

美里町公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

美里町

目次

はじめに

第1章	公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	・・・	1
第2章	計画期間	・・・	3
第3章	美里町及び公営住宅等の状況の把握・整理	・・・	4
第4章	長寿命化に関する基本方針	・・・	16
第5章	公営住宅等の需要の推計	・・・	17
第6章	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	・・・	28
第7章	定期点検の実施方針	・・・	43
第8章	計画修繕の実施方針	・・・	44
第9章	改善事業の実施方針	・・・	45
第10章	建替事業の実施方針	・・・	46
第11章	長寿命化のための事業実施予定	・・・	50
第12章	ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果	・・・	51

資料-1	住棟カルテ	
資料-2	ストック推計プログラム(著しい困窮年収未満の世帯の推計)	
資料-3	中長期保全計画表	
資料-4	公営住宅等日常点検マニュアル（木造編）	
資料-5	公営住宅等維持管理データベース 操作マニュアル -点検履歴データベース編-	
資料-6	公営住宅等維持管理データベース 操作マニュアル -工事履歴データベース編-	

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た。仙台市とは約40kmの距離にあり、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る。国道108号と346号の2本の国道がとおり、交通アクセスの良さから、大崎市や仙台市、石巻市の通勤圏となっている。

令和3年度現在、本町が管理する町営住宅は災害公営住宅を含み11団地114棟330戸あり、その他に特定公共賃貸住宅が3団地に11棟19戸あるが、既に耐用年限を過ぎた住宅もあり外壁や屋根の劣化、住宅設備の老朽化、高齢化対応の問題があり、修繕や改善のための計画が求められている。

平成23年度に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）さらに平成28年度の改定や上記の状況を踏まえ、今回の美里町公営住宅等長寿命化計画（計画期間：令和4年度から令和13年度までの10年間）を策定する。これらの計画では、公営住宅等に関し、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削減を図ることを目的としている。

公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る。今回の長寿命化計画の策定では、「修繕」であっても、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る。

<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ある。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、階層別に変動する。

公営住宅は【県営住宅】と【市町村営住宅】がある。本町には、県営住宅が112戸、町営住宅が330戸ある。

公営住宅等 本計画では、「公営住宅等」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（330戸）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（19戸）、その他美里町営住宅条例に共同施設として明記されている集会所や駐車場を含んでいる。

災害公営住宅 災害により住宅を失い、自ら住宅を確保することが困難な方に対して、安定した生活を確保してもらうために町が国の助成を受けて整備した低廉な家賃の公営住宅である。上記の公営住宅330戸のうち40戸を災害公営住宅として整備している。

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ある。本町では、19戸建設して管理している。

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る。

特定優良賃貸住宅 「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、主に中堅所得者のファミリー向けに供給される賃貸住宅のことで、地方自治体又は地方住宅供給公社が建設する場合と、国及び地方自治体の補助を受けて民間事業者が建設する場合がある。

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、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ある。

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ある。

-
- 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、その都度実施する修繕のことである。
- 空家修繕 空家になった住戸に対して行う修繕のことである。
- 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ある。
- 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ある。
- 居住性向上 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ある。
- 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ある。
- 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ある。
- 長寿命化型 防水性の向上や断熱性及び耐久性の向上を高めることをねらいとしたものである。
- 中耐 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。建築物の主要構造部（壁・柱・床・はり・屋根・階段）の全てが、通常の火災が終了するまでの間、倒壊及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」と呼ぶ（建築基準法2条7号）
- 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。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ないが、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る。
-

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ある。

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的に整備し、開発及び保全する必要がある区域で、都道府県が指定する。
 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る。

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、中埜地区、青生地区の一部及び南郷地域が都市計画区域外である。

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、建ぺい率などの建築規制が定められている。
 本町では小牛田地域の一部が指定されている。

政策空家 ・ ・ ・ ・ ・ 老朽化した公営住宅の建替事業又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。

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

(1) 国の動向

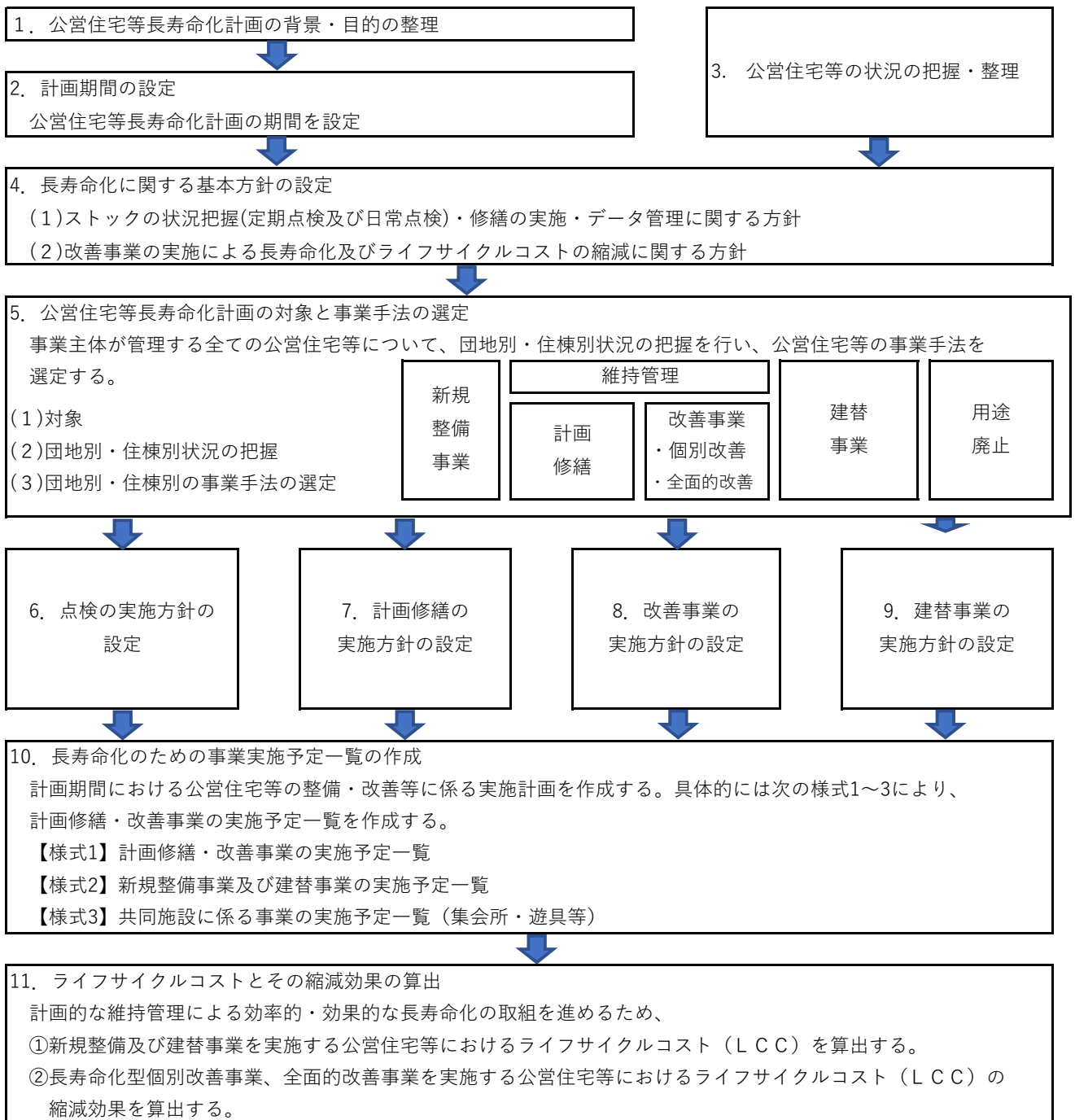
平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため住生活基本法が制定された。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等様々な課題を抱える21世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠である。このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっている。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、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である。これらを踏まえ公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減を目指し、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成21年3月、公営住宅等長寿命化計画策定指針が策定された。

政府全体の取組の動向としては、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として「住生活基本計画（全国計画） / 国土交通省 / 平成18年9月、改訂平成23年3月、平成28年3月」、インフラ長寿命化基本計画 / インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議 / 平成25年11月」が策定された。

(2) 目的

本計画は、自らが管理・所有する公営住宅等について、国が構築した体制や制度等も活用し、効率性にも配慮しながら公営住宅等の適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況・将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進しライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を目指す。

●公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



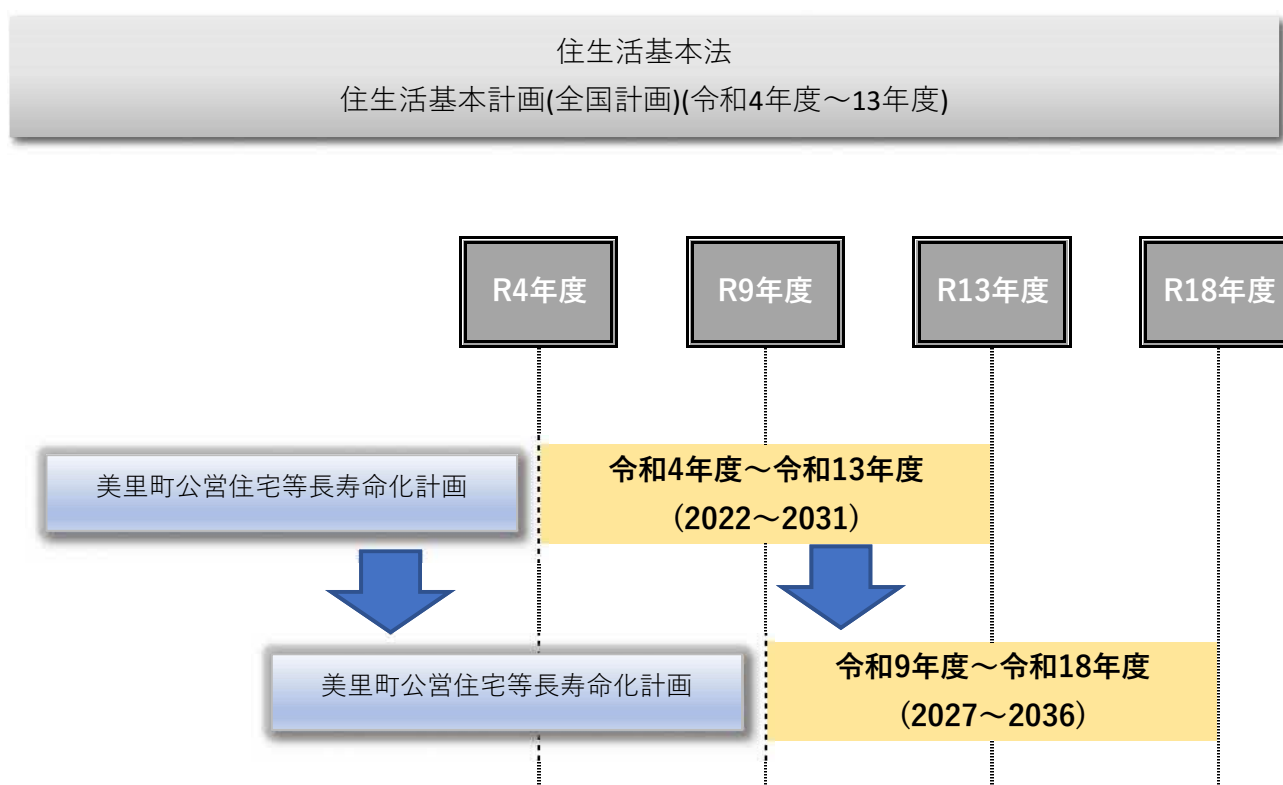
第2章 計画期間

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重要である。

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る。

本計画の期間は、令和4年度（2022年度）から令和13年度（2031年度）までの10年間とする。

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、概ね5年ごとに定期的に見直しを図るものとする。



第3章 美里町及び公営住宅等の状況の把握・整理

（１）人口・世帯の推移

①人口及び世帯数の推移

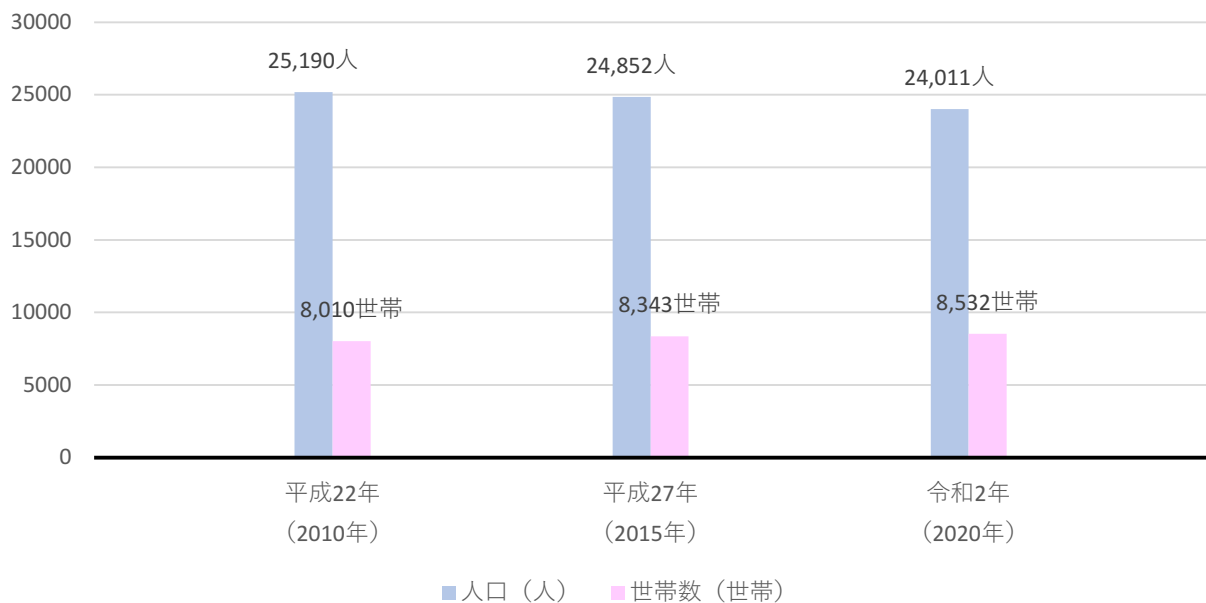
美里町の人口は国勢調査より令和２年（2020年）24,011人で平成22年（2010年）の25,190人から年々減少傾向にある。

また、世帯数としては令和２年（2020年）で8,532世帯であり、平成22年（2010年）の8,010世帯から増加している。

●人口及び世帯数の推移

	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
人口（人）	25,190	24,852	24,011
世帯数（世帯）	8,010	8,343	8,532

図：人口及び世帯数



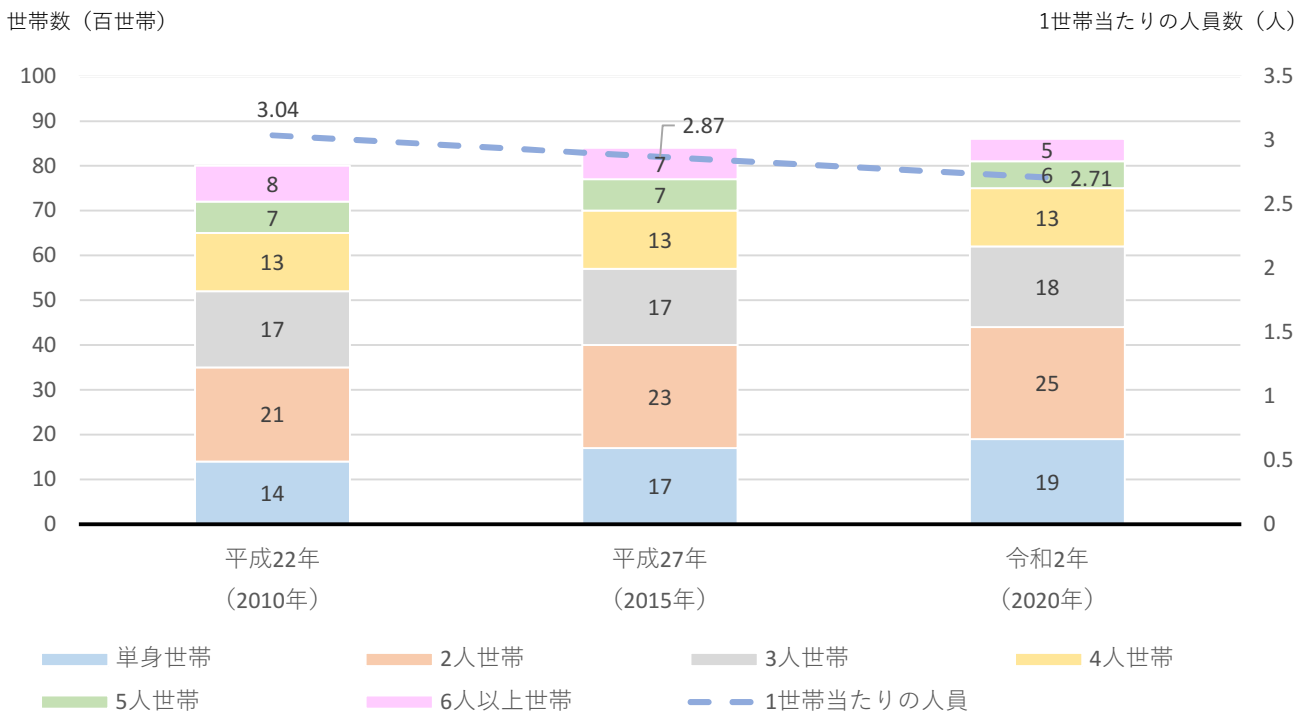
②世帯人員別世帯数と世帯人員の推移

各年の国勢調査より、本町の一般世帯における単身世帯及び2～3人世帯が増加しており、世帯人員数は2010年（平成22年）には3.04人/世帯だったが、2020年（令和2年）には2.71人/世帯まで減少している。

●世帯人員別世帯数と推移

	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
単身世帯 (世帯)	1,397	1,681	1,942
2人世帯 (世帯)	2,074	2,281	2,502
3人世帯 (世帯)	1,657	1,741	1,762
4人世帯 (世帯)	1,318	1,312	1,254
5人世帯 (世帯)	734	652	580
6人以上世帯 (世帯)	802	651	492
1世帯当たりの人員 (人)	3.04	2.87	2.71

図：世帯人員別世帯数と世帯人員の推移



③公営住宅等世帯人員別世帯数

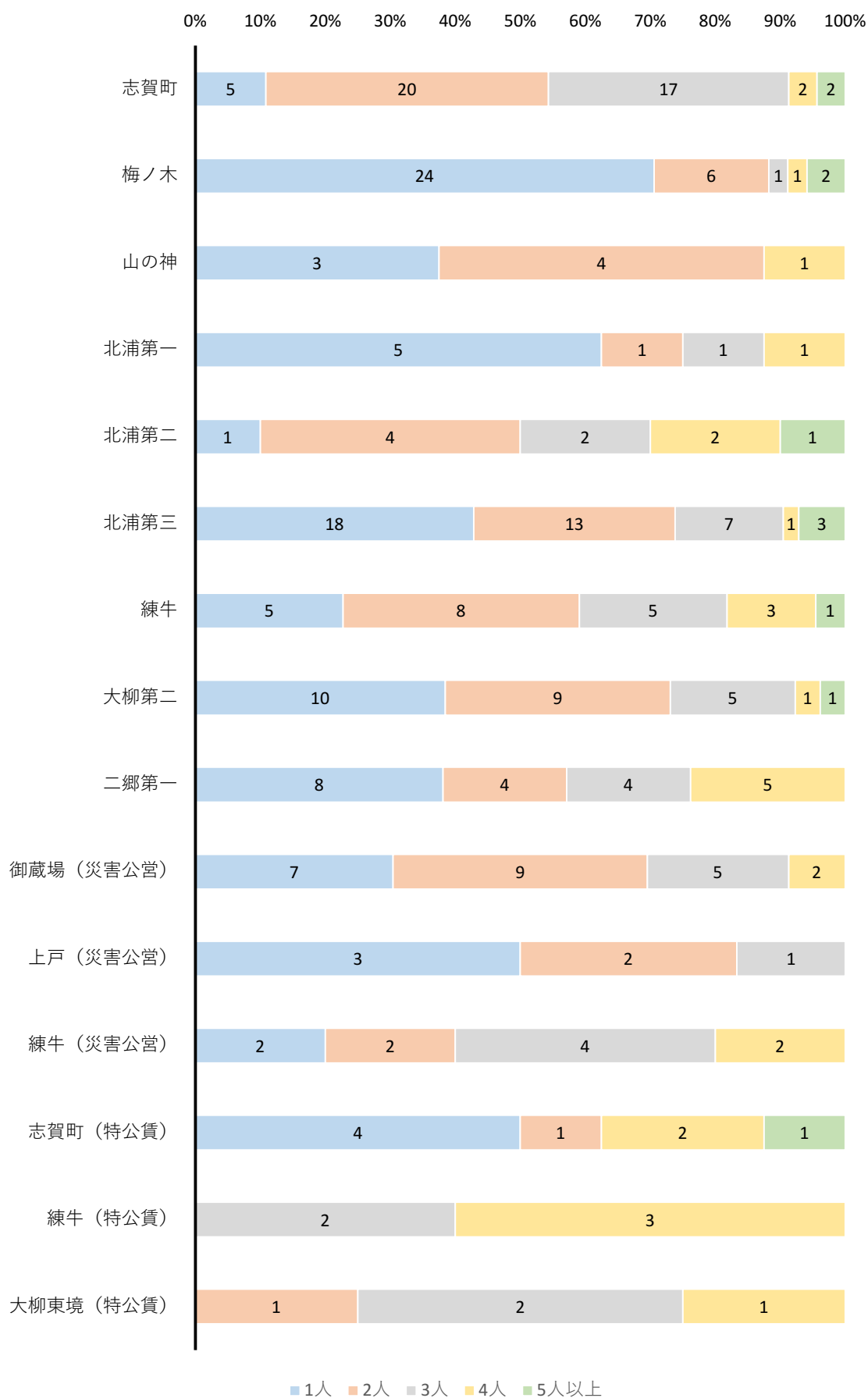
美里町公営住宅等の入居者世帯人員別世帯数で見ると「1人」が95世帯で全体の約27%で最も多く、「2人」が84世帯の約24%でこれに次ぐ。

●公営住宅等世帯人員別世帯数

令和3年7月末現在

団地名称	管理戸数 (戸)	世帯人員別世帯数(戸)					
		空家	1人	2人	3人	4人	5人以上
志賀町	47	1	5	20	17	2	2
梅ノ木	44	10	24	6	1	1	2
山の神	8	0	3	4	0	1	0
北浦第一	16	8	5	1	1	1	0
北浦第二	10	0	1	4	2	2	1
北浦第三	63	21	18	13	7	1	3
練牛	24	2	5	8	5	3	1
大柳第二	42	16	10	9	5	1	1
二郷第一	36	15	8	4	4	5	0
御蔵場（災害公営）	24	1	7	9	5	2	0
上戸（災害公営）	6	0	3	2	1	0	0
練牛（災害公営）	10	0	2	2	4	2	0
志賀町（特公賃）	10	2	4	1	0	2	1
練牛（特公賃）	5	0	0	0	2	3	0
大柳東境（特公賃）	4	0	0	1	2	1	0
合計	349	76	95	84	56	27	11
割合		22%	27%	24%	16%	8%	3%

図：公営住宅等世帯人員数別世帯数及び割合



④間取りに対する1人世帯数

間取りに対する1人世帯数は3DK間取りの住宅が54世帯で半数以上を占めている。次いで2DK間取りの住宅が27世帯で29%程度となっている。

本町では2DK以下の間取りの住宅を単身者向け住居として設定しているため、2LK以上の間取りに居住する68世帯は入居時の世帯人員が2人以上で、事情により後々1人世帯となったことが予測される。

令和3年7月末現在

団地名称	1人世帯数	間取り					
		2DK	2LK	2LDK	3DK	3LK	3LDK
志賀町	5	0	0	3	0	0	2
梅ノ木	24	11	0	0	13	0	0
山の神	3	3	0	0	0	0	0
北浦第一	5	1	0	0	4	0	0
北浦第二	1	1	0	0	0	0	0
北浦第三	18	0	0	0	18	0	0
練牛	5	0	1	0	0	2	2
大柳第二	10	0	0	0	10	0	0
二郷第一	8	0	0	0	8	0	0
御蔵場（災害公営）	7	6	0	0	1	0	0
上戸（災害公営）	3	3	0	0	0	0	0
練牛（災害公営）	2	2	0	0	0	0	0
志賀町（特公賃）	4	0	0	3	0	0	1
練牛（特公賃）	0	0	0	0	0	0	0
大柳東境（特公賃）	0	0	0	0	0	0	0
合計	95	27	1	6	54	2	5
割合		29%	1%	6%	57%	2%	5%

（２）住宅ストックの現状及び管理戸数等

現在公営住宅等は町営住宅（災害公営住宅を含む）は志賀町、梅ノ木、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、御蔵場、上戸の11団地114棟330戸あり、特定公共賃貸住宅は志賀町、練牛、大柳東境の3団地11棟19戸ある。

よって本計画期間内に町が管理すべき公営住宅戸数は349戸となる。

●管理棟数・戸数

令和3年7月末現在

	団地名	棟数	戸数
1	志賀町	2棟	47戸
2	梅ノ木	8棟	44戸
3	山の神	8棟	8戸
4	北浦第一	5棟	16戸
5	北浦第二	10棟	10戸
6	北浦第三	15棟	63戸
7	練牛	24棟	24戸
8	大柳第二	12棟	42戸
9	二郷第一	9棟	36戸
10	御蔵場（災害公営住宅）	5棟	24戸
11	上戸（災害公営住宅）	6棟	6戸
7-2	練牛（災害公営住宅）	10棟	10戸
小計		114棟	330戸
特-1	志賀町（特定公共賃貸住宅）※	2棟	10戸
特-2	練牛（特定公共賃貸住宅）	5棟	5戸
特-3	大柳東境（特定公共賃貸住宅）	4棟	4戸
小計		11棟	19戸
合計		123棟	349戸

※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

（３）入居者の状況

入居年数については、公営住宅全体では「20年以上」が約27%で最も多い。また、年齢別入居者数をみると40歳以上の中高年の入居者が半数を超える。

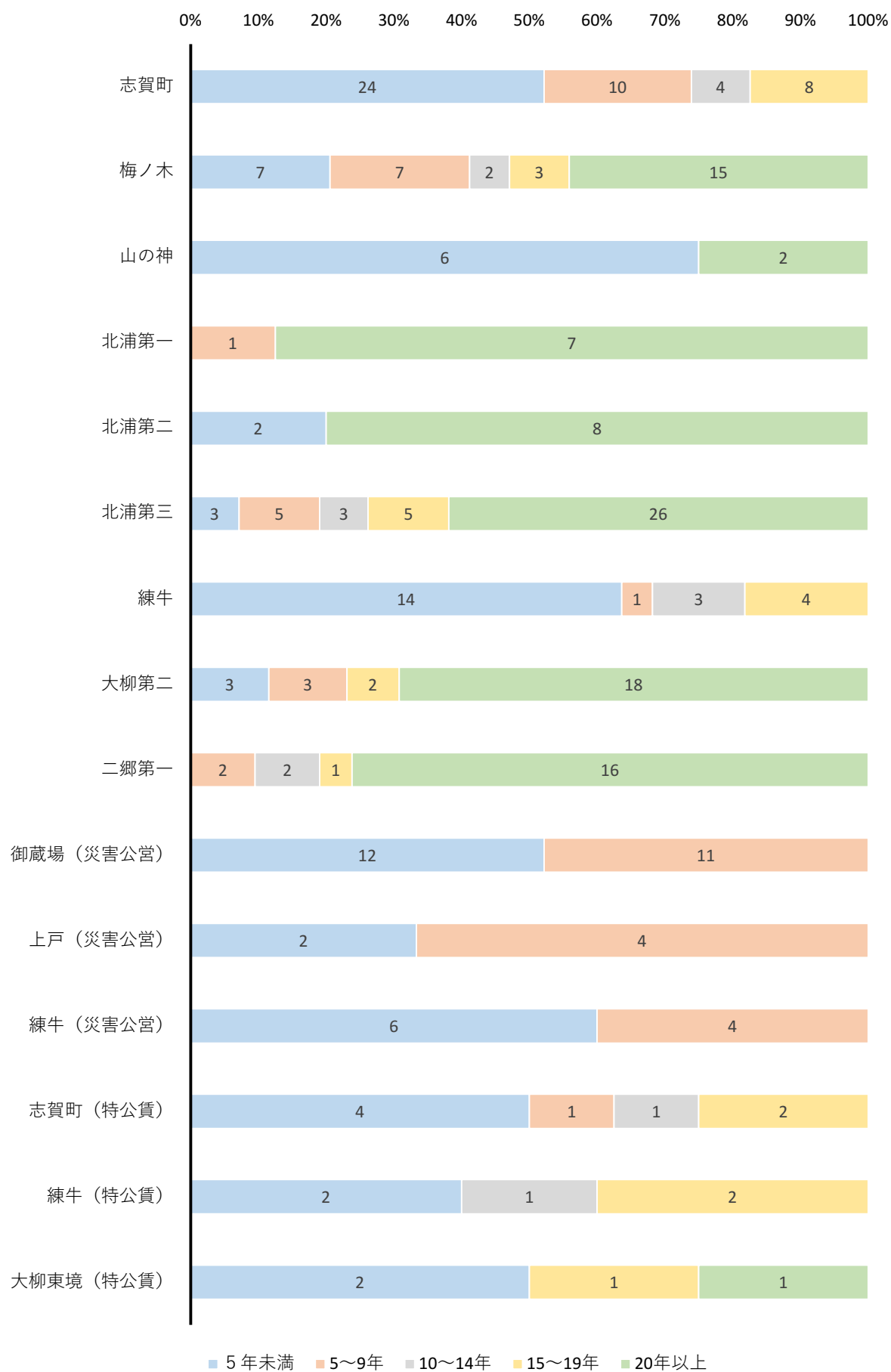
木造の耐用年限である築30年を超える古い団地（梅ノ木、北浦第一、北浦第三、大柳第二、二郷第一）では20～30歳の若い時期に入居し、定住していることが予測される。

●入居年数別世帯数

令和3年7月末現在

団地名称	築年数 (年)	管理戸数 (戸)	入居年数別世帯数					
			空家	5年未満	5～9年	10～14年	15～19年	20年以上
志賀町	20	47	1	24	10	4	8	0
梅ノ木	47～50	44	10	7	7	2	3	15
山の神	1	8	0	6	0	0	0	2
北浦第一	39、50	16	8	0	1	0	0	7
北浦第二	1	10	0	2	0	0	0	8
北浦第三	40～46	63	21	3	5	3	5	26
練牛	19～20	24	2	14	1	3	4	0
大柳第二	38～40	42	16	3	3	0	2	18
二郷第一	42～47	36	15	0	2	2	1	16
御蔵場（災害公営）	8	24	1	12	11	0	0	0
上戸（災害公営）	8	6	0	2	4	0	0	0
練牛（災害公営）	8	10	0	6	4	0	0	0
志賀町（特公賃）	20	10	2	4	1	1	2	0
練牛（特公賃）	19	5	0	2	0	1	2	0
大柳東境（特公賃）	21	4	0	2	0	0	1	1
合計		349	76	87	49	16	28	93
割合			21%	25%	14%	5%	8%	27%

図：入居年数別世帯数及び割合

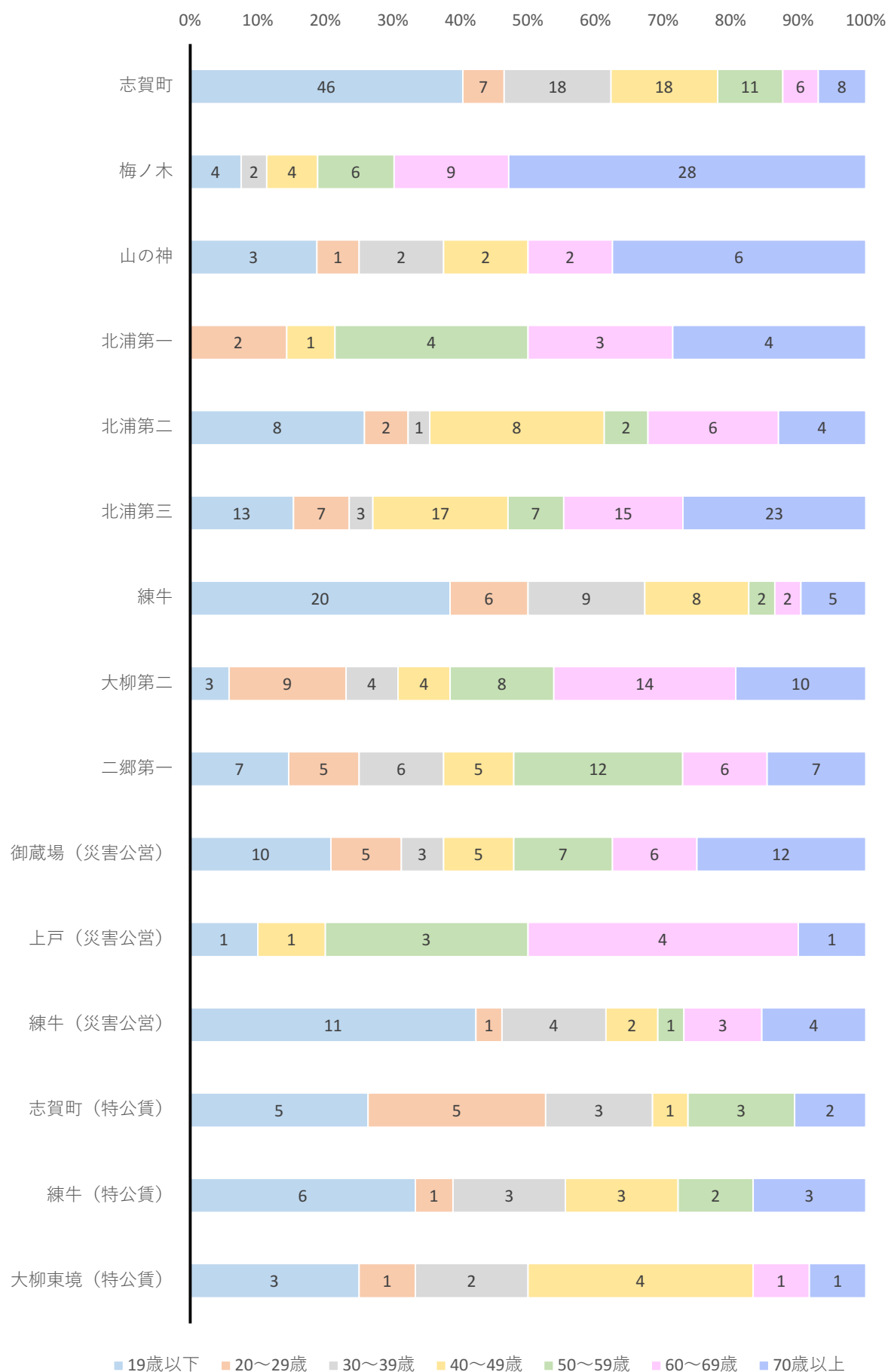


●居住者年齢別入居者数

令和3年7月末現在

団地名称	築年数 (年)	年齢別入居者数						
		19歳以下	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上
志賀町	20	46	7	18	18	11	6	8
梅ノ木	47～50	4	0	2	4	6	9	28
山の神	1	3	1	2	2	0	2	6
北浦第一	39、50	0	2	0	1	4	3	4
北浦第二	1	8	2	1	8	2	6	4
北浦第三	40～46	13	7	3	17	7	15	23
練牛	19～20	20	6	9	8	2	2	5
大柳第二	38～40	3	9	4	4	8	14	10
二郷第一	42～47	7	5	6	5	12	6	7
御蔵場（災害公営）	8	10	5	3	5	7	6	12
上戸（災害公営）	8	1	0	0	1	3	4	1
練牛（災害公営）	8	11	1	4	2	1	3	4
志賀町（特公賃）	20	5	5	3	1	3	0	2
練牛（特公賃）	19	6	1	3	3	2	0	3
大柳東境（特公賃）	21	3	1	2	4	0	1	1
合計		140	52	60	83	68	77	118
割合		42%			58%			

図：居住者年齢別入居者数及び割合



(4) 応募倍率等

応募倍率に関しては平成30年度以降、概ねどの団地も1.0以上となっており、その中でも令和2年に建替を行った山の神住宅と北浦第二住宅や、平成25年に建設された災害公営住宅など比較的新しい団地に関しては2.0以上の倍率で需要があることが分かる。また、政策空家を除く空家率は最も多い志賀町住宅（特公賃）で20%、平均空家率は1.7%であることから全ての団地において需要があると考えられる。

●募集・応募状況

令和3年7月末現在

団地名称	築年数 (年)	管理戸数 (戸)	平成30年度		平成31年度		令和2年度		令和3年度		応募倍率
			募集	応募	募集	応募	募集	応募	募集	応募	
志賀町	20	47	7	7	4	7	3	3	2	2	1.2
梅ノ木	47～50	44	0	0	1	2	1	2	0	0	2.0
山の神	1	8	0	0	0	0	6	30	0	0	5.0
北浦第一	39、50	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
北浦第二	1	10	0	0	0	0	2	6	0	0	3.0
北浦第三	40～46	63	0	0	0	0	0	0	0	0	0
練牛	19～20	24	3	3	2	5	3	14	2	3	2.5
大柳第二	38～40	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二郷第一	42～47	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0
御蔵場（災害公営）	8	24	10	18	3	13	2	4	1	2	2.3
上戸（災害公営）	8	6	1	4	0	0	0	0	0	0	4.0
練牛（災害公営）	8	10	2	3	2	5	1	4	0	0	2.4
志賀町（特公賃）	20	10	2	1	3	3	0	0	0	0	0.8
練牛（特公賃）	19	5	1	1	0	0	0	0	0	0	1.0
大柳東境（特公賃）	21	4	1	1	0	0	0	0	0	0	1.0
計		349	27	38	15	35	18	63	5	7	2.2

●空家状況

令和3年7月末現在

団地名称	管理戸数	政策空家	空家	入居戸数	空家率 (政策空家を除く)
志賀町	47	0	1	46	2.1%
梅ノ木	44	10	0	34	0.0%
山の神	8	0	0	8	0.0%
北浦第一	16	8	0	8	0.0%
北浦第二	10	0	0	10	0.0%
北浦第三	63	21	0	42	0.0%
練牛	24	0	2	22	8.3%
大柳第二	42	16	0	26	0.0%
二郷第一	36	15	0	21	0.0%
御蔵場（災害公営）	24	0	1	23	4.2%
上戸（災害公営）	6	0	0	6	0.0%
練牛（災害公営）	10	0	0	10	0.0%
志賀町（特公賃）	10	0	2	8	20.0%
練牛（特公賃）	5	0	0	5	0.0%
大柳東境（特公賃）	4	0	0	4	0.0%
平均空家率	1.7%				

（５）公営住宅等の状況整理

本町の公営住宅等の現状については、現地確認による状況調査の結果を住棟カルテ（資料-1）や点検履歴データベースにまとめ、今後改修等により変更があれば随時更新していくものとする。

第4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

本計画では、管理する公営住宅等の数や特性などストックの状況を適切に把握することが不可欠である。そのためには点検(定期点検及び日常点検)を確実に実施するとともにその点検結果に応じた適切な修繕等を実施すること、それらの結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるよう適切にデータ管理することが肝要である。

そのため、「公営住宅等日常点検マニュアル」(資料-4)、「公営住宅等維持管理データベース」を活用し、以下の対策を実施する。

- ① 住棟ごとに調査し、「所見あり(劣化事象・不具合あり)」の項目については写真付きで記録する。
- 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する。
維持管理すべき住宅について、定期点検を実施する。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する。
- ③ 公営住宅等の住棟単位の修繕履歴(工事履歴)データを整備し、随時、履歴を確認できる工事履歴データベースを整備する。

(2) 改善事業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

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ある。

予防保全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ある。そのため、以下の対策を実施する。

- 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る。
- ② 屋根・外壁の修繕や更新、給湯器の更新などにより耐久性向上を図り、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る。
- ③ 修繕標準周期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る。

※ 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ぶ。
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る。
これらは、立地環境や使用(稼働)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る。

第5章 公営住宅等の需要の推計

(1) 公営住宅等の需要の推計

公営住宅等の管理目標戸数は、以下の内容を総合的に勘案し求めるものとする。

- ・ 本町の著しい困窮年収未満の世帯数の推計
- ・ 本町の総世帯数の推計
- ・ 本町における過去の公営住宅入居者数

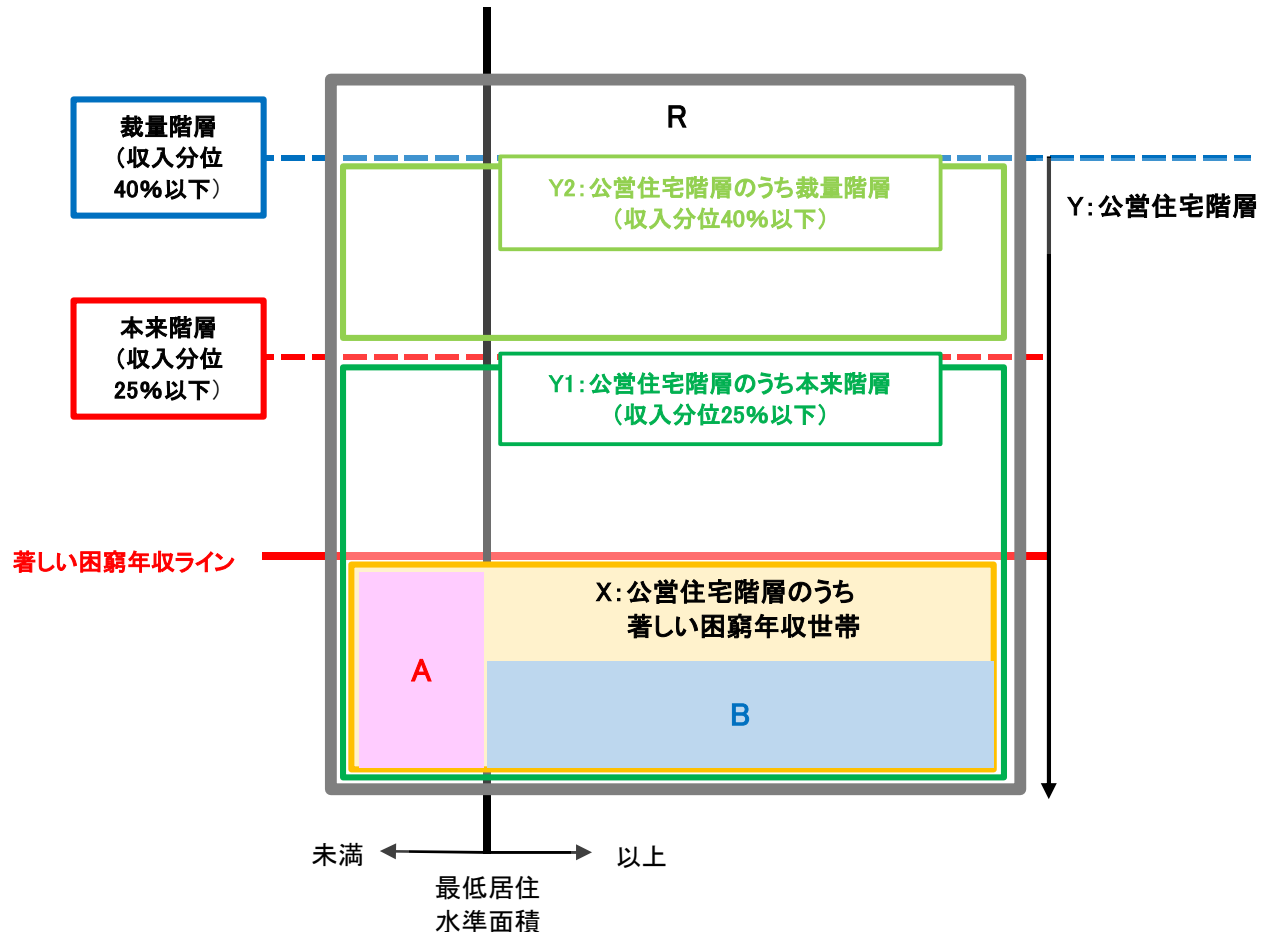
(2) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

公営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、平成 28 年 8 月に公営住宅長寿命化計画策定指針の改定に合わせて、開発されたプログラム「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数の推計」）」を活用し、公営住宅長寿命化計画の策定に係るストックの管理目標戸数を見定める。

ストック推計プログラムでは30年後における民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、将来の公営住宅等の需要の見通しを算出する。

（※ストック推計により算出される結果は、将来のある時点(目標年次)において、全ての借家(公営住宅だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家)に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等のストック量を示すものではない。）

●推計対象となる公共住宅入居資格世帯の概念



R：借家に居住する世帯

Y（Y1+Y2）：公営住宅階層

Y1：公営住宅階層のうちの本来階層（収入分位25%以下）

※「本来階層」とは裁量階層以外の場合を言う

※「収入分位25%」とは全国の2人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から25%に該当する収入に相当する分位を言う

Y2：公営住宅階層のうちの裁量階層（収入分位40%以下）

※「裁量階層」とは入居者が身体障害者である場合その他特に居住の安定を図る必要があるものとして政令で定める場合を言う

※「収入分位40%」とは全国の2人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から40%に該当する収入に相当する分位を言う

X：公営住宅階層のうち「著しい困窮年収世帯」

※「著しい困窮年収」とは年間収入五分位階級のうち、第Ⅰ分位世帯のことを言う

※「年間収入五分位階級」とは全ての世帯を毎月の実収入（現金収入）、世帯主の定期収入、世帯の年間収入などを収入の低い方から順番に並べ、それを調整集計世帯数の上で五等分して五つのグループを作った場合の各グループのことで、収入の低い方から順次第Ⅰ、第Ⅱ、第Ⅲ、第Ⅳ、第Ⅴ五分位階級と言う

A：著しい困窮年収世帯のうち最低居住水準面積未満の世帯

B：著しい困窮年収ライン以上の年収世帯のうち最低居住水準面積未満の世帯

※「最低居住水準面積」とは世帯人数に応じて健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のことを言う

(1) 単身者：25㎡ (2) 2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡

●ストック推計プログラム概要

ストック推計プログラムの推計期間は2020年から5年ごと（世帯数推計が可能な時点まで）とし、実績値をもとにしたトレンド推計で算出された各目標時点の推計値を適用して、需要を推計するプログラムである。

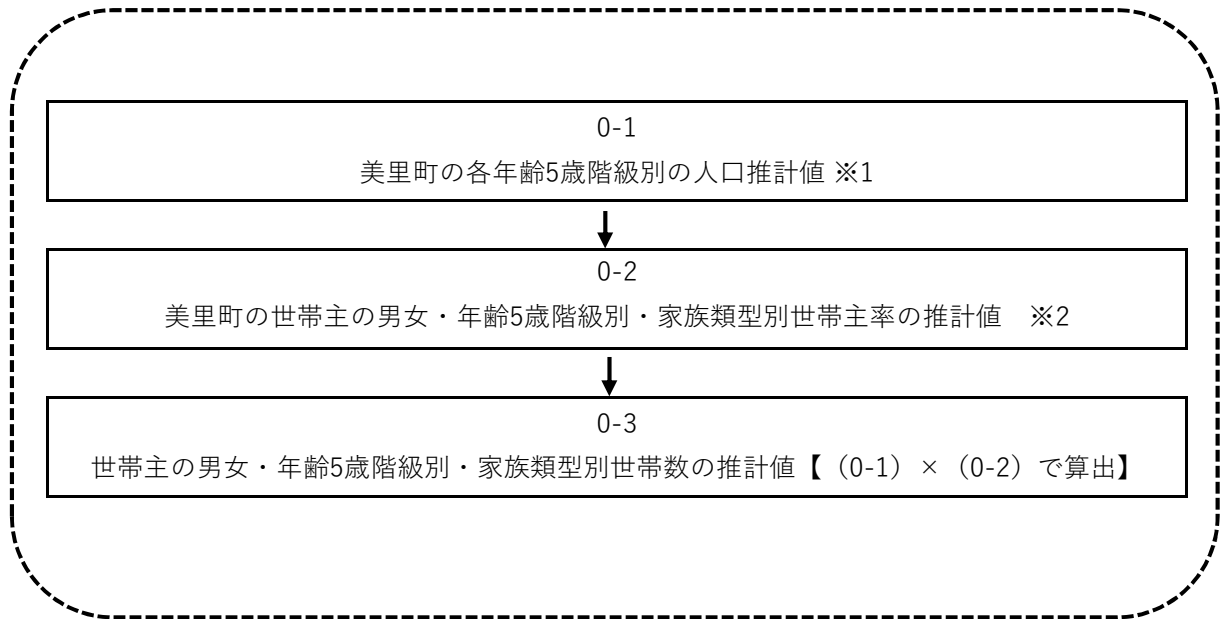
推計の流れは次頁のとおりである。

●ストック推計プログラムの流れ

【ステップ0】世帯数の推計

※人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じて世帯数を推計する。

$$\text{世帯数} = \text{世帯主数} = \text{人口} \times \text{世帯主率 (人口に占める世帯主数の割合)}$$



※1 「日本の地域別将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所、平成 30 年（2018 年）3 月推計）」の男女・年齢（5 才）階級別データ

※2 「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（国立社会保障・人口問題研究所、平成 31 年（2019 年）4 月推計）」の美里町の世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯数

【ステップ0のまとめ】

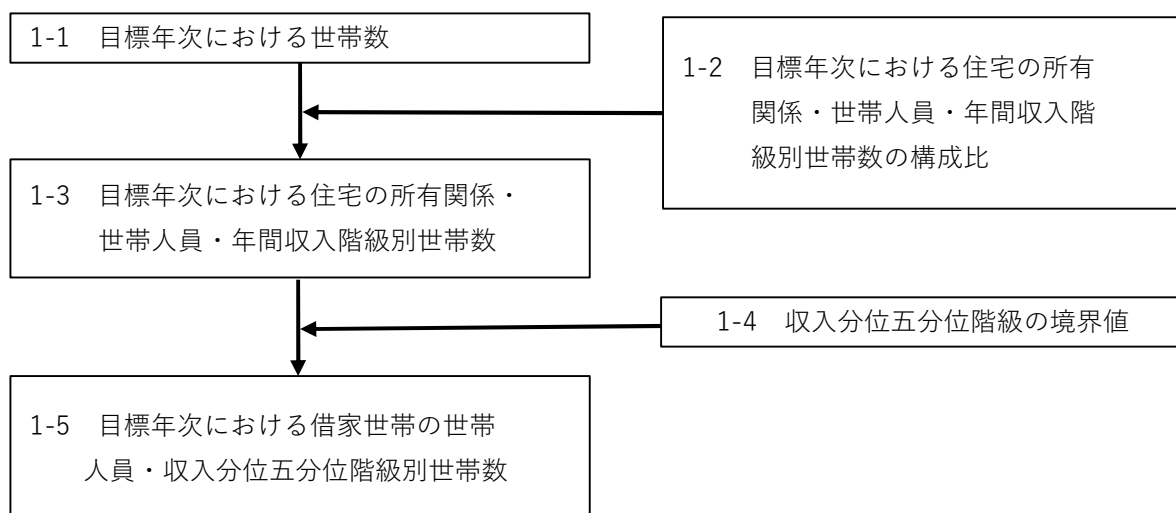
時期（年度）	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045
	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
総世帯数（世帯）	8,343	5,655	4,953	4,321	3,386	2,839	2,131

※推計値のため実際の世帯数とは異なる（実際の2020年時の世帯数は8,533世帯）

【ステップ1】 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

※将来のある時点（目標）の借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数を推計する。

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計



【ステップ1のまとめ】

時期（年度）	2020	2025	2030	2035	2040	2045
	R2	R7	R12	R17	R22	R27
第Ⅰ分位（世帯）	407	329	265	193	150	105
第Ⅱ分位（世帯）	199	161	128	90	70	49
第Ⅲ分位（世帯）	243	204	169	124	94	62
第Ⅳ分位（世帯）	128	148	159	148	143	121
第Ⅴ分位（世帯）	58	64	70	65	63	52
合計（世帯）	1,034	907	792	621	519	389

※小数点以下の端数処理により、年度別世帯人員世帯数の合計が合わない場合がある。

※推計値のため実際の世帯数とは異なる。

【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯数のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

※公営住宅の施策対象世帯数を推計する。

- 1) 基準年収以下の世帯の割合
 - ・ 本来階層：収入分位25%以下の世帯
 - ・ 裁量階層：収入分位40%以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

2-1 目標年次における収入分位五分位階級別の基準年収（政令月収）以下の世帯の割合

2-2 目標年次における収入分位25%以下の世帯数（借家の世帯人員・収入分位五分位階級別）

2-3 目標年次における収入分位 25%～40%の世帯数（借家の世帯人員・収入分位五分位階級別）

2-4 目標年次における公営住宅の施策対象世帯数※3

※3 収入分位25%以下の世帯：同居親族のいる世帯、及び単身世帯のうち60歳以上の世帯

収入分位25%～40%の世帯：60歳以上の高齢者単身又は高齢夫婦世帯

6歳未満の子どもがいる子育て世帯

【ステップ2のまとめ】

時期（年度）	2020	2025	2030	2035	2040	2045
	R2	R7	R12	R17	R22	R27
第Ⅰ分位（世帯）	311	252	203	157	122	84
第Ⅱ分位（世帯）	162	129	100	73	57	39
第Ⅲ分位（世帯）	107	106	123	105	81	53
第Ⅳ分位（世帯）	3	5	13	22	35	44
第Ⅴ分位（世帯）	0	0	0	0	0	0
合計	583	493	439	356	295	219

※小数点以下の端数処理により、年度別世帯人員世帯数の合計が合わない場合がある。

※推計値のため実際の世帯数とは異なる。

【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」の推計

※公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」を推計する。

- 1) 最低居住水準面積の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

3-1 目標年次における民間賃貸住宅の1㎡当たりの家賃単価※4



3-2 目標年次における世帯人員別の最低居住水準面積（延床面積）を満たす民間賃貸住宅の1ヶ月当たりの家賃



3-3 目標年次における適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収



3-4 必要年収未満の世帯数の割合



3-5 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」

※4 住宅・土地統計調査（H10年（1998年）、H15年（2003年）、H20年（2008年）、H25年（2013年））より、美里町の民営借家の1畳当たり家賃（平均）、1㎡当たり家賃（平均）の実績値データを入力

【ステップ3のまとめ】

時期（年度）	2020	2025	2030	2035	2040	2045
	R2	R7	R12	R17	R22	R27
第Ⅰ分位（世帯）	177	148	123	98	79	57
第Ⅱ分位（世帯）	1	1	1	1	2	2
第Ⅲ分位（世帯）	0	0	0	0	0	0
第Ⅳ分位（世帯）	0	0	0	0	0	0
第Ⅴ分位（世帯）	0	0	0	0	0	0
合計	178	149	125	99	81	59

※小数点以下の端数処理により、年度別世帯人員世帯数の合計が合わない場合がある。

※推計値のため実際の世帯数とは異なる。

（3）将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

著しい困窮年収未満の世帯数は2020年度から2045年度まで5年ごとに推計した結果を資料-2として添付している。推計結果のまとめとしては以下のとおりで、中長期的に減少傾向となっている。

●著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	178	149	125	99	81	59



※年度央とは年度の半ばのことを言う

●世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

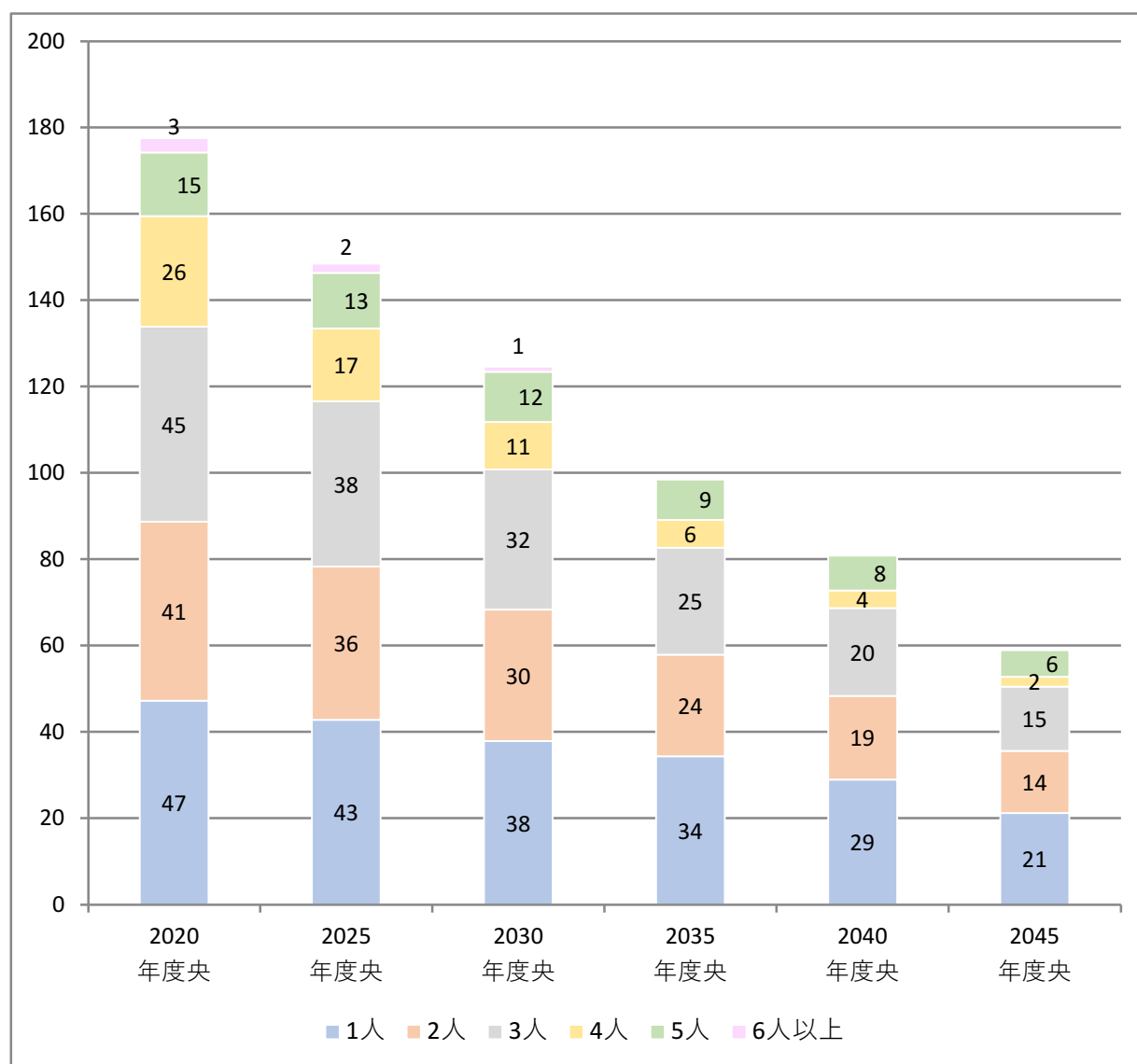
	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人	47	43	38	34	29	21
2人	41	36	30	24	19	14
3人	45	38	32	25	20	15
4人	26	17	11	6	4	2
5人	15	13	12	9	8	6
6人以上	3	2	1	0	0	0
合計	178	149	125	99	81	59

※小数点以下の端数処理により、年度別世帯人員世帯数の合計が合わない場合がある。

●構成割合

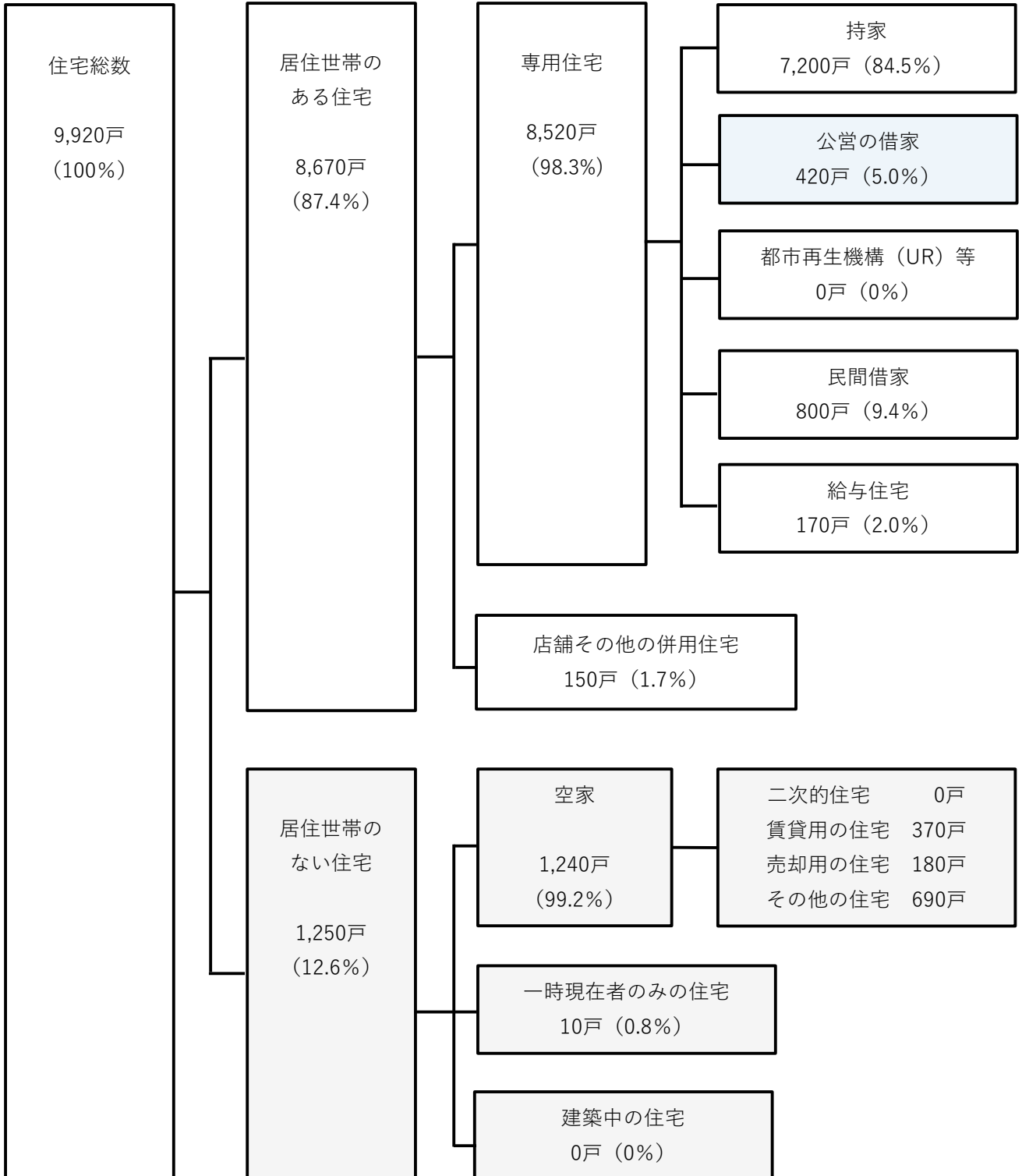
	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人	26.6%	28.8%	30.4%	34.7%	35.7%	35.9%
2人	23.3%	23.9%	24.4%	23.8%	24.0%	24.4%
3人	25.5%	25.8%	26.0%	25.1%	25.1%	25.3%
4人	14.4%	11.4%	8.9%	6.5%	5.1%	3.9%
5人	8.3%	8.7%	9.3%	9.5%	10.0%	10.5%
6人以上	1.9%	1.5%	0.9%	0.4%	0.1%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

※小数点以下の端数処理により、構成割合の合計が合わない場合がある。



（４）住宅ストックの概況把握

平成30年住宅・土地統計調査より、本町の住宅総数は9,920戸で、うち居住のある世帯は8,670戸の87.4%を占める。また居住のある専用住宅のうち、借家は公営が420戸（5.0%）、民間は800戸（9.4%）となっている。



※「一時現在者のみの住宅」とは昼間だけの使用や複数人が交代で寝泊まりしているなど、普段居住しているものが一人もいない住宅。

※「二次的住宅」とは普段住んでいる住宅とは別に、残業などでたまに寝泊まりしている人がいる住宅、別荘。

(5) 需要推計を踏まえた必要公営住宅等の戸数の算出

●著しい困窮年収未満世帯への対応総括表

時期（年度）	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045
	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
総世帯数（世帯）	8,343	5,655	4,953	4,321	3,386	2,839	2,131
	100.00%	67.78%	59.37%	51.79%	40.58%	34.03%	25.54%
ストック（著しい困窮年収未満世帯）推計結果（世帯）		178	149	125	99	81	59
		100%	83.7%	70.2%	55.6%	45.5%	33.1%
公営住宅による対応戸数	366戸	349戸	292戸	245戸	194戸	159戸	116戸

対応総括表内の総世帯数は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂 H28.8・国土交通省）」の将来ストック量の推計より2000年から2015年のデータに基づいて算出した数値であり、2020年度の数値は実際の世帯数とは異なる値が算出されている（実際は国勢調査より8,533世帯）。

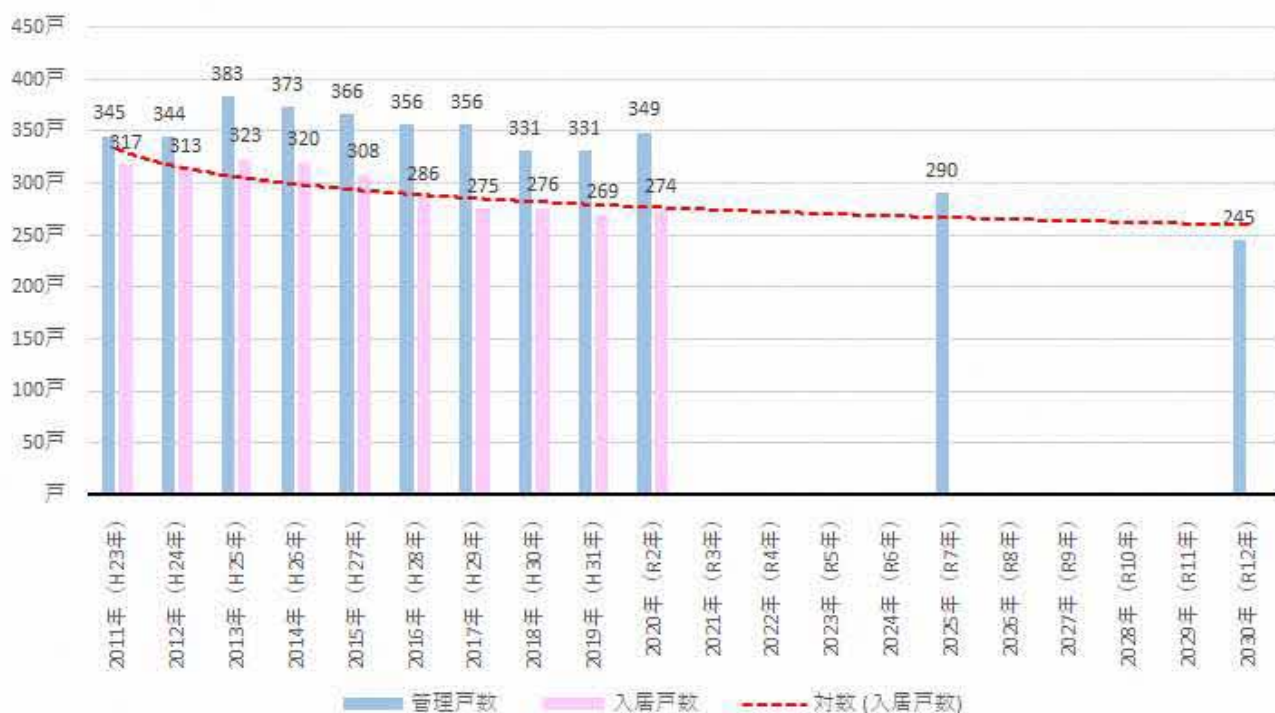
ストック（著しい困窮年収未満世帯）推計結果は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂 H28.8・国土交通省）」のストック（著しい困窮年収未満世帯）推計より2003年度から2015年度のデータに基づいて算出した数値である。

2020年度の著しい困窮年収未満世帯の総数が178世帯に対し2045年度には59世帯へと減少するため、公営住宅による対応戸数についても減少すると予測する。上記の表における公営住宅による対応戸数はストック推計の増減率に基づいて算出した戸数である。ストック推計は5年ごとに算出されるため、計画目標年次である2031年と最も近い2030年を参考にし最低でも**245戸**確保する必要があると考える。

平成28年度「美里町公共施設等総合管理計画」において、平成28年度から40年かけて延べ床面積を2割削減することを目標として掲げていることから、公営住宅においても建替及び用途廃止すべき団地においては2割程度削減していくことが望ましいと考える。現在の管理戸数の2割減とすると、目標管理戸数は**280戸**程度となる。

以上の内容から勘案すると**245戸から280戸**程度を公営住宅等として確保する必要がある。

図：過去の管理戸数及び入居戸数と将来対応管理戸数の推計



さらに過去の管理戸数及び入居戸数と将来対応管理戸数について推計近似曲線を表した。2030年度（R12年度）においては入居戸数の近似曲線が最低管理戸数を上回る結果となるため、**245戸以上280戸以下**が管理戸数として適切と考える。

しかしながら、応募倍率や空家状況などを考慮しながら今後の必要戸数の推移を把握、検討することが重要である。

第6章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

公営住宅等長寿命化計画に位置付ける対象住宅は、事業主体が管理する公営住宅のほか、特定公共賃貸住宅等を基本としており、美里町公営住宅等長寿命化計画改定業務では、町が管理している町営住宅（災害公営住宅を含む）と特定公共賃貸住宅を対象とする。

対象となる公営住宅等は、町営住宅11団地114棟330戸、特定公共賃貸住宅3団地11棟19戸となる。

●計画対象の公営住宅等の団地・戸数

	団地名	棟数	戸数	種類
1	志賀町住宅	2棟	47戸	町営住宅
2	梅ノ木住宅	8棟	44戸	
3	山の神住宅	8棟	8戸	
4	北浦第一住宅	5棟	16戸	
5	北浦第二住宅	10棟	10戸	
6	北浦第三住宅	15棟	63戸	
7	練牛住宅	24棟	24戸	
8	大柳第二住宅	12棟	42戸	
9	二郷第一住宅	9棟	36戸	
10	御蔵場住宅	5棟	24戸	
11	上戸住宅	6棟	6戸	災害公営住宅
7-2	練牛住宅	10棟	10戸	
小計		114棟	330戸	
特-1	志賀町住宅	2棟	10戸	特定公共賃貸住宅
特-2	練牛住宅	5棟	5戸	
特-3	大柳東境住宅	4棟	4戸	
小計 ※		9棟	19戸	
合計		123棟	349戸	

※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

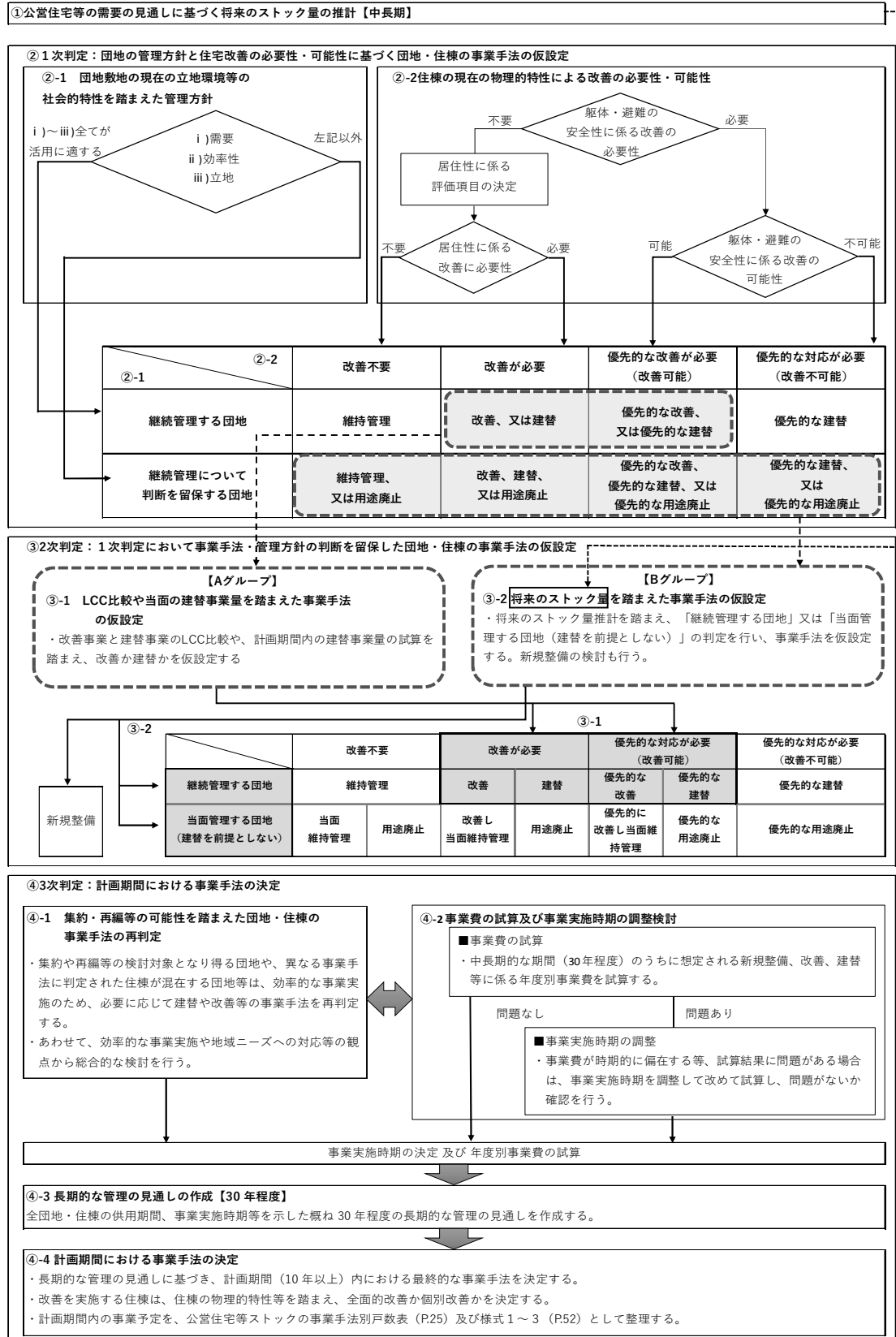
美里町公営住宅等長寿命化計画を改定するにあたり、対象となる公営住宅等について個々の状況を把握した。

公営住宅等の把握においては、全ての団地及び住棟の現地調査(外観目視による調査)を行い、住棟カルテ（資料-1）に整理する。

(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

公営住宅等の事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）に記載されている「事業手法の選定フロー」に基づき進める。

●事業手法の選定フロー



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

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定をする。

①-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

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

●評価内容と基準

i) 需要の判定

- ・ 過去3年の平均応募倍率が1.0未満、又は政策空家を除く住戸の空家率が50%以上の場合需要無しと判定する事とした。

ii) 効率性の判定

- ・ 今後の建て替え事業において、同一敷地内での建て替え用地や整備戸数の十分な確保が難しい敷地形状の場合は、高度利用の可能性がないと判定する事とした。
- ・ 特記すべき環境阻害要素があり改善が困難な敷地の場合、効率性無しと判定する事とした。

iii) 立地の判定

- ・ 災害危険区域内にある場合、適さないと判定する事とした。
- ・ 最寄り駅、又はバス停までの距離が半径500mを超える団地は、適さないと判定する事とした。

※「都市構造の評価に関するハンドブック」（平成26年8月国土交通省都市局都市計画課）において、高齢者の一般的な徒歩圏を半径500mとしている。

■団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性の判定

団地名	需要			効率性			立地		
	応募倍率	空家率	判定	環境阻害要素有無	形状	判定	最寄りバス停までの距離	災害危険区域	判定
志賀町	1.18	2.13%	○	無し	整形	○	(ふどうどう幼稚園) 110m	家屋倒壊等氾濫 想定区域内	△
梅ノ木	2.00	0.00%	○	無し	整形	○	(的場柳原) 160m	外	○
山の神	5.00	0.00%	○	無し	整形	○	(山の神団地前) 100m	外	○
北浦第一	—	0.00%	○	無し	整形（一部 不整形）	×	(新田) 500m	外	○
北浦第二	3.00	0.00%	○	無し	整形	○	(北浦第二住宅前) 450m	外	○
北浦第三	—	0.00%	○	無し	整形	○	(北浦第三住宅前) 200m	外	○
練牛	2.50	8.34%	○	無し	整形	○	(花野果市場) 250m	外	○
大柳第二	—	0.00%	○	無し	整形	○	(町宮大柳住宅) 200m	外	○
二郷第一	—	0.00%	○	無し	整形	○	(二郷倉庫前) 500m	外	○
御蔵場（災害公営）	2.31	4.17%	○	無し	整形	○	(御蔵場) 250m	外	○
上戸（災害公営）	4.00	0.00%	○	無し	整形	○	(中坪郵便局前) 100m	外	○
練牛（災害公営）	2.40	0.00%	○	無し	整形	○	(花野果市場) 250m	外	○
志賀町（特公賃）	0.80	20.00%	×	無し	整形	○	(ふどうどう幼稚園) 110m	家屋倒壊等氾濫 想定区域内	△
練牛（特公賃）	1.00	0.00%	○	無し	整形	○	(花野果市場) 250m	外	○
大柳東境（特公賃）	1.00	0.00%	○	無し	整形	○	(町宮大柳住宅) 200m	外	○

志賀町住宅は、特公賃において応募倍率が1.0未満のため需要なしと判断した。また、立地についても災害危険区域ではないが洪水浸水想定区域（家屋倒壊等氾濫想定区域）内であるため良好とは言えないと判断した。

北浦第一住宅は、敷地の一部が不整形であり、5棟団地だが3棟と2棟に敷地が別れているため団地としての効率性はなしと判断した。

①-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を評価する。住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。

●評価内容と基準

i) 躯体の安全性

- ・ 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき、設計、施工された住棟については、耐震性を有すると判定する事とした。
- ・ 新耐震基準以前の住棟で、すでに耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有すると判定した。

ii) 避難の安全性

- ・ 設計図書や現場の状況により、「二方向避難」「防火区画」について判定する事とした。
(5階建て以下の住宅では避難階の直上階の床面積が200㎡以下の場合二方向避難は不要)

iii) 居住性の判定

- ・ 住棟の居住性、住戸の居住性等の項目について「最低居住水準面積」「浴室の有無」「階段手すり・浴槽手すり・便所手すり・1階スロープの設置」「断熱性の有無」に基づき判定を行う事とした。
- ・ 今回の計画では内部調査を行わなかったため、最低居住水準面積により判断する事とした。
(単身者：25㎡ 2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡)

■住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定

団地名	躯体の安全性		避難の安全性		居住性の判定	
	建設年度	判定	二方向避難	判定	最低居住水準面積から算出する居住者数	判定
志賀町	2001年	○	確保	○	A棟 6人 B棟 4人	○
梅ノ木	1971～ 1974年	×	平屋	○	2～3人	一部× (24～25号室)
山の神	2020年	○	平屋	○	5～6人	○
北浦第一	1971～ 1982年	一部×	平屋	○	2～4人	一部× (12、18号室)
北浦第二	2020年	○	平屋	○	5～6人	一部× (6号室)
北浦第三	1975～ 1981年	×	平屋	○	3～4人	一部× (1、49、63、68号室)
練牛	2001～ 2002年	○	平屋	○	7人	○
大柳第二	1972～ 1983年	一部×	一部2階建て 問題なし	○	4～7人	○
二郷第一	1974～ 1979年	×	一部2階建て 問題なし	○	3～6人	一部× (1-5、5-5、6-2、7-1号室)
御蔵場（災害公営）	2013年	○	2階建て 問題なし	○	5～8人	○
上戸（災害公営）	2013年	○	平屋	○	4～7人	○
練牛（災害公営）	2013年	○	平屋	○	4～7人	○
志賀町（特公賃）	2001年	○	確保	○	A棟 6人 B棟 4人	一部× (B301号室)
練牛（特公賃）	2002年	○	2階建て 問題なし	○	8人	○
大柳東境（特公賃）	2000年	○	2階建て 問題なし	○	8人	○

北浦第一住宅、大柳第二住宅は、一部新耐震基準以前の住棟がある。

また、梅ノ木住宅、北浦第一住宅、北浦第二住宅、北浦第三住宅、二郷第一住宅、志賀町住宅（特公賃）で一部最低居住水準面積を確保できていない。

1 次判定結果

団地名	戸数	社会的特性			団地の存続の判断	物理的特性			ストック改善の判断
		i)需要	ii)効率性	iii)立地		i)躯体の安全性	ii)避難の安全性	iii)居住性	
志賀町	47戸	○	○	△	2	○	○	○	a
梅ノ木	44戸	○	○	○	1	×	○	一部×	d
山の神	8戸	○	○	○	1	○	○	○	a
北浦第一	16戸	○	×	○	2	一部×	○	一部×	d
北浦第二	10戸	○	○	○	1	○	○	一部×	b
北浦第三	63戸	○	○	○	1	×	○	一部×	d
練牛	24戸	○	○	○	1	○	○	○	a
大柳第二	42戸	○	○	○	1	一部×	○	○	d
二郷第一	36戸	○	○	○	1	×	○	一部×	d
御蔵場（災害公営）	24戸	○	○	○	1	○	○	○	a
上戸（災害公営）	6戸	○	○	○	1	○	○	○	a
練牛（災害公営）	10戸	○	○	○	1	○	○	○	a
志賀町（特公賃）	10戸	×	○	△	2	○	○	一部×	b
練牛（特公賃）	5戸	○	○	○	1	○	○	○	a
大柳東境（特公賃）	4戸	○	○	○	1	○	○	○	a

団地の存続の判断 : 1.継続管理する団地 2. 継続管理について判断を留保する団地

ストック改善の判断 : a.改善不要 b.改善必要 c.優先的な対応が必要（改善可能） d.優先的な対応が必要（改善不可能）

「社会的特性」「物理的特性」の2段階の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。下表における区分のうち、「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）」及び「Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）」に区分された団地・住棟については引き続き2次判定を実施する。

	改善不要	改善必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理	改善 建替	優先的な改善 優先的な建替	優先的な建替
継続管理する 団地	【108戸】	【1戸】	【0戸】	【167戸】
	山の神	北浦第二 (6号室棟) ※P38参照		梅ノ木
	北浦第二 (6号室棟以外)			北浦第三
	練牛			大柳第二 (1-1～11-4号室棟)
	大柳第二 (12-1～14-2号室棟)			二郷第一
	御蔵場（災害公営）			
	上戸（災害公営）			
	練牛（災害公営）			
	練牛（特公賃）			
	大柳東境（特公賃）			
継続管理に ついて判断を 留保する団地	維持管理 用途廃止	改善 建替 用途廃止	優先的な改善 優先的な建替 優先的な用途廃止	優先的な建替 優先的な用途廃止
	【58戸】	【1戸】	【0戸】	【14戸】
	志賀町（特公賃含む） (B301号室以外) 北浦第一 (25、26号室棟)	志賀町（特公賃） (B301号室) ※P38参照		北浦第一 (11～24号室棟)

Aグループに区分された団地は北浦第二住宅のうち6号室棟の1団地1棟、Bグループに区分された団地は志賀町住宅（特公賃を含む）、北浦第一住宅の2団地73戸である。

② 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

2次判定では、将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定をする。

以下の基準に基づき、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、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とするのかの判定を行う。

- 耐用年数状況・・・・・・・・・・ 超過している場合は「当面管理する団地（建替えを前提としない）」と判定する。
- 入居募集実施状況・・・・・・・・ 募集を停止している場合は「当面管理する団地（建替えを前提としない）」と判定する。

■ 2次判定結果

	戸数	耐用年数未超過	募集実施中	判定結果
北浦第二 (6号室棟)	1戸	○	○	継続管理する団地
志賀町（特公賃含む） (B301号室棟以外)	56戸	○	○	継続管理する団地
志賀町（特公賃） (B301号室棟)	1戸	○	○	継続管理する団地
北浦第一 (11～24号室棟)	14戸	×	×	当面管理する団地 (建替えを前提としない)
北浦第一 (25、26号室棟)	2戸	×	×	当面管理する団地 (建替えを前提としない)

北浦第二住宅、志賀町住宅（特公賃を含む）の2団地58戸は耐用年数未満であり、過去三年間で入居募集も実施しているため「継続管理する団地」と判定した。

北浦第一住宅においては耐用年数を超過しているため入居募集も停止している。よって「当面管理する団地」として判定した。

1次及び2次判定結果

	改善不要		改善必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善 建替		優先的な改善 優先的な建替		優先的な建替
継続管理する 団地	【164戸】		【2戸】		【0戸】		【167戸】
	志賀町（特公賃含む） （B301号室以外）		志賀町（特公賃） （B301号室）				梅ノ木
	山の神						北浦第三
	北浦第二 （6号室棟以外）		北浦第二 （6号室棟）				大柳第二
	練牛		※P38参照				二郷第一
	大柳第二 （12-1～14-2号室棟）						
	御蔵場（災害公営）						
	上戸（災害公営）						
	練牛（災害公営）						
	練牛（特公賃）						
	大柳東境（特公賃）						
当面管理する 団地 (建替えを 前提としない)	当面 維持管理	用途廃止	改善し 当面 維持管理	用途廃止	優先的に 改善し当面 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止
	【0戸】	【0戸】	【0戸】	【0戸】	【0戸】	【0戸】	【16戸】 北浦第一

1次及び2次判定結果は上記のとおりである。

北浦第一住宅、1団地16戸のみ「当面管理する団地」となり、その中でも「優先的な用途廃止」を行う団地であると判定した。

また、梅ノ木住宅、北浦第三住宅、大柳第二住宅、二郷第一住宅の4団地167戸は「継続管理する団地」の中でも「優先的な建替」を行う団地と判定し、志賀町住宅（特公賃 B301号室）、北浦第二住宅（6号室棟）の2団地2戸は「継続管理する団地」「改善・建替」を行う団地（住戸）として判定した。

③ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定では、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を行う。

1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、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、効率的に事業を実施するため、必要に応じて建て替えや改善等の事業手法を再判定する。合わせて、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、最終的に対象団地・住棟全ての事業手法を決定する。

③-1 団地単位での効率的活用に関する検討

今後も継続管理していくと判定された団地において、改善、建替と判定された住棟が混在する場合には、個別で事業手法を決定していくのではなく、団地全体の今後の事業がより効率的に実施できるように再検討したうえで、各住棟の事業手法を決定する。

③-2 集約・再編等の可能性に関する検討

一定の地域内に複数の団地が存在し、「用途廃止」や「優先的な用途廃止」、「優先的な建替え」、「維持管理」などの異なる判定になっている場合には、複数の団地を1つの団地に移転集約して、その他の敷地の有効利用を図っていくことが考えられるため、地域全体での判定結果を俯瞰し、各団地の入居状況や地域の実情なども踏まえて検討したうえで、各団地の事業手法を決定する。

③-3 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

まちづくりの視点や地域単位の視点や他の事業主体等との連携の視点など、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を検討する。

以上の検討を踏まえた結果、下記のとおり決定した。

志賀町住宅（特公賃）（B301）と北浦第二住宅（6号棟）に関しては、世帯人数が多いため最低居住水準面積を満たしていないことが理由としてあげられる。最低居住水準面積を満足できる住戸に引越しを促すことなどで解決できると考え、今回の計画では「継続管理する団地 維持管理」と判定することにした。

北浦第一住宅は、北浦第二住宅と北浦第三住宅と隣接している団地であるため優先的な用途廃止（集約検討）」とする。

■ 1次及び2次及び3次判定結果

	維持管理		建替え	
	【148戸】		【185戸】	
継続管理する 団地	志賀町		梅ノ木	
	山の神		北浦第三	
	北浦第二		二郷第一	
	練牛		大柳第二	
	御蔵場（災害公営）			
	上戸（災害公営）			
	練牛（災害公営）			
	志賀町（特公賃）			
	練牛（特公賃）			
	大柳東境（特公賃）			
当面管理する 団地 (建替えを 前提としない)	当面 維持管理	当面維持管理 (集約建替え検討)	用途廃止 (集約検討)	優先的な 用途廃止
	【0戸】	【0戸】	【16戸】 北浦第一	【0戸】

1次～3次判定は上記のとおりである。梅ノ木住宅、北浦第三住宅、大柳第二住宅、二郷第一住宅の4団地185戸を建替事業とし、北浦第一住宅1団地16戸は用途廃止（北浦第三住宅に集約）とする計画とする。

④ 中長期的な期間(30年)における事業費の試算、事業実施時期の調整検討及び管理の見通し

中長期的な期間における事業実施時期及び概算事業費を中長期保全計画表（資料-3）にまとめる。

それぞれの住棟について、屋根、外壁、シーリング、軒天の更新・修繕の建築工事に加えて、機械設備工事である給湯器の更新について概算事業費を算出する。

修繕周期については「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂) 平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課」の修繕周期表を参考とするが、実施時期が近いものについては効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整したり、劣化が著しい箇所については周期によらず工事を実施するものとし計画を行う。

また、用途廃止及び建替えを計画している5団地には2021年7月末現在、131世帯が入居している。これらの団地は現在の入居者が退去した時点で政策空家とし、用途廃止又は建替えに向けた計画を進めるべきと考える。別団地や、本町にある県営住宅（峯山住宅）などに住替えを促し、住替えが完了するまでの期間は給水や排水などライフラインに係る部分については維持管理に務める。

令和3年7月末現在

団地名	管理戸数	政策空家	政策空家を除く空家	入居世帯	計画内容
梅ノ木住宅	44戸	10戸	0戸	34世帯	建替え
北浦第一住宅	16戸	8戸	0戸	8世帯	用途廃止（集約）
北浦第三住宅	63戸	21戸	0戸	42世帯	建替え
大柳第二住宅	42戸	16戸	0戸	26世帯	建替え
二郷第一住宅	36戸	15戸	0戸	21世帯	建替え
合計	201戸	70戸	0戸	131世帯	

(4) 建替事業及び用途廃止の計画戸数検討

建替事業及び用途廃止の計画戸数は、以下の方法で決定する。

1) 建替事業及び用途廃止を検討する5団地において、団地内延床面積を算出する。

梅ノ木住宅	: 1,778.06㎡
北浦第一住宅	: 621.80㎡
北浦第三住宅	: 3,152.00㎡
大柳第二住宅	: 2,265.54㎡
二郷第一住宅	: 1,909.92㎡

2) 団地内の計画延床面積を算出する。(2割減)

梅ノ木住宅	: 1,422.44㎡	
北浦第一住宅	: 0㎡	※用途廃止のため
北浦第三住宅	: 2,521.60㎡	
大柳第二住宅	: 1,812.43㎡	
二郷第一住宅	: 1,527.93㎡	

3) 近年本町で建設した公営住宅の平均延床面積を算出する。

R2年度に建設した公営住宅は2DK：63.76㎡又は60.86㎡、3DK：72.87㎡の戸建住宅である。平均延床面積は65.83㎡となる。

4) 2)の値を3)の値で除し、計画戸数を算出する。

団地名	団地内延床面積	2割減延床面積	計画戸数
梅ノ木住宅	1,778.06 ㎡	1,422.44 ㎡	22戸
北浦第一住宅	621.80 ㎡	0.00 ㎡	※用途廃止(集約)のため0戸
北浦第三住宅	3,152.00 ㎡	2,521.60 ㎡	38戸
大柳第二住宅	2,265.54 ㎡	1,812.43 ㎡	28戸
二郷第一住宅	1,909.92 ㎡	1,527.93 ㎡	23戸
合計	9,727.32 ㎡	7,284.40 ㎡	111戸

上記より、建替事業及び用途廃止の計画戸数を111戸に決定すると維持管理予定戸数である148戸と合わせて**259戸**となる。

●建替事業及び用途廃止の計画戸数と内容

団地名	現在の管理戸数	計画戸数	計画内容
梅ノ木住宅	44戸	22戸	2031年までに建替え
北浦第一住宅	16戸		用途廃止（集約）
北浦第三住宅	63戸	38戸	2041年までに建替え
大柳第二住宅	42戸	28戸	2041年までに建替え
二郷第一住宅	36戸	23戸	2031年までに建替え
合計	201戸	111戸	

●公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～10年目	11～20年目	20年後予定戸数
公営住宅等管理戸数	349戸	314戸	259戸
・新規整備事業予定戸数	戸	戸	戸
・維持管理予定戸数	269戸	193戸	259戸
うち計画修繕対応戸数	251戸	130戸	130戸
うち改善事業対応戸数	戸	戸	戸
個別改善事業予定戸数	戸	戸	戸
全面的改善事業予定戸数	戸	戸	戸
うちその他戸数	18戸	63戸	129戸
・建替事業予定戸数（計画予定戸数）	80戸（45戸）	105戸（66戸）	185戸（111戸）
・用途廃止予定戸数		16戸	16戸

結果、上記のとおり本計画期間内に町が継続管理すべき公営住宅等の戸数は1～10年目は349戸、11～20年目は314戸を予定している。

また、用途廃止する戸数は20年間で1団地16戸を予定している。

2041年の管理戸数は259戸とし、前章において推計した公営住宅の必要戸数245戸以上280戸以下を確保できる計画とする。

第7章 定期点検の実施方針

● 定期点検、法定点検及び日常点検の方針の設定と記録

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、建築基準法に基づく法定点検の対象外である公営住宅等についても定期点検を実施するのが望ましいと考える。

本町の公営住宅等のうち志賀町住宅は建築基準法第12条に基づき、専門の技術者の調査又は検査を定期的に受け、特定行政庁に報告するよう義務付けられているが、その他の公営住宅等は定期報告の対象外であるため、年に一度程度、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等についての日常点検を実施することとする。

日常点検についてはすべての住棟を対象に、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」(資料-4)にのっとり実施することを基本とし、結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

※ 平成28年8月に国土交通省住宅局住宅総合整備課が公表している「公営住宅等維持管理データベース 操作マニュアル -点検履歴データベース編-」を資料-5、「公営住宅等維持管理データベース 操作マニュアル -工事履歴データベース編-」を資料-6として添付する。

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(本町の担当者)による実施が可能な簡便なものである。そのため、定期報告対象外の公営住宅等についても定期報告と同じく3年に一度のペースで建築基準法第12条で規定する有資格者による調査を行うことで、より適切な維持管理が可能になる。

● 日常点検項目例

1) 建築物

- ・ 敷地 敷地内の排水の状況
- ・ 塀 塀の劣化及び損傷の状況
- ・ 付属施設 ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況
- ・ 基礎 基礎の沈下状況、劣化及び損傷の状況
- ・ 土台 土台の沈下状況、劣化及び損傷の状況
- ・ 外壁 外壁躯体及び仕上げ材の劣化及び損傷の状況
- ・ 建具 サッシ等の劣化及び損傷の状況
- ・ 屋根 屋根及び雨樋の劣化及び損傷の状況

2) 建築設備

- ・ 飲料用配管及び排水配管の腐食及び漏水の状況
- ・ 排水設備 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況

第8章 計画修繕の実施方針

● 将来見込まれる中・長期的な計画修繕等の実施方針

公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・設備等を経年劣化に応じて適宜適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを実施していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めておくことが望ましい。

中長期管理計画表（資料-3）を基に修繕項目・時期を計画することで、修繕が必要な不具合の突発的な発生時においても工事時期の近いものについては時期を調整し、まとめる等の工事の効率化・コストの軽減を見込むことができる。なお、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも考えられるため改訂の時期によらず調査の都度検討することが重要である。

定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも考えられるため随時計画の見直し及び更新が望ましい。

修繕を実施又は延期した際には、点検と同様に修繕内容についてデータベースに記録し、将来見込まれる修繕の計画に役立てることが有効である。

計画修繕の項目例・修繕周期表

	推定修繕項目	周期	工事区分	想定する修繕工事の仕様
建築	傾斜屋根	24年	更新	既存屋根材を撤去の上下地補修 葺き替え
		12年	修繕	下地調整の上保護塗装
	庇・笠木等防水	12年	修繕	高圧洗浄の下地調整 塗膜防水等
	外壁塗装	18年	塗替	高圧洗浄の上下地処理、仕上げ塗材塗り等
	バルコニー床防水	18年	修繕	高圧洗浄の上下地調整 塗膜防水等
	タイル張り補修	18年	補修	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修 洗浄
設備	給水管	20年	取替	硬質塩化ビニルライニング鋼管
	排水管	30年	取替	排水用硬質塩化ビニル管
	給湯器	15年	取替	
	雨水樋	30年	取替	硬質塩化ビニル管

第9章 改善事業の実施方針

● 将来見込まれる中・長期的な改善事業の実施方針

今回計画期間内に実施する改善事業はないが、引き続き長期的活用を図る公営住宅等については耐久性の向上や、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う必要がある。

今後改善事業のあった際の実施方針及びその内容については、次のとおり分類し、対象となる住棟・住戸ごとに可否を判断する。

内容	住戸改善	共有部分改善	屋根・外構改善
居住性確保型	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・外壁の断熱 等	・断熱化対応 等	・集会所の整備 ・児童公園の整備 等
福祉対応型	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺設置 ・浴槽、便器、家具等の高齢者対応型への改修 ・流し台、洗面所更新 等	・廊下、階段の手摺設置 ・段差の解消 等	・屋外階段の手摺設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 等
安全性確保型	・台所の不燃化 ・住宅用防災警報器等の設置 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の鍵、補助鍵の設置 ・破壊が困難なガラスへの取替え 等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニー手摺のアルミ化 等	・屋外消火栓設置 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
長寿命化型	・浴室の防水性向上 ・内壁の断熱性・耐久性向上 ・配管の耐久性向上 等	・躯体、外壁、配管の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上

第10章 建替事業の実施方針

● 将来見込まれる中・長期的な建替事業の実施方針

下表より本町の公営住宅等は現時点で171戸、計画目標年次内に49戸が耐用年限を上回ることになる。

既に耐用年限を迎えている住戸がある団地のうち、梅ノ木住宅、北浦第三住宅、二郷第一住宅、大柳第二住宅は建替え事業を計画している。また、計画年次内に耐用年限を迎える練牛住宅（町営）、大柳東境住宅は現在空家がなく需要があると思われるため、耐用年限を超えた後は時期を見計らい建替え事業を計画する。

構造別耐用年限の内訳

構造区分	適用基準と耐用年限	既に耐用年限を超えた住戸		R13年までに耐用年限を超える住宅	
木造	公営住宅法 (30年)	北浦第一住宅	2戸	練牛住宅(町営)	15戸
				大柳東境住宅	4戸
簡易耐火平屋	都市再生住宅等管理要項 (30年)	梅ノ木住宅	44戸		
		北浦第一住宅	14戸		
		北浦第三住宅	63戸		
		大柳第二住宅	24戸		
		二郷第一住宅	24戸		
簡易耐火 2階	都市再生住宅等管理要項 (45年)			大柳第二住宅	18戸
				二郷第一住宅	12戸
耐火	公営住宅法 (70年)				
合計		171戸		49戸	

建替え事業とする場合は、高齢化に伴い高齢者等が安全・安心して居住のできる福祉対応型の住戸が求められることが予測されるため、バリアフリーの状況も考慮した計画をする必要がある。また少子化傾向が続き、子供自身に与える影響や将来の少子化による社会経済への影響が深刻化すると考えられるため、子育てを想定したユニバーサルデザインを考慮する必要がある。なお、建て替え事業の実施に際しては、民間事業者が運営する賃貸住宅の整備状況、地区の特性を考慮し、子育て、高齢者に配慮した公営住宅、特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅を整備することが大切である。

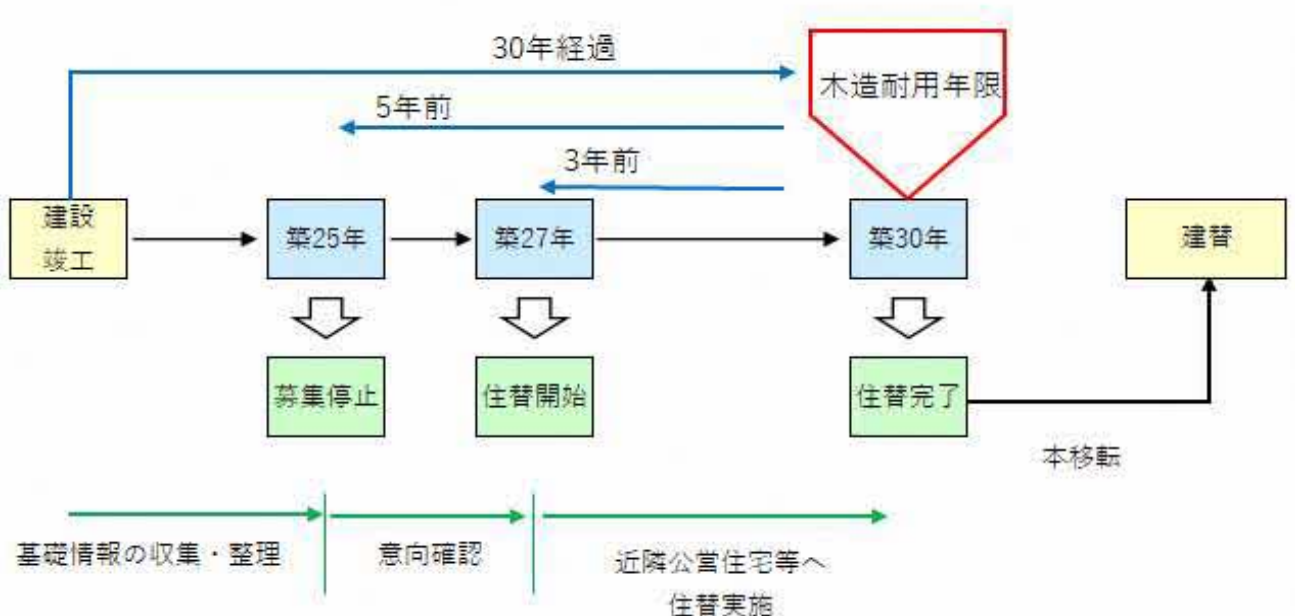
さらに、脱炭素社会の実現に向けた動きから、建替え時には太陽光発電設備を設置する検討も必要となる。

建替え、用途廃止に際しては入居者の転移先が必要となる。したがって事前に説明会などを実施し、入居者の意向を十分に把握することとする。

また、移転先については、入居者が建替等実施後の住宅への入居意思の有無、仮移転のための仮住居の希望先の有無、他の公営住宅への住替えの希望等について、家賃等の今後の状況等を含めて検討する。

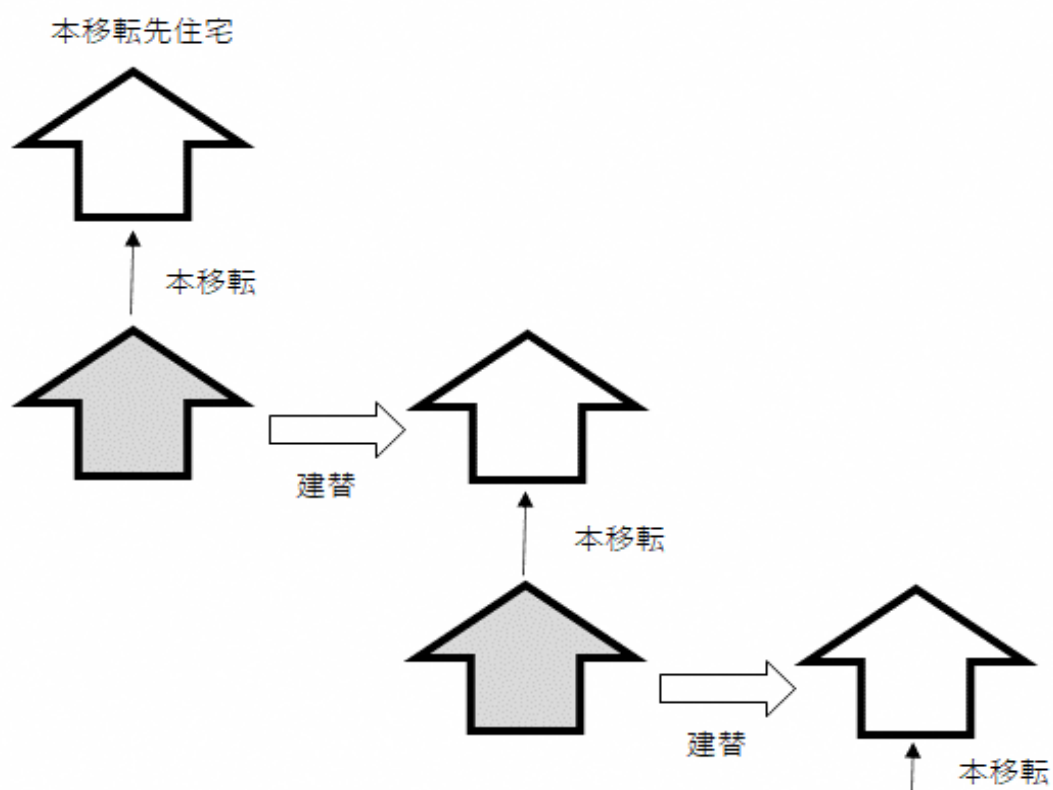
移転先住宅については、同一地区内の近隣の公営住宅の活用を原則とし、既存ストックや新築住棟の余剰住戸の活用を図りながら確保することが現実的である。また、本町にある県営住宅（峯山住宅）と連携し活用することも可能性として考えられる。

【参考】耐用年限を迎える公営住宅の解体に向けた手順イメージ（案）

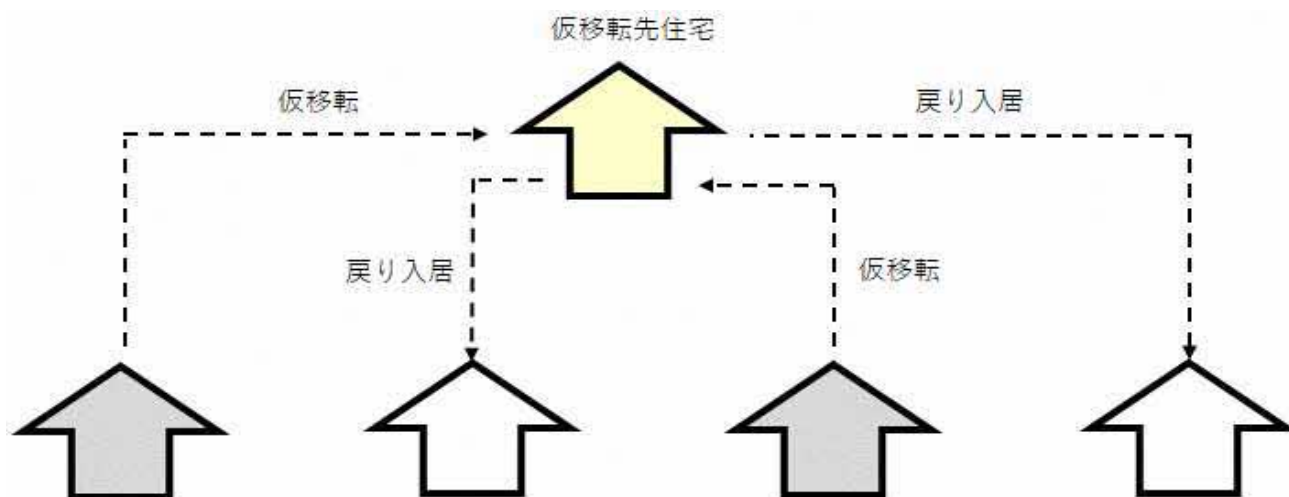


【参考】移転の方法

- ・ 順次本移転を繰り返す方式。入居者負担の軽減、事業費の縮減、事業期間の短縮などの効果がある。



- ・ 近隣団地内の空き家などに仮入居し、再度戻り入居を行う方式。従前と従後の住宅が同じ住宅であるため、入居者の理解が得られやすいが、仮住宅の確保が条件となる。



●建替事業に係る標準建設費について

令和3年度における公営住宅法等の規定による国の補助金額の算定の基準となる国土交通大臣の定める標準建設費は、主体附帯工事費及び特定工事費の合計額とする。特定工事費は国土交通大臣が決定した額とする。

1) 主体附帯工事費

本町において、建替する住戸は木造及び準耐火構造の平屋建住宅が望ましいと考えているため、標準床面積は74.7㎡/戸である。敷地面積や現存する公営住宅の床面積から勘案して、1戸当たりの平均床面積は1戸当たりの標準床面積未満であると想定する。

その場合の主体附帯工事費は下表に掲げる1戸当たり主体附帯工事費に、その1戸当たり平均床面積に44㎡を加えたものを1戸当たり標準床面積に44㎡を加えたもので除した数値を乗じて得た額とする。

構造	地区	標準床面積	1戸当たり主体附帯工事費 (Ci) ※建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令より地域4
木造及び準耐火構造 (平屋建)	一般	74.7㎡/戸	17,260 (千円/戸)

$$D = Bi' / Bi \times Ci$$

D : 標準主体附帯工事費

Bi : 上表に掲げる標準床面積に44㎡を加えたもの

Bi' : 1戸当たり平均床面積に44㎡を加えたもの

(R2年度に建設された公営住宅から平均延床面積は65.83㎡とする)

Ci : 上表に掲げる1戸当たり主体附帯工事費

上記の算定式から、標準主体附帯工事費は15,970,000円/戸となる。

2) 主体附帯工事費の特例加算限度額

高齢者世帯、高齢者同居世帯のための住宅において特別な設計を行う場合又は特別の設備を設ける場合（手摺の設置、滑りにくい階段の処理、段差の解消、便所にコンセントの設置、及び住棟アプローチのスロープ化を行う場合を除く）は3,350,000円/戸加算することができる。

また、国土交通大臣が必要と認める場合には、主体附帯工事費に0.22を乗じた額以内で国土交通大臣の決定した額とすることができるほか、地域特有の事情等により、性能の向上又は工期の短縮等を図るための特別な工事を実施する場合などにおいては3,350,000円/戸加算することができる。

第11章 長寿命化のための事業実施予定

● 将来見込まれる中・長期的な事業の実施予定

事業を実施する時期を予め計画上に位置付け、予防保全的な維持管理等を計画的に実施することが、本計画の目的のひとつであることから、前章までの計画に基づき、計画修繕・改善事業の実施予定一覧、新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧及び共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)を【様式1～3】にまとめ、合わせてライフサイクルコスト(LCC)を算出するものとする。なお、ライフサイクルコスト(LCC)は概算のため、工事発注の際は詳細な調査を行い、工法及び金額の再検討が必要となる。

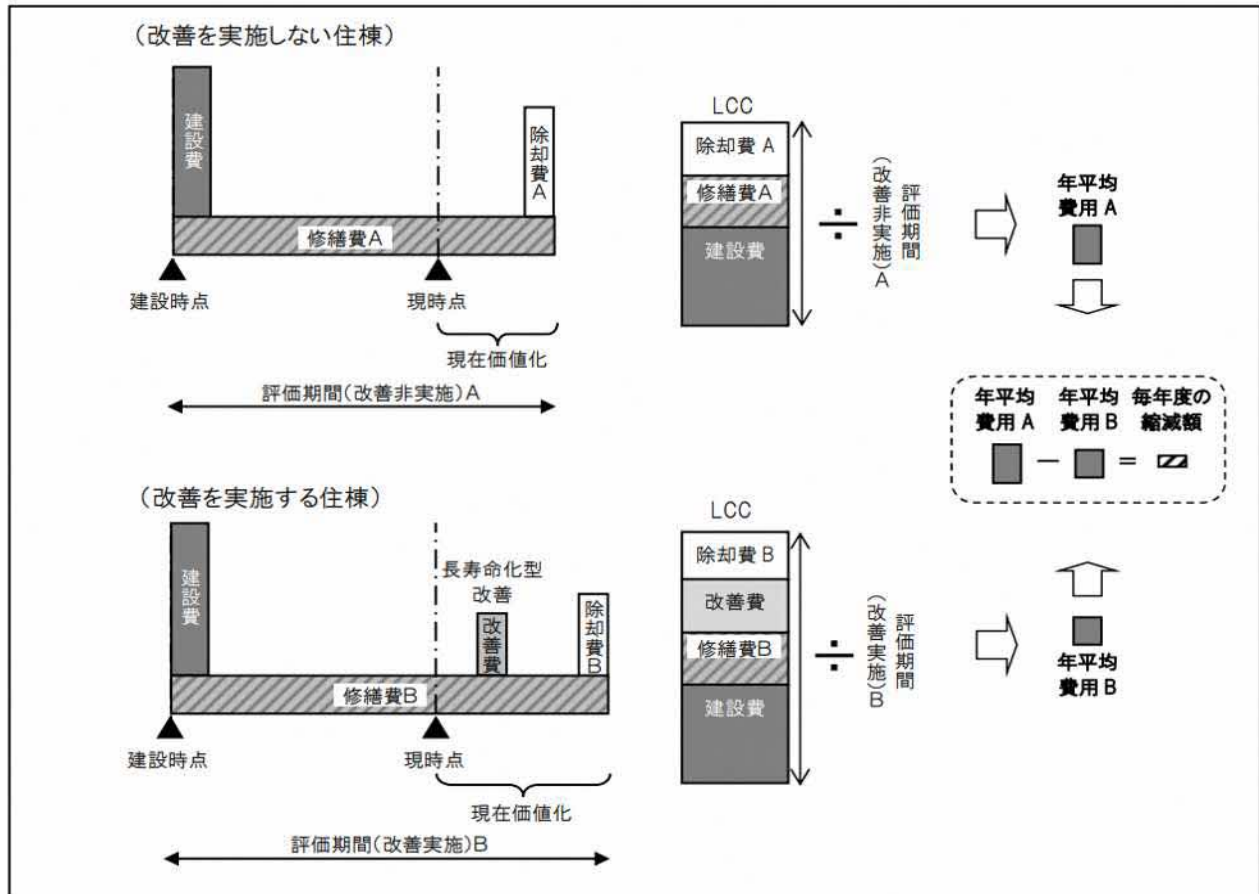
今回の公営住宅等長寿命化計画に盛り込む事業は計画修繕事業のみとしているが、事業化が困難となった場合や延期する場合等には計画の見直しとともに、様式への記載内容も変更し、計画期間内の全体像を考慮し事業の実施時期を合わせる等の工夫や、改善事業、新規整備事業及び建替事業の実施を合わせて計画するのが望ましい。

第12章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果

（1）ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方

長寿命化型改善とした団地・住棟を対象にライフサイクルコスト（LCC）の算出を行う。

指針における長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は以下のとおりである。



ライフサイクルコストの算出イメージ

①1棟のLCC改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）

②【LCC（計画前）】

= （修繕費+建設費+除却費）※÷評価期間（改善非実施）

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）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

③【LCC（計画後）】

= （修繕費+改善費+建設費+除却費）※÷評価期間（改善実施）

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト

（２）ライフサイクルコスト（LCC）の算出による効果

LCCを算出することで、定期点検の実施により、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、コスト縮減につながる。さらに適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、公営住宅等の安全性が確保されるなどの効果がある。

本町は全ての団地に需要があり、ストック推計結果においても公営住宅等の戸数を減らすことは望ましくないため、本計画ではLCC縮減効果が見られない住棟においても計画修繕を実施する計画としている。しかしながら縮減効果が見られない住棟は修繕を実施せず耐用年限で除却し、建替事業を実施することも考慮すべきである。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：美里町

住宅の区分：

特定公共
公営住宅

地優賃
賃貸住宅
(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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		
志賀町 (特公賃含む)	A棟	30	耐火 3階	H13	2022年	-	定期点検等	外壁等更新	定期点検等	屋根・給湯 器更新	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	45,952	維持保全/計画修繕
志賀町 (特公賃含む)	B棟	27	耐火 3階	H13	-	-	定期点検等	外壁等更新	定期点検等	屋根・給湯 器更新	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	61,826	維持保全/計画修繕
梅ノ木	1～44号室棟	44	簡耐 平屋	S46～ S49	-	-	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		建替え
山の神	1～3号棟/2DK	3	木造	R2	-	-	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	142,006	維持保全/計画修繕
山の神	4、7号棟/2DK	2	木造	R2	-	-	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	143,000	維持保全/計画修繕
山の神	5～6、8号棟/3DK	3	木造	R2	-	-	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	141,341	維持保全/計画修繕
北浦第一	11～26号室棟	16	簡耐 平屋	S46～ S57	-	-	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		用途廃止
北浦第二	1、3,7,9,10号棟	5	木造	R2	-	-	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	142,834	維持保全/計画修繕
北浦第二	2,4,5,6,8号棟	5	木造	R2	-	-	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	141,180	維持保全/計画修繕
北浦第三	1～69号室棟	63	簡耐 平屋	S50～ S56	-	-	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		建替え
練牛	1,6,8,11,15,21号 棟 (3LDK)	6	木造	H13	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	屋根・給湯器更 新/外壁等修繕	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	57,985	維持保全/計画修繕
練牛	2,5,12,14,20号棟 (3LK)	5	木造	H13	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	屋根・給湯器更 新/外壁等修繕	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	73,725	維持保全/計画修繕
練牛	3,7,10,13号棟 (2LK)	4	木造	H13	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	屋根・給湯器更 新/外壁等修繕	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	63,358	維持保全/計画修繕
練牛	23、24、26号棟 (3LDK)	3	木造	H14	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	定期点検等	屋根・給湯器更 新/外壁等修繕	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	54,333	維持保全/計画修繕
練牛	16～19、22～26 号室棟	3	木造	H14	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	定期点検等	屋根・給湯器更 新/外壁等修繕	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	70,150	維持保全/計画修繕

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) L C C 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。

注3) 概算工事費のため、工事発注の際は詳細な調査を行い工法及び金額の再検討が必要となる。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：美里町

住宅の区分：

特定公共
公営住宅

地優賃
賃貸住宅
(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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		
練牛	16, 18, 25号棟 (2LK)	3	木造	H14	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	定期点検等	屋根・給湯器更新/外壁等修繕	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	59,747	維持保全/計画修繕
大柳第二	1-1～14-2号室棟	42	簡耐 平屋	S47～ S58	-	-	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		建替え
二郷第一	1-1～11-5号室棟	36	木造	S49～ S52	-	-	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		建替え
御蔵場 (災害公営)	A棟	4	木造	H25	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	屋根修繕	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	外壁等修繕	144,794	維持保全/計画修繕
御蔵場 (災害公営)	B,C棟	12	木造	H25	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	屋根修繕	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	外壁等修繕	152,758	維持保全/計画修繕
御蔵場 (災害公営)	D,E棟	8	木造	H25	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	屋根修繕	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	外壁等修繕	150,327	維持保全/計画修繕
上戸 (災害公営)	1,2号室棟	2	木造	H25	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	屋根修繕	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	外壁等修繕	115,143	維持保全/計画修繕
上戸 (災害公営)	3,4,5号室棟	3	木造	H25	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	屋根修繕	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	外壁等修繕	122,869	維持保全/計画修繕
上戸 (災害公営)	6号室棟	1	木造	H25	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	屋根修繕	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	外壁等修繕	126,677	維持保全/計画修繕
練牛 (災害公営)	27～29号室棟	3	木造	H25	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	屋根修繕	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	外壁等修繕	115,486	維持保全/計画修繕
練牛 (災害公営)	30,31,33,34,36号 室棟	5	木造	H25	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	屋根修繕	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	外壁等修繕	110,419	維持保全/計画修繕
練牛 (災害公営)	32,35号室棟	2	木造	H25	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	屋根修繕	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	外壁等修繕	111,475	維持保全/計画修繕
練牛 (特公賃)	A,C,D棟	3	木造	H14	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	給湯器更新	屋根更新/外 壁等修繕	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	75,526	維持保全/計画修繕
練牛 (特公賃)	B,E棟	2	木造	H14	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	給湯器更新	屋根更新/外 壁等修繕	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	73,883	維持保全/計画修繕
大柳東境 (特公賃)	A～D棟	4	木造	H12	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	屋根・給湯器更新/外壁等修繕	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	33,721	維持保全/計画修繕

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）L C C 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。

注 3）概算工事費のため、工事発注の際は詳細な調査を行い工法及び金額の再検討が必要となる。

■LCCの算出

計画前モデル										
団地名	住棟 番号	①	②-1	②-2	②	③	④-1	④-2	④	⑤
		評価期間（改善非 実施）A（年）	修繕費A 1（現時点まで） （円）	修繕費A 2（現時点から評 価期間Aまで） （現在価値化）（円）	修繕費A （円）	建設費（推定再建築費） （円）	除却費 （円）	除却費の現在価値化係数 （％）	除却費B（現在価値化） （円）	計画前LCC（（②+③ +④）÷①） （円／戸・年）
志賀町 （特公賃含む）	A棟	50	2,438,557	4,163,915	6,602,472	14,018,200	48,000	0.321	15,391	412,721
志賀町 （特公賃含む）	B棟	50	2,438,557	4,163,915	6,602,472	14,018,200	45,000	0.321	14,429	412,702
梅ノ木	1～44号室棟									
山の神	1～3号棟/2DK	30				13,560,000	1,218,000	0.333	406,176	465,539
山の神	4、7号棟/2DK	30				13,560,000	1,218,000	0.333	406,176	465,539
山の神	5～6、8号棟 /3DK	30				13,560,000	1,458,000	0.333	486,210	468,207
北浦第一	11～26号室棟	30								0
北浦第二	1、3,7,9,10号棟	30				13,560,000	1,218,000	0.333	406,176	465,539
北浦第二	2,4,5,6,8号棟	30				13,560,000	1,458,000	0.333	486,210	468,207
北浦第三	1～69号室棟									
練牛	1,6,8,11,15,21号棟 （3LDK）	30	2,438,557	1,970,222	4,408,778	14,018,200	1,541,000	0.703	1,082,686	650,322
練牛	2,5,12,14,20号棟 （3LK）	30	2,438,557	1,970,222	4,408,778	14,018,200	1,507,000	0.703	1,058,798	649,526
練牛	3,7,10,13号棟 （2LK）	30	2,438,557	1,970,222	4,408,778	14,018,200	1,541,000	0.703	1,082,686	650,322
練牛	23、24、26号棟 （3LDK）	30	2,395,085	1,935,099	4,330,184	13,768,300	1,541,000	0.703	1,082,686	639,372
練牛	16～19、22～26 号室棟	30	2,395,085	1,935,099	4,330,184	13,768,300	1,507,000	0.703	1,058,798	638,576

■LCCの算出

計画前モデル										
団地名	住棟 番号	①	②-1	②-2	②	③	④-1	④-2	④	⑤
		評価期間（改善非 実施）A（年）	修繕費A 1（現時点まで） （円）	修繕費A 2（現時点から評 価期間Aまで） （現在価値化）（円）	修繕費A （円）	建設費（推定再建築費） （円）	除却費 （円）	除却費の現在価値化係数 （％）	除却費B（現在価値化） （円）	計画前LCC（（②+③ +④）÷①） （円／戸・年）
練牛	16, 18, 25号棟 （2LK）	30	2,395,085	1,935,099	4,330,184	13,768,300	1,541,000	0.703	1,082,686	639,372
大柳第二	1-1～14-2号室棟									
二郷第一	1-1～11-5号室棟									
御蔵場 （災害公営）	A棟	30	337,535	2,404,699	2,742,234	12,365,400	1,721,000	0.439	755,233	528,762
御蔵場 （災害公営）	B,C棟	30	337,535	2,404,699	2,742,234	12,365,400	1,436,000	0.439	630,165	524,593
御蔵場 （災害公営）	D,E棟	30	337,535	2,404,699	2,742,234	12,365,400	1,196,000	0.439	524,845	521,083
上戸 （災害公営）	1,2号室棟	30	337,535	2,404,699	2,742,234	12,365,400	1,590,000	0.439	697,745	526,846
上戸 （災害公営）	3,4,5号室棟	30	337,535	2,404,699	2,742,234	12,365,400	1,066,000	0.439	467,797	519,181
上戸 （災害公営）	6号室棟	30	337,535	2,404,699	2,742,234	12,365,400	1,764,000	0.439	774,102	529,391
練牛 （災害公営）	27～29号室棟	30	337,535	2,404,699	2,742,234	12,365,400	1,046,000	0.439	459,020	518,888
練牛 （災害公営）	30,31,33,34,36号 室棟	30	337,535	2,404,699	2,742,234	12,365,400	1,590,000	0.439	697,745	526,846
練牛 （災害公営）	32,35号室棟	30	337,535	2,404,699	2,742,234	12,365,400	1,292,000	0.439	566,973	522,487
練牛 （特公賃）	A,C,D棟	30	2,354,917	1,899,295	4,254,212	13,768,300	1,764,000	0.676	1,191,695	640,474
練牛 （特公賃）	B,E棟	30	2,354,917	1,899,295	4,254,212	13,768,300	1,789,000	0.676	1,208,584	641,037
大柳東境 （特公賃）	A～D棟	30	2,716,292	2,246,438	4,962,730	13,876,800	1,735,000	0.731	1,267,748	670,243

■LCCの算出

計画後モデル		LCC縮減効果												
団地名	住棟 番号	⑥	⑦-1	⑦-2	⑦	⑧-1	⑧	⑨	⑩-1	⑩-2	⑩	⑪	⑫	⑬
		評価期間（改善実 施）B（年）	修繕費B 2（現時点から評 価期間Bまで） （現在価値化）（円）	長寿命化型改善のうち計画 修繕費相当分 （現在価値化）（円）	累積修繕費B（②-1+⑦- 1-⑦-2） （円）	長寿命化型改善費 （円）	長寿命化型改善費（現在価 値化）（円）※2	建設費（推定再建築費） （円）※3	除却費 （円）	除却費の現在価値化係数 （％）	除却費B（現在価値化） （円）	計画後L C C（（⑦+⑧） +⑨+⑩）÷⑥） （円／戸・年）	年平均縮減額（⑤-⑪） （円／戸・年）	住棟当たりの年平均縮減額 （⑬×戸数） （円／棟・年）
志賀町 （特公賃含む）	A棟	70	4,721,202	1,719,028	5,440,731	7,313,000	6,207,896	14,018,200	48,000	0.146	7,024	366,769	45,952	1,378,559
志賀町 （特公賃含む）	B棟	70	4,721,202	1,719,028	5,440,731	5,993,000	5,095,790	14,018,200	45,000	0.146	6,585	350,876	61,826	1,669,308
梅ノ木	1～44号室棟													
山の神	1～3号棟/2DK	50		423,839	(423,839)	6,960,000	2,855,129	13,560,000	1,218,000	0.152	185,373	323,533	142,006	426,018
山の神	4、7号棟/2DK	50		423,839	(423,839)	6,848,000	2,805,434	13,560,000	1,218,000	0.152	185,373	322,539	143,000	286,000
山の神	5～6、8号棟 /3DK	50		423,839	(423,839)	7,275,000	2,985,260	13,560,000	1,458,000	0.152	221,900	326,866	141,341	424,022
北浦第一	11～26号室棟						0							
北浦第二	1、3,7,9,10号棟	50		423,839	(423,839)	6,864,000	2,813,727	13,560,000	1,218,000	0.152	185,373	322,705	142,834	714,170
北浦第二	2,4,5,6,8号棟	50		423,839	(423,839)	7,290,000	2,993,308	13,560,000	1,458,000	0.152	221,900	327,027	141,180	705,898
北浦第三	1～69号室棟													
練牛	1,6,8,11,15,21号棟 （3LDK）	50	4,721,202	734,137	6,425,622	11,548,000	8,678,901	14,018,200	1,541,000	0.321	494,124	592,337	57,985	347,911
練牛	2,5,12,14,20号棟 （3LK）	50	4,721,202	734,137	6,425,622	10,316,000	7,862,991	14,018,200	1,507,000	0.321	483,222	575,801	73,725	368,626
練牛	3,7,10,13号棟 （2LK）	50	4,721,202	734,137	6,425,622	11,164,000	8,410,280	14,018,200	1,541,000	0.321	494,124	586,965	63,358	253,431
練牛	23、24、26号棟 （3LDK）	50	4,637,038	730,450	6,301,673	11,537,000	8,687,887	13,768,300	1,541,000	0.321	494,124	585,040	54,333	162,998
練牛	16～19、22～26 号室棟	50	4,637,038	730,450	6,301,673	10,301,000	7,868,087	13,768,300	1,507,000	0.321	483,222	568,426	70,150	210,451

■LCCの算出

計画後モデル														
団地名	住棟 番号	⑥	⑦-1	⑦-2	⑦	⑧-1	⑧	⑨	⑩-1	⑩-2	⑩	⑪	⑫	⑬
		評価期間（改善実 施）B（年）	修繕費B 2（現時点から評 価期間Bまで） （現在価値化）（円）	長寿命化型改善のうち計画 修繕費相当分 （現在価値化）（円）	累積修繕費B（②-1+⑦- 1-⑦-2） （円）	長寿命化型改善費 （円）	長寿命化型改善費（現在価 値化）（円）※2	建設費（推定再建築費） （円）※3	除却費 （円）	除却費の現在価値化係数 （％）	除却費B（現在価値化） （円）	計画後LCC（（⑦+⑧） +⑨+⑩）÷⑥） （円／戸・年）	年平均縮減額（⑤-⑪） （円／戸・年）	住棟当たりの年平均縮減額 （⑬×戸数） （円／棟・年）
練牛	16, 18, 25号棟 (2LK)	50	4,637,038	730,450	6,301,673	11,151,000	8,417,154	13,768,300	1,541,000	0.321	494,124	579,625	59,747	179,242
大柳第二	1-1～14-2号室棟													
二郷第一	1-1～11-5号室棟													
御蔵場 (災害公営)	A棟	50	3,897,649	508,608	3,726,577	5,010,000	2,761,736	12,365,400	1,721,000	0.200	344,678	383,968	144,794	579,178
御蔵場 (災害公営)	B,C棟	50	3,897,649	508,608	3,726,577	3,961,000	2,212,171	12,365,400	1,436,000	0.200	287,599	371,835	152,758	1,833,101
御蔵場 (災害公営)	D,E棟	50	3,897,649	508,608	3,726,577	3,970,000	2,206,278	12,365,400	1,196,000	0.200	239,532	370,756	150,327	1,202,615
上戸 (災害公営)	1,2号室棟	50	3,897,649	508,608	3,726,577	7,564,000	4,174,725	12,365,400	1,590,000	0.200	318,442	411,703	115,143	230,286
上戸 (災害公営)	3,4,5号室棟	50	3,897,649	508,608	3,726,577	6,347,000	3,510,135	12,365,400	1,066,000	0.200	213,496	396,312	122,869	368,607
上戸 (災害公営)	6号室棟	50	3,897,649	508,608	3,726,577	6,666,000	3,690,422	12,365,400	1,764,000	0.200	353,290	402,714	126,677	126,677
練牛 (災害公営)	27～29号室棟	50	3,897,649	508,608	3,726,577	6,935,000	3,868,669	12,365,400	1,046,000	0.200	209,491	403,403	115,486	346,457
練牛 (災害公営)	30,31,33,34,36号 室棟	50	3,897,649	508,608	3,726,577	7,968,000	4,410,920	12,365,400	1,590,000	0.200	318,442	416,427	110,419	552,096
練牛 (災害公営)	32,35号室棟	50	3,897,649	508,608	3,726,577	7,569,000	4,199,870	12,365,400	1,292,000	0.200	258,759	411,012	111,475	222,950
練牛 (特公賃)	A,C,D棟	50	4,497,314	702,356	6,149,875	10,821,000	7,785,340	13,768,300	1,764,000	0.308	543,874	564,948	75,526	226,577
練牛 (特公賃)	B,E棟	50	4,497,314	702,356	6,149,875	10,956,000	7,887,902	13,768,300	1,789,000	0.308	551,582	567,153	73,883	147,767
大柳東境 (特公賃)	A～D棟	50	5,400,605	800,739	7,316,158	13,535,000	10,054,537	13,876,800	1,735,000	0.333	578,583	636,522	33,721	134,884

【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： 美里町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
賃貸住宅 (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			
梅ノ木	8棟	44戸	簡耐 平屋	S46～S49	-	-	未定	-	木造平屋22戸への建替を 想定
北浦第三	15棟	63戸	簡耐 平屋	S50～S56	-	-	未定	-	木造平屋38戸への建替を 想定
大柳第二	12棟	42戸	簡耐 平屋/2階建て	S47～S58	-	-	未定	-	木造平屋28戸への建替を 想定
二郷第一	9棟	36戸	簡耐 平屋/2階建て	S49～S52	-	-	未定	-	木造平屋23戸への建替を 想定

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：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	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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
志賀町	集会所	H13	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	定期点検等	屋根更新 工事	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修繕を実施する
練牛	集会所	H14	-	-	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	屋根更新 工事	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修繕を実施する
二郷第一	集会所	S54	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	外壁・屋根 改善工事	定期点検等	定期点検等	定期点検等	定期点検等	定期点検等	定期点検等	R1年度にトイレ・遊具改善予定だったが未着工のため優先的に改善
二郷第一	児童遊園	S54	-	-	定期点検等	定期点検等	定期点検等	トイレ・遊 具改善工事	定期点検等	定期点検等	定期点検等	定期点検等	定期点検等	定期点検等	R1年度にトイレ・遊具改善予定だったが未着工のため優先的に改善

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。