

令和3年度

紫波町町営住宅長寿命化計画改訂業務
報告書

令和4年3月
岩手県 紫波町

目次

1. 町営住宅長寿命化計画の背景・目的.....	1
(1) 背景.....	1
(2) 目的.....	1
(3) 本計画の位置づけ.....	1
2. 計画期間.....	2
3. 上位計画の整理.....	4
(1) 国の計画.....	4
(2) 県の計画.....	10
(3) 町の計画.....	14
4. 紫波町住宅マスタープランについて.....	20
はじめに.....	20
(1) 住宅マスタープランの性格.....	22
(2) 本町の住生活を取り巻く状況.....	23
(3) 住まい・住環境の課題.....	32
(4) 住宅政策の基本目標.....	34
(5) 住宅施策の具体的な展開.....	35
5. 町営住宅等の状況.....	37
(1) 町営住宅の状況.....	37
(2) 町営住宅の入居者の状況.....	52
(3) 町営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計.....	55
6. 長寿命化に関する基本方針.....	59
(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針.....	59
(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.....	59
7. 町営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	60
(1) 対象.....	60
(2) 団地別・住棟別状況の把握.....	60
(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定.....	77
8. 点検の実施方針.....	78
9. 計画修繕の実施方針.....	80
10. 改善事業の実施方針.....	85
11. 建替事業の実施方針.....	86
(1) 建替計画の基本的な考え方.....	86
(2) 建替事業の手法.....	86
(3) 立地条件.....	86
(4) スケジュール.....	86
12. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	88
13. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	92
(1) ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出.....	92
(2) ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果.....	96

資料編

資料1. ストック推計結果（再掲）

資料2. LCC算定詳細

資料3. 団地別現地調査結果

- ① みどりヶ丘住宅
- ② 希望ヶ丘住宅
- ③ 的場住宅
- ④ 第二希望ヶ丘住宅
- ⑤ 朝日田住宅
- ⑥ 朝日ヶ丘北住宅

1. 町営住宅長寿命化計画の背景・目的

(1) 背景

平成 18 年 6 月、本格的な人口減少、少子高齢化社会の到来に対応し、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、「住生活基本法」が策定されました。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な展開を図る道筋が示されました。

その後、ストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況の下、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等を効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。これらを踏まえ、公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化の策定及びこれらに基づく予防保全管理、長寿命化に資する改善を推進していくために、平成 21 年 3 月、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が策定されました。

平成 22 年 5 月に、岩手県公営住宅等長寿命化計画が策定（平成 29 年 2 月改定）され、紫波町においても、紫波町公営住宅団地等を対象として、町営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を実現する上で、町営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋げていくことを目的に旧指針により平成 23 年度紫波町町営住宅長寿命化計画を策定し、予防保全型維持管理による町営住宅の管理を続けてきました。しかし、当初計画から計画期間である 10 年目を経過するため、平成 28 年に改訂された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」（以下「策定指針」という。）の内容を踏まえ、計画の見直しを行います。

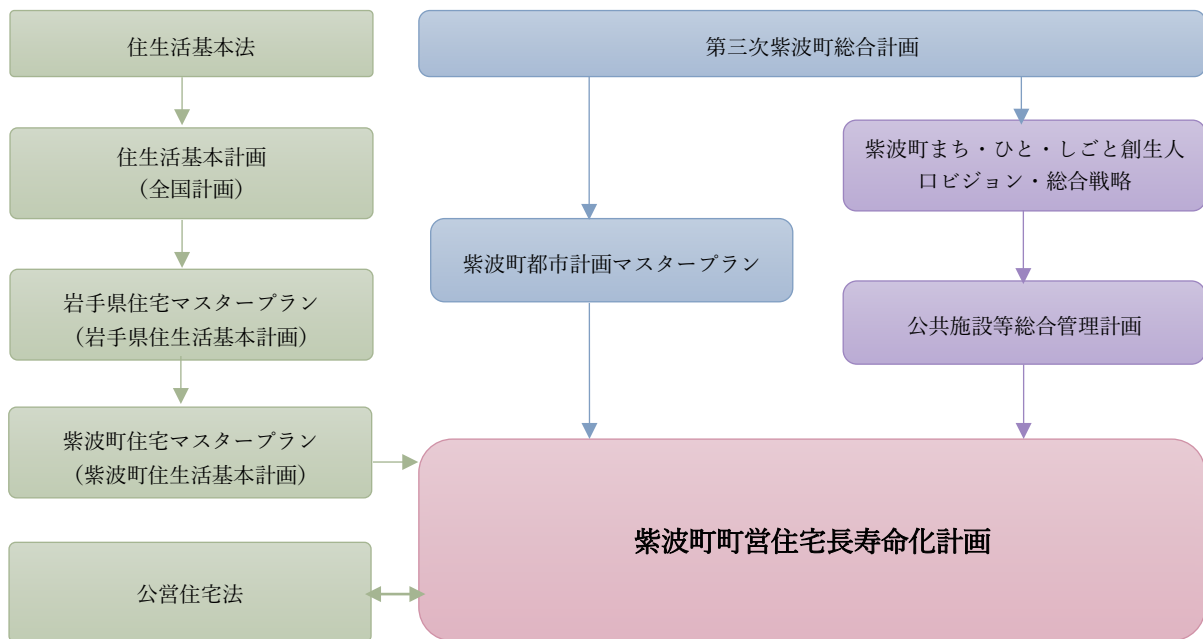
(2) 目的

本計画は、町営住宅ストックの適切なマネジメントを行うべく、公営住宅等長寿命化計画の策定フローに基づき、適切な点検、修繕、データ管理を行い、町営住宅等の状況や町営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえ、各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進しライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を目指すものです。

(3) 本計画の位置づけ

本計画は、紫波町住宅マスタープラン及び第 3 次紫波町総合計画を上位計画とし、住生活基本計画（全国計画）及び岩手県住宅マスタープラン（岩手県住生活基本計画）に即し、紫波町都市計画マスタープランとの連携を図り、公共施設総合管理計画等の関連計画との整合性を図ります。

■計画の位置づけ



2. 計画期間

計画期間は令和4年度から令和13年度の10年間とします。

また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、定期的に見直しを行います。

■町営住宅長寿命化計画の策定フロー



3. 上位計画の整理

町営住宅長寿命化計画策定にあたり、関連する上位計画の概要を次に示します。

(1) 国の計画

1) 住生活基本法

公布日	平成 18 年 6 月 8 日
目的	この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、及び国等の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、当該施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とするものとする。
基本理念	『現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給』など基本理念を定める。
責務	国、地方公共団体、住宅関連事業者、居住者など関係者それぞれの責務を定める。
基本的施策	国、地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進のために必要な施策を講ずる。
住生活基本計画の策定	・住生活の安定の確保及び向上の促進に関するアウトカム目標の設定 ・成果指標を位置づけ
公営住宅に関する内容	(第十四条 居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等) 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。 (第十八条 住生活基本計画の実施) 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。

2) 住生活基本計画（全国計画）／国土交通省

策定年次	平成 18 年 9 月 改訂 平成 23 年 3 月、平成 28 年 3 月、令和 3 年 3 月
計画期間	令和 3 年度～令和 12 年度までの 10 年間
基本的な方針	<p>本計画においては、以下の 3 つの視点及び 8 つの目標に基づき、住宅政策の目指すべき方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とし、総合的な施策の推進を図ることとする。</p> <p>①「社会環境の変化」の視点 ②「居住者・コミュニティ」の視点 ③「住宅ストック・産業」の視点</p>
目標	<p>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 目標 2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>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 目標 4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり 目標 5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>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 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 目標 8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>
基本的な考え方	<p>・大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進</p> <p>○大都市圏については、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の特有の課題が存在。</p> <p>○このため、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。</p> <p>○具体的には、以下のとおり、多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進。</p>

<p>施策の総合的かつ計画的な推進</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携 (2) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置 (3) 統計調査の充実等 (4) 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画等の策定 (5) 政策評価の実施と計画の見直し
<p>公営住宅等に係る内容</p>	<p>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> (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 （基本的な施策） <ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進 ○ 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進 ○ 地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取り組みとともに、家賃低廉化の推進

3) インフラ長寿命化基本計画（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）
／国土交通省

<p>策定年次</p>	<p>平成 25 年 11 月</p>
<p>概要</p>	<p>国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、個別施設毎の長寿命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築すること、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減・平準化すること、産学官の連携により新技術を開発・メンテナンス産業を育成することを目的として、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化基本計画」（以下「基本計画」という。）が策定された。基本計画には、将来のめざすべき姿、基本的な考え方、インフラ長寿命化計画等の策定、必要施策の方向性、国と地方公共団体の役割、産学界の役割等についての内容が記載されている。</p>
<p>目指すべき姿</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 安全で強靱なインフラシステムの構築 (2) 総合的・一体的なインフラマネジメントの実現 (3) メンテナンス産業によるインフラビジネスの競争力強化

<p>地方公共団体の役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自らが管理・所有するインフラについて、国が構築した体制や制度等も活用し、国やその他の各インフラの管理者と連携し、効率性にも配慮しながら適切に管理する ・出資等を行っている各インフラの管理者に対し、必要に応じて行動計画及び個別施設計画の策定等を要請し、インフラの安全や必要な機能を確保する ・過去に整備したインフラの状態、配置、利用状況、さらには人口動態、市町村合併の進展状況、財政状況等を総合的に勘案し、各々の団体が置かれた実情に応じて、インフラの維持管理・更新等を総合的かつ計画的に行う ・データやノウハウの蓄積等、メンテナンスの高度化に向けた国の取組に協力し、国全体としての技術力の向上や、メンテナンス産業の発展に協力する
------------------	---

4) 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）／国土交通省

<p>策定年次</p>	<p>平成 26 年 5 月</p>
<p>計画期間</p>	<p>平成 26 年度（2014 年度）～令和 2 年度（2020 年度）</p>
<p>概要</p>	<p>国土交通省では、基本計画に基づき、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにする計画として行動計画を策定した。</p> <p>行動計画において、国土交通省は、各インフラの的確な維持管理・更新等が行なわれるよう、体制や制度等を構築するという「所管者」の役割と、各事業等に係る法令等に基づき、自らがインフラの「管理者」として、的確な維持管理・更新等を実施する役割を担っている。</p>
<p>公営住宅等に係る内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> * 点検・診断／修繕・更新等 ・地方公共団体が有効な点検・診断の基準、維持管理のためのマニュアル等を策定できるように必要な技術的支援を行う。 * 基準類の整備 ・定期点検については、建築基準法令に基づき構造、建築設備等の調査項目、方法等が定められており、引き続き、法令に基づく適切な運用を推進する。 * 情報基盤の整備と活用 ・平成 26 年度中に、地方公共団体が管理する個別の公営住宅毎の点検・維持管理や修繕計画に係る共通のデータベースのあり方について調査検討を進める。

5) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）

<p>公布日</p>	<p>平成 19 年 7 月 改正 平成 29 年 4 月</p>
<p>概要</p>	<p>この法律は、住生活基本法(平成十八年法律第六十一号)の基本理念にのっとり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、国土交通大臣による基本方針の策定、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を総合的かつ効果的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。</p>
<p>公営住宅に係る内容</p>	<p>(公的賃貸住宅の供給の促進)</p> <p>第五十三条 国及び地方公共団体は、所得の状況、心身の状況、世帯構成その他の住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。</p> <p>2 公的賃貸住宅の管理者は、公的賃貸住宅の入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮するよう努めなければならない。</p> <p>(民間賃貸住宅への円滑な入居の促進)</p> <p>第五十四条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅を円滑に賃借することができるようにするため、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。</p> <p>2 民間賃貸住宅を賃貸する事業を行う者は、国及び地方公共団体が講ずる住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進のための施策に協力するよう努めなければならない。</p> <p>(情報の提供等)</p> <p>第五十五条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に関しその事情に応じた適切な情報を効果的かつ効率的に入手することができるようにするため、賃貸住宅に関する情報の提供及び相談の実施に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。</p> <p>(住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携)</p> <p>第五十六条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を推進するに当たっては、住宅確保要配慮者の自立の支援に関する施策、住宅確保要配慮者の福祉に関する施策その他</p>

の住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策並びに良好な居住環境の形成に関する施策との連携を図るよう努めなければならない。

(地方公共団体への支援)

第五十七条 国は、地方公共団体が講ずる住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を支援するため、情報の提供その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(2) 県の計画

1) 岩手県住宅マスタープラン（岩手県住生活基本計画）／岩手県

策定年次	平成 31 年 3 月
計画期間	平成 28(2016)年度～令和 7(2025)年度
基本目標	住み手と作り手、みんなで創り、みんなで育てる「いわての住まい」
県民の住まいと暮らしの将来像	<ul style="list-style-type: none">・岩手の風土やそれぞれの人生設計に応じ、個々人が快適な居住環境の中で生き生きと暮らすことができます。・地域社会の中で互いに助け合い、ひとにやさしい生活環境を形成し、安心して暮らすことができます。・自然環境と共生するとともに、省エネルギー及びクリーンで再生可能なエネルギーの使用を図り、個性豊かな景観や美しい街並みを次世代へと送り渡すことができます。
個別目標	<ul style="list-style-type: none">・良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継<ul style="list-style-type: none">a 住宅の品質又は性能の維持及び向上 住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の住宅の品質又は性能に関し、その維持及び向上を図り、現在及び将来の県民の住生活の基盤として長期にわたり利活用できる良質な住宅ストックの形成を目指します。b 住宅の合理的で適正な管理等 住宅の合理的で適正な管理等を通じ、良質な住宅ストックを将来世代へ承継することを目指します。・良好な居住環境の形成 地域における居住環境に関し、その維持及び向上を図り、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、住民が誇りと愛着心を持つことのできる居住環境の形成を目指します。 また、地域コミュニティを活性化し、子育てや高齢者の支援、景観の保全や創造といった各種の地域課題の解決に資するため、県、市町村、企業、NPO 等の多様な主体が連携し、地域コミュニティ活動をリード、サポートするための人材の育成や、広域的な視点での情報共有に努めます。・県民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 県民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じた住宅を、無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を目指します。

	<p>特に、良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるとともに、県民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消される住宅市場の実現を目指します。</p> <p>この結果、良質な住宅ストックの形成と相俟って、ライフスタイルや世帯人数等に応じた県民の多様な居住ニーズが適切に実現することを目指します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の確保に特に配慮を要する世帯の居住の安定の確保 <p>低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭等の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの機能向上を目指します。</p> <p>特に、今後の高齢化社会の進展に伴い、介護を必要とする高齢者等の増加が見込まれることから、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化やサービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給推進等に重点的に取り組むこととします。</p> <p>この結果、これらの世帯を含む全ての世帯が、世帯人数及びその特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な居住規模等を備えた住宅を確保できることを目指します。</p>
<p>住宅施策の 具体的展開 (8つの施策 の方向性)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 岩手の地域性を反映した岩手型住宅の普及（良質な住宅供給の推進） 2. 既存住宅ストックの有効活用（住宅リフォームの推進） 3. 住宅確保要配慮者の居住の安定確保 4. 作り手育成 5. 住み手支援 6. 住環境の整備と地域の活性化 7. 公営住宅におけるストック活用と新たな取組（公営住宅供給目標量） 8. 東日本大震災津波からの住宅復興
<p>公営住宅に係 る内容</p>	<ol style="list-style-type: none"> 3. 住宅確保要配慮者の居住の安定確保 <ol style="list-style-type: none"> (3) 住宅のバリアフリー化の推進 4) 公共賃貸住宅のバリアフリー化の推進 <ol style="list-style-type: none"> ① 建替え等の計画的な実施による高齢者向け公共賃貸住宅の整備 <p>老朽化等が進行した既存の公共賃貸住宅の建替えに際しては、団地内外のコミュニティ形成の促進等に留意しつつ、バリアフリー化等、高齢者や子育て世帯の居住に適した住宅の供給及び機能の導入等を積極的に進めます。県営住宅については、長寿命化計画に基づき、建替え等を計画的に進めるとともに、改善事業においても、1階をできる限り高齢者仕様の住宅等として整備します。なお、市町村営住宅についても、同様の方針で取組の推進を促すこととします。</p> ② 既存の公共賃貸住宅のバリアフリー化等の促進

県営住宅については、平成 27 年度に長寿命化計画を改定し、団地の現状に応じて長寿命化改善や福祉対応型改善等を計画的に推進します。福祉対応型改善については、公営住宅整備基準に定められた便所・浴室の手摺設置と玄関への手摺設置を基本仕様とするとともに、選択仕様として居室の段差解消を目的とする和室の洋室化を位置づけます。なお、市町村営住宅についても同様の方針で取組の推進を促します。

7. 公営住宅におけるストック活用と新たな取組（公営住宅供給目標量）

(1) 公営住宅ストックの有効活用・長寿命化 [重点施策]

2) 市町村営住宅長寿命化計画の策定等

適正なストック活用を推進するため、公営住宅を管理するすべての市町村において、「公営住宅等長寿命化計画」を早期に策定し、住宅マスタープラン（住生活基本計画）に位置付けることとします。なお、いまだに住宅マスタープラン（住生活基本計画）を策定していない市町村にあっては、今後策定に取り組むことを前提に、当面は県の住宅マスタープラン（住生活基本計画）に市町村公営住宅等長寿命化計画を位置付けることとします。

3) 老朽化した市町村営住宅の計画的な建替え及び用途廃止の促進

公営住宅ストックのうち、狭小、老朽化等により引き続き管理していくことが不適当なものについては、早期に建替え、需要を勘案した用途廃止等に取り組む必要があります。平成 27 年度末時点の市町村営住宅の老朽化の実態として、耐用年数を経過している住宅が全体の約 30%に達している状況にあります。このため、入居者や住宅需要の実態、財政状況等を勘案しつつ、中長期的な視野で検討し、取り組んでいくこととします。

(2) 政策課題に対応した公営住宅等の供給 [重点施策]

1) 社会ニーズに対応した公営住宅の整備促進

従来の低額所得者等に対する住宅の供給に加え、雇い止めにあった者、犯罪被害者、DV被害者等といった新たな住宅確保要配慮者に対しても、公営住宅の目的外使用により入居を認めるなど、「住宅セーフティネット」としての機能の向上を図ります。

また、高齢化対策、子育て支援、環境共生、岩手の地域性への適合等、重要な政策課題に対して公的住宅が積極的に取り組んでいくため、県、市町村等が共同してこれからの公営住宅のあり方について研究します。具体には、団地の建替えや改修工事に際して、入居者の状況に加え団地周辺地域の状況を勘案して、団地毎に高齢者支援、子育て支援等の重点テーマを設けることとし、公営住宅と福祉施設及び子育て施設の併設、公営住宅のグループホームへの転用等を検討するとともに、福祉サービスとの連携や子育て世帯等を対象とする入居基準の弾力的な運用等のソフト面での対応も併せて検討します。

また、「いわて環境共生公共賃貸住宅整備指針」に基づく環境共生型公営住宅の整備や県産木材の活用による公営住宅の木質化等、良好な地域・環境形成に配慮した整備手法による公営住宅の供給を推進します。

2) 公営住宅の集約・再編の促進

公営住宅の建替えにあたっては、将来の需要動向や管理に係るコストを勘案し、適切な住宅戸数での建替え又は用途廃止、周辺の住宅との統合整備等、公営住宅の集約・再編を促進します。

4) 公営住宅における性能向上の促進

- ① 現行の耐震基準（昭和 56 年）以前に建てられた公営住宅については、必要に応じ計画的な耐震改修を促すことにより、既設公営住宅の耐震性能・安全性の向上を図ります。

5) 民間活用による公営住宅の整備・管理の促進

公営住宅の整備・管理については、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI 等の事業を含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進します。

(5) 県営住宅等の管理運営の効率化

2) 駐車場対策

公営住宅団地の多くでは、駐車場の不足等から迷惑駐車が常態化しています。本県では自動車が生計必需品化していることから、可能な限りにおいて駐車場の増設を進めることとし、団地の状況に応じて2台目の駐車許可を実施しながら迷惑駐車の解消に取り組みます。

(3) 町の計画

1) 第三次紫波町総合計画

基本構想	計画期間	令和2(2020)年度～令和9(2027)年度までの8年間
	まちづくりの基本理念	<p>【循環型のまちづくり】 資源循環、環境創造、環境学習を軸とした循環型のまちづくりを引き続き推進し、環境への負荷を減らすことで未来の環境を守ります。また、町内外の人との交流、経済の循環、歴史や技術の伝承等も循環の視点で捉え、まちづくりに生かしていきます。</p> <p>【協働のまちづくり】 町民一人ひとりが豊かな人生を送るために、「私たちみんなが自分たちで考え自分たちで創る」という自主性を基本とし、町民、行政、事業者が対等の関係で話し合い、相互に理解を深めながら、各々の特性を生かして、連携してまちづくりに取り組んできました。 こうした協働の取組みを更に深化させながら、目指す姿を町民と共に創っていきます。</p> <p>【多様性あるまちづくり】 一人ひとりの生き方や価値観の多様化が進んでいます。全ての町民があらゆる場面でお互いを認め合い、理解し合うことにより、人と人との豊かなつながりをつくります。 このつながりからお互いの信頼感が生まれ、地域での見守りや支え合いの礎となります。 誰もが安心して住み続けられるよう、一人ひとりの多様性を認め合い、支え合うことができるまちづくりを進めていきます。</p>
	まちづくりの将来像	<p>自然や農村空間と都市的なコンテンツとの調和がとれた環境の中で、町民をはじめ、町に関わる多様な人たちがお互いを尊重し、認め合い、支え合うことで、心豊かに暮らせる地域をつくり、町に暮らす誰もが町民であることに誇りを持ち、将来に希望を抱けるまちをつくっていきます。 そして、多くの人から、この町に「暮らしてみたい」、「暮らしてよかった」と思ってもらえる町を目指し、まちづくりの将来像を次のとおり定めます。</p> <p style="text-align: center;">「暮らし心地の良いまち」</p>
まちづくりの分野別方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 【健康・安心】 誰もがその人らしく健やかに暮らせるまち 2 【自然・産業】 豊かな環境と町の魅力を生かしたなりわいがあるまち 3 【安全・快適】 自然と調和した安全で快適なまち 4 【子ども・教育・文化】 郷土を愛し未来を切り拓く人に満ちたまち 5 【自治・参加】 多様性とつながりのある暮らし心地の良いまち 	

2) 紫波町都市計画マスタープラン（紫波町の都市計画に関する基本的な方針）

策定年次	平成 25 年 9 月
計画期間	平成 25（2013）年～令和 13（2031）年までの 20 年間
将来都市像	楽しく活力ある「環境と福祉のまち」
まちづくりの 基本方針	<p>ア 一人ひとりが健康で安心して暮らせるまちづくり</p> <p>イ 豊かな自然と元気な産業が共栄するまちづくり</p> <p>ウ 人と情報がつながりあう快適で安全なまちづくり</p> <p>エ まちを誇りに思える子どもを育てるまちづくり</p> <p>オ 対話と協働で豊かな公が息づくまちづくり</p>
まちの将来都 市構造	<p>町の地形や交通網、土地利用状況、土地利用規制等を総合的に踏まえ、拠点、交通軸及びゾーニングを設定します。現在の土地利用区分を維持することを基本として、町の振興につながる土地利用を進めるとともに、格子状道路網によって地域や拠点、駅などをネットワーク化し交通の利便性を高めます。</p>
住宅に係る施 策	<p>5 分野別都市計画の方針</p> <p>5-9 住宅・住環境整備の方針</p> <p>(1) 住宅</p> <p>ア 町営住宅</p> <p>耐用年数を超過した町営住宅は、計画的な建て替えを進めます。</p> <p>また、耐用年数が未超過のものでも、計画的な改修により建物の長寿命化や高齢者に対応した居室の設置を進めていきます。</p> <p>イ 民間住宅</p> <p>高齢者や障がい者に対応した仕様への改修や、トイレの水洗化、温便座の導入など住宅設備の水準の向上、住宅の耐震性・耐火性の向上を図り、安心して住める快適な住宅づくりを進めます。</p> <p>また、長持ちする家づくりや省エネルギーの家づくり、町産木材を利用した家づくりなど、環境にやさしい住宅づくりを進めます。</p> <p>ウ 住宅・宅地供給</p> <p>高齢者や障がい者が自立した生活を送れるよう、住宅の改修や、高齢者や障がい者が入居できる賃貸住宅、共同住宅の供給などを通じて、多様な住まいが選択できるよう努めます。人口減少対策と空き家対策を兼ねて、中古住宅の活用を進めます。良好な景観や住環境の形成に配慮した住宅地開発や、環境負荷の低減に配慮した住宅建築など、優良な住宅地づくりに努めます。</p>

3) 紫波町住宅マスタープラン

策定年次	平成 15 年 3 月
計画期間	平成 14 (2002) 年度～平成 27 (2015) 年度までの 14 年間
基本理念	『新たな豊かさと潤いある住み良い地域社会の形成』
基本目標	<p>目標 1 優良な市街地住宅の形成</p> <p>目標 2 高齢社会に対応した住宅・住環境の形成</p> <p>目標 3 町営住宅のストックの活用を明確にする</p> <p>目標 4 地域の自然、伝統、文化等を踏まえた住まい・まちづくりを推進する</p>
公営住宅に関する内容	<p>3. 町営住宅ストック活用計画の明確化</p> <p>基本的方向</p> <p>①困窮者対応住宅の創出</p> <p>我が国の住宅は、昭和 48 年頃には量的には充足し、質の充実こそが重要なテーマであるといわれてから久しい状況ではある。しかし、町内にはいまだに改善の必要な住宅も少なくはなく、適正規模の住宅の取得や賃借に困難がある人たち(住宅困窮者)が相当みられると考えられる。</p> <p>住宅ニーズを把握して、既存の町営住宅ストックを有効的に活用し、住宅の確保を目指す必要がある。</p> <p>真に住宅に困窮する世帯のために、町営住宅ストックを有効的に活用するためには、収入超過者の民間賃貸住宅への住み替えの誘導策なども検討する必要がある。町営住宅の応能応益家賃の検討と合わせて、特定優良賃貸住宅などを活用した家賃補助や移転費用の助成などを含めて誘導策を検討していく必要がある。また、低層住宅においては、建替時に高層化するなど需要に適応した整備を行う。さらに、建替時には、バリアフリーのほか、母子家庭といった個別事情等にも対応した優しい町営住宅づくりを目指す。</p> <p>②優良な高齢者住宅の創出</p> <p>住宅事情からも分かるように、町営住宅に入居している高齢者の単身世帯は多く、町営住宅における高齢化が目立っている。また、障害者を抱える世帯への配慮も必要である。</p> <p>一般的に、高齢者・障害者は、特に住宅の改修が必要である場合が多くなってきているが、入居や転居の際、高齢者・障害者であることが不利な条件となりがちでもある。町営住宅においては、高齢者が入居しやすい仕組みづくりについて検討し、解決していく必要がある。</p>

「シルバーハウジング」や「ケアハウス」は、公的な施設であり、バリアフリー整備、アドバイザーの派遣といった高齢者対応になっている。これらの施設に加え、町営住宅においても、建替え時には、多様なニーズに応えられるよう、基本的性能に基づいた、段差の解消、手摺りの設置等のバリアフリー・リフォームを目指していく。

③町営住宅の整備計画

今後の整備計画としては、経済状況の右肩上がりほぼ不可能と考えられている中で、入居希望者が増えることはあっても減ることはない状況である。本町の財政状況等及び現在ストックの老朽状況を勘案すると、現ストックの建て替えを優先し、新規団地を整備し、管理戸数を増加させる状況にはないと思われる。従って、従前敷地内で住宅を再生するものとし、次に示す再生手法が考えられる。さらに、整備手法として借り上げ等も検討しながら、あわせて高齢者対応の住宅施策も盛り込むものとする。

④民間事業者の参画による高齢者福祉住宅の実現

計画を実現するために、従来の直接建設方式による整備のほかに、公営住宅において、PFIの手法を取り入れた、民間事業の参画を検討する必要がある。PFI方式は、民間の資金を活用しながら、公営住宅の企画から建設、管理などを民間委託する方式であり、公営住宅のさまざまな制約を超えて市場性を持たせるうえで有効な手法の一つとして期待されている。これまで主として検討されてきた現行制度の枠内の買取方式に加えて、建設だけでなく管理も含めて民間に委託し、公共団体は、民間が対応できない部分や対応が不相当と考えられる家賃補助や入居資格の審査などを分担することも考えられる。

住宅市街地としての利便性の向上と福祉関連施設との関係により、良好な高齢者福祉住宅の実現を目指し、公営住宅の管理についても民間対応とする事で、さらなる利便性の向上と多様なニーズに対応した住環境を構築する。

4) 紫波町公共施設等総合管理計画

策定年次	平成 29 年 3 月
計画期間	平成 28 (2016) 年度～令和 17 (2035) 年度までの 20 年間
基本的な考え方	<p>6. 3 公共施設等の管理に関する基本的な考え方</p> <p>(1) 点検・診断等の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日常の自主的な点検・保守等によって、経年使用による劣化や天候等による性能の低下状況を把握し、計画的な保全措置による管理運営に努めます。 ・法定点検や定期点検を行っている施設については、今後も点検を実施していき、その他の施設についても、適切な時期に点検を実施することで機能の保持を図っていきます。 ・スケールメリットを生かした、点検等委託業務の範囲拡大を検討します。 <p>(2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・故障や破損により、施設の休止だけでなく利用者に危険を及ぼすことがないように、公共施設等に不具合がある場合には、速やかに修繕を進めるなど、適正な維持管理に努めていきます。 ・施設の適正な管理のため、受益者負担のあり方について検討していきます。 ・更新や長寿命化工事などを実施する際は、単に既存と同等の施設にするのではなく、利用状況等を勘案し、施設の複合化や施設規模の縮小について検討する必要があります。ただし、公共施設等の総量の適正化については、一律に公共施設を削減しようとすることは、住民サービスの低下だけでなく、住民生活そのものに重大な影響を与える可能性があります。このため、将来の人口規模や構成、財政規模、ニーズ等の多面的な検討を加えることにより、公共施設の最適化を図ります。 <p>(3) 安全確保の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・危険性が認められた施設については、評価の内容に沿って、安全確保の措置を実施し、利用者の安全の確保を図ります。 ・継続利用していく施設については、緊急性・重要性を勘案し、必要な改修工事等を実施します。 ・維持していくことが難しい施設については、安全確保の観点から用途廃止を検討します。 ・用途廃止し、今後も利用見込みのない公共施設等については、順次取壊しを行います。 <p>(4) 耐震化の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧耐震基準の公共施設で耐震化が完了していないものもありますので、優先度や利用度の高い施設から、耐震化の検討を進めていきます。 ・インフラ資産についても、橋りょう耐震化の検討を進めていきます。

(5) 長寿命化の実施方針

- ・更新費用を抑制するため、計画的な保全措置を講じることによって、少しでも長く公共施設を利用できるように努めていきます。
- ・個別施設の長寿命化計画の策定を進めていきます。
- ・更新時期の集中を避け、歳出予算の平準化を図ります。

(6) 民間活力の導入

- ・当町で実施した火葬場整備事業や紫波中央駅前都市整備事業（通称「オガールプロジェクト」）の事例を参考に PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）や PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）等の手法を用いて、公共施設の整備に民間の資金とノウハウの導入を検討します。
- ・官と民の役割分担を明確にしつつ、民間企業が持つノウハウを生かしたサービスの向上に努め、効果的かつ効率的な維持管理手法の導入を検討します。

(7) 統合や廃止の推進方針

- ・公共施設等の将来の更新費用の試算結果により、財源不足が明らかとなったものの、各施設の条件等を勘案していないため、本計画の中で公共施設の数・延べ床面積に関する削減目標の数値化はしません。
- ・施設の更新時には、近隣の類似施設の有無、防災対策、少子高齢化や人口減少等を総合的に勘案した上で、施設の複合化や統合などを視野に入れて検討します。
- ・公共施設の統合や廃止を行う場合には、他自治体と連携した施設の活用や共同運用の可能性について検討し、これまで提供されていたサービス機能の維持や補完等が図られるように検討します。
- ・施設の統合や廃止については、町民や議会との合意形成を図り実施するよう努めます。
- ・用途廃止した施設については、貸出、売却又は処分を行い、財源確保を図ります。

(8) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

- ・施設の各部門を横断的に管理し、施設を効率的に維持管理するため、全庁的な取組体制を構築し、事業の優先度に応じた予算配分の仕組みづくりについて今後検討していきます。
- ・施設情報の一元管理においては、公会計の資産台帳を活用し、整合性を図りながら、関係部局との共有化を図ります。

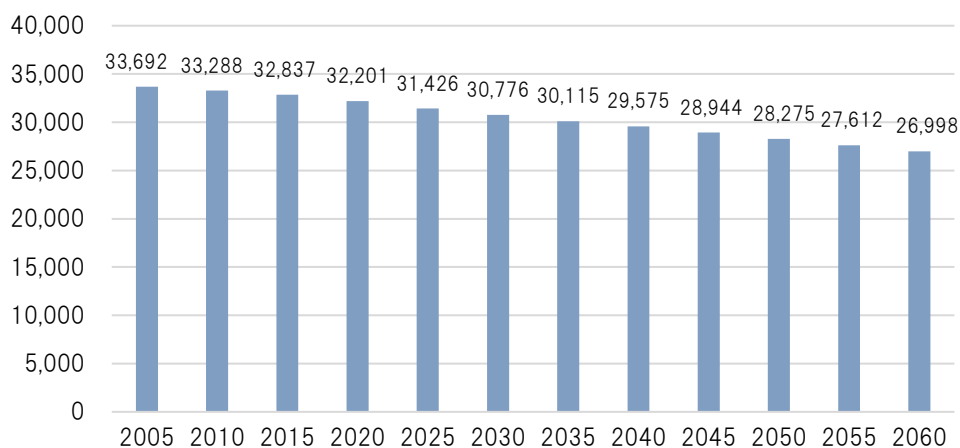
4. 紫波町住宅マスタープランについて

はじめに

現行の紫波町住宅マスタープランは、平成 15 年に策定されたものであるため、今後の少子高齢化の傾向は示したものの、人口増加に伴う宅地開発の推進等を盛り込んだ住宅施策の基本方針や各種施策が構築されていました。

これに対して実際の本町の人口は、平成 17 (2005) 年の 33,692 人をピークに減少に転じており、平成 22 (2010) 年では 33,288 人、平成 27 (2015) 年では 32,837 人と当時の想定人口と異なった推移を示すことになりました。現在の人口減少の傾向として、人口ビジョンの推計によると令和 17 (2035) 年には 30,115 人まで減少し、その後もこの傾向が続くものと見込まれています。人口減少の傾向を次に示します。

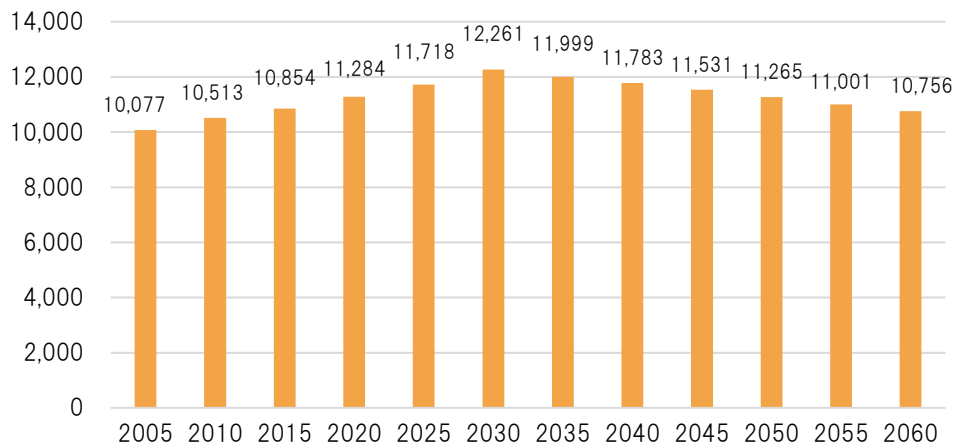
(将来人口推移の傾向)



資料：紫波町まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン (平成 28 年 2 月)

一方で総世帯数は、当時の推定値のとおり増加しており、人口ビジョンの推計によれば今後もしばらくは世帯数が増加するものと見込まれています。世帯数の推移を次に示します。

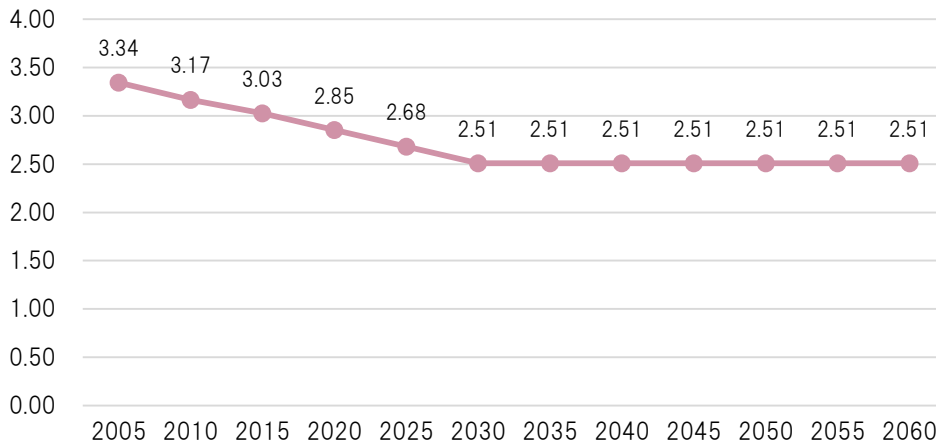
(将来世帯数)



資料：紫波町まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン (平成 28 年 2 月)

1世帯当り人員については、平成17(2005)年で3.34人、平成22(2010)年で3.17人であり、当時の想定よりも1世帯当り人員の減少が大きく進んでいます。令和17(2035)年では2.51人と推計されることから、1世帯当り人員の減少は大きく進行するものと予想されています。

(将来世帯人員)



資料：紫波町まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン (平成28年2月)

周辺の市町村では人口減少の影響を大きく受け、2060年には、現在の人口の50%近くまで落ち込むことになると推定している行政もあります。しかし、本町では、現在までの市街地開発の状況や立地特性を活かした住宅戦略等により今後もある程度は堅調に推移すると考えられます。とは言え、このように人口や世帯数、世帯人員変化の傾向、ライフスタイルや社会経済の変化、防災や減災への取組み、環境への対応等、現行の紫波町住宅マスタープラン策定時に比べて、本町を取り巻く社会情勢が大きく変化していることから、本町の住生活に関する施策については、現在の住生活をめぐる環境や国や岩手県の方針を踏まえながら第3次紫波町総合計画と整合を図り進めていく必要があります。

そこで、現行の住宅マスタープランについては、その基本となる統計データや経済の状況等を勘案し、本計画の策定に際し基本的な方向性について検討するものとします。

尚、検討にあたっては、平成31年3月に改訂された岩手県住宅マスタープラン(岩手県住生活基本計画)が、県内市町村の住宅政策を検討・構築する際の基本的なよりどころとして位置付けられていることから、この計画の骨子を基本として、本町の情勢を投影する形で基本的な方向性を考えることとします。

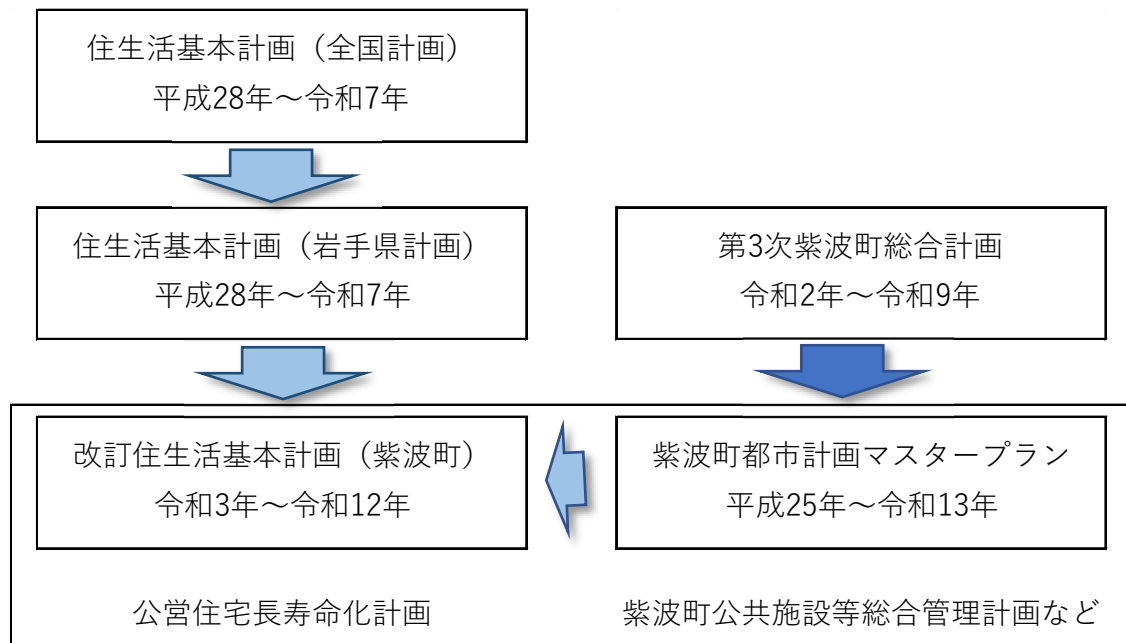
(1) 住宅マスタープランの性格

1) 住宅マスタープランの目標と性格

我が国は、現在急速な人口減少時代に突入しています。その影響により、現行の紫波町住宅マスタープランの方向性であった住宅地の拡充を目指していた状況とは大きく転換し、平成 18 年に「住生活基本法」に基づき「住生活基本計画（全国計画）」を策定し、「住宅の量の確保」から「住宅の質の確保」へと本格的な政策転換を図ることになりました。また、平成 21 年及び平成 28 年に、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」を改正し、急速な人口減少・高齢化の進行やそれに伴う空き家の増加、地域コミュニティの持続可能性への不安、マンションや公営住宅の老朽化に対応するため、国土交通省と厚生労働省が連携して住宅と福祉の両面から高齢者の対策を進めることとしました。また、平成 29 年には、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」を改正し、高齢や障害者、外国人、子育て世帯、住宅困窮世帯等、住宅の確保に配慮を要する方に対する新たな住宅セーフティネット制度として、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度等が整備されました。これに対応して岩手県では、平成 31 年 3 月に岩手県住宅マスタープラン（岩手県住生活基本計画）（計画期間：平成 28（2016）から令和 7（2025）年）を改訂しました。その中で、住宅施策に係る課題を挙げ、住宅施策を推進するための 10 の視点、住宅施策の目標、住宅施策の具体的な展開を示しています。

2) 住宅マスタープランの位置付け

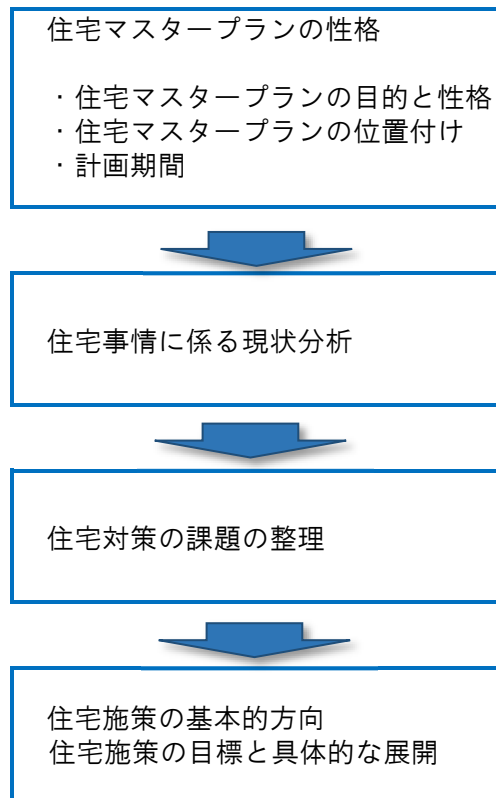
本住宅マスタープランは、第 3 次紫波町総合計画を上位計画とし、住生活基本計画（全国計画）及び岩手県住宅マスタープラン（岩手県住生活基本計画）に即し、紫波町都市計画マスタープランとの連携を図り、公共施設総合管理計画等の関連計画との整合性を図ります。



3) 計画期間

本住宅マスタープランの計画期間は、令和4年度から令和13年度までの10年間とします。ただし、社会経済の情勢が大きく転換することなどにより、人々の暮らしに影響することで、住宅環境や対策の変更が必要になった場合は、適宜改訂するものとします。

4) 住宅マスタープランの構成



(2) 本町の住生活を取り巻く状況

将来の人口減少の傾向や世帯数、世帯を構成する人員についての概観は既に示しましたので、重複部分もありますが、本町の住宅マスタープランを作成するための基本となるデータを整理します。

1) 人口・世帯数の動向

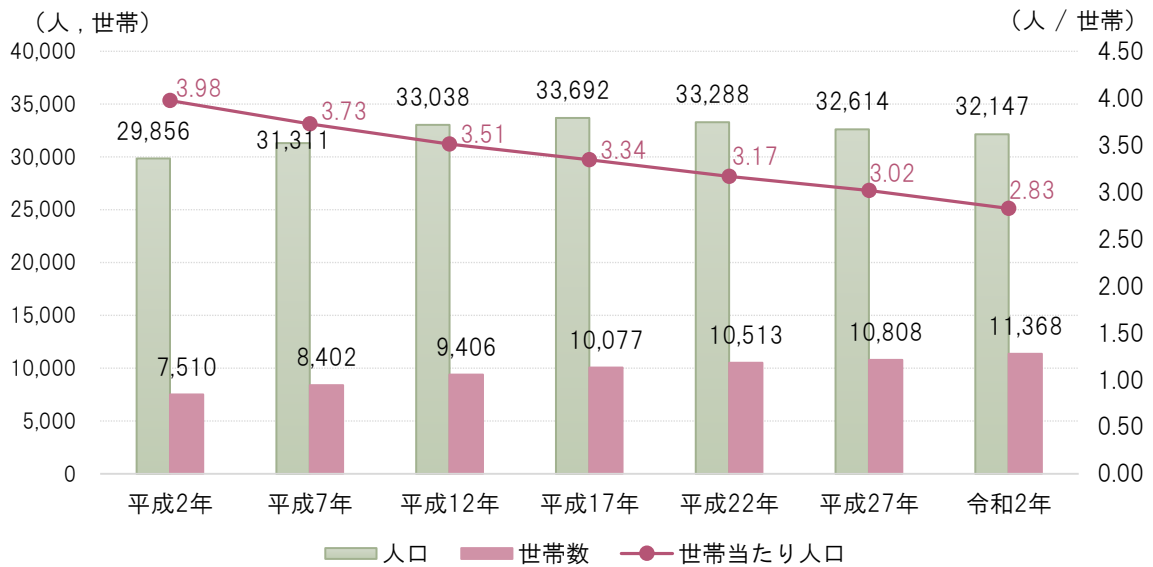
①人口・世帯数の推移

本町の人口・世帯数は、令和2年現在、32,147人、11,368世帯であり、一世帯当たりの人員は2.83人となっています。

人口は、平成17年まで増加していましたが、その後減少傾向に転じています。

世帯数は、核家族化や単身世帯の増加等により、年々増加傾向にあり、令和2年現在も増加を続けています。

(人口・世帯数・世帯当たり人口の推移)



資料：国勢調査

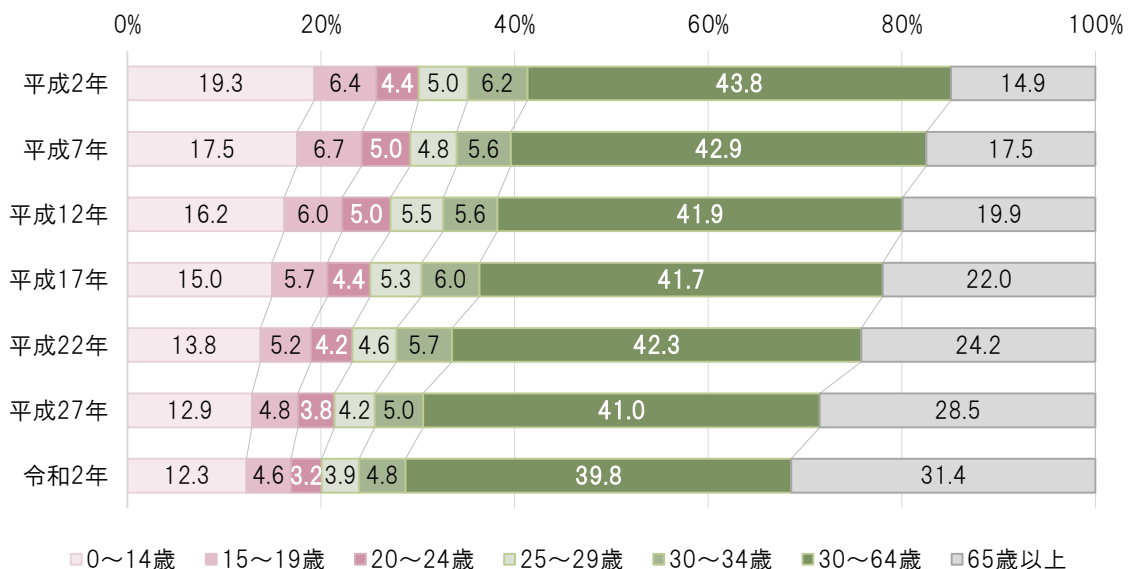
②年齢別人口の推移

15歳未満の年少人口の割合は、平成2年の19.3%から現在まで減少傾向にあります。

一方、65歳以上の高齢者人口の割合は、平成2年の14.9%から年々増加傾向にあります。

15～64歳の生産年齢人口の割合は、平成2年の65.8%から、現在の56.3%まで減少を続けています。

(年齢別人口の推移)

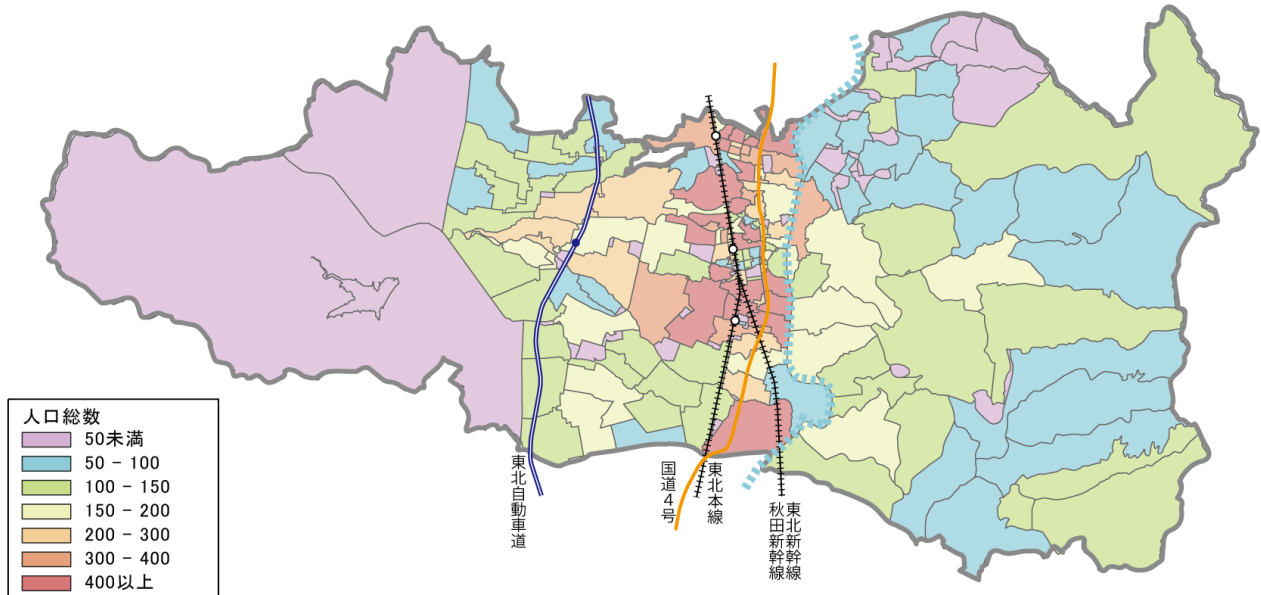


資料：国勢調査

③人口分布

本町の人口の分布を国勢調査の小地域で見ると、人口の多い地域は市街地が形成されている国道4号沿線から鉄道駅周辺が多く、市街地から離れるほど人口が少なくなっています。

(人口分布図)



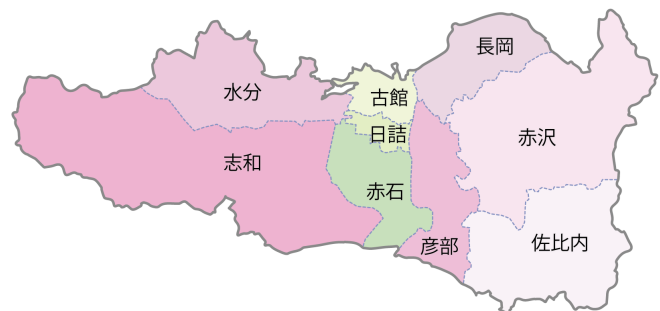
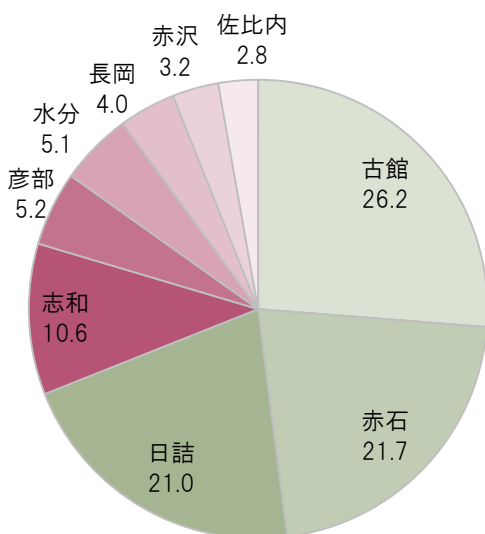
資料：令和2年度国勢調査 小地域集計より作成

④地区別人口の割合

地区別の人口は、古館地域が26.2%、次いで赤石地域が21.7%、日詰地域が21.0%となっており、鉄道駅の周辺はこの3地域に人口の約7割が集中しています。

(地域別人口の割合)

(地域区分)

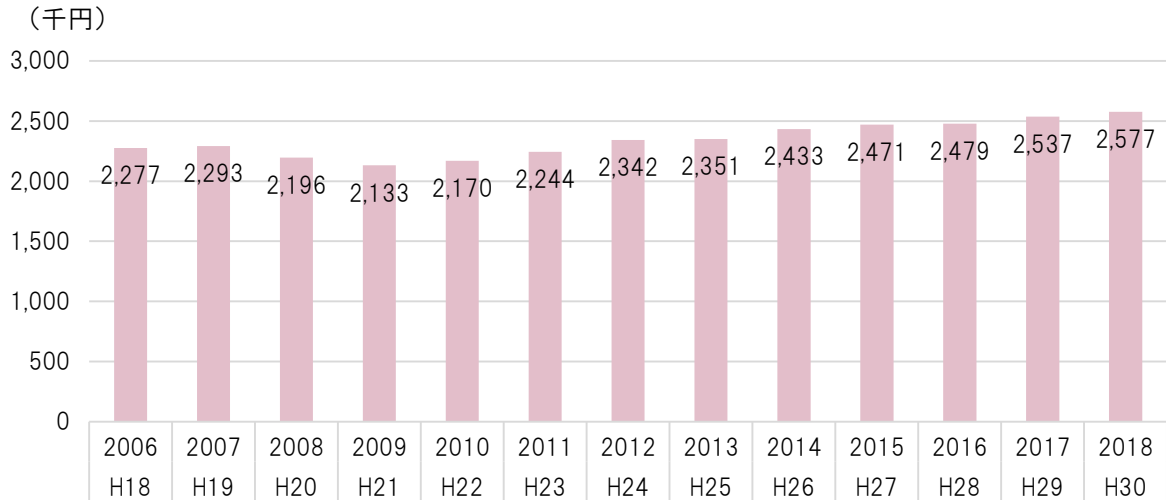


資料：令和2年度国勢調査 小地域集計より作成

⑤所得の推移

平成 30 年度市町村民経済計算によると、個人一人あたりの所得の推移は、平成 21 (2009) 年に 213 万円まで減少しましたが、それ以降は増加傾向にあり、平成 30 (2018) 年には 257 万円まで増加しています。

(個人一人あたりの所得の推移)

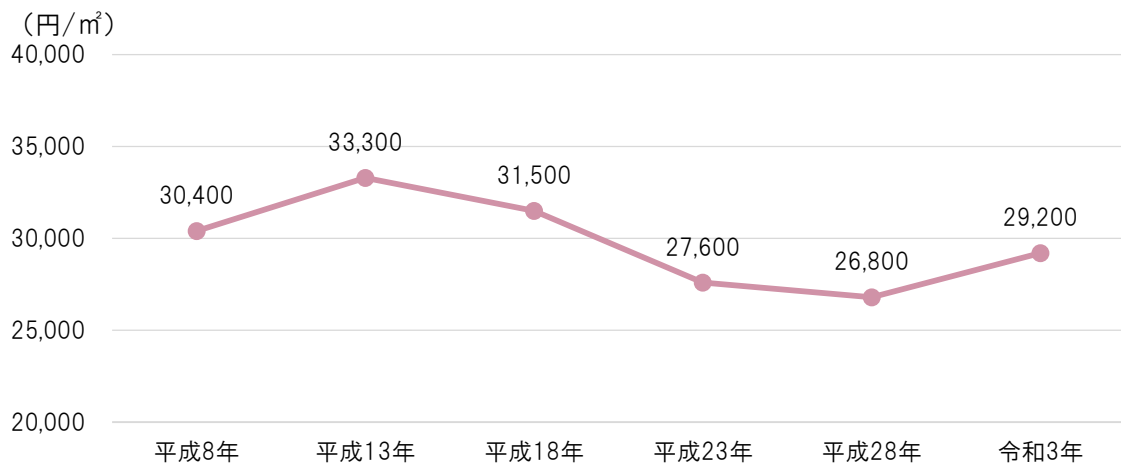


資料：平成 30 年度市町村民経済計算

⑥住宅地平均価格の推移

住宅地の平均価格は平成 8 年に 30,400 円/㎡であり、平成 13 年まで上昇しましたが、その後平成 28 年に 26,800 円/㎡になるまで減少傾向にありました。しかし、令和 3 年に 29,200 円/㎡まで上昇しています。

(住宅地平均価格推移)

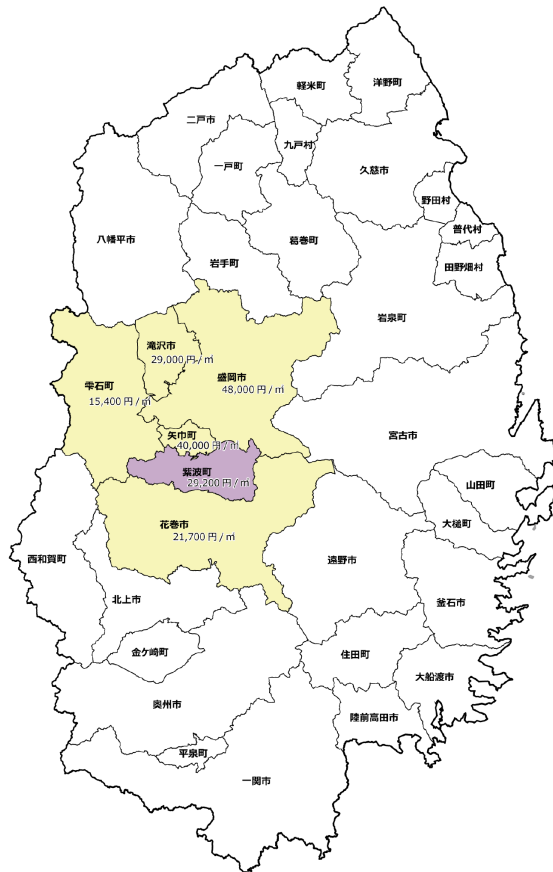
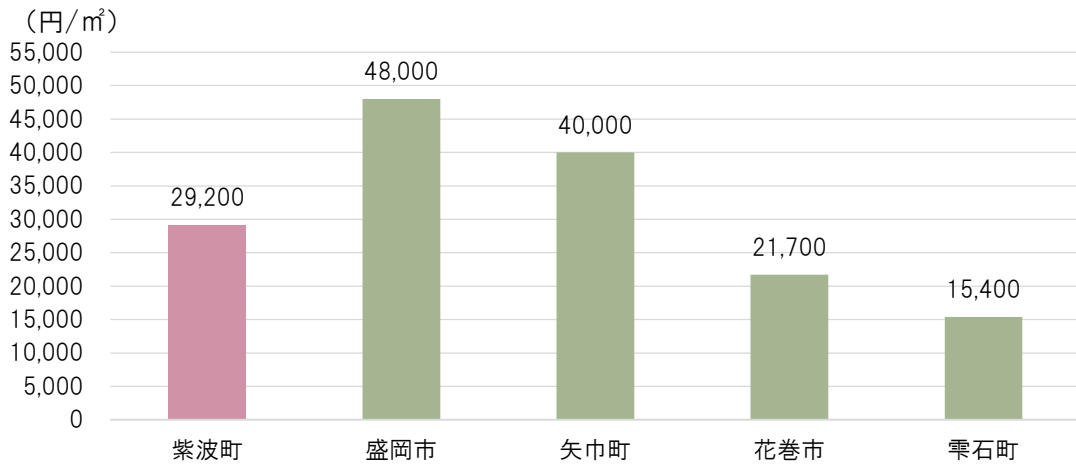


資料：公示価格

⑦周辺市町村の地価

周辺市町村の公示価格の平均を次に示します。矢巾町が岩手医科大学の移転に伴い地価平均が高い水準になり、紫波町の土地価格に格安感があります。

(公示価格の平均と周辺市町村との比較)

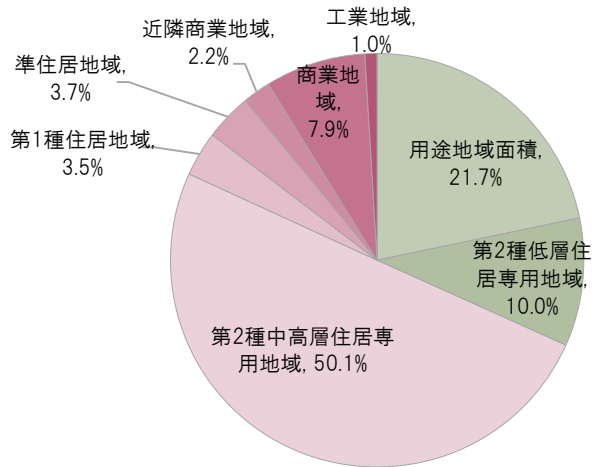


資料：令和3年公示価格

⑧市街地開発の動向

本町の行政区域は 23,898ha です。その内、都市計画区域は約 40%で 9,536ha となっています。用途地域は都市計画区域の約 6.3%で 598.7ha が指定されています。その内、住居系地域面積の割合が 85.4%、商業系は 5.9%、工業系は 8.9%となっています。

(指定用途地域の割合)



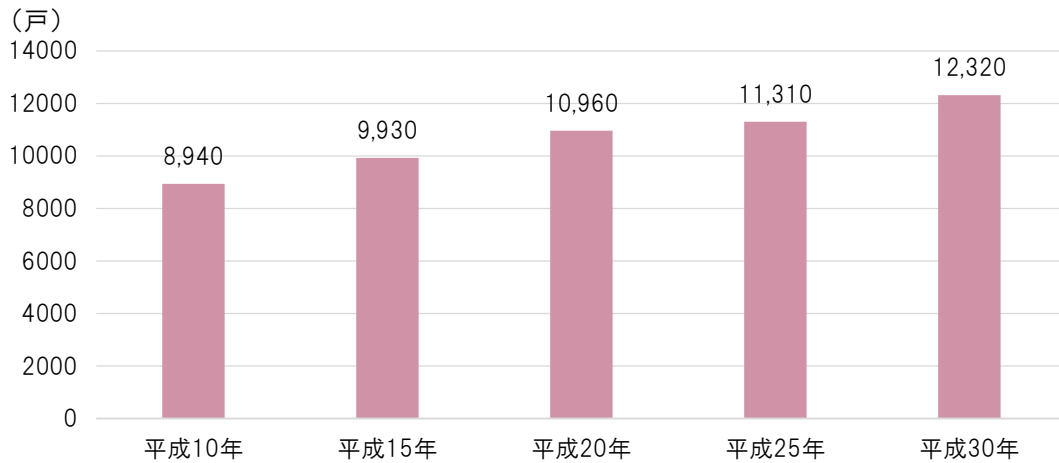
資料：都市計画現況調査

2) 住宅・住環境の動向

①住宅総数の推移

本町の住宅数は増加傾向にあり、平成10年から平成30年までの20年間で3,380戸増加しています。

(住宅総数の推移)



資料：住宅・土地統計

②住宅の所有状況

一般世帯数は、平成2年から令和2年まで増加しています。しかし、持ち家率は平成2年では88.15%ですが、令和2年では83.81%と減少しています。

令和2年の住宅所有の状況は、持ち家9,475世帯、公営住宅等借家193世帯、民営借家1,412世帯、給与住宅100世帯、間借り126世帯となっており、民営借家が平成2年と比較して急激に増加しています。

(住宅所有と持ち家率の推移)

		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯総数		7,510	8,270	9,394	12,212	10,503	10,793	11,352
住宅に住む一般世帯		7,491	8,237	9,339	9,978	10,456	10,742	11,306
主世帯	持ち家	6,603	7,153	8,004	8,453	8,817	9,062	9,475
	公営等借家	253	339	380	363	312	274	193
	民間借家	450	536	766	977	1,133	1,229	1,412
	給与住宅	151	147	123	86	65	110	100
間借り		34	62	66	99	129	67	126
住宅以外に住む一般世帯		19	33	55	34	47	51	46
持ち家比率 (%)		88.15%	86.84%	85.71%	84.72%	84.32%	84.36%	83.81%

資料：国勢調査

③家賃状況の推移

平成25年と平成30年の住宅・土地統計の集計結果から、借家の1か月当たり家賃を比較し以下に示します。

この表によると、1か月当たり家賃（家賃0円を含まない）の平均の価格は、平成25年が41,430円/月に対し、平成30年には43,924円/月と2,500円/月程度上昇しています。

25歳未満で見ると、平成25年は42,225円/月に対し、平成30年には49,114円/月となっており約7,000円/月の上昇が見られます。

紫波中央駅前都市整備事業（オガールプロジェクト）の開発に伴い、アパートなど集合住宅の新たな建築が進んだことなどにより家賃の平均価格が上昇したと考えられます。

(借家に居住する世帯の1か月当たり家賃の比較)

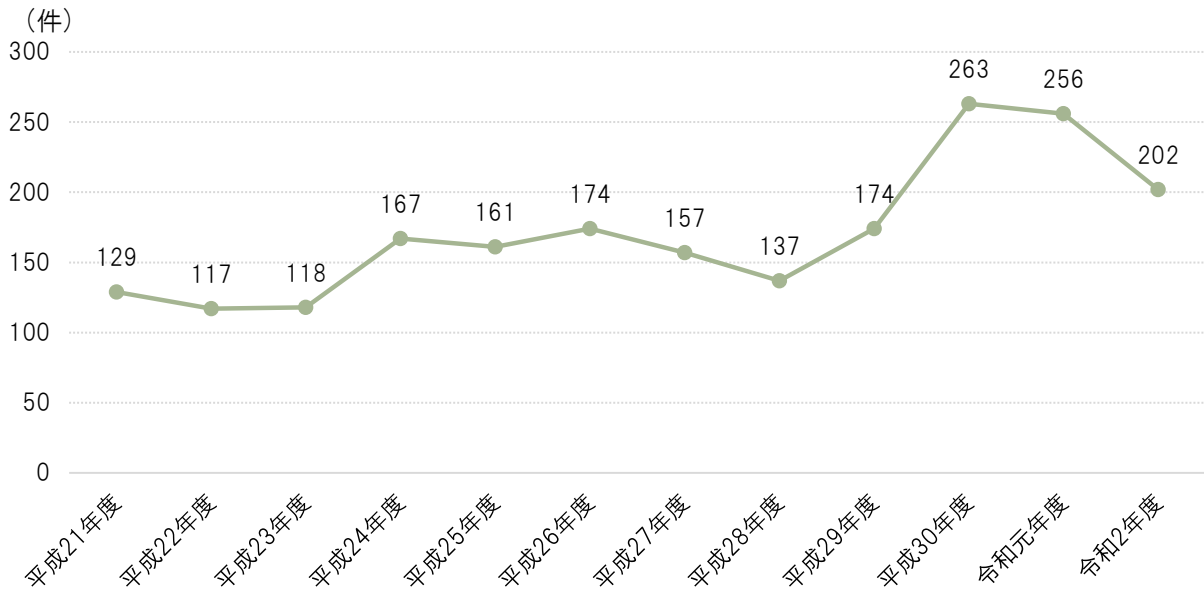
	借家の家賃	総数	一か月当り家賃											平均		
			0	1~10,000未満	10,000~20,000	20,000~40,000	40,000~60,000	60,000~80,000	80,000~100,000	100,000~150,000	150,000~200,000	200,000以上	不詳	家賃0を含む	家賃0を含まない	
平成25年	借家に居住する世帯数	1,610	40	-	130	480	770	130	-	-	-	-	-	60	40,293	41,430
	25歳未満	30	-	-	20	20	-	-	-	-	-	-	-	-	42,225	42,225
	25~34歳	440	-	-	20	110	300	20	-	-	-	-	-	-	45,936	45,936
	35~44歳	470	30	-	30	100	240	30	-	-	-	-	30	37,681	40,466	
	45~54歳	360	10	-	60	120	130	40	-	-	-	-	-	38,075	39,471	
	55~64歳	220	-	-	-	110	70	20	-	-	-	-	30	39,701	39,701	
	64歳以上	90	-	-	30	30	10	20	-	-	-	-	-	34,319	34,319	
平成30年	借家に居住する世帯数	1,210	40	-	70	250	630	220	-	-	-	-	-	42,385	43,924	
	25歳未満	40	-	-	-	40	-	-	-	-	-	-	-	49,114	49,114	
	25~34歳	200	-	-	-	30	140	30	-	-	-	-	-	45,029	45,029	
	35~44歳	220	-	-	20	30	110	60	-	-	-	-	-	45,342	45,342	
	45~54歳	280	20	-	-	30	190	40	-	-	-	-	-	43,061	46,777	
	55~64歳	220	20	-	10	70	20	90	-	-	-	-	-	44,426	49,008	
	65歳以上	220	-	-	40	80	100	-	-	-	-	-	-	32,506	32,506	

資料：住宅・土地統計調査

④住宅建設の動向

最近の住宅建築の動向は、平成 30 年をピークとして、下降傾向にあります。コロナ等の影響等を考え合わせると、今後の景気の動向だけではなく、様々な視点から推移を見守る必要があります。

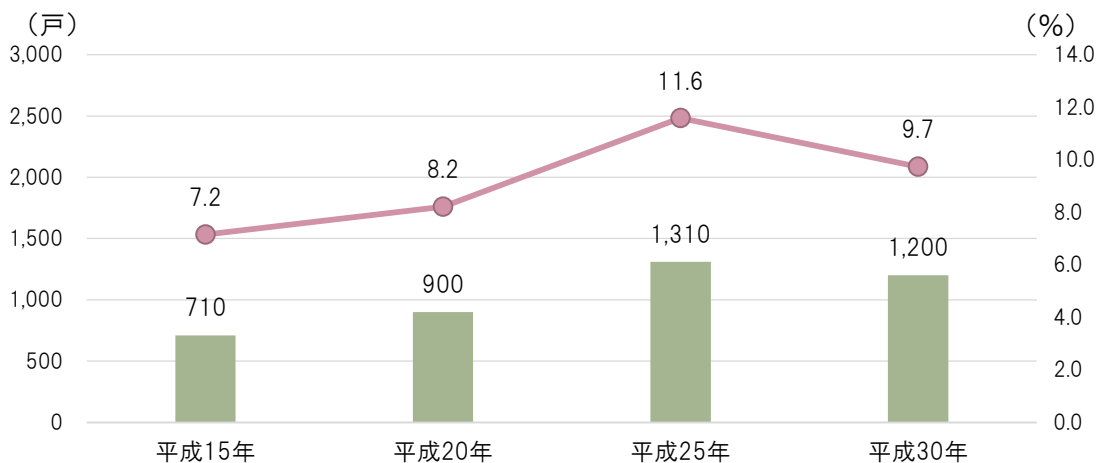
(新築着工件数)



⑤空き家数の推移

住宅総数が増加している中で、空き家率は平均して 10%未満となっています。平成 25 年に一時 11.6%まで増加しましたが、平成 30 年には 9.7%に減少しています。

(空き家数及び空き家率の推移)



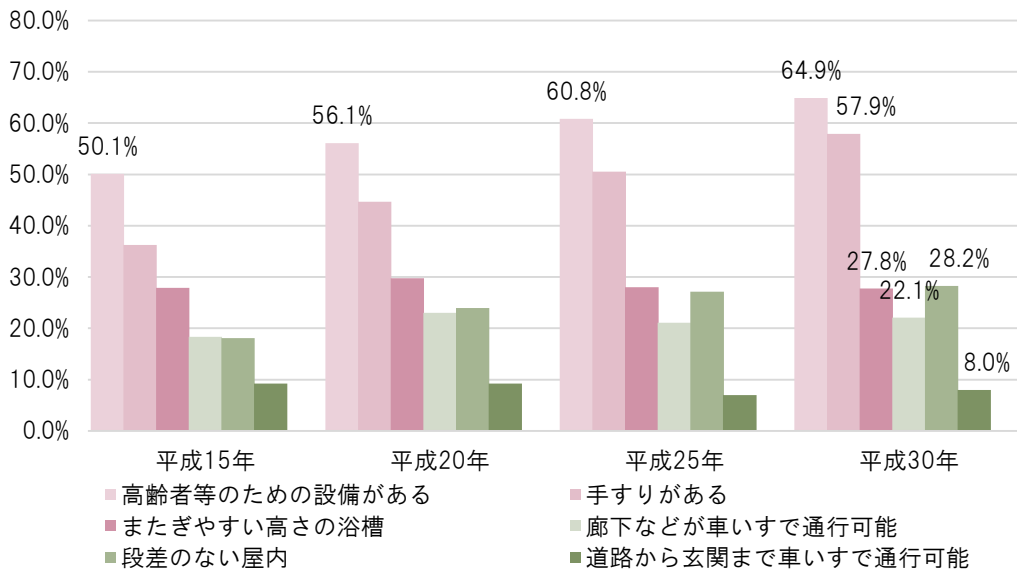
資料：住宅・土地統計

⑥高齢者対応住宅の推移

本町の高齢者のための設備がある住宅は平成 15 年以降 50%を超えており、平成 30 年には 64.9%になっています。

岩手県平均値は 54.1%であり、本町は県平均より高い水準となっています。

(高齢者等のための設備の状況の推移)



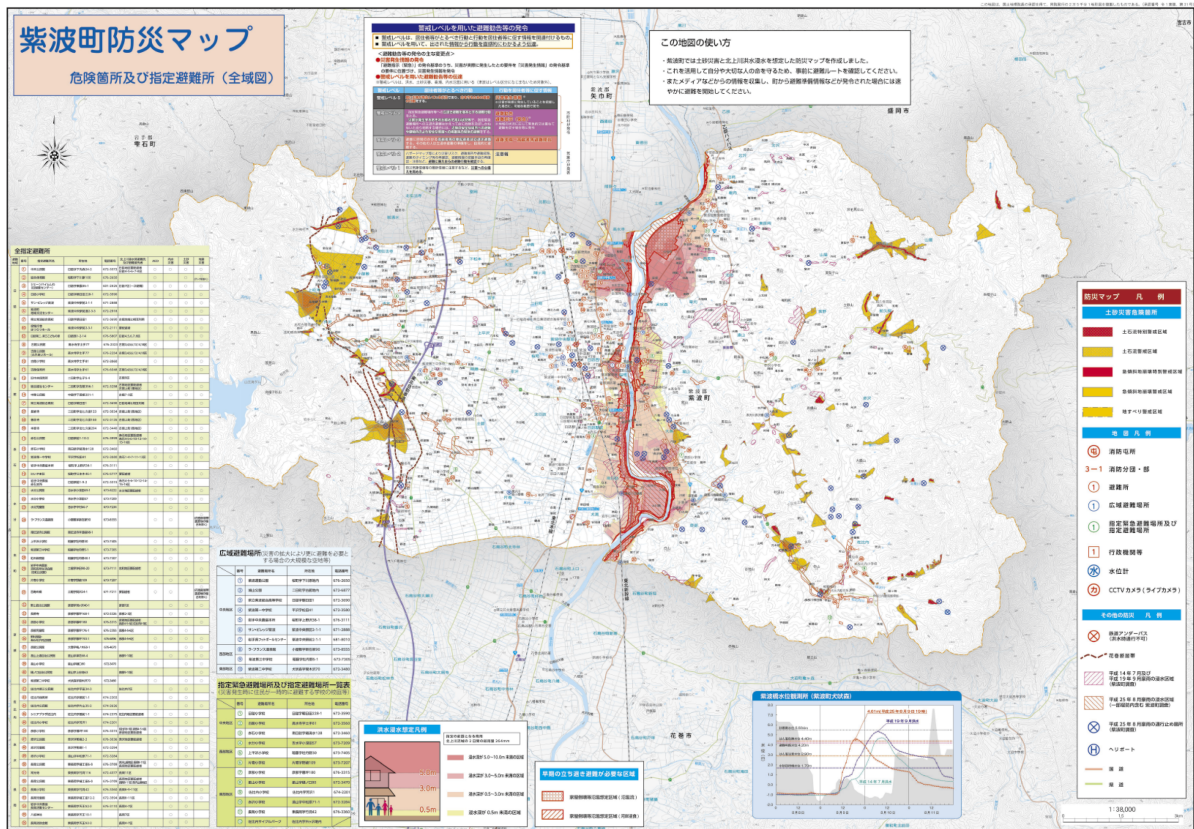
資料：住宅・土地統計

⑦災害危険区域の範囲

災害危険区域を「紫波町防災マップ」より以下に示します。

本町では、山岳エリア付近の土砂災害危険箇所及び北上川周辺の洪水浸水地域を災害危険区域としています。

(災害危険区域)



資料：紫波町防災マップ

(3) 住まい・住環境の課題

住まい・住環境の整備についての課題及び目標については、岩手県住生活基本計画を基本に整理します。

1) 住まい住環境の課題の整理

①人口・世帯

- ・急速かつ本格的な人口減少社会への対応

本町の人口は、平成 17 年の 33,692 人をピークに減少に転じており、平成 22 年では 33,288 人、平成 27 年では 32,614 人となり、旧住宅マスタープランで想定していた人口と大きく異なる推移を示すことになりました。現在の人口減少の傾向について、人口ビジョンの推計では令和 17 年には 30,115 人まで減少し、その後もこの傾向が続くものと見込まれます。

一方で総世帯数は、当時の推定値の通り増加しており、人口ビジョンの推計によれば今後もしばらくは世帯数の増加が見込まれます。

一世帯当り人員については、平成 17 年で 3.34 人であったものが、令和 17 年に 2.51 人と推定されており、一世帯当り人員の減少は大きく進行することが想定されます。

- ・人口減少の速度等の地域毎の状況に応じた対応

人口減少の傾向は、中山間地域から過疎化が進むと考えられますが、市街地においても同様に進むと考えます。そして、この傾向は平均的に進むのではなく、個別的事情を背景として進むため、市街地内の空き家や空き地の増加による多項的なスポンジ化が増加することが考えられます。

- ・高齢者が安心して生活できるような環境の整備及び子育て世帯への支援の充実

今後の超高齢社会の到来に向け、高齢者が安心して生活できるように 24 時間包括ケアシステムの充実や、社会環境、住環境の改善が必要です。また、合計特殊出生率は低く推移しているため、ミレニウム世代を中心とした子育て世代が求める子育て環境へのニーズに対応した住環境の整備や支援の充実等を検討する必要があります。

- ・住宅確保要配慮者に対する支援の充実

高齢者世帯、子育て世帯、障がい者世帯、外国人世帯等の多様な住宅確保要配慮者への住宅供給、円滑な入居の支援のさらなる充実等を検討していく必要があります。

②住宅ストック等の活用

- ・空き家の既存住宅ストックの有効活用の促進

岩手県内での総住宅数に対する空き家の割合は全国平均よりも高く、空き家のうち非流通となっている空き家は 5 割以上を占めています。またその数は平成 20 (2008) 年から平成 25 (2013) 年に間に 7,600 戸増加しています。このような推移が本町についても例外ではありません。

住宅確保要配慮者の入居、U・I ターン向けの活用を含め、賃貸・売却用を含めた空き家等の既存住宅ストックの流通・活用の促進とともに、空き家の適正な管理も課題となります。

- ・ 中心市街地や郊外等の住宅地の持続的な再生

本町においては、国道 4 号線及び旧庁舎を中心した中心市街地には民間活力を利用し、「ひづめゆ」を建設中であり、活性化を図りつつあります。

また、紫波中央駅を基点としたオガールプロジェクトは、「ゆとり」と「べんり」、「農」と「都市」といった新たな視点での地方の中心拠点の在り方を PPP を用いて示したことで、まちづくりの成果をあげることができました。この様なプロジェクト以外の住宅地や中山間地域等においては、空き家・空き地の発生や地域活力の低下が懸念されています。

そこで、旧中心市街地を中心とした住宅ストック等を有効活用しながら、中心市街地や郊外等の住宅地の持続的な再生について検討していくとともに、社会基盤の適正な維持管理や効率的な公的サービスの提供にも留意する必要があります。

- ・ 耐震性・防災性の向上

本町内には相当数の新耐震基準（昭和 55 年）以前のストックがあり、全国平均と比較し、耐震性に劣るストックの割合が高いと考えられるため、住宅の耐震化促進を図る必要があります。また、世界的な社会環境の問題となっている気候変動に伴う災害に対し、東日本大震災での、社会生活への影響を教訓とし、地域全体での防災対策の向上が必要となります。

- ・ 伝統的建築物の保存

古民家（伝統的建造物）の取り壊し・老朽化が進行しているため、貴重な資源として認識し、対応を図ることが求められています。

③住宅供給状況

- ・ 住宅着工戸数の堅調な推移の維持

本町においては、現在のコロナ禍での影響を受けているとはいえ、他市町村と比較して、地域特性から住宅着工数については、堅調な推移にあると考えています。今後は、既成市街地における建替えを中心として、良質な住宅の供給（更新）を誘導していくことが求められます。

- ・ 地域固有の木造住宅の供給・継承

岩手県は、本州一の森林資源を背景として、在来木造住宅等の供給が盛んです。

これは本県の住宅文化・風土の一端を示すものであり、本町においても今後とも地域固有の木造住宅を供給・継承していくことが求められています。

④公営住宅等ストック

- ・ 町営住宅の更新ペースの低下への対応

町営住宅の更新は、今後の人口減少に伴う税収の減少による財政状況の悪化、公共公益施設の管理費の負担増等の課題との調整を図り、今年度、公営住宅等寿命化計画を改定し、計画的な取り組みを進めていくこととしています。

2) 課題に対応するための 9 の視点

現在の社会経済状況による課題に対応するための視点については、岩手県住宅マスタープランを踏襲することにします。なお、東日本大震災津波に対する視点を除きます。

1. 環境との共生
 - 環境と共生し続ける住宅・住環境の整備
2. 地域性との適合
 - 地域性に配慮した住宅・住環境の整備
3. 安全性・快適性・利便性の重視
 - 安全・快適・利便性のある住宅・住環境の提供
4. 多様性への対応
 - ライフステージやライフスタイルの変化に対応できる住宅ストックと市場の形成
5. 既存住宅（ストック）の有効活用
 - これまでの社会資本や住宅ストックを活用した住宅・住環境の再整備
6. 住宅確保要配慮者への配慮
 - 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅・住環境の整備
7. 地域の活性化に対する貢献
 - 住宅政策からの地域の活性化
8. 住宅市場の育成と機能確保
 - 市場原理と適切な公的支援による良質な住宅の供給体制の整備
9. 多様な主体による役割分担と連携
 - 住み手と作り手の主体的な参加と行政・公的機関の支援

(4) 住宅政策の基本目標

1) 基本目標

住民と行政、民間事業者が協働して、全ての人が幸せでやさしい住まいの提供

2) 住まいと暮らしの将来像

- ① 岩手の風土や紫波町の地域特性をいかし、それぞれの将来の生活設計にあった、それぞれの人生が快適な居住環境の中で生き生きと暮らすことができます。
- ② 生活拠点としてのコミュニティを育み、互いに寄り添いながらやさしい「とき」と環境を共生することで、安心して暮らすことができます。
- ③ 自然環境と共生するとともに、省エネルギー及びクリーンで再生可能なエネルギーの使用を図るだけでなく、環境問題に対して様々な視点から、持続可能な開発目標（SDGs）に基づく、まちづくりを推進します。



3) 個別目標

- ① 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継
- ② 良好な居住環境の形成
- ③ 町民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
- ④ 住宅の確保に特に配慮を要する世帯の居住の安定の確保

(5) 住宅施策の具体的な展開

住宅政策の目標を達成するため、「9の視点」を踏まえた施策の方向性は以下のとおりとなっています。

- 1 岩手の地域性を反映した岩手型住宅の普及（良質な住宅供給の推進）
 - ・岩手の地域性を反映した岩手型住宅の普及
 - ・環境と共生する住宅の普及
 - ・住宅の情報化の推進
 - ・新規供給される住宅の品質の確保及び性能の保証
 - ・良質な賃貸住宅の供給促進

- 2 既存住宅ストックの有効活用
 - ・中古住宅市場の育成・活性化及び円滑な住み替えの促進
 - ・空き家の活用促進及び適切な維持管理
 - ・耐震化の促進
 - ・マンションの適切な維持管理の推進
 - ・建築用木材の再利用・リサイクルの促進
 - ・伝統的家の再生・再利用の促進

- 3 町民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
 - ・サービス付き高齢者向け住宅等高齢者向け住宅の供給促進
 - ・公共賃貸住宅における高齢者等の安定居住の推進
 - ・住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮した住情報の提供等の推進
 - ・住宅のバリアフリー化の推進
 - ・高齢者の資産等を活用した居住の安定確保
 - ・居住支援協議会を中心とする相談・情報提供体制の整備

- 4 作り手育成
 - ・地域住宅産業に対する支援
 - ・地域の設計者、施工者、資材業者等の連携の支援
 - ・伝統技法・技術の継承と活用に対する支援
 - ・県産材の活用促進

- 5 住み手支援
 - ・住まいに関する情報の提供と相談業務の充実
 - ・住まいやまちづくりに関する学習活動等に対する支援
 - ・住まいやまちづくりに係る住民組織の育成と支援
 - ・住生活関連サービスの充実

- 6 住環境の整備と地域の活性化
 - ・住環境の計画的な整備改善の推進
 - ・街なか居住の推進
 - ・U・Iターン向け住宅・宅地供給の推進
 - ・過疎地域等における住宅対策の推進

- 7 町営住宅におけるストック活用と新たな取組（公営住宅供給目標量）
 - ・町営住宅ストックの有効活用・長寿命化
 - ・政策課題に対応した公営住宅等の供給
 - ・町営住宅の供給目標量
 - ・町営住宅等の適正な管理の推進
 - ・町営住宅等の管理運営の効率化

5. 町営住宅等の状況

(1) 町営住宅の状況

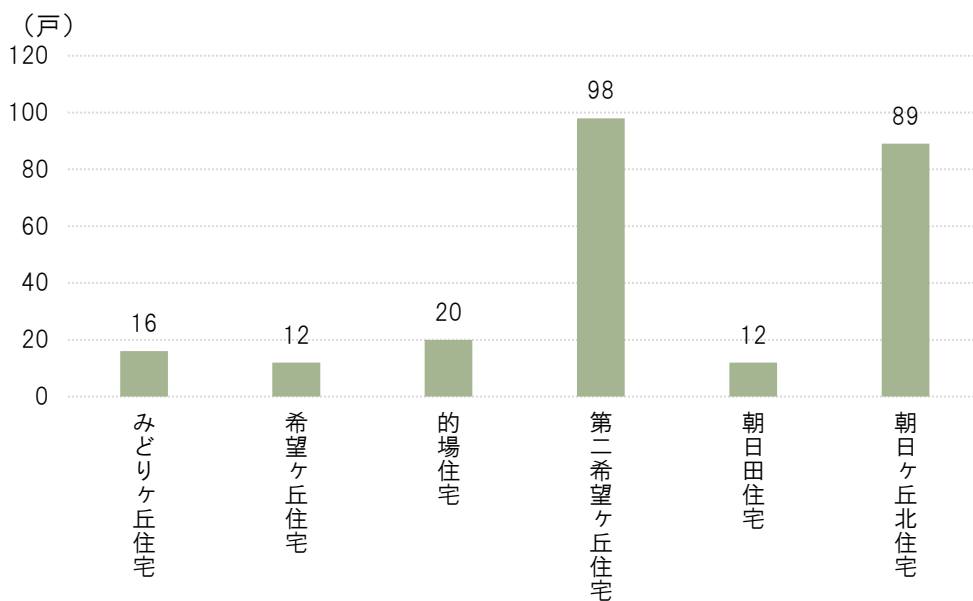
1) 町営住宅の団地数、管理戸数

紫波町で管理している町営住宅は6団地、247戸となっています。

朝日ヶ丘北住宅については、シルバーハウジングとして17戸整備されています。

各団地の規模は、十数戸程度の小規模のものから大規模住宅まで管理しています。

団地名	戸数	棟数	備考
みどりヶ丘住宅	16		
希望ヶ丘住宅	12		
的場住宅	20		
第二希望ヶ丘住宅	98		
朝日田住宅	12		
朝日ヶ丘北住宅	89	1~4号	シルバーハウジング17戸
合計	247		



6 団地 247 戸

資料：紫波町

団地名	建設年度	戸数	構造	形式	水洗化戸数	備考
みどりヶ丘住宅	S41	16	簡平	3K、2K	16	4棟
小計		16			16	
希望ヶ丘住宅	S42	10	木造	2K		6棟
希望ヶ丘住宅	S43	2	木造	2K		2棟
小計		12				
的場住宅	S44	20	木造	2k、3k		10棟
小計		20				
第二希望ヶ丘住宅	S46	16	簡平	2k、3k		1号棟～4号棟
第二希望ヶ丘住宅	S47	20	簡平	2k、3k		5号棟～9号棟
第二希望ヶ丘住宅	S48	20	簡平	2k		10号棟～14号棟
第二希望ヶ丘住宅	S49	8	簡平	2k、3k		15号棟～16号棟
第二希望ヶ丘住宅	S49	6	簡2	3K	6	17号棟
第二希望ヶ丘住宅	S50	12	簡2	3K	12	18号棟～19号棟
第二希望ヶ丘住宅	S53	4	簡平	3K		20号棟
第二希望ヶ丘住宅	S53	12	簡2	3K	12	21号棟～22号棟
小計		98			30	
朝日田住宅	H9	12	中耐3	2DK、3DK	12	
小計		12			12	
朝日ヶ丘北住宅1号棟	H5	18	中耐3	2DK、3DK	18	
朝日ヶ丘北住宅2号棟	H6	18	中耐3	2DK、3DK	18	
朝日ヶ丘北住宅3号棟	H12	30	中耐5	LDK、2DK、3LDK	30	
朝日ヶ丘北住宅4号棟	H17	23	中耐4	1LDK、2DK	23	
小計		89			89	
合計		247			147	水洗化率59.5%

資料：紫波町

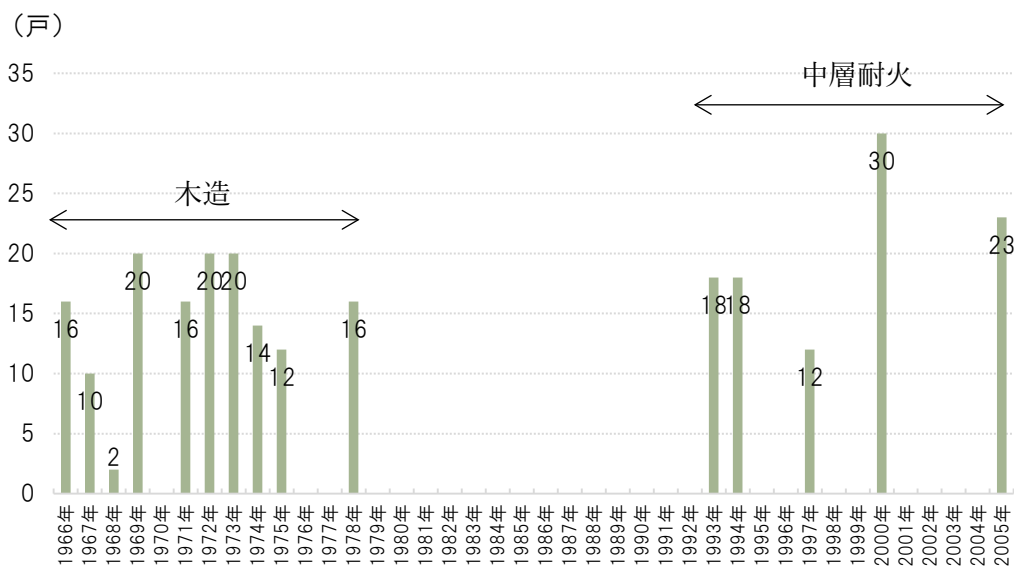
2) 建設年度

本町の町営住宅の建設年度は、昭和 41（1966）年以降、昭和 40 年代に多く建設されています。現在管理している住宅のうち約 48%（118 戸）がこの年代に建設されています。その後は 10 年間で 28 戸、78 戸と建設され、平成 17 年（2005）年に 23 戸建設されています。

昭和 40 年～50 年代に建設された木造・簡易耐火構造の住宅は計画策定時（令和 4 年）で既に耐用年数を経過しています。

（町営住宅の建設年度別管理戸数）

建設年度	戸数	建設年度	戸数
昭和 41（1966）年	16	昭和 50（1975）年	12
昭和 42（1967）年	10	昭和 53（1978）年	16
昭和 43（1968）年	2	平成 5（1993）年	18
昭和 44（1969）年	20	平成 6（1994）年	18
昭和 46（1971）年	16	平成 9（1997）年	12
昭和 47（1972）年	20	平成 12（2000）年	30
昭和 48（1973）年	20	平成 17（2005）年	23
昭和 49（1974）年	14		



資料：紫波町

3) 町営住宅の位置

町営住宅は紫波中央駅周辺とその西側に位置し、用途区域内に5住宅 227戸、用途区域外に1住宅 20戸建築されています。

(町営住宅の位置)



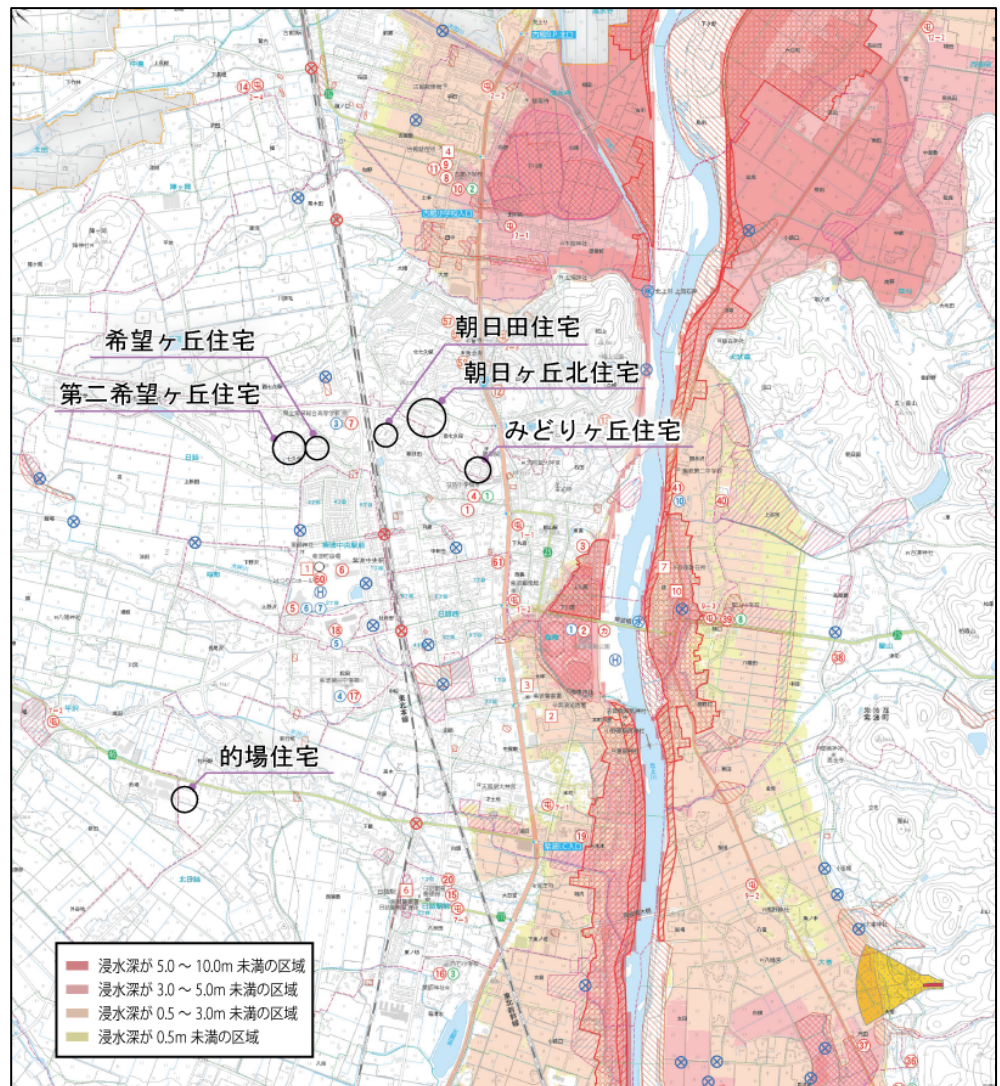
4) 交通利便性及び周辺施設

団地名	徒歩圏内(800m)の周辺施設						
	駅 バス停	保育園 幼稚園 こども 園	小学校	中学校	商業施設 (スーパー等)	病院 診療所	高齢者福 祉施設等
みどりヶ丘住宅	○	○	○	×	○	○	○
希望ヶ丘住宅	○	○	×	×	○	○	×
的場住宅	○	×	×	×	×	×	○
第二希望ヶ丘住宅	○	○	×	×	○	○	×
朝日田住宅	○	○	○	×	○	○	○
朝日ヶ丘北住宅	○	○	○	×	○	○	○

5) 災害危険区域

北上川が氾濫した場合の最大浸水深を次に示します。

本町の町営住宅は災害危険区域には建設されていないことがわかります。



紫波町防災マップ/令和2年3月更新より作成

(<https://www.town.shiwa.iwate.jp/kurashi/shobo/1337.html>)

6) 入居の状況

紫波町の町営住宅の入居戸数は、247 戸であり、空室数は 40 戸（空室率 16.7%）となっています。6 住宅のうち、空室が無いのは朝日ヶ丘北住宅 1 号棟のみとなっています。

(入居の状況)

2021 年 3 月 31 日現在

団地名	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空室 (戸)	空室率 (%)
みどりヶ丘住宅	16	13	3	18.8
希望ヶ丘住宅	12	8	4	33.3
的場住宅	20	9	11	55.0
第二希望ヶ丘住宅	98	81	17	17.3
朝日田住宅	12	11	1	8.3
朝日ヶ丘北住宅 1 号棟	18	18	0	0.0
朝日ヶ丘北住宅 2 号棟	18	17	1	5.6
朝日ヶ丘北住宅 3 号棟	30	28	2	6.7
朝日ヶ丘北住宅 4 号棟	23	22	1	4.3
合 計	247	207	40	-
割 合	-	83.8%	16.7%	-

資料：紫波町

7) 応募倍率

町営住宅の募集状況は以下のとおりです。過去 11 年では、平均して応募倍率は 1 を超えています。過去 6 年の平均は 0.94 となっています。需要に対する住戸数が満たされている状況であると言えます。

(町営住宅の募集履歴)

年度	募集月	募集戸数	応募数	応募倍率	決定数
平成 21 年度	5 月	9	35	3.89	9
平成 22 年度	6 月	11	27	2.45	11
平成 23 年度	7 月	13	20	1.54	12
平成 24 年度	6 月	11	20	1.82	11
	12 月	9	14	1.56	5
平成 25 年度	6 月	7	4	0.57	2
平成 26 年度	5 月	10	26	2.60	10
	11 月	10	17	1.70	6
平成 27 年度	6 月	14	14	1.00	8
平成 28 年度	5 月	18	18	1.00	9
	11 月	15	13	0.87	7
平成 29 年度	5 月	15	14	0.93	7
	11 月	11	11	1.00	4

年度	募集月	募集戸数	応募数	応募倍率	決定数
平成 30 年度	5 月	10	6	0.60	4
	11 月	12	10	0.83	7
令和元年度	6 月	15	20	1.33	9
	10 月	6	3	0.50	1
令和 2 年度	6 月	9	10	1.11	5
	11 月	11	8	0.73	6
H27～R2 6 ヶ年	-	116	109	0.94	56
H22～R2 11 ヶ年	-	187	237	1.27	113

資料：紫波町町営住宅整備方針より作成

8) 定期点検結果による現況把握

令和 2 年 6 月に行われた定期点検結果を以下に示します。

要是正箇所はありましたが、建築物等に係る不具合は調査対象のすべての住宅においてみられませんでした。

住宅名	調査項目	要是正箇所
朝日田住宅	－	－
朝日ヶ丘北住宅 1 号棟	－	－
朝日ヶ丘北住宅 2 号棟	階段	物品の放置の状況
朝日ヶ丘北住宅 3 号棟	－	－
朝日ヶ丘北住宅 4 号棟	－	－

9) 団地別現地調査による現況把握

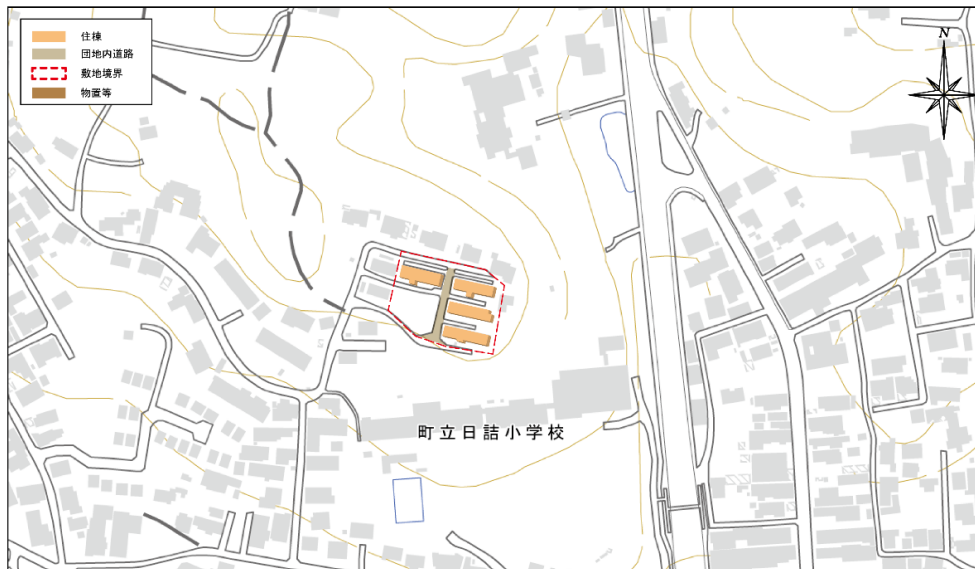
団地ごとの劣化状況を把握し長寿命化改善事業を検討するため、全ての町営住宅等を対象とし、屋根・外壁等の劣化状況について目視調査を実施しました。調査内容を次に示します。建替・用途廃止の決まっている団地についても、その時期まで入居している住民のために劣化調査の結果を判断し、早急な修繕が必要となる場合は適宜対応することにします。また、次の調査の詳細結果は資料 3 にまとめます。

(現地調査結果)

No.	住宅名	屋根	外壁	外構	設備	劣化状態
1	みどりヶ丘住宅	○	○	-	○	・屋根葺材に錆・損傷 ・外壁塗装の剥がれ ・配管、BOX 塗装劣化・錆
2	希望ヶ丘住宅	○	○	-	○	・屋根葺材に錆・損傷 ・外壁塗装に大きな亀裂 ・引込金物劣化・錆 ・便所臭突倒壊・換気扇なし
3	的場住宅	○	○	-	-	・屋根葺材に錆・損傷 ・外壁塗装の剥がれ、大きな亀裂
4	第二希望ヶ丘住宅	○	○	-	○	・屋根葺材に錆・損傷 ・外壁塗装の剥がれ、鉄筋が見えている箇所がある、大きな亀裂、外部手すり等の錆・腐食、窓、ドアに錆・腐食・変形がある ・引込金物劣化・錆
5	朝日田住宅	○	-	-	-	・樋やルーフドレンを目視点検できない
6	朝日ヶ丘北住宅	○	○	-	-	・樋やルーフドレンを目視点検できない ・塗装の剥がれ

10) 団地別の状況

①みどりヶ丘住宅：二日町字南七久保 45 番地 1

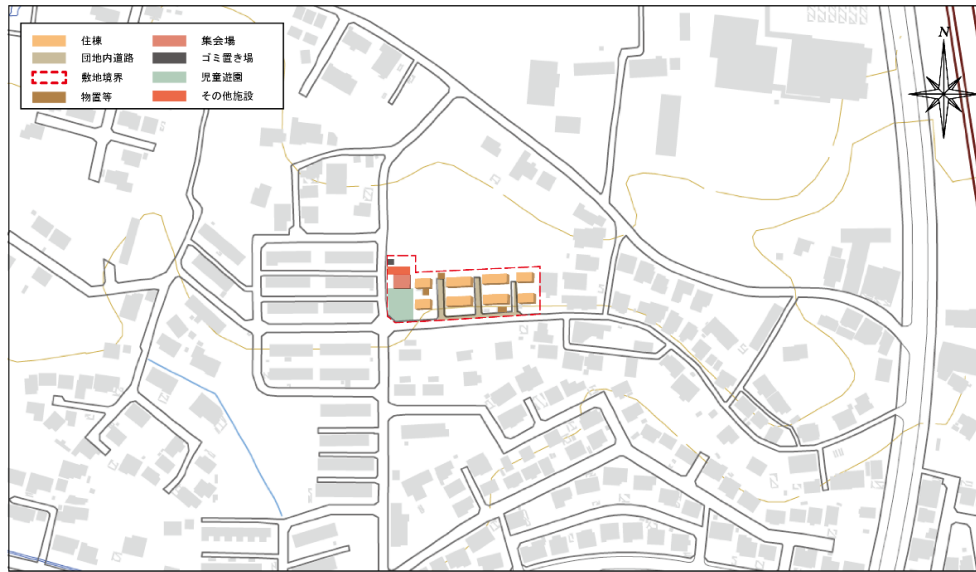


昭和 41 年建築の 1 棟 4 戸の長屋形式の簡易耐火住宅です。進入経路が狭く、急勾配です。設備としては、トイレは水洗化されていますが、浴槽はありません。建設当初は 20 戸ありましたが、現在では 1 棟減り 16 戸になっています。平成 23 年に耐用年数が経過し、その後は用途廃止が決定していますが、未だ居住者がいます。



■ 団地概要		□ 住棟の概要	
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	建築年	1966 年 (4 棟)
敷地面積	2,917 m ² (図上求積)	耐用年数	45
総戸数	16	経過年数 (R4 時点)	56 年
周辺環境	東側に墓地、国道 4 号に近く、南側に小学校があり、西側は住宅街が広がる	構造	簡易耐火
駅からの距離	約 0.7km (紫波中央駅)	階数	1 階
集会施設	なし	EV	なし
児童遊園	なし	住棟形式	平屋
駐車場	あり	間取り	2K、3K
災害危険区域	外	浴室	あり
		三箇所給湯	なし
		高齢者対応	なし
		耐震性	なし
		二方向避難	あり

②希望ヶ丘住宅：日詰字七久保 75 番地 11



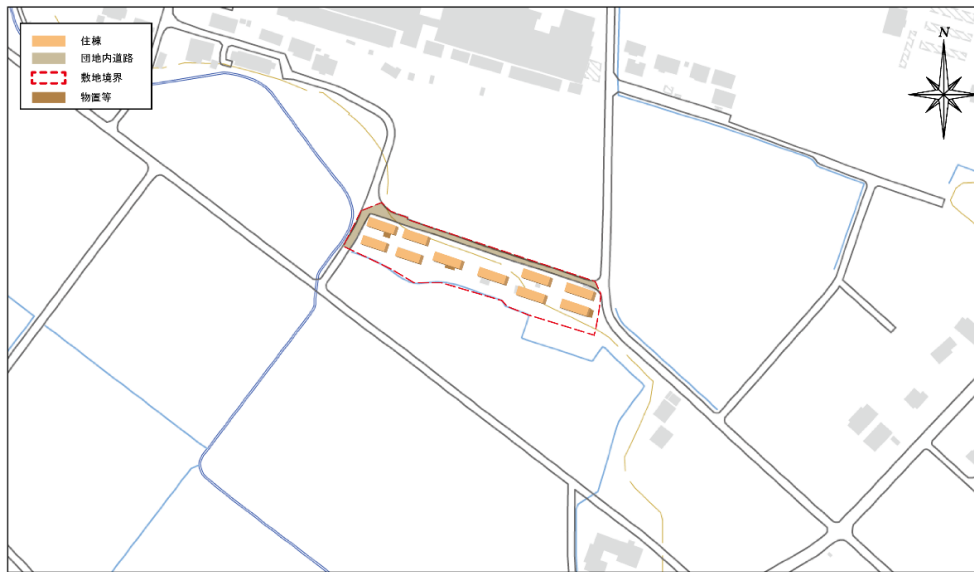
昭和 42 年から 43 年に建築された木造平屋建て住宅です。第二希望ヶ丘に隣接しています。設備としては、浴室はありますが下水道は整備されていません。

幹線道路に近く、進入経路も広く、立地条件がいいことから、高度利用が計画されています。



■ 団地概要		□ 住棟の概要	
用途地域	第 1 種住居地域	建築年	1967 年 (6 棟) / 1968 年 (2 棟)
敷地面積	1,994 m ² (図上求積)	耐用年数	30
総戸数	12	経過年数 (R4 時点)	55 年 / 54 年
周辺環境	周辺は住宅街、西側は第二希望ヶ丘住宅に接している	構造	木造
駅からの距離	約 0.8km (紫波中央駅)	階数	1 階
集会施設	あり	EV	なし
児童遊園	あり	住棟形式	平屋
駐車場	あり	間取り	2K
災害危険区域	外	浴室	あり
		三箇所給湯	なし
		高齢者対応	なし
		耐震性	なし
		二方向避難	あり

③的場住宅：平沢字的場 144 番地



昭和 44 年に建築された 1 棟 2 戸、全 20 戸の木造平屋住宅です。進入路は細く分かりにくく、幹線道路からも離れていて、周囲には公共施設や店舗もありません。設備としては、浴室はありますが下水道の整備もされていません。建物の老朽化はかなり進んでおり、用途廃止が決まっていますが、入居者がいます。



■ 団地概要		□ 住棟の概要	
用途地域	なし	建築年	1969 年
敷地面積	3,873 m ² (図上求積)	耐用年数	30
総戸数	20	経過年数 (R4 時点)	53 年
周辺環境	周辺は田畑が広がり、北側は工場がある。	構造	木造
駅からの距離	約 1.3km (日詰駅)	階数	1 階
集会施設	なし	EV	なし
児童遊園	なし	住棟形式	平屋
駐車場	あり	間取り	2K、3K
災害危険区域	外	浴室	あり
		三箇所給湯	なし
		高齢者対応	なし
		耐震性	なし
		二方向避難	あり

④第二希望ヶ丘住宅：日詰字七久保 69 番地

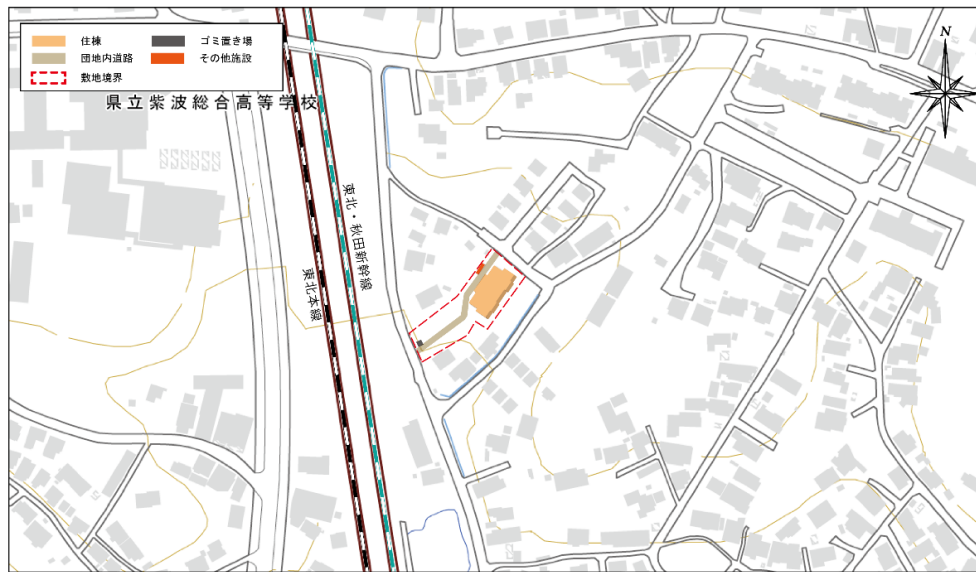


昭和 46 年から昭和 53 年に建築された全 98 戸の大規模な住宅団地です。平地から高台に沿って平屋または 2 階建ての建物が続きます。設備としては、浴室はありますが下水道は一部で整備されているものの、ほとんどが未整備です。幹線道路に近く、進入経路も広く、立地条件がいいことから、高度利用が計画されています。



■ 団地概要		□ 住棟の概要	
用途地域	第一種住居地域	建築年	1971 年 (4 棟)、1972 年 (5 棟)、1973 年 (5 棟)、1974 年 (3 棟)、1975 年 (2 棟)、1978 年 (3 棟)
敷地面積	20,538 m ² (図上求積)	耐用年数	45
総戸数	98	経過年数 (R4時点)	51 年～44 年
周辺環境	周辺は住宅地、徒歩圏内に駅があり便利な立地	構造	簡易耐火
駅からの距離	約 0.8km (紫波中央駅)	階数	1 階/2 階
集会施設	あり	EV	なし
児童遊園	あり	住棟形式	平屋/2 階
駐車場	あり	間取り	2K、3K
災害危険区域	外	浴室	あり
		三箇所給湯	なし
		高齢者対応	なし
		耐震性	なし
		二方向避難	あり

⑤朝日田住宅：日詰字朝日田 37 番地 5

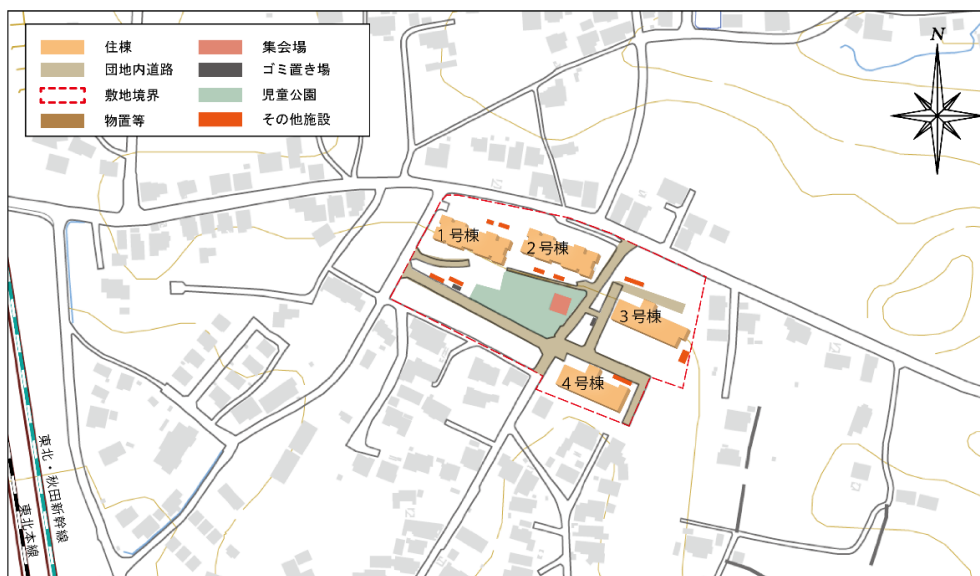


平成 9 年建築、RC 構造の 3 階建ての比較的新しい住宅です。進入経路は幹線道路沿いにあり、利便性が高いです。設備としては、下水道が完備されていますが、エレベーターはありません。

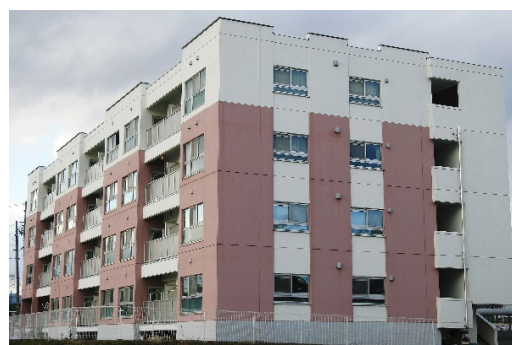


■ 団地概要		□ 住棟の概要	
用途地域	第一種住居地域	建築年	1997 年
敷地面積	1,900 m ² (図上求積)	耐用年数	70
総戸数	12	経過年数 (R4 時点)	25 年
周辺環境	周辺は住宅地、西側に JR の線路あり	構造	中層耐火
駅からの距離	約 0.7km (紫波中央駅)	階数	3 階
集会施設	なし	EV	なし
児童遊園	なし	住棟形式	階段室型
駐車場	あり	専有面積	約 60~70 m ²
災害危険区域	外	間取り	2DK、3DK
		浴室	あり
		三箇所給湯	なし
		高齢者対応	なし
		耐震性	あり
		二方向避難	あり

⑥朝日ヶ丘北住宅：二日町字南七久保3番地



1号棟は平成5年、2号棟は平成6年、3号棟は平成12年、4号棟は平成17年と、町営住宅の中では最も新しいRC構造の3階～5階建ての住宅です。幹線道路からも近くスーパーなどのアクセスも良いです。設備としては、1・2号棟にはシャワー、3・4号棟にはユニットバス、エレベーターが整備されています。下水道は全ての棟で整備されています。





■ 団地概要		□ 住棟の概要	
用途地域	第一種住居地域	建築年	1993年、1994年、2000年、2005年
敷地面積	16,000㎡（図上求積）	耐用年数	70
総戸数	89	経過年数（R4時点）	29年、28年、22年、17年
周辺環境	周辺は住宅地。南側には商業施設もあり利便性が高い	構造	中層耐火
駅からの距離	約0.8km（紫波中央駅）	階数	3階～5階
集会施設	あり	EV	1～2号棟なし/3～4号棟あり
児童遊園	あり	住棟形式	1～2号棟階段室型/3～4号棟片廊下型
駐車場	あり	専有面積	38～56㎡/1LDK、47～70㎡/2DK、70～82㎡/3LDK
災害危険区域	外	間取り	1LDK、2DK、3DK、3LDK
		浴室	あり
		三箇所給湯	あり
		高齢者対応	あり
		耐震性	あり
		二方向避難	あり

(2) 町営住宅の入居者の状況

町営住宅に入居している住民の状況を整理し、次に示します。

1) 入居世帯の構成

町営住宅の入居世帯の構成は、高齢者世帯が 48.8%、単身（高齢者のみ）世帯が 38.6%、ひとり親世帯が 12.1%となっています。

団地別にみると、昭和 50 年代以前に建てられた住宅及び、シルバーハウジングとして整備されている朝日ヶ丘北住宅は単身を含む高齢者世帯の割合が高い傾向になっています。

(入居者の構成)

2021 年 3 月 31 日現在

団地名	戸数	入居戸数	空き戸数	ひとり親世帯	高齢者世帯	(高齢、生保、母子含む) 障害者世帯	(高齢、障害、母子含む) 生保世帯	(高単、障害、生保含む) 単身世帯	(高齢者のみ) 単身世帯	高、障害、生保 (全て該当者)	その他
みどりヶ丘住宅	16	13	3	2	7	2	0	9	7	0	2
希望ヶ丘住宅	12	8	4	0	7	0	2	7	7	0	0
的場住宅	20	9	11	0	7	2	2	6	6	0	1
第二希望ヶ丘住宅	98	81	17	4	38	9	8	35	28	0	29
朝日田住宅	12	11	1	4	2	3	3	1	1	2	4
朝日ヶ丘北住宅 1号棟	18	18	0	4	5	3	2	7	5	1	6
朝日ヶ丘北住宅 2号棟	18	17	1	5	1	2	1	1	1	0	6
朝日ヶ丘北住宅 3号棟	30	28	2	6	18	7	2	11	11	1	2
朝日ヶ丘北住宅 4号棟	23	22	1	0	16	8	4	16	14	1	2
合計	247	207	40	25	101	36	24	93	80	5	52
割合 (%)	—	83.8	16.2	12.1	48.8	17.4	11.6	44.9	38.6	2.4	25.1

※高齢者世帯=60歳以上の者のみで構成している世帯（障害者世帯、生活保護世帯を含む）

※その他=高齢者、母子（父子）のいずれの世帯にも該当しない世帯

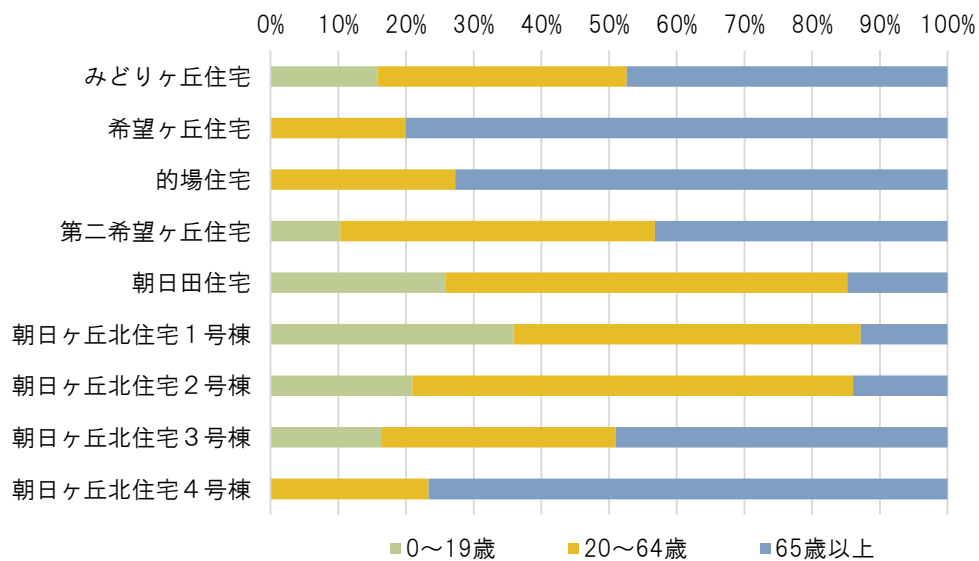
資料：紫波町町営住宅整備方針

2) 年齢別人口

令和3年3月現在の町営住宅の年齢別人口は、20～64歳が最も多く、36.6%を占めています。

団地別の年齢別人口の老年人口割合が50%を超えている住宅は、希望ヶ丘住宅、的場住宅、朝日ヶ丘北住宅4号棟の3住宅となっています。これらの住宅は現在10～19歳の居住者がいないことから、老年人口割合が高くなっていることがわかります。

(年齢別人口割合)



資料：紫波町

(住宅ごとの年齢別人口割合)

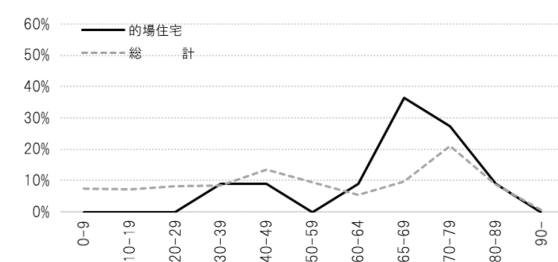
・みどりヶ丘住宅



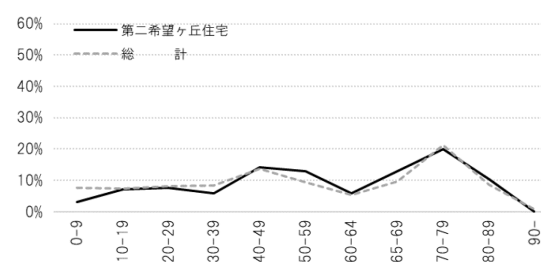
・希望ヶ丘住宅



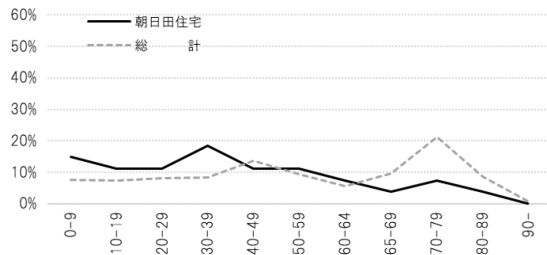
・的場住宅



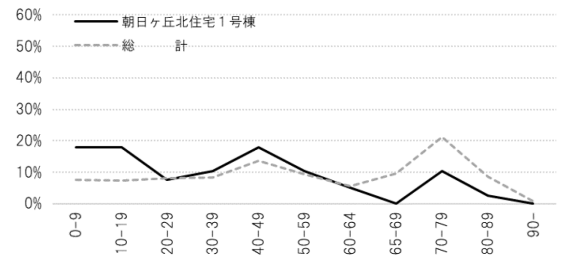
・第二希望ヶ丘住宅



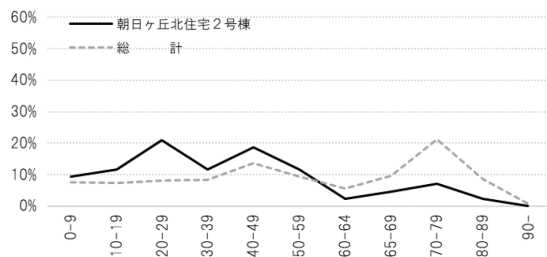
・朝日田住宅



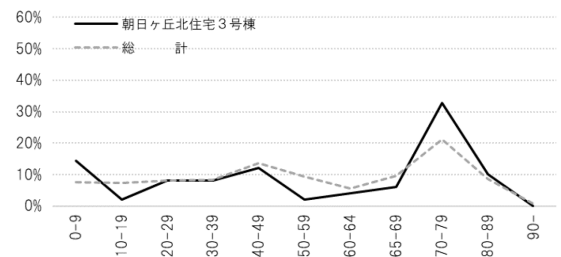
・朝日ヶ丘北住宅1号棟



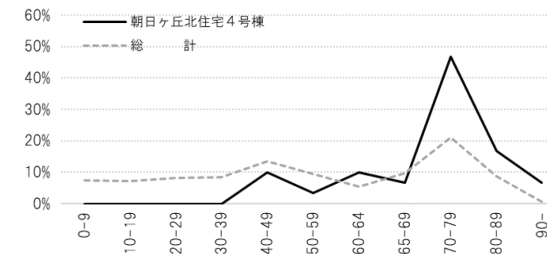
・朝日ヶ丘北住宅2号棟



・朝日ヶ丘北住宅3号棟



・朝日ヶ丘北住宅4号棟

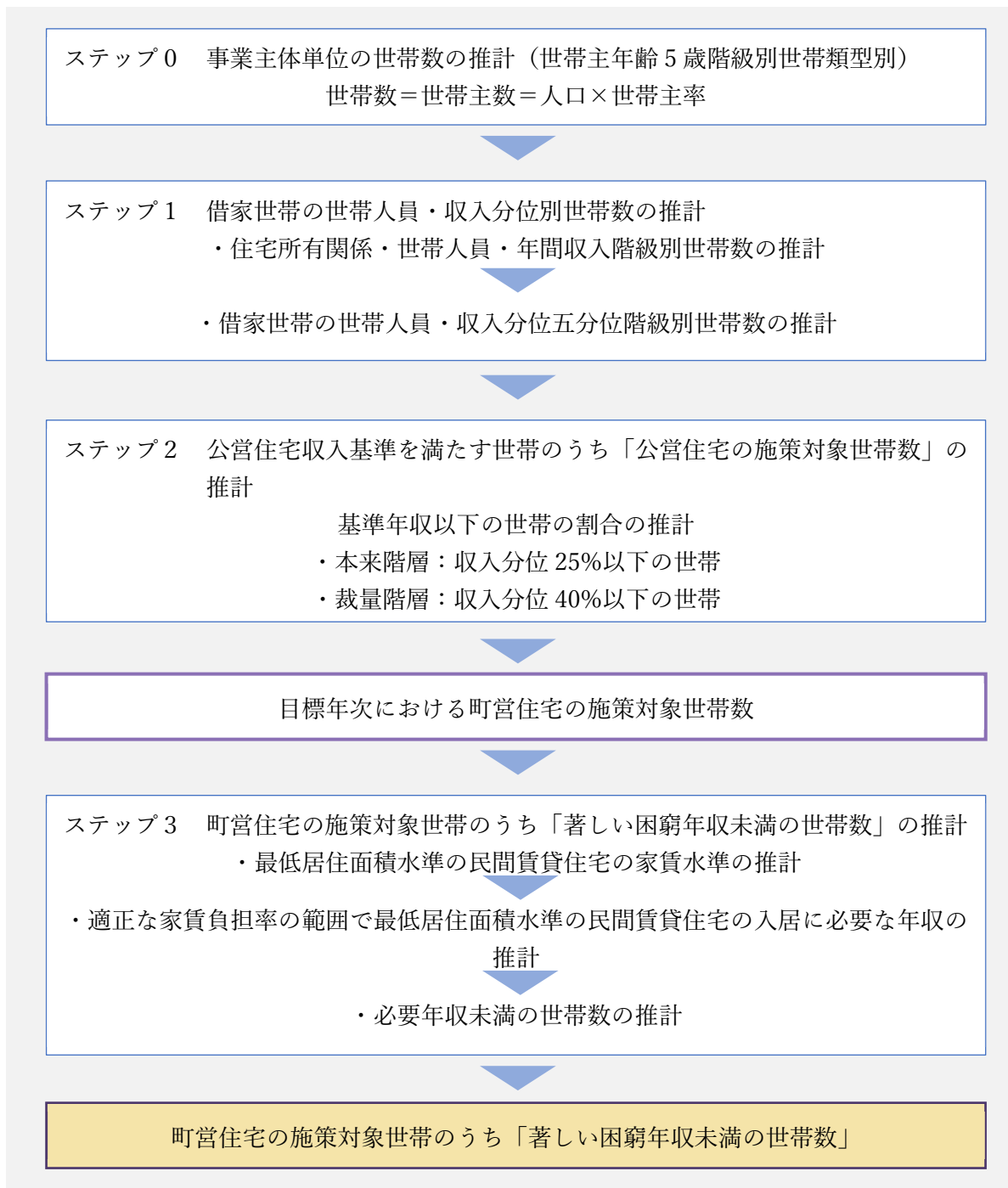


(3) 町営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

1) 推計フロー

ストック推計は、「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）」を活用します。まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、町営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。

ストック量の推計の流れは、以下のとおりです。



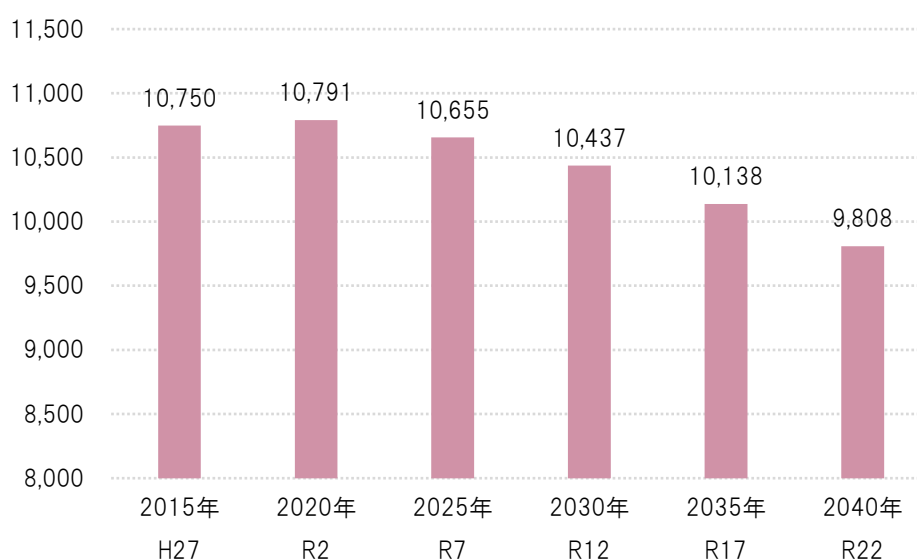
2) ストック推計の推計条件

住宅困窮世帯数推計条件	
1-① 世帯人員・収入・住宅所有関係別世帯数の推計	A. 線形近似による推計
1-② 年間収入五分位階級の境界値と各収入階級別の世帯の構成割合の推計	A. 線形近似による推計
2-① a. 町営住宅収入基準	本来階層 25%以下
	裁量階層 25%以上 40%以下
2-① 世帯人員・収入階級別の公営住宅収入基準該当世帯の割合の推計	A. 線形近似による推計を適用
2-④ 単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）	60歳以上を対象
3-① 著しい困窮年収未満の世帯（必要年収未満世帯）の割合の推計	b. 「対数近似」による推計値を適用

3) 世帯数の推計

ストック推計プログラムによると、世帯数は2020年以降、2040年までに983世帯減少し、9,808世帯になると予測されています。

（ストック推計プログラムによる将来世帯数の推計）



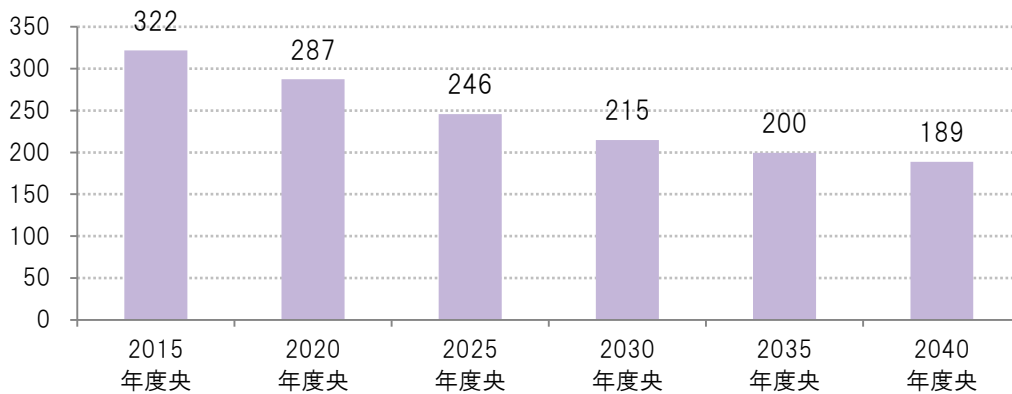
資料：「ストック推計プログラム」

4) 住宅困窮世帯数の推計

将来における住宅困窮世帯数を推計した結果は次のとおりです。

2030年の住宅困窮世帯数は215世帯であり、2040年までゆるやかに減少すると推計されています。

(著しい困窮年収未満の世帯数の推計)

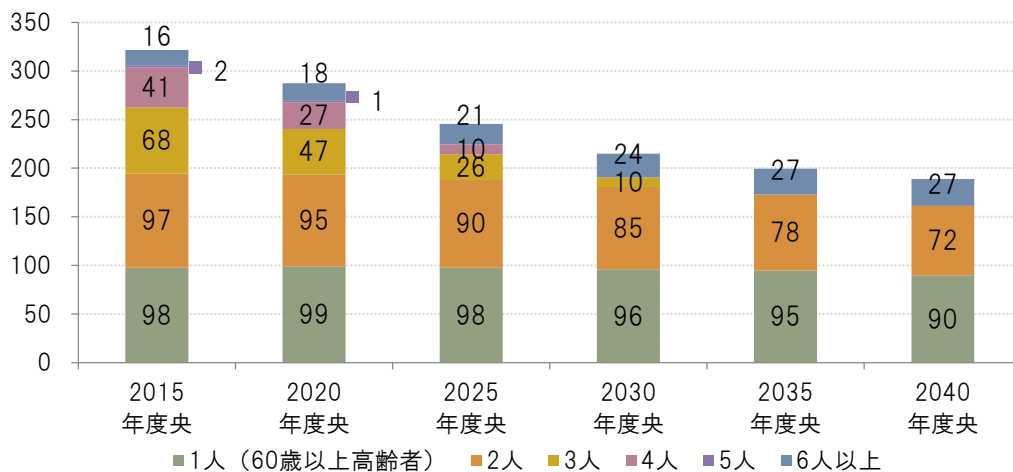


■世帯数

	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
1人(60歳以上高齢者)	98	99	98	96	95	90
2人	97	95	90	85	78	72
3人	68	47	26	10	0	0
4人	41	27	10	0	0	0
5人	2	1	0	0	0	0
6人以上	16	18	21	24	27	27
合計	322	287	246	215	200	189

■構成割合

	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
1人(60歳以上高齢者)	30.4%	34.4%	39.8%	44.7%	47.4%	47.6%
2人	30.1%	33.0%	36.7%	39.4%	39.2%	37.9%
3人	21.0%	16.3%	10.7%	4.6%	0.0%	0.0%
4人	12.8%	9.5%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%
5人	0.7%	0.5%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%
6人以上	4.9%	6.3%	8.5%	11.3%	13.3%	14.4%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



5) 町営住宅の必要ストック量

計画期間の 2030 年の住宅困窮世帯数は 215 世帯と推計されています。この世帯数は、目標年次における民間賃貸住宅等も含めた借家に居住する「著しい困窮年収未満世帯数」を示すものです。また、住宅困窮世帯数は各年の年収や家賃の状況で変動するため、今後の社会経済の状況に大きく左右されることが考えられます。

そのため、今後不足する需要に対しては、町財政等を考慮し、家賃低廉化事業や家賃補助制度等を導入した民間施設の活用等により対応していくこととします。

(将来の町営住宅ストックの過不足量)

2020 年度の著しい困窮年収未満の世帯数推計結果	2020 年の町営住宅ストック量	2020 年の著しい困窮年収未満世帯の民間利用数
287 戸	247 戸	40 戸

ストック量を 215 戸とする



年度	著しい困窮年収未満の世帯数推計結果	町営住宅ストック量	著しい困窮年収未満世帯の民間利用数	町営住宅に求められる必要ストック量
2030	215 戸	215 戸	0 戸	0 戸
2040	189 戸	215 戸	0 戸	26 戸超過

6. 長寿命化に関する基本方針

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

町営住宅等のストックの状況を把握するためには、定期点検を確実に実施します。さらに、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は、日常点検を行い、建物の老朽化や劣化を把握するよう努めます。

これらの点検結果に応じて適切な修繕等を実施します。その修繕履歴やストックの状況を住棟単位でデータベースに記録し、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

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

ストックの状況把握、点検・修繕の実施・データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図ります。

予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により町営住宅等ストックの長寿命化を図ることで、修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

7. 町営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

紫波町が管理する町営住宅（6住宅、247戸）を対象に、長寿命化を図るべき町営住宅等の検討を行います。

団地詳細					住棟詳細								
団地名称	総管理戸数	総棟数	建築年	建築年度	棟名称	棟数	管理戸数	構造区分	階層	形式	施設建築物	用途地域	利用年限
みどりヶ丘住宅	16	4	1966	S41年		4	16	簡易耐火	1	2K,3K	-	第1種中高層住居専用地域	45
希望ヶ丘住宅	12	8	1967	S42年		6	10	木造	1	2K	集会所 児童遊園	第一種住居地域	30
			1968	S43年		2	2	木造	1	2K			30
的場住宅	20	10	1969	S44年		10	20	木造	1	2K,3K	-	-	30
第二希望ヶ丘住宅	98	22	1971	S46年	1号棟～4号棟	4	16	簡易耐火	1	2K,3K	集会所 児童遊園	第一種住居地域	45
			1972	S47年	5号棟～9号棟	5	20	簡易耐火	1	2K,3K			45
			1973	S48年	10号棟～14号棟	5	20	簡易耐火	1	2K			45
			1974	S49年	15号棟～16号棟	2	8	簡易耐火	1	2K,3K			45
			1974	S49年	17号棟	1	6	簡易耐火	2	3K			45
			1975	S50年	18号棟～19号棟	2	12	簡易耐火	2	3K			45
			1978	S53年	20号棟	1	4	簡易耐火	1	3K			45
			1978	S53年	21号棟～22号棟	2	12	簡易耐火	2	3K			45
朝日田住宅	12	1	1997	H9年		1	12	中層耐火	3	2DK,3DK	-	第一種住居地域	70
朝日ヶ丘北住宅1号棟	18	1	1993	H5年	1号棟	1	18	中層耐火	3	2DK,3DK	集会所 児童遊園	第一種住居地域	70
朝日ヶ丘北住宅2号棟	18	1	1994	H6年	2号棟	1	18	中層耐火	3	2DK,3DK			70
朝日ヶ丘北住宅3号棟	30	1	2000	H12年	3号棟	1	30	中層耐火	5	1LDK,2DK,3LDK			70
朝日ヶ丘北住宅4号棟	23	1	2005	H17年	4号棟	1	23	中層耐火	4	1LDK,2DK			70

(2) 団地別・住棟別状況の把握

1) 事業の選定フロー

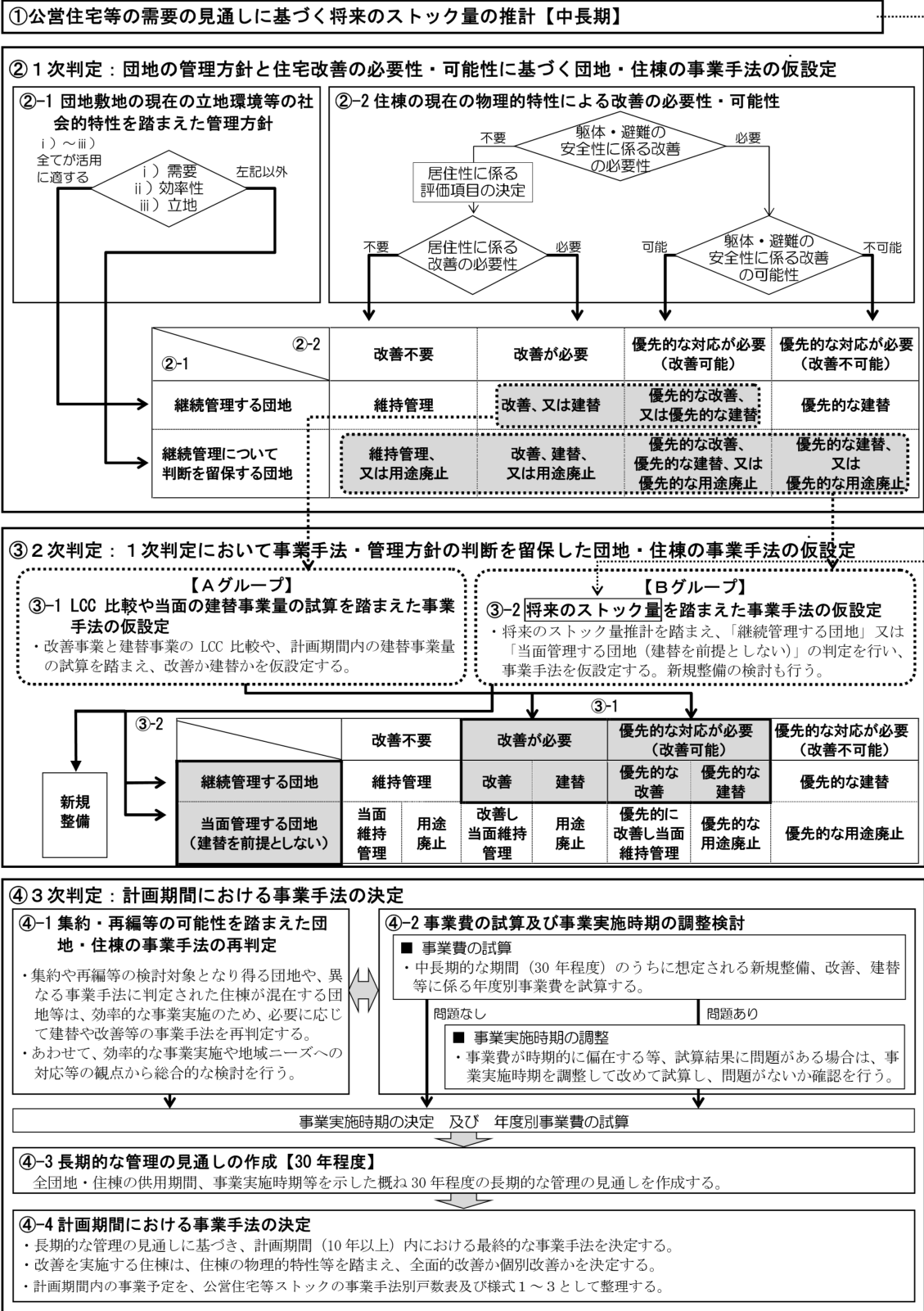
事業手法の選定は策定指針に基づき、選定フローに示すとおり実施します。

1次判定は団地の需要、効率性、高度利用の可能性等から、団地の管理方針の検討、及び住棟の躯体・避難の安全性や、居住性改善の必要性から、改善の必要性・可能性を判定し、団地・住棟の事業手法を仮設定します。

2次判定は1次判定の結果から、事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟について、改善・建替事業のライフサイクルコスト比較等や将来ストック量を踏まえて、団地・住棟の事業手法を仮設定します。

3次判定は1次及び2次判定の結果を踏まえ、集約・再編等の可能性、事業実施時期の調整、長期的な管理見通しを検討し、本計画期間内における事業手法を決定します。

■事業手法の選定フロー



2) 選定フロー① 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【中長期】

将来のストック量の推計は、「5. 町営住宅等の状況 (3) 町営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計 5) 町営住宅の必要ストック量」に示したとおり、2030年に215戸と推計されています。

3) 選定フロー② 1次判定

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

- ②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
- ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

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。

選定については、以下の検討内容を総合的に勘案して、当該団地の将来的な管理方針を判断します。

■需要

応募倍率及び空室率を総合的に評価します。

■効率性

団地にかかる法規制（用途地域、指定容積率）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の必要性及び可能性を評価します。

■立地

- ・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ことを総合的に評価します。
- ・災害危険区域内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わないものとします。

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

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、現在の住棟の躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行います。

躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合は、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定し、改善が可能か不可能かを判定します。

躯体の安全性と避難の安全性が確保されている場合は、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。

■躯体の安全性及び避難の安全性に係る改善の必要性・可能性

・躯体の安全性

昭和 56 年以降の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施行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、すでに判断を行い耐震性が確認されたものについては耐震性を有するものとします。

上記以外のものについては耐震性が無いと判断します。

・避難の安全性

二方向避難、防火区画の確保状況、必要性を判断します。

×躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合

■改善の可能性を判定します。

・経過年数

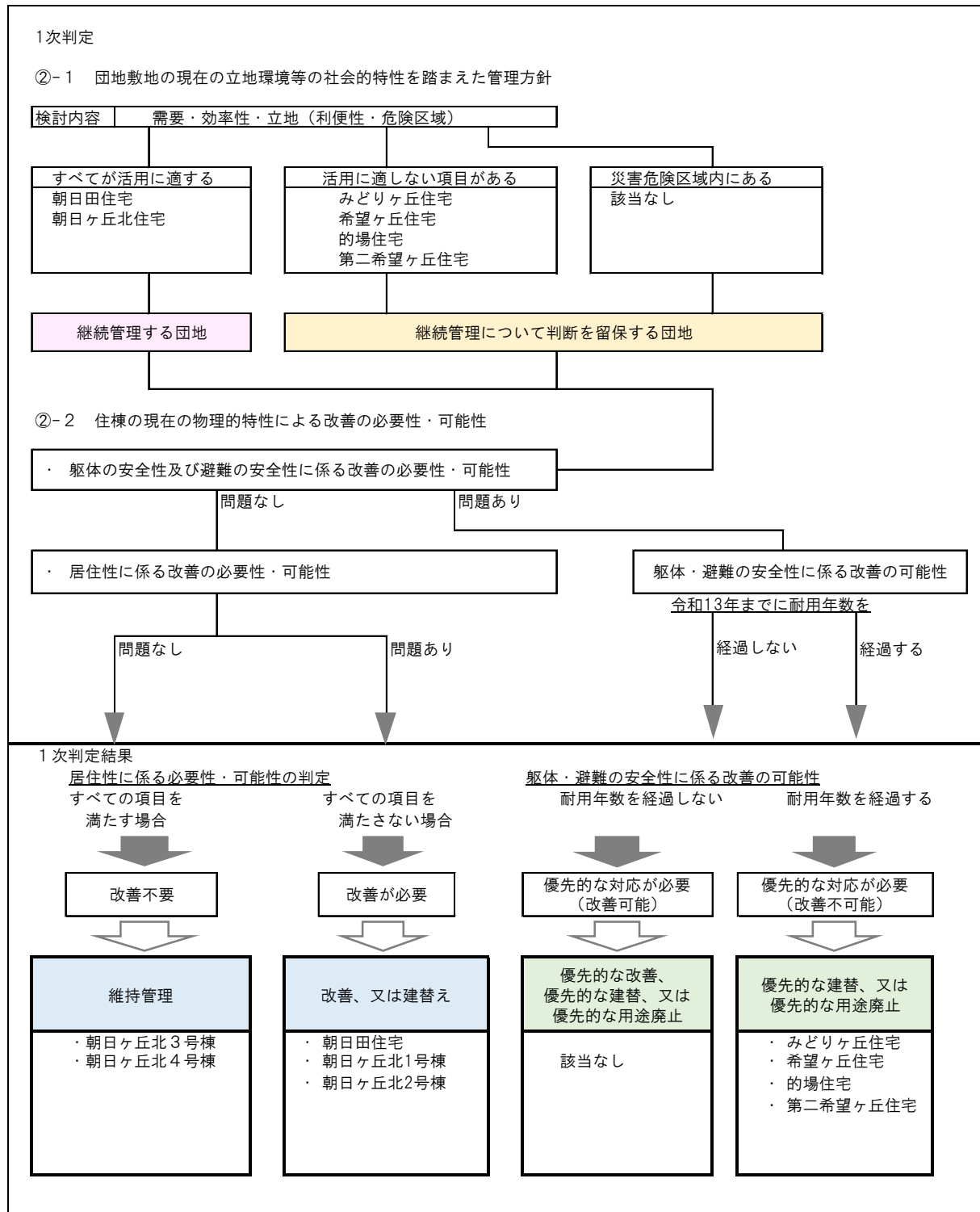
令和 13 年までに耐用年数を経過する場合は、改善不可能とします。

○躯体の安全性及び避難の安全性が確保されている場合

■居住性に係る改善の必要性・可能性を判定します。

- ・住戸面積（住戸専用面積）： 40 m²未満の住戸は狭小住戸として問題ありとします。
- ・浴室： 浴室未整備は問題ありとします。
- ・3 箇所給湯： 未整備は問題ありとします。
- ・水洗化： 未対応は問題ありとします。
- ・高齢化対応： 住戸内に手摺未設置の場合、問題ありとします。

1次判定フロー



■ 1次判定結果

以上の結果を整理し、事業手法の仮設定を行います。

Aグループ、Bグループと判定された団地・住棟は2次判定を行います。

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する 団地	維持管理	改善、又は建替え 【Aグループ】	優先的な改善、 又は優先的な建替 【Aグループ】	優先的な建替
	53戸	48戸	-	-
該当する団地・住 棟	朝日ヶ丘北3号棟 朝日ヶ丘北4号棟	朝日田住宅 朝日ヶ丘北1号棟 朝日ヶ丘北2号棟	-	-
継続管理について 判断を留保する団 地	維持管理、 又は用途廃止 【Bグループ】	改善、建替、 又は用途廃止 【Bグループ】	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止 【Bグループ】	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止 【Bグループ】
	-	-	-	162戸
該当する団地・住 棟	-	-	-	みどりヶ丘住宅 的場住宅 第二希望ヶ丘住宅 希望ヶ丘住宅



【Aグループ】
維持管理する団地のうち、改善または建替の判断を留保する団地



【Bグループ】
維持管理について判断を留保する団地

4) 選定フロー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・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

- ③-1 Aグループ：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
- ③-2 Bグループ：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

③-1 Aグループ

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

■ Aグループの事業手法の仮設定方法

②-1において「継続管理する団地」、②-2において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算します。

耐用年数が残り30年以上のものについては、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とし、耐用年数が残り30年未満のものについては、将来ストック量を踏まえた事業手法を検討する必要があることから、Bグループと合わせて「2次判定②Bグループ」で検討します。

③-2 Bグループ

Bグループの団地を対象として、ストック推計から、将来のストック量を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行います。さらに、事業手法を仮設定します。

一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、町営住宅の新規整備についても検討を行います。

■ Bグループの事業手法の仮設定方法

将来のストック量と現在の管理戸数を比較し、将来的なストック過不足量を試算します。1次判定結果の耐用年数、需要、効率性、立地等を踏まえ、事業手法を仮設定します。

・将来的なストック過不足量

「5. 町営住宅の状況（3）町営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計 5）町営住宅の必要ストック量」にて試算したとおり、2040年までに町営住宅のストック量は全体で26戸超過すると想定されており、需要の面からは住戸数は満たされていると考えられます。しかし令和3年時点で管理している町営住宅の約47%が耐用年数を経過している状況であり、建替・用途廃止等の対応が必要です。町財政の面から、これま

での維持管理運営や住宅戸数を直接供給で対応することは困難となることから、民間活力の導入を検討する等の対策に取り組み、町営住宅のストック量は、2030年までに215戸とします。

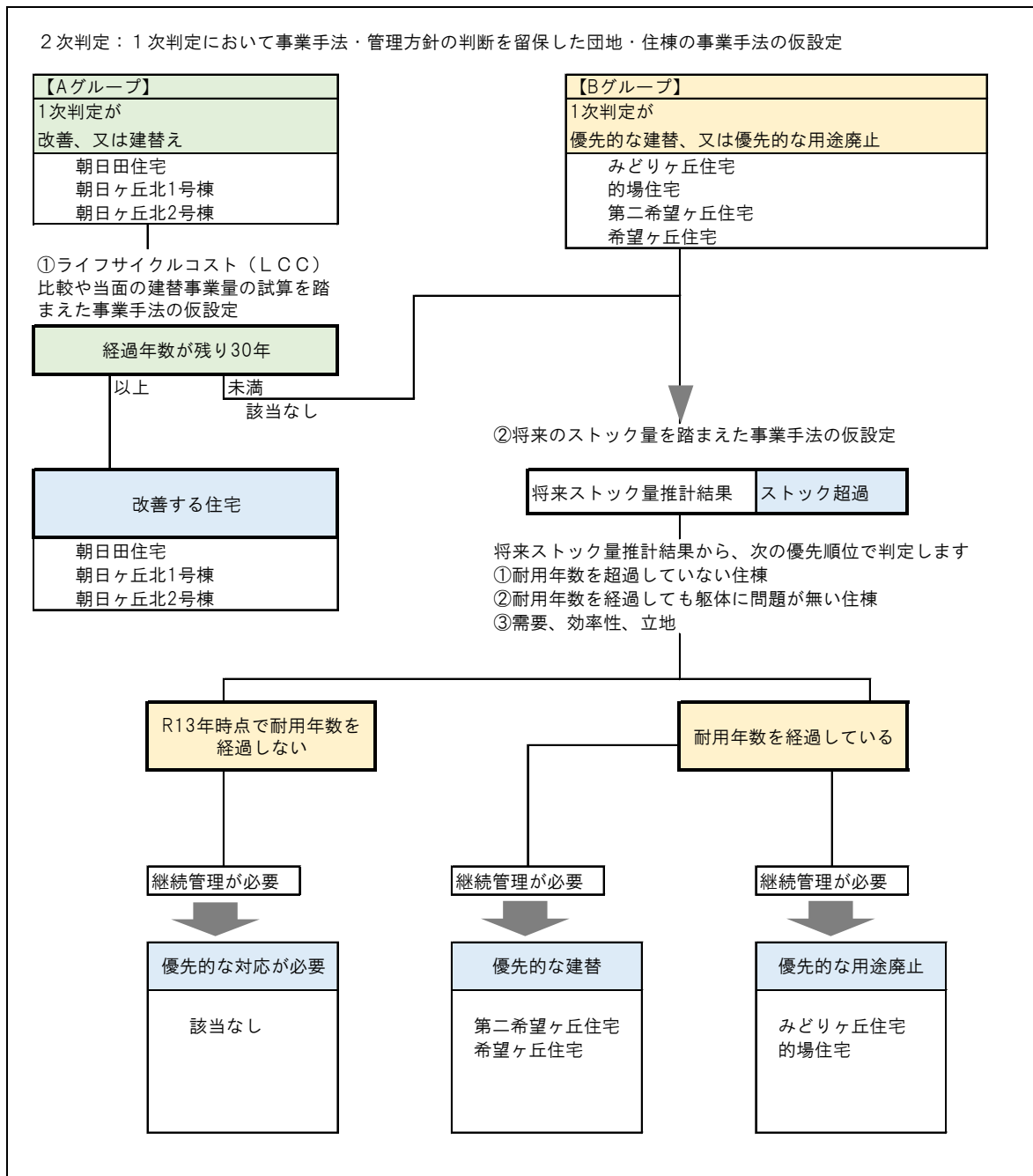
・将来的な活用の優先順位

将来的な活用のための優先順位については、①耐用年数を超過していない住棟、②耐用年数を経過しても躯体に問題が無い住棟、③需要、効率性、立地を総合的に判断し、継続使用が可能と判断される住棟においては今後も継続的に維持することとします。

■ 2次判定結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理	用途廃止	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する 団地	53戸		48戸	-	-	-	110戸
	朝日ヶ丘北3号棟 朝日ヶ丘北4号棟		朝日田住宅 朝日ヶ丘北1号棟 朝日ヶ丘北2号棟	-	-	-	第二希望ヶ丘住宅 希望ヶ丘住宅
当面管理する 団地（建替え を前提にしない）	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に 改善し当面 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止
	-	-	-	-	-	-	36戸
	-	-	-	-	-	-	みどりヶ丘住宅 的場住宅

2次判定フロー



5) 選定フロー④ 3次判定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

- ④-1 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
- ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ④-3 30年程度の長期的な管理の見通しの作成
- ④-4 計画期間における事業手法の決定

④-1 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

これまでの1次・2次判定を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する場合は効率的な事業実施や、地域ニーズへの対応等のため、必要に応じて事業手法を再判定します。

i) 検討内容

次のような視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実現するための総合的な検討を行います。

ア. 団地単位での効率的活用に関する検討

改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施の可能となる場合は判定の見直しを検討します。また、事業実施時期の調整により、工事発注等のコストダウンを図ることができる場合についても、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行います。

イ. 集約・再編等の可能性に関する検討

一定の地域において複数の団地が存在する場合、地域の実情を踏まえて集約・再編の可能性を検討します。また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用地への転用することが地域の活性化に有効な場合もあります。このように、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。

ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

(まちづくりの視点)

建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。また、団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワーク形成等をまちづくりの視点から検討します。

(地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点)

一定の地域において、複数の団地が存在する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討します。

また、地域ニーズに応じて医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期を設定します。

■計画期間における事業手法を決定する場合の留意点

建替事業や改善事業を実施するためには、今後の社会情勢の変化に柔軟に対応し、必要なストック量と財政負担等を総合的に勘案した上で、効率的・効果的な事業手法を決定する必要があります。この時、現在の団地の社会的ニーズに対応する立地条件等を備えている場合は、集約・再編等を考える際にPFI・PPPを積極的に導入することで、民間事業者の視点からの有効利用を検討する必要があります。

■検討基準

1) 団地単位の効率的な事業実施

改善・建替と判定された住棟が混在する団地は、効率性を考慮し事業手法の統一が可能な検討を行います。

2) 集約・再編の可能性

地域の実情を踏まえて集約・再編の可能性を検討します。

3) 地域ニーズ

公共施設等の建設・建替時期との連携可能性を検討します。

iii) 検討結果

これまでの判定で異なる事業手法に判定された朝日ヶ丘北住宅については、これまでも長寿命化対策を行ってきたことから、今後も継続して維持管理していくこととします。

平成 29 年度紫波町町営住宅整備方針検討業務報告書において、令和 3 年度までに耐用年数を経過する住宅のうち、希望ヶ丘住宅、第二希望ヶ丘住宅について集約・再編の可能性が検討されています。町営住宅の土地利用の転換の可能性とまちづくりの観点から、希望ヶ丘住宅、第二希望ヶ丘住宅を「建替」、みどりヶ丘住宅、的場住宅を「用途廃止」とします。

改善	朝日田住宅 朝日ヶ丘北 1 号棟 朝日ヶ丘北 2 号棟 朝日ヶ丘北 3 号棟 朝日ヶ丘北 4 号棟	101 戸
建替又は 用途廃止	第二希望ヶ丘住宅 希望ヶ丘住宅 みどりヶ丘住宅 的場住宅	146 戸

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

事業費の試算においては、今後の見通しを立てるため、中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算します。

事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行い、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

(中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される事業)

新規整備事業	該当なし
改善事業	・長寿命化型 ・居住性向上型
建替事業	・希望ヶ丘住宅 ・第二希望ヶ丘住宅

■事業費の試算

事業費の試算にあたっては、「平成31年度版建築物のライフサイクルコスト第二版」の部材データベース及び「長期修繕計画の作成指針」に基づき、次の通り設定しました。

工事項目	数量・単価	工事単価	参考資料
外装塗装（外部足場費を含む）	m ²	10,184	平成31年度版建築物のライフサイクルコスト第二版 部材データベース
給水管取替	戸	400,000	長期修繕計画の作成指針
排水管取替	戸	700,000	長期修繕計画の作成指針
給湯器	台	123,784	平成31年度版建築物のライフサイクルコスト第二版 部材データベース

(改善が必要な箇所の住棟ごとの修繕費)

(単位：千円)

工事種別	朝日田住宅	朝日ヶ丘北住宅			
		1号棟	2号棟	3号棟	4号棟
外壁	10,104	14,025	13,786	25,210	17,162
給水管	4,800	7,200	7,200	12,000	9,200
排水管	8,400	12,600	12,600	21,000	16,100
給湯器	—	2,228	2,228	—	—

■中長期の事業費

30年程度の事業費は、以下の通り試算されました。詳細は「④-3 30年程度の長期的な管理の見通しの作成」に示します。

(中長期における事業費)

(単位：百万)

	計画期間前期 (5年)	計画期間後期 (5年)	計画期間後 20年	合計
改善費用	46.8	81.7	126.8	255.4
修繕費用	41.0	41.0	142.0	224.0

※修繕費用は町営住宅整備方針検討業務で修繕料の推移から算出された約33千円/戸を使用しています。

現地調査及び定期点検結果から、優先的な修繕が必要な箇所がある場合は、事業実施の調整を行います。

(現地調査結果(再掲))

No.	住宅名	屋根	外壁	外構	設備	劣化状態
1	みどりヶ丘住宅	○	○	-	○	・屋根葺材に錆・損傷 ・外壁塗装の剥がれ ・配管、BOX 塗装劣化・錆
2	希望ヶ丘住宅	○	○	-	○	・屋根葺材に錆・損傷 ・外壁塗装に大きな亀裂 ・引込金物劣化・錆 ・便所臭突倒壊・換気扇なし
3	的場住宅	○	○	-	-	・屋根葺材に錆・損傷 ・外壁塗装の剥がれ、大きな亀裂
4	第二希望ヶ丘住宅	○	○	-	○	・屋根葺材に錆・損傷 ・外壁塗装の剥がれ、鉄筋が見えている箇所がある、大きな亀裂、外部手すり等の錆・腐食、窓、ドアに錆・腐食・変形がある ・引込金物劣化・錆
5	朝日田住宅	○	-	-	-	・樋やルーフトレンを目視点検できない
6	朝日ヶ丘北住宅	○	○	-	-	・樋やルーフトレンを目視点検できない ・塗装の剥がれ

中長期(30年程度)の事業量・事業費の試算結果に問題はなく、現地調査及び定期点検結果から、改善事業を行う団地のうち、優先的な修繕が必要な箇所は無いため、将来にわたる事業実施が可能と判断し、事業の実施は以下の通りに行います。

(計画策定後 10 年間の改善事業実施時期の想定)

団地名	令和 4 年～令和 8 年	令和 9 年～令和 13 年
朝日田住宅	—	外壁、排水管
朝日ヶ丘北住宅 1 号棟	排水管、給湯器	外壁、給水管
朝日ヶ丘北住宅 2 号棟	排水管、給湯器	外壁、給水管
朝日ヶ丘北住宅 3 号棟	—	排水管
朝日ヶ丘北住宅 4 号棟	外壁	—

④-3 30 年程度の長期的な管理の見通しの作成

「④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、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全団地・住棟を対象として作成し、次に示します。

なお、この見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、町営住宅等長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものです。

(中長期的な管理見通し)

基本情報			改善内容						短期的な管理見通し													中長期的な管理見通し																			
団地名	住棟	戸数	項目	修繕周期	数量	単位	単価(円)	(千円/棟)	合計(千円/棟)	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	
										2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	
朝日田住宅	-	12	外壁塗装等	18	992.1	m	10,184	10,104	33,408										10,104																						
			給水管	35	12	戸	400,000	4,800													4,800																				
			排水管	30	12	戸	700,000	8,400					8,400																												
			小計										8,400								10,104	4,800														10,104					
朝日ヶ丘北住宅 1号	18	18	外壁塗装等	18	1377.1	m	10,184	14,025	52,305							14,025																									
			給水管	35	18	戸	400,000	7,200					7,200																												
			排水管	30	18	戸	700,000	12,600																																	
			給湯器	15	18	台	123,784	2,228																																	
小計															21,225																				14,025						
朝日ヶ丘北住宅 2号	18	18	外壁塗装等	18	1353.7	m	10,184	13,786	51,829																																
			給水管	35	18	戸	400,000	7,200																																	
			排水管	30	18	戸	700,000	12,600																																	
			給湯器	15	18	台	123,784	2,228																																	
小計																																				14,025					
朝日ヶ丘北住宅 3号	30	30	外壁塗装等	18	2475.4	m	10,184	25,210	58,210																																
			給水管	35	30	戸	400,000	12,000																																	
			排水管	30	30	戸	700,000	21,000																																	
			小計																																					13,786	
朝日ヶ丘北住宅 4号	23	23	外壁塗装等	18	1685.2	m	10,184	17,162	59,623	17,162																															
			給水管	35	23	戸	400,000	9,200																																	
			排水管	30	23	戸	700,000	16,100																																	
			小計																																				17,162		
合計										17,162	14,828	14,828	0	0	8,400	21,225	20,986	21,000	10,104	4,800	0	0	53,310	0	0	2,228	2,228	26,362	0	0	0	0	0	14,025	13,786	0	10,104	0	0	0	0
みどりヶ丘住宅	-	16	除却		16	戸	1,000,000	16,000	16,000																																
			小計																																						
的場住宅	-	20	除却		20	戸	1,000,000	20,000	20,000																																
			小計																																						
希望ヶ丘住宅	-	12	除却		12	戸	1,000,000	12,000	12,000																																
			小計																																						
第二希望ヶ丘住宅	-	98	除却		98	戸	1,000,000	98,000	98,000																																
			建替		146	戸																																			
小計																																									
総計										17,162	14,828	14,828	0	0	8,400	21,225	20,986	21,000	10,104	4,800	0	0	53,310	0	0	2,228	2,228	26,362	0	0	0	0	0	14,025	13,786	0	10,104	0	0	0	0

④-4 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（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定します。

さらに、改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

県の計画によると、個別改善事業は、以下の①～④を行うこととしています。

- ①居住性向上型：居住性を向上させるための設備等の改善
 - ②福祉対応型：高齢者、障害者等の円滑な利用に供するための設備等の改善
 - ③安全性確保型：安全性能を確保するための設備等の改善
 - ④長寿命化型：劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化を目的とした整備等の改善
- これらの具体的な基本仕様は、次のようになります。

	居住部分	共有部分	屋外・外構
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改善 ・給湯設備 ・換気扇等 ・電気容量のアップ ・外壁、天井等の断熱 ・開口部の防錆 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ整備 ・地上デジタル放送対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯水施設 ・地上デジタル放送対応 ・集会所等の設備 ・公園の整備 ・排水処理施設
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・段差解消 ・手摺りの設置 ・高齢者対応（便所・浴室） ・水周り施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺り ・エレベーターの設置 ・段差解消 ・障害者誘導ブロック等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺り ・階段等の幅員の確保 ・スロープの設置
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の誘導、確保 ・防災警報器の設置 ・アスベスト対応 ・防犯性の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止 ・バルコニーの手摺りの防錆 ・避難設備 ・アスベスト対策 ・防犯カメラの設置 ・地震時の緊急対策 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓 ・避難路の設備 ・屋外通路等の照明 ・ガス管の耐震性・耐食性 ・防犯施設
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性 ・内壁の断熱性・耐久性 ・配管の耐久性 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性 ・避難設備の耐久性 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性

概ね30年間の長期的な管理の見通しのうち、計画期間の10年間の間に改善を実施する住棟においては、前計画から長寿命化を図っていることから、今後も引き続き、長寿命化型改善を行うこととし、朝日ヶ丘北住宅1号棟及び2号棟は居住性向上型改善により、給湯設備の改善を行います。

(計画期間における事業手法の決定)

団地名	計画期間（令和4年～令和13年）	
	令和4年～令和8年	令和9年～令和13年
みどりヶ丘住宅	維持管理	用途廃止
希望ヶ丘住宅	維持管理	建替
的場住宅	維持管理	用途廃止
第二希望ヶ丘住宅	維持管理	建替
朝日田住宅	個別改善 (長寿命化型)	個別改善 (長寿命化型)
朝日ヶ丘北住宅1号棟	個別改善 (長寿命化型、居住性向上型)	個別改善 (長寿命化型、居住性向上型)
朝日ヶ丘北住宅2号棟	個別改善 (長寿命化型、居住性向上型)	個別改善 (長寿命化型、居住性向上型)
朝日ヶ丘北住宅3号棟	個別改善 (長寿命化型)	個別改善 (長寿命化型)
朝日ヶ丘北住宅4号棟	個別改善 (長寿命化型)	個別改善 (長寿命化型)

建替・用途廃止となる団地は、除却までの期間の維持管理を行うため、現地調査結果の中で劣化が見られた屋根、外壁について維持修繕整備計画を以下に示します。

(維持修繕整備計画)

住宅	構造	戸数	棟	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
みどりヶ丘住宅	簡易耐火	16					屋根	排水						
的場住宅	木造	20			外壁						屋根・排水			
希望ヶ丘住宅	木造	12							屋根・排水					
第二希望ヶ丘住宅	簡易耐火	98	1				外壁							
			2				外壁							
			3				外壁							
			4				外壁							
			5						外壁					
			6						外壁					
			7						屋根・外壁					
			8						外壁					
			9						外壁					
			10								外壁		屋根	
			11								外壁			
			12								外壁			
			13								外壁			
			14								外壁			
			15	屋根								外壁		
			16	屋根								外壁		
			17	屋根								外壁		
			18	屋根										
			19	屋根									外壁	
			20					屋根						
			21	屋根										
			22	屋根										

(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

1) 町営住宅等ストックの事業手法別戸数の決定

団地別・住棟別に事業手法を選定した結果を「公営住宅等ストックの事業手法別戸数表」に記載します。なお、「長寿命化のための事業実施予定一覧」に記載する対象は、新規整備事業、計画修繕、改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）、建替事業とします。

(公営住宅等ストックの事業手法別戸数表)

		1～5年目	6～10年目		
公営住宅等管理戸数		247戸	215戸		
	・新規整備事業予定戸数	-	-		
	・維持管理予定戸数	101戸	215戸		
	うち	計画修繕対応戸数	0戸	0戸	
		改善事業予定戸数	個別改善事業予定戸数	101戸	215戸
			全面的改善事業予定戸数	-	-
			うちその他戸数	-	-
		・建替又は用途廃止予定戸数	146戸	-	

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載。

注2) 特定公共賃貸住宅等について、公営住宅とは別に作成することも可能。

注3) 5年単位での記載を基本とする（概ね5年ごとの見直しを行うため）。

8. 点検の実施方針

- 国の基本計画及び行動計画では、全対象施設に対する点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策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」を構築することとされています。
- 紫波町においても、法定点検については、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 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を定期的に行います。
- 日常点検は、全ての住棟を対象に年に一度程度実施することとします。実施にあたっては、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り、建築基準法 12 条で規定する有資格者以外の者（事業主体の担当者等）による実施も可能なものとします。
- 日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応を取り、建物の安全を確保します。
- 日常点検の実施については、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。定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

■建築物チェックリスト

点検部位		点検項目	所見の有無	
I 敷地及び地盤	ア) 地盤	<input type="checkbox"/> 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 敷地	<input type="checkbox"/> 敷地内の排水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 敷地内の通路	<input type="checkbox"/> 敷地内の通路の支障物の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 塀	<input type="checkbox"/> 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	オ) 擁壁	<input type="checkbox"/> 擁壁の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	カ) 屋外工作物	<input type="checkbox"/> 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	キ) 屋外電気設備	<input type="checkbox"/> 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
ク) 通路・車路	<input type="checkbox"/> 平面駐車場の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
ケ) 付属施設	<input type="checkbox"/> 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
II 建築物の外部	ア) 基礎	<input type="checkbox"/> 基礎の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 基礎の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 土台	<input type="checkbox"/> 土台の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 土台の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 外壁(躯体等)	<input type="checkbox"/> 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 外壁(外装仕上げ材等)	<input type="checkbox"/> 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
オ) 外壁(窓サッシ等)	<input type="checkbox"/> シーリングの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
カ) 外壁(窓サッシ等)	<input type="checkbox"/> サッシ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
III 屋上及び屋根	ア) 屋根	<input type="checkbox"/> 住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 屋根の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 雨樋の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無

■建築設備チェックリスト

点検部位		点検項目	所見の有無	
I 給水設備及び排水設備	ア) 飲料用配管及び排水配管(隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	<input type="checkbox"/> 配管の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 排水設備(隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	<input type="checkbox"/> 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無

資料：公営住宅等日常点検マニュアル

9. 計画修繕の実施方針

1) 長期修繕計画と町営住宅等長寿命化計画の役割

長期修繕計画と町営住宅等長寿命化計画の役割を、次の通り整理します。

- ・「長期修繕計画」は、町営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの30年以上の間における計画修繕の実施時期を定めた計画です。将来的に必要となる計画修繕の実施やそれに係る費用の把握に役立てることができます。
- ・「町営住宅等長寿命化計画」は、10年以上の計画期間における事業手法や実施内容を明らかにする計画です。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、策定指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付けます。

2) 計画修繕の実施方針

- 町営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくため、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施します。これを確実に実行していくために、修繕項目別の修繕周期表を参考として、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期を把握し、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めます。
- 工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整し、同時に工事を実施することで効率化・コストの縮減を図ります。
- 町営住宅等長寿命化計画における事業手法は、長期修繕計画に反映させ、必要に応じて以後の計画修繕の実施時期の見直しを図ることとします。
- 建替及び用途廃止対象住棟においては、供用期間を踏まえ、原則として長期修繕計画に予定されている計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- 点検の実施方針に基づく点検結果を踏まえ、予防保全が必要な部位等については、計画修繕の実施時期でなくても、優先して修繕を行うこととします。
- 修繕した内容をデータベース化し、履歴を蓄積し、ストックの状況をいつでも確認できるよう整理します。また、データは将来の修繕や改善等の実施の際に活用することとします。
- なお、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期して実施します。

(修繕周期表)

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、パラベット天端・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 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	-		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質塩化ビニル管耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管(屋内)	共用汚水立て管専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管タールエポキシ塗装鋼管排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質塩化ビニル管耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	铸铁管	①		○			
③排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	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		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 0 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③		○			
1 1 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・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+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、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				○	○
	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）
- ②UR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）

10. 改善事業の実施方針

安全性確保型

- 耐震性に課題のあるラーメン構造住棟の耐震改修により躯体安全性を高めます。
- 非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。
- 防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。

▶実施内容：耐震改修

屋外通路等の避難経路の整備

防犯に配慮した建物部品の設置等

長寿命化型

- 一定の居住性や安全性等が確保されており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。

▶実施内容：外壁の改修

排水設備更新等

福祉対応型

- 高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

▶実施内容：住戸内部・共用部の段差解消

浴室・トイレの高齢者対応等

居住性向上型

- 住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

▶実施内容：3箇所給湯設置

間取りの変更

電気容量のアップ

開口部のアルミサッシ化等

(公営住宅の建設を伴う民間活用手法(事業方式)の比較)

事業方式	PFI方式								民設公営方式					
	BTO方式				BOT方式				借上方式					
概要	・民間事業者による設計・建設後に住宅を町が取得 ・管理運営の一部を民間事業者が実施				・民間事業者による設計・建設後に住宅を町が借上げ、町営住宅として運営 ・管理運営は、可能な範囲で民間事業者が実施 ・事業後、町に所有権移転				・民間事業者による設計・建設後に住宅を町が借上げ、町営住宅として運営 ・管理運営は町が直接または委託により実施 ・事業後は民間が自由に土地・建物を活用					
官民役割分担	業務分担			管理期間中の施設所有	業務分担			管理期間中の施設所有	業務分担			施設所有(管理後含む)		
	設計	建設	維持管理		設計	建設	維持管理		設計	建設	維持管理			
	民間	民間	町+民間	町	民間	民間	民間(一部町)	民間	民間	町(一部民間)	民間			
資金調達	・管理機関に渡って長期に民間が資金調達				・管理機関に渡って長期に民間が資金調達				・管理機関に渡って長期に民間が資金調達					
公営受託施設整備に係る補助金等	・施設整備費の45%の国庫補助あり				・民間への直接補助の場合、施設整備費の1/2の国庫補助あり(間接補助の場合は45%)				・施設整備費の補助は共有部分について国1/3・地方1/3(町が事業後に所有権を取得しない場合)					
対価の支払い	設計・建設			・施設引き渡し時に補助金分は一括払い(もしくは各年度の出来高に応じた年度払い) ・残金は事業期間中に割賦払い				設計・建設			・施設引き渡し時に補助金分は一括払い。その他の支払いは賃料として契約期間に渡り支払い			
	維持管理			・契約に基づき委託料支払い(毎年度、四半期毎等)				維持管理			・賃料として支払い			
起債・建設費支払いの平準化	○起債が不要 ○割賦払いによる平準化が可能				○起債が不要 ○割賦払いによる平準化が可能				○起債が不要 ○賃料払いによる支払いの平準化が可能					
民間ノウハウの活用	○設計・施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能(※管理面については限定的であり、条件による) ○民間ノウハウや経験を活かした効果的な付帯事業が可能				○設計・施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能(※管理面については限定的であり、条件による) ○民間ノウハウや経験を活かした効果的な付帯事業が可能				○直接建設よりノウハウ発揮の余地が拡大					
発注に係る手間等	△PFI法に基づき、発注に一定の手続きや期間を要する				△PFI法に基づき、発注に一定の手続きや期間を要する				○発注に一定の手続きが必要だがPFIと比較し簡易					
地元民間業者の参加	○～△地元業者の参画は、事業規模、支払い条件、管理業務の内容次第である				△建設費の約半分が民間資金であり、事業規模の小さい地元業者は参加しにくい				-					
事業リスク	○～△建設費が一括払いであれば左記と同様大きなリスクはない。建設費を割賦払いとした場合、右記と同様にリスクが高くなる				△事業期間が長期に渡るため、資金調達能力や経営に安定力のある民間事業者に限定される ○事業完了まで町の床保有による資産価値低下リスクはない				△事業期間が長期に渡るため、資金調達能力や経営に安定力のある民間事業者に限定される					
									○町の床保有リスクはない					
その他特徴	・一般的には、SPCの運営経費が必要				・一般的には、SPC経費がBTO方式より多くかかる ・建物所有することで各種税金の支払いが発生する ・家賃対策調整補助金の活用が可能(50%補助)				・家賃対策調整補助金の活用が可能(50%補助)					
既往の公営住宅への適用例	○BT方式に次いで多い。但し、管理について法定点検程度のものが大半。(割賦払いを目的としたものが多い)				△徳島県での一事例のみ。公営住宅の場合、独立採算型の事業はできないため実施する上での工夫が必要				◎全国に多数の事例あり					

12. 長寿命化のための事業実施予定一覧

団地別・住棟別の事業手法の選定により、実施する事業実施予定を整理し、様式1～3に示します。

なお、維持管理計画は工事の実施時の技術開発等により異なり不確定な要素があること、時期（周期）はおおよその目安であることから将来実施する工事内容、時期、費用等を確定するものではないため、5年間ごとに見直していくことを前提とし、工事項目及び概要及び実施の要否についてはその都度、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する住棟の住環境状況等を勘案して、改めて仕様等を決定するものとします。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

13. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出

策定指針に基づき、建替事業を実施する町営住宅及び計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する町営住宅について、予防保全的な維持管理等を実施することによる改善効果について、計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する町営住宅等はライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

1) ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方

建替事業を実施する町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。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

単位 千円/棟・年

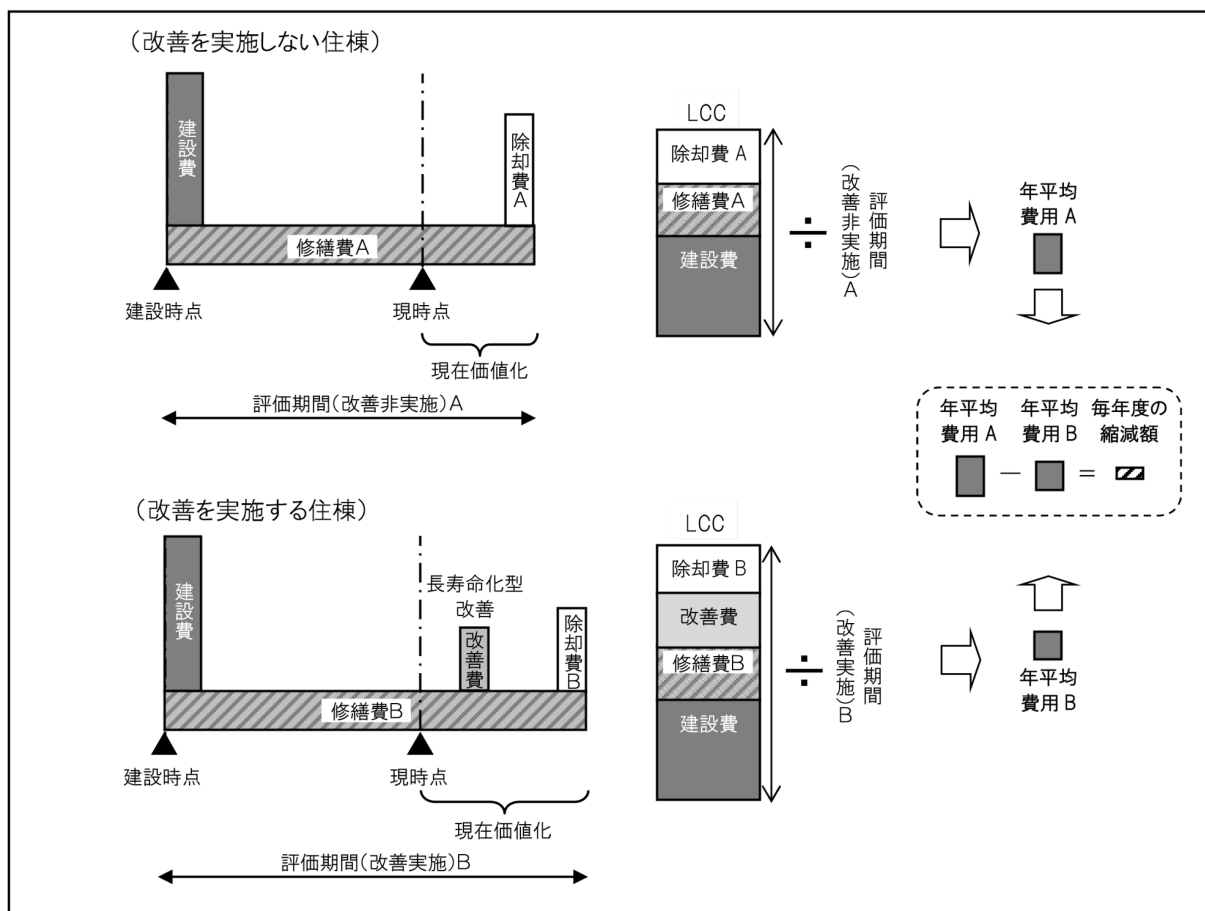
- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除
* 1（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

※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を実施する住棟について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を以下の基本的な考え方に基づき算出します。

<p>① 1棟のLCC改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）</p> <p>単位：千円/棟・年</p>
<p>② LCC（計画前） = $\frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) * 2}{\text{評価期間（改善非実施）}}$</p> <p style="text-align: right;">単位：千円/棟・年</p> <p>* 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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（※）。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。 ・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（※）。
<p>③ LCC（計画後） = $\frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) * 3}{\text{評価期間（改善実施）}}$</p> <p style="text-align: right;">単位：千円/棟・年</p> <p>* 3：（建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費）は町営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び町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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設費：②の記載と同じ ・改善費：町営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び町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（※） ・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（※）。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（※） ・評価期間（改善実施）：町営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び町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）。
<p><備考></p> <p>※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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・以上より求めた戸当たり年平均改善額（現在価値化）を、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均改善額を算出し、年平均改善額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断できる。



<算出の手順>

■計画前モデル

①評価期間 (改善非実施) A	・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②修繕費A	・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額 ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間 (改善非実施) A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
③建設費	推定再建築費 = 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率) ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
④除却費A	・評価期間 (改善非実施) 末に実施する除却工事費 ・評価期間 (改善非実施) 末の時期に応じて、現在価値化して算出する。
⑤計画前LCC	計画前LCC = (③建替工事費 + ②修繕費A + 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

⑥評価期間 (改善実施) B	<ul style="list-style-type: none"> ・町営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び町営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦修繕費 B	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
⑧長寿命化型改善費	<ul style="list-style-type: none"> ・町営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び町営住宅等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から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。 ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」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費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。 ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。
⑨建設費	<p>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)</p> <p>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。</p>
⑩除却費 B	<ul style="list-style-type: none"> ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費 ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。
⑪計画後 LCC	<p>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）</p>

■LCC改善効果

⑫年平均改善額	<p>上記⑤、⑪より、年平均縮減額 = ⑤計画前 LCC - ⑪計画後 LCC</p>
⑬住棟あたりの年平均縮減額	<p>以上より算定した年平均縮減額は戸当たりの額であり、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縮減効果があると判断できる。</p>

<参考：修繕項目別の修繕費乗率>

修繕項目	修繕周期	中層階段室型					
		昭和45年以前	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降
1.屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%
3.外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%
5-1.建具（玄関ドア、MB扉）	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%
5-2.建具（アルミサッシ）	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%
5-3.バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%
7-1.給水管、給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%
7-2.貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%
7-3.給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%
8.排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%
9-2.給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%
11-2.電力幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%
11-3.避雷設備	40年						
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%
13-1.連結送水管	25年						
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%
14-2.EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%
17-1.流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%
17-2.浴室ユニット	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%
17-3.レンジフード	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%
17-4.24h換気	20年					0.14%	0.14%
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%

(2) ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの算出方法に基づき、長寿命化型改善事業を実施する住宅については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出します。その結果、対象団地全てにおいて、年平均改善額がプラスであるため、LCC縮減効果があると判断できます。（詳細は、「資料2. LCC算定詳細」参照）

団地名	住棟	建設年度	住戸数	住棟当たりの年平均縮減額 (千円/棟・年)	年平均縮減額 (千円/戸・年)
朝日田住宅	—	H9	12	1,239	103.2
朝日ヶ丘北住宅	1号棟	H5	18	1,537	85.4
朝日ヶ丘北住宅	2号棟	H6	18	1,773	98.5
朝日ヶ丘北住宅	3号棟	H12	30	3,525	117.5
朝日ヶ丘北住宅	4号棟	H17	23	2,340	101.7