

# 矢巾町町営住宅長寿命化計画

令和 7 年 12 月

岩手県 矢巾町

## 目 次

1. 町営住宅等長寿命化計画の背景・目的.....	1
(1) 背景.....	1
(2) 目的.....	1
(3) 計画の位置づけ.....	2
2. 計画期間 .....	2
3. 上位計画・基礎的条件等の整理.....	4
(1) 国の計画.....	4
(2) 県の計画.....	9
(3) 町の計画.....	11
(4) 矢巾町の基礎的なデータ .....	15
4. 町営住宅等の状況 .....	17
(1) 町営住宅の状況.....	17
(2) 町営住宅の入居者の状況.....	34
(3) 町営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計.....	38
5. 長寿命化に関する基本方針.....	42
(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 .....	42
(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針 .....	42
6. 町営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	43
(1) 対象.....	43
(2) 団地別・住棟別状況の把握.....	43
(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定 .....	44
7. 点検の実施方針.....	63
8. 計画修繕の実施方針.....	65
9. 改善事業の実施方針.....	70
10. 建替事業の実施方針.....	71
11. 長寿命化のための事業実施予定一覧 .....	71
12. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	75
(1) ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出 .....	75
(2) ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果 .....	80
資料編	

## 1. 町営住宅等長寿命化計画の背景・目的

### (1) 背景

平成 18 年 6 月、本格的な人口減少、少子高齢化社会の到来に対応し、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」が策定されました。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展開を図る道筋が示されました。

その後、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、厳しい財政状況の下、更新期を迎える老朽化した大量の公営住宅等を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ます。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めざし、公営住宅等長寿命化の策定及びこれらに基づく予防保全管理、長寿命化に資する改善を推進していくために、平成 21 年 3 月、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が策定されました。

平成 22 年 5 月に、岩手県公営住宅等長寿命化計画が策定（平成 29 年 2 月改定）され、矢巾町においても、矢巾町町営住宅団地等を対象として、町営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を実現する上で、町営住宅等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繋げていくことを目的に旧指針により平成 22 年度矢巾町町営住宅等長寿命化計画を策定し、予防保全型維持管理による町営住宅の管理を続けてきました。しかし、当初計画から計画期間である 10 年目を経過するため、平成 28 年に改訂された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」（以下「策定指針」という。）の内容を踏まえ、第 7 次矢巾町総合計画等との整合を図り、計画の見直しを行います。

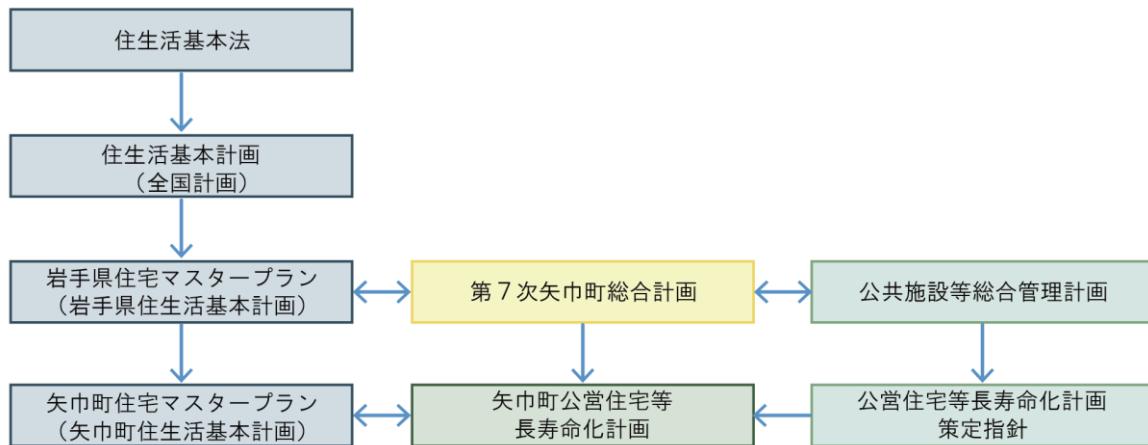
### (2) 目的

本計画は、町営住宅ストックの適切なマネジメントを行うべく、公営住宅等長寿命化計画の策定フローに基づき、適切な点検、修繕、データ管理を行い、町営住宅等の状況や町営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた上で、各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方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）の縮減等を目指すものです。

### (3) 計画の位置づけ

本計画は、矢巾町における町営住宅の実情を踏まえ、町営住宅に対する需要を把握し、住生活基本法に基づき、住生活基本計画（全国計画）及び岩手県住宅マスターplan（岩手県住生活基本計画）に即し、第7次矢巾町総合計画を上位計画とし、矢巾町公共施設等総合管理計画や矢巾町住宅マスターplan（矢巾町住生活基本計画）をはじめ、関連計画との整合性を保ち、策定するものです。

#### ■計画の位置づけ



## 2. 計画期間

計画期間は令和3年から令和12年の10年間とします。

また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに定期的に見直しを行います。

## ■町営住宅等長寿命化計画の策定フロー



### 3. 上位計画・基礎的条件等の整理

町営住宅等長寿命化計画策定にあたり、関連する上位計画の概要を次に示します。

#### (1) 国の計画

##### 1) 住生活基本法

公布日	平成 18 年 6 月 8 日
目的	この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、及び国等の 責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、当該施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会 福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とするものとする。
基本理念	『現在及び将来の国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給』など基本理念を定める。
責務	国、地方公共団体、住宅関連事業者、居住者など関係者それぞれの責務を定める。
基本的施策	国、地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進のために必要な施策を講ずる。
住生活基本計画の策定	・住生活の安定の確保及び向上の促進に関するアウトカム目標の設定 ・成果指標を位置づけ
公営住宅に関する内容	<p>(第十四条 居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等) 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。</p> <p>(第十八条 住生活基本計画の実施) 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。</p>

## 2) 住生活基本計画（全国計画）／国土交通省

策定年次	平成 18 年 9 月 改訂 平成 23 年 3 月、平成 28 年 3 月
計画期間	平成 28（2016）年度～令和 7（2025）年度までの 10 年間
基本的な方針	<p>本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。そのため、課題に対応するための政策を、多様な視点に立つて示し、それらの政策を総合的に実施する。</p> <p>①「居住者からの視点」          ②「住宅ストックからの視点」          ③「産業・地域からの視点」          という 3 つの視点から、8 つの目標を立てる。</p>
目標	<p>①「居住者からの視点」</p> <p>目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現          目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現          目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>②「住宅ストックからの視点」</p> <p>目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築          目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新          目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>③「産業・地域からの視点」</p> <p>目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長          目標 8 住宅地の魅力の維持・向上</p>
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進</li> </ul> <p>①大都市圏においては、出生率が低い一方で、高齢者の大幅な増加の見込み。          ②また、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の大都市圏特有の課題が存在。          ③このため、国民の居住ニーズの多様化・高度化を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を着実に進める必要。その際には、地域ごとの住宅需要を見極めるとともに、地域の実情に応じた都市農地の保全の在り方に留意することが必要。          ④具体的には、以下のとおり、良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進。</p>
施策の総合的かつ計画的な推進	<p>(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携          (2) 消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実          (3) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置          (4) 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定          (5) 政策評価の実施と計画の見直し</p>

3) 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）／  
国土交通省

策定年次	平成 25 年 11 月
概要	国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、個別施設毎の長寿命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築すること、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減・平準化すること、産学官の連携により新技術を開発・メンテナンス産業を育成することを目的として、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化基本計画」（以下「基本計画」という。）が策定された。基本計画には、将来のめざすべき姿、基本的な考え方、インフラ長寿命化計画等の策定、必要施策の方向性、国と地方公共団体の役割、産学界の役割等についての内容が記載されている。
目指すべき姿	(1) 安全で強靭なインフラシステムの構築 (2) 総合的・一体的なインフラマネジメントの実現 (3) メンテナンス産業によるインフラビジネスの競争力強化
地方公共団体の役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自らが管理・所有するインフラについて、国が構築した体制や制度等も活用し、国やその他の各インフラの管理者と連携し、効率性にも配慮しながら適切に管理する</li> <li>・出資等を行っている各インフラの管理者に対し、必要に応じて行動計画及び個別施設計画の策定等を要請し、インフラの安全や必要な機能を確保する</li> <li>・過去に整備したインフラの状態、配置、利用状況、さらには人口動態、市町村合併の進展状況、財政状況等を総合的に勘案し、各々の団体が置かれた実情に応じて、インフラの維持管理・更新等を総合的かつ計画的に行う</li> <li>・データやノウハウの蓄積等、メンテナンスの高度化に向けた国の取組に協力し、国全体としての技術力の向上や、メンテナンス産業の発展に協力する</li> </ul>

#### 4) 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）／国土交通省

策定年次	平成 26 年 5 月
計画期間	平成 26 年度（2014 年度）～令和 2 年度（2020 年度）
概要	<p>国土交通省では、基本計画に基づき、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにする計画として行動計画を策定した。</p> <p>行動計画において、国土交通省は、各インフラの的確な維持管理・更新等が行なわれるよう体制や制度等を構築するという「所管者」の役割と、各事業等に係る法令等に基づき自らがインフラの「管理者」として的確な維持管理・更新等を実施する役割を担っている。</p>
公営住宅等に 係る内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 点検・診断／修繕更新等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地方公共団体が有効な点検・診断の基準、維持管理のためのマニュアル等を策定できるように必要な技術的支援を行う。</li> </ul> </li> <li>* 基準類の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期点検については、建築基準法令に基づき構造、建築設備等の調査項目、方法等が定められており、引き続き、法令に基づく適切な運用を推進する。</li> </ul> </li> <li>* 情報基盤の整備と活用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 26 年度中に、地方公共団体が管理する個別の公営住宅毎の点検・維持管理や修繕計画に係る共通のデータベースのあり方について調査検討を進める。</li> </ul> </li> </ul>

5) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）

公布日	平成 19 年 7 月 改正 平成 29 年 4 月
概要	<p>この法律は、住生活基本法(平成十八年法律第六十一号)の基本理念にのつとり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、国土交通大臣による基本方針の策定、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を総合的かつ効果的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。</p>
公営住宅に係る内容	<p>(公的賃貸住宅の供給の促進)</p> <p>第五十三条 国及び地方公共団体は、所得の状況、心身の状況、世帯構成その他の住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。</p> <p>2 公的賃貸住宅の管理者は、公的賃貸住宅の入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮するよう努めなければならない。</p> <p>(民間賃貸住宅への円滑な入居の促進)</p> <p>第五十四条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅を円滑に賃借することができるようにするため、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。</p> <p>2 民間賃貸住宅を賃貸する事業を行う者は、国及び地方公共団体が講ずる住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進のための施策に協力するよう努めなければならない。</p> <p>(情報の提供等)</p> <p>第五十五条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に関しその事情に応じた適切な情報を効果的かつ効率的に入手することができるようにするため、賃貸住宅に関する情報の提供及び相談の実施に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。</p> <p>(住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携)</p> <p>第五十六条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を推進するに当たっては、住宅確保要配慮者の自立の支援に関する施策、住宅確保要配慮者の福祉に関する施策その他の住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策並びに良好な居住環境の形成に関する施策との連携を図るよう努めなければならない。</p> <p>(地方公共団体への支援)</p> <p>第五十七条 国は、地方公共団体が講ずる住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を支援するため、情報の提供その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。</p>

## (2) 県の計画

### 1) 岩手県住宅マスターplan（岩手県住生活基本計画）／岩手県

策定年次	平成 31 年 3 月
計画期間	平成 28(2016)年度～令和 7(2025)年度
基本目標	住み手と作り手、みんなで創り、みんなで育てる「いわての住まい」
県民の住まいと暮らしの将来像	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 岩手の風土やそれぞれの人生設計に応じ、個々人が快適な居住環境の中で生き生きと暮らすことができます。</li> <li>・ 地域社会の中で互いに助け合い、ひとにやさしい生活環境を形成し、安心して暮らすことができます。</li> <li>・ 自然環境と共生するとともに、省エネルギー及びクリーンで再生可能なエネルギーの使用を図り、個性豊かな景観や美しい街並みを次世代へと送り渡すことができます。</li> </ul>
個別目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継             <ul style="list-style-type: none"> <li>a 住宅の品質又は性能の維持及び向上 住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用的効率性その他の住宅の品質又は性能に関し、その維持及び向上を図り、現在及び将来の県民の住生活の基盤として長期にわたり利活用できる良質な住宅ストックの形成を目指します。</li> <li>b 住宅の合理的で適正な管理等 住宅の合理的で適正な管理等を通じ、良質な住宅ストックを将来世代へ承継することを目指します。</li> <li>・ 良好な居住環境の形成 地域における居住環境に関し、その維持及び向上を図り、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、住民が誇りと愛着心を持つことのできる居住環境の形成を目指します。 また、地域コミュニティを活性化し、子育てや高齢者の支援、景観の保全や創造といった各種の地域課題の解決に資するため、県、市町村、企業、NPO 等の多様な主体が連携し、地域コミュニティ活動をリード、サポートするための人材の育成や、広域的な視点での情報共有に努めます。</li> <li>・ 県民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 県民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じた住宅を、無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を目指します。 特に、良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるとともに、県民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消される住宅市場の実現を目指します。 この結果、良質な住宅ストックの形成と相俟って、ライフスタイルや世帯人数等に応じた県民の多様な居住ニーズが適切に実現することを目指します。</li> </ul> </li> </ul>

	<p>・住宅の確保に特に配慮を要する世帯の居住の安定の確保 低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭等の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの機能向上を目指します。 特に、今後の高齢化社会の進展に伴い、介護を必要とする高齢者等の増加が見込まれることから、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化やサービス付き高齢者向け住宅の供給推進等に重点的に取り組むこととします。 この結果、これらの世帯を含む全ての世帯が、世帯人数及びその特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な居住規模等を備えた住宅を確保できることを目指します。</p>
住宅施策の具体的な展開（8つの施策の方向性）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 岩手の地域性を反映した岩手方住宅の普及（良質な住宅供給の推進）</li> <li>2. 既存住宅ストックの有効活用（住宅リフォームの推進）</li> <li>3. 住宅確保要配慮者の居住の安定確保</li> <li>4. 作り手育成</li> <li>5. 住み手育成</li> <li>6. 住環境の整備と地域の活性化</li> <li>7. 公営住宅におけるストック活用と新たな取り組み（公営住宅供給目標量）</li> <li>8. 東日本大震災津波からの住宅復興</li> </ol>

### (3) 町の計画

#### 1) 第7次矢巾町総合計画

基本構想	計画期間	平成28(2016)年度～令和5(2023)年度までの8年間
	まちづくりの基本理念	希望と誇りと活力にあふれ 躍動するまち やはば
	まちの将来像	(1) ひとを豊かに育み見守るまち “将来を担うひとの創造” (2) 自然とひとが共生するまち “将来に誇れるまちの創生” (3) 持続的な力を蓄え活力あるまち “将来の活力につながるしごとの創出” (4) みんなでつくる協働のまち “将来にわたり躍動する力の創生”
	まちづくりの方針	1 健やかな生活を守るまちづくり 2 時代を抱き次代につながるひとづくり 3 利便性と発展性を高めるまちづくり 4 快適性と安全性を高めるまちづくり 5 産業の活力を高めるまちづくり 6 豊かな生活環境を守るまちづくり 7 安心と信頼が寄せられる行政経営
	まちづくりの指標	将来人口の目標値は、2023年度で総人口30,000人としています。 土地利用については、宅地供給の推進を積極的に図るほか、岩手医科大学に関する関連事業者の誘致、経済情勢の変化に対応した工業エリアの拡充、観光レクリエーションゾーンや公園施設としての土地利用の推進、国道4号沿いを沿道サービスゾーンとして位置付けながら、農・商・工ともにバランスの取れた発展を目指すこととしています。
後期基本計画	計画期間	令和2(2020)年度～令和5(2023)年度までの4年間
	概要	基本構想で定めた将来像とまちづくりの基本方針を受けて、その実現に必要な基本的な施策を分野別に体系化し、内容を明らかにします。
	住宅に関する施策	まちづくりの方針4 快適性と安全性を高めるまちづくり ①適切な住宅の供給 1. 総合的な住宅政策の推進体制の確立 子育て支援やバリアフリー対応の住宅などの福祉、人口増加、空き家利活用など、総合的な観点から住宅政策を推進する体制を構築し、民間事業者とも適宜連携しながら、定住希望者への支援を行います。 2. 被災者住宅の再建支援 東日本大震災等により被災した住宅の復興支援を行います。

## 2) 矢巾町都市計画マスタープラン

策定年次	平成 30 年 10 月
計画期間	平成 30 (2018) 年～令和 20 (2038) 年までの 20 年間
まちづくりの理念	— 未来につながる安心快適なまち やはば —
都市計画の目標	(1) さまざまな拠点がその役割を担い、能力を発揮するまちづくり (2) みんなが安全、安心して過ごせるまちづくり (3) 町民や地域が主体となり、連携するまちづくり (4) 環境に配慮し、次世代に継承できるまちづくり (5) 観光と自然、農村と都市が共存し、交流するまちづくり
まちの将来都市構造	本町の地形条件や歴史のなかで育まれてきた都市構造を基に、「生産・活動エリア」、「自然環境保全エリア」の特性を発揮できるよう整備・改善・保全をするとともに、市街地ゾーンを中心とする「生産・活動エリア」内のネットワークや近隣市町との連携を図る「交通軸」を充実させ、各エリアと連携が図れることを基本として、「将来構造図」が示されています。
住宅に係る施策	<p>◇都市づくりの方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市にうるおいと安らぎを与える豊かな自然環境を将来にわたって保全します。</li> <li>・ 市街地及びその周辺は計画的な土地利用を進め、生活環境の維持向上、地域産業の振興発展、田園環境の保全を図ります。</li> </ul> <p>◇市街地の主要用途の配置方針</p> <p>【住宅地】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 矢幅駅周辺から国道 4 号沿いのコンパクトな市街地形態を継承し、各世代を通じて住み続けられるよう、市街地の醸成を図ります。</li> <li>・ 住宅地整備は、周辺市街地に連動しながら計画的に行い、低層住宅を中心とした土地利用の誘導と併せて、長期誘導住宅や省エネ住宅の普及を図ります。</li> <li>・ 市街化区域縁辺部や既存集落隣接部において周辺状況に配慮しながら新たな住宅地整備を誘導し、居住人口の増加・維持を図ることを検討します。</li> </ul>

### 3) 矢巾町住生活基本計画（住宅マスタープラン）

策定年次	令和2年3月
計画期間	令和2（2020）年度～令和11（2029）年度までの10年間
基本理念	『安心快適な暮らし 住み続けたいまち 次世代につなげる住まいづくり』
基本目標	基本目標1 新たな居住者を迎える住まいづくり 基本目標2 地域特性を活かした快適で良質な住まいづくり 基本目標3 高齢者や障がい者も含め誰もが安心して暮らせる住まいづくり 基本目標4 環境と共生した住まいづくり 基本目標5 多様なライフスタイルに対応した住まいづくり 基本目標6 子育て世代に配慮した住まいづくり 基本目標7 防災・防犯に対応した安全な住まいづくり
公営住宅に関する内容	<p>第4章 施策展開</p> <p>4－1 具体的な推進施策</p> <p>8. 住宅セーフティネットの強化</p> <p>② 町営住宅の適正な維持管理と改善【重点】</p> <p>町営住宅は、住宅セーフティネットワークの機能を担っていますが、その多くが老朽化しており、耐用年数を経過している住宅も多く存在しています。今後の町財政からこれまでの維持管理運営や住宅戸数を直接供給で対応することは困難が予想されるため、家賃補助制度や官民連携（PPP）の導入による町営住宅の集約と効率的な整備・維持管理・運営を検討しながら進めています。</p> <p>③ 公営住宅の誘致【重点】</p> <p>本町は、岩手県内のほぼ中心に位置し、県都盛岡市に南接するコンパクトなまちであり、県内において利便性の高いまちです。</p> <p>この優位性を活用し、県内の住宅確保要支援者に対応する県等の公営住宅の誘致に取り組んでいきます。</p> <p>第5章 町営住宅のあり方</p> <p>5－2 町営住宅の今後の方針</p> <p>2. 町営住宅の整備方針</p> <p>(1) 町営住宅の現状</p> <p>現在の町営住宅のうち、三堤住宅、明堂住宅、森が丘住宅の140戸を除き、2020年度までに耐用年数を経過する102戸について、直接供給、家賃補助等の対応を検討することが必要になります。なお、矢巾住宅と高田住宅以外の町営住宅については、国の交付金制度を活用しながら改修・修繕に努めています。</p> <p>(2) 今後の建替え等の方針</p> <p>今後の町財政負担の軽減化や老朽化の進行、国費の活用状況や修繕の実施状況から、建替えを検討する対象は、高田住宅と矢巾住宅を基本とします。</p>

#### 4) 矢巾町公共施設等総合管理計画

策定年次	平成 28 年 12 月
計画期間	平成 28 (2016) 年度～令和 7 (2025) 年度までの 10 年間
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共施設等総合管理計画を実効的なものとするためには「現在どれだけ資産を保有し」、「現在どれだけの経費がかかり」、「今後どれだけの経費が必要なのか」、そして「今後どれだけ投資することができるのか」を明らかにする必要があります。</li> <li>・ その上で、現在の最適化だけを重視するのではなく、将来世代を意識した課題に着目し、持続可能な取り組みとしていかなければなりません。</li> <li>・ また「Change ! シート（事務事業評価）」を意識し、政策の質を高めるべく、柔軟な発想で課題に対応することも重要です。</li> </ul>
今後のマネジメント	<p>「資産の使い方を変える」、「資産管理の手法を変える」など、Change ! シートを活用し、必要性・有効性・効率性の視点から、従来の考え方によらず、マネジメントサイクルを回します。</p> <p>加えて、公会計の複式簿記化に併せ、資産台帳と財務諸表等を有機的に関連づけ、使える会計を目指し、会計的な側面から矢巾町行政経営マネジメントを展開します。</p>
経営資源の基本方針	将来世代へ引き継ぐ持続可能な公共施設等の経営

#### (4) 矢巾町の基礎的なデータ

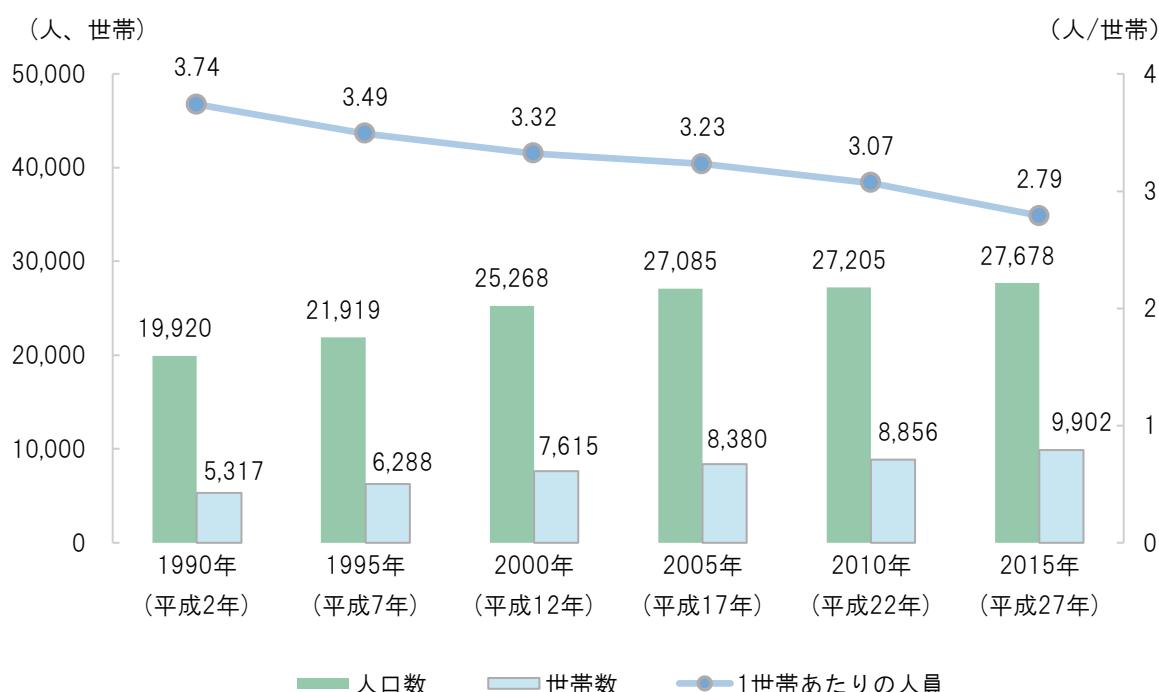
##### 1) 人口・世帯数

本町の人口・世帯数は、平成 27 年（2015 年）現在、27,678 人、9,902 世帯であり、一世帯当たりの人員は 2.79 人となっています。

人口は、平成 2 年（1990 年）から平成 27 年（2015 年）まで増加していますが、平成 17 年以降の増加は緩やかになっています。

世帯数も人口同様、増加傾向が続いているが、世帯あたりの人員は年々減少しており、単身世帯や核家族化が進行していると考えられます。

（人口・世帯・世帯あたり人口の推移）



資料：国勢調査

## 2) 家賃状況

借家の1か月当たり家賃を岩手県、盛岡市、紫波町との比較を以下に示します。

この表によると、1か月当たり家賃（家賃0円を含まない）の平均の価格は、矢巾町が47,503円/月で盛岡市の47,521円/月とほぼ同等となっています。

25歳未満で見ると、矢巾町は53,453円/月で盛岡市の42,219円/月、紫波町の49,114円/月に比べ最も高い状況です。

これは、岩手医科大学の移転に伴い、アパートやマンションなど集合住宅の建築が進み、新しい物件が多いこと、またこれらの物件がある程度のグレードで建てられたことが原因と考えられます。

### （借家に居住する世帯の1か月当たり家賃の比較）

家計を主に支える者の年齢	総数 (世帯)	1か月当たり家賃											1か月当たり家賃(円)	
		0円	1~10,000円未満	10,000~20,000	20,000~40,000	40,000~60,000	60,000~80,000	80,000~100,000	100,000~150,000	150,000~200,000	200,000円以上	不詳	家賃0円を含む	家賃0円を含まない
岩手県														
借家に居住する主世帯総数	138,400	7,100	8,800	11,700	34,300	50,200	20,400	2,400	1,100	100	100	2,000	39,850	42,039
25歳未満	12,000	200	1,000	400	4,000	5,300	1,000	0	0	0	-	0	39,392	40,185
25～34歳	23,600	1,000	600	1,400	4,000	11,600	4,200	400	200	0	0	200	45,432	47,493
35～44歳	27,200	1,100	900	1,800	5,200	10,900	5,700	800	400	0	0	300	45,723	47,746
45～54歳	26,500	1,500	1,000	1,900	5,500	10,600	4,800	600	200	0	0	400	42,835	45,395
55～64歳	19,800	1,200	1,200	2,100	6,300	5,300	2,900	400	100	-	-	200	36,851	39,336
65歳以上	22,500	1,600	3,700	3,800	7,100	4,400	1,100	100	100	0	-	500	26,559	28,608
矢巾町														
借家に居住する主世帯総数	3,250	80	140	200	350	1,910	500	40	10	-	-	10	46,304	47,503
25歳未満	680	10	-	-	-	550	120	-	-	-	-	-	52,342	53,453
25～34歳	720	10	20	10	30	540	110	-	-	-	-	-	50,619	51,346
35～44歳	660	-	-	90	60	340	160	20	-	-	-	-	49,215	49,215
45～54歳	520	10	-	50	70	290	70	10	-	-	-	-	46,873	48,268
55～64歳	210	-	30	20	80	70	10	-	-	-	-	-	33,605	33,605
65歳以上	430	40	90	30	100	110	10	10	10	-	-	10	30,874	34,346
盛岡市														
借家に居住する主世帯総数	54,260	1,250	1,030	3,440	12,720	21,570	10,440	1,790	910	110	-	1,000	46,408	47,521
25歳未満	6,460	20	350	130	2,230	3,070	640	-	20	10	-	-	42,114	42,219
25～34歳	9,650	90	120	470	1,240	4,740	2,420	300	150	30	-	90	51,186	51,650
35～44歳	10,530	150	240	440	1,650	4,400	2,590	610	360	20	-	70	52,019	52,753
45～54歳	10,250	450	90	430	1,880	4,030	2,400	500	210	20	-	250	49,462	51,781
55～64歳	7,600	220	100	700	2,490	2,240	1,420	290	90	-	-	70	43,050	44,321
65歳以上	7,440	210	120	1,220	2,620	2,200	680	30	40	30	-	300	35,816	36,887
紫波町														
借家に居住する主世帯総数	1,210	40	-	70	250	630	220	-	-	-	-	-	42,385	43,924
25歳未満	40	-	-	-	-	40	-	-	-	-	-	-	49,114	49,114
25～34歳	200	-	-	-	30	140	30	-	-	-	-	-	45,029	45,029
35～44歳	220	-	-	20	30	110	60	-	-	-	-	-	45,342	45,342
45～54歳	280	20	-	-	30	190	40	-	-	-	-	-	43,061	46,777
55～64歳	220	20	-	10	70	20	90	-	-	-	-	-	44,426	49,008
65歳以上	220	-	-	40	80	100	-	-	-	-	-	-	32,506	32,506

資料：平成30年住宅・土地統計調査

## 4. 町営住宅等の状況

### (1) 町営住宅の状況

矢巾町で管理している町営住宅は 11 住宅、242 戸となっています。町営住宅の状況を整理して以下に示します。

#### 1) 町営住宅の概要

No.	団地名称	建築年	住宅数	構造区分	形式	耐用年数
1	高田住宅	昭和39年	8	木造	2UK,2K	30
	高田住宅	昭和39年	10	木造	2UK,2K	
	高田住宅	昭和40年	4	木造	2K	
	小計		22			
2	前郷住宅	昭和41年	5	簡平	3K	30
	前郷住宅	昭和42年	6	簡平	3K	
	小計		11			
3	大畠住宅	昭和41年	6	簡平	3K	30
	小計		6			
4	橋場住宅	昭和41年	5	簡平	3K	30
	小計		5			
5	柳原住宅	昭和41年	5	簡平	3K	30
	小計		5			
6	巾住宅	昭和42年	6	簡平	3K	30
	小計		6			
7	矢巾住宅	昭和42年	10	木造	2K	30
	矢巾住宅	昭和43年	17	木造	2K	
	矢巾住宅	昭和44年	1	木造	2K	
	矢巾住宅	昭和45年	1	木造	2K	
	小計		29			
8	風張住宅	昭和44年	10	木造	3K,2K	30
	風張住宅	昭和44年	8	木造	3K,2K	
	小計		18			
9	三堤住宅1号棟	昭和49年	24	中耐	3DK	70
	三堤住宅2号棟	昭和50年	24	中耐	3DK	
	三堤住宅3号棟	昭和51年	24	中耐	3DK	
	三堤住宅4号棟	昭和52年	24	中耐	3DK	
	小計		96			
10	森が丘住宅	昭和63年	16	耐2	3DK	70
	森が丘住宅	平成2年	12	耐2	3DK	
	小計		28			
11	明堂住宅	平成3年	6	木造	3DK	30
	明堂住宅	平成4年	6	木造	3DK	
	明堂住宅	平成5年	4	木造	3DK	
	小計		16			
合計		242				

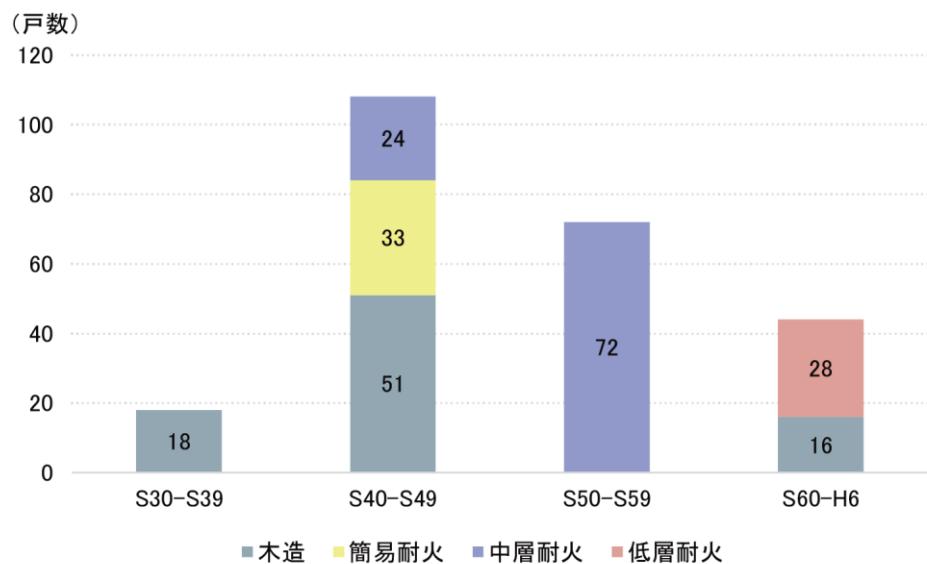
資料：矢巾町

## 2) 建設年度

本町の町営住宅の建設時期を 10 年ごとに分類すると、昭和 40 年代に建設された住宅が最も多く、現在管理している住宅のうち約 45% (108 戸) がこの年代に建設されています。その後は 10 年間で 72 戸、44 戸と建設され、平成 5 年以降の新たな町営住宅建設は行われていません。

昭和 30 年、40 年代に建設された木造・簡易耐火構造の住宅は計画策定時（令和 3 年）で既に耐用年数を経過しています。続いて、昭和 60 年代の木造住宅が耐用年数を迎え、計画期間ですべての住宅が耐用年数の半分を超えることになります。

(町営住宅の建設年度)

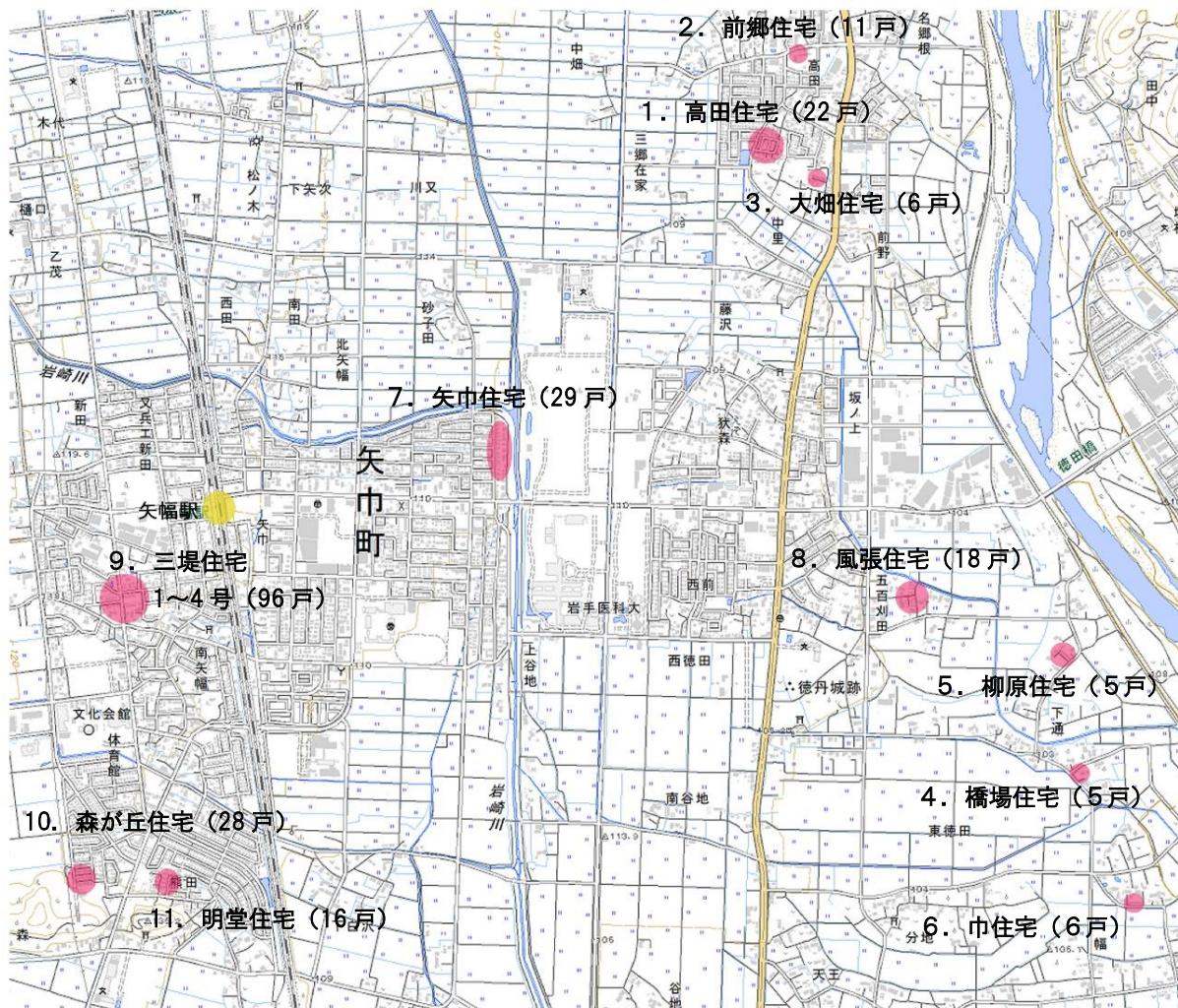


資料：矢巾町

### 3) 町営住宅の位置

町営住宅は矢幅駅周辺とその東側に位置し、市街化区域内に6住宅 192 戸、市街化調整区域に5住宅 50 戸建築されています。

(町営住宅の位置)

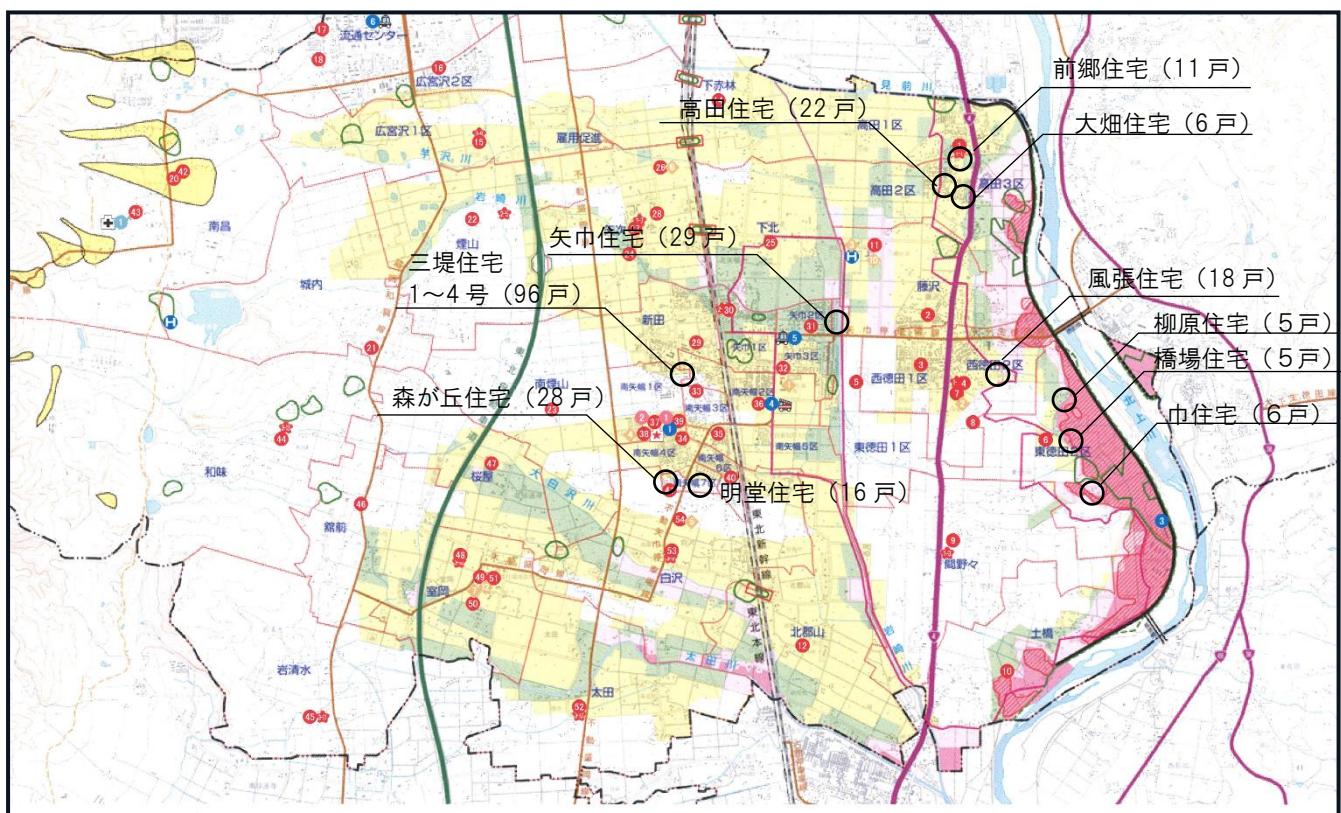


#### 4) 交通利便性及び周辺施設

団地名	徒歩圏内(800m)の周辺施設						
	駅 バス停	保育園 幼稚園 こども園	小学校	中学校	商業施設 (スーパー等)	病院 診療所	高齢者福 祉施設等
高田住宅	○	○	○	×	×	○	○
前郷住宅	○	○	×	×	×	○	○
大畠住宅	○	○	×	×	×	○	○
橋場住宅	○	○	×	×	×	×	×
柳原住宅	○	○	×	×	×	×	×
巾住宅	○	×	×	×	×	×	×
矢巾住宅	○	○	○	×	○	○	○
風張住宅	○	○	○	×	○	○	○
三堤住宅	○	○	×	×	○	○	○
森が丘住宅	○	×	×	○	×	×	○
明堂住宅	○	×	×	○	×	×	○

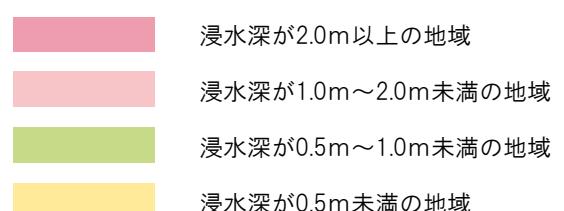
#### 5) 災害危険区域

北上川が氾濫した場合の最大浸水深を次に示します。



矢巾町防災避難地区 地震・洪水・災害ハザードマップより  
作成

[https://www.town.yahaba.iwate.jp/disasters\\_safety/hazardmap/middle/town\\_yahaba.html](https://www.town.yahaba.iwate.jp/disasters_safety/hazardmap/middle/town_yahaba.html)



## 6) 応募倍率

町営住宅の募集状況は以下のとおりです。過去5年を見ても、平均して応募倍率は1を超えていました。需要に対し、住戸数が不足している状況であると言えます。

(町営住宅の募集履歴)

年度	募集戸数	応募数	応募倍率	決定数
平成 21 年度	13	100	7.7	13
平成 22 年度	8	54	6.7	8
平成 23 年度	12	78	6.5	12
平成 24 年度	13	102	7.8	13
平成 25 年度	5	27	5.4	5
平成 26 年度	10	37	3.7	10
平成 27 年度	16	36	2.3	14
平成 28 年度	7	7	1.0	4
平成 29 年度	42	21	0.5	16
平成 30 年度	23	33	1.4	15
H26～H30 5カ年	98	134	1.4	59

資料：矢巾町町営住宅整備方針より作成

## 7) 定期点検結果による現況把握

令和2年9月に行われた定期点検結果を以下に示します。

住宅名	調査項目	指摘内容	改善内容	改善予定	是正
三堤住宅 1号棟	外壁	端子盤建付け不良、錆発生	盤の交換	R3.3	要
	屋上	給水配管ラッキングの錆	保温ラッキングの更新	R3.3	要
	外壁	開口部塗装剥がれ	-	-	-
	外壁	東側バルコニー クラック あり	-	-	-
	屋上	高架水槽廻り	-	-	-
	非常用照明装置	非常用照明器具不点	器具の更新またはバッテリーの交換	R3.3	要
三堤住宅 2号棟	屋上出入口	点検ドア開閉不良	建付けの調整または交換	R3.3	要
	屋上	屋根錆発生	-	-	-
	外壁	ふくれ	-	-	-
	非常用照明装置	非常用照明器具不点	器具の更新またはバッテリーの交換	R3.3	要
三堤住宅 3号棟	東階段	手摺支持不良、老朽化	手摺支持なおし	R3.3	要
	外壁	塗装剥がれ	-	-	-
	屋上	ラッキング保温、梯子錆	-	-	-
三堤住宅 4号棟	屋上	アンテナ支持マスト錆	-	-	-
	屋上	高架水槽廻り架台錆	-	-	-
	屋根	錆あり	-	-	-
	非常用照明装置	非常用照明器具不点	器具の更新またはバッテリーの交換	R3.3	要

## 8) 団地別現地調査による現況把握

団地ごとの劣化状況を把握し長寿命化改善事業を検討するため、全ての町営住宅等を対象とし、屋根・外壁等の劣化状況について目視調査を実施しました。調査内容は次に示します。また、調査の詳細結果は資料3にまとめます。

(現地調査結果)

住宅	屋根	外壁	外構	設備	劣化状態
高田住宅	-	●	-	-	外壁：漆喰の剥離、亀裂、カラー鉄板破損等
前郷住宅	●	●	● 物置	-	屋根：破風、鼻隠しの錆、腐食発生 外壁：剥離、大きな亀裂 物置外壁錆
大畠住宅	●	●	-	-	屋根：軒樋、破風、鼻隠し鉄板錆、腐食発生 外壁：剥離、大きな亀裂
橋場住宅	-	●	-	-	外壁：剥離、大きな亀裂
柳原住宅	-	●	● 物置	-	外壁：剥離、大きな亀裂、窓廻り木部劣化 物置：外壁鉄板錆び
巾住宅	-	●	● 物置	●	外壁：剥離、大きな亀裂、窓廻り木部劣化 設備：換気扇ウェザーカバーが無い 物置：外壁錆
矢巾住宅	●	●	-	●	屋根：破風、鼻隠しの錆、腐食発生 外壁：剥離、大きな亀裂 配線等：ブルBOXの蓋がない
風張住宅	-	●	-	-	外壁：大きな亀裂
三堤住宅 1号棟	-	●	● ポンプ 室	-	外壁：大きな亀裂 ポンプ小屋：屋根変形
三堤住宅 2号棟	-	-	-	-	-
三堤住宅 3号棟	-	●	● ポンプ 室	-	外壁：剥離 ポンプ室：壁クラック
三堤住宅 4号棟	-	-	-	-	-
森が丘 住宅	-	●	● ごみ集 積場	●	外壁：大きな亀裂 分電盤：錆発生 ゴミ集積場：鉄格子扉錆
明堂住宅	●	●	-	-	屋根：軒天井材のズレ 外壁：大きな亀裂

## 9) 団地別の状況

### ①高田住宅：矢巾町大字高田 10-56

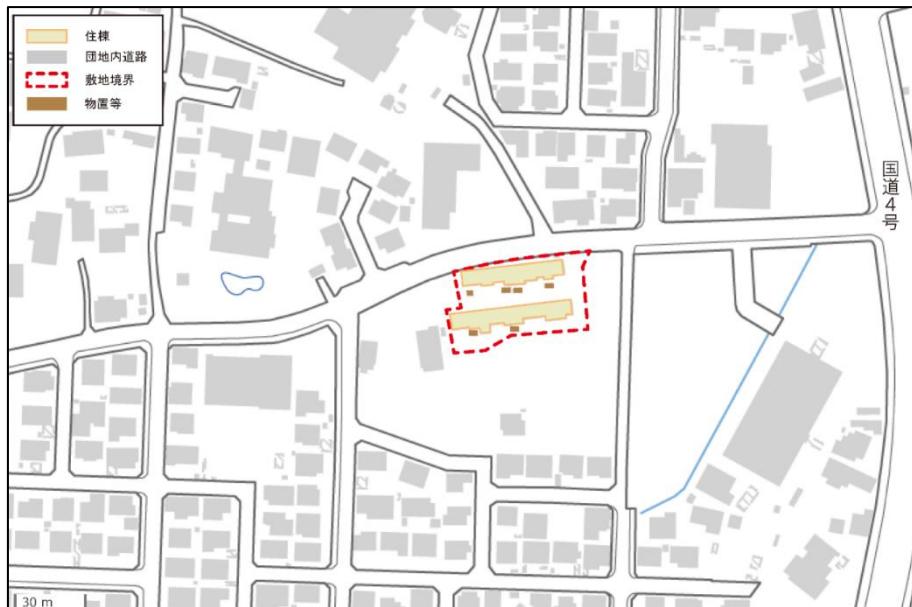


昭和 39 から 40 年建築の 2UK または 2K の木造平屋タイプです。全 22 戸あり、令和 3 年 1 月現在で 14 世帯が入居しています。平成 7 年に耐用年数を経過しています。徒歩 10 分圏内に公園・こども園・病院があります。



■ 団地概要		□ 住棟の概要	
用途地域	第 1 種低層住居専用地域	建築年	1964 年 (18 棟) / 1965 年 (4 棟)
建ぺい率	40%	耐用年数	30
容積率	80%	経過年数 (R3 時点)	57 年 / 56 年
敷地面積	4351.94	構造	木造
建築面積	744.8 m <sup>2</sup>	階数	1 階
総戸数	22	EV	なし
周辺環境	東側にクリニック、西側住宅街	住棟形式	平屋
駅からの距離	約 2.3km	専有面積	32.40～36.40
集会施設	なし	間取り	2DK、3DK
児童遊園	256 m <sup>2</sup>	浴室	あり
駐車場	あり	三箇所給湯	キッチン、バスルームあり、洗面所なし
災害危険区域	内	高齢者対応	なし
		耐震性	耐震診断未実施
		二方向避難	-

②前郷住宅：矢巾町大字高田 11-17-2



昭和41年から42年建築、3Kの簡易耐火構造平屋建てタイプです。2棟、全11戸あり、高田住宅に程近い場所にあります。国道4号に交わる道路に面していて、循環バス等の停留所も目の前にあります。平成9年に耐用年数を経過しています。令和3年1月現在、全住戸に入居しています。



■ 団地概要		□ 住棟の概要	
用途地域	第1種低層住居専用地域	建築年	1966年（1棟）/1967年（1棟）
建ぺい率	70%	耐用年数	30
容積率	80%	経過年数（R3時点）	55年/54年
敷地面積	1,904.70	構造	簡易耐火
建築面積	550 m <sup>2</sup>	階数	1階
棟数	2	EV	なし
総戸数	11	住棟形式	平屋
周辺環境	住宅地	専有面積	50 m <sup>2</sup>
駅からの距離	約2.6km	間取り	3DK
集会施設	なし	浴室	あり
児童遊園	なし	三箇所給湯	キッチン、バスルームあり、洗面所なし
駐車場	あり	高齢者対応	なし
災害危険区域	内	耐震性	耐震診断未実施
		二方向避難	-

③大畠住宅：矢巾町大字高田 10-29-5

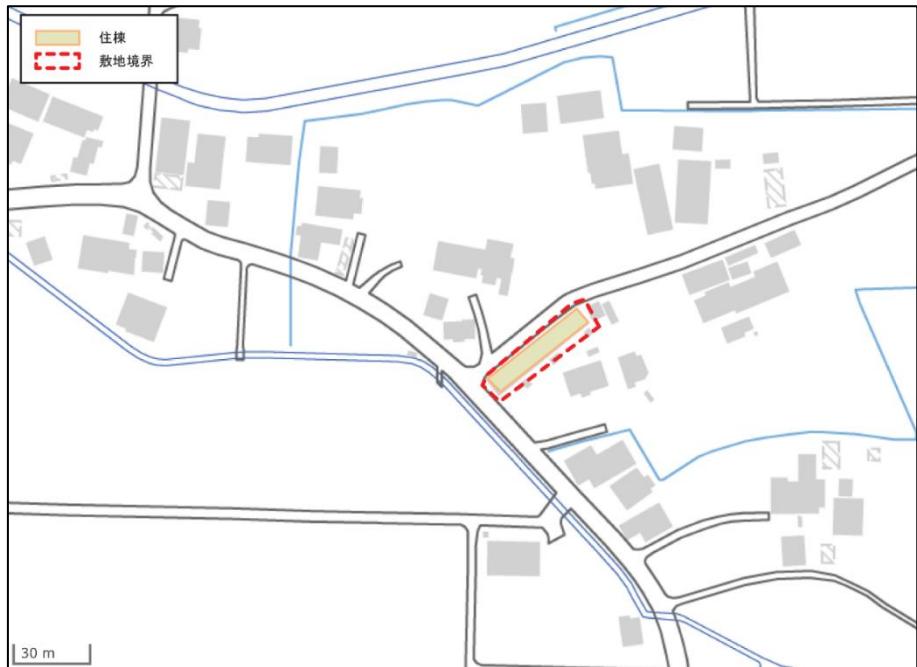


昭和 41 年建築の 3K、簡易耐火構造平屋建てタイプです。全 6 戸あり、平成 8 年に耐用年数を経過しています。国道 4 号から 1 本裏手に入ったところに位置していますが、進入経路は細く、住宅前は無舗装です。高田住宅、前郷住宅は徒歩圏内です。令和 3 年 1 月現在、全住戸に入居しています。



■ 団地概要		□ 住棟の概要	
用途地域	第 1 種低層住居専用地域	建築年	1966 年
建ぺい率	60%	耐用年数	30
容積率	80%	経過年数 (R3 時点)	55 年
敷地面積	1,043.25 m <sup>2</sup>	構造	簡易耐火
建築面積	300 m <sup>2</sup>	階数	1 階
棟数	1	EV	なし
総戸数	6	住棟形式	平屋
周辺環境	西側・南側田畠、北側は住宅地	専有面積	50 m <sup>2</sup>
駅からの距離	約 2.4km	間取り	3DK
集会施設	なし	浴室	あり
児童遊園	なし	三箇所給湯	キッチン、バスルームあり、洗面所なし
駐車場	-	高齢者対応	なし
災害危険区域	内	耐震性	耐震診断未実施
		二方向避難	-

④橋場住宅：矢巾町大字東徳田 11-117-5



昭和 41 年に建設された 3K の簡易耐火構造平屋建てタイプです。全 5 戸で平成 8 年に耐用年数を経過しています。幹線道路からは遠く、周囲には農地が広がっています。令和 3 年 1 月現在、全住戸に入居しています。



■ 団地概要		□ 住棟の概要	
用途地域	なし（市街化調整区域）	建築年	1966 年
建ぺい率	70%	耐用年数	30
容積率	400%	経過年数（R3 時点）	55 年
敷地面積	767.61 m <sup>2</sup>	構造	簡易耐火
建築面積	250 m <sup>2</sup>	階数	1 階
棟数	1	EV	なし
総戸数	5	住棟形式	平屋
周辺環境	田・畑	専有面積	50 m <sup>2</sup>
駅からの距離	約 3.2km	間取り	3DK
集会施設	なし	浴室	あり
児童遊園	なし	三箇所給湯	キッチン、バスルームあり、洗面所なし
駐車場	-	高齢者対応	なし
災害危険区域	内	耐震性	耐震診断未実施
		二方向避難	-

⑤柳原住宅：矢巾町大字西徳田 9-54-6

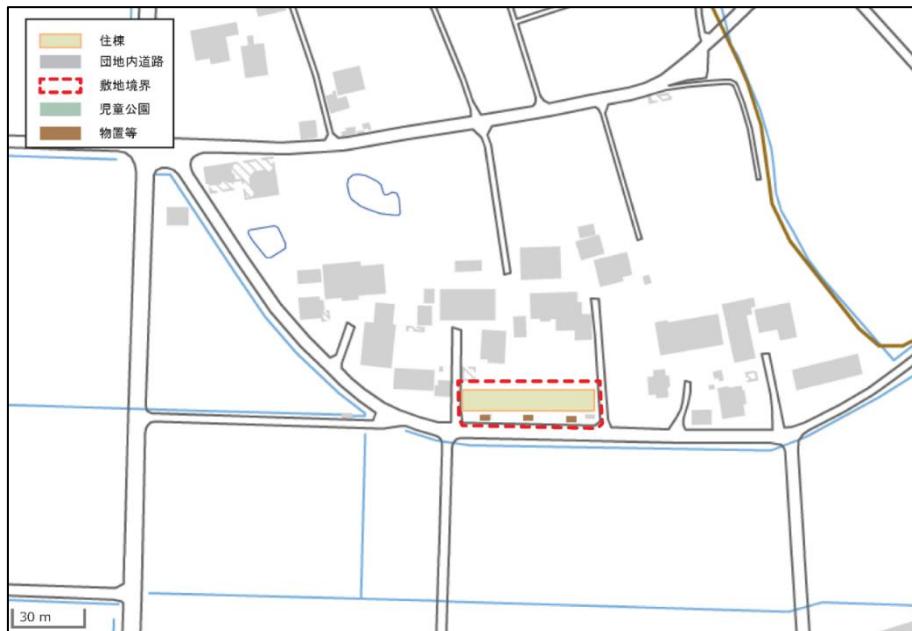


昭和 41 年に建設された 3K の簡易耐火構造平屋建てタイプです。全 5 戸で平成 8 年に耐用年数を経過しています。幹線道路からは遠く、周囲には農地が広がっています。令和 3 年 1 月現在、全住戸に入居しています。



■ 団地概要		□ 住棟の概要	
用途地域	なし（市街化調整区域）	建築年	1966 年
建ぺい率	40%	耐用年数	30
容積率	400%	経過年数（R3 時点）	55 年
敷地面積	815.37 m <sup>2</sup>	構造	簡易耐火
建築面積	250 m <sup>2</sup>	階数	1 階
棟数	1	EV	なし
総戸数	5	住棟形式	平屋
周辺環境	田・畠	専有面積	50 m <sup>2</sup>
駅からの距離	約 3.1km	間取り	3DK
集会施設	なし	浴室	あり
児童遊園	なし	三箇所給湯	キッチン、バスルームあり、洗面所なし
駐車場	あり	高齢者対応	なし
災害危険区域	内	耐震性	耐震診断未実施
		二方向避難	-

⑥巾住宅：矢巾町大字東徳田 12-174



昭和 42 年に建設された 3K の簡易耐火構造平屋建てタイプです。全 6 戸で平成 9 年に耐用年数を経過しています。幹線道路からは遠く、周囲には農地が広がっています。令和 3 年 1 月現在、全住戸に入居しています。



■ 団地概要		□ 住棟の概要	
用途地域	なし（市街化調整区域）	建築年	1967 年（6 棟）
建ぺい率	70%	耐用年数	30
容積率	400%	経過年数（R3 時点）	54 年
敷地面積	980.4 m <sup>2</sup>	構造	木造
建築面積	300 m <sup>2</sup>	階数	1 階
棟数	1	EV	なし
総戸数	6	住棟形式	平屋
周辺環境	田・畑	専有面積	32.4～34.2 m <sup>2</sup>
駅からの距離	約 3.6km	間取り	3DK
集会施設	なし	浴室	あり
児童遊園	200 m <sup>2</sup>	三箇所給湯	キッチン、バスルームあり、洗面所なし
駐車場	あり	高齢者対応	なし
災害危険区域	内	耐震性	耐震診断未実施
		二方向避難	-

## ⑦矢巾住宅：矢巾町大字西徳田 1-2



昭和 42 年から 45 年にかけて建築された 2K 木造タイプの住宅です。全 29 戸で、平成 12 年に耐用年数を経過しています。進入経路は矢幅駅周辺の市街地から医療福祉拠点（岩手医科大学付属病院等）までの市街地アクセス道路沿いにあり、利便性が高いと言えます。令和 3 年 1 月現在で 28 世帯が入居しています。



■ 団地概要		□ 住棟の概要	
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	建築年	1967 年 (10 棟) / 1968 年 (17 棟) / 1969 年 (1 棟) / 1970 年 (1 棟)
建ぺい率	60%	耐用年数	30
容積率	200%	経過年数 (R3 時点)	54 年 / 53 年 / 52 年 / 51 年
敷地面積	4849.92 m <sup>2</sup>	構造	木造
建築面積	300 m <sup>2</sup>	階数	1 階
棟数	29	EV	なし
総戸数	29	住棟形式	平屋
周辺環境	市街地	専有面積	32.4~34.2 m <sup>2</sup>
駅からの距離	約 1km	間取り	2DK
集会施設	なし	浴室	あり
児童遊園	200 m <sup>2</sup>	三箇所給湯	キッチン、バスルームあり、洗面所なし
駐車場	あり	高齢者対応	なし
災害危険区域	内	耐震性	耐震診断未実施
		二方向避難	-

⑧風張住宅：矢巾町大字西徳田 7-98-4

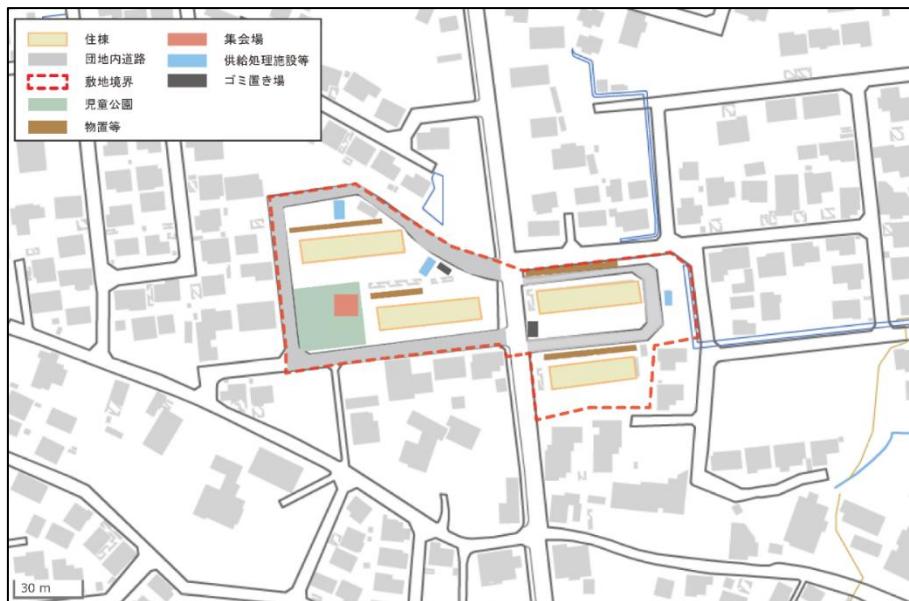


昭和 44 年に建築、3K または 2K の木造タイプです。全 18 戸あり、令和 3 年 1 月現在、全住戸に入居しています。平成 11 年に耐用年数を経過しています。



■ 団地概要		□ 住棟の概要	
用途地域	なし（市街化調整区域）	建築年	1969 年（18 棟）
建ぺい率	70%	耐用年数	30
容積率	400%	経過年数（R3 時点）	52 年
敷地面積	3160.67 m <sup>2</sup>	構造	木造
建築面積	623.7 m <sup>2</sup>	階数	1 階
棟数	1	EV	なし
総戸数	6	住棟形式	平屋
周辺環境	田	専有面積	32.4~36.45 m <sup>2</sup>
駅からの距離	約 2.5km	間取り	3DK / 2DK
集会施設	なし	浴室	あり
児童遊園	200 m <sup>2</sup>	三箇所給湯	キッチン、バスルームあり、洗面所なし
駐車場	あり	高齢者対応	なし
災害危険区域	内	耐震性	耐震診断未実施
		二方向避難	-

⑨三堤住宅 1~4 号棟：矢巾町大字南矢幅 6-80-2

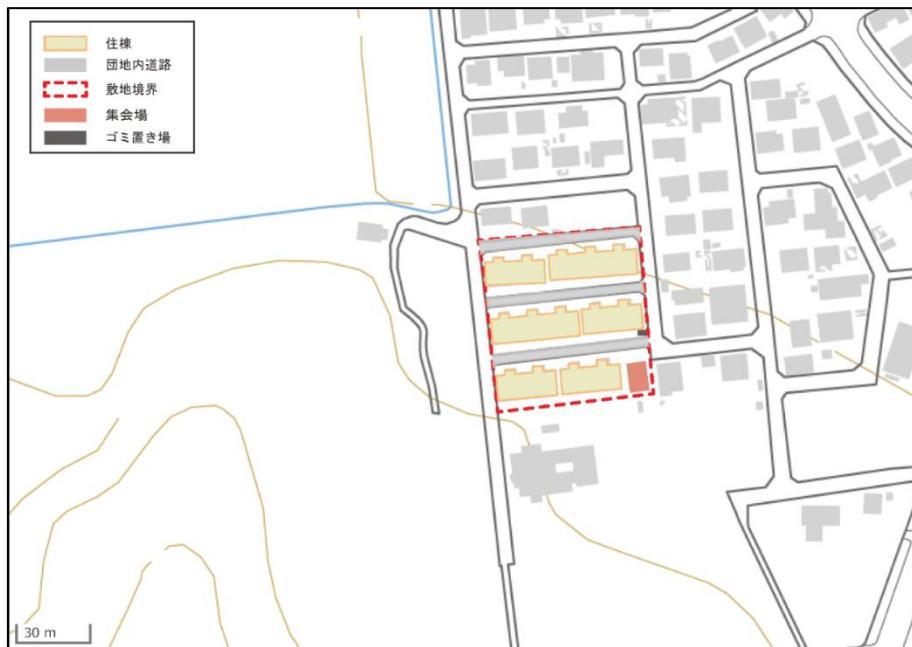


昭和 49 年から 52 年にかけて建設された 3DK の中層耐火構造の住宅です。4 棟全てで 96 戸と町営住宅の中で一番大規模な団地です。耐用年数が 70 年と長く、2047 年に耐用年数を迎えます。矢幅駅まで徒歩 10 分とアクセスも良く、生活しやすい立地です。令和 3 年 1 月現在、3 号棟のみ、1 戸の空室があり、その他は全住戸に入居しています。



■ 団地概要		□ 住棟の概要	
用途地域	住居地域	建築年	1974 年（1 号棟）/1975 年（2 号棟） / 1976 年（3 号棟）/1977 年（4 号棟）
建ぺい率	60%	耐用年数	70
容積率	200%	経過年数（R3 時点）	47 年/46 年/45 年/44 年
敷地面積	10541.88 m <sup>2</sup>	構造	中層耐火
建築面積	1375.39 m <sup>2</sup>	階数	4 階
棟数	4	EV	なし
総戸数	96	住棟形式	階段室型
周辺環境	住宅地	専有面積	60.05~64.05 m <sup>2</sup>
駅からの距離	約 500m	間取り	3LDK
集会施設	65.61 m <sup>2</sup>	浴室	あり
児童遊園	812.32 m <sup>2</sup>	三箇所給湯	キッチン、バスルームあり、洗面所なし
駐車場	あり	高齢者対応	なし
災害危険区域	内	耐震性	耐震診断済み、問題なし
		二方向避難	バルコニー

⑩森が丘住宅：矢巾町大字白沢 6-175-5

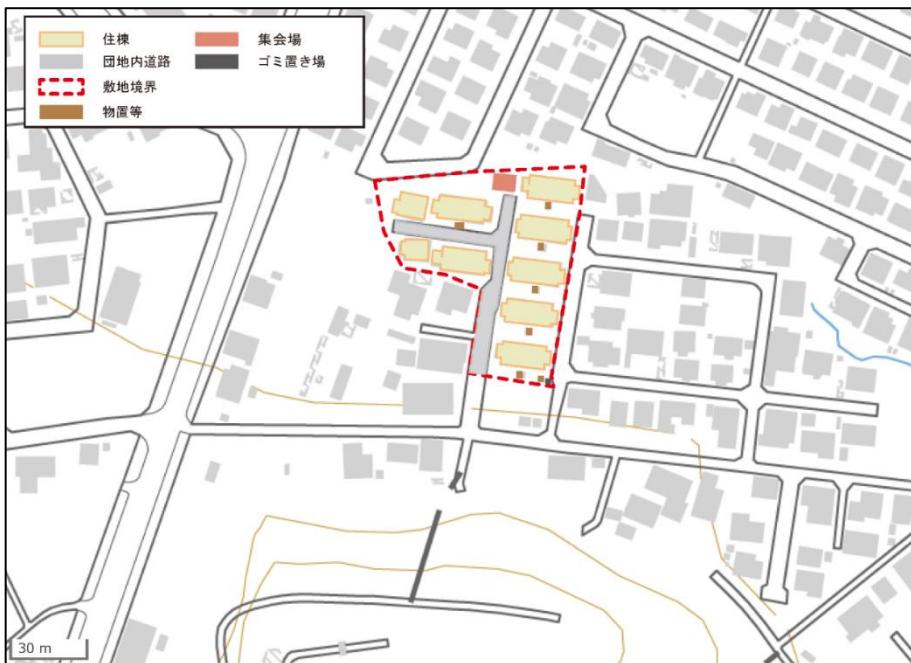


昭和 62 年から平成 2 年に建築されました。3DK の低層耐火タイプです。全 28 戸の比較的新しい団地です。2060 年に耐用年数を迎えます。明堂住宅に程近く、住宅街でありながら緑地空間が整備された場所に位置しています。近くに矢巾斎苑があります。令和 3 年 1 月現在、全住戸に入居しています。



■ 団地概要		□ 住棟の概要	
用途地域	住居地域	建築年	1988 年 (16 棟) / 1990 年 (12 棟)
建ぺい率	60%	耐用年数	70
容積率	200%	経過年数 (R3 時点)	33 年 / 31 年
敷地面積	4271.51 m <sup>2</sup>	構造	低層耐火
建築面積	-	階数	2 階
棟数	6	EV	なし
総戸数	28	住棟形式	タウンハウス型
周辺環境	西側田・山林、東側住宅地	専有面積	75.6 m <sup>2</sup>
駅からの距離	約 1.3km	間取り	3LDK
集会施設	69.96 m <sup>2</sup>	浴室	あり
児童遊園	812.32 m <sup>2</sup>	三箇所給湯	キッチン、バスルームあり、洗面所なし
駐車場	あり	高齢者対応	なし
災害危険区域	外	耐震性	新耐震基準
		二方向避難	-

⑪明堂住宅：矢巾町大字南矢幅 16-35



平成3年から5年に建築された、3DKの木造住宅です。全16戸あり、2023年までに耐用年数を迎えます。町営住宅の中で一番新しい団地です。周囲は住宅街ですが、森山パストラルパークが目の前にあり、矢巾町役場も近く、緑地空間のあるバランスのとれた団地です。令和3年1月現在で15世帯が入居しています。



■ 団地概要		□ 住棟の概要	
用途地域	なし	建築年	1991年（6棟）/1992年（6棟）/1993年（4棟）
建ぺい率	70%	耐用年数	30
容積率	400%	経過年数（R3時点）	30年/29年/28年
敷地面積	3969.28 m <sup>2</sup>	構造	木造
建築面積	-	階数	1階
棟数	9	EV	なし
総戸数	16	住棟形式	平屋
周辺環境	住宅地、南側山林	専有面積	62.9 m <sup>2</sup> /64.6 m <sup>2</sup> /70.2 m <sup>2</sup>
駅からの距離	約1.5km	間取り	3LDK
集会施設	49.69 m <sup>2</sup>	浴室	あり
児童遊園	なし	三箇所給湯	キッチン、バスルームあり、洗面所なし
駐車場		高齢者対応	なし
災害危険区域	外	耐震性	新耐震基準
		二方向避難	-

## (2) 町営住宅の入居者の状況

町営住宅に入居している住民の状況を整理し、次に示します。

### 1) 入居者の状況

矢巾町の町営住宅の入居戸数は、令和3年1月現在で231戸であり、空室数は11戸（空室率4.5%）となっています。11団地のうち、空室があるのは4住宅のみであり、そのうち建築年度が最も古い高田住宅の空室率が最も高く、36.4%となっています。

（入居の状況）

団地名	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空室 (戸)	空室率 (%)
高田住宅	22	14	8	36.4
前郷住宅	11	11	0	0
大畠住宅	6	6	0	0
橋場住宅	5	5	0	0
柳原住宅	5	5	0	0
巾住宅	6	6	0	0
矢巾住宅	29	28	1	3.4
風張住宅	18	18	0	0
三堤住宅1号棟	24	24	0	0
三堤住宅2号棟	24	24	0	0
三堤住宅3号棟	24	23	1	4.2
三堤住宅4号棟	24	24	0	0
森が丘住宅	28	28	0	0
明堂住宅	16	15	1	6.3
合 計	242	231	11	4.5

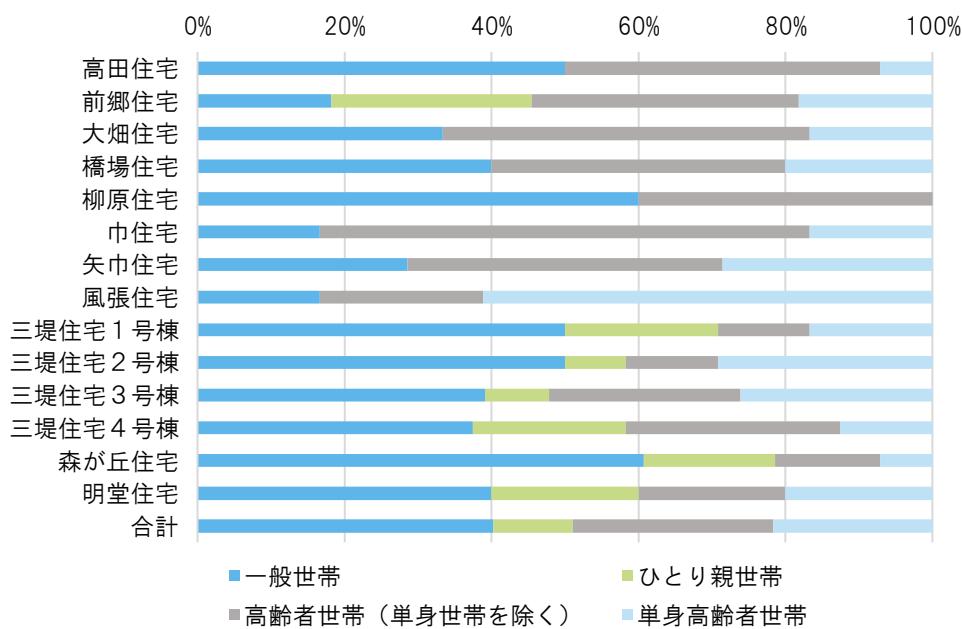
資料：矢巾町（令和3年1月現在）

## 2) 入居世帯の構成

町営住宅の入居世帯の構成は、一般世帯が40%、高齢者世帯（単身者を除く）が27%、単身高齢者世帯が22%、ひとり親世帯が11%となっています。

団地別にみると、昭和44年以前に建てられた住宅においては単身を含む高齢者世帯の割合が高い傾向になっています。

(世帯の構成)



(入居者の構成)

団地名	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	ひとり親 世帯 (世帯)	高齢者世帯 (世帯)	うち単身 高齢者世帯	単身世帯 (高齢者 含む)
高田住宅	22	14	0	7	1	8
前郷住宅	11	11	3	6	2	2
大畠住宅	6	6	0	4	1	2
橋場住宅	5	5	0	3	11	11
柳原住宅	5	5	0	2	8	13
巾住宅	6	6	0	5	1	2
矢巾住宅	29	28	0	20	0	1
風張住宅	18	18	0	15	1	1
三堤住宅1号棟	24	24	5	7	4	8
三堤住宅2号棟	24	24	2	10	7	10
三堤住宅3号棟	24	23	2	12	6	8
三堤住宅4号棟	24	24	5	10	3	6
森が丘住宅	28	28	3	6	3	7
明堂住宅	16	15	5	6	2	4
合計	242	231	25	113	50	83

※高齢者世帯=世帯主が65歳以上の世帯

資料：矢巾町（令和3年1月現在）

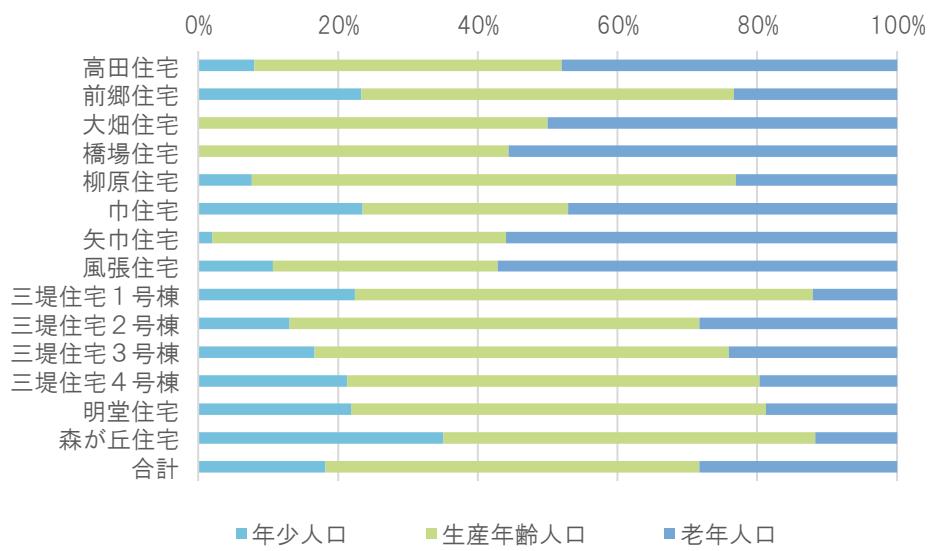
### 3) 年齢別人口

令和3年1月現在の町営住宅の年齢別人口は、生産年齢人口が最も多く、53.5%を占めています。

団地別の年齢別人口の老人人口割合が50%を超える住宅は、大畠住宅、橋場住宅、矢巾住宅、風張住宅の4住宅となっており、高齢化が進んでいます。老人人口割合が最も低い住宅は、森が丘住宅で11.7%となっています。

年少人口割合が10%未満の住宅は、高田住宅、大畠住宅、橋場住宅、柳原住宅、矢巾住宅の5住宅となっています。

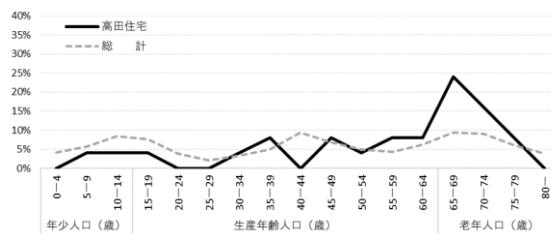
(年齢別人口割合)



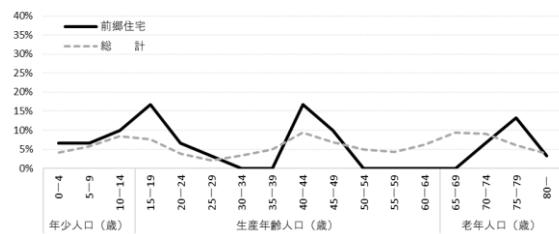
資料：矢巾町

(住宅ごとの年齢別人口割合)

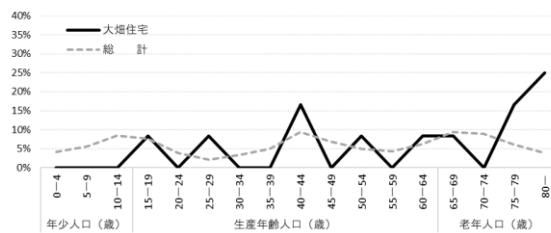
・高田住宅



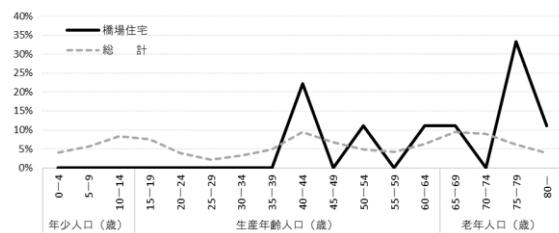
・前郷住宅



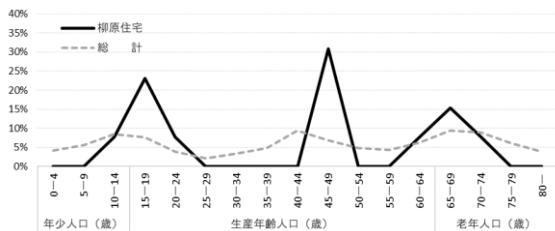
・大畠住宅



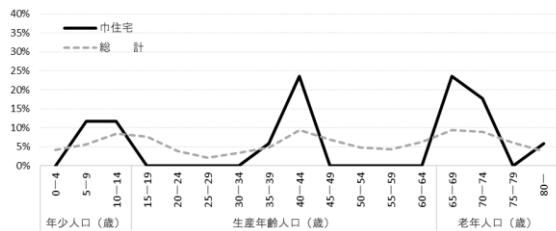
・橋場住宅



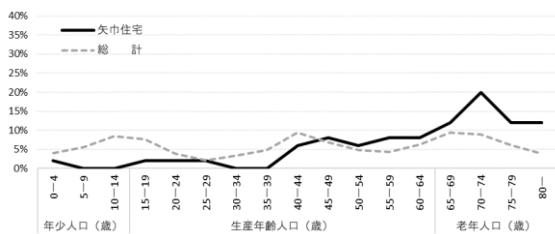
### ・柳原住宅



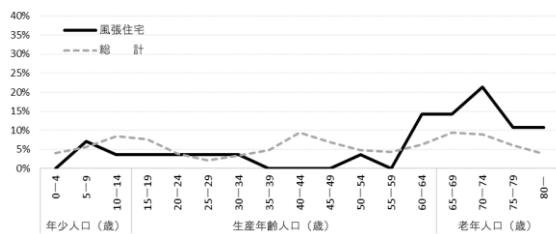
### ・巾住宅



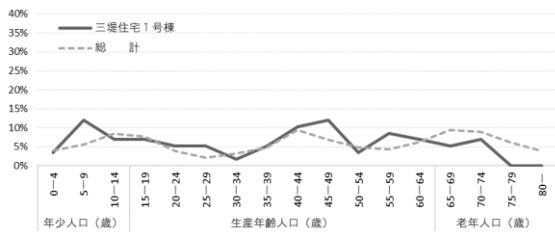
### ・矢巾住宅



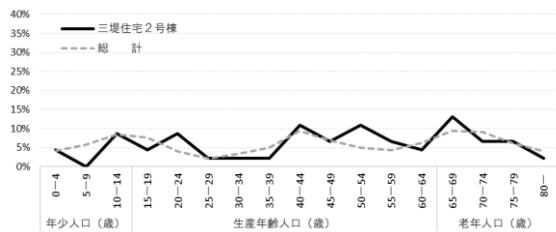
### ・風張住宅



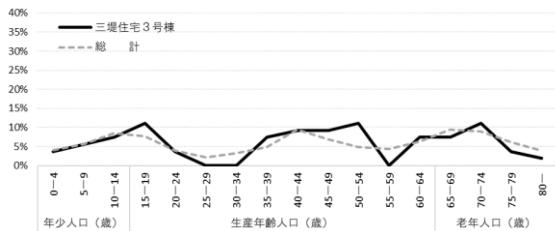
### ・三堤住宅 1号棟



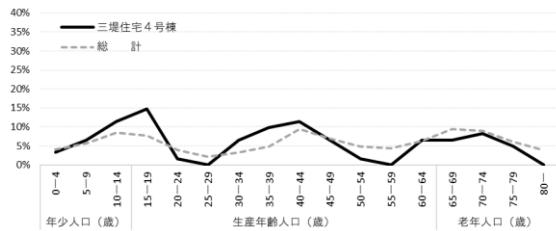
### ・三堤住宅 2号棟



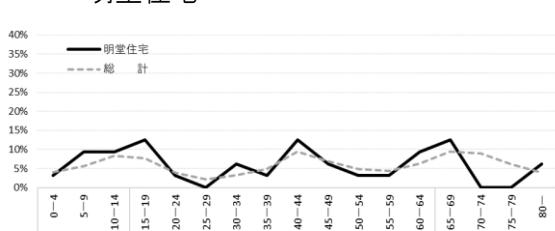
### ・三堤住宅 3号棟



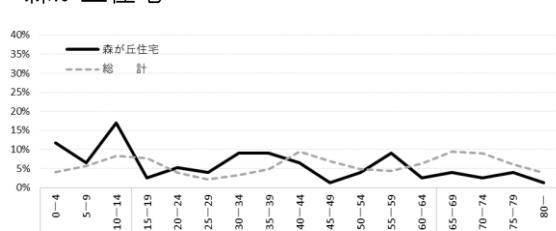
### ・三堤住宅 4号棟



### ・明堂住宅



### ・森が丘住宅



### (3) 町営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

#### 1) 推計フロー

ストック推計は、策定指針（改定）に基づき、「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）」を活用します。まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、町営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。

ストック量の推計の流れは、以下のとおりです。

ステップ0 事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）  
世帯数＝世帯主数＝人口×世帯主率

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  
・住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計  
・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2 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計  
基準年収以下の世帯の割合の推計  
・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

目標年次における町営住宅の施策対象世帯数

ステップ3 町営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計  
・最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計  
・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  
・必要年収未満の世帯数の推計

町営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」

## 2) ストック推計の設定条件

1 -① 世帯人員・収入・住宅所有関係別世帯数の推計	B. 対数近似による推計
1 -② 年間収入五分位階級の境界値と各収入階級別の世帯の構成割合の推計	A. 線形近似による推計
2 -① a.町営住宅収入基準	本来階層 25%以下 裁量階層 25%以上 40%以下
2 -① 世帯人員・収入階級別の公営住宅収入基準該当世帯の割合の推計	A. 線形近似による推計を適用
2 -④ 単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）	60歳以上を対象
3 -① 著しい困窮年収未満の世帯（必要年収未満世帯）の割合の推計	b. 「対数近似」による推計値を適用

## 3) 世帯数の推計

ストック推計プログラムによると、世帯数は 2020 年以降、2040 年までに 354 世帯減少し、8,635 世帯になる見込みです。また、目標年次の 2030 年の将来世帯数は 9,110 世帯となると予測しています。

(ストック推計プログラムによる将来世帯数の推計)



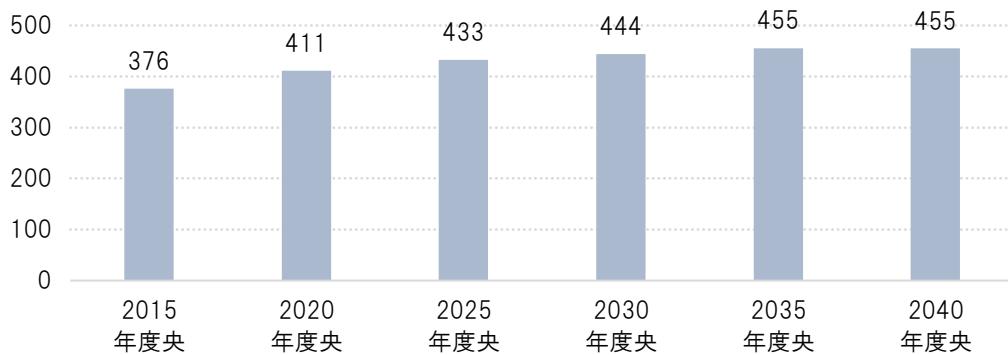
資料：「ストック推計プログラム（市区町村・全域版）」

#### 4) 住宅困窮世帯数の推計

将来における住宅困窮世帯数を推計した結果は次のとおりです。

計画期間の 2030 年の住宅困窮世帯数は 444 世帯であり、2035 年まで増加すると推計されています。

(著しい困窮年収未満の世帯数の推計)

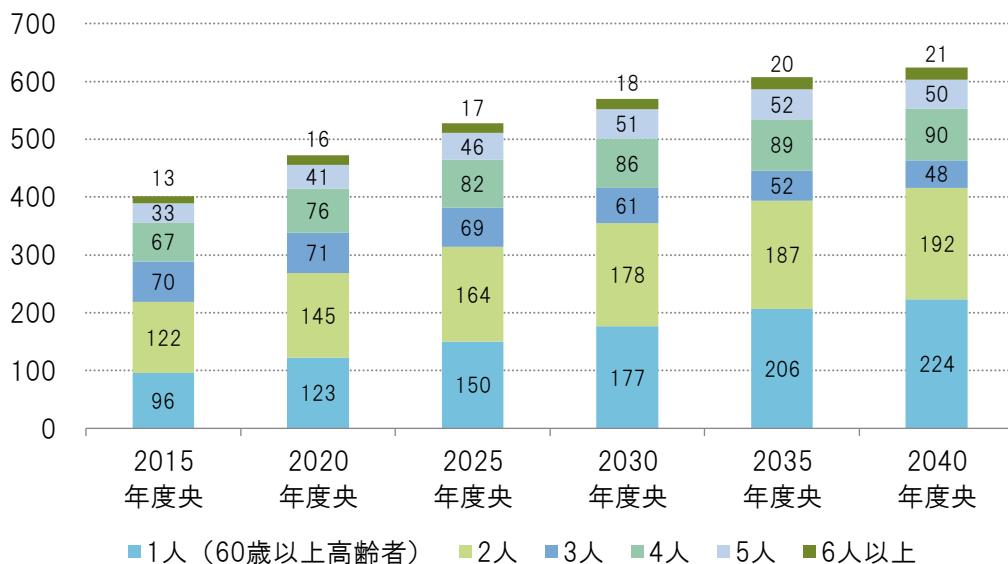


■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	90	105	120	134	150	158
2人	114	125	131	134	136	136
3人	68	67	66	59	52	49
4人	63	68	70	70	70	69
5人	30	34	35	35	35	32
6人以上	11	12	12	11	12	12
合計	376	411	433	444	455	455

■構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	23.9%	25.7%	27.7%	30.2%	33.0%	34.6%
2人	30.3%	30.3%	30.3%	30.3%	29.9%	29.8%
3人	18.0%	16.4%	15.2%	13.4%	11.5%	10.9%
4人	16.8%	16.5%	16.1%	15.8%	15.4%	15.2%
5人	8.0%	8.2%	8.0%	8.0%	7.6%	7.0%
6人以上	2.9%	3.0%	2.7%	2.5%	2.6%	2.6%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



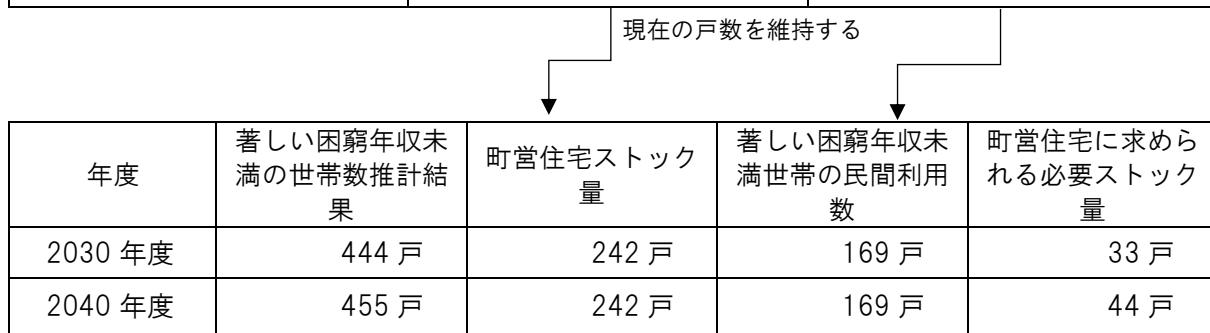
■1人 (60歳以上高齢者) ■2人 ■3人 ■4人 ■5人 ■6人以上

### 5) 町営住宅の必要ストック量

計画期間の2030年の住宅困窮世帯数は444世帯と推計されています。この世帯数は、目標年次における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世帯数」を示すものです。また、住宅困窮世帯数は各年の年収や家賃の状況で変動するため、今後の社会経済の状況に大きく左右されると考えられます。そのため、今後不足する需要に対しては、町財政等を考慮し、現在の242戸を維持するものとし、家賃低廉化事業や家賃補助制度等を導入した民間施設の活用等により、対応していくこととします。

(将来の町営住宅ストックの過不足量)

2020 年度の著しい困窮年収未満の世帯数推計結果	2020 年の町営住宅ストック量	2020 年の著しい困窮年収未満世帯の民間利用数
411 戸	242 戸	169 戸



## 5. 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

町営住宅等のストックの状況を把握するためには、定期点検を確実に実施します。さらに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、日常点検を行い、建物の老朽化や劣化を把握するよう努めます。

これらの点検結果に応じて適切な修繕等を実施します。その修繕履歴やストックの状況を住棟単位でデータベースに記録し、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

### (2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

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

予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により町営住宅等ストックの長寿命化を図ることで、修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

## 6. 町営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### (1) 対象

矢巾町が管理する町営住宅（11住宅、242戸）を対象に、長寿命化を図るべき町営住宅等の検討を行います。

### (2) 団地別・住棟別状況の把握

団地詳細								住棟詳細											
団地名称	敷地面積（m <sup>2</sup> ）	建築面積（m <sup>2</sup> ）	総延床面積（m <sup>2</sup> ）	総管理戸数	総棟数	建築年	建築年度	住棟	管理戸数	構造区分	階層	形式	住戸面積（m <sup>2</sup> ）	施設建築物	施設建築物（m <sup>2</sup> ）	用途地域	建ぺい率（m <sup>2</sup> ）	容積率（%）	利用年限
高田住宅	4,351.9	744.8	774.8	22	22	1964	S39年	-	8	木造	1	3DK	32.40～36.40	幼児遊園	256	第1種低層住居専用地域	40	80	30
						1964	S39年	-	10	木造	1	2DK							30
						1965	S40年	-	4	木造	1	2DK							30
前郷住宅	1,904.7	550.0	550.0	11	2	1966	S41年	-	5	簡易耐火	1	3DK	50.0	-	-	第1種低層住居専用地域	70	80	30
						1967	S42年	-	6	簡易耐火	1	3DK	50.0	-	-				30
大畠住宅	1,043.3	300.0	300.0	6	1	1966	S41年	-	6	簡易耐火	1	3DK	50.0	-	-	第1種低層住居専用地域	60	80	30
橋場住宅	767.6	250.0	250.0	5	1	1966	S41年	-	5	簡易耐火	1	3DK	50.0	-	-	市街化調整区域	70	400	30
柳原住宅	815.4	250.0	250.0	5	1	1966	S41年	-	5	簡易耐火	1	3DK	50.0	-	-	市街化調整区域	40	400	30
巾住宅	980.4	300.0	300.0	6	1	1967	S42年	-	6	簡易耐火	1	3DK	50.0	-	-	市街化調整区域	70	400	30
矢巾住宅	4,849.9	988.2	988.2	29	29	1967	S42年	-	10	木造	1	2DK	32.4～34.2	幼児遊園	200	第1種中高層住居専用地域	60	200	30
						1968	S43年	-	17	木造	1	2DK	32.4～34.2						30
						1969	S44年	-	1	木造	1	2DK	32.4～34.2						30
						1970	S45年	-	1	木造	1	2DK	32.4～34.2						30
風張住宅	3,160.7	623.7	623.7	18	18	1969	S44年	-	10	木造	1	3DK	32.4～36.45	幼児遊園	111	市街化調整区域	70	400	30
						1969	S44年	-	8	木造	1	2DK	32.4～36.45						30
三堤住宅	10,541.9	1,375.4	5,501.6	96	4	1974	S49年	1号棟	24	中層耐火	4	3LDK	60.05～64.05	集会所 児童遊園 物置	65.61 812.32 各戸専用	住居地域	60	200	70
						1975	S50年	2号棟	24	中層耐火	4	3LDK	60.05～64.05						70
						1976	S51年	3号棟	24	中層耐火	4	3LDK	60.05～64.05						70
						1977	S52年	4号棟	24	中層耐火	4	3LDK	60.05～64.05						70
森が丘住宅	4,271.5		2,117.4	28	6	1988	S63年	-	16	低層耐火	2	3LDK	75.6	集会所 幼児遊園	69.96	住居地域	60	200	70
						1990	H2年	-	12	低層耐火	2	3LDK	75.6						70
明堂住宅	3,969.3	-	1,033.4	16	9	1991	H3年	-	6	木造	1	3LDK	62.9	集会所	49.686	-	70	400	30
						1992	H4年	-	6	木造	1	3LDK	64.6						30
						1993	H5年	-	4	木造	1	3LDK	70.2						30

### (3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

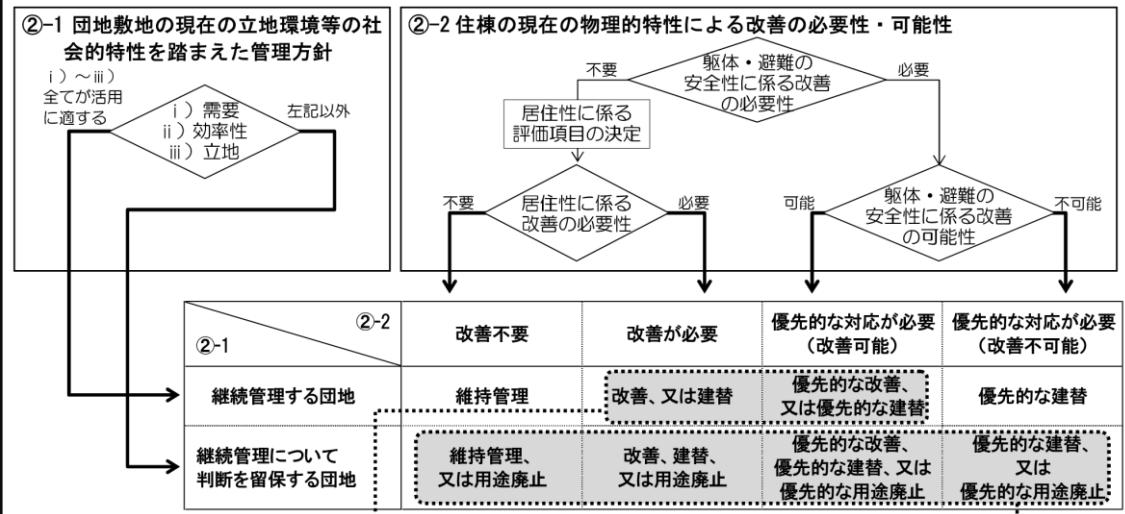
#### 1) 事業の選定フロー

事業手法の選定は、策定指針に基づき実施します。以下に選定フローを示します。

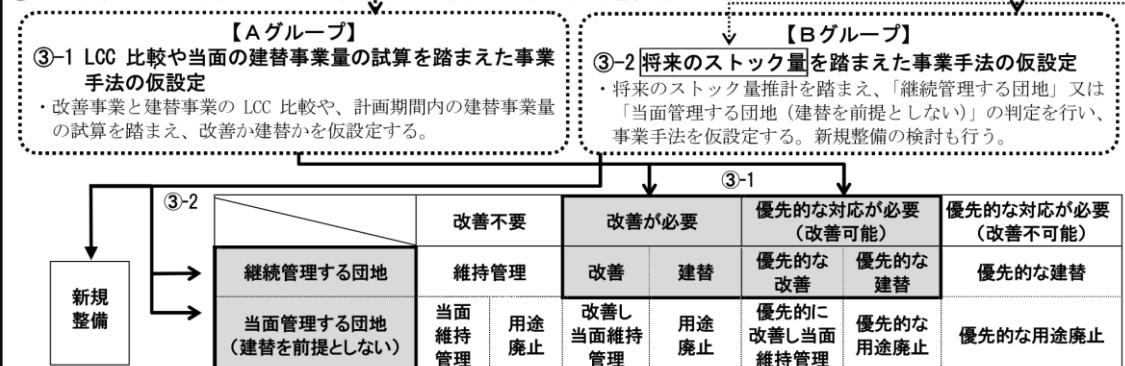
##### ■事業手法の選定フロー

###### ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

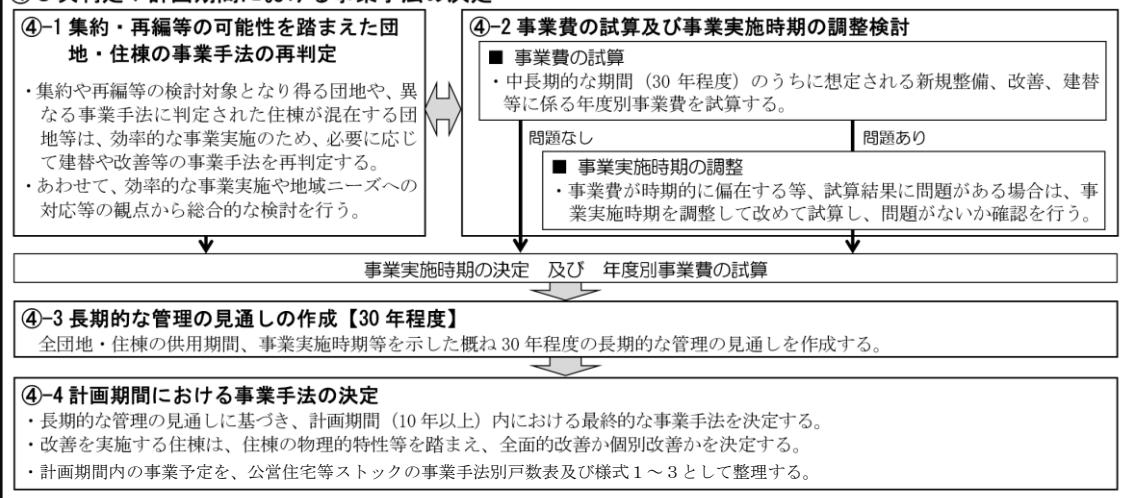
###### ② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



###### ③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



###### ④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



## 2) 選定フロー① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

将来のストック量の推計は、P41に示したとおり、2030年に444戸と推計されています。

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

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

- ②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
- ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

### ②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

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

選定については、以下の検討内容を総合的に勘案して、当該団地の将来的な管理方針を判断します。

#### i ) 検討内容

需要	応募倍率及び空室率を総合的に評価します。
効率性	土地の位置が用途地域内にあること、又は敷地面積が1,000m <sup>2</sup> 以上あること等により高度利用の可能性を評価します。
立地	鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接していることを総合的に評価します。
	災害危険区域内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わないものとします。

#### ii ) 検討結果

継続管理する団地	・三堤住宅1号棟 ・森が丘住宅 ・明堂住宅
継続管理について判断を留保する団地	・高田住宅 ・前郷住宅 ・大畠住宅 ・橋場住宅 ・柳原住宅 ・巾住宅 ・矢巾住宅 ・風張住宅 ・三堤住宅2号棟 ・三堤住宅3号棟 ・三堤住宅4号棟

## ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の改善の必要性・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区分に分類します。

まず、現在の住棟の躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行います。

躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合は、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定し、改善が可能か不可能かを判定します。

躯体の安全性と避難の安全性が確保されている場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

### i ) 評価基準

#### ▶ 躯体の安全性及び避難の安全性に係る改善の必要性・可能性

躯体の安全性	昭和 56 年以降の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施行された住棟については耐震性を有するものとします。新耐震基準に基づかない住棟で、すでに判断を行い耐震性が確認されたものについては耐震性を有するものとします。 上記以外のものについては耐震性が無いと判断します。
避難の安全性	二方向避難、防火区画の確保状況、必要性を判断します。

#### × 躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合

#### ▶ 改善の可能性を判定します。

経過年数	令和 12 年までに耐用年数を経過する場合は、改善不可能とします。
------	-----------------------------------

#### ○ 躯体の安全性及び避難の安全性が確保されている場合

#### ▶ 居住性に係る改善の必要性・可能性を判定します。

住戸面積	住戸専用面積 40 m <sup>2</sup> 未満の住戸は狭小住戸として問題ありとします。
浴室	浴室未整備は問題ありとします。
3 箇所給湯	未整備は問題ありとします。
水洗化	未対応は問題ありとします。
高齢化対応	住戸内に手摺未設置の場合、問題ありとします。

ii ) 検討結果

躯体の安全性及び避難の 安全性に係る改善の必要性	優先的な対応が必要 (改善不可能)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高田住宅</li> <li>・前郷住宅</li> <li>・大畠住宅</li> <li>・橋場住宅</li> <li>・柳原住宅</li> <li>・巾住宅</li> <li>・矢巾住宅</li> <li>・風張住宅</li> </ul>
	優先的な対応が必要 (改善可能)	なし
居住性に係る改善の 必要性・可能性	改善が必要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三堤住宅1～4号</li> <li>・森が丘住宅</li> <li>・明堂住宅</li> </ul>
	改善不要	なし

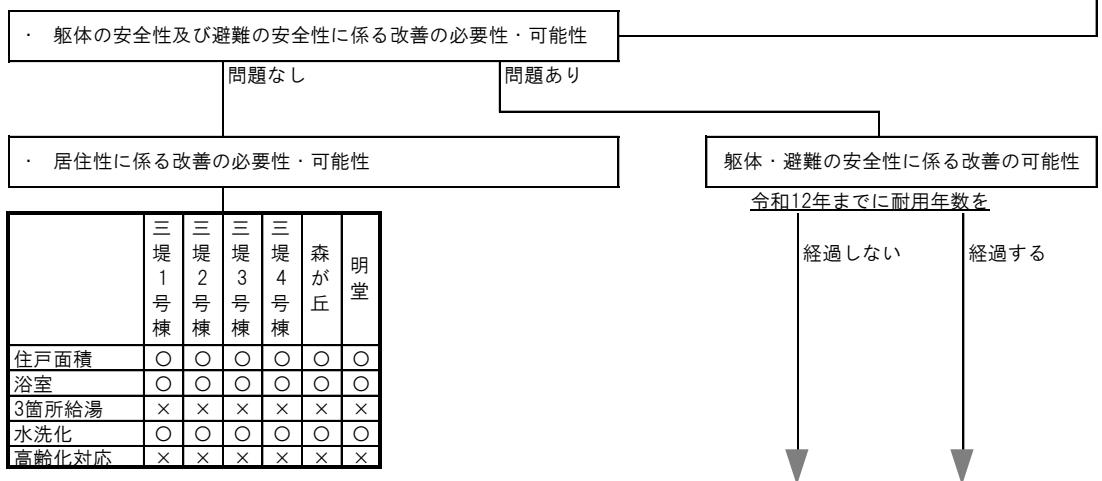
## 1次判定フロー

### 1次判定

①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針



②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



### 1次判定結果

居住性に係る必要性・可能性の判定

すべての項目が○の場合

×の項目がある場合

車体・避難の安全性に係る改善の可能性

耐用年数を経過しない

耐用年数を経過する

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)

維持管理、  
又は用途廃止

該当なし

改善、又は建替え

- ・ 三堤1号棟
  - ・ 森が丘
  - ・ 明堂
- 改善、建替え、  
又は用途廃止
- ・ 三堤2号棟
  - ・ 三堤3号棟
  - ・ 三堤4号棟

優先的な改善、  
優先的な建替、又は  
優先的な用途廃止

該当なし

優先的な建替、又は  
優先的な用途廃止

- ・ 高田
- ・ 前郷
- ・ 大畑
- ・ 橋場
- ・ 柳原
- ・ 巾
- ・ 矢巾
- ・ 風張

### ③ 1次判定結果

以上の結果を整理し、事業手法の仮設定を行います。

A グループ、B グループと判定された団地・住棟は2次判定を行います。

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する 団地	維持管理	改善、又は建替え 【A グループ】	優先的な改善、 又は優先的な建替 【A グループ】	優先的な建替
	-	68戸	-	-
該当する団地・住 棟	-	・三堤住宅 1号棟 24戸 ・森が丘住宅 28戸 ・明堂住宅 16戸	-	-
継続管理について 判断を留保する団 地	維持管理、 又は用途廃止 【B グループ】	改善、建替、 又は用途廃止 【B グループ】	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止 【B グループ】	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止 【B グループ】
	-	72戸	-	102戸
該当する団地・住 棟	-	・三堤住宅 2～4号棟 72戸	-	・高田住宅 22戸 ・前郷住宅 11戸 ・大畠住宅 6戸 ・橋場住宅 5戸 ・柳原住宅 5戸 ・巾住宅 6戸 ・矢巾住宅 29戸 ・風張住宅 18戸



#### 【A グループ】

維持管理する団地のうち、改善または建  
替の判断を留保する団地

#### 【B グループ】

維持管理について判断を留保する団地

4) 選定フロー③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

- |   |
|---|
| <p>③-1 A グループ：ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定<br/>③-2 B グループ：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定</p> |
|---|

③-1 A グループ：ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、A グループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

i ) 検討内容

► A グループの事業手法の仮設定方法

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

耐用年数が残り 30 年以上のものについては、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とし、耐用年数が残り 30 年未満のものについては、将来ストック量を踏まえた事業手法を検討する必要があることから、B グループと合わせて「2次判定②B グループ」で検討します。
---

ii ) 検討結果

B グループで再検討	・三堤住宅 1 号棟 ・森が丘住宅 ・明堂住宅
------------	-------------------------------

### ③-2 B グループ：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

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

一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、町営住宅の新規整備についても検討を行います。

#### i ) 検討内容

##### ► B グループの事業手法の仮設定方法

将来のストック量と現在の管理戸数を比較し、将来的なストック過不足量を試算します。  
1次判定結果の耐用年数、需要、効率性、立地等を踏まえ、事業手法を仮設定します。

###### ・ 将来的なストック過不足量

P41 の「5) 町営住宅の必要ストック量」にて試算したとおり、2040 年までに町営住宅のストック量は全体で 213 戸不足すると想定されています。しかし、令和 3 年時点で管理している町営住宅の約 45% が耐用年数を経過している状況であり、町財政の面からも、これまでの維持管理運営や住宅戸数を直接供給で対応することは困難となることから、町営住宅のストック量は現状を維持することとします。今後の不足ストックは、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化、家賃補助制度の活用等に取り組みながら役割分担を図っていくこととします。

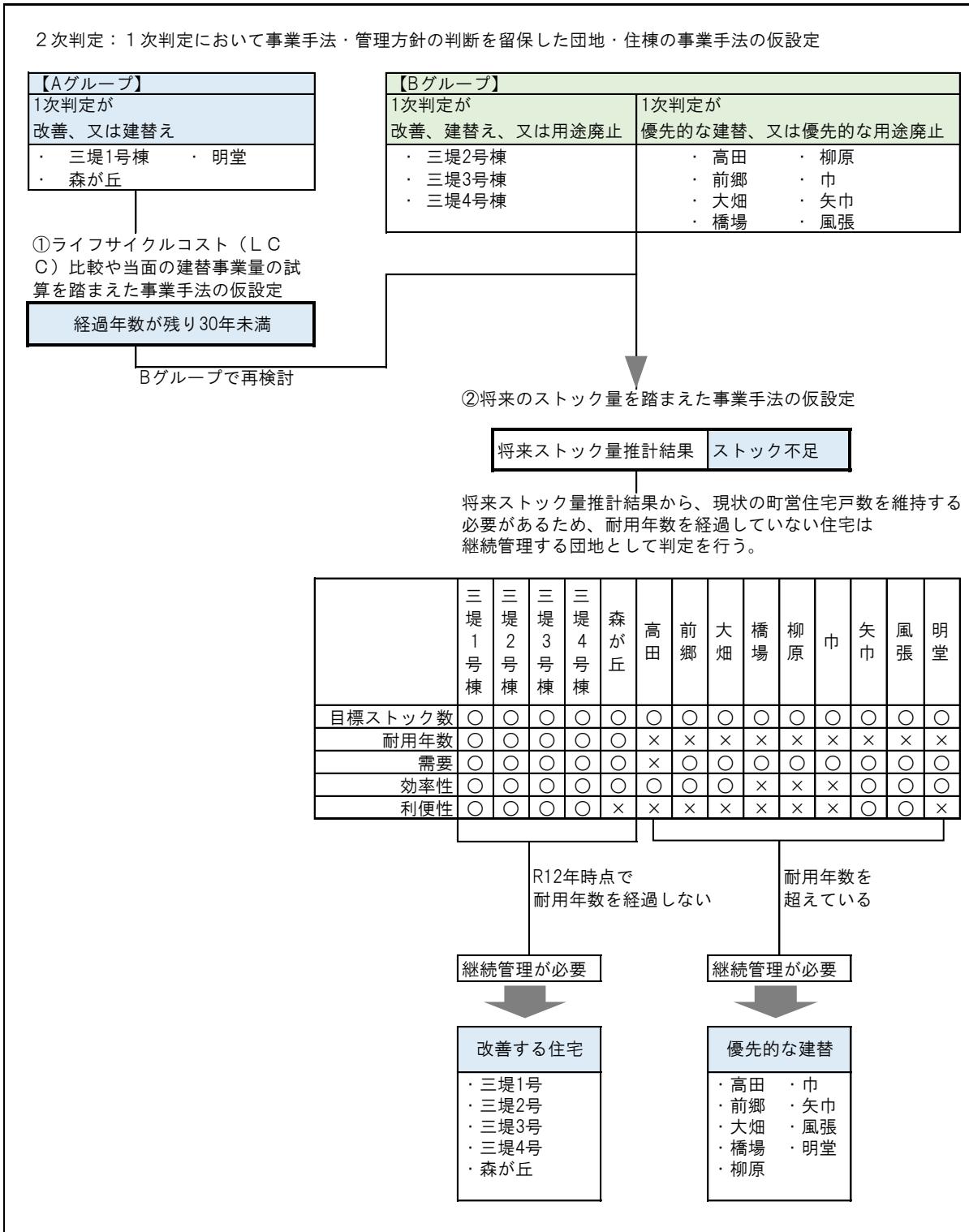
###### ・ 将来的な活用の優先順位

将来的な活用のための優先順位については、①耐用年数を超過していない住棟、②耐用年数を経過しても躯体に問題が無い住棟、③需要、効率性、立地を総合的に判断とし、継続使用が可能と判断される住棟においては今後も継続的に維持することとします。

#### ii ) 検討結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する 団地	維持管理		改善	建 替	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な建替
	-	-	124 戸	-	-	-	118 戸
該当する団 地・住棟	-	-	・三堤住宅 1 号棟 ・三堤住宅 2 ~ 4 号棟 ・森が丘住宅	-	-	-	・高田住宅 ・柳原住宅 ・前郷住宅 ・大畠住宅 ・橋場住宅 ・巾住宅 ・矢巾住宅 ・風張住宅 ・明堂住宅
継続管理につ いて判断を留 保する団地	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
	-	-	-	-	-	-	-

## 2次判定フロー



## 5) 選定フロー④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

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

- ④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ④-3 30年程度の長期的な管理の見通しの作成
- ④-4 計画期間における事業手法の決定

### ④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

これまでの1次・2次判定を踏まえ、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場合は効率的な事業実施や、地域ニーズへの対応等のため、必要に応じて事業手法を再判定します。

#### i ) 検討内容

次のような視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実現するための総合的な検討を行います。

##### ア. 団地単位での効率的活用に関する検討

改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施の可能となる場合は判定の見直しを検討します。また、事業実施時期の調整により、工事発注等のコストダウンを図ることができる場合についても、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行います。

##### イ. 集約・再編等の可能性に関する検討

一定の地域において複数の団地が存在する場合、地域の実情を踏まえて集約・再編の可能性を検討します。また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用地への転用することが地域の活性化に有効な場合もあります。このように、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。

##### ウ. 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)

建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。また、団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワーク形成等をまちづくりの視点から検討します。

###### (地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点)

一定の地域において、複数の団地が存在する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討します。

また、地域ニーズに応じて医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期を設定します。

▶計画期間における事業手法を決定する場合の留意点

建替事業や改善事業を実施するためには、今後の社会情勢の変化に柔軟に対応し、必要なストック量と財政負担等を総合的に勘案した上で、効率的・効果的な事業手法を決定する必要があります。この時、現在の団地の社会的ニーズに対応する立地条件等を備えている場合は、集約・再編等を考える際にPFI・PPPを積極的に導入することで、民間事業者の視点からの有効利用を検討する必要があります。

ii) 検討基準

団地単位の効率的な事業実施	改善・建替と判定された住棟が混在する団地は、効率性を考慮し事業手法の統一が可能か検討を行います。
集約・再編の可能性	地域の実情を踏まえて集約・再編の可能性を検討します。
地域ニーズ	公共施設等の建設・建替時期との連携可能性を検討します。

iii) 検討結果

平成30年度矢巾町町営住宅整備方針検討業務報告書において、令和2年度までに耐用年数を経過する住宅のうち、市街化区域内にある高田住宅、矢巾住宅について集約・再編の可能性が検討されています。老朽化が進んでいること、町営住宅の修繕について国の社会資本整備総合交付金を活用していないこと、町営住宅の土地利用の転換の可能性とまちづくりの観点から、矢巾住宅と高田住宅を「建替又は用途廃止」とします。

また、上記以外の建替判定となった住宅については、修繕周期に合わせて適切な改善事業を実施し、維持管理を行います。

修繕	・前郷住宅 ・大畠住宅 ・橋場住宅 ・柳原住宅 ・巾住宅 ・風張住宅 ・明堂住宅	67戸
改善	・三堤住宅1～4号 ・森が丘住宅	124戸
建替又は用途廃止	・高田住宅 ・矢巾住宅	51戸

#### ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

事業費の試算においては、今後の見通しを立てるため、中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算します。

事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行い、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

(中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される事業)

新規整備事業	なし
改善事業	居住性向上型、長寿命化型、脱炭素社会型
建替事業	高田住宅、矢巾住宅

#### ▶事業費の試算

事業費の試算にあたっては、以下の条件で算定します。

参考資料は令和7年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について「別表第1その1公営住宅等の主体附帯工事費」を使用し、「別表第1その5日本住宅性能表示基準第5の3-1劣化対策等級2（木造の場合は等級1）を適用するもの等に係る主体附帯工事費に乗じる係数」を乗じた金額を1戸当たり修繕費とし、以下の修繕が必要な箇所の住棟ごとの修繕費を決定します。

団地名	構造別	1戸当たり主体附帯工事費（千円/戸）
三堤住宅1～4号棟	中層耐火	22,050
森が丘住宅	低層耐火	18,809

資料：令和7年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について/国土交通事務次官通知

(修繕が必要な箇所の住棟ごとの修繕費)

工事種別	三堤住宅1～4号棟	森が丘住宅
外壁塗装	651千円/戸	737千円/戸
屋上防水	1,348千円/戸	-
給排水設備更新	142千円/戸	452千円/戸
電灯設備更新	10千円/戸	106千円/戸
駐輪場更新	80千円/戸	-

#### ▶中長期の事業費

30年程度の事業費は、以下の通り試算されました。

(中長期における修繕費用)

(単位：百万)

	計画期間前期 (5年)	計画期間後期 (5年)	計画期間後 20年	合計
改善費用	63.3	68.8	123.6	255.7
修繕費用	13.7	13.7	54.8	82.2
合 計	77.0	82.5	178.4	337.9

※修繕費用は町営住宅整備方針検討業務にて修繕料の推移から算出された約41千円/戸を使用しています。

現地調査及び定期点検結果から、優先的な修繕が望まれる部位にあてはまる場合は、改善事業の実施時期を調整する必要があるかの検討を行います。

(優先的な修繕が望まれる部位 (定期点検結果及び現地調査結果より))

主な部位		三堤住宅 1号棟	三堤住宅 2号棟	三堤住宅 3号棟	三堤住宅 4号棟	森が丘
建物	屋根防水等 (屋上、塔屋、ルーフバルコニー、庇・笠木等防水等)	○	○	○	○	○
	外壁塗装等 (コンクリート補修、外壁塗装、軒天塗装、タイル張補修、シーリング等)	○		○		○
	鉄部塗装等 (雨掛かり部分、非雨掛かり部分、非鉄部塗装等)					
	建具・金物等 (建具関係、手すり、集合郵便受等、メーターボックス扉等)					
	共用内部 (管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井等)					
設備	給水設備 (屋内共用給水管、屋外共用給水管、受水槽、高置水槽、揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ等)	○ 高架水槽	○ 高架水槽	○ 高架水槽	○ 高架水槽	
	排水設備 (屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管、排水ポンプ等)					
	ガス設備 (屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管)					
	電灯設備等 (電灯設備、配電盤類、幹線設備、避雷針設備等)	○ 外灯	○ 外灯	○ 外灯	○ 外灯	○ 外灯
外構	消防用設備 (消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等)					
	(埋設配水管、排水枠、自転車置場、ゴミ集積所等)	○ ポンプ室 屋根材変形	○ ポンプ室 屋根材変形	○ ポンプ室 外壁クラック 自転車置場修繕	○ ポンプ室 外壁クラック 自転車置場修繕	○ ごみ集積所 扉錠

中長期（30 年程度）の事業量・事業費の試算結果に問題はなく、将来にわたる事業実施が可能と判断し、事業の実施は以下の通りに行います。

（計画策定後 10 年間の事業実施時期の想定）

団地名	令和 3 年～令和 7 年	令和 8 年～令和 12 年
三堤住宅 1 号棟	屋上防水、高架水槽改修	外壁塗装、外灯 LED 化
三堤住宅 2 号棟	屋上防水、高架水槽交換	外壁塗装、外灯 LED 化
三堤住宅 3 号棟	屋上防水、高架水槽交換	外壁塗装、外灯 LED 化 自転車置場修繕
三堤住宅 4 号棟	-	屋上防水、高架水槽交換 外灯 LED 化、自転車置場修繕
森が丘住宅（16 戸）	排水設備更新	外灯 LED 化
森が丘住宅（12 戸）	排水設備更新	外灯 LED 化

#### ④-3 30年程度の長期的な管理の見通しの作成

「④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成し、次に示します。

30年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成します。

なお、長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、町営住宅等長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものです。

住宅名	令和3年時 住戸数	令和3年～ 令和12年	令和13年～ 令和22年	令和23年～ 令和33年
高田住宅	22	建替又は用途廃止	-	-
前郷住宅	11	計画修繕	耐用年数超過	耐用年数超過
大畠住宅	6	計画修繕	耐用年数超過	耐用年数超過
橋場住宅	5	計画修繕	耐用年数超過	耐用年数超過
柳原住宅	5	計画修繕	耐用年数超過	耐用年数超過
巾住宅	6	計画修繕	耐用年数超過	耐用年数超過
矢巾住宅	29	建替又は用途廃止	-	-
風張住宅	18	計画修繕	計画修繕	耐用年数超過
三堤住宅	96	改善	改善	耐用年数超過
森が丘住宅	28	改善	改善	改善
明堂住宅	16	計画修繕	耐用年数超過	耐用年数超過

#### ④- 4 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定します。

さらに、改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

県の計画によると、個別改善事業は、以下の①～④を行うこととしています。

- ①居住性向上型：居住性を向上させるための設備等の改善
- ②福祉対応型：高齢者、障害者等の円滑な利用に供するための設備等の改善
- ③安全性確保型：安全性能を確保するための設備等の改善
- ④長寿命化型：劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化を目的とした整備等

また、上記の4項目に加え、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、国の動向を注視しながら脱炭素社会型ストック改善への効果的な取組を検討していきます。

これらの具体的な基本仕様は、次のとおりです。

	居住部分	共有部分	屋外・外構
居住性向上型	間取りの改善 給湯設備 換気扇等 電気容量のアップ 外壁、天井等の断熱性 開口部の防錆	給水方式 断熱化対策 共視聴アンテナ整備 地上デジタル放送対応	雨水貯水施設 地上デジタル放送対応 集会所等の設備 公園の設備 排水処理施設 自転車置場、ごみ集積所
福祉対応型	段差解消 手すりの設置 高齢者対策（トイレ・浴室） 水周り施設	廊下、階段の手すり エレベーターの設置 段差解消 障害者ブロックの設置	屋外階段の手すり 階段等の幅員の確保 スロープの設置
安全性確保型	台所壁の不燃化 避難経路の誘導、確保 防災警報機の設置 アスベスト対応 防犯性の向上	耐震改修 外壁落下防止 バルコニーの手すりの防錆 避難設備 アスベスト対策 防犯カメラの設置 地震時の緊急対策	屋外消火栓 避難路の整備 屋外通路等の照明 ガス管の耐震性、耐食性 防犯施設
長寿命化型	浴室の防水性の向上 内壁の耐久性の向上 配管の耐久性の向上	躯体、屋上、外壁、配管の耐久性 避難設備の耐久性	配管の耐久性、耐食性
脱炭素社会型	外壁、内壁、天井の断熱性の向上	非常用照明のLED化	屋外照明のLED化

概ね30年間の長期的な管理の見通しのうち、計画期間の10年間の間に改善を実施する住棟においては、前計画から長寿命化を図っていることから、今後も引き続き、長寿命化型改善を行うこととします。

(計画期間における事業手法の決定)

団地名	計画期間（令和3年～令和12年）	
	令和3年～令和7年	令和8年～令和12年
高田住宅	用途廃止又は建替	
前郷住宅	計画修繕	計画修繕
大畠住宅	計画修繕	計画修繕
橋場住宅	計画修繕	計画修繕
柳原住宅	計画修繕	計画修繕
巾住宅	計画修繕	計画修繕
矢巾住宅	用途廃止又は建替	
風張住宅	計画修繕	計画修繕
三堤住宅1号棟	個別改善（長寿命化型）	個別改善 (長寿命化型、脱炭素社会型)
三堤住宅2号棟	個別改善（長寿命化型）	個別改善 (長寿命化型、脱炭素社会型)
三堤住宅3号棟	個別改善（長寿命化型）	個別改善（長寿命化型、 居住性向上型、脱炭素社会型）
三堤住宅4号棟	個別改善（長寿命化型）	個別改善（長寿命化型、 居住性向上型、脱炭素社会型）
森が丘住宅	個別改善（長寿命化型）	個別改善 (長寿命化型、脱炭素社会型)
明堂住宅	計画修繕	計画修繕

#### 6) 事業手法の選定まとめ

これまでの事業手法の選定について、以下にまとめます。

## 7) 町営住宅等ストックの事業手法別戸数の決定

団地別・住棟別に事業手法を選定した結果を「公営住宅等ストックの事業手法別戸数表」に記載します。なお、「長寿命化のための事業実施予定一覧」に記載する対象は、新規整備事業、計画修繕、改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）、建替事業とします。

（公営住宅等ストックの事業手法別戸数表）

		1～5年目	6～10年目
公営住宅等管理戸数		242戸	242戸
・新規整備事業予定戸数		-	-
・維持管理予定戸数		191戸	242戸
	うち計画修繕対応戸数	67戸	118戸
	うち改善事業予定戸数	124戸	124戸
	個別改善事業予定戸数	124戸	124戸
	全面的改善事業予定戸数	-	-
	うちその他戸数	-	-
・建替又は用途廃止予定戸数		51戸	-

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載。

注2) 特定公共賃貸住宅等について、公営住宅とは別に作成することも可能。

注3) 5年単位での記載を基本とする（概ね5年ごとの見直しを行うため）。

## 7. 点検の実施方針

- 国の基本計画及び行動計画では、全対象施設に対する点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」を構築することとされています。
- 矢巾町においても、法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を定期的に実施し、ストックの状況把握を行います。
- 日常点検は、全ての住棟を対象に年に一度程度実施することとします。実施にあたっては、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り、建築基準法 12 条で規定する有資格者以外の者（事業主体の担当者等）による実施も可能なものとします。
- 日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対処を取り、建物の安全を確保します。
- 日常点検の実施については、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次の点検に役立てることとします。

▶建築物チェックリスト

点検部位		点検項目	所見の有無	
I 敷地 及び 地盤	ア) 地盤	□地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	□有	□無
	イ) 敷地	□敷地内の排水の状況	□有	□無
	ウ) 敷地内の通路	□敷地内の通路の支障物の状況	□有	□無
	エ) 墁	□組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	□有	□無
		□金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	□有	□無
	オ) 擩壁	□擁壁の劣化及び損傷の状況	□有	□無
		□擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	□有	□無
	カ) 屋外工作物	□遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	□有	□無
	キ) 屋外電気設備	□外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	□有	□無
	ク) 通路・車路	□平面駐車場の劣化及び損傷の状況	□有	□無
		□車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	□有	□無
II 建築物 の外部	ケ) 付属施設	□自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	□有	□無
	ア) 基礎	□基礎の沈下等の状況	□有	□無
		□基礎の劣化及び損傷の状況	□有	□無
	イ) 土台	□土台の沈下等の状況	□有	□無
		□土台の劣化及び損傷の状況	□有	□無
	ウ) 外壁(躯体等)	□木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	□有	□無
	エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	□金属系パネルの劣化及び損傷の状況	□有	□無
		□窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	□有	□無
		□シーリングの劣化及び損傷の状況	□有	□無
	オ) 外壁 (窓サッシ等)	□サッシ等の劣化及び損傷の状況	□有	□無
	カ) 建具	□住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	□有	□無
III 屋上 及び 屋根	ア) 屋根	□屋根の劣化及び損傷の状況	□有	□無
		□雨樋の劣化及び損傷の状況	□有	□無

▶建築設備チェックリスト

点検部位		点検項目	所見の有無	
I 給水 設備 及び 排水 設備	ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	□配管の腐食及び漏水の状況	□有	□無
	イ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	□屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	□有	□無

資料：公営住宅等日常点検マニュアル

## 8. 計画修繕の実施方針

### 1) 長期修繕計画と町営住宅等長寿命化計画の役割

長期修繕計画と町営住宅等長寿命化計画の役割を、次の通り整理します。

- ・「長期修繕計画」は、町営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの30年以上の間における計画修繕の実施時期を定めた計画です。将来的に必要となる計画修繕の実施やそれに係る費用の把握に役立てるることができます。
- ・「町営住宅等長寿命化計画」は、10年以上の計画期間における事業手法や実施内容を明らかにする計画です。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、策定指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付けます。

### 2) 計画修繕の実施方針

- 町営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくため、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施します。これを確実に実行していくために、修繕項目別の修繕周期表を参考として、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期を把握し、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ます。
- 工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整し、同時に工事を実施することで効率化・コストの縮減を図ります。
- 町営住宅等長寿命化計画における事業手法は、長期修繕計画に反映させ、必要に応じて以後の計画修繕の実施時期の見直しを図ることとします。
- 建替及び用途廃止対象住棟においては、共用期間を踏まえ、原則として長期修繕計画に予定されている計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- 点検の実施方針に基づく点検結果を踏まえ、予防保全が必要な部位等については、計画修繕の実施時期でなくても、優先して修繕を行うこととします。
- 修繕した内容をデータベース化し、履歴を蓄積し、ストックの状況をいつでも確認できるよう整理します。また、データは将来の修繕や改善等の実施の際に活用することとします。
- 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して実施します。

(修繕周期表)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的			
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
<b>1 屋根防水</b>									
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○	
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○	
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○	
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○	
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○	
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○	
④庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高压洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○	
<b>2 床防水</b>									
①バルコニー 床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高压洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○	
②開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高压洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○	
<b>3 外壁塗装等</b>									
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○	
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高压洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○	
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高压洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○	
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○	
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○	
<b>4 鉄部塗装等</b>									
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○	
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○	
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○	
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○	
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○	
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—			○	
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—			○	
<b>5 建具・金物等</b>									
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○			
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○			
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○			
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等 笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隣て板、物干金物、スリープキャップ等	取替	24年	取替	③				○	
		取替	24年	取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等)	メーターBOXの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③					○
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	—		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP 製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質塩化ビニル管耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管タールエポキシ塗装鋼管排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質塩化ビニル管耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鉄管	①		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9 ガス設備										
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスマーティー	取替	10年		—		○			
②ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管ポリエチレン管	①		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的			
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
<b>10 空調換気設備</b>									
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		(3)				○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		(3)		○		
<b>11 電灯設備</b>									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		(3)	○	○		
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○		
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		(3)		○		
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		(3)		○		
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		(3)		○		
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		(3)		○		
<b>12 情報・通信設備</b>									
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		(3)				○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等※同軸ケーブルを除く	取替	15年		(3)				○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		(3)				○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		(3)				○
<b>13 消防用設備</b>									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消水管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		(3)	○			
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		(3)	○			
③連結送水管設備	送水口、放水口、消水管、消防隊専用栓箱等	取替	25年		(3)	○			
<b>14 昇降機設備</b>									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		(3)				○
	全構成機器	取替	30年		(3)				○
<b>15 立体駐車場設備</b>									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	(3)				○
		建替	30年	全部撤去の上建替	(3)				○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	(3)				○
		建替	20年	撤去、新設	(3)				○
<b>16 外構・附属施設</b>									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		(1)		○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		(1)	○			○
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		(1)		○		
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		(1)				○
	植栽	整備	20年		(1)				○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的			
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
<b>1 7 仮設工事</b>									
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—				
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—				
<b>1 8 専用部分</b>									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○
②設備機器	分電盤	取替	15年		①		○		
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①			○	
	換気扇	取替	20年		①				○

#### 参照文献凡例

- ①公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ②UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014年4月）
- ③長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月）
- ④建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
- ⑤平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
- ⑥長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010年7月）

## 9. 改善事業の実施方針

### 居住性向上型

- 住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

- ▶実施内容：3箇所給湯設置  
間取りの変更  
電気容量のアップ  
開口部のアルミサッシ化  
自転車置場・ごみ集積所の改修 等

### 福祉対応型

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

- ▶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

### 安全性確保型

- 耐震性に課題のあるラーメン構造住棟の耐震改修により躯体安全性を高めます。
- 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。
- 防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。

- ▶実施内容：耐震改修  
屋外通路等の避難経路の整備  
防犯に配慮した建物部品の設置 等

### 長寿命化型

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

- ▶実施内容：屋根・外壁の改修  
給排水設備更新 等

### 脱炭素社会型

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、矢巾町セロカーボンプロジェクトに基づく高効率照明器具の導入を進めます。

- ▶実施内容：外灯・照明設備のLED化

## 10. 建替事業の実施方針

- 町営住宅等長寿命化計画の判定においては、中長期的な町営住宅等の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や、建替、用途廃止等の管理方針を慎重に検討した上で、建替事業を行います。今後、少子高齢・人口減少社会を迎えることから、町営住宅等に対する需要の動向も変化することが想定されることから、建替事業を選定する場合には、他の団地との集約・再編等についても検討します。また、100戸以上の町営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助の要件となっていることから、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。更に、国ではPPP／PFI手法を積極的に推進していくこととしており、事業の検討段階においても、地域の実情を踏まえつつ、積極的な導入検討を行います。
- 原則として、建替事業は、耐用年限を経過し躯体が著しく劣化していることや、現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保が困難で、改善事業より建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合等に建替事業を行います。それ以外の場合は、改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先します。

## 11. 長寿命化のための事業実施予定一覧

団地別・住棟別の事業手法の選定により、改善予定となった三堤住宅、森が丘住宅の住棟を対象とし、実施する事業実施予定を整理し、様式1～3に示します。

なお、維持管理計画は工事の実施時の技術開発等により異なり不確定な要素があること、時期（周期）はおおよその目安であることから将来実施する工事内容、時期、費用等を確定するものではないため、5年間ごとに見直していくことを前提とし、工事項目及び概要及び実施の要否についてはその都度、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する住棟の住環境状況等を勘案して、改めて仕様等を決定するものとします。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

**【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧**

事業主体名： 矢巾町  
 住宅の区分： 特定公共 地價償 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・改善の内容							LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12					
三堤住宅	1号棟	24	壁式RC造 4階	S49	R8					屋上防水 給水設備 改修									53	長寿命化型改善	
三堤住宅	2号棟	24	壁式RC造 4階	S50	R8					屋上防水 給水設備 更新									70	長寿命化型改善	
三堤住宅	3号棟	24	壁式RC造 4階	S51	R8													外壁塗装	78	長寿命化型改善	
三堤住宅	4号棟	24	壁式RC造 4階	S52	R8													屋上防水 給水設備 更新		86	長寿命化型改善
森が丘住宅	-	16	壁式RC造 2階	S63						排水設備 更新										88	長寿命化型改善
森が丘住宅	-	12	壁式RC造 2階	H2						排水設備 更新										82	長寿命化型改善
三堤住宅	1~4号棟	96	壁式RC造 4階	S49 ~52														外灯 LED化		-	環境保全型改善
森が丘住宅	-	28	壁式RC造 2階	S63 ~H2														外灯 LED化		-	環境保全型改善
三堤住宅	3~4号棟	48	壁式RC造 4階	S51 ~52														自転車置 場修繕			居住性向上型改善

注1)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注2)LCC減效果欄は、長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

## 【様式 2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 矢巾町

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 ( )

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：

矢巾町

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

地價實  
(公共供給)

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

## 12. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

### (1) ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出

策定指針に基づき、建替事業を実施する町営住宅及び計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する町営住宅について、予防保全的な維持管理等を実施することによる改善効果について、計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する町営住宅等はライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

#### 1) ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方

建替事業を実施する町営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次の通りです。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

単位 千円/棟・年

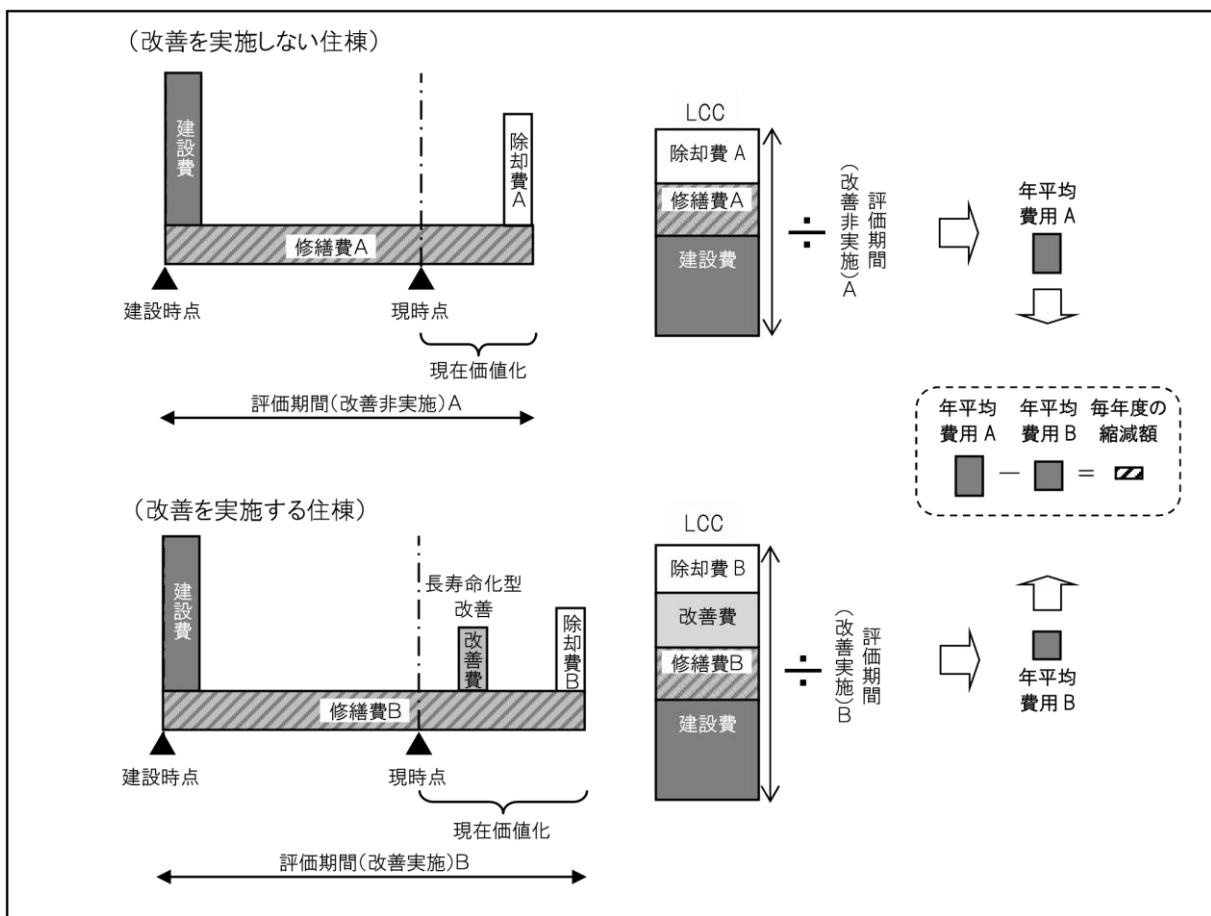
- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除  
＊1（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

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

## 2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業を実施する住棟について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を以下の基本的な考え方に基づき算出します。

$\text{① } 1 \text{ 棟のLCC改善効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)}$	単位：千円／棟・年
$\text{② LCC (計画前)} = \frac{\text{(建設費+修繕費+除却費)}}{\text{評価期間 (改善非実施)}}^{*2}$	単位：千円／棟・年
<p>* 2 : (建設費+修繕費+除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。</li> <li>・修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。</li> <li>・評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。</li> <li>・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）。</li> </ul>	
$\text{③ LCC (計画後)} = \frac{\text{(建設費+改善費+修繕費+除却費)}}{\text{評価期間 (改善実施)}}^{*3}$	単位：千円／棟・年
<p>* 3 : (建設費+改善費+修繕費+除却費) は町営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び町営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設費：②の記載と同じ</li> <li>・改善費：町営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び町営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額（※）</li> <li>・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）。以下、②の記載と同じ。</li> <li>・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※）</li> <li>・評価期間（改善実施）：町営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び町営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。</li> </ul>	
<p>＜備考＞</p> <p>※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・以上より求めた戸当たり年平均改善額（現在価値化）を、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均改善額を算出し、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。</li> </ul>	



### ＜算出の手順＞

#### ■計画前モデル

①評価期間 (改善非実施) A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間</li> </ul>
②修繕費 A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額</li> <li>・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間 (改善非実施) A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。</li> <li>・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</li> </ul>
③建設費	<p>推定再建築費 = 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率)</p> <p>ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。</p>
④除却費 A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価期間 (改善非実施) 末に実施する除却工事費</li> <li>・評価期間 (改善非実施) 末の時期に応じて、現在価値化して算出する。</li> </ul>
⑤計画前 L C C	計画前 L C C = (③建替工事費 + ②修繕費 A + 除却費 A) ÷ ①評価期間 (改善非実施) A (単位：円/戸・年)

### ■計画後モデル

⑥評価期間 (改善実施) B	<ul style="list-style-type: none"> <li>町営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び町営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）</li> </ul>
⑦修繕費B	<p>修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。</li> <li>現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</li> </ul>
⑧長寿命化型改善費	<ul style="list-style-type: none"> <li>町営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び町営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。</li> <li>修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。</li> <li>長寿命化型改善は現時点以後に行われる所以、全て現在価値化して算出する。</li> </ul>
⑨建設費	<p>推定再建築費＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）</p> <p>ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。</p>
⑩除却費B	<ul style="list-style-type: none"> <li>評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費</li> <li>評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。</li> </ul>
⑪計画後LCC	計画後LCC＝（⑨建設費+⑧長寿命化型改善費+⑦修繕費B+⑩除却費B）÷⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

### ■LCC改善効果

⑫年平均改善額	上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC
⑬住棟あたりの年平均縮減額	以上より算定した年平均縮減額は戸当たりの額であり、これに当該住棟の戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断できる。

<参考：修繕項目別の修繕費乗率>

修繕項目	修繕周期	中層階段室型					
		昭和 45 年以前	昭和 46 年～昭和 55 年	昭和 56 年～平成 2 年	平成 3 年～平成 12 年	平成 13 年～平成 22 年	平成 23 年以降
1.屋上防水	12 年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%
2.床防水	18 年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%
3.外壁塗装等	18 年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%
4.鉄部塗装等	6 年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%
5-1.建具（玄関ドア、MB 扉）	36 年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%
5-2.建具（アルミサッシ）	36 年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%
5-3.バルコニー手摺	36 年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%
5-4.金物類	24 年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%
7-1.給水管、給湯管	35 年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%
7-2.貯水槽	25 年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%
7-3.給水ポンプ	15 年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%
8.排水設備	30 年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%
9-1.ガス設備	30 年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%
9-2.給湯器	15 年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%
11-1.共用灯	15 年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%
11-2.電力幹線・盤類	30 年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%
11-3.避雷設備	40 年						
12-1.電話設備	30 年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%
12-2.テレビ共聴設備	15 年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%
13-1.連結送水管	25 年						
13-2.自火報設備	20 年				1.31%	1.16%	1.14%
14-1.EV保守	1 年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%
14-2.EV更新	30 年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%
17-1.流し台	30 年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%
17-2.浴室ユニット	25 年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%
17-3.レンジフード	20 年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%
17-4.24h 換気	20 年					0.14%	0.14%
18.経常修繕	1 年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%

## (2) ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの算出方法に基づき、長寿命化型改善事業を実施する住宅については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出します。その結果、対象団地全てにおいて、年平均改善額がプラスであるため、LCC縮減効果があると判断できます。（詳細は、「資料2. LCC算定詳細」参照）

団地名	住棟	建設年度	住戸数	住棟当たりの年平均縮減額 (千円/棟・年)	年平均縮減額 (千円/戸・年)
三堤住宅	1号棟	S49	24戸	1,273	53.0
三堤住宅	2号棟	S50	24戸	1,670	69.6
三堤住宅	3号棟	S51	24戸	1,877	78.2
三堤住宅	4号棟	S52	24戸	2,061	85.9
森が丘住宅	-	S63	16戸	1,404	87.8
森が丘住宅	-	H2	12戸	979	81.6