

西会津町公営住宅長寿命化計画

令和7年2月

西 会 津 町

西会津町公営住宅長寿命化計画

- 目次 -

1. 公営住宅長寿命化計画の背景・目的・位置づけ	1～2
1-1. 背景	1
1-2. 目的	2
1-3. 位置づけ	2
2. 計画期間	3～4
2-1. 計画期間	3
3. 公営住宅の状況	5～28
3-1. 西会津町の現況	5
3-2. 公営住宅の概況	9
3-3. 公営住宅入居者の状況(入居者台帳調査)	15
3-4. 公営住宅の現状調査	19
4. 長寿命化に関する基本方針	29～30
4-1. ストックの状況把握	29
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	30
5. 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	31～58
5-1. 公営住宅長寿命化計画の対象	31
5-2. 団地別・住棟別状況の把握	33
5-3. 団地別・住棟別の事業手法の選定	37
6. 点検の実施方針	59～60
6-1. 点検の実施方針	59

7. 計画修繕の実施方針	61～66
7-1. 計画修繕の実施方針	61
8. 改善事業の実施方針	67～68
8-1. 改善事業の実施方針	67
9. 建替事業の実施方針	69～70
9-1. 建替事業の実施方針	69
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	71～78
10-1. 様式1～3の作成	71
10-2. 様式1～3の作成に際しての留意点	71
10-3. 団地別の事業実施予定	72
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	79～84
11-1. ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方	79
11-2. ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方	79
11-3. 算出結果	81

◆ 提出資料(様式)

1. 公営住宅長寿命化計画の背景・目的・位置づけ

1. 公営住宅長寿命化計画の背景・目的・位置づけ

1-1. 背景

国土交通省は、ストック重視の社会背景の下、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等について、予防保全的な維持管理を推進することで長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげていくことが、厳しい財政状況下において、効率的かつ円滑な更新を実現するために重要であるとして、平成 21 年 3 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（国土交通省住宅局住宅総合整備課）を策定した。その後、インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議による「インフラ長寿命化基本計画」（平成 25 年 11 月）及びこれに基づく「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」（平成 26 年 5 月）、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（総務省・平成 26 年 5 月）の策定など、インフラの長寿命化や公共施設等の管理計画、及び指針が定められたことから、国土交通省は平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定した。

西会津町（以下、「町」という）では、令和元年度に町の最上位計画である「西会津町総合計画（第 4 次）（2019▶2025）」を策定し、町の将来像である「笑顔つながり 夢ふくらむまち 〜ざーっと、西会津〜」の実現を目指し、各種取り組みを進めてきた。令和 5 年 3 月には「西会津町総合計画（第 4 次）後期基本計画（2023▶2025）」（以下、「総合計画」という）を策定している。

町の施設管理等においては、平成 29 年 3 月に「西会津町公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という）を策定し、中長期的な公共施設等の適切な規模とあり方を検討し、公共施設等の管理に関する基本的な方針を整理した。その後、令和 3 年 1 月に国から、「令和 3 年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項」が示されたことから、令和 4 年 3 月に「総合管理計画」を改訂したところである。

また、町の公営住宅については、平成 31 年 2 月に「西会津町公営住宅長寿命化計画 第 1 回変更」（以下、「H30 公営住宅長寿命化計画」という）を策定し、各団地の維持管理計画に沿って公営住宅の長寿命化を図ってきた。令和 5 年度に「H30 公営住宅長寿命化計画」の前期 5 年が経過したことから、新たに策定した「総合計画」や「総合管理計画」の改訂を踏まえて「H30 公営住宅長寿命化計画」の見直しを行うものである。

1-2. 目的

「西会津町公営住宅長寿命化計画」（以下、「R6 公営住宅長寿命化計画」という）は、公営住宅ストックの適切なマネジメントを行うため、定期的な点検や修繕等のデータを適切に管理することで、公営住宅の状況把握や需要の見通しに基づき、団地別・住棟別に効率的で効果的な事業方法を選定するとともに、事業予定一覧の作成により、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減等を目指すものである。

なお、公営住宅の整備にあたっては、厳しい財政状況や住宅事情などから、既存ストックの活用に加え、事業の平準化を図り、効率的で効果的な事業を推進し、安全で安心して暮らせる住宅ストックの再生を目指すものである。

1-3. 位置づけ

「R6 公営住宅長寿命化計画」は、「総合計画」の下位計画、さらには「総合管理計画」の「個別施設計画」として位置づける。

2. 計画期間

2. 計画期間

2-1. 計画期間

計画期間の設定にあたっては30年程度の中長期的な管理の見通しに基づき、管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して、一定程度の計画期間を確保する必要があることから、計画期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とする。また、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じ、関連計画の見直し等と連動して、概ね5年ごとに定期的に見直しを行う。

西会津町公営住宅 長寿命化計画	2024	2029					2034				
	R06	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16
	改定	← 【5年間】 →					← 【5年間】 →				

余 白

3. 公営住宅の状況

3. 公営住宅の状況

3-1. 西会津町の現況

(1)人口・世帯

町の人口は令和6年10月現在で5,163人である。平成12年以降の国勢調査結果によると、平成12年の9,075人から令和2年には5,770人へと推移し、人口は減少傾向にある。その後も減少は続き、平成12年から令和6年までの24年間で3,912人減少している。

世帯数は、平成12年以降減少傾向にあり、平成12年の2,927世帯から令和2年の2,352世帯、令和6年には2,243世帯となり、平成12年から令和6年までの24年間で684世帯減少している。

平均世帯人員も年々減少し、平成12年の3.10(人/世帯)から令和2年には2.45(人/世帯)、令和6年に2.30(人/世帯)へと推移している。

人口及び世帯数が減少し、さらに平均世帯人員も減少している状況は、「H30 公営住宅長寿命化計画」と同様の傾向であることが伺える。

■人口・世帯

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	単位
人口	9,075	8,237	7,366	6,582	5,770	(人)
世帯数	2,927	2,819	2,653	2,531	2,352	(世帯)
平均世帯人員	3.10	2.92	2.78	2.60	2.45	(人/世帯)
世帯人員変化率 (平均世帯人員の差/5年)	—	-0.04	-0.03	-0.04	-0.03	平均 -0.033

資料:「平成12年～令和2年国勢調査結果」(総務省統計局)(<http://www.stat.go.jp/>)

(参考)

	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	単位
人口	5,586	5,467	5,315	5,163	(人)
世帯数	2,321	2,310	2,298	2,243	(世帯)
平均世帯人員	2.41	2.37	2.31	2.30	(人/世帯)

資料:福島県現住人口調査(各年10月1日現在)



(2) 高齢化・少子化の状況

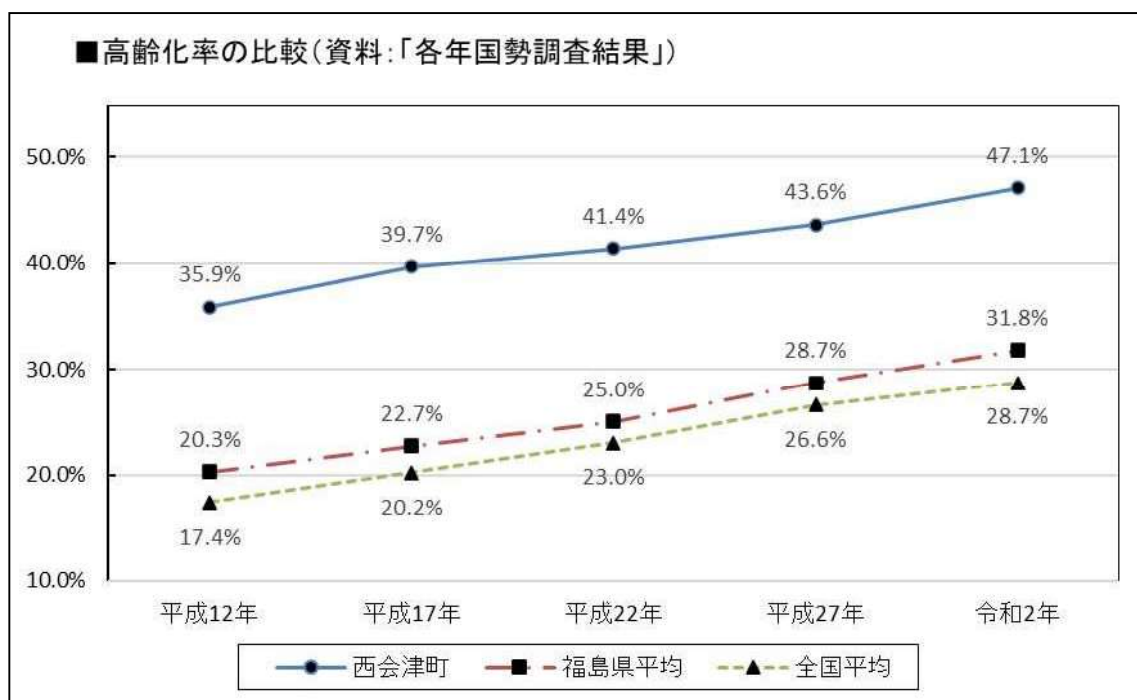
令和2年国勢調査結果による町の高齢化率は47.1%で、県平均の31.8%を大きく上回っている。また、近年の高齢化率の推移も、福島県の推移を大幅に上回る結果となっている。

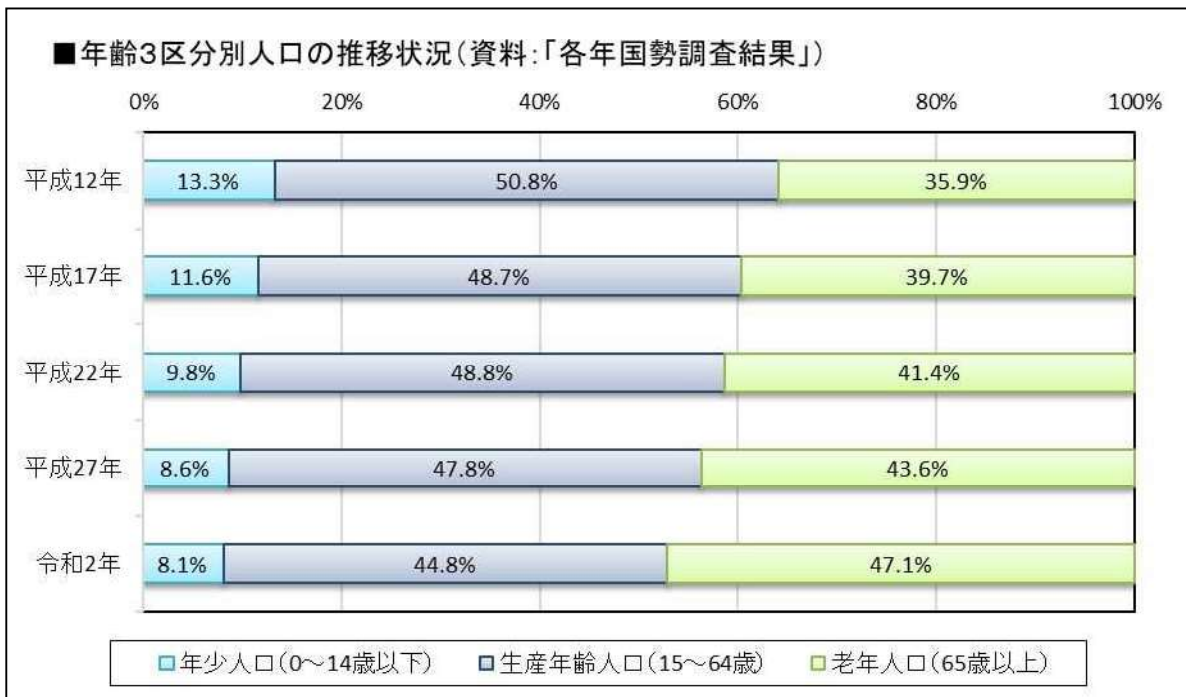
近隣市町村の高齢化率を見ると、喜多方市で36.8%、隣接する柳津町で45.3%、耶麻郡の町村では、猪苗代町で39.7%、北塩原村で37.1%、磐梯町で37.5%となっている。近隣市町村と比較しても、町の高齢化率は最も高い結果となっている。

年齢3区分別人口の推移を見ると、平成12年以降の20年間で「年少人口」は13.3%から8.1%へと5.2ポイント減少し、一方で「老年人口」は35.9%から47.1%へと11.2ポイント増加していることから、「H30 公営住宅長寿命化計画」以降においても少子高齢化が進んでいる状況にある。

	高齢化率				
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
西会津町	35.9%	39.7%	41.4%	43.6%	47.1%
福島県平均	20.3%	22.7%	25.0%	28.7%	31.8%
全国平均	17.4%	20.2%	23.0%	26.6%	28.7%
喜多方市	25.7%	28.7%	31.5%	34.6%	36.8%
柳津町	32.3%	36.7%	37.6%	41.3%	45.3%
猪苗代町	26.1%	29.4%	31.0%	34.1%	39.7%
北塩原村	25.4%	26.9%	28.0%	31.8%	37.1%
磐梯町	28.1%	32.1%	32.1%	33.8%	37.5%

資料:「平成12年～令和2年国勢調査結果」(総務省統計局)
(<http://www.stat.go.jp/>)





3. 公営住宅の状況

(3) 住宅の所有関係

令和2年国勢調査結果によると町の住宅の所有関係の比率は、持ち家が90.3%、公営・公団・公社の借家が5.5%、民営借家が3.4%、給与住宅が0.8%で、持ち家が主流となっている。

持ち家は、福島県平均の68.1%、喜多方市の80.8%を上回り、近隣市町村と比較しても最も高い比率である。

住宅所有関係の推移を見ると、平成12年から令和2年の20年間で、「持ち家」は91.1%から90.3%へ0.8ポイント減少、「公営・公団・公社の借家」は4.0%から5.5%へ1.5ポイント増加、「民営借家」は3.3%から3.4%へ0.1ポイント増加、「給与住宅」は1.6%から0.8%へ0.8ポイント減少しているものの、全体的に大きな変動は見られない。

■住宅所有関係の比較 (近隣市町村毎の割合)

住宅に住む主世帯(※)	西会津町	福島県平均	喜多方市	柳津町	猪苗代町	北塩原村	磐梯町
持ち家	90.3%	68.1%	80.8%	88.1%	81.8%	88.7%	88.8%
借家	公営・公団・公社の借家	5.5%	5.2%	4.0%	9.8%	5.9%	8.7%
	民営借家	3.4%	23.6%	13.6%	1.1%	9.8%	1.4%
	給与住宅	0.8%	3.1%	1.6%	1.0%	2.5%	1.1%
計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

資料:「令和2年国勢調査結果(10月1日現在)」(総務省統計局)(<http://stat.go.jp/>)

※住宅に住む一般世帯のうち、間借りを除く世帯数

■住宅所有関係の推移 (西会津町年別の割合)

住宅に住む主世帯(※)	平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		令和2年		
	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	
持ち家	2,625	91.1%	2,544	92.3%	2,400	91.5%	2,249	91.0%	2,069	90.3%	
借家	公営・公団・公社の借家	115	4.0%	97	3.5%	123	4.7%	135	5.5%	127	5.5%
	民営借家	94	3.3%	87	3.2%	91	3.5%	72	2.9%	77	3.4%
	給与住宅	46	1.6%	29	1.0%	9	0.3%	16	0.6%	19	0.8%
計	2,880	100.0%	2,757	100.0%	2,623	100.0%	2,472	100.0%	2,292	100.0%	

資料:「平成12年～令和2年国勢調査結果(各年10月1日現在)」(総務省統計局)(<http://stat.go.jp/>)

※住宅に住む一般世帯のうち、間借りを除く世帯数



3-2. 公営住宅の概況

(1) 管理戸数

令和6年7月現在の公営住宅の管理戸数は、3団地30棟102戸で、各団地の管理戸数は下表のとおりである（定住促進住宅を除く）。「H30 公営住宅長寿命化計画」以降、新たに整備された団地や用途廃止された団地はない。

※西原住宅の30号棟及び34号棟は、社会福祉法人西会津授産場が入居し、町が管理している。

■公営住宅管理戸数（令和6年7月現在）

【公営住宅】

団地名	住棟名	建設年度	経過年数	構造規模	種別区分	間取り	住戸専用面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数	
1	下小屋住宅	1号棟	S61	38	中層耐火3階	旧1種	3DK	61.50 m ²	2,400.00 m ²	指定なし	町有地	1	12
		2号棟	S62	37	中層耐火3階	旧1種	3DK	61.50 m ²				1	12
	計								2,400.00 m ²			2	24
2	西原住宅	1・2号棟	H04	32	木造2階	旧1種	3LDK	72.14 m ²	10,000.00 m ²	指定なし	町有地	1	2
		3・4号棟	H04	32	木造2階	旧1種	3LDK	72.14 m ²				1	2
		5・6号棟	H04	32	木造2階	旧1種	3LDK	72.14 m ²				1	2
		7・8号棟	H04	32	木造2階	旧1種	3LDK	72.14 m ²				1	2
		9・10号棟	H04	32	木造2階	旧1種	3LDK	72.14 m ²				1	2
		11・12号棟	H04	32	木造2階	旧1種	3LDK	72.14 m ²				1	2
		13・14号棟	H04	32	木造2階	旧1種	3LDK	72.14 m ²				1	2
		15・16号棟	H05	31	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		17・18号棟	H05	31	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		19・20号棟	H05	31	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		21・22号棟	H05	31	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		23・24号棟	H05	31	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		25・26号棟	H05	31	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		27・28号棟	H05	31	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		29・30号棟	H06	30	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		31・32号棟	H06	30	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		33・34号棟	H06	30	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		35・36号棟	H06	30	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		37・38号棟	H06	30	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		39・40号棟	H06	30	木造平屋	旧1種	2LDK	61.69 m ²				1	2
41・42号棟	H07	29	木造平屋	旧1種	2LDK	61.69 m ²	1	2					
43号棟	H07	29	木造2階	旧1種	3LDK	76.11 m ²	1	1					
44号棟	H07	29	木造2階	旧1種	3LDK	76.11 m ²	1	1					
45号棟	H07	29	木造2階	旧1種	3LDK	76.11 m ²	1	1					
46号棟	H07	29	木造2階	旧1種	3LDK	76.11 m ²	1	1					
47号棟	H07	29	木造2階	旧1種	3LDK	76.11 m ²	1	1					
48号棟	H07	29	木造2階	旧1種	3LDK	76.11 m ²	1	1					
計								10,000.00 m ²			27	48	
3	西林東住宅	1号棟	H07	29	中層耐火5階	新法	3DK	53.10 m ²	5,760.00 m ²	指定なし	町有地	1	30
		計								5,760.00 m ²			1
公営住宅 合計										30	102		

3. 公営住宅の状況

(2) 構造、建設年次

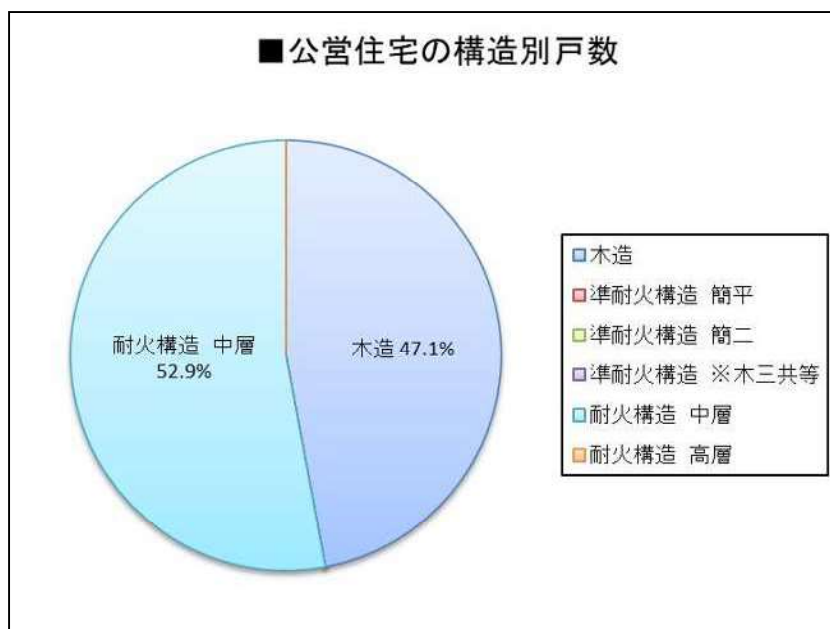
公営住宅の構造は木造、耐火構造（中層）となっている。

建設年次別にみると、平成7年度までは、比較的継続的に整備しているが、それ以降は整備されていない。

■公営住宅の構造

		棟数	戸数	比率
木造		27	48	47.1%
準耐火構造	簡平	0	0	0.0%
	簡二	0	0	0.0%
	※木三共等	0	0	0.0%
耐火構造	中層	3	54	52.9%
	高層	0	0	0.0%
計		30	102	100.0%

※主要構造部が準耐火構造である木造三階建共同住宅等
公営住宅法施行令第1条第1項第2号イに規定する準耐火構造を示す。



■公営住宅の建設年度

(戸数)

建設年次	木造	準耐火構造			耐火構造		計	比率
		簡平	簡二	※木三共等	中層	高層		
S50～S54年	0	-	-	-	0	-	0	0.0%
S55～S59年	0	-	-	-	0	-	0	0.0%
S60～H元年	0	-	-	-	24	-	24	23.6%
H02～H06年	40	-	-	-	0	-	40	39.2%
H07～H11年	8	-	-	-	30	-	38	37.2%
H12～H16	0	-	-	-	0	-	0	0.0%
H17～H21	0	-	-	-	0	-	0	0.0%
H22～H26	0	-	-	-	0	-	0	0.0%
H27～R元年	0	-	-	-	0	-	0	0.0%
R02～R06年	0	-	-	-	0	-	0	0.0%
計	48	-	-	-	54	-	102	100.0%

※主要構造部が準耐火構造である木造三階建共同住宅等。公営住宅法施行令第1条第1項第2号イに規定する準耐火構造を示す。

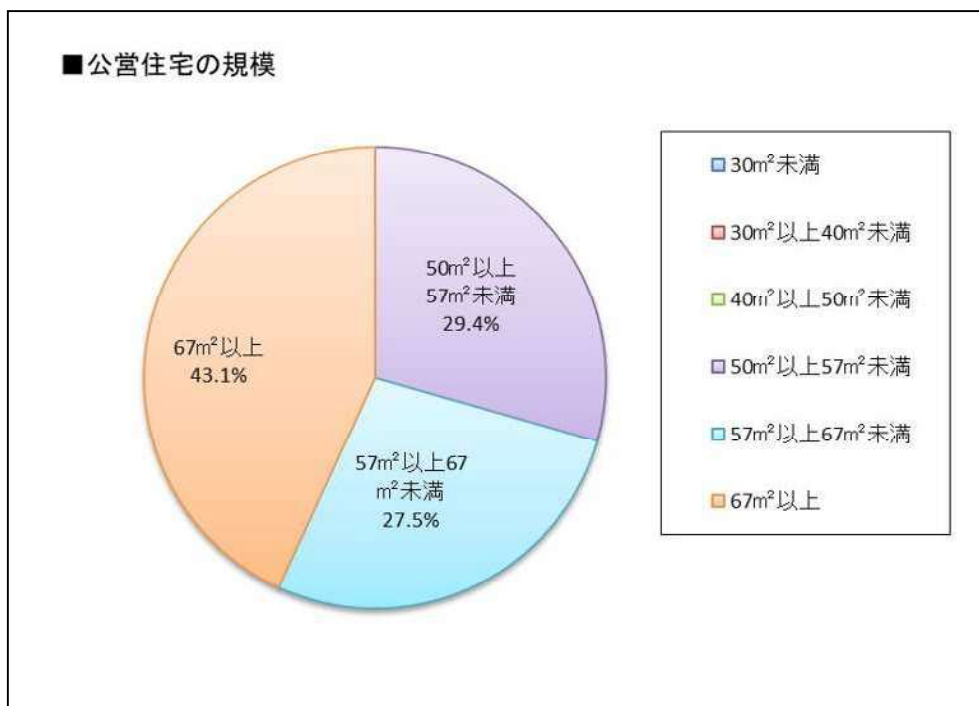
(3) 公営住宅の規模

公営住宅の規模は、「67㎡以上」の住戸が43.1%で最も多く、次いで「50㎡以上 57㎡未満」が29.4%、「57㎡以上 67㎡未満」が27.5%となっている。「30㎡未満」及び「30㎡以上 40㎡未満」「40㎡以上 50㎡未満」の小規模の住戸は見られなかった。57㎡以上の大規模な住戸が全体の約7割と、単身及び少人数世帯向けの小規模な住宅が整備されていない状況にある。

■ 公営住宅の規模

住戸面積	木造	準耐火構造			耐火構造		計	%
		簡平	簡二	準耐火構造	中層	高層		
～30㎡未満	0	-	-	-	0	-	0	0.0%
30㎡以上40㎡未満	0	-	-	-	0	-	0	0.0%
40㎡以上50㎡未満	0	-	-	-	0	-	0	0.0%
50㎡以上57㎡未満	0	-	-	-	30	-	30	29.4%
57㎡以上67㎡未満	4	-	-	-	24	-	28	27.5%
67㎡以上	44	-	-	-	0	-	44	43.1%
計(戸数)	48	-	-	-	54	-	102	100.0%

資料: 公営住宅管理台帳

**(4) 建替対象**

令和6年7月現在、耐用年数を超過している住戸が40戸、耐用年数の過半を経過した住戸が32戸で、全体の102戸に対して72戸(70.6%)となり、これらが建替えの対象となる。

また、計画の最終年度である令和16年度には、耐用年数を超過する住戸が48戸、耐用年数の過半を超過する住戸が54戸となり、計画期間内に102戸全ての住戸が耐用年数を超過もしくは耐用年数の過半を超過することから、計画的な改善や建替えが望まれる。

(P.12 構造別建設年次一覧参照)

西会津町公営住宅長寿命化計画

3. 公営住宅の状況

■ 西会津町公営住宅の構造別建設年次別一覧

令和6年7月末現在

 : 耐用年数過半経過住戸(建替対象)

 : 耐用年数超過住戸(建替対象)

年号	西暦	経過年数	木造 30年	簡平 30年	簡二 45年	中耐 70年	計		5年計	10年計
昭和 47 年	1972	52					0	0.0%		
昭和 48 年	1973	51					0	0.0%		
昭和 49 年	1974	50					0	0.0%	0	
昭和 50 年	1975	49					0	0.0%		
昭和 51 年	1976	48					0	0.0%		
昭和 52 年	1977	47					0	0.0%		
昭和 53 年	1978	46					0	0.0%		
昭和 54 年	1979	45					0	0.0%	0	0
昭和 55 年	1980	44					0	0.0%		
昭和 56 年	1981	43					0	0.0%		
昭和 57 年	1982	42					0	0.0%		
昭和 58 年	1983	41					0	0.0%		
昭和 59 年	1984	40					0	0.0%	0	
昭和 60 年	1985	39					0	0.0%		
昭和 61 年	1986	38				12	12	11.8%		
昭和 62 年	1987	37				12	12	11.8%		
昭和 63 年	1988	36					0	0.0%		
平成 元年	1989	35					0	0.0%	24	24
平成 2 年	1990	34					0	0.0%		
平成 3 年	1991	33					0	0.0%		
平成 4 年	1992	32	14				14	13.7%		
平成 5 年	1993	31	14				14	13.7%		
平成 6 年	1994	30	12				12	11.8%	40	
平成 7 年	1995	29	8			30	38	37.2%		
平成 8 年	1996	28					0	0.0%		
平成 9 年	1997	27					0	0.0%		
平成 10 年	1998	26					0	0.0%		
平成 11 年	1999	25					0	0.0%	38	78
平成 12 年	2000	24					0	0.0%		
平成 13 年	2001	23					0	0.0%		
平成 14 年	2002	22					0	0.0%		
平成 15 年	2003	21					0	0.0%		
平成 16 年	2004	20					0	0.0%	0	
平成 17 年	2005	19					0	0.0%		
平成 18 年	2006	18					0	0.0%		
平成 19 年	2007	17					0	0.0%		
平成 20 年	2008	16					0	0.0%		
平成 21 年	2009	15					0	0.0%	0	0
平成 22 年	2010	14					0	0.0%		
平成 23 年	2011	13					0	0.0%		
平成 24 年	2012	12					0	0.0%		
平成 25 年	2013	11					0	0.0%		
平成 26 年	2014	10					0	0.0%	0	
平成 27 年	2015	9					0	0.0%		
平成 28 年	2016	8					0	0.0%		
平成 29 年	2017	7					0	0.0%		
平成 30 年	2018	6					0	0.0%		
令和 元年	2019	5					0	0.0%	0	0
令和 2 年	2020	4					0	0.0%		
令和 3 年	2021	3					0	0.0%		
令和 4 年	2022	2					0	0.0%		
令和 5 年	2023	1					0	0.0%		
令和 6 年	2024	0					0	0.0%	0	0
計			48	0	0	54	102	(戸数)		
			47.1%	0.0%	0.0%	52.9%	100.0%	(%)		
令和6年度現在	耐用年数過半経過	8	0	0	24	32	(戸数)			
		7.8%	0.0%	0.0%	23.6%	31.4%	(%)			
	耐用年数超過	40	0	0	0	40	(戸数)			
		39.2%	0.0%	0.0%	0.0%	39.2%	(%)			
令和16年度	耐用年数過半経過	0	0	0	54	54	(戸数)			
		0.0%	0.0%	0.0%	52.9%	52.9%	(%)			
	耐用年数超過	48	0	0	0	48	(戸数)			
		47.1%	0.0%	0.0%	0.0%	47.1%	(%)			

(5)これまでの取り組み

住戸改善等の実績として、外壁塗装改修及び屋上防水改修、屋根塗装改修のほか、一部の住棟において内装・建具・照明・フローリング等の改修工事や電気設備改修を実施している。また、西原住宅の一部住棟では、シロアリ駆除を実施している。各住宅の住棟ごとの改修履歴は以下の通り。

※改修履歴：入退去や住戸単位及び、小規模の修繕は含まない

■ 1 下小屋住宅 【RC中耐3階・2棟24戸】

団地名	棟番号	建設年度	No.	実施年度	改修内容
下小屋住宅	1	S61	1	R02	外壁塗装工事及び屋上防水工事
			2	R05	電気設備改修工事
下小屋住宅	2	S62	1	R03	外壁塗装工事及び屋上防水工事
			2	R05	電気設備改修工事

■ 2 西原住宅 【木二・25棟44戸、木平・2棟4戸】

団地名	棟番号	建設年度	No.	実施年度	改修内容
西原住宅	1・2	H04	1	H26	屋根塗装改修工事
西原住宅	3・4	H04	1	H26	屋根塗装改修工事
西原住宅	5・6	H04	1	H26	屋根塗装改修工事
西原住宅	7・8	H04	1	H28	屋根塗装改修工事
西原住宅	9・10	H04	1	H28	屋根塗装改修工事
			2	R06	シロアリ駆除(9号室)
西原住宅	11・12	H04	1	H28	屋根塗装改修工事
西原住宅	13・14	H04	1	H28	屋根塗装改修工事
西原住宅	15・16	H05	1	H25	屋根塗装改修工事
			2	R06	シロアリ駆除(15・16号室)
西原住宅	17・18	H05	1	H28	屋根塗装改修工事
西原住宅	19・20	H05	1	H28	屋根塗装改修工事
西原住宅	21・22	H05	1	H29	屋根塗装改修工事
西原住宅	23・24	H05	1	H25	屋根塗装改修工事
西原住宅	25・26	H05	1	H29	屋根塗装改修工事
西原住宅	27・28	H05	1	H29	屋根塗装改修工事
西原住宅	29・30	H06	1	H30	屋根塗装改修工事
西原住宅	31・32	H06	1	H30	屋根塗装改修工事
西原住宅	33・34	H06	1	H29	屋根塗装改修工事
			2	R03	内装・建具・照明・フローリング等の改修工事
西原住宅	35・36	H06	1	H29	屋根塗装改修工事
西原住宅	37・38	H06	1	H29	屋根塗装改修工事
西原住宅	39・40	H06	1	H27	屋根塗装改修工事
西原住宅	41・42	H07	1	H27	屋根塗装改修工事
西原住宅	43	H07	1	H30	屋根塗装改修工事
西原住宅	44	H07	1	H30	屋根塗装改修工事
			2	R04	内装・建具・照明・フローリング等の改修工事
西原住宅	45	H07	1	H30	屋根塗装改修工事
			2	R元	シロアリ駆除(45号室)
西原住宅	46	H07	1	H30	屋根塗装改修工事
西原住宅	47	H07	1	H30	屋根塗装改修工事
西原住宅	48	H07	1	H30	屋根塗装改修工事

■ 3 西林東住宅 【RC中耐5階・1棟30戸】

団地名	棟番号	建設年度	No.	実施年度	改修内容
西林東住宅	1	H07	1	R01	屋上防水修繕工事

3. 公営住宅の状況

(6) 入居募集状況、空き家状況

令和6年7月現在、公営住宅の空き家（政策空家*を除く）は10戸発生しており、政策空家*は1戸となっている。「H30 公営住宅長寿命化計画」の空き家4戸から、空き家が6戸増加している。

直近の空き家に対する応募倍率は、50～200%の応募が見られた。空き家はみられるが、退去に対する入居の募集は随時行われ、その都度応募があるため、公営住宅の需要と供給は概ね均衡がとれた状態であると言える。

※政策空家とは、建替住宅、用途廃止住宅等の空き家で、入居斡旋をしない住戸を指す。

■公営住宅の空き家状況

団地名	管理戸数	入居世帯数	政策空家	空き家 (政策空家以外)	空き家率 (政策空家を含む)	空き家率 (政策空家以外)
01 下小屋住宅	24	22	1	1	8.3%	4.2%
02 西原住宅	48	42	0	6	12.5%	12.5%
03 西林東住宅	30	27	0	3	10.0%	10.0%
計	102	91	1	10	10.8%	9.8%

(令和6年7月現在)

※西原住宅の入居世帯数は、社会福祉法人西会津授産場2世帯を含む。

■公営住宅の応募状況(直近の応募倍率)

団地名	管理戸数	募集戸数※	応募戸数※	応募倍率	入居戸数
01 下小屋住宅	24	1	1	100%	22
02 西原住宅	48	1	2	200%	42
03 西林東住宅	30	2	1	50%	27
計	102	4	4		91

(※期間:令和5年1月～令和6年2月現在)

3-3. 公営住宅入居者の状況(入居者台帳調査)

(1) 家族人数、高齢者を含む世帯

令和6年7月現在、公営住宅入居世帯のうち、家族人数が2名以下の世帯は71世帯(79.8%)、3名～4名の世帯は14世帯(15.7%)、5名以上の世帯は4世帯(4.5%)となっている。「H30公営住宅長寿命化計画」以降、2名以下の世帯が64.2%から15.6ポイント増加、3名～4名の世帯が24.2%から8.5ポイント減少、5名以上の世帯が11.5%から7.0ポイント減少していることから、世帯の小規模化が進んでいる。

また、入居者の家族形態を見ると、65歳以上単身世帯及び65歳以上夫婦のみ世帯を合わせた高齢者のみの世帯が41世帯(46.1%)、夫婦+子供のファミリー世帯が7世帯(7.9%)、片親+子供世帯が16世帯(18.0%)となっている。「H30公営住宅長寿命化計画」以降、高齢者のみの世帯の割合が31.5%から14.6ポイント増加、ファミリー世帯の割合が12.7%から4.8ポイント減少、片親+子供世帯の割合が26.3%から9.0ポイント減少していることから、公営住宅においても少子高齢化が進んでいる状況にある。

■家族人数別世帯数

	家族人数						
	合計	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
世帯数	89 100.0%	56 62.9%	15 16.9%	11 12.3%	3 3.4%	3 3.4%	1 1.1%

資料: 公営住宅入居者台帳(令和6年7月現在)

※社会福祉法人西会津授産場2世帯を除く。

■家族形態別世帯数

	家族形態(10区分)										
	合計	単身(65歳未満)	単身(65歳以上)	夫婦のみ(65歳未満)	夫婦のみ(65歳以上)	夫婦+子供(長子5歳未満)	夫婦+子供(長子5歳～18歳未満)	夫婦+子供(長子18歳以上)	片親+子供	三世帯	その他
世帯数	89 100.0%	21 23.6%	35 39.3%	1 1.1%	6 6.8%	0 0.0%	4 4.5%	3 3.4%	16 18.0%	1 1.1%	2 2.2%

資料: 公営住宅入居者台帳(令和6年7月現在)

※社会福祉法人西会津授産場2世帯を除く。

3. 公営住宅の状況

(2) 所得水準、収入超過

年収 200 万円未満の世帯は 62 世帯 (69.6%)、500 万円以上の世帯は 4 世帯 (4.5%) となっている。また、政令月収[※]の収入超過世帯は全体で 10 世帯 (11.2%) となっている。

「H30 公営住宅長寿命化計画」と比較すると、年収 200 万円以下の世帯が 78.0%から 8.4 ポイント減少、年収 500 万円以上の世帯が 2.1%から 2.4 ポイント増加、政令月収の収入超過世帯は 36.8%から 25.6 ポイント減少した。

	年間収入								
	合計	100万未満	100～200万	200～300万	300～400万	400～500万	500～700万	700～1,000万	1,000万以上
世帯数	89	48	14	9	8	6	4	0	0
	100.0%	53.9%	15.7%	10.1%	9.0%	6.8%	4.5%	0.0%	0.0%

資料：公営住宅入居者台帳(令和6年7月現在)
※社会福祉法人西会津授産場2世帯を除く。

【政令月収別世帯数】

	政令月収									
	合計	0 ～104,000 (収入分位) ～10%	104,001 ～123,000	123,001 ～139,000	139,001 ～158,000	158,001 ～186,000	186,001 ～214,000	214,001 ～259,000	259,001～	収入超過 世帯計
世帯数	89	64	4	7	4	4	4	1	1	10
	100.0%	71.9%	4.5%	7.9%	4.5%	4.5%	4.5%	1.1%	1.1%	11.2%
01 下小屋住宅	22	16	0	2	0	2	2	0	0	4
	100.0%	72.7%	0.0%	9.1%	0.0%	9.1%	9.1%	0.0%	0.0%	4.5%
02 西原住宅	40	29	3	2	2	1	1	1	1	4
	100.0%	72.5%	7.5%	5.0%	5.0%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	4.5%
03 西林東団地	27	19	1	3	2	1	1	0	0	2
	100.0%	70.4%	3.7%	11.1%	7.4%	3.7%	3.7%	0.0%	0.0%	2.2%

資料：公営住宅入居者台帳(令和6年7月現在)
※社会福祉法人西会津授産場2世帯を除く。

※政令月収とは、世帯全員の総所得金額から扶養控除等の額を差し引いた後の月平均額を示す。

(3) 居住水準、最低居住水準未達

公営住宅入居者の居住水準において、最低居住水準を満たしていない世帯は、「H30 公営住宅長寿命化計画」では6.3%であったが、今回は見られなかった。

一方、少人数で中規模以上の住宅に居住している世帯は72世帯(80.9%)で、「H30 公営住宅長寿命化計画」の59世帯(62.1%)と比較すると、18.8ポイント増加した。「H30 公営住宅長寿命化計画」と同様に、単身及び二人世帯に対応する小規模な住宅が整備されていないことが要因であることから、多様なニーズに対応できるバランスのとれた住宅供給が望まれる。

■最低居住水準を満たしていない世帯

	住戸専用面積(最低居住水準)							家族人数別世帯数
	合計	30㎡未満	30～40㎡	40～50㎡	50～57㎡	57～67㎡	67㎡以上	
合計	89 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	27 30.3%	26 29.2%	36 40.5%	
家族人数 1人	56 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	19 33.9%	18 32.2%	19 33.9%	
2人	15 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 20.0%	4 26.7%	8 53.3%	0
3人	11 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 45.4%	2 18.2%	4 36.4%	0
4人	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 66.7%	1 33.3%	3
5人	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	3
6人以上	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1
合計		0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

※社会福祉法人西会津授産場2世帯を除く。

■少人数で中規模住宅に居住している世帯

	住戸専用面積(最低居住水準)							
	合計	30㎡未満	30～40㎡	40～50㎡	50～57㎡	57～67㎡	67㎡以上	
合計	89 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	27 30.3%	26 29.2%	36 40.5%	
家族人数 1人	56 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	19 33.9%	18 32.2%	19 33.9%	
2人	15 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 20.0%	4 26.7%	8 53.3%	
3人	11 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 45.4%	2 18.2%	4 36.4%	
4人	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 66.7%	1 33.3%	
5人	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	
6人以上	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	
合計					19 21.3%	22 24.7%	31 34.8%	72 80.8%

※社会福祉法人西会津授産場2世帯を除く。

(参考)「住生活基本計画(全国計画)令和3年3月19日国土交通省」最低居住面積水準

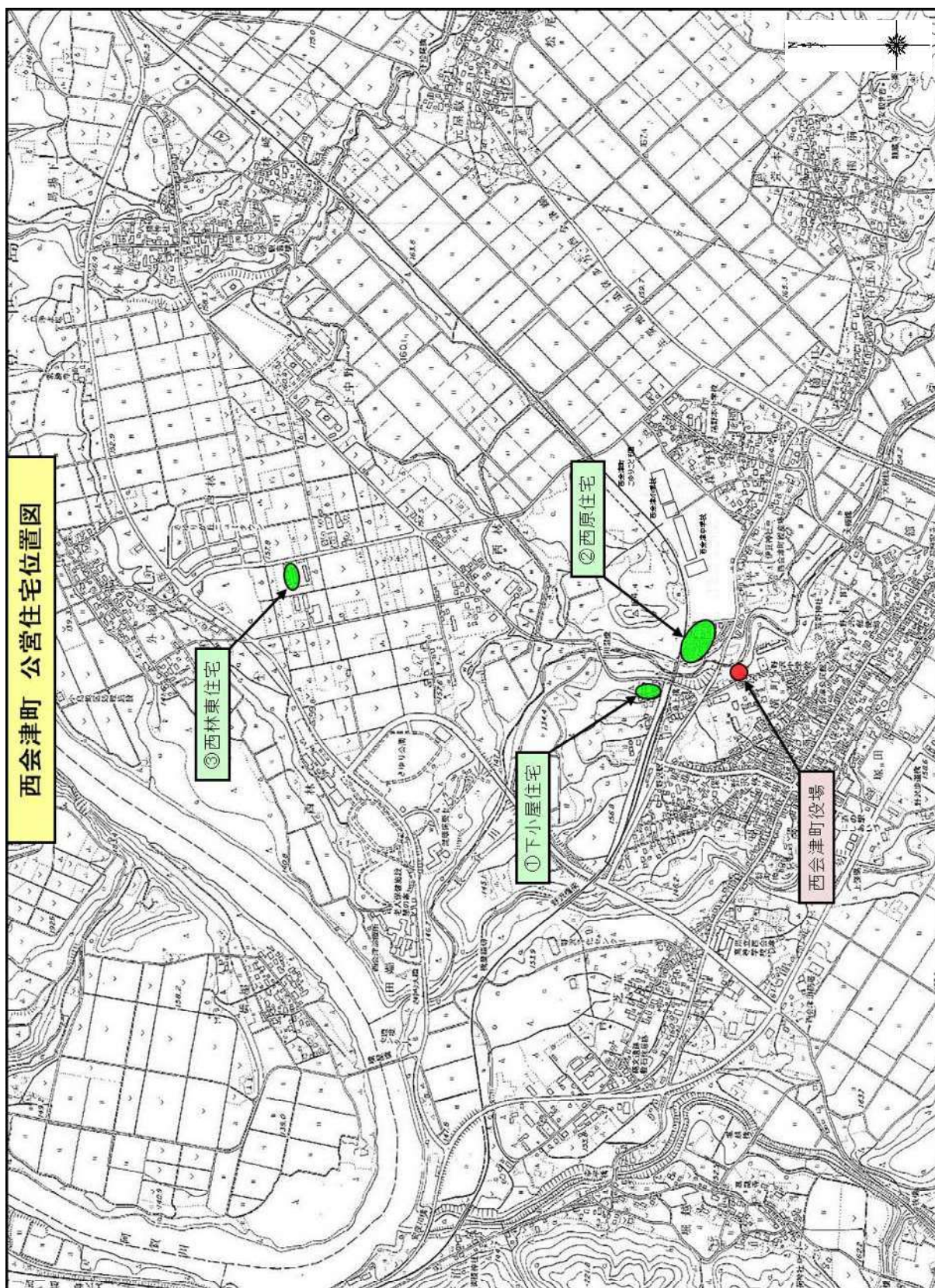
	1人	2人	3人	4人	5人	6人
住戸専用面積(壁芯)	25㎡	30㎡ (30㎡)	40㎡ (35㎡)	50㎡ (45㎡)	57㎡ (53㎡)	67㎡ (62㎡)

※()内は3歳以上6歳未満の者が一人いる場合

余 白

3-4. 公営住宅の現状調査

(1) 公営住宅位置図



西会津町公営住宅長寿命化計画

3. 公営住宅の状況

(2) 公営住宅調査表

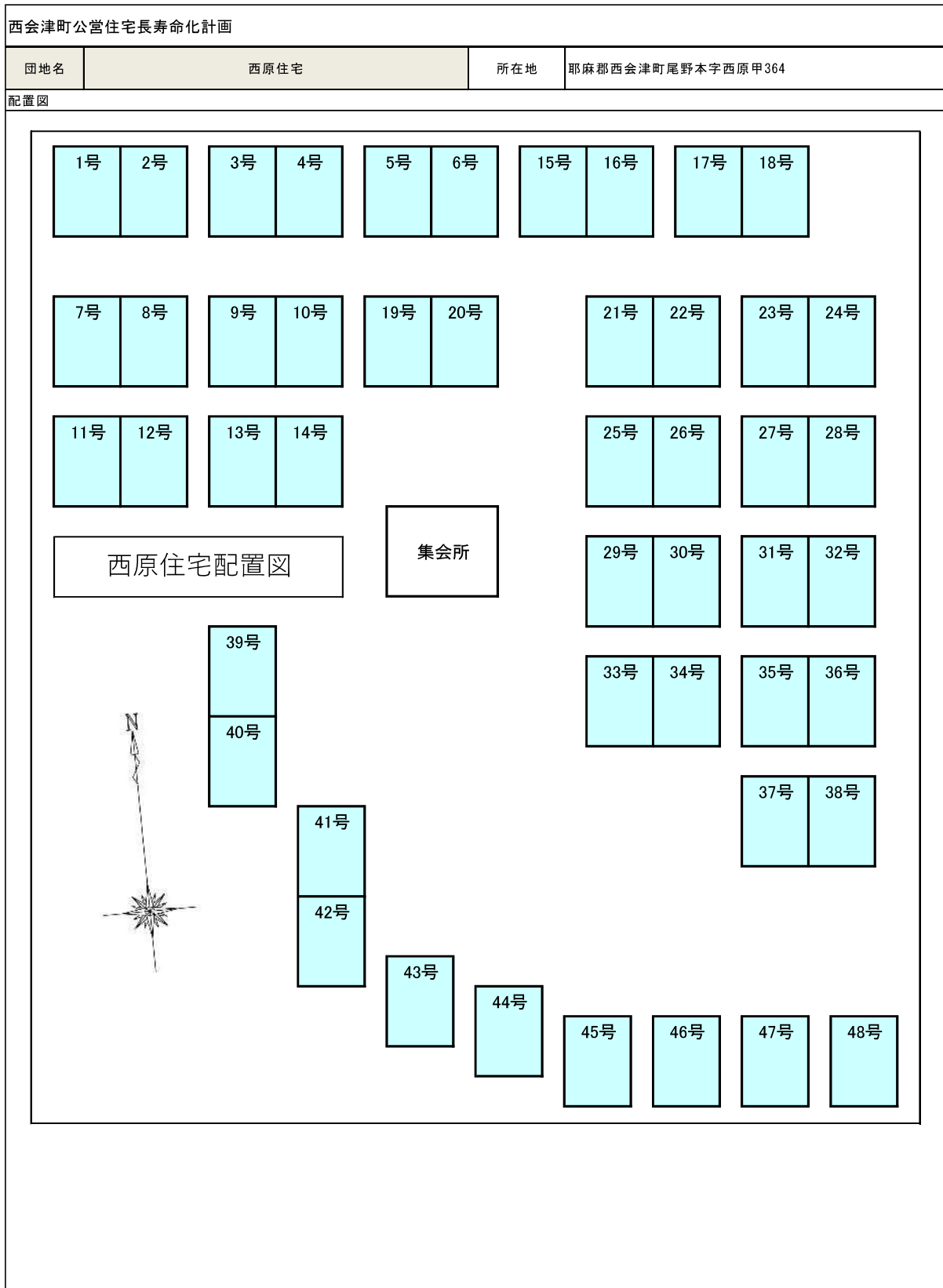
西会津町公営住宅長寿命化計画													
団地名		下小屋住宅						所在地		耶麻郡西会津町野沢字下小屋乙3008			
都市計画	都市計画区域	区域内 非線引き区域						敷地	所有区分	町有地			
	用途地域	指定無し							面積	2,400.00 m ²			
	その他の指定	—							土地の形状	平坦			
	指定容積率	200 %							取付道路幅員	6.00 m			
	指定建ぺい率	60 %							その他	集会所あり・児童遊園なし			
DID地区	内・外						公共施設	保育所・幼稚園	こゆりこども園	1,000 m			
交通条件	駅	JR野沢駅 200 m						小学校	西会津小学校	1,000 m			
	バス停	野沢営業所 300 m						中学校	西会津中学校	1,000 m			
								病院	西会津国保診療所	3,000 m			
								公民館	西会津公民館	800 m			
								役場	西会津町役場	500 m			
								その他		m			
住棟・住戸の条件													
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考	
1	S 61	38	中耐	3	12	1	3DK	61.50	—	—	3-1(5)改修履歴による		
2	S 62	37	中耐	3	12	1	3DK	61.50	—	—			
計					24	2							
配置図													

西会津町公営住宅長寿命化計画			
団地名	下小屋住宅	所在地	耶麻郡西会津町野沢字下小屋乙3008
現況写真			
<p>団地全景（南側）</p> 		<p>団地全景（北側）</p> 	
<p>団地内状況（集会所）</p> 		<p>団地内状況（通路）</p> 	
<p>団地内状況（駐車場）</p> 		<p>団地内状況（駐輪場）</p> 	
<p>団地内状況（ブローア・ポンペ庫）</p> 		<p>団地内状況（物置）</p> 	

西会津町公営住宅長寿命化計画

3. 公営住宅の状況

西会津町公営住宅長寿命化計画												
団地名		西原住宅					所在地		耶麻郡西会津町尾野本字西原甲364			
都市計画	都市計画区域	区域内 非線引き区域					敷地	所有区分	町有地			
	用途地域	指定無し						面積	10,000.00 m ²			
	その他の指定	—						土地の形状	平坦			
	指定容積率	200 %						取付道路幅員	6.00 m			
	指定建ぺい率	60 %						その他	集会所あり・児童遊園なし			
DID地区		内・外					公共施設	保育所・幼稚園	こゆりこども園	800 m		
交通条件		駅	JR野沢駅		1,000 m			小学校	西会津小学校	800 m		
		バス停	西会津中学校		200 m			中学校	西会津中学校	800 m		
								病院	西会津国保診療所	3,000 m		
								公民館	西会津公民館	1,000 m		
							役場	西会津町役場	1,000 m			
							その他	m				
住棟・住戸の条件												
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
1・2	H 04	32	木二	2	2	1	3LDK	72.14	—	—	3-1(5)改修履歴による	
3・4	H 04	32	木二	2	2	1	3LDK	72.14	—	—		
5・6	H 04	32	木二	2	2	1	3LDK	72.14	—	—		
7・8	H 04	32	木二	2	2	1	3LDK	72.14	—	—		
9・10	H 04	32	木二	2	2	1	3LDK	72.14	—	—		
11・12	H 04	32	木二	2	2	1	3LDK	72.14	—	—		
13・14	H 04	32	木二	2	2	1	3LDK	72.14	—	—		
15・16	H 05	31	木二	2	2	1	3LDK	72.82	—	—		
17・18	H 05	31	木二	2	2	1	3LDK	72.82	—	—		
19・20	H 05	31	木二	2	2	1	3LDK	72.82	—	—		
21・22	H 05	31	木二	2	2	1	3LDK	72.82	—	—		
23・24	H 05	31	木二	2	2	1	3LDK	72.82	—	—		
25・26	H 05	31	木二	2	2	1	3LDK	72.82	—	—		
27・28	H 05	31	木二	2	2	1	3LDK	72.82	—	—		
29・30	H 06	30	木二	2	2	1	3LDK	72.82	—	—		
31・32	H 06	30	木二	2	2	1	3LDK	72.82	—	—		
33・34	H 06	30	木二	2	2	1	3LDK	72.82	—	—		
35・36	H 06	30	木二	2	2	1	3LDK	72.82	—	—		
37・38	H 06	30	木二	2	2	1	3LDK	72.82	—	—		
39・40	H 06	30	木平	1	2	1	2LDK	61.69	—	—		
41・42	H 07	29	木平	1	2	1	2LDK	61.69	—	—		
43	H 07	29	木二	2	1	1	3LDK	76.11	—	—		
44	H 07	29	木二	2	1	1	3LDK	76.11	—	—		
45	H 07	29	木二	2	1	1	3LDK	76.11	—	—		
46	H 07	29	木二	2	1	1	3LDK	76.11	—	—		
47	H 07	29	木二	2	1	1	3LDK	76.11	—	—		
48	H 07	29	木二	2	1	1	3LDK	76.11	—	—		
計					48	27						



西会津町公営住宅長寿命化計画

3. 公営住宅の状況

西会津町公営住宅長寿命化計画			
団地名	西原住宅	所在地	耶麻郡西会津町尾野本字西原甲364
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>住棟近景（木造2階・1棟2戸タイプ）</p> 	
<p>住棟近景（木造平屋・1棟2戸タイプ）</p> 		<p>住棟近景（木造2階・1棟1戸タイプ）</p> 	
<p>団地内状況（集会所）</p> 		<p>団地内状況（ゴミ集積所）</p> 	
<p>団地内状況（通路）</p> 		<p>団地内状況（共同分電盤）</p> 	

余 白

西会津町公営住宅長寿命化計画	
団地名	西林東住宅
所在地	耶麻郡西会津町登世島字西林乙5195-3
現況写真	
<p>団地全景（南側）</p> 	<p>住棟近景（北側）</p> 
<p>団地内状況（集会所）</p> 	<p>団地内状況（受水槽ポンプ室）</p> 
<p>団地内状況（プロパンボンベ庫）</p> 	<p>団地内状況（ゴミ集積所）</p> 
<p>団地内状況（駐車場）</p> 	<p>団地内状況（駐輪場）</p> 

余 白

4. 長寿命化に関する基本方針

4. 長寿命化に関する基本方針

4-1. ストックの状況把握

管理する公営住宅ストックの状況を適切に把握するため、公営住宅の点検（定期点検及び日常点検）の実施、点検結果等に基づく修繕の実施、点検結果や実施した修繕内容のデータ管理を行う。

(1) 公営住宅の点検(定期点検及び日常点検)の実施

点検については、建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、全住棟（建替及び用途廃止予定の住棟を除く。）で定期点検を実施する。また、具体的な実施時期を「10. 長寿命化のための事業実施予定一覧」に定めることで、計画的かつ確実な実施を促す。さらに、定期点検のほか、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、町職員が日常点検を行うことで早期の管理・修繕に努める。日常点検においては、国土交通省住宅局住宅総合整備課が平成28年8月に公表した「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に実施する。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果を踏まえて、予防保全の観点から維持管理に努め、耐久性の向上等を図る修繕を計画的に実施することにより、公営住宅の長寿命化を図る。また、計画修繕においては、経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、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予め想定し、長期修繕計画として定めることとする。修繕項目や修繕周期の目安、長期修繕計画と公営住宅長寿命化計画との関係については、「7. 計画修繕の実施方針」による。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検を通して把握した公営住宅ストックの状況をデータベース等に記録し、公営住宅の确实かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、修繕内容も記録する。データベースは住棟単位とし、随時データの更新や履歴の確認をできる体制とすることで、次回の点検に活用するというサイクルを構築する。

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

「4-1. ストックの状況把握」において示す点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図る。

予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により公営住宅ストックの長寿命化を図ることで、建替事業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（LCC）の縮減を目指します。

具体的な内容は、「8. 改善事業の実施方針」及び「11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出」による。

(1) 計画的な建替・改善

町が管理する住宅は、公営住宅が3団地30棟102戸である。

令和6年7月において、耐用年数を超過している住戸は40戸、耐用年数の過半を経過した住戸が32戸あり、これらが建替の対象となる。また、令和16年度には、耐用年数を超過する住戸が48戸、耐用年数の過半を超過する住戸が54戸、合計102戸となり、管理する全ての住戸が建替の対象となることから、住棟の長寿命化や躯体の耐久性向上はもとより、設備類の改修も重要な課題であり、その事業は多岐にわたり事業費も多大になることが予想される。

長寿命化にあたっては、定期点検等を踏まえた効果的な計画のもと、ストックを有効的に維持管理する必要がある。また、耐用年数を超過する住棟にあつては、ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果により、長寿命化の費用対効果が十分に得られない状況も考慮した上で、今後の公営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計や、町全域における住宅供給バランスに配慮しながら、計画的な建替えや用途廃止等の検討も行う。

(2) 公営住宅ストック活用に関する課題

①住民と行政の連携による計画の推進

入居者との合意形成を図りながら、行政との連携により効果的に計画を推進。

②入居者などが安心して暮らせる住宅の整備

既存ストックのバリアフリー化、車椅子対応等の検討。

③町の状況や多様な住宅ニーズに応じた住宅供給

若年層や子育て世帯への住宅供給により、若年層ファミリー世帯の定住化を促進。

少人数世帯の増加などを踏まえ、適正な住宅供給を検討。

④ストックの維持管理、修繕・改善

建替までの計画的な点検による修繕・改善の対応。

5. 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5. 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1. 公営住宅長寿命化計画の対象

本計画は、令和6年7月時点で町が管理する公営住宅3団地30棟102戸を対象として検討する。

【公営住宅】

(令和6年7月現在)

団地名	共同施設 屋外附帯	住棟名	建設 年度	経過 年数	構造規模	種別 区分	間取り	住戸専用面 積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数
1	集会所・駐車場 駐輪場・物置 通路・ポンプ室 ボンベ庫	1号棟	S61	38年	中層耐火3階	旧1種	3DK	61.50 m ²	2,400.00 m ²	指定なし	町有地	1	12
		2号棟	S62	37年	中層耐火3階	旧1種	3DK	61.50 m ²				1	12
		計								2,400.00 m ²			2
2	集会所・ 駐車場 ゴミ置き場 通路	1・2号棟	H04	32年	木造2階	旧1種	3LDK	72.14 m ²	10,000.00 m ²	指定なし	町有地	1	2
		3・4号棟	H04	32年	木造2階	旧1種	3LDK	72.14 m ²				1	2
		5・6号棟	H04	32年	木造2階	旧1種	3LDK	72.14 m ²				1	2
		7・8号棟	H04	32年	木造2階	旧1種	3LDK	72.14 m ²				1	2
		9・10号棟	H04	32年	木造2階	旧1種	3LDK	72.14 m ²				1	2
		11・12号棟	H04	32年	木造2階	旧1種	3LDK	72.14 m ²				1	2
		13・14号棟	H04	32年	木造2階	旧1種	3LDK	72.14 m ²				1	2
		15・16号棟	H05	31年	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		17・18号棟	H05	31年	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		19・20号棟	H05	31年	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		21・22号棟	H05	31年	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		23・24号棟	H05	31年	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		25・26号棟	H05	31年	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		27・28号棟	H05	31年	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		29・30号棟	H06	30年	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		31・32号棟	H06	30年	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		33・34号棟	H06	30年	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
		35・36号棟	H06	30年	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²				1	2
37・38号棟	H06	30年	木造2階	旧1種	3LDK	72.82 m ²	1	2					
39・40号棟	H06	30年	木造平屋	旧1種	2LDK	61.69 m ²	1	2					
41・42号棟	H07	29年	木造平屋	旧1種	2LDK	61.69 m ²	1	2					

西会津町公営住宅長寿命化計画

5. 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

【公営住宅】

(令和6年7月現在)

団地名	共同施設 屋外附帯	住棟名	建設 年度	経過 年数	構造規模	種別 区分	間取り	住戸専用面 積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数	
2	西原住宅	集会所・ 駐車場 ゴミ置き場 通路	43号棟	H07	29年	木造2階	旧1種	3LDK	76.11 m ²	10,000.00 m ²	指定なし	町有地	1	1
			44号棟	H07	29年	木造2階	旧1種	3LDK	76.11 m ²				1	1
			45号棟	H07	29年	木造2階	旧1種	3LDK	76.11 m ²				1	1
			46号棟	H07	29年	木造2階	旧1種	3LDK	76.11 m ²				1	1
			47号棟	H07	29年	木造2階	旧1種	3LDK	76.11 m ²				1	1
			48号棟	H07	29年	木造2階	旧1種	3LDK	76.11 m ²				1	1
			計								10,000.00 m ²			27
3	西林東住宅	集会所・駐車場 駐輪場 ゴミ置き場 管理事務所 広場・通路 ポンプ室 ポンペ庫	1号棟	H07	29年	中層耐火5階	旧1種	3DK	53.10 m ²	5,760.00 m ²	指定なし	町有地	1	30
			計								5,760.00 m ²			1
										公営住宅	合計	30	102	

5-2. 団地別・住棟別状況の把握

本計画の対象である公営住宅の団地及びその住棟について、下記の(1)から(3)までの項目を調査し、その調査結果を記載する。

- (1) 団地別・住棟別の基礎的項目
- (2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目
- (3) 維持管理の計画に必要な項目

(1) 団地別・住棟別の基礎的項目

No.	団地名	基礎的項目(団地単位)			住棟番号	基礎的項目(住棟単位)						
		所在地	敷地面積	法規制		建設年度		構造	住棟形式	階数	戸数	経過年数
						和暦	西暦					
1	下小屋住宅	耶麻郡西会津町野沢字下小屋乙3008	2,400.00 ㎡	都市計画区域内 非線引き区域 用途地域指定無 防火地域指定無	1号棟	S61	1986	中層耐火	1棟12戸	3	12	38
					2号棟	S62	1987	中層耐火	1棟12戸	3	12	37
2	西原住宅	耶麻郡西会津町尾野本字西原甲364	10,000.00 ㎡	都市計画区域内 非線引き区域 用途地域指定無 防火地域指定無	1・2号棟	H04	1992	木造	1棟2戸	2	2	32
					3・4号棟	H04	1992	木造	1棟2戸	2	2	32
					5・6号棟	H04	1992	木造	1棟2戸	2	2	32
					7・8号棟	H04	1992	木造	1棟2戸	2	2	32
					9・10号棟	H04	1992	木造	1棟2戸	2	2	32
					11・12号棟	H04	1992	木造	1棟2戸	2	2	32
					13・14号棟	H04	1992	木造	1棟2戸	2	2	32
					15・16号棟	H05	1993	木造	1棟2戸	2	2	31
					17・18号棟	H05	1993	木造	1棟2戸	2	2	31
					19・20号棟	H05	1993	木造	1棟2戸	2	2	31
					21・22号棟	H05	1993	木造	1棟2戸	2	2	31
					23・24号棟	H05	1993	木造	1棟2戸	2	2	31
					25・26号棟	H05	1993	木造	1棟2戸	2	2	31
					27・28号棟	H05	1993	木造	1棟2戸	2	2	31
					29・30号棟	H06	1994	木造	1棟2戸	2	2	30
					31・32号棟	H06	1994	木造	1棟2戸	2	2	30
					33・34号棟	H06	1994	木造	1棟2戸	2	2	30
					35・36号棟	H06	1994	木造	1棟2戸	2	2	30
					37・38号棟	H06	1994	木造	1棟2戸	2	2	30
					39・40号棟	H06	1994	木造	1棟2戸	1	2	30
41・42号棟	H07	1995	木造	1棟2戸	1	2	29					
43号棟	H07	1995	木造	1棟1戸	2	1	29					
44号棟	H07	1995	木造	1棟1戸	2	1	29					
45号棟	H07	1995	木造	1棟1戸	2	1	29					
46号棟	H07	1995	木造	1棟1戸	2	1	29					
47号棟	H07	1995	木造	1棟1戸	2	1	29					
48号棟	H07	1995	木造	1棟1戸	2	1	29					
3	西林東住宅	耶麻郡西会津町登世島字西林乙5195-3	5,760.00 ㎡	都市計画区域内 非線引き区域 用途地域指定無 防火地域指定無	1号棟	H07	1995	中層耐火	1棟30戸	5	30	29

西会津町公営住宅長寿化計画

5. 公営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

(2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

① 団地別

No.	団地名	事業手法選定に必要な項目(団地単位)														
		需要			効率性								立地			
		空家率	応募倍率(直近)	需要評価	用途地域	指定容積率	日影規制	DID地区	敷地面積	敷地形状	敷地所有	高度利用の可能性	利便性の評価	地域バランス	災害危険区域等	立地の評価
1	下小屋住宅	4.2%	100%	○	指定なし	200%	無	外	2,400.00㎡	平坦	町有地	○	○	○	○	○
2	西原住宅	12.5%	200%	○	指定なし	200%	無	外	10,000.00㎡	平坦	町有地	○	○	○	○	○
3	西林東住宅	10.0%	50%	○	指定なし	200%	無	外	5,760.00㎡	平坦	町有地	○	○	○	○	○

② 住棟別

No.	団地名	住棟番号	事業手法選定に必要な項目(住棟単位)															
			躯体の安全性					避難の安全性					居住性					
			新耐震基準への適合	耐震診断の実施	耐震性の有無	耐震改修の実施可否	躯体の安全性	二方向避難の確保	二方向避難改善の可否	防火区画の確保	防火区画改善の可否	避難の安全性	住戸面積	省エネルギー性	バリアフリー性(住戸内)	バリアフリー性(共用部・屋外)	住戸内の設備状況(浴室の設置)	住戸内の設備状況(3箇所給湯)
1	下小屋住宅	1	適	—	—	—	○	○	—	有	—	○	61.50	×	×	×	○	×
		2	適	—	—	—	○	○	—	有	—	○	61.50	×	×	×	○	×
2	西原住宅	1・2	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.14	×	×	×	○	×
		3・4	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.14	×	×	×	○	×
		5・6	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.14	×	×	×	○	×
		7・8	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.14	×	×	×	○	×
		9・10	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.14	×	×	×	○	×
		11・12	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.14	×	×	×	○	×
		13・14	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.14	×	×	×	○	×
		15・16	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×
		17・18	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×
		19・20	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×
		21・22	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×
		23・24	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×
		25・26	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×
		27・28	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×
		29・30	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×
		31・32	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×
		33・34	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×
		35・36	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×
37・38	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×		
39・40	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	61.69	×	×	×	○	×		
41・42	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	61.69	×	×	×	○	×		
3	西林東住宅	43	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	76.11	×	×	×	○	×
		44	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	76.11	×	×	×	○	×
		45	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	76.11	×	×	×	○	×
		46	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	76.11	×	×	×	○	×
		47	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	76.11	×	×	×	○	×
		48	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	76.11	×	×	×	○	×
		1	適	—	—	—	○	○	—	有	—	○	53.10	×	×	×	○	×

5. 公営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

(3) 維持管理の計画に必要な項目

No.	団地名	住棟番号	維持管理計画に必要な項目(団地単位)						住棟番号	維持管理計画に必要な項目(住棟単位)								
			現状		履歴					仕様・劣化状況等		履歴						
			共用施設 屋外附帯	供給処理	点検	修繕	改善	躯体・外装		設備	機器	受水槽	点検	修繕	改善			
1	下小屋住宅	1	集会所 駐車場 駐輪場 物置 通路 ポンプ室 ホンベ庫 外灯	【給水】 直結給水方式 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空引込 【TV】 地上デジタル 放送用アンテナ	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	なし	1	【外壁】 コンクリート躯体・塗装 【屋根】 塗膜防水 【外部建具】 7ルミ製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管	浴室(ハランス釜 +浴槽持ちこみ) 衛生器具 流し台 洗面台	-	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	R02外壁塗装・ 屋上防水 R05電気設備			
		2														【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	R03外壁塗装・ 屋上防水 R05電気設備
2	西原住宅	1-2	集会所 駐車場 ゴミ置き場 通路 外灯	【給水】 直結給水方式 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPGガス 【電気】 引込柱埋設 【TV】 地上デジタル 放送用アンテナ	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	なし	1-2	【外壁】 インシロック・塗り 【屋根】 7ルミ製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管	浴室(ハランス釜 +浴槽持ちこみ) 衛生器具 流し台 洗面台	-	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H28屋根 塗装改修			
		3-4														【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H28屋根 塗装改修
		5-6														【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H28屋根 塗装改修
		7-8														【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H28屋根 塗装改修
		9-10														【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H28屋根 塗装改修 R06・477廊下 (9号室)
		11-12														【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H28屋根 塗装改修
		13-14														【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H28屋根 塗装改修
		15-16														【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H28屋根 塗装改修 R06・477廊下 (15-16号室)
		17-18														【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H28屋根 塗装改修
		19-20														【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H28屋根 塗装改修
		21-22														【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H28屋根 塗装改修
		23-24														【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H28屋根 塗装改修
		25-26														【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H28屋根 塗装改修
27-28	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H28屋根 塗装改修															
29-30	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H30屋根 塗装改修															

西会津町公営住宅長寿化計画

5. 公営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

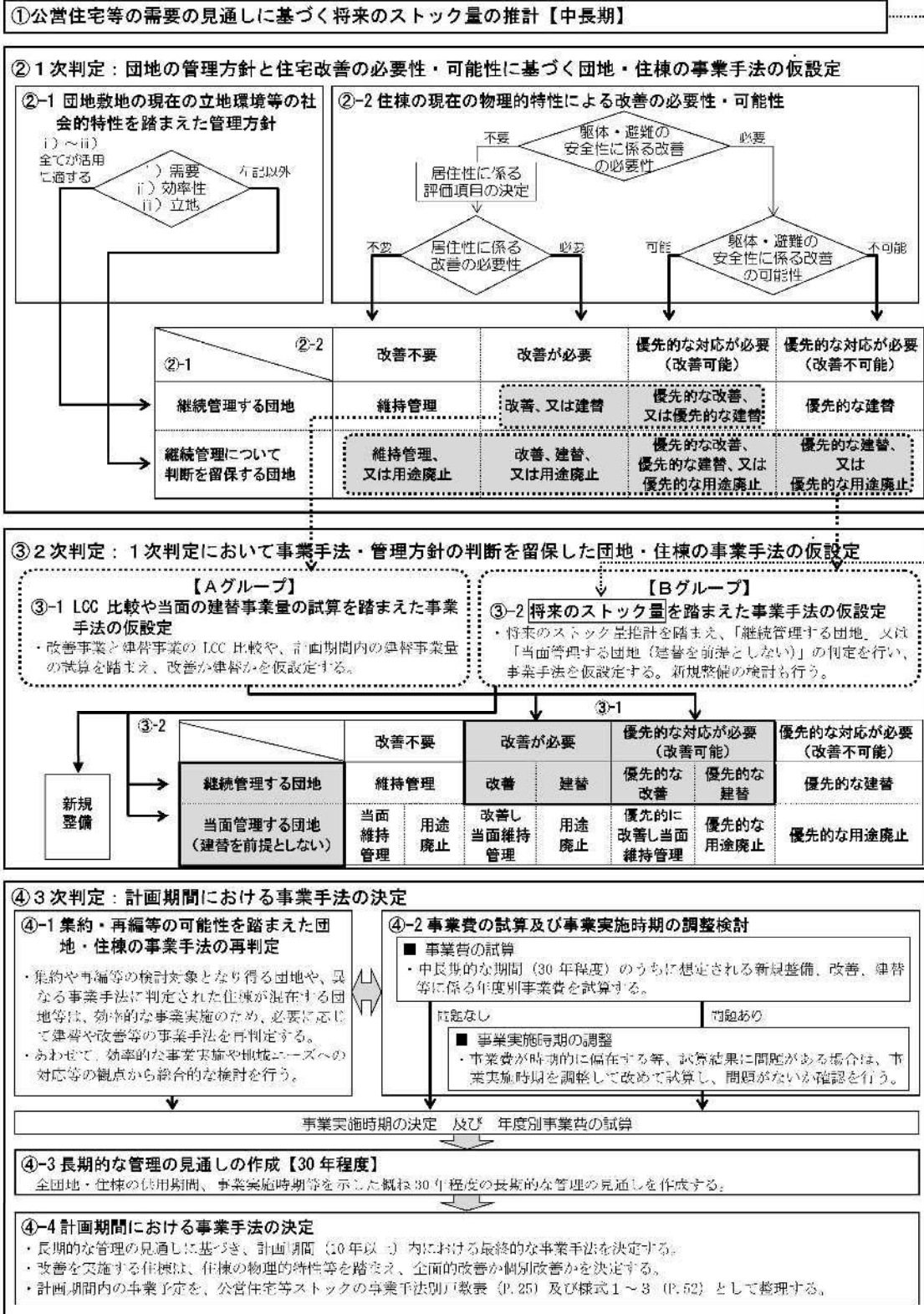
No.	団地名	住棟 番号	維持管理計画に必要な項目(団地単位)				住棟 番号	維持管理計画に必要な項目(住棟単位)								
			現状		履歴			仕様・劣化状況等								
			共用施設 屋外附帯	供給処理	点検	修繕		改善	躯体・外装	設備	機器	受水槽	点検	修繕	改善	
2	西原住宅	31-32	集会所 駐車場 ゴミ置き場 通廊 路灯	【給水】 直結給水方式 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPGガス 【電気】 引込経路 【TV】 地上デジタル 放送用アンテナ	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	なし	31-32	【外壁】 コンクリート・塗り 【屋根】 ツルギ屋根 【外部建具】 アルミ製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管	浴室(バランズ釜 +浴槽持ちこみ) 衛生器具 洗い台 洗面台	-	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H30屋根 塗装改修	
		33-34											【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H29屋根 塗装改修 R03内装・ 設備改修	
		35-36											【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H29屋根 塗装改修	
		37-38											【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H29屋根 塗装改修	
		39-40											【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H27屋根 塗装改修	
		41-42											【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H27屋根 塗装改修	
		43											【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H30屋根 塗装改修	
		44											【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H30屋根 塗装改修 R04内装・ 設備改修	
		45											【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H30屋根 塗装改修 R元/277駆除 (45号室)	
		46											【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H30屋根 塗装改修	
47	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H30屋根 塗装改修													
48	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	なし	H30屋根 塗装改修													
3	西林東住宅	1	集会所 駐車場 ゴミ置き場 管理事務所 広場・通廊 受水槽ポンプ室 ホンペ庫 路灯	【給水】 貯水槽方式 【排水】 農業集落排水 【ガス】 LPGガス 【TV】 地上デジタル 放送用アンテナ	【法定点検】 R06実施 (水質・年1回) 【日常点検】 R06実施	なし	なし	1	【外壁】 コンクリート・躯体・塗装 【屋根】 シート防水 【外部建具】 アルミ製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管	浴室(バランズ釜 +浴槽持ちこみ) 衛生器具 洗い台 洗面台	受水槽	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R06実施	建築物定期点検	なし	R01屋上 防水改修

5-3. 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の選定フロー

手法の選定は、「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」の「事業手法の選定フロー」を参考に判定する。

■事業手法の選定フロー



(2) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容

① 公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

(ア) 将来の公営住宅需要の推計手法

- ・将来の公営住宅需要の検討にあたっては、策定指針に示されているとおり、国から提供されている「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】※」を用いて、所得が低いために自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（以下「要支援世帯」という。）を推計する。「要支援世帯」については、公営住宅入居資格世帯のすべてが公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らないことから、公営住宅入居資格世帯のうち、住宅困窮度別の世帯数を算出し、公営住宅の供給対象とすべき「要支援世帯数」として設定する。
- ・ストック推計により算出される結果は、将来の目標年次における公営住宅需要量を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅ストック量を示すものではない。
- ・このため、公営住宅だけでなく、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「要支援世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅のストック量を設定する。

※国土交通省 国土技術政策総合研究所 (<http://www.nilim.go.jp/>)

(イ) 「著しい困窮年収未満の世帯数」「要支援世帯」の推計の方針

- ・「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」では、将来（30年程度の中長期）の時点における人口等から、次の手順で推計を行う。
 - ①世帯数（世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別）の推計
 - ②借家世帯の収入分位・世帯人員別世帯数の推計のベース作業
 - ③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」の推計のベース作業
 - ④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」の推計のベース作業
 - ⑤将来の「要支援世帯」の自動推計

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

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

(ア) 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する。
- ・現在の団地の「需要」、「効率性」、「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」とする。
- ・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るが、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、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討する（事業手法の選定フローの③-2）。

(イ) 検討内容**【需要】**

- ・ 応募倍数及び空家率の状況等により需要を評価する。
- ・ 応募倍数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する。なお、応募倍数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する。

【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する。
- ・ 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とする。

【立地】*** 利便性**

- ・ 利便性を評価する。鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接している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する。

*** 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する。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することが考えられる。

*** 災害危険区域等の内外**

- ・ 団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他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（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価する。
- ・ 災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無に関わらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

② - 2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

(ア) 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する。
- ・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区分に分類する。
- ・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する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、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」と判定する。
- ・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する。「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はあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める。
- ・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する。

(イ) 検討内容

【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する。
 - (1) 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
 - (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は耐震性を有するものとする。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する。
 - (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する。
- ・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）」と評価する（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと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）」として評価する。
- ・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う。

【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の評価し、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する。
- ・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。

【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を評価する。
 - (1) 住戸面積
 - (2) 省エネルギー性
 - (3) バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
 - (4) 住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等
- ・居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められるが、例えば、残りの供用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る。

■ 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定） ■**(ア) 概要**

- ・② - 1 および② - 2 の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
- ・事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行う。

【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）な団地及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

【Bグループ】：継続管理について判断を留保する団地

(イ) 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 の相互の関係性から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定する。

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」と仮設定する。

- ・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」と仮設定する。

- ・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、以下の2つのグループが考えられる。

【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、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」か等を改めて判定する。

5. 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

■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
--	----------------------------

③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

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、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

③-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

（ア）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）を仮設定する。

（イ）検討内容

【Aグループの事業手法の仮設定方法（例示）】

- ・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、後述する算定方法（Ⅱ. 1 1. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用する。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）を縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。
- ・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通り行う。
 - (1) ②-1において「継続管理する団地」、②-2において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算する。
 - (2) 予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算する。
 - (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する。
 - (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」に分類する。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

（ア）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う。さらに、事業手法を仮設定する。
- ・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う。

5. 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(イ) 検討内容

【Bグループの管理方針等の仮設定方法（例示）】

- ・ 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、後述する算定方法（Ⅱ．1 1．ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用する。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）を縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。
- ・ 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通り行う。
 - (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る。
 - (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する。
 - (3) 例えば、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）」とする。
 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、仮設定する。
 - (4) さらに、1次判定における②-2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

■ 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定） ■

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

■ ③-1 と③-2 の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）
	維持管理	用途廃止	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
新規整備	継続管理する団地		改善し当面維持管理	建替	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

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

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

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定**(ア) 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する。
- ・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う。

(イ) 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う。
- ・さらに、後述する事業手法選定フロー④-2の「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する。

【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する。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る。
- ・また、事業実施時期の調整も行う。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る。
- ・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う。

【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等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。
- ・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る。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る。
- ・また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もある。

5. 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

- ・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る。
- ・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う。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- ・地域ニーズに応じた施設導入、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する。

(1) 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する。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る。
- ・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。
- ・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討する。

(2) 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・町・公営住宅、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する。
- ・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する。

④ - 2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

(ア) 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る。
- ・事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。
- ・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する。

(イ) 検討内容**【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、用途廃止事業にかかる費用を試算する。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る。

改善事業

- ・「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・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する。
- ・建設年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算する。

例) 昭和40年代に建設した住棟の改善事業費は、一律〇〇〇万円/棟と設定する

建替事業

- ・「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・「建替」と仮設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する。

【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する。
- ・将来的な予算確保が可能であるか、年度別の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する。

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】**(ア) 概要**

- ・④-2で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

(イ) 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する。
- ・記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期、及び④-2で概算した事業費等とする。
- ・長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、公営住宅長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものである。

④-4 計画期間における事業手法の決定**(ア) 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）を決定する。
- ・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する。

(イ) 検討内容

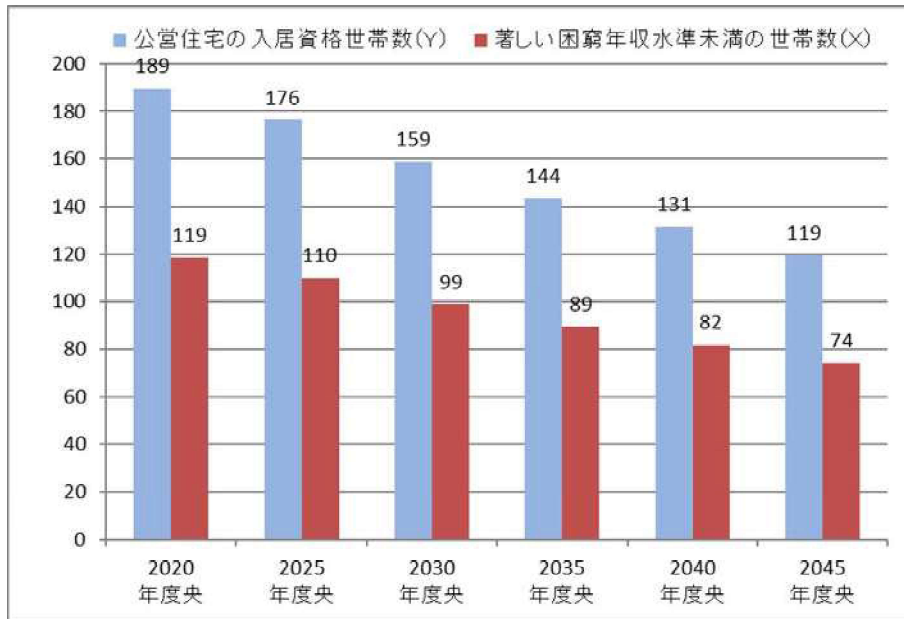
- ・概ね30年程度の長期的な管理の見通しのうち当初10年程度の間には改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択する。個別改善については、個別改善事業のうちどの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断する。改善事業の実施方針については、後述する（8. 改善事業の実施方針）のとおり。
- ・決定した事業（新規整備、改善（個別改善、全面的改善）、建替、用途廃止）、及び維持管理、計画修繕（後述する「7. 計画修繕の実施方針」）について、公営住宅ストックの事業手法別戸数表及び様式1～3として整理する。
- ・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、後述するライフサイクルコスト（LCC）の算出（11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）結果を様式1又は様式2に記載する。

(3) 事業手法の検討及び判定結果

① 公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

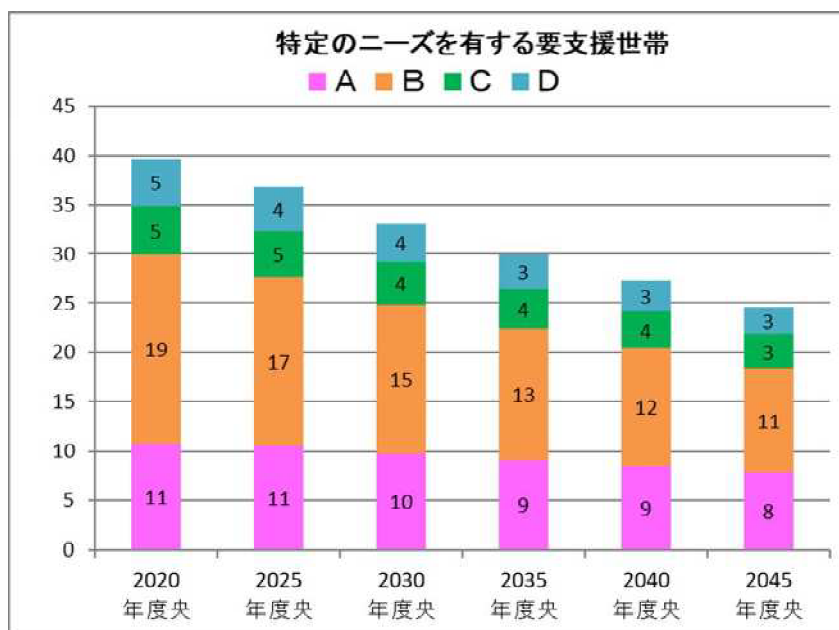
■「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	189	176	159	144	131	119
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	119	110	99	89	82	74



■特定のニーズを有する「要支援世帯数」の推計結果

		2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
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	A	11	11	10	9	9	8
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	B	19	17	15	13	12	11
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	C	5	5	4	4	4	3
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	D	5	4	4	3	3	3
A+B 合計		30	28	25	22	20	18
A+C 合計		16	15	14	13	12	11
A+B+C 合計		35	32	29	26	24	22
A~D 合計		40	37	33	30	27	25



今後 30 年程度の長期的な公営住宅の需要を把握するため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 平成 28 年 8 月改定）」で示され、令和 4 年 9 月に更新された「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」を用いて推計した結果、町の要支援世帯数は令和 2 年度（2020 年度）が 40 戸、令和 27 年度（2045 年度）が 25 戸であり、長期的に減少傾向となった。

本計画の目標年度は令和 16 年度（2034 年度）であるが、直近である令和 17 年度（2035 年度）推計値推計値の要支援世帯数を参照し、令和 16 年度における将来の公営住宅ストック量を 30 戸と設定する。「H30 公営住宅長寿命化計画」の公営住宅需要量（必要量）の推計値は 65 戸であったことから、公営住宅ストック量の推計値は今回大幅に減少する結果となった。

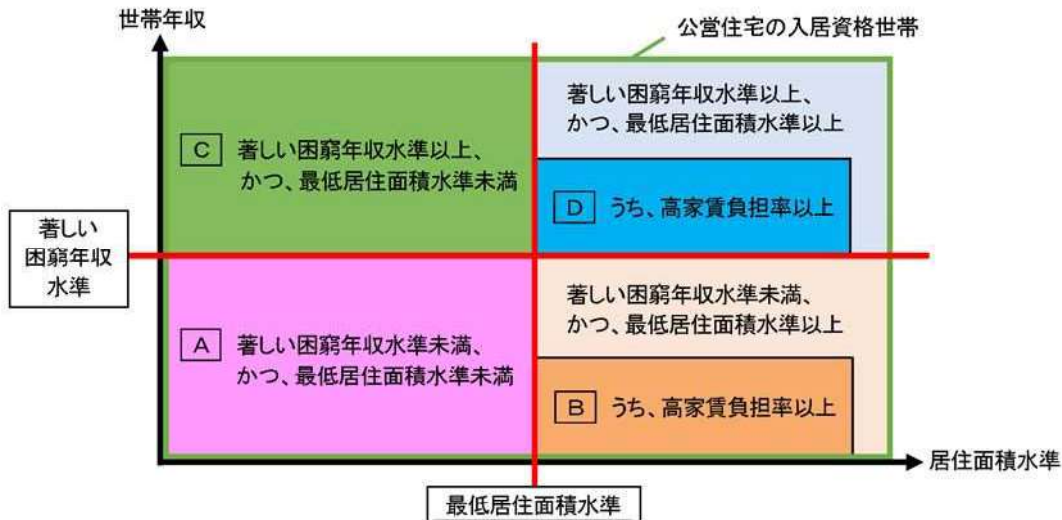
「H30 公営住宅長寿命化計画」は、東日本大震災の影響で、市町村別の人口の動向を見通すことが困難であったため、福島県内の市町村でのストック量の推計については、独自の推計方法を使用した。その推計方法とは、公営住宅入居世帯数を原則世帯とし、さらに支援が必要な世帯数を加算する方法であったため、結果的に需要数が過大に算出される傾向にあったと類推される。今回の推計方法については、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」を使用し推計しているため、全国一律の推計方法となっている。

令和 6 年 7 月現在の町の公営住宅管理戸数（定住促進住宅を除く）は 102 戸であるため、令和 16 年度時点で必要とされる公営住宅ストック量の 30 戸と比較すると、公営住宅ストック量は 72 戸余剰する結果となった。

5. 公営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」における、「公営住宅の入居資格世帯」、「著しい困窮年収水準未満世帯」、「要支援世帯（住宅の困窮状況4類型）」について、下のイメージ図に示す。

■要支援世帯のイメージ図



「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」で設定した推計条件は以下の通りである。

【推計条件】

1-①-3. 〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計 ・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計 ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
2-①-1. 公営住宅収入基準 ・「本来階層の収入分位の上限値」 ・「裁量階層の収入分位の上限値」	⇒	本来階層 : 政令月収 15.8 万円以下 裁量階層 : 政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下	
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・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」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	60歳以上	を対象 対数近似によるトレンド推計 を適用
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・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」 ・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数の割合」の推計方法	⇒	60歳以上	を対象 対数近似によるトレンド推計 を適用
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯(子どもの年齢等) ・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」 ・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	子どもが6歳未満	を対象 対数近似によるトレンド推計 を適用
3-②. 著しい困窮年収世帯 ・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯	を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準 ・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒	優先入居等対象 : 政令月収 10.4 万円以下 地域補正を考慮する	を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計 ・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い ・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く 対数近似によるトレンド推計	を適用 を適用

5. 公営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

② 1次判定結果

【団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針】② - 1

No.	団地名	事業手法選定に必要な項目(団地単位)														②-1 評価 結果	
		需要			効率性							立地					
		空家率	応募倍率(直近)	需要評価	用途地域	指定容積率	日影規制	DID地区	敷地面積	敷地形状	敷地所有	高度利用の可能性	利便性の評価	地域バランス	災害危険区域等		立地の評価
1	下小屋住宅	4.2%	100%	○	指定なし	200%	無	外	2,400.00㎡	平坦	町有地	○	○	○	○	○	継続管理する団地
2	西原住宅	12.5%	200%	○	指定なし	200%	無	外	10,000.00㎡	平坦	町有地	○	○	○	○	○	継続管理する団地
3	西林東住宅	10.0%	50%	○	指定なし	200%	無	外	5,760.00㎡	平坦	町有地	○	○	○	○	○	継続管理する団地

【住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性】② - 2

No.	団地名	住棟番号	②-1 評価結果	1次判定②-2項目(住棟単位):住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性														②-2 評価結果	1次判定 事業手法の仮設定			
				躯体の安全性				避難の安全性				居住性										
				新耐震基準への適合	耐震診断の実施	耐震性の有無	耐震改修の実施可否	躯体の安全性	二方向避難の確保	二方向避難改善の可否	防火区画の確保	防火区画改善の可否	避難の安全性	住戸面積	省エネルギー性【断熱等性能等級4相当】	バリアフリー性(住戸内)【高齢者等配慮対策等級3相当】	バリアフリー性(共用部・屋外)【高齢者等配慮対策等級3相当】				住戸内の設備状況(浴室の設置)	住戸内の設備状況(3箇所給湯)
1	下小屋住宅	1号棟	継続管理する団地	適	—	—	—	○	○	—	有	—	○	61.50	×	×	×	○	×	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		2号棟	適	—	—	—	○	○	—	有	—	○	61.50	×	×	×	○	×				
2	西原住宅	1-2号室	継続管理する団地	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.14	×	×	×	○	×	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		3-4号室		適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.14	×	×	×	○	×			
		5-6号室		適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.14	×	×	×	○	×			
		7-8号室		適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.14	×	×	×	○	×			
		9-10号室		適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.14	×	×	×	○	×			
		11-12号室		適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.14	×	×	×	○	×			
		13-14号室		適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.14	×	×	×	○	×			
		15-16号室		適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×			
		17-18号室		適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×			
		19-20号室		適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×			
		21-22号室		適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×			
		23-24号室		適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×			
		25-26号室		適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×			
		27-28号室		適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×			
		29-30号室		適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×			
		31-32号室		適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×			
		33-34号室		適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×			
		35-36号室		適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×			
37-38号室	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	72.82	×	×	×	○	×						
39-40号室	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	61.69	×	×	×	○	×						
41-42号室	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	61.69	×	×	×	○	×						
43号室	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	76.11	×	×	×	○	×						
44号室	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	76.11	×	×	×	○	×						
45号室	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	76.11	×	×	×	○	×						
46号室	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	76.11	×	×	×	○	×						
47号室	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	76.11	×	×	×	○	×						
48号室	適	—	—	—	○	—	—	—	—	○	76.11	×	×	×	○	×						
3	西林東住宅	1号棟	継続管理する団地	適	—	—	—	○	○	—	有	—	○	53.10	×	×	×	○	×	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ

③ 2次判定結果

【ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定】対象：Aグループ

No.	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法の仮設定		2次判定③-1 対象： Aグループで 改善か建替の 判断を保留す る団地・住棟	2次判定③-1項目：ライフサイクルコスト(LCC)比較や当面の建替事業量の試算 を踏まえた事業手法の仮設定						
						ライフサイクルコスト(LCC)比較 【千円/年・棟】			建替事業量試算の比較			2次判定 事業手法 仮設定
						改善事業 の場合 (千円)	建替事業 の場合 (千円)	LCC比較 検討	建替事業 量(全住 棟)	建替事業 量(実施 可能な)	建替実施の可 能性検討	
1	下小屋 住宅	1号棟	改善、又 は建替	A グループ	対象	2,521	3,333	改善	2棟24戸 (RC3F)	0棟	計画期間内にAゲ ループ全てを建替 えることは困難	改善
		2号棟			対象	2,467	3,279	改善				改善
2	西原 住宅	1・2号室	改善、又 は建替	A グループ	対象	600	1,187	改善	27棟48戸 (木二長屋) (木平長屋) (木二戸建)	0棟	計画期間内にAゲ ループ全てを建替 えることは困難	改善
		3・4号室			対象	600	1,187	改善				改善
		5・6号室			対象	600	1,187	改善				改善
		7・8号室			対象	600	1,187	改善				改善
		9・10号室			対象	600	1,187	改善				改善
		11・12号室			対象	600	1,187	改善				改善
		13・14号室			対象	600	1,187	改善				改善
		15・16号室			対象	639	1,278	改善				改善
		17・18号室			対象	639	1,278	改善				改善
		19・20号室			対象	639	1,278	改善				改善
		21・22号室			対象	639	1,278	改善				改善
		23・24号室			対象	639	1,278	改善				改善
		25・26号室			対象	639	1,278	改善				改善
		27・28号室			対象	639	1,278	改善				改善
		29・30号室			対象	719	1,453	改善				改善
		31・32号室			対象	719	1,453	改善				改善
		33・34号室			対象	743	1,453	改善				改善
		35・36号室			対象	719	1,453	改善				改善
		37・38号室			対象	719	1,453	改善				改善
		39・40号室			対象	601	1,214	改善				改善
41・42号室	対象	621	1,264	改善	改善							
43号室	対象	381	776	改善	改善							
44号室	対象	425	776	改善	改善							
45号室	対象	381	776	改善	改善							
46号室	対象	381	776	改善	改善							
47号室	対象	381	776	改善	改善							
48号室	対象	381	776	改善	改善							
3	西林東 住宅	1号棟	改善、又 は建替	A グループ	対象	5,070	8,126	改善	1棟30戸 (RC5F)	0棟	耐用年数の過半を 経過していないため 建替え対象ではな い	改善

5. 公営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

【将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定】対象：Bグループ

No.	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法の仮設定		判定の対象： Bグループ	2次判定③-2項目：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定						
						1次判定 ②-1項目の 勘案	将来利活用 の優先順位 決定	管理数と将来 ストック量の 比較	ストック過不 足量の試算	既存・将来 ストックの検 討	1次判定 ②-2項目の 勘案	2次判定 事業手法仮 設定
1	下小屋 住宅	1号棟	改善、又は 建替	A グループ	対象外	—	—	—	—	—	—	—
		2号棟				—	—	—	—	—	—	—
2	西原 住宅	1-2号室	改善、又は 建替	A グループ	対象外	—	—	—	—	—	—	—
		3-4号室				—	—	—	—	—	—	—
		5-6号室				—	—	—	—	—	—	—
		7-8号室				—	—	—	—	—	—	—
		9-10号室				—	—	—	—	—	—	—
		11-12号室				—	—	—	—	—	—	—
		13-14号室				—	—	—	—	—	—	—
		15-16号室				—	—	—	—	—	—	—
		17-18号室				—	—	—	—	—	—	—
		19-20号室				—	—	—	—	—	—	—
		21-22号室				—	—	—	—	—	—	—
		23-24号室				—	—	—	—	—	—	—
		25-26号室				—	—	—	—	—	—	—
		27-28号室				—	—	—	—	—	—	—
		29-30号室				—	—	—	—	—	—	—
		31-32号室				—	—	—	—	—	—	—
		33-34号室				—	—	—	—	—	—	—
		35-36号室				—	—	—	—	—	—	—
		37-38号室				—	—	—	—	—	—	—
		39-40号室				—	—	—	—	—	—	—
41-42号室	—	—	—	—	—	—	—					
43号室	—	—	—	—	—	—	—					
44号室	—	—	—	—	—	—	—					
45号室	—	—	—	—	—	—	—					
46号室	—	—	—	—	—	—	—					
47号室	—	—	—	—	—	—	—					
48号室	—	—	—	—	—	—	—					
3	西林東 住宅	1号棟	改善、又は 建替	A グループ	対象外	—	—	—	—	—	—	

5. 公営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

④ 3次判定結果

【集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定】④-1

【事業費の試算及び事業実施時期の調整検討】④-2

No.	団地名	住棟番号	1次判定事業手法		2次判定事業手法	3次判定④-1項目: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			3次判定④-2項目:事業費の試算及び事業実施時期の調整検討					
						団地単位での効率率的活用に関する検討	集約・再編等の可能性に関する検討	地域ニーズへの対応等の総合的な検討	事業費試算(中長期)(千円)				実施時期の調整	
						まちづくりの視点	地域単位の視点・他事業主体との連携等	新規整備事業	改善事業大規模	建替事業	用途廃止事業			
1	下小屋住宅	1号棟	改善、又は建替	Aグループ	改善	全棟で外壁塗装改修・屋根防水改修が完了している。改善の優先順位は低い。	将来的に他団地との集約・再編の可能性は考えられる。	利便性、地域バランスが良く、まちづくりの視点からの必要な団地である。	地域において他の事業主体の住宅は無く、地域として必要である。	—	145,370	—	—	R17年度以降の実施を検討
		2号棟			改善					—	144,988	—	—	
2	西原住宅	1・2号室	改善、又は建替	Aグループ	改善	全棟で屋根塗装改修が完了している。外壁など未改修であり、点検により効率的な長寿化型改善や居住性向上の改善を全住棟計画的に実施し、活用していく。	将来的に他団地との集約・再編の可能性は考えられる。	利便性、地域バランスが良く、まちづくりの視点からの必要な団地である。	地域において他の事業主体の住宅は無く、地域として必要である。	—	32,170	—	—	R07年度から個別改善事業(長寿化型・居住性向上型)を実施予定(入居者との調整を行い、年3棟程度を目安に実施する)
		3・4号室			改善					—	32,170	—	—	
		5・6号室			改善					—	32,170	—	—	
		7・8号室			改善					—	32,170	—	—	
		9・10号室			改善					—	32,170	—	—	
		11・12号室			改善					—	32,170	—	—	
		13・14号室			改善					—	32,170	—	—	
		15・16号室			改善					—	33,187	—	—	
		17・18号室			改善					—	33,187	—	—	
		19・20号室			改善					—	33,187	—	—	
		21・22号室			改善					—	33,187	—	—	
		23・24号室			改善					—	33,187	—	—	
		25・26号室			改善					—	33,187	—	—	
		27・28号室			改善					—	33,187	—	—	
		29・30号室			改善					—	34,742	—	—	
		31・32号室			改善					—	34,742	—	—	
		33・34号室			改善					—	33,304	—	—	
		35・36号室			改善					—	34,742	—	—	
		37・38号室			改善					—	34,742	—	—	
		39・40号室			改善					—	29,281	—	—	
41・42号室	改善	—	29,726	—	—									
43号室	改善	—	18,306	—	—									
44号室	改善	—	15,680	—	—									
45号室	改善	—	18,306	—	—									
46号室	改善	—	18,306	—	—									
47号室	改善	—	18,306	—	—									
48号室	改善	—	18,306	—	—									
3	西林東住宅	1号棟	改善、又は建替	Aグループ	改善	屋上防水改修が完了している。外壁など未改修であり、点検により効率的な長寿化型改善や居住性向上の改善を計画的に実施し、活用していく。	周辺に公営住宅は無く、集約・再編の可能性は低い。	同地区に公営住宅は無く、まちづくりの視点からの必要な団地である。	隣接して定住促進住宅があり、連携は見込める。	—	386,463	—	—	R08年度から個別改善事業(長寿化型)を実施予定

5. 公営住宅長寿化計画の対象と事業手法の選定

【長期的な管理の見通しの作成】④ - 3

【計画期間における事業手法の決定】④ - 4

No.	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法		2次判定 事業手法	3次判定④-3項目： 長期的な管理の見通しの作成				3次判定④-4項目： 計画期間における事業手法の決定			3次判定 事業手法 計画期間内
						【全団地・住棟対象】				長期の見通し の事業手法	②-1住棟の物理的特性等を踏 まえた改善メニュー		
						供用期間	事業手法	実施時期	概算事業費 (千円)				
1	下小屋 住宅	1号棟	改善、又 は建替	A グループ	改善	～2066年	改善	R17年度 以降の 実施を検討	145,370	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善まで 維持管理	
		2号棟			改善	～2067年	改善		144,988	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善まで 維持管理	
2	西原 住宅	1・2号室	改善、又 は建替	A グループ	改善	～2052年	改善	R07年度から 個別改善 事業(長寿 化型・居 住性向上 型)を実施 予定(入居 者との調整 を行い、年3 棟程度を目 安に実施す る)	32,170	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		3・4号室			改善	～2052年	改善		32,170	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		5・6号室			改善	～2052年	改善		32,170	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		7・8号室			改善	～2052年	改善		32,170	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		9・10号室			改善	～2052年	改善		32,170	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		11・12号室			改善	～2052年	改善		32,170	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		13・14号室			改善	～2052年	改善		32,170	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		15・16号室			改善	～2053年	改善		33,187	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		17・18号室			改善	～2053年	改善		33,187	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		19・20号室			改善	～2053年	改善		33,187	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		21・22号室			改善	～2053年	改善		33,187	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		23・24号室			改善	～2053年	改善		33,187	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		25・26号室			改善	～2053年	改善		33,187	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		27・28号室			改善	～2053年	改善		33,187	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		29・30号室			改善	～2054年	改善		34,742	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		31・32号室			改善	～2054年	改善		34,742	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		33・34号室			改善	～2054年	改善		33,304	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		35・36号室			改善	～2054年	改善		34,742	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		37・38号室			改善	～2054年	改善		34,742	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
		39・40号室			改善	～2054年	改善		29,281	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型	
41・42号室	改善	～2055年	改善	29,726	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型						
43号室	改善	～2055年	改善	18,306	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型						
44号室	改善	～2055年	改善	15,680	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型						
45号室	改善	～2055年	改善	18,306	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型						
46号室	改善	～2055年	改善	18,306	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型						
47号室	改善	～2055年	改善	18,306	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型						
48号室	改善	～2055年	改善	18,306	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型) ・居住性向上型						
3	西林東 住宅	1号棟	改善、又 は建替	A グループ	改善	～2075年	改善	R08年度から 個別改善 事業(長寿 化型)を 実施予定	386,463	改善	個別改善(長寿化型) (福祉対応型) (居住性向上型)	個別改善 (長寿化型)	

(4) 将来公営住宅ストック量の確保について

町の公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量は 30 世帯である (P.49～P.50 参照)。これは、将来人口・世帯総数・借家世帯数等から推計される公営住宅の需要量であり、本計画で町が最低限確保する公営住宅目標戸数と言える。

令和 2 年度の国勢調査結果における町の住宅の所有関係を見ると、持ち家が主流であり、公営・公団・公社の借家 5.5% に対して、民間借家の割合は 3.4% と低い率となっている (P.8 参照)。また、平成 12 年以降の住宅所有関係の推移においても大きな変動は見られず、今後も民間資本の活用は期待できないことから、公営住宅の担う役割は非常に大きい。

令和 6 年 7 月現在、町の公営住宅管理戸数は 102 戸 (社会福祉法人西会津授産場 2 戸を含む) であり、将来のストック量 30 戸に対して、72 戸余剰する結果となった。

しかしながら、令和 6 年 7 月現在、公営住宅の空家は 10 戸で、入居世帯数は 89 世帯であり、将来のストック量 30 戸を大きく上回っている。また、近年では異常気象による自然災害が増加傾向にあり、災害時の緊急的な需要が想定され、ある程度余裕を持った管理戸数を確保する必要があることから、計画期間内においては、現状の 102 戸を公営住宅目標戸数と設定し維持管理するものとする。

今後改善・維持管理していく公営住宅については、躯体の劣化軽減・設備等の耐久性及びメンテナンス性向上、福祉対応や居住性向上の改善を図り、良質なストックへと再生していく方針とする。また、木造住宅においては、近年シロアリ被害が確認され、駆除対応を実施していることから、今後の修繕及び改善と併せて、シロアリ対策を計画的に実施していくこととする。

公営住宅目標戸数については、町の人口動向や公営住宅の入居状況に注視しながら、今後の改定において、適宜見直しを図るものとする。

5. 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

■公営住宅ストックの団地別事業手法戸数表(中長期的)

団地名	全体棟数	全体戸数	用途廃止	建替え						維持管理								新規整備										
				現地建替		非現地建替		計画修繕	個別改善事業				全面改善															
				棟数	戸数	棟数	戸数		棟数	戸数	安全性確保型	長寿命化型	福祉対応型	居住性向上型	棟数	戸数												
1 下小屋住宅	2	24									●	2	24	●	(2)	(24)	●	(2)	(24)									
2 西原住宅	27	48										●	27	48	●	(27)	(48)	●	(27)	(48)								
3 西林東住宅	1	30										●	1	30	●	(1)	(30)	●	(1)	(30)								
合計	30	102											30	102		(30)	(102)		(30)	(102)								

※同一団地でも棟別に活用手法が複数該当する場合があります、改善手法別に複数対応する。

※個別改善手法は1棟で複数該当する場合があります、改善手法別に複数対応する。

※()は、改善手法により重複する団地別の棟数及び戸数を示す。

■公営住宅ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目		6～10年目		合計	
	(R07～R11)		(R12～R16)			
公営住宅管理戸数	102	戸	102	戸	102	戸
・新規整備事業予定戸数	0	戸	0	戸	0	戸
・維持管理予定戸数	102	戸	102	戸	102	戸
うち計画修繕対応戸数	0	戸	0	戸	0	戸
うち改善事業予定戸数	49	戸	29	戸	78	戸
個別改善事業予定戸数	49	戸	29	戸	78	戸
全面的改善事業予定戸数	0	戸	0	戸	0	戸
うちその他戸数	53	戸	73	戸	24	戸
・建替事業予定戸数	0	戸	0	戸	0	戸
・用途廃止予定戸数	0	戸	0	戸	0	戸

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載。()内は時期未定。

注2) 5年単位での記載を基本とする(概ね5年毎の見直しを行うため)。

6. 点検の実施方針

6. 点検の実施方針

6-1. 点検の実施方針

「定期点検」及び「日常点検」の実施方針を定める。

定期点検

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する。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の定期点検を実施する。

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

日常点検

全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」にのっとり実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行うこととする。

点検の実施あたっては、以下の点に留意することとする。

- ・遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目には含まれないが、公営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検すること。
- ・バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積すること。

余 白

7. 計画修繕の実施方針

7. 計画修繕の実施方針

7-1. 計画修繕の実施方針

計画期間内に実施する「計画修繕」の実施方針を定める。

計画修繕の内容と実施時期

公営住宅を長期にわたって良好に維持管理をしていくためには、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することが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めておくことが望ましい。

そのため、修繕項目別の修繕周期表(P.62～P.65)を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討していく。管理住棟数の多い団地においては、工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟で工事時期を調整する等工事の効率化を図り、コストの軽減等に努めることとする。

また、改善事業を実施する住棟においては、改善事業の実施時期と計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事を合わせて実施するように配慮する。

点検結果を踏まえた計画修繕の実施

計画修繕では、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全の観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することが重要である。

そのため、点検結果を踏まえて、計画修繕の実施時期の優先順位をつける等、実情を考慮した計画とする。

なお、点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも考えられる。

計画修繕履歴のデータベース化

将来の修繕や改善等の実施に向け、本計画で調査した各住棟の修繕履歴や改善履歴のデータを集約してデータベース化し、今後計画修繕を実施した住棟についてデータベースに履歴を追記し、修繕情報を一元的に蓄積・管理していく。

7. 計画修繕の実施方針

■修繕項目別・修繕周期表

「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」より抜粋

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー 床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート 補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張 補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり 部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり 部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部 塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—			○		
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプベースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井 エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
		張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

西会津町公営住宅長寿寿命化計画更

7. 計画修繕の実施方針

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③	○				
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③	○				
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③	○				
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③	○				
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消防隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 囲障（塙、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①				○	
		整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①			○		
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①			○		
	換気扇	取替	20年		①			○		

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

余 白

8. 改善事業の実施方針

8. 改善事業の実施方針

8-1. 改善事業の実施方針

「改善事業（個別改善事業、全面改善事業）」について、改善事業類型毎の実施方針を定める。

■安全性確保型

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。

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う。

（屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等）。

■長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟であるので、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

（屋根・屋上防水改修、外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等）

■福祉対応型

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

（住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置 等）

■居住性向上型

住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

（間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化、結露低減対策 等）

余 白

9. 建替事業の実施方針

9. 建替事業の実施方針

9-1. 建替事業の実施方針

「建替事業」の実施方針を定める。

■建替事業選定時の留意点

- ・中長期的な公営住宅の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を検討すること。
- ・改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど、改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を超過し躯体が著しく劣化しているなど、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）を縮減できる場合等に建替事業を選定すること。
- ・建替事業を選定する場合には、他の団地との集約・再編等についても検討すること。

■建替事業の実施方針

- ・建替事業の実施においては、公営住宅の立地や物理的状況、地域の課題等を考慮し、地域全体の立地バランス、病院や公共施設等への利便性、公有地の有効活用等を踏まえて、非現地建替や他団地との集約・再編等についても検討する。
- ・少子高齢・人口減少社会を迎え、今後公営住宅に対する需要動向の変化が想定されることから、公営住宅の集約・再編を行う場合は、それらを考慮した建替の実施を検討する。
- ・また、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する。導入に向けては、地域実情を踏まえ、民間事業者等と調整しながら事業実施時期を検討する。
- ・建替事業を実施する団地周辺において、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。
- ・PPP／PFI手法について、地域の実情を踏まえつつ、積極的な導入検討を行うこと。
- ・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等まちづくりの視点から検討する。

余 白

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

10-1. 様式1～3の作成

次の様式1～3にしたがって、団地毎の事業実施予定一覧を作成する。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

10-2. 様式1～3の作成に際しての留意点

これまでの調査により、公営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針等を定め、公営住宅ストックの事業手法別の戸数を整理し、計画期間内に実施する点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針及びその内容等を取りまとめることによって、長寿命化計画としての骨格を整理してきた。

しかし、公営住宅長寿命化計画の中で最も重要な要素は、こうした点検・計画修繕・改善・建替事業の実施方針等に基づき、個々の住棟単位で計画期間内に「いつどのような事業を実施するのか」を予め計画上に位置づけ、予防保全的な維持管理等を計画的に実施することにある。

そこで、様式1～3を作成し、公営住宅においても、予防保全的な維持管理等を計画的に実施する体制の構築を図る。特に、建替事業については、居住者との調整等に時間を要し、事業実施年度を予め明記することが困難であるため、建替後の建設計画が概ね固まった段階などに、長寿命化計画の見直しを行う。ただし、計画期間中に実施することが明らかである事業については、幅を持たせた実施年度を記載し、計画期間内の事業の全体像を把握できるようにしておくことが望ましい。

当初公営住宅長寿命化計画に盛り込んだ事業について、事業化が困難となった場合や延期する場合等には、計画の見直しを行い、様式への記載内容も変更する。

10-3. 団地別の事業実施予定

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 西会津町

住宅の区分： 特別公共
賃貸住宅 公営住宅 地権者
所有住宅 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		計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検 準じた点検	5年毎 (R11/R16)	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16			
下小屋住宅	1	12	中耐	S61	—	5年毎 (R11/R16)												1,484	点検のもと、個別改善 事業まで維持管理。 時期未定
下小屋住宅	2	12	中耐	S62	—	5年毎 (R11/R16)												1,459	点検のもと、個別改善 事業まで維持管理。 時期未定
西原住宅	1・2	2	木二	H04	—	5年毎 (R11/R16)	個別改善事業(長寿化型・居住性向上型) 予定 ※令和7年度から、個別改善事業を実施予定 入居者との調整を行い、年3棟程度を目安に実施する。 屋根及び外壁改修事業										488	個別改善事業により、 長寿化・居住性向上 を図る。	
西原住宅	3・4	2	木二	H04	—	5年毎 (R11/R16)													
西原住宅	5・6	2	木二	H04	—	5年毎 (R11/R16)													
西原住宅	7・8	2	木二	H04	—	5年毎 (R11/R16)													
西原住宅	9・10	2	木二	H04	—	5年毎 (R11/R16)													
西原住宅	11・12	2	木二	H04	—	5年毎 (R11/R16)													
西原住宅	13・14	2	木二	H04	—	5年毎 (R11/R16)													
西原住宅	15・16	2	木二	H05	—	5年毎 (R11/R16)													

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 西会津町

住宅の区分： (公営住宅) 特定公共
 (公営住宅) 買置住宅 (公共修繕) 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		計画修繕・改善事業の内容											LCC縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	5年毎 (R11/R16)	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16			
西原住宅	17・18	2	木二	H05	—	5年毎 (R11/R16)	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。											531	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。
西原住宅	19・20	2	木二	H05	—	5年毎 (R11/R16)	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。											531	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。
西原住宅	21・22	2	木二	H05	—	5年毎 (R11/R16)	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。											531	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。
西原住宅	23・24	2	木二	H05	—	5年毎 (R11/R16)	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。											531	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。
西原住宅	25・26	2	木二	H05	—	5年毎 (R11/R16)	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。											531	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。
西原住宅	27・28	2	木二	H05	—	5年毎 (R11/R16)	個別改善事業(長寿命化型・居住性向上型) 予定 ※令和7年度から、個別改善事業を実施予定 入居者との調整を行い、年3棟程度を目安に実施する。 屋根及び外壁改修事業											531	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。
西原住宅	29・30	2	木二	H06	—	5年毎 (R11/R16)	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。											610	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。
西原住宅	31・32	2	木二	H06	—	5年毎 (R11/R16)	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。											610	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。
西原住宅	33・34	2	木二	H06	—	5年毎 (R11/R16)	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。											634	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。
西原住宅	35・36	2	木二	H06	—	5年毎 (R11/R16)	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。											61	個別改善事業により、長寿命化・居住性向上を図る。

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) 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ついて記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 西会津町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (公共供給) 改修住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・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	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
西原住宅	37・38	2	木二	H06	—	5年毎 (R11/R16)	個別改善事業(長寿化型・居住性向上型)予定 ※令和7年度から、個別改善事業を実施予定 入居者との調整を行い、年3棟程度を目安に実施する。 屋根及び外壁改修事業										610	個別改善事業により、長寿化・居住性向上を図る。
西原住宅	39・40	2	木平	H06	—	5年毎 (R11/R16)											523	個別改善事業により、長寿化・居住性向上を図る。
西原住宅	41・42	2	木平	H07	—	5年毎 (R11/R16)											555	個別改善事業により、長寿化・居住性向上を図る。
西原住宅	43	2	木二	H07	—	5年毎 (R11/R16)											333	個別改善事業により、長寿化・居住性向上を図る。
西原住宅	44	2	木二	H07	—	5年毎 (R11/R16)											377	個別改善事業により、長寿化・居住性向上を図る。
西原住宅	45	2	木二	H07	—	5年毎 (R11/R16)											333	個別改善事業により、長寿化・居住性向上を図る。
西原住宅	46	2	木二	H07	—	5年毎 (R11/R16)											333	個別改善事業により、長寿化・居住性向上を図る。
西原住宅	47	2	木二	H07	—	5年毎 (R11/R16)											333	個別改善事業により、長寿化・居住性向上を図る。
西原住宅	48	2	木二	H07	—	5年毎 (R11/R16)											333	個別改善事業により、長寿化・居住性向上を図る。
西林東住宅	1	30	中耐	H07	3年毎 (R07/R10/R16)	—											個別改善事業(長寿化型)予定 ※令和8年度から、個別改善事業を実施予定 外壁改修事業(入居者との調整を行い実施する。)	

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【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： 西会津町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域賃
借住宅
(公営保証) 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		修繕・改善事業の内容											備考		
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16				
下小屋住宅	集会所	S62	—	5年毎 (R11/R16)														点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
下小屋住宅	通路	S62	—	5年毎 (R11/R16)														点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
下小屋住宅	駐車場	S62	—	5年毎 (R11/R16)														点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
下小屋住宅	駐輪場	S62	—	5年毎 (R11/R16)														点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
下小屋住宅	7'07"・ホッパ`庫	S62	—	5年毎 (R11/R16)														点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
下小屋住宅	物置	H29 H30	—	5年毎 (R11/R16)														点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
西原住宅	集会所	H05	—	5年毎 (R11/R16)														点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
西原住宅	ゴミ集積所	H07	—	5年毎 (R11/R16)														点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
西原住宅	通路	H04 ~H07	—	5年毎 (R11/R16)														点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
西原住宅	共同分電盤	H04 ~H07	—	5年毎 (R11/R16)													改修	改善事業により、長寿 命化を図る。

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											備考			
			法定点検	法定点検に準じた点検	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16					
															5年毎 (R11/R16)				
西林東住宅	集会所※	H07	—	5年毎 (R11/R16)															点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
西林東住宅	受水槽ポンプ室※	H07	1年毎 (水質)	5年毎 (R11/R16)															点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
西林東住宅	ﾌﾞﾛｯｸﾞﾗﾝﾄﾞ※	H07	—	5年毎 (R11/R16)															点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
西林東住宅	ｺﾞﾐ集積所※	H07	—	5年毎 (R11/R16)															点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
西林東住宅	通路※	H07	—	5年毎 (R11/R16)															点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
西林東住宅	駐車場※	H07	—	5年毎 (R11/R16)															点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
西林東住宅	駐輪場	H07	—	5年毎 (R11/R16)															点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。

※ 隣接する定住促進住宅（第一定住促進住宅）と共用。

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。
注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

余 白

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）を算出し、その結果を記載する。

また、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する公営住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出し、その結果を記載する。

11-1. ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次の通りである。

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

[単位 千円/棟・年]

- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除*1（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・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（※）

*1：修繕費相当額の控除方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）国土交通省住宅局住宅総合整備課（平成28年8月）」の〈参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

11-2. ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りである。

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = LCC(\text{計画前}) - LCC(\text{計画後})$$

[単位 千円/棟・年]

$$\textcircled{2} LCC(\text{計画前}) = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*2}}{\text{評価期間}(\text{改善非実施})}$$

[単位 千円/棟・年]

- ・建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
 - ・修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
 - ・評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間（※※）。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
 - ・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）。
- * 2：（建設費＋修繕費＋除却費）は公営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。
- ※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。
- ※※RC造（耐火構造中層）の減価償却資産の法定耐用年数が47年であることから、本計画においては、耐火構造中層の評価期間（改善非実施）を50年と仮定する。

$$\textcircled{3} \text{ LCC (計画後)} = \frac{\text{(建設費＋改善費＋修繕費＋除却費)}^{*3}}{\text{評価期間 (改善実施)}} \quad \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

- ・建設費：②の記載と同じ
 - ・改善費：公営住宅長寿命化計画に基づく改善事業費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費の総額から修繕費相当額を控除した額* 4（※）
 - ・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）。以下、②の記載と同じ。
 - ・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※）
 - ・評価期間（改善実施）：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）。
- * 3：（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は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）に要するコスト。

* 4 : 修繕費相当額の控除方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)国土交通省住宅局住宅総合整備課(平成28年8月)」の〈参考:ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出例〉を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

11-3. 算出結果

(1) ライフサイクルコスト(LCC)及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出

令和6年度時点におけるライフサイクルコスト(LCC)及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果は、以下の設定条件で算出する。

■設定条件

建設費：当時の建設費が不明な場合は、前述した標準建設費により算定する。

改善費：「西会津町公共施設個別施設計画(令和3年3月)」より、総務省「公共施設更新費用試算ソフト Ver.2.10(平成28年版)」の試算 m^2 単価から、 $170 \text{ 千円}/\text{m}^2$ を見込む。

建替費：「西会津町公共施設個別施設計画(令和3年3月)」より、総務省「公共施設更新費用試算ソフト Ver.2.10(平成28年版)」の試算 m^2 単価から、 $280 \text{ 千円}/\text{m}^2$ を見込む。

修繕費：「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)国土交通省住宅局住宅総合整備課(平成28年8月)」に記載された修繕費乗率を参考に修繕費を見込む。

除却費：実績等により、 $50 \text{ 千円}/\text{m}^2$ を見込む。

評価期間：建替時 木造30年、簡易二階45年、中層耐火50年の活用を見込む。

計画前 木造30年、簡易二階45年、中層耐火50年の活用を見込む。

計画後 木造60年、簡易二階60年、中層耐火80年の活用を見込む。

西会津町公営住宅長寿化計画

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

団地名	住棟 番号	建設 年度 和暦	建設 年度 西暦	経過年数 2023時点	住戸数 (戸/棟)	住戸面積 (㎡/戸)	延床面積 (㎡/棟)	標準建設費				住戸面積換算 当時の建設費 戸当り工事費 (千円)	公営住宅法 施行規則 23条の率	当時の 建設費 (千円/棟)	これまで の修繕費 (千円/棟)	改善費 (千円/棟)
								構造別	種別	戸当り標準 床面積(㎡)	戸当り工事費 (千円)					
下小屋住宅	1号棟	S61	1986	38	12	61.50	738.00	RC中耐3階	旧1種	71.00	8,050	7,385	1.58	140,020	29,755	125,460
下小屋住宅	2号棟	S62	1987	37	12	61.50	738.00	RC中耐3階	旧1種	71.00	8,050	7,385	1.55	137,361	29,194	125,460
西原住宅	1・2号室	H4	1992	32	2	72.14	144.28	木二	旧1種	71.40	9,090	9,090	1.34	24,361	999	24,528
西原住宅	3・4号室	H4	1992	32	2	72.14	144.28	木二	旧1種	71.40	9,090	9,090	1.34	24,361	999	24,528
西原住宅	5・6号室	H4	1992	32	2	72.14	144.28	木二	旧1種	71.40	9,090	9,090	1.34	24,361	999	24,528
西原住宅	7・8号室	H4	1992	32	2	72.14	144.28	木二	旧1種	71.40	9,090	9,090	1.34	24,361	999	24,528
西原住宅	9・10号室	H4	1992	32	2	72.14	144.28	木二	旧1種	71.40	9,090	9,090	1.34	24,361	999	24,528
西原住宅	11・12号室	H4	1992	32	2	72.14	144.28	木二	旧1種	71.40	9,090	9,090	1.34	24,361	999	24,528
西原住宅	13・14号室	H4	1992	32	2	72.14	144.28	木二	旧1種	71.40	9,090	9,090	1.34	24,361	999	24,528
西原住宅	15・16号室	H5	1993	31	2	72.82	145.64	木二	旧1種	73.90	9,950	9,950	1.35	26,865	1,101	24,759
西原住宅	17・18号室	H5	1993	31	2	72.82	145.64	木二	旧1種	73.90	9,950	9,950	1.35	26,865	1,101	24,759
西原住宅	19・20号室	H5	1993	31	2	72.82	145.64	木二	旧1種	73.90	9,950	9,950	1.35	26,865	1,101	24,759
西原住宅	21・22号室	H5	1993	31	2	72.82	145.64	木二	旧1種	73.90	9,950	9,950	1.35	26,865	1,101	24,759
西原住宅	23・24号室	H5	1993	31	2	72.82	145.64	木二	旧1種	73.90	9,950	9,950	1.35	26,865	1,101	24,759
西原住宅	25・26号室	H5	1993	31	2	72.82	145.64	木二	旧1種	73.90	9,950	9,950	1.35	26,865	1,101	24,759
西原住宅	27・28号室	H5	1993	31	2	72.82	145.64	木二	旧1種	73.90	9,950	9,950	1.35	26,865	1,101	24,759
西原住宅	29・30号室	H6	1994	30	2	72.82	145.64	木二	旧1種	76.60	11,530	11,530	1.38	31,823	1,305	24,759
西原住宅	31・32号室	H6	1994	30	2	72.82	145.64	木二	旧1種	76.60	11,530	11,530	1.38	31,823	1,305	24,759
西原住宅	33・34号室	H6	1994	30	2	72.82	145.64	木二	旧1種	76.60	11,530	11,530	1.38	31,823	2,743	24,759
西原住宅	35・36号室	H6	1994	30	2	72.82	145.64	木二	旧1種	76.60	11,530	11,530	1.38	31,823	1,305	24,759
西原住宅	37・38号室	H6	1994	30	2	72.82	145.64	木二	旧1種	76.60	11,530	11,530	1.38	31,823	1,305	24,759
西原住宅	39・40号室	H6	1994	30	2	61.69	123.38	木平	旧1種	72.00	10,530	9,594	1.38	26,479	1,086	20,975
西原住宅	41・42号室	H7	1995	29	2	61.69	123.38	木平	旧1種	74.70	11,270	10,035	1.39	27,897	1,144	20,975
西原住宅	43号室	H7	1995	29	1	76.11	76.11	木二	旧1種	79.30	12,310	12,310	1.39	17,111	702	12,939
西原住宅	44号室	H7	1995	29	1	76.11	76.11	木二	旧1種	79.30	12,310	12,310	1.39	17,111	3,328	12,939
西原住宅	45号室	H7	1995	29	1	76.11	76.11	木二	旧1種	79.30	12,310	12,310	1.39	17,111	702	12,939
西原住宅	46号室	H7	1995	29	1	76.11	76.11	木二	旧1種	79.30	12,310	12,310	1.39	17,111	702	12,939
西原住宅	47号室	H7	1995	29	1	76.11	76.11	木二	旧1種	79.30	12,310	12,310	1.39	17,111	702	12,939
西原住宅	48号室	H7	1995	29	1	76.11	76.11	木二	旧1種	79.30	12,310	12,310	1.39	17,111	702	12,939
西林東住宅	1号棟	H7	1995	29	30	53.10	1,593.00	RC中耐5階	-	85.50	12,460	9,343	1.24	347,560	7,627	270,810

西会津町公営住宅長寿命化計画
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

団地名	住棟 番号	将来 修繕費率	将来 修繕費 (千円/棟)	除却費 (千円/棟)	現在以後経過年数		現在価値係数		LCC 計画前 千円/年・棟	LCC 計画後 千円/年・棟	LCC 縮減効果 千円/年・棟	計画前 評価期間	計画後 評価期間	LCC 建替え 千円/年・棟	改善により 控除される 修繕費率	現在価値係数 建替え
					計画前	計画後	計画前	計画後								
下小屋住宅	1号棟	35.47%	49,665	36,900	12	42	0.625	0.193	4,005	2,521	1,484	50	80	3,333	16.17%	0.141
下小屋住宅	2号棟	35.47%	48,722	36,900	13	43	0.601	0.185	3,926	2,467	1,459	50	80	3,279	16.17%	0.141
西原住宅	1・2号室	35.47%	8,641	7,214	-2	28	1.082	0.333	1,085	600	485	30	60	1,187	16.17%	0.308
西原住宅	3・4号室	35.47%	8,641	7,214	-2	28	1.082	0.333	1,085	600	485	30	60	1,187	16.17%	0.308
西原住宅	5・6号室	35.47%	8,641	7,214	-2	28	1.082	0.333	1,085	600	485	30	60	1,187	16.17%	0.308
西原住宅	7・8号室	35.47%	8,641	7,214	-2	28	1.082	0.333	1,085	600	485	30	60	1,187	16.17%	0.308
西原住宅	9・10号室	35.47%	8,641	7,214	-2	28	1.082	0.333	1,085	600	485	30	60	1,187	16.17%	0.308
西原住宅	11・12号室	35.47%	8,641	7,214	-2	28	1.082	0.333	1,085	600	485	30	60	1,187	16.17%	0.308
西原住宅	13・14号室	35.47%	8,641	7,214	-2	28	1.082	0.333	1,085	600	485	30	60	1,187	16.17%	0.308
西原住宅	15・16号室	35.47%	9,529	7,282	-1	29	1.040	0.321	1,174	639	535	30	60	1,278	16.17%	0.308
西原住宅	17・18号室	35.47%	9,529	7,282	-1	29	1.040	0.321	1,174	639	535	30	60	1,278	16.17%	0.308
西原住宅	19・20号室	35.47%	9,529	7,282	-1	29	1.040	0.321	1,174	639	535	30	60	1,278	16.17%	0.308
西原住宅	21・22号室	35.47%	9,529	7,282	-1	29	1.040	0.321	1,174	639	535	30	60	1,278	16.17%	0.308
西原住宅	23・24号室	35.47%	9,529	7,282	-1	29	1.040	0.321	1,174	639	535	30	60	1,278	16.17%	0.308
西原住宅	25・26号室	35.47%	9,529	7,282	-1	29	1.040	0.321	1,174	639	535	30	60	1,278	16.17%	0.308
西原住宅	27・28号室	35.47%	9,529	7,282	-1	29	1.040	0.321	1,174	639	535	30	60	1,278	16.17%	0.308
西原住宅	29・30号室	35.47%	11,288	7,282	0	30	1.000	0.308	1,347	719	628	30	60	1,453	16.17%	0.308
西原住宅	31・32号室	35.47%	11,288	7,282	0	30	1.000	0.308	1,347	719	628	30	60	1,453	16.17%	0.308
西原住宅	33・34号室	35.47%	11,288	7,282	0	30	1.000	0.308	1,395	743	652	30	60	1,453	16.17%	0.308
西原住宅	35・36号室	35.47%	11,288	7,282	0	30	1.000	0.308	1,347	719	628	30	60	1,453	16.17%	0.308
西原住宅	37・38号室	35.47%	11,288	7,282	0	30	1.000	0.308	1,347	719	628	30	60	1,453	16.17%	0.308
西原住宅	39・40号室	35.47%	9,392	6,169	0	30	1.000	0.308	1,124	601	523	30	60	1,214	16.17%	0.308
西原住宅	41・42号室	35.47%	9,895	6,169	1	31	0.962	0.296	1,176	621	555	30	60	1,264	16.17%	0.308
西原住宅	43号室	35.47%	6,069	3,806	1	31	0.962	0.296	722	381	341	30	60	776	16.17%	0.308
西原住宅	44号室	35.47%	6,069	3,806	1	31	0.962	0.296	810	425	385	30	60	776	16.17%	0.308
西原住宅	45号室	35.47%	6,069	3,806	1	31	0.962	0.296	722	381	341	30	60	776	16.17%	0.308
西原住宅	46号室	35.47%	6,069	3,806	1	31	0.962	0.296	722	381	341	30	60	776	16.17%	0.308
西原住宅	47号室	35.47%	6,069	3,806	1	31	0.962	0.296	722	381	341	30	60	776	16.17%	0.308
西原住宅	48号室	35.47%	6,069	3,806	1	31	0.962	0.296	722	381	341	30	60	776	16.17%	0.308
西林東住宅	1号棟	35.47%	123,280	79,650	21	51	0.439	0.135	8,257	5,070	3,187	50	80	8,126	16.17%	0.141

余 白

提出資料(様式)

<別紙2-1>

番 号
年 月 日

〇〇地方整備局長 あて

地方公共団体の長 氏 名 印

公営住宅等長寿命化計画の提出について

「公営住宅等長寿命化計画の策定について」(平成21年3月〇日付け国住備第〇号)
に基づき、公営住宅等長寿命化計画を別添のとおり提出します。

<別紙2-2>

番 号
年 月 日

〇〇地方整備局長 あて

地方公共団体の長 氏 名 印

公営住宅等長寿命化計画の変更について

「公営住宅等長寿命化計画の策定について」(平成21年3月〇日付け国住備第〇号)
に基づき、別添のとおり公営住宅等長寿命化計画を変更したので、提出します。

【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： ○○市

住宅の区分： 公営住宅 特設公共
(公営施設) 児童住宅 (公営施設) 改修住宅 (公営施設) その他 ()

団地名	共同施設名	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										備考							
			法定点検	法定点検に準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38								
○○団地	集会所	S48	H28																			
□□団地	児童遊園 (ブランコ)	S53	H29																		更新 (長寿命化)	

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

余 白

西会津町公営住宅長寿命化計画

発行日 平成26年 9月 初版
平成31年 2月 第1回改定
令和 7年 2月 第2回改定

企画 : 〒969-4495 福島県耶麻郡西会津町野沢字下小屋上乙3308番地
西会津町役場 建設水道課管理係 TEL:0241-45-4530(直通)

編集 : 〒960-8043 福島県福島市中町7番17号
一般財団法人 ふくしま市町村支援機構 建築設備部建築課
TEL:024-522-5124(直通)

禁無断転載