

瑞穂町営住宅長寿命化計画

令和5年3月

瑞 穂 町

目 次

第 1 章 長寿命化計画改定の背景・目的等

1 計画の背景・目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画の期間	2
4 計画の対象	2
5 計画の構成	4
6 S D G s と本計画との関係	5

第 2 章 町営住宅の状況

1 管理の状況	6
2 入居者の状況	7
3 立地特性	9
4 居住性・安全性	16
5 近年の主な修繕・改善履歴	17
6 劣化状況	18
7 入居者意向等	20

第 3 章 町営住宅の需要と適切な維持管理に向けた課題

1 将来ストック量の推計	24
2 将来の適切な維持管理の推進に向けた課題	28

第 4 章 長寿命化に関する基本方針

1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	29
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 ..	29

第 5 章 事業手法の選定

1 事業手法の整理	30
2 事業手法の選定フロー	31
3 事業手法の選定に向けた 1 次判定	33
4 事業手法の選定に向けた 2 次判定	35
5 事業手法の選定に向けた 3 次判定	37

第6章 実施方針

1 点検・診断等の実施方針	41
2 維持管理・修繕等の実施方針	41
3 改善事業の実施方針	45
4 建替事業の実施方針	47

第7章 LCC縮減効果の算定

1 算定にあたっての基本的な考え方	48
2 住棟別縮減効果の算定	50

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1 様式1	51
2 様式2	52
3 様式3	53

第9章 セーフティネット機能の確保と持続的な維持管理に向けて

1 住宅供給における官民連携スキーム	54
2 今後の検討課題	55

資料編

1 住棟別カルテ	資 1-1
2 入居者アンケート調査票	資 2-1
3 セーフティネット機能の確保と持続的な維持管理事例	資 3-1
4 今後30年間の改善事業費の内訳	資 4-1

第1章 長寿命化計画改定の背景・目的等

1 計画の背景・目的

公営住宅は、戦後復興期から住宅に困窮する低額所得者に対して供給され、住宅不足の解消の面で大きな役割を果たしてきましたが、近年では、人口減少や少子高齢化といった社会的背景から、住宅確保要配慮者に対するセーフティネット機能を維持しつつ、量から質への転換が求められています。

また、瑞穂町（以下、「本町」という）の町営住宅は、昭和 57（1982）年～昭和 61（1986）年に建設されたもので、既に耐用年限の 1/2 以上を経過していることから、財政面に配慮しつつ、各施設の老朽化対策を進めていくことが重要となっています。

こうしたことから、本町では、将来にわたる町営住宅の適切な維持保全による良質なストックの確保と、町営住宅の維持・修繕にかかる財政負担の軽減にむけた長寿命化対策を推進することを目的として、令和 5（2023）年 3 月に「瑞穂町営住宅長寿命化計画」（以下、「本計画」という）を改定することとしました。

2 計画の位置づけ

本計画は、国や都の住生活基本計画、本町の長期総合計画等を上位・関連計画として、本町の住宅事情に即した既存町営住宅の長寿命化計画を定めるものです。

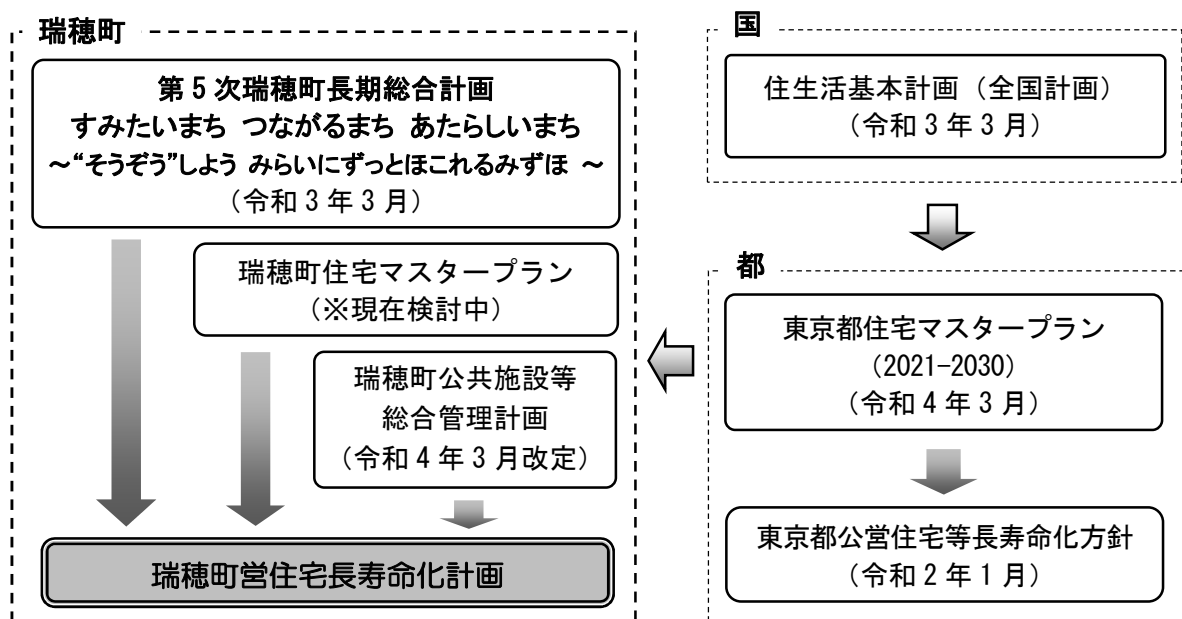


図 1-1 計画の位置づけ

3 計画の期間

本計画の期間は、令和 5（2023）年度から令和 14（2032）年度までの 10 年間とします。

なお、社会情勢の変化、町営住宅の需要等の変化に対応できるよう、5 年を目安として、必要に応じた計画の見直しを行うこととします。

4 計画の対象

本計画の対象は、本町が管理する町営東長岡住宅（1 団地 5 棟 72 戸）です。

表 1-1 東長岡住宅の立地・敷地の状況

項目	内容
住宅名	東長岡住宅
所在地	長岡一丁目 10 番地 1
立地状況	箱根ヶ崎駅まで約 1.1 km、瑞穂町役場まで約 1.7 km
学校区	瑞穂第二小学校、瑞穂第二中学校
敷地面積	5,457.75 m ²
用途地域等	第一種中高層住居専用地域、人口集中地区内、準防火地域、第二種高度地区
容積率・建ぺい率	容積率：200%、建ぺい率：60%

資料：瑞穂町資料

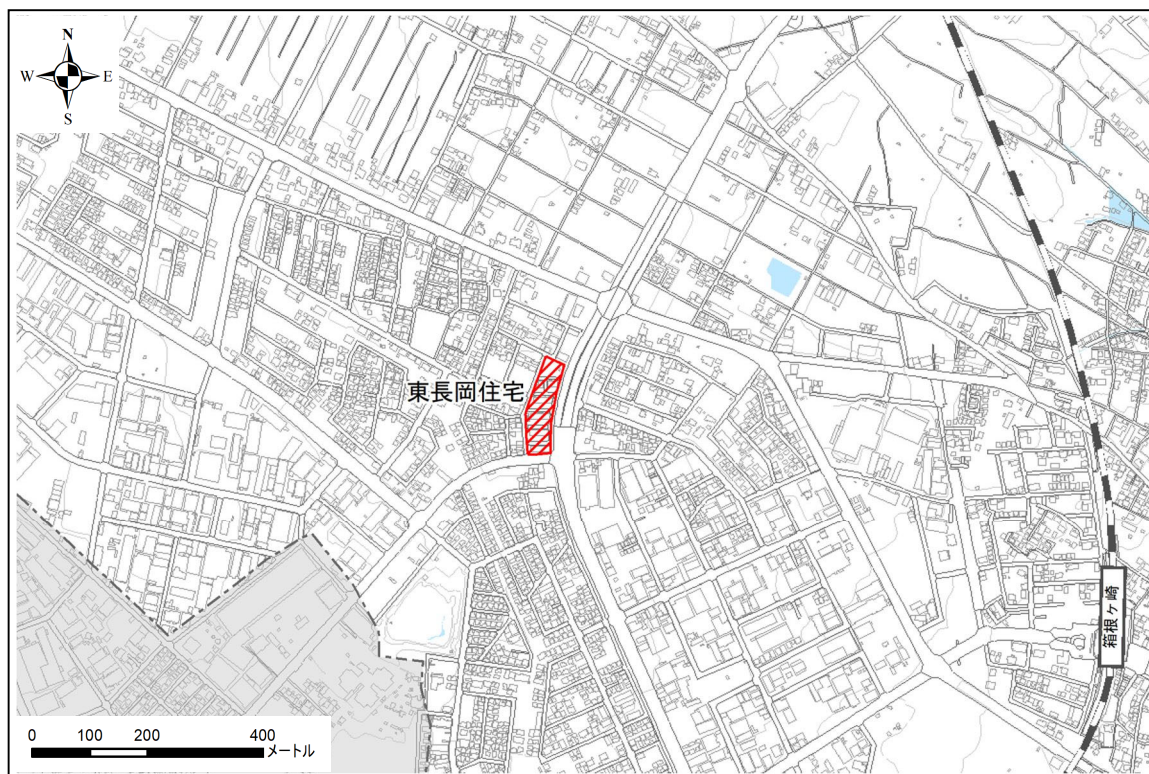


図 1-2 町営住宅位置図



図 1-3 現況平面図等

5 計画の構成

本計画の構成は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局」（以下、「指針」という）に基づき、以下のとおりとします。

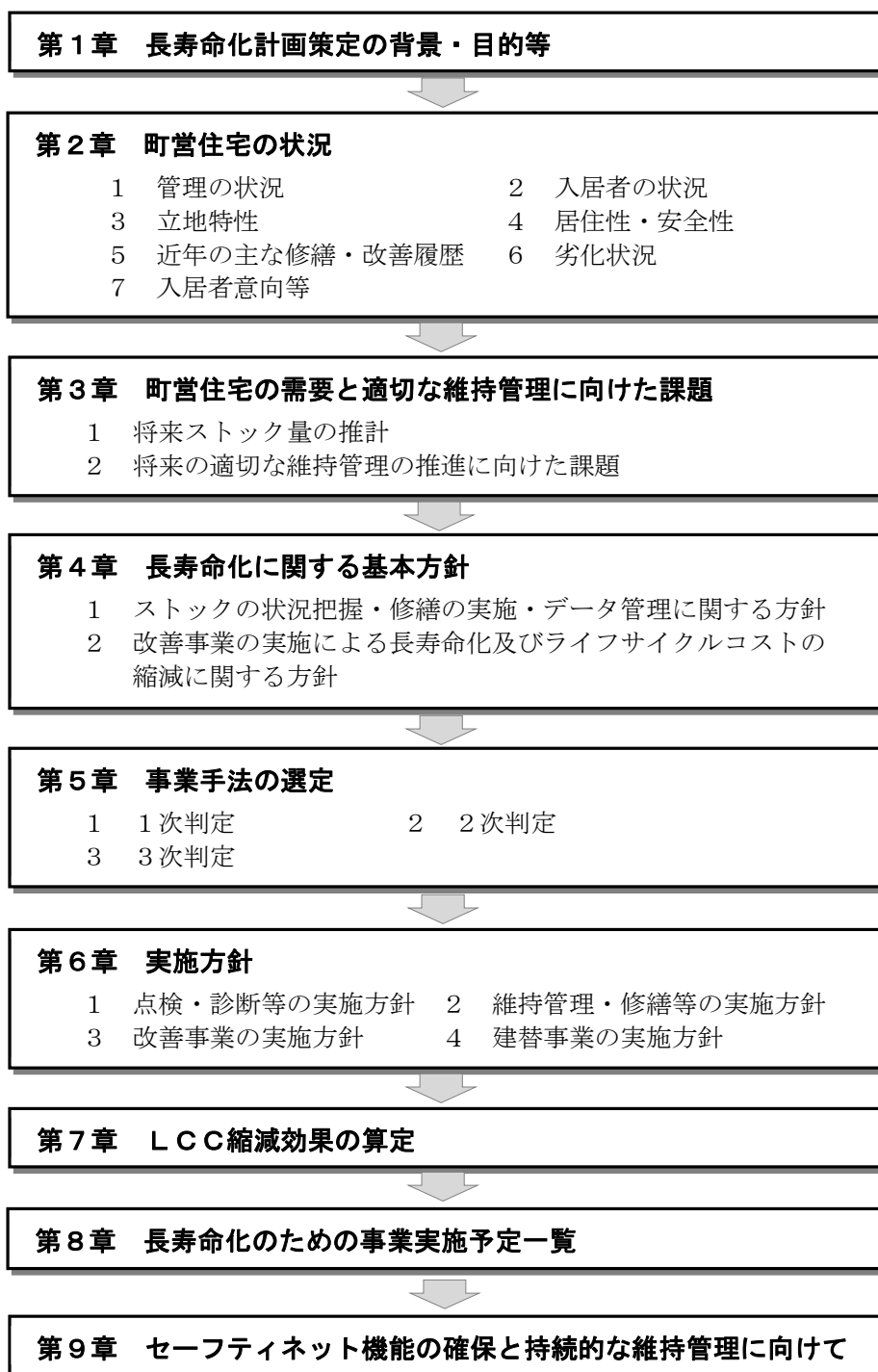


図 1-4 計画の構成（フロー）

6 SDGs と本計画との関係

SDGs とは、平成 27（2015）年 9 月の国連サミットで採択されたもので、「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目指した国連加盟 193 か国の開発目標として、令和 12（2030）年までに達成すべき 17 の目標とそれらを達成するための具体的な 169 のターゲットを記したものです。



本町の第 5 次長期総合計画でも、SDGs の取組と目標が設定されていること、また、住宅セーフティネットの中核でもある町営住宅は、SDGs の 17 の目標との関連性も高いことなどから、本計画においても SDGs の視点を取り入れ、本町における SDGs の更なる推進に繋げていくこととします。

なお、17 の目標のうち、本計画と特に関連性が高いものとして、以下の 4 つの目標が挙げられます。

目標 01 [貧困]

あらゆる場所あらゆる形態の貧困を終わらせる

目標 03 [保健]

あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する

目標 11 [持続可能な都市]

包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する

目標 17 [実施手段]

持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する



第2章 町営住宅の状況

1 管理の状況

(1) 住棟別管理状況

東長岡住宅は、昭和 57（1982）年から昭和 61（1986）年にかけて整備されたもので、全ての住棟が中層耐火構造であり、公営住宅法で定められた耐用年限（70 年）に対して、既に 1/2 以上が経過しています。階数は、いずれの住棟も 4 階建てであり、管理戸数は、1 号棟～4 号棟までが 16 戸、5 号棟が 8 戸となっています。その他、住戸面積はいずれも 56.8 m²となっています。

表 2-1 町営住宅の管理状況

令和 5 年 3 月 31 日現在

住棟名	建設年度	建物構造	構造種別	耐用年限	管理棟数	管理戸数	階数	住戸面積
東長岡住宅 1 号棟	昭和 59 年度	中層耐火構造	PC 造	70 年	1 棟	16 戸	4 階	56.8 m ²
東長岡住宅 2 号棟	昭和 57 年度	中層耐火構造	PC 造	70 年	1 棟	16 戸	4 階	56.8 m ²
東長岡住宅 3 号棟	昭和 57 年度	中層耐火構造	PC 造	70 年	1 棟	16 戸	4 階	56.8 m ²
東長岡住宅 4 号棟	昭和 58 年度	中層耐火構造	PC 造	70 年	1 棟	16 戸	4 階	56.8 m ²
東長岡住宅 5 号棟	昭和 61 年度	中層耐火構造	PC 造	70 年	1 棟	8 戸	4 階	56.8 m ²

資料：瑞穂町資料

(2) 共同施設等

住宅の敷地内には、集会所、幼児遊園、駐輪場、バイク置場等が設置されています。

また、し尿処理施設は公共下水道が整備されているほか、ガスの供給方式は集中プロパンガスとなっています。



2 入居者の状況

(1) 入居の状況

令和5（2023）年3月31日現在の東長岡住宅の管理戸数は72戸で、入居戸数65戸、空家数7戸（管理上の理由により空室になっているものを含む。）、入居率は90.3%となっています。

表 2-2 町営住宅の入居状況

令和5年3月31日現在

住棟名	構造	建設年度	管理棟数	管理戸数	入居戸数	空家数	入居率
東長岡住宅1号棟	中層耐火構造	昭和59年度	1棟	16戸	15戸	1戸	93.8%
東長岡住宅2号棟	中層耐火構造	昭和57年度	1棟	16戸	14戸	2戸	87.5%
東長岡住宅3号棟	中層耐火構造	昭和57年度	1棟	16戸	15戸	1戸	93.8%
東長岡住宅4号棟	中層耐火構造	昭和58年度	1棟	16戸	14戸	2戸	87.5%
東長岡住宅5号棟	中層耐火構造	昭和61年度	1棟	8戸	7戸	1戸	87.5%
合計			5棟	72戸	65戸	7戸	90.3%

資料：瑞穂町資料

(2) 年齢区分と世帯人員

入居者の年齢区分は、15～64歳までの生産年齢人口が68人と最も多く、次いで65歳以上の高齢者人口が45人、14歳以下の年少人口が14人となっています。

住棟別でみると、生産年齢人口は4号棟で最も多く、高齢者人口は3号棟、年少人口は2号棟でそれぞれ多くなっています。

1世帯当たり人員は、2号棟・5号棟で2.00を超えており、1号棟・3号棟・4号棟で2.00を下回っています。

表 2-3 入居者の年齢区分と世帯人員

令和5年3月31日現在

団地名	入居世帯	入居者数	年齢区分			1世帯当たり人員
			0～14歳	15～64歳	65歳以上	
東長岡住宅1号棟	15世帯	28人	1人	16人	11人	1.87
東長岡住宅2号棟	14世帯	29人	8人	11人	10人	2.07
東長岡住宅3号棟	15世帯	28人	1人	14人	13人	1.87
東長岡住宅4号棟	14世帯	27人	4人	18人	5人	1.93
東長岡住宅5号棟	7世帯	15人	0人	9人	6人	2.14
合計	65世帯	127人	14人	68人	45人	1.95

資料：瑞穂町資料

(3) 家族形態

入居世帯の家族形態は、ひとり親・子ども世帯が 29.2%と最も多く、次いで、単身 65 歳以上が 20.0%と多くなっています。

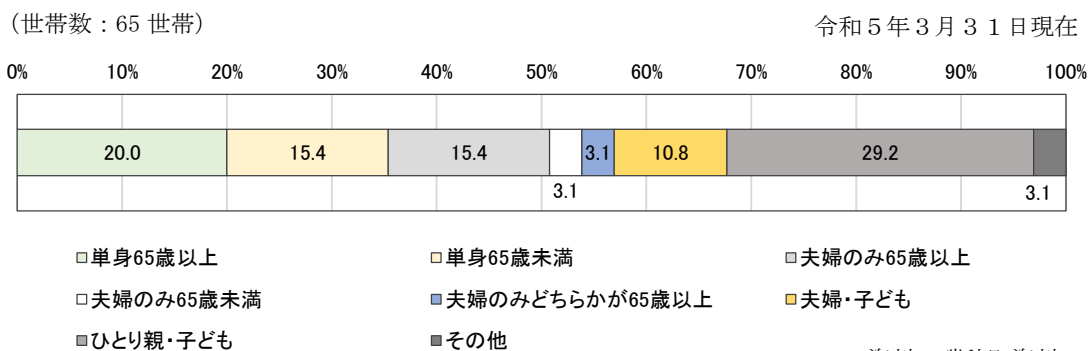


図 2-1 入居世帯の家族形態

(4) 入居年数

入居世帯の入居年数は、30 年以上が 32.3%と最も多く、次いで、5 年未満が 16.9%、10～15 年未満が 15.4%となっています。

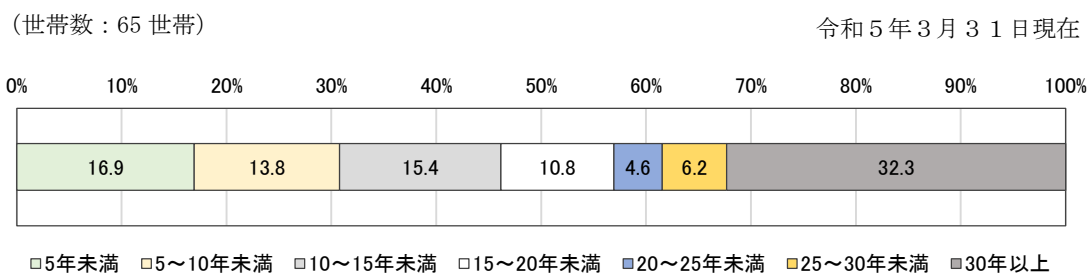


図 2-2 入居世帯の入居年数

(5) 応募状況

町営住宅の応募倍率は、平成 29 (2017) 年、令和 2 (2020) 年、令和 3 (2021) 年を除き、1.00 を超える水準で推移しています。

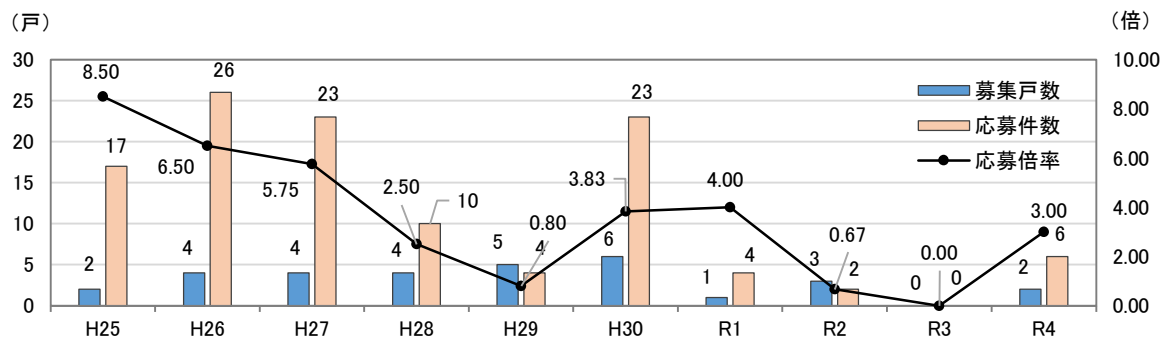


図 2-3 近年の応募倍率の推移

(6) 収入分位別世帯数

入居世帯の収入分位は、1階層が49戸と最も多く、本来階層のうち約90%を占めています。一方、収入超過者は5戸であり、全世帯数の約8%を占めています。

町営住宅に入居する者で、入居中に収入が増加し、収入超過となった者には、法により明け渡し努力義務が、また、更に一定の要件に達した者には高額所得者として明け渡し義務が課せられていることから、現在、本町では、収入超過者及び高額所得者と認定された者に対して、努力義務請求等を行っています。

表 2-4 収入分位別世帯数

令和5年3月31日現在

	収入分位階層								
分位	1階層	2階層	3階層	4階層	5階層	6階層	7階層	8階層	9階層
下限金額	0	104,001	123,001	139,001	158,001	186,001	214,001	259,001	313,001
上限金額	104,000	123,000	139,000	158,000	186,000	214,000	259,000	313,000	9,999,999
収入分位別	49戸	0戸	2戸	3戸	4戸	2戸	3戸	0戸	2戸
内 裁量階層	34戸	0戸	0戸	1戸	1戸	0戸	2戸	0戸	0戸

注) 7階層～9階層は、その他一般階層（収入超過者等）

資料：瑞穂町資料

(階層の定義)

本来階層

公営住宅への申込みが可能な収入基準の世帯であって、裁量階層に当てはまらない世帯。

裁量階層

公営住宅への申込みが可能な収入基準の世帯であって、公営住宅法施行令において入居収入基準の緩和が認められた階層で、一定基準の障がい者、高齢者、小学校就学前の子のいる世帯。

その他一般階層

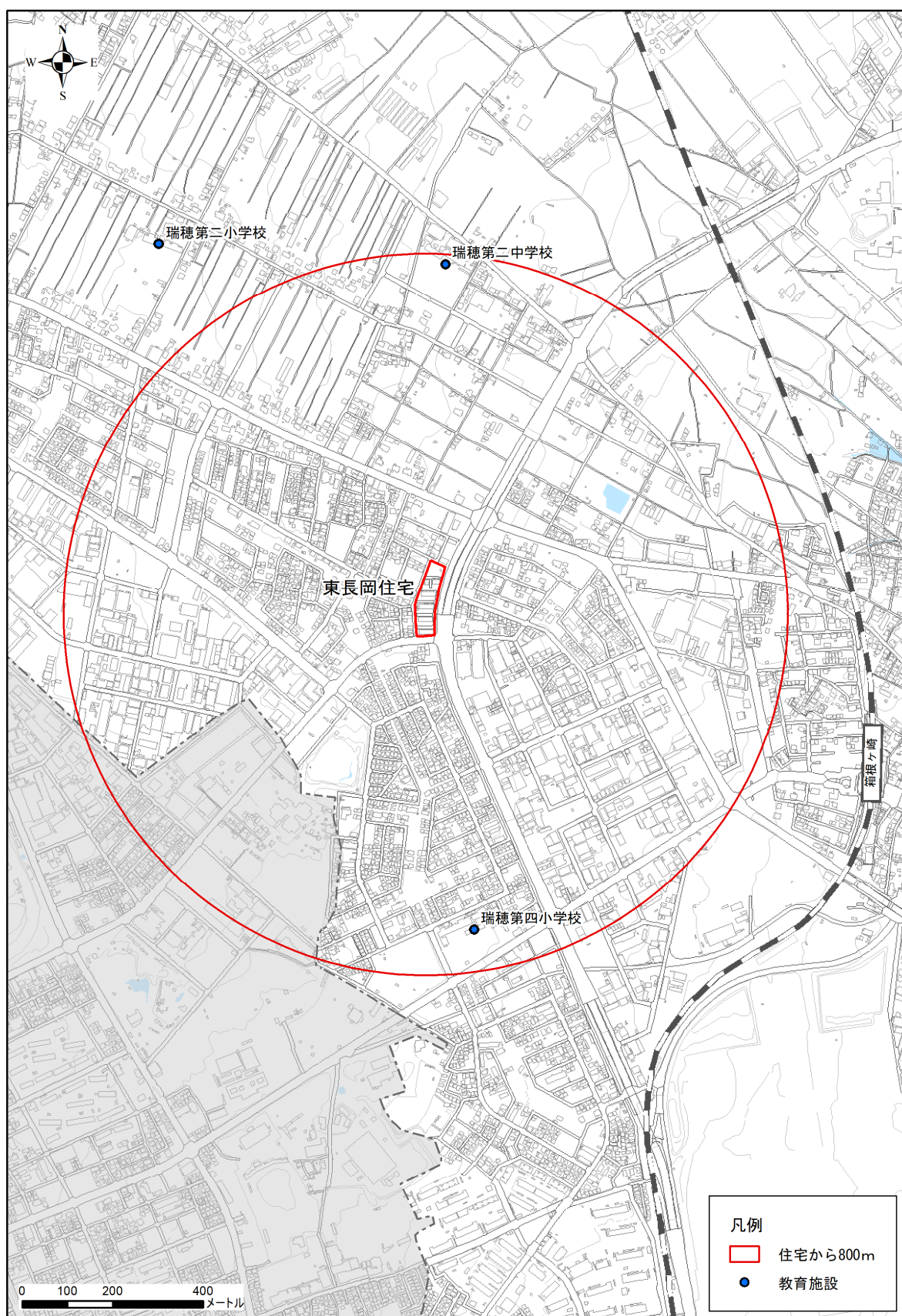
収入超過・高額所得者が該当し、収入超過者とは公営住宅に引き続き3年以上入居している者で、公営住宅法施行令で定める基準を超える収入を有する者、高額所得者とは公営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き、公営住宅法施行令で定める基準を超える高額の収入を有する者。

3 立地特性

(1) 周辺利便施設の立地状況

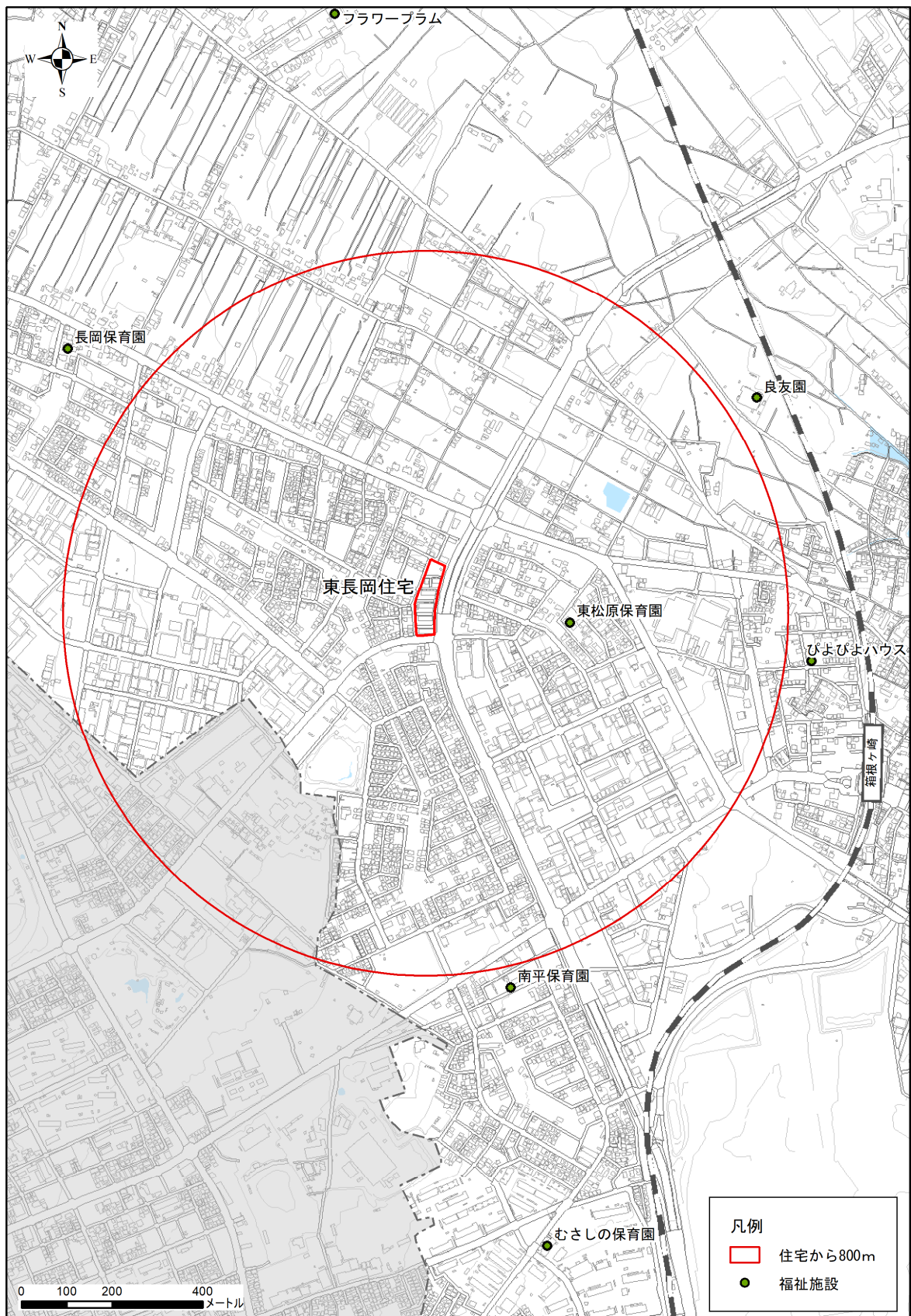
本計画では、長寿命化対策等を進めるための事業手法を選定する際に、周辺利便施設（公共公益施設（教育施設・福祉施設・医療施設・商業施設）、公共交通機関）の立地状況から、住宅の利便性を評価することが求められています。

東長岡住宅周辺の利便施設の分布状況は、次のとおりです。



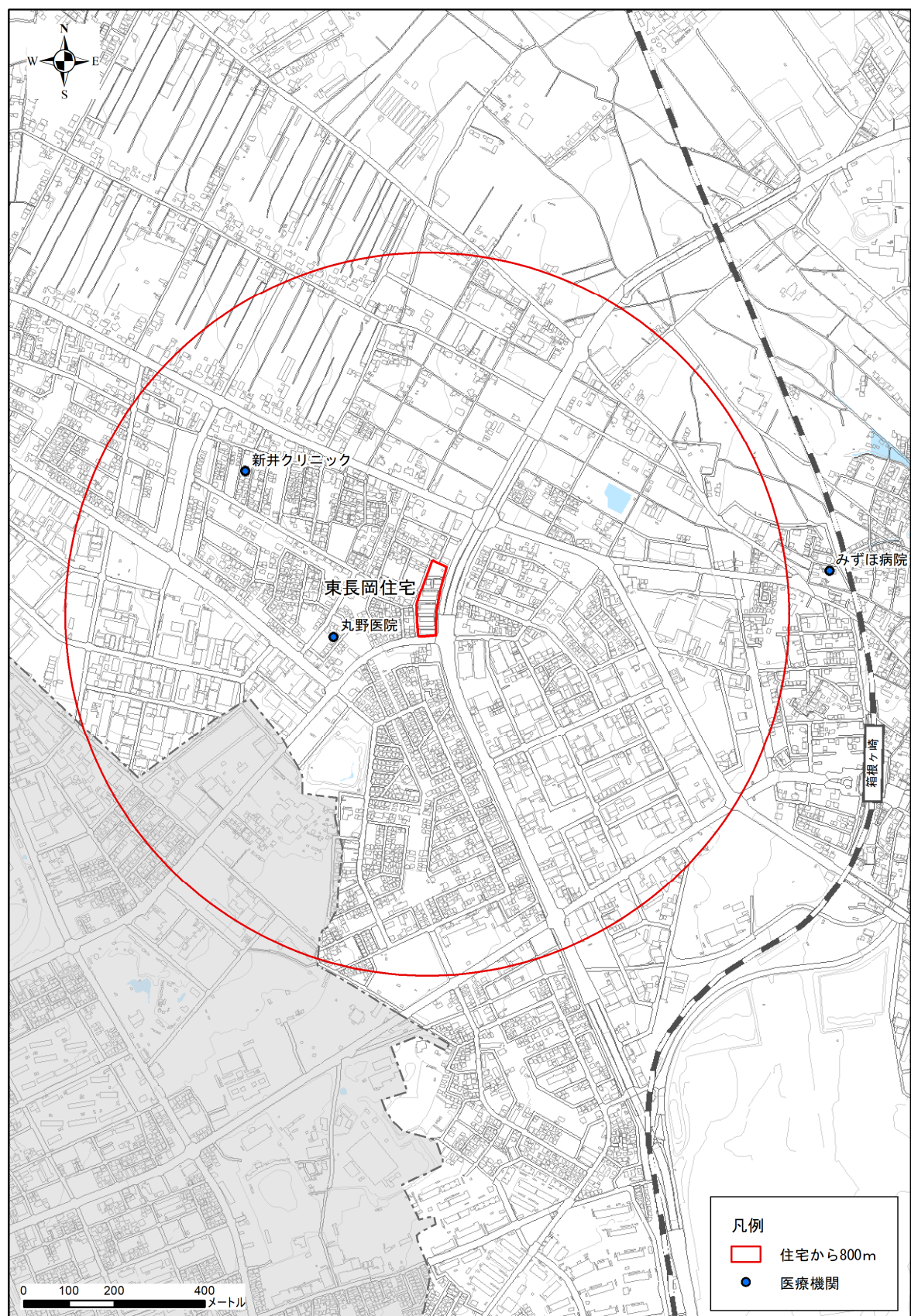
資料：瑞穂町ホームページ（教育委員会）より作成

図 2-4 住宅周辺の教育施設の立地状況



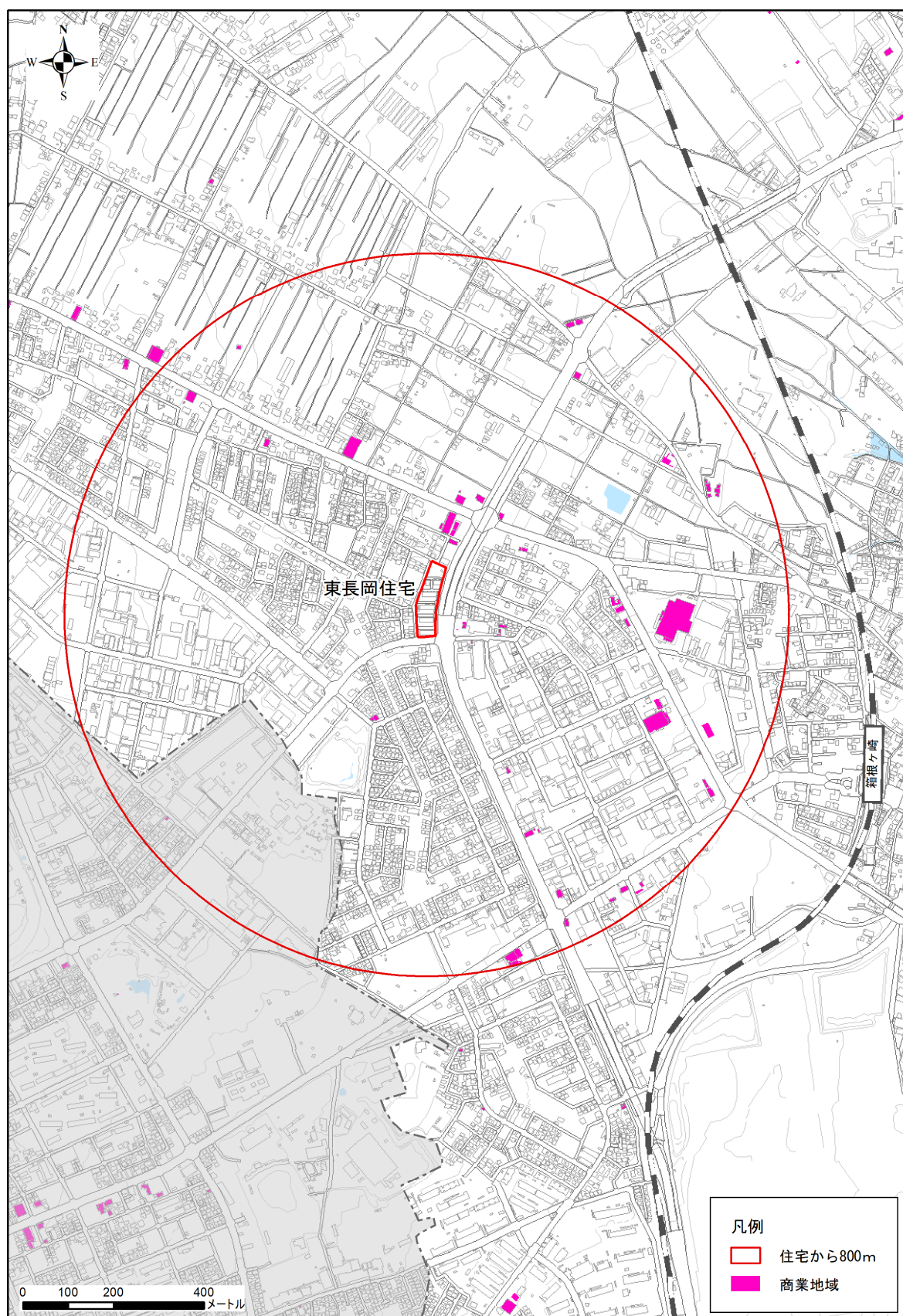
資料：第2期瑞穂町子ども・子育て支援事業計画より作成

図 2-5 住宅周辺の福祉施設の立地状況



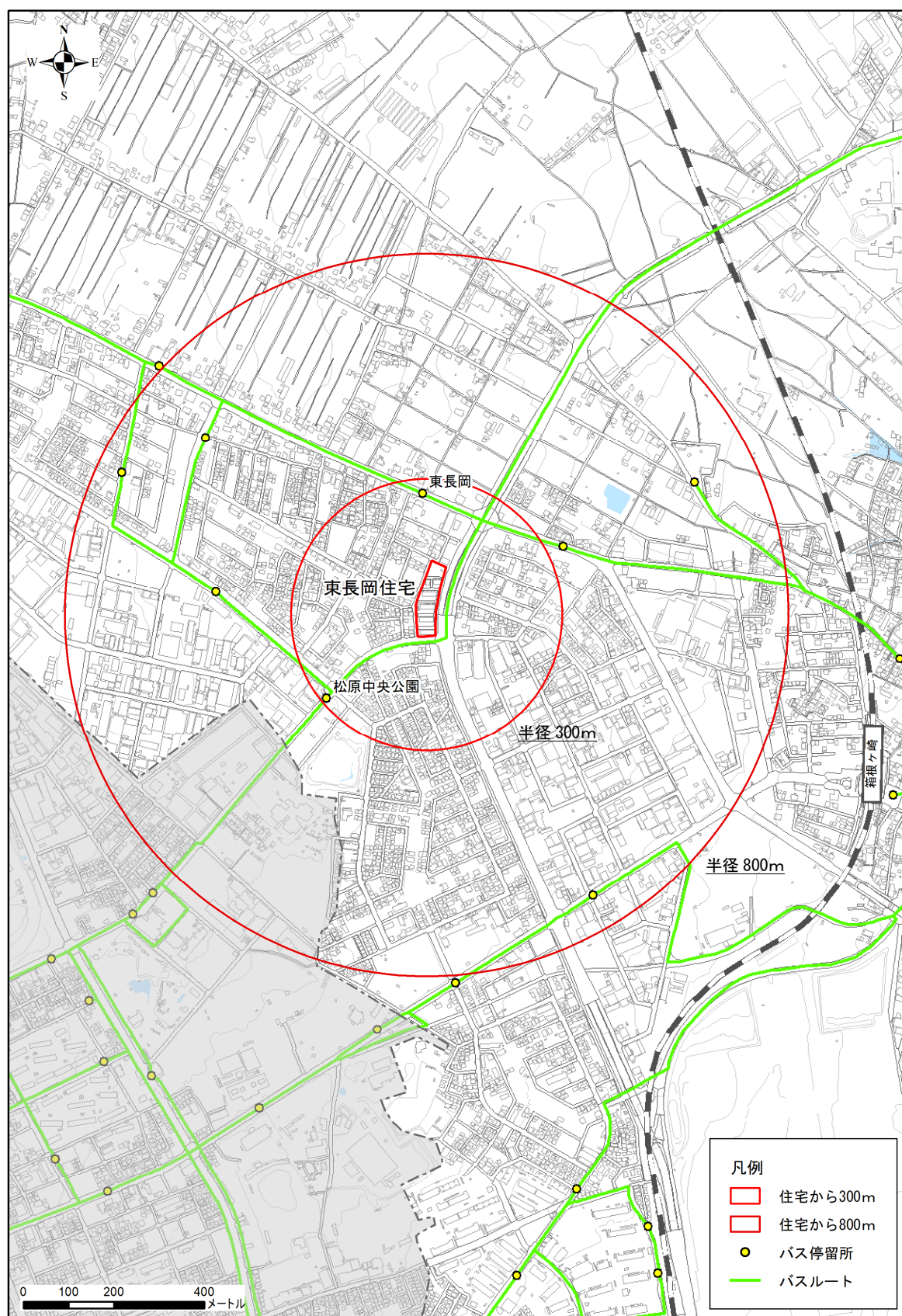
資料：瑞穂町ホームページより作成

図 2-6 住宅周辺の医療施設の立地状況



資料：東京都都市計画基礎調査（平成 30 年 6 月）より作成

図 2-7 住宅周辺の商業地域



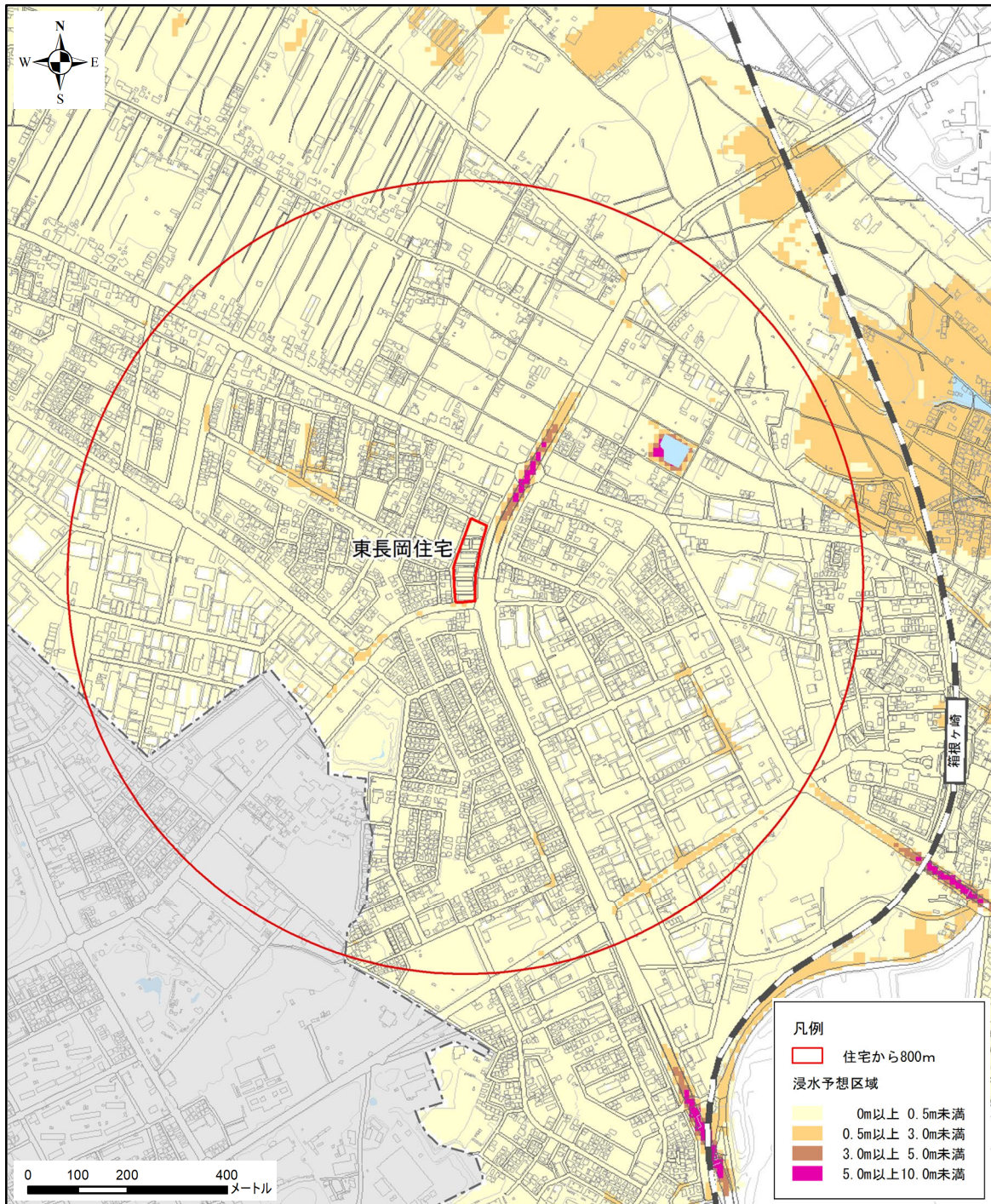
資料：瑞穂町第8期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画より作成

図 2-8 住宅周辺の公共交通機関の立地状況

(2) 災害の危険性

事業手法の選定では、災害リスクの面からも評価することが求められています。

東長岡住宅周辺の災害危険性は以下のとおりであり、0.5m未満の浸水区域に含まれていますが、その他の災害（土砂災害等）区域指定等は特になく状況です。



資料：瑞穂町防災ハザードマップ（令和2年6月）より作成

図 2-9 住宅周辺の災害リスク

4 居住性・安全性

(1) 居住性

東長岡住宅の住戸規模は、全て 56.8 m²であり、住生活基本法で定められている都市居住型誘導居住面積水準の標準世帯（2～4人）面積を満たしています。

表 2-5 住生活基本法に基づく居住面積水準

世帯構成	各面積水準	最低居住面積水準	一般型 誘導居住面積水準	都市居住型 誘導居住面積水準
単身用		25 m ²	55 m ²	40 m ²
2人世帯		30 m ²	75 m ²	55 m ²
標準世帯（2～4人）		30～50 m ²	75～125 m ²	55～95 m ²
大家族世帯（5人以上）		60 m ² 以上	150 m ² 以上	115 m ² 以上

間取りはすべて3DKであり、設備では、浴室はあるものの浴槽・3点給湯ともに未整備（原則、入居者負担）となっています。また、エレベーターや再エネ・省エネ等の各種設備の設置はなく、バリアフリー化対応では、共用部階段への手すりの設置は行っていますが、住戸内は未対応となっています。

表 2-6 各住棟の設備等の設置状況

団地名	住戸数	間取り	3点給湯	浴槽	EV	再エネ等	BF
東長岡住宅1号棟	16戸	3DK(2LDK)	×	×	×	×	×
東長岡住宅2号棟	16戸	3DK(2LDK)	×	×	×	×	×
東長岡住宅3号棟	16戸	3DK(2LDK)	×	×	×	×	×
東長岡住宅4号棟	16戸	3DK(2LDK)	×	×	×	×	×
東中岡住宅5号棟	8戸	3DK(2LDK)	×	×	×	×	×

※EV：エレベーター、BF：バリアフリーの略

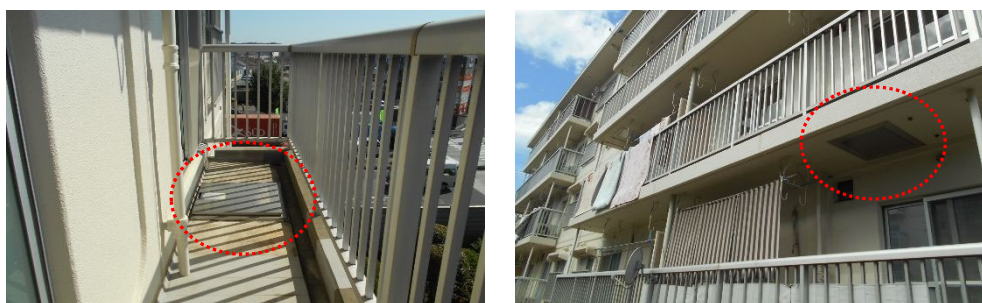
資料：瑞穂町資料



(2) 安全性

東長岡住宅は、昭和 57 (1982) 年から昭和 61 (1986) 年にかけて整備されたものであり、すべて新耐震基準で設計されたものであることから、耐震性能を有しています。

また、火災時の二方向避難についても、すべての住棟で、各バルコニーから下階への避難口が設置されていることから確保されている状況です。



5 近年の主な修繕・改善履歴

東長岡住宅の近年の主な修繕・改善履歴は、以下のとおりです。

毎年の退去時修繕工事に加え、平成 27 (2015) 年度～平成 28 (2016) 年度にかけて屋上防水工事を実施し、平成 30 (2018) 年度～令和元 (2019) 年度にかけて外壁等改修工事を実施しています。また、令和 3 (2021) 年度からは、順次、各住戸の浴室改修工事を実施しています。

表 2-7 各住棟の主な修繕・改善履歴

実施年度	内 容	費用
平成 25 年度	退去時修繕、トイレ床等修繕、浴室建具等修繕、漏水修繕	6,312 千円
平成 26 年度	退去時修繕、階段手摺修繕、揚水ポンプ修繕、漏水修繕	6,847 千円
平成 27 年度	退去時修繕、汚水桝修繕、浴室修繕、屋上防水工事（設計監理含む）	21,496 千円
平成 28 年度	退去時修繕、水廻り修繕、漏水修繕、屋上防水工事（設計監理含む）	22,367 千円
平成 29 年度	退去時修繕	3,008 千円
平成 30 年度	退去時修繕、コンセント回路修繕、外灯修繕、水漏れ修繕、洗面室・浴室・トイレ修繕、外壁等改修工事（設計監理含む）	36,370 千円
令和元年度	退去時修繕、漏水修繕、外壁等改修工事（設計監理含む）	47,493 千円
令和 2 年度	退去時修繕、電灯・コンセント回路修繕、壁紙等修繕、漏水修繕	3,920 千円
令和 3 年度	退去時修繕、建具他各所修繕、漏水修繕、浴室等改修工事	22,427 千円
令和 4 年度	退去時修繕、床修繕、浴室漏水修繕、浴室等改修工事	17,146 千円
		187,386 千円

資料：瑞穂町資料をもとに作成

6 劣化状況

本計画を策定するにあたり、現時点（令和４年度）での各住棟・共同施設（集会所等）の劣化状況を把握するため、現地調査を行いました。

調査結果の概要は以下のとおりです。

表 2-8 各住棟等の劣化状況

住棟名	損傷・劣化状況	
1号棟		
	バルコニー裏面の腐食	バルコニー手摺の亀裂
		
	屋上面の劣化	ドレンの詰まり
2号棟		
	バルコニー裏面の鉄筋露出	外壁の浮き
		
	屋上面の劣化	ドレンの詰まり

住棟名	損傷・劣化状況	
3号棟		
	基礎部の塗膜剥離	外壁の浮き
4号棟		
	バルコニー裏面の目地 Con の抜け、滞水跡	屋上面の劣化
		
	外壁の浮き	バルコニー裏面のクラック、滞水跡
集会所		
	バルコニー裏面の目地 Con の抜け	排水管取付部材の損傷
集会所		
	外壁のクラック	シーリングの劣化

※5号棟は、目立った損傷・劣化が見られなかったことから記載を省略します。

7 入居者意向等

本計画を策定するにあたり、現在の入居者のご意見やニーズを把握するため、アンケート調査を実施しました。

調査結果の概要は以下のとおりです。

表 2-9 配布・回収数、回答者属性

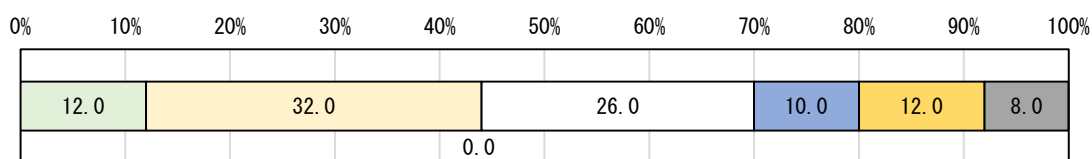
項目	回答者属性
配布数	65 世帯
回収数（回収率）	50 世帯（76.9%）
回答者の性別	男性：30%、女性：68%
回答者の年齢	30～64 歳：44%、65～74 歳：18%、75 歳以上：36%
回答者の家族構成	1 人：36%、2 人：50%、3 人以上：12%
家庭内の 65 歳以上の方	いる：56%、いない：42%
回答者のお住まいの住棟	1 号棟：20%、2 号棟：18%、3 号棟：16%、4 号棟：18%、5 号棟：12%
回答者の入居年数	10 年未満：26%、10 年～29 年：38%、30 年以上：34%

注) いずれも無回答者が数%存在するため、合計値が 100%にはなりません。

（1）町営住宅の改善等の意向

入居者の現在の町営住宅の改善意向では、「建替えはせずに、大規模改善してほしい」と回答された方の割合が 32.0%と最も多く、次に「大規模でなく個別改善にとどめて欲しい」と回答された方の割合が 26.0%となっています。

一方、建替えに対するニーズは全体の 12.0%と少なくなっています。



- ☐ 家賃が上がっても、住まいが良くなる建替えをしてほしい
- ☐ 建替えはせずに、大規模改善してほしい
- ☐ 建替えや大規模改善により、家賃が上がるのであれば転居したい
- ☐ 大規模でなく個別修繕にとどめて欲しい
- ☐ 改善する必要はない（今のままが良い）
- ☐ よくわからない
- ☐ 無回答

図 2-10 町営住宅の改善等の意向

(2) 住宅の満足度と重要度から見る入居者ニーズ

住宅に関する施策では、「日当たりや風通しのよさ」、「押入れなどの収納スペース」は、満足度・重要度ともに高く、「室内の防音性」、「防犯性（玄関や窓など）」、「浴室の設備または使い勝手」は重要度が高いが、満足度は低くなっています。

また「洗面所・脱衣室の設備」「便所の設備」は満足度・重要度ともに低くなっています。

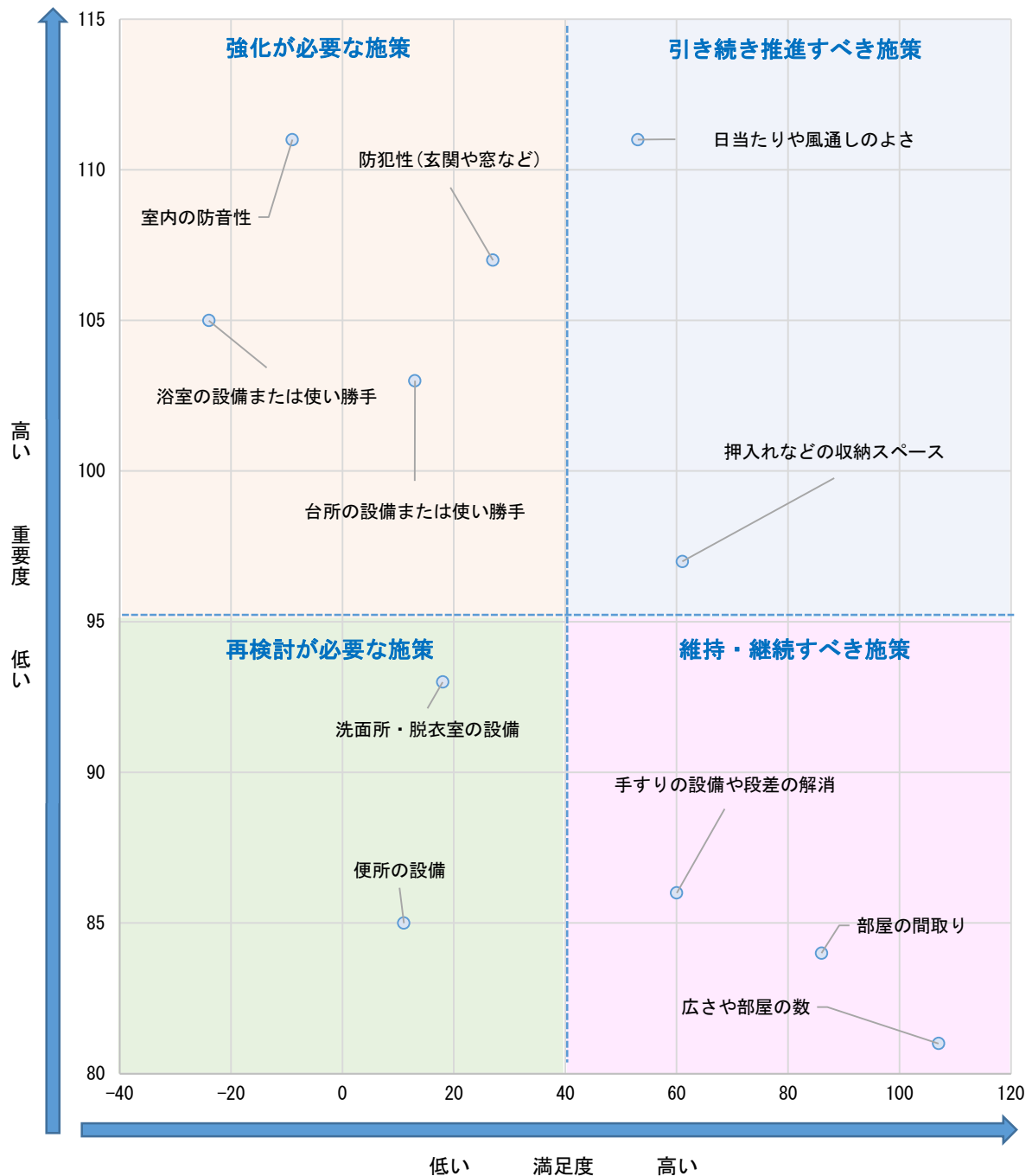


図 2-11 住宅施策に関するニーズ

(3) 住環境の満足度と重要度から見る入居者ニーズ

住環境に関する施策では、「自転車置き場」、「住宅内道路や通路の安全性」、「外灯の設置状況」は、満足度・重要度ともに高く、「駐車スペース」、「防犯性」、「ごみ置き場」は重要度は高いが、満足度が低くなっています。「建物の外観（デザイン）」、「物置」、「住宅内の広場、公園など」、「集会所」は満足度が高く、重要度が低くなっています。

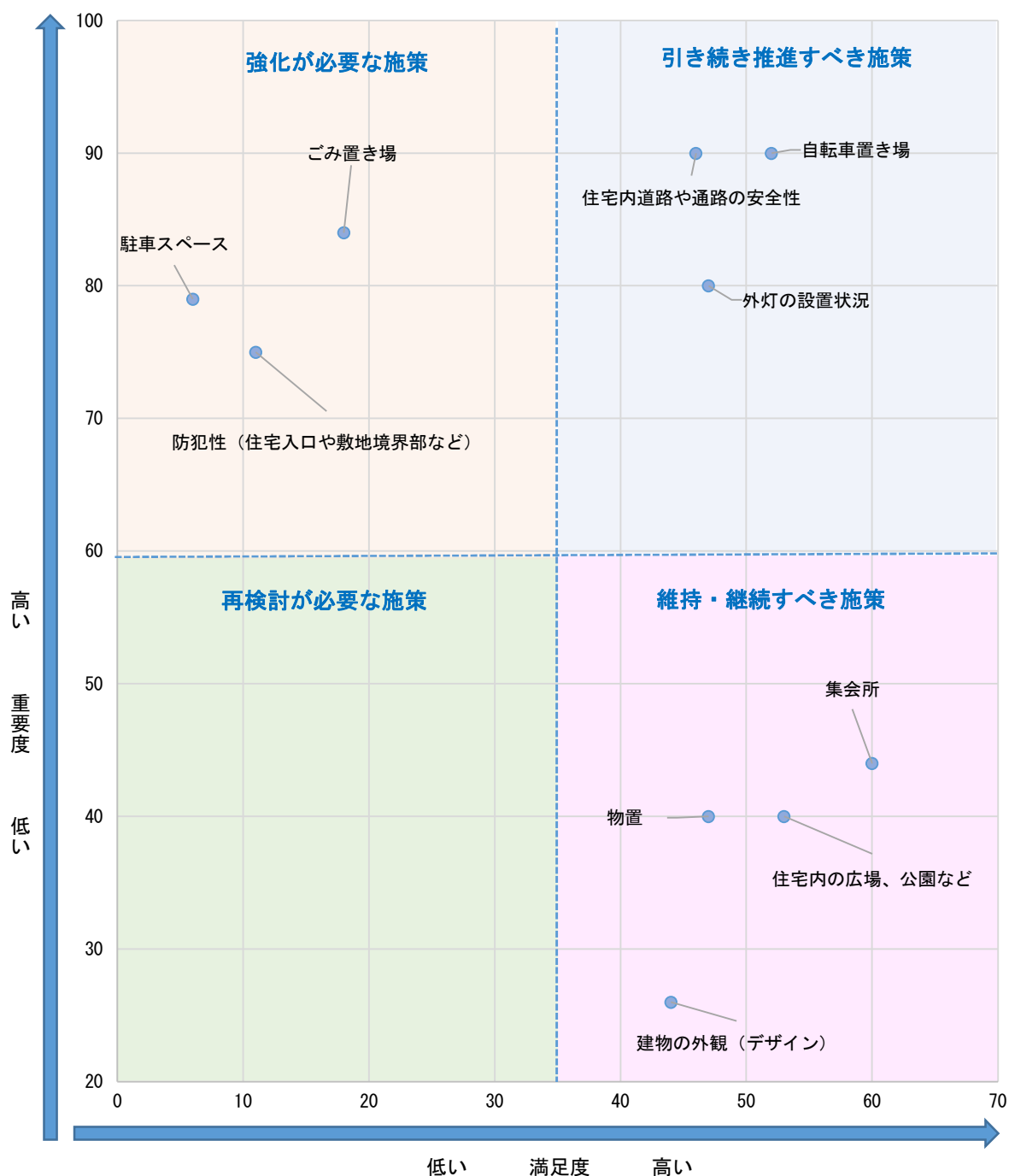


図 2-12 住環境施策に関するニーズ

(4) 改善ニーズ

住戸内の改善ニーズでは、「流し台、洗面所更新」が43.8%と最も多く、次いで「給湯設備の設置」、「浴室の防水性の向上」が多くなっています。

同様に、屋外部の改善ニーズでは、「エレベーターの設置」が50.0%と最も多く、次いで、「躯体・屋上・外壁・配管の耐久性の向上」、「幼児遊園の整備」が多くなっています。

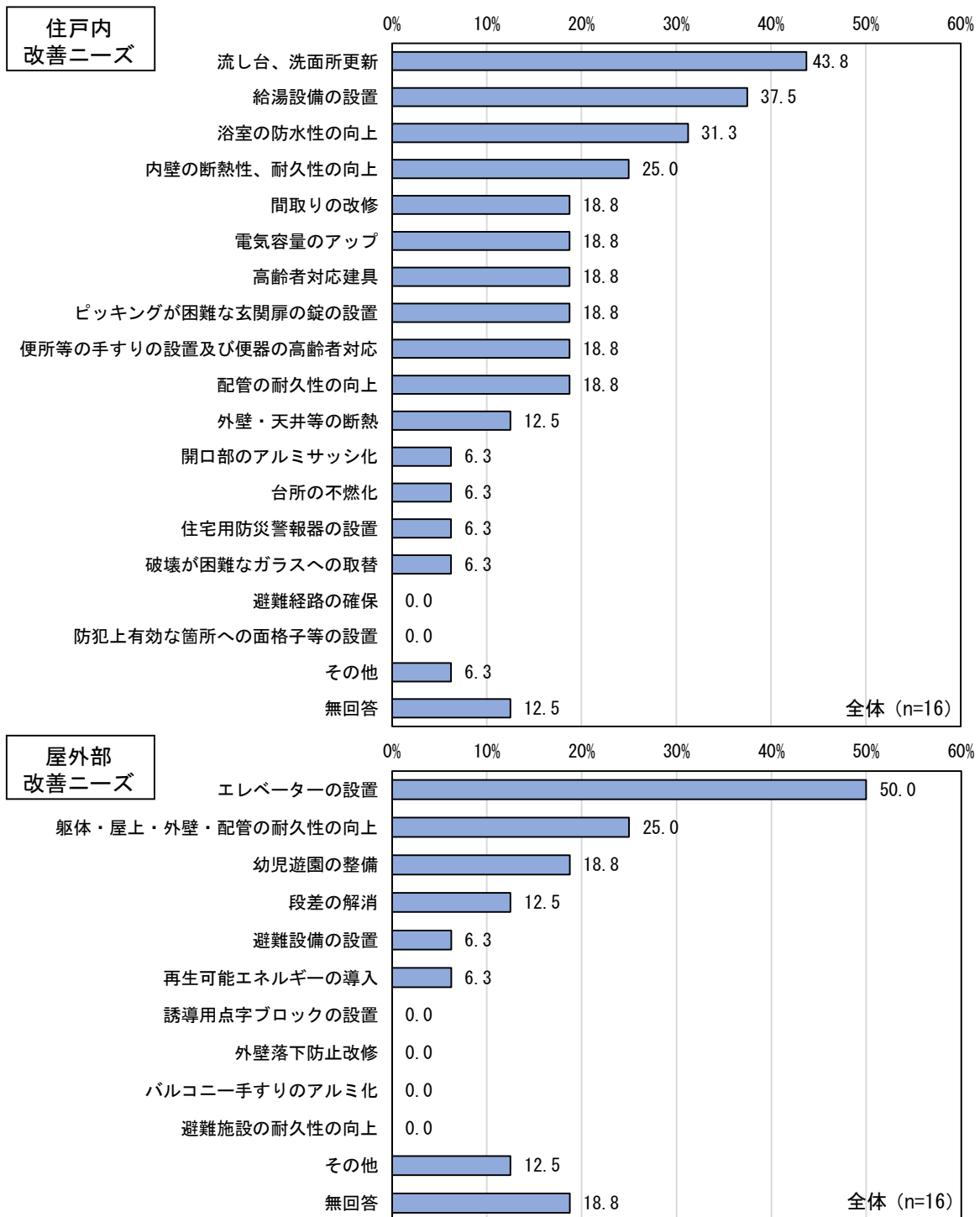


図 2-13 住戸内・屋外部の改善ニーズ

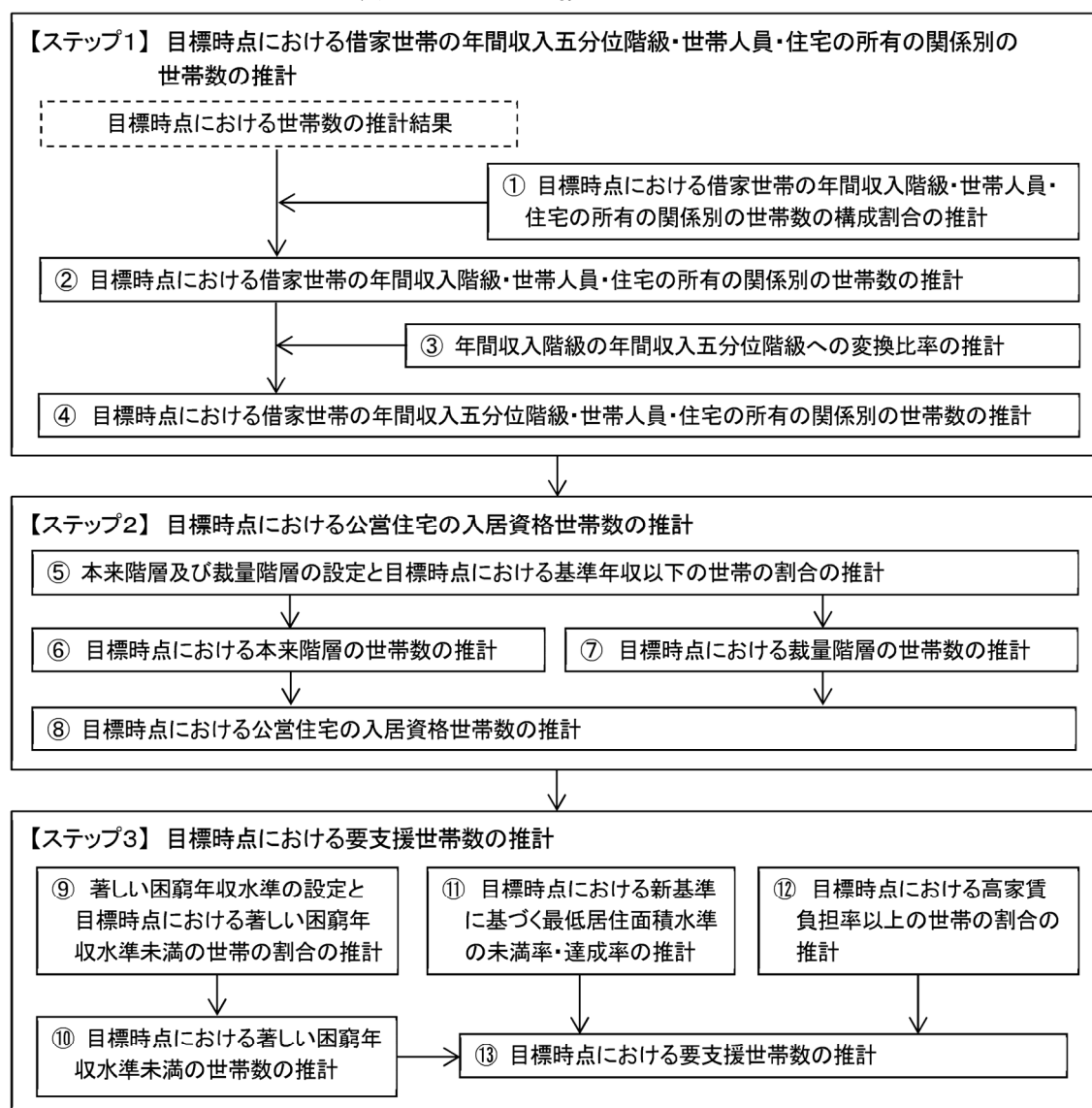
第3章 町営住宅の需要と適切な維持管理に向けた課題

1 将来ストック量の推計

本計画の改定に向けて、本町の町営住宅の将来の需要の見通しを検討することが必要であることから、ここでは、指針に基づき、国土交通省国土技術政策総合研究所等の技術開発による「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて、令和27（2045）年度までの要支援世帯数を推計しました。（※平成27（2015）年を基調とした令和27（2045）年までの推計）

推計は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説（国土交通省国土技術政策総合研究所）」に示された、以下のフローにより実施しました。

表3-1 ストック推計のフロー



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説（国土技術政策総合研究所）

令和3年9月

(1) 世帯数の推計【STEP0】

推計の結果、本町の将来の総世帯数は減少傾向であり、令和2(2020)年度と令和27(2045)年度を比べると、全体で904世帯減少し、特に40代、50代の減少が顕著となっています。

表 3-2 世帯数の推計結果

世帯主の年齢	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年
総数	13,482	13,644	13,396	13,095	12,797	12,578
20 歳未満	45	43	39	39	38	38
20～24 歳	254	242	197	179	171	151
25～29 歳	469	454	423	339	292	265
30～34 歳	595	567	567	517	425	373
35～39 歳	806	724	703	683	619	517
40～44 歳	1,052	943	860	828	825	773
45～49 歳	1,319	1,110	994	895	861	863
50～54 歳	1,348	1,387	1,178	1,040	931	900
55～59 歳	1,173	1,445	1,518	1,292	1,162	1,046
60～64 歳	1,058	1,147	1,423	1,474	1,227	1,085
65～69 歳	1,312	1,085	1,198	1,493	1,580	1,315
70～74 歳	1,521	1,241	1,015	1,136	1,412	1,477
75～79 歳	1,257	1,592	1,286	1,122	1,312	1,680
80～84 歳	813	1,041	1,245	1,080	948	1,125
85 歳以上	460	623	750	978	994	970

(2) 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計【STEP1】

借家世帯数は、今後15年間で約6%減少すると予測され、収入分位別では、第Ⅰ分位～第Ⅲ分位、第Ⅴ分位で減少し、第Ⅳ分位で増加すると予測されています。

表 3-3 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計結果

(2020 年度末)						単位：万円・世帯
世帯人員	第Ⅰ分位 0～240	第Ⅱ分位 240～354	第Ⅲ分位 354～494	第Ⅳ分位 494～722	第Ⅴ分位 722～	合計
1 人	1,063	497	596	354	217	2,727
2 人	273	140	185	156	160	914
3 人	84	56	91	95	99	425
4 人	29	25	46	53	68	221
5 人	6	5	8	11	14	44
6 人以上	2	1	2	2	2	9
合 計	1,457	724	928	671	560	4,340
(2035 年度末)						単位：万円・世帯
世帯人員	第Ⅰ分位 0～226	第Ⅱ分位 226～333	第Ⅲ分位 333～464	第Ⅳ分位 464～687	第Ⅴ分位 687～	合計
1 人	973	467	578	428	231	2,677
2 人	256	126	164	158	157	861
3 人	76	45	73	87	89	370
4 人	25	17	33	35	44	154
5 人	5	3	4	6	6	24
6 人以上	1	1	1	1	1	6
合 計	1,336	659	853	715	528	4,093

(3) 町営住宅の入居資格世帯数の推計【STEP2】

町営住宅の入居資格世帯数は、今後15年間、ほぼ変化なく推移すると予測されています。

表 3-4 町営住宅の入居資格世帯数の推計結果

(2020 年度央)						単位：万円・世帯
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～240	240～354	354～494	494～722	722～	
1 人	368	172	55	0	0	595
2 人	273	140	90	0	0	503
3 人	84	56	55	0	0	195
4 人	29	25	38	5	0	97
5 人	6	5	8	2	0	21
6 人以上	2	1	2	1	0	6
合 計	762	399	248	8	0	1,417

(2035 年度央)						単位：万円・世帯
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～226	226～333	333～464	464～687	687～	
1 人	373	179	89	0	0	641
2 人	256	126	113	0	0	495
3 人	76	45	50	2	0	173
4 人	25	17	29	4	0	75
5 人	5	3	4	2	0	14
6 人以上	1	1	1	1	0	4
合 計	736	371	286	9	0	1,402

(4) 町営住宅の入居資格世帯のうち著しい困窮年収水準未満世帯数の推計【STEP3-1】

著しい困窮年収未満世帯の総数は、今後15年間で約10%減少すると予測されています。

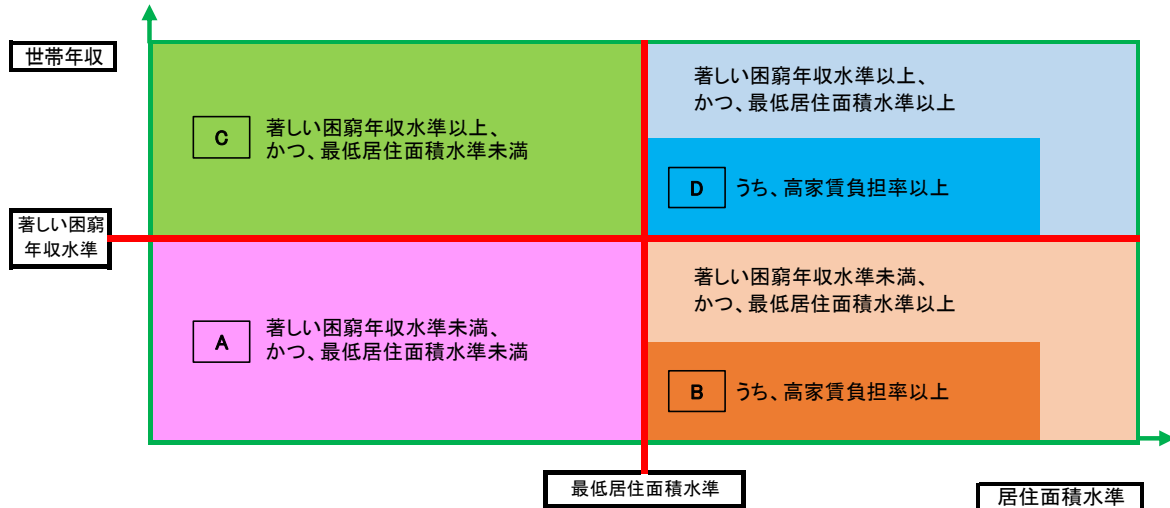
表 3-5 町営住宅の入居資格世帯のうち著しい困窮年収水準未満世帯数の推計結果

(2020 年度央)						単位：万円・世帯
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～240	240～354	354～494	494～722	722～	
1 人	368	26	0	0	0	394
2 人	273	74	0	0	0	347
3 人	84	56	26	0	0	166
4 人	29	25	38	0	0	92
5 人	6	5	8	2	0	21
6 人以上	2	1	2	1	0	6
合 計	762	187	74	3	0	1,026

(2035 年度央)						単位：万円・世帯
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～226	226～333	333～464	464～687	687～	
1 人	373	3	0	0	0	376
2 人	256	53	0	0	0	309
3 人	76	45	11	0	0	132
4 人	25	17	29	0	0	71
5 人	5	3	4	1	0	13
6 人以上	1	1	1	1	0	4
合 計	736	122	45	2	0	905

(5) 要支援世帯数の推計【STEP3-2】

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」では、著しい困窮年収水準未満世帯のうち、特定のニーズを有する要支援世帯数が以下のとおり定義されています。



- A：世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型。
 B：最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低額所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型。
 C：著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型。
 D：著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型。

資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説（国土技術政策総合研究所）
 令和3年9月

図 3-1 特定のニーズを有する要支援世帯の4類型

推計の結果、本町の令和17（2035）年度の「著しい困窮年収水準未満世帯のうち、特定のニーズを有する要支援世帯」数は633世帯であり、そのうち、著しい困窮年収水準未満世帯数は425世帯、最低居住面積水準未満世帯数は127世帯と推計されました。

また、著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数は84世帯で、全体の約13%を占めています。

表 3-6 要支援世帯数の推計結果

単位：世帯

類型	2020年度	2035年度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	111	84
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	433	341
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	38	43
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	141	165
合計	723	633

2 将来の適切な維持管理の推進に向けた課題

住宅を取り巻く状況や居住者ニーズ等から、東長岡住宅に関する特性を整理すると、概ね以下のとおりとなります。

■ 町営住宅を取り巻く特性

- ・耐震性能などの安全性は確保されているものの、居住設備が充実していない。
- ・応募倍率は、新型コロナウイルス感染症拡大時期である令和2（2020）年～令和3（2021）年を除き、概ね高水準で推移している。
- ・将来の要支援世帯数は減少傾向であるものの、令和17（2035）年時点において、依然600世帯以上が要支援世帯であると予測されている。
- ・近年、屋上防水や外壁塗装などの改善事業が実施されているものの、既に、屋上の劣化や外壁の浮きなどの変状が生じてきている。
- ・現在の入居者からは、建替え事業よりも大規模改善や個別修繕による計画的な維持管理が求められており、特に、浴室や台所の改修、ごみ置き場、駐車場の充実、更には団地全体としての防犯性の向上が求められている。

（1）個別改善による計画的な維持管理の実施

現在の町営住宅では、3点給湯や浴槽といった住宅設備が整っておらず、また、入居者の3割以上が65歳以上であるものの、バリアフリーの対応が進んでいない状況です。

入居者からも大規模改善や個別修繕などの計画的な維持管理を望まれる声が多く、今後は、居住性向上型や福祉対応型といった個別改善事業に取り組んでいく必要があります。

また、現地調査の結果、屋上劣化や外壁の浮き、バルコニー裏面の劣化なども確認されたことから、上記個別改善事業と併せて、長寿命化対応型による躯体等の劣化の軽減及び耐久性の向上に関する取組を進めていくことも必要です。

（2）需要に応じた適切な供給体制の確保

新型コロナウイルス感染症拡大時期を除き、町営住宅の応募倍率は、最近10年間で高い水準で推移しており、また、令和17（2035）年以降も、依然600世帯以上が要支援世帯であることが予測されています。

そのため、町営住宅としては、現状の供給体制を維持しつつ、将来的には、需要の変化に応じて、都営住宅をはじめとしたその他の公的賃貸住宅との連携や、民間賃貸住宅の一部借上げ等による民間事業者との連携も含めた多様な供給体制を確保していく必要があります。

第4章 長寿命化に関する基本方針

将来の適切な維持管理の推進にむけた課題のひとつとして、「長寿命化対応型による躯体等の劣化の軽減及び耐久性の向上に関する取組の推進」を挙げましたが、ここでは、既存町営住宅の長寿命化対策を推進していくための基本的な方針を設定します。

1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

(1) ストックの状況把握に関する方針

既存町営住宅の定期的かつ日常的な点検を行うことで、ストックの最新の状況把握を行います。また、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努めることとします。

(2) 修繕の実施方針

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、計画的な修繕を行うなど、予防保全的な維持管理を進めていきます。

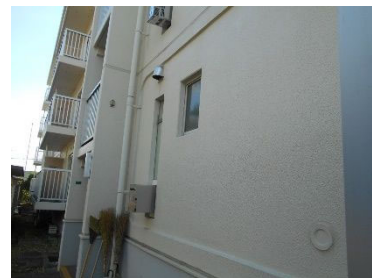
(3) データ管理に関する方針

定期点検結果、日常点検結果及び修繕・改善履歴は、データ化して管理し、次回点検時及び本計画見直し時等に活用していくこととします。

2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

躯体の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐため、建替えを基本とする短いサイクルでの更新ではなく、予防保全型管理による施設の延命化を図るものとします。そのため、ストックの的確な現状把握を行い、適切な時期に修繕または耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を目的とした改善事業を実施し、長寿命化に資する機能向上を図ることで、ライフサイクルコスト（以下、「LCC」という）の縮減を目指していきます。

併せて、居住性の向上や福祉対応を図る改善事業を実施することで、既存ストックの住宅性能の向上を図っていくこととします。



再塗装された住棟



浴室のユニットバス化・手摺の設置

第5章 事業手法の選定

1 事業手法の整理

事業手法を設定する上で、公営住宅整備の手法について公営住宅等整備事業対象要綱、公営住宅等整備事業補助要領及び公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱等を整理すると以下のとおりとなります。

表 5-1 公営住宅の事業手法の概要

建替え	現在ある公営住宅を除却して新たに公営住宅を建設する事業
法定建替	公営住宅法第2条第15号に定めるもので、現在ある公営住宅を除却し、その土地に新たに公営住宅を建設するもので、以下の要件に全て該当するもの - 敷地面積 0.1ha 以上 - 現在ある公営住宅の大部分が耐用年数の2分の1を経過 - 新たに建設する公営住宅の戸数が、現在ある公営住宅の戸数以上 - 新たに建設する公営住宅は、耐火性能を有する
任意建替	法定建替事業以外で行われる建替事業で、現在ある公営住宅の用途廃止が行えるもの
公営住宅等ストック総合改善事業	以下の個別改善又は全面的改善で、団地毎の経費が原則として 100 万円を超える事業
個別改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業（条件） - 公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること - 次の場合を除き、原則として平成2（1990）年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇耐震改修は昭和56（1981）年度以前で旧耐震基準の適用を受けたもの ◇防犯対策に係る改善は、平成12（2000）年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇バリアフリー対策に係る改善は、平成14（2002）年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇長寿命化型、福祉対応型のうち障がい者向け設備改善、福祉対応型のうち高齢者向け設備改善、住宅用防災機器・地上波デジタル放送対応設備・P波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施等、省エネルギー対策に係る改善については国の予算年度は問わない - 当該事業の実施後、概ね10年間（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は15年間、測量試験費を伴う改善事業の場合は概ね20年間）使用が可能なるものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上デジタル放送対応設備の設置はこの限りではない - 団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること

全面的改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で、少なくとも以下の改善を行うもの ・躯体以外の内装・設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの ・共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの ・屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの (条件) ・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること ・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること ・以下の施設の整備を伴う場合は、原則として150戸以上の団地で行われるものであること ◇集会所 ◇児童遊園 ◇屋外消火栓 ◇その他上記に掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設 ・原則として、建築後30年を経過したものであること ・当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること
維持管理	定期的な点検や修繕を行い、公営住宅としての機能を維持するもの
用途廃止	標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること
事業主体変更	公営住宅の適切な管理を行うために、事業主体を変更するもの

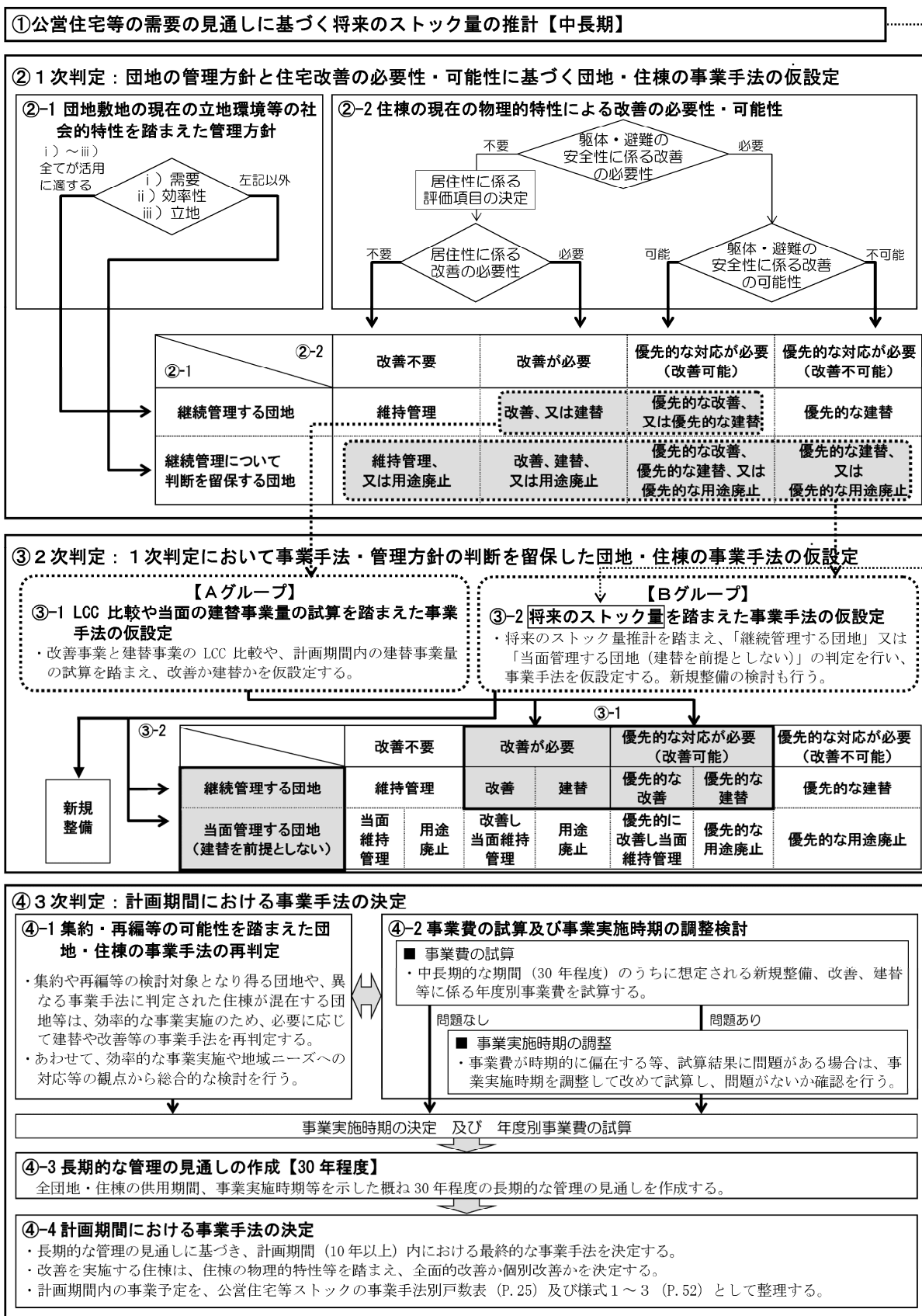
表 5-2 個別改善の内容

種別	内容
居住性向上型	居住性を向上させるための設備等の改善（間取り改修、給湯設備の設置等）
福祉対応型	高齢者、障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善（段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、流し台・洗面台の改修、EVの設置等）
安全性確保型	安全性能を確保するための設備等の改善（耐震改修、台所壁の不燃化、避難路の確保、防犯に配慮した建物部品の設置等）
長寿命化型	耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善（耐久性の向上を伴う外壁・内壁・屋上・配管・浴室の改修等）
脱炭素社会対応型	脱炭素社会対応を目的とした性能水準の向上を図るための改善（断熱化対応、再生可能エネルギーの導入、省エネルギー設備への交換等）

2 事業手法の選定フロー

団地・住棟の事業手法は、指針に示されているフロー（次頁）をもとに、本町の地域特性を踏まえ選定していきます。

表 5-3 事業手法の選定フロー



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局

3 事業手法の選定に向けた 1 次判定

1 次判定は、表 5-3 の選定フローに従い、以下の 2 段階の検討から事業手法の仮設定を行います。

表 5-4 1 次判定の検討手順

- | |
|--------------------------------|
| 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) 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の検討

指針では、「団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針を検討するにあたっては、需要・効率・立地の 3 つの観点を考慮し評価すること」とされています。

表 5-5 指針に基づく評価基準（その 1）

評価項目	内容	評価基準
需要	・ 応募倍率及び空家率の状況	応募倍率が高い 空家率が低い
効率	・ 高度利用の可能性による建替え事業の効率性	高度利用の可能性がある
立地	・ 利便性 ・ 地域バランス ・ 災害危険区域等の内外	利便性がよい 同地区での団地が少ない 災害危険区域外である

本町では、上記評価内容を勘案しつつ、本町の地域特性を踏まえ、以下の指標を設定したうえで、表 5-3 の選定フローに従い、管理方針の仮設定を行います。

表 5-6 社会的特性における評価方法

評価項目		設定指標・評価方法	
需要	・ 需要の高さ	・ 応募倍率	・ 過去 10 年間の応募倍率の平均が 1.00 以上ある場合に、需要が高い団地（○）と評価する。
効率	・ 高度利用の可能性による建替え事業の効率性	・ 高度利用	・ 高度地区指定がなく、高度利用の可能性がある場合は、建替え事業の効率性がよい団地（○）と評価する。
立地	・ 立地の利便性や災害からの安全性	・ 生活利便施設からの近接性	・ 教育、福祉、医療、商業の各施設及び鉄道駅から 800m 以内、バス停から 300m 以内に立地している場合は、利便性が高い団地（○）と評価する。
		・ 災害危険区域等の内外	・ 土砂災害等の指定区域外にある場合は、災害に対する安全性が高い団地（○）と評価する。 ・ 浸水想定が 0.5m 未満の場合は、災害に対する安全性が高い団地（○）と評価する。

注) これまで政策空家以外にほぼ空家がない状況であるため、空家率は評価の対象としない。

本町の町営住宅は東長岡住宅のみであるため、地域バランスは評価の対象としない。

＜判定結果（管理方針の仮設定）＞

判定結果は、以下のとおりであり、需要・効率性・立地の3要件すべてが満たされている状況ではありません。そのため、東長岡住宅の社会的特性による評価結果として、「維持管理について判断を留保する団地」と設定（仮設定）します。

表 5-7 団地の立地環境等の社会的特性に係る評価結果

団地名	需要	効率	立地							
			利便性						安全性	
	応募倍率	高度利用	教育施設	福祉施設	医療施設	商業施設	鉄道駅	バス停	危険区域指定	浸水想定区域
東長岡住宅	○	×	○	×	○	○	×	○	○	○

注）福祉施設として、800m圏内に保育施設はあるものの高齢者福祉施設がないため×と評価。

（２）住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

指針では、「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討にあたっては、躯体の安全性・避難の安全性・居住性の3つの観点を考慮し評価すること」とされています。

表 5-8 指針に基づく評価基準（その２）

評価項目	内容	評価基準
躯体の安全性	・耐震改修の必要性	（耐震改修が）必要 or 不要
避難の安全性	・二方向避難、防火区画の確保状況	（安全性確保が）必要 or 不要
居住性	・住戸面積 ・省エネルギー性 ・バリアフリー性 ・浴室設置状況	（居住性改善が）必要 or 不要

注）居住性に係る評価項目は、各自治体において適宜決定するとされています。

上記評価内容に対して、本町の地域特性を踏まえ、以下の指標を設定たうえで、表 5-3 の選定フローに従い、管理方針の仮設定を行います。

表 5-9 物理的特性における評価基準

評価項目	設定指標・評価方法	
躯体の安全性	・耐震改修の必要性	・S56 以降（新耐震基準）に建設された団地またはS56年以前に建設された団地のうち耐震診断により耐震性能が確認されている場合は、躯体の安全性が高い団地（○）と評価する。
避難の安全性	・二方向避難確保状況 ・防火区画の確保状況	・二方向避難が必要な団地で、二方向避難が確保されている団地は、避難の安全性が高い団地（○）と評価する。 ・防火区画が確保されている団地は、避難の安全性が高い団地（○）と評価する。
居住性	・住戸面積 ・その他の設備	・1人世帯に必要な最低居住面積水準 25 m ² 以上の住戸が構成された団地は、居住性が高い（○）と評価する。 ・バリアフリー対応かつ省エネ設備・浴室が整っている団地は、居住性が高い（○）と評価する。

＜判定結果（管理方針の仮設定）＞

判定結果は、以下のとおりであり、安全性は満たされているものの、居住性ではバリアフリー対応や省エネ設備が整っていないことから評価基準が満たされていない状況です。そのため、東長岡住宅の物理的特性による評価結果は「改善が必要」と設定（仮設定）します。

表 5-10 団地の立地環境等の社会的特性に係る評価結果

団地名	安全性			居住性			
	躯体	避難		住戸	その他の設備		
	耐震性	二方向避難	防火区画	住戸面積	B F 対応	省エネ設備	浴室
東長岡住宅	○	○	○	○	×	×	○

注）防火区画の確保状況は、設計図面より確認。

表 5-11 1 次判定結果（事業手法の仮設定）

各団地の社会的特性を踏まえた管理方針

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性				
	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	Aグループ 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
	住棟数 〇 棟	住棟数 〇 棟	住棟数 〇 棟	住棟数 〇 棟
維持管理 について 判断を留保	Bグループ 維持管理、 又は用途廃止	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
	住棟数 〇 棟	住棟数 5 棟	住棟数 〇 棟	住棟数 〇 棟

4 事業手法の選定に向けた 2 次判定

2 次判定は、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、建替え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の仮設定を行います。

■ 2 次判定の検討手順

- ① LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定
- ② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

(1) L C C比較や建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

指針では、「1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替え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（改善又は建替え）を仮設定すること」とされています。

本計画の1次判定では、Aグループと判定された団地・住棟がないことから、L C C比較や建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定は行わないものとします。

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

次に、1次判定においてBグループと判定した団地については、ストック推計を踏まえ、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には用途廃止等を想定する「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とするのかを判定します。

本町の将来の要支援世帯数は、第3章で算定したとおり、本計画終了年度に近い令和17（2035）年度時点で633世帯と推計され、また、著しい困窮年収水準未達かつ最低居住面積水準未達世帯数が84世帯と推計されています。

現在の本町の町営住宅は、東長岡住宅1団地72戸であり、将来の著しい困窮年収水準未達かつ最低居住面積水準未達世帯数を下回っていることから、引き続き、「継続管理する団地」としたうえで、耐用年限に至るまで改善事業を実施することとします。また、将来に必要なストック量の確保については、その他の公的賃貸住宅や民間事業者との連携などを含めた多様な供給体制を確保し対応していきます。

表 5-12 2次判定結果：事業手法の仮設定

1次判定結果		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）	
		維持管理、 又は用途廃止		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	
		住棟数	0棟	住棟数	5棟	住棟数	0棟	住棟数	0棟

↓

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
	0棟		5棟	0棟	0棟	0棟	0棟
当面管理する 団地（建替えを 前提としない）	当面 維持管理	用途廃止	改善し 当面 維持管理	用途廃止	優先的に 改善し 当面 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止
	0棟		0棟	0棟	0棟	0棟	0棟

5 事業手法の選定に向けた 3 次判定

3 次判定は、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。

■ 3 次判定の検討手順

- (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
- (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- (3) 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】
- (4) 計画期間における事業手法の決定

(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

指針では、「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の観点から総合的な検討を行うこと」とされています。

ここで、本計画の 2 次判定では、すべての住棟について、「改善事業を実施しながら継続管理する団地」と判定されたことや、町営住宅が町内に 1 団地しかないことを勘案し、集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定は行わないものとします。

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

次に、指針では、「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、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等を調整すること」とされています。

本計画では、すべての住棟において改善事業を実施し、耐用年限において建替事業を実施することを想定したうえで、中長期的な期間（30 年）における事業費を試算します。

① 事業費試算のための考え方（条件設定）

改善事業は、現在実施している浴室等改修工事を継続して実施するとともに、長寿命化型改善事業として、屋上防水工事・外壁塗装工事を実施します。また、屋外部では、安全性確保型改善事業として、平成 30（2018 年）年度より外灯の LED 化を進めており、引き続き、残り 12 灯の LED 化を進めていきます。

実施周期は、原則、指針に示された修繕周期や各製品の耐用年数等を考慮し設定することとし、浴室等改修工事（取替）25 年、屋上防水工事（修繕）12 年、外壁塗装工事（塗

替) 18 年、外灯 L E D (取替) 15 年としたうえで、過去の修繕時期や住棟の耐用年限を勘案^{※1}し、修繕時期を設定します。

なお、建替事業は、30 年後に耐用年限を迎える 2 号棟と 3 号棟の建替えを想定します。

② 各原単位の設定

事業費を試算するための原単位は、過去の工事履歴等から以下のとおり設定します。

表 5-13 各原単位の設定

事業種別	内容	原単位
改善事業	浴室等改修	2,500 千円/戸
	外壁塗装	15,000 千円/棟
	屋上防水	7,400 千円/棟
	外灯 L E D 化	160 千円/基
建替事業 (耐火構造)		264,000 円/㎡
用途廃止 (耐火構造)		68,000 円/㎡

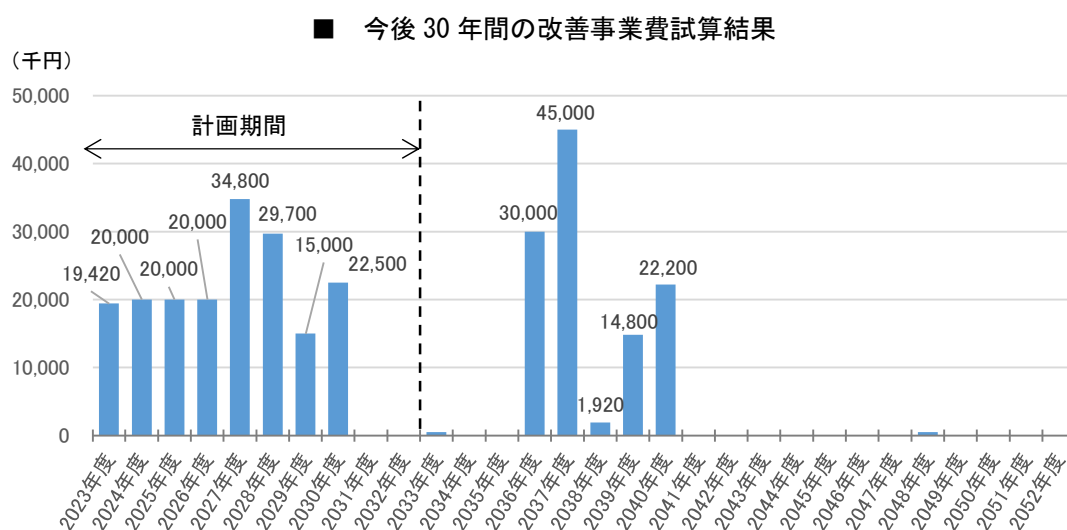
※各改善事業は、過去の工事実績額を参考に設定

※建替事業及び用途廃止 (解体費) は、他市事例を参考に設定

③ 年度別事業費の試算結果

試算結果は以下のとおりであり、今後 30 年間の改善事業にかかる費用は 296,300 千円であり、30 年後に耐用年限を迎える 2 号棟と 3 号棟の建替え事業費 (652,254 千円) を加えると、今後 30 年間で約 950,000 千円の費用が発生すると試算されました。

また、計画期間における改善事業費は 181,420 千円と試算されました。



※1 耐用年限 (建替え) の 10 年以内に発生する修繕対策は、効果的な財源投資の観点から、原則、実施しませんが、日常点検等において異常が確認された場合は、その都度、修繕対策を検討することとします。

④ 事業実施時期の再検討

前述の試算結果をもとに、本町の財源を考慮し、以下の考え方にに基づき、計画期間（今後 10 年間）における各改善事業の実施時期を再設定します。

■ 各改善事業の実施時期設定の考え方

- 居住者の直接的な利用に資する改善事業として、引き続き、各住戸の浴室改修を優先的に取り組む。
- 浴室改修完了後は、計画期間に改善周期を迎える屋上防水工事と東長岡住宅全体の防犯性の向上及びランニングコストの縮減を目的とした外灯LED化工事に取り組む。
- 外壁塗装修繕工事は、これまでの修繕履歴をもとに、修繕周期に基づき、令和 18（2036）年度（※計画期間以降）より、順次、取り組む。

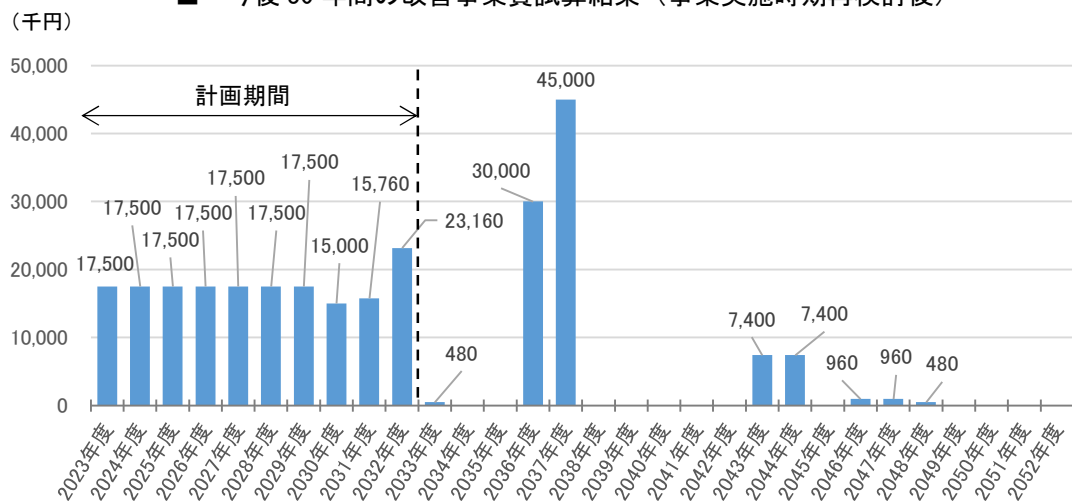


2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
浴室改修 （7 戸）	浴室改修 （7 戸）	浴室改修 （7 戸）	浴室改修 （7 戸）	浴室改修 （7 戸）	浴室改修 （7 戸）	浴室改修 （7 戸）	浴室改修 （7 戸）	屋上防水 （2 棟） 外灯 LED （6 基）	屋上防水 （3 棟） 外灯 LED （6 基）

（3）長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

計画期間における各改善事業の実施時期の再検討結果と、各改善事業の修繕周期を踏まえた今後 30 年間の長期的な管理の見通しは以下のとおりとなります。

■ 今後 30 年間の改善事業費試算結果（事業実施時期再検討後）



(4) 計画期間における事業手法の決定

以上の検討結果より、計画期間における事業手法は、すべて「改善事業」としたうえで、各住棟別の個別改善を計画的に実施していくこととします。

表 5-14 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5 年目	6～10 年目	合 計
公営住宅等管理戸数	72 戸	72 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	72 戸	72 戸	—
うち計画修繕対応戸数	37 戸	51 戸	88 戸
うち改善事業予定戸数	35 戸	21 戸	56 戸
個別改善事業予定戸数	35 戸	21 戸	56 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	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

※屋上防水・外灯LED化工事は、住戸単位での改善事業ではないため、上記数量に反映せず。

第6章 実施方針

1 点検・診断等の実施方針

国が策定した「インフラ長寿命化基本計画及び行動計画」では、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとされています。

本町においても、こうした国の方針を踏まえ、以下の実施方針に従い、各住棟の日常点検を実施していくこととします。

■ 点検・診断等の実施方針

3年に1回、建築基準法第12条に基づく法定点検を実施する他、日常管理において異常が発見された場合や住民からの異常等に関する情報提供があった場合は、必要に応じて、「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）」を参考に、損傷・劣化箇所の点検・診断等を実施します。

また、点検・診断結果は、それぞれデータベース化し、修繕・維持管理の的確な実施や次の点検・診断に役立てていくこととします。

2 維持管理・修繕等の実施方針

町営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果を踏まえた予防保全的な観点から、劣化状況に応じた計画的な修繕を実施することが必要となります。

そのため、指針に示されている修繕項目と周期を参考に、本町の財政状況を勘案しながら、適時適正かつ柔軟な修繕対応を実施していくこととします。

また、修繕対応のうち、国の補助要件に基づく改善事業として実施可能なものについては、補助事業の活用を検討し、建物の長寿命化等を図っていくこととします。

なお、各住棟の用途廃止・建替えは、後述のとおり、耐用年限を目途として実施することから、効果的な財源投資の観点から、耐用年限以前の10年間については、原則、改善事業は行わず、計画修繕（維持保全）による維持管理を行うこととします。

その他、修繕等の内容は、次の点検や修繕に活用できるよう、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データの蓄積を図っていくこととします。

表 6-1 指針に基づく項目・部位別修繕周期一覧 (1/4)

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										
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、隔て板柵、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	－			○		
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	○				

表 6-1 指針に基づく項目・部位別修繕周期一覧 (2/4)

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手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12 年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36 年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24 年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、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										
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	鋳鉄管	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		○			

表 6-1 指針に基づく項目・部位別修繕周期一覧 (3/4)

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 0 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		○			
1 1 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年 ～6 年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	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				○	
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					○

表 6-1 指針に基づく項目・部位別修繕周期一覧（4/4）

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 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、バランス釜	取替	15 年		①				○	
	換気扇	取替	20 年		①				○	

資料 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月国土交通省住宅局

3 改善事業の実施方針

公営住宅等ストック総合改善事業は、以下の 5 つの類型が示されており、状況に応じた改善事業を実施することとされています。

表 5-2 個別改善の内容【再掲】

種別	内容
居住性向上型	居住性を向上させるための設備等の改善 （間取り改修、給湯設備の設置等）
福祉対応型	高齢者、障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善 （段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、流し台・洗面台の改修、E V の設置等）
安全性確保型	安全性能を確保するための設備等の改善 （耐震改修、台所壁の不燃化、避難路の確保、防犯に配慮した建物部品の設置等）
長寿命化型	耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善 （耐久性の向上を伴う外壁・内壁・屋上・配管・浴室の改修等）
脱炭素社会対応型	脱炭素社会対応を目的とした性能水準の向上を図るための改善 （断熱化対応、再生可能エネルギーの導入、省エネルギー設備への交換等）

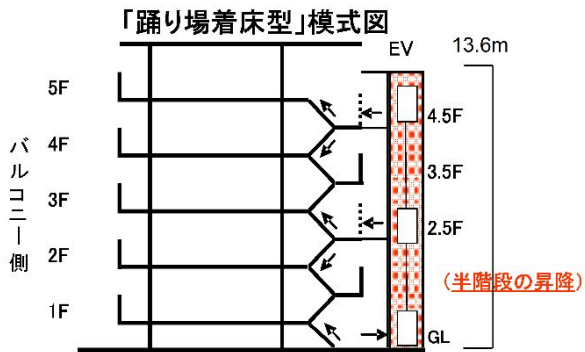
本町では、計画期間（10 年間）において、財政面から、浴室・屋上の耐久性の向上に資する「長寿命化型」による個別改善事業と、屋外通路の照明設備の照度確保を図る「安全性確保型」の改善事業を優先して実施していきませんが、その他、高齢者の増加に対応した「福祉対応型」改善事業や、脱炭素社会の実現にむけた「脱炭素社会対応型」改善事業への取組など、将来に向けては、いくつかの大きな課題があります。

～住棟へのエレベーターの設置について～

入居者意識調査では、屋外部の改善ニーズとしてエレベーターの設置要望が多く挙げられています (P23)。エレベーターの設置は、以下のとおり、いくつかの方法が考えられますが、いずれも設置場所の確保や工事期間中における日常生活への配慮が課題であり、また、低層階入居者への事業効果が乏しいこと、設置費用が高額である等の理由により、事業計画には反映しておりません。



踊場着床型



フロア着床型（階段室側）

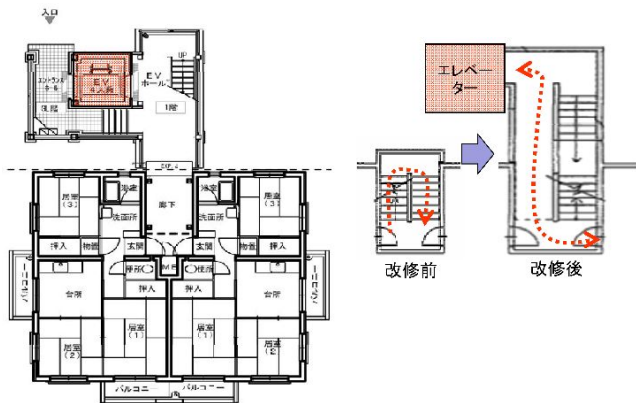


表 6-2 エレベーター設置 1 基あたりの概算工事費

種類	1 基あたりの工事費（百万円）
踊場着床型	15～18
フロア着床型（階段室側）	53

注) 設置後の保守・点検費用は含まない

資料：持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生にむけた勉強会資料（国土交通省）

表 6-3 東長岡住宅への概算導入費用

種類	設置数	合計（百万円）
踊場着床型	9 基※	162
フロア着床型（階段室側）	9 基※	477

注) 設置後の保守・点検費用は含まない

※昇降施設数に合わせ、1～4号棟は各棟2基、5号棟は1基と仮定

4 建替事業の実施方針

建替えは、耐用年限を超過し躯体が著しく劣化しており、改善事業と比べて建替事業を実施する方がＬＣＣを縮減できると判断できる場合に実施することとします。

本町の町営住宅は、昭和 57（1982）年～昭和 61（1986）年にかけて建設されたもので、建設後 36 年～40 年が経過していますが、公営住宅法で定められた耐用年限（70 年）までは及んでおらず、計画的な改善事業により耐用年限まで長寿命化を図っていくこととします。

共同施設については、計画修繕対応を行いながら、定期的な日常点検の中で、施設の建替え・更新が必要であると判断した時点で、建替え・更新または撤去を行っていくこととします。

第7章 LCC縮減効果の算定

指針では、改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際に、また、公営住宅の長寿命化対策による財政面の効果を把握する観点から、以下の要件に該当する場合は、LCCの算出またはその縮減効果を算定することとされています。

■ 指針による算出・算定要件

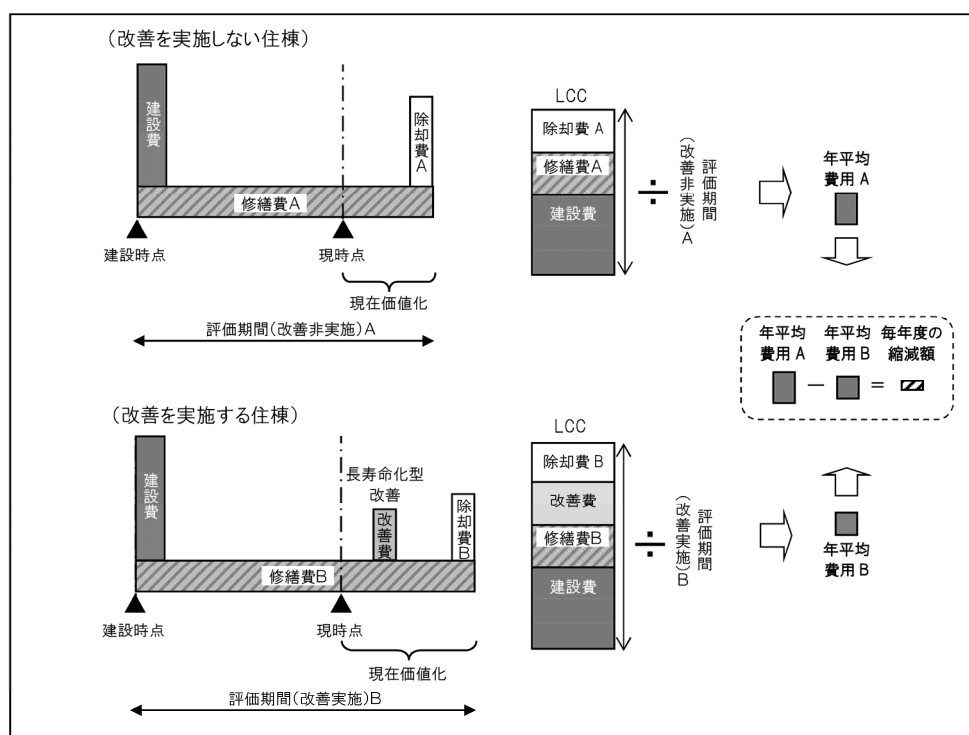
- (1) 新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したLCCを算出する。
- (2) 計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、LCCの縮減効果を算定する。

資料 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月国土交通省住宅局

東長岡住宅は、計画期間で全ての住棟に対して浴室改修等の長寿命化型改善事業を実施していくことから、算定要件（2）に従い、長寿命化対策によるLCCの縮減効果を算定することが必要です。

1 算定にあたっての基本的な考え方

LCC縮減効果の算定は、指針に基づき以下の考え方を基本的な考え方とします。



資料 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月国土交通省住宅局

ここに、各用語等の解説は以下のとおりとなります。

■ 各用語の解説と算定の手順

<改善を実施しない場合>

- 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
- 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^{*1}）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する。
 - ・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。
- ③ 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。
- 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
 - ・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。
- ⑤ 改善を実施しない住棟のLCC ＝
$$\frac{(\text{③} + \text{②} + \text{④})}{\text{①}}$$
 単位：円/戸・年

<改善を実施する場合>

- ⑥ 計画期間（改善実施）B
 - ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公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）
- 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^{*1}）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する。
 - ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
- ⑧ 改善費
 - ・公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公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降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。
 - ・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^{*1}」を除いて算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率^{*1}を除いた修繕費乗率^{*1}を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応する。
 - ・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する。

⑨ 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。

⑩ 除却費B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

$$\text{⑪ 改善を実施する住棟のLCC} = \frac{(\text{⑨} + \text{⑧} + \text{⑦} + \text{⑩})}{\text{⑥}} \quad \text{単位：円/戸・年}$$

< LCC縮減効果の算定 >

⑫ 年平均縮減額

- ・年平均縮減額＝⑤（改善を実施しない場合）－⑪（改善を実施した場合）

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、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する。年平均縮減額が＋であれば、「LCC縮減効果あり」と判断する。

※1 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月国土交通省住宅局 (P59)

2 住棟別縮減効果の算定

以上の考え方にに基づき算定した各住棟の縮減額は以下のとおりであり、1号棟～4号棟がそれぞれ約 1,400 千円/年、5号棟が約 730 千円/年であり、長寿命化型改善事業によって年間約 6,400 千円の縮減効果が期待される結果となりました。

表 7-1 各住棟別の LCC 及びその縮減効果一覧

単位：円/年

団地	住棟	戸数	LCC		LCC縮減額 (①－②)
			改善しない場合①	改善する場合②	
東長岡住宅	1号棟	16戸	5,783,464	4,349,696	1,433,768
	2号棟	16戸	5,732,907	4,318,996	1,413,911
	3号棟	16戸	5,732,907	4,318,996	1,413,911
	4号棟	16戸	5,809,848	4,370,915	1,438,933
	5号棟	8戸	2,927,395	2,195,211	732,184
合 計		72戸	25,986,521	19,553,814	6,432,707

注) 改善しない場合の建替え期間を 50 年、改善する場合の建替え期間を 70 年として設定。これは、これまで多くの公営住宅が長寿命化型改善事業を行わなかった結果、建設後 50 年前後で建替えを行っているという社会的背景（実態）を踏まえ、長寿命化型改善事業の実施により、本来の耐用年限（70 年）まで建物の寿命を延命化するといった考え方に基づくものである。

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

ここまでの検討結果より、計画期間内に実施する改善事業は以下のとおりとなります。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都瑞穂町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)		
東長岡住宅	1号棟	16	中層耐火	S59	2025	—									屋上防水 (長寿命)		1,434	
東長岡住宅	2号棟	16	中層耐火	S57	2025	—									屋上防水 (長寿命)		1,414	
東長岡住宅	3号棟	16	中層耐火	S57	2025	—	浴室改修 7戸 (長寿命)	浴室改修 7戸 (長寿命)	浴室改修 7戸 (長寿命)	浴室改修 7戸 (長寿命)	浴室改修 7戸 (長寿命)	浴室改修 7戸 (長寿命)	浴室改修 7戸 (長寿命)	浴室改修 7戸 (長寿命)		屋上防水 (長寿命)	1,414	
東長岡住宅	4号棟	16	中層耐火	S58	2025	—										屋上防水 (長寿命)	1,439	
東長岡住宅	5号棟	8	中層耐火	S61	2025	—										屋上防水 (長寿命)	732	

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削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

[illegible]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

東京都瑞穂町

特定公共
賃貸住宅
地優賃
(公共供給)

改良住宅 その他（

[illegible]

(注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第9章 セーフティネット機能の確保と持続的な維持管理に向けて

町営住宅の今後の維持管理については、第3章において課題のひとつとして挙げたとおり、将来需要に応じた多様な供給体制を確保しておくことが必要となります。

本町のストック推計の結果では、令和17（2035）年以降も、依然600世帯以上が要支援世帯であることが予測されており、これら世帯への住宅供給は、必ずしも町営住宅のみで確保しなければならないものではありませんが、住宅セーフティネット機能の確保・強化の観点から、その根幹を担う町営住宅については、これまで以上に効果的かつ持続的な事業運営を目指す必要があります。そのため、従来の公設公営方式での事業運営だけでなく、民間活用を含めた幅広い事業運営方式を検討することで、セーフティネット機能の強化（受け皿の拡充）につなげていくことも重要となります。

本章では、こうした観点に基づき、今後の幅広い事業運営方式を検討するにあたっての基礎資料として、公営住宅における様々な官民連携手法について例示します。

1 住宅供給における官民連携スキーム

公営住宅の住宅供給における官民連携方策として、先進事例等から、以下のようなスキームが考えられます。

表 9-1 官民連携スキーム

方式	制度の概要
借上方式	
新規住宅建設借上方式（※現在の町営住宅を建て替える場合、新たな町営住宅を建設する場合）	
新規住宅建設方式	公募により選定された事業者等が建設した賃貸住宅を、町が公営住宅として借り上げ、町営住宅として提供する。
官民連携 PPP・PFI 方式	第三セクターと町が共同出資した特定目的会社により整備された住宅を町が町営住宅として借り上げる。
既存住宅借上げ方式	
借上方式	事業者が所有する一定の基準を満たす既存住宅を、町が借り上げ、町営住宅として提供する。
登録・借上方式	事業者が所有する一定の基準を満たす既存住宅を、借上住宅として認定・登録し、町営住宅として公募を行い、入居者が決まった段階で、町が事業者から借上げ、転貸する。
家賃補助方式	
直接補助方式	入居資格者を対象に、町が認定した事業者が情報提供する民間賃貸住宅に入居した場合に、入居者に家賃の一部を補助する。
登録方式	セーフティネット住宅制度を活用し、登録された住宅に対し入居資格者が入居した場合に、事業者に対して家賃の一部を補助する。

2 今後の検討課題

本町の町営住宅に対する民間活用の導入に向けては、今後、以下のような取組を進めていくことが必要と考えられます。

（１）直接建設方式と民間賃貸借上げ方式における事業収支比較

民間活用に向けては、まず、従来方式で建設する場合と民間活用を行った場合の事業収支を比較し、財政面において、将来にわたり、どちらの事業が優位であるかを検証することが必要となります。具体的には、国土交通省より「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン（案）（平成 21 年 5 月）」が示されており、これらを参考としながら事業の優位性に関する検証を行うことなどが考えられます。

（２）P F I 導入可能性の検討

民間活用として、P F I の導入を行う場合は、P F I の導入可能性にむけた検証が必要となります。具体的には、町営住宅の整備・維持管理を従来方式で実施した場合と、P F I 方式で実施した場合のコスト比較を行います。コスト比較は、両方式で事業を実施した場合の公共の支払い額の差として計算されるバリューフォーマネー（V F M）について、国土交通省による「V F M簡易算定モデル」を用いて試算を行うことなどが考えられます。

（３）サウンディング調査の実施

上記のような収支計算を行った結果、民間活用による効果があると認められた場合は、実際の民間事業者への事業参入意欲等を聞く、いわゆるサウンディング調査を実施することが必要となります。サウンディング調査では、実際にどのような条件であれば事業者として参入してもよいかを確認することで、官民連携による相乗効果を目指していきます。

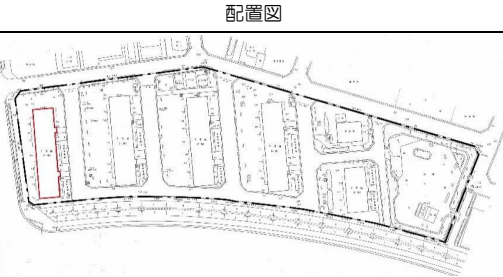
（４）既存町営住宅への民間活用方策の検討

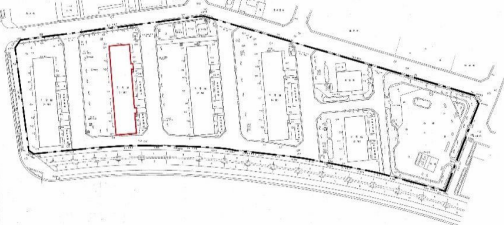
民間活用に向けては、セーフティネット機能の確保・強化の観点に基づき、受け皿の拡充といった視点から整理しましたが、併せて、財政負担の軽減とサービス水準の向上といった側面においては、既存町営住宅への民間活用方策についても検討していくことが必要と考えられます。

そのため、今後は、事業者へのサウンディング調査等を通じて、本町にとって望ましい官民連携手法のあり方や、事業スキームを構築しつつ、引き続き、既存住宅への長寿命化対策等を通じて、快適な住宅・住環境の提供を行っていきます。

資料編

1 住棟別カルテ

1 東長岡住宅 1号棟																	
団地属性	所在地		瑞穂町長岡一丁目10番地1						写真（南側）								
	学区		小学校	瑞穂第二小学校	中学校	瑞穂第二中学校											
	交通の状況		最寄り駅		箱根ヶ崎駅												
			最寄りバス停		長岡1丁目、東長岡												
	アプローチ道路		国道16号														
			敷地面積											5,457.75㎡			
	用途地域		第一種中高層住居専用地域 人口集中地区内 準防火地域 第二種高度地区（高さの限度10m）														
			法定容積率											200%			
	法定建ぺい率		60%														
	土地の形状		平坦、整形														
	敷地権利		・所有地 ・借地（公・私）														
	建替目安		建設から70年 2054年														
耐用期限		建設から70年 2054年															
周辺の主要公共施設		松原中央公園、瑞穂二小学校、瑞穂二中学校															
住棟属性	タイプ	計	16戸1棟建			共用施設	集会所	有			備考						
	棟数	1棟	1棟				児童遊園	有									
	階数		4階建				ライフライン関連施設	有（LPS貯蔵室、ポンプ室）									
	構造種別		RC造				駐車場（台数）	0台									
	建物構造		中層耐火				駐輪場	有									
	主要仕上材	屋根	アスファルト防水				ごみ集積所	有									
		外壁	吹付タイル（水性）			下水方式	公共下水道										
		外部建具	アルミ			ガス	LPS										
	住戸属性	住棟番号	建設年度	管理開始日	構造形式	階数	棟別戸数	間取り	住戸専用面積	3点給湯	エレベーター	備考					
		1号棟	S59	S60	RC造	4	16	3DK	56.8	×	×						
管理戸数		16戸			延床面積	4,420.84㎡（1戸当たり）			276.30㎡								
種別		公営住宅			16戸	特定公共賃貸住宅			0戸								
入居者特性	居住世帯数	計	15世帯（100.0%）				居住者数	28人									
		一般	6世帯（40.0%）					（1世帯当たり 1.87人）									
		母子世帯	2世帯（13.3%）				居住率	93.8%（入居 15戸）									
		高齢者世帯	7世帯（46.7%）				空家率	6.3%（空家 1戸）									
		うち高齢者単身	4世帯（26.7%）				応募倍率										
		65歳以上夫婦のみ	2世帯（13.3%）														
		その他	1世帯（6.7%）														
	障がい世帯	1世帯（6.7%）															
従来の取組み	改善事業の実績	工事名					工事費		工事年		工事箇所						
		屋上防水工事（1号棟・2号棟）					13,284千円		H27		屋上						
		外壁等改修工事（1号棟・2号棟）					23,846千円		H30		外壁						
		101号室浴室等改修工事					2,574千円		R03		浴室						
		104号室・301号室浴等改修工事（他棟5室含む）					14,685千円		R04		浴室						
	維持保全の方針		耐震性	新耐震基準			その他										
	令和3年度修繕依頼・苦情受付件数	給排水関係	ガス設備	電気設備	雨漏り関係	カギ・ドア関係	内外装その他		計								
		5	0	1	0	0	2		8								
	修繕履歴	工事名					工事費		工事年		工事箇所						
		退去時修繕工事					1,404千円		H29		退去時修繕						
		漏水修繕工事					600千円		R02		漏水箇所						
		漏水修繕工事					407千円		R02		漏水箇所						
		漏水修繕工事					209千円		R02		漏水箇所						
		建具他各所修繕工事					272千円		R03		建具						
退去時修繕工事					523千円		R03		退去時修繕								
漏水修繕工事					242千円		R03		漏水箇所								
付記事項	●劣化状況	躯体：特に問題なし。 外壁：特に問題なし。					屋上等：特に問題なし。 その他：特に問題なし。										
	●備考																

2 東長岡住宅 2号棟															
団地属性	所在地		瑞穂町長岡一丁目10番地1					写真（北側）							
	学区		小学校	瑞穂第二小学校	中学校	瑞穂第二中学校									
	交通の状況		最寄り駅		箱根ヶ崎駅										
			最寄りバス停		長岡1丁目、東長岡										
	アプローチ道路		国道16号												
			敷地面積		5,457.75㎡										
	用途地域		第一種中高層住居専用地域 人口集中地区内 準防火地域 第二種高度地区（高さの限度10m）												
			法定容積率		200%										
	法定建ぺい率		60%												
	土地の形状		平坦、整形												
	敷地権利		・所有地 ・借地（公・私）												
	建替目安		建設から70年 2052年												
耐用期限		建設から70年 2052年													
周辺の主要公共施設		松原中央公園、瑞穂二小学校、瑞穂二中学校													
住棟属性	タイプ	計	16戸1棟建		共用施設	集会所	有		備考						
	棟数	1棟	1棟	児童遊園		有									
	階数		4階建	ライフライン関連施設		有（LPS貯蔵室、ポンプ室）									
	構造種別		RC造	駐車場（台数）		0台									
	建物構造		中層耐火	駐輪場		有									
	主要仕上材	屋根	アスファルト防水			ごみ集積所	有								
		外壁	リシン吹き付け		下水方式	公共下水道									
		外部建具	アルミ		ガス	LPS									
	住戸属性	住棟番号	建設年度	管理開始日	構造形式	階数	棟別戸数	間取り	住戸専用面積	3点給湯	エレベーター	備考			
		2号棟	S57	S58	RC造	4	16	3DK	56.8	×	×				
管理戸数		16戸		延床面積	4,420.84㎡（1戸当たり 276.30㎡）										
種別		公営住宅		16戸		特定公共賃貸住宅		0戸							
入居者特性	居住世帯数	計	14世帯（100.0%）		居住者数	29人									
		一般	2世帯（14.3%）			（1世帯当たり 2.07人）									
		母子世帯	6世帯（42.9%）			居住率	87.5%（入居 14戸）								
		高齢者世帯	6世帯（42.9%）			空家率	12.5%（空家 2戸）								
		うち高齢者単身	2世帯（14.3%）			応募倍率									
		65歳以上夫婦のみ	3世帯（21.4%）												
		その他	1世帯（7.1%）												
	障がい世帯	0世帯（0.0%）													
付記事項	改善事業の実績	工事名				工事費		工事年		工事箇所					
		屋上防水工事（1号棟・2号棟）				13,284千円		H27		屋上					
		外壁等改修工事（1号棟・2号棟）				23,846千円		H30		外壁					
		101号室・301号室・303号室浴等改修工事（他棟5室含む）				17,270千円		R03		浴室					
		302号室・404号室浴等改修工事（他棟5室含む）				14,685千円		R04		浴室					
	維持保全の方針	耐震性	新耐震基準			その他									
		令和3年度修繕依頼・苦情受付件数	給排水関係	ガス設備	電気設備	雨漏り関係	カギ・ドア関係	内外装その他		計					
	修繕履歴	工事名				工事費		工事年		工事箇所					
		コンセント回路修繕工事				212千円		H30		コンセント					
		退去時修繕工事				1,512千円		H30		退去時修繕					
		退去時修繕工事				1,555千円		H31		退去時修繕					
		退去時修繕工事				1,836千円		R01		退去時修繕					
		退去時修繕工事				2,750千円		R02		退去時修繕					
		退去時修繕工事				1,331千円		R03		退去時修繕					
	退去時修繕工事				1,826千円		R05		退去時修繕						
その他	●劣化状況	躯体：特に問題なし。 外壁：特に問題なし。					屋上等：特に問題なし。 その他：特に問題なし。								
	●備考														

3 東長岡住宅 3号棟															
団地属性	所在地		瑞穂町長岡一丁目10番地1					写真（北側）							
	学区		小学校	瑞穂第二小学校	中学校	瑞穂第二中学校									
	交通の状況		最寄り駅		箱根ヶ崎駅										
			最寄りバス停		長岡1丁目、東長岡										
	アプローチ道路		国道16号												
			敷地面積										5,457.75㎡		
	用途地域		第一種中高層住居専用地域 人口集中地区内 準防火地域 第二種高度地区（高さの限度10m）												
			法定容積率										200%		
	法定建ぺい率		60%												
	土地の形状		平坦、整形												
	敷地権利		・所有地 ・借地（公・私）												
	建替目安		建設から70年 2052年												
耐用期限		建設から70年 2052年													
周辺の主要公共施設		松原中央公園、瑞穂二小学校、瑞穂二中学校													
住棟属性	タイプ	計	16戸1棟建		共用施設	集会所	有		備考						
	棟数	1棟	1棟			児童遊園	有								
	階数		4階建			ライフライン関連施設	有（LPS貯蔵室、ポンプ室）								
	構造種別		RC造			駐車場（台数）	0台								
	建物構造		中層耐火			駐輪場	有								
	主要仕上材	屋根	アスファルト防水			ごみ集積所	有								
		外壁	リシン吹き付け		下水方式	公共下水道									
		外部建具	アルミ		ガス	LPS									
	住戸属性	住棟番号	建設年度	管理開始日	構造形式	階数	棟別戸数	間取り	住戸専用面積	3点給湯	エレベーター	備考			
		3号棟	S57	S58	RC造	4	16	3DK	56.8	×	×				
管理戸数		16戸		延床面積	4,420.84㎡（1戸当たり 276.30㎡）										
種別		公営住宅 16戸					特定公共賃貸住宅 0戸								
入居者特性	居住世帯数	計	15世帯（100.0%）				居住者数	28人							
		一般	8世帯（53.3%）					（1世帯当たり 1.87人）							
		母子世帯	1世帯（6.7%）				居住率	93.8%（入居 15戸）							
		高齢者世帯	6世帯（40.0%）				空家率	6.3%（空家 1戸）							
		うち高齢者単身	1世帯（6.7%）				応募倍率								
		65歳以上夫婦のみ	4世帯（26.7%）												
		その他	1世帯（6.7%）												
		障がい世帯	0世帯（0.0%）												
改善事業の実績	改善事業の実績	工事名					工事費		工事年	工事箇所					
		屋上防水工事（3～5号棟）					16,524千円		H29	屋上					
		外壁等改修工事（3～5号棟）					38,929千円		R01	外壁					
		201号室・203号室・301号室浴等改修工事（他棟5室含む）					17,270千円		R03	浴室					
		302号室浴等改修工事（他棟6室含む）					14,685千円		R04	浴室					
	維持保全の方針	耐震性	新耐震基準			その他									
		令和3年度修繕依頼・苦情受付件数	給排水関係	ガス設備	電気設備	雨漏り関係	カギ・ドア関係	内外装その他		計					
	修繕履歴	修繕履歴	工事名					工事費		工事年	工事箇所				
			水漏れ修繕工事					324千円		H30	漏水箇所				
			外灯修繕工事					464千円		H30	外灯				
			漏水修繕工事					221千円		R01	漏水箇所				
			電灯・コンセント回路修繕工事					209千円		R02	コンセント				
			漏水修繕工事					452千円		R02	漏水箇所				
			漏水修繕工事					216千円		R03	漏水箇所				
			床修繕工事					211千円		R04	床				
	付記事項	●劣化状況	躯体：特に問題なし。 外壁：特に問題なし。					屋上等：特に問題なし。ただし、雨漏り発生の履歴あり。 その他：特に問題なし。							
		●備考													

4 東長岡住宅 4号棟															
団地属性	所在地		瑞穂町長岡一丁目10番地1					写真（北側）							
	学区		小学校	瑞穂第二小学校	中学校	瑞穂第二中学校									
	交通の状況		最寄り駅		箱根ヶ崎駅										
			最寄りバス停		長岡1丁目、東長岡										
	アプローチ道路		国道16号												
			所有区分		町有地										
	敷地の概要		敷地面積		5,457.75㎡										
			用途地域		第一種中高層住居専用地域 人口集中地区内 準防火地域 第二種高度地区（高さの限度10m）										
			法定容積率		200%										
			法定建ぺい率		60%										
			土地の形状		平坦、整形										
			敷地権利		・所有地 ・借地（公・私）										
建替目安			建設から70年 2053年												
耐用期限			建設から70年 2053年												
周辺の主要公共施設		松原中央公園、瑞穂二小学校、瑞穂二中学校													
住棟属性	タイプ	計	16戸1棟建		共用施設	集会所		有		備考					
	棟数	1棟	1棟			児童遊園		有							
	階数		4階建			ライフライン関連施設		有（LPS貯蔵室、ポンプ室）							
	構造種別		RC造			駐車場（台数）		0台							
	建物構造		中層耐火			駐輪場		有							
	主要仕上材	屋根	アスファルト防水			ごみ集積所		有							
		外壁	リシン吹き付け			下水方式		公共下水道							
		外部建具	アルミ			ガス		LPS							
住戸属性	住棟番号	建設年度	管理開始日	構造形式	階数	棟別戸数	間取り	住戸専用面積	3点給湯	エレベーター	備考				
	4号棟	S58	S59	RC造	4	16	3DK	56.8	×	×					
	管理戸数	16戸		延床面積		4,420.84㎡		(1戸当たり 276.30㎡)							
	種別	公営住宅		16戸		特定公共賃貸住宅		0戸							
入居者特性	居住世帯数	計	14世帯 (100.0%)		居住者数	27人									
		一般	8世帯 (57.1%)			(1世帯当たり 1.93人)									
		母子世帯	2世帯 (14.3%)			居住率 87.5% (入居 14戸)									
		高齢者世帯	4世帯 (28.6%)			空家率 12.5% (空家 2戸)									
		うち高齢者単身	4世帯 (28.6%)			応募倍率									
		65歳以上夫婦のみ	0世帯 (0.0%)												
		その他	0世帯 (0.0%)												
		障がい世帯	1世帯 (7.1%)												
改善事業の実績			工事名				工事費		工事年		工事箇所				
			屋上防水工事（3～5号棟）				16,524千円		H29		屋上				
			外壁等改修工事（3～5号棟）				38,929千円		R01		外壁				
			104号室・302号室浴等改修工事（他棟6室含む）				17,270千円		R03		浴室				
			201号室浴等改修工事（他棟6室含む）				14,685千円		R04		浴室				
	維持保全の方針		耐震性	新耐震基準			その他								
	令和3年度修繕依頼・苦情受付件数		給排水関係	ガス設備	電気設備	雨漏り関係	カギ・ドア関係		内外装その他		計				
			1	0	0	0	0		1		2				
	修繕履歴		工事名				工事費		工事年		工事箇所				
			揚水ポンプ修繕工事（3号棟・4号棟）				1,296千円		H26		ポンプ設備				
			退去時修繕工事				1,242千円		H27		退去時修繕				
			退去時修繕工事				1,480千円		H30		退去時修繕				
			洗面室・浴室・トイレ修繕工事				421千円		H30		浴室・トイレ他				
			退去時修繕工事				1,617千円		R02		退去時修繕				
			漏水修繕工事				341千円		R02		漏水箇所				
			壁紙等修繕工事				685千円		R03		内装				
	付記事項	●劣化状況	躯体：特に問題なし。 外壁：特に問題なし。					屋上等：特に問題なし。 その他：特に問題なし。							
●備考															

5 東長岡住宅 5号棟															
団地属性	所在地		瑞穂町長岡一丁目10番地1					写真（北側）							
	学区		小学校	瑞穂第二小学校	中学校	瑞穂第二中学校									
	交通の状況		最寄り駅		箱根ヶ崎駅										
			最寄りバス停		長岡1丁目、東長岡										
			アプローチ道路		国道16号										
	敷地の概要		所有区分		町有地										
			敷地面積		5,457.75㎡										
			用途地域		第一種中高層住居専用地域 人口集中地区内 準防火地域 第二種高度地区（高さの限度10m）										
			法定容積率		200%										
			法定建ぺい率		60%										
			土地の形状		平坦、整形										
			敷地権利		・所有地 ・借地（公・私）										
			建替目安		建設から70年 2056年										
耐用期限		建設から70年 2056年													
周辺の主要公共施設		松原中央公園、瑞穂二小学校、瑞穂二中学校													
住棟属性	タイプ	計	8戸1棟建		共用施設	集会所		有		備考					
	棟数	1棟	1棟			児童遊園		有							
	階数		4階建			ライフライン関連施設		有（LPS貯蔵室、ポンプ室）							
	構造種別		RC造			駐車場（台数）		0台							
	建物構造		中層耐火			駐輪場		有							
	主要仕上材	屋根	アスファルト防水			ごみ集積所		有							
		外壁	リシン吹き付け			下水方式		公共下水道							
		外部建具	アルミ			ガス		LPS							
住戸属性	住棟番号	建設年度	管理開始日	構造形式	階数	棟別戸数	間取り	住戸専用面積	3点給湯	エレベーター	備考				
	5号棟	S61	S62	RC造	4	8	3DK	56.8	×	×					
	管理戸数	8戸		延床面積		4,420.84㎡（1戸当たり 552.61㎡）									
	種別	公営住宅		8戸		特定公共賃貸住宅		0戸							
入居者特性	居住世帯数	計	7世帯（100.0%）		居住者数	15人									
		一般	3世帯（42.9%）			（1世帯当たり 2.14人）									
		母子世帯	0世帯（0.0%）			居住率 87.5%（入居 7戸）									
		高齢者世帯	4世帯（57.1%）			空家率 12.5%（空家 1戸）									
		うち高齢者単身	2世帯（28.6%）			応募倍率									
		65歳以上夫婦のみ	1世帯（14.3%）												
		その他	1世帯（14.3%）												
		障がい世帯	0世帯（0.0%）												
付記事項	改善事業の実績	工事名					工事費		工事年		工事箇所				
		屋上防水工事（3～5号棟）					16,524千円		H29		屋上				
		外壁等改修工事（3～5号棟）					38,929千円		R01		外壁				
		302号室浴等改修工事（他棟6室含む）					14,685千円		R04		浴室				
	維持保全の方針	耐震性		新耐震基準			その他								
		令和3年度修繕依頼・苦情受付件数		給排水関係	ガス設備	電気設備	雨漏り関係	カギ・ドア関係		内外装その他		計			
	修繕履歴	工事名					工事費		工事年		工事箇所				
		漏水修繕工事					389千円		H25		漏水箇所				
		階段手摺修繕工事（1～5号棟）					1,188千円		H26		階段				
		水廻り修繕工事					297千円		H28		台所他				
		漏水修繕					423千円		R5		浴室				
	その他	●劣化状況	躯体：特に問題なし。 外壁：特に問題なし。					屋上等：特に問題なし。 その他：特に問題なし。							
●備考															

2 入居者アンケート調査票

令和 4 年 8 月 31 日

町営住宅入居者の皆様

瑞穂町 都市整備部都市計画課

町営住宅等に関するアンケート調査のお願い

日頃から、瑞穂町の住宅行政にご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

さて、町では、町民の安定した生活の実現のための一環として、町営住宅の整備をはじめとして様々な住宅政策を行っています。

この度、町では、入居者の皆様が安心して住むことができるように、『瑞穂町営住宅長寿命化計画』を改定し、将来の町営住宅等の整備や改修等の方針を定めることとしました。この計画改定に際しては、入居者の皆様から現在お住まいの住宅の現状とご意見をうかがい、そのご意見を参考にしたいと考えております。

つきましては、お忙しいところ誠に恐縮ですが、本調査の趣旨をご理解の上、アンケート調査へ御協力くださいますようお願いいたします。

なお、この調査は町営住宅等にお住まいの方々を対象としており、調査結果は統計的に処理する以外の目的では一切利用いたしませんので、率直な意見をお聞かせください。

【調査票の記入・返送方法】

1. お答えは、住宅の名義人様（又は世帯主の方）がお答えください。
2. お答えは、あてはまる番号を○で囲んでください。各問で「その他」にあてはまる場合はお手数でも（ ）内に具体的に記入してください。
3. この調査票は、令和 4 年 9 月 16 日（金）までに、同封の返信用封筒をお使いいただき、ご郵送くださるようお願いいたします。

★この調査に関するお問合せやご不明な点がございましたらお気軽にご連絡ください。
（また、質問内容が分りにくいなど、お答えが困難な場合には、ご連絡いただければ、直接聞き取り調査におうかがいすることも可能です。）

瑞穂町 都市整備部 都市計画課 計画・住宅係

Tel : 042-557-0599

瑞穂町営住宅入居者アンケート調査票

I. あなたのご家族についてお聞きします。

問1. あなたの性別についてお答えください。

- | | |
|-------|-------|
| 1. 男性 | 2. 女性 |
|-------|-------|

問2. あなたの年齢はおいくつですか。

- | | | |
|------------|------------|--------------|
| 1. 20～29 歳 | 4. 50～59 歳 | 7. 75 歳～84 歳 |
| 2. 30～39 歳 | 5. 60～64 歳 | 8. 85 歳以上 |
| 3. 40～49 歳 | 6. 65～74 歳 | |

問3. あなたの家族は全部で何人ですか。(あなた本人も含む)

~~~~~人

問4. あなたを含めてご家族の中に 65 歳以上の方はいらっしゃいますか。

- |                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| 1. いる (            人) 内 75 歳以上は (    ) 人 | 2. いない |
|------------------------------------------|--------|

### II. あなたの現在のお住まいについてお聞きします。

問5. あなたがお住まいの住宅名を記入して下さい。

(差支えなければ、お住まいの部屋番号までご記入ください。)

東長岡住宅    ~~~~~号棟    (        号室)

問6. 現在の住宅に入居して、何年くらいになりますか。

- |              |              |
|--------------|--------------|
| 1. 0 年～2 年   | 4. 20 年～29 年 |
| 2. 3 年～9 年   | 5. 30 年以上    |
| 3. 10 年～19 年 |              |

### Ⅲ. 現在お住まいの住宅の満足度などについてお聞きします。

問7-1. お住まいに関する下記の各項目についての満足度をお答えください。

| 項 目           | 満足 | まあ満足 | 多少不満 | 非常に不満 |
|---------------|----|------|------|-------|
| ①広さや部屋の数      | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ②部屋の間取り       | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ③手すりの設備や段差の解消 | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ④押入れなどの収納スペース | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ⑤台所の設備または使い勝手 | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ⑥浴室の設備または使い勝手 | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ⑦洗面所・脱衣室の設備   | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ⑧便所の設備        | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ⑨日当たりや風通しのよさ  | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ⑩室内の防音性       | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ⑪防犯性(玄関や窓など)  | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |

問7-2. 住宅の住みやすさの観点から、下記の各項目についての重要度をお答えください。

| 項 目           | 重要 | まあ重要 | あまり重要<br>ではない | 重要<br>ではない |
|---------------|----|------|---------------|------------|
| ①広さや部屋の数      | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ②部屋の間取り       | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ③手すりの設備や段差の解消 | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ④押入れなどの収納スペース | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ⑤台所の設備または使い勝手 | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ⑥浴室の設備または使い勝手 | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ⑦洗面所・脱衣室の設備   | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ⑧便所の設備        | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ⑨日当たりや風通しのよさ  | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ⑩室内の防音性       | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ⑪防犯性(玄関や窓など)  | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |

問8-1. 住宅内に関する下記の各項目の満足度についてお答えください。

| 項 目                | 満足 | まあ満足 | 多少不満 | 非常に不満 |
|--------------------|----|------|------|-------|
| ①集会所               | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ②住宅内の広場、公園など       | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ③物置                | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ④駐車スペース            | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ⑤自転車置き場            | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ⑥ごみ置き場             | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ⑦建物の外観(デザイン)       | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ⑧防犯性(住宅入口や敷地境界部など) | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ⑨外灯の設置状況           | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |
| ⑩住宅内道路や通路の安全性      | 1. | 2.   | 3.   | 4.    |

問8-2. 住環境の向上の観点から、下記の各項目についての重要度をお答えください。

| 項 目                | 重要 | まあ重要 | あまり重要<br>ではない | 重要<br>ではない |
|--------------------|----|------|---------------|------------|
| ①集会所               | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ②住宅内の広場、公園など       | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ③物置                | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ④駐車スペース            | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ⑤自転車置き場            | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ⑥ごみ置き場             | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ⑦建物の外観(デザイン)       | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ⑧防犯性(住宅入口や敷地境界部など) | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ⑨外灯の設置状況           | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |
| ⑩住宅内道路や通路の安全性      | 1. | 2.   | 3.            | 4.         |

#### Ⅳ. 町営住宅への居住意向についてお聞きします。

問9. あなたは今の町営住宅にこれからも住み続けたいとお考えですか。

|                |              |
|----------------|--------------|
| 1. ずっと住み続けたい   | 4. 近いうちに転居する |
| 2. 当分住み続けたい    | 5. よくわからない   |
| 3. 転居したいが予定はない |              |



V. あなたがお住まいの住宅の将来についてお聞きします。

問 10. あなたがお住まいの住宅を、今後、改善するとした場合、次のどれが望ましいと思われますか。下記の用語説明を参照してお答えください。

1. 家賃が上がっても、住まいが良くなる建替えをしてほしい → **問 12 へ**
2. 建替えはせずに、大規模改善してほしい → **問 11 へ**
3. 建替えや大規模改善により、家賃が上がるのであれば転居したい → **問 12 へ**
4. 大規模でなく個別修繕にとどめて欲しい → **問 12 へ**
5. 改善する必要はない（今のままが良い） → **問 12 へ**
6. よくわからない → **問 12 へ**

## 用語説明

○建 替 え：現在の古くなった住宅を取り壊し、新しく住宅を建設するもので、家賃は上がります。

○大規模改善：原則として、お住まいの住宅の広さは変わりませんが、設備や内装などが新しくなります。建替えほどではありませんが、家賃は上がります。

○個別修繕：現在のお住まいの住宅の不具合などに応じて、必要な修繕を行うもので、家賃は上がりません。

問 11. 問 10 で 2.を選んだ方にお聞きします。

住戸や供用部分における大規模改善にあたって、主にどのような点を望みますか。答えをそれぞれ3つ以内で選びください。

(住戸)

- |                |                        |
|----------------|------------------------|
| 1. 間取りの改修      | 10. 住宅用防災警報器の設置        |
| 2. 給湯設備の設置     | 11. ピッキングが困難な玄関扉の錠の設置  |
| 3. 電気容量のアップ    | 12. 防犯上有効な箇所への面格子等の設置  |
| 4. 外壁・天井等の断熱   | 13. 破壊が困難なガラスへの取替      |
| 5. 開口部のアルミサッシ化 | 14. 便所等の手摺の設置・便器の高齢者対応 |
| 6. 高齢者対応建具     | 15. 浴室の防水性の向上          |
| 7. 流し台、洗面所更新   | 16. 内壁の断熱性、耐久性の向上      |
| 8. 台所の不燃化      | 17. 配管の耐久性の向上          |
| 9. 避難陰路の確保     | 18. その他（ ）             |

(供用・屋外部分)

- |                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| 1. エレベーターの設置    | 7. バルコニー手すりのアルミ化      |
| 2. 段差の解消        | 8. 避難施設の耐久性の向上        |
| 3. 誘導用点字ブロックの設置 | 9. 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性の向上 |
| 4. 外壁落下防止改修     | 10. 幼児遊園の整備           |
| 5. 避難設備の設置      | 11. その他（ ）            |
| 6. 再生可能エネルギーの導入 |                       |

問 12. 現在お住まいの住宅・住環境等に関してのご意見・ご要望がありましたら、ご自由にお書きください。

**以上で設問は終わりです。ご協力ありがとうございました。**

このアンケートの結果は、入居者のみなさまの貴重なご意見として、今後の計画策定の参考にさせていきたいと思います。 ご協力ありがとうございました。

### 3 セーフティネット機能の確保と持続的な維持管理事例



(1) 新規住宅建設借上方式（新規住宅建設方式）～富山県富山市の事例～

| 名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 富山市借上市営住宅制度 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| <p>民間事業者等が建設した賃貸住宅を、市が公営住宅として借り上げ、低所得者で、住宅に困窮している市民に低廉な家賃で提供する。</p> <p>●公募により選定された事業者（地権者）が建設した共同住宅を、市が一括して借上げ、市営住宅として入居者に転貸する。</p> <p>●事業者のメリットは以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安定した収入の確保（借上げ期間、空き家等に関わらず収入を確保できる）</li> <li>・建設費の一部補助（国・県から最大 2/3 の補助が受けられる）</li> <li>・管理運営に関する負担軽減（市が管理運営を担うことから、事業者の負担が軽減される）</li> <li>・終了後の建設の活用（借上げ期間終了後、建物が現状有姿で返還されるため、引き続き、賃貸住宅等として活用が可能）</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
| スキーム                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| 詳細                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| <p>●借上住宅の基準（「富山市借上市営住宅整備基準」による）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅法、富山市営住宅条例に適合すること</li> <li>・敷地は、幅員 6m以上の道路に接していること</li> <li>・耐火建築物又は準耐火建築物であること</li> <li>・DK タイプの共同住宅等</li> </ul> <p>●借上料</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅法に基づき算定された近傍同種家賃の額から経常修繕分、管理事務費、空き家等引当金を控除した額について、市と事業者が協議して決定</li> </ul> <p>●借上期間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市は、専用共同住宅を一括して 20 年間借上げ（借上げ期間中は、入居者の有無にかかわらず支払われる）</li> </ul> <p>●借上戸数等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・年度毎に市の予算に応じた戸数を募集</li> </ul> <p>●維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持修繕は入居者と事業者（建物本体、設備、教養部分等）が分担し、入居者の募集、選定、家賃徴収などの管理は市が行う</li> </ul> |             |
| 特徴等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| <p>●平成 26 年度以降、借上市営住宅事業者の募集を休止中</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |

(2) 新規住宅建設借上方式（官民連携 PPP・PFI 方式）～大阪府大東市の事例～

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 北条まちづくりプロジェクト「morineki」 |
| 概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| <p>第三セクターの「大東公民連携まちづくり事業株式会社」と市が共同出資した SPC※により事業を推進</p> <p>(※「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律」に基づく特別目的会社)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●土地の底地は市が所有したままで、SPC が市と定期借地契約を結び、建物は SPC が所有</li> <li>●完成した住宅は、市が市営住宅（期間 20 年）として借上げ</li> <li>・SPC は、市営住宅の賃料等に対する確実性だけで判断された無担保融資で資金調達（プロジェクトファイナンス）し、事業を実施</li> <li>●住宅とともに、公園、店舗、オフィスを合わせた一体的まちづくりを展開</li> </ul>                                                                                                                                                                                                        |                         |
| スキーム                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
| 詳細                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>●家賃 <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅法第 16 条及び同法施行令第 2 条の規定による（1.5～3.0 万円/月）</li> </ul> </li> <li>●借上料 <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間賃貸並み家賃（国土交通省基準近傍同種家賃）額：（1.5～3.0 万円/月）＋国の家賃補助</li> </ul> </li> <li>●借上期間 <ul style="list-style-type: none"> <li>・20 年（但し、借り続けると、直接建設の場合の費用をいつか追い抜いてしまうので、借上げの戸数を徐々に減らしていくことが前提）</li> </ul> </li> <li>●借上げ戸数等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・全棟（6 棟 72 戸）</li> </ul> </li> <li>●維持管理 <ul style="list-style-type: none"> <li>・SPC により実施</li> </ul> </li> </ul> |                         |
| 特徴等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>●市は、当初出資金を出資するものの、地代、固定資産税で回収</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |



(3) 既存住宅借上方式（借上方式）～三重県亀山市の事例～

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--|
| 名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 民間活用市営住宅事業 |  |
| 概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |  |
| 市内の民間賃貸住宅の空き家（空き室）を借上げ、住宅に困窮する低所得者世帯等に対して、市営住宅として低廉な家賃で提供することにより、生活困窮者などの住宅セーフティネットを確保する事業。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |  |
| ●市は、今後市営住宅の建替えは行わず、民間賃貸住宅のストックを活用する手法により、供給していく予定。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |  |
| スキーム                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |  |
| <div><div>民間賃貸住宅オーナー</div><div>物件協議<br/>物件登録<br/>現地調査<br/>賃貸借契約<br/>賃貸借料支払</div><div>亀山市</div><div>公募<br/>入居申込<br/>入居契約<br/>家賃徴収</div><div>入居希望者（住宅に困窮する低所得者世帯）</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |  |
| 詳細                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |  |
| <div>●家賃<ul style="list-style-type: none"><li>・公営住宅法第 16 条及び同法施行令第 2 条の規定による（10,000 円～59,400 円：平成 30 年度募集可能住宅分）</li></ul></div> <div>●借上料<ul style="list-style-type: none"><li>・維持管理費を含み 1 室あたり 7 万円程度</li><li>・家賃と借上料の差額については、国と市がそれぞれ 1/2 を負担</li></ul></div> <div><div>亀山市が借上げる家賃</div><div><div>入居者負担家賃<br/>(市営住宅家賃)</div><div>国 負 担<br/>差額の 1 / 2</div><div>市 負 担<br/>差額の 1 / 2</div></div></div> <div>●借上期間<ul style="list-style-type: none"><li>・5 年契約を予定。状況に応じて更新し、最高で 10 年</li></ul></div> <div>●借上げ戸数<ul style="list-style-type: none"><li>・市の希望は、1 棟単位が理想、5 室ぐらいをまとめて借りたいとしている</li></ul></div> |            |  |
| 特徴等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |  |
| ●令和 3 年 3 月時点で、9 か所 74 戸の借上実績                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |  |

(4) 既存住宅借上方式（登録・借上方式）～大阪府寝屋川市の事例～

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 寝屋川市借上住宅制度 |
| 概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |
| <p>事業者が所有する一定の基準を満たす既存住宅を、借上住宅として認定・登録し、市営住宅として公募を行い、入居者が決まった段階で、市が事業者から借上げ、転貸するもの。</p> <p>●市は、登録住宅を入居者に転貸し家賃を徴収するとともに、事業者と賃貸借契約を締結し借上料を支払う（借上料は、1戸ごとに定める）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |
| スキーム                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |
| <pre> graph TD     Building[建物] -- "維持管理・修繕" --&gt; Owner[事業者(オーナー)]     Owner -- "賃貸借契約" --&gt; City[市役所]     City -- "借上料" --&gt; Owner     City -- "家賃" --&gt; Residents[入居者]     Residents -- "転貸" --&gt; City     Residents -- "入居" --&gt; Building     </pre>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
| 詳細                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |
| <p>●借上住宅の基準</p> <p>&lt;住宅の形式、構造及び耐用年限等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の住宅で、共同住宅であること</li> <li>・耐震性を有すること</li> <li>・耐火構造又は準耐火構造であること</li> <li>・借上げ時点での築年数が、(耐火構造の場合) 60 年以内、(準耐火構造の場合) 35 年以内であること等</li> </ul> <p>&lt;住戸の単位及び物件&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・借上げる対象物件は住戸部分のみ</li> <li>・タイプ 1K～3LDK</li> <li>・共同の玄関、便所、浴室、台所は不可</li> <li>・床面積 25 m<sup>2</sup>～75 m<sup>2</sup>程度</li> </ul> <p>●借上料</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者（オーナー）の希望額や近傍家賃を勘案して決定</li> </ul> <p>●借上期間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸借契約期間は最長 10 年間</li> </ul> <p>●維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市長と建物所有者等は、借上住宅の維持管理等について、借上契約の定めるところにより、その負担区分に応じて点検等の管理責務を負う</li> </ul> |            |
| 特徴等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
| ●令和 3 年 9 月時点で、7 団地 130 戸の借上実績                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |

(5) 家賃補助方式（直接補助方式）～茨城県ひたちなか市の事例～

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 家賃補助制度（賃借人補助方式） |
| 概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |
| <p>市営住宅の廃止分を家賃補助で代替するもので、<u>市営住宅への入居資格がある市民</u>を対象に、民間賃貸住宅に入居した場合に、家賃の一部を補助する制度。</p> <p>●市の認定を受けた不動産事業者（認定事業者）が管理・入居を斡旋する住宅を対象。</p> <p>●入居契約は、入居者と認定事業者が直接締結し、家賃の補助は、市が入居者に支払う。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |
| 事業スキーム                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| 詳細                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |
| <p>●対象住宅の基準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の民間賃貸住宅で、新耐震基準（昭和 56 年）を満たしていること</li> <li>・消火器・火災警報器等の設置があること</li> <li>・家賃は月額 50,000 円以下（管理費、共益費及び駐車場使用料を除く。）であること</li> <li>・敷金は月額家賃の 2 か月分を限度とし、礼金は無いこと</li> </ul> <p>●家賃補助額等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者は、2 万円/月を上限とし家賃の 2 分の 1 まで補助を 5 年間受けることが出来る</li> <li>・認定事業者が発行した家賃支払い証明書をもとに、入居者が市に請求し、市は、年 4 回に分けて支払う</li> </ul> <p>●認定事業者の業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間賃貸住宅空き家情報提供シートの提出（市へ）</li> <li>・民間賃貸住宅入居承諾書（家賃補助を受けることとなった市民に交付）</li> <li>・家賃支払い証明書の発行</li> </ul> <p>●市民を対象に、毎年公募</p> <p>●改良費の補助</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業費（市）の 50%は、国の補助金あり</li> </ul> |                 |
| 特徴等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |
| <p>●入居者は、市営住宅という定まった場所ではなく、物件があればどこでも住む所を選べる</p> <p>●事業者は、通常の仲介業務と大きく変わらないで、市営住宅に取られていた入居者を新たに獲得できる</p> <p>●補助限度額が 2 万円/月であり、必ずしも、市営住宅並みの家賃で借りられないため、年金暮らしの高齢者等には負担が大きい場合も出てくる</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |

(6) 家賃補助方式（登録方式）～千葉県船橋市の事例～

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 住宅セーフティネット家賃低廉化事業（賃貸人補助方式） |
| 概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |
| <p>セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅）として登録された住宅に対し、<u>入居資格者（住宅確保要配慮者）が入居した場合</u>、大家（賃貸人又は集金管理を行う事業者）に家賃の一部を補助する制度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●賃貸人又は集金管理を行う事業者は、セーフティネット住宅の登録を行う</li> <li>●入居希望者は、市住宅政策課へ入居資格確認申請書を提出し、資格確認完了後、賃貸人と賃貸契約の締結を行う</li> <li>●市は、本来の家賃から公営住宅並み家賃の額を控除して得た額を、賃貸人に直接補助し、入居者は、補助金額を差し引いた後の（公営住宅並み）家賃を賃貸人へ支払う</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |
| 事業スキーム                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |
| <pre> graph TD     subgraph Participants         A[入居希望者]         B[オーナー・不動産店]         C[市役所 住宅政策課]     end      A -- "1 入居申込" --&gt; B     B -- "1 入居資格確認申請書" --&gt; C     C -- "1 資格審査" --&gt; D[入居資格確認完了の連絡]     D -- "2 入居審査" --&gt; B     B -- "2 家賃低廉化補助金交付申請書" --&gt; C     C -- "3 要件審査" --&gt; E[交付決定通知]     E -- "4" --&gt; F[賃貸借契約の締結]     F -- "4" --&gt; B     B -- "4" --&gt; A      C -- "2~3週間程度" --&gt; D     C -- "1週間程度" --&gt; E   </pre>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |
| 詳細                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>●対象住宅の基準 <ul style="list-style-type: none"> <li>・「セーフティネット住宅情報提供システム」に登録が必要</li> <li>・市内の住宅で、耐震性を有し、25㎡以上であること</li> <li>・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないこと等</li> </ul> </li> <li>●入居資格 <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者は、住宅確保要配慮者に限定（市に入居資格確認申請書を提出）</li> <li>・入居者の収入が15万8千円以下であること等</li> </ul> </li> <li>●家賃補助額等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・市は、本来の家賃から公営住宅並み家賃の額を控除して得た額（上限2万円）を、賃貸人に直接補助（補助期間は原則10年）</li> <li>・入居者は、補助金額を差し引いた後の（公営住宅並み）家賃を賃貸人へ支払う</li> </ul> </li> <li>●事業者の業務 <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸契約の締結、家賃低廉化補助交付金の申請</li> <li>・入居届の提出、実績報告書の提出（各4半期）、継続交付申請書の提出（年度当初）</li> </ul> </li> <li>●セーフティネット住宅に対する改修費用等の補助（国及び市：社会資本総合交付金）あり</li> </ul> |                            |
| 特徴等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>●居住支援協議会などとの連携が必要</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                            |

#### 4 今後 30 年間の改善事業費の内訳



| 30年間の長期見通し(調整前) |     |     |         |     |       |      |      |        |            |            |              |       |          |       |          |       |          |       |                  |        |          |       |          |       |          |        |        |    |        |    |
|-----------------|-----|-----|---------|-----|-------|------|------|--------|------------|------------|--------------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|------------------|--------|----------|-------|----------|-------|----------|--------|--------|----|--------|----|
| 団地名             | 住棟名 | 戸数  | 延床面積    | 構造  | 建築年度  | 経過年数 | 耐用年限 | 建替予定年度 | 事業手法(2次判定) | 事業手法(3次判定) | 2023年度       |       | 2024年度   |       | 2025年度   |       | 2026年度   |       | 2027年度           |        | 2028年度   |       | 2029年度   |       | 2030年度   |        | 2031年度 |    | 2032年度 |    |
|                 |     |     |         |     |       |      |      |        |            |            | 内容           | 金額    | 内容       | 金額    | 内容       | 金額    | 内容       | 金額    | 内容               | 金額     | 内容       | 金額    | 内容       | 金額    | 内容       | 金額     | 内容     | 金額 | 内容     | 金額 |
| 東長岡住宅           | 1号棟 | 16戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1984年 | 38年  | 70年  | 2054年  | 改善         | 改善         | 浴室改修(1戸)     | 2,500 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 屋上防水<br>浴室改修(2戸) | 12,400 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 |          |        |        |    |        |    |
|                 | 2号棟 | 15戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1982年 | 40年  | 70年  | 2052年  | 改善         | 改善         | 浴室改修(2戸)     | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 屋上防水<br>浴室改修(2戸) | 12,400 | 浴室改修(1戸) | 2,500 |          |       |          |        |        |    |        |    |
|                 | 3号棟 | 16戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1982年 | 40年  | 70年  | 2052年  | 改善         | 改善         | 浴室改修(2戸)     | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸)         | 5,000  | 屋上防水     | 7,400 | 浴室改修(2戸) | 5,000 |          |        |        |    |        |    |
|                 | 4号棟 | 16戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1983年 | 39年  | 70年  | 2053年  | 改善         | 改善         | 浴室改修(2戸)     | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸)         | 5,000  | 屋上防水     | 7,400 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(1戸) | 2,500  |        |    |        |    |
|                 | 5号棟 | 8戸  | 491.60㎡ | 中耐四 | 1986年 | 36年  | 70年  | 2056年  | 改善         | 改善         |              |       |          |       |          |       |          |       |                  |        | 屋上防水     | 7,400 |          |       | 浴室改修(8戸) | 20,000 |        |    |        |    |
|                 | 屋外部 | -   | -       | -   | 1982年 | 40年  | -    | -      | -          | -          | 外灯LED新設(12基) | 1,920 |          |       |          |       |          |       |                  |        |          |       |          |       |          |        |        |    |        |    |

| 団地名   | 住棟名 | 戸数  | 延床面積    | 構造  | 建築年度  | 経過年数 | 耐用年限 | 建替予定年度 | 事業手法(2次判定) | 事業手法(3次判定) | 2033年度      |     | 2034年度 |    | 2035年度 |    | 2036年度 |        | 2037年度 |        | 2038年度       |       | 2039年度 |       | 2040年度 |       | 2041年度 |    | 2042年度 |    |
|-------|-----|-----|---------|-----|-------|------|------|--------|------------|------------|-------------|-----|--------|----|--------|----|--------|--------|--------|--------|--------------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|----|--------|----|
|       |     |     |         |     |       |      |      |        |            |            | 内容          | 金額  | 内容     | 金額 | 内容     | 金額 | 内容     | 金額     | 内容     | 金額     | 内容           | 金額    | 内容     | 金額    | 内容     | 金額    | 内容     | 金額 | 内容     | 金額 |
| 東長岡住宅 | 1号棟 | 16戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1984年 | 38年  | 70年  | 2054年  | 改善         | 改善         |             |     |        |    |        |    | 外壁塗装   | 15,000 |        |        |              |       | 屋上防水   | 7,400 |        |       |        |    |        |    |
|       | 2号棟 | 15戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1982年 | 40年  | 70年  | 2052年  | 改善         | 改善         |             |     |        |    |        |    | 外壁塗装   | 15,000 |        |        |              |       | 屋上防水   | 7,400 |        |       |        |    |        |    |
|       | 3号棟 | 16戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1982年 | 40年  | 70年  | 2052年  | 改善         | 改善         |             |     |        |    |        |    |        |        | 外壁塗装   | 15,000 |              |       |        |       | 屋上防水   | 7,400 |        |    |        |    |
|       | 4号棟 | 16戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1983年 | 39年  | 70年  | 2053年  | 改善         | 改善         |             |     |        |    |        |    |        |        | 外壁塗装   | 15,000 |              |       |        |       | 屋上防水   | 7,400 |        |    |        |    |
|       | 5号棟 | 8戸  | 491.60㎡ | 中耐四 | 1986年 | 36年  | 70年  | 2056年  | 改善         | 改善         |             |     |        |    |        |    |        |        | 外壁塗装   | 15,000 |              |       |        |       | 屋上防水   | 7,400 |        |    |        |    |
|       | 屋外部 | -   | -       | -   | 1982年 | 40年  | -    | -      | -          | -          | 外灯LED取替(3基) | 480 |        |    |        |    |        |        |        |        | 外灯LED取替(12基) | 1,920 |        |       |        |       |        |    |        |    |

| 団地名   | 住棟名 | 戸数  | 延床面積    | 構造  | 建築年度  | 経過年数 | 耐用年限 | 建替予定年度 | 事業手法(2次判定) | 事業手法(3次判定) | 2043年度 |    | 2044年度 |    | 2045年度 |    | 2046年度 |    | 2047年度 |    | 2048年度      |     | 2049年度 |    | 2050年度 |    | 2051年度 |             | 2052年度  |    |
|-------|-----|-----|---------|-----|-------|------|------|--------|------------|------------|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|-------------|-----|--------|----|--------|----|--------|-------------|---------|----|
|       |     |     |         |     |       |      |      |        |            |            | 内容     | 金額 | 内容     | 金額 | 内容     | 金額 | 内容     | 金額 | 内容     | 金額 | 内容          | 金額  | 内容     | 金額 | 内容     | 金額 | 内容     | 金額          | 内容      | 金額 |
| 東長岡住宅 | 1号棟 | 16戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1984年 | 38年  | 70年  | 2054年  | 改善         | 改善         |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |             |     |        |    |        |    |        |             |         |    |
|       | 2号棟 | 15戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1982年 | 40年  | 70年  | 2052年  | 改善         | 改善         |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |             |     |        |    |        |    |        | 用途廃止<br>建替え | 326,127 |    |
|       | 3号棟 | 16戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1982年 | 40年  | 70年  | 2052年  | 改善         | 改善         |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |             |     |        |    |        |    |        | 用途廃止<br>建替え | 326,127 |    |
|       | 4号棟 | 16戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1983年 | 39年  | 70年  | 2053年  | 改善         | 改善         |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |             |     |        |    |        |    |        |             |         |    |
|       | 5号棟 | 8戸  | 491.60㎡ | 中耐四 | 1986年 | 36年  | 70年  | 2056年  | 改善         | 改善         |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |             |     |        |    |        |    |        |             |         |    |
|       | 屋外部 | -   | -       | -   | 1982年 | 40年  | -    | -      | -          | -          |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    | 外灯LED取替(3基) | 480 |        |    |        |    |        |             |         |    |

※用途廃止・建替え前10年間は、修繕周期により対策時期に該当したとしても、財政負担軽減の観点から各対策は実施しないこととします。





30年間の長期見通し(事業実施時期再検討後)

| 団地名   | 住棟名 | 戸数  | 延床面積    | 構造  | 建築年度  | 経過年数 | 耐用年限 | 建替予定年度 | 事業手法(2次判定) | 事業手法(3次判定) | 2023年度   |       | 2024年度   |       | 2025年度   |       | 2026年度   |       | 2027年度   |       | 2028年度   |       | 2029年度   |        | 2030年度   |       | 2031年度      |       | 2032年度      |       |
|-------|-----|-----|---------|-----|-------|------|------|--------|------------|------------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|--------|----------|-------|-------------|-------|-------------|-------|
|       |     |     |         |     |       |      |      |        |            |            | 内容       | 金額    | 内容       | 金額    | 内容       | 金額    | 内容       | 金額    | 内容       | 金額    | 内容       | 金額    | 内容       | 金額     | 内容       | 金額    | 内容          | 金額    | 内容          | 金額    |
| 東長岡住宅 | 1号棟 | 16戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1984年 | 38年  | 70年  | 2054年  | 改善         | 改善         | 浴室改修(1戸) | 2,500 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(1戸) | 2,500 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000  |          |       | 屋上防水        | 7,400 |             |       |
|       | 2号棟 | 15戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1982年 | 40年  | 70年  | 2052年  | 改善         | 改善         | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(1戸) | 2,500 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 |          |       |          |        | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 屋上防水        | 7,400 |             |       |
|       | 3号棟 | 16戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1982年 | 40年  | 70年  | 2052年  | 改善         | 改善         | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(1戸) | 2,500 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 |          |        | 浴室改修(1戸) | 2,500 |             |       | 屋上防水        | 7,400 |
|       | 4号棟 | 16戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1983年 | 39年  | 70年  | 2053年  | 改善         | 改善         | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(1戸) | 2,500 | 浴室改修(2戸) | 5,000 | 浴室改修(2戸) | 5,000 |          |        | 浴室改修(2戸) | 5,000 |             |       | 屋上防水        | 7,400 |
|       | 5号棟 | 8戸  | 491.60㎡ | 中耐四 | 1986年 | 36年  | 70年  | 2056年  | 改善         | 改善         |          |       |          |       |          |       |          |       |          |       | 浴室改修(1戸) | 2,500 | 浴室改修(5戸) | 12,500 | 浴室改修(1戸) | 2,500 |             |       | 屋上防水        | 7,400 |
|       | 屋外部 | -   | -       | -   | 1982年 | 40年  | -    | -      | -          | -          |          |       |          |       |          |       |          |       |          |       |          |       |          |        |          |       | 外灯LED新設(6基) | 960   | 外灯LED新設(6基) | 960   |

| 団地名   | 住棟名 | 戸数  | 延床面積    | 構造  | 建築年度  | 経過年数 | 耐用年限 | 建替予定年度 | 事業手法(2次判定) | 事業手法(3次判定) | 2033年度      |     | 2034年度 |    | 2035年度 |    | 2036年度 |        | 2037年度 |        | 2038年度 |    | 2039年度 |    | 2040年度 |    | 2041年度 |    | 2042年度 |    |
|-------|-----|-----|---------|-----|-------|------|------|--------|------------|------------|-------------|-----|--------|----|--------|----|--------|--------|--------|--------|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|
|       |     |     |         |     |       |      |      |        |            |            | 内容          | 金額  | 内容     | 金額 | 内容     | 金額 | 内容     | 金額     | 内容     | 金額     | 内容     | 金額 | 内容     | 金額 | 内容     | 金額 | 内容     | 金額 | 内容     | 金額 |
| 東長岡住宅 | 1号棟 | 16戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1984年 | 38年  | 70年  | 2054年  | 改善         | 改善         |             |     |        |    |        |    | 外壁塗装   | 15,000 |        |        |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |
|       | 2号棟 | 15戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1982年 | 40年  | 70年  | 2052年  | 改善         | 改善         |             |     |        |    |        |    | 外壁塗装   | 15,000 |        |        |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |
|       | 3号棟 | 16戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1982年 | 40年  | 70年  | 2052年  | 改善         | 改善         |             |     |        |    |        |    |        |        | 外壁塗装   | 15,000 |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |
|       | 4号棟 | 16戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1983年 | 39年  | 70年  | 2053年  | 改善         | 改善         |             |     |        |    |        |    |        |        | 外壁塗装   | 15,000 |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |
|       | 5号棟 | 8戸  | 491.60㎡ | 中耐四 | 1986年 | 36年  | 70年  | 2056年  | 改善         | 改善         |             |     |        |    |        |    |        |        | 外壁塗装   | 15,000 |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |
|       | 屋外部 | -   | -       | -   | 1982年 | 40年  | -    | -      | -          | -          | 外灯LED取替(3基) | 480 |        |    |        |    |        |        |        |        |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |

| 団地名   | 住棟名 | 戸数  | 延床面積    | 構造  | 建築年度  | 経過年数 | 耐用年限 | 建替予定年度 | 事業手法(2次判定) | 事業手法(3次判定) | 2043年度 |       | 2044年度 |       | 2045年度 |    | 2046年度      |     | 2047年度      |     | 2048年度      |     | 2049年度 |    | 2050年度 |    | 2051年度 |         | 2052年度  |    |
|-------|-----|-----|---------|-----|-------|------|------|--------|------------|------------|--------|-------|--------|-------|--------|----|-------------|-----|-------------|-----|-------------|-----|--------|----|--------|----|--------|---------|---------|----|
|       |     |     |         |     |       |      |      |        |            |            | 内容     | 金額    | 内容     | 金額    | 内容     | 金額 | 内容          | 金額  | 内容          | 金額  | 内容          | 金額  | 内容     | 金額 | 内容     | 金額 | 内容     | 金額      | 内容      | 金額 |
| 東長岡住宅 | 1号棟 | 16戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1984年 | 38年  | 70年  | 2054年  | 改善         | 改善         | 屋上防水   | 7,400 |        |       |        |    |             |     |             |     |             |     |        |    |        |    |        |         |         |    |
|       | 2号棟 | 15戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1982年 | 40年  | 70年  | 2052年  | 改善         | 改善         |        |       |        |       |        |    |             |     |             |     |             |     |        |    |        |    |        | 用途廃止建替え | 326,127 |    |
|       | 3号棟 | 16戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1982年 | 40年  | 70年  | 2052年  | 改善         | 改善         |        |       |        |       |        |    |             |     |             |     |             |     |        |    |        |    |        | 用途廃止建替え | 326,127 |    |
|       | 4号棟 | 16戸 | 982.31㎡ | 中耐四 | 1983年 | 39年  | 70年  | 2053年  | 改善         | 改善         |        |       |        |       |        |    |             |     |             |     |             |     |        |    |        |    |        |         |         |    |
|       | 5号棟 | 8戸  | 491.60㎡ | 中耐四 | 1986年 | 36年  | 70年  | 2056年  | 改善         | 改善         |        |       | 屋上防水   | 7,400 |        |    |             |     |             |     |             |     |        |    |        |    |        |         |         |    |
|       | 屋外部 | -   | -       | -   | 1982年 | 40年  | -    | -      | -          | -          |        |       |        |       |        |    | 外灯LED取替(6基) | 960 | 外灯LED取替(6基) | 960 | 外灯LED取替(3基) | 480 |        |    |        |    |        |         |         |    |

※用途廃止・建替え前10年間は、修繕周期により対策時期に該当したとしても、財政負担軽減の観点から各対策は実施しないこととします。





## 瑞穂町営住宅長寿命化計画

(令和5年度～令和14年度)

発行年月 / 令和5年3月

発 行 / 瑞穂町

編 集 / 瑞穂町都市整備部都市計画課

〒190-1292

東京都西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎2-3-35番地

TEL 042 (557) 0501 (代表)