

永平寺町
公営住宅等長寿命化計画

令和7年3月

目次

序章	はじめに	1
0-1	計画策定の背景と目的	1
0-2	計画期間	1
第1章	公営住宅等ストックの把握	2
1-1	人口・世帯数等の動向	2
1-2	公営住宅等ストックの現況	5
第2章	長寿命化に関する基本方針	18
2-1	ストックの状況把握及び日常的な維持管理、データ管理に関する方針	18
2-2	長寿命化とライフサイクルコストの縮減に関する方針	19
第3章	長寿命化を図るべき公営住宅等の検討	20
3-1	計画の対象	20
3-2	事業手法選定の基本的な考え方	20
3-3	公営住宅等の需要の見通し	22
3-4	公営住宅等の将来のストック量の推計	25
3-5	公営住宅等の需要と将来ストック量の見通し	30
3-6	事業手法の選定	31
第4章	点検の実施方針	52
4-1	点検の実施方針	52
4-2	点検結果のデータベース化	53
第5章	計画修繕の実施方針	54
5-1	計画修繕の実施方針	54
5-2	修繕履歴のデータベース化	54
第6章	改善事業の実施方針	55
6-1	改善事業の実施方針	55
第7章	建替事業の実施方針	60
第8章	長寿命化のための事業実施予定一覧	61
8-1	計画期間における事業実施予定メニュー	61
8-2	事業実施予定一覧	62

序章 はじめに

0-1 計画策定の背景と目的

永平寺町では平成 24 年 2 月に「永平寺町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、その後、平成 28 年 8 月改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を踏まえ、平成 30 年度に改定を行い適切な維持管理に努めています。現在、計画期間の半分が経過し、事業の進捗状況や進行する老朽化へ対応するため、計画の見直しが求められています。

以上のことを踏まえ、「永平寺町公営住宅等長寿命化計画」の中間見直しを実施し、改定版を策定します。

本計画は、公営住宅等の状況やニーズを踏まえ、公営住宅等の効率的かつ円滑な維持管理及び更新の実現に向け、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減をめざすことを目的とします。

0-2 計画期間

本計画の計画期間は、2025 年度から 2034 年度の 10 年間とし、2024 年度に中間見直しを行うものとします。なお計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて適宜計画の見直しを行うものとします。

第1章 公営住宅等ストックの把握

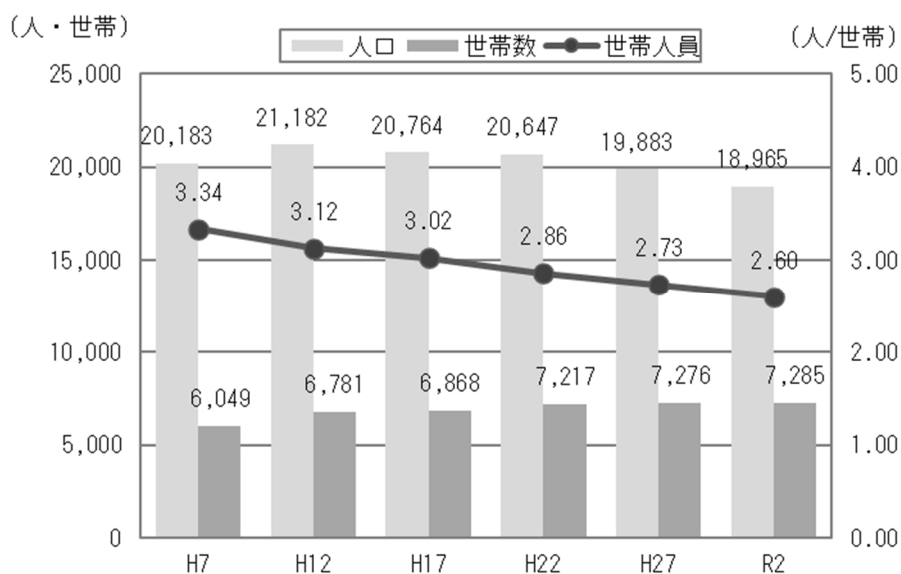
1-1 人口・世帯数等の動向

ポイント

- 人口は減少し続けており、少子高齢化が進行しています。
- 高齢者単身世帯と高齢夫婦世帯が増加しています。

1-1-1 人口・世帯数

- ・増加傾向であった人口は、平成12年をピークに減少に転じた後減少し続けており、世帯数は増加傾向が続いています。令和2年現在で人口18,965人、世帯数7,285世帯となっています。
- ・世帯人員は、減少傾向が続いていることから、世帯分離に伴い世帯の小規模化が進行している様子が見えられます。

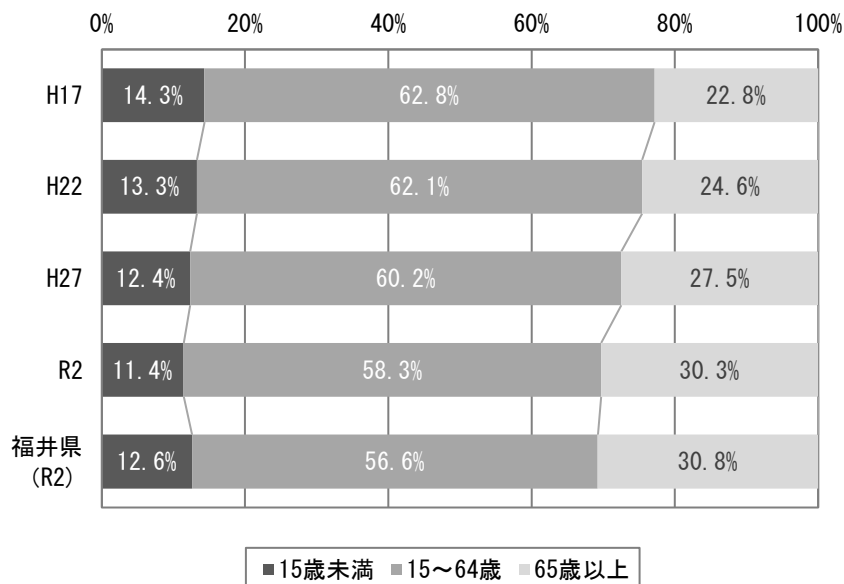


資料：国勢調査

H17以前の値は合併した市町村を合計した値【※H18.2 吉田郡（永平寺町、松岡町、上志比村）の2町1村が合併し永平寺町として町政施行】

1-1-2 年齢階層別人口

- ・年々、少子高齢化が進んでいます。令和2年度の年齢階層別人口を福井県と比較すると、15歳未満の割合、65歳以上の割合がともに少ない状況となっており、福井県全体より高齢化率は少ないものの、少子化が進んでいる状況がうかがえます。

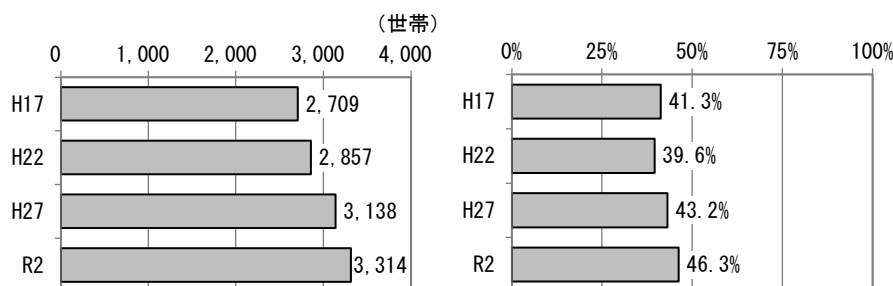


	H17	H22	H27	R2	福井県 (R2)
15歳未満	2,964人 (14.3%)	2,730人 (13.3%)	2,437人 (12.4%)	2,127人 (11.4%)	95,544人 (12.6%)
15～64歳	13,010人 (62.8%)	12,745人 (62.1%)	11,867人 (60.2%)	10,848人 (58.3%)	427,984人 (56.6%)
65歳以上	4,727人 (22.8%)	5,039人 (24.6%)	5,413人 (27.5%)	5,640人 (30.3%)	232,684人 (30.8%)

資料：国勢調査(年齢不詳は除く)

1-1-3 核家族世帯

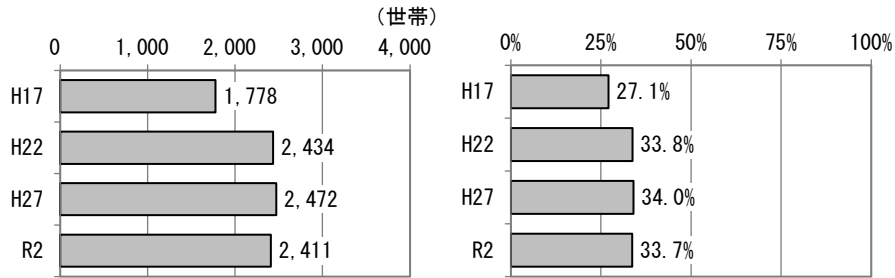
- ・核家族世帯とは、夫婦のみの世帯、夫婦と子どもから成る世帯、1人親と子どもから成る世帯のことを指します。
- ・核家族世帯の占める割合は、増加傾向にあり、令和2年現在で3,314世帯、全体の46.3%を占めています。



資料：国勢調査

1-1-4 単独世帯

・単独世帯は、令和2年現在で 2,411 世帯、全体の約 33.7%となっており、減少しています。

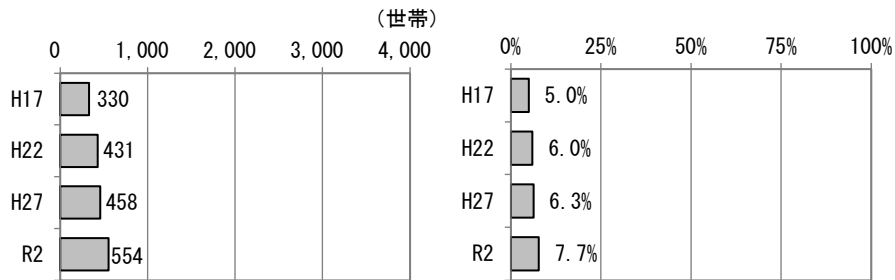


資料：国勢調査

1-1-5 高齢者世帯

(1) 高齢単身世帯

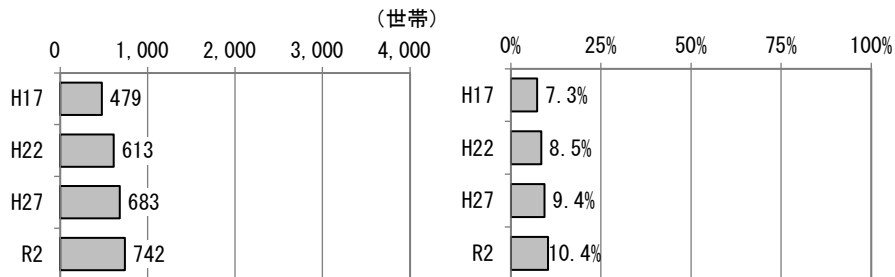
・高齢単身世帯(65歳以上の単身世帯)は、増加傾向にあり、令和2年現在で 554 世帯、全体の 7.7%を占めています。



資料：国勢調査

(2) 高齢夫婦世帯

・高齢夫婦は、増加傾向にあり、令和2年現在で 742 世帯、全体の 10.4%を占めています。



資料：国勢調査

1-2 公営住宅等ストックの現況

1-2-1 公営住宅等ストックの状況

ポイント

- 本計画の対象となる町営住宅は、4団地、135戸であり、公営住宅121戸、地域優良賃貸住宅9戸、特定公共賃貸住宅5戸となっています。
- 計画期間内(2034年度まで)に耐用年数を越える住戸はありませんが、耐用年数の1/2を経過する住戸が54戸(60.0%)となっています。
- すべての公営住宅が、新耐震基準に基づき設計施工されています。
- 50㎡未満の小規模世帯向け住戸は19戸(14.1%)、50㎡以上のファミリー向け住戸は116戸(85.9%)となっており、小規模世帯向け住戸が少ない状況です。
- すべての住戸に浴室浴槽、3点給湯が整備されています。
- バリアフリー化状況は、73.3%(戸数の割合)が住戸内部の手すりが整備済みとなっていますが、志比堺団地と松原団地について共用部(1階部分)の段差解消の対応はされておらず、バリアフリー対応は達成されていない状況です。

(1)種別

- ・本計画の対象となる公営住宅等は、4団地、135戸であり、公営住宅121戸、地域優良賃貸住宅9戸、特定公共賃貸住宅5戸となっています。

(2)住棟形式

- ・志比堺団地、松原団地(A・B棟)、越坂団地(A-1・A-2・B-1)、諏訪間団地は、中層耐火構造の階段室型となっています。
- ・越坂団地(A-3)は、高層耐火構造の片廊下型となっています。

(3)経過・耐用年数^{※1}

- ・計画期間内(2034年度まで)に耐用年数を経過する住戸は0戸で、耐用年数の1/2を経過する住戸が81戸(60.0%)、耐用年数の1/2を経過しない住戸が54戸(40.0%)となっています。

(4)耐震性

- ・4団地すべてにおいて、新耐震基準に基づき設計施工されています。

(5)住戸規模

- ・50㎡未満の小規模世帯向けストックは19戸(14.1%)、50㎡以上のファミリー向けストックは116戸(85.9%)となっています。

※1)公営住宅法より、耐用年数は、木造30年、準耐45年、低耐・中耐・高耐70年とする。

(6)設備水準

①浴室・浴槽

- ・全ての公営住宅について、浴室、浴槽が設置されています。

②3点給湯方式

- ・全ての公営住宅について、3点給湯方式^{※1}が設置されています。

③高齢者・障がい者対応

- ・志比堺団地については全戸、住宅内部（玄関、バスルーム）に手すり、スロープが設置されています。松原団地についてはB棟のみ住宅内部の段差が解消されています。越坂団地については共用部分（階段、廊下）に手すり設置、1階部分の段差解消とともに、全戸の住宅内部の玄関に手すりが設置され、段差が解消されています。諏訪間団地については、共用1階部分の段差解消とともに、全戸、住宅内部の玄関に手すりが設置され、段差が解消されています。
- ・志比堺団地と松原団地について共用部（1階部分）の段差解消の対応はされておらず、バリアフリー対応^{※2}は達成されていない状況です。

④エレベーター

- ・エレベーターが設置されている団地は、越坂団地（A-3棟6階建て）のみとなっています。

⑤その他施設

- ・全ての公営住宅について、駐車場、駐輪場がともに整備されています。
- ・集会場を設置している団地は、松原団地、越坂団地、諏訪間団地の3団地です。
- ・児童遊園を設置している団地は、松原団地、諏訪間団地の2団地です。
- ・全ての公営住宅について、住戸外に物置が設置されています。

※1) キッチン、バスルームや洗面所の給湯を、1台のガス給湯器や電気温水器でまかなうシステムのこと。

※2) 一定のバリアフリー化(住居内および共用部の段差解消)が設置された住戸。

表-1. 公営住宅の基本諸元

令和7年3月時点

団地名	棟番号	種別	建設年度	経過年数 (令和6年 時点)	構造階数	住棟形式	耐震性	敷地面積	専用床面積	戸数	間取り
志比堺	-	公営	平成元	35年	中耐3階	階段室型	○	1,142.77㎡	60~70㎡未満	12戸	3K
松原	A	公営	平成2	34年	中耐3階	階段室型	○	6,971.80㎡	60~70㎡未満	18戸	3K
	B	公営	平成3	33年	中耐3階	階段室型	○		60~70㎡未満	18戸	3K
越坂	A-1	公営	平成11	25年	中耐3階	階段室型	○	18,510.67㎡	50~60㎡未満	12戸	2DK
		公営							70~80㎡未満		3DK
	A-2	公営	平成12	24年	中耐3階	階段室型	○		50~60㎡未満	12戸	2DK
		公営							70~80㎡未満		3DK
	A-3	公営	平成16	20年	高耐6階	片廊下型	○		50~60㎡未満	30戸	2DK
									70~80㎡未満		3DK
	B-1	特公賃	平成12	24年	中耐3階	階段室型	○		50~60㎡未満	5戸	2DK
		地優賃							50~60㎡未満		7戸
								60~70㎡未満		2LDK	
諏訪間	-	公営	平成9	27年	中耐3階	階段室型	○	8,619.90㎡	40~50㎡未満	19戸	2DK
		地優賃							60~80㎡未満		2戸
合計										135戸	

資料：建設課

表-2. 各団地の耐用年数と構造、経過年数

令和7年3月時点

区分	団地名	棟番号	建設年度	経過年数 (令和6年 時点)	構造階数	戸数	計画期間内(2034年度時点) の耐用年数の経過状況		
							耐用年数 経過	耐用年数 1/2経過	耐用年数 1/2未満
公営住宅	志比堺	-	平成元	35年	中耐3階	12戸		12戸	
	松原	A	平成2	34年	中耐3階	18戸		18戸	
		B	平成3	33年	中耐3階	18戸		18戸	
	越坂	A-1	平成11	25年	中耐3階	12戸		12戸	
		A-2	平成12	24年	中耐3階	12戸			12戸
		A-3	平成16	20年	高耐6階	30戸			30戸
	特公賃	越坂	B-1	平成12	24年	中耐3階	5戸		
地優賃	7戸								12戸
公営住宅 地優賃	諏訪間	-	平成9	27年	中耐3階	19戸		19戸	
						2戸		2戸	
合計						135戸	0戸	81戸	54戸
							0.0%	60.0%	40.0%

資料：建設課

表-3. 主な設備

令和7年3月時点

区分	団地名	棟番号	住棟形式	構造階数	戸数	浴室	浴槽	3点給湯	バリアフリー化					エレベーター	駐車場	駐輪場	集会場	児童遊園	住戸外物置	
									共用部			住戸内								
									手すり	段差解消	スロープ	手すり	段差解消							
公営住宅	志比塚	-	階段室型	中耐3階	12戸	○	○	○	○	×	×	○	○	×	○	○	×	×	○	
	松原	A	階段室型	中耐3階	18戸	○	○	○	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		B	階段室型	中耐3階	18戸	○	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	越坂	A-1	階段室型	中耐3階	12戸	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	○	○	×	○
		A-2	階段室型	中耐3階	12戸	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	○	○	×	○
		A-3	片廊下型	高耐6階	30戸	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	特公賃	諏訪間	-	階段室型	中耐3階	5戸	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	○	○	○	
地優賃	7戸																			
公営住宅	諏訪間	-	階段室型	中耐3階	19戸	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	○	○	○		
地優賃					2戸															

資料：建設課

1-2-2 入居者の状況

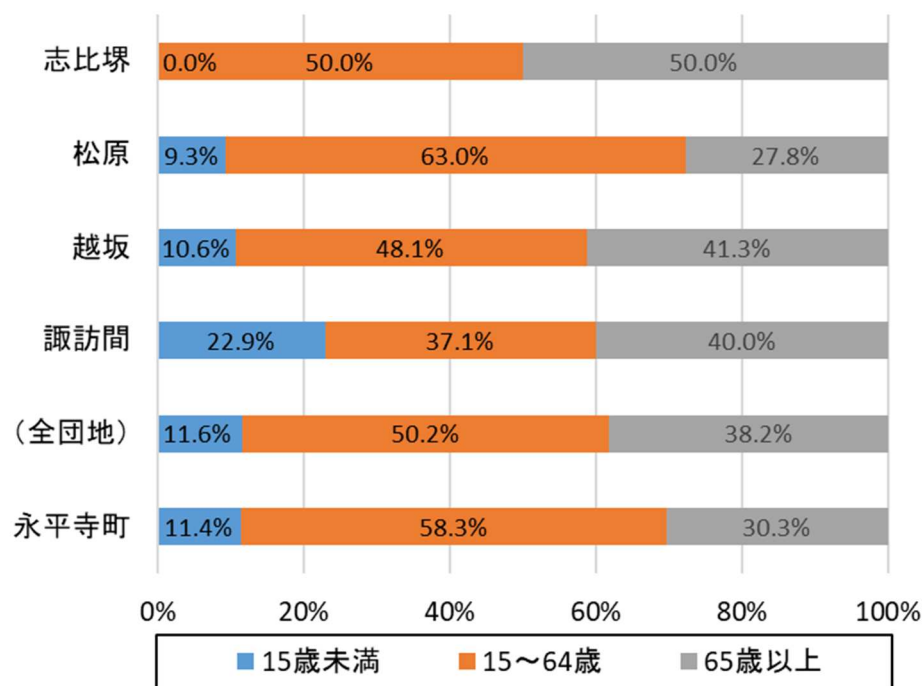
ポイント

- 町全体と比較して、65歳以上の人口が占める割合が高い傾向です。
- 1～3人の小規模な世帯が全体の9割を占めています。
- 高齢者のいる世帯が6割を占めており、中でも高齢者単身世帯は4割となっています。

(1)入居者の年齢構成

- ・町全体と比較して、65歳以上の人口(38.2%)が多い傾向がみられます。
- ・団地間で比較すると、65歳以上の人口の割合が最も高い団地は志比堺団地(50.0%)で、15歳未満の人口割合が最も高い団地は諏訪間団地(22.9%)となっています。

入居者の年齢構成



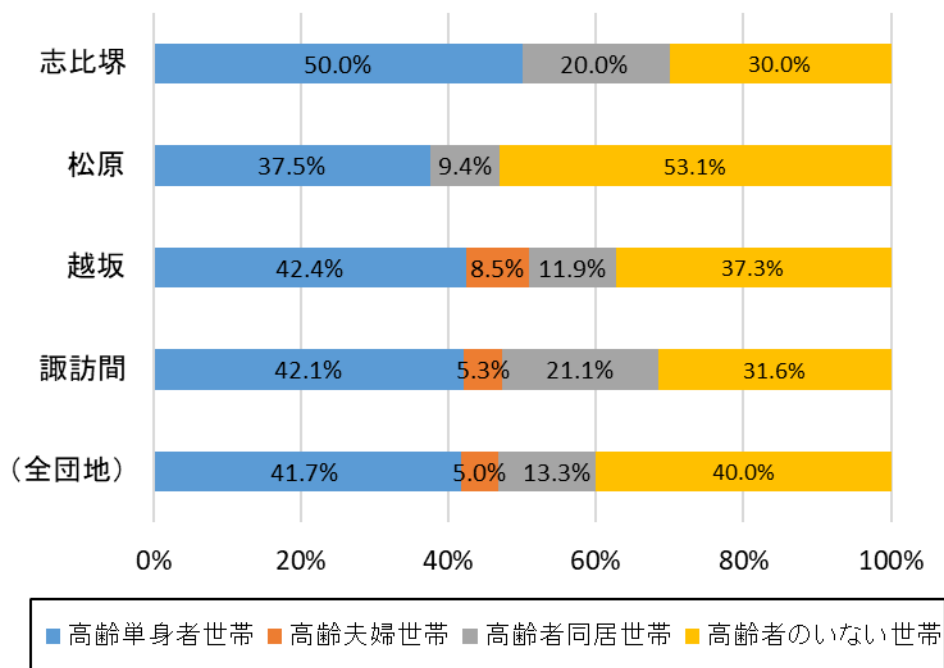
団地名	14歳以下	15～64歳	65歳以上
志比堺	0人 (0.0%)	7人 (50.0%)	7人 (50.0%)
松原	5人 (9.3%)	34人 (63.0%)	15人 (27.8%)
越坂	11人 (10.6%)	50人 (48.1%)	43人 (41.3%)
諏訪間	8人 (22.9%)	13人 (37.1%)	14人 (40.0%)
(全団地)	24人 (11.6%)	104人 (50.2%)	79人 (38.2%)
永平寺町 (R2 国勢調査)	2,127人 (11.4%)	10,848人 (58.3%)	5,640人 (30.3%)

資料：建設課（令和6年12月末）

(2) 高齢者世帯数

- ・ 高齢単身世帯(65歳以上の単身世帯)が41.7%、高齢夫婦世帯(夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦世帯)が5.0%、高齢者同居世帯(65歳以上の高齢者を含む世帯)が13.3%、高齢者のいない世帯は40.0%となっています。
- ・ 団地間で比較すると、高齢者単身世帯の割合が最も高い団地は志比堺団地(50.0%)、高齢夫婦世帯の割合が最も高いは越坂団地(8.5%)となっています。

高齢者世帯数

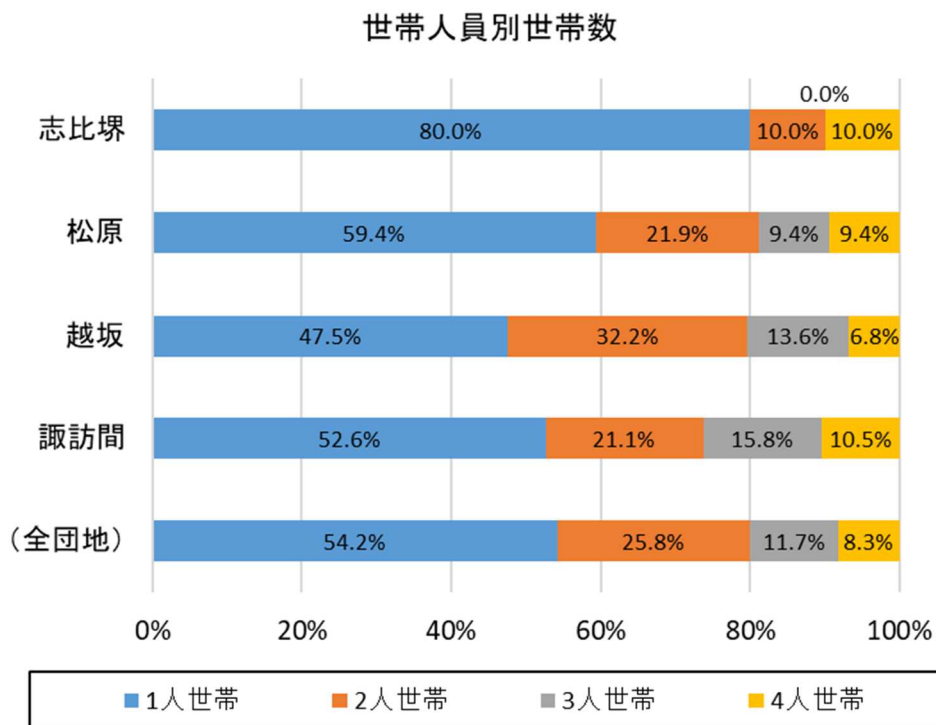


団地名	高齢単身世帯	高齢夫婦世帯	高齢者同居世帯	高齢者のいない世帯
志比堺	5 世帯 (50.0%)	0 世帯 (0.0%)	2 世帯 (20.0%)	3 世帯 (30.0%)
松原	12 世帯 (37.5%)	0 世帯 (0.0%)	3 世帯 (9.4%)	17 世帯 (53.1%)
越坂	25 世帯 (42.4%)	5 世帯 (8.5%)	7 世帯 (11.9%)	22 世帯 (37.3%)
諏訪間	8 世帯 (42.1%)	1 世帯 (5.3%)	4 世帯 (21.1%)	6 世帯 (31.6%)
(全団地)	50 世帯 (41.7%)	6 世帯 (5.0%)	16 世帯 (13.3%)	48 世帯 (40.0%)

資料：建設課（令和6年12月末）

(3)世帯人員別世帯数

- ・ 1人世帯(54.2%) の割合が最も高く、次いで2人世帯(25.8%)、3人世帯(11.7%)となっており、1～3人の小規模な世帯が全体の9割を占めています。
- ・ 団地間で比較すると、1人世帯が最も高い団地は志比塚団地(80.0%)、2人世帯が最も高い団地は越坂団地(32.2%)、3人世帯が最も多い団地は諏訪間団地(15.8%)となっています。



団地名	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯
志比塚	8世帯 (80.0%)	1世帯 (10.0%)	0世帯 (0.0%)	1世帯 (10.0%)
松原	19世帯 (59.4%)	7世帯 (21.9%)	3世帯 (9.4%)	3世帯 (9.4%)
越坂	28世帯 (47.5%)	19世帯 (32.2%)	8世帯 (13.6%)	4世帯 (6.8%)
諏訪間	10世帯 (52.6%)	4世帯 (21.1%)	3世帯 (15.8%)	2世帯 (10.5%)
(全団地)	65世帯 (54.2%)	31世帯 (25.8%)	14世帯 (11.7%)	10世帯 (8.3%)

資料：建設課（令和6年12月末）

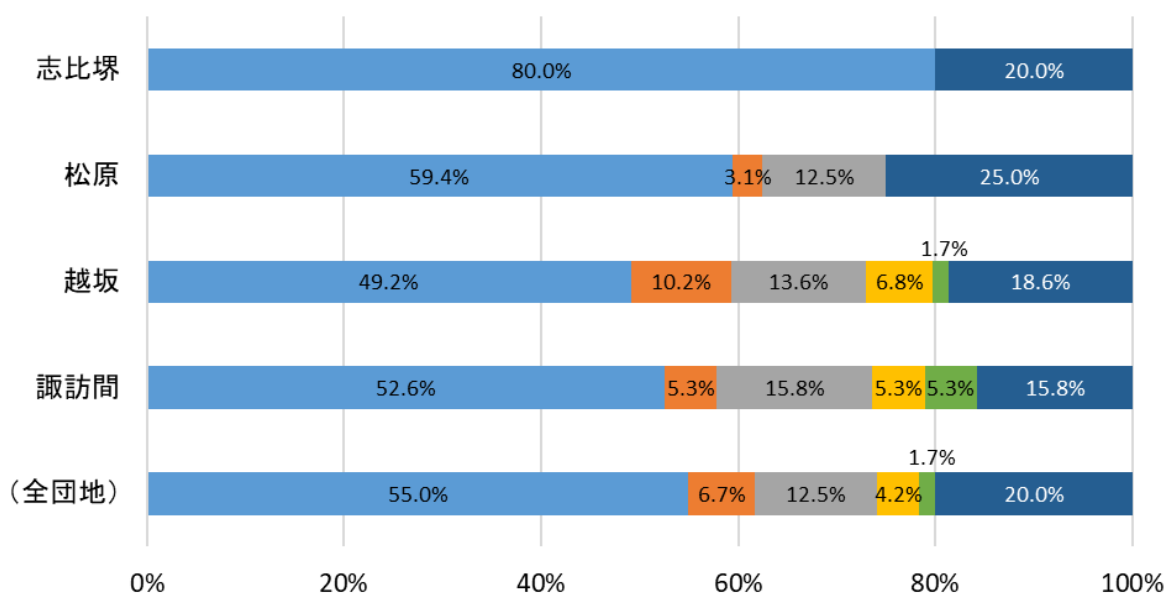
(4) 家族類型別世帯数

- ・ 単身世帯(55.0%)の割合が最も高く、次いでその他の世帯(20.0%)、母子又は父子世帯(12.5%)となっています。
- ・ 団地間で比較すると、単身世帯が最も高い団地は志比堺団地(80.0%)、母子又は父子世帯が最も高い団地は諏訪間団地(15.8%)となっています。

注1) 1人親世帯、夫婦と子ども世帯における子は18歳未満とする。

注2) 三世帯同居は、世帯主が夫婦のどちらかである場合で、夫婦と子ども(18歳未満)と夫婦どちらかの父母以上(65歳以上)の直系世代のうち3つ以上の世代が同居していることとする。

家族類型別世帯数



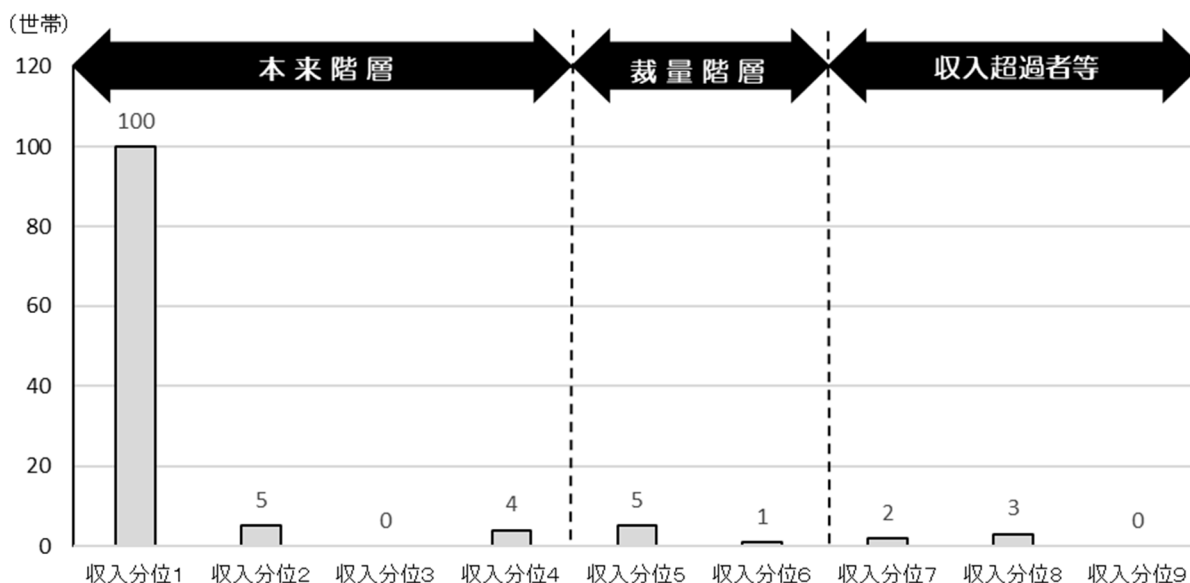
■ 単身世帯 ■ 夫婦世帯 ■ 母子又は父子世帯 ■ 夫婦と子供世帯 ■ 夫婦と親世帯 ■ 三世帯同居 ■ その他世帯

団地名	単身世帯	夫婦世帯	母子又は父子世帯	夫婦と子供世帯	夫婦と親世帯	三世帯同居	その他世帯
志比堺	8世帯 (80.0%)	0世帯 (0.0%)	0世帯 (0.0%)	0世帯 (0.0%)	0世帯 (0.0%)	0世帯 (0.0%)	2世帯 (20.0%)
松原	19世帯 (59.4%)	1世帯 (3.1%)	4世帯 (12.5%)	0世帯 (0.0%)	0世帯 (0.0%)	0世帯 (0.0%)	8世帯 (25.0%)
越坂	29世帯 (49.2%)	6世帯 (10.2%)	8世帯 (13.6%)	4世帯 (6.8%)	0世帯 (0.0%)	1世帯 (1.7%)	11世帯 (18.6%)
諏訪間	10世帯 (52.6%)	1世帯 (5.3%)	3世帯 (15.8%)	1世帯 (5.3%)	0世帯 (0.0%)	1世帯 (5.3%)	3世帯 (15.8%)
(全団地)	66世帯 (55.0%)	8世帯 (6.7%)	15世帯 (12.5%)	5世帯 (4.2%)	0世帯 (0.0%)	2世帯 (1.7%)	24世帯 (20.0%)

資料：建設課（令和6年12月末）

(5)入居者の収入状況、収入超過者等の状況

- ・令和6年12月末現在で、公営住宅入居者の9割が収入分位1に該当しており、困窮度の高い方の割合が高くなっています。
- ・収入超過者に該当する世帯は5世帯となっており、収入超過者が公営住宅入居者の約5%となっています。
- ・収入超過者、高額所得者に該当した世帯には、明渡しのご指導・勧告までは至りませんが、対象者に通知後聞き取り調査を実施し、翌年度に家賃の加算を行うなどの対策を行っています。



資料：建設課（令和6年12月末）

表-4. 収入超過者・高額所得者の基準

分類	定義	種別	収入月額
収入超過者	公営住宅に引き続き3年以上入居し、政令月収を超える者	公営住宅	本来入居者：158,001円以上 裁量入居者 ^{※1} ：214,001円以上
高額所得者	公営住宅に引き続き5年以上入居し、最近2年間引き続き政令月収を超える者	公営住宅	313,001円以上

資料：建設課（令和7年3月）

※1) 裁量入居者とは、下記のいずれかに該当する者。

○入居者又は同居者に①から③までのいずれかに該当する者がある場合

①障害者基本法第2条第1号に規定する障害者でその障害の程度が国土交通省令で定める程度であるもの。

②戦傷病者特別援護法第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が国土交通省令で定める程度であるもの。

③原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律(平成6年法律第117号)第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者、海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの又はハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律(平成13年法律第63号)第2条に規定するハンセン病療養所入所者等に該当する者。

○入居者が60歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者である場合

○同居者に小学校就学の始期に達するまでの者がある場合

1-2-3 空室と募集・応募の状況

ポイント

- 令和6年9月末時点で空室は25戸(18.5%)となっています。
- より利便性が高く新しい団地は、応募が多く、空室も少ない状況がみられます。

(1)空室の状況

- ・空室は、令和6年12月時点で14戸(10.4%)となっています。
- ・空室率の高い団地は、志比堺団地(16.7%)となっています。

表-5. 空室の状況

令和6年12月時点

団地名	種別	棟番号	建設年度	経過年数 (令和6年 時点)	構造階数	戸数	空室の状況			
							入居戸数	空室戸数	うち 政策空家	空室率
志比堺	公営住宅	-	平成元	35年	中耐3階	12戸	12戸	2戸	0戸	16.7%
松原		A	平成2	34年	中耐3階	18戸	28戸	4戸	0戸	11.1%
		B	平成3	33年	中耐3階	18戸				
越坂		A-1	平成11	25年	中耐3階	12戸	51戸	6戸	0戸	9.8%
		A-2	平成12	24年	中耐3階	12戸				
		A-3	平成16	20年	高耐6階	30戸				
		特公賃 地優賃	B-1	平成12	24年	中耐3階				
諏訪間	公営住宅	-	平成9	27年	中耐3階	19戸	19戸	2戸	0戸	9.5%
	地優賃					2戸				
合計						135戸	110戸	14戸	0戸	10.4%

資料：建設課

(2)募集・応募状況

- ・各団地とも随時募集を実施しています。

表-6. 募集・応募状況(令和1～5年度)

種別	団地名	棟番号	建設年度	経過年数 (令和6年 時点)	構造階数	戸数	応募倍率				
							R1	R2	R3	R4	R5
公営住宅	志比堺	-	平成元	35年	中耐3階	12戸	0.8倍	1.5倍	0.9倍	1.4倍	0.4倍
	松原	A	平成2	34年	中耐3階	18戸					
		B	平成3	33年	中耐3階	18戸					
	越坂	A-1	平成11	25年	中耐3階	12戸					
		A-2	平成12	24年	中耐3階	12戸					
		A-3	平成16	20年	高耐6階	30戸					
		特公賃 地優賃	B-1	平成12	24年	中耐3階					
公営住宅	諏訪間	-	平成9	27年	中耐3階	19戸					
地優賃						2戸					

資料：建設課

1-2-4 改善、修繕履歴の状況

(1)改善・修繕履歴

・建築年度が古いものから、長寿命化改善事業として、外壁や屋上防水改修を行っています。

表-7. 改善履歴(平成13~令和6年度)

種別	団地名	棟番号	建設年度	構造階数	戸数	改善・修繕	
						実施年度	整備内容
公営住宅	志比堺	-	平成元	中耐3階	12戸	平成13	下水道へ接続(合併処理浄化槽撤去)
						平成25	塗装改修工事(外壁塗り替え・クラック補修)
						平成26	防水改修工事(屋上・ベランダ) 受水槽改修工事(ステンレス槽) ガス給湯器本体取り換え(10号室)
						平成27	ガス給湯器本体、配管カバー取り換え(3号室) ガス給湯器本体取り換え(6号室)
						平成28	ガス給湯器本体取り換え(11、15号室)
						平成30	配管漏水修繕※交換が必要(5号室)
						令和4	志比堺団地7号室 水漏れ修繕工事(ユニットバス交換) 南側 サッシュ廻りシーリング取替工事(シーリング打ち換え)
						令和5	脱気筒撤去取付工 屋上脱気筒
	令和6	志比堺団地バリアフリー改修工事 全室バリアフリー化					
	松原	A	平成2	中耐3階	18戸	平成13	下水道へ接続(合併処理浄化槽撤去)
						平成13	外壁改修工事(外壁塗り替え・クラック補修)
						平成26	ガス給湯器本体取り換え(206号室)
						平成27	給水管漏水修繕(205号室) ガス給湯器本体取り換え(204号室)
						平成28	塗装改修工事(外壁塗り替え・クラック補修) 防水改修工事(屋上・ベランダ) ガス給湯器本体取り換え(306号室)
						平成29	ガス給湯器本体取り換え(104、205、301、305号室)
		B	平成3	中耐3階	18戸	平成13	下水道へ接続(合併処理浄化槽撤去)
						平成13	外壁改修工事(外壁塗り替え・クラック補修)
						平成27	ガス給湯器本体取り換え(104、205、305号室)
						平成28	ガス給湯器本体取り換え(304号室)
						平成29	塗装改修工事(外壁塗り替え・クラック補修) 防水改修工事(屋上・ベランダ) ガス給湯器本体取り換え(105号室)

資料：建設課

種別	団地名	棟番号	建設年度	構造階数	戸数	改善・修繕		
						実施年度	整備内容	
公営住宅	越坂	A-1	平成11	中耐3階	12戸	平成26	電気温水器減圧弁取り換え（101号室）	
						平成27	電気温水器温度調節ユニット交換（203号室）	
						平成29	電気温水器減圧弁取り換え（302号室）	
						令和3	越坂団地A-1棟改修工事（防水・塗装） 越坂団地A-1棟給湯管布設替工事	
						令和4	越坂団地A-1棟給湯器更新工事 給湯器交換 全室	
						令和5	雑排水管修繕 雑排水、汚水管清掃（宅内～）	
		A-2	平成12	中耐3階	12戸	平成30	電気温水器減圧弁取り換え（102、301号室）	
						令和2	越坂団地A-1棟304号室漏水修繕工事	
						令和4	越坂団地A-2棟改修工事（防水・塗装）	
						令和5	越坂団地A-2棟給湯器更新工事 給湯器交換 全室	
		A-3	平成16	高耐6階	30戸	平成27	電気温水器制御基板交換（603号室）	
						平成28	電気温水器減圧弁箱の取り換え（105号室） 配管の保温工（201号室） 電気温水器上部ヒーターの交換（503号室） 電気温水器上部温度サーミスタの交換（505号室） 電気温水器排水ゴムホースの取り換え（全室）	
						平成29	電気温水器給湯混合弁の取り換え（603号室）	
						平成30	電気温水器上部温度サーミスタの交換（405、605号室）	
						令和4	駐車場補修工事 縁石、グレーチング 1カ所	
						令和5	消防用設備修繕工事 EV前防火スクリーン交換	
		特公賃	B-1	平成12	中耐3階	5戸	平成26	電気温水器ヒーターの交換（301号室）
							平成29	電気温水器PC版組立部品交換（101号室） 電気温水器減圧弁、逃し弁の交換（203号室）
地優賃	B-1	平成12	中耐3階	7戸	平成30	電気温水器ヒーターの交換（304号室）		
					令和4	越坂団地B-1棟改修工事（防水・塗装）		
公営住宅	諏訪間	-	平成9	中耐3階	19戸	平成29	電気温水器配管修理（207号室）	
						平成30	塗装改修工事（外壁塗り替え・クラック補修） 防水改修工事（ベランダ）	
地優賃	諏訪間	-	平成9	中耐3階	2戸	令和元	上記繰り越分工事	
						令和3	諏訪間団地207号室補修工 漏水修繕工事	
地優賃	諏訪間	-	平成9	中耐3階	2戸	令和4	諏訪間団地A棟給湯器更新工事 給湯器交換 10台	
						令和5	諏訪間団地A棟給湯器更新工事 給湯器交換 残室 雑排水管修繕 雑排水、汚水管清掃（宅内～）	

資料：建設課

第2章 長寿命化に関する基本方針

2-1 ストックの状況把握及び日常的な維持管理、データ管理に関する方針

(1) 現状把握の方針

各種設備の保守点検はもとより、定期点検（建築基準法第 12 条に規定される法定点検と同様の点検）を行って現状の把握に努めます。

定期点検の項目の他に、日常的に保守点検を実施することが望ましい部位（屋外の工作物や金物類等）に対しては、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年度 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則った日常点検を行います。

また、劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空家発生時の点検により、劣化状況の早期発見に努めます。

分類	点検箇所	点検方針
保守点検 対象箇所	・ 消防設備 等	・ 法令等に基づき、定期的な保守点検、交換を実施します。
劣化調査 対象箇所	・ 屋上 ・ 外壁 ・ 給排水管 ・ 共用部分 等	・ 建築基準法第 12 条に規定される法定点検と同様の点検を行います。
日常点検 対象箇所	・ 屋外の工作物 ・ 金物類 ・ 住戸内各部 等	・ 公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火構造編・木造編）に則った点検を行います。 ・ 住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空家発生時の点検を行います。

(2) 管理履歴データに関する方針

団地・住棟を適切に維持管理して長寿命化を図るためには、ストックに関する情報を適切に管理し、長寿命化のための中長期的な修繕計画の基礎にすることが重要となります。

また、公営住宅の管理を円滑に進めていく上でも、建物の現状や修繕・改善履歴データを一元的に管理し、最新のデータに更新して、必要に応じて検索・閲覧できるよう、電子データとして管理することが望ましいと考えられます。以上のことを踏まえ、吉田町の公営住宅に関する管理履歴のデータベースの構築に向けて、次のような取組を進めます。

- ・ 公営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理し、管理履歴データを随時確認できる仕組みとし、日常点検や定期点検、計画修繕などを実施した場合、速やかに管理履歴データを更新し、管理履歴を常に最新データの状態に保ちます。
- ・ 経常修繕など、緊急対応的な点検・修繕・改善を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映します。

2-2 長寿命化とライフサイクルコストの縮減に関する方針

長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に向けて、次のような取組を実施します。

- ・ 対症療法型の維持管理から、予防保全型の維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図ります。
- ・ 計画修繕の対象箇所など、劣化原因が解明されていて、劣化の将来予測が可能な場合は、劣化前に予防的な対策を実施することにより公営住宅の長寿命化とLCCの縮減を図ります。
- ・ 劣化の将来予測が難しい場合は、「3-1-1 現状把握の方針」で述べた日常点検や定期点検を徹底するとともに、異常が発見された場合は、劣化原因に関する調査や健全度診断等を実施した上で、必要に応じて予防保全や長寿命化に向けた対策を実施します。
- ・ 予防保全型の維持管理や長寿命化型改善の必要性の判定は、劣化の状況、対象住棟の残りの耐用年数、LCCの評価等の観点を踏まえて総合的に判断します。
- ・ 予防保全型の維持管理や長寿命化に向けた対策を実施する際は、劣化に関する調査・診断等の結果を踏まえた維持管理計画を策定したうえで、計画的かつ効率的に実施します。
- ・ 公営住宅の長寿命化やLCCの縮減に向けて、計画修繕項目の仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、予防保全型の維持管理の実施による修繕周期の延長などに取り組みます。

第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討

3-1 計画の対象

本計画で対象と位置づける公営住宅等は、町営住宅（公営住宅 121 戸、地域優良賃貸住宅 9 戸、特定公共賃貸住宅 5 戸）を対象とします。

3-2 事業手法選定の基本的な考え方

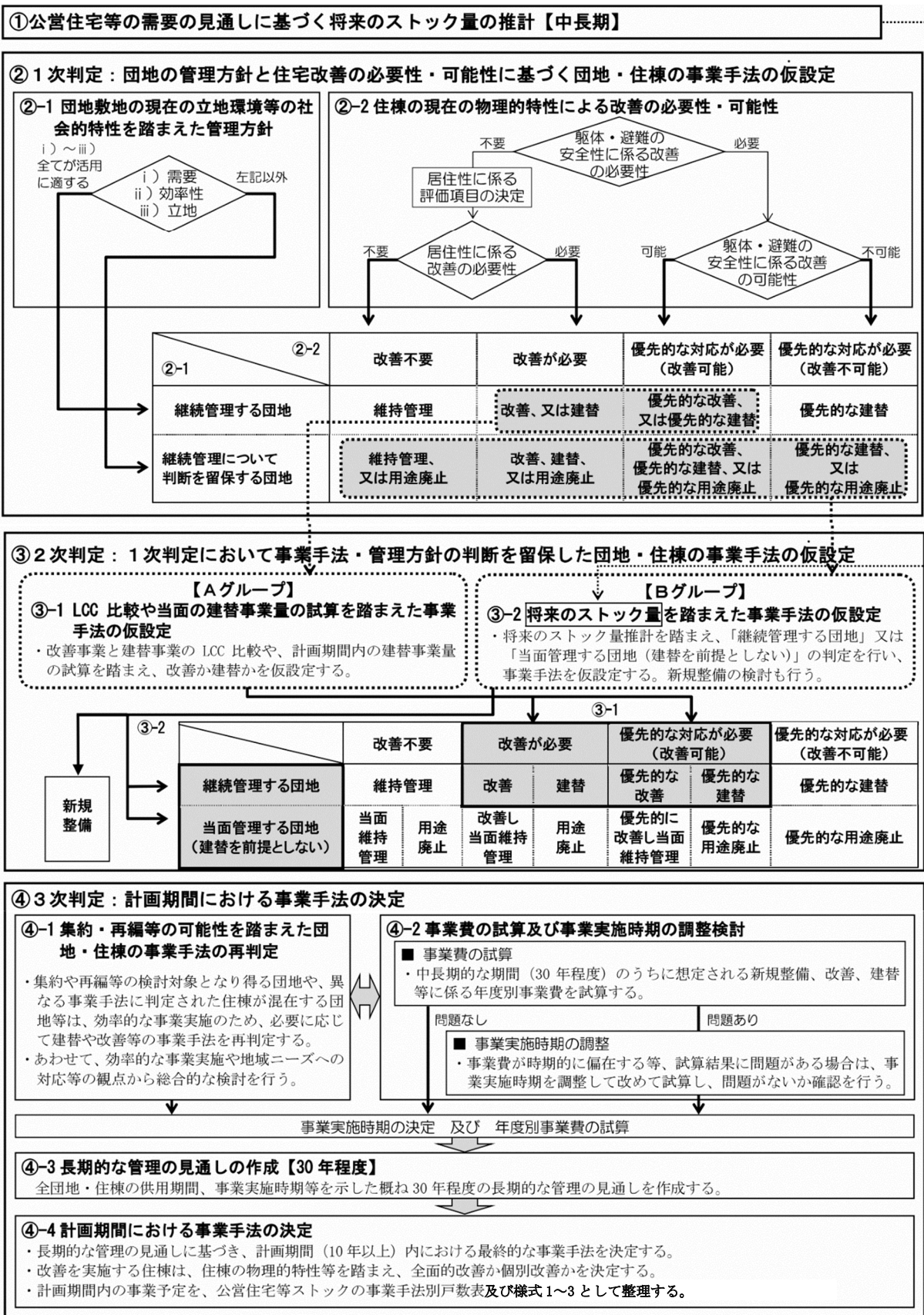
3-2-1 ストックの事業手法

以下の事業手法の中から、各団地・住棟の実情に応じて最も適切なものを選定します。

		内容			
建替		公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの。（用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替を含む。）			
用途廃止		公営住宅としての用途を廃止するもの。			
全面的改善		<p>全面的改善事業は、少なくとも次に掲げる改善を行うものとする。（概ね 10 年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む。）</p> <p>一 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で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの。</p> <p>二 共用部分改善で福祉対応型（3 階以上の住棟でエレベーターの設置されていないもの）にあつては、エレベーターの設置を含む。ただし、団地単位で全面的改善事業を行う場合で、その一部の住棟について敷地条件、建築規制その他のやむを得ない理由により設置が困難であると認められる場合はこの限りではない。）及び安全性確保型（最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く。）を行うもの。</p> <p>三 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの。</p>			
個別改善		町営住宅の質を向上させるために行う次の改善			
			住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
	向上 居住性		<ul style="list-style-type: none"> 間取りの改修 給湯設備の設置 電気容量のアップ 外壁等の断熱 等 	<ul style="list-style-type: none"> 給水方式の変更 断熱化対応 共視聴アンテナ設備設置 地上デジタル放送対応 等 	<ul style="list-style-type: none"> 雨水貯留施設の設置 地上デジタル放送対応 集会所の整備・増改築 児童遊園の整備 等
	福祉対応		<ul style="list-style-type: none"> 住戸内部の段差解消 浴室、便所等への手摺設置 浴槽、便器の高齢者対応 高齢者対応建具の設置 	<ul style="list-style-type: none"> 廊下、階段の手摺設置 中層 EV の設置・機能向上 段差の解消 視聴覚障がい者対策 等 	<ul style="list-style-type: none"> 屋外階段の手摺設置 屋外通路等の幅員確保 スロープの設置 電線の地中化 等
	確保 安全性		<ul style="list-style-type: none"> 台所壁の不燃化 避難経路の確保 住宅用防災警報器の設置 アスベストの除去 等 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修 外壁落下防止改修 防火区画 避難設備の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> 屋外消火栓設置 避難経路となる屋外通路、照明設備等の整備 屋外設備の耐震性向上 等
	命化 長寿		<ul style="list-style-type: none"> 浴室の防水性向上 内壁の断熱性、耐久性向上 配管の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 避難施設の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> 配管の耐久性・耐食性向上 等
社会対応 脱炭素		<ul style="list-style-type: none"> 内壁、最上階の天井の断熱 複層ガラス化、内窓設置 省エネルギー性能の高い設備への交換 等 	<ul style="list-style-type: none"> 断熱化対応（断熱強化） 再生可能エネルギー導入（太陽光発電、蓄電池、太陽熱温水器の設置） 等 	<ul style="list-style-type: none"> 集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 再生可能エネルギー導入 等 	
維持管理		町営住宅の性能を維持するための維持保守点検、経常修繕、計画修繕等。			

3-2-2 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下に示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局）」の選定フローを参考にします。



3-3 公営住宅等の需要の見通し

3-3-1 公営住宅等の需要の見通し

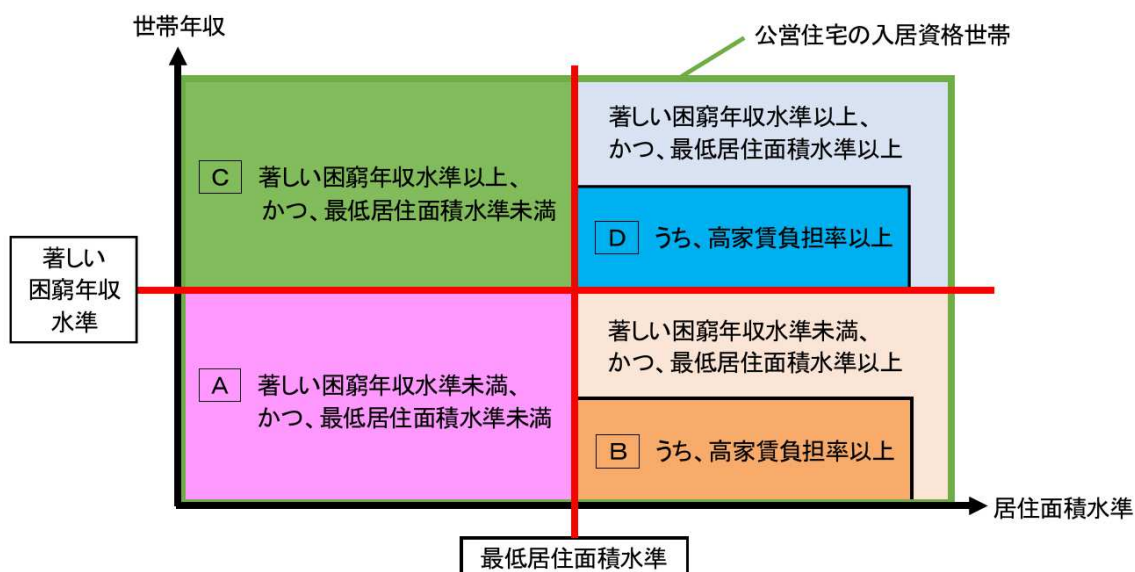
(1) 需要推計プログラムについて

需要推計プログラムは、平成 28 年の公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）とあわせて国土交通省より公表されたプログラムがありますが、公表から 6 年が経過しており、最新データに対応していないなどの課題があります。

このため、今回の推計では、より新しいデータを用いた詳細な推計が可能なプログラムである「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】（国土技術政策総合研究所、令和 4 年 1 月 14 日公表）」を用いて推計します。

【参考】住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】の特徴

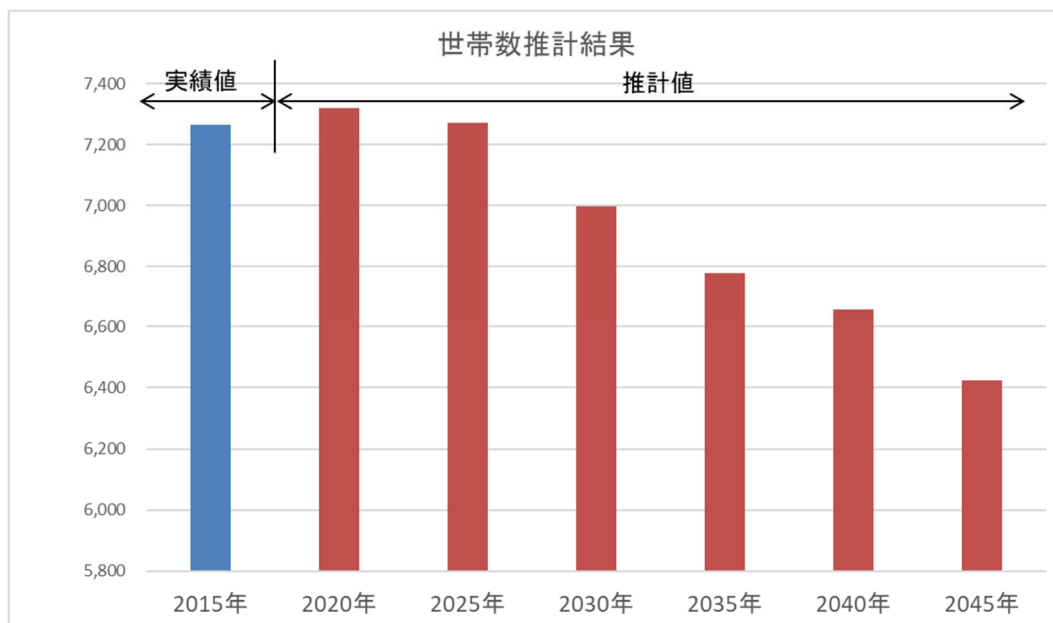
- ・近年の国及び地方公共団体の厳しい財政状況のもとでは、公営住宅ストックの量的拡大は困難となっており、公営住宅等の供給にあたっては、真に住宅に困窮する者への的確な供給が強く求められるようになってきている。一方で、公営住宅への入居資格を有する世帯のすべてが公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らない。こうしたことから、公営住宅の入居資格世帯のうち、公営住宅等による要支援世帯数を的確に推計することが求められる。
- ・このため、「公営住宅の入居資格世帯」のうち、特に経済的に困窮している「著しい困窮年収水準」未満の世帯を要支援世帯と設定して、要支援世帯数を推計できるようにしている。
- ・真に住宅に困窮する世帯を的確に推計することができるよう、「著しい困窮年収水準」未満の世帯の推計に加えて、世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅の困窮状況を以下に示す 4 類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯数（特定のニーズを有する要支援世帯数）として推計できるようにしている。



- A：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
 B：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯（年収 200 万円未満世帯の平均家賃負担率以上の家賃負担をしている世帯）
 C：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
 D：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯

(2) 本町の世帯数の推計

- ・本町の世帯数は、2020年から減少傾向が続く見通しとなっています。



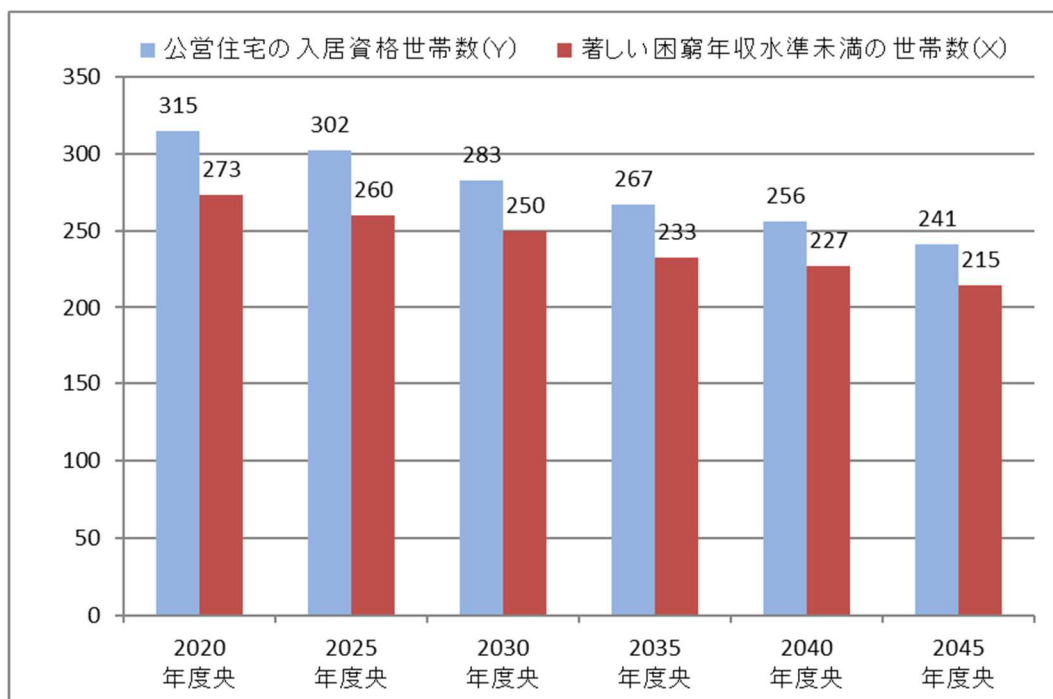
資料：世帯数推計プログラム（市町村版）推計結果

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

- ・「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は、緩やかな減少傾向が続く見通しとなっています。

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	315	302	283	267	256	241
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	273	260	250	233	227	215

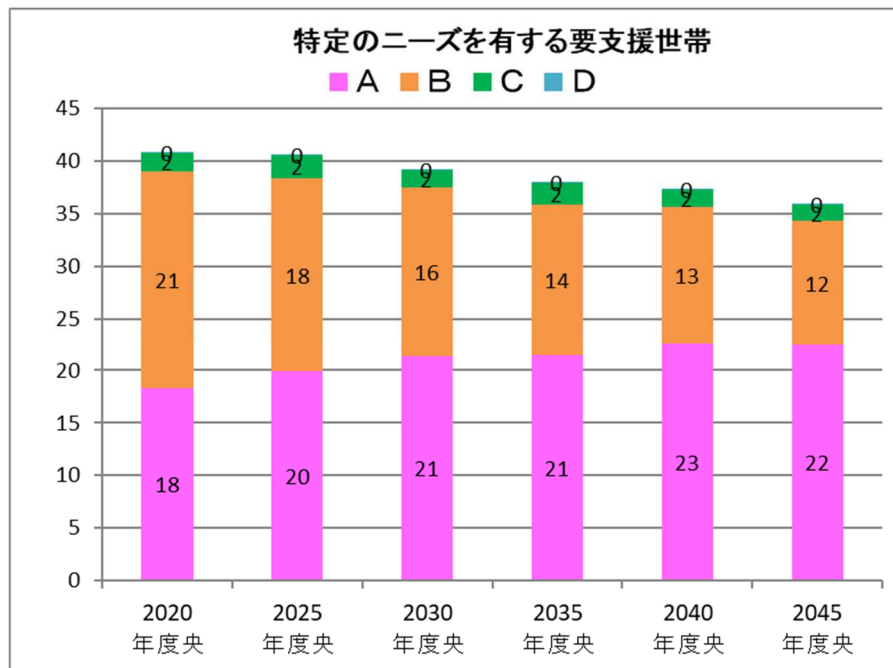
資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】推計結果



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】推計結果

(4) 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計

- ・特定のニーズを有する要支援世帯数（下記A～Dの合計）は、2020年から緩やかな減少傾向が続く見通しとなっています。



要支援世帯数		2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
A	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	18	20	21	21	23	22
B	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	21	18	16	14	13	12
C	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	2	2	2	2	2	2
D	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	0	0	0	0	0	0
A + B 合計		39	38	37	36	36	34
A + C 合計		20	22	23	24	24	24
A + B + C 合計		41	40	39	38	37	36
A ~ D 合計		41	41	39	38	37	36

資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】推計結果

3-4 公営住宅等の将来のストック量の推計

公営住宅等の将来のストック量の推計は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年改定）」の参考資料として公表されている「別添 01 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例」を参考に実施します。

■公営住宅等の将来のストック量の推計フロー

ステップ1：(1) 本町の住宅ストックの把握

- ・「平成 30 年住宅・土地統計調査」より、本町全体の住宅ストック数を把握する。

ステップ2：(2) 著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストック量の算定

①公営住宅のストック量

- ・公営住宅の募集対象ストック量を把握する。

②民間賃貸住宅等のストック量

- ・民間賃貸住宅等のうち、著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストック量を算定する。

(ア) 本町の民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

- ・「平成 30 年住宅・土地統計調査」より、延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数を整理し、本町の民間賃貸住宅全体の市場家賃等を把握する。

(イ) 本町における「公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅」の考え方

- ・著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストックを「公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅」として、その条件を示す。

(ウ) 本町における「公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅」数の算定

- ・本町の民間賃貸住宅のうち、(イ)で示す条件を満たす「民間賃貸住宅」数を算定する。

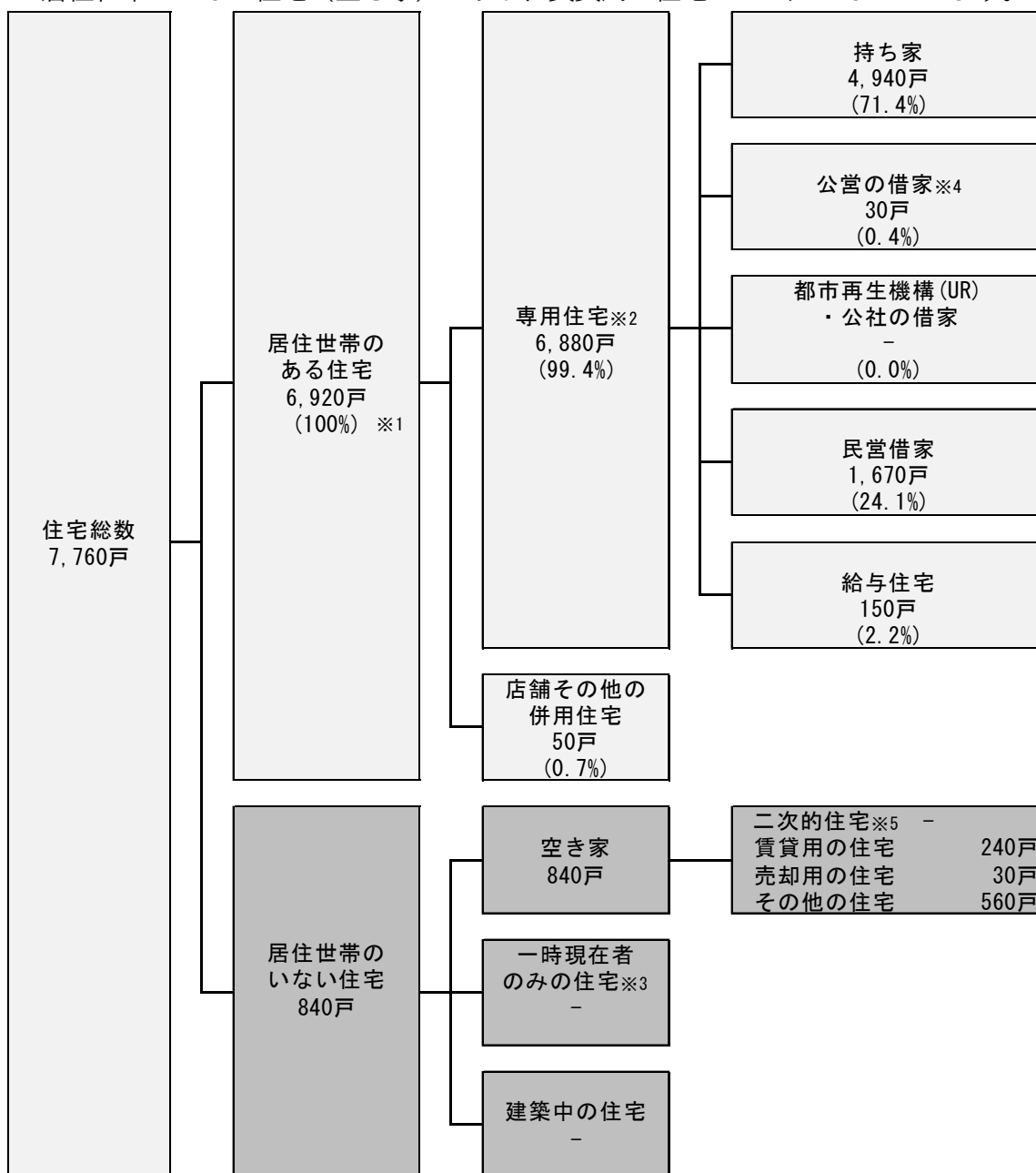
ステップ3：(3) 公営住宅等の将来のストック量の推計（中期）

- ・「1. 公営住宅等の需要の見通し」とステップ2：(2)の算定結果を5年ごとに整理し、中期的な公営住宅等の需要と供給（ストック量）のバランスを把握する。

3-4-1 住宅ストックの把握

(1) 本町の住宅ストックの把握

- ・ 居住世帯のある住宅のうち、民間借家（民間賃貸住宅）は、1,670戸となっています。
- ・ 居住世帯のない住宅（空き家）のうち、賃貸用の住宅は240戸となっています。



※1：()内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率。四捨五入の関係で合計が100%にならない場合がある。

※2：専用住宅の総数は、住宅の所有の関係が「不詳」の住宅を含む。

※3：「一時現在者のみの住宅」とは、屋間だけ使用しているとか、何人かの人が寝泊まりしているなど、そこに普段居住している人が一人もいない住宅。

※4：「公営の借家」数は、一戸建てや長屋建を含まない共同住宅のみの住宅数であるため、実際の町営住宅数と異なる。

※5：「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

資料：令和5年住宅・土地統計調査

(2) 著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストック量の算定

①公営住宅等のストック量

- ・町営住宅等のストック量（以下、町営供給戸数という。）は、政策空き家を除く入居可能な管理戸数として、管理戸数（135戸）を当面維持するものと想定します。

■ 公営住宅等のストック量（戸）

令和7年3月時点

	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)
町営供給戸数	135	135	135	135	135
県営供給戸数	0	0	0	0	0
公営住宅等の ストック量	135	135	135	135	135

②民間賃貸住宅などのストック量

- ・民間賃貸住宅等のうち、著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストック量を算定します。

(ア) 本町の民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

- ・令和5年住宅・土地統計調査より算定した延べ面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数を以下に示します。

延べ面積	住宅数	1か月当たり家賃					
		1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	不明
18畳未満	1,216 (72.8%)	36 (3.0%)	0 (0.0%)	381 (31.3%)	690 (56.7%)	109 (9.0%)	0 (0.0%)
18～24畳未満	272 (16.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (6.7%)	100 (36.7%)	127 (46.7%)	0 (0.0%)
24～30畳未満	36 (2.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (50.0%)	0 (0.0%)	18 (50.0%)	0 (0.0%)
30畳以上	145 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	27 (18.8%)	64 (43.8%)	54 (37.5%)	0 (0.0%)
民営借家 (専用住宅)総	1,670 (100%)	36 (2.2%)	27 (1.6%)	445 (26.6%)	853 (51.1%)	309 (18.5%)	0 (0.0%)

資料：令和5年住宅・土地統計調査

(イ) 本町における「公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅」の考え方

- ・ 著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストックを「公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅」として、以下に示す条件を満たすものとします。

【本町における「公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅」の考え方】

- ・ 低廉な家賃で入居可能なストックであること（本町の世帯人員別の住宅扶助費^{※1}基準上限額を下回る家賃を「低廉な家賃」とする）。
- ・ 住宅面積が世帯人員別の最低居住面積水準^{※2}を上回るストックであること。
- ・ 耐震性が確保されている昭和 56 年以降に建設されたストックであること。

【参考：永平寺町の住宅扶助費一般基準上限額と最低居住面積（世帯人員別）】

世帯人員	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
住宅扶助費基準上限額	30,000 円	36,000 円	39,000 円	42,000 円	47,000 円
最低居住面積	25 m ²	30 m ²	40～60 m ²	70 m ²	80 m ² 以上

資料：福井県

【参考：本町の民営借家の建築時期(令和5年住宅・土地統計調査)】

建築時期	民営借家の割合
昭和 55 年以前	0.6%
昭和 56 年以降	99.4%

資料：令和5年住宅・土地統計調査

※1) 住宅扶助費：生活保護制度で定められる生活保護のうち住宅費に対する扶助。地域別・世帯人員別に定められた上限額以内で実費が支給される。

※2) 最低居住面積水準：世帯人員に応じて、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水準。

(ウ) 本町における「公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅」数の算定

a) 「民間借家（民間賃貸住宅）」の場合

- ・（ア）で示す延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数を勘案し、（イ）で示す条件を満たす本町における「公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅」は 63 戸となります。

【延べ面積区分・家賃帯別 民間借家（専用住宅）数】

延べ面積	住宅数	1 か月当たり家賃					不明
		1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	
18畳未満	1,216 (72.8%)	36 (3.0%)	0 (0.0%)	381 (31.3%)	690 (56.7%)	109 (9.0%)	0 (0.0%)
18～24畳未満	272 (16.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (6.7%)	100 (36.7%)	127 (46.7%)	0 (0.0%)
24～30畳未満	36 (2.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (50.0%)	0 (0.0%)	18 (50.0%)	0 (0.0%)
30畳以上	145 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	27 (18.8%)	64 (43.8%)	54 (37.5%)	0 (0.0%)
民間借家 (専用住宅)総数	1,670 (100%)	36 (2.2%)	27 (1.6%)	445 (26.6%)	853 (51.1%)	309 (18.5%)	0 (0.0%)

資料：令和5年住宅・土地統計調査

64 戸	×	99.4%	=	63 戸
低廉な家賃（住宅扶助費基準 上限額以下）の民間賃貸住宅 （上記表の黄色枠合計）		昭和56年以降に建設された 民間借家率		公営住宅家賃等水準を 満たした民間賃貸住宅数 （令和5年時点）

b) 「居住世帯のいない住宅（空き家）のうち、賃貸用の住宅」の場合

- ・「居住世帯のいない住宅（空き家）のうち、賃貸用の住宅（960 戸）」についても、上記 a) と同様に考えると、9 戸（令和5年時点）が「公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅」に該当すると考えられます。

240 戸	×	3.8%	=	9 戸
空き家のうち賃貸用の住宅		上記算出結果より算出した、 民間賃貸住宅に占める割合		公営住宅家賃等水準を 満たした空き家 （賃貸用の住宅）数 （令和5年時点）

3-5 公営住宅等の需要と将来ストック量の見通し

3-5-1 公営住宅等の将来のストック量の推計（中期）

- ・「1. 公営住宅等の需要の見通し」と「2. (2) 著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストック量の算定」の結果を5年ごとに整理し、中期的な公営住宅等の需要と供給（ストック量）のバランスを把握します。

		推計結果						備考	
		2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)		
(参考) 永平寺町 一般世帯数		7,318	7,270	6,998	6,778	6,660	6,425	国総研	
需要	公営住宅の入居資格世帯数 (a1)	315	302	283	267	256	241	国総研	
	著しい困窮年収水準未満の世帯数 (a2)	273	260	250	233	227	215	国総研	
	特定のニーズを有する要支援世帯数 (a3)	41	41	39	38	37	36	A～D 合計	
供給 (ストック量)	(2)① 公営住宅等	町営住宅(戸)	135	135	135	135	135	135	募集停止となっている松原団地(55戸)を除く86戸と設定。
		県営住宅(戸)	0	0	0	0	0	0	
		小計(b)	135	135	135	135	135	135	
	(2)② 民間賃貸住宅	民間賃貸住宅(戸)	63	63	61	59	58	56	一般世帯数の変化率と連動して増減すると仮定
		賃貸用の空き家(戸)	9	9	9	9	9	9	
		小計(c)	72	72	70	68	67	65	
合計(d=b+c)		207	207	205	203	202	200		
需要と供給の差	公営住宅の入居資格世帯数 (a1-d)	-108	-95	-78	-64	-54	-41		
	著しい困窮年収水準未満の世帯数 (a2-d)	-66	-53	-45	-30	-25	-15		
	特定のニーズを有する要支援世帯数 (a3-d)	166	166	166	165	165	164		



■ 中期的な公営住宅等の需要と供給（ストック量）のバランスに関する考察

需要と供給の推計結果をみると、「著しい困窮年収水準未満の世帯数」に対しては供給不足、「特定のニーズを有する要支援世帯数」に対しては供給過多の推計結果となっています。

また、実際の応募倍率をみると、全ての団地をあわせて0.4倍（令和6年）、空室率は最も高い志比塚団地が16.7%で、町営住宅全体の需給バランスは、供給不足にはなっていないと考えられます。

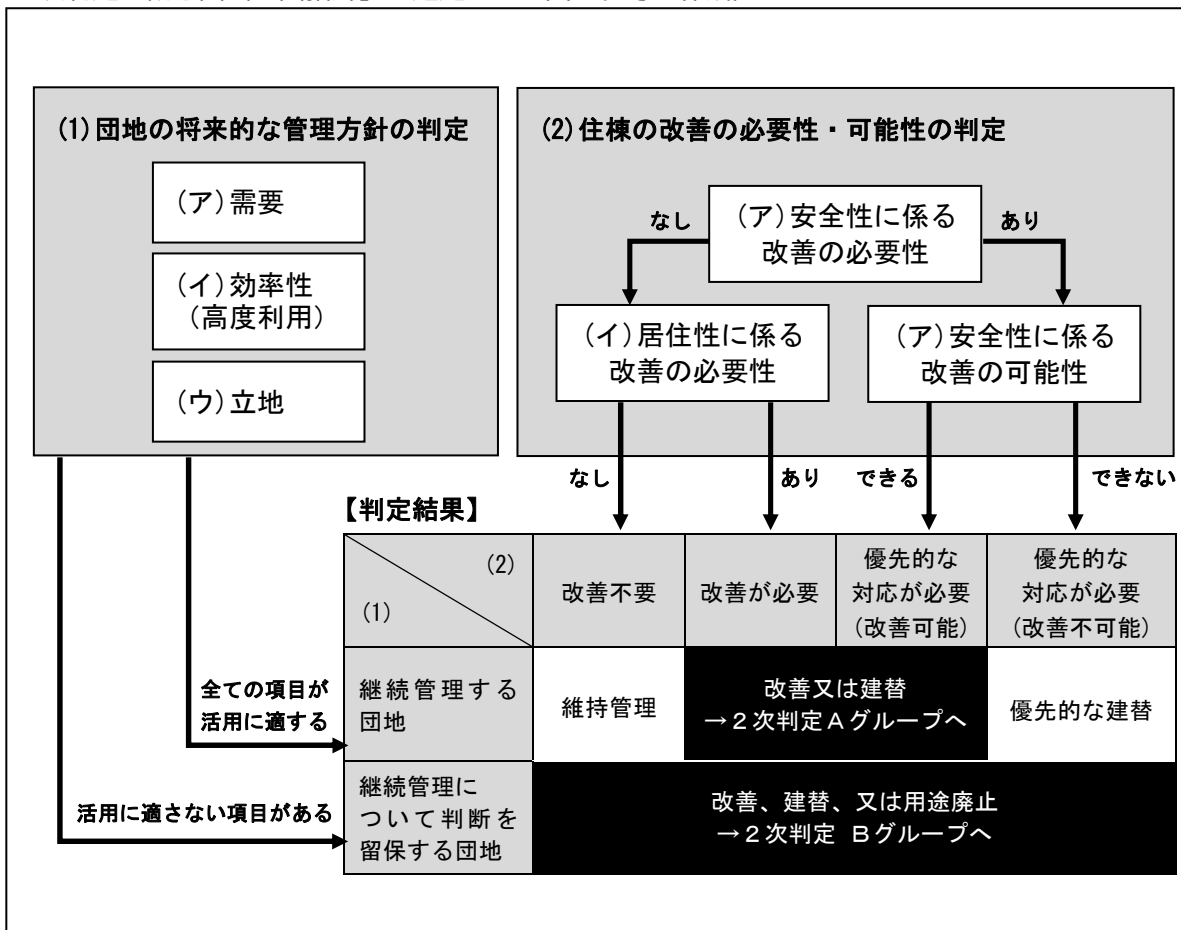
以上のことを踏まえ、中長期的には公営住宅需要の減少を踏まえつつ、供給過多とならないように、管理戸数を調整していくことを基本とします。

3-6 事業手法の選定

3-6-1 1次判定（団地及び住棟単位の事業手法の仮判定）

- ・ 1次判定では、社会的特性を踏まえた団地の将来的な管理方針、並びに物理的特性を踏まえた住棟の改善の必要性・可能性を判定します。
- ・ 評価した結果、事業手法の判定ができなかった住棟は、引き続き2次判定を行います。

■ 1次判定の概念図（「国指針」の選定フロー図を参考に作成）



(1) 団地の将来的な管理方針の判定

- ・「(ア) 需要の評価」「(イ) 効率性(高度利用)の評価」「(ウ) 立地の評価」の観点から、団地の社会的特性に係る評価を実施し、将来的な管理方針を判定します。

(ア) 需要の評価

- ・各団地の空家率及び応募倍率の状況を踏まえて、団地の需要について評価します。
- ・4つの団地で平均1割の応募倍率があり、空室率も9.1%から16.7%の間にあることから、一定の需要があると評価します。



【評価結果】

- 全団地とも需要があると評価します。

(イ) 効率性（高度利用）の評価

- ・敷地の現状と法規制を踏まえて、高度利用（中高層の耐火構造の住棟への建替え）の可能性について検討し、建替事業の効率性を評価します。
- ・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します。

【評価の考え方】

評価結果	判定の考え方
◎	高度利用について規制はなく、敷地面積が 5,000 m ² 以上
○	高度利用について規制はなく、敷地面積が 5,000 m ² 未満
×	高度利用について規制がある



【評価結果】

- 志比堺団地は、面積が小さいため、高度利用に課題があると評価します。
- 松原団地と越坂団地、諏訪問団地は、高度利用の可能性が高いと評価します。

評価項目		志比堺	松原	越坂	諏訪問
敷地	規模	1,142.77 m ²	6,971.80 m ²	18,510.67 m ²	8,619.90 m ²
	形状	整形 平坦	整形 平坦	整形 平坦	整形 平坦
法規制	用途地域	工業地域	第1種住居	第1種中高層	準都市計画区域
	容積率	200%	200%	200%	200%
高度利用可能性評価		○	◎	◎	◎

(ウ) 立地の評価

- ・災害危険区域の指定の有無、公共交通機関までの距離、の2点で評価します。

【評価の考え方】

評価結果	判定の考え方
◎	公共交通機関駅から近く、災害想定区域外である
○	公共交通機関駅から近く、災害想定区域内である
×	公共交通機関駅から遠い

※公共交通機関駅から近い…鉄道駅またはバス停から半径 1km 以内を想定



【評価結果】

- 志比堺団地と松原団地は、適地であると高く評価します。
- 越坂団地と諏訪問団地は、適地であると評価します。

評価項目		志比堺	松原	越坂	諏訪問
災害危険区域の指定		—	—	浸水想定区域 (0.5m~1.0m未満)	土砂災害警戒区域 (急傾斜地の崩壊、土石流)
距離	鉄道駅	300m	300m	1,900m	920m
		志比堺駅	観音町駅	松岡駅	永平寺口駅
	バス停	100m	260m	360m	550m
		志比堺ふれあい会館	木ノ下	越坂口	諏訪問
	小学校	1,600m	950m	1,450m	400m
中学校	2,500m	1,500m	970m	1,000m	
立地の評価		◎	◎	○	○

■ 1次判定「(1) 団地の将来的な管理方針」の判定結果

- ・ 前述の「(ア) 需要の評価」「(イ) 効率性(高度利用)の評価」「(ウ) 立地の評価」の各評価結果を踏まえて、団地の将来的な管理方針について判定します。
- ・ 全ての項目が活用に適する場合、継続管理する団地と判定します。

【判定の考え方】

判定項目	判定の考え方
継続管理する団地	全ての項目が活用に適する (すべての項目が◎または○)
継続管理について判断を留保する団地	活用に適さない項目がある (いずれかの項目が×)



【判定結果】

- 全団地とも、継続管理する団地と判定します。

団地名		志比堺	松原	越坂	諏訪間
評価項目	需要の評価	○	○	○	○
	高度利用可能性 可能性評価	○	◎	◎	◎
	立地の評価	◎	◎	○	○
団地の将来的な管理方針		継続管理	継続管理	継続管理	継続管理

凡例：◎, ○継続管理に適する、△継続管理にはやや適さない、×継続管理に適さない

(2) 住棟の改善の必要性・可能性の判定

- ・「(ア) 住棟の安全性に係る改善の必要性の評価」「住棟の居住性に係る改善の必要性の評価」「住棟の安全性に係る改善の可能性の判定」の観点から、住棟の物理的特性に係る評価を実施し、改善の必要性や可能性を判定します。

(ア) 住棟の安全性に係る改善の必要性・可能性の評価

- ・躯体の安全性、避難の安全性を踏まえて、住棟の安全性に係る改善の必要性・可能性について評価します。
- ・住棟の安全性が確保されていない場合、改善の必要性が高いと評価します。

【評価の考え方】

評価項目	評価の考え方
躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。 ・昭和 56(1981)年6月以降の新耐震基準に基づき設計・施工された住棟は耐震性を有するものとする。 ・新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断により耐震性が確認されたものについては耐震性を有するものとする。
避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価する。



【評価結果】

- 全団地とも、安全性が確保されていることから、改善の必要性は無いと評価します。

団地名	志比堺	松原	越坂	諏訪間
耐震性	○	○	○	○
二次方向避難	○	○	○	○
防火区画	○	○	○	○
安全性の評価	○	○	○	○

(イ) 住棟の居住性に係る改善の必要性の評価

- ・居住性の現状及び改善の必要性について評価します。
- ・居住性に関する課題がある場合、改善の必要性が高いと評価します。

【評価の考え方】

評価項目	評価の考え方
福祉対応	・バリアフリー対応がなされていない場合、原則、改善の必要性が高いと評価するが、残りの供用期間が短い場合等においては、改善の必要性が低いと評価する。
住戸内設備	・「浴室・浴槽」「3点給湯」の整備がなされていない場合、原則、改善の必要性が高いと評価するが、残りの供用期間が短い場合等においては、改善の必要性が低いと評価する。 ・EV設置は、「高コスト」「敷地条件等に制約がある」などの課題があることから、今後は、EV設置による福祉対応の代わりに、各住棟の「バリアフリー化」、一階部分における「高齢者世帯の優先入居」を組み合わせることで実施することにより、高齢者にとって暮らしやすい住宅づくりに取り組むこととする。



【評価結果】

- 志比堺団地と松原団地、越坂団地（A-1棟、A-2棟、B-1棟）、諏訪団地は、福祉対応で課題があることから、改善の必要性が高いと評価します。
- 越坂団地 A-3棟はエレベーターが設置されているため改善の必要性が低いと評価します。

評価項目	志比堺	松原		越坂				諏訪
	—	A	B	A-1	A-2	A-3	B-1	—
住戸面積 (㎡)	60~70	60~70	60~70	50~80	50~80	50~80	50~70	40~80
浴室・浴槽	○	○	○	○	○	○	○	○
3点給湯	○	○	○	○	○	○	○	○
バリアフリー	手すり	○	×	○	○	○	○	○
	段差解消	○	×	×	○	○	○	○
	1階共用部スロープ	×	×	×	○	○	○	○
エレベーター	×	×	×	×	×	○	×	×
耐用年数	1/2経過							
居住性に係る改善の必要性が高い	高い	高い	高い	高い	高い	低い	高い	高い

■ 1次判定「(2) 住棟の改善の必要性・可能性」の判定結果

- ・ 前述の「(ア) 住棟の安全性に係る改善の必要性・可能性の評価」「(イ) 住棟の居住性に係る改善の必要性の評価」の各評価結果を踏まえて、住棟の改善の必要性・可能性について判定します。
- ・ 改善が必要な項目がある場合、改善が必要な住棟と判定します。

【判定の考え方】

判定項目	判定の考え方
改善不要	改善が必要な項目が無い
改善が必要	改善が必要な項目がある



【判定結果】

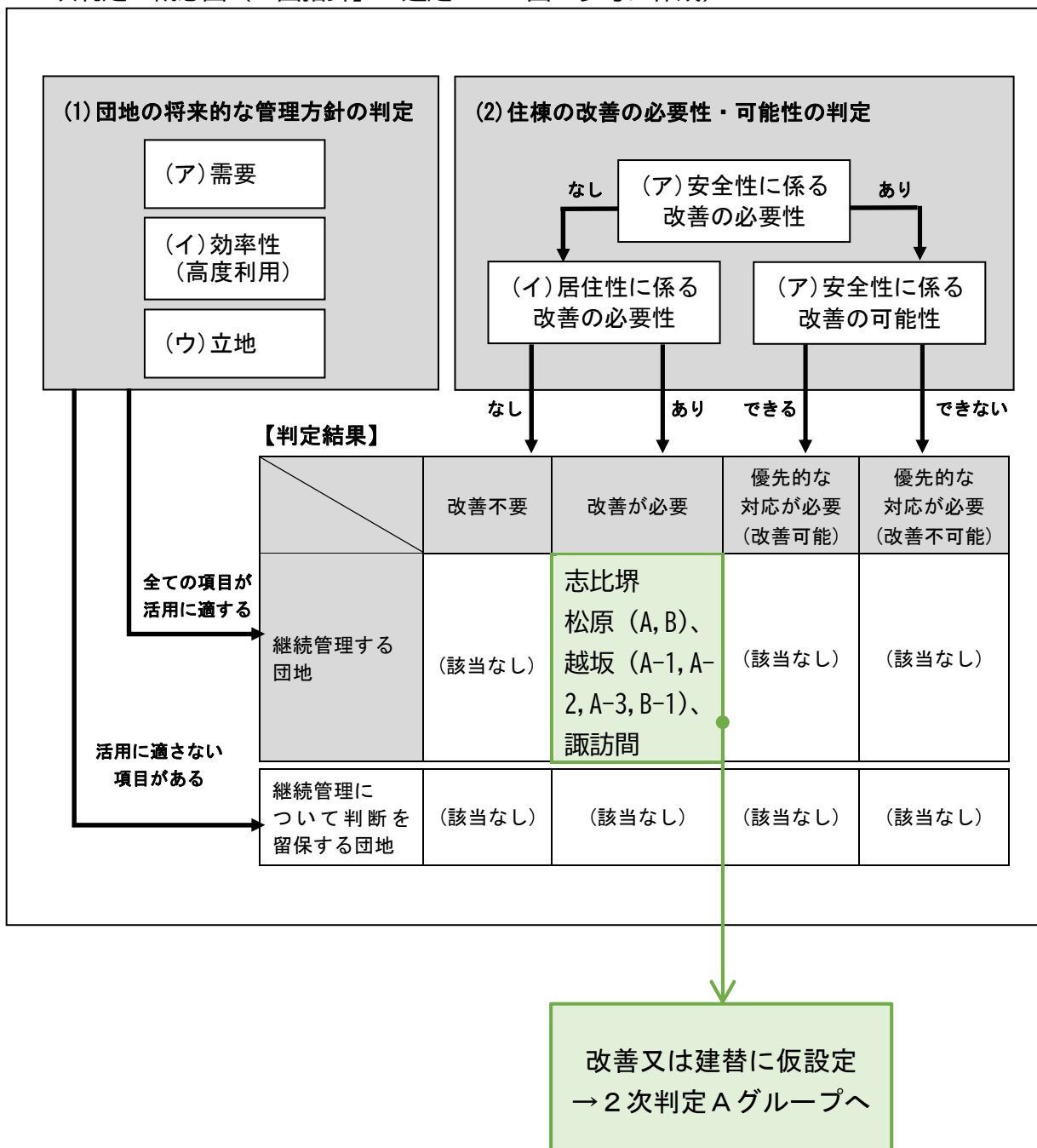
- 志比堺団地は、改善不要な住棟と判定します。
- 松原団地と越坂団地、諏訪間団地とも、改善が必要な住棟と判定します。

団地名		志比堺	松原	越坂	諏訪間
評価項目	(ア)安全性に係る改善の必要性	無し	無し	無し	無し
	(イ)居住性に係る改善の必要性	高い	高い	高い	高い
住棟の改善の必要性		改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要

(3) 1次判定の結果（事業手法の仮設定）

- ・前述の「(1) 団地の将来的な管理方針の判定」「(2) 住棟の改善の必要性・可能性の判定」の各判定結果を踏まえて、1次判定の結果を下表のとおり整理します。
- ・全団地とも、1次判定では事業手法の決定ができなかったことから、引き続き2次判定を行います。

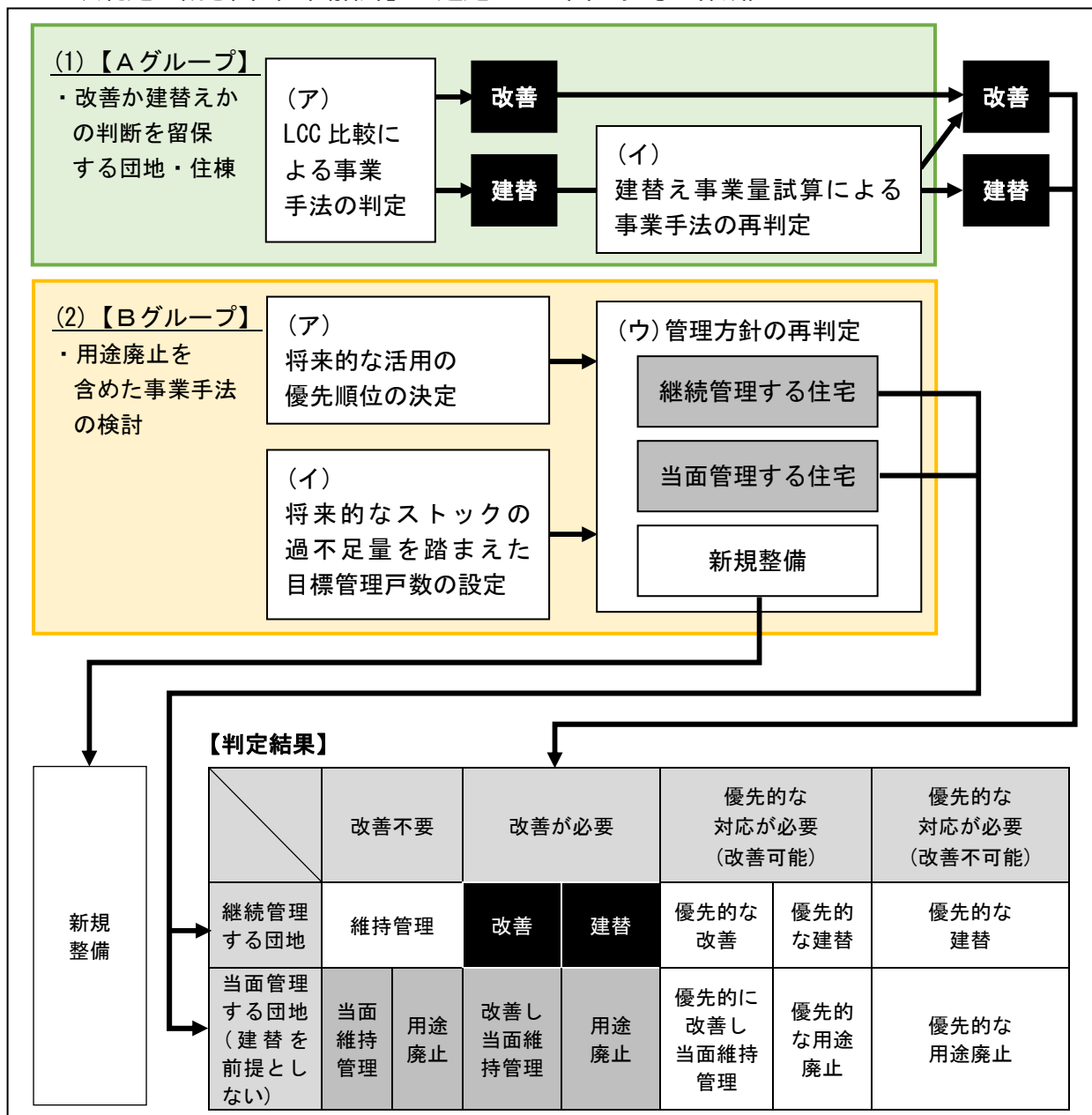
■ 1次判定の概念図（「国指針」の選定フロー図を参考に作成）



3-6-2 2次判定（団地及び住棟単位の事業手法の仮判定）

- ・ 2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。
- ・ 1次判定において、Aグループと判定した団地・住棟については、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合と建替え事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替え事業量試算により、事業手法（改善又は建替え）を仮設定します。
- ・ 1次判定において、Bグループと判定した団地・住棟については、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、「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、事業手法を仮設定します。また、公営住宅ストックが将来的に不足すると見込まれる場合は、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

■ 2次判定の概念図（「国指針」の選定フロー図を参考に作成）



(1) 【Aグループ】

ライフサイクルコスト（LCC）比較等を踏まえた事業手法の仮設定

(ア) LCC 比較による事業手法の仮設定

- ・ 公営住宅など長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の LCC を算出し、住棟単位で年当たりのコストを比較します。年当たりのコストをより抑制できる事業手法（改善又は建替）を判定します。
- ・ LCC の算出は、「国指針」と併せて公表された「LCC 算定プログラム」を使用します。

【LCC 比較方法の考え方】

①改善事業を実施する場合の LCC＝

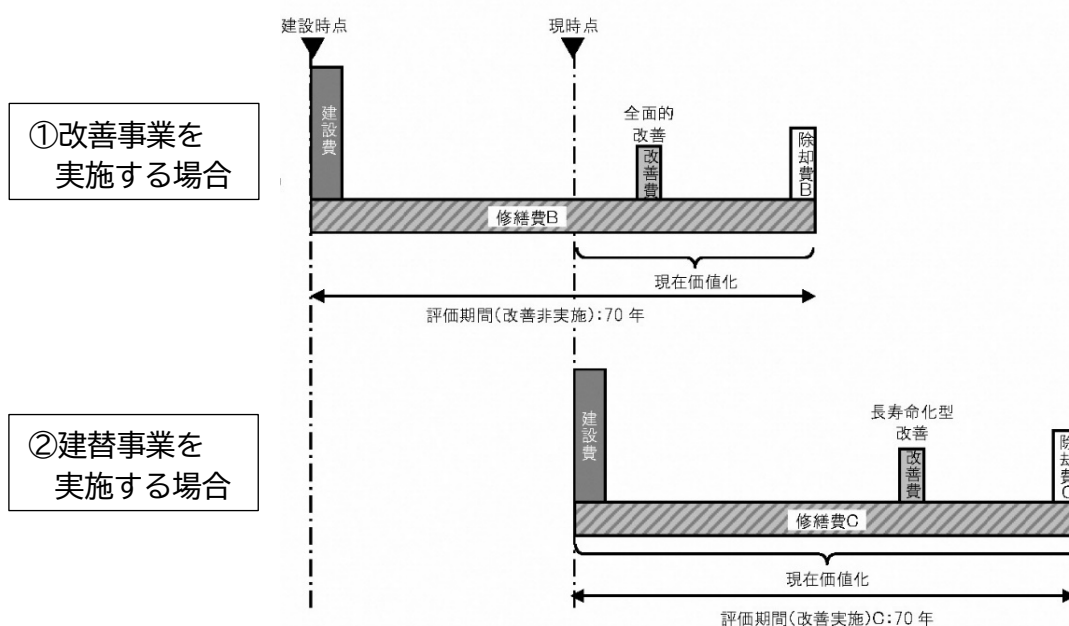
$(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{全面的改善費} + \text{除却費}) / \text{建設} \sim \text{築後 70 年までの使用年数}$

- ・ 改善事業を実施し、築後 70 年まで使用した場合の年当たりのコストを算出する。
- ・ 全面的改善事業は、「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱（H29.3 改定）」に定めるうちの“躯体以外の内装、設備等住戸内全体又は大部分にわたって行う住戸改善”とする。実施時期は、築後 40 年目（LCC 算定プログラムの初期値）とするが、松下団地は既に 42～43 年経過していることから、計画最終年度に実施するものとする。

②建替事業を実施する場合の LCC＝

$(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{長寿命化型改善費} + \text{除却費}) / \text{建設} \sim \text{築後 70 年までの使用年数}$

- ・ 現時点（令和 4 度）に建替事業を実施し、築後 70 年まで使用した場合の年当たりコストを算出する。
- ・ 建替え後の住棟は、中層耐火片廊下型、長寿命化型改善の実施時期は、築後 30 年目とする。



改善事業と建替事業の LCC 比較対象のイメージ図

【LCC 比較の結果】

団地名	志比堺	松原		越坂
住棟		A棟	B棟	A-1
住戸数	12戸	18戸	18戸	12戸
建設年度	H1	H2	H3	H11
経過年数 (R6年時点)	35	34年	33年	25年
改善事業費 LCC (円/戸・年)	237,033	233,763	227,730	304,053
建替事業費 LCC (円/戸・年)	249,576	249,576	249,576	249,576
LCC 比較結果 ※コストをより抑制できる事業手法	改善	改善	改善	建替
団地名	越坂			諏訪間
住棟	A-2	A-3	B-1	
住戸数	12戸	30戸	12戸	21戸
建設年度	H12	H16	H12	H9
経過年数 (R6年時点)	24年	20年	24年	27年
改善事業費 LCC (円/戸・年)	310,295	303,262	310,295	298,542
建替事業費 LCC (円/戸・年)	249,576	272,201	249,576	249,576
LCC 比較結果 ※コストをより抑制できる事業手法	建替	建替	建替	建替



- ・「全面的改善」の方が、LCCが有利になると判定された**志比堺団地**と**松原団地**は、事業手法を「改善」と仮設定します。
- ・「建替」の方が、LCCが有利になると判定された**越坂団地**、**諏訪間団地**は、**建替えの必要性**について考察します。
- ・原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど、改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を経過し躯体が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合等においては、事業手法を建替と仮設定します。
- ・**越坂団地**、**諏訪間団地**は、両団地とも築年数が浅く、上記の原則的な条件に当てはまらないことから、事業手法を「改善」と仮設定します。

(イ) 建替事業量試算による事業手法（改善又は建替）の再判定

- ・建替対象となる住棟がないため、本項目は省略します。

■ 2次判定「(1) 【Aグループ】ライフサイクルコスト（LCC）比較等を踏まえた事業手法の仮設定」の判定結果

- ・前述の「(ア) LCC 比較による事業手法の設定」の評価結果を踏まえて、年当りのコストをより抑制できる事業手法（改善又は建替）を判定します。

【判定結果】

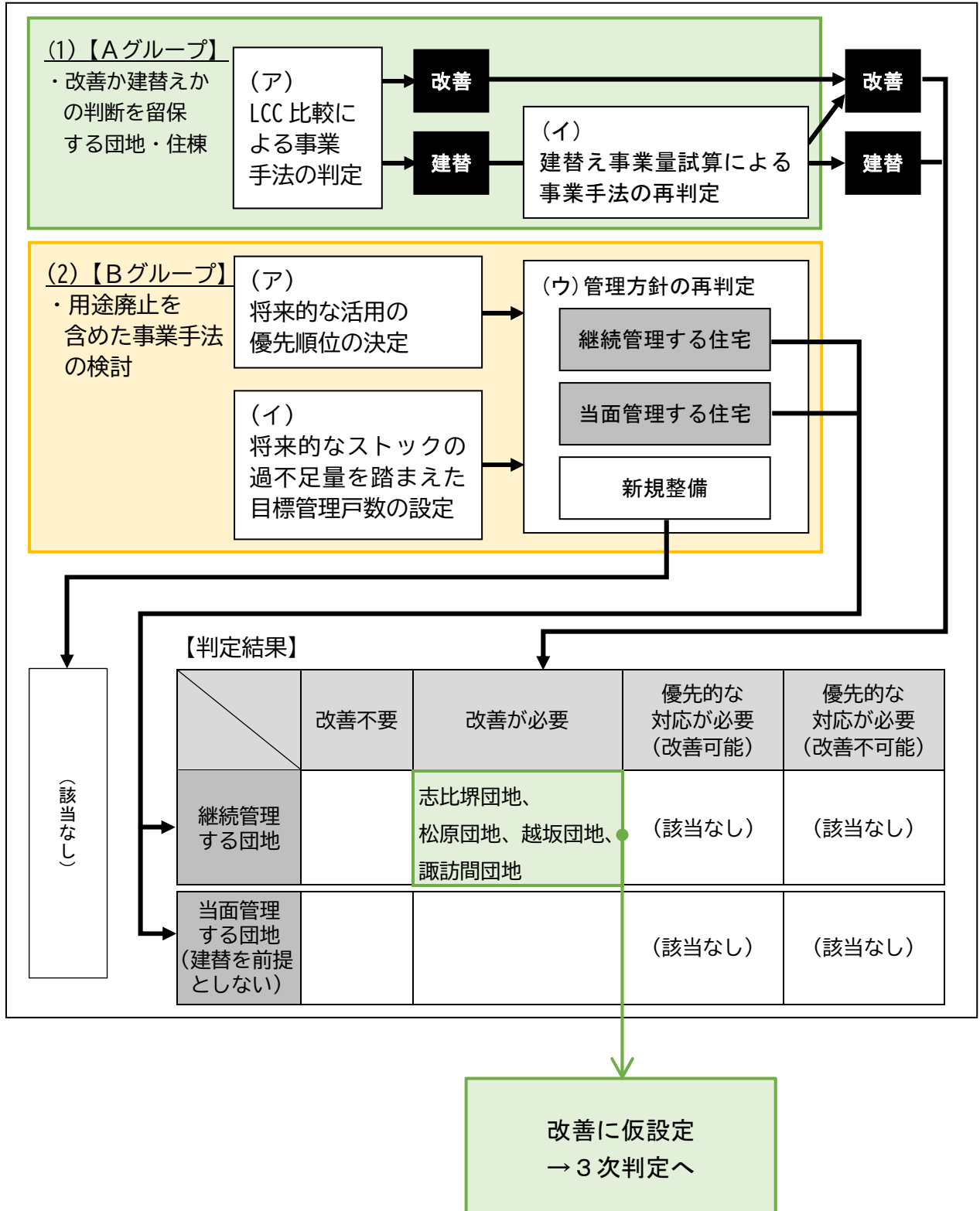
- 「全面的改善」の方が、LCC が有利になると判定された志比堺団地、松原団地は、事業手法を「改善」と仮設定します。
- 越坂団地、諏訪間団地は、「建替」の方がLCC が有利になると判定されたが、両団地とも築年数が浅く、建替事業の原則的な条件に当てはまらないことから、事業手法を「改善」と仮設定します。

団地名		志比堺	松原	越坂	諏訪間
評価項目	(ア) LCC 比較による事業手法の設定	改善	改善	改善	改善
	(イ) 建替事業量試算による事業手法（改善又は建替）の再判定	(評価対象無し)	(評価対象無し)	(評価対象無し)	(評価対象無し)
LCC 比較等を踏まえた事業手法の仮設定		改善	改善	改善	改善

(2) 2次判定の結果（事業手法の仮設定）

- ・前述の「(1) 【Aグループ】 ライフサイクルコスト（LCC）比較等を踏まえた事業手法の仮設定」「(2) 【Bグループ】 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の各判定結果を踏まえて、2次判定の結果を下表のとおり整理します。
- ・全団地とも、2次判定では事業手法の決定ができなかったことから、引き続き3次判定を行います。

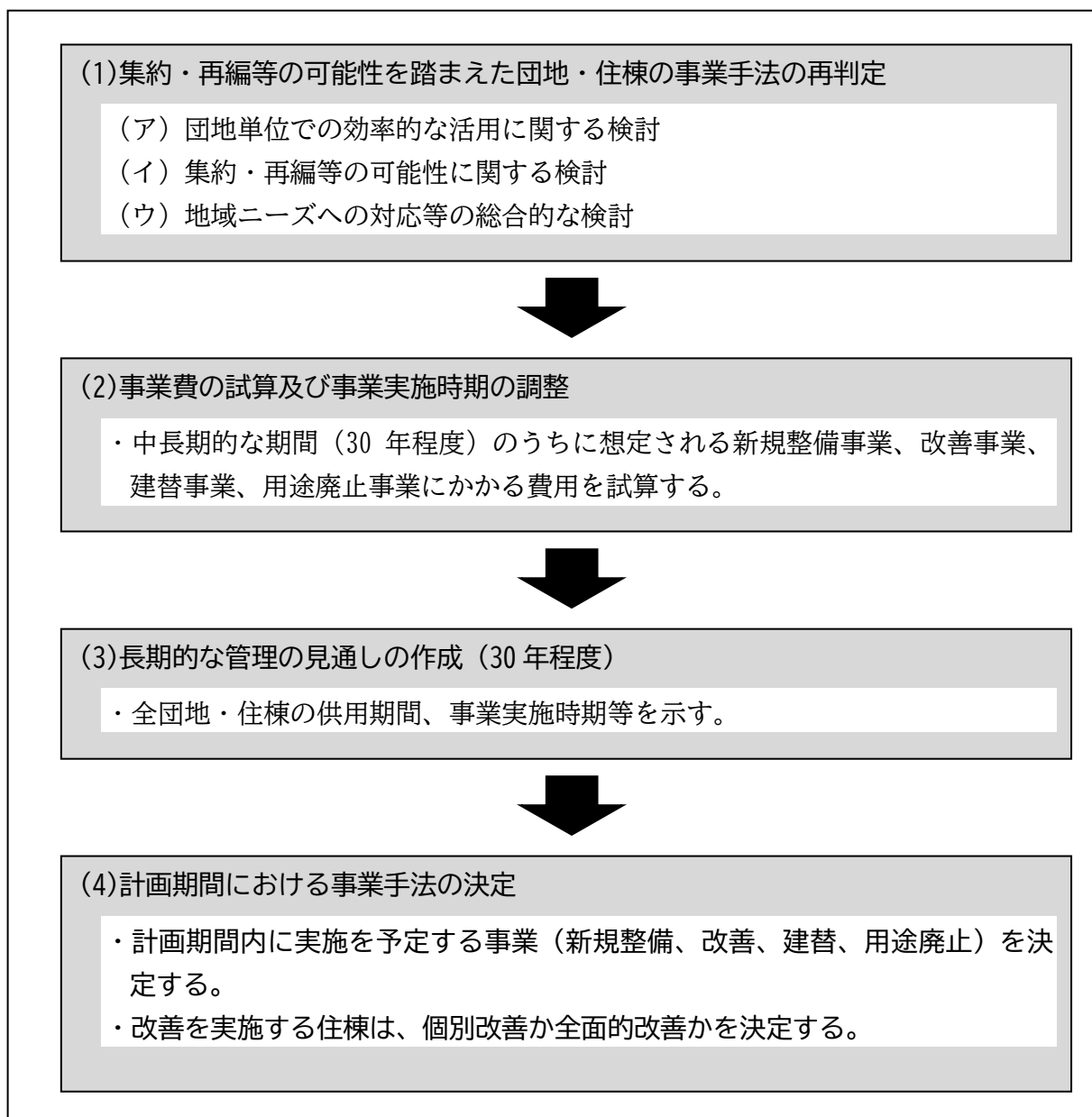
■ 2次判定の概念図（「国指針」の選定フロー図を参考に作成）



3-6-3 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

・3次判定では、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

■3次判定の概念図（「国指針」の選定フロー図を参考に作成）



(1) 集約・再生等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

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

(ア) 団地単位での効率的活用に関する検討

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討しますが、評価対象（改善、建替と判定された住棟が混在する団地）がなかったことから、本項目は省略します。

(イ) 集約・再編等の可能性に関する検討

- ・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討しますが、評価対象（建替、用途廃止と判定された団地が複数存在する地域）がなかったことから、本項目は省略します。

(ウ) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・まちづくりの視点などを踏まえ、地域ニーズへの対応等の総合的な検討を行いますが、評価対象（建替、一定地域に複数の団地、他の公的賃貸住宅が存在する地域）がなかったことから、本項目は省略します。

【判定結果】

- 志比堺団地は、耐用年限や立地環境などの面で問題が無く、今後も継続管理していくことが適当と考えられることから、事業手法を「改善」と再判定します。
- 松原団地と越坂団地、諏訪間団地は、福祉対応の面で課題があるものの、耐用年限や立地環境などの面で問題が無く、今後も継続管理していくことが適当と考えられることから、事業手法を「改善」と再判定します。

団地名		志比堺	松原	越坂	諏訪間
評価項目	(ア) 団地単位での効率的な活用に関する検討	(評価対象無し)			
	(イ) 集約・再編等の可能性に関する検討	(評価対象無し)			
	(ウ) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討	(評価対象無し)			
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		改善	改善	改善	改善

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整

- ・中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される改善事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。

【基本的な考え方】

- ・中長期的な期間（30 年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30 年程度）内の全ての改善事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。
- ・事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。
- ・除却の実施時期は、構造別の耐用年限を基本とする。
- ・試算する改善メニューと概算事業費は、以下のとおりとする。

事業手法		改善メニュー	概算事業費 (戸当たり)
改善	長寿命化型 (中層耐火)	・外壁の耐久性向上	1,780 千円/戸
		・屋上防水の耐久性向上	1,120 千円/戸
		・給水管の耐久性向上 (共用部分、専有部分)	450 千円/戸
		・排水管の耐久性向上 (共用部分、専有部分)	660 千円/戸
	福祉対応型	・1階共用部スロープの設置 (1か所)	1,500 千円/戸
		・住戸内の段差解消等	1,080 千円/戸
		・住戸内の手すりの設置	
	居住性向上型	・住戸内設備の更新 (ユニットバス、システムキッチンの更新)	5,190 千円/戸
	安全性確保型	・エレベーターの更新	1,170 千円/戸
	脱炭素社会 対応型	・照明のLED化 (共用部分)	80 千円/戸
用途 廃止	中耐除却	・除却等	1,000 千円/戸

(3) 長期的な管理の見通しの作成 (30 年程度)

- ・「(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整」で整理した基本的な考え方をもとに、長期的な管理の見通しを作成します。
- ・長期的な管理の見通しは「公営住宅長寿命化計画策定指針(改定)(平成28年8月)」において追加で公表された『長期的な管理の見通しプログラム』を用いて作成します。
- ・プログラム上、実際には複数回に分けて実施する事業であっても、1回に集約して行うものとして事業費用を計上します。

【各団地の長期的な管理の見通しの試算の考え方】

団地名	長期的な管理の見通しの考え方
志比堺 (建設年度： 1983年)	<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化型改善事業、居住性向上型改善事業、福祉対応型改善事業、脱炭素社会対応型改善事業を設定する。 ・改善事業の実施時期は、1回目として2013～2014年(経過年数29～30年目)に外壁改修と屋上防水を実施していることを踏まえ、2回目を築後50年目に設定する。 ・除却の実施時期は、耐用年限を踏まえ、築後70年目に設定する。
松原 (建設年度： 1990～1991年)	<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化型改善事業、居住性向上型改善事業、福祉対応型改善事業、脱炭素社会対応型改善事業を設定する。 ・改善事業の実施時期は、1回目として2016～2017年(経過年数26年目)に外壁塗装改修と屋上防水を実施していることを踏まえ、2回目を築後50年目に設定する。 ・除却の実施時期は、耐用年限を踏まえ、築後70年目に設定する。
越坂 (建設年度： 1999～2004年)	<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化型改善事業、居住性向上型改善事業、福祉対応型改善事業、脱炭素社会対応型改善事業、安全性確保型改善事業を設定する。 ・A-1棟、A-2棟、B-1棟の改善事業の実施時期は、1回目として2021～2022年(経過年数22目)に防水・塗装改修工事を実施していることを踏まえ、2回目を築後50年目に設定する。 ・A-3棟の改善事業の実施時期は、1回目を25年目、2回目を50年目に設定する。 ・除却の実施時期は、耐用年限を踏まえ、築後70年目に設定する。
諏訪間 (建設年度： 1997年)	<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化型改善事業、居住性向上型改善事業、福祉対応型改善事業、脱炭素社会対応型改善事業を設定する。 ・改善事業の実施時期は、1回目として2018年(経過年数21年目)に外壁改修とベランダ防水を実施していることを踏まえ、2回目を築後50年目に設定する。 ・除却の実施時期は、耐用年限を踏まえ、築後70年目に設定する。

(4) 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定します。改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。
- ・越坂団地、諏訪間団地については、一定の時期に事業費が集中することで円滑な事業実施が困難になるリスクが高いと考えられることから、これまでの改善履歴や住棟の劣化状況等を踏まえて、事業内容や事業実施時期を調整します。

【判定結果】

団地名	計画期間における事業手法	備考
志比堺	個別改善 (長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型、脱炭素社会対応型)	<ul style="list-style-type: none"> ・試算の結果を踏まえ、計画期間内は「個別改善（長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型、脱炭素社会対応型）」を実施する団地と決定します。 ・計画期間内に、居住性向上型改善と福祉対応型改善、脱炭素社会対応型改善、2回目の長寿命化型改善の実施を検討します。
松原	個別改善 (長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型、脱炭素社会対応型)	<ul style="list-style-type: none"> ・試算の結果を踏まえ、計画期間内は「個別改善（長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型、脱炭素社会対応型）」を実施する団地と決定します。 ・長寿命化型改善については、2016～2017年に外壁改修と屋上防水を実施していることから、計画期間内は、給排水管の更新を検討します。 ・居住性向上型改善、福祉対応型改善、脱炭素社会対応型改善については、給排水管の更新とあわせて実施することを検討します。
越坂	個別改善 (長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型、脱炭素社会対応型、安全性確保型)	<ul style="list-style-type: none"> ・試算の結果を踏まえ、計画期間内は「(長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型、脱炭素社会対応型、安全性確保型)」を実施する団地と決定します。 ・A-1棟、A-2棟、B-1棟の長寿命化型改善については、2021～2022年に防水・塗装改修工事を実施していることから、計画期間内は、給排水管の更新を検討します。居住性向上型改善、脱炭素社会対応型改善については、給排水管の更新とあわせて実施することを検討します。 ・A-3棟は長寿命化型改善、居住性向上型改善、脱炭素社会対応型改善、安全性確保型改善の実施を、25年目に検討します。
諏訪間	個別改善 (長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型、脱炭素社会対応型)	<ul style="list-style-type: none"> ・試算の結果を踏まえ、計画期間内は「個別改善（長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型、脱炭素社会対応型）」を実施する団地と決定します。 ・長寿命化型改善については、2018年に外壁改修とベランダ防水を実施していることから、計画期間内は、給排水管の更新を検討します。 ・居住性向上型改善、脱炭素社会対応型改善については、給排水管の更新とあわせて実施することを検討します。

(5) 3次判定の結果（3次判定（計画期間における事業手法の決定））

- ・ 1次～3次判定までの結果を踏まえ、各団地の計画期間における事業手法を決定します。

■事業手法一覧表

住宅名	棟番号	戸数		建設年度		構造		階数	事業手法の選定			改善メニュー				
		棟別	団地別	和暦	西暦	構造形式			1次判定 (仮設定)	2次判定 (仮設定)	3次判定 (決定)	長寿命化	居住性向上	福祉対応	エレベーターの更新	脱炭素社会対応
志比塚		12戸	12戸	H1	1989	中層耐火		3階	改善又は建替	改善	個別改善	●	●	●	-	●
松原	A	18戸	36戸	H2	1990	中層耐火		3階	改善又は建替	改善	個別改善	●	●	●	-	●
	B	18戸		H3	1991	中層耐火		3階	改善又は建替	改善	個別改善	●	●	●	-	●
越坂	A-1	12戸	66戸	H11	1999	中層耐火		3階	改善又は建替	改善	個別改善	●	●	-	-	●
	A-2	12戸		H12	2000	中層耐火		3階	改善又は建替	改善	個別改善	●	●	-	-	●
	A-3	30戸		H16	2004	高層耐火		6階	改善又は建替	改善	個別改善	●	●	-	●	●
	B-1	12戸		H12	2000	中層耐火		3階	改善又は建替	改善	個別改善	●	●	-	-	●
諏訪間		21戸	21戸	H9	1997	中層耐火		3階	改善又は建替	改善	個別改善	●	●	-	-	●

第4章 点検の実施方針

4-1 点検の実施方針

永平寺町では、町営住宅の現状を把握するため、次に示す点検を実施します。

(1) 定期点検

建築基準法 12 条の規定に準じて「法定点検と同様の点検」を実施します。具体的には、建築基準法第 12 条に規定される点検を 3 年以内に一度定期的を実施することを基本とします。

(2) 日常点検

日常点検では、定期点検の項目の他に日常的に保守点検を実施することが望ましい部位（屋外の工作物や金物類等）に対して点検を実施します。

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年度 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り、年に一度程度実施することを基本とします。

また、劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空室発生時の際の点検を実施し、劣化状況の早期発見に努めます。

(3) その他

遊具や外構等の点検は、定期点検や日常点検と合わせて、効率的に実施します。

■定期点検と日常点検の位置づけ

定期点検（法定点検と同様の点検） 【有資格者が実施】 建築基準法第 12 条に規定される点検を 3 年以内に一度定期的を実施
+ 補完
日常点検 【有資格者以外も実施可能】 「公営住宅等日常点検マニュアル」に則り、年に一度程度実施

※有資格者とは、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者

4-2 点検結果のデータベース化

点検結果を町営住宅に関する管理履歴データに反映させ、町営住宅の適切な維持管理を図るために、次のような取組を実施します。

- ・点検結果は住棟単位で整理し、町営住宅に関する管理履歴データに反映します。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、点検の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・緊急対応的な点検を実施した場合は、その都度、点検結果を管理履歴データに反映します。

第5章 計画修繕の実施方針

5-1 計画修繕の実施方針

町営住宅を長期的に適切な維持管理をするためには、点検結果及び修繕改善履歴等の内容を踏まえ、経年劣化に応じた修繕を計画的に実施していくことが必要となります。修繕を確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し定めておくことが望ましいと考えられます。

以上のことを踏まえ、町営住宅を適切に維持管理して長寿命化を図るため、中長期的な修繕時期の検討を行い、計画期間内の修繕計画を定めます。

5-1-1 計画修繕メニューと実施時期の検討

- ・主な修繕項目と修繕周期^{※1}を以下に示します。
- ・ただし、修繕周期はあくまで目安であり、実際の工事時期は工事の効率化やコストの軽減等を踏まえた調整を適宜行います。
- ・定期点検や日常点検等の実施後は、点検結果踏まえて修繕内容の見直しを適宜行います。

■計画修繕メニュー案とその評価の考え方

修繕項目	修繕周期	評価の考え方
ガス警報器	5年	・計画期間内に、建設後、または前回の修繕実施後から5年以上経過する住棟は、計画期間内に計画修繕を実施する住棟と評価する。
火災警報器	10年	・計画期間内に、建設後、または前回の修繕実施後から10年以上経過する住棟は、計画期間内に計画修繕を実施する住棟と評価する。

※1)「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）」修繕周期表より

5-2 修繕履歴のデータベース化

修繕履歴を町営住宅に関する管理履歴データに反映させ、町営住宅の適切な維持管理を図るために、次のような取組を実施します。

- ・修繕履歴は住棟単位で整理し、町営住宅に関する管理履歴データに反映します。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、計画修繕の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・経常修繕など、緊急対応的な修繕を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映します。

第6章 改善事業の実施方針

6-1 改善事業の実施方針

6-1-1 改善事業の概要

改善事業類型ごとの実施方針と主な実施内容を以下に示します。

(1) 安全性確保型改善

- ・居住者の安全な生活を確保するため、エレベーターを更新します。

実施内容	・EVの更新
-------------	--------

(2) 長寿命化型改善

- ・今ある住宅を出来るだけ長く活用するために、建物や設備の耐久性が高まったり、維持管理が容易になったりする効果のある改善を行います。

実施内容	・外壁の耐久性向上 ・屋上防水の耐久性向上 ・給水管の更新 ・排水管の更新
-------------	--

(3) 福祉対応型改善

- ・高齢者や障がい者など、福祉的な対応が必要な方々が安全・快適に生活できるよう、住戸内や共用空間の高齢者対応を実施します。
- ・EV設置は、「高コスト」「敷地条件等に制約がある」などの課題があることから、今後は、EV設置による福祉対応の代わりに、各住棟の「バリアフリー化」、一階部分における「高齢者世帯の優先入居」を組み合わせることで実施することにより、高齢者にとって暮らしやすい住宅づくりに取り組みます。

実施内容	・住戸内の手すり設置 ・住戸内の段差解消 ・1階共用部のスロープ設置
-------------	--

(4) 居住性向上型改善

- ・居住性を向上させるために、設備の機能向上を図ります。

実施内容	・ユニットバスの更新 ・システムキッチンの更新
-------------	----------------------------

(5) 脱炭素社会対応型改善

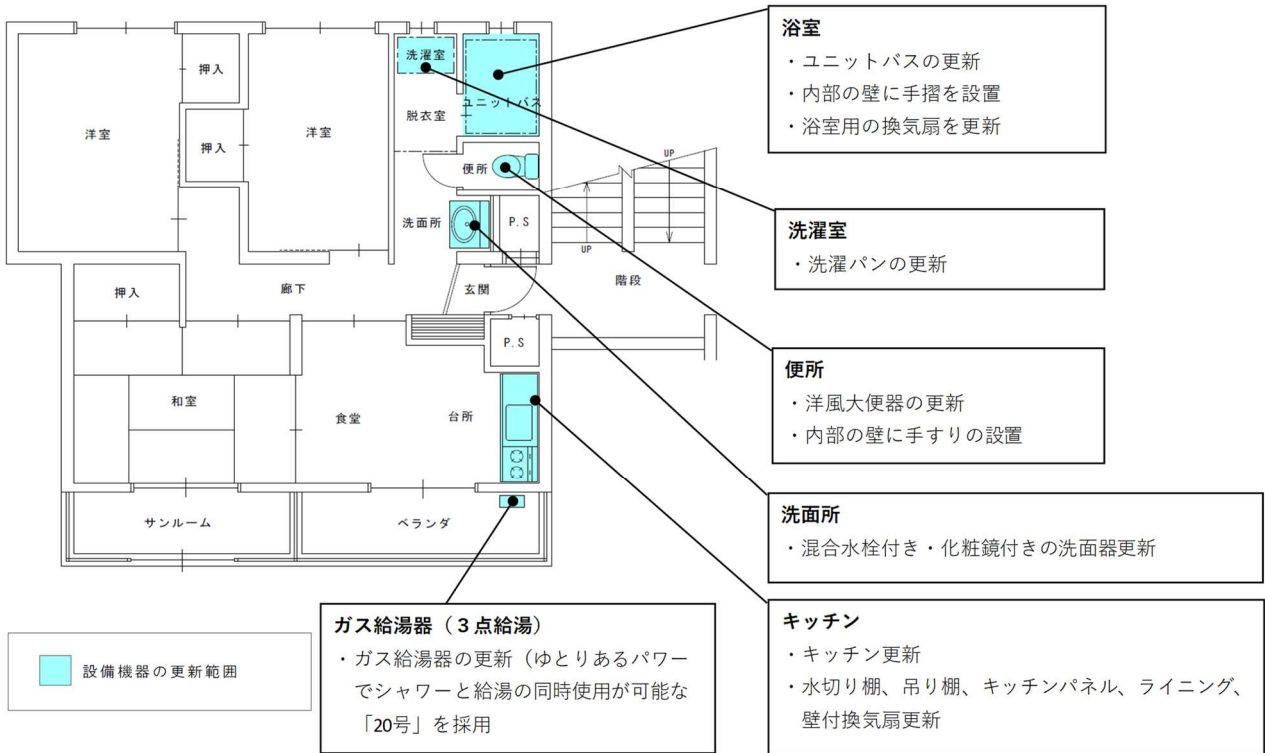
- ・脱炭素社会に対応するために、設備の省エネルギー性能の向上を図ります。

実施内容	・共用部照明のLED化
-------------	-------------

【居住性向上型改善の内容】

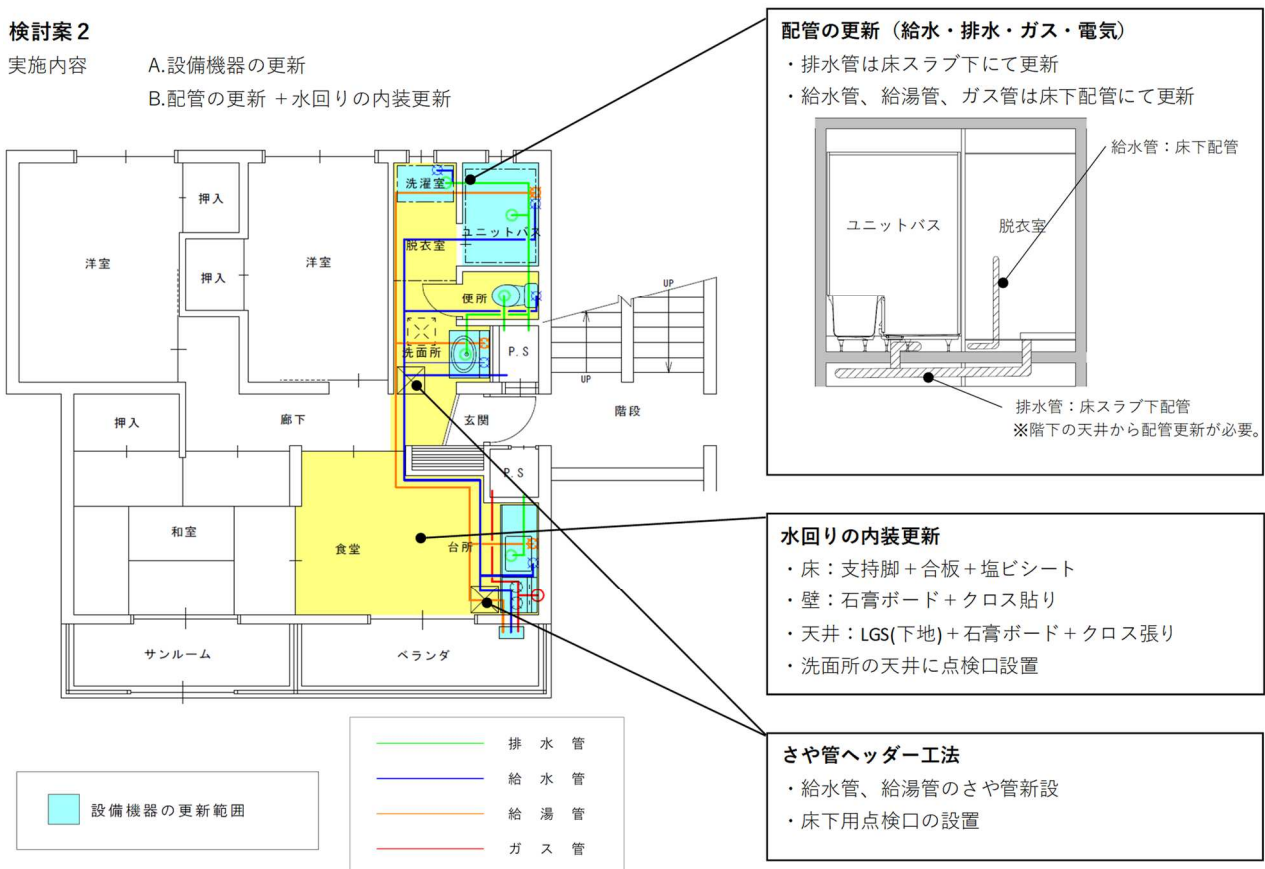
検討案 1

実施内容 A.設備機器の更新



検討案 2

実施内容 A.設備機器の更新
B.配管の更新 + 水回りの内装更新



6-1-2 改善事業の進め方

(1) 志比堺団地

対象 メニュー	<p>【長寿命化】外壁の耐久性向上</p> <p>【長寿命化】屋上防水の耐久性向上</p> <p>【長寿命化】給水管の更新</p> <p>【長寿命化】排水管の更新</p> <p>【居住性向上】住戸内設備の更新</p> <p>【福祉対応】1階共用出入口のスロープ設置</p> <p>【脱炭素社会対応】共用部照明のLED化</p>
進め方	<ul style="list-style-type: none"> ・仮設工事を伴う外壁と屋上防水の工事は、同時に実施することで効率化できるため、修繕周期等を踏まえた上で同時実施の可能性を検討します。 ・給水管と排水管の更新工事は、同時に実施することで効率化できるため、修繕周期等を踏まえた上で同時実施の可能性を検討します。 ・居住性向上型改善として、住戸内設備の更新を実施します。 ・福祉対応型改善として、1階共用出入口のスロープの設置を実施します。 ・脱炭素社会対応型改善として、共用部照明の高効率化を実施します。

(2) 松原団地

対象 メニュー	<p>【長寿命化】給水管の更新</p> <p>【長寿命化】排水管の更新</p> <p>【居住性向上】住戸内設備の更新</p> <p>【福祉対応】住戸内の手すりの設置</p> <p>【福祉対応】住戸内の段差解消</p> <p>【福祉対応】1階共用出入口のスロープ設置</p> <p>【脱炭素社会対応】共用部照明のLED化</p>
進め方	<ul style="list-style-type: none"> ・給水管と排水管の更新工事は、同時に実施することで効率化できるため、修繕周期等を踏まえた上で同時実施の可能性を検討します。 ・住戸内設備の更新と手すりの設置、段差解消は、同時に実施することで効率化できるため、同時実施の可能性を検討します。 ・福祉対応型改善として、1階共用出入口のスロープの設置を実施します。 ・脱炭素社会対応型改善として、共用部照明の高効率化を実施します。

(3) 越坂団地

対象 メニュー	【長寿命化】外壁の耐久性向上 【長寿命化】屋上防水の耐久性向上 【長寿命化】給水管の更新 【長寿命化】排水管の更新 【居住性向上】住戸内設備の更新 【脱炭素社会対応】共用部照明のLED化 【安全性確保型】エレベーターの更新
進め方	<ul style="list-style-type: none">・仮設工事を伴う外壁と屋上防水の工事は、同時に実施することで効率化できるため、修繕周期等を踏まえた上で同時実施の可能性を検討します。・給水管と排水管の更新工事は、同時に実施することで効率化できるため、修繕周期等を踏まえた上で同時実施の可能性を検討します。・居住性向上型改善として、住戸内設備の更新を実施します。・脱炭素社会対応型改善として、共用部照明の高効率化を実施します。・安全性確保型改善として、エレベーターの更新を実施します。

(4) 諏訪間団地

対象 メニュー	【長寿命化】給水管の更新 【長寿命化】排水管の更新 【居住性向上】住戸内設備の更新 【脱炭素社会対応】共用部照明のLED化
進め方	<ul style="list-style-type: none">・給水管と排水管の更新工事は、同時に実施することで効率化できるため、修繕周期等を踏まえた上で同時実施の可能性を検討します。・居住性向上型改善として、住戸内設備の更新を実施します。・脱炭素社会対応型改善として、共用部照明の高効率化を実施します。

■改善メニュー一覧表

住宅名	棟番号	戸数		建設年度		構造		階数	安全性確保型	長寿命化型			福祉対応型			居住性 向型	脱炭素社会 対応型
		棟別	団地別	和暦	西暦	構造形式	住棟形式		エレベーターの更新	外壁の耐久性向上	屋上防水の耐久性向上	給排水管の更新	住戸内の手すりの設置	住戸内の段差解消	1階スロープ設置	住戸内設備の更新	共用部照明のLED化
志比塚		12戸	12戸	H1	1989	中層耐火	階段室型	3階	-	●	●	●	-	-	●	●	●
松原	A	18戸	36戸	H2	1990	中層耐火	階段室型	3階	-	-	-	●	●	●	●	●	●
	B	18戸		H3	1991	中層耐火	階段室型	3階	-	-	-	●	●	-	●	●	●
越坂	A-1	12戸	66戸	H11	1999	中層耐火	階段室型	3階	-	-	-	●	-	-	-	●	●
	A-2	12戸		H12	2000	中層耐火	階段室型	3階	-	-	-	●	-	-	-	●	●
	A-3	30戸		H16	2004	高層耐火	片廊下型	6階	●	●	●	●	-	-	-	●	●
	B-1	12戸		H12	2000	中層耐火	階段室型	3階	-	-	-	●	-	-	-	●	●
諏訪間		21戸	21戸	H9	1997	中層耐火	階段室型	3階	-	-	-	●	-	-	-	●	●

第7章 建替事業の実施方針

公営住宅の需要推計の結果、当面の間は、現在の供給戸数で需給バランスが保たれると予想されます。

また、現ストックの耐用年数の残りが40年以上あることを踏まえると、当面の間は建替事業の必要性が低い状況が続くと考えられます。

このような状況を踏まえ、現ストックの耐用年数が経過する約40年後を目途に、国の動向や公営住宅需要の変化等を踏まえつつ、建替事業の必要性について慎重に検討します。

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

8-1 計画期間における事業予定メニュー

- ・事業手法の検討結果をもとに、各事業の実施方針と各住棟の修繕・改善履歴や劣化状況を踏まえ、計画期間において実施予定の事業を整理します。

■公営住宅等ストックの事業手法別戸数

対 象	1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅管理戸数	135 戸	135 戸	270 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	135 戸	135 戸	270 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	135 戸	135 戸	270 戸
個別改善事業予定戸数	135 戸	135 戸	270 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

8-2 事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(1/2)

事業主体名： 永平寺町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
志比堺	—	12戸	中耐3階	H1	—	2025		共用部照明LED化【脱炭素社会対応】設計	給排水管の更新【長寿命化】	設計	1階共用部スロープ設置【福祉対応】	設計	住戸内設備の更新【居住性向上】	設計	外壁塗装、屋上防水【長寿命化】	977	
松原	A棟	18戸	中耐3階	H2	—	2025	住戸内段差解消、手すりの設置【福祉対応】	設計	給排水管の更新【長寿命化】	共用部照明LED化【脱炭素社会対応】	設計	1階共用部スロープ設置【福祉対応】	設計	住戸内設備の更新【居住性向上】		1,455	
松原	B棟	18戸	中耐3階	H3	—	2025		設計	給排水管の更新【長寿命化】	共用部照明LED化【脱炭素社会対応】	設計	1階共用部スロープ設置【福祉対応】	設計	住戸内設備の更新【居住性向上】手すりの設置【福祉対応】		1,395	
越坂	A-1棟	12戸	中耐3階	H11	—	2025				設計	給排水管の更新【長寿命化】	設計	住戸内設備の更新【居住性向上】	共用部照明LED化【脱炭素社会対応】		1,283	
越坂	A-2棟	12戸	中耐3階	H12	—	2025				設計	給排水管の更新【長寿命化】		設計	住戸内設備の更新【居住性向上】	共用部照明LED化【脱炭素社会対応】	1,307	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(2/2)

事業主体名： 永平寺町

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 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点 検	法定点検に 準じた点検	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034			
越坂	A-3棟	30戸	中耐6階	H16	—	2025	共用部照明LED化 【脱炭素社会対 応】	設計 屋上防水・外壁 塗装【長寿命 化】 火災報知器・受 信機の更新			設計	エレベーターの 更新【安全性確 保】	設計	給排水管の更 新【長寿命 化】	設計	住戸内設備の 更新【居住性 向上】		3,196	
越坂	B-1棟	12戸	中耐3階	H12	—	2025			設計	給排水管の更 新【長寿命 化】	設計	住戸内設備の 更新【居住性 向上】	共用部照明LED 化【脱炭素社 会対応】				1,308		
諏訪間	—	21戸	中耐3階	H9	—	2025			設計	給排水管の更 新【長寿命 化】	設計	住戸内設備の 更新【居住性 向上】	共用部照明LED 化【脱炭素社 会対応】				2,181		

【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： 永平寺町

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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		

該当なし