

野迫川村

村営住宅長寿命化計画

2022(令和4)年3月

目次

第1章	計画策定の概要	1
1	計画策定の背景と目的.....	1
2	計画の位置づけ	2
3	計画期間.....	2
4	計画策定のフロー	3
第2章	村営住宅の状況	4
第3章	基本方針	12
1	村営住宅の総合的な活用に関する基本方針.....	12
2	長寿命化に関する基本方針	13
第4章	計画の対象と事業手法の選定	14
1	対象	14
2	事業手法の選定に必要な項目	14
3	団地別・住棟別の事業手法の選定.....	16
4	村営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】	17
5	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	22
6	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	27
7	3次判定：計画期間における事業手法の決定.....	30
8	団地別・住棟別の事業手法の選定.....	34
第5章	実施方針の設定	35
1	点検の実施方針	35
2	計画修繕の実施方針.....	38
3	改善事業の実施方針.....	39
4	建替事業の実施方針.....	41
第6章	長寿命化のための事業実施予定一覧	42
第7章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	44
1	LCC算出の考え方.....	44
2	LCC算出の手順	44
3	縮減効果.....	47
第8章	参考	48
1	団地別・住棟別状況の把握に必要な項目の例.....	48
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 の考え方（詳細）	50
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・重要な事業手法の仮設定 の考え方（詳細）	55
4	3次判定：計画期間における事業手法の決定 の考え方（詳細）	58
5	計画修繕の項目について	63

第1章 計画策定の概要

1 計画策定の背景と目的

我が国においては、人口減少や少子高齢社会の進展、更には国民の生活様式の多様化など、対応すべき社会経済情勢の変化が生じています。そこで、国民の豊かな住生活の実現を図るため、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定められた「住生活基本法」が平成18年（2006年）に制定されました。

さらにこれを受け、「住生活基本計画（全国計画）」が策定され、今後の政策展開に反映される住宅政策の目標が示されることとなりました。

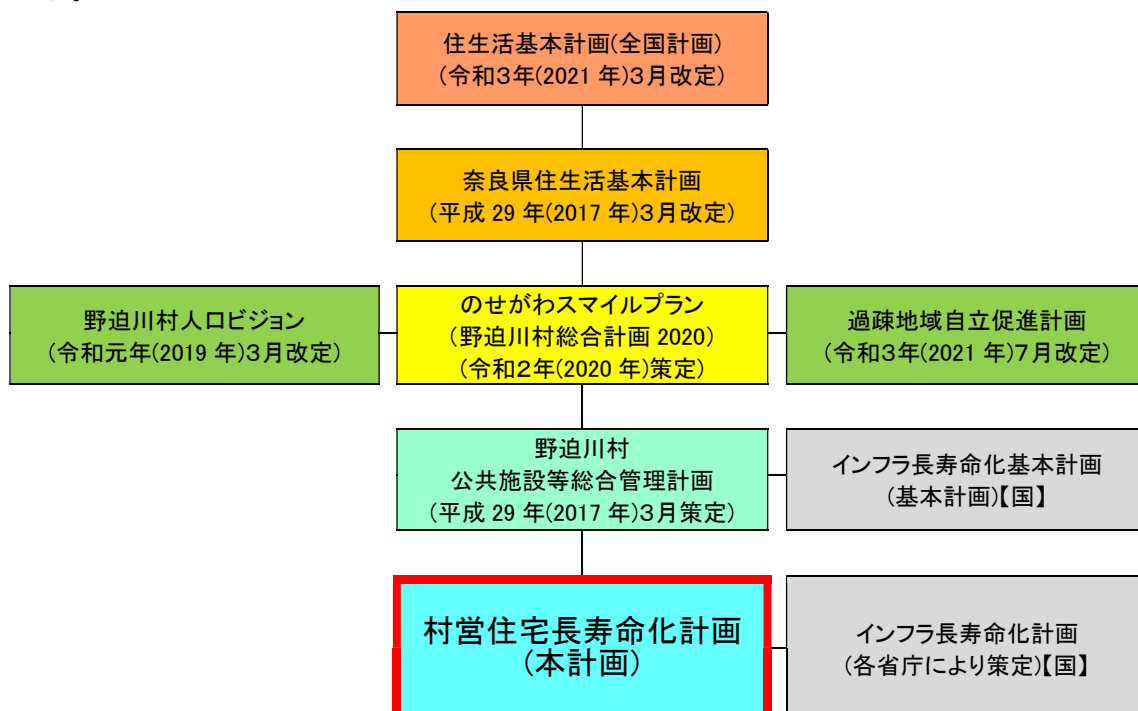
県においては、「奈良県住生活基本計画」が策定され、県と市町村、民間事業者等の政策展開に関わる様々な主体が共有すべき基本的な指針が示されています。

本村では、平成28年（2016年）度に「野迫川村公共施設等総合管理計画」を策定し、人口減少・少子高齢化の進展を受けての「のせがわスマイルプラン（野迫川村総合計画2020）」並びに「野迫川村人口ビジョン」・「過疎地域自立促進計画」の改定により、村営住宅の整備や定住・移住の促進を一層重要な施策として位置づけています。

こうした状況を踏まえ、国・県における住宅政策の目標や本村の人口動態・住宅整備状況に応じた村営住宅のあり方及び定住施策に沿った本村にふさわしい総合的かつ体系的な住宅施策の展開方向を作成する必要があります。そこで村内の住宅整備状況や社会経済環境を考慮したうえで、村営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に計画的に取り組むことを目的として、新たに「野迫川村村営住宅長寿命化計画」を策定いたします。

2 計画の位置づけ

本計画の位置づけは下図のとおりです。本計画は、国及び県の住生活基本計画を踏まえ、野迫川村総合計画2020の下位計画にあたる公共施設等総合管理計画の個別施設計画として、その他各計画との連携や整合を図りながら、公営住宅の適切な活用を目指します。



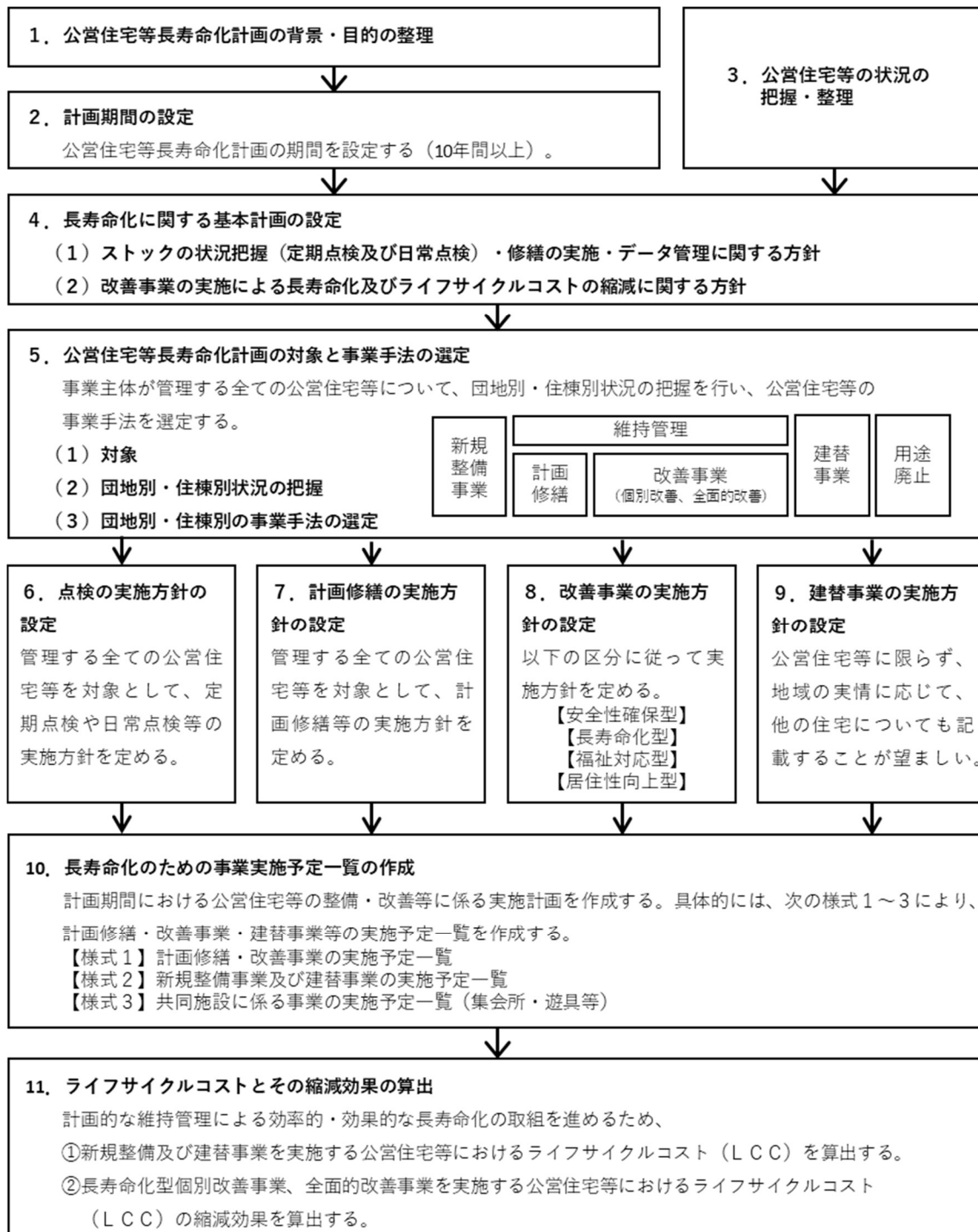
3 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年（2022年）度から令和13年（2031年）度までの10年間とします。なお、計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて概ね5年ごとに見直しを行うものとします。

また、中長期的な視点に立ち、将来の活用を見据えた事業手法を選定することから、計画期間以降の11年目から30年目までの期間も構想期間として計画に反映します。

4 計画策定のフロー

下記の策定フローに基づき計画を策定します。



(出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)P.13)

第2章 村営住宅の状況

(1) 管理戸数

村営住宅のストックは令和4年（2022年）3月31日現在、5団地36棟36戸あります。村内に県営住宅はなく、全て本村が管理する村営住宅です。いずれの棟についても平成7年（1995年）から平成26年（2014年）までに建設されているため、新耐震基準を満たしています。構造はいずれも木造一戸建てであり、同じ敷地内に2～13棟が建てられています。

本村には民営の賃貸住宅がないこともあり、村営住宅は本村に居住を希望される方にとって非常に重要な施設です。

《管理住宅一覧》

No.	団地名	所在地	棟名	構造	建築年度	築年数	延床面積 (㎡)	耐震基準
1	上垣内団地 (全 13 棟)	北股 51 番地	1号棟	木造	H7	26	74.0	新
2			2号棟	木造	H7	26	74.0	新
3			3号棟	木造	H7	26	74.0	新
4			4号棟	木造	H7	26	74.0	新
5			5号棟	木造	H7	26	74.0	新
6			6号棟	木造	H7	26	74.0	新
7			7号棟	木造	H7	26	74.0	新
8			8号棟	木造	H7	26	74.0	新
9			9号棟	木造	H7	26	74.0	新
10			特公賃-1	木造	H7	26	55.0	新
11			特公賃-2	木造	H7	26	55.0	新
12			特公賃-3	木造	H7	26	55.0	新
13			特公賃-4	木造	H7	26	55.0	新
14	上団地 (全 10 棟)	上 77 番地	A号棟	木造	H12	21	69.0	新
15			B号棟	木造	H12	21	69.0	新
16			C号棟	木造	H12	21	69.0	新
17			D号棟	木造	H12	21	69.0	新
18			E号棟	木造	H11	22	55.0	新
19			F号棟	木造	H11	22	55.0	新
20			G号棟	木造	H11	22	55.0	新
21			特公賃-H	木造	H13	20	57.0	新
22			特公賃-I	木造	H13	20	57.0	新
23			特公賃-J	木造	H13	20	57.0	新
24	中団地 (全 5 棟)	中 273	特公賃-A	木造	H11	22	55.0	新
25			特公賃-B	木造	H11	22	55.0	新
26			特公賃-C	木造	H11	22	55.0	新
27			特公賃-D	木造	H12	21	55.0	新
28			特公賃-E	木造	H12	21	55.0	新
29	柞原団地 (全 3 棟)	柞原 191 の 1	1号棟	木造	H7	26	74.0	新
30			2号棟	木造	H7	26	74.0	新
31			3号棟	木造	H7	26	74.0	新
32	北股団地 (全 5 棟)	北股 387-1	A号棟	木造	H26	7	75.0	新
33			B号棟	木造	H26	7	75.0	新
34			C号棟	木造	H26	7	75.0	新
35		北股 366	D号棟	木造	H26	7	75.0	新
36			E号棟	木造	H26	7	75.0	新

《村営住宅配置状況》



(2) 耐用年限

公営住宅法により、公営住宅の耐用年限は耐火構造が70年、準耐火構造・簡易耐火構造二階建てが45年、木造・簡易耐火構造の平屋建てが30年と定められています。

また、法定建替えを行うことの出来る条件の一つとして、「建替え事業により除却すべき公営住宅の大部分が耐用年限の2分の1を経過していること、または、その大部分につき公営住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること。」としています。

当村の村営住宅ストックは、下表のように長寿命化計画期間中に36施設中28施設の住戸が耐用年限を経過することとなり、計画的な改修が必要となります。

《耐用年限一覧》

凡例：

耐用年限の2分の1経過

耐用年限経過

No.	団地名	棟名	建築年度	築年数	構造	耐用年限	R	R	R	R	R	R	R	R	R		
							4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	上垣内 団地	1号棟	H7	26	木造	30年											
2		2号棟	H7	26	木造	30年											
3		3号棟	H7	26	木造	30年											
4		4号棟	H7	26	木造	30年											
5		5号棟	H7	26	木造	30年											
6		6号棟	H7	26	木造	30年											
7		7号棟	H7	26	木造	30年											
8		8号棟	H7	26	木造	30年											
9		9号棟	H7	26	木造	30年											
10		特公賃-1	H7	26	木造	30年											
11		特公賃-2	H7	26	木造	30年											
12		特公賃-3	H7	26	木造	30年											
13		特公賃-4	H7	26	木造	30年											
14	上団地	A号棟	H12	21	木造	30年											
15		B号棟	H12	21	木造	30年											
16		C号棟	H12	21	木造	30年											
17		D号棟	H12	21	木造	30年											
18		E号棟	H11	22	木造	30年											
19		F号棟	H11	22	木造	30年											
20		G号棟	H11	22	木造	30年											
21		特公賃-H	H13	20	木造	30年											
22		特公賃-I	H13	20	木造	30年											
23		特公賃-J	H13	20	木造	30年											
24	中団地	特公賃-A	H11	22	木造	30年											

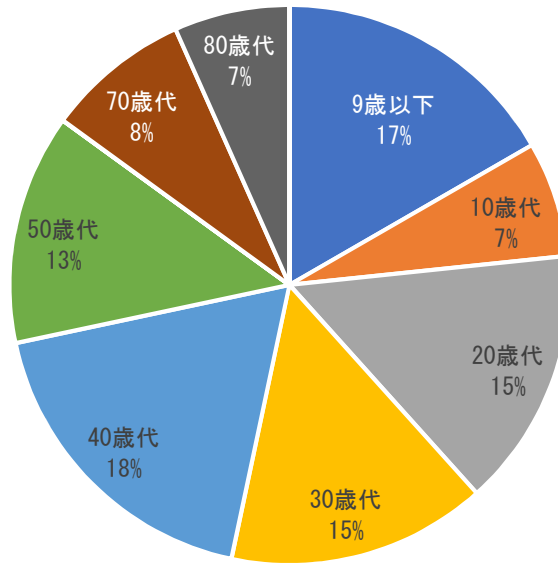
No.	団地名	棟名	建築年度	築年数	構造	耐用年限	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13
25		特公賃-B	H11	22	木造	30年										
26		特公賃-C	H11	22	木造	30年										
27		特公賃-D	H12	21	木造	30年										
28		特公賃-E	H12	21	木造	30年										
29	柞原 団地	1号棟	H7	26	木造	30年										
30		2号棟	H7	26	木造	30年										
31		3号棟	H7	26	木造	30年										
32	北股 団地	A号棟	H26	7	木造	30年										
33		B号棟	H26	7	木造	30年										
34		C号棟	H26	7	木造	30年										
35		D号棟	H26	7	木造	30年										
36		E号棟	H26	7	木造	30年										

(3) 入居者の10歳階級別年齢構成

令和4年（2022年）3月現在、36棟のうち32棟に60人が入居しています。入居者の10歳階級別の年齢構成は次のとおりです。

50歳代以下の入居者が60人中51人と全体の85%を占めています。後述する本村の人口構成と比較すると若い世代が入居しています。

《入居者の10歳階級別年齢構成》



(単位:人・%)

区分	9歳以下	10歳代	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳代	90歳代以上	合計
人数	10	4	9	9	11	8	-	5	4	-	60
割合	17%	7%	15%	15%	18%	13%	-	8%	7%	-	100%

(4) 入居者の世帯区分別状況

令和4年(2022年)3月現在において、36棟のうち32棟に33世帯が入居しており、区分別の世帯数は次のとおりです。

村営住宅入居者の特徴としては、単独世帯の割合が57.6%と高く、本村の世帯区分別の将来推計割合29.6%のおよそ2倍あることが挙げられます。これは民営の賃貸住宅がないために、村外からの単身赴任者の受け入れを行っていることが主な要因です。

また、単独世帯19世帯のうち5世帯、夫婦のみの世帯3世帯のうち2世帯で世帯主が65歳以上となっています。

《世帯区分別状況》

		令和4年3月 時点の入居者状況		(参考)将来推計の 平均割合
			うち世帯主が 65歳以上	
単独世帯	世帯	19	5	-
	%	57.6%	-	29.6%
夫婦のみの世帯	世帯	3	2	-
	%	9.1%	-	26.9%
夫婦と子から成る世帯	世帯	8	-	-
	%	24.2%	-	28.3%
ひとり親と子から成る世帯	世帯	3	-	-
	%	9.1%	-	7.0%
その他の一般世帯	世帯	-	-	-
	%	-	-	8.3%
総数(世帯)		33	5	-

(5) その他の村営住宅に関する状況

① 空き家の状況

空き家状況は次のとおりです。36棟のうち年平均5.8棟が空き家となっています。空き家状況は村外からの赴任者の増減に左右されるため、効率的な村営住宅の運用のためには、定住促進施設「ぶなの森」や山村親子留学等の事業と関連付けた対応を行い、長く居住いただける方の利用を増やす必要があります。

なお、政策空家（用途廃止や建替えが控えているため、入居の斡旋を行っていない住宅）はありません。

平成29年5月	平成30年8月	平成31年4月	令和2年4月	令和3年4月	令和4年3月
2棟	6棟	6棟	9棟	8棟	4棟

② 応募倍率

毎年3月に村営住宅の入居者募集を行っています。直近の令和3年（2021年）3月には4棟の入居者募集を行った結果、応募は1件で倍率は0.25倍でした。

③ 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

公営住宅法を根拠に、収入超過者・高額所得者に対しては、収入超過の程度に応じて所定の加算をした家賃の請求あるいは村営住宅の明渡し請求を行うように予定していますが、現在に至るまで上記の請求を行った実績はありません。

第3章 基本方針

1 村営住宅の総合的な活用に関する基本方針

「のせがわスマイルプラン（野迫川村総合計画 2020）」P.27 の住宅、定住・移住に関する主要施策（1）～（3）のうち村営住宅に関連する項目、本計画第2章でまとめた村営住宅の状況を踏まえ策定した施策（4）及び（5）とで以下のとおり、本計画の基本方針とします。

（1）村営住宅の活用と整備(のせがわスマイルプランより)

- ① 広報・啓発活動の推進や事業所との連携等により、入居者募集に関する取り組みを強化し、村営住宅への入居促進に努めます。
- ② 老朽化した村営住宅の維持管理・改修を計画的に進めるとともに、ニーズを見極めながら、新規住宅の整備を検討していきます。

（2）定住・移住促進施策の推進(のせがわスマイルプランより)

- ① 定住・移住希望者からの相談に効果的に対応できるよう、移住相談体制の充実を図ります。
- ② 子どものいる世帯の村内定住に関する補助や村営住宅への入居補助、家賃補助を実施します。

（3）婚活イベント等の情報提供(のせがわスマイルプランより)

結婚を希望する独身男女の希望をかなえるため、広域や各産業団体等で行われる婚活イベント等の情報提供に努めます。

（4）職員向け住宅としての有効活用

民営の賃貸住宅が村内にないため、職員の受け入れ先として住宅数を維持します。

（5）高齢者への適切な設備等の対応

- ① 高齢の入居者に対応するため、バリアフリー化を推進します。
- ② 高齢者の居住・生活を支援するサービスなどの導入に向けて、関係部局などとの連携等による検討を進めます。

本村の村営住宅は、本来の生活困窮者の受け入れ先としての役割よりも、定住・移住施策との連動や職員向け住宅としての側面が強いため、計画期間においては需要の有無に関わらず、棟数を維持することとします。

2 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

- ① 本村が管理する村営住宅等の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、履歴を随時確認できる仕組みを検討します。
- ② 村営住宅等の定期点検及び日常点検に努め、予防保全的な維持管理を実施します。

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

- ① 対症療法的な修繕から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に寄与する改善を実施することにより、村営住宅の長寿命化を図ります。
- ② 建物仕様の水準アップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による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。
- ③ 定期点検及び日常点検に努め、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

第4章 計画の対象と事業手法の選定

1 対象

本計画の対象は、計画策定期間に本村が管理する村営住宅 36 棟とします。

2 事業手法の選定に必要な項目

本村の村営住宅と周辺の環境を考慮し、団地別・住棟別状況の把握に必要な項目を決定しました。評価の方針とともに次のとおり記載します。

(1) 耐震基準

新耐震基準（昭和 56 年（1981 年）に改正された建築基準法の耐震基準）を満たす施設であるかを把握します。

本計画の対象施設は建築基準法改正後に建築された施設であるため、新耐震基準に基づき建設されています。

(2) 土砂災害警戒区域

「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止法）」に基づき指定した、土砂災害警戒区域内に建築された施設であるかを把握します。

上団地、中団地、柞原団地、北股団地は土砂災害警戒区域内に建築されています。

(3) 設備の状況

各棟の居住性の評価のために設備の状況を把握します。

便器の洋式化、浴槽の設置、3 箇所給湯設備の設置、駐車場の設置は全団地で完了しています。物置は北股団地にのみ設置されており、手すりは上団地の一部で設置されており、手すりが設置されていない団地については、居住者が任意で設置することとしています。

(4) 団地別・住棟別状況の把握

《団地別・住棟別状況の把握に必要な項目の一覧》

No.	団地名	棟名	構造	建築年度	築年数	延床面積 (㎡)	耐震基準	土砂災害警戒区域	便器の洋式化	浴槽	3 箇所給湯	駐車場	物置	ゴミ置き場
1	上垣内地	1号棟	木造一戸建	H7	26	74.0	新	区域外	○	○	○	○	-	共同
2		2号棟	木造一戸建	H7	26	74.0	新	区域外	○	○	○	○	-	共同
3		3号棟	木造一戸建	H7	26	74.0	新	区域外	○	○	○	○	-	共同
4		4号棟	木造一戸建	H7	26	74.0	新	区域外	○	○	○	○	-	共同
5		5号棟	木造一戸建	H7	26	74.0	新	区域外	○	○	○	○	-	共同
6		6号棟	木造一戸建	H7	26	74.0	新	区域外	○	○	○	○	-	共同
7		7号棟	木造一戸建	H7	26	74.0	新	区域外	○	○	○	○	-	共同
8		8号棟	木造一戸建	H7	26	74.0	新	区域外	○	○	○	○	-	共同
9		9号棟	木造一戸建	H7	26	74.0	新	区域外	○	○	○	○	-	共同
10		特公賃-1	木造一戸建	H7	26	55.0	新	区域外	○	○	○	○	-	共同
11		特公賃-2	木造一戸建	H7	26	55.0	新	区域外	○	○	○	○	-	共同
12		特公賃-3	木造一戸建	H7	26	55.0	新	区域外	○	○	○	○	-	共同
13		特公賃-4	木造一戸建	H7	26	55.0	新	区域外	○	○	○	○	-	共同
14	上垣内地	A号棟	木造一戸建	H12	21	69.0	新	区域内	○	○	○	○	-	共同
15		B号棟	木造一戸建	H12	21	69.0	新	区域内	○	○	○	○	-	共同
16		C号棟	木造一戸建	H12	21	69.0	新	区域内	○	○	○	○	-	共同
17		D号棟	木造一戸建	H12	21	69.0	新	区域内	○	○	○	○	-	共同
18		E号棟	木造一戸建	H11	22	55.0	新	区域内	○	○	○	○	-	共同
19		F号棟	木造一戸建	H11	22	55.0	新	区域内	○	○	○	○	-	共同
20		G号棟	木造一戸建	H11	22	55.0	新	区域内	○	○	○	○	-	共同
21		特公賃-H	木造一戸建	H13	20	57.0	新	区域内	○	○	○	○	-	共同
22		特公賃-I	木造一戸建	H13	20	57.0	新	区域内	○	○	○	○	-	共同
23		特公賃-J	木造一戸建	H13	20	57.0	新	区域内	○	○	○	○	-	共同
24	中垣内地	特公賃-A	木造一戸建	H11	22	55.0	新	区域内	○	○	○	○	-	共同
25		特公賃-B	木造一戸建	H11	22	55.0	新	区域内	○	○	○	○	-	共同
26		特公賃-C	木造一戸建	H11	22	55.0	新	区域内	○	○	○	○	-	共同
27		特公賃-D	木造一戸建	H12	21	55.0	新	区域内	○	○	○	○	-	共同
28		特公賃-E	木造一戸建	H12	21	55.0	新	区域内	○	○	○	○	-	共同
29	柞原団地	1号棟	木造一戸建	H7	26	74.0	新	区域内	○	○	○	○	-	共同
30		2号棟	木造一戸建	H7	26	74.0	新	区域内	○	○	○	○	-	共同
31		3号棟	木造一戸建	H7	26	74.0	新	区域内	○	○	○	○	-	共同
32	北股団地	A号棟	木造一戸建	H26	7	75.0	新	区域内	○	○	○	○	○	共同
33		B号棟	木造一戸建	H26	7	75.0	新	区域内	○	○	○	○	○	共同
34		C号棟	木造一戸建	H26	7	75.0	新	区域内	○	○	○	○	○	共同
35		D号棟	木造一戸建	H26	7	75.0	新	区域内	○	○	○	○	○	共同
36		E号棟	木造一戸建	H26	7	75.0	新	区域内	○	○	○	○	○	共同

4 村営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

(1) 将来ストック量の推計の考え方

a 概要の考え方は次のとおりです。

村営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、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、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計します。

ストック推計については、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に合わせて国土交通省が提供する「ストック推計プログラム」を参考にし検討することとします。

なお、本計画 P.10 で定めた村営住宅の総合的な活用に関する基本方針より、「**著しい困窮年収未満の世帯数**」よりも「**将来世帯数の推計**」を考慮すべきとし、**本来であればステップ3まで続く将来ストック量の推計をステップ0までに留めています。**

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

【ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）】

【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主5歳階級別世帯類型別）

世帯数推計には、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法です。

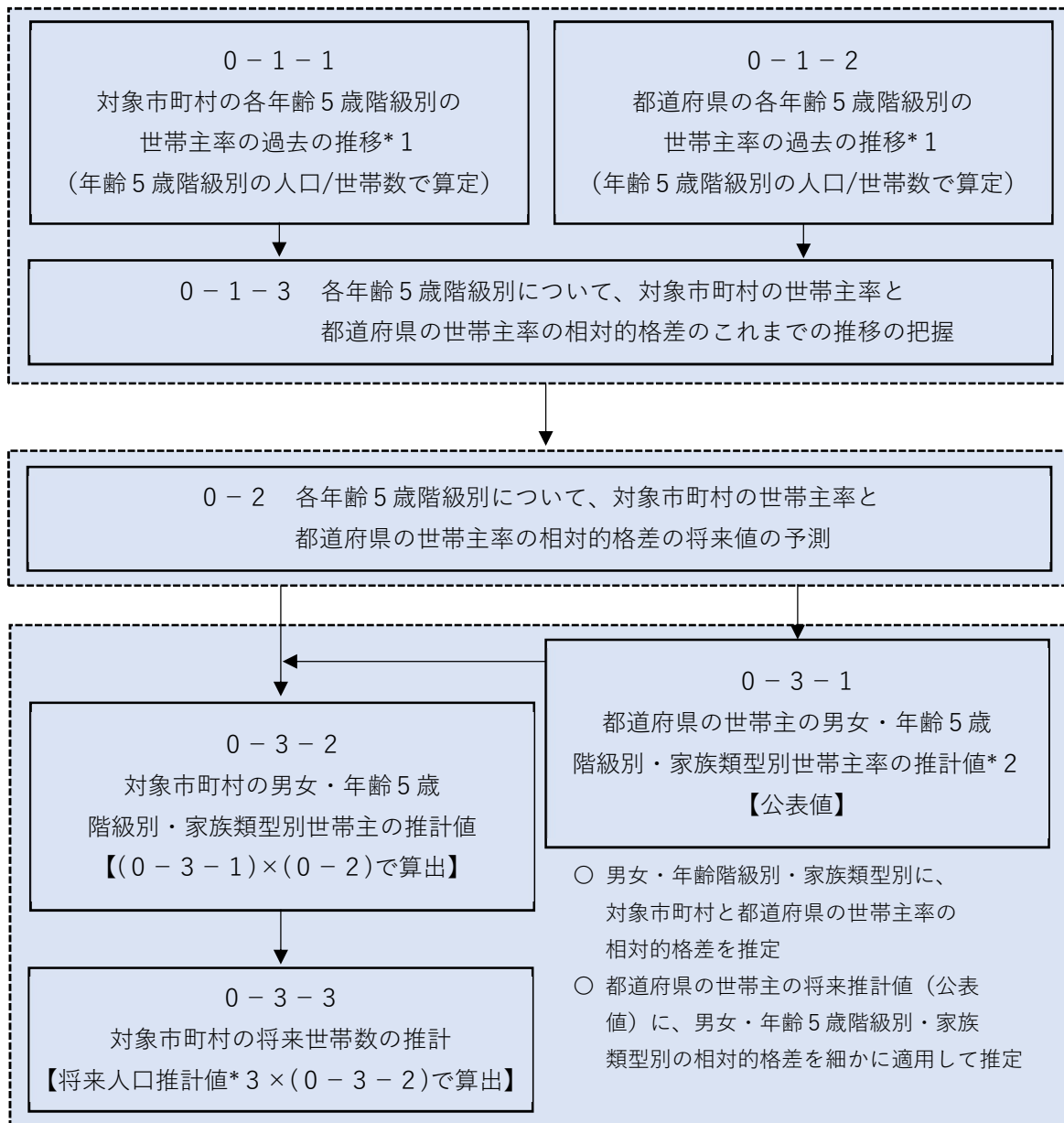
$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\begin{array}{l} \text{世帯主率} \\ \text{(人口に占める世帯主数の割合)} \end{array}}$$

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』（平成25年3月推計）において、市町村単位で、2040（令和22）年まで5年ごとの、男女・年齢(5歳)階級別人口が示されており、このデータを活用します。

将来の世帯主率については、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2014年4月推計）において、都道府県単位では2035（令和17年）までの世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されていますが、市町村単位で

は将来世帯主率の値が公表されていません。

そこで、市町村単位での将来世帯主率の設定にあたっては、対象とする市町村と当該市町村を含む都道府県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定して用いることとします。



<使用データ>

*1：総務省『国勢調査』（平成12年、17年、22年、27年）・対象市町村及び都道府県の年齢5歳階級別の人口・世帯数

*2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の人口・世帯数』・世帯主の男女別 年齢5歳階級別 家族類型別 世帯数（〇年4月推計）・世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率

*3：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（〇年3月推計）・男女・年齢（5歳）階級別の推計結果

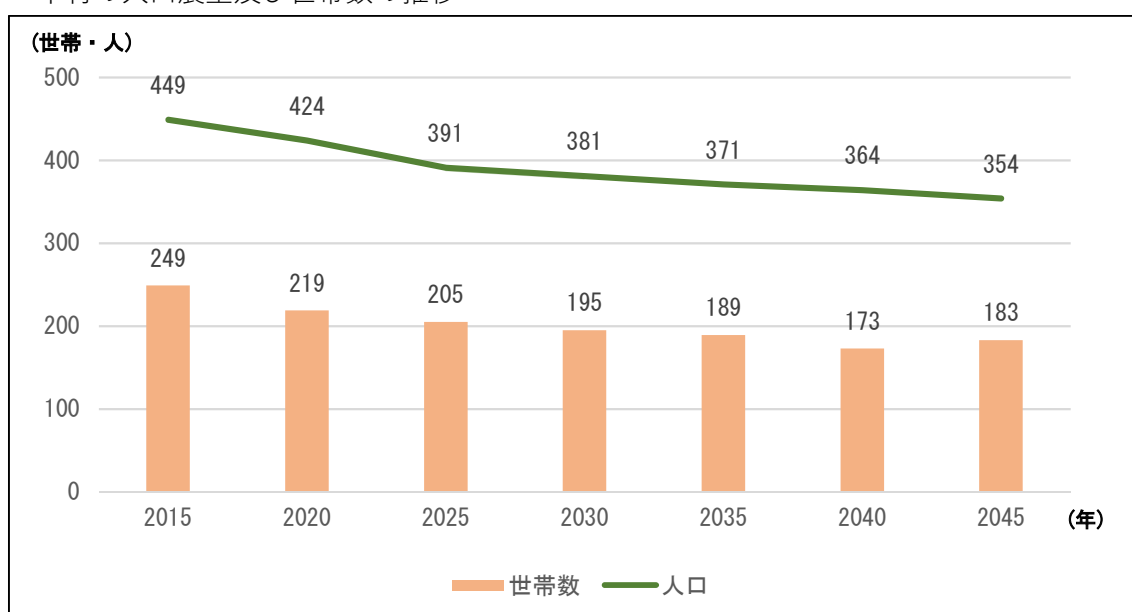
(2) 将来ストック量の推計結果

① 本村の人口展望及び世帯数の推計

本村の将来人口は『野迫川村人口ビジョン（2019年10月改訂）』P.20で目標としている将来展望の値を使用しています。

世帯数の推移については、P.16に記載された概要に基づき算定すると下表のとおりとなります。

《本村の人口展望及び世帯数の推移》



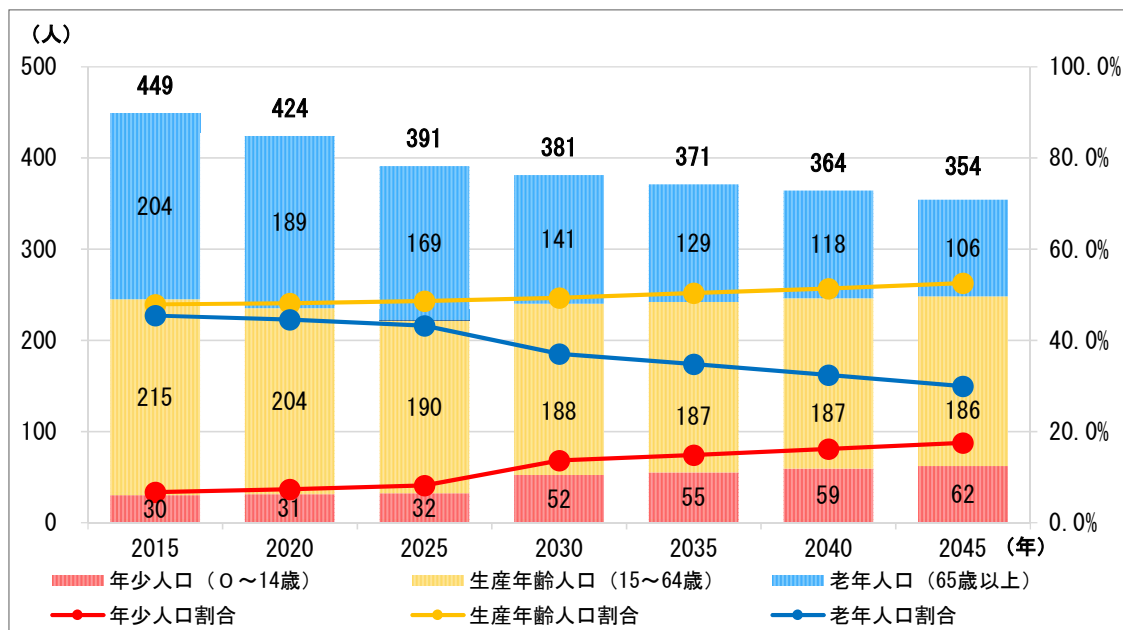
※ 《使用データ》

* 1： 野迫川村人口ビジョン（2019年10月改訂）P.20

② 年齢3区分別の人口構成の推計

2015年の実績人口449人に対して、年少人口・生産年齢人口を維持したまま、2045年に概ね80%の人口を維持することを目標として、子育て世帯の転入超過を目指します。その移住先として、村営住宅の役割がより大きくなることを見込まれます。

《年齢3区分別の人口構成の推計》



※ 《使用データ》

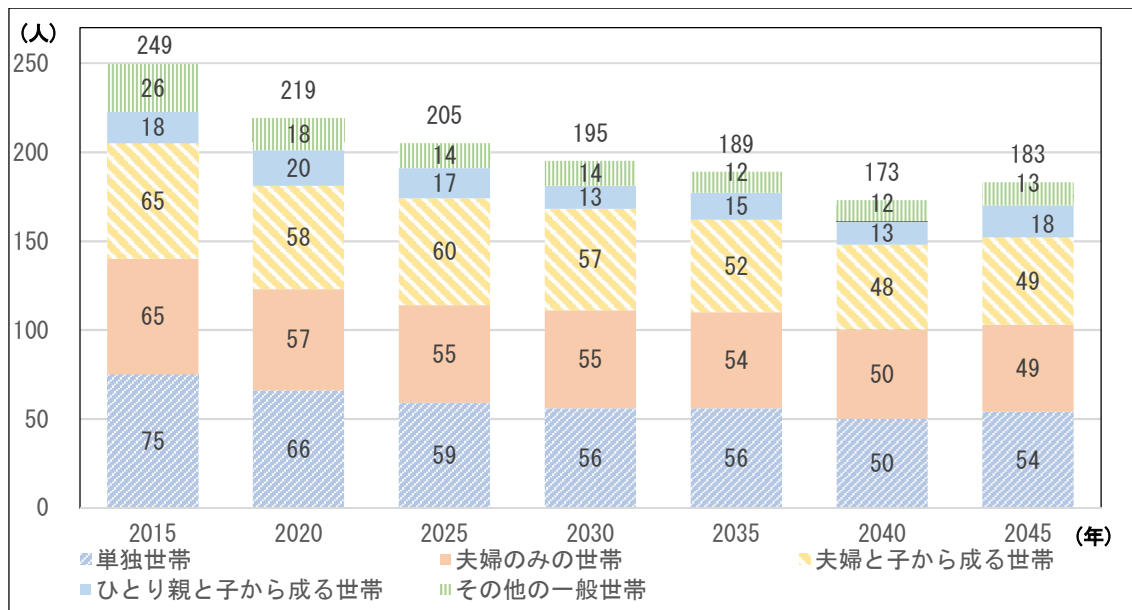
* 1：野迫川村人口ビジョン（2019年10月改訂）P.20

③ 世帯構成の推計

将来の都道府県世帯主比率をもとに本村の世帯構成を推定すると、下表のとおりとなります。

世帯数は減少するものの、世帯構成の割合は大きく変動しない見込みです。

《世帯構成の推計》



5 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) 1次判定の考え方

1次判定では、以下の2段階の検討により事業手法を仮設定します。

第1段階：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 (②-1)

立地環境等の評価項目として i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地の3項目を検討します。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。

i) 需要

本計画 P.9 空き家の状況より、空き家数は平均 5.6 棟（空き家割合は平均 15.6%）となっており、一般的に高い入居率であるとは言えません。しかし、単身者の受け入れを行うという役割上、常に潜在的な需要があると判断し、全団地で需要あり「○」としています。

ii) 効率性

本来は敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する項目です。しかし、本村の実態を鑑みて高度利用に適する敷地はないと判断し、効率性の評価を行わないことしました。従って、全団地で評価なし「-」としています。

iii) 立地

利便性、地域バランス、土砂災害警戒区域の内外の3点で評価します。

半径 2 km 圏内に役場もしくは診療所が存在する場合に、利便性の良い団地であるとしており、北股団地の利便性を「△」とし、それ以外の団地の利便性を「○」としています。

地域バランスについては、一定のエリア内に偏ることなく存在しているため、全団地で地域バランスを「○」としています。

土砂災害警戒区域の内外については、P.13 団地別・住棟別状況の把握より評価を行っています。

第1段階の検討の結果、上垣内団地は「継続管理する団地」、上団地・中団地・柞原団地・北股団地は「継続管理について判断を留保する団地」となります。

第2段階：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性 (②-2)

物理的特性として、i) 躯体の安全性、ii) 避難の安全性、iii) 居住性の3項目を評価します。

まず、i) 躯体の安全性及びii) 避難の安全性の評価を行い、いずれかの安全性が確保されていない場合は、「優先的な対応が必要」と判定します。

安全性に問題がない場合は居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

i) 躯体の安全性

耐震改修の必要性の有無と必要な場合の耐震改修の可能性を評価する項目です。本計画 P.13 の結果より、全ての団地が新耐震基準に基づき建設されています。そのため、全団地で耐震性に関する改善は不要「○」としています。

ii) 避難の安全性

二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価する項目です。

二方向避難については、全団地が一戸建てであることから既に確保されているとされています。防火区画については、確保が必要とされる延床面積を全団地が下回っています。そのため、全団地で避難の安全性に関する改善は不要「○」としています。

iii) 居住性

居住性の現状及び改善の必要性を評価する項目であり、住戸面積と設備の状況により評価します。

住戸面積については、全団地で住生活基本計画における最低居住面積水準「①単身者：25 m²、②2人以上の世帯：10 m²×世帯人数+10 m²」を満たしています。

住戸内の設備の状況については本計画 P.13 団地別・住棟別状況の把握より、居住に際して本村が必要と考える便器の洋式化、浴槽の設置、3 箇所給湯設備の設置、駐車場の設置が全団地で完了しています。

上記の結果、全団地で居住性に関する改善は不要「○」としています。

第 2 段階の検討では上記 3 項目の結果より、全団地で「改善不要」とします。

第 1 段階及び第 2 段階の結果から、1 次判定では上垣内団地は「維持管理」、上団地・中団地・柞原団地・北股団地は「維持管理又は用途廃止」となります。

≪ 第 1 段階・第 2 段階の結果と 1 次判定の結果の関連（再掲） ≫

第 1 段階 \ 第 2 段階	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)
維持管理する団地	維持管理 上垣内団地	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
維持管理について 判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止 上団地、中団地、 柞原団地、北股団 地	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止

(2) 1次判定の結果

《1次判定の結果の一覧》

No.	団地名	棟名	構造	建築 年度	築 年数	耐用 年数	② 1次判定										
							②-1 (第1段階)					②-2 (第2段階)					1次 判定
							需要の 状況	効率性 の状況	立地の状況			②-1 判定	躯体の 安全性 不要：○ 必要：×	避難の 安全性 不要：○ 必要：×	居住性 不要：○ 必要：×	②-2 判定	
利便性	地域 バランス	土砂災害危 険区域等の 内外															
1	上垣内団 地	1号棟	木造一戸建	H7	26	30	○	-	○	○	区域外	継続管理する 団地	○	○	○	改善不要	維持管理
2		2号棟	木造一戸建	H7	26	30	○	-	○	○	区域外	継続管理する 団地	○	○	○	改善不要	維持管理
3		3号棟	木造一戸建	H7	26	30	○	-	○	○	区域外	継続管理する 団地	○	○	○	改善不要	維持管理
4		4号棟	木造一戸建	H7	26	30	○	-	○	○	区域外	継続管理する 団地	○	○	○	改善不要	維持管理
5		5号棟	木造一戸建	H7	26	30	○	-	○	○	区域外	継続管理する 団地	○	○	○	改善不要	維持管理
6		6号棟	木造一戸建	H7	26	30	○	-	○	○	区域外	継続管理する 団地	○	○	○	改善不要	維持管理
7		7号棟	木造一戸建	H7	26	30	○	-	○	○	区域外	継続管理する 団地	○	○	○	改善不要	維持管理
8		8号棟	木造一戸建	H7	26	30	○	-	○	○	区域外	継続管理する 団地	○	○	○	改善不要	維持管理
9		9号棟	木造一戸建	H7	26	30	○	-	○	○	区域外	継続管理する 団地	○	○	○	改善不要	維持管理
10		特公賃-1	木造一戸建	H7	26	30	○	-	○	○	区域外	継続管理する 団地	○	○	○	改善不要	維持管理
11		特公賃-2	木造一戸建	H7	26	30	○	-	○	○	区域外	継続管理する 団地	○	○	○	改善不要	維持管理

No.	団地名	棟名	構造	建築年度	築年数	耐用年数	② 1次判定										
							②-1 (第1段階)					②-2 (第2段階)					1次判定
							需要の状況	効率性の状況	立地の状況			②-1判定	躯体の安全性 不要：○ 必要：×	避難の安全性 不要：○ 必要：×	居住性 不要：○ 必要：×	②-2判定	
									利便性	地域バランス	土砂災害危険区域等の内外						
12		特公賃-3	木造一戸建	H7	26	30	○	-	○	○	区域外	継続管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
13		特公賃-4	木造一戸建	H7	26	30	○	-	○	○	区域外	継続管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
14	上団地	A号棟	木造一戸建	H12	21	30	○	-	○	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
15	上団地	B号棟	木造一戸建	H12	21	30	○	-	○	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
16		C号棟	木造一戸建	H12	21	30	○	-	○	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
17		D号棟	木造一戸建	H12	21	30	○	-	○	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
18		E号棟	木造一戸建	H11	22	30	○	-	○	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
19		F号棟	木造一戸建	H11	22	30	○	-	○	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
20		G号棟	木造一戸建	H11	22	30	○	-	○	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止

No.	団地名	棟名	構造	建築年度	築年数	耐用年数	② 1次判定										
							②-1 (第1段階)					②-2 (第2段階)					1次判定
							需要の状況	効率性の状況	立地の状況			②-1判定	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	避難の安全性 不要:○ 必要:×	居住性 不要:○ 必要:×	②-2判定	
									利便性	地域バランス	土砂災害危険区域等の内外						
21	上団地	特公賃-H	木造一戸建	H13	20	30	○	-	○	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
22		特公賃-I	木造一戸建	H13	20	30	○	-	○	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
23		特公賃-J	木造一戸建	H13	20	30	○	-	○	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
24	中団地	特公賃-A	木造一戸建	H11	22	30	○	-	○	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
25		特公賃-B	木造一戸建	H11	22	30	○	-	○	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
26	中団地	特公賃-C	木造一戸建	H11	22	30	○	-	○	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
27		特公賃-D	木造一戸建	H12	21	30	○	-	○	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
28		特公賃-E	木造一戸建	H12	21	30	○	-	○	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
29	柞原団地	1号棟	木造一戸建	H7	26	30	○	-	○	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止

No.	団地名	棟名	構造	建築年度	築年数	耐用年数	② 1次判定										
							②-1 (第1段階)					②-2 (第2段階)				1次判定	
							需要の状況	効率性の状況	立地の状況			②-1判定	躯体の安全性 不要：○ 必要：×	避難の安全性 不要：○ 必要：×	居住性 不要：○ 必要：×		②-2判定
									利便性	地域バランス	土砂災害危険区域等の内外						
30		2号棟	木造一戸建	H7	26	30	○	-	○	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
31		3号棟	木造一戸建	H7	26	30	○	-	○	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
32	北股団地	A号棟	木造一戸建	H26	7	30	○	-	△	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
33		B号棟	木造一戸建	H26	7	30	○	-	△	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
34		C号棟	木造一戸建	H26	7	30	○	-	△	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
35		D号棟	木造一戸建	H26	7	30	○	-	△	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止
36		E号棟	木造一戸建	H26	7	30	○	-	△	○	区域内	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止

6 2次判定:1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

2次判定では、1次判定において判断を留保とした団地の事業手法を仮設定します。

下記の図より、1次判定で「維持管理又は用途廃止」とした上団地・中団地・柞原団地・北股団地は判断を留保するBグループに属するため、2次判定で事業手法の検討を行います。（なお、Aグループに該当する団地はありませんでした。）

≪ 1次判定の結果によるグループ分け ≫

第1段階 \ 第2段階	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)
維持管理する団地	維持管理 上垣内団地	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
維持管理について 判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止 上団地、中団地、 柞原団地、北股団 地	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止

<p align="center">【Aグループ】</p> <p align="center">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</p>	<p align="center">【Bグループ】</p> <p align="center">維持管理について判断を留保する団地</p>
--	---

(1) 2次判定の考え方

Bグループの団地を対象として、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等によって用途廃止とすることを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行います。（③-2）さらに、住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性（1次判定の第2段階の結果）を勘案し、事業手法を仮設定します。

2次判定の検討内容は、公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)P.37において、将来的なストックの過不足量に応じて判定及び仮設定するように例示されています。

しかし、本村では本計画 P.11 基本方針より、棟数を維持することとしているため、2次判定では全団地を「継続管理する団地」とします。

住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性（1次判定の第2段階の結果）は全団地で「改善不要」としているため、2次判定の結果は、Bグループの全団地で「維持管理」となりました。

≪ 2次判定の結果と1次判定の第2段階の結果の関連（再掲） ≫

	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		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	上団地、中団地、 柞原団地、北股団地						
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面現状維持	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

(2) 2次判定の結果

≪ 2次判定の結果一覧 ≫

No.	団地名	棟名	② 1次判定	③ 2次判定				判定
			②-2 判定 (第2段階)	③-2【Bグループ】			③-2 判定	
				継続管理 する団地	当面管理 する団地	新規整備		
14	上団地	A号棟	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
15		B号棟	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
16		C号棟	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
17		D号棟	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
18		E号棟	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
19		F号棟	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
20		G号棟	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
21		特公賃-H	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
22		特公賃-I	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
23		特公賃-J	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
24	中団地	特公賃-A	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
25		特公賃-B	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
26		特公賃-C	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
27		特公賃-D	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
28		特公賃-E	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
29	柞原団地	1号棟	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
30		2号棟	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
31		3号棟	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
32	北股団地	A号棟	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
33		B号棟	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
34		C号棟	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
35		D号棟	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理
36		E号棟	改善不要	○	×	×	継続管理する団地	維持管理

※No.1～13 上垣内団地は2次判定の対象施設ではないため省略しています。

7 3次判定:計画期間における事業手法の決定

(1) 3次判定の考え方

3次判定では、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。

第1段階：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 (④-1)

第1段階の判定は次の3項目の検討によって行います。

i) 団地単位での効率的活用に関する検討

改善・建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。

(例：大多数の住棟が建替であり、一部の住棟のみが改善と判定された場合、工事のコストメリットを整理したうえで判定の見直しを行う等)

1次・2次判定の結果では同一団地内で判定が異なる住棟はなく、また、対象の団地は全て一戸建ての住宅であることから、当項目の検討による判定の見直しは行いません。

ii) 集約・再編等の可能性に関する検討

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

(例：一定の地域において建替と判定された小規模団地が複数ある場合、中規模団地に集約して有効利用を図る等)

対象の団地は全て一戸建てであり、それらを集合住宅等に集約・再編することは現実的ではないことから、当項目の検討による判定の見直しは行いません。

iii) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

対象の団地は全36棟と規模が小さいため、団地に関する事業と地域ニーズに応じた施設導入等を総合的に検討する必要はないと判断しました。そのため、当項目の検討による判定の見直しは行いません。

第2段階：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討（④-2）

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される事業費の見通しを立てたうえで、時期的に偏在する等の問題があれば事業実施時期の調整を行います。

各団地の住棟は同年あるいは近い年度に建設されているため、耐用年数（目標使用年数）経過時点で建替を行う場合は事業費が偏在することが予想されます。

この問題に対応すべく、当計画の策定段階では日々の点検・修繕を効果的に行うことで良好な状態を保ち、可能な限り長く使用出来るように努め、事業費の分散に繋げることを目指します。

したがって、本計画では当項目の検討による判定の見直しは行いません。

第3段階：長期的な見通しの作成（④-3）

概ね30年程度の見通しを作成し、当計画の作成及び将来の改定の際の基礎資料とします。

第4段階：計画期間における事業手法の決定（④-4）

中長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施する事業を決定します。

本村の村営住宅の実態を考慮すると、予防保全的な改善により耐用年限を越えての施設活用や、ライフサイクルコストの縮減を図ることができる個別改善長寿命型の考え方が最も適する事業であると判断することが出来ます。したがって、計画期間内に耐用年数を迎える住棟は個別改善長寿命化型を事業手法として選定し、それ以外の住棟は第1・第2判定の結果から維持管理とします。（改善メニューの詳細は後述します。）

(2) 3次判定の結果

≪3次判定の結果一覧≫

No.	団地名	棟名	④ 3次判定							3次判定
			④-1			④-2		④-3	④-4	
			団地単位での効率的活用検討	集約・再編等の可能性	地域ニーズへの対応検討	事業費の試算	事業実施時期の検討	長期的な管理計画(30年)	計画期間内の事業	
1	上垣内団地	1号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
2		2号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
3		3号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
4		4号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
5		5号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
6		6号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
7		7号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
8		8号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
9		9号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
10		特公賃-1	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
11		特公賃-2	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
12		特公賃-3	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
13		特公賃-4	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
14	上団地	A号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
15		B号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
16		C号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
17		D号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
18		E号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
19		F号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
20		G号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
21		特公賃-H	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
22		特公賃-I	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
23		特公賃-J	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型

No.	団地名	棟名	④ 3次判定							3次判定
			④-1			④-2		④-3	④-4	
			団地単位での効率的活用検討	集約・再編等の可能性	地域ニーズへの対応検討	事業費の試算	事業実施時期の検討	長期的な管理計画(30年)	計画期間内の事業	
24	中団地	特公賃-A	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
25		特公賃-B	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
26		特公賃-C	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
27		特公賃-D	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
28		特公賃-E	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
29	柞原団地	1号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
30		2号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
31		3号棟	-	-	-	○	○	○	個別改善	個別改善 長寿命型
32	北股団地	A号棟	-	-	-	○	○	○	-	維持管理
33		B号棟	-	-	-	○	○	○	-	維持管理
34		C号棟	-	-	-	○	○	○	-	維持管理
35		D号棟	-	-	-	○	○	○	-	維持管理
36		E号棟	-	-	-	○	○	○	-	維持管理

8 団地別・住棟別の事業手法の選定

選定フローに基づき決定した本村の村営住宅の事業手法別戸は、下表のとおりです。

また、現行の社会資本整備総合交付金交付要綱において、公営住宅等ストック総合改善事業の施行要件として、「規模増、住戸改善又は共用部分改善を行う公営住宅等が、耐火構造又は準耐火構造の公営住宅等であること。」と定められていましたが、平成25年（2013年）12月18日付事務連絡通達（国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室より）により、建物構造が木造である公営住宅も対象事業として位置づけが可能となったため、予防保全的な長寿命化型改善として事業実施を行うよう計画します。

《村営住宅ストックの事業手法別戸数表》

対象	1～5年目	6～10年目	合計
村単独住宅 住宅管理戸数	36 戸	36 戸	36 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	36 戸	36 戸	36 戸
うち計画修繕対応個数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	36 戸	36 戸	36 戸
個別改善事業予定戸数	36 戸	36 戸	36 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他個数	0 戸	0 戸	0 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

注 1) 計画期間内の事業予定のみ記載

注 2) 概ね 5 年ごとに見直しを行うため 5 年単位で記載している

第5章 実施方針の設定

1 点検の実施方針

(1) 定期点検(法定点検)

建築基準法第12条において定期調査ないし定期点検(=法定点検)が規定されていますが、現在、法定点検に該当する公営住宅等(3階以上かつ延べ床面積1,000㎡を超える公営住宅等)はありません。

修繕を行った際は、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します。データベースについては、「公営住宅等維持管理データベース(平成28(2016年)8月国土交通省住宅局住宅総合整備課)」等を参考に、検討を図ります。

(2) 日常点検

村営住宅の維持管理においては、住民と連携し、不具合への迅速な対応を図るため、定期点検のほか、日常的な保守点検(=日常点検)を、全ての住棟を対象に実施します。日常点検は、適宜「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年(2016年)8月国土交通省住宅局住宅総合整備課)」を参考に実施します。

■ 日常点検の項目(例)

カテゴリ	点検部位	点検項目	
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	
	イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	
	ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	
	エ) 塀		■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
			■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況
	オ) 擁壁		■擁壁の劣化及び損傷の状況
			■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況
	カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
	キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
	ク) 通路・車路		■平面駐車場の劣化及び損傷の状況
			■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況
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		
Ⅱ. 建築物の外部	ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	
		■基礎の劣化及び損傷の状況	
	イ) 土台	■土台の沈下等の状況	
		■土台の劣化及び損傷の状況	
	ウ) 外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
		■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
		■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
		■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	エ) 外壁（外装仕上げ材等）	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	
		■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	
		■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	
		■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	オ) 外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	
カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		
	■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
キ) 金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
	■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		
Ⅲ. 屋上及び屋根	ア) 屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	
		■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況		
Ⅳ. 避難施設等	ア) 廊下（共用廊下）	■物品の放置の状況	
		■手すりの劣化及び損傷の状況	
		■床の劣化及び損傷の状況	
		■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
		■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
	イ) 出入口	■物品の放置の状況	
	ウ) バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	
■物品の放置の状況			

カテゴリ	点検部位	点検項目
		■ 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況
		■ 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況
	エ) 階段	■ 物品の放置の状況
		■ 階段各部の劣化及び損傷の状況

■ 建築設備

カテゴリ	点検部位	点検項目
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
	イ) 給水タンク等、給水ポンプ	■ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況
	ウ) 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

(出典:国土交通省「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)」)

2 計画修繕の実施方針

村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、経年劣化に応じた適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要です。

修繕にあたっては、国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示される修繕周期を踏まえながら、修繕履歴や損傷・老朽化の程度、財政事情など、総合的に判断して計画的に修繕を行います。

また、入退去時や不特定な時期に発生する不具合についても、緊急性等を考慮して修繕を行います。

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することも考えられます。

今後、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た長期修繕計画の策定について検討します。

3 改善事業の実施方針

(1) 個別改善事業の具体的な項目例

第4章で定めた個別改善事業の改善メニューの具体的な項目を次のとおり示します。

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層E Vの設置、機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化等
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報機等の設置 ・アスベストの除去 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・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
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁、最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む）等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） ・集会所の整備、増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備等
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事等

(2) 個別改善事業の基本方針

計画期間内に実施する改善事業の実施方針及びその内容については次のとおりとし、対象となる住棟・住戸での実施の可否を判断します。

① 福祉対応型改善事業

当面は従来通り居住者による設備設置を継続するため、本村が主体となって行う福祉対応型改善事業は実施しません。今後は居住者の高齢化状況を鑑みて、関連部局と連携を取りながら対応を検討します。

② 安全性確保型改善事業

耐震性及び避難経路の整備・確保はなされているため、当面は安全性確保型改善事業は実施しません。

③ 居住性向上型改善事業

洋式便所・浴槽・3箇所給湯が全戸に設置されているため、当面は住棟設備の新規設置は行いません。特に比較的修繕周期の短い給湯及び給排水設備については定期的に点検を実施し、予防的な対応に努めます。

④ 長寿命化型改善事業

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。

4 建替事業の実施方針

建替え事業については、建設年度、構造種別、設備等の状況、立地、空き家率、応募倍率等を総合的に勘案し、建替え事業を実施するか検討していくこととします。

建替えに伴い入居者の移転が必要となる場合には、家賃上昇のために仮住居から建替え後の住宅への入居が困難な入居者を考慮し、移転後に長く住み続けることが可能な住宅の確保に努めます。

また、少子高齢化が進むなか、近年の総人口の推移をみると大幅に減少していますが、若者や子育て世帯の村外流出や人口の減少に歯止めをかけ、住民の定住化を図る対策として、若い世帯・子育て世帯、高齢者、障害者等の多様なニーズを踏まえて、地域特性に応じた良質で多彩な住宅の建設を推進します。

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内の事業実施予定は、次に示す様式1に示すとおりです。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

No.	団地名	棟名	構造	建設年度	築年数	点検時期		計画修繕・改善事業の内容										
						法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
1	上垣内団地	1号棟	木造	H7	26	-	適宜				長寿命化改善							
2		2号棟	木造	H7	26	-	適宜				長寿命化改善							
3		3号棟	木造	H7	26	-	適宜				長寿命化改善							
4		4号棟	木造	H7	26	-	適宜				長寿命化改善							
5		5号棟	木造	H7	26	-	適宜				長寿命化改善							
6		6号棟	木造	H7	26	-	適宜				長寿命化改善							
7		7号棟	木造	H7	26	-	適宜				長寿命化改善							
8		8号棟	木造	H7	26	-	適宜				長寿命化改善							
9		9号棟	木造	H7	26	-	適宜				長寿命化改善							
10		特公賃-1	木造	H7	26	-	適宜				長寿命化改善							
11		特公賃-2	木造	H7	26	-	適宜				長寿命化改善							
12		特公賃-3	木造	H7	26	-	適宜				長寿命化改善							
13		特公賃-4	木造	H7	26	-	適宜				長寿命化改善							
14	上垣内団地	A号棟	木造	H12	21	-	適宜										長寿命化改善	
15		B号棟	木造	H12	21	-	適宜											長寿命化改善
16		C号棟	木造	H12	21	-	適宜											長寿命化改善
17		D号棟	木造	H12	21	-	適宜											長寿命化改善
18		E号棟	木造	H11	22	-	適宜											長寿命化改善
19		F号棟	木造	H11	22	-	適宜											長寿命化改善
20		G号棟	木造	H11	22	-	適宜											長寿命化改善
21		特公賃-H	木造	H13	20	-	適宜											長寿命化改善
22		特公賃-I	木造	H13	20	-	適宜											長寿命化改善

No.	団地名	棟名	構造	建設年度	築年数	点検時期		計画修繕・改善事業の内容										
						法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
23		特公賃-J	木造	H13	20	-	適宜											長寿命化改善
24	中 団地	特公賃-A	木造	H11	22	-	適宜											長寿命化改善
25		特公賃-B	木造	H11	22	-	適宜											長寿命化改善
26		特公賃-C	木造	H11	22	-	適宜											長寿命化改善
27		特公賃-D	木造	H12	21	-	適宜											長寿命化改善
28		特公賃-E	木造	H12	21	-	適宜											長寿命化改善
29		柞 原 団地	1号棟	木造	H7	26	-	適宜				長寿命化改善						
30	2号棟		木造	H7	26	-	適宜				長寿命化改善							
31	3号棟		木造	H7	26	-	適宜				長寿命化改善							
32	北 股 団地	A号棟	木造	H26	7	-	適宜											
33		B号棟	木造	H26	7	-	適宜											
34		C号棟	木造	H26	7	-	適宜											
35		D号棟	木造	H26	7	-	適宜											
36		E号棟	木造	H26	7	-	適宜											

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧、及び【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）は対象施設がないため、省略しています。

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 LCC算出の考え方

公営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれについて建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当りのコスト比較を行います。

算出においては、当該住宅の住棟数分を積算して、団地当たりのコストを算出します。

なお、建設後一定年数が経過した実際の住棟に当てはめてコストを比較することが望ましいですが、過去の累積修繕費を算出することは困難と考えられます。また、予防保全的な維持管理・改善を行った場合の効果を見る上でも、現時点で当該住棟を建設した場合を想定し、今後、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合の比較を行う簡略化した算出方法としています。

2 LCC算出の手順

<計画前モデル>

(1) 評価期間(改善非実施)A

長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間であり、当村では、耐用年数として示されているものを基本とし、簡易耐火構造平屋建て及び木造の住宅は使用年数30年を想定しています。

(2) 修繕費A

修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額

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します。

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します。

(3) 建設費

建替工事費は建替え後の規模を、現在木造で建設されている団地では木造2階建てを想定します。

「平成30年度における住宅局所管事業にかかる標準建設費について」により、本村が該当する区域の「一般地区-地域3」で定められている戸当り単価を木造2階建てでは15,230

千円としています。

(4) 除却費A

評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費は、現在価値化して算出することとし、「平成30年度における住宅局所管事業にかかる標準建設費について」に記載されている不良工事費を使用することとします。木造住宅又は木造建築物の除却工事費1㎡あたり26,000円として考えます。

(5) 計画前LCC

計画前LCC = ((2)修繕費A + (3)建設費 + (4)除却費A)

÷ 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

簡易耐火構造平屋建て及び木造の住宅は、計画前モデルの30年から10年延長し、目標使用年数を40年間としています。

(7) 修繕費B

修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額

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します。

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します。

(8) 長寿命化型改善工事費

現行の社会資本整備総合交付要綱において、公営住宅等ストック総合改善事業の施行の要件として、「規模増、住戸改善又は共用部分改善を行う公営住宅等が、耐火構造又は準耐火構造の公営住宅等であること。」と定められていましたが、平成25年12月18日付事務連絡通達（国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室より）により、建物構造が木造である建物も対象事業として位置づけが可能となり、予防保全的な長寿命化型改善として事業実施を位置づけ計画します。また、長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出します。

(9) 建設費

計画前モデル(3)と同じ。

(10)除却費B

計画前モデル(4)と同じ。

(11)計画後LCC

計画後LCC = ((7)修繕費B + (8)長寿命化型改善工事費 + (9)建設費 + (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)年平均縮減額

上記(5)、(11)より、年平均改善額 = (5)計画前LCC - (11)計画後LCC

(13)住棟あたりの年平均縮減額

上記(12)より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出します。

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ます。現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は次のとおりとします。

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

a : 現時点以後の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

3 縮減効果

国土交通省提供の試算ソフト「ライフサイクルコスト算定プログラム」を使用し、団地毎のライフサイクルコスト（計画前モデル及び計画後モデル）とライフサイクルコスト縮減効果を算定しました。

なお、同一団地であっても延床面積もしくは建築年度が異なる場合は、同じ延床面積かつ建築年度の住棟を1グループとして算定しています。

ライフサイクルコスト縮減効果は、計画前モデル（耐用年数経過時に建替を行う）と計画後モデル（目標使用年数経過時に建替を行う）の差で示しています。縮減効果の数字がプラスであれば効果が見られます。

縮減効果としては、単年度あたり 4,284 千円が見込まれます。

《縮減効果一覧》

団地名	棟数	建築年度	延床面積 (㎡)	計画前モデル (千円/年)	計画後モデル (千円/年)	LCC 縮減効果 (千円/年)
上垣内団地 (1~9号棟)	9	H7	74.0	5,218	4,167	1,050
上垣内団地 (特公賃 A~D)	4	H7	55.0	2,263	1,824	439
上団地 (A~D号棟)	4	H12	69.0	2,456	1,942	514
上団地 (E~G号棟)	3	H11	55.0	1,770	1,411	359
上団地 (特公賃 H~J)	3	H13	57.0	1,765	1,398	367
中団地 (特公賃 A~C)	5	H11	55.0	1,770	1,411	359
中団地 (特公賃 D~E)	3	H12	55.0	1,211	963	249
柞原団地	3	H7	74.0	1,739	1,389	350
北股団地	5	H26	75.0	2,649	2,052	597
合計	36	-	-	20,841	16,557	4,284

第8章 参考

1 団地別・住棟別状況の把握に必要な項目の例

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」P.23～24 に記載されている内容です。本計画第4章の団地別・住棟別状況の把握に際し、下記の例から本村の実態に応じた項目を選定しました。

(1) 団地別・住棟別の基礎的項目

【団地単位】

基礎的項目	項目
団地諸元	・所在地、敷地面積、法規制、戸数等

【住棟単位】

基礎的項目	項目
住棟諸元	・建設年度、構造、階数、戸数 等

(2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

【団地単位】

評価項目	評価要素	備考
需要	・応募倍率・空家率 等	事業手法選定の 1次判定② -1において使用
効率性	・高度利用の可能性（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状 等	
立地	・利便性（公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離 等） ・地域バランス ・災害危険区域等の内外 等	
入居者属性	・入居者の年齢、収入 等	事業手法選定の 3次判定④ -1において使用
周辺地域属性、不足施設等	・周辺地域の状況、高齢者等支援施設の充足状況、子育て支援施設の充足状況 等	
建替や改善の際の仮住居の確保	・隣接する村営住宅等との連携可能性 等	

【住棟単位】

評価項目	評価要素	備考
躯体の安全性	・耐震性（建設時期による新耐震基準への適否、耐震診断による耐震性の有無、耐震改修の実施可否）等	事業手法選定の1次判定②-2において使用
避難の安全性	・二方向避難の確保状況と、確保されていない場合の改善可能性 ・防火区画の確保状況と、確保されていない場合の改善可能性 等	
居住性	・住戸面積、省エネルギー性、バリアフリー性、住戸内の設備の状況（浴室の設置状況等）等	

(3) 維持管理の計画に必要な項目

【団地単位】

分類		項目例
現状	共用施設	・集会所(数、面積)、駐車場(数、方式等)、駐輪場、児童遊園、物置、 <u>ゴミ置き場</u> 等
	供給処理	・給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式 等
履歴	点検履歴	・ <u>法定点検（水質、浄化槽）</u> （△年）、任意点検（△年） 等
	修繕履歴	・ <u>受水槽防水</u> （△年）、 <u>給水ポンプ取替</u> （△年） 等
	改善履歴	・集会所（△年）、駐車場（△年）、下水切替（△年） 等

【住棟単位】

分類		項目例
仕様・劣化状況等	躯体・外装	・ <u>外壁、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉</u> 等
	設備	・ <u>給水管(屋外、縦管)、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管</u> 等
	機器	・浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台 等
	受水槽	・ <u>高置水槽</u> 等
履歴	点検履歴	・ <u>法定点検（E V、消火設備等）</u> 、任意点検（○○：△年） 等
	修繕履歴	・ <u>外壁塗装</u> （△年）、 <u>給水管取替</u> （△年） 等
	改善履歴	・ <u>増築</u> （△年）、 <u>2戸1改善</u> （△年）、 <u>E V設置</u> （△年） 等

下線：定期点検、日常項目の対象項目

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 の考え方(詳細)

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」P.32～35 に記載されている内容を本村の実態に沿うように一部変更し記載しています。本計画第4章の1次判定は、下記の方針に基づき判定しています。

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

a 概要の考え方は次のとおりです。

- ・ 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します。
- ・ 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」とするが、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるため、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定します。

例1 老朽化対応のため入居者募集を停止している（政策空家として確保している）ために空家率が高い団地であっても、近隣の団地の応募倍率が高く地域としての需要があると判断できる場合は「継続管理する団地」として判定します。

例2 利便性の悪い団地であっても、地域バランス上必要な団地である場合は、「継続管理する団地」として判定します。

例3 利便性の良い団地であっても、災害危険区域内に存する団地である場合は、当該団地を将来的に用途廃止する可能性があることから、「継続管理について判断を留保する団地」として判定します。

- ・ 「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討することとします。

b 需要、効率性、立地の考え方は次のとおりです。

（需要）

- ・ 応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価します。
- ・ 応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと考え、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価します。

(効率性)

- ・ 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する項目ですが、本村ではいずれの団地においても今後の高度利用の可能性はないため、当項目の評価は行いません。

(立地)

* 利便性

利便性を評価する。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など利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

* 地域バランス

地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価します。

* 土砂災害警戒区域等の内外

団地が土砂災害防止法の土砂災害警戒区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「土砂災害警戒区域等」という。）に存しているかを評価します。

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

a 概要の考え方は次のとおりです。

- ・ 住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。
- ・ 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。
- ・ 躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定することとします。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、

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」と判定します。

- ・ 「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定し、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含めます。一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

(躯体の安全性)

- ・ 耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価します。
 - ・ 評価の手法、評価の考え方は次のとおりです。
 - ・ 躯体の耐震性の判定は、次に従い行います。
- i) 昭和56年（1981年）の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
 - ii) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとします。
 - iii) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認します。
- ・ 耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価します。（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含めます。）
 - ・ 躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価します。
 - ・ 躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性を評価します。

(避難の安全性)

- ・ 設計図書により二方向避難の確保の状況を評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難の確保の可能性を判断します。
- ・ 改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価します。

(居住性)

- ・ 設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価します。
 - i) 住戸面積
 - ii) 省エネルギー性
 - iii) バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
 - iv) 住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等
- ・ 居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められますが、残りの供用期間が短い場合等においては、建物の状況により改善等を実施しないことも検討します。

②-3 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- a 概要の考え方は次のとおりです。
 - ・ ②-1および②-2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。
 - ・ 事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行います。

Aグループ： 継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

Bグループ： 継続管理について判断を留保する団地
- b 検討内容の考え方は次のとおりです。
 - ・ 事業手法の仮設定について、下表のような②-1と②-2の相互の関係性から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定します。

例)

- ・ ②-1において「継続管理する団地」と評価され、②-2において躯体・避難の安全性に係る改善が不要と評価された住棟は、居住性に係わる改善の必要性の有無に応じ

て、「維持管理」と仮設定します。

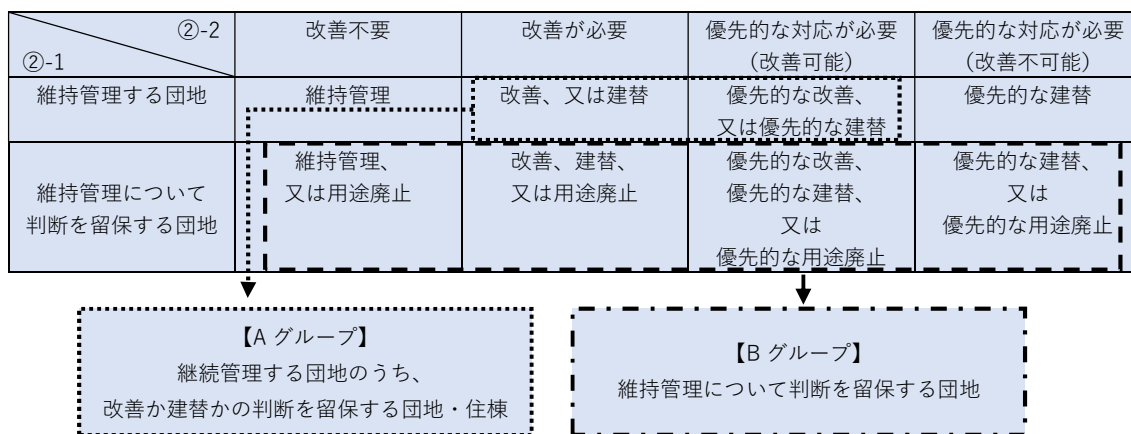
- ・ ②-1において「継続管理する団地」と評価され、②-2において躯体・避難の安全性に係る改善が不可能と判断された住棟は、「優先的な建替」と仮設定します。
- ・ ②-1と②-2の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として、以下の2つのグループに分けて検討します。

【Aグループ】

- * ②-1においては「継続管理する団地」、②-2においては「改善が必要」又は「優先的な対応が必要（改善可能）」と評価し、ライフサイクルコスト（LCC）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟とします。2次判定においては「改善、又は建替」又は「優先的な改善、又は優先的な建替」の事業手法の仮設定を行います。

【Bグループ】

- * 「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、②-1の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地とします。2次判定においては、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」等を改めて判定します。



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・重要な事業手法の仮設定 の考え方(詳細)

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」P.36～37に記載されている内容を本村の実態に沿うように一部変更し記載しています。本計画第4章の2次判定は、下記の方針に基づき判定しています。

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

③-1 ライフサイクルコスト（L C C）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を行います。

a 概要の考え方は次のとおりです。

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（L C C）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

【Aグループの事業手法の仮設定方法（例示）】

・ 改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（L C C）比較については、後述する算定方法（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用します。原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（L C C）を縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。

・ 計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次のとおりとします。

i) 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。

ii) 予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算します。

iii) 「②-1」及び「②-2」で試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討します。

iv) Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類します。

③-2 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を行います。

a 概要の考え方は次のとおりです。

・ Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行います。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、市営住宅の新規整備についても検討を行います。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

【Bグループの管理方針等の仮設定方法（例示）】

i) Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めます。

ii) 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。

iii) 例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「i」で定めた優先順位の低い団地・住棟から、「ii」で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。

将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、市営住宅の新規整備について検討し仮設定します。

iv) さらに、1次判定における②-2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定します。

③-3 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

a 判定結果の考え方は次のとおりです。

- ・③-1および③-2の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定します。

■③-1と③-2の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要		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
維持管理する団地	維持管理		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
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面 維持 管理	用途 廃止	改善し 当面 維持 管理	用途 廃止	優先的に 改善し 当面 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止

4 3次判定:計画期間における事業手法の決定 の考え方(詳細)

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」P.38～41 に記載されている内容を本村の実態に沿うように一部変更し記載しています。本計画第4章の3次判定は、下記の方針に基づき判定しています。

④-1 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。

a 概要の考え方は次のとおりです。

- ・ 1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。
- ・ あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

- ・ 以下に例示するように複数の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。
- ・ さらに、後述する事業手法選定フロー④-2の「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」を並行的に行い、再判定結果と事業費の試算結果を相互に調整し、事業実施の内容や時期等を設定します。

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・ 改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。例えば、大多数の住棟が建替であり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことを考えます。

また、事業実施時期の調整も行います。例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合も検討します。このように、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うこととします。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・ 一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられます。

また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合も検討します。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- ・ 地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行います。
 - i) 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。
 - ・ 建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討します。
 - ・ 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の形成等をまちづくりの視点から検討します。
 - ii) 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や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合（県営住宅、市営住宅、UR賃貸住宅、公社住宅等が存する場合）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、また、地域の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向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定するよう検討します。

④-2 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する。

a 概要の考え方は次のとおりです

- ・ 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、今後の見通しを立てます。
- ・ 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ます。
- ・ これらの検討により、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。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

【事業費の試算】

- ・ 中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく、次のように仮定をおいて試算することを考えます。

《改善事業》

- ・ 「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・ 原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定します。
- ・ 建設年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算します。

例) 昭和40年代に建設した住棟の改善事業費は、一律〇〇〇万円/棟と設定します。

《建替事業》

- ・ 「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。

- ・ 「建替」と仮設定した住棟については、法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定します。

【事業実施時期の調整】

- ・ 事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整します。

将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定することとします。

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

a 概要の考え方は次のとおりです

- ・ ④-2 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ます。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

- ・ 概ね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。
- ・ 記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期、及び④-2で概算した事業費等とします。
- ・ 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、村営住宅等長寿命化計画を検討するうえで基礎資料とするものとします。

④-4 計画期間における事業手法の決定

a 概要の考え方は次のとおりです

- ・ 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）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。
- ・ 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。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

- ・概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しのうち、当初 10 年程度の間には改善を実施する住棟においては、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。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択します。
- ・個別改善については、個別改善事業のうちどの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断します。

5 計画修繕の項目について

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフ バルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
①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	③			○		
	(鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
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	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(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										
		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管専用雑排水枝管	取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	铸铁管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管 ヒューム管	①	○				
		取替	30年		④					
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		-	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年 ~6年		-	○	○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②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	○				
1 2 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（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				○	
1 3 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
1 4 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
1 5 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 6 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	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					○
1 7 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	-					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	-					
1 8 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、パランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

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

野迫川村 村営住宅長寿命化計画

野迫川村総務課

〒648-0392 奈良県吉野郡野迫川村大字北股84番地

TEL:0747-37-2101 FAX:0747-37-2107