

余市町公営住宅等長寿命化計画

(素案)

令和7年1月

余 市 町

目 次

1. 計画の目的と位置付け	- 1 -
1-1 計画策定の目的	- 1 -
1-2 計画の概要と位置づけ	- 1 -
2. 公営住宅等ストックの現況の整理	- 3 -
2-1 公営住宅等ストックの状況	- 3 -
2-2 公営住宅等入居者の状況	- 11 -
3. 入居者アンケート	- 16 -
3-1 調査概要	- 16 -
3-2 調査結果	- 16 -
4. 長寿命化に関する基本方針の設定	- 20 -
5. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	- 21 -
5-1 計画の対象と団地別・住棟別状況の把握	- 21 -
5-2 団地別・住棟別事業手法の選定	- 23 -
【参考】人口減少に対応する新たな住宅供給方式の検討	- 28 -
6. 長寿命化のための実施方針の設定	- 47 -
6-1 点検の実施方針	- 47 -
6-2 計画修繕の実施方針	- 47 -

6-3 改善事業の実施方針	- 52 -
6-4 建替事業の実施方針	- 52 -
7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	- 53 -
7-1 ライフサイクルコスト (LCC) 算出の考え方.....	- 53 -
7-2 ライフサイクルコスト (LCC) の算出例.....	- 56 -

1. 計画の目的と位置付け

1-1 計画策定の目的

人口減少や少子高齢社会の到来と国民の居住ニーズの多様化、環境制約の一層の高まりなど、様々な課題を抱える我が国において、国民の豊かな住生活の実現に向けて、平成18年6月に「住生活基本法」が制定された。

これを受け、国の住生活基本計画（平成18年9月策定、令和3年3月見直し）と、北海道住生活基本計画（平成19年2月策定、令和4年3月見直し）において、住宅施策の基本方針や具体的な展開方向が示されることとなった。

さらに、ストック^{*}重視の社会背景のもと、平成21年度に「公営住宅等長寿命化計画」の策定が位置づけられ、公営住宅等の長寿命化のための計画策定と改善費用が社会資本整備総合交付金の交付対象として追加拡充される一方で、公営住宅等の建替え、新規建設、改善、用途廃止などの公営住宅等に係る事業の実施のためには当該計画の策定が必須とされ、その策定指針が平成28年8月に改定されている。

本町においては、平成26年度に「余市町住生活基本計画」及び「余市町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、その後、令和元年度に「余市町公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行い5年が経過している。

本計画は、社会情勢の変化、国や道の住宅政策の動向、余市町の総合計画等を踏まえ、余市町の住宅政策について、様々な視点で総合的に見直しするものであり、令和6年度に「余市町住生活基本計画」の改定と合わせて既存計画の「余市町公営住宅等長寿命化計画」の見直しを目的とするものである。

※ストック：既に整備され、管理されている建築物のこと

1-2 計画の概要と位置づけ

（1）公営住宅等長寿命化計画の概要

本計画は、本町の住宅施策の基本的な方針である「余市町住生活基本計画」、及び「第5次余市町総合計画」と整合を図り、公営住宅等に関する部門別計画としての役割を担うものである。

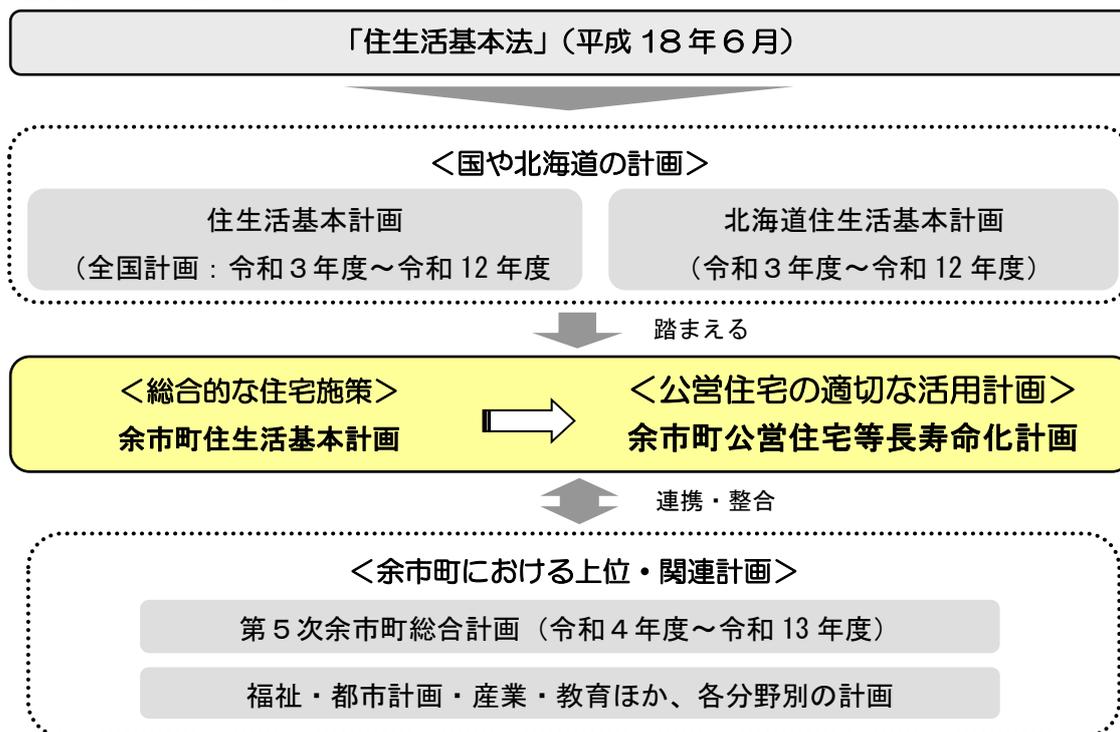
具体的には、「余市町住生活基本計画」における公営住宅の位置づけと役割に沿って、公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき、公営住宅等の長期的な供給・管理運営のあり方を再検討し、これまでの進捗と成果を検証するとともに長寿命化計画を見直す。

なお、本町は、公営住宅法に基づく「公営住宅」と共同施設並びに住宅地区改良法に基づく「改良住宅」を有しており、両住宅を合わせて、「公営住宅等」と呼ぶ。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、国および北海道の住生活基本計画を踏まえて、「第5次余市町総合計画」やその他福祉・まちづくり等の上位・関連計画との連携や整合を図りながら、総合的な住宅施策の推進の一環として、公営住宅等の適切な活用をめざすものである。

【本計画の位置づけ】



(3) 計画期間

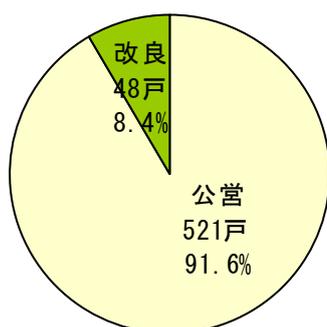
本計画は、令和7（2025）年度～令和16（2034）年度の10年間を計画期間とする。なお、社会・経済情勢等の変化、事業の進捗状況等に応じ、5年ごとに見直しを行うものとする。

2. 公営住宅等ストックの現況の整理

2-1 公営住宅等ストックの状況

本町における公営住宅等ストックは、公営住宅が521戸、改良住宅が48戸の合計569戸である。このうち、空き家戸数は191戸、空き家率は33.6%となっている。

【住宅区分別】



区分	公営	改良	計
棟数(棟)	101棟 98.1%	2棟 1.9%	103棟 100.0%
戸数(戸)	521戸 91.6%	48戸 8.4%	569戸 100.0%

(1) 公営住宅ストックの状況

本町が管理する公営住宅は、15団地、101棟、521戸で、令和6年5月末日現在の空き家戸数は、政策的に募集を停止している住戸を含め171戸となっており、空き家率は32.8%となっている。

構造別には、簡平（簡易耐火構造^{※1}平屋建）が340戸、65.3%と最も多く、次いで、耐火構造^{※2}（2～6階建）が111戸、21.3%、簡二（簡易耐火構造2階建）が70戸、13.4%となっている。

建設年代を10年単位でみると、昭和50年以降の10年間で262戸と約半数を占め、これに昭和40年以降の112戸、昭和60年以降の75戸、平成7年以降の72戸が続いている。さらにこれを構造別にみると、簡平は昭和41年～昭和62年にかけて、簡二は昭和48年～昭和62年にかけてそれぞれ建設されており、平成4年以降は全て耐火構造となっている。

令和6年時点で耐用年限^{※3}を経過している住宅は394戸（75.6%）、耐用年限の1/2を経過している住宅は16戸（3.1%）となっており、両方を合わせると全体の8割弱を占める。特に全体の約3/4を占める耐用年限経過住宅については、今後の対応策が急務といえる。

住戸の型式別には、3DKが210戸（40.3%）と最も多く、3LDK（148戸、28.4%）と合わせると全体の約7割を占めるなど、家族世帯向けのタイプが多く供給されている。

設備面では、浴室の有る住宅は497戸、95.4%と整備がされているものの、水洗トイレは349戸、67.0%、また、給湯設備は111戸、21.3%と設備の普及が遅れている。

(2) 改良住宅ストックの状況

本町が管理する改良住宅は、昭和 45～46 年に建設された耐火構造 4 階建て 1 棟 2 4 戸が 2 棟となっており、住戸の型式は 2DK が 40 戸、83.3%、3DK が 8 戸、16.7% であり、浴室、給湯の設備はないが、水洗トイレが完備されている。

令和 6 年 5 月末日現在の空き家戸数は 20 戸、空き家率は 41.7%となっており、いずれも政策的に募集を停止している住戸である。

【参考】構造、耐用年限について

■簡易耐火構造とは（※1）

建築基準において、壁、柱、床その他の建築物の部分の構造が、準耐火構造と同等の準耐火性能を有するための技術的基準に適合し、かつ、延焼の恐れのある開口部（窓やドア）に防火戸など、火災を遮る設備を有する建築物をいう。

具体的には、外壁を耐火構造とする方法（外壁耐火型）と、主要構造部を不燃材料とする方法（不燃構造型）がある。この場合の準耐火性能は、通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後各構造に応じて定められる一定の時間（おおむね 45 分間）、構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものであることとされている。

公営住宅等ではブロック（コンクリートブロックとセラミックブロック）造及び PC（プレキャストコンクリート）造の建物をいう。

■耐火構造とは（※2）

建築基準において、壁、柱、床その他の建築物の部分の構造が、耐火性能に適合する建築物をいう。この場合の耐火性能は、通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後各構造部分の種類や建物の階数に応じて定められる一定時間（おおむね 1～3 時間）の間、構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものであることとされている。

公営住宅等では鉄筋コンクリート造の建物をいう。

■構造別の耐用年限（※3）

- ・耐火構造 : 70 年
- ・簡二（簡易耐火構造 2 階建） : 45 年
- ・簡平（簡易耐火構造平屋建） : 30 年

表 公営住宅一覧

団地名	棟数	管理戸数	種類	建設年	構造	階数	住戸型式	浴室	トイレ (水洗)	給湯	空家戸数 (空家率)
1 富沢団地	3	12	公営	S45	簡平		2DK,3DK	○	×	×	10 (83.3%)
2 中町団地	2	8	公営	S59	簡平		3LDK	○	○	×	5 (62.5%)
3 梅川団地	29	120	公営	S47,S48,S49,S51,S52	簡平 簡二		2DK,3DK	○	×	×	60 (50.0%)
4 琴平団地	6	24	公営	S41,S44	簡平		2DK,3DK	×	×	×	20 (83.3%)
5 円山団地	2	8	公営	S59	簡平		3LDK	○	○	×	0 (0.0%)
6 沢町団地	5	20	公営	S54	簡平		3DK	○	○	×	3 (15.0%)
7 美園団地	2	72	公営	H9,H12	中耐 高耐	5,6	1LDK,2DK,2LDK, 3DK,3LDK	○	○	○	5 (6.9%)
8 黒川中央団地	1	8	公営	S62	簡二		3LDK	○	○	×	1 (12.5%)
9 白樺団地	10	46	公営	S49,S50	簡平 簡二		2DK,3DK	○	○	×	23 (50.0%)
10 余市川団地	7	28	公営	S55	簡平		3DK,3LDK	○	○	×	6 (21.4%)
11 山田団地	12	48	公営	S53,S54,S61	簡平		3DK,3LDK	○	○	×	21 (43.8%)
12 黒川団地	1	39	公営	H4	中耐	5	2DK,2LDK, 3DK,3LDK	○	○	○	2 (5.1%)
13 共栄団地	18	72	公営	S56,S57,S58	簡平		3LDK	○	○	×	9 (12.5%)
14 大浜中団地	1	8	公営	S62	簡二		3LDK	○	×	×	3 (37.5%)
15 栄団地	2	8	公営	S62	簡平		3LDK	○	×	×	3 (37.5%)
合計	101	521									171 (32.8%)

(令和6年5月末日現在)

表 改良住宅一覧

団地名	棟数	管理戸数	種類	建設年	構造	階数	住戸型式	浴室	トイレ (水洗)	給湯	空家戸数 (空家率)
16 改良住宅	2	48	改良	S45,S46	中耐	4	2DK,3DK	×	○	×	20 (41.7%)
合計	2	48									20 (41.7%)

(令和6年5月末日現在)

図 余市町 既設公営住宅等団地位置図

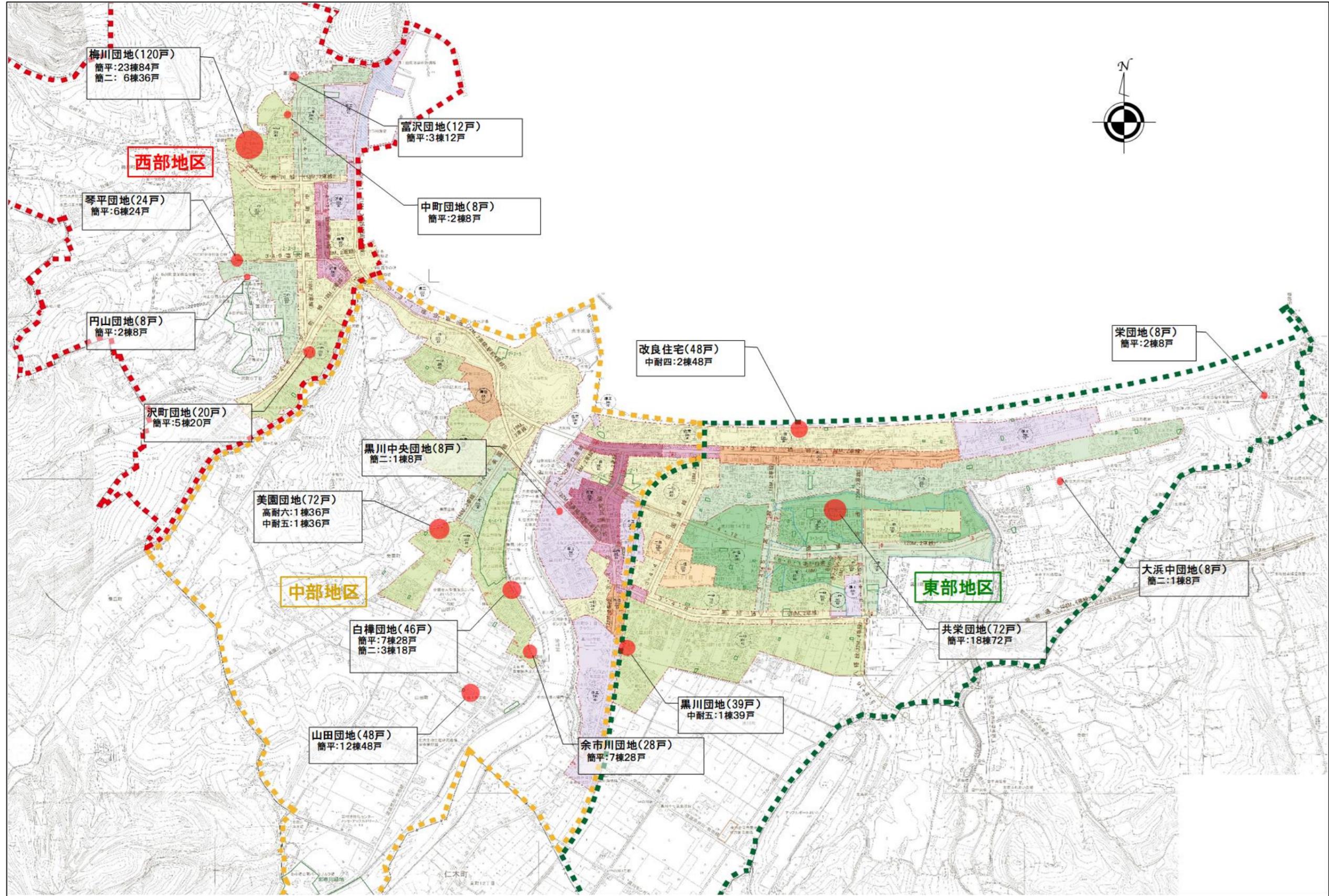


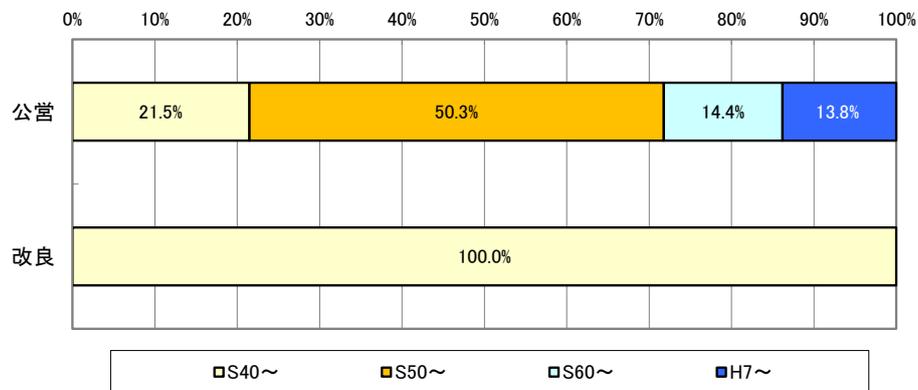
図 公営住宅ストックの状況（令和6年5月末日現在）

【構造別】



	構造	簡平	簡二	耐火	計
		棟数(棟)	87棟	11棟	3棟
公営	戸数(戸)	340戸	70戸	111戸	521戸
		65.3%	13.4%	21.3%	100.0%
改良	棟数(棟)	0棟	0棟	2棟	2棟
	戸数(戸)	0戸	0戸	48戸	48戸
		0.0%	0.0%	100.0%	100.0%

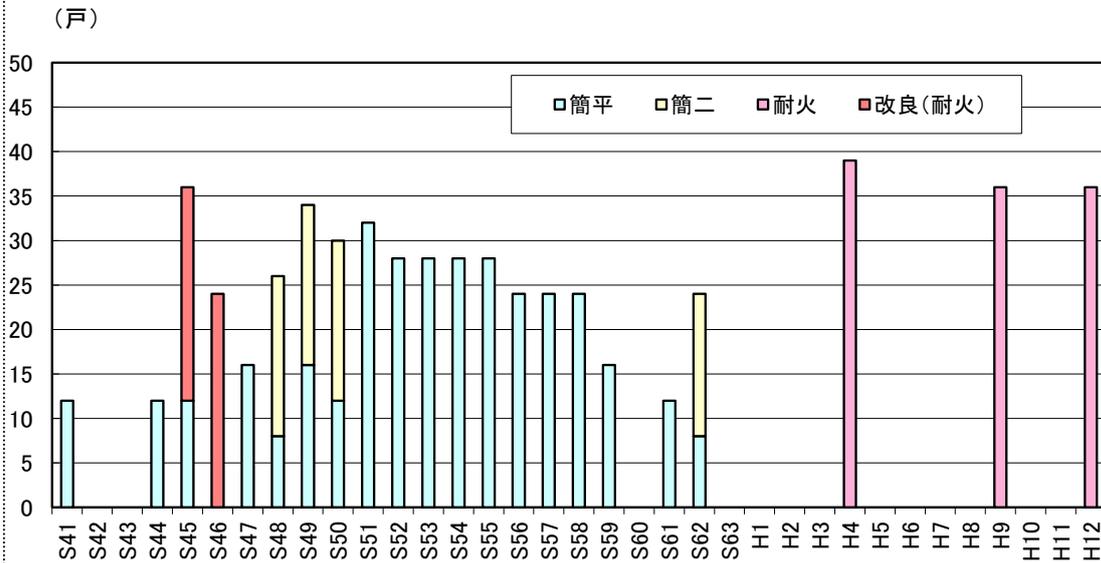
【建設年代別】



	年代	S40~	S50~	S60~	H7~	計
		棟数(棟)	25棟	66棟	8棟	2棟
公営	戸数(戸)	112戸	262戸	75戸	72戸	521戸
		21.5%	50.3%	14.4%	13.8%	100.0%
改良	棟数(棟)	2棟	0棟	0棟	0棟	2棟
	戸数(戸)	48戸	0戸	0戸	0戸	48戸
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

(つづき)

【建設年度の分布 公営・改良】



(戸)

年代	S40～	S50～	S60～	H7～	計
簡平	76	244	20	0	340
簡二	36	18	16	0	70
耐火	0	0	39	72	111
改良(耐火)	48	0	0	0	48
計	160	262	75	72	569

【耐用年限経過】

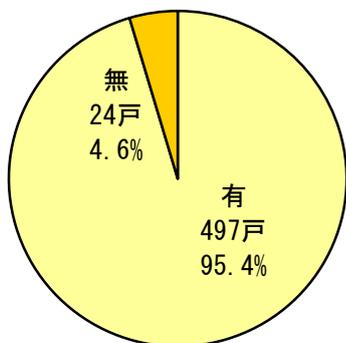


	耐用年限	1/2未済	1/2超	耐用年限超	計
公営	棟数(棟)	3棟	2棟	96棟	101棟
	戸数(戸)	111戸	16戸	394戸	521戸
改良	棟数(棟)	0棟	2棟	0棟	2棟
	戸数(戸)	0戸	48戸	0戸	48戸

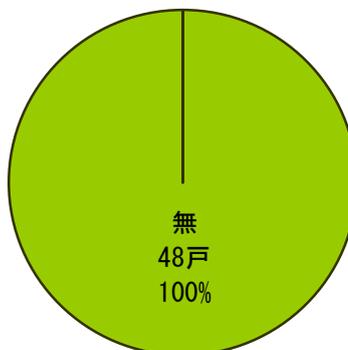
(※)構造別の耐用年限は次の通りである。

- ・耐火構造 : 70年
- ・簡二(簡易耐火構造2階建) : 45年
- ・簡平(簡易耐火構造平屋建) : 30年

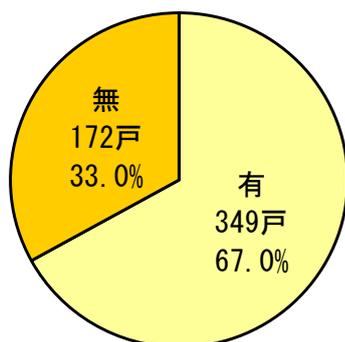
【浴室有無・公営】



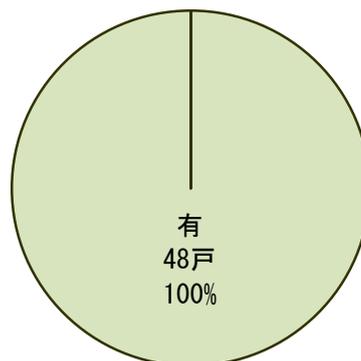
【浴室有無・改良】



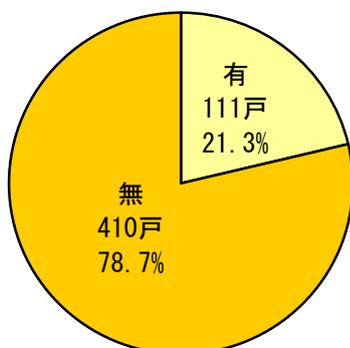
【水洗トイレ有無・公営】



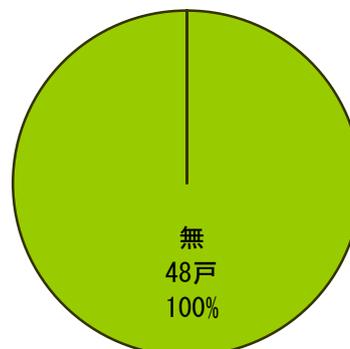
【水洗トイレ有無・改良】



【給湯有無・公営】

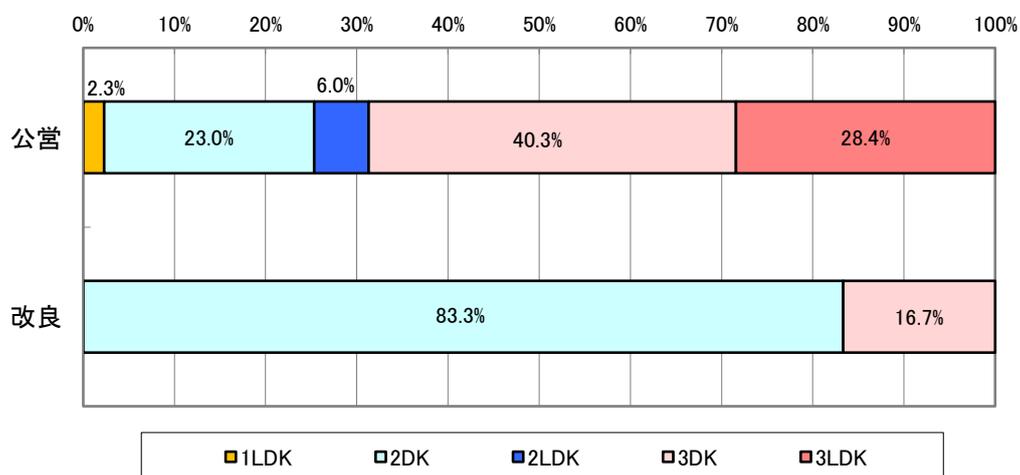


【給湯有無・改良】



(つづき)

【住戸型式別】



	住戸型式	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	計
公営	戸数(戸)	12戸	120戸	31戸	210戸	148戸	521戸
		2.3%	23.0%	6.0%	40.3%	28.4%	100.0%
改良	戸数(戸)	0戸	40戸	0戸	8戸	0戸	48戸
		0.0%	83.3%	0.0%	16.7%	0.0%	100.0%

2-2 公営住宅等入居者の状況

令和6年5月末日現在、本町における公営住宅等の入居者は、公営住宅が350世帯、581人、改良住宅が28世帯、32人の合計378世帯、613人となっている。

(1) 公営住宅入居者の状況

令和6年5月末日現在の公営住宅入居世帯数は350世帯となっている。

入居者の状況をみると、世帯人員別の世帯数については単身世帯が192世帯(54.9%)と最も多く、2人世帯の108世帯(30.9%)と合わせると全体の85.8%を占め、3人以上の世帯の割合は少ない状況となっている。

また、全入居者の年齢構成をみると、65歳以上の高齢者の割合は52.0%と、本町の令和2年国勢調査における高齢者比率(40.5%)よりも高く、加えて世帯主の年齢が65歳以上の世帯は237世帯(67.7%)に及びなど、高齢化が顕著な状況である。団地別には、富沢団地、梅川団地、琴平団地、沢町団地、美園団地、白樺団地、山田団地、共栄団地において、高齢化率が50%を超え、居住者の2人に1人以上が高齢者となっている。

このほか、収入の状況では、収入超過世帯^{※1}が29世帯(うち、高額所得世帯^{※2}が3世帯)みられる。また、福祉対象入居者としては、障がい者が66人となっている。

※1：1か月あたりの収入が、一般の者については158,000円、高齢者、障害者等の特に居住の安定を図る必要がある者については214,000円を超える世帯をいう。

※2：1か月あたりの収入が、313,000円を超える世帯をいう。

(2) 改良住宅入居者の状況

令和6年5月末日現在の改良住宅入居世帯数は28世帯となっている。

入居者の状況をみると、単身世帯が24世帯(85.7%)と最も多く、次いで、2人世帯が4世帯(14.3%)であり、3人以上の世帯は入居していない。入居者の年齢構成をみると、65歳以上の高齢者の割合は84.4%と高齢化の進展が顕著である。

表 公営住宅の入居者データ

団地名	入居者の年齢構成(人)				高齢者世帯数 (世帯主年齢 65歳以上)		世帯人員別世帯数					収入状況		
	15歳未満	15～64歳	65歳以上	小計	単身	2人	3人	4人	5人以上	小計	収入超過 世帯数	内高額所 得世帯数	障がい者数	
	(%)	(%)	(%)	(%)										(%)
1 富沢団地	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)	2 (100.0%)	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
2 中町団地	2 (28.6%)	3 (42.9%)	2 (28.6%)	7 (100.0%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (14.3%)	
3 梅川団地	6 (6.6%)	35 (38.5%)	50 (54.9%)	91 (100.0%)	39 (65.0%)	15 (25.0%)	4 (6.7%)	0 (0.0%)	2 (3.3%)	60 (100.0%)	6 (10.0%)	0 (0.0%)	11 (12.1%)	
4 琴平団地	0 (0.0%)	2 (33.3%)	4 (66.7%)	6 (100.0%)	3 (75.0%)	0 (0.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (16.7%)	
5 円山団地	1 (6.3%)	11 (68.8%)	4 (25.0%)	16 (100.0%)	3 (37.5%)	3 (37.5%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	4 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
6 沢町団地	0 (0.0%)	6 (26.1%)	17 (73.9%)	23 (100.0%)	13 (76.5%)	3 (17.6%)	0 (0.0%)	1 (5.9%)	0 (0.0%)	17 (100.0%)	1 (5.9%)	0 (0.0%)	2 (8.7%)	
7 美園団地	17 (14.9%)	35 (30.7%)	62 (54.4%)	114 (100.0%)	39 (58.2%)	17 (25.4%)	6 (9.0%)	3 (4.5%)	2 (3.0%)	67 (100.0%)	3 (4.5%)	0 (0.0%)	11 (9.6%)	
8 黒川中央団地	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	11 (100.0%)	3 (42.9%)	2 (28.6%)	2 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	
9 白樺団地	1 (3.1%)	8 (25.0%)	23 (71.9%)	32 (100.0%)	16 (69.6%)	6 (26.1%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	
10 余市川団地	6 (13.3%)	22 (48.9%)	17 (37.8%)	45 (100.0%)	9 (40.9%)	8 (36.4%)	2 (9.1%)	2 (4.5%)	1 (4.5%)	22 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (6.7%)	
11 山田団地	1 (2.6%)	12 (31.6%)	25 (65.8%)	38 (100.0%)	18 (66.7%)	7 (25.9%)	2 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	27 (100.0%)	5 (18.5%)	1 (3.7%)	4 (10.5%)	
12 黒川団地	4 (6.3%)	31 (49.2%)	28 (44.4%)	63 (100.0%)	16 (43.2%)	16 (43.2%)	5 (13.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	37 (100.0%)	2 (5.4%)	0 (0.0%)	9 (14.3%)	
13 共栄団地	6 (5.5%)	47 (42.7%)	57 (51.8%)	110 (100.0%)	28 (44.4%)	26 (41.3%)	6 (9.5%)	3 (4.8%)	0 (0.0%)	63 (100.0%)	6 (9.5%)	1 (1.6%)	15 (13.6%)	
14 大浜中団地	0 (0.0%)	9 (75.0%)	3 (25.0%)	12 (100.0%)	1 (20.0%)	2 (40.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)	5 (100.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)	4 (33.3%)	
15 栄団地	0 (0.0%)	8 (72.7%)	3 (27.3%)	11 (100.0%)	1 (20.0%)	2 (40.0%)	2 (40.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (100.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)	
合計	44 (7.6%)	235 (40.4%)	302 (52.0%)	581 (100.0%)	192 (54.9%)	108 (30.9%)	33 (9.4%)	12 (3.4%)	5 (1.4%)	350 (100.0%)	29 (8.3%)	3 (0.9%)	66 (11.4%)	

(令和6年5月末日現在)

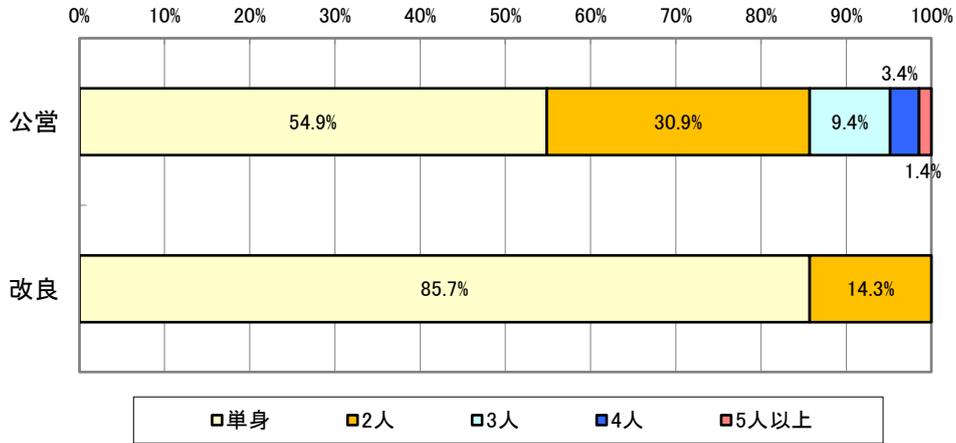
表 改良住宅の入居者データ

団地名	入居者の年齢構成(人)				高齢者世帯数 (世帯主年齢 65歳以上)	世帯人員別世帯数					収入状況			障がい者数
	15歳未満	15～64歳	65歳以上	小計		単身	2人	3人	4人	5人以上	小計	収入超過 世帯数	内高額所 得世帯数	
16 改良住宅	0 (0.0%)	5 (15.6%)	27 (84.4%)	32 (100.0%)	25 (89.3%)	24 (85.7%)	4 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (18.8%)
合計	0 (0.0%)	5 (15.6%)	27 (84.4%)	32 (100.0%)	25 (89.3%)	24 (85.7%)	4 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (18.8%)

(令和6年5月末日現在)

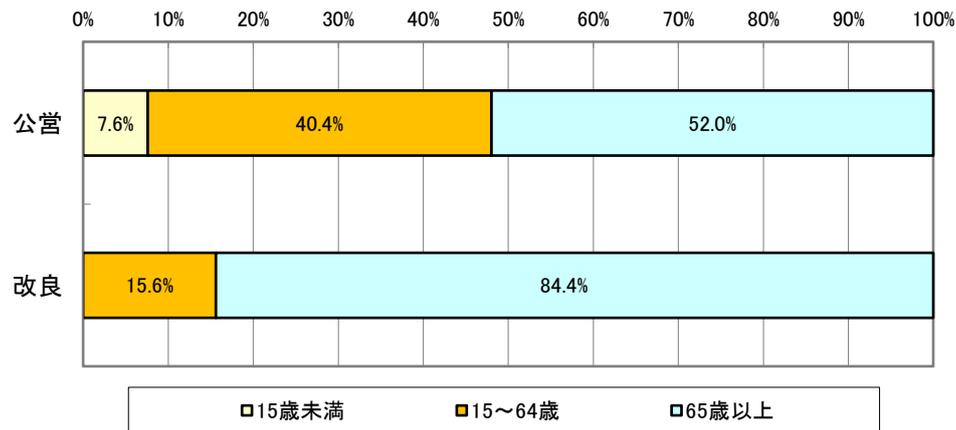
図 公営住宅入居者の状況（令和6年5月末日現在）

【世帯人員別世帯数】



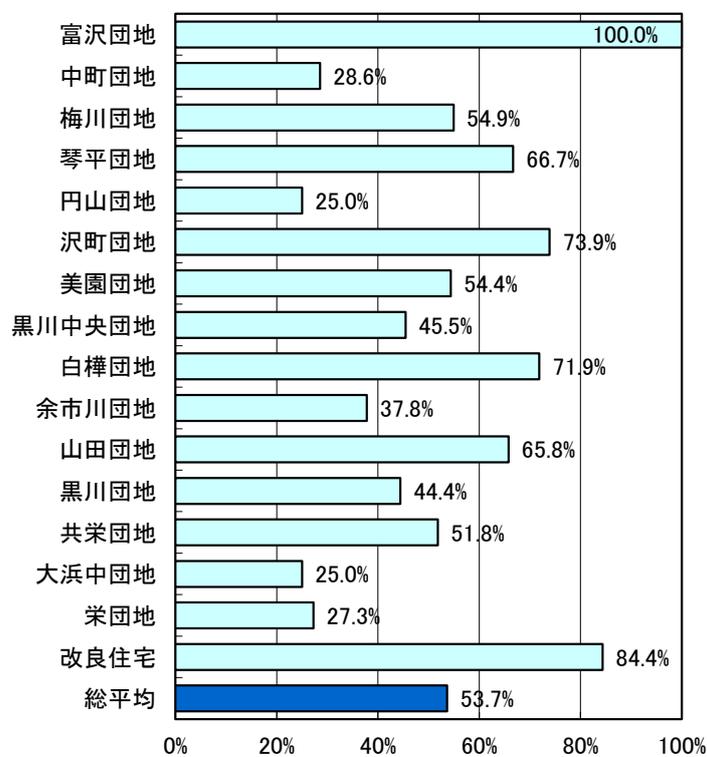
	世帯人員	単身	2人	3人	4人	5人以上	小計
公営	世帯数(世帯)	192世帯	108世帯	33世帯	12世帯	5世帯	350世帯
		54.9%	30.9%	9.4%	3.4%	1.4%	100.0%
改良	世帯数(世帯)	24世帯	4世帯	0世帯	0世帯	0世帯	28世帯
		85.7%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

【入居者年齢別】

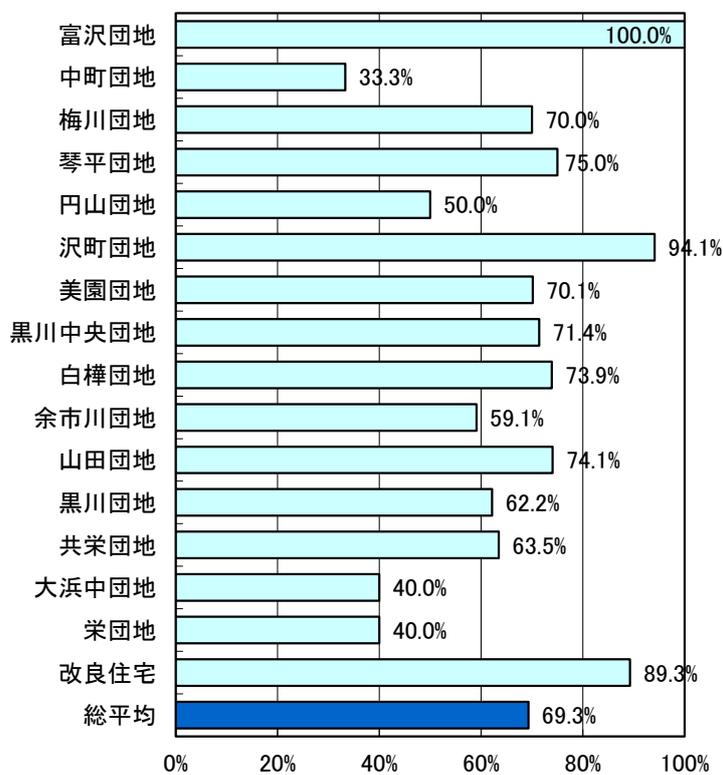


	入居者年齢	15歳未満	15~64歳	65歳以上	計
公営	入居者数(人)	44人	235人	302人	581人
		7.6%	40.4%	52.0%	100.0%
改良	入居者数(人)	0人	5人	27人	32人
		0.0%	15.6%	84.4%	100.0%

【団地別高齢入居者の割合】



【団地別高齢世帯主の割合】



3. 入居者アンケート

3-1 調査概要

(1) 調査目的

本調査は、特に老朽化が進んでいる団地の居住者を対象に、今後の居住意向や定住促進に向けた公営住宅等の取り組みについての意見を伺い、本計画策定の参考とするものである。

(2) 調査対象

特に老朽化が進んでいる富沢団地、梅川団地、琴平団地、白樺団地、栄団地、改良住宅の入居者を対象とする。

(3) 調査方法

郵送配布、郵送回収方式とする。

(4) 調査期間

令和6年6月12日(水)～28日(金)。

(5) 配布数・回収数

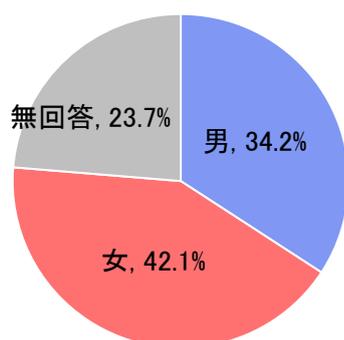
アンケート票の配布数は122票、回収数は76票、回収率は62.3%となっている。

3-2 調査結果

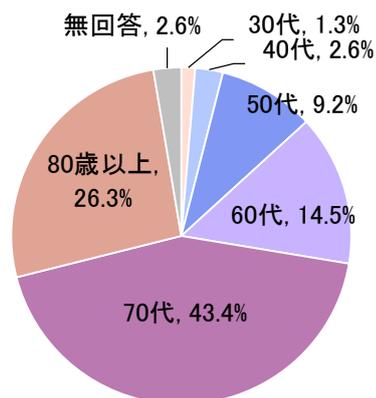
(1) 回答者の属性

回答者の属性としては、女性が男性を上回っており、また年齢別では70代の回答者が最も多く、次いで80歳以上、60代と続き、高齢の回答者の割合が大半を占めている。

【性別】

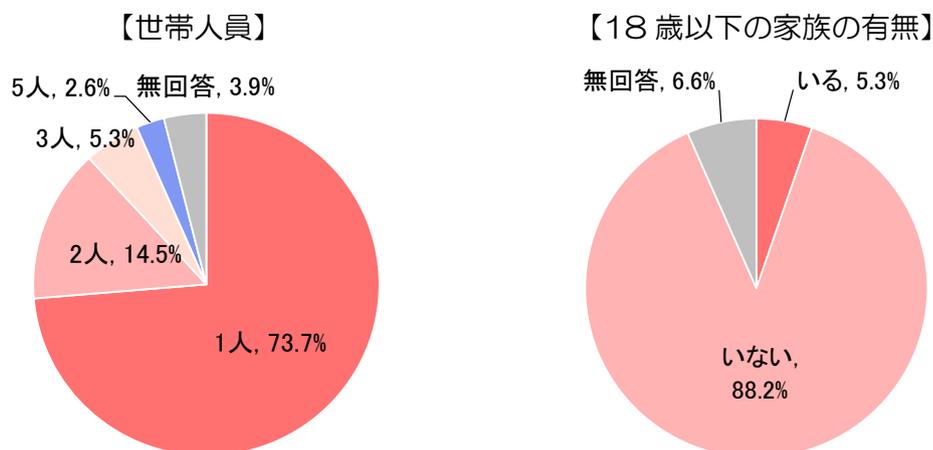


【年齢別】



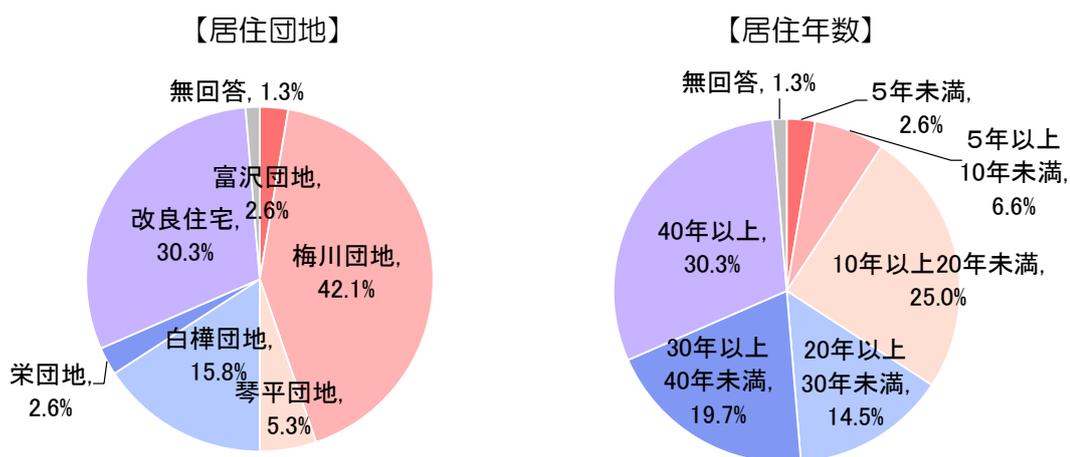
(2) 家族の状況

世帯人数では、1人世帯が73.3%と最も多く、次いで2人世帯が14.5%となっており、3人以上のファミリー世帯は極めて少ない。18歳以下の家族がいる世帯はわずか5.3%となっている。



(3) 住まいの状況

団地別では、団地規模が大きく配布数も多い梅川団地、改良住宅、白樺団地の順に多くなっている。居住年数では、40年以上が30.3%と最も多く、次いで10年以上20年未満が25.0%、30年以上40年未満が19.7%と続き、居住年数の長い世帯が多くなっている。

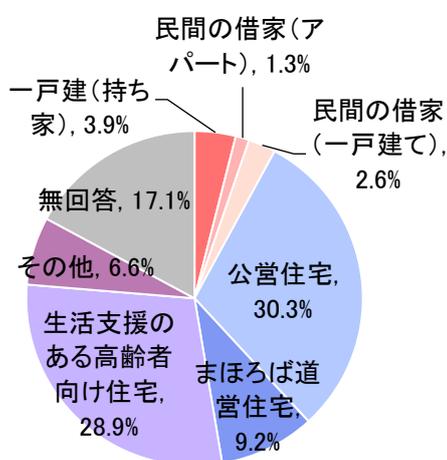


(4) 今後の住まいの意向

将来的に他の住宅に移り住むとした場合、住み替えたい住宅としては公営住宅が30.3%と最も多く、次いで生活支援のある高齢者向け住宅が28.9%、まほろば道営住宅が9.2%と続いている。このうち、公営住宅の具体的な団地名としては、梅川団地や美園団地が多く挙げられている。

住み替えたい市町村としては、余市町内が80.3%と大半を占め、余市町以外は2.6%と少なくなっている。町内では黒川町や大川町が多く挙げられているほか、町外では小樽市と伊達市が挙っている。

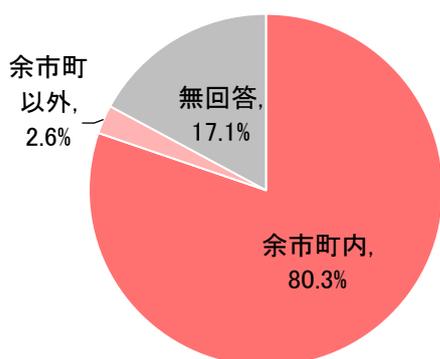
【住み替えたい住宅】



【公営住宅の具体的な団地名】

団地名	回答数	割合
梅川団地	5	45.5%
美園団地	3	27.3%
黒川団地	1	9.1%
白樺団地	1	9.1%
黒川中央団地	1	9.1%
計	11	100.0%

【住み替えたい市町村】

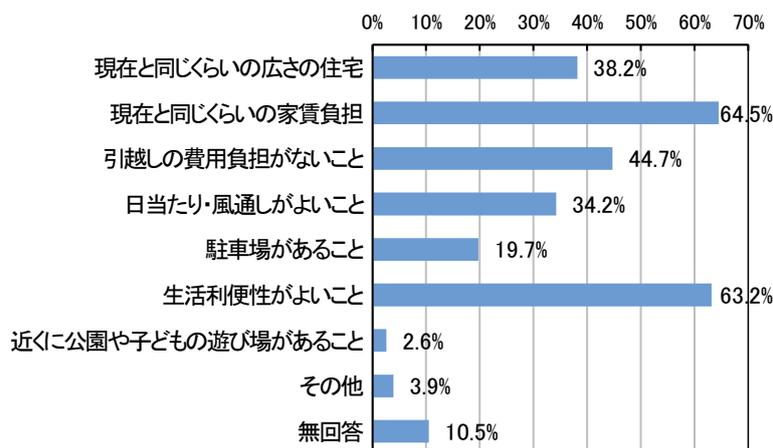


【町内の具体的な地区名】

地区名	回答数	割合
梅川町	5	11.9%
黒川町	15	35.7%
大川町	16	38.1%
入舟町	1	2.4%
美園町	2	4.8%
富沢町	2	4.8%
山田町	1	2.4%
計	42	100.0%

また、仮に民間の借家に移り住むとした場合の重要視する条件としては、「現在と同じくらいの家賃負担」が64.5%と最も多く、次いで「生活利便性がよいこと」が63.2%、「引越しの費用負担がないこと」が44.7%と上位を占め、経済的な負担や生活利便性を重要視する傾向がうかがえる。

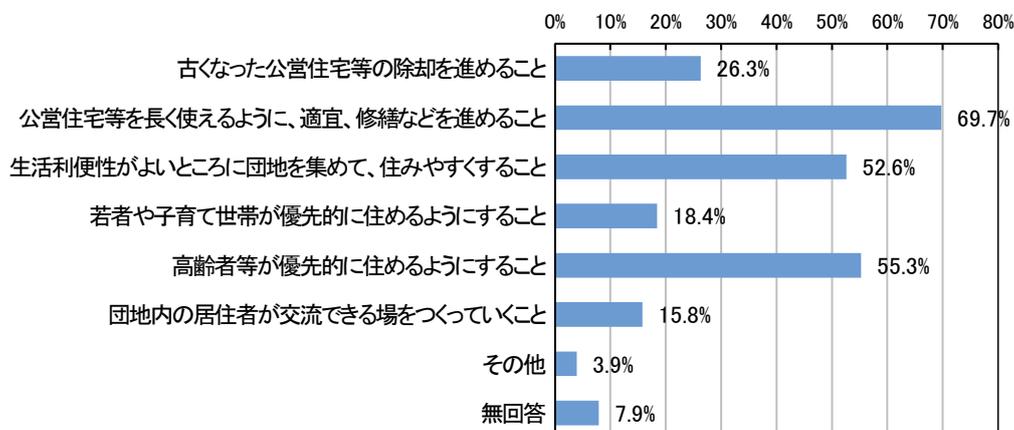
【仮に民間の借家に移り住むとした場合の重要視する条件】



(5) 定住促進に向けた公営住宅等の取り組み

今後の定住促進に向けた公営住宅等の取り組みとしては、「公営住宅等を長く使えるように、適宜、修繕などを進めること」が69.7%と最も多く、次いで「高齢者等が優先的に住めるようにすること」が55.3%、「生活利便性がよいところに団地を集めて、住みやすくすること」が52.6%と上位を占め、既存ストックの適正管理による有効活用や高齢者対策、利便性の高いところへの団地の集約化といった取り組みに期待していることがうかがえる。

【定住促進に向けた公営住宅等の取り組み】



4. 長寿命化に関する基本方針の設定

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

適切な公営住宅等のストックマネジメントに向けて、公営住宅等のストック状況を的確に把握し、予防保全的な観点から、定期点検や修繕等の維持管理を推進することが重要である。

そのため、管理する公営住宅等の整備・管理・修繕履歴等のデータを住棟単位で整理し蓄積していくことで、日常的な維持管理に役立てる。

さらに、管理データを活用しながら、公営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

(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^{※1}の縮減に関する方針

対症療法型の維持管理^{※2}から、予防保全的な維持管理^{※3}及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等ストックの長寿命化を図る。

また、仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって、ライフサイクルコストの縮減を図る。

さらには、修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

※1：ライフサイクルコスト

建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物の全生涯に要する費用の総額。

※2：対症療法型の維持管理

建物の劣化や不具合が発生してから対応する管理手法で、一般に更新時期が集中して大規模になりやすく、コストも大きくなる。

※3：予防保全的な維持管理

建物の劣化や不具合が軽微な段階で対応する管理手法で、建物の劣化や不具合が進行する前に対策を講じて計画的に補修を行うことにより、更新時期の平準化とコストの縮減につながる。

5. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1 計画の対象と団地別・住棟別状況の把握

(1) 計画の対象

長寿命化計画の対象としては、本町が管理している公営住宅（15 団地、101 棟、521 戸）と改良住宅（1 団地、2 棟、48 戸）、およびこれらの団地に付属する施設とする。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別の基礎的データは下表に示すとおりである。

表 対象住宅の団地別・住棟別基礎的データ（令和6年5月末日現在）

団地名	地区名	住棟番号	敷地面積 (㎡)	戸数 (戸)	構造	建設年度	住戸型式(戸数)					浴室 有無	水洗 有無	給湯 有無	EV 有無	空家 戸数	空家率 %	応募倍率 (10年間) 倍	改善履歴
							2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK								
富沢団地 (合計3棟)	西部	1号	2,580	4	簡平	S45	3	1				○	×	×	-	3	83.3%	募集停止	
		2号		4	簡平	S45	3	1				○	×	×	-	4			
		3号		4	簡平	S45	3	1				○	×	×	-	3			
中町団地 (合計2棟)	西部	1号	1,804	4	簡平	S59				4	○	○	×	-	3	62.5%	0.10倍		
		2号		4	簡平	S59				4	○	○	×	-	2				
梅川団地 (合計29棟)	西部	1号	20,349	4	簡平	S47	3	1				○	×	×	-	2	50.0%	0.01倍 (一部募集停止)	
		2号		4	簡平	S47	3	1				○	×	×	-	1			
		3号		4	簡平	S47	3	1				○	×	×	-	1			
		4号		4	簡平	S47	3	1				○	×	×	-	1			
		5号		6	簡二	S48	4	2				○	×	×	-	5			
		6号		6	簡二	S48	4	2				○	×	×	-	2			
		7号		6	簡二	S48	5	1				○	×	×	-	3			
		8号		4	簡平	S48	3	1				○	×	×	-	1			
		9号		4	簡平	S48	3	1				○	×	×	-	1			
		10号		6	簡二	S49	3	3				○	×	×	-	5			
		11号		6	簡二	S49	3	3				○	×	×	-	5			
		12号		6	簡二	S49	3	3				○	×	×	-	1			
		13号		3	簡平	S51		3				○	×	×	-	1			
		14号		3	簡平	S51		3				○	×	×	-	1			
		15号		3	簡平	S51		3				○	×	×	-	3			
		16号		3	簡平	S51		3				○	×	×	-	2			
		17号		4	簡平	S51		4				○	×	×	-	3			
		18号		4	簡平	S51		4				○	×	×	-	1			
		19号		4	簡平	S51		4				○	×	×	-	1			
		20号		4	簡平	S51		4				○	×	×	-	3			
		21号		4	簡平	S51		4				○	×	×	-	3			
		22号		3	簡平	S52		3				○	×	×	-	2			
		23号		3	簡平	S52		3				○	×	×	-	2			
		24号		3	簡平	S52		3				○	×	×	-	2			
		25号		3	簡平	S52		3				○	×	×	-	1			
		26号		4	簡平	S52		4				○	×	×	-	2			
		27号		4	簡平	S52		4				○	×	×	-	2			
		28号		4	簡平	S52		4				○	×	×	-	1			
		29号		4	簡平	S52		4				○	×	×	-	2			
琴平団地 (合計6棟)	西部	1号	5,567	4	簡平	S44	3	1				×	×	×	-	3	83.3%	募集停止	
		2号		4	簡平	S44	3	1				×	×	×	-	3			
		3号		4	簡平	S44	3	1				×	×	×	-	4			
		4号		4	簡平	S41	4					×	×	×	-	3			
		5号		4	簡平	S41	4					×	×	×	-	4			
		6号		4	簡平	S41	4					×	×	×	-	3			
円山団地 (合計2棟)	西部	1号	1,393	4	簡平	S59				4	○	○	×	-		0.0%	0.66倍		
		2号		4	簡平	S59				4	○	○	×	-					
沢町団地 (合計5棟)	西部	3号	5,126	4	簡平	S54		4				○	○	×	-	1	15.0%	0.10倍	
		4号		4	簡平	S54		4				○	○	×	-	2			
		5号		4	簡平	S54		4				○	○	×	-				
		6号		4	簡平	S54		4				○	○	×	-				
		7号		4	簡平	S54		4				○	○	×	-				

表 対象住宅の団地別・住棟別基礎的データ（続き）

団地名	地区名	住棟 番号	敷地 面積 (㎡)	戸数 (戸)	構造	建設 年度	住戸型式(戸数)					浴室 有無	水洗 有無	給湯 有無	EV 有無	空家 戸数	空家率 %	応募倍率 (10年間) 倍	改善履歴	
							2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK									
美園団地 (合計2棟)	中部	A棟	9,042	36	高耐6	H9	11	7	5	8	5	○	○	○	○	2	6.9%	1.39倍	H27~R2屋上	
		B棟		36	中耐5	H12	9	6	7	11	3	○	○	○	○	3				
黒川中央団地 (合計1棟)	中部	1号	1,226	8	簡二	S62					8	○	○	×	-	1	12.5%	0.60倍		
白樺団地 (合計10棟)	中部	1号	5,710	4	簡平	S49	2	2				○	○	×	-	2	50.0%	0.04倍 (一部募 集停止)		
		2号		4	簡平	S49	2	2					○	○	×	-			1	
		3号		4	簡平	S49	2	2					○	○	×	-			1	
		4号		4	簡平	S49	2	2					○	○	×	-			1	
		5号		4	簡平	S50	1	3					○	○	×	-			3	
		6号		4	簡平	S50	1	3					○	○	×	-			1	
		7号		4	簡平	S50	1	3					○	○	×	-			2	
		8号		4	簡二	S50	1	5					○	○	×	-			4	
		9号		6	簡二	S50	1	5					○	○	×	-			4	
		10号		6	簡二	S50	2	4					○	○	×	-			5	
余市川団地 (合計7棟)	中部	1号	8,407	4	簡平	S55		4				○	○	×	-		21.4%	0.05倍		
		2号		4	簡平	S55		4					○	○	×	-			2	
		3号		4	簡平	S55		4					○	○	×	-			1	
		4号		4	簡平	S55		4					○	○	×	-			1	
		5号		4	簡平	S55					4	○	○	×	-	1				
		6号		4	簡平	S55					4	○	○	×	-	1				
		7号		4	簡平	S55					4	○	○	×	-					
山田団地 (合計12棟)	中部	1号	11,753	4	簡平	S53		4				○	○	×	-	3	43.8%	0.03倍	H29浄化槽・屋根	
		2号		4	簡平	S53		4					○	○	×	-			1	H30浄化槽・屋根
		3号		4	簡平	S53		4					○	○	×	-			3	R1浄化槽・屋根
		4号		4	簡平	S53		4					○	○	×	-			2	H29浄化槽・H28屋根
		5号		4	簡平	S53		4					○	○	×	-			1	H30浄化槽・屋根
		6号		4	簡平	S53		4					○	○	×	-			3	H29浄化槽・H27屋根
		7号		4	簡平	S53		4					○	○	×	-			1	H30浄化槽・屋根
		8号		4	簡平	S54		4					○	○	×	-			2	R1浄化槽・屋根
		9号		4	簡平	S54		4					○	○	×	-			1	R1浄化槽・屋根
		10号		4	簡平	S61					4	○	○	×	-				R2浄化槽・R5屋根	
		11号		4	簡平	S61					4	○	○	×	-	2			R2浄化槽・R5屋根	
		12号		4	簡平	S61					4	○	○	×	-	2			R2浄化槽・R5屋根	
黒川団地 (合計1棟)	東部	1号	4,503	39	中耐5	H4	15	8		12	4	○	○	○	○	2	5.1%	0.81倍	R5屋上	
共栄団地 (合計18棟)	東部	1号	13,816	4	簡平	S56					4	○	○	×	-	1	12.5%	0.21倍	R5屋根・外壁	
		2号		4	簡平	S56						4	○	○	×	-				R5屋根・外壁
		3号		4	簡平	S56						4	○	○	×	-				R6屋根・外壁
		4号		4	簡平	S56						4	○	○	×	-				R6屋根・外壁
		5号		4	簡平	S56						4	○	○	×	-			1	R4屋根・外壁
		6号		4	簡平	S56						4	○	○	×	-				R4屋根・外壁
		7号		4	簡平	S57						4	○	○	×	-				
		8号		4	簡平	S57						4	○	○	×	-			1	
		9号		4	簡平	S57						4	○	○	×	-			1	
		10号		4	簡平	S57						4	○	○	×	-			1	
		11号		4	簡平	S57						4	○	○	×	-			1	
		12号		4	簡平	S57						4	○	○	×	-				
		13号		4	簡平	S58						4	○	○	×	-			2	
		14号		4	簡平	S58						4	○	○	×	-				
		15号		4	簡平	S58						4	○	○	×	-			1	
		16号		4	簡平	S58						4	○	○	×	-				
		17号		4	簡平	S58						4	○	○	×	-				
		18号		4	簡平	S58						4	○	○	×	-				
大浜中団地 (合計1棟)	東部	1号	1,917	8	簡二	S62					8	○	×	×	-	3	37.5%	0.06倍		
栄団地 (合計2棟)	東部	1号	2,918	4	簡平	S62					4	○	×	×	-	1	37.5%	募集停止		
		2号		4	簡平	S62						4	○	×	×	-			2	
改良住宅	東部	1号	2,264	24	中耐4	S45	24					×	○	×	×	10	41.7%	募集停止		
		2号		24	中耐4	S46	16	8					×	○	×	×			10	
合計		103棟	98,375	569			160	218	12	31	148	497	397	111	191					

(令和6年5月末日現在)

5-2 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) 事業手法の選定フロー

公営住宅等ストックの事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)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にしたがい、①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計と、②1次判定、③2次判定、④3次判定によって実施することとする。

《①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計》

目標年次(令和16年度)における、公営住宅等の入居資格世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯数(以下、「著しい困窮年収水準未達の世帯数」という)を推計する。

この推計結果を踏まえ、「余市町住生活基本計画」から導かれる、目標年次における公営住宅等の目標管理戸数の検証を行う。

《②1次判定》

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

具体的には、②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針、②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の2つの視点から事業手法を仮設定する。あわせて、改善の必要性の判断のために、改善工事の実施状況を把握する。

《③2次判定》

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には、③-1 ライフサイクルコスト(LCC)の比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定、③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定の2つの視点から事業手法を仮設定する。

《④3次判定》

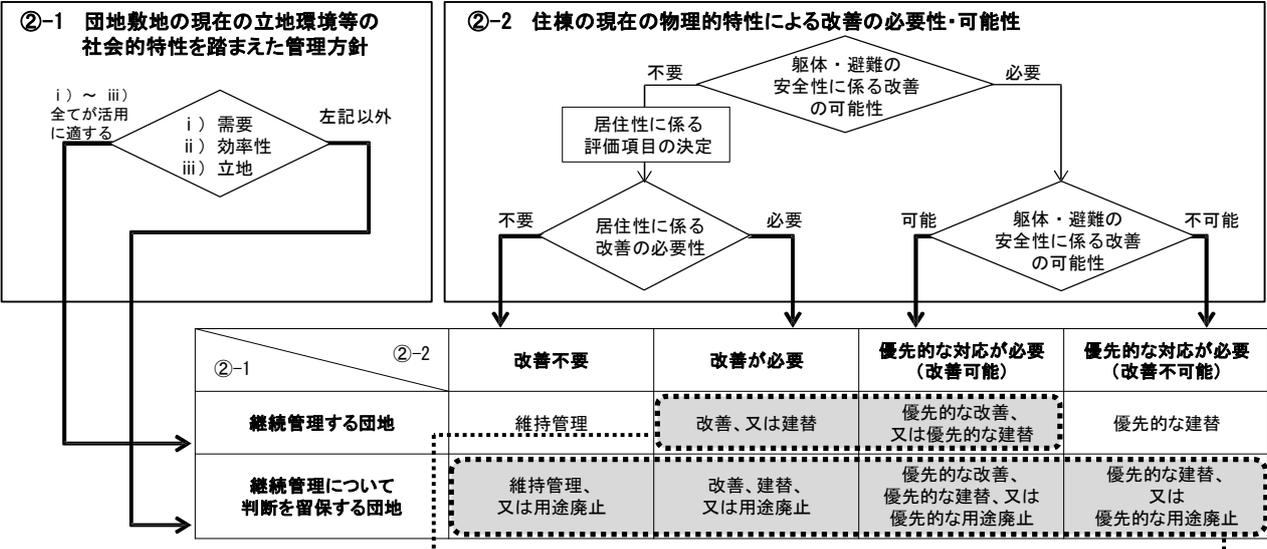
④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定と、④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討から、④-3 長期的な管理の見通しを作成し、④-4 計画期間における事業手法の決定を行う。

事業手法の選定フローは次ページに示すとおりである。

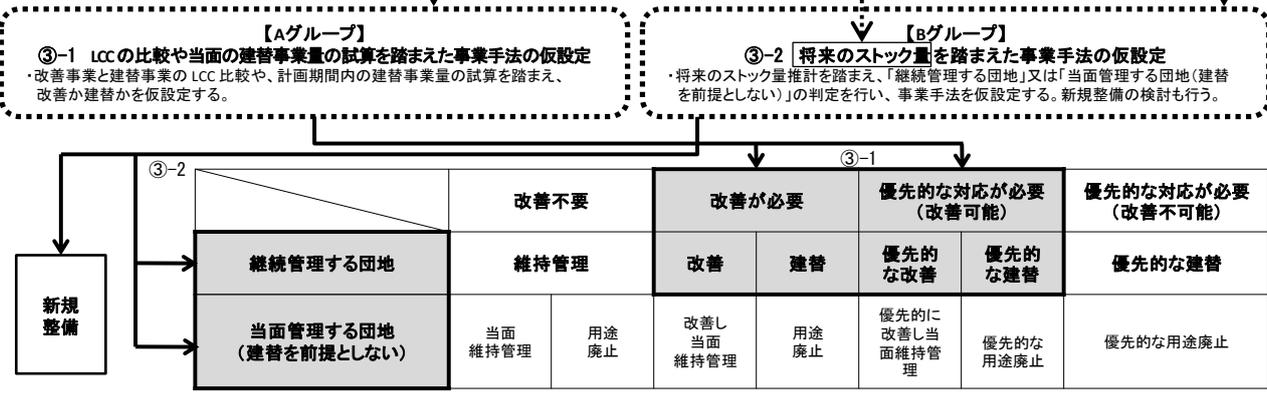
☒ 事業手法の選定フロー

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

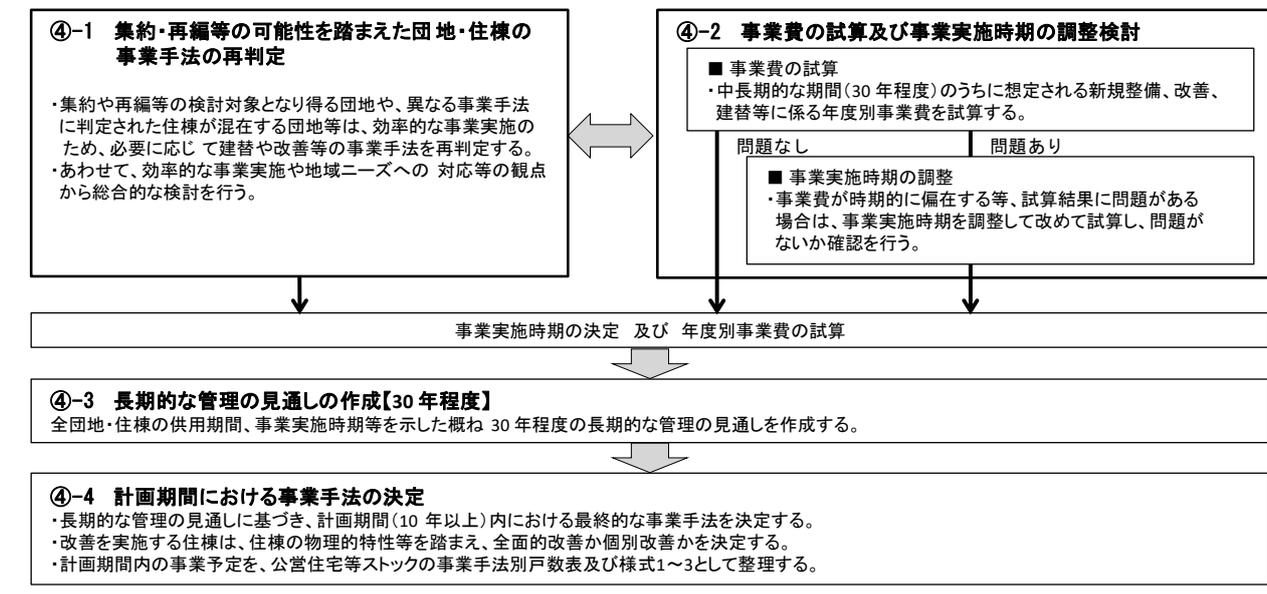
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



(2) 選定フローに基づく検討結果

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

ここでは、国の「ストック推計プログラム」を活用し、将来における世帯数等の推計を基に、公営住宅等の入居資格世帯数を推計し、そのうち著しい困窮年収水準未満の世帯数を推計する。

この推計結果を踏まえ、「余市町住生活基本計画」で推計した、目標年次（令和 16 年度）における公営住宅等の目標管理戸数の検証を行う。

i) 将来世帯数の推計

「余市町住生活基本計画」においては、「余市町人口ビジョン」の目標人口をベースに、ストック推計プログラムを活用して余市町の将来世帯数（一般世帯数）の推計を行っている。

具体的には、目標年次である令和 16 年度の世帯数を 7,176 世帯と推計している。

また、同じく目標年次である令和 16 年度の公営借家世帯数を 411 世帯と推計している。

ii) 公営住宅等の入居資格世帯数と著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計

ストック推計プログラムによる令和 12 年度および令和 17 年度の公営住宅等の入居資格世帯数と、そのうち著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計結果を以下の表に示す。

推計結果では、令和 12 年度の公営住宅等の入居資格世帯数は 1,136 世帯、そのうち著しい困窮年収水準未満の世帯数は 325 世帯、令和 17 年度にはそれぞれ 1,054 世帯、305 世帯と推計されている。

目標年次である令和 16 年度については、令和 12 年度から令和 17 年度にかけて世帯数が直線的に推移すると想定し、公営住宅等の入居資格世帯は 1,070 世帯、著しい困窮年収水準未満の世帯数は 309 世帯と推計される。

表 目標年次の「公営住宅等の施策対象世帯数」と「著しい困窮年収未満の世帯数」

	令和 2 年度	令和 7 年度	令和12 年度	令和17 年度	令和22 年度	令和27 年度
公営住宅の入居資格世帯数	1,242	1,200	1,136	1,054	965	892
著しい困窮年収水準未満の世帯数	347	340	325	305	282	263

	令和12 年度	令和13 年度	令和14 年度	令和15 年度	令和16 年度	令和17 年度
公営住宅の入居資格世帯数	1,136	1,120	1,103	1,087	1,070	1,054
著しい困窮年収水準未満の世帯数	325	321	317	313	309	305

【参考】公営住宅の入居資格世帯とそのうち著しい困窮年収水準未達世帯の推計について

ストック推計プログラムを用いた推計では、「公営住宅の入居資格世帯」及び「著しい困窮年収水準未達の世帯」を以下のように定義し、それぞれの世帯数を推計している。

■公営住宅等の入居資格世帯：

- ①本来階層：収入分位が 25%以下の世帯で、同居親族のいる世帯、及び単身世帯のうち 60 歳以上の世帯
- ②裁量階層：収入分位が 25%以上 40%以下の世帯のうち、60 歳以上の高齢単身世帯、60 歳以上の高齢夫婦世帯、6 歳未満の子どものいる子育て世帯、障がい者のいる世帯

階層	収入分位		政令月収
本来階層	I	0～10 %	0 円～104,000 円
	II	10～15 %	104,001 円～123,000 円
	III	15～20 %	123,001 円～139,000 円
	IV	20～25 %	139,001 円～158,000 円
裁量階層	V	25～32.5 %	158,001 円～186,000 円
	VI	32.5～40 %	186,001 円～214,000 円

■著しい困窮年収水準未達の世帯：

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

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

【①単身者：25 m²、 ②2人以上の世帯：10 m²×世帯人数+10 m²】

iii) 計画期間の目標年次における公営住宅等の管理戸数について

本町においては、令和 6 年 5 月末日現在、569 戸の公営住宅等を管理しており、378 世帯が入居している。

「余市町住生活基本計画」では、目標年次（令和 16 年度）の公営借家の居住世帯は 411 世帯と推計しており、これに空き家率（5%）を考慮して、公営借家の目標管理戸数を 432 戸と想定している。（このうち、町内には 27 戸の道営住宅が整備される予定であることから、町が管理する公営住宅等の目標管理戸数は 405 戸となる。）

公営借家は住宅セーフティネットとしての役割を担う必要があることから、少なくとも著しい困窮年収水準未達の世帯数を収容できる戸数が必要となる。

一方、公営住宅の入居資格世帯は、著しい困窮年収水準未達の世帯を除けば、民間賃貸需要層と重複する部分もあることから、公営住宅の入居資格世帯の全てを公営住宅等に対応するのは必ずしも現実的とはいえないと考えられる。

これらのことから、令和 16 年度の公営借家の目標管理戸数 432 戸は、著しい困窮年収水準未達世帯数（309 世帯）を上回り、かつ公営住宅の入居資格世帯数（1,070 世帯）の範囲に収まっていることから、概ね適正と判断される。

表 目標年次の「公営住宅の入居資格世帯数」「著しい困窮年収水準未達の世帯数」と公営借家の目標管理戸数の関係

項目	令和16年度	備考
①公営住宅の入居資格世帯数	1,070世帯	ストック推計プログラム推計値
②公営借家世帯数	411世帯	住生活基本計画推計値
③公営借家の目標管理戸数	432戸	②×空家率5%、①>③>⑥
④うち道営住宅	27戸	予定を含む想定
⑤うち町営住宅	405戸	③－④
⑥著しい困窮年収水準未達の世帯数	309世帯	ストック推計プログラム推計値

【参考】人口減少に対応する新たな住宅供給方式の検討

本町の公営住宅については直接建設方式により供給を図っているが、建設年度が古く経年劣化による老朽化が問題となっており、今後において想定される人口減少に対応した新たな住宅供給方式の検討を図る必要がある。

(1) 住宅供給方式

一般に、公営住宅の供給方式（公営住宅階層が入居する住宅の供給・維持管理等を含む）としては、次のようなものが考えられる。

- 直接建設方式 → 地方公共団体が直接建設する方式
- 買取り方式 → 民間賃貸住宅等を地方公共団体が買取る方式
- 借上げ方式 → 民間賃貸住宅等を地方公共団体が借上げる方式
- 家賃補助 → 民間賃貸住宅に対し家賃補助をする方式
- 既存住宅改善 → 既存の公営住宅について長寿命化型改善事業を実施し存続を図る方式
- 既存住宅修繕 → 既存の公営住宅について一般修繕により存続を図る方式

(2) 住宅供給方式の比較検討

次ページの住宅供給方式の評価比較表により、各地区の住宅供給状況に応じて直接建設方式、家賃補助、既存住宅改善方式、既存住宅修繕方式を併用することで、公営住宅の統合再編の枠組みの構築を図ることとする。

【住宅供給方式の評価比較】

住宅供給方式	評価項目			総合判定
	制度導入時にあたっての問題等	維持管理コストの検討	住宅供給のストック	
直接建設方式	<p>地方公共団体が直接建設を行うことで土地取得費、建設費等の多額な初期投資を必要とする。</p> <p>判定 ○</p>	<p>建替えを行うことで、建設年から10年程度は維持管理コストの抑止に繋がるが、経年劣化による老朽化が進むことで、通常の修繕コストが必要となってくる。</p> <p>判定 ○</p>	<p>地方公共団体により管理・運営を行うことで安定的に住宅供給が図られ、社会情勢等の変化により、特定目的住宅としても柔軟な住宅供給が期待できる。</p> <p>判定 ○</p>	○
買取り方式	<p>民間事業者が建設した賃貸住宅について地方公共団体が買取りを行うが、買取り価格や供給方針に適合することが条件となり多額な初期投資となる場合もある。</p> <p>判定 △</p>	<p>買取りにより取得した住宅の経過年数や劣化による老朽化の程度により修繕コストは変化するが、一般的な修繕コストには必要となる。</p> <p>判定 △</p>	<p>民間事業者の供給方針に適合した住宅ストックが問題となる。大都市圏と違い該当物件も少ないと想定され、安定的な供給は困難であると判断する。</p> <p>判定 ×</p>	△
借上げ方式	<p>民間事業者が建設した賃貸住宅について借上げを行うが、借上げ価格や供給方針への適合等がありハードルは高く、買取り同様に多額な初期投資が必要となる場合もある。</p> <p>判定 △</p>	<p>民間事業者との協定となるが、明確な管理区分が必要となり、民間事業者が協定に従わず修繕を実施しない場合は負担増となる場合もある。</p> <p>判定 定</p>	<p>供給方針に適合した住宅ストックが問題で、借上げを行う民間事業については一定の資力、信用力、能力を有する等の要件を満たす必要があり安定的な供給は困難。</p> <p>判定 定</p>	△
家賃補助	<p>民間賃貸住宅について、公営住宅入居基準により入居資格が得られた希望者に対し家賃補助要綱に従い家賃補助を行う。初期投資も必要としない。</p> <p>判定 ○</p>	<p>入居者が民間事業者と契約をすることで、修繕費コストは必要としない。ただ敷金等に対する補助や敷金の返還金の取扱いについて検討を図る必要がある。</p> <p>判定 定</p>	<p>住宅供給ストックは各地区において大きく異なり、地域的な偏在の拡大が懸念される。直接建設方式や改善・修繕による供給方式と併用することで効果が期待できる。</p> <p>判定 定</p>	◎
既存住宅改善	<p>既存の公営住宅を長寿命化型改善により大規模修繕を行い存続を図る。初期投資については直接建設方式と比べ安価となるが、10年以上の継続使用が条件となる。</p> <p>判定 ○</p>	<p>長寿命化型改善により一時的な修繕費の抑止に繋がるが、建物の耐用年数が超過していることから、一般的な修繕費は必要とされる。</p> <p>判定 定</p>	<p>既存の公営住宅において経年劣化により老朽化している建物が多く、ストックは少ないもののストックはあり、改善による効果は大きいと判断される。</p> <p>判定 定</p>	◎
既存住宅修繕	<p>既存の公営住宅について通常の修繕により存続を図る。初期投資もなく存続を図れるために最も効果的と判断する。</p> <p>判定 ○</p>	<p>既存の公営住宅について一般的な修繕により存続を図るが、修繕コストは建築年数が経過し経年劣化による老朽化のため高くなつていくと判断される。</p> <p>判定 定</p>	<p>既存の公営住宅において経年劣化により老朽化している建物が多く、耐火構造のストックの場合でも、通常の修繕だけでは長期的な活用は難しい面がある。</p> <p>判定 △</p>	○

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、「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの視点から事業手法を仮設定する。

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

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、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」と仮設定することを原則とするが、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もあるため、総合的に勘案して団地の将来的な管理方針を判定する。

i) 需要

- ・応募倍率及び空き家率の状況等により需要を評価する。
- ・応募倍率が1倍以上、または、空き家率が平均の33.6%以下の団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。なお、応募倍率が低く空き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。

富沢団地、中町団地、梅川団地、琴平団地、白樺団地、山田団地、大浜中団地、栄団地、改良住宅はいずれも上記基準を満たしていない状況にある。

ii) 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する。

いずれの団地も敷地規模や敷地形状に問題はないが、法規制上、用途地域外に立地する山田団地、大浜中団地、栄団地は継続管理することに適している状況にはないと判断される。

iii)立地

【利便性】

- ・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。

【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にある場合は、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

山田団地、大浜中団地、栄団地以外は市街地ゾーン（用途地域内）に立地しており、概ね利便性は確保されていると判断される。

地域バランスという点では、西部地区が他地域に比べて人口・世帯数に対する公営住宅の比率が高く、しかも空き家率が高いなど、やや供給過剰の状況にある。

また、土砂災害特別警戒区域に指定されている団地はない。

iv)判定結果

以上より、円山団地、沢町団地、美園団地、黒川中央団地、余市川団地、黒川団地、共栄団地は「継続管理する団地」、富沢団地、中町団地、梅川団地、琴平団地、白樺団地、山田団地、大浜中団地、栄団地、改良住宅は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

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

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。

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。

i) 躯体の安全性

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

昭和 56 年以前に建設された住棟のうち、山田団地は浄化槽の整備に関わる改善事業に先立ち耐力度調査を実施しており、耐力度ありとの結果を得ている。そのほかの住棟については簡易診断済みであり、いずれも問題ないと判断する。

ii) 避難の安全性

- 二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価する。

いずれの住棟も避難の安全性は確保されていると判断する。

iii) 居住性

- 次の項目により、居住性の現状及び改善の必要性について評価する。

評価項目	評価基準
住戸面積	「公営住宅等整備基準」第九条に示されている25㎡以上を基準として居住性を満たすと評価する。
省エネルギー性	省エネルギー性能は「公営住宅整備基準の技術的助言」の温熱環境（省エネ）による「原則として住宅性能評価等級4（平成25年省エネ基準相当）を満たすこと。ただし、これにより難しい場合は等級3（平成4年省エネ基準相当）を満たすこと」を参考に、平成4年以降整備された建物について省エネルギー性を満たすものと評価する。
バリアフリー性	平成3年以降新設の公共賃貸住宅については、整備基準により原則バリアフリー構造を標準仕様としたことから、平成3年以降整備された建物についてバリアフリー性を満たすものと評価する。
住戸内の設備状況	浴室があり、水洗化がなされている住戸については、設備性能を満たすものと評価する。 なお、給湯設備については、浴室に風呂釜やボイラー等が設置されていること、台所には個別の給湯機が取り付けられていることなどから、ここでは改善の対象とはしないこととする。

住戸面積については、どの住棟も基準を満たしている。

省エネルギー性については平成4年以前、バリアフリー性については平成3年以前に整備された住棟が基準を満たさないと考えられるが、住戸内バリアフリー改修工事は、入居者の仮移転を伴う工事となること、省エネルギー改修工事は、壁、屋根、窓、換気を含めた全面的な改修工事となることなど、工事内容とコスト、入居者負担等を考慮し、既に耐用年限の1/2を経過しているか、または計画期間中に耐用年限の1/2を超過し残りの管理期間が短い住棟に関しては、改善事業を実施しないと判断する。

住戸内の設備状況で、浴室なしで水洗化もされていないのは琴平団地のみであり、浴室はあるが水洗化されていないのは富沢団地、梅川団地、大浜中団地、栄団地、逆に水洗化はされているが浴室がないのは改良住宅となっており、その他の団地は両方備えている状況にある。

iv) 改善履歴

- 過去に改善事業を実施した住棟は、個別改善事業後の標準管理期間（※）の間は、建替や用途廃止の候補とはせず、維持管理又はその他の改善事業の候補とする。

山田団地においては、平成27年から令和5年にかけて浄化槽設置及び屋根改修が実施されている。また、美園団地A棟においては平成27年から令和2年にかけて屋上防水、黒川団地においては令和5年に屋上防水、共栄団地1～6号棟においては令和4～6年にかけて屋根・外壁改修が実施されている。

※改善事業の施行要件として位置づけられており、個別改善では概ね10～20年間、全面的改善では概ね30年以上管理することとされている。

v) 長寿命化型改善の必要性

- 町が設定した修繕周期に基づき、修繕する必要のある項目について、管理担当者等の意見を踏まえ、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善候補と判定する。

継続管理する団地で、これまで屋根・屋上防水や外壁塗装の改修を行っていない住棟については、順次屋根・屋上防水、外壁塗装の長寿命化改善を実施する。

その候補としては、中町団地、梅川団地の一部、円山団地、沢町団地、美園団地、黒川中央団地、余市川団地、黒川団地、共栄団地の一部、大浜中団地が考えられる。

vi) 1次判定結果のまとめ

以上より、1次判定結果を整理すると次のようになる。

表 1 次判定による事業手法の仮設定

②-2 \ ②-1	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
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
	・共栄団地(1～6号)	<ul style="list-style-type: none"> ・円山団地 ・沢町団地 ・美園団地 ・黒川中央団地 ・余市川団地 ・黒川団地 ・共栄団地(7～18号) 	Aグループ	
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
	<ul style="list-style-type: none"> ・富沢団地 ・梅川団地(1～21号) ・琴平団地 ・白樺団地 ・山田団地 ・栄団地 ・改良住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・中町団地 ・梅川団地(22～29号) ・大浜中団地 	Bグループ	

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）の比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

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）の比較や、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。

Aグループに該当する団地としては、円山団地、沢町団地、美園団地、黒川中央団地、余市川団地、黒川団地、共栄団地の一部がある。

このうち、美園団地と黒川団地は耐用年限の1/2を経過していないことから、改善と仮設定する。

残りの円山団地、沢町団地、黒川中央団地、余市川団地、共栄団地の一部については、全面的改善を実施した場合のLCCの縮減効果や、建替と比較した場合のLCCの比較により改善の方が効果的と考えられることから、改善と仮設定する。

【参考-1】簡平住棟の全面的改善事業におけるLCCの縮減効果のモデル試算(1/2)

■住棟諸元

団地名	円山団地
住棟番号	1号棟
戸数	4
構造	中耐階段室型
建設年度	S59
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	40

評価時点(和暦)
R6

※円山団地の構造は簡平であるが、国の指針に基づき、中耐階段室型を準用

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善	15,000,000 円/戸	41 年
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	15,000,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善	1	41 年
屋上防水	1	41 年
床防水	1	41 年
外壁塗装等	1	41 年
鉄部塗装等	1	41 年
建具(玄関ドア、MB扉)	1	41 年
建具(アルミサッシ)	1	41 年
バルコニー手摺	1	41 年
金物類	1	41 年
給水管、給湯管	1	41 年
貯水槽	1	41 年
給水ポンプ	1	41 年
排水設備	1	41 年
ガス設備	1	41 年
給湯器	1	41 年
共用灯	1	41 年
電力幹線・盤類	1	41 年
避雷設備	1	41 年
電話設備	1	41 年
テレビ共聴設備	1	41 年
連結送水管	1	41 年
自火報設備	1	41 年
EV保守	1	41 年
EV更新	1	41 年
流し台	1	41 年
浴室ユニット	1	41 年
レンジフード	1	41 年
24h換気	1	41 年
経常修繕	1	41 年
計	29	—

除却費	2,000,000 円/戸
-----	---------------

【参考-1】簡平住棟の全面的改善事業におけるLCCの縮減効果のモデル試算(2/2)

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	41年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,871,864円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	30,656円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,902,520円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,769,900円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.962	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,923,077円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC $((②+③+④)÷①)$	404,768円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	71年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,494,943円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	3,415,201円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	4,951,605円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	15,000,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	14,423,077円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	8,769,900円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.296	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	592,921円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)$	404,754円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	15円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫×戸数)$	59円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

【参考-2】建替事業におけるLCCのモデル試算（木造平屋建てを想定）

■住棟諸元

団地名	円山団地
住棟番号	1号棟
戸数	4
構造	中耐階段室型
建設年度	R7

評価時点(和暦)	R6
----------	----

除却費	2,000,000 円/戸
-----	---------------

■建替モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	30 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	0 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	5,092,219 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,092,219 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	32,000,000 円	類似例による現在価格
④-1	除却費	2,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.308	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	616,637 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	建替LCC ((②+③+④)÷①)	1,256,962 円/戸・年	—

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループの団地・住棟を対象として、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とともに、事業手法を仮設定する。

現在町が管理する公営住宅等の戸数は569戸であるが、本計画においては目標年次である令和16年度の管理戸数を405戸と想定しており、今後の人口動向に応じてその削減が求められる状況にある。

まず西部地区においては、将来的にストック余剰が見込まれることから、既に政策空き家となっている富沢団地、梅川団地の一部、琴平団地の用途廃止を順次進める。このうち、老朽化が顕著な梅川団地は、これまで西部地区の居住機能を担ってきた比較的大規模な団地であり、全てを用途廃止することは地域のコミュニティに与える影響が大きいと考えられることから、入居者の動向をみながら、一部の住棟を対象とした戸数減を伴う建替を進めることとする。また、中町団地については新耐震基準以降の建物で、かつ水洗化されているなど、地区内では貴重な団地であることから、長寿命化改善の上、今後とも活用していくこととする。

次に中部地区においては、将来的に若干のストック余剰が見込まれることから、空き家率の高い白樺団地の簡二住棟の用途廃止を進める。また、農村ゾーンに立地しているが改善履歴のある山田団地については当面維持管理とし、将来的には用途廃止とする。

東部地区においては、将来的に若干のストック余剰が見込まれるのに加え、道営住宅が整備されていることから、老朽化が顕著で空き家率の高い改良住宅と、立地利便性及び応募倍率が低く耐用年限を経過している栄団地の用途廃止を進めることとする。また、大浜中団地については、農村ゾーンに立地しているが一定数の入居者がいることから、当面は維持管理とし、将来的には用途廃止とする。

以上の方針に基づき、2次判定において、団地・住棟の事業手法を仮設定すると、次のようになる。

表 2 次判定による事業手法の仮設定

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要		
					(改善可能)		(改善不可能)
継続管理する団地	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
		・共栄団地(1～6号)		・中町団地 ・円山団地 ・沢町団地 ・美園団地 ・黒川中央団地 ・余市川団地 ・黒川団地 ・共栄団地(7～18号)	・梅川団地(22～29号)		
当面管理する団地(建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	・白樺団地(1～7号) ・山田団地 ・大浜中団地	・富沢団地 ・梅川団地(1～21号) ・琴平団地 ・白樺団地(8～10号) ・栄団地 ・改良住宅					

④3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、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」と「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」から「長期的な管理の見通し」を作成し、「計画期間における事業手法の決定」を行う。

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

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。

i) 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。また、事業実施時期の調整も行う。

2次判定で改善、建替と判定された住棟が混在する団地はないが、団地の一部が用途廃止に仮設定されている梅川団地、白樺団地においては、団地内の他の住棟を受皿として移転・集約化を図る。

ii) 集約・再編等の可能性に関する検討

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

本町は、大きく西部地区、中部地区、東部地区に分けられるが、それぞれの地区に複数の町営住宅団地が立地しており、今後は中心となる団地とそれ以外の団地を区分し、用途廃止に仮設定されている団地においては、中心となる団地への移転・集約化を図るものとする。

具体的には、西部地区においては2次判定の結果から、中町団地、梅川団地の一部、円山団地、沢町団地が中心団地になると考えられるが、このうち沢町団地については新耐震以前の建物であり、長期的な活用は現実的ではないと考えられることから、当面は維持管理とし、将来的には用途廃止とする。

また中部地区においては、美園団地、黒川中央団地、余市川団地が中心団地になると考えられるが、このうち余市川団地については新耐震以前の建物であることから、当面

は維持管理とし、将来的には用途廃止とする。

東部地区においては、黒川団地、共栄団地が中心団地になると考えられるほか、道営住宅が立地していることから、相互の効果的な連携を図るよう努める。

iii) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・ 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、都市計画道路整備事業との連携、地域に不足する公園・広場の整備など、まちづくりの視点から検討する。
- ・ 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が存する場合は、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。

本町の公営住宅はこれまで直接建設方式により供給を図ってきたが、建設年度が古く経年劣化による老朽化が問題となっており、今後において想定される人口減少や逼迫する財政状況を考慮すると、必要とされる全ての公的借家を町が所有・管理することは必ずしも現実的ではなく、新たな住宅供給方式の検討を図る必要が生じている。

具体的には、老朽化した町営住宅の用途廃止を進めるとともに、それによって不足となる分については民間賃貸住宅への入居を促し、家賃補助で対応するような方式が考えられる。

本町においては民間賃貸住宅の比率が比較的高く、こうした方式の実現可能性も高いと考えられることから、公営住宅に関わる様々な事業の実施状況を踏まえながら、将来的には民賃補助に切り替えていく方向で検討を進める。

④-2 事業実施時期の調整検討

事業量の平準化に配慮しながら事業実施時期を調整する。

計画期間の前半は、今後とも地区の中心団地となる黒川団地の長寿命化型改善（外壁塗装）、共栄団地、円山団地、中町団地の長寿命化型改善（屋根葺替、外壁塗装）を進めるほか、美園団地 A 棟の長寿命化型改善（外壁塗装）に着手する。また、老朽化が顕著で、今後とも地区の中心団地とはならない琴平団地においては、入居者の動向や雪害等による劣化の状況をみながら用途廃止・除却を進める。

計画期間の後半は、今後とも地区の中心団地となる美園団地 A 棟の長寿命化型改善（外壁塗装）及び共栄団地の長寿命化型改善（屋根葺替、外壁塗装）を継続するほか、黒川中央団地の長寿命化型改善（屋根葺替、外壁塗装）及び美園団地 B 棟の長寿命化型改善（屋上防水・外壁塗装）を進める。また、老朽化が顕著で、今後とも地区の中心団

地とはならない富沢団地、白樺団地（簡二住棟）、栄団地においては、入居者の動向や雪害等による劣化の状況をみながら用途廃止・除却を進めるほか、梅川団地の一部の建替及び用途廃止・除却、改良住宅の用途廃止・除却に着手する。

長期的には、各事業の実施状況を踏まえながら、梅川団地の建替を継続する。また、耐用年限が経過しさらに老朽化が進行すると考えられる簡平、簡二の用途廃止・除却を進める一方で、公営住宅として不足すると考えられる分については、民間賃貸住宅への家賃補助に切り替えて対応する。

④-3 長期的な管理の見通しの作成

事業実施時期の調整結果を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを次ページに示す。

④-4 計画期間における事業手法の決定

令和7年度～16年度の計画期間における事業手法及び事業プログラムについても、次ページに示す通りである。この結果、目標年次の管理戸数は町営住宅460戸、道営住宅を含めると487戸になると想定され、目標管理戸数を上回る戸数となる。

また、町営住宅ストックの事業手法別戸数をまとめると、次のようになる。

表 町営住宅ストックの事業手法別戸数

事業手法別	1～5年目	6～10年目	合計
・公営住宅等管理戸数	569戸	545戸	460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	545戸	454戸	—
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	—
うち改善事業予定戸数	113戸	70戸	183戸
個別改善事業予定戸数	113戸	70戸	183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	432戸	384戸	—
・建替事業予定戸数	0戸	6戸	6戸
・用途廃止予定戸数	24戸	85戸	109戸

表 計画期間における事業手法・事業プログラムと長期的な管理の見通し

団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	計画期間における事業戸数(戸)											計画期間末(2034)の管理戸数	備考	構想期間の事業方針			
					事業手法	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15	2034 R16			計	事業手法	備考	
西部 地区	富沢	S45	簡平	3	12	用廃・除却						12					12	0	入居者の動向をみながら用途廃止		
	中町	S59	簡平	2	8	個別改善1				8							8	8	屋根葺替・外壁塗装(長寿命化)	修繕対応	
	梅川	S47 ~ S51	簡平 簡二	21	92	用廃・除却								12	6	8	26	97	入居者の動向をみながら用途廃止 木平への建替	用廃・除却	用途廃止・除却を継続
						建替									6	6	建替			建替を継続	
		S52	簡平	8	28	除却								3	3	除却	除却を継続				
	琴平	S41 ~ S44	簡平	6	24	用廃・除却			8	8	8						24	0	入居者の動向をみながら用途廃止		
	円山	S59	簡平	2	8	個別改善1		8									8	8	屋根葺替・外壁塗装(長寿命化)	修繕対応	
沢町	S54	簡平	5	20	修繕対応											20	20		用廃・除却		
中部 地区	美園	H9	高耐	1	36	個別改善2					18	18					36	72	外壁塗装(長寿命化) 屋上防水・外壁塗装(長寿命化)	修繕対応	
		H12	中耐	1	36	個別改善3								18	18	36	修繕対応				
	黒川中央	S62	簡二	1	8	個別改善1							8				8	8	屋根葺替・外壁塗装(長寿命化)	修繕対応	
	白樺	S49 ~ S50	簡平 簡二	7	28	修繕対応											28	28	入居者の動向をみながら用途廃止	用廃・除却	
						S50	簡二	3	18	用廃・除却							12			6	18
	余市川	S55	簡平	7	28	修繕対応											28	28		用廃・除却	
山田	S53 ~ S61	簡平	12	48	修繕対応											48	48		用廃・除却		
東部 地区	黒川	H4	中耐	1	39	個別改善2	20	19									39	39	外壁塗装(長寿命化)	修繕対応	
	共栄	S56	簡平	6	24	修繕対応											24	72	屋根葺替・外壁塗装(長寿命化)	修繕対応	
		S57 ~ S58	簡平	12	48	個別改善1	8	8	8	8	8	8					48			用廃・除却	
	大浜中	S62	簡二	1	8	修繕対応											8	8		用廃・除却	
	栄	S62	簡平	2	8	用廃・除却										8	8	0	入居者の動向をみながら用途廃止		
改良住宅	S45 ~ S46	中耐	2	48	用廃・除却							24				24	24	入居者の動向をみながら用途廃止	用廃・除却	用途廃止・除却を継続	
町営住宅 小計				103	569	小計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	460		小計		
その他	まほろば	H30 ~ R5			22	道営住宅	5										5	27		道営住宅	
	民間賃貸住宅				0	民賃補助											0	0		民賃補助	必要戸数分を補助
合計				38	156	修繕対応											156	-			
				17	72	個別改善1	8	16	8	16	8	8	8	0	0	0	72	-			
				2	75	個別改善2	20	19	0	0	18	18	0	0	0	0	75	-			
				1	36	個別改善3	0	0	0	0	0	0	0	0	18	18	36	-			
				8	28	建替	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	-		
						除却	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3	-		
				37	202	用廃・除却	0	0	8	8	8	12	36	18	6	16	112	-			
				0	22	道営住宅	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	-			
				0	0	民賃補助	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-			
				103	591	計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	487			

【参考】①管理戸数(町営+道営)	596	596	588	580	572	560	524	506	497	487	
②想定世帯数	454	450	446	441	437	433	427	422	416	411	
③目標戸数(空家率5%)	478	474	469	465	460	455	450	444	438	433	②×空家率5%

6. 長寿命化のための実施方針の設定

6-1 点検の実施方針

(1) 法定点検（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点検（あわせて「定期点検」という）を実施する。また、点検時期は長寿命化計画の見直し時期にあわせて概ね5年ごととする。

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。データベースについては、「公営住宅等維持管理データベース（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等を参考とする。

(2) 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）」に則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。

6-2 計画修繕の実施方針

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示されている「修繕周期表」（次ページ参照）を参考に、計画期間内に必要な計画修繕を実施する。

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

【参考】修繕周期表（1/4）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1. 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修 修繕	12年 24年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修 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、露出アスファルトの防水等	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	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、バルコニー等の軒天	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4. 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5. 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・ 調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・ 調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

【参考】修繕周期表（2/4）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、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 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、張替等	③					○
		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		○			
		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	铸铁管	①		○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9. ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年		—		○			
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管ポリエチレン管	①		○			

【参考】修繕周期表（3/4）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 0. 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	○				
1 1. 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	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	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
1 2. 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤	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					○
1 3. 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	○				
1 4. 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					○
1 5. 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	ブレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
1 6. 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			○	○	
	困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○				○
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①					○
	植栽	整備	20年		①					○

【参考】修繕周期表（4/4）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17. 仮設工事										
① 共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
② 直接仮設		仮設	18年	桟組足場、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）

（資料：「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）

6-3 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業としては、長寿命化型改善事業を予定している。その実施方針は以下に示す通りである。

(1) 長寿命化型改善事業の実施方針

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

具体的には、屋根・屋上の防水性・耐久性の向上に資する屋根葺替、屋上防水改修、外壁の耐久性の向上に資する外壁改修などを実施する。

計画期間における長寿命化型改善事業の実施概要は、以下に示す通りである。

表 計画期間における長寿命化型改善事業の実施概要

実施予定年度	改善内容	対象団地（住棟番号）
R7～R8年	外壁塗装の耐久性の向上	黒川団地（1号棟）
R7～R12年	屋根葺替による耐久性の向上 外壁塗装の耐久性の向上	共栄団地（7～18号棟）
R8年	屋根葺替による耐久性の向上 外壁塗装の耐久性の向上	円山団地（全棟）
R10年	屋根葺替による耐久性の向上 外壁塗装の耐久性の向上	中町団地（全棟）
R11～R12年	外壁塗装の耐久性の向上	美園団地（A棟）
R13年	屋根葺替による耐久性の向上 外壁塗装の耐久性の向上	黒川中央団地（1号棟）
R15～令和16年	屋上防水の防水性・耐久性の向上 外壁塗装の耐久性の向上	美園団地（B棟）

6-4 建替事業の実施方針

計画期間内における建替事業としては梅川団地を想定する。梅川団地の建替にあたっては、今後の本町における居住人口や入居者の動向、町営住宅ストックの状況等を踏まえながら、政策空き家による十分な建替用地の確保を図り、計画期間の後半の着手を目指す。

建替後の住棟型式としては、木平を想定する。

7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

7-1 ライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方

国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」においては、公営住宅等長寿命化計画に基づく新規整備及び建替事業、長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施するにあたっては、次のようなライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出を行うこととしている。

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

これらの算出にあたっては、国土交通省により公表された「ライフサイクルコスト（LCC）算出プログラム」を活用する。

（1）ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

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

$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$ 〔単位：千円/棟・年〕

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除^{※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（注）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（注）。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（注）

※1：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈7-2 ライフサイクルコスト（LCC）の算出例〉を参照のこと。

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

(2) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりである。

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

$$\textcircled{2} \text{LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*2}}{\text{評価期間 (改善非実施)}} \quad [\text{単位: 千円/棟・年}]$$

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

- 建設費：推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- 修繕費：建設後、評価期間 (改善非実施) 末までに実施した修繕工事費 (注)。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 (注)。

(注) 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。

$$\textcircled{3} \text{LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*3}}{\text{評価期間 (改善実施)}} \quad [\text{単位: 千円/棟・年}]$$

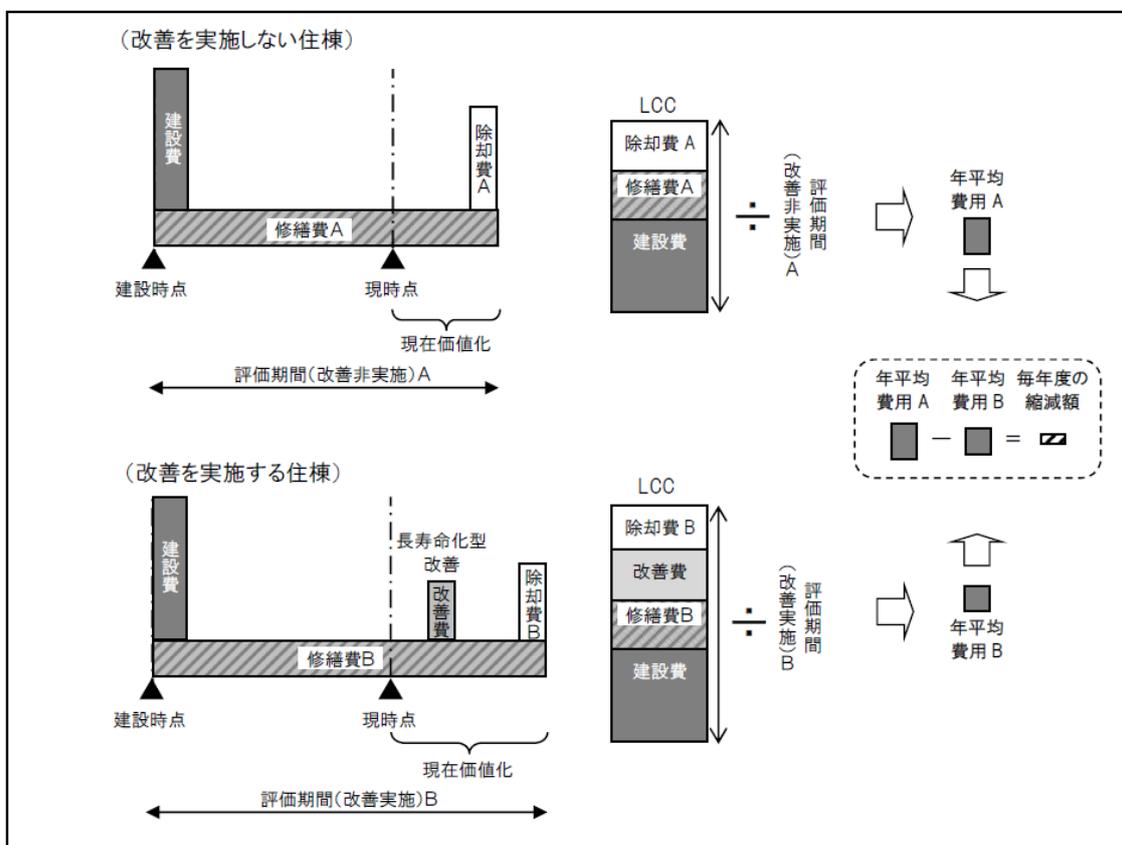
※3 : (建設費+改善費+修繕費+除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) 及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (LCC 算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間) に要するコスト。

- 建設費：②の記載と同じ
- 改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額*4（注）
- 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（注）。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（注）
- 評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

※4：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈7-2 ライフサイクルコスト（LCC）の算出例〉を参照のこと。

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

図 ライフサイクルコストの算出イメージ



（資料：「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）

7-2 ライフサイクルコスト（LCC）の算出例

7-2-1 新規整備及び建替事業のライフサイクルコスト（LCC）の算出例

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出例は、38 ページに掲載済みであり、ここでは割愛する。

7-2-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例

（1）長寿命化型改善モデルの想定

長寿命化型改善モデルとしては、美園団地・中層耐火構造（平成 12 年建設、B 棟 36 戸）の耐久性・防水性を向上させる改善（屋上防水改修、外壁改修）を、令和 15 年に実施することを想定する。

この改善に要する工事費は、屋上防水改修と外壁改修を合わせて、戸当たり約 360 万円と想定する。

（2）算出の考え方

算出にあたっては、公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合、それぞれの場合についての評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行う。

現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率 4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化のための算出式は以下の通りである。

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

a ：現時点以後の経過年数

b ：将来の改善費、修繕費、除却費

c ：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d ：社会的割引率（0.04（4%））

（3）計画前モデルのライフサイクルコスト

①評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。中層耐火構造の住棟の平均的管理期間として 50 年を想定

②修繕費A

- 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- 建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用
- 現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③建設費

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

④除却費A

- 戸当たり200万円と想定する。
- 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- 評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計面前LCC

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

以上から、計面前（長寿命化型改善を実施しない場合）のライフサイクルコストは、およそ42万円／年・戸となる。

（４）計画後モデルのライフサイクルコスト

⑥評価期間（改善実施）B

- 当該改善を行うことによって、中層耐火構造の耐用年限の70年を目標管理期間と想定

⑦修繕費B

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

⑧長寿命化型改善工事費

- 360万円／戸と想定
- 修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- 長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

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

⑩除却費B

- ・戸当たり200万円と想定する。
- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後LCC

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

以上から、計画後（長寿命化型改善を実施した場合）のライフサイクルコストは、およそ34万円／年・戸となる。

（5）ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

⑫年平均縮減額

- ・前述の⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟当たりの年平均縮減額

- ・⑫の戸当たり額に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

以上より、ライフサイクルコストの改善額としては、年平均戸当たり86,319円、住棟当たり約311万円のコストが縮減されることとなった。

したがって、長寿命化型改善を実施することにより、ライフサイクルコストが縮減し、対象となる美園団地・中層耐火構造（平成12年建設、B棟36戸）について、長期間の効率的な維持管理と適切な活用が可能になると判断される。

表 ライフサイクルコストのモデル算出例（参考）

■住棟諸元

団地名	美園団地
住棟番号	B棟
戸数	36
構造	中耐片廊下型
建設年度	H12
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐片廊下型
経過年数	24

評価時点(和暦)	R6
----------	----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	800,000 円/戸	33 年
床防水		
外壁塗装等	2,800,000 円/戸	33 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3,600,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	33 年
床防水		
外壁塗装等	1	33 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,655,890円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,009,887円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,665,777円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,835,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.361	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	721,378円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	424,445円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,823,806円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	504,487円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	6,975,209円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,600,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,529,312円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,835,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.165	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	329,228円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	338,126円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	86,319円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	3,107,473円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

※表中の数値は、小数点以下の端数処理(四捨五入)により、合計値が合わないことがある。