

新温泉町公営住宅等長寿命化計画
(改訂)

令和6年3月

新温泉町

目次

1. 計画の背景・目的	1
2. 公営住宅等を取り巻く状況	3
3. 公営住宅等の状況	9
4. 長寿命化に関する基本方針	20
5. 計画の対象と事業手法の選定	21
6. 実施方針の検討	47
7. 事業実施予定一覧の整理	60

1. 計画の背景・目的

1.1 計画の背景

新温泉町では、現在、町民等が利活用する学校・公営住宅・道路・上下水道等の社会インフラが多数存在するが、その多くは老朽化が進んでおり、必要な更新費用が毎年発生している。ただし、本町の主な財源は、地方交付税、町債等となっており、急速な少子高齢化や人口減少社会によって今後も財源の確保が困難になることが予想される。

よって、本町の全ての社会インフラは、歳出を抑制させるために計画的な維持管理・予防保全・改修等に取り組む必要があり、公営住宅等についても、適時適切な修繕等の維持管理等が必要である。

一方、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年改定 国土交通省)」（以下、「指針」と称する）に基づき、将来の人口や住宅の需要の見通し、公営住宅等の建物や設備の状態、町の財政状況を踏まえた公営住宅等の適切なマネジメントに向け、計画的・効率的な事業手法の選定、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減、事業量の平準化が必要であり、今後も町の財政状況等を踏まえた安全・安心な公営住宅の確保が課題となっている。

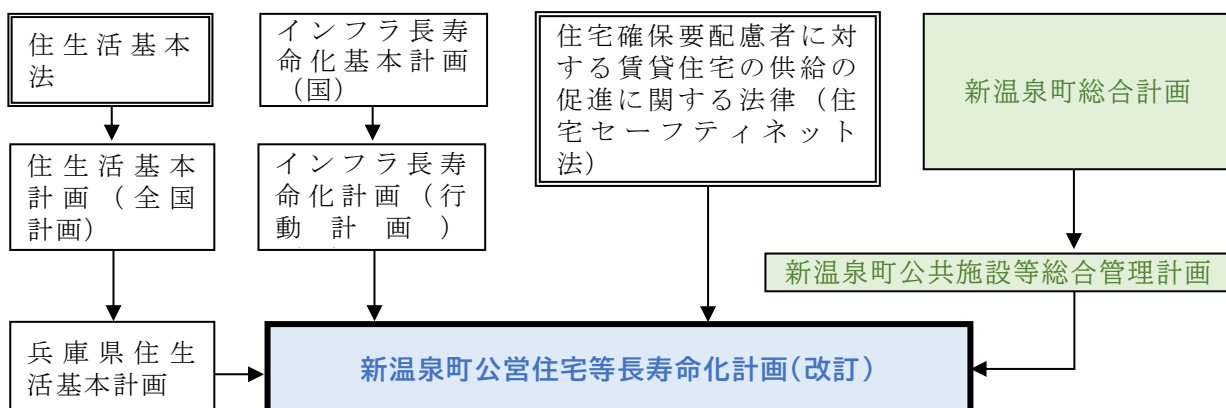
1.2 計画の目的

新温泉町では、令和5年度現在、昭和48年度から平成17年度までに建設や買い取りされた計97戸の公営住宅等を管理している。令和5年度の入居率(平均値)はセーフティネットとしての公営住宅が92%、単独住宅が95%、中堅所得者用の特定公共賃貸住宅が75%であり、需要は高い。一方、公営住宅等の40%が耐用年数を経過、64%が耐用年数の1/2を経過しており、需要はあるものの老朽化が進み、今後も町の財政状況等を踏まえた安全・安心な居住環境の確保が必要である。

そこで、良質な公営住宅等の形成及び長期活用を図るため「指針」に基づき、長寿命化及びLCCの縮減につなげ事業の平準化を図ることで計画的な公営住宅等の長寿命化計画として、令和5年度に「新温泉町公営住宅等長寿命化計画(改訂)」を定める。

1.3 計画の位置付け

本計画は、上位計画である「新温泉町総合計画」等を踏まえ、かつ、「兵庫県住生活基本計画」、「新温泉町公共施設等総合管理計画」との調和を図り計画する。



1.4 計画期間

本計画は中長期的な視点から今後の公営住宅等のあり方を総合的に捉えるため、令和6年度から令和15年度までの10年間とする。ただし、社会情勢の変化、各事業の進捗を勘案し、適宜見直しを行うものとする。

1.5 計画フロー

本計画は、以下のフローに従って策定する。

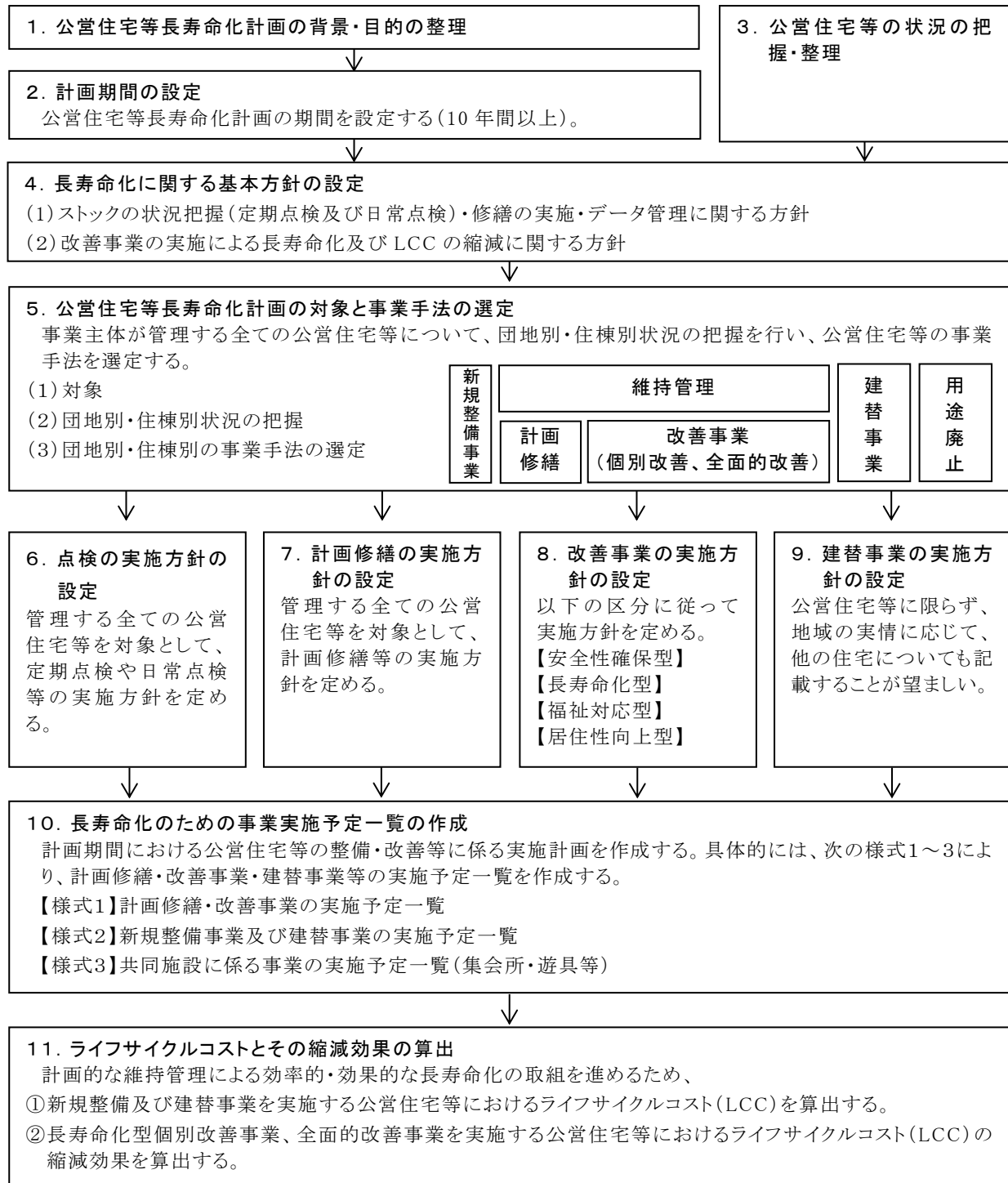


図 1-1 計画策定の方法

資料：指針（H28）

2. 公営住宅等を取り巻く状況

2.1 人口と世帯数

(1) 人口・世帯数の推移

TOPIC：人口は減少を続けているが、高齢化率は増加を続けている。
：世帯数は、平成7年に増加したあと減少に転じている。

本町の人口は減少を続けており、世帯数は平成7年に増加したあと減少に転じている。令和2年には13,318人、4,929世帯となっている。また、5年間の人口増加率をみると令和2年まで一貫して減少しており、高齢化が年々顕著に表れ、令和2年度の高齢化率は約41%となっている。

表 2-1 人口・世帯数の推移※

	1985年 (S60)	1990年 (H2)	1995年 (H7)	2000年 (H12)	2005年 (H17)	2010年 (H22)	2015年 (H27)	2020年 (R2)
人口（人）	21,011	20,226	19,629	18,601	17,467	16,004	14,819	13,318
5年間の人口増加率	—	-3.7%	-3.0%	-5.2%	-6.1%	-8.4%	-7.4%	-10.1%
世帯数（世帯）	5,620	5,511	5,587	5,565	5,544	5,342	5,291	4,929
5年間の世帯数増加率	—	-1.9%	1.4%	-0.4%	-0.4%	-3.6%	-1.0%	-6.8%
年少人口（人）	4,614	4,087	3,537	2,906	2,491	2,006	1,708	1,401
	22.0%	20.2%	18.0%	15.6%	14.3%	12.5%	11.5%	10.5%
生産年齢人口（人）	13,004	12,200	11,526	10,662	9,791	8,669	7,642	6,442
	61.9%	60.3%	58.7%	57.3%	56.1%	54.2%	51.6%	48.4%
高齢者人口（人）	3,393	3,939	4,566	5,033	5,185	5,302	5,467	5,464
	16.1%	19.5%	23.3%	27.1%	29.7%	33.1%	36.9%	41.0%

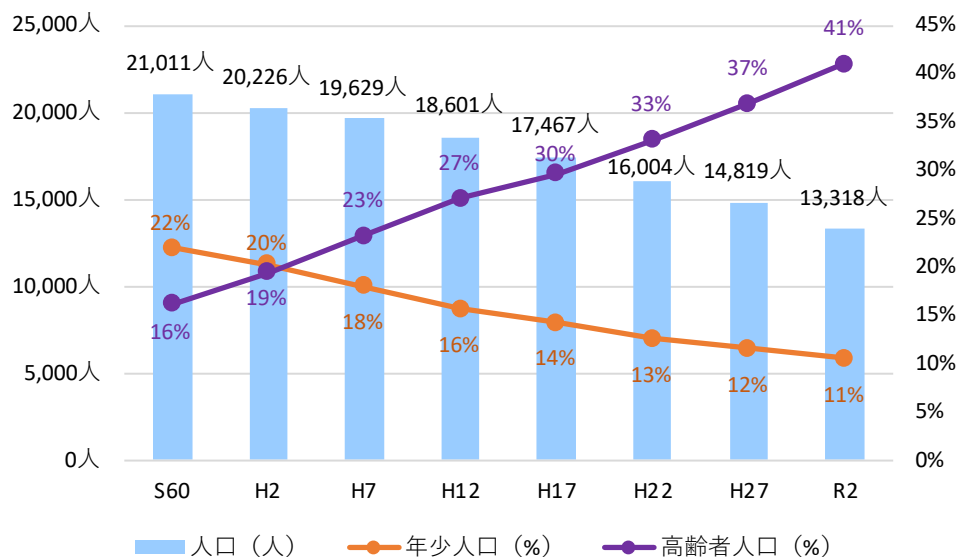


図 2-1 人口の推移

備考：H17 以前は合併前の浜坂町と温泉町の合計値である。

：H22、H27、R2 は年齢不詳人口が分類できないため、総数との差異あり。

資料：国勢調査（S60～R2）

(2) 将来人口フレーム

TOPIC：現在までの人口推移では、生産年齢人口と年少人口は減少、高齢者人口は増加し、平成7年から高齢者人口は年少人口を上回っている。

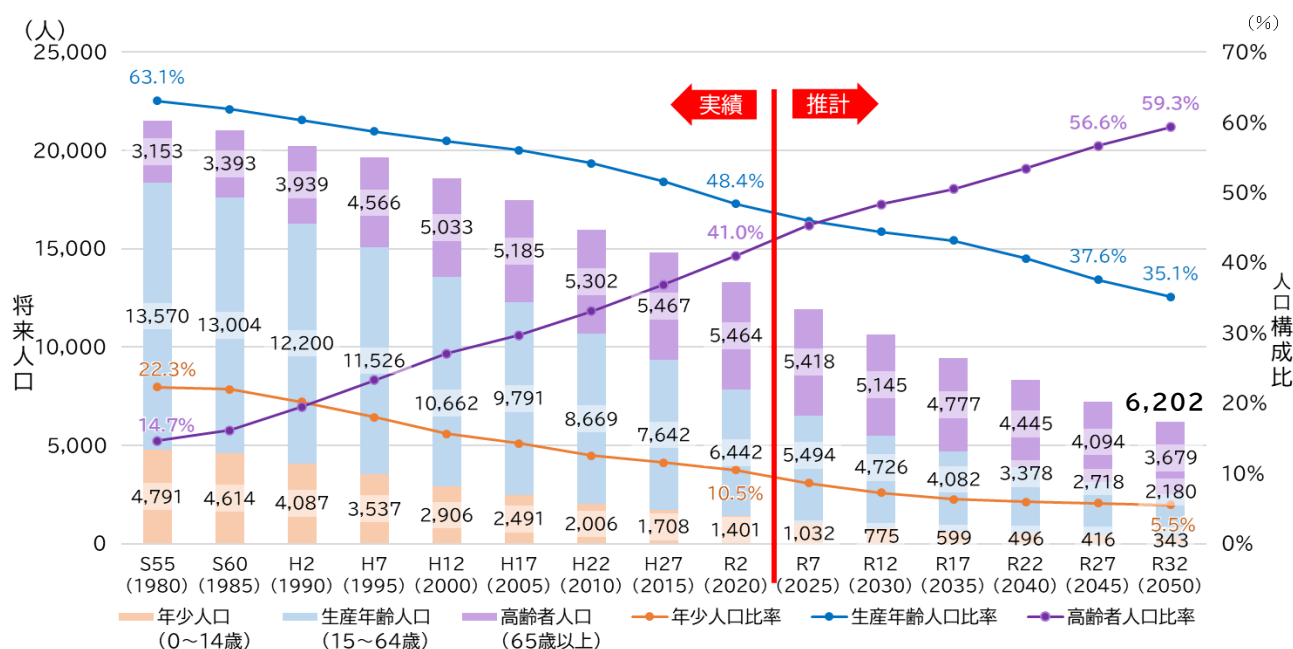
本町の年齢別人口の推移をみると、15歳～64歳未満の生産年齢人口は減少を続け、令和2年には6,442人となっている。15歳未満の年少人口も減少を続け、令和2年には1,401人と減少している。

一方で、65歳以上の高齢者人口は一貫して増加しており、平成7年には年少人口を上回り、令和2年には5,464人(65歳以上：約41%)となっている。

TOPIC：推計では、令和32年の将来人口は令和2年よりさらに減少し6,202人となり、約2人に1人が高齢者となる(高齢者3,679人：65歳未満2,523人)。

本町の総人口は減少を続けており、令和32年には6,202人となる見通しである。その間、生産年齢人口(15歳～64歳人口)と年少人口(0歳～14歳人口)は低下し続ける見通しである。

一方で、高齢者人口(65歳以上人口)も減少傾向を示し、令和32年は、3,679人となる見通しである。高齢者人口比率は、令和17年に50%を超過し、令和32年には約60%が高齢者となる見通しである。



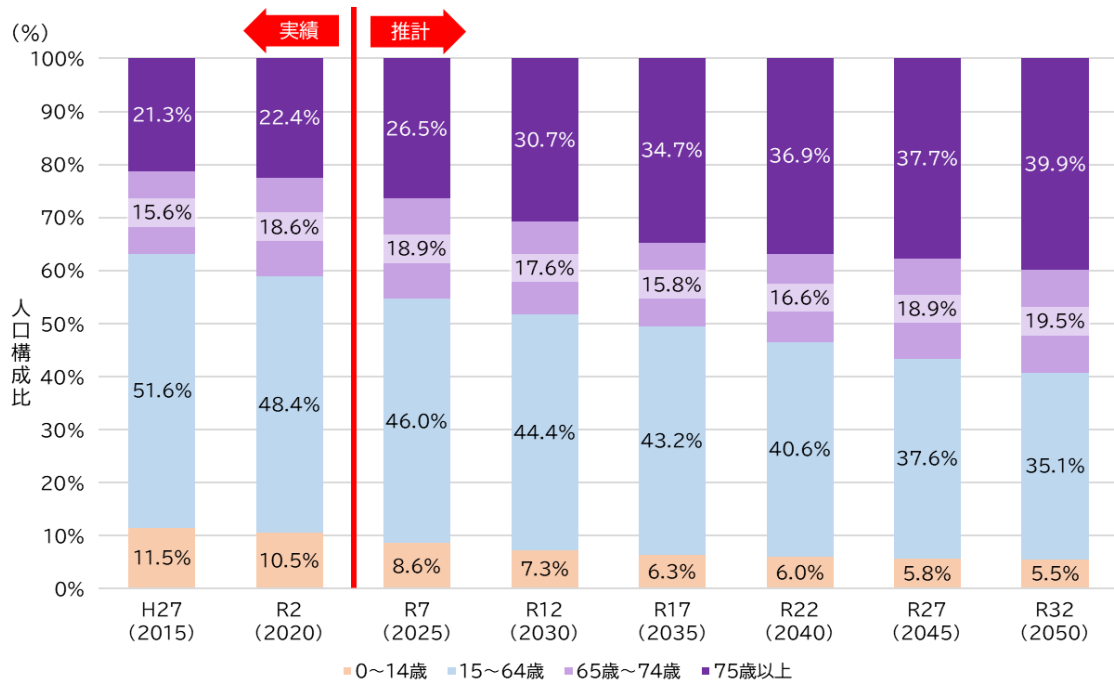
備考：H22、H27、R2は年齢不詳人口が分類できないため、総数との差異あり。

資料：国勢調査(実績値)、国立社会保障・人口問題研究所(推計値)(R5)

図2-2 将来人口と人口構成比の見通し

TOPIC：後期高齢者人口（75 歳以上）は、令和 12 年に 30%を超過する。

：15 歳未満の人口は、令和 7 年に 10%を下回り、令和 32 年には 65 歳未満の人口が、約 40%となる。



備考：年齢不詳、四捨五入による数値のため、合計は 100%にならない場合がある。

資料：国勢調査（実績値）、国立社会保障・人口問題研究所（推計値）（R5）

図 2-3 年齢 4 区分人口構成比の見通し

2.2 地域の住宅事情

(1) 所有関係別・世帯構成別の住宅数

TOPIC：住宅の所有関係は約9割が持ち家で非常に高い割合となっている。兵庫県や全国と比較しても持ち家割合が高い。

本町の住宅の所有状況では、令和2年での持ち家割合は86.8%と、兵庫県や全国と比較しても非常に高い割合となっている(表2-2参照)。

一方、民営借家の割合は4.6%と、兵庫県や全国と比較して低い割合となっている(表2-2参照)。

TOPIC：高齢者のいる世帯の9割以上、単身世帯の約7割が持ち家に居住している。

世帯構成別に住宅の所有状況をみると、高齢者のいる世帯では持ち家の割合が最も高く9割以上を占めており、兵庫県や全国の割合より高くなっている。夫婦のみの世帯でも、持ち家の割合が高く9割以上を占めている(表2-2参照)。

一方、単身世帯でも、持ち家の割合は高く7割以上を占めており、兵庫県や全国と比較しても非常に高い割合となっている(表2-2参照)。

表 2-2 世帯構成別の住宅の所有関係

新温泉町	持ち家	公営・UR・ 公社の借家	民営借家	給与借家	その他
主世帯総数(%)	86.8%	2.3%	4.6%	3.2%	3.1%
単身世帯(%)	71.3%	2.1%	8.6%	8.7%	9.4%
夫婦のみ(%)	93.6%	1.3%	3.1%	1.6%	0.4%
子供のいる世帯(%)	89.8%	3.4%	3.9%	1.5%	1.4%
高齢者のいる世帯(%)	96.2%	1.1%	1.6%	0.4%	0.7%
兵庫県	持ち家	公営・UR・ 公社の借家	民営借家	給与借家	その他
主世帯総数(%)	63.7%	6.7%	24.6%	2.4%	2.7%
単身世帯(%)	38.4%	9.0%	43.1%	4.0%	5.6%
夫婦のみ(%)	78.5%	5.5%	13.7%	1.5%	0.8%
子供のいる世帯(%)	78.2%	5.2%	13.8%	1.7%	1.1%
高齢者のいる世帯(%)	79.8%	9.0%	10.0%	0.3%	0.9%
全国	持ち家	公営・UR・ 公社の借家	民営借家	給与借家	その他
主世帯総数(%)	60.6%	4.8%	29.3%	2.8%	2.6%
単身世帯(%)	34.4%	5.7%	50.2%	4.7%	5.1%
夫婦のみ(%)	76.7%	4.3%	16.5%	1.6%	0.9%
子供のいる世帯(%)	76.9%	4.2%	15.9%	1.7%	1.2%
高齢者のいる世帯(%)	81.9%	6.4%	10.4%	0.3%	1.0%

備考：給与借家とは企業や官公庁等が給与の一部として与える住宅。

：四捨五入による数値のため、合計は100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査(R2)

(2) 住宅の居住水準

TOPIC：最低居住面積水準を満たしている住宅に住む世帯の割合は、持ち家で10割であり、水準未達の世帯割合は給与住宅が最大で2割である。
：1住宅あたりの延べ面積は、本町が県や全国平均値よりも広い。

最低居住面積水準※ページ8からみて、新温泉町の専用住宅に住まう世帯の9割以上は水準以上にあり、県平均より高い割合になっている。住宅の所有関係別にみると、新温泉町では持ち家で10割、民営借家、給与住宅で水準以上ある世帯の割合は、県と比較するとやや低いものの80%以上と高くなっている。また、借家面積の延べ面積平均は80.54㎡となっており、兵庫県や全国より広い。

表 2-3 最低居住面積水準からみた世帯数

新温泉町	水準以上の世帯 (世帯)	水準未達の世帯 (世帯)	水準以上の 世帯割合 (%)	水準未達の 世帯割合 (%)
持ち家	5,170	—	100.0%	0%
公営借家	—	—	—	—
UR・公社の借家	—	—	—	—
民営借家	230	50	82.1%	17.9%
給与住宅	80	20	80.0%	20.0%
専用住宅合計	5,480	70	98.7%	1.3%

兵庫県	水準以上の世帯 (世帯)	水準未達の世帯 (世帯)	水準以上の 世帯割合 (%)	水準未達の 世帯割合 (%)
持ち家	1,496,100	9,200	99.4%	0.6%
公営借家	124,100	6,900	94.7%	5.3%
UR・公社の借家	54,600	2,200	96.1%	3.9%
民営借家	439,500	93,400	82.5%	17.5%
給与住宅	39,700	6,600	85.7%	14.3%
合計	2,154,000	118,300	94.8%	5.2%

資料：住宅・土地統計調査（H25）

表 2-4 1住宅あたりの延べ面積

	持ち家 延べ面積 (㎡/戸)	借家 延べ面積 (㎡/戸)
新温泉町	176.60	80.54
兵庫県	118.56	48.51
全国	122.32	45.95

資料：住宅・土地統計調査（H25）

※最低居住面積水準（概要） 住生活基本計画（全国計画）（H28）

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。

(1) 単身者 25 m² (2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人。

2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合、上記の面積から5%を控除。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

3. 公営住宅等の状況

3.1 公営住宅等の概要

(1) 公営住宅等の役割

公営住宅等は公共財産の一部であるという認識に立ち、住宅に困窮する低所得者等を対象としたセーフティネットとしての役割を基本としつつ、福祉施策等地域課題に貢献する施策との連携を図っていくことを基本とする。平成 29 年策定(令和4年改訂)の「新温泉町公共施設等総合管理計画」では、公営住宅等について次のように整理されており、本計画でもこれを踏まえて検討を進める。

「新温泉町公共施設等総合管理計画」

①現状と課題

- 町営住宅は7団地、97戸存在する。内訳は、低額所得者用の住宅82戸、中堅所得者用の住宅15戸、平成26年度の町営住宅の入居率は95%。
- 町内の住宅総数 6,690戸に対して 1,120戸の空家がある。そのうち賃借用・売却用の空家が110戸となっている(平成25年住宅・土地統計調査)。
- 平成26年度の町営住宅の応募倍率は1.1倍である。
- 昭和に建築された団地が4団地、平成は3団地ある。そのうち泉町団地、若松団地では築40年が経過し、老朽化が進む。

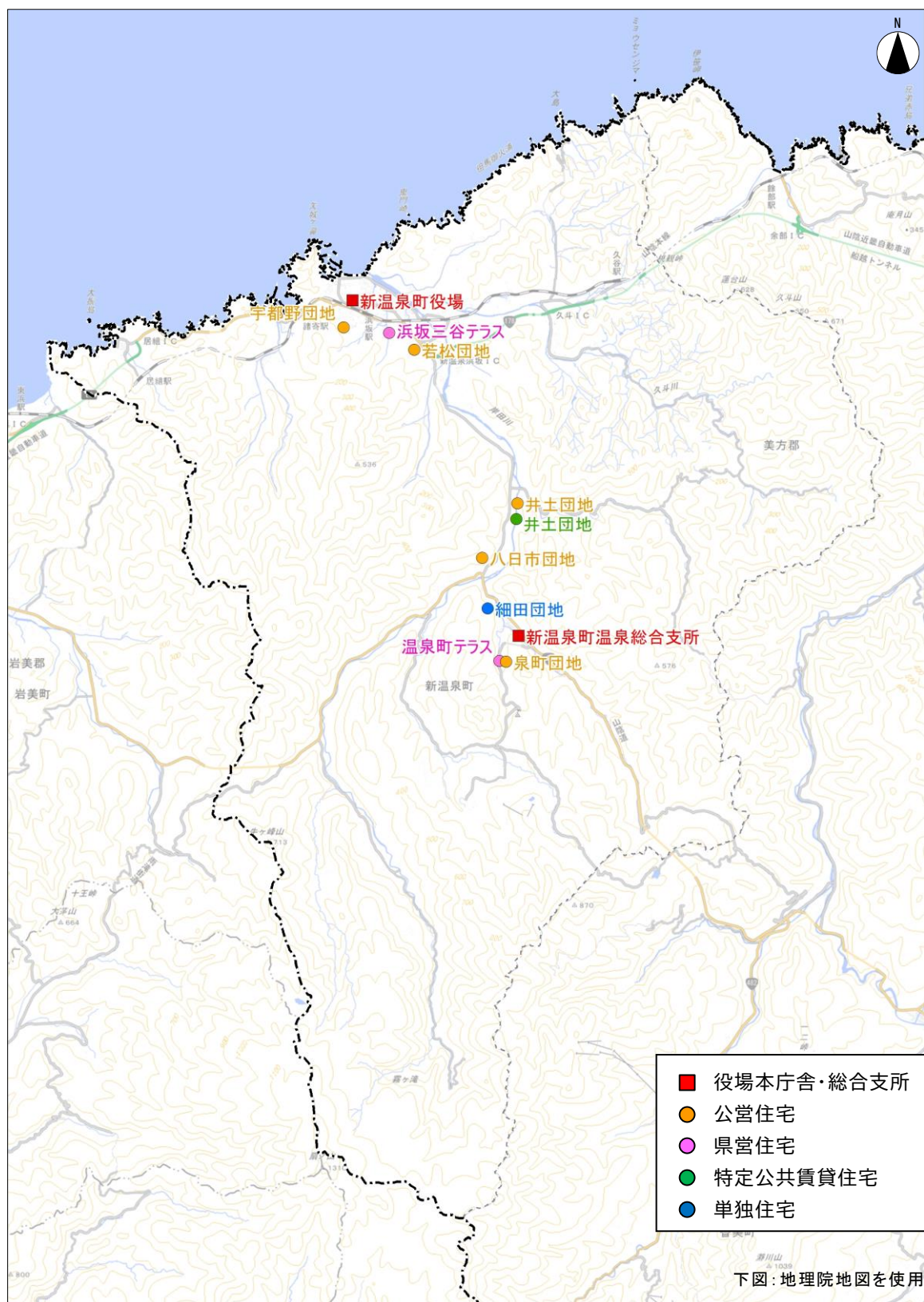
連番	施設名称	施設形態	管理形態	所在地区	築年(経過年数)	構造階数	延床面積	耐震性	備考
1	泉町団地	単独	直営	温泉	昭和48年(47年)	簡耐2階	632㎡	耐震改修未実施	
2	八日市団地	単独	直営	温泉	平成7年(25年)	W造2階	332㎡	新耐震基準	
3	井土団地(公営住宅)	単独	直営	温泉	平成16年(16年)	RC造4階	2,056㎡	新耐震基準	
4	細田団地	複合	直営	温泉	昭和62年(33年)	RC造2階	190㎡	新耐震基準	(複)旧法 務局書庫
5	宇都野団地	単独	直営	浜坂北	昭和63年(32年)	W造2階	1,968㎡	新耐震基準	
6	若松団地	単独	直営	浜坂南	昭和44年(51年)	RC造3階	685㎡	耐震改修不要	
7	井土団地(特公賃)	単独	直営	温泉	平成17年(15年)	RC造4階	1,416㎡	新耐震基準	

②方向性

- 住宅セーフティネット機能の確保や人口の定住に資する住宅・住環境の形成を図るため、現在の配置・機能を維持します。
- 将来的な建替えの必要性を見据えて、将来需要を踏まえた公営住宅等の管理戸数を適切に設定するとともに、民間住宅を活用した借上公営住宅制度、家賃補助制度等の活用についても検討し、効率的かつ安定的な公営住宅等の供給を図ります。

(2) 公営住宅等の位置

公営住宅等の位置を以下に示す。



資料：新温泉町建設課（R5）

図 3-1 公営住宅等位置図

(3) 構造別の建設戸数・耐用年数

公営住宅等の構造について、公営住宅法第 44 条及び同法施行令第 12 条の耐用年数における種別によると、最も耐用年数がある 70 年の耐火(耐火構造・鉄筋)が最も多く 50 戸である。木平・簡平(木造平屋・木造二階・簡易耐火平屋)は耐用年数 30 年であり、木平 34 戸、簡平 0 戸、簡二(準耐火構造・簡易耐火二階・S 造)は耐用年数 45 年であり 13 戸である。

公営住宅法施行令による公営住宅等の耐用年数は下記のとおり規定されており、本町では 47 戸が 30 年または 45 年の耐用年数となり、約半数が構造的にも災害に弱い住宅と考えられる。

表 3-1 住宅種別耐用年数

住宅種別	耐用年数
木平・簡平 (木造平屋・木造二階・簡易耐火平屋)	30 年
簡二 (準耐火構造・簡易耐火二階・S 造)	45 年
耐火 (耐火構造・鉄筋)	70 年

資料：公営住宅法施行令 (S26)

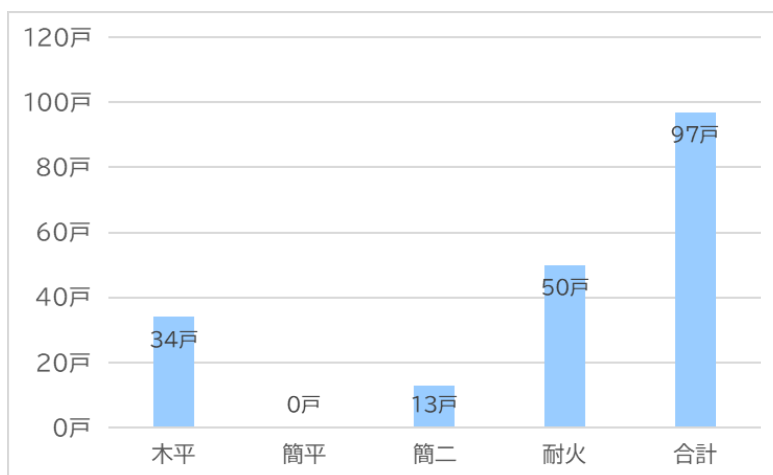


図 3-2 構造別管理戸数

資料：新温泉町建設課 (R5)

また、公営住宅等の建築年度と耐用年数超過の状況(下表)では、1972、1973、1987～1989年度に建築された住棟は耐用年数を超過し、1980、1994 年度に建築された住棟は、今後 10 年以内に耐用年数を超過する。

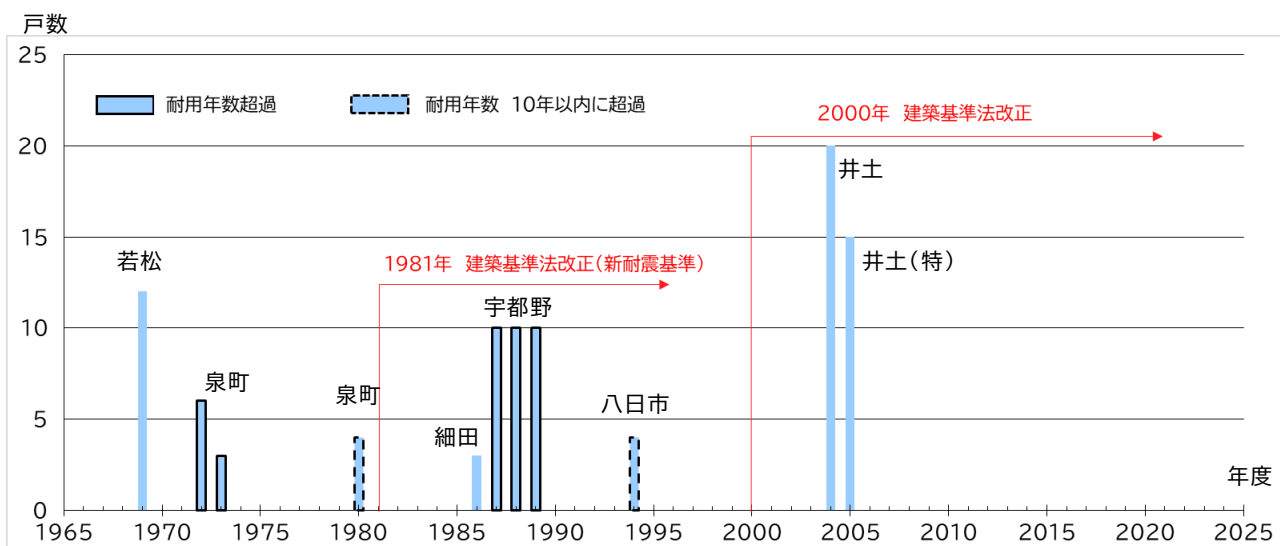


図 3-3 建築年度及び耐用年数超過の状況

備考：1981 年改正概要…昭和 53 年宮城県沖地震後、耐震設計基準が大幅に改正。

：2000 年改正概要…一般構造に関する基準の性能規定化や構造強度に係る基準の整備、防火に関する基準の性能規定化等が行われた。

資料：新温泉町建設課（R5）

公営住宅等について、耐用年数の超過状況として戸数、割合を表 3-2 に示す。令和5年現在で入居可能総数 97 戸のうち、39 戸・40%が耐用年数を超過しており、さらに 62 戸・64%が耐用年数の 1/2 を超過しているため、約6割の住戸が老朽化しているものと推定される。また、今後 10 年以内に耐用年数を超過する住戸は 8 戸である。

表 3-2 耐用年数の超過状況

構造種別	管理戸数	耐用年数超過		耐用年数1/2超過		10年以内耐用年数超過	
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
木平	34戸	30戸	88%	34戸	100%	4戸	12%
簡平	0戸	0戸	0%	0戸	0%	0戸	0%
簡二	13戸	9戸	69%	13戸	100%	4戸	31%
耐火	50戸	0戸	0%	15戸	30%	0戸	0%
合計	97戸	39戸	40%	62戸	64%	8戸	8%

資料：新温泉町建設課（R5）

(4) 住戸面積

公営住宅等の住戸面積は、70 ㎡以上が 36%で最も多く、60 ㎡以上は 69%と約2／3を占める。また、40 ㎡未満がなく、50 ㎡未満、60 ㎡未満がそれぞれ 15%であり、60 ㎡未満の狭い住戸の割合が少ない。

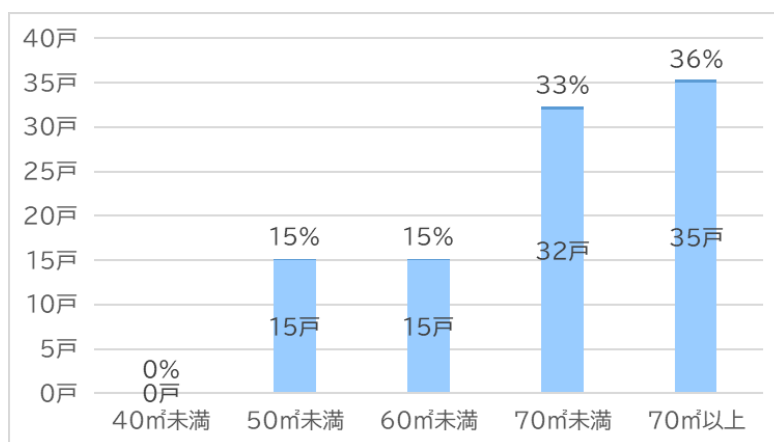


図 3-4 住戸面積

資料：新温泉町建設課（R5）

3.2 用途廃止(除却)決定の団地

現時点(令和5年度)で用途廃止(除却)予定の団地は、泉町団地であり、13戸が対象となる。

3.3 入居状況及び空き住戸等の状況

(1) 入居状況及び空き住戸の状況

入居可能な住戸に対する入居率(令和5年度)をみると、平均では、公営住宅は92%、特公賃は75%、単独住宅で95%となっており、入居戸数の過去5ヶ年の増減(各団地の平均値)では、公営住宅は0、特公賃は-1、単独住宅は1となっている。

ただし、公営住宅等では入居率の最小値が50%の団地もあるため、それら入居率が低い公営住宅等は、築年数や立地などの個別の課題がある。

一方、空き住戸の状況では、公営住宅は最大で2戸、特公賃・単独住宅は1戸と空き住戸は少ない。

表 3-3 公営住宅等の入居状況及び空き住戸の状況

	入居率			入居戸数
	平均	最大	最小	増減(5年間)平均値
公営住宅	92%	100%	50%	0
特公賃	75%	100%	50%	-1
単独住宅	95%	100%	91%	1

	空き住戸の戸数		
	最大	最小	平均
公営住宅	2	0	0.35
特公賃	1	0	0.50
単独住宅	1	0	0.50

資料：新温泉町建設課 (R5)

(2) 需要状況

2019年度から2023年度までの5年間における入居戸数は下表のとおりである。団地毎の入居率では、細田団地が67%と最も低く、宇都野団地、八日市団地が100%と最も多い。また、団地毎の入居率の平均値は、88%である。

表 3-4 過去5ヶ年の需要

団地名	住棟名	入居 可能 戸数	建物 階数	入居戸数					空き 住戸	2023 - 2019 増減	団地毎 の入居 率
				2019	2020	2021	2022	2023			
若松団地	若松団地1	6	3	6	6	6	6	6	0	0	92%
	若松団地2	6	3	6	6	6	6	5	1	-1	
泉町団地	泉町団地1	6	2	5	5	5	5	5	1	0	69%
	泉町団地2	3	2	2	2	2	2	2	1	0	
	泉町団地3	4	2	3	3	3	3	2	2	-1	
宇都野団地	宇都野団地1	3	2	3	3	3	3	3	0	0	100%
	宇都野団地2	2	2	2	2	2	2	2	0	0	
	宇都野団地3	3	2	3	3	3	3	3	0	0	
	宇都野団地4	2	2	2	2	2	2	2	0	0	
	宇都野団地5	6	2	6	6	6	6	6	0	0	
	宇都野団地6	2	2	2	2	2	2	2	0	0	
	宇都野団地7	2	2	2	2	1	2	2	0	0	
	宇都野団地8	4	2	4	4	4	4	4	0	0	
	宇都野団地9	6	2	6	6	5	6	6	0	0	
八日市団地	八日市団地1	4	2	4	2	4	4	4	0	0	100%
井土団地	井土団地1	5	4	5	5	5	5	4	1	-1	95%
	井土団地2	15	4	14	15	13	14	15	0	1	
細田団地	細田団地1	2	2	2	2	2	2	1	1	-1	67%
	細田団地2	1	2	1	1	1	1	1	0	0	
井土団地(特)	井土団地(特)1	4	4	3	4	3	3	4	0	1	93%
	井土団地(特)2	11	4	9	9	8	9	10	1	1	
合計(入居率は平均値)		97	—	90	90	86	90	89	8	-1	88%

備考：(特)は特定公共賃貸住宅(特公賃)を示す。

資料：新温泉町建設課(R5)

3.4 維持管理状況

(1) 改修・修繕の状況

以下に、近年の改修・修繕状況を示す。主に築年数が経過している団地を対象に、平成 20～22 年にかけて火災報知器、火災警報器の設置が行われている。

ただし、築年数は最低でも 18 年経過し、改修・修繕の必要性を判断する定期的な点検が必要と考えられる。

表 3-5 修繕履歴

団地名	住棟名	築年数	構造	改善事業実施履歴
若松団地	若松団地1	54	RC3F(2DK)	H21火災報知器設置
	若松団地2	54	RC3F(3DK)	H21火災報知器設置
泉町団地	泉町団地1	51	簡易耐火2F(2DK)	H22火災報知器設置
	泉町団地2	50	簡易耐火2F(2DK)	H22火災報知器設置
	泉町団地3	43	簡易耐火2F(3DK)	H22火災報知器設置
宇都野団地	宇都野団地1	36	木造2F(3LDK)	H20火災報知器設置
	宇都野団地2	36	木造2F(3LDK)	H20火災警報器設置
	宇都野団地3	36	木造2F(3LDK)	H20火災警報器設置
	宇都野団地4	36	木造2F(3LDK)	H20火災警報器設置
	宇都野団地5	35	木造2F(3LDK)	H20火災警報器設置
	宇都野団地6	35	木造2F(3LDK)	H20火災警報器設置
	宇都野団地7	35	木造2F(3LDK)	H20火災警報器設置
	宇都野団地8	34	木造2F(3LDK)	H20火災警報器設置
	宇都野団地9	34	木造2F(3LDK)	H20火災警報器設置
八日市団地	八日市団地1	29	木造2F(3LDK)	H22火災報知器設置
井土団地	井土団地1	19	RC4F(2LDK)	
	井土団地2	19	RC4F(3LDK)	
細田団地	細田団地1	37	RC2F(3LDK)(住戸は2Fのみ)	
	細田団地2	37	RC2F(3LDK)(住戸は2Fのみ)	
井土団地(特)	井土団地(特)1	18	RC4F(3LDK)	
	井土団地(特)2	18	RC4F(3LDK)	

備考：(特) は特定公共賃貸住宅（特公賃）を示す。

資料：新温泉町建設課（R5）

3.5 現状課題整理

本町の現況や公営住宅等(入居可能戸数97戸)の管理状況及び入居者状況を踏まえ、公営住宅等に関する課題を整理する。

(1) 公営住宅等の老朽化への対応

- ・ 公営住宅等の全体の 40%が耐用年数を経過、64%が耐用年数の 1/2 を経過。築年数は最低でも 18 年経過し、築年数から多くの団地が老朽化している。
- ・ 入居率は、平均では公営住宅は 92%、特公賃は 75%、単独住宅は 95%。ただし、公営住宅等では入居率の最小値が 50%の団地もあるため、それら入居率が低い公営住宅等は、築年数や立地などの個別の課題がある。
- ・ 需要は、5 ヶ年での入居戸数の大きな変化は、入居率 50%の泉町団地、細田団地。2 団地以外は入居率が高い。なお、本町にある県営住宅の入居率は、近年において概ね半減している。
- ・ よって、公営住宅等の需要はあるものの、耐用年数から建物の老朽化等による安全性の確保、改修・修繕の必要性を判断する定期的な点検が必要である。

(2) 公営住宅等の長寿命化

- ・ 耐用年数を超過している住棟や 10 年以内に耐用年数を迎える住棟の 47 戸は、将来的に必要なストック量や団地・住棟の劣化状況等に基づき、災害等から住民の安全安心を守るために用途廃止の必要性が考えられる。
- ・ 耐用年数の 1/2 を超過せず多くの期間が残っている住宅は比較的に新しいため、既存ストックの長期的な活用を目指し、改善や維持管理についての事業手法の選定を行い、少なくとも耐用年数までの活用を図る必要がある。

(3) 財政負担軽減への対応

- ・耐用年数を踏まえた公営住宅等の更新について、40%が耐用年数を超過し、64%が耐用年数を1/2超過しており、これら全ての更新（修繕・改修）を行う場合には、本町の財政への負担が集中する可能性を考慮し、費用の平準化に向けた取り組み（長寿命化）が必要である。
- ・上位計画である「新温泉町公共施設等総合管理計画」（平成29年（令和4年改訂））には、公共施設マネジメントの原則として、困難な財政状況の中で、老朽化対策を進め、施設サービスの維持・向上を図るため、施設保有量の最適化や維持管理・運営費用の削減・平準化にさらに取り組むとあり、以下の3つの方針が掲げられている。

1) 分野横断的な視点に基づく保有量の最適化（総量縮減）

『役割等を終えた公共施設の速やかな廃止等を実施するとともに、将来に必要な公共サービスの質を踏まえた施設保有量の最適化を図ります。（中略）地域に必要な「施設の整備」から「機能の提供」へと転換し、分野横断的な視点に基づく機能の複合化（多機能化）や用途の転用、集約化による施設の再配置を図ります。』

2) 計画的な保全による安全性の確保と長寿命化

『公共施設の老朽化対策を着実に推進するため、今後とも保有していく施設については、不具合が発生してから修繕、更新等を行う「事後保全」による対応を改め、定期的な点検・診断、修繕履歴等の把握・蓄積といった基礎的な取組を強化し、計画的な保全を行う「予防保全」を推進し、安全性の確保や長寿命化を図ります。』

3) 効率的・効果的な維持管理・運営

『施設の保有量の最適化や計画的な保全を図る一方で、業務内容の見直しにより施設サービスの質を維持するとともに、光熱水費を含めた日常的な維持管理・運営費用の削減を図ります。また、施設の特性に応じて、住民、民間企業、NPO法人等の多様な主体との協働による維持管理・運営を促進するとともに、保有する公的不動産を最大限生かした増収施策等の取組を強化します。』

- ・また、「新温泉町公共施設等総合管理計画」では、『（前略）公共建築物のすべてを維持していくとした場合、計画期間の 40 年間で総額約 579 億円、年間約 14.5 億円が必要になるが、（中略）公共建築物の更新に充当できる経費は年間 6.8 億円と見込んでおり、（中略）年間約 7.7 億円が不足するため、保有する施設の最適化に向けた総量縮減を計画的かつ着実に推進する必要がある。』とあり、施設保有量に関する数値目標を以下のように設定している。

表 3-6 全ての公共建築物における更新費用の試算

パターン	条件	1 年当りの更新費用	今後 40 年間の更新費用の総額
現状維持	・ 建替え 60 年 ・ 大規模改修 30 年	14.5 億円	579 億円
長寿命化	・ 建替え 70 年 ・ 大規模改修 35 年	10.7 億円	428 億円
長寿命化 + 延床面積削減	・ 建替え 70 年 ・ 大規模改修 35 年 ・ 延床面積 36%削減	6.8 億円	272 億円

資料：新温泉町公共施設等総合管理計画（平成 29 年（令和 4 年改訂））

- ・さらに、高齢者等に対するセーフティネットや公営住宅等に対する方向性として、『住宅セーフティネット機能の確保や人口の定住に資する住宅・住環境の形成を図るため、現在の配置・機能を維持します。』
 - 『将来的な建替えの必要性を見据えて、将来需要を踏まえた公営住宅等の管理戸数を適切に設定するとともに、民間住宅を活用した借上公営住宅制度、家賃補助制度等の活用についても検討し、効率的かつ安定的な公営住宅等の供給を図ります。』
- が記載されている。

- ・よって、本計画も限られた財源を考慮した事業費負担の軽減に向けて、今後の少子高齢化・人口減少社会を見据えた将来必要な団地の数を需要、立地、住棟、民間賃貸住宅の状況を総合的に勘案し、効率的・計画的な事業を行っていく必要がある。

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) 定期点検及び日常点検の実施

建築基準法第 12 条に基づく法定点検(建築物の検査は 3 年ごと、建築設備に関しては 1 年以内ごと)※は定期的に行うとともに、入居者から劣化状況に関する情報を収集し、点検結果に基づき予防保全を重視した維持管理を行う。建築基準法第 12 条第 1 項に基づく法定点検の対象外である住棟(100m² 未満の住棟等)に対しては、有資格者以外の者が点検可能であり、かつ、外観からの目視により容易に確認することが可能な『公営住宅等日常点検マニュアル』※を活用し、日常点検を行う。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施とデータ管理

定期点検・日常点検において得た公営住宅等の状況等、修繕・改修時の工事内容、その履歴等についてはデータベースとして記録し、その記録した点検結果のデータベースを用いて、着実かつ予防保全的な修繕・改修・維持管理を行う。

(3) 適切な維持管理実施のための体制整備と財源の確保

定期点検や予防保全的な維持管理を適切に実施できるような体制を検討・整備するとともに、適切な実施に向けた財源の確保を検討する。また、耐用年数まで期間がある団地は、改善や修繕等を適切に行い、長寿命化を図る。

一方、耐用年数を超過している住棟や 10 年以内に耐用年数を迎える住棟については、用途廃止等の検討を行う。

4.2 改善事業の実施による長寿命化及びコストの縮減に関する方針

定期点検、日常点検、修繕、データ管理により、改善や修繕等の費用が集中するこれまでの対処療法的な維持管理から、費用を分散させる予防保全的な改善や修繕等を行うことにより、コストの縮減に努め、公営住宅等の長寿命化を図る。

※建築基準法第 12 条に基づく法定点検

建築基準法の 12 条点検とは、建築物の安全性を確保することを目的とした制度で、国が建物用途ごとに指定するものと、地方自治体が指定する学校・共同住宅等がある。点検は、建築物と建設設備に大別され、建築物には 3 年ごとに屋根・外壁等が、建築設備には 1 年ごとに換気設備・照明設備等が該当する。

※公営住宅等日常点検マニュアル(木造編、耐火・準耐火構造編)

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。日常点検の位置付け、具体的な点検項目、及び点検内容を解説したマニュアル。

5. 計画の対象と事業手法の選定

5.1 対象

本計画に位置付ける対象住宅は公営住宅等(入居可能戸数 97 戸)とする。

なお、以下にその基礎的項目を示す。

5.2 団地別・住棟別状況の把握

(1) 団地別・住棟別状況の把握

表 5-1 団地別・住棟別の基礎的項目

団地名	住棟名	■建築状況				■敷地状況		■入居状況			■住居状況		
		建築 年度	築年 数	耐用年数等		敷地面積 (㎡)	用途 地域	入居 可能 戸数	入居 戸数 2023	団地毎 の入居 率	新耐震 基準	給水 システム	公共 下水道 整備状況
				超過 年数	耐用 年数								
若松団地	若松団地1	1969	54	-16	70	2,300	無	6	6	92%	満たす	高架水槽	済
	若松団地2	1969	54	-16	70		無	6	5		満たす	高架水槽	済
泉町団地	泉町団地1	1972	51	6	45	593	無	6	5	69%	旧耐震	直圧	済
	泉町団地2	1973	50	5	45	254	無	3	2		旧耐震	直圧	済
	泉町団地3	1980	43	-2	45	158	無	4	2		旧耐震	直圧	済
	宇都野団地1	1987	36	6	30	243	無	3	3		新耐震	直圧	済
宇都野団地	宇都野団地2	1987	36	6	30	124	無	2	2	100%	新耐震	直圧	済
	宇都野団地3	1987	36	6	30	225	無	3	3		新耐震	直圧	済
	宇都野団地4	1987	36	6	30	123	無	2	2		新耐震	直圧	済
	宇都野団地5	1988	35	5	30	467	無	6	6		新耐震	直圧	済
	宇都野団地6	1988	35	5	30	152	無	2	2		新耐震	直圧	済
	宇都野団地7	1988	35	5	30	184	無	2	2		新耐震	直圧	済
	宇都野団地8	1989	34	4	30	264	無	4	4		新耐震	直圧	済
	宇都野団地9	1989	34	4	30	496	無	6	6		新耐震	直圧	済
	八日市団地	八日市団地1	1994	29	-1	30	1,122	無	4		4	100%	新耐震
井土団地	井土団地1	2004	19	-51	70	1,677	無	5	4	95%	新耐震	受水槽	済
	井土団地2	2004	19	-51	70		無	15	15		新耐震	受水槽	済
細田団地	細田団地1	1986	37	-33	70	764	無	2	1	67%	新耐震	直圧	済
	細田団地2	1986	37	-33	70		無	1	1		新耐震	直圧	済
井土団地(特)	井土団地(特)1	2005	18	-52	70	2,327	無	4	4	93%	新耐震	受水槽	済
	井土団地(特)2	2005	18	-52	70		無	11	10		新耐震	受水槽	済

備考：若松団地の新耐震基準は、新耐震ではないものの耐震診断結果より「基準を満たす」との記載から入力

：(特)は特定公共賃貸住宅(特公賃)を示す。

資料：新温泉町建設課(R5)

若松団地



泉町団地



図 5-1 各団地写真

宇都野団地



八日市団地



図 5-2 各団地写真

井土団地



細田団地



図 5-3 各団地写真

井土団地(特)



図 5-4 各団地写真

5.3 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の区分

各団地・住棟の事業手法は、指針（H28 改定）をもとに以下から選定を行う。

表 5-2 事業手法の区分

手法		内容
建替		公営住宅等を除却し、新たに建設するもの。 なお、公営住宅等を別の敷地に移転する場合や、別の公営住宅等と併せて建設する統合建替、公営住宅等の用途を廃止し、別の敷地で建設する非現地建替等についても建替とする。
用途廃止		公営住宅等としての用途を廃止するもの。
改善	全面的改善	次に掲げる改善の全てを行うもの。 ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体、又は大部分にわたって行う住戸改善（居住性向上型、福祉対応型） ②共用部分改善（福祉対応型、安全性確保型） ③屋外・外構改善（福祉対応型）
	個別改善	次に掲げるいずれかの改善を行うもの。 ①居住性向上型（公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善） ②福祉対応型（高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善） ③安全性確保型（公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善） ④長寿命化型（公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善） ⑤脱炭素社会対応型（省エネルギー対策、再生可能エネルギー対策に係る改善）

資料：指針（H28 改定）

表 5-3 事業手法における標準管理期間

手法		標準管理期間
建替	耐火造（低耐・中耐・高耐）	70 年
	簡易耐火造（二階建て）	45 年
	木造・簡易耐火造（平屋建て）	30 年
個別改善		概ね 10 年以上
耐震診断結果		20 年

資料：指針（H28 改定）

(2) 事業手法選定の流れ

事業手法の選定は、「指針(H28 改定 国土交通省)」に基づいて、立地環境や居住性、安全性等に基づく改善や維持管理の必要性等を踏まえ検討を行う。

■事業手法の選定フロー

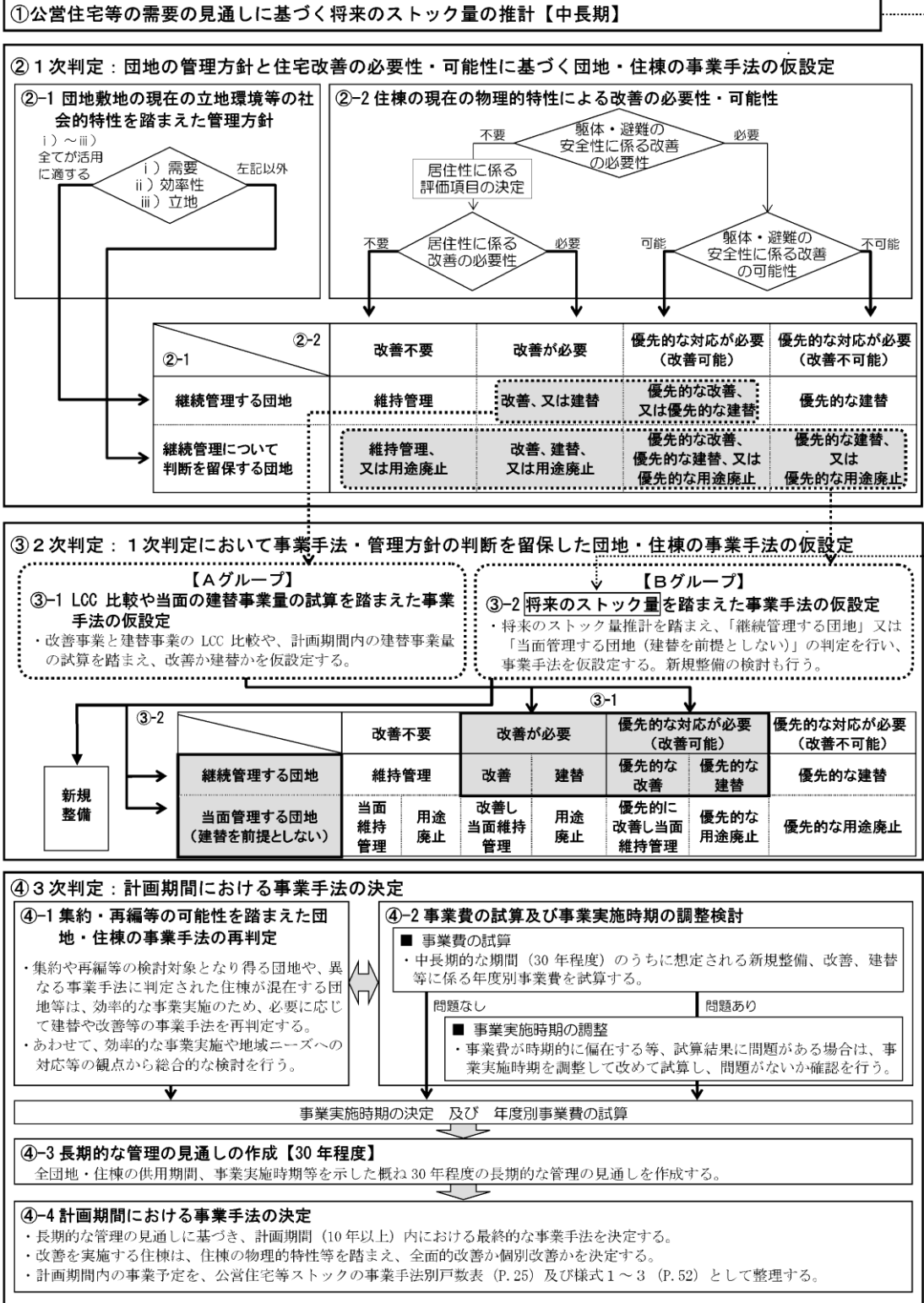


図 5-5 事業手法の選定フロー

資料：指針(H28 改定)

5.4 事業手法の選定

(1) 将来のストック量の推計

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計では、2020 年から 2045 年までの 5 年ごとの時点の中長期推計する国土交通省開発プログラムの「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」や住宅・土地統計調査を用いて、基に公営住宅等の施策対象の世帯数を推計した。

そのうち将来の「住宅確保要配慮者（著しい困窮年収未満）の世帯数」を抽出した（ストック推計）。以下に、プログラムの手順・諸条件を示す。

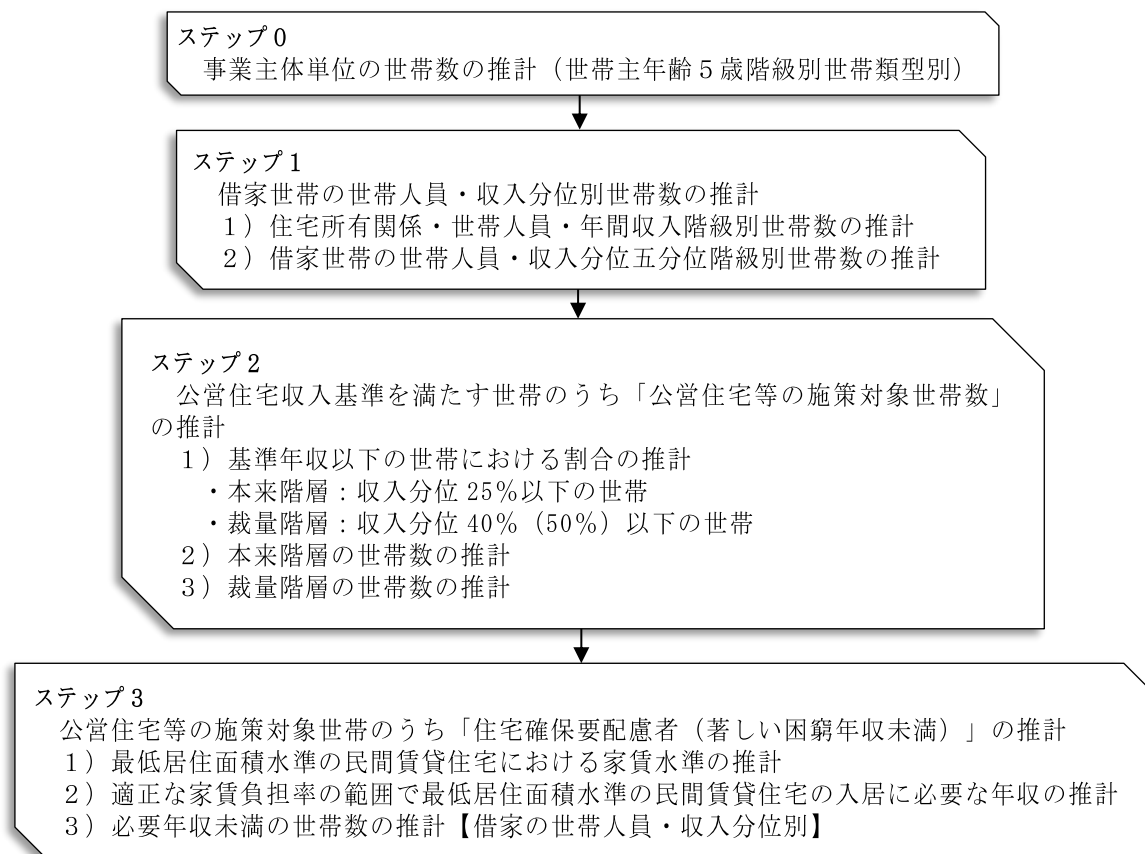


図 5-6 将来のストック量の推計（国土交通省開発プログラム）

※新温泉町の推計の諸条件

- ・ストック推計は、出典元の国勢調査等を踏まえ算出。
- ・公営住宅等の入居可能戸数が、総世帯数の減少割合と同様に減少していくとした。
- ・新温泉町は人口が 15,000 人未満のため、以下の統計値が無い(国、県統計課調べ)。そのため、県の世帯数を新温泉町の世帯数で割った値を係数として用いた値を便宜的に抽出した。
 - 居住世帯の有無(8 区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数－全国、都道府県、市区町村
 - 住宅の種類(2 区分)・構造(5 区分)、建築の時期(7 区分)別住宅数－全国、都道府県、市区町村
 - 住宅の所有の関係(5 区分)、建て方(4 区分)別専用住宅数－全国、都道府県、市区町村
 - 住宅の所有の関係(6 区分)、建築の時期(9 区分)別住宅数－全国、都道府県、市区
 - 住宅の延べ面積(14 区分)別住宅の1か月当たり家賃(10 区分)別借家(専用住宅)数及び1か月当たり家賃－全国、都道府県、市区
- ・用途廃止予定、耐用年数超過、10 年以内に耐用年数超過する計 47 戸を将来的に除却する試算

ストック推計により算出された結果(表 5-4)では、将来のある時点において、民間賃貸住宅も含めた全ての借家に居住する「住宅確保要配慮者(著しい困窮年収未満)の世帯」を示すため、公営住宅等だけではなく、民間賃貸住宅の活用など、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を踏まえた値である。

その結果、令和 27 年度のストック量は 117 戸、公営住宅等 50 戸となり、公営住宅等が不足するが、民間賃貸住宅等の活用によって総数 227 戸となり、十分に需要を満たす結果となった。

表 5-4 推計結果(用途廃止予定、耐用年数超過、10 年以内に耐用年数超過の試算)

時期(単位・年度)			現状値	推計値					備考(推計値の算出方法)
			2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22	2045 R27	
1.総世帯数(単位・世帯)			4,965	4,640	4,277	3,937	3,570	3,184	世帯数推計プログラム(国土交通省)により算出。
2.ストック(著しい困窮年収未満の世帯数)推計結果(単位・世帯)			182	171	157	144	131	117	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)により算出。
3.対応ストック量(単位・戸)	公営住宅等	公営住宅	97	87	77	66	56	50	用途廃止予定(13戸)、耐用年数超過(30戸)、10年以内に耐用年数超過(4戸)より、最終除却戸数は合計47戸と設定 R27(2045)までに、47戸の除却を想定し、各年度の推計値を設定した試算(減少率は一定)。
		県営住宅	0	0	0	0	0	0	
		小計	97	87	77	66	56	50	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等※	民間賃貸住宅	209	195	180	166	150	134	総世帯数の減少と連動して各年度の推計値を設定。
		賃貸用の空き住戸	67	63	58	53	48	43	総世帯数の減少と連動して各年度の推計値を設定。
		小計	276	258	238	219	198	177	
	合計		373	345	315	285	254	227	

◆用途廃止予定 13 戸(泉町)、10 年以内に 4 戸(八日市)、耐用年数超過 30 戸(宇都野)、計 47 戸より、R27 は 50 戸残る

※低家賃は 1 人世帯(専用面積: 30~49 m²以下)が家賃 3 万円以下、2 人以上世帯(専用面積: 50 m²~)が家賃 4 万円以下として算出。一定の質の確保は、耐震性を考慮し、S56 年以降に建設された民営借家率を考慮して算出。

備考: 県営住宅(浜坂三谷テラス、温泉町テラス)は 62 戸の簡易二階の住宅。

(2) 供給方針の検討

民間賃貸住宅の活用により、本町が管理する多くの公営住宅等の方針を「用途廃止予定」としても、将来においてストック量は十分に供給量を満たされる結果となった。

よって、各団地の耐震性や老朽化から想定される災害時における居住者の安全安心の確保や、財政状況等を鑑みて、耐用年数超過の団地から順に用途廃止(除却)の方針とすることが好ましい。

ただし、この後の1次判定、2次判定、3次判定の検討を踏まえ最終的な方針を定めるものとする。

(3) 1次判定(社会的特性、物理的特性)

1次判定では、以下の2段階の検討から「維持管理」「改善」「建替」「用途廃止(除却)」を仮設定した。

- ②-1: 団地敷地の現在における立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討
 ②-2: 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

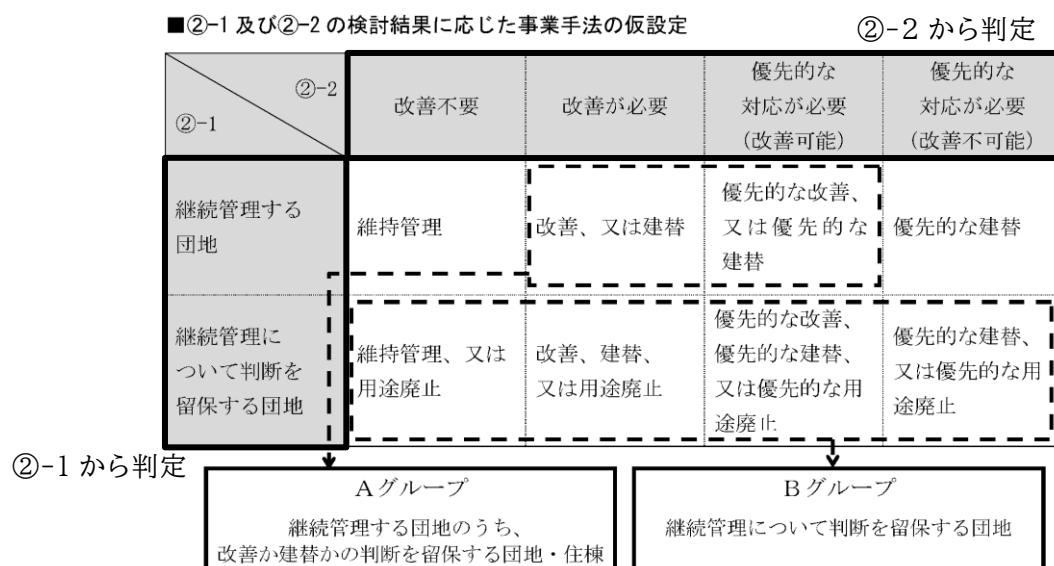


図 5-7 ②-1 及び②-2 の結果に応じた事業手法の仮設定

1) 【②-1 の判定】立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討

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。判定にあたっては、以下のフローに従い「i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地」による評価を行い、「継続管理する団地」「継続管理について判断を留保する団地」の対象とする住棟を判定する。

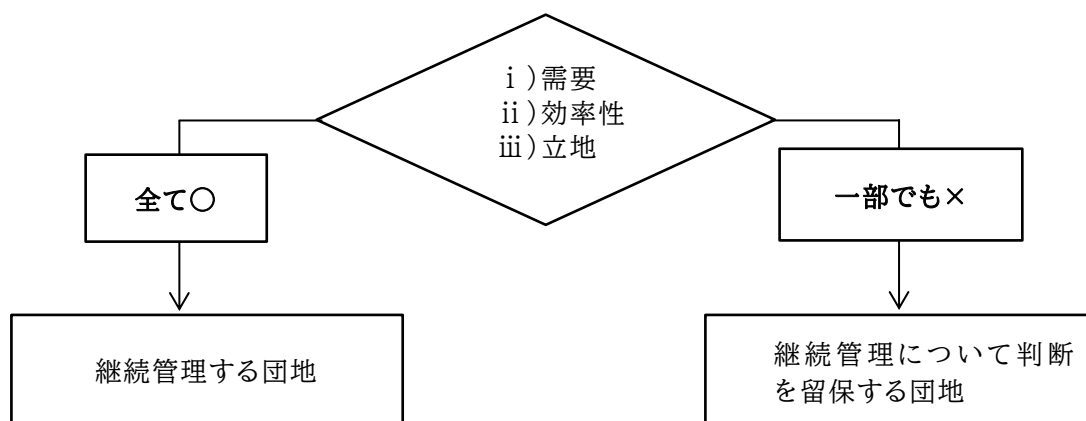


図 5-8 ②-1 の判定フロー

2) 需要、効率性、立地の判定基準

i) 需要

- ・本年度の入居率が平均値以上の団地は、一定の需要を満たすものとして団地を継続管理することに適するものと評価する。

■入居状況(入居率)

- ：入居率が平均値以上
- ×：入居率が平均値未満

ii) 効率性

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・団地に係る法規制、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。

■土地規模(m²)(形状)

- ：敷地面積が2,000 m²以上
- ×：敷地面積が2,000 m²未満

■法規制(用途地域)

- ：工業専用地域、工業地域以外の用途地域
- ×：工業専用地域、工業地域の用途地域又は用途地域無指定地域

<効率性の評価>

- ：各指標の評価が全て○
- ×：各指標の評価が一部×

iii)立地

*利便性

- ・鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、商業施設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。

■生活利便性(駅(鉄道):2km圏内、バス停:300m圏内、商業施設(スーパーマーケット、コンビニエンスストア等):1km圏内)

- ：2つ以上の指標が当てはまる
- ×：2つ以上の指標が当てはまらない

*地域バランス

- ・小学校区内に存する唯一の団地である場合に、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に適するものと評価する。

■地域バランス(小学校区内の公営住宅等の有無)

- ：小学校区内において当該住宅以外の公営住宅等が無い場合
- ×：小学校区内において当該住宅以外の公営住宅等有る場合

*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。
また、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条1項、令2条に基づき、急傾斜地の崩壊等で建築物に損壊が生じ住民等の生命、身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域の内（以下「災害警戒区域」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、個々の建物自体における安全性の確保の有無に係らず、公営住宅等として継続的に管理するうえでの適地としては扱わない。

■災害危険区域の有無

- ：災害危険区域外
- ×：災害危険区域内

■災害警戒区域の有無

- ：災害警戒区域外
- ×：災害警戒区域内

<立地の評価>

- ：各指標の評価が全て○
- ×：各指標の評価が一部×

3) 需要、効率性、立地の判定結果

②-1 団地敷地の現在における立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討の判定結果を以下に示す。判定の結果、全ての団地において継続管理について判断を留保する結果となった。

表 5-5 ②-1 の判定結果

団地名	住棟名	■需要	■効率性					■立地										1次判定 ②-1 結果	
		団地毎の 入居状況	評価	土地規模		法規制		利便性		地域バラン ス		災害		評価					
				入居率 (最新)	敷地面積 (㎡)	評価	地域 区分	評価	駅 2km	バス停 300m	商業 施設 1km	評価	小学校 区 有無		評価	災害危 険区域 内外	災害警 戒区域 内外		評価
若松団地	若松団地1	92%	○	2,300	○	無	×	×	有	有	有	○	有	○	外	内	×	×	判断保留
	若松団地2				○	無	×	×	有	有	有	○	有	○	外	内	×	×	判断保留
泉町団地	泉町団地1	69%	×	593	×	無	×	×	無	有	有	×	有	×	外	内	×	×	判断保留
	泉町団地2			254	×	無	×	×	無	有	有	×	有	×	外	内	×	×	判断保留
	泉町団地3			158	×	無	×	×	無	有	有	×	有	×	外	内	×	×	判断保留
宇都野団地	宇都野団地1	100%	○	243	×	無	×	×	有	有	有	○	有	○	外	内	×	×	判断保留
	宇都野団地2			124	×	無	×	×	有	有	有	○	有	○	外	内	×	×	判断保留
	宇都野団地3			225	×	無	×	×	有	有	有	○	有	○	外	内	×	×	判断保留
	宇都野団地4			123	×	無	×	×	有	有	有	○	有	○	外	内	×	×	判断保留
	宇都野団地5			467	×	無	×	×	有	有	有	○	有	○	外	内	×	×	判断保留
	宇都野団地6			152	×	無	×	×	有	有	有	○	有	○	外	内	×	×	判断保留
	宇都野団地7			184	×	無	×	×	有	有	有	○	有	○	外	内	×	×	判断保留
	宇都野団地8			264	×	無	×	×	有	有	有	○	有	○	外	内	×	×	判断保留
	宇都野団地9			496	×	無	×	×	有	有	有	○	有	○	外	内	×	×	判断保留
八日市団地	八日市団地1	100%	○	1,122	×	無	×	×	無	有	有	×	有	×	外	内	×	×	判断保留
井土団地	井土団地1	95%	○	1,677	×	無	×	×	無	有	有	×	有	×	外	内	×	×	判断保留
	井土団地2				×	無	×	×	無	有	有	×	有	×	外	内	×	×	判断保留
細田団地	細田団地1	67%	×	764	×	無	×	×	無	有	有	×	有	×	外	内	×	×	判断保留
	細田団地2				×	無	×	×	無	有	有	×	有	×	外	内	×	×	判断保留
井土団地(特)	井土団地(特)1	93%	○	2,327	○	無	×	×	無	有	有	×	有	×	外	内	×	×	判断保留
	井土団地(特)2				○	無	×	×	無	有	有	×	有	×	外	内	×	×	判断保留

備考：(特)は特定公共賃貸住宅（特公賃）を示す。

資料：新温泉町建設課（R5）

4) 【②-2 の判定】住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。判定にあたっては、以下のフローに従い、「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)」の対象とする住棟を判定する。

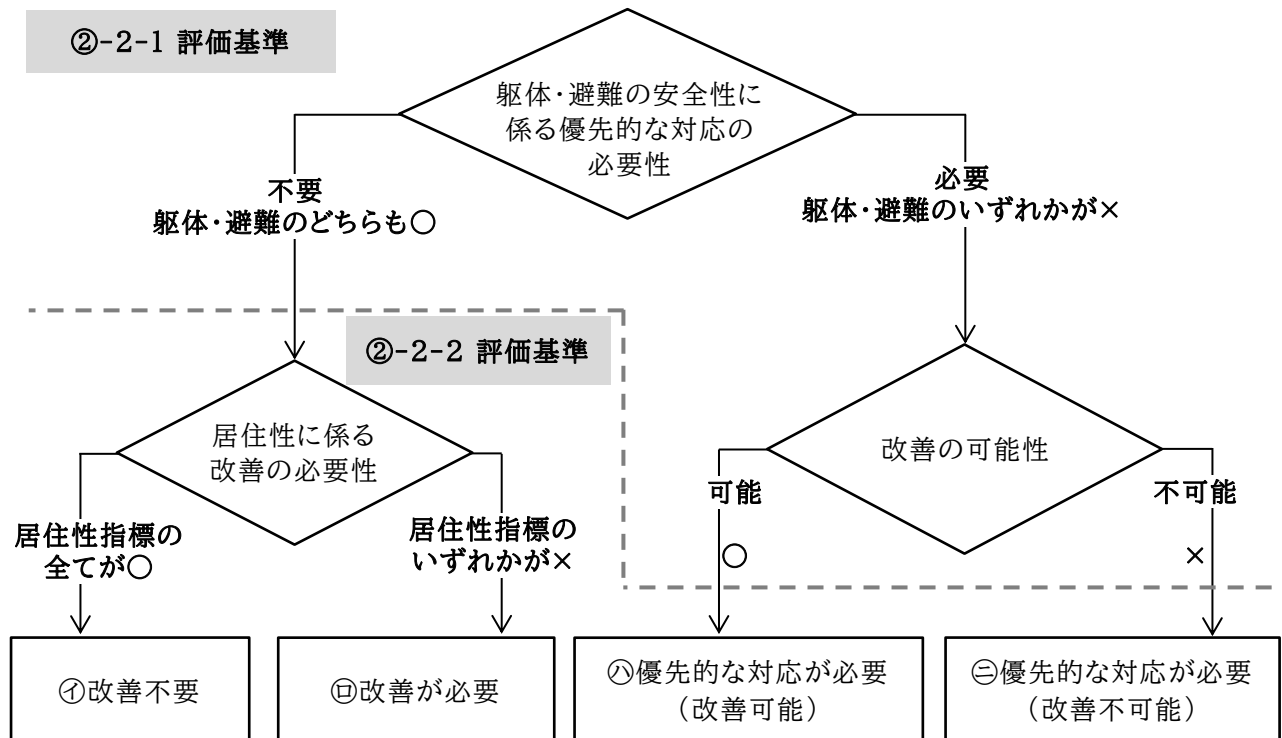


図 5-9 2次判定フロー

5) ②-2-1 躯体・避難の安全性の判定基準

- ・「躯体・避難の安全性に係る優先的な対応の必要性」にて、躯体の安全性と避難の安全性のいずれかが×の場合、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」（⓪または⓶）と判定する。次に、「優先的な対応が必要」（⓪または⓶）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。
- ・「躯体・避難の安全性に係る優先的な対応の必要性」にて、躯体・避難のどちらも○の場合、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。

i) 躯体・避難の安全性

* 躯体の安全性

- ・耐震性の有無と耐用年数の残年数から評価を行う。耐用年数の残年数は耐震性の有無に係らず評価する。

■耐震性の有無

- ：新耐震基準（昭和 56 年設定）に基づき設計・施行された住棟
- ：新耐震基準に基づかない住棟だが、耐震性が確認済み、又は補強済みの住棟
- ×：新耐震基準に基づかない住棟で、耐震上問題がある住棟

■耐用年数の残年数

- ：計画最終年度以降に耐用年数が過ぎる住棟
- ×：耐用年数を過ぎている住棟、もしくは計画期間内に耐用年数が過ぎる住棟

* 避難の安全性

- ・設計図書等により二方向避難及び防火区画の確保の状況进行评估し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。

■二方向避難(確保状況)

- または－：二方向避難が確保されている
- ×：二方向避難が確保されていない
- －：非該当

■防災区画(確保状況)

- または－：防火区画が確保されている
- ×：防火区画が確保されていない
- －：非該当

* 改善の可能性

- ・躯体または避難の安全性のいずれかが×のとき、改善しやすい木造としにくい非木造を判定する。

■改善の可能性

- ：木造の住棟
- ×：木造以外の住棟

6) ②-2-1 躯体・避難の安全性の判定結果

②-2-1 躯体・避難の安全性の判定結果を以下に示す。

表 5-6 ②-2-1 躯体・避難の安全性の判定結果

団地名	住棟名	■躯体・避難の安全性に係る優先的な対応の必要性					1次判定 ②-1 結果	躯体・避難の 安全性の判定 ハ、二or ②-2-2
		躯体の 安全性		避難の 安全性		改善の 可能性		
		耐震性	耐用 年数	二方向 避難	防火 区画	判定		
若松団地	若松団地1	○	○	－	×	×	判断保留	二
	若松団地2	○	○	－	×	×	判断保留	二
泉町団地	泉町団地1	×	×	－	－	×	判断保留	二
	泉町団地2	×	×	－	－	×	判断保留	二
	泉町団地3	×	×	－	－	×	判断保留	二
宇都野団地	宇都野団地1	○	×	－	－	○	判断保留	ハ
	宇都野団地2	○	×	－	－	○	判断保留	ハ
	宇都野団地3	○	×	－	－	○	判断保留	ハ
	宇都野団地4	○	×	－	－	○	判断保留	ハ
	宇都野団地5	○	×	－	－	○	判断保留	ハ
	宇都野団地6	○	×	－	－	○	判断保留	ハ
	宇都野団地7	○	×	－	－	○	判断保留	ハ
	宇都野団地8	○	×	－	－	○	判断保留	ハ
	宇都野団地9	○	×	－	－	○	判断保留	ハ
八日市団地	八日市団地1	○	×	－	－	○	判断保留	ハ
井土団地	井土団地1	○	○	○	×	×	判断保留	二
	井土団地2	○	○	○	×	×	判断保留	二
細田団地	細田団地1	○	○	－	－	－	判断保留	②-2-2
	細田団地2	○	○	－	－	－	判断保留	②-2-2
井土団地(特)	井土団地(特)1	○	○	○	×	×	判断保留	二
	井土団地(特)2	○	○	○	×	×	判断保留	二

備考：(特)は特定公共賃貸住宅（特公賃）を示す。

資料：新温泉町建設課（R5）

7) ②-2-2 居住性の判定基準

i) 居住性

・ 居住性に係る評価項目は以下のとおり設定する。

■ 住居規模(最低居住面積水準)

※国土交通省が平成 18 年に住生活基本計画で定めた「最低居住面積水準」は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

○：満たす

×：満たさない（1 戸以上ある：安全側の判定）

■ 省エネルギー性(平成 11 年を基準とした建設状況)

※「公営住宅等整備基準」の技術的助言(平成 14 年国土交通省告示第三百五十二号)として、公営住宅等整備の際は「住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 11 年法律第 81 号)」に基づく評価方法基準(平成 13 年国土交通省告示第 1347 号)のうち「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」の断熱性等級 3 の基準を満たすことを原則としていることを参考に設定。

○：平成 11 年以降の建設住戸

×：平成 10 年以前の建設住戸

■ バリアフリー性

※トイレが汲み取り式かそれ以外、室内階段があるかそれ以外かを設定する。

○：汲み取り式以外、室内階段なし

×：汲み取り式、室内階段あり

※EVは「高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成 13 年法律第 26 号)」に基づき、3 階建て以上を評価対象とする。

○：3 階建て以上でEVが設置

×：3 階建て以上でEVが設置されていない

－：2 階建てか平屋でEVが不要

■ 設備状況(給湯設備、排水設備の状況)

※停電の影響を受けず、専門業者による清掃や水質検査が不要であり、配水管から新鮮な水を直接給水可能な直圧式か、それ以外で判定する。

○：給水システムが水道直圧式の場合

×：給水システムが水道直圧式以外(受水槽式)の場合

<居住性の評価>

○：各指標の評価が全て○、または一部－でありそれ以外○（改善不要）

×：各指標の評価が一部×、または全て×（改善が必要）

8) ②-2-2 居住性の判定結果

1次判定の最終的な結果を以下に示す。

なお、細田団地以外は②-2-1躯体・避難のいずれかが×となったため(表 5-6 参照)、居住性判定は参考として示す。

表 5-7 ②-2-2 居住性の判定結果

団地名	住棟名	■居住性											1次判定 判定結果
		住居規模 (最低居住 面積水準)		省エネルギー性		バリアフリー性				設備状況		評価	
		規模	評価	H11以降 建設	評価	下水	階段	EV	評価	給水	評価		
若松団地	若松団地1	満たす	○	S44	×	○	○	×	×	高架水槽	×	×	優先的な建替・廃止
	若松団地2	満たす	○	S44	×	○	○	×	×	高架水槽	×	×	優先的な建替・廃止
泉町団地	泉町団地1	満たさない	×	S47	×	○	×	-	×	直圧	○	×	優先的な建替・廃止
	泉町団地2	満たす	○	S48	×	○	×	-	×	直圧	○	×	優先的な建替・廃止
	泉町団地3	満たす	○	S55	×	○	×	-	×	直圧	○	×	優先的な建替・廃止
宇都野団地	宇都野団地1	満たす	○	S62	×	○	×	-	×	直圧	○	×	優先的建替・改善・廃止
	宇都野団地2	満たす	○	S62	×	○	×	-	×	直圧	○	×	優先的建替・改善・廃止
	宇都野団地3	満たす	○	S62	×	○	×	-	×	直圧	○	×	優先的建替・改善・廃止
	宇都野団地4	満たす	○	S62	×	○	×	-	×	直圧	○	×	優先的建替・改善・廃止
	宇都野団地5	満たす	○	S63	×	○	×	-	×	直圧	○	×	優先的建替・改善・廃止
	宇都野団地6	満たす	○	S63	×	○	×	-	×	直圧	○	×	優先的建替・改善・廃止
	宇都野団地7	満たす	○	S63	×	○	×	-	×	直圧	○	×	優先的建替・改善・廃止
	宇都野団地8	満たす	○	H1	×	○	×	-	×	直圧	○	×	優先的建替・改善・廃止
	宇都野団地9	満たす	○	H1	×	○	×	-	×	直圧	○	×	優先的建替・改善・廃止
八日市団地	八日市団地1	満たす	○	H6	×	○	×	-	×	直圧	○	×	優先的建替・改善・廃止
井土団地	井土団地1	満たす	○	H16	○	○	○	○	○	受水槽	×	×	優先的な建替・廃止
	井土団地2	満たす	○	H16	○	○	○	○	○	受水槽	×	×	優先的な建替・廃止
細田団地	細田団地1	満たす	○	S61	×	○	○	-	○	直圧	○	×	建替・改善・廃止
	細田団地2	満たす	○	S61	×	○	○	-	○	直圧	○	×	建替・改善・廃止
井土団地(特)	井土団地(特)1	満たす	○	H17	○	○	○	○	○	受水槽	×	×	優先的な建替・廃止
	井土団地(特)2	満たす	○	H17	○	○	○	○	○	受水槽	×	×	優先的な建替・廃止

備考：(特)は特定公共賃貸住宅(特公賃)を示す。

資料：新温泉町建設課(R5)

9) 1 次判定結果

②-1「団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と②-2「住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性」の判定結果から、以下に1次判定の結果を整理した。

1次判定の結果、Aグループ又はBグループに分類される住棟は、「図 5-5 事業手法の選定フロー」により、2 次判定を行う。

表 5-8 1 次判定の判定結果

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地	維持管理 該当なし	改善、又は建替 該当なし	優先的な改善、又は 優先的な建替 該当なし	優先的な建替 該当なし
		Aグループ		
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(除外) 該当なし	改善、建替、又は用 途廃止(除外) 細田1、細田2	優先的な改善、優先 的な建替、又は優先 的な用途廃止 宇都野1～9、八日 市1	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止 若松 1、若松2、泉 町1～3、井土1、井 土2、井土1(特公 賃)、井土2(特公 賃)
		Bグループ		

(4) 2次判定(ライフサイクルコスト(LCC)比較、当面の建替事業量)

1) 1次判定にて事業手法・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・管理方針の判断を留保した団地・住棟(Aグループ、Bグループ)を対象とし、以下の検討から事業手法を仮設定する。対象は公営住宅と地域住宅とする。

a) Aグループ

1次判定ではAグループは無かったため、ライフサイクルコスト(以下、LCCと称する)の比較等の検討は行わない。

b) Bグループ

1次判定でBグループとなった団地について、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」とするか、将来的には他の団地との集約等により用途廃止を想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするかの判定を行う。

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上で、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。

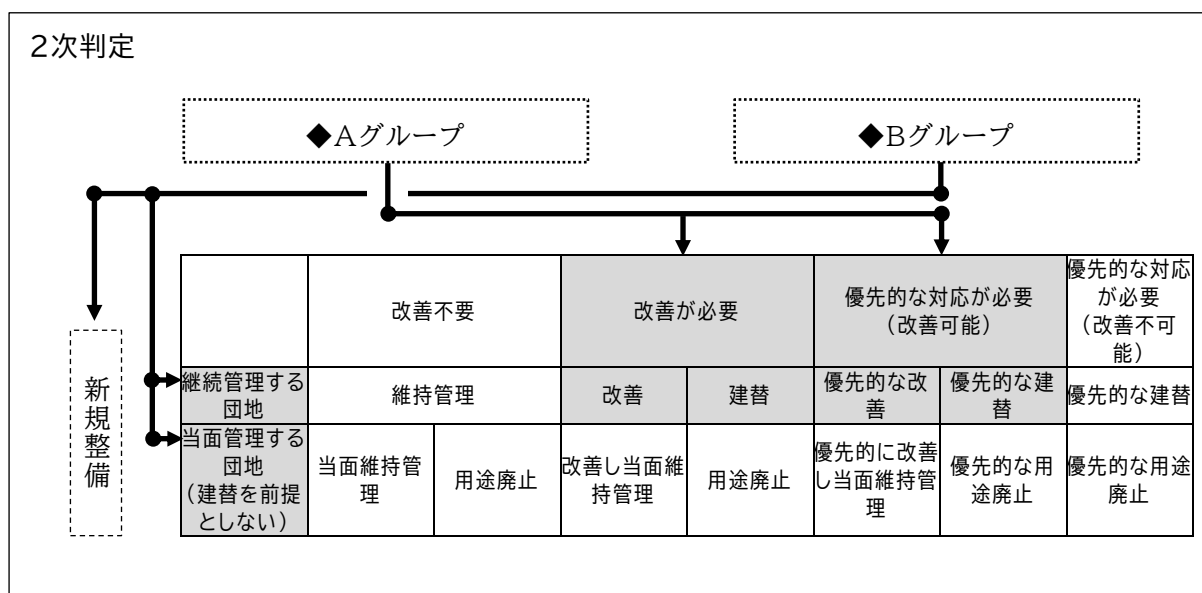


図 5-10 事業手法の選定フロー(2次判定)

① 将来のストック量の推計結果

公営住宅ストック推計プログラム（H28）に基づき、将来的に必要な住宅ストック量の推計を行った結果、人口減少に伴い住宅確保要配慮者（著しい困窮年収未満）の世帯数は減少し続ける傾向となり、2045 年度（令和 27 年度）に必要な住宅ストック量は 117 戸となった。

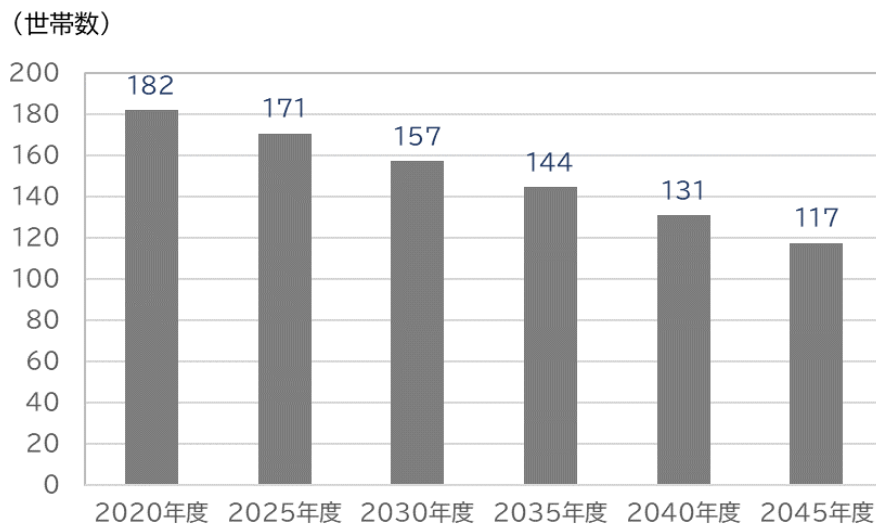


図 5-11 推計結果

② B グループの事業手法の仮設定

将来的に必要な住宅ストック量の推計結果に加え、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等のストックの活用を考慮し、公営住宅等の需要の見直しを行い、B グループの事業手法の仮設定を行う。

その結果、公営住宅等は 2045 年度（令和 27 年度）には 50 戸、そのときの住宅確保要配慮者（著しい困窮年収未満）の世帯数は 117 戸となり公営住宅等が不足する。ただし、民間賃貸住宅等を踏まえると供給戸数（ストック戸数）は 227 戸となり十分に満たす結果となる。

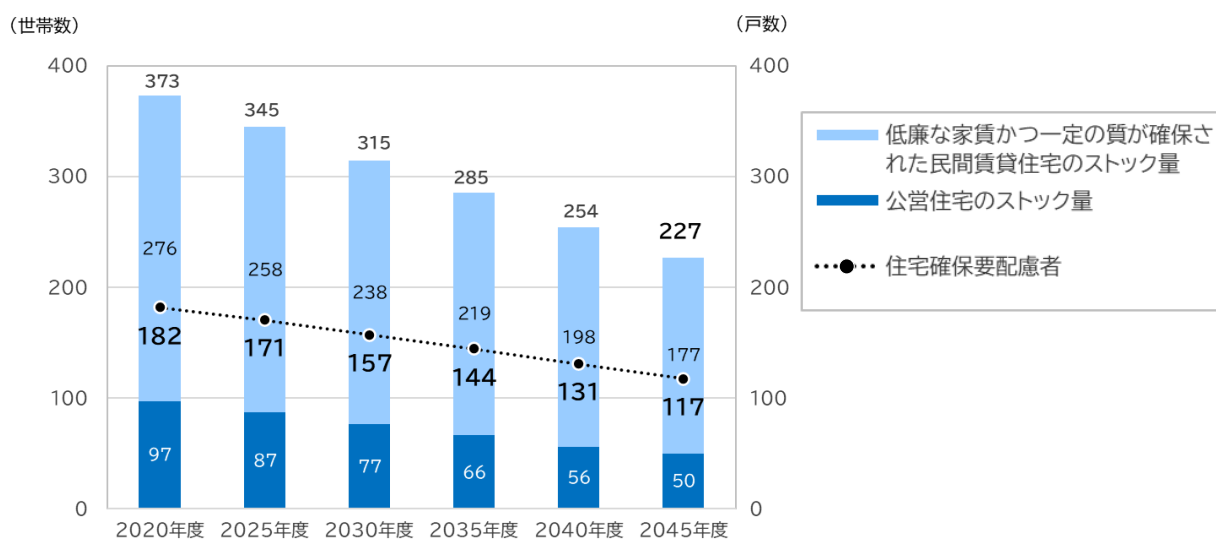


図 5-12 推計結果

2) 2次判定結果

a) 用途廃止

将来のストック量の推計結果より、現在において耐用年数超過の団地や今後 10 年以内に超過予定の団地を 2045 年度までに徐々に用途廃止（除却）しても十分にストック量は満たされるため、以下を用途廃止として仮設定を行う。

① 令和 5 年度現在において用途廃止（除却）の確定（事業者判断）

泉町団地 1～3 の 13 戸

② 耐用年数超過

宇都野団地 1～9 の 30 戸

③ 今後 10 年以内に耐用年数超過

八日市団地 1 の 4 戸

④ 耐用年数は約 30 年残っているが、1 階が書庫で建替困難

細田団地 1、2 の 3 戸

b) 維持管理

比較的新しく、それぞれの立地から需要が見込める団地は、「維持管理」として仮設定を行うが本町では該当はない。

c) 建替

比較的新しいものの躯体・避難の安全性において改善不可能（木造以外）となった団地は、「建替」として仮設定を行う。

① 2次判定結果を踏まえた建替予定の団地

若松団地 1、2 の 12 戸、井土団地 1、2 の 20 戸、井土団地（特公賃）1、2 の 15 戸

d) 改善

用途廃止、維持管理、建替以外は、「改善」として仮設定を行う。本町では該当はない。

表 5-9 2次判定の判定結果

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)	
継続管理 する団地	維持管理 該当なし	改善、又は 建替 該当なし	優先的な改善、又は優先的な 建替 該当なし		優先的な建替 該当なし	
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 該当なし	用途廃止 細田1、細 田2	優先的な改 善、優先的 な建替 該当なし	優先的な用途 廃止 宇都野1～9、 八日市団地1	優先的な建替 若松 1、若松 2、井土1、井 土2、井土1 (特公賃)、井 土2(特公賃)	優先的な用途 廃止 泉町1～3

(5) 3次判定

3次判定では1・2次結果を踏まえ、集約・再編等の再判定、事業の実施時期の調整検討、長期的な管理の見通し、計画期間における事業手法について検討し、最終的な事業手法を決定する。

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

本検討では、改善・建替と判定された団地を対象とし、集約・再編等の可能性を効率的な事業実施のため再判定を行う。本町における対象は、2次判定より建替予定の以下の団地とする。

若松団地、井土団地、井土団地(特公賃)

なお、宇都野団地は、2次判定結果にて耐用年数超過により用途廃止となったが、その立地は本町の中心部であり、入居率は100%と高く、入居者は子育て世帯、単身世帯、高齢者世帯など多様な世帯が利用中であることから、今後もその需要が続くと想定し、集約・再編等の可能性の検討に加えるものとした。

宇都野団地

a) 団地単位での効率化

多数の住棟が建替の中で、一部の棟のみが改善と判定された場合を想定し、全てを建替えることで有効活用を図ったり、全ての住棟が改善と判断された団地において、改善事業実施時期を分散させることが妥当な場合でも、同時期の発注にてコストダウンを図ったりするものである。

本計画では、建替となった団地のうち、一部の棟のみが建替するものはないため、同時期の発注等の検討は不要とした。また、改善予定の団地もないため、本検討は不要とした。

b) 集約・再編等の可能性

一定の地域において複数の建替と判定された中・小規模団地が存在する場合、小規模団地を建替えると有効活用に限界があるため、中規模団地に集約し有効活用を図ったり、利便性の高い中心市街地において改善と判定された団地がある場合、当該住棟は別団地に集約した上で、民間事業者へ売却したり、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討するものである。

① 対象の住棟

宇都野団地、若松団地、井土団地、井土団地（特公賃）の4つの団地は、比較的に近傍にあり（数 km 圏内）、そのうち宇都野団地、若松団地の立地は、下図のように本町の概ね中心に位置するため、将来における需要が見込め、本町の玄関口である JR 浜坂駅からも近い立地である。また、本町内には浜坂北小学校、浜坂中学校への通学希望が多く、本町中心部には、山陰近畿自動車道の IC もあり、IC から西側区間は「浜坂道路Ⅱ期（延長 7.6km）」として地域高規格道路が事業中である。そのため、現在の立地に加えて、供用後の将来の需要も十分に見込めると推測される。



以上の検討を踏まえ、集約・再編を行う建替団地として「宇都野団地」を選定する。さらに、集約・再編にあ

たっては、現在の本町の課題である少子高齢化・人口減少社会に回避・低減施策となるよう、建替団地はファミリー層（子育て支援〔同居世帯に未就学児がいる世帯等〕）等に対応した住棟とすることが望ましい。

なお、戸数、スケジュール等の建替計画の検討にあたっては、「ひょうご県営住宅整備・管理計画（令和3年7月改定）」及び「新温泉町公共施設等総合管理計画（令和4年3月改定）」に基づき、6.4 建替事業等の実施方針において整理した。

c) 地域ニーズへの対応

本検討では、建替と判定された団地を対象とし、100 戸以上の団地の建替え時に、原則として保育所・老人福祉法に定める施設等を併設することが国の補助条件となっているため（公営住宅整備事業等補助要綱、改正令和 5 年、国土交通省）、その可能性を考慮したり、建替と判定された団地周辺にて、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のインフラ整備が予定されている場合にそれらと連携して、団地の建替えを検討するものである。また、一定の地域において複数の建替と判定された団地が存在する場合、他の事業主体の団地（UR 賃貸、公社住宅等）との敷地の交換による効率的な事業実施等を検討するものである。

なお、本計画では 100 戸以上の建替団地は無いため、本検討は行わないものの、6.4 建替事業等の実施方針において、保育や福祉施設等の共同施設の検討を行っている。

2) 3 次判定結果

3 次判定の結果、集約・再編の検討を踏まえ以下となった。

なお、若松団地は 16 年後まで使用した後、用途廃止とするが、宇都野団地の建替後の耐用年数と、井土団地、井土団地(特)の耐用年数が約 45 年後となり、その令和 56 年頃までには、3 団地を立地環境が良い若松団地跡地に集約した建替事業を検討する。

表 5-10 3 次判定結果

団地名	住棟名	3 次判定結果	備考
若松団地	若松団地 1	維持管理	16 年後まで使用(当面の間は維持管理)、その後、用途廃止
	若松団地 2	維持管理	16 年後まで使用(当面の間は維持管理)、その後、用途廃止
泉町団地	泉町団地 1	用途廃止	耐用年数超過のため用途廃止
	泉町団地 2	用途廃止	耐用年数超過のため用途廃止
	泉町団地 3	用途廃止	10 年以内に耐用年数超過のため(残り 2 年)、その後用途廃止
宇都野団地	宇都野団地 1	建替	集約・再編等の検討により、建替
	宇都野団地 2	建替	集約・再編等の検討により、建替
	宇都野団地 3	建替	集約・再編等の検討により、建替
	宇都野団地 4	建替	集約・再編等の検討により、建替
	宇都野団地 5	建替	集約・再編等の検討により、建替
	宇都野団地 6	建替	集約・再編等の検討により、建替
	宇都野団地 7	建替	集約・再編等の検討により、建替
	宇都野団地 8	建替	集約・再編等の検討により、建替
八日市団地	八日市団地 1	用途廃止	10 年以内に耐用年数超過のため(残り 1 年)、その後用途廃止
	八日市団地 2	用途廃止	10 年以内に耐用年数超過のため(残り 1 年)、その後用途廃止
井土団地	井土団地 1	維持管理	51 年後まで使用(当面の間は維持管理)、その後、用途廃止
	井土団地 2	維持管理	51 年後まで使用(当面の間は維持管理)、その後、用途廃止
細田団地	細田団地 1	維持管理	33 年後まで使用(当面の間は維持管理)、その後、用途廃止
	細田団地 2	維持管理	33 年後まで使用(当面の間は維持管理)、その後、用途廃止
井土団地(特)	井土団地(特)1	維持管理	52 年後まで使用(当面の間は維持管理)、その後、用途廃止
	井土団地(特)2	維持管理	52 年後まで使用(当面の間は維持管理)、その後、用途廃止

3) 事業実施時期の調整検討

今後 30 年間(2024～2053 年度)に想定される 10 年以内を計画期間、11～20 年を中期、21～30 年を長期とした。

a) 設定条件

- ・用途廃止は、古い団地から優先的に行うことを基本とした。また、全入居者の引越しへの配慮として、計画期間 10 年では後期 5 年に設定した。
- ・建替は、3 次判定の事業スケジュールを用いた。

4) 中長期的な管理の見通し及び計画期間における事業手法について

表 5-11 計画期間、中長期における事業手法（長期的な管理の見通し）

団地名	住棟名	総戸数	建築年次	耐用年数 超過年数	耐火	3 次判定	事業スケジュール予定			
							計画期間		中期	長期
							2024～2028 (R6～R10)	2029～2033 (R11～R15)	2034～2043 (R16～R25)	2044～2053 (R26～R35)
若松団地	若松団地1	6	1969	(16)	耐火	維持管理	維持管理		用途廃止	
	若松団地2	6	1969	(16)	耐火	維持管理	維持管理		用途廃止	
泉町団地	泉町団地1	6	1972	6	簡二	用途廃止		用途廃止		
	泉町団地2	3	1973	5	簡二	用途廃止		用途廃止		
	泉町団地3	4	1980	(2)	簡二	用途廃止		用途廃止		
宇都野団地	宇都野団地1	3	1987	6	木平	建替		建替		
	宇都野団地2	2	1987	6	木平	建替		建替		
	宇都野団地3	3	1987	6	木平	建替		建替		
	宇都野団地4	2	1987	6	木平	建替		建替		
	宇都野団地5	6	1988	5	木平	建替		建替		
	宇都野団地6	2	1988	5	木平	建替		建替		
	宇都野団地7	2	1988	5	木平	建替		建替		
	宇都野団地8	4	1989	4	木平	建替		建替		
	宇都野団地9	6	1989	4	木平	建替		建替		
	宇都野団地10	2	1989	4	木平	建替		建替		
八日市団地	八日市団地1	4	1994	(1)	木平	用途廃止		用途廃止		
井土団地	井土団地1	5	2004	(51)	耐火	維持管理	維持管理			維持管理
	井土団地2	15	2004	(51)	耐火	維持管理	維持管理			維持管理
細田団地	細田団地1	2	1986	(33)	耐火	維持管理	維持管理			維持管理
	細田団地2	1	1986	(33)	耐火	維持管理	維持管理			維持管理
井土団地(特)	井土団地(特)1	4	2005	(52)	耐火	維持管理	維持管理			維持管理
	井土団地(特)2	11	2005	(52)	耐火	維持管理	維持管理			維持管理

5) 計画期間における事業手法の決定

前述した検討の結果として、以下に今後の 10 年間(計画期間)の事業を示す。

表 5-12 事業手法の戸数（計画期間）

	1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅等 管理戸数	50戸	47戸	97戸
・新規整備	0戸	0戸	0戸
・維持管理	50戸	0戸	50戸
うち維持管理(計画修繕)	50戸	0戸	50戸
うち改善	0戸	0戸	0戸
個別改善	0戸	0戸	0戸
全面的改善	0戸	0戸	0戸
うちその他(修繕対応)	0戸	0戸	0戸
・建替	0戸	30戸	30戸
・用途廃止	0戸	17戸	17戸

6. 実施方針の検討

6.1 点検の実施方針

公営住宅は、長寿命化のみならず入居者の安全性・居住性の確保を図るため、予防保全の観点で定期的な点検等が重要であるため、引き続き、建築基準法第 12 条に基づく法定点検や、日常点検（建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外の者による簡便なもの）を行うこととし点検結果については、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。

なお、法定点検は、建築物は3年以内毎、建築設備等は1年以内毎に行うこととし、法定点検対象の住棟のみならず、法定点検の対象外となる住棟（100m² 未満）についても同様の点検を実施するものとする。さらに、日常点検は定期的に行うとし、法定点検と合わせた実施、計画修繕前の実施など、効率的に行う。

6.2 計画修繕（維持管理）の実施方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の劣化状況に応じた適切な修繕を計画的に実施する必要がある。また、本計画で維持管理に該当する団地は比較的新しいものの、一定期間の使用に耐え得るよう予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性の維持を図り、長期的な活用を図る。さらに、「指針」に示される修繕項目別の修繕周期表（表 6-1～表 6-4 参照）を参考に、法定点検や日常点検の結果を踏まえ、予防保全的な観点から修繕計画を策定し、修繕を行う。

表 6-1 指針による修繕項目別の修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	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			○		
		修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	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			○		
		補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
③傾斜屋根	屋根	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			○		
		修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	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	○				

表 6-2 指針による修繕項目別の修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	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 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	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	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	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	鋳鉄管	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		○			

表 6-3 指針による修繕項目別の修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	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・ブルボックス等	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、消火隊専用栓箱等	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＋ALC）	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、ピット式）、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	補修	20年		①			○	○	
	団障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

表 6-4 指針による修繕項目別の修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	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				○	

参考文献凡例

- 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）

6.3 改善事業の実施方針

本計画の計画期間の 10 年間に該当する改善事業はない。

なお、長期的な活用を図るべき住戸は耐久性の向上などの改善や、将来に加速する少子高齢化・人口減少社会を考慮し、ファミリー層を意識した改善、バリアフリー等の福祉に対応した改善が望まれ、さらには住戸規模・間取りの改善、設備の機能向上を行う居住性の向上、災害時の安全性や日常の防犯性等に配慮した改善も望まれる。また、地球温暖化対策として脱炭素社会に対応した改善も必要であり、これらを踏まえた方針と改善例を以下に示す。

表 6-5 改善事業の実施方針の例

	方針	内容(参考例)
福祉対応型	高齢者等が安全・安心に居住できるように住戸内、共用部などのバリアフリーを推進した改善	室内・室外の段差解消や手すりの設置、エレベーターの設置、洋式トイレ化、シングルレバー化(3 点給湯)、防犯ブザーの設置、スイッチのワイドパネル化等
長寿命化型	居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図る住棟について、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行う予防保全的な改善	外壁・屋根・柱等の主要構造部の耐久性向上、給排水管や受水槽・高架水槽の耐久性向上 等
安全性確保型	躯体の安全性を高めるための耐震改修、円滑で安全な避難経路の確保、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	耐震改修、防犯に配慮した建物部品の設置、エレベーター改修、バリアフリー対応 等
居住性向上型	居住性の確保・向上を図るため、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行う改善	浴室・キッチン・洗面・トイレ・床等の改修、開口部のアルミサッシ化、低層集約、間取りの変更、レバーハンドルの変更(3 点給湯)、給排水施設の機能向上(給水圧力等の向上) 等
脱炭素社会対応型	ZEH を推進し、脱炭素社会に対応した改善	高断熱複層ガラス窓、アルミ樹脂複合サッシ窓の採用、高効率照明(LED 照明)の採用、充電設備 等

6.4 建替事業等の実施方針

(1) 実施方針

建替事業では、公営住宅等は耐用年数までの活用を基本とする。また、建替又は用途廃止にあたっては、それまでの活用を見据えた必要最低限の修繕（維持管理）を実施する。特に、用途廃止予定の既存入居者に対しては、耐用年数超過による老朽化の進行や災害によって生命財産を守る安全上の問題が発生する前に、十分な期間を設け、事前の丁寧な説明・お知らせを行うことが望ましい。計画期間後期（令和 11～15 年度）にて用途廃止を予定する趣旨を早い段階から、説明・お知らせを行うとともに、より居住環境の整った住宅への移転を円滑に進める必要がある。そのためには、受け皿として民間賃貸住宅や他の公営住宅の空き部屋の活用等を図り、無理のない住替えを実施する。さらに、平成 29 年 10 月に国土交通省が策定した「新たな住宅セーフティネット制度」*の活用も視野に入れて対応を検討する。

なお、建替の検討の際には、基本方針として対象の住棟において空き住戸となった部屋から政策空き住戸を推進し、団地内の全戸の退去が完了した時点で用途廃止し、建替を行う。また、入居世帯の特性や居住ニーズ等を踏まえ、団地内の敷地部分等の活用による集約建替等の検討を行うとし、福祉施策等との連携を考慮して設計段階に関係機関と必要な施策等の協議を行うことが望ましい。

*「新たな住宅セーフティネット制度」（下図）とは、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、住宅確保要配慮者に対する NPO 法人等による居住支援により、公営住宅の大幅な増加が見込めない状況の中、空き住戸・空き室が増加する民間を活用する制度。出典：国土交通省（H29.10）

新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱

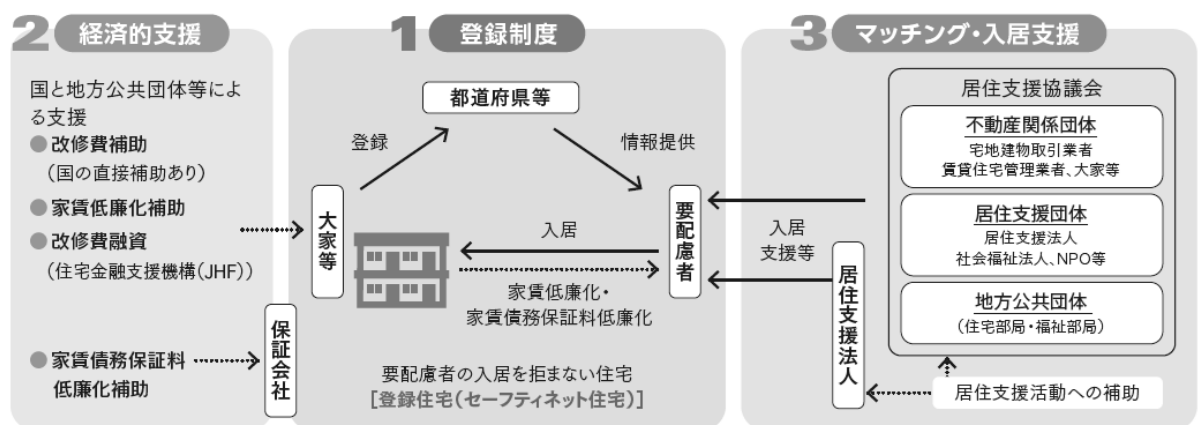


図 6-1 新たな住宅セーフティネット制度について

一方、本計画の計画期間の 10 年間に該当する建替事業を予定する宇都野団地の実施方針として、建替事業の実施位置、戸数、入居者移転計画、事業スケジュール等の建替計画を次項に示す。

(2) 建替計画

1) 建替対象団地の集約化案（住棟配置、整備戸数、共同施設等について検討）

a) 住棟配置

住棟の配置位置は、宇都野団地が国道 178 号と低山地に挟まれた山際の敷地であり、既に道路等の社会インフラが整備済みの好立地であるため、既存の位置が好ましい。

b) 整備戸数

将来におけるストック量は、推計結果より多くの公営住宅等を用途廃止予定としても十分に満たされる結果となったため、整備戸数は宇都野団地の合計 30 戸を基本とする。また、各戸で本町の課題でもある少子高齢化・人口減少社会に対応した住居とするため、子育て支援や高齢者に対応したものが想定され、その場合以下の内容が考えられる。

① 長寿命化に対応した設計

建替後も長期にわたって良質なストックが維持されるよう、入居者毎の要望に沿って間取りを自由に変えられる間取り・仕切りを取り入れるなど、ファミリー向け（子育て支援〔同居世帯に未就学児がいる世帯等〕）・高齢者（高齢者社会対応）の需要に応じた設計を検討する。

なお、子育て・福祉施策等との連携を考慮し、設計段階には関係機関（教育関係、福祉関係の部署）と必要な協議を行う。

設計に反映する内容の参考例を以下に示す。

子供の成長や世帯構成に応じた可動式間取り・仕切りの採用／室内室外の段差解消／階段・玄関・浴室・トイレ・廊下等への手すりの設置／3F 建て以上の場合にエレベーターの設置／3 点給湯の設置及びシングルレバー化／防犯ブザーの設置／照明スイッチのワイドパネル化／ベビーカーや三輪車が置けるゆとりある玄関／トイレ・台所・浴室への非常用ブザーの設置／感電防止型コンセントの採用／テレビドアホンの設置／クッションフロアの採用／室内の子供の見守りが可能な対面キッチンの採用

② ZEH（Net Zero Energy House）に対応した住宅

政府は 2020 年 10 月に地球温暖化対策として、「2050 年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロとする 2050 年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す」ことを宣言した。また、令和 3 年閣議決定したエネルギー基本計画では、「2030 年度以降新築される住宅について、ZEH 基準の省エネルギー性能の確保を目指す」とする政策目標を設定し、令和 3 年閣議決定した地球温暖化対策計画においても同様に政策目標を掲げている。

一方、令和 3 年に施行された「都市（まち）の木造化推進法」に基づき、兵庫県では令和 5 年に「兵庫県建築物木材利用促進方針」が策定され、建築物等への木材

の利用を促進している。また、「ひょうご県営住宅整備・管理計画（令和３年７月改定）」においても、住宅整備・管理の目指すべき方向性として、環境に配慮した次世代へ繋ぐストックの有効活用が謳われており、地球温暖化や省資源・エネルギー等に配慮した住宅とする方針である。

これら温室効果ガスの排出量の削減方針などに鑑みて、建替の団地は積極的にＺＥＨ基準の省エネルギー性能が導入されるものとし、住宅の断熱性や省エネ効果を高め、太陽光発電などの自然エネルギー（一次エネルギー）を創りだすことで、家庭で使う年間の消費エネルギー収支を概ねゼロにする団地（ＺＥＨ マンション）とする。

設計に反映する内容の参考例を以下に示す。

外断熱工法による高気密・高断熱化／複層ガラスの採用／高性能サッシの採用／LED 照明の設置／ソーラー外灯／高断熱浴槽／家庭用燃料電池／内装材に町または県産材を積極的に活用／太陽光発電の設置／電気自動車充電設備

c) 共同施設

少子高齢化・人口減少社会を踏まえ、未就学児がいる世帯等に対する子育て支援や増加する高齢者世帯への対応を考慮し、福祉施設や高齢者向けの交流・集会（コミュニティ）施設を併設した建替も検討する。

なお、未就学児等の子どもから高齢者世代まで横断的かつ同時に利活用できる混成のコミュニティ施設も検討することが望ましい。これらにより、誰もが身近なエリアで気軽に利用できる施設とし、当該地域にて世代を超えて交流が生まれる。

2) 入居者移転計画

宇都野団地は、現在、全住戸において耐用年数を超過しており、早期の建替が必要であるが、入居率が100%のため、計画期間の前期(令和6～10年)における早期の移転は極めて困難である。そのため、計画期間の後期(令和11～15年)に建替事業のための詳細な検討(計画、設計、移転等)を行うものとする。それまでは既存ストックを有効に活用するため、日常的な点検等や修繕対応にて維持していく。

ただし、宇都野団地の耐用年数超過によって、当該団地は災害発生時における被害が予想されるため、有資格者(建築士)による補強の検討(調査、計画、設計、施工)※補助金についてを計画期間の前期(令和6～10年)に実施した上で、建替の時期まで維持していくものとする。

※ https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks29/wd30_000000017.html

また、本町では建替事業を行う前までに、人口減少を抑制し、人口を増加させる施策を行うことが本町にとっては最も重要であり、そのためには子育て支援施策、新たな雇用創出施策、定住促進施策等について、早期に本町の関係する部局が一丸となり具体的な計画を作成し、それら施策を実行する必要がある。

なお、本町では現在、空家(賃貸物件)への問い合わせが増えており、町外からの移転需要が期待される状況である。

以下に人口減少社会に対する施策を示す。

表 6-6 人口減少社会に対する施策(事例)

	施策
岡山県奈義町	・在宅育児支援手当、高等学校等就学支援、医療費を高校生まで無料化、出産祝い金交付、ワクチン接種、不妊治療助成、不育治療助成、新築住宅普及促進事業補助金 ・子育て応援宣言を町外にアナウンス
岐阜県可児市	・官民合同で「チャンバラ合戦-戦IKUSA-」を実施
茨城県取手市	・雇用の創出、レンタルオフィスの設置、セミナー開催、若者の定住支援、空き家を活用した拠点整備
佐賀県嬉野市	・シティプロモーションにおける「うれしのブランド」の確立、コミュニケーション型情報発信の展開、シティプロモーション推進体制の強化、シティプロモーションにおける「うれしのブランド」の確立、コミュニケーション型情報発信の展開、シティプロモーション推進体制の強化、様々な分野におけるSociety5.0の推進、地域におけるDXの推進、SDGsの実現に向けた取組み、ゼロカーボンシティの実現に向けた取組みなど(第2期嬉野市まち・ひと・しごと創生総合戦略)
徳島県神山町	・高速ブロードバンド環境の整備、通信費・古民家改修費用等の運営費の補助、過疎地域にサテライトオフィスを設置、ICTベンチャー系企業の誘致を推進
広島県福山市	・ワークプレイス改革、ワークスタイル改革、心と体のリフレッシュ、ライフデザインの支援、安定した医療・福祉体制の確保、多様な学びの場と郷土愛の創出、新しい価値を生む都市づくり
宮城県女川町	・地域活性化プロジェクトを展開し、創業・起業支援拠点「Camass」を運営、地域外から来た方に女川町で起業してもらうことを目指す、企業・団体・行政の連携を目指し地域全体の活性化につなげていく、女川町商工会や女川町などの地元関係者と連携し、創業・起業に関心のある方や創業・起業した方に対して、相談や支援サービスを提供、女川町で仕事をしたい求職者や働く人材を探したい求人者への就職支援

表 6-7 人口減少社会に対する施策（事例）

	施策
北海道東川町	・写真の町としてイベントなどを通じて宣伝をおこない景観を保全、木工芸の職人によるギャラリーやカフェを展開。クラフトの町としてアピール、カナダやラトビアなど海外の行政関係者や観光業者を招待し、意見交換、観光客や移住者を呼び込むためにアルペンスノーボード国際大会を開催、集合住宅の建設や子育て施設や医療施設の充実。移住者に対し助成や支援
長野県川上村	・農業の鮮度保持や栽培技術の革新・新規技術の導入を推進、各農家に対し気象情報の提供

3) 事業スケジュール

事業スケジュールは、入居者移転計画を踏まえ以下とする。

宇都野団地の建替は、木造より耐用年数が長く、中高層集合住宅より安価な簡易耐火二階（準耐火構造）の構造とし、新宇都野団地は45年間の運用とする。

表 6-8 事業スケジュール（案）

		井土団地、井土団地（特公賃）	若松団地	宇都野団地
R6～15年 計画期間	5年後まで （前期）	人口増、人口減少抑制等の施策の実施		
	10年後まで （後期）	・維持	・維持	・R11年以降に建替
R16～25年	20年後まで		・R22年以降に用途廃止	—
R26～35年	30年後まで		—	—
R36～45年	40年後まで		—	—
R46～55年	50年後まで		—	—
R56～65年	60年後まで	・R57～58年以降に用途廃止	—	・建替等の検討

備考：具体の残年数：井土団地 51 年、井土団地（特公賃）52 年、若松団地 16 年

4) 事業手法

事業手法には、事業者が企画・設計・建設・維持管理・運営・資金調達全てを行う従来型、企画・設計・建設のみ民間が行う DB 型、維持管理・運営のみ民間が行う公設民営型、資金調達以外全て民間が行う DBO 型、全てを民間が行う PFI 型がある。

表 6-9 事業手法

	従来	DB	公設民営	DBO	PFI
企画・設計	新温泉町	民間	新温泉町	民間	民間
建設	//	民間	//	//	//
維持管理	//	新温泉町	民間	//	//
運営	//	//	//	//	//
資金調達	//	//	新温泉町	新温泉町	//

備考：DB：Design-Build「設計施工一括方式」。DBO：Design-Build-Operation「設計施工・管理等一括方式」の略。PFI：Private Finance Initiative「民間資金等の活用事業の推進方針」

「新温泉町公共施設等総合管理計画」には、公共施設の効率的・効果的な維持管理・運営のため、「4. 公共施設マネジメントの取組の方向」において、「(前略)住民、民間企業、NPO 法人等の多様な主体との協働による維持管理・運営を促進する」とある。そのため、事業手法は、現在本町が直面している少子高齢化・人口減少社会及び財政状況等を踏まえ、公営住宅を効率的に整備・運営していくため、住宅の整備に民間の資金や経営的または技術的能力を活用し、財政負担を軽減する PFI の導入を検討する。

なお、PFI では、公営住宅の所有形態別に BTO、BOT、BOO 方式がある。

表 6-10 PFI 手法

	BTO	BOT	BOO
施工中	民間	民間	民間
供用後	新温泉町	//	//
事業終了後	//	新温泉町	—

備考：B：Build 建設、T：Transfer 所有権移転、O：Operate 管理運営、O：Own 保有

PFI の導入にあたって、不動産取得・所有に係る税負担がなく本町の財政負担が少ないと考えられる BTO を前提とする。

5) 概算事業費

国交省の単価を使用し、現在の宇都野団地の30戸、約 1973m²(地図計測値)を想定した場合の概算事業費を以下に示す。

- ・ 除却費 木造単価 31 千円/m²
- ・ 建替費 準耐火 2 階の平均単価 17,230 千円/戸
- ・ 合 計 31 千円/m²×1973m²+17,230 千円/戸×30 戸=約 578,000 千円

出典：「令和 5 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について（国土交通省）」に基づく主体附帯工事費



図 6-2 宇都野団地の建物面積の計測結果

6) 余剰地活用案

宇都野団地の敷地面積は合計約 2,280m² であり、そのほとんどが住戸面積であるため、余剰地は無いものと考えられる。また、建替住宅以外に共同施設(福祉施設やコミュニティ施設等)や駐車場も設ける計画とした場合は、敷地は更に余分な土地が残らないことが想定されるため、余剰地は発生しないと予想される。

なお、「将来の県営住宅のあり方について(参考資料)公営住宅等の余剰地活用の事例集」(令和 4 年、兵庫県)において、余剰地の活用事例が下表のように整理されている。

表 6-11 余剰地の活用事例

	内容
公共用地利用	テラスやサロン等の交流スペース/高齢者や障害者のグループホーム等の社会福祉施設/病院の移転・建替/市営住宅の建設/市民センター(市民課窓口、公民館、図書館)の整備/
民間事業者との連携活用	保育園、特別養護老人ホーム、コミュニティカフェ、商業施設、デイサービスセンター、クリニック、戸建住宅、集合住宅、サービス付き高齢者向け住宅、銀行、医療・福祉モール、介護事業所、無床診療所、障害者介護支援事業所、訪問介護事業所の整備/
UR との連携活用	コミュニティカフェ、DIY 工房、保育所

出典：将来の県営住宅のあり方について(参考資料)公営住宅等の余剰地活用の事例集」(令和 4 年、兵庫県)

7. 事業実施予定一覧の整理

計画期間内(10 年間)に改善事業を実施する住宅確保要配慮者(生活困窮年収未満の世帯)を対象とした公営住宅については、国土交通省開発プログラムの「ライフサイクルコスト算定プログラム」に基づき、LCC を算出する。

7.1 LCC の縮減効果の算出等

(1) 改善事業

本計画の計画期間の 10 年間に該当する改善事業はないため、算出方法を参考として以下に示す。

なお、長寿命化型改善事業による LCC の縮減効果について、「長寿命化型改善を実施する場合」と「実施しない場合」について、設定条件はプログラムに則り改善費(事業費算出の値)だけではなく、それぞれ建設から除却(用途廃止)までに要する全てのコストを算出し、住棟単位の年平均費用で比較を行う。また、LCC 縮減効果は、「長寿命化型改善を実施する場合」の LCC が「長寿命化型改善を実施しない場合」の LCC を下回った場合に、改善による LCC の縮減効果がありと判定される。

1) 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等を対象とした LCC の縮減効果の算出についての基本的な考え方は、指針(H28 改訂)に則り次に示す通りである。

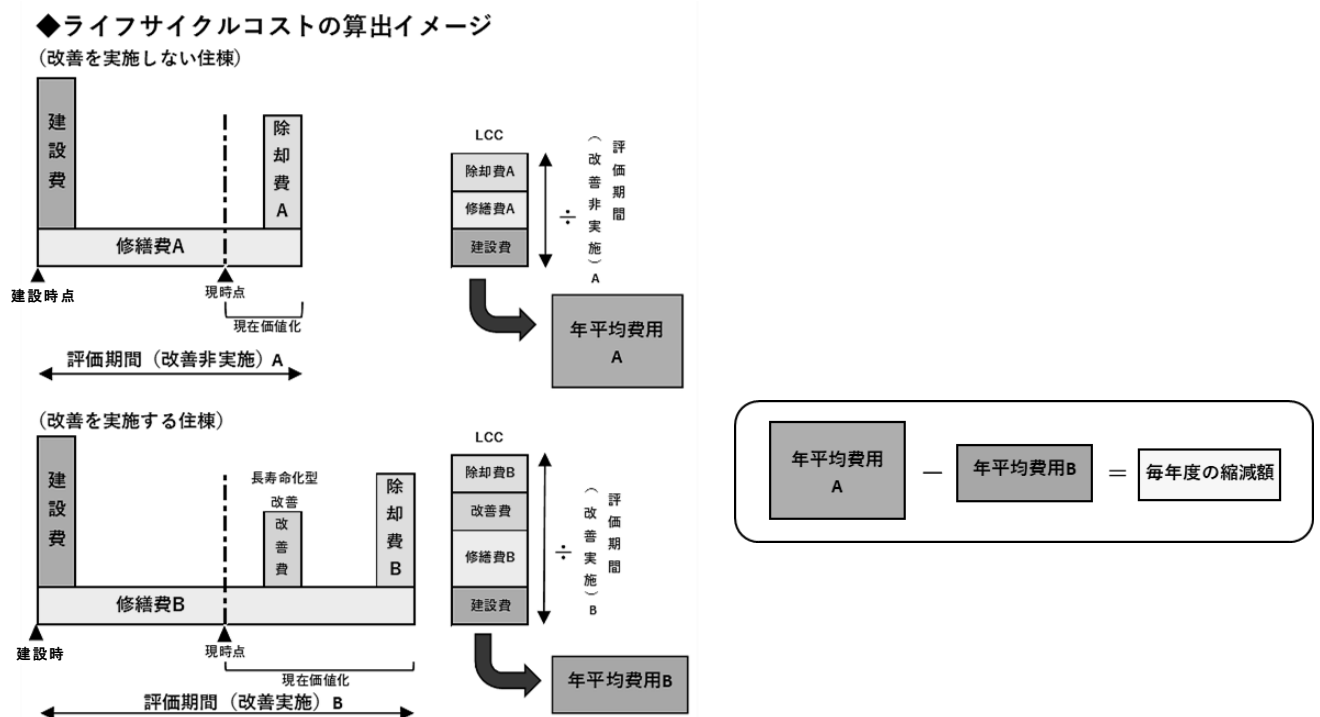


図 7-1 LCC 縮減効果の算出の基本的な考え方

① 1 棟の LCC 縮減効果=LCC(計画前)-LCC(計画後)

[単位 千円/棟・年]

②LCC(計画前)=(建設費+修繕費+除却費)*評価期間(改善非実施)

[単位 千円/棟・年]

* 公営住宅等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。

- ・建設費：推定再建築費
- ・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*
- ・除却費：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）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間*

* 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。

③ LCC(計画後)=(建設費+改善費+修繕費+除却費)*2/評価期間(改善実施)

*2 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等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。

- ・建設費：②の記載と同じ。
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等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*3
- ・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*3
- ・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費*3
- ・評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等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 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善、修繕、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。

(2) 建替事業

国土交通省開発プログラムの「ライフサイクルコスト算定プログラム」に基づき、建替事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの算出の基本的な考え方は次の通りである。

① $LCC = \text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}$

[単位 千円/棟・年]

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。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

算出の結果、年平均縮減額は宇都野団地1～9では 150,749 円/戸・年であり、LCC縮減効果があると判断できる。

出典：国土交通省開発プログラムの「ライフサイクルコスト算定プログラム」

7.2 長寿命化のための事業実施予定一覧

指針(H28 改訂)で示される様式に基づき、計画期間内(10 年間)の事業実施予定一覧を示す。

なお、事業実施時期は令和5年度現在では確定していないため、事業内容等は見込みとして便宜的に設定している。

【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)

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：新温泉町

住宅の区分：☒ 公営住宅 ☒ 特定公共賃貸住宅 （地価賃（公共供給）） ☐ 改良住宅 ☐ その他（）

[illegible]

備考：計画期間前期（R6～10）では、8 団地についてより新しい団地を R10 から 7 までの順にて維持管理を設定し、その前年を点検とした。

【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：新温泉町

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			
宇都野団地	1	3	木平	S62			R15予定	452	集約再編(若松、井土、井土(特公賃)、宇都野)
宇都野団地	2	2	木平	S62			R15予定	301	集約再編(若松、井土、井土(特公賃)、宇都野)
宇都野団地	3	3	木平	S62			R15予定	452	集約再編(若松、井土、井土(特公賃)、宇都野)
宇都野団地	4	2	木平	S62			R15予定	301	集約再編(若松、井土、井土(特公賃)、宇都野)
宇都野団地	5	6	木平	S63			R15予定	904	集約再編(若松、井土、井土(特公賃)、宇都野)
宇都野団地	6	2	木平	S63			R15予定	301	集約再編(若松、井土、井土(特公賃)、宇都野)
宇都野団地	7	2	木平	S63			R15予定	301	集約再編(若松、井土、井土(特公賃)、宇都野)
宇都野団地	8	4	木平	S64			R15予定	603	集約再編(若松、井土、井土(特公賃)、宇都野)
宇都野団地	9	6	木平	S64			R15予定	904	集約再編(若松、井土、井土(特公賃)、宇都野)

【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：新温泉町

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	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	

計画期間には該当住棟なし