西桂町営住宅等長寿命化計画【改訂版】

令和３年３月

西　桂　町

■■ 目　　次 ■■

序　章　計画策定にあたって……1
１　計画策定の背景と目的……1
（１）計画策定の背景……1
（２）計画策定の目的……1
２　計画の位置付け・計画期間……2
（１）計画の位置付け……2
（２）計画の対象……2
（３）計画期間……2
３　上位計画・関連計画……3
（１）住生活基本計画（全国計画）……3
（２）西桂町第５次長期総合計画（後期計画）……4
（３）西桂町公共施設等総合管理計画……5

第１章　西桂町の現状……6
１　西桂町の概況……6
（１）位置……6
（２）人口・世帯数の推移……7
２　西桂町の住宅事情……11
（１）住宅所有関係別世帯数の推移……11
（２）住宅建設の動向……13
３　町営住宅等ストックの概要……14
（１）町営住宅等の位置……14
（２）町営住宅等の状況……25
（３）入居者の状況……36
（４）町営住宅等の課題……40

第２章　長寿命化に関する基本方針……41
（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……41
（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……41

第３章　長寿命化計画の対象と事業手法の選定 42
１　計画の対象 42
２　目標とする管理期間 42
３　事業手法の内容 43
４　事業手法の選定方針 44
５　事業手法の選定 45
（１）需要の見通しに基づく将来のストック量の推計 45
（２）事業手法の選定（１次判定） 48
（３）事業手法の選定（２次判定） 52
（４）事業手法の選定（３次判定） 54
（５）計画期間における事業手法の決定 58
（６）計画期間における事業手法別戸数 58

第４章　公営住宅等における事業実施方針 59
１　点検の実施方針 59
２　計画修繕の実施方針 60
３　改善事業の実施方針 65
４　建替事業の実施方針 66

第５章　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 67
１　改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出 67
２　ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果 68

第６章　長寿命化のための事業実施予定一覧 70

第７章　計画の実現に向けて 74

序　章　計画策定にあたって

1　計画策定の背景と目的

（１）計画策定の背景

本町では、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理へ転換することによって町営住宅等（町営住宅及び当該住宅に必要な集会所等の共同施設）の長寿命化（耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等）を図り、事業コストを計画的に縮減していくことを目的に計画期間を平成 23 年度～令和２年度とする「西桂町営住宅長寿命化計画」を平成 22 年度に策定しました。

今回の「西桂町営住宅等長寿命化計画【改訂版】」の策定は、前回の計画から 10 年を経過することや、平成 28 年８月に国により「公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「指針」という。）」が改定されたことから、指針に即し、関連計画との整合や事業の進捗状況などを勘案し長期的な視点をもって実施するものです。

（２）計画策定の目的

本計画は、西桂町における町営住宅等の適切なマネジメントを実施するために、点検・データ管理の方針や、各団地のあり方を考慮した事業手法を定め、長寿命化に資する予防保全的な維持管理や改善事業が計画的に実施されることで、町営住宅等の適切な更新及びライフサイクルコストの縮減を図ることを目的とします。

2　計画の位置付け・計画期間

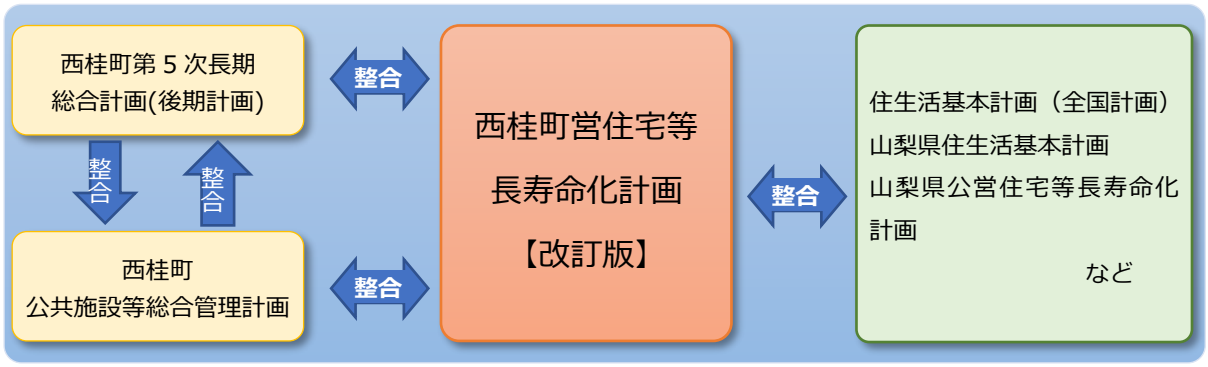
（１）計画の位置付け

本計画は、「西桂町第５次長期総合計画（後期計画）」等の上位計画や「西桂町公共施設等総合管理計画」等の関連計画の方針に従って作成される計画であり、「住生活基本計画」など国や県において策定されている関連諸計画との整合を図りながら策定します。

また、公営住宅は平成 19 年に施行された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（略称　住宅セーフティネット法）」において、低額所得者以外に、高齢者、障がい者、子育て世帯が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことが位置付けられました。

したがって、高齢者施策、障がい者施策、子育て施策等の福祉施策との連携も一層重要となるため、これらの関連計画との整合にも留意する必要があります。

図　計画の位置付け



（２）計画の対象

本計画の対象は、西桂町が管理している町営住宅４住宅（10 棟 112 戸）とします。

（３）計画期間

本計画は、令和２年度（2020）を基準年度とし、令和３年度（2021）から令和 12 年度（2030）の 10 年間を計画期間とします。

また、計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況、建設関連技術の発展等に応じて概ね５年ごとに定期見直しを行うこととします。なお、法制度等が改正され、計画に影響が生じる場合は、速やかに見直しを行うこととします。

3　上位計画・関連計画

（1）住生活基本計画（全国計画）

策定主体	国土交通省
策定年月	平成 28 年（2016）3 月
計画期間	平成 28 年度～平成 37 年度（2016～2025）
基本的な方針	本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。そのため、課題に対応するための政策を、多様な視点に立って示し、それらの政策を総合的に実施する。 **①「居住者からの視点」** **②「住宅ストックからの視点」** **③「産業・地域からの視点」** という 3 つの視点から、8 つの目標を立てる。
政策の目標	**①「居住者からの視点」** **目標 1　結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現** （1）希望する住宅を選択・確保できる環境を整備 （2）子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率 1.8 の実現につなげる **目標 2　高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現** （1）安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給 （2）希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現 **目標 3　住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保** （1）住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現
	②「住宅ストックからの視点」 **目標 4　住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築** （1）「住宅すごろく」（住宅購入でゴール）を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出 （2）リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出 **目標 5　建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新** （1）耐震性を充たさない住宅（約 900 万戸）、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新 （2）多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る **目標 6　急増する空き家の活用・除却の推進** （1）利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制 （2）地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献
	③「産業・地域からの視点」 **目標 7　強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長** （1）住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現 （2）住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献 **目標 8　住宅地の魅力の維持・向上** （1）地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指す （2）国土強靭化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

（２）西桂町第５次長期総合計画（後期計画）

策 定 主 体	西桂町
策 定 年 月	平成 28 年（2016）3 月
計 画 期 間	平成 28 年度～平成 32 年度（2016～2020）
まちづくりの理念	◆ 豊かな心を育む人づくり ◆ 地域の魅力が輝くまちづくり ◆ 参画と協働によるまちづくり
まちづくりの将来像	「人が輝く、地域が輝くまち　にしかつら」
分野別の基本方針	**1　未来を拓く、心豊かな人を育むまち** 1）生涯学習の充実 2）学校教育の推進 3）青少年の健全育成 4）地域資源の保全・活用 **2　支え合い、いきいきと暮らせるまち** 1）保健・医療の充実 2）子育て支援の推進 3）高齢者・障害者福祉の充実 4）地域福祉の充実 **3　安心で快適な住みよいまち** 1）町土の有効利用と市街地整備の推進 2）道路交通網・公共交通体系の確立 3）地域の安全強化 4）地域防災の推進 **4　自然と調和したうるおいあるまち** 1）緑と水に親しむ空間の形成 2）ふるさと景観の形成 3）環境保全・循環型社会の構築 4）水道・下水道事業の推進 **5　にぎわいと活力あふれるまち** 1）農林業の振興 2）商工業の振興 3）観光の振興 **6　町民と手を携えてつくるまち** 1）町民参加とまちづくり 2）男女共同参画社会の推進 3）地域情報化の推進 4）行財政運営の充実
公営住宅に関する施策等	3　安心で快適な住みよいまち 1）町土の有効利用と市街地整備の推進 **【基本方針】** 計画的な市街地の形成を図るとともに、定住を促す良好な住環境の確保や自然環境を保全するため、国土利用計画に基づき、適正な土地利用の推進に努める。また、誰もが安心して、快適に暮らすことのできるまちづくりを目指す。 **【施策】** ① 計画的な土地利用の推進 **② 公共施設や住環境の整備** **・公共施設については、公共施設等総合管理計画のもと計画的な整備・修繕を行う。** **・町営住宅の土地利用や有効活用を検討するとともに、入居者の視点に立ち、高齢者や障害者に配慮するとともに、若年世帯のニーズも考慮した改修を検討し、良質な住宅の提供を目指す。** **・若者の住宅不足を解消するため、町営住宅の入居基準を見直し定住化を図る。** ③ 人にやさしいまちづくり

（３）西桂町公共施設等総合管理計画

<table>
<tr><td>策 定 主 体</td><td>西桂町</td></tr>
<tr><td>計 画 期 間</td><td>平成 29 年度～平成 69 年度（2017～2057）</td></tr>
<tr><td>計画の理念</td><td>本町の公共施設等全体を町民の貴重な資産と捉え、町民と問題意識を共有し、持続可能なまちを目指し、公共施設等の将来における方向性の確立に向けて取り組む。</td></tr>
<tr><td>計画の目的</td><td>財源の不足と町民の要求に対応した施設の整備に対応するため、これらを計画的に行い、長寿命化を図り、公共施設の利活用促進を進めることによって町民の要求を踏まえた質の高いサービスと行財政運営との均衡を図ることを目的とする。</td></tr>
<tr><td>基本的な方針</td><td>1　町民の公共サービスに対する要求に対応
1）用途の転用、または複合化による既存公共施設の有効活用
2）公平性に基づく受益者負担の適正化
2　人口減少を見据えた整備、更新
1）人口動態などに基づいた全体面積の管理
2）既存公共施設の長期使用と予防保全・機能改善
3）協働の理念に基づく維持管理・運営
4）集団合意形成の仕組みの策定と住民の理解</td></tr>
<tr><td>公営住宅の管理に関する基本的な方針</td><td>◆ 施設の数量・品質・コストに関する基本的な考え方
<table>
<tr><th>基本的な考え方</th><th>内　　容</th></tr>
<tr><td>1. 数量に関する基本的な考え方</td><td>・現状戸数 112 戸を維持する。
・今後、長寿命化計画の改定時において目標管理戸数と目標供給割合の検討を行う。</td></tr>
<tr><td>2. 品質に関する基本的な考え方</td><td>・良質なストック形成に向けた事業を推進する。
・簡易劣化診断を定期的に実施し、不具合箇所の把握をする。</td></tr>
<tr><td>3. コストに関する基本的な考え方</td><td>・長寿命化を推進する。
・老朽化が進んでいる可能性があり、施設の修繕費が大きくなる可能性がある。
・計画的な修繕を行い修繕費の縮減を検討する。</td></tr>
</table>
◆ 施設管理の実施方針
<table>
<tr><th>実施方針</th><th>内　　容</th></tr>
<tr><td>1. 点検・診断等の実施方針</td><td>・点検、保守、修繕について計画的な方法を検討する。
・平成 30 年度より簡易劣化診断を実施する。</td></tr>
<tr><td>2. 維持管理・修繕・更新等の実施方針</td><td>・維持管理費については、外部委託の発注を工夫し、節減を行う。
・修繕、更新等は将来の利用状況等を考慮し、西桂町営住宅長寿命化計画にもとづき計画的に実施することにより、コストの削減を行う。</td></tr>
<tr><td>3. 安全確保の実施方針</td><td>・施設内における危険部位の発見と安全確保の体制を見直し、構築する。
・設備等の点検・保守においても再確認を行う。</td></tr>
<tr><td>4. 耐震化の実施方針</td><td>・現状の施設は全て耐震性が確認されている。</td></tr>
<tr><td>5. 長寿命化の実施方針</td><td>・数量・品質・コストの評価の良い施設については西桂町営住宅長寿命化計画にもとづき長寿命化を図る。
・長寿命化の対象となる施設については、耐用年限時に長寿命化改修を行うことによって、更に施設を長期使用する為の検討を行う。</td></tr>
<tr><td>6. 統合や廃止の推進方針</td><td>・西桂町営住宅長寿命化計画にもとづき廃止、移転建替等を行う。</td></tr>
<tr><td>7. 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針</td><td>・本町の公共施設等マネジメント推進体制は、平成 30 年度に構築する。
・総合管理部門は関係所管との情報交換を密にし、総合的かつ計画的な管理を行う。</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

第１章　西桂町の現状

1　西桂町の概況

（１）位置

本町は、山梨県の南東、南都留郡のほぼ中央部にあり、北と東は都留市、南は富士吉田市、西は富士河口湖町とそれぞれ境を接し、東京都からほぼ 100ｋｍ圏内に位置しています。人口はおよそ 4,200 人（令和２年８月現在）、総面積は 15.22ｋ㎡で、このうちの 75％を山林が占め、国立公園三ツ峠、倉見山など急峻な山々に囲まれています。

町域の平坦部を中央自動車道及び国道 139 号線と富士急行が東西に縦断しているため、首都圏や甲府盆地からのアクセスも良好となっています。



図１－１　西桂町の位置

（２）人口・世帯数の推移

① 人口・世帯数

本町の総人口は平成 12 年（2000）までは増加傾向にありましたが、平成 17 年（2005）には減少に転じ、平成 27 年（2015）では 4,342 人となっています。

また、世帯数は平成 12 年（2000）までは増加傾向にありましたが、その後は 20～40 世帯の増減を繰り返し、平成 27 年（2015）では 1,478 世帯となっています。

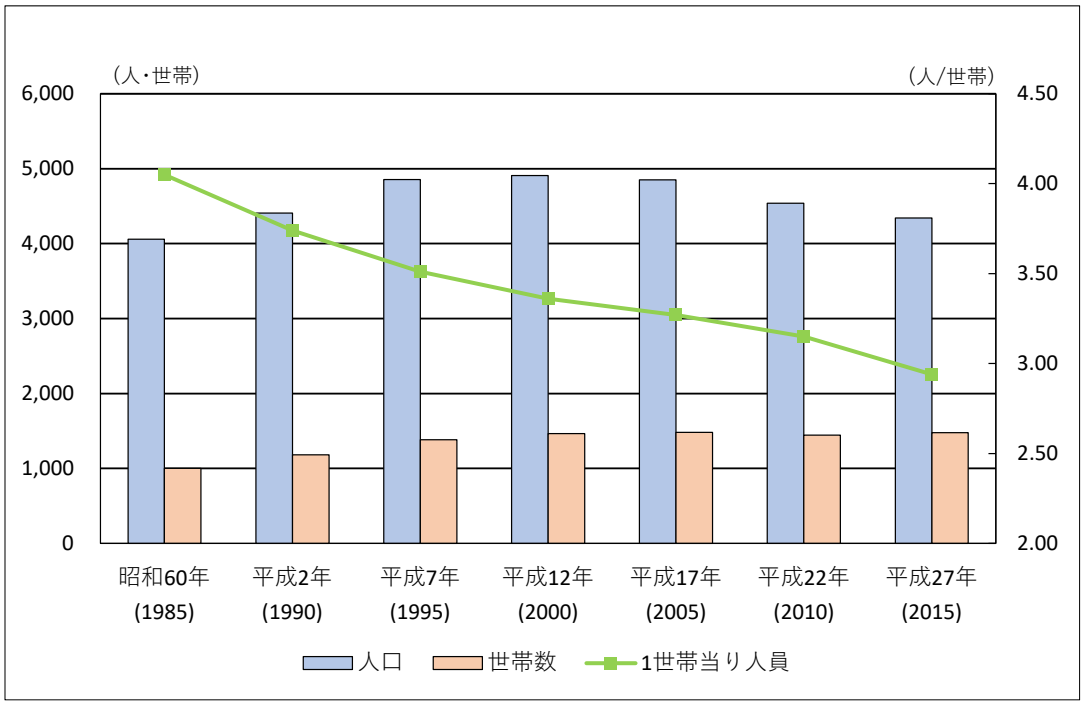
一方、１世帯当りの人員は一貫して減少を続け、平成 27 年（2015）では 2.94 人／世帯となり、核家族化が進んでいます。

表１－１　人口・世帯数の推移

	人　口 （人）	世　帯　数 （世帯）	１世帯当り人員 （人／世帯）
昭和 60 年(1985)	4,057	1,001	4.05
平成 2 年(1990)	4,409	1,180	3.74
平成 7 年(1995)	4,855	1,383	3.51
平成 12 年(2000)	4,910	1,463	3.36
平成 17 年(2005)	4,850	1,482	3.27
平成 22 年(2010)	4,541	1,443	3.15
平成 27 年(2015)	4,342	1,478	2.94

資料：各年国勢調査

図１－２　人口・世帯数の推移



資料：各年国勢調査

② 人口構成

平成 27 年（2015）の年齢三区分別人口の構成比をみると、「０～14 歳」は 12.7%、「15～64 歳」が 61.3%、「65 歳以上」が 26.0%で、概ね４人に１人が高齢者となっています。

また、山梨県と比較すると、「65 歳以上」の割合は低くなっています。

構成比の推移は、「０～14 歳」は一貫して減少する一方で、「65 歳以上」は増加しており、少子高齢化が進んでいます。

また、人口の推移は、「０～14 歳」において平成 17 年（2005）までは 850 人～950 人程度で推移していましたが、平成 27 年（2015）では 550 人まで減少しています。

「15～64 歳」は、平成 7 年（1995）をピークに減少を続け、平成 27 年（2015）では 2,663 人となっています。

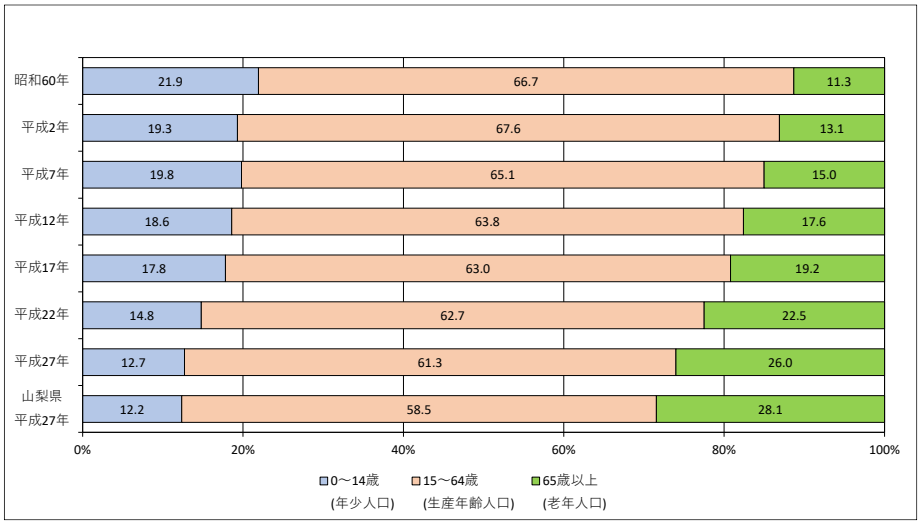
「65 歳以上」は、平成 27 年（2015）では 1,129 人で、昭和 60 年（1985）からの 30 年間で約 2.5 倍に増加しています。

表１－２　年齢三区分別人口の推移

		総人口（人）（年齢不詳を含む）	0～14 歳		15～64 歳		65 歳以上	
			人口（人）	構成比（%）	人口（人）	構成比（%）	人口（人）	構成比（%）
昭和 60 年(1985)		4,057	890	21.9	2,708	66.7	459	11.3
平成 2 年(1990)		4,409	851	19.3	2,982	67.6	576	13.1
平成 7 年(1995)		4,855	963	19.8	3,163	65.1	729	15.0
平成 12 年(2000)		4,910	913	18.6	3,134	63.8	863	17.6
平成 17 年(2005)		4,850	865	17.8	3,055	63.0	930	19.2
平成 22 年(2010)		4,541	672	14.8	2,848	62.7	1,021	22.5
平成 27 年(2015)	西桂町	4,342	550	12.7	2,663	61.3	1,129	26.0
	山梨県	834,930	102,270	12.2	488,845	58.5	234,544	28.1

資料：各年国勢調査

図１－３　年齢三区分別人口比率の推移



資料：各年国勢調査

③ 高齢者世帯数

平成 27 年（2015）の「高齢単身世帯数」は 119 世帯で、平成２年（1990）より 99 世帯増加しています。また、「高齢夫婦世帯数」は 188 世帯で、平成２年（1990）より 142 世帯増加しています。

また、総世帯に占める割合は「高齢単身世帯」が 8.1%、「高齢夫婦世帯」が 12.7%で、両世帯合わせると総世帯の約 20%を占めています。

※高齢単身世帯　65 歳以上の人一人のみの一般世帯とした。

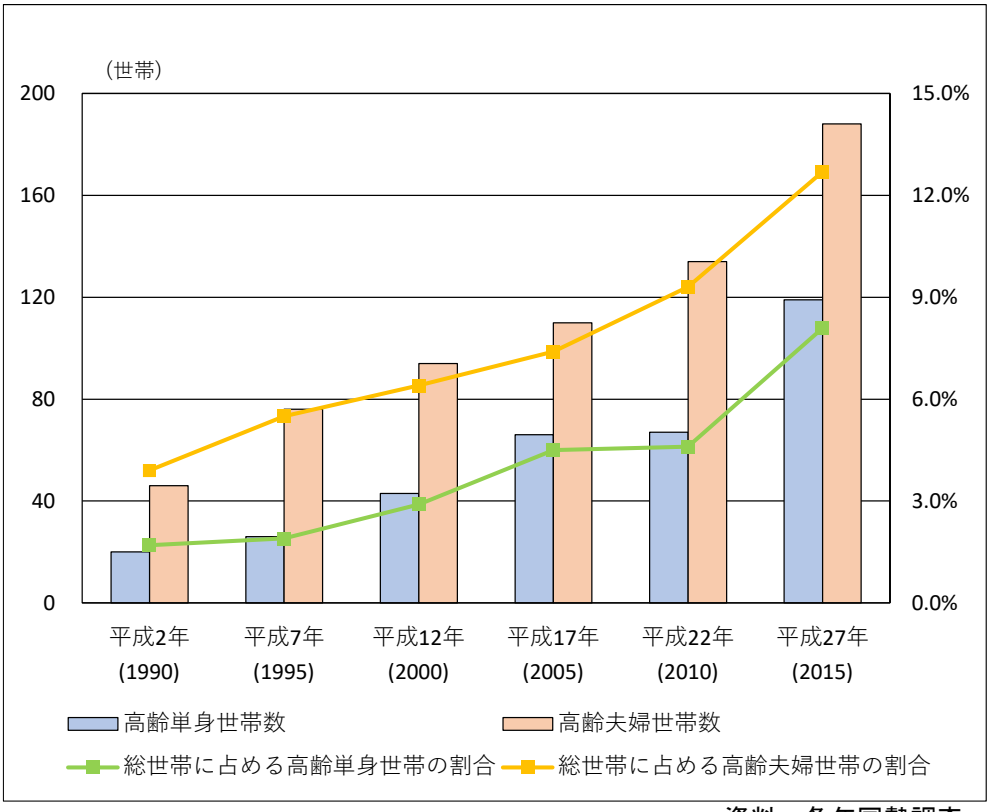
※高齢夫婦世帯　夫又は妻のいずれかが 65 歳以上の夫婦１組のみの一般世帯とした。

表１－３　高齢単身・夫婦世帯数の推移

	高齢単身世帯数（世帯）	総世帯に占める割合（%）	高齢夫婦世帯数（世帯）	総世帯に占める割合（%）
平成 2 年（1990）	20	1.7	46	3.9
平成 7 年（1995）	26	1.9	76	5.5
平成 12 年（2000）	43	2.9	94	6.4
平成 17 年（2005）	66	4.5	110	7.4
平成 22 年（2010）	67	4.6	134	9.3
平成 27 年（2015）	119	8.1	188	12.7

資料：各年国勢調査

図１－４　高齢単身・夫婦世帯数の推移



資料：各年国勢調査

④ ひとり親世帯数

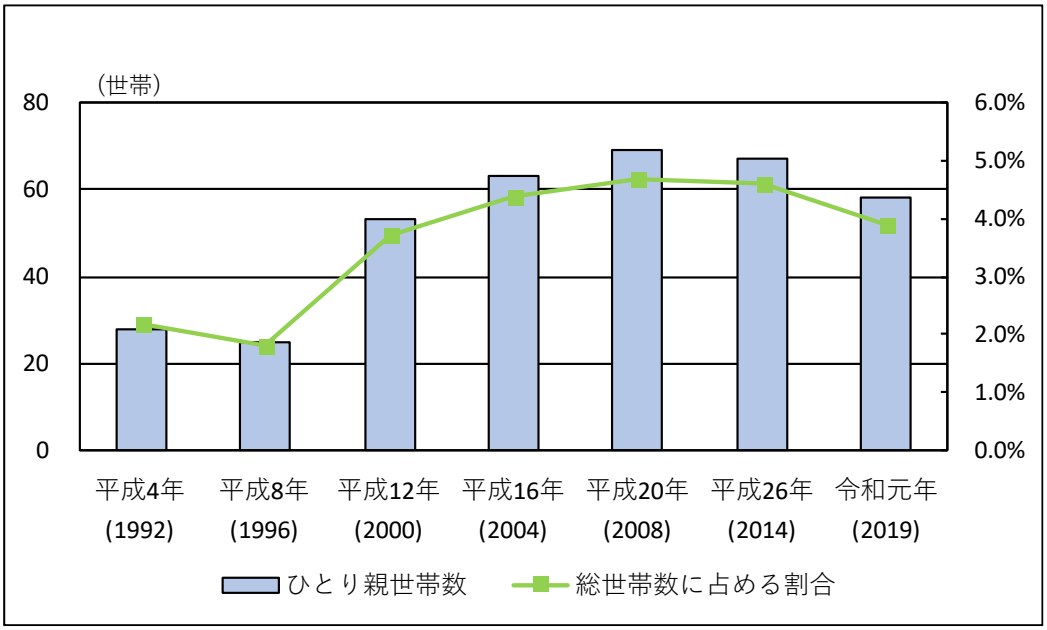
令和元年（2019）の「ひとり親世帯数」は 58 世帯で、平成４年（1992）から倍増していますが、平成 16 年（2004）以降は多少の増減はあるものの 60～70 世帯程度で推移しており、総世帯数に占める割合は約４％となっています。

表１－４　ひとり親世帯数の推移

	平成 4 年（1992）	平成 8 年（1996）	平成 12 年（2000）	平成 16 年（2004）	平成 20 年（2008）	平成 26 年（2014）	令和元年（2019）
ひとり親世帯数（世帯）	28	25	53	63	69	67	58
総世帯数に占める割合（%）	2.2	1.8	3.7	4.4	4.7	4.6	3.9

資料：ひとり親世帯等実態調査

図１－５　ひとり親世帯数の推移



資料：ひとり親世帯等実態調査

2　西桂町の住宅事情

（１）住宅所有関係別世帯数の推移

平成 27 年（2015）の国勢調査によると、「住宅に住む一般世帯」1,456 世帯のうち、「持ち家」は 1,233 世帯、「公営・公団・公社の借家」は 106 世帯、「民営の借家」は 85 世帯、「給与住宅」は 16 世帯、「間借り」は 16 世帯で、「持ち家」の占める割合が 84.7％と最も高く、次いで「公営・公団・公社の借家」の 7.3％が続きます。

また、山梨県と比べると「持ち家」の占める割合が高く、逆に「民営の借家」の割合が低くなっています。

平成７年（1995）以降の推移をみると、「持ち家」の世帯数は増加傾向で、「借家」の世帯数は平成 12 年（2000）までは増加していましたが、平成 17 年（2005）以降は減少傾向にあります。

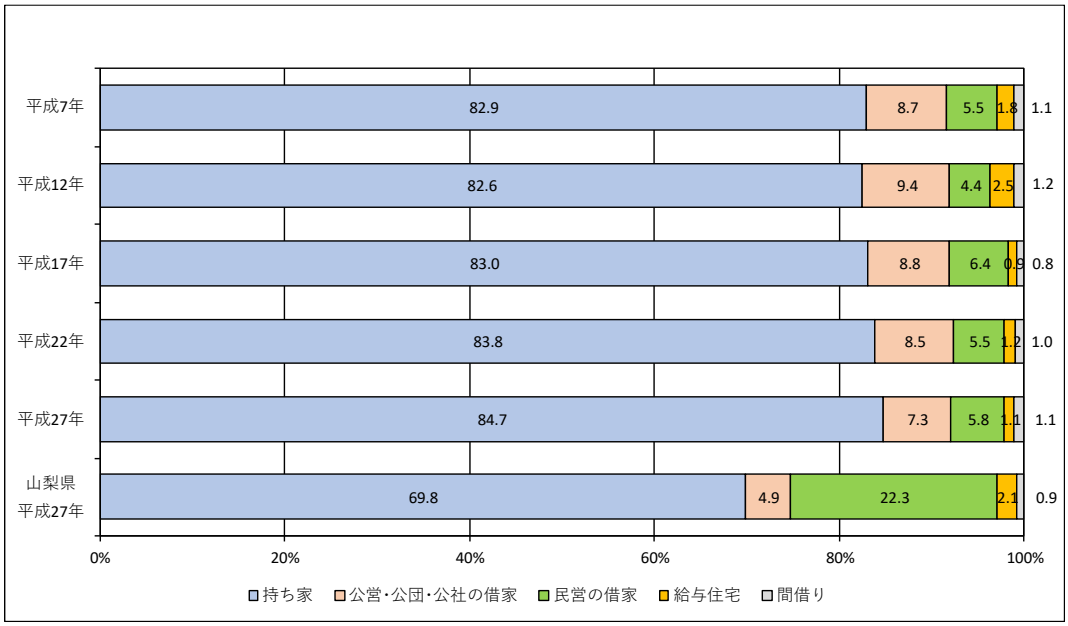
また、世帯数と同様に「持ち家」の占める割合は増加傾向で、「公営・公団・公社の借家」の割合は減少傾向にあります。「民営の借家」の割合は、５％～６％台で増減を繰り返しています。

表１－５　所有関係別一般世帯数の推移

	平成７年 (1995)	平成 12 年 (2000)	平成 17 年 (2005)	平成 22 年 (2010)	平成 27 年(2015)	
					西桂町	山梨県
住宅に住む一般世帯数(世帯)	1,363	1,427	1,458	1,441	1,456	325,739
持ち家(世帯)	1,130	1,178	1,210	1,207	1,233	227,260
借家総数(世帯)	233	249	248	234	223	98,479
公営･公団･公社の借家(世帯)	119	134	129	122	106	16,040
民営の借家(世帯)	75	63	94	79	85	72,621
給与住宅(世帯)	24	35	13	18	16	6,733
間借り(世帯)	15	17	12	15	16	3,085

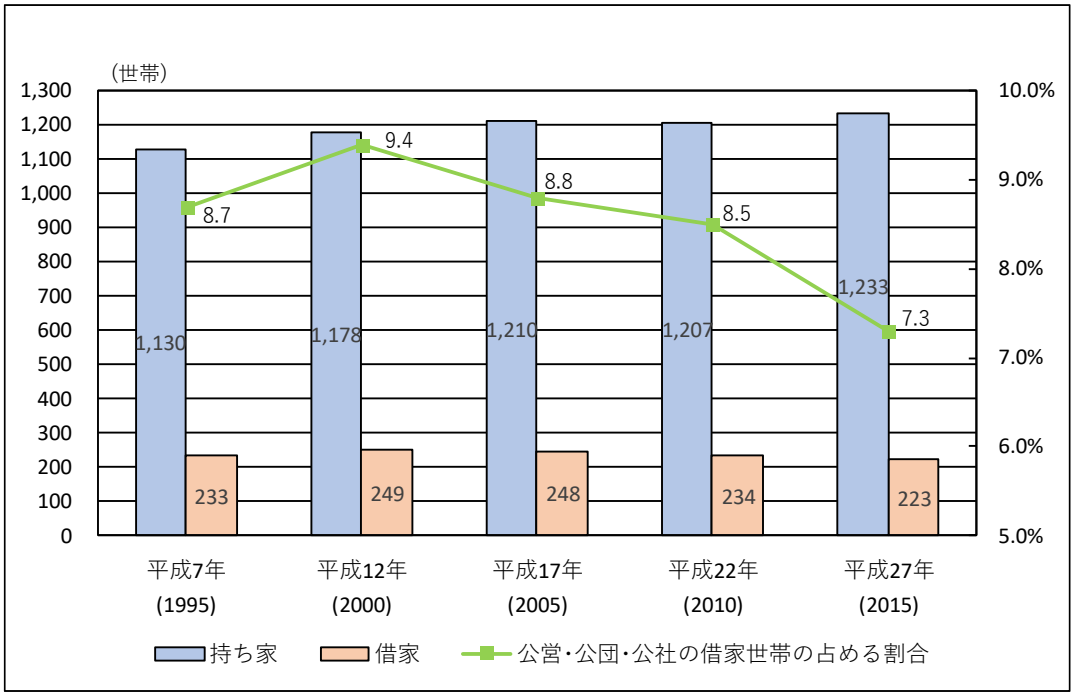
資料：各年国勢調査

図１－６　所有関係別一般世帯数の推移



資料：各年国勢調査

図１－７　持ち家、借家世帯数・公営等借家世帯率の推移



資料：各年国勢調査

（２）住宅建設の動向

平成 30 年度（2018）の新設住宅着工戸数は「持ち家」14 戸となっています。

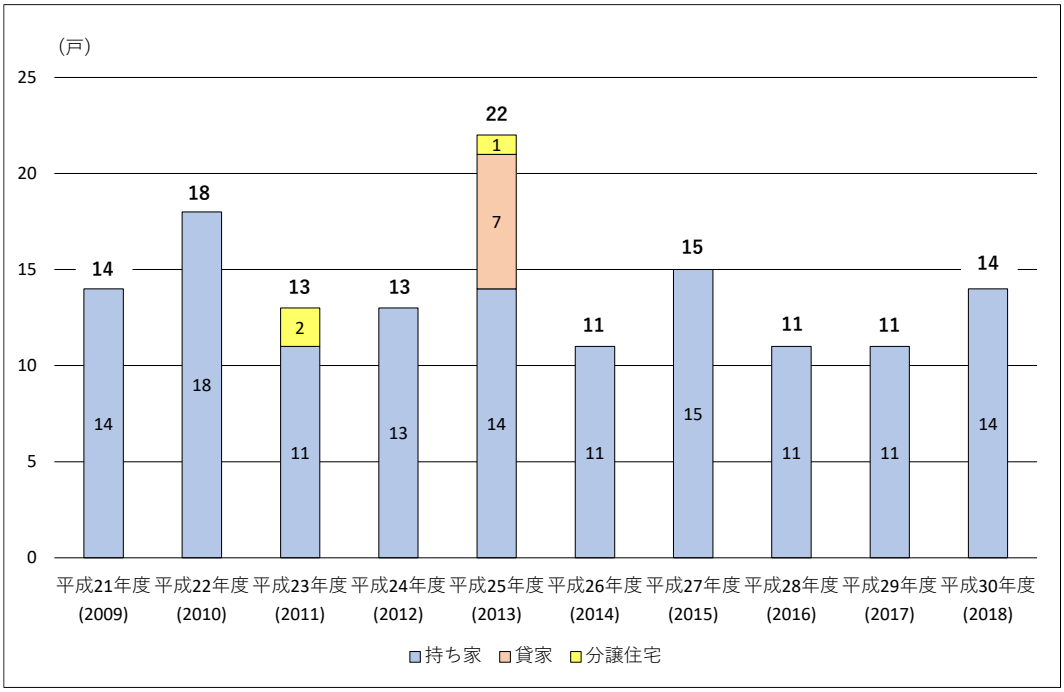
平成 21 年度（2009）以降の推移をみると、平成 22 年度（2010）と 25 年度（2013）が比較的多くなっています。また、平成 21 年度（2009）以降の総着工数は 142 戸で、そのうち「持ち家」が 132 戸、「貸家」が７戸、「分譲住宅」が３戸となっています。

表１－６　西桂町　利用関係別新設住宅着工戸数の推移

	平成21年度(2009)	平成22年度(2010)	平成23年度(2011)	平成24年度(2012)	平成25年度(2013)	平成26年度(2014)	平成27年度(2015)	平成28年度(2016)	平成29年度(2017)	平成30年度(2018)
総数（戸）	14	18	13	13	22	11	15	11	11	14
持ち家（戸）	14	18	11	13	14	11	15	11	11	14
貸家（戸）	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0
給与住宅（戸）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
分譲住宅（戸）	0	0	2	0	1	0	0	0	0	0

資料：各年度建築着工統計

図１－８　西桂町　利用関係別新設住宅着工戸数の推移

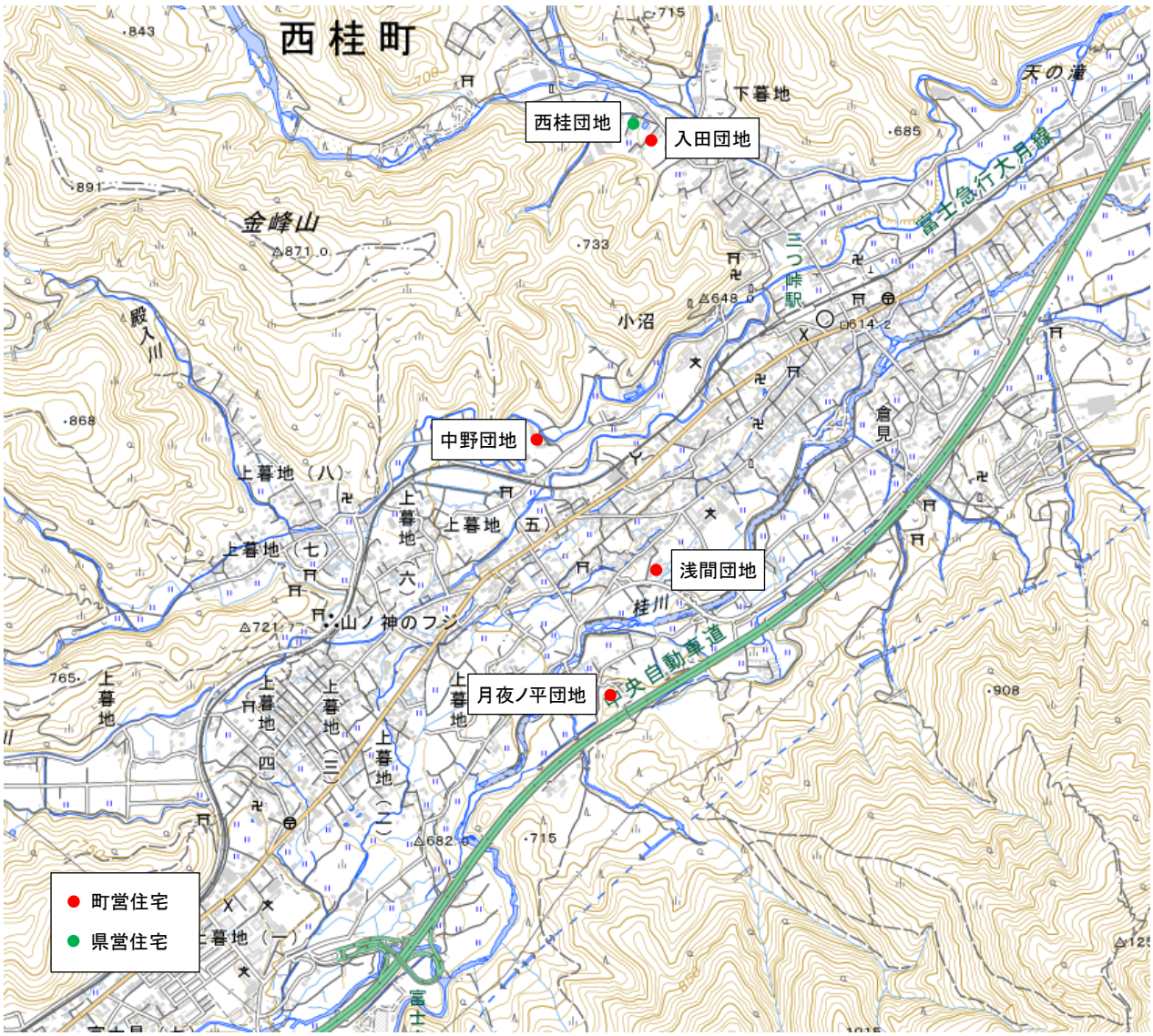


資料：各年度建築着工統計

3　町営住宅等ストックの概要

（１）町営住宅等の位置

図１−９　町営住宅等の位置



資料：国土地理院地図を加工して作成

住 宅 名	入田団地	所 在 地	西桂町下暮地 606 番地 1



1 号棟（北西面）



2 号棟（北東面）



3 号棟（南東面）



4 号棟（北東面）



集会所



児童遊園



集会所（玄関）



集会所（ホール）

	
3 号棟（玄関）	3 号棟（洗面室）
	
3 号棟（浴室）	3 号棟（便所）
	
3 号棟（台所）	3 号棟（居室 1）
	
3 号棟（居室 2）	3 号棟（居室 3）

住 宅 名	浅間団地	所 在 地	西桂町小沼 2233 番地



1 号棟（南西面）



2 号棟（南西面）



集会所



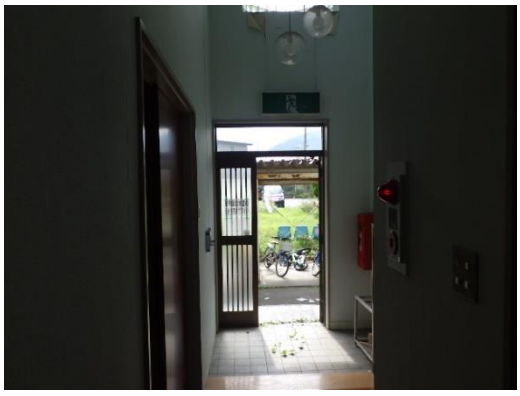
児童遊園



ゴミ置場



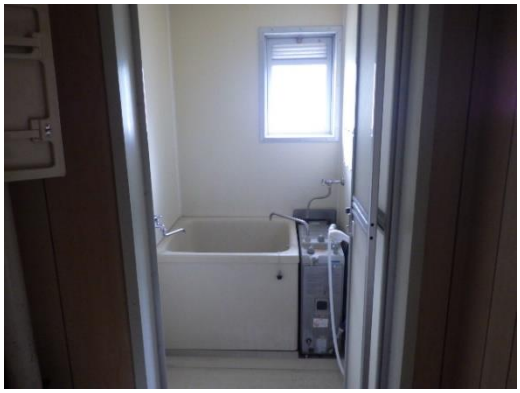
駐輪場



集会所（玄関）



集会所（ホール）

	
集会所（給湯室）	2 号棟（玄関）
	
2 号棟（ＤＫ）	2 号棟（洗面室）
	
2 号棟（浴室）	2 号棟（便所）
	
2 号棟（居室）	2 号棟（ベランダ）

住 宅 名	中野団地	所 在 地	西桂町下暮地 838 番地



1 号棟（南東面）



2 号棟（南西面）



集会所



児童遊園



ゴミ置場



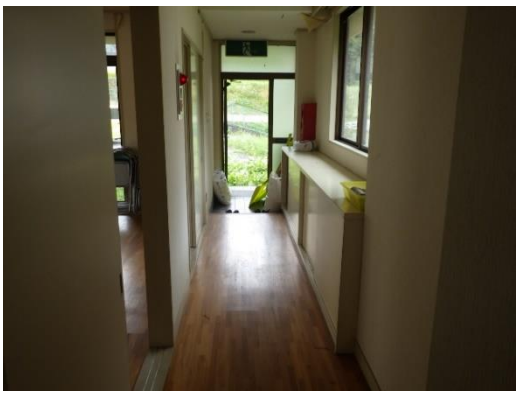
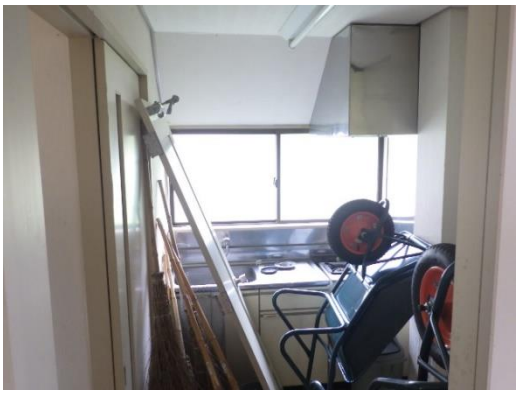
駐輪場



プロパンボンベ庫

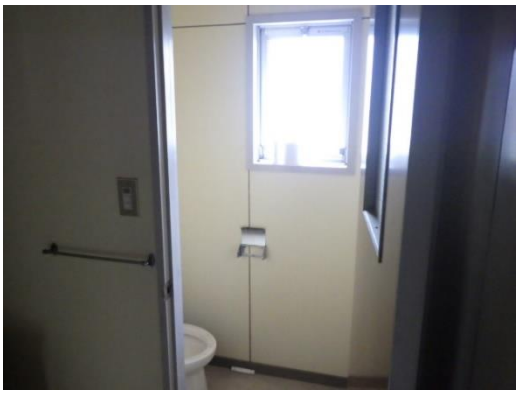


受水槽

	
スロープ	集会所（玄関・廊下）
	
集会所（ホール）	集会所（給湯室）
	
2 号棟（玄関）	2 号棟（洗面室）
	
2 号棟（浴室）	2 号棟（便所）

	
2 号棟（ＤＫ）	2 号棟（居室 1）
	
2 号棟（居室 2）	2 号棟（居室 3）
	
2 号棟（ベランダ）	

住 宅 名	月夜ノ平団地	所 在 地	西桂町倉見 550 番地
			
1 号棟（北東面）		2 号棟（南西面）	
			
集会所		児童遊園	
			
ゴミ置場		駐輪場	
			
プロパンボンベ庫		浄化槽	

	
集会所（玄関・廊下）	集会所（給湯室）
	
集会所（ホール）	集会所（ホール）
	
1号棟（玄関）	1号棟（洗面室）
	
1号棟（浴室）	1号棟（便所）

	
１号棟（ＤＫ）	１号棟（居室 1）
	
１号棟（居室 2）	１号棟（居室 3）
	
１号棟（ベランダ）	

（２）町営住宅等の状況

① 概要

本町では町営住宅４住宅 10 棟 112 戸を管理しており、その内訳は「入田団地」が４棟 22 戸、「浅間団地」が２棟 30 戸、「中野団地」が２棟 30 戸、「月夜ノ平団地」が２棟 30 戸となっています。

また、「入田団地」は政策空家のため現在入居者の募集は行っておらず、「浅間団地」の１戸も政策空家となっています。

表１－７　町営住宅一覧

住宅名		住棟名	構造	階数	建設年度		棟数（棟）		戸数（戸）		施設等		
											集会所	児童遊園	駐車場
1	入田団地	1 号棟	簡易耐火	2	昭和 53 年	1978 年	1	4	6	22	○	○	○
		2 号棟	簡易耐火	2	昭和 54 年	1979 年	1		4				
		3 号棟	簡易耐火	2	昭和 55 年	1980 年	1		6				
		4 号棟	簡易耐火	2	昭和 56 年	1981 年	1		6				
2	浅間団地	1 号棟	中層耐火	3	昭和 60 年	1985 年	1	2	12	30	○	○	○
		2 号棟	中層耐火	3	昭和 61 年	1986 年	1		18				
3	中野団地	1 号棟	中層耐火	3	昭和 62 年	1987 年	1	2	12	30	○	○	○
		2 号棟	中層耐火	3	昭和 63 年	1988 年	1		18				
4	月夜ノ平団地	1 号棟	中層耐火	3	平成 2 年	1990 年	1	2	18	30	○	○	○
		2 号棟	中層耐火	3	平成 3 年	1991 年	1		12				
計								10		112			

資料：西桂町

② 立地状況

各住宅の立地状況は以下の通りとなっています。

表１－８　立地状況

住宅名		保育所までの距離	小学校までの距離	中学校までの距離	最寄り駅までの距離
1	入田団地	0.9km「西桂保育所」	1.5km「西桂小学校」	1.0km「西桂中学校」	0.8km「富士急行線 三つ峠駅」
2	浅間団地	1.1km「西桂保育所」	0.5km「西桂小学校」	1.0km「西桂中学校」	1.1km「富士急行線 三つ峠駅」
3	中野団地	0.7km「西桂保育所」	1.0km「西桂小学校」	0.8km「西桂中学校」	1.1km「富士急行線 三つ峠駅」
4	月夜ノ平団地	1.6km「西桂保育所」	0.9km「西桂小学校」	1.4km「西桂中学校」	1.5km「富士急行線 三つ峠駅」

③ 都市計画における指定の状況

各住宅の都市計画における指定状況は以下の通りとなっています。

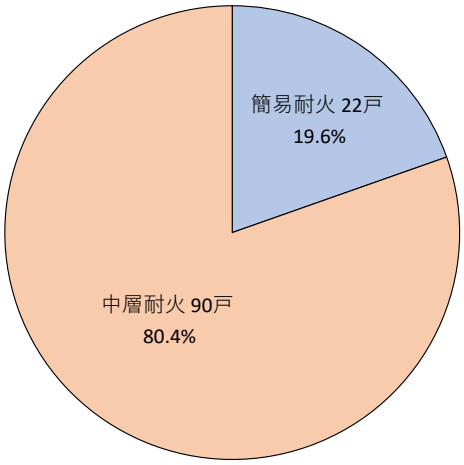
表１−９　法指定の状況

住　宅　名		用　途　地　域	指定建ぺい率	指定容積率
1	入田団地	都市計画区域内（無指定）	70%	200%
2	浅間団地	都市計画区域内（無指定）	70%	200%
3	中野団地	都市計画区域内（無指定）	70%	200%
4	月夜ノ平団地	都市計画区域内（無指定）	70%	200%

④ 構造別戸数

各住宅を構造別にみると、「簡易耐火構造（コンクリートブロック造）」が 19.6%、「中層耐火構造（鉄筋コンクリート造）」が 80.4%となっています。

図１−10　構造別戸数



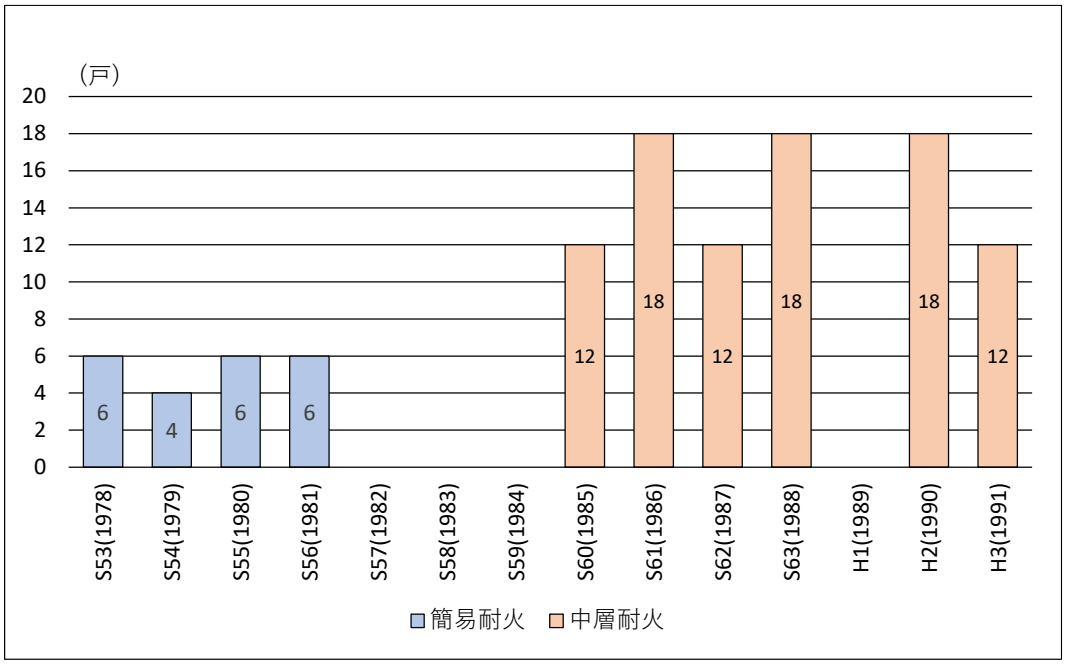
資料：西桂町

⑤ 年度別建設戸数

各住宅を建設年度別にみると、簡易耐火構造の「入田団地」が昭和 53 年度～昭和 56 年度、中層耐火構造の「浅間団地」が昭和 60 年度～昭和 61 年度、「中野団地」が昭和 62 年度～昭和 63 年度、「月夜ノ平団地」が平成２年度～平成３年度に建設されています。

また、「入田団地」は新耐震設計基準となった昭和 56 年（1981）以前の住宅となっています。

図 1-11　年度別建設戸数



資料：西桂町

⑥ 耐用年限経過状況

各住宅の耐用年限経過状況をみると、令和２年度（2020）時点で耐用年限の 1/2 を経過している住戸は、「入田団地」の１号棟～４号棟及び「浅間団地１号棟」の 34 戸となっています。また、今後 10 年間では残りの全住宅の 78 戸が経過し、目標年次である令和 12 年度（2030）には全ての住宅が耐用年限の 1/2 を経過することになります。

次に令和２年度（2020）時点で耐用年限に到達している住宅はなく、今後 10 年間の目標年次である令和 12 年度（2030）には「入田団地」の全戸が到達することになります。

表１-10　公営住宅の耐用年限

住　　宅	期　　間
耐火構造の住宅	70 年
準耐火構造の住宅	45 年
木造の住宅	30 年

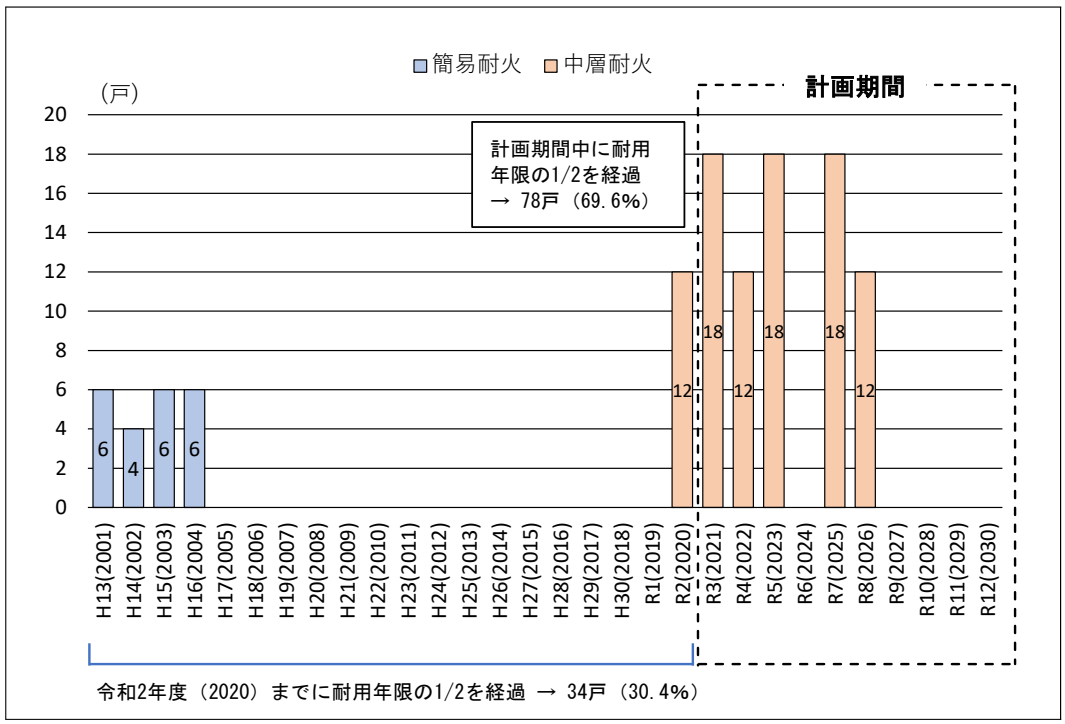
資料：公営住宅法施行令

表１-11　耐用年限経過状況一覧

住　宅　名		住棟名	構　造	建 設 年 度	棟数（棟）	戸数（戸）	経過年数	耐用年限	耐用年限 1/2 到達年度	耐用年限到達年度
1	入田団地	1 号棟	簡易耐火	昭和 53 年(1978)	1	6	42 年	45 年	平成 13 年(2001)	令和 5 年(2023)
		2 号棟	簡易耐火	昭和 54 年(1979)	1	4	41 年	45 年	平成 14 年(2002)	令和 6 年(2024)
		3 号棟	簡易耐火	昭和 55 年(1980)	1	6	40 年	45 年	平成 15 年(2003)	令和 7 年(2025)
		4 号棟	簡易耐火	昭和 56 年(1981)	1	6	39 年	45 年	平成 16 年(2004)	令和 8 年(2026)
2	浅間団地	1 号棟	中層耐火	昭和 60 年(1985)	1	12	35 年	70 年	令和 2 年(2020)	令和 37 年(2055)
		2 号棟	中層耐火	昭和 61 年(1986)	1	18	34 年	70 年	令和 3 年(2021)	令和 38 年(2056)
3	中野団地	1 号棟	中層耐火	昭和 62 年(1987)	1	12	33 年	70 年	令和 4 年(2022)	令和 39 年(2057)
		2 号棟	中層耐火	昭和 63 年(1988)	1	18	32 年	70 年	令和 5 年(2023)	令和 40 年(2058)
4	月夜ノ平団地	1 号棟	中層耐火	平成 2 年(1990)	1	18	30 年	70 年	令和 7 年(2025)	令和 42 年(2060)
		2 号棟	中層耐火	平成 3 年(1991)	1	12	29 年	70 年	令和 8 年(2026)	令和 43 年(2061)

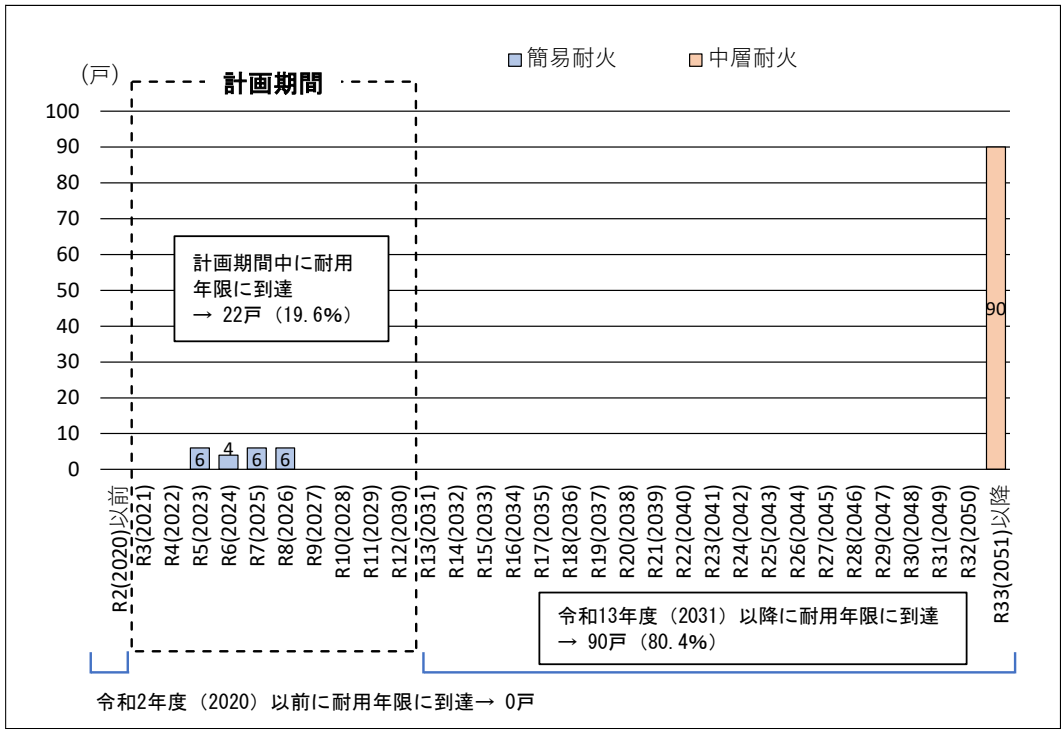
資料：西桂町

図 1-12　耐用年限経過状況（耐用年限の 1/2）



資料：西桂町

図 1-13　耐用年限経過状況



資料：西桂町

⑦ 安全性の状況

各住宅の安全性の状況は以下の通りとなっています。

表 1-12　安全性の状況

住　宅　名		住棟名	構　造	建 設 年 度	耐震基準	耐震診断	耐震性	二方向避難
1	入田団地	1 号棟	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造	昭和 53 年(1978)	旧耐震	診断済	有	確保
		2 号棟	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造	昭和 54 年(1979)	旧耐震	診断済	有	確保
		3 号棟	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造	昭和 55 年(1980)	旧耐震	診断済	有	確保
		4 号棟	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造	昭和 56 年(1981)	旧耐震	診断済	有	確保
2	浅間団地	1 号棟	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	昭和 60 年(1985)	新耐震	－	有	確保
		2 号棟	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	昭和 61 年(1986)	新耐震	－	有	確保
3	中野団地	1 号棟	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	昭和 62 年(1987)	新耐震	－	有	確保
		2 号棟	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	昭和 63 年(1988)	新耐震	－	有	確保
4	月夜ノ平団地	1 号棟	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	平成 2 年(1990)	新耐震	－	有	確保
		2 号棟	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	平成 3 年(1991)	新耐震	－	有	確保

資料：西桂町

⑧ 居住水準・整備状況

各住宅の居住水準状況をみると、60～70 ㎡未満の住戸が 106 戸（94.6%）と全住戸の大部分を占めており、間取り別では３ＤＫが 90 戸（80.4%）と多くなっています。

次に内部の整備状況をみると、３点給湯が整備された住宅はなく、「入田団地」の浴槽が高齢者対応となっています。共用部の高齢者対応については、全ての住宅に階段手摺が設置されていますが、エレベーターは未設置となっています。また、「中野団地」には駐車場からのアプローチのためスロープが設置されています。

今後は「高齢単身・夫婦世帯」の増加が予測されるため、40～50 ㎡程度の住戸や、高齢者対応の住戸の供給が望まれます。

表 1-13　居住水準・整備状況一覧

住　宅　名		住棟名	間取り	住戸面積（㎡）	戸　数（戸）		整備状況(戸)			
							内部		共用部	
							3 点給湯あり	高齢者対応	高齢者対応	中層以上ＥＶあり
1	入田団地	1 号棟	3K	57.92	6	22	無	浴槽	―	―
		2 号棟	3K	60.12	4					
		3 号棟	3K	62.03	6					
		4 号棟	3K	63.27	6					
2	浅間団地	1 号棟	3DK	67.70	12	30	無	無	階段手摺	無
		2 号棟	3DK	67.70	18					
3	中野団地	1 号棟	3DK	68.09	12	30	無	無	階段手摺スロープ	無
		2 号棟	3DK	68.09	18					
4	月夜ノ平団地	1 号棟	3DK	68.99	18	30	無	無	階段手摺	無
		2 号棟	3DK	68.99	12					

※3 点給湯：台所、洗面所、浴室の 3 ヶ所に給湯できる設備

資料：西桂町

	50～60 ㎡未満	60～70 ㎡未満
住戸数	6	106
全戸数に対する割合	5.4%	94.6%

	3K	3DK
住戸数	22	90
全戸数に対する割合	19.6%	80.4%

⑨ 改修履歴

各住宅の改修事業の内容は以下の通りとなっています。

表 1-14　改修履歴

住　宅　名		平成 23 年度（2011）	平成 24 年度（2012）	平成 25 年度（2013）	平成 26 年度（2014）	平成 27 年度（2015）	平成 28 年度（2016）	平成 29 年度（2017）	平成 30 年度（2018）	令和元年度（2019）	令和 2 年度（2020）
1	入田団地			屋根改修（1 号棟・2 号棟）	屋根改修（3 号棟・4 号棟）						
2	浅間団地	公園改修	駐輪場造成			屋根改修（1 号棟・2 号棟） 遊具改修	受水槽配管 下水道接続	外壁改修（1 号棟・2 号棟） 屋根改修（集会所） 外灯取替	個別減圧弁取付		火災報知器設置
3	中野団地	ゴミステーション等改修				遊具改修	屋根改修（1 号棟・2 号棟）		外壁改修（1 号棟・2 号棟） 外灯取替	受水槽配管	火災報知器設置
4	月夜ノ平団地		屋根改修（1 号棟）	屋根改修（2 号棟） 浄化槽改修	駐輪場設置 受水槽装置取替	遊具改修 外灯取替		防護柵設置		外壁改修（1 号棟・2 号棟）	

資料：西桂町

⑩ 劣化状況調査

令和２年９月に実施した外観目視による現地調査の結果を踏まえ、計画期間内での修繕及び改善の対応が必要と考えられる劣化状況を整理します。

表１-15　現地調査結果の概要

<table>
<tr><th>住 宅 名</th><th colspan="3">結　果　概　要</th></tr>
<tr><td>入田団地</td><td colspan="3">【住棟】
◆外壁塗装等の補修
・全ての住棟に共通して、外壁、基礎等の劣化が著しい。<u>早期の補修</u>が望ましい。（写真①～⑥）
【共同施設】
◆外壁塗装等の補修
・集会所の屋根仕上が劣化し、外壁に汚れが見られる。補修が望ましい。（写真⑦、⑧）
◆鉄部塗装等の補修
・集会所の柱に錆が見られる。補修が望ましい。（写真⑨）</td></tr>
<tr><td></td><td>
①外壁塗装の剥がれ（2 号棟）</td><td>
②庇の劣化（2 号棟）</td><td>
③外壁のｸﾗｯｸ，汚れ（3 号棟）</td></tr>
<tr><td></td><td>
④外壁のｸﾗｯｸ，汚れ（4 号棟）</td><td>
⑤樋の塗装劣化（2 号棟）</td><td>
⑥基礎ﾓﾙﾀﾙのｸﾗｯｸ（4 号棟）</td></tr>
<tr><td></td><td>
⑦屋根仕上の劣化（集会所）</td><td>
⑧外壁の汚れ（集会所）</td><td>
⑨柱の錆（集会所）</td></tr>
</table>

住 宅 名	結　果　概　要
浅間団地	【住棟】 ◆屋根防水の補修 ・1 号棟、2 号棟共に概ね良好である。（写真①） ◆外壁塗装等の補修 ・1 号棟、2 号棟共に腰壁の仕上モルタルの一部にクラック、白華現象が見られる。補修が望ましい。（写真②、③） ◆共用内部の補修 ・1 号棟、2 号棟共に階段部の床モルタルにクラック、塗装の剥がれが多数見られる。補修が望ましい。（写真④、⑤） 【共同施設】 ◆外壁塗装等の補修 ・集会所の外壁にクラック及び塗装の剥がれが見られる。補修が望ましい。（写真⑥～⑨） ◆内部仕上等の補修 ・集会所の内部天井に雨漏り跡が見られる。早期の補修が望ましい。（写真⑩） ・集会所の内壁クロスに剥がれが見られる。補修が望ましい。（写真⑪） ◆鉄部塗装等の補修 ・駐輪場、ゴミ集積所、ボンベ庫の鉄部に錆が見られる。補修が望ましい。（写真⑫） ・児童遊園の遊具の塗装が劣化している。


①屋上防水概ね良好（1 号棟）


②腰壁のｸﾗｯｸ，白華現象（1 号棟）


③腰壁のｸﾗｯｸ，白華現象（2 号棟）


④床仕上ﾓﾙﾀﾙのｸﾗｯｸ（1 号棟）


⑤床仕上ﾓﾙﾀﾙの剥がれ（2 号棟）


⑥樋の塗装劣化（集会所）


⑦排水管周りの塗装劣化（集会所）


⑧外壁のｸﾗｯｸ，塗装劣化（集会所）


⑨外壁塗装の剥がれ，膨れ（集会所）


⑩内部天井の雨漏り跡（集会所）


⑪内壁ｸﾛｽの剥がれ（集会所）


⑫鉄部の錆（駐輪場）

住 宅 名	結　果　概　要
中野団地	【住棟】 ◆屋根防水の補修 ・ルーフドレインの詰まりによる排水不良が見られる。補修が望ましい。（写真①、②） ◆外壁塗装等の補修 ・1 号棟、2 号棟共に概ね良好である。（写真③、④） ◆共用内部の補修 ・2 号棟階段部の床モルタルにひび割れが見られる。補修が望ましい。（写真⑤） 【共同施設】 ◆屋根防水の補修 ・集会所の屋根仕上に劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑥） ◆外壁塗装等の補修 ・集会所の外壁仕上に劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑦、⑧） ◆内部仕上等の補修 ・集会所の内部床に漏水跡、壁クロスに剥がれが見られる。補修が望ましい。（写真⑩） ◆鉄部塗装等の補修 ・集会所、駐輪場、ゴミ集積所の鉄部に錆が見られる。補修が望ましい。（写真⑨、⑪、⑫） ・児童遊園のベンチ及び遊具の塗装が劣化している。



①屋上排水不良(1 号棟)



②屋上排水不良(2 号棟)



③外壁概ね良好(1 号棟)



④外壁概ね良好(2 号棟)



⑤階段床ﾓﾙﾀﾙのひび割れ(2 号棟)



⑥屋根仕上の劣化(集会所)



⑦外壁仕上の劣化(集会所)



⑧外壁仕上の劣化(集会所)



⑨柱の錆(集会所)



⑩床漏水跡,壁ｸﾛｽの剥がれ(集会所)



⑪鉄部の錆(駐輪場)



⑫鉄部の錆(ｺﾞﾐ集積所)

<table>
<tr><th>住 宅 名</th><th colspan="3">結　果　概　要</th></tr>
<tr><td>月夜ノ平
団地</td><td colspan="3">【住棟】
◆外壁塗装等の補修
・1 号棟、2 号棟共に概ね良好である。（写真①～④）
【共同施設】
◆屋根防水の補修
・集会所の屋根仕上に劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑤）
◆外壁塗装等の補修
・集会所の外壁塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑥）
◆鉄部塗装等の補修
・駐輪場、ゴミ集積所、遊具、ボンベ庫の鉄部に錆が見られる。補修が望ましい。（写真⑦～⑩）</td></tr>
<tr><td></td><td>
①外壁概ね良好(1 号棟)</td><td>
②外壁概ね良好(1 号棟)</td><td>
③外壁概ね良好(2 号棟)</td></tr>
<tr><td></td><td>
④外壁概ね良好(2 号棟)</td><td>
⑤屋根仕上の劣化(集会所)</td><td>
⑥外壁塗装の劣化(集会所)</td></tr>
<tr><td></td><td>
⑦鉄部の錆(駐輪場)</td><td>
⑧鉄部の錆(ｺﾞﾐ集積所)</td><td>
⑨鉄部の錆(遊具)</td></tr>
<tr><td></td><td>
⑩鉄部の錆(ﾎﾞﾝﾍﾞ庫)</td><td></td><td></td></tr>
</table>

（３）入居者の状況

① 入居戸数・居住者数

町営住宅の入居率をみると、管理戸数 112 戸、入居戸数 78 戸、入居率 69.6%で、空家戸数は 34 戸となっています。なお、空家戸数には「入田団地」、「浅間団地」の政策空家も含まれています。住宅別では、「浅間団地」が 90.0%と最も高くなっています。

また、入居状況を世帯人数別でみると、「２人世帯」が 19 世帯（24.4%）と最も多く、次いで「４人世帯」が 18 世帯（23.1%）となっています。

１戸当たりの居住者数は、「入田団地」では 2.00 人と低くなっていますが、その他の３団地では 3.00 人以上で、団地全体では 2.99 人となっています。また、町全体では 2.73 人（令和２年８月１日時点）となっており、団地全体のほうが若干高くなっています。

表１-16　入居戸数・居住者数の状況

（令和２年４月時点）

住　宅　名		管理戸数（戸）	入居戸数（戸）	空家戸数（戸）	入居率	世帯人数別世帯数（世帯）							居住者総数（人）	平均世帯人数（人/戸）
						１人	２人	３人	４人	５人	６人	７人		
1	入田団地	22	10	12	45.5%	5	2	2	0	1	0	0	20	2.00
2	浅間団地	30	27	3	90.0%	4	4	7	7	5	0	0	86	3.19
3	中野団地	30	21	9	70.0%	1	7	3	7	3	0	0	67	3.19
4	月夜ノ平団地	30	20	10	66.7%	3	6	4	4	2	0	1	60	3.00
計		112	78	34	69.6%	13	19	16	18	11	0	1	233	2.99

※空家戸数には政策空家を含む

資料：西桂町

図１-14　世帯人数別世帯数

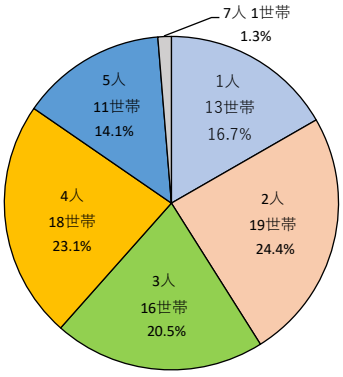
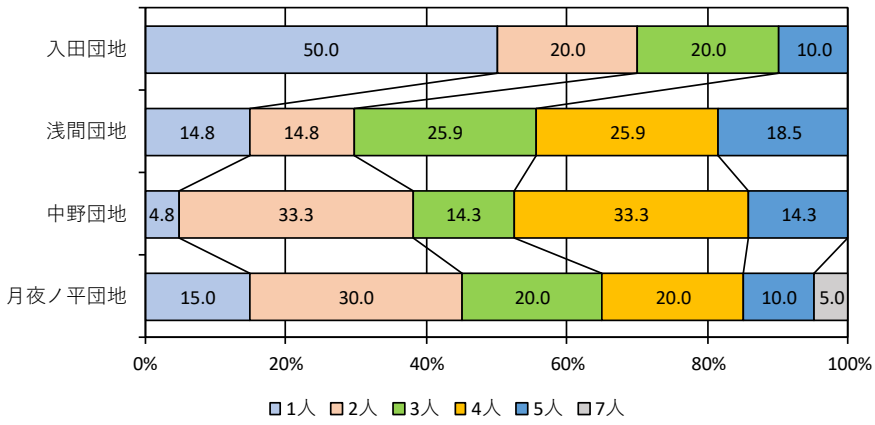


図１-15　世帯人数別世帯数（町営住宅別）



資料：西桂町

② 世帯主年齢

世帯主年齢別に入居状況をみると、「40～49 歳」の世帯主が 25 世帯（32.1%）と最も多く、次いで「65 歳以上」の 13 世帯（16.7%）、「30～39 歳」の 12 世帯（15.4%）と続きます。

また、住宅別でみると「入田団地」では「60～64 歳」、「浅間団地」と「月夜ノ平団地」では「40～49 歳」、「中野団地」では「30～39 歳」の世帯主が最も多くなっており、「浅間団地」では「30 歳未満」の世帯主も 7 世帯（25.9%）と多くなっています。

表 1-17　世帯主年齢の状況

（令和 2 年 4 月時点）

住　宅　名		管理戸数（戸）	入居戸数（戸）	30 歳未満（世帯）	30～39 歳（世帯）	40～49 歳（世帯）	50～59 歳（世帯）	60～64 歳（世帯）	65 歳以上（世帯）
1	入田団地	22	10	0	0	3	0	4	3
2	浅間団地	30	27	7	4	9	2	1	4
3	中野団地	30	21	3	7	4	3	0	4
4	月夜ノ平団地	30	20	1	1	9	4	3	2
計		112	78	11	12	25	9	8	13

資料：西桂町

図 1-16　世帯主年齢状況

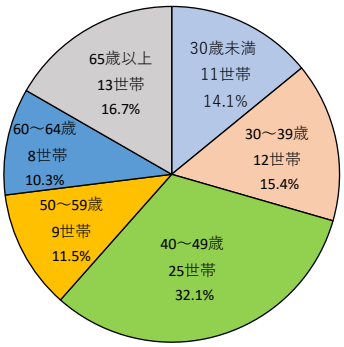
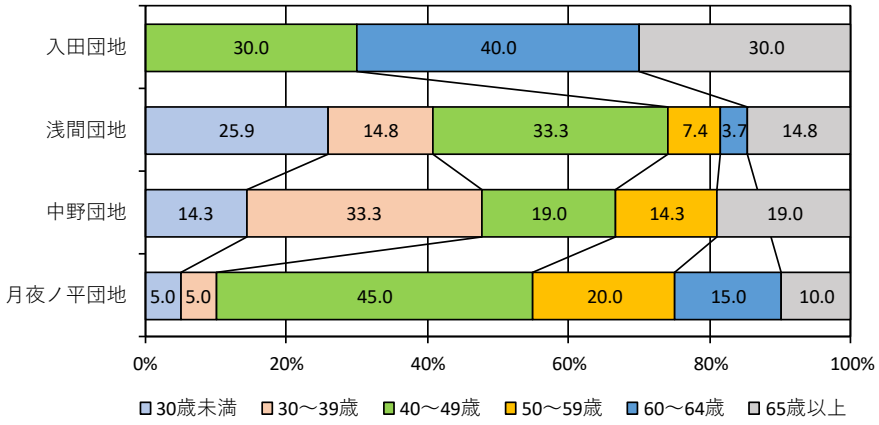


図 1-17　世帯主年齢状況（町営住宅別）



資料：西桂町

③ 高齢者世帯数

高齢者（60 歳以上）の入居状況をみると、「高齢単身世帯」が 12 世帯（15.4%）、「高齢者のみの世帯」が５世帯（6.4%）、「高齢者のいる世帯」が５世帯（6.4%）となっており、「高齢単身世帯」が多くなっています。

また、住宅別では世帯主の年齢同様、「入田団地」で高齢者のいる割合が 80%と高くなっていますが、その他の３団地では 18.5%～25.0%程度と低く、比較的若い世帯が多くなっています。

表１-18　高齢者世帯の状況

（令和２年４月時点）

住　宅　名		管理戸数（戸）	入居戸数（戸）	高齢単身世帯数（60 歳以上）（世帯）	高齢者のみの世帯数（家族全員が 60 歳以上）（世帯）	高齢者のいる世帯数（世帯）	高齢者のいない世帯数（世帯）
1	入田団地	22	10	5	0	3	2
2	浅間団地	30	27	3	2	0	22
3	中野団地	30	21	1	2	1	17
4	月夜ノ平団地	30	20	3	1	1	15
計		112	78	12	5	5	56

資料：西桂町

図１-18　高齢者世帯状況

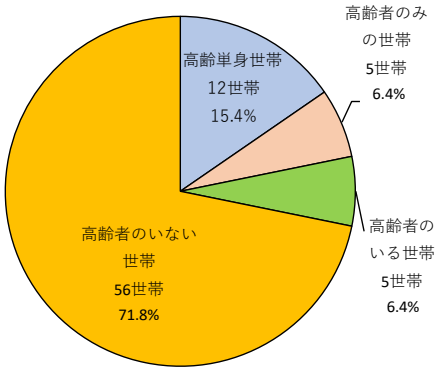
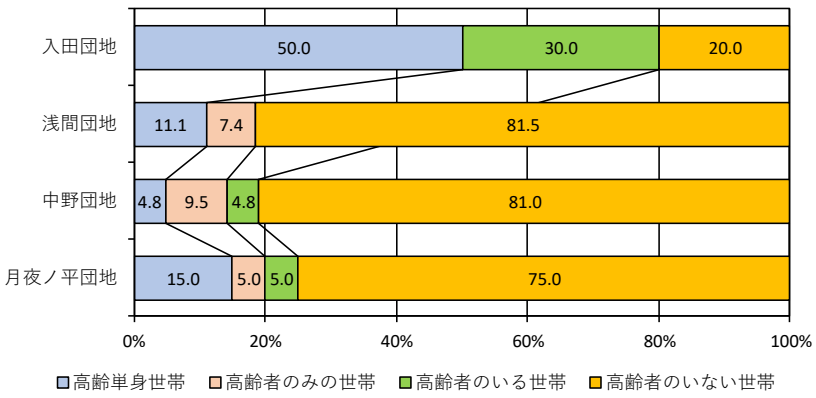


図１-19　高齢者世帯状況（町営住宅別）



資料：西桂町

④ 子育て世帯数

「子育て世帯（18 歳未満の家族がいる世帯）」の入居数は 45 世帯で全世帯の 57.7%を占めています。

また、住宅別の割合では「中野団地」の 76.2%が最も高く、次いで「浅間団地」の 63.0%、「月夜ノ平団地」の 50.0%と続き、「入田団地」以外の住宅では子育て世帯の割合が高くなっています。

表 1-19　子育て世帯の状況

（令和 2 年 4 月時点）

住　宅　名		管理戸数（戸）	入居戸数（戸）	子育て世帯数（世帯）	
1	入田団地	22	10	2	20.0%
2	浅間団地	30	27	17	63.0%
3	中野団地	30	21	16	76.2%
4	月夜ノ平団地	30	20	10	50.0%
計		112	78	45	57.7%

※子育て世帯：18 歳未満の家族がいる世帯

資料：西桂町

⑤ 入居者募集状況

入居者の募集については、随時行っている状況です。
また、最近の年度別における新規の入居戸数をみると、「浅間団地」と「中野団地」が多くなっています。

表 1-20　年度別新規入居戸数

（令和 2 年 4 月時点）

住　宅　名		平成 27 年度（2015）（戸）	平成 28 年度（2016）（戸）	平成 29 年度（2017）（戸）	平成 30 年度（2018）（戸）	令和元年度（2019）（戸）	計
1	入田団地	0	0	0	0	0	0
2	浅間団地	2	3	1	2	2	10
3	中野団地	2	1	1	2	4	10
4	月夜ノ平団地	1	1	1	1	1	5
計		5	5	3	5	7	25

資料：西桂町

（４）町営住宅等の課題

① 需要等の見通しに基づく適正な管理戸数

本町の人口は、平成 12 年（2000）を境に減少に転じ、今後も減少傾向が継続すると予測されます。

よって、町営住宅に関しても今後需要の減少が予測されることから、需要の見定めとともに、適正な管理を進めていく必要があります。

特に、「入田団地」については本計画期間中に耐用年限を経過するため、将来の住宅ストック数を見据えた事業手法の選定が必要となります。

② 予防保全的な適正修繕・監理

本町の町営住宅は建設後概ね 30 年を経過しており、今後長期的に住宅ストックを運営管理していくためにも、予防保全的な修繕、改善を適正に実施していく必要があります。

③ 高齢世帯等に対応した整備

町営住宅の入居世帯のうち、「60 歳以上の高齢者がいる世帯」は 28.2%とそれほど高くはありませんが、今後高齢者の増加が予測されることから、設備面での高齢者等に対応した更新、整備が必要とされています。現状では、「入田団地」以外の住宅で共用階段に手摺が設置されていますが、更なるセーフティネット機能の要望が高まると考えられることから、住戸内外のバリアフリー化を実施していく必要があります。

④ 集会所の有効活用

現在、団地内の集会所は利用されることが少なくなっており、既存ストックの有効活用を図る観点から、入居者及び近隣住民のための行政サービス等を提供する場としての検討が必要です。

第２章　長寿命化に関する基本方針

（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

○ 定期や日常的な保守点検の実施に努め、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぎ、修繕や改善の効率的な実施につなげるほか、修繕を行う際には、長寿命化を図る視点から効果的な修繕を行います。

○ 建物の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的な修繕を行うことにより、対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理の実施、及び耐久性の向上等を図る改善の実施により、公営住宅ストックの長寿命化を図ります。

○ 「住宅管理データベース」を活用し、住宅、住棟、住戸単位の修繕・改善履歴データ等を整備し、住宅ストックに関する状況を適切に管理します。

○ 建替に当たっては、メンテナンスのしやすさに配慮した設計・施工を行うとともに、長期使用に対応できる仕様とします。

（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

○ 建物の状況を的確に把握し、効率的で効果的な改善の実施により建物の長寿命化を図ります。

○ 仕様や材料のアップグレード等で耐久性を向上し、修繕周期や建替周期を延長することでライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減を図ります。

○ 老朽化した敷地分散型の住宅を集約するなど、維持管理コストの縮減を図ります。

第３章　長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1　計画の対象

本計画では、町が管理する町営住宅４団地 10 棟を対象とします。

表３－１　計画の対象となる町営住宅

住宅名		住棟名	構造	建設年度		棟数（棟）		戸数（戸）	
1	入田団地	1 号棟	簡易耐火	昭和 53 年	1978 年	1	4	6	22
		2 号棟	簡易耐火	昭和 54 年	1979 年	1		4	
		3 号棟	簡易耐火	昭和 55 年	1980 年	1		6	
		4 号棟	簡易耐火	昭和 56 年	1981 年	1		6	
2	浅間団地	1 号棟	中層耐火	昭和 60 年	1985 年	1	2	12	30
		2 号棟	中層耐火	昭和 61 年	1986 年	1		18	
3	中野団地	1 号棟	中層耐火	昭和 62 年	1987 年	1	2	12	30
		2 号棟	中層耐火	昭和 63 年	1988 年	1		18	
4	月夜ノ平団地	1 号棟	中層耐火	平成 2 年	1990 年	1	2	18	30
		2 号棟	中層耐火	平成 3 年	1991 年	1		12	
計							10		112

2　目標とする管理期間

全国の平均的な傾向をみると、高度成長期に建設された耐火構造の公営住宅は素材や施工の質が高くないものが含まれることより、50 年程度で建替られることが多くなっています。しかし、外壁や屋上防水等の長寿命化改善を実施し、躯体を中心にしっかりと維持管理を行うことで供用延長が見込まれることから、管理期間は公営住宅法で規定されている耐用年限の 70 年を目標とします。

また、簡易耐火構造の住宅については、外観目視調査での劣化状況を踏まえ、耐用年限の 45 年を目標管理期間とします。

表３－２　構造別の目標管理期間

構造	管理期間	
	長寿命化改善前	長寿命化改善後
準（簡易）耐火構造の住宅	45 年	45 年
耐火構造の住宅	50 年	70 年

3　事業手法の内容

公営住宅等ストックの事業手法は、「建替」、「改善（全面的改善・個別改善）」、「維持管理」及び「用途廃止」により構成されています。

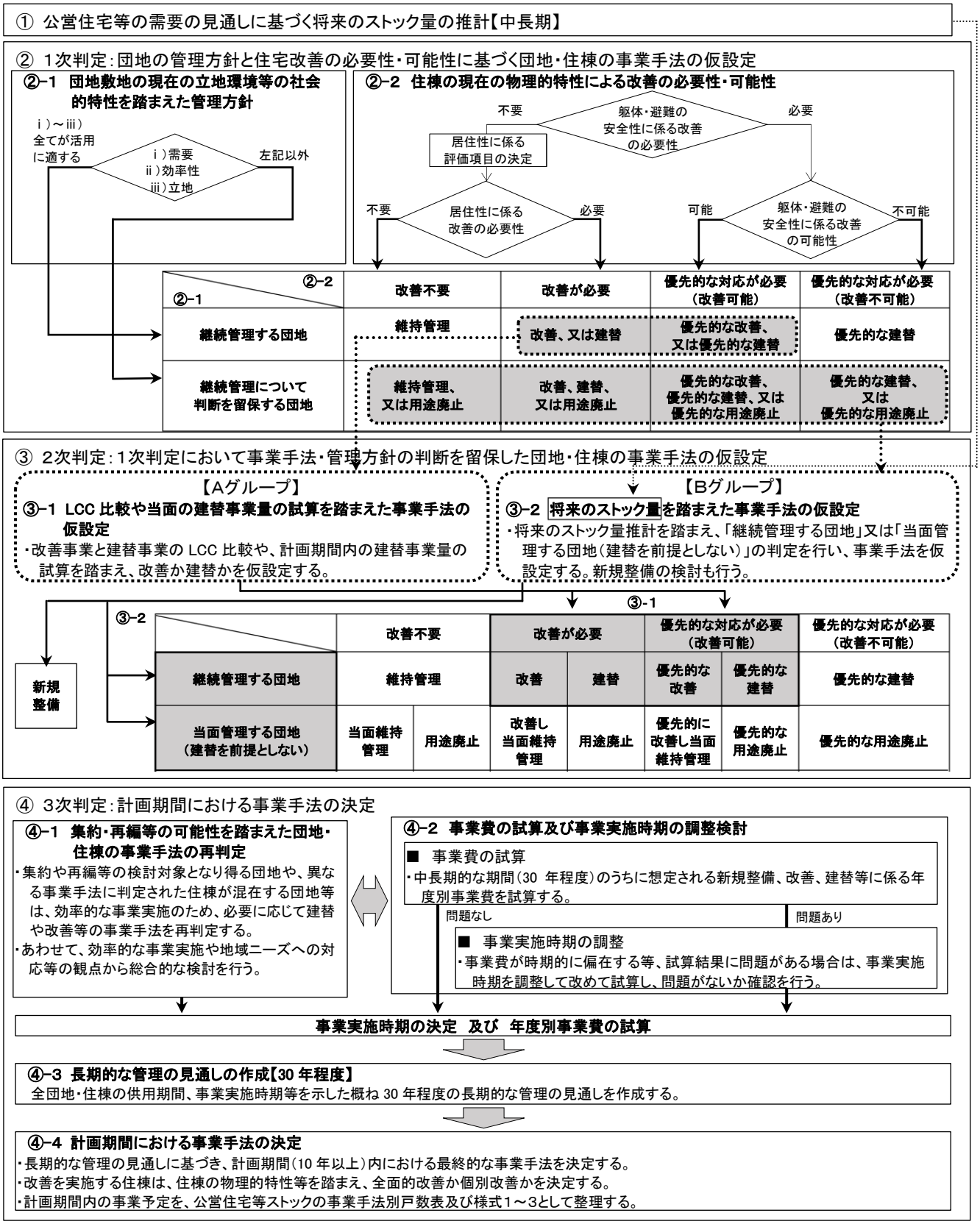
表３-３　事業手法の内容

事業手法	内　　容	備　　考
建替	・公営住宅等を除去し、新たな公営住宅等を建設するもので、非現地建替を含む。	・耐用年限の 1/2 を経過した公営住宅が対象。
全面的改善	・躯体以外の内装、設備等住戸内部全体及び大部分にわたって行う住戸改善。 【居住性向上型】 例：間取りの改修、設備改修（電気容量の増量、3 箇所給湯の整備等） 【福祉対応型】 例：エレベーターの設置（3 階以上の住棟） 住戸内部や共用部分の段差解消・手摺設置等のバリアフリー改修 【安全性確保型】 例：耐震改修、外壁改修等	・原則、建築後 30 年を経過した公営住宅等が対象。 ・当該事業実施後、概ね 30 年以上管理する予定のものであること。 ・最適改善手法評価を行い、全面的改善が適切な手法であると判定されたもの。
個別改善	・全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために行う改善で、特に長寿命化型改善を含むもの。 【居住性向上型】 例：2 戸 1・3 戸 2 改善、間取りの改修、設備改修（電気容量の増量、3 箇所給湯の整備等） 【福祉対応型】 例：住戸内部や共用部分の段差解消・手摺設置等のバリアフリー改修 【安全性確保型】 例：耐震改修、外壁改修等 【長寿命化型】 例：外壁改修、屋上防水改修、配管改修等（耐久性向上）	・当該事業実施後、概ね 10 年間使用が可能なものであること。
維持管理	・公営住宅等の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕、計画修繕等。	
用途廃止	・耐用年限の 1/2 を経過したもので、公営住宅としての用途を廃止すること。	

4　事業手法の選定方針

公営住宅等事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成 28 年８月）」に示された「事業手法の選定フロー」に沿って判定します。

図３－１　事業手法の選定フロー



5　事業手法の選定

（１）需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

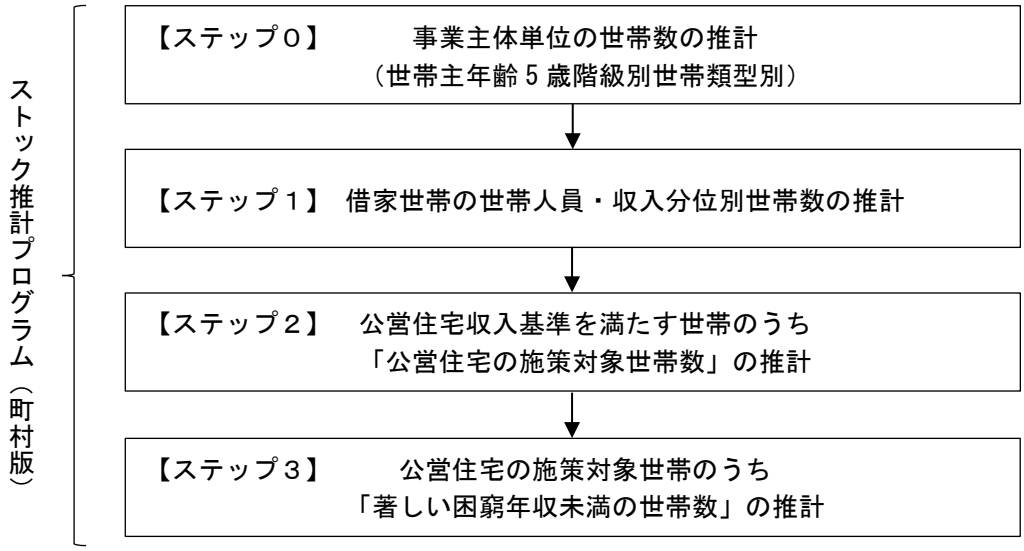
①　著しい困窮年収未満世帯数の推計（「ストック推計プログラム（町村版）」）

公営住宅等の見通しの検討に当たっては、将来人口を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯（著しい困窮年収未満の世帯数）を推計することとし、「ストック推計プログラム（町村版）」※によって算出します。

推計の結果、「著しい困窮年収未満の世帯数」は今後減少することが予測され、目標年次である令和 12 年度（2030）では 61 世帯、令和 22 年度（2040）では 54 世帯と推計されます。

また、総数としては減少すると推測されますが、世帯人員別では「１人（60 歳以上高齢者）の世帯」が増加し、「２人以上の世帯」は減少することが予測されます。

図３－２　「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計方法



※公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省　平成 28 年８月）にて示された、著しい困窮年収未満の世帯数を推計するプログラムのこと。将来人口、国勢調査、住宅・土地統計調査などを基に推計する。

図３－３　「著しい困窮年収未満の世帯数」推計の推移

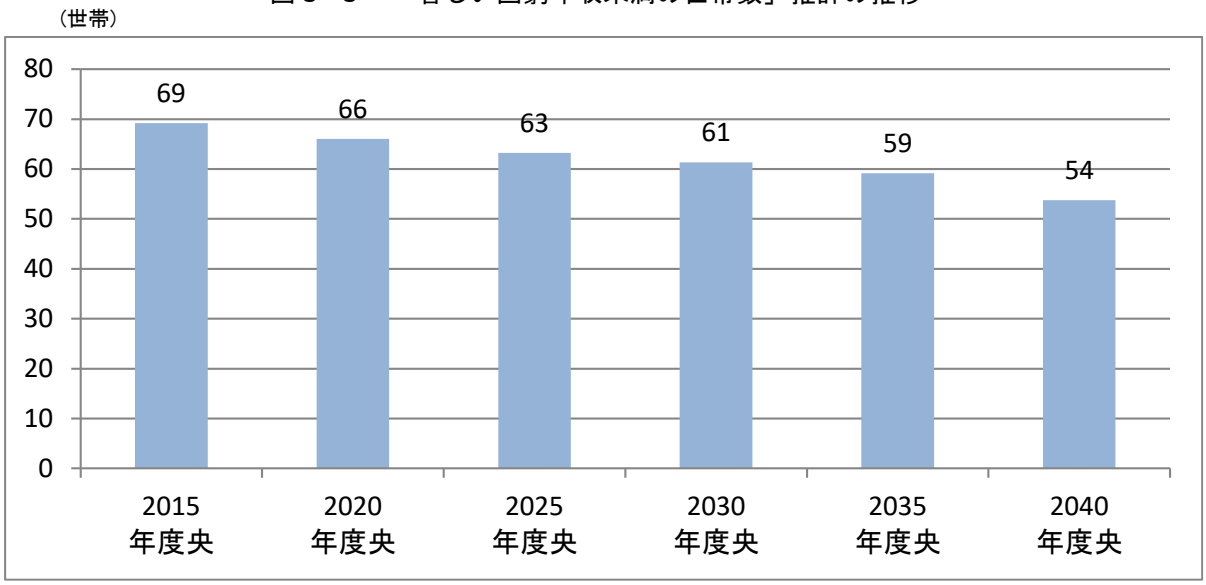


表３－４　世帯人員別の「著しい困窮年収未満の世帯数」

（単位：世帯）

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1 人（60 歳以上高齢者）	33	36	38	40	40	38
2 人	16	15	14	12	11	9
3 人	4	1	0	0	0	0
4 人	11	10	9	7	6	6
5 人	3	2	1	1	0	0
6 人以上	2	2	2	1	1	1
計	69	66	63	61	59	54

※四捨五入の関係により、合計が合わない場合があります。

② 必要戸数の推計

「ストック推計プログラム（町村版）」の推計結果を基に現在の町営住宅の入居状況を考慮し、計画期間及び将来の町営住宅の必要戸数を推測します。

「ストック推計プログラム（町村版）」より推計した令和２年度（2020）の「著しい困窮年収未満の世帯数」は 66 世帯となっています。一方、令和２年（2020）４月時点の入居世帯数は 78 世帯で、比較すると「著しい困窮年収未満の世帯数」に対し「入居世帯数」が 12 世帯上回っており、約 1.2 倍（118.2%）となっています。

よって、本計画では西桂町の実情に即した見通しを立てるため、「ストック推計プログラム（町村版）」より推計した「著しい困窮年収未満の世帯数」に対し、需要率を乗じたものを、今後も公営住宅等による住宅支援が必要な世帯数と考えることにします。

なお、需要率は、令和２年（2020）の「入居世帯数」を「著しい困窮年収未満の世帯数」で除した 1.18 とします。

表３－５　入居戸数の状況

（令和２年４月時点）

住　宅　名		管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	空家戸数(戸)	入居率（%）
1	入田団地	22	10	12	45.5
2	浅間団地	30	27	3	90.0
3	中野団地	30	21	9	70.0
4	月夜ノ平団地	30	20	10	66.7
計		112	78	34	69.6
西桂団地（県営住宅）		24			

表３-６　需要率を考慮した必要戸数の推計

（単位：世帯、戸）

	令和２年度（2020）	令和12年度（2030）	令和22年度（2040）
① 著しい困窮年収未満の世帯数（「ストック推計プログラム(町村版)」より）	66	61	54
② 町全体の必要推計戸数（県営住宅を含む）	78	（※1）72	（※2）64

※1　61×1.18＝72　※2　54×1.18＝64

③ 町営住宅の目標管理戸数

町全体の町営住宅の目標管理戸数は、表３－６の推計戸数に余剰戸数を考慮し、以下のとおりに設定します。

また、町営住宅の目標管理戸数は、町営住宅と県営住宅の管理戸数割合で設定します。

表３-７　町営住宅の目標管理戸数

	令和２年度（2020）	令和12年度（2030）	令和22年度（2040）
目標管理戸数（町全体）	－	79戸	70戸
目標管理戸数（町営住宅）	－	（※3）**65戸**	（※4）**57戸**

※管理戸数割合　112／(112+24)＝0.82(82%)

※3　79×0.82＝65　※4　70×0.82＝57

（２）事業手法の選定（１次判定）

以下の２段階の検討から、事業手法を仮設定します。

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

・以下の評価項目のうち、全ての評価項目に該当する場合を「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定します。

【判定内容】

需 要		・「入居率が 80%以上（「入田団地」を除いた入居率 75.6%）の住宅」を需要があると判定します。
効率性		・「敷地面積が法定建替要件である 1,000 ㎡以上の住宅」を高度利用の可能性があると判定します。
立 地	利便性	・①～②に該当する住宅を利便性が高いと判定します。 ①「鉄道駅から１ｋｍ以内（徒歩 15 分程度）」に立地している。 ②「商業施設（コンビニを含む）から１ｋｍ以内」に立地している。
	地域バランス	・「同じ地区内に県営住宅等がない地域に立地している住宅」を地域バランスがよいと判定します。
	災害危険区域（建築基準法第 39 条）	・①～③の区域外に立地している住宅を立地上問題なしと判定します。 ① 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第 7 条及び第 9 条に基づき指定された区域） ② 土砂災害危険個所（県の調査により、土石流、地すべり、急傾斜地の崩壊が発生するおそれのある個所） ③ 浸水想定区域（水防法第 14 条の規定に基づき指定された区域）

【判定結果】

住 宅 名	需 要	効 率 性	立 地			
			利 便 性		地域ﾊﾞﾗﾝｽ	災害危険区域
			鉄道駅	商業施設		
入田団地	－	○ 【3,425.6 ㎡】	○	×	× 【西桂団地】	× 【土石流危険区域】 【土石流警戒区域】
浅間団地	○ 【90.0%】	○ 【2,839.9 ㎡】	×	○	○	○
中野団地	× 【70.0%】	○ 【3,478.0 ㎡】	×	○	○	○
月夜ノ平団地	× 【66.7%】	○ 【8,857.9 ㎡】	×	○	○	× 【急傾斜地崩壊危険箇所】

継続管理する団地	該当なし
継続管理について判断を留保する団地	入田団地【１号棟～４号棟】、浅間団地【１号棟・２号棟】、中野団地【１号棟・２号棟】、月夜ノ平団地【１号棟・２号棟】

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

・以下の評価項目のうち、「躯体の安全性」及び「避難の安全性」が確保されていない場合は、「優先的な対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定します。
・「躯体の安全性」及び「避難の安全性」が確保されている場合は居住性に係る評価として、改善の必要性について検討を行います。

【判定内容】

（躯体・避難の安全性に係る改善の必要性）

・以下のいずれかの安全性がない場合、「優先的な対応が必要」とし、改善の可能性により「改善可能」か「改善不可能」かを判定します。

躯体の安全性	【耐震性】 ・「新耐震基準以降に建設されたもの」は耐震性有とします。 ・「旧耐震基準で建設されたもののうち、耐震診断等で耐震性を有する」と判定されたものは、耐震性有とします。 ・躯体の安全性に係る改善の可能性については、「耐用年限」を基準に判定します。 【経年劣化】 ・下記項目のいずれかに該当する場合は「改善が必要」とし、劣化が顕著である場合は「優先的な対応が必要（改善可能）」と判定します。 ①柱や壁のひび割れ　②鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂（爆裂、錆汁） ③仕上材の剥落、老朽化　④外壁の落下、笠木の浮き　⑤屋上防水の劣化
避難の安全性	・「防火区画の有無」、「二方向避難の有無」で判定します。 なお、「防火区画」については、原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、確保されていると判断します。

（居住性等に係る改善の必要性）

・以下の 3 項目のうち、1 つでも該当しない項目がある場合は、「改善が必要」と判定します。

最低居住面積水準	・住戸面積が 40 ㎡以上。（団地の平均世帯人数が 2.99 人のため 3 人世帯を想定）
3 箇所給湯	・台所、洗面所、浴室に給湯出来る設備がある。
高齢者対応（住戸内・共用部分）	・浴室・便所等に手摺が整備されている。 ・共用階段、廊下等に手摺が整備されている。 ・エレベーターが設置されている。

【判定結果】

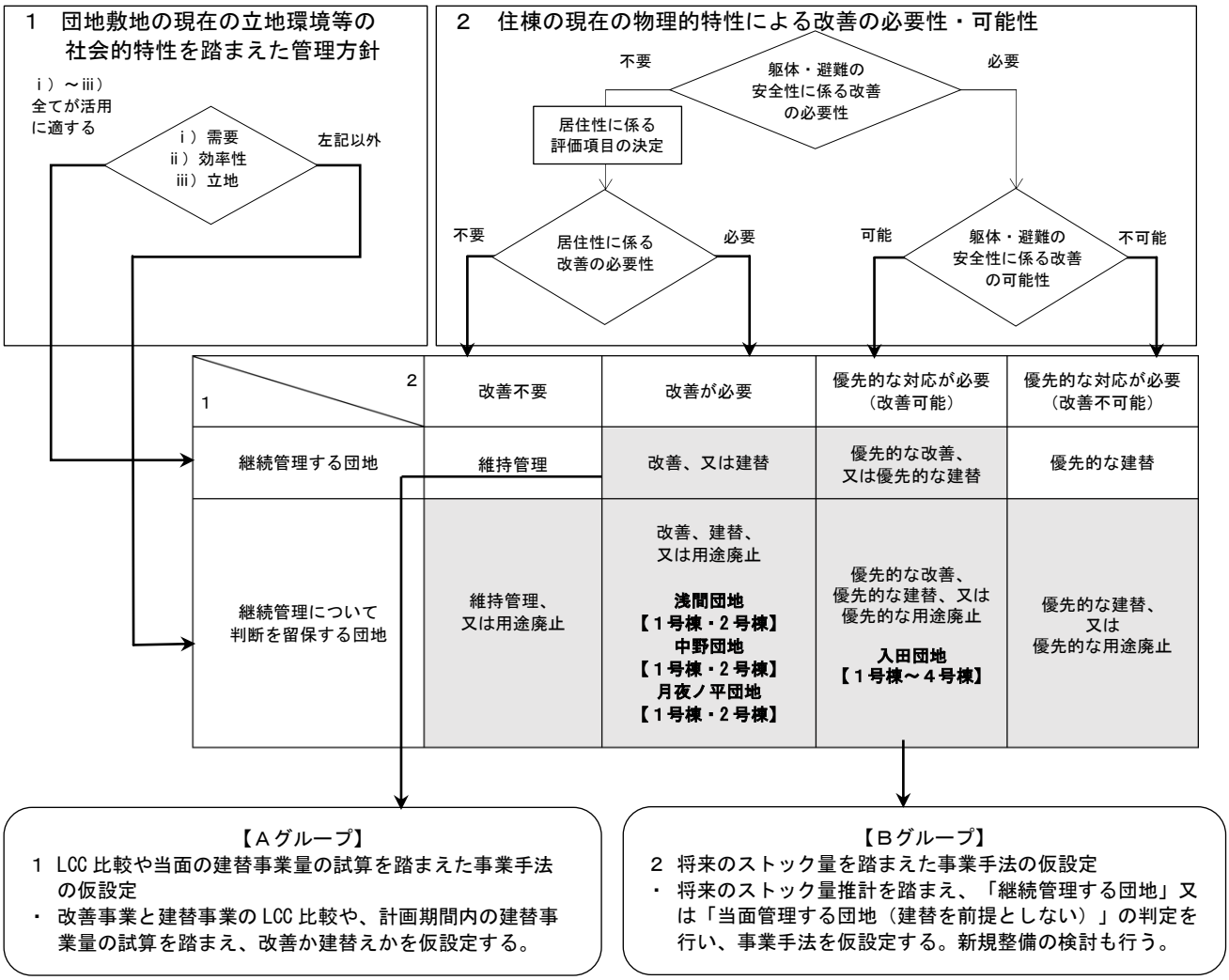
住 宅 名	住棟名	躯体の安全性			避難の安全性		居住性			
		耐震性	経年劣化（外壁）	経年劣化（屋上防水）	防火区画	二方向避難	最低居住面積水準	3箇所給湯	高齢者対応	
									手摺	ＥＶ
入田団地	１号棟	○	優先的対応	○	○	○	○	×	×	×
	２号棟	○	優先的対応	○	○	○	○	×	×	×
	３号棟	○	優先的対応	○	○	○	○	×	×	×
	４号棟	○	優先的対応	○	○	○	○	×	×	×
浅間団地	１号棟	○	○	○	○	○	○	×	×	×
	２号棟	○	○	○	○	○	○	×	×	×
中野団地	１号棟	○	○	○	○	○	○	×	×	×
	２号棟	○	○	○	○	○	○	×	×	×
月夜ノ平団地	１号棟	○	○	○	○	○	○	×	×	×
	２号棟	○	○	○	○	○	○	×	×	×

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	優先的な対応が必要（改善可能）	入田団地【１号棟～４号棟】
	改善不要	浅間団地【１号棟・２号棟】 中野団地【１号棟・２号棟】 月夜ノ平団地【１号棟・２号棟】
居住性等に係る改善の必要性	改善必要	入田団地【１号棟～４号棟】 浅間団地【１号棟・２号棟】 中野団地【１号棟・２号棟】 月夜ノ平団地【１号棟・２号棟】
	改善不要	該当なし

③ １次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

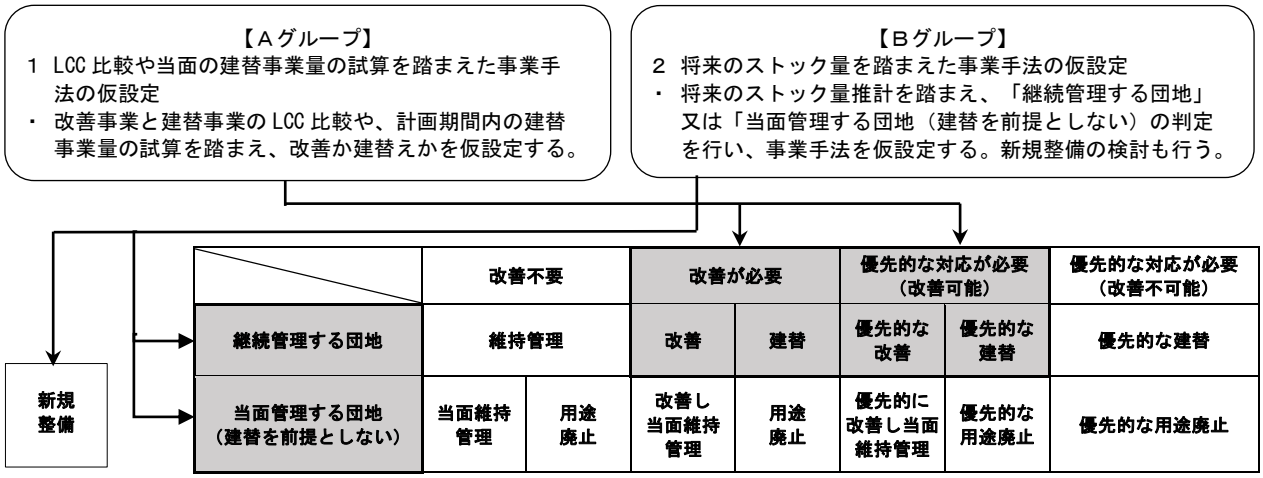
・１次判定の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行います。

図３－４　１次判定の結果区分



（３）事業手法の選定（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します。



① ＬＣＣ比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

・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）と判定された団地・住棟について、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

【判定内容】

・耐用年数が残り 30 年以上のものについては、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とし、耐用年数が残り 30 年未満のものについては、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のＬＣＣを比較し、「改善」又は「建替」の事業手法を仮設定します。

【判定結果】

・本計画においては、ＬＣＣ縮減効果による判定（Ａグループ）に該当する住棟はありません。

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

・１次判定において、Ｂグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて需要、効率性、立地等を勘案し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、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）」とするかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

【判定内容】

・表３－７で定めた「目標管理戸数」を踏まえ、将来的なストック活用の優先順位を「需要」、「効率性」、「立地」等の条件を基に定め、事業手法を仮設定します。

表３－８　目標管理戸数を踏まえた事業手法の仮設定

住宅名		住棟名	構造	耐用年限到達年度	管理戸数(戸)			事業手法
					2020	2030	2040	
1	入田団地	１号棟	簡易耐火	令和 5 年(2023)	6	0	0	当面管理する団地（優先的な用途廃止）
		２号棟	簡易耐火	令和 6 年(2024)	4	0	0	当面管理する団地（優先的な用途廃止）
		３号棟	簡易耐火	令和 7 年(2025)	6	0	0	当面管理する団地（優先的な用途廃止）
		４号棟	簡易耐火	令和 8 年(2026)	6	0	0	当面管理する団地（優先的な用途廃止）
2	浅間団地	１号棟	中層耐火	令和 37 年(2055)	12	12	12	継続管理する団地（改善）
		２号棟	中層耐火	令和 38 年(2056)	18	18	18	継続管理する団地（改善）
3	中野団地	１号棟	中層耐火	令和 39 年(2057)	12	12	12	継続管理する団地（改善）
		２号棟	中層耐火	令和 40 年(2058)	18	18	18	継続管理する団地（改善）
4	月夜ノ平団地	１号棟	中層耐火	令和 42 年(2060)	18	18	18	継続管理する団地（改善）
		２号棟	中層耐火	令和 43 年(2061)	12	12	12	継続管理する団地（改善）
計					112	90	90	
目標管理戸数					－	65	57	

判定内容を基に、各住棟の事業手法を検討した結果、本計画期間内に耐用年限を迎える「入田団地」の全住棟は「当面管理する団地（優先的な用途廃止）」と仮設定します。

また、「浅間団地」、「中野団地」、「月夜ノ平団地」の全住棟については、「継続管理する団地（改善）」と仮設定します。

【判定結果】

当面管理する団地（優先的な用途廃止）	入田団地【１号棟～４号棟】
継続管理する団地（改善）	浅間団地【１号棟・２号棟】 中野団地【１号棟・２号棟】 月夜ノ平団地【１号棟・２号棟】

（４）事業手法の選定（３次判定）

３次判定においては、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」と「事業費の試算及び事業の実施時期の調整検討」を行い、計画期間における事業手法の判定・見直しを行います。

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します。

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います。

ａ）団地単位での効率的活用に関する検討

【検討内容】

・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します。

ｂ）集約・再編等の可能性に関する検討

【検討内容】

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

ｃ）地域ニーズへの対応等の総合的な検討

【検討内容】

・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並びに主要道路、公園・広場など、まちづくりの視点から検討します。
・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します。

【検討結果】

・２次判定までの結果、「入田団地」については「当面管理する団地（優先的な用途廃止）」、「浅間団地」、「中野団地」、「月夜ノ平団地」については「継続管理する団地（改善）」と位置付け、「建替」とした団地・住棟はありません。
今後、必要ストック数の減少が予測されている中、需要と供給のバランスを考えると、２次判定までの結果通り、「入田団地」については「本計画期間内での用途廃止」とします。また、「浅間団地」、「中野団地」、「月夜ノ平団地」についても２次判定までの結果通り、「継続管理する団地（改善）」とします。

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る事業費を検討し、今後の財政的な見通しを立てると共に、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。

【検討内容】

・中長期的な見通しの中で「用途廃止」と位置付けている住棟については改善事業を見送り、経常修繕又は計画修繕で対応することとし、財政負担の合理化を検討します。
・耐火構造の住棟は耐用年限も長く、今後も良好な状態で維持管理を図っていく観点から、長寿命化型の改善事業の導入を検討します。
・２次判定で「優先的な改善」と判定された住棟については、早期の事業着手を検討します。

表３－９　概算事業費の設定

事　業　名			事業費（単価）	備　考
改善事業	長寿命化型	外壁改修	住棟毎に設定	
		屋上防水・屋根改修	住棟毎に設定	
	居住性向上型	水回り改修 （浴室ユニット交換等）	5,000 千円/戸	
		下水道接続工事 （浄化槽撤去含む）	5,000 千円	
計画修繕		外壁等改修（集会所）	3,000 千円	
		火災報知器交換	80～85 千円	
		遊具改修	662 千円	
		外灯取替	団地毎に設定	
		駐車場舗装工事	3,776 千円	
解　体		住棟解体	1,000 千円/戸	策定指針の「LCC 算定例」の額を採用
		受水槽撤去	2,200 千円	

③ 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

表３－10　長期的な管理の見通し

住宅名	住棟名	事業手法	項目	計画期間（千円）										計画期間以降（千円）			
				2021年 令和3年	2022年 令和4年	2023年 令和5年	2024年 令和6年	2025年 令和7年	2026年 令和8年	2027年 令和9年	2028年 令和10年	2029年 令和11年	2030年 令和12年	2031年～ 2035年	2036年～ 2040年	2041年～ 2045年	2046年～ 2050年
入田団地	1号棟	経過年数		43	44	45	46	47	48	49	50	51	52				
		計画修繕	火災報知器交換	80													
		解体					6,000										
	2号棟	経過年数		42	43	44	45	46	47	48	49	50	51				
		計画修繕	火災報知器交換	1号棟に含む													
		解体					4,000										
	3号棟	経過年数		41	42	43	44	45	46	47	48	49	50				
		計画修繕	火災報知器交換	1号棟に含む													
		解体					6,000										
	4号棟	経過年数		40	41	42	43	44	45	46	47	48	49				
		計画修繕	火災報知器交換	1号棟に含む													
		解体					6,000										
浅間団地	1号棟	経過年数		36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46～50	51～55	56～60	61～65
		改善（長寿命化型）	外壁改修								9,953					9,953	
			屋上防水改修						4,392						4,392		
		改善（居住性向上型）	水回り改修		10,000	10,000	10,000	10,000	20,000								
		計画修繕	火災報知器交換												85		
	2号棟	経過年数		35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45～49	50～54	55～59	60～64
		改善（長寿命化型）	外壁改修								14,930					14,930	
			屋上防水改修						6,587						6,587		
		改善（居住性向上型）	水回り改修		15,000	15,000	15,000	15,000	30,000								
		計画修繕	火災報知器交換												1号棟に含む		
	集会所	経過年数		36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46～50	51～55	56～60	61～65
		計画修繕	外壁等改修							3,000						3,000	
	遊具	経過年数															
		計画修繕	改修											662			
	外灯	経過年数															
		計画修繕	取替											1,205			1,205
	駐車場	経過年数															
		計画修繕	舗装改修	3,776													
	受水槽	経過年数															
		撤去		2,200													
中野団地	1号棟	経過年数		34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44～48	49～53	54～58	59～63
		改善（長寿命化型）	外壁改修									12,373					12,373
			屋上防水改修							4,436						4,436	
		改善（居住性向上型）	水回り改修	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000								
		計画修繕	火災報知器交換												85		
	2号棟	経過年数		33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43～47	48～52	53～57	58～62
		改善（長寿命化型）	外壁改修									18,560					18,560
			屋上防水改修							6,653						6,653	
		改善（居住性向上型）	水回り改修	30,000	15,000	15,000	15,000	15,000									
		計画修繕	火災報知器交換												1号棟に含む		
	集会所	経過年数		34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44～48	49～53	54～58	59～63
		計画修繕	外壁等改修								3,000					3,000	
	遊具	経過年数															
		計画修繕	改修											662			
	外灯	経過年数															
		計画修繕	取替											1,285			1,285

住宅名	住棟名	事業手法	項目	計画期間（千円）										計画期間以降（千円）			
				2021年 令和3年	2022年 令和4年	2023年 令和5年	2024年 令和6年	2025年 令和7年	2026年 令和8年	2027年 令和9年	2028年 令和10年	2029年 令和11年	2030年 令和12年	2031年～ 2035年	2036年～ 2040年	2041年～ 2045年	2046年～ 2050年
月夜ノ平団地	1号棟	経過年数		31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41～45	46～50	51～55	56～60
		改善 （長寿命化型）	外壁 改修										27,588				27,588
			屋根 改修											8,412			8,412
		改善 （居住性向上型）	水回り 改修	30,000	15,000	15,000	15,000	15,000									
			下水道 接続		5,000												
		計画修繕	火災報知 器交換	85												85	
	2号棟	経過年数		30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40～44	45～49	50～54	55～59
		改善 （長寿命化型）	外壁 改修										18,392				18,392
			屋根 改修											5,775			5,775
		改善 （居住性向上型）	水回り 改修	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000								
			下水道 接続		1号棟 に含む												
		計画修繕	火災報知 器交換	1号棟 に含む												1号棟 に含む	
	集会所	経過年数		31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41～45	46～50	51～55	56～60
		計画修繕	外壁等 改修									3,000				3,000	
	遊具	経過年数															
		計画修繕	改修											662			
	外灯	経過年数															
		計画修繕	取替											712			712
合　計				86,141	80,000	75,000	97,000	75,000	80,979	14,089	27,883	33,933	45,980	19,375	11,149	45,057	94,302
5年毎の合計				413,141					202,864					19,375	11,149	45,057	94,302
10年毎の合計				616,005										30,524		139,359	
30年間の合計				785,888													

（５）計画期間における事業手法の決定

表３－11　計画期間における事業手法

住 宅 名	住棟名	管理戸数（戸）	事業手法 1～5 年目	事業手法 6～10 年目	事 業 手 法 の 内 容
入田団地	１号棟	0	用途廃止	―	・入居者の退去促進
	２号棟	0	用途廃止	―	・入居者の退去促進
	３号棟	0	用途廃止	―	・入居者の退去促進
	４号棟	0	用途廃止	―	・入居者の退去促進
浅間団地	１号棟	12	個別改善（居住性向上型）	個別改善（長寿命化型）（居住性向上型）	・居住性向上型改善（水回り改修） ・長寿命化型改善（外壁改修、屋上防水改修）
	２号棟	18	個別改善（居住性向上型）	個別改善（長寿命化型）（居住性向上型）	・居住性向上型改善（水回り改修） ・長寿命化型改善（外壁改修、屋上防水改修）
中野団地	１号棟	12	個別改善（居住性向上型）	個別改善（長寿命化型）（居住性向上型）	・居住性向上型改善（水回り改修） ・長寿命化型改善（外壁改修、屋上防水改修）
	２号棟	18	個別改善（居住性向上型）	個別改善（長寿命化型）	・居住性向上型改善（水回り改修） ・長寿命化型改善（外壁改修、屋上防水改修）
月夜ノ平団地	１号棟	18	個別改善（居住性向上型）	個別改善（長寿命化型）	・居住性向上型改善（水回り改修、下水道接続工事） ・長寿命化型改善（外壁改修）
	２号棟	12	個別改善（居住性向上型）	個別改善（長寿命化型）（居住性向上型）	・居住性向上型改善（水回り改修、下水道接続工事） ・長寿命化型改善（外壁改修）
計		90			

（６）計画期間における事業手法別戸数

表３－12　公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

				1～5 年目	6～10 年目	合　　計
公営住宅等管理戸数				112 戸	90 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			90 戸	90 戸	90 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		90 戸	90 戸	90 戸
			個別改善事業予定戸数	90 戸	90 戸	90 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（経常修繕）		0 戸	0 戸	0 戸
	・建替事業予定戸数			0 戸	0 戸	0 戸
	・用途廃止予定戸数			22 戸	0 戸	22 戸

第４章　公営住宅等における事業実施方針

1　点検の実施方針

法定点検や日常点検などの各種点検は、必要となる修繕の内容や時期を把握するため、以下の方針に基づいて進めます。

①　定期点検の実施方針

- 建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
- 法定点検の対象とならない住棟についても、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を実施します。

②　日常点検の実施方針

- 日常点検の実施は、全ての住棟を対象とし、１年以内ごとの実施を基本とします。
- 日常点検は、建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局 住宅総合整備課 平成 28 年８月）」を参考とします。
- 日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合、危険を伴うものについては緊急措置を施し、法定点検の有資格者等の技術者へ詳細調査を依頼し、その結果に基づいた適切な対処を行います。

③　住宅内部における点検の実施方針

- 住居内の設備やバルコニーの劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に点検を実施します。

④　点検結果のデータベース化

- 定期点検、日常点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の適切な実施や次回の点検に役立てることとします。

2　計画修繕の実施方針

町営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、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していくことが必要です。

これを確実に実行していくために、点検結果及び修繕履歴データベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用見込み等についてあらかじめ想定した長期修繕計画の作成に努め、計画的かつ効率的な計画修繕の実施を図ります。

①　計画修繕の基本方針

- 町営住宅等長寿命化計画における「事業手法の選定」により「維持管理」と判定した住棟を対象とし、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえた計画を作成するものとします。
- 長期修繕計画は、日常点検・定期点検の結果に基づき、点検時より向こう 10 年程度の修繕計画の作成を行い、修繕の実施状況等を踏まえ、概ね５年ごとに見直しを行います。
- 計画には、予防保全的な観点から将来的に必要となる修繕項目、費用及び実施時期に関する方針を記載するものとします。

②　計画修繕の実施方針

- 計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は、個別改善事業（長寿命化型）により対応します。また、計画修繕の修繕周期は「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」（次頁に記載）に則り実施することを基本とします。
- 定期点検、日常点検により老朽化が見られた場合には、適切な時期に修繕を行い、老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位を付ける等実情を踏まえた実施時期を検討します。日常点検等により、建物の安全性が確認されていたり、劣化が確認されない場合には、他の住棟の老朽度や各年の修繕費コストを鑑みて、予定の修繕周期を延期することも検討します。また、住戸内の修繕については、入居者が退去後、随時、点検及び修繕を行うこととします。
- 工事時期の近い修繕内容や建設年代の近い住棟、同じ住棟タイプの工事時期を調整する等、工事の効率化やコスト軽減を図ります。また、改善工事の時期と近い場合は、改善事業に合わせて修繕を行うことにより、効率化を図ります。
- 今後の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、次回の修繕時期や修繕内容に役立てます。

修繕周期表

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	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、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合郎等	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				○		

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
5 建具・金物等										
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
② 手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③ 屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④ 金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、陪段ノンスリップ、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銅管（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 専用雑俳水枝管	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		○			

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
③ 排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④ 雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤ 排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9 ガス設備										
① ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年				○			
② ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			
10 空調換気設備										
① 空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
② 換気設備	管理員室、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・ブルボツクス等	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	○				

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
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（鉄骨造＋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					○
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				○	

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 国土交通省住宅局 住宅総合整備課）

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）

3　改善事業の実施方針

改善事業の実施にあたっては、住棟の状況（経過年数や居住世帯の状況等）に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、以下の改善事業類型による事業を進めていきます。

●　安全性確保型

方　　針	内　　容	計画期間中に実施予定の住宅・住棟
・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・転倒防止など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 等 ・防犯に配慮した建物部品の設置 等	・実施予定なし

●　長寿命化型

方　　針	内　　容	計画期間中に実施予定の住宅・住棟
・計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る住宅・住棟において耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	・外壁や屋根、屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性向上 等	・浅間団地 1号棟、2号棟 ・中野団地 1号棟、2号棟 ・月夜ノ平団地 1号棟、2号棟

●　福祉対応型

方　　針	内　　容	計画期間中に実施予定の住宅・住棟
・引き続き活用を図るストックについて、高齢者、子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進める。	・住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応等	・実施予定なし

●　居住性向上型

方　　針	内　　容	計画期間中に実施予定の住宅・住棟
・引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	・3箇所給湯の整備、浴室ユニットの交換、給水方式の変更、断熱化対応等	・浅間団地 1号棟、2号棟 ・中野団地 1号棟、2号棟 ・月夜ノ平団地 1号棟、2号棟

4　建替事業の実施方針

建替事業は、将来のストック量推計を踏まえ、既存ストックの老朽化の状況や公営住宅等の需要等を考慮したうえで、建替事業量を決定し、実施順序・時期等について検討・調整を行い、時代に応じた適切な居住水準の確保、高齢者への対応にも配慮した効率的な建替事業とします。

なお、本計画においては計画期間内での建替事業は予定していませんが、長期的な観点から実施方針を記載することとします。

●　団地の統合集約及び一体的整備

・地域単位で効率的な公営住宅等の供給を図るため、公営住宅の立地や物理的特性を踏まえ、他団地との集約や再編を見据えながら供給管理戸数を設定します。

●　多様な住戸タイプの供給

・単身世帯や家族世帯等の様々な世帯を考慮し、多様な住戸タイプの供給に努めます。

●　居住性の確保

・断熱性の向上や給湯設備の整備等により居住性の向上を図ります。また、バリアフリー化を図り、高齢者や障がい者に配慮した仕様を目指します。

●　景観に配慮した整備の推進

・建替等にあたっては、周辺の景観に配慮した整備を進めます。また、用途廃止を行う住宅は速やかに除却を行い、周辺の景観や防犯上の配慮に努めます。

●　民間活力の導入

・町の財政負担軽減及び地域経済や地域産業活性化の観点から、ＰＰＰ／ＰＦＩ手法の実施を検討し、民間のノウハウ及びマンパワーを積極的に活用することを検討します。また、建替の際に必要となる従前入居者の仮住居や移転先住宅において、民間賃貸住宅を借上型町営住宅として活用することを検討します。

●　居住者等との合意形成

・建替事業においては、可能な限り計画の初期段階から説明会を開催し、居住者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を行うことで、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図ります。

第５章　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1　改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出

計画期間中に長寿命化型改善事業を実施する住棟については、改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し「ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果」を算出します。

●　１棟当たりのＬＣＣ縮減効果＝ＬＣＣ（計画前）－ＬＣＣ（計画後）

〔単位：千円/棟・年〕

●　ＬＣＣ（計画前）＝（建設費＋修繕費+除却費）÷評価期間（改善非実施）

〔単位：千円/棟・年〕

・（建設費＋修繕費＋除却費）は、長寿命化計画に基づく改善事業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、建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。

・修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。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ます。

・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。

・除却費：評価期間末に実施する除却工事費。

●　ＬＣＣ（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）÷評価期間（改善実施）

〔単位：千円/棟・年〕

・（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は、改善事業を実施する場合に想定される管理期間に要するコスト。

・建設費：ＬＣＣ（計画前）の記載と同じ。

・改善費：長寿命化計画に基づく改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以降に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。

・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費。以下、ＬＣＣ（計画前）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）：改善事業を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

※現時点以降、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します。

※国が定める「ライフサイクルコスト算定プログラム」により算定。

2　ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、以下のように全ての住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの縮減効果があることが確認されました。

表５－１　計 画 前 モ デ ル

住 宅 名	住棟名	計画前モデル				
		評価期間	修 繕 費 （現在価値化）	建 設 費 （推定再建築費）	除 却 費 （現在価値化）	ＬＣＣ
		①	②	③	④	⑤ (②+③+④)÷①
		年	円／戸	円／戸	円／戸	円／戸・年
浅間団地	１号棟	50	7,597,111	9,768,100	555,265	358,410
	２号棟	50	7,586,419	9,910,700	533,908	360,621
中野団地	１号棟	50	7,253,201	9,625,500	513,373	347,841
	２号棟	50	6,506,582	8,769,900	493,628	315,402
月夜ノ平団地	１号棟	50	5,922,052	8,229,700	456,387	292,163
	２号棟	50	5,308,384	8,448,700	438,834	283,918

表５－２　計 画 後 モ デ ル

住 宅 名	住棟名	計画後モデル					
		評価 期間	修 繕 費 （現在価値化）	長寿命化型 改修工事費 （現在価値化）	建 設 費 （推定再建築費）	除 却 費 （現在価値化）	ＬＣＣ
		⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ (⑦+⑧+⑨+ ⑩)÷⑥
		年	円／戸	円／戸	円／戸	円／戸	円／戸・年
浅間団地	１号棟	70	7,946,813	1,791,456	9,768,100	253,415	282,283
	２号棟	70	7,910,643	1,791,456	9,910,700	243,669	283,664
中野団地	１号棟	70	7,555,984	2,011,073	9,625,500	234,297	277,526
	２号棟	70	6,757,430	2,011,073	8,769,900	225,285	253,767
月夜ノ平団地	１号棟	70	6,136,565	2,677,988	8,229,700	208,289	246,465
	２号棟	70	5,506,302	2,672,142	8,448,700	200,278	240,392

表５－３　ライフサイクルコスト縮減効果

住 宅 名	住棟名	戸数	年平均縮減額 ⑫ ⑤－⑪ 円／戸・年	ＬＣＣ縮減効果 ⑬ ⑫×戸数 千円／棟・年
浅間団地	１号棟	12	76,127	914
	２号棟	18	76,957	1,385
中野団地	１号棟	12	70,315	844
	２号棟	18	61,635	1,109
月夜ノ平団地	１号棟	18	45,698	823
	２号棟	12	43,527	522
合計（千円）				5,597

※年平均縮減額：ＬＣＣの額（計画前・計画後）は、小数点以下を四捨五入して表記しているため、差額と一致しない場合があります。

第６章　長寿命化のための事業実施予定一覧

①　計画修繕・改善事業の実施予定一覧　　【様式１】

②　新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧　　【様式２】

③　共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所、遊具等）　　【様式３】

●　各住宅の中長期計画

【入田団地】

・令和５年度での用途廃止を予定しており、政策空家を継続して進めていきます。
また、入居世帯の要望を勘案しながら、他の町営・県営住宅や民間賃貸住宅等への転居を促していきます。

【浅間団地】

・建設後 34 年～35 年を経過し、本計画期間内に外壁及び屋上防水の改修時期を迎えるため、予防保全の観点から長寿命化型改善を行います。
また、居住性を向上させるため、浴室ユニット交換等の水回りの改修を行います。
計画期間以降は、耐用年限まで 25 年程度あるため外壁、屋上防水等の改修を行い、耐用年限までの長寿命化を図ります。
共同施設については、集会所の外壁・屋根等の改修、遊具の改修、外灯の取替等を計画的に行います。

【中野団地】

・建設後 32 年～33 年を経過し、本計画期間内に外壁及び屋上防水の改修時期を迎えるため、予防保全の観点から長寿命化型改善を行います。
また、居住性を向上させるため、浴室ユニット交換等の水回りの改修を行います。
計画期間以降は、耐用年限まで 30 年程度あるため外壁、屋上防水等の改修を行い、耐用年限までの長寿命化を図ります。
共同施設については、集会所の外壁・屋根等の改修、遊具の改修、外灯の取替等を計画的に行います。

【月夜ノ平団地】

・建設後 29 年～30 年を経過し、本計画期間内に外壁の改修時期を迎えるため、予防保全の観点から長寿命化型改善を行います。
また、居住性を向上させるため、浴室ユニット交換等の水回りの改修及び本下水道への接続工事を行います。
計画期間以降は、耐用年限まで 30 年程度あるため外壁、屋根等の改修を行い、耐用年限までの長寿命化を図ります。
共同施設については、集会所の外壁・屋根等の改修、遊具の改修、外灯の取替等を計画的に行います。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　西桂町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
入田団地	1号棟	6	CB造	S53			火災報知器交換（計画修繕）											
入田団地	2号棟	4	CB造	S54			火災報知器交換（計画修繕）											
入田団地	3号棟	6	CB造	S55			火災報知器交換（計画修繕）											
入田団地	4号棟	6	CB造	S56			火災報知器交換（計画修繕）											
浅間団地	1号棟	12	RC造	S60				水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	屋上防水改修（長寿命） 水回り改修（居住性向上）		外壁改修（長寿命）			914	
浅間団地	2号棟	18	RC造	S61				水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	屋上防水改修（長寿命） 水回り改修（居住性向上）		外壁改修（長寿命）			1,385	
中野団地	1号棟	12	RC造	S62			水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	屋上防水改修（長寿命）		外壁改修（長寿命）		844	
中野団地	2号棟	18	RC造	S63			水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）		屋上防水改修（長寿命）		外壁改修（長寿命）		1,109	
月夜ノ平団地	1号棟	18	RC造	H2			水回り改修（居住性向上） 火災報知器交換（計画修繕）	水回り改修（居住性向上） 下水道接続工事（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）					外壁改修（長寿命）	823	
月夜ノ平団地	2号棟	12	RC造	H3			水回り改修（居住性向上） 火災報知器交換（計画修繕）	水回り改修（居住性向上） 下水道接続工事（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）	水回り改修（居住性向上）				外壁改修（長寿命）	522	

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注２）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関して記載する。

【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：　西桂町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
計画期間での実施予定なし									

注）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：　西桂町

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
浅間団地	集会所	S60									外壁等改修				
浅間団地	駐車場	S60			舗装工事										
中野団地	集会所	S62										外壁等改修			
月夜ノ平団地	集会所	H2											外壁等改修		

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

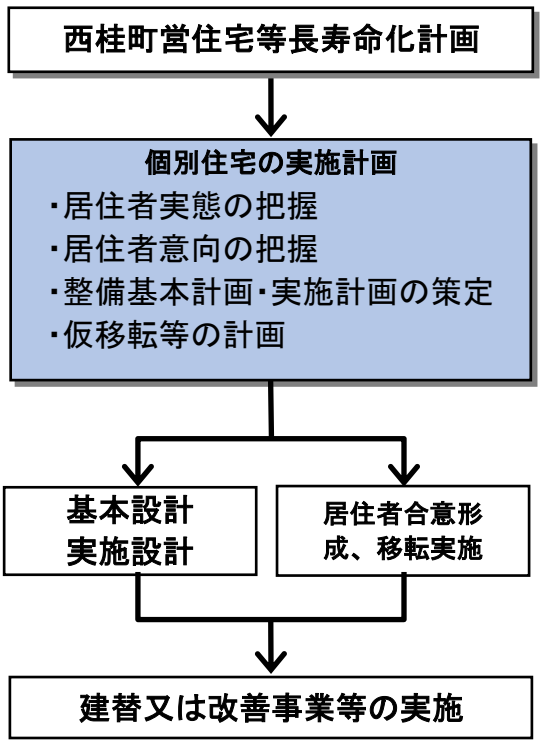
第７章　計画の実現に向けて

①　個別団地の実施計画の策定

各住宅の具体的なストック活用･維持管理にあたっては､本計画で策定した方針をもとに、周辺状況や敷地条件、住棟・住戸の状況の調査・分析などを十分に行った上で、個別住宅の実施計画を策定する必要があります。

併せて、居住者の変化、周辺に不足している施設などの地域ニーズを把握しつつ、住宅単体だけでなく総合的な市街地整備の観点や仮移転先となる住宅の確保など、円滑な事業の実現に向けた課題・対応方策を検討していくことが必要です。

図７-１　事業実施の手順



②　事業推進体制の強化

予防保全的な取り組みにより公営住宅等の良好な居住環境を維持していくためには、これまで中心であった建替事業に加え、定期点検や日常的な維持管理、修繕、改善等に関する事業の重要性が高まるとともに、これらに関わる業務量が増大することとなります。

従って、公営住宅等ストックに係る事業の効果的・効率的・継続的推進のために、担当職員や組織を確保するなど、事業実施体制の強化を図ることが求められます。

③ 居住者等との合意形成

●居住者及び周辺住民との合計形成

事業実施の過程では、居住者の理解と協力が重要であり、居住者に対する情報提供と居住者の要望の把握が必要となります。このため、居住者全体を対象とした事業説明会の実施、パンフレット配布等による事業説明等を行い、合意形成に努めます。

また、必要により周辺地域の住民に対しても説明会の実施やパンフレット等の配布など情報提供を行い、事業への理解・協力を得られるよう努めます。

●低所得者への配慮

用途廃止等を実施する住宅では、小家族世帯や高齢者のみの世帯が多く、家賃負担の上昇に対しての抵抗感が強いと考えられることから、事業の実施にあたっては、再入居の希望等入居者のニーズを把握した上で事業を推進します。

●事業費の縮減

本計画をより効率的に推進していくために、以下のような考え方のもと事業費縮減に努めます。

・設計の標準化、改善メニューのパターン化

住宅需要を見据えた型別供給や規格部品の採用を図りつつ、設計の標準化を促進することにより、住宅の質の安定とコスト縮減を図ります。

また、改善メニューをパターン化させて、設計や施工の効率化を図ることで事業費の縮減を図ります。

さらに、入居者の仮移転が必要となる住戸内等の改善を行う場合は、住棟単位でまとめて行うのではなく、空き家になった時に随時行うなど、事業実施のタイミングを工夫することで、事業費の縮減を図ることが可能です。

・性能発注方式の導入、合理化工法の採用

一定の性能条件の下、設計・施工を一体的に発注することにより、民間施工業者が独自に開発した低コストの工法の導入を図る発注方式の導入や、躯体の PC 化等による合理的工法の採用を進めることで事業費の削減を図ります。

また、新技術、新工法の採用によりコスト縮減を図ることが可能なこともあります。

・VE 方式の採用

Value Engineering。目的別の機能を低下させずにコストを低減させる、もしくは同等のコストで機能向上を図るための技術のことであり、建設工事では実施段階に応じて、設計 VE、入札時 VE、契約後 VE などの方式により、コスト低減を図ります。

④ 居住者等との合意形成

空家対策と連携し、既存ストックとしての空家を有効活用する方法等を講じることが求められます。

西桂町営住宅等長寿命化計画【改訂版】

発　　行　西桂町　令和３年３月
編　　集　西桂町役場　建設水道課
山梨県南都留郡西桂町小沼１５０１－１
TEL.０５５５－２５－２１２１