕・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	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
中豊団地	14	1	木造平屋	S37	—	5年毎(R11/R16)											-85	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
中豊団地	15	1	木造平屋	S37	—	5年毎(R11/R16)											-85	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
中豊団地	17	1	木造平屋	S37	—	5年毎(R11/R16)											-85	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
東中居団地	4	1	木造平屋	S40	—	5年毎(R11/R16)											-38	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
東中居団地	6	1	木造平屋	S40	—	5年毎(R11/R16)											-38	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
東中居団地	7	1	木造平屋	S40	—	5年毎(R11/R16)											-38	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
東中居団地	10	1	木造平屋	S40	—	5年毎(R11/R16)											-38	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
南町西団地	1・2	2	準耐火構造簡平	S43	—	5年毎(R11/R16)											-55	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
南町西団地	3・4	2	準耐火構造簡平	S43	—	5年毎(R11/R16)											-55	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
南町西団地	5・6	2	準耐火構造簡平	S43	—	5年毎(R11/R16)											-55	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。

注１）様式１は、Microsoft office Excel形式とする。
注２）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注３）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　棚倉町

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		計画修繕・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	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
南町西団地	7・8	2	準耐火構造簡平	S43	—	5年毎(R11/R16)											-55	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
南町西団地	9・10	2	準耐火構造簡平	S43	—	5年毎(R11/R16)											-55	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
南町西団地	15・16	2	準耐火構造簡平	S43	—	5年毎(R11/R16)											-55	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
南町西団地	17・18	2	準耐火構造簡平	S43	—	5年毎(R11/R16)											-55	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
南町西団地	19・20	2	準耐火構造簡平	S43	—	5年毎(R11/R16)											-55	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
南町東団地	1～4	4	準耐火構造簡二	S54	—	5年毎(R11/R16)											204	点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。
南町東団地	5～8	4	準耐火構造簡二	S54	—	5年毎(R11/R16)											179	点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。
南町東団地	9～11	3	準耐火構造簡二	S54	—	5年毎(R11/R16)											206	点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。
南町東団地	12～15	4	準耐火構造簡二	S54	—	5年毎(R11/R16)											204	点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。
鷹匠町団地	1・2	2	準耐火構造簡平	S45	—	5年毎(R11/R16)											-47	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。

注１）様式１は、Microsoft office Excel形式とする。
注２）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注３）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　棚倉町

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		計画修繕・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	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
鷹匠町団地	3・4	2	準耐火構造簡平	S45	—	5年毎(R11/R16)											-47	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
鷹匠町団地	7・8	2	準耐火構造簡平	S45	—	5年毎(R11/R16)											-47	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
鷹匠町団地	9・10	2	準耐火構造簡平	S45	—	5年毎(R11/R16)											-47	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
小山下北団地	1～5	5	準耐火構造簡平	S47	—	5年毎(R11/R16)											62	点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。
小山下北団地	6～10	5	準耐火構造簡平	S47	—	5年毎(R11/R16)											62	点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。
小山下北団地	11～15	5	準耐火構造簡平	S47	—	5年毎(R11/R16)											62	点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。
小山下南団地	1～5	5	準耐火構造簡平	S48	—	5年毎(R11/R16)											98	点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。
小山下南団地	6～10	5	準耐火構造簡平	S48	—	5年毎(R11/R16)											98	点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。
小山下南団地	11～15	5	準耐火構造簡平	S48	—	5年毎(R11/R16)											175	点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。
小山下南団地	16～20	5	準耐火構造簡平	S48	—	5年毎(R11/R16)											124	点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。

注１）様式１は、Microsoft office Excel形式とする。
注２）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注３）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　棚倉町

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		計画修繕・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	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
日向前団地	1～5	5	準耐火構造簡平	S49	—	5年毎(R11/R16)											-90	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
日向前団地	6～10	5	準耐火構造簡平	S49	—	5年毎(R11/R16)											-90	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
日向前団地	11～15	5	準耐火構造簡平	S52	—	5年毎(R11/R16)											-25	用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
西中居団地	1	18	耐火構造中層3階	H03	3年毎(R09/R12/R15)	—						個別改善事業(長寿命化型・居住性向上型)予定					2,122	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。
愛宕平団地	1	16	耐火構造中層4階	H08	3年毎(R09/R12/R15)	—	個別改善事業(長寿命化型・居住性向上型)予定										2,206	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。
愛宕平団地	2	16	耐火構造中層4階	H10	3年毎(R09/R12/R15)	—											2,261	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。
愛宕平団地	3	8	耐火構造中層4階	H12	—	5年毎(R11/R16)											1,196	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。
愛宕平団地	4	8	耐火構造中層4階	H12	—	5年毎(R11/R16)											1,196	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。

注１）様式１は、Microsoft office Excel形式とする。
注２）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注３）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【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： 棚倉町

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		新規整備又は建替予定年度	LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
南町東団地	1～4 5～8 9～11 12～15	15	準耐火構造簡二	S54	—	5年毎 (R11/R16)	未定	179～206	建替候補。 時期未定。
小山下北団地	1～5 6～10 11～15	15	準耐火構造簡平	S47	—	5年毎 (R11/R16)	未定	62	建替候補。 時期未定。
小山下南団地	1～5 6～10 11～15 16～20	20	準耐火構造簡平	S48	—	5年毎 (R11/R16)	未定	98～175	建替候補。 時期未定。

注１）計画期間内に建替予定としているものを記載する。
注２）様式１は、Microsoft office Excel形式とする。
注３）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注４）共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する（住棟番号、戸数を除く）。

【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：　棚倉町

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		修繕・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	
真町団地	通　路	S29～S40	—	5年毎(R11/R16)											用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
中豊団地	通　路	S35～S37	—	5年毎(R11/R16)											用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
東中居団地	通　路	S40	—	5年毎(R11/R16)											用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
南町西団地	通　路	S43	—	5年毎(R11/R16)											用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
南町東団地	駐車場	S54	—	5年毎(R11/R16)											点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。
	通　路	S54	—	5年毎(R11/R16)											点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。
鷹匠町団地	ゴミ置き場	S45	—	5年毎(R11/R16)											用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
	通　路（階　段）	S45	—	5年毎(R11/R16)											用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
小山下北団地	駐車場	S47	—	5年毎(R11/R16)											点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。
	ゴミ置き場	S47	—	5年毎(R11/R16)											点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。

注１）様式３は、Microsoft office Excel形式とする。
注２）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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：　棚倉町

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		修繕・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	
小山下北団地	通　路	S47	—	5年毎（R11/R16）											点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。
小山下南団地	駐車場※	S48	—	5年毎（R11/R16）	※隣接する小山下北団地と共用。										点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。
	ゴミ置き場※	S48	—	5年毎（R11/R16）											点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。
	通　路※	S48	—	5年毎（R11/R16）											点検のもと、建替えまで維持管理。時期未定。
日向前団地	ゴミ置き場	S49～S52	—	5年毎（R11/R16）											用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
	通　路	S49～S52	—	5年毎（R11/R16）											用途廃止まで維持管理。用途廃止後は解体。時期未定。
西中居団地	駐車場	H03	—	5年毎（R11/R16）											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
	駐輪場	H03	—	5年毎（R11/R16）											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
	物置	H03	—	5年毎（R11/R16）											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
	ゴミ置き場	H03	—	5年毎（R11/R16）											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。

注１）様式３は、Microsoft office Excel形式とする。
注２）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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：　棚倉町

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		修繕・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	
西中居団地	通　路	H03	—	5年毎（R11/R16）											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
	ポンプ室	H03	1年毎（水質）	5年毎（R11/R16）											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
	ボンベ庫	H03	—	5年毎（R11/R16）											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
愛宕平団地	集会所	H08～H12	—	5年毎（R11/R16）											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
	駐車場	H08～H12	—	5年毎（R11/R16）											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
	駐輪場	H08～H12	—	5年毎（R11/R16）											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
	児童遊園	H08～H12	—	5年毎（R11/R16）											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
	ゴミ置き場	H08～H12	—	5年毎（R11/R16）											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
	広　場	H08～H12	—	5年毎（R11/R16）											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
	通　路	H08～H12	—	5年毎（R11/R16）											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。

注１）様式３は、Microsoft office Excel形式とする。
注２）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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：　棚倉町

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		修繕・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	
愛宕平団地	ポンプ室	H08～H12	1年毎（水質）	5年毎（R11/R16）											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
	ボンベ庫	H08～H12	―	5年毎（R11/R16）											点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。

注１）様式３は、Microsoft office Excel形式とする。
注２）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

余　白

１１．ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新規整備及び建替事業を実施する町営住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）を算出し、その結果を記載する。

また、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する町営住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出し、その結果を記載する。

11－1. 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町営住宅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通りである。

ＬＣＣ＝（建設費＋改善費＋修繕費＋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＊1（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（※）
＊1：修繕費相当額の控除方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）国土交通省住宅局住宅総合整備課（平成 28 年 8 月）」の＜参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例＞を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。
※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。

11－2. 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町営住宅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ある。

①１棟のＬＣＣ縮減効果＝ＬＣＣ（計画前）－ＬＣＣ（計画後）

〔単位 千円/棟・年〕

$$②ＬＣＣ（計画前）＝\frac{（建設費＋修繕費＋除却費）^{＊2}}{評価期間（改善非実施）}$$

〔単位 千円/棟・年〕

・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（※)。

＊２：(建設費＋修繕費＋除却費）は町営住宅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。

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、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。

※※RC 造(耐火構造中層)の減価償却資産の法定耐用年数が 47 年であることから、本計画においては、耐火構造中層の評価期間（改善非実施）を 50 年と仮定する。

$$③ＬＣＣ（計画後）＝\frac{（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）^{＊3}}{評価期間（改善実施）}$$

〔単位 千円/棟・年〕

・建設費：②の記載と同じ

・改善費：町営住宅長寿命化計画に基づく改善事業費及び町営住宅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＊４（※）

・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）：町営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び町営住宅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)。

＊３：(建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は町営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び町営住宅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。

＊４：修繕費相当額の控除方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）国土交通省住宅局住宅総合整備課（平成 28 年 8 月）」の＜参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例＞を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※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。

11－3. 算出結果

(1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出

令和 6 年度時点におけるライフサイクルコスト（LCC）及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果は、以下の設定条件で算出する。

■設定条件

建 設 費：当時の建設費が不明な場合は、前述した標準建設費により算定する。

改 善 費：「棚倉町公共施設等総合管理計画（令和 4 年 3 月）」より、総務省「公共施設更新費用試算ソフト Ver.2.10（平成 28 年版）の試算㎡単価から、170 千円／㎡を見込む。

建 替 費：「棚倉町公共施設等総合管理計画（令和 4 年 3 月）」より、総務省「公共施設更新費用試算ソフト Ver2.10（平成 28 年版）の試算㎡単価から、280 千円／㎡を見込む。

修 繕 費：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）国土交通省住宅局住宅総合整備課（平成 28 年 8 月）」に記載された修繕費乗率を参考に修繕費を見込む。

除 却 費：実績等により、50 千円／㎡を見込む。

評価期間：建替時　木造 30 年、簡易二階 45 年、中層耐火 50 年の活用を見込む。
計画前　木造 30 年、簡易二階 45 年、中層耐火 50 年の活用を見込む。
計画後　木造 60 年、簡易二階 60 年、中層耐火 80 年の活用を見込む。

団地名	住棟番号	建設年度和暦	建設年度西暦	経過年数2023時点	住戸数(戸/棟)	住戸面積(㎡/戸)	延床面積(㎡/棟)	標準建設費				住戸面積換算当時の建設費	公営住宅法施行規則23条の率	当時の建設費(千円/棟)	これまでの修繕費(千円/棟)	改善費(千円/棟)
								構造別	種別	戸当り標準床面積(㎡)	戸当り工事費(千円)	戸当り工事費(千円)				
真町団地	1	S29	1954	70	1	36.30	36.30	木造平屋	旧1種	36.30	534	534	12.04	6,429	35	6,171
真町団地	2	S29	1954	70	1	36.30	36.30	木造平屋	旧1種	36.30	534	534	12.04	6,429	35	6,171
真町団地	5	S29	1954	70	1	36.30	36.30	木造平屋	旧1種	36.30	534	534	12.04	6,429	35	6,171
真町団地	7	S29	1954	70	1	36.30	36.30	木造平屋	旧1種	36.30	534	534	12.04	6,429	35	6,171
真町団地	9	S29	1954	70	1	36.30	36.30	木造平屋	旧1種	36.30	534	534	12.04	6,429	35	6,171
真町団地	2	S39	1964	60	1	36.30	36.30	木造平屋	旧1種	36.30	534	534	6.83	3,647	20	6,171
真町団地	3	S39	1964	60	1	36.30	36.30	木造平屋	旧1種	36.30	534	534	6.83	3,647	20	6,171
真町団地	7	S39	1964	60	1	36.30	36.30	木造平屋	旧1種	36.30	534	534	6.83	3,647	20	6,171
真町団地	9	S39	1964	60	1	36.30	36.30	木造平屋	旧1種	36.30	534	534	6.83	3,647	20	6,171
真町団地	1	S39	1964	60	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.30	450	450	6.83	3,074	17	5,610
真町団地	3	S39	1964	60	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.30	450	450	6.83	3,074	17	5,610
真町団地	4	S39	1964	60	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.30	450	450	6.83	3,074	17	5,610
真町団地	5	S39	1964	60	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.30	450	450	6.83	3,074	17	5,610
真町団地	6	S39	1964	60	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.30	450	450	6.83	3,074	17	5,610
真町団地	1	S40	1965	59	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.30	450	450	6.81	3,065	17	5,610
真町団地	2	S40	1965	59	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.30	450	450	6.81	3,065	17	5,610
真町団地	3	S40	1965	59	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.30	450	450	6.81	3,065	17	5,610
真町団地	4	S40	1965	59	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.30	450	450	6.81	3,065	17	5,610
真町団地	5	S40	1965	59	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.30	450	450	6.81	3,065	17	5,610
真町団地	6	S40	1965	59	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.30	450	450	6.81	3,065	17	5,610
真町団地	7	S40	1965	59	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.30	450	450	6.81	3,065	17	5,610
真町団地	8	S40	1965	59	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.30	450	450	6.81	3,065	17	5,610
真町団地	9	S40	1965	59	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.30	450	450	6.81	3,065	17	5,610
真町団地	10	S40	1965	59	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.30	450	450	6.81	3,065	17	5,610
中豊団地	3	S35	1960	64	1	28.87	28.87	木造平屋	旧2種	28.87	450	450	10.00	4,500	24	4,908
中豊団地	6	S35	1960	64	1	28.87	28.87	木造平屋	旧2種	28.87	450	450	10.00	4,500	24	4,908
中豊団地	5	S37	1962	62	1	36.00	36.00	木造平屋	旧1種	36.00	534	534	7.60	4,058	22	6,120
中豊団地	6	S37	1962	62	1	36.00	36.00	木造平屋	旧1種	36.00	534	534	7.60	4,058	22	6,120
中豊団地	10	S37	1962	62	1	36.00	36.00	木造平屋	旧1種	36.00	534	534	7.60	4,058	22	6,120
中豊団地	13	S37	1962	62	1	31.30	31.30	木造平屋	旧2種	31.30	450	450	7.60	3,420	18	5,321
中豊団地	14	S37	1962	62	1	31.30	31.30	木造平屋	旧2種	31.30	450	450	7.60	3,420	18	5,321
中豊団地	15	S37	1962	62	1	31.30	31.30	木造平屋	旧2種	31.30	450	450	7.60	3,420	18	5,321
中豊団地	17	S37	1962	62	1	31.30	31.30	木造平屋	旧2種	31.30	450	450	7.60	3,420	18	5,321
東中居団地	4	S40	1965	59	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.00	450	450	6.81	3,065	17	5,610
東中居団地	6	S40	1965	59	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.00	450	450	6.81	3,065	17	5,610
東中居団地	7	S40	1965	59	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.00	450	450	6.81	3,065	17	5,610
東中居団地	10	S40	1965	59	1	33.00	33.00	木造平屋	旧2種	33.00	450	450	6.81	3,065	17	5,610

※標準建設費は、国土交通省「住宅局所管事業に係る標準建設費等」による。ただし、昭和39年度以前のデータは欠番しているため、真町団地、中豊団地は昭和40年度の標準建設費を準用。

団地名	住棟番号	将来修繕費率	将来修繕費(千円/棟)	除却費(千円/棟)	現在以後経過年数		現在価値化係数		LCC計画前千円/年・棟	LCC計画後千円/年・棟	LCC縮減効果千円/年・棟	計画前評価期間	計画後評価期間	LCC建替え千円/年・棟	改善により控除される修繕費率	現在価値化係数
					計画前	計画後	計画前	計画後								建替え
真町団地	1	51.53%	3,313	1,815	-40	-10	4.801	1.480	-201	247	-448	30	60	312	28.05%	0.308
真町団地	2	51.53%	3,313	1,815	-40	-10	4.801	1.480	-201	247	-448	30	60	312	28.05%	0.308
真町団地	5	51.53%	3,313	1,815	-40	-10	4.801	1.480	-201	247	-448	30	60	312	28.05%	0.308
真町団地	7	51.53%	3,313	1,815	-40	-10	4.801	1.480	-201	247	-448	30	60	312	28.05%	0.308
真町団地	9	51.53%	3,313	1,815	-40	-10	4.801	1.480	-201	247	-448	30	60	312	28.05%	0.308
真町団地	2	51.53%	1,879	1,815	-30	0	3.243	1.000	115	177	-62	30	60	212	28.05%	0.308
真町団地	3	51.53%	1,879	1,815	-30	0	3.243	1.000	115	177	-62	30	60	212	28.05%	0.308
真町団地	7	51.53%	1,879	1,815	-30	0	3.243	1.000	115	177	-62	30	60	212	28.05%	0.308
真町団地	9	51.53%	1,879	1,815	-30	0	3.243	1.000	115	177	-62	30	60	212	28.05%	0.308
真町団地	1	51.53%	1,584	1,650	-30	0	3.243	1.000	110	158	-48	30	60	184	28.05%	0.308
真町団地	3	51.53%	1,584	1,650	-30	0	3.243	1.000	110	158	-48	30	60	184	28.05%	0.308
真町団地	4	51.53%	1,584	1,650	-30	0	3.243	1.000	110	158	-48	30	60	184	28.05%	0.308
真町団地	5	51.53%	1,584	1,650	-30	0	3.243	1.000	110	158	-48	30	60	184	28.05%	0.308
真町団地	6	51.53%	1,584	1,650	-30	0	3.243	1.000	110	158	-48	30	60	184	28.05%	0.308
真町団地	1	51.53%	1,579	1,650	-29	1	3.119	0.962	116	154	-38	30	60	184	28.05%	0.308
真町団地	2	51.53%	1,579	1,650	-29	1	3.119	0.962	116	154	-38	30	60	184	28.05%	0.308
真町団地	3	51.53%	1,579	1,650	-29	1	3.119	0.962	116	154	-38	30	60	184	28.05%	0.308
真町団地	4	51.53%	1,579	1,650	-29	1	3.119	0.962	116	154	-38	30	60	184	28.05%	0.308
真町団地	5	51.53%	1,579	1,650	-29	1	3.119	0.962	116	154	-38	30	60	184	28.05%	0.308
真町団地	6	51.53%	1,579	1,650	-29	1	3.119	0.962	116	154	-38	30	60	184	28.05%	0.308
真町団地	7	51.53%	1,579	1,650	-29	1	3.119	0.962	116	154	-38	30	60	184	28.05%	0.308
真町団地	8	51.53%	1,579	1,650	-29	1	3.119	0.962	116	154	-38	30	60	184	28.05%	0.308
真町団地	9	51.53%	1,579	1,650	-29	1	3.119	0.962	116	154	-38	30	60	184	28.05%	0.308
真町団地	10	51.53%	1,579	1,650	-29	1	3.119	0.962	116	154	-38	30	60	184	28.05%	0.308
中豊団地	3	51.53%	2,319	1,444	-34	-4	3.794	1.170	1	172	-171	30	60	226	28.05%	0.308
中豊団地	6	51.53%	2,319	1,444	-34	-4	3.794	1.170	1	172	-171	30	60	226	28.05%	0.308
中豊団地	5	51.53%	2,091	1,800	-32	-2	3.508	1.082	86	189	-103	30	60	226	28.05%	0.308
中豊団地	6	51.53%	2,091	1,800	-32	-2	3.508	1.082	86	189	-103	30	60	226	28.05%	0.308
中豊団地	10	51.53%	2,091	1,800	-32	-2	3.508	1.082	86	189	-103	30	60	226	28.05%	0.308
中豊団地	13	51.53%	1,762	1,565	-32	-2	3.508	1.082	78	163	-85	30	60	193	28.05%	0.308
中豊団地	14	51.53%	1,762	1,565	-32	-2	3.508	1.082	78	163	-85	30	60	193	28.05%	0.308
中豊団地	15	51.53%	1,762	1,565	-32	-2	3.508	1.082	78	163	-85	30	60	193	28.05%	0.308
中豊団地	17	51.53%	1,762	1,565	-32	-2	3.508	1.082	78	163	-85	30	60	193	28.05%	0.308
東中居団地	4	51.53%	1,579	1,650	-29	1	3.119	0.962	116	154	-38	30	60	184	28.05%	0.308
東中居団地	6	51.53%	1,579	1,650	-29	1	3.119	0.962	116	154	-38	30	60	184	28.05%	0.308
東中居団地	7	51.53%	1,579	1,650	-29	1	3.119	0.962	116	154	-38	30	60	184	28.05%	0.308
東中居団地	10	51.53%	1,579	1,650	-29	1	3.119	0.962	116	154	-38	30	60	184	28.05%	0.308

団地名	住棟番号	建設年度和暦	建設年度西暦	経過年数2023時点	住戸数(戸/棟)	住戸面積(㎡/戸)	延床面積(㎡/棟)	標準建設費 構造別	標準建設費 種別	標準建設費 戸当り標準床面積(㎡)	標準建設費 戸当り工事費(千円)	住戸面積換算当時の建設費 戸当り工事費(千円)	公営住宅法施行規則23条の率	当時の建設費(千円/棟)	これまでの修繕費(千円/棟)	改善費(千円/棟)
南町西団地	1・2	S43	1968	56	2	33.12	66.24	準耐火構造簡平	旧2種	33.12	633	633	5.51	6,976	352	11,261
南町西団地	3・4	S43	1968	56	2	33.12	66.24	準耐火構造簡平	旧2種	33.12	633	633	5.51	6,976	352	11,261
南町西団地	5・6	S43	1968	56	2	33.12	66.24	準耐火構造簡平	旧2種	33.12	633	633	5.51	6,976	352	11,261
南町西団地	7・8	S43	1968	56	2	33.12	66.24	準耐火構造簡平	旧2種	33.12	633	633	5.51	6,976	352	11,261
南町西団地	9・10	S43	1968	56	2	33.12	66.24	準耐火構造簡平	旧2種	33.12	633	633	5.51	6,976	352	11,261
南町西団地	15・16	S43	1968	56	2	33.12	66.24	準耐火構造簡平	旧2種	33.12	633	633	5.51	6,976	352	11,261
南町西団地	17・18	S43	1968	56	2	33.12	66.24	準耐火構造簡平	旧2種	33.12	633	633	5.51	6,976	352	11,261
南町西団地	19・20	S43	1968	56	2	33.12	66.24	準耐火構造簡平	旧2種	33.12	633	633	5.51	6,976	352	11,261
南町東団地	1～4	S54	1979	45	4	62.29	249.16	準耐火構造簡二	旧2種	62.29	4,740	4,740	1.78	33,749	39,580	42,357
南町東団地	5～8	S54	1979	45	4	62.29	249.16	準耐火構造簡二	旧2種	62.29	4,740	4,740	1.78	33,749	35,110	42,357
南町東団地	9～11	S54	1979	45	3	62.29	186.87	準耐火構造簡二	旧2種	62.29	4,740	4,740	1.78	25,312	39,234	31,768
南町東団地	12～15	S54	1979	45	4	62.29	249.16	準耐火構造簡二	旧2種	62.29	4,740	4,740	1.78	33,749	39,580	42,357
鷹匠町団地	1・2	S45	1970	54	2	33.95	67.90	準耐火構造簡平	旧2種	33.95	795	795	4.72	7,505	29	11,543
鷹匠町団地	3・4	S45	1970	54	2	33.95	67.90	準耐火構造簡平	旧2種	33.95	795	795	4.72	7,505	29	11,543
鷹匠町団地	7・8	S45	1970	54	2	33.95	67.90	準耐火構造簡平	旧2種	33.95	795	795	4.72	7,505	29	11,543
鷹匠町団地	9・10	S45	1970	54	2	33.95	67.90	準耐火構造簡平	旧2種	33.95	795	795	4.72	7,505	29	11,543
小山下北団地	1～5	S47	1972	52	5	36.52	182.60	準耐火構造簡平	旧2種	36.52	903	903	4.24	19,144	30,559	31,042
小山下北団地	6～10	S47	1972	52	5	36.52	182.60	準耐火構造簡平	旧2種	36.52	903	903	4.24	19,144	30,559	31,042
小山下北団地	11～15	S47	1972	52	5	36.52	182.60	準耐火構造簡平	旧2種	36.52	903	903	4.24	19,144	30,559	31,042
小山下南団地	1～5	S48	1973	51	5	41.57	207.85	準耐火構造簡平	旧2種	41.57	1,854	1,854	2.98	27,625	31,013	35,335
小山下南団地	6～10	S48	1973	51	5	41.57	207.85	準耐火構造簡平	旧2種	41.57	1,854	1,854	2.98	27,625	31,013	35,335
小山下南団地	11～15	S48	1973	51	5	41.57	207.85	準耐火構造簡平	旧2種	41.57	1,854	1,854	2.98	27,625	44,961	35,335
小山下南団地	16～20	S48	1973	51	5	41.57	207.85	準耐火構造簡平	旧2種	41.57	1,854	1,854	2.98	27,625	35,627	35,335
日向前団地	1～5	S49	1974	50	5	41.57	207.85	準耐火構造簡平	旧2種	41.57	1,854	1,854	2.46	22,804	87	35,335
日向前団地	6～10	S49	1974	50	5	41.57	207.85	準耐火構造簡平	旧2種	41.57	1,854	1,854	2.46	22,804	87	35,335
日向前団地	11～15	S52	1977	47	5	50.35	251.75	準耐火構造簡平	旧2種	50.35	3,210	3,210	2.30	36,915	133	42,798
西中居団地	101・102 201・202 301・302	H3	1991	33	6	67.42	1,218.60	耐火構造中層3階	旧1種	67.42	9,840	9,840	1.14	195,761	44,643	207,162
	103～106 203～206 303～306				12	67.84		耐火構造中層3階	旧2種	67.42	9,390	9,390				

※標準建設費は、国土交通省「住宅局所管事業に係る標準建設費等」による。ただし、昭和39年度以前のデータは欠番しているため、真町団地、中豊団地は昭和40年度の標準建設費を準用。

団地名	住棟番号	将来修繕費率	将来修繕費(千円/棟)	除却費(千円/棟)	現在以後経過年数		現在価値化係数		LCC計画前千円/年・棟	LCC計画後千円/年・棟	LCC縮減効果千円/年・棟	計画前評価期間	計画後評価期間	LCC建替え千円/年・棟	改善により控除される修繕費率	現在価値化係数
					計画前	計画後	計画前	計画後								建替え
南町西団地	1・2	36.65%	2,557	3,312	-11	4	1.539	0.855	255	310	-55	45	60	214	22.07%	0.171
南町西団地	3・4	36.65%	2,557	3,312	-11	4	1.539	0.855	255	310	-55	45	60	214	22.07%	0.171
南町西団地	5・6	36.65%	2,557	3,312	-11	4	1.539	0.855	255	310	-55	45	60	214	22.07%	0.171
南町西団地	7・8	36.65%	2,557	3,312	-11	4	1.539	0.855	255	310	-55	45	60	214	22.07%	0.171
南町西団地	9・10	36.65%	2,557	3,312	-11	4	1.539	0.855	255	310	-55	45	60	214	22.07%	0.171
南町西団地	15・16	36.65%	2,557	3,312	-11	4	1.539	0.855	255	310	-55	45	60	214	22.07%	0.171
南町西団地	17・18	36.65%	2,557	3,312	-11	4	1.539	0.855	255	310	-55	45	60	214	22.07%	0.171
南町西団地	19・20	36.65%	2,557	3,312	-11	4	1.539	0.855	255	310	-55	45	60	214	22.07%	0.171
南町東団地	1～4	40.50%	13,668	12,458	0	15	1.000	0.555	1,906	1,702	204	45	60	986	18.86%	0.171
南町東団地	5～8	40.50%	13,668	12,458	0	15	1.000	0.555	1,807	1,628	179	45	60	986	18.86%	0.171
南町東団地	9～11	40.50%	10,251	9,344	0	15	1.000	0.555	1,642	1,436	206	45	60	740	18.86%	0.171
南町東団地	12～15	40.50%	13,668	12,458	0	15	1.000	0.555	1,906	1,702	204	45	60	986	18.86%	0.171
鷹匠町団地	1・2	36.65%	2,751	3,395	-9	6	1.423	0.790	257	304	-47	45	60	228	22.07%	0.171
鷹匠町団地	3・4	36.65%	2,751	3,395	-9	6	1.423	0.790	257	304	-47	45	60	228	22.07%	0.171
鷹匠町団地	7・8	36.65%	2,751	3,395	-9	6	1.423	0.790	257	304	-47	45	60	228	22.07%	0.171
鷹匠町団地	9・10	36.65%	2,751	3,395	-9	6	1.423	0.790	257	304	-47	45	60	228	22.07%	0.171
小山下北団地	1～5	36.65%	7,016	9,130	-7	8	1.316	0.731	1,340	1,278	62	45	60	589	22.07%	0.171
小山下北団地	6～10	36.65%	7,016	9,130	-7	8	1.316	0.731	1,340	1,278	62	45	60	589	22.07%	0.171
小山下北団地	11～15	36.65%	7,016	9,130	-7	8	1.316	0.731	1,340	1,278	62	45	60	589	22.07%	0.171
小山下南団地	1～5	36.65%	10,125	10,393	-6	9	1.265	0.703	1,557	1,459	98	45	60	803	22.07%	0.171
小山下南団地	6～10	36.65%	10,125	10,393	-6	9	1.265	0.703	1,557	1,459	98	45	60	803	22.07%	0.171
小山下南団地	11～15	36.65%	10,125	10,393	-6	9	1.265	0.703	1,867	1,692	175	45	60	803	22.07%	0.171
小山下南団地	16～20	36.65%	10,125	10,393	-6	9	1.265	0.703	1,660	1,536	124	45	60	803	22.07%	0.171
日向前団地	1～5	36.65%	8,358	10,393	-5	10	1.217	0.676	765	855	-90	45	60	693	22.07%	0.171
日向前団地	6～10	36.65%	8,358	10,393	-5	10	1.217	0.676	765	855	-90	45	60	693	22.07%	0.171
日向前団地	11～15	40.50%	14,951	12,588	-2	13	1.082	0.601	1,110	1,135	-25	45	60	1,061	18.86%	0.171
西中居団地	101・102 201・202 301・302 103～106 203～206 303～306	35.47%	69,436	60,930	17	47	0.513	0.158	5,676	3,554	2,122	50	80	4,776	16.17%	0.141

団地名	住棟番号	建設年度和暦	建設年度西暦	経過年数2023時点	住戸数(戸/棟)	住戸面積(㎡/戸)	延床面積(㎡/棟)	標準建設費 構造別	標準建設費 種別	標準建設費 戸当り標準床面積(㎡)	標準建設費 戸当り工事費(千円)	住戸面積換算当時の建設費 戸当り工事費(千円)	公営住宅法施行規則23条の率	当時の建設費(千円/棟)	これまでの修繕費(千円/棟)	改善費(千円/棟)
愛宕平団地	111・114	H8	1996	28	2	65.24	1,167.94	耐火構造中層4階	旧1種	65.24	12,390	12,390	1.25	247,800	719	198,550
	121・124 131・134 141・144				6	77.09			旧1種	77.09	12,390	12,390				
	112・113				2	62.97			旧2種	62.97	12,390	12,390				
	122・123 132・133 142・143				6	74.83			旧2種	74.83	12,390	12,390				
愛宕平団地	211・214	H10	1998	26	2	65.24	1,167.94	耐火構造中層4階	新法	65.24	12,530	12,530	1.27	254,610	738	198,550
	221・224 231・234 241・244				6	77.09			新法	77.09	12,530	12,530				
	212・213				2	62.97			新法	62.97	12,530	12,530				
	222・223 232・233 242・243				6	74.83			新法	74.83	12,530	12,530				
愛宕平団地	311・312	H12	2000	24	2	62.97	574.92	耐火構造中層4階	新法	62.97	12,810	12,810	1.32	135,274	392	97,736
	321・322 331・332 341・342				6	74.83			新法	74.83	12,810	12,810				
愛宕平団地	411・412	H12	2000	24	2	65.24	593.02	耐火構造中層4階	新法	65.24	12,810	12,810	1.32	135,274	392	100,813
	421・422 431・432 441・442				6	77.09			新法	77.09	12,810	12,810				

※標準建設費は、国土交通省「住宅局所管事業に係る標準建設費等」による。ただし、昭和48年度以前のデータは欠番しているため、小山下南団地は昭和49年度の標準建設費を準用。

団地名	住棟番号	将来修繕費率	将来修繕費(千円/棟)	除却費(千円/棟)	現在以後経過年数		現在価値化係数		LCC計画前千円/年・棟	LCC計画後千円/年・棟	LCC縮減効果千円/年・棟	計画前評価期間	計画後評価期間	LCC建替え千円/年・棟	改善により控除される修繕費率	現在価値化係数
					計画前	計画後	計画前	計画後								建替え
愛宕平団地	111・114 121・124 131・134 141・144 112・113 122・123 132・133 142・143	31.74%	78,652	58,397	22	52	0.422	0.130	5,755	3,549	2,206	50	80	5,799	14.55%	0.141
愛宕平団地	211・214 221・224 231・234 241・244 212・213 222・223 232・233 242・243	31.74%	80,813	58,397	24	54	0.390	0.120	5,865	3,604	2,261	50	80	5,938	14.55%	0.141
愛宕平団地	311・312 321・322 331・332 341・342	31.74%	42,936	28,746	26	56	0.361	0.111	3,082	1,886	1,196	50	80	3,127	14.55%	0.141
愛宕平団地	411・412 421・422 431・432 441・442	31.74%	42,936	29,651	26	56	0.361	0.111	3,088	1,892	1,196	50	80	3,138	14.55%	0.141

余　白

提出資料（様式）

＜別紙２－１＞

番　　号
年　　月　　日

○○地方整備局長　あて

地方公共団体の長　氏　　名　印

公営住宅等長寿命化計画の提出について

「公営住宅等長寿命化計画の策定について」（平成21年３月○日付け国住備第○号）に基づき、公営住宅等長寿命化計画を別添のとおり提出します。

＜別紙２－２＞

番　　号
年　　月　　日

○○地方整備局長　あて

地方公共団体の長　氏　　名　印

公営住宅等長寿命化計画の変更について

「公営住宅等長寿命化計画の策定について」（平成21年３月○日付け国住備第○号）に基づき、別添のとおり公営住宅等長寿命化計画を変更したので、提出します。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　〇〇市

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		計画修繕・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		
〇〇団地	A-1	56	RC造	S45	H30			屋上防水（長寿命化）			外壁改修（長寿命化）				給水管改修（長寿命化）		〇〇	
□□団地	B-3	40	RC造	S44		H32				内装改修（長寿命化）							□□	平成48年度に建替予定

注１）様式１は、Microsoft office Excel形式とする。
注２）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注３）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【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：　　〇〇市

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		新規整備又は建替予定年度	LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
〇〇団地	T-1	80	RC造	S40	H30		H31～32	〇〇〇	
□□団地	J-3	40	RC造	S37		H32	H35	□□□	
（仮称）△△団地	W-6	72	RC造	―			H38	△△△	新規整備予定

注１）計画期間内に建替予定としているものを記載する。
注２）様式１は、Microsoft office Excel形式とする。
注３）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注４）共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する（住棟番号、戸数を除く）。

【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：　〇〇市

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		修繕・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	
〇〇団地	集会所	S48	H28							外壁改修（長寿命化）					
□□団地	児童遊園（ブランコ）	S53	H29											更新（長寿命化）	

注１）様式３は、Microsoft office Excel形式とする。
注２）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

余　白

棚倉町町営住宅長寿命化計画

発行日　平成24年 3月　初版
平成28年 3月　第１回改定
平成28年11月　第２回改定
令和 7年 3月　第３回改定

企画 ： 〒963-6192 福島県東白川郡棚倉町大字棚倉字中居野33番地
棚倉町役場 整備課 都市整備係　TEL:0247-33-2114(直通)

編集 ： 〒960-8043 福島県福島市中町7番17号
一般財団法人ふくしま市町村支援機構 建築設備部建築課
TEL:024-522-5124(直通)

禁無断転載