

宇美町町営住宅長寿命化計画 改定版

令和4年1月

宇 美 町

目 次

1章	計画策定の目的と方針	1
1-1	計画の背景	1
1-2	計画策定の目的と方針	2
1-3	計画の位置づけ	3
1-4	計画の期間	6
1-5	計画策定のフロー	7
2章	町営住宅の現状と課題	8
2-1	宇美町の概要	8
2-2	町の住宅事情	12
2-3	町営住宅の管理状況	16
2-4	入居者の状況	24
2-5	外観目視点検調査	28
2-6	計画策定の課題	30
3章	長寿命化に関する基本方針	31
3-1	ストックの状況把握等に関する方針	31
3-2	長寿命化等に関する方針	32
4章	計画の対象と事業手法の選定	33
4-1	計画の対象	33
4-2	事業手法の選定フロー	34
4-3	将来のストック推計	35
4-4	事業手法の選定	39
5章	改善事業等の実施方針	49
5-1	点検の実施方針	49
5-2	計画修繕の実施方針	52
5-3	改善事業の実施方針	53
5-4	建替事業の実施方針	54
5-5	共同施設に係る事業の実施方針	55

6章	事業実施計画とライフサイクルコスト（LCC）の縮減と効果	56
6-1	事業実施計画	56
6-2	ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果	60

1 章 計画策定の目的と方針

1-1 計画の背景

昭和 50 年代以降、住宅の整備・ストック活用に関して、住宅の量的充足を背景に住宅の量の確保から質の向上を求める居住水準目標や、住宅に求められる基本的な性能を示した住宅性能水準の設定などの社会情勢や需要に対応した住宅政策の転換が進められました。また、社会資本ストックの長寿命化を図ることが重要視され、住宅ストックについても同様に良質な住宅ストックの継承を行っていくこととなり、公営住宅等についても長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を進めていくことが重要です。

居住の安定を図るため、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の住宅を整備・賃貸する公営住宅等に関連する住宅政策の主な取り組み・動向を整理すると次のとおりです。

- 公営住宅法の制定（昭和 26 年 6 月、改正令和 3 年 4 月）
- 住宅建設法の制定（昭和 41 年、国民の豊かな住生活を実現するための住生活基本法の制定を持って廃止）
- 第 3 期住宅建設五箇年計画において誘導居住水準、最低居住水準の設定（昭和 51 年）
- 第 8 期住宅建設五箇年計画において住宅性能水準の設定（平成 13 年）
- 公営住宅の補助金制度が地域住宅交付金制度に移行（平成 17 年 8 月）
- 国民の豊かな住生活を実現するための住生活基本法の制定（平成 18 年 6 月）
- 住生活基本計画法に基づく住生活基本計画（全国計画）の策定（平成 18 年 9 月、改定平成 23 年 3 月、改定平成 28 年 3 月、改定令和 3 年 3 月）
- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年 7 月、改正平成 29 年 4 月、改定令和元年 6 月）
- 社会資本のあらゆる事業分野において長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理の推進（平成 20 年度予算編成等に関する建議）
- 公営住宅等長寿命化計画策定指針の策定（平成 21 年 3 月、改定平成 28 年 8 月）
- インフラ長寿命化基本計画の策定（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議、平成 25 年 11 月）
- 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）の策定（平成 26 年 5 月）
- 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針（総務省、平成 26 年 4 月）
- 社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会技術部会における提言（平成 27 年 2 月）

以上のような取り組み・動向と整合を図りつつ、公営住宅の整備・ストック活用に関する長期的な公営住宅ストックの供給見通しを踏まえ、宇美町（以下、「本町」という。）の町営住宅の現

状や修繕時期を考慮し、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な建替及び計画的な予防保全的管理を行うため、住棟別の適切な事業手法の検討が必要です。

1-2 計画策定の目的と方針

本町では、良質な住宅ストックの形成、住宅確保要配慮者への居住の安定確保や良好な住環境の形成等を実現するため、町営住宅について、平成 24 年 11 月に「宇美町町営住宅長寿命化計画」を策定し、効率的・効果的な建替事業、維持管理等を進めています。

宇美町町営住宅長寿命化計画改定版（以下、「本計画」という。）は、計画の背景、町営住宅の現状及びこれらを取り巻く環境の変化等を踏まえて前計画の見直しを行い、長期の見通しや今後の町営住宅、民間賃貸住宅の役割やあり方を考慮した上で、町営住宅ストックの適切なマネジメントを行うための団地別・住棟別の活用方針、事業実施計画を定め、ライフサイクルコスト（LCC）を縮減することを目的とします。

特に、町営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を目指すため、以下について取り組むことが重要です。

- 定期的な点検等の確実な実施と、その結果を踏まえた早期の修繕の実施
- 計画的な修繕による予防保全的管理の実施
- 長寿命化に資する改善事業の実施

なお、本計画の策定にあたっては「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）－国土交通省住宅局住宅総合整備課」（以下、「策定指針」という。）に基づいて行います。（平成 21 年 3 月に策定された策定指針は、その後の政府全体の取組の動向を踏まえ、平成 28 年 8 月に改定されています。）

■平成 21 年 3 月策定の策定指針からの主な改定内容

改定事項	概要
点検、データ管理、計画修繕	<p>政府全体の取組の動向を踏まえ、以下の内容を位置付けた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○点検について <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第 12 条に規定される「法定点検」の対象外の住棟においても、技術者による法定点検と同様の点検（法定点検と合わせて「定期点検」とする。）を実施すること。 ・定期点検のほか、日常的な保守点検が望ましい部位等については、管理主体が日常的に点検を行うことを奨励すること。 ○維持管理の内容の記録について <ul style="list-style-type: none"> ・点検結果や修繕結果等の維持管理の内容をデータベース等に蓄積すること。 ○計画修繕の実施について <ul style="list-style-type: none"> ・点検結果等を踏まえて、予防保全的な観点から適切な計画修繕を実施すること。
事業手法の選定	<ul style="list-style-type: none"> ○事業手法の選定にあたり、将来推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量を推計する。 ○将来のストック量や当面の建替事業量を踏まえ、「継続管理する団地」と「当面管理する団地（建替を前提としない）」に分類し、事業手法を選定する。 ○改善事業と建替事業のライフサイクルコスト（LCC）比較や計画期間内の建替事業量の試算を行う。 ○中長期（概ね 30 年程度）の「長期的な管理の見通し」を作成する。 ○「長期的な管理の見通し」に基づき、事業実施計画（計画期間 10 年以上）として公営住宅等長寿命化計画を作成する。
LCC 算定手法	<ul style="list-style-type: none"> ○建設費については、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費に、公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じて算定する推定再建築費用を用いる。（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。） ○長寿命化型個別改善、全面的改善事業を実施することによるライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果をより正確に算定するため、LCC（計画後）における改善費から修繕費相当分を控除すること

	<p>とした。</p> <p>○住棟の建設時期や構造の違いを考慮したライフサイクルコスト（LCC）を算定することができるよう、修繕項目別の修繕費乗率を設定した。</p> <p>○修繕項目については、共用排水管、電力幹線、EV等の更新を含めるよう見直しをした。</p>
--	---

1-3 計画の位置づけ

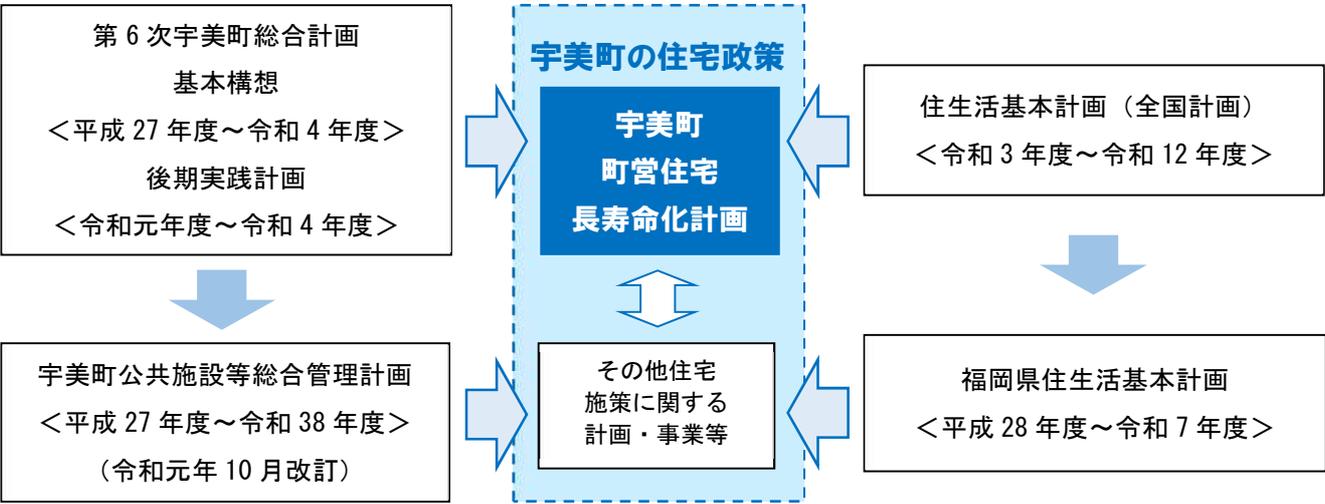
現在、本町は、宇美町公共施設等総合管理計画等の計画の背景を踏まえ、厳しい財政状況下における公共施設全般についての適正管理を進めております。

このことから町営住宅においても、予防保全的管理や長寿命化を図るための改善を効率的・効果的に進め、町営住宅に係るコストを縮減する必要があります。

そこで、本計画の策定については、住生活基本計画（全国計画）、福岡県住生活基本計画、第6次宇美町総合計画（後期実践計画）、宇美町公共施設等総合管理計画等の上位及び関連計画に基づいて行っております。本計画の中では、本町の町営住宅政策の基本的方向及び町営住宅の今後の活用方針（改善等）や維持管理方針を示しています。

なお、公営住宅等整備事業に係る社会資本整備総合交付金の交付等に当たっては、原則として公営住宅等長寿命化計画に基づいて行うことが規定されており、本計画はその助成の前提となるものです。

■計画の位置づけ



■上位計画の概要

①住生活基本計画（全国計画）

計画期間	令和3年度から令和12年度までの10年間
施策の基本的な方針及び目標	<p>【社会環境の変化からの視点】</p> <p>目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>【居住者・コミュニティからの視点】</p> <p>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>【住宅ストック・産業からの視点】</p> <p>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>
目標達成のための公営住宅等に関する基本的な施策	<p>○セーフティネット登録住宅の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保<目標2></p> <p>○住宅団地での建替えや再開発等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備<目標3></p> <p>○住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進<目標5></p> <p>○公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進<目標5></p>

②福岡県住生活基本計画

目的・位置づけ	住生活基本法第17条第1項に基づく「全国計画」に即した都道府県計画で、県内の市町村が地域の実情に応じた住宅政策を展開する際の指針		
計画期間	平成28年度から令和7年度までの10年間		
目指すべき住生活のすがた	『次世代につなぐ、人と環境にやさしい 心豊かな住生活』		
重視すべき視点	<p>視点1：居住者－ソフトの視点－『居住ニーズに応える柔軟性』</p> <p>視点2：住宅－ハードの視点－『ストック重視』</p> <p>視点3：居住環境－地域の視点－『自立性と持続性』</p>		
公営住宅に関する目標・施策等	基本目標	政策目標	実現に向けて取り組む施策
	基本目標1 多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実	子育てしやすい住まいの確保	・公的賃貸住宅への入居支援
		高齢者が安心できる住まいの確保	・高齢者が安心して暮らせる住まいづくりの促進
		住宅確保要配慮者の多様化に対応する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの充実	<p>・公営住宅等の適切な整備と管理</p> <p>・公共賃貸住宅の運営主体間の連携強化</p> <p>・大規模災害後の被災者住宅確保の支援</p> <p>・住宅確保要配慮者への居住支援</p>

③第6次宇美町総合計画基本構想・後期実践計画

目的・位置づけ	基本構想は、本町の目指すべき将来像を示し政策の体系・大綱を定めたもの 実践基本計画、基本構想の政策体系に基づき取り組むべき主要な施策を定めたもの
計画期間	基本構想：平成27年度から令和4年度まで 後期実践計画：令和元年から令和4年度まで
まちづくりの基本理念	「ひとが輝き！地域が輝き！！町が輝く！！元気なまちづくり」
町の将来像	ともに創る 自然とにぎわいが 融合したまち・宇美
将来人口の予測	令和4年人口：36,967人 令和4年世帯数：12,754世帯
重点目標	○都市機能の集約と自然、歴史的・文化的資源の活用によるにぎわいの創出 ○地域の創意と主体性を生かした共働による地域づくりの推進 ○安心して産み育てることができる子育て・子育て環境の整備
基本目標	○共働による活力あるまち ○安全に暮らせるまち ○人にやさしく、健やかに暮らせるまち ○次代の担い手を育み、自己実現を進めるまち ○産業の振興で活気を生むまち ○住みやすい環境づくりを進めるまち ○自然と共生する魅力あふれるまち ○個人を尊重し行政経営を進めるまち

④宇美町公共施設等総合管理計画

目的・位置づけ	公共施設等の総量や配置の見直し、ライフサイクルの縮減などファシリティマネジメントを進めていくための基本方針
計画期間	平成29年度から令和38年度まで (令和元年10月改訂)
全体方針	○建築系施設の総量を40年間で24%削減を目標とする。(延床面積基準) ○積極的な長寿命化で、80年使用を目標とする。(鉄筋コンクリート造の場合) ○建築系施設の新規整備は、原則として行わない。(新規整備とは、老朽化した施設の建替ではなく、全く新しい施設を新規に整備すること) ○再配置の方向(廃止・統廃合・複合化など)を明確にし、拠点性や新たな価値を生み出す。
公営住宅の方針	○保有量・再配置 ・昭和町町営住宅については、建替事業を進めるとともに、原田中央区町営住宅については現状を維持します。 ・条件が整え次第、改良住宅から公営住宅に変更し、施設の集約・削減を図ります。 ○サービスの質 ・原田中央区町営住宅については、外壁・屋根・内装の改修を実施します。 ○管理運営 ・当面、民間活力は導入せず、町の直営とします。

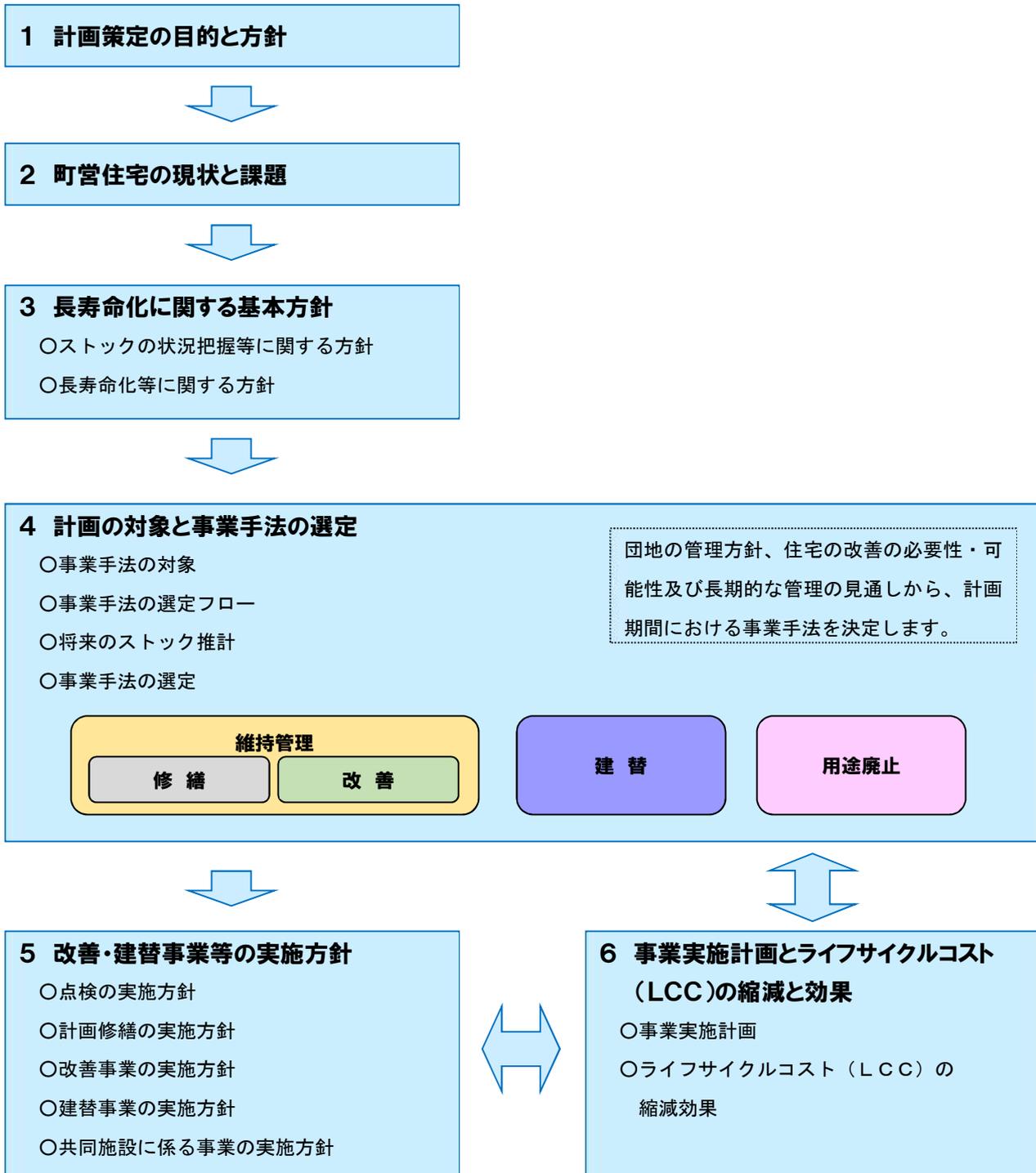
1-4 計画の期間

本計画の期間は、10年間（令和4年度～令和13年度）とします。

なお、本町を取り巻く社会情勢・経済情勢や本町の財政状況の変化、国・県の住生活基本計画をはじめとする本計画の上位、関連計画等の見直し、本町住宅政策の事業進捗状況等に応じて、概ね5年ごとに見直しを行うものとします。

1-5 計画策定のフロー

本計画の策定のフローは、策定指針に示されている計画策定のフローを基本としながら、次のとおりとします。



2章 町営住宅の現状と課題

2-1 宇美町の概要

(1) 位置等

宇美町は、福岡県の北西部、糟屋郡の最南端に位置し、福岡市からのアクセスは車で1時間弱と非常に近い距離にあります。また、町の南部・東部は山地で筑紫山系が取り囲んでいます。特に南部の四王寺山はハイキングコースとして人気があり、町東部の三郡山は福岡県の代表的な登山コースとなっています。町の中央部を流れる宇美川と井野川が合流し、志免町・福岡市を流れる多々良川に合流し、博多湾に注いでいます。

町名の由来は、神功皇后が応神天皇を出産された地であることにありともいわれ、町の中心部には宇美八幡宮が鎮座しています。また、「魏志倭人伝」で邪馬台国の道程中に登場する不弥国に比定する説もあります。1920年に町制施行によって宇美村から宇美町となりました。

■本町の位置

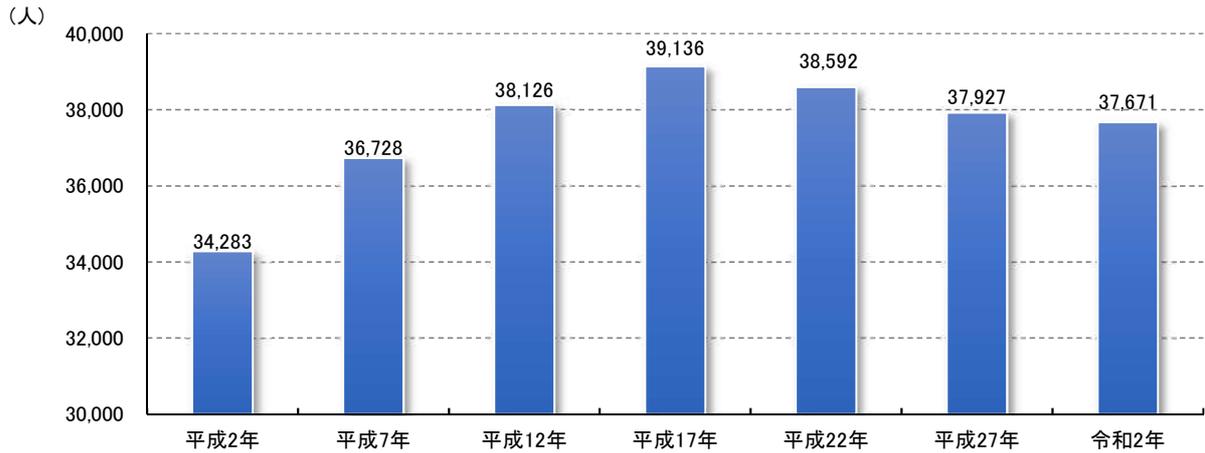


(2) 人口

国勢調査によると、本町の令和2年の人口は37,671人です。

平成2年以降の人口推移をみると、平成17年の39,136人までは増加を続けましたが、その後は減少に転じています。平成17年から令和2年までの15年間では、1,465人（減少率3.7%）の減少となっています。

■本町の人口推移（各年国勢調査）

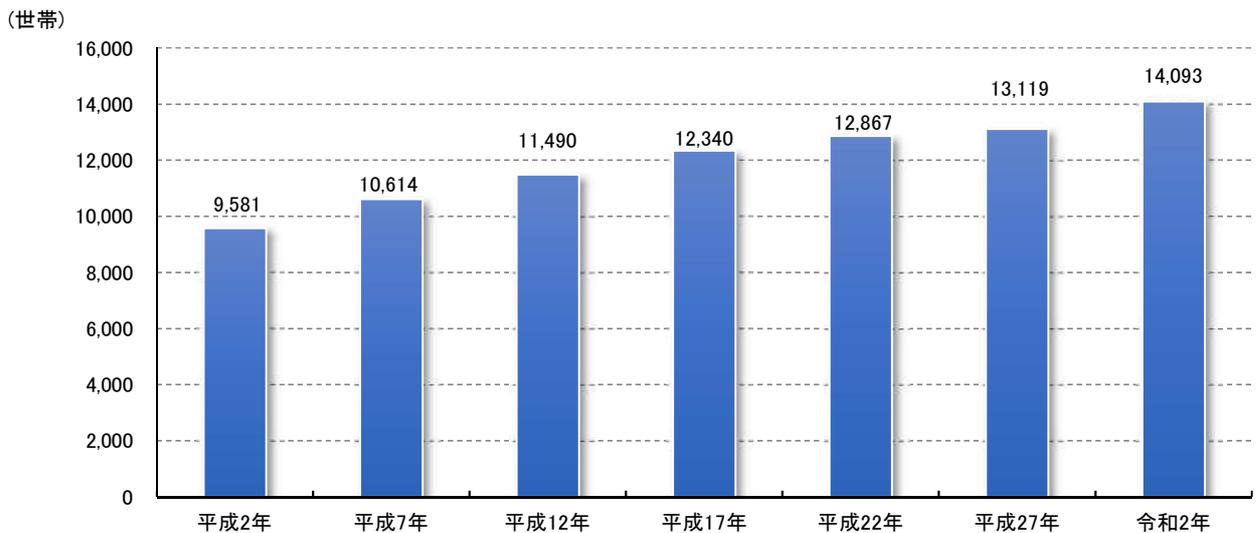


(3) 世帯数

国勢調査によると、本町の令和2年の世帯数は、14,093世帯です。

平成2年以降の世帯数の推移をみると、世帯数は年々増加しており、人口増加のピークであった平成17年以後も世帯数は増加傾向にあります。

■本町の世帯数の推移（各年国勢調査）



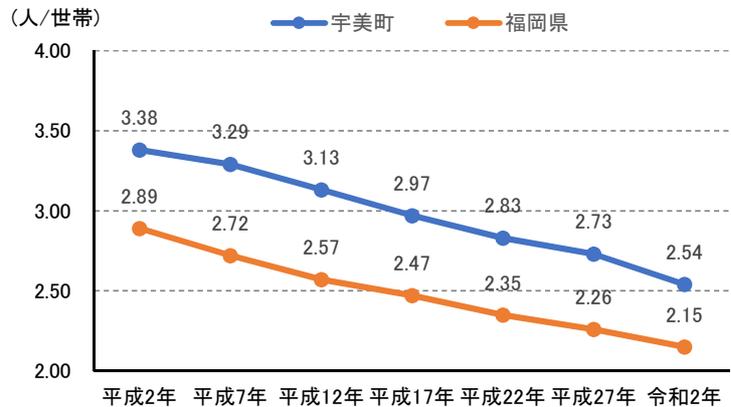
(4) 一般世帯の1世帯当たり人員

国勢調査によると、本町の令和2年の一般世帯における1世帯当たり世帯人員は、2.54人/世帯です。

平成2年以降の推移をみると、年々減少しています。

福岡県全体の1世帯当たり世帯人員は、本町と同様に減少を続けていますが、本町に比べ世帯人員は常に下回っています。

■一般世帯の1世帯当たり世帯人員の推移
(各年国勢調査)



	種別	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
宇美町	一般世帯数 (世帯)	9,561	10,597	11,454	12,281	12,848	13,092	14,049
	一般世帯人員 (人)	32,309	34,847	35,893	36,459	36,298	35,719	35,689
	1世帯当たり人員 (人/世帯)	3.38	3.29	3.13	2.97	2.83	2.73	2.54
福岡県	一般世帯数 (世帯)	1,623,805	1,774,183	1,906,862	1,984,662	2,106,654	2,196,617	2,318,479
	一般世帯人員 (人)	4,698,261	4,825,591	4,899,523	4,904,230	4,943,035	4,960,183	4,986,247
	1世帯当たり人員 (人/世帯)	2.89	2.72	2.57	2.47	2.35	2.26	2.15

※一般世帯：住居と生計を共にしている人の集まりなどで、寮、病院、療養所等の「施設等の世帯」を除く世帯

(5) 高齢者世帯

国勢調査によると、本町の令和2年の一般世帯数は、14,049世帯です。このうち、「65歳以上の世帯員がいる世帯数」は、6,420世帯（一般世帯数の45.7%）です。また、「65歳以上の単身者世帯数」は1,446世帯（同10.3%）です。

福岡県全体と比較すると、本町は「65歳以上の世帯員がいる世帯数」の割合は7.4ポイント高く、一方で「65歳以上の単身者世帯数」の割合は2.0ポイント低くなっています。

■高齢者世帯の状況（令和2年国勢調査）

	一般世帯数	うち、65歳以上の世帯員がいる世帯数	うち、65歳以上の単身者世帯数
宇美町	14,049世帯	6,420世帯 (45.7%)	1,446世帯 (10.3%)
福岡県	2,318,479世帯	888,596世帯 (38.3%)	284,223世帯 (12.3%)

(6) 人口構成

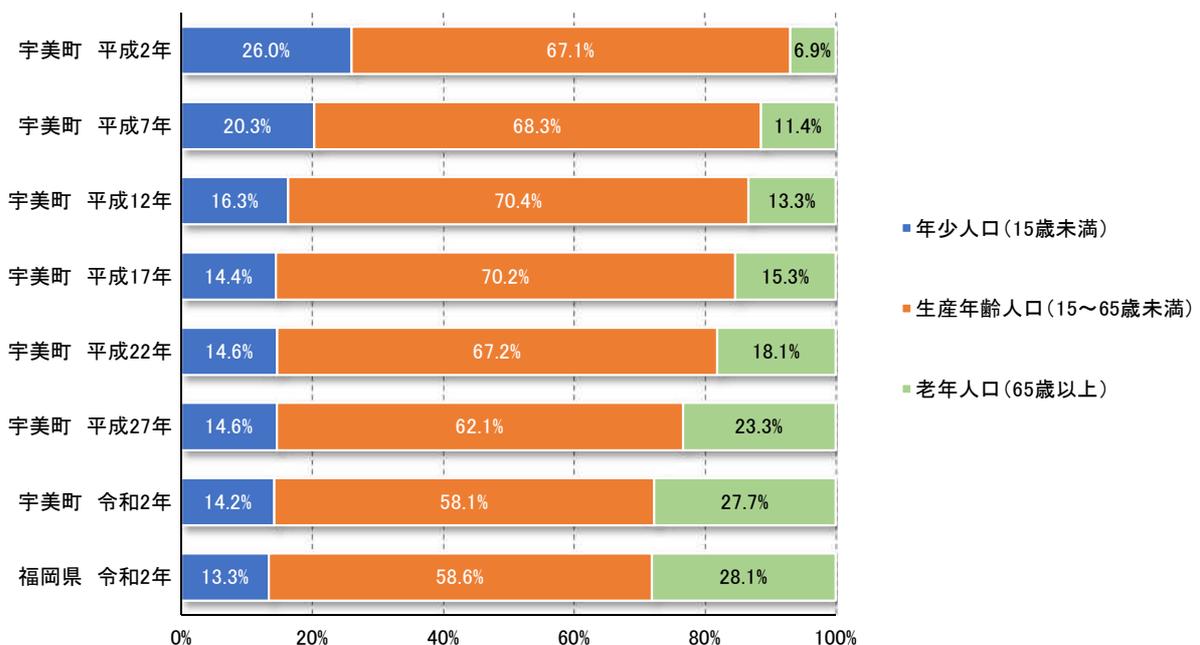
国勢調査により令和2年の本町の人口構成を「年少人口（15歳未満）」、「生産年齢人口（15～65歳未満）」、「老年人口（65歳以上）」の3区分で見ると、「生産年齢人口」は21,789人、「老年人口」10,408人、「年少人口」5,331人の順で多くなっています。「老年人口」は増加を続けていますが、「年少人口」及び「生産年齢人口」は近年において減少傾向にあります。

令和2年における人口構成の区分割合を福岡県全体と比較すると、本町の「老年人口」がわずかに0.4ポイント低く、「年少人口」が0.9ポイント高い状況で、福岡県全体とほぼ同程度の少子高齢化の状況にあります。

■ 年齢3区分別人口の推移（各年国勢調査） 単位：人

		人口（年齢不詳を除く）			計
		年少人口 （15歳未満）	生産年齢人口 （15～65歳未満）	老年人口 （65歳以上）	
宇美町	平成2年	8,344	21,552	2,229	32,125
	平成7年	7,424	24,985	4,177	36,586
	平成12年	6,208	26,815	5,070	38,093
	平成17年	5,640	27,457	5,988	39,085
	平成22年	5,648	25,949	6,991	38,588
	平成27年	5,529	23,538	8,845	37,912
	令和2年	5,331	21,789	10,408	37,528
福岡県	令和2年	662,179	2,911,353	1,395,142	4,968,674

■ 年齢3区分別人口構成割合の推移（各年国勢調査）

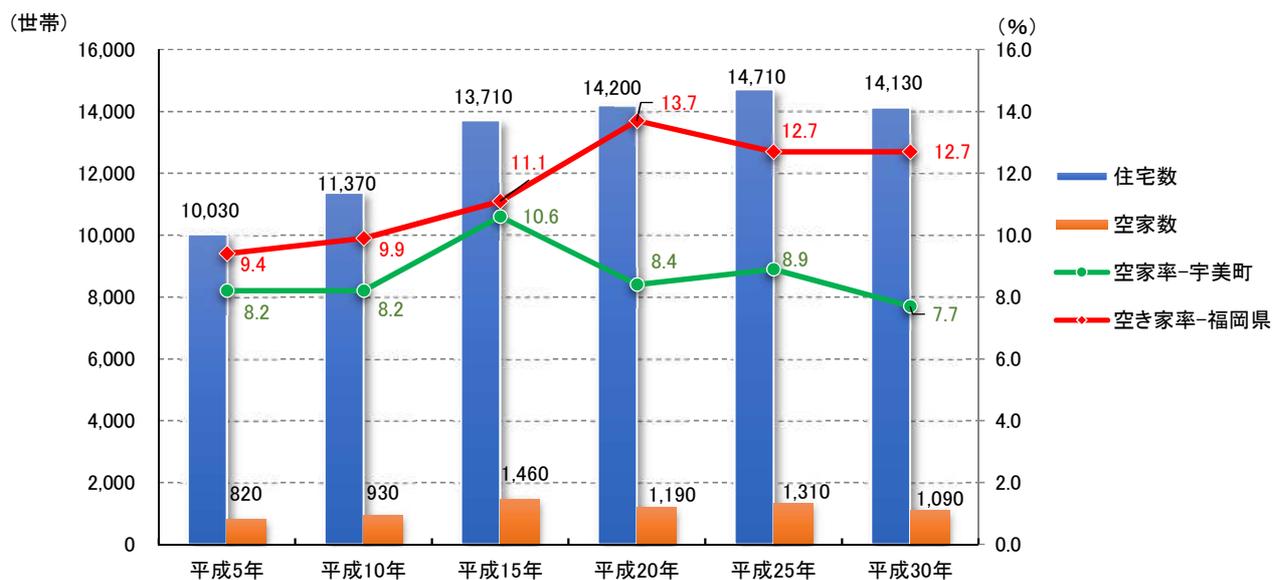


2-2 町の住宅事情

(1) 住宅戸数・空家戸数

住宅・土地統計調査によると、平成30年の本町の住宅数は14,130戸です。このうち、「空家」の戸数は1,090戸で、空家率（住宅数に対する「空き家」の戸数割合）は7.7%であり、福岡県平均の12.7%より5.0ポイント低くなっています。

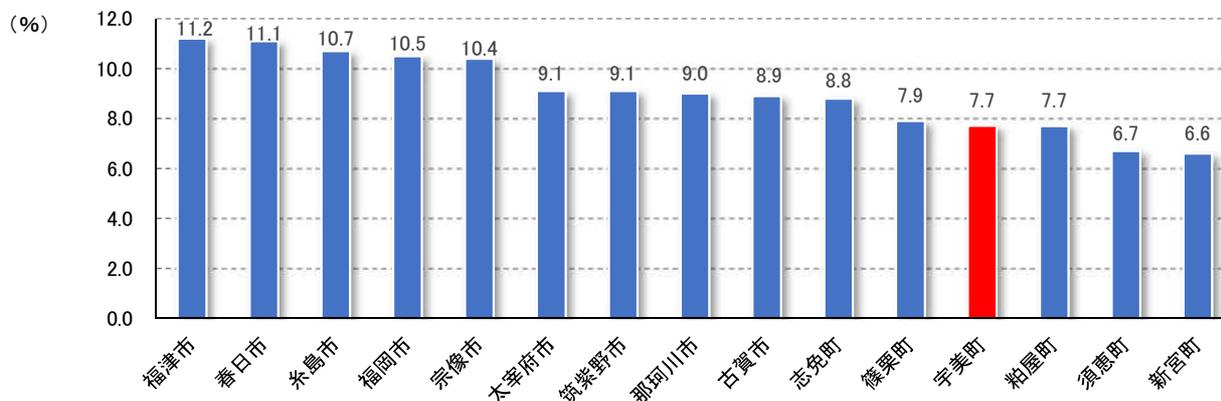
■住宅数・空家数・空家率の推移（各年住宅・土地統計調査）



住宅・土地統計調査により平成30年の福岡都市圏内の各都市の空家率をみると、最も高いのは福津市の11.2%で、最も低いのは新宮町の6.6%です。

本町は、福岡都市圏の中で4番目に低い空家率となっています。

■空家率の福岡都市圏内都市の比較（平成30年住宅・土地統計調査）



※福岡都市圏の久山町は、住宅・土地統計調査の調査対象外であるため、データがなくグラフに記載していません。

(2) 住宅所有形態

令和2年の国勢調査によると、本町の住宅に住む一般世帯（主世帯）における住宅の所有形態別世帯数は、「持ち家」が最も多く10,005世帯（主世帯数の73.3%）で、次いで「民営の借家」が2,885世帯（同21.1%）、「公営の借家」が377世帯（同2.8%）です。

本町の「持ち家」及び「民営の借家」の世帯数は年々増加していますが、「公営の借家」の世帯数は平成17年以降減少しつづつ減少を続けています。

令和2年の住宅に住む一般世帯（主世帯）における住宅の所有形態別構成割合を福岡県全体と比較すると、本町では「持ち家」が20.1ポイント高く、一方で「民営の借家」が15.8ポイント、「公営の借家」が4.3ポイント低くなっています。

■住宅に住む一般世帯（主世帯）における住宅の所有形態別世帯数の推移（各年国勢調査）

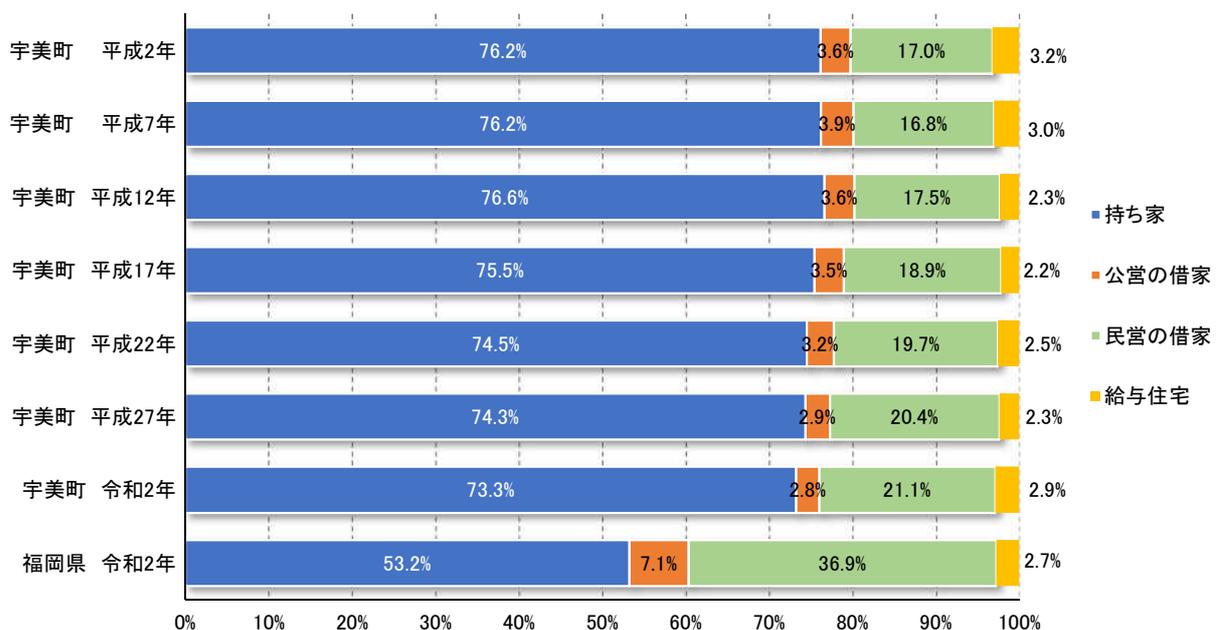
単位：世帯

		住宅に住む一般世帯（間借りは除く主世帯）				計
		持ち家	公営の借家	民営の借家	給与住宅	
宇美町	平成2年	7,124	338	1,592	300	9,354
	平成7年	7,887	404	1,742	314	10,347
	平成12年	8,538	400	1,945	260	11,143
	平成17年	9,052	419	2,265	261	11,997
	平成22年	9,398	406	2,487	320	12,611
	平成27年	9,543	378	2,614	301	12,836
	令和2年	10,005	377	2,885	390	13,657
福岡県	令和2年	1,205,334	161,183	835,853	62,069	2,264,439

※公営の借家：県営・市町村営・都市再生機構・公社等の借家住宅

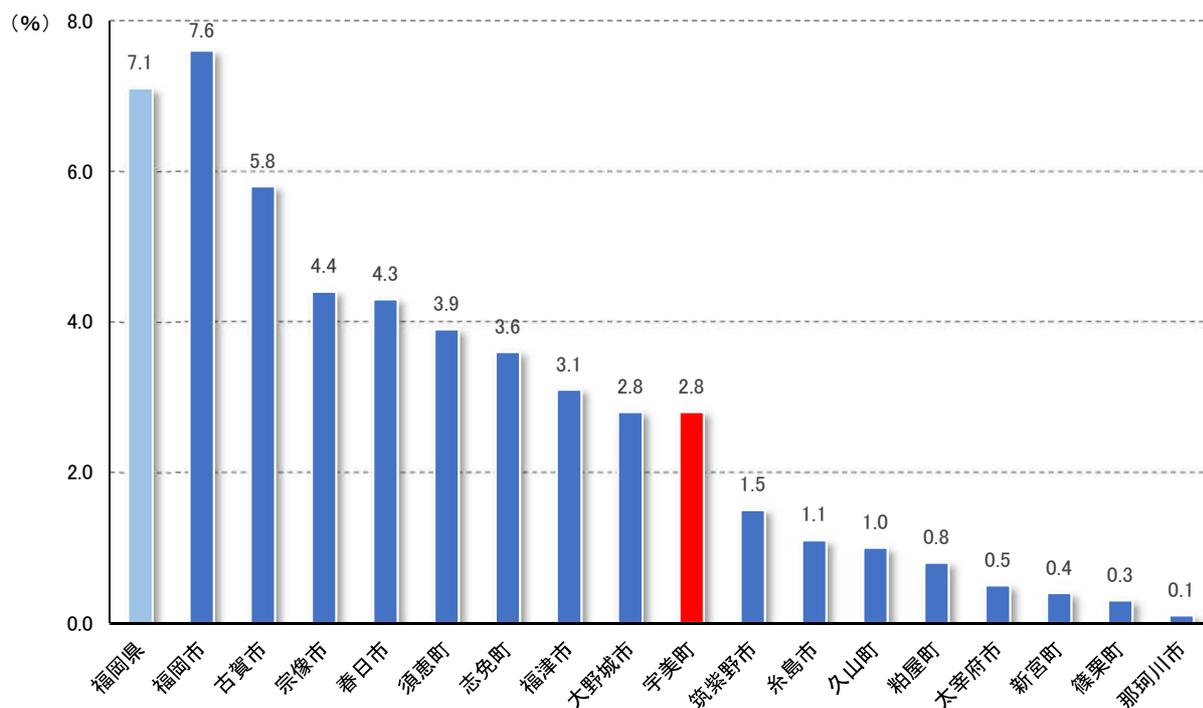
※主世帯：住宅に住む一般世帯のうち間借りは除く世帯

■住宅に住む一般世帯（主世帯）における住宅の所有形態別構成割合の推移（各年国勢調査）



令和2年国勢調査により一般世帯（主世帯）における公営借家割合について、福岡都市圏内の各都市の状況をみると、最も公営借家割合が大きいのは福岡市の7.6%で、都市圏内都市の中で唯一福岡県全体の7.1%を上回っています。次いで割合が大きいのは古賀市の5.8%、宗像市の4.4%、春日市の4.3%で、最も少ないのは那珂川市の0.1%です。

■一般世帯（主世帯）における公営借家割合の福岡都市圏内都市の比較（令和2年国勢調査）



※公営の借家：県営・市町村営・都市再生機構・公社等の借家住宅

(3) 1世帯当たり人員・1住宅当たりの規模

平成30年の住宅・土地統計調査によると、本町の住宅の所有関係別の1世帯当たり人員は、「持ち家」の2.74人が最も多く、「給与住宅」の2.52人、「民営の借家」の2.45人と続き、「公営の借家」の2.17人が最も少なくなっています。

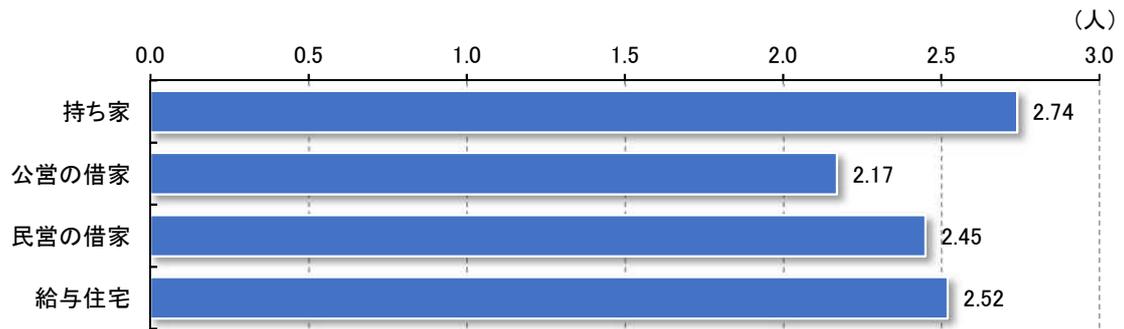
1住宅当たりの規模は、居住室数、居住室の畳数、面積のいずれも「持ち家」が最も大きく、「公営の借家」が最も小さくなっています。

■本町の住宅所有関係別1世帯当たり人員と1住宅当たり規模（平成30年住宅・土地統計調査）

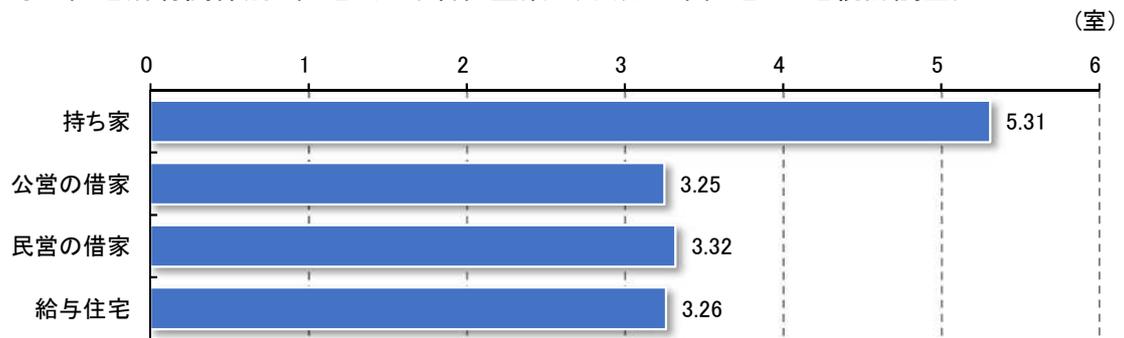
住宅の所有形態	世帯数 (世帯)	世帯人員 (人)	1世帯当 り 人員 (人)	1住宅当たり規模			
				居住室数 (室)	居住室畳数 (畳)	面積 (㎡)	
持ち家	9,560	26,230	2.74	5.31	41.60	115.60	
借家	3,220	7,800	2.42	3.31	21.04	52.98	
	公営の借家	420	910	2.17	3.25	19.35	40.11
	民営の借家	2,580	6,310	2.45	3.32	21.20	54.67
	給与住宅	230	580	2.52	3.26	22.49	58.35

※住宅・土地統計調査は調査の特性（抽出調査）のため、合計数が合わない場合があります。

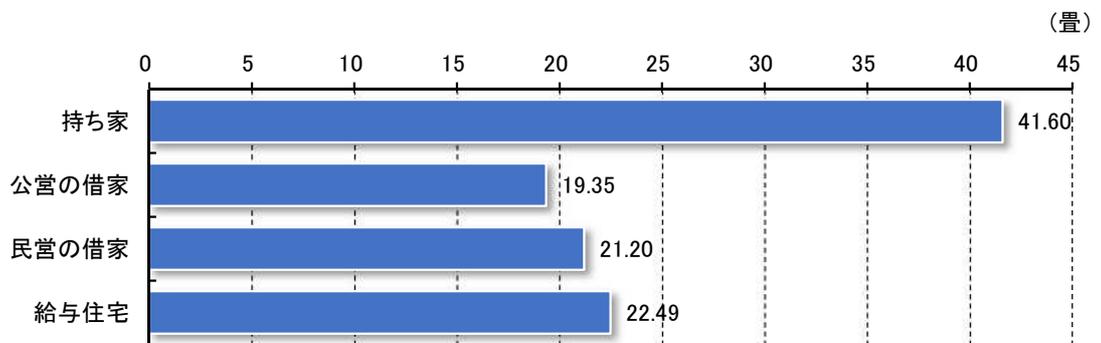
■本町の住宅所有関係別1世帯当たり人員（平成30年住宅・土地統計調査）



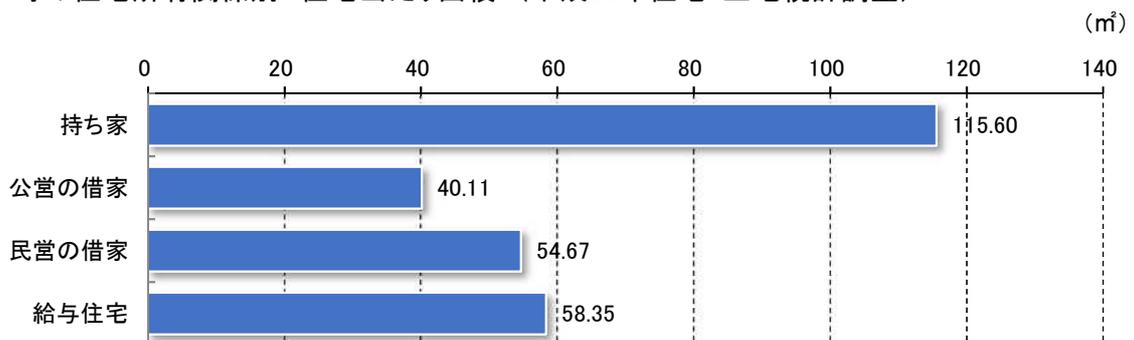
■本町の住宅所有関係別1住宅当たり居住室数（平成30年住宅・土地統計調査）



■本町の住宅所有関係別1住宅当たり居住室の畳数（平成30年住宅・土地統計調査）



■本町の住宅所有関係別1住宅当たり面積（平成30年住宅・土地統計調査）



2-3 町営住宅の管理状況

(1) 団地数・管理戸数

本町が管理する町営住宅は、昭和町町営住宅及び原田中央区町営住宅の2団地、8棟、127戸です。

種別をみると、全棟が改良住宅です。

■町営住宅の種別・棟数・戸数

番号	団地名称	種別	棟数	戸数
1	昭和町町営住宅	改良住宅	2棟	62戸
2	原田中央区町営住宅	改良住宅	6棟	65戸
合 計			8棟	127戸

(2) 団地の位置等

本町が管理する2団地とも本町中央部の宇美町原田地区に位置しています。

団地の敷地は、両団地とも町道により2箇所に分かれています。

両団地の学校区は、ともに原田小学校区、宇美南中学校区です。

■町営住宅の所在地等

番号	団地名称	所在地	小学校区	中学校区
1	昭和町町営住宅	1棟： 宇美町原田2丁目460番14 2棟： 宇美町原田4丁目451番92	原田小学校区	宇美南中学校区
2	原田中央区町営住宅	1～5棟： 宇美町原田3丁目351番1 6・7棟： 宇美町原田3丁目324番3	原田小学校区	宇美南中学校区

主な公共・公益施設までの直線距離（図上測定）は、下表のとおりで、両団地とも生活利便性を充足する距離（一般的指標）より短くアクセス利便性は高いといえます。

■主な公共・公益施設までの直線距離（図上測定）

番号	団地名称	原田小学校	宇美南中学校	原田保育園	バス停 (西鉄原田)	スーパー マーケット (マルキョウ)
1	昭和町町営住宅 (2棟からの距離)	390m	110m	280m	160m	470m
2	原田中央区町営住宅 (1棟からの距離)	390m	500m	330m	260m	520m
アクセス利便性を充足する距離 (一般的指標)		1km以内	2～3km以内	500～800m 以内	300～500m 以内	800～1km以内

※西鉄バスの他、福祉巡回バス（ハピネス号）の運行しており、昭和町町営住宅の最寄りバス停は四時田橋（バス停までの距離190m）、原田中央区町営住宅は原田中央公民館（同170m）があります。

(3) 団地の敷地条件等

①敷地面積

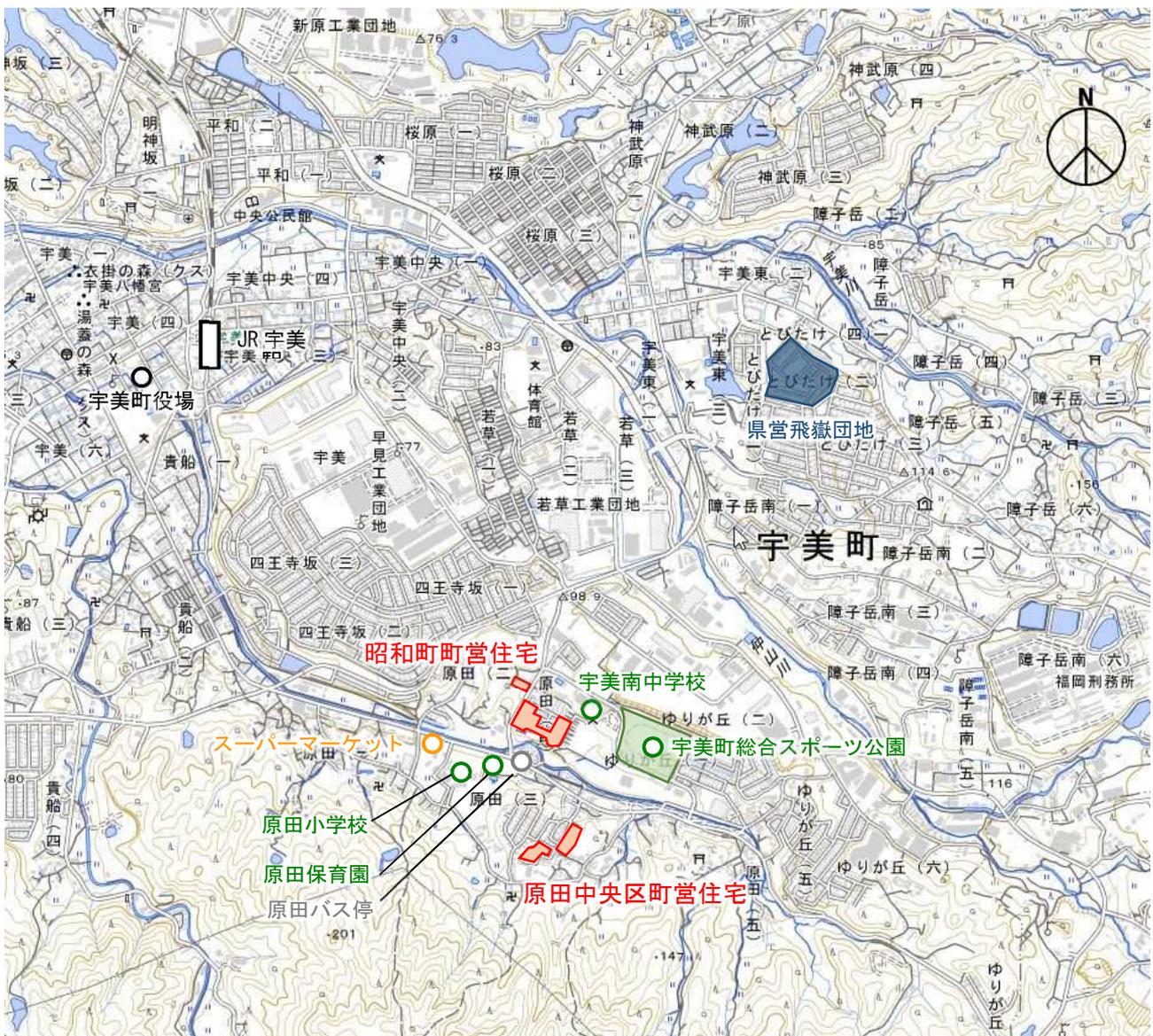
町営団地の敷地面積は、下表のとおりです。

公営住宅建替事業の施行要件の一つである敷地面積要件（1,000 m²以上）については、両団地とも要件を満たしています。

■町営住宅の敷地面積

番号	団地名称	敷地面積	
1	昭和町町営住宅	1棟	1,492.46 m ²
		2棟	2,224.88 m ²
		合計	3,717.34 m ²
2	原田中央区町営住宅	1～5棟	1,760.19 m ²
		6・7棟	790.52 m ²
		合計	2,550.71 m ²

■本町が管理する町営住宅の位置



○昭和町町営住宅



○原田中央区町営住宅



②地域地区の指定状況

本町全域が都市計画区域ですが、市街化区域非線引きの状況です。

昭和町町営住宅の敷地は第一種中高層住居専用地域に指定されており、原田中央区町営住宅は用途無指定です。

本町では立地適正化計画は未策定であるため、立地適性化計画区域等は未指定の状況です。

■町営住宅の地域地区指定

番号	団地名称	都市計画区域	市街化区域	用途地域	建ぺい率 ／容積率(%)	立地適正化 区域等
1	昭和町町営住宅	区域内	非線引き	第一種中高層 住居専用地域	60／200	未指定
2	原田中央区町営住宅	区域内	非線引き	無指定	70／200	未指定

③災害等危険区域

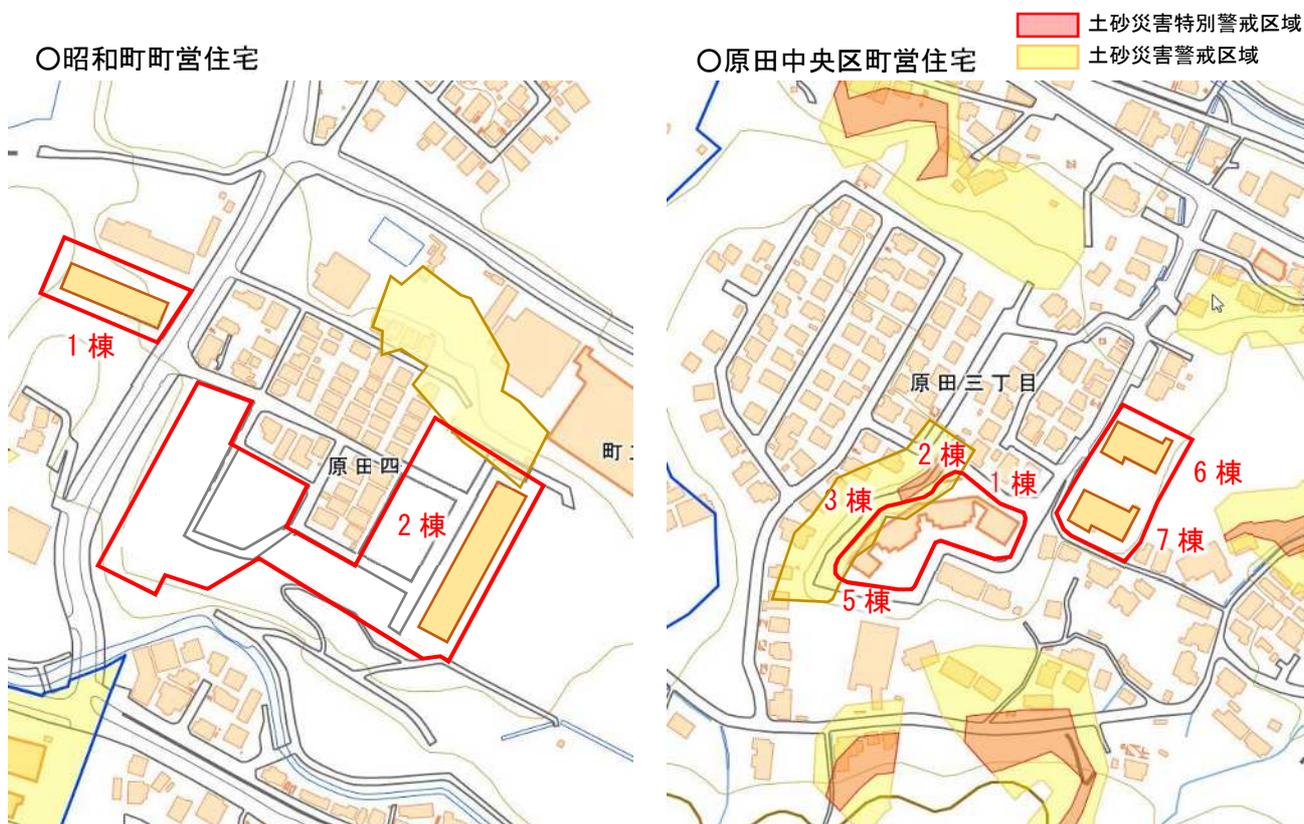
昭和町町営住宅、原田中央区町営住宅ともに、敷地の一部が土砂災害警戒区域に指定されています。いずれの団地においても、土砂災害により土砂流入が発生した場合、その流入土量は多くなく、建物への影響は少なく倒壊等のおそれはないと考えられます。

昭和町町営住宅においては、2棟の敷地の北側斜面地から土砂の流入が想定され、住棟の手前に警戒区域が指定されています。なお、北側の隣接斜面地は、宇美町立宇美南中学校の敷地造成によりコンクリート擁壁が築造されています。

原田中央区町営住宅においては、2・3・5棟の西側一部が隣接住宅地の造成法面からの土砂の流入が想定されるため警戒区域に入っています。

■災害等危険区域指定、事業中・事業予定の状況

番号	団地名称	災害等危険区域指定
1	昭和町町営住宅	2棟敷地の一部が土砂災害警戒区域に指定
2	原田中央区町営住宅	敷地の一部及び2棟、3棟、5棟の一部が土砂災害警戒区域



2棟北側の隣接地（宇美南中学校）



5棟西側の隣接地（住宅地）

(4) 住戸構造等

① 構造・階数別戸数

本町が管理する町営住宅の住棟の構造をみると、すべての住棟が中層耐火造です。住棟の階数をみると、昭和町町営住宅のすべての住棟は4階建（一部3階）であり、原田中央区町営住宅のすべての住棟は3階建（一部2階）です。

② 建設年別戸数

住棟の建設年についてみると、最も古いのは平成5年度建設の原田中央区町営住宅の1～5棟になります。よって、すべての住棟は、建築基準法の新耐震基準で設計、施工されています。

③ 住戸タイプ別・住戸専用面積別戸数

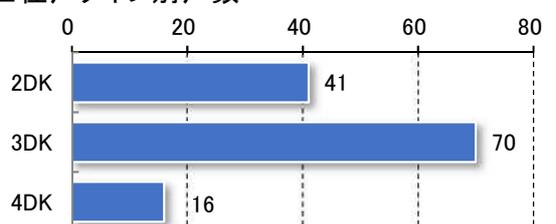
住戸タイプ別戸数をみると、3DKが最も多く70戸（全管理戸数の55.1%）で、次いで多いのは2DKの41戸（同32.3%）、4DK16戸（同12.6%）です。

住戸専用面積別戸数をみると、「60㎡以上70㎡未満」が最も多く68戸（同53.5%）です。

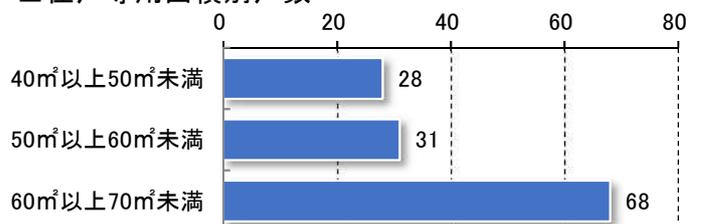
■ 構造・階数種別等の管理戸数・構成割合

番号	団地名称	住棟番号	管理戸数	構造・階数	建設年度	住戸タイプ	住戸専用面積
1	昭和町町営住宅	1棟	27戸	中層耐火造・4階建	平成29年度	2DK (11戸) 3DK (8戸) 4DK (8戸)	49.22㎡ 59.26㎡ 68.45㎡
		2棟	35戸	中層耐火造・4階建 (一部3階)	令和元年度	2DK (17戸) 3DK (10戸) 4DK (8戸)	49.22㎡ 59.22㎡ 68.42㎡
2	原田中央区町営住宅	1棟	7戸	中層耐火造・3階建 (一部2階)	平成5年度	2DK (1戸) 3DK (6戸)	57.75㎡ 62.58㎡
		2棟	12戸	中層耐火造・3階建	平成5年度	2DK (6戸) 3DK (6戸)	54.95㎡ 62.58㎡
		3棟	12戸	中層耐火造・3階建	平成5年度	2DK (6戸) 3DK (6戸)	54.95㎡ 62.58㎡
		5棟	6戸	中層耐火造・3階建	平成5年度	3DK (6戸)	62.58㎡
		6棟	14戸	中層耐火造・3階建 (一部2階)	平成7年度	3DK (14戸)	62.58㎡
		7棟	14戸	中層耐火造・3階建 (一部2階)	平成7年度	3DK (14戸)	62.58㎡

■ 住戸タイプ別戸数



■ 住戸専用面積別戸数



④耐用年数

本町が管理する町営住宅の住棟は、すべてが耐火構造であるため、すべての住棟の耐用年数は建築後 70 年です。建築年度が最も古い原田中央区町営住宅の 1～5 棟（平成 5 年度建設）が耐用年数を超過するのは令和 45 年度（2063 年）であるため、本計画期間中（令和 4～13 年度）に耐用年数を超過する本町が管理する住棟はありません。

公営住宅法の建替事業要件によると、建替事業が可能な住棟は耐用年数の 1/2 を超過している必要があります。本計画期間中（令和 4～13 年度）に耐用年数 1/2 を超過する住棟は、令和 10 年度に超過する原田中央区町営住宅の 1～5 棟及び令和 12 年度に超過する原田中央区町営住宅の 6・7 棟です。

■耐用年数超過年度の状況

番号	団地名称	住棟番号	管理戸数	構造・階数	建設年度	耐用年 1/2 超過年度	耐用年超過年度
1	昭和町町営住宅	1 棟	27 戸	中層耐火造・4 階建	平成 29 年度 (2017 年度)	令和 34 年度 (2052 年度)	令和 69 年度 (2087 年度)
		2 棟	35 戸	中層耐火造・4 階建 (一部 3 階)	令和元年度 (2019 年度)	令和 36 年度 (2054 年度)	令和 71 年度 (2089 年度)
2	原田中央区町営住宅	1 棟	7 戸	中層耐火造・3 階建 (一部 2 階)	平成 5 年度 (1993 年度)	令和 10 年度 (2028 年度)	令和 45 年度 (2063 年度)
		2 棟	12 戸	中層耐火造・3 階建	平成 5 年度 (1993 年度)	令和 10 年度 (2028 年度)	令和 45 年度 (2063 年度)
		3 棟	12 戸	中層耐火造・3 階建	平成 5 年度 (1993 年度)	令和 10 年度 (2028 年度)	令和 45 年度 (2063 年度)
		5 棟	6 戸	中層耐火造・3 階建	平成 5 年度 (1993 年度)	令和 10 年度 (2028 年度)	令和 45 年度 (2063 年度)
		6 棟	14 戸	中層耐火造・3 階建 (一部 2 階)	平成 7 年度 (1995 年度)	令和 12 年度 (2030 年度)	令和 47 年度 (2065 年度)
		7 棟	14 戸	中層耐火造・3 階建 (一部 2 階)	平成 7 年度 (1995 年度)	令和 12 年度 (2030 年度)	令和 47 年度 (2065 年度)

(5) 設備・共同施設

①住戸内設備

両団地の全住棟では、3 箇所給湯（浴槽、流し台、洗面台での給湯）設備が整備されています。

住戸内での高齢者対応設備の整備状況をみると、昭和町町営住宅の全棟は対応していますが、原田中央区町営住宅は玄関、廊下の手摺の設置のみの一部対応となっています。

②共用部設備

昭和町町営住宅にはエレベーターを設置しています。

一方、原田中央区町営住宅にはエレベーターは設置されていませんが、1～5 棟には 1 階と 2 階へアクセスができるスロープを設置しています。

③供給処理施設

上水道の整備状況をみると、昭和町町営住宅は受水槽を設置しており、原田中央区町営住宅は上水道直結です。

下水道の整備状況をみると、両団地とも公共下水道区域内にあり、公共下水道が既に整備されています。

ガスの供給は、両団地とも集中プロパンによる各住戸への引き込み供給です。

両団地とも、団地に隣接する道路に面してごみ置き場が整備されています。

④共同施設等

共同施設等の設置状況は、下表のとおりです。

両団地とも入居者用の駐車場を整備しています。駐車場の充足状況を充足率でみると、昭和町町営住宅では153.2%で、管理戸数を上回る整備台数です。原田中央区町営住宅では90.8%で管理戸数を下回っていますが、令和3年9月30日時点での駐車場契約台数は59台で3台分が空きとなっています。なお、空き駐車場は3台分とも軽自動車用です。

その他の共同施設の設置状況をみると、両団地とも駐輪場、集会所、児童遊園・広場が整備されています。

■共同施設の設置状況

番号	団地名称	管理戸数	駐車場		駐輪場	集会所	児童遊園 ・広場	プロパン ガス庫	受水槽
			駐車台数	充足率					
1	昭和町 町営住宅	62戸	95台	153.2%	住棟内 ピロティ	住棟内	あり	あり	あり
2	原田中央区 町営住宅	65戸	59台	90.8%	外部	住棟内	あり	あり	なし

※ 駐車場充足率とは、町営住宅戸数に対する駐車台数の割合とします。

(6)改善等の状況

昭和町町営住宅は、建築後2～4年であるため、住戸内改善や外壁・屋上防水の改修は実施していません。原田中央区町営住宅の1～5棟は、平成27年にガス漏れ警報器の取替を実施しているほか、全棟において平成30年に消火器の取替を実施しています。

■住棟別の改善等の状況

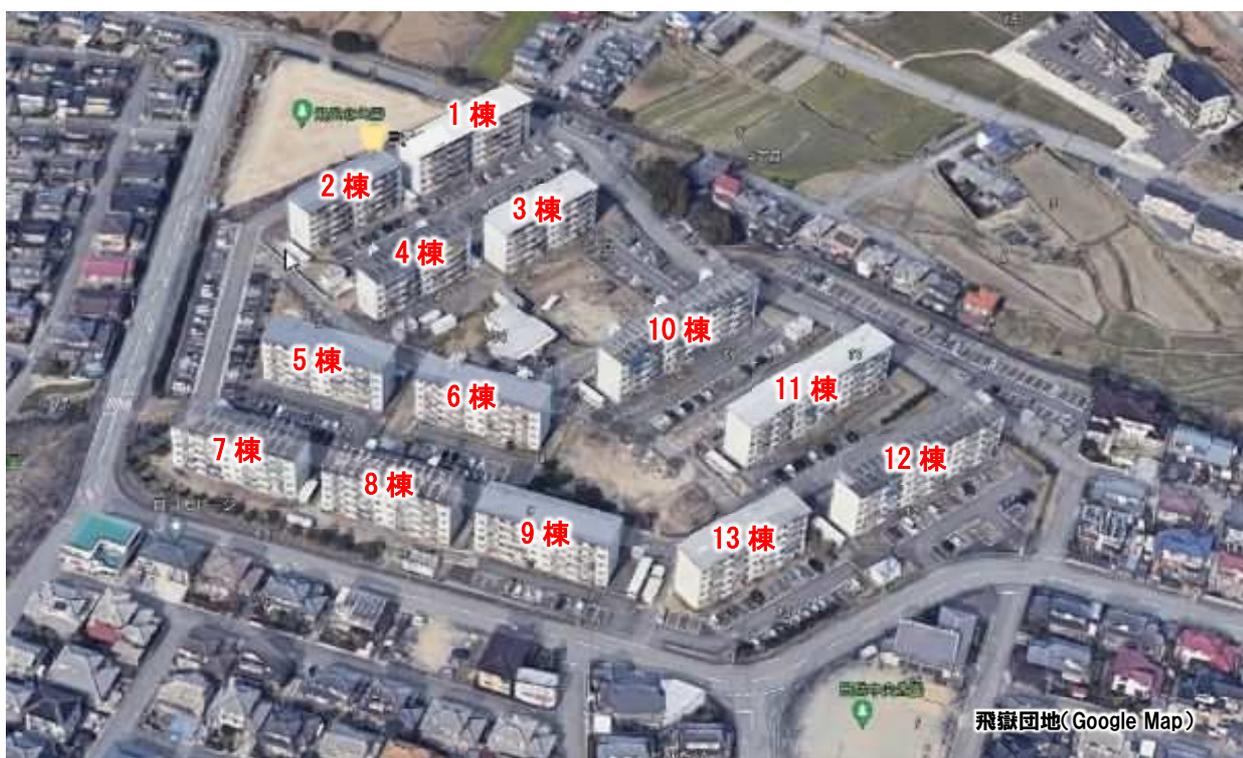
番号	団地名称	住棟 番号	管理戸数	築年数	住戸内改善	その他改善
1	昭和町 町営住宅	1棟	27戸	4年	—	—
		2棟	35戸	2年	—	—
2	原田中央区 町営住宅	1棟	7戸	28年	H27 ガス漏れ警報器取替	H30 消火器取替
		2棟	12戸	28年	H27 ガス漏れ警報器取替	H30 消火器取替
		3棟	12戸	28年	H27 ガス漏れ警報器取替	H30 消火器取替
		5棟	6戸	28年	H27 ガス漏れ警報器取替	H30 消火器取替
		6棟	14戸	26年	—	H30 消火器取替
		7棟	14戸	26年	—	H30 消火器取替

(7) 町内の県営住宅の現状

本町内の県営住宅は1団地、290戸が整備・管理されており、その概要は下表のとおりです。

■ 県営住宅の状況

団地名称	飛嶽団地
種別	県営住宅（公営住宅）
住所	宇美町とびたけ2丁目1番～13番
棟数	13棟
戸数	290戸
建設年度	昭和54年～56年（1979年～1981年）
今後の計画	未定



2-4 入居者の状況

(1) 世帯主・世帯人数

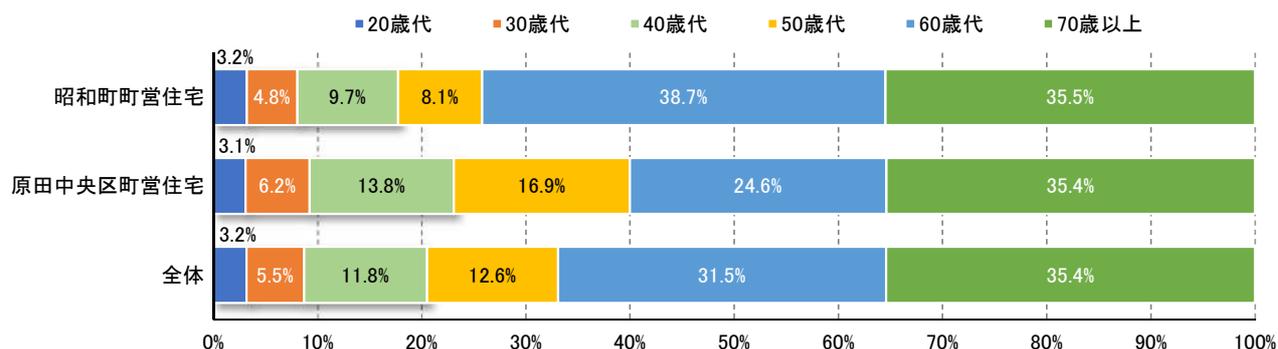
令和3年9月30日現在、昭和町町営住宅、原田中央区町営住宅ともに空家はなく、それぞれ62世帯、65世帯が入居中です。

入居中の世帯主年齢の状況を両団地全体で見ると、最も多いのは「70歳以上」の45世帯（入居世帯総数の35.4%）で、次いで「60歳代」の40世帯（同31.5%）、「50歳代」の16世帯（12.6%）であり、世帯主年齢が高い順に世帯数が多くなっています。

■世帯主年齢・世帯人数の状況（令和3年9月30日現在）

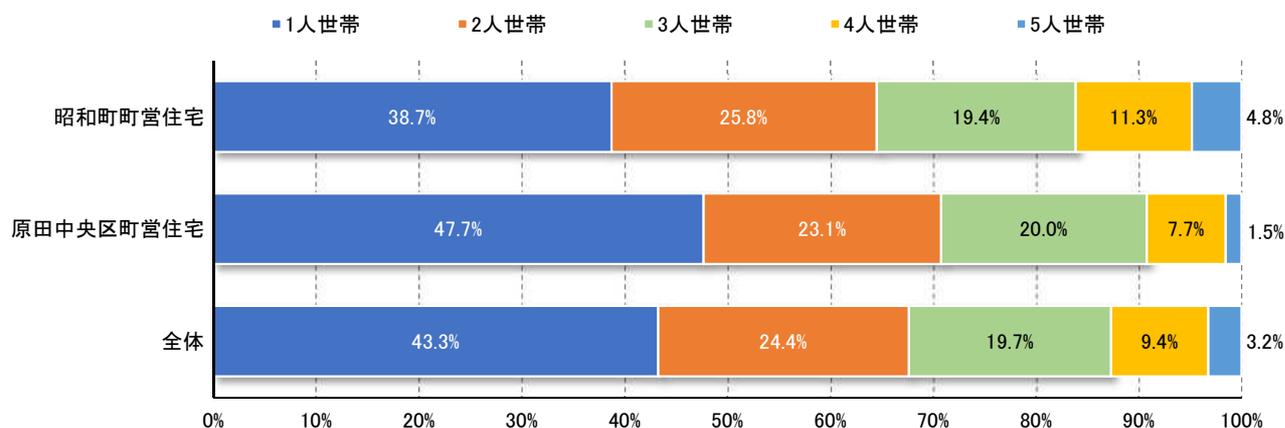
番号	団地名称	世帯主年齢	世帯人数（世帯）						計
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	
1	昭和町町営住宅	20歳代	1	1					2
		30歳代		2	1				3
		40歳代	3			2	1		6
		50歳代	1	2	1	1	0		5
		60歳代	12	2	5	3	2		24
		70歳以上	7	9	5	1			22
		計	24	16	12	7	3		62
2	原田中央区町営住宅	20歳代		2					2
		30歳代		1	2	1			4
		40歳代		3	4	1	1		9
		50歳代	4	2	4	1			11
		60歳代	9	4	1	2			16
		70歳以上	18	3	2				23
		計	31	15	13	5	1		65
全体	全体	20歳代	1	3					4
		30歳代		3	3	1			7
		40歳代	3	3	4	3	2		15
		50歳代	5	4	5	2			16
		60歳代	21	6	6	5	2		40
		70歳以上	25	12	7	1			45
		計	55	31	25	12	4	0	127

■世帯主年齢別割合（令和3年9月30日現在）



入居中の世帯人数の状況を両団地全体でみると、最も多いのは「1人世帯」の55世帯（入居世帯総数の43.3%）で、次いで「2人世帯」の31世帯（同24.4%）、「3人世帯」の25世帯（19.7%）と、世帯人数が少ない順に世帯数が多くなっています。

■世帯人数別割合（令和3年9月30日現在）



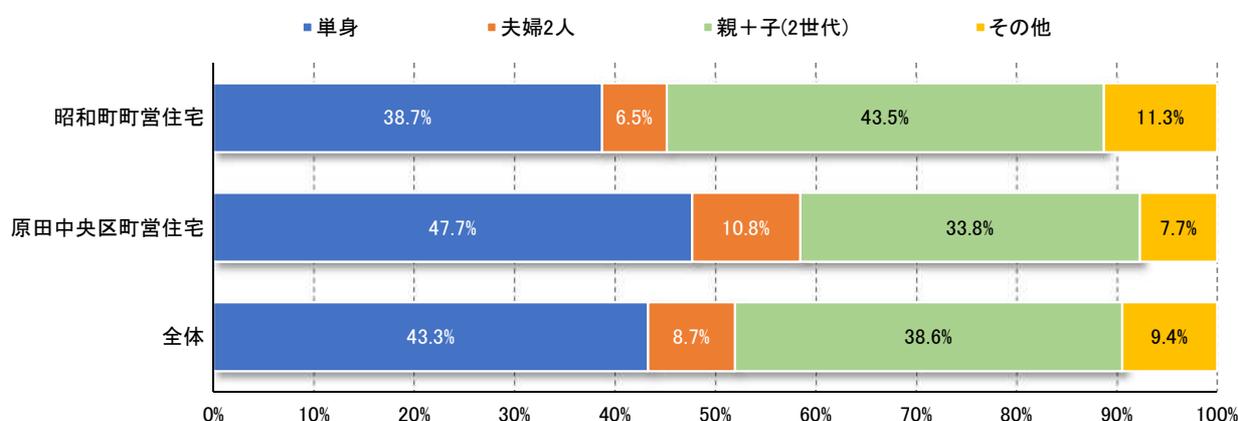
(2) 世帯家族構成

入居中の世帯家族構成の状況を両団地全体でみると、最も多いのは「単身」の55世帯（入居世帯総数の43.3%）で、次いで「親+子（2世代）」の49世帯（同38.6%）です。

■世帯家族構成の状況（令和3年9月30日現在）

番号	団地名称	家族構成（世帯）				計
		単身	夫婦2人	親+子 (2世代)	その他	
1	昭和町町営住宅	24	4	27	7	62
2	原田中央区町営住宅	31	7	22	5	65
	全体	55	11	49	12	127

■世帯家族構成割合（令和3年9月30日現在）



(3) 高齢者の入居状況

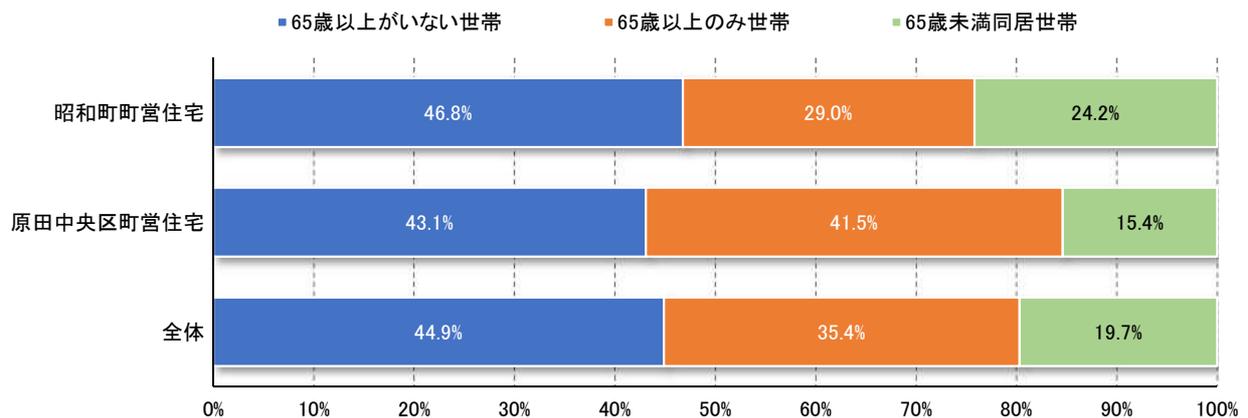
高齢者の入居状況を両団地全体でみると、最も多いのは「65歳以上がいない世帯」の57世帯（入居世帯総数の44.9%）で、次いで「65歳以上のみ世帯」の45世帯（同35.4%）、「65歳未満同居世帯」の25世帯（同19.7%）です。

「65歳以上のみ世帯」と「65歳未満同居世帯」を合わせた「65歳以上がいる世帯」は70世帯（同55.1%）です。

■ 65歳以上の高齢者が入居している世帯数の状況（令和3年9月30日現在）

番号	団地名	計	65歳以上 がいない世帯	65歳以上がいる世帯	
				65歳以上のみ世帯	65歳未満同居世帯
1	昭和町町営住宅	62	29	18	15
2	原田中央区町営住宅	65	28	27	10
全体		127	57	45	25

■ 65歳以上の高齢者が入居している世帯割合（令和3年9月30日現在）



(4) 町営住宅の募集・申し込み状況

平成 28 年度から令和 2 年度までの町営住宅の募集・申し込み状況をみると、5 年間の合計（延べ数）では募集 21 件に対し、申し込みは 44 件で、平均申込倍率は 2.1 倍となっています。

昭和町町営住宅の令和 2 年度では新築住棟（2 棟）の募集であったことから 9.0 倍の高倍率となっています。また、原田中央区町営住宅では平成 28 年度を除き毎年度 2～3 倍の申込倍率で、本町の町営住宅の需要は高い状況にあるといえます。

■町営住宅の募集数・申込数・申し込み倍率の状況

番号	団地名	管理戸数		平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度	計
1	昭和町 町営住宅	62 戸	募集数	0 件	0 件	0 件	0 件	1 件	1 件
			申込数	0 件	0 件	0 件	0 件	9 件	9 件
			申込倍率	—	—	—	—	9.0 倍	9.0 倍
2	原田中央区 町営住宅	65 戸	募集数	7 件	3 件	2 件	6 件	2 件	20 件
			申込数	6 件	6 件	6 件	12 件	5 件	35 件
			申込倍率	0.9 倍	2.0 倍	3.0 倍	2.0 倍	2.5 倍	1.8 倍
全体		127 戸	募集数	7 件	3 件	2 件	6 件	3 件	21 件
			申込数	6 件	6 件	6 件	12 件	14 件	44 件
			申込倍率	0.9 倍	2.0 倍	3.0 倍	2.0 倍	4.7 倍	2.1 倍

【町営住宅の募集の方法、時期等】

- 基本的に家賃収入を優先して行うため、計画的に空き室を作ることはなく全戸埋めるようにしている。
- 入居者が移転した際に室内の修繕を行い、宇美町ホームページ及び広報誌にて募集を行うため、時期は未定である。
- 募集数に対して申込数が多い場合は抽選にて入居者を決める。
- 優遇措置は特になく、入居条件を満たしていれば平等に抽選を行う。

2-5 外観目視点検調査

(1) 調査の実施概要

① 調査の実施日

令和3年10月6日（水曜日） 天候：晴れ

② 調査方法

公共・共用のスペースより、目視及び触手により確認及び写真撮影

(2) 調査結果

■ 昭和町町営住宅の外観目視点検結果

調査箇所	調査項目	劣化・破損等の状況（一：該当箇所なし）	
敷地	地盤	劣化・破損等なし	
	擁壁、のり面	劣化・破損等なし	
建物外部	基礎	劣化・破損等なし	
	外壁・庇	躯体	劣化・破損等なし
		仕上げ・目地	劣化・破損等なし
	バルコニー	躯体	劣化・破損等なし
		仕上げ	劣化・破損等なし
		手摺	劣化・破損等なし
		物干し金物	劣化・破損等なし
	窓	サッシ・目地	劣化・破損等なし
		手摺・格子	劣化・破損等なし
	玄関・建具等	玄関扉	劣化・破損等なし
		PS扉、集合郵便受等	劣化・破損等なし
	その他	換気扇	劣化・破損等なし
排気ダクト		劣化・破損等なし	
屋根	屋上面	劣化・破損等なし	
	屋上回り	雨樋	劣化・破損等なし
アプローチ	共用廊下階段	手摺	劣化・破損等なし
		床	劣化・破損等なし
		壁・天井・軒裏	劣化・破損等なし
		照明設備	劣化・破損等なし
	出入口 玄関回り	出入口の段差・手摺	劣化・破損等なし
	舗装、側溝	劣化・破損等なし	
共同施設等	児童遊園・広場	遊具、ベンチ等	劣化・破損等なし
		緑地	劣化・破損等なし
	集会所	基礎・土台・玄関回り	—
		屋上面・屋根材	—
	住棟（2棟の1階）内の一部	外壁	—
		窓、玄関等の建具	劣化・破損等なし
	通路 駐車場等	通路、歩道	劣化・破損等なし
		駐車場	劣化・破損等なし
		駐輪場	劣化・破損等なし
	屋外設備等	外部物置	劣化・破損等なし
		屋外配管等	劣化・破損等なし
		屋外設備ボックス等	劣化・破損等なし
		外灯（灯具・柱）	劣化・破損等なし
		案内板・掲示板	劣化・破損等なし
		安全柵等	劣化・破損等なし
受水槽		劣化・破損等なし	
プロパンガス庫		劣化・破損等なし	
下水処理施設	—		
	ごみ置き場	劣化・破損等なし	
避難	二方向避難の確保	確保あり	



1 棟の北面



1 棟の南面



2 棟の北面



2 棟のエレベーターホール

■原田中央区町営住宅の外観目視点検結果

調査箇所	調査項目	劣化・破損等の状況（－：該当箇所なし）	
敷地	地盤	地盤・排水	
	擁壁、のり面	劣化・破損等なし	
建物外部	基礎	基礎	劣化・破損等なし
		躯体	劣化・破損等なし
	外壁・庇	仕上げ・目地	塗装劣化、塗装剥離
		躯体	劣化・破損等なし
	バルコニー	仕上げ	塗装劣化、塗装剥離
		手摺	劣化・破損等なし
		物干し金物	劣化・破損等なし
	窓	サッシ・目地	シーリング劣化
		手摺・格子	劣化・破損等なし
	玄関・建具等	玄関扉	塗装劣化、鉄部錆（一部取替済み）
		PS扉、集合郵便受等	一部錆
その他	換気扇	汚れ、塗装劣化	
	排気ダクト	老朽化	
屋根	屋上面・屋根材	屋根材劣化・設置ずれ、棟部破損（雨漏れの報告あり）	
	屋上回り	雨樋	樋の老朽化
アプローチ	共用廊下階段	手摺	一部錆
		床	汚れ
		壁・天井・軒裏	塗装劣化、塗装剥離
	出入口 玄関回り	照明設備	汚れ
		出入口の段差・手摺	劣化・破損等なし
共同施設等	児童遊園・広場	舗装、側溝	劣化・破損等なし
		遊具、ベンチ等	東屋の老朽化
	集会所	緑地	雑草の繁茂
		基礎・土台・玄関回り	－
	住棟（1棟の1階）内の一部	屋上面・屋根材	－
		外壁	－
	通路 駐車場等	窓、玄関等の建具	シーリング劣化、塗装劣化
		通路、歩道	劣化・破損等なし
		駐車場	一部不陸、雑草の繁茂、塗装の劣化
	屋外設備等	駐輪場	塗装劣化・錆、屋根材の老朽化
		屋外設備等	外部物置
屋外配管等			塗装劣化、錆
屋外設備ボックス等			塗装劣化、錆
外灯（灯具・柱）			塗装劣化、錆
案内板・掲示板			－
安全柵等			塗装劣化、錆
受水槽			－
プロパンガス庫	塗装劣化、鉄部錆、屋根材の老朽化		
下水処理施設（機能停止中）	塗装劣化、鉄部錆、屋根材の老朽化		
避難	ごみ置き場	腰壁汚れ、フェンス等劣化	
	二方向避難の確保	確保あり	



6 棟の南面



6 棟の北面



2・3 棟の南面



屋根材の劣化・一部破損



バルコニー天井裏の塗装剥離



屋外設備ボックスの塗装劣化・錆

2-6 計画策定の課題

【課題1】住宅ストックの長寿命化

本町が管理する町営住宅のうち、現時点及び本計画の計画期間中で耐用年限（耐火造 70 年）を超過している住棟はありません。公営住宅法に規定されている建替事業では、耐用年限の 1/2（耐火造 35 年）を超過していることが事業適用条件となっており、原田中央区町営住宅の各住棟は本計画の計画期間中において耐用年限の 1/2 を超過しているため、建替事業要件からみると建替可能です。

しかし、良質な住宅ストックを将来世代へ継承する住宅政策の方針や建替事業による財政事情の面からも短期間での建て替えは適当ではありません。むしろ、建物の構造や耐火性等の躯体の安全性に問題がなければ長期にわたって使用し、建替事業による財政面への負荷軽減を図るものとしします。

そこで、予防保全的な修繕・改善を行って、既存ストックを長く使用することが求められ、既存ストックの長寿命化を実現するためには、定期的な点検と修繕・改善の仕組みや体制を整えるとともに、事業量の平準化による財政面、事業対応能力面での確実性を高める必要があります。

【課題2】高齢者・障がい者の居住に対応した町営住宅の整備

本町における少子高齢化の進行は、福岡県全体の中では緩やかであるものの、本町の 65 歳以上の高齢者人口は年々増加しており、今後もさらに増加すると予想されます。

このような人口推移の状況において、本町が管理する町営住宅のうち、高齢者等に配慮した住宅は昭和町町営住宅の全棟（管理戸数の 51.2%）で、非対応であるのは原田中央区住宅の全棟（同 48.8%）です。

このような住棟の状況であるため、高齢者や障がい者の生活への配慮と工夫によって、誰もが使いやすい町営住宅への改善が課題です。

【課題3】住宅困窮者の公営住宅（町営住宅、県営住宅）需要への対応

令和 2 年国勢調査によると、本町の公営住宅（町営住宅、県営住宅）の借家率は 2.8% です。これは、福岡県全体の 7.1% をかなり下回っており、公営住宅（町営住宅、県営住宅）の供給は少ない自治体といえます。また、町営住宅の募集戸数が少ない傾向が続いており、現在（令和 3 年 9 月 30 日）空家は 1 戸もなく、最近 5 年間の町営住宅の平均申込倍率は 2.1 倍となっております。

公営住宅（町営住宅、県営住宅）として住宅困窮者の居住の安定とともに、多様な年齢、世帯構成、世帯人数に対応した公営住宅（町営住宅、県営住宅）のストックの適切な活用及び優先入居等の運用支援及び災害時における住宅需要への対応が課題です。

3章 長寿命化に関する基本方針

3-1 ストックの状況把握等に関する方針

(1) ストックの状況把握の実施方針

- 定期点検及び日常点検をすべての住宅ストックについて実施します。
(建築基準法による法定点検対象外の住宅を含む)
- 日常点検の実施項目、内容等については、「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」（国土交通省住宅局住宅総合整備課）を参考として設定します。
- 点検項目、内容、方法等については、日常点検と法定点検に分けて整理して各点検を実施します。
- 日常的及び地震等の災害発生直後において、簡易な外観目視調査を実施します。
- 住民からの各種の情報、意見要望等の聴取について対応窓口の一元化を図り、常時対応できるよう実施します。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施方針

- 長期的な修繕計画を策定し、それに基づき修繕等を実施します。
- 点検等によるストックの状況把握の結果により、予防保全的な維持管理方針、対応改善策を検討します。
- 長期的な修繕計画及び点検結果による修繕等の必要性から、重複整備や修繕時期等を考慮した上で、早急に必要と思われる修繕等を遅滞なく実施します。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- 住棟単位で、定期点検、日常点検の結果を整理します。
- 住棟単位で、修繕・管理の実施履歴を随時、更新・確認ができるよう整理します。
- 修繕・管理の実施結果に伴って定期的・長期的な改善・修理の計画の見直しを随時行います。
- 建替や大規模修繕、改善等を実施した際は、竣工図、写真等について画像データとして保存します。

3-2 長寿命化等に関する方針

長寿命化およびライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針は、以下のとおりです。

- 住宅の各所・部位での破損や不具合等が生じないように、定期点検による状況把握の徹底等により、計画的かつ予防保全的な維持管理に努めます。
- 予防保全的な維持管理においては、耐久性の向上等を図る改善方法・仕様（材料、材質、工法等）を適切に選択して実施することによって、住宅の長寿命化を図ります。
- 外壁・屋上の断熱性向上や給水管・排水管等の工事仕様のアップグレードによる耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。
- 外灯、駐輪場などの共同施設についても、電球のLED化による省エネルギー化や塗装材の耐久性の向上や維持管理の軽減などを考慮した修繕・改善を図ります。
- 修繕標準周期に先立って点検を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故発生や居住性の低下を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率化を図ります。

4章 計画の対象と事業手法の選定

4-1 計画の対象

計画対象として位置づける対象住宅は、昭和町町営住宅（2棟、62戸）及び原田中央区町営住宅（6棟、65戸）の本町が管理する町営住宅の全住宅（8棟、127戸）とします。

また、下表に示した共同施設についても本計画の対象とします。

■計画の対象

番号	団地名称	種別	棟数	戸数	共同施設
1	昭和町町営住宅	改良住宅	2棟	62戸	駐輪場、広場、プロパンガス庫、ごみ置き場、外灯、受水槽
2	原田中央区町営住宅	改良住宅	6棟	65戸	駐輪場、児童遊園、プロパンガス庫、ごみ置き場、外灯
合計			8棟	127戸	

■共同施設の現状（原田中央区町営住宅）



駐輪場



プロパンガス庫



ごみ置き場

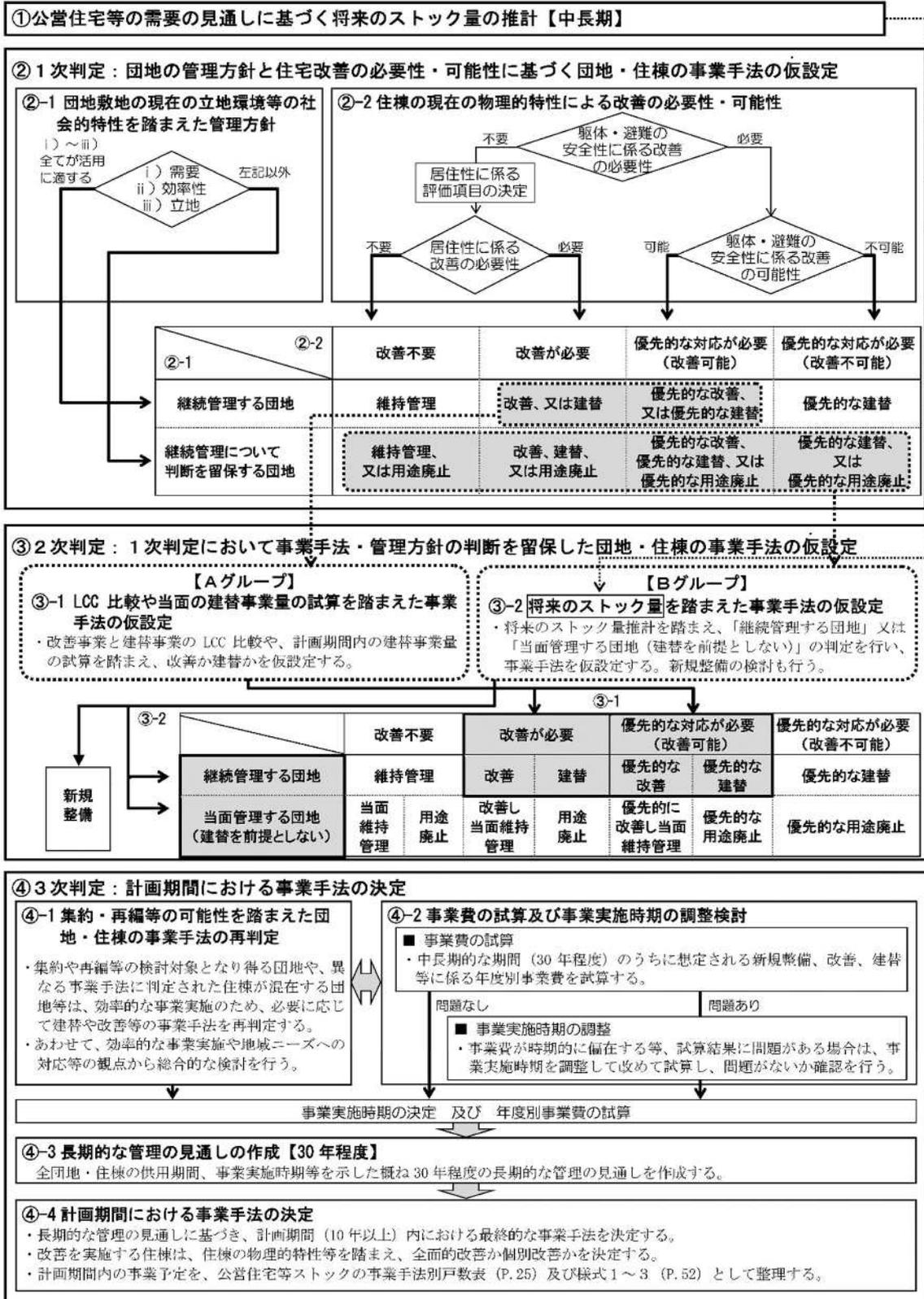


共用部廊下の照明器具

4-2 事業手法の選定フロー

計画期間における事業手法は、策定指針に示された事業手法選定フローを基本とします。

■事業手法選定のフロー（策定指針）



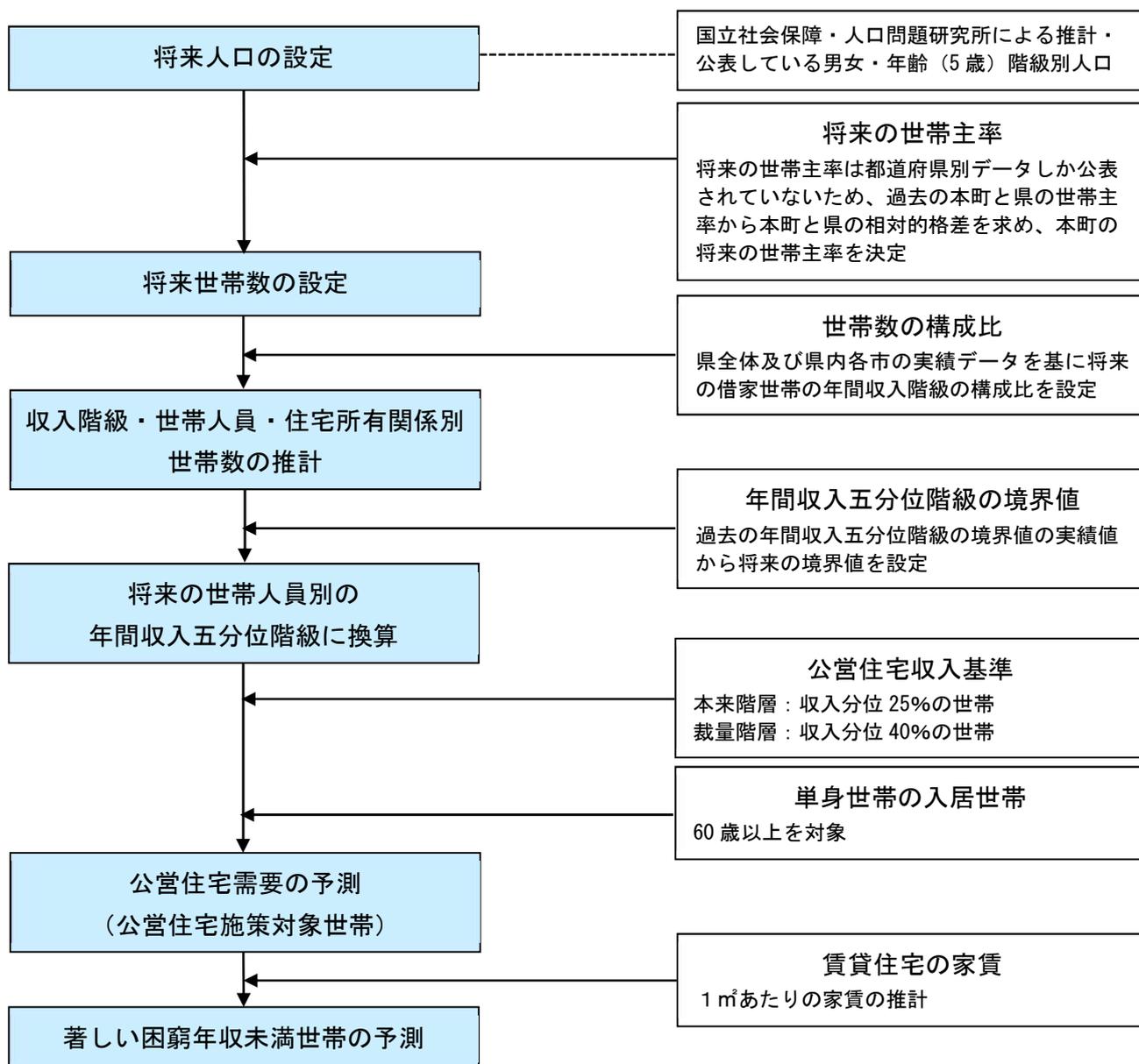
4-3 将来のストック推計

事業手法選定のフロー（策定指針）に示された「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】」の検討に当たって、まず、将来の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯数（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。

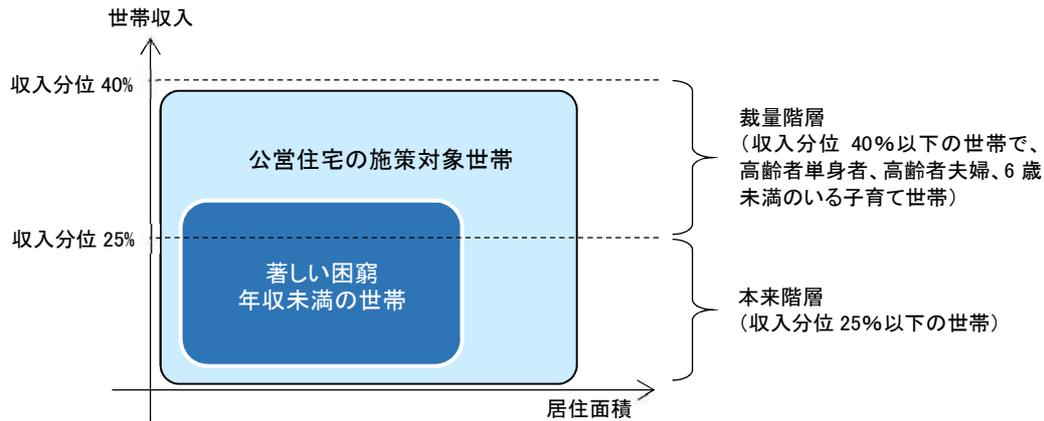
この将来のストック推計にあたっては、策定指針と合わせて公開されている「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）－平成28年8月・国土交通省住宅局住宅総合整備課」を活用します。

(1) ストック推計プログラムによる算定の手順

ストック推計プログラムによる算定の手順は、以下のとおりです。



■ 著しい困窮年収未満の世帯、公営住宅の施策対象世帯の概念図



※著しい困窮年収未満の世帯数：自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収の世帯数で、世帯構成、人数によって最低居住面積、年収が異なります。

(2) 公営住宅の必要戸数の検討

ストック推計により算定される結果は、将来のある時点において、全ての借家（公営住宅だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅ストック量を示すものではありません。したがって、本町の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討し、将来の町営住宅のストック量を設定します。

① 将来の世帯数の推計結果

ストック推計プログラムによる将来世帯数の推計結果は下表のとおりで、令和2年以降減少傾向が続き、令和12年は12,693世帯、令和22年は11,767世帯となります。

■ 将来の世帯数の推計結果（単位：世帯）

世帯主の年齢	推計値				
	令和2年 (基準年)	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年
世帯総数	13,219	13,012	12,693	12,240	11,767
20歳未満	9	6	4	3	2
20～24歳	203	209	223	224	228
25～29歳	327	325	311	317	308
30～34歳	543	404	401	383	400
35～39歳	848	648	487	488	474
40～44歳	1,063	941	725	546	552
45～49歳	1,119	997	845	631	475
50～54歳	1,039	1,232	1,133	988	798
55～59歳	1,095	1,141	1,393	1,318	1,187
60～64歳	1,421	1,162	1,227	1,514	1,430
65～69歳	1,716	1,405	1,156	1,236	1,495
70～74歳	1,662	1,599	1,314	1,089	1,143
75～79歳	1,049	1,551	1,546	1,296	1,102
80～84歳	626	803	1,195	1,163	996
85歳以上	499	589	733	1,044	1,177

※基準年の令和2年世帯総数は、推計結果によるもので実績値とは異なります。

②公営住宅の施策対象世帯数の推計結果

推計の結果を見ると、基準年の令和2年における公営住宅の施策対象世帯数は2,266世帯（世帯総数に対する公営住宅の施策対象世帯数の割合17.1%）、令和22年には2,218世帯（同18.9%）となっており、20年間で48世帯が減少する一方で、世帯総数に対する割合は1.8ポイント増加すると推計されました。

③著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果をみると、令和2年は1,130世帯（世帯総数に対する著しい困窮年収未満の世帯数の割合8.5%）で、令和22年には1,044世帯（同8.9%）となり、20年間で86世帯が減少すると推計されました。世帯総数に対する割合は、0.4ポイントの増加となっています。

■公営住宅の施策対象世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

	令和2年 (基準年)	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年
世帯総数	13,219世帯	13,021世帯	12,693世帯	12,240世帯	11,767世帯
うち公営住宅の 施策対象世帯数	2,266世帯 (17.1%)	2,335世帯 (17.9%)	2,303世帯 (18.1%)	2,266世帯 (18.5%)	2,218世帯 (18.9%)
うち著しい困窮年 収 未満の世帯数	1,130世帯 (8.5%)	1,119世帯 (8.6%)	1,092世帯 (8.6%)	1,080世帯 (8.8%)	1,044世帯 (8.9%)

※基準年の令和2年世帯総数は、推計結果によるもので実績値とは異なります。

④町営住宅の将来ストック推計

本町内の公営住宅（町営住宅、県営住宅）には、著しい困窮年収未満の世帯以外の収入超過者や改良住宅入居対象等の世帯が入居しています。しかし、町営住宅の将来ストック推計にあたっては、公営住宅の入居世帯はすべて著しい困窮年収未満の世帯とみなします。

また、町営住宅の将来ストック推計の条件設定等は次のとおりです。

- i) 令和2年（基準年）における著しい困窮年収未満の世帯数のうち公営住宅に入居している割合（公営住宅の供給サービスの割合）を算出

$$(\text{令和2年の公営住宅戸数計}) / (\text{令和2年の著しい困窮年収未満の世帯数}) = 36.9\%$$

- ii) 上記の「公営住宅の供給サービスの割合」を将来も維持するものと仮定

- iii) 将来の公営住宅戸数計を算出

$$(\text{将来の著しい困窮年収未満の世帯数}) \times (\text{令和2年の公営住宅の供給サービスの割合})$$

$$= \text{令和12年} \quad 402 \text{ 戸}$$

$$= \text{令和22年} \quad 385 \text{ 戸}$$

- iv) 将来の公営住宅戸数計は町営住宅と県営住宅を合わせたものであることから、将来の公営住宅戸数計のうち将来の県営住宅戸数について2つのケースを想定

ケース1：県営住宅の将来戸数は、令和2年の管理戸数を維持すると想定

ケース2：県営住宅の将来戸数は、将来の公営住宅戸数計の増減変化と同じと想定

以上の結果、公営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】は、次のとおりです。

ケース 1（県営住宅の将来戸数は、令和 2 年の管理戸数を維持すると想定）

： 令和 12 年 112 戸、令和 22 年 95 戸

ケース 2（県営住宅の将来戸数は、将来の公営住宅戸数計の増減変化と同じと想定）

： 令和 12 年 122 戸、令和 22 年 117 戸

■ケース 1（県営住宅の将来戸数は、令和 2 年の管理戸数を維持すると想定）の
将来公営住宅ストック量の推計結果

			令和 2 年	令和 12 年	令和 22 年
世帯		総数（推計値）	13,219 世帯	12,693 世帯	11,767 世帯
		著しい困窮年収未満の世帯数 (a)	1,130 世帯	1,092 世帯	1,044 世帯
公営住宅	現況	町営住宅戸数	127 戸	—	—
		県営住宅戸数	290 戸		
		公営住宅戸総数 (b)	417 戸		
		著しい困窮年収未満の世帯数のうち公営住宅に入居している割合 (c) = (b) / (a)	36.9%		
	推計	町営住宅戸数 (f) = (d) - (e)	—	112 戸	95 戸
県営住宅戸数（現況管理戸数変化なし）(e)		—	290 戸	290 戸	
公営住宅戸数計 (d) = (a) × (c)		—	402 戸	385 戸	

■ケース 2（県営住宅の将来戸数は、将来の公営住宅戸数計の増減変化と同じと想定）の
将来公営住宅ストック量の推計結果

			令和 2 年	令和 12 年	令和 22 年
世帯		総数（推計値）	13,219 世帯	12,693 世帯	11,767 世帯
		著しい困窮年収未満の世帯数 (a)	1,130 世帯	1,092 世帯	1,044 世帯
公営住宅	現況	町営住宅戸数 (b1)	127 戸	—	—
		県営住宅戸数 (b1)	290 戸		
		公営住宅戸総数 (b)	417 戸		
		著しい困窮年収未満の世帯数のうち公営住宅に入居している割合 (c) = (b) / (a)	36.9%		
	推計	町営住宅戸数 （公営住宅戸数計の増減変化と同じ） (d) / (b) × (b1)	—	122 戸	117 戸
県営住宅戸数 （公営住宅戸数計の増減変化と同じ） (d) / (b) × (b2)		—	280 戸	268 戸	
公営住宅戸数計 (d) = (a) × (c)		—	402 戸	385 戸	

4-4 事業手法の選定

前項「4-3 将来のストック推計」の結果（公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】）では、将来の総世帯数の減少とともに困窮年収未満の世帯数は減少すると推計されました。

これを踏まえて、策定指針に示された事業手法選定フローに従い、1次判定、2次判定、3次判定により事業手法の選定を行うものとします。

(1) 1次判定

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

① 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

団地及び住棟単位で、今後どれくらいの期間にわたって活用していくかについて政策的な判断を下すため、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（需要、効率性、立地適正）から、「継続管理する団地」「継続管理について判断を留保する団地」を判定します。

このとき、判定するための判定指標・基準、適否を下表のとおり設定し、団地ごとの管理方針を仮設定します。

■ 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判定指標・基準、適否の設定

判定項目		判定指標		判定基準	適否	
i) 需要	空家率	政策空家を除く空家率の状況	空家率 10%未満	→○	全項目が○であれば 需要あり それ以外は需要なし	
	空家募集 応募倍率		空家応募倍率の状況	応募倍率 1.0 倍以上		→○
			空家率 10%以上	→×		
			応募倍率 1.0 倍未満	→×		
ii) 効率性	敷地面積	効率的な事業可能な面積 (公営住宅法の建替事業要件は最低面積 1,000 m ²)	敷地面積 1,000 m ² 以上	→○	全項目が○であれば 効率性あり それ以外は効率性なし	
	敷地形状		団地敷地の形状	敷地形状整形・ほぼ整形		→○
			敷地面積 1,000 m ² 未満	→×		
			敷地形状不整形	→×		
iii) 立地適正	アクセス 利便性	公共・公益施設までの距離	小学校	一般的指標を すべてクリア	→○	全項目が○又は△であれば立地適正あり それ以外は立地適正なし
			中学校			
			保育園			
			バス停			
	災害危険性	災害危険区域等の指定	スーパー	一般的指標を 一部クリア	→△	
			マーケット			
			災害危険区域等外	→○		
			災害危険区域等内 (一部)	→△		
			災害危険区域等内 (大部分)	→×		
災害履歴	災害履歴		災害履歴なし	→○		
			災害履歴あり	→×		

「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判定評価の指標・基準、適否の設定」により各団地を評価すると、下表のとおりとなります。

■団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた評価

i) 需要

番号	団地名称	空家率 10%未満：○ 10%以上：×		空家募集 応募倍率 1.0倍以上：○ 1.0倍未満：×		全項目が○であれば需要あり それ以外は 需要なし
		現況	評価	現況	評価	
1	昭和町 町営住宅	0.0%	○	9.0倍	○	需要あり
2	原田中央区 町営住宅	0.0%	○	1.8倍	○	需要あり

ii) 効率性

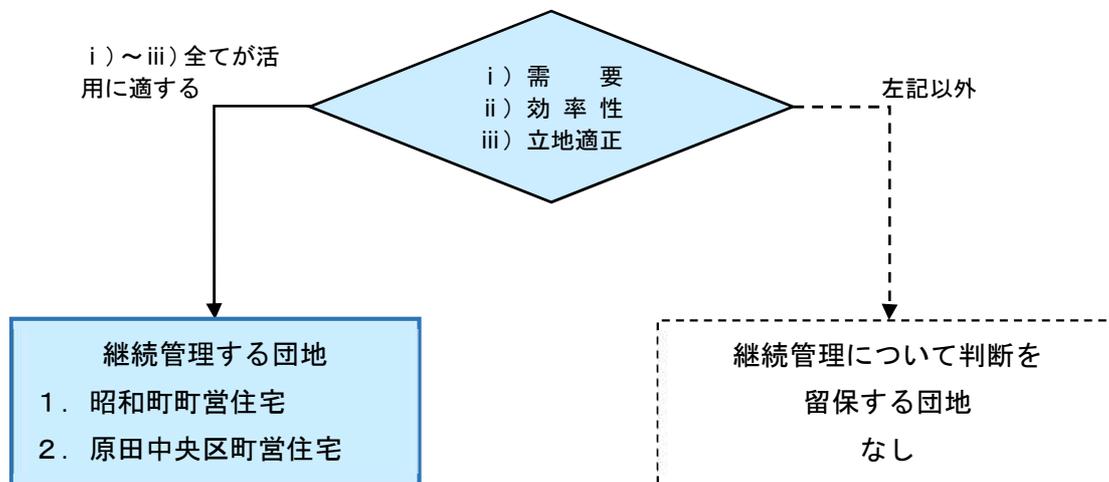
番号	団地名称	敷地面積 1,000㎡以上：○ 1,000㎡未満：×		敷地 形状 整形・ほぼ整形：○ 不整形：×		全項目が○であれば効率性あり それ以外は 効率性なし
		現況	評価	現況	評価	
1	昭和町 町営住宅	3,717.34㎡	○	整形	○	効率性あり
2	原田中央区 町営住宅	2,550.71㎡	○	整形	○	効率性あり

iii) 立地適正

番号	団地名称	アクセス利便性 一般的指標を すべてクリア：○ 一般的指標を 一部クリア：△		災害危険性 災害危険区域外：○ 災害危険区域内 (一部)：△ 災害危険区域等内 (大部分)：×		災害 履歴 災害履歴なし：○ 災害履歴あり：×		全項目が ○又は△であれば 立地適正あり それ以外は 立地適正なし
		現況	評価	現況	評価	現況	評価	
1	昭和町 町営住宅	一般的指 標をすべ てクリア	○	災害危険 区域等内 (一部)	△	災害履歴 なし	○	立地適正あり
2	原田中央区 町営住宅	一般的指 標をすべ てクリア	○	災害危険 区域等内 (一部)	△	災害履歴 なし	○	立地適正あり

以上の評価から、「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」の仮設定の結果は、次のとおり両団地とも「継続管理する団地」となりました。

■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仮設定の結果



②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性（躯体の安全性、居住性）による改善の必要性・可能性を判定します。

このとき、判定するための判定指標・基準、適否を下表のとおり設定し、住棟ごとの改善の必要性・可能性を仮設定します。

■住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定指標・基準、適否の設定

判定項目	判定指標	判定基準	適否
躯体の安全性	耐震性	昭和 56 年以後建設 →○ 又は耐震補強済み ----- 昭和 55 年以前建設 →× かつ耐震未補強	全項目が○であれば 躯体の安全性あり それ以外は躯体の安全性 なし
	躯体の破損等	目視調査による躯体強度 に関わる破損等の状況 破損等なし →○ ----- 破損等あり →×	なし
避難の安全性	二方向避難	二方向避難の確保あり →○ ----- 二方向避難の確保なし →×	全項目が○であれば避難 の安全性あり それ以外は避難の安全性 なし
	防火区画	防火区画の有無 防火区画あり（又は同等） →○ ----- 防火区画なし →×	それ以外は避難の安全性 なし
居住性	住戸内設備	バリアフリー対応 →○ ----- バリアフリー対応（一部） →△ ----- バリアフリー未対応 →×	全項目が○又は△であれば居住性あり それ以外は居住性なし
		浴槽設備 →○ ----- 浴槽設備なし →×	
		給湯設備 →○ ----- 3 箇所給湯設備なし →×	
	下水道設備 →○ ----- 汲取り →×		

「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定指標・基準、適否の設定」により各住棟を評価すると、下表のとおりとなります。

■住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の評価

i) 躯体の安全性

番号	団地名称	住棟番号	耐震性 昭和56年以後建設 又は耐震補強済み：○ 昭和55年以前建設 かつ耐震未補強：×		躯体の破損等 破損等なし：○ 破損等あり：×		全項目が○ であれば躯体の 安全性あり それ以外はなし
			現況	評価	現況	評価	
1	昭和町 町営住宅	1棟	平成29年度	○	破損等なし	○	躯体安全性あり
		2棟	令和元年度	○	破損等なし	○	躯体安全性あり
2	原田中央区 町営住宅	1～5棟	平成5年度	○	破損等なし	○	躯体安全性あり
		6・7棟	平成7年度	○	破損等なし	○	躯体安全性あり

ii) 避難の安全性

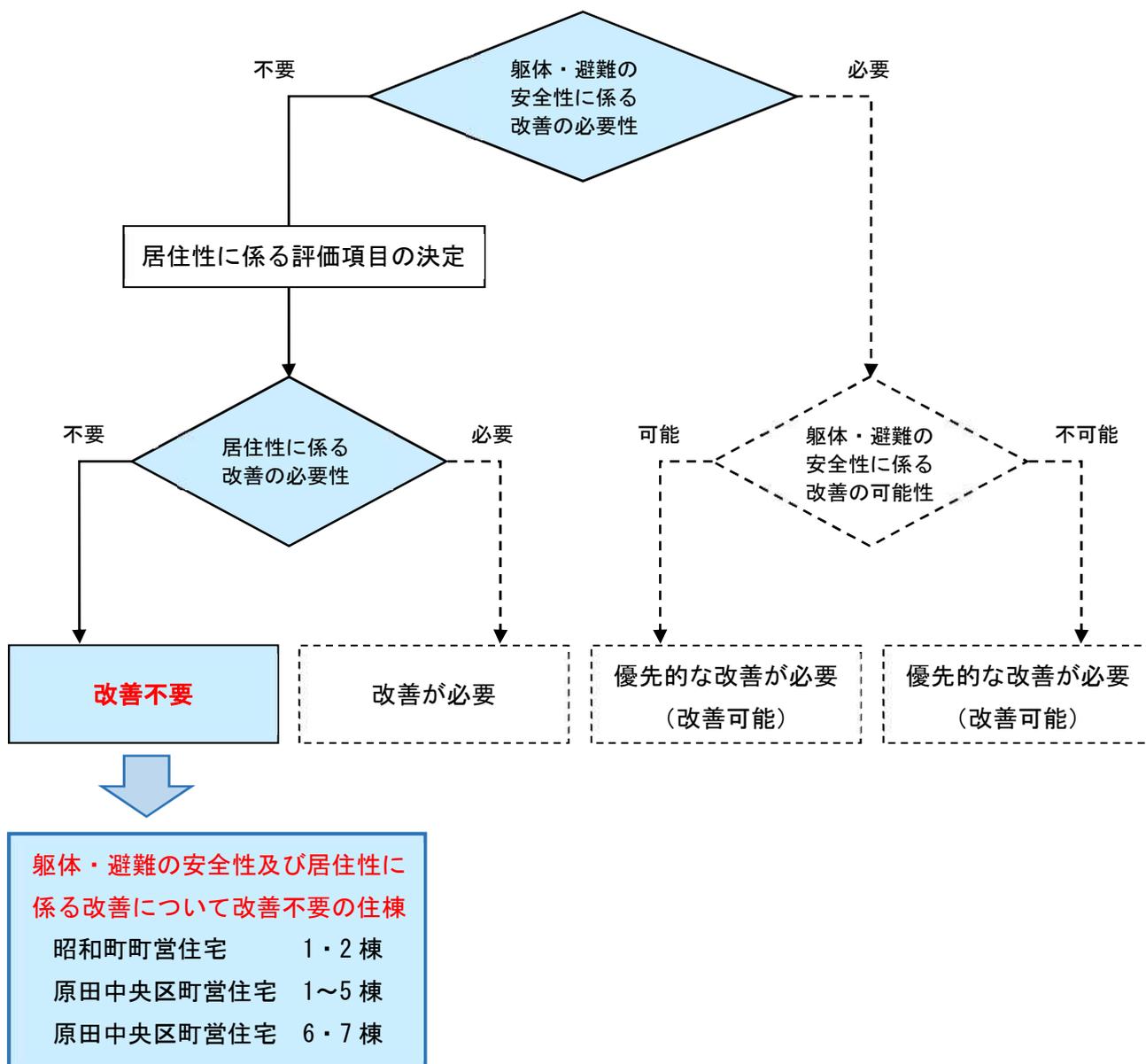
番号	団地名称	住棟番号	二方向避難 二方向避難の確保あり：○ 二方向避難の確保なし：×		防火区画 防火区画あり（又は同等）： ○ 防火区画なし：×		全項目が○ であれば避難の 安全性あり それ以外はなし
			現況	評価	現況	評価	
1	昭和町 町営住宅	1棟	確保あり	○	防火区画あり	○	避難安全性あり
		2棟	確保あり	○	防火区画あり	○	避難安全性あり
2	原田中央区 町営住宅	1～5棟	確保あり	○	防火区画同等	○	避難安全性あり
		6・7棟	確保あり	○	防火区画同等	○	避難安全性あり

iii) 居住性

番号	団地名称	住棟番号	バリアフリー対応 バリアフリー対応あり：○ バリアフリー対応なし：×		浴槽整備 浴槽設備あり：○ 浴槽設備なし：×		全項目が○ 又は△であれば 居住性あり それ以外は 居住性なし
			現況	評価	現況	評価	
1	昭和町 町営住宅	1棟	対応	○	防火区画あり	○	避難安全性あり
		2棟	対応	○	防火区画あり	○	
2	原田中央区 町営住宅	1～5棟	一部対応	△	防火区画同等	○	避難安全性あり
		6・7棟	一部対応	△	防火区画同等	○	
番号	団地名称	住棟番号	給湯設備 3箇所給湯設備あり：○ 3箇所給湯設備なし：×		下水道設備 水洗化：○ 汲み取り：×		全項目が○ 又は△であれば 居住性あり それ以外は 居住性なし
			現況	評価	現況	評価	
1	昭和町 町営住宅	1棟	設備あり	○	水洗化	○	避難安全性あり
		2棟	設備あり	○	水洗化	○	避難安全性あり
2	原田中央区 町営住宅	1～5棟	設備あり	○	水洗化	○	避難安全性あり
		6・7棟	設備あり	○	水洗化	○	避難安全性あり

以上の評価から、「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の仮設定の結果は、次のとおり昭和町町営住宅及び原田中央区町営住宅の全棟は躯体・避難の安全性及び居住性に係る改善について「改善不要」となりました。

■住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の仮設定の結果



③1 次判定の結果

「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仮設定の結果」及び「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の仮設定の結果」から、1次判定の結果は、次のとおりです。

■1次判定の結果のまとめ（団地・住棟の事業手法の仮設定）

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の仮設定の結果より

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仮設定の結果より

検討② \ 検討①	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	維持管理	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
継続管理する団地	昭和町町営住宅 1・2 棟 原田中央区町営住宅 1~5 棟、6・7 棟	—	—	—
継続管理について判断を留保する団地	維持管理 又は用途廃止	改善、建替 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替 又は優先的な 用途廃止	優先的な建替 又は優先的な 用途廃止
	—	—	—	—

(2) 2次判定

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

1次判定の結果、すべての住棟が「維持管理」であることから、2次判定で行うべき事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の検討については行いません。

(3) 3次判定

：計画期間における事業手法の決定

①団地単位での効率的活用に関する検討

2次判定結果において改善事業と仮判定したのは、原田中央区町営住宅の全棟であり、中でも1~5棟は連続する通路でつながっているため、同時期に改善工事の施工を実施することで工事発注のコストダウンを図ることができます。

②集約・再編等の可能性に関する検討

一定の地域において複数の団地が存在している場合は、地域の実情を踏まえて集約・再編の可能性を検討することが必要です。

既存の団地・住棟の耐用年限を考慮した 2 次判定結果の長期的な管理の見通しにおいて建替、用途廃止を仮設定した住棟がないことから、本計画期間中においては団地・住棟の集約・再編等を実施する可能性はありません。

③事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

町営住宅の将来ストック推計を踏まえ、長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。

事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。

1 次・2 次判定結果から、すべての団地・住棟において躯体・避難の安全性及び居住性に係る改善は必要がないことが判明しました。

しかしながら、2 次判定までにおいて維持管理と仮判定した原田中央区町営住宅の全棟（1～5 棟、6・7 棟）は、建設後 26～28 年を経過しているものの、これまで大規模な修繕は行っていません。これらの住棟は、安全性に係る改善や居住性に係る改善の必要性はありませんが、住棟の予防保全的な管理を図るため、計画期間において長寿命化型改善事業及び共同施設の改善を実施します。

屋上防水改修や外壁塗装改修の修繕時期は、策定指針標準周期表によると、屋上防水では 24 年、外壁塗装で 18 年となっていることを参考にして、建築後 24 年以内に屋根改修及び外壁改修を長寿命化型改善事業として同時に施工するものとします。これにより、昭和町町営住宅 1 棟は建築後 24 年目の令和 23 年（次期計画期間）、昭和町町営住宅 2 棟は建築後 24 年目の令和 25 年（次々期計画期間）に改善事業を行うものとします。

以上の検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、期間別事業費を試算すると、次のとおりです。

■長期的な期間（30 年程度）の住棟改善工事の事業費試算（共同施設の改善事業は除く）

費目・内容	数量			事業費（千円、消費税等除く）		
	計画期間 令和 4 ～13 年度	次期 計画期間 令和 14 ～23 年度	次々期 計画期間 令和 24 ～33 年度	計画期間 令和 4 ～13 年度	次期 計画期間 令和 14 ～23 年度	次々期 計画期間 令和 24 ～33 年度
新規整備事業	—	—	—	—	—	—
建替事業	—	—	—	—	—	—
改善事業 (長寿命化型)	屋根改修	1,777 m ²	663 m ²	997 m ²	22,923	8,553
	外壁改修	65 戸	27 戸	35 戸	54,210	22,518
	共用管の更新等	65 戸	27 戸	35 戸	114,725	47,655
計	原田中央区 町営住宅 全棟	昭和町町営 住宅 1 棟	昭和町町営 住宅 2 棟	191,858	78,726	103,826

■住棟改善工事内容・工事費単価の設定

改善工事	工事内容	単価 (直接工事費)	出典
屋根改修	(傾斜屋根) ・既存屋根下地、屋根材の撤去 ・耐久性の高い材料による下地及び葺き替え	12,900 円/㎡	①
外壁改修	・既存塗装撤去、下地補修・調整 ・防水形複層塗材E	834,000 円/戸	②
共用管の更新等	・共用管更新 ・住戸内の断熱改修 ・設備機器等の更新	1765,000 円/戸	③

※出典①：「マンション改修価格情報」（財団法人建設物価調査会）傾斜屋根の実績

出典②：他都市（M市）の工事実績

出典③：「マンション再生マニュアル」（監修：国土交通省国土技術政策総合研究所）

また、計画期間における年度別概算事業費・維持管理費を算出すると、次のとおりです。

■年度別概算事業費・維持管理費

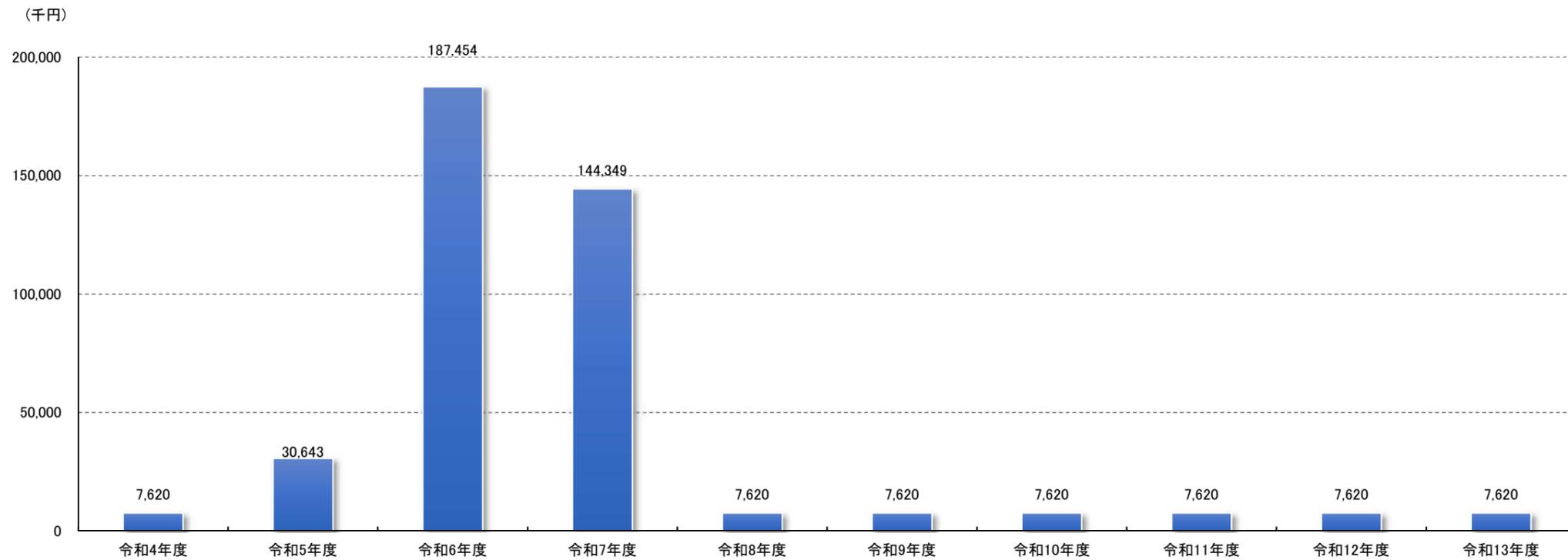
単位：千円

種別	項目	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	計
改善事業	調査設計費（建築関係） 個別改善費×5%想定		14,389									14,389
	調査設計費（設備関係） 個別改善費×3%想定		8,634									8,634
	個別改善費（住棟）			163,485	124,299							287,784
	個別改善費（共同施設）			16,349	12,430							28,779
	小計	0	23,023	179,834	136,729	0	0	0	0	0	0	339,586
維持管理費	昭和町町営住宅 建設工事費×0.3%想定	3,720	3,720	3,720	3,720	3,720	3,720	3,720	3,720	3,720	3,720	37,200
	原田中央区町営住宅 建設工事費×0.3%想定	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	39,000
	小計	7,620	7,620	7,620	7,620	7,620	7,620	7,620	7,620	7,620	7,620	76,200
合計	7,620	30,643	187,454	144,349	7,620	7,620	7,620	7,620	7,620	7,620	7,620	415,786

※個別改善費（住棟）：改善工事費（P46）×諸経費50%を想定

個別改善費（共同施設）：個別改善費の10%想定

建設工事費：戸数×20,000千円/戸（昭和町町営住宅の工事設計金額）



④長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

前述の「③事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の事業実施時期の見通しを示した長期的な（30年程度）管理の見通しを作成します。

■長期的な管理の見通し【30年程度】

番号	団地名称	棟番号	戸数	建設年度	計画期間 令和4～13年度	次期計画期間 令和14～23年度	次々期計画期間 令和24～33年度
1	昭和町町営住宅	1棟	27戸	平成29年度	維持管理	改善事業	維持管理
		2棟	35戸	令和元年度	維持管理	維持管理	改善事業
2	原田中央区町営住宅	1棟	7戸	平成5年度	改善事業	維持管理	維持管理
		2棟	12戸	平成5年度	改善事業	維持管理	維持管理
		3棟	12戸	平成5年度	改善事業	維持管理	維持管理
		5棟	6戸	平成5年度	改善事業	維持管理	維持管理
		6棟	14戸	平成7年度	改善事業	維持管理	維持管理
		7棟	14戸	平成7年度	改善事業	維持管理	維持管理
事業手法別戸数			維持管理	62戸	100戸	92戸	
			改善事業	65戸	27戸	35戸	
			新規整備	0戸	0戸	0戸	
			建替	0戸	0戸	0戸	

※次期計画期間以降の「改善事業」は、長寿命化型改善事業を想定します。

⑤計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づく、計画期間内に実施する住棟別の事業手法は、次のとおりです。

■計画期間における事業手法

番号	団地名称	棟番号	戸数	建設年度	計画期間 令和4～13年度
1	昭和町町営住宅	1棟	27戸	平成29年度	維持管理
		2棟	35戸	令和元年度	維持管理
2	原田中央区町営住宅	1棟	7戸	平成5年度	改善事業 (長寿命化型改善事業) ・屋根改修 ・外壁改修 ・共用管の更新等
		2棟	12戸	平成5年度	
		3棟	12戸	平成5年度	
		5棟	6戸	平成5年度	
		6棟	14戸	平成7年度	
		7棟	14戸	平成7年度	

5章 改善事業等の実施方針

5-1 点検の実施方針

町営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要です。このことから、点検の実施方針は、次のとおりとします。

- 法定点検については、建築基準法のほか消防法、水道法、電気事業法、ガス事業法等の法令に基づく適切な点検を実施します。
- 法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（併せて「定期点検」とする）を実施します。
- 全ての住棟を対象に日常点検を実施します。
- 日常点検は、年に1回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル」（平成28年8月- 国土交通省住宅局住宅総合整備課）に則り実施することを基本とし、日常点検の実施のタイミングは定期点検と併せた実施や、計画修繕実施の前に実施する等、効率化を図ります。
- 入居中の場合、室内の部位や設備等についての定期点検・日常点検は、実施が困難であることから、入退去時には確実に点検を実施し、必要に応じて修繕等を行い、その点検記録を蓄積します。
- 点検結果及び改善、修繕等の対応内容は、修繕・維持管理の的確な実施や次回点検に役立てるものとします。

■共同住宅の法定点検の主な項目

（国土交通省監修「改修によるマンション再生マニュアル」より一部修正）

	点検項目	実施時期
建築基準法	定期調査（一般事項、敷地関係、構造関係、防火関係避難関係、衛生関係、その他）	3年の間に1回（県が指定）
	建築設備の定期調査	3年の間に1回（県が指定）
	昇降機の定期検査	3年の間に1回（県が指定）
消防法	消防設備等の点検及び報告	外観機能点検：6ヶ月に1回 総合点検：年1回
水道法	水質の検査	1年以内に1回
	水槽の清掃	1年以内に1回
電気事業法	自家用電気工作物の保安	月次点検：毎月1回 年次点検：6ヶ月及び1年ごとに1回 臨時点検：随時
	電気工作物の定期自主点検	隔年（2年）に1回
ガス事業法	ガス消費機器の調査	毎年1回以上

<参考> 日常点検項目一覧 (1/2) 「公営住宅等日常点検マニュアル (耐火・準耐火構造編)」

(平成 28 年 8 月- 国土交通省住宅局住宅総合整備課)

☆法定点検対象部位についても、本マニュアルに基づき

日常点検を行うことが望ましい。

◆ 建築物

I. 敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

II. 建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁 (躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等 (乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	★ (塗り仕上げ除く)
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター (防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■落下防護底の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

<参考> 日常点検項目一覧 (2/2) 「公営住宅等日常点検マニュアル (耐火・準耐火構造編)」
 (平成 28 年 8 月- 国土交通省住宅局住宅総合整備課)

Ⅲ. 屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★

Ⅳ. 避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下 (共用廊下)	■物品の放置の状況	★
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
	■物品の放置の状況	★
ウ) バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	★
	■物品の放置の状況	★
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	■物品の放置の状況	★
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	★

5-2 計画修繕の実施方針

町営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から計画的な修繕を行うことが重要です。このことから、計画修繕の実施方針は、次のとおりとします。

- 計画修繕対応の住棟は、修繕周期を踏まえた長期的な修繕計画を定めて実施します。
- 修繕周期は、策定指針の修繕周期表を参考にします。
- 改善事業の実施時期と、長期修繕計画における計画修繕の実施時期が近い住棟の場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事を併せて実施します。

■標準修繕周期案（策定指針より抜粋）

修繕項目		工事区分	取替・改修
屋根	屋上防水（保護防水）	補修	12年
		修繕	24年
	屋上防水（露出防水）	修繕	12年
		撤去・新設	24年
床	床防水	修繕	18年
外壁	コンクリート補修	補修	18年
	外壁塗装	塗装	18年
	シーリング	打替	18年
鉄部	鉄部塗装	塗装	6年
	非鉄部塗装	清掃・塗装	18年
建具	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年
		取替	36年
	窓サッシ、面格子、網戸	点検・調整	12年
		取替	36年
金物	手摺（開放廊下、バルコニー）	取替	36年
	集合郵便受、掲示板	取替	24年
	メーターボックス扉等	取替	36年
給水設備	共用給水立管、専用給水枝管	取替	20～25年
	水道メーター	取替	8年
	受水槽、高置水槽	取替	25年
排水設備	共用雑排水立管、専用雑排水管	取替	20～25年
	共用汚水立管、専用汚水管	取替	30年
	屋外排水管	取替	25～30年
ガス設備	屋内ガス管	取替	30年
	ガスメーター	取替	10年
	屋外ガス管	取替	50年
屋内消防設備	屋内消火栓設備	取替	25年
	自動火災報知設備	取替	20年

5-3 改善事業の実施方針

個別改善事業を実施する際の方針は、次のとおりとします。

- 一定の居住性や安全性等が確保されている住宅の長期的な活用を図るため、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な個別改善を行い、住宅の長寿命化を図ります。
- 工事の実施前や工事中には、説明会の開催や各戸への資料配布等により、入居所に対して工事の段取り、スケジュール等について丁寧な説明を行う必要があります。
- 居住者が住んだままでの工事となることから、入居者の生活に影響がないように配慮します。
- 長寿命化型改善事業の実施内容は、以下のとおりです。
 - ・躯体・屋上・外壁・配管の改修・更新（耐久性の向上）
 - ・住戸内の断熱性向上（耐久性の向上）
 - ・設備機器の更新等（耐久性の向上）
 - ・共用部廊下の照明器具の更新・LED化（維持管理の軽減）

■改善事業対象住宅と事業内容・時期

番号	団地名称	棟番号	戸数	建設年度	事業手法	事業内容	事業時期
2	原田中央区 町営住宅	1棟	7戸	平成5年度	長寿命化型 改善事業 (個別改善)	・屋根改修 ・外壁改修 ・共用管の更新等	令和5～6年度
		2棟	12戸	平成5年度			
		3棟	12戸	平成5年度			
		5棟	6戸	平成5年度	長寿命化型 改善事業 (個別改善)	・屋根改修 ・外壁改修 ・共用管の更新等	令和6～7年度
		6棟	14戸	平成7年度			
7棟	14戸	平成7年度					

5-4 建替事業の実施方針

本計画期間中において建替事業は実施しませんが、建替事業を検討する際の留意点は、次のとおりです。

- 高齢者等へ配慮した住宅を供給します。
- 多様な年齢・世帯構成に対応した住戸タイプを供給します。
- 団地内の既建替住宅や周辺地域との調和を図ります。
- 地域の実情に応じた保育所やデイサービス施設などの福祉施設、生活支援施設の併設を検討します。
- 民間事業者との協働によるP P I / P F I手法の導入を検討します。

5-5 共同施設に係る事業の実施方針

共同施設に係る事業を実施する際の方針は、次のとおりとします。

- 共同施設の老朽化や不具合が発生すると、入居者の生活に多大な影響を与えることになるため、予防保全的に早期の改善整備を行うものとします。
- 共同施設に係る改善工事は、工事期間中の利用制限や使用不可などによる日常生活への支障や不便が極力生じないよう配慮した工事手法、スケジュール等により実施します。
- 住棟の改善整備の工事期間と同時期に施行します。
- 共同施設に係る改善事業（長寿命化型改善事業）の実施内容は、以下のとおりです。
 - ・プロパンガス庫改善（耐久性の向上）
 - ・ごみ置き場改善（耐久性の向上）
 - ・駐輪場改善（耐久性の向上）
 - ・外灯取替（耐久性の向上、維持管理の軽減）

■ 共同施設に係る事業の対象施設と事業内容・時期

番号	団地名称	共同施設	事業手法	事業内容	事業時期
2	原田中央区 町営住宅	プロパンガス庫	長寿命化型改善	・屋根・外壁の改修 ・扉の塗装	1～5 棟周辺の共同施設 令和 5～6 年度
		ごみ置き場	長寿命化型改善	・外壁の改修 ・金網柵の取替整備	
		駐輪場	長寿命化型改善	・部材の改修又は取替整備	6・7 棟周辺の共同施設 令和 6～7 年度
		外灯	長寿命化型改善	・外灯柱の取替整備 ・灯具の取替整備（LED化）	

6章 事業実施計画とライフサイクルコスト（LCC）の縮減と効果

6-1 事業実施計画

計画期間内に実施する改善事業、共同施設に係る事業の実施予定を整理すると次のとおりです。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 宇美町

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

団地名称	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	LCC縮減効果(千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検													
昭和町町営住宅	1棟	27戸	中耐4	H29														-	
	2棟	35戸	中耐4	R1														-	
原田中央区町営住宅	1棟	7戸	中耐3	H5				屋根改修・外壁改修・共用管の更新等(長寿命化型改善)										518	
	2棟	12戸	中耐3	H5				屋根改修・外壁改修・共用管の更新等(長寿命化型改善)										905	
	3棟	12戸	中耐3	H5				屋根改修・外壁改修・共用管の更新等(長寿命化型改善)										905	
	5棟	6戸	中耐3	H5				屋根改修・外壁改修・共用管の更新等(長寿命化型改善)										451	
	6棟	14戸	中耐3	H7					屋根改修・外壁改修・共用管の更新等(長寿命化型改善)									1,313	
	7棟	14戸	中耐3	H7					屋根改修・外壁改修・共用管の更新等(長寿命化型改善)									1,313	

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

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

事業主体名: 宇美町

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

団地名称	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考	
			法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
原田中央区 町営住宅 (1~5棟)	プロパンガス庫	H5				屋根・外壁の改修・扉の塗装 (長寿命化型改善)										
	ごみ置き場	H5				外壁の改修・金網策の取替整備 (長寿命化型改善)										
	駐輪場	H5				部材の改修又は取替整備 (長寿命化型改善)										
	外灯	H5				外灯柱の取替整備・灯具の取替整備 (長寿命化型改善)										
原田中央区 町営住宅 (6・7棟)	プロパンガス庫	H7				屋根・外壁の改修・扉の塗装 (長寿命化型改善)										
	ごみ置き場	H7				外壁の改修・金網策の取替整備 (長寿命化型改善)										
	駐輪場	H7				部材の改修又は取替整備 (長寿命化型改善)										
	外灯	H7				外灯柱の取替整備・灯具の取替整備 (長寿命化型改善)										

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

6-2 ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果

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町営住宅については、ライフサイクルコスト(LCC)を算出し、建替事業のライフサイクルコスト(LCC)と比較して、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施することによって縮減効果があることを検証します。

ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方は、次のとおりです。

■ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の考え方のイメージ

14.6

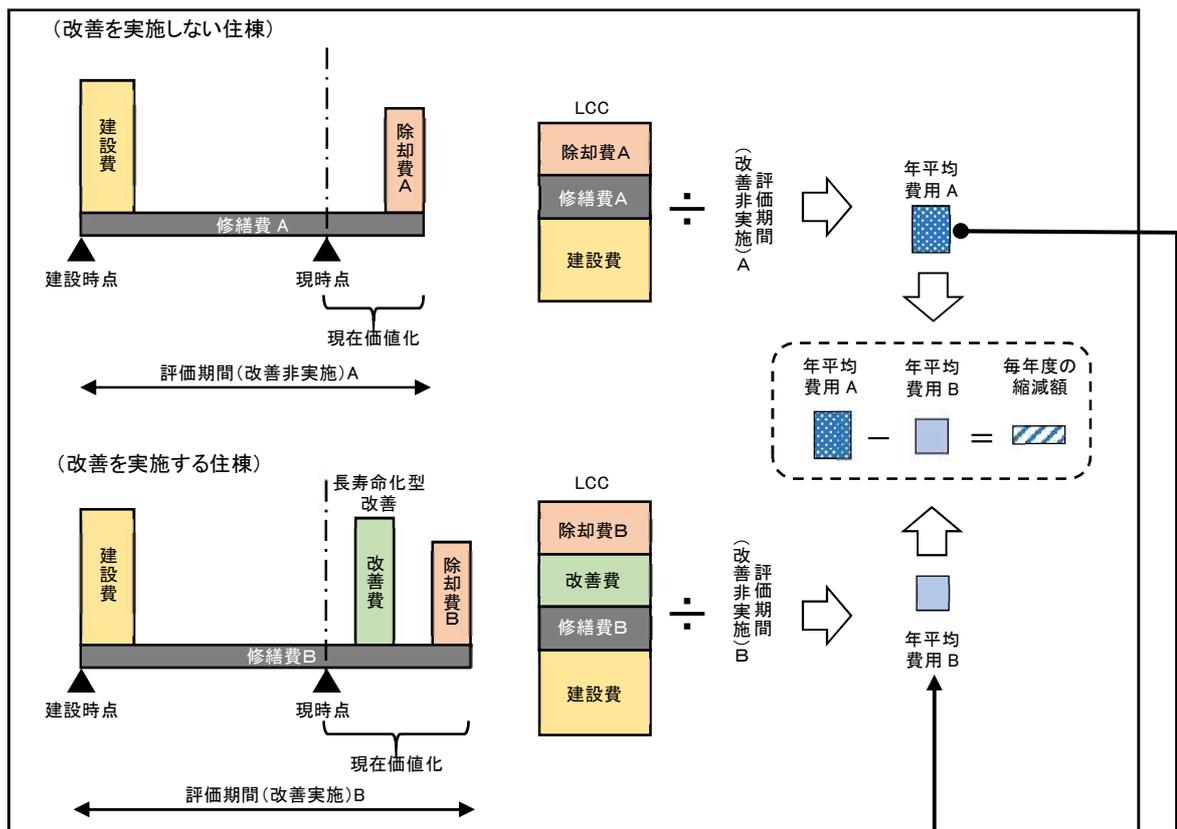
① LCCの縮減効果

= ② LCC (改善を実施しない住棟の年平均費用 A)

- ③ LCC (改善を実施する住棟の年平均費用 B)

⇒ ② - ③ ≥ 0 場合、LCCの縮減効果あり (改善事業が適する)

⇒ ② - ③ < 0 場合、LCCの縮減効果なし (建替事業が適する)



③ LCC (改善を実施する住棟の年平均費用 B)

= (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善実施) B

② LCC (改善を実施しない住棟の年平均費用 A)

= (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善非実施) A

本町の計画対象の町営住宅における計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する住棟は、原田中央区町営住宅の全棟です。

これらについて、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出を行ったところ、すべての住棟において改善事業の実施による縮減効果を確認できました。

■ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果結果（長寿命化型改善事業）

番号	団地名称	住棟番号	戸数	構造階数	LCC縮減 (円/棟・年)
2	原田中央区町営住宅	1棟	7戸	中層耐火造・3階建 (一部2階)	518,826円/棟・年
		2棟	12戸	中層耐火造・3階建	905,113円/棟・年
		3棟	12戸	中層耐火造・3階建	905,113円/棟・年
		5棟	6戸	中層耐火造・3階建	451,718円/棟・年
		6棟	14戸	中層耐火造・3階建 (一部2階)	1,313,699円/棟・年
		7棟	14戸	中層耐火造・3階建 (一部2階)	1,313,699円/棟・年

■ライフサイクルコスト（LCC）算定の設定条件等

<全住棟共通の設定条件等>

修繕費	修繕費乗率×主体附帯工事	策定指針より
建設費	推定再建築費	策定指針より
除却費	1,000,000円/戸	策定指針より
社会的割引率	4%	策定指針より
評価期間（改善非実施）A	50年	耐火造の耐用年限の約7割に設定
評価期間（改善非実施）B	70年	耐火造の耐用年限に設定
改善事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根改修 ・外壁改修 ・共用管の更新等 	全棟

<住棟別の設定条件等>

番号	団地名称	住棟番号	建設年	構造	戸数	屋根面積	事業年度
2	原田中央区町営住宅	1棟	平成5年度	中層耐火・片廊下型	7戸	232.685㎡	令和5～6年度
		2棟	平成5年度	中層耐火・片廊下型	12戸	302.71㎡	令和5～6年度
		3棟	平成5年度	中層耐火・片廊下型	12戸	302.71㎡	令和5～6年度
		5棟	平成5年度	中層耐火・片廊下型	6戸	156.51㎡	令和5～6年度
		6棟	平成7年度	中層耐火・片廊下型	14戸	391.275㎡	令和6～7年度
		7棟	平成7年度	中層耐火・片廊下型	14戸	391.275㎡	令和6～7年度

※事業実施年度が複数年にわたる事業の場合、LCC算定時の事業年度は事業予定最終年度を事業年度として算定します。

■棟別ライフサイクルコスト（LCC）算定表

原田中央区町営住宅	1棟	LCC算出表
-----------	----	--------

■住棟諸元

団地名	原田中央区町営住宅	評価時点(和暦)	H32
住棟番号	1棟		R3
戸数	7戸		
構造：中層耐火	中耐階段室型	事業完了年度	R6
建設年度	H5		
建設年代	H7		
モデル住棟	H7中耐階段室型		
経過年数	27年		

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋根改修	428,000 円/戸	30年
外壁改修	834,000 円/戸	30年
給水管更新	275,000 円/戸	30年
排水管更新	485,000 円/戸	30年
ガス管更新	250,000 円/戸	30年
給湯器改修	325,000 円/戸	30年
共用灯	30,000 円/戸	30年
浴槽改修	400,000 円/戸	30年
計	3,027,000 円/戸	—

■長寿命化型改善事業を実施しない場合

項目	費用等	備考
① 評価期間(改善非実施)A	50年	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
②-1 修繕費A1(現時点まで)	2,930,909 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,884,811 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
② 修繕費A	5,815,720 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	9,628,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1 除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.406	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④ 除却費B(現在価値化)	405,726 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤ 計画前LCC ((②+③+④)÷①)	317,005 円/戸・年	—

■長寿命化型改善事業を実施した場合

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(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)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,419,449 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,853,233 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦ 累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)÷⑥)	4,497,124 円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1 長寿命化型改善費	3,027,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧ 長寿命化型改善費(現在価値化)	2,690,992 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	9,628,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1 除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.185	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩ 除却費B(現在価値化)	185,168 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪ 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	242,887 円/戸・年	—

■ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑥)	74,118 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	518,826 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

原田中央区町営住宅

2・3棟

LCC算出表

■住棟諸元

団地名	原田中央区町営住宅
住棟番号	2・3棟
戸数	12戸
構造：中層耐火	中耐階段室型
建設年度	H5
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	27年

評価時点(和暦)
H32
R3
事業完了年度
R6

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋根改修	325,000 円/戸	30年
外壁改修	834,000 円/戸	30年
給水管更新	275,000 円/戸	30年
排水管更新	485,000 円/戸	30年
ガス管更新	250,000 円/戸	30年
給湯器改修	325,000 円/戸	30年
共用灯	30,000 円/戸	30年
浴槽改修	400,000 円/戸	30年
計	2,924,000 円/戸	—

■長寿命化型改善事業を実施しない場合

項目	費用等	備考
① 評価期間(改善非実施)A	50年	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
②-1 修繕費A1(現時点まで)	2,930,909 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,884,811 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
② 修繕費A	5,815,720 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	9,628,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1 除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.406	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④ 除却費B(現在価値化)	405,726 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤ 計画前LCC ((②+③+④)÷①)	317,005 円/戸・年	—

■長寿命化型改善事業を実施した場合

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(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)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,419,449 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,853,233 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦ 累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	4,497,124 円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1 長寿命化型改善費	2,924,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧ 長寿命化型改善費(現在価値化)	2,599,425 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	9,628,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1 除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.185	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩ 除却費B(現在価値化)	185,168 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪ 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	241,579 円/戸・年	—

■ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪))	75,426 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	905,113 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

原田中央区町営住宅

5棟

LCC算出表

■住棟諸元

団地名	原田中央区町営住宅
住棟番号	5棟
戸数	6戸
構造：中層耐火	中耐階段室型
建設年度	H5
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	27年

評価時点(和暦)
H32
R3

事業完了年度
R6

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋根改修	336,000 円/戸	30年
外壁改修	834,000 円/戸	30年
給水管更新	275,000 円/戸	30年
排水管更新	485,000 円/戸	30年
ガス管更新	250,000 円/戸	30年
給湯器改修	325,000 円/戸	30年
共用灯	30,000 円/戸	30年
浴槽改修	400,000 円/戸	30年
計	2,935,000 円/戸	-

■長寿命化型改善事業を実施しない場合

項目	費用等	備考
① 評価期間(改善非実施)A	50年	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
②-1 修繕費A1(現時点まで)	2,930,909 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,884,811 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
② 修繕費A	5,815,720 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	9,628,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1 除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.406	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④ 除却費B(現在価値化)	405,726 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤ 計画前LCC ((②+③+④)÷①)	317,005 円/戸・年	-

■長寿命化型改善事業を実施した場合

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(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)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,419,449 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,853,233 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦ 累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	4,497,124 円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1 長寿命化型改善費	2,935,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧ 長寿命化型改善費(現在価値化)	2,609,204 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	9,628,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1 除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.185	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩ 除却費B(現在価値化)	185,168 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪ 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	241,719 円/戸・年	-

■ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪))	75,286 円/戸・年	-
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	451,718 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

原田中央区町営住宅

6・7棟

LCC算出表

■住棟諸元

団地名	原田中央区町営住宅
住棟番号	6・7棟
戸数	14戸
構造：中層耐火	中耐階段室型
建設年度	H7
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	25年

評価時点(和暦)
H32
R3
事業完了年度
R7

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋根改修	360,000 円/戸	29年
外壁改修	834,000 円/戸	29年
給水管更新	275,000 円/戸	29年
排水管更新	485,000 円/戸	29年
ガス管更新	250,000 円/戸	29年
給湯器改修	325,000 円/戸	29年
共用灯	30,000 円/戸	29年
浴槽改修	400,000 円/戸	29年
計	2,959,000 円/戸	—

■長寿命化型改善事業を実施しない場合

項目	費用等	備考
① 評価期間(改善非実施)A	50年	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
②-1 修繕費A1(現時点まで)	3,398,746 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,232,361 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
② 修繕費A	6,631,107 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	11,413,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1 除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.375	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④ 除却費B(現在価値化)	375,117 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤ 計画前LCC ((②+③+④)÷①)	368,384 円/戸・年	—

■長寿命化型改善事業を実施した場合

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(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)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,818,257 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	2,112,148 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦ 累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	5,104,855 円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1 長寿命化型改善費	2,959,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧ 長寿命化型改善費(現在価値化)	2,529,366 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	11,413,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1 除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.171	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩ 除却費B(現在価値化)	171,198 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪ 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	274,549 円/戸・年	—

■ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪))	93,836 円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,313,699 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断