
井手町公営住宅等長寿命化計画

平成25（2013）年6月（策定）

令和 5（2023）年3月（改定）

井 手 町

目 次

第1章 計画の背景・目的.....	1
1-1. 井手町の概要と沿革.....	1
1-2. 策定の背景と目的.....	2
1-3. 計画期間.....	3
1-4. 計画の位置づけ.....	3
第2章 現状と課題.....	4
2-1. 井手町の概況.....	4
2-2. 本町における公営住宅等の概要.....	6
2-3. 入居者の状況.....	22
2-4. 町営住宅の課題.....	28
第3章 計画の基本方針.....	32
3-1. 長寿命化の推進及び居住環境の改善.....	32
3-2. 適切な維持管理の実施.....	32
3-3. 町営住宅ストックの適正化.....	32
第4章 事業手法の選定.....	33
4-1. 事業手法の考え方.....	33
4-2. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計.....	36
4-3. 1次判定.....	40
4-4. 2次判定.....	52
4-5. 3次判定.....	56
4-6. 計画期間における事業手法.....	64
第5章 実施方針の設定.....	67
5-1. 点検の実施方針.....	67
5-2. 計画修繕の実施方針.....	68
5-3. 改善事業の実施方針.....	69
5-4. 建替事業の実施方針.....	72
5-5. 用途廃止の実施方針.....	73
第6章 事業実施予定一覧.....	74
6-1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧.....	74
6-2. 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧.....	76
6-3. 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会場・遊具）.....	76
6-4. 改善事業の実施による費用縮減効果の算出.....	77

第1章 計画の背景・目的

1-1. 井手町の概要と沿革

井手町は、京都市と奈良市のほぼ中間に位置し、その 20km 圏内には、京都市、奈良市をはじめ、高槻市、枚方市などを含み、30km 圏内には、大津市、吹田市、茨木市、東大阪市などを含んでいます。

また、近隣市町村については、北は城陽市・宇治田原町、東は和東町、西は京田辺市、南は木津川市・精華町に囲まれています。

町域は、木津川の右岸に位置し、面積は約 18.04km²、東西 7km、南北 4.5km と東西方向に細長い形をしています。

地形的には、200m の等高線を境に東側の山地と西側の丘陵地及び平地に分けられています。町域の大半は東部の標高 300m 前後の山地で占められています。西側の平地には、南部と北部に立地する玉水駅と山城多賀駅の鉄道駅周辺に住宅用地が固まって位置し、木津川沿いには、工業用地が見られます。また、丘陵部のすそ野には田園や果樹園が広がっています。

山地は、町域の南北中間あたりで西に張り出すとともに、逆方向から木津川が東にくびれているため、可住地である丘陵地及び平地が南北に分断されています。この南北に分かれた可住地のうち、南部を井手地域、北部を多賀地域と呼び分けています。

古代から南山城地域一帯は、木津川の水運や古道など都への主要な交通路が通じていた地域です。なかでも井手町は、奈良時代から大和街道が通っていました。平安時代にはいと、これが都へ通じる幹線道路となり、さらに江戸時代には木津川水運の港として玉水に宿場が設けられ、玉水浜と多賀浜は対岸への渡しの発着場として大いに賑わったと言われています。

明治以降も、国有鉄道奈良線の開通（明治 28（1895）年）、玉水操車場の設置、玉水橋架橋（明治 37（1904）年）など交通路が開かれ、一躍、交通と産業の中心地となりました。特に玉水は、玉水倉庫運送株式会社や玉水銀行などが他地域に先駆けて開設され、昭和 10（1935）年代には遊戯場や写真館のあるハイカラなまちとなっていました。また、警察署や保健所も設置されるなど、綴喜郡の中心地として



の役割を担っていました。

戦後、昭和 20 (1945) 年までは、玉水を含む旧井手町の人口の伸びは著しく、旧田辺町の人口の伸びを大きく上回っていましたが、やがて近鉄京都線の沿線で開発が進んだことから、次第に現在の京田辺市が綴喜郡の中心となっていきました。

その後、高度経済成長期から現在に至るまで交通条件の大きな変化も見られず、また、町を急激に変化させるような要因もなく推移してきましたが、それでも、大都市に近いという立地条件から就業機会にも恵まれ、町内の地域社会は時代の流れに応じて徐々に都市化していきました。

なお、現在の井手町の町制施行は、昭和 33 (1958) 年 4 月に井手町と多賀村の合併によってはじまり、現在に至っています。

1-2. 策定の背景と目的

国の住宅政策は、これまでの住宅建設を重視した政策から、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、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など、国民の住生活の「質」の向上を図る政策へと転換しています。これにより、平成 17(2005)年度から公営住宅の補助金制度が地域住宅交付金制度に移行し、平成 18(2006)年度に住生活基本法が施行されました。また、平成 21(2009)年度からは「公営住宅等ストック総合改善事業等の拡充」が図られ「公営住宅等長寿命化計画策定費用」と「長寿命化型改善」が地域住宅交付金の基幹事業として助成対象となりました。

こうした背景を踏まえ、町では、平成 25(2013)年度に町における公営住宅及び旧小集落地区等改良事業により整備された住宅（以下、「公営住宅等」という。また、町の管理する公営住宅等を「町営住宅」という。）に関する維持管理の方針を示した個別計画として「井手町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、当計画に基づき、耐震補強工事、長寿命化改修工事等、町営住宅の整備を行ってきました。

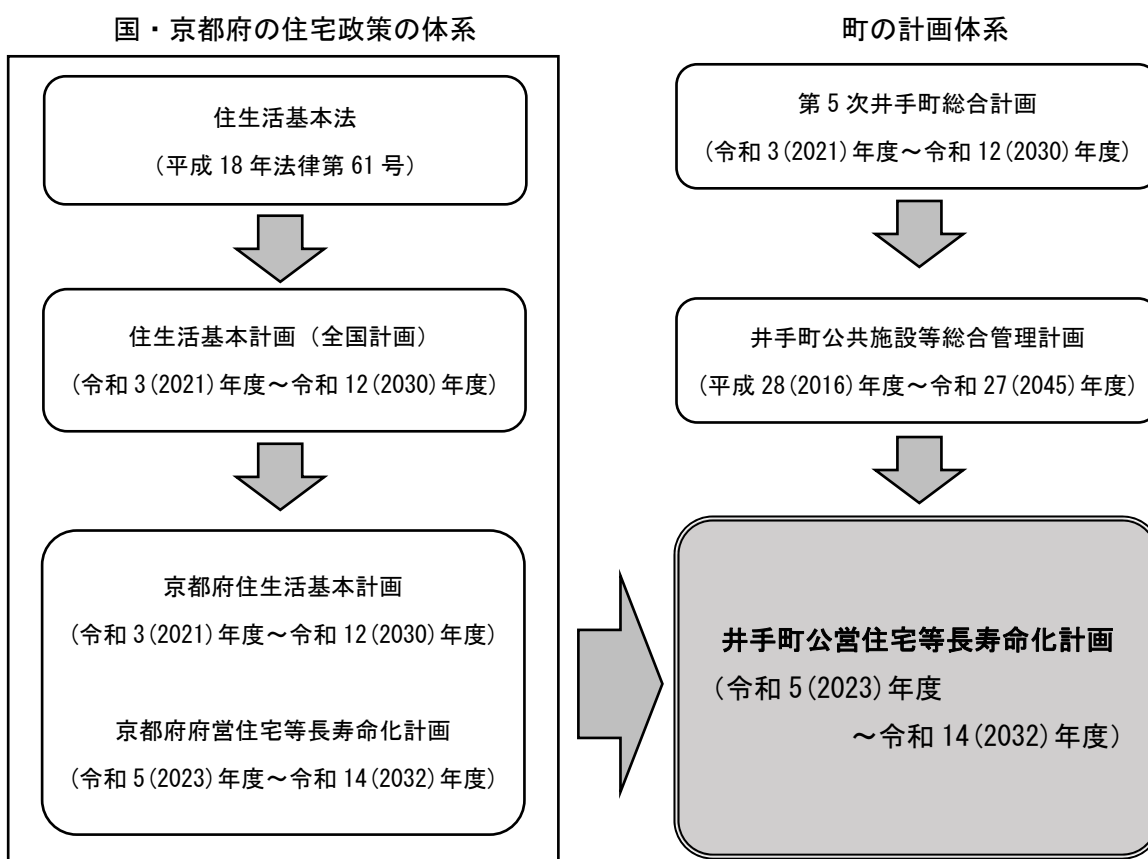
このたび「井手町公営住宅等長寿命化計画」は、策定から 10 年が経過して計画期間が満了することから、社会情勢や施設の状況を踏まえて、今後 10 年間の維持管理の方針を示した新たな計画へと改定を行います。

1-3. 計画期間

計画の期間は、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とします。また、社会経済情勢の変化、国や京都府の住宅施策の動向を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

1-4. 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「第5次井手町総合計画」と「井手町公共施設等総合管理計画」を踏まえるとともに「住生活基本法」「住生活基本計画（全国計画）」「京都府住生活基本計画」「京都府府営住宅等長寿命化計画」を照らし合わせながら、今後の町営住宅のあり方を示した、具体的な個別施設計画として位置づけます。



図：計画の位置づけ

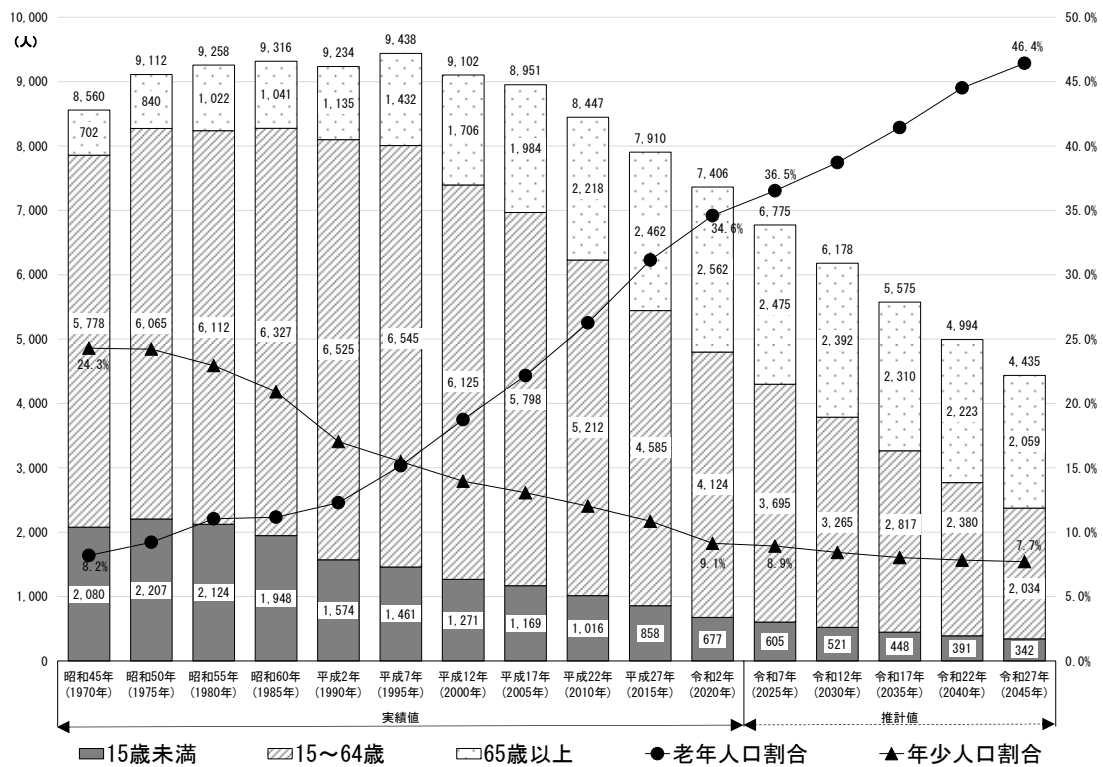
第2章 現状と課題

2-1. 井手町の概況

(1) 人口推移

本町の人口は、国勢調査によると令和2(2020)年時点で7,406人となっており、平成7(1995)年以降、減少が続いています。また、65歳以上(高齢者)の人口割合は、令和2(2020)年時点で34.6%となっています。

なお、国立社会保障・人口問題研究所の日本の地域別将来推計人口によると、今後の人口は減少が続くとともに、高齢者の人口割合は増加していくと予想されています。

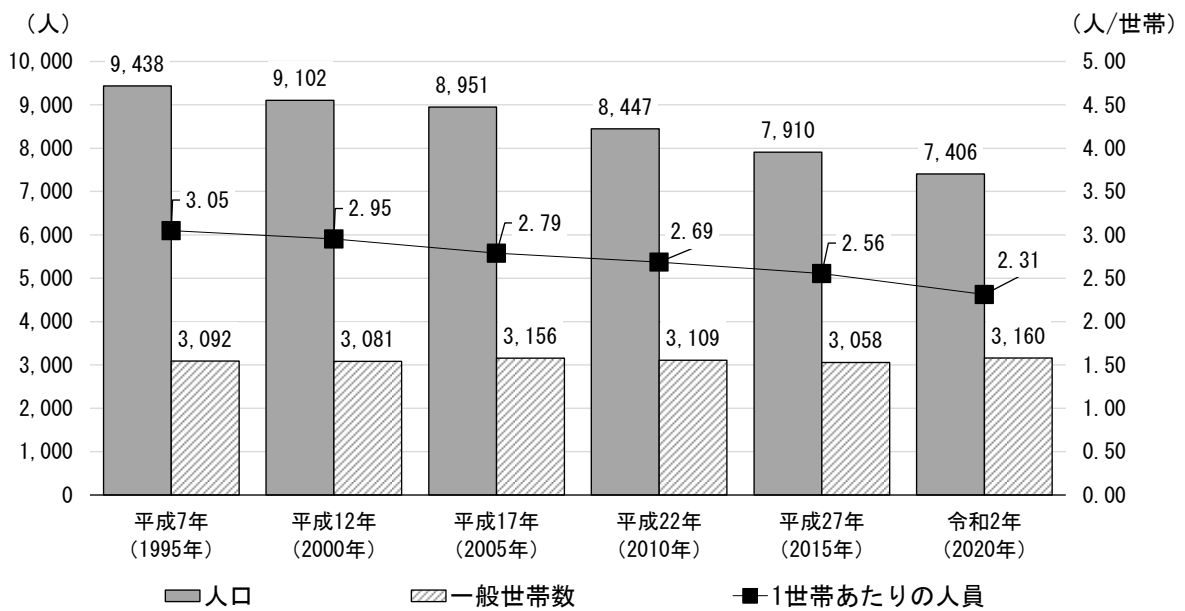


図：人口の推移

出典：実績値 総務省「国勢調査」(各年)
推計値 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」

(2) 世帯数の推移

本町の世帯数を見ると、横ばい傾向で推移しています。しかし、1世帯あたりの人数は人口減少の影響により減少し続けており、平成7(1995)年では3.05人/世帯であったものが、令和2(2020)年には2.31人/世帯と減少し、世帯の小規模化が進行しています。



図：世帯数の推移

出典：総務省「国勢調査」(各年)

2-2. 本町における公営住宅等の概要

(1) 町営住宅の概要

本町が管理する公営住宅等は、令和5(2023)年3月末時点で、計217戸あります。このうち、公営住宅は57戸、改良住宅*は160戸あります。

表：町営住宅の概要

地域	種類	団地名	所在地	建設年度	構造	階数	棟数	管理戸数
多賀	公営	宮ノ後団地	天王山	S30(1955)	木造	1	4	4
		東北河原団地	東北河原	S30(1955)	木造	1	3	3
		新東北河原団地	東北河原	R4(2022)	RC造	2	1	12
井手	公営	北団地公営簡二	段ノ下	S51(1976)	CB造	2	3	6
		南団地3号棟	段ノ下	S53(1978)	RC造	4	1	20
		南団地公営簡二(東)	段ノ下	S51(1976)	CB造	2	3	6
		南団地公営簡二(西)	段ノ下	S56(1981)	CB造	2	3	6
	改良	北団地1号棟	段ノ下	S46(1971)	RC造	4	1	14
		北団地2号棟	段ノ下	S47(1972)	RC造	4	1	8
		北団地3号棟	段ノ下	S49(1974)	RC造	4	1	14
		北団地木造4連	段ノ下・扇畑	H2(1990)	木造	2	2	8
		北団地南溝	南溝	H4(1992)	木造	2	5	11
				H5(1993)	木造	2	5	10
		北団地南猪ノ阪	南猪ノ阪	S50(1975)	CB造	2	4	8
				S52(1977)	CB造	2	3	6
				S53(1978)	CB造	2	2	4
				S58(1983)	CB造	2	2	4
		南団地1号棟	段ノ下	S47(1972)	RC造	4	1	15
		南団地2号棟	段ノ下	S49(1974)	RC造	4	1	8
		南団地段ノ下	段ノ下	S50(1975)	CB造	2	4	8
				S51(1976)	CB造	2	2	4
				S52(1977)	CB造	2	3	6
		南団地下赤田(西)	下赤田	S59(1984)	CB造	2	5	10
H1(1989)	S造			2	4	8		
南団地浜田(東)	浜田	S51(1976)	CB造	2	2	4		
南団地扇畑	扇畑	S61(1986)	S造	2	3	6		
南団地浜田(西)	浜田	S61(1986)	S造	2	2	4		
合計							71	217

※改良住宅＝井手町営住宅等設置及び管理条例において規定しているもの。

出典：井手町資料

(2) 府営住宅の概要

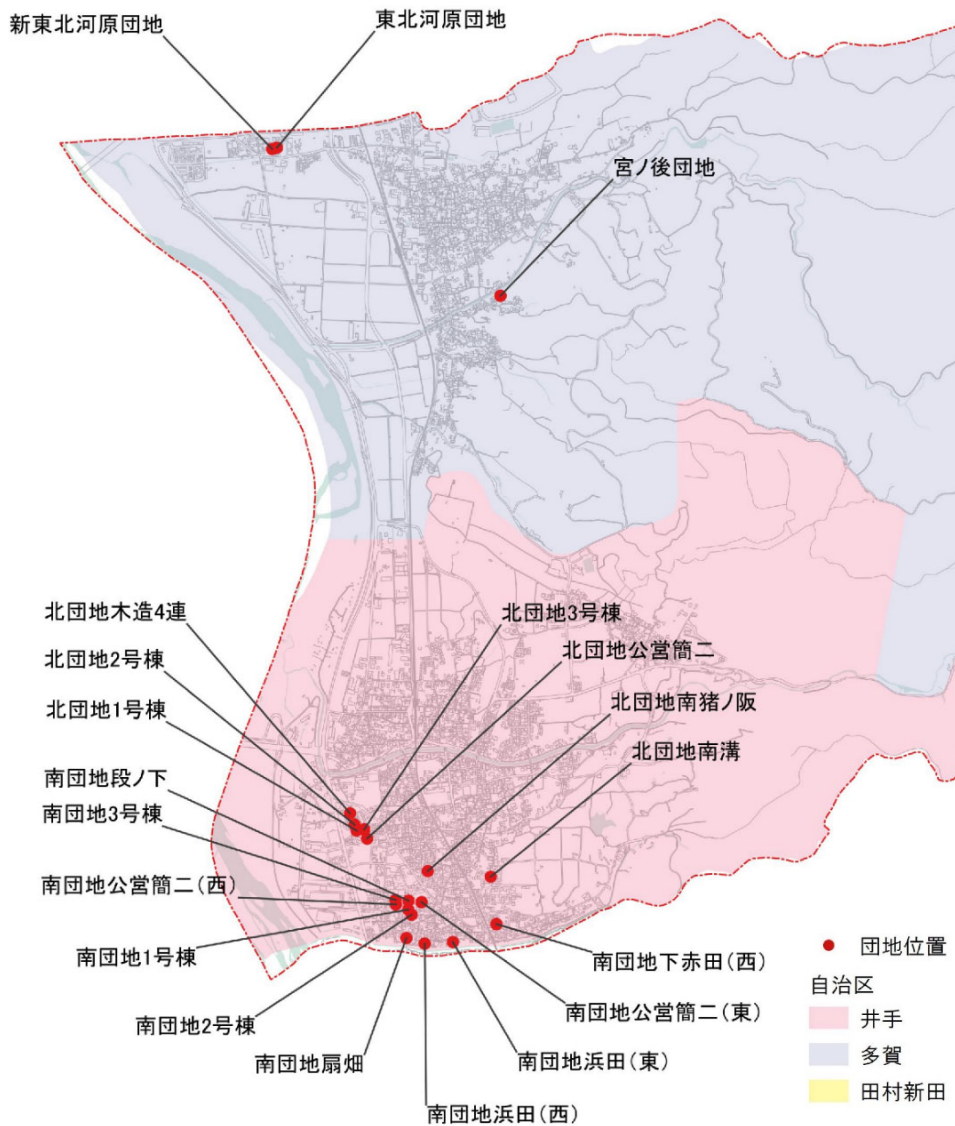
京都府が管理する公営住宅（府営住宅）として、井手町内に1団地42戸が所在します。

表：府営住宅の概要

団地名	住棟名	所在地	建設年度	構造	階数	管理戸数
府営住宅井手団地	1号棟	段ノ下	H3(1991)	RC造	4	24
	2号棟		H6(1994)	RC造	3	18
合計						42

出典：京都府資料

(3) 町営住宅位置図



図：建設年代別構造別管理戸数

(4) 町営住宅の団地別状況一覧

団地名	宮ノ後団地				
所在地	天王山				
地域地区	第1種住居地域				
建設年度	S30(1955)年				
敷地面積	680m ²	区分	公営		
構造	木造	階数	1F		
棟数	4棟	管理戸数	4戸		
耐用年限	30年	経過年数	67年		
住戸規模	34.7m ²		住戸環境		浴槽[有] / 3点給湯[有]
耐震性	旧耐震基準		ハ ^レ リア ^リ -		段差：屋外[有] 住戸内[有]
劣化	鉄板屋根劣化 / 外壁塗装・鉄板劣化 / 樋破損箇所所有				
備考					

団地名	東北河原団地				
所在地	東北河原				
地域地区	準工業地域				
建設年度	S30(1955)年				
敷地面積	954m ²	区分	公営		
構造	木造	階数	1F		
棟数	3棟	管理戸数	3戸		
耐用年限	30年	経過年数	67年		
住戸規模	34.7m ²		住戸環境		浴槽[有] / 3点給湯[有]
耐震性	旧耐震基準		ハ ^レ リア ^リ -		段差：屋外[有] 住戸内[有]
劣化	スレート瓦劣化 / 塗り壁剥落、板壁劣化				
備考					


団地名	新東北河原団地				
所在地	東北河原				
地域地区	準工業地域				
建設年度	R4(2022)年				
敷地面積	1,246.13m ²	区分	公営		
構造	RC造	階数	2F		
棟数	1棟	管理戸数	12戸		
耐用年限	70年	経過年数	0年		
住戸規模	56.67m ² 、66.33m ²		住戸環境		浴槽[有] / 3点給湯[有]
耐震性	新耐震基準		ハ ^レ リア ^リ -		段差：屋外[無] 住戸内[※]
劣化	-				
備考	※：1F6戸高齢・障がい者向け住戸において対応				

団地名	北団地公営簡二			
所在地	段ノ下			
地域地区	第1種住居地域			
建設年度	S51(1976)年			
敷地面積	437.52m ²	区分	公営	
構造	CB造	階数	2F	
棟数	3棟	管理戸数	6戸	
耐用年限	45年	経過年数	46年	
住戸規模	51.7m ²		住戸環境	
耐震性	旧耐震基準		バリアフリー	段差：屋外[有] 住戸内[※]
劣化	外壁の一部に塗装膨れ			
備考	※：高齢・障がい者入居住戸において対応			


団地名	南団地3号棟			
所在地	段ノ下			
地域地区	第1種住居地域			
建設年度	S53(1978)年			
敷地面積	1,122.8m ²	区分	公営	
構造	RC造	階数	4F	
棟数	1棟	管理戸数	20戸	
耐用年限	70年	経過年数	44年	
住戸規模	47.4m ²		住戸環境	
耐震性	旧耐震基準		バリアフリー	段差：屋外[無] 住戸内[※2]
劣化	—			
備考	※1：1F5戸高齢・障がい者向け住戸において対応 ※2：1F5戸高齢・障がい者向け住戸 及び 高齢・障がい者入居住戸において対応			

団地名	南団地公営簡二（東）			
所在地	段ノ下			
地域地区	第1種住居地域			
建設年度	S51(1976)年			
敷地面積	521.2m ²	区分	公営	
構造	CB造	階数	2F	
棟数	3棟	管理戸数	6戸	
耐用年限	45年	経過年数	46年	
住戸規模	51.7m ²		住戸環境	
耐震性	旧耐震基準		バリアフリー	段差：屋外[有] 住戸内[※]
劣化	屋根の一部に排水不良 / 外壁小クラック、汚れ			
備考	※：高齢・障がい者入居住戸において対応			


団地名	南団地公営簡二（西）				
所在地	段ノ下				
地域地区	第1種住居地域				
建設年度	S56(1981)年				
敷地面積	634.3m ²	区分	公営		
構造	CB造	階数	2F		
棟数	3棟	管理戸数	6戸		
耐用年限	45年	経過年数	41年		
住戸規模	61.5m ²				住戸環境
耐震性	新耐震基準			バリアフリー	段差：屋外[有] 住戸内[※]
劣化	屋根の一部に排水不良 / 外壁小クラック、汚れ / 樋破損有				
備考	※：高齢・障がい者入居住戸において対応				


団地名	北団地1号棟				
所在地	段ノ下				
地域地区	第1種住居地域				
建設年度	S46(1971)年				
敷地面積	739.9m ²	区分	改良		
構造	RC造	階数	4F		
棟数	1棟	管理戸数	14戸		
耐用年限	70年	経過年数	51年		
住戸規模	35.7m ² 、71.4m ²				住戸環境
耐震性	旧耐震基準（補強済）			バリアフリー	段差：屋外[無] 住戸内[※]
劣化	—				
備考	※：1F5戸高齢・障がい者向け住戸 及び 高齢・障がい者入居住戸において対応				

団地名	北団地2号棟				
所在地	段ノ下				
地域地区	第1種住居地域				
建設年度	S47(1972)年				
敷地面積	648.15m ²	区分	改良		
構造	RC造	階数	4F		
棟数	1棟	管理戸数	8戸		
耐用年限	70年	経過年数	50年		
住戸規模	71.4m ²				住戸環境
耐震性	旧耐震基準（補強済）			バリアフリー	段差：屋外[有] 住戸内[※]
劣化	—				
備考	※：高齢・障がい者入居住戸において対応				

団地名	北団地3号棟				
所在地	段ノ下				
地域地区	第1種住居地域				
建設年度	S49(1974)年				
敷地面積	747.6m ²	区分	改良		
構造	RC造	階数	4F		
棟数	1棟	管理戸数	14戸		
耐用年限	70年	経過年数	48年		
住戸規模	35.7m ² 、71.4m ²			住戸環境	浴槽[有] / 3点給湯[有]
耐震性	旧耐震基準(補強済)			バリアフリー	段差: 屋外[無] 住戸内[※]
劣化	—				
備考	※: 1F5戸高齢・障がい者向け住戸 及び 高齢・障がい者入居住戸において対応				

団地名	北団地木造4連				
所在地	段ノ下・扇畑				
地域地区	第1種住居地域				
建設年度	H2(1990)年				
敷地面積	846.3m ²	区分	改良		
構造	木造	階数	2F		
棟数	2棟	管理戸数	8戸		
耐用年限	30年	経過年数	32年		
住戸規模	78.3m ²			住戸環境	浴槽[無] / 3点給湯[無]
耐震性	新耐震基準			バリアフリー	段差: 屋外[有] 住戸内[※]
劣化	スレート屋根経年劣化				
備考	※: 高齢・障がい者入居住戸において対応				

団地名	北団地南溝				
所在地	南溝				
地域地区	第1種住居地域				
建設年度	H4(1992)年、H5(1993)年				
敷地面積	846.3m ²	区分	改良		
構造	木造	階数	2F		
棟数	10棟	管理戸数	21戸		
耐用年限	30年	経過年数	29~30年		
住戸規模	73.2m ²			住戸環境	浴槽[有] / 3点給湯[有]
耐震性	新耐震基準			バリアフリー	段差: 屋外[有] 住戸内[※]
劣化	スレート屋根経年劣化、一部庇鼻隠し腐食 / 外壁汚れ、シーリングひび割れ				
備考	※: 高齢・障がい者入居住戸において対応				

団地名	北団地南猪ノ阪				
所在地	南猪ノ阪				
地域地区	第1種住居地域				
建設年度	S50、S52、S53、S58年 (1975、1977、1978、1983)				
敷地面積	846.3m ²	区分	改良		
構造	CB造	階数	2F		
棟数	11棟	管理戸数	22戸		
耐用年限	45年	経過年数	39～47年		
住戸規模	51.7m ² 、64.6m ²		住戸環境		浴槽[無] / 3点給湯[無]
耐震性	旧耐震基準9棟、新耐震基準2棟		バリアフリー		段差：屋外[有] 住戸内[※]
劣化	庇一部劣化 / 外壁一部クラック・塗装膨れ				
備考	※：高齢・障がい者入居住戸において対応				

団地名	南団地1号棟				
所在地	段ノ下				
地域地区	第1種住居地域				
建設年度	S47(1972)年				
敷地面積	827.5m ²	区分	改良		
構造	RC造	階数	4F		
棟数	1棟	管理戸数	15戸		
耐用年限	70年	経過年数	50年		
住戸規模	35.7m ² 、71.4m ²		住戸環境		浴槽[有] / 3点給湯[有]
耐震性	旧耐震基準(補強済)		バリアフリー		段差：屋外[無] 住戸内[※]
劣化	—				
備考	※：1F6戸高齢・障がい者向け住戸 及び 高齢・障がい者入居住戸において対応				

団地名	南団地2号棟				
所在地	段ノ下				
地域地区	第1種住居地域				
建設年度	S49(1974)年				
敷地面積	593.7m ²	区分	改良		
構造	RC造	階数	4F		
棟数	1棟	管理戸数	8戸		
耐用年限	70年	経過年数	48年		
住戸規模	71.4m ²		住戸環境		浴槽[有] / 3点給湯[有]
耐震性	旧耐震基準(補強済)		バリアフリー		段差：屋外[有] 住戸内[※]
劣化	—				
備考	※：高齢・障がい者入居住戸において対応				

団地名	南団地段ノ下				
所在地	段ノ下				
地域地区	第1種住居地域				
建設年度	S50、S51、S52年 (1975、1976、1977)				
敷地面積	1,206.24m ²	区分	改良		
構造	CB造	階数	2F		
棟数	9棟	管理戸数	18戸		
耐用年限	45年	経過年数	45～47年		
住戸規模	51.7m ²		住戸環境		浴槽[無] / 3点給湯[無]
耐震性	旧耐震基準		バリアフリー		段差：屋外[有] 住戸内[※]
劣化	庇一部劣化 / 外壁クラック・汚れ・シーリング劣化				
備考	※：高齢・障がい者入居住戸において対応				

団地名	南団地下赤田（西）				
所在地	下赤田				
地域地区	第1種住居地域				
建設年度	S59(1984)、S64(1989)年				
敷地面積	1,206.24m ²	区分	改良		
構造	CB・S造	階数	2F		
棟数	9棟	管理戸数	18戸		
耐用年限	45年	経過年数	33～38年		
住戸規模	64.1m ² 、70.3m ²		住戸環境		浴槽[無] / 3点給湯[無]
耐震性	新耐震基準		バリアフリー		段差：屋外[有] 住戸内[※]
劣化	こう配屋根表面汚れ（S造） / 外壁一部クラック（CB造・S造）				
備考	※：高齢・障がい者入居住戸において対応				

団地名	南団地浜田（東）				
所在地	浜田				
地域地区	第1種住居地域				
建設年度	S51(1976)年				
敷地面積	376.2m ²	区分	改良		
構造	CB造	階数	2F		
棟数	2棟	管理戸数	4戸		
耐用年限	45年	経過年数	46年		
住戸規模	51.7m ²		住戸環境		浴槽[無] / 3点給湯[無]
耐震性	旧耐震基準		バリアフリー		段差：屋外[有] 住戸内[※]
劣化	屋根の一部に排水不良 / 外壁一部クラック				
備考	※：高齢・障がい者入居住戸において対応				

団地名	南団地扇畑				
所在地	扇畑				
地域地区	第1種住居地域				
建設年度	S61(1986)年				
敷地面積	504.5m ²	区分	改良		
構造	S造	階数	2F		
棟数	3棟	管理戸数	6戸		
耐用年限	45年	経過年数	36年		
住戸規模	66.4m ²				住戸環境
耐震性	新耐震基準			バリアフリー	段差：屋外[有] 住戸内[※]
劣化	—				
備考	※：高齢・障がい者入居住戸において対応				

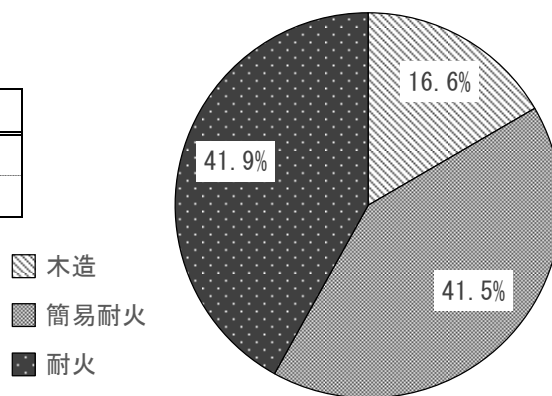
団地名	南団地浜田（西）				
所在地	浜田				
地域地区	第1種住居地域				
建設年度	S61(1986)年				
敷地面積	387.2m ²	区分	改良		
構造	S造	階数	2F		
棟数	2棟	管理戸数	4戸		
耐用年限	45年	経過年数	36年		
住戸規模	66.4m ²				住戸環境
耐震性	新耐震基準			バリアフリー	段差：屋外[有] 住戸内[※]
劣化	—				
備考	※：高齢・障がい者入居住戸において対応				

(5) 構造別管理戸数の状況

町営住宅の構造別の戸数を見ると、簡易耐火構造が90戸(41.5%)と最も多く、次いで耐火構造が91戸(41.9%)、木造が36戸(16.6%)となっています。

表：構造別管理戸数

項目	木造	簡易耐火	耐火
戸数	36	90	91
(割合)	16.6%	41.5%	41.9%

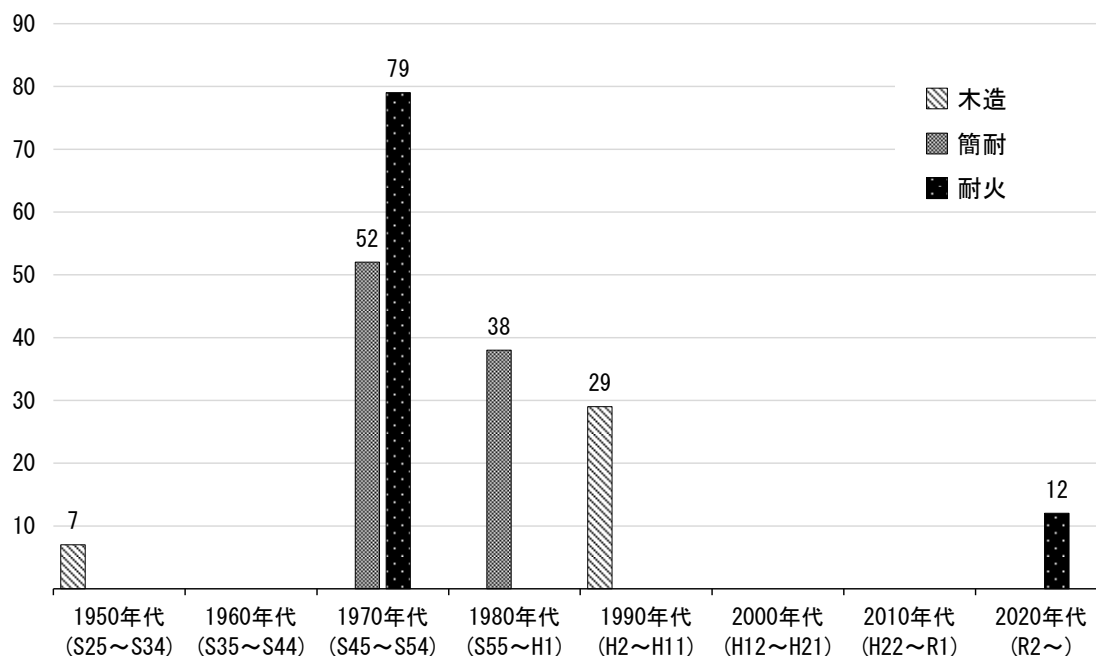


図：構造別割合

出典：井手町資料

(6) 建設年代別構造別管理戸数の状況

建設年代別構造別管理戸数を見ると、1970年代から1990年代にかけて建設された住戸が多くなっています。



図：建設年代別構造別管理戸数

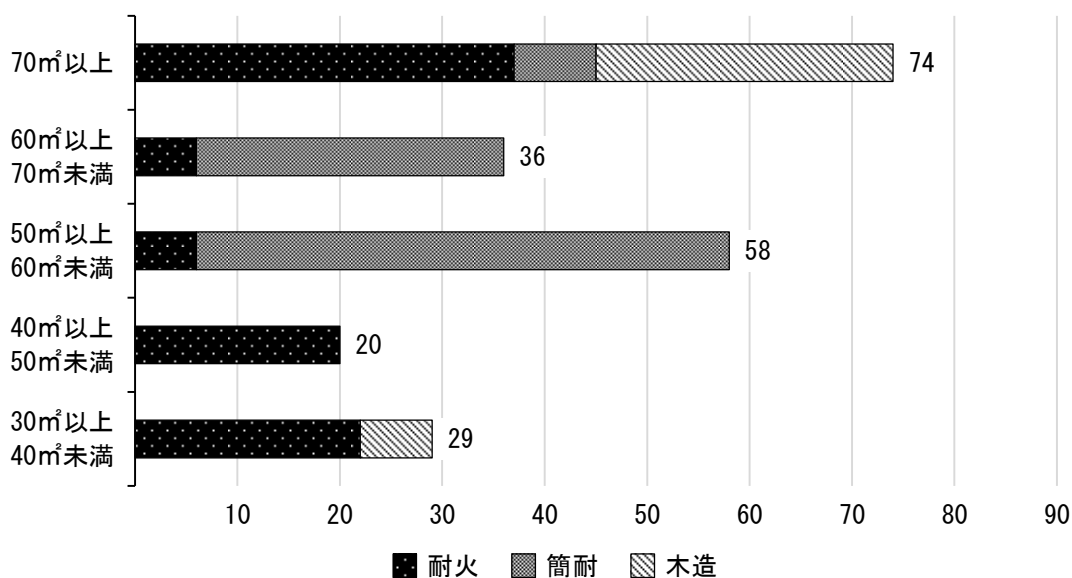
出典：井手町資料

(7) 構造別戸あたり面積別管理戸数の状況

戸あたり面積は、70㎡以上の住戸が74戸(34.1%)と最も多く、次いで50㎡以上60㎡未満の住戸が58戸(26.7%)となっています。また、耐火構造の住宅においては、幅広い面積の住戸が供給されています。

表：構造別戸あたり面積別管理戸数の状況

項目	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上	合計
木造	7				29	36
簡耐			52	30	8	98
耐火	22	20	6	6	37	91
合計	29	20	58	36	74	217
(割合)	13.4%	9.2%	26.7%	16.6%	34.1%	-



図：構造別戸あたり面積別管理戸数の状況

出典：井手町資料

(8) 住戸内設備の状況

住戸内設備の状況（建設時の仕様に基づく状況）を見ると、①浴室はすべての住戸に設置されているものの、浴槽ありの住戸は161戸（88.0%）となっています。また、②3点給湯設備のある住戸は97戸（53.0%）となっています。

③トイレの状況として、従前計画の期間において、洋式化及びバリアフリー化に取り組んだことから、洋式トイレの住戸が173戸（94.5%）となっています。なお、入居者の意向により、和式トイレのままの住戸が10戸（5.5%）あります。

バリアフリー化の状況として、④浴室やトイレがバリアフリー化対応された住戸は97戸（53.0%）、⑤バリアフリー基準に適合した住戸は27戸（14.8%）となっています。

表：住戸内設備の状況

項目	戸数	政策空家を除いた管理戸数に対する割合
政策空家を除いた管理戸数	183	-
①浴室の有無	183	100.0%
うち浴槽あり	161	88.0%
②3点給湯設備の有無	97	53.0%
③トイレの有無	183	100.0%
うち和式トイレ※	10	5.5%
うち洋式トイレ	173	94.5%
④浴室・トイレのバリアフリー化対応住戸	97	53.0%
⑤バリアフリー基準に適合した住戸	27	14.8%

出典：井手町資料

※従前計画の期間において、洋式トイレ化の改善を行ったが、入居者意向により、和式トイレのままの住戸が残っている。

(9) 耐用年限の経過状況

公営住宅法に示された耐用年限の経過状況を見ると、耐火構造の住宅を除き、多くが計画期間内に耐用年限を迎えます。

表：耐用年限の経過状況

R5 計画期間 R14

団地名	耐用年限区分	耐用年限	S25	S35	S45	S55	H2	H12	H22	R2	R12
			1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030
宮ノ後団地	木造	30		建設 (1955)							
東北河原団地	木造	30		建設 (1955)							
新東北河原団地	耐火	70								建設 (2022)	
北団地公営簡二	簡耐	45				建設 (1976)					
南団地3号棟	耐火	70				建設 (1978)					
南団地公営簡二 (東)	簡耐	45				建設 (1976)					
南団地公営簡二 (西)	簡耐	45					建設 (1981)				
北団地1号棟	耐火	70				建設 (1971)					
北団地2号棟	耐火	70				建設 (1972)					
北団地3号棟	耐火	70				建設 (1974)					
北団地木造4連	木造	30					建設 (1990)				
北団地南溝	木造	30					建設 (1992)				
	木造	30					建設 (1993)				
北団地南猪ノ阪	簡耐	45				建設 (1975)					
	簡耐	45				建設 (1977)					
	簡耐	45				建設 (1978)					
	簡耐	45				建設 (1983)					
南団地1号棟	耐火	70				建設 (1972)					
南団地2号棟	耐火	70				建設 (1974)					
南団地段ノ下	簡耐	45				建設 (1975)					
	簡耐	45				建設 (1976)					
	簡耐	45				建設 (1977)					
南団地下赤田 (西)	簡耐	45					建設 (1984)				
	簡耐	45					建設 (1989)				
南団地浜田 (東)	簡耐	45				建設 (1976)					
南団地扇畑	簡耐	45					建設 (1986)				
南団地浜田 (西)	簡耐	45					建設 (1986)				

出典：井手町資料

凡例 ■ 建設年度 ■ 耐用年限の経過後

【参考】耐用年限(公営住宅法施行令第13条)

住宅	耐用年限
耐火構造の住宅	70年
簡易耐火構造の住宅	45年
木造の住宅	30年

(10) 近年の取組状況

1) 建替事業の実績

新東北河原団地の建設

建設年度 : 令和4(2022)年度

構造 : 鉄筋コンクリート造 2階建

敷地面積 : 1,246.13m²

床面積 : 1,033.41m²

戸数 : 2DK 56.67m² 6戸

3LDK 66.33m² 6戸

計 12戸

備考 : 昭和30(1955)年度建設の木造住宅2団地を集約



2) 改善事業等の実績

これまで、町営住宅の修繕・改善として、屋上・外壁等の外部の改修、バリアフリー化を含む住戸内の改善、耐震改修などを実施してきました。

表：改善事業等の実績

団地名	屋上・屋根 改修	外壁 改修	住戸内 改善	下水道 接続
北団地公営簡二	H24(2012)	H24(2012)	R1(2019)トイレの洋式化 ※入居している住戸	H7(1995)
南団地3号棟	H29(2017)	H29(2017)	R2(2020)バリアフリー改修 1F5戸対象	H6(1994)
南団地公営簡二(東)	H23(2011)	H24(2012)	R1(2019)トイレの洋式化 ※入居している住戸	H5(1993)
南団地公営簡二(西)	H23(2011)	H24(2012)	R1(2019)トイレの洋式化 ※入居している住戸	H7(1995)
北団地1号棟	H29(2017)	H29(2017)	H5(1993)(20戸→14戸) ①5戸、②3戸、③6戸	H4(1992)
北団地2号棟	H27(2015)	H27(2015)	H6(1994)(16戸→8戸) ③6戸	H6(1994)
北団地3号棟	H28(2016)	H28(2016)	H6(1994)(20戸→14戸) ①5戸、②3戸、③6戸	H7(1995)
北団地木造4連	H23(2011)	R4(2022)		H10(1998)
北団地南溝	H23(2011)			H11(1999)

団地名	屋上・屋根 改修	外壁 改修	住戸内 改善	下水道 接続
	H23(2011)			H11(1999)
北団地南猪ノ阪	H21(2009)	H23(2011)	R2(2020)トイレの洋式化 ※入居している住戸	H7(1995)
	H21(2009)	H23(2011)	R2(2020)トイレの洋式化 ※入居している住戸	H7(1995)
	H21(2009)	H23(2011)	R2(2020)トイレの洋式化 ※入居している住戸	H7(1995)
	H21(2009)	H23(2011)	R2(2020)トイレの洋式化 ※入居している住戸	H7(1995)
南団地1号棟	H28(2016)	H28(2016)	H4(1992) (24戸→15戸) ①6戸、③9戸	H3(1991)
南団地2号棟	H27(2015)	H27(2015)	H6(1994) (16戸→8戸) ③8戸	H5(1993)
南団地段ノ下	H22(2010)	H23(2011)	R1(2019)トイレの洋式化 ※入居している住戸	H6(1994)
	H23(2011)	H24(2012)	R1(2019)トイレの洋式化 ※入居している住戸	H6(1994)
	H23(2011)	H24(2012)	R1(2019)トイレの洋式化 ※入居している住戸	H6(1994)
南団地下赤田(西)	H24(2012)	R4(2022)	H30(2018)トイレの洋式化 ※入居している住戸	H11(1999)
	H23(2011)	R4(2022)	H30(2018)トイレの洋式化 ※入居している住戸	H11(1999)
南団地浜田(東)	H22(2010)	H23(2011)		H8(1996)
南団地扇畑	H23(2011)	R3(2021)	R1(2019)トイレの洋式化	H6(1994)
南団地浜田(西)	H23(2011)	R3(2021)	R2(2020)トイレの洋式化	H7(1995)

①：高齢・障がい者向け住戸

②：単身者向け住戸

③：多子世帯向け住戸

出典：井手町資料

3) 維持管理保全の実績

躯体・機器などについて消耗品以外の部位で、老朽化による不具合が生じた場合のみ、修繕対応をしています。

4) 定期点検等の実績

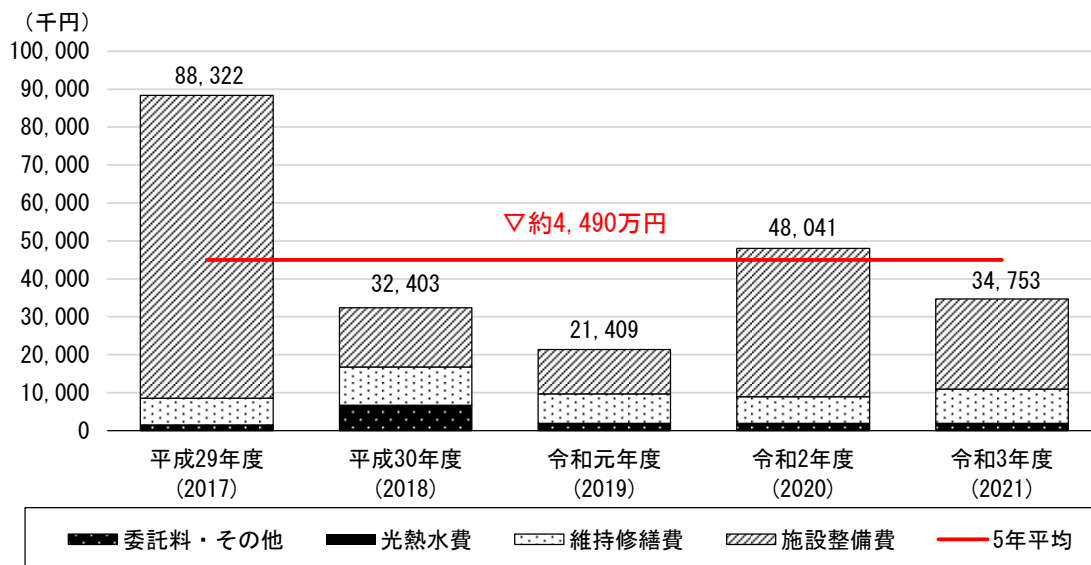
以下の定期点検を実施しています。

表：点検の実績

団地名	点検名	内容	周期
北団地1号棟 北団地2号棟 北団地3号棟	消防設備等	消防用設備等点検	1年2回
南団地1号棟 南団地2号棟 南団地3号棟			
全ての団地	日常点検	施設の異常の有無	月1回

5) 維持管理費の推移

過去5年間の施設関連経費は、約2,140万円/年から約34,753万円/年となっています。また、5年間の維持管理費の平均は約4,490万円/年となっています。



※施設整備費は、新設整備費を除く

図：維持管理費の推移

出典：井手町資料

2-3. 入居者の状況

(1) 入居の状況

入居の状況を見ると、町営住宅全体では入居率が 89.1%となっています。

表：入居の状況

団地	構造区分	空き	入居	政策 空家	総計	入居率	政策空家を除 いた入居率
宮ノ後団地 ※3	木造平屋	2	2	2	4	50.0%	100.0%
東北河原団地	木造平屋	1	2	1	3	66.7%	100.0%
北団地公営簡二	簡耐二階	4	2	4	6	33.3%	100.0%
南団地3号棟	中層耐火	9	11	0	20	55.0%	55.0%
南団地公営簡二（東）	簡耐二階	2	4	2	6	66.7%	100.0%
南団地公営簡二（西）	簡耐二階	3	3	3	6	50.0%	100.0%
北団地1号棟 ※3	中層耐火	3	11	0	14	78.6%	78.6%
北団地2号棟	中層耐火	0	8	0	8	100.0%	100.0%
北団地3号棟	中層耐火	1	13	0	14	92.9%	92.9%
北団地木造4連	木造二階	0	8	0	8	100.0%	100.0%
北団地南溝	木造二階	0	21	0	21	100.0%	100.0%
北団地南猪ノ阪 ※3	簡耐二階	9	13	8	22	59.1%	92.9%
南団地1号棟	中層耐火	2	13	0	15	86.7%	86.7%
南団地2号棟	中層耐火	0	8	0	8	100.0%	100.0%
南団地段ノ下	簡耐二階	8	10	8	18	55.6%	100.0%
南団地下赤田（西）	簡耐二階	3	15	0	18	83.3%	83.3%
南団地浜田（東）	簡耐二階	2	2	2	4	50.0%	100.0%
南団地扇畑	簡耐二階	0	6	0	6	100.0%	100.0%
南団地浜田（西）	簡耐二階	0	4	0	4	100.0%	100.0%
合計		49	156	30	205	76.1%	89.1%

※1：塗りつぶしは、政策空家がある団地（従前計画において用途廃止予定とした団地）を示す。

※2：新東北河原団地は、入居前のため記載なし。

※3：住戸内修繕などの事業実施のため一時的に入居率が低下している。

出典：井手町資料

(2) 団地別世帯人員の状況

世帯人員の状況を見ると、町営住宅全体では、1人世帯が55.1%と最も多く、次いで2人世帯が25.0%となっています。また、1人世帯と2人世帯を合わせると80.1%を占めています。

表：団地別世帯人員の状況

団地名	1人世帯 (単身)	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上 世帯	世帯数 合計
宮ノ後団地	2	0	0	0	0	2
東北河原団地	0	2	0	0	0	2
北団地公営簡二	1	1	0	0	0	2
南団地3号棟	4	5	2	0	0	11
南団地公営簡二(東)	1	2	0	1	0	4
南団地公営簡二(西)	2	1	0	0	0	3
北団地1号棟	5	4	1	0	1	11
北団地2号棟	5	0	1	2	0	8
北団地3号棟	7	1	4	1	0	13
北団地木造4連	4	3	1	0	0	8
北団地南溝	11	4	5	0	1	21
北団地南猪ノ阪	10	2	1	0	0	13
南団地1号棟	7	3	2	0	1	13
南団地2号棟	2	4	1	1	0	8
南団地段ノ下	9	1	0	0	0	10
南団地下赤田(西)	7	4	2	1	1	15
南団地浜田(東)	1	1	0	0	0	2
南団地扇畑	5	0	1	0	0	6
南団地浜田(西)	3	1	0	0	0	4
合計	86	39	21	6	4	156
(割合)	55.1%	25.0%	13.5%	3.8%	2.6%	-

出典：井手町資料

(3) 家族構成の状況

家族構成の状況を見ると、1人世帯が全体の55.1%（86世帯）で最も多く、次いで、ひとり親+子世帯が19.2%（30世帯）となっています。

表：家族構成の状況

団地名	1人	夫婦のみ	夫婦+子	ひとり親+子	その他	合計
合計	86	20	13	30	7	156
(割合)	55.1%	12.8%	8.3%	19.2%	4.5%	-

出典：井手町資料

(4) 年齢構成の状況

世帯人員の年齢の状況を見ると、入居者は65歳以上が全体の35.4%と最も多くなっています。次いで20歳未満が15.9%、50歳～59歳が14.4%となっています。

表：年齢構成の状況

団地名	20歳未満	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上	世帯員合計
合計	43	20	28	21	39	24	96	271
(割合)	15.9%	7.4%	10.3%	7.7%	14.4%	8.9%	35.4%	-

出典：井手町資料

(5) 収入の状況

世帯別の収入の状況を見ると、本来階層（月収 15 万 8000 円以下）は、全体の 89.7%です。また、本来階層の中でも、月収 10 万 4000 円以下が、85.9%と最も高い割合となっています。次いで裁量階層超（月収 21 万 4001 円以上）が 6.4%、裁量階層（月収 15 万 8001 円以上 21 万 4000 円以下）は 3.8%となっています。

表：収入の状況

団地名	本来階層				裁量階層		裁量階層超		合計
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
合計	134	1	3	2	4	2	4	6	156
階層別合計 (割合)	140				6		10		156
	89.7%				3.8%		6.4%		-

出典：井手町資料

(6) 入居期間

入居期間の状況を見ると、入居期間 10 年～19 年が 28.2%で最も多くなっています。次いで 20 年～29 年が 25.0%となっています。

表：入居期間

項目	世帯数計	居住年数					
		1 年以下	2～4 年	5～9 年	10～19 年	20～29 年	30 年以上
合計	156	10	15	19	44	39	29
(割合)	-	6.4%	9.6%	12.2%	28.2%	25.0%	18.6%

出典：井手町資料

(7) 居住面積水準の状況

居住面積水準の状況を見ると、全ての入居世帯が最低居住面積水準を満たした住戸に入居しています。

また、住宅規模 70m² 以上の住戸に 1 人世帯が居住するケースが見られます。これは、以前に大家族であった世帯が、核家族化に伴う人員減少によって、住戸規模が居住世帯人員に見合わなくなったものと考えられます。

表：居住面積水準の状況

住戸規模	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	総計
25m ² 未満	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
25～30m ² 未満	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
30～35m ² 未満	2	2	0	0	0	4
	1.3%	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%	2.6%
35～40m ² 未満	13	3	0	0	0	16
	8.3%	1.9%	0.0%	0.0%	0.0%	10.3%
40～45m ² 未満	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
45～50m ² 未満	4	5	2	0	0	11
	2.6%	3.2%	1.3%	0.0%	0.0%	7.1%
50～55m ² 未満	20	7	0	1	0	28
	12.8%	4.5%	0.0%	0.6%	0.0%	17.9%
55～60m ² 未満	6	4	2	1	1	14
	3.8%	2.6%	1.3%	0.6%	0.6%	9.0%
60～65m ² 未満	8	1	1	0	0	10
	5.1%	0.6%	0.6%	0.0%	0.0%	6.4%
65～70m ² 未満	29	14	15	4	3	65
	18.6%	9.0%	9.6%	2.6%	1.9%	41.7%
75～80m ² 未満	4	3	1	0	0	8
	2.6%	1.9%	0.6%	0.0%	0.0%	5.1%
総計	86	39	21	6	4	156
(割合)	55.1%	25.0%	13.5%	3.8%	2.6%	100.0%

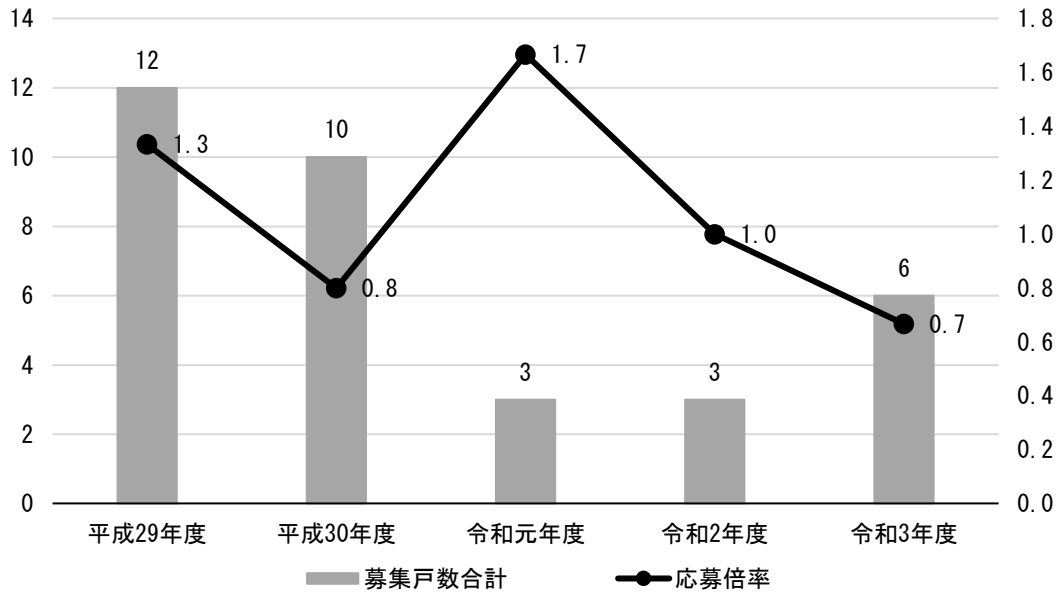
出典：井手町資料

最低居住面積水準	1 人世帯	2 人世帯	3 人世帯	4 人世帯	5 人世帯
	25m ²	30m ²	40m ²	50m ²	57m ²
内訳	1 人=25m ²	10×2+10	10×3+10	10×4+10	(10×50+10) × 0.95

出典：住生活基本計画（全国計画）別紙 4

(8) 応募倍率の状況

町営住宅の応募倍率を見ると、近年は1倍前後で推移しています。



図：応募倍率の状況

出典：井手町資料

2-4. 町営住宅の課題

(1) 上位計画の方針と基本的な視点

本計画は今後10年間における町営住宅の具体的な整備や維持管理に関する方針を示すものであり、住宅の「量」から「質」への転換及び公共施設マネジメントのあり方を踏まえて内容を定めることが重要です。そこで、上位計画における方針をもとに本計画の基本的な視点を整理します。

1) 第5次井手町総合計画（令和3(2021)年度～令和12(2030)年度）

【まちづくりの基本理念】

- ・ホッとやすらぐ清流に抱かれたまち
- ・ホットな多世代コミュニティのまち
- ・ホットに暮らせる活気あるまち

【まちの将来像】

～居心地よく、住んでみたい、住み続けたい～

安心・安全で豊かな自然と利便性が共存する新しいまち

2) 井手町公共施設等総合管理計画（平成28(2016)年度～令和27(2045)年度）

【点検・診断等の実施方針】

- ・総合的な管理運営や点検・保守・整備などの業務を行う。
- ・診断は定期的に行い、記録を集積・蓄積して計画的な保全に活用する。

【維持管理・修繕・更新等の実施方針】

- ・予防保全型維持管理の導入を推進する。また、計画的な維持管理の実施により、費用を平準化し、トータルコストの縮減を目指す。
- ・更新については、施設の重要度や劣化状況に応じて優先度をつけて実施する。

【安全確保の実施方針】

- ・利用見込みのない施設は、原則として統廃合及び取り壊しの対象とする。
- ・危険度が高く今後も必要な施設は、速やかに安全確保・長寿命化対策を実施する。

【耐震化の実施方針】

- ・災害時拠点の観点から、強力に耐震化の促進に取り組む必要がある。

【長寿命化の実施方針】

- ・予防保全型維持管理により長寿命化を図り、財政負担の抑制と平準化を目指す。
- ・個別計画については、継続的に見直しを行い維持管理、修繕、更新等を実施する。

【統合や廃止の推進方針】

- ・必要性が認められない施設については、議会や地元との調整を十分整えた上で、用途廃止・撤去の検討を行う。
- ・類似、重複した機能を有する施設を総合的にとらえ、改築に際しては、周辺類似

施設の集約化による機能統合も視野に入れる。

- ・用途廃止や統廃合、集約化による空き施設については、可能な限り用途転用する。
また、有償で売り払いや貸し付けを行うなど、財源確保の手段として有効に活用する。

【総合的かつ計画的な管理を実施するための体制の構築方針】

- ・関係部署が連携した推進体制づくりを行う。
- ・全職員が本計画の内容を理解し、意識を持って取り組むため、研修等を通じて啓発に努める。

3) 京都府住生活基本計画（令和3(2021)年度～令和12(2030)年度）

重点目標1：人とコミュニティを大切にする共生の京都府

- ① 子育て支援
- ② 高齢化社会への対応
- ③ 重層的な住宅セーフティネット

重点目標2：地域の文化と新たな価値を伝え創造する京都府

- ④ 地域文化・特性の継承・発展
- ⑤ 住宅ストックの活用・地域交流の促進

重点目標3：環境にやさしく安心・安全な京都府

- ⑥ 環境にやさしい住まい
- ⑦ 災害対策等の推進

4) 京都府府営住宅等長寿命化計画（令和5（2023）年度～令和14（2032）年度）

京都府府営住宅等長寿命化計画改定中につき未記載

5) 基本的な視点

既存ストックの維持管理に関連する方針から、以下の内容を基本的な視点として抽出します。

- | | |
|--------------|--------------------|
| ○点検・診断等の実施 | ○施設の長寿命化と居住水準の向上 |
| ○計画的な維持管理の実施 | ○施設の量的検討（統合や廃止の推進） |

(2) 公営住宅等の役割

1) 公営住宅のあり方

公営住宅の目的は、公営住宅法第1条に以下のとおり定められています。

国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することとする。

2) 公営住宅の役割

前述の目的から、公営住宅は次の対象者に対して住宅を供給する役割を担っています。

住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給する（本来階層：収入部位0～25%）

また、上記の定義のうち住宅に困窮する低所得者を具体的にすると、以下のような役割が挙げられます。

- ①適正な規模、家賃の公営住宅の供給による住宅に困窮する低額所得者の居住の安定
- ②高齢者、障がい者等の居住に配慮した公営住宅の供給による高齢者、障がい者等の居住の安定
- ③多子世帯向けの公営住宅の供給による多子世帯の居住の安定
- ④上記のほか、住宅に困窮するひとり親と子、DV 被害者、婚姻予定の住民等に対する居住の場の提供

(3) 改良住宅の役割

改良住宅は、不良な住宅が密集することなどにより住環境等が劣悪な地域において、不良な住宅を除却し従前の居住者のため改良住宅を建設して住居を供給することにより、地区の居住水準を高め住環境の向上を図る役割を担ってきました。

現在は、公営住宅と同様に「住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給する（本来階層：収入部位0～25%）」役割を担っています。

(4) ストック活用の方向における課題等

井手町の町営住宅の状況を踏まえ、ストック活用の方向性における課題（取組むべき問題）を次のように考えます。

1) 適正な維持管理の実施

- ・町営住宅ストック 217 戸のうち、1970 年代に建設された住戸が 131 戸と全体の 60.4%を占めており、これらは建設後 40 年以上を経過しています。今後の老朽化を見据えて適正な維持管理に取り組む必要があります。
- ・町営住宅が今後も前述の役割を果たすためには、施設の状況を把握し、適宜必要な対応をしていくことが必要です。

2) 施設の長寿命化と居住環境の改善

- ・今後、多くの町営住宅が更新時期を迎えますが、限られた財源の中で施設の新規整備を行うことは困難です。このため、施設を長寿命化して利用することが必要です。
- ・町営住宅の入居者は、35.4%が 65 歳以上であり、今後も割合は増加していくものと考えられます。これに対して、バリアフリー基準に適合した住戸は、政策空家を除いた管理住戸全体の 14.8%（27 戸）となっており、居住環境の改善を継続していくことが必要です。
- ・一方、社会的には地球温暖化の原因と考えられる温室効果ガスの削減を目指しており、公営住宅等においても省エネルギー改修などの実施が必要です。

3) 町営住宅需要への対応

- ・本町では将来的に人口減少が進むと予想され、住宅分野においてこのような状況は、空き家の増加と住宅需要の低下につながります。また、町営住宅の応募倍率は 1 倍前後となっています。このような状況から、将来人口などを見据えて、町営住宅の将来的な需要を把握して管理戸数を適正化していくことが必要です。

第3章 計画の基本方針

3-1. 長寿命化の推進及び居住環境の改善

町営住宅の外壁や屋根、設備などの機能向上等の改修工事を行い、町営住宅の長寿命化を図ります。特に各部位のグレードアップを図ることで、住宅の使用年数や修繕周期の延長を目指します。これにより、建替えを基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコストを縮減します。

また、バリアフリー・省エネ対応など、社会的なニーズに応じて、居住環境の改善に努めます。

3-2. 適切な維持管理の実施

住宅を長く利用していくためには、建物の状況を定期的に把握することが必要です。このため、定期点検や日常点検を継続的に行うとともに、点検結果に応じた適切な修繕などを実施します。

また、修繕履歴などを整理し、計画的な維持保全計画の策定に役立てます。

3-3. 町営住宅ストックの適正化

町営住宅の需要は、人口減少とともに低下するものと考えられます。このため、将来の需要を把握して適正な管理戸数の維持に努めます。一方、短・中期的には高齢化の進行といった社会的な要因から住宅確保要配慮者が増加する可能性もあります。このようなことから、町の状況を踏まえ、必要に応じて事業手法を従前計画から変更するなど柔軟に対応します。

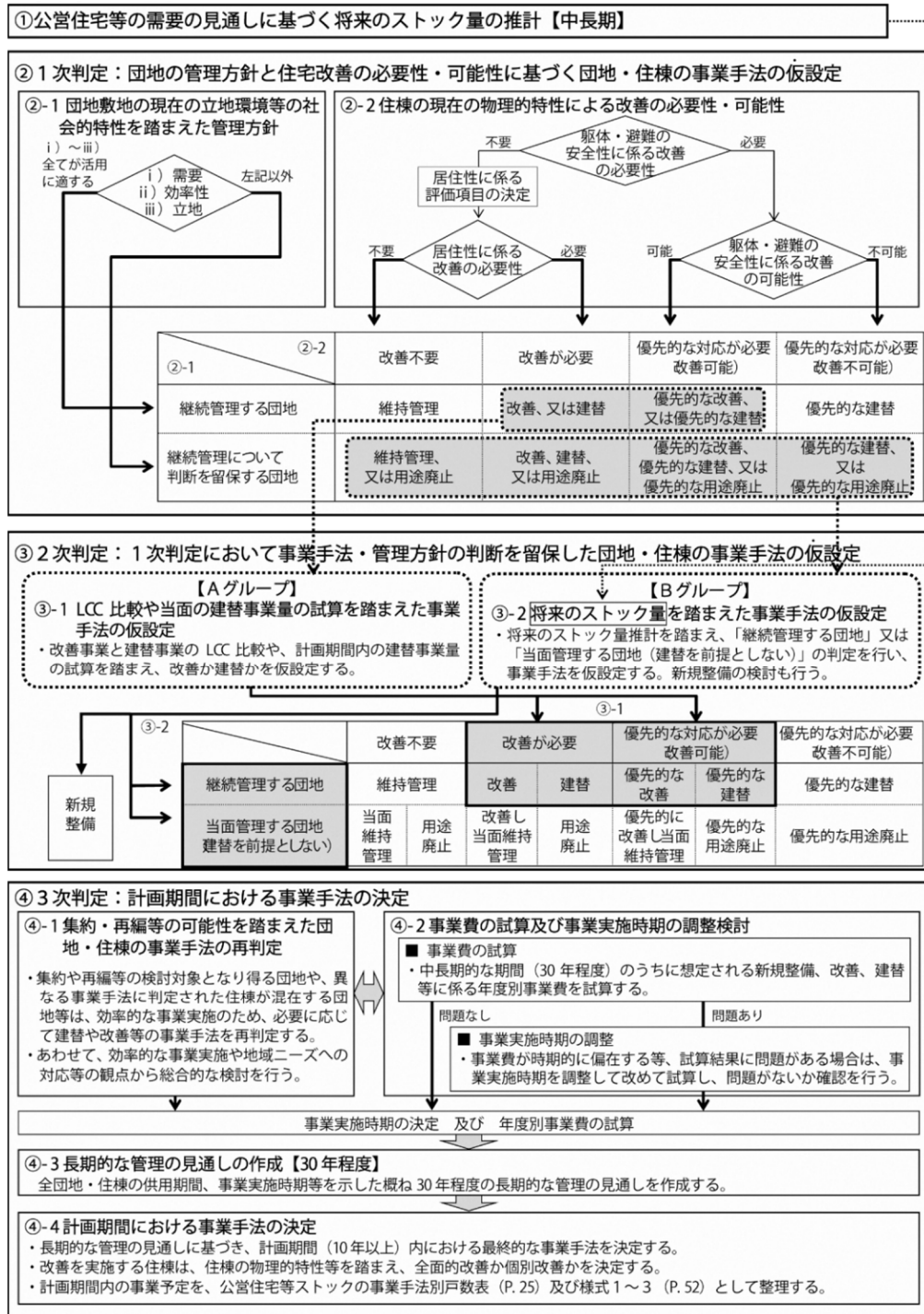
なお、町営住宅は今後とも住宅セーフティネット制度の中核として、住宅に困窮する世帯への供給に努めます。

第4章 事業手法の選定

4-1 事業手法の考え方

(1) 事業手法の選定フロー

国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月）で示された事業手法の選定フローを用いて事業手法を選定します。



出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」 p27

(2) 選定する事業手法の種類

1) 維持管理

町営住宅を維持するため、計画期間において適切に管理を行う事業です。修繕周期を踏まえた計画修繕と定期的な点検を行い、予防保全的な維持管理を行うことで、町営住宅の効用を維持し、長期的に活用します。

2) 改善

① 個別改善

計画期間において町営住宅の質の向上のため、以下の事項のうち必要な改善を行う事業です。

i) 居住性向上型

今後も町営住宅として活用を図る住棟について、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、居住性を向上させるものです。

ii) 福祉対応型

今後も町営住宅として活用を図る住棟について、高齢者や障がい者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部分・屋外のバリアフリー化を進めるものです。

iii) 安全性確保型

耐震性に問題のある住棟について、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行うものです。また、防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行うものです。

iv) 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ついて、耐久性の向上、躯体への影響の低減、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うものです。

v) 脱炭素社会対応型

省エネルギー性能の低い住棟について、断熱性能の向上及び省エネルギー性能の高い設備機器等への交換を行う改善並びに再生可能エネルギー設備設置を行うものです。

② 全面的改善

住棟単位・団地単位において、躯体を残して全面的な改善を行う事業です。

3) 建替

既存の町営住宅を除却し、その全部若しくは一部又は近接する区域に新たに町営住宅を建設する事業です。

4) 用途廃止（集約）

町営住宅としての用途を廃止する事業です。現入居者に対して他の団地への移転や建替住宅への入居等を促します。

(3) 事業手法の選定を行う対象住宅

第4章 4-1. (1) 事業手法の選定フローの対象となる住宅は、第2章 2-2. (1)に記載する町営住宅のうち、集約、用途廃止を予定している宮ノ後団地・東北河原団地を除いた住宅とします。

4-2. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

(1) 推計の概要

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の推計をもとに、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。）を推計します。この推計手法を「ストック推計」と言います。

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ありません。

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します。

(2) 将来ストック量算定の流れ

【ステップ0】井手町の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

（国立社会保障・人口問題研究所が推計・公表している「日本の地域別将来推計人口」平成30年3月推計）において、市町村単位で、2045（平成57）年度までの5年ごとの、男女・年齢（5歳）階級別人口が示されており、このデータをもとに世帯人口を推計する。

$$\text{世帯数} = \text{世帯主数} = \text{人口} \times \text{世帯主率} \quad (\text{人口に占める世帯主数の割合})$$

【ステップ1】借家世帯数の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。

【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
 - ・本来階層：収入分位25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位40%以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

【ステップ3】公営住宅の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) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計（借家の世帯人員・収入分位別）

【ステップ4】公営住宅等のストック量の設定

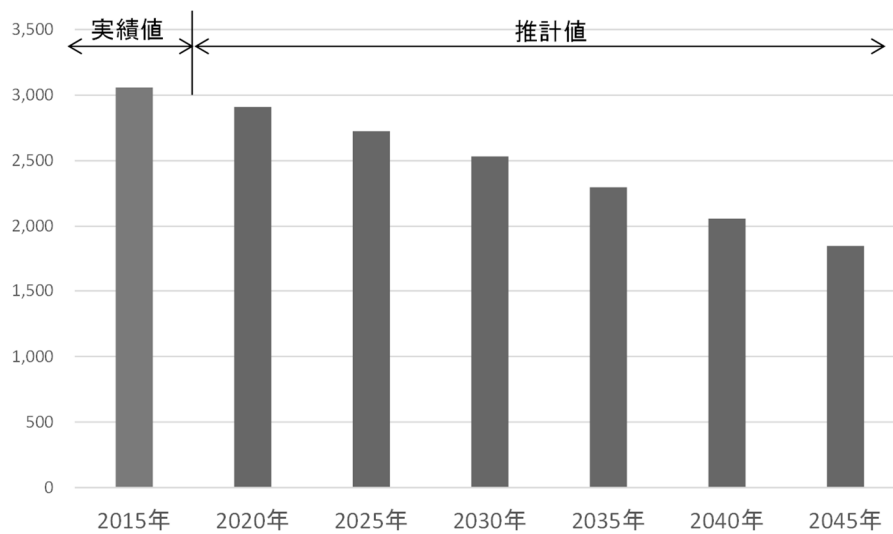
- ・上記のストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- ・このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等ストック量を設定する。

(3) 推計プログラムの結果

1) 世帯数の推計結果

表：世帯数の推計結果

世帯主 の年齢	実績値	推計値					
	2015年 (H27)	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)	2045年 (R27)
総数	3,058	2,909	2,725	2,533	2,297	2,059	1,850
20歳未満	10	9	8	6	6	5	4
20～24歳	37	35	29	26	20	17	14
25～29歳	82	70	68	57	49	37	32
30～34歳	121	92	78	78	65	57	45
35～39歳	150	141	109	95	93	78	70
40～44歳	205	157	143	110	94	93	78
45～49歳	236	228	176	162	123	107	106
50～54歳	248	257	251	195	177	135	115
55～59歳	249	249	261	257	199	183	137
60～64歳	328	248	248	263	257	196	177
65～69歳	369	315	239	243	257	249	187
70～74歳	360	348	297	227	232	246	239
75～79歳	276	332	329	282	215	220	233
80～84歳	239	236	282	286	244	186	194
85歳以上	145	190	207	246	267	251	217

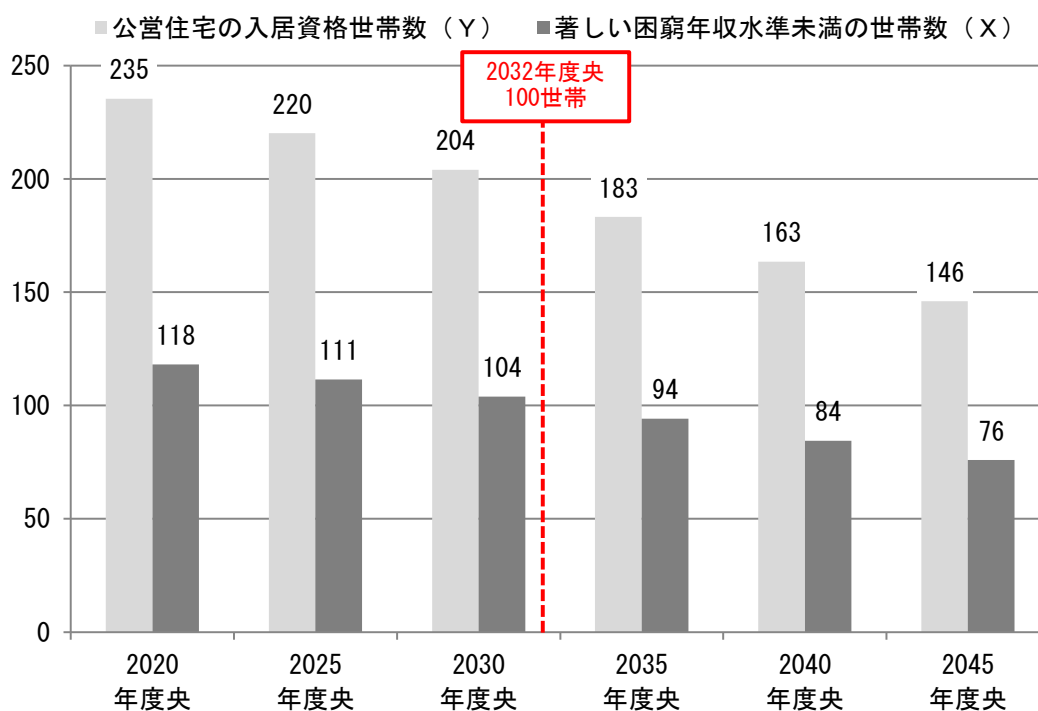


図：世帯数の推計結果

2) 「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

表：「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	2020 (R2) 年度央	2025 (R7) 年度央	2030 (R12) 年度央	2035 (R17) 年度央	2040 (R22) 年度央	2045 (R27) 年度央
公営住宅の入居資格 世帯数 (Y)	235	220	204	183	163	146
著しい困窮年収水準 未満の世帯数 (X)	118	111	104	94	84	76



図：「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

(4) 目標管理戸数の設定

町営住宅の目標管理戸数は、ストック推計により求められた需要量を満たすよう、令和14(2032)年度時点で100戸以上を維持します。

4-3. 1次判定

1次判定では、「団地敷地の立地環境」及び「住棟の物理的状況」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(1) 団地敷地の立地環境

1) 概要

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。
- ・現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地を評価し、原則として、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」として仮設定し、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。
- ・活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられますが、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定します。

例1：老朽化対応のため入居者募集を停止している（政策空家として確保している）ために空家率が高い団地であっても、近隣の団地の応募倍率が高く地域としての需要があると判断できる場合は「継続管理する団地」として判定する。

例2：利便性の悪い団地であっても、地域バランス上必要な団地である場合は「継続管理する団地」として判定する。

例3：利便性の良い団地であっても、災害危険区域内に存する団地である場合は、当該団地を将来的に用途廃止する可能性があることから「継続管理について判断を留保する団地」として判定する。

- ・「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、将来のストック量の推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討します（事業手法の選定フローの③-2）。

2) 検討内容

i) 需要

- ・応募倍率、空家率の状況及び周辺世帯数により需要を評価します。
- ・応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価します。
- ・用途廃止のための政策空家がある団地は、過去の状況を踏まえて需要が低いと評価します。
- ・なお、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価します。

【判断基準】

内容	i) 需要判定の判断基準
応募倍率	1.0 以上の場合は、○ 1.0 未満の場合は、△
空家率	20.0%未満の場合は、○ 20.0%以上の場合は、△
周辺世帯数	町営住宅が属している行政区域世帯数について、平成 27 年と令和 2 年現在を比較する。 周辺世帯数が増加している場合は、○ 周辺世帯数が減少している場合は、△

ii) 効率性

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

【判断基準】

内容		ii) 効率性判定の判断基準
法規制	用途地域	用途地域が市街化区域の場合は、○ 用途地域が市街化調整区域の場合は、△
	河川保全区域	区域外の場合は、○ 区域内の場合は、△
敷地規模		1,800m ² 以上の場合は、○ 1,800m ² 未満の場合は、△ ※隣接する団地の敷地面積の合計が 1,800m ² 以上の場合は、○
敷地の形状		整形の場合は、○ 分散、細長等整形以外の場合は、△

iii) 立地

* 利便性

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

* 地域バランス

・地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価します。

* 災害危険区域等の内外

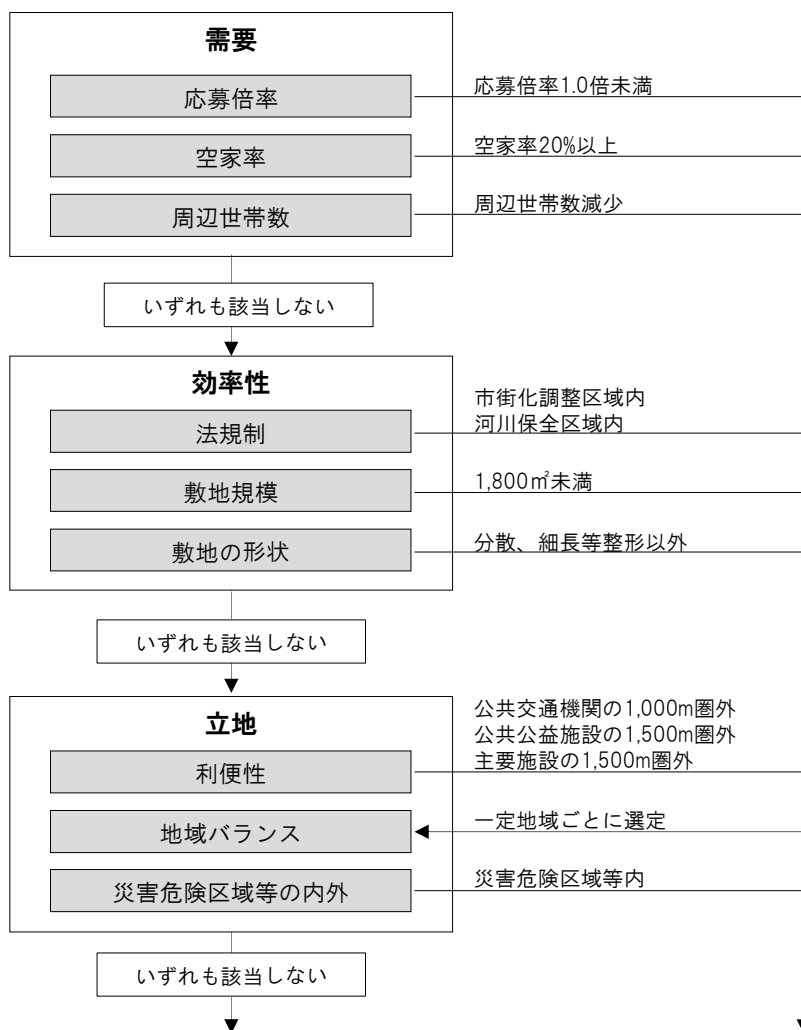
・団地が災害危険区域等に存しているかを評価します。

【判断基準】

内 容		iii) 立地判定の判断基準
利便性	公共交通機関の近接	鉄道等の公共交通機関が1,000m圏内に有る場合は、○ 鉄道等の公共交通機関が1,000m圏内に無い場合は、△
	公共公益施設の近接	徒歩(1,500m)圏内に有る場合は、○ 徒歩(1,500m)圏内に無い場合は、△ ※公共公益施設：町役場、小学校
	主要施設の近接	徒歩(1,500m)圏内に有る場合は、○ 徒歩(1,500m)圏内に無い場合は、△ ※主要施設：病院、銀行等
地域バランス		井手地区、多賀地区で最も戸数の多い1住宅を選定する。 対象の場合は、○ 対象外の場合は、-
災害危険区域等の内外	災害危険区域	区域外の場合は、○ 区域内の場合は、△
	京都府指定土砂災害警戒区域	区域外の場合は、○ 区域内の場合は、△
	洪水浸水想定区域	0.5m未満の区域の場合は、○ 0.5m以上の区域の場合は、△

※災害危険区域等：建築基準法第39条の災害危険区域及びその他の法令等に基づき、災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内

3) 検討結果



継続管理する団地	継続管理について判断を留保する団地
新東北河原団地 北団地 1～3号棟 南団地 1～3号棟 北団地木造 4連 北団地南溝 北団地南猪ノ阪（新耐震）	北団地公営簡二 南団地公営簡二（東） 南団地公営簡二（西） 北団地南猪ノ阪（旧耐震） 南団地段ノ下 南団地下赤田（西） 南団地浜田（東） 南団地扇畑 南団地浜田（西）

(2) 住棟の物理的状況

1) 概要

- ・住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。
- ・住棟の改善の必要性・可能性として「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要（改善可能）」「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類します。
- ・まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定します。躯体の安全性と避難の安全性が確保されない場合、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」と判定します。
- ・次に「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定します。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能であっても、居住性を著しく低下させるなどの改善を実施することが適切でないとは判断する場合も含めます。
- ・一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

2) 検討内容

i) 躯体の安全性

- ・耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価します。
 - 1) 昭和 56 (1981) 年改正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。
 - 2) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等について耐震性を有するものとします。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとします。
 - 3) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認します。
- ・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価します（居住性を低下させるなど改善を実施することが適切でないとは判断する場合も含める。）。
- ・躯体の耐震性に問題はあるが、耐震改修の実施が可能な住棟は「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価します。
- ・躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行います。

ii) 避難の安全性

- ・設計図書により、二方向避難及び防火区画の確保の状況进行评估し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断します。
- ・改善による確保が可能な場合は「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合は「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価します。

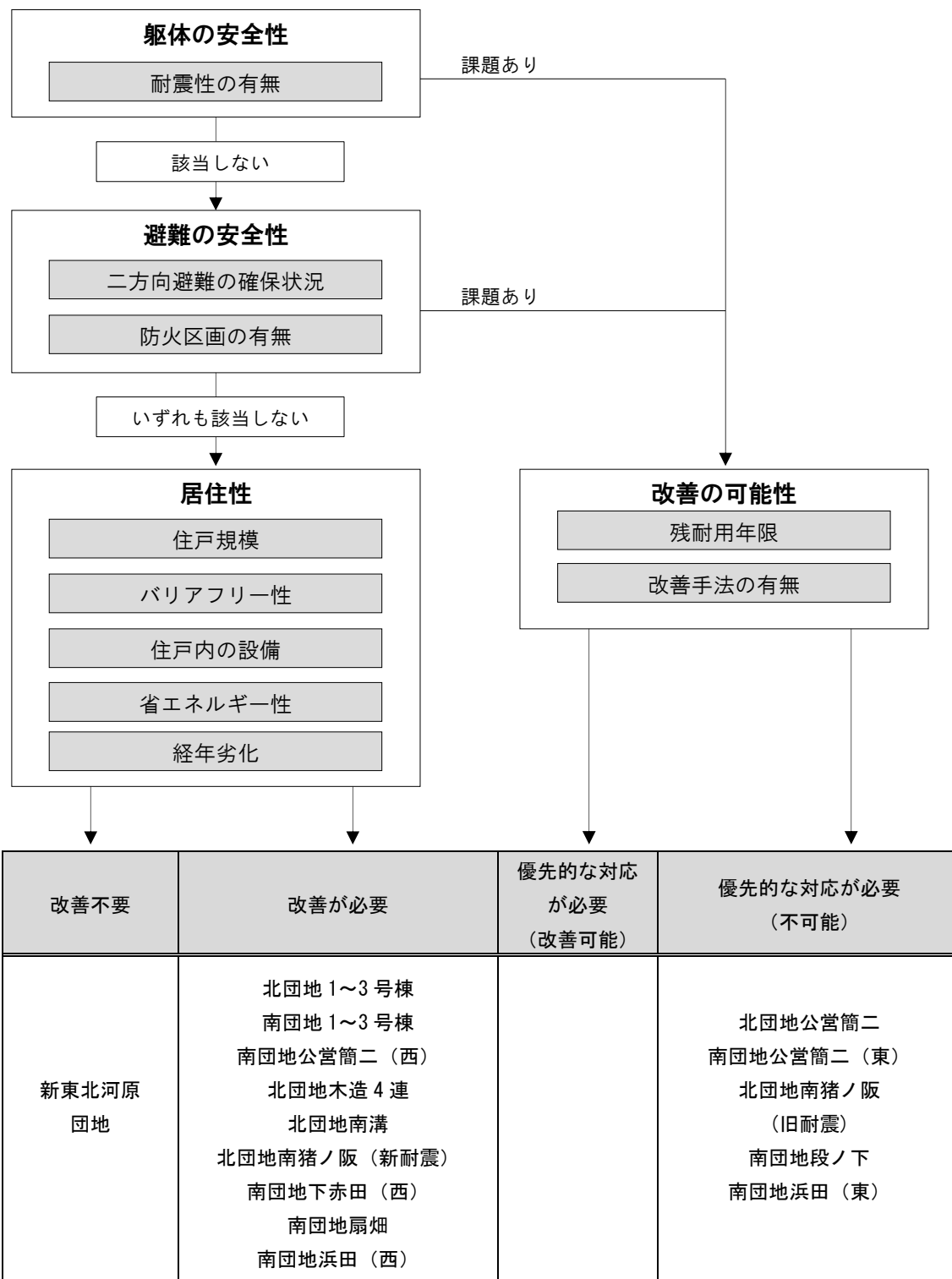
iii) 居住性

- ・設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性进行评估します。
- ・居住性に問題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められますが、例えば、耐用年数到達までの期間が短い場合等においては、事業主体の判断により改善等を実施しないことも考えられます。

【判断基準】

内 容		居住性の判断基準
住戸規模		住戸面積が 25m ² を満たす場合は、○ 満たさない場合は、△
バリアフリー性	エレベーター	エレベーターを必要とする住棟のうち、エレベーターが設置されている場合は、○ 上記以外については、△
	段差 (入口まで)	バリアフリー対応されている場合は、○ 一部住戸で対応されている場合など上記以外は、△
	住戸内	
住戸内の 設備	浴槽	浴槽が設置されている場合は、○ 浴槽が設置されていない場合、又は一部住戸で設置されている場合は、△
	3点給湯	台所・洗面所・浴室の3箇所全てに給湯可能な設備が設置されている場合は、○ 一部住戸で設置されている場合など上記以外は、△
省エネルギー 性	省エネルギー仕様	断熱等性能等級3以上の場合は、○ 上記以外は、△
経年劣化		老朽度調査において総合評価がAの場合は、○ 老朽度調査において総合評価がB・Cの場合は、△ 老朽度調査において総合評価がDの場合は、×

3) 検討結果



(3) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

1) 概要

- ・「団地敷地の立地環境」及び「住棟の物理的状況」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。
- ・事業手法の定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行います。

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）な団地及び改善が必要な団地

Bグループ：継続管理について判断を留保する団地

2) 検討内容

- ・事業手法の仮設定について、下表のような②-1と②-2の相互の関係から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定します。

■②-1及び②-2の検討結果に応じた事業手法の仮設定

②-1 \ ②-2	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

Aグループ

継続管理する団地のうち、
改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

Bグループ

継続管理について判断を留保する団地

例)

- ・②-1において「継続管理する団地」と評価され、②-2において躯体・避難の安全性に係る改善が不要と評価された住棟は、居住性に係わる改善の必要性の有無に応じて「改善、又は建替」あるいは「維持管理」と仮設定します。
- ・②-1において「継続管理する団地」と評価され、②-2において躯体・避難の安全性に係る改善が不可能と判断された住棟は「優先的な建替」と仮設定します。
- ・②-1と②-2の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として、次の2つのグループが考えられます。

【Aグループ】

*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「改善が必要」と評価された団地・住棟は、ライフサイクルコスト（LCC）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟である。2次判定において「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

【Bグループ】

*「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、②-1 の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地である。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」かなどを改めて判定する。

3) 1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 (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
	新東北河原 団地	北団地 1～3号棟 南団地 1～3号棟 北団地木造4連 北団地南溝 北団地南猪ノ阪(新耐震)		
Aグループ				
継続管理 について判 断をする団 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
		南団地公営簡二(西) 南団地下赤田(西) 南団地扇畑 南団地浜田(西)		北団地公営簡二 南団地公営簡二(東) 北団地南猪ノ阪(旧耐震) 南団地段ノ下 南団地浜田(東)
Bグループ				

4) 判定表（住棟の物理的状況～1次判定結果）

団地名	管理戸数	建設年度	経過年数(R4)	構造	1次判定 (2/2)																							判定結果【1次(2/2)】	1次判定結果		
					住棟の物理的状況																										
					躯体・避難の安全性に係る改善の必要性							改善の可能性			居住性に係る改善の必要性																
					躯体の安全性			避難の安全性				評価	残り耐用年限	改善手法	改善の可能性	住戸規模		バリアフリー性				住戸内の設備			省エネ		経年劣化			評価	
					耐震性	評価	避難	防火区画	評価	住戸面積 (㎡)	判定					EV	段差	住戸内	判定	浴室	3点給湯	判定	省エネ仕様	判定	判定	判定					
基準	改修	判定																													
新東北河原団地	12	2022	0年	低層耐火	新	—	○	—	—	—	改善不要	→	→	→	56.67・66.33	○	—	○	△	△	○	○	○	○	○	—	—	改善不要	改善不要	—	維持管理
北団地公営簡二	6	1976	46年	簡易耐火	旧	未	△	—	—	—	改善必要	△	有	△	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	優先対応(改善不可能)	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
南団地3号棟	20	1978	44年	中層耐火	旧	済	○	有	有	○	改善不要	→	→	→	47.4	○	△	○	△	△	△	△	△	△	△	A	○	改善必要	改善必要	A	改善、又は建替
南団地公営簡二(東)	6	1976	46年	簡易耐火	旧	未	△	—	—	—	改善必要	△	有	△	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	優先対応(改善不可能)	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
南団地公営簡二(西)	6	1981	41年	簡易耐火	新	—	○	—	—	—	改善不要	→	→	→	61.5	○	—	△	△	△	△	△	△	△	△	—	—	改善必要	改善必要	B	改善、建替、又は用途廃止
北団地1号棟	14	1971	51年	中層耐火	旧	済	○	—	有	○	改善不要	→	→	→	35.7・71.4	○	△	○	△	△	○	○	○	△	△	A	○	改善必要	改善必要	A	改善、又は建替
北団地2号棟	8	1972	50年	中層耐火	旧	済	○	—	有	○	改善不要	→	→	→	71.4	○	△	△	△	△	○	○	○	△	△	A	○	改善必要	改善必要	A	改善、又は建替
北団地3号棟	14	1974	48年	中層耐火	旧	済	○	—	有	○	改善不要	→	→	→	35.7・71.4	○	△	○	△	△	○	○	○	△	△	A	○	改善必要	改善必要	A	改善、又は建替
北団地木造4連	8	1990	32年	木造二階	新	—	○	—	—	—	改善不要	→	→	→	78.3	○	—	△	△	△	○	△	△	△	△	B	△	改善必要	改善必要	A	改善、又は建替
北団地南溝	11	1992	30年	木造二階	新	—	○	—	—	—	改善不要	→	→	→	73.2	○	—	△	△	△	○	○	○	△	△	B	△	改善必要	改善必要	A	改善、又は用途廃止
	10	1993	29年	木造二階	新	—	○	—	—	—	改善不要	→	→	→	73.2	○	—	△	△	△	○	○	○	△	△	B	△	改善必要	改善必要	A	改善、又は用途廃止
北団地南猪ノ阪	8	1975	47年	簡易耐火	旧	未	△	—	—	—	改善必要	△	有	△	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	優先対応(改善不可能)	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	6	1977	45年	簡易耐火	旧	未	△	—	—	—	改善必要	△	有	△	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	優先対応(改善不可能)	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	4	1978	44年	簡易耐火	旧	未	△	—	—	—	改善必要	△	有	△	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	優先対応(改善不可能)	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	4	1983	39年	簡易耐火	新	—	○	—	—	—	改善不要	→	→	→	64.6	○	—	△	△	△	△	△	△	△	△	B	△	改善必要	改善必要	A	改善、又は建替
南団地1号棟	15	1972	50年	中層耐火	旧	済	○	有	有	○	改善不要	→	→	→	35.7・71.4	○	△	○	△	△	○	○	○	△	△	A	○	改善必要	改善必要	A	改善、又は建替
南団地2号棟	8	1974	48年	中層耐火	旧	済	○	—	有	○	改善不要	→	→	→	71.4	○	△	△	△	△	○	○	○	△	△	A	○	改善必要	改善必要	A	改善、又は建替
南団地段ノ下	8	1975	47年	簡易耐火	旧	未	△	—	—	—	改善必要	△	有	△	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	優先対応(改善不可能)	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	4	1976	46年	簡易耐火	旧	未	△	—	—	—	改善必要	△	有	△	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	優先対応(改善不可能)	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	6	1977	45年	簡易耐火	旧	未	△	—	—	—	改善必要	△	有	△	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	優先対応(改善不可能)	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
南団地下赤田(西)	10	1984	38年	簡易耐火	新	—	○	—	—	—	改善不要	→	→	→	64.1	○	—	△	△	△	△	△	△	△	△	B	△	改善必要	改善必要	B	改善、建替、又は用途廃止
	8	1989	33年	簡易耐火	新	—	○	—	—	—	改善不要	→	→	→	70.3	○	—	△	△	△	△	△	△	△	△	B	△	改善必要	改善必要	B	改善、建替、又は用途廃止
南団地浜田(東)	4	1976	46年	簡易耐火	旧	未	△	—	—	—	改善必要	△	有	△	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	優先対応(改善不可能)	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
南団地扇畑	6	1986	36年	簡易耐火	新	—	○	—	—	—	改善不要	→	→	→	66.4	○	—	△	△	△	△	△	△	△	△	B	△	改善必要	改善必要	B	改善、建替、又は用途廃止
南団地浜田(西)	4	1986	36年	簡易耐火	新	—	○	—	—	—	改善不要	→	→	→	66.4	○	—	△	△	△	△	△	△	△	△	B	△	改善必要	改善必要	B	改善、建替、又は用途廃止
備考																															

4-4. 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（改善を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、「事業の実現可能性」及び「継続管理の妥当性」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(1) 事業の実現可能性

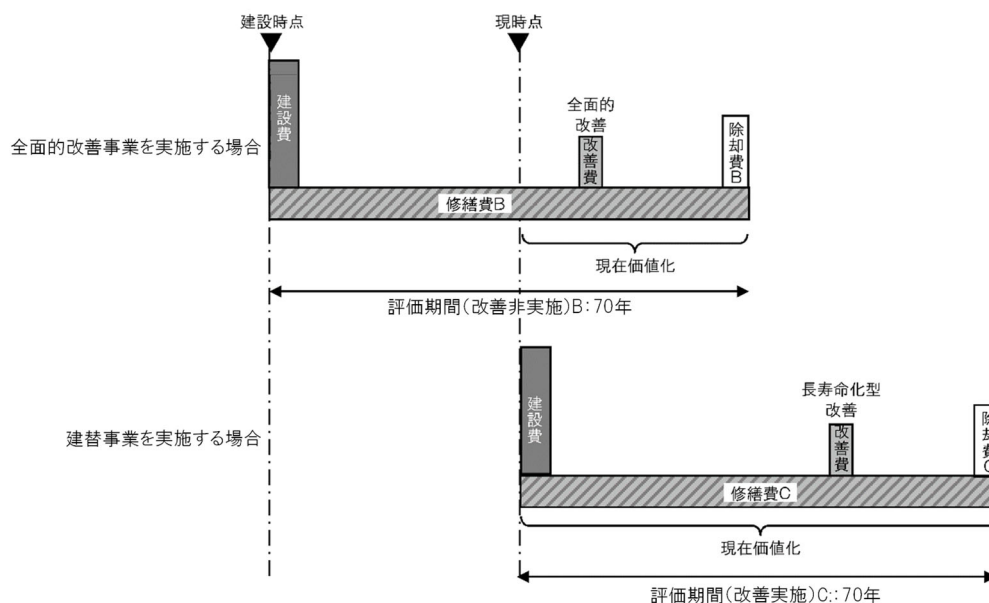
1) 概要

- ・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、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）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

2) 検討内容

- ・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）比較については、後述する算出方法（第6章 6-4. (1) ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方）を利用します。原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）が縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。

■建替事業と改善事業のLCCの比較対象



- ・計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は、次のとおり行います。
 - 1 「団地敷地の立地環境」において「継続管理する団地」「住棟の物理的状況」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。
 - 2 予算及び人員体制を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算します。
 - 3 「- 1」及び「- 2」で試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討します。
 - 4 Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類します。

3) ライフサイクルコストの算出と比較

- ・Aグループに分類した住棟の改善を実施した場合と、建替を実施した場合の建物のライフサイクルコスト（LCC）を算出し、縮減効果を比較します。
- ・対象の住棟は、同規模・同構造の住棟にまとめて代表的なモデル（低層・中層）を作成して比較します。

※全面的改善の費用は、低層住棟において 3,200,000 円、中層住棟において 4,200,000 円と想定します。

【低層住棟】

パターン	評価期間	事業内容	LCC 算出結果
改善パターン	45年	全面的改善として仮設定	370,789 円/戸・年
建替パターン	45年	屋根・外壁・給排水設備	382,667 円/戸・年

【中層住棟】

パターン	評価期間	事業内容	LCC 算出結果
改善パターン	70年	全面的改善として仮設定	169,952 円/戸・年
建替パターン	70年	屋根・外壁・給排水設備	248,898 円/戸・年

4) 検討結果

- ・Aグループに分類した団地は、建替事業を実施する場合と比べて、改善事業を実施する場合の方がライフサイクルコスト（LCC）が少ないことから、事業手法を改善と仮設定します。

(2) 継続管理の妥当性

1) 概要

- ・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、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

2) 検討内容

- 1 Bグループに該当する団地・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の優先順位を定めます。

【判断基準】

判断基準（1次判定 i ~ iii）の判定結果	優先順位
○の数 2	1
○の数 1	2
○の数 0	3

- 2 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。
- 3 将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「- 1」で定めた優先順位の低い団地・住棟から、「- 2」で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、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、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定します。
- 4 さらに、1次判定における「住棟の物理的状況」の物理的特性等に係る評価結果等をもとに事業手法を仮設定します。

3) 将来のストック量を踏まえた方針の検討

- ・令和 14 (2032) 年度時点の町営住宅の目標管理戸数は 100 戸以上です。また、現在の維持管理戸数は 217 戸であり、余剰戸数は 117 戸となります。
- ・B グループの団地は計 86 戸であり、余剰分に収まります。このうち、新耐震基準で建設された団地 (1 次判定で「改善、建替、又は用途廃止」と仮設定された団地) が 34 戸、旧耐震基準で建設された団地 (1 次判定で「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」と仮設定された団地) が 52 戸となります。
- ・以上を踏まえ、1 次判定にて「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」と仮設定された団地は、従来の方針を引き継ぎ「優先的な用途廃止」と仮設定します。また、1 次判定にて「改善、建替、又は用途廃止」と仮設定された団地は、一定の安全性が確保されていると考えられることから「改善し当面維持管理」と仮設定します。

(3) 2 次判定結果

- ・「事業の実現可能性」及び「継続管理の妥当性」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します。

	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 (不可能)
	維持管理		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	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	新東北河原団地		北団地 1~3 号棟 南団地 1~3 号棟 北団地木造 4 連 北団地南溝 北団地南猪ノ阪(新耐震)				
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	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
			南団地公営簡二(西) 南団地下赤田(西) 南団地扇畑 南団地浜田(西)				北団地公営簡二 南団地公営簡二(東) 北団地南猪ノ阪(旧耐震) 南団地段ノ下 南団地浜田(東)
新規整備	対象なし						

4-5. 3次判定

3次判定においては、「効率性を踏まえた再判定」、「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」及び「長期的な管理の見通しの作成」の3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。

(1) 効率性を踏まえた再判定

1) 概要

- ・1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。
- ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

2) 検討内容

- ・以下に例示するように複数の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。
- ・さらに、「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」を並行的に行い、再判定結果と事業費の試算結果を相互に調整し、事業実施の内容や時期等を設定します。

i) 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が可能となる場合は、判定の見直しを検討します。例えば、大多数の住棟が建替であり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことが考えられます。
- ・また、事業実施時期の調整も行います。例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合もあります。
- ・このように、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。

ii) 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は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。
- ・例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられます。また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合もあります。
- ・また、利便性の高い駅前地域等において改善と判定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途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もあります。
- ・一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合もあります。
- ・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。

iii) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・地域ニーズに対応した施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い事業の内容や実施時期等を設定します。

ア) 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。特に、100戸以上の公営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設、若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助の要件となっています。
- ・建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建設を検討します。

イ) 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や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合（県営住宅、市営住宅、UR賃貸住宅、公社住宅等が存する場合）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、地域の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向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定します。

3) 検討結果

【団地単位での効率的活用に関する検討】

検討内容	方針
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。	南団地公営簡二（西）は当面維持管理となりますが、周辺の南団地段ノ下及び公営簡二（東）が用途廃止となっています。 一体的な土地利用の観点や、団地の経過年数から、南団地公営簡二（西）は用途廃止に変更します。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

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

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

検討内容	方針
まちづくりの視点 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。	井手町では、共同浴場（いで湯）を運営しており、公共施設等の適正な維持管理に向けて、今後のあり方の検討が必要となっています。 このため、浴槽の無い住戸については、用途廃止予定の住棟も含めて浴槽の設置を検討します。
団地周辺において計画されている整備事業との連携を検討します。	
地域単位・他の事業主体等との連携の視点 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。	
その他地域の特性に応じた検討をします。	

判定結果	<ul style="list-style-type: none"> ・南団地公営簡二（西）は用途廃止に変更します。 ・用途廃止予定の住棟のうち、浴槽が無く、現在入居中の住戸については、改善事業（浴槽設置）を検討します。
-------------	--

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

1) 概要

- ・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、今後の見通しを立てます。
- ・事業量及び事業費が時期的に偏在するなど、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ます。
- ・これらの検討により、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。

2) 検討内容

i) 事業費の試算

- ・中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30年程度）内の全ての新規整備事業、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。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく、次のように仮定をおいて試算することが考えられます。

ア) 改善事業

- ・「優先的な改善」と仮定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定します。
- ・改善事業費を設定し、その額を積算します。

イ) 建替事業

- ・「優先的な建替」と仮定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・「建替」と仮定した住棟については、法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定します。

ii) 事業実施時期の調整

- ・事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなどの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、事業実施時期を調整します。
- ・将来的な予算確保が可能であるか、年度別に事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定します。

(3) 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

1) 概要

- ・「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もとに、全団地・住棟の共用期間、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作成します。

2) 検討内容

- ・概ね30年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成します。
- ・記載する内容は、各団地・住棟の共用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期及び「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で概算した事業費等とします。
- ・長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化並びに事業進捗を踏まえた見直し及び具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画（令和5(2023)年度～令和14(2032)年度）を検討する上で基礎資料とするものです。

3) 長期的な管理の見通し

表：長期的な管理の見通し

団地名	構造	年数		計画期間										次期以降			
		建築	経過	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11~20	21~30		
				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033~2042	2043~2052		
宮ノ後団地	木造	1955	67	廃止・撤去													
東北河原団地	木造	1955	67	廃止・撤去													
新東北河原団地	耐火	2022	0												[長]外壁改修		
北団地公営簡二	簡耐	1976	46	用途廃止予定						[居]入居住戸 浴槽設置(検討)							
南団地3号棟	耐火	1978	44							[福]入居住戸 EV・浴槽(検討・設置)					[長]外壁改修等検討 (次期計画にて使用期間検討)		
南団地公営簡二(東)	簡耐	1976	46	用途廃止予定						[居]入居住戸 浴槽設置(検討)							
南団地公営簡二(西)	簡耐	1981	41	用途廃止予定						〃							
北団地1号棟	耐火	1971	51							[福]EV(検討・設置)					[長]外壁改修等検討 (次期計画にて使用期間検討)		
北団地2号棟	耐火	1972	50							〃					[長]外壁改修等検討 (次期計画にて使用期間検討)		
北団地3号棟	耐火	1974	48							〃					[長]外壁改修等検討 (次期計画にて使用期間検討)		
北団地木造4連	木造	1990	32				[長]屋根改修			[居]浴槽設置(検討)							判断留保 (次期検討)
北団地南溝	木造	1992	30	[長]外壁改修				[長]屋根改修									判断留保 (次期検討)
	木造	1993	29		[長]外壁改修				[長]屋根改修								判断留保 (次期検討)
北団地南猪ノ阪	簡耐	1975	47	用途廃止予定						[居]入居住戸 浴槽設置(検討)							
	簡耐	1977	45	用途廃止予定						〃							
	簡耐	1978	44	用途廃止予定						〃							
	簡耐	1983	39							[長]屋上改修(検討) [居]浴槽設置(検討)							判断留保 (次期検討)
南団地1号棟	耐火	1972	50							[福]EV(検討・設置)					[長]外壁改修等検討 (次期計画にて使用期間検討)		
南団地2号棟	耐火	1974	48							〃					[長]外壁改修等検討 (次期計画にて使用期間検討)		
南団地段ノ下	簡耐	1975	47	用途廃止予定						[居]入居住戸 浴槽設置(検討)							
	簡耐	1976	46	用途廃止予定						〃							
	簡耐	1977	45	用途廃止予定						〃							
南団地下赤田(西)	簡耐	1984	38							[長]屋上改修(検討) [居]浴槽設置(検討)							判断留保 (次期検討)
	簡耐	1989	33				[長]屋根改修			〃							判断留保 (次期検討)
南団地浜田(東)	簡耐	1976	46	用途廃止予定						[居]入居住戸 浴槽設置(検討)							
南団地扇畑	簡耐	1986	36			[長]屋根改修				[居]浴槽設置(検討)							判断留保 (次期検討)
南団地浜田(西)	簡耐	1986	36			[長]屋根改修				〃							判断留保 (次期検討)

 : 改善事業を示す。 [長]長寿命化型 [福]福祉対応型 : 用途廃止予定、判断留保範囲を示す。
↔ : [居]居住性向上型

(4) 計画期間における事業手法の決定

1) 概要

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年以上）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。
- ・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。

2) 検討内容

- ・概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しのうち、当初 10 年程度の間改善を実施する住棟については、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。例えば、改善項目が多岐にわたるため、一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には、全面的改善を選択します。個別改善については、個別改善事業のうちどの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型、脱炭素社会対応型）に該当するかを判断します。
- ・決定した事業（新規整備、改善（個別改善、全面的改善）、建替、用途廃止）及び維持管理・計画修繕について、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表及び様式 1～3 として整理します。
- ・新規整備、建替、長寿命化型改善又は全面的改善については、ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果を様式 1 又は様式 2 に記載します。

3) 判定表 (2次判定～3次判定結果)

団地名	管理戸数	建設年度	経過年数(R4)	構造	2次判定											3次判定						
					事業の実施可能性				継続管理の妥当性							2次判定結果	効率性を踏まえた再判定			事業実施調整・長期的な管理の見通し	3次判定結果	
					LCC比較	建替事業量試算	建替判定	判定結果	優先順位				ストック状況	改善等の効率性	判定結果		団地単位での効率の活用	集約・再編等の可能性	地域ニーズへの対応等の総合的な検討			
									需要	効率性	立地	順位										
新東北河原団地	12	2022	0年	低層耐火	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	維持管理	→	→	→	→	維持管理	
北団地公営簡二	6	1976	46年	簡易耐火	-	-	-	-	△	○	○	1	余剰	△	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	→	→	※	→	優先的な用途廃止※	
南団地3号棟	20	1978	44年	中層耐火	改善	→	→	改善	→	→	→	→	→	→	→	改善	→	→	→	→	改善	
南団地公営簡二(東)	6	1976	46年	簡易耐火	-	-	-	-	△	○	○	1	余剰	△	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	→	→	※	→	優先的な用途廃止※	
南団地公営簡二(西)	6	1981	41年	簡易耐火	-	-	-	-	△	○	○	1	余剰	○	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理	用途廃止	→	※	→	用途廃止※	
北団地1号棟	14	1971	51年	中層耐火	改善	→	→	改善	→	→	→	→	→	→	→	改善	→	→	→	→	改善	
北団地2号棟	8	1972	50年	中層耐火	改善	→	→	改善	→	→	→	→	→	→	→	改善	→	→	→	→	改善	
北団地3号棟	14	1974	48年	中層耐火	改善	→	→	改善	→	→	→	→	→	→	→	改善	→	→	→	→	改善	
北団地木造4連	8	1990	32年	木造二階	改善	→	→	改善	→	→	→	→	→	→	→	改善	→	→	→	→	改善	
北団地南溝	11	1992	30年	木造二階	改善	→	→	改善	→	→	→	→	→	→	→	改善	→	→	→	→	改善	
	10	1993	29年	木造二階	改善	→	→	改善	→	→	→	→	→	→	→	改善	→	→	→	→	改善	
北団地南猪ノ阪	8	1975	47年	簡易耐火	-	-	-	-	△	○	○	1	余剰	△	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	→	→	※	→	優先的な用途廃止※	
	6	1977	45年	簡易耐火	-	-	-	-	△	○	○	1	余剰	△	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	→	→	※	→	優先的な用途廃止※	
	4	1978	44年	簡易耐火	-	-	-	-	△	○	○	1	余剰	△	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	→	→	※	→	優先的な用途廃止※	
	4	1983	39年	簡易耐火	改善	→	→	改善	→	→	→	→	→	→	→	改善	→	→	→	→	改善	
南団地1号棟	15	1972	50年	中層耐火	改善	→	→	改善	→	→	→	→	→	→	→	改善	→	→	→	→	改善	
南団地2号棟	8	1974	48年	中層耐火	改善	→	→	改善	→	→	→	→	→	→	→	改善	→	→	→	→	改善	
南団地段ノ下	8	1975	47年	簡易耐火	-	-	-	-	△	○	○	1	余剰	△	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	→	→	※	→	優先的な用途廃止※	
	4	1976	46年	簡易耐火	-	-	-	-	△	○	○	1	余剰	△	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	→	→	※	→	優先的な用途廃止※	
	6	1977	45年	簡易耐火	-	-	-	-	△	○	○	1	余剰	△	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	→	→	※	→	優先的な用途廃止※	
南団地下赤田(西)	10	1984	38年	簡易耐火	-	-	-	-	○	△	○	1	余剰	○	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理	→	→	→	→	改善し当面維持管理	
	8	1989	33年	簡易耐火	-	-	-	-	○	△	○	1	余剰	○	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理	→	→	→	→	改善し当面維持管理	
南団地浜田(東)	4	1976	46年	簡易耐火	-	-	-	-	△	△	○	2	余剰	△	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	→	→	※	→	優先的な用途廃止※	
南団地扇畑	6	1986	36年	簡易耐火	-	-	-	-	○	△	○	1	余剰	○	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理	→	→	→	→	改善し当面維持管理	
南団地浜田(西)	4	1986	36年	簡易耐火	-	-	-	-	○	△	○	1	余剰	○	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理	→	→	→	→	改善し当面維持管理	
備考																					※浴槽が無い入居中住戸の改善検討(用途廃止含む)	※入居中の浴槽が無い住戸について、改善を検討

4-6. 計画期間における事業手法

(1) 事業手法の一覧

1次～3次判定の結果を踏まえて、計画期間における事業手法を次のとおりとします。

表：事業手法の一覧

団地名	管理戸数	建設年度	構造等	耐用年限等			判定結果
				経過年数※1	耐用年限	残耐用年限	
宮ノ後団地	4	1955	木造平屋	67	30	-37	用途廃止
東北河原団地	3	1955	木造平屋	67	30	-37	用途廃止
新東北河原団地	12	2022	低層耐火	0	70	70	維持管理
北団地公営簡二	6	1976	簡易耐火	46	45	-1	優先的な用途廃止※2
南団地3号棟	20	1978	中層耐火	44	70	26	改善
南団地公営簡二(東)	6	1976	簡易耐火	46	45	-1	優先的な用途廃止※2
南団地公営簡二(西)	6	1981	簡易耐火	41	45	4	用途廃止※2
北団地1号棟	14	1971	中層耐火	51	70	19	改善
北団地2号棟	8	1972	中層耐火	50	70	20	改善
北団地3号棟	14	1974	中層耐火	48	70	22	改善
北団地木造4連	8	1990	木造二階	32	30	-2	改善
北団地南溝	11	1992	木造二階	30	30	0	改善
	10	1993	木造二階	29	30	1	改善
北団地南猪ノ阪	8	1975	簡易耐火	47	45	-2	優先的な用途廃止※2
	6	1977	簡易耐火	45	45	0	優先的な用途廃止※2
	4	1978	簡易耐火	44	45	1	優先的な用途廃止※2
	4	1983	簡易耐火	39	45	6	改善
南団地1号棟	15	1972	中層耐火	50	70	20	改善
南団地2号棟	8	1974	中層耐火	48	70	22	改善
南団地段ノ下	8	1975	簡易耐火	47	45	-2	優先的な用途廃止※2
	4	1976	簡易耐火	46	45	-1	優先的な用途廃止※2
	6	1977	簡易耐火	45	45	0	優先的な用途廃止※2
南団地下赤田(西)	10	1984	簡易耐火	38	45	7	改善し当面維持管理
	8	1989	簡易耐火	33	45	12	改善し当面維持管理
南団地浜田(東)	4	1976	簡易耐火	46	45	-1	優先的な用途廃止※2
南団地扇畑	6	1986	簡易耐火	36	45	9	改善し当面維持管理
南団地浜田(西)	4	1986	簡易耐火	36	45	9	改善し当面維持管理

※1：経過年数は令和4(2022)年度を基準として算出する。

※2：入居中の浴槽が無い住戸については、改善を検討する。

(2) 事業手法の考え方と従前計画からの変更点

1) 基本的な考え方

本計画の事業手法を町営住宅の構造別に整理すると、下表のとおりです。基本的な考え方として、新耐震基準の施設は維持管理し、旧耐震基準の施設は現在の入居者が退去の後、用途廃止とします。

表：構造別事業手法

耐震基準	構造	事業手法	団地名	対象戸数
新耐震基準※1	低層耐火構造	維持管理	新東北河原団地	12戸
	中層耐火構造	改善	北団地1～3号棟 南団地1～3号棟	79戸
	木造	劣化状況を含めた構造を確認し、改善	北団地木造4連、南溝	29戸
	簡易耐火構造	改善	北団地南猪ノ阪（新耐震）	4戸
		改善し当面維持管理	南団地下赤田（西）、扇畑、浜田（西）	28戸
		用途廃止	南団地公営簡二（西）	6戸※2
旧耐震基準	集約予定の木造	優先的な用途廃止	宮ノ後団地、東北河原団地	7戸
	簡易耐火構造	優先的な用途廃止	北団地公営簡二、南猪ノ阪 南団地公営簡二（東）、段ノ下、浜田（東）	52戸

※1：中層耐火構造は旧耐震基準で建設されたが、耐震補強済みのため新耐震基準として記載。

※2：南団地公営簡二（西）は、新耐震基準であるものの、周辺の団地が「用途廃止」のため、一体的な土地利用の観点及び住棟の経過年数から「用途廃止」とする。

2) 従前計画からの変更

新耐震基準の木造住棟は、耐用年限が迫っているものの、施設の状態も良く需要が高いため「用途廃止」から「改善」へと変更します。

また、新耐震基準の簡易耐火構造の住棟は、計画期間内に耐用年限を迎えるため「改善」から「改善し当面維持管理」へ変更します。

(3) 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

計画期間における団地別住棟別の管理戸数等は下記のとおりです。

1) 公営住宅

区分	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅管理戸数	57	50	57
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	41	41	41
うち計画修繕対応戸数	41	17	41
うち改善事業予定戸数	0	24	24
個別改善事業予定戸数	0	24	24
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	0	0	0
・建替事業予定戸数	0	0	0
・用途廃止予定戸数	16	9	16

2) 改良住宅等

区分	1～5年目	6～10年目	合計
改良住宅管理戸数	160	160	160
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	142	142	142
うち計画修繕対応戸数	85	11	96
うち改善事業予定戸数	57	131	142
個別改善事業予定戸数	57	131	142
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	0	0	0
・建替事業予定戸数	0	0	0
・用途廃止予定戸数	18	18	18

第5章 実施方針の設定

5-1. 点検の実施方針

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ついては、建築基準法12条の規定に準じた法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする。）を実施します。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、月に一回程度とします。

定期点検の結果は、それぞれの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ます。

表：点検等の実施内容

点検項目	点検内容	頻度
日常点検	機器、設備及び施設劣化について、異常の有無、兆候を発見します。	月1回程度
定期点検	全ての住棟を対象とした年1回の周期点検を実施します。また、機器及び設備の破損、腐食状況を把握し、修理・修繕などの保全計画を立てます。	年1回程度
法定点検	自主点検では確認できない箇所や、法的に定められた箇所に関して、専門業者による点検を行います。	点検項目による
臨時点検	災害時など、臨時的に点検を行います。	必要があるとき
入退去時点検	入居者が専用に使用するバルコニーや、入居者の安全性に関わる台所・浴室のガスホースなどの部位・部品を入退去時に点検します。	入退去時
情報管理	点検・工事の履歴を作成し、町営住宅の修繕・維持管理の的確な実施に役立てます。	各点検に合わせて 随時実施

5-2. 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベースの内容を踏まえ、予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施します。

町営住宅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す。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、今後の長期修繕計画として定めることとします。

表：部位別修繕周期の目安

	項目	修繕周期の目安	計画周期
建築	屋上防水、屋根修繕	24年	20～25年
	外壁塗装等塗替	18年	20年
	鉄部塗装等塗替	6年	10年
	建具・金物等取替	36年	※1
設備	電気幹線取替	30年	※1
	共用部照明取替	15年	※1
	給水管取替	35年	※1
	排水管取替	30年	※1
	貯水槽取替	25年	※1
	揚水ポンプ取替	15年	※1
	ガス管取替	30年	※1
	給湯器取替	13年～15年	※1
	住宅用火災警報器取替	10年	10年

※1：点検結果により実施時期を調整

※2：修繕周期の目安は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省）を参考に作成

5-3. 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の区分別実施方針

改善事業は、下記の5つの区分に分類して、それぞれ実施方針を定めます。

1) 居住性向上型

- ・地域や居住者のニーズ等を踏まえ、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、居住性を向上します。
- ・共同浴場のあり方の検討結果を踏まえ、必要に応じて浴槽の設置工事を実施します。

【対象団地】

北団地公営簡二、南団地3号棟、南団地公営簡二（東）、南団地公営簡二（西）、北団地木造4連、北団地南猪ノ阪、南団地段ノ下、南団地下赤田（西）、南団地浜田（東）、南団地扇畑、南団地浜田（西）

2) 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、共用部分、屋外のバリアフリー化、エレベーターの設置を検討します。

【対象団地】

北団地1～3号棟、南団地1～3号棟

3) 安全性確保型

- ・長寿命化を予定する住棟のうち、耐用年限を満了した住棟については、躯体の劣化状況等を確認し、必要に応じて安全性を高めます。
- ・非常時に円滑に避難できるよう、非常警報設備や避難設備、通路の整備、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。

【対象団地】

耐用年限を満了した住棟の状況を踏まえ、今後検討

4) 長寿命化型

- ・今後とも維持管理を継続する住棟においては、長期的な活用を目的として、耐久性の向上や躯体の劣化の低減など、維持管理の容易性の向上の観点から予防保全的な改善を行います。

【対象団地】

北団地木造4連、北団地南溝、北団地南猪ノ阪（新耐震）、南団地下赤田（西）、南団地扇畑、南団地浜田（西）

5) 脱炭素社会対応型

- ・省エネ性能の低い住棟において、断熱性能の向上や省エネルギー性能の高い設備への交換を行います。

【対象団地】

今後検討

表：公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	1：住戸改善	2：共同部分改善	3：屋外・外構改善
A：居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改善 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応 (該当建築物に起因する電波障害対策の既設共視聴アンテナ等も含む) 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留設備の設置 ・地上デジタル放送対応 (該当建築物に起因する電波障害対策の既設共視聴アンテナ等も含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 等
B：福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C：安全確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難通路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ヒッキンクが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 ・防災・減災対策 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置 ・防災・減災対策 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難通路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等 ・防災・減災対策
D：長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
E：脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応(断熱強化) ・再生可能エネルギー導入(太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等) 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入(太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等) 等

(2) 計画期間における改善事業等のスケジュール

改善事業等のスケジュールは、第6章の事業実施予定一覧に整理します。

5-4. 建替事業の実施方針

計画期間において建替事業の計画はありませんが、今後の参考として以下のとおり実施方針を定めます。

1) 高齢者・障がい者等への配慮

- ・建替事業を行う町営住宅では、共用部分や住戸内のバリアフリー化を行い、高齢者や障がい者等が安全・快適に暮らせる住宅として整備します。
- ・高齢者等への入居に対して、福祉施策との連携、デイサービスの提供、地域コミュニティ等による安否確認の導入等を検討します。

2) 多様な居住ニーズへの対応

- ・建替住宅では、高齢単身・障がい者向け、多子世帯向け、単身者向け、若年夫婦住戸等の多様なニーズに対応できる住戸の供給を検討します。

3) 地域の住民等への配慮

- ・周辺地域との景観の調和や敷地周辺の緑化を図ります。
- ・迷惑駐車等を防止するため、住戸数に応じた駐車場・駐輪場の整備を図ります。

4) 民間活力の活用

- ・PPP/PFI 手法について、地域の実情を踏まえつつ積極的に導入を検討します。

5-5. 用途廃止の実施方針

(1) 用途廃止事業の対象

建物の老朽化状況や耐用年限の経過状況などから、以下の団地の用途廃止を引き続き推進します。

表：用途廃止の対象団地

団地名	棟数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	備考
宮ノ後団地	4	4	2	2	
東北河原団地	3	3	2	1	
北団地公営簡二	3	6	2	4	
南団地公営簡二（東）	3	6	2	4	
南団地公営簡二（西）	3	6	3	3	
北団地南猪ノ阪	9 [*]	18 [*]	11	7	※旧耐震のみ
南団地段ノ下	9	18	10	8	
南団地浜田（東）	2	4	2	2	

(2) 用途廃止に向けた取組

現入居者に対しては、周辺の町営住宅等への住み替えを継続的に案内します。
また、入居者退去後の住宅は政策空家とし、順次、建物の除却を行います。

(3) 用地活用について

団地内の全ての町営住宅が除却された土地については、防災広場などの活用方法を検討します。

第6章 事業実施予定一覧

国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」で示された様式に従い、計画期間における事業スケジュールを記載します。

6-1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 井手町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容														LCC縮減効果(千円/年)	備考					
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032											
宮ノ後団地	—	4	W造	S30	—	R4	⑤ 4戸																				
東北河原団地	—	3	W造	S30	—	R4	⑤ 3戸																				
新東北河原団地	—	12	RC	H34	—	R4																					
北団地	公営簡二	6	CB	S51	—	R4																					※1
南団地	3号棟	20	RC	S53	受水槽：毎年 高圧水道：毎年 消防：毎年	R4																					※1
南団地	公営簡二(東)	4	CB	S51	—	R4																					※1
南団地	公営簡二(西)	3	CB	S56	—	R4																					※1

※1：①・②は検討を踏まえて実施するため、事業時期は未定となる。

※2：入居中の浴槽が無い住戸について、改善を検討する。

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

凡例

- | | |
|---------------------|----------------------|
| ①：浴槽設置の検討・整備(居住性向上) | [1]：ポンプ取替(計画修繕) |
| ②：EV設置の検討・整備(福祉対応) | [2]：給湯器交換(計画修繕) |
| ③：外壁改修(長寿命化) | [3]：住宅用火災警報器交換(計画修繕) |
| ④：屋根改修(長寿命化) | [4]：LED灯交換(計画修繕) |
| ⑤：用途廃止 | |

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 井手町

住宅の区分： 特定公共 公営住宅 地権者 賃貸住宅 (公共施設) (改良住宅) その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容														LCC縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032						
北団地	1号棟	14	RC	S46	受水槽：毎年 消防：毎年	R4	[2]	[1]										②	[4]		※1	
北団地	2号棟	8	RC	S47	受水槽：毎年 消防：毎年	R4		[2]										②	[4]	[1]	※1	
北団地	3号棟	14	RC	S49	受水槽：毎年 消防：毎年	R4		[1]	[2]									②		[4]	※1	
北団地	木造 4連	8	W造	H2	—	R4				④								①	[3]		526 ※1	
北団地	南溝	11	W造	H4	—	R4	③	[2]			④								[3]		854	
北団地	南溝	10	W造	H5	—	R4		③ [2]				④							[3]		1,067	
北団地	南猪ノ阪	8	CB	S50	—	R4												①※2	[3]		※1	
北団地	南猪ノ阪	6	CB	S52	—	R4												①※2	[3]		※1	
北団地	南猪ノ阪	4	CB	S53	—	R4												①※2	[3]		※1	
北団地	南猪ノ阪	4	CB	S58	—	R4												①・④	[3]		236 ※1	
南団地	1号棟	15	RC	S47	受水槽：毎年 消防：毎年	R4					[2]							②	[4]		※1	
南団地	2号棟	8	RC	S49	受水槽：毎年 消防：毎年	R4		[1] [2]										②	[4]		※1	
南団地	段ノ下	8	CB	S50	—	R4												①※2	[3]		※1	
南団地	段ノ下	4	CB	S51	—	R4												①※2	[3]		※1	
南団地	段ノ下	6	CB	S52	—	R4												①※2	[3]		※1	
南団地	下赤田 (西)	10	CB	S59	—	R4												①・④	[3]		529 ※1	
南団地	下赤田 (西)	8	S	H1	—	R4				④								①	[3]		302 ※1	
南団地	浜田 (東)	4	CB	S51	—	R4												①※2	[3]		※1	
南団地	扇畑	6	S	S61	—	R4			④									①	[3]		269 ※1	
南団地	浜田 (西)	4	S	S61	—	R4			④									①	[3]		179 ※1	

※1：①・②は検討を踏まえて実施するため、事業時期は未定となる。

※2：入居中の浴槽が無い住戸について、改善を検討する。

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

凡例

- ①：浴槽設置の検討・整備（居住性向上）
- ②：EV設置の検討・整備（福祉対応）
- ③：外壁改修（長寿命化）
- ④：屋根改修（長寿命化）
- ⑤：用途廃止
- [1]：ポンプ取替（計画修繕）
- [2]：給湯器交換（計画修繕）
- [3]：住宅用火災警報器交換（計画修繕）
- [4]：LED灯交換（計画修繕）

6-2. 新規整備事業及び建替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

事業主体名： 井手町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建 替整備予定 年度	LCC (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
対象団地なし									

6-3. 共同施設に係る事業の実施予定一覧 (集会場・遊具)

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧 (集会所・遊具等)

事業主体名： 井手町

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容									備考			
			法定点検	法定点検に 準じた点検	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36		H37		
対象団地なし																	

6-4. 改善事業の実施による費用縮減効果の算出

本項では、計画期間における事業のうち、改善事業の実施による費用縮減効果を算出するため、改善事業を行う場合と事業を行わず維持管理を継続した場合のライフサイクルコストを比較します。

(1) ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

ライフサイクルコストは生涯費用とも呼ばれ、建築物の企画・設計段階から建設、運用を経て除却するまでの全期間に要する費用を言います。

また、縮減効果の算出においては、改善事業を行う場合と行わない場合について、それぞれのライフサイクルコストを算出し、建物の使用期間で割って、年あたりの費用を比較します。

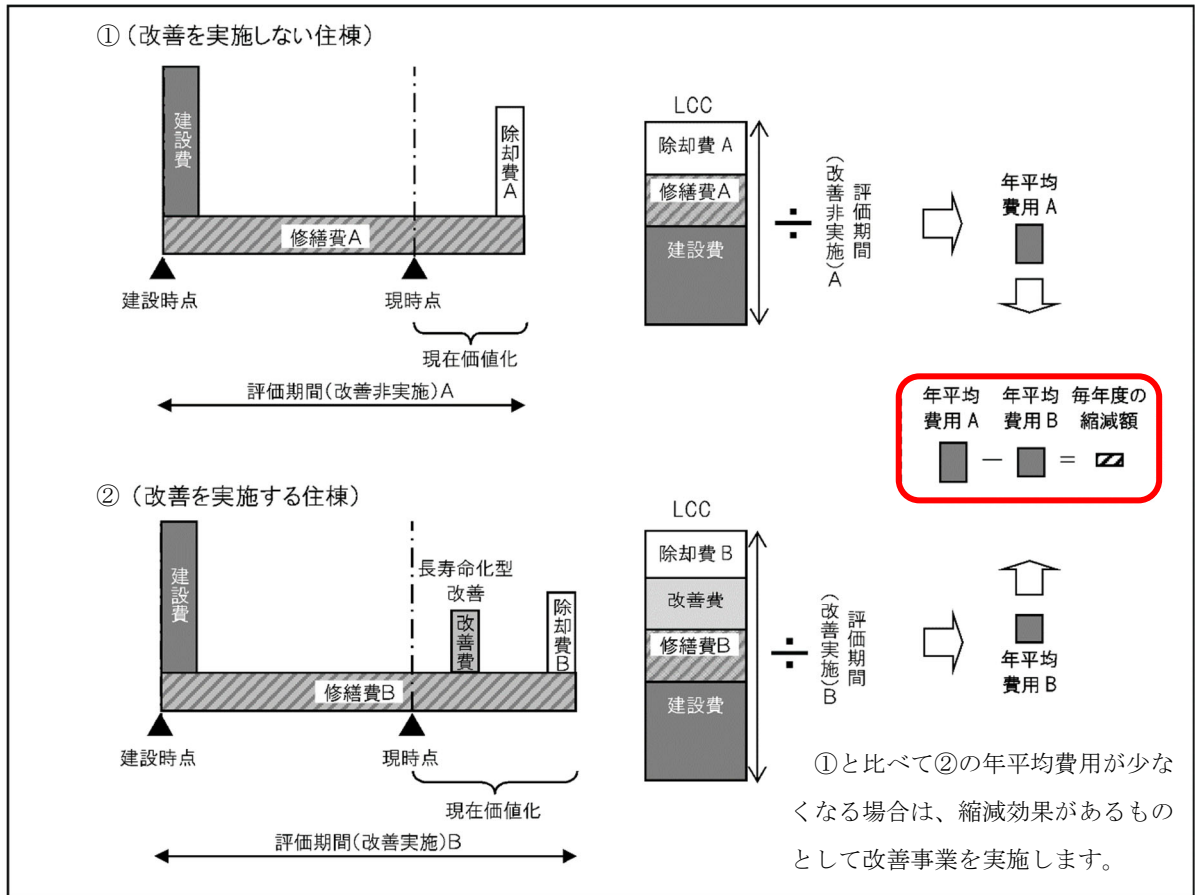
【ライフサイクルコストの算出方法】

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \text{ [単位千円/棟・年]}$$

- ・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
(改善事業を行う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

【ライフサイクルコストの縮減効果の算出方法】



- 1棟のLCC縮減効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後) [単位千円/棟・年]
- LCC (計画前) = (建設費+修繕費+除却費) / 評価期間 (改善非実施) [単位千円/棟・年]
- LCC (計画後) = (建設費+改善費+修繕費+除却費) / 評価期間 (改善実施) [単位千円/棟・年]

「公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定)」 p56~58 をもとに加工

(2) ライフサイクルコストの縮減効果の算出条件

1) 算出における条件

ライフサイクルコストの縮減効果の算出にあたっては、国土交通省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針 Q&A」(平成 30 年 1 月) 別添 6 LCC 算定プログラムを用います。

2) 対象団地

北団地木造 4 連、北団地南溝、北団地南猪ノ阪(新耐震)、南団地下赤田(西)、南団地扇畑、南団地浜田(西)

3) 評価期間

【木造住宅】

計画前：改善を行わない場合は 30 年使用します。

計画後：改善を行う場合は 40 年使用します。

【簡易耐火住宅(2 階建て)】

計画前：改善を行わない場合は 45 年使用します。

計画後：改善を行う場合は 55 年使用します。

※計画前の評価期間は、公営住宅法で定める耐用年限 30・45 年を採用します。また、計画策定時において耐用年限を満了している場合は、令和 5(2023) 年度における経過年数を計画前の評価期間とします。なお、計画後の評価期間は、10 年延長した期間として、40・55 年 又は令和 5(2023) 年度における経過年数+10 年を採用します。

4) 建設費(改善実施、継続管理)

建設費は推定再建築費(=当該住棟の建設時点に投資した建設費×公営住宅法施行規則第 23 条の率)を使用します。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、建設当時の住宅局所管事業に係る標準建設費(国資料)で代用します。

5) 改善費（改善実施）

第4章で検討した「中長期的な期間のうちに想定される事業費の試算」のうち、長寿命化に関する費用を改善費として設定します。また、当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とします。

修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕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）で対応します。

長寿命化型改善は現時点以降に行われるため、全て現在価値化します。

6) 修繕費

（計画前、計画後に共通）

- ・ 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
- ・ 現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

（計画前）

- ・ 建設時点から上記評価期間（計画前）末までの各年の修繕費を累積した費用とします。

（計画後）

- ・ 建設時点から上記評価期間（計画後）末までの各年の修繕費を累積した費用とします。

7) 除却費

- ・ 評価期間末に実施する除却工事費とし、木造は125万円/戸、鉄骨造は163万円/戸、CB造は237万円/戸と想定します。
- ・ 評価期間末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

(3) ライフサイクルコストの縮減効果の算出

1) 北団地木造4連(長寿命化型改善事業)

構造	木造2階建
棟数	2棟
管理戸数	8戸
建設年度	H2(1990)
経過年数 (R4年時点)	32年
現状	屋根:スレート葺き 経年劣化程度
改善内容	1)屋根改修:屋根の葺き替え (屋根材のグレードアップ・断熱性向上の検討)
一般的な 修繕周期	1)24年周期
改善時期	1) R8(2026)年度実施
コスト	1) 830,000円/戸

■住棟諸元

北	団地
木造 4 連	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋根工事	830,000 円
合計	830,000 円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間	33 年	
②	修繕費	3,489,762 円	
③	建設費（推定再建築費）	7,670,400 円	
④	除却費（現在価値化）	1,201,923 円	
⑤	L C C（計画前）	374,609 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間	46 年	
⑦	累積修繕費	5,106,509 円	
⑧	長寿命化型改善費	709,487 円	（現在価値化）
⑨	建設費（推定再建築費）	7,670,400 円	
⑩	除却費（現在価値化）	721,844 円	
⑪	L C C（計画後）	308,875 円/年	

■L C C 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額	65,734 円/戸・年	
⑬	全戸当たりの年平均縮減額	525,871 円/年	（2 棟 8 戸）

2) 北団地南溝（長寿命化型改善事業）

構造	木造2階建
棟数	5棟（H4建設棟）、5棟（H5建設棟）
管理戸数	11戸（H4建設棟）、10戸（H5建設棟）
建設年度	H4（1992）、H5（1993）
経過年数 （R4年時点）	29～30年
現状	屋根：スレート葺き 経年劣化程度 / 一部庇において鼻隠し腐食 外壁：外壁（吹付塗装）汚れ / シーリングひび割れ・欠損
改善内容	1) 屋根改修：屋根の葺き替え （屋根材のグレードアップ・断熱性向上の検討） 2) 外壁改修：吹付塗装改修（塗装材グレードアップ）
一般的な 修繕周期	1) 24年周期 2) 18年周期
改善時期	1) R9（2027）年度実施（H4建設棟）、 R10（2028）年度実施（H5建設棟） 2) R5（2023）年度実施（H4建設棟）、 R6（2024）年度実施（H5建設棟）
コスト	1) 830,000円/戸 2) 1,030,000円/戸

■住棟諸元

北	団地
南溝 (H4)	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋根工事	830,000 円
外装工事	1,030,000 円
合計	1,860,000 円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間	31 年	
②	修繕費	3,342,844 円	
③	建設費 (推定再建築費)	8,451,000 円	
④	除却費 (現在価値化)	1,201,923 円	
⑤	L C C (計画前)	419,218 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間	45 年	
⑦	累積修繕費	4,554,208 円	
⑧	長寿命化型改善費	1,672,584 円	(現在価値化)
⑨	建設費 (推定再建築費)	8,451,000 円	
⑩	除却費 (現在価値化)	694,081 円	
⑪	L C C (計画後)	341,597 円/年	

■L C C 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額	77,621 円/戸・年	
⑬	全戸当たりの年平均縮減額	853,832 円/年	(5 棟 11 戸)

■住棟諸元

北	団地
南溝 (H5)	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋根工事	830,000 円
外装工事	1,030,000 円
合計	1,860,000 円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間	30 年	
②	修繕費	3,709,017 円	
③	建設費 (推定再建築費)	9,528,500 円	
④	除却費 (現在価値化)	1,201,923 円	
⑤	L C C (計画前)	481,315 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間	45 年	
⑦	累積修繕費	5,051,343 円	
⑧	長寿命化型改善費	1,608,254 円	(現在価値化)
⑨	建設費 (推定再建築費)	9,528,500 円	
⑩	除却費 (現在価値化)	667,385 円	
⑪	L C C (計画後)	374,566 円/年	

■L C C 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額	106,748 円/戸・年	
⑬	全戸当たりの年平均縮減額	1,067,484 円/年	(5 棟 10 戸)

3) 北団地南猪ノ阪 (新耐震) (長寿命化型改善事業)

構造	補強コンクリートブロック造2階建
棟数	2棟
管理戸数	4戸
建設年度	S58 (1983)
経過年数 (R4年時点)	39年
現状	屋上：庇部塗膜防水劣化
改善内容	屋上改修：陸屋根改修 (屋根材のグレードアップ・断熱性向上の検討)
一般的な 修繕周期	24年周期
改善時期	R11 (2029) 年度以降実施検討
コスト	710,000円/戸

■住棟諸元

北	団地
南猪ノ阪	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋根工事	710,000 円
合計	710,000 円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間	45 年	
②	修繕費	6,510,580 円	
③	建設費（推定再建築費）	9,055,100 円	
④	除却費（現在価値化）	1,873,045 円	
⑤	L C C（計画前）	387,527 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間	56 年	
⑦	累積修繕費	7,580,988 円	
⑧	長寿命化型改善費	539,542 円	（現在価値化）
⑨	建設費（推定再建築費）	9,055,100 円	
⑩	除却費（現在価値化）	1,216,695 円	
⑪	L C C（計画後）	328,434 円/年	

■L C C縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額	59,093 円/戸・年	
⑬	全戸当たりの年平均縮減額	236,371 円/年	（2 棟 4 戸）

4) 南団地下赤田（西）（長寿命化型改善事業）

構造	補強コンクリートブロック造2階建(S59)、鉄骨造2階建(H1)
棟数	5棟(S59)、4棟(H1)
管理戸数	10戸(S59)、8戸(H1)
建設年度	S59(1984)、H1(1989)
経過年数 (R4年時点)	33~38年
現状	屋根：スレート葺き 屋根表面汚れ(S造) 屋上：庇・ベランダ部防水 表面汚れ(CB造)
改善内容	1) 屋根改修：屋根の葺き替え (屋根材のグレードアップ・断熱性向上の検討) 2) 屋上改修：陸屋根改修 (屋根材のグレードアップ・断熱性向上の検討)
一般的な 修繕周期	1) 2) 24年周期
改善時期	1) R8(2026)年度実施 2) R11(2029)年度以降実施検討
コスト	1) 830,000円/戸 2) 710,000円/戸

■住棟諸元

南	団地
下赤田（西）（S59）	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋根工事	710,000 円
合計	710,000 円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間	45 年	
②	修繕費	6,538,072 円	
③	建設費（推定再建築費）	9,126,400 円	
④	除却費（現在価値化）	1,801,005 円	
⑤	L C C（計画前）	388,122 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間	55 年	
⑦	累積修繕費	7,555,090 円	
⑧	長寿命化型改善費	539,542 円	（現在価値化）
⑨	建設費（推定再建築費）	9,126,400 円	
⑩	除却費（現在価値化）	1,216,695 円	
⑪	L C C（計画後）	335,231 円/年	

■L C C 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額	52,890 円/戸・年	
⑬	全戸当たりの年平均縮減額	528,903 円/年	（5 棟 10 戸）

■住棟諸元

南	団地
下赤田（西）(H1)	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋根工事	830,000 円
合計	830,000 円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間	45 年	
②	修繕費	5,338,111 円	
③	建設費（推定再建築費）	7,789,600 円	
④	除却費（現在価値化）	1,018,093 円	
⑤	L C C（計画前）	314,351 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間	55 年	
⑦	累積修繕費	6,025,044 円	
⑧	長寿命化型改善費	709,487 円	（現在価値化）
⑨	建設費（推定再建築費）	7,789,600 円	
⑩	除却費（現在価値化）	687,787 円	
⑪	L C C（計画後）	276,580 円/年	

■L C C縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額	37,771 円/戸・年	
⑬	全戸当たりの年平均縮減額	302,167 円/年	（4 棟 8 戸）

5) 南団地扇畑 (長寿命化型改善事業)

構造	鉄骨造 2 階建
棟数	3 棟
管理戸数	6 戸
建設年度	S61 (1986)
経過年数 (R4 年時点)	36 年
現状	屋根：スレート葺き 経年劣化程度
改善内容	1) 屋根改修：屋根の葺き替え (屋根材のグレードアップ・断熱性向上の検討)
一般的な 修繕周期	1) 24 年周期
改善時期	1) R7 (2025) 年度実施
コスト	1) 830,000 円/戸

■住棟諸元

南	団地
扇畑	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋根工事	830,000 円
合計	830,000 円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間	45 年	
②	修繕費	6,540,157 円	
③	建設費（推定再建築費）	9,197,700 円	
④	除却費（現在価値化）	1,145,216 円	
⑤	L C C（計画前）	375,179 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間	55 年	
⑦	累積修繕費	7,462,417 円	
⑧	長寿命化型改善費	737,867 円	（現在価値化）
⑨	建設費（推定再建築費）	9,197,700 円	
⑩	除却費（現在価値化）	773,667 円	
⑪	L C C（計画後）	330,394 円/年	

■L C C縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額	44,786 円/戸・年	
⑬	全戸当たりの年平均縮減額	268,714 円/年	（3 棟 6 戸）

6) 南団地浜田(西)(長寿命化型改善事業)

構造	鉄骨造2階建
棟数	2棟
管理戸数	4戸
建設年度	S61(1986)
経過年数 (R4年時点)	36年
現状	屋根:スレート葺き 経年劣化程度
改善内容	1) 屋根改修:屋根の葺き替え (屋根材のグレードアップ・断熱性向上の検討)
一般的な 修繕周期	1) 24年周期
改善時期	1) R7(2025)年度実施
コスト	1) 830,000円/戸

■住棟諸元

南	団地
浜田（西）	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋根工事	830,000 円
合計	830,000 円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間	45 年	
②	修繕費	6,540,157 円	
③	建設費（推定再建築費）	9,197,700 円	
④	除却費（現在価値化）	1,145,216 円	
⑤	L C C（計画前）	375,179 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間	55 年	
⑦	累積修繕費	7,462,417 円	
⑧	長寿命化型改善費	737,867 円	（現在価値化）
⑨	建設費（推定再建築費）	9,197,700 円	
⑩	除却費（現在価値化）	773,667 円	
⑪	L C C（計画後）	330,394 円/年	

■L C C縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額	44,786 円/戸・年	
⑬	全戸当たりの年平均縮減額	179,143 円/年	（2 棟 4 戸）

井手町公営住宅等長寿命化計画

発行日 令和 5（2023）年 3 月

発 行 京都府井手町

編 集 同和・人権政策課（TEL：0774（82）3380）

京都府綴喜郡井手町大字井手小字段ノ下 37 番地の 1
建設課（TEL：0774（82）6167）

京都府綴喜郡井手町大字井手小字南玉水 67