風間浦村公営住宅等長寿命化計画

令和２年３月

風間浦村

《目　　次》

第１章　計画の目的等 1
　１．計画の目的 1
　２．計画期間 1
第２章　風間浦村の住宅事情 2
　１．自然的概況 2
　２．人口・世帯 4
第３章　公営住宅等のストックの特性 11
　１．団地・住棟・住戸等の状況 11
　２．入居世帯の特性 16
第４章　関連既定計画の取組方針 20
　１．全体計画 20
　２．部門別計画 22
第５章　長寿命化に関する基本方針 25
　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 25
　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 25
第６章　長寿命化計画の対象と事業手法の選定 26
　１．対象 26
　２．団地別・住棟別の事業手法の選定 26
第７章　公営住宅等の実施方針 40
　１．点検事業の実施方針 40
　２．計画修繕の実施方針 41
　３．改善事業の実施方針 46
　４．長寿命化を図るための事業実施計画 46
　５．ライフサイクルコストの縮減効果 48

第１章　計画の目的等

１．計画の目的

平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、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、住生活基本法が制定され、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転換を図る道すじが示されました。

また、財政制度等審議会「平成20年度予算の編成等に関する建議」（平成19年11月）では、住宅ストックに限らず、社会資本ストック全般に対するストック重視の方針として、「社会資本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つなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」と建議されています。

このようなストック重視の社会的背景のもと、本村においては、現在の厳しい財政状況において、老朽化した公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に対応することが課題となっています。そこで、これまでの対処療法型の維持管理から、予防保全型の維持管理への転換を図るため、公営住宅ストックに関する長寿命化の視点による効率的な更新計画である「風間浦村公営住宅等長寿命化計画」を策定することとします。

２．計画期間

「風間浦村公営住宅等長寿命化計画」の計画期間は、令和２年度から令和11年度までの10年間とします。

なお、「公営住宅等長寿命化計画」は、社会状況、経済動向の変化に対応して、中間年次に見直すことも考えられます。

第２章　風間浦村の住宅事情

１．自然的概況

（１）位置

風間浦村は、青森県下北半島北部の海岸線に位置しています。

北は津軽海峡に面しており、海峡を隔てて北海道と相対しています。東と南はむつ市、西は大間町に接しています。村内の海岸線に沿って国道 279 号が東西に横断しており、村の主要幹線道路となっています。

図 2-1　位置図

（２）地勢、土地利用

風間浦村の地形は、海岸線まで山岳地が迫っており、その山岳地と一部の河成、海成の台地と段丘から構成されています。

風間浦村の多くを占める山岳地はその大部分が森林となっており、海岸線に沿った国道279 号沿道、及び易国間川に沿って集落地が形成されています。一部の丘陵地は畑地となっています。津軽海峡を挟んで対岸の北海道恵山岬、函館山を望める、漁業と観光を基幹産業とする村です。大間町に接した北西部は、一部下北国定公園に指定されています。

（3）気象

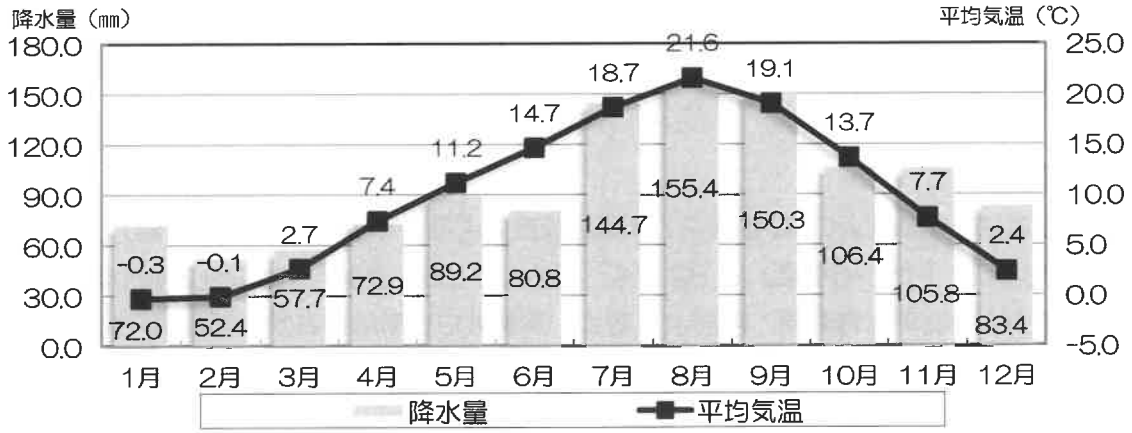
風間浦村の北西側に隣接する大間町の気象状況を見ると、夏季多雨多湿、冬季少雨乾燥となる太平洋性気候となっています。降水量は、夏季を中心とする 7～11 月は 100 mm以上で、平均気温は、8 月は 20℃を超えるものの、1、2 月は氷点下となっています。県内の太平洋側に位置する八戸市と比較すると降水量は多く、日照時間は短く、平均気温は低くなっています。

表 2-1　月別気象状況(平均値)

要素	降水量	平均気温	日最高気温	日最低気温	平均風速	日照時間	降雪の深さ合計	最深積雪
	(mm)	(℃)	(℃)	(℃)	(m/s)	(時間)	(cm)	(cm)
期間	1981～2010	1981～2010	1981～2010	1981～2010	1981～2010	1986～2010	1983～2010	1983～2010
年数	30	30	30	30	30	25	28	28
1月	72.0	-0.3	2.0	-2.6	3.8	47.3	69.0	17.0
2月	52.4	-0.1	2.4	-2.5	3.6	82.7	73.0	23.0
3月	57.7	2.7	5.8	-0.4	3.5	145.8	38.0	17.0
4月	72.9	7.4	10.9	3.9	3.4	189.5	2.0	1.0
5月	89.2	11.2	14.8	8.0	3.1	195.6	0.0	0.0
6月	80.8	14.7	18.0	11.9	2.7	171.3	0.0	0.0
7月	144.7	18.7	21.8	16.3	2.5	144.9	0.0	0.0
8月	155.4	21.6	24.9	18.9	2.3	166.5	0.0	0.0
9月	150.3	19.1	22.6	15.5	2.4	163.9	0.0	0.0
10月	106.4	13.7	17.3	10.0	2.9	153.6	0.0	0.0
11月	105.8	7.7	10.8	4.5	3.7	85.5	2.0	1.0
12月	83.4	2.4	5.0	-0.2	3.9	48.6	30.0	9.0
年平均	1,180.2	9.9	13.0	6.9	3.2	1,594.9	215.0	28.0
八戸市	1,025.1	10.2	14.5	6.4	4.1	1,860.4	248.0	29.0
青森市	1,300.1	10.4	14.5	6.7	3.7	1,602.7	669.0	111.0

資料：気象庁 HP

図 2-2　気象情報



2．人口・世帯

（1）人口

a. 総人口

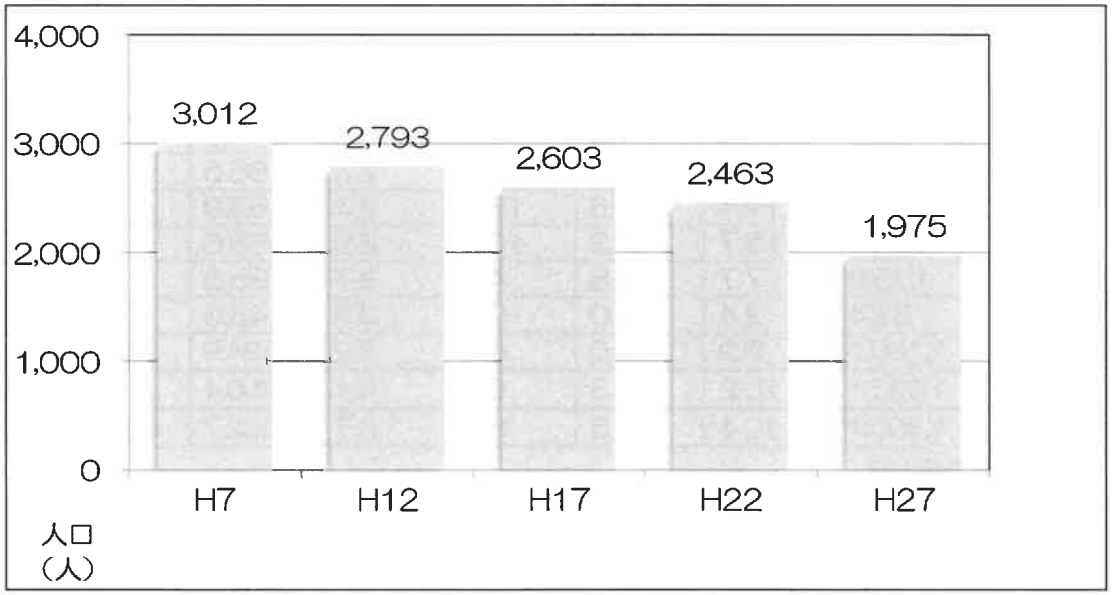
風間浦村の総人口は、平成 27 年国勢調査によると 1,975 人です。20 年間（平成 7～27 年）の推移をみると、約 35%の減少となっており、青森県の減少割合よりも高く、郡部の減少割合よりも低くなっています。

表 2-2　人口の推移

	H7	H12	H17	H22	H27	H27／H7
青森県	1,481,663	1,475,728	1,436,657	1,373,339	1,308,265	0.883
郡部	526,411	515,412	391,665	318,737	294,944	0.560
風間浦村	3,012	2,793	2,603	2,463	1,975	0.656

資料：各年国勢調査

図 2-3　人口の推移



資料：各年国勢調査

b. 年齢別人口

風間浦村の年齢別人口は、平成 27 年国勢調査によると年少人口（15 歳未満）は 8.6%、生産年齢人口（15～64 歳）は 82.2%、高齢人口（65 歳以上）は 39.2%となっています。年少人口比率は青森県、郡部より低く、高齢人口比率は青森県、郡部より高くなっています。

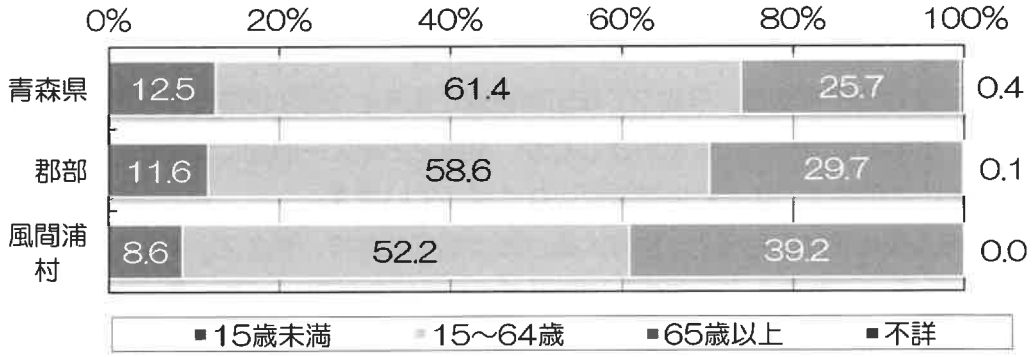
年齢別人口の推移をみると、年少人口（15 歳未満）比率は減少傾向にあり、平成 7 年（16.5%）から平成 27 年（8.6%）と約半分になっています。高齢人口（65 歳以上）比率は増加傾向にあり、平成 7 年（21.9%）から平成 27 年（39.2%）と約 1.5 倍になっています。

表 2-3　年齢別人口

	年少人口 （15 歳未満）	生産年齢人口 （15～64 歳）	高齢人口 （65 歳以上）	不詳	総人口
青森県	148,208 12.5%	757,867 61.4%	390,940 25.7%	11,250 0.4%	1,308,265 100.0%
郡部	31,046 11.6%	162,895 58.6%	100,342 29.7%	661 0.1%	294,944 100.0%
風間浦村	170 8.6%	1,032 52.2%	774 39.2%	0 0.0%	1,976 100.0%

資料：平成 27 年国勢調査

図 2-4　年齢別人口



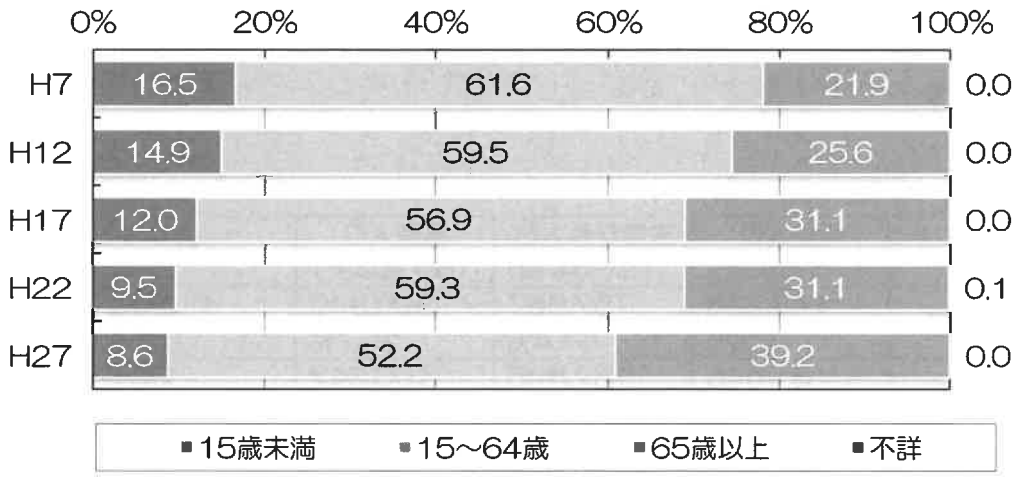
資料：平成 27 年国勢調査

表 2-4　年齢別人口の推移

	年少人口 （15 歳未満）	生産年齢人口 （15～64 歳）	高齢人口 （65 歳以上）	不詳	総人口
H7	497 16.5%	1,854 61.6%	661 21.9%	0 0.0%	3,012 100.0%
H12	416 14.9%	1,661 59.5%	716 25.6%	0 0.0%	2,793 100.0%
H17	312 12.0%	1,481 56.9%	810 31.1%	0 0.0%	2,603 100.0%
H22	234 9.5%	1,461 59.3%	765 31.1%	3 0.1%	2,463 100.0%
H27	170 8.6%	1,032 52.2%	774 39.2%	0 0.0%	1,976 100.0%

資料：各年国勢調査

図 2-5　年齢別人口比率の推移



資料：各年国勢調査

（2）世帯数

a.　世帯数・世帯人員

風間浦村の世帯数は、平成 27 年国勢調査によると 823 世帯です。世帯数の推移をみると、世帯数は減少傾向にありましたが、平成 22 年に一時的に増加していますが、平成 27 年には平成 17 年より世帯数が少なくなっています。

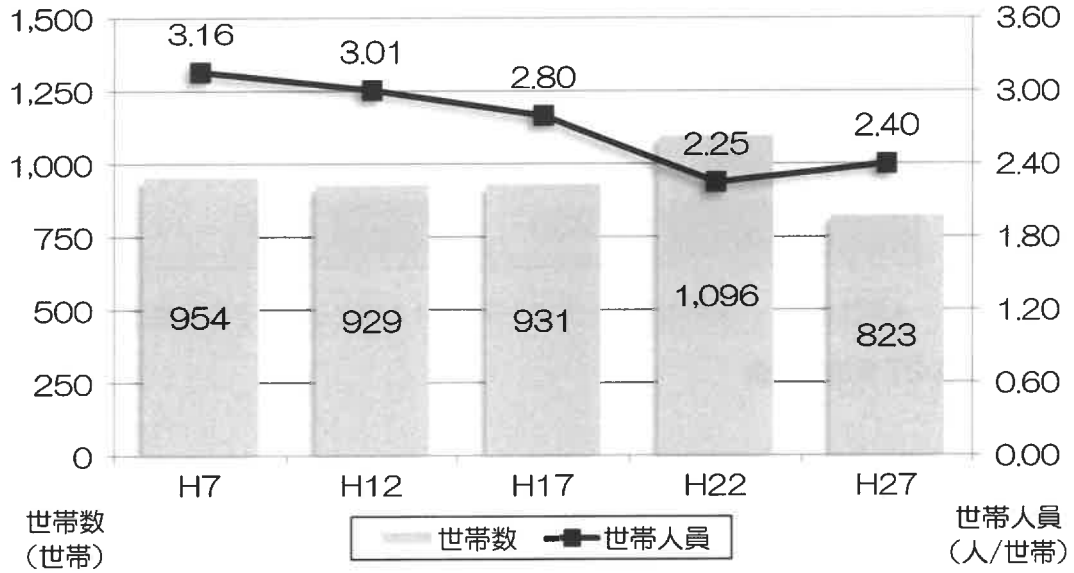
世帯人員の推移をみると、世帯人員は減少傾向にあり、平成 22 年に大きく減少していますが、平成 27 年に増加に転じています。これは隣接町村におけるエネルギー関連施設整備関連事業者が単身世帯として一時的に居住していたためと考えられ、風間浦村の世帯の傾向は、世帯数の減少、世帯規模の縮小が進行していると言えます。

表 2-5　総世帯数

	H7	H12	H17	H22	H27	H27／H7
青森県	482,731	506,540	510,779	513,385	510,945	1.058
郡部	152,524	158,456	125,921	110,766	107,454	0.705
風間浦村	954	929	931	1,096	823	0.863

資料：各年国勢調査

図 2-6　総世帯数及び世帯人員の推移



資料：各年国勢調査

b.　家族類型

風間浦村の家族類型別世帯数は、平成 27 年国勢調査によると、多い順に「単独世帯」30.6%、「夫婦のみ」23.6%、「その他親族」17.7%となっています。青森県では多い順に、「単独世帯」、「夫婦+子」、「夫婦のみ」、郡部では多い順に、「単独世帯」、「その他親族」、「夫婦+子」、の順となっています。青森県、郡部と比較すると、風間浦村では「夫婦のみ」の比率が高く、「夫婦+子」の比率が低くなっています。

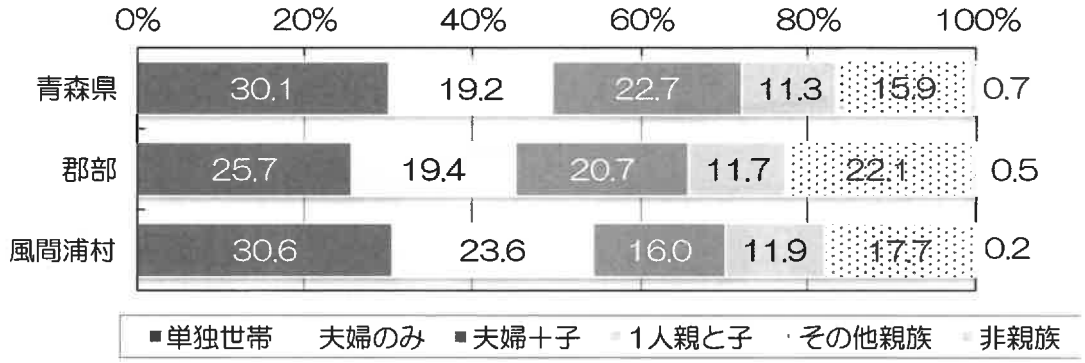
家族類型別世帯数の推移をみると、平成 7 年では多い順に「その他親族」、「夫婦+子」、「夫婦のみ」の順でしたが、類型ごとの世帯数の実数は、「単独世帯」は増加傾向、「夫婦のみ」、「一人親と子」は横ばい、その他の家族類型は減少傾向となっています。中でも平成 7 年から平成 27 年の 20 年で 3 世代同居を含む「その他親族」は約半数に、「夫婦+子」は約 6 割まで減少しています。

表 2-6　家族類型別世帯数

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦＋子	1 人親と子	その他親族	非親族	合計
青森県	153,443 30.1%	97,929 19.2%	115,655 22.7%	57,657 11.3%	81,072 15.9%	3,485 0.7%	509,241 100.0%
郡部	27,512 25.7%	20,726 19.4%	22,128 20.7%	12,504 11.7%	23,648 22.1%	552 0.5%	107,070 100.0%
風間浦村	251 30.6%	194 23.6%	131 16.0%	98 11.9%	145 17.7%	2 0.2%	821 100.0%

資料：平成 27 年国勢調査

図 2-7　家族類型別世帯構成比



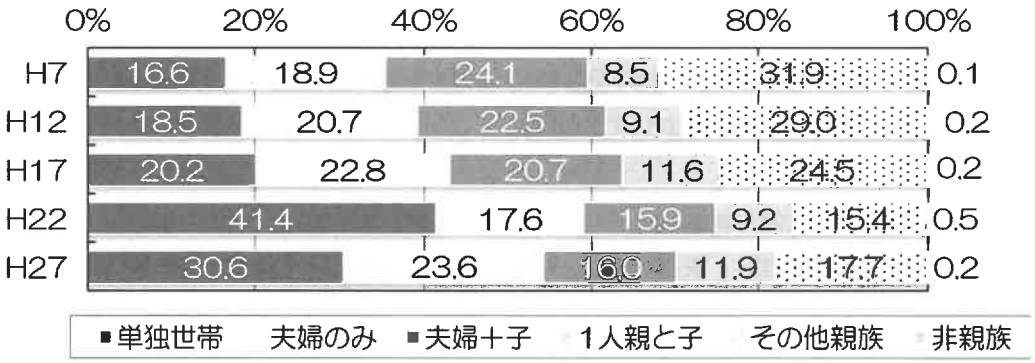
資料：平成 27 年国勢調査

表 2-7　家族類型別世帯数の推移

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦＋子	1 人親と子	その他親族	非親族	合計
H7	158 16.6%	180 18.9%	230 24.1%	81 8.5%	304 31.9%	1 0.1%	954 100.0%
H12	172 18.5%	192 20.7%	209 22.5%	85 9.1%	269 29.0%	2 0.2%	929 100.0%
H17	188 20.2%	212 22.8%	193 20.7%	108 11.6%	228 24.5%	2 0.2%	931 100.0%
H22	453 41.4%	192 17.6%	174 15.9%	101 9.2%	169 15.4%	5 0.5%	1,094 100.0%
H27	251 30.6%	194 23.6%	131 16.0%	98 11.9%	145 17.7%	2 0.2%	821 100.0%

資料：各年国勢調査

図 2-8　家族類型別世帯構成比の推移



参考：各年国勢調査

c. 住宅の所有関係

風間浦村の住宅所有関係別世帯数は、平成27年国勢調査によると、「持ち家」が89.0%と約9割を占めており、次いで「公営借家」6.3%、「民営借家」2.7%、「給与住宅」0.6%、「間借り」1.3%となっています。

青森県、郡部と比較すると、持ち家率及び公営借家率は高く、民営借家率は低くなっています。

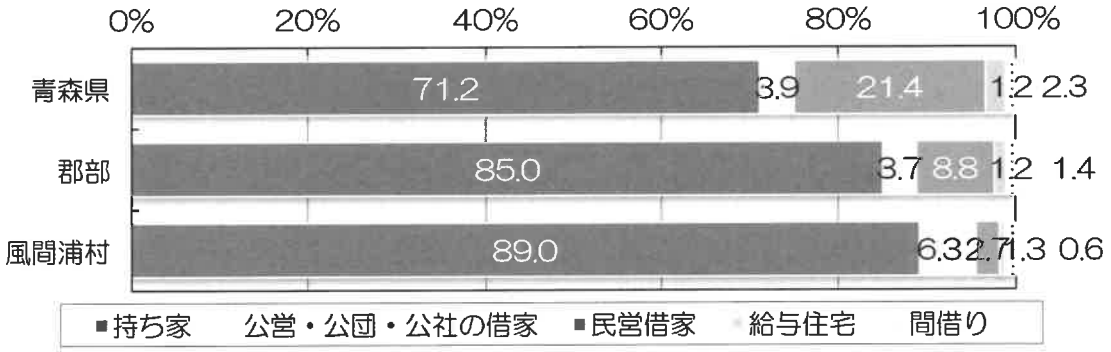
住宅の所有関係別世帯比率をみると、平成7年には持ち家87.0%と高くなっており、平成27年までの20年間で横ばい傾向となっています。持ち家以外の比率も大きな変化は見られません。

表 2-8 住宅の所有関係別世帯数

	持ち家	公営・公団・公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯数
青森県	357,647 71.2%	19,602 3.9%	107,405 21.4%	11,676 2.3%	6,030 1.2%	502,360 100.0%
郡部	88,749 85.0%	3,819 3.7%	9,200 8.8%	1,429 1.4%	1,214 1.2%	104,411 100.0%
風間浦村	730 89.0%	52 6.3%	22 2.7%	5 0.6%	11 1.3%	820 100.0%

資料：平成27年国勢調査

図 2-9 住宅の所有関係別世帯数



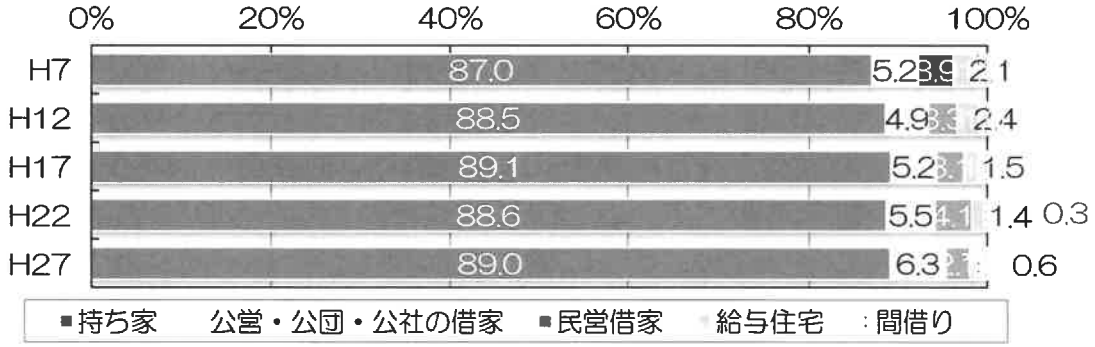
資料：平成27年国勢調査

表 2-9　住宅の所有関係別世帯数の推移

	持ち家	公営・公団・公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯数
H7	829 87.0%	50 5.2%	37 3.9%	20 2.1%	17 1.8%	953 100.0%
H12	814 88.5%	45 4.9%	30 3.3%	22 2.4%	9 1.0%	920 100.0%
H17	818 89.1%	48 5.2%	28 3.1%	14 1.5%	10 1.1%	918 100.0%
H22	769 88.6%	48 5.5%	36 4.1%	12 1.4%	3 0.3%	868 100.0%
H27	730 89.0%	52 6.3%	22 2.7%	5 0.6%	11 1.3%	820 100.0%

資料：各年国勢調査

図 2-10　住宅の所有関係別世帯数比率の推移



資料：各年国勢調査

第３章　公営住宅等のストックの特性

１．団地・住棟・住戸等の状況

（１）管理状況

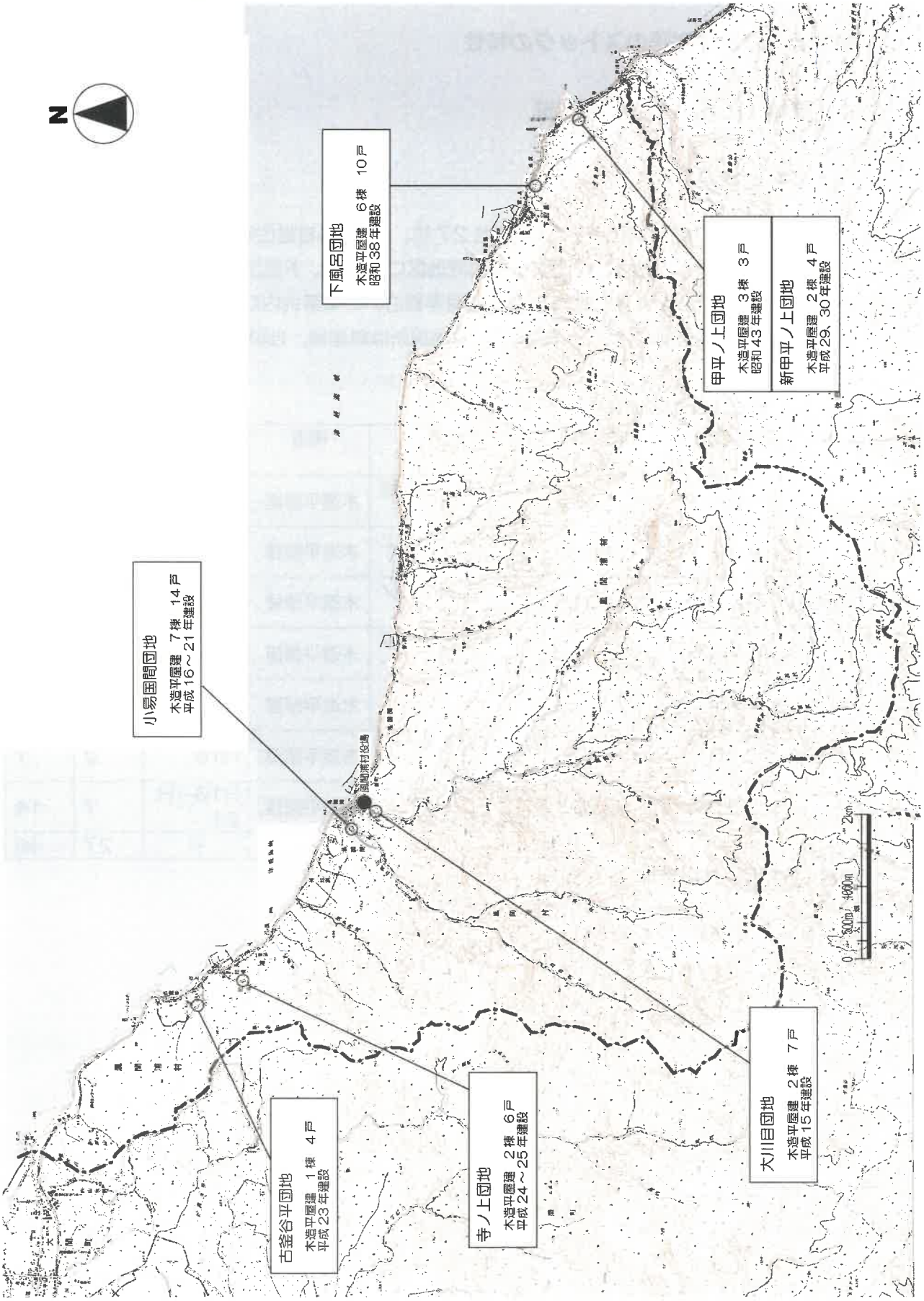
風間浦村には令和元年度現在で、７団地 27 棟、48 戸の村営住宅があります。風間浦村全４地区のうち、蛇浦地区に２団地、易国間地区に２団地、下風呂地区に３団地位置しています。平野部が少なくまとまった敷地を海岸線沿いの集落地内に確保することが難しいことから団地敷地面積は比較的小規模で、立地場所は斜面地、丘陵地となっています。

表 3-1　村営住宅の管理状況

地区名	団地名	敷地面積（㎡）	所在地	構造	建設年度	棟数（棟）	戸数（戸）
蛇浦	古釜谷平	1,625	大字蛇浦字古釜谷平 113	木造平屋建	H23	1	4
	寺ノ上	1,558	大字蛇浦字寺ノ上 29 番地９	木造平屋建	H24～H25	2	6
下風呂	下風呂	1,373	大字下風呂字滝ノ上 79 番地２	木造平屋建	S38	10	10
	甲平ノ上	2,700	大字下風呂字甲平ノ上 18 番地 187	木造平屋建	S43	3	3
	新甲平ノ上			木造平屋建	H29、H30	2	4
易国間	大川目	1,408	大字易国間字大川目 11 番地２	木造平屋建	H15	2	7
	小易国間	2,963	大字易国間字小易国間 18 番地３	木造平屋建	H16～H21	7	14
合計		-		―	―	27	48

資料：令和元年度村調べ

図 3-1　村営住宅位置図


N
下風呂団地
木造平屋建　6棟　10戸
昭和38年建設
甲平ノ上団地
木造平屋建　3棟　3戸
昭和43年建設
新甲平ノ上団地
木造平屋建　2棟　4戸
平成29、30年建設
小易国間団地
木造平屋建　7棟　14戸
平成16～21年建設
風間浦村役場
古釜谷平団地
木造平屋建　1棟　4戸
平成23年建設
寺ノ上団地
木造平屋建　2棟　6戸
平成24～25年建設
大川目団地
木造平屋建　2棟　7戸
平成15年建設
0
500m
1000m
2km

（2）構造・建設年度

風間浦村では、村営住宅の48戸すべてが木造平屋建てとなっています。

建設年度別にみると、48戸のうち、下風呂地区の2団地、13戸（27.1%）が昭和49年以前に建設されており、4団地、28戸（58.3%）が平成17年以降に建設されています。

表 3-2　建設年別管理戸数

	S49年以前	S50～59	S60～H6	H7～16	H17以降	合計
下風呂	10 20.8%					10 20.8%
甲平ノ上	3 6.3%					3 6.3%
新甲平ノ上					4 8.3%	4 8.3%
大川目				7 14.6%		7 14.6%
小易国間					14 29.2%	14 29.2%
古釜谷平					4 8.3%	4 8.3%
寺ノ上					6 12.5%	6 12.5%
合計	13 27.1%	0 0.0%	0 0.0%	7 14.6%	28 58.3%	48 100.0%

資料：令和元年度村調べ

注）上段は当該住宅の戸数、下段は村営住宅総数に占める割合

（3）耐用年数の経過状況

令和元年年度末時点で、13戸が耐用年限を満了しています。計画期間中、村営住宅をこのまま維持するとする令和11年度末時点で、1/2耐用年限を経過する住戸は20戸（41.7%）であり、耐用年限を満了する住戸は、13戸（27.1%）となります。令和元年度～令和11年度までで耐用年限を経過する住戸は増加しません。

表 3-3　構造別耐用年限経過戸数

総数	R元年度時点		R11年度末時点	
	耐用年限1/2経過	耐用年限経過	耐用年限1/2経過	耐用年限経過
48 100.0%	13 27.1%	13 27.1%	20 41.7%	13 27.1%

資料：令和元年度村調べ

表 3-4　住宅の構造別耐用年限

構造	耐用年数
簡易耐火構造平屋建て	30年（H5以降は45年）
簡易耐火構造2階建て	45年
耐火構造	70年
木造	30年

（4）住戸内の整備状況

a.　住戸規模・住戸タイプ

住戸規模は、48 戸のうち、13 戸（27.1%）が「40 ㎡未満」となっており、昭和 49 年以前に建設された住戸です。「50～60 ㎡未満」が 19 戸（39.6%）と最も多くなっています。

風間浦村の村営住宅の住戸タイプは、「1LDK」、「2K」、「2LDK」の 3 種類となっています。「2LDK」が 27 戸（47.1%）で最も多くなっています。「2K」は 13 戸（27.1%）ですべて昭和 49 年以前に建設されています。

表 3-5　建設年度別の住戸規模別管理戸数

	S49 以前	S50～59	S60～H6	H7～16	H17 以降	合計
40 ㎡未満	13 27.1%					13 27.1%
40～50 ㎡未満					7 14.6%	7 14.6%
50～60 ㎡未満				7 14.6%	12 25.0%	19 39.6%
60～70 ㎡未満					9 18.8%	9 18.8%
合計	13 27.1%	0 0.0%	0 0.0%	7 14.6%	28 58.3%	48 100.0%

資料：令和元年度村調べ
注）上段は当該住宅の戸数、下段は村営住宅総数に占める割合

表 3-6　建設年度別の住戸タイプ別管理戸数

	S49 以前	S50～59	S60～H6	H7～16	H17 以降	合計
1LDK					7 14.6%	7 14.6%
2K	13 27.1%					13 27.1%
2LDK				7 14.6%	17 33.3%	24 47.1%
合計	13 27.1%	0 0.0%	0 0.0%	7 14.6%	28 58.3%	48 100.0%

資料：令和元年度村調べ
注）上段は当該住宅の戸数、下段は村営住宅総数に占める割合

b. 住戸内設備

ア. 水洗化

合併浄化槽が 35 戸で整備されており、72.9%が水洗化されています。残りの 13 戸（27.1%）は汲み取り式となっています。

イ. 浴室

浴室は全住戸 48 戸のうち 35 戸（72.8%）で整備されています。13 戸（27.1%）は浴室がありません。

ウ. 給湯設備

給湯設備は、風呂場、洗面所、台所の３箇所での給湯設備（３箇所給湯）の整備率をみることとします。給湯設備が整備されている住戸は、全住戸 48 戸のうち 35 戸（72.8%）で整備されています。

エ. バリアフリー

バリアフリー（住戸内の段差解消・玄関、便所、浴室の手摺り・玄関前の段差解消）の対応がなされている住戸は、全住戸 48 戸のうち 35 戸（72.8%）で整備されています。

表 3-7 団地別住戸内の設備の整備率

団地名	管理戸数	水洗化	浴室・浴槽	給湯設備	バリアフリー		
					住戸内		玄関前
					段差解消	手摺り	段差解消
下風呂	10						
甲平ノ上	3						
新甲平ノ上	4	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
大川目	7	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
小易国間	14	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
古釜谷平	4	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
寺ノ上	6	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

資料：令和元年度村調べ

（5）付帯設備の整備状況

a. 駐車場・駐輪場

風間浦村には村営住宅が７団地ありますが、このうち駐車場が整備されているのは５団地（71.4%）となっています。

駐輪場が整備されている団地はありません。

b. 物置

物置は、小釜谷平団地、寺ノ上団地、大川目団地、小易国間団地、新甲平ノ上団地の５団地（71.4%）で住棟に組み込まれているタイプが整備されています。

c. 児童遊園、集会所

児童遊園、集会所とも整備されていません。

表 3-8　屋外附帯施設の整備状況

団地名	駐車場	駐輪場	物置	児童遊園	集会所
古釜谷平	○	×	○	×	×
寺ノ上	○	×	○	×	×
下風呂	×	×	×	×	×
甲平ノ上	×	×	×	×	×
新甲平ノ上	○	×	○	×	×
大川目	○	×	○	×	×
小易国間	○	×	○	×	×
合計	5 71.4%	0 0.0%	5 71.4%	0 0.0%	0 0.0%

資料：令和元年度村調べ

2．入居世帯の特性

（1）入居率

管理戸数 48 戸のうち空き家は下風呂団地４戸、甲平ノ上団地３戸の計７戸が空き家となっていますが、下風呂団地、甲平ノ上団地とも政策空家としているので、入居戸数 41 戸で政策空家を除いた入居率は 100.0%となっています。

（2）子育て世帯

子育て世帯（15 歳未満の世帯構成員のいる世帯）は９世帯、22.0%となっています。子育て世帯の占める割合が高い団地は、小易国間団地（35.3%）、寺ノ上団地（33.3%）です。

（3）高齢世帯

高齢世帯（60 歳以上の世帯構成員のいる世帯）は、19 世帯、46.3%となっています。高齢世帯が占める割合が高い団地は、古釜谷平団地（75.0%）、下風呂団地（66.7%）です。

（4）障がい者のいる世帯、生活保護世帯

令和元年 10 月現在、村内の公営住宅に障がい者のいる世帯は入居しておらず、生活保護世帯は８世帯、19.6%となっています。

（5）収入超過世帯

収入超過世帯は、１世帯、2.4%となっています。

（6）最低居住面積水準未満の世帯

令和元年 10 月現在、村営住宅に入居する世帯は、最低居住面積水準※1 を満たしており、水準未満の世帯はありません。

※1 最低居住面積水準の算定方法

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準です。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下の通りとなります。

(1) 単身者 25㎡
(2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数＋10㎡
注1：上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とします。
2：世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除します。

表 3-9　入居世帯の状況

地区	団地名	管理戸数	入居世帯数	高齢者のいる世帯	子育て世帯	障がい者のいる世帯	生活保護世帯	収入超過世帯	最低居住水準面積未満世帯
蛇浦	古釜谷平	4	4	3 (75.0%)	1 (25.0%)		2 (50.0%)		
	寺ノ上	6	6	1 (16.7%)	2 (33.3%)		1 (16.7%)		
下風呂	下風呂	10	6	4 (66.7%)			1 (16.7%)		
	甲平ノ上	3	0						
	新甲平ノ上	4	4	1 (25.0%)			1 (25.0%)		
易国間	大川目	7	7	3 (42.9%)	1 (14.3%)		2 (28.6%)		
	小易国間	14	14	7 (50.0%)	5 (35.7%)		1 (7.1%)	1 (7.1%)	
合計		48	41	19 (46.3%)	9 (22.0%)	0 (0.0%)	8 (19.5%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)

資料：令和元年 10 月 1 日村調べ
※下段の割合は、当該項目の世帯数の入居世帯数に占める割合を示す。

（7）世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数の状況をみると、単身世帯（世帯人員 1 人）が 22 世帯、53.7%と最も多くなっています。次いで、2 人世帯（8 世帯、19.5%）、4 人世帯（7 世帯、17.1%）となっています。令和元年 10 月現在、村内の公営住宅には、世帯人員 5 人以上の世帯は、入居していません。

表 3-10　入居世帯の世帯人員別世帯数

地区	団地名	管理戸数	入居世帯数	世帯人員				
				1 人	2 人	3 人	4 人	5 人以上
蛇浦	古釜谷平	4	4 (100.0%)	2 (50.0%)	1 (25.0%)	1 (25.0%)		
	寺ノ上	6	6 (100.0%)	3 (50.0%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)	
下風呂	下風呂	10	6 (100.0%)	6 (100.0%)				
	甲平ノ上	3	0					
	新甲平ノ上	4	4 (100.0%)	1 (25.0%)	2 (50.0%)		1 (25.0%)	
易国間	大川目	7	7 (100.0%)	3 (42.9%)	2 (28.6%)	1 (14.3%)	1 (14.3%)	
	小易国間	14	14 (100.0%)	7 (50.0%)	2 (14.3%)	1 (7.1%)	4 (28.6%)	
合計		48	41 (100.0%)	22 (53.7%)	8 (19.5%)	4 (9.8%)	7 (17.1%)	0 (0.0%)

（8）募集・応募状況

風間浦村では、公営住宅の募集は、空き住戸が出た場合随時行っていますが、令和元年10月現在、政策空家を除く管理戸数48戸すべてが入居しており、入居率が100.0%となっていることから、公営住宅等に対する居住ニーズはあると考えられます。

第４章　関連既定計画の取組方針

１．全体計画

（１）風間浦村過疎地域自立促進計画

・風間浦村過疎地域自立促進計画では、住宅に係わる施策として、老朽化が著しい村営住宅の建て替え事業を位置づけています。

風間浦村では、地域の自立促進を進めるため、「風間浦村過疎地域自立促進計画」を策定しています。

「風間浦村過疎地域自立促進計画」の地域の自立促進の基本方針、住宅に関わる主な施策として、以下の項目を掲げています。

表 4-1　風間浦村過疎地域自立促進計画の概要

計画期間	平成28年度～平成32年度
地域の自立促進の基本方針	①地場産業の活性化 ②生活環境・福祉・医療の充実 ③人づくり・地域ネットワークづくりの推進
住宅に関わる施策	「生活環境の整備」 ○住宅 ・下風呂地区の村営住宅の建替事業の着手

（２）風間浦村公共施設等総合管理計画

・風間浦村公共施設等総合管理計画では、点検・診断を適切に実施し、計画的な維持管理を推進し、本計画に沿って施設の長寿命化を進めることとしています。

風間浦村では、公共施設等の老朽化の状況や、今後の人口や財政状況等の見通しについて把握・分析を行い、公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針等を定めることを目的として、「風間浦村公共施設等総合管理計画」を平成 29 年３月に策定しています。

目標年次	平成30年度から20年間
基本方針	① 総量の適正化保有する公共建築物の延床面積２１％縮減を目標 ② 長寿命化の推進 ③ 民間事業者や県・近隣自治体との連携
実施方針	① 点検・診断等の実施方針 ・日常的な点検活動や定期的な点検・診断等を適切な実施 ・点検・診断等の実施結果の情報の記録・蓄積 ・将来の計画的な維持管理の実現 ② 維持管理・修繕・更新等の実施方針 ・対症療法型の維持管理から予防的な修繕等を実施 ・住民ニーズに柔軟に対応した公共施設等の複合化・多機能化 ・公民連携による民間資金、ノウハウを活用・導入検討 ③ 安全確保の実施方針 ・優先順位をつけた安全対策 ・安全対策に配慮した施設処分 ④ 耐震化の実施方針 ・優先順位に沿った統廃合 ・耐震診断の早期実施 ⑤ 長寿命化の実施方針 ・公共施設等の長寿命化の推進
公営住宅に関わる主な施策	・本計画（風間浦村公営住宅等長寿命化計画）により、維持管理。建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定し、適切に長寿命化を図ることとしています。

2．部門別計画

（1）風間浦村障害者計画及び障害者福祉計画

・風間浦村障害者計画及び障害者福祉計画では、生活環境の一つとして住環境を位置づけており、居住の場の充実として公営住宅のバリアフリー化を推進することとしています。

風間浦村では、障がい者施策全般の基本的な方針を中長期的な視点から定め、サービス提供についての計画を明らかにするため、障害者計画及び障害者福祉計画を定めています。

住宅に関わる主な施策は以下の通りです。

表 4-2　風間浦村障害者計画及び障害者福祉計画の概要

目標年次	平成27年度～29年度
基本理念	ノーマライゼーション・リハビリテーション
住宅に関わる主な施策	「生活環境の整備」 ○建築物等のバリアフリー化の促進 ・住宅改修に関する相談体制の整備 ・住宅改修費の助成制度の検討 ○居住の場の充実 ・公営住宅のバリアフリー化の推進 ・障害者向け住宅の整備の検討 ・住宅入居等支援事業への取り組み ○防災、防犯対策の推進 ・避難場所、災害の知識及び対処法などの情報提供

（２）風間浦村高齢者福祉計画・風間浦村介護保険事業計画

・風間浦村高齢者福祉計画・風間浦村介護保険事業計画では、基本目標の一つとして「介護が必要となっても安心して暮らせる」としており、手すりの取り付けなどの住宅改修に給付を行っています。

風間浦村では、これまでの介護保険事業の状況や、地域特性を考慮し、高齢者の自立支援、生活支援の観点から保健福祉施策を中心に総合的に取りまとめた高齢者施策全般の指針となる風間浦村高齢者福祉計画・風間浦村介護保険事業計画を平成27年3月に策定しています。

住宅に関わる主な施策は以下の通りです。

表 4-3　風間浦村高齢者福祉計画・風間浦村介護保険事業計画の概要

目標年次	平成27年度～29年度
基本理念	豊かで住みよい活力ある村づくり ～ともに築く安心と生きがいを持って暮らせる地域づくり～
基本目標	①高齢者がいつまでも生きがいを持って暮らせる ②介護が必要となっても安心して暮らせる ③ともに支え合い、安全・安心な地域を築く
住宅に関わる主な施策	「介護が必要となっても安心して暮らせる」 ○居宅サービス／住宅改修 サービス概要：手すりの取り付けや段差解消などの住宅改修をした際に費用を給付します（上限あり）。

（3）風間浦村子ども・子育て支援事業計画

・風間浦村子ども・子育て支援事業計画では、基本目標の一つとして「子育てを支援する生活環境の整備」としており、村営住宅の建替えや住宅の耐震化等安全性についての啓発を推進することとしています。

風間浦村では、子ども・子育て支援サービスの需給量の見込みや提供方策等を計画するとともに、住民や教育・保育従事者、地域、行政が協働で取り組んでいく施策・事業の方向性を明らかにするため、風間浦村子ども・子育て支援事業計画を策定しています。

住宅に関わる主な施策は以下の通りです。

表 4-4　風間浦村子ども・子育て支援事業計画の概要

目標年次	平成27年度～31年度
基本理念	親も子も地域で育ち・育てる社会をめざす
住宅に関わる主な施策	「子育てを支援する生活環境の整備」 ○良好な居住環境の整備 ・村営住宅の建替 甲平ノ上団地及び下風呂団地の村営住宅建替事業を推進します。 ・住宅の安全性についての啓発事業 シックハウスや住宅の地震対策などについて、広報紙・パンフレット等を通じて啓発しています。 ・合併浄化槽設置補助金交付 合併処理浄化槽の設置を推進します。

第５章　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

（１）定期点検及び日常点検の実施

現在、公営住宅等の点検については、建築基準法に基づく法定点検のみとなっていますが、今後は法定点検外である住棟も含めて、定期点検を行います。

また、定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を行います。

日常点検における点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課平成 28 年８月）」を参考に実施することとします。

（２）点検結果等に基づく修繕の実施

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、点検結果、修繕周期等を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、修繕周期に応じた将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等をあらかじめ想定することが重要です。そのため今後、30 年以上の長期的な計画期間である長期修繕計画の策定を検討します。

（３）点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、団地単位で整理するとともに、詳細な修繕履歴データについては、戸別にも整備・管理し、随時、履歴を確認できる仕組みを保持します。

また、これらは公営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するサイクルを構築します。

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

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減にもつながるものです。

公営住宅等の維持管理にあたっては、対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ります。

第６章　長寿命化計画の対象と事業手法の選定

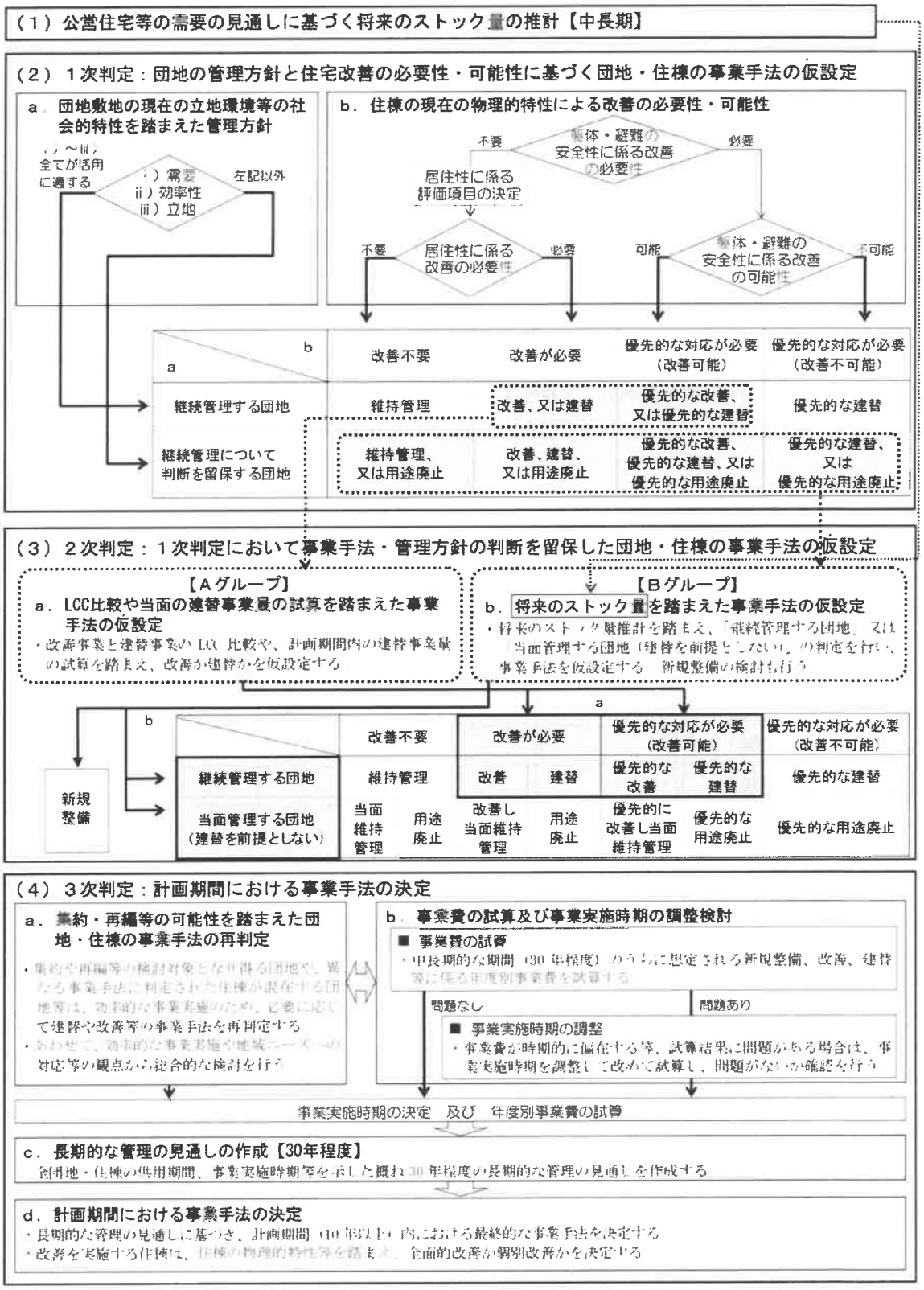
１．対象

長寿命化計画に位置付ける対象の公営住宅等は、令和元年度末時点で村が管理している48戸とします。

２．団地別・住棟別の事業手法の選定

公営住宅等事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省2016（平成28）年８月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って、選定を行います。

図 6-1　事業手法の判定フロー



（1）公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

a. 将来人口の推計

風間浦村の人口は平成27年国勢調査で1976人です。国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計では、今後も減少傾向が続き、2030年は1,311人、2040年934人とされています。

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計人口は、5年ごとに推計されていますが、本計画の目標年次である令和11年は、推計値のある令和7年の4年後にあたることから、下記の式により算定します。

令和11年の推計人口
＝令和7年の推計人口+（令和11年の推計人口－令和7年の推計人口）×4/5
＝1,521＋（1,311-1,521）×4/5＝1,353人

表 6-1　将来人口の推計値

	実績値	推計値			
	H27	R2	R7	R11	R12
	2015	2020	2025	2029	2030
国勢調査	1, 975				
社人研推計人口		1, 742	1, 521		1, 311
予測値（算定値）				1, 353	
予測値（算定値）				1, 353	

資料：国勢調査、日本の将来人口

b. 世帯数の設定

将来一般世帯数の推計は、「ストック推計プログラム（国土交通省　平成28年8月）」を用いることとします。

推計人口と同様に、ストック推計プログラムでは、5年ごとに推計していますので、令和11年度における一般世帯数は以下の式より算定します。

令和11年の推計一般世帯数
＝令和7年の推計一般世帯数+（令和11年の推計一般世帯数－令和7年の推計一般世帯数）×4/5
＝759＋（694-759）×4/5＝707世帯

表 6-2　将来一般世帯数の推計

	単位	実績		推計値		
		H27	R2	R7	R11	R12
		2015	2020	2025	2029	2030
国勢調査	人	1,975				
社人研推計人口	人		1,742	1,521		1,311
推計一般世帯数 ストック推計プログラム	世帯	821	818	759		694
算定値	世帯				707	

資料：ストック推計プログラム（国土交通省　平成 28 年 8 月）

c.　公営住宅等の需要の見通し

公営住宅等の需要の見通しについては、将来人口・世帯数等の推計を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することが出来ない借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計することを基本とします。著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法は、「ストック推計プログラム（国土交通省　平成 28 年 8 月）」を用いて算出することとします。

しかしながら、持ち家率が約 90%であり、民営借家率も 3%以下と県内の郡部平均と大きく異なる風間浦村の住宅の所有関係の状況を考慮し、令和 11 年度の所有関係別世帯数のうち公的借家の戸数を公営住宅等の需要層とします。

令和 11 年の住宅所有関係別の世帯数については、過去の趨勢を考慮し、概ね同程度の構成比を維持するものとし、過去 10 年間 3 時点の公的借家の平均値、5.7%と想定します。これに令和 11 年の一般世帯数 707 世帯を乗じて公営住宅等の需要層の世帯数を設定します。

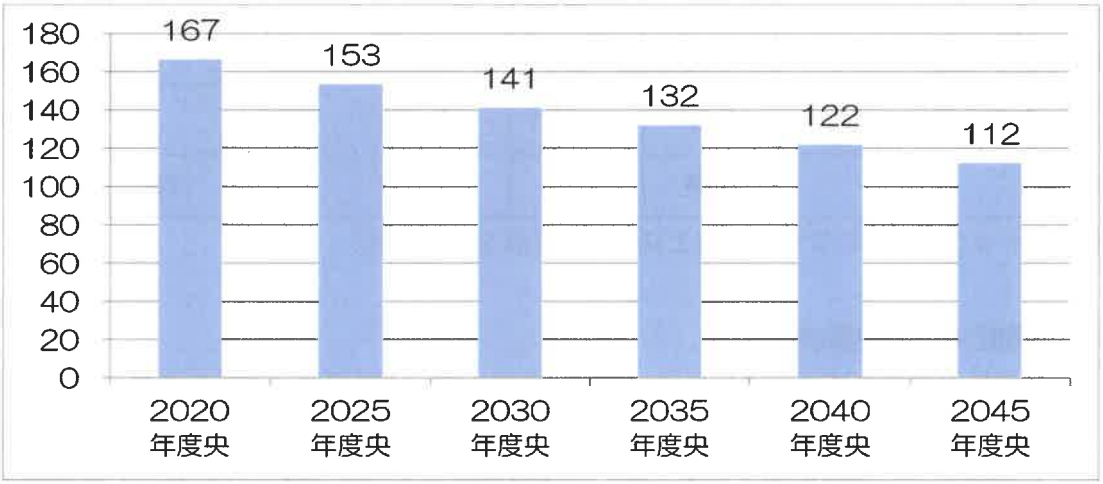
表 6-3　住宅所有関係別世帯数の設定　　（単位：世帯）

	国勢調査					推計値
	H7	H12	H17	H22	H27	R11
住宅に住む一般世帯	953 100.0%	920 100.0%	918 100.0%	868 100.0%	820 100.0%	707 100.0%
持ち家	829 87.0%	814 88.5%	818 89.1%	769 88.6%	730 89.0%	
借家	107 11.2%	97 10.5%	90 9.8%	96 11.1%	90	
公的借家	50 5.2%	45 4.9%	48 5.2%	48 5.5%	52 6.3%	40 5.7%
民営借家	37 3.9%	30 3.3%	28 3.1%	36 4.1%	22 2.7%	
給与住宅	20 2.1%	22 2.4%	14 1.5%	12 1.4%	5 0.6%	
間借り	17 1.8%	9 1.0%	10 1.1%	3 0.3%	11 1.3%	

資料：各年国勢調査

その結果、令和11年における公営住宅等の需要層は、約40戸と設定します。

（参考）図 6-2　著しい困窮年収未満の世帯数の推計



参考：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】について

国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」2016（平成28）年8月より抜粋

- 公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、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、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。この推計手法を「ストック推計」ということとする。
- ストック推計は、公営住宅等長寿命化計画を策定する事業主体の単位で行う。本指針と合わせて公開する「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）※」を活用されたい。　※国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム
- ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。

（2）１次判定

風間浦村では、現在甲平ノ上団地を同一敷地内で新甲平ノ上団地への建替え事業を進めています。本計画では、この建替え事業を前提として判定作業を行います。

１次判定は、以下の２段階（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住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の検討から事業手法を仮設定します。

a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

■検討項目

下記３項目（需要、効率性、立地）のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

（需要）

- 公営住宅等全体の入居率が100.0%（政策空家含む）であることを踏まえ、すべての団地で需要が高いと判定します。

（効率性）

- 敷地形状が不整形の場合や狭小の場合は、効率性が低いと判定します。

（立地）

- 災害危険区域内等（土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域等）にある場合は、公営住宅等の立地として適さないと判定します。

表 6-4 「a. 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」検討結果

団地名	管理戸数	需要	効率性（1,000 ㎡以上、形状）	立地	判定結果
古釜谷平	4	○	○1,625 ㎡、整形	○	継続管理する団地
寺ノ上	6	○	○1,558 ㎡、整形	○	継続管理する団地
下風呂	10	○	×1,373 ㎡、傾斜地	○	継続管理について判断を留保する団地
甲平ノ上	3	○	○2,700 ㎡、整形	○	継続管理する団地
新甲平ノ上	4				継続管理する団地
大川目	7	○	○1,400 ㎡、整形	○	継続管理する団地
小易国間	14	○	○2,963 ㎡、整形	○	継続管理する団地

b.　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

■検討内容（判定基準）

（躯体の安全性）

・耐震改修の必要性を判定し、耐震改修が必要な場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。

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

・新耐震基準に基づかない住棟についても耐震性を有しています。

（避難の安全性の判定）

・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。

・確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画確保の可能性を評価します。

（居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合）

・以下の項目について居住性の現状を評価し、改善の必要性を評価します。

・バリアフリー性：高齢化対応（住戸内）

・住戸内設備：浴室・浴槽あり、３箇所以上給湯設置有無

上記の検討項目から、次のフローに示す４区分に分類します。

図 6-3　「b.　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討フロー

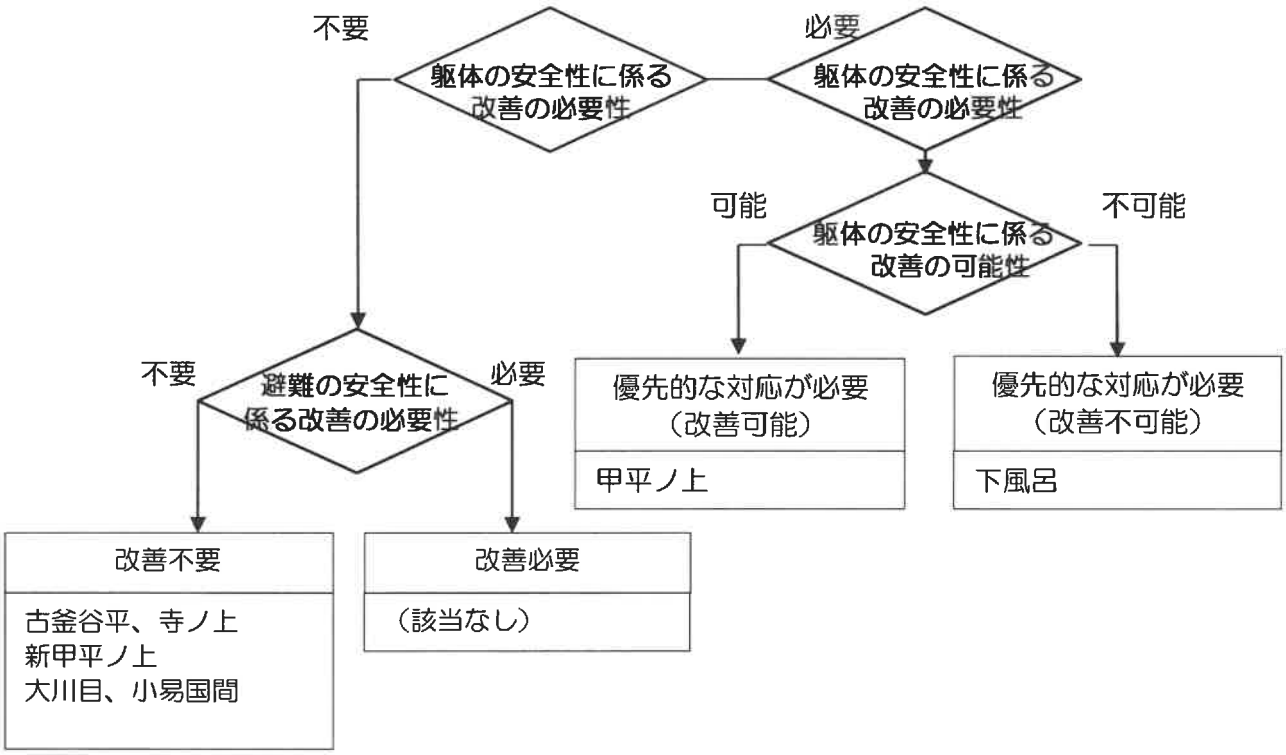


表 6-5　「b.　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

団地名	管理戸数	躯体の安全性	避難の安全性	居住税			判定結果
		耐震性	２方向避難	手すり	段差解消	給湯設備	
古釜谷平	4	○	○	○	○	○	改善不要
寺ノ上	6	○	○	○	○	○	改善不要
下風呂	10	×	○	×	×	×	改善必要
甲平ノ上	3	○	○	×	×	×	改善必要
新甲平ノ上	4	○	○	○	○	○	改善不要
大川目	7	○	○	○	○	○	改善不要
小易国間	14	○	○	○	○	○	改善不要

c.　１次判定結果

		a.　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			
		改善不要	改善必要	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）
b.　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	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
		古釜谷平(1棟,4戸) 寺ノ上(3棟,6戸) 新甲平ノ上(2棟,4戸) 大川目(2棟,7戸) 小易国間(7棟,14戸)	（該当なし） Aグループ	（該当なし）	甲平ノ上(3棟,3戸)
	継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		（該当なし） Bグループ	（該当なし）	（該当なし）	下風呂(10棟,10戸)

上記の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として以下の２つのグループが挙げられます。

Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保されます。

そこで２次判定を実施し、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、２次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

（３）２次判定

２次判定では、１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（A・Bグループ）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。

a. LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

（１次判定：Aグループが対象）

１次判定において、Aグループと判定された住棟は、建替事業と改善事業のライフサイクルコストの比較等を踏まえて、改善又は建替の事業手法を選定しますが、該当する団地が無かったため、ここでは選定しません。

〈ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）算出の基本的な考え方〉

LCCの算出方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課　平成28年8月）」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いることとします。LCC算出の基本的な考えは以下のとおりです。

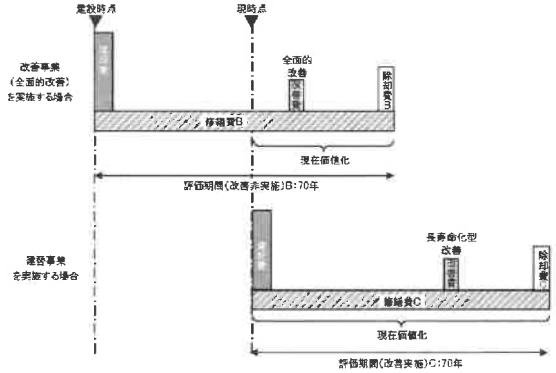
ＬＣＣ＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）　　〔単位 千円/棟・年〕

- 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（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（※）。
- 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。

- 対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- 建替事業との比較対象とする改善事業は全面的改善事業とします。

〈建替事業と改善事業のLCCの比較対象イメージ図〉



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）Q&A別添02（国土交通省住宅局住宅総合整備課　平成30年１月）

b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（１次判定：Bグループが対象）

１次判定において、Bグループと判定された10棟10戸については、ストック推計を踏まえた「継続管理する団地」、もしくは将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定を行ったうえで、事業手法を仮設定します。

■検討内容（判定基準）

【判定①】

- 対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の必要性から「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を定めます。

【判定②】

- 風間浦村のストック推計では、将来的な必要ストック量の減少が見込まれることから、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され、令和11年度時点で耐用年数を経過する団地については「用途廃止」をします。それ以外の団地については、１次判定結果を踏まえて「改善し当面維持管理」もしくは「当面維持管理」とします。
- 「継続管理する団地」と判定された団地については、判定①で建替の必要性があると判定されていることから、令和11年度時点で耐用年数を経過する住棟がある場合は「建替」とします。それ以外の団地は、１次判定結果を踏まえて「維持管理」もしくは「改善」とします。

表 6-6　2次判定「 b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	判定①		判定②	
						建替の必要性		R11 年末耐用年数
下風呂	木平	S38	10	10	当面管理する団地	特になし	用途廃止	満了
合計			10	10				

以上から、事業手法の仮設定は以下のとおりです。

表 6-7　事業手法の仮設定（1・2次判定）

		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可能）
新規整備（該当なし）	継続管理する団地	**維持管理**	**改善**	**優先的な改善**	**優先的な建替**
		古釜谷平　1棟　4戸 寺ノ上　2棟　6戸 新甲平ノ上　2棟　4戸 大川目　2棟　7戸 小易国間　7棟　14戸	（該当なし）	（該当なし）	甲平ノ上　3棟　3戸
		計　14棟　35戸			計　3棟　3戸
	当面管理する団地（建替を前提としない）	**当面維持管理**	**改善し当面維持管理**	**優先的に改善し当面維持管理**	**優先的な用途廃止**
		（該当なし）	（該当なし）	（該当なし）	下風呂　10棟　10戸
		計	計		
		用途廃止	**用途廃止**	**優先的な用途廃止**	
		（該当なし）	（該当なし）	（該当なし）	
			計		計　10戸

表 6-8　事業手法の仮設定（1・2次判定　団地別）

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定
古釜谷平	木平	H23	1	4	維持管理
寺ノ上	木平	H24～H25	2	6	維持管理
下風呂	木平	S38	10	10	用途廃止
甲平ノ上	木平	S43	3	3	建替（新甲ノ上）
新甲平ノ上	木平	H29、H30	2	4	維持管理
大川目	木平	H15	2	7	維持管理
小易国間	木平	H16～H22	7	14	維持管理
合計			27	48	

（4）3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

a. 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえて、周辺の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団地については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をします。

■検討内容（判定基準）

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】
・下風呂団地な既に耐用年数が経過し、今後の需要も見込めないため、用途廃止としますが、現況入居世帯の移転先の確保を含め当面は維持管理とし、全戸、空き家となった段階で用途廃止とします。

b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

■検討内容（判定基準）

【事業費の試算】
・中長期的な期間（30年間（令和2（2020）～令和31（2049）年度））における改善事業、建替事業、用途廃止事業に係る費用を試算します。

【事業実施時期の調整】
・一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。
⇒・「建替」と判定された緑団地については、建替期間が長期に渡ることが想定され、構想期間までにさしかかることを想定します。

c. 長期的な管理の見通しの作成

3次判定「b. 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、Cまでの長期的な管理の見通しを作成します。

■検討内容（判定基準）

・全団地・住棟を対象として、令和2（2020）～令和39（2049）年度までの長期的な管理の見通しを示します。
・長期的な管理の見通しは、3次判定bを踏まえ、以下の項目を示します。
⇒・各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替、用途廃止）の実施時期
・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととします。

長期的な管理の見通しとしては、団地建替・用途廃止による再編・集約化を計画的に進めストック量の削減を行います。風間浦村では村営住宅48戸すべてが、木造平屋建てであることを踏まえて、長寿命化に関する基本方針に沿って、予防的な対応により、効率的な管理を行うこととします。

図 6-4　長期的な村営住宅の活用イメージ

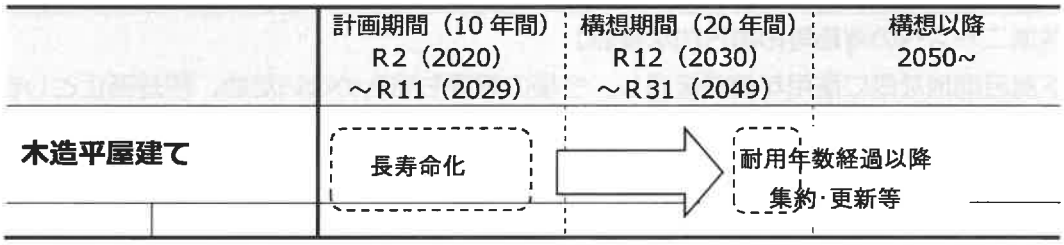


表 6-9　長期的な管理の見通し

団地名	構造	建設年度	R2(2020)		事業実施時期		将来管理戸数	
			棟数	戸数	計画期間	構想期間	R11 (2029)	R21 (2039)
古釜谷平	木平	H23	1	4	維持管理	個別改善	4	4
寺ノ上	木平	H24～H25	2	6	維持管理	個別改善	6	6
下風呂	木平	S38	10	10	用途廃止	-	0	0
甲平ノ上	木平	S43	3	3	建替	-	0※1	0
新甲平ノ上	木平	H29、H30	2	4	維持管理	個別改善	10※1	10
大川目	木平	H15	2	7	個別改善	維持管理	7	7
小易国間	木平	H16～H22	7	14	個別改善	維持管理	14	14
合計			27	48			41	41

計画期間：2020～2029 年度　構想期間：2030～2039 年度
※1：甲平ノ上団地の建替事業は、建替後、同一敷地内の新甲平ノ上団地として管理する。

d. 計画期間における事業手法の決定

3 次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

■検討内容（判定基準）

・3 次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性等から個別改善か全面的改善にするか判断します。

⇒・本計画期間内に実施する住棟については、改善項目から個別改善とします。

・個別改善については、該当する改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）を判断します。

⇒・改善項目に基づき、下表に示すメニューとします。

表 6-10　改善メニュー検討結果

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	改善項目		改善手法	個別改善メニュー
					屋根塗装	外壁塗装		
大川目	木平	H15	2	7	○	○	個別改善	・長寿命化型
小易国間	木平	H16～H22	7	14	○	○	個別改善	・長寿命化型

以上から、本計画期間内における団地別住棟別の事業手法結果は以下のとおりとなります。

表 6-11　本計画期間内における事業手法（団地別）

団地名	構造	建設年度	R2(2020)		本計画期間事業手法	R11(2029)戸数
			棟数	戸数		
古釜谷平	木平	H23	1	4	維持管理	4
寺ノ上	木平	H24～H25	2	6	維持管理	6
下風呂	木平	S38	10	10	用途廃止	0
甲平ノ上	木平	S43	3	3	建替（新甲平ノ上）	0
新甲平ノ上	木平	H29、H30	2	4	維持管理、建替（甲平ノ上分）	10
大川目	木平	H15	2	7	個別改善（長寿命化型）	7
小易国間	木平	H16～H22	7	14	個別改善（長寿命化型）	14
合計			27	48		41

第７章　公営住宅等の実施方針

本章では、公営住宅等の長寿命化に向けた点検事業、修繕事業、改善事業の実施方針と本計画期間で建替を行う団地の建替実施方針を示すとともに、本計画期間の整備プログラムを整理します。

１．点検事業の実施方針

（１）定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

（２）日常点検の実施方針

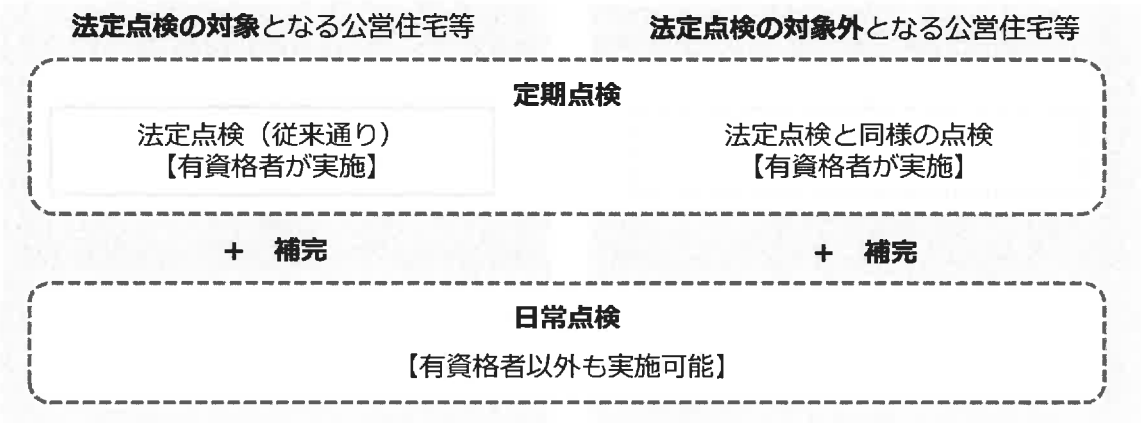
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

日常点検は、年１回程度建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課　平成 28 年８月）」を参考とします。

また、法定点検の点検項目にないものの、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととします。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

図 7-1　定期点検、日常点検の位置づけ



（3）住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。

（4）点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、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。

2．計画修繕の実施方針

（1）計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

計画修繕の修繕周期は次頁以降に示す「修繕周期表」を参考にすることとします。

（2）効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- 残りの供用期間が短い建替対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- 計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。
- 計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

（3）修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

表 7-1　（参考）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	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			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）			○		
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）			○		
		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傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装			○		
		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			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
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開放廊下・階段等床防水	解放廊下・階段の床（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			○		
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、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	解放廊下・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、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
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	○		○		○
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	○		○		
4　鉄部塗装等									
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）解放廊下・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、自転車置き場、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			○		
	（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			○		

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	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
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）取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
	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、ピート等）取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手すり	解放廊下・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	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	○				
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				○	
	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、物干し金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	○				
	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	○				
⑤金物類（メーターボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法				○	
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					○
	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、天井等の塗替等					○
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		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管		○			
	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		○			
		取替	15年			○			
8　排水設備									
①雑排水管（屋	共用雑排水立て管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			

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	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
内）	専用雑排水枝管	取替	30年	タールエポキシ塗装交換 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		○			
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交換 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		○			
		取替	50年	鋳鉄管		○			
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		○			
		取替	30年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	８年	オーバーホール		○			
		取替	15年			○			
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		○			
	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		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10　空調換気設備									
①空調設備	管理員室、集会室等のエアコン	取替	15年					○	
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			○			
11　電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		○	○			
	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幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年			○			
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			○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年			○			
12　情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年					○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年					○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年					○	

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	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
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					○	
13　消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		○				
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		○				
14　昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年					○	
	全構成機器	取替	30年					○	
15　立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造＋ＡＬＣ）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		建替	30年	全部撤去の上、建替				○	
②機械式駐車場	２段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	５年	鉄部塗装、部品交換				○	
		建替	20年	撤去、新設				○	
16　外構・附属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年				○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		○			○	
	埋設排水管、排水桝等 ※埋設給水管を除く	取替	20年			○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年					○	
	植栽	整備	20年						○
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直接架設		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					○	
②設備機器	分電盤	取替	15年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年					○	
	換気扇	取替	20年					○	

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課　平成28年８月）

３．改善事業の実施方針

本計画期間内で実施する改善事業については、前章の事業手法選定結果に基づき、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、整備水準目標に沿って順次改善を実施していきます。

個別改善（長寿命化型）では、耐久性の向上や躯体への影響の低減、修繕周期の延長、維持管理の容易性向上の観点から屋根・外壁・木部塗装等の仕様を一定の水準まで向上させ耐久性を向上させるなどの予防保全的な改善を行います。

実施内容	（長寿命化型） （修繕対応　）	・屋根・外壁の耐久性向上　等 ・木部塗装の耐久性向上　等

上記に掲げた改善以外についても、「公営住宅等ストック総合改善事業」に定められた改善項目等について、劣化の状況や必要性に応じて適宜実施していきます。

４．長寿命化を図るための事業実施計画

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、本計画期間における事業実施計画（事業プログラム）を設定し、建替、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

なお、事業プログラムについては公営住宅等の需要、財政状況、定期的な点検による改善・修繕等対応の必要性等から、概ね５年後に見直しを行います。

表 7-2　事業プログラム

種別 団地名 建設年/構造	管理 戸数 (計画当初)	活用 手法	年度別対象戸数 前期 R2	R3	R4	R5	R6	小計	後期 R7	R8	R9	R10	R11	小計	計画期間計	管理 戸数 (実施後)
公住 古釜谷平 H23/木平	4	維持 保全														4
公住 寺ノ上 H24～H25/木平	6	維持 保全														6
公住 下風呂 S38/木平	10	用途 廃止					(10)	(10)							(10)	0
公住 甲平ノ上 S43/木平	3	現地 建替	(3)					(3)							(3)	0
公住 新甲平ノ上 H29、H30/木平	4	維持 保全	2	2	2			6								10
公住 大川目 H15/木平	7	個別 改善				3 屋根	3 外壁	3	4 屋根	4 外壁				4	7	7
公住 小易国間 H16～H22/木平	14	個別 改善									4 屋根	4 外壁	4 屋根	8	8	14
合計	48	建設	2	2	2			6						0	6	41
		全面的 改善						0						0	0	
		個別 改善				3	3	3	4	4	4	4	4	12	15	
		除却	3				10	13						0	13	

注）甲平ノ上団地の建替後の住棟は、新甲平ノ上団地として計上する。

5．ライフサイクルコストの縮減効果

（1）効果の考え方

長寿命化に向けた維持管理や改善を実施することによって、次の効果が得られます。

・これまでは対症療法的な対応になりがちであった維持管理から、定期的に状況を把握し、適切な時期に適切な予防保全的な修繕及び耐久性向上を図る改善を実施することによって、良質な住宅の寿命が長期間にわたって保たれ、結果としてのＬＣＣの縮減に繋げることができるようになる。

・定期的に点検を行うことによって、住宅の実情にあった適切な修繕や改善を実施することが出来るようになり、住宅の安全性や性能の維持・保全が可能になる。

（2）算出の基本的考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施するにあたっては、建設時点から除却までに要するコストを算出し、住棟単位で今後、長寿命化型改善を実施した場合と実施しない場合の年当たりのコスト比較を行います。算出にあたっては、戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出します。

ＬＣＣ縮減効果算出の基本的考え方は次のとおりです。

【ＬＣＣ縮減効果算出の基本的考え方】

○１住棟のＬＣＣ縮減効果＝ＬＣＣ（計画前）①－ＬＣＣ（計画後）②

・長寿命化型改善事業を実施しない場合と実施した場合のＬＣＣの差分を求め、改善効果を算出する。

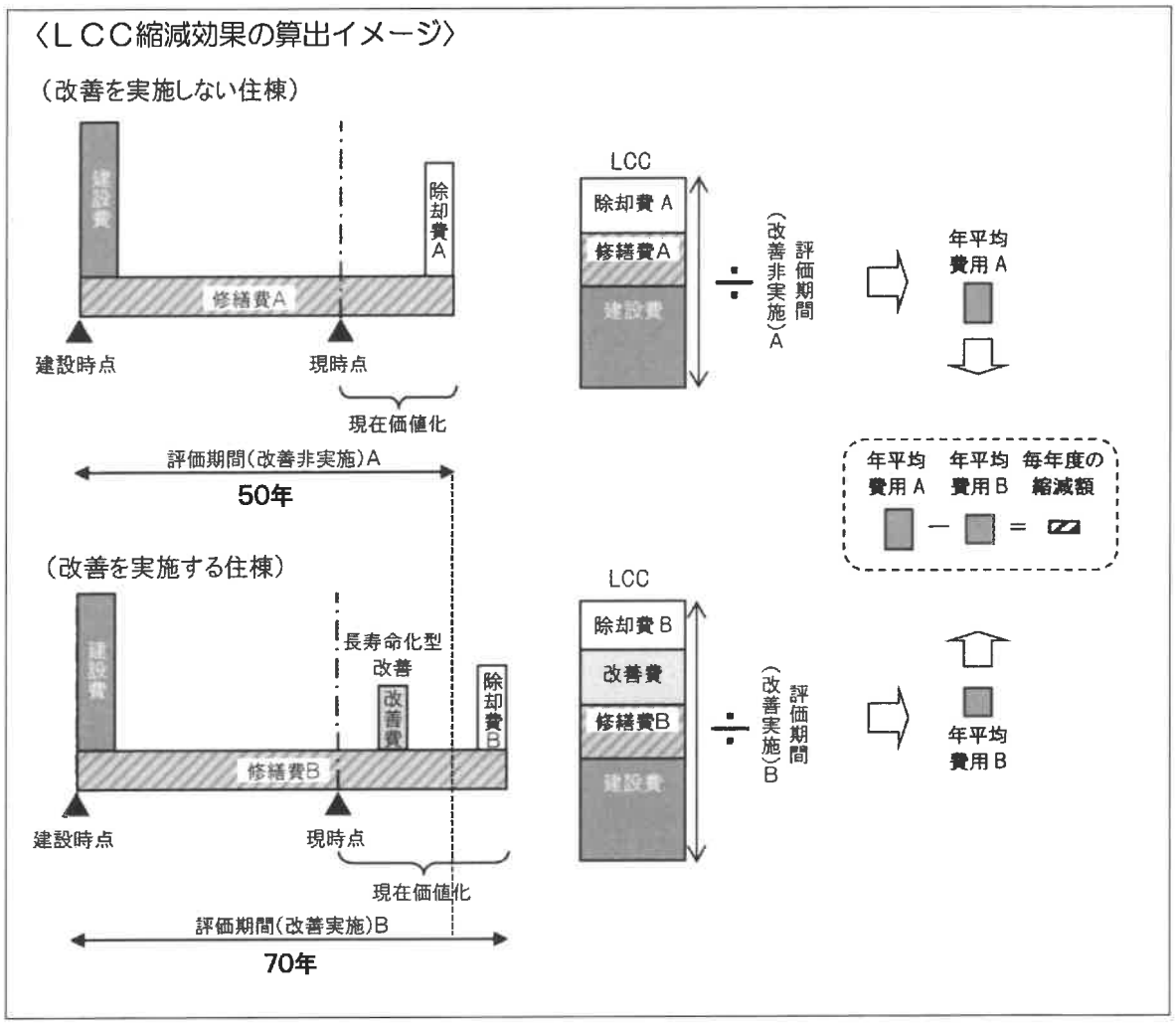
①　ＬＣＣ（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／建設～築後50年までの使用年数

・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から除却（築後50年）までに要するコストを算出する。

②　ＬＣＣ（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／建設～築後70年までの使用年数

・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施した場合の、建設時点から除却までに要するコストを算出する。

・長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数が20年延長し、70年とする。



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課　平成28年8月）

（３）ライフサイクルコスト縮減効果のモデル算出

大川目団地の屋根塗装改修、外壁塗装改修による長寿命化型改善事業を実施した場合のＬＣＣの算出を行います。

■計画前モデルのＬＣＣ

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
・国の算出例にならい50年とする。
②-1修繕費Ａ1（現時点まで）
・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
・上記の算出式を用いて、建設時点から現時点までの各年の修繕費を累積した費用とする。
・修繕費乗率は、LCC算定プログラムで示された住棟モデルごとの修繕乗率を採用する（大川目団地1号棟の場合、H17簡平・木平・木二階段室型）。
②-2修繕費Ａ2（現時点＋1から評価期間Ａまで）（現在価値化※）
・②-1で示した算出式を用いて、現時点＋1から評価期間Aまでの各年の修繕費を現在価値化※し累積した費用とする。
③建設費（推定再建築費）

・推定再建築費＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
×公営住宅法施行規則第23条の率（1.05）
④除却費A（現在価値化※）
・評価期間Aに実施する除却工事費
・現時点における除却費を現在価値化※して算出する。
・現時点における除却費は602,000円／戸と設定する。
⑤計画前ＬＣＣ
・計画前ＬＣＣ＝（②修繕費A＋③建設費＋④除却費A）
÷①評価期間（改善非実施）A（単位：円／戸・年）

以上より、計画前（改善事業を実施しないものと想定）のLCCを所定の算出手順に従って計算すると、36.6万円/年・戸になるものと想定されます。

■計画後モデルのＬＣＣ

⑥評価期間（改善実施）B
・長寿命化型改善事業を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
・国の算出例にならい、当該改善事業を行うことによって使用年数を20年延長し、70年になると想定する。
⑦-1修繕費B2（現時点＋1から評価期間Bまで）（現在価値化※）
・②-1で示した算出式を用いて、現時点＋1から評価期間Bまでの各年の修繕費を現在価値化※し累積した費用とする。
⑦-2長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化※）
・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現在価値化※した修繕費
⑦累積修繕費B
・累積修繕費B＝建設～現時点までの各年の修繕費（②-1）
＋現時点＋１～評価期間Bまでの各年の修繕費（⑦-1）
－長寿命化型改善項目に相当する修繕費（⑦-2）
⑧-1長寿命化型改善工事費
・直近の改善工事費等に基づいて、130万円／戸（屋上防水70万円／戸、外壁塗装等60万円／戸　等）と想定する。
⑧長寿命化型改善工事費（現在価値化※）
・長寿命化型改善工事実施時点の経過年数に応じて現在価値化※。
⑨建設費（推定再建築費）
・③と同様とする。
⑩除却費B（現在価値化※）
・評価期間Bに実施する除却工事費
・現時点における除却費を現在価値化※して算出する。
・現時点における除却費は④と同様とする。
⑪計画後ＬＣＣ
・計画後ＬＣＣ＝（⑦修繕費B＋⑧長寿命化型改善費＋⑨建設費＋⑩除却費B）
÷⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

以上より、長寿命化型改善を実施した場合を想定した計画後モデルでは、LCCは27.5万円/年・戸になるものと想定されます。

■ＬＣＣ縮減効果

⑫年平均改善額
・上記⑤、⑪より、年平均改善額＝⑤計画前ＬＣＣ－⑪計画後ＬＣＣ
⑬住棟あたりの年平均縮減額
・住棟あたりの年平均縮減額＝⑫年平均改善額×戸数（3戸）（単位：円／棟・年）

※現時点以後、将来的に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率４％／年を適用して現在価値化する。現在価値化のための算出式は次の通り。

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

a：築後経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数 c＝１÷（１＋d）a

d：社会的割引率（0.04（４％））

したがって、年平均では戸当たり約7.5万円、住棟（3戸）当たり約22.5万円（いずれも現在価値化※）のコストが縮減されるという結果になり、プラス値となることからＬＣＣの削減効果が期待できます。

また、他の長寿命化型改善を行う住棟においても同様に削減効果が期待できます。

以上の結果は、モデルとしての試算結果であることから、今後において実際に公営住宅等の改善事業ほか各種事業を実施していくにあたっては、財政状況を十分に勘案し、その必要性と効果を適宜検討しながら適切な規模で行っていきます。

（モデル算出）

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	大川目団地
住棟番号	1号棟
戸数	3
構造	木平型
建設年度	H15
建設年代	H17
モデル住棟	H17簡平・木平・木二階段室型
経過年数	17

評価時点（和暦）
R2

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	500,000 円/戸	50 年
床防水		
外壁塗装等	700,000 円/戸	50 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ﾕﾆｯﾄ		
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		
24h換気		
経常修繕		
計	1,200,000 円/戸	―

（モデル算出）

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	1,369,151 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	4,732,474 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,101,625 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	12,042,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	602,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.274	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	165,005 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	366,189 円／戸・年	―

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	5,426,490 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,795,641 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,200,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	328,913 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	12,042,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	602,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.125	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	75,306 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	274,895 円／戸・年	―

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	91,293 円／戸・年	―
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	273,880 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断