

藍住町宮住宅等長寿命化計画

令和 7 年 3 月 (策定)

藍 住 町

目 次

1 公営住宅等長寿命化計画の背景及び目的	1
1-1 計画策定の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	1
1-3 計画期間	1
1-4 計画の対象	2
2 藍住町の人口・住宅等の概要	3
2-1 人口・世帯数の推移	3
2-2 住宅の状況	5
3 公営住宅等のストックの状況	8
3-1 町営住宅の状況	8
3-2 入居者の状況	14
3-3 町営住宅空家募集の状況	19
3-4 町内の他の公共賃貸住宅の状況	20
3-5 民間住宅の整備状況	21
4 長寿命化に関する基本方針	23
4-1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	23
4-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	23
5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	24
5-1 計画の対象	24
5-1 公営住宅等ストックの事業手法	24
5-3 将来のストック量の推計	26
5-4 事業手法の判定	32
6 点検の実施方針	47
7 計画修繕の実施方針	50
8 改善事業の実施方針	51
9 建替事業の実施方針	51
10 長寿命化のための事業実施予定	51
11 ライフサイクルコスト（L C C）とその縮減効果の算出	54
12 計画の実現に向けて	60

1 公営住宅等長寿命化計画の背景及び目的

1-1 計画策定の背景と目的

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、住生活基本法が平成 18 年に制定されました。

住生活基本法に掲げられた基本理念に則り、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠です。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。

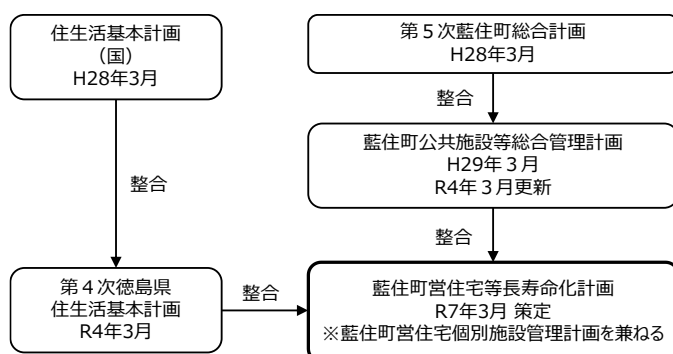
これらを踏まえ、藍住町（以下「本町」という。）では、公営住宅事業の進捗状況等を検証するとともに、少子高齢化の進展等、新たな社会情勢の変化に対応した事業展開を検討することを目的として「藍住町営住宅個別施設管理計画」を令和 3 年 3 月に策定しました。

この計画では令和 7 年度までに見直しをしていることから、今回、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月」を踏まえ、「藍住町営住宅等長寿命化計画」として策定し、「藍住町営住宅個別施設管理計画」を兼ねるものとします。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、本町の最上位計画である「第 5 次藍住町総合計画」との整合を図るとともに、公共施設等のマネジメントに関する上位計画である「藍住町公共施設等総合管理計画」の公営住宅に関する個別施設計画として策定するものです。

図表 1-1 計画の位置づけ



1-3 計画期間

本計画の計画期間は、令和 7 年度から令和 16 年度までの 10 年間とします。

なお、今後の社会情勢の変化や国、県の動向、上位計画の見直し等を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行うものとします。

1-4 計画の対象

本計画に位置づける公営住宅は次のとおりです。

図表 1-2 計画の対象住宅

(R6年3月時点)

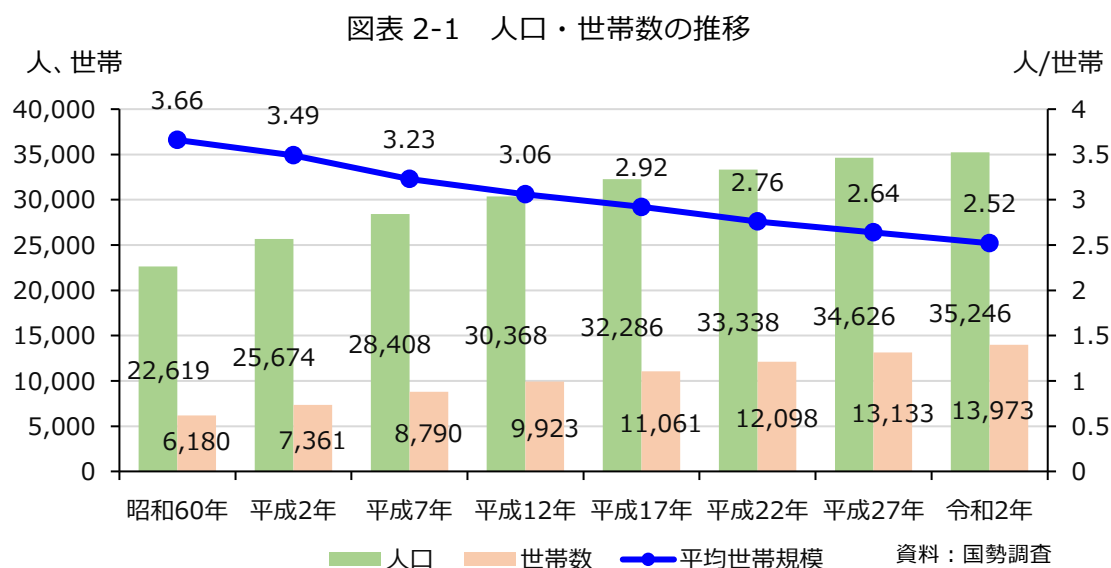
団地識別 番号及び 団地名	棟番 号	棟名	構造	階数	建て方	棟数	管理 戸数	建設 年度 和暦	建設 年度 西暦	経過 年数	耐用 年数	耐用年 限経過 年度	耐用年 超過率 (経過/耐用)
1 原団地		藍住町奥野字原115-1				12	54						
	1	A1~4	簡易耐火	平屋	長屋	1	4	S40	1965	59	30	1995	197%
	2	A9~12	簡易耐火	平屋	長屋	1	4	S40	1965	59	30	1995	197%
	3	A13~16	簡易耐火	平屋	長屋	1	4	S40	1965	59	30	1995	197%
	4	A17~20	簡易耐火	平屋	長屋	1	4	S40	1965	59	30	1995	197%
	5	A21~24	簡易耐火	平屋	長屋	1	4	S40	1965	59	30	1995	197%
	6	B29~32	簡易耐火	平屋	長屋	1	4	S41	1966	58	30	1996	193%
	7	B33~36	簡易耐火	平屋	長屋	1	4	S41	1966	58	30	1996	193%
	8	B37~40	簡易耐火	平屋	長屋	1	4	S41	1966	58	30	1996	193%
	9	B59~62	簡易耐火	平屋	長屋	1	4	S41	1966	58	30	1996	193%
	10	B63~68	簡易耐火	平屋	長屋	1	6	S41	1966	58	30	1996	193%
	11	C41~46	簡易耐火	平屋	長屋	1	6	S42	1967	57	30	1997	190%
	12	C47~52	簡易耐火	平屋	長屋	1	6	S42	1967	57	30	1997	190%
2 安任団地		藍住町矢上字安任128-1				10	50						
	1	A9~14	簡易耐火	平屋	長屋	1	6	S40	1965	59	30	1995	197%
	2	B15~20	簡易耐火	平屋	長屋	1	6	S41	1966	58	30	1996	193%
	3	B21~26	簡易耐火	平屋	長屋	1	6	S41	1966	58	30	1996	193%
	4	B27~32	簡易耐火	平屋	長屋	1	6	S41	1966	58	30	1996	193%
	5	C51~54	簡易耐火	平屋	長屋	1	4	S43	1968	56	30	1998	187%
	6	C55~60	簡易耐火	平屋	長屋	1	6	S43	1968	56	30	1998	187%
	7	D1~4	簡易耐火	平屋	長屋	1	4	S40	1965	59	30	1995	197%
	8	D5~8	簡易耐火	平屋	長屋	1	4	S40	1965	59	30	1995	197%
	9	E33~36	簡易耐火	平屋	長屋	1	4	S41	1966	58	30	1996	193%
	10	E37~40	簡易耐火	平屋	長屋	1	4	S41	1966	58	30	1996	193%
3 馬木団地		藍住町勝瑞字西勝地79				5	24						
	1	A1~5	簡易耐火	2階建	長屋	1	5	S44	1969	55	45	2014	122%
	2	A6~10	簡易耐火	2階建	長屋	1	5	S44	1969	55	45	2014	122%
	3	A11~16	簡易耐火	2階建	長屋	1	6	S44	1969	55	45	2014	122%
	4	B17~20	簡易耐火	2階建	長屋	1	4	S44	1969	55	45	2014	122%
	5	B21~24	簡易耐火	2階建	長屋	1	4	S44	1969	55	45	2014	122%
4 笠木団地		藍住町笠木字中野166-3				1	5						
	1	1~5	簡易耐火	2階建	長屋	1	5	S45	1970	54	45	2015	120%
5 中村団地		藍住町住吉字逆藤27-1				7	30						
	1	1~4	簡易耐火	2階建	長屋	1	4	S45	1970	54	45	2015	120%
	2	5~9	簡易耐火	2階建	長屋	1	5	S45	1970	54	45	2015	120%
	3	10~13	簡易耐火	2階建	長屋	1	4	S45	1970	54	45	2015	120%
	4	14~18	簡易耐火	2階建	長屋	1	5	S45	1970	54	45	2015	120%
	5	19~22	簡易耐火	2階建	長屋	1	4	S45	1970	54	45	2015	120%
	6	23~27	簡易耐火	2階建	長屋	1	5	S45	1970	54	45	2015	120%
	7	28~30	簡易耐火	2階建	長屋	1	3	S45	1970	54	45	2015	120%
6 敷地団地		藍住町東中富字長江傍示1-1				4	120						
	1	A棟	中層耐火	5階建	階段室型	1	30	S46	1971	53	70	2041	76%
	2	B棟	中層耐火	5階建	階段室型	1	30	S47	1972	52	70	2042	74%
	3	C棟	中層耐火	5階建	階段室型	1	30	S47	1972	52	70	2042	74%
	4	D棟	中層耐火	5階建	階段室型	1	30	S48	1973	51	70	2043	73%
7 中富団地		藍住町東中富字長江傍示86				2	176						
	1	E棟	高層	11階建	廊下型	1	88	S50	1975	49	70	2045	70%
	2	F棟	高層	11階建	廊下型	1	88	S50	1975	49	70	2045	70%
8 乙瀬団地		藍住町乙瀬字中田95-1				2	30						
	1	1号棟	中層耐火	3階建	階段室型	1	12	S55	1980	44	70	2050	63%
	2	2号棟	中層耐火	3階建	階段室型	1	18	S55	1980	44	70	2050	63%
9 安任北団地1号棟・2号棟		藍住町矢上字安任2-1				2	24						
	1	1号棟	中層耐火	3階建	階段室型	1	12	S57	1982	42	70	2052	60%
	2	2号棟	中層耐火	3階建	階段室型	1	12	S59	1984	40	70	2054	57%
10 安任北団地2戸1棟		藍住町矢上字安任1-4				3	6						
	1	301~302	簡易耐火	2階建	2戸1棟	1	2	S59	1984	40	45	2029	89%
	2	303~304	簡易耐火	2階建	2戸1棟	1	2	S59	1984	40	45	2029	89%
	3	305~306	簡易耐火	2階建	2戸1棟	1	2	S59	1984	40	45	2029	89%
11 安任北団地3号棟		藍住町矢上字江ノ口134-1				1	12						
	1	3号棟	中層耐火	3階建	階段室型	1	12	H5	1993	31	70	2063	44%
12 江ノ口団地A棟		藍住町矢上字江ノ口141-1				2	4						
	1	A1~2	簡易耐火	2階建	2戸1棟	1	2	S60	1985	39	45	2030	87%
	2	A3~4	簡易耐火	2階建	2戸1棟	1	2	S60	1985	39	45	2030	87%
13 江ノ口団地B棟		藍住町乙瀬字井利口48-9				1	2						
	1	B5~6	簡易耐火	2階建	2戸1棟	1	2	S60	1985	39	45	2030	87%
全体						52	537						

2 藍住町の人口・住宅等の概要

2-1 人口・世帯数の推移

(1) 人口・世帯数の推移

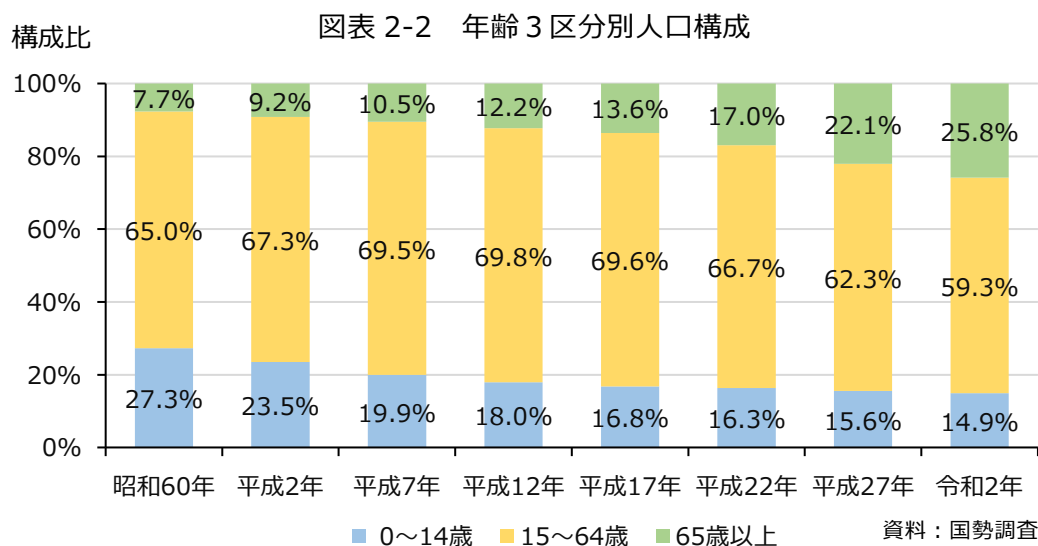
本町の人口は増加傾向にあり、平成 12 年には 3 万人を超え、令和 2 年には 35,246 人となっています。同様に、世帯数も増加傾向にあり、令和 2 年に 13,973 世帯となっています。その一方で、1 世帯あたり人口は減少し続け令和 2 年には 2.52 人となっています。



(2) 年齢3区分別人口比率の推移

年齢3区分別人口構成では、0～14 歳人口が減少傾向にあり、15～64 歳人口は平成 12 年までは増加傾向でしたが、その後減少傾向が続いています。

高齢化率については昭和 60 年で 7.7%と高齢化社会の状態にありましたが、平成 27 年には 22.1%となり超高齢社会へと突入し、令和 2 年には 25.8%となっています。



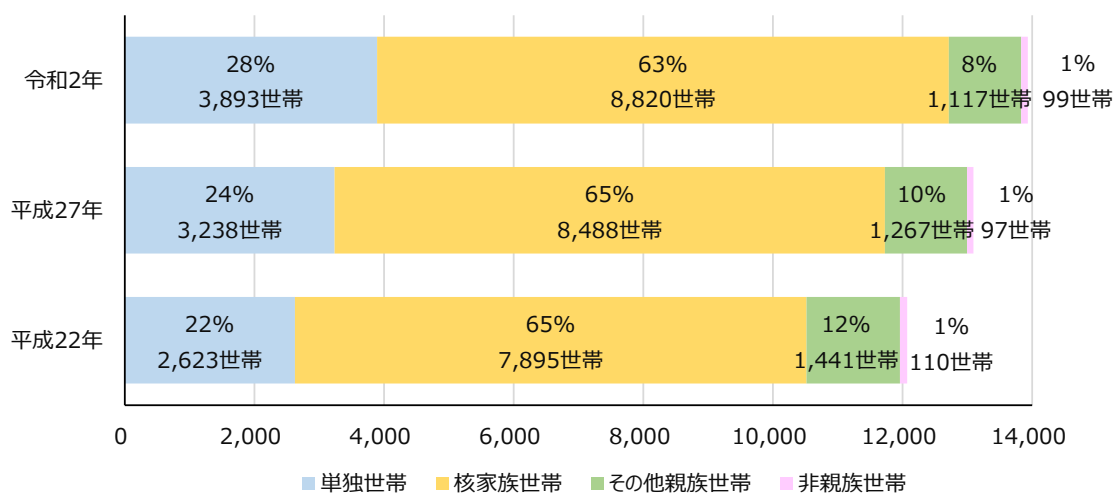
※人口構成比は年齢不詳を除き、当該年齢階級の割合を示しています。

(3) 世帯構成

家族類型別の世帯数をみると、単独世帯、核家族世帯が増加し、その他親族世帯、非親族世帯が減少する傾向にあり、令和2年では単独世帯が28%、核家族世帯が63%、その他親族世帯が8%、非親族世帯が1%となっています。

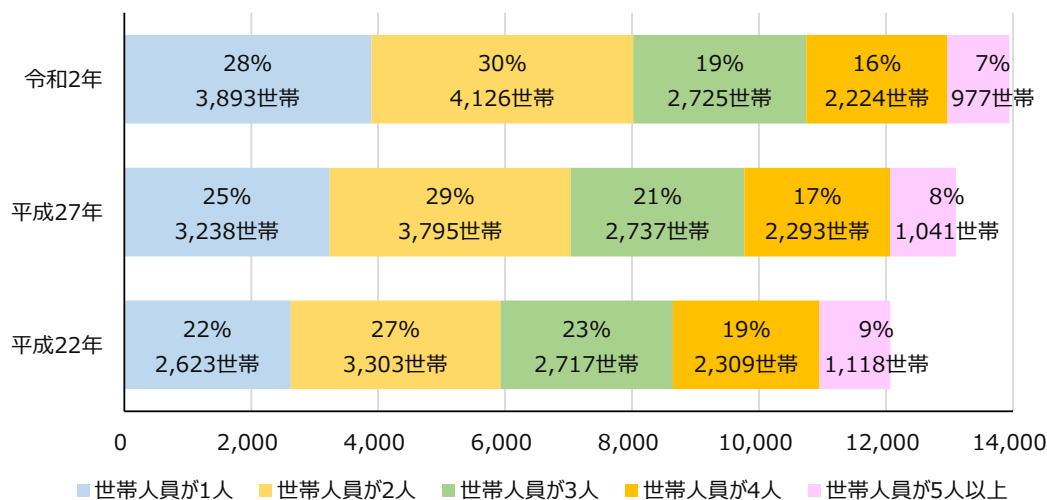
世帯人員別世帯数をみると、世帯数の増加と同調して1人～2人世帯が増加する一方、4人以上の世帯が減少する傾向にあり、令和2年では1人又は2人の小規模世帯が全体の58%を占めています。

図表 2-3 家族類型別世帯数の推移



資料：国勢調査

図表 2-4 世帯人員別世帯数の推移

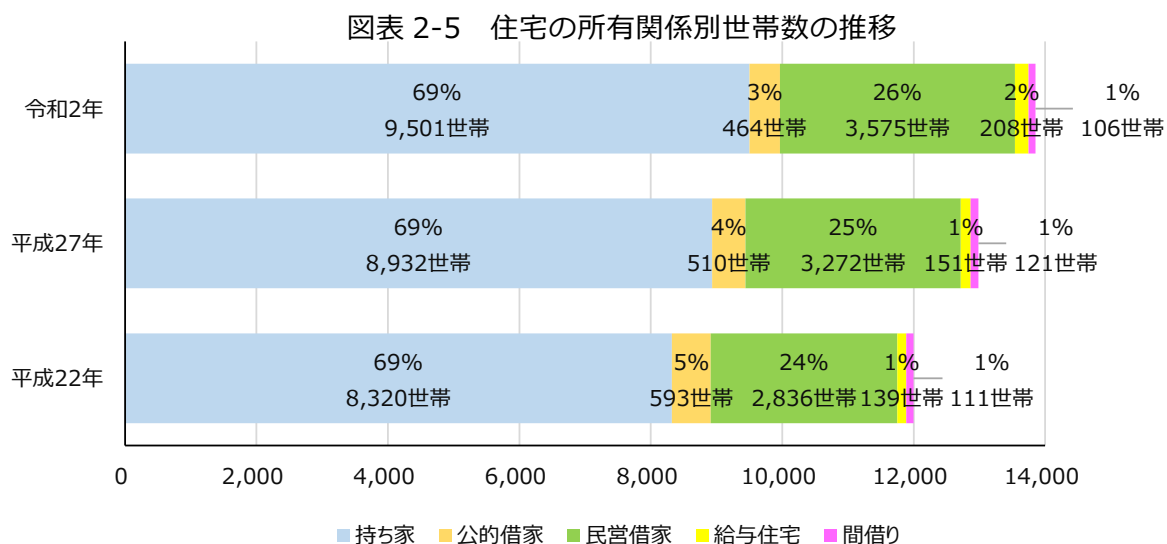


資料：国勢調査

2-2 住宅の状況

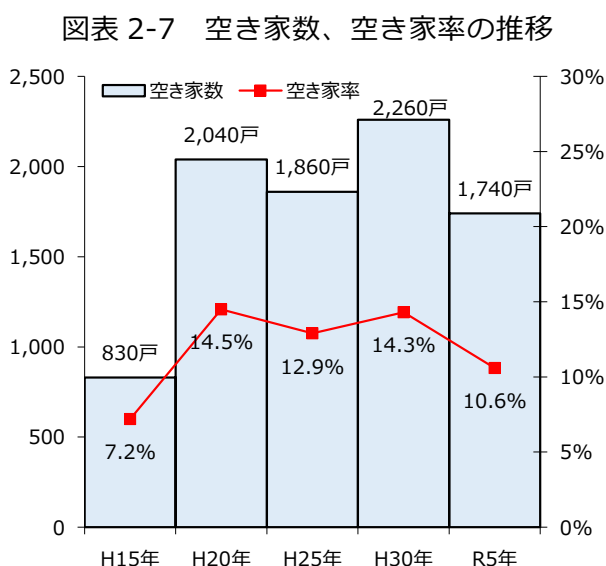
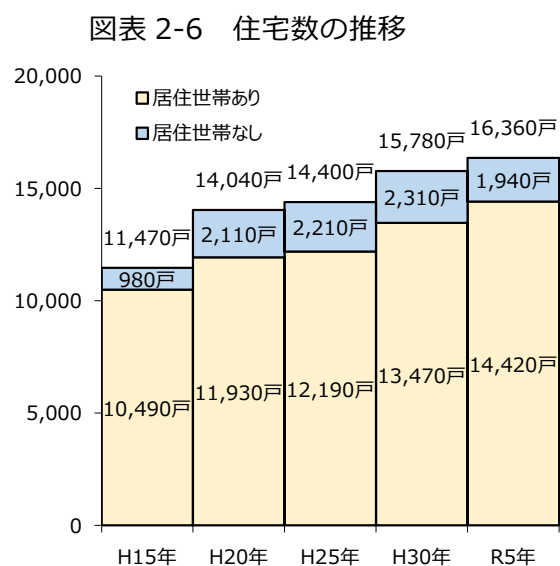
(1) 住宅の所有関係別世帯数の推移

住宅の所有関係別世帯数の世帯数をみると、持ち家世帯と民営借家世帯及び給与住宅世帯が増加し、公的借家世帯と間借り世帯が減少する傾向にあり、令和 2 年では持ち家世帯が 69%、民営借家世帯が 26%、公的借家世帯が 3%、給与住宅世帯が 2%、間借り世帯が 1% になっています。



(2) 住宅総数・空き家率の推移

住宅・土地統計調査によると、本町の住宅数は増加傾向であり、令和 5 年では 16,360 戸 になっています。また、居住世帯のない住宅について空き家となっているものは、平成 15 年は 830 戸でしたが、平成 20 年以降は約 1,700 戸～約 2,300 戸で推移し、住宅総数に占める空き家率は 10%を超え、令和 5 年では 10.6%となっています。

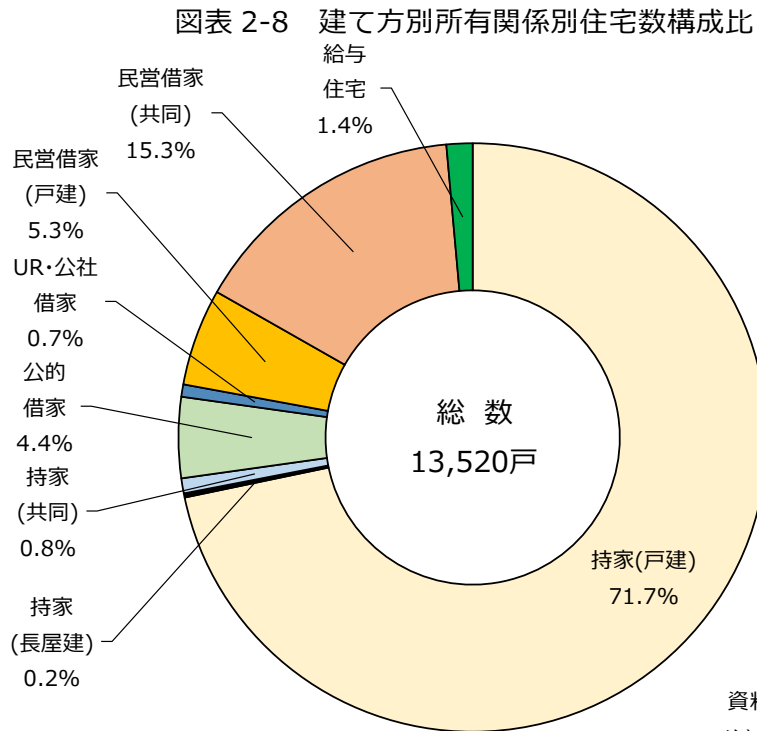


資料：住宅・土地統計調査

(3) 住宅の建て方

住宅の建て方と所有関係をあわせた、建て方別所有関係別住宅戸数の割合を見ると、持家（戸建）は 71.7%を占めており、持家ではほとんどが戸建てとなっています。

民営借家（共同）が 15.3%、民営借家（戸建）が 5.3%、公的借家が 4.4%と続いています。



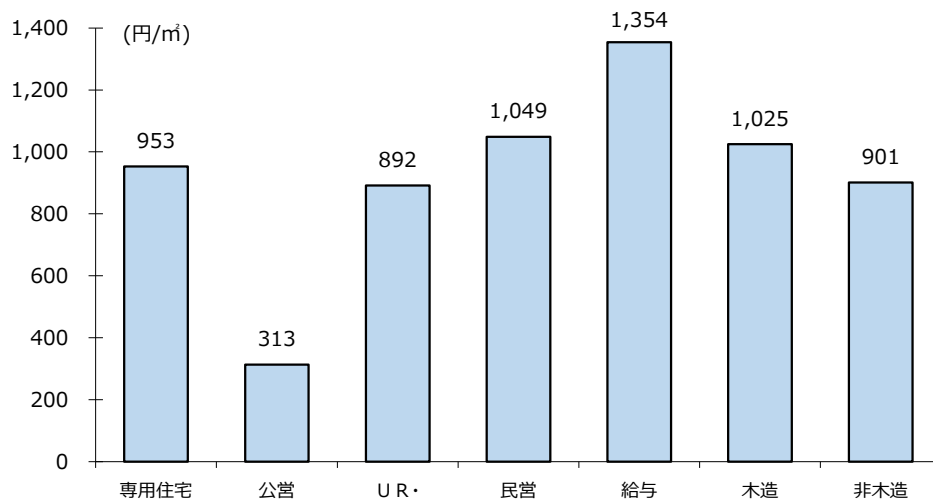
資料：住宅・土地統計調査（令和 5 年）

注）四捨五入のため構成比の合計は 100%にならない。

(4) 家賃

専用住宅全体平均で 953 円/㎡、所有関係別にみると、民営借家で 1,049 円/㎡、公営借家で 313 円/㎡で、公営借家は民営借家の 1/3 程度になっています。また、構造別にみると、非木造より木造がわずかに高くなっています。

図表 2-9 所有関係別構造別延べ面積 1 ㎡当たりの家賃



資料：住宅・土地統計調査（令和 5 年）

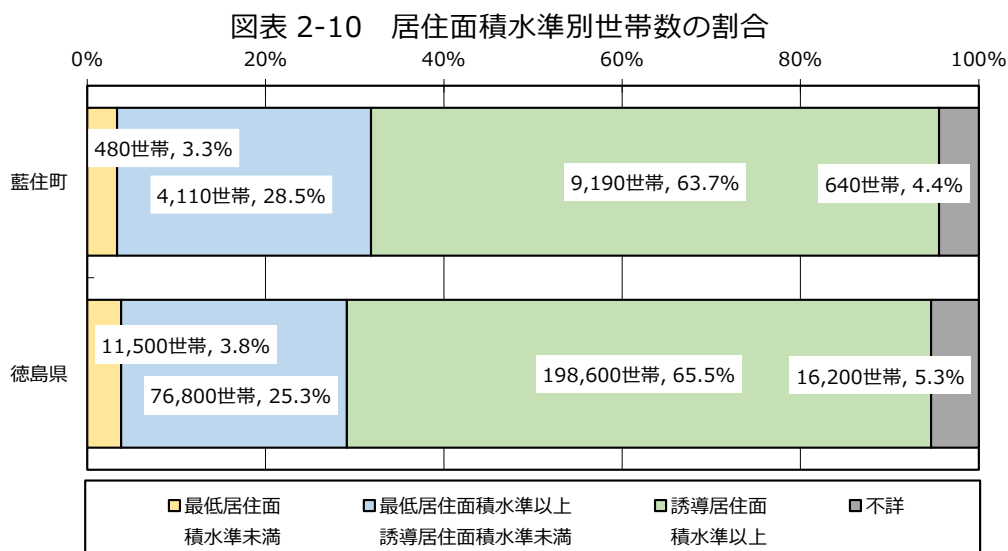
(4) 居住面積水準

本町における最低居住面積水準未満の世帯数は、令和 5 年時点において 480 世帯(3.3%)となっており、徳島県平均(3.8%)よりやや低い状況です。

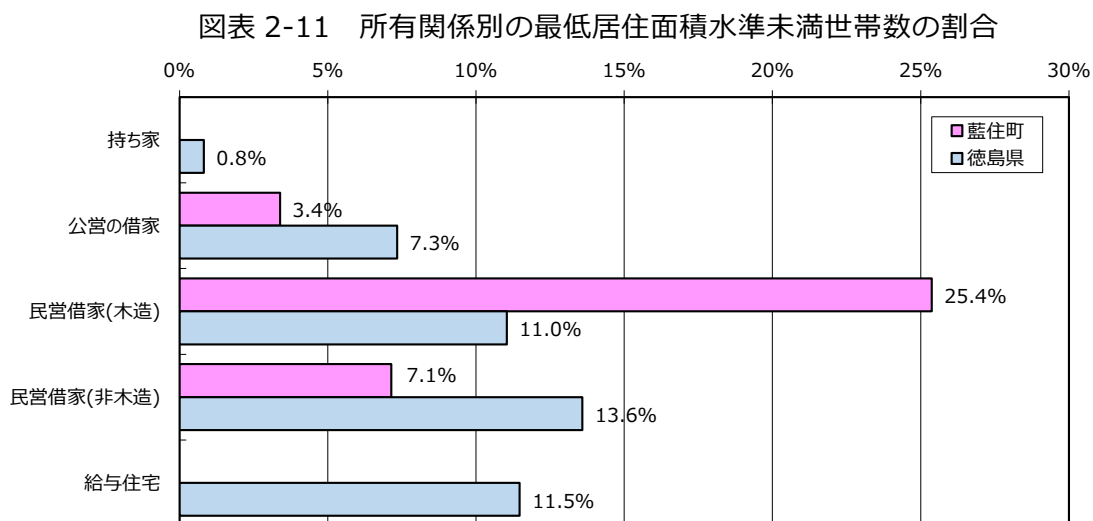
所有関係別に最低居住面積水準未満の世帯の割合を見ると、本町では民営借家（木造）が最も大きく、次いで民営借家(非木造)の割合が他の所有関係よりも高くなっています。

また、民営借家(木造)における最低居住面積水準未満の世帯割合は、徳島県平均に比べて高い水準となっています。

なお、本町では持ち家及び給与住宅における最低居住面積水準未満の世帯はありません。
※最低居住面積水準: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（単身:25㎡、2人:30㎡、3人:40㎡、4人:50㎡）



資料：住宅・土地統計調査（令和 5 年）



資料：住宅・土地統計調査（令和 5 年）

3 公営住宅等のストックの状況

3-1 町営住宅の状況

以下の町営住宅データは、令和6年4月1日現在のストック状況を整理しています。

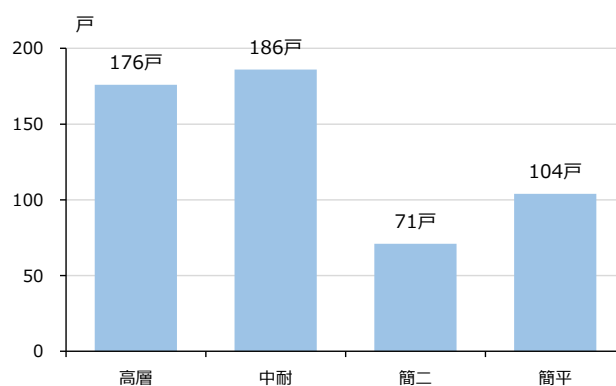
また、ここで示す表及びグラフの構成比(%)は小数点第1位の四捨五入のため合計が100%にならない場合があります。

(1) 構造別管理戸数

構造別にみると、中層耐火構造 186 戸(35%)が最も多く、次いで高層耐火構造が 176 戸(33%)、簡易耐火構造平屋建が 104 戸(19%)、簡易耐火構造二階建が 71 戸(13%)となっています。

図表 3-1 住宅構造別管理戸数

構造	戸数	構成比
高層	176戸	33%
中耐	186戸	35%
簡二	71戸	13%
簡平	104戸	19%
計	537戸	100%



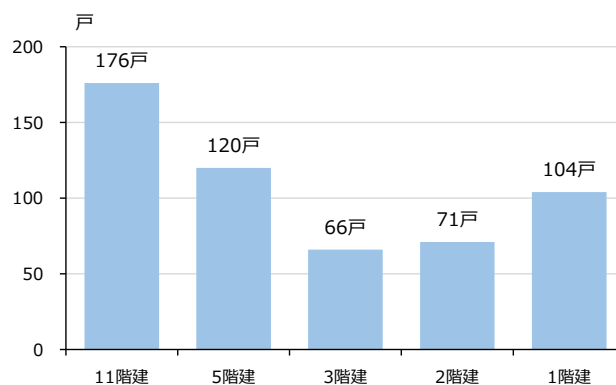
※「高層：高層（6 階以上）耐火住棟」「中耐：中層（3 階～5 階）耐火住棟」、「簡二：簡易耐火構造 2 階建て住棟」、「簡平：簡易耐火構造平屋建て住棟」をいいます。

(2) 建物の階数別管理戸数

階数別にみると、11 階建が 176 戸(33%) で最も多く、次いで 5 階建が 120 戸(22%)、3 階建が 66 戸(12%)、2 階建が 71 戸(13%)、1 階建が 104 戸(19%)となっています。

図表 3-2 建物の階数別管理戸数

階数	戸数	構成比
11階建	176戸	33%
5階建	120戸	22%
3階建	66戸	12%
2階建	71戸	13%
1階建	104戸	19%
計	537戸	100%

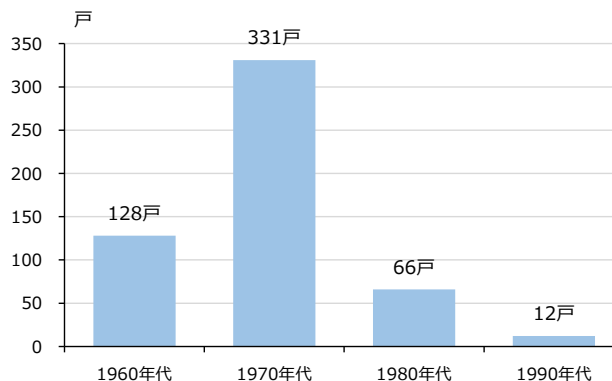


(3) 建設年代別管理戸数

建設年代別にみると、1970 年代が 331 戸(62%)で最も多く、次いで 1960 年代が 128 戸(24%)、1980 年代が 66 戸(12%)の順となっており、1970 年代以前の建物が全体の 86% を占めています。

図表 3-3 建設年代別管理戸数

階数	戸数	構成比
1960年代	128戸	24%
1970年代	331戸	62%
1980年代	66戸	12%
1990年代	12戸	2%
計	537戸	100%

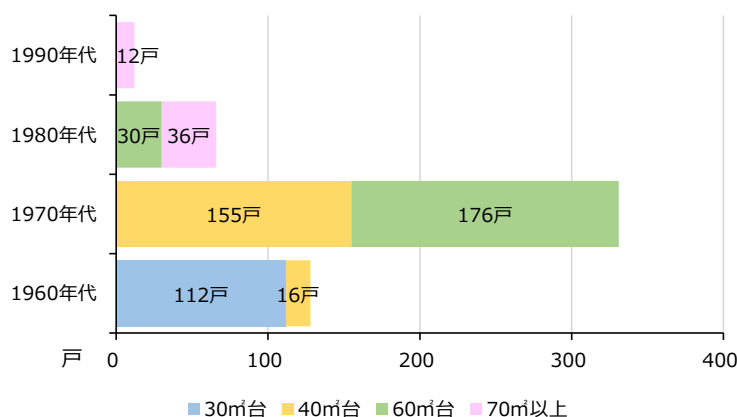


(4) 建設年代別住宅規模別管理戸数

建設年代別に住戸床面積をみると、1960 年代以前は 40 ㎡台まで、1970 年代以降は 40 ㎡台～60 ㎡台まで規模拡大してきました。

図表 3-4 建設年代別住宅規模別管理戸数

年代・住戸規模	30㎡台	40㎡台	60㎡台	70㎡以上	計
1960年代	112戸	16戸			128戸
1970年代		155戸	176戸		331戸
1980年代			30戸	36戸	66戸
1990年代				12戸	12戸
計	112戸	171戸	206戸	48戸	537戸

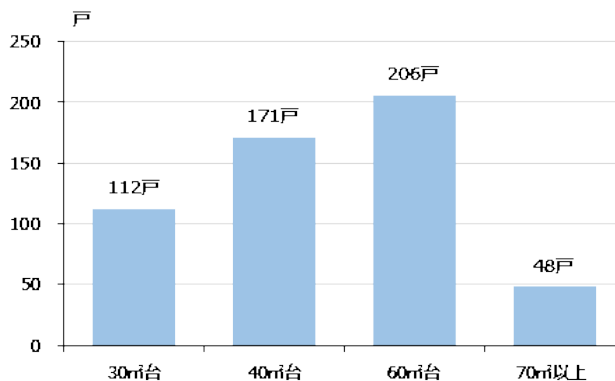


(5) 住宅規模別管理戸数

住宅規模(住戸床面積)別にみると、30㎡台が112戸(21%)、40㎡台が171戸(32%)、60㎡台が206戸(38%)、70㎡以上が48戸(9%)となっており、60㎡以上の住宅が全体の47%を占めています。

図表 3-5 住宅規模別管理戸数

床面積	戸数	構成比
30㎡台	112戸	21%
40㎡台	171戸	32%
60㎡台	206戸	38%
70㎡以上	48戸	9%
計	537戸	100%



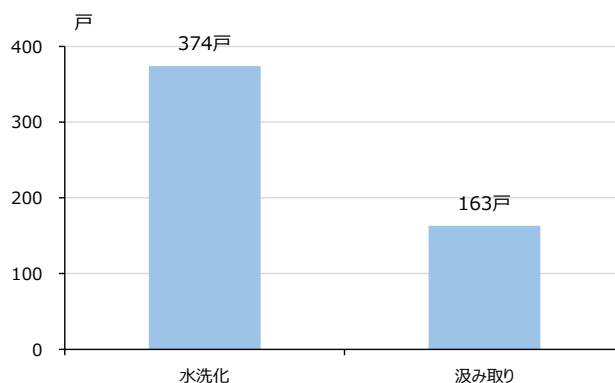
(6) 住宅設備の状況別管理戸数

① トイレの水洗化状況

トイレの水洗化状況をみると、374戸(70%)が水洗化されています。

図表 3-6 トイレの水洗化

区別	戸数	構成比
水洗化	374戸	70%
汲み取り	163戸	30%
計	537戸	100%

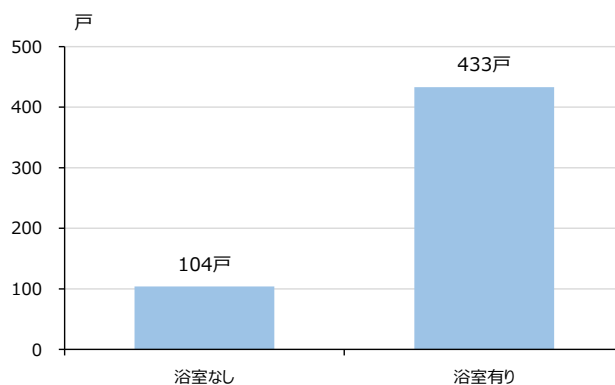


② 浴室の設置状況

浴室の設置状況をみると、433戸(81%)に設置されています。

図表 3-7 浴室の設置状況

区別	戸数	構成比
浴室なし	104戸	19%
浴室有り	433戸	81%
計	537戸	100%



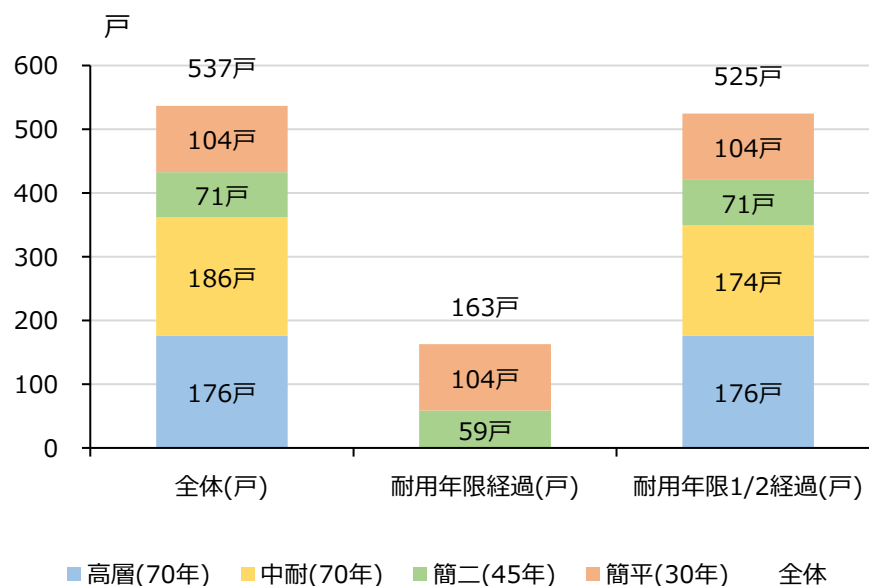
(7) 耐用年限の経過状況別管理戸数

耐用年限の経過状況をみると、簡平（簡易耐火平屋建）は 104 戸、簡二（簡易耐火 2 階建）は 59 戸が耐用年限を経過し、町営住宅全体の 30%（163 戸／537 戸）を占めています。

さらに、全住棟の 98%（525 戸／537 戸）は耐用年限の 1/2 を経過しています。

図表 3-8 住棟の構造別耐用年限経過状況

構造と耐用年数	全体(戸)	耐用年限経過(戸)	耐用年限1/2経過(戸)	耐用年限経過構成比	耐用年限1/2経過構成比
高層(70年)	176戸	0戸	176戸	0%	100%
中耐(70年)	186戸	0戸	174戸	0%	94%
簡二(45年)	71戸	59戸	71戸	83%	100%
簡平(30年)	104戸	104戸	104戸	100%	100%
全体	537戸	163戸	525戸	30%	98%



※耐用年限経過 = 各住棟の竣工年度からの経過年数／構造別耐用年限×100≧100%

※耐用年限とは構造別の耐用年数限度をいい、簡平（簡易耐火平屋建）は 30 年、簡二（簡易耐火二階建）は 45 年、高層・中層耐火構造は 70 年としています。また、耐用年限の 1/2 を過ぎると法定建替が可能になります。

(8) 管理戸数

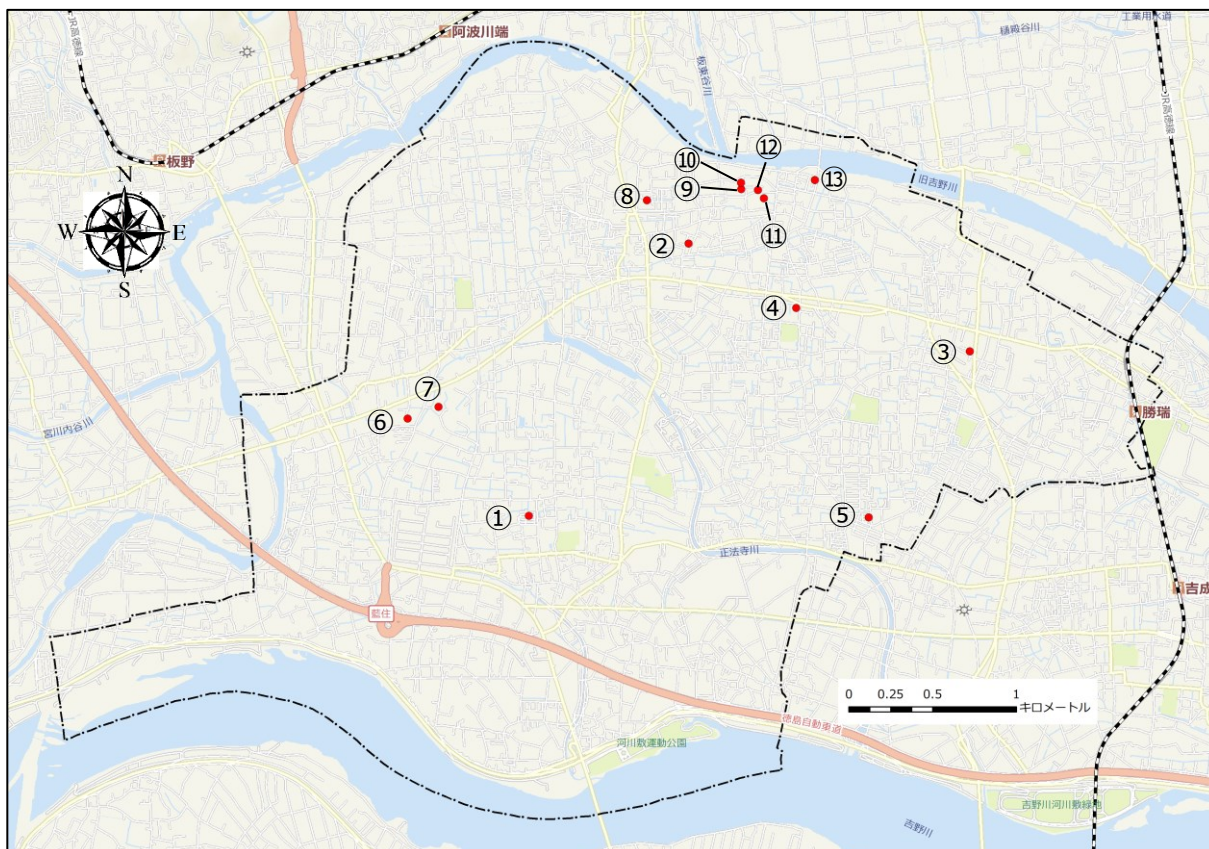
図表 3-9 管理戸数一覧（令和6年4月1日現在）

団地識別番号	団地名	住棟名	棟番号	構造	材質	階数	住戸専用面積 ㎡	建設 年度 西暦	耐用 年限	耐用 年限 経過 判定	耐用 年限 1/2 経過 判定	管理 棟数	管理 戸数	団地 別棟 数	団地 別戸 数
1	原団地	A1～4	1	簡平	RC	1	36.40	1965	30	○	○	1	4	12	54
		A9～12	2	簡平	RC	1	36.40	1965	30	○	○	1	4		
		A13～16	3	簡平	RC	1	36.40	1965	30	○	○	1	4		
		A17～20	4	簡平	RC	1	36.40	1965	30	○	○	1	4		
		A21～24	5	簡平	RC	1	36.40	1965	30	○	○	1	4		
		B29～32	6	簡平	RC	1	36.40	1966	30	○	○	1	4		
		B33～36	7	簡平	RC	1	36.40	1966	30	○	○	1	4		
		B37～40	8	簡平	RC	1	36.40	1966	30	○	○	1	4		
		B59～62	9	簡平	RC	1	36.40	1966	30	○	○	1	4		
		B63～68	10	簡平	RC	1	36.40	1966	30	○	○	1	6		
		C41～46	11	簡平	RC	1	36.40	1967	30	○	○	1	6		
		C47～52	12	簡平	RC	1	36.40	1967	30	○	○	1	6		
2	安任団地	A9～14	1	簡平	RC	1	36.40	1965	30	○	○	1	6	10	50
		B15～20	2	簡平	RC	1	36.40	1966	30	○	○	1	6		
		B21～26	3	簡平	RC	1	36.40	1966	30	○	○	1	6		
		B27～32	4	簡平	RC	1	36.40	1966	30	○	○	1	6		
		C51～54	5	簡平	RC	1	36.40	1968	30	○	○	1	4		
		C55～60	6	簡平	RC	1	36.40	1968	30	○	○	1	6		
		D1～4	7	簡平	RC	1	31.36	1965	30	○	○	1	4		
		D5～8	8	簡平	RC	1	31.36	1965	30	○	○	1	4		
		E33～36	9	簡平	RC	1	31.36	1966	30	○	○	1	4		
		E37～40	10	簡平	RC	1	31.36	1966	30	○	○	1	4		
3	馬木団地	A1～5	1	簡二	RC	2	43.36	1969	45	○	○	1	5	5	24
		A6～10	2	簡二	RC	2	43.36	1969	45	○	○	1	5		
		A11～16	3	簡二	RC	2	43.36	1969	45	○	○	1	6		
		B17～20	4	簡二	RC	2	39.81	1969	45	○	○	1	4		
		B21～24	5	簡二	RC	2	39.81	1969	45	○	○	1	4		
4	笠木団地	1～5	1	簡二	RC	2	43.36	1970	45	○	○	1	5	1	5
5	中村団地	1～4	1	簡二	RC	2	43.36	1970	45	○	○	1	4	7	30
		5～9	2	簡二	RC	2	43.36	1970	45	○	○	1	5		
		10～13	3	簡二	RC	2	43.36	1970	45	○	○	1	4		
		14～18	4	簡二	RC	2	43.36	1970	45	○	○	1	5		
		19～22	5	簡二	RC	2	43.36	1970	45	○	○	1	4		
		23～27	6	簡二	RC	2	43.36	1970	45	○	○	1	5		
		28～30	7	簡二	RC	2	43.36	1970	45	○	○	1	3		
6	敷地団地	A棟	1	中耐	RC	5	49.34	1971	70	－	○	1	30	4	120
		B棟	2	中耐	RC	5	49.34	1972	70	－	○	1	30		
		C棟	3	中耐	RC	5	49.34	1972	70	－	○	1	30		
		D棟	4	中耐	RC	5	49.34	1973	70	－	○	1	30		
7	中富団地	E棟	1	高層	RC	11	68.51	1975	70	－	○	1	88	2	176
		F棟	2	高層	RC	11	68.51	1975	70	－	○	1	88		
8	乙瀬団地	1号棟	1	中耐	RC	3	73.60	1980	70	－	○	1	12	2	30
		2号棟	2	中耐	RC	3	69.50	1980	70	－	○	1	18		
9	安任北団地1号棟・2号棟	1号棟	1	中耐	RC	3	67.50	1982	70	－	○	1	12	2	24
		2号棟	2	中耐	RC	3	73.68	1984	70	－	○	1	12		
10	安任北団地2戸1棟	301～302	1	簡二	RC	2	85.08	1984	45	－	○	1	2	3	6
		303～304	2	簡二	RC	2	85.08	1984	45	－	○	1	2		
		305～306	3	簡二	RC	2	85.08	1984	45	－	○	1	2		
11	安任北団地3号棟	3号棟	1	中耐	RC	3	80.84	1993	70	－	－	1	12	1	12
12	江ノ口団地A棟	A1～2	1	簡二	RC	2	86.35	1985	45	－	○	1	2	2	4
		A3～4	2	簡二	RC	2	86.35	1985	45	－	○	1	2		
13	江ノ口団地B棟	B5～6	1	簡二	RC	2	86.35	1985	45	－	○	1	2	1	2
合計		13団地（同一敷地に立地する団地を一団地で集計）											52棟	537戸	

(9) 立地条件

町営住宅の立地条件をみると、矢上地区に 5 箇所、東中富地区、乙瀬地区に各 2 箇所、奥野地区、勝瑞地区、住吉地区、笠木地区にそれぞれ 1 箇所立地しています。

図表 3-10 町営住宅団地の立地条件



団地識別 番号	団地名	所在地	都市計画用途地域
1	原団地	藍住町奥野字原115—1	都市計画区域（未線引き）
2	安任団地	藍住町矢上字安任128—1	
3	馬木団地	藍住町勝瑞字西勝地79	
4	笠木団地	藍住町笠木字中野166—3	
5	中村団地	藍住町住吉字逆藤27—1	
6	敷地団地	藍住町東中富字長江傍示1—1	
7	中富団地	藍住町東中富字長江傍示86	
8	乙瀬団地	藍住町乙瀬字中田95—1	
9	安任北団地1号棟・2号棟	藍住町矢上字安任2—1	
10	安任北団地2戸1棟	藍住町矢上字安任1—4	
11	安任北団地3号棟	藍住町矢上字江ノ口134—1	
12	江ノ口団地A棟	藍住町矢上字江ノ口141—1	
13	江ノ口団地B棟	藍住町乙瀬字井利口48—9	

3-2 入居者の状況

町営住宅入居世帯の状況（令和6年4月1日現在）を整理した結果は次のとおりです。

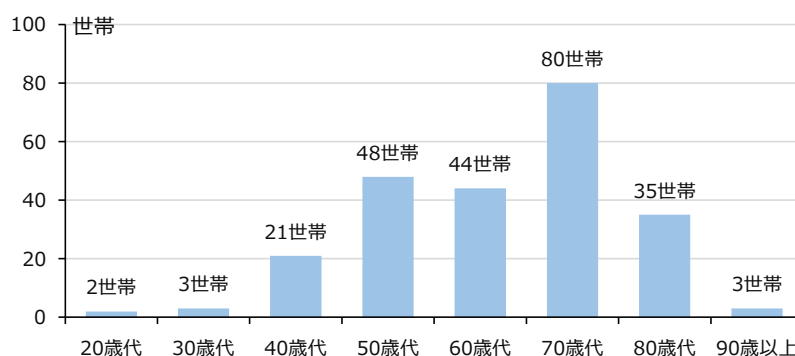
（1）入居者の年齢の状況

①年齢別構成

入居者の世帯主年齢は、70歳代が80世帯で最も多く、60歳代以上でみると162世帯となり、全体の69%を占めています。

図表 3-11 世帯主の年代

年代	世帯数	構成比
20歳代	2世帯	1%
30歳代	3世帯	1%
40歳代	21世帯	9%
50歳代	48世帯	20%
60歳代	44世帯	19%
70歳代	80世帯	34%
80歳代	35世帯	15%
90歳以上	3世帯	1%
総数	236世帯	100%
60歳代以上	162世帯	69%

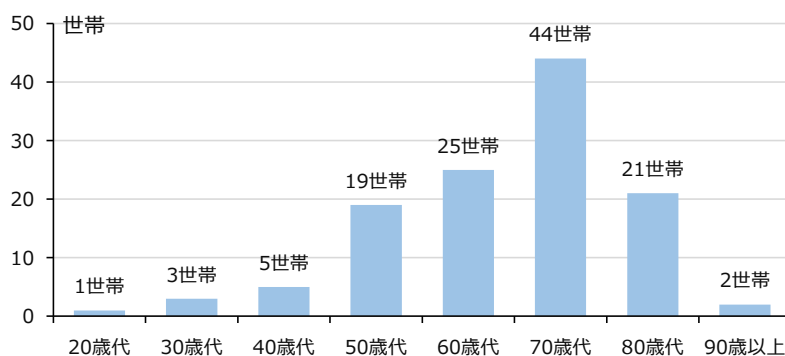


②単身世帯の年齢

単身世帯は120世帯あり、70歳代が44世帯で最も多く、60歳代以上でみると92世帯となり、全体の77%を占めています。

図表 3-12 単身世帯

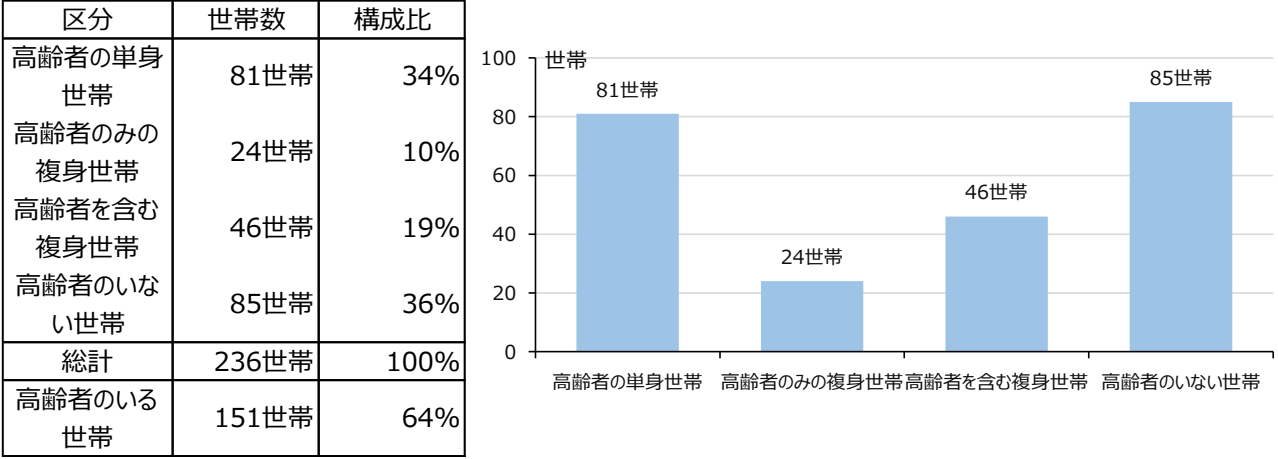
年代	世帯数	構成比
20歳代	1世帯	1%
30歳代	3世帯	3%
40歳代	5世帯	4%
50歳代	19世帯	16%
60歳代	25世帯	21%
70歳代	44世帯	37%
80歳代	21世帯	18%
90歳以上	2世帯	2%
総計	120世帯	100%
60歳代以上	92世帯	77%



③高齢者のいる世帯構成

高齢者(65歳以上)のいる世帯は151世帯で、全体の64%を占めています。

図表 3-13 高齢者のいる世帯

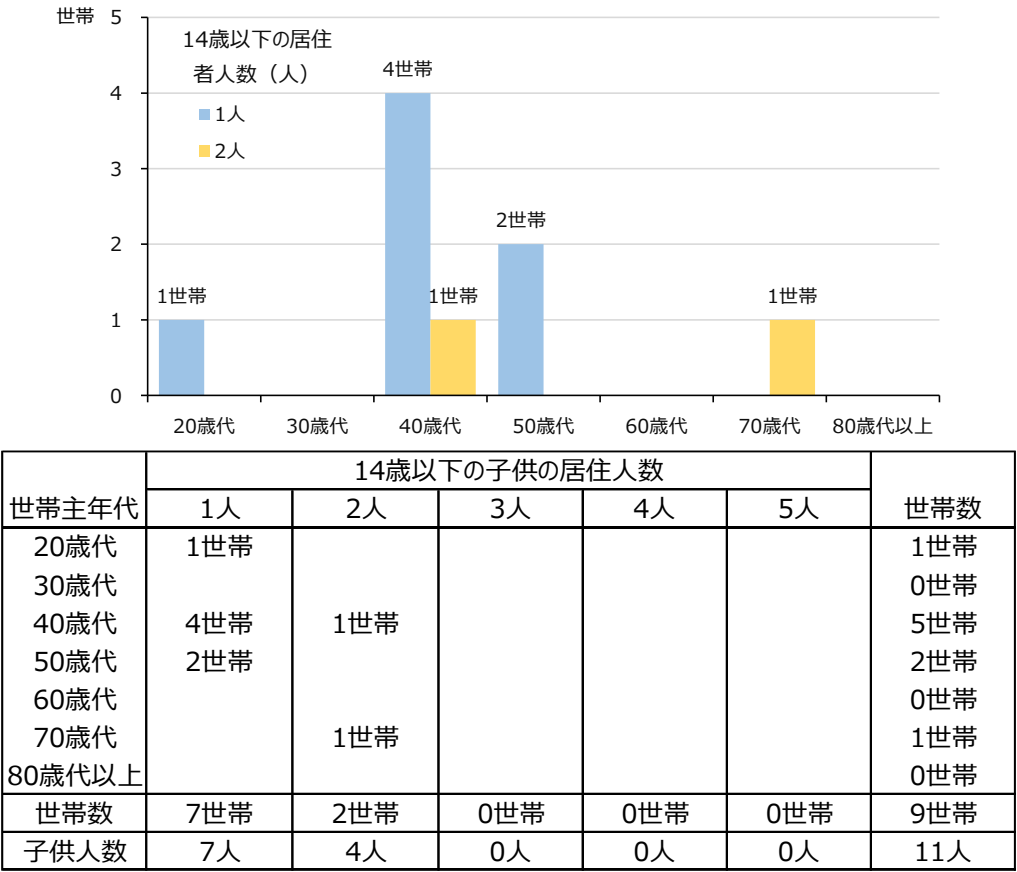


④14歳以下の子供のいる世帯

14歳以下の子供のいる世帯は9世帯で、全体の4%（9世帯／236世帯）です。

世帯主年齢別では40歳代が5世帯、50歳代が2世帯、20歳代と70歳代がそれぞれ1世帯となっています。

図表 3-14 14歳以下の子供のいる世帯



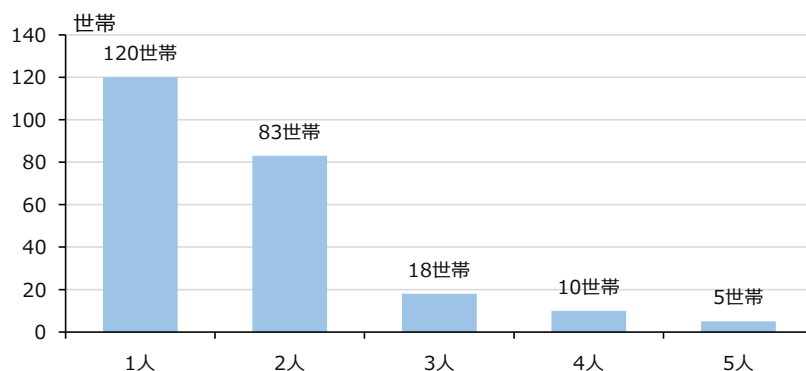
(2) 世帯人員の状況

①世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数をみると、1人世帯が120世帯で最も多く、次いで2人世帯が83世帯であり、3人世帯までを合わせると221世帯で、全体の94%を占めています。

図表 3-15 世帯人員

世帯人員	世帯数	構成比
1人	120世帯	51%
2人	83世帯	35%
3人	18世帯	8%
4人	10世帯	4%
5人	5世帯	2%
計	236世帯	100%
3人以下	221世帯	94%

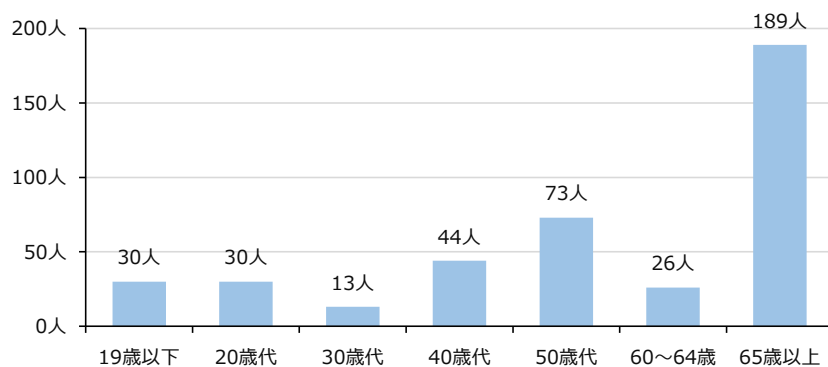


②年齢別入居者数

年齢別入居者数をみると、65歳以上が189人で最も多く、次いで50歳代の73人となっています。また、60歳以上の入居者が全入居者数の53%を占めています。

図表 3-16 入居者の年代

年代	入居者数	構成比
19歳以下	30人	7%
20歳代	30人	7%
30歳代	13人	3%
40歳代	44人	11%
50歳代	73人	18%
60～64歳	26人	6%
65歳以上	189人	47%
総計	405人	100%
60歳以上	215人	53%



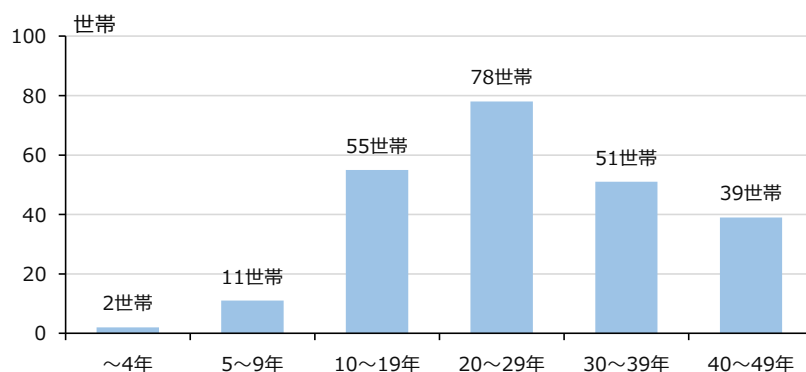
(3) 居住期間の状況

①入居世帯の居住期間

入居世帯の居住期間をみると、20～29 年が 78 世帯で最も多く、次いで 10～19 年が 55 世帯、30～39 年が 51 世帯となっており、居住期間が 20 年以上では 168 世帯となり、全体の 71%を占めています。

図表 3-17 入居者の居住期間

居住期間	世帯数	構成比
～4年	2世帯	1%
5～9年	11世帯	5%
10～19年	55世帯	23%
20～29年	78世帯	33%
30～39年	51世帯	22%
40～49年	39世帯	17%
計	236世帯	100%
20年以上	168世帯	71%

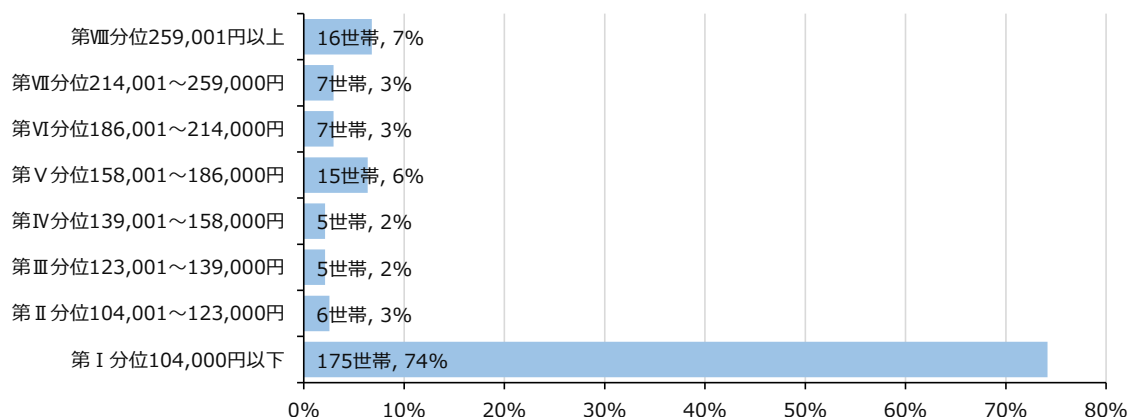


(4) 入居者の収入状況

①入居者の収入分位

入居者の収入分位をみると、政令月収が最も低い収入分位 I (0 円～104,000 円)の世帯が、全体の 74%を占めています。

図表 3-18 入居者の収入分位



収入分位	世帯主の年代									計(世帯)	構成比
	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳代	90歳以上			
第Ⅰ分位104,000円以下	1世帯	2世帯	13世帯	38世帯	27世帯	64世帯	29世帯	1世帯		175世帯	74%
第Ⅱ分位104,001～123,000円	1世帯	0世帯	0世帯	0世帯	3世帯	1世帯	0世帯	1世帯		6世帯	3%
第Ⅲ分位123,001～139,000円	0世帯	0世帯	1世帯	2世帯	1世帯	1世帯	0世帯	0世帯		5世帯	2%
第Ⅳ分位139,001～158,000円	0世帯	0世帯	1世帯	1世帯	0世帯	2世帯	1世帯	0世帯		5世帯	2%
第Ⅴ分位158,001～186,000円	0世帯	1世帯	1世帯	1世帯	3世帯	6世帯	3世帯	0世帯		15世帯	6%
第Ⅵ分位186,001～214,000円	0世帯	0世帯	0世帯	1世帯	4世帯	2世帯	0世帯	0世帯		7世帯	3%
第Ⅶ分位214,001～259,000円	0世帯	0世帯	1世帯	1世帯	2世帯	1世帯	1世帯	1世帯		7世帯	3%
第Ⅷ分位259,001円以上	0世帯	0世帯	4世帯	4世帯	4世帯	3世帯	1世帯	0世帯		16世帯	7%
合計	2世帯	3世帯	21世帯	48世帯	44世帯	80世帯	35世帯	3世帯		236世帯	100%
収入超過となる収入分位(第Ⅴ分位～)	0世帯	1世帯	6世帯	7世帯	13世帯	12世帯	5世帯	1世帯		45世帯	19%

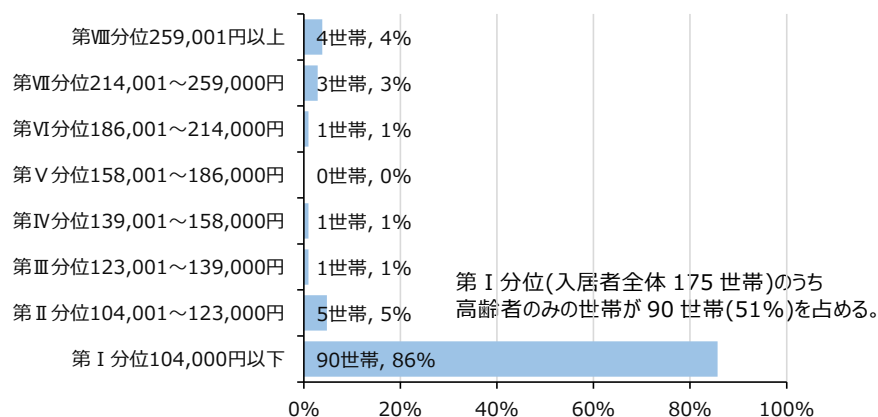
※政令月収とは、政令の規定に基づき、年間総収入から、給与所得控除、配偶者所得控除、扶養親族控除等を行ったうえで、月収に換算することにより算定したもの。

②高齢者(65歳以上)のみの世帯の収入分位

高齢者のみの世帯(単身・夫婦等)の収入分位をみると、政令月収が最も低い収入分位Ⅰ(0円～104,000円)の世帯(入居者全体 175 世帯)のうち 90 世帯(51%)を占めています。

図表 3-19 高齢者世帯の収入分位

収入分位	65歳以上	構成比	第Ⅰ分位全体に占める比率
第Ⅰ分位104,000円以下	90世帯	86%	51%
第Ⅱ分位104,001～123,000円	5世帯	5%	
第Ⅲ分位123,001～139,000円	1世帯	1%	
第Ⅳ分位139,001～158,000円	1世帯	1%	
第Ⅴ分位158,001～186,000円	0世帯	0%	
第Ⅵ分位186,001～214,000円	1世帯	1%	
第Ⅶ分位214,001～259,000円	3世帯	3%	
第Ⅷ分位259,001円以上	4世帯	4%	
合計(65歳以上)	105世帯	100%	
第Ⅰ分位104,000円以下	175 世帯(入居全世帯における第Ⅰ分位の世帯数)		



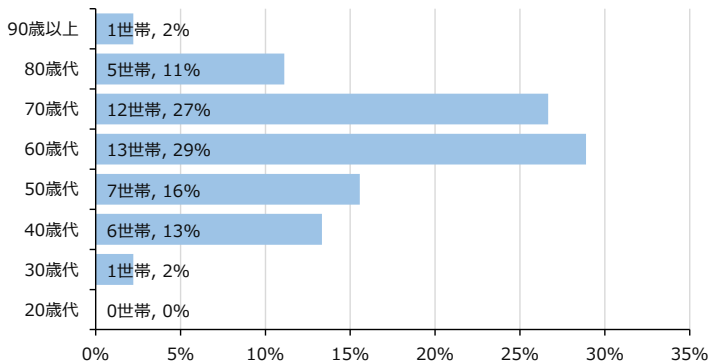
※公営住宅入居基準では 60 歳以上を高齢者と位置づけていますが、65 歳以上を高齢者として集計しています。

③収入超過者の状況

収入超過者※の状況をみると、世帯主年齢が 50 歳代で 16%、60 歳代で 29%、70 歳代で 27%となっています。

図表 3-20 収入超過者

年代	世帯数	構成比
20歳代	0世帯	0%
30歳代	1世帯	2%
40歳代	6世帯	13%
50歳代	7世帯	16%
60歳代	13世帯	29%
70歳代	12世帯	27%
80歳代	5世帯	11%
90歳以上	1世帯	2%
計	45世帯	100%



※収入超過者とは、入居して 3 年以上が経過し、かつ政令月収が 158 千円を超える世帯をいう。

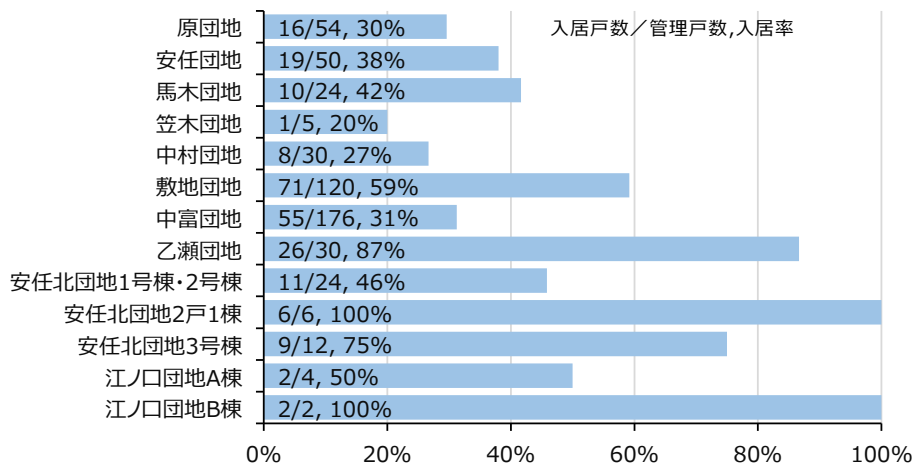
(5) 空家の状況

① 団地別入居率

団地別入居率をみると、安任北団地 2 戸 1 棟及び江ノ口団地 B 棟がそれぞれ 100%、乙瀬団地が 87%、安任北団地 3 号棟が 75%、敷地団地が 59%、江ノ口団地 A 棟が 50%となっており、これら以外の団地の入居率は 50%未満となっています。また、町営団地全体の入居率は 44%です。

図表 3-21 団地別入居率の状況

団地識別番号	団地名	管理戸数	入居中	空き家	入居率	空家率
1	原団地	54	16	38	30%	70%
2	安任団地	50	19	31	38%	62%
3	馬木団地	24	10	14	42%	58%
4	笠木団地	5	1	4	20%	80%
5	中村団地	30	8	22	27%	73%
6	敷地団地	120	71	49	59%	41%
7	中富団地	176	55	121	31%	69%
8	乙瀬団地	30	26	4	87%	13%
9	安任北団地1号棟・2号棟	24	11	13	46%	54%
10	安任北団地2戸1棟	6	6	0	100%	0%
11	安任北団地3号棟	12	9	3	75%	25%
12	江ノ口団地A棟	4	2	2	50%	50%
13	江ノ口団地B棟	2	2	0	100%	0%
	計	537	236	301	44%	56%



3-3 町営住宅空家募集の状況

現在、町営住宅の空家について新規募集を停止しています。

3-4 町内の他の公共賃貸住宅の状況

町営住宅のほかに町内に立地する公共賃貸住宅としては、徳島県営藍住幸島団地（110 戸）及び徳島県住宅供給公社藍住さくら団地（92 戸）の合計 202 戸が整備されています。

なお、藍住さくら団地は「独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構」から旧雇用促進住宅である藍住宿舍の譲渡を受けたもので、平成 29 年 1 月 1 日より公社賃貸住宅として管理運営されています。

図表 3-22 県営住宅等

団地名	住棟名	構造	階数	間取り	住戸専用面積 (㎡)	建設 年度	管理 戸数
藍住幸島団地	藍住町勝瑞字幸島 130 番地 1						
	1 号棟	中層耐火	5	3DK	54.4	1975	50
	2 号棟	中層耐火	5	3DK	54.4	1975	30
	3 号棟	中層耐火	5	3DK	56.6	1976	30
藍住さくら団地	藍住町東中富字権現傍示 10 番地 1						
	1 号棟	中層耐火	5	2K	33.6	1975	45
	2 号棟	中層耐火	5	2K	33.6	1975	47
合計							202

3-5 民間住宅の整備状況

(1) セーフティネット住宅

本町において、住宅セーフティネット法に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした民間の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅は、93 棟、629 戸が登録されています。

図表 3-23 民間住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）

番号	住宅名	所在地	駅からの距離など	築年数	階数	住戸数 (戸)
1	アンビエンテ	藍住町奥野字前川	高德線 板野駅 徒歩52分	築 14年7ヶ月	2階建て	6
2	ハッピーハウス	藍住町徳命	徳島線 徳島駅 徒歩100分	築 12年9ヶ月	2階建て	4
3	ヴァン・ヴェール V	藍住町乙瀬	高德線 勝瑞駅 徒歩45分	築 5年9ヶ月	2階建て	10
4	カーサ・フォレスト	藍住町乙瀬	高德線 板東駅 徒歩27分	築 12年3ヶ月	2階建て	8
5	クレシンドアルファ	藍住町勝瑞字正喜地	高德線 勝瑞駅 徒歩1分	築 8年1ヶ月	2階建て	10
6	サスティナブル	藍住町富吉字穂実	高德線 阿波川端駅 徒歩20分	築 15年3ヶ月	2階建て	10
7	サン・メゾン A	藍住町矢上字西	高德線 勝瑞駅 徒歩42分	築 11年6ヶ月	2階建て	8
8	フォレスト・風雅	藍住町東中富	高德線 板野駅 徒歩31分	築 11年9ヶ月	2階建て	10
9	エストレージャ	藍住町矢上字西	高德線 阿波川端駅 徒歩39分	築 6年7ヶ月	2階建て	10
10	オリーブハウス B	藍住町富吉	高德線 板野駅 徒歩22分	築 6年9ヶ月	2階建て	8
11	オリーブハウス A	藍住町富吉	高德線 板野駅 徒歩22分	築 6年9ヶ月	2階建て	8
12	グランデ 成長 A	藍住町勝瑞字成長	高德線 勝瑞駅 徒歩18分	築 8年3ヶ月	2階建て	6
13	アクテュエル・メゾン・C A A	藍住町奥野	高德線 板野駅 徒歩42分	築 12年2ヶ月	2階建て	6
14	グランドゥール A	藍住町徳命	高德線 徳島駅 徒歩100分	築 17年8ヶ月	2階建て	8
15	ヴァン・ヴェール I	藍住町乙瀬	高德線 勝瑞駅 徒歩45分	築 6年9ヶ月	2階建て	10
16	グランスティ	藍住町東中富	徳島線 徳島駅 徒歩118分	築 12年1ヶ月	2階建て	4
17	ルイ・メゾン K II	藍住町富吉	高德線 阿波川端駅 徒歩22分	築 15年3ヶ月	2階建て	6
18	レスポワール勝瑞 II	藍住町勝瑞字東勝地	高德線 勝瑞駅 徒歩2分	築 17年4ヶ月	2階建て	8
19	グランドゥール B	藍住町徳命	高德線 徳島駅 徒歩100分	築 17年8ヶ月	2階建て	8
20	フォー クローバー B	藍住町富吉字穂実	高德線 阿波川端駅 徒歩23分	築 11年3ヶ月	2階建て	4
21	ナリッシュ・コート	藍住町住吉字神蔵	高德線 板野駅 徒歩64分	築 11年1ヶ月	2階建て	10
22	アルフォート藍住	藍住町富吉	高德線 阿波川端駅 徒歩18分	築 12年2ヶ月	2階建て	8
23	パールハウス 2 4	藍住町徳命字前須東	高德線 板野駅 徒歩46分	築 13年8ヶ月	2階建て	4
24	ゴールドハウス II	藍住町徳命字前須西	高德線 板野駅 徒歩43分	築 4年7ヶ月	3階建て	6
25	ゴールドハウス I	藍住町徳命字前須西	高德線 板野駅 徒歩42分	築 4年7ヶ月	3階建て	12
26	フォー クローバー A	藍住町富吉字穂実口	高德線 阿波川端駅 徒歩23分	築 11年3ヶ月	2階建て	6
27	ルチエルナ II	藍住町乙瀬	徳島線 徳島駅 徒歩134分	築 15年2ヶ月	2階建て	6
28	ルチエルナ I	藍住町乙瀬	高德線 阿波川端駅 徒歩27分	築 15年2ヶ月	2階建て	6
29	ルイ・メゾン K I	藍住町富吉	高德線 阿波川端駅 徒歩22分	築 15年3ヶ月	2階建て	8
30	アン・ドゥ・トロワ III e	藍住町東中富字鍵場傍示	高德線 徳島駅 徒歩119分	築 7年1ヶ月	2階建て	8
31	フラン・メゾン A	藍住町奥野	高德線 阿波川端駅 徒歩34分	築 7年9ヶ月	2階建て	6
32	プリエ II	藍住町東中富字敷地傍示	高德線 板野駅 徒歩28分	築 8年10ヶ月	2階建て	8
33	リュミエール・ヴィラ I	藍住町勝瑞字成長	高德線 勝瑞駅 徒歩21分	築 10年3ヶ月	2階建て	4
34	グランセノーテ A	藍住町住吉字神蔵	高德線 吉成駅 徒歩36分	築 10年1ヶ月	2階建て	8
35	アンジュ ボヌール	藍住町富吉	高德線 阿波川端駅 徒歩16分	築 12年1ヶ月	2階建て	10
36	ル・レーヴ藍住	藍住町奥野字東中須	高德線 吉成駅 徒歩40分	築 12年9ヶ月	2階建て	8
37	メゾン・コモド C	藍住町住吉字神蔵	高德線 勝瑞駅 徒歩35分	築 12年3ヶ月	2階建て	6
38	エルヴィータ A	藍住町勝瑞字成長	高德線 勝瑞駅 徒歩19分	築 6年9ヶ月	2階建て	8
39	パールハウス C	藍住町徳命字前須東	高德線 板野駅 徒歩47分	築 8年1ヶ月	2階建て	4
40	メロータウン B	藍住町富吉字地神	高德線 阿波川端駅 徒歩23分	築 11年1ヶ月	2階建て	8
41	ガーデンヒル 藍住 A	藍住町矢上字原	高德線 吉成駅 徒歩38分	築 8年4ヶ月	2階建て	4
42	カーサ・ボヌール	藍住町矢上字江ノ口	高德線 板東駅 徒歩25分	築 8年1ヶ月	2階建て	10
43	パールハウス B	藍住町徳命字前須東	高德線 板野駅 徒歩47分	築 8年1ヶ月	2階建て	4
44	グランセノーテ C	藍住町住吉字神蔵	高德線 吉成駅 徒歩38分	築 9年8ヶ月	2階建て	10
45	リュミエール・ヴィラ III	藍住町勝瑞字成長	高德線 勝瑞駅 徒歩20分	築 10年3ヶ月	2階建て	8

資料：セーフティネット住宅情報提供システム（令和 6 年 11 月 5 日時点）

図表 3-23 民間住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）つづき

番号	住宅名	所在地	駅からの距離など	築年数	階数	住戸数 (戸)
46	リュミエール・ヴィラⅡ	藍住町勝瑞字成長	高德線 勝瑞駅 徒歩20分	築 10年3ヶ月	2階建て	8
47	アヴァンセ S	藍住町矢上字春日	高德線 阿波川端駅 徒歩32分	築 10年8ヶ月	2階建て	6
48	アヴァンセ M	藍住町矢上字春日	高德線 阿波川端駅 徒歩32分	築 10年8ヶ月	2階建て	6
49	グリーン・グリーン A	藍住町富吉字穂実	高德線 阿波川端駅 徒歩23分	築 6年11ヶ月	2階建て	4
50	メゾン T A K E	藍住町徳命	高德線 徳島駅 徒歩98分	築 7年7ヶ月	2階建て	8
51	メロータウン A	藍住町富吉字地神	高德線 阿波川端駅 徒歩23分	築 11年1ヶ月	2階建て	8
52	ガーデンヒル 藍住 B	藍住町矢上字原	高德線 吉成駅 徒歩38分	築 8年4ヶ月	2階建て	6
53	プリエ I	藍住町東中富字敷地傍示	高德線 板野駅 徒歩28分	築 8年10ヶ月	2階建て	4
54	ウィルレジデンス X	藍住町矢上字安任	高德線 阿波川端駅 徒歩36分	築 9年7ヶ月	2階建て	4
55	ジョワイユ W	藍住町東中富	高德線 板野駅 徒歩33分	築 7年2ヶ月	2階建て	6
56	ジョワイユ H	藍住町東中富	高德線 板野駅 徒歩33分	築 7年2ヶ月	2階建て	6
57	カンパーニュメゾン風雅 B	藍住町乙瀬	高德線 阿波川端駅 徒歩26分	築 7年9ヶ月	2階建て	8
58	アクデュエル・メゾン・C A B	藍住町奥野	高德線 板野駅 徒歩42分	築 12年2ヶ月	2階建て	4
59	グリーン・グリーン B	藍住町富吉字穂実	高德線 阿波川端駅 徒歩23分	築 6年11ヶ月	2階建て	6
60	グランデ 成長 B	藍住町勝瑞字成長	高德線 勝瑞駅 徒歩18分	築 8年3ヶ月	2階建て	8
61	イルフィオーレ藍住 B	藍住町富吉	高德線 阿波川端駅 徒歩25分	築 8年7ヶ月	2階建て	6
62	ヴァン・ヴェール III	藍住町乙瀬	高德線 勝瑞駅 徒歩45分	築 6年9ヶ月	2階建て	8
63	イターノル	藍住町徳命	高德線 板野駅 徒歩61分	築 7年4ヶ月	2階建て	2
64	アヴァンサール	藍住町奥野	高德線 板野駅 徒歩41分	築 7年7ヶ月	2階建て	10
65	エレガンシア藍住 B	藍住町矢上字西	高德線 徳島駅 徒歩123分	築 6年7ヶ月	2階建て	6
66	エルヴィータ B	藍住町勝瑞字成長	高德線 勝瑞駅 徒歩19分	築 6年9ヶ月	2階建て	8
67	アン・ドゥ・トロワ I e r	藍住町東中富字鍵場傍示	高德線 徳島駅 徒歩119分	築 7年1ヶ月	2階建て	6
68	カンパーニュメゾン風雅 A	藍住町乙瀬	高德線 阿波川端駅 徒歩26分	築 7年9ヶ月	2階建て	4
69	アルカディア E	藍住町矢上字原	高德線 阿波川端駅 徒歩43分	築 7年7ヶ月	2階建て	8
70	ジョワイユ S	藍住町東中富	高德線 板野駅 徒歩33分	築 7年2ヶ月	2階建て	8
71	ジョワイユ F	藍住町東中富	高德線 板野駅 徒歩33分	築 7年2ヶ月	2階建て	8
72	グラッディネス B	藍住町奥野字矢上字前	高德線 勝瑞駅 徒歩49分	築 7年7ヶ月	2階建て	8
73	グラッディネス A	藍住町奥野字矢上字前	高德線 板野駅 徒歩45分	築 7年7ヶ月	2階建て	8
74	サン・メゾン D	藍住町矢上字西	高德線 徳島駅 徒歩121分	築 8年1ヶ月	2階建て	8
75	サン・メゾン C	藍住町矢上字西	高德線 徳島駅 徒歩121分	築 8年1ヶ月	2階建て	8
76	グランセノーテ B	藍住町住吉字神蔵	高德線 吉成駅 徒歩36分	築 10年1ヶ月	2階建て	4
77	オーバラル	藍住町住吉字神蔵	高德線 徳島駅 徒歩103分	築 7ヶ月	2階建て	6
78	ヴァン・ヴェール IV	藍住町乙瀬	高德線 阿波川端駅 徒歩32分	築 5年9ヶ月	2階建て	6
79	エレガンシア藍住 A	藍住町矢上字西	高德線 阿波川端駅 徒歩39分	築 6年7ヶ月	2階建て	4
80	アン・ドゥ・トロワ II e	藍住町東中富字鍵場傍示	高德線 徳島駅 徒歩119分	築 7年1ヶ月	2階建て	4
81	イルフィオーレ藍住 A	藍住町富吉	高德線 阿波川端駅 徒歩21分	築 8年7ヶ月	2階建て	6
82	サン・メゾン B	藍住町矢上字西	高德線 勝瑞駅 徒歩42分	築 11年6ヶ月	2階建て	4
83	グラン・ボヌール A	藍住町東中富	徳島線 徳島駅 徒歩124分	築 1年8ヶ月	2階建て	10
84	カーサ・ドマーニ S	藍住町勝瑞字正喜地	高德線 勝瑞駅 徒歩8分	築 5年1ヶ月	2階建て	10
85	ヴァン・ヴェール II	藍住町乙瀬	高德線 板野駅 徒歩42分	築 6年9ヶ月	2階建て	8
86	フラン・メゾン B	藍住町奥野	高德線 阿波川端駅 徒歩34分	築 7年9ヶ月	2階建て	6
87	グランデ 成長 C	藍住町勝瑞字成長	高德線 勝瑞駅 徒歩18分	築 8年3ヶ月	2階建て	6
88	グランセノーテ D	藍住町住吉字神蔵	高德線 吉成駅 徒歩38分	築 9年8ヶ月	2階建て	4
89	セ・ジョリ 藍住	藍住町東中富字長江傍示	高德線 徳島駅 徒歩131分	築 7ヶ月	2階建て	8
90	エスポワール・藍	藍住町矢上字江ノ口	高德線 板東駅 徒歩29分	築 4年7ヶ月	2階建て	8
91	ナッティー・ヒルズ	藍住町勝瑞	高德線 勝瑞駅 徒歩16分	築 15年4ヶ月	2階建て	2
92	プチ・メゾン・風雅	藍住町徳命字元村	高德線 吉成駅 徒歩45分	築 10年11ヶ月	2階建て	2
93	パールハウス A	藍住町徳命字前須東	高德線 板野駅 徒歩47分	築 8年1ヶ月	2階建て	1
93棟						629

資料：セーフティネット住宅情報提供システム（令和 6 年 11 月 5 日時点）

4 長寿命化に関する基本方針

4-1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

(1) 定期点検の実施

劣化状況、異常等を把握するために、建築基準法に基づく点検を参考とし、定期的な点検を実施します。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

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、予防保全的な観点から、点検結果を踏まえ、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。

(3) 点検結果、修繕内容等のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録することにより、町営住宅の効果的、効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回点検では、これらの記録を活用するというサイクルの構築に努めます。

4-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

(1) 予防保全型の維持管理の推進

長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るため、事後保全型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換により、住宅を長く使用する長寿命化を図ります。

(2) 定期点検の実施や点検結果の活用

予防保全型の維持管理を確実なものとするために、定期点検や重点的に行う調査等を充実し、建物の老朽化や老朽による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

また、修繕履歴をデータベース等に記録することで、次回の修繕時期を予測し、計画的な修繕に備えることとします。

(3) ライフサイクルコストの縮減

予防保全型の維持管理の実践による修繕周期の延長や仕様の見直しによる耐久性の向上を図るなど、町営住宅の長寿命化を行い、ライフサイクルコストの縮減につなげます。

また、修理や補修の際には、省エネルギー設計や天然素材の活用に配慮した工法等についても併せて検討します。

5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1 計画の対象

図表 1-2 参照（2 ページ）

5-1 公営住宅等ストックの事業手法

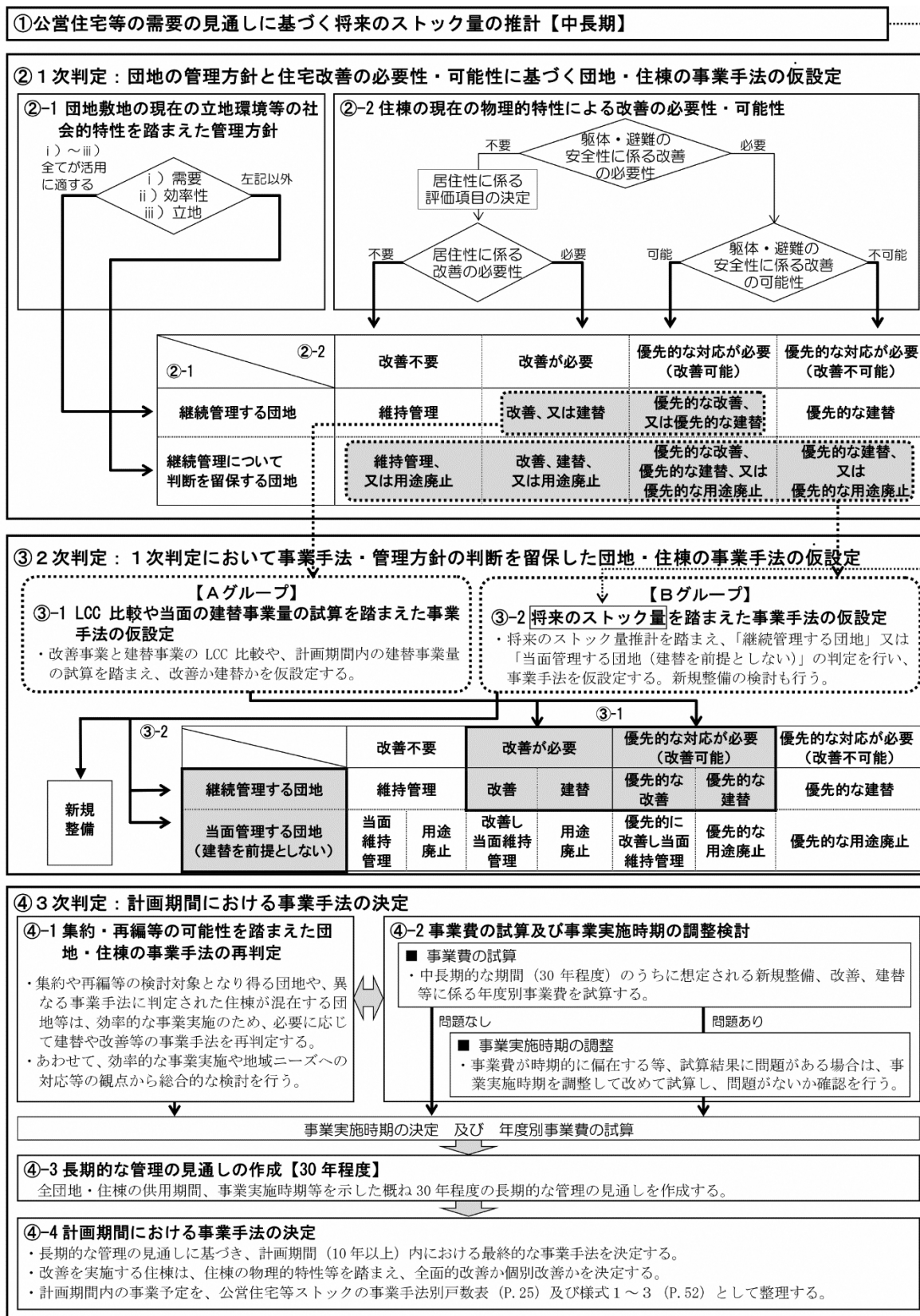
公営住宅の既存ストックの事業手法には、建替え、全面的改善、個別改善、修繕、用途廃止の 5 種類があります。それぞれの内容は以下のとおりです。

図表 5-1 公営住宅等ストックの事業手法

事業手法	内容
建替え	・既設の公営住宅を除却して、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設する。 ・取り壊した団地を別の場所に新設する場合は非現地建替という。
維持管理	・今後とも公営住宅として適切に維持管理を実施するもの。
全面的改善	・躯体を残して住戸内を現在の生活様式に適合する設備及び仕様に改善する。
個別改善	・公営住宅の質の向上のために、以下の事項のうち必要な改善を行う。 ＜居住性向上型＞ ・引き続き公営住宅として活用を図るストックについて、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。 ＜福祉対応型＞ ・引き続き公営住宅として活用を図るストックについて、高齢者等が安全で安心して居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。 ＜安全性確保型＞ ・耐震性に課題のある住棟にお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。加えて防犯性や落下、転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。 ＜長寿命化型＞ ・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、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。
計画修繕	・標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、公営住宅の効用を維持し長期的に活用する。
用途廃止	・公営住宅としての用途を廃止する。（他団地への集約化を含む。）

公営住宅等の事業手法の選定にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課」に示されている事業手法選定フローを参考に判断します。

図表 5-2 公営住宅等ストックの事業手法の選定フロー



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）27p 掲載フロー図

5-3 将来のストック量の推計

(1) ストック推計手法（著しい困窮年収未満の世帯数の推計）

本町における著しい困窮年収未満の世帯数の推計は、国土交通省国土技術政策総合研究所の「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」に基づき、次に示す Step 0 ～ 3 の手順に従って行います。

図表 5-3 住宅確保要配慮世帯（著しい困窮年収未満世帯数）の推計フロー



■ Step 0 本町の世帯数の推計（世帯主年齢 5 歳階級別世帯類型別）

世帯数推計には、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率(人口に占める世帯主数の割合)を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法です。

$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{世帯主率} \\ \text{(人口に占める世帯主数の割合)} \end{array}}$$

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）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、令和 27 年まで 5 年ごとの、男女・年齢（5 歳）階級別人口が示されており、このデータを活用します。

将来の世帯主率については、「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（平成 31 年推計）において、都道府県単位では令和 22 年までの世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されていますが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていません。そこで、市町村の将来世帯主率の設定にあたっては、国勢調査（総務省統計局）データから都道府県と市町村の年齢 5 歳階級別の人口・世帯数の関係をもとに、都道府県の世帯主率を市町村別に補正して推計します。

【使用データ】

*1：総務省「国勢調査」（平成 7 年、12 年、17 年、22 年、27 年）

○対象市町村及び都道府県の年齢 5 歳階級別の人口・世帯数

*2：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」

○世帯主の男女別 年齢 5 歳階級別家族類型別世帯数（平成 31 年推計）

○世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率

*3：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 年 3 月推計）

○男女・年齢（5 歳）階級別の推計結果

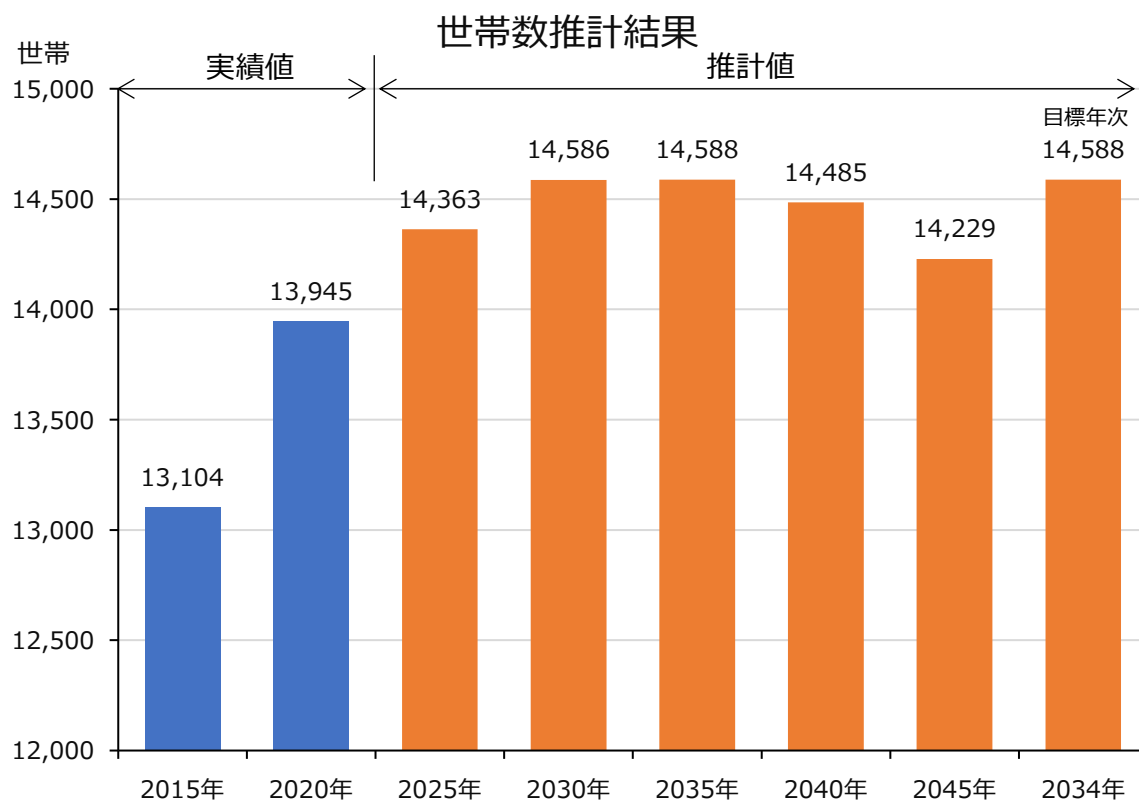
資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用の手引き及び技術解説（国土交通省国土技術政策総合研究所）から抜粋編集

「日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）」による将来人口をベースに年齢別世帯主率を乗じること将来の世帯主年齢別世帯数を推計した結果は以下のとおりです。

図表 5-4 本町の令和 27 年（2045 年）までの将来世帯数の推計結果

世帯主の年齢	実績値（世帯）		推計値（世帯）					直線補間	目標年次 R16 2034年
	H27 2015年	R2 2020年	R7 2025年	R12 2030年	R17 2035年	R22 2040年	R27 2045年		
総数	13,104	13,945	14,363	14,586	14,588	14,485	14,229		14,588
20歳未満	31	23	29	28	27	25	24		27
20～24歳	283	312	291	272	269	260	239		269
25～29歳	636	592	640	617	576	565	547		585
30～34歳	866	855	779	812	774	720	716		781
35～39歳	1,196	1,048	987	941	977	924	871		970
40～44歳	1,348	1,248	1,181	1,095	1,048	1,090	1,030		1,058
45～49歳	1,107	1,364	1,443	1,263	1,166	1,115	1,157		1,186
50～54歳	1,049	1,096	1,582	1,551	1,362	1,258	1,193		1,400
55～59歳	1,080	1,007	1,184	1,553	1,513	1,335	1,204		1,521
60～64歳	1,427	1,064	1,062	1,217	1,596	1,530	1,314		1,520
65～69歳	1,598	1,387	1,144	1,091	1,253	1,629	1,515		1,220
70～74歳	1,070	1,490	1,399	1,115	1,068	1,221	1,549		1,077
75～79歳	635	975	1,417	1,292	1,046	1,004	1,129		1,096
80～84歳	469	524	745	1,101	1,007	830	799		1,026
85歳以上	309	564	480	637	906	979	941		852

※R2 年実績値の総数(一般世帯)には年齢不詳を含んでいます。



「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム 国土交通省国土技術政策総合研究所」による推計結果

■ Step 1 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

目標時点の借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数を推計します。

1-1 目標時点における世帯数の推計結果

1-2 目標時点における借家世帯の年間収入階級・世帯人員別の世帯数の構成割合の推計

1-3 目標時点における借家世帯の年間収入階級・世帯人員別の世帯数の推計

1-4 年間収入階級の年間収入五分位階級への変換比率の推計

1-5 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

【使用データ】

*1：住宅・土地統計調査（総務省統計局）（平成 15 年、20 年、25 年、30 年）

*2：国勢調査（平成 7 年、12 年、17 年、22 年、27 年）

■ Step 2 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

・本来階層：収入分位 25%以下の世帯

・裁量階層：収入分位 25～40%以下の世帯

・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」：60 歳以上を対象

・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」：60 歳以上を対象

・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」：子どもが6 歳未満を対象

○目標時点の公営住宅の入居資格世帯数を推計します。

2-1 本来階層及び裁量階層の設定と目標時点における基準年収（政令月収）以下の世帯の割合の推計

2-2 目標時点における本来階層の世帯数の推計

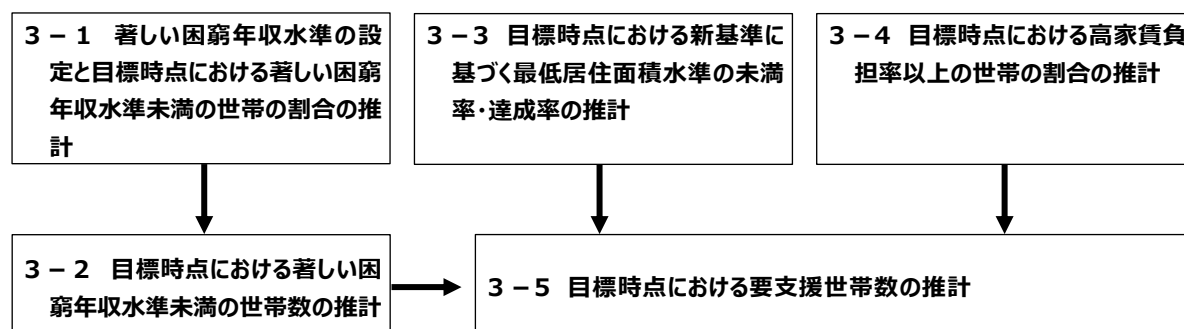
2-3 目標時点における裁量階層の世帯数の推計

2-4 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

収入分位：総務省による家計調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値。

■ Step 3 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計

目標時点の公営住宅の入居資格世帯数のうち要支援世帯数を推計します。



【使用データ】

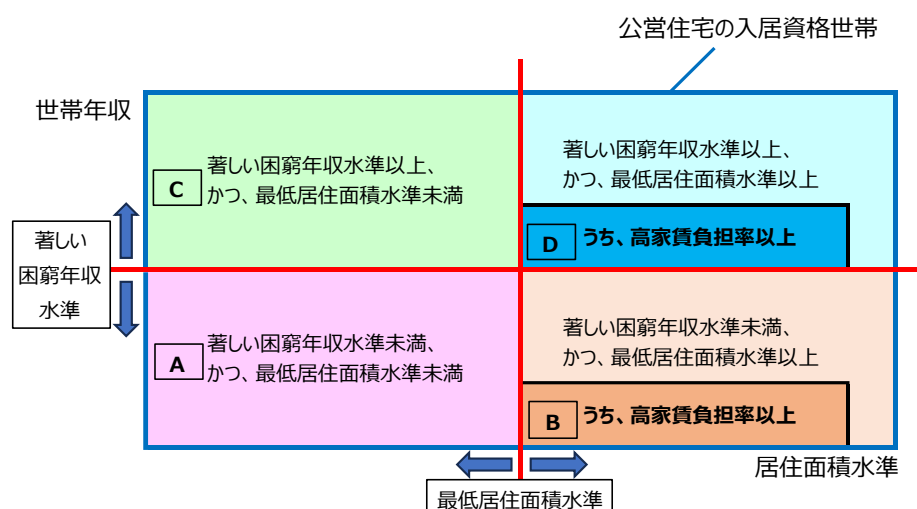
*1：住宅・土地統計調査（総務省統計局）（平成 15 年、20 年、25 年、30 年）

*2：国勢調査（平成 7 年、12 年、17 年、22 年、27 年）

(2) 推計結果

Step 0～3 の推計結果を踏まえ、目標時点の本町における特定のニーズを有する要支援世帯について、次の A から D の 4 つの類型ごとに推計します。

図表 5-5 要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の 4 類型



■ 参考：要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の 4 類型

○「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説」国土交通省国土技術政策総合研究所より

A：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯

B：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯

C：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯

D：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯

■特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

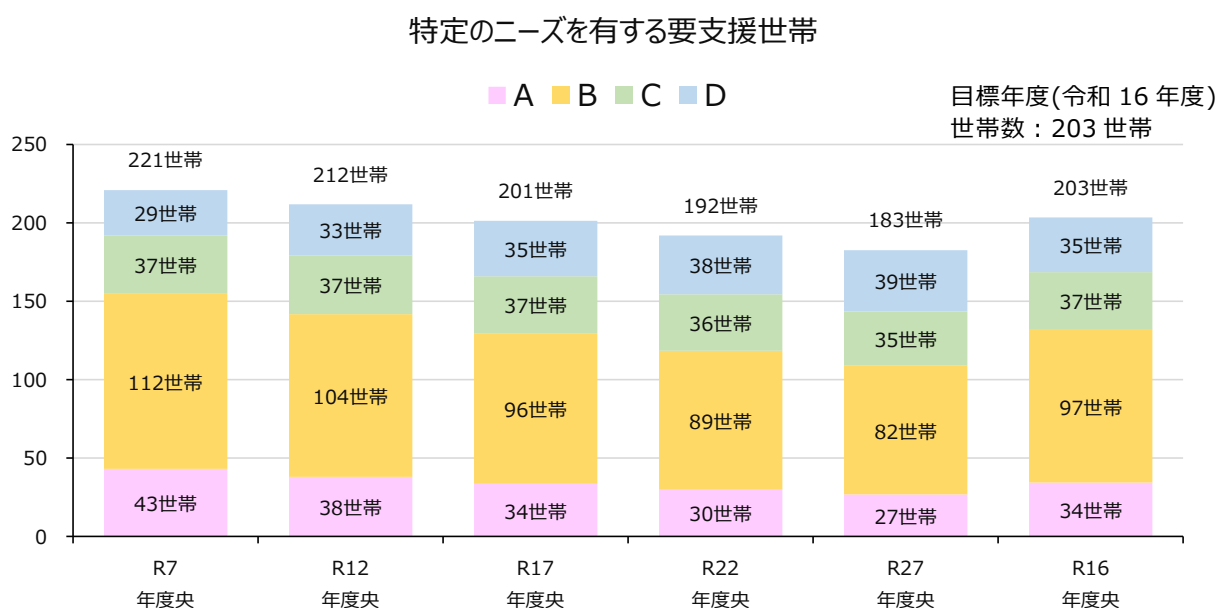
本町における特定のニーズを有する要支援世帯（公営住宅の入居資格世帯数のうち、著しい困窮年収水準未満であるなど特定のニーズを有する要支援世帯）の数は年々減少していくと推計されます。

この結果、目標時点である令和16年度（2034年度）にはA～Dの合計で203世帯になると予想されます。

図表 5-6 特定のニーズを要する要支援世帯数の推計結果

項目	推計年度（年度央は10月） 単位：世帯	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	直線補間 ※年度央 10月	2034 R16 年度央
A 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数		43世帯	38世帯	34世帯	30世帯	27世帯		34世帯
B 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数		112世帯	104世帯	96世帯	89世帯	82世帯		97世帯
C 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数		37世帯	37世帯	37世帯	36世帯	35世帯		37世帯
D 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数		29世帯	33世帯	35世帯	38世帯	39世帯		35世帯
A + B 合計		155世帯	142世帯	129世帯	118世帯	109世帯		132世帯
A + C 合計		80世帯	75世帯	70世帯	66世帯	61世帯		71世帯
A + B + C 合計		192世帯	179世帯	166世帯	154世帯	143世帯		169世帯
A～D 合計		221世帯	212世帯	201世帯	192世帯	183世帯		203世帯

図表 5-7 要支援世帯数の推計



「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム 国土交通省国土技術政策総合研究所」による推計結果

(3) 将来ストック供給量（目標戸数）

ストック推計により、本計画期間最終年度（令和 16 年度末）における「特定のニーズを要する要支援世帯数」は 203 世帯と予測され、その後も減少する見込みです。

これら世帯への対応は、町営住宅と併せて県営住宅や民間賃貸住宅等において対応することになりますが、要支援世帯が入居できる民間賃貸住宅等がない可能性を考慮し、ここでは、町営住宅と県営住宅等で住居を確保することとし、令和 6 年度における町営住宅と県営住宅等の供給比率を考慮して、町営住宅 148 戸(203 戸×73%)、県営住宅等 55 戸(203 戸×27%)以上を確保することを目標とします。

令和 6 年 4 月現在の藍住町内の町営住宅（537 戸）と県営住宅（110 戸）及び県住宅供給公社住宅（92 戸）の総戸数は 739 戸であり、令和 16 年度末の要支援世帯数 203 世帯に対して現時点において 536 戸の余裕があると考えられます。

このことを踏まえ、今後、県営住宅の動向を踏まえながら、町営住宅については、劣化状況等に合わせた適切な管理、計画修繕やニーズ等に対応した改善事業により、既存ストックを最大限に有効活用していくことにより、適切なストックの確保に努めるものとします。

図表 5-8 公営住宅の供給量

区分	現在戸数 (R6 年度)	供給比率 (R6 年度)	将来戸数 (R16 年度)	備考
町営住宅	537 戸	73%	148 戸	R16 年度における特定のニーズを有する要支援世帯は 203 世帯の見込み。
県営住宅	110 戸	15%	110 戸	
県住宅供給公社住宅	92 戸	12%	92 戸	
小計	202 戸	27%	202 戸	
合計	739 戸	100%	493 戸	
将来戸数に対する現時点における過不足戸数（739 戸－203 戸）＝536 戸の余裕ありと考えられる。				

町営住宅の将来管理戸数（現在 537 戸）は、令和 16 年度における特定のニーズを有する要支援世帯 203 世帯に対して町営住宅の供給比率（令和 6 年度：73%）を考慮して **148 戸以上確保**することにします。

- ・ 203 世帯（戸数）×73%＝148 戸（町営住宅の将来管理戸数）

5-4 事業手法の判定

(1) 1次判定

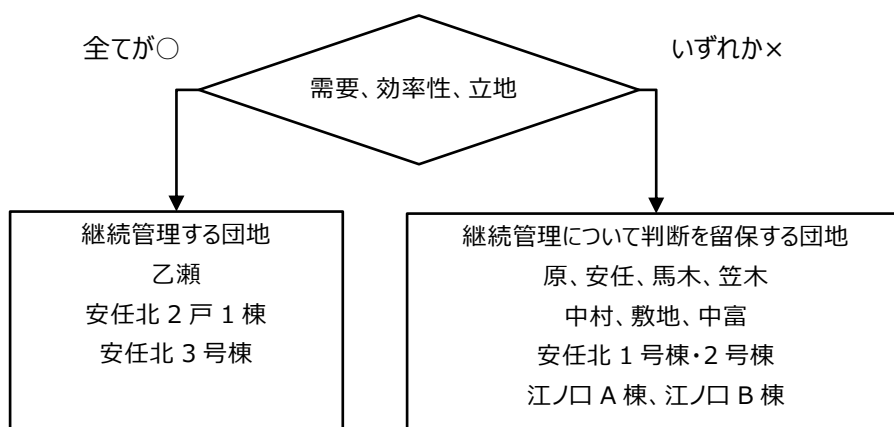
①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

現在の団地の需要・効率性・立地を評価し、原則としてすべての評価項目が活用に適する場合に「継続管理する団地」と仮設定します。また、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。

図表 5-9 団地の社会的特性による判定項目と水準

項目	内容	判断水準	評価
団地の需要	入居率	入居率（入居率 75%以上）需要ありと判断	○
		入居率（入居率 75%未満）需要なしと判断	×
敷地の効率性	敷地面積	町が所有する 1,000 m ² 以上の一体的な土地の場合	○
		町が所有する 1,000 m ² 未満の一体的な土地の場合 ※公営住宅法における建替事業の施行要件 1,000 m ² 以上	×
立地条件	洪水浸水 吉野川(計画規模)	浸水想定 3 m以上に該当しない（藍住町ハザードマップ）	○
		浸水想定 3 m以上に該当する	×
	洪水浸水 旧吉野川(計画規模)	浸水想定 3 m以上に該当しない（藍住町ハザードマップ）	○
		浸水想定 3 m以上に該当する	×
	高潮浸水	浸水区域に該当しない（藍住町ハザードマップ）	○
		浸水区域に該当する	×
	津波浸水	基準水位 2 m以上の場所に該当しない（藍住町ハザードマップ）	○
		基準水位 2 m以上の場所に該当する	×

図表 5-10 団地の社会的特性による判定＜フロー②-1＞



図表 5-11 団地の社会的特性による判定結果<フロー②-1>

項目	団地の需要	敷地効率性	立地条件				社会的特性	
団地名	入居率 75%以上 であること	敷地面積(m) 千m以上 であること	吉野川 浸水深 3m 未満であること	旧吉野川 浸水深 3m 未満であること	高潮浸水区域 に該当しない	津波基準水位 2m 以上に該 当しない	6 項目 中の × の数	判定
原	30% ×	7,686 ○	0.5～ 3.0m ○	0.5m 未満 ○	該当 しない ○	該当 しない ○	1	B 判断 留保
安任	38% ×	6,604 ○	0.5～ 3.0m ○	0.5～ 3.0m ○	該当 しない ○	該当 しない ○	1	B 判断 留保
馬木	42% ×	2,377 ○	0.5～ 3.0m ○	0.5m 未満 ○	該当 しない ○	該当 しない ○	1	B 判断 留保
笠木	20% ×	542 ×	0.5～ 3.0m ○	該当なし ○	該当 しない ○	該当 しない ○	2	B 判断 留保
中村	27% ×	3,537 ○	0.5～ 3.0m ○	該当なし ○	該当 しない ○	該当 しない ○	1	B 判断 留保
敷地	59% ×	8,342 ○	0.5～ 3.0m ○	該当なし ○	該当 しない ○	該当 しない ○	1	B 判断 留保
中富	31% ×	10,057 ○	0.5～ 3.0m ○	該当なし ○	該当 しない ○	該当 しない ○	1	B 判断 留保
乙瀬	87% ○	4,086 ○	0.5～ 3.0m ○	該当なし ○	該当 しない ○	該当 しない ○	0	A 継続 管理
安任北 1 号棟・2 号 棟	46% ×	2,902 ○	0.5～ 3.0m ○	0.5m 未 満 ○	該当 しない ○	該当 しない ○	1	B 判断 留保
安任北 2 戸 1 棟	100% ○	1,324 ○	0.5～ 3.0m ○	0.5m 未満 ○	該当 しない ○	該当 しない ○	0	A 継続 管理
安任北 3 号棟	75% ○	1,810 ○	0.5～ 3.0m ○	0.5m 未満 ○	該当 しない ○	該当 しない ○	0	A 継続 管理
江ノ口 A 棟	50% ×	956 ×	0.5～ 3.0m ○	0.5m 未満 ○	該当 しない ○	該当 しない ○	2	B 判断 留保
江ノ口 B 棟	100% ○	276 ×	0.5～ 3.0m ○	0.5m 未満 ○	該当 しない ○	該当 しない ○	1	B 判断 留保

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

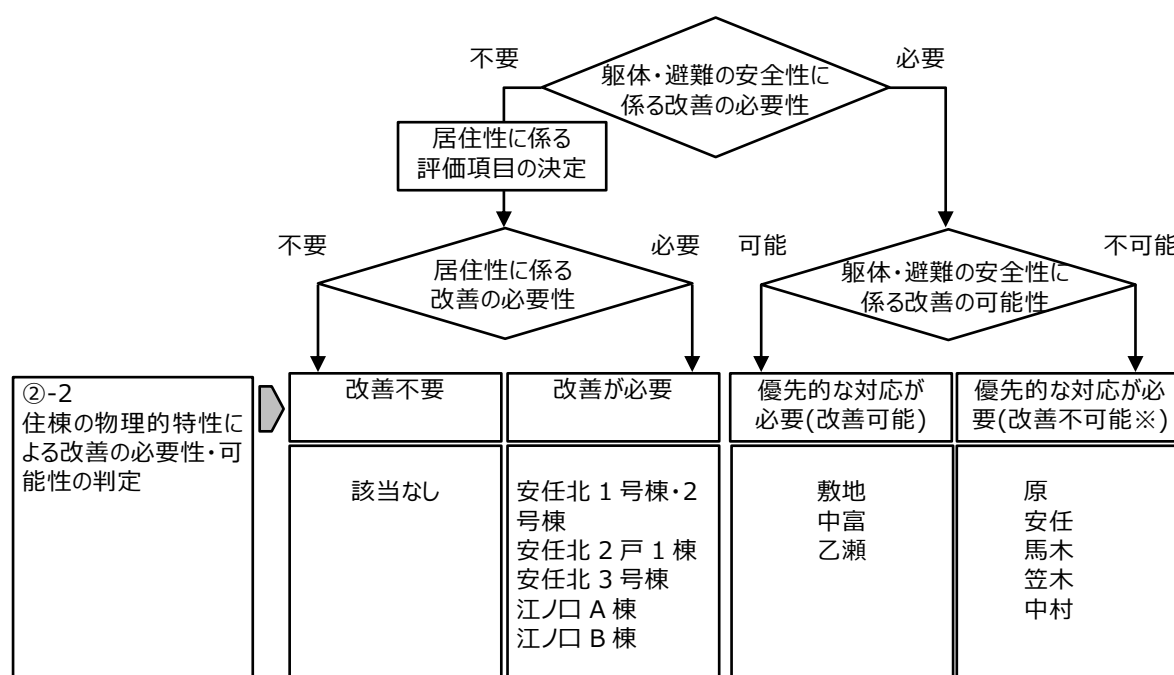
住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

住棟の評価は「躯体・避難の安全性」「居住性」について、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。

図表 5-12 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定項目と水準

項目	内容	判断水準	評価
躯体・避難の安全性	躯体の耐震性	新耐震基準に基づき建設され耐震性を有する住棟 旧耐震基準の建物で耐震診断の結果、耐震性を有する住棟、又は耐震改修済の住棟 旧耐震基準の建物で耐震性に問題があるが耐震改修不可能とされている住棟	○改善不要 ○改善不要 ×改善不可能
	避難の安全性	二方向避難又は防火区画が確保されている住棟 二方向避難又は防火区画が確保されていないが改善可能な住棟 二方向避難又は防火区画が確保されていないが改善不可能な住棟	○改善不要 ×改善可能 ×改善不可能
居住性（住戸内）	住戸面積	40㎡以上の場合（3人世帯の最低居住水準を確保） 40㎡未満の場合	○改善不要 ×改善不可能
	3点給湯	3点給湯（台所、洗面所、浴室）の設置あり 3点給湯設置なし（2点給湯も含む）	○改善不要 ×改善必要
	水洗トイレ	水洗トイレ 非水洗トイレ	○改善不要 ×改善必要
	浴室、トイレ手すり設置	手すり設置あり 手すり設置なし	○改善不要 ×改善必要

図表 5-13 住棟の物理的特性による判定＜フロー②-2＞



※耐震改修や居住面積拡大を図る改善は建替する以外は非現実的と考える。

図表 5-14 住棟の物理的特性による判定結果<フロー②-2>

団地	躯体・避難の安全性		居住性(住戸内)					物理的特性による改善の必要性		
	耐震性適合	二方向避難	40㎡以上 住戸面積	浴室あり	3点給湯	水洗トイレ	住戸内手すり設置、段差なし	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	居住性に係る改善の必要性
原	旧耐震 ×	○	×	×	×	×	×	必要	改善不可能 ※	必要
安任	旧耐震 ×	○	×	×	×	×	×	必要	改善不可能 ※	必要
馬木	旧耐震 ×	○	× 一部○	○	×	×	×	必要	改善不可能 ※	必要
笠木	旧耐震 ×	○	○	○	×	×	×	必要	改善不可能 ※	必要
中村	旧耐震 ×	○	○	○	×	×	×	必要	改善不可能 ※	必要
敷地	旧耐震 ×	○	○	○	×	○	×	必要	改善可能	必要
中富	旧耐震 ×	○	○	○	×	○	×	必要	改善可能	必要
乙瀬	旧耐震 ×	○	○	○	×	○	×	必要	改善可能	必要
安任北 1 号棟・2 号棟	新耐震 ○	○	○	○	×	○	×	不要	改善不要につき該当なし	必要
安任北 2 戸 1 棟	新耐震 ○	○	○	○	×	○	×	不要	改善不要につき該当なし	必要
安任北 3 号棟	新耐震 ○	○	○	○	○	○	×	不要	改善不要につき該当なし	必要
江ノ口 A 棟	新耐震 ○	○	○	○	×	○	×	不要	改善不要につき該当なし	必要
江ノ口 B 棟	新耐震 ○	○	○	○	×	○	×	不要	改善不要につき該当なし	必要

※簡平や簡二の住棟について耐震改修や居住面積拡大を図る改善は建替する以外は非現実的と考える。

③ 1次判定結果

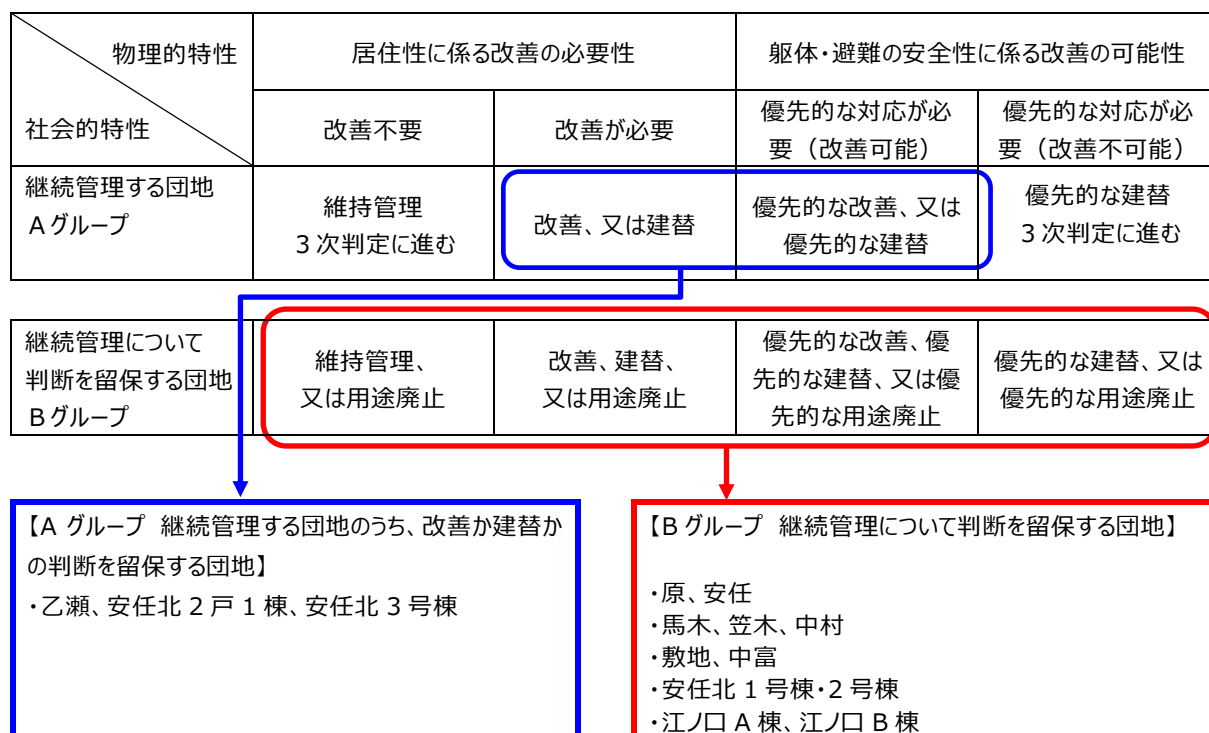
「社会的特性による判定基準」の結果から「継続管理する団地」と「継続管理について判断を留保する団地」に分類します。また、「物理的特性による判定基準」の結果から「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要(改善可能)」「優先的な対応が必要(改善不可能)」に分類します。

「Aグループ(継続管理する団地のうち、改善か建替の判断を留保する団地・住棟)」及び「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、引き続き2次判定を実施し、それ以外は3次判定に進みます。

■ 1次判定の結果

- ・継続管理する団地（3次判定に進む）：該当なし
- ・Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替の判断を留保する団地）
乙瀬、安任北2戸1棟、安任北3号棟
- ・Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）
原、安任、馬木、笠木、中村、敷地、中富
安任北1号棟・2号棟、江ノ口A棟、江ノ口B棟

図表 5-15 1次判定結果の整理



図表 5-16 1 次判定結果

団地	戸数	構造	階数	社会的特性 の判定	物理的特性 の判定 (安全性)	物理的特性 の判定 (居住性)	1 次判定結果	
原	54	簡平	1	継続管理につ いて判断留保	改善不可能	住戸面積 改善不可能	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	2 次判定へ進む (B グループ)
安任	50	簡平	1	継続管理につ いて判断留保	改善不可能	住戸面積 改善不可能	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	2 次判定へ進む (B グループ)
馬木	24	簡二	2	継続管理につ いて判断留保	改善不可能	住戸面積 改善不可能	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	2 次判定へ進む (B グループ)
笠木	5	簡二	2	継続管理につ いて判断留保	改善不可能	改善必要	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	2 次判定へ進む (B グループ)
中村	30	簡二	2	継続管理につ いて判断留保	改善不可能	改善必要	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	2 次判定へ進む (B グループ)
敷地	120	中耐	5	継続管理につ いて判断留保	改善必要	改善必要	優先的な改善、優先 的な建替又は優先的 な用途廃止	2 次判定へ進む (B グループ)
中富	176	高層	11	継続管理につ いて判断留保	改善必要	改善必要	優先的な改善、優先 的な建替又は優先的 な用途廃止	2 次判定へ進む (B グループ)
乙瀬	30	中耐	3	継続管理	改善必要	改善必要	優先的な改善又は優 先的な建替	2 次判定へ進む (A グループ)
安任北 1 号 棟・2 号棟	24	中耐	3	継続管理につ いて判断留保	改善不要	改善必要	改善、建替又は用途 廃止	2 次判定へ進む (B グループ)
安任北 2 戸 1 棟	6	簡二	2	継続管理	改善不要	改善必要	改善又は建替	2 次判定へ進む (A グループ)
安任北 3 号棟	12	中耐	3	継続管理	改善不要	改善必要	改善又は建替	2 次判定へ進む (A グループ)
江ノ口 A 棟	4	簡二	2	継続管理につ いて判断留保	改善不要	改善必要	改善、建替又は用途 廃止	2 次判定へ進む (B グループ)
江ノ口 B 棟	2	簡二	2	継続管理につ いて判断留保	改善不要	改善必要	改善、建替又は用途 廃止	2 次判定へ進む (B グループ)

(2) 2 次判定

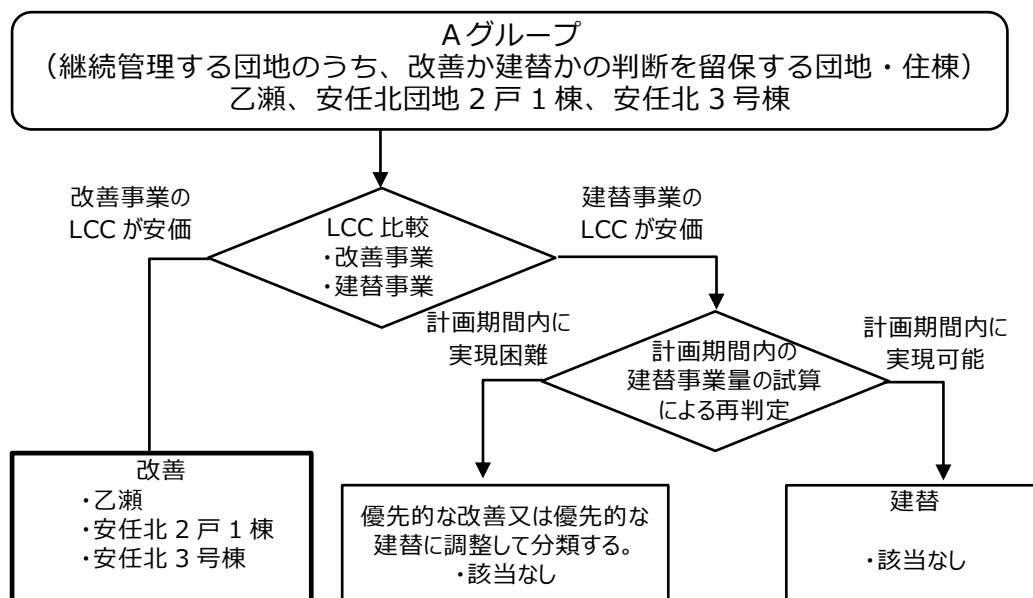
2 次判定では、1 次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか、建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか、建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、次の 2 段階の検討から事業手法を仮設定します。

①LCC 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（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。

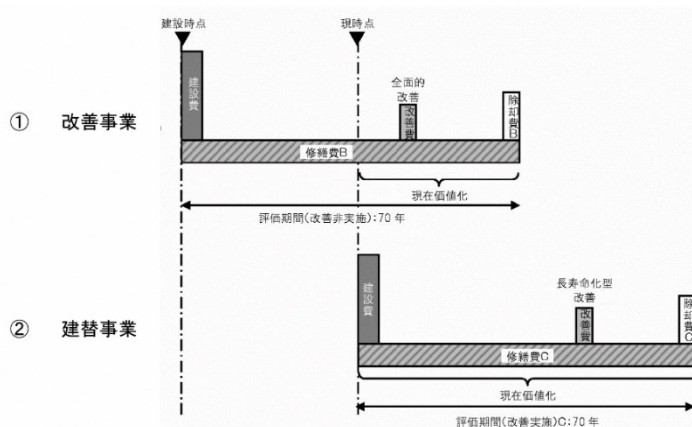
Aグループに該当する団地について必要な改善事業を行うと想定した場合と建替を行った場合のLCCを試算すると、改善事業の方が縮減効果を見込めることから、ここでは「改善」と仮設定します。

図表 5-17 Aグループの事業手法（改善又は建替）の判定<フロー③-1>



■改善事業と建替事業のLCC比較の考え方

- 改善事業を実施する場合のLCC = (建設費 + 修繕費 + 全面的改善費 + 除却費) / 建設～築後70年までの使用年数
 - ・全面的改善事業を実施し、築後70年まで使用した場合の年当たりのコストを算出する。
 - ・全面的改善事業は「躯体以外の内装、設備等住戸内全体又は大部分にわたって行う住戸改善」とし、実施時期は築後40年目とする。(40年超過の場合は現時点とする)
- 建替事業を実施する場合のLCC = (既存住棟除却費 + 建設費 + 修繕費 + 長寿命化型改善費 + 除却費) / 建設～築後70年までの使用年数
 - ・現時点(令和6年度)で建替事業を実施し、築後70年まで使用した場合の年当たりコストを算出する。
 - ・長寿命化型改善の実施時期は築後40年目とする。



改善事業と建替事業のLCC評価期間等のイメージ図

図表 5-18 1次判定Aグループにおけるライフサイクルコスト（LCC）比較

団地名	棟名	構造、階数 LCC計算タイプ	評価 期間 (年)	検討ケース	①累積修繕 費 (円/戸)	②長寿命化 改善費 (円/ 戸)	③建設費 (円/戸)	④除却費 (円/戸)	⑤LCC (円/ 戸・年) Σ (①～④)/70 年	備考
乙瀬	1号棟	中耐階段室型	70	改善事業	4,057,296	8,008,000	8,097,200	977,107	301,994	現在価値
住戸数	12	3階建	70	建替事業	3,099,261	1,673,602	17,329,000	264,070	319,513	現在価値
建築年度	S55	1棟(棟数)	A：住戸当たり年平均LCC (円/戸・年) の差 (建替⑤-改善⑤) 効果						17,519	正は改善事業が 建替事業に比較 してコスト的に安 価
B：住棟当たり年平均LCC (円/棟・年) A×戸数								210,228		
C：団地全体の年平均LCC(縮減コスト) = B×棟数								210,228		
乙瀬	2号棟	中耐階段室型	70	改善事業	4,057,296	8,008,000	8,097,200	977,107	301,994	現在価値
住戸数	18	3階建	70	建替事業	3,099,261	1,673,602	17,329,000	264,070	319,513	現在価値
建築年度	S55	1棟(棟数)	A：住戸当たり年平均LCC (円/戸・年) の差 (建替⑤-改善⑤) 効果						17,519	正は改善事業が 建替事業に比較 してコスト的に安 価
B：住棟当たり年平均LCC (円/棟・年) A×戸数								315,342		
C：団地全体の年平均LCC(縮減コスト) = B×棟数								315,342		
安任北2戸1棟	A1棟	中耐階段室型	70	改善事業	4,348,077	3,943,000	8,627,300	835,235	253,623	現在価値
住戸数	2	2階建	70	建替事業	3,099,261	641,947	17,329,000	264,070	304,775	現在価値
建築年度	S59	3棟(棟数)	A：住戸当たり年平均LCC (円/戸・年) の差 (建替⑤-改善⑤) 効果						51,152	正は改善事業が 建替事業に比較 してコスト的に安 価
B：住棟当たり年平均LCC (円/棟・年) A×戸数								102,304		
C：団地全体の年平均LCC(縮減コスト) = B×棟数								306,912		
団地のA1～A3の3棟は同一構造である。 A1を試算し棟数を乗じて団地全体とした。										
安任北3号棟	3号棟	中耐階段室型	70	改善事業	4,353,276	5,632,638	9,327,900	890,744	288,637	現在価値
住戸数	12	3階建	70	建替事業	3,350,185	1,673,602	18,732,000	264,070	343,141	現在価値
建築年度	H5	1棟(棟数)	A：住戸当たり年平均LCC (円/戸・年) の差 (建替⑤-改善⑤) 効果						54,504	正は改善事業が 建替事業に比較 してコスト的に安 価
B：住棟当たり年平均LCC (円/棟・年) A×戸数								654,048		
C：団地全体の年平均LCC(縮減コスト) = B×棟数								654,048		

※LCC は「公営住宅等長寿命化計画作成指針（改定）平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅
総合整備課」別添 5 ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラムを用いました。

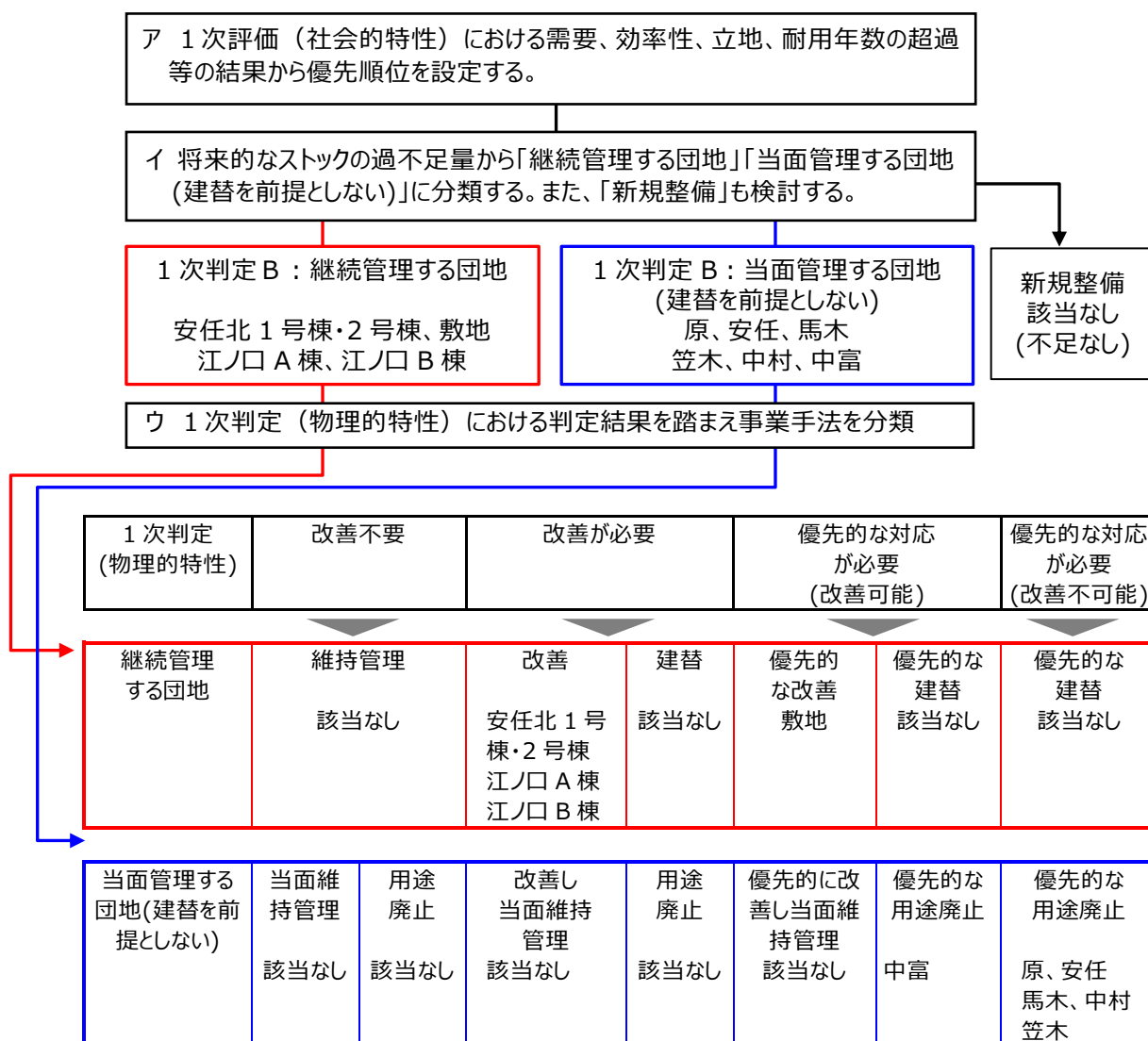
※各団地の住棟は、現時点で建替えして 70 年間使用する場合と現時点で長寿命化改善を行
い 70 年間使用する場合のライフサイクルコストを比較したところ、長寿命化改善を行い
70 年間使用する方が安価と考えられます。

②将来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（継続管理について判断を留保する団地）と判定した団地・住棟について、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）」とするかの判定を行います。

さらに、1次判定の物理的特性による判定結果を踏まえ、「当面維持管理」「用途廃止」「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」に分類します。なお、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うえで、公営住宅の「新規整備」について検討し、仮設定します。

図表 5-19 Bグループにおける2次判定<フロー③-2>



ア 優先順位の設定（Bグループ）

耐用年数を超過していない団地、入居数が多い団地、1次評価（社会的特性）における需要、効率性、立地の結果から「×の数」が少ないほど優先順位が高いとします。

- 優先順位の判断：「前計画で廃止対象でない」＞「耐用年数を超過していない」＞「経過年数が短い」＞「入居数が多い」＞「社会的特性×が少ない」
- 管理分類の判断：町で分担する「特定ニーズを有する要支援世帯数（203 世帯×73%＝148 世帯※P31 参照）以上を確保（A グループの団地 48 戸を含める）できる耐用年数を超過していない優先順位が上位の団地を継続管理に設定。

図表 5-20 優先順位の設定（B グループの団地）＜フロー③-2＞

グループ	団地	管理戸数	構造	耐用年数	経過年数	耐用年数超過	入居戸数(戸)	社会的特性×の数	優先順位	管理戸数累計(戸)	管理分類
A	安任北 3 号棟	12	中耐 3 階建	70	31	未超過	9	0	1	12	継続管理
	乙瀬	30	中耐 3 階建	70	44	未超過	26	0	2	42	継続管理
	安任北 2 戸 1 棟	6	簡耐 2 階建	45	40	未超過	6	0	3	48	継続管理
B	江ノ口 B 棟	2	簡耐 2 階建	45	39	未超過	2	1	4	50	継続管理
	江ノ口 A 棟	4	簡耐 2 階建	45	39	未超過	2	2	5	54	継続管理
	安任北 1 号棟・2 号棟	24	中耐 3 階建	70	40～42	未超過	11	1	6	78	継続管理
	敷地	120	中耐 5 階建	70	51～53	未超過	71	1	7	198	当面管理(再編)
	中村	30	簡耐 2 階建	45	54	超過	8	1	8	228	当面管理(再編)
	馬木	24	簡耐 2 階建	45	55	超過	10	1	9	252	当面管理(再編)
	安任	50	簡耐平屋建	30	57～59	超過	19	1	10	302	当面管理(再編)
	原	54	簡耐平屋建	30	57～59	超過	16	1	11	356	当面管理(再編)
	中富	176	高層 11 階建	70	49	未超過	55	1	12	532	当面管理(再編)
	笠木	5	簡耐 2 階建	45	49	超過	1	1	13	537	当面管理(再編)

イ 将来的なストックの過不足量からみた分類分け

現在の町営住宅の管理戸数 537 戸に対して、将来の町営住宅の目標戸数は 148 戸以上に設定しており、将来の余剰分は 389 戸（＝537 戸－148 戸）となります。

将来も継続管理する団地は、1次判定において「継続管理する団地」とした乙瀬、安任北 2 戸 1 棟、安任北 3 号棟、「継続管理について判断を留保」した団地のうち、耐用年数を超過していない安任北 1 号棟・2 号棟、江ノ口 A 棟、江ノ口 B 棟を「継続管理する団地」に設定します。

敷地については中耐 5 階建で耐震改修の検討が必要であることから、本計画では「当面管理（再編）」に設定します。

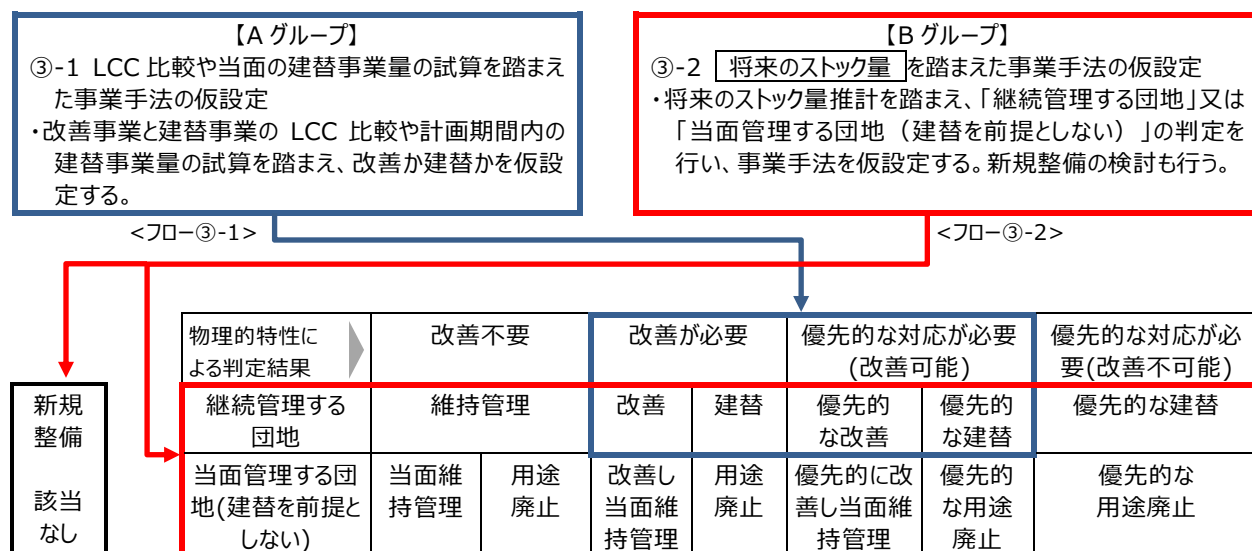
次に、耐用年数を超過した簡易耐火構造の中村、馬木、安任、原、中富、笠木については改善困難と考え「当面管理（再編）」に設定します。

③ 2次判定結果

1次判定（物理的特性）による判定結果を踏まえ、「継続管理する団地」では、「維持管理」「改善」「建替」「優先的な改善」「優先的な建替」に分類します。

また、「当面管理する団地（建替を前提としない）」では、「当面維持管理」「用途廃止」「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」等に分類します。

図表 5-21 2次判定結果の整理<フロー③-1 及び③-2>



図表 5-22 2次判定結果を踏まえた事業手法の仮設定

団地	管理戸数	構造	階数	耐用年数	経過年数	継続管理当面管理の分類	1次(物理特性)判定結果	事業手法の選択枝	2次判定結果
原	54	簡平	1	30	57～59	B 継続管理 (再編)	改善不可能 (耐震性、居住性)	優先的な建替	優先的な建替(再編)
安任	50	簡平	1	30	57～59	B 継続管理 (再編)	改善不可能 (耐震性、居住性)	優先的な建替	優先的な建替(再編)
馬木	24	簡二	2	45	55	B 継続管理 (再編)	改善不可能 (耐震性、居住性)	優先的な建替	優先的な建替(再編)
笠木	5	簡二	2	45	49	B 当面管理 (建替なし)	耐震性改善不可能 居住性改善可能	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止(再編)
中村	30	簡二	2	45	54	B 継続管理 (再編)	耐震性改善不可能 居住性改善可能	優先的な建替	優先的な建替(再編)
敷地	120	中耐	5	70	51～53	B 継続管理	改善可能 (耐震性、居住性)	優先的な改善 優先的な建替	優先的な建替(再編)
中富	176	高層	11	70	49	B 当面管理 (建替なし)	改善可能 (耐震性、居住性)	優先的な改善 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止(再編)
乙瀬	30	中耐	3	70	44	A 継続管理	改善可能 (耐震性、居住性)	優先的な改善 優先的な建替	優先的な改善
安任北 1 号棟・2 号棟	24	中耐	3	70	40～42	B 継続管理	改善可能 (居住性)	改善 建替	改善
安任北 2 戸 1 棟	6	簡二	2	45	40	A 継続管理	改善可能 (居住性)	改善 建替	改善
安任北 3 号棟	12	中耐	3	45	31	A 継続管理	改善可能 (居住性)	改善 建替	改善
江ノ口 A 棟	4	簡二	2	45	39	B 継続管理	改善可能 (居住性)	改善 建替	改善
江ノ口 B 棟	2	簡二	2	45	39	B 継続管理	改善可能 (居住性)	改善 建替	改善

(3) 3次判定

3次判定では、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実施します。また、改善事業、建替事業、用途廃止事業等の事業手法の決定及びそれらの実施時期を定めます。なお、改善事業は、個別改善（安全確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）又は、これら改善項目が複数存在するために全面的改善とするかを決定します。

①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

ア 団地単位での効率的活用に関する検討

- ・2次判定の結果、同一団地内で異なる事業手法となった場合において、団地としての一体的な活用を実現するための事業手法の見直しの必要性を点検します。
- ・2次判定の結果、同一団地内で異なる事業手法となった場合（該当なし）

イ 集約・再編等の可能性に関する検討

- ・2次判定の結果、建替又は用途廃止である団地について、地域の持続可能性や維持管理の効率性に配慮しつつ、立地や規模に応じた統合建替・集約の可能性を検討します。
- ・2次判定の結果、一定の地域（近隣）において建替又は用途廃止となった場合（原団地、安任団地、馬木団地、中村団地、敷地団地が建替再編、中富団地と笠木団地が用途廃止再編）については実施時期や実施規模、入居者の意向等を検討し、集約可能か今後検討することにします。

ウ 地域のまちづくりとの整合性の検討

- ・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替を検討する。
- ・2次判定の結果、建替判定になった団地の周辺において住宅市街地総合整備事業や都市計画道路等のインフラ整備事業の予定はないため該当なし。

図表 5-23 1次・2次判定結果を踏まえた3次判定と事業手法の設定

団地	管理戸数	構造	階数	耐用年数	経過年数	管理区分	3次判定結果	事業手法	入居募集
原	54	簡平	1	30	57～59	継続管理(再編)	優先的な建替	建替(再編)	停止
安任	50	簡平	1	30	57～59	継続管理(再編)	優先的な建替	建替(再編)	停止
馬木	24	簡二	2	45	55	継続管理(再編)	優先的な建替	建替(再編)	停止
笠木	5	簡二	2	45	49	当面管理(建替なし)	優先的な用途廃止	用途廃止(再編)	停止
中村	30	簡二	2	45	54	継続管理(再編)	優先的な建替	建替(再編)	停止
敷地	120	中耐	5	70	51～53	継続管理(再編)	優先的な改善	建替(再編)	停止
中富	176	高層	11	70	49	当面管理(建替なし)	優先的な用途廃止	用途廃止(再編)	停止
乙瀬	30	中耐	3	70	44	継続管理	優先的な改善	個別改善検討(耐震性調査検討)	停止
安任北1号棟・2号棟	24	中耐	3	70	40～42	継続管理	改善	個別改善(長寿命化+居住性)	停止
安任北2戸1棟	6	簡二	2	45	40	継続管理	改善	個別改善(長寿命化+居住性)	空室なし
安任北3号棟	12	中耐	3	45	31	継続管理	改善	個別改善(長寿命化+居住性)	停止
江ノ口A棟	4	簡二	2	45	39	継続管理	改善	個別改善(長寿命化+居住性)	停止
江ノ口B棟	2	簡二	2	45	39	継続管理	改善	個別改善(長寿命化+居住性)	空室なし

②事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業等に係る実施時期を検討し、時期的に偏在する等問題がある場合は将来にわたって事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、計画期間（10年）における改善事業等の実施時期を検討します。

【事業実施時期の考え方】

- ・公営住宅の目標管理戸数を現行の537戸から148戸以上にする方針であることから、計画期間内に新たな整備事業（建替事業を除く）を実施しないことを前提とします。

【新規整備なし】

●修繕対応

- ・標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に維持活用します。

【実施内容】定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

●長寿命化型

- ・一定の居住性や安全性等が確保され、長期的に公営住宅として活用を図るストックについて、修繕周期を超えている住棟の改善を推進する。躯体への影響の低減、耐久性の向上、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

【実施内容】屋上・屋根防水改修、外壁等改修、給排水管改修など

●福祉対応型

- ・引き続き町営住宅として活用を図るストックについて、高齢者が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

【実施内容】住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応など

●安全性確保型

- ・非常時に円滑に避難できるよう避難経路の整備・確保を図ります。

【実施内容】避難ハッチの取替え、共用灯の取替えなど

●居住性向上型

- ・引き続き公営住宅として活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【実施内容】浴室の再整備、給湯設備の改善

【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。

③計画期間における事業実施時期及び事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年間）内の事業実施時期及び実施を予定する事業は次のとおりです。

図表 5-24 計画期間内（10 年間）における改善事業の計画

団地	管理戸数	構造	棟数	居住性向上型		安全性確保型	福祉対応型	長寿命化型	備考	
原	54	簡平	12 棟	再編建替予定で維持管理、空家となった棟は用途廃止後順次除却し、更地になった段階で建替事業に着手する。						入居募集 停止中
安任	50	簡平	10 棟							
馬木	24	簡二	5 棟							
笠木	5	簡二	1 棟	用途廃止(再編)を前提に必要なに応じて修繕対応する。 空家となった棟は用途廃止後除却						
中村	30	簡二	7 棟	再編建替予定で維持管理、空家となった棟は用途廃止後順次除却し、更地になった段階で建替事業に着手する。						
敷地	120	中耐	4 棟							
中富	176	高層	2 棟	用途廃止(再編)を前提に必要なに応じて修繕対応する。 空家となった棟は用途廃止後除却						
乙瀬	30	中耐	2 棟	なし	耐震調査を行い検討		なし	耐震調査を行い検討		
安任北 1 号棟・2 号棟	24	中耐	2 棟	なし	なし		なし	屋根防水外壁塗装		
安任北 2 戸 1 棟	6	簡二	2 棟	なし	なし		なし	屋根防水外壁塗装		
安任北 3 号棟	12	中耐	1 棟	なし	なし		なし	屋根防水外壁塗装		
江ノ口 A 棟	4	簡二	2 棟	なし	なし		なし	屋根防水外壁塗装		
江ノ口 B 棟	2	簡二	1 棟	なし	なし		なし	屋根防水外壁塗装		

図表 5-25 公営住宅等ストックの事業手法戸数表

対象	計画(R7～16 年度)	備考
公営住宅等管理戸数	537 戸	令和 6 年度管理戸数(537 戸)
新規整備事業予定戸数	0 戸	
維持管理予定戸数	78 戸	
うち計画修繕対応戸数	0 戸	
うち改善事業予定戸数	78 戸	
個別改善事業予定戸数	78 戸	乙瀬(30)、安任北 1 号棟・2 号棟(24)、安任北 2 戸 1 棟(6)、安任北 3 号棟(12)、江ノ口 A 棟(4)、江ノ口 B 棟(2)
全面的改善事業予定戸数	0 戸	
うちその他戸数	0 戸	
建替事業(再編)予定戸数	459 戸	原(54)、安任(50)、馬木(24)、中村(30)、敷地(120)、笠木(5)、中富(176) ※建替により 70 戸に再編予定
用途廃止予定戸数	0 戸	

6 点検の実施方針

(1) 点検の実施方針

法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検対象外の住棟においては建築基準法第12条の規定に準じて点検を実施します（併せて「定期点検」とします）。

また、すべての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度を目処に「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」（2016年8月）に沿って実施することを基本とします。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次の点検に役立てることとします。

これら情報の管理については、「公営住宅等維持管理データベース」を活用します。

(2) 点検の実施内容

①実施体制

日常点検は公営住宅等の事業主体の担当者等が現場において目視で行うことができる範囲の内容とします。なお、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人で実施することを原則とします。

改善事業や大規模修繕事業の実施に向けた事前調査（インスペクション）等と連動するなど効率化を図ることに努めます。

②事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認します。前回点検時に「経過観察」とされた箇所の劣化進行の程度や、修繕済みの箇所の経過状況を重点的に点検します。

また、最後の修繕記録とあわせ、前回の点検実施後に発見あるいは入居者等から指摘された不具合、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認します。

③点検項目一覧

図表 6-1 建築物の外部に係る点検項目（耐火・準耐火造）

点検部位	点検項目	法定
ア) 基礎	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況 ■基礎の劣化及び損傷の状況	● ●
イ) 土台	■土台の沈下等の状況 ■土台の劣化及び損傷の状況	● ●
ウ) 外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 ■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 ■PCa(プレキャスト)鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 ■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	● ● ● ●
エ) 外壁（外装仕上げ材等）	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況 ■金属系パネルの劣化及び損傷の状況 ■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況 ■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況 ■シーリングの劣化及び損傷の状況	● ● ●
オ) 外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況 ■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況 ■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

図表 6-2 屋上及び屋根に係る点検項目（耐火・準耐火造）

点検部位	点検項目	法定
ア) 屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	●
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●

図表 6-3 避難施設等に係る点検項目（耐火・準耐火造）

点検部位	点検項目	法定
ア) 廊下（共用廊下）	■物品の放置の状況 ■手すりの劣化及び損傷の状況 ■床の劣化及び損傷の状況 ■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況 ■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	●
イ) 出入口	■物品の放置の状況	●
ウ) バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況 ■物品の放置の状況 ■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況 ■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	● ●
エ) 階段	■物品の放置の状況 ■階段各部の劣化及び損傷の状況	● ●

図表 6-4 建築設備に係る点検項目（耐火・準耐火造）

点検部位	点検項目	法定
ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■ 配管の腐食及び漏水の状況	●
イ) 給水タンク等、給水ポンプ	■ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
ウ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■ 屋内雑排水管、污水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

図表 6-5 敷地及び地盤等に係る点検項目

点検部位	点検項目	法定
ア) 地盤	■ 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
イ) 敷地	■ 敷地内の排水の状況	●
ウ) 敷地内の通路	■ 敷地内の通路の支障物の状況	●
エ) 塀	■ 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況 ■ 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	●
オ) 擁壁	■ 擁壁の劣化及び損傷の状況 ■ 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	● ●
カ) 屋外工作物	■ 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■ 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■ 平面駐車場の劣化及び損傷の状況 ■ 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	■ 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

7 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕項目

計画修繕に位置づける工事は、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、藍住町公共施設等総合管理計画で示す維持管理・修繕の基本方針に基づくものとします。また、長寿命化改善事業を実施する住棟については個別改修・補修と同時施行を検討するなど、効率的な実施を図ります。

図表 7-1 耐火住棟における計画修繕サイクルの考え方

実施の判断	主な実施項目	
	改修・補修	取替
第1回 大規模修繕※（修繕周期から個別改修・補修の時期を集約）	■ 屋上、塔屋、ルーフバルコニーの防水改修 ■ 傾斜屋根の補修 ■ 庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕 ■ 外壁、手すり壁等の塗替 ■ 外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等シーリング打替 ■ （ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等の塗替	■ 自動火災検知・報知設備の取替 ■ ポンプ（揚水、加圧給水、直結増圧、排水）の取替 ■ ガスメーター、給湯・暖房器、バランス釜の取替
第2回 大規模修繕（長寿命化型改善事業との同時実施を検討）	■ バルコニーの床防水（側溝、幅木を含む）の修繕 ■ 開放廊下・階段の床防水（側溝、巾木を含む）の修繕 ■ 開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分の塗替 ■ 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）の補修 ■ 外壁・手すり壁等タイル張の補修	■ 給水管、雑排水管（屋内）、ガス管（屋外）、埋設排水管、排水桝等（埋設給水管を除く）の取替
第3回 大規模修繕（長期の需要見込みに基づき実施を判断）	■ 屋上防水の改修、勾配屋根の葺替	■ 屋外建具・手すり、屋外鉄骨階段、屋上フェンス等の取替 ■ 受水槽、屋外配水管・枝管、縦樋、ガス管の取替 ■ 給水管・汚水管・ガス管の取替

(2) 経常修繕項目

すべての公営住宅ストックにおいて、（1）の計画修繕項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とします。また、法定点検及び日常点検において対応が必要な場合、随時修繕を実施します。

図表 7-2 経常修繕の項目

実施時期	実施内容（対象部位等）	修繕周期
日常点検等で状況確認、必要に応じて随時実施	■ 非常用照明器具内蔵蓄電池の取替 ■ 機械式駐車場の鉄部塗装、部品交換	4～6年
	■ 開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装 ■ 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、物干金物等の塗装 ■ 屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンスの塗装 ■ 住戸玄関ドア、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、屋内消火栓箱等の塗装	6年程度
	■ 水道メーターの取替 ■ 揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール	8年程度

8 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る公営住宅については、各住棟を長期的に活用することを念頭に、優先的に改善対象となっている住棟の整備を行います。

以下に示す長寿命化型の改善事業の必要性、効果を考慮した上で、公営住宅等ストック総合改善事業などの国の支援の活用を図りながら、計画的に改善事業を実施します。

また、改善事業には、長寿命化型の改善以外に、福祉対応型、安全性確保型、居住性向上型があり、入居者属性や住宅の特性等を考慮し、必要に応じた改善を行います。

図表 8-1 改善事業の実施方針

区分	実施方針
長寿命化型	一定の居住性や安全性が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、外壁・屋上の断熱性や防水性などの機能向上、給排水管の耐久性向上、共用部照明の LED 照明への取り換えなどを実施し、部材や設備の耐久性向上を図る。
福祉対応型	引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安全で安心して居住できるように、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。
安全性確保型	建物の安全性向上のために、外壁の調査を実施し、剥落するおそれのある外壁材の落下防止改修を実施する。
居住性向上型	引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

9 建替事業の実施方針

計画期間内に建替事業を開始する団地については、公営住宅等の整備水準を基に事業を進めます。

建替戸数は、地域の環境を配慮し、地域ニーズに応じた供給戸数とします。また、整備手法にあたっては、PPP／PFI 手法の導入も積極的に検討します。

10 長寿命化のための事業実施予定

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替え等の事業実施予定を、次の様式により整理しました。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式 2】新規整備事業及び建替え事業の実施予定一覧

【様式 3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

図表 10-1 【様式 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：		藍住町																	
住宅の区分：		公営住宅	特定公共賃貸住宅	地優良（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	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034			
乙瀬団地	1号棟	12	中耐	S55	－	R12			耐震調査	屋上防水 外壁塗装 (長寿命)							1,139	耐震調査を実施して修繕可否を検討	
乙瀬団地	2号棟	18	中耐	S55	－	R12			耐震調査	屋上防水 外壁塗装 (長寿命)							1,714	耐震調査を実施して修繕可否を検討	
安任北団地1号棟・2号棟	1号棟	12	中耐	S57	－	R12				屋上防水 外壁塗装 (長寿命)							1,289		
安任北団地1号棟・2号棟	2号棟	12	中耐	S59	－	R12				屋上防水 外壁塗装 (長寿命)							1,275		
安任北団地2戸1棟	301 302	2	簡二	S59	－	R12				屋上防水 外壁塗装 (長寿命)							203		
安任北団地2戸1棟	303 304	2	簡二	S59	－	R12				屋上防水 外壁塗装 (長寿命)							203		
安任北団地2戸1棟	305 306	2	簡二	S59	－	R12				屋上防水 外壁塗装 (長寿命)							203		
安任北団地3号棟	3号棟	12	中耐	H5	－	R12						屋上防水 外壁塗装 (長寿命)					1,231		
江ノ口団地A棟	A1～2	2	簡二	S60	－	R12					屋上防水 外壁塗装 (長寿命)						202		
江ノ口団地A棟	A3～4	2	簡二	S60	－	R12					屋上防水 外壁塗装 (長寿命)						202		
江ノ口団地B棟	B5～6	2	簡二	S60	－	R12					屋上防水 外壁塗装 (長寿命)						202		
原団地	A1～C52(12棟)	54	簡平	S40～42	－	－	再編整備を前提に管理し必要に応じて修繕対応する。空家となった棟は順次廃止し除却する。											LCC試算対象外	再編建替予定
安任団地	A9～E40(10棟)	50	簡平	S40～43	－	－	再編整備を前提に管理し必要に応じて修繕対応する。空家となった棟は順次廃止し除却する。											LCC試算対象外	再編建替予定
馬木団地	A1～B24(5棟)	24	簡二	S44	－	－	再編整備を前提に管理し必要に応じて修繕対応する。空家となった棟は順次廃止し除却する。											LCC試算対象外	再編建替予定
笠木団地	1～5(1棟)	5	簡二	S45	－	－	再編整備を前提に管理し必要に応じて修繕対応する。空家となった棟は順次廃止し除却する。											LCC試算対象外	再編建替予定
中村団地	1～30(7棟)	30	簡二	S45	－	－	再編整備を前提に管理し必要に応じて修繕対応する。空家となった棟は順次廃止し除却する。											LCC試算対象外	再編建替予定
敷地団地	A～D棟(4棟)	120	中耐5階	S46～48	－	－	再編整備を前提に管理し必要に応じて修繕対応する。空家となった棟は順次廃止し除却する。											LCC試算対象外	再編建替予定
中富団地	E、F棟(2棟)	176	高耐11階	S50	－	－	再編整備を前提に管理し必要に応じて修繕対応する。空家となった棟は順次廃止し除却する。											LCC試算対象外	再編建替予定

図表 10-2 【様式 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：		藍住町							
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			
原団地	A1～C52(12棟)	54	簡平	S40～42	－	なし	R10以降	－	再編建替予定
安任団地	A9～E40(10棟)	50	簡平	S40～43	－	なし	R10以降	－	再編建替予定
馬木団地	A1～B24(5棟)	24	簡二	S44	－	なし	R10以降	－	再編建替予定
笠木団地	1～5(1棟)	5	簡二	S45	－	なし	R10以降	－	再編建替予定
中村団地	1～30(7棟)	30	簡二	S45	－	なし	R10以降	－	再編建替予定
敷地団地	A～D棟(4棟)	120	中耐5階	S46～48	－	なし	R10以降	－	再編建替予定
中富団地	E、F棟(2棟)	176	高耐11階	S50	－	なし	R10以降	－	再編建替予定

図表 10-3 【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）

【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：

藍住町

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	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034		
		共同施設に係る事業の実施予定：該当なし														

11 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

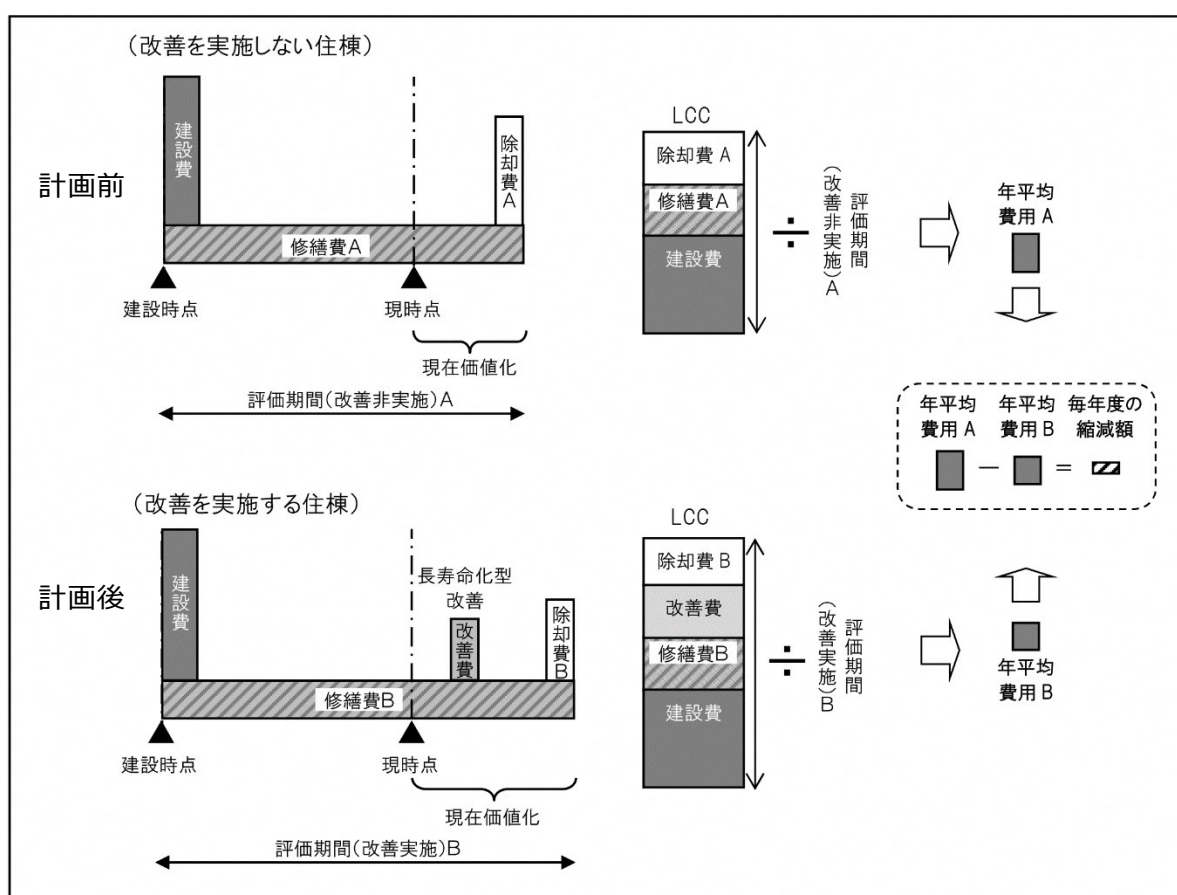
計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する予定の町営住宅について、住棟ごとにライフサイクルコスト（LCC）を算出し、予防保全的な管理を実施することの効果を出します。

※「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）／平成 28 年 8 月／国土交通省住宅局住宅総合整備課（以下、「策定指針」）」の「11.ライフサイクルコストとその縮減効果の算出」に示す LCC の縮減効果を算定するためのプログラムを用いて試算します。

（1）ライフサイクルコスト縮減効果の算出の基本的な考え方

LCC 縮減効果の算出は、策定指針に基づき次の考え方を基本とします。

図表 11-1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ



■ 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） =
$$\frac{（建設費 + 修繕費 + 除却費）}{評価期間（改善非実施）50 年}$$
 （単位：千円/棟・年）

■ LCC（計画後） =
$$\frac{（建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費）}{評価期間（改善実施）70 年}$$
 （単位：千円/棟・年）

(2) LCC算出の考え方

<計画前 改善を実施しない場合>

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（50 年）

②修繕費 A

- ・修繕費 = （当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

※現在価値化の算出（現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して次の数式により現在価値化する。

b の現在価値 = $b \times c$ （現在価値化係数）

a：現時点以後の経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d：社会的割引率 4%

③建設費

- ・推定再建築費 = 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率
- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費 A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤改善を実施しない住棟の LCC = (③ + ② + ④) ÷ ①単位：円/戸・年

<計画後 改善を実施する場合>

⑥評価期間（改善実施）B

- ・公営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間 70 年）

⑦修繕費 B

- ・修繕費 = （当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年

の修繕費を累積した費用とする。

- ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧改善費

- ・公営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率を除いて算出すること（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）で対応する。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率
- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費 B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪改善を実施する住棟の LCC＝（⑨＋⑧＋⑦＋⑩）÷⑥単位：円/戸・年

<LCC 縮減効果の算定>

⑫年平均縮減額

- ・年平均縮減額＝⑤（計画前 改善を実施しない場合）－⑪（計画後 改善を実施した場合）

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上により算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。
- ・年平均縮減額が正の値であれば、「LCC 縮減効果あり」と判断する。

図表 11-2 修繕項目別の修繕費乗率（策定指針 59p より）

修繕項目	修繕 周期	中耐階段室型								中耐片廊下型				高層				
		S40中耐 階段室型	S50中耐 階段室型	S60中耐 階段室型	H7中耐階 段室型	H17中耐 階段室型	H27中耐 階段室型	H7中耐片 廊下型	H17中耐 片廊下型	H27中耐 片廊下型	S50高層	S60高層	H7高層	H17高層	H27高層			
		12年	18年	18年	6年	36年	36年	36年	24年	35年	25年	15年	30年	30年	15年	15年	30年	1年
1 屋上防水		1.88%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	0.89%	1.23%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%			
2 床防水		1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%			
3 外壁塗装等		7.37%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%			
4 鉄部塗装等		0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%			
5-1 建具（玄関ドア、MB扉）		3.14%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%			
5-2 建具（アルミサッシ）		2.77%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%			
5-3 バルコニー手摺		2.57%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%			
5-4 金物類		0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%			
7-1 給水管、給湯管		6.23%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%			
7-2 貯水槽		1.17%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%			
7-3 給水ポンプ		1.17%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%			
8 排水設備		3.55%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%			
9-1 ガス設備		1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%			
9-2 給湯器		5.34%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%			
11-1 共用灯		0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%			
11-2 電力幹線・盤類		2.34%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%			
11-3 避雷設備											0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%			
12-1 電話設備		0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%			
12-2 テレビ共聴設備		1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%			
13-1 連結送水管											0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%			
13-2 自火報設備					1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%			
14-1 E V 保守		0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%			
14-2 E V 更新		4.19%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%			
17-1 流し台		3.22%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%			
17-2 浴室ユニット				8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%			
17-3 リフト				1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%			
17-4 24h換気						0.14%	0.14%		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%			
18 経常修繕	1年	0.55%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%			

図表 11-3 修繕項目別の修繕費単価

修繕項目	修繕 周期	補正前 単価	単位	出典	物価 補正	補正1	補正2	補正3	補正4	補正5	補正後 単価
1 屋上防水	12年	7.65	千円/㎡(施工面積)	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	9.33
2 床防水	18年	5.00	千円/㎡(施工面積)	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	6.10
3 外壁塗装等	18年	6.10	千円/㎡(施工面積)	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	7.44
4 鉄部塗装等	6年	15.56	千円/戸	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	18.98
5-1 建具(玄関ドア、MB扉)	36年	127.40	千円/戸	③	1.16	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	147.78
5-2 建具(アルミサッシ)	36年	13.50	千円/㎡(開口部面積)	③	1.16	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	15.66
5-3 バルコニー手摺	36年	16.20	千円/㎡(手摺延長)	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	19.76
5-4 金物類	24年	31.15	千円/戸	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	38.00
7-1 給水管、給湯管	35年	480.53	千円/戸	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	586.25
7-2 貯水槽	25年	1,800.00	千円/基	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2,196.00
7-3 給水ポンプ	15年	1,800.00	千円/基	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2,196.00
8 排水設備	30年	136.97	千円/戸	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	167.10
9-1 ガス設備	30年	53.00	千円/戸	⑤	1.16	1.37	1.00	1.00	1.00	1.00	84.18
9-2 給湯器	15年	186.00	千円/戸	⑧	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.35	251.10
11-1 共用灯	15年	14.36	千円/戸	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	17.52
11-2 電力幹線・盤類	30年	102.00	千円/戸	⑤	1.16	1.00	1.17	1.00	1.00	1.00	138.45
11-3 避雷設備	40年	560.00	千円/基	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	683.20
12-1 電話設備	30年	16.00	千円/戸	⑤	1.16	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	20.08
12-2 テレビ共聴設備	15年	54.00	千円/戸	⑤	1.16	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	67.76
13-1 連結送水管	25年	20.00	千円/戸	⑤	1.16	1.37	1.00	1.00	1.00	1.00	31.77
13-2 自火報設備	20年	140.00	千円/戸	⑤	1.16	1.00	1.17	1.00	1.00	1.00	190.04
14-1 E V保守	1年	600.00	千円/基	⑨	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	600.00
14-2 E V更新	30年	6,462.50	千円/基	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	7,884.25
17-1 流し台	30年	130.52	千円/戸	③	1.16	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	151.40
17-2 浴室ユニット	25年	583.40	千円/戸	⑧	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.35	787.59
17-3 レンゾーフット	20年	75.80	千円/戸	⑧	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.35	102.33
17-4 24h換気	20年	14.92	千円/戸	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	18.20
18 経常修繕	1年	35.00	千円/戸	⑨	1.00	1.00	1.00	1.00	1.09	1.00	38.11

文献 番号	出版年度	物価 補正 係数	出典文献名
①	H18	1.16	長寿命化計画策定指針(H18データ)
②	H20	1.04	建築物のL C評価用データ集(第4版:H20)
③	H17	1.16	平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修 (建築保全センター/2005年9月)
④	H23	1.22	改修工事(集合住宅)のマクロ的価格傾向に関する研究(その5)(財)建設物価調査会 総合研究所)
⑤	H16	1.16	修繕積立金算出マニュアル(2004年)
⑥	H22	1.21	長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き ((社)高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月)
⑦	H26	1.02	改修工事(集合住宅)のマクロ的価格傾向に関する研究(その6)(一財)建設物価調査会 総合研究所)
⑧	H27	1.00	積算資料ポケット版リフォーム編 2016 (一般財団法人 経済調査会)
⑨	H27	1.00	その他

補正1 規模(戸数等)補正	補正係数 =	√(30戸/住戸数)
補正2 規模(戸数等)補正	補正係数 =	√√(30戸/住戸数)
補正3 規模(戸数等)補正	補正係数 =	√√√(30戸/住戸数)
補正4 住戸規模補正	補正係数 =	(住戸専用面積+44㎡) / (65㎡+44㎡)
補正5 諸経費率	補正係数 =	1.35 = 諸経費率(25%) × 消費税(8%)

資料：ライフサイクルコスト算定プログラム バックデータ格納情報から

■ 除却費（令和6年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等による）

- ・ 木造建築物の除却工事費単価 32,000 円/㎡
- ・ 非木造建築物の除却工事費単価 46,000 円/㎡

(3) ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算定

計画期間内に長寿命化型改善事業を予定する住棟について、各住棟のライフサイクルコストを算出した結果は下表のとおりであり、全ての団地において縮減効果があることが確認できます。

図表 11-4 各住棟別の LCC 及びその縮減効果一覧

団地名	住棟名	戸数	構造	建設年度	経過年数	①計画前LCC (改善なし 50年使用)		②計画後LCC (改善実施 70年使用)		③LCC縮減額 (①-②)	
						円/戸・年	千円/棟・年	円/戸・年	千円/棟・年	円/戸・年	千円/棟・年
乙瀬団地	1号棟	12	中耐	S55	44	325,850	3,910	230,979	2,772	94,870	1,138
乙瀬団地	2号棟	18	中耐	S55	44	325,850	5,865	230,681	4,152	95,169	1,713
安任北団地 1号棟・2号棟	1号棟	12	中耐	S57	42	360,936	4,331	253,528	3,042	107,408	1,289
安任北団地 1号棟・2号棟	2号棟	12	中耐	S59	40	358,725	4,305	252,505	3,030	106,219	1,275
安任北団地 2戸1棟	301 302	2	簡二	S59	40	358,725	717	257,026	514	101,699	203
安任北団地 2戸1棟	303 304	2	簡二	S59	40	358,725	717	257,026	514	101,699	203
安任北団地 2戸1棟	305 306	2	簡二	S59	40	358,725	717	257,026	514	101,699	203
安任北団地 3号棟	3号棟	12	中耐	H5	31	347,035	4,164	244,436	2,933	102,599	1,231
江ノ口団地 A棟	A1～2	2	簡二	S60	39	355,910	712	254,985	510	100,925	202
江ノ口団地 A棟	A3～4	2	簡二	S60	39	355,910	712	254,985	510	100,925	202
江ノ口団地 B棟	B5～6	2	簡二	S60	39	355,910	712	254,985	510	100,925	202
原団地	A1～C52(12棟)	54	簡平	S40～42	57～59	廃止又は建替予定につきLCC縮減額試算の対象外					
安任団地	A9～E40(10棟)	50	簡平	S40～43	56～59						
馬木団地	A1～B24(5棟)	24	簡二	S44	55						
笠木団地	1～5(1棟)	5	簡二	S45	54						
中村団地	1～30(7棟)	30	簡二	S45	54						
敷地団地	A～D棟(4棟)	120	中耐5階	S46～48	51～53						
中富団地	E、F棟(2棟)	176	高耐11階	S50	49						

ライフサイクルコスト算定プログラムによる LCC 算出結果を整理

12 計画の実現に向けて

町営住宅は年数の経過とともに設備等の老朽化が進んでいますが、適切な維持管理を行い、計画的に改善していくことで、町営住宅の長寿命化を図り、長期的な建物コストの圧縮につなげることが重要です。

そのためには、多額の事業費を確保する必要があり、財政事情のひっ迫する中、財源確保が大きな課題であります。

また、入居者の快適な生活と住戸の適正管理のため、居住性向上型や省エネ型の改修等について、対応を図る必要があります。

今後は、本計画に基づき、適切な建物管理を進めるとともに、維持保全状況を記録し、町営住宅施設の現状を常に把握し、適切な維持管理を進めます。

以上