

庄内町公営住宅等長寿命化計画



令和2年3月改定



山形県庄内町
建設課都市計画係

目 次

| | |
|---------------------------------|----|
| 1. 長寿命化計画の背景・目的 | 1 |
| 2. 計画期間 | 1 |
| 3. 公営住宅等の状況 | 1 |
| 3-1 管理戸数 | 1 |
| 3-2 入居者の状況 | 5 |
| 3-3 収入超過者・高額所得者に対する取組状況 | 6 |
| 3-4 応募倍率、空き家の状況 | 6 |
| 3-5 ストックの物理的な状況等 | 6 |
| 4. 長寿命化に関する基本方針 | 7 |
| 4-1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針 | 7 |
| 4-2 改善事業実施による長寿命化及びLCC縮減に関する方針 | 7 |
| 5. 計画の対象と事業手法の選定 | 8 |
| 5-1 対 象 | 8 |
| 5-2 団地別・住棟別状況の把握 | 8 |
| 5-3 団地別・住棟別の事業手法の選定 | 8 |
| 6. 点検の実施方針 | 13 |
| 7. 計画修繕の実施方針 | 13 |
| 8. 改善事業の実施方針 | 13 |
| 9. 建替事業の実施方針 | 14 |
| 10. 長寿命化のための事業実施予定一覧 | 15 |
| 11. LCCの縮減効果の算出 | 21 |
| 【資料-1】将来のストック量の推計 | 24 |

1. 長寿命化計画の背景・目的

本町では、公営住宅ストックの長期的な維持管理を実現し、更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的に、平成 21 年度に「庄内町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、予防保全的な管理や長寿命化に資する改善を推進してきた。

その後、公営住宅を取り巻く環境は大きく変化し、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定（平成 28 年）及び、「庄内町公共施設等総合管理計画」の改訂（令和 3 年 3 月）に合せ、本計画の見直しを行い「庄内町公営住宅等長寿命化計画（改定）」を策定する。

2. 計画期間

10 年間【令和 3 年度から令和 12 年度まで】とする。ただし、社会情勢の変化、事業の進捗状況に応じ随時見直しと共に、5 年ごとに定期見直しを行うものとする。

3. 公営住宅等の状況

3-1 管理戸数

本町には合計 134 戸の町営住宅ストックが形成されており、内訳は公営住宅 121 戸、公的賃貸住宅 28 戸（特定公共賃貸住宅 13 戸、若者定住促進住宅 15 戸）である。

公営住宅の外観

（写真－1）

| | | |
|---|---|---|
|  |  |  |
| 山谷 A | 山谷 B | 山谷 C |
|  |  |  |
| 上梵天塚 | 和光町 | 緑町 |
|  |  |  |
| 南町 | 新広町 | 山居 |

(1) 構造種別

構造別では中層耐火住宅が62%を占めており、その他は木造住宅である。

構造種別ストック内訳（令和2年9月末現在） (表-1)

| ストック種別/構造 | 木造 | 中層耐火 | 合計 | (構成比) |
|--------------------|--------------|--------------|----------------|--------|
| 公営住宅ストック | 29戸 | 92戸 | 121戸 | (81%) |
| 公的賃貸住宅ストック | 28戸 | 0戸 | 28戸 | (19%) |
| 特定公共賃貸住宅 | 13戸 | 0戸 | 13戸 | (9%) |
| 若者定住促進住宅 | 15戸 | 0戸 | 15戸 | (10%) |
| 町営住宅ストック計 (構成比) | 57戸 (38%) | 92戸 (62%) | 141戸 (100%) | (100%) |

(2) 建設年度別

木造住宅については、公営住宅の南町（Ⅰ期）の5戸が法定耐用年限を経過しており、他の住宅は令和3年以降に順次、法定耐用年限を迎える。

耐火住宅については、公営住宅の1団地16戸が平成29年度に法定建替年限（法定耐用年限の2分の1）を経過しており、他の住宅は令和9年以降に法定建替年限を迎える。

建設年度別ストック内訳（令和2年9月末現在） (表-2)

| 団地名 | 管理戸数 | 構造 | 耐用年限 | 建築年度 | 経過年数 | 法定建替年限 | 法定耐用年限 |
|------------|------|------|------|------|------|--------|--------|
| 公営住宅ストック | 121 | | | | | | |
| 山谷A | 16 | 中層耐火 | 70 | S56 | 37 | H28 | R33 |
| 山谷B | 16 | | 70 | H3 | 27 | R8 | R43 |
| 山谷C | 16 | | 70 | H6 | 24 | R11 | R46 |
| 上梵天塚 | 18 | | 70 | H15 | 15 | R20 | R55 |
| 和光町 | 26 | | 70 | H17 | 13 | R22 | R57 |
| 緑町 | 5 | 木造 | 30 | H2 | 28 | H17 | R2 |
| 新広町 | 5 | | 30 | H3 | 27 | H18 | R3 |
| 南町（Ⅰ期） | 5 | | 30 | H1 | 29 | H16 | R1 |
| 南町（Ⅱ期） | 9 | | 30 | H9 | 21 | H24 | R9 |
| 山居（Ⅰ期） | 2 | | 30 | H17 | 13 | R2 | R17 |
| 山居（Ⅱ期） | 3 | | 30 | H19 | 11 | R4 | R19 |
| 公的賃貸住宅ストック | 28 | | | | | | |
| 特定公共賃貸住宅 | 9 | 木造 | 30 | H15 | 15 | H30 | R15 |
| | 4 | | 30 | H18 | 12 | R3 | R18 |
| 若者定住促進住宅 | 4 | | 30 | H23 | 7 | R8 | R23 |
| | 8 | | 30 | H24 | 6 | R9 | R24 |

(3) 規模別（公営住宅）

最低床面積は 55.48 m²（和光町の単身用を除く）となっており、全ての住戸で4人世帯に対応した最低居住水準床面積を満たしている。

規模別（公営住宅）ストック内訳（令和2年9月末現在） (表-3)

| 団地名 | 管理戸数 | 形式 | 住戸専有面積 | 最小家賃 | 最大家賃 |
|---------|------|----------|-------------------------|---------|---------|
| 山谷A・B | 32 | 3DK | 59.44 m ² | ¥13,400 | ¥29,300 |
| 山谷C | 16 | 2LDK、3DK | 64.93 m ² | | |
| 上梵天塚 | 18 | 2DK | 55.60 m ² | | |
| 和光町 | 18 | 2LDK | 56.57 m ² | | |
| | 8 | 1LDK 単身用 | 43.90 m ² | | |
| 中層耐火 合計 | 92 | | 平均 57.45 m ² | ¥13,400 | ¥27,900 |
| 緑町 | 5 | 3DK | 73.50 m ² | | |
| 新広町 | 5 | | 80.08 m ² | | |
| 南町（Ⅰ期） | 5 | | 65.50 m ² | | |
| 南町（Ⅱ期） | 9 | | 74.92 m ² | | |
| 山居 | 5 | | 74.30 m ² | | |
| 木造 合計 | 29 | | 平均 73.83 m ² | | |

(4) 地区別の町営住宅ストック戸数内訳

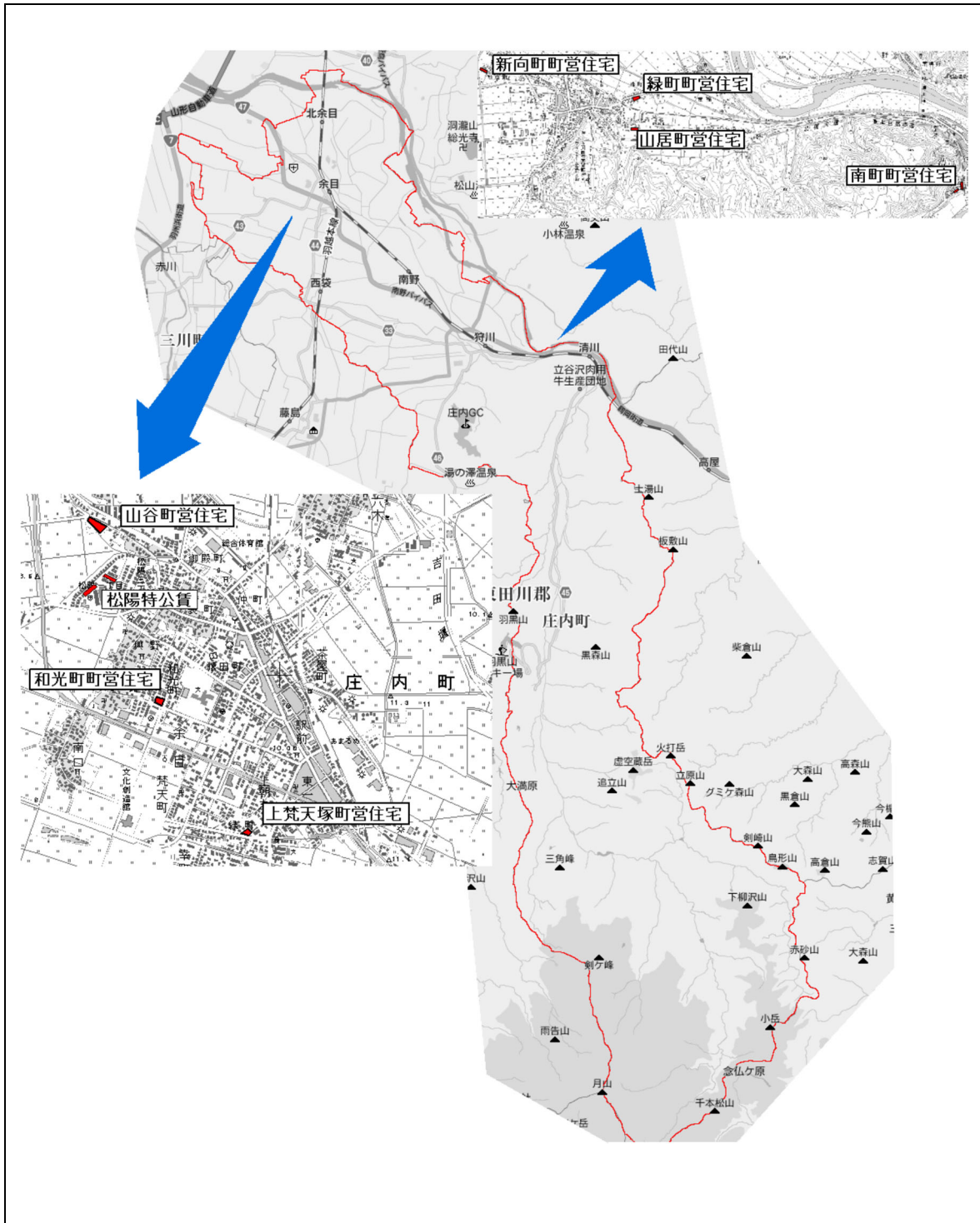
地区別では、余目地域に 81.2%、立川地域に 18.8%(狩川地区に 10.1%、清川地区に 8.7%)が分布している。

地区別ストック内訳（令和2年9月末現在） (表-4)

| 種別/地区 | 余目 | 立川 | 合計 | (構成比) |
|--------------------|---------------|--------------|----------------|--------|
| 公営住宅ストック | 92戸 | 29戸 | 121戸 | (81%) |
| 公的賃貸住宅ストック | 28戸 | 0戸 | 28戸 | (19%) |
| 特定公共賃貸住宅 | 13戸 | 0戸 | 13戸 | (9%) |
| 若者定住促進住宅 | 15戸 | 0戸 | 15戸 | (10%) |
| 町営住宅ストック計 (構成比) | 121戸 (81%) | 29戸 (19%) | 149戸 (100%) | (100%) |

町営住宅等位置図

(図-1)



3-2 入居者の状況

(1) 年齢別、世帯人数別状況

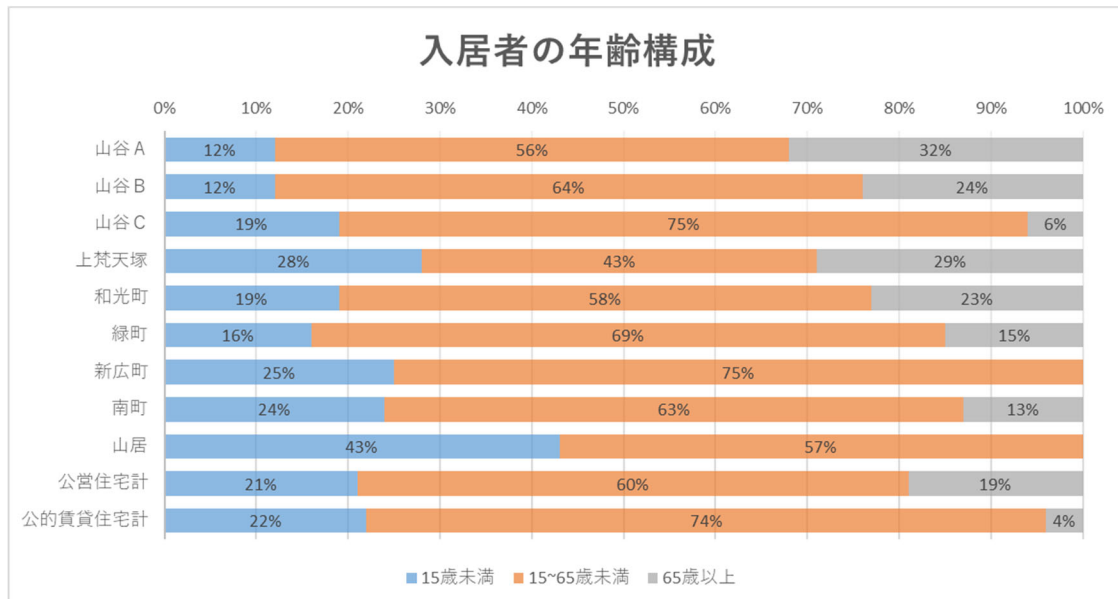
年齢別、世帯人数別状況（令和2年9月末現在）

（表-5）

| 団地名 | 住戸タイプ | 管理戸数 | | 入居者数 | 平均世帯人数 | 平均入居年数 | 入居者年齢構成 | | | | | | 特別障害者数 うち65歳以上 | 高齢者又は特別障害者数 割合 | | |
|------|----------|------|------|------|--------|--------|---------|-----|----------|-----|-------|-----|-------------------|-------------------|----|-----|
| | | 入居戸数 | 入居者数 | | | | 15歳未満 | | 15~65歳未満 | | 65歳以上 | | | | | |
| | | | | | | | 割合 | 割合 | 割合 | 割合 | | | | | | |
| 山谷A | 3DK | 16 | 16 | 34 | 2.1 | 10 | 4 | 12% | 19 | 56% | 11 | 32% | 0 | 0 | 11 | 32% |
| 山谷B | 3DK | 16 | 15 | 25 | 1.7 | 18 | 3 | 12% | 16 | 64% | 6 | 24% | 1 | 0 | 7 | 28% |
| 山谷C | 2LDK、3DK | 16 | 16 | 32 | 2.0 | 14 | 6 | 19% | 24 | 75% | 2 | 6% | 0 | 0 | 2 | 6% |
| 上梵天塚 | 2DK | 18 | 18 | 42 | 2.3 | 10 | 12 | 28% | 18 | 43% | 12 | 29% | 1 | 0 | 13 | 31% |
| 和光町 | 1LDK 単身用 | 8 | 8 | 10 | 1.3 | 7 | 2 | 20% | 3 | 30% | 5 | 50% | 1 | 1 | 6 | 60% |
| | 2LDK | 18 | 18 | 43 | 2.4 | 10 | 8 | 19% | 28 | 65% | 7 | 16% | 0 | 0 | 7 | 16% |
| | 計 | 26 | 26 | 53 | 2.0 | 9 | 10 | 19% | 31 | 58% | 12 | 23% | 1 | 1 | 13 | 25% |
| 緑町 | 3DK | 5 | 5 | 13 | 2.6 | 18 | 2 | 16% | 9 | 69% | 2 | 15% | 0 | 0 | 2 | 15% |
| 新広町 | 3DK | 5 | 5 | 16 | 3.2 | 10 | 4 | 25% | 12 | 75% | 0 | 0% | 0 | 0 | 0 | 0% |
| 南町 | 3DK | 14 | 7 | 16 | 2.3 | 13 | 4 | 24% | 10 | 63% | 2 | 13% | 0 | 0 | 2 | 13% |
| 山居 | 3DK | 5 | 5 | 14 | 2.8 | 6 | 6 | 43% | 8 | 57% | 0 | 0% | 0 | 0 | 0 | 0% |
| | 公営住宅計 | 121 | 113 | 245 | 2.2 | 11 | 51 | 21% | 147 | 60% | 47 | 19% | 3 | 1 | 50 | 20% |
| 特公賃 | 3LDK | 13 | 13 | 48 | 3.7 | 12 | 11 | 23% | 34 | 71% | 3 | 6% | 1 | 1 | 4 | 8% |
| 若者定住 | 2LDK | 15 | 14 | 37 | 2.6 | 2 | 8 | 22% | 29 | 78% | 0 | 0% | 0 | 0 | 0 | 0% |
| | 公的賃貸住宅計 | 28 | 27 | 85 | 3.1 | 7 | 19 | 22% | 63 | 74% | 3 | 4% | 1 | 1 | 4 | 5% |

年齢構成（令和2年9月末現在）

（グラフ-1）



全体としては、15～65歳までの入居者が6割を占めており、次いで65歳以上が19%（平成21年度：18%）、15歳未満が21%（平成21年度：23%）となっており、少子高齢化が進んでいる。

(2) 収入状況（公営住宅）

収入状況（令和2年9月末現在）（表-6）

| 団地名 | 管理戸数 | | 区分 収入 | 収入分位 | | | | | | | |
|-------|----------|------|----------|---------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|------------------|
| | 入居 戸数 | | | I ~104,000 | II ~123,000 | III ~139,000 | IV ~158,000 | V ~186,000 | VI ~214,000 | VII ~259,000 | VIII 259,001~ |
| 公営住宅計 | 121 | 113 | 世帯数 | 96 | 5 | 2 | 3 | 3 | 0 | 1 | 3 |
| | | 100% | 割合 | 84% | 4% | 2% | 3% | 3% | 0% | 1% | 3% |

収入分位 I～IVまでの世帯が94%を占め、収入超過世帯（V～）は6%となっている。高額所得者は令和2年9月末では入居していない。

3-3 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

収入超過者については、住宅の明渡し義務が生ずるため、文書通知を行っている。

3-4 応募倍率、空き家の状況

応募倍率、空き家状況（令和2年9月末現在）（表-7）

| 団地名 | H28 | | | | H29 | | | | H30 | | | | H31 | | | | R2 | | | | 平均 | | |
|---------|-----|----|-----|----|-----|----|-----|----|-----|----|-----|----|-----|----|-----|----|----|----|-----|----|-----|------|-----|
| | 募集 | 応募 | 倍率 | 空家 | 募集 | 応募 | 倍率 | 空家 | 募集 | 応募 | 倍率 | 空家 | 募集 | 応募 | 倍率 | 空家 | 募集 | 応募 | 倍率 | 空家 | 募集 | 応募 | 倍率 |
| 山谷A | 1 | 3 | 3.0 | | 2 | 5 | 2.5 | | 1 | 2 | 2.0 | | 1 | 2 | 2.0 | | 1 | 1 | 1.0 | | 1.2 | 2.6 | 2.2 |
| 山谷B | 1 | 1 | 1.0 | | 2 | 3 | 1.5 | | 1 | 1 | 1.0 | | | | | | | | | | 1.3 | 1.7 | 1.3 |
| 山谷C | 2 | 4 | 2.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2.0 | 4.0 | 2.0 |
| 上梵天塚 | 2 | 7 | 3.5 | | | | | | | | | | | | | | 1 | 3 | 3.0 | | 1.5 | 5.0 | 3.3 |
| 和光町 | 3 | 11 | 3.7 | | 3 | 11 | 3.7 | | 2 | 11 | 5.5 | | 2 | 3 | 1.5 | | | | | | 2.5 | 9.0 | 3.6 |
| 緑町 | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 | 1 | 1.0 | | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 新広町 | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 | 2 | 2.0 | | 1.0 | 2.0 | 2.0 |
| 南町 | 2 | 2 | 1.0 | | 2 | 0 | 0.0 | 2 | 2 | 0 | 0.0 | 2 | 2 | 0 | 0.0 | 2 | 5 | 1 | 0.2 | 2 | 2.6 | 0.6 | 0.2 |
| 山居 | | | | | 1 | 1 | 1.0 | | 1 | 1 | 1.0 | | 2 | 3 | 1.5 | | | | | | 1.3 | 1.7 | 1.3 |
| 公営住宅計 | 11 | 28 | 2.5 | 0 | 10 | 20 | 2.0 | 2 | 7 | 15 | 2.1 | 2 | 7 | 8 | 1.1 | 2 | 9 | 8 | 0.9 | 2 | 8.8 | 15.8 | 1.8 |
| 特公賃 | 1 | 3 | 3.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1.0 | 3.0 | 3.0 |
| 若者定住 | | | | | 4 | 6 | 1.5 | | 2 | 13 | 6.5 | | 1 | 3 | 3.0 | | 1 | 3 | 3.0 | | 2.0 | 6.3 | 3.1 |
| 公的賃貸住宅計 | 1 | 3 | 3.0 | | 4 | 6 | 1.5 | | 2 | 13 | 6.5 | | 1 | 3 | 3.0 | | 1 | 3 | 3.0 | | 1.8 | 5.6 | 3.1 |

本町ではこれまで、継続的・集中的な公営住宅建替事業が行われ、平成18年度の和光町の竣工をもって移転の住戸がなくなったことから、退去者が発生した場合に募集を行っている。

平成28年度以降の募集（公営住宅）は、年度平均8.8件に対し、応募は15.8件で平均倍率は1.8倍となっている。市街地にあり利便性の高い和光町、上梵天塚などが、倍率が高くなっている。

空き家発生件数は、南町に2戸あり、公営住宅全体の空き家率（政策空き家の3戸を除く）は2%となっている。

3-5 ストックの物理的な状況等

(1) 耐震性の有無

町営住宅ストックは、昭和56年の新耐設計基準に基づき設計・施工されており、耐震性を有している。

(2) 二方向避難の確保状況

本町の中高層住宅ストックは、二方向避難（各住戸から出口を異にする2以上の経路により地上等へ避難）できる構造となっており、安全性が確保されている。

(3) バリアフリー化の状況

①高齢者のための設備

住戸内での手摺の設置や段差の解消、車椅子の利用が可能な廊下など、少なくともいずれかの高齢者のための設備を設置した住宅は、ストック全体の40%となっている。整備済みのうち、山居団地については、高齢者向けとして計画されたことから、ほぼ全ての項目を満たしている。

未整備の住宅は平成10年以前に建築されたものである。

②エレベーター設備

本町の中高層住宅ストックのうち、平成15年以降に竣工した上梵天塚、和光町にエレベーター設備が設置されている。

(4) 住戸内の設備の状況

①浴室の状況

浴室及び浴槽は、全ての公営住宅に設置されている。

②3点給湯設備の設置状況

3点（台所、浴室、洗面所）に給湯設備がある町営住宅は、74%となっており、対応していないのは山谷A及びBの32戸となっている。

4. 長寿命化に関する基本方針

4-1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施

①定期点検については、法定点検（建築基準法第12条）対象外の住棟においても、技術者による法定点検と同様の点検を行う。

②日常点検については、住宅の日常管理において逐次行う。

(2) 点検結果に基づく修繕の実施

点検の結果、危険を伴うものについては、修繕若しくは使用禁止等の応急措置を施し、他の不具合箇所については、計画的な修繕を行う。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果及び修繕等の内容を記録・データベース化し、効率・効果的な修繕・維持管理に反映させ、メンテナンスサイクル（点検、修繕、データ管理）を構築する。

4-2 改善事業実施による長寿命化及びLCC縮減に関する方針

日常及び計画的修繕を行った上で、安全性の向上や居住性向上、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業を実施する。

また、点検に基づく予防保全的な修繕を行うと共に、耐久性が向上し、ストックの長寿命化が図られLCC縮減につながる。

5. 計画の対象と事業手法の選定

長寿命化を図る公営住宅等については、団地別、住棟別に活用方針を検討し判定するものとする

5-1 対象

本計画に位置付ける対象住宅は、本町が管理する町営住宅（公営住宅・公的賃貸住宅）とし、当該住宅の入居者の共同の福祉のために必要な集会所等の共同施設等も対象とする。

5-2 団地別・住棟別状況の把握

対象とする団地及び住棟について下記項目の調査を行う。

(1) 基礎的項目

| 基礎的項目 | 項目 |
|-------|-------------------------|
| 諸元 | 小学校区、敷地面積、戸数、建設年度、構造、階数 |

(2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

【団地単位】

| 評価項目 | 評価要素 | 備考 |
|----------------|---|----------------------|
| 需要 | 応募倍率・空き家率 | 事業手法選定の1次判定②-1において使用 |
| 立地 | ・利便性(公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離) ・地域バランス | |
| 入居者属性 | ・入居者の年齢、収入 | 事業手法選定の3次判定④-1において使用 |
| 周辺地域属性、不足施設等 | ・周辺地域の状況、高齢者等支援施設の充足状況、子育て支援施設の充足状況 | |
| 建替や改善の際の仮住居の確保 | ・隣接する公営住宅等との連携可能性 | |

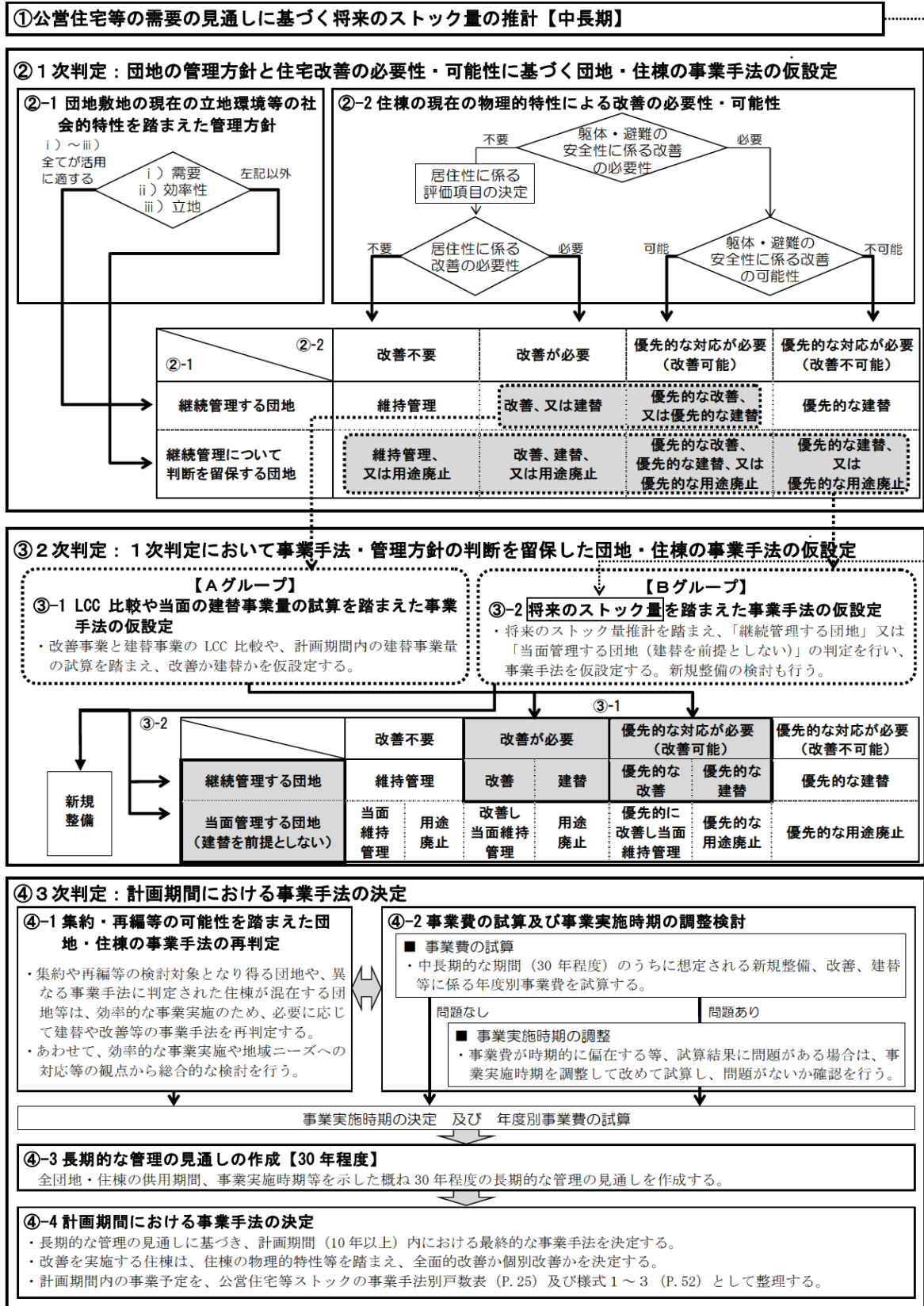
【住棟単位】

| 評価項目 | 評価要素 | 備考 |
|--------|-------------------------------|----------------------|
| 躯体の安全性 | 耐震性(建設時期による新耐震基準への適否) | 事業手法選定の1次判定②-2において使用 |
| 避難の安全性 | 二方向避難の確保状況 | |
| 居住性 | 住戸面積、省エネルギー性、バリアフリー性、住戸内の設備状況 | |

5-3 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」の「事業手法の選定フロー」(図-2)により選定する。



[公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）：平成28年国土交通省]

(2) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容

①公営住宅等の需要の見通し

国土交通省「ストック推計プログラム」により、公営住宅の施策対象世帯及び著しい困窮年収未満の世帯数（自力では最低居住面積水準に満たない年収世帯）及び、将来需要を推計する。

将来のストック量の推計結果（資料－１より）

（表－８）

| 時期（単位:年度） | | 現状値※1 | 推計値 | | | | | | 備考 | |
|-------------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-----------------------|
| | | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | | |
| | | H27 | R2 | R7 | R12 | R17 | R22 | R27 | | |
| 1.総世帯数（単位:世帯） | | 6,976 | 7,031 | 6,709 | 6,332 | 5,934 | 5,478 | 4,987 | | |
| 2.ストック(著しい困窮年収未満の世帯)推計結果 (単位:世帯) | | — | 123 | 121 | 117 | 112 | 106 | 98 | | |
| 3.対応 (単位:戸) | 公営住宅 | 町営 | 121 | 121 | 121 | 121 | 121 | 121 | 121 | |
| | | 県営 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 県営住宅の長寿命化計画より戸数は現状維持。 |
| | | 小計 | 155 | 155 | 155 | 155 | 155 | 155 | 155 | |

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

1次判定では、2段階の検討から事業手法を仮設定する。

②－1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。

②－2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する
検討の評価項目とその具体的な内容を表す評価要素に係る状況把握については、「5－2（3）団地別・住棟別事業手法の選定」に必要な項目による。

③ 2次判定：1次において事業手法・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、以下の検討から事業手法を仮設定する。

③－1 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループ（図－2参照）の団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「維持管理する団地」とするのか、将来的には他団地と集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地」とするのかの判定を行う。更に、事業手法を仮設定する。

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、以下の2段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

④-1 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）で想定される改善事業等費について試算する。年度別事業費・事業量については、時期的に偏在しないよう平準化を図る。

④-2 計画期間における事業手法の決定

計画期間内に実施を予定する事業及び維持管理、計画修繕について、次表に示す。

公営住宅ストックの事業手法別戸数

(表-9)

| | | 1～5年目 | 6～10年目 | 合計 |
|--------------|-------------|-------|--------|------|
| 公営住宅ストック管理戸数 | | 121戸 | 121戸 | 121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 | 121戸 | 121戸 | 121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 | 0戸 | 32戸 | 32戸 |
| | 個別改善事業予定戸数 | 0戸 | 32戸 | 32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 | 121戸 | 89戸 | 89戸 |
| | 建替事業予定戸数 | 0戸 | 0戸 | 0戸 |
| 用途廃止予定戸数 | | 0戸 | 0戸 | 0戸 |

公的賃貸住宅ストックの事業手法別戸数

(表-10)

| | | 1～5年目 | 6～10年目 | 合計 |
|----------------|-------------|-------|--------|-----|
| 公的賃貸住宅ストック管理戸数 | | 28戸 | 28戸 | 28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 | 28戸 | 28戸 | 28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 | 0戸 | 0戸 | 0戸 |
| | 個別改善事業予定戸数 | 0戸 | 0戸 | 0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 | 28戸 | 28戸 | 28戸 |
| | 建替事業予定戸数 | 0戸 | 0戸 | 0戸 |
| 用途廃止予定戸数 | | 0戸 | 0戸 | 0戸 |

長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(表-11)

| 基礎情報 | | | | | | 1次判定 | | | | | | 2次判定 | | | 3次判定 | | | | |
|----------|------|----|------|------|--------|-------|-----|----|-------|-----|-----|-------|------------------------------|-----------------------------|-------|--------------------|---------------------------------|-------------|--------|
| 団地名 | 管理戸数 | 構造 | 耐用年限 | 建築年度 | 法定耐用年限 | 社会的特性 | | | 物理的特性 | | | (仮)判定 | (Aグループ) LCC比較を踏まえた 仮設定 | (Bグループ) 将来のストック量を踏まえた仮設定 | (仮)判定 | 集約・再編等の可能性を踏まえた再判定 | 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討及び長期的な管理の見通し | 事業手法の決定 | |
| | | | | | | 需要 | 効率性 | 立地 | (仮)方針 | 安全性 | 居住性 | | | | | | | | (仮)方針 |
| 山谷A | 16 | 中耐 | 70 | S56 | R33 | ○ | ○ | ○ | 継続 | 不要 | 必要 | 改善が必要 | (Aグループ)改善、又は建替 | 改善 | - | 改善 | - | - | 改善 |
| 山谷B | 16 | | 70 | H3 | R43 | ○ | ○ | ○ | 継続 | 不要 | 必要 | 改善が必要 | | | | | | | |
| 山谷C | 16 | | 70 | H6 | R46 | ○ | ○ | ○ | 継続 | 不要 | 必要 | 改善が必要 | | | | | | | |
| 上梵天塚 | 18 | 中耐 | 70 | H15 | R55 | ○ | ○ | ○ | 継続 | 不要 | 不要 | 改善不要 | 維持管理(確定) | - | - | 維持管理(確定) | - | - | 維持管理 |
| 和光町 | 26 | 中耐 | 70 | H17 | R57 | ○ | ○ | ○ | 継続 | 不要 | 不要 | 改善不要 | 維持管理(確定) | - | - | 維持管理(確定) | - | - | 維持管理 |
| 緑町 | 5 | 木造 | 30 | H2 | R2 | ○ | ○ | ○ | 継続 | 不要 | 必要 | 改善が必要 | (Aグループ)改善、又は建替 | 改善 | - | 改善 | | | 改善 |
| 新広町 | 2 | 木造 | 30 | H3 | R3 | ○ | ○ | ○ | 継続 | 不要 | 必要 | 改善が必要 | (Aグループ)改善、又は建替 | 改善 | - | 改善 | | | 改善 |
| 南町Ⅰ期 | 5 | 木造 | 30 | H1 | H31 | × | ○ | ○ | 継続 | 不要 | 必要 | 改善が必要 | (Bグループ) 改善、建替、又は用途廃止 | - | 用途廃止 | 用途廃止 | 余剰となっている。 | 将来的に用途廃止する。 | 当面維持管理 |
| 南町Ⅱ期 | 9 | | | H9 | R9 | | | | | | | | | | | | | | |
| 山居Ⅰ期 | 2 | 木造 | 30 | H17 | R17 | ○ | ○ | ○ | 継続 | 不要 | 不要 | 改善不要 | 維持管理(確定) | - | - | 維持管理(確定) | - | - | 維持管理 |
| 山居Ⅱ期 | 3 | | | H19 | R19 | | | | | | | | | | | | | | |
| 松陽特公賃Ⅰ期 | 9 | 木造 | 30 | H15 | R15 | ○ | ○ | ○ | 継続 | 不要 | 不要 | 改善不要 | 維持管理(確定) | - | - | 維持管理(確定) | - | - | 維持管理 |
| 松陽特公賃Ⅱ期 | 4 | | | H18 | R18 | | | | | | | | | | | | | | |
| 若者定住促進Ⅰ期 | 7 | 木造 | 30 | H23 | R23 | ○ | ○ | ○ | 継続 | 不要 | 不要 | 改善不要 | 維持管理(確定) | - | - | 維持管理(確定) | - | - | 維持管理 |
| 若者定住促進Ⅱ期 | 8 | | | H24 | R24 | | | | | | | | | | | | | | |

6. 点検の実施方針

法定点検（建築基準法第12条）については、法令に基づき点検を実施する。

法定点検対象外の住棟においても、法定点検に準じた点検を実施する。また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年 国土交通省住宅局）」により実施し、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

点検結果は、「公営住宅等維持管理データベース（平成28年 国土交通省住宅局）」により記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

7. 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベースの内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等について、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年 国土交通省住宅）」に示された修繕周期表を参考にしながら実施する。実施にあたっては、各年度の事業量・事業費、改善事業について、事業時期の調整や、工事の効率化・コスト軽減など勘案し計画的に修繕を行う。

8. 改善事業の実施方針

「5. 計画の対象と事業手法の選定」において、「改善」と判定された住棟を対象とし、以下の方針により改善事業を実施する。

【安全性確保型】

該当住宅なし（安全性確保済み）

【長寿命化型】

実施方針：

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

実施内容：外壁断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等

対象住宅：山谷A棟、B棟

【福祉対応型】

実施方針：

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

実施内容：住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、手すりの設置 等

対象住宅：山谷A棟・B・C棟、緑町、新広町、南町

【居住性向上型】

実施方針：

住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

実施内容：3点（浴室、洗面所、台所）給湯化

対象住宅：山谷A棟・B棟（3点給湯）

9. 建替事業の実施方針

計画期間内で耐用年数に達する住宅は、表-10のとおりとなっている。これらの対象住宅は、表-9「長寿命化計画の対象と事業手法の選定」の判定結果のとおり、維持管理及び当面維持管理とするため、建替えは事業を行わないこととする。

計画期間内に法定耐用年限が到来（既到来）するストック内訳 (表-12)

| 団地名 | 管理戸数 | 構造 | 耐用年限 | 建築年度 | 経過年数 | 法定建替年限 | 法定耐用年限 |
|----------|------|----|------|------|------|--------|--------|
| 公営住宅ストック | 23 | | | | | | |
| 南町（Ⅰ期） | 5 | 木造 | 30 | H1 | 29 | H16 | R1 |
| 緑町 | 5 | | | H2 | 28 | H17 | R2 |
| 新広町 | 5 | | | H3 | 27 | H18 | R3 |
| 南町（Ⅱ期） | 8 | | | H9 | 21 | H24 | R9 |

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（1）

住宅の区分：公営住宅 特公賃 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他（ ）

| 団地名 | 住棟 番号 | 戸数 | 構造 | 建設 年度 | 次期点検時期 | | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | LCC縮減 効果(千 円/年) | 備考 | | | | |
|------|----------|----|-----|----------|--------|--------------|------------|----|----|----|----|----|----------------------------------|-----|-----|-----|-----------------------|----|--|--|-----------|--|
| | | | | | 法定 | 法定に準じ た点検 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | | | | | | |
| 山谷 | A棟 | 16 | RC造 | S56 | R3 | | | | | | | | 給排水改修 (長寿命)3点 給湯化(居住 性) | | | | | | | | H28外壁改修実施 | |
| 山谷 | B棟 | 16 | RC造 | H3 | R3 | | | | | | | | 外壁改修 (長寿命) | | | | | | | | 91,777 | |
| 山谷 | C棟 | 16 | RC造 | H6 | R3 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 上梵天塚 | — | 18 | RC造 | H15 | | R3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 和光町 | — | 26 | RC造 | H17 | | R3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

注) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（2）

住宅の区分：公営住宅 特公賃 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他（ ）

| 団地名 | 住棟 番号 | 戸数 | 構造 | 建設 年度 | 次期点検時期 | | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | LCC縮減 効果(千 円/年) | 備考 | |
|------|----------|----|----|----------|--------|--------------|------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----------------------|----|-----------------|
| | | | | | 法定 | 法定に準じ た点検 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | | | |
| 緑町 | 1～5号棟 | 5 | 木造 | H2 | | R3 | | | | | | | | | | | | | |
| 新広町 | 1～5号棟 | 5 | 木造 | H3 | | R3 | | | | | | | | | | | | | |
| 南町Ⅰ期 | 1～5号棟 | 5 | 木造 | H1 | | R3 | | | | | | | | | | | | | |
| 南町Ⅱ期 | 6～15号棟 | 9 | 木造 | H9 | | R3 | | | | | | | | | | | | | 9号棟欠番 |
| 山居Ⅰ期 | 1～2号棟 | 2 | 木造 | H17 | | R3 | | | | | | | | | | | | | H23TV共聴から棟別地デジ化 |
| 山居Ⅱ期 | 3～5号棟 | 3 | 木造 | H19 | | R3 | | | | | | | | | | | | | H23TV共聴から棟別地デジ化 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

注) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（3）

住宅の区分： 公営住宅 特公賃 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他 (公的賃貸住宅)

| 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 | 法定に準じ た点検 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | | | |
| 松陽特定公 共賃貸住宅 | 1～9号棟 | 9 | 木造 | H15 | | R3 | | | | | | | | | | | | | |
| 松陽特定公 共賃貸住宅 | 10～13号棟 | 4 | 木造 | H18 | | R3 | | | | | | | | | | | | | |
| 若者定住促 進住宅 | 1～7号棟 | 7 | 木造 | H23 | | R3 | | | | | | | | | | | | | |
| 若者定住促 進住宅 | 8～11号棟 | 8 | 木造 | H24 | | R3 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

注) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

住宅の区分： 公営住宅 特公賃 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他 (公的賃貸住宅)

| 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 | 法定に準じ た点検 | | | |
| <div data-bbox="539 600 1082 730" data-label="Text"> <p style="font-size: 48pt;">該当なし</p> </div> | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

【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）（1）

住宅の区分：

公営住宅

特公賃

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 | 法定に準じた点検 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | | |
| 山谷 | A棟ポンプ室 | S56 | | R3 | | | | | | | | | | | | H17屋根改修 |
| 山谷 | A棟ゴミ置場 | S56 | | R3 | | | | | | | | | | | | |
| 山谷 | A棟物置 | S56 | | R3 | | | | | | | | | | | | |
| 山谷 | A棟自転車小屋 | S56 | | R3 | | | | | | | | | | | | |
| 山谷 | B棟物置 | H8 | | R3 | | | | | | | | | | | | |
| 山谷 | B棟自転車置場 | H2 | | R3 | | | | | | | | | | | | |
| 山谷 | B棟ゴミ置場 | H2 | | R3 | | | | | | | | | | | | |
| 山谷 | C棟給水室 | H6 | | R3 | | | | | | | | | | | | |
| 山谷 | C棟自転車置場 | H6 | | R3 | | | | | | | | | | | | |
| 山谷 | 山谷団地集会所 | H6 | | R3 | | | | | | | | | | | | |

【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）（2）

住宅の区分：

公営住宅

特公賃

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 | 法定に準じた点検 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | | | |
| 上梵天塚 | 物置 | H14 | | R3 | | | | | | | | | | | | | |
| 上梵天塚 | 自転車置場 | H14 | | R3 | | | | | | | | | | | | | |
| 上梵天塚 | ゴミ置場 | H14 | | R3 | | | | | | | | | | | | | |
| 和光町 | 物置 | H17 | | R3 | | | | | | | | | | | | | |
| 和光町 | 自転車置場 | H17 | | R3 | | | | | | | | | | | | | |
| 和光町 | ゴミ置場 | H17 | | R3 | | | | | | | | | | | | | |
| 緑町 | 集会施設 | H2 | | | | | | | | | | | | | | | R2用途廃止(譲渡) |
| 新広町 | 集会施設 | H3 | | | | | | | | | | | | | | | R3用途廃止(譲渡) |
| 南町 | 集会施設 | H4 | | | | | | | | | | | | | | | R1用途廃止(譲渡) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |

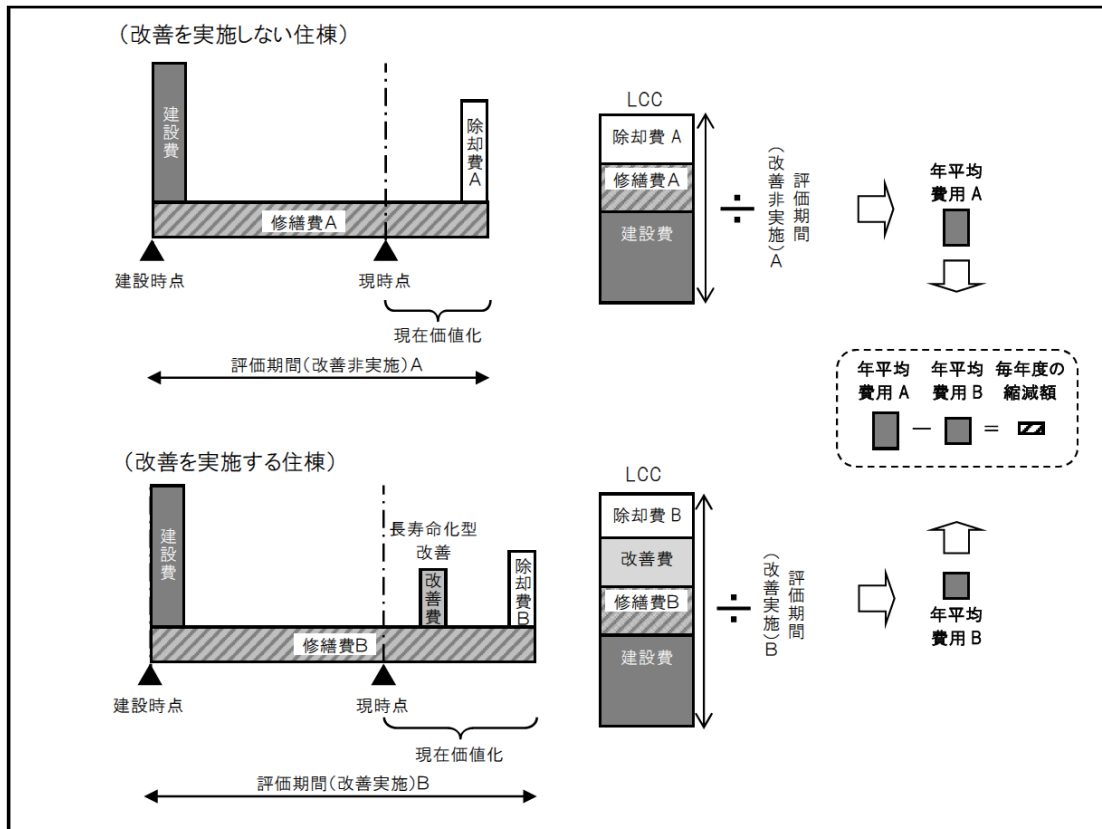
11. LCCの縮減効果の算出

計画期間内に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について、LCC（ライフサイクルコスト）の縮減効果を算出する。

(1) LCC縮減効果の基本的な考え方

LCC算出イメージ

(図-1)



[公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定) : 平成 28 年国土交通省]

① 1 棟の LCC 縮減効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後) [単位 千円/棟・年]

② LCC (計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間(改善非実施)

[単位 千円/棟・年]

- ・ 建設費：推定再建築費
- ・ 修繕費：評価期間（改善非実施）末までの修繕工事費（典型的な修繕計画モデルから算出される累積修繕費で代用）
- ・ 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
- ・ 除却費：評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費

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

[単位 千円/棟・年]

- ・ 改善費：計画期間以後に想定される改善事業総額から修繕費相当額を控除した額
- ・ 修繕費：評価期間（改善実施）末までの修繕工事費（②の記載と同じ。）
- ・ 除却費：評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費
- ・ 評価期間(改善実施)：目標管理期間

(2) LCC縮減効果の算出

国土交通省「ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム」により、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断できる。

<LCC縮減効果>

計画前:使用年数50年

計画後:使用年数70年 長寿命化型改善工事費270万円/戸を実施すると仮定

■住棟諸元

| | |
|-------|----------|
| 団地名 | 山谷 |
| 住棟番号 | B棟 |
| 戸数 | 16 |
| 構造 | 中耐階段室型 |
| 建設年度 | H3 |
| 建設年代 | H7 |
| モデル住棟 | H7中耐階段室型 |
| 経過年数 | 30 |

| |
|----------|
| 評価時点(和暦) |
| R3 |

■改善項目

| 項目 | 費用 | 改善実施時点の経過年数 |
|------------|---------------|-------------|
| 全面的改善 | | |
| 外壁塗装等 | 900,000 円/戸 | 35 年 |
| 建具(アルミサッシ) | 1,700,000 円/戸 | 35 年 |
| バルコニー手摺 | 100,000 円/戸 | 35 年 |
| 計 | 2,700,000 円/戸 | — |

■修繕項目

| 項目 | 改善項目と重複する修繕項目 | 修繕実施時点の経過年数 |
|--------------|---------------|-------------|
| 全面的改善 | | |
| 屋上防水 | | |
| 床防水 | | |
| 外壁塗装等 | 1 | 35 年 |
| 鉄部塗装等 | | |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | | |
| 建具(アルミサッシ) | 1 | 35 年 |
| バルコニー手摺 | 1 | 35 年 |
| 金物類 | | |
| 給水管、給湯管 | | |
| 貯水槽 | | |
| 給水ポンプ | | |
| 排水設備 | | |
| ガス設備 | | |
| 給湯器 | | |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | | |
| 経常修繕 | | 35 年 |
| 計 | 3 | — |

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

■計画前モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|--------------------------------|--------------|---|
| ① | 評価期間(改善非実施)A | 50年 | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 |
| ②-1 | 修繕費A1(現時点まで) | 8,399,205円 | 現時点までの各年の修繕費を累積した費用 |
| ②-2 | 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化) | 2,187,090円 | 現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用 |
| ② | 修繕費A | 10,586,295円 | ②-1と②-2の合計 |
| ③ | 建設費(推定再建築費) | 8,797,100円 | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額 |
| ④-1 | 除却費 | 1,000,000円 | 現時点における除却費 |
| ④-2 | 除却費の現在価値化係数 | 0.456% | ①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数 |
| ④ | 除却費B(現在価値化) | 456,387円 | ①評価期間(改善非実施)A末における除却費 |
| ⑤ | 計画前LCC ((②+③+④)÷①) | 396,796円/戸・年 | — |

■計画後モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|--------------------------------|--------------|--|
| ⑥ | 評価期間(改善実施)B | 70年 | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間) |
| ⑦-1 | 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化) | 2,736,539円 | 現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用 |
| ⑦-2 | 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化) | 514,094円 | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分 |
| ⑦ | 累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2) | 10,621,650円 | ②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額 |
| ⑧-1 | 長寿命化型改善費 | 2,700,000円 | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用 |
| ⑧ | 長寿命化型改善費(現在価値化) | 2,219,203円 | ⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用 |
| ⑨ | 建設費(推定再建築費) | 8,797,100円 | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額 |
| ⑩-1 | 除却費 | 1,000,000円 | 現時点における除却費 |
| ⑩-2 | 除却費の現在価値化係数 | 0.208% | ⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数 |
| ⑩ | 除却費B(現在価値化) | 208,289円 | ⑥評価期間(改善実施)B末における除却費 |
| ⑪ | 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥) | 312,089円/戸・年 | — |

■LCC縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|--------------------|----------------|------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額 (⑤-⑪) | 84,706円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 1,355,303円/棟・年 | 年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断 |

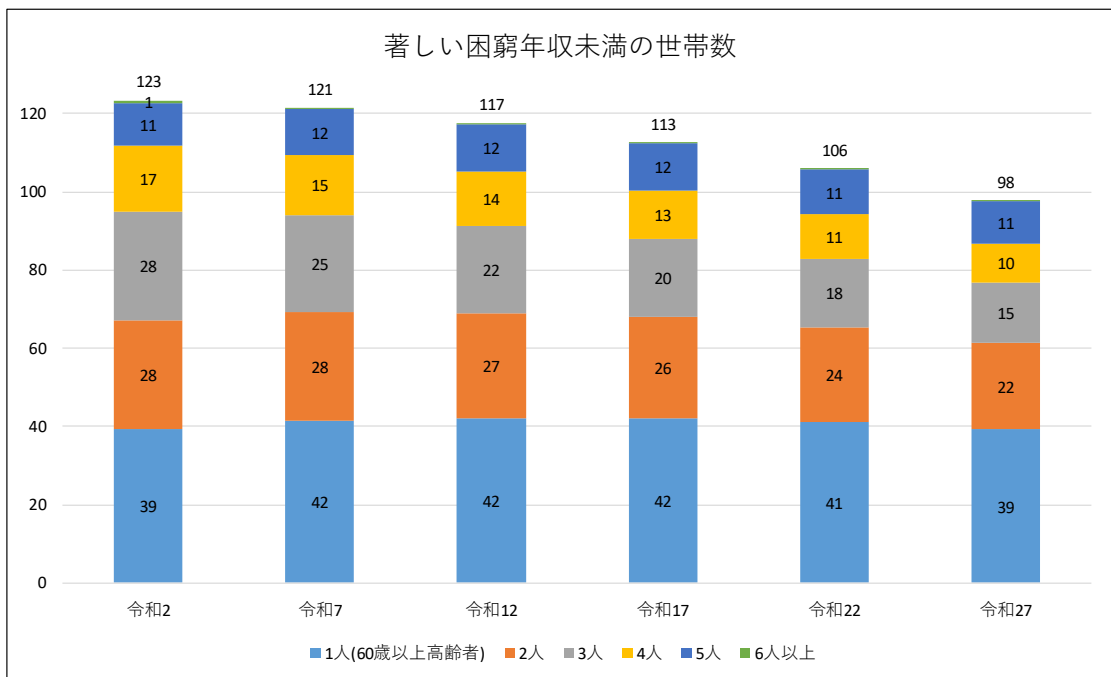
【資料－１】 将来のストック量の推計

1) ストック推計結果の整理

- ・ ストック推計を行った結果は次のとおりである。

■ストック推計結果

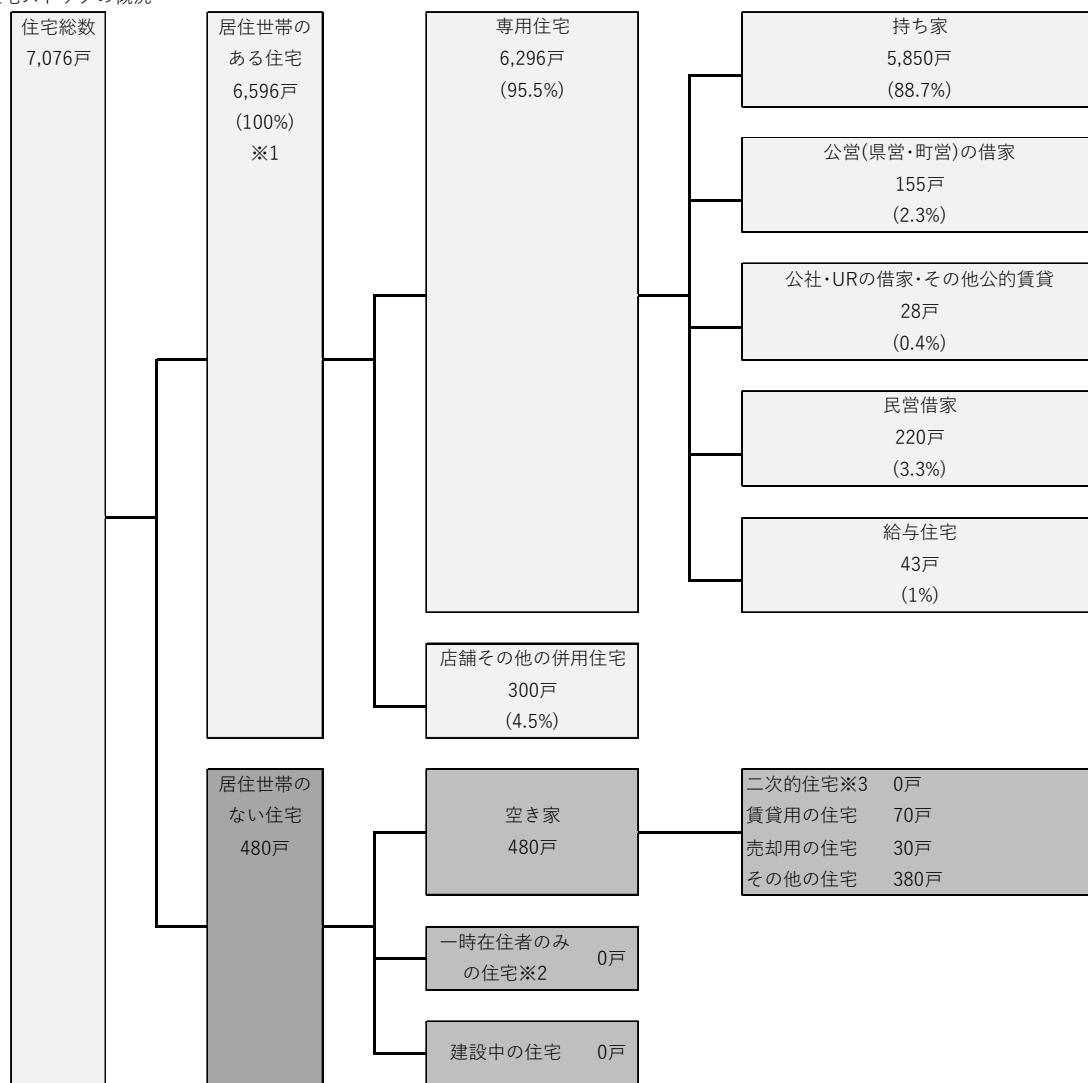
| 単位：年度 | 平成27 (2015)現況 | 令和2 (2020) | 令和7 (2025) | 令和12 (2030) | 令和17 (2035) | 令和22 (2040) | 令和27 (2045) |
|----------------------|------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 総世帯数（単位:世帯） | 6,976 | 7,031 | 6,709 | 6,332 | 5,934 | 5,478 | 4,987 |
| 著しい困窮年収未満の世帯数（単位:世帯） | — | 123 | 121 | 117 | 112 | 106 | 98 |



2) 住宅ストックの概況の把握

- ・ 公営借家（公営住宅）として、町営121戸（特公賃除く）、県営34戸（公的借家155戸：居住世帯のある住宅に対するストック比率=2.3%）がある。
- ・ また、220戸の民営借家（民間賃貸住宅）、28戸のその他公的賃貸（特公賃13戸、若者定住15戸）がある。

■ 住宅ストックの概況



※1：（ ）は「居住世帯のある住宅」に対する比率

※2：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしている等、普段居住しているものが一人もいない住宅

※3：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：平成25年度住宅・土地統計調査

3) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅」数の算定

① 民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

- ・平成25年度の住宅・土地統計調査（確報集計 都道府県編（都道府県・市区町村）市区町村）を用いて、次項に示す「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」を把握する。

② 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

- ・次の2点を考慮することとする。

- ① 庄内町の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は30,000円未満、2人以上の世帯は40,000円未満を「低廉な家賃」と考える。
- ② 住宅面積が25㎡以上（1人世帯の最低居住面積水準を上回るストックを対象）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年以降に建設されたストックを「一定の質」と考える。

【参考 庄内町の住宅扶助費一般基準上限（15㎡超）】

| 級地 | 1人 | 2人 | 3人 | 4人 | 5人 | 6人 | 7人 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 3級地 | 35,000 | 42,000 | 46,000 | 46,000 | 46,000 | 49,000 | 55,000 |

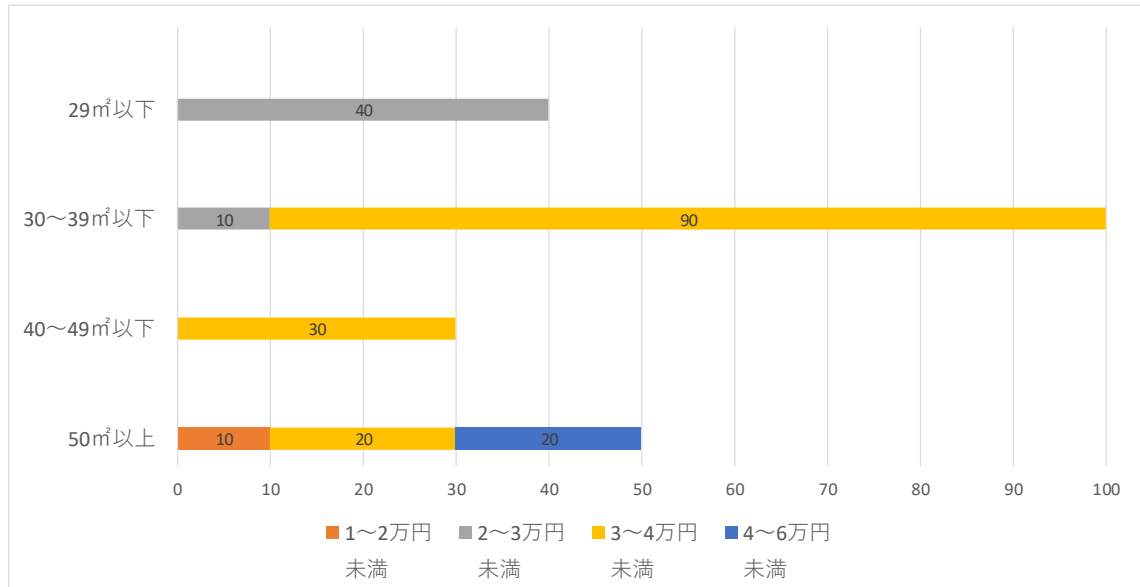
令和2年4月現在

③ 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- ・次項に示すように、平成25年度住宅・土地統計調査から得られる「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」を勘案し、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」を40戸（民間借家数220戸に対して約18.2%）と考える。

■ 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

【延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数】



| | 総数 | 1万円未満 | 1~2万円未満 | 2~3万円未満 | 3~4万円未満 | 4~6万円未満 | 6~8万円未満 | 8万円以上 |
|------------------|---------------|-----------|-------------|--------------|--------------|-------------|-----------|-----------|
| 29㎡以下 | 40 (100%) | 0 (0%) | 0 (0%) | 40 (100%) | 0 (0%) | 0 (0%) | 0 (0%) | 0 (0%) |
| 30~39㎡以下 | 100 (100%) | 0 (0%) | 0 (0%) | 10 (10%) | 90 (90%) | 0 (0%) | 0 (0%) | 0 (0%) |
| 40~49㎡以下 | 30 (100%) | 0 (0%) | 0 (0%) | 0 (0%) | 30 (100%) | 0 (0%) | 0 (0%) | 0 (0%) |
| 50㎡以上 | 50 (100%) | 0 (0%) | 10 (20%) | 0 (0%) | 20 (40%) | 20 (40%) | 0 (0%) | 0 (0%) |
| 民間借家 (専用住宅)総数 | 220 (100%) | 0 (0%) | 10 (5%) | 50 (23%) | 140 (64%) | 20 (9%) | 0 (0%) | 0 (0%) |

資料：平成25年度住宅・土地統計調査

「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅
 「上記表の網掛け部のストック：40戸」×「昭和56年以降に建設された民間借家率64%」≒26戸

4) 著しい困窮年収未済世帯への対応と2045年度（令和27年度）の目標管理戸数の設定

- ・ R27の「著しい困窮年収未済世帯数」は98世帯と推計される。一方、備考欄の考えに基づくとR27「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」は37戸と考えられ、公営住宅155戸と合わせ、98世帯を上回る（220戸）ことが確認できる。

■ 著しい困窮年収未済世帯への対応総括表

| 時期（単位:年度） | | 現状値※1 | 推計値 | | | | | | 備考 | |
|-------------------------------------|------------------------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--|
| | | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | | |
| | | H27 | R2 | R7 | R12 | R17 | R22 | R27 | | |
| 1.総世帯数（単位:世帯） | | 6,976 | 7,031 | 6,709 | 6,332 | 5,934 | 5,478 | 4,987 | | |
| 2.ストック(著しい困窮年収未済の世帯)推計結果 (単位:世帯) | | — | 123 | 121 | 117 | 112 | 106 | 98 | | |
| 3.対応 (単位:戸) | 公営住宅 | 町営 | 121 | 121 | 121 | 121 | 121 | 121 | 121 | |
| | | 県営 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 県営住宅の長寿命化計画より戸数は現状維持。 |
| | | 小計 | 155 | 155 | 155 | 155 | 155 | 155 | 155 | |
| | 低家賃かつ一定の質が確保された公社住宅等 | 公社・UR | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | その他の公的賃貸 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | |
| | | 小計 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | |
| | 低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等 | 民間賃貸住宅 | 40 | 40 | 38 | 36 | 34 | 31 | 29 | 総世帯数の減少（R27年度に約7割へ減）と連動して、R2年度からR27年度に40戸⇒29戸になると想定し、各年度の推計値を設定。 |
| | | 賃貸用の空き家 | 13 | 13 | 12 | 11 | 10 | 9 | 8 | 賃貸用の空き家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在するものと仮定(低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合=40÷220戸=18.2%)。民間賃貸住宅同様、総世帯数の減少に連動して、R2年度からR27年度に13戸⇒8戸になると仮定し、各年度の推計値を設定。 |
| | | 小計 | 53 | 53 | 50 | 47 | 44 | 40 | 37 | |
| | 合計 | | 236 | 236 | 233 | 230 | 227 | 223 | 220 | |

※1 民間賃貸住宅については、平成25年住宅・土地統計調査の結果を現状地として想定している。

山 形 県 庄 内 町
建 設 課 都 市 計 画 係

TEL 0234-42-0860

FAX 0234-42-0822

e-mail:kensetsu@town.shonai.yamagata.jp