

鹿部町公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月

鹿 部 町

目 次

1 計画の目的	1
1-1 計画の背景と目的.....	1
1-2 計画期間.....	1
1-3 計画の位置づけ.....	1
1-4 策定体制.....	2
2 鹿部町の町営住宅等の現状	3
2-1 町営住宅等の種類.....	3
2-2 町営住宅等の現状.....	4
2-3 入居者の状況.....	12
2-4 町営住宅等改善事業の状況.....	15
3 長寿命化に関する基本方針	16
3-1 ストックの状態の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針	16
3-2 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	16
3-3 整備水準目標.....	17
4 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	19
4-1 活用手法の選定方針.....	19
4-2 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計.....	21
4-3 1次判定の考え方.....	24
4-4 2次判定の考え方.....	29
4-5 3次判定の考え方.....	30
5 町営住宅等ストックの長寿命化のための継続管理計画	33
5-1 点検の実施方針.....	33
5-2 計画修繕の実施方針.....	33
5-3 改善事業の実施方針.....	38
5-4 建替事業の実施方針.....	39
5-5 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	40
6 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	43
6-1 ライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方.....	43
6-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例.....	46

1 計画の目的

1-1 計画の背景と目的

我が国においては、住宅政策全般に対する基本的な改革を示した「住生活基本法」が平成 18 年に策定されました。

さらに、ストック重視の社会背景のもと、平成 21 年度に「公営住宅等長寿命化計画」の策定が位置づけられ、公営住宅の建替、新規建設、改善、用途廃止などの公営住宅に係る事業の実施のためには当該計画の策定が必須とされました。さらに、平成 28 年には「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改訂され、点検やデータ管理の充実、長期的な管理の見通しの作成、ライフサイクルコスト算定の見直しが示されました。

鹿部町においては、平成 23 年度に「鹿部町公営住宅等長寿命化計画」を策定しましたが、計画期間が令和 3 年度までとなっていることから、上記のような国の指針の改定や本町の状況を踏まえ、中長期的な視点及び予防保全的な観点から、長寿命化計画の見直しを行います。

1-2 計画期間

中長期的な視点から今後の町営住宅等のあり方を総合的にとらえる必要があることから、中長期（30 年程度）の長期的な見通しに基づき、事業実施計画として本計画を策定することとします。

計画期間は、管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して、一定程度の計画期間を確保する必要があることから、令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間とします。

また、計画内容は、社会情勢の変化や、事業の進捗状況等に応じて概ね 5 年ごとに見直しを行います。

1-3 計画の位置づけ

本計画は、国及び北海道の住生活基本計画を踏まえるとともに、総合計画である「第 5 次鹿部町総合計画」、「鹿部町住生活基本計画」等の上位計画との整合を図ります。また、「第 2 期鹿部町まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「鹿部町人口ビジョン」等の関連計画と整合や連携を図ります。

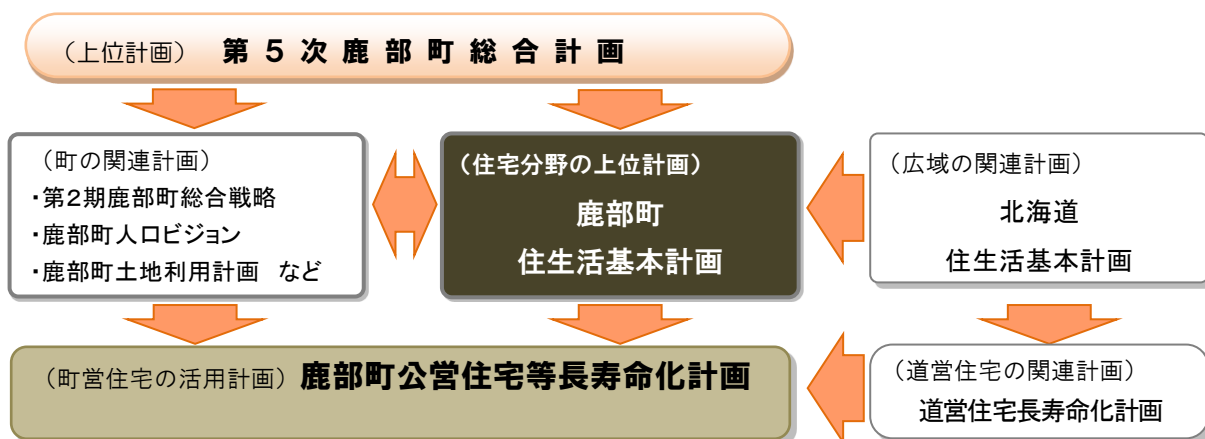


図 1-1 公営住宅等長寿命化計画の位置づけ

1-4 策定体制

本計画は、事務局で素案を作成し、作業部会において十分な議論を行った後、策定委員会において庁内関係課の了承を経て策定します。策定体制は以下のとおりです。

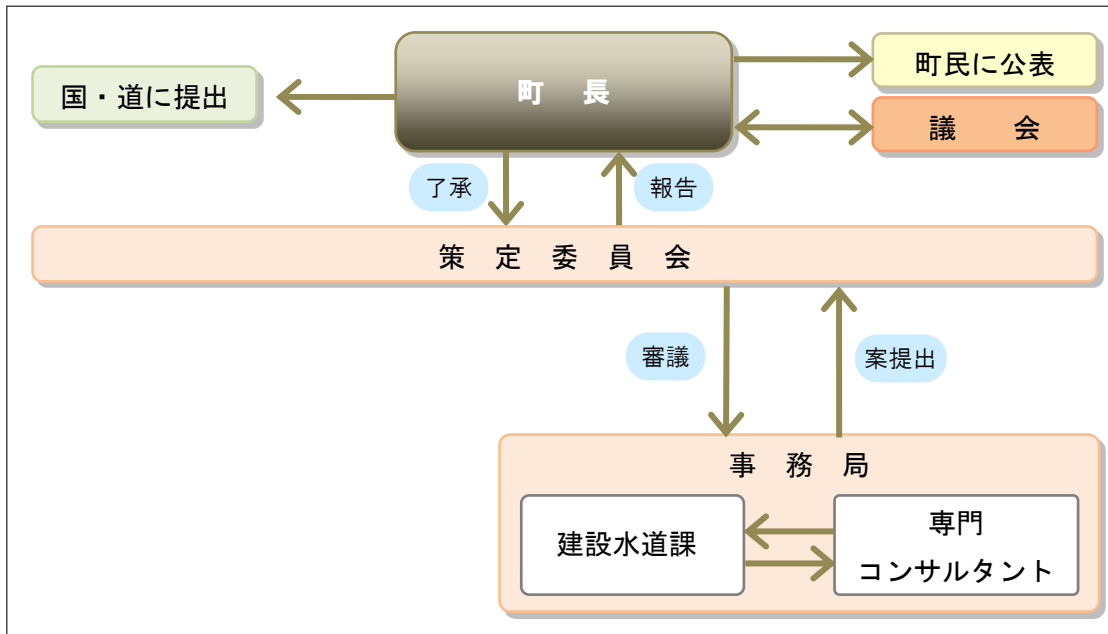


図 1-2 策定体制

2 鹿部町の町営住宅等の現状

2-1 町営住宅等の種類

本町には、公営住宅法に基づき供給された「公営住宅」、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、交付金を活用した「特定公共賃貸住宅」（平成 19 年度以降地域優良賃貸住宅制度に再編）の 2 種類の町営住宅等が管理されています。

◆公営住宅

公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康的で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額取得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給する住宅。

◆特定公共賃貸住宅（特公賃）

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的として、地方公共団体が供給する住宅。

（※平成 19 年度以降、地域優良賃貸住宅制度に再編）

2-2 町営住宅等の現状

① 管理戸数

本町には令和2年7月現在、町営住宅が8団地40棟233戸、特定公共賃貸住宅が1団地1棟6戸（宮浜中央団地の1棟の一部（6戸）が特公賃として管理されている）があり、合計で8団地40棟239戸の町営住宅等が管理されています。

表2-1 本町の町営住宅等概要

種別	団地数	棟数	管理戸数
町営住宅	8	40	233
特定公共賃貸住宅	1注	1注	6
合計	8	40	239

（令和2年7月現在）

注：宮浜中央団地の1棟の一部であるため合計値には含まない

表2-2 町営住宅等の団地別概要

地区名	団地名	種別	構造	階数	建設年度	竣工年度	棟数	管理戸数	
本別	本別	町営	簡易耐火	1階	S53	S53	2	8	
宮浜	ひまわり	町営	耐火		H25~H26	H25~H26	2	52	
	折戸	町営	簡易耐火	1階	S49	S49	3	12	
			簡易耐火	2階	S62	S62	2	8	
	小計							5	20
	はまなす	町営	簡易耐火	1階	S50~S59	S50~S59	16	64	
	宮浜中央	町営	耐火	3階	H11~H14	H11~H14	4	45	
		特公賃	耐火	3階	H14	H14		6	
小計							4	51	
鹿部	鹿部川	町営	簡易耐火	2階	H3	H3	2	8	
	湯の沢	町営	簡易耐火	1階	S51~S53	S51~S53	5	20	
			簡易耐火	2階	S47	S47	2	8	
小計							7	28	
大岩	大岩	町営	簡易耐火	1階	S53~S56	S53~S56	2	8	
合計							40	239	

（単位：棟、戸）（令和2年7月現在）

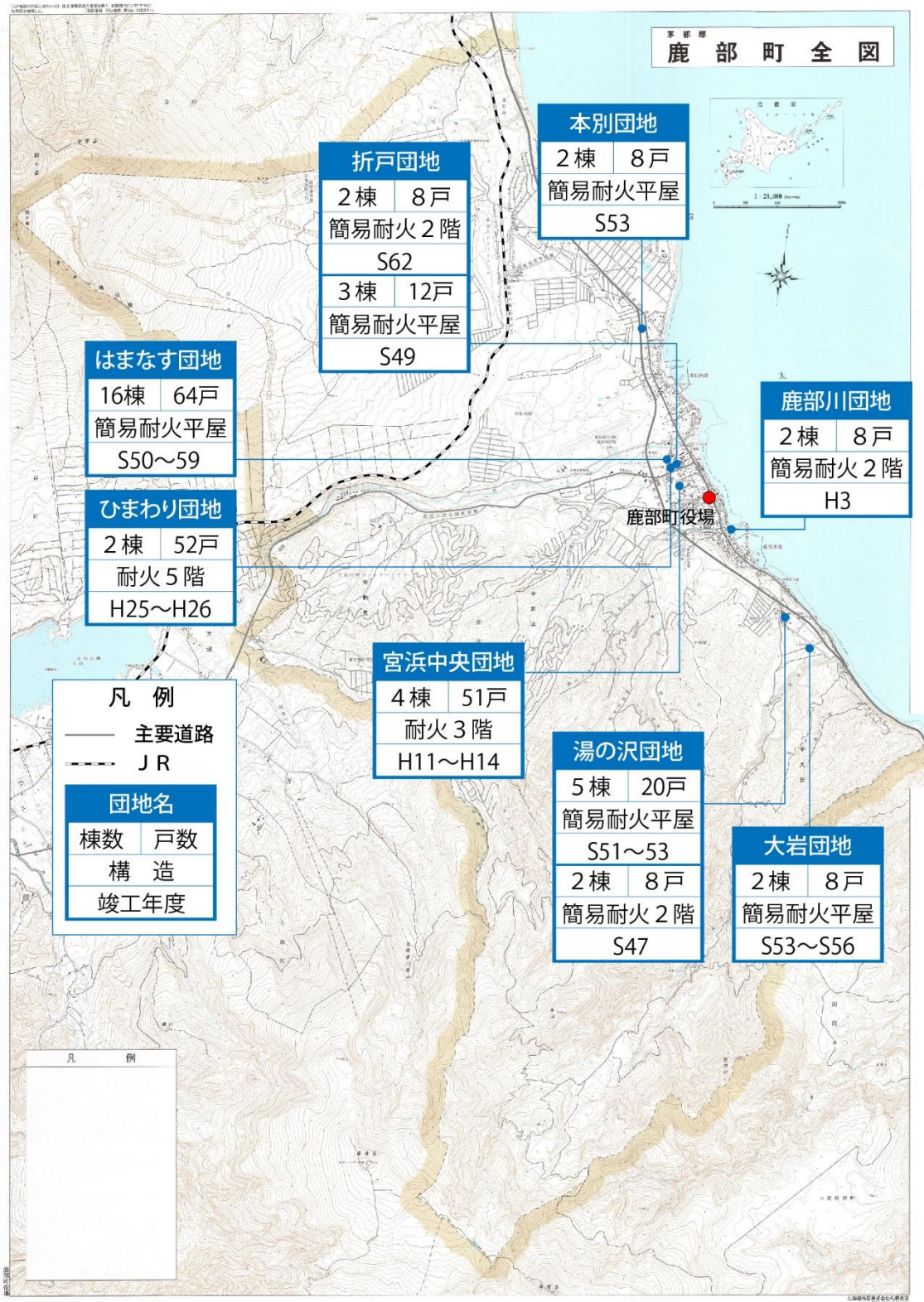


図 2 - 1 町営住宅等団地位置図

② 構造

本町の公営住宅等の管理戸数を構造別で見ると、簡易耐火構造平屋建（簡平）が112戸（全管理戸数の46.9%）と最も多く、簡易耐火構造二階建（簡二）が24戸（10.0%）、耐火構造が103戸（43.1%）となっています。

表2-3 住宅種別構造の状況

種 別	構 造			計
	簡平	簡二	耐火	
町 営	112	24	97	233
(構成比)	48.1%	10.3%	41.6%	100.0%
特公賃	0	0	6	6
(構成比)	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
合 計	112	24	103	239
(構成比)	46.9%	10.0%	43.1%	100.0%

(単位：戸) (令和2年7月現在)

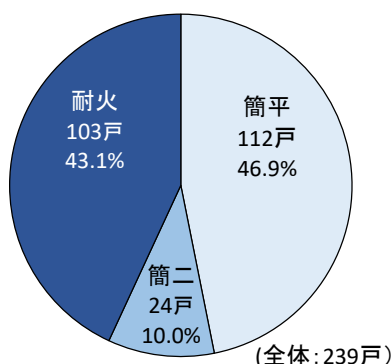


図2-2 構造別管理戸数割合

③ 建設年次

本町の公営住宅等の管理戸数を建設年次別にみると、昭和47年から56年建設が112戸（46.9%）、昭和57年から平成3年建設が24戸（10.0%）、平成4年から13年建設が39戸（16.3%）、平成14年から23年が12戸（5.0%）、平成24年以降建設が52戸（21.8%）となっています。

表2-4 住宅種別建設年次の状況

種 別	建 設 年					計
	昭和47 ~56年	昭和57~ 平成3年	平成4~ 13年	平成14~ 23年	平成24年 ~	
町 営	112	24	39	6	52	233
(構成比)	48.1%	10.3%	16.7%	2.6%	22.3%	100.0%
特公賃	0	0	0	6	0	6
(構成比)	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
合 計	112	24	39	12	52	239
(構成比)	46.9%	10.0%	16.3%	5.0%	21.8%	100.0%

(単位：戸) (令和2年7月現在)

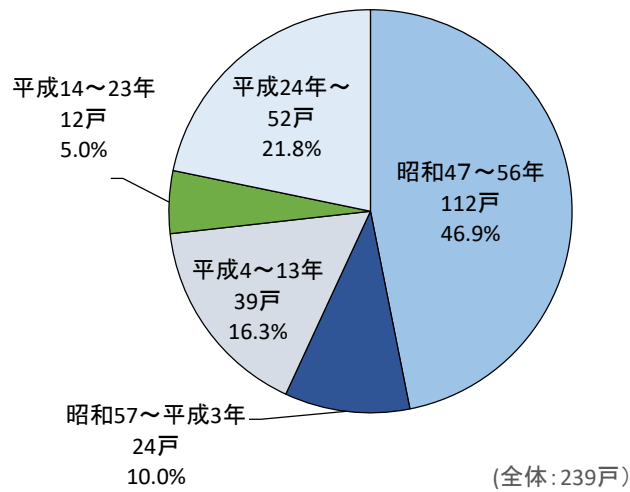


図 2 - 3 建設年次別管理戸数割合

④ 竣工年次別構造の状況

竣工年次別に構造をみると、簡易耐火構造平屋建（耐用年数 30 年）は、昭和 49 年度から 59 年度にかけて、簡易耐火構造二階建（耐用年数 45 年）は、昭和 47 年度から平成 3 年度にかけて、耐火構造（耐用年数 70 年）は、平成 11 年度から 26 年度にそれぞれ供給されています。また、平成 27 年度以降は新たな供給がありません。

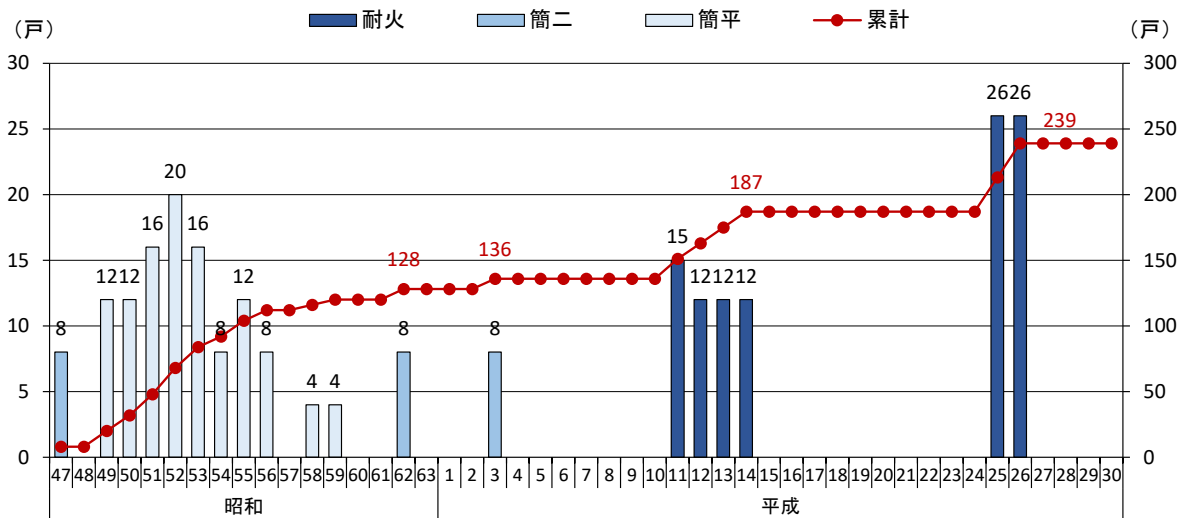


図 2 - 4 構造別竣工年度の状況

⑤ 耐用年数経過状況

竣工年度からの耐用年数の経過状況をみると、令和2年度末時点で、全ての簡易耐火構造平屋建112戸と、簡易耐火構造二階建8戸が耐用年数を経過しています。

表2-5 構造別耐用年数経過状況

建設年度	経過年数	公 営													特公費	合計	
		本別地区	簡平<耐用年数30年>				簡二<耐用年数45年>				耐火<耐用年数70年>			単年度		累計	
			宮浜地区	鹿部地区	大岩地区	宮浜地区	鹿部地区	宮浜地区	宮浜地区								
本別	ひまわり	折戸	はまなす	宮浜中央	鹿部川	湯の沢	大岩	折戸	鹿部川	湯の沢	ひまわり	宮浜中央	宮浜中央				
昭和47	48												8			8	8
48	47															0	8
49	46			12												12	20
50	45				12											12	32
51	44				8			8								16	48
52	43				12			8								20	68
53	42	8						4	4							16	84
54	41				8											8	92
55	40				12											12	104
56	39				4			4								8	112
57	38															0	112
58	37				4											4	116
59	36				4											4	120
60	35															0	120
61	34															0	120
62	33								8							8	128
63	32															0	128
平成元	31															0	128
2	30															0	128
3	29									8						8	136
4	28															0	136
5	27															0	136
6	26															0	136
8	24															0	136
9	23															0	136
10	22															0	136
11	21													15		15	151
12	20													12		12	163
13	19													12		12	175
14	18													6	6	12	187
15	17															0	187
16	16															0	187
17	15															0	187
18	14															0	187
19	13															0	187
20	12															0	187
21	11															0	187
22	10															0	187
23	9															0	187
24	8															0	187
25	7													26		26	213
26	6													26		26	239
27	5															0	239
28	4															0	239
29	3															0	239
30	2															0	239
令和元	1															0	239
2	0															0	239
合計		8	0	12	64	0	0	20	8	8	8	8	52	45	6	239	239

(在)

⑥ 住戸面積

住戸専用面積を床面積の規模別にみると、40～50㎡未満が61戸（25.5%）、50～60㎡未満が74戸（31.0%）、60～70㎡未満が82戸（34.3%）、70㎡以上が22戸（9.2%）となっています。

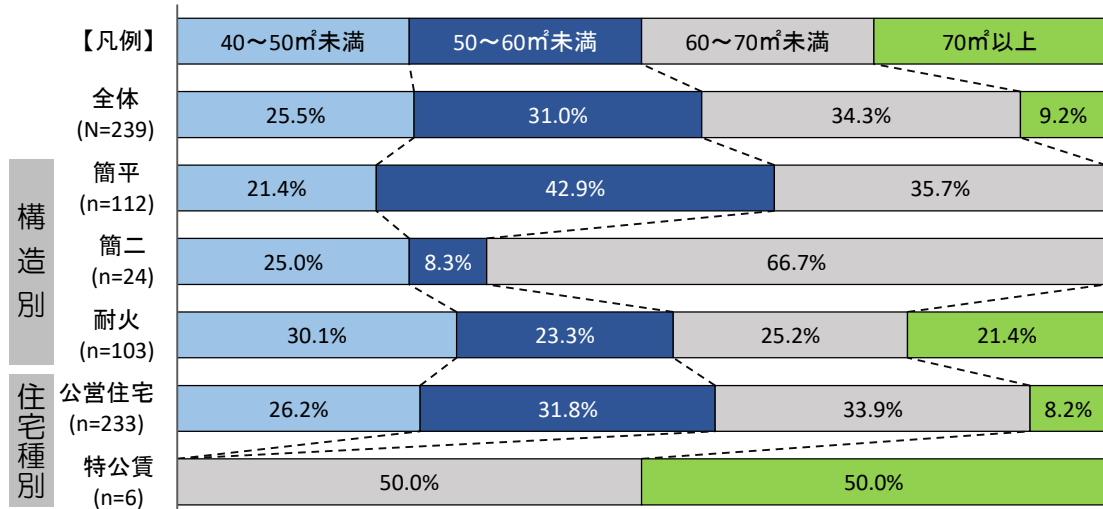


図 2 - 5 住戸専用面積別戸数の割合

(令和 2 年 7 月現在)

⑦ 間取り

間取り別では、1LDK が 30 戸（12.6%）、2DK もしくは 2LDK が 59 戸（24.7%）、3DK もしくは 3LDK が 150 戸（62.8%）となっています。

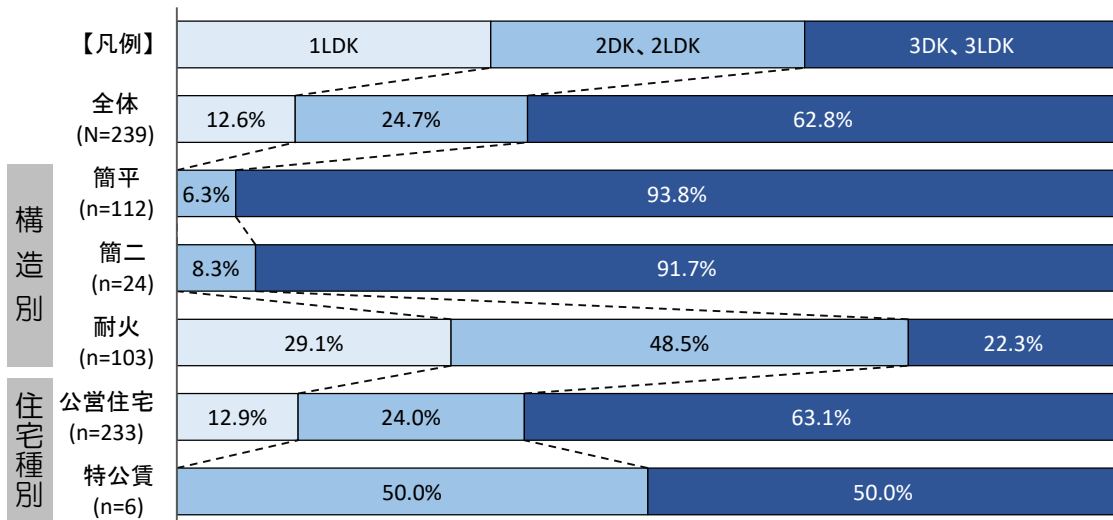


図 2 - 6 間取り別戸数の割合

(令和 2 年 7 月現在)

⑧ 居住面積水準

北海道住生活基本計画においては、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準である最低居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住において、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる面積水準である都市居住型誘導居住面積水準を以下のように定めています。

◆最低居住面積水準	
①単身者：25㎡	②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡
◆都市居住型誘導居住面積水準	
①単身者：42㎡	②2人以上の世帯：21.2㎡×世帯人数+15.8㎡

令和2年7月現在における町営住宅等の入居世帯 216 世帯に対して、入居世帯家族人数と居住面積の関係を見ると、213 世帯（98.6%）の世帯が最低居住面積水準を満たしています。また、都市居住型誘導居住面積水準は、127 世帯（58.8%）の世帯が達成しています。

表 2-6 最低居住面積以上世帯

住戸専用面積	家族人数						計	最低居住 水準以上
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上		
0～25㎡未満							0	
25～30㎡未満							0	0
30～40㎡未満							0	0
40～50㎡未満	41	11	2		1		55	54
50～60㎡未満	26	24	7	6	2		65	63
60～70㎡未満	20	26	14	12	4		76	76
70～80㎡未満	1	5	2	7	5		20	20
80㎡～							0	0
計	88	66	25	25	12	0	216	213

（単位：世帯）（令和2年7月現在）

表 2-7 都市居住型誘導面積水準以上世帯

住戸専用面積	家族人数						計	誘導居住 水準以上
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上		
0～42㎡未満							0	
42～58.2㎡未満	57	27	7	4	3		98	57
58.2～79.4㎡未満	31	39	18	21	9		118	70
79.4～100.6㎡未満							0	0
100.6～121.8㎡未満							0	0
121.8～143㎡未満							0	0
143～164.2㎡未満							0	0
164.2㎡～							0	0
計	88	66	25	25	12	0	216	127

（単位：世帯）（令和2年7月現在）

⑨ 設備状況

町営住宅等の設備状況をみると、水洗化は105戸（43.9%）、浴室は全戸、3箇所給湯（台所、浴室、洗面所）は105戸（43.9%）、高齢化対応は97戸（40.6%）の住宅で整備されています。

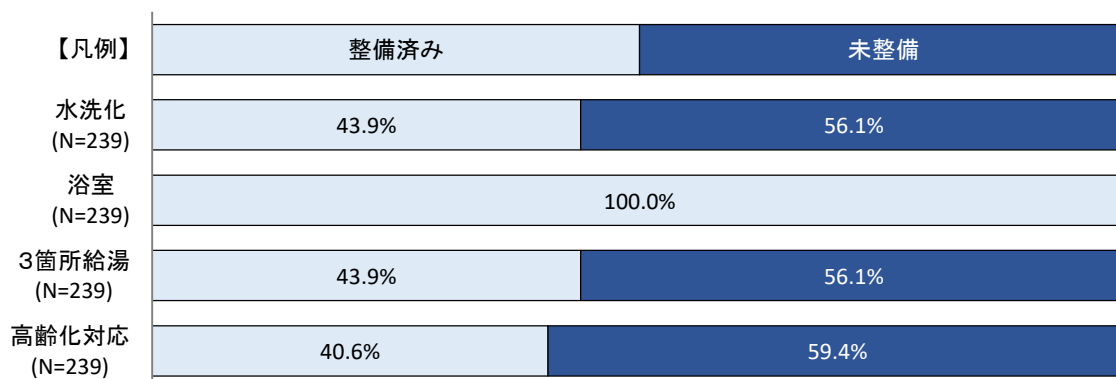


図 2 - 7 設備状況の割合

(令和2年7月現在)

2-3 入居者の状況

① 入居状況

令和2年7月現在、町営住宅等には216世帯が居住しており、入居率は90.4%となっています。

住宅種別にみると、町営住宅は210世帯が居住し、入居率は90.1%、特定公共賃貸住宅（特公賃）は6世帯が居住し、入居率は100.0%となっています。

表2-8 入居状況

種別	管理戸数	入居戸数	空家	入居率
町営住宅	233	210	23	90.1%
特定公共賃貸住宅	6	6	0	100.0%
合計	239	216	23	90.4%

(単位：戸) (令和2年7月現在)

表2-9 団地別入居状況

地区名	団地名	種別	構造	管理戸数	入居戸数	空き家	入居率
本別	本別	町営	簡平	8	6	2	75.0%
宮浜	ひまわり	町営	耐火	52	48	4	92.3%
		町営	簡平	12	10	2	83.3%
	簡二		8	8		100.0%	
	小計			20	18	2	90.0%
	はまなす	町営	簡平	64	55	9	85.9%
	宮浜中央	町営	耐火	45	43	2	95.6%
特公賃		耐火	6	6		100.0%	
小計			51	49	2	96.1%	
鹿部	鹿部川	町営	簡二	8	7	1	87.5%
		町営	簡平	20	19	1	95.0%
	簡二		8	6	2	75.0%	
	小計			28	25	3	89.3%
大岩	大岩	町営	簡平	8	8		100.0%
合計				239	216	23	90.4%

(単位：戸) (令和2年7月現在)

② 世帯主の年齢

入居世帯の世帯主年齢の割合は、29歳以下が3.2%、30歳代が14.8%、40歳代が16.7%、50歳代が19.9%、60歳代が20.8%、70歳代が14.8%、80歳以上が9.7%となっています。

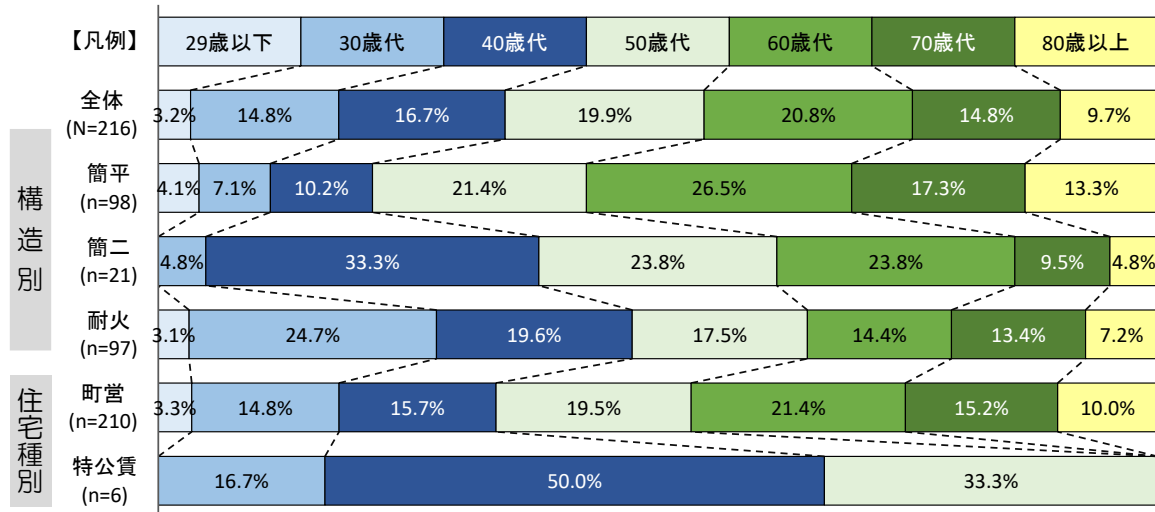


図2-8 世帯主年齢割合

(令和2年7月現在)

③ 世帯人数

入居世帯では、1人(単身)世帯が40.7%、2人世帯が30.6%、3人世帯が11.6%、4人世帯が11.6%、5人世帯が5.6%となっています。

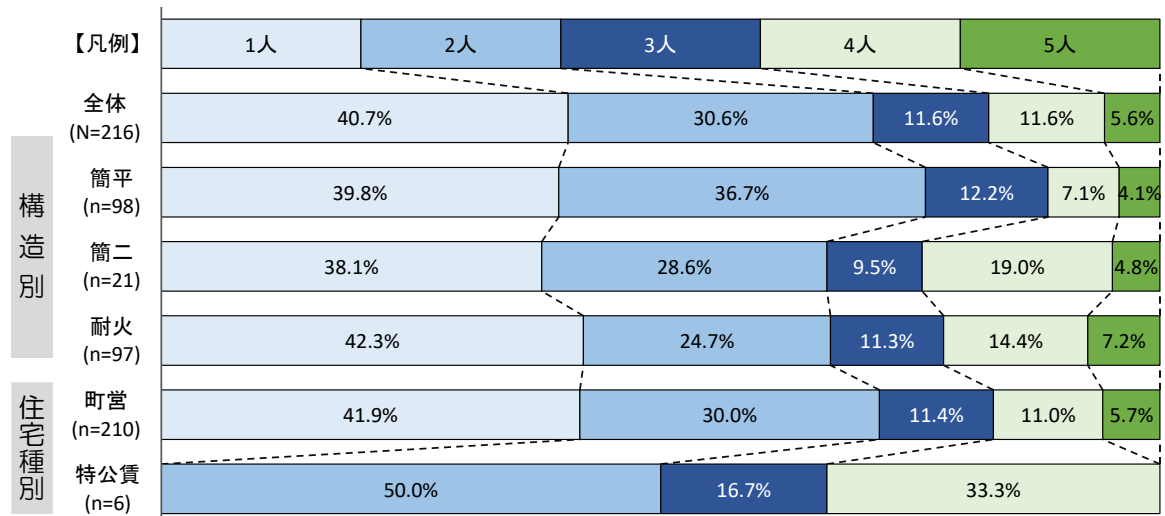


図2-9 世帯人数割合

(令和2年7月現在)

④ 家族類型

入居世帯の家族類型の割合をみると、高齢者単独世帯が19.0%、高齢者以外の単独世帯が40.7%、夫婦のみの世帯が13.9%、夫婦と子供の世帯が21.8%、男親または女親と子どもの世帯が19.9%となっています。

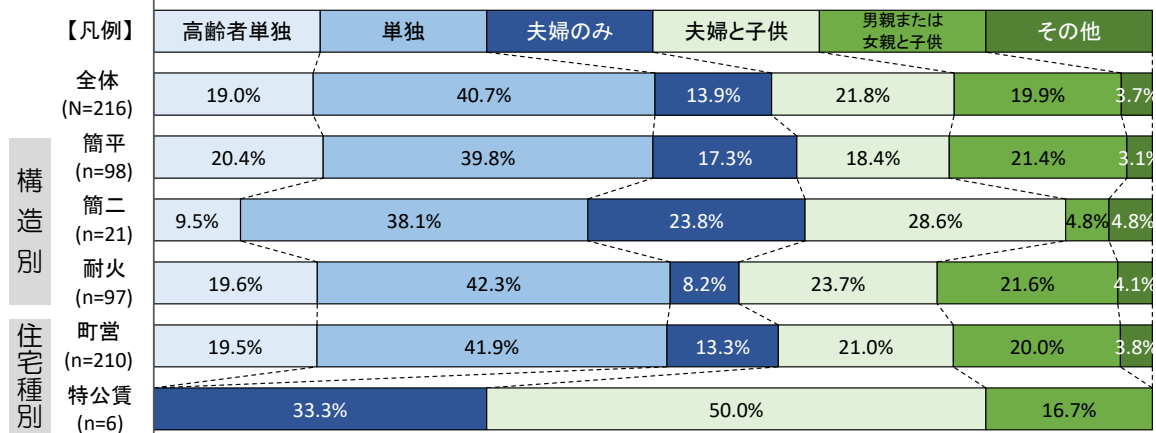


図2-10 家族類型割合

(令和2年7月現在)

⑤ 世帯収入

入居基準別の入居世帯の割合をみると一般入居者が76.9%と大半を占めています。また、収入超過者が16.7%、高額所得者が2.8%などとなっています。

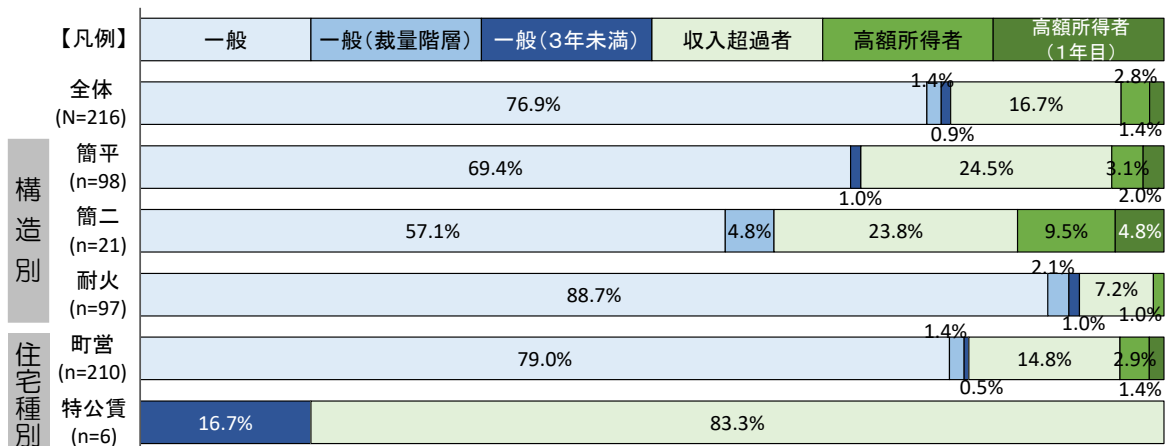


図2-11 世帯月額収入割合

(令和2年7月現在)

(参考) 収入分位一覧表

入居基準		収入分位		政令月収		
一般	一般 (裁量階層)	第I分位	10.0%	0	~	104,000
		第II分位	15.0%	104,001	~	123,000
		第III分位	20.0%	123,001	~	139,000
		第IV分位	25.0%	139,001	~	158,000
収入超過者	収入超過者	第V分位	32.5%	158,001	~	186,000
		第VI分位	40.0%	186,001	~	214,000
高額所得者		第VII分位	50.0%	214,001	~	259,000
		第VIII分位	60.0%	259,001	~	

(単位：円)

政令月収：公営住宅法施行令に基づき、年間総年収から、給与所得控除、配偶者控除、扶養親族控除等を行ったうえで月収換算することより算定したもの。

2-4 町営住宅等改善事業の状況

本町では、入退居に伴う修繕に加え、経年劣化等により行う修繕により、既存ストックの改善を行い、長寿命化を図っています。

具体的には、経年劣化等に伴い、屋根改修、塗装や外壁改修、塗装等の修繕を行っています。また、玄関戸や窓サッシの改修を行い、耐久性の向上を図っています。

しかしながら、厳しい財政状況等から必ずしも計画通り実施できている状況ではなく、対症的な修繕となっています。

表2-10 町営住宅等の改善事業（平成22年度以降）

項目	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	合計
屋根/軒天葺替・改修等	20	28				4	8			4	64
屋根塗装	20							12			32
外壁改修	32	28		8	12	28	16		8	34	166
外壁塗装	16	16		4	4						40
煙突/勘気口改修	4					20	8		8		40
玄関戸/サッシ改修											0
その他			4		12	20				15	51
合計	92	72	4	12	28	72	32	12	16	53	393

（単位：戸）（鹿部町調べ）

表2-11 団地別町営住宅等の改善事業（平成8年度以降）

団地名	構造	竣工年度	棟数	戸数	改善履歴（実施年度/実施戸数）													
					屋根/軒天葺替・改修等		屋根塗装		外壁改修		外壁塗装		煙突/勘気口改修		玄関戸/サッシ改修		その他	
本別	簡平	S53	2	8	H22	4	H22	4	H22	8							H20	4
ひまわり	中耐	S25,26	2	52														
折戸	簡平/簡二	S49,62	5	20	H10-27	32			H10,11	12	H10-22	16					H26	12
はまなす	簡平	S50-59	16	64	H18-30	48	H20-22	32	H14-29	60	H21-27	44	H14-27	44			H20,27	24
宮浜中央	中耐	H11-14	4	45					R1	15							R1	15
鹿部川	簡二	H3	2	8			H22	8			H22	8						
湯の沢	簡平/簡二	S47-53	7	28	H8-22	28					H8-19	12			H23	28	H8	4
大岩	簡平	S53,56	2	8	R1	4	H19	4			H19-23	8					H24	4

（単位：戸）

3 長寿命化に関する基本方針

3-1 ストックの状態の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

（1）適切な維持管理のためのデータの整理

町営住宅等ストックの状態を適切に把握するため、対象となる町営住宅等の整備状況、修繕状況や履歴、現況の状態等を整理した管理データを住棟単位で整理し、適切に更新して活用を図ります。

（2）定期点検の実施と点検結果をもとにした維持管理

町営住宅等ストックを適切に維持管理するため、定期点検を実施するとともに、点検結果に基づき、壊れてから修繕するのではなく、予防保全的な維持管理を実施します。

（3）適切な維持管理実施のための体制整備と財源の確保

定期点検や予防保全的な維持管理を適切に実施できるような体制を検討・整備するとともに、適切な実施に向けた財源の確保を検討します。

3-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

（1）予防保全的な維持管理と耐久性の向上に資する仕様による改善長寿命化

従来 of 壊れたら直すという対症療法的な維持管理から修繕周期に配慮しながら予防保全的な維持管理を実施し、町営住宅等の長寿命化を図るとともに、屋根改修などの耐久性の向上等を図る改善を実施し、町営住宅等の長寿命化を図ります。

（2）耐久性の向上に資する仕様によるライフサイクルコストの縮減

計画修繕や改善の実施においては、仕様のグレードアップ等による耐久性の向上や予防保全的な維持管理の実践により、修繕周期の延長などライフサイクルコストの縮減を図ります。

（3）定期点検の実施（再掲）

修繕周期に配慮しつつ、修繕周期前の適切な時期に定期点検を充実することで、建物の老朽化や劣化による事故や故障等を未然に防ぎ、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

3-3 整備水準目標

本計画における町営住宅等の整備水準目標は、公営住宅法、建築基準法及び消防法等の関係法規、並びに公営住宅等整備基準に規定された水準、北海道が定めた環境重視型社会における公営住宅整備の手引き及び北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に準拠します。

加えて、既存ストックの整備状況や住民意向、関連計画等を勘案して、計画期間内における整備目標を以下のように設定します。

(1) 建替団地及び全面的改善団地の整備水準目標

建替団地及び全面的改善団地は、耐用年数期間内は良好な住環境を維持保全できるように、高耐久、メンテナンスしやすい住環境の整備を推進します。

整備水準の目標は以下に示します。

表 3-1 整備水準

住棟の環境	<ul style="list-style-type: none">・周辺環境と調和した景観形成、移動しやすい住棟配置・北海道が定めた環境共生型次世代省エネルギー基準を確保・除雪に配慮
住戸の環境	<ul style="list-style-type: none">・住戸規模及び高齢化対応については、北海道が定めた北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づく基本的な考え方を確保。・4箇所給湯（台所、浴室、洗面所、洗濯機置き場）の整備
共用部の環境	<ul style="list-style-type: none">・高齢化対応については、北海道が定めた北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づく基本的な考え方を確保。・通路などにコミュニティ形成のための配慮・物置の住戸数分の確保
屋外環境	<ul style="list-style-type: none">・住戸数分＋来客用数台の駐車場の整備・ゴミステーション、自転車置き場の設置・幼児遊園や広場の設置検討・除雪に配慮された団地内道路や通路の整備・自然環境と調和した緑化の推進

(2) 個別改善団地の整備水準目標

個別改善団地は既設町営住宅等の共用部分及び屋外・外構の居住性向上、福祉対応、長寿命化対応の改善を推進します。

整備水準の目標は以下に示します。

表 3-2 整備水準

共用部改善	安全性確保	・エレベーターの安全装置の設置、耐震化
	居住性向上	・断熱性の向上
	福祉対応	・廊下、階段の手すり設置、段差の解消、エレベーターの設置
	長寿命化型	・屋根、外壁の高耐久仕上げ
屋外・外構改善	居住性向上	・駐車スペースや駐車場の設置、堆雪スペースの確保
	福祉対応	・屋外通路や団地内通路の段差解消
	長寿命化型	・屋根・外壁の高耐久仕上げ

4 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1 活用手法の選定方針

(1) 耐用年数の考え方

町営住宅等の耐用年数は公営住宅法により構造別に定められており、耐用年数の 1/2 を経過した場合、建替、用途廃止を行うことができます。

本町の町営住宅等の構造は3種類あり、各々の耐用年数は下表のとおりです。

表4-1 耐用年数

構 造	公営住宅法による耐用年数
耐火構造	70年
簡易耐火構造二階建	45年
簡易耐火構造平屋建	30年

公営住宅等ストックの活用手法では『現地建替・移転建替』『全面的改善』『個別改善』『維持管理』『用途廃止』があります。これらの活用手法は、各住棟または団地ごとに選定します。

(2) 各判定の基本的な考え方

本計画における団地別住棟別活用手法の選定については、国土交通省から示されている「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月）の事業手法の選定フローに従い、大きく3次の判定によって行います。

1次判定では、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を行います。

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。

3次判定では、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」と「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」から、長期的な管理の見通しを作成し、計画期間における事業手法の決定を行います。

事業手法の選定フローは次ページに示す通りです。

■事業手法の選定フロー

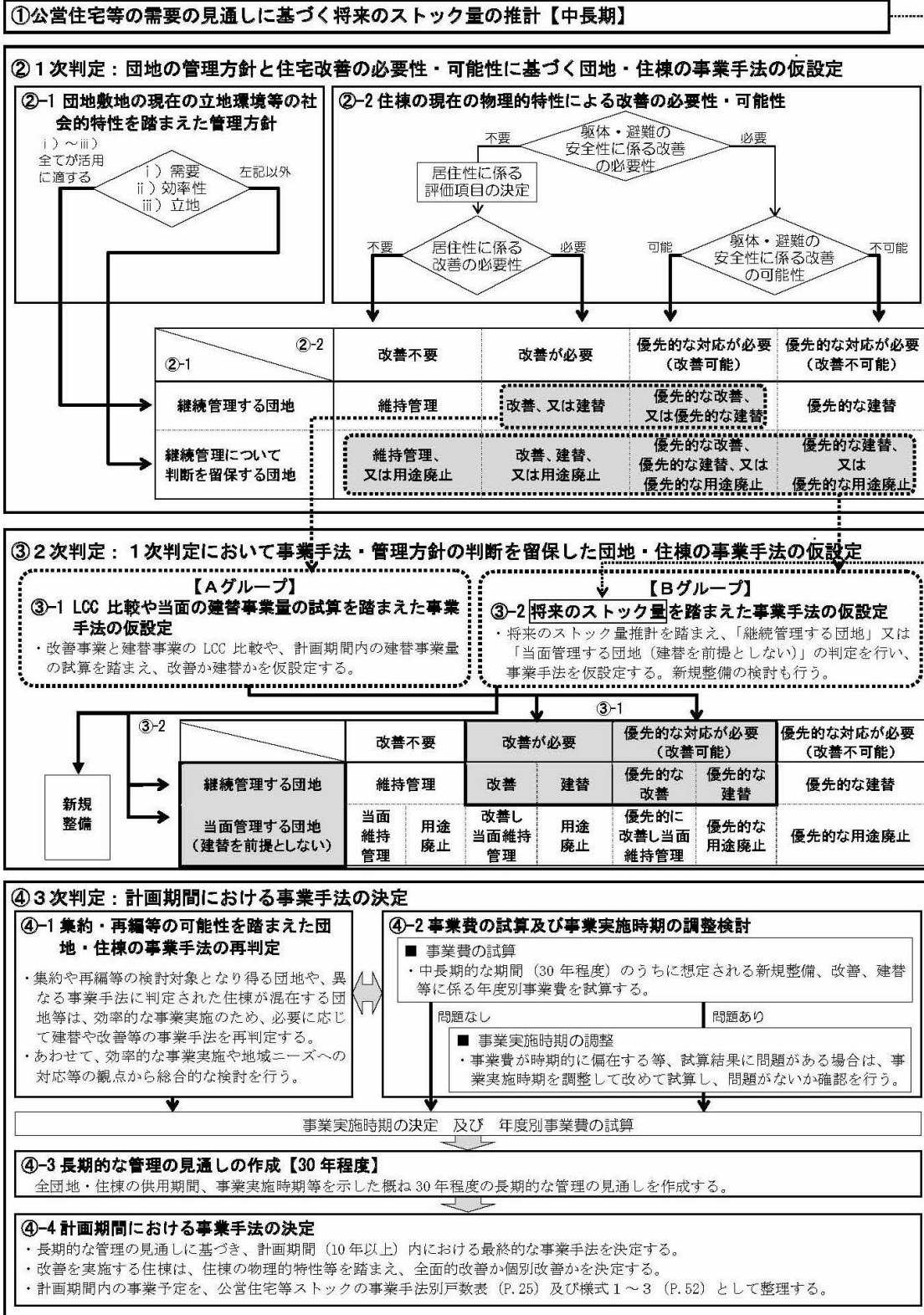


図 4 - 1 事業手法の選定フロー

4-2 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

(1) 将来人口、世帯数の設定

① 将来人口の設定

本計画における本町の将来人口は、「第2期鹿部町まち・ひと・しごと創生総合戦略」において設定している人口を採用し、目標年次である令和12年で3,564人を見込みます。

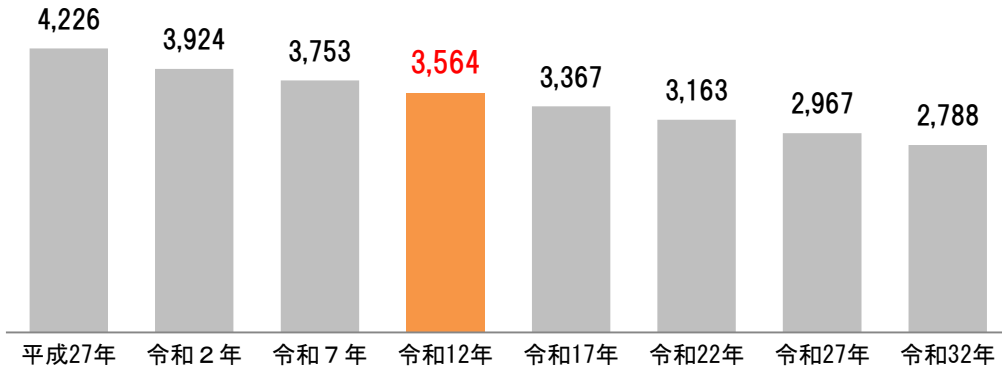


図4-2 将来人口の推計値

(単位：人)

② 将来の一般世帯数の推計

住宅供給フレームの検討にあたっては、「住宅に住む一般世帯」の推計が必要になるため、国土交通省の「ストック推計プログラム」を用いて鹿部町の一般世帯数の推計を行いました。

ここでは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって、世帯数を求めました。将来の世帯主率については、都道府県単位では男女・年齢5歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されていますが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていないため、鹿部町の将来世帯主率の設定にあたっては、本町と北海道の世帯主率との相対的な関係に注目し、将来の北海道の世帯主率をもとに本町の世帯主率を推定しています。

結果は下図のようになり、令和12年の本町の一般世帯数は1,456世帯を見込みます。

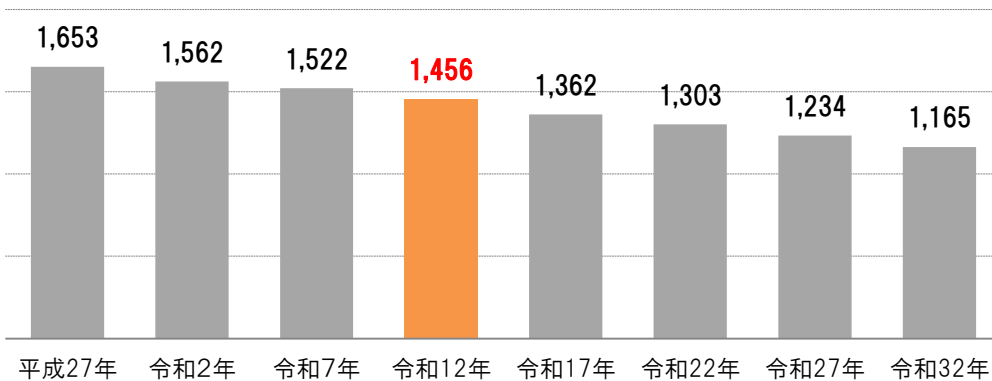


図4-3 鹿部町の一般世帯数の推計結果

(2) 公的借家居住世帯数（町営住宅等の必要管理戸数）の推計

一般世帯数の推計結果を基に、過去の国勢調査の住宅所有関係別世帯の割合をもとに、将来の住宅所有関係別世帯数を推計^{注1)}しました。結果は下表のようになり、本町において公的借家に居住する一般世帯数は令和12年に205世帯、令和32年に164世帯を見込みます。

表4-2 住宅所有関係別世帯数の推計結果

年	国勢調査			推計値							
	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32	
一般世帯数	1,642	1,670	1,653	1,562	1,522	1,456	1,362	1,303	1,234	1,165	
主世帯	1,594	1,601	1,620	1,515	1,476	1,412	1,321	1,263	1,197	1,130	
	97.1%	95.9%	98.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	
	持ち家	1,227	1,241	1,208	1,157	1,127	1,078	1,009	964	914	863
	77.0%	77.5%	74.6%	76.4%	76.4%	76.4%	76.4%	76.4%	76.4%	76.4%	
	公的借家	240	226	231	220	214	205	192	183	174	164
	15.1%	14.1%	14.3%	14.5%	14.5%	14.5%	14.5%	14.5%	14.5%	14.5%	
借家	39	55	38	41	40	38	36	34	32	31	
2.4%	3.4%	2.3%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	
給与住宅	88	79	143	97	95	91	85	81	77	73	
5.5%	4.9%	8.8%	6.43%	6.43%	6.43%	6.43%	6.43%	6.43%	6.43%	6.43%	

注1) 住宅の所有関係別世帯数の推計にあたっては、国勢調査の直近3か年の住宅所有関係別世帯数の構成比の平均値を用いました。

(3) 町営住宅等の必要管理戸数の想定

町営住宅等はセーフティネットとしての役割を持つことから、天災による住宅被害や、突然の失業等、多様な住宅困窮者への対応が必要であり、そのためには一定程度の空き家の確保等が必要です。一方、令和2年現在、町営住宅の9.6%が空き家になっている状況から、今後は5年間で0.5%ずつ空き家率を削減していくことを目指し、令和12年で8.6%、令和32年で6.6%の空き家率を想定します。

その結果、町営住宅等の必要管理戸数は、令和12年で223戸、令和32年で175戸となります。

表4-3 空き家率の想定値

	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32
空き家率	9.6%	9.1%	8.6%	8.1%	7.6%	7.1%	6.6%

表4-4 町営住宅等の必要管理戸数の想定

	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32
公的借家に居住する一般世帯数	220	214	205	192	183	174	164
空家戸数	21	20	18	16	14	13	11
必要管理戸数	241	234	223	208	197	187	175

<参考>

将来の一般世帯数の推計を基に、「ストック推計プログラム」を活用して、公営住宅等の施策対象（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の達成することが著しく困難な年収である世帯数を推計しました。

その結果、公営住宅の施策対象世帯数は、令和 12 年で 213 世帯、令和 32 年で 136 世帯となり、「著しい困窮年収未満の世帯数」は令和 12 年で 58 世帯、令和 32 年で 40 世帯と推計されます。

町営住宅等は、住宅セーフティネットとしての役割を担う必要があることから、町営住宅等の管理戸数は少なくとも「著しい困窮年収未満の世帯数」以上であることが求められますが、町営住宅等の必要管理戸数の想定値（令和 12 年で 205 戸、令和 32 年で 164 戸）はこの数値を大きく上回っています。

表 4-5 公営住宅施策対象世帯数・著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

	R7	R12	R17	R22	R27	R32
公営住宅の施策対象世帯数	235	213	192	177	156	136
著しい困窮年収未満の世帯数	63	58	53	50	45	40

4-3 1次判定の考え方

1次判定では、町内の全町営住宅等ストック 40 棟、233 戸について、「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」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの視点から事業手法を仮設定します。

(1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

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

① 需要による判定

【判定基準】

入居率が85%以上の団地は、「活用に適する」と評価することとします。

【判定結果】

入居率が85%以上である、ひまわり団地、折戸団地、はまなす団地、宮浜中央団地、鹿部川団地、湯の沢団地、大岩団地については「活用に適する」と判断します。

② 効率性による判定

【判定基準】

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。団地に係る法規制、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

【判定結果】

本町においては、団地に係る法規制はなく、団地の敷地規模及び形状等を踏まえても、いずれの団地も一定程度の土地の高度利用は可能と考えられます。このため、いずれの団地も「活用に適する」と判断します。

③ 立地による判定

ア) 利便性

【判定基準】

鉄道、バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

【判定結果】

市街地に立地する団地は、生活利便施設や教育施設が近接しており、一定の利便性が確保されていると考えられますが、本別団地や大岩団地は、生活利便施設や教育施設の集積が少なく、利便性は相対的に低いと考えられます。

イ) 地域バランス

【判定基準】

地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価します。市街地においては、バランスよく配置されている場合は地域バランスが確保されていると判断し、団地が隣接して立地している場合は需要等から検討する必要があると判断します。

市街地外においては、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として必要性があると判断します。

【判定結果】

市街地内では、ひまわり団地、折戸団地、はまなす団地が隣接して立地していることから、耐用年限の 1/2 以上を超過した折戸団地、はまなす団地について、地域バランスの観点から団地の継続管理の必要性を検討することか必要です。

市街地外の本別団地、大岩団地については、各地区における唯一の団地であり、地域の産業や生活に結びついていることから、一定程度の必要性があると判断します。

ウ) 災害危険区域の内外

【判定基準】

団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずる恐れがあると認められる区域内に存しているかを評価します。

【判定結果】

津波浸水予測範囲に立地する団地は、本別団地、ひまわり団地、折戸団地、はまなす団地、宮浜中央団地、鹿部川団地です。ただし、ひまわり団地は屋上が避難場所として設定されており、津波の際の一時避難場所として位置付けられています。

火山噴火災害危険区域内に立地する団地は、本別団地、ひまわり団地、折戸団地、はまなす団地、宮浜中央団地、鹿部川団地です。

また、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域に立地している団地は存在しません。

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

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

まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定します。躯体の安全性と非難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに関わることから、「優先的な対応が必要」と判定します。

一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

① 躯体の安全性

【判定基準】

昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については、耐震性を有するものとします。

新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。

【判定結果】

いずれの団地も躯体の安全性が確保されていると判定します。

② 避難の安全性

【判定基準】

設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況进行评估し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断します。

改善による確保が可能な場合は「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価します。

【判定結果】

いずれの団地も避難の安全性が確保されているとします。

③ 居住性

【判定基準】

下表に示す評価項目と評価基準により、居住性の現状及び改善の必要性について評価します。

評価項目	評価基準
住戸面積	「公営住宅等整備基準」第九条に示されている 25 平方メートル以上を基準として居住性を満たすと評価します。
省エネルギー性	「公営住宅整備基準の技術的助言」の温熱環境（省エネ）による「原則として住宅性能評価等級 4（平成 25 年省エネ基準相当）を満たすこと。ただし、これにより難しい場合は等級 3（平成 4 年省エネ基準相当）を満たすこと」を参考に、平成 4 年以降に整備された建物について、省エネルギー性を満たすものと評価します。
バリアフリー性	平成 3 年以降新設の公共賃貸住宅については、整備水準により原則バリアフリー構造を標準仕様としたことから、平成 3 年以降に整備された建物について、バリアフリー性を満たすものと評価します。
住戸内の設備状況	浴室があり、水洗化がされている住戸については、居住性を満たすものと評価します。なお、給湯設備については、浴室に風呂釜やボイラー等が設置されていること、台所には個別の給湯機が取り付けられていることなどから、ここでは改善の対象とはしないこととします。

【判定結果】

住戸面積については、どの住棟も基準を満たしています。

省エネルギー性については、平成 4 年以前、バリアフリー性については、平成 3 年以前に整備された住棟は基準を満たしませんが、住戸内のバリアフリー改修工事は入居者の仮移転が伴う工事となること、省エネルギー改修工事は、壁、屋根、窓、換気等を含めた全面的な改修工事となることなど、工事内容とコスト、入居者負担等を考慮し、既に耐用年限の 1/2 を経過しているか、計画期間中に耐用年限の 1/2 を経過する住棟に関しては、これらの改善事業を実施しないと判断します。

住戸内の設備状況については、本別団地、折戸団地、はまなす団地、湯の沢団地、大岩団地の水洗化がなされていません。

(3) 1次判定結果

以上より、1次判定結果を整理し、事業手法を仮設定します。下表のような(1)と(2)の関係性から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定します。

(1)と(2)の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として、以下の2グループが考えられます。

【Aグループ】

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

【Bグループ】

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

表4-6 (1)(2)の検討結果に応じた事業手法の仮設定

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (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	継続管理	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
	ひまわり団地	湯の沢団地	Aグループ	
判断を留保する団地 継続管理について	継続管理、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
	宮浜中央団地	本別団地 折戸団地 はまなす団地 鹿部川団地 大岩団地	Bグループ	

4-4 2次判定の考え方

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

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

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

湯の沢団地は、令和2年7月時点で既に耐用年限を超過しており、改善事業を実施しても長期的な活用が困難であるため、建替と仮設定します。

（2）将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループと判定された団地・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」なのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行うとともに、事業手法を仮設定します。

本計画においては、令和12年の管理戸数を225戸と想定しており、現在の町営住宅の管理戸数は239戸からの削減が必要です。既に耐用年限を超過している団地・住棟については、入居者の動向等を踏まえながら用途廃止を検討する必要があります。

既に耐用年限を超過している団地のうち、本別団地、大岩団地については、地区に存する唯一の団地であり、地区の公営住宅の需要を支える団地として当面の間、維持管理することとします。

また、残る折戸団地（簡平）とはまなす団地は用途廃止としますが、その場合、将来的にストックが不足すると見込まれることから、公営住宅の新規整備を実施することとします。

表4-7 (1)(2)の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

	改善不要		改善が必要	
	維持管理		改善	建替
継続管理する団地	ひまわり団地			湯の沢団地
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止
	宮浜中央団地		本別団地 折戸団地（簡二） 鹿部川団地 大岩団地	折戸団地（簡平） はまなす団地

※加えて、公営住宅の新規整備を実施する。

4-5 3次判定の考え方

3次判定においては、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」と「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」から「長期的な管理の見通し」を作成し、「計画期間における事業手法の決定」を行います。

(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

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住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。合わせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

① 団地単位での効率的活用に関する検討

【判定基準】

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

【判定結果】

折戸団地は改善、建替と判定された住棟が混在していますが、簡二住棟の耐用年限は計画期間後であることから、計画期間内に全ての住棟を建替えることは困難です。

よって、事業手法の再判定は行わないこととします。

② 集約・再編等の可能性に関する検討

【判定基準】

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

【判定結果】

用途廃止を行う折戸団地（簡平）、はまなす団地は隣接しており、これらの団地の受け皿となる公営住宅の新規整備の際には、個別に建替えるのではなく、一体的な整備を行います。

③ 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

【判定基準】

建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入、都市計画道路整備事業との連携、地域に不足する公園・広場の整備など、まちづくりの視点から検討します。

一定の地域において複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅が存する場合は、敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討します。

【判定結果】

今後の公営住宅の建替や改善の際には、一部の住宅をシルバーハウジング化するなど、高齢者等が安心して住み続けられる環境形成を目指します。

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

2次判定で仮設定した全ての事業を計画期間に実施することは困難なため、事業実施時期の調整を行います。

先に用途廃止を行うと公営住宅のストックが不足する可能性があること、折戸団地（簡平）やはまなす団地は平成26年以降の修繕履歴があることから、湯の沢団地の建替事業を優先的に実施します。次に、竣工年度が最も古い折戸団地（簡平）の用途廃止を行います。

なお、はまなす団地の戸数は64戸あり、先に用途廃止を進めると公営住宅のストックが不足する可能性があるため、計画期間後に、公営住宅の新規整備と並行して用途廃止を進めます。

(3) 長期的な管理の見通し

事業実施時期の調整結果を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを次ページに示します。

(4) 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業は次ページのようになります。また、町営住宅等ストックの事業手法別戸数表は以下のようになります。

表4-8 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	239戸	223戸	223戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	24戸	24戸
・維持管理予定戸数	223戸	211戸	—
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	—
うち改善事業予定戸数	24戸	16戸	40戸
個別改善事業予定戸数	24戸	16戸	40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	—
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	16戸	24戸	40戸

表4-9 計画期間における事業手法・事業プログラムと長期的な管理の見通し

団地名	住棟番号	戸数	構造	竣工年度(和暦)	計画期間における事業戸数													計	計画期間末管理戸数	長期的な管理の見通し													計	R32末管理戸数				
					事業手法	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	事業手法	R13			R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26			R27	R28	R29	R30
公営住宅	本別団地	NO.1	4	簡平	S53	維持管理											4	除却		4															4			
		NO.2	4	簡平	S53	維持管理											4	除却		4															4			
	ひまわり団地	A棟	26	中耐	H25	維持管理											26	個別改善														26			26	26		
		B棟	26	中耐	H26	維持管理											26	個別改善														26			26	26		
	折戸団地	NO.1	4	簡平	S49	除却										4	4	-																				
		NO.2	4	簡平	S49	除却										4	4	-																				
		NO.3	4	簡平	S49	除却										4	4	-																				
		NO.4	4	簡二	S62	個別改善								4			4	除却																	4			
		NO.5	4	簡二	S62	個別改善								4			4	除却																	4			
	はまなす団地	NO.5	4	簡平	S50	維持管理											4	除却			4													4				
		NO.6	4	簡平	S50	維持管理											4	除却			4														4			
		NO.7	4	簡平	S50	維持管理											4	除却			4														4			
		NO.8	4	簡平	S51	維持管理											4	除却					4												4			
		NO.9	4	簡平	S51	維持管理											4	除却					4												4			
		NO.10	4	簡平	S52	維持管理											4	除却						4											4			
		NO.11	4	簡平	S52	維持管理											4	除却						4											4			
		NO.12	4	簡平	S52	維持管理											4	除却						4											4			
		NO.15	4	簡平	S54	維持管理											4	除却							4										4			
		NO.17	4	簡平	S54	維持管理											4	除却							4										4			
		NO.18	4	簡平	S55	維持管理											4	除却								4									4			
		NO.19	4	簡平	S55	維持管理											4	除却								4									4			
		NO.20	4	簡平	S55	維持管理											4	除却									4								4			
	NO.21	4	簡平	S56	維持管理											4	除却										4							4				
NO.22	4	簡平	S58	維持管理											4	除却										4							4					
NO.23	4	簡平	S59	維持管理											4	除却										4							4					
宮浜中央団地	A棟	15	中耐	H11	維持管理											15	個別改善																15	15				
	B棟	12	中耐	H12	維持管理											12	個別改善																12	12				
	C棟	12	中耐	H13	個別改善	12										12	個別改善																12	12				
	D棟	6	中耐	H14	個別改善		6									6	個別改善																6	6				
鹿部川団地	NO.1	4	簡二	H3	個別改善								4		4	除却																4	4					
	NO.2	4	簡二	H3	個別改善								4		4	除却																4	4					
湯の沢団地	NO.1	4	簡二	S47	除却					4					4	-																						
	NO.2	4	簡二	S47	除却					4					4	-																						
	NO.3	4	簡平	S51	除却					4					4	-																						
	NO.4	4	簡平	S51	除却					4					4	-																						
	NO.5	4	簡平	S52	除却							4			4	-																						
	NO.6	4	簡平	S52	除却								4		4	-																						
	NO.7	4	簡平	S53	除却								4		4	-																						
(仮)新規整備団地	NO.1				建設						12				12	維持管理																	12					
	NO.2				建設							12			12	維持管理																	12					
	NO.3				建設											建設	12			12												12	12					
	NO.4				建設											建設						12			12							12	12					
大岩団地	NO.1	4	簡平	S53	維持管理										4	除却																4						
	NO.2	4	簡平	S56	維持管理										4	除却																4						
特公賃	宮浜中央団地(D棟)	6	中耐	H14	個別改善		6								6	個別改善															6	6						
管理戸数合計		239				239	239	239	239	223	235	223	235	223		223		235	227	215	227	219	207	219	211	199	211	199	191	191	191	191	183	183	183	175	175	
事業戸数	個別改善					12	12						8	8		40		個別改善																		103		
	除却								16			12				40		除却		8	12		8	12		8	12		8				8		96			
	建設									12		12				24		建設	12		12		12		12		12								48			
	事業戸数合計					12	12		16	12	12	20	8	12		104		事業戸数合計	12	8	12	12	8	12	12	8	12	12	8	15	12	12	12	8	26	26	8	247
事業費(百万円)	個別改善					30	30						20	20		100		個別改善																		258		
	除却								24			18		18		60		除却		12	18		12	18		12	18		18	12			12		144			
	建設									324		324				648		建設	324			324		324		324		324							1,296			
	事業費合計					30	30		24	324	18	344	20	18		808		事業費合計	324	12	18	324	12	18	324	12	18	324	18	12	38	30	30	30	12	65	65	12

事業費単価(想定) 単位:百万円/戸
 個別改善(屋根・外壁改修) 2.5
 用途廃止・除却 1.5
 建設 27.0

5 町営住宅等ストックの長寿命化のための継続管理計画

5-1 点検の実施方針

① 法定点検

法定点検の対象となる 1,000 m²以上の住棟については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（合わせて「定期点検」とする）を実施します。また、点検時期は長寿命化計画の見直し時期に合わせて概ね 5 年ごととします。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・継続管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。データベースについては、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局総合整備課）」を参考に今後検討を図ります。

② 日常点検

全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度程度、「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、その他定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

5-2 計画修繕の実施方針

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示されている「修繕周期表」（次ページ参照）を参考に、計画期間内に必要な計画修繕を実施します。また、今後は将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる費用等をあらかじめ想定した長期修繕計画の策定について検討します。

【参考】修繕周期表 (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	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
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、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
② 鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③ 非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
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 (T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	○				

【参考】修繕周期表 (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	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	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、スリープキャップ等	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 (メーターボックス扉等)	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等の壁、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	○				

【参考】修繕周期表 (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	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
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・プルボックス等	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+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、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			○	○	
	困障（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、排水柵等、※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					○

【参考】修繕周期表 (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				○	

参照文献凡例

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

5-3 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る公営住宅ストックについては、居住者の安全性、躯体の長寿命化、居住性等の必要性や効果などを考慮し、財政状況を勘案しながら適切に改善事業を実施します。

(1) 長寿命化型改善事業の実施方針

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

本計画内では、折戸団地（簡二）、宮浜中央団地、鹿部川団地で屋根・外壁改修を実施予定ですが、このうち折戸団地（簡二）や鹿部川団地は、改善事業を実施する時期には、耐用年限までの残年数が10年未満となるため、耐力度調査を行い、概ね10年間の継続使用が可能と判断された場合に、改善事業を実施することとします。

(2) 福祉対応型改善事業の実施方針

高齢者等の需要を踏まえながら、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、シルバーハウジング化の改善事業の実施や見守りサービスの導入を検討します。

5-4 建替事業の実施方針

① 老朽化・居住水準の低いストックの建替の推進

老朽化により居住水準の低い町営住宅ストックは計画的に建替を実施し、耐用年数経過住戸の減少を目指します。

② 政策空き家の確保

建替団地においては、事業の進捗にあわせて適切な時期に政策空き家を確保し、事業の円滑な推進に配慮します。

③ 住民理解の推進

入居説明会の開催やアンケートの実施等を通じて、建替事業の理解と協力を得るとともに、住民意向を適切に反映させるように努めます。

④ 入居者負担の軽減

入居者に対しては、傾斜家賃や既存住宅への移転斡旋など、入居者負担軽減のための適切な措置を講じます。

⑤ ユニバーサルデザインの整備と多様な世帯居住の推進

北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づき、誰もが住みやすいユニバーサルデザインによる整備を行うとともに、高齢者等の需要を踏まえながら、シルバーハウジングなどの高齢者向け住宅への建替についても検討を行います。

子育てや在宅介護にも配慮した多様な住まい方に対応できるよう、小規模世帯向けと家族世帯向けの住戸タイプなどの適切な住戸供給を目指し、多様な世帯の居住推進に配慮します。

少子高齢化が進行する中で、相互扶助の良好なコミュニティが形成されるように、コミュニティ形成に資する集会所、広場等の整備を検討します。

⑥ 周辺と調和した景観の形成

建替にあたっては、周辺環境に配慮し、調和した連続性のあるデザインとなるよう配慮するとともに、地域にとって愛着の持てる団地景観の形成に努めます。

⑦ 地元業者の活用や環境共生への配慮による地域振興への貢献

建替にあたっては、地域振興に配慮し、また、北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針に基づき、環境共生型の住宅整備や、街路灯等における省エネルギー化を目指し、鹿部町が有する豊かな自然環境との共生に配慮します。

5-5 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する事業予定について、次の様式にしたがい一覧表を作成する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿部町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
本別団地	1	4	簡平	S53		R3												
本別団地	2	4	簡平	S53		R3												
ひまわり団地	A	26	RC造	H25	R5													
ひまわり団地	B	26	RC造	H26	R5													
折戸団地	1	4	簡平	S49		R3												R12用途廃止予定
折戸団地	2	4	簡平	S49		R3												R12用途廃止予定
折戸団地	3	4	簡平	S49		R3												R12用途廃止予定
折戸団地	4	4	簡二	S62		R3										個別改善 (長寿命化対応)	109	
折戸団地	5	4	簡二	S62		R3										個別改善 (長寿命化対応)	109	
はまなす団地	5	4	簡平	S50		R3												
はまなす団地	6	4	簡平	S50		R3												
はまなす団地	7	4	簡平	S50		R3												
はまなす団地	8	4	簡平	S51		R3												
はまなす団地	9	4	簡平	S51		R3												
はまなす団地	10	4	簡平	S52		R3												
はまなす団地	11	4	簡平	S52		R3												
はまなす団地	12	4	簡平	S52		R3												
はまなす団地	15	4	簡平	S54		R3												
はまなす団地	17	4	簡平	S54		R3												
はまなす団地	18	4	簡平	S55		R3												

はまなす団地	19	4	簡平	S55		R3													
はまなす団地	20	4	簡平	S55		R3													
はまなす団地	21	4	簡平	S56		R3													
はまなす団地	22	4	簡平	S58		R3													
はまなす団地	23	4	簡平	S59		R3													
宮浜中央団地	A	15	RC造	H11	R5														
宮浜中央団地	B	12	RC造	H12	R5														
宮浜中央団地	C	12	RC造	H13	R5		個別改善 (長寿命化 対応)												1,060
宮浜中央団地	D	6	RC造	H14	R5			個別改善 (長寿命化 対応)											530
鹿部川団地	1	4	簡二	H3		R3													82
鹿部川団地	2	4	簡二	H3		R3													82
湯の沢団地	1	4	簡二	S47		R3													R7除却、R8建設予定
湯の沢団地	2	4	簡二	S47		R3													R7除却、R8建設予定
湯の沢団地	3	4	簡平	S51		R3													R7除却、R8建設予定
湯の沢団地	4	4	簡平	S51		R3													R7除却、R8建設予定
湯の沢団地	5	4	簡平	S52		R3													R9除却、R10建設予定
湯の沢団地	6	4	簡平	S52		R3													R9除却、R10建設予定
湯の沢団地	7	4	簡平	S53		R3													R9除却、R10建設予定
大岩団地	1	4	簡平	S53		R3													
大岩団地	2	4	簡平	S56		R3													

事業主体名： 鹿部町

住宅の区分： 公営住宅 特定公営住宅 地域賃貸住宅 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/ 年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12					
宮浜中央団地	D	6	RC造	H14	R5			個別改善 (長寿命化 対応)												530	

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿部町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
買賃住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は 建替整備 予定年度	LCC (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
湯の沢団地	1	4	簡二	S47		R3	R8	4009	RC造1棟×12戸
湯の沢団地	2	4	簡二	S47		R3			
湯の沢団地	3	4	簡平	S51		R3			
湯の沢団地	4	4	簡平	S51		R3			
湯の沢団地	5	4	簡平	S52		R3	R10	4009	RC造1棟×12戸
湯の沢団地	6	4	簡平	S52		R3			
湯の沢団地	7	4	簡平	S53		R3			

【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）

該当する事業の実施予定はありません。

【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： 鹿部町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
買賃住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容								備考		
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10		R11	R12

6 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

6-1 ライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方

国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」においては、公営住宅等長寿命化計画に基づく新規整備及び建替事業、長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施するにあたっては、次のようなライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出を行うこととしています。

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「ライフサイクルコスト（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、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出する。

これらの算出にあたっては、国土交通省により示された「ライフサイクルコスト算出プログラム」を活用します。

(1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

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

$$\textcircled{1} \text{LCC} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad (\text{単位：千円/棟・年})$$

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

※1：修繕費相当額の控除方法については、後述する<6-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例>を参照のこと。

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

(2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りです。

$$1 \text{ 棟の縮減効果} = \text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）} \quad (\text{単位：千円/棟・年})$$

$$\textcircled{2} \text{LCC (計画前)} = \frac{\text{(建設費+修繕費+除却費)}^{\ast 2}}{\text{評価期間 (改善非実施)}} \quad \text{[単位：千円/棟・年]}$$

※ 2：(建設費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- ・ **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。
- ・ **修繕費**：建設後、評価期間(改善非実施)末までに実施した修繕工事費(注)。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費(推定再建築費)に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・ **評価期間(改善非実施)**：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間(構造種別)を評価期間(改善非実施)としてもよい。
- ・ **除却費**：評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費(注)。

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

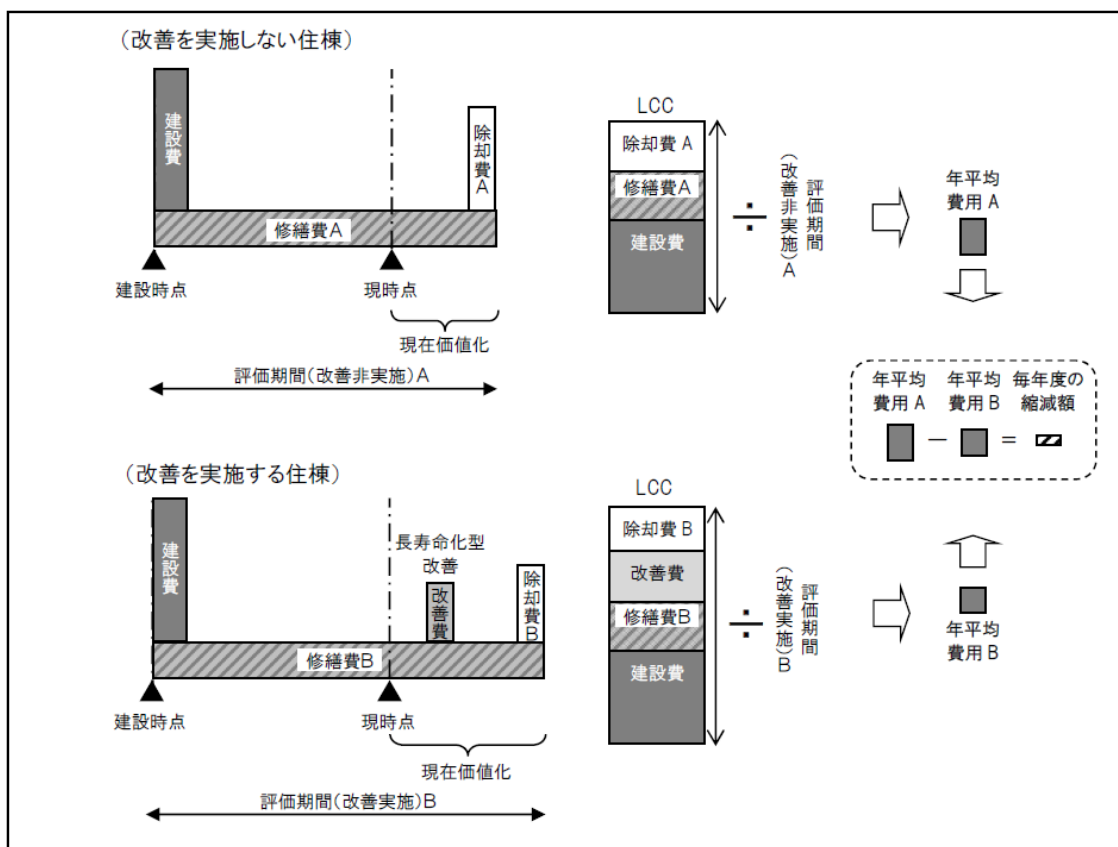
$$\textcircled{3} \text{LCC (計画後)} = \frac{\text{(建設費+改善費+修繕費+除却費)}^{\ast 3}}{\text{評価期間 (改善実施)}} \quad \text{[単位：千円/棟・年]}$$

※ 3：(建設費+改善費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)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)に要するコスト。

- ・建設費：②の記載と同じ
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費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費の総額から修繕費相当額を控除した額^{※4}（注）
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（注）。以下、②の記載と同じ。
- ・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（注）
- ・評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）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）。

※4：修繕費相当額の控除方法については、後述する<6-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例>を参照のこと。

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



【参考】ライフサイクルコストの算出イメージ

資料：国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」

6-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例

（１）長寿命化型改善モデルの想定

長寿命型改善モデルとしては、宮浜中央団地（耐火・C棟：平成13年建設、1棟12戸）の耐久性・防水性を向上させる改善（屋根・外壁改修）を、令和3年に実施することを想定します。

この改善に要する工事費は、類似例より、屋根改修工事を戸あたり約100万円、外壁改修工事を戸あたり約150万円、合計戸あたり250万円と想定します。

（２）算出の考え方

算出にあたっては、公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合についての評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行います。

現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引コスト4%/年を適用して現在価値化します。現在価値化のための算出式は以下の通りです。

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

a ：現時点以降の経過年数

b ：将来の改善費、修繕費、除却費

c ：現在価値化係数 $= 1 \div (1 + d)^a$

d ：社会的割引率 $= (0.04 (4\%))$

（３）計画前モデルのライフサイクルコスト（LCC）

①計画期間（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。耐火構造の住棟の平均的管理期間として50年を想定します。

②修繕費A

- 修繕費 $=$ （当該住棟の建設費 \times 修繕項目別の修繕費乗率）の累積額。
- 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。
- 現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

③建設費

- 推定再建築費（ $=$ 当該住棟の建設時点に投資した建設費 \times 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します。

④除却費A

- 戸あたり150万円と想定します。
- 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します。

⑤計画前LCC

- 計画前LCC $=$ （③建設費 $+$ ②修繕費A $+$ ④除却費A） \div ①評価期間（改善非実施）A（単位：円/戸・年）

以上から、計画前（長寿命化型改善を実施しない場合）のライフサイクルコスト（LCC）は約 40.7 万円／戸・年と算出されます。

（４）計画後モデルのライフサイクルコスト（LCC）

⑥評価期間（改善実施）B

- 当該事業を行うことによって、耐火構造の耐用年限である 70 年を目標管理期間と想定します。

⑦修繕費B

- 修繕費＝（当該事業の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額。
- 建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）末までの各年の修繕費を累積した費用。
- 現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

⑧長寿命化型改善工事費

- 250 万円／戸と想定します。
- 修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて算定すること）で対応しています。
- 長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出します。

⑨建築費

- 推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設費×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します。

⑩除却費B

- 戸当たり 150 万円と想定します。
- 計画期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- 計画期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

⑪計画後LCC

- 計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化改善費＋⑦修繕費＋⑩除却費）÷⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

以上から、計画後（長寿命化改善を実施した場合）のライフサイクルコスト（LCC）は約 31.8 万円／年・戸となります。

(5) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

⑫年平均縮減額

- 前出の⑤、⑪より、年平均改善額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟当たりの年平均縮減額

- ⑫の戸あたり額に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均縮減額を算出します。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できます。

以上より、ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果としては、年平均戸あたり 8.8 万円、住棟あたり約 106 万円のコストが縮減すると算出されます。

したがって、長寿命化型改善を実施することにより、ライフサイクルコスト（LCC）が縮減し、対象となる宮浜中央団地（耐火・C棟：平成 13 年建設、1 棟 12 戸）について、長期間の効率的な維持管理と適切な活用が可能になると判断されます。

表 6 - 1 宮浜中央団地C棟におけるライフサイクルコストと縮減効果の算出例 (1/2)

■住棟諸元

団地名	宮浜中央団地	評価時点(和暦)
住棟番号	C棟	
戸数	12	H32
構造	中耐片廊下型	
建設年度	H13	
建設年代	H17	
モデル住棟	H17中耐片廊下型	
経過年数	19	

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1,000,000 円/戸	20 年
床防水		
外壁塗装等	1,500,000 円/戸	20 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2,500,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	20 年
床防水		
外壁塗装等	1	20 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	1,500,000 円/戸
-----	---------------

表6-2 宮浜中央団地C棟におけるライフサイクルコストと縮減効果の算出例 (2/2)

■計画前モデル			
	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)	1,998,901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)	3,895,713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	5,894,614円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,986,000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	1,500,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.296%	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)	444,690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)	406,506円/戸・年	-
■計画後モデル			
	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)	4,394,306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)	711,403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))	5,681,804円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,500,000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)	2,403,846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)	13,986,000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	1,500,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.135%	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)	202,951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)	318,209円/戸・年	-
■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	88,298円/戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,059,570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