

小川町
町営住宅長寿命化計画
【令和4年度～令和13年度】

令和4年4月

小川町 都市政策課

目次

1. 長寿命化計画の背景と目的	2
1) 背景	2
2) 目的	2
2. 町営住宅のストックの状況	3
1) 町営住宅ストックの管理状況	3
① 住宅の状況	3
② 入居者の状況	4
③ 募集・応募状況	5
④ 家賃状況(令和4年3月31日現在)	6
3. 長寿命化に関する方針	7
1) 課題の整理	7
2) 基本方針	8
① 公営住宅の主な役割	8
② 総合的なストック活用の方針	8
4. 計画の期間	10
5. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	11
1) 対象	11
2) 団地別・住棟別状況の把握	11
3) 団地別・住棟別の基礎的項目	11
4) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目	12
5) 維持管理計画に必要な項目	13
6) 団地別・住棟別の事業手法の選定	14
7) 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】	15
8) 1次判定: 団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定	16
6. 公営住宅等における点検の実施方針	21
1) 実施体制	21
2) 事前準備	21
7. 計画修繕の実施方針	22
1) 計画修繕の基本方針	22
2) 計画修繕の実施方針	22
8. 長寿命化のための維持管理計画	23
1) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容	23
2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧	23
① 修繕・改善に係る事業予定一覧	23
9. 長寿命化のための維持管理による効果	25
資 料 「団地カルテ」	26

1. 長寿命化計画の背景と目的

1) 背景

当町は、昭和30～50年代に供給された町営住宅のストックが耐用年数を迎えているが、予防保全的な管理・修繕等が建物の長寿命化に重要なことと認識しつつも、厳しい財政状況等によって事後保全的な措置とならざるを得ない状況である。

平成7年以降に建設された4団地(南里・久保田・中耕地・八幡東)については計画的な修繕・改善により長寿命化を図り、点検の強化や早期の修繕により更新コストの縮減を目指すために、中長期的な維持管理計画の策定が求められている。

2) 目的

安全で快適な住宅を長期間にわたり確保するため、予防保全的な観点から修繕・改善等の計画を定め、更新コストの削減と事業量の把握を目的とし、長寿命計画を策定する。

2. 町営住宅のストックの状況

1) 町営住宅ストックの管理状況

① 住宅の状況

本町の町営住宅管理戸数は、令和4年3月末現在7団地117戸。内訳は、昭和30年代から50年代にかけて建設された木造平屋住宅が28戸で、既に耐用年限を経過している。また、昭和50年代に建設された準耐火2階建て住宅が15戸あり、耐震性は確認されてはいるものの、令和元年度末に耐用年限を経過した。これらの旧耐震基準下で建築された住宅が現有ストックの全体の約4割にあたる。

令和4年3月31日現在

	住宅名称	構 造	戸数 (戸)	竣工年度	敷地面積 (㎡)	住戸面 積(㎡)	間取り	家 賃 (円)
1	久保田	中層耐火 3 階建て (耐用年数 70 年)	27	平成 8 年	2,540.00	59.81	3DK	21,700～ 57,600
2	中耕地	中層耐火 3 階建て (耐用年数 70 年)	21	平成 10 年	2,009.00	48.20	2DK	17,600～ 46,800
						58.30	3DK	21,300～ 56,600
3	八幡台	準耐火 2 階建て (耐用年数 45 年)	5	昭和 50 年	488.80	55.47	3DK	11,700～ 15,600
		木造平屋建て (耐用年数 30 年)	13	昭和 39 年	2,072.37	31.47	2K	2,900～ 7,700
4	八幡東	木造 2 階建て (耐用年数 30 年)	8	平成 13 年	936.76	56.91	2DK	19,400～ 51,600
						62.32	3DK	21,300～ 56,500
5	南	木造平屋建て (耐用年数 30 年)	15	昭和 41 年	2,577.90	31.44	2K	3,400～ 9,100
				昭和 46 年				4,300～ 9,900
6	木部	準耐火 2 階建て (耐用年数 45 年)	10	昭和 50 年	1,136.00	49.60	2DK	10,800～ 15,300
7	南里	中層耐火 3 階建て (耐用年数 70 年)	18	平成 7 年	1,538.78	59.80	3DK	21,500～ 57,000
						58.60		21,100～ 55,900
	合計		117					

② 入居者の状況

全団地の入居世帯において1人世帯が戸数の約半数を占め、その内訳として5割以上が60歳以上の世帯である。また、世帯の特性でみると全団地で障がい者、高齢者世帯が約半数を占め、昭和50年代以前に建築した団地に多くみられる。

世帯人数別(令和4年3月31日現在)

単位:件

住 宅 名	世帯人数				
	1人	2人	3人	4人	5人以上
久保田	6	10	9	0	1
中耕地	11	6	3	0	0
八幡台	13	3	0	0	0
八幡東	6	0	0	0	0
南	8	6	1	0	0
木部	5	1	0	0	0
南里	5	7	5	0	1
合計	54	33	18	0	2
構成比率	50.5%	30.8%	16.8%	0%	1.9%

年齢別(令和4年3月31日現在)

単位:人

住 宅 名	年齢構成(歳)						
	～18	19～29	30～39	40～49	50～59	60～69	70以上
久保田	12	10	7	4	3	6	16
中耕地	7	1	2	6	2	2	12
八幡台	0	1	0	0	1	6	11
八幡東	0	0	0	0	1	1	4
南	0	2	0	3	4	3	11
木部	0	0	0	0	1	2	4
南里	12	5	2	5	3	4	8
合計	31	19	11	18	15	24	66
構成比率	16.8%	10.3%	6.0%	9.8%	8.2%	13.0%	35.9%

世帯の特性別(令和4年3月31日現在)

単位:件

住宅名	世帯の特性								
	一般	単身	高齢	高齢 単身	高齢 単身 障がい者	障がい者	障がい者 単身	母子 父子	多子
久保田	9	0	4	1	1	3	1	6	1
中耕地	6	0	1	7	1	1	0	4	0
八幡台	1	1	3	9	1	1	0	0	0
八幡東	1	0	0	2	3	0	0	1	0
南	4	1	2	6	0	0	1	1	0
木部	0	0	1	3	0	2	0	0	0
南里	5	0	0	5	0	0	0	8	0
合 計	26	2	11	33	6	7	2	20	1
構成比率 (%)	24.1	1.8	10.2	30.6	5.6	6.5	1.8	18.5	0.9

③ 募集・応募状況

平成29年度から令和3年度までの空き家募集状況は以下のとおりであり、空き家の出現率が低い為、新規募集の割合が極めて低い。

各年度末

	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年
空き家募集戸数(戸)	6	8	8	6	8
管理戸数(戸)	124	123	123	118	117
空き家募集率(%)	8.1	10.8	10.8	8.1	6.8

④ 家賃状況(令和4年3月31日現在)

全体の約9割が第1分位に該当する。

単位:件

住宅名	収入分位※									
	第1	第2	第3	第4	第5	第6	第7	第8	第9	未申告
久保田	22	1	1	1	1	0	0	0	0	0
中耕地	19	1	0	0	0	0	0	0	0	0
八幡台	14	0	0	0	2	0	0	0	0	0
八幡東	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0
南	13	0	0	0	0	0	2	0	0	0
木部	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
南里	15	0	1	1	0	0	0	0	1	0
合 計	95	3	2	2	3	0	2	0	1	0
構成比率	88.0%	2.8%	1.9%	1.9%	2.8%	0.0%	1.9%	0.0%	0.9%	0.0%

※収入分位

収入分位	認定月額	
第 1	104,000円以下	本来階層
第 2	123,000円以下	
第 3	139,000円以下	
第 4	158,000円以下	
第 5	186,000円以下	収入超過者
第 6	214,000円以下	
第 7	259,000円以下	
第 8	313,000円以下	
第 9	313,000円 超	高額所得者

認定月額とは、年間総収入から給与所得控除、配偶者控除、扶養親族控除等を行ったうえで月収換算することにより算定。

高齢者・障がい者等の裁量階層は、収入分位第6分位までは収入超過者にならない。

高額所得者とは収入月額313,000円(同居者のうち配偶者以外の所得について、政令で定める額を控除して算定した額)を引き続き2年間超える者をいう。

3 長寿命化に関する方針

公営住宅等のストックに関する方針

1)課題の整理

老朽住戸の解消と予防的な更新・改修

全体の36.7%の住棟で耐用年数を経過しており、それらは木造や簡易耐火構造等のストックで住戸面積が小さく、設備面でも老朽化・陳腐化が著しいことから、入居者の安全性の確保の観点からも、入居者退去後に用途廃止し統合・解体等により、解消を図る必要がある。簡易耐火構造の住戸については、解体か改修の如何を検討する。

また、耐用年数に満たない住戸についても、経過時期を考慮しつつ、予防的に更新・改修を行い、将来発生する老朽住戸の解消を図る必要がある。

予防保全的な適正修繕・管理

耐火構造の住戸が半数を占め、これらの住戸は耐用年数を経過していないが、建設後25～30年経過し、外壁等や設備面での改修時期を迎えている。また、建設後45年経過する簡易耐火造の住宅も存在し、高齢世帯の意向を聞きつつ、用途廃止・統合も視野に入れ、安全性の確保の観点からも転居を促さなければならない時期となっている。

また、当初計画策定検討の際に行った劣化調査・診断においても、改善の必要性が確認されており、長期的に住宅ストックを運営管理していくためにも、予防保全的な修繕・改善を適正に実施していく必要がある。

高齢世帯等に対応した整備

入居世帯のうち、約5割が高齢世帯となっていることから、設備面での高齢者等に対応した更新・整備が必要とされている。しかし、高齢者対応となっている住戸は全体の約1割にも満たないが、昨今の震災や社会情勢等により、今後さらにセーフティネット機能の要望が高まると考えられるため、段差解消や手摺の設置などの住戸内のバリアフリー化を実施していく必要がある。

居住性の向上

これまで、公共下水道への接続や受水槽の修繕など、設備面での改修も進められているが、生活様式の変化や入居世帯のニーズの多様化などから、経常的な修繕やグレードアップ等の改善と併せて、居住性の向上を図っていく必要がある。

更新・改善における効率的な事業の実施

管理戸数の約1／3が耐用年数を迎え、大量の老朽住戸の更新が必要となってくる。しかし、低迷する社会情勢や町の財政状況を踏まえると、短期間での大量な住宅更新事業の実施は困難であることが予測される。

しかし、入居者の安全性確保等の観点から、老朽住宅をそのまま継続的に使用していくことは極めて無責任なことであり、早期に対応を図る必要がある。そのため、これまでのような町主体での建替事業等による供給・管理だけでなく、民間事業者などとの連携による、借上げ公営住宅など、効率的な事業の実施をしていく必要がある。

2)基本方針

① 公営住宅の主な役割

住宅困窮者への住まいの提供

公営住宅法の目的を踏まえ、快適で安定した居住を所得が低水準であるため確保できない世帯に対して、一定水準の質が確保された住宅を供給する。

高齢世帯や子育て世帯への安全・安心な居住環境の提供

住宅困窮者だけでなく、いわゆる住宅弱者と呼ばれる高齢世帯や子育て世帯に対して、安心して暮らせる立地環境・居住環境を供給するとともに、子育て世帯など家族形成期にある若年層の自力による住宅取得までの支援住宅として位置づける。

まちや地域の活性化

町民生活に寄与する生活関連施設や福祉施設、地域施設などと連携が可能か検討し、町民生活の向上や、まちの活力維持に配慮する。

② 総合的なストック活用の方針

入居者の安全性、居住水準の確保

耐用年数を経過する公営住宅においては、転居を促しながらの統合等を検討することにより入居者の安全性を確保する。また、耐用年数に満たない住宅においては、最低居住面積水準や設備面での一定の水準が確保できるよう、改修、改善等で多様な入居需要の対応を図りつつ過大とならない適切な規模の住宅の確保に留意する。

高齢・子育て世帯等をはじめ、誰もが快適に過ごせる居住環境の整備

入居者の高齢化等に対応して、団地内、住戸内のバリアフリー化を推進するなど、高齢者や子育て世帯等、誰もが快適に過ごせる設備・機能の確保に努める。また、必要に応じて高齢者や子育て世帯等の居住・生活を支える関連施設との連携を図る。

団地の統廃合による効率的な整備及び管理

公営住宅の需要等を勘案しながら、効率的な公営住宅管理の実現を目指し、まちづくりなどの施策との連携等に配慮し、団地の統廃合を進める。

計画的な修繕・改善等による長期活用

公営住宅を社会的なニーズに対応させ、長期間に活用していくため、適切な手法を選択し、計画的な修繕・改善を実施する。

適正な入居者管理の実施

セーフティネットとしての役割を果たすため、真に住宅に困窮する世帯が入居できるように、高額所得者等に対し、転居先住宅の斡旋支援などを行いつつ、明渡し等の適切な対応を図る。また、世帯規模と住戸規模のミスマッチの解消を図るため、公営住宅内での適切な住み替えを促す。

4. 計画の期間

公営住宅のニーズや社会情勢が激変していることを踏まえ、当初計画(計画期間:平成24年度から令和3年度)の一部見直しを令和2年末時点で行った。本計画はこの見直した計画を元に、今後10年間を見据え、次期計画期間を令和4年度から令和13年度とする。ただし、計画内容については、社会情勢の更なる変化、小川町総合振興計画及び小川町都市計画マスタープラン、小川町国土強靱化地域計画の計画期間にあわせ、計画期間内においても見直しをできるものとする。

計画期間													
令和 4	令和 5	令和 6	令和 7	令和 8	令和 9	令和 10	令和 11	令和 12	令和 13	令和 14	令和 15	令和 16	令和 17
第5次総合振興計画 (平成28年度～令和7年度)				第6次総合振興計画 (令和8年度～令和17年度)									
国土強靱化地域計画 (令和4年度～令和7年度)				国土強靱化地域計画 (令和8年度～令和12年度)				国土強靱化地域計画 (令和13年度～令和17年度)					
都市計画マスタープラン (平成28年度～令和17年度:20年間)													
町営住宅長寿命化計画 (令和4年度～令和13年度)									町営住宅長寿命化計画 (令和14年度～令和23年度)				

5. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1) 対象

小川町が管理する町営住宅とする。

2) 団地別・住棟別状況の把握

本計画の対象である町営住宅の団地及びその住棟について下記3)から5)までの項目を調査する。

3) 団地別・住棟別の基礎的項目

【団地単位】

	団地名	所在地	敷地面積(㎡)	地域地区	棟数
1	久保田	大塚55	2,540.00	市街化区域	1
2	中耕地	角山432-4	2,009.00	市街化区域	1
3	八幡台	増尾211	2,561.17	調整区域	14
4	八幡東	角山273	936.76	市街化区域	1
5	南	腰越553	2,577.90	調整区域	15
6	木部	木部282-1	1,136.00	調整区域	2
7	南里	増尾458-1	1,538.67	市街化区域	1

【住棟単位】

	団地名	竣工年度	構造・形式		階数	戸数
			構造	形式		
1	久保田	平成 8年度	中層耐火造 (耐用年数 70 年)	共同住宅 階段室型	3	27
2	中耕地	平成10年度	中層耐火造 (耐用年数 70 年)	共同住宅 片廊下型	3	21
3	八幡台	昭和39年度	木造平屋 (耐用年数 30 年)	一戸建	1	5
		昭和50年度	低層準耐火造 (耐用年数 45 年)	長屋 メゾネット	2	13
4	八幡東	平成12年度	木造平屋 (耐用年数 30 年)	共同住宅 片廊下型	2	8
5	南	昭和41年度	木造平屋 (耐用年数 30 年)	一戸建	1	8
		昭和46年度			1	7
6	木部	昭和50年度	低層準耐火造 (耐用年数 45 年)	長屋 メゾネット	2	10
7	南里	平成 7年度	中層耐火造 (耐用年数 70 年)	共同住宅 階段室型	3	18

4) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

【団地単位】

	団地名	需要 (応募率・空 室率)	効率性(高 度利用可 能性)	立地 (生活利 便性)	入居者 属性	周辺地域 属性(公共施 設)	改善時仮住居 (町営住宅) 確保性
1	久保田	応募あり 空室率 8%	高い	良い	若年 低収入	充足	なし
2	中耕地	応募あり 満室	高い	良い	多様 低収入	充足	なし
3	八幡台	募集停止	低い	悪い	高齢 低収入	不足	なし
4	八幡東	応募あり 満室	高い	良い	高齢 低収入	充足	なし
5	南	募集停止	低い	悪い	高齢 低収入	充足	なし
6	木部	応募なし 空室率 3%	低い	悪い	高齢 低収入	不足	なし
7	南里	応募あり 満室	高い	良い	若年 低収入	充足	なし

【住棟単位】

	団地名	躯体の安全性 (耐震性能)	避難の 安全性	居住性 (住戸面積、住宅設備、バリアフリー等)
1	久保田	あり(新耐震)	安全	良好(広い、設備完備、段差無)
2	中耕地	あり(新耐震)	安全	良好(広い、設備完備、段差無)
3	八幡台(木造)	なし	安全	不良(風呂設備無、汲取便所、段差有)
	八幡台(簡耐)	あり	安全	不良(風呂設備無、汲取便所、段差有)
4	八幡東	あり(新耐震)	安全	良好(広い、設備完備、段差無)
5	南(S41)	なし	安全	不良(風呂設備無、汲取便所、段差有)
	南(S46)	なし	安全	不良(風呂設備無、汲取便所、段差有)
6	木部	あり	安全	不良(風呂設備無、汲取便所、段差有)
7	南里	あり(新耐震)	安全	良好(広い、設備完備、段差無)

5)維持管理計画に必要な項目

【団地単位】

	団地名	現状		履歴		
		共用施設	供給施設	点検履歴	修繕履歴	改善履歴
1	久保田	集会室 駐車場	給水受水槽 合併浄化槽	毎年	給水ポンプ交換 (H22 年)	非常警報器交換 (H29 年) 下水切替 (H30 年)
2	中耕地	集会室 駐車場	給水受水槽 公共下水	毎年	給水ポンプユニット交換 (H29 年)	下水切替 (H23 年)
3	八幡台	駐車場	直接給水 汲取便所	無し	無し	無し
4	八幡東	駐輪場	直接給水 公共下水 太陽光発電	無し	無し	下水切替 (H21 年)
5	南	無し	直接給水 汲取便所	無し	無し	無し
6	木部	無し	直接給水 汲取便所	無し	無し	無し
7	南里	駐車場	給水受水槽 公共下水	毎年	F 弁交換 (H19 年) 給水ポンプ交換 (H16 年、24 年) 共調バルブ交換 (H23 年)	下水切替 (H19 年) 自転車置場改修 (H26 年)

【住棟単位】

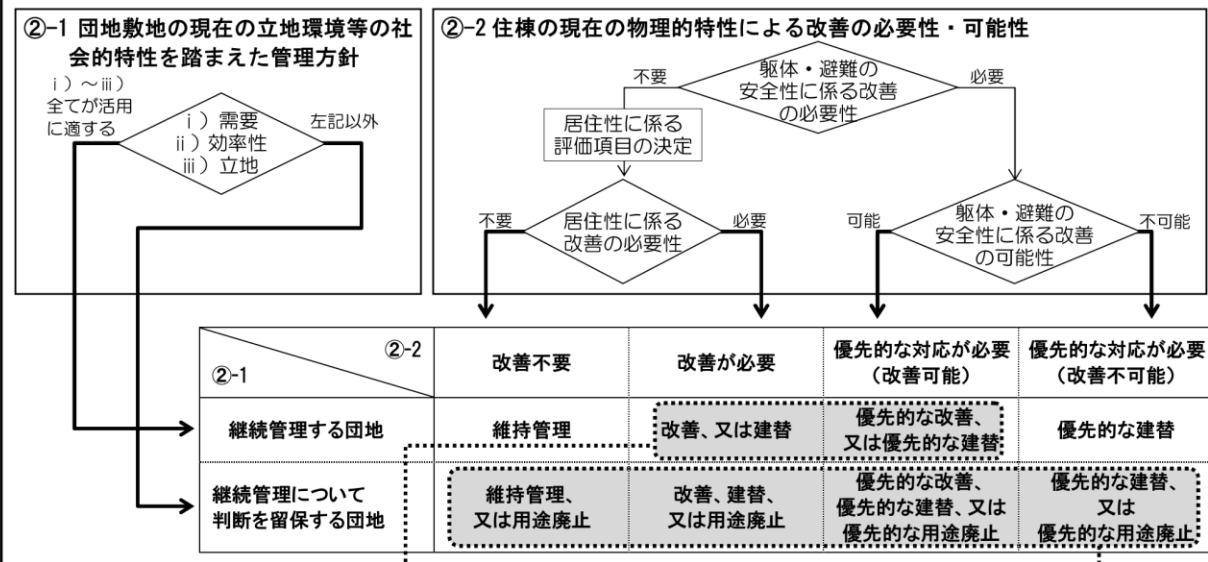
	団地名	仕様・劣化状況			履歴		
		躯体・外装	設備・機器	受水槽	点検履歴	修繕履歴	改善履歴
1	久保田	外壁シーリング目地劣化	給湯器更新時期	低置	設備毎年	無し	無し
2	中耕地	外壁シーリング目地劣化	給湯器更新時期	低置 内部亀裂有	設備毎年	無し	排水管清掃
3	八幡台 (木造)	雨漏り 外壁劣化	汲取便所 風呂無し	なし	無し	無し	無し
	八幡台 (簡耐)	床、壁痛み激しい	汲取便所 風呂無し	なし	無し	無し	屋根防水 (H15 年)
4	八幡東	木部外壁劣化	電化住宅	なし	無し	無し	無し
5	南	雨漏り 外壁劣化	汲取便所 風呂無し	なし	無し	無し	無し
6	木部	床、壁痛み激しい	汲取便所 風呂無し	なし	無し	屋根防水	屋根・外壁改善 (H13 年)
7	南里	異常なし	給湯器更新時期	低置	無し	無し	無し

6) 団地別・住棟別の事業手法の選定

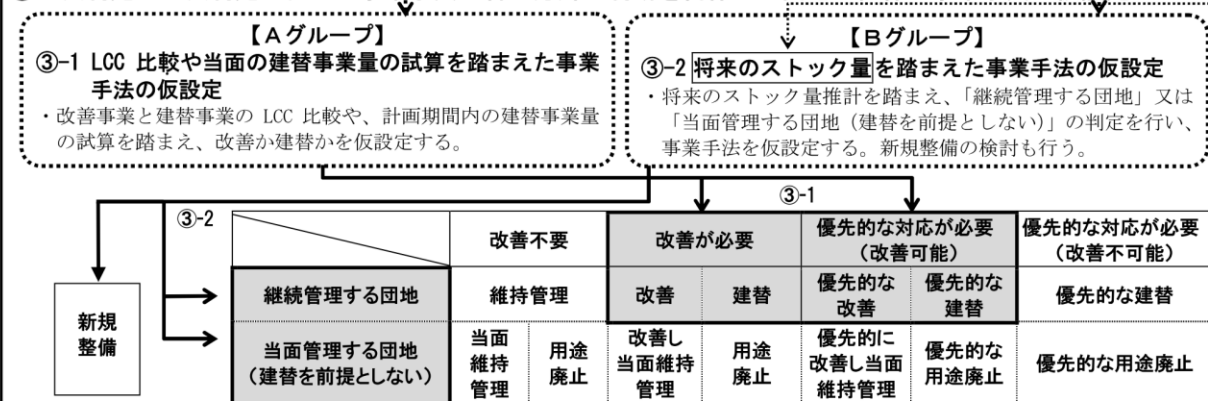
■事業手法の選定フロー

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】

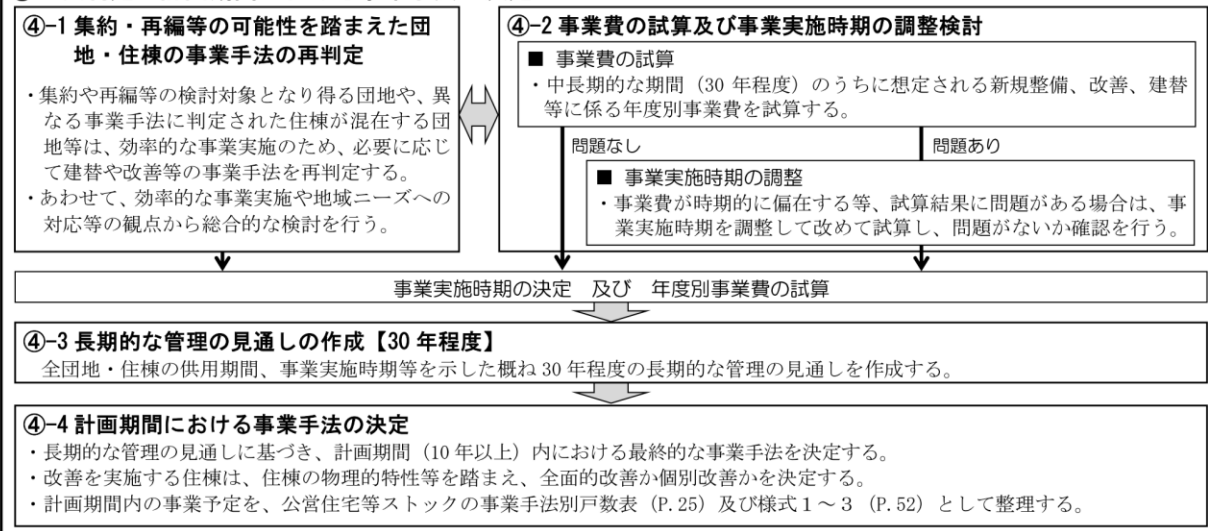
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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決定



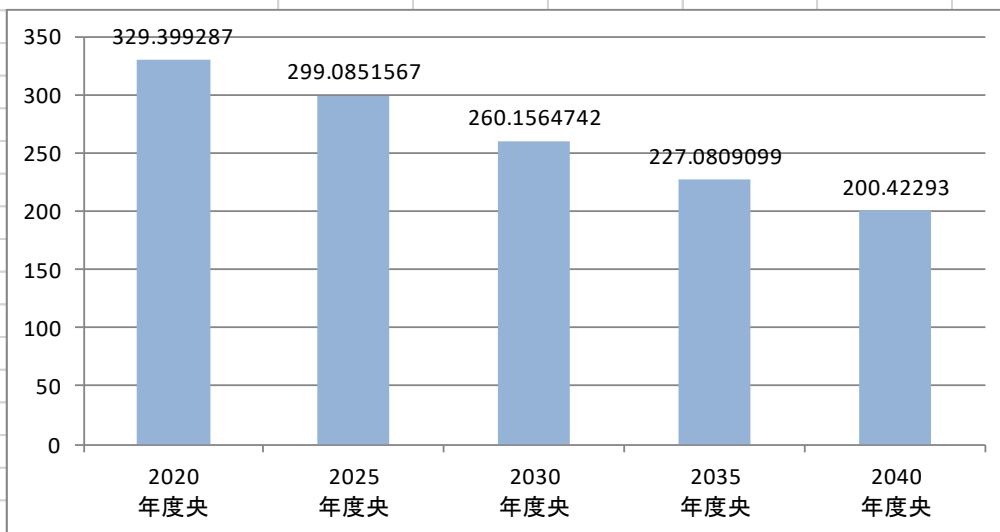
7)公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果(まとめ)

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」数の推計

①著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	329	299	260	227	200



②世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

■世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	131	127	117	107	96
2人	90	82	71	61	55
3人	62	51	41	33	27
4人	34	28	22	17	14
5人	1	0	0	0	0
6人以上	13	12	10	9	8
合計	329	299	260	227	200

■構成割合

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	39.6%	42.5%	44.8%	47.1%	48.1%
2人	27.4%	27.3%	27.2%	27.0%	27.3%
3人	18.7%	17.0%	15.6%	14.4%	13.5%
4人	10.3%	9.3%	8.4%	7.6%	7.1%
5人	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
6人以上	3.8%	3.9%	3.9%	3.9%	4.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

8)1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

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を判定する

経過年数、需要、高度利用の可能性及び利便性による評価を行ない、「継続管理する団地」、「継続管理について判断を保留する団地」、「用途廃止する団地」かを仮設定する。

団地番号	団地・住宅名	構造	戸数	築後年数		需要	高度利用の可能性	立地・利便性	活用手法（仮設定）
				R 4 年	R13 年				
1	久保田	中層耐火造 （耐用年数 70 年）	27	26年	35年	あり	高い	良い	継続管理
2	中耕地	中層耐火造 （耐用年数 70 年）	21	24年	33年	あり	高い	良い	継続管理
3	八幡台	木造平屋 （耐用年数 30 年）	13	58年	67年	募集停止	低い	悪い	退去後 用途廃止
		低層準耐火造 （耐用年数 45 年）	5	47年	56年	なし	低い	悪い	※利活用
4	八幡東	低層木造 （耐用年数 30 年）	8	21年	30年	あり	高い	良い	継続管理
5	南	木造平屋 S41 （耐用年数 30 年）	8	56年	65年	募集停止	低い	悪い	退去後 用途廃止
		木造平屋 S46 （耐用年数 30 年）	7	51年	60年				
6	木部	低層準耐火造 （耐用年数 45 年）	10	47年	56年	なし	低い	悪い	※利活用
7	南里	中層耐火造 （耐用年数 70 年）	18	27年	36年	あり	高い	良い	継続管理

（耐用年数）…公営住宅法第 44 条第 3 項に定める年数

※小川町国土強靱化計画に基づき検討。

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

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

団地番号	団地名	躯体の安全性		避難の安全性		居住性(問題点)	整備水準の目標	躯体等改善の必要性	居住改善の必要性
		躯体の耐震性	耐震改修の必要性	2方向避難	防火区画				
1	久保田	あり	なし	適	適	高齢者対応 設備完備 広い間取り	充足	不要	不要
2	中耕地(2DK) 中耕地(3DK)	あり	なし	適	適	高齢者対応 設備完備 広い間取り	充足	不要	不要
3	八幡台(木造)	あり	なし	－	－	風呂、給湯設備不完全 汲取り便所 狭い間取り	不足	不要	必要
	八幡台(簡耐)	あり	なし	－	－	風呂、給湯設備不完全 汲取り便所 居室が2階	不足	不要	必要
4	八幡東(2DK) 八幡東(3DK)	あり	なし	適	－	高齢者対応 障がい者対応 設備完備 広い間取り	充足	不要	不要
5	南(S41)	あり	なし	－	－	風呂、給湯設備不完全 汲取り便所 狭い間取り	不足	不要	必要
	南(S46)	あり	なし	－	－	風呂、給湯設備不完全 汲取り便所 狭い間取り	不足	不要	必要
6	木部	あり	なし	－	－	風呂、給湯設備不完全 汲取り便所 居室が2階	不足	不要	必要
7	南里	あり	なし	適	適	高齢者対応 設備完備 広い間取り	充足	不要	不要

【1次判定結果(団地・住棟の事業手法の仮設定)】

②-1および②-2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。

②-2 \ ②-1	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について判断を保留する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止

Aグループ
継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を保留する団地・住棟
・該当団地無し

Bグループ
継続管理について判断を保留する団地
・八幡台団地(簡易耐火) ・木部団地(簡易耐火) ※小川町国土強靱化計画に基づき検討。

③ 2次判定:1次判定において事業手法・管理方針を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

③-1ライフサイクルコスト(LCC)比較

1次判定において、Aグループと判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト(LCC)比較により、事業手法(改善又は建替)を仮設定する。

【該当団地無し】

ただし、南里団地、久保田団地、中耕地団地、八幡東団地については経年劣化が見られることから、改善計画を検討する。また、計画策定にあたっては、平時の使用はもとより、災害時に対応した整備内容についても検討する。

③－２将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」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「当面管理をする団地(建替を前提としない)」とするのかの判定を行う。

団地名	判定
八幡台団地 (簡易耐火)	入居者の意向や社会情勢を踏まえ方向性の検討維持
木部団地 (簡易耐火)	入居者の意向や社会情勢を踏まえ方向性の検討維持

【２次判定結果】

③－１、③－２の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定する。

④ ３次判定：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

④－２事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

④－３長期的な管理の見通し作成【30年程度】

事業手法を選定し、その結果を「町営住宅ストックの事業手法別戸数表」に記載する。

町営住宅ストックの事業手法別戸数表

対 象		当初計画	見直し時 (令和3年度末)
町営住宅管理戸数		137戸	117戸
	・維持管理予定戸数	132戸	74戸
	うち計画修繕対応戸数	58戸	74戸
	うち改善事業予定戸数	74戸	0戸
	・建替予定戸数	0戸	0戸
	・用途廃止予定戸数	5戸	43戸

6. 公営住宅等における点検の実施方針

1)実施体制

日常点検は、公営住宅等の事業主体の担当者が現場で目視にて行える範囲の内容とするが、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル等の対応を想定し、複数人で実施することを原則とする

2)事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に「初見あり」とされた個所と内容を事前に確認する。前回点検時に「経過観察」とされた個所については、劣化事象の進行程度や、すでに修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検する。
また、前回の点検実施後に発見された不具合(入居者からの通報含む)や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認する。

7. 計画修繕の実施方針

1) 計画修繕の基本方針

公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には、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ていくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点において修繕計画を定める必要があり、長寿命化計画期間外の長期にわたる修繕計画として「長期修繕計画」を作成して、計画かつ総括的に修繕を実施していく。

2) 計画修繕の実施方針

計画修繕は、空き家の修繕等と併せて、効率かつ計画的に実施するものとする。また、改善事業の項目として「高齢者対応(段差解消、手摺設置等)」をはじめその他の事業に関しては、長寿命化改善(外壁改修、屋上防水)を優先するものとする。

参考:各計画の定義

◆長期修繕計画

公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間における計画修繕の実施時期を定めた計画(30年以上)。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

◆公営住宅等長寿命化計画

計画期間(10年以上)における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、本指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

8. 長寿命化のための維持管理計画

1) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

公営住宅等の長寿命化にあたって、維持管理のための改善事業を実施していくが、以下のようなタイプにより改善事業を進める。

安全性確保型

方針	内容
防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	耐震改修、防犯に配慮した建物部品の設置等

長寿命化型

方針	内容
計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上 等

福祉対応型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進める。	住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応 等

居住性確保型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を確保する。	給湯設備の設置、排水処理施設の整備（便所の水洗化等）等

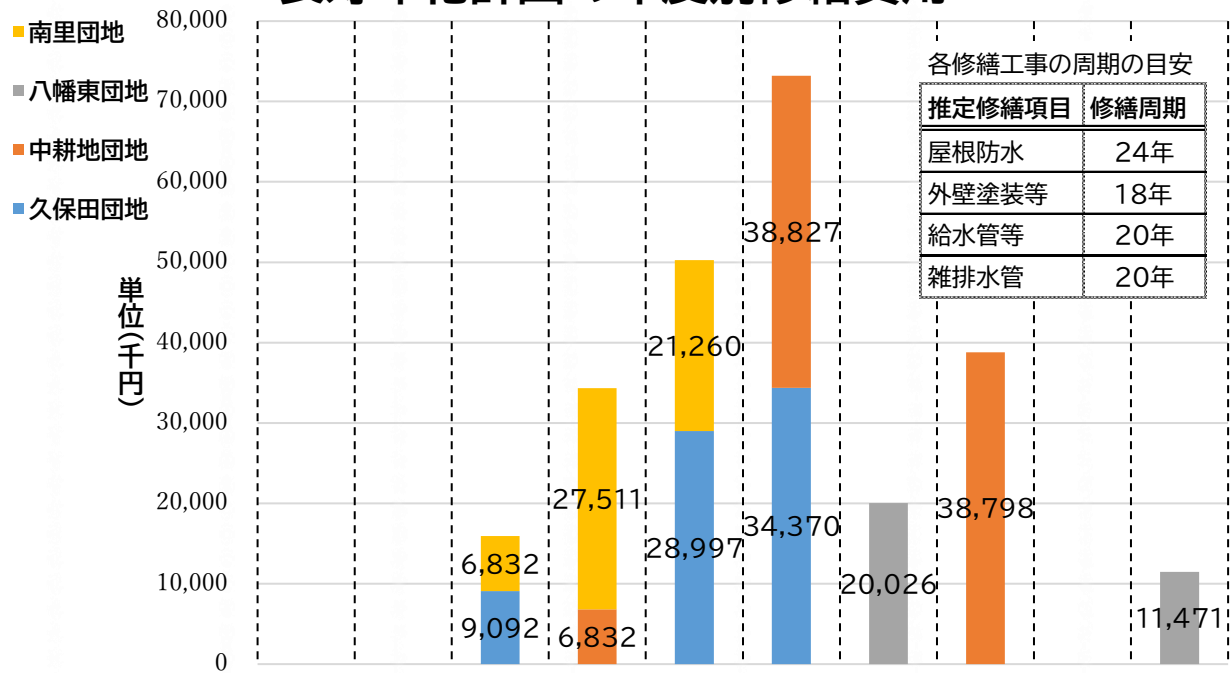
なお、優先的に実施する改善事業は、「長寿命化型」に関連する事業を計画期間内に優先的に実施するものとする。それ以外の各事業に関しては、財政部局と調整しながら、検討を進めるものとする。

2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

① 修繕・改善に係る事業予定一覧

修繕・改善に係る事業の実施時期については、次ページグラフ：長寿命化計画の年度別修繕費用のとおり行う。なお、修繕予定時期については、表：各修繕工事の周期の目安を参考とした。

長寿命化計画の年度別修繕費用



団地名	建設年度	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031
久保田	H8			受水槽取替		外壁等改修 屋上等防水	給排水管 取替				
	修繕・改善 事業費 (千円)			9,092		28,997	34,370				
中耕地	H10				受水槽取替		外壁等改修		給排水管 取替		
	修繕・改善 事業費 (千円)				6,832		38,827		38,798		
八幡東	H13							外壁等改修			給排水管 取替
	修繕・改善 事業費 (千円)							20,026			11,471
南里	H7			受水槽取替	外壁等改修 屋上等防水	給排水管 取替					
	修繕・改善 事業費 (千円)			6,832	27,510	21,259					
合計		0	0	15,924	34,342	50,256	73,197	20,026	38,798	0	11,471
国庫(45%)		0	0	7,165	15,453	22,615	32,938	9,011	17,459	0	5,161
起債(75%)		0	0	6,569	14,166	20,730	30,194	8,261	16,004	0	4,732
町単独		0	0	2,190	4,723	6,911	10,065	2,754	5,335	0	1,578

※ 公営住宅ストック総合改善事業(社会資本整備総合交付金)を活用予定。

9. 長寿命化のための維持管理による効果

長寿命化にかかる改善及び維持管理による効果について以下に整理する。

これまでの問題事案が発生してから修繕等を実施する維持管理から、定期点検の実施により、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に転換することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、約 1,713,841 千円/年コストの縮減につながる。

適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、公営住宅等の安全性が確保される。

団地特性等を踏まえ、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することで、効率的な維持管理を実施できる。

表ライフサイクルコストの縮減効果

住宅名称	構 造	戸数(戸)		竣工年度	住棟当たりの 年平均縮減額 (千円/棟・年)
久保田	中層耐火 3 階建て (耐用年数 70 年)	27		平成 8 年	659,648
中耕地	中層耐火 3 階建て (耐用年数 70 年)	21	12	平成 10 年	371,730
			9		
八幡台	準耐火 2 階建て (耐用年数 45 年)	5		昭和 50 年	—
	木造平屋建て (耐用年数 30 年)	13		昭和 39 年	—
八幡東	木造 2 階建て (耐用年数 30 年)	8	4	平成 13 年	146,294
			4		
南	木造平屋建て (耐用年数 30 年)	15	8	昭和 41 年	—
			7	昭和 46 年	—
木部	準耐火 2 階建て (耐用年数 45 年)	10		昭和 50 年	—
南里	中層耐火 3 階建て (耐用年数 70 年)	18	12	平成 7 年	577,239
			6		

資 料 「団地カルテ」

団地名:久保田団地

令和4年3月31日現在

敷地面積	2540.00㎡	住所	大塚795番地3	土地所有関係	町有地
敷地条件	方形				
法規制	区域区分	市街化区域	建ぺい率	60%	その他の規制条件
	用途地域	第1種住居地域	容積率	200%	
団地状況					
建設年度	平成8年度	合計	世帯の特性	単位:件	
住宅形態	共同住宅		一般世帯	9	
戸数(戸)	27	27	単身世帯	0	
種別 1種(戸)	15	15	高齢者世帯	4	
種別 2種(戸)	12	12	高齢・単身世帯	1	
構造・階段	RC造3階		高齢・障害・単身世帯	1	
棟数(棟)	1	1	障害者世帯	3	
建築面積(㎡)	770.41		障害・単身世帯	1	
延べ床面積(㎡)	2017.76		母子世帯	6	
住戸形式	3DK		多子世帯	1	
戸当たり床面積(㎡)	71.07				
住戸専用面積(㎡)	59.81		団地の特性		
浴室	有		自治会の有無	有	
し尿処理	公共下水		共益費	有	
雑排水処理	公共下水				
ガス・電気	プロパン		その他	単位:件	
集会施設	有				
立地条件					
交通条件	小川町駅より徒歩15分				
周辺施設					
地形条件	平地、住宅地内				
周辺状況	東:道路				
	南:住宅				
	西:水路				
	北:住宅				
道路条件	前面道路:東側に県道赤浜・小川線幅員5mに接している				
通学区	小学校:小川小学校 中学校:東中学校				
行政区	大塚2区				
備考					

団地名:中耕地団地

令和4年3月31日現在

敷地面積	2009.00㎡		住所	角山432番地4		土地所有関係	町有地	
敷地条件	方形							
法規制	区域区分	市街化区域			建ぺい率	60%		その他の規制条件
	用途地域	第1種住居・準工業地域			容積率	200%		
団地状況								
建設年度	平成10年度			合計	世帯の特性		単位:件	
住宅形態	共同住宅				一般世帯		6	
戸数(戸)	12	9		21	単身世帯		0	
種別 1種(戸)	新法				高齢者世帯		1	
種別 2種(戸)					高齢・単身世帯		7	
構造・階段	RC造3階				高齢・障害・単身世帯		1	
棟数(棟)	1			1	障害者世帯		1	
建築面積(㎡)	717.25				障害・単身世帯		0	
延べ床面積(㎡)	1354.70				母子世帯		4	
住戸形式	2DK	3DK			多子世帯		0	
戸当たり床面積(㎡)	71.50	85.81						
住戸専用面積(㎡)	48.26	58.32			団地の特性			
浴室	有				自治会の有無		有	
し尿処理	公共下水				共益費		有	
雑排水処理	公共下水							
ガス・電気	プロパン				その他		単位:件	
集会施設	有							
立地条件								
交通条件	小川町駅より徒歩25分							
周辺施設								
地形条件	平地、道路と高低差あり							
周辺状況	東:							
	南:							
	西:民家と接しており、団地内道路が生活道路となっている							
	北:県道を挟んで農地と接している							
道路条件	前面道路:北側に県道赤浜・小川線幅員5mに接している							
通学区	小学校:みどりが丘小学校 中学校:樺台中学校							
行政区	角山中区							
備考								

団地名:八幡台団地

令和4年3月31日現在

敷地面積	2561.17㎡	住所	増尾211番地	土地所有関係	町有地
敷地条件	方形だが、敷地内段差あり				
法規制	区域区分	市街化調整区域	建ぺい率	60%	その他の規制条件
	用途地域	無指定	容積率	200%	
団地状況					
建設年度	昭和39年度	平成50年度	合計	世帯の特性	単位:件
住宅形態	戸建住宅	共同住宅		一般世帯	1
戸数(戸)	20	5	25	単身世帯	1
種別 1種(戸)		5	5	高齢者世帯	3
種別 2種(戸)	20		20	高齢・単身世帯	9
構造・階段	木造平屋	準耐火2階		高齢・障害・単身世帯	1
棟数(棟)	20	1	21	障害者世帯	1
建築面積(㎡)		138.65		障害・単身世帯	0
延べ床面積(㎡)		277.30		母子世帯	0
住戸形式	2K	3DK		多身世帯	0
戸当たり床面積(㎡)	31.47	55.47			
住戸専用面積(㎡)	31.47	55.47		団地の特性	
浴室	有(ｽﾎｰｽ)	有		自治会の有無	無
し尿処理	汲み取り	汲み取り		共益費	無
雑排水処理	側溝排水	側溝排水			
ガス・電気	プロパン			その他	単位:件
集会施設	無				
立地条件					
交通条件	国際観光バス小川西農協バス停より徒歩10分				
周辺施設					
地形条件	敷地規模は大きい、戸建住宅と共同住宅の高低差が2.5mある				
周辺状況	東:住宅				
	南:住宅				
	西・北:町道4417号を挟んで住宅地、4m道路を挟んで民家が接しており日影上の配慮が必要				
道路条件	取り付け道路:入り口が1ヶ所であり、急斜面であるとともに道路線形が悪く切り返しが必要。 前面道路:敷地北側町道幅員 4.4mに接している				
通学区	小学校:大河小学校 中学校:西中学校				
行政区	増尾地区				
備考					

団地名:八幡東団地

令和4年3月31日現在

敷地面積	936.76㎡		住所	角山273番地		土地所有関係	町有地	
敷地条件	方形角地							
法規制	区域区分	市街化区域			建ぺい率	60%	その他の規制条件	
	用途地域	第1種中高層住居専用地域			容積率	100%		
団地状況								
建設年度	平成13年度			合計	世帯の特性		単位:件	
住宅形態	共同住宅				一般世帯		1	
戸数(戸)	4	4	8	単身世帯		0		
種別 1種(戸)	新法				高齢者世帯		0	
種別 2種(戸)					高齢・単身世帯		2	
構造・階段	木造2階				高齢・障害・単身世帯		3	
棟数(棟)	1			1	障害者世帯		0	
建築面積(㎡)	366.34				障害・単身世帯		0	
延べ床面積(㎡)	610.28				母子世帯		1	
住戸形式	2DK	3DK		多子世帯		0		
戸当た床地面積(㎡)	81.60	88.90						
住戸専用面積(㎡)	56.91	62.32		団地の特性				
浴室	有				自治会の有無		無	
し尿処理	公共下水				共益費		無	
雑排水処理	公共下水							
ガス・電気	電気温水器				その他		単位:件	
集会施設	無							
立地条件								
交通条件	小川町駅より徒歩15分							
周辺施設								
地形条件	平地の住宅地内							
周辺状況	東:住宅							
	南:住宅							
	西:八幡神社							
	北:住宅							
道路条件	前面道路:南側、東側(町道幅員6m、5.5mに接する)							
通学区	小学校:みどりが丘小学校 中学校:樺台中学校							
行政区	角山中区							
備考								

団地名:南団地

令和4年3月31日現在

敷地面積	2577.99㎡	住所	腰越553番地		土地所有関係	町有地
敷地条件	長方形					
法規制	区域区分	市街化調整区域		建ぺい率	60%	その他の規制条件
	用途地域	無指定		容積率	200%	
団地状況						
建設年度	昭和41年度	昭和46年度	合計	世帯の特性	単位:件	
住宅形態	戸建住宅			一般世帯	4	
戸数(戸)	8	7	15	単身世帯	1	
種別 1種(戸)				高齢者世帯	2	
種別 2種(戸)	8	7	15	高齢・単身世帯	6	
構造・階段	木造平屋			高齢・障害・単身世帯	0	
棟数(棟)	8	7	15	障害者世帯	0	
建築面積(㎡)				障害・単身世帯	1	
延べ床面積(㎡)				母子世帯	1	
住戸形式	2K			多子世帯	0	
戸当た床地面積(㎡)	31.44					
住戸専用面積(㎡)	31.44			団地の特性		
浴室	有(ｽｰｽ)			自治会の有無	無	
し尿処理	汲み取り			共益費	無	
雑排水処理	側溝排水					
ガス・電気	プロパン			その他	単位:件	
集会施設	無					
立地条件						
交通条件	国際観光バス、腰二会館前より徒歩3分					
周辺施設	総合福祉センター、腰越公園					
地形条件	平地、槻川に面する					
周辺状況	東:駐車場を挟んで工場					
	南:槻川に面する					
	西:住宅					
	北:畑					
道路条件	前面道路:西側・北側に町道幅員4mが接し、周辺民家の生活道になっている					
通学区	小学校:大河小学校 中学校:西中学校					
行政区	腰越2区					
備考						

団地名:木部団地

令和4年3月31日現在

敷地面積	1136.00㎡	住所	木部282番地3	土地所有関係	町有地
敷地条件	方形				
法規制	区域区分	市街化調整区域	建ぺい率	60%	その他の規制条件
	用途地域	無指定	容積率	200%	
団地状況					
建設年度	昭和50年度	合計	世帯の特性	単位:件	
住宅形態	共同住宅		一般世帯	0	
戸数(戸)	10	10	単身世帯	0	
種別 1種(戸)			高齢者世帯	1	
種別 2種(戸)	10	10	高齢・単身世帯	3	
構造・階段	準耐火造2階		高齢・障害・単身世帯	0	
棟数(棟)	2	2	障害者世帯	2	
建築面積(㎡)	250.5		障害・単身世帯	0	
延べ床面積(㎡)	496.1		母子世帯	0	
住戸形式	2DK		多子世帯	0	
戸当たり床面積(㎡)	49.61				
住戸専用面積(㎡)	49.61		団地の特性		
浴室	有		自治会の有無	無	
し尿処理	汲み取り		共益費	無	
雑排水処理	側溝排水				
ガス・電気	プロパン		その他	単位:件	
集会施設	無				
立地条件					
交通条件	八高線竹沢駅より徒歩30分				
周辺施設					
地形条件	平地、住宅、農地混在				
周辺状況	東:5.2m道路を挟んで住宅				
	南:5.2m道路を挟んで住宅				
	西:住宅が隣接				
	北:農地				
道路条件	前面道路:東側、南側と町道幅員5.2mに接している				
通学区	小学校:竹沢小学校 中学校:西中学校				
行政区	木部				
備考					

団地名:南里団地

令和4年3月31日現在

敷地面積	1538.67㎡	住所	増尾458番地1	土地所有関係	町有地
敷地条件	方形				
法規制	区域区分	市街化区域	建ぺい率	60%	その他の規制条件
	用途地域	準工業地域	容積率	200%	
団地状況					
建設年度	平成7年度		合計	世帯の特性	単位:件
住宅形態	共同住宅			一般世帯	5
戸数(戸)	18		18	単身世帯	0
種別 1種(戸)				高齢者世帯	0
種別 2種(戸)	18		18	高齢・単身世帯	5
構造・階段	RC造3階			高齢・障害・単身世帯	0
棟数(棟)	1		1	障害者世帯	0
建築面積(㎡)	426.74			障害・単身世帯	0
延べ床面積(㎡)	1156.21			母子世帯	8
住戸形式	3DK			多子世帯	0
戸当たり床面積(㎡)	71.34				
住戸専用面積(㎡)	59.86	58.66		団地の特性	
浴室	有			自治会の有無	有
し尿処理	公共下水			共益費	有
雑排水処理	公共下水				
ガス・電気	プロパン			その他	単位:件
集会施設	無				
立地条件					
交通条件	小川町駅より徒歩20分				
周辺施設					
地形条件	平地、住宅地内				
周辺状況	東:雑地				
	南:道路を挟んで店舗兼住宅				
	西:住宅				
	北:運送会社				
道路条件	前面道路:南側に町道幅員6m				
通学区	小学校:大河小学校 中学校:西中学校				
行政区	増尾				
備考					