

益城町公営住宅等長寿命化計画

令和4年2月

益 城 町

目次

1. 計画の目的と方針	3
(1) 計画の目的	3
(2) 計画の位置づけ	4
(3) 計画の期間	4
2. 益城町の住宅事情等	5
(1) 人口・世帯数等	5
3. 町営住宅の概要	11
(1) 町営住宅ストックの概要	11
(2) 団地別・住棟別の状況	17
(3) 町営住宅入居世帯の状況	22
4. 長寿命化に関する基本方針	28
(1) 上位関連計画の整理	28
(2) 公営住宅等に関する課題の整理	34
(3) 長寿命化に関する基本方針	35
5. 公営住宅等の活用計画	36
(1) 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】	36
(2) ストック活用手法	42
(3) 活用手法判定	44

6. 公営住宅等における各種実施方針	51
(1) 点検の実施方針	51
(2) 計画修繕の実施方針	52
(3) 改善事業の実施方針	57
(4) 建替事業の実施方針	57
7. 長寿命化のための事業実施計画	59
(1) 公営住宅等長寿命化計画に伴う概略年次計画	59
8. ライフサイクルコストの改善効果	60
(1) ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方	60
9. 長寿命化のための維持管理の効果	63
(1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果	63
(2) 事業の実施によるライフサイクルコストの縮減効果	63

1. 計画の目的と方針

(1) 計画の目的

本町は、令和3年12月現在、25団地96棟1,048戸の公営住宅等ストックを管理している。うち公営住宅は、23団地94棟1,030戸、地域活性化住宅（単独住宅）は、1団地1棟12戸、福祉住宅1団地1棟6戸である。公営住宅法に定められている耐用年限の1/2を経過した公営住宅等の戸数は、令和3年度末では192戸であり、加えて、R4～R13の間に150戸が対象となる。

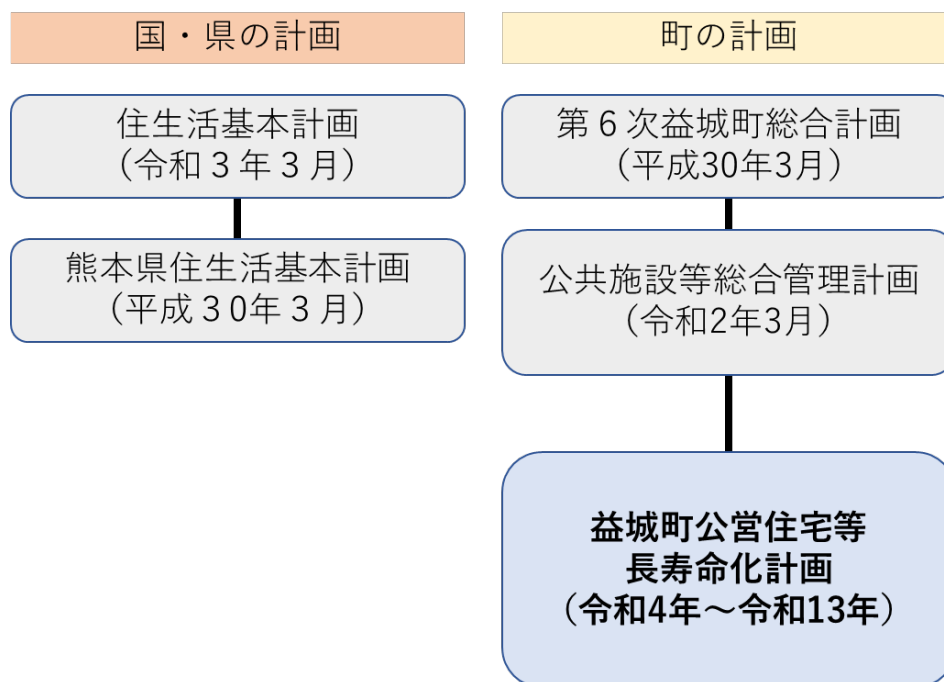
本町では、平成18年度に「益城町公的賃貸住宅に関わる町づくり事業調査業務」を実施し、公的住宅需要に対応した総合的な観点からの建替、住戸改善、用途廃止等を定め、公的住宅ストック活用の方針等を明確にしてきた。しかし、ライフスタイルや住民ニーズの多様化などの社会経済の変化に対応した施策の展開を図ることが求められようになったことなどから、効率的・中長期的な公営住宅等の管理計画が求められ、平成24年2月に「益城町公営住宅等長寿命化計画」を策定している。計画策定から概ね10年が経過しており、公営住宅を取り巻く社会情勢は大きく変化しており、現状と計画の間にずれが生じている。また、平成28年8月には、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）」が改定されており、指針に基づく計画の改訂が求められている。

本町では、平成28年に熊本地震が発生し、震災からの復興として、災害公営住宅75棟749戸を建設している。今後は、これらの公営住宅等に対して、従来の対症療法的な維持管理から、予防保全的な維持管理へと転換し、公営住宅の効率的かつ効果的な維持管理を進めていく必要がある。

このため、本計画では、既存公営住宅等について、地域の住宅需要やまちづくりを考慮した総合的な活用の方針を定めるとともに、改善や修繕、点検、データ管理等の方針を定め、予防保全的な公営住宅の維持管理への転換による公営住宅の効率的かつ効果的な維持管理の実現を目的とする。

（２）計画の位置づけ

本計画は、「第6次益城町総合計画～再生・発展への復興計画～」及び「熊本県住生活基本計画」を受け、益城町のまちづくり理念や熊本県の整備水準に沿いながら、関連計画を踏まえたものと位置付ける。また、本計画は、「公営住宅ストック総合改善事業」の整備計画として位置づけ、公営住宅等の建替え、修繕・改善については、本計画に基づいて行うことを基本とする。



（３）計画の期間

本計画は、令和4年度～令和13年度の10年間を計画期間とし、前期を令和4年度～令和8年度、後期を令和9年度～令和13年度と区分する。

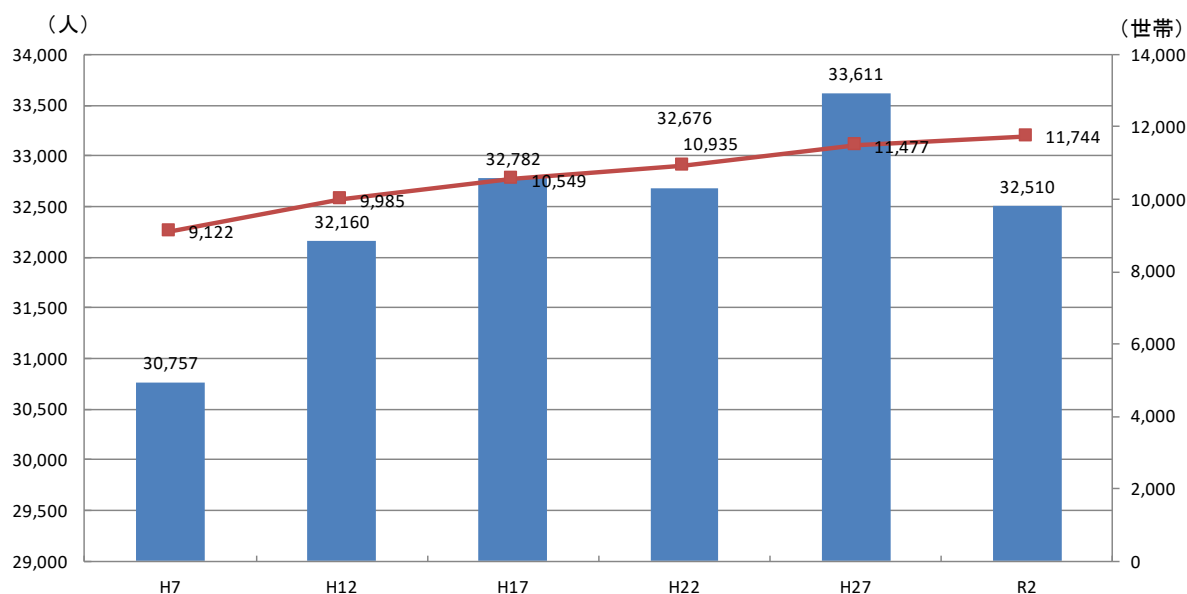
計画の内容については、令和8年度に中間見直しを行うこととするが、今後の事業の進捗状況、社会経済状況の変化に応じて、適宜見直しを行うものとする。

2. 益城町の住宅事情等

(1) 人口・世帯数等

①人口・世帯数

益城町の人口は令和2年度で減少、世帯数は増加しており、令和2年の国勢調査では32,510人、11,744世帯となっている。



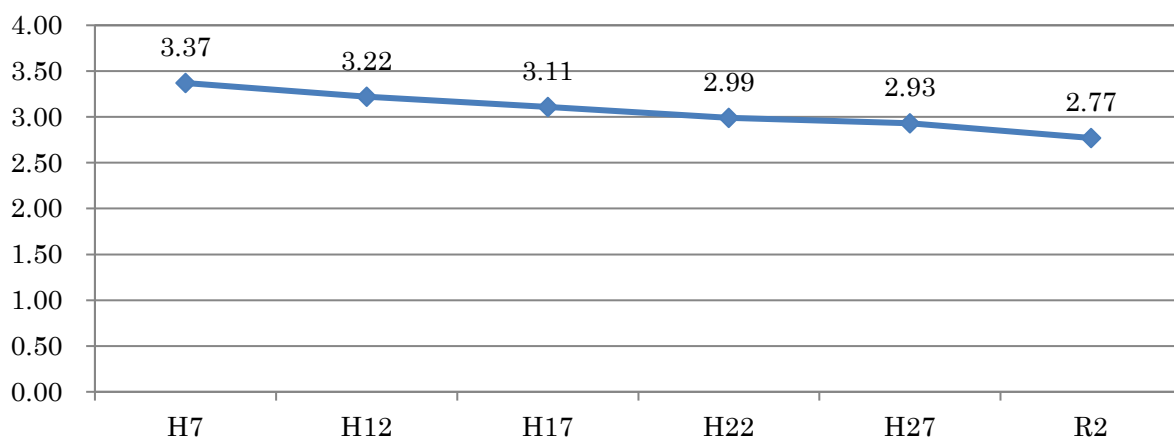
資料：国勢調査

図2-1 人口・世帯数の推移

②世帯当たり人員

世帯当たり人員は、年々少なくなっており、令和2年では、一世帯当たり2.77人で、核家族化が進行している。

(人・世帯)



資料：国勢調査

図2-2 世帯当たりの人員の推移

③年齢別人口

年齢 3 区分別人口比の推移をみると、65 歳以上人口比の割合が年々増加し、平成 12 年以降、15 歳未満人口比を上回り、少子高齢化が進行している。

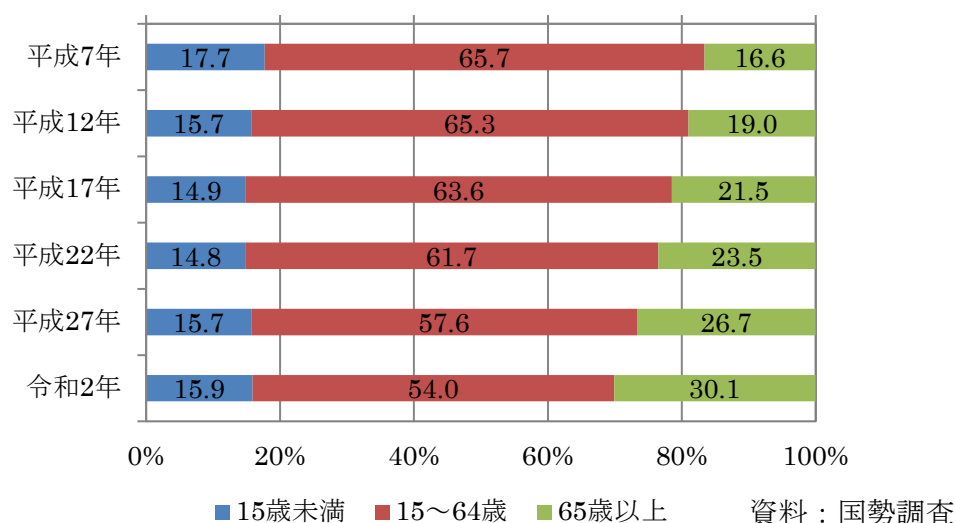


図 2－3 年齢 3 区分別人口比の推移

令和 2 年の男女別の年齢人口構成をみると、団塊世代と団塊ジュニア世代、5 歳～14 歳まで子ども世代の 3 つの山がみられる。20 代の人口が男女ともに少なくなっており、就職や進学が関係しているのではないかと考えられる。団塊世代の高齢化が進行する一方、若年世代は少なく、大きく人口が増加する傾向がみられない。

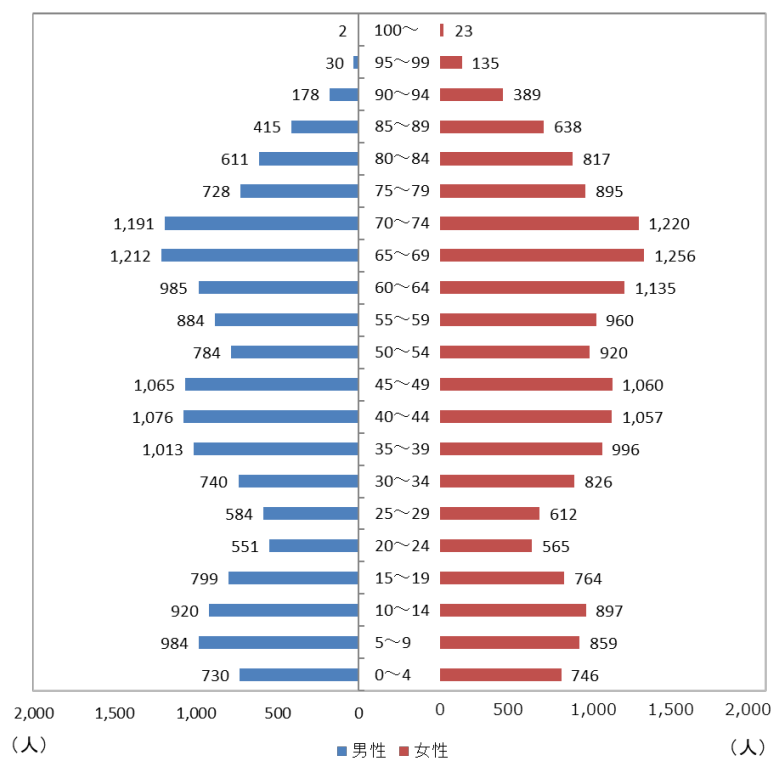
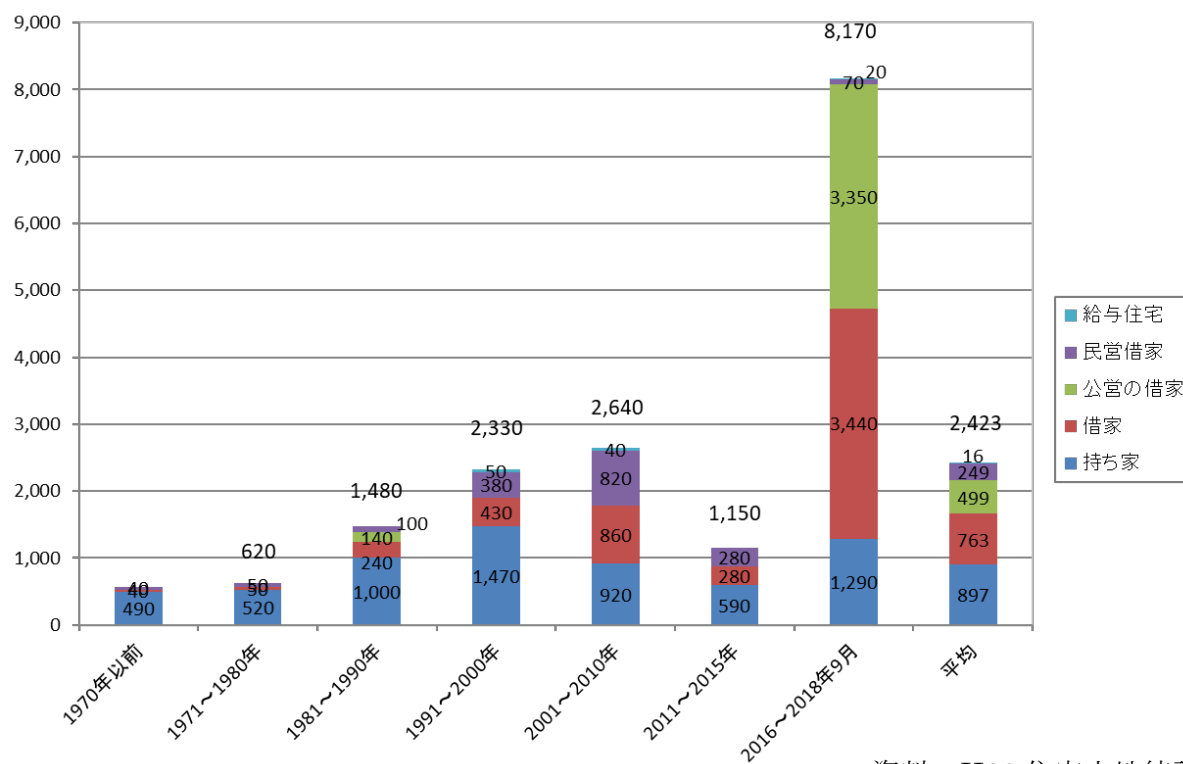


図 2－4 令和 2 年度男女別年齢別人口構成

(2) 住宅事情

①住宅着工数

益城町の新設住宅着工数は、熊本地震のあった 2016 年以降増加しており、2016 年から 2018 年 9 月までの 2 年間で着工戸数は 8,170 戸にもものぼる。2016 年以前に比べて、公営の借家、借家の着工数が大きく増加しているのが分かる。



資料：H30 住宅土地統計

図 2－5 住宅着工戸数

※給与住宅：勤務先の会社・官公庁、団体などの有する住宅

②住宅所有関係別世帯の割合

主世帯における住宅所有関係別世帯の割合をみると、「持ち家」の割合が最も多く、平成 22 年で 70%を超えているが、平成 7 年以降、若干の減少傾向にある。

平成 27 年から「公営等の借家」は増加傾向にあり令和 2 年で約 10%である。一方で平成 27 年から令和 2 年にかけて「民間借家」の割合が減少している。「給与住宅」はほぼ横ばいの状況である。

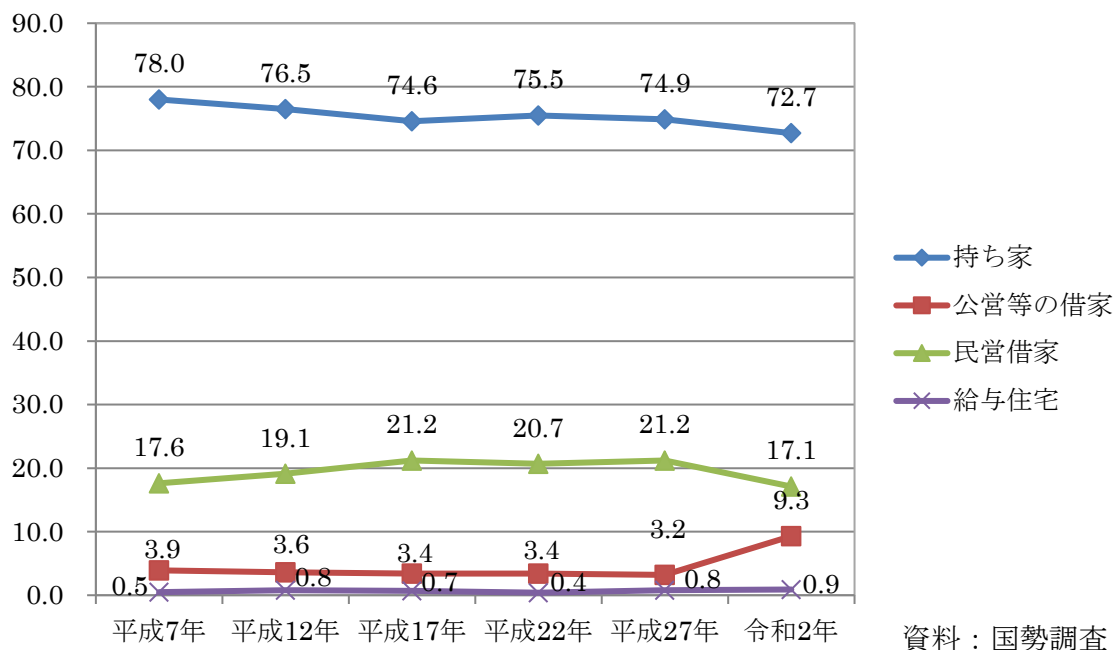


図 2－6 主世帯における住宅所有関係別世帯の割合の推移

住宅所有関係別の割合を熊本県と比較すると、「持ち家」の割合は益城町が 10%程度多く、「給与住宅」、「民間の借家」の割合は熊本県が多い。

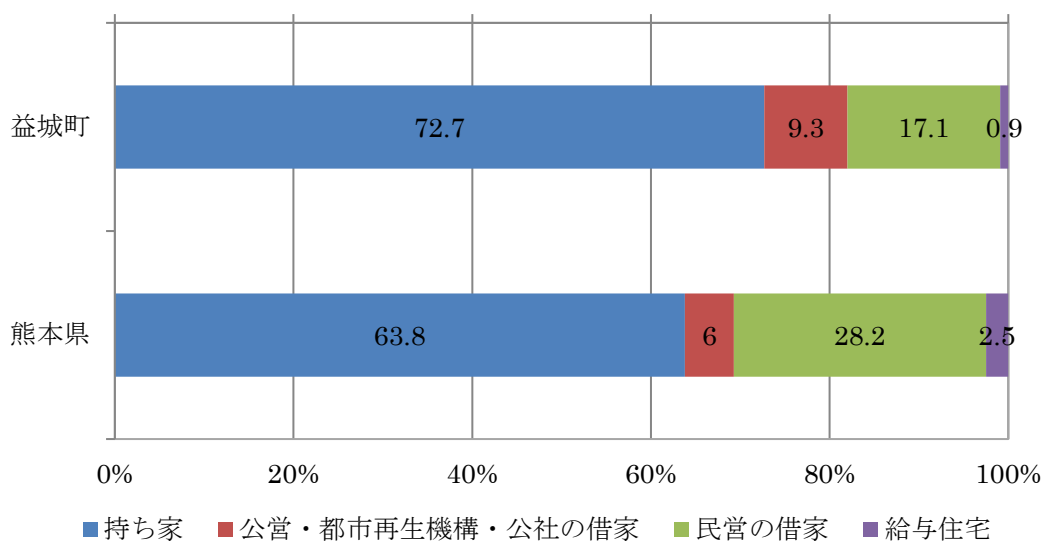
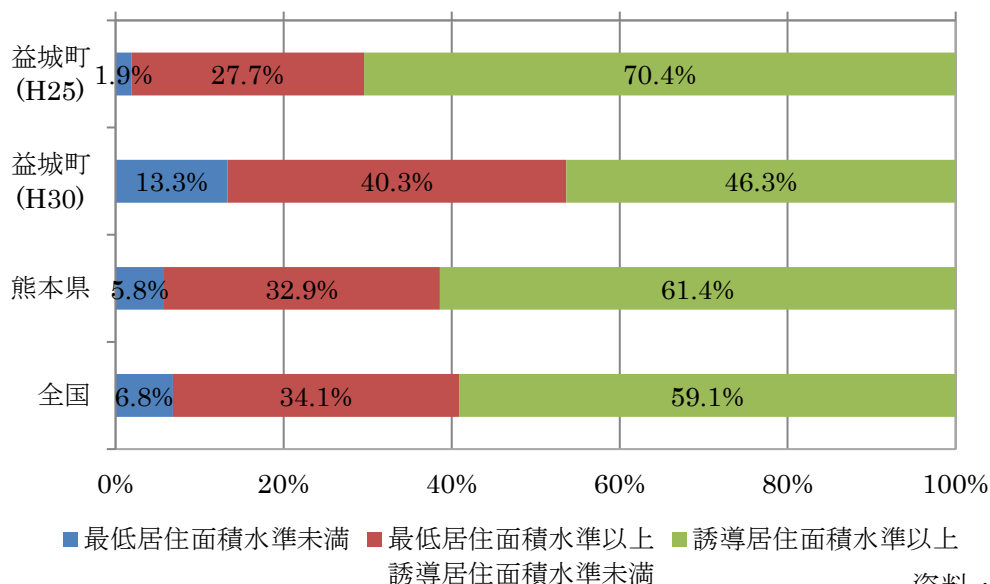


図 2－7 益城町と熊本県の住宅所有関係別世帯の割合の比較

③住宅水準

益城町と熊本県、全国で最低居住面積水準未満(㎡)、最低居住面積水準以上(㎡)誘導居住面積水準未満(㎡)、誘導居住面積水準以上(㎡)の割合を比較した。

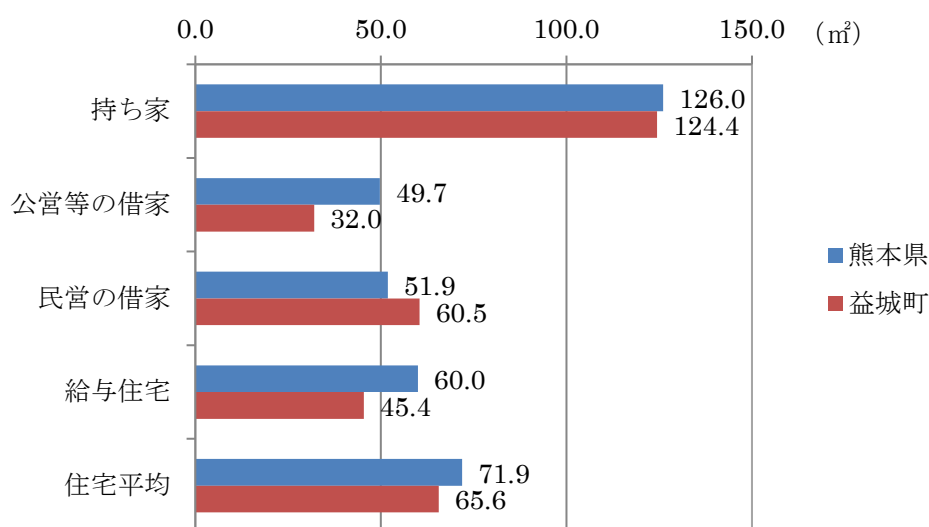
益城町においては、熊本地震前と後で割合が変化しており、最低居住面積水準未満の割合が H25 年の 1.9%から 13.3%まで増加しており、誘導居住面積水準以上の割合が H25 年の 70.4%から 46.3%にまで減っている。



資料：住宅土地統計

図 2－8 住宅所有関係別の世帯当たりの延床面積の推移

平成 30 年の住宅所有関係別の世帯当たりの床面積を熊本県と比較すると、「民営の借家」は益城町の方が広いが、「公営等の借家」「給与住宅」は熊本県の方が広い。「持ち家」は同規模である。



資料：H30 年住宅土地統計

図 2－9 益城町と熊本県の住宅所有関係別の世帯当たりの延床面積の比較

④県内類似市町村、熊本県・近隣市町村の公営住宅の世帯比率

益城町の人口・世帯規模が類似している県内都市で公営住宅の世帯数比率をみると、益城町は8.8%で最も高い比率となっている。

また、近隣都市との比較でも、益城町が最も高い比率となっている。

表－１ 県内類似市町村の公営住宅の状況（令和2年）

自治体名	類型	人口 (人)	一般 世帯数 (世帯)	公営住宅 管理戸数 (戸数)	公営住宅の 世帯数比率 (%)	地域優良賃貸 住宅管理戸数 (戸数)	地域優良賃貸 世帯数比率 (%)
益城町	V-2	32,510	11,699	1,030	8.8	0	0
大津町	V-2	35,187	14,135	877	6.2	0	0
菊陽町	V-2	43,337	17,761	244	1.4	0	0
上天草市	I-1	24,563	10,001	278	2.8	0	0
人吉市	I-1	31,108	13,236	877	6.6	0	0
宇土市	I-1	36,122	13,453	681	5.1	20	0.1
阿蘇市	I-1	24,930	9,944	822	8.3	9	0.1

資料：人口・世帯数は令和2年国勢調査、住宅戸数はR3年3月1日時点町提供データ

表－２ 熊本県・近隣市町村の公営住宅の状況

自治体名	人口 (人)	一般 世帯数 (世帯)	公営住宅 管理戸数 (戸数)	公営住宅の 世帯数比率 (%)	地域優良賃貸 住宅管理戸数 (戸数)	地域優良賃貸 世帯数比率 (%)
益城町	32,510	11,699	1,030	8.8	0	0
西原村	6,426	2,358	82	3.5	0	0
御船町	16,303	6,179	460	7.4	0	0
嘉島町	9,547	3,488	64	1.8	0	0
山都町	13,503	5,217	292	5.6	40	0.8
甲佐町	10,132	3,656	191	5.2	0	0
熊本県	1,738,301	716,740	8,446	1.2	649	0.1

資料：人口・世帯数は令和2年国勢調査、住宅戸数はR3年3月1日時点町提供データ

3. 町営住宅の概要

(1) 町営住宅ストックの概要

①町営住宅管理状況

益城町の公営住宅等は、令和 3 年 12 月現在、25 団地 96 棟 1,048 戸を管理している。内訳は、町営住宅 23 団地 94 棟 1,030 戸、地域活性化住宅（単独住宅）1 団地 1 棟 12 戸、福祉住宅 1 団地 1 棟 6 戸である。

②町営住宅の位置

46 棟 937 戸の団地が、市街化区域及び災害復興ゾーン内であり、50 棟 111 戸の団地が市街化調整区域内集住ゾーンに位置している。

表-3 町営住宅一覧

団地名	管理			棟番号	構造	階数	建設年度	間取り	床面積 (㎡)	敷地 面積 (㎡)
	棟 数	戸数								
			計							
1 辻団地	9	16	144	1 棟	中耐	4	1981 年 (40 年経過)	3LDK	74.40	21,598.3
		16		2 棟	中耐	4		3DK	70.20	
		16		3 棟	中耐	4	1982 年 (39 年経過)	3LDK	74.40	
		16		4 棟	中耐	4	1983 年 (38 年経過)	3DK	70.20	
		16		5 棟	中耐	4		3DK	70.20	
		16		6 棟	中耐	4	1984 年 (37 年経過)	3DK	70.20	
		16		7 棟	中耐	4	3LDK	74.40		
		16		8 棟	中耐	4	1986 年 (35 年経過)	3DK	70.20	
		16		9 棟	中耐	4		3LDK	74.40	
2 惣領団地	2	24	48	1 棟	中耐	4	1978 年 (43 年経過)	3LDK	61.60	5,586.30
		24		2 棟	中耐	4	1979 年 (42 年経過)	3LDK	70.20	
3 市ノ後 団地	8	8	144	1 棟	低耐	2	1988 年 (33 年経過)	3DK	66.6	14,324.60
		16		2 棟	中耐	4		3DK	66.8	
		16		3 棟	中耐	4	1989 年 (32 年経過)	3DK	66.8	
		16		4 棟	中耐	4		3DK	66.8	
		16		5 棟	中耐	4	1990 年 (31 年経過)	3DK	66.8	
		24		6 棟	中耐	4		3LDK	72.4	
		24		7 棟	中耐	4	1991 年 (30 年経過)	3LDK	76.5	
		24		8 棟	中耐	4	1992 年 (29 年経過)	3DK	70.9	
4 広崎団地	1	20	23	1	中耐	3	1998 年 (23 年経過)	3LDK	89.64	3,609.90
		3						3LDK	89.64	
5 砥川 第 1 団地	5	2	10	A	木造	1	2019 年 (2 年経過)	2LDK	69.10	2,307.00
		2		B	木造	1		3LDK	79.00	
		2		C	木造	1		2LDK	69.10	
		2		D	木造	1		2LDK	69.10	
		2		E	木造	1		3LDK	79.00	
		2				1		2LDK	69.10	
6 砥川 第 2 団地	3	2	7	A	木造	1	2020 年 (1 年経過)	2LDK	68.20	2,168.00
	3	2	7	B	木造	1	2020 年 (1 年経過)	2LDK	68.20	2,168.00
		1		C	木造	1		3LDK	80.00	
		2		D	木造	1		2LDK	68.20	
7 安永団地	2	49	93	1 棟	中耐	5	2020 年 (1 年経過)	2DK	74.40	14,525.00
						2LDK		85.60		
						3LDK		106.10		
		44		2 棟	中耐	5		2DK	74.40	
						2LDK		85.60		
				3LDK	106.10					
8 島田団地	14	2	28	A	木造	1	2020 年 (1 年経過)	2LDK	71.00	1,478.00
		2		B	木造	1		2LDK	71.00	
		2		C	木造	1		2LDK	71.00	
		2		D	木造	1		2LDK	71.00	
		2		E	木造	1		2LDK	71.00	
		2		F	木造	1		3LDK	83.10	
		2		G	木造	1		2LDK	71.00	
		2								

団地名	管理			棟番号	構造	階数	建設年度	間取り	床面積 (㎡)	敷地 面積 (㎡)
	棟 数	戸数								
			計							
8 島田団地	14	2	28	H	木造	1	2020 年 (1 年経過)	2LDK	71.00	1,478.00
		2		I	木造	1		2LDK	71.00	
		2		J	木造	1		2LDK	71.00	
		2		K	木造	1		2LDK	71.00	
		2		L	木造	1		2LDK	71.00	
		2		M	木造	1		2LDK	71.00	
		2		N	木造	1		2LDK	71.00	
9 馬水団地	2	59	108	1 棟	中耐	5	2020 年 (1 年経過)	2DK	73.50	11,972.00
								2LDK	84.50	
								3LDK	104.80	
		49		2 棟	中耐	5		2DK	73.50	
								2LDK	84.50	
				3LDK	104.80					
10 古閑団地	1	10	10	1 棟	準耐	2	2019 年 (2 年経過)	2DK	58.30	999.29
								2LDK (A)	74.30	
								2LDK (B)	72.40	
11 福富団地	2	45	24	A	準耐	2	2020 年 (1 年経過)	2DK (A)	70.80	3,095.10
								2DK (B)	71.50	
								2DK (C)	71.80	
								2DK (D)	71.80	
		57		B	準耐	2		2DK (A)	70.80	
								2DK (B)	71.50	
								2DK (D)	71.80	
								2DK (E)	71.80	
								2LDK (A)	84.30	
				2LDK (B)	84.70					
12 広島 第 2 団地	2	34	78	1 棟	中耐	5	2020 年 (1 年経過)	2DK	75.90	10,000.00
								2LDK	87.30	
								3LDK (一般)	108.50	
								3LDK (高齢者)	108.20	
		44		2 棟	中耐	5		2DK	75.90	
								2LDK	87.30	
								3LDK (一般)	108.50	
								3LDK (高齢者)	108.20	
13 広島 第 3 団地	1	43	43	1 棟	中耐	5	2020 年 (1 年経過)	2DK	74.60	4,200.00
								2LDK	85.90	
								3LDK	106.50	
14 広島 第 4 団地	1	12	12	1 棟	準耐	2	2020 年 (1 年経過)	2DK	61.40	1,455.16
						2LDK	78.20			
15 宮園 第 1 団地	5	4	24	A	準耐	2	2019 年 (2 年経過)	2DK	66.00	3,565.33
		4		B	準耐	2		2DK	66.00	
		6		C	準耐	2		2DK	66.00	
								2LDK	74.10	
15 宮園 第 1 団地	5	6	24	D	準耐	2	2019 年 (2 年経過)	2DK	66.00	3,565.33
								2LDK	74.10	
		4		E	準耐	2		2DK	66.00	
								2LDK	74.10	

団地名	管理			棟番号	構造	階数	建設年度	間取り	床面積 (㎡)	敷地 面積 (㎡)
	棟 数	戸数								
			計							
16 宮園 第2団地	1	6	6	1 棟	準耐	2	2019 年 (2 年経過)	2DK (A)	63.70	900.00
								2DK (B)	63.40	
								2LDK (A)	76.20	
								2LDK (B)	75.80	
17 市ノ後 第2団地	1	40	40	1 棟	中耐	5	2020 年 (1 年経過)	2DK	76.30	3,099.00
								2LDK (A)	90.90	
								2LDK (B)	90.90	
								3LDK	109.20	
18 木山 上辻団地	3	4	14	A	準耐	2	2020 年 (1 年経過)	2LDK	82.10	2,534.00
		4		B	準耐	2		2LDK	80.00	
		6		C	準耐	2		2LDK	79.70	2,534.00
19 木山 下辻団地	4	29	120	1 棟	中耐	5	2020 年 (1 年経過)	2DK	74.60	12,685.00
								2LDK	86.40	
								3LDK	101.00	
		28		2 棟	中耐	5		2DK	74.60	
								2LDK	86.40	
								3LDK	101.00	
		29		3 棟	中耐	5		2DK	74.60	
								2LDK	86.40	
								3LDK	101.00	
		34		4 棟	中耐	5		2DK	74.60	
								2LDK	86.40	
								3LDK	101.00	
20 畑中団地	5	2	10	A	木造	1	2019 年 (2 年経過)	2LDK	75.30	3,083.00
		2		B	木造	1		2LDK	75.30	
		2		C	木造	1		2LDK	75.30	
		2		D	木造	1		2LDK	75.30	
		2		E	木造	1		2LDK	75.30	
								3LDK	85.20	
21 田中団地	10	2	21	A	木造	1	2020 年 (1 年経過)	2LDK	62.10	6,201.00
								3LDK	75.30	
		2		B	木造	1		2LDK	62.10	
								3LDK	75.30	
21 田中団地	10	2	21	C	木造	1	2020 年 (1 年経過)	2LDK	62.10	6,201.00
								3LDK	75.30	
		2		D	木造	1		2LDK	62.10	
								2LDK	62.10	
		2		E	木造	1		3LDK	75.30	
								2LDK	62.10	
		2		F	木造	1		3LDK	75.30	
								2LDK	62.10	
		2		G	木造	1		3LDK	75.30	
								2LDK	62.10	
		2		H	木造	1		3LDK	75.30	
								2LDK	62.10	
2	I	木造	1	3LDK	75.30					
				2LDK	62.10					
3	J	木造	1	3LDK	75.30					
				2LDK	62.10					
22 田原 第2団地	8	2	16	A	木造	1	2019 年 (2 年経過)	2LDK	63.70	4,736.77
		2		B	木造	1		3LDK	72.10	
		2		C	木造	1		2LDK	63.70	
		2		D	木造	1		2LDK	63.70	
		2		E	木造	1		2LDK	63.70	
		2		F	木造	1		2LDK	63.70	
								2LDK	63.70	

団地名	管理			棟番号	構造	階数	建設年度	間取り	床面積 (㎡)	敷地 面積 (㎡)
	棟 数	戸数								
			計							
22 田原 第 2 団地	8	2	16	G	木造	1	2019 年 (2 年経過)	2LDK	63.70	4,736.77
		2		H	木造	1		3LDK	72.10	
23 上陳団地	4	1	7	A	木造	1	2020 年 (1 年経過)	3LDK	83.00	3,093.00
		2		B	木造	1		2LDK	72.60	
		2		C	木造	1		3LDK	83.00	
		2		D	木造	1		2LDK	72.60	
		2						2LDK	72.60	
24 田原団地	1	3	12	1	中耐	3	1998 年 (23 年経過)	1DK	63.70	1,181.20
		9						3DK	72.10	
25 福富 第 2 団地	1	6	6	1 棟	木造	1	2016 年 (5 年経過)	2DK	194	1,164.00



（２）団地別・住棟別の状況

①構成比

- 町営住宅を構造別にみると、約 70%割が耐用年限 70 年の耐火構造であり、中層耐火が 75.2%、低層耐火が 0.7%の割合である。
- 地域活性化住宅（1 棟）は、中層耐火構造である。
- 福祉住宅（1 棟）は、木造である。

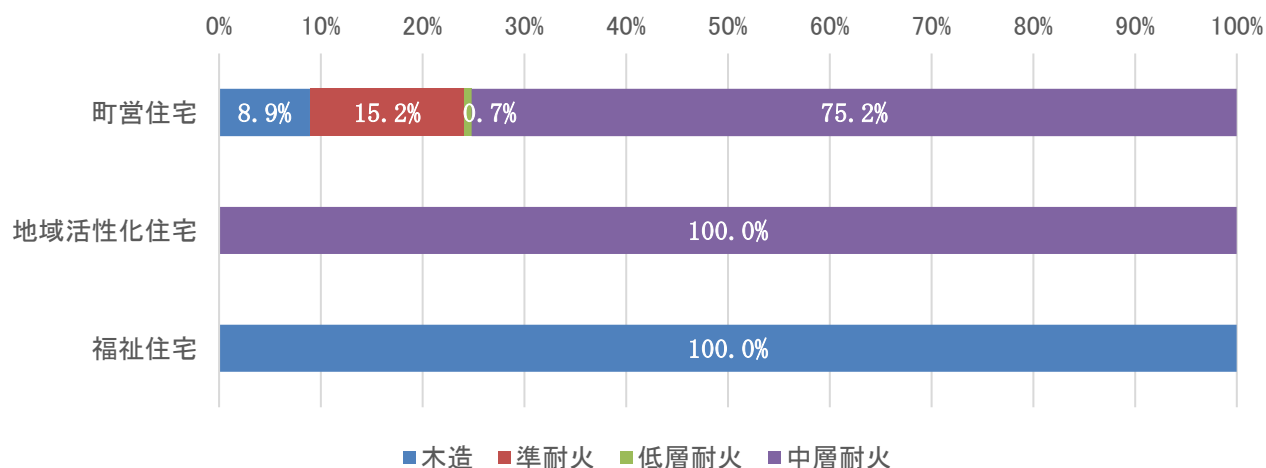


図 3-1 構造別戸数割合

- 公営住宅を建築年度別にみると、平成 30 年度以降に建設された住戸が最も多く、約 70%を占めている。次いで、昭和 61～平成 3 年度、昭和 56～60 年度となっている。
- 地域活性化住宅（1 棟）は、平成 9～14 年度に建築されている。
- 福祉住宅（1 棟）は、平成 25～29 年度に建築されている。

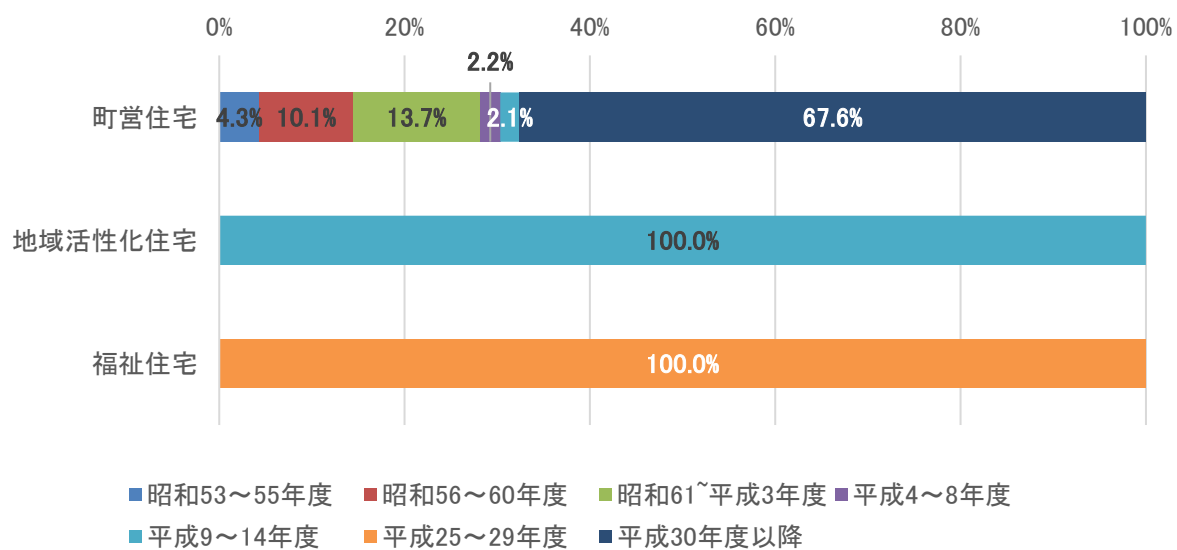


図 3-2 建築年度別戸数割合

- 町営住宅を戸当たり規模別にみると、床面積50～60㎡未満の住戸が最も多く約50%を占めている。次いで、60～70㎡未満が約3割を占めている。
- 地域活性化住宅（1棟）では、60～70㎡未満の住戸が75%、残りの25%が30～40㎡未満である。
- 福祉住宅（1棟）では、190～200㎡未満の住戸のみである。

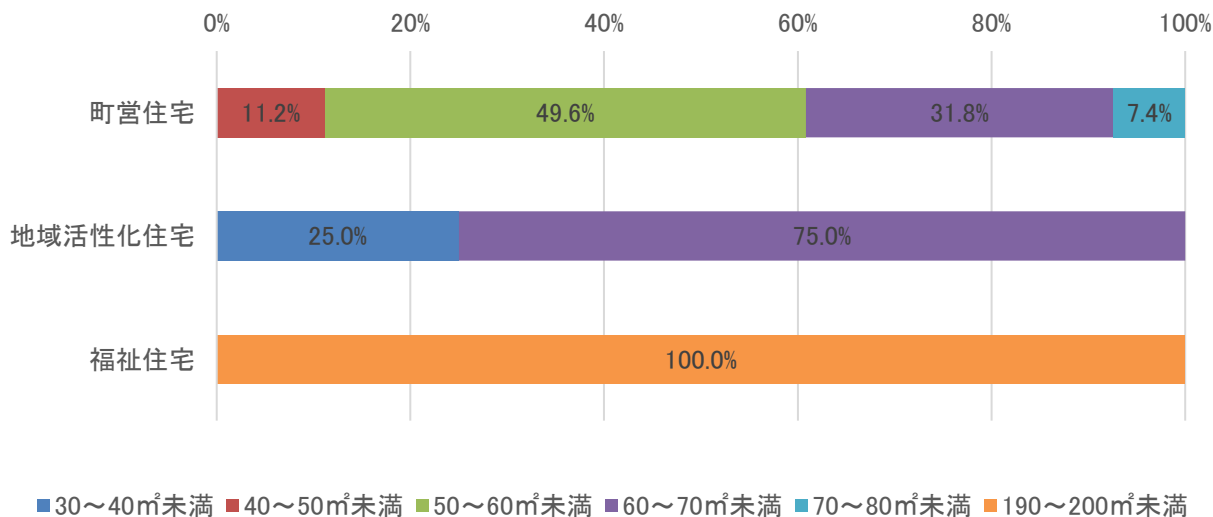


図3-3 戸当たり規模別戸数割合

- 町営住宅の住戸タイプは4種類で、2LDKが最も多く33.1%となっており、次いで3LDKが多い。
- 地域活性化住宅（1棟）の住戸タイプは2種類で、3DKが最も多く75%、残りの25%が1DKである。
- 福祉住宅の住戸タイプは2DKの1種類である。

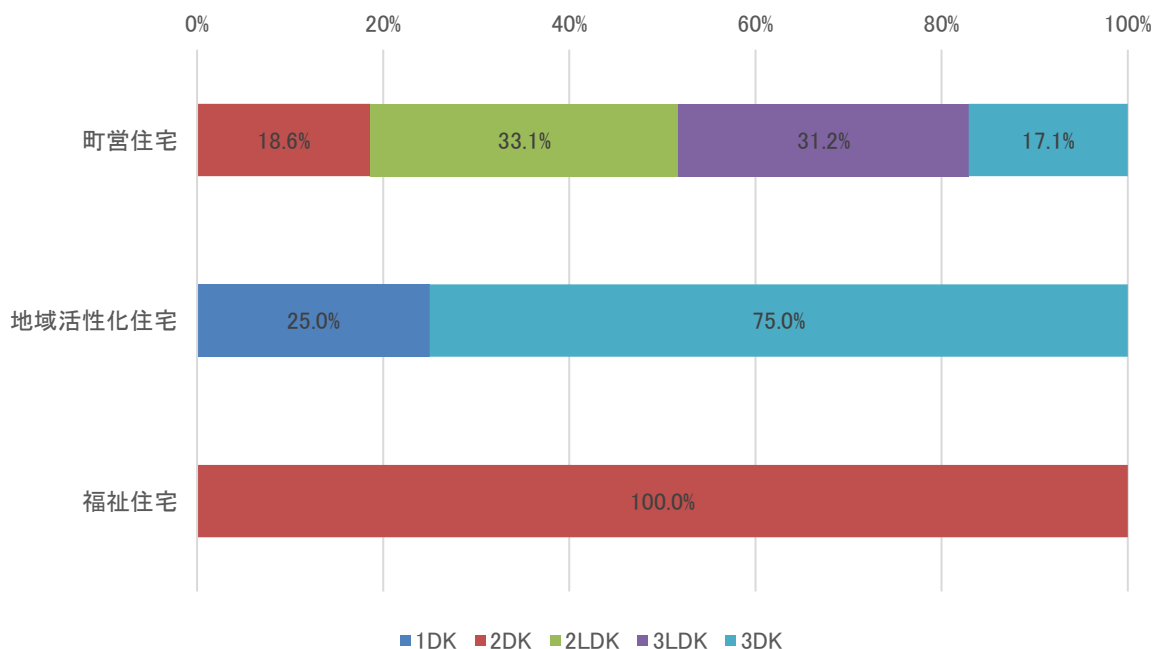


図3-4 住戸タイプ割合

②構造別・建築年度別

公営住宅等を構造別建築年度別にみると、昭和 53 年度以降、主に中層耐火構造が建設されている。平成 30 年度以降に大量建設されているが、準耐火構造や木造も建設されている状況にある。

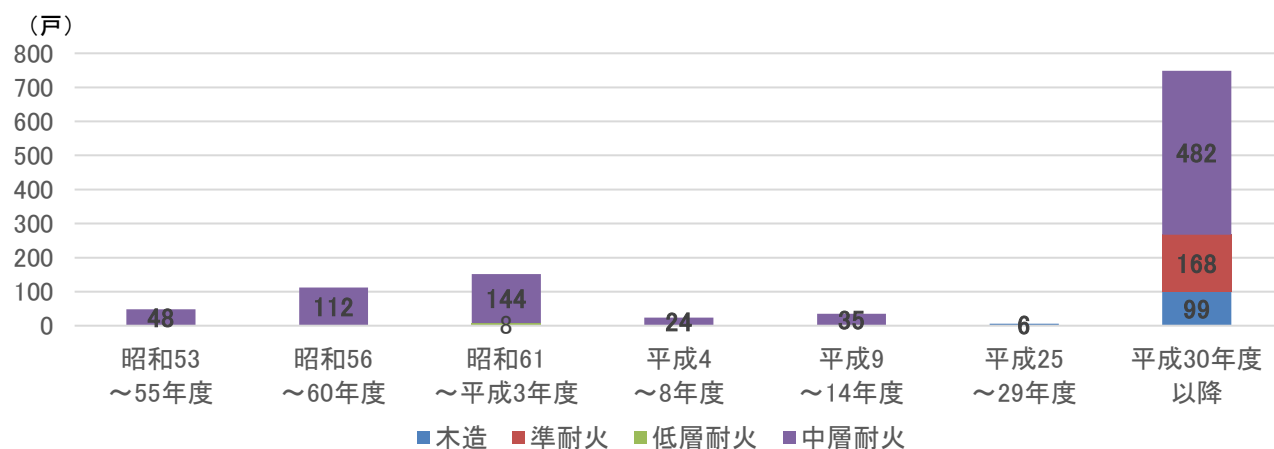


図 3－4 構造別・建築年度別建設戸数

③構造別・規模別

公営住宅等を構造別・規模別にみると、中層耐火構造の多くは、戸当たり床面積 50 m²以上となっている。準耐火構造は、全てが 40～60 m²未満となっている。

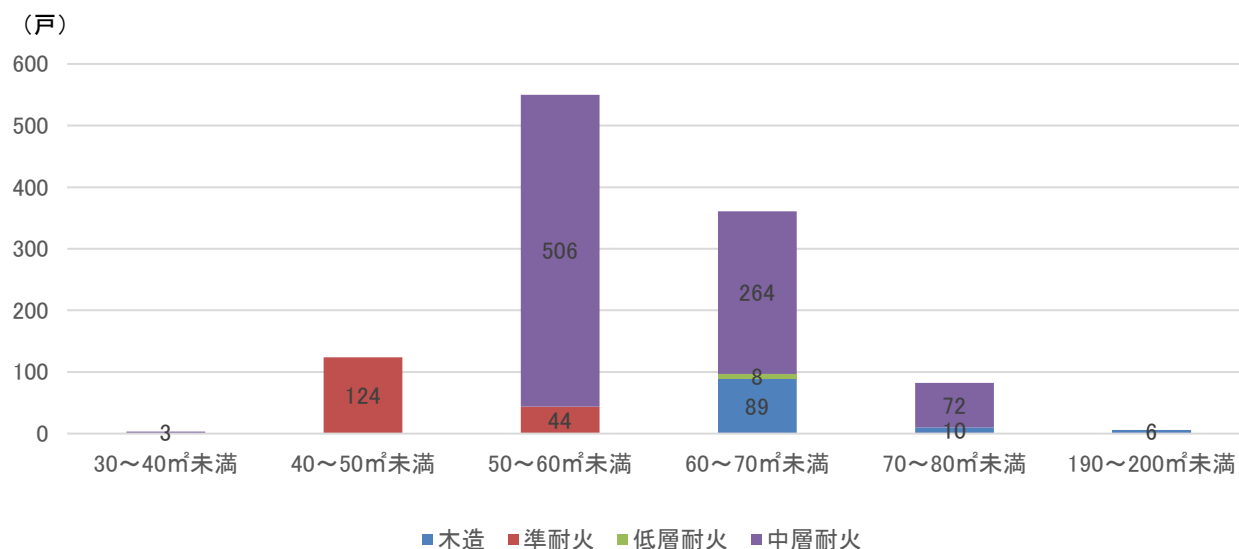


図 3－5 構造別・戸当たり規模別建設戸数

④建築年度別・規模別

公営住宅等を建築年度別・規模別にみると、昭和 50 年代から床面積 60 ㎡以上の住戸が建設され始めている。

平成 30 年度以降は、50～60 ㎡未満が最も多く、次いで、40～50 ㎡未満となっている。

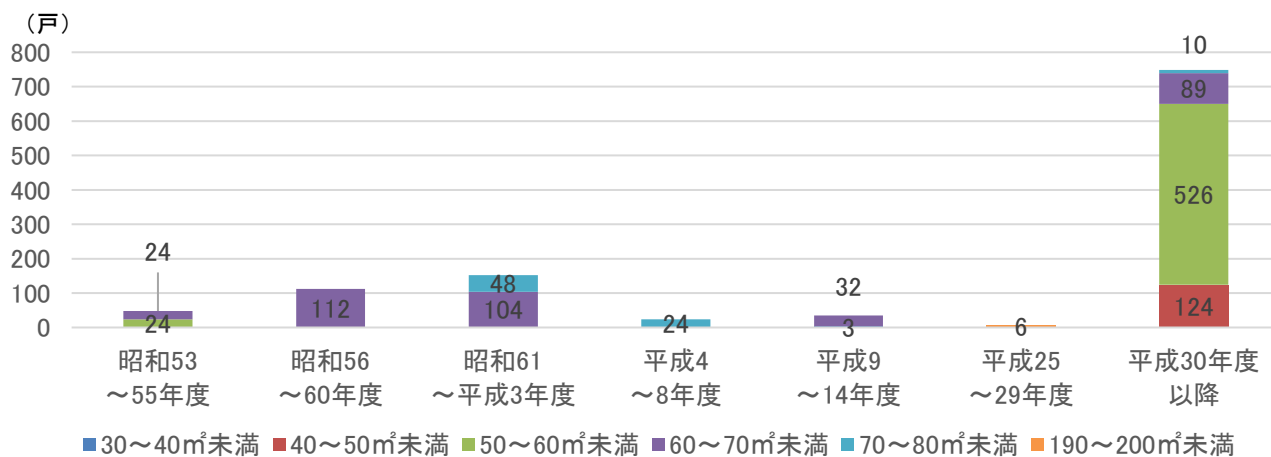


図 3－6 建築年度別・規模別建設戸数

⑤耐用年限経過状況

●耐用年限の 1/2 経過状況

公営住宅等の耐用年限の 1/2 経過戸数は、町営住宅の 17.3%のみとなっている。

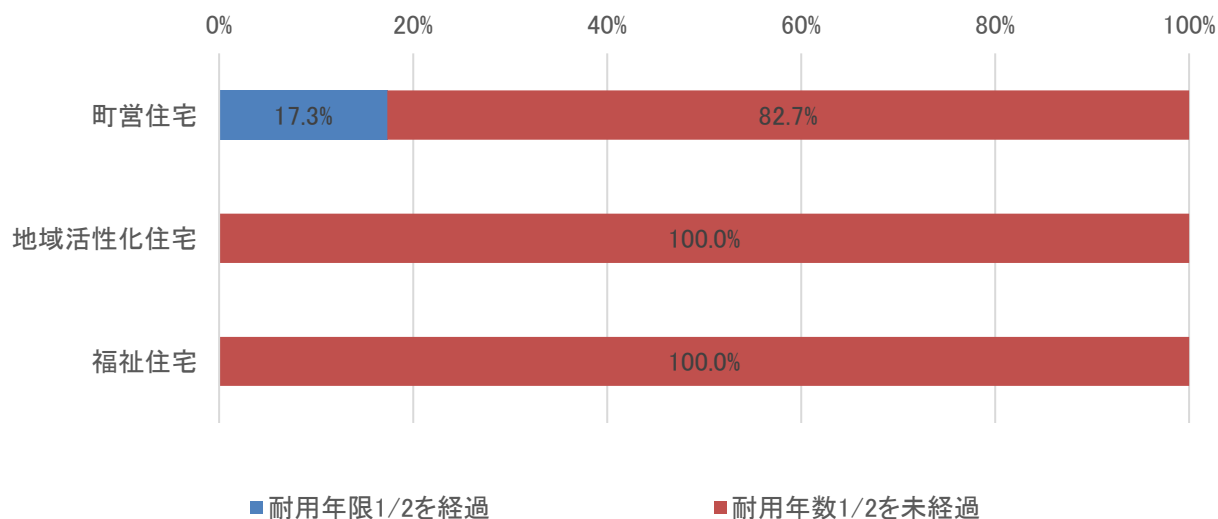


図 3－7 耐用年限超過状況戸数割合

●耐用年限状況

公営住宅等は、令和 27(2045)年度以降に 20～60 戸程度ずつ耐用年限を迎える。

(戸数)

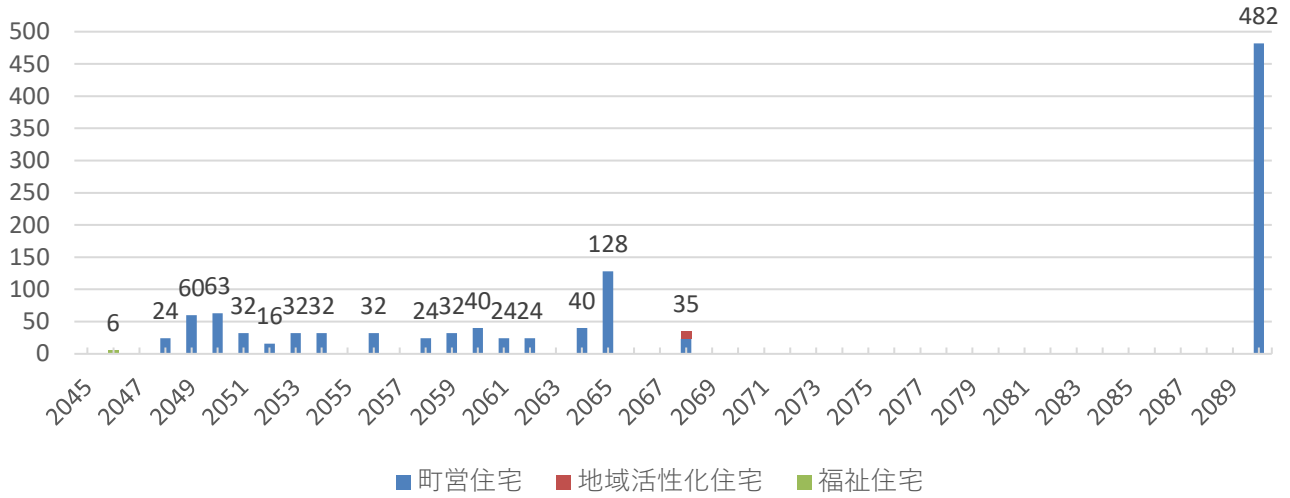


図 3－8 耐用年限状況

●耐用年限 1/2 超過状況

公営住宅等は、令和 4～13 年度の間に、140 戸程度が耐用年限を迎える。

(戸数)

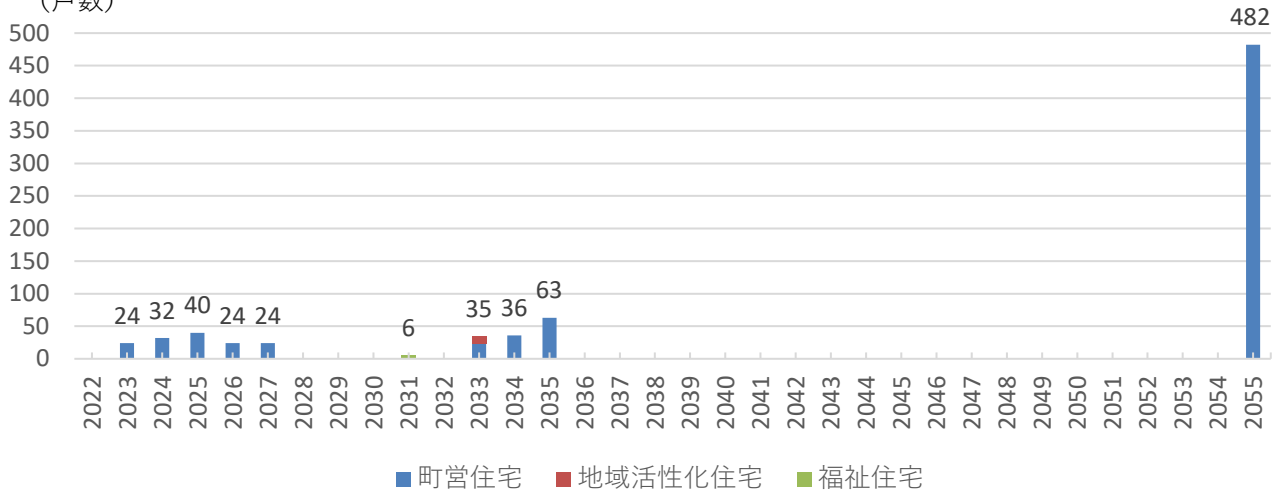


図 3－9 耐用年限 1/2 超過状況

(3) 町営住宅入居世帯の状況

①入居状況

公営住宅管理戸数 1,048 戸に対して、入居戸数 1,006 戸、入居率 95.99%、空家数 42 戸となっている。

表-4 入居状況

団地名		管理戸数	入居戸数	入居率	空家戸数	政策空家戸数
		戸	戸	%	戸	戸
公営住宅	辻団地	144	133	92.36	11	0
	惣領団地	48	44	91.67	4	0
	市ノ後団地	144	137	95.14	7	0
	広島団地	23	22	95.65	1	0
	砥川第1団地	10	10	100.00	0	0
	砥川第2団地	7	7	100.00	0	0
	島田団地	28	28	100.00	0	0
	安永団地	93	91	97.85	2	2
	馬水団地	108	106	98.15	2	2
	古閑団地	10	10	100.00	0	0
	福富団地	24	24	100.00	0	0
	広島第2団地	78	77	98.72	1	1
	広島第3団地	43	42	97.67	1	1
	広島第4団地	12	12	100.00	0	0
	宮園第1団地	24	23	95.83	1	1
	宮園第2団地	6	6	100.00	0	0
	市ノ後第2団地	40	40	100.00	0	0
	木山上辻団地	14	13	92.86	1	1
	木山下辻団地	120	116	96.67	4	4
	畑中団地	10	10	100.00	0	0
	田中団地	21	21	100.00	0	0
	田原第2団地	16	16	100.00	0	0
	上陳団地	7	7	100.00	0	0
	小計	1,030	995	96.60	35	12
活性化住宅	田原団地	12	6	50.0	6	0
	小計	12	6	50.00	6	0
福祉住宅	福富第2団地	6	5	83.33	1	1
	小計	6	5	83.33	1	1
合計		1,048	1,006	95.99	42	13

令和3年10月1日現在

※政策空家 都市計画事業、若しくは住戸改善を行うため、入居募集を停止している空家。

②世帯人員

表-6 世帯人員

団地名		世帯人員（世帯）						入居 世帯数	入居者 数	平均 世帯 人員	益城町
		1人	2人	3人	4人	5人	6人 以上	世帯	人	人/世帯	人/世帯
公営住宅	辻団地	44	53	18	15	3	0	133	278	2.1	2.0
	惣領団地	14	17	8	3	2	0	44	94	2.1	
	市ノ後団地	46	42	28	13	8	0	137	315	2.3	
	広崎団地	5	4	6	3	2	2	22	66	3.0	
	砥川第1団地	5	4	0	0	1	0	10	18	1.8	
	砥川第2団地	2	4	1	0	0	0	7	13	1.9	
	島田団地	14	12	1	1	0	0	28	45	1.6	
	安永団地	35	32	14	5	2	3	91	191	2.1	
	馬水団地	50	33	9	10	3	1	106	204	1.9	
	古閑団地	4	2	3	1	0	0	10	21	2.1	
	福富団地	11	11	1	1	0	0	24	40	1.7	
	広崎第2団地	39	19	11	4	3	1	77	147	1.9	
	広崎第3団地	13	16	10	1	2	0	42	89	2.1	
	広崎第4団地	6	5	0	1	0	0	12	20	1.7	
	宮園第1団地	18	3	2	0	0	0	23	30	1.3	
	宮園第2団地	3	2	1	0	0	0	6	10	1.7	
	市ノ後第2団地	17	17	5	0	0	1	40	73	1.8	
	木山上辻団地	5	7	0	0	0	1	13	25	1.9	
	木山下辻団地	49	40	15	11	1	0	116	224	1.9	
	畑中団地	6	2	0	1	1	0	10	19	1.9	
	田中団地	10	6	3	2	0	0	21	39	1.9	
	田原第2団地	4	9	2	1	0	0	16	32	2.0	
	上陳団地	2	3	2	0	0	0	7	14	2.0	
	小計	世帯	402	343	140	73	28	9	995	2,007	2.0
		%	40.40	34.47	14.07	7.34	2.81	0.90	100.0	—	—
住宅 活性化	田原団地		0	1	2	2	1	0	6	21	3.5
	小計	世帯	0	1	2	2	1	0	6	21	3.5
		%	0.0	16.7	33.3	33.3	16.7	0.0	100.0	—	—
福祉 住宅	福富第2団地		1	3	1	0	0	0	5	10	2.0
	小計	世帯	1	3	1	0	0	0	5	10	2.0
		%	20.0	60.0	20.0	0.0	0.0	0.0	100	—	—
合計		世帯	403	347	143	75	29	9	1,006	2,037	49.4
		%	40.06	34.49	14.21	7.46	2.88	0.89	100.0	—	—

令和3年10月1日現在

③高齢者がいる世帯

公営住宅入居世帯のうち 65 歳以上の高齢者がいる世帯数は、411 世帯で 40.9%を占めている。
地域活性化住宅、福富第 2 団地では、高齢者がいる世帯数はない。

表-7 高齢者がいる世帯

団地名		入居世帯数	高齢者がいる 世帯数	高齢者がいる 世帯率
		世帯	世帯	世帯率
公営住宅	辻団地	133	48	36.1
	惣領団地	44	11	25.0
	市ノ後団地	137	35	25.5
	広崎団地	22	4	18.2
	砥川第 1 団地	10	5	50.0
	砥川第 2 団地	7	4	57.1
	島田団地	28	14	50.0
	安永団地	91	30	33.0
	馬水団地	106	50	47.2
	古閑団地	10	3	30.0
	福富団地	24	18	75.0
	広崎第 2 団地	77	27	35.1
	広崎第 3 団地	42	21	50.0
	広崎第 4 団地	12	3	25.0
	宮園第 1 団地	23	16	69.6
	宮園第 2 団地	6	5	83.3
	市ノ後第 2 団地	40	21	52.5
	木山上辻団地	13	9	69.2
	木山下辻団地	116	57	49.1
	畑中団地	10	7	70.0
	田中団地	21	11	52.4
	田原第 2 団地	16	10	62.5
	上陳団地	7	2	28.6
	小計	995	411	41.3
住宅 活性化	田原団地	6	0	0.0
	小計	6	0	0.0
福祉 住宅	福富第 2 団地	5	0	0.0
	小計	5	0	0.0
合計		1,006	411	40.9

④応募状況

公営住宅の応募状況は、災害公営住宅として建設された比較的新しい団地の入居者募集の際に、高くて4倍近い倍率となっている。令和3年度は災害公営住宅として建設された団地の募集がなかったため、既存の町営住宅、特に広崎団地の倍率が高かった。一方、地域活性化住宅である田原団地は毎年一定数の入居があり、倍率は1.0倍と安定している。福祉住宅である福富第2団地は、木造仮設住宅利活用事業により取得したため、令和3年度までの一般の募集はない。

表-9 応募状況

団地名		平成 29 年度			平成 30 年度			平成 31 (令和 1) 年度		
		募集戸数	応募件数	倍率	募集戸数	応募件数	倍率	募集戸数	応募件数	倍率
公営住宅	辻団地	9	9	1.00	7	9	1.29	6	4	0.67
	惣領団地	0	0	0.00	0	0	0.00	3	8	2.67
	市ノ後団地	10	12	1.20	6	6	1.00	4	3	0.75
	広崎団地	1	20	20.0	0	0	0.00	1	7	7.00
	砥川第1団地	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
	砥川第2団地	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
	島田団地	0	4	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
	安永団地	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
	馬水団地	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
	古閑団地	0	0	0.00	0	0	0.00	3	8	2.67
	福富団地	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
	広崎第2団地	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
	広崎第3団地	0	0	0.00	0	0	0.00	5	21	4.20
	広崎第4団地	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
	宮園第1団地	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
	宮園第2団地	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
	市ノ後第2団地	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
	木山上辻団地	0	1	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
	木山下辻団地	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
	畑中団地	0	0	0.00	0	10	0.00	0	0	0.00
	田中団地	0	2	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
	田原第2団地	0	0	0.00	0	16	0.00	1	1	1.00
	上陳団地	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
	小計	20	48	2.40	13	41	3.92	23	52	2.26
活性化住宅	田原団地	2	1	0.50	3	3	1.00	3	3	1.00
	小計	2	1	0.50	3	3	1.00	3	3	1.00
福祉住宅	福富第2団地	0	0	0.00	0	0	0	0	0	0
	小計	0	0	0.00	0	0	0	0	0	0
合計		22	49	2.23	16	44	2.78	26	55	2.12

団地名		令和 2 年度			令和 3 年度		
		募集 戸数	応募 件数	倍率	募集 戸数	応募 件数	倍率
公営住宅	辻団地	4	2	0.50	5	8	1.60
	惣領団地	0	0	0.00	0	0	0.00
	市ノ後団地	3	3	1.00	2	3	1.50
	広崎団地	0	0	0.00	1	15	15.0
	砥川第 1 団地	0	0	0.00	0	0	0.00
	砥川第 2 団地	0	0	0.00	0	0	0.00
	島田団地	5	5	1.00	0	0	0.00
	安永団地	8	19	2.38	0	0	0.00
	馬水団地	8	31	3.88	0	0	0.00
	古閑団地	0	0	0.00	0	0	0.00
	福富団地	5	12	2.40	0	0	0.00
	広崎第 2 団地	6	27	4.50	0	0	0.00
	広崎第 3 団地	0	0	0.00	0	0	0.00
	広崎第 4 団地	1	4	4.00	0	0	0.00
	宮園第 1 団地	0	0	0.00	0	0	0.00
	宮園第 2 団地	1	1	1.00	0	0	0.00
	市ノ後第 2 団地	0	0	0.00	0	0	0.00
	木山上辻団地	3	2	0.67	0	0	0.00
	木山下辻団地	15	23	1.53	0	0	0.00
	畑中団地	0	0	0.00	0	0	0.00
	田中団地	2	6	3.00	0	0	0.00
	田原第 2 団地	0	0	0.00	0	0	0.00
	上陳団地	0	0	0.00	0	0	0.00
	小計	61	136	2.23	8	26	3.25
活性化 住宅	田原団地	3	1	0.33	0	0	0
	小計	3	1	0.33	0	0	0
福祉 住宅	福富第 2 団地	0	0	0.00	0	0	0.00
	小計	0	0	0.00	0	0	0.00
合計		64	136	2.13	8	26	3.25

⑤収入超過者

公営住宅入居世帯のうち、収入超過者は95世帯、9.5%となっており辻団地、市ノ後団地、広崎団地に収入超過者が多い状況である。なお、高額所得者は0世帯である。

表-10 収入超過者

団地名		管理戸数	入居世帯数	収入超過者数	収入超過者率	高額所得者数
		戸	世帯	世帯	%	世帯
公営住宅	辻団地	144	133	21	15.8	0
	惣領団地	48	44	7	15.9	0
	市ノ後団地	144	137	21	15.3	0
	広崎団地	23	22	4	18.2	0
	砥川第1団地	10	10	1	10.0	0
	砥川第2団地	7	7	1	14.3	0
	島田団地	28	28	1	3.6	0
	安永団地	93	91	8	8.8	0
	馬水団地	108	106	9	8.5	0
	古閑団地	10	10	0	0.0	0
	福富団地	24	24	1	4.2	0
	広崎第2団地	78	77	8	10.4	0
	広崎第3団地	43	42	1	2.4	0
	広崎第4団地	12	12	2	16.7	0
	宮園第1団地	24	23	3	13.0	0
	宮園第2団地	6	6	1	16.7	0
	市ノ後第2団地	40	40	2	5.0	0
	木山上辻団地	14	13	1	7.7	0
	木山下辻団地	120	116	4	3.4	0
	畑中団地	10	10	1	10.0	0
	田中団地	21	21	0	0.0	0
	田原第2団地	16	16	0	0.0	0
	上陳団地	7	7	1	14.3	0
	小計	1,030	995	95	9.5	0
活性化住宅	田原団地	12	6	—	—	—
	小計	12	6	—	—	—
福祉住宅	福富第2団地	6	5	—	—	—
	小計	6	5	—	—	—
合計		1,048	1,006	95	9.4	—

令和3年10月1日現在

※収入超過者：公営住宅に引き続き3年以上入居していて、かつ、政令で定める基準を超える収入を有する者。家賃は、近傍同種の住宅の家賃を上限として設定される。

※高額所得者：公営住宅に引き続き5年以上入居していて、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のある者。家賃は、近傍同種の住宅の家賃に設定される。

4. 長寿命化に関する基本方針

(1) 上位関連計画の整理

◆住生活基本計画

閣議決定	令和3年3月19日
計画期間	令和3年度から令和12年度の10年間
計画の目標	①「社会環境の変化」の視点 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 (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進 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 (1) 安全な住宅・住宅地の形成 (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保 ②「居住者・コミュニティ」の視点 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現 (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者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 (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり 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 (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援 ③「住宅ストック・産業」の視点 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 (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化 (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

	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 (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進 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 (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成 (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長
--	--

◆熊本県住生活基本計画（熊本県住宅マスタープラン）

策定	平成30年3月
計画期間	2017年度から2025年度の9年間
計画理念	夢のあふれる豊かな住生活の実現
将来像	1 誰もが安心して暮らせる住生活 2 安全・快適に暮らせる住生活 3 持続可能な社会で暮らせる住生活 4 地域に愛着を持って暮らせる住生活
基本目標	1 住宅セーフティネットの確立 政策目標 1 高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の整備（重点） 政策目標 2 子育てをしやすい住宅・住環境の整備 政策目標 3 住宅確保要配慮者等への自立居住サポート 2 質の高い住宅ストックへの更新 政策目標 4 耐震・防災・防犯対策の強化（重点） 政策目標 5 ユニバーサルデザイン住宅の普及・啓発 政策目標 6 省エネ対策の強化と環境への配慮 政策目標 7 居住面積水準の改善 3 住宅循環システムの構築 政策目標 8 空き家対策の推進（重点） 政策目標 9 リフォーム・修繕の促進 政策目標 10 住宅の長寿命化と維持管理の強化 政策目標 11 流通市場の活性化と住生活関連産業の振興 4 魅力的な住環境の形成 政策目標 12 地域計画に則した住環境の整備 政策目標 13 地域の定住促進とコミュニティの再生 政策目標 14 地域景観に配慮した街並みの整備 政策目標 15 熊本らしい木造住宅の供給推進（重点）

	5 熊本地震からの復旧・復興と更なる発展 政策目標 16 被災者の住まいの再建・確保 政策目標 17 被災地の復興・住環境の整備 政策目標 14 被災者に寄り添った支援の実施																	
計画の 体系	<table><tr><th colspan="3">基本的な方針</th></tr><tr><th>住生活の将来像</th><th>基本目標</th><th>政策目標 ○:重点政策</th></tr><tr><td rowspan="5">夢にあふれる豊かな住生活の実現</td><td>将来像 1 誰もが安心して暮らせる住生活</td><td>基本目標 1 住宅セーフティネットの確立 ① 高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の整備 2. 子育てをしやすい住宅・住環境の整備 3. 住宅確保要配慮者等への自立居住サポート</td></tr><tr><td>将来像 2 安全・快適に暮らせる住生活</td><td>基本目標 2 質の高い住宅ストックへの更新 ④ 耐震・防災・防犯対策の強化 5. ユニバーサルデザイン住宅の普及・啓発 6. 省エネ対策の強化と環境への配慮 7. 居住面積水準の改善</td></tr><tr><td>将来像 3 持続可能な社会で暮らせる住生活</td><td>基本目標 3 住宅循環システムの構築 ⑧ 空き家対策の推進 9. リフォーム・修繕の促進 10. 住宅の長寿命化と維持管理の強化 11. 流通市場の活性化と住生活関連産業の振興</td></tr><tr><td>将来像 4 地域に愛着を持って暮らせる住生活</td><td>基本目標 4 魅力的な住環境の形成 12. 地域計画に則した住環境の整備 13. 地域の定住促進とコミュニティの再生 14. 地域景観に配慮した街なみの整備 ⑮ 熊本らしい木造住宅の供給推進</td></tr><tr><td>基本目標 5 熊本地震からの復旧・復興と更なる発展</td><td> ⑯ 被災者の住まいの再建・確保 ⑰ 被災地の復興・住環境の整備 ⑱ 被災者に寄り添った支援の実施</td></tr></table>	基本的な方針			住生活の将来像	基本目標	政策目標 ○ :重点政策	夢にあふれる豊かな住生活の実現	将来像 1 誰もが安心して暮らせる住生活	基本目標 1 住宅セーフティネットの確立 ① 高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の整備 2. 子育てをしやすい住宅・住環境の整備 3. 住宅確保要配慮者等への自立居住サポート	将来像 2 安全・快適に暮らせる住生活	基本目標 2 質の高い住宅ストックへの更新 ④ 耐震・防災・防犯対策の強化 5. ユニバーサルデザイン住宅の普及・啓発 6. 省エネ対策の強化と環境への配慮 7. 居住面積水準の改善	将来像 3 持続可能な社会で暮らせる住生活	基本目標 3 住宅循環システムの構築 ⑧ 空き家対策の推進 9. リフォーム・修繕の促進 10. 住宅の長寿命化と維持管理の強化 11. 流通市場の活性化と住生活関連産業の振興	将来像 4 地域に愛着を持って暮らせる住生活	基本目標 4 魅力的な住環境の形成 12. 地域計画に則した住環境の整備 13. 地域の定住促進とコミュニティの再生 14. 地域景観に配慮した街なみの整備 ⑮ 熊本らしい木造住宅の供給推進	基本目標 5 熊本地震からの復旧・復興と更なる発展	 ⑯ 被災者の住まいの再建・確保 ⑰ 被災地の復興・住環境の整備 ⑱ 被災者に寄り添った支援の実施
基本的な方針																		
住生活の将来像	基本目標	政策目標 ○ :重点政策																
夢にあふれる豊かな住生活の実現	将来像 1 誰もが安心して暮らせる住生活	基本目標 1 住宅セーフティネットの確立 ① 高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の整備 2. 子育てをしやすい住宅・住環境の整備 3. 住宅確保要配慮者等への自立居住サポート																
	将来像 2 安全・快適に暮らせる住生活	基本目標 2 質の高い住宅ストックへの更新 ④ 耐震・防災・防犯対策の強化 5. ユニバーサルデザイン住宅の普及・啓発 6. 省エネ対策の強化と環境への配慮 7. 居住面積水準の改善																
	将来像 3 持続可能な社会で暮らせる住生活	基本目標 3 住宅循環システムの構築 ⑧ 空き家対策の推進 9. リフォーム・修繕の促進 10. 住宅の長寿命化と維持管理の強化 11. 流通市場の活性化と住生活関連産業の振興																
	将来像 4 地域に愛着を持って暮らせる住生活	基本目標 4 魅力的な住環境の形成 12. 地域計画に則した住環境の整備 13. 地域の定住促進とコミュニティの再生 14. 地域景観に配慮した街なみの整備 ⑮ 熊本らしい木造住宅の供給推進																
	基本目標 5 熊本地震からの復旧・復興と更なる発展	 ⑯ 被災者の住まいの再建・確保 ⑰ 被災地の復興・住環境の整備 ⑱ 被災者に寄り添った支援の実施																

◆第6次益城町総合計画 ～再生・発展への復興計画～

策定	2018年12月	
計画期間	第1期基本計画：2018年度～2022年度	
基本構想	【まちの将来像】 住みたいまち、住み続けたいまち、次世代に継承したいまち 【まちづくりの基本方針】 01 みんなが安心していきいきと暮らせるまちづくり 02 活力と魅力にあふれるまちづくり 03 多様な人が輝くまちづくり 04 健全な行財政に支えられたまちづくり	
第1期 基本計画	まちづくりの大綱	分野別施策
	1. 安全で安心して 暮らしやすいまちづくり (住まい環境の整備)	①恒久的な住まいの整備・推進 ②防災・減災の推進 ③消防・救急・交通安全・防犯対策の推進 ④自然環境の保全 ⑤循環型社会の形成
	2. いきいきと健やかに 暮らせるまちづくり (保険・医療・福祉の充実)	①健康づくりの推進 ②地域福祉の充実 ③高齢者福祉の充実 ④障害者等福祉の推進 ⑤ひとり親家庭・その他福祉の推進 ⑥結婚・出産・子育て支援の推進
	3. 個性と創造力を育むまちづくり (教育・文化の向上)	①就学前・学校教育の充実 ②家庭・地域との連携・協働による教育の進行 ③生涯学び活躍できる環境の整備 ④文化・芸術、スポーツの振興
	4. 自然と調和した活力に満ちた まちづくり (新たな都市基盤の整備)	①公共インフラの整備 ②計画的な土地利用の推進 ③新たな拠点の整備 ④災害時にも機能する安全・安心な道路ネットワークの整備 【コミュニティ拠点としての位置づけ】 ●特に、飯野・福田・津森校区において、災害公営住宅の建設や、まちづくり提案に基づく一時避難地となる広場の整備に伴い、それらの施設が集まる場所を、各校区において人が集う拠点として位置付けていきます。また、民間事業者による宅地開発の一環として生活利便施設や公園などの整備を誘導していきます。 ⑤上水道整備及び污水处理対策の推進 ⑥公園の整備

	5. 地域力により創出する活気あるまちづくり (産業の振興)	①農林業の進行 ②工業の振興 ③商業の振興 ④観光の振興 ⑤「新たな活動の場」として選ばれる環境づくり
	6. 誰もが主役になれる 個性的なまちづくり (住民主体のまちづくりの推進)	①住民主体のまちづくりの推進 ②人権擁護・男女共同参画の推進
	7. まちの魅力を伝え みんなに選ばれるまちづくり (積極的な情報の発信)	①積極的な情報の発信 ②関係人口の拡大と発展
	8. 効果的で効率的な 行政運営を図るまちづくり (行財政基盤の確保)	①行政運営への住民参加の推進 ②健全な行財政運営の推進 ③行政職員・組織の強化 ④行政サービスの効率化

◆益城町公共施設等総合管理計画（平成28年3月）

全体目標	公共施設における現状と課題、施設の改修・更新にかかる将来コスト試算の結果を踏まえ、全体目標を設定します。公共施設については、新規整備を抑制するとともに、施設の複合化等により施設総量を縮減し、将来の更新費用を削減します。
建築系 公共施設	（１）必要性を検討する （２）機能性の向上を検討する （３）公平性を確保する （４）新規整備は原則として行わない （５）施設を更新（建替え）する場合は複合施設を検討する （６）施設総量（総床面積）を縮減する （７）施設コストの維持管理、運営コストを縮減する （８）38年間で更新費用を22%圧縮する
長寿命化の 実施方針	1）総合的かつ計画的な管理 診断と改善に重点を置いた総合的かつ計画的な管理に基づいた予防保全によって、公共施設等の長期使用を図ります。 総合的かつ計画的な管理とは、公共施設を安心して快適な状態に保つために、点検・保守・修繕、清掃・廃棄物管理等の通常業務を行うとともに、定期的な施設診断を実施し、小規模改修工事を行って不具合箇所を是正することです。 2）計画的な保全、長寿命化計画 本町の公共施設では、大規模改修工事を実施した場合、建替え周期を60年とします。また、60年経過する時点で診断を行い更に使用が可能であれば長寿命化改修工事を行って80年までは長期使用しコストを削減します。
公営住宅の 基本方針	熊本地震の災害復興を優先して進めます。新たに整備する施設も含め、今後は、予防保全型の管理を行うこととします。また、長寿命化計画を立て、適切な時期での改修工事等を実施していきます。 ①施設状況 施設数：16施設 ②施設の基本方針 公営住宅では、町営惣領団地と町営辻団地の老朽化が進行しています。 一方利用状況をみると、公営住宅は高い入居率を維持していますが、民間の共同住宅（賃貸住宅等）の建設も進んでおり、民間活力も取り込んだ住環境の提供を行うことが可能となっています。公営住宅の役割を適切に見極めながら町営住宅の維持管理を行い、PPP導入の可能性についても検討していきます。 また、施設の維持については、長寿命化計画を立て、計画的に維持していきます。

（２）公営住宅等に関する課題の整理

- 熊本地震の影響で 2016 年～2018 年までの 2 年間の住宅着工数は約 8,000 戸あり、うち民営借家 70 戸、公営借家 3,350 戸が供給されている。熊本地震前後で公営等の借家の割合が 3.2% から 9.3% に増加している。熊本地震の復興が進む中、増加した住戸の管理をどのようにして行うかが課題である。
- 本町の既存の公営住宅（熊本地震以前からある公営住宅）は、中層耐火構造で昭和 50 年代以降に建設されたことから、計画期間内に耐用年限 70 年の 1/2 を経過し、公営住宅法の建替え対象となるが、建替えは、本町、入居者にとって財政的にも経済的にも負担が大きい。よって、計画的に改善、修繕を行うことで、居住環境の向上と長期的活用を図ることが課題である。
- 熊本地震の影響で災害公営住宅を増設したことから、本町の公営住宅施策対象世帯に比べて、公営住宅の管理戸数の供給が多くなっていることが考えられる。今後は本来の入居資格を有する世帯数（需要）と公営住宅の管理戸数（供給）とのバランスをとっていくことが必要であり、需供量と財政面の考慮し、用途廃止の検討をする必要がある。
- 熊本地震を受け改修を経て維持している、町営惣領団地と町営辻団地は老朽化も進行しており、廃止も含めた長期計画が必要となっている。
- 本町の高齢化は年々進行しており、65 歳以上の方の割合は令和 2 年で 30.1% となっている。また、公営住宅入居世帯のうち高齢者がいる世帯が 40.9% ある。今後も高齢化の進行が予想されることから、高齢者に対応した住戸及び住環境の整備・改善、施設のバリアフリー化等を行うことが課題である。
- 地域活性化住宅は、市街化調整区域の集落に置いて、人口減少を防止し集落の地域社会としての機能を維持するための住宅である。公営住宅とは供給目的が違う住宅であることから、抱えている問題は異なった部分もあるが、住宅や設備の劣化、維持管理などの問題は公営住宅と同じ対応となる。入居者意向や本町の財政状況を踏まえ、適切に管理することが必要である。
- 福祉住宅は、住宅に困窮する高齢者、障害者、ひとり親、及び子育て世帯に配慮された住宅のことである。公営住宅と同様に、住宅や設備の劣化、維持管理などの問題に対応することとなる。入居者意向や本町の財政状況を踏まえ、適切に管理することが必要である。

（３）長寿命化に関する基本方針

○ 既存の公営住宅等の活用に関する基本方針

- ・ 住宅状況、居住世帯状況を把握し、ニーズに対応した修繕や改善等によって良好な住宅の形成を図る。
- ・ 高齢者・障がい者が安心して暮らせるよう、住戸及び周辺を含めたバリアフリー化を推進するとともに、高齢者に配慮した居住環境を供給する。また、居住世帯の状況に応じた個別改善によるバリアフリー化を推進する。
- ・ 入居者の需要に対応した多様な住戸を供給するとともに、居住水準の向上を図り、多様な世帯によるコミュニティの維持・形成の支援を図る。
- ・ 維持管理やストックの有効活用に関して、民間活力の導入を図ることと、持続可能かつ良質な住宅ストックの活用を図る。

○ 既存の公営住宅等の状態の把握・日常的な維持管理・データの管理に関する基本方針

- ・ 町営住宅を長期間有効に活用するため、定期点検を実施するとともに、外観からの目視により容易に確認できる部位については、管理者による日常的な点検を実施し、町営住宅の状況把握を行う。
- ・ 計画的な維持管理を行うため、町営住宅の団地単位の情報（敷地、住棟、入居者）や修繕・改善履歴、点検結果等を一元的に管理するデータベースを整備し、日常的維持管理に利用する。
- ・ ストックの整備、修繕、定期点検を記録した管理データを活用し、将来見込まれる修繕工事の内容、時期、必要となる費用について想定し、予防保全的な維持管理、計画的な修繕工事等の実施につなげる。

○ 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基本方針

- ・ 従来の対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換を図り、耐久性の向上や住宅性能の向上を図る改善を計画的に実施することで、住宅の長寿命化を図る。
- ・ 屋上防水、外壁改修、バルコニーの手摺の修繕などの仕様のグレードアップによる耐久性の向上を図る改善により、修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・ 標準的な修繕周期に従って住棟単位で定期点検を実施し、住宅の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を図る。

5. 公営住宅等の活用計画

(1) 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】

① 将来ストック量の推計の考え方

本町における公営住宅等の将来ストック量の推計は、次の考え方により設定する。

ステップ1：ストック推計結果の整理

- ・ストック推計プログラムにて、2040年度までの著しい困窮年収未満の世帯数の推移を算出す。



ステップ2：住宅の概況の把握

- ・平成30年（2018年）の住宅・土地統計調査結果の結果より、所有関係別の住宅数等を把握する。



ステップ3：「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

1. 民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

- ・平成30年（2018年）の住宅・土地統計調査結果より、延べ床面積区分・家賃帯別民間借家数を把握する。

2. 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

- ・「低廉な家賃」については、宮城県の住宅扶助費一般基準上限額を考慮して設定する。
- ・「一定の質」については、建築時期より耐震性の有無を考慮し設定する。

3. 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- ・「居住室の畳数・家賃帯別民間借家数」の表を考慮しながら、現在の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。



ステップ4：著しい困窮年収未満世帯への対応と2030年度の目標管理戸数の設定

- ・2040年度までの著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）の推移とともに、将来の総世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（＝対応可能量）の推移を整理する。
- ・「対応可能量」が「必要量」を上回ることを検証しつつ、公営住宅の2030年度の目標管理戸数を設定する。

②ストック推計結果の整理

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたり、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省／平成 28 年 8 月）にて示された「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）を活用し推計した。

推計結果から、本町における著しい困窮年収未満世帯数は、2040 年時点で 3,188 世帯となっており、2020 年度時点の 3,439 世帯から 251 世帯が減少する見通しとなっている。

■公営住宅等需要に関わる世帯数の推計

（単位：世帯、戸数）

年	実績値	推計値				
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
人口	33,611	31,895	31,268	30,503	29,685	28,772
総世帯数	11,477	10,787	10,750	10,737	10,698	10,603
公営住宅施策対象世帯数	-	854	871	859	853	839
総世帯数に対する割合	-	7.92%	8.10%	8.00%	7.97%	7.91%
著しい困窮年収未満世帯数	-	371	359	350	347	338
総世帯数に対する割合	-	3.44%	3.34%	3.26%	3.24%	3.19%

③住宅の概況の把握

本町の住宅の状況は下表のとおりとなっている。

2018年時点では、居住世帯のある住宅の専用住宅のうち、持ち家が53.4%、公営の借家29.6%、民営借家15.0%、給与住宅1.0%となっている。

2018年 住宅・土地統計調査								
	戸数		戸数		戸数		戸数	割合(%)※2
住宅総数	14,730	居住世帯のある住宅	11,890	専用住宅	11,810	持ち家	6,310	53.4%
						公営の借家	3,500	29.6%
						都市再生機構(UＲ)・公社の借家	—	—
						民営借家	1,770	15.0%
						給与住宅	120	1.0%
				店舗その他の併用住宅	80			
		居住世帯のない住宅	2,840	空家	2,640	二次的住宅※4	10	0.4%
						賃貸用の住宅	420	15.9%
						売却用の住宅	40	1.5%
						その他の住宅	2,170	82.2%
				一時現在者のみの住宅※3	30			
				建築中の住宅	170			

資料：平成30年（2018年）住宅・土地統計調査

※1：住宅・土地統計調査の数値は、分類不能・不詳等の数値を含むため、また表章単位未満の位で四捨五入されているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

※2：2018年住宅・土地統計調査の専用住宅戸数及び空家戸数に対する割合。

※3：「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅

※4：「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

④「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

④-1 民間賃貸住宅の市場家賃の把握

本町における民間賃貸住宅の市場家賃を把握するため、2018 年の住宅・土地統計調査の結果より、「居住室の畳数・家賃帯別民営借家数」を次ページの表に整理した。

④-2 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

本町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、次の 2 点を考慮し設定することとした。

○熊本県の 3 級地の住宅扶助費一般基準上限額（下表）を考慮し、40,000 円未満を「低廉な家賃」と設定する。

○住宅面積が約 30 ㎡以上（1 人世帯の最低居住面積水準は上回る住宅を対象）であること、かつ、耐震性が確保されていると考えられる昭和 56 年(1981 年)以降に建設された住宅であることを「一定の質」と設定する。

■熊本県の 3 級地の住宅扶助費一般基準上限額

級地	1 人	2 人	3～5 人	6 人	7 人以上
3 級地	33,000 円	40,000 円	43,000 円	46,000 円	51,000 円

■最低居住面積水準

世帯数	単身者	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人
住戸面積	25 ㎡	30 ㎡ *	40 ㎡ *	50 ㎡ *	60 ㎡ *	70 ㎡ *

資料：住生活基本計画（全国計画）令和 3 年 3 月 19 日版

* 2 人以上の世帯は、10 ㎡×世帯人数+10 ㎡より算出

■所有関係別、建築時期別住宅数

（単位：戸）

建築の時期	総数	持ち家	借家	公営の借家	都市再生機構(UR)・ 公社の借家	民営借家		給与住宅
							(割合)	
1970年以前	530	490	40	-	-	40	2.3%	-
1971年～1980年	560	520	50	-	-	50	2.8%	-
1981年～1990年	1,240	1,000	240	140	-	100	5.6%	-
1991年～2000年	1,900	1,470	430	-	-	380	21.5%	50
2001年～2010年	1,790	920	860	-	-	820	46.3%	40
2011年～2015年	870	590	280	-	-	280	15.8%	-
2016年～2018年	4,730	1,290	3,440	3,350	-	70	4.0%	20
総数	11,890	6,390	5,380	3,500	-	1,770	100.0%	120

1981 年以降に建設された民営借家率：93.2%

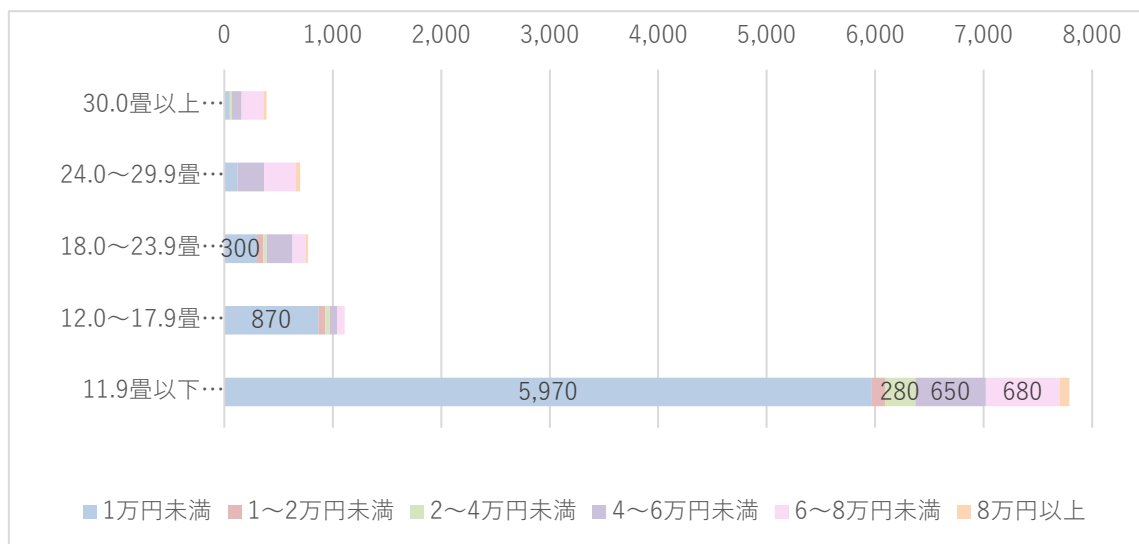
資料：平成 30 年（2018 年）
住宅・土地統計調査

④-3 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸住宅」数の算定

前述の下表等にあ示すように、2018 年住宅・土地統計調査の「居住室の畳数・家賃帯別民間借家数」から、本町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」を 89 戸と設定する。

■延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数

（単位：戸）



資料：平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

■借家の住宅規模別家賃の状況

（単位：戸）

家賃帯 居住室の畳数	総数	1万円 未満	1～2万円 未満	2～4万円 未満	4～6万円 未満	6～8万円 未満	8万円以上	不詳
11.9畳以下 (約20㎡以下)	7,780	5,970	120	280	650	680	90	-
12.0～17.9畳 (約20～30㎡)	1,120	870	60	40	70	70	-	-
18.0～23.9畳 (約30～40㎡)	760	300	60	30	240	120	20	-
24.0～29.9畳 (約40～50㎡)	700	120	-	-	250	290	40	-
30.0畳以上 (約50㎡以上)	390	50	-	20	90	200	30	-
総数	10,750 (100.0%)	7,310 (68.0%)	240 (2.2%)	370 (3.4%)	1,300 (12.1%)	1,360 (12.7%)	180 (1.7%)	-

※上記()内は総数に対する割合

資料：平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

【本町における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅】

民間借家総数 1,770 戸 × 「上記表の網掛け部のストック率：5.4%」

× 「昭和 56 年以降に建設された民間借家率 93.2%」 ≒ **89 戸**

※18.0～23.9(約 30～40 ㎡) の 2～4 万円未満については、1 人世帯の「低廉な家賃」を 3 万円としたため、30 戸の半分の 15 戸をストック率に計上

⑤公営住宅施策対象世帯への対応と今後の公営住宅管理方針の設定

本町の公営住宅施策対象世帯については、公営住宅（町営）、及び低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅で対応するものとする。

下表より、本町においては、公営住宅施策対象世帯数及び著しい困窮年収未満世帯数より、多くの公営住宅を保有していることから、用途廃止等により、将来的に管理戸数を減少させていくこととする。ただし、本計画期間内に、耐用年限を迎える団地はないことから、計画期間内は、現状の管理戸数を維持していくこととする。

■公営住宅施策対象世帯への対応総括表

			現状値	推計値					備考
時期（単位・年度）			2015	2020	2025	2030	2035	2040	
			(H27)	(R2)	(R7)	(R12)	(R17)	(R22)	
1.総世帯数（単位・世帯）			11,477	10,787	10,750	10,737	10,698	10,603	
			100.0%	94.0%	93.7%	93.6%	93.2%	92.4%	
2.ストック 推計結果	公営住宅施策対象世帯数 （単位・世帯）		-	854	871	859	853	839	
	著しい困窮年収未満世帯数 （単位・世帯）		-	371	359	350	347	338	
3.対応 （単位・戸）	公営住宅	町営	371	371	1,048	1,048	1,048	1,048	
		県営	0	0	0	0	0	0	
		小計	371	371	1,048	1,048	1,048	1,048	
	低家賃かつ 一定の質が 確保された UR・公社住宅	UR	0	0	0	0	0	0	
		公社	0	0	0	0	0	0	
		その他公的賃貸	0	0	0	0	0	0	
		小計	0	0	0	0	0	0	
	低家賃かつ 一定の質が 確保された 民間賃貸住宅 等	民間賃貸住宅	89	84	83	83	83	82	世帯数増加率を考慮して 各年度の推計値を設定
		賃貸用の空き家	20	19	19	19	19	18	世帯数増加率を考慮して 各年度の推計値を設定
		小計	109	102	102	102	102	101	
合計…対応可能量			480	473	1,150	1,150	1,150	1,149	

*1 民間賃貸住宅については、平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査の結果を現状値として想定している。

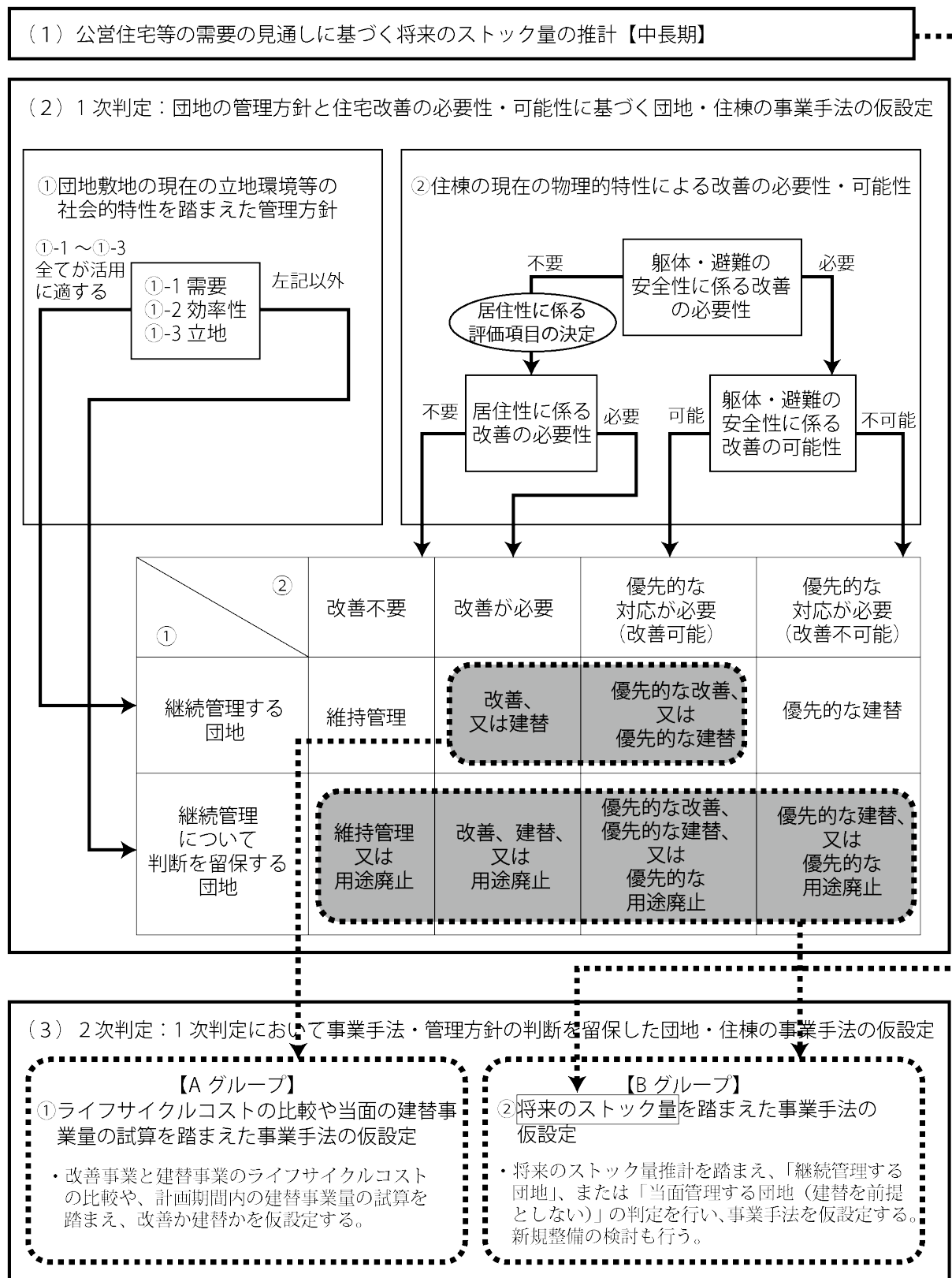
*2 空き家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度存在するものと仮定し算出。

低家賃かつ一定の質が確保された 民間賃貸住宅割合	×	空き家（賃貸用の住宅）	＝	低家賃かつ一定の質が確保された 賃貸用の空き家
5.0%（＝89÷1,770）		420 戸		約 21 戸

(2) スtock活用手法

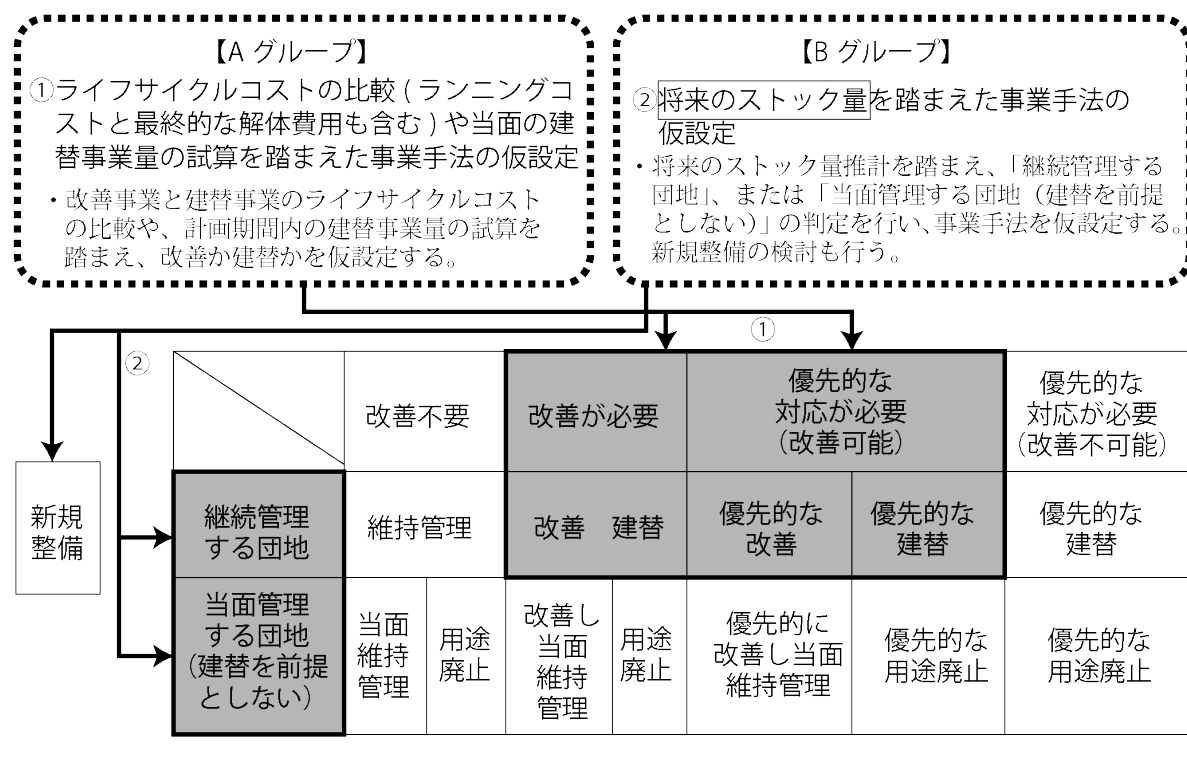
Stock活用手法では、以下のフローに基づき、住棟ごとの活用手法を設定する。

○活用手法選定フロー

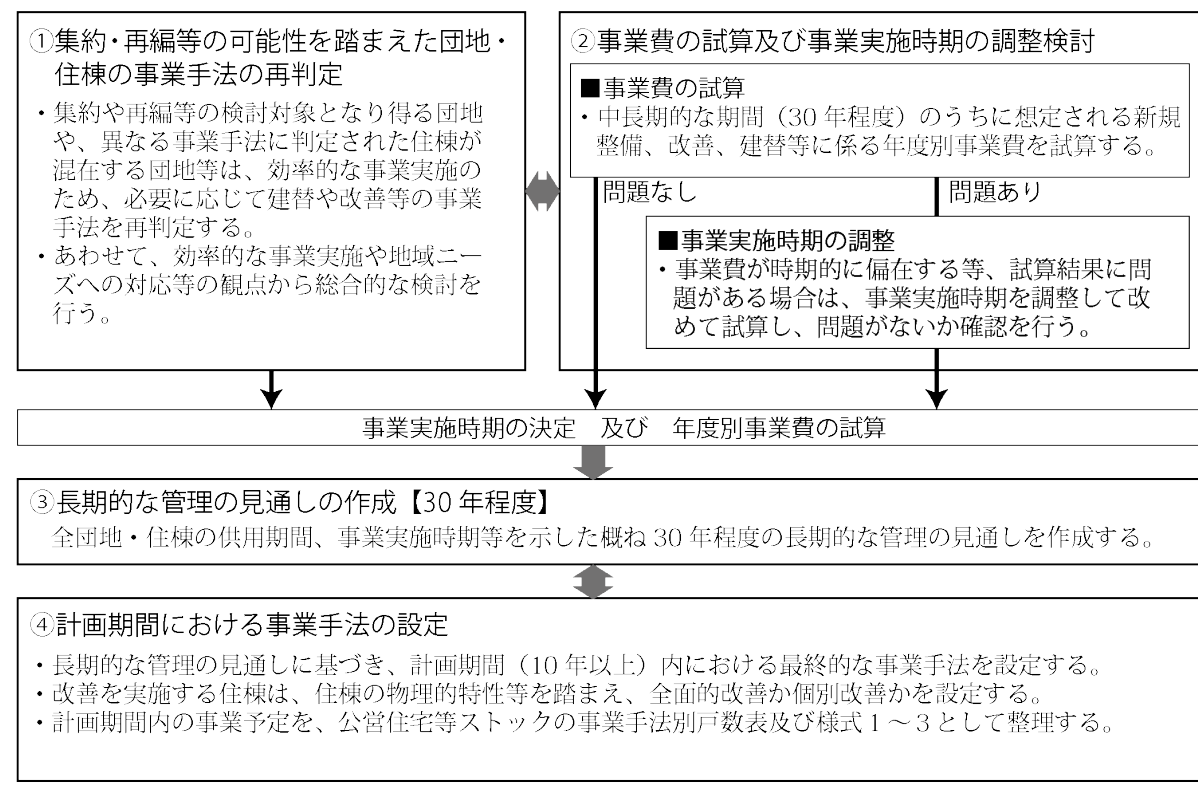


出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（国交省住宅局）

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



(4) 3次判定：計画期間における事業手法の設定



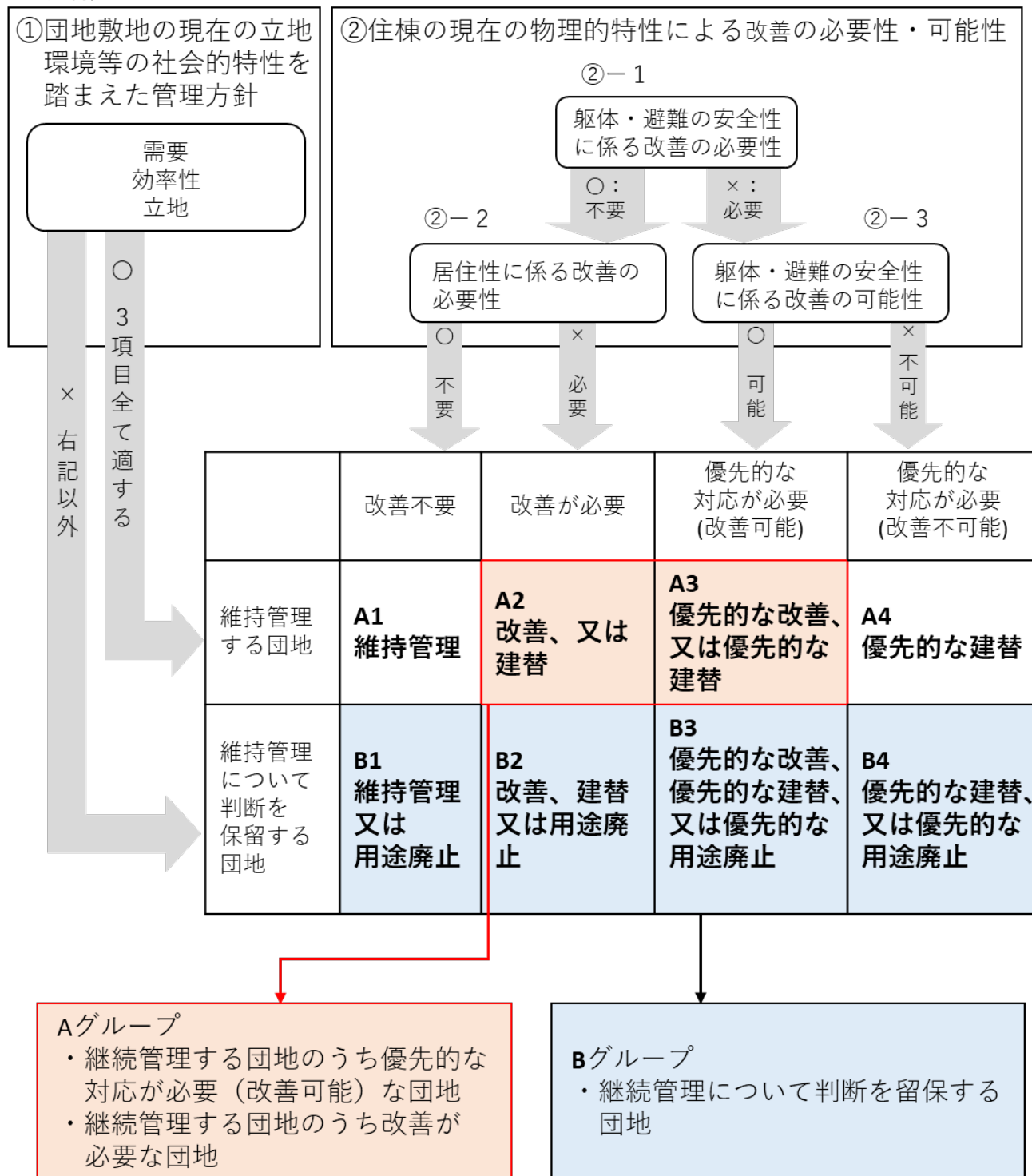
出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（国交省住宅局）

(3) 活用手法判定

1) 1次判定

1次判定では、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、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段階の検討から事業手法を仮設定する。

○ 1次判定フロー



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次の判定基準により判定する。

表 1次判定①の判定内容・選定基準

判定項目	判定内容・判定基準
需要	応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価する。 ○：応募倍率1倍以上、又は空家率1割未満 ×：上記以外
効率性	敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。 ○：敷地面積 1,000 m²以上かつ市街化区域内 ×：敷地面積 1,000 m²未満及び市街化調整区域
立地	○：利便性、地域バランス、災害危険区域等から、継続管理に特に問題はない △：利便性、地域バランス、災害危険区域等から、継続管理にやや問題がある ×：利便性、地域バランス、災害危険区域等から、継続管理に適さない 利便性 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のことを表す。 ○：団地周辺 800m圏内（徒歩圏）にバス停があり、かつ小学校、商業施設、医療機関（病院、内科・小児科・外科を含む診療所）、福祉施設（介護福祉施設、子育て支援関連施設等）のうち2種類以上が立地する団地 ×：上記以外 地域バランス 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継続管理することなどが例として挙げられる。 ○：団地周辺 500m圏域が隣接する団地の 500m 圏域と重ならない ×：上記以外 災害危険区域等の内外 災害危険区域の内外にあるかどうか ○：災害危険区域外 ×：災害危険区域内 ○：「利便性」又は「地域バランス」が○、かつ「災害危険区域等の内外」が○の団地 ×：上記以外

②物理的特性による判断

住棟の現在の物理的評価について次の判定基準によって評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

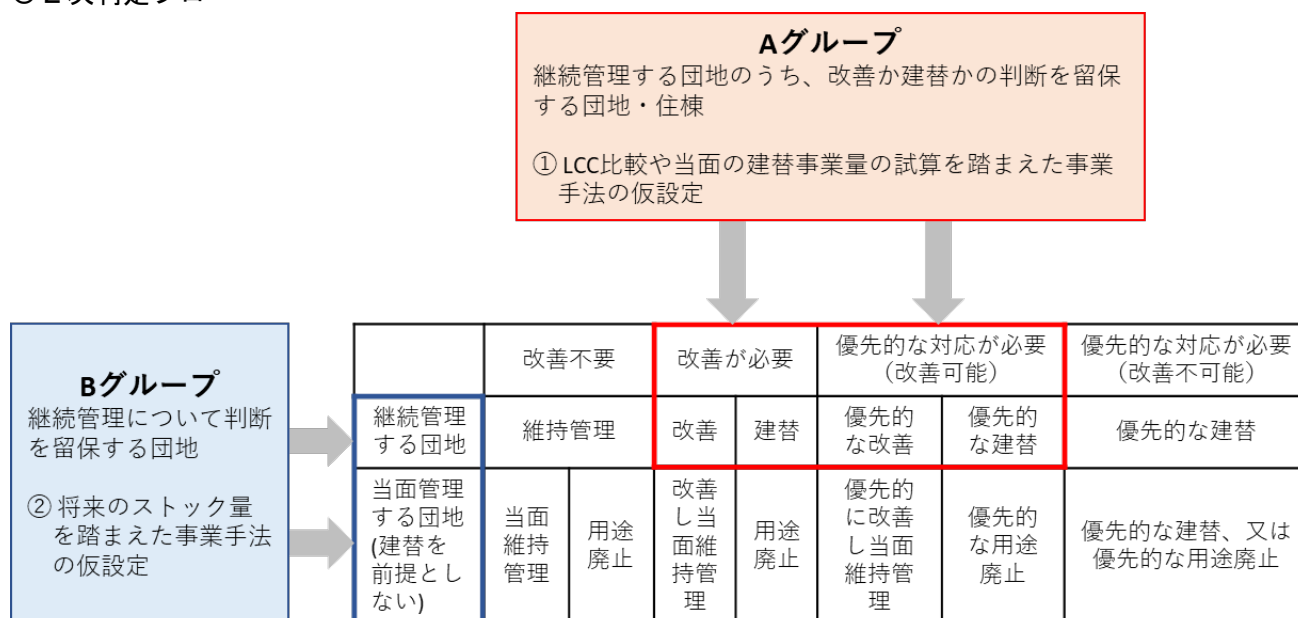
表 1次判定②の判定内容・選定基準

判定項目	判定内容・判定基準
②－１ 躯体・避難の 安全性に係る 改善の必要性	【躯体の安全性】 ○：新耐震基準（S56）に基づいている、又は、耐震調査において、問題ないと の結果がある ×：新耐震基準（S56）に基づいていない 【避難の安全性】 ○：二方向避難が確保されている ×：二方向避難が確保されていない 【防火区画の確保】 ○：防火区画あり ×：防火区画なし
②－２ 居住性に係る 改善の必要性	【居住面積】 ○：39 ㎡以上 ×：39 ㎡未満 【3 箇所給湯】 ○：整備済 ×：未整備 【浴槽の有無】 ○：整備済 ×：未整備 【4 階以上の住棟のエレベーターの有無バリアフリー性】 ○：エレベーターあり、又は 3 階以下 ×：エレベーターなし 【住戸内手すり設置】 ○：手すりあり ×：手すりなし 【共用部手すり設置】 ○：手すりあり ×：手すりなし
②－３ 躯体・避難の 安全性に係る 改善の可能性	【改善の可能性】 ○：未耐震住棟のうち耐用年限が 10 年以上残っている住棟 ×：上記以外

2) 2次判定

1次判定の結果より、事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（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、Bグループ：継続管理について判断を留保する団地）として、次の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

○2次判定フロー



①ライフサイクルコスト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、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（Aグループ）と判定された住戸について、次の考え方により、改善又は建替の事業手法を仮設定する。

①-1ライフサイクルコストの比較による仮設定

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（Aグループ）の住棟を次の判定基準で事業手法を仮設定する。

表 2次判定①-1の判定内容・選定基準

・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（LCC）を比較し、建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合に、事業手法を「建替」と仮設定する。 ・ただし、残り耐用年限が20年以上残っている住棟に関しては、「改善」とする。 〈ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方〉 LCCの算出手順は公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に準じ、以下の通りとする。 1棟のLCC縮減効果 = LCC（計画前）※1 - LCC（計画後）※2 ※1 LCC（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善非実施） ※2 LCC（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善実施）
--

①-2計画期間内の建替事業量試算による仮設定

①-1において「建替」と仮設定した住棟を次の判定基準で事業手法を仮設定する。

表 2次判定①-2の判定内容・選定基準

・「建替」及び「改善又は建替」と仮設定した住棟全てを計画期間内に建替えた場合の事業量を算出する。 ・残り耐用年限が10年未満の住棟については、「建替」又は「優先的な建替」と仮設定する。 ・残り耐用年限が10年以上の住棟については、「改善」又は「優先的な改善」と仮設定する。
--

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、継続管理について判断を留保する団地（Bグループ）と判定された住戸について、次の考え方により、改善又は建替の事業手法を仮設定する。

②-1 需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替の必要性

継続管理について判断を留保する団地（Bグループ）の住棟について、1次判定の需要、効率性、立地等を再度勘案し、将来的な活用の優先順位から、「継続管理する団地」または「当面管理する団地」を仮設定する。

表 2次判定②-1の判定内容・選定基準

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・1次判定の需要、効率性、立地等の判定による優先順位次のように設定し、優先順位1及び2を「継続管理する団地」、優先順位3及び4を「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定する。
優先順位1：1次判定の需要○、効率性×、立地等○
優先順位2：1次判定の需要×、効率性○、立地等○
優先順位3：1次判定の需要○、効率性○、立地等×
優先順位4：需要、効率性、立地の○が1つ以下 |
|---|

②-2 将来的なストック量

本町の公営住宅は、ストック推計において、余剰していることが確認されたため、現在の管理戸数を減少させていくこととし、②-1において、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定した団地については、②-2-1の手順で、事業手法を仮設定する。「継続管理する団地」と判定した団地については、②-2-2の手順で、事業手法を仮設定する。

表 2次判定②-2-1の判定内容・選定基準

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・既に耐用年限を超過している住棟については、「用途廃止」または「優先的な用途廃止」と仮設定する。・今期10年間で耐用年限を超過する住棟については、将来的な用途廃止を想定し、「当面維持管理」と仮設定する。・耐用年限が残っている住棟のうち、1次判定で「B1」は、「当面維持管理」、「B2」は、「改善し当面維持管理」、「B3」は、「優先的に改善し当面維持管理」、「B4」は、「優先的な用途廃止」と仮設定する。 |
|---|

表 2次判定②-2-2の判定内容・選定基準

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・残り耐用年限が10年未満の住棟うち、1次判定で「B1」は、「維持管理」、「B2」は、「建替」、「B3」及び「B4」は「優先的な建替」と仮設定します。・残り耐用年限が10年以上の住棟うち、1次判定で「B1」は、「維持管理」、「B2」は、「改善」、「B3」及び「B4」は「優先的な改善」と仮設定します。 |
|---|

3) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえ、集約や再編等の可能性、事業費の試算及び事業実施時期の調整、長期的な管理の見通し等の総合的な観点から検討した上で、計画期間内に実施可能な事業手法を決定する。

○ 3次判定フロー

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次判定を踏まえ、集約や再編の検討対象となり得る団地等については、効率的な事業実施のため、事業手法を必要に応じて再検討し、総合的な検討を行う。

(団地単位での効率的活用に関する検討) (集約・再編等の可能性に関する検討) (地域ニーズへの対応等の総合的な検討)



②事業費の試算及び事業実施時期の調整

中長期的な期間（令和4～令和33年度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る事業量及び事業費が偏在しないよう事業実施時期を調整して各事業の実施時期を決定する。



③長期的な管理の見通しの作成

これまで検討した事業実施時期に基づき、令和4～令和33年度までの長期的な管理の見通しを作成する。



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、本計画期間内に実施する予定事業を決定する。

6. 公営住宅等における各種実施方針

(1) 点検の実施方針

町営住宅の点検については、全町営住宅に対する点検・診断を実施するものとし、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や修繕履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」を構築する。このメンテナンスサイクルを構築するため、次のように点検ごとの実施方針を設定する。

1) 定期点検

- 法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施する。
- 法定点検の対象外の住棟については、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の実施に努める。

2) 日常点検

- 定期点検とは別に、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等について、年に 1 回程度、施設管理者による日常点検を実施する。
- 日常点検は、建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外のものによる実施も可能な簡便なものとする。
- 点検項目は「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施するものとする。
- エレベーターについては、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」、「エレベーター保守・点検業務標準契約書」（平成 28 年 2 月国土交通省住宅局建築指導課）等を参考に、点検を実施するものとする。
- 遊具、外構、駐車場等、法定点検にはない項目については、適切な維持管理のため、随時、状況把握に努める。

3) 入退去時の点検

- 入退去者が専用的に使用する共用部分（バルコニー等）や、住宅内の設備等、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検、日常点検では把握することが困難な部位については、入居者の退去時に点検を実施し、点検記録を蓄積する。

4) 点検記録のデータベース化

- 定期点検、日常点検、入退去時の点検の記録について、修繕や維持管理の計画・実施や次の点検に活用できるよう管理データベースを作成し、点検の結果を記録する。

（２）計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期にわたって良好な状態で維持するため、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から計画的な修繕を実施する。計画期間内に実施する計画修繕の実施方針及びその内容は以下の通りである。

１）計画修繕の内容と実施時期

- 計画修繕は、計画修繕周期を参考に住棟別に内容と実施時期を調整しながら、予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上、住宅ストックの長期的な活用を図る。
- 点検結果等から住棟の劣化状況を判断し、修繕の必要性の高いものから順に修繕を実施する。
- 他の住棟と比較して劣化が進んでいない住棟については、修繕時期を延期するなど、住棟の実際の状況も十分に踏まえて計画修繕を実施するものとする。
- 近い将来、建替の対象となっている住棟については、計画修繕を実施せずに当面維持管理するものとする。

２）工事の効率化・コストの軽減

- 建設時期が近い住棟については工事時期を分散し、同じ団地内の住棟については同じ時期に修繕を実施するなど工事時期を調整し、工事の効率化やコストの平準化を図る。
- 改善事業が予定されている住棟については、改善事業に合わせて、計画修繕を行うなど、工事の効率化やコストの軽減を図る。

３）修繕記録のデータベース化

- 実施した修繕の内容を記録し、将来の修繕や改善等の実施に有効活用できるよう、修繕記録のデータベース化に努める。

【参考】修繕周期表（「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）」より）

修繕の周期（建物）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、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（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③					○
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	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污水管 (屋内)	共用污水立て管 専用污水枝管	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		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	ヒューム管	④		○			
		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		○			

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
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③		○			
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
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		○			
12 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				○	
13 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	○				
14 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				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

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
17 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	—					
18 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）

（３）改善事業の実施方針

公営住宅ストックを効率的かつ効果的に活用していくため、改善事業については、長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型、安全確保型の４つの類毎に、住棟別に必要性や効果による優先順位を考慮し、住戸改善、共用部改善、屋外・外構改善等の改善事業を実施する。

改善型式・基本方針	改善項目
【長寿命化型改善】 躯体の劣化影響への低減、耐久性の向上、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う。	【共用部】 ・ 屋上防水陳腐化の改修 ・ 外壁剥離、ひび割れの改修
【居住性確保型改善】 躯体や建具の老朽性改善や住戸設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	【住戸部】 ・ 浴室、浴槽の改善・３箇所給湯の設置
【福祉対応型改善】 高齢者が安全・安心して居住できるよう、住戸内及び屋外のバリアフリー化を進める。	【住戸部】 ・ 全戸浴室、便所に手摺の設置 【共用部】 ・ 手摺の設置・エントランス部段差の解消
【安全性確保型改善】 居住者が安全に暮らすことができるように住宅性能・住環境を確保するための改善を行う。	【共用部】 ・ バルコニーの避難ハッチ改善 ・ 避難経路（２方向避難）の整備

（４）建替事業の実施方針

団地別、住棟別の検討を行った結果、本計画期間内に建替えを実施する団地はないが、公営住宅法の耐用年限の１/２以上が経過した住宅が見られることから、将来を見据え、以下の通り建替事業の実施方針を定める。

（１）整備方針

①土地の高度利用による町営住宅の集約化

- ・ 本町の町営住宅は、平成 28 年の熊本地震の影響を受け、災害公営住宅として建設された住棟が数多く立地しているが、公営住宅施策対象者を管理戸数が超過している状況にあることから、耐用年限が近づいたら用途廃止を検討するとともに、利便性や敷地規模、周辺の状況等を踏まえ、町営住宅の集約化を図る。

②高齢者・障がい者・子育て世帯への対応

- ・ 建替えを行う際には、手すりの設置、住戸内段差の解消、１階共用部分へのスロープの設置を行うなど、全住宅をバリアフリー対応の住宅とすることにより、居住性の向上を図る。また、３階建て以上の住宅にはエレベーターを設置する。

- ・高齢者世帯の日常生活や安否確認をサポートするため、様々な福祉分野との連携を図りながら、福祉施設や生活支援サービス施設の併設等について検討する。
- ・子育て世帯のニーズに対応した住環境の形成に向けて、入居者のニーズを踏まえながら、保育施設や子育て支援のための施設の併設について検討する。

③多様な型別供給による交流の促進

- ・町営住宅への入居世帯状況を踏まえ、住宅規模と世帯規模のミスマッチが生じないように、高齢者世帯向け、単身から2人世帯の小規模世帯向け、ファミリー世帯向けなど、世帯構成のバランスに合わせ、様々なタイプの住宅の供給について検討する。
- ・入居者同士や地域住民のふれあいの場づくりを積極的に行い、世代間交流・地域交流を促進する。

④周辺環境への配慮

- ・建物外観や外構のデザインに関して、本町の恵まれた自然環境や周辺の街並みと調和した景観の形成を図る。
- ・潤いのある住環境の創出を目指して、住宅敷地内の積極的な緑化に努める。

⑤地球環境への配慮

- ・建替えを行う際には、地球環境への影響を最小限に抑えるため、日照や風通し等に配慮した住宅配置、省エネ性能の高い材料の選定、太陽光発電システムの導入等に努める。
- ・地域産業の活性化や森林保全を図るため、住宅の内装材等に地産木材を活用した住宅の整備を検討する。

⑥民間活力導入の検討

- ・建替えを行う際には、コストの縮減や事業の円滑化、サービスの維持・向上等を図るため、民間の資金やノウハウ等を活用する PPP/PFI 手法の導入について検討する。

(2) 入居者との合意形成

建替えの実施に際しては、入居者の移転や工事の実施に伴う騒音や振動等の発生、住宅内への立ち入りなど、入居者の生活に大きな影響を与えることとなる。

このような観点から、事業を行う上では、入居者に十分に配慮し、理解と協力を得ることが重要である。また、入居者に対する情報提供と要望の把握等の取組などについても、検討が必要である。なお、具体的な対応策については、個々の団地ごとに事業を進めていく中で検討していくものとする。

7. 長寿命化のための事業実施計画

(1) 公営住宅等長寿命化計画に伴う概略年次計画

団地名	棟名	戸数	構造	建設 年度	修繕・改善事業等の内容									
					R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
					2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
辻	—	144	中耐	S56～ S61						手摺 設置				
惣領	—	48	中耐	S53・ 54				浴室 改善	給湯					手摺 設置
市ノ後	1	8	低耐	S63			外壁 改修							
	2～8	136	中耐	S63 H1～ H4		屋上 防水 (5 棟)	屋上 防水 (6 棟)	屋上 防水 (7 棟)	屋上 防水 (8 棟)	外壁 改修 (2 棟)	外壁 改修 (3 棟 4 棟)	外壁 改修 (5 棟 6 棟)	外壁 改修 (7 棟 8 棟)	
広崎	—	23	中耐	H10					手摺 設置					
田原	—	12	中耐	H10							手摺 設置			

8. ライフサイクルコストの改善効果

(1) ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業によるライフサイクルコストの改善効果は、「公営住宅長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）」における LCC モデル算出方法に基づいて算定する。基本的な考え方は以下の通りである。

計画前：建設時点から現時点までに要した修繕費と建替えに要するコスト総額の年当たり額を算出する。

計画後：建設時点から使用予定期間までに要する修繕費と長寿命化方改善費及び建替えに要するコスト総額の年当たり額を算出する。

「計画後<計画前」であれば、ライフサイクルコスト改善効果が認められる。

※過去の累積修繕費を算出することは困難であることから、現時点で当該住棟を建設した場合を想定し（建設費 15,000 千円／戸）、修繕項目別に平均的な修繕費乗率、修繕費用を見込んだ費用を見積もり、社会的割引率（4%）により現在価値化したコストを算出し、改善額を求める。

$$\textcircled{1} \text{ 1 棟の LCC 縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)}$$

$$\textcircled{2} \text{ LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{\text{※1}}}{\text{評価期間 (改善非実施)}}$$

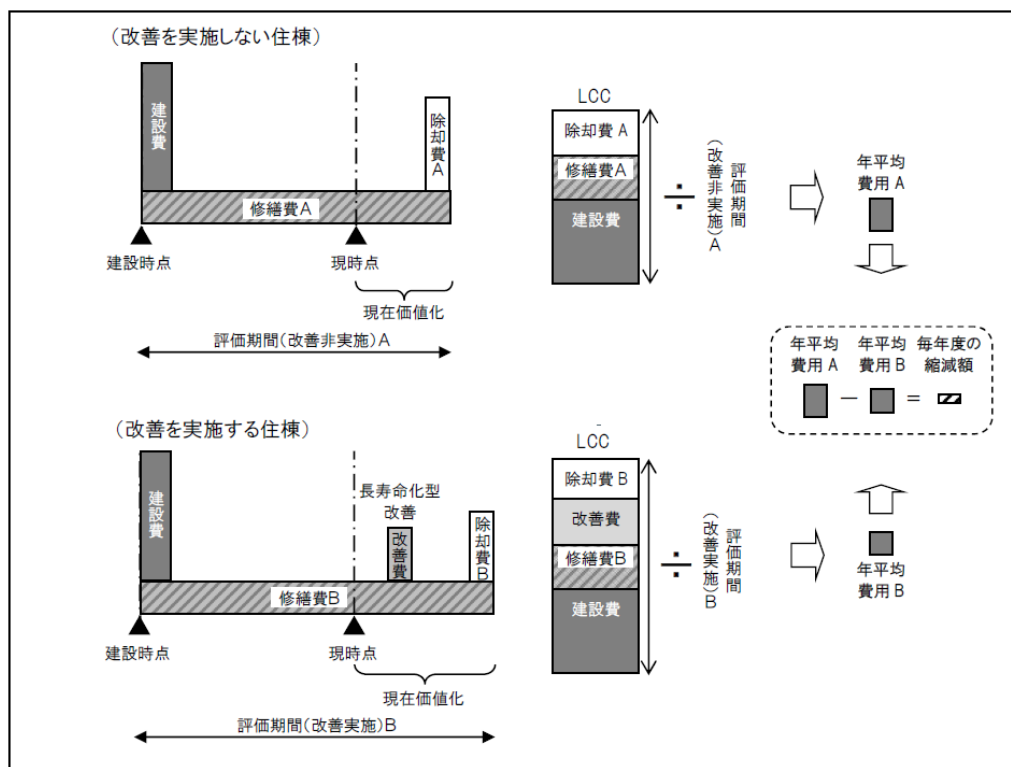
※1：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

$$\textcircled{3} \text{ LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{\text{※2}}}{\text{評価期間 (改善実施)}}$$

※2：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

注記)

- ・将来コストについては、社会的割引率を考慮して現在価値化する。
- ・修繕費の算定にあたっては、簡便化のため、標準的な修繕周期の場合に生じるコストを設定し当該期間分積算する。
- ・将来、当該住棟を建替えず用途廃止する場合についても、便宜上、建て替えるものとして建替えに要するコストを計上する。（単位：千円／棟・年）



ライフサイクルコストの算出イメージ

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）より抜粋

【算出の考え方】

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化計画改善型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建設時点から次の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位での年あたりのコスト比較を行う。【算出結果例】において、戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算し、住棟当たりのコストを算出する。

なお、建設後一定年数が経過した実際の住棟に当てはめてコストを比較することが望ましいが、過去の累積修繕費を算出することは困難であり、また、予防保全的な維持管理・改善を行った場合の効果を見る上でも、【算出結果例】では、現時点で当該住棟を建設した場合を想定し、今後、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合の比較を行う簡略化したモデルとして算出する。

■計画前モデルにおける算出の手順

①評価期間（改善非実施）A

長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間であり、国の試算例を踏まえ、50年と設定する。

②修繕費A

修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

建設時点から①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とする。

③建設費

推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）

④除却費A

評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費

⑤計画前LCC

計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）÷①評価期間（改善非実施）A

（単位：円／戸・年）

■計画後モデルにおける算出の手順

⑥評価期間（改善実施）B

町営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び当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）とし、期待される延命年を考慮して、70年（20年延長）と設定する。

⑦修繕費B

修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

計画前モデルにおける算出の条件と同様に、建設時点から⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とします。

⑧長寿命化型改善費

当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とする。

⑨建設費

推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）

⑩除却費B

評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費

⑪計画後LCC

計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）

÷⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

■LCC縮減効果算出の手順

⑫年平均縮減額

年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

以上より求めた年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があるものとする。

9. 長寿命化のための維持管理の効果

(1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施し、町営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅の長寿命化が図られ、LCCの縮減につながる。

また、定期点検により現状を把握しながら、適切な修繕や改善を実施することで、町営住宅の安全の確保を図ることができる。

(2) 事業の実施によるライフサイクルコストの縮減効果

本計画に基づく事業の実施によるライフサイクルコストの縮減効果は、下表の通りとなり、全ての住棟でライフサイクルコストの縮減が見込まれる結果となった。

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)
					R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
市ノ後	1棟	8	RC造	S63			外壁改修 (長寿命)								651
市ノ後	2棟	16	RC造	S63						外壁改修 (長寿命)					1,301
市ノ後	3棟	16	RC造	H1							外壁改修 (長寿命)				1,114
市ノ後	4棟	16	RC造	H1							外壁改修 (長寿命)				1,114
市ノ後	5棟	16	RC造	H2		屋上防水 (長寿命)						外壁改修 (長寿命)			1,032
市ノ後	6棟	24	RC造	H2			屋上防水 (長寿命)					外壁改修 (長寿命)			1,553
市ノ後	7棟	24	RC造	H3				屋上防水 (長寿命)					外壁改修 (長寿命)		1,530
市ノ後	8棟	24	RC造	H4					屋上防水 (長寿命)				外壁改修 (長寿命)		1,642