

庄内町公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月改定

ダイジェスト版

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

国「長寿命化計画策定指針（改定）」、「町公共施設等総合管理計画（改訂）」に合せ改定する。

2. 計画期間

10年間【令和3年度から令和12年度まで】

3. 公営住宅等の状況

3-1 管理戸数

(1) 構造種別

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%)	

(2) 建設年度別

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）

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		
緑町	5	3DK	73.50 m ²	¥13,400	¥27,900
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%)

3-2 入居者の状況

(1) 年齢別、世帯人数別状況

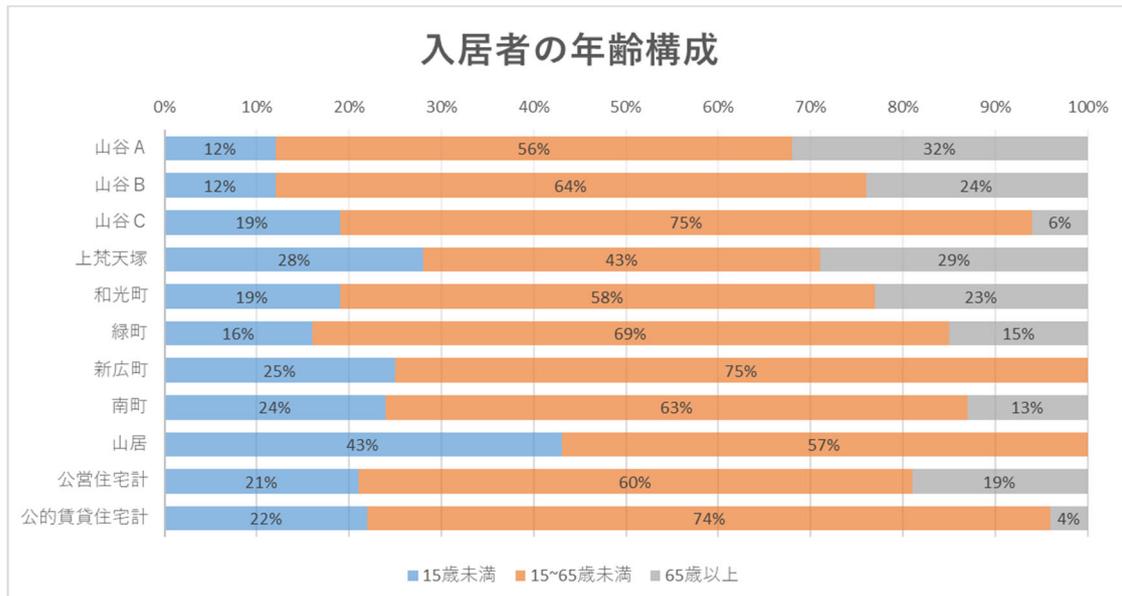
年齢別、世帯人数別状況（令和2年9月末現在）

（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）



15～65歳6割、65歳以上19%（H21：18%）、15歳未満21%（H21：23%）、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%

分位 I ~IV が 94%、収入超過（V ~）6%。高額所得者は入居ない。

3-3 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

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	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	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					

募集平均倍率 1.8 倍。和光町、上梵天塚が高く。

空き家は南町 2 戸。

3-5 ストックの物理的な状況等

(1) 耐震性の有無：耐震性有り。

(2) 二方向避難：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

設備を設置した住宅は、ストック全体の 40%。山居は、高齢者向け計画。

② エレベーター設備

上梵天塚、和光町に設置。

(4) 住戸内の設備の状況

② 3 点給湯設備の設置状況

3 点（台所、浴室、洗面所）給湯は 74%、対応していないのは山谷 A B。

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法定点検（建築基準法第12条）対象外の住棟においても、同様の点検を行う。

②日常点検は、日常管理において逐次行う。

(2) 点検結果に基づく修繕

危険を伴うものは、修繕若しくは使用禁止等の応急措置し、他は計画修繕を行う。

(3) 点検や修繕内容のデータ管理

データベース化し、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

長寿命化等を図るため、改善事業を実施する。

また、予防保全的な修繕を行うと共に、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

団地別、住棟別に活用方針を検討し判定する。

5-1 対象

公営住宅・公的賃貸住宅とし、集会所等も対象とする。

5-2 団地別・住棟別状況の把握

下記調査を行う。

(1) 基礎的項目

(2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

【団地単位】

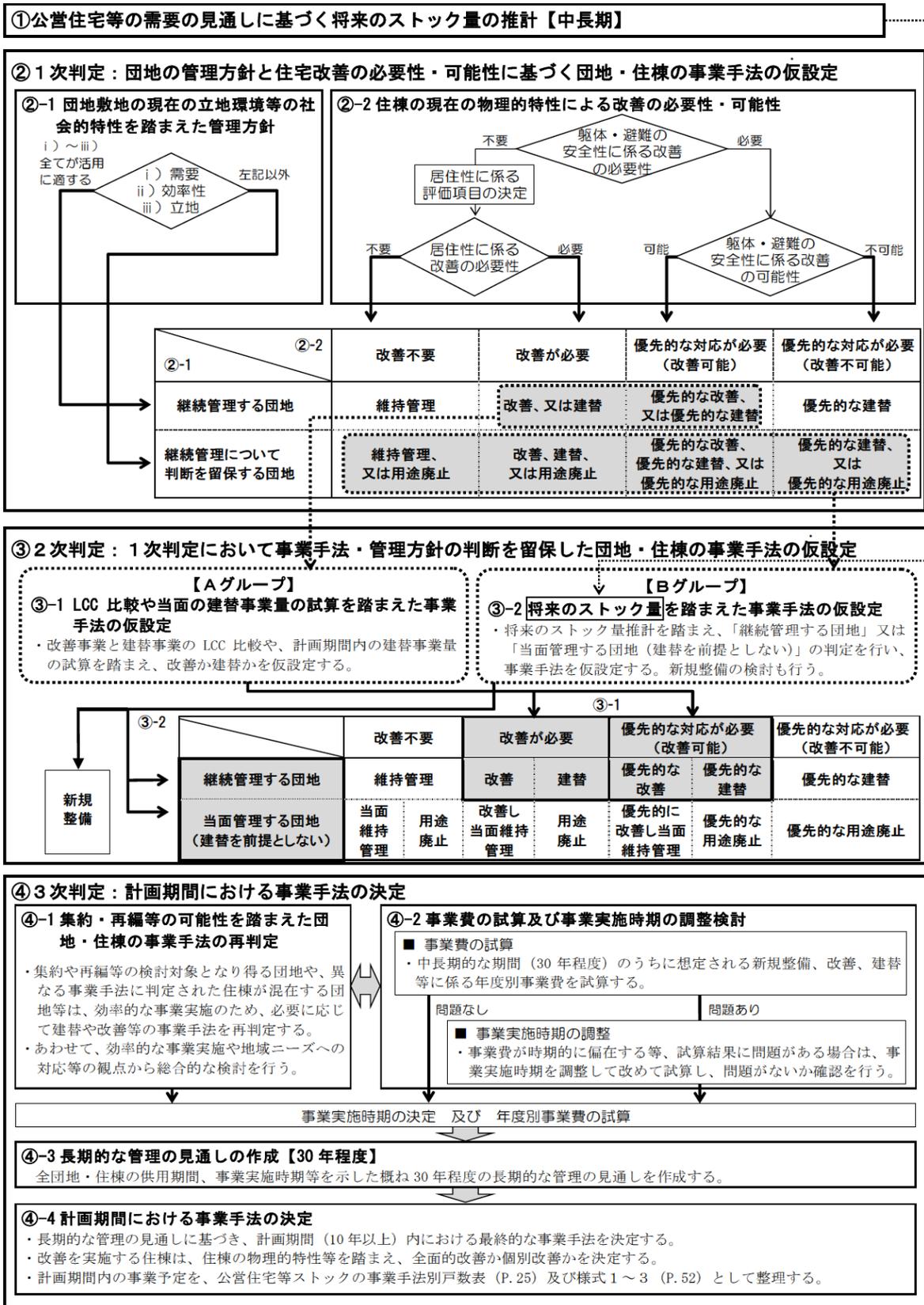
需要、立地など

【住棟単位】

耐震性、居住性など

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



〔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

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 H27	2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22	2045 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：事業手法の仮設定

③ 2次判定：1次において判断を留保した事業手法の仮設定

④ 3次判定：事業手法の決定

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

「維持管理データベース（国交通）」により記録し、修繕・維持や次回点検に役立てる。

7. 計画修繕の実施方針

予防保全的な観点から、指針に示された修繕周期を参考に実施。事業時期の調整や、コスト軽減など勘案し計画的に行う。

8. 改善事業の実施方針

「事業手法の選定」において、「改善」判定された住棟を実施。

【長寿命化型】

実施方針：予防保全的な改善

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：バリアフリー化

実施内容：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：居住性向上

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

建替えは行わない。

【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 ()

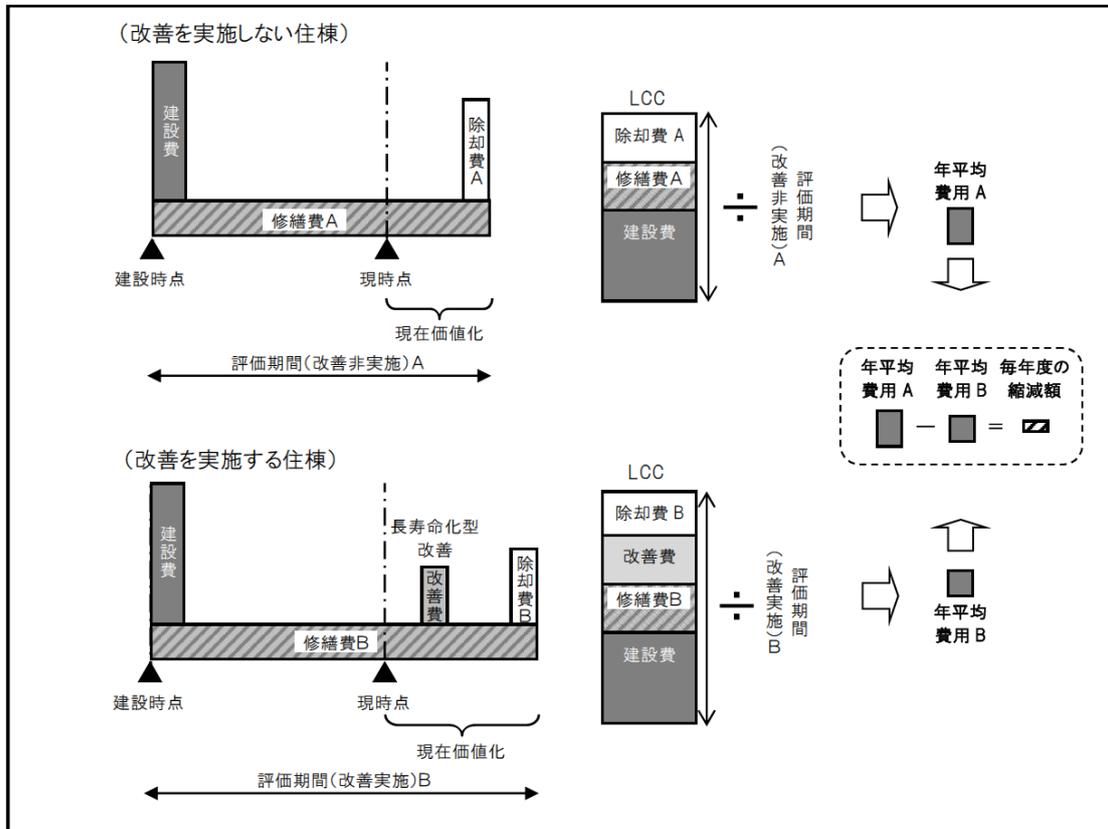
団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考	
			法定	法定に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
上梵天塚	物置	H14		R3												
上梵天塚	自転車置場	H14		R3												
上梵天塚	ゴミ置場	H14		R3												
和光町	物置	H17		R3												
和光町	自転車置場	H17		R3												
和光町	ゴミ置場	H17		R3												
緑町	集会施設	H2														R2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

(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]

(2) LCC縮減効果の算出

国交省「LCC算定プログラム」により、年平均縮減額を算出。額プラスで、縮減効果ある。

< L C C 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