

# 大町町公営住宅等長寿命化計画

## 報 告 書

平成 29 年 2 月 策定

令和 6 年 8 月 見直し

大 町 町



# 目 次

第1章. 計画の目的と方針	1
1. 計画の目的	1
2. 計画策定の流れ	1
3. 計画の位置づけ	2
4. 計画の期間	2
第2章. 大町町の概要	3
1. 人口・世帯数等	3
2. 住宅事情	5
第3章. 公営住宅等の概要	8
1. 公営住宅等ストックの概要	8
2. 団地別・住棟別の状況	10
3. 公営住宅等入居世帯の状況	27
第4章. 公営住宅等居住者意向	32
1. 回答者の居住状況	33
2. 現在の住宅、住環境	35
3. 公営住宅等の今後	37
第5章. 長寿命化に関する基本方針	45
1. 国の住宅政策	45
2. 佐賀県の住宅施策	46
3. 大町町の上位・関連計画	54
4. 公営住宅等に関する課題の整理	58
5. 長寿命化に関する基本方針	59
6. 公営住宅等の整備水準	61
第6章. 事業手法の選定	65
1. 公営住宅等ストック目標	67
2. 1次判定	68
3. 2次判定	75
4. 3次判定	79
5. 事業スケジュール	81

第7章. 公営住宅等長寿命化計画の実施方針	83
1. 点検の実施方針	83
2. 計画修繕の実施方針	84
3. 改善事業の実施方針	86
4. 建替事業の実施方針	88
第8章. 長寿命化のための事業実施予定一覧	90
1. 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧	90
2. 【様式2】新規整備事業及び建替事業の予定一覧	91
3. 【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧	92
第9章. ライフサイクルコストとその縮減効果	93
1. ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方	93
2. ライフサイクルコスト縮減効果の算出の基本的な考え方	94
3. ライフサイクルコスト算出条件の設定	97
<参考文献>	98

# 第1章. 計画の目的と方針

## 1. 計画の目的

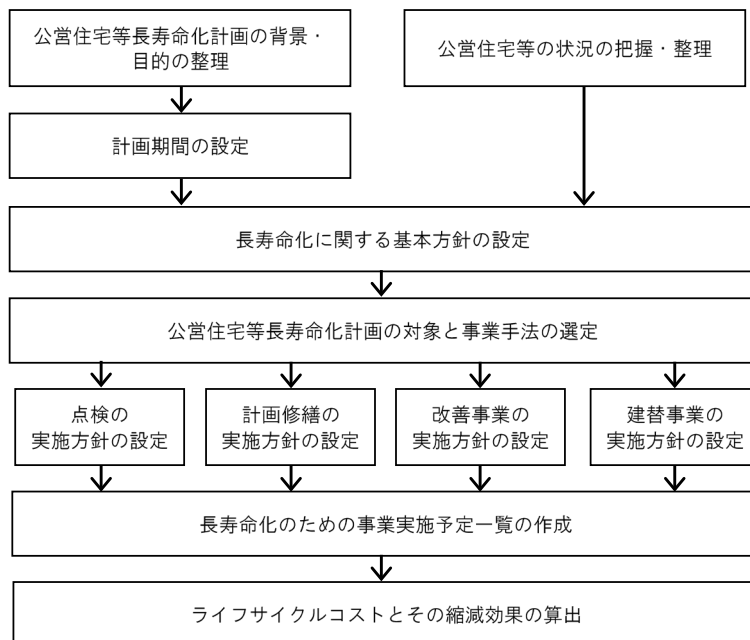
本町は、令和6年6月現在、5団地52棟261戸の公営住宅を管理しており、そのうちの約6割が公営住宅法に定められている耐用年限※を超過している。

本計画は、平成28年度に策定した「大町町公営住宅等長寿命化計画」について、住宅施策の実施状況、町の財政状況、公営住宅等の建物状況等を踏まえ、計画の見直しを行うものである。

本計画の目的は、町の財政状況を踏まえた効率的かつ円滑な更新を実現するための公営住宅等の建替えや、長期的に活用するための長寿命化型改善、入居者が安心安全に居住するための改善や修繕など具体的な活用策を検討し、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることで実施可能な計画を策定する。

## 2. 計画策定の流れ

本計画は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（国土交通省住宅局・平成28年8月）」に基づき、計画策定を行う。



公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（国土交通省住宅局・平成28年8月）より

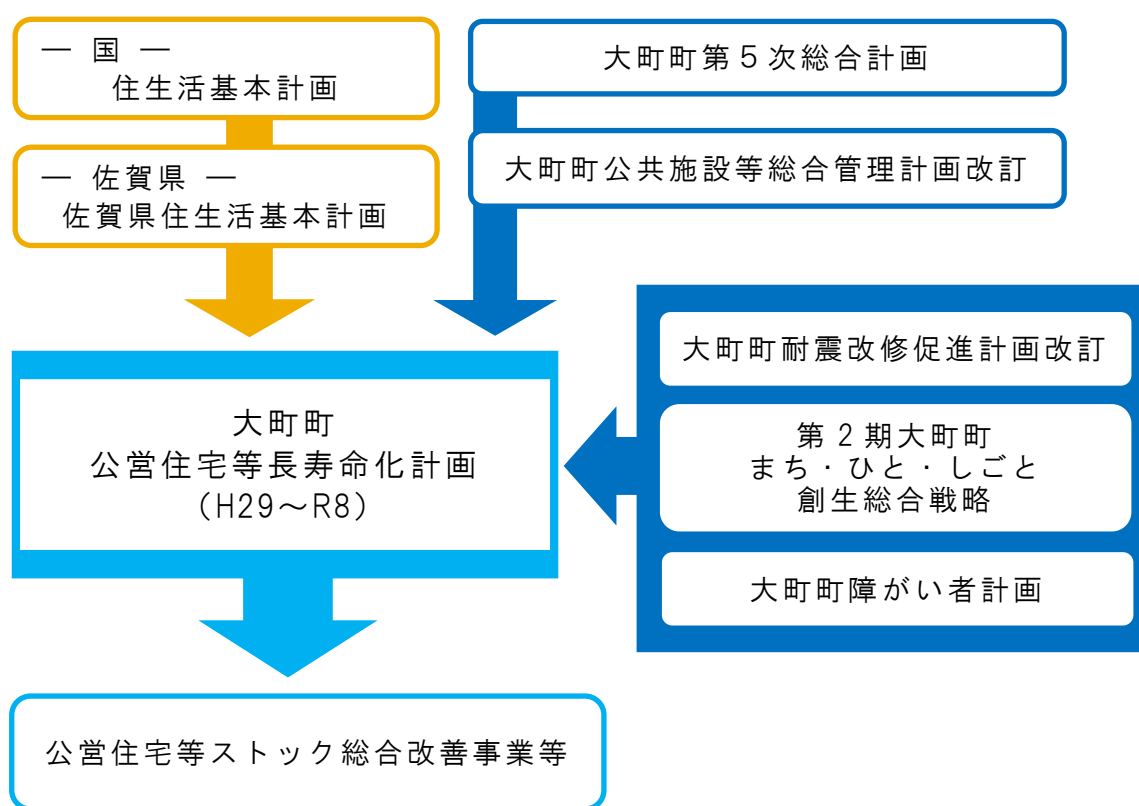
※耐用年限：公営住宅法に規定されている国土交通省大臣が定める公営住宅の構造別の耐用年数。この期間をもとに建替事業や処分できる年数が決まる。

### 3. 計画の位置づけ

本計画は、「佐賀県住生活基本計画」及び「大町町第5次総合計画」、「大町町公共施設等総合管理計画（改訂版）」などを受け、国・佐賀県の整備方針や水準、本町のまちづくり理念に沿いながら、関連計画を踏まえたものと位置づける。

また、本計画は、「公営住宅等ストック総合改善事業」などの整備計画として位置づけ、公営住宅等の建替え、改善等については、本計画に基づいて行うことを基本とする。

計画の位置づけイメージ



### 4. 計画の期間

本計画は、平成29年度から令和8年度までの10年間を計画期間とする。

## 第2章. 大町町の概要

### 1. 人口・世帯数等

#### (1) 町の概要

本町は、佐賀県のほぼ中央に位置し、東は江北町、西は武雄市、南は白石町、北は多久市に接している。町の中央部やや南よりに佐賀県の基幹道路国道34号線、これに並行してJR九州の佐世保線が通り、中央部には大町駅があり、非常に交通立地に恵まれている。車では佐賀市まで25分、武雄市まで15分、高速道路を利用すると福岡市まで1時間の距離にある。

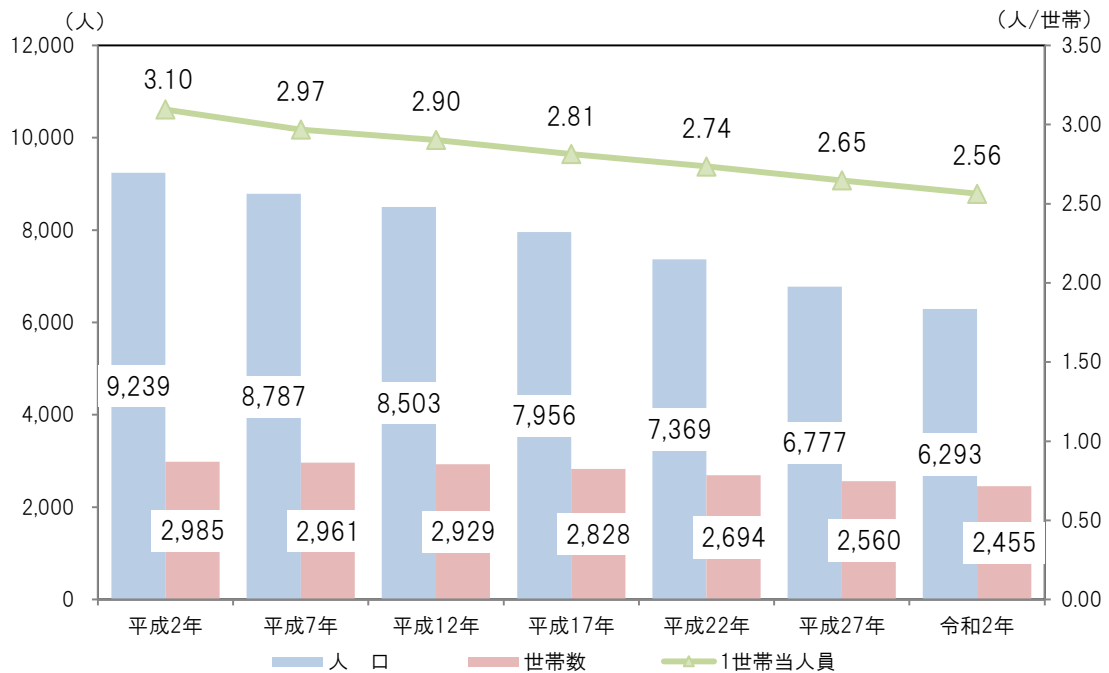


#### (2) 人口・世帯数

令和2年の本町の人口は6,293人で、平成2年からの30年間で約3千人減少している。

令和2年の世帯数は2,455世帯で、30年間で500世帯以上減少している。令和2年の世帯人員は2.56人で、30年間で0.5人小規模化している。

図一人口・世帯数の推移

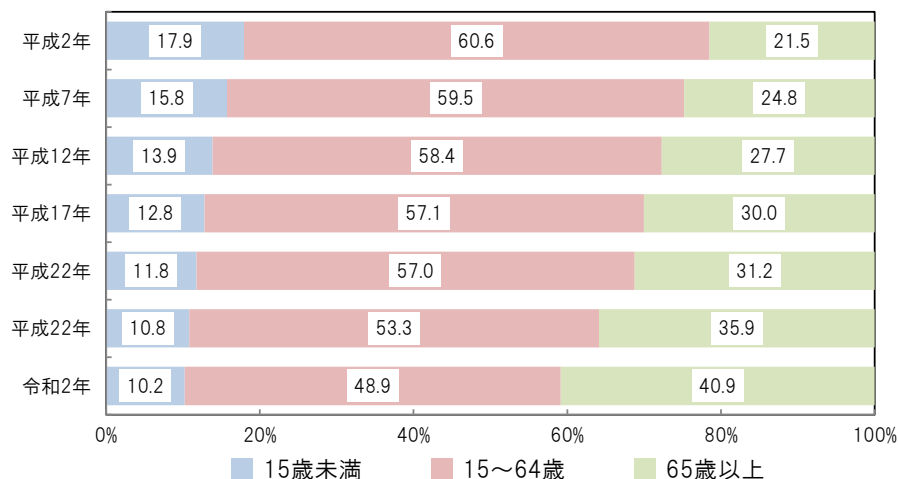


資料：国勢調査

### (3) 年齢別人口

令和2年の65歳以上人口割合は約4割で、30年間で19ポイント増加している。それに対し、15歳未満人口割合は8ポイント、15～64歳人口割合は11ポイント減少している。

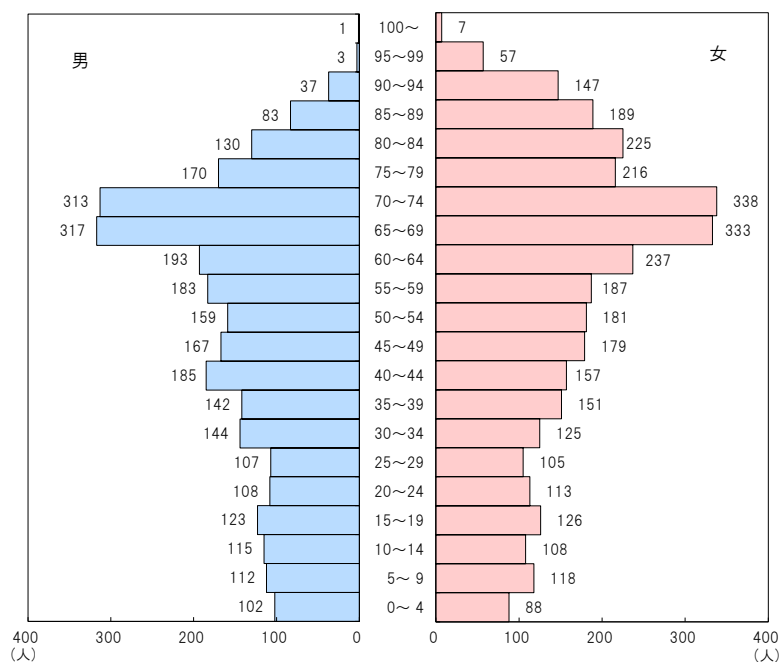
図一 年齢3区分別人口比の推移



資料：国勢調査

令和2年の男女別年齢別人口をみると、男女とも60歳台後半から70歳台前半に大きな山がみられる。50歳台後半から60歳台前半の人口も多いことから、今後も高齢化は進行する。一方、20歳台から30歳台の人口は少ないため、大きく人口が増加する傾向はみられない。

図一 令和2年男女別年齢別人口構成



資料：R2 国勢調査（年齢不詳は含まない）

## 2. 住宅事情

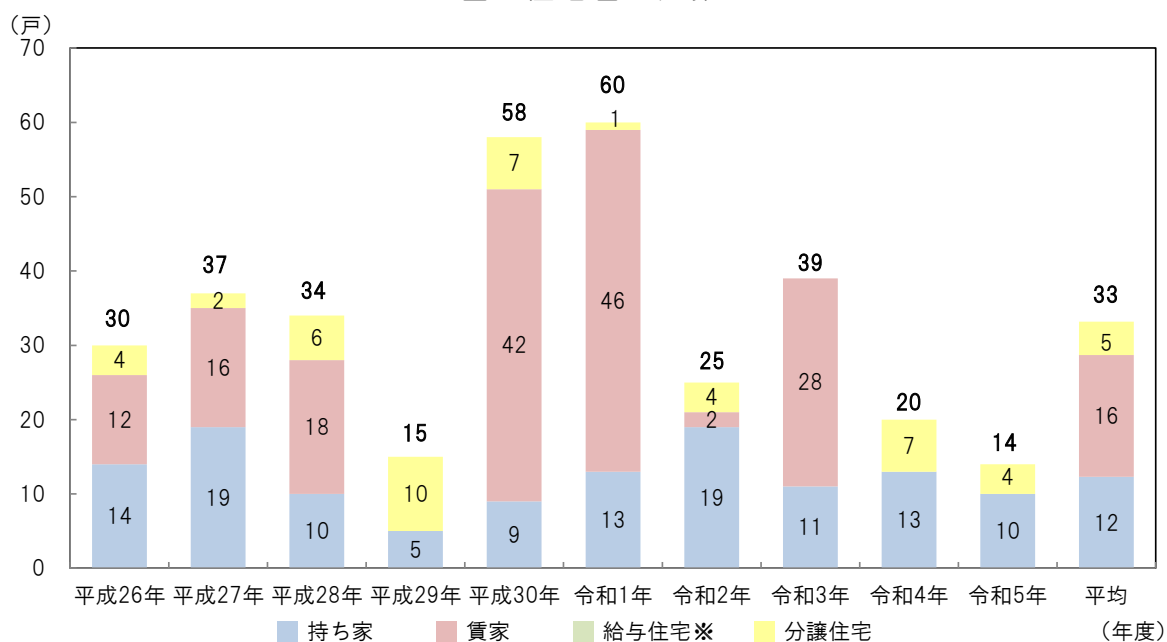
### (1) 住宅着工数

本町の新設住宅着工数は年平均 33 戸で、年ごとの変動が大きく、令和元年と令和 5 年では 4 倍の開きがあり、その要因は「貸家」の着工数によるものである。

着工数を所有関係別で見ると「貸家」が最も多く約 5 割、次いで「持ち家」が 3 割半ば、分譲住宅が 1 割半ばとなっている。

近年、「貸家」の着工数が多く、平成 30 年と令和元年は 40 戸を超えて建設されている。

図一 住宅着工戸数



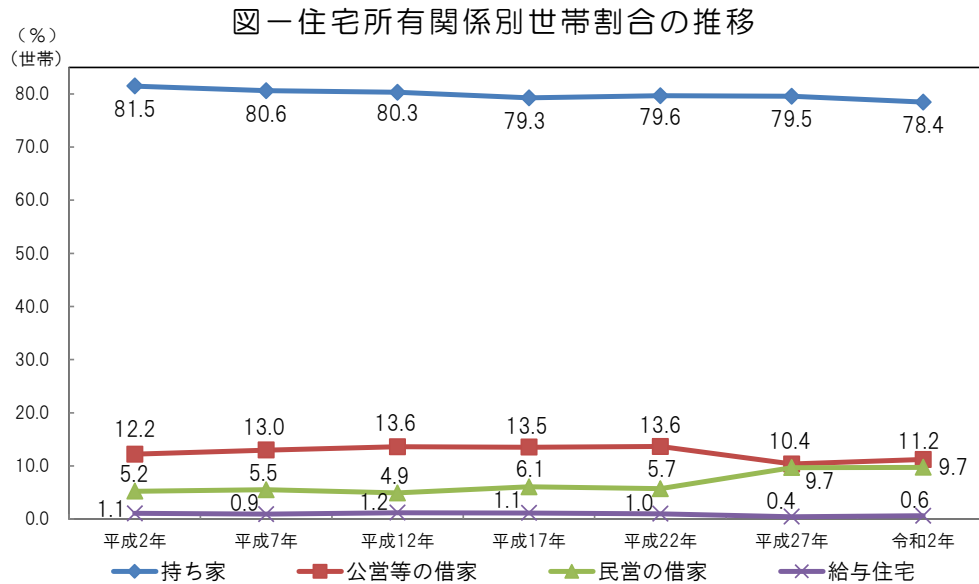
資料：建築統計年報

※給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などが所有する住宅。

## (2) 住宅所有関係別世帯の割合

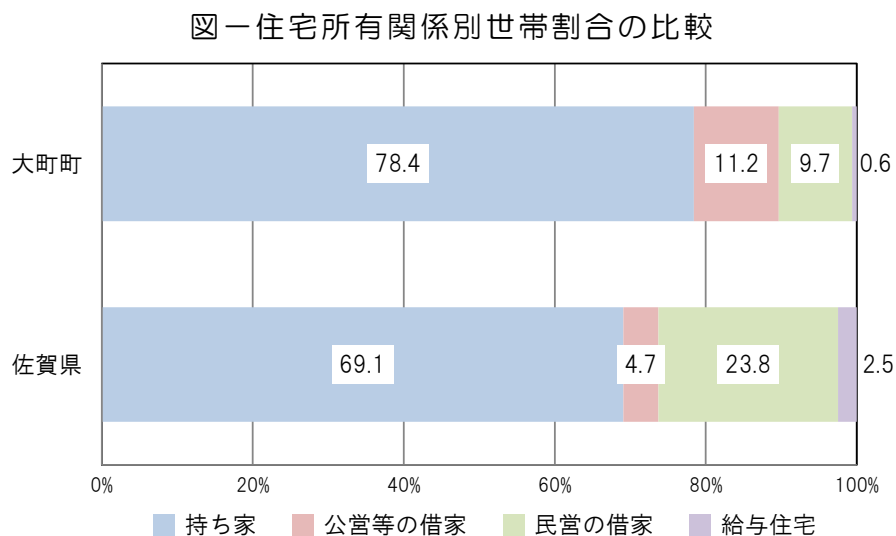
令和2年の住宅所有関係別世帯割合をみると、「持ち家」が最も多く約8割を占め、「公営等の借家」と「民営の貸家」は約1割ずつである。

平成2年からの30年間の推移をみると、「持ち家」は減少傾向、「民営の借家」は増加傾向、「公営等の借家」と「給与住宅」はほぼ横ばいである。



資料：国勢調査

令和2年の住宅所有関係別世帯割合を佐賀県と比較すると、本町は「持ち家」が9ポイント、「公営等の借家」が6ポイント多く、「民営の借家」が14ポイント少ない。



資料：R2 国勢調査

※主世帯：住宅に居住する主な世帯（持主・借主）で、他には間借世帯がある。

### (3) 公営住宅等世帯比率

本町の公営住宅等世帯比率は 10.6%で、佐賀県の約3倍と高く、同規模市町、周辺市町の中で最も高い比率にある。

表一 県内同規模市町の公営住宅等の状況

単位：人、戸、%

自治体名		玄海町	大町町	太良町	上峰町	江北町
人口		5,609	6,293	8,121	9,286	9,566
世帯		2,231	2,455	2,788	3,598	3,433
管理戸数	公営住宅	76	261	79	195	127
	改良住宅	0	0	0	0	0
	特定公共賃貸住宅	26	0	2	0	0
	地域優良賃貸住宅	0	0	52	0	0
	単独住宅	22	0	0	0	0
	合計	124	261	133	195	127
世帯比率 (%)		5.6	10.6	4.8	5.4	3.7

表二 周辺市町の公営住宅等の状況

単位：人、戸、%

自治体名		大町町	多久市	武雄市	江北町	白石町	佐賀県
人口		6,293	18,295	47,914	9,566	22,051	811,442
世帯		2,455	6,773	17,624	3,433	7,247	312,680
管理戸数	公営住宅	261	259	853	127	190	9,618
	改良住宅	0	46	0	0	0	487
	特定公共賃貸住宅	0	10	2	0	0	128
	地域優良賃貸住宅	0	0	0	0	0	107
	単独住宅	0	0	0	0	0	282
	合計	261	315	855	127	190	10,622
世帯比率 (%)		10.6	4.7	4.9	3.7	2.6	3.4

資料：人口・世帯数はR2 国勢調査、公営住宅等数は県資料 R6.3.31 現在  
佐賀県は市町営住宅で、県営住宅は含まない

## 第3章. 公営住宅等の概要

### 1. 公営住宅等ストックの概要

本町の公営住宅等ストックは、令和6年6月現在、5団地52棟261戸である。

表一団地一覧

団地名	棟数	管理戸数		構造	階数	建設年度	間取り	床面積(m <sup>2</sup> )	敷地面積(m <sup>2</sup> )
			計						
1. 杉谷団地	7	7	71	木造	1	S39	3K	32.67	9,072.61
	1	4		簡平	1	S39	2K	32.18	
	6	24		簡平	1	S40	2K	32.18	
	3	12		簡平	1	S40	3K	37.30	
	6	24		簡平	1	S41	2K	32.18	
2. 千場団地	2	8	64	簡平	1	S44	3K	37.30	8,523.46
	6	24		簡平	1	S44	2K	32.18	
	2	8		簡平	1	S45	3K	37.30	
	5	24		簡平	1	S45	2K	32.18	
3. 泉団地	3	12	24	簡平	1	S46	3K	37.30	5,005.91
	3	12		簡平	1	S47	3K	37.30	
4. 京ノ尾団地	2	24	54	中耐	3	S54	3DK	60.46	10,101.00
	3	30		中耐	3	S55	3DK	60.46	
5. 浦川内団地	1	24	48	中耐	4	S56	3LK	71.47	6,589.15
	1	16		中耐	4	S57	3DK	67.71	
	1	8		中耐	4	S58	3DK	67.71	
合計	52	261							

(構造の種類の見方)

木造：木造→耐用年限30年

簡平：簡易耐火構造平屋建→耐用年限30年

中耐：中層耐火構造→耐用年限70年




令和6年6月現在

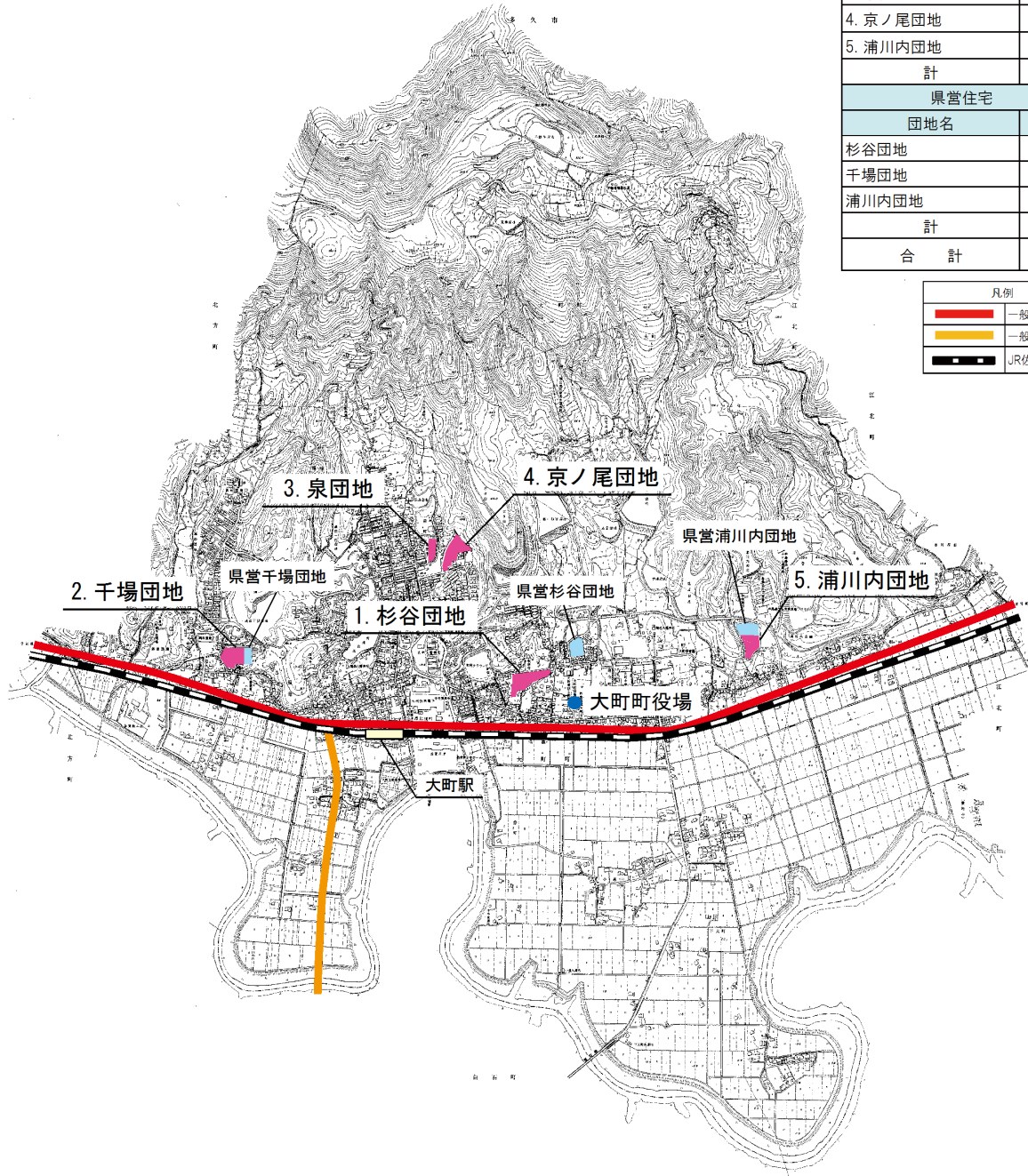
# 大町町公営住宅等位置図

町営住宅	
団地名	戸数
1. 杉谷団地	71
2. 千場団地	64
3. 泉団地	24
4. 京ノ尾団地	54
5. 浦川内団地	48
計	261

県営住宅	
団地名	戸数
杉谷団地	30
千場団地	36
浦川内団地	72
計	138

凡例	
	一般国道
	一般県道
	JR佐世保線



## 2. 団地別・住棟別の状況

### (1) 団地カールテ

団地名		1. 杉谷団地						
敷地概要	所在地	大町町大字大町5280						
	用途地域	都市計画区域外						
	敷地面積 (㎡)	9,072.61	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		—			
	その他の地域地区規制	溜池決壊による浸水区域 高潮による浸水区域	前面道路幅員 (m)		5			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	木1・木2 木4～木8	S39	木造	1	3K	32.67	7	228.69
	2	S39	簡平	1	2K	32.18	4	128.72
	3・5・8 13・14・17	S40	簡平	1	2K	32.18	24	772.32
	12・15・16	S40	簡平	1	3K	37.30	12	447.60
	4・6・7 9・10・11	S41	簡平	1	2K	32.18	24	772.32
							71	2,349.65
	建築面積 (㎡)		2,511.04		建ぺい率 (%)		27.68%	
	延床面積 (㎡)		2,349.65		容積率 (%)		25.90%	
住戸改善履歴					環境改善履歴			
R1年度 各戸浴槽・風呂釜取替 (杉谷団地西棟7戸)					H26年度 防犯灯建替え工事			
R2年度 各戸電灯電源設置工事 (杉谷団地西棟7戸)								
入居状況	入居戸数 (戸)	26		入居率 (%)	36.6			
	入居人数 (人)	39		平均世帯人数 (人)	1.50			
	収入超過世帯数 (世帯)	1		空家戸数 (戸)	45			
	高齢者世帯数 (世帯)	18		(うち政策空家戸数)	45			

団地名	1. 杉谷団地
-----	---------

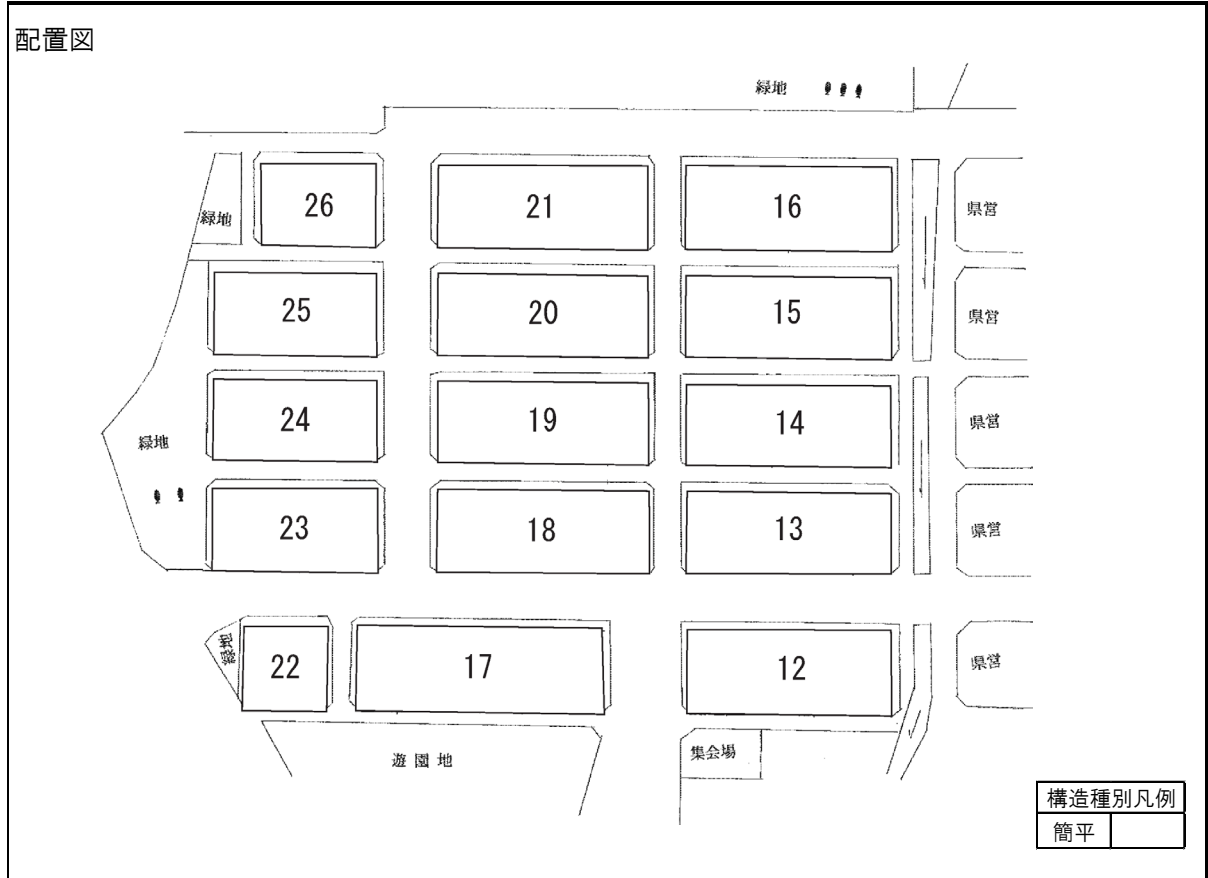


施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	○	×	×	○	○	上水道	LP
	排水	し尿処理	ゴミ置場	エレベーター				
	直接放流	汲み取り	○	×				



団地名		2. 千場団地						
敷地概要	所在地	大町町大字福母2040-1						
	用途地域	都市計画区域外						
	敷地面積 (㎡)	8,523.46	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		—			
	その他の地域地区規制	溜池決壊による浸水区域 河川洪水による浸水区域 高潮による浸水区域		前面道路幅員 (m)		4		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	16・21	S44	簡平	1	3K	37.30	8	298.40
	13・18・22 23・24・25	S44	簡平	1	2K	32.18	24	772.32
	15・20	S45	簡平	1	3K	37.30	8	298.40
	12・14・17 19・26	S45	簡平	1	2K	32.18	24	772.32
							64	2,141.44
	建築面積 (㎡)		2,141.44		建ぺい率 (%)		25.12%	
延床面積 (㎡)		2,141.44		容積率 (%)		25.12%		
住戸改善履歴					環境改善履歴			
R3年度 住宅用警報器 (煙感知器) 取替					H26年度 防犯灯建替え工事			
入居状況	入居戸数 (戸)	31		入居率 (%)	48.4			
	入居人数 (人)	62		平均世帯人数 (人)	2.00			
	収入超過世帯数 (世帯)	1		空家戸数 (戸)	33			
	高齢者世帯数 (世帯)	25		(うち政策空家戸数)	33			

団地名	2. 千場団地
-----	---------



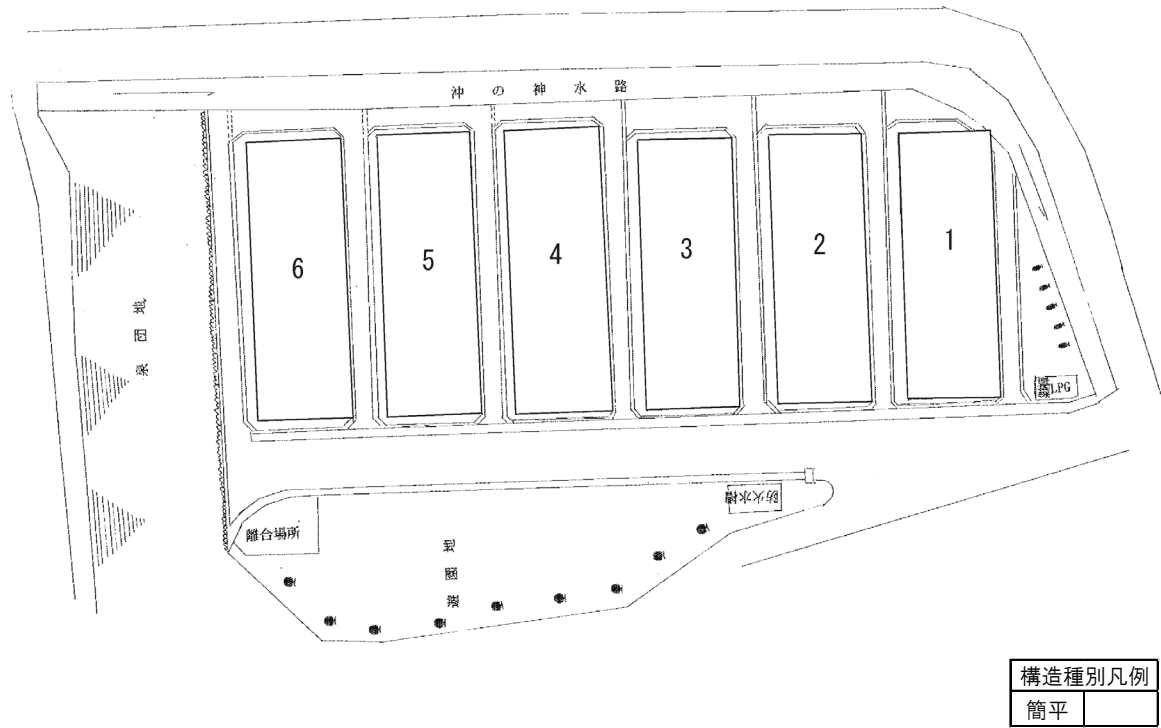
施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	○	○	×	×	○	○	上水道	L P
	排水	し尿処理	ゴミ置場	エレベーター				
	直接放流	汲み取り	○	×				



団地名		3. 泉団地							
敷地概要	所在地	大町町大字福母2518							
	用途地域	都市計画区域外							
	敷地面積 (㎡)	5,005.91	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		—				
	その他の地域地区規制	溜池決壊による浸水区域	前面道路幅員 (m)		6				
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)	
	1～3	S46	簡平	1	3K	37.30	12	447.60	
	4～6	S47	簡平	1	3K	37.30	12	447.60	
							24	895.20	
	建築面積 (㎡)		937.17		建ぺい率 (%)		18.72%		
	延床面積 (㎡)		895.20		容積率 (%)		17.88%		
	住戸改善履歴					環境改善履歴			
R3年度 4棟擁壁修繕工事 R4年度 住宅用警報器 (煙感知器) 取替					H26年度 防犯灯建替え工事 H28年度 防犯灯建替え工事				
入居状況	入居戸数 (戸)	16		入居率 (%)	66.7				
	入居人数 (人)	25		平均世帯人数 (人)	1.56				
	収入超過世帯数 (世帯)	1		空家戸数 (戸)	8				
	高齢者世帯数 (世帯)	9		(うち政策空家戸数)	8				

団地名	3. 泉団地
-----	--------

配置図



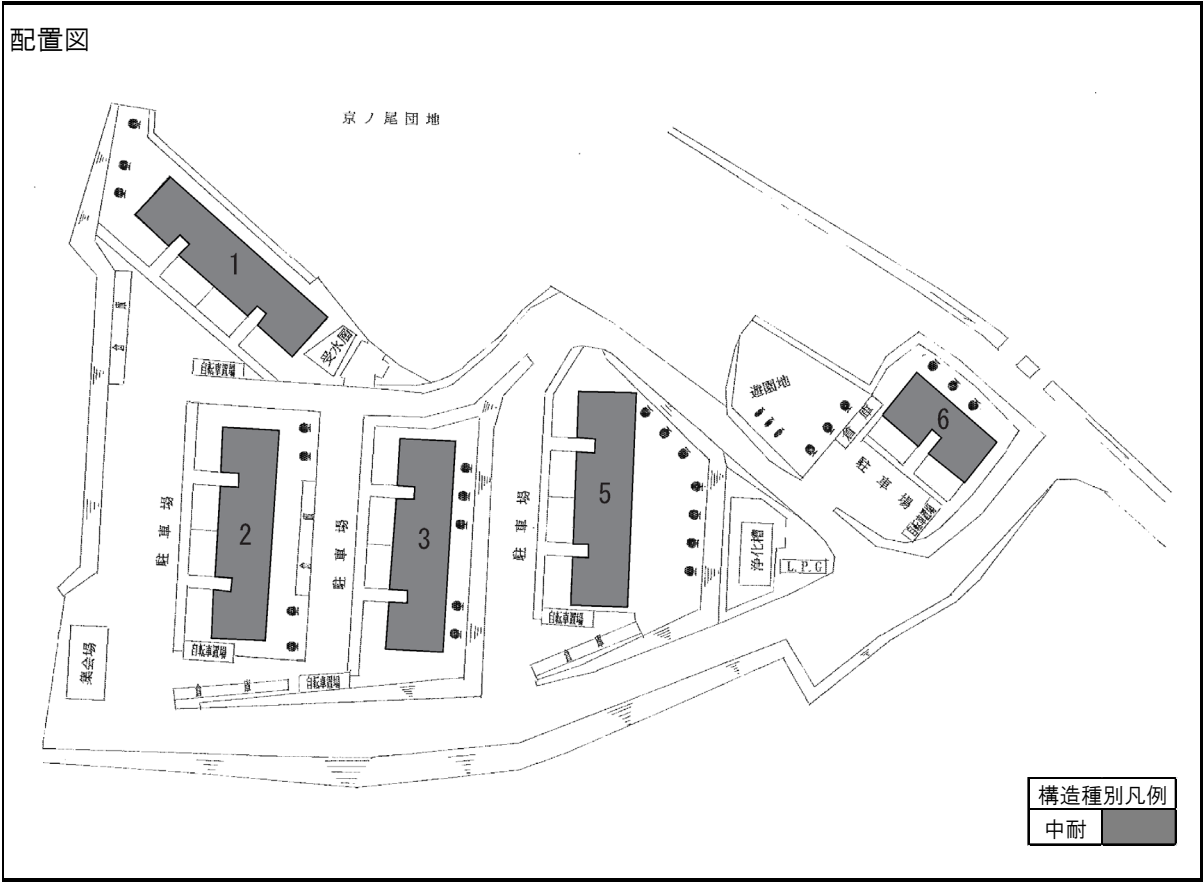
施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	○	×	×	×	○	上水道	L P
	排水	し尿処理	ゴミ置場	エレベーター				
	直接放流	汲み取り	○	×				

現地写真



団地名		4. 京ノ尾団地						
敷地概要	所在地	大町町大字福母2615-17						
	用途地域	都市計画区域外						
	敷地面積 (㎡)	10,101.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		—			
	その他の地域地区規制	—	前面道路幅員 (m)		8			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	3・5	S54	中耐	3	3DK	60.46	24	1,599.87
	1・2・6	S55	中耐	3	3DK	60.46	30	1,999.84
							54	3,599.71
	建築面積 (㎡)		1,193.40		建ぺい率 (%)		11.81%	
	延床面積 (㎡)		3,599.71		容積率 (%)		35.64%	
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H24年度 屋上防水改修工事 (1、2、3、6棟) H27年度 軒下等補修工事 (1、2棟)、TV共聴設備改修工事 (6棟) 揚水ポンプ吸込側バルブ取替 H29年度 避難設備改修工事 H30年度 火災報知器更新工事 R1年度 軒下等修繕 (3棟)、階段室防鳥網設置 R2年度 消火器一斉入替え R3年度 揚水ポンプ更新工事 R5年度 揚水ポンプ更新工事					H25年度 給水管布設替工事 (2棟) H26年度 浄化槽・放流配管布設替 H28年度 防犯灯建替え工事			
入居状況	入居戸数 (戸)	38		入居率 (%)	70.4			
	入居人数 (人)	103		平均世帯人数 (人)	2.71			
	収入超過世帯数 (世帯)	10		空家戸数 (戸)	16			
	高齢者世帯数 (世帯)	18		(うち政策空家戸数)	0			

団地名	4. 京ノ尾団地
-----	----------

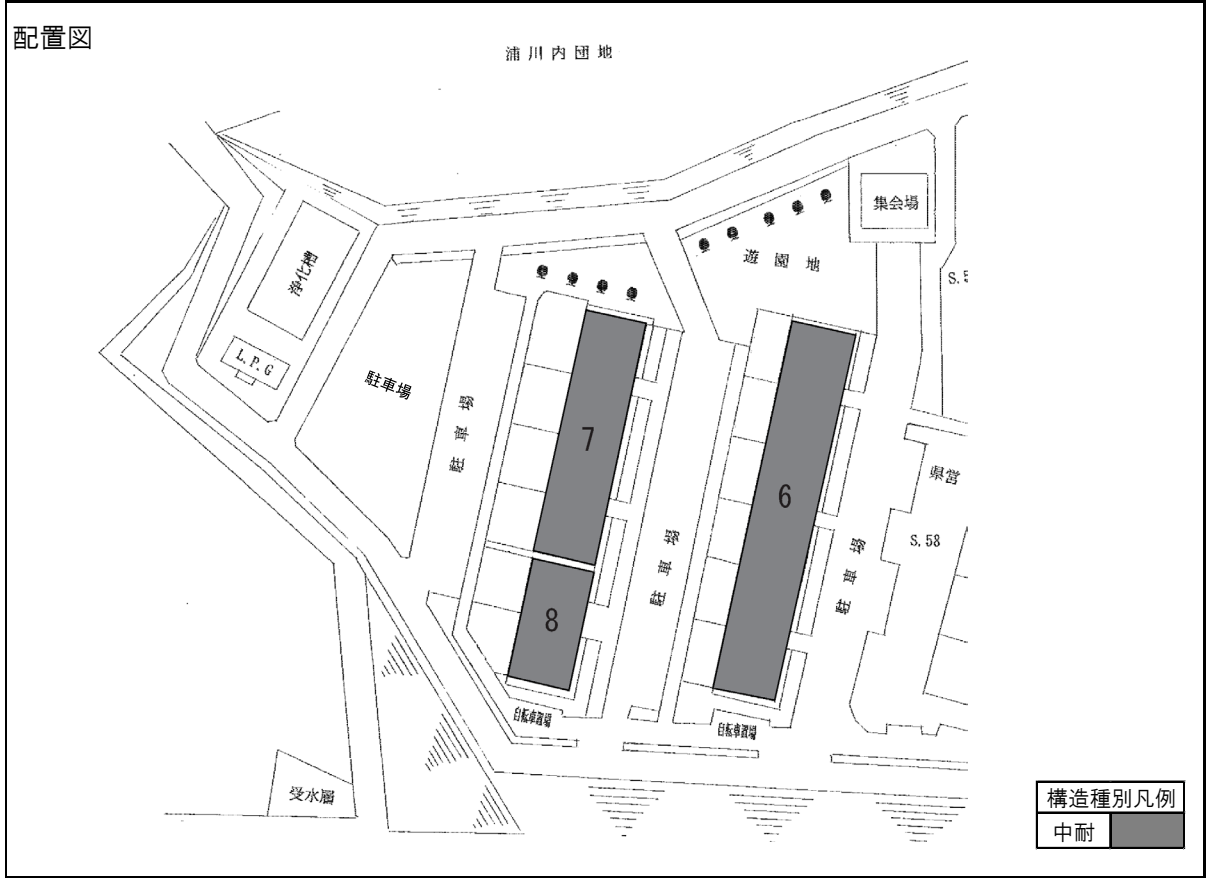


施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	○	○	○	○	×	○	高置	LP
	排水	し尿処理	ゴミ置場	エレベーター				
	浄化槽	浄化槽	○	×				



団地名		5. 浦川内団地						
敷地概要	所在地	大町町大字大町1259-1						
	用途地域	都市計画区域外						
	敷地面積 (㎡)	6,589.15	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		—			
	その他の地域地区規制	—	前面道路幅員 (m)		7			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	6	S56	中耐	4	3LK	71.47	24	1,715.28
	7	S57	中耐	4	3DK	67.71	16	1,083.36
	8	S58	中耐	4	3DK	67.71	8	541.68
							48	3,340.32
	建築面積 (㎡)		804.53		建ぺい率 (%)		12.21%	
	延床面積 (㎡)		3,340.32		容積率 (%)		50.69%	
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H21年度 外壁等改修工事 H30年度 火災報知器更新工事 R2年度 消火器一斉入替え R3年度 揚水ポンプ更新工事 R4年度 揚水ポンプ更新工事					H28年度 浄化槽汚水配管修理 団地内排水路浚渫工事 団地内通路等補修工事 H30年度 団地内通路補修工事 (6棟西側) R1年度 汚水処理場ロータリブローア分解整備			
入居状況	入居戸数 (戸)	46		入居率 (%)	95.8			
	入居人数 (人)	139		平均世帯人数 (人)	3.02			
	収入超過世帯数 (世帯)	14		空家戸数 (戸)	2			
	高齢者世帯数 (世帯)	12		(うち政策空家戸数)	0			

団地名	5. 浦川内団地
-----	----------



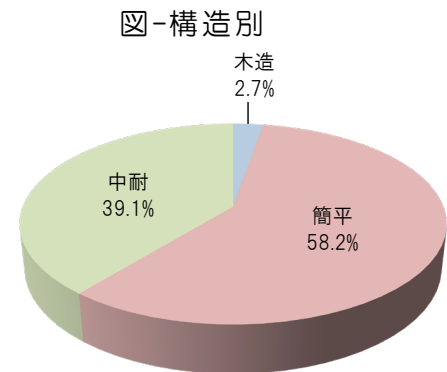
施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	○	○	○	○	○	×	上水道	L P
	排水	し尿処理	ゴミ置場	エレベーター				
	浄化槽	浄化槽	○	×				



## (2) 構成比

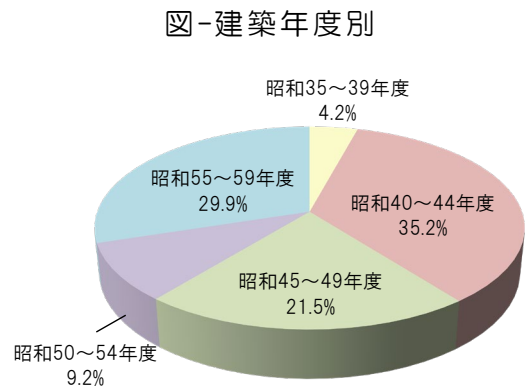
### □ 構造別

公営住宅等を構造別にみると、簡易耐火構造平屋建が最も多く 6 割弱を占め、次いで中層耐火構造が 4 割弱となっている。



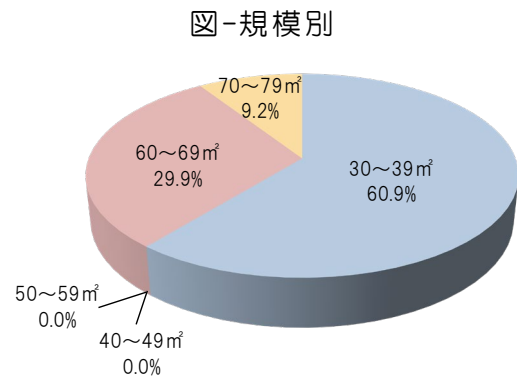
### □ 建築年度別

建築年度別にみると、昭和 40 年代に多く建設されており、昭和 30 年代を含めると 6 割を占めている。



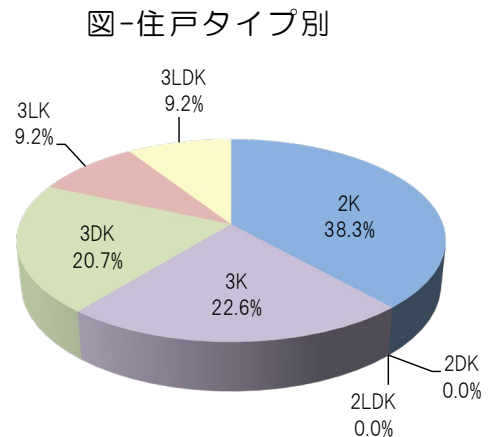
### □ 規模別

規模別にみると、床面積 30 m<sup>2</sup>代が最も多く 6 割を占めている。



### □ 住戸タイプ別

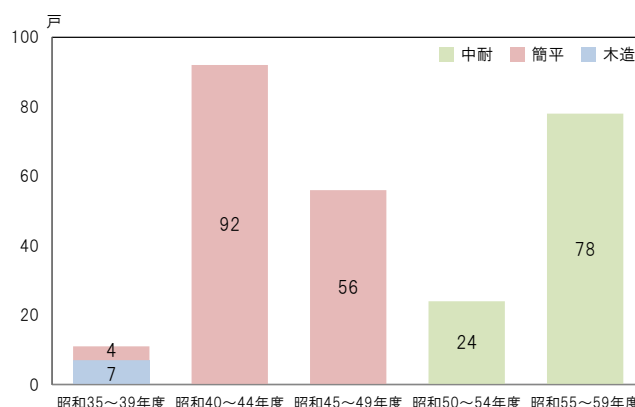
住戸タイプ別にみると、2Kが最も多く 4 割弱、次いで、3Kが 2 割強となっている。



### (3) 構造別・建築年度別

公営住宅等を構造別・建築年度別にみると、昭和30年代は木造、昭和40年代は簡易耐火構造平屋建、昭和50年以降は中層耐火構造が建設されている。

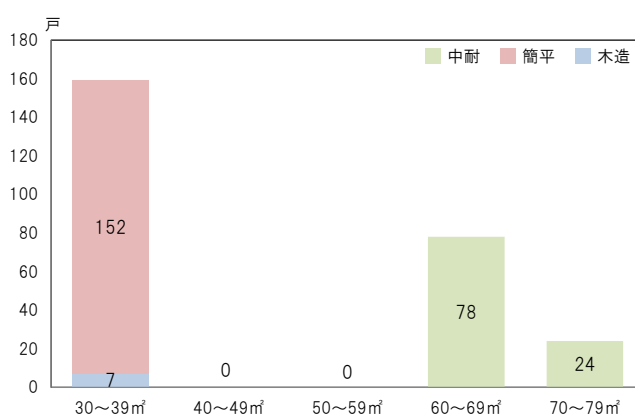
図一 構造別・建築年度別



### (4) 構造別・規模別

構造別・規模別にみると、木造と簡易耐火構造平屋建は床面積が30㎡台、中層耐火構造は60㎡台が多く建設されている。

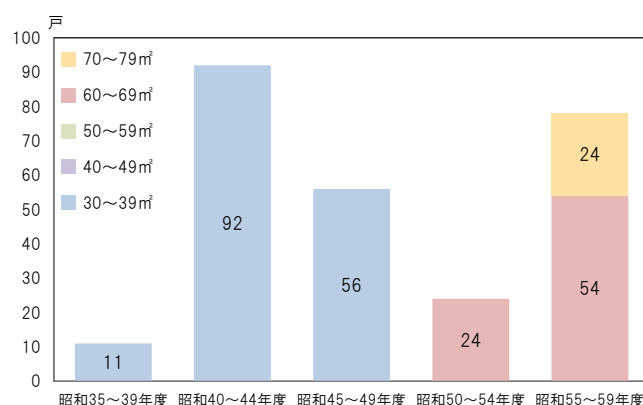
図一 構造別・規模別



### (5) 建築年度別・規模別

建築年度別・規模別にみると、昭和40年代までは床面積30㎡台、昭和50年以降は床面積60㎡台の住戸が多く建設されており、年々床面積が広がっている。

図一 建築年度別・規模別

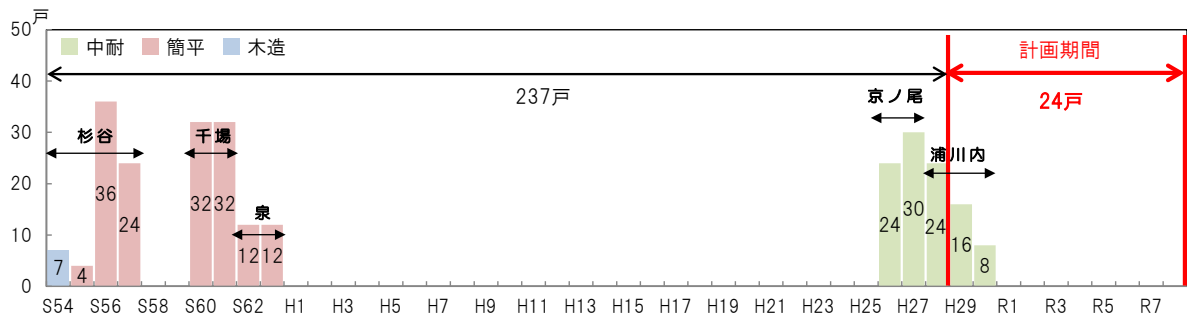


## (6) 耐用年限経過状況

### ■ 耐用年限1/2経過状況

耐用年限 1/2 経過状況は、計画期間内に全てが経過し建替え検討の対象となる。

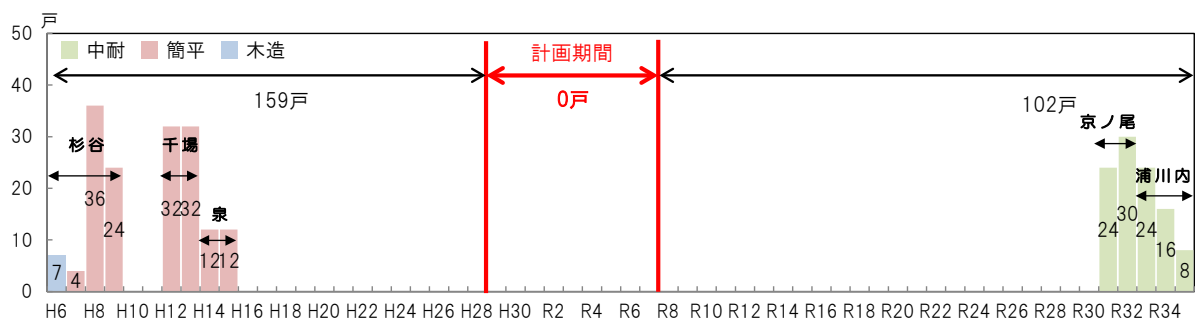
図一 耐用年限1/2経過戸数



### ■ 耐用年限経過状況

耐用年限経過状況は、木造と簡易耐火構造平屋建の 159 戸（約 6 割）が耐用年限を超過している。

図一 耐用年限経過戸数





表一 耐用年限状況（団地別棟別）

団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度		経過年数（■は耐用年限経過、 ■は耐用年限の1/2経過）											敷地面積 (㎡)			
					和暦	西暦	耐用 年限	R8 経過 年数	H 29	H 30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7		R8		
3. 泉団地	1	4	1	簡平	S46	1971	30	56	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	5,005.91
	1	4	2	簡平	S46	1971	30	56	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	1	4	3	簡平	S46	1971	30	56	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	1	4	4	簡平	S47	1972	30	55	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	1	4	5	簡平	S47	1972	30	55	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4. 京ノ尾団地	1	12	1	中耐	S55	1980	70	47	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	10,101.00
	1	12	2	中耐	S55	1980	70	47	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	1	12	3	中耐	S54	1979	70	48	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	1	12	5	中耐	S54	1979	70	48	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	1	6	6	中耐	S55	1980	70	47	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
5. 浦川内団地	1	24	6	中耐	S56	1981	70	46	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	6,589.15
	1	16	7	中耐	S57	1982	70	45	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	1	8	8	中耐	S58	1983	70	44	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	

(構造の種類の見方)

木造：木造→耐用年限30年

簡平：簡易耐火構造平屋建→耐用年限30年

中耐：中層耐火構造→耐用年限70年

## (7)改修状況

公営住宅等の改修は、下記の通りとなっている。

計画期間である平成 29 年度以降は、中層耐火構造の京ノ尾団地と浦川内団地を中心に改修が行われている。

表一 改修状況

団地名	年度	改善履歴
1. 杉谷団地	H26	防犯灯建替え工事
	R1	各戸浴槽・風呂釜取替（杉谷団地西棟7戸）
	R2	各戸電灯電源設置工事（杉谷団地西棟7戸）
2. 千場団地	H26	防犯灯建替え工事
	R3	住宅用警報器（煙感知器）取替
3. 泉団地	H26	防犯灯建替え工事
	H28	防犯灯建替え工事
	R3	4棟擁壁修繕工事
	R4	住宅用警報器（煙感知器）取替
4. 京ノ尾団地	H24	屋上防水改修工事（1、2、3、6棟）
	H25	給水管布設替工事（2棟）
	H26	浄化槽・放流配管布設替
	H27	軒下等補修工事（1、2棟）
		T V 共聴設備改修工事（6棟）
		揚水ポンプ吸入側バルブ取替
	H28	防犯灯建替え工事
	H29	避難設備改修工事
	H30	火災報知器更新工事
	R1	階段室防鳥網設置
		3棟軒下等修繕
	R2	消火器一斉入替え
	R3	揚水ポンプ更新工事
R5	揚水ポンプ更新工事	
5. 浦川内団地	H21	外壁等改修工事
	H28	浄化槽污水配管修理
		団地内通路等補修工事
		団地内排水路浚渫工事
	H30	団地内通路補修工事（6棟西側）
		火災報知器更新工事
	R1	汚水処理場ロータリフロア分解整備
	R2	消火器一斉入替え
R3	揚水ポンプ更新工事	
R4	揚水ポンプ更新工事	

### 3. 公営住宅等入居世帯の状況

#### (1) 入居状況

管理戸数 261 戸に対して、入居 157 戸、入居率 60.2%、空家 104 戸となっている。空家 104 戸のうち、政策空家は 86 戸で、建設年度が古い杉谷団地と千場団地、泉団地の 3 団地で実施されている。

表一 入居状況

団地名	管理戸数	入居戸数	入居率	空家戸数	政策空家戸数
	戸	戸	%	戸	戸
1. 杉谷団地	71	26	36.6	45	45
2. 千場団地	64	31	48.4	33	33
3. 泉団地	24	16	66.7	8	8
4. 京ノ尾団地	54	38	70.4	16	0
5. 浦川内団地	48	46	95.8	2	0
計	261	157	60.2	104	86

令和6年6月現在

## (2) 世帯人員

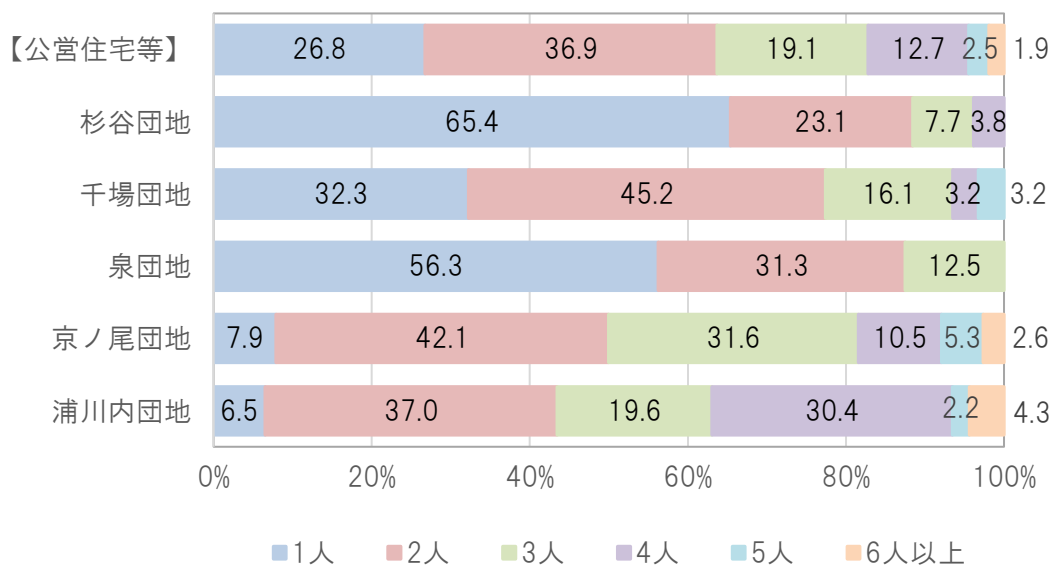
入居世帯の平均世帯人員は 2.34 人で、本町の平均世帯人員 2.56 人（令和 2 年国勢調査）よりも 0.2 人少ない。特に、杉谷団地と千場団地、泉団地は、世帯人員が 2 人以下である。

世帯人員の割合は、1 人・2 人世帯が 6 割強、3 人以上世帯が 4 割弱と世帯が小規模化している。特に、杉谷団地と千場団地、泉団地は、1 人・2 人世帯が約 8 割を占めている。

表一世帯人員

団地名	世帯人員(世帯)						入居世帯数 世帯	入居者数 人	平均世帯人員 人/世帯
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上			
1. 杉谷団地	17	6	2	1	0	0	26	39	1.50
2. 千場団地	10	14	5	1	1	0	31	62	2.00
3. 泉団地	9	5	2	0	0	0	16	25	1.56
4. 京ノ尾団地	3	16	12	4	2	1	38	103	2.71
5. 浦川内団地	3	17	9	14	1	2	46	139	3.02
計	42	58	30	20	4	3	157	368	2.34
	26.8	36.9	19.1	12.7	2.5	1.9	100.0	—	—

図一世帯人員の割合



令和6年6月現在

※表記した割合は、四捨五入のため合計が 100%にならない場合がある。

### (3) 世帯主年齢

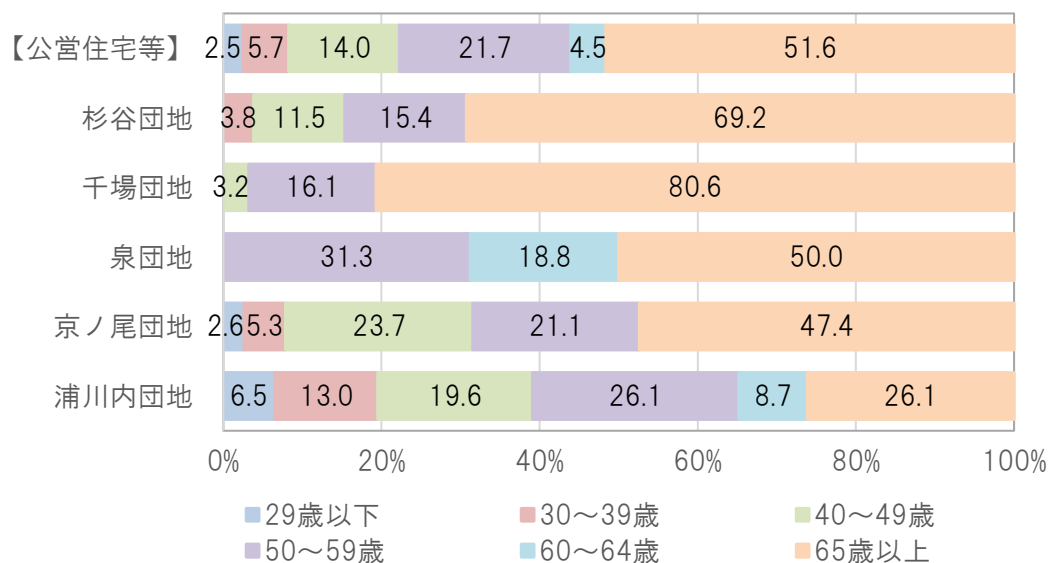
世帯主の年齢は65歳以上が5割以上を占め、高齢化が進んでいる。50歳台と60歳台前半で2割半ばとなっており、今後も世帯主の高齢化は進む。

杉谷団地と千場団地は約7割以上が高齢者の世帯主である。

表一世帯主年齢

団地名	29歳以下		30～39歳		40～49歳		50～59歳		60～64歳		65歳以上		合計	
	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%
1. 杉谷団地	0	0.0	1	3.8	3	11.5	4	15.4	0	0.0	18	69.2	26	100.0
2. 千場団地	0	0.0	0	0.0	1	3.2	5	16.1	0	0.0	25	80.6	31	100.0
3. 泉団地	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5	31.3	3	18.8	8	50.0	16	100.0
4. 京ノ尾団地	1	2.6	2	5.3	9	23.7	8	21.1	0	0.0	18	47.4	38	100.0
5. 浦川内団地	3	6.5	6	13.0	9	19.6	12	26.1	4	8.7	12	26.1	46	100.0
計	4	2.5	9	5.7	22	14.0	34	21.7	7	4.5	81	51.6	157	100.0

図一世帯主年齢の割合



令和6年6月現在

※表記した割合は、四捨五入のため合計が100%にならない場合がある。

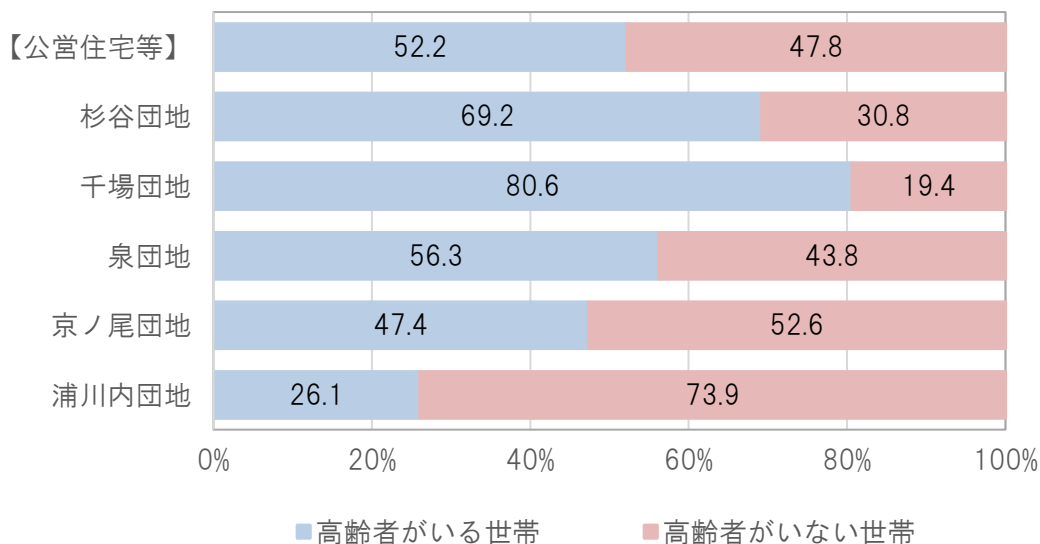
#### (4) 高齢者がいる世帯

入居世帯のうち 65 歳以上の高齢者がいる世帯数は 82 世帯で、半数の世帯に高齢者が居住している。特に、杉谷団地は約 7 割、千場団地は約 8 割、泉団地は約 6 割の世帯に高齢者が居住している。

表一 高齢者がいる世帯

団地名	入居世帯数	高齢者がいる世帯数	高齢者がいる世帯率
	世帯	世帯	%
1. 杉谷団地	26	18	69.2
2. 千場団地	31	25	80.6
3. 泉団地	16	9	56.3
4. 京ノ尾団地	38	18	47.4
5. 浦川内団地	46	12	26.1
計	157	82	52.2

図一 高齢者がいる世帯の割合



令和6年6月現在

※表記した割合は、四捨五入のため合計が 100%にならない場合がある。

## (5) 収入超過者

入居世帯のうち、収入超過者※は 27 世帯、17.2%で、京ノ尾団地と浦川内団地に多く入居している。

高額所得者※は 9 世帯で、京ノ尾団地と浦川内団地に入居している。

表一 収入超過者

団地名	管理戸数	入居世帯数	収入超過者数	収入超過者率	高額所得者数
	戸	世帯	世帯	%	世帯
1. 杉谷団地	71	26	1	3.8	0
2. 千場団地	64	31	1	3.2	0
3. 泉団地	24	16	1	6.3	0
4. 京ノ尾団地	54	38	10	26.3	4
5. 浦川内団地	48	46	14	30.4	5
計	261	157	27	17.2	9

令和6年6月現在

※収入超過者：公営住宅に引き続き3年以上入居していて、かつ、政令で定める基準を超える収入を有する者。家賃は、近傍同種の住宅の家賃を上限として設定される。

※高額所得者：公営住宅に引き続き5年以上入居していて、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のある者。家賃は、近傍同種の住宅の家賃に設定される。

## (6) 応募状況

公営住宅等の募集は、京ノ尾団地と浦川内団地で行っており、建設年度が古い杉谷団地と千場団地、泉団地は政策空家対策実施のため募集を停止している。

平成26年度から令和5年度の応募状況は、募集戸数27戸に対し応募戸数25戸で、平均倍率は1倍を切っており、公営住宅等の需要は少ない。

表一 応募状況

年度	募集戸数	応募戸数	倍率
平成26年度	3	9	3.0
平成27年度	2	7	3.5
平成28年度	2	3	1.5
平成29年度	1	1	1.0
平成30年度	5	0	0.0
令和1年度	-	-	-
令和2年度	4	4	1.0
令和3年度	-	-	-
令和4年度	4	1	0.3
令和5年度	6	0	0.0
合計	27	25	0.9

令和6年6月現在

## 第4章. 公営住宅等居住者意向

### <調査方法>

配布・回収：郵送

調査対象：大町町公営住宅等居住世帯（5団地）

調査期間：平成28年8月9日配布～9月2日回収締め切り

### <回収結果>

入居世帯のうち201戸を対象に調査票を配布し、回収数104票、回収率51.7%であった。

団地別回収率は、「泉団地」が61.1%と最も高く、「京ノ尾団地」が48.0%と最も低かった。

NO	種類	配布数	回収数	回収率	全体に対する割合
1	杉谷団地	43	24	55.8%	23.1%
2	千場団地	42	21	50.0%	20.2%
3	泉団地	18	11	61.1%	10.6%
4	京ノ尾団地	50	24	48.0%	23.1%
5	浦川内団地	48	24	50.0%	23.1%
合計		201	104	51.7%	100.0%

### <集計分析>

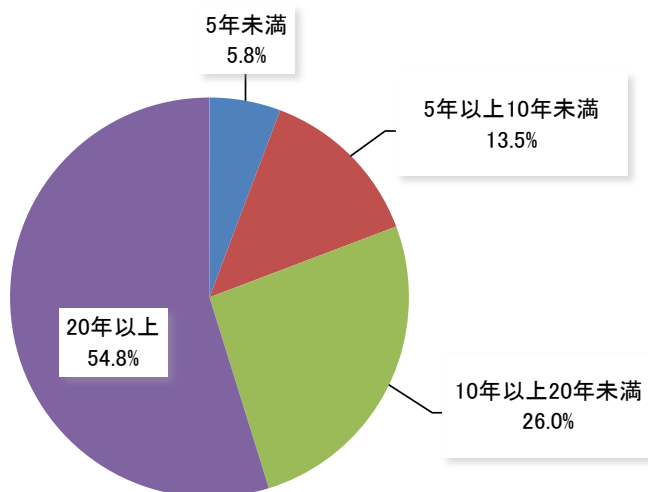
表記した割合は、四捨五入のため合計が100%にならない場合がある。

## 1. 回答者の居住状況

### (1) 入居年数（問2）

入居年数は、「20年以上」が5割半ばと最も多く、次いで「10年以上～20年未満」が2割半ば、「5年以上10年未満」が1割強となっている。

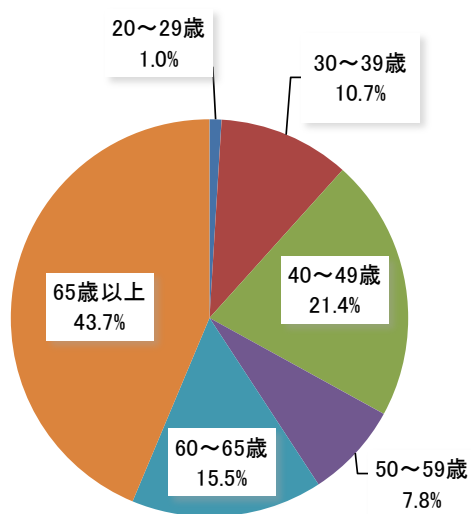
10年以上の入居世帯が8割と入居期間が長い。



### (2) 世帯主の年齢（問3）

世帯主の年齢は、「65歳以上」が4割強と最も多く、次いで「40～49歳」が2割強、「60～65歳」が1割半ばとなっている。

60歳以上が約6割を占めており、今後も世帯主の高齢化は進行する。

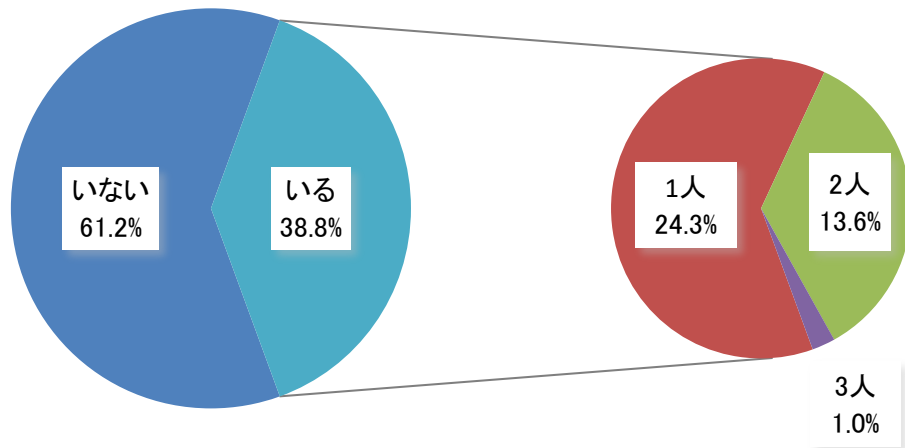


### (3) 高齢者のいる世帯（問4）

高齢者のいる世帯は4割弱で、人数は「1人」が2割半ば、「2人」が1割強となっている。

高齢者のいる世帯の多くは、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯と判断される。

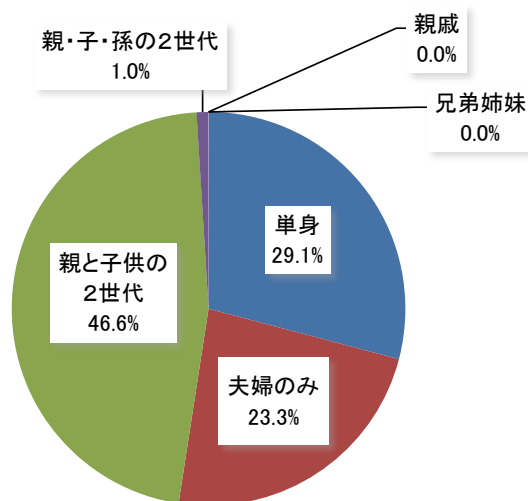
<65歳以上の家族（問4）>



### (4) 世帯の家族構成（問5）

家族構成は「親と子供の2世代」が4割半ば、次いで「単身」が3割弱、「夫婦のみ」が2割強となっている。

<家族構成（問5）>

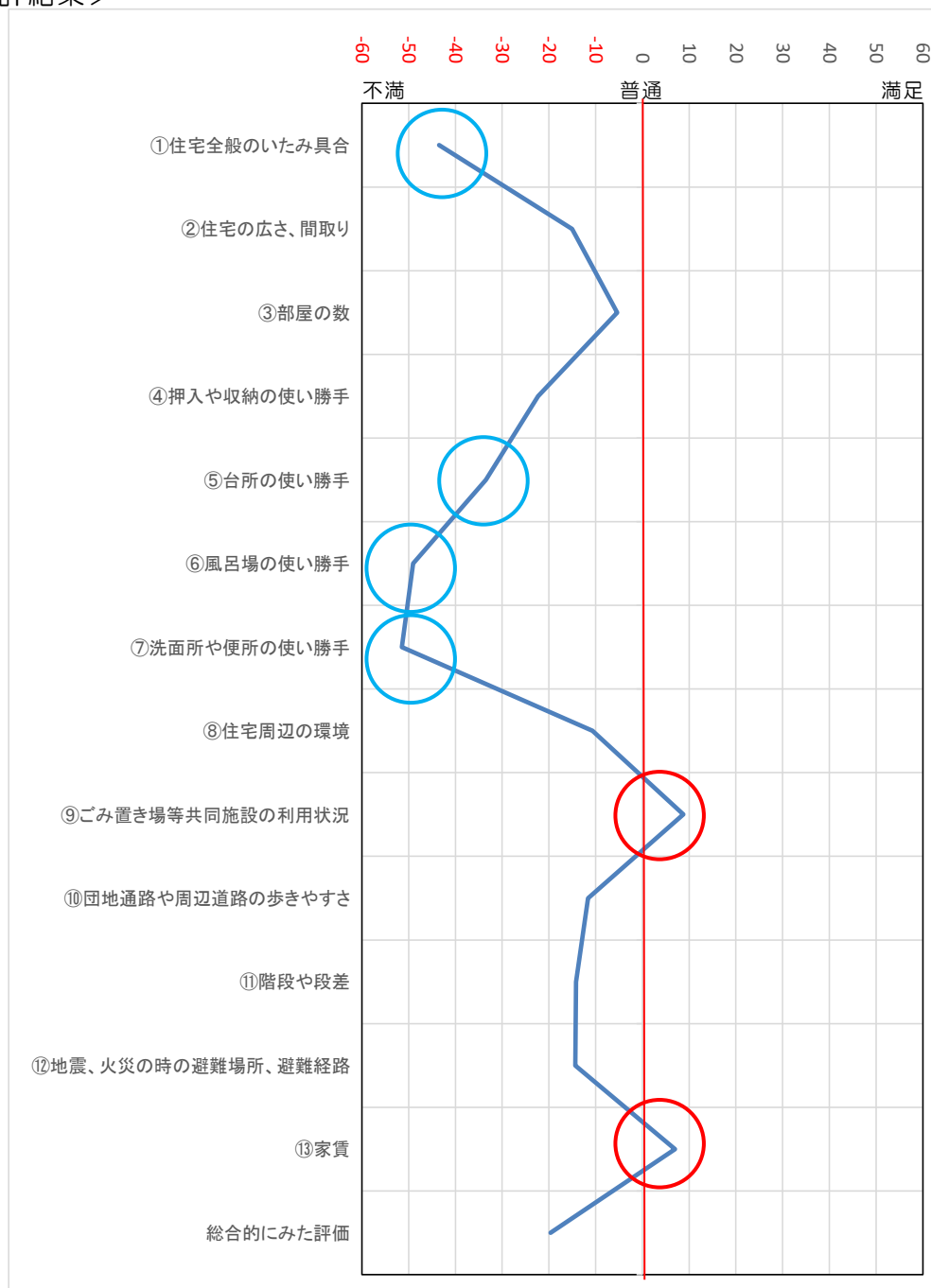


## 2. 現在の住宅、住環境

### (1) 住居の満足度（問6）

住宅及び周辺環境に対して、満足していることは「ごみ置き場等共同施設の利用状況」と「家賃」で、それ以外は不満の傾向を示している。特に、「住宅全般のいたみ具合」、「台所の使い勝手」、「風呂場の使い勝手」、「洗面所や便所の使い勝手」等、住宅や水回りの老朽化に対する不満が多い。

#### <全体集計結果>



※ 満足 100 点、やや満足 50 点、普通 0 点、やや不満 -50 点、不満 -100 点で点数化し、回答数で除している。

全団地、住宅のいたみ具合や、台所、風呂場、洗面所や便所など水回りの使い勝手の不満度が高い。

耐火構造住宅（京ノ尾団地、浦川内団地）は、「部屋の数」は満足しているが、「家賃」に不満を持っている。一方、木造、簡易耐火構造住宅（杉谷団地、千場団地、泉団地）は、「家賃」に満足し、「部屋の数」に不満を持っている。

入居者の中では、部屋数（広さ）と家賃の相関関係が一致していない。

<団地別集計結果>

NO	団地名	①住宅全般のいたみ具合	②住宅の広さ、間取り	③部屋の数	④押入や収納の使い勝手	⑤台所の使い勝手	⑥風呂場の使い勝手	⑦洗面所や便所の使い勝手	⑧住宅周辺の環境	⑨ごみ置き場等共同施設の利用状況	⑩団地通路や周辺道路の歩きやすさ	⑪階段や段差	⑫地震、火災の時の避難場所、避難経路	⑬家賃	総合的にみた評価
1	杉谷団地	-34	-35	-26	-24	-28	-30	-34	-9	4	-2	-9	-2	34	-12
2	千場団地	-42.9	-24	-18	-21	-33	-33	-45	10	19	5	-3	-10	31	0
3	泉団地	-36	-18	-14	-27	-41	-59	-64	-5	14	5	9	-10	20	-33
4	京ノ尾団地	-48	-4	13	-2	-23	-54	-58	-33	6	-38	-40	-37	-26	-25
5	浦川内団地	-52	2	10	-40	-46	-71	-60	-10	4	-17	-15	-10	-13	-30

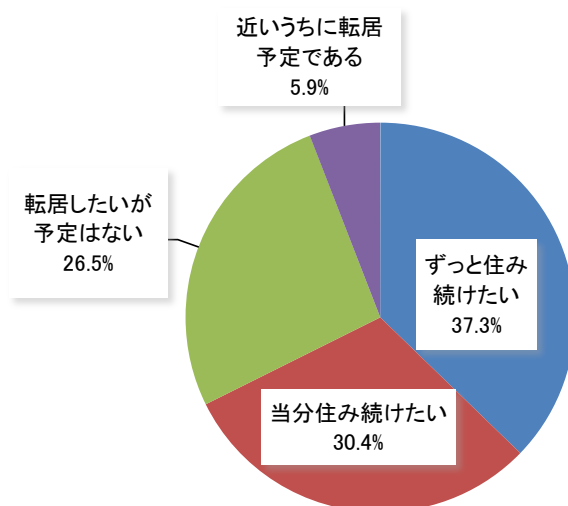
※ 満足 100 点、やや満足 50 点、普通 0 点、やや不満 -50 点、不満 -100 点で点数化し、回答数で除している。

### 3. 公営住宅等の今後

#### (1) 居留意向（問 7）

居住している住宅での今後の居留意向は、「ずっと住み続けたい」が4割弱と最も多く、「当分住み続けたい」が3割、「転居したいが予定はない」が2割半ばとなっている。これらの住み続ける意向が9割半ばを占めており、公営住宅等の果たす役割は大きい。

<全体集計結果>



団地別では、木造、簡易耐火構造住宅（杉谷団地、千場団地、泉団地）は「ずっと住み続けたい」が多く、耐火構造住宅（京ノ尾団地、浦川内団地）は転居を望む割合が高くなっている。

古い住宅の入居者は、高齢化が進行していることから、転居を望んでいないものと判断される。

<団地別集計結果>

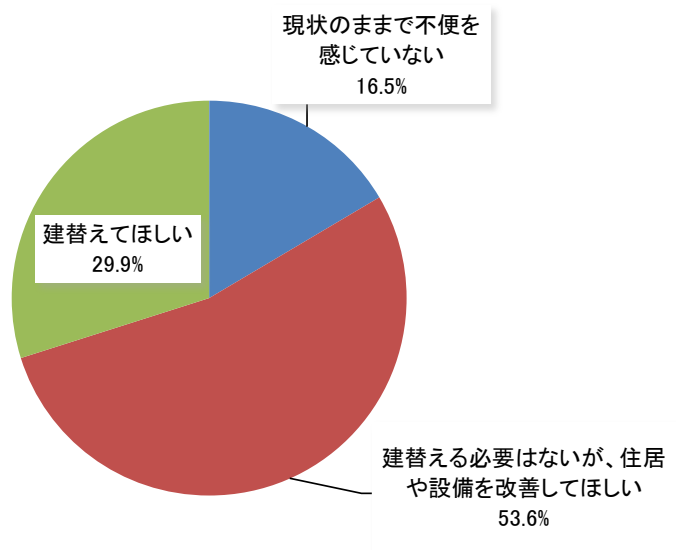
NO	団地名	ずっと住み続けたい	当分住み続けたい	転居したいが予定はない	近いうちに転居予定である
1	杉谷団地	63.6%	27.3%	9.1%	0.0%
2	千場団地	52.4%	23.8%	23.8%	0.0%
3	泉団地	36.4%	36.4%	9.1%	18.2%
4	京ノ尾団地	20.8%	37.5%	37.5%	4.2%
5	浦川内団地	16.7%	29.2%	41.7%	12.5%

## (2) 公営住宅等の今後（問8）

居住している住宅の今後の方向性は、「建替える必要はないが、住居や設備を改善してほしい」が5割強と最も多く、次いで「建替えてほしい」が3割弱となっている。「現状のまま不便を感じていない」は1割半ばと少なく、入居者は公営住宅等に対して何らかの対策を望んでいる。

団地別でも、全ての団地で住居や設備の改善を望む意向が最も多い。

### <全体集計結果>



### <団地別集計結果>

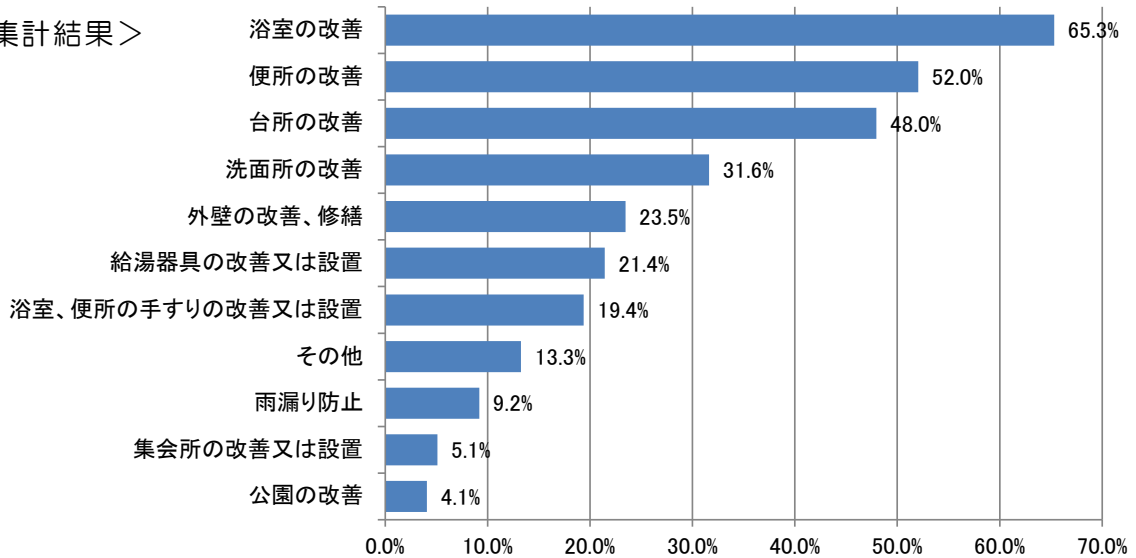
	団地名	現状のまま不便を感じていない	建替える必要はないが、住居や設備を改善してほしい	建替えてほしい
1	杉谷団地	22.7%	45.5%	31.8%
2	千場団地	25.0%	40.0%	35.0%
3	泉団地	33.3%	33.3%	33.3%
4	京ノ尾団地	8.7%	60.9%	30.4%
5	浦川内団地	4.3%	73.9%	21.7%

### (3) 公営住宅等の改善（複数回答）（問9）

今後も住み続けるための改善は、「浴室の改善」が6割半ばと最も多く、次いで「便所の改善」が5割強、「台所の改善」が5割弱となっており、住居の満足度（問6）における不満度の高かった水回りの改善を望んでいる。

団地別で最も多い改善内容は、「浴室の改善」が3団地、「便所の改善」が2団地、「台所の改善」が1団地となっている。

#### <全体集計結果>



「その他」の回答内容	回答数
住宅設備の取替え	2
防音	1
住居内の定期検診	1
カビがひどすぎ	1
電流のA数を上げてほしい	1
等	

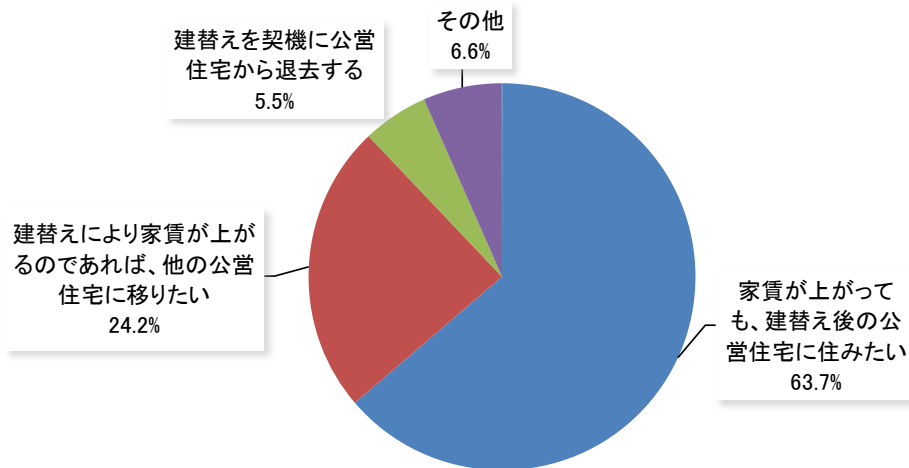
#### <団地別集計結果>

NO	項目	雨漏り防止	外壁の改善、修繕	給湯器具の改善又は設置	台所の改善	浴室の改善	便所の改善	洗面所の改善	公園の改善	集会所の改善又は設置	浴室、便所の手すりの改善又は設置	その他	不明	未回答	有効回答数
1	杉谷団地	5	8	0	14	7	11	6	2	1	5	2	0	2	63
2	千場団地	3	7	3	9	11	11	5	1	2	2	1	0	1	56
3	泉団地	0	1	1	2	5	6	1	0	1	2	1	0	3	23
4	京ノ尾団地	1	6	7	8	19	11	13	1	0	6	6	0	0	78
5	浦川内団地	0	1	10	14	22	12	6	0	1	4	3	0	0	73
	全体	9	23	21	47	64	51	31	4	5	19	13	0	6	293

#### (4) 転居意向（問10）

建替える場合の転居意向は、「家賃が上がっても、建替え後の公営住宅に住みたい」が6割強と最も多く、次いで「建替えにより家賃が上がるのであれば、他の公営住宅に移りたい」が2割半ばとなっている。9割弱が今後も公営住宅等への居住を希望している。

##### <全体集計結果>



「その他」の回答内容	回答数
今のままが良い	1
わからない	1
年金生活に合わせてほしい	1
建替え期間の住居、家具の保管場所の心配	1
等	

団地別でも、全ての団地で「家賃が上がっても、建替え後の公営住宅に住み続けたい」が最も多い。

木造、簡易耐火構造住宅（杉谷団地、千場団地、泉団地）では、「建替えを契機に公営住宅から退去する」の回答がない。これは、入居期間が長いことから、地域や団地へ愛着があることがうかがえる。

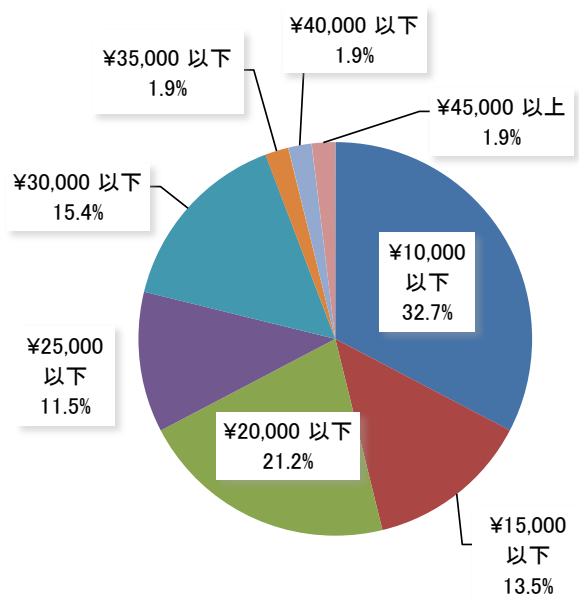
##### <団地別集計結果>

	団地名	家賃が上がっても、建替え後の公営住宅に住みたい	建替えにより家賃が上がるのであれば、他の公営住宅に移りたい	建替えを契機に公営住宅から退去する	その他
1	杉谷団地	73.7%	21.1%	0.0%	5.3%
2	千場団地	76.5%	17.6%	0.0%	5.9%
3	泉団地	55.6%	22.2%	0.0%	22.2%
4	京ノ尾団地	68.2%	18.2%	13.6%	0.0%
5	浦川内団地	45.8%	37.5%	8.3%	8.3%

## (5) 家賃上限額

「家賃が上がっても、建替え後の公営住宅に住みたい」と回答した居住者の希望家賃は、「10,000円以下」が3割強と最も多く、次いで「20,000円以下」が2割強、「30,000円以下」が1割半ばとなっている。

<全体集計結果>



団地別では、木造、簡易耐火構造住宅（杉谷団地、千場団地、泉団地）は、全てが「20,000円以下」に対し、耐火構造住宅（京ノ尾団地、浦川内団地）では「10,000円以下」の回答はない。これも、世帯主の高齢化による要因が大きいと思われる。

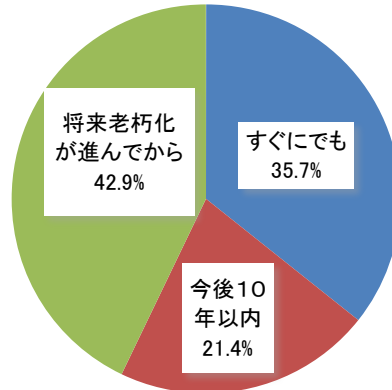
<団地別集計結果>

団地名	¥10,000	¥15,000	¥20,000	¥25,000	¥30,000	¥35,000	¥40,000	¥45,000
	以下	以下	以下	以下	以下	以下	以下	以上
杉谷団地	6	4	1	0	0	0	0	0
千場団地	9	1	2	0	0	0	0	0
泉団地	1	1	2	0	1	0	0	0
京ノ尾団地	0	0	3	2	1	1	0	0
浦川内団地	0	1	3	4	2	0	0	1

## (6) 建替時期（問11）

建替える場合の時期については、「将来老朽化が進んでから」が4割強と最も多くなっている。ただし、「すぐにでも」が3割半ば、「今後10年以内」が2割強で、10年以内の建替え意向が6割弱を占めている。

<全体集計結果>



団地別では、耐火構造住宅（京ノ尾団地、浦川内団地）と簡易耐火構造住宅の泉団地で10年以内での建替えを望む意向が多い。

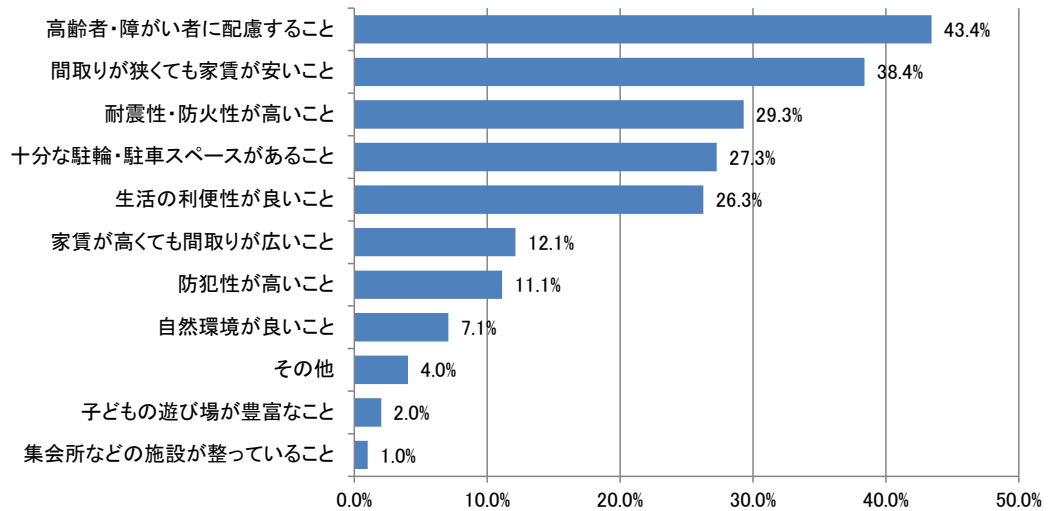
<団地別集計結果>

NO	団地名	すぐにでも	今後10年以内	将来老朽化が進んでから
1	杉谷団地	22.7%	22.7%	54.5%
2	千場団地	33.3%	9.5%	57.1%
3	泉団地	44.4%	11.1%	44.4%
4	京ノ尾団地	40.9%	31.8%	27.3%
5	浦川内団地	41.7%	25.0%	33.3%

## (7) 建替時の重要事項（複数回答）（問12）

建替える場合の重要事項は、「高齢者・障がい者に配慮すること」が4割強と最も多く、次いで「間取りが狭くても家賃が安いこと」が4割弱となっている。

### <全体集計結果>



「その他」の回答内容	回答数
高齢者と子供がいる世帯を別にする	1
となり近所がうるさい	1
特になし	2

団地別では、木造、簡易耐火構造住宅（杉谷団地、千場団地、泉団地）で「高齢者・障がい者に配慮すること」が多く、耐火構造住宅（京ノ尾団地、浦川内団地）で「耐震性・防火性が高いこと」が多い。これは、入居世帯の年齢、家族構成が大きく影響していると判断される。

### <団地別集計結果>

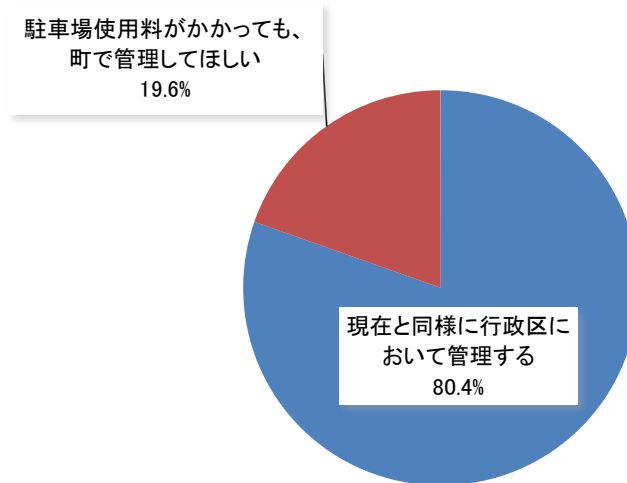
NO	項目	間取りが狭くても家賃が安いこと	家賃が高くても間取りが広いこと	高齢者・障がい者に配慮すること	耐震性・防火性が高いこと	防犯性が高いこと	十分な駐輪・駐車スペースがあること	集会所などの施設が整っていること	子どもの遊び場が豊富なこと	生活の利便性が良いこと	自然環境が良いこと	その他	不明	未回答	有効回答数
1	杉谷団地	12	2	14	4	1	6	1	0	6	0	1	0	1	48
2	千場団地	10	4	11	3	0	3	0	0	3	2	2	0	1	39
3	泉団地	4	1	4	0	2	2	0	0	2	2	0	0	2	19
4	京ノ尾団地	3	1	7	12	5	7	0	0	9	2	0	0	1	47
5	浦川内団地	9	4	7	10	3	9	0	2	6	1	1	0	0	52
	全体	38	12	43	29	11	27	1	2	26	7	4	0	5	205

### (8) 建替時の駐車場の管理（問13）

駐車場の管理形態は、「現在と同様に行政区において管理する」が8割を占めている。

団地別でも、行政区において管理が全ての団地で多い。

#### <全体集計結果>



#### <団地別集計結果>

NO	団地名	現在と同様に行政区において管理する	駐車場使用料がかかっても、町で管理してほしい
1	杉谷団地	59.1%	40.9%
2	千場団地	78.9%	21.1%
3	泉団地	100.0%	0.0%
4	京ノ尾団地	87.5%	12.5%
5	浦川内団地	87.0%	13.0%

# 第5章. 長寿命化に関する基本方針

## 1. 国の住宅政策

### ■住生活基本計画（令和3年3月）

（計画期間：令和3年度～令和12年度）

①社会環境の変化からの視点	
目標	公営住宅に係わる基本的な施策
目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現	
目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>●今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを早急に確保</li> <li>●セーフティネット登録住宅の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保</li> </ul>
②「居住者・コミュニティ」からの視点	
目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現	
目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり	
目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進</li> <li>●公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PP/PFI※も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進</li> <li>●国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保</li> </ul>
③「住宅ストック・産業」からの視点	
目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成	
目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進	
目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	

※PPP/PFI：PPPは公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームで、PFIはその手法の一つ。PFIは、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うこと。

## 2. 佐賀県の住宅施策

### ■佐賀県住生活基本計画（令和5年3月策定）

（計画期間：令和4年度～令和12年度）

基本  
理念

安心して住み続けられる豊かな住生活の実現を目指して

目標	基本的な施策	施策の展開
<b>目標1</b> 地域に安心して 住み続けられる 暮らしの実現	1.住宅の確保に特に配慮を 要する人の安定した 暮らしを支える住まいの 確保	(1) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸 住宅や居住支援の普及促進
		(2) 公営住宅の適切な提供と新たな活用の推進
	2.高齢者や障害者、子育て 世帯等の安心な暮らしを 支える住まいの普及促進 や地域での交流などの 環境整備	(1) 地域での交流や支え合いの活性化と生活支援 サービス等の提供促進
		(2) ライフステージ※に応じた多様な住まいの普及 (三世帯同居・隣居・近居への支援等)
<b>目標2</b> 次の世代まで引き継ぐ ことができる質の高い 住宅ストックの形成	3.優良な住宅建設や適切な リフォームによる安全で 安心な住まいづくり	(1) 住宅相談窓口の機能強化と住情報発信の充実
		(2) 既存住宅の耐震化の推進と性能に優れた住宅 ストックの形成促進
	4.空き家の適正管理と既存 住宅の有効活用	(1) 空き家の適正管理と有効活用などの空き家 対策の促進
		(2) 既存住宅の流通促進
<b>目標3</b> 佐賀の特徴を活かした 持続可能な住まいと 地域づくり	5.自然災害等に備えた 住まいや地域づくり の推進	(1) 自然災害等に備えた防災・減災対策の推進
		(2) 発災時の住まいの対応
	6.地域資源を活かした 住まいや地域づくりの 推進	(1) 佐賀らしさを活かした住まい・まちづくり の促進
		(2) さがの木による木造住宅の普及促進

※ライフステージ：人の一生を少年期、青年期、壮年期、老年期等に分けた、それぞれの段階

1. 住宅の確保に特に配慮を要する人の安定した暮らしを支える住まいの確保

公営住宅に係る施策の展開

(2)公営住宅の適切な提供と新たな活用の推進

- 住宅確保要配慮者が円滑に公営住宅へ入居できるよう、地域の需要に応じて、倍率優遇制度<sup>※1</sup>や優先入居枠の設定等に取り組みます。また、公営住宅に入居している収入超過者<sup>※2</sup>については、民間住宅への住み替えを促進します。(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 県と市町は、住宅確保要配慮者への住まいとしての必要戸数を確保した上で、地域での交流や支え合いの活動を推進するため、CSOや民間事業者がグループホーム<sup>※3</sup>や子育て支援施設等として活用できるよう、地域の需要に応じて公営住宅の一部を提供します。(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 地域福祉に密着した基礎自治体である市町が公営住宅の再編整備等を行う場合、県は市町の住宅政策やまちづくりに協力する観点から、地域の需要を考慮して関係する県営住宅の再編や市町への移管を推進します。(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 県と市町は、災害で住宅が損壊した被災者やDV<sup>※4</sup>被害者、犯罪被害者等に対し、公営住宅等を提供します。(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 公営住宅等長寿命化計画<sup>※5</sup>に基づき、老朽化した公営住宅の建替えや既存の公営住宅の改修工事を適切に行い、維持保全と有効活用を図ります。(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 公営住宅の入居者が安全に安心して生活ができるよう、エレベーターや手すりの設置、段差解消などのバリアフリー化をさらに推進します。(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 老朽化に伴う公営住宅の建替え等の際は、地域の需要に応じて子育て支援施設や高齢者、障害者福祉施設を併設するなど、地域住民を含めた多様な世帯や世代が関わり、地域での交流や支え合いの場がつけられるような公営住宅の再編整備を推進します。(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 県は、住宅確保要配慮者への住まいとしての県営住宅の必要戸数を確保した上で、地域コミュニティの活性化を図るため、移住希望者向けのお試し移住や学生入居等、多様な利活用に取り組みます。(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 県と市町は、特に災害リスクが高い土砂災害特別警戒区域に立地する公営住宅等について、災害に備えたソフト面やハード面での対策に取り組みます。(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)

【成果指標】

指標	現状値	目標値(R12)
①2以上の居住支援法人が活動する市町の人口カバー率	73.2% (R3)	90%
②公営住宅のバリアフリー化率 <sup>※6</sup>	72.4% (R3)	80%
③土砂災害特別警戒区域内において安全対策に取り組む公営住宅等の団地の割合	23.1% (R4)	100%

## 2. 高齢者や障害者、子育て世帯等の安心な暮らしを支える住まいの普及促進や地域での交流などの環境整備

公営住宅に係る施策の展開	<p>(2) ライフステージに応じた多様な住まいの普及</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ライフステージやライフスタイルの変化等に伴う住まいに関する多様なニーズが叶えられるよう、県は、住宅に関する相談窓口や支援制度、移住に関する情報など様々な媒体を通して情報発信を行います。</li> <li>● 豊かな自然や本物の歴史と文化があること、都市圏が通勤・通学圏内にあること等、「佐賀」の魅力を最大限に活かし、地域の担い手となる移住者等を増加させるため、県と市町は、お試し移住等に関する情報発信や支援に取り組みます。</li> <li>● 子育て世帯や高齢者、障害者等、居住の安定に特に配慮が必要な世帯が安心して地域で暮らせるように、地域の需要に応じて地域優良賃貸住宅<sup>※7</sup>の普及を図ります。(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)</li> <li>● 高齢者が安心して地域で暮らせる多様な賃貸住宅市場を形成するため、県は、市町が行う介護・福祉施策やまちづくりと連携しながら、地域の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅<sup>※8</sup>等の普及促進を図ります。(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)</li> </ul>								
	<p>【成果指標】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>指標</th> <th>現状値</th> <th>目標値(R12)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>④ 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合</td> <td>13.7% (H30)</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>⑤ 住宅に対する満足度</td> <td>79.2% (H30)</td> <td>増加</td> </tr> </tbody> </table>	指標	現状値	目標値(R12)	④ 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	13.7% (H30)	20%	⑤ 住宅に対する満足度	79.2% (H30)
指標	現状値	目標値(R12)							
④ 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	13.7% (H30)	20%							
⑤ 住宅に対する満足度	79.2% (H30)	増加							

※1 公営住宅の入居者を抽選で選ぶ場合に、高齢者等の当選倍率を優遇する制度

※2 公営住宅法に規定された基準を超える収入を一定期間以上有する公営住宅入居者

※3 病気や障害などで生活に困難を抱えた認知症高齢者や障害者が、専門スタッフ等の援助を受けながら、少人数で一般の住宅に共同で生活する居住形態

※4 配偶者等からの身体に対する不法な攻撃であって生命又は身体に危害を及ぼすもの

※5 既存公営住宅等の適切なマネジメントを行うための計画病気や障害などで生活に困難を抱えた認知症高齢者や障害者が、専門スタッフ等の援助を受けながら、少人数で一般の住宅に共同で生活する居住形態

※6 住宅等において、高齢者や障害者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置等、様々な建築上の障害を取り除く設計手法

※7 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する賃貸住宅

※8 バリアフリー構造等を有し、安否確等、各地域における居住の安定に特に配慮、生活相談を行う高齢者向けの賃貸住宅で、都道府県へ登録された住宅

## 目標2 次の世代まで引き継ぐことができる質の高い住宅ストックの形成

### 3. 優良な住宅建設や適切なリフォームによる安全で安心な住まいづくり

公営住宅に係る施策の展開

#### (2) 既存住宅の耐震化の推進と性能に優れた住宅ストックの形成促進

- 県は、佐賀県耐震改修促進計画<sup>※1</sup>に基づき、住宅の耐震診断、耐震改修の促進に係る市町の取組を支援しながら、耐震性のない住宅の解消を目指します。(佐賀県高齢者居住安定確保計画)
- 地震による建築物の倒壊から県民の生命・財産を保護するために、県は、佐賀県耐震改修促進計画に基づき、県民に対し既存住宅の耐震診断や耐震改修の重要性等に関する様々な情報を提供します。また、市町が行う戸別訪問などの普及啓発に対し技術的な支援を行います。
- 県は、良質な住宅ストックを将来世代に継承するために、耐震性、耐久性（劣化対策）、省エネルギー性、維持管理・更新の容易性などの性能に優れた長期優良住宅<sup>※2</sup>や高い省エネルギー性能を持つ低炭素住宅<sup>※3</sup>の普及促進を図ります。また、性能に優れた住宅ストックを最大限活用できるストック活用型の社会を目指した取組を強化します。(佐賀県高齢者居住安定確保計画)
- 県は、ZEH<sup>※4</sup>等省エネルギー性能の高い住宅や太陽・風などの再生可能エネルギーを効果的に活用した住宅の普及を促進します。
- 住宅の耐震化やバリアフリー化、ユニバーサルデザイン<sup>※5</sup>化、省エネ化、長寿命化等の良質な住宅ストックの形成を促進することが必要です。このため、県は、住宅・まちづくり・林業・行政等の団体に構成される協議会等の関係機関と連携し、住宅の性能に関する講習会を実施するなど、住宅関連事業者に必要な知識の習得と技能向上のための取組を推進します。
- 県は、佐賀県在宅生活サポートセンターが実施するバリアフリーモデル住宅や福祉用具の展示等を活用した各種相談業務を支援し、高齢者や障害者が介護予防サービスや生活支援サービスを受けながら在宅生活を行うことができる環境づくりを推進します。(再掲)(佐賀県高齢者居住安定確保計画)
- 県は、福祉のまちづくり条例<sup>※6</sup>に基づき、新設される共同住宅について、高齢者、障害者等が安全かつ円滑に利用できる共用部分の整備の促進を図ります。(佐賀県高齢者居住安定確保計画)

#### 【成果指標】

指標	現状値	目標値(R12)
④高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合(再掲)	13.7% (H30)	20%
⑥耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	17.9% (H30)	おおむね 解消(R7)

※1 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画

※2 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅として、都道府県等が認定した住宅

※3 二酸化炭素の排出の抑制に資する住宅として、都道府県等が認定した住宅

※4 省エネルギーと再生可能エネルギーの導入により、年間で消費するエネルギー量をゼロとすることを目指す住宅

※5 全ての人々が利用しやすい建築、空間等をデザインすること

※6 福祉のまちづくりの総合的な推進を図り、県民の福祉の増進に寄与することを目的とした条例

### 目標 3 佐賀の特徴を活かした持続可能な住まいと地域づくり

#### 5. 自然災害等に備えた住まいや地域づくりの推進

公営住宅に係る施策の展開	(2) 発災時の住まいの対応								
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 県と市町は、災害の被災者に対し、公営住宅等を提供します。また、不動産団体等と連携して、民間賃貸住宅を提供します。（佐賀県賃貸住宅供給促進計画）</li> <li>● 県は、大規模災害の発生時には、市町や災害協定を締結している事業者団体等と連携して、必要に応じて応急仮設住宅<sup>※1</sup>を建設し、被災者に提供します。</li> <li>● 県は、発災時に佐賀県安全住まいづくりサポートセンターや建設事業者団体等と連携し、被災者からの住宅の応急修理等に関する相談に対応します。</li> <li>● 県は、発災時に建築士会や建築士事務所協会等と連携し、円滑に建築物応急危険度判定<sup>※2</sup>ができるよう取り組みます。</li> </ul>								
	【成果指標】								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>指標</th> <th>現状値</th> <th>目標値(R12)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>③土砂災害特別警戒区域内において安全対策に取り組む公営住宅等の団地の割合(再掲)</td> <td>23.1% (R4)</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>⑨住まいの出水対策について、ハード・ソフトいずれかの対策に取り組む市町の割合</td> <td>77.8% (R4)</td> <td>100% (R7)</td> </tr> </tbody> </table>	指標	現状値	目標値(R12)	③土砂災害特別警戒区域内において安全対策に取り組む公営住宅等の団地の割合(再掲)	23.1% (R4)	100%	⑨住まいの出水対策について、ハード・ソフトいずれかの対策に取り組む市町の割合	77.8% (R4)
指標	現状値	目標値(R12)							
③土砂災害特別警戒区域内において安全対策に取り組む公営住宅等の団地の割合(再掲)	23.1% (R4)	100%							
⑨住まいの出水対策について、ハード・ソフトいずれかの対策に取り組む市町の割合	77.8% (R4)	100% (R7)							

※1 災害救助法に基づき、災害のため住家が滅失した被災者のうち自らの資力では住宅を確保することができない者に対して提供される、応急的、一時的な住宅公営住宅の入居者を抽選で選ぶ場合に、高齢者等の当選倍率を優遇する制度

※2 地震により被災した建築物について、その後の余震等による倒壊や落下等の危険性を判定・表示すること公営住宅法に規定された基準を超える収入を一定期間以上有する公営住宅入居者

#### 6. 地域資源を活かした住まいや地域づくりの推進

公営住宅に係る施策の展開	(2) さがの木による木造住宅の普及促進								
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 県は、住宅・まちづくり・林業・行政等の団体で構成される協議会の活動を支援し、さがの木<sup>※1</sup>をはじめとした県産木材による住まいづくりの普及促進を図ります。</li> </ul>								
	【成果指標】								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>指標</th> <th>現状値</th> <th>目標値(R12)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>⑩居住環境に対する満足度</td> <td>75% (H30)</td> <td>増加</td> </tr> <tr> <td>⑪新築住宅における木造住宅率</td> <td>79.5% (R3)</td> <td>増加</td> </tr> </tbody> </table>	指標	現状値	目標値(R12)	⑩居住環境に対する満足度	75% (H30)	増加	⑪新築住宅における木造住宅率	79.5% (R3)
指標	現状値	目標値(R12)							
⑩居住環境に対する満足度	75% (H30)	増加							
⑪新築住宅における木造住宅率	79.5% (R3)	増加							

※1 県内で生産・加工された木材

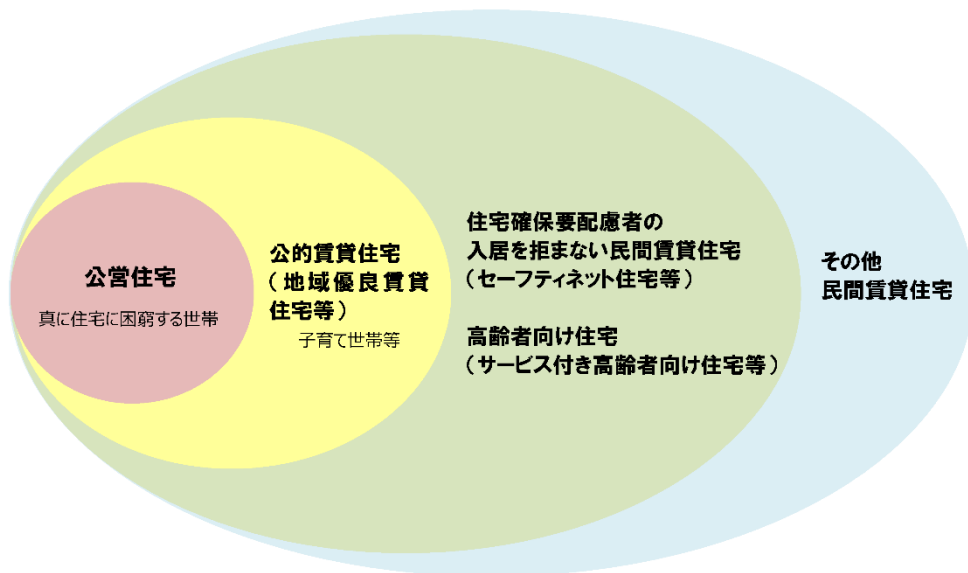
## 住宅セーフティネットに関する供給の目標

公営住宅は真に住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で住まいを提供する等、住宅セーフティネットの主要な柱として大きな役割を担っています。

近年、人口減少や少子高齢化が本格的に進展する中、高齢者や障害者、ひとり親世帯、被災者などの住宅の確保に特に配慮が必要な方々は多様化しています。また、頻発・激甚化する自然災害や新型コロナウイルス感染症の拡大は、働き方や生活様式の変化など住宅確保要配慮者を取り巻く環境に大きな変化をもたらしています。

誰もが生活の基盤となる住宅に困窮することなく、安心して心豊かに生活できるように公営住宅を中核としつつ、地域優良賃貸住宅等の公的賃貸住宅<sup>※1</sup>や住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及など重層的で柔軟な住宅セーフティネットの充実が必要です。

### 重層的な住宅セーフティネットのイメージ



### 【多様な住宅確保要配慮者への公営住宅の提供】

- ▶ 多様な住宅確保要配慮者に対して、誰もが健康で文化的な住生活を送ることができるよう、地域の福祉やまちづくりに関するCSO等の団体と緊密な連携を図るとともに、住宅セーフティネットの中核として、低廉な家賃で適切に住まいを提供します。また、民間市場において、適切な住宅を確保することが困難な世帯については、公営住宅の提供について柔軟に対応します。

#### 住宅確保要配慮者

- 市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な低額所得世帯
- 市場では県民の多様な居住ニーズに配慮された住宅が十分に供給されず、入居制限を受けやすい高齢者、障害者、子育て世帯等の世帯
- 被災者、DV被害者などの一時的かつ緊急に住宅を必要とする世帯

※1 公的資金により建設された賃貸住宅（公営住宅、改良住宅、地域優良賃貸住宅等）

## 【地域での交流や支え合いの場の提供】

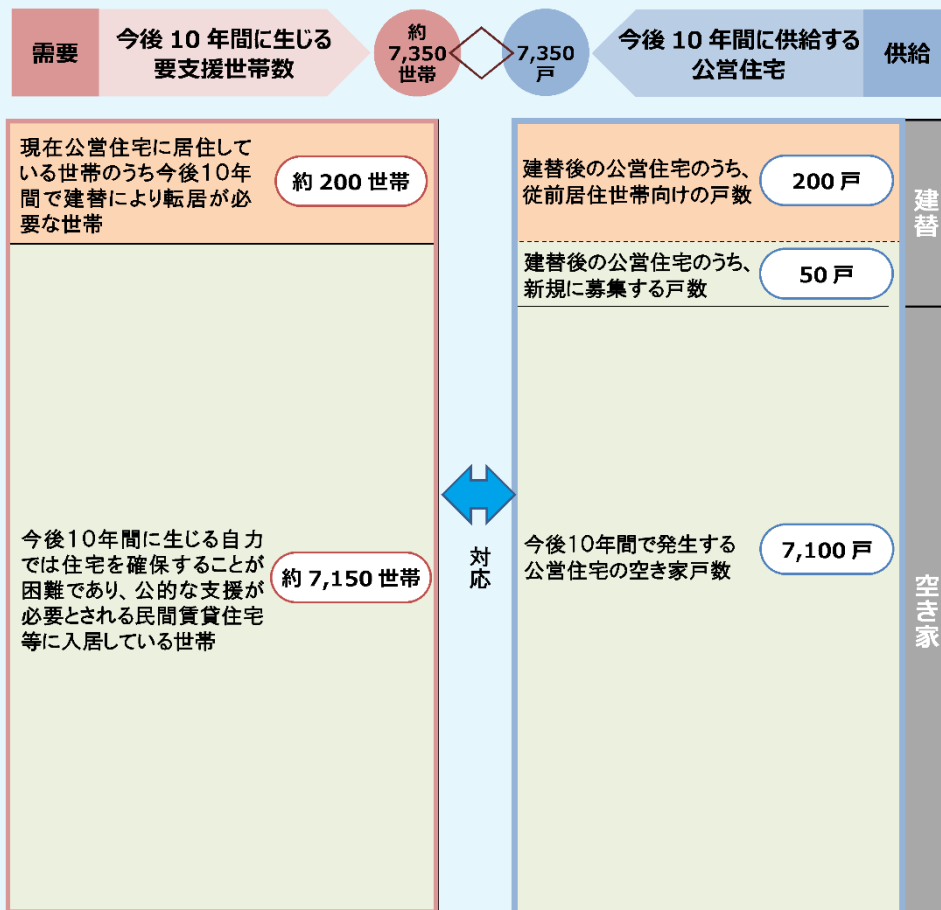
- 老朽化等に伴う公営住宅の建替えの際は、地域の需要に応じて、子育て支援施設や高齢者・障害者福祉施設等を併設し、公営住宅の団地の近接住民を含めた多様な世帯や世代が関わる安心な住まいの整備を行います。また、空き室等を地域に開放することを検討する際は、地域の需要に応じて、認知症高齢者や障害者向けグループホーム等として利用するなど新たな地域での交流・支え合いの場が生まれるような活用を行います。

## 【公営住宅の供給の目標量】

- 令和3年度から令和12年度までの期間（以下、「今後10年間」という）における、佐賀県の公営住宅の供給の目標量を次のとおり定め、県と市町が連携しつつ、県内の需要に適切に対応しながら公営住宅を供給します。

公営住宅の供給の目標量	
前半5年間(R3～R7年度)	10年間(R3～R12年度)
4,050戸	7,350戸

### 今後10年間における公営住宅の供給の目標量の考え方



- 今後10年間に生じる要支援世帯数の見込み(約7,350世帯)
- 今後10年間に供給する公営住宅(空き家+建替え)の戸数(7,350戸)
- = 公営住宅の供給の目標量(7,350戸)

## 住生活基本計画における「水準」について

### 【誘導居住面積水準】

誘導居住面積水準は、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に対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなります。

#### 一般型誘導居住面積水準

単身者	55 m <sup>2</sup>
2人以上の世帯	25 m <sup>2</sup> ×世帯人数+25 m <sup>2</sup>

#### 都市居住型誘導居住面積

単身者	40 m <sup>2</sup>
2人以上の世帯	20 m <sup>2</sup> ×世帯人数+15 m <sup>2</sup>

### 【最低居住面積水準】

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です。

単身者	25 m <sup>2</sup>
2人以上の世帯	10 m <sup>2</sup> ×世帯人数+10 m <sup>2</sup>

### 【居住面積水準】

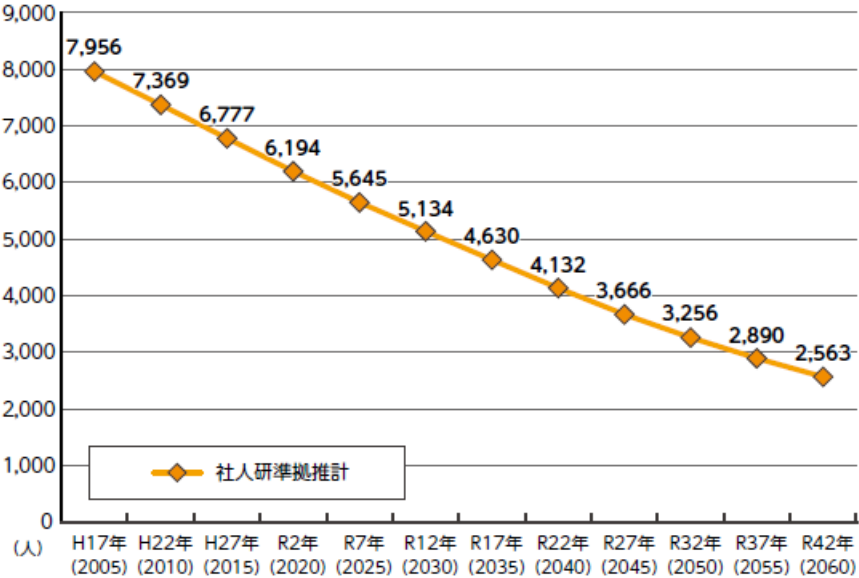
		世帯人数別の面積（例） 単位：m <sup>2</sup>			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住面積水準	一般型	55	75 (75)	100 (87.5)	125 (112.5)
	都市居住型	40	55 (55)	75 (65)	95 (85)
最低居住面積水準		25	30 (30)	40 (35)	50 (45)

※（ ）内は、3歳以上6歳未満の者が1人いる場合

### 3. 大町町の上位・関連計画

#### ■大町町第五次総合計画（令和3年3月）

（計画期間：令和3年度～令和12年度）

3つの基本理念	基本理念1：地域特性や地域資源を最大限に「生かす」 基本理念2：快適で安心できる暮らしを「つくる」 基本理念3：地域づくりをともに「担う」
まちの将来像	<b>創造！～住みやすさを形に～</b>
基本目標1	快適な暮らしを支える基盤づくり 【公営住宅に関する記述】 1-3 住環境の整備 多様化する住宅ニーズへの対応と定住促進に向け、 <u>公営住宅の整備</u> をはじめ、空き家対策、住宅地の確保など快適でゆとりある良質な住宅・宅地の供給を図ります。
基本目標2	住み慣れた地域で暮らせる環境づくり
基本目標3	人と文化を育むまちづくり
基本目標4	にぎわいと活力ある地域づくり
基本目標5	持続可能な地域づくり
将来人口	令和42年：2,563人 

## ■大町町公共施設等総合管理計画（令和5年3月改訂）

（計画期間：平成29年度～令和18年度）

### 【公営住宅の基本方針】

- ・杉谷団地・干場団地は、老朽化が進んでおり政策空き家となっているため、建替えまたは宅地など定住促進につながる活用を民間活力の導入も踏まえて検討します。
- ・泉団地は、老朽化は進んでいるが施設として活用できるため、町全体の住宅施策の中で活用方法を検討します。
- ・京ノ尾団地・浦川内団地は、現状の適切な維持管理を進めます。

## ■大町町耐震改修促進計画（平成30年4月改訂）

（計画期間：平成28年度～平成37年度）

### 【大町町及び佐賀県の耐震化率の目標】

建築物の種類	大町町	佐賀県
住 宅	平成32年度末：75% 平成37年度末：おおむね解消	平成32年度末：95% 平成37年度末：おおむね解消
防災上重要な施設	平成37年度末：100%	平成32年度末：95% 平成37年度末：100%
沿道建築物	平成37年度末：100%	平成37年度末：100%

■第2期大町町まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和3年3月）  
（計画期間：令和3年度～令和7年度）

基本目標1：活力ある働きやすいまちをつくる

基本目標2：大町町への新たなひとの流れをつくる

- ・施策内容
  - ①住まいの確保と移住・定住の促進
    - 主な取り組み・事業
      - ・定住促進の視点から、町営住宅の整備を進めます。
      - ・公営住宅地の分譲地等としての活用、民地の活用促進など住まい・住宅地の確保を図ります。
  - ②空き家の利活用
  - ③交流・関係人口の拡大と情報発信の強化

基本目標3：子どもを生み・育てやすいまちをつくる

基本目標4：ずっと暮らせる住みよいまちをつくる

- ・施策内容
  - ①安心して暮らせる地域づくり
  - ②誰もがいきいきと暮らせる地域づくり
  - ③公共施設等の維持管理・情報化への対応
    - 主な取り組み・事業
      - ・長寿命化計画に基づき、老朽化した町営住宅の計画的な建て替え・改築、維持・管理を図ります。
    - 重要業績評価指標
 

指標項目	単位	現状値	目標値				
		R2	R3	R4	R5	R6	R7
①町営杉谷団地 12棟～17棟の用途廃止	%	—	20	40	60	80	90.0

■大町町障がい者計画（平成 28 年 3 月）

（計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度）

基本理念



基本目標	基本施策	施策の展開方向
地域生活の支援体制の充実	福祉サービスの充実	(1)相談支援体制の充実 (2)障害福祉サービスの充実 (3)障がい児支援の充実 (4)権利擁護の推進
	保健医療サービスの充実	(1)乳幼児期の保健・療育の充実 (2)医療・医学的なりハビリテーションの充実 (3)精神保健・医療の提供 (4)難病・医療の提供
自立と社会参加の促進	福祉教育と交流の推進	(1)教育支援体制の充実 (2)特別支援教育の推進 (3)就学前保育・教育等の充実
	雇用・就労の促進	(1)就労支援の推進 (2)就労体制の充実 (3)雇用環境の整備
	社会参加の促進	(1)文化・スポーツ・レクリエーションの参加促進 (2)生涯学習機会の充実
バリアフリー社会の実現	啓発・広報活動の推進	(1)啓発活動の充実 (2)地域福祉の推進
	生活環境の整備	(1)移動手手段の確保 (2)住宅環境の整備 (3)生活安全の確保
	相互理解の促進	(1)意思疎通支援の充実 (2)行政情報のバリアフリー化 (3)情報提供の充実

【公営住宅に関する記述】

基本目標 3：バリアフリー社会の実現

基本施策：生活環境の整備 (2) 住宅環境の整備

施策名：一般住宅の確保の支援

公営住宅への入居など、町の住宅施策との連携・調整による障がい者の住宅確保に努める。

## 4. 公営住宅等に関する課題の整理

### ○ 将来人口を見据えた公営住宅等ストック

---

本町の公営住宅等比率は、佐賀県の5倍で、近隣、類似市町と比べても最も高い比率にある。

公営住宅等については、将来の人口動態を見据えた管理戸数を設定した上で、耐用年限を経過した住棟の活用を検討するとともに、継続して管理する住棟の居住環境等の向上、長寿命化に向けた改善を行っていくことが課題である。

### ○ 耐用年限を超過した公営住宅等

---

杉谷団地 71 戸、千場団地 64 戸、泉団地 24 戸、合計 159 戸（約 6 割）は、すでに耐用年限を超過している。

これらの住棟は、必要性、経済性、効率性、容易性等を念頭に、今後の活用手法を検討することが課題である。

### ○ 長期的な視点に立った公営住宅等の管理

---

建替えは入居者の経済的負担や、町の財政負担が大きくなることから、耐用年限を超過していない住棟を中心に、長期的に活用できるよう改善を図ることが課題である。

### ○ 高齢化対応

---

公営住宅等において高齢者がいる世帯は 82 世帯と半数以上の世帯に居住している。

今後も高齢化は進行することから、高齢者、障がい者に対応した住戸及び住環境の整備、改善を図ることが課題である。

### ○ 居住者意向

---

居住者による不満は、住宅の老朽化、水回り設備の陳腐化であり、8 割以上の居住者が住宅の建替え若しくは、住宅設備の改善などの対策を望んでいる。また、9 割弱の居住者が今後も公営住宅に住み続けたいと思っている。

これらのことより、建替え若しくは躯体、設備などの改善による居住性向上を行うことで住宅セーフティネット※を強化していく事が課題である。

※住宅セーフティネット：住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。平成 19 年 7 月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（通称：住宅セーフティネット法）が施行された。

## 5. 長寿命化に関する基本方針

### (1) 基本方針

#### ○ 住宅ストック数に関する方針

---

今後も人口・世帯が減少することで、公営住宅等ストック数も減少が予想される。

建替えを検討する際は、将来的な公営住宅等ストックの推計を行い、適正ストック数を把握した上で、建替え戸数や用途廃止戸数の調整を行う。

#### ○ 住宅更新に関する方針

---

本町の公営住宅等は、耐用年限を超過し老朽化が進んだ住宅が多く、そこに住む入居者も高齢化しており、生活する上での不便さや災害時の不安等を抱えていると思われる。

誰もが安全・安心、快適に暮らせるよう、生活利便機能や交通機能が整った町中心地域で公営住宅等の供給を推進する。

コストの低減を図りながら、ZEH※基準での建替えや長寿命化、省エネ・創エネ化、県産材の活用等、カーボンニュートラルに取り組む。

#### ○ 適切な事業手法選定に関する方針

---

住宅の状況を把握することで、建替事業や改善事業、用途廃止等、適切な事業手法を検討し、良好な住宅ストックの形成を図る。

建替事業においては、PPP/PFI 事業の導入等の整備手法導入の検討を行う。

安全性・居住性が確保され、耐用年限が10年以上残っている住宅は、個別改善事業により居住環境の向上を図る。

#### ○ 居住環境整備に関する方針

---

高齢単身・夫婦世帯、子育て世帯等に対応できるよう型別供給を行うことで、多様な年代によるコミュニティの形成を支援する。

高齢者や障がい者、子育て世帯等多様なニーズに対応できるよう、住戸及び周辺を含めユニバーサルデザイン化を推進する。

※ZEH：住まいの断熱性・省エネ性能を上げ、太陽光発電などでエネルギーを創ることで、年間の消費エネルギー量の収支をプラスマイナス「ゼロ」にする住宅

## (2) 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

### ○ ストックの状態把握に関する方針

---

入居者の安全確保と不具合箇所の早期発見を目的として、法定点検（建築基準法第 12 条）と同等の「定期点検」と、職員による「日常点検」を実施し、ストックの状態を把握する。

### ○ 修繕の実施に関する方針

---

事業計画や長期修繕計画を基に、計画的に改善を実施する。

「定期点検」や「日常点検」により発見した不具合箇所は、予防保全的な改善を実施するとともに、長期修繕計画の更新を行う。

突発的に発生する不具合箇所は、居住者の安全性や居住性に配慮し、適切に対応する。

### ○ データ管理に関する方針

---

「定期点検」や「日常点検」の結果、改善履歴等は、データベースを整備、蓄積し、次回点検での活用や、長期修繕計画の更新、長寿命化計画の見直しに活用する。

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

### ○ 改善事業の実施による長寿命化に関する方針

---

屋上防水や外壁改修、給排水管の更新等の「長寿命化型改善」は、仕様のグレードアップによる耐久性や断熱性の向上を図る仕上げや材料を選定することで、修繕周期の延長によるライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図る。

「長寿命化型改善」と併せて、「居住性向上型改善」や「福祉対応型改善」、「安全性確保型改善」、「脱炭素社会対応型改善」を行う。

### ○ LCC の縮減に関する方針

---

ストックの状況を把握し適切に対策を講じる予防保全型管理を充実させ、維持管理コストの低減や長寿命化による LCC の縮減に資する取組みを継続する。

※ライフサイクルコスト：住宅などの建物を建設、維持管理し、解体・破棄するまでの、建物全生涯に要する費用の総額。

## 6. 公営住宅等の整備水準

敷地、住宅及び共同施設の基本的な整備水準は、「公営住宅等整備基準（国土交通省）」の通りとし、高齢者に配慮した整備水準は、「長寿社会対応住宅設計指針」及び「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」に準拠し設定する。

### ■基本的な整備水準

#### ○ 敷地の基準

項目	水準
位置の選定	公営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。
敷地の安全等	敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。

#### ○ 住宅の基準

項目	水準
住棟等の基準	住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。
住宅の基準	住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。 住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置が講じられていなければならない。 住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。 住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第一条第三号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置が講じられていなければならない。 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置が講じられていなければならない。 公営住宅の一戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、こうとする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限

	<p>りでない。</p> <p>公営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。</p> <p>公営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置が講じられていなければならない。</p>
住戸内の各部	<p>住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていなければならない。</p>
共用部分	<p>公営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。</p>
附帯施設	<p>敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。</p> <p>前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。</p>

#### ○ 共同施設の基準

項目	水 準
児童遊園	<p>児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。</p>
集会所	<p>集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。</p>
広場及び緑地	<p>広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。</p>
通路	<p>敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。</p> <p>通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。</p>

## ■高齢者に配慮した主な整備水準

項 目	水 準
部 屋 の 配 置	玄関、便所、洗面所、浴室、脱衣室、居間・食事室及び高齢者等の寝室は、できる限り同一階に配置する。高齢者等の寝室と便所、洗面所、居間・食事室は、できる限り近接配置とする。
段 差	住戸内の床は、原則として段差のない構造のものとする。ただし、玄関の出入口及び上がりかまち、浴室出入口、バルコニー等への出入口にあっては、この限りではない。
手 す り	階段、浴室には、手すりを設ける。 玄関、便所、洗面所、脱衣室、居間・食事室、高齢者等の寝室等及び廊下等には、手すりを設けるか設置できるようにする。 手すりは、使用しやすい形状、材質とし、適切な位置に設置する。
通路・出入口の幅員	住戸内の廊下等の通路及び出入口は、できる限り歩行補助具及び介助用車いすの使用に配慮した幅員を確保する。
床・壁の仕上げ	住戸内の床・壁の仕上げは、滑り、転倒等に対する安全性に配慮したものとする。
建 具	建具は、開閉がしやすく、安全性に配慮したものとする。また、建具の取っ手、引き手及び錠は使いやすい形状のものとし、適切な位置に取付ける。
設 備	住戸内の給水給湯設備、電気設備、ガス設備は、安全性に配慮するとともに、操作が容易なものとする。 住戸内の照明設備は、安全上必要な個所に設置するとともに、十分な照度を確保する。 火災その他のための警報装置等を設けるか、設置できるようにする。
温 熱 環 境	各居室等の温度差をできる限りなくすよう断熱及び換気に配慮するとともに、年間を通じて適切な温度が維持できるように暖冷房設備等を用いることができる構造とする。
収納スペース	日常使用する収納スペースは、適切な量を確保するとともに、無理のない姿勢で出し入れできる位置に設ける。
玄 関	玄関の出入口に生じる段差は、安全性に配慮したものとする。 玄関は、できる限りベンチ等が設置できる空間を確保する。 上がりかまちの段差は、安全上支障のない高さとし、必要に応じて式台を設置する。
階 段	階段の勾配、形状等は、昇降の安全上支障のないものとする。
便 所	便所は、できる限り介助可能な広さを確保する。 便所の出入口は、緊急時の救助に支障のない構造のものとする。便器は、腰掛け式とする。
洗面所・脱衣室	洗面所は、手洗い等の利便性に配慮したものとする。 脱衣室は、衣服の着脱等の安全性等に配慮したものとする。
浴 室	浴室は、できる限り介助可能な広さを確保する。 浴室の出入口に段差が生じる場合は、安全上支障のない形状の段差とするとともに、出入口に縦手すりを設置する。 浴室の出入口建具は、安全性に配慮するとともに、緊急時の救助に支障のない構造のものとする。 浴槽は、安全性に配慮した形状、寸法とする。

高 齢 者 等 の 室 寝	高 齢 者 等 の 寝 室 は、 可 能 な 限 り 介 助 に 必 要 な 広 さ を 確 保 す る と と も に、 遮 音 性 能 や 避 難 の し や す さ に 配 慮 す る。
バ ル コ ニ ー 等	バ ル コ ニ ー 等 に つ い て は、 出 入 口 に 生 じ る 段 差 を 安 全 性 に 配 慮 し た 形 状 と す る 等 の 配 慮 を 行 う。
屋 外 空 間 及 び 共 用 部 分	<p>主 要 な 団 地 内 通 路 及 び 住 棟 出 入 口 は、 歩 行 及 び 車 い す で の 移 動 の 安 全 性 及 び 利 便 性 に 配 慮 し た 構 造 と す る。 住 棟 出 入 口 附 近 に は、 可 能 な 限 り、 自 動 車 が 寄 り 付 け る よ う に す る と と も に、 駐 車 ス ペ ー ス を 確 保 す る。</p> <p>共 用 階 段 の 勾 配、 形 状 等 は、 昇 降 の 安 全 上 支 障 の な い も の と す る。</p> <p>共 用 廊 下 は 可 能 な 限 り 車 い す 利 用 に 配 慮 し た 幅 員 等 を 確 保 す る と と も に 段 差 は 設 け な い。</p> <p>ア プ ロ ー チ、 住 棟 出 入 口、 階 段、 傾 斜 路 及 び 共 用 廊 下 等 の 床 の 仕 上 げ は、 滑 り や つ ま す き に 対 す る 安 全 性 に 配 慮 し た も の と す る。</p> <p>階 段、 傾 斜 路 及 び 共 用 廊 下 に は、 手 す り を 設 け る。</p> <p>手 す り は、 使 用 し や す い 形 状、 材 質 と し、 適 切 な 位 置 に 設 置 す る。</p> <p>屋 外 ア プ ロ ー チ 及 び 共 用 部 分 の 照 明 設 備 は、 安 全 性 に 配 慮 し て 十 分 な 照 度 を 確 保 す る。</p>

## 第6章. 事業手法の選定

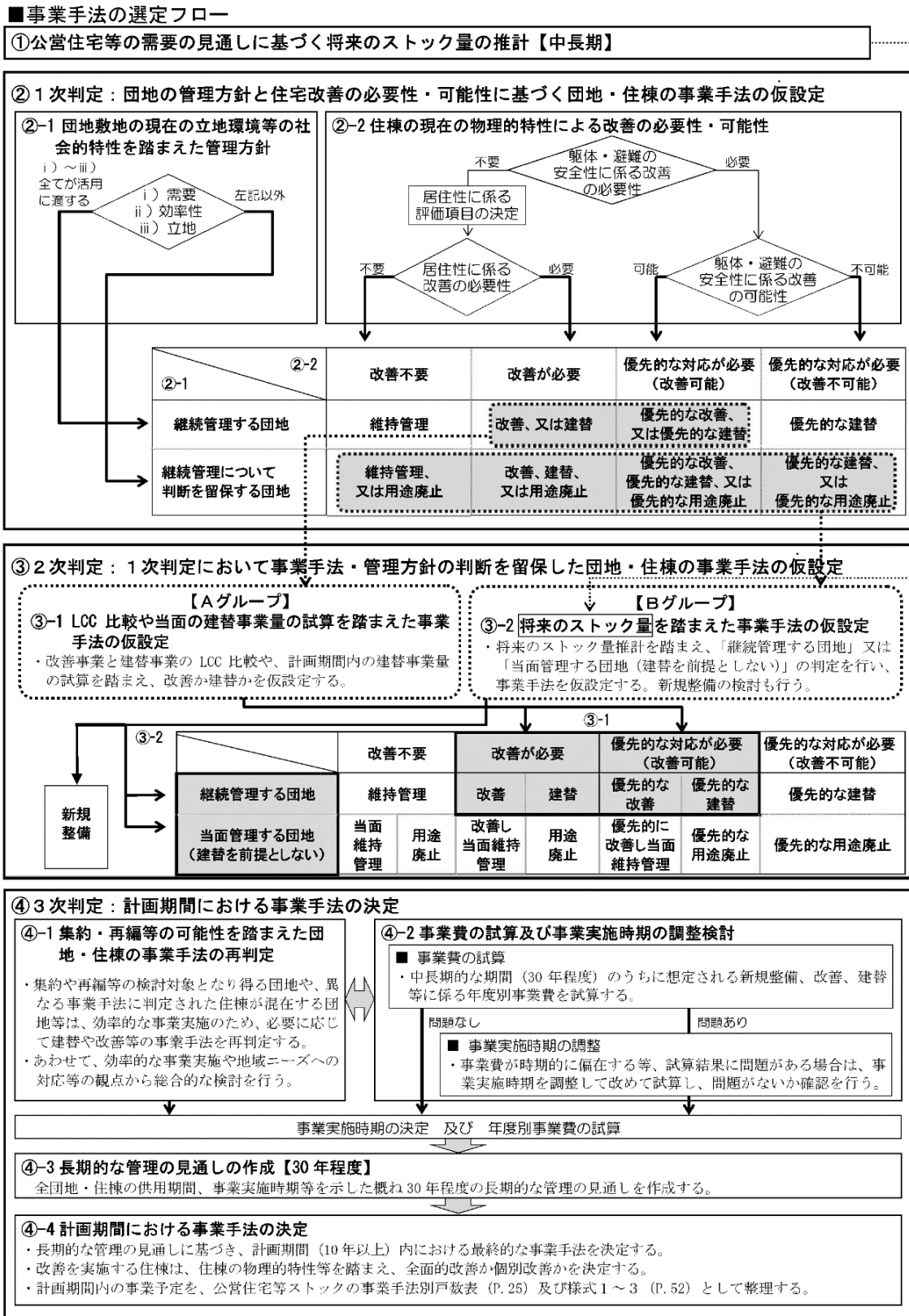
事業手法は、「建替事業」、「全面的改善事業」、「個別改善事業」、「修繕対応」の4つの手法があります。処分としては、「用途廃止」、「譲渡処分」、「事業主の変更」等があります。

表一 事業手法

事業手法	内 容
建替事業	<p>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、他の団地への統合若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も含む</p> <p>【標準管理期間】木造：30年、簡平：30年、簡二：45年、準耐火：45年、耐火：70年</p>
全面的改善事業	<p>以下の項目を全て含み、住戸については躯体を残して全面的又はそれに類する改善を行うもの</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住戸改善（居住性確保、福祉対応）</li> <li>2 共用部改善（福祉対応、安全性確保）</li> <li>3 屋外・外構部分（福祉対応）</li> </ol> <p>【標準管理期間】改善後30年</p>
個別改善事業	<p>公営住宅の質の向上のために、以下の項目について改善を行うもの</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>A 規模増改善（2戸を1戸、3戸を2戸、増築）</li> <li>B 住戸改善（居住性確保、福祉対応、安全性確保、長寿命化）</li> <li>C 共用部改善（居住性確保、福祉対応、安全性確保、長寿命化）</li> <li>D 屋外・外構部分（居住性確保、福祉対応、安全性確保、長寿命化）</li> <li>E 脱炭素社会対応型（省エネルギー性向上、再生可能エネルギー導入）</li> </ol> <p>【標準管理期間】改善後10年</p>
修繕対応（単費）	<p>公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要になる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等</p>

活用手法選定のフローについては、下図を基本として選定を行ったが、1次判定②-2で本町独自の項目も追加して検討を行った。

図一手法選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（H28.8 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

## 1. 公営住宅等ストック目標

公営住宅ストック数の推計は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」(R4 国土交通省 国土技術政策総合研究所)で行った。

人口、世帯数の減少に伴い、「著しい困窮年収未満の世帯数(＝公営住宅世帯数)」は令和17年で74戸、令和27年で56世帯と推計された。

現在、町が管理する公営住宅は261戸、県が管理する公営住宅は138戸、合計399戸あり、公営住宅のストック数だけでみると充足している。しかし、本町の公営住宅は、耐用年限を大幅に超過し著しく老朽化した木造・簡平住宅が159戸(60.9%)あり、それら全てを用途廃止すると、そこに入居している73世帯の移転先が必要となる。

耐火構造住宅の空き家は18戸と少なく、また、木造・簡平住宅の入居世帯の52世帯は高齢者がいる世帯のため、エレベーターの無い中層階への移転は難しいため、低層住宅若しくはエレベーター付き住宅への建替えを行う必要がある。

表 公営住宅ストック推計結果

項目	2025年度 (R7)	2030年度 (R12)	2035年度 (R17)	2040年度 (R22)	2045年度 (R27)
人口	5,645	5,134	4,628	4,127	3,663
世帯数	2,204	2,046	1,830	1,609	1,401
持ち家世帯数	1,690	1,567	1,401	1,230	1,071
借家世帯数	514	479	429	379	330
公営住宅の入居資格世帯数	254	236	211	186	162
著しい困窮年収水準未満の世帯数(公営住宅世帯数)	91	83	74	65	56

表 公営住宅情報(令和5年)

項目	管理戸数	入居世帯数	構造	築年数	
町営	杉谷団地	71	26	木造・簡平	築60年超
	千場団地	64	31	簡平	築57～58年
	泉団地	24	16	簡平	築55～56年
	京ノ尾団地	54	38	中耐	築47～48年
	浦川内団地	48	46	中耐	築44～46年
	計	261	157	—	—
県営	杉谷団地	30			
	千場団地	36			
	浦川内団地	72			
	計	138			
合計	399				

## 2. 1次判定（団地の社会的特性、住棟の物理的特性による判定）

1次判定では、「①団地敷地の立地環境等の社会的特性による判定」、「②住棟の物理的特性による判定」の以下2段階で事業手法の仮設定を行った。また、「②住棟の物理的特性による判定」での詳細な判断は、現地で目視調査を実施した。

表-1 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の指標

判定項目	判定内容・選定基準	
① 需要の判定	応募倍率及び空家率の状況等について判定する。 ○：応募倍率1倍以上、空家率1割未満 ー：期間内募集なし ×：応募倍率1倍未満、空家率1割以上	
② 効率性の判定（高度利用の必要性及び可能性の判定）	法定建替が可能となる敷地面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上、接道、都市計画区域を基準に判定する。	
	敷地面積	○：敷地面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 ×：敷地面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満
	用途地域	○：用途区域内 ー：都市計画区域外 ×：用途区域外
③ 立地の判定	利便性	○：良い ×：悪い
	地域バランス	○：問題なし ×：バランスが悪い
	災害危険区域等の内外	○：危険区域外 △：イエローゾーン ×：危険区域内

■ 1次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性判定表

団地名	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	経過年数		需要				効率性（高度利用）				立地					1次①判定結果				
					耐用年限	R8経過年数	募集倍率（過去10年間）	判定	空家状況	判定	敷地面積（㎡）	判定	用途地域（法定建ぺい率/容積率）	判定	利便性	判定	地域バランス	判定	災害危険区域等					
																			溜池決壊による浸水深		河川洪水による浸水深	高潮による浸水深	土砂災害	判定
1. 杉谷団地	1	木1	木造	S39	30	63	募集なし	-	政策空家45戸	-	9,072.61	○	都市計画区域外（-）	-	近隣に公共施設、教育施設あり	○	問題なし	○	0.5~1.0m	該当なし	1.0~3.0m未満	該当なし	×	継続管理について判断を保留
	1	木2	木造	S39	30	63																		
	1	木4	木造	S39	30	63																		
	1	木5	木造	S39	30	63																		
	1	木6	木造	S39	30	63																		
	1	木7	木造	S39	30	63																		
	1	木8	木造	S39	30	63																		
	4	2	簡平	S39	30	63																		
	4	3	簡平	S40	30	62																		
	4	4	簡平	S41	30	61																		
	4	5	簡平	S40	30	62																		
	4	6	簡平	S41	30	61																		
	4	7	簡平	S41	30	61																		
	4	8	簡平	S40	30	62																		
	4	9	簡平	S41	30	61																		
	4	10	簡平	S41	30	61																		
	4	11	簡平	S41	30	61																		
4	12	簡平	S40	30	62																			
4	13	簡平	S40	30	62																			
4	14	簡平	S40	30	62																			
4	15	簡平	S40	30	62																			
4	16	簡平	S40	30	62																			
4	17	簡平	S40	30	62																			
2. 千場団地	5	12	簡平	S45	30	57	募集なし	-	政策空家33戸	-	8,523.46	○	都市計画区域外（-）	-	市街地	○	問題なし	○	1.0~3.0m	0~3.0m未満	3.0~5.0m未満	該当なし	×	継続管理について判断を保留
	5	13	簡平	S44	30	58																		
	5	14	簡平	S45	30	57																		
	4	15	簡平	S45	30	57																		
	4	16	簡平	S44	30	58																		
	6	17	簡平	S45	30	57																		
	5	18	簡平	S44	30	58																		
	5	19	簡平	S45	30	57																		
	4	20	簡平	S45	30	57																		
	4	21	簡平	S44	30	58																		
	2	22	簡平	S44	30	58																		
	4	23	簡平	S44	30	58																		
	4	24	簡平	S44	30	58																		
4	25	簡平	S44	30	58																			
3	26	簡平	S45	30	57																			
3. 泉団地	4	1	簡平	S46	30	56	募集なし	-	政策空家8戸	-	5,005.91	○	都市計画区域外（-）	-	市街地	○	問題なし	○	0.2~1.0m	該当なし	該当なし	土石流警戒区域	×	継続管理について判断を保留
	4	2	簡平	S46	30	56																		
	4	3	簡平	S46	30	56																		
	4	4	簡平	S47	30	55																		
	4	5	簡平	S47	30	55																		
4. 京ノ尾団地	12	1	中耐	S55	70	47	0.9	×	16戸（29.7%）	×	10,101.00	○	都市計画区域外（-）	-	市街地	○	問題なし	○	該当なし	該当なし	該当なし	○	継続管理について判断を保留	
	12	2	中耐	S55	70	47																		
	12	3	中耐	S54	70	48																		
	12	5	中耐	S54	70	48																		
5. 浦川内団地	24	6	中耐	S56	70	46	0.9	×	2戸（4.2%）	○	6,589.15	○	都市計画区域外（-）	-	近隣に公共施設、教育施設あり	○	問題なし	○	該当なし	該当なし	該当なし	一部 急傾斜地崩壊警戒区域	△	継続管理
	16	7	中耐	S57	70	45																		
	8	8	中耐	S58	70	44																		
基準							○：1倍以上 -：期間内募集なし ×：1倍未満	○：空家率1割未満 ×：空家率1割以上	○：1000㎡以上 ×：1000㎡未満	○：用途区域内 -：都市計画区域外 ×：用途区域外	○：利便性が良い ×：利便性が悪い	○：問題なし ×：バランスが悪い	○：危険区域外 ×：危険区域内	○：危険区域外 ×：危険区域内	○：危険区域外 ×：危険区域内	○：該当なし △：警戒区域 ×：特別警戒区域								



表-1 次判定 ②住棟の物理的特性による判定の指標

判定項目		判定内容・選定基準
① 安全性 の 判定	躯体の安全性の判定	○：建設年度が昭和 57 年以降若しくは、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 56 年以前で簡易耐震診断が行われていないもの
	二方向避難の確保	○：二方向避難あり ×：二方向避難なし －：木造、簡平、簡二構造
	防火区画の確保	○：防火区画あり ×：防火区画なし －：木造、簡平、簡二構造
	建物避難経路の状況	○：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 －：木造、簡平、簡二構造
	屋外避難施設の整備状況	屋外消火栓、屋外避難経路、避難経路の照明等 ○：問題なし △：陳腐化 ×：未整備
	バルコニー手摺の劣化状況	○：問題なし △：サビあり －：バルコニーがない ×：問題あり
② 居住 性 の 判定	居住水準（最低居住水準 3人世帯で住戸面積 40㎡以上）	○：40㎡以上 ×：40㎡未満
	屋上防水	○：問題なし △：陳腐化 ×：不備
	外壁の劣化状況	○：問題なし △：軽微なひび割れあり ×：ひび割れあり
	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

判定項目		判定内容・選定基準
② 居住性の判定	便所の水洗化	○：水洗化済 ×：汲み取り
	排水処理施設（雑排水）	○：公共下水、浄化槽 ×：浄化槽の劣化 ×：自然放流
	開口部のアルミサッシ化	○：アルミサッシ △：鉄 ×：木
	集会所	○：団地内若しくは近隣にある。 △：団地内にあるが、施設が老朽化している。 ×：団地内にも近隣にもなし
	児童公園	○：団地内若しくは近隣にあり、施設も問題なし △：団地内にあるが、施設が老朽化している。 ×：団地内にも近隣にもなし
	駐車場	○：問題なし △：陳腐化 ×：不足
	駐輪場	○：問題なし △：陳腐化 一：木造、簡平、簡二構造 ×：不足
③ 福祉対応の判定	エレベーターの有無	○：エレベーターあり若しくは3階建未満のRC △：地形等の条件により設置不可 一：木造、簡平、簡二構造 ×：エレベーターなしで設置可能
	浴室、便所の手摺	○：設置済み ×：未設置
	共用部の手摺	○：設置済み △：陳腐化 一：共用部がない ×：未設置
	エントランスの段差	○：問題なし ×：不備 一：木造、簡平、簡二構造

■ 1次判定：②住棟の物理的特性による判定

※劣化調査は平成28年度に実施

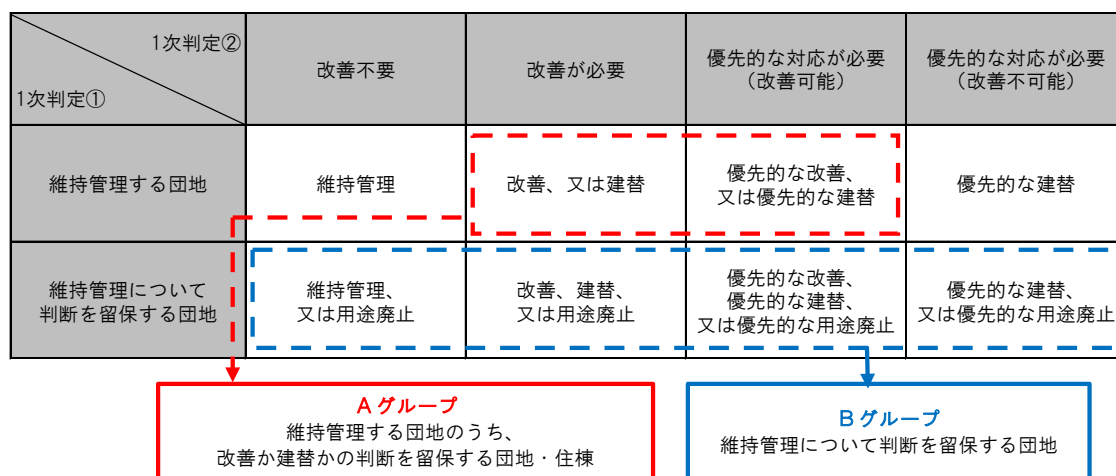
団地名	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	安全性								居住性										福祉対応				1次②判定結果		
					躯体の安全性	二方向避難	防火区画確保	建物避難経路	屋外消火栓	屋外避難経路	屋外避難経路照明	バルコニー手摺	居住水準40㎡以上	屋上防水	外壁劣化	3箇所給湯	給水方式	水洗化	雑排水処理	開口部アルミサッシ化	集会所	児童公園	駐車場	駐輪場	3階以上エレベーター	浴室便所手摺		共用部手摺	エントランス段差
1. 杉谷団地	1	木1	木造	S39	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	△	×	直送	×	×	×	×	△	×	×	-	×	-	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	1	木2	木造	S39	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	△	×	直送	×	×	×									
	1	木4	木造	S39	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	△	×	直送	×	×	×									
	1	木5	木造	S39	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	△	×	直送	×	×	×									
	1	木6	木造	S39	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	△	×	直送	×	×	×									
	1	木7	木造	S39	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	△	×	直送	×	×	×									
	1	木8	木造	S39	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	△	×	直送	×	×	×									
	4	2	簡平	S39	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
	4	3	簡平	S40	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
	4	4	簡平	S41	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
	4	5	簡平	S40	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
	4	6	簡平	S41	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
	4	7	簡平	S41	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
	4	8	簡平	S40	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
	4	9	簡平	S41	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
	4	10	簡平	S41	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
	4	11	簡平	S41	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
4	12	簡平	S40	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×										
4	13	簡平	S40	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×										
4	14	簡平	S40	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×										
4	15	簡平	S40	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×										
4	16	簡平	S40	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×										
4	17	簡平	S40	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×										
2. 千場団地	5	12	簡平	S45	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×	○	○	×	×	-	×	-	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	5	13	簡平	S44	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
	5	14	簡平	S45	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
	4	15	簡平	S45	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
	4	16	簡平	S44	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
	6	17	簡平	S45	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
	5	18	簡平	S44	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
	5	19	簡平	S45	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
	4	20	簡平	S45	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
	4	21	簡平	S44	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
	2	22	簡平	S44	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×									
4	23	簡平	S44	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×										
4	24	簡平	S44	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×										
4	25	簡平	S44	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×										
3	26	簡平	S45	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	×	×	直送	×	×	×										
3. 泉団地	4	1	簡平	S46	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	△	×	直送	×	×	○	×	○	×	×	-	×	-	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	4	2	簡平	S46	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	△	×	直送	×	×	○									
	4	3	簡平	S46	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	△	×	直送	×	×	○									
	4	4	簡平	S47	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	△	×	直送	×	×	○									
	4	5	簡平	S47	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	△	×	直送	×	×	○									
4	6	簡平	S47	×	-	-	-	○	○	○	-	×	△	△	×	直送	×	×	○										
4. 京ノ尾団地	12	1	中耐	S55	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	×	高置	○	○	○	○	△	○	○	×	×	○	×	改善が必要
	12	2	中耐	S55	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	×	高置	○	○	○									
	12	3	中耐	S54	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	高置	○	○	○									
	12	5	中耐	S54	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	×	高置	○	○	○									
6	6	中耐	S55	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	×	高置	○	○	○										
5. 浦川内団地	24	6	中耐	S56	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	×	直送	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要
	16	7	中耐	S57	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	×	直送	○	○	○									
	8	8	中耐	S58	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	×	直送	○	○	○					×	×	○	○	



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

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、「①ライフサイクルコスト（以降LCCと記載）効果と建替事業試算による判定」、「②将来ストック量の過不足による判定」の以下2段階から事業手法の仮設定を行った。

図－1 1次判定①及び②の検討結果に応じた事業手法の仮設定



表－2 2次判定 ①LCC効果と建替事業試算による判定の指標【Aグループ対象】

判定項目	判定内容・選定基準
LCC改善効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>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を比較する。改善事業よりも建替事業を実施する方がLCCが縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。</li> </ul>
建替事業試算	<ul style="list-style-type: none"> <li>1次判定において、維持管理団地で優先的な対応が必要と評価された団地について、計画期間内の建替事業を試算する。</li> </ul>

表－2 2次判定 ②将来ストック量の過不足による判定の指標【Bグループ対象】

判定項目	判定内容・選定基準
将来ストック量の過不足	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。</li> <li>現在の管理戸数と推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。</li> </ul>

図-2 次判定①及び②の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)	
	維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	
新規整備	維持管理する団地		維持管理	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	維持管理について 判断を留保する団地	当面 維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止

■ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

団地名	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	R8 経過 年数	1次判定結果			2次①判定		2次②判定		2次判定における 仮設定
						1次①判定結果	1次②判定結果	1次判定における 仮設定	LCC改善効果		将来ストックの過不足		
									Aグループ対象	判定	Bグループ対象	判定	
1. 杉谷団地	1	木1	木造	S39	63	継続管理について 判断を保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	Bグループ 優先的な建替、 または優先的な用途廃止	Bグループのため 判定不要	-	将来ストック数は充足している が、入居世帯分のストック確保 が必要	○	優先的な建替 (入居世帯分)
	1	木2	木造	S39	63								
	1	木4	木造	S39	63								
	1	木5	木造	S39	63								
	1	木6	木造	S39	63								
	1	木7	木造	S39	63								
	1	木8	木造	S39	63								
	4	2	簡平	S39	63								
	4	3	簡平	S40	62								
	4	4	簡平	S41	61								
	4	5	簡平	S40	62								
	4	6	簡平	S41	61								
	4	7	簡平	S41	61								
	4	8	簡平	S40	62								
	4	9	簡平	S41	61								
	4	10	簡平	S41	61								
	4	11	簡平	S41	61								
4	12	簡平	S40	62									
4	13	簡平	S40	62									
4	14	簡平	S40	62									
4	15	簡平	S40	62									
4	16	簡平	S40	62									
4	17	簡平	S40	62									
2. 千場団地	5	12	簡平	S45	57	継続管理について 判断を保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	Bグループ 優先的な建替、 または優先的な用途廃止	Bグループのため 判定不要	-	将来ストック数は充足している が、入居世帯分のストック確保 が必要	○	優先的な建替 (入居世帯分)
	5	13	簡平	S44	58								
	5	14	簡平	S45	57								
	4	15	簡平	S45	57								
	4	16	簡平	S44	58								
	6	17	簡平	S45	57								
	5	18	簡平	S44	58								
	5	19	簡平	S45	57								
	4	20	簡平	S45	57								
	4	21	簡平	S44	58								
	2	22	簡平	S44	58								
	4	23	簡平	S44	58								
	4	24	簡平	S44	58								
	4	25	簡平	S44	58								
3	26	簡平	S45	57									
3. 泉団地	4	1	簡平	S46	56	継続管理について 判断を保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	Bグループ 優先的な建替、 または優先的な用途廃止	Bグループのため 判定不要	-	将来ストック数は充足している が、入居世帯分のストック確保 が必要	○	優先的な建替 (入居世帯分)
	4	2	簡平	S46	56								
	4	3	簡平	S46	56								
	4	4	簡平	S47	55								
	4	5	簡平	S47	55								
4	6	簡平	S47	55									
4. 京ノ尾団地	12	1	中耐	S55	47	継続管理について 判断を保留	改善が必要	Bグループ 改善、建替または用途廃止	Bグループのため 判定不要	-	将来ストック数は充足している が、入居世帯分のストック確保 が必要	○	改善
	12	2	中耐	S55	47								
	12	3	中耐	S54	48								
	12	5	中耐	S54	48								
	6	6	中耐	S55	47								
5. 浦川内団地	24	6	中耐	S56	46	継続管理	改善が必要	Aグループ 改善または建替	削減効果あり	○	Aグループのため 判定不要	-	改善
	16	7	中耐	S57	45								
	8	8	中耐	S58	44								



#### 4. 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、1次判定及び2次判定による各住棟別の適用手法候補の判定過程を踏まえ総合的な検討を行い、最終判定を行った。

##### ■3次判定結果（計画期間における事業手法の決定）

団地名	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	R8経過年数	事業手法	計画管理戸数	事業手法内容			
1. 杉谷団地	71	木1	木造	S39	63	維持管理	47	築58～60年の住棟で、大幅に耐用年限を超過している。耐震性に課題があり、建物も広範囲に劣化している。 PPP/PFI事業の導入による、定住促進のための住宅供給を検討する。			
		木2	木造	S39	63						
		木4	木造	S39	63						
		木5	木造	S39	63						
		木6	木造	S39	63						
		木7	木造	S39	63						
		木8	木造	S39	63						
		2	簡平	S39	63						
		3	簡平	S40	62						
		4	簡平	S41	61						
		5	簡平	S40	62						
		6	簡平	S41	61						
		7	簡平	S41	61						
		8	簡平	S40	62						
		9	簡平	S41	61						
		10	簡平	S41	61						
		11	簡平	S41	61						
2. 干場団地	64	12	簡平	S40	62	建替事業	26	築59年の住棟で、大幅に耐用年限を超過している。耐震性に課題があり、建物も広範囲に劣化している。 現在、26世帯が入居しているため、建替えを予定する。			
		13	簡平	S40	62						
		14	簡平	S40	62						
		15	簡平	S40	62						
		16	簡平	S40	62						
		17	簡平	S40	62						
		12	簡平	S45	57				維持管理 (次期計画で 用途廃止)	64	築54～55年の住棟で、大幅に耐用年限を超過している。耐震性に課題があり、建物も広範囲に劣化している。 今後も政策空家対策を継続し、次期計画で用途廃止を予定する。
		13	簡平	S44	58						
14	簡平	S45	57								
15	簡平	S45	57								
16	簡平	S44	58								
17	簡平	S45	57								
18	簡平	S44	58								
19	簡平	S45	57								
20	簡平	S45	57								
21	簡平	S44	58								
22	簡平	S44	58								
23	簡平	S44	58								
24	簡平	S44	58								
25	簡平	S44	58								
26	簡平	S45	57								
3. 泉団地	24	1	簡平	S46	56	維持管理 (次期計画で 用途廃止)	24	築52～53年の住棟で大幅に耐用年限を超過している。耐震性に課題があり、建物も広範囲に劣化している。 今後も政策空家対策を継続し、次期計画で用途廃止を予定する。			
		2	簡平	S46	56						
		3	簡平	S46	56						
		4	簡平	S47	55						
		5	簡平	S47	55						
		6	簡平	S47	55						
4. 京ノ尾団地	54	1	中耐	S55	47	個別改善事業	54	前期：避難はしご改修 後期：外壁改修設計（工事は次期）			
		2	中耐	S55	47						
		3	中耐	S54	48						
		5	中耐	S54	48						
		6	中耐	S55	47						
5. 浦川内団地	48	6	中耐	S56	46	維持管理	48	本計画期間は適切に維持管理を行う。			
		7	中耐	S57	45						
		8	中耐	S58	44						
合計	261	-	-	-	-	-	263	-			

表一 事業手法別戸数

対 象	1～5年目 H29～R3	6～10年目 R4～R8
管理戸数	261 戸	263 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	261 戸	237 戸
うち計画修繕対応戸数	207 戸	237 戸
うち改善事業予定戸数	54 戸	0 戸
個別改善事業戸数	54 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	26 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸

## 5. 事業スケジュール

■事業スケジュール			前 期						後 期						単位：千円
団地名	棟名	事業手法	戸数	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	合計	
1. 杉谷団地	木1～8	維持管理 次期PFI	7									PPP/PFI 可能性調査		0	
	2～11	維持管理 次期PFI	40											0	
	12～17	建替え	24								建替 基本計画 8,500	建替 調査設計 44,460	建替工事1期 (2期R9) 331,000	383,960	
2. 千場団地	12～26	維持管理 次期用廃	64											0	
3. 泉団地	1～6	維持管理 次期用廃	24											0	
4. 京ノ尾団地	1	改善	12	避難はしご 1,500									改修設計 (工事R9) 1,460	2,960	
	2	改善	12	避難はしご 1,500									改修設計 (工事R9) 1,460	2,960	
	3	改善	12	避難はしご 1,500									改修設計 (工事R9) 1,460	2,960	
	5	改善	12	避難はしご 1,500									改修設計 (工事R9) 1,460	2,960	
	6	改善	6	避難はしご 750									改修設計 (工事R9) 980	1,730	
5. 浦川内団地	6	維持管理 次期用廃	24											0	
	7	維持管理 次期用廃	16											0	
	8	維持管理 次期用廃	8											0	
合計				6,750	0	0	0	0	0	0	8,500	44,460	337,820	397,530	

■概算事業費算出

団地名	棟名	数量	事業手法	建替え 千円/戸	除却 千円/戸	避難はしご 千円/戸	外壁改修 千円/戸	工事費計 千円	外観劣化 詳細調査 500 千円	調査設計 (工事費 の8%) 千円	事業費 千円	事業費内訳		
												本計画 千円	次期計画 千円	
杉谷団地	木1~8	7	PPP/PFI	別途	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2~11	40	PPP/PFI	別途	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	12~17	24	建替え26戸	650,000	12,000	-	-	662,000	-	52,960	714,960	383,960	331,000	
千場団地	12~26	64	維持管理	-	-	-	-	0	-	0	0	-	-	
泉団地	1~6	24	維持管理	-	-	-	-	0	-	0	0	-	-	
京ノ尾団地	1	12	改善	-	-	1,500	12,000	13,500	500	960	14,960	2,960	12,000	
	2	12	改善	-	-	1,500	12,000	13,500	500	960	14,960	2,960	12,000	
	3	12	改善	-	-	1,500	12,000	13,500	500	960	14,960	2,960	12,000	
	5	12	改善	-	-	1,500	12,000	13,500	500	960	14,960	2,960	12,000	
	6	6	改善	-	-	750	6,000	6,750	500	480	7,730	1,730	6,000	
浦川内団地	6	24	維持管理	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	7	16	維持管理	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	8	8	維持管理	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
合計				-	650,000	12,000	6,750	54,000	722,750	2,500	57,280	782,530	397,530	385,000

■単価表

種別	単価	備考
建替え	25,000 千円/戸	想定値
除却	500 千円/戸	町実績
避難はしご	125 千円/戸	町実績 (H29)
外壁改修	1,000 千円/戸	想定値

---

# 第7章. 公営住宅等長寿命化計画の実施方針

---

## 1. 点検の実施方針

入居者の安全性確保、修繕コストの抑制と平準化を図るため、日常的な団地巡回による点検と定期的な点検を実施する。

### ①定期点検

本町の公営住宅等は、木造平屋、簡易耐火構造平屋、中層耐火構造4階以下のため、これまで建築基準法第12条に規定する法定点検を実施してこなかった。

これからは、全棟を対象として法定点検と同等の調査を実施する。点検箇所、方法、周期についても法定点検と同様とする。

---

佐賀県規則第33号（建築基準法施行細則の一部を改正する規則）H28.5.31第6条（特定建築物の定期報告）において、共同住宅は、5階以上、かつ、延床面積1,500㎡以上が、知事が指定する法定点検対象となっている。

---

### ②日常点検

全棟を対象として、定期点検の他に日常的な保守点検を実施する。

日常点検は、町職員により年一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施する。

定期点検、改善設計時の詳細劣化調査等と時期の調整等を行い、効率的に実施する。

### ③点検結果のデータベース化

定期点検や日常点検の結果は、データベース等に記録し、次回の点検や改善周期の確認、修繕計画等に活用する。

## 2. 計画修繕の実施方針

予防保全の観点から計画的な修繕を行い、公営住宅等の安全性と居住性を維持する。

### ①計画的な修繕

公営住宅等の長期活用のため、躯体や部位の耐用年数や劣化状況から、将来見込まれる修繕工事の内容等を記載した「長期修繕計画」を基本に、計画的に修繕を実施する。

「長期修繕計画」に盛り込む修繕は、大規模で多額の費用を要する、外部改修（屋根改修、外壁改修）、水回り改修（風呂、便所、台所）、配管等更新（給・排水管、ガス管）とする。住宅内部については、入居者退去時に点検を行い、必要に応じ修繕を行う。

改善事業の交付金対象となる修繕は、可能な限り改善事業で実施する。

### ②実施時期と効率化等

計画修繕の実施は、長期修繕計画を基本に、点検による劣化状況や改善履歴等を踏まえて、実施時期の調整を図る。

関連する複数の部位を同時に修繕したり、団地ごとに修繕する等、修繕コストの低減や居住者への負担軽減に努める。

### ③修繕履歴のデータベース化

修繕の履歴は、点検結果と同様にデータベースに蓄積し、次の点検や長期修繕計画の見直し等に活用する。

参考) 定期修繕計画 (案)

団地名	管理戸数	標番号	構造	建設年度	事業手法	H29～R8 (最寿命化計画期間)		R9～R18 (第2期長寿命化計画期間)		R19～R28 (第3期長寿命化計画期間)		R29～R38 (第4期長寿命化計画期間)	
						維持管理 可能性調査	PPP/PFI 可能性調査	建設1期 383,960	建設2期 331,000	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
1. 杉谷団地	7	木1～8	木造	S39	PPP/PFI事業	維持管理	PPP/PFI 可能性調査	除却 17,000	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
	40	2～11	簡平	S39～S41	PPP/PFI事業	維持管理	維持管理	除却 15,000	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
	24	12～17	簡平	S40	建替事業 26戸	維持管理	維持管理	除却 12,000	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2. 千場団地	34	12～18	簡平	S44～S45	用途廃止	維持管理	維持管理	外部・内部・ 管類 46,800	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
	30	19～26	簡平	S44～S45	用途廃止	維持管理	維持管理	外部・内部・ 管類 46,800	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
	24	1～6	簡平	S46～S47	用途廃止	維持管理	維持管理	外部・内部・ 管類 46,800	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
3. 泉団地	12	1	中耐	S55	継続使用	避難はしご 1,500	維持管理	外部・内部・ 管類 46,800	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
	12	2	中耐	S55	継続使用	避難はしご 1,500	維持管理	外部・内部・ 管類 46,800	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
	12	3	中耐	S54	継続使用	避難はしご 1,500	維持管理	外部・内部・ 管類 46,800	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
4. 京ノ尾団地	12	5	中耐	S54	継続使用	避難はしご 1,500	維持管理	外部・内部・ 管類 46,800	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
	6	6	中耐	S55	継続使用	避難はしご 750	維持管理	外部・内部・ 管類 23,400	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
	24	6	中耐	S56	継続使用	維持管理	維持管理	外部・内部・ 管類 93,600	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
5. 浦川内団地	16	7	中耐	S57	継続使用	維持管理	維持管理	外部・内部・ 管類 62,400	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
	8	8	中耐	S58	継続使用	維持管理	維持管理	外部・内部・ 管類 31,200	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
	-	-	-	-	-	397,530	772,800	111,000	-	-	-	-	-
総額 (千円)	-	-	-	-	-	261	263	175	175	128	128	-	-
管理戸数 (戸)	261	-	-	-	-	261	263	175	175	128	128	-	-

※管理戸数にはPPP/PFI住宅は含まない (定住促進住宅等を想定)

※最寿命化計画期間の内容はスケジュール参照。第2期以降は下記の周期、金額で算出

管種	周期25年	周期35年
給水管	600	750
排水専用管	300	300
洗面台	450	-
システムキッチン	1,350	-
小計	1,500	1,050
合計	3,900	3,900

### 3. 改善事業の実施方針

改善事業は、安全性や居住性が確保され、長期活用を図る住棟において、住棟の状況に応じた改善事業を実施する。

関連する複数の部位や団地単位で改善事業を実施することで、コストの低減と入居者の負担軽減に努める。

原則として、維持管理住棟や用途廃止予定住棟は大規模な改善・修繕は予定しないが、入居者の安全性に関わる修繕については最優先に実施する。

改善の仕様は、改善工事前に行う改善設計で詳細な劣化調査を行い決定する。

#### ①長寿命化型改善の実施方針

躯体の劣化影響への低減、耐久性の向上、維持管理の容易性向上等の観点から予防保全的な改善を行う。屋上や外壁等の耐久性向上や給排水管等の耐久性・耐食性向上に資する工事を行う。

##### 【改善メニュー】

団地名	住棟番号	改善メニュー
該当なし	-	-

#### ②安全性確保型改善の実施方針

避難設備や避難経路の確保等、非常時に円滑に避難できるための改善を行う。

##### 【改善メニュー】

団地名	住棟番号	改善メニュー
京ノ尾団地	1～5	避難はしご改修

#### ③居住性向上型改善の実施方針

住戸設備や共同施設等の機能向上等、居住性の向上のための改善を行い、居住者満足度の向上を図る。

##### 【改善メニュー】

団地名	住棟番号	改善メニュー
該当なし	-	-

#### ④福祉対応型改善の実施方針

高齢者等を含めたすべての居住者が安全・安心して居住できるよう、住戸内及

び屋外のバリアフリー化を進める。

【改善メニュー】

団地名	住棟番号	改善メニュー
該当なし	-	-

⑤脱炭素社会対応型

炭素社会の実現に向けて、省エネルギー改善や、再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行う。

【改善メニュー】

団地名	住棟番号	改善メニュー
該当なし	-	-

## 4. 建替事業の実施方針

「杉谷団地」東側敷地の簡易耐火構造平屋 12～17 号棟の建替えを予定する。西側敷地の簡易耐火構造平屋 2～11 号及び木造については、PPP/PFI 事業の導入による定住促進のための住宅供給を検討する。

### (1) 建替え方針

#### ① 建替え手法

町による直接建設のほか、買取り公営住宅、PPP/PFI 事業の導入等、様々な整備手法を視野に入れて建替え手法の検討を行う。

#### ② 建替え場所

建替えは現地建替えを基本とするが、建替え用地は浸水区域のため、安全な建物構造を検討するとともに、非現地での建替えも視野に入れて建替え場所の検討を行う。

#### ③ 建替え戸数

敷地面積、敷地形状を踏まえるとともに、入居状況や将来ストック数を踏まえ建替え戸数を決定する。

#### ④ 整備水準

住宅、共同施設の整備水準は、「大町町営住宅設置及び管理条例」の他、「公営住宅等整備基準（国交省）」、「長寿社会対応住宅設計指針」及び「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」に準拠した適正水準を確保する。

#### ⑤ カーボンニュートラルへの取組

建替事業においては、ZEH 水準省エネ住宅での建替えを検討する。

#### ⑥ コミュニティ形成支援

高齢単身・夫婦世帯、子育て世帯が混在できるよう、世帯規模に合わせた型別供給を行い、コミュニティの形成を支援する。

### (2) 入居者への対応方針

#### ① 建替えへの理解

入居者の建替え要望を反映させるとともに、建替え計画・スケジュール、建替

え後の家賃の上昇等について、十分な説明を行う。

家賃負担軽減のため、適正な間取り、傾斜家賃制度、他の公営住宅等への移転等、多様なメニューを準備し、建替えへの理解を得る。

## ②政策空家対策

スムーズな建替事業の推進のため、引き続き政策空家対策を継続し、より多くの空家の確保に努める。



【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： 大町町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優買 (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			
杉谷団地	12	4	簡平	S40	-	R7	R8~R10	773	建替え戸数26戸
杉谷団地	13	4	簡平	S40	-	R7	R8~R10	773	
杉谷団地	14	4	簡平	S40	-	R7	R8~R10	773	
杉谷団地	15	4	簡平	S40	-	R7	R8~R10	773	
杉谷団地	16	4	簡平	S40	-	R7	R8~R10	773	
杉谷団地	17	4	簡平	S40	-	R7	R8~R10	773	

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。



## 第9章. ライフサイクルコストとその縮減効果

### 1. ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業を導入する住棟について、ライフサイクルコスト（以降LCCと記載）の改善効果を検証する。考え方や算出根拠、数値は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（H28.8）」をもとに、事例やこれまでの運用過程等を踏まえ設定する。

新規整備及び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。

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

〔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（※1）（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※2）
- 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※2）。  
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（※2）

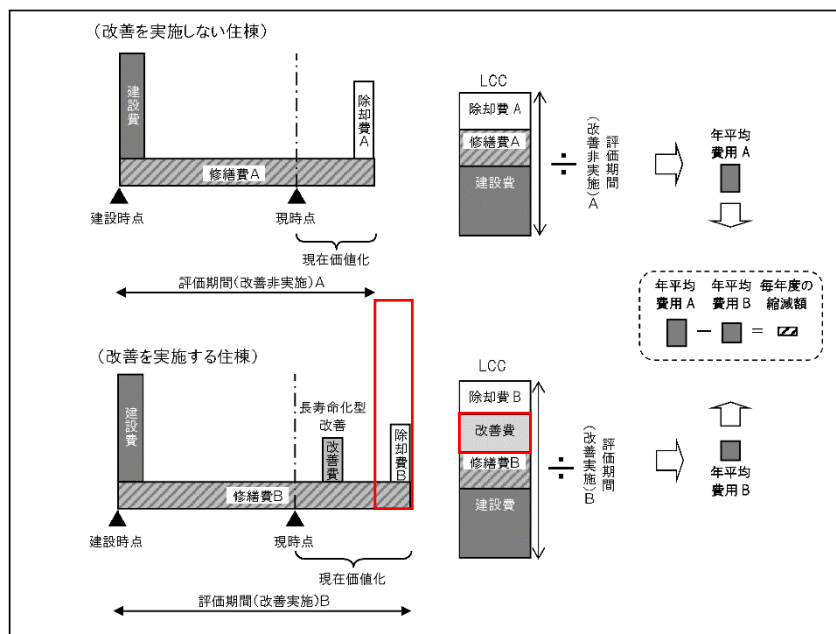
※1：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈参考：LCCの縮減効果の算出例〉を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

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

## 2. ライフサイクルコスト削減効果の算出の基本的な考え方

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

図ーライフサイクルコストの算出のイメージ



① 1棟のLCC削減効果 = LCC（計画前）－LCC（計画後）

〔単位 千円/棟・年〕

② LCC（計画前） = 
$$\frac{（建設費＋修繕費＋除却費） \times 1}{計画期間（改善非実施）}$$

〔単位 千円/棟・年〕

- 建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- 修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※2）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- 評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- 除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※2）。

※1：（建設費＋修繕費＋除却費）は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。

※2：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。

$$\textcircled{3} \text{ L C C (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 1}{\text{計画期間 (改善実施)}} \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

- 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 ※2（※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）。以下、②の記載と同じ。
- 除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※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（L C C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（L C C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）。

※1：（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（L C C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（L C C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。

※2：修繕費相当額の控除方法については、後述する＜参考：ライフサイクルコストの縮減効果の算出例＞を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※3：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。

#### ＜参考：ライフサイクルコストの縮減効果の算出例＞

公営住宅等長寿命化計画の【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧の「L C C縮減効果」欄を記載するため、長寿命化型改善事業を実施する場合の算出例を以下に示す。

#### ■ 算出の考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行う。

算出結果例において、戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算し、住棟当たりのコストを算出する。

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

現在価値化の算出式は次の通りである。

$$\text{現時点以後の経過年数 } a \text{ 年における} \\ \text{「将来の改善費、修繕費、除却費」 } b \text{ の現在価値} = b \times c$$

- a : 現時点以後の経過年数
- b : 将来の改善費、修繕費、除却費
- c : 現在価値化係数  $c = 1 \div (1 + d)^a$
- d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

## ■ 算出の手順

以下の手順に示された①から⑬までの項目は、算出結果例として下記に示す。

### <計画前モデル>

- ① 評価期間（改善非実施）A
  - ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ② 修繕費A
  - ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
  - ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
  - ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
- ③ 建設費
  - ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ④ 除却費A
  - ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
  - ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。
- ⑤ 計画前LCC
  - ・計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）  

$$\div \text{①評価期間（改善非実施）A}$$

（単位：円／戸・年）

### <計画後モデル>

- ⑥ 評価期間（改善実施）B
  - ・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）
- ⑦ 修繕費B
  - ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
  - ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
  - ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
- ⑧ 長寿命化型改善工事費
  - ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等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から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用と

する。

- 修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- 長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨ 建設費

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

⑩ 除却費 B

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

⑪ 計画後 L C C

- 計画後 L C C = (⑨建設費 + ⑧長寿命化型改善費 + ⑦修繕費 B + ⑩除却費 B) ÷ ①評価期間（改善実施）B

（単位：円／戸・年）

< L C C 改善効果 >
----------------

⑫ 年平均縮減額

- 上記⑤、⑪より、年平均縮減額 = ⑤計画前 L C C - ⑪計画後 L C C

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

- 以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（L C C）縮減効果があると判断できる。

### 3. ライフサイクルコスト算出条件の設定

本計画期間に長寿命化型改善を行う予定はないため L C C の試算は行わない。

## 【参考文献】

- 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）  
平成 28 年 8 月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）
  
- 佐賀県規則第 33 号（建築基準法施行細則の一部を改正する規則）  
平成 28 年 5 月（佐賀県）

## 大町町公営住宅等長寿命化計画報告書

---

平成 29 年 2 月 策定

令和 6 年 8 月 見直し

計画機関：大町町農林建設課

〒849-2101 佐賀県杵島郡大町町大字大町 5017 番地

作業機関：東亜建設技術株式会社

---