

みやき町公営住宅等長寿命化計画

令和4年2月

佐賀県 みやき町

目 次

第1章	計画策定にあたって	
1-1	計画策定の背景と目的	1
1-2	計画の位置付け・計画期間	2
第2章	みやき町の公営住宅等を取り巻く現況	
2-1	人口・世帯数の推移	4
2-2	町営住宅の現況	5
2-3	町営住宅の管理	10
2-4	町営住宅の入居者の属性	11
第3章	長寿命化に関する基本方針	
3-1	みやき町の現状からみた課題と公営住宅等の整備方針	15
3-2	長寿命化に関する基本方針	17
第4章	計画対象となる事業手法の検討	
4-1	団地別・住棟別の事業手法の検討	18
4-2	将来のストック量の推計と供給目標	20
4-3	1次判定	23
4-4	2次判定	32
4-5	3次判定	34
4-6	活用方法のまとめ	35
第5章	ストックの活用と長寿命化計画	
5-1	点検の実施	36
5-2	手法別整備方針	36
5-3	修繕計画	37
5-4	住宅別整備方針一覧	41
5-5	ライフサイクルコストとその縮減効果	46
第6章	計画の実現にむけて	
6-1	計画の着実な推進	53
6-2	計画の適切な管理	53

資料編

団地現況写真

- ・町営住宅
- ・地域優良賃貸住宅
- ・調査所見

各団地配置図

第1章 計画策定にあたって

1-1 計画策定の背景と目的

これまで公営住宅ストックを長期的に活用することを目的とした公営住宅ストック総合活用計画の策定により、その整備及び維持管理が進められ、また、住生活基本法が制定(平成18年6月)されたことにより、住宅セーフティーネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。その実現のために公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減や公営住宅の需要に対する的確な対応が必要となっています。

本町においては、平成24年3月に「みやき町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅の計画的な建替、改善、維持管理等を図ってきました。前計画策定から10年程度経過し公営住宅施策の改定時期がきていること、社会情勢が変化していること、また、平成24年度より、子育て支援のまちづくりを推進するため「定住促進事業」として「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。）」を活用し、「地域優良賃貸住宅の整備」事業(注)を行っており、これらの事業を含めた長寿命化計画の内容の見直しを行います。

国が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年度改定)」を踏まえ、団地別、住棟別の活用方針を定めるとともに、長寿命化と定住化の推進をするため維持管理計画、予防保全的な管理計画や改善を推進し、更新コストの削減と事業量の平準化等を図ることを目的とします。

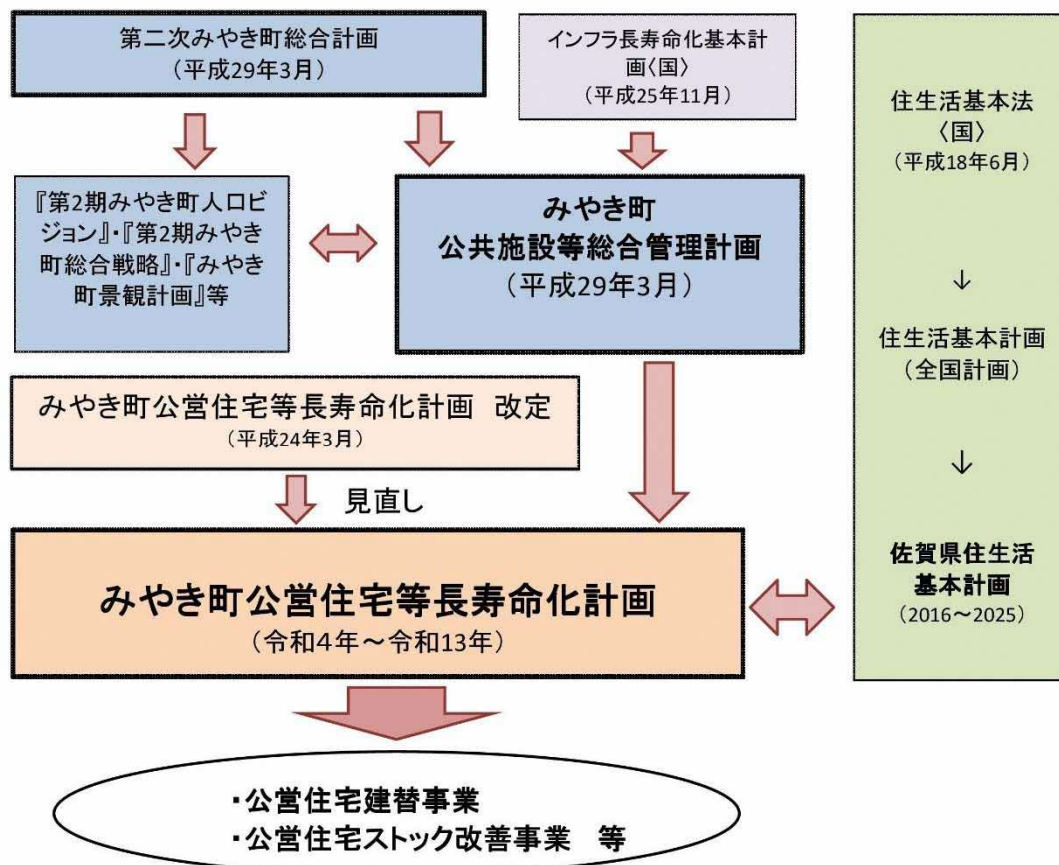
(注)「地域優良賃貸住宅の整備」事業は、PFI法に基づき、計画地に、選定された民間事業者（以下、事業者という。）が新たに本施設を設計、建設及び工事監理した後、町に本施設の所有権を移転し、民間事業者が所有権移転後の事業期間中に係る維持管理・運営を遂行する方式（BTO：Build Transfer Operate）により実施するものです。

1-2. 計画の位置付け・計画期間

(1) 計画の位置付け

本計画は、「第二次みやき町総合計画」等の上位計画や「みやき町公共施設等総合管理計画」等の関連計画の方針に従って作成される計画であり、住生活基本計画など国や県において策定されている関連諸計画との整合を図りながら策定します。

■計画の位置づけ



(2) 計画の対象

対象は、みやき町が管理している町営住宅7団地419戸と地域優良賃貸住宅(RC棟)4団地152戸、地域優良賃貸住宅(戸建)7団地31戸、合計602戸とします。

（３）計画期間

本計画は、令和4年度から令和13年度(令和14年3月)までの10年間を計画期間とします。
また、社会情勢の変化、事業の進捗状況、建設関連技術の発展等に応じて概ね5年ごとに定期的に見直しを行うものとします。なお、法制度等が改正され、計画に影響が生じる場合は、適宜見直しを行います。

・図表 計画期間



第2章 みやき町の公営住宅等を取り巻く現況

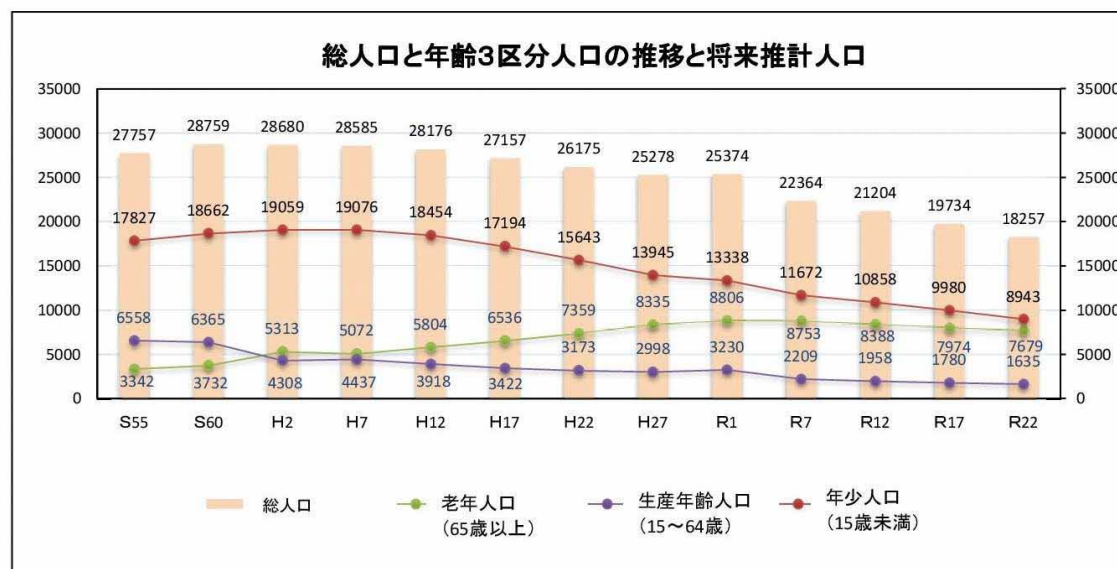
2-1 人口・世帯数の推移

みやき町の人口は長期的には減少傾向にありますが、平成27年の国勢調査では25,278人、令和2年では25,531人とはほぼ横ばいとなっています。

世帯数(一般世帯数)は平成27年の国勢調査では8,638世帯、令和2年では9,224世帯に(6.8%増)増加しています。

世帯人員は、平成27年は2.92人/世帯、令和2年では2.76人/世帯と減少しています。

■総人口と年齢3区分人口の推移と将来推計人口

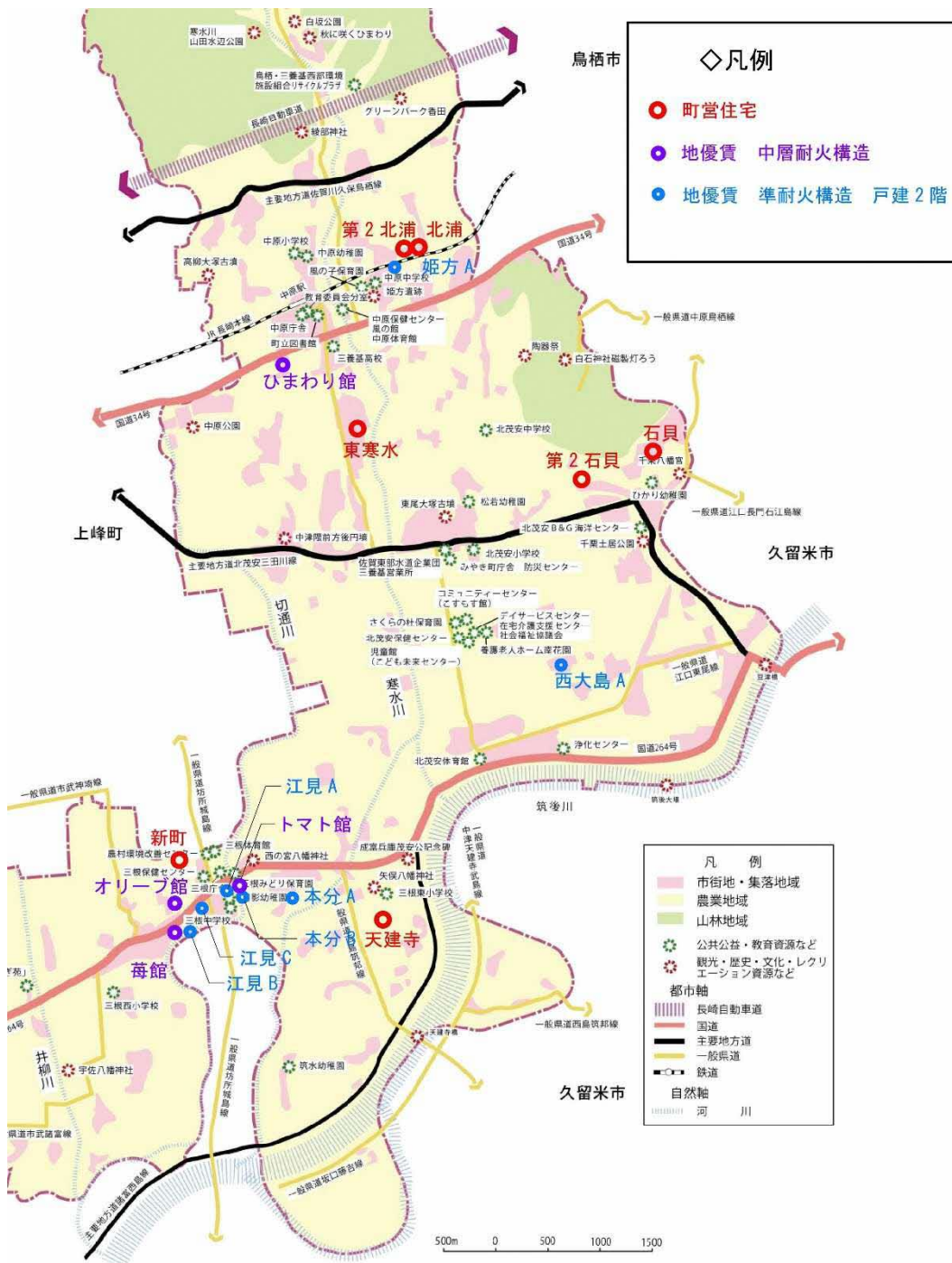


2-2 町営住宅の現況

(1) 町営住宅の位置と概要

本町では、令和3年10月末時点で、町営住宅7団地 419戸と地域優良賃貸住宅（RC棟）4団地 152戸、地域優良賃貸住宅（準耐火戸建）7団地 31戸の公営住宅等を管理しています。

■町営住宅位置図



■町営住宅概要

番号	区分	団地名	棟数	管理戸数 (募集停止 除)	入居世帯数	建設年度	住宅の構造	戸当床面積 (㎡)	都市計画区域 未線引地域	町有地
1	町営住宅	第2石貝団地	7	23	11	S37.38	簡平	35.7~73.3	○	○
2	町営住宅	天建寺団地	12	48	34	S47~53	簡2	59.8	○	○
3	町営住宅	北浦団地	4	54	45	S55~57	中3	58.3	○	○
4	町営住宅	石貝団地	9	116	109	H1~7	中3.4	57.3~61.4	○	○
5	町営住宅	新町団地	3	30	27	H6~8	中3	72.8	○	○
6	町営住宅	第2北浦団地	5	88	66	H10~13	中4	68.9	○	○
7	町営住宅	東寒水団地	3	60	60	H29	中3.4.5	56.0~72.5	○	○
		計	43	419						
a	地優賃	ティアラみね苺館	1	24	21	H25	中5	65.3~72.3	○	○
b	地優賃	ティアラみねトマト館	1	24	23	H26	中5	64.0~73.0	○	○
c	地優賃	オリーブ館	3	59	58	H27	中3.5	55.4~66.5	○	○
d	地優賃	ひまわり館	2	45	45	H29	中5	55.8~67.8	○	○
		計	7	152						
1-A	地優賃	戸建て住宅江見A	2	2	2	H29	準耐2	86.9	○	○
1-B	地優賃	戸建て住宅江見B	3	3	3	H29	準耐2	86.9	○	○
1-C	地優賃	戸建て住宅本分A	5	5	5	H29	準耐2	86.9	○	○
2-A	地優賃	戸建て住宅本分B	4	4	4	R1	準耐2	86.9	○	○
2-B	地優賃	戸建て住宅江見C	4	4	4	R1	準耐2	86.9	○	○
2-C	地優賃	戸建て住宅西大島A	4	4	4	R1	準耐2	86.9	○	○
2-D	地優賃	戸建て住宅姫方A	9	9	9	R1	準耐2	86.9	○	○
		計	31	31						
		合計		602						

凡例 * 「簡平」：簡易耐火構造平屋建 「簡2」：簡易耐火構造2階建
 「中3」：中層耐火構造3階建 「中4」：中層耐火構造4階建
 「中5」：中層耐火構造5階建 「準耐2」：準耐火構造2階建

凡例 * 「地優賃」：地域優良住宅賃貸住宅

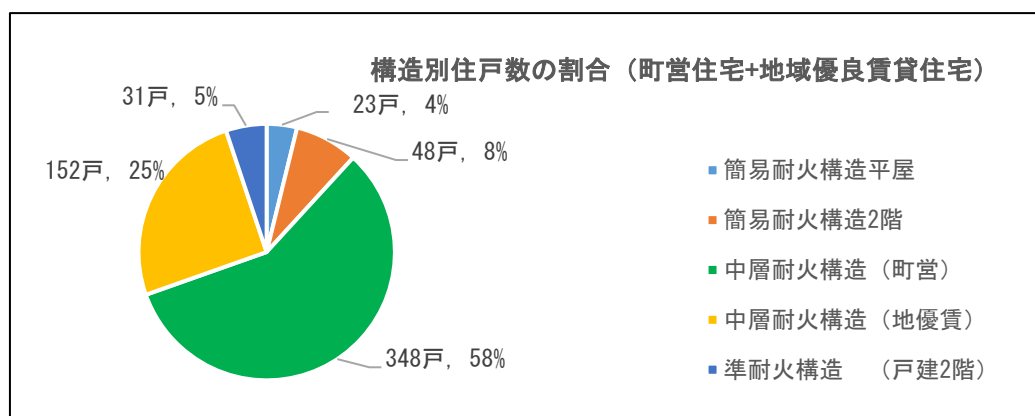
* 都市計画区域：全団地すべて 用途指定なし 建蔽率60% 容積率200%

(2) 住棟数

① 構造別住戸数

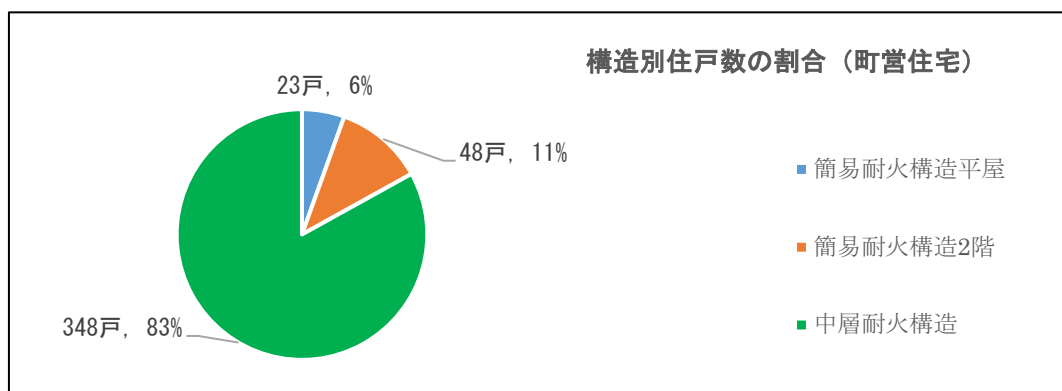
本町の住戸数全体を構造別にみると、簡易耐火構造(平屋+2階建)で12%、中層耐火構造の町営が58%、地優賃が25%、計83%と多くを占めています。準耐火構造(戸建2階)が5%あります。

(町営住宅+地域 優良賃貸住宅) 構造	簡易耐火 構造平屋	簡易耐火 構造 2 階	中層耐火 構造 (町営)	中層耐火構 造 (地優賃)	準耐火構造 (戸建 2 階) (地優賃)	合計 (戸)
戸数	23	48	348	152	31	602



町営住宅を構造別にみると、中層耐火構造が83%を占め、簡易耐火構造の住宅は20%弱です。簡易耐火構造住宅(平屋+2階建)は令和5年度に用途廃止の予定です。

(町営住宅) 構造	簡易耐火 構造平屋	簡易耐火 構造 2 階	中層耐火 構造			合計 (戸)
戸数	23	48	348			419

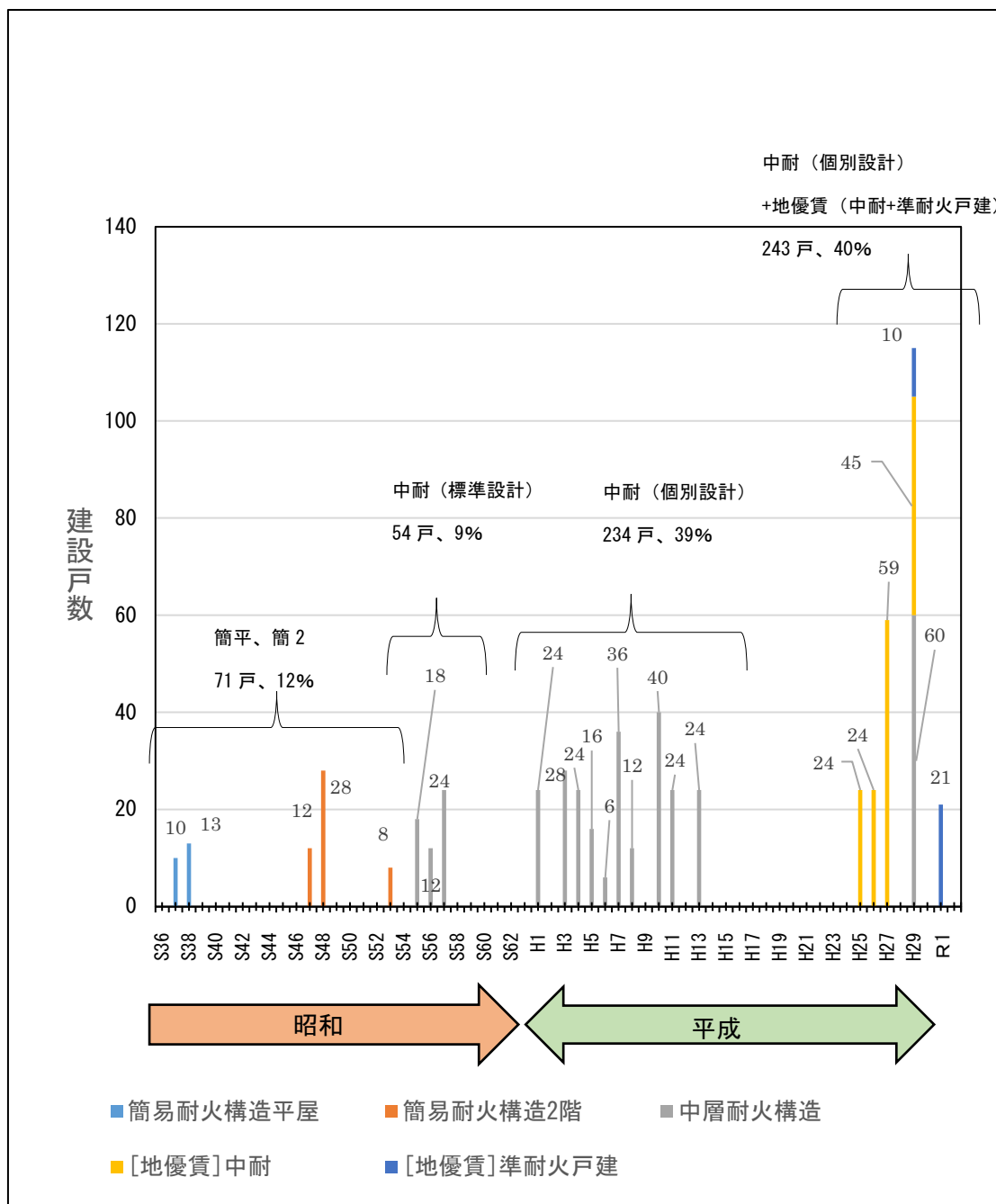


② 建設年度別構造別住戸数

本町の公営住宅の住棟数を建設年度別にみると、平成の前半に中耐(個別設計)が約40%、平成の後半から令和にかけて、中耐(個別設計)+地優賃(RC+戸建)が約40%をしめています。

昭和30年～50年代に建設した簡易耐火構造の住棟は耐用年数を経過しており、昭和50年代に建設した中耐(標準設計)は法定耐用年数の1/2を経過しています。

■建設年度別構造別住戸数



③ 耐用年限

本町の公営住宅等の耐用年限経過状況にみると、第2石貝団地の簡易耐火平屋住宅が耐用年限を経過しており、今後10年間に天建寺団地の簡易耐火構造2階が耐用年限を経過します。これらの団地は計画期間中に用途廃止、建替を計画しています。

また、法定耐用年数の1/2を経過している団地、計画期間中に耐用年限を経過する団地は、できるだけ長く使用できるように外壁改修、住戸内設備改修工事を計画的に行っています。

■町営住宅建設年度、耐用年度別表

番号	区分	住宅名	住棟番号	建設年度	住宅の構造	建設年数	構造別耐用年数	法定耐用年数の1/2年度	法定耐用年数年度	耐用年数の判定
1	町営住宅	第2石貝団地	4. 5. 6	S37	簡平	59年	30年	S52	H4	×
			1. 2. 3. 7	S38		58年	30年	S53	H5	×
2	町営住宅	天建寺団地	A. B. C	S 47	簡2	49年	45年	H7	H29	×
			D. E. F. G. H. I. J	S 48		48年	45年	H8	H30	×
			K. L	S 53		43年	45年	H13	R5	●
3	町営住宅	北浦団地	RC-1	S 55	中3	41年	70年	H27	R32	□
			RC-2	S 56		40年	70年	H28	R33	□
			RC-3. -4	S 57		39年	70年	H29	R34	□
4	町営住宅	石貝団地	1. 2	H1	中3. 4	32年	70年	R6	R41	△
			3. 4	H3		30年	70年	R8	R43	△
			5. 6	H4		29年	70年	R9	R44	△
			7	H5		28年	70年	R10	R45	△
			8. 9	H7		26年	70年	R12	R47	△
5	町営住宅	新町団地	A	H6	中3	27年	70年	R11	R46	○
			B	H7		26年	70年	R12	R47	○
			C	H8		25年	70年	R13	R48	○
6	町営住宅	第2北浦団地	A. B	H10	中4	23年	70年	R15	R50	○
			C. D	H11		22年	70年	R16	R51	○
			E	H13		20年	70年	R18	R53	○
7	町営住宅	東寒水団地	A. B. C	H29	中3. 4. 5	4年	70年	R34	R69	○
		計								
a	地優賃	ティアラみね菰館	1	H25	中5	8年	70年	R30	R65	○
b	地優賃	ティアラみねトマト館	1	H26	中5	7年	70年	R31	R66	○
c	地優賃	オリーブ館	3	H27	中3. 5	6年	70年	R32	R67	○
d	地優賃	ひまわり館	2	H29	中5	4年	70年	R34	R69	○
		計	7							
1-A	地優賃	戸建て住宅江見A	2	H29	準耐	4年	45年	R22	R44	○
1-B	地優賃	戸建て住宅江見B	3	H29	準耐	4年	45年	R22	R44	○
1-C	地優賃	戸建て住宅本分A	5	H29	準耐	4年	45年	R22	R44	○
2-A	地優賃	戸建て住宅本分B	4	R元	準耐	2年	45年	R24	R46	○
2-B	地優賃	戸建て住宅江見C	4	R元	準耐	2年	45年	R24	R46	○
2-C	地優賃	戸建て住宅西大島A	4	R元	準耐	2年	45年	R24	R46	○
2-D	地優賃	戸建て住宅姫方A	9	R元	準耐	2年	45年	R24	R46	○

：耐用年限を超えた住棟

：計画期間（10年間）に耐用年限を超える住棟

・耐用年数経過状況は以下による。

×：耐用年数を超過 ●：計画期間中に耐用年数を超過 □：耐用年数の1/2を超過

△：計画期間中に耐用年数の1/2を超過 ○：耐用年数の1/2未経過

2-3 町営住宅の管理

(1) 定住総合対策事業

本町では、少子高齢化の進行や他地域への転出などによる人口減少、また、人口減少に伴う利便性の低下によりさらなる人口減少が問題となっており、これらの課題に対応するため、平成24年4月から「みやき町定住総合対策事業」を行っています。

施策の中には、「子育て世代を主軸とした中堅所得者向け定住推進住宅の供給」や「公共主導によるモデル住宅の整備」があり、これらの事業をPFI方式の財政負担が生じないBTO方式(p1注)により整備を行っております。これらの施策の主なメリットは以下のとおりです。

- ・設計、建設、維持管理、運営を一体的に扱うことで、事業コストが削減できます。
- ・PFI事業指定管理者制度により質の高い維持管理が実施できます。

平成26年より入居が始まり、中層耐火構造の団地が4団地 152戸、準耐火構造戸建2階の団地が7団地、31戸を供給し、令和3年12月現在、地域優良賃貸住宅全体で約600人程度入居しています。

(2) 町営住宅の管理

住宅の管理には、募集、入退去関係、駐車場維持管理、収入超過者対策、修繕等の管理業務があります。これらの業務は建設課の管理担当で行っていましたが、平成30年度より、町営住宅の管理を指定管理者に業務を委託し、町職員人員不足対策と民間ノウハウを生かした質の高い公共サービスを目指しています。

(※ 第2石貝団地、天建寺団地の管理は建設課で行っています。)

2-4 町営住宅の入居者の属性

(1) 町営住宅入居数、管理戸数等

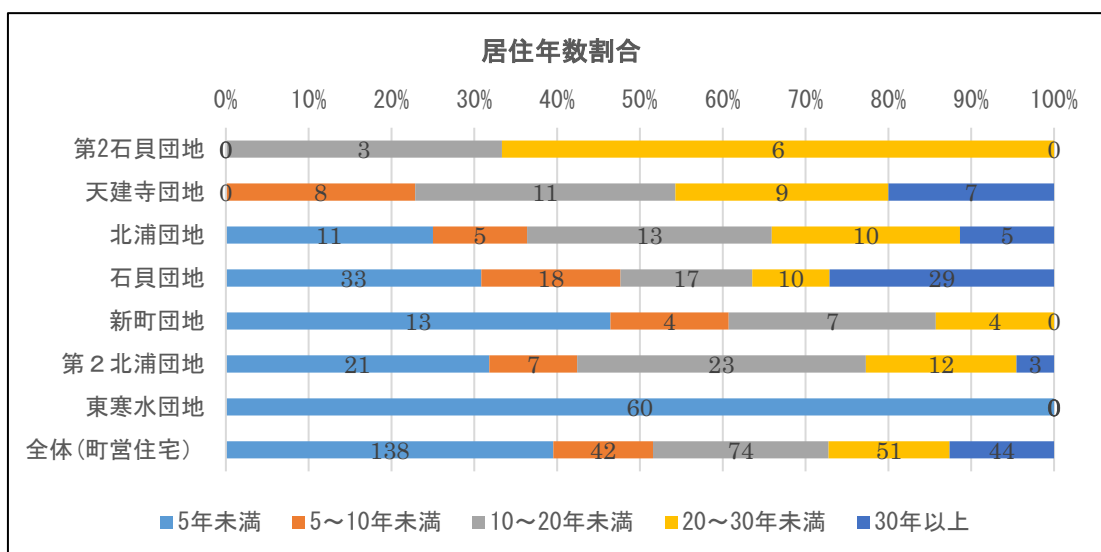
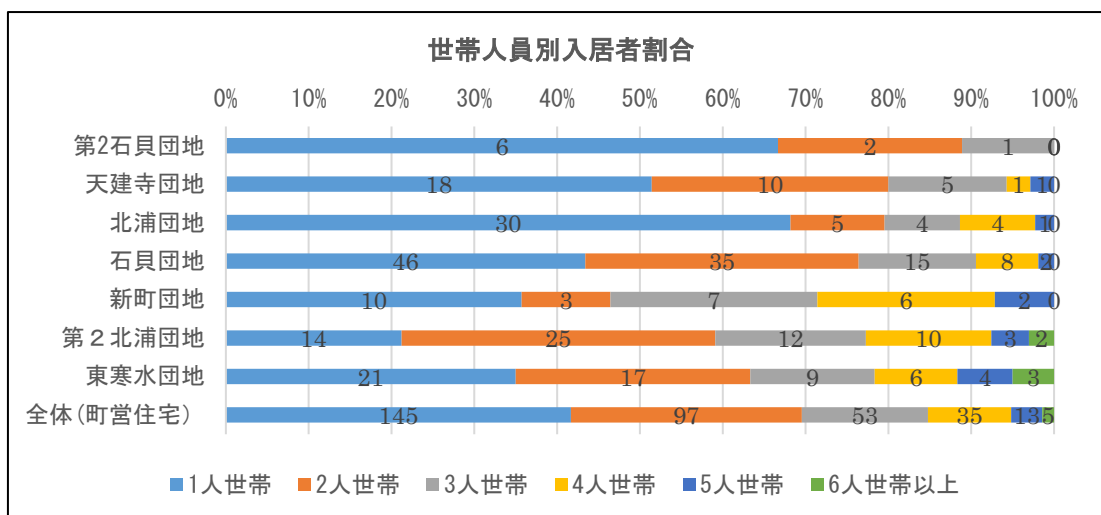
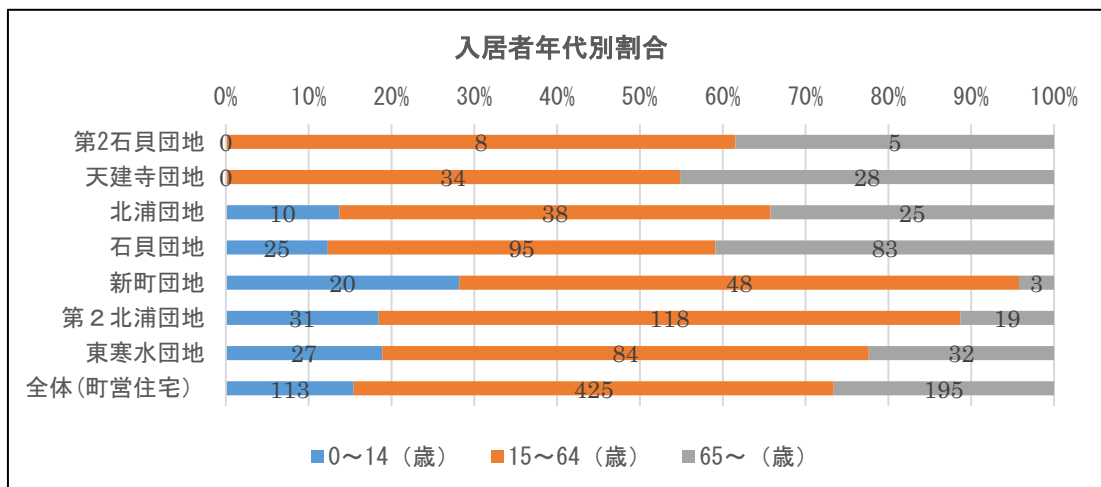
- ・令和3年(2021年) 12月1日時点での管理戸数は419戸あり、募集停止の住戸を除くと392戸になります。入居戸数は348戸、733人です。
- ・町営住宅の入居率は、東寒水団地が100%、その他の団地も募集停止の団地を除くと入居率が80%以上です。
- ・特公賃の住戸が8戸ありますが、入居世帯は0戸です。
- ・町営住宅全体でみると、世帯数が1～2人の少人数世帯が全体の約70%を占めます。

(令和3年12月21日現在)

■町営住宅 管理戸数、入居者数、年代別数、世帯人員世帯数、居住年数

番号	区分	住宅名	管理戸数 (戸)	管理戸数 (募集停止 住戸等除)	入居 世帯数 (戸)	入居率 (%)	入居者 数 (人)	世帯平 均人数 (人)	入居者年代別数 (人)			年少 人口率 (%)	老年 人口率 (%)
									0～14 (歳)	15～64 (歳)	65～ (歳)		
1	募集停止	第2石貝団地	23	9	9	100%	13	1.4	0	8	5	0.0%	38.4%
2	募集停止	天建寺団地	48	35	35	100%	62	1.7	0	34	28	0.0%	45.1%
3		北浦団地	54	54	44	81%	73	1.6	10	38	25	13.6%	34.2%
4-1		石貝団地	114	114	106	92%	203	1.9	25	95	83	12.3%	40.8%
4-2	特公賃	石貝団地	2	2	0	0%	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%
5		新町団地	30	30	28	93%	71	2.5	20	48	4	28.1%	5.6%
6-1		第2北浦団地	82	82	66	80%	168	2.5	31	118	19	18.4%	11.3%
6-2	特公賃	第2北浦団地	6	6	0	0%	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%
7		東寒水団地	60	60	60	100%	143	2.3	27	84	32	18.8%	22.3%
		計	419	392	348	88.7%	733	2.1	113	425	196	15.4%	26.7%

番号	区分	住宅名	世帯人員世帯数						居住年数				
			1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯以上	5年未満	5～10年未満	10～20年未満	20～30年未満	30年以上
1	募集停止	第2石貝団地	6	2	1	0	0	0	0	0	3	6	0
2	募集停止	天建寺団地	18	10	5	1	1	0	0	8	11	9	7
3		北浦団地	30	5	4	4	1	0	11	5	13	10	5
4-1		石貝団地	46	35	15	8	2	0	29	21	17	10	29
4-2	特公賃	石貝団地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5		新町団地	10	3	7	6	2	0	10	7	8	3	0
6-1		第2北浦団地	14	25	12	10	3	2	19	9	23	15	0
6-2	特公賃	第2北浦団地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7		東寒水団地	21	17	9	6	4	3	60	0	0	0	0
		計	145	97	53	35	13	5	129	50	75	53	41



(2) 地域優良賃貸住宅入居数、管理戸数等

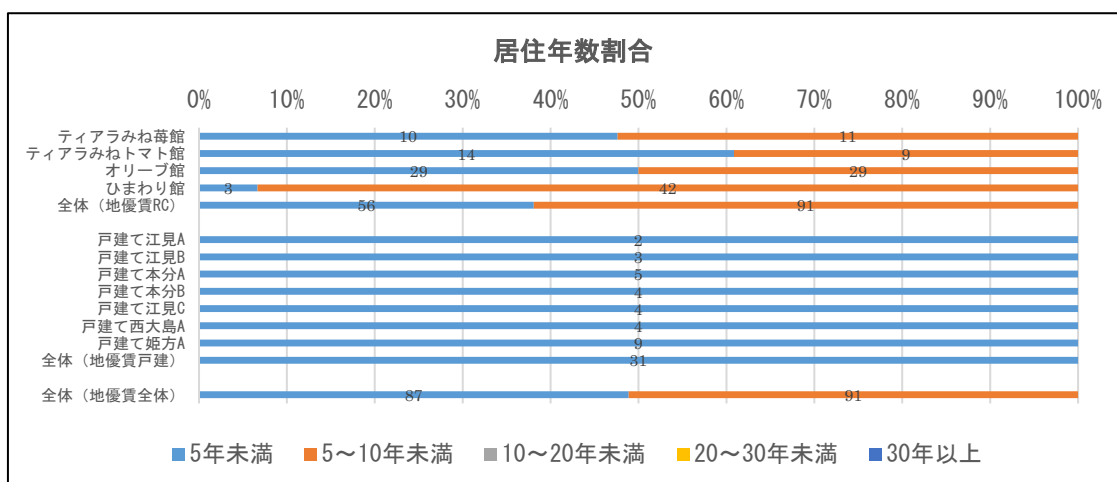
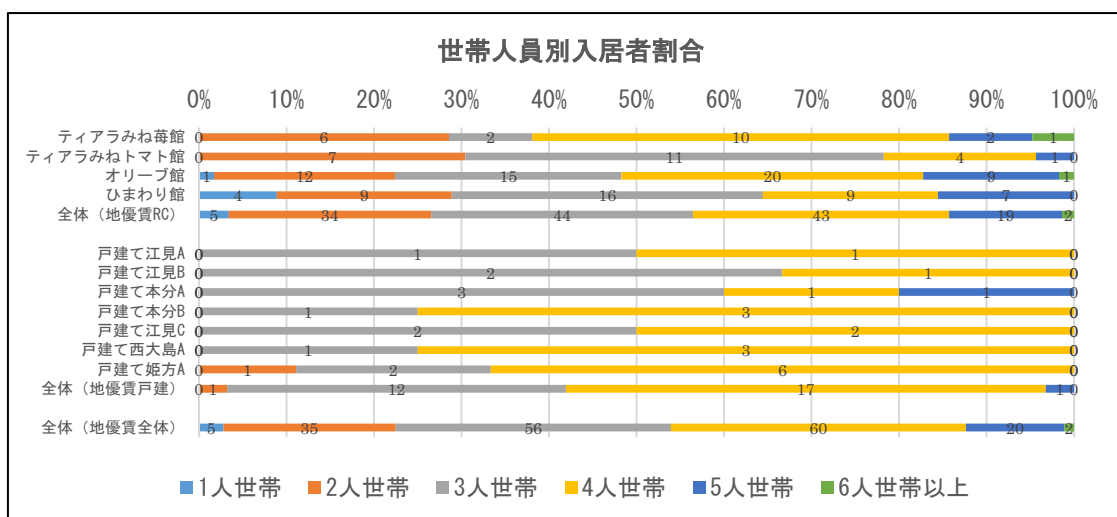
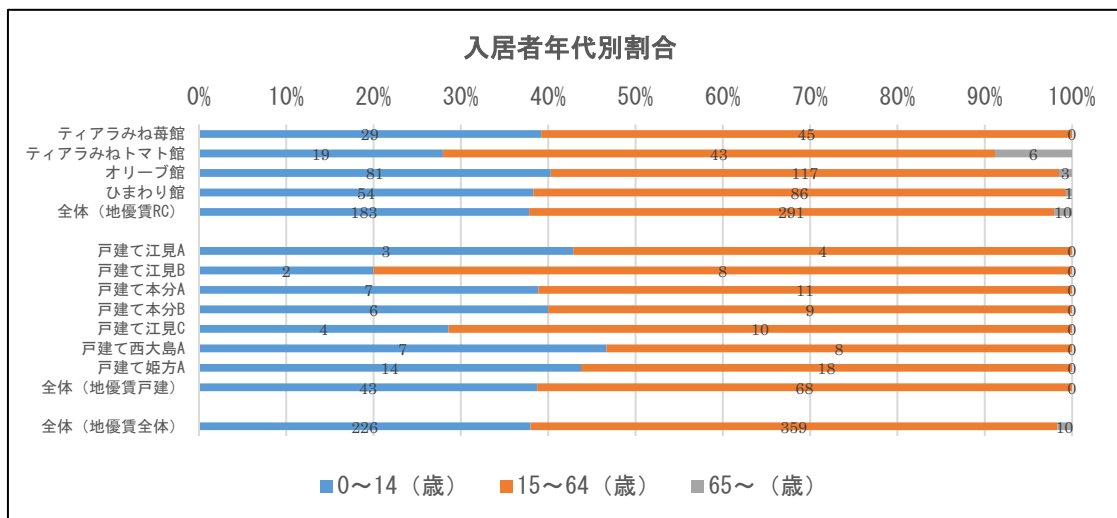
- ・令和3年12月時点での管理戸数は183戸あり、入居世帯は178戸、入居率は97.0%です。
- ・戸建住宅の入居率は100%です。
- ・地優賃全体でみると、世帯数が3人以上の世帯が全体の約70%を占めます。

(令和3年12月21日現在)

■地域優良賃貸住宅 管理戸数、入居者数、年代別数、世帯人員世帯数、居住年数

番号	区分	住宅名	管理戸数 (戸)	管理戸数 (募集停止 住戸等除)	入居世帯数 (戸)	入居率 (%)	入居者数 (人)	世帯平均人数 (人)	入居者年代別数 (人)			年少人口率 (%)	老年人口率 (%)
									0～14 (歳)	15～64 (歳)	65～ (歳)		
a	地優賃	ティアラみね菰館	24	24	21	87%	74	3.5	29	45	0	39.1%	0.0%
b	地優賃	ティアラみねトマト館	24	24	23	95%	68	2.9	19	43	6	27.9%	8.8%
c	地優賃	オリーブ館	59	59	58	98%	201	3.4	81	117	3	40.2%	1.4%
d	地優賃	ひまわり館	45	45	45	100%	141	3.1	54	86	1	38.2%	0.7%
		計	152	152	147	96.7%	484	3.2	183	291	10	37.8%	2.0%
1-A	地優賃	戸建て住宅江見A	2	2	2	100%	7	3.5	3	4	0	42.8%	0.0%
1-B	地優賃	戸建て住宅江見B	3	3	3	100%	10	3.3	2	8	0	20.0%	0.0%
1-C	地優賃	戸建て住宅本分A	5	5	5	100%	15	3	7	11	0	46.6%	0.0%
2-A	地優賃	戸建て住宅本分B	4	4	4	100%	15	3.7	6	9	0	40.0%	0.0%
2-B	地優賃	戸建て住宅江見C	4	4	4	100%	14	3.5	4	10	0	28.5%	0.0%
2-C	地優賃	戸建て住宅西大島A	4	4	4	100%	15	3.7	7	8	0	46.6%	0.0%
2-D	地優賃	戸建て住宅姫方A	9	9	9	100%	32	3.5	14	18	0	43.7%	0.0%
		計	31	31	31	100%	108	3.4	43	68	0	39.8%	0.0%
		合 計	183	183	178	97.0%	592	3.3	226	359	10	38.1%	1.6%

番号	区分	住宅名	世帯人員世帯数						居住年数				
			1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯以上	5年未満	5～10年未満	10～20年未満	20～30年未満	30年以上
a	地優賃	ティアラみね菰館	0	6	2	10	2	1	10	11	0	0	0
b	地優賃	ティアラみねトマト館	0	7	11	4	1	0	14	9	0	0	0
c	地優賃	オリーブ館	1	12	15	20	9	1	29	29	0	0	0
d	地優賃	ひまわり館	4	9	16	9	7	0	3	42	0	0	0
		計	5	34	44	43	19	2	56	91	0	0	0
1-A	地優賃	戸建て住宅江見A	0	0	1	1	0	0	2	0	0	0	0
1-B	地優賃	戸建て住宅江見B	0	0	2	1	0	0	3	0	0	0	0
1-C	地優賃	戸建て住宅本分A	0	0	3	1	1	0	5	0	0	0	0
2-A	地優賃	戸建て住宅本分B	0	0	1	3	0	0	4	0	0	0	0
2-B	地優賃	戸建て住宅江見C	0	0	2	2	0	0	4	0	0	0	0
2-C	地優賃	戸建て住宅西大島A	0	0	1	3	0	0	4	0	0	0	0
2-D	地優賃	戸建て住宅姫方A	0	1	2	6	0	0	9	0	0	0	0
		計	0	1	12	17	1	0	31	0	0	0	0
		合 計	5	35	56	60	20	2	87	91	0	0	0



第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1 みやき町の現状からみた課題と公営住宅等の整備方針

(1) 老朽住宅の解消

【課題】

本町では、昭和50年代までに建設された建替の対象となる耐用年数の過半を経過した簡易耐火住宅が約1割存在し、老朽化が著しい状況であることから早急な更新が必要です。

【整備方針】

老朽化した住棟が更新時期を迎えており、設備面においても老朽化が著しく、入居者の安全性の確保の観点から、建替や用途廃止による解消を図ります。

(2) 長期的に活用するストックの適切な維持管理

【課題】

耐震性が確認され、外壁改修や屋上防水等の予防保全の考え方による改修により、日常点検等の結果を受けて改修、修繕を行っていますが、年間の改修件数制限があり、計画的な改修を含めた維持管理が必要です。

【整備方針】

耐震性が確認された住棟については、長期修繕計画に基づいた効率的・計画的な改善事業を進め、長寿命化への対応を図ります。

(3) 高齢世帯等に対応した整備

【課題】

入居世帯のうち、高齢世帯のみの割合もあり、設備面での高齢者、障害を持つ入居世帯等に対応した更新・整備が必要です。

【整備方針】

入居世帯の高齢化及び昨今の災害等による更なるセーフティネット機能への要望の高まり等を考慮し、バリアフリー化を図ります。

(4)ストック更新に伴う財政負担の縮減・平準化

【課題】

人口減少社会及び本町の財政が厳しい状況にある中で、同時期に建設された住棟が、今後、同時期に改善等更新時期を迎えることから、整備・管理における財政負担の縮減・平準化が必要です。

【整備方針】

現在、指定管理者と共に老朽化した住棟の改善箇所を絞り、計画的に改善事業を行っています。今後、これまで改善を行っていない箇所について、計画的に改善事業を行い、適切な収支管理、維持管理費の縮減に努めます。

(5)入居要件の適正な管理

【課題】

政策空き家を除く公営住宅等への入居率は全体で90%(令和3年12月現在)で、空き家が約1割程度ある状況であり、適切な住戸数の供給により真に住宅に困窮する方々への対応が必要です。

【整備方針】

住宅困窮者等への的確な対応を行うため、民間賃貸住宅に居住することが可能な収入超過・高額所得者等については、明け渡し努力義務の周知等の対応を行い、本来公営住宅等を必要とする方が入居できるよう適正な管理に努めます。

3-2 長寿命化に関する基本方針

(1) 公営住宅等ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

a. 法定点検、定期点検及び日常点検の実施

建築基準法に基づく法定点検について、今後も引き続き行っていくとともに、日常点検とあわせ公営住宅等ストックの状況把握に努めます。

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録し、公営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するというサイクルを構築します。

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

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要である。

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

今後の公営住宅等の改善事業の実施にあたっては、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図ることとする。加えて、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修繕を行った上で、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り、住宅の長寿命化に取り組みます。

第4章 計画対象となる事業手法の検討

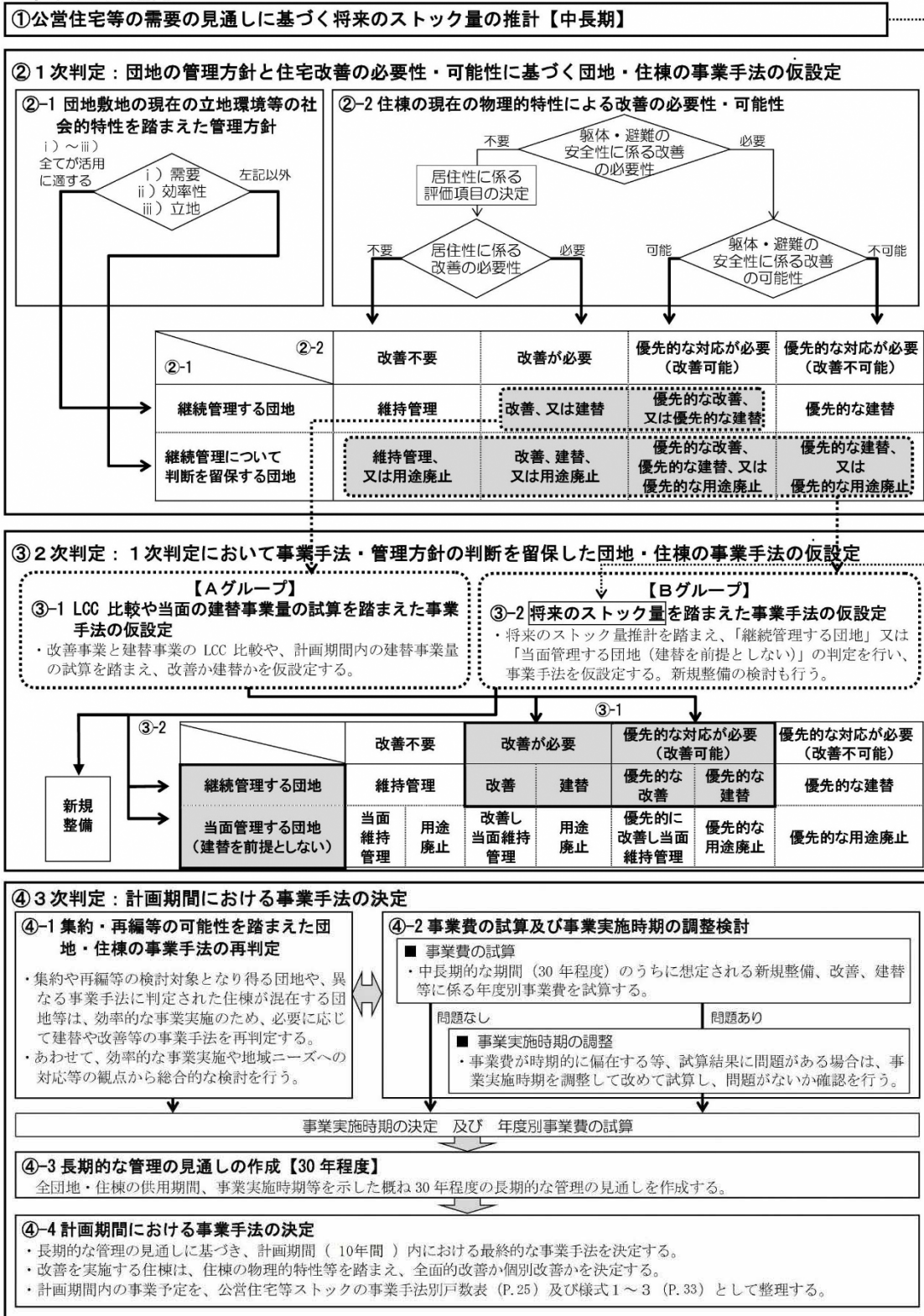
4-1. 団地別・住棟別の事業手法の検討

各団地・住棟の事業は、以下の手法から選定します。

手法	概要
建替	既設の町営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域、非現地に新たに町営住宅を建設します。
用途廃止	町営住宅としての用途を廃止し、他の用途として有効活用します。
全面的改善	町営住宅の質の向上のため、次の事項をすべて含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行います。 ・ 住戸改善（居住性向上、高齢者対応） ・ 共用部分改善（高齢者対応、安全性確保） ・ 屋外、外構部分改善（高齢者対応）
個別改善	町営住宅の機能と性能の向上のため、次のいずれかの改善を行います。 ・ 安全性確保型（耐震改修、外壁改修 ※長寿命化と重複等） ・ 長寿命化型（外壁改修、屋上防水、配管改修等） ・ 福祉対応型（住戸内手摺設置、段差解消、共有部高齢者対応等） ・ 居住性確保向上型（給湯設備の改善）
維持管理 (修繕)	町営住宅の機能を維持するため、次の修繕等を行います。 ・ 保守点検 ・ 経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕） ・ 計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき修繕） ・ 空家修繕

国の公営住宅等長寿命化計画策定指針をふまえ、ストック活用手法の選定は、次に示す手順により行います。（次図に示す手法選定フローを参照）

事業手法の選定フロー



4-2 将来のストック量の推計と供給目標

(1) 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

需要推計は「公営住宅等長寿命化計画策定指針平成28年(2016年)8月改定(国土交通省住宅局住宅総合整備課)」によるプログラムを用いて計算します。以下に基本的な流れを示します。

○ストック推計の流れ

- 【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）人口推計
（国立社会保障・人口問題研究所平成25年（2013年）「日本の地域別将来推計人口」）をもとに世帯数を推計する。
- 【ステップ1】借家世帯の世帯人数・収入分位別世帯数の推計
1）住所所有関係・世帯人数・年間収入階級別世帯数の推計
2）借家世帯の世帯人数・収入別世帯数の推計
- 【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計
1）基準年収以下の世帯の割合の推計
・本来階層：収入分位25%以下の世帯
・裁量階層：収入分位40%以下の世帯
2）本来階層の世帯数の割合
3）裁量階層の世帯数の割合
- 【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計
1）最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
2）適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
3）必要年収未満の世帯数の推計（借家の世帯人数・収入分位別）
世帯数＝世帯主率＝人口×世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」数の推計

① 著しい困窮年収未満の世帯の総数と管理戸数【線形近似による推計】

	2015 年度央 (平成27年度)	2020 年度央 (令和2年度)	2025 年度央 (令和7年度)	2030 年度央 (令和12年度)	2035 年度央 (令和17年度)	2040 年度央 (令和22年度)
著しい困窮年収未満の世帯数	403	443	459	437	331	161
町営住宅管理戸数	419	419	388	388	388	388



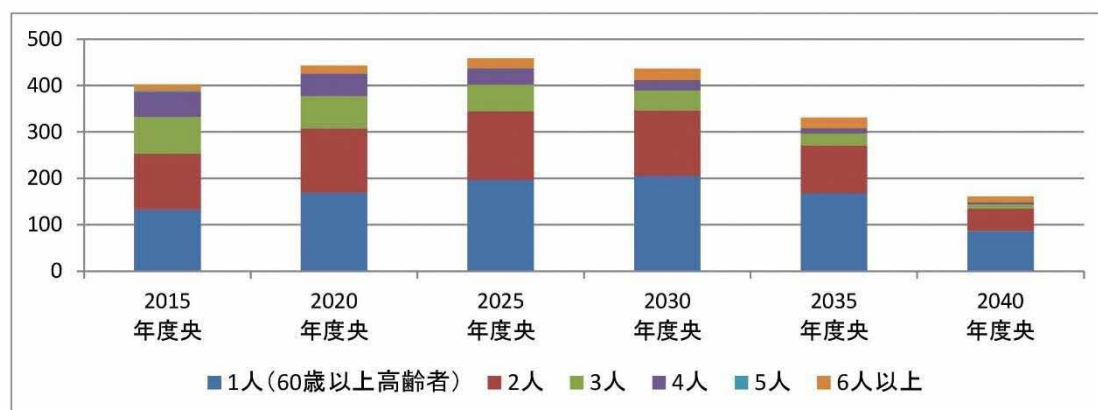
②世帯人数別の著しい困窮年収未満の世帯数

■世帯数

	2015 年度 （平成27年度）	2020 年度 （令和2年度）	2025 年度 （令和7年度）	2030 年度 （令和12年度）	2035 年度 （令和17年度）	2040 年度 （令和22年度）
1人(60歳以上高齢者)	132	169	197	205	168	87
2人	120	139	148	141	103	48
3人	80	70	57	44	26	10
4人	54	47	36	22	12	4
5人	3	2	0	0	0	0
6人以上	13	17	21	25	23	13
合計	403	443	459	437	331	161

■構成割合

	2015 年度 （平成27年度）	2020 年度 （令和2年度）	2025 年度 （令和7年度）	2030 年度 （令和12年度）	2035 年度 （令和17年度）	2040 年度 （令和22年度）
1人(60歳以上高齢者)	32.8%	38.1%	42.8%	46.9%	50.7%	53.8%
2人	29.9%	31.3%	32.3%	32.4%	31.1%	29.8%
3人	19.8%	15.7%	12.4%	10.0%	7.7%	6.0%
4人	13.4%	10.7%	7.8%	5.0%	3.5%	2.4%
5人	0.7%	0.4%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%
6人以上	3.3%	3.8%	4.7%	5.7%	6.9%	7.9%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



【推計条件】

1ー①. 世帯人数・収入・住宅所有関係別世帯数の推計

⇒ C. 対数近似による推計 を適用

1ー②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入階級別の世帯の構成割合の推計

⇒ C. 指数近似による推計 を適用

2ー①a. 公営住宅収入基準 本来階層 25%以下

⇒ 裁量階層 25%以上 40% 以下

2ー①. 世帯人数・収入階級別の公営住宅収入基準該当世帯の割合の推計

⇒ C. 指数近似による推計 を適用

2ー④. 単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）

⇒ 60歳以上 を対象

3ー①. 著しい困窮年収未満の世帯（必要年収未満世帯）の割合の推計

⇒ 「民営借家の1㎡当たり家賃」の推計方法を選択し、下記のいずれかの数字を入力 を適用

(2) 将来のストック量の推計と供給目標

公営住宅等長寿命計画策定指針(平成 28 年(2016 年)改定)による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(ストック推計プログラム町村版による推計)の結果からみやき町における著しい困窮年収未満の世帯数の計算を行いました。

推計の結果、著しい困窮年収未満の世帯は令和7年(2025年)をピークに減少していき、令和17年(2035年)以降、町営住宅が著しい困窮年収未満の世帯数を上回るようになります。

管理戸数の中長期的な見通しにおいて、耐用年数を経過した簡易耐火住宅は用途廃止を進め、耐用年数を経過する簡易耐火住宅は建替事業を検討します。町営住宅は、町民の住宅セーフティネットとして重要な位置づけであるとともに、借家世帯の受け皿として重要な位置づけとなっていることから、町営住宅に対する需要を適切に見定めながら、管理戸数について確認し、町民ニーズに対応した適切な管理を行っていきます。

■計画期間の町営住宅構造別管理戸数表

戸数	簡易耐火構造平屋	簡易耐火構造 2 階	中層耐火構造	合計 (戸)
令和 3 年度	23	48	348	419
令和 12 年度	0 (用途廃止)	0 (用途廃止)	388	388

■将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」と町営住宅管理戸数の比較表

年度	2015 h 27	2020 R 2	2025 R 7	2030 R 1 2	2035 R 1 7	2040 R 22
困窮世帯戸数	403	443	459	437	331	161
管理戸数	419	419	388	388	388	388
余剰戸数	-16	-23	-71	49	57	227

4-3 1次判定

1) 1次判定-1

〈判定基準〉

一次判定では、「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」と「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階の検討から事業手法を仮設定します

①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地 を評価し、原則としてすべての評価項目が活用する場合、将来にわたり「継続する団地」と仮設定します。いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

i) 需要

団地の需要について評価する。(令和3年(2021年)12月時点)

判定項目	判定基準
入居率	○：入居率が80%以上 ×：入居率が80%未満

ii) 効率性

敷地の高度利用の可能性について、団地の敷地条件などを評価する。

判定項目	判定基準
敷地規模	○：敷地面積が1,000㎡以上 ×：敷地面積が1,000㎡未満
敷地形状	○：敷地形状が整形な場合 ×：敷地形状が不整形な場合

iii) 立地

生活の利便性、地域における必要性、自然災害に対する安全性などを評価する。

判定項目	判定基準
利便性	○：当該団地から 1,500m の範囲に『小学校、病院、店舗（スーパー等）』のうち、いずれかがある場合 ×：上記以外
災害危険区域等	「みやき町地域防災計画」区域内に立地しているか判定する。 ○：『災害危険区域、土砂災害警戒区域、河川保全区域』のいずれの区域にも指定されていない場合
地域バランス	○：一定の地区に複数の団地が存在しない場合 ×：上記以外

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

i) 安全性の判定

改善の必要性について以下の項目について、すべて基準を満たしている場合は「改善不要」と判断する。

判定項目	判定基準
耐震性	○：昭和 57 年建設以降もしくは、簡易耐震診断により耐震性が確認されたもの ×：建設年度が昭和 57 年以前で簡易耐震診断が行われていないもの
二方向避難	○：二方向避難あり ×：二方向避難なし
防火区画	○：防火区画あり ×：防火区画なし
建物避難経路	○：階段幅員 90cm 以上で階段蹴上 22cm 以下かつ踏面 21cm 以上 ×：階段幅員 90cm 未満若しくは、階段蹴上 22cm 超または踏面 21cm 未満
屋外避難施設の 整備状況	屋外消火栓、屋外避難経路、避難経路照明等 ○：問題なし ×：問題あり
バルコニー手摺 劣化状況	○：問題なし △：一部さび、ひび割れ等あり ×：広範囲にさび、ひび割れ等あり

ii) 居住性の判定 (住棟)

以下の項目について、すべて基準を満たしている場合は「改善不要」と判断する。

判定項目	判定基準
住戸面積	○：40 m ² 以上 ×：40 m ² 未満 *3人世帯の最低居住水準面積（40 m ² ）を下限としています。
屋根、屋上防水	○：問題なし △：部分的に劣化有 ×：全体的に劣化
外壁の劣化状況	○：問題なし △：部分的に劣化有 ×：全体的に劣化
3箇所給湯 (台所、洗面所、風呂)	○：整備済 ×：未整備
給水方式	直送：直送方式 地上：地上式水槽 高置：高置水槽方式 地上＋高置：地上式水槽から高置水槽
便所の水洗化	○：水洗化済 ×：汲み取り
排水処理施設	○：公共下水、雑排水 ×：自然放流

iii) 居住性の判定 (外構)

判定項目	判定基準
集会所	○：団地内若しくは近隣にある ×：団地内若しくは近隣にない
児童遊園	○：団地内若しくは近隣にある ×：団地内若しくは近隣にない
駐車場	○：団地内若しくは近隣にある △：不足している ×：なし
駐輪場	○：あり ×：なし

iv) 福祉対応の判定

判定項目	判定基準
エレベーターの有無	○：あり ×：なし
浴室、便所の手摺	○：設置済 ×：未設置
共用部の手摺	○：設置済 ×：未設置
共用部エントランスの段差 (10cm以上)	○：あり ×：なし

v) 現地調査

判定項目	判定基準
現地調査総合結果	現地調査の結果を以下の A～D の基準で判断する。 B～D の場合、「改善必要」とする。 A：当面は通常点検で管理するもの B：中期（目安 5～10 年）での管理が必要 C：短期（目安 3 年以内）での更新が必要 D：重大な事故に繋がる恐れがあり、緊急な更新が必要

vi) 改善の可能性

全面改善を行った場合は30年、個別改善の場合は10年管理する必要がある

判定項目	判定基準
改善履歴の状況	○：改善履歴がない若しくは改善履歴はあるが管理期間を経過している ×：改善履歴があり、管理期間を経過していない

参考)

ii) 居住性の判定 ②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性(住棟)

判定 住戸面積 40㎡の基準

図表 住生活基本計画における居住面積水準

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数換算	世帯人数別の面積(例)(単位:㎡)			
				1人	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本とし必要不可欠な住宅面積に関する水準	①単身者:25㎡ ②2人以上の世帯: 10㎡×世帯人数+10㎡		25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準	[都市居住型] ①単身者:40㎡ ②2人以上の世帯: 20㎡×世帯人数+15㎡	3歳未満 0.25人 3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
	[一般型] 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	①単身者:55㎡ ②2人以上の世帯: 25㎡×世帯人数+25㎡	6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする

(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

3) <1次判定結果>

1次判定の評価と結果は以下のようになります。

■1次判定 ①団地敷地の立地環境等の社会的特性による判定

1次判定 ①団地敷地の立地環境等の社会的特性による判定

番号	区分	住宅名	住棟番号	建設年度	住宅の構造	建設年数	構造耐用年数	法定耐用年数の1/2年度	法定耐用年数	判定	①) 効率的建築物活用(構造は、多様)	②) 判定	③) 判定	④) 判定①
1	町営住宅	第2石貝団地	4.5.6 1.2.3.7	S37 S38	簡平	59年	30年	S52	H4	×	×	×	×	継続管理 (1)～(4)まで適用 継続管理する箇所 それ以外 断る箇所があるため 継続管理しない
2	町営住宅	次瀬寺団地	A.B.C D.E.F.G.H.I.J	S47 S48	階2	49年	45年	H7	R29	×	×	×	×	継続管理
3	町営住宅	北浦団地	K.L R.C-1 R.C-2 R.C-3.-4	S53 S55 S56 S57	中3	43年 41年 40年 39年	45年 70年 70年 70年	H13 H27 H28 H29	R5 R22 R33 R34	● □ □ □	○	○	○	継続管理
4	町営住宅	石貝団地	1.2 3.4 5.6 7 8.9	H1 H3 H4 H5 H7	中3.4	32年 30年 29年 28年 26年	70年 70年 70年 70年 70年	R6 R8 R9 R10 R12	R41 R43 R44 R45 R47	△ △ △ △ △	○	○	○	継続管理
5	町営住宅	新町団地	A B C	H6 H7 H9	中3	27年 26年 25年	70年 70年 70年	R11 R12 R13	R46 R47 R48	○ ○ ○	○	○	○	継続管理
6	町営住宅	第2北浦団地	A.B C.D E	H10 H11 H13	中4	23年 22年 20年	70年 70年 70年	R15 R16 R18	R50 R51 R53	○ ○ ○	○	○	○	継続管理
7	町営住宅	東瀬水団地	A.B.C R.C	H29 H29	中3.4.5	4年	70年	R34	R69	○	○	○	○	継続管理
a	地価買	ティアラみね町	1	H25	中5	8年	70年	R30	R65	○	○	○	○	継続管理
b	地価買	ティアラみねトマト町	1	H26	中5	7年	70年	R31	R66	○	○	○	○	継続管理
c	地価買	オリーブ町	3	H27	中3.5	6年	70年	R32	R67	○	○	○	○	継続管理
d	地価買	ひまわり町	2 7	H29 H29	中5	4年	70年	R34	R69	○	○	○	○	継続管理
1-A	地価買	戸建て住宅江里A	2	H29	準耐	4年	45年	R22	R44	○	○	○	○	継続管理
1-B	地価買	戸建て住宅江里B	3	H29	準耐	4年	45年	R22	R44	○	○	○	○	継続管理
1-C	地価買	戸建て住宅本分A	5	H29	準耐	4年	45年	R22	R44	○	○	○	○	継続管理
2-A	地価買	戸建て住宅本分B	4	R元	準耐	2年	45年	R24	R46	○	○	○	○	継続管理
2-B	地価買	戸建て住宅江里C	4	R元	準耐	2年	45年	R24	R46	○	○	○	○	継続管理
2-C	地価買	戸建て住宅大島A	4	R元	準耐	2年	45年	R24	R46	○	○	○	○	継続管理
2-D	地価買	戸建て住宅大島A	9	R元	準耐	2年	45年	R24	R46	○	○	○	○	継続管理

新用年数を越えた住棟
計画期間(10年間)に耐用年数を越える住棟

・耐用年数経過状況は以下による。
×：耐用年数を超過 ●：計画期間中に耐用年数を超過 □：耐用年数の1/2を超過
△：計画期間中に耐用年数の1/2を超過 ○：耐用年数の1/2を超過

・評価判定は以下による。
○：活用に関する ×：活用に関する

■1次判定 ②住棟の物理的特性による判定:町営住宅

1次判定 ②住棟の物理的特性による判定：町営住宅

[illegible]

■1次判定 ②住棟の物理的特性による判定:地域優良賃貸住宅

②住棟の物理的特性による判定：地域優良賃貸住宅

[illegible]

1次判定の結果は以下のようになります。

■検討結果に応じ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)
継続管理する団地	維持管理 東寒水 北浦 新町	改善 石貝 第2北浦	優先的な改善、又は 優先的な建替	優先的な建替え 天建寺
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 第2石貝

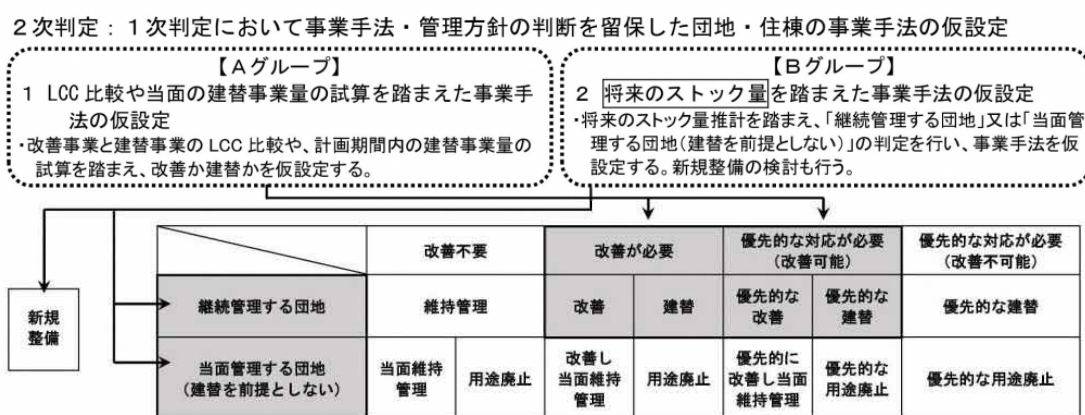
4-4 2次判定

1) 2次判定

2次判定は、1次判定の結果、改善か建替とするかの判断を留保した住棟を対象に、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法(改善又は建替)を仮設定します。

また、1次判定の結果、継続管理について判断を留保とした住棟を対象に、ストック推計や団地ごとの社会的特性をふまえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするのかの判定を行います。

図表 2次判定フロー



2) <2次判定結果>

2次判定の結果は以下のようになります。

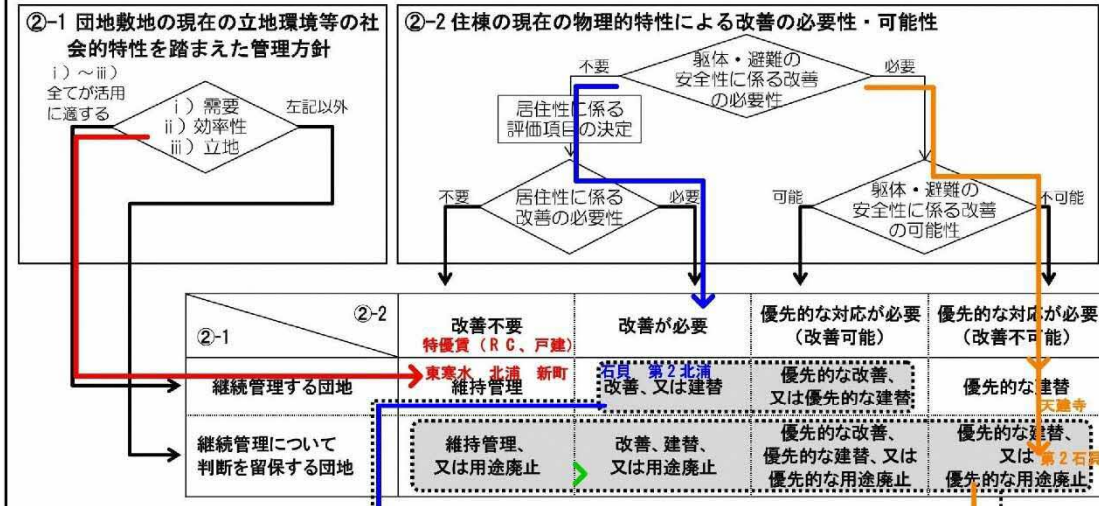
■検討結果に応じた事業手法の仮設定

	改善不要	③-1 改善が必要		③-1 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)
③-2 継続管理する 団地	維持管理 東寒水 北浦 新町 144戸	改善 石貝 第2北浦 204戸	建替	優先的な 改善 0戸	優先的な 建替 0戸	優先的な建替 天建寺 48戸
	【地優賃】RC 【地優賃】戸建 183戸					
③-2 当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面 維持管理 0戸	用途廃止	改善し当面 維持管理 0戸	用途廃止	優先的に 改善し当面 維持管理 0戸	優先的な 用途廃止 0戸
						優先的な用途廃止 第2石貝 23戸

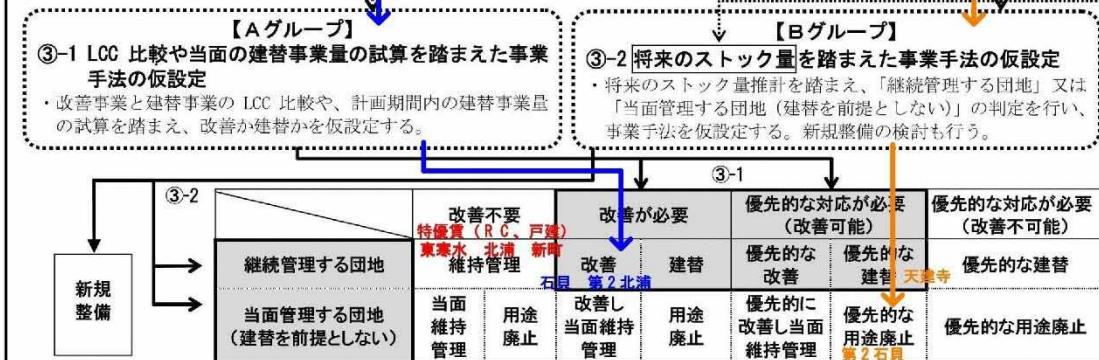
事業手法の選定フロー

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

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



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



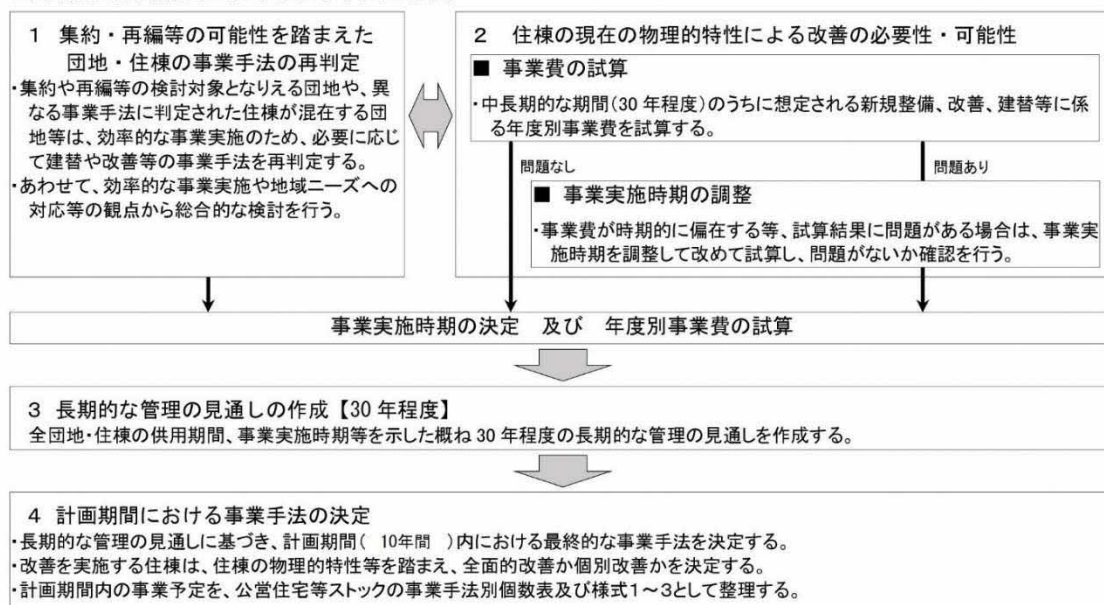
4-5 3次判定

1次判定、2次判定で何らかの整備が必要と判定された住棟について、団地単位または一部を対象に、以下の考え方に基づいて最終的な団地別の活用方針を定めます。

- ・ 地域ニーズ等を踏まえ団地・住棟の事業手法の検討する
- ・ 効率的な整備を目的とした事業費の試算及び事業実施時期の調整する
- ・ 他の事業主体との連携を含む長期的な管理の見直しを行う

図表 3次判定フロー

3次判定：計画期間における事業手法の決定



4-6 活用方法のまとめ

1次判定から3次判定までの結果及び判定結果による令和13年度末(2031年)の管理戸数は以下の表の通りです。

番号	区分	住宅名	住宅の構造	建築年度	経過年数	残耐用年数の判定	戸数	1次判定	2次判定	3次判定
1	町営住宅	第2石貝	簡易平屋	S37～	～59年	-29年	23	優先的な建替、または優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
2	町営住宅	天建寺	簡易耐火2F	S47～	～49年	-4年	48	優先的な建替	優先的な建替	建替
3	町営住宅	北浦	中耐3F	S55～	～41年	29年	54	維持管理	維持管理	維持管理
4	町営住宅	石貝	中耐3.4F	H1～	～32年	38年	116	改善	改善	改善
5	町営住宅	新町	中耐3F	H6～	～27年	43年	30	維持管理	維持管理	維持管理
6	町営住宅	第2北浦	中耐4F	H13～	～23年	47年	88	改善	改善	改善
7	町営住宅	東寒水	中耐3.4.5F	H26	4年	67年	60	維持管理	維持管理	維持管理
		計					419			
a	地優賃	ティアラみね苺館	中耐5F	H25	8年	62年	24	維持管理	維持管理	維持管理
b	地優賃	ティアラみねトマト館	中耐5F	H26	7年	63年	24	維持管理	維持管理	維持管理
c	地優賃	オリーブ館	中耐3F, 5F	H27	6年	64年	59	維持管理	維持管理	維持管理
d	地優賃	ひまわり館	中耐5F	H29	4年	66年	45	維持管理	維持管理	維持管理
		計					152			
1-A	地優賃	戸建て住宅江見A	準耐火2F	H29	4年	41年	2	維持管理	維持管理	維持管理
1-B	地優賃	戸建て住宅江見B	準耐火2F	H29	4年	41年	3	維持管理	維持管理	維持管理
1-C	地優賃	戸建て住宅本分A	準耐火2F	H29	4年	41年	5	維持管理	維持管理	維持管理
2-A	地優賃	戸建て住宅本分B	準耐火2F	R元	2年	43年	4	維持管理	維持管理	維持管理
2-B	地優賃	戸建て住宅江見C	準耐火2F	R元	2年	43年	4	維持管理	維持管理	維持管理
2-C	地優賃	戸建て住宅西大島A	準耐火2F	R元	2年	43年	4	維持管理	維持管理	維持管理
2-D	地優賃	戸建て住宅姫方A	準耐火2F	R元	2年	43年	9	維持管理	維持管理	維持管理
		計					31			
		合計					602			

第5章 ストックの活用と長寿命化計画

5-1 点検の実施

全ての住棟を対象に、定期点検と日常点検を実施します。

定期点検は、3年毎を目安に行い、法定点検対象の住棟においては、建築基準法第12条の規定に基づいて適切な点検を実施します。

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（2016年（平成28年）8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則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、効率的に行います。

点検結果は、既存のデータベースに追加記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

5-2. 計画修繕の実施方針

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・設備等の経年劣化に応じて適切な修繕を計画的に実施し、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もあらかじめ想定します。

長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画は、その役割において、次の通り整理します。

○長期修繕計画

公営住宅等ストックが建替又は用途廃止を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要な計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に備えます。

○公営住宅等長寿命化計画

計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、点検・修繕等の実施方針を位置づけます。

公営住宅等長寿命化計画において判定された事業手法は、長期修繕計画に示されている計画修繕との整合性を図りつつ、連動して工事を実施し、また、必要に応じて以後の計画修繕の実施時期の見直しを行います。

5-3. 事業手法別整備方針

(1)維持管理

建設後、年数を経過していない住宅など良質なストックについては、良好な居住環境を確保するため維持管理とします。また、建替え、改善等を行うストックについても、当該事業を実施するまでの期間は適切な期間、維持管理を図ります。

維持管理のためには、日常的な保守点検、水漏れ等不特定の時期に生じる支障に対して実施する必要がある経常修繕、外壁の再塗装等の周期的に実施する必要がある計画修繕、空き住戸となった段階で行う空き住戸修繕などを実施する必要があり、そのための修繕計画を定めます。

◆維持管理する団地

- ・北浦団地
- ・東寒水団地
- ・地優賃（中層耐火）団地
 - ティアラみね苺館
 - ティアラみねトマト館
 - オリーブ館
 - ひまわり館
- ・地優賃（準耐火戸建2階）団地
 - 戸建て住宅江見A
 - 戸建て住宅江見B
 - 戸建て住宅本分A
 - 戸建て住宅本分B
 - 戸建て住宅江見C
 - 戸建て住宅西大島A
 - 戸建て住宅姫方A

(2)個別改善

個別改善は下表の個別改善のうち必要な事項を組み合わせ、高齢社会に対応し、住戸・住棟の居住性の向上を図るための事業を実施します。

① 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とともに、防犯性や落下、転倒防止など、生活事故防止に配慮した改善を行います。

② 長寿命化型

一定の居住性や安全性等の確保がされており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

③ 福祉対応型

高齢者が安全、安心して居住できるよう、住戸や共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

④ 居住性向上型

間取の改善、住戸や住棟設備の機能向上を行い、居住性の向上を図ります。

⑤ 住環境向上型

団地内の共用施設の機能向上を行い、住環境の向上を図ります。

■個別改善の事項と改善事業

	1. 住戸改善	2. 共用部の改善	3. 屋外・外構の改善
①安全性確保	・ 避難経路の確保 ・ 台所の不燃化	・ 避難設備の設置、更新 ・ 外壁落下防止改修	・ 避難通路となる屋外通路等の整備 ・ 避難通路等の照度設備の照度確保 ・ 防犯上有効な塀、柵、植栽の設置
②長寿命化	・ 給水管、排水管更新 ・ 浴室防水性向上	・ 屋根、屋上防水改修 ・ 給水管、排水管更新、耐久性向上	
③福祉対応	・ 住戸内の段差解消 ・ 浴室、便所等への手摺設置 ・ 流し台、洗面台の更新 ・ 高齢者対応建具への交換 (レバーハンドル、大型引手等)	・ 共用階段手摺設置 ・ 段差解消 ・ 中層住棟のEV設置	・ 屋外階段の手摺設置 ・ スロープ設置による段差解消
④居住性向上	・ 間取の改善 ・ 給湯設備の設置、改善 ・ 外壁の断熱化 ・ 電気容量アップ	・ 給水管、排水管更新 ・ 排水処理施設の整備	・ 排水処理設備の整備、切替等
⑤住環境向上		・ 外壁改修による景観向上	・ 集会所整備 ・ 児童遊園整備 ・ 駐車場整備 ・ 植栽、通路整備

■町営住宅団地別改修工事整備状況

団地名	住棟 タイプ	建設年度		全体		改 修 項 目														
		(年度～ 年度)		棟数	戸数	給 水 管 改 修	流 し 台 改 修	ガ ス 管 改 修	給 湯 器 改 修	洗 面 化 粧 台	浴 槽 取 替	便 所 改 修	床 取 替 内 部 改 修 段 差 解 消	屋 外 設 備 改 修	電 気 幹 線 改 修	外 壁 改 修	屋 根 改 修	屋 上 防 水	排 水 施 設	そ の 他
第2石貝	簡平	S37	38	7	23														汲取り	R5集約
天建寺	簡2	S47	53	12	48														汲取り	R4建替
合計				19	71															
北浦	中3	S55	57	4	54	○		○	○	○	○		○				○	○	浄化槽	3箇所給湯：設置済
	標準設計																			
合計				4	54															
石貝	中3.4	H1	7	9	116	☆	☆	☆	☆	☆							○	○	浄化槽	
	個別設計																			
合計				9	116															
新町	中3	H6	8	3	30												○	○	浄化槽	3箇所給湯：設置済
	個別設計																			
合計				3	30															
第2北浦	中4	H10	13	5	88												☆	☆	浄化槽	3箇所給湯：設置済
	個別設計																			
合計				5	88															
東寒水	中3.4.5	H29		3	60														公共下水	3箇所給湯：設置済
	個別設計																			
合計				3	60															
総合計				43	419															

○：改善済項目

☆：改善予定項目

◆本計画期間内で優先して行う個別改善事業

○外壁改修工事

- ・外壁、軒裏、バルコニーのコンクリート劣化、鉄筋の錆によるコンクリートの爆裂落下を防止する改修事業を行う。

対象団地： 石貝団地(8.9棟)、第2北浦団地

○屋上、屋根防水改修工事

- ・屋上防水、屋根が老朽化している住棟の改修事業を行う。

対象団地： 石貝団地(8.9棟)、第2北浦団地

○内部改善工事

- ・給湯設備の設置、洗面台・流し台、電気、給排水の更新等の改修事業を行う。

対象住宅：石貝団地

(3) 建替

現在進行中の天建寺団地の建替を進めます。天建寺団地は隣接する非現地において、公営住宅の整備基準に基づいたRC造5階建て40戸を建設します。

令和3年度に造成工事と本体工事を発注し、令和4年度中に関連する建替工事が完了、令和5年度に入居予定です。第2石貝団地は管理の効率化等を図る観点から統廃合し、効率的な維持管理を進めます。

5-4. 長寿命化のための実施予定一覧

(1) 計画期間における住宅別整備方針

事業手法の選定結果を踏まえ、計画期間(令和4年度～13年度)における住宅別整備方針を以下に示します。

区分	団地名	活用手法の選定結果	整備方針
町営住宅	第2石貝	用途廃止	天建寺団地に集約し、用途廃止後、解体を行う。
	天建寺	建替	非現地で建替を行い、簡二住棟は用途廃止後、解体を行う。
	北浦	維持管理	日常的な保守点検、不特定に生じる修繕を行い、適切な維持管理を図る。
	石貝	改善	継続して8.9棟の屋根・外壁改修工事を行う、内部改善工事を行う。
	新町	維持管理	日常的な保守点検、不特定に生じる修繕を行い、適切な維持管理を図る。
	第2北浦	改善	屋根・外壁改修工事を行う。
	東寒水	維持管理	日常的な保守点検、不特定に生じる修繕を行い、適切な維持管理を図る。
地 優 質 RC	ティアラみね菫館 ティアラみねトマト館 オリーブ館 ひまわり館	維持管理	日常的な保守点検、不特定に生じる修繕を行い、適切な維持管理を図る。
地 優 質 準 耐 火 戸 建 て	戸建て住宅江見A 戸建て住宅江見B 戸建て住宅本分A 戸建て住宅本分B 戸建て住宅江見C 戸建て住宅西大島A 戸建て住宅姫方A	維持管理	日常的な保守点検、不特定に生じる修繕を行い、適切な維持管理を図る。

(2) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

計画期間における事業実施予定を以下に示します。

【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】 維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：佐賀県みやき町
 事業区分：公営住宅
 対象住宅：全戸

所在地	住棟番号	戸数	構造	建設年度	築耐用年数	改修回数	EV	次期光熱費削減計画	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	備考
北浦	RC-1	18戸	中層耐火	S55	29	1	無	—											維持管理
北浦	RC-2	12戸	中層耐火	S58	30	1	無	—											維持管理
北浦	RC-3	12戸	中層耐火	S57	31	1	無	—											維持管理
北浦	RC-4	12戸	中層耐火	S57	31	1	無	—											維持管理
石貝	1	12戸	中層耐火	H25年	38	1	無	—							内部改修工事				改善
石貝	2	12戸	中層耐火	H25年	38	1	無	—							内部改修工事				改善
石貝	3	12戸	中層耐火	H3	40	1	無	—							内部改修工事				改善
石貝	4	16戸	中層耐火	H3	40	1	無	—							内部改修工事				改善
石貝	5	12戸	中層耐火	H4	41	1	無	—							内部改修工事				改善
石貝	6	12戸	中層耐火	H4	41	1	無	—							内部改修工事				改善
石貝	7	16戸	中層耐火	H5	42	1	無	—							内部改修工事				改善
石貝	8	12戸	中層耐火	H7	44	0	無	—	外装改修 屋上改修										改善
石貝	9	12戸	中層耐火	H7	44	0	無	—	外装改修 屋上改修										改善
新町	A棟	6戸	中層耐火	H6	43	1	無	—											維持管理
新町	B棟	12戸	中層耐火	H7	44	1	無	—											維持管理
新町	C棟	12戸	中層耐火	H8	45	1	無	—											維持管理
第2北浦	A	21戸	中層耐火	H10	47	0	無	—	外装改修 屋上改修										改善
第2北浦	B	16戸	中層耐火	H10	47	0	無	—	外装改修 屋上改修										改善
第2北浦	C	8戸	中層耐火	H11	48	0	無	—					外装改修 屋上改修						改善
第2北浦	D	16戸	中層耐火	H11	48	0	無	—					外装改修 屋上改修						改善
第2北浦	E	24戸	中層耐火	H13	50	0	無	—						外装改修 屋上改修					改善
東葉水	A棟	25戸	中層耐火	H29	66	0	有	—											維持管理
東葉水	B棟	20戸	中層耐火	H29	66	0	有	—											維持管理
東葉水	C棟	15戸	中層耐火	H29	66	0	有	—											維持管理

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削減効果は、長寿化型改修事業、又は全面的改修事業を実施する住棟に限り記載する。

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：佐賀県みやき町

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	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
天建寺	A	4戸	簡二	S47	—	R4	R5解体
天建寺	B	4戸	簡二	S47	—	R4	R5解体
天建寺	C	4戸	簡二	S47	—	R4	R5解体
天建寺	D	4戸	簡二	S48	—	R4	R5解体
天建寺	E	4戸	簡二	S48	—	R4	R5解体
天建寺	F	4戸	簡二	S48	—	R4	R5解体
天建寺	G	4戸	簡二	S48	—	R4	R5解体
天建寺	H	4戸	簡二	S48	—	R4	R5解体
天建寺	I	4戸	簡二	S48	—	R4	R5解体
天建寺	J	4戸	簡二	S48	—	R4	R5解体
天建寺	K	4戸	簡二	S53	—	R4	R5解体
天建寺	L	4戸	簡二	S53	—	R4	R5解体
(新) 天建寺	L	40戸	RC	—	—	R4	非現地建替

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。

【様式 2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：佐賀県みやき町

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	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
第2石貝	1	3戸	簡平	S38	—	R5解体	R4天建寺団地建 替に集約
第2石貝	2	3戸	簡平	S38	—	R5解体	
第2石貝	3	4戸	簡平	S38	—	R5解体	
第2石貝	4	4戸	簡平	S37	—	R5解体	
第2石貝	5	3戸	簡平	S37	—	R5解体	
第2石貝	6	3戸	簡平	S37	—	R5解体	
第2石貝	7	3戸	簡平	S38	—	R5解体	

注 1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注 2) 様式 1 は、Microsoft office Excel 形式とする。

注 3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注 4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する（住棟番号、戸数を除く）。

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名：佐賀県みやき町

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
				R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
北浦	受水槽、ポンプ室、配管改修			更新（長寿命）										
石貝	公共下水切替				更新（長寿命）									
第2北浦	LP6庫						外壁屋根改修（長寿命）							
第2北浦	受水槽						外壁屋根改修（長寿命）							
第2北浦	駐輪所					A棟 外壁屋根改修（長寿命） B棟 外壁屋根改修（長寿命） C・D棟 外壁屋根改修（長寿命） E棟 外壁屋根改修（長寿命）								
第2北浦	集会所									外壁屋根防水改修（長寿命）				
第2北浦	公共下水切替								更新（長寿命）					
東寒水														

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。

5-5 ライフサイクルコストとその縮減効果

(1) 基本的な考え方

国の公営住宅長寿命化等計画策定指針(平成28年8月改定)のライフサイクルコスト(LCC)算出の考え方に基づき、建替事業を実施する公営住宅等については LCC を算出し、長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等については標準的な LCC 縮減効果を算出します。

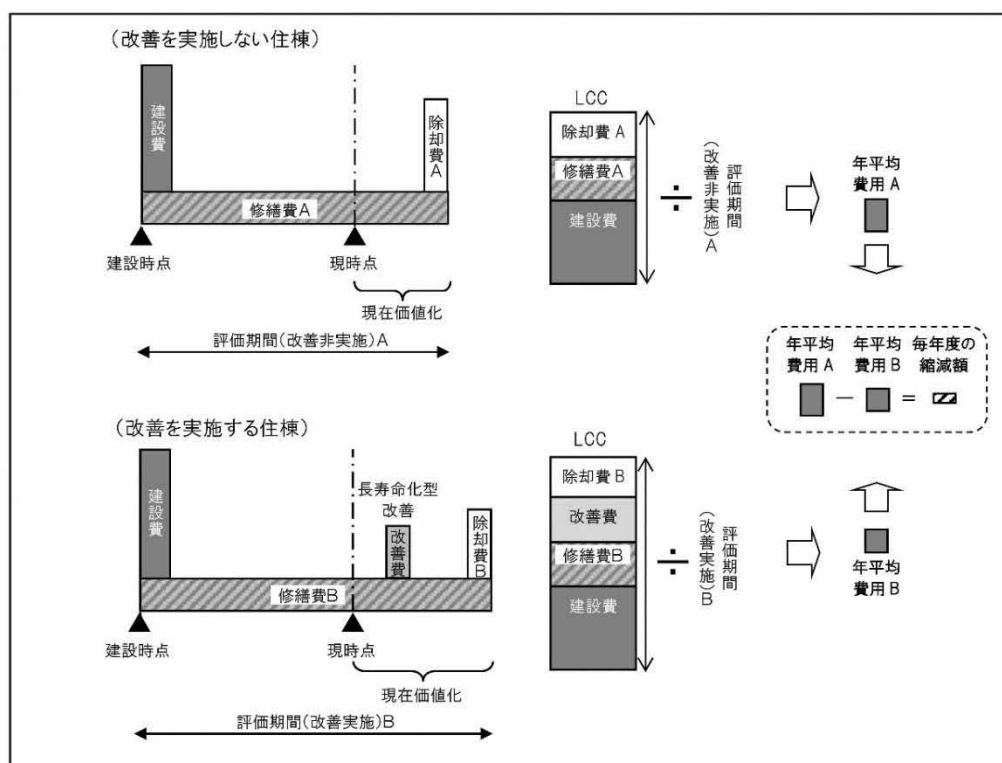
(2) 算出方法

建替事業の LCC は建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮して算出します。
長寿命化型改善事業による LCC の縮減効果は、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、それぞれ建設から除却までに要するコストを算出し、住棟単位の年平均費用で比較を行います。

- ① 1 棟の LCC 縮減効果＝年平均 LCC（計画前）－年平均 LCC（計画後）
- ② 年平均 LCC（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善非実施）
- ③ 年平均 LCC（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善実施）

◇LCC（ライフサイクルコスト）縮減効果について

* LCC の縮減効果について（参考）



ライフサイクルコストの算出イメージ

「改善事業による長寿命化を図った場合の LCC」が「建替えた場合の年平均 LCC」より小さい場合は、改善による LCC の縮減効果ありと判断されます。

ライフサイクルコストの算出は、基本的に「ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム」を使用します。本プログラムにおいて、修繕費乗率等については、以下の設定とします。

① 建設費（推定建設費）について

- ・改善事業における推定再建設費は、本プログラムにおける中耐階段室型を準用します。
- ・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ため、「推定再建築費＝建設当時の標準建設費×公営住宅法施行規則第 23 条の率」で代用します。

② 修繕費乗率について

- ・改善事業における修繕費乗率は、「中耐階段室型」を採用します。

③ 改善事業の「計画前」、「計画後」の評価期間について

- ・改善事業の「計画前」、「計画後」の評価期間は、下表の設定とします。

構造	計画前評価期間	計画後評価期間	対象団地
中層耐火構造	築後 50 年	築後 70 年	第 2 北浦、石貝

④ 改善項目の「戸当たり改善事業費」について

- ・各改善項目の「戸当たり改善事業費」は、下表の設定とします。

項目	改善事業費（千円 /戸）	対象団地
屋上防水（屋根改修）	1,100	第 2 北浦
外壁塗装等	2,000	第 2 北浦
給水管、給湯管、排水設備	470	石貝
ガス設備	30	石貝
給湯器	330	石貝
電気設備（住戸内）	130	石貝
流し台	180	石貝
浴室ユニット	950	石貝
経常修繕（床補、内部塗装）	250	石貝

(4) 算出結果

長寿命化改善事業を行った場合の LCC 縮減効果は以下になります。

■長寿命化改善事業による LCC 縮減効果

	住宅名	棟番号	管理戸数	住宅の構造	建設年度	建設年数	計画前評価 期間	計画後評価 期間	計画前LCC (円/戸・ 年)	計画後LCC (円/戸・ 年)	年平均縮 減額 (円/ 戸・年)	住棟当たりの年 平均縮減額	備考
4	石貝	1棟	12	RC3	H元年	37	50	70	299,661	232,261	67,400	808,800	内部改修 工事
		2棟	12	RC3	H元年	37	50	70	299,661	232,261	67,400	808,800	
		3棟	12	RC3	H3	37	50	70	288,741	227,027	61,714	740,568	
		4棟	16	RC4	H3	37	50	70	288,741	227,027	61,714	987,424	
		5棟	12	RC3	H4	36	50	70	308,959	239,892	69,067	987,424	
		6棟	12	RC3	H4	36	50	70	308,959	239,892	69,067	987,424	
		7棟	16	RC4	H5	35	50	70	337,231	258,290	78,941	1,263,056	
		8棟	12	RC3	H7	33	50	70	391,837	294,032	97,805	1,173,660	
		9棟	12	RC3	H7	33	50	70	391,837	294,032	97,805	1,173,660	
6	第2北浦	A棟	24	RC4	H10	26	50	70	385,710	307,868	77,842	1,868,208	外壁改修 屋根改修
		B棟	16	RC4	H10	26	50	70	385,710	307,868	77,842	1,868,208	
		C棟	8	RC4	H11	26	50	70	398,378	316,906	81,472	651,776	
		D棟	16	RC4	H11	26	50	70	398,378	316,906	81,472	1,303,552	
		E棟	24	RC4	H13	25	50	70	390,694	309,987	80,707	1,936,968	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

(5) 長寿命化改善事業のLCC縮減効果算出例：モデル住棟別LCCの算定

①第2北浦団地

モデル住棟別LCCの算定

:入力欄

■住棟諸元

団地名	第2北浦
住棟番号	A棟
戸数	24
構造	中耐階段室型
建設年度	H13
建設年代	H17
モデル住棟	H17中耐階段室型
経過年数	25

評価時点(和暦)
H38
R6年度工事

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋根改修	1,000,000 円/戸	26 年
床防水		
外壁塗装等(足場共)	1,500,000 円/戸	26 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
内装改修		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
給水、排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電気設備(住戸内)		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット、洗面ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕(床補修、内部塗装)		
計	2,500,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋根改修	1	26 年
床防水		
外壁塗装等(足場共)	1	26 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
内装改修		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
給水、排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電気設備(住戸内)		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット、洗面ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕(床補修、内部塗装)		
計	2	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,367,703 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,187,273 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,554,976 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,604,600 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.375 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	375,117 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	390,694 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,773,477 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	621,746 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)÷⑥)	6,519,434 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,500,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,403,846 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,604,600 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.171 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	171,198 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	309,987 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	80,707 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,936,969 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

② 石貝団地

モデル住棟別LCCの算定

:入力欄

■住棟諸元

団地名	石貝
住棟番号	1棟
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	H1
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	39

評価時点(和暦)

H40

R10年度工事

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋根改修		
床防水		
外壁塗装等(足場共)		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
内装改修		
給水管、給湯管	370,000 円/戸	39 年
貯水槽		
給水ポンプ		
給水、排水設備	470,000 円/戸	39 年
ガス設備	30,000 円/戸	39 年
給湯器	330,000 円/戸	39 年
共用灯		
電気設備(住戸内)	130,000 円/戸	39 年
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台	180,000 円/戸	39 年
浴室ユニット、洗面ユニット	950,000 円/戸	39 年
レンジフード		
24h換気		
経常修繕(床補修、内部塗装)	250,000 円/戸	39 年
計	2,710,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋根改修		
床防水		
外壁塗装等(足場共)		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
内装改修		
給水管、給湯管	1	39 年
貯水槽		
給水ポンプ		
給水、排水設備	1	39 年
ガス設備	1	39 年
給湯器	1	39 年
共用灯		
電気設備(住戸内)	1	39 年
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台	1	39 年
浴室ユニット、洗面ユニット	1	39 年
レンジフード		
24h換気		
経常修繕(床補修、内部塗装)	1	39 年
計	8	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,199,584 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,194,476 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,394,059 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	7,939,400 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.650 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	649,581 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	299,661 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,939,668 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,826,856 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	5,312,396 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,710,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,710,000 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	7,939,400 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.296 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	296,460 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	232,261 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	67,400 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	665,016 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

第6章 計画の実現にむけて

6-1 計画の着実な推進

(1) 計画推進体制の充実

本計画を着実に推進するため、必要な財源を確保するとともに、事業実施体制の強化、関係部局との連携強化など計画推進体制の充実を図る。併せて、着実な推進を図るため住宅別整備方針に沿った管理、運用を実施します。

(2) 居住者との合意形成

建替や個別改善事業として位置づけられた住宅については、スムーズな事業推進を図るため、入居者の意向の把握に努め、広報誌やホームページの活用、パンフレットの発行等により周知を図ります。また、具体的な事業の実施においては、居住者の意向を事業に反映させるため、事業の進捗に合わせて説明会を開催するとともに、居住者の意向を踏まえた事業の実施に努めます。

6-2 計画の適切な管理

本計画に基づく施策を着実かつ効果的に推進するために、事業内容、効果等を検証し、計画の進行に反映させます。

また、本計画の事業進捗、社会、経済情勢等の変化、国及び県の住宅政策の変化、町営住宅に対する町民ニーズの変化等を踏まえ、概ね5年後に計画の見直しを行います。

1次判定 ①団地敷地の立地環境等の社会的特性による判定

番号	区分	住宅名	住棟番号	建設年度	住宅の構造	建設年数	構造耐用年数	法定耐用年数の1/2年度	法定耐用年数年度	耐用年数の判定	判定 1) 需要 入居率 80%以上	ii) 効率性 建蔽高度利用 (敷地面積、形状)	ii) 判定	iii) 立地) 利便性) 小学校	地域バランス	災害危険区域 該当なしを「○」	iii) 判定	1次判定① (1)～(iii)全て適用 →継続管理する団地
1	町営住宅	第2石貝団地	4.5.6 1.2.3.7	S37 S38	簡平	59年 58年	30年 30年	S52 S53	H4 H5	×	×	敷地形状：不整形	×	○	×	○	×	継続管理 判断留保
2	町営住宅	交通寺団地	A.B.C D.E.F.G.H.I.J K.L	S47 S48 S53	簡2	49年 48年 43年	45年 45年 45年	H7 H8 H13	H29 H30 R5	×	-	敷地形状：不整形	×	○	○	浸水区域 0.5～3未満	×	継続管理
3	町営住宅	北浦団地	RC-1 RC-2 RC-3.-4	S55 S56 S57	中3	41年 40年 39年	70年 70年 70年	H27 H28 H29	R22 R33 R34	□	○		○	○	○	○	○	継続管理
4	町営住宅	石貝団地	1.2 3.4 5.6 7 8.9	H1 H3 H4 H5 H7	中3.4 H3	32年 30年 28年 29年 26年	70年 70年 70年 70年 70年	R6 R8 R9 R10 R12	R41 R43 R44 R45 R47	△	○		○	×	○	○	○	継続管理
5	町営住宅	新町団地	A B C C.D E	H6 H7 H8 H11 H13	中3	27年 26年 25年 22年 20年	70年 70年 70年 70年 70年	R11 R12 R13 R16 R18	R46 R47 R48 R51 R53	○	○		○	○	○	浸水区域 0.5～3未満	○	継続管理
6	町営住宅	第2北浦団地	A.B C.D E	H10 H11 H13	中4	23年 22年 20年	70年 70年 70年	R15 R16 R18	R50 R51 R53	○	○		○	○	○	○	○	継続管理
7	町営住宅	東葉水団地	A.B.C	H29	中3.4.5	44年	70年	R34	R69	○	○		○	○	○	○	○	継続管理
		計																
a	地価賃	ティアラみね番館	1	H25	中5	8年	70年	R30	R65	○	○	-	○	○	×	浸水区域 3～5未満	○	継続管理
b	地価賃	ティアラみねトマト館	1	H26	中5	7年	70年	R31	R66	○	○	-	○	○	×	浸水区域 0.5～3未満	○	継続管理
c	地価賃	オリーブ館	3	H27	中3.5	6年	70年	R32	R67	○	○	-	○	○	○	浸水区域 3～5未満	○	継続管理
d	地価賃	ひまわり館	2	H29	中5	4年	70年	R34	R69	○	○	-	○	○	×	○	○	継続管理
		計	7															
1-A	地価賃	戸建て住宅江見A	2	H29	増耐	4年	45年	R22	R44	○	○	-	○	○	×	浸水区域 0.5～3未満	○	継続管理
1-B	地価賃	戸建て住宅江見B	3	H29	増耐	4年	45年	R22	R44	○	○	-	○	○	×	浸水区域 0.5～3未満	○	継続管理
1-C	地価賃	戸建て住宅本分A	5	H29	増耐	4年	45年	R22	R44	○	○	-	○	○	×	浸水区域 0.5～3未満	○	継続管理
2-A	地価賃	戸建て住宅本分B	4	R元	増耐	2年	45年	R24	R46	○	○	-	○	○	×	浸水区域 0.5～3未満	○	継続管理
2-B	地価賃	戸建て住宅江見C	4	R元	増耐	2年	45年	R24	R46	○	○	-	○	○	×	浸水区域 3～5未満	○	継続管理
2-C	地価賃	戸建て住宅西大島A	4	R元	増耐	2年	45年	R24	R46	○	○	-	○	○	○	浸水区域 0.5～3未満	○	継続管理
2-D	地価賃	戸建て住宅姥方A	9	R元	増耐	2年	45年	R24	R46	○	○	-	○	○	○	○	○	継続管理

①:耐用年限を超えた住棟

：計画期間（10年間）に耐用年限を超える住棟

- ・耐用年数経過状況は以下による。

△：計画期間中に耐用年数の1/2を超え、耐用年数の1/2を超えていないもの
○：耐用年数の1/2を超えていないもの
●：計画期間中に耐用年数の1/2を超え、耐用年数の1/2を超えていないもの
×：耐用年数の1/2を超えていないもの

- ・評価判定は以下による。
○：活用に適する ×：活用に適さない

【様式 1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：佐賀県みやき町

事業計画書 (公共供 買住宅)										改良住宅										
住宅の区分： 公営住宅										特定公共 賃貸住宅										
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	残耐用 年数	改善回 数	EV	次期定期 点検時期	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	(改 善 効果 率 (千分 百/ 年)	備考

北浦	R C-1	18 戸	中層耐火	S55	29	1	無	—											—	維持管理
北浦	R C-2	12 戸	中層耐火	S56	30	1	無	—											—	維持管理
北浦	R C-3	12 戸	中層耐火	S57	31	1	無	—											—	維持管理
北浦	R C-4	12 戸	中層耐火	S57	31	1	無	—											—	維持管理
石貝	1	12 戸	中層耐火	H元年	38	1	無	—							内部改修工事				—	改善
石貝	2	12 戸	中層耐火	H元年	38	1	無	—							内部改修工事				—	改善
石貝	3	12 戸	中層耐火	H3	40	1	無	—								内部改修工事			—	改善
石貝	4	16 戸	中層耐火	H3	40	1	無	—								内部改修工事			—	改善
石貝	5	12 戸	中層耐火	H4	41	1	無	—									内部改修工事		—	改善
石貝	6	12 戸	中層耐火	H4	41	1	無	—									内部改修工事		—	改善
石貝	7	16 戸	中層耐火	H5	42	1	無	—										内部改修工事	—	改善
石貝	8	12 戸	中層耐火	H7	44	0	無	—	外壁改修 屋上改修										—	改善
石貝	9	12 戸	中層耐火	H7	44	0	無	—	外壁改修 屋上改修										—	改善
新町	A棟	6 戸	中層耐火	H6	43	1	無	—											—	維持管理
新町	B棟	12 戸	中層耐火	H7	44	1	無	—											—	維持管理
新町	C棟	12 戸	中層耐火	H8	45	1	無	—											—	維持管理
第2北浦	A	24 戸	中層耐火	H10	47	0	無	—	外壁改修 屋根改修										—	改善
第2北浦	B	16 戸	中層耐火	H10	47	0	無					外壁改修 屋根改修							—	改善
第2北浦	C	8 戸	中層耐火	H11	48	0	無						外壁改修 屋根改修						—	改善
第2北浦	D	16 戸	中層耐火	H11	48	0	無						外壁改修 屋根改修						—	改善
第2北浦	E	24 戸	中層耐火	H13	50	0	無							外壁改修 屋根改修					—	改善
東寒水	A棟	25 戸	中層耐火	H29	66	0	有	—											—	維持管理
東寒水	B棟	20 戸	中層耐火	H29	66	0	有	—											—	維持管理
東寒水	C棟	15 戸	中層耐火	H29	66	0	有	—											—	維持管理

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関して記載する。

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：佐賀県みやき町

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	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
天建寺	A	4戸	簡二	S47	—	R4	R5解体
天建寺	B	4戸	簡二	S47	—	R4	R5解体
天建寺	C	4戸	簡二	S47	—	R4	R5解体
天建寺	D	4戸	簡二	S48	—	R4	R5解体
天建寺	E	4戸	簡二	S48	—	R4	R5解体
天建寺	F	4戸	簡二	S48	—	R4	R5解体
天建寺	G	4戸	簡二	S48	—	R4	R5解体
天建寺	H	4戸	簡二	S48	—	R4	R5解体
天建寺	I	4戸	簡二	S48	—	R4	R5解体
天建寺	J	4戸	簡二	S48	—	R4	R5解体
天建寺	K	4戸	簡二	S53	—	R4	R5解体
天建寺	L	4戸	簡二	S53	—	R4	R5解体
(新) 天建寺	L	40戸	RC	—	—	R4	非現地建替

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する（住棟番号、戸数を除く）。

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：佐賀県みやき町

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	次期定期点検時期	建替予定年度	備考
第2石貝	1	3戸	簡平	S38	—	R5解体	R4天建寺団地建替に集約
第2石貝	2	3戸	簡平	S38	—	R5解体	
第2石貝	3	4戸	簡平	S38	—	R5解体	
第2石貝	4	4戸	簡平	S37	—	R5解体	
第2石貝	5	3戸	簡平	S37	—	R5解体	
第2石貝	6	3戸	簡平	S37	—	R5解体	
第2石貝	7	3戸	簡平	S38	—	R5解体	

注1）計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注2）様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注3）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4）共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する（住棟番号、戸数を除く）。

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧　＜共同施設部分＞

事業主体名：佐賀県みやき町

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	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
				R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
北浦	受水槽、ポンプ 室、配管改修			更新（長 寿命）										
石貝	公共下水切替				更新（長 寿命）									
第2北浦	LPG庫						外壁屋根改 修（長寿 命）							
第2北浦	受水槽						外壁屋根改 修（長寿 命）							
第2北浦	駐輪所					A棟 外壁屋 根改修（長 寿命）	B棟 外壁屋 根改修（長 寿命）	C・D棟 外 壁屋根改修 （長寿命）	E棟 外壁屋 根改修（長 寿命）					
第2北浦	集会所									外壁屋根防 水改修（長 寿命）				
第2北浦	公共下水切替								更新（長 寿命）					
東寒水														

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。