美里町公営住宅等長寿命化計画

宮城県美里町

<目 次>

はじめに	1
第1章 公営住宅等ストックの状況	4
(1)町営住宅の管理状況	5
(2)町営住宅耐用年限経過状況	12
(3)町営住宅の改善・修繕	13
(4)町営住宅入居者の状況	14
第2章 長寿命化計画の目的	25
(1)背 景	25
(2)目 的	27
第3章 長寿命化に関する基本方針	28
(1)公営住宅等の目標	28
(2)ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	29
(3)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	30
第4章 計画期間	31
(1)計画の期間	31
第5章 長寿命化を図るべき公営住宅等	32
(1)対象	32
(2)団地別・住棟別状況把握	33
(3)団地別・住棟別活用計画	33
第6章 公営住宅等における建替事業の実施方針	39
(1)建替事業の基本的な視点	39
(2)建物構造の考え方	39
(3)地域風土に対応した省エネルギー対策	39
(4)間取りや設備更新が容易に変更できる構造・設備の活用	40
(5)環境問題への対応及びエネルギー創出型住宅	40
第7章 長寿命化のための維持管理計画	41
(1)計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容	41
(2)住棟単位の修繕・改善事業等一覧	44
(3)長寿命化のための維持管理による効果の質出	44

第8	章	長寿命化の	ための維持管理による効果	48
資	料			49
	別	紙・様式1	維持・改善に係る事業予定一覧	
	別	紙・様式2	建替えに係る事業予定一覧	
	別	紙・様式3	共同施設部分に係る事業予定一覧<共同施設部分>	

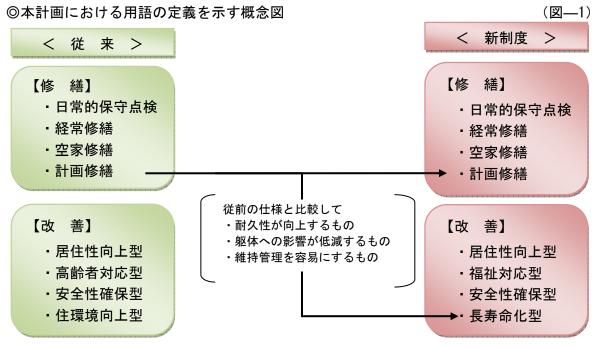
はじめに

美里町は、平成 18 年 1 月に遠田郡小牛田町と南郷町が新設合併して誕生しました。仙台市とは 40km の距離にあり、JR東北本線や陸羽東線、石巻線が交差する交通の要衝となっています。国道 108 号と 346 号の 2 本の国道が通り、交通アクセスの良さから、仙台市や石巻市、大崎市の通勤圏となっています。

平成 23 年度末現在、本町が管理する町営住宅は、10 団地 92 棟 326 戸ですが、既に耐用年限を過ぎた住宅や、住戸設備の老朽化、高齢化対応の問題があり、建替や改善のための計画が求められています。

このような中で、美里町公営住宅等長寿命化計画(計画期間:平成24年度から平成33年度までの10年間)は、町営住宅等に関し、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理への転換を図り、長寿命化による総合的なコスト縮減を図ることを目的として策定しました。また、平成26年度以降はこの計画に基づく改善・建替事業以外は、国の補助の対象とならないことから、今後町営住宅の改善・建替事業を行うに当たっては、積極的に本計画に盛り込み、国の補助制度を活用する必要があります。

町営住宅等の整備については、従来から「修繕」と「改善」について、用語の使い分けを しています。今回の長寿命化計画の策定においては、「修繕」においても、①耐久性が向上 するもの、②躯体への影響が低減するもの、③維持管理を容易にするものについては、「長 寿命化型」の「改善」として位置付けています。



注:P43(表-20)「修繕·改善事業内容」参照

<本計画における用語の解説>

公営住宅………… 「公営住宅法」に基づいて建設され、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸する公的な住宅です。入居には所得の基準があ

り、家賃は入居する方の所得に応じて、階層別に変動します。

公営住宅は【県営住宅】と【市町村営住宅】があります。本町には、 県営住宅が 112 戸、町営住宅が 326 戸あります。 (平成 23 年度末現

在

町営住宅等……… 本計画では、「町営住宅等」と表現する場合には、公営住宅法に基

づき建設した町営住宅と、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法

律に基づき建設した特定公共賃貸住宅を含んでいます。

特定公共賃貸住宅… 「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、中堅所

得者の方に優良な賃貸住宅の供給を促進する目的で建設、管理されている賃貸住宅です。本町では、19戸建設して管理してしています。

入居には同居家族などの条件のほかに世帯所得の上限と下限が定

まっています。

修繕……………… 公営住宅を使用に適する状態に維持するための工事のことです。安

全性や耐久性などの従来の機能を維持するためのものです。

日常的な保守点検… 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、修繕等の

工事を効率的に実施するための現地調査のことです。

経常修繕………… 水漏れや外壁のひび割れなど不特定の時期に発生する不具合に対

し、その都度実施する必要がある経常的な修繕のことです。

空家修繕………… 空家になった住戸に対して行う修繕のことです。

計画修繕………… 外壁塗装の塗り替え、屋上防水工事など周期的に実施する必要があ

る修繕のことです。

改善…………… 建物の居住性や安全性、耐久性などが、従来の性能と比較して向上

する工事のことです。

居住性向上型……… 給湯設備の設置や外壁などの断熱化、電気容量のアップなどによ

り、住宅の居住性を高めることをねらいとしたものです。

福祉対応型……… 浴室、便所等への手すりの設置や住戸内部の段差の解消、玄関への

スロープの設置など高齢者等の居住に対応することをねらいとした

ものです。

安全性確保型……… 耐震改修や壁材の不燃化、外壁の落下防止、屋外通路照明器具の照

度の確保などにより、地震や火災、防犯上の安全性を高めることをね

らいとしたものです。

長寿命化型……… 浴室の防水性の向上や内壁の断熱性及び耐久性の向上、配管の耐久

性を高めることをねらいとしたものです。

中層の耐火構造の建築物のこと。中層とは建物の階数が3~5階建て程度の高さのもの。耐火構造とは、建築物の主要構造部(壁・柱・床・はり・屋根・階段)のすべてが、通常の火災が終了するまでの間、倒壊および延焼を防止するのに必要な耐火性能をもつとき、この建築物の構造を「耐火構造」と呼びます(建築基準法第2条第7号)。鉄筋コンクリート造、鉄骨造、補強コンクリートブロック造などは、材料の組合せによって「耐火構造」となることができますが、木造は「耐火構造」となることができません。

簡耐…………

簡易耐火構造の建築物のこと。耐火建築物に準じる程度の耐火性能を有する建築構造で、外壁が耐火構造で屋根板が不燃材となっているものなどです。建築基準法では、1993 年(平成 5 年)に耐火構造に準ずる耐火性能を有する構造として「準耐火構造」が規定されたことから、現在は準耐火建築物の類型の一つとされ、もはや法令上は独立に定義された用語ではありませんが、建築当時には簡易耐火構造として建築していたため、この表現を使っています。

木造……………

梁·桁·柱·土台など主要構造部に木を用いた建築物のことです。

都市計画区域………

都市計画法に基づき、人口密度など一定の要件を備えた中心市街地を含み、かつ、社会的・自然的条件、人口などを勘案し、一体の都市として総合に整備し、開発および保全する必要がある区域で、都道府県が指定します。本町では小牛田地域の一部が都市計画区域に指定されています。

都市計画区域外……

都市計画区域に指定されていない地域で、本町では不動堂地区の一部、中埣地区、青生地区の一部及び南郷地域が都市計画区域外です。

用途地域………

都市計画法で、都市計画区域内で建築できる建物の種類が定められた地域のこと。用途地域内においては、建物の種類に応じて容積率、 建ペい率などの建築規制が定められています。本町では小牛田地域の 一部が指定されています。

政策空家…………

老巧化した公営住宅の建替事業または住戸の改善事業を行うため、 既存住宅での新たな入居募集を停止している結果生じた空き家のこ とです。

第1章 公営住宅等ストックの状況

本町が管理する町営住宅は、平成 23 年度末現在、10 団地、92 棟、326 戸あります。そのほかに特定公共賃貸住宅が、3 団地に11 棟 19 戸あります。

本計画は、公営住宅法に基づく町営住宅と、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく特定公共賃貸住宅を対象としています。

●町が管理する公営住宅団地一覧

(表-1)

	住宅名	所 在 地	棟数	戸数	建設年度	構造
1	志賀町	志賀町三丁目 2-3	2 棟	47 戸	H13	中耐3階
2	梅ノ木	青生字的場 7•32-1	8 棟	44 戸	S46~49	簡耐平屋
3	桜木	青生字上山沢1	4 棟	20 戸	S44	簡耐平屋
4	山の神	牛飼字清水江 142	4 棟	12 戸	S42	木造平屋 簡耐平屋
5	北浦第一	北浦字天神南 79 北浦字半兵衛 1-1·1-2	5 棟	16 戸	S46 • S57	簡耐平屋 木造平屋
6	北浦第二	北浦字浦田中 43-1	8 棟	16 戸	S42~43	木造平屋 簡耐平屋
7	北浦第三	北浦字浅野栄治前 104	16 棟	69 戸	S50~56·H14	簡耐平屋
8	練牛	練牛字十二号 65-1·69-1 練牛字二十号 10-1	24 棟	24 戸	H13~14	木造平屋
9	大柳第二	│ │大柳字東境 7•13	12 棟	42 戸	S47~58	簡耐平屋 簡耐2階
10	二郷第一	二郷字佐野六号 141 二郷字佐野八号 34	9 棟	36 戸	S49~54	簡耐平屋 簡耐2階
		合 計	92 棟	326 戸		

●町が管理する特定公共賃貸住宅団地一覧

(表-2)

	住宅名	所 在 地	棟数	戸数	建設年度	構造
1	志賀町	志賀町三丁目 2-3	2 棟	10 戸	H13	中耐3階
2	練牛	練牛字二十号 22-1	5 棟	5戸	H14	木造2階
3	大柳東境	大柳字東境 16	4 棟	4戸	H12	木造2階
		숨 計	11 棟	19 戸		

注:志賀町特定公共賃貸住宅は、志賀町住宅と同一棟内にある。

(1) 町営住宅の管理状況

① 立地の状況

町営住宅は10団地あります。都市計画区域内で用途地域の定めがある団地は、志賀町住宅、桜木住宅、山の神住宅の3団地であり、都市計画区域内ではあるが用途地域の定めがない団地は、梅ノ木住宅と北浦第一住宅、北浦第二住宅、北浦第三住宅の4団地です。また、都市計画区域外の団地は、南郷地域の練牛住宅、大柳第二住宅、二郷第一住宅の3団地です。

②建設年度と戸数の状況

町営住宅は、昭和 42 年度から平成 14 年度に建設したものです。昭和 42 年度から山の神、北浦第二で建設が始まり、桜木、北浦第一、梅ノ木、大柳第二、二郷第一住宅の建設も始まりました。昭和 40 年代に建設した町営住宅で現存する戸数は 130 戸です。

昭和50年度からは北浦第三住宅の建設が始まりました。昭和50年度から58年度に建設され、現存する住宅は124戸です。その後、昭和59年度から平成12年までは町営住宅の建設は行われておらず、平成13年度に志賀町及び練牛住宅を建設しました。

●建設年度別戸数 (表-3)

建設年度	建設戸数	団 地 名
昭和 42 年度	18	山の神・北浦第二
昭和 43 年度	10	北浦第二
昭和 44 年度	20	桜木
昭和 46 年度	20	梅ノ木・北浦第一
昭和 47 年度	26	梅ノ木・大柳第二
昭和 48 年度	12	梅ノ木
昭和 49 年度	24	梅ノ木・二郷第一
昭和 50 年度	11	北浦第三
昭和 51 年度	24	北浦第三·大柳第二
昭和 52 年度	24	北浦第三•二郷第一
昭和 53 年度	7	北浦第三
昭和 54 年度	22	北浦第三•二郷第一
昭和 55 年度	10	北浦第三
昭和 56 年度	18	北浦第三·大柳第二
昭和 57 年度	2	北浦第一
昭和 58 年度	6	大柳第二
平成 13 年度	62	志賀町·練牛
平成 14 年度	10	練牛
総 計	326	

③ 規模と構造・階数の状況

町営住宅の規模は、もっとも大きい団地は北浦第三の69戸であり、志賀町(47戸)や梅ノ木(44戸)、大柳第二(42戸)なども比較的戸数がまとまっています。山の神は12戸と少なく、政策空家としている住戸があり、老朽化してきているため既に解体済の棟もあります。

構造は、耐火造が志賀町の 47 戸のみであり、簡易耐火造平屋建てが 215 戸と全体の管理戸数の 66.0%を占めています。

階数は、志賀町が中層3階建となっているほかは1~2階建の低層住宅です。

●構造種別戸数 (表-4)

構造種別	戸 数	構成比	団 地 名
耐火造3階	47	14.4%	志賀町(47戸)
簡易耐火造(2階)	30	9.2%	大柳第二(18 戸)、二郷第一(13 戸)
簡易耐火造(平屋)	215	66.0%	梅ノ木(44 戸)、桜木(20 戸)、山の神(10 戸)、 北浦第一(14 戸)、北浦第二(10 戸)、北浦第三(69 戸)、 大柳第二(24 戸)、二郷第一(24 戸)
木造平屋	34	10.4%	山の神(2 戸)、北浦第一(2 戸)、北浦第二(6 戸)、 練牛(24 戸)
総 計	326	100%	

④ 住戸の間取りと広さの状況

住戸の間取りは、DKタイプを主流としており、半数以上が3DKとなっています。ほかにもDKタイプが多くなっていますが、比較的新しい住宅である志賀町、練牛は、LDKタイプです。

住戸の規模は、 $2DKが29.75\sim36.52$ ㎡、2LDKが59.60 ㎡、 $3DKが41.50\sim65.99$ ㎡、3Kが41.57 ㎡、 $3LDKが71.80\sim77.01$ ㎡です。3DKタイプは住戸面積の大きいものと小さいものとの差が大きくなっています。

●住戸形式別戸数 (表-5)

住戸の形式	合計戸数 団地名		規模
2DK	72	梅ノ木、桜木、山の神、北浦第二	29.75~36.52 m ²
2LDK	22	志賀町B棟	59.60 m ²
2LK	6	練牛	77.01 m ²
3DK	167	梅ノ木、北浦第一、二郷第一、北浦第三、大柳第二	41.50~65.99 m ²
3K	16	大柳第二、二郷第一	41.57 m ²
3LDK	35	志賀町A棟、練牛	71.80~77.01 m ²
3LK	8	練牛	75.35~76.18 m ²
総 計	326		

注: Dはダイニングルーム(食堂)、Kはキッチン(台所)、Lはリビングルーム(居間)のこと。 数字は居室の数である。

(図-2) ●町営住宅位置図 美里町町営住宅位置図 北浦第一住宅**0** ~北浦第三住宅**0** 桜木住宅O 梅の木住宅O の練牛住宅・練牛特公債 大柳第二住宅・大柳東境特公貨。

●住棟別住戸の規模と間取り

(表-6)

	●住保が圧圧の効候と間収り									(10)
NO	住宅名	棟番号	形式	間取り	床面積 (m³)	建設 年度	構造	戸数	耐用 年限	経過 年数
1-1	志賀町	A 棟	3LDK	6•5•4•LDK(11.5)	71.80	H13	中耐 3階	25	70	10
1-2	志賀町	B 棟	2LDK	6•4.5•LDK(11.5)	59.60	H13	中耐 3階	22	70	10
2-1	梅ノ木	1~6 号室棟	3DK	6-4.5-3-DK	41.50	S46	簡耐 平屋	6	30	39
2-2	梅ノ木	7~12 号室 棟	3DK	6•4.5•3•DK	41.57	S47	簡耐 平屋	6	30	39
2-3	梅ノ木	13~16 号室 棟	2DK	6-6-DK	34.00	S47	簡耐 平屋	4	30	39
2-4	梅ノ木	17~20 号室 棟	2DK	6-6-DK	34.00	S47	簡耐 平屋	4	30	39
2-5	梅ノ木	21~26 号室 棟	3DK	6•4.5•3•DK	44.90	S48	簡耐 平屋	6	30	38
2-6	梅ノ木	27~32 号室 棟	2DK	6•4.5•DK	36.52	S48	簡耐 平屋	6	30	38
2-7	梅ノ木	33~38 号室 棟	3DK	6-4.5-3-DK	44.90	S49	簡耐 平屋	6	30	37
2-8	梅ノ木	39~44 号室 棟	3DK	6-4.5-3-DK	41.57	S49	簡耐 平屋	6	30	37
3-1	桜木	23~27 号室 棟	2DK	4.5 • 4.5 • DK	31.47	S44	簡耐 平屋	5	30	42
3-2	桜木	28~33 号室 棟	2DK	4.5 • 4.5 • DK	31.47	S44	簡耐 平屋	6	30	42
3-3	桜木	34~37 号室 棟	2DK	4.5 • 4.5 • DK	31.47	S44	簡耐 平屋	4	30	42
3-4	桜木	38~42 号室 棟	2DK	6•4.5•DK	36.52	S44	簡耐 平屋	5	30	42
4-1	山の神	2,4 号室棟	2DK	6•4.5•DK	29.75	S42	木造 平屋	2	30	44
4-3	山の神	7~11 号室 棟	2DK	6•4.5•DK	36.52	S42	簡耐 平屋	5	30	44
4-4	山の神	12~16 号室 棟	2DK	6•4.5•DK	36.52	S42	簡耐 平屋	5	30	44
5–1	北浦第一	11~14 号室 棟	3DK	6-4.5-3-DK	41.50	S46	簡耐 平屋	4	30	40
5-2	北浦第一	15~19 号室 棟	2DK	6-6-DK	34.00	S46	簡耐 平屋	5	30	40
5-3	北浦第一	20~24号室 棟	2DK	6-6-DK	34.00	S46	簡耐 平屋	5	30	40
5-4	北浦第一	25,26 号室 棟	3DK	6-6-6-DK	57.96	S 57	木造 平屋	2	30	29
6-1	北浦第二	4,5,7,8,9,10 号室棟	2DK	6•4.5•DK	29.75	S42	木造 平屋	6	30	44
6-2	北浦第二	12~16 号室 棟	2DK	4.5 • 4.5 • DK	31.47	S43	簡耐 平屋	5	30	43
6-3	北浦第二	17~21号室 棟	2DK	4.5 • 4.5 • DK	31.47	S43	簡耐 平屋	5	30	43
7–1	北浦第三	1~4,6 号室 棟	3DK	6-4.5-3-DK	44.90	S50	簡耐 平屋	5	30	36

NO	住宅名	棟番号	形式	間取り	床面積 (㎡)	建設年度	構造	戸数	耐用 年限	経過 年数
7-2	北浦第三	5号室棟	3DK	6•4.5•3•DK	44.90	H14	簡耐 平屋	1	30	9
7–3	北浦第三	7~12 号室 棟	3DK	6-4.5-4.5-DK	46.62	S50	簡耐 平屋	6	30	36
7–4	北浦第三	13~18 号室 棟	3DK	6-4.5-4.5-DK	46.62	S51	簡耐 平屋	6	30	35
7–5	北浦第三	19~24 号室 棟	3DK	6•4.5•4.5•DK	46.62	S51	簡耐 平屋	6	30	35
7–6	北浦第三	25~30 号室 棟	3DK	6•6•4.5•DK	48.24	S52	簡耐 平屋	6	30	34
7–7	北浦第三	31~32号室 棟	3DK	6•6•4.5•DK	48.24	S52	簡耐 平屋	2	30	34
7–8	北浦第三	33~36 号室 棟	3DK	6-6-4.5-DK	48.24	S52	簡耐 平屋	4	30	34
7–9	北浦第三	37~39 号室 棟	3DK	6•6•4.5•DK	48.24	S53	簡耐 平屋	3	30	33
7–10	北浦第三	40~43 号室 棟	3DK	6•6•4.5•DK	48.24	S53	簡耐 平屋	4	30	33
7–11	北浦第三	44~48 号室 棟	3DK	6-6-4.5-DK	54.10	S54	簡耐 平屋	5	30	32
7–12	北浦第三	49~53 号室 棟	3DK	6-6-4.5-DK	54.10	S54	簡耐 平屋	5	30	32
7–13	北浦第三	54~58 号室 棟	3DK	6-6-4.5-DK	54.10	S55	簡耐 平屋	5	30	31
7–14	北浦第三	59~63 号室 棟	3DK	6-6-4.5-DK	54.10	S55	簡耐 平屋	5	30	31
7–15	北浦第三	64~65 号室 棟	3DK	6-6-4.5-DK	54.10	S56	簡耐 平屋	2	30	30
7–16	北浦第三	66~67 号室 棟	3DK	6-6-4.5-DK	54.10	S56	簡耐 平屋	2	30	30
7–17	北浦第三	68~69 号室 棟	3DK	6-6-4.5-DK	54.10	S56	簡耐 平屋	2	30	30
8-1	練牛	A 1,6,8,11 号室棟	3LDK	8-8-6-6-DK	77.01	H13	木造 平屋	4	30	10
8-2	練牛	A 15,21号 室棟	3LDK	8-8-6-6-DK	77.01	H13	木造 平屋	2	30	10
8-3	練牛	B 2,5,12,14 号室棟	3LK	10-6-6-6-K	75.35	H13	木造 平屋	4	30	10
8-4	練牛	B 20 号室 棟	3LK	10-6-6-6-K	75.35	H13	木造 平屋	1	30	10
8-5	練牛	C 3,7,10,13 号室棟	2LK	10•8•6.5•K	77.01	H13	木造 平屋	4	30	10
8-6	練牛	A 23号室 棟	3LDK	8-8-6-6-DK	77.01	H14	木造 平屋	1	30	9
8-7	練牛	A 24,26 号 室棟	3LDK	8-8-6-6-DK	77.01	H14	木造 平屋	2	30	9
8-8	練牛	B 17,19,22 号室棟	3LK	10-6-6-6-K	76.18	H14	木造 平屋	3	30	9
8-9	練牛	C 16,18 号 室棟	2LK	10•8•6.5•K	77.01	H14	木造 平屋	2	30	9
8-10	練牛	C 25 号室 棟	2LK	10•8•6.5•K	77.01	H14	木造 平屋	1	30	9

NO	住宅名	棟番号	形式	間取り	床面積 (m³)	建設 年度	構造	戸数	耐用 年限	経過 年数
9–1	大柳第 二	1-1~1-5号 室棟	3K	6-4-3-K	41.57	S47	簡耐 平屋	4	30	39
9-2	大柳第 二	2-1~2-5号 室棟	3K	6-4-3-K	41.57	S47	簡耐 平屋	4	30	39
9–3	大柳第 二	3-1~3-5 号 室棟	3K	6-4-3-K	41.57	S47	簡耐 平屋	4	30	39
9-4	大柳第二	5-1~5-5号 室棟	3DK	6•6•4.5•DK	48.24	S51	簡耐 平屋	4	30	35
9-5	大柳第 二	6-1~6-5号 室棟	3DK	6-6-4.5-DK	48.24	S51	簡耐 平屋	4	30	35
9-6	大柳第 二	7-1~7-5 号 室棟	3DK	6-6-4.5-DK	48.24	S51	簡耐 平屋	4	30	35
9-7	大柳第 二	8-1~8-5 号 室棟	3DK	6-6-4.5-DK	65.99	S56	簡耐 2階	4	45	30
9-8	大柳第 二	10-1~10-5 号室棟	3DK	6•6•4.5•DK	65.99	S56	簡耐 2階	4	45	30
9-9	大柳第 二	11-1~11-5 号室棟	3DK	6-6-4.5-DK	65.99	S56	簡耐 2階	4	45	30
9-10	大柳第 二	12-1~12-2 号室棟	3DK	6-6-4.5-DK	65.99	S58	簡耐 2階	2	45	28
9-11	大柳第 二	13-1~13-2 号室棟	3DK	6-6-4.5-DK	65.99	S58	簡耐 2階	2	45	28
9-12	大柳第 二	14-1~14-2 号室棟	3DK	6•6•4.5•DK	65.99	S58	簡耐 2階	2	45	28
10-1	二郷第一	1-1~1-5号 室棟	3K	6-4-3-K	41.57	S49	簡耐 平屋	4	30	37
10-2	二郷第一	2-1~2-5号 室棟	3DK	6-4.5-4.5-DK	46.61	S49	簡耐 平屋	4	30	37
10-3	二郷第一	3-1~3-5 号 室棟	3DK	6-4.5-4.5-DK	46.61	S49	簡耐 平屋	4	30	37
10-4	二郷第一	5-1~5-5 号 室棟	3DK	6-6-4.5-DK	48.24	S52	簡耐 平屋	4	30	34
10-5	二郷第一	6-1~6-5号 室棟	3DK	6-6-4.5-DK	48.24	S52	簡耐 平屋	4	30	34
10-6	二郷第一	7-1~7-5 号 室棟	3DK	6-6-4.5-DK	48.24	S52	簡耐 平屋	4	30	34
10-7	二郷第一	8-1~8-5号 室棟	3DK	6-6-4.5-DK	65.99	S54	簡耐 2階	4	45	32
10-8	二郷第一	10-1~10-5 号室棟	3DK	6•6•4.5•DK	65.99	S54	簡耐 2階	4	45	32
10-9	二郷第	11-1~11-5 号室棟	3DK	6•6•4.5•DK	65.99	S54	簡耐 2階	4	45	32
	合計							326		

注1:網かけはすでに耐用年限を超えている住宅である。

注2: 棟番号の「~」は連続している住棟を示し、「,」は独立した住棟であることを示す。

注 3: 練牛のA~Cは住戸のタイプを示す。Aは 3L D K タイプ、Bは 3L K タイプ、Cは 2L K タイプであった。

注4:経過年数は、各建設年度から平成23年度までの経過年数である。

⑤ 共同施設及び附帯設備注)

共同施設としての集会所は、志賀町と北浦第三、練牛、二郷第一に整備しています。また、駐車場は、志賀町、大柳第二、二郷第一で確保しているほか、練牛では各戸にあります。児童遊園は二郷第一に整備しています。なお町の条例には明記されていませんが、志賀町、梅ノ木の敷地内及び練牛の隣接地に遊具施設があります。

附帯設備としては、志賀町に、受水槽、ポンプ室、プロパン庫、電気室があります。物置は志賀町、練牛、大柳第二、二郷第一で整備されています。駐輪場の整備された住宅はありません。

●共同施設及び住棟設備

(表-7)

団			共同施設	ž		その	O他	
也 NO	住宅名	集会所	駐車場 (台)	児童 遊園	附帯施設	駐輪場	物置	備考
1	志賀町	0	47	無	ポンプ室、受水槽、プロパン庫、電気室	無	住棟外	
2	梅ノ木	無	無	無		無	無	
3	桜木	無	無	無		無	無	
4	山の神	無	無	無		無	無	
5	北浦第一	無	無	無		無	無	木造戸建に駐車ス ペースあり
6	北浦第二	無	無	無		無	無	
7	北浦第三	0	無	無		無	無	
8	練牛	0	各戸	無		無	各戸	
9	大柳第二	無	42	無		無	住棟外	
10	二郷第一	0	15	0		無	住棟外	

注)共同施設は、公営住宅法第2条第9号に規定されており、児童遊園、共同浴場、集会所である。また、省令で定めるものとしては、管理事務所、広場及び緑地、通路、立体遊歩道及び人工地盤施設、高齢者生活相談所、駐車場がある(公営住宅法施行規則第1条)。

住宅の共用部分としては、廊下及び階段、エレベーター及びエレベーターホール、特殊基礎、機械室、 避難設備、消火設備及び警報設備並びに監視装置、避雷設備及び電波障害防除設備がある(公営住宅法 施行規則第3条)。

さらに、管理者に修繕義務がある附帯施設としては、給水施設、排水施設(汚物処理槽を含む)、電 気施設、ガス施設、消火施設、共同塵かい処理施設及び道とされている(公営住宅法施行規則第9条)。 上記の表では主な共同施設・共用部分、附帯施設を取り上げた。

(2) 町営住宅耐用年限経過状況

公営住宅法では、耐用年限を経過した住宅及び耐用年限の 1/2 を経過した場合などには、国の補助を受けて建替事業を行うことができます。本町の町営住宅のうち耐用年限を経過した住宅は 55 棟 222 戸あり、戸数では全体の 68.0%となっています。

また、耐用年限の 1/2 を経過した住宅は 11 棟 32 戸あり、戸数では全体の 9.8%の割合となっています。これらを合わせると建替えの対象となり得る住宅の割合は全体の 8 割近くを占めることになります。

木造の住宅では、耐用年限の30年を超えているものが、山の神(2棟2戸)、北浦第二(6棟6戸)に8棟8戸あり、老朽化が進んでいます。

簡易耐火造の住宅で耐用年限を超えているものは、214 戸あります。昭和 42 年度から昭和 56 年度にかけて建設されたもので、老朽化が激しく、外壁のひび割れ、軒裏塗装の剥離などもみられます。

鉄筋コンクリートなど耐火造の住宅で耐用年限を経過したものはありません。

なお、耐用年限までの残余期間が 10 年以上である町営住宅の戸数は 102 戸です。これらは 国の補助制度を活用した改善事業の対象となります。

●構造別耐用年限の内訳

(表-8)

構造区分	適用基準 と耐用年 限	耐用年限を超えた戸数	耐用年限の 1/2 を超えた戸数	耐用年限の 1/2 未満の戸数	耐用年限までの 残余期間が 10 年以上の戸数
木造平屋建て	公営住宅 法施行令 (30年)	8 戸 内訳:山の神(2 戸)、北浦第二 (6 戸)	2 戸 内訳:北浦第一(2 戸)	24 戸 内 訳:練牛(24 戸)	24 戸 内訳:練牛(24 戸)
簡易耐火造平屋	都市再生 住宅等管 理要項 (30年)	214 戸 内訳:梅J木(44 戸)、桜木(20 戸)、山の神(10 戸)、 北浦第一(14 戸)、北浦第二 (10 戸)、北浦第三(68 戸)、大 柳第二(24 戸)、二郷第一(24 戸)	0戸	1 戸 内訳:北浦第三 (1 戸)	1 戸 内訳:北浦第三 (1 戸)
簡易耐火2階	都市再生 住宅等管 理要項 (45 年)	0 戸	30 戸 内訳:大柳第二 (18 戸)、二郷第 一(12 戸)	0戸	30 戸 内訳:大柳第二 (18 戸)、二郷第 一(12 戸)
耐火造	公営住宅 法施行令 (70年)	0戸	0戸	47 戸 内訳:志賀町(47 戸)	47 戸 内訳:志賀町 (47 戸)
計		222 戸	32 戸	72 戸	102 戸

平成 24 年 3 月末現在

注1:耐用年限:本計画では、木造と耐火造は、公営住宅法施行令による耐用年限を、簡易耐火造平屋と簡易耐火造2階は、都市再生住宅等管理要領の基準に基づいて計算している。

注 2:北浦第三は長屋であるが、火災で 1 戸(5 号室)を消失したため、平成 14 年度に全面改修したことにより、 耐用年限を分けて表記した。

(3) 町営住宅の改善・修繕

① 改善の状況

これまでの町営住宅の改善事業としては、梅ノ木で公共下水道に接続して水洗化を図りました。大柳第二の一部や二郷第一の一部住宅も農業集落排水に接続し水洗化を実現しました。また、消火設備や警報装置の整っている志賀町を除くすべての住宅について、住宅用火災警報装置を設置しました。

② 修繕の状況

修繕については、梅ノ木、北浦第三で、従来の瓦屋根から鋼板瓦棒葺きへの葺き替えの 修繕工事を行ったほか、二郷第一の一部については、従来のコロニアル葺きから鋼板瓦棒 葺きへの葺き替えを実施しました。大柳第二でも屋根塗装を行っています。また、大柳第 二及び二郷第一では物置交換を行いました。

●住棟別改善・修繕の状況

(表-9)

一注	傑別以苦!	修繕の仏法	(衣-9)	
	住宅名	住棟	改善の状況	修繕の状況
1	志賀町	A•B棟		
2	梅ノ木	全棟	·公共下水道接続 ·住宅用火災警報装置設置	・屋根の葺き替え(瓦⇒鋼板葺き)
3	桜木	全棟	•住宅用火災警報装置設置	
4	山の神	全棟	•住宅用火災警報装置設置	
5	北浦第一	全棟	•住宅用火災警報装置設置	
6	北浦第二	全棟	•住宅用火災警報装置設置	
7	北浦第三	全棟	•住宅用火災警報装置設置	・屋根の葺き替え(瓦⇒鋼板葺き)
8	練牛	全棟	・地上デジタル放送対応設備改修・住宅用火災警報装置設置	
9	十柳等一	1-1~ 7-5 号 室棟	•住宅用火災警報装置設置	·物置交換(H19)
9	大柳第二	8-1 ~ 14-2 号 室棟	·農業集落排水接続 ·住宅用火災警報装置設置	・屋根塗装(H19)・ベランダ防水(H20)・物置交換(H23)
10	二郷第一	1-1~ 7-5 号 室棟	•住宅用火災警報装置設置	·物置交換(H19)
10	— 郷	8-1 ~ 11-1 号 室棟	農業集落排水接続 ·住宅用火災警報装置設置	・屋根葺き替え(H19:コロニアル⇒鋼板) ・ベランダ防水(H20) ・物置交換(H23)

(4) 町営住宅入居者の状況

町営住宅入居者の状況や定住意向、改善の必要性を把握するため入居者全世帯を対象にアンケート調査を実施しました。実施時期は平成23年11月~12月、実施方法は訪問配布・郵送回収です。配布数は入居世帯全て303世帯であり、回収数は117件、回収率は39%でした。

団地別の回収数は以下のとおりです。

なお、被災者入居住戸及び空き家は調査対象から除いています。また、特定公共賃貸住宅(特公賃)についても調査票を配布しました。特公賃からの回収数は7件で、内訳は、志賀町3件、 練牛2件、大柳東境2件でした。

●入居者アンケート配布・回収の状況

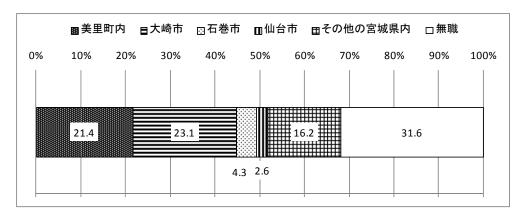
(表-10)

		町営住宅						特定公共賃貸住宅						
区分	総数	志賀 町	梅ノ木	桜木	山の神	北浦第一	北浦第二	北浦第三	練牛	大柳 第二	二郷第一	志賀町	練牛	大柳 東境
配布数	303	44	41	8	5	14	13	65	22	39	35	8	5	4
回収数	117	20	16	0	1	2	6	26	11	16	12	3	2	2
回収率	39%	45%	39%	0%	20%	14%	46%	40%	50%	41%	34%	38%	40%	50%

① 世帯主の勤務先

世帯主の勤務先は、「美里町内」で働いている人の割合は 21.4%で5人に1人の割合です。 町外の勤務先としては、「大崎市」が 23.1%で最も多く、次いで「その他の宮城県内」が 16.2%であり、「仙台市」は 2.6%と少ない状況でした。

なお、世帯主は「無職」であるとした世帯が31.6%となっています。

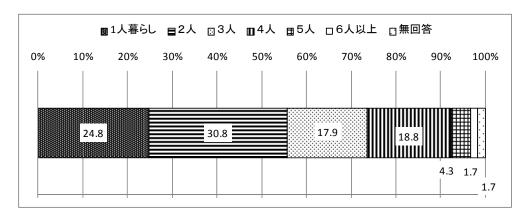


注:無回答が1世帯ありましたがグラフから除いています。

② 世帯人員

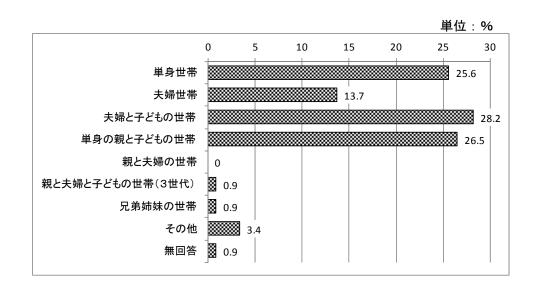
世帯人員は「2人暮らし」が多く、全体の30.8%を占めています。次いで「1人暮らし」が24.8%でした。4世帯に1世帯は一人暮らしという現状であり、「1人暮らし」と「2人」を合わせると半数を超え、少人数世帯が多くなっています。

3人以上の世帯では、「3人」の世帯と「4人」という世帯が多くなっています。また、「5人」世帯が5世帯、「6人以上」の世帯が2世帯でした。



③ 世帯構成

世帯構成は、「夫婦と子どもの世帯」が 28.2%、「単身の親と子どもの世帯」が 26.5% であり、「夫婦世帯」(13.7%)を加えるといわゆる"核家族"が7割近くを占めています。

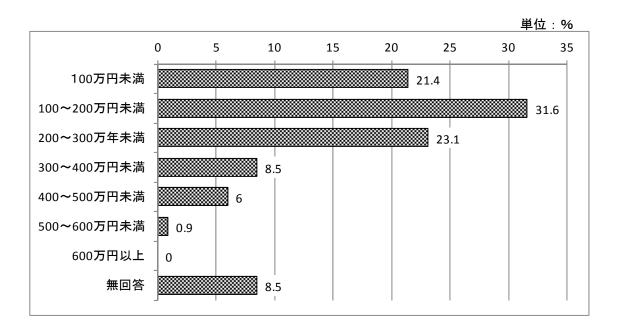


核家族とは、「夫婦とその未婚の子女」、「夫婦のみ」、「父親または母親とその未婚の子女」のいずれかからなる家族を指す。平成22年の国勢調査では町全体での核家族の割合は52.0%である。

③ 世帯の収入

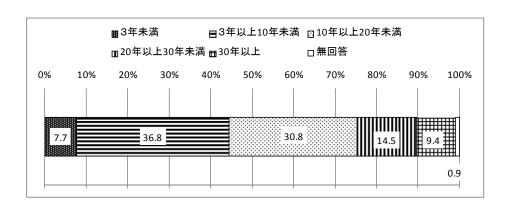
世帯全員の収入合計は、「100~200万円未満」が 31.6%であり、「100万円未満」 21.4% を合わせると 53.0%となり、半数以上が 200万円未満の世帯です。

なお、「400~500万円未満」が6%(7世帯)、「500~600万円未満」が0.9%(1世帯)でした。



④居住年数

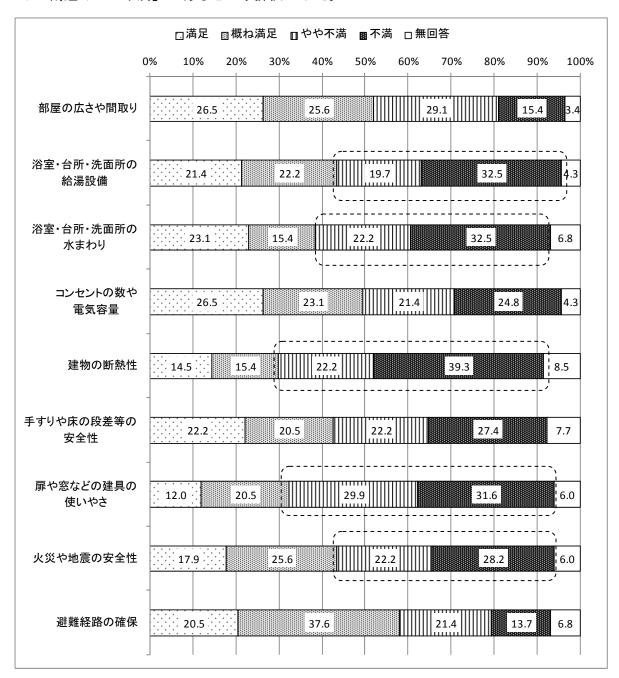
町営住宅に入居してからの居住年数をみると、「3 年以上 10 年未満」が 36.8%で最も多く、「10 年以上 20 年未満」が 30.8%、「20 年以上 30 年未満」が 14.5%、「30 年以上」が 9.4%であり、10 年以上が過半数を占めています。



⑤ 住まいの満足度

町営住宅の設備や構造に対しては、「避難経路の確保」や「部屋の広さや間取り」について半数以上が「満足」、または「概ね満足」と評価しています。

一方、「建物の断熱性」や「扉や窓などの建具の使いやすさ」、「浴室・台所・洗面所の 給湯設備」、「浴室・台所・洗面所の水まわり」、「火災や地震の安全性」については、半 数以上が「やや不満」または「不満」であると評価しています。特に建物の断熱性について は4割近くが「不満」であるという評価でした。



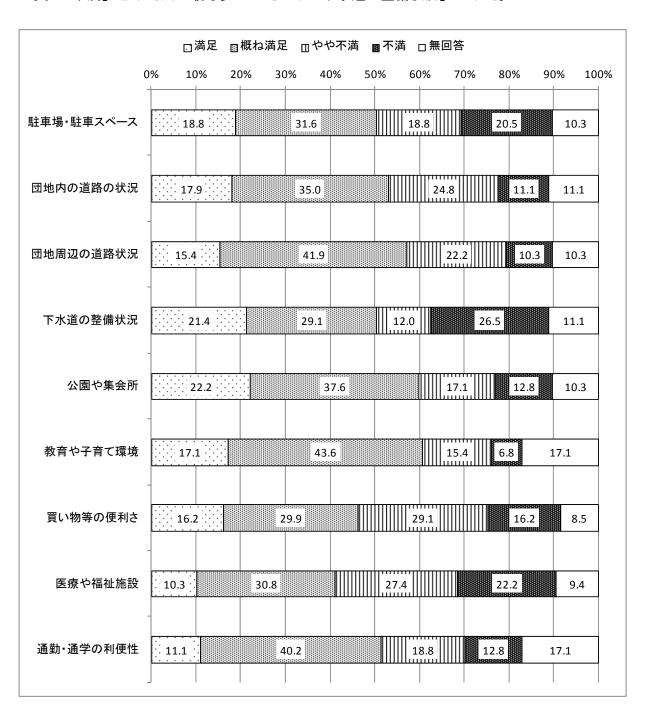
点線枠は、「やや不満」と「不満」の合計が50%を超えている項目である。

⑥ 住宅の周辺環境の満足度

町営住宅の周辺環境に対しては、住宅本体と比べて比較的満足度が高いようです。特に「教育や子育で環境」については6割以上、「公園や集会所」でも6割近くが「満足」または「概ね満足」としています。

一方満足度が低い項目は、「買い物等の便利さ」で5割近くが、「医療や福祉施設」でも 4割以上が「やや不満」または「不満」と評価しています。

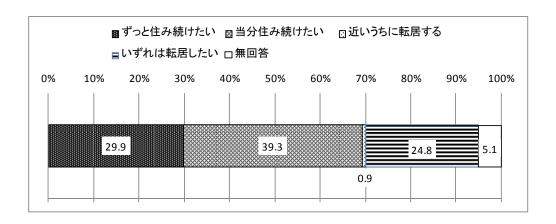
なお「不満」とした人が最も多かったのは「下水道の整備状況」でした。



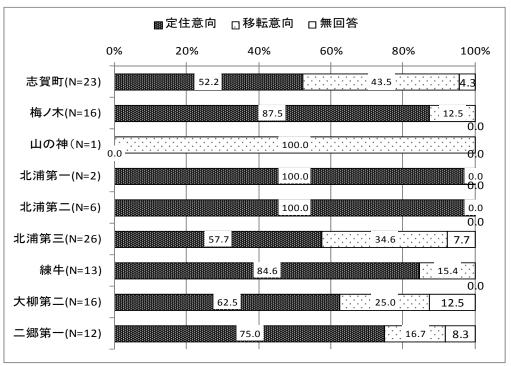
⑦ 定住意向

定住意向をみると、「ずっと住み続けたい」と「当分住み続けたい」を合わせると定住意向は 69.2% (81 世帯) であり、約7割の人が定住意向を持っているようです。

また、「近いうちに転居する」は 0.6% (1世帯) のみであり、いずれは転居したいは 24.8% (29世帯) で、転居意向が 4世帯に 1世帯の割合でした。



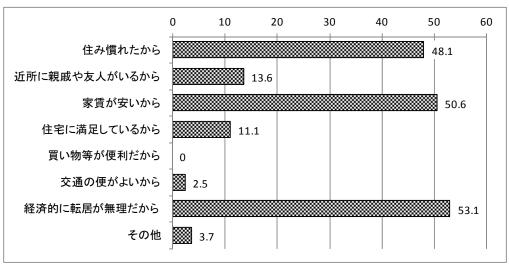
住宅別の定住意向をみるため、「ずっと住み続けたい」と「当分住み続けたい」を合わせて みると、梅ノ木や練牛で定住意向が8割を超えています。一方、築後 10 年と比較的新しい志 賀町では移転意向が43.5%(23人中10人)となっています。



(Nは母数。回答が 0.0%の場合は数値を表示していない。)

⑧ 定住理由

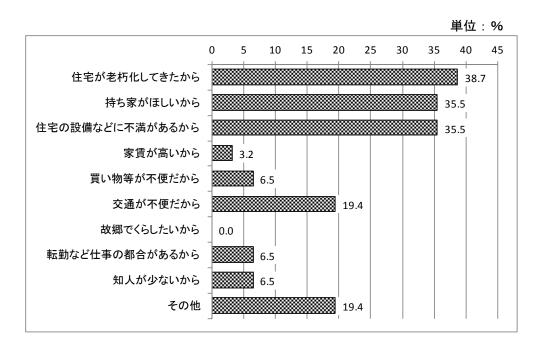
定住意向を示した81世帯に対し、その理由を尋ねると、「経済的に転居が無理だから」と「家賃が安いから」、「住み慣れたから」をあげている世帯が多くなっています。



(2つまでの複数回答)

9 転居理由

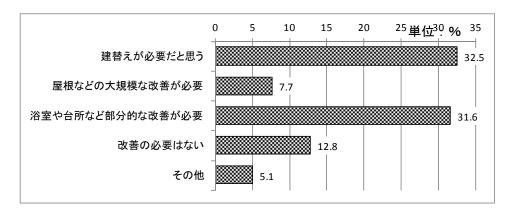
転居意向を示した 30 世帯に対し、その理由を尋ねると、「住宅が老朽化してきたから」と「持ち家がほしいから」、「住宅の設備に不満があるから」をあげている世帯が多くなっています。



⑩ 建替えや改善の必要性

建替えや改善の必要性については、「改善の必要はない」は約1割であり、3割の世帯が「建替えが必要だと思う」としています。

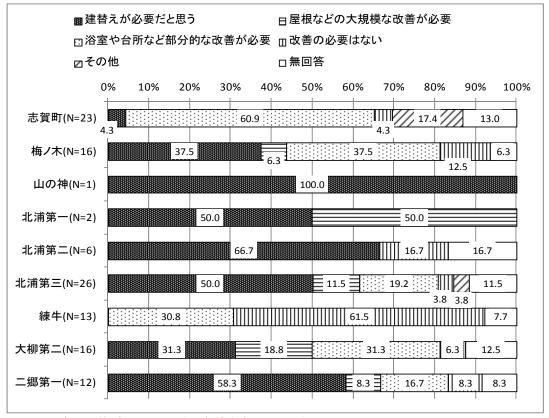
また、「屋根などの大規模改善が必要」や「浴室や台所など部分的な改善が必要」を合わせると4割近くとなっています。



住宅別の改善をみると、山の神、北浦第二、二郷第一、北浦第三で「建替えが必要だと思う」 が多く、梅ノ木や大柳第二でも建替意向が目立っています。

「屋根などの大規模な改善が必要」は少なく、大柳第二で 18.8%でした。「浴室や台所などの部分的な改善が必要」は志賀町や梅ノ木、大柳第二、練牛でやや多くなっています。

なお、練牛では、「改善の必要はない」が61.5%でした。



(Nは母数。回答が 0.0%の場合は数値を表示していない。)

① 改善の内容

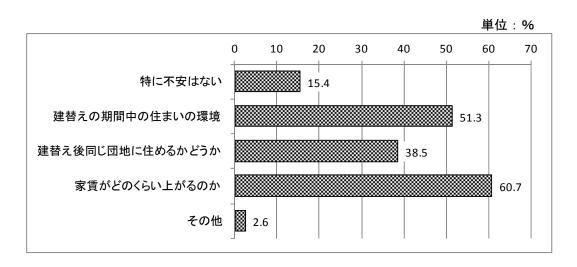
住宅の改善の内容については、「浴室や台所、トイレなどの水周り」は6割以上となっているほか、「建物の断熱性」、「建物の耐震性」に対する改善が必要とする割合が目立ちます。

単位:% 0 10 20 30 40 50 60 70 浴室や台所、トイレなどの水周り 65.2 建物の断熱性の向上 48.9 建物の防火性能の向上 25.0 耐震性の向上 部屋の広さの拡大 30.4 駐車場の確保・拡大 29.3 高齢者・障害者対応の性能の向上 27.2 電気容量の向上 31.5 13.0 団地内通路の改善 児童遊園の併設 7.6 集会所の設置 8.7 その他 22.0

(複数回答・選択数制限なし)

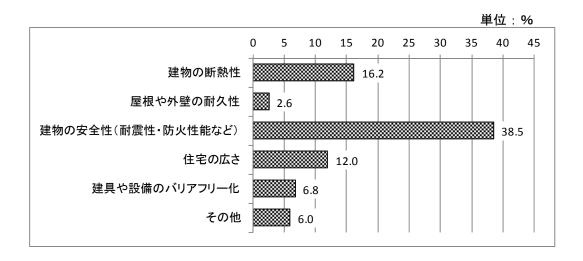
⑩ 改善に対する不安

住宅の改善に対する不安については、「特に不安はない」は 15.4%であり、多くの人が「家賃がどのくらい上がるのか」や「建て替え期間中の住まいの環境」に不安を抱いています。



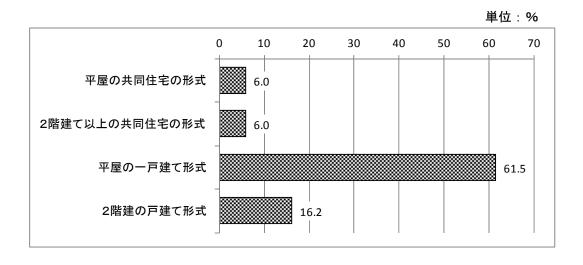
③ 町営住宅に求める機能

入居者が町営住宅に求める機能としては、「建物の安全性」が第一であり、次いで「建物の断熱性」や「住宅の広さ」があげられています。



(4) 町営住宅の形式

町営住宅の形式については、「平屋の一戸建て」が多いようです。



23

① 入居者意向調査のまとめ

今回の入居者アンケート調査の結果、部屋の広さや間取りについては満足している世帯が 多いものの、建物の断熱性に対する不満が示されました。

また、住宅の周辺環境については、下水道の整備状況についての不満が目立っています。 定住意向は約7割と高いものの、定住理由としては家賃が安いことや経済的に転居が無理 であるといった理由でした。一方、転居意向を示した世帯は、住宅の老朽化や設備に対する 不満をあげています。さらに、大規模改善や部分的な改善よりも建替えが必要であるとする 人が多いことも特徴です。

これからの町営住宅に求められる機能としては、建物の安全性を重視するという意向が強 く、形式としては平屋の一戸建て形式が望まれています。

団地別の状況をみると、志賀町は比較的新しい住宅ですが、定住意向は全体平均より低く、 部分的な改善を求める意向があります。

梅ノ木は定住意向が全体平均よりも高く、建替え意向と部分的な改善意向があります。 北浦第三は、定住意向が全体平均よりもやや低く、建替え意向が高いようです。

練牛は、定住意向が全体平均よりも高く、改善の必要はないという意見が多くなっています。

大柳第二は、定住意向は全体平均とほぼ同様であり、建替え意向と部分的な改善意向が同 じ割合です。

二郷第一では、定住意向が全体平均よりも高く、建替え意向が目立っています。

第2章 長寿命化計画の目的

(1)背景

① 国の動向

我が国の住宅政策は、住宅金融公庫(現:独立行政法人住宅金融支援機構)、公営住宅、日本住宅公団(現:独立行政法人都市再生機構)の3本柱の政策手段により、戦後の絶対的な住宅不足に対応してきました。また、「住宅建設計画法(昭和41年法律第100号、平成18年法律第61号により廃止)」に基づく「住宅建設5カ年計画」の下で、民間供給部門も含めた総合的な住宅建設の推進を図ってきたところです。

その結果、住宅不足の解消や居住水準の向上に一定の成果をあげ、平成 20 年住宅・土地統計では、全国の総世帯数 4.997 万世帯に対し、住宅の総ストック数が 5.759 万戸に達しました。

こうして、住宅の量的な戸数不足という問題は解消されましたが、現在の住宅や周辺環境についての満足度は高くないといわれています。いわゆる住宅戸数的には十分になったが、質が伴っていないというのが現状です。

加えて、本格的な少子高齢社会の到来に伴う、いわゆるライフスタイルの変化や地球温暖化等の環境問題への対応が求められています。

このような状況を踏まえ、これまでの「住宅の量の確保」を中心とした政策から、居住環境を含めた「住生活全般の質の向上」を図る政策への本格的な転換を目指し、平成 18 年 6 月に「住生活基本法(平成 18 年法律第 61 号)」が制定され、9 月には「住生活基本計画(全国計画)」が閣議決定されました。

「住生活基本法」の制定に伴い、「住宅建設計画法」は廃止され、本町の町営住宅の整備等は、「住生活基本計画(全国計画)」に即して定められる「宮城県住生活基本計画」に基づき行うこととなりました。

- ※住宅・土地統計調査:統計法(昭和22年法律第18号)に基づく指定統計調査(指定統計第14号を作成するための調査)であり、住宅・土地統計調査規則(昭和57年総理府令第41号)に基づいて実施されたものである。その目的は、我が国における住宅並びに世帯に関する実態を調査し、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としている。
- ※宮城県住生活基本計画:「住生活基本計画(全国計画)」に即して、宮城県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として平成 19 年 3 月 26 日に策定されたもの。「ライフステージに対応した住宅・居住環境の整備」や「良質な住宅ストックの形成」といった目標や指標、施策を掲げるとともに、計画期間における公営住宅の目標量として、平成 18 年から平成 27 年の新規供給、建替、空き家募集の総戸数を 17,500 戸としている。

② 美里町の動向

本町では、中層耐火造の志賀町住宅の建設を進めるなど良質な住宅供給の取組みを進めてきました。また、南郷地域には、練牛住宅に子育て世代への対応や夫婦世帯への対応など多様な間取りを取り入れた木造住宅を整備してきました。さらに、桜木住宅や山の神住宅などの多くの簡易耐火造の住宅が耐用年限を経過し、老朽化していることから、入居者が退去したのち政策空家とし、順次解体を進めています。

しかし、建設後30年以上を経過した多くの町営住宅を住まいとしている居住者がいる中で、 外壁塗装や屋根防水の劣化、鉄部の錆、住宅設備の老朽化も目立っています。また、耐用年限 を経過していない志賀町住宅においても、室内の気密性が高まっていることから、室内や浴室 の結露などが問題となっています。

こうした状況に対しては、住宅部位や設備等の更新時期を考慮し、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るもの並びに建替事業を行うものなどを判定し、効率的・効果的な事業計画に基づく維持管理の実施が求められます。



中層耐火造の志賀町住宅



多様なタイプの間取りを取り入れた練牛住宅



簡易耐火造の桜木住宅

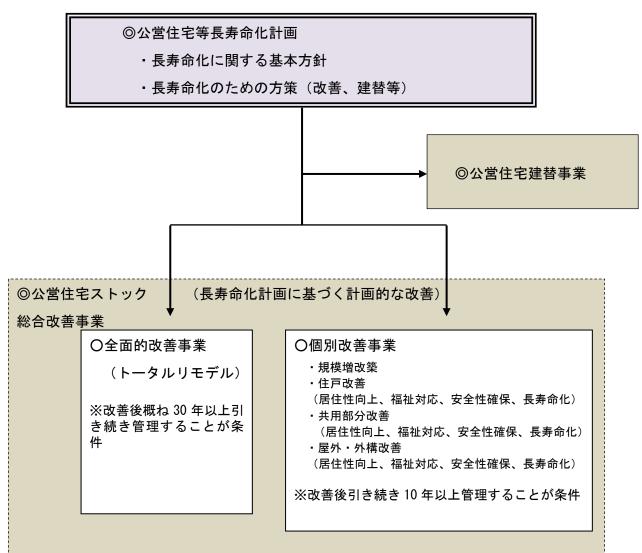


簡易耐火造の山の神住宅

(2)目的

本計画は、町営住宅等を安全で快適な住まいとして、長きにわたって確保するため、修繕、改善、建替えなどの活用手法を定め、長期的な維持管理を実現するとともに、予防保全的観点から修繕や改善計画を定め、長寿命化によるライフサイクルコストの削減と事業量の平準化を図るために策定するものです。

●公営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な改善・更新フロー (図-3)



※平成 26 年度以降、国の制度を活用した事業を行う場合は、公営住宅等長寿命化計画に基づく事業であることが必須となります。

第3章 長寿命化に関する基本方針

(1) 公営住宅等の目標

① 将来ストック数等

本計画では、将来人口、世帯数の変化を考慮しつつ、県営住宅の戸数も含めて平成 33 年度 の公営住宅需要数を設定しました。

公営住宅の需要については、借家に住んでいる世帯の中で、①収入分位が基準内(1人世帯 (60歳以上)については月収214,000円以下、それ以外については月収158,000円以下)であること、②最低居住水準を満たしていないこと、③最低居住水準は満たしているが設備が条件を満たしていない場合に公営住宅の需要層であるとして推計しました。(資料参照)

その結果、平成33年度の公営住宅需要数は347戸となります。しかし、平成22年度の入居者の実数が398戸であることを考えると、平成33年度の公営住宅需要数は402戸となります。

公営住宅は、公営住宅法に基づき建設されたもので、町内には、県営住宅 112 戸と町営住宅 326 戸の合計 438 戸がありますが、平成 33 年度時点で耐用年限を超えることになる町営住宅 (225 戸)を除くと、現状のままでは平成 33 年時点の公営住宅ストック数(資産価値のあるもの)は 213 戸となります。

県営住宅の戸数を現状維持とし、良好な町営住宅の戸数 101 戸を適正に維持管理するだけでは、将来の需要量を満たすことができません。

そこで、本計画では、平成33年度の町営住宅のストック数を402戸とするため、189戸の町営住宅の新規供給、建替事業を行うことを目標とします。

●公営住宅の需要量推計結果

(表-11)

世帯人員 H22 年の世帯数 公営住宅需要数注 1) 公営住宅需要率 H32 年の普通世帯見通し注 2) H33 年度の公営住宅需 1人(60歳以上) 764 55 7.20% 988 2人 2,074 42 2.03% 2,419 3人 1,657 40 2.41% 1,808							
(60 歳以上) 764 55 7.20% 988 2人 2,074 42 2.03% 2,419 3人 1,657 40 2.41% 1,808	-						
3人 1,657 40 2.41% 1,808	71						
	49						
1 010	44						
4人 1,318 51 3.87% 1,313	51						
5人 734 30 4.09% 525	21						
6人以上 802 22 2.74% 373	10						
合計 7,349 240 3.27% 7,426 246…	6①						
公営住宅で居住水準及び設備水準を満たしているため需要から除かれた戸数(志賀町 47 戸、練牛 24 戸、大柳第二 18 戸、二郷第一 12 戸)							
公営住宅需要数 ①+② 34							
H22 の公営住宅需要数は 240 (推計値) であるが、実数は 398 戸であることからこれを基に H33 の公営住宅需要を試算すると 402 戸となる。本計画ではこの戸数を基礎とする。							

注1: 平成22年の公営住宅需要数は推計値。また、1人世帯の需要数は60歳以上の世帯を対象にしている。 注2: 平成32年度の世帯人員別普通世帯数は、平成12年~平成22年の国勢調査結果を基に推計した。

●公営住宅の将来ストック数

(表-12)

公営住宅区分	平成 23 年度現在の 管理戸数	H33 年度に耐用年限を超え るもの	H33 年度のストック数
町営住宅	326	225	101
県営住宅	112	0	112
合 計	438	225	213
	189		

(2) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

本町が管理する公営住宅等について適切な維持管理(ストックマネジメント)を実施するためには、公営住宅等の状況を的確に把握し管理することが重要です。

これらを基礎とし、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進します。

そのため、以下の対策を実施します。

- ① 公営住宅等の整備・管理データを住棟ごとに整理します。本調査において作成した「町営住宅カルテ」については、現況を住棟ごとに把握しており、今後、定期点検や修繕・改善などに関する履歴を加えていきます。
- ② 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します。 維持管理すべき住宅について、定期点検を実施します。また、点検結果に基づき、必要 に応じて修繕対応を図るとともに、改善の必要性を検討します。
- ③ 公営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整備します。

住棟単位に、実施した修繕履歴を整理し、追加入力するとともに、履歴を確認できる検索システムを整備します。竣工図などについても画像データとして保存できるシステムと します。

(3) 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

公営住宅等のストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性 の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実により公営住宅等の ストックの長寿命化を図ることは、従来の短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコス トの縮減を目指すものです。

そのため、以下の対策を実施します。

- ① 従来の対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上などを図る 改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図ります。
- ② 外壁の断熱性向上や給排水管などの仕様のアップグレードなどによる耐久性向上を図り、予防保全的な維持管理の実践によって、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ③ 修繕標準周期注 に先立って定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下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ます。

注)修繕標準周期:建築物の屋根や外壁などの部位、また外部金物や電気設備、給排水設備といった機械設備については、一定の周期で防水修繕や交換などが必要になるとされており、一般的に設定された周期を標準周期と呼びます。

たとえば鉄筋コンクリート造の陸屋根でシート防水の場合は、12年で伸縮目地の打替えや保護コンクリートの部分の補修、24年で下地調整や露出防水の修繕が必要になるとされています。

これらは、立地環境や使用(稼動)状況・保守管理状況などによって異なります。劣化が進行すると費用が 増加することもあることから、定期的な点検が必要になります。

第4章 計画期間

(1)計画の期間

美里町公営住宅等長寿命化計画は、予防保全的な維持管理を計画的に実施し、公営住宅等のストックを長期にわたって有効に活用することを目的として策定するものであることから、本計画は中長期的な方針を打ち出すことが必要です。

こうした趣旨を計画に反映させるためには、管理する住宅全体の点検・修繕・改善サイクル 等を勘案して、一定程度の計画期間を確保する必要があります。

本計画の期間は、平成 24 年度から平成 33 年度までの 10 年間とします。また、本計画は、 今後の事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に柔軟に対応するため、随時見直しを含め、最低 5年ごとに定期的に見直しを図るものとします。

第5章 長寿命化を図るべき公営住宅等

(1) 対象

美里町公営住宅等長寿命化計画では、町が管理している町営住宅及び集会所などの共同施設、特定公共賃貸住宅を対象とします。

対象となる町営住宅は、10 団地、92 棟、326 戸及び集会所や駐車場などの共同施設、特定公共賃貸住宅は、3 団地、9 棟、19 戸となります。 (志賀町特定公共賃貸住宅は、町営住宅と同一棟であるため、棟数には含めていない。)

●計画対象の町営住宅等の団地・棟数・戸数

(表-13)

	住宅名	棟数	戸数
1	志賀町	2 棟	47 戸
2	梅ノ木	8 棟	44 戸
3	桜木	4 棟	20 戸
4	山の神	4 棟	12 戸
5	北浦第一	5 棟	16 戸
6	北浦第二	8 棟	16 戸
7	北浦第三	16 棟	69 戸
8	練牛	24 棟	24 戸
9	大柳第二	12 棟	42 戸
10	二郷第一	9 棟	36 戸
	合 計	92 棟	326 戸

注1: 町営住宅等には集会所や駐車場などの共同施設も含みます。

●計画対象の特定公共賃貸の団地・棟数・戸数

(表-14)

	住宅名	棟数	戸数
1	志賀町	2 棟	10 戸
2	練牛	5 棟	5 戸
3	大柳東境	4 棟	4 戸
	合 計	11 棟	19 戸

注:志賀町特定公共賃貸住宅は、志賀町住宅と同一棟内にある。

(2) 団地別· 住棟別状況把握

美里町公営営住宅等長寿命化計画を策定するにあたり、対象となる町営住宅等について 個々の状況を把握しました。

町営住宅等の把握においては、町が建設した全ての団地及び住棟を対象に現地調査(外観目視による調査、テストハンマーによる調査等)を行いました。

また、計画修繕や改善事業の計画を検討するための住棟調査においては、居住者の協力のもと、室内目視調査を実施しました。

(3) 団地別・住棟別活用計画

今回の現地調査を踏まえ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(国土交通省住宅局)の 「活用手法選定フロー」(資料参照)に基づき、公営住宅等のストック活用手法別の戸数を 整理しました。

町営住宅については、本計画期間内に町が管理すべき戸数は 326 戸となります。維持管理 予定戸数は 101 戸です。

修繕対応戸数は 24 戸とします。これは、既存の町営住宅で周期的修繕対応となる練牛の 戸数です。

改善予定戸数は 77 戸とし、志賀町や大柳第二(簡耐 2 階)、二郷第一(簡耐 2 階)の機能向上に向けた個別改善を計画します。

計画期間内で建替え及び用途廃止を予定する戸数は225戸で、このうち189戸を建替戸数とします。

●公営住宅ストック活用手法別住宅(町営住宅)

(表-15)

		対 象	合	計	備考
町営住宅管理戸数				326 戸	
	•維持管理予定戸数		101 戸		
		うち修繕対応戸数		24 戸	定期点検、周期的修繕 ・練牛(24)
	うち改善予定戸数			77 戸	機能向上のための改善対応 ・志賀町(47)、大柳第二(18)、二 郷第一(12)
	• 建	性替え及び用途廃止予定戸数		225 戸	

注1)計画期間後に建替予定である町営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

町営住宅以外で、本計画期間内に町が管理すべき住宅戸数は 19 戸とします。維持管理予 定戸数も同様です。

対象は、志賀町及び練牛、大柳東境の特定公共賃貸住宅であり、定期点検を実施しながら、維持保全を図るとともに、計画修繕や改善事業を実施します。

●公営住宅以外の住宅のストック活用手法別戸数(特定公共賃貸住宅) (表-16)

	対 象	合 計	備考
町	営住宅以外の管理戸数	19 戸	
	•維持管理予定戸数	19 戸	
	うち修繕対応戸数	9 戸	練牛5戸(維持保全) 大柳東境4戸(屋根の計画修繕)
	うち改善予定戸数	10 戸	志賀町 10 戸(屋根改善、外壁改善)
	・建替え及び用途廃止予定戸数	0戸	

●修繕対応対象住宅(町営住宅)

(表-17)

住宅名	棟番号	建設年度	構造	戸数	耐用 年限	経過年数 (H33 年)	団地別活用計画
練牛	A 1,6,8,11 号室棟	H13	木造平屋	5	30	20	維持保全・修繕対応
練牛	A 15,21 号室棟	H13	木造平屋	2	30	20	維持保全・修繕対応
練牛	B 2,5,12,14 号室棟	H13	木造平屋	4	30	20	維持保全・修繕対応
練牛	B 20 号室棟	H13	木造平屋	1	30	20	維持保全・修繕対応
練牛	C 3,7,10,13 号室棟	H13	木造平屋	3	30	20	維持保全・修繕対応
練牛	A 23号室棟	H14	木造平屋	1	30	19	維持保全・修繕対応
練牛	A 24,26 号室棟	H14	木造平屋	2	30	19	維持保全・修繕対応
練牛	B 17,19,22 号室棟	H14	木造平屋	3	30	19	維持保全・修繕対応
練牛	C 16,18 号室棟	H14	木造平屋	2	30	19	維持保全・修繕対応
練牛	C 25 号室棟	H14	木造平屋	1	30	19	維持保全・修繕対応
	計			24			

●修繕対応対象住宅(特定公共賃貸住宅)

(表-17-1)

住宅名	棟番号	建設年度	構造	戸数	耐用年限	経過年数 (H33 年)	団地別活用計画
練牛	A~E 号室棟	H14	木造2階	5	30	19	維持保全・修繕対応
大柳 東境	A~D 号室棟	H12	木造2階	4	30	21	維持保全·修繕対応
合計							

●個別改善対象住宅(町営住宅)

(表-18)

住宅名	棟番号	建設年度	構造	戸数	耐用 年限	経過年数 (H33 年)	団地別活用計画
志賀町	A 棟	H13	中耐3階	25	70	20	個別改善
志賀町	B 棟	H13	中耐3階	22	70	20	個別改善
大柳第二	8-1~8-5 号室棟	S56	簡耐2階	4	45	40	個別改善

住宅名	棟番号	建設年度	構造	戸数	耐用 年限	経過年数 (H33 年)	団地別活用計画
大柳第二	10-1~10-5 号室 棟	S56	簡耐2階	4	45	40	個別改善
大柳第二	11-1~11-5 号室 棟	S56	簡耐2階	4	45	40	個別改善
大柳第二	12-1~12-2 号室 棟	S58	簡耐2階	2	45	38	個別改善
大柳第二	13-1~13-2 号室 棟	S58	簡耐2階	2	45	38	個別改善
大柳第二	14-1~14-2 号室 棟	S58	簡耐2階	2	45	38	個別改善
二郷第一	8-1~8-5 号室棟	S54	簡耐2階	4	45	42	個別改善
二郷第一	10-1~10-5 号室 棟	S54	簡耐2階	4	45	42	個別改善
二郷第一	11-1~11-5 号室 棟	S54	簡耐2階	4	45	42	個別改善
	計			77			

●個別改善対象住宅(特定公共賃貸住宅)

(表-18-1)

住宅名	棟番号	建設年度	構造	戸数	耐用 年限	経過年数 (H33 年)	団地別活用計画
志賀町	A 棟	H13	中耐3階	5	70	20	個別改善
志賀町	B 棟	H13	中耐3階	5	70	20	個別改善
				10			

●建替え及び用途廃止対象住宅(町営住宅)

(表-19)

住宅名	棟番号	建設 年度	構造	戸数	耐用 年限	経過年数 (H33 年)	団地別活用計画
梅ノ木	1~6 号室棟	S46	簡耐平屋	6	30	50	建替え
梅ノ木	7~12 号室棟	S47	簡耐平屋	6	30	49	建替え
梅ノ木	13~16 号室棟	S47	簡耐平屋	4	30	49	建替え
梅ノ木	17~20 号室棟	S47	簡耐平屋	4	30	49	建替え
梅ノ木	21~26 号室棟	S48	簡耐平屋	6	30	48	建替え
梅ノ木	27~32 号室棟	S48	簡耐平屋	6	30	48	建替え
梅ノ木	33~38 号室棟	S49	簡耐平屋	6	30	47	建替え
梅ノ木	39~44 号室棟	S49	簡耐平屋	6	30	47	建替え
北浦第三	1~6 号室棟	S50	簡耐平屋	6	30	46	建替え

住宅名	棟番号	建設年度	構造	戸数	耐用年限	経過年数 (H33 年)	団地別活用計画
北浦第三	7~12 号室棟	S50	簡耐平屋	6	30	46	建替え
北浦第三	13~18 号室棟	S51	簡耐平屋	6	30	45	建替え
北浦第三	19~24 号室棟	S51	簡耐平屋	6	30	45	建替え
北浦第三	25~30 号室棟	S52	簡耐平屋	6	30	44	建替え
北浦第三	31~32 号室棟	S52	簡耐平屋	2	30	44	建替え
北浦第三	33~36 号室棟	S52	簡耐平屋	4	30	44	建替え
北浦第三	37~39 号室棟	S53	簡耐平屋	3	30	43	建替え
北浦第三	40~43 号室棟	S53	簡耐平屋	4	30	43	建替え
北浦第三	44~48 号室棟	S54	簡耐平屋	5	30	42	建替え
北浦第三	49~53 号室棟	S54	簡耐平屋	5	30	42	建替え
北浦第三	54~58 号室棟	S55	簡耐平屋	5	30	41	建替え
北浦第三	59~63 号室棟	S55	簡耐平屋	5	30	41	建替え
北浦第三	64~65 号室棟	S56	簡耐平屋	2	30	40	建替え
北浦第三	66~67 号室棟	S56	簡耐平屋	2	30	40	建替え
北浦第三	68~69 号室棟	S56	簡耐平屋	2	30	40	建替え
大柳第二	1-1~1-5 号室棟	S47	簡耐平屋	4	30	49	建替え及び用途廃止
大柳第二	2-1~2-5 号室棟	S47	簡耐平屋	4	30	49	建替え及び用途廃止
大柳第二	3-1~3-5 号室棟	S47	簡耐平屋	4	30	49	建替え及び用途廃止
大柳第二	5-1~5-5 号室棟	S51	簡耐平屋	4	30	45	建替え及び用途廃止
大柳第二	6-1~6-5 号室棟	S51	簡耐平屋	4	30	45	建替え及び用途廃止
大柳第二	7-1~7-5 号室棟	S51	簡耐平屋	4	30	45	建替え及び用途廃止
山の神	2、4 号室棟	S42	木造平屋	2	30	54	建替え
山の神	7~11 号室棟	S42	簡耐平屋	5	30	54	建替え
山の神	12~16 号室棟	S42	簡耐平屋	5	30	54	建替え
桜木	23~27 号室棟	S44	簡耐平屋	5	30	52	用途廃止
桜木	28~33 号室棟	S44	簡耐平屋	6	30	52	用途廃止
桜木	34~37 号室棟	S44	簡耐平屋	4	30	52	用途廃止
桜木	38~42 号室棟	S44	簡耐平屋	5	30	52	用途廃止
北浦第一	11~14 号室棟	S46	簡耐平屋	4	30	50	用途廃止
北浦第一	15~19 号室棟	S46	簡耐平屋	5	30	50	用途廃止
北浦第一	20~24 号室棟	S46	簡耐平屋	5	30	50	用途廃止

住宅名	棟番号	建設年度	構造	戸数	耐用 年限	経過年数 (H33 年)	団地別活用計画
北浦第一	25,26 号室棟	S57	木造平屋	2	30	39	用途廃止
北浦第二	4,5,7~10 号室棟	S42	木造平屋	6	30	54	用途廃止
北浦第二	12~16 号室棟	S43	簡耐平屋	5	30	53	用途廃止
北浦第二	17~21 号室棟	S43	簡耐平屋	5	30	53	用途廃止
二郷第一	2-1~2-5 号室棟	S49	簡耐平屋	4	30	47	建替え及び用途廃止
二郷第一	3-1~3-5 号室棟	S49	簡耐平屋	4	30	47	建替え及び用途廃止
二郷第一	5-1~5-5 号室棟	S52	簡耐平屋	4	30	44	建替え及び用途廃止
二郷第一	6-1~6-5 号室棟	S52	簡耐平屋	4	30	44	建替え及び用途廃止
二郷第一	7-1~7-5 号室棟	S52	簡耐平屋	4	30	47	建替え及び用途廃止
二郷第一	1-1~1-5 号室棟	S49	簡耐平屋	4	30	47	建替え及び用途廃止
	計			225			

注:北浦第三の5号室は火災により平成14年度に全面改修しているが、1~6号室棟と一体の建物であることから活用計画も同一とした。

第6章 公営住宅等における建替事業の実施方針

本町では、現状では町営住宅等の需要数に対応できる良好なストックを確保できていません。そのため、老朽化した町営住宅の建替事業を通じて必要な住宅ストック数の確保を目指します。

町営住宅等の建替えにあたっては、多世代にわたって使用可能な質の高い住宅ストックと して整備します。

(1) 建替事業の基本的な視点

町営住宅等の建替えにあたっては、以下3つの基本的な視点に基づいて計画します。

- ①急速に向かっている高齢化社会に対応した住宅とします
- ②地球温暖化対策として、省エネ対応などあらゆる面での地球環境対策に対応した住宅と します。
- ③建物の長寿命化に対応して限りある資源の有効利用、町財政の効率的な運用などを目指 します。そのための建物の耐久性、管理の容易性に対応した住宅とします。

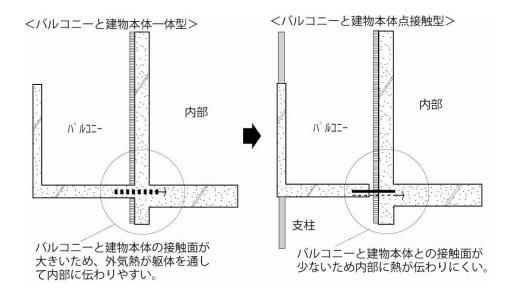
(2) 建物構造の考え方

建物の構造に関する基本的方針は以下の通りです。

- ①原則として耐火造または木造平屋建てとし、住戸内及び共用部分について、高齢者対応 を重視したバリアフリー化を図ります。
- ②バリアフリー化と利便性向上を図るため、耐火造についてはエレベーターの設置を基本とします。エレベーター設置に係る一戸当たりのコストを考慮し、階数を5階建て以上とします。

(3) 地域風土に対応した省エネルギー対策

- ①二重サッシや複層ガラスの使用など高断熱高気密住宅とします。
- ②外断熱住宅とし、高断熱材で建物全体を覆うことでコンクリートなどの構造材を保護します。
- ③バルコニーの設置に当たっては、建物本体との接続面を少なくする点接触型バルコニー とし、建物本体との熱交換に配慮した構造とします。



- ④廊下は非開放型とし、結露などの未然防止を図ります。
- ⑤できるだけ凸凹のない整形の平面計画とし、工事費、施工性の面での費用の低減を図ります。

(4) 間取りや設備更新が容易に変更できる構造・設備の活用

構造や設備においても、多様な世帯が居住するコミュニティミックスの形成に配慮します。

- ①構造躯体の耐久性の確保や配管の点検、維持管理の容易性といった物理的耐用性はもち ろん、社会的耐用性として、家族形態の変化に伴う将来の間取り変更や設備の更新の容 易性に配慮します。
- ②構造躯体は、内装や設備の更新・交換が容易となるような工夫をしつつ、長期の耐久性 を備えたものとします。具体的には、鉄筋コンクリート造の場合における二重床設備配 管、外部に面した形式の縦配管とすることにより、更新が容易となるよう計画します。
- (5)環境問題への対応及びエネルギー創出型住宅

地球温暖化対策として省エネ、クリーンエネルギーの創出を目指した住宅とします。

- ①住生活におけるエネルギーコストを削減するとともに、高齢化にも対応するため、IH ヒーター、エコキュートの導入などオール電化仕様を検討します。
- ②太陽光発電設備の設置によりエネルギーの創出型の住宅を計画します。 なお、団地の外灯や共用スペースの照明には、LEDランプを採用し、ランニングコストの削減と省エネルギー化を図ります。
- ③庇の設置、建物緑化による日照の制御、効果的な通風経路の確保により、夏場のエネルギー効率の向上を図ることとします。

第7章 長寿命化のための維持管理計画

(1)計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

本町の町営住宅等について、老朽化した部位や設備等(原価償却部分等)を修復することにより原状回復する工事等は修繕事業として位置づけます。

ただし、従前の仕様と比較して性能が向上することを目指した計画修繕工事等は改善事業として位置づけます。

さらに、こうした建物の長寿命化を目指し、中長期的な修繕事業や改善事業のうち建物の耐久性が向上する仕様等にすることで、長寿命化の効果が高いものについては「長寿命化型改善事業」として位置づけます。

長寿命化型改善事業を定義すると、以下のいずれかに該当するものです。

- ①従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- ②従前の仕様等と比して躯体の損傷等の影響が低減されるものであること。
- ③従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

修繕事業及び改善事業類型ごとの実施方針は以下のとおりです。

【修繕事業】

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防的な修繕を行うことで、 居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。

<対 象>

・耐用年限を経過しても経常的な管理は必要になることから、すべての町営住宅等を対象とします。

く実施内容>

- ・定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施等
- ・雨漏り等居住上の問題が発生した場合には、随時屋根の修繕等の経常修繕

【改善事業】

A 居住性向上型改善事業

引き続き活用を図る住宅については、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させることとします。

く実施内容>

・間取りの改修、電気容量のアップ、窓の断熱サッシ化等

B 福祉対応型改善事業

引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共 用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

く実施内容>

・住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応等

C 安全性確保型改善事業

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。また、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います。

く実施内容>

・屋外通路等の避難経路の設備、防犯に配慮した建物部品の設置等

D 長寿命化型改善事業

一定の居住性や安全性が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性 の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行い ます。

く実施内容>

・外壁または内壁の断熱性向上、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化等

(修繕・改善事業の詳細については、次ページの表-20「●修繕・改善事業内容」を参照。)

●修繕・改善事業内容

(表-20)

内容	1. 住戸改善	2. 共用部分改善	3.屋外•外構改善
	・間取りの改修	・給水方式の変更	・雨水貯留施設の設置
	・給湯設備の設置	•断熱化対応	・集会所の整備、増改築
Α	電気容量のアップ	・共視聴アンテナ設備設置	・児童遊園の整備
居住性向上型	・外壁、最上階の天井等の	等	・排水処理施設の整備 等
改善事業	断熱		
	・開口部のアルミサッシ化		
	等		
	住戸内部の段差解消	・廊下、階段の手摺設置	・屋外階段の手摺の設置
В	・浴室、便所等への手摺の	・中層EVの設置、機能向上	屋外通路等の幅員確保
福祉対応型	設置	・段差の解消	・スロープの設置
改善事業	・浴槽、便器の高齢者対応	・視覚障害者誘導用ブロック	・電線の地中化 等
以古ず木	・高齢者対応建具への改修	の設置 等	
	・流し台、洗面台更新 等		
	・台所壁の不燃化	•耐震改修	•屋外消火栓設置
	・避難経路の確保	•外壁落下防止改修	・避難経路となる屋外通路等
	・住宅用防災警報器等の設	・バルコニーの手摺のアルミ	の整備
С	置	化	・屋外通路等の照明設備の
安全性確保型	・ピッキングが困難な構造の	·防火区画	照度確保
改善事業	玄関扉の錠、補助錠の設置	・避難設備の設置	・ガス管の耐震性、対食性向
以口于木	・破壊が困難なガラスへの取	・EVかご内の防犯カメラ設	上
	替え、防犯上有効な箇所へ	置	・防犯上有効な塀、柵など囲
	の面格子等の防犯建物部品	・地震時管制運転装置等の	いの設置 等
	の設置等	設置 等	
	・浴室の防水性向上に資す	・躯体、屋上、外壁、配管の	・配管の耐久性、耐食性向
D	る工事	耐久性向上	上に資する工事 等
長寿命化型	・内壁の断熱性向上、耐久	・避難施設の耐久性向上等	
改善事業	性向上に資する工事		
ジ ロナネ	・配管の耐久性向上に資す		
	る工事 等		

資料:「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(国土交通省住宅局 平成21年3月)より(一部修正)

- (2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧
 - i)修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分> 別紙様式1による。
 - ii) 建替えに係る事業予定一覧 別紙様式2による。
 - iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分> 別紙様式3による。
- (3) 長寿命化のための維持管理による効果の算出

予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善を実施することにより、公営住宅等の 長寿命化を図り、ライフサイクルコスト^{注1)} (以下「LCC」という。)の縮減の効果を 算定します。

算出条件は以下の通りとします。

<計画前モデル>

①使用年数 過去の建替事例などより以下のとおり設定する。

木造住宅 30年

PCパネル等簡易耐火造住宅 2階建40年 1階建30年

R C 住宅 50 年

- ②累積修繕費 建替工事費と修繕費乗率 (※) で算出する。
- ③建替工事費 本町における過去の新築事例から構造毎に平均した戸当たり建設費を 以下のとおり想定する。(解体工事費を含む)

木造 1,400 万円/戸

PCパネル造、RC造 1,500万円/戸

④計画前 L C C を算出

以上の条件より計画前LCCを算出する。

¦注:ライフサイクルコスト:LCC:建設時点から次の建替までに要する建替工事費、改善費、修繕費の合計 額。

●修繕費乗率と標準修繕周期

(表-21)

修繕項目	修繕費乗率 ^{注1)}	修繕周期 ^{注2)}
小修繕	0.278%	1 年
EV 保守	0.177%	1 年
量水器	0.232%	8 年
給水ポンプ	0.046%	10 年
給湯器	1.296%	13 年
外壁	4.882%	15 年
屋上防水	2.472%	15 年
排水ポンプ	0.074%	15 年
共聴アンテナ	0.037%	15 年
給水管	2.778%	20 年
流し台	1.296%	20 年
排水管洗浄	0.093%	20 年

注 1:修繕費乗率とは、建替工事費に対する修繕費の割合である。

注 2:標準修繕周期は、建設後修繕が必要とされる経過年数である。立地条件や材料等の品質、施工等により幅がある。建設後修繕周期に合わせて、建替工事費に修繕費乗率を掛け、累積修繕費を算定している。

注3:EV保守については、本町の住宅で対象となるものはないため、実際には0%で算定している。

資料:「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(国土交通省住宅局 平成21年3月)で例示されたデータを採用して算定した。

<計画後モデル>

⑤使用年数 以下のとおり設定する。

木造住宅 40年

PCパネル等簡易耐火造住宅 2階建50年 1階建40年

R C 造住宅 70年

- ⑥累積修繕費 建替工事費と修繕費乗率で算出する。
- ⑦長寿命化型改善工事費 工事費を以下のとおり想定する。
 - 1) 定期点検等(維持管理を予定する全ての住棟)

工事費:毎年5万円/戸 今後10年間で50万円/戸

工事内容:定期的な点検・調査を実施し、その結果に基づく日常の予防保全的小規模な修繕工事を長寿命化型改善工事として位置付ける。

2) 外壁や屋根などの外部改善工事:「個別改善対応」とした住棟(志賀町)

工事費: 今後 10 年間の内に 150 万円/戸を想定

想定される工事内容:周期的な修繕が必要となる、外壁、屋根、雨樋、外壁パネル目地、内装仕上げの改善などを長寿命化型改善工事として位置付ける。

3) 外壁や屋根、住戸改善工事:「個別改善」とした住棟(大柳第二・二郷第一)

工事費: 今後 10 年間の内に 150~270 万円/戸を想定

工事内容:外壁、屋根、雨樋の改善、外壁パネル目地の改善、給排水管の改善、 内部造作の改善、間仕切りの改変、流し台や給湯器、浴室改善など、長寿命化 型改善工事として位置付ける。

⑧建替工事費 <計画前モデル>と同様以下の通り設定する。

木造 1,400万円/戸

PCパネル造、RC造 1,500万円/戸

注: R C 造中層住宅でエレベーターを設置する費用は一戸当たり約 200 万円を要する。

9計画後 L C C を算出

以上の条件より計画後LCCを算出する。

<エ事費について>

長寿命化型の改善工事費については、既存の改善事例を参考に以下のとおり設定した。

●工事費の設定

(表-22)

工事名	費用 (万円/戸・回)	10 年間の費用 (万円/戸)	対象住宅
定期点検及び小修繕	5 万円	50 万円	修繕対応及び改善対 応の住宅
住戸改善 (流し台 20、給湯器 20、 浴室 80、内装 40)	160 万円	160 万円	大柳第二、二郷第一
外壁改善	80~100 万円	100 万円	志賀町、大柳第二、 二郷第一
屋上防水・屋根改善	30~50 万円	50 万円	志賀町、大柳第二、 二郷第一、大柳東境

<LCC改善効果>

⑩年平均改善額 計画後LCC(⑨)ー計画前LCC(④)より算出する。

②現在価値化 ①を計画後使用年数で割って算出する。

以上の結果よりLCC縮減効果を判定する。

●LCC算定方法

(表-23)

	算定項目		算定方法等
	長寿í	命化計画に基づく改善	善事業を実施しない場合の建設時点から次回建替えまでに要するコスト
	1	使用年数	全国的な建替事例から構造別に設定(50年)
計画前	2	累積修繕費	建替工事費×修繕費乗率
	3	建替工事費	本町の事例から、構造別に1戸当たり費用を設定
	4	計画前LCC	(③建替工事費+②累積修繕費)÷①使用年数 (単位:円/戸·年)
	長寿命	市化計画に基づく改善	事業を実施した場合の建設時点から次回建替えまでに要するコスト
	⑤	使用年数	改善事業を行うことによって想定される使用年数(70年)
	6	累積修繕費	建替工事費×修繕費乗率
=1 == 44	(7)	長寿命化型	
計画後	W	改善工事費	
	8	建替工事費	本町の事例から、構造別に1戸当たり費用を設定
			(⑧建替工事費+⑦長寿命化型改善工事費+⑥累積修繕費)÷⑤
	9	計画後LCC	使用年数
			(単位:円/戸・年)
	10	年平均改善額	④計画前LCC-⑨計画後LCC
			⑩の年平均改善額について将来のコストアップを加味するため、社
LCC	11)	累積改善額	会的割引率4%/年により、現在の価値に置き換え注)⑤使用年数期
効果額			間の累積改善額を算出
	(12)	年平均改善額	⑪累積改善額÷⑤使用年数
	(L)	(現在価値化)	(単位:円/戸・年)

以上より求めた一戸当たり年平均改善額(現在価値化)⑫について、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たり及び団地当たりの年平均改善額を算出。この年平均改善額がプラスであればLCC縮減効果があると判断できる。

注) 築後経過年数a年における年平均改善額bの現在価値化=b×c(現在価値化係数)

a: 築後経過年数、 b: 上記⑩の年平均改善額、 c: 現在価値化係数:=1/(1+d)^a、d: 社会的割引率 0.04(4%)

第8章 長寿命化のための維持管理による効果

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して町営住宅等のストック状況を 把握したうえで、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施する ことで、町営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、町営住宅等の安全性が確保されます。その効果は、屋根防水や外壁、雨樋改修、内装仕上げ改修など修繕周期に対応した外部改善を実施した上で、その後定期点検を行うことで安全性が確認され、団地全体のLCC縮減効果も上がります。

志賀町A棟の場合、小修繕や外壁や屋根の長寿命化改善工事一戸当たり 2,000 千円をかけて実施し、通常 50 年で建て替えるところを 70 年使用すると、A棟全体では年間 472 千円のLCC (ライフサイクルコスト) を削減できることになります。

厳しい財政状況にある中で、町営住宅について、建設年度や立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

資 料

別紙・様式1 維持・改善に係る事業予定一覧<住棟部分>

別紙・様式2 建替えに係る事業予定一覧

別紙・様式3 共同施設部分に係る事業予定一覧<共同施設部分>

1 国土交通省の通達

国 住 備 第 1 4 7 号 平成 2 1 年 3 月 2 7 日

各都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長

公営住宅等長寿命化計画の策定について

地方公共団体が管理する、老朽化した公営住宅等のストックについて、効率的かつ円滑な更新を実現するため、予防保全的な維持管理を推進することにより公営住宅等のストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要な課題となっている。

こうした状況を踏まえ、公営住宅等の分野において、確実な点検の実施及びその点検結果に基づく維持管理により更新コストの削減を目指すため、平成21年度より、公営住宅等長寿命化計画の策定と及びこれに基づく予防保全的な維持管理、長寿命化に資する改善を推進していくこととする。平成21年度予算においては、公営住宅等長寿命化計画の策定に要する費用を地域住宅交付金の基幹事業として位置付けるとともに、公営住宅等長寿命化計画に基づく事業に関し地域住宅交付金の提案事業枠を拡充するなど、国として地方公共団体が実施する公営住宅等に対する長寿命化の取組みを強力に支援する。また、平成26年度以降は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業、建替事業以外は助成対象としないこととし、地域住宅交付金の事業の重点化を図ることとしている。

今般、公営住宅等長寿命化計画の様式を定めたので通知するとともに、運用に当たっての留意点を下記のとおり定めたので、遺漏なきよう取り扱われたい。

改良住宅等長寿命化計画の策定についても、本通知に準じて取り扱うことする。

なお、貴管内の市町村(政令指定都市を除く。)に対しても、この旨通知されるようお願いする。

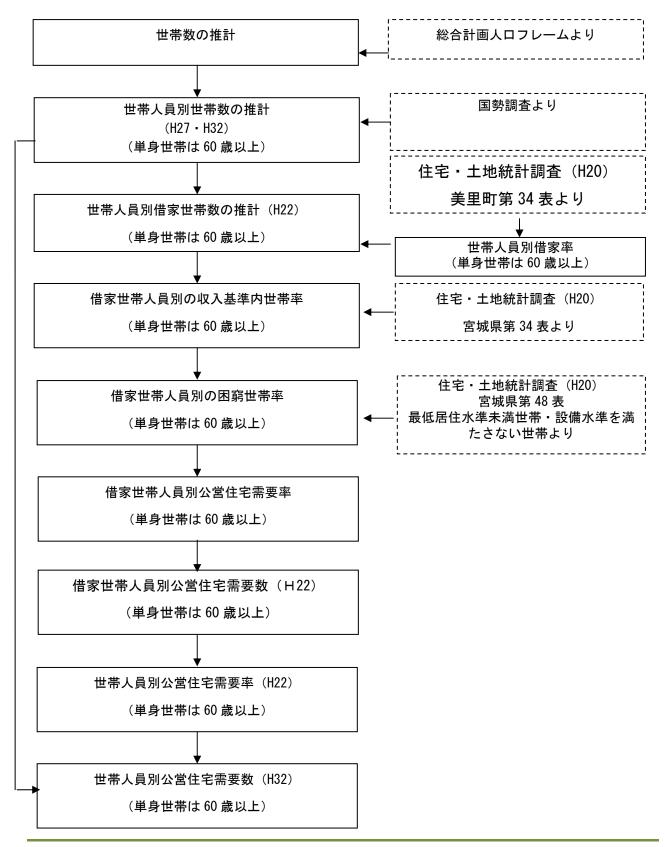
記

- 1. 公営住宅等長寿命化計画の様式 別紙1のとおり。
- 2. 公営住宅等長寿命化計画の提出

地方公共団体は、公営住宅等長寿命化計画を策定したときは、当該長寿命化計画を 遅滞なく地方整備局長、北海道開発局長又は沖縄総合事務所長に提出するものとし、 当該長寿命化計画を変更した場合も同様とする。

なお、提出に当たっては、別紙1の公営住宅等長寿命化計画の様式に、別紙2を添付するものとする。

2 公営住宅需要量の推計フローチャート 推計方法は、統計調査データから推計できる方法とした。



(1) 将来世帯数(人員別)

- ①「世帯数」は、「総合計画」における人口フレーム算出結果(H32年8,103世帯)を採用した。
- ②世帯人員別の世帯数は、H12~H22 年「国勢調査」結果を基に推計した。

ただし、単身世帯(世帯人員1人の世帯)については、公営住宅入居の対象を推計することが目的であることから、60歳以上の単身世帯を推計している。

(2) 現在の世帯人員別借家世帯数

世帯人別の借家世帯は、国勢調査によるデータがないため、「住宅・土地統計調査」(H2O・市町村集計結果 第 34 表 美里町)より、世帯人員別借家世帯率を算出して、(1)②で算出した世帯人員別世帯数(H22)に乗じて求めた。(ただし、単身世帯は60歳以上の世帯)

(3) 借家世帯人員別の収入基準内世帯率

借家に住む世帯の中で、公営住宅の入居の対象となる収入基準が、世帯人別に決められていることから、借家世帯の人員別収入基準内世帯の割合を求めた。

方法は、基準内世帯について、「収入基準の年収(月収)換算表(平成21年4月1日施行)」を活用し、住宅・土地統計(都道府県集計第34表宮城県)から、借家に住む世帯の世帯人別収入分布割合を求めた。なお、60歳以上の単身世帯における収入基準は一般世帯とは異なるが、該当する統計データはないため、借家に住む高齢夫婦のみ世帯の収入分布の割合を適用している。(住宅・土地統計第35表宮城県)

(4) 借家世帯人員別の困窮世帯率

借家世帯人員別の困窮世帯は、最低居住水準未満の世帯と最低居住水準以上の世帯で設備等の条件 を満たしていないものした。(住宅・土地統計第48表宮城県)

なお、最低居住水準は、単身世帯の場合、29歳以下は専用の台所と 4.5畳の居室、または共用の台所と 6.0畳の居室、30歳以上は延床面積が 25㎡以上。2人以上の場合は、10㎡*世帯人員+10㎡の延床面積を確保していることとされている。ただし、60歳以上単身については、住土第 36表(多賀城市)から水準未満世帯の割合を計算している。

最低居住面積水準以上の世帯で設備等の条件とは以下のとおりである。

- 1. 専用の台所がある。
- 2. 水洗トイレがある。
- 3. 浴室がある。
- 4. 洗面所がある。
- (5) 借家世帯人員別公営住宅需要率・需要数

上記(3)と(4)を乗じ、借家世帯人員別公営住宅需要率を算定し、(2)で算定した借家世帯 人員別世帯数(H22)に乗じて、借家世帯人員別公営住宅需要数(H22)を算出した。

- (6) 世帯人員別公営住宅需要率·需要数
 - (5)で求めた借家世帯人員別公営住宅需要数(H22)を、1の世帯人員別世帯数(H22)で除し、世帯人員別公営住宅需要率を算出し、世帯人員別世帯数推計値(H32)に乗じて、世帯人員別公営住宅需要数(H32)を算出した。

3 ライフサイクルコスト (LCC) 改善効果算定結果

(1)志賀町A棟

■住棟諸元

志賀町	団地
A棟	棟
長寿命化型改善項目	費用
定期点検等 5万円/戸×10年	500,000 円
外壁·屋根改善工事 150万円/戸	1,500,000 円

■計画前モデル

	項目	費用等		備考
1	使用年数	50	年	
2	累積修繕費	7,519,080	円	現在価値化しない費用
3	建替工事費	15,000,000	円	
4	LCC(計画前)	450,382	円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等		備考	
5	使用年数	70	年		
6	累積修繕費	10,569,435	円	現在価値化しない費用	
7	長寿命化型改善工事費	2,000,000	円	長寿命化型改善工事費の合計	
8	建替工事費	15,000,000	円		
9	LCC(計画後)	393,849	円/年		

	項目	費用等		備考
10	年平均改善額	56,533	円/年•戸	現在価値化しない費用
11)	累積改善額 (70 年·現在価値化)	1,322,551	円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率 4%により現在価値化し、70 年の累積改善額を算出
12)	年平均改善額 (現在価値化)	18,894	円/年•戸	
	30 戸/棟	567	千円/年• 棟	特公賃住戸を含む。 町営住宅 25 戸では 472 千円

(2)志賀町B棟

■住棟諸元

志賀町	団地
B棟	棟
長寿命化型改善項目	費用
定期点検等 5万円/戸×10年	500,000 円
外壁·屋根改善 工事 150万円/戸	1,500,000 円

■計画前モデル

	項目	費用等		備考
1	使用年数	50	年	
2	累積修繕費	7,519,080	円	現在価値化しない費用
3	建替工事費	15,000,000	円	
4	LCC(計画前)	450,382	円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等		備考
(5)	使用年数	70	年	
6	累積修繕費	10,569,435	円	現在価値化しない費用
7	長寿命化型改善工事費	2,000,000	円	長寿命化型改善工事費の合計
8	建替工事費	15,000,000	円	
9	LCC(計画後)	393,849	円/年	

	項目	費用等		備考
10	年平均改善額	56,533	円/年•戸	現在価値化しない費用
11)	累積改善額 (70 年·現在価値化)	1,322,551	円/戸	⑩年平均改善額について、将来 コストを社会的割引率 4%により現 在価値化し、70 年の累積改善額 を算出
12)	年平均改善額 (現在価値化)	18,894	円/年•戸	
	27 戸/棟	510	千円/年• 棟	特公賃住戸を含む。

(3)練牛

■住棟諸元

練牛	団地
24	棟
長寿命化型改善項目	費用
定期点検等 5万円/戸×10年	500,000 円
外壁·屋根改善 工事 150万円/戸	H

■計画前モデル

	項目	費用等		備考
1	使用年数	30	年	
2	累積修繕費	4,319,882	円	現在価値化しない費用
3	建替工事費	14,000,000	円	
4	LCC(計画前)	610,663	円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等		備考
5	使用年数	40	年	
6	累積修繕費	5,544,924	円	現在価値化しない費用
7	長寿命化型改善工事費	500,000	円	長寿命化型改善工事費の合計
8	建替工事費	14,000,000	円	
9	LCC(計画後)	501,123	円/年	

	項目		費用等		備考	
10	年平均改善額		109,540	円/年•戸	現在価値化しない費用	
11)	累積改善額 (70 年·現在価値化)		2,168,093	円/戸	⑩年平均改善額について、将来 コストを社会的割引率 4%により現 在価値化し、70 年の累積改善額 を算出	
12)	年平均改善額 (現在価値化)		54,202	円/年•戸		
		24 戸	1,301	千円/年		

(4) 大柳第二

■住棟諸元

大柳第二	団地
6	棟
長寿命化型改善項目	費用
定期点検等 5万円/戸×10年	500,000 円
外壁·屋根改善工事 110万円/戸	1,100,000 円
住戸改善	1,600,000 円

■計画前モデル

	項目	費用等		備考
1	使用年数	40	年	
2	累積修繕費	5,940,990	円	現在価値化しない費用
3	建替工事費	15,000,000	円	
4	LCC(計画前)	523,525	円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等		備考
5	使用年数	50	年	
6	累積修繕費	7,519,080	円	現在価値化しない費用
7	長寿命化型改善工事費	3,200,000	円	長寿命化型改善工事費の合計
8	建替工事費	15,000,000	円	
9	LCC(計画後)	514,382	円/年	

	=100 X 1/3/1						
	項目		費用等		備考		
10	年平均改善額		9,143	円/年•戸	現在価値化しない費用		
11)	累積改善額 (70 年·現在価値化)		196,415	円/戸	⑩年平均改善額について、将来 コストを社会的割引率 4%により現 在価値化し、70 年の累積改善額 を算出		
12	年平均改善額 (現在価値化)		3,928	円/年•戸			
		18戸	71	千円/年			

(5) 二郷第一

■住棟諸元

二郷第一	団地
3	棟
長寿命化型改善項目	費用
定期点検等 5万円/戸×10年	500,000 円
外壁·屋根改善工事 110万円/戸	1,100,000 円
住戸改善	1,600,000 円
耐震診断(安全性確保)	75,000 円

■計画前モデル

	項目	費用等		備考		
1	使用年数	40	年			
2	累積修繕費	5,940,990	円	現在価値化しない費用		
3	建替工事費	15,000,000	円			
4	LCC(計画前)	523,525	円/年			

■計画後モデル

	項目	費用等		備考
5	使用年数	50	年	
6	累積修繕費	7,519,080	円	現在価値化しない費用
7	長寿命化型改善工事費	3,275,000	円	長寿命化型改善工事費の合計
8	建替工事費	15,000,000	円	
9	LCC(計画後)	515,882	円/年	

	項目		費用等		備考
10	年平均改善額		7,643	円/年•戸	現在価値化しない費用
11)	累積改善額 (70 年·現在価値化)		164,192	円/戸	⑩年平均改善額について、将来 コストを社会的割引率 4%により現 在価値化し、70 年の累積改善額 を算出
12	年平均改善額 (現在価値化)		3,284	円/年•戸	
		12 戸	39	千円/年	

4 入居者意向調査票

<回答は、該当する番号に〇印をつけてください。〇印をつける数は原則一つですが複数の回答が可能な場合がありますので、設問の指示に従ってください。>

- 問1 はじめに、現況を確認させていただきます。
- (1) お住まいの団地をお答えください。

1	志賀町住宅	5	北浦第一住宅	9	大柳第二住宅
2	梅の木住宅	6	北浦第二住宅	10	二郷第一住宅
3	桜木住宅	7	北浦第三住宅	11	大柳東境住宅
4	山の神住宅	8	練牛住宅		

(2) お住まいの住宅の種類は次のどちらですか。

- 1 公営住宅
- 2 特定公共賃貸住宅
- 3 わからない
- (3)世帯主の方の勤務先はどちらですか

1	美里町内	5	その他の宮城県内
2	大崎市	6	県外
3	石巻市	7	無職
4	仙台市		

(4) いっしょに住んでいる方を含めて何人でお住まいですか。

1	1 人暮らし	4 4人	
2	2人	5 5人	
3	3人	6 6人以上	

(5)世帯の構成をお答えください。

1	単身世帯	5	親と夫婦の世帯	
2	夫婦世帯	6	親と夫婦と子どもの世帯(3世代)	
3	夫婦と子どもの世帯	7	兄弟姉妹の世帯	
4	単身の親と子どもの世帯	8	その他()

(6	6) ご家族の全員の年収の合計をお答えくださ	い。	(所得税・住民税等の税金を含みます)
1	100万円未満	5	400~500 万円未満
2	100~200 万円未満	6	500~600 万円未満
3	200~300 万年未満	7	600 万円以上
4	300~400 万円未満		
(7)一緒にお住まいの方で 60 歳以上の方がい	ます	か。
1	いる	2	いない

(8) 60 歳以上の方の年齢と人数をお答えください。

1	60~64 歳	\Rightarrow	()人		
2	65~69 歳	\Rightarrow	()人		
3	70~74 歳	\Rightarrow	()人		
4	75 歳以上	\Rightarrow	()人		

(9) 一緒にお住まいの方で、障害者手帳をお持ちの方がいますか。

1 いる	2 いない	
------	-------	--

問2 町営住宅に入居して何年になりますか。

1	3年未満	4	20 年以上 30 年未満
2	3年以上10年未満	5	30年以上
3	10 年以上 20 年未満		

問3 お住まいの住宅についてどのように感じていますか。各項目それぞれについてお答えください。

	満足	概ね満足	やや不満	不満
(1)部屋の広さや間取り	1	2	3	4
(2)浴室・台所・洗面所の給湯設備	1	2	3	4
(3)浴室・台所・洗面所の水まわり	1	2	3	4
(4)コンセントの数や電気容量	1	2	3	4
(5)建物の断熱性	1	2	3	4
(6)手すりや床の段差等の安全性	1	2	3	4
(7)扉や窓など建具の使いやすさ	1	2	3	4
(8)火災や地震の安全性	1	2	3	4
(9)避難経路の確保	1	2	3	4

問4 お住まいの住宅の周辺環境についてどのように感じていますか。各項目それぞれについてお 答えください。

	満足	概ね満足	やや不満	不満
(1)駐車場・駐車スペース	1	2	3	4
(2)団地内の道路の状況	1	2	3	4
(3)団地周辺の道路の状況	1	2	3	4
(4)下水道の整備状況	1	2	3	4
(5)公園や集会所	1	2	3	4
(6)教育や子育て環境	1	2	3	4
(7)買い物等の便利さ	1	2	3	4
(8)医療や福祉施設	1	2	3	4
(9)通勤・通学の利便性	1	2	3	4

問5 今後とも現在の住宅に住み続けたいとお考えですか。--(1つ)------

		(上) (! !
1	ずっと住み続けたい	3 近いうちに転居する		
2	当分住み続けたい	4 いずれは転居したい		<u> </u>
			,	1

)

問5-1 今後とも住み続けたい理由(2つまで)

- 1 住み慣れたから 5 買い物等が便利だから
- 2 近所に親戚や友人がいるから 6 交通の便がよいから
- 3 家賃が安いから 7 経済的に転居が無理だから
- 4 住宅に満足しているから 8 その他(

問5-2 転居をお考えの理由(2つまで)

- 1 住宅が老朽化してきたから 7 故郷でくらしたいから
- 2 持ち家がほしいから 8 転勤など仕事の都合があるから
- 3 住宅の設備などに不満があるから 9 知人が少ないから
- 4 家賃が高いから 10 その他()
- 4 家員が高いから TO との他 (5 買い物等が不便だから
- 6 交通が不便だから 問5-3 転居をお考え場合、転居先に住宅はどのようなものにしたいですか。 (1つ)
- 1 自分の持家
 5 会社の社宅や寮

 2 民間の賃貸住宅
 6 高齢者向け福祉施設

 3 他の公営住宅
 7 その他()

 4 高齢者向けの住宅

問6 お住まいの町営住宅について、建替えや改善等が必要とお考えですか。(1つ)

[1	建替えが必要だと思う	4	改善の必要はない	
2	屋根などの大規模な改善が必要	5	その他()
3	浴室や台所など部分的な改善が必要			

問6-1 (改善が必要だとお考えの方)どのような改善が必要とお考えですか。(いくつでも)

1	浴室や台所、トイレなどの水回り	7 高齢者・障害者対応の性能の向上
2	建物の断熱性の向上	8 電気容量の向上
3	建物の防火性能の向上	9 団地内通路の改善
4	耐震性の向上	10 児童遊園の併設
5	部屋の広さの拡大	11 集会所の設置
6	駐車場の確保・拡大	12 その他()

問6-2 具体的に改善が必要だとお考えの箇所がありましたらご記入ください。

問7 お住まいの住宅について建替えや改善を行う場合、どのような点に不安がありますか。(いくつでも)

1	特に不安はない	4	家賃がどのくらい上がるのか	
2	建替えの期間中の住まいの環境	5	その他()
3	建替え後同じ団地に住めるかどうか			

問8 これからの町営住宅に求められる機能について、何を重視すべきとお考えですか。(1つ)

1	建物の断熱性	4	住宅の広さ	
2	2 屋根や外壁の耐久性	5	建具や設備のバリアフリー化	
3	3 建物の安全性(耐震性・防火性能など)	6	その他()

問9 最後に、これからの町営住宅は、どのような形式がよいとお考えですか。(1つ)

1	平屋の共同住宅の形式	3	平屋の一戸建て形式	
2	2階建て以上の共同住宅の形式	4	2階建の戸建て形式	

以上です。ありがとうございました。

ご記入いただいた調査票は12月 6日までに 添付した封筒にて、ご返送ください。

特定公共 地優質 住宅の区分: 公営住宅 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他(定住促進住宅)

■LCCの算出

Part		主 名の区分: (公営住宅) 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他(定住促進住宅)													「性士・ルー		F 丰会ル ³	刊み美の頂	日則弗田	計画前工	= 11.			計画後モテ	î il.				1	100小羊☆	.h 🖽					
Part		1									- 1111 - 1 -	/= bare					1.00					片言改革		計画削七	ナル I _		_	計画後七万	·//	②会後10年	⑦今後11年			LUU以普》	(11)	①年平均
Part	団地名		戸数	構造					163	経・改善事	業の内容	(半成24年	以降10年	間)		•	縮減効果	備考	及び小修繕	外壁改善 80~100万	屋根改善 30~50万	160万円/戸		1	2) 累積修繕	3	4) LCC	5	6	BOFTA	目以降に想	8	9LCC	100 年平均	累積改善 額	改善額
Part		番号				点稬時期	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33			3/1/17	円/戸	田/戸	湯器20、浴室	円/戸	使用年数	費	建晉工事實	(計画前)	使用年数	系積修繕費	15.型 改善工事費	寿命化型改 善工事費	建 替工事實	(計画後)	改善額	(70年·現在 価値化)	(現在価値 化)
Part		A棟	25	中耐 3階				定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等		472	個別改善	500,000	1,000,000	500,000			50	7,519,080	15,000,000	450,382	70	10,569,435	2,000,000	0	15,000,000	393,849	56,533	1,322,551	18,894
Part		B棟	22				定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等		416	個別改善	500,000	1,000,000	500,000			50	7,519,080	15,000,000	450,382	70	10,569,435	2,000,000	0	15,000,000	393,849	56,533	1,322,551	18,894
Part		8棟	44				定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等							途廃止まで経																		
Part		4棟	20	簡耐 平屋			定期点検 等	定期点検 等	定期点検	定期点検 等	定期点検							建替え及び用 途廃止まで経																		
Part			2				定期点検 等	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検							建替え及び用 途廃止まで経																	1	
Part	No.4-2~3		10	簡耐 平屋			定期点検 等	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検							建替え及び用 途廃止まで経																	1	
Part	No.5−1~3	3棟	14				定期点検 等	定期点検	定期点検等	定期点検	定期点検 等							建替え及び用 途廃止まで経																		
Part	No.5-4		2	木造平屋		24年度以降 毎年実施	定期点検 等	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検 等							建替え及び用 途廃止まで経																		
Part	No.6-1		6				定期点検 等	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検							建替え及び用 途廃止まで経																		
Part		2棟	10					定期点検	定期点検	定期点検	定期点検							建替え及び用 途廃止まで経																		
Record Control Contr	No.7 北浦第三	16棟	69					定期点検	定期点検等	定期点検	定期点検							建替え及び用 途廃止まで経																		
1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1.		号室棟	4					定期点検	定期点検	定期点検 等	定期点検	定期点検 等	定期点検 等	定期点検	定期点検 等	定期点検 等	217		500,000					30	4,319,882	14,000,000	610,663	40	5,544,924	500,000	0	14,000,000	501,123	109,540	2,168,093	54,202
		15, 21号 室棟(A91	2					定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	108	維持保全	500,000					30	4,319,882	14,000,000	610,663	40	5,544,924	500,000	0	14,000,000	501,123	109,540	2,168,093	54,202
Part 1 1 1 1 1 1 1 1 1	No.8-3	2, 5, 12, 1	4	木造	H13	24年度以降		定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	217	維持保全	500 000					30	4 319 882	14 000 000	610 663	40	5 544 924	500 000	0	14 000 000	501 123	109 540	2 168 093	54,202
	株十 No.8−4	(B9イプ) 20号室棟	1	木造	H13	24年度以降	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検												40			0			·		
No. No.	No.8-5	3, 7, 10, 1	4	木造	H13	24年度以降		定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	217											40			0					
	No.8-6	23号室棟	1	木造	H14	24年度以降	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	54	維持保全	500,000					30	4,319,882	14,000,000	610,663	40	5,544,924	500,000	0	14,000,000	501,123	109,540	2,168,093	54,202
17-16-22 17-16-22 18-24	No.8-7	24, 26号	2	木造	H14	24年度以降	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	108	維持保全	500,000					30	4,319,882	14,000,000	610,663	40	5,544,924	500,000	0	14,000,000	501,123	109,540	2,168,093	54,202
No. Column Colu	No.8-8	17, 19, 22	3	木造	H14	24年度以降	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	163	維持保全	500 000					30	4 319 882	14 000 000	610 663	40	5 544 924	500 000	0	14 000 000	501 123	109 540	2 168 093	54,202
接手	No 8-0	(Bタイプ) 16, 18号						宇期点棒	宇期点検	宇期点検	宇期点棒	宇期点棒	宇期点棒	宇期点棒	宇期点棒	宇期点棒												10					·			
接任 (9/7) 「 平理 (10) 他生活 (10) 他生活 (10) 他生活 (10) 化子子 (10) 化子 (10) 化子 (10) 化子子 (10) 化子子 (10) 化子 (1	裸十	フ゜)	2	平屋		毎年実施	等	等	等	等	等	等	等	等	等	等	108											40			0					·
No.9-7	練牛	(Cタイプ)	24	平屋	(1.2)	毎年実施	等	等	等	等	等	等	等	等	等	等	54	建替え及び用	500,000					30	4,319,882	14,000,000	610,663	40	5,544,924	500,000	0	14,000,000	501,123	109,540	2,168,093	54,202
No-9-8 10-1-10-	No.9-7	8-1~8-5		簡耐	S56	毎年実施	等	等	等	等	等	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	16	常修繕	500,000	800.000	300.000	1 600 000		AC	5 940 990	15,000,000	502 505	50	7 510 000	3 200 000	0	15,000,000	51/1202	0 1/10	196,415	3 020
No.9-9 11-11-1	No.9-8	10-1~10-	4	簡耐	S56	24年度以降	定期点検		-	外壁・屋根改	住戸改善工	等 定期点検					16							40				50			0					
Na 10 12 17 12 17 12 17 12 17 13 17 13 17 13 17 13 17 13 13	No.9-9	11-1~11-	4		S56	24年度以降	1	定期点検	定期点検	命化)	化)	等	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	16			1	·							50			0			·		3,928
大柳第二 2元全株 1.0 1	No.9-10	12-1~12-	2	簡耐	S58	24年度以降		定期点検	定期点検	命化)	化)	4	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	8			1								50			0					
No.9-12	No.9-11	13-1~13-	2	簡耐	S58	24年度以降		定期点検	定期点検	命化)	化)	77	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	8	個別改善	500,000	800,000	300,000	1,600,000		40	5,940,990	15,000,000	523,525	50	7,519,080	3,200,000	0			9,143		
No.10-1	No.9-12	14-1~14-	2	簡耐	S58	24年度以降	定期点検	定期点検	定期点検等	研化) 外壁・屋根改善工事(長寿 命化)	(住戸改善工 事(長寿命 化)	定期点検	定期点検	定期点検等	定期点検	定期点検	8	個別改善	500,000	800,000	300,000	1,600,000		40	5,940,990	15,000,000	523,525	50	7,519,080	3,200,000	0	15,000,000	514,382	9,143	196,415	3,928
一班第一 No.10-7 大柳第二 号字棟 4 2階 S54 24年度以降 所蔵 S54 24年度以降 S55	No.10−1~ 6		24	簡耐	S49~52	24年度以降	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検							途廃止まで経																		
No.10-8	No.10-7		4	簡耐	S54	24年度以降		外壁・屋根改善工事(長寿	女 住戸改善工 事(長寿命	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	13		500,000	800,000	300,000	1,600,000	75,000) 40	5,940,990	15,000,000	523,525	50	7,519,080	3,275,000	0	15,000,000	515,882	7,643	164,192	3,284
10.10-9 11-1 11- 4 節耐 S54 24年度以降耐震診断 外型 屋根改 住戶改善工 空期点除 空期点除 空期点除 空期点除 空期点除 空期点除 空期点 字期点 字期点 字期点 字期点 字期点 字期点 字期点 字期点 字期点 字	No.10-8	10-1~10-	4	簡耐	S54	24年度以降		が (長寿 ・ (長寿 ・ (長寿 ・ (長寿	化) 住戸改善工 事(長寿命 化)	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検	定期点検等	定期点検	定期点検	13	個別改善	500,000	800,000	300,000	1,600,000	75,000	40	5,940,990	15,000,000	523,525	50	7,519,080	3,275,000	0	15,000,000	515,882	7,643	164,192	3,284
大柳第二 ³ 5至棵 ^{4階} ⁽³³⁾ ^{毋年美施} <u>上</u>) <mark>命化) </mark>		11-1~11-	4	簡耐 2階			耐震診断 (安全性向 上)	外壁・屋根改善工事(長寿 命化)	位 住戸改善工 事(長寿命 化)	定期点検	定期点検	定期点検 等	定期点検 等	定期点検等	定期点検 等	定期点検	13	個別改善	500,000	800,000	300,000	1,600,000	75,000	40	5,940,990	15,000,000	523,525	50	7,519,080	3,275,000	0	15,000,000	515,882	7,643	164,192	3,284

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

【様式1】 維持・改善に係る事業予定一覧 <u>事業主体名:美里町</u>

住宅の区分: 公営住宅 特定公共 地優賞 (公共供給) 改良住宅 その他 (雇用促進住宅)

■LCCの算出

																		【様式1】に	位置づけた	長寿命化	型改善の項目	別費用	計画前モデ	゛ル			計画後モラ	デル					LCC改善効	果	
団地名 住棟 番号	棟	戸数	構造	建設	設 次期定期			修	修繕・改善事業の内容(平成24年以降10年間)						LCC 縮減効果	# 孝	定期点検及 び小修繕 5万/戸	外壁改善 80~100万	屋根改善30~50万円	100731 1/7		1	2	3	4	5		⑦今後10年 間の長寿命	⑦今後11年目 以降に想定し ている長寿命	8	9LCC	⑪ 年亚均	① 累積改善額	①年平均 改善額	
西地石 番	号	/- 3 X	1件足	(築年数)	点検時期	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	千円/団 ^{1/1} 地·年	(A)条 円/団 備考 5万 ・年 ×1	5万/戸 ×10年	円/戸	30~50万円 (流し合20、給 湯器20、浴室 80、内装40)			使用年数	累積修繕費 建替工事費		LCC (計画前)	使用年数	累積修繕費	化型 改善工事費	化型改善工事	⑧ ⑨LCC 建替工事費 (計画後		改善額	(70年·現在 価値化)	(現在価値 化)
No.1 志賀町特 A・ 公賃	B棟	10	耐火 3階	H13 (11)	24年度以降 毎年実施	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	屋根改善· 外壁改善	261 維持	持保全	500,000)				50	7,519,080	15,000,000	450,382	70	10,569,435	500,000	0	15,000,000	372,421	77,961	1,823,862	26,055
No.2 練牛特公 A ~ 賃	·E棟	5	木造 2階	H14 (10)	24年度以降 毎年実施	定期点検 等	定期点検等	定期点検等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	293 維持	持保全	500,000					30	4,628,445	15,000,000	654,282	40	5,940,990	500,000	0	15,000,000	536,025	118,257	2,340,629	58,516
No.3 大柳東境 A ~ 特公賃	D棟	4	木造 2階	H12 (12)	24年度以降 毎年実施	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	屋根改善	定期点検	209 維持	持保全	500,000		500,000	0		30	4,628,445	15,000,000	654,282	40	5,940,990	1,000,000	0	15,000,000	548,525	105,757	2,093,219	52,330

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

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名:美里町

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 (築年数)	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
No.2 梅ノ木	8棟	44	簡耐平屋	\$46~49 (38~41)	24年度以降 毎年実施	30	木造平屋24戸への 建替を想定。入居 者の転居が実現し た時点で具体化を 図る。 RC5階2棟30戸
No.4-1 山の神	2棟	2	木造平屋	S42 (45)	24年度以降 毎年実施	29	RC5階2棟30戸 への建替を想定。 入居者の転居が実
№.4-2 山の神	2棟	10	簡耐平屋	S42 (45)	24年度以降 毎年実施	29	ス店省の転店が美 現した時点で具体 化を図る。
No.7 北浦第三	16棟	69	簡耐平屋	\$50~56 (30~36)	24年度以降 毎年実施	31	木造平屋30戸への 建替を想定。入居 者の転居が実現し た時点で具体化を 図る。
No.9-1~6 大柳第二	6棟	24	簡耐平屋	\$47 • 51 (39 • 35)	24年度以降 毎年実施	33	木造平屋20戸への 建替を想定。入居 者の転居が実現し た時点で具体化を 図る。
新規	1棟	40	中層耐火	1	_	27	新たな用地を求めてRC5階1棟40戸を建設し、転居者を受け入れる。
No. 10 二郷第一	6棟	24	簡耐平屋	\$49~52 (44~52)	24年度以降 毎年実施	31	木造平屋15戸への 建替を想定。入居 者の転居が実現し た時点で具体化を 図る。

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

【様式3】 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名:美里町

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

団地名	共同施設名	建設在商	次期定期				1	修繕・改善	事業の内	容				備考
	一门心以九	廷以十及	点検時期	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	mラ
志賀町	集会所	H13	24年度以降 毎年実施	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	屋根改善	定期点検討と関係を表する。 また、おります。 というでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ
練牛	集会所	H14	24年度以降 毎年実施	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検 等	定期点検結 果に基づき 小修繕を実 施。
二郷第一	集会所	S 54	24年度以降 毎年実施	定期点検 等	定期点検 等	外壁・屋根 改善工事	定期点検 等	定期点検結果に基本を表する。						
二郷第一	児童遊園	S 54	24年度以降 毎年実施	定期点検 等	定期点検 等	トイレ・遊具改善工事	定期点検 等	定期点を 果に、、 養づイ具を と が き 、 が き 、 が き 、 が き 、 の き 、 の き う の も う の も う の も う る う る う る う る う る う る う る う る う る う						

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