

森町営住宅長寿命化計画

（計画期間：2025 年～2034 年）

令和 7 年（2025 年）3 月改定

静岡県森町 定住推進課

目次

第 1 章	計画の背景と目的の見直し	1
1-1	計画の背景	1
1-2	目的の見直し	1
1-3	計画期間	4
第 2 章	町営住宅等の現状把握	5
2-1	住宅に係る森町の状況	5
2-2	町営住宅の現状	10
2-3	過去の改修状況	15
2-4	入居者の状況（2024 年 12 月時点）	16
2-5	応募・入居の状況	19
2-6	団地別実態調査	21
第 3 章	町営住宅の長寿命化等に係る基本方針	34
3-1	ストックの状態の把握・修繕・データ管理の方針	34
3-2	長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に係る方針	34
第 4 章	団地別・住棟別活用計画	35
4-1	町営住宅の整備手法及び整備手法判定フロー	35
4-2	団地別の判定結果	43
第 5 章	長寿命化のための維持管理計画	44
5-1	維持管理に係る実施方針	44
5-2	長寿命化事業実施計画	48
第 6 章	ライフサイクルコスト（LCC）改善効果の検証	52
6-1	ライフサイクルコスト（LCC）縮減の考え方	52
6-2	ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果見込み	53
第 7 章	町営住宅施策の推進	54
7-1	町営住宅等による住宅セーフティネット確保に係る方針	54
7-2	町営住宅の整備・管理に係る方針	54
7-3	その他の施策に係る方針	55

第 1 章 計画の背景と目的の見直し

1-1 計画の背景

公営住宅は、昭和 26 年（1951 年）に施行された「公営住宅法」に基づく、住宅に困窮する低額所得者などに対して、低廉な家賃で供給するために整備された住宅（住宅セーフティネット）である。その多くは、人口が増加する時代につくられたもので、全国的に老朽化が問題となっている。

一方、人口減少による税収減、高齢化による民生費の増加、老朽化が進む道路・橋梁などのインフラの維持管理費の増加等により、自治体の財政状況は厳しくなりつつある。

このため、公営住宅における必要な住宅セーフティネットの「量」の確保、建物の適切な「質」を維持していくための修繕、建替等を限られた予算で効率的に進めるため、多くの自治体が「公営住宅長寿命化計画」を策定している。

1-2 目的の見直し

（1） 目的

森町では、平成 27 年（2015 年）3 月に森町営住宅長寿命化計画（以下、「本計画」という。）を策定し、中長期的な観点で外壁塗装改修、屋上防水改修、設備改修等の様々な改善工事を位置付け、実施してきた。

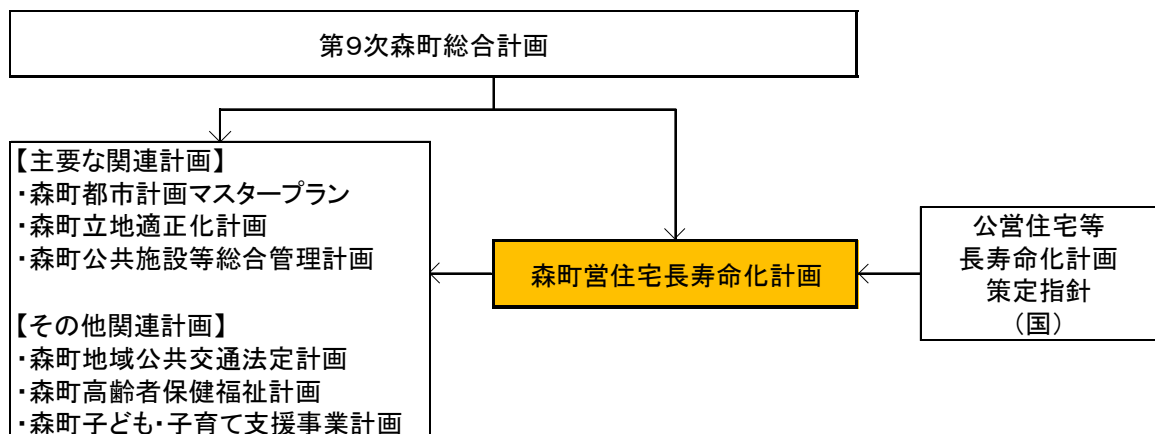
その後、10 年が経過するなか、改善・修繕、ライフサイクルコスト（LCC）削減に係る考え方や事業に更新が必要なこと、人口減少が進み必要な住宅セーフティネットの量が変化していると考えられること、生活サービスや住宅など都市機能の配置や誘導に係る考え方を示した森町立地適正化計画が令和 2 年（2020 年）3 月に策定されたこと等を踏まえ、これらの状況を反映するために、本計画を改定する。

(2) 他計画との関連状況

森町では、第9次森町総合計画で掲げた将来像『住む人も訪れる人も「心和らぐ森町」』のもと、森町都市計画マスタープラン及び森町立地適正化計画において「コンパクト+ネットワーク」の都市構造を目指している。

本計画は、こうした将来の都市像を踏まえ、町の住宅セーフティネットの確保に係る計画として位置付ける。また、計画策定に当たって国の公営住宅等長寿命化計画策定指針や森町公共施設等総合管理計画が示す公共施設の維持管理に考え方に基づくとともに、医療、福祉、子育て等の関連計画と連携した内容となるよう留意する。

なお、本計画と他の計画との関連状況は、以下のとおりである。



(3) 主要な関連計画の概要

本計画と関連のある主要な計画の概要は、以下のとおりである。

【 第9次森町総合計画 （計画期間 2016～2025）】

人口減少を克服し、活力ある町を今後も維持するため、「人の輪」（外部との交流）、「対話」（信頼の構築）、「調和」（人と自然）の3つの基本理念を掲げ、まちの将来像「住む人も訪れる人も心とらぐ森町」の実現を目指している。

本計画に関連する事項として、基本計画において「公共施設の長寿命化」、「公共施設マネジメントの推進」等が位置付けられている。

【 森町都市計画マスタープラン （計画期間 2020～2040）】

森町の特性を活かし、「『医・職・住』×『交流』のまちづくり」をテーマに豊かな暮らしの維持に取り組んでいくこととしている。

また、その実現に係る都市像として、人口減少時代における身の丈にあった「コンパクト＋ネットワーク」のまちを示している。

【 森町立地適正化計画 （計画期間 2020～2040）】

都市計画マスタープランで示した「コンパクト＋ネットワーク」の都市像の中心拠点について、人口密度や町全体の暮らしを支える都市機能を維持する考え方及びその施策を示している。

人口や都市機能は、町内から無理に集約を図るのではなく、公共施設や生活利便施設、居住機能が既に集積している中心拠点の生活利便性の高さをさらに高めることにより、緩やかに誘導していくこととしている。

【 森町公共施設等総合管理計画 （計画期間 2016～2045）】

人口減少等を背景とする、町営住宅を含む公共施設等の維持管理に係る財源不足に対し、「機能・規模の適性化」、「長寿命化とコストの平準化」、「民間活用の拡大」等の方針を示している。

公営住宅については、以下が基本方針として示されている。

- ・ 今後は新規の建設を予定しない。
- ・ 「森町営住宅長寿命化計画」を10年ごとに見直しながら、長寿命化を図る。
- ・ 民間への譲渡や借上げによる家賃補助を含めて在り方を検討する。

1-3 計画期間

本計画の計画期間は、令和7年（2025年）度から令和16年（2034年）度までの10年間とする。

ただし、上位計画や社会情勢の変化に伴い、概ね5年ごと定期見直しを行うとともに、維持管理、補修工事等のための部分見直しを、必要に応じて行うものとする。

計画名	2015	2020	2030	2035	2040	2045
第9次森町総合計画	2016→2025（10年間）					
森町都市計画マスタープラン		2020→2040（20年間）				
森町立地適正化計画		2020→2040（20年間）				
森町公共施設等総合管理計画	2016→2045（30年間）					
森町営住宅長寿命化計画		2025→2034（10年間）				

第2章 町営住宅等の現状把握

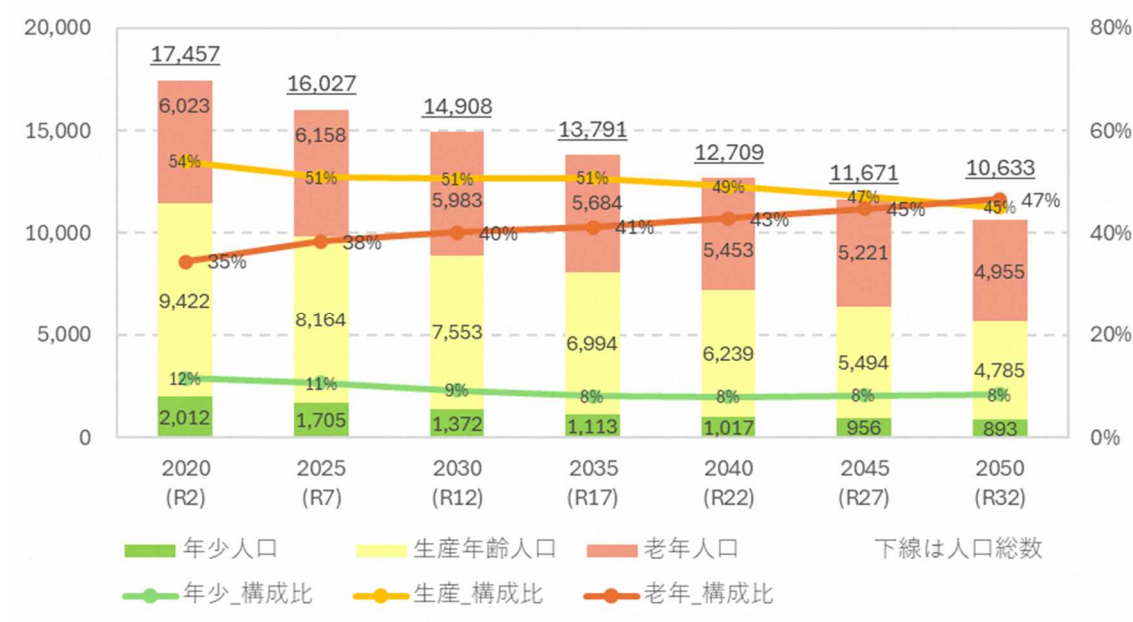
2-1 住宅に係る森町の状況

(1) 人口

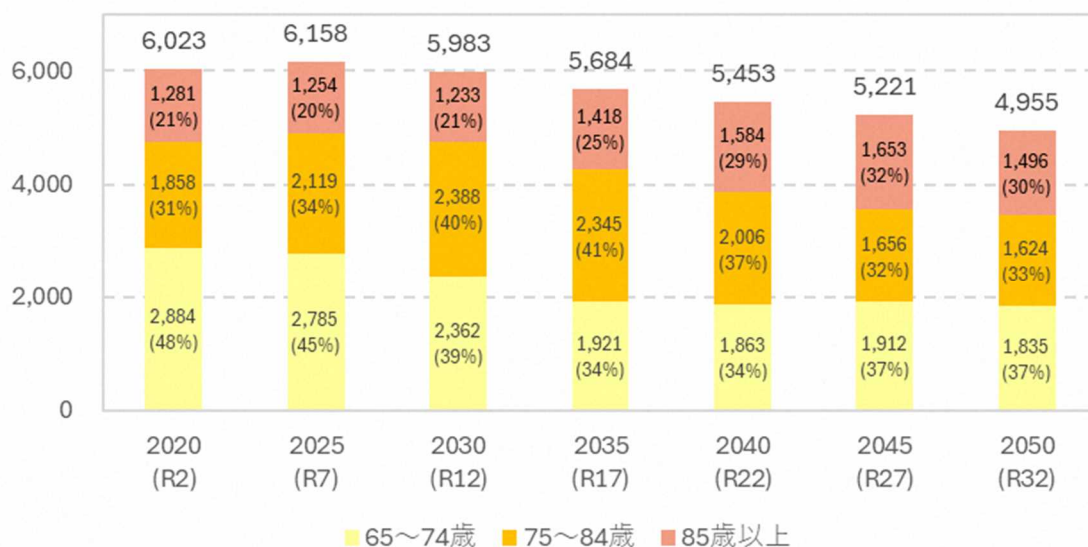
人口減少と高齢化が一層進む見込みである。

高齢者数は、2025 年をピークに減少する見込みであるものの、75 歳以上人口は、当面（2035 年くらいまで）は増加する見込みである（高齢者の中でも高齢化が進む。）。

■ 人口・高齢化の推移・推計（出典：令和2年国勢調査、国立社会保障人口問題研究所推計）



■ 高齢者 (65 歳以上人口の推計)（出典：令和2年国勢調査、国立社会保障人口問題研究所推計）



(2) 世帯

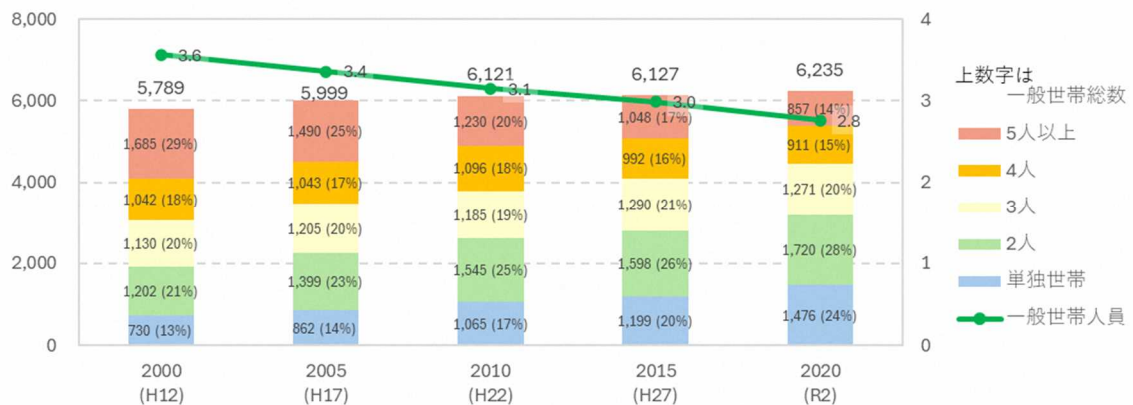
世帯人員別一般世帯数は、5人以上の世帯が大幅に減少し、単独世帯が大幅に増加している。これに伴い、平均世帯人員も大きく低下している。

家族類型別世帯数は、「単独世帯」が増加する傾向が著しい。また、「ひとり親と子から成る世帯」が増加する傾向にあり、身世帯・夫婦のみ世帯が増えるなど、世帯構成が変化している。

森町の世帯数は、2015年をピークに減少している。公営住宅に居住する世帯は、全世帯の2～3％程度で、2005年以降減少し続けている。

また、世帯収入別、住宅の所有の関係別の世帯数を見ると、森町は静岡県の中で平均持ち家率が高い。

■ 世帯人員別一般世帯数と平均世帯人員 (出典：平成7～令和2年国勢調査)



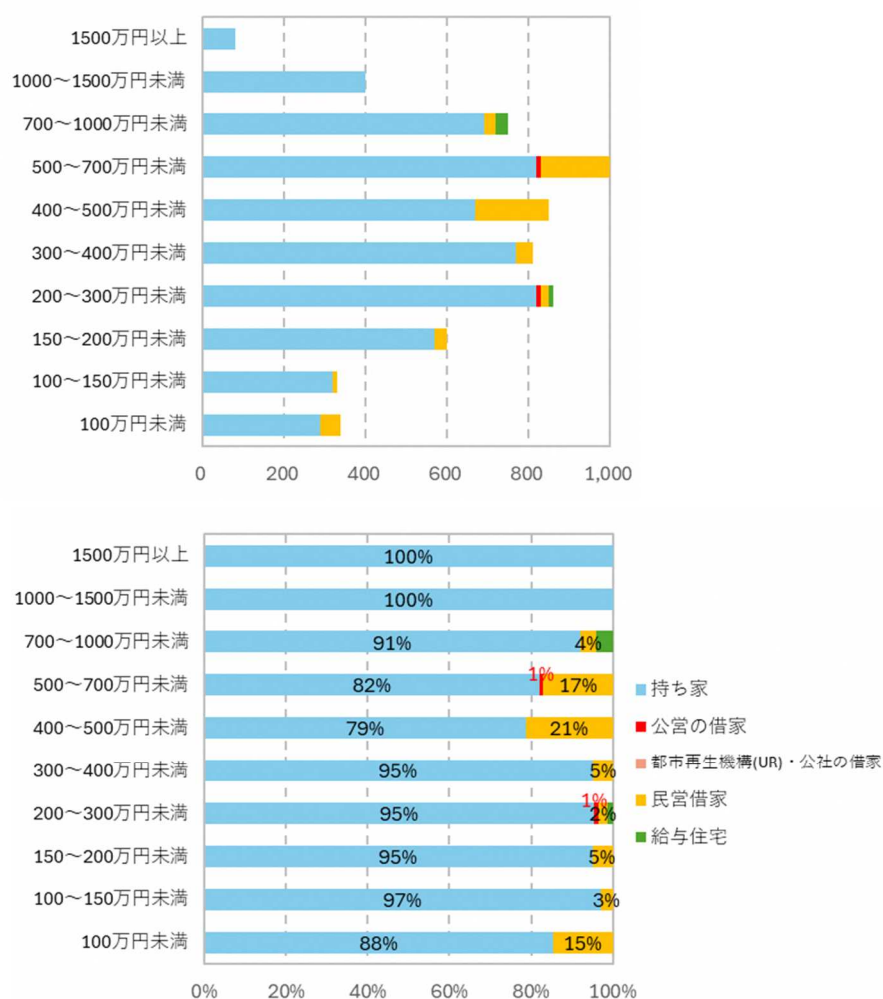
■ 家族類型別一般世帯数 (出典：平成7～令和2年国勢調査)



■ 住宅の所有の関係別一般世帯数 （出典：平成7～令和2年国勢調査）



■ 森町の世帯収入別・住宅の所有の関係別主世帯数及び割合（令和5年住宅・土地統計調査）



(3) 財政

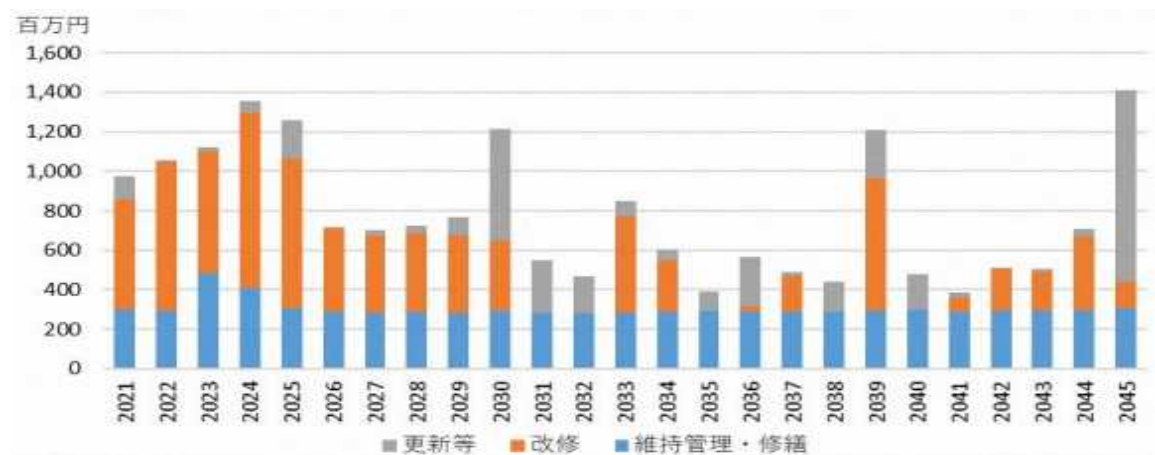
インフラを含む公共施設等の更新費用は、2021年から2030年の10年間で約206億円（年平均で約20.6億円）、インフラを除く公共施設等の更新費用は、2021年から2030年の10年間で約99億円（年平均で約9.9億円）とそれぞれ想定されている。

このような状況の一方、歳入・歳出シミュレーションでは、今後10年間で120億円の財源不足が想定されており、町営住宅においても適切な維持管理施策を検討していく必要がある。

■ インフラを「含む」公共施設等の更新費用推計（森町公共施設等総合管理計画）



■ インフラを「除く」公共施設等の更新費用推計（森町公共施設等総合管理計画）



■ 歳入・歳出シミュレーション（森町公共施設等総合管理計画）

単位：億円

	項目	10年間 2021（令和3）～ 2030（令和12）年度
歳入	地方税	249
	その他一般財源	272
	国庫支出金	71
	県支出金	60
	その他特定財源	205
	歳入合計	857
歳出	人件費	136
	扶助費	119
	公債費	106
	維持補修費	46
	繰出金	93
	投資的経費	133
	その他	343
	歳出合計	976
財源不足額(マイナスが不足)		-120

2-2 町営住宅の現状

(1) 住棟・住戸の管理概要

森町では、令和6年12月時点で、町営住宅を6団地8棟121戸管理している。

建設年度は、1980年代に64戸が建設されており、短期間に集中して整備されている。

団地名	所在地	棟番号	建設年度	階数	戸数 (戸)	敷地面積 (㎡)
天宮団地	天宮1488	—	H16 (2004)	4階	24	2,260
大門団地	森1894-2	—	S55 (1980)	4階	16	2,034
森山団地	森1619	1	S62 (1987)	4階	16	3,082
		2	S63 (1988)	4階	16	
中川団地	中川658	—	H1 (1989)	4階	16	1,890
中川第2団地	中川791-1	1	S53 (1978)	2階	8	1,211
		2		2階	4	
やざき団地	一宮3164-1	—	H5 (1993)	4階	21	2,798

(2) 共用施設等の管理概況

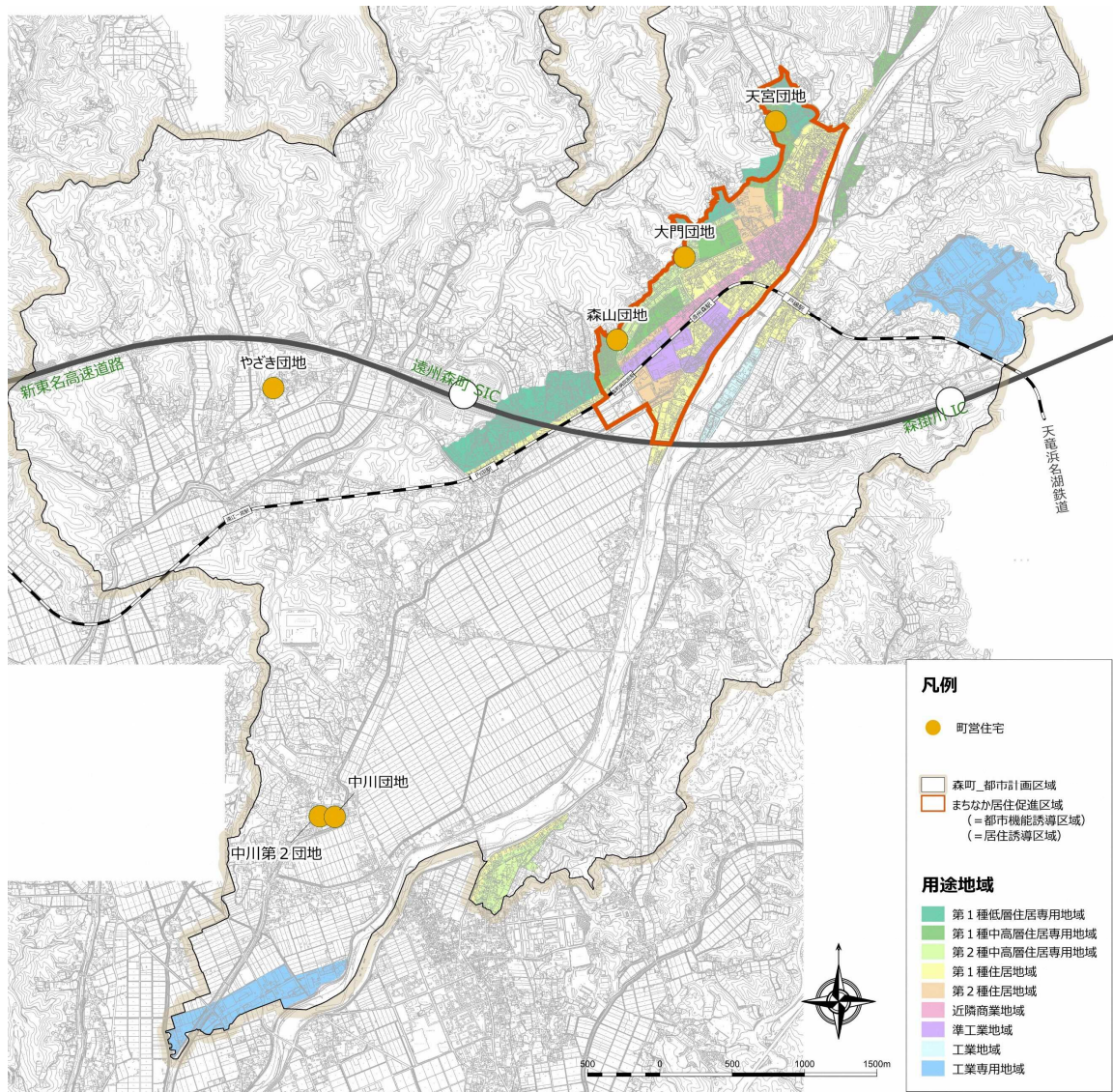
町営住宅の共用施設等の状況は、以下のとおりである。

団地名	共用施設等			
	駐車場	駐輪場	児童遊園	物置
天宮団地	有	有	有	有(室内)
大門団地	有	有	有	有(屋外)
森山団地	有	無	有	有(屋外)
中川団地	有	有	有	有(屋外)
中川第2団地	無	無	有	有(屋外)
やざき団地	有	有	有	有(棟内)

(3) 立地

町営住宅の立地は、以下のとおりである。

■ 町営住宅の位置



(4) 構造

町営住宅の構造は、以下のとおりである。

団地名	棟番号	建設年度	経過年	構造
天宮団地	—	H16	20	中耐
大門団地	—	S55	44	中耐
森山団地	1	S62	37	中耐
	2	S63	36	中耐
中川団地	—	H1	35	中耐
中川第2団地	1	S53	46	準耐（簡二）
	2		46	準耐（簡二）
やざき団地	—	H5	31	中耐

(5) 法指定状況

町営住宅の法指定状況は、以下のとおりである

団地名	用途地域	建ぺい率	容積率
天宮団地	第一種中高層住居専用地域	60%	150%
大門団地	第二種中高層住居専用地域	60%	150%
森山団地	第二種中高層住居専用地域	60%	150%
中川団地	指定無し	60%	200%
中川第2団地	指定無し	60%	200%
やざき団地	指定無し	60%	200%

(6) 耐用年数

町営住宅の耐用年数の超過状況は令和6年12月時点で以下のとおりである。

- ・ 準耐（簡二） …主要構造部が準耐火構造と同等の準耐火性能を有する2階建住宅
- ・ 中耐（中層耐火） …主要構造部が耐火構造である中層（ここでは3・4階）建築物

中川第2団地は、既に耐用年数を超過している。その他の住棟はすべて計画期間内には耐用年数を超過しない状況である。

また、すべての町営住宅が新耐震基準で建設、または耐震診断によって耐震性が確認されている状況である。

団地名	棟 番号	戸数 (戸)	構造	耐震 性	耐用 年数	建設 年度	西暦	経過 年数	残り 耐用 年数	耐用年数 経過率
天宮団地	—	24	中耐	あり	70	H16	2004	20	50	28.6
大門団地	—	16	中耐	あり	70	S55	1980	44	26	62.9
森山団地	1	16	中耐	あり	70	S62	1987	37	33	52.9
	2	16	中耐	あり	70	S63	1988	36	34	51.4
中川団地	—	16	中耐	あり	70	H1	1989	35	35	50.0
中川第2団地	1	8	準耐 (簡二)	あり	45	S53	1978	46	超過	102.2
	2	4	準耐 (簡二)	あり	45	S53	1978	46	超過	102.2
やぎき団地	—	21	中耐	あり	70	H5	1993	31	39	44.3

(7) 居住性

町営住宅の居住性は、間取り、住宅の広さ、高齢化対応及びエレベータの設置状況を対象とし、整理を行った。手すりはすべての団地、エレベータは天宮団地に設置されている状況である。また、広さについては、最低居住面積水準からみた世帯当たり人員数でみると、すべての町営住宅は4から6人対応という状況である。

団地名	棟 番号	戸数 (戸)	間取り	住戸専用 面積 (㎡)	高齢化 対応	エレベータ (3F以上)	最低居住面積水準から みた世帯当たり人員数※
天宮団地	—	8	2LDK	63.4	手すり のみ	設置済み	世帯当たり人員5人以下
	—	16	2LDK	63.2	手すり のみ	設置済み	世帯当たり人員5人以下
大門団地	—	16	3DK	60.2	手すり のみ	未設置	世帯当たり人員5人以下
森山団地	1	16	3DK	62.7	手すり のみ	未設置	世帯当たり人員5人以下
	2	16	3DK	60.2	手すり のみ	未設置	世帯当たり人員5人以下
中川団地	—	16	3DK	62.7	手すり のみ	未設置	世帯当たり人員5人以下
中川第2団地	—	12	3DK	55.4			世帯当たり人員4人以下
やざき団地	—	12	2LDK	71.2	手すり のみ	未設置	世帯当たり人員6人以下
		9	2LDK	66.9	手すり のみ	未設置	世帯当たり人員6人以下

※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な住宅の面積

- ・ 単身者 25 ㎡/ 2 人以上の世帯 10 ㎡×世帯人数+10 ㎡

2-3 過去の改修状況

前回の計画期間（2015年～2024年）にかけて行った改修等の履歴は以下のとおり。

10年間の工事費は合計約1.8億円で、年平均2,000万円程度となっている。

■ 町営住宅の過去10年間の工事履歴・費用

天宮団地	2018 (H30)	エレベータ改修工事	523	1, 192
	2019 (R 1)	階段手すり改善工事	521	
	2020 (R 2)			
	2021 (R 3)	公共下水道接続工事	147	
大門団地	2015 (H27)	外壁改善工事	1, 293	1, 293
	2016 (H28)			
森山団地	2019 (R 1)	給水設備改善工事	1, 265	10, 686
	2022 (R 4)	外壁改善工事	10, 559	
	2023 (R 5)			
中川団地	2017 (H29)	給水設備改善工事	502	5, 455
	2024 (R 6)	外壁改善工事	4, 953	
中川第2団地	2017 (H29)	給水設備改善工事	79	79
やざき団地	2019 (R 1)	防鳥対策工事	24	24
合計				18, 729

（着色部分は、国費活用事業）

2-4 入居者の状況（2024年12月時点）

（1）団地・住棟別の入居状況

入居率は全体では79%と高い一方、やざき団地が低く57%となっている。

中川第2団地は、耐用年数を経過しており、空室は政策空き家とし、新規入居者の募集は行っていない。

団地名	戸数 (戸)	入居 戸数 (戸)	空家		空家率※ (%)
			一般空家 (戸)	政策空家 (戸)	
天宮団地	24	17	7	0	29.2
大門団地	16	13	3	0	18.8
森山団地	32	30	2	0	6.3
中川団地	16	13	3	0	18.8
中川第2団地	12	10	0	2	0.0
やざき団地	21	12	9	0	42.9
合計	121	95	24	2	20.2

※空家率は、政策空き家を除いた数字

（2）世帯主の年齢

世帯主年齢は、65歳以上が56%と最も多い。居住者の高齢化が進んでいる。

団地名	世帯主年齢（戸）						小計
	30歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上	
天宮団地	1	3	6	2	0	5	17
大門団地	0	0	0	0	3	10	13
森山団地	0	2	4	3	1	20	30
中川団地	0	1	2	4	0	6	13
中川第2団地	0	0	1	1	1	7	10
やざき団地	0	1	5	1	0	5	12
合 計	1	7	18	11	5	53	95
割 合	(1.1%)	(7.4%)	(18.9%)	(11.6%)	(5.3%)	(55.8%)	(100.0%)

(3) 世帯人員別入居世帯数

町営住宅の世帯人員別入居世帯数は、単身世帯が 42 世帯と最も多く、次いで 2 人世帯が 29 世帯となっている。単身世帯のほとんどが、高齢者である。

団地名	世帯人員別分類（戸）					
	1人	2人	3人	4人	5人	小計
天宮団地	3	5	4	4	1	17
大門団地	10	2	1	0	0	13
森山団地	10	14	4	1	1	30
中川団地	6	5	1	1	0	13
中川第2団地	9	1	0	0	0	10
やざき団地	4	2	5	1	0	12
合 計	42	29	15	7	2	95
割 合	(44. 2%)	(30. 5%)	(15. 8%)	(7. 4%)	(2. 1%)	(100. 0%)

(4) 収入区分別世帯数

世帯の収入別世帯数は、収入分位 1（10.4 万円以下）が最も多く、公営住宅の入居収入基準の 15.8 万円を大きく下回る世帯が多くなっている。

	収入区分別世帯（戸）								合計
	区分 1	区分 2	区分 3	区分 4	区分 5	区分 6	区分 7	区分 8	
世帯数	77	3	3	4	3	3	1	1	95

(5) 収入超過者の世帯数

収入超過者の世帯数については、以下のとおりである。

収入超過者には、毎年度の家賃決定通知時に、通常入居者用の資料に加えて町営住宅収入超過者認定通知書及び収入超過者認定に伴う町営住宅の明渡努力義務について（通知）の書類を用意して通知している。

団地名	収入区分別世帯（戸）				合計
	区分 5	区分 6	区分 7	区分 8	
世帯数	2	1	1	1	5
裁量世帯	0	0	1	0	1

(6) 高額所得者世帯数

過去5年間該当する入居者がいない。

2-5 応募・入居の状況

(1) 団地別の募集と応募の状況

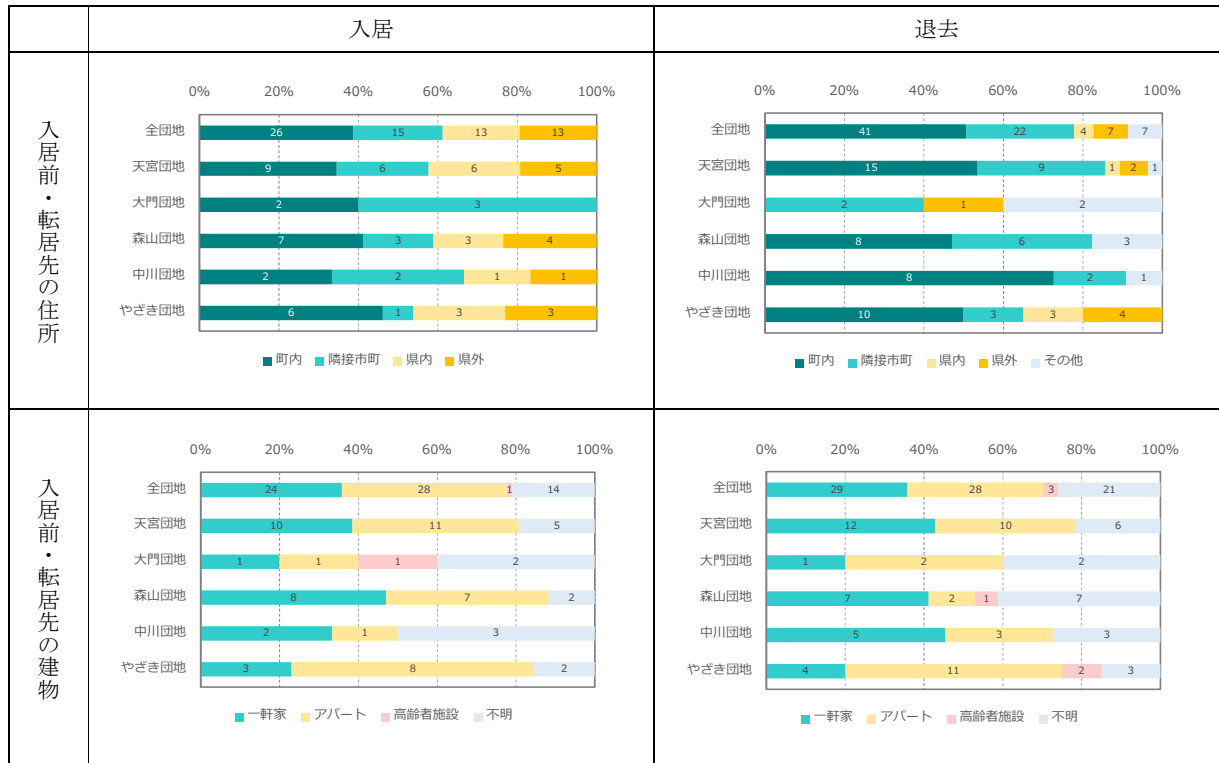
町営住宅の入居倍率は、全体の入居倍率は1.0を下回っている。団地の立地により傾向が異なり、大門、森山、中川団地の生活利便性が高い地区にある団地では入居倍率が高い一方、天宮、やざき団地は入居倍率が低い。

団地名		2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	合計
全団地	募集	10	12	6	8	9	8	53
	応募	9	10	2	7	8	3	39
	倍率	0.9	0.83	0.33	0.88	0.89	0.38	0.74
天宮団地	募集	6	5	3	5	5	2	26
	応募	4	2	1	2	1	2	12
	倍率	0.67	0.4	0.33	0.4	0.2	1	0.46
大門団地	募集	0	0	0	0	1	0	1
	応募	0	0	0	0	1	0	1
	倍率	—	—	—	—	1	—	1
森山1団地	募集	2	0	1	0	1	2	6
	応募	3	0	1	0	5	0	9
	倍率	1.5	—	1	—	5	0	1.5
森山2団地	募集	0	3	0	1	0	1	5
	応募	0	4	0	2	0	1	7
	倍率	—	1.33	—	2	—	1	1.4
中川団地	募集	0	1	0	1	1	1	4
	応募	0	3	0	2	0	0	5
	倍率	—	3	—	2	0	0	1.25
中川第2団地	募集	0	0	0	0	0	0	0
	応募	0	0	0	0	0	0	0
	倍率	—	—	—	—	—	—	—
やざき団地	募集	2	3	2	1	1	2	11
	応募	2	1	0	1	1	0	5
	倍率	1	0.33	0	1	1	0	0.45

(2) 直近 10 年の町営住宅の入居・退去者の状況

入居者・退去者をみると、入居者の 6 割が町外から入居、退去者 5 割が町外に退去している。

一定の戸数は、町内の住宅セーフティネット以外として機能していることが考えられる。



2-6 団地別実態調査

(1) 現地調査の目的

町営住宅ストックを長寿命化し、有効利用していくためには、既存の団地及び住棟の状況について劣化状況を把握し、効率的な改善の方法や時期を判断することが必要である。したがって、建設年度や構造・規模、改善履歴等の各住棟諸元について、管理データ等に基づいて把握するほか、建物の劣化状況を調査し、それらを反映させた維持管理計画を策定することを目的とする。

(2) 調査方法・調査の視点

現地調査は、事前に建物諸元より各団地の住棟の概要を把握した上で、目視により 団地及び住棟における建物外部の劣化状況や居室の状況について調査を行った。その結果を基に住宅団地別の調査結果表を作成した。

住宅団地別の調査結果表において整理する項目は、以下のとおり。

- ・ 住宅の概要
- ・ 劣化状況と修繕の必要性
- ・ 居住性（各種設備の整備状況）・安全性（躯体の安全・避難の安全）・周辺状況（都市計画の指定状況、災害リスク等）
- ・ 敷地状況
- ・ 間取り

以下は、調査結果表を用いた主な検討項目

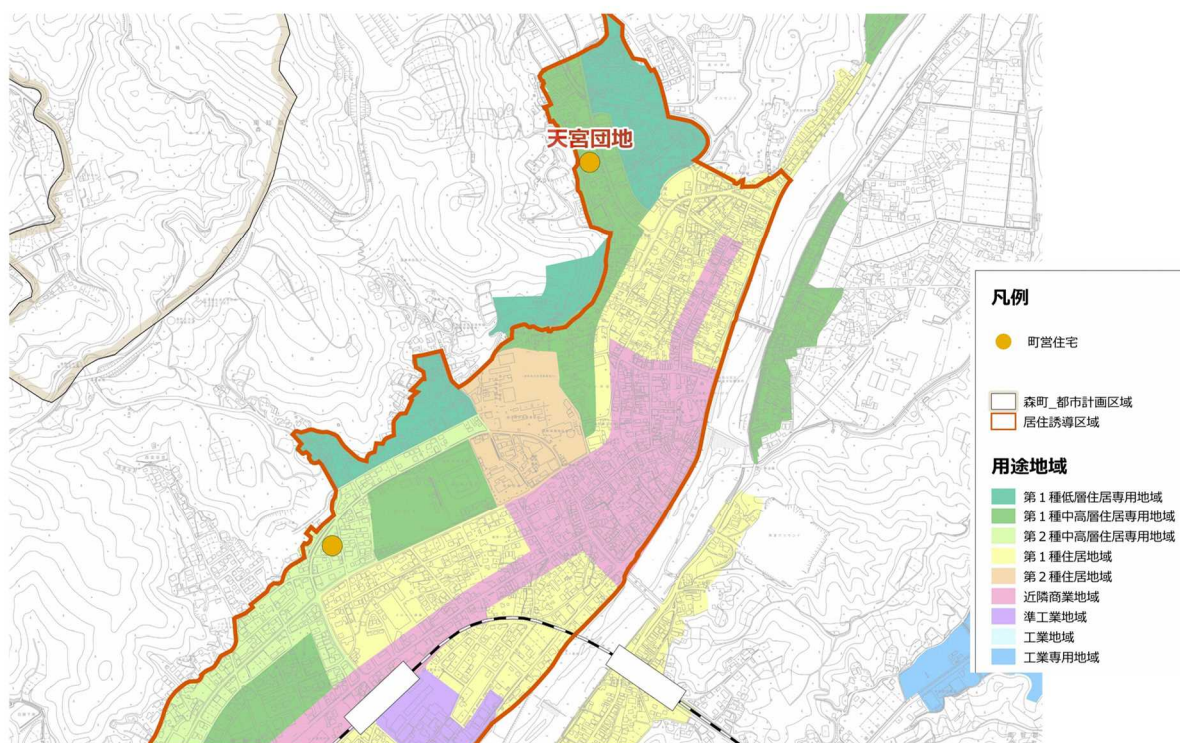
- ・ 各住宅の築年数によって、住宅団地の使用継続可否を判断する。
- ・ 耐用年数を超えた住棟について、立地や需要の動向を基に、建替えの要否を検討する。
- ・ 住棟及び共同施設等の整備状況や、劣化状況等を整理し、改善・修繕の時期や方法を検討する。
- ・ 設備、間取り、住戸ごとの面積等を整理し、居住性の向上、福祉対応等の改善を検討する。

以下は、調査結果表における修繕の必要性の凡例

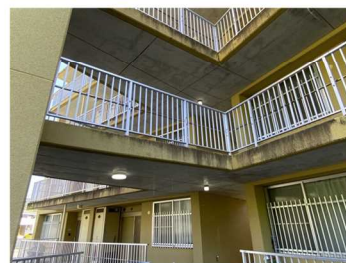
- ・ A：当面修繕の必要性なし
- ・ B：中長期に修繕対応が必要
- ・ C：早期に修繕対応が必要

天宮団地

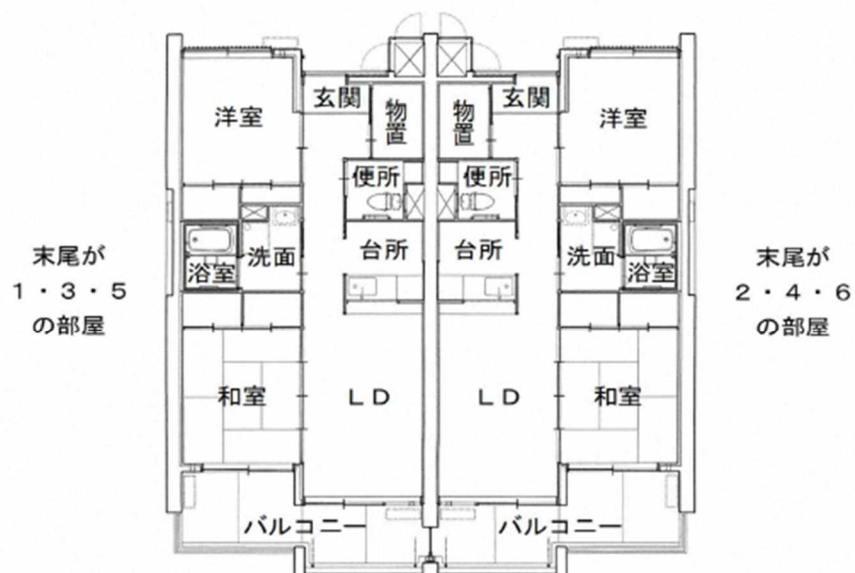
住宅の概要										
棟番号		構造	階数	建設年	経過年	戸数	間取り	所在地		
—		耐火	4	2004	20	24	2LDK	天宮1488		
家賃	一般世帯	18,300～45,400円			面積	敷地面積	2,260㎡			
	近傍同種	105,000～105,200円				延床面積	1,939㎡			
劣化状況と修繕の必要性										
屋根	A									
外壁	B	クラック等はないが、汚れが目立つ								
共有部等	B	駐輪場：B（屋根破損等の劣化）								
居住性・安全性・立地性										
居住性	駐車場		駐輪場		物置		浴槽		遊具	
	有		有		有（室内）		ユニットバス		有	
	バリアフリー		給湯		ガス設備		エレベータ		排水設備	
	対応		LPガス		LPガス		有		公共下水	
安全性	躯体の安全性		問題なし			避難の安全性		問題なし		
立地性	第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）、地区計画あり、まちなか居住促進区域内、洪水浸水想定区域外、土砂災害警戒区域有（敷地の一部）、公共交通利用圏外									



敷地状況



間取り



大門団地

住宅の概要

棟番号		構造	階数	建設年	経過年	戸数	間取り	所在地
—		耐火	4	1980	44	16	3DK	森1894-2
家賃	一般世帯	14,100～32,300円			面積	敷地面積	2,034㎡	
	近傍同種	42,600円				延床面積	1,139㎡	

劣化状況と修繕の必要性

屋根	A	
外壁	A	
共有部等	B	駐輪場：B、物置：B、遊具：B

居住性・安全性・立地性

居住性	駐車場	駐輪場	物置	浴槽	遊具	
	有	有	有（屋外）	浴槽（随時更新）	有	
	バリアフリー	給湯	ガス設備	エレベータ	排水設備	
	未対応	LPガス	LPガス	無	公共下水	
安全性	躯体の安全性	問題なし		避難の安全性	問題なし	

立地性

第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）、地区計画なし、まちなか居住促進区域内、洪水浸水想定区域内、土砂災害警戒区域無、公共交通利用圏内（遠州森駅）

凡例

● 町営住宅

森町_都市計画区域

居住誘導区域

用途地域

第1種低層住居専用地域

第1種中高層住居専用地域

第2種中高層住居専用地域

第1種住居地域

第2種住居地域

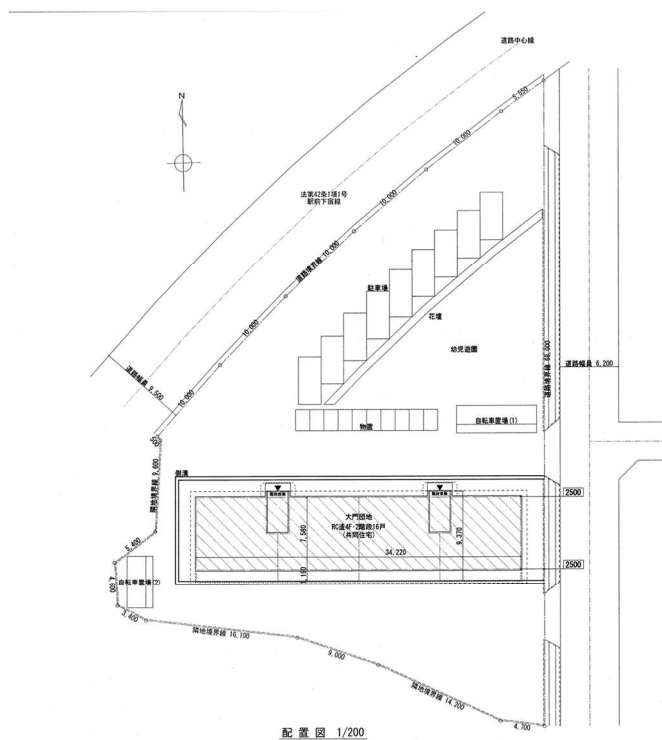
近隣商業地域

準工業地域

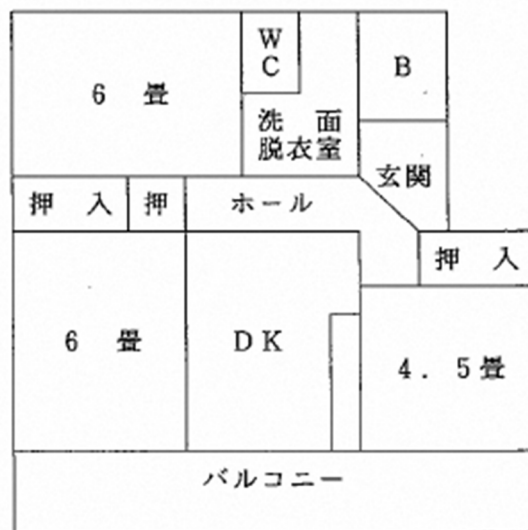
工業地域

工業専用地域

敷地状況

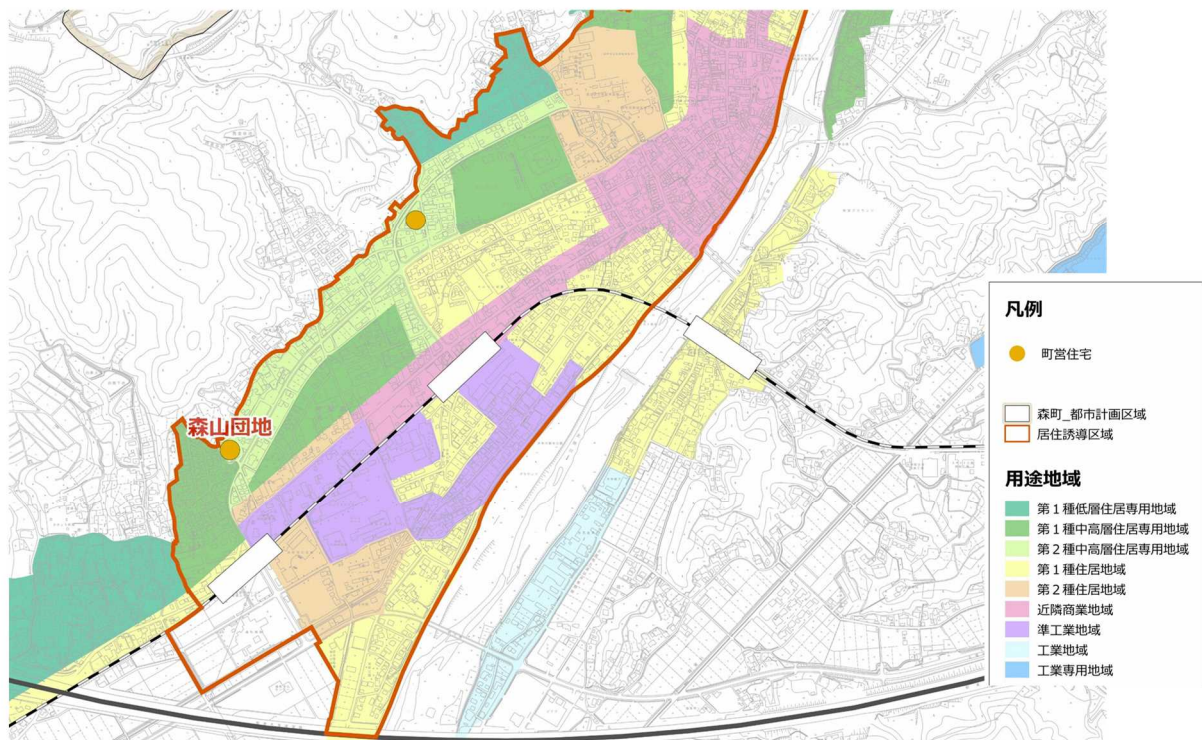


間取り

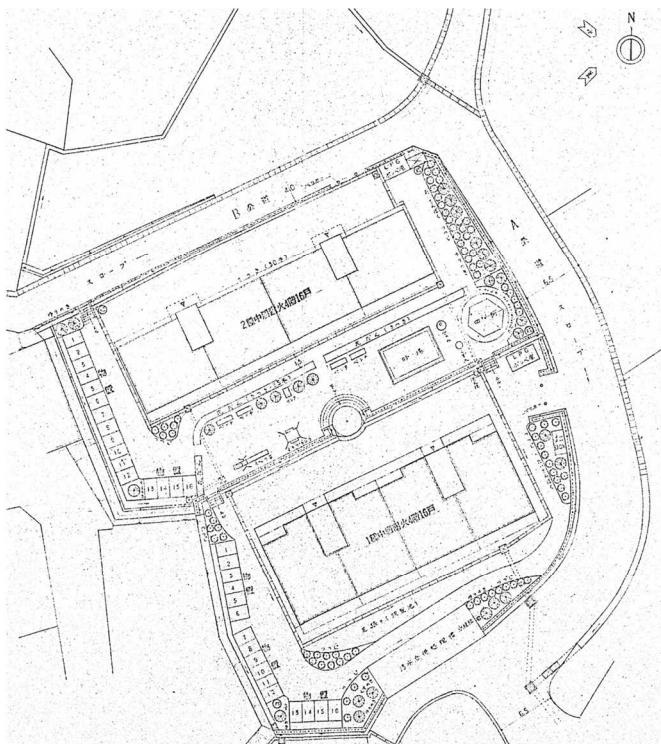


森山団地

住宅の概要								
棟番号		構造	階数	建設年	経過年	戸数	間取り	所在地
1		耐火	4	1987	37	16	3DK	森1619
2		耐火	4	1988	36	16	3DK	森1619
家賃	一般世帯	15,600～37,400円			面積	敷地面積	3,082㎡	
	近傍同種	50,900～57,600円				延床面積	2,274㎡	
劣化状況と修繕の必要性								
屋根	C							
外壁	A							
共有部等	C	排水管：C（漏水多発）						
居住性・安全性・立地性								
居住性	駐車場	駐輪場		物置		浴槽		遊具
	有	無		有（屋外）		浴槽（随時更新）		有
	バリアフリー	給湯		ガス設備		エレベータ		排水設備
	未対応	LPガス		LPガス		無		公共下水
安全性	躯体の安全性	問題なし			避難の安全性		問題なし	
立地性	第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60％、容積率150％）、地区計画なし、まちなか居住促進区域内、洪水浸水想定区域内、土砂災害警戒区域無、公共交通利用圏内（森町病院前駅）							

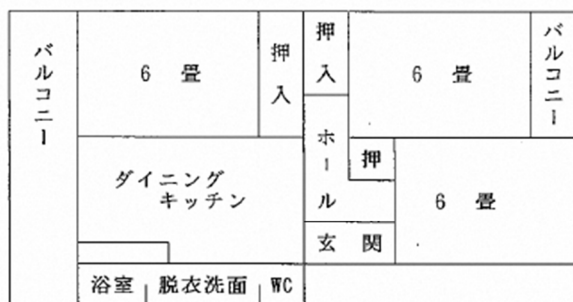


敷地状況



間取り

森山1



森山2



中川団地

住宅の概要

棟番号		構造	階数	建設年	経過年	戸数	間取り	所在地
—		耐火	4	1989	35	16	3DK	中川658
家賃	一般世帯	17,200～39,500円			面積	敷地面積	1,890㎡	
	近傍同種	50,900円				延床面積	1,191㎡	

劣化状況と修繕の必要性

屋根	C	
外壁	A	
共有部等	C	排水管：C（漏水多発）

居住性・安全性・立地性

居住性	駐車場	駐輪場	物置	浴槽	遊具	
	有	無	有（屋外）	浴槽	有	
	バリアフリー	給湯	ガス設備	エレベータ	排水設備	
	未対応	LPガス	LPガス	無	合併処理	
安全性	躯体の安全性	問題なし		避難の安全性	問題なし	
立地性	用途地域無指定（建ぺい率60%、容積率200%）、地区計画なし、まちなか居住促進区域外、洪水浸水想定区域内、土砂災害警戒区域無、公共交通利用圏内（バス・平日のみ）					

中川団地

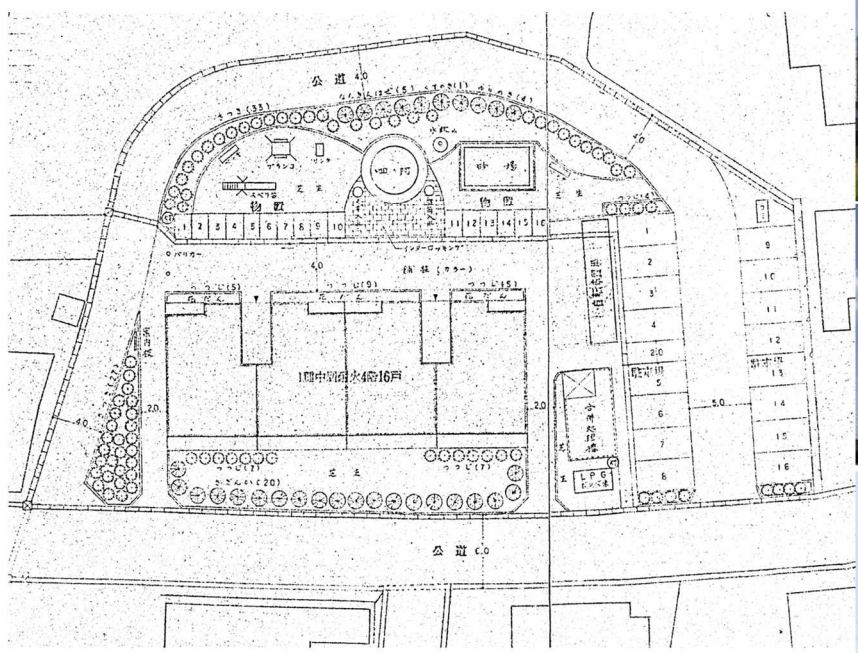
凡例

- 町営住宅
- 森町_都市計画区域
- 居住誘導区域

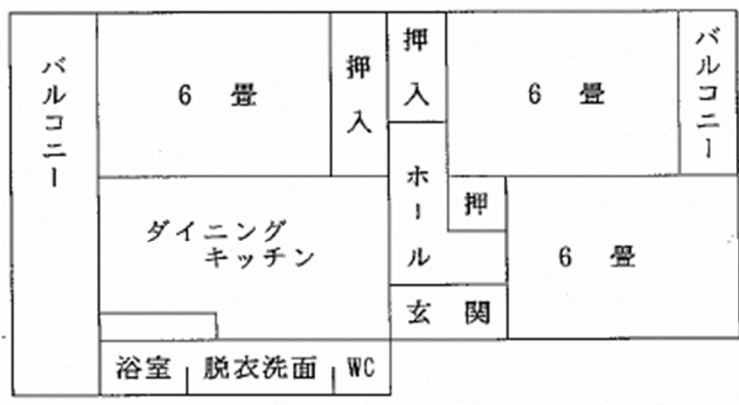
用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 近隣商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

敷地状況

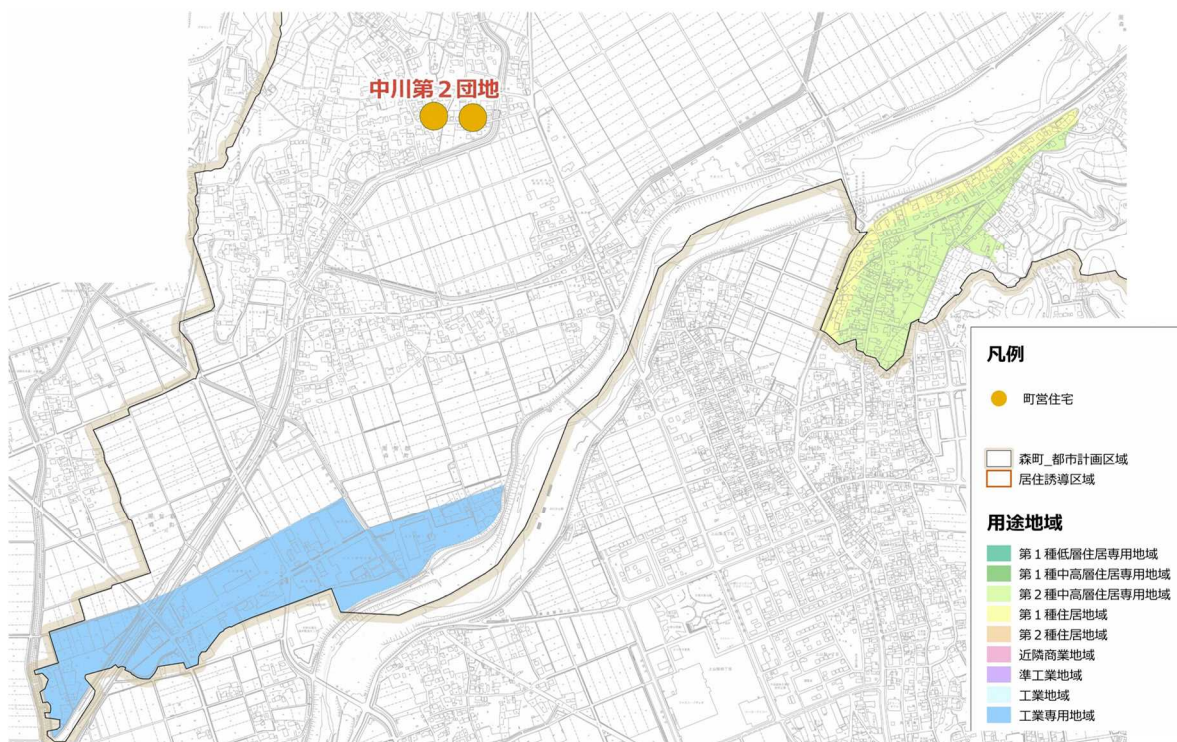


間取り



中川第2団地

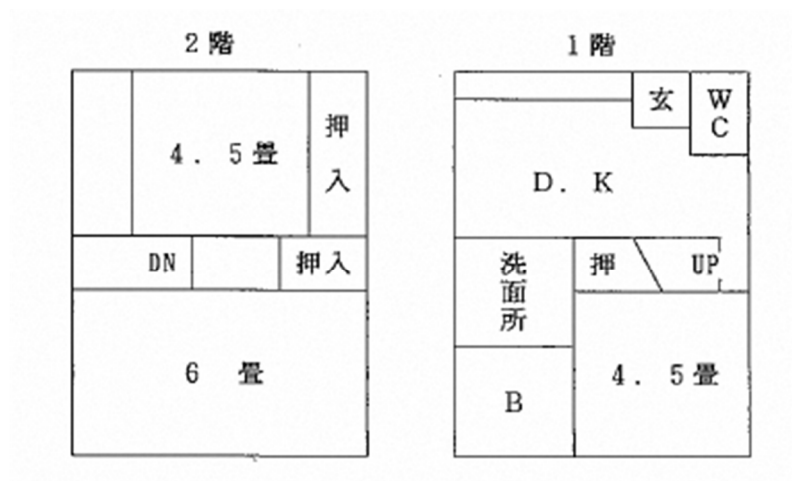
住宅の概要								
棟番号		構造	階数	建設年	経過年	戸数	間取り	所在地
1		準耐火	2	1978	46	8	3DK	中川791-1
2		準耐火	2	1978	46	4	3DK	中川791-1
家賃	一般世帯	11,800～24,300円			面積	敷地面積	1,211㎡	
	近傍同種	24,300円				延床面積	706㎡	
劣化状況と修繕の必要性								
屋根	B							
外壁	B							
共有部等	C	窓柵：C						
居住性・安全性・立地性								
居住性	駐車場	駐輪場		物置		浴槽		遊具
	無	無		有（屋外）		浴槽		有
	バリアフリー	給湯		ガス設備		エレベータ		排水設備
	未対応	LPガス		LPガス		無		合併処理
安全性	躯体の安全性		問題なし			避難の安全性		問題なし
立地性	用途地域無指定（建ぺい率60%、容積率200%）、地区計画なし、まちなか居住促進区域外、洪水浸水想定区域内、土砂災害警戒区域無、公共交通利用圏内（バス・平日のみ）							



敷地状況



間取り



やざき団地

住宅の概要

棟番号		構造	階数	建設年	経過年	戸数	間取り	所在地
—		耐火	4	1993	31	21	2LDK	一宮3164-1
家賃	一般世帯	20,100～49,200円			面積	敷地面積	2,798㎡	
	近傍同種	92,400～97,500円				延床面積	1,936㎡	

劣化状況と修繕の必要性

屋根	C	一部に破損あり
外壁	B	浮きが目立つ
共有部等	C	駐輪場：B、遊具：B（経年劣化）、排水管：C（漏水多発）、湿気（カビ対策）：C

居住性・安全性・立地性

居住性	駐車場	駐輪場	物置	浴槽	遊具	
	有	有	有（屋外）	ユニットバス	有	
	バリアフリー	給湯	ガス設備	エレベータ	排水設備	
	未対応	電気温水器	LPガス	無	合併処理	
安全性	躯体の安全性	問題なし		避難の安全性	問題なし	
立地性	用途地域無指定（建ぺい率60%、容積率200%）、地区計画なし、まちなか居住促進区域外、洪水浸水想定区域外、土砂災害警戒区域無、公共交通利用圏外					

凡例

● 町営住宅

森町_都市計画区域

居住誘導区域

用途地域

第1種低層住居専用地域

第1種中高層住居専用地域

第2種中高層住居専用地域

第1種住居地域

第2種住居地域

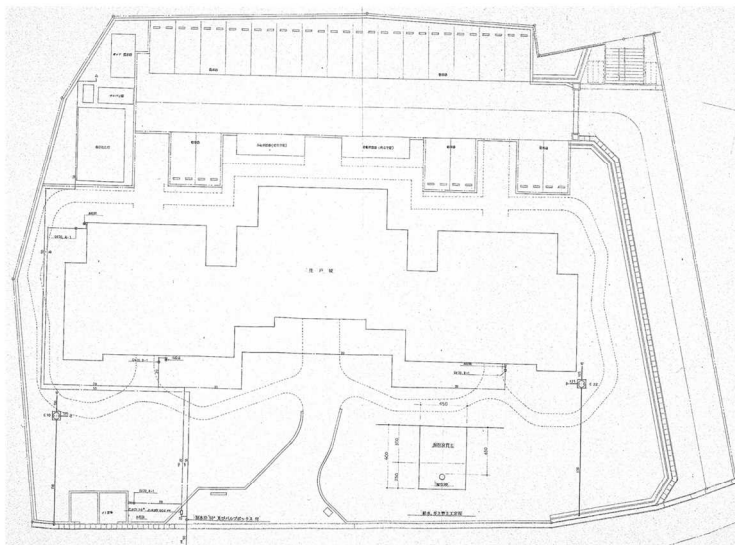
近隣商業地域

準工業地域

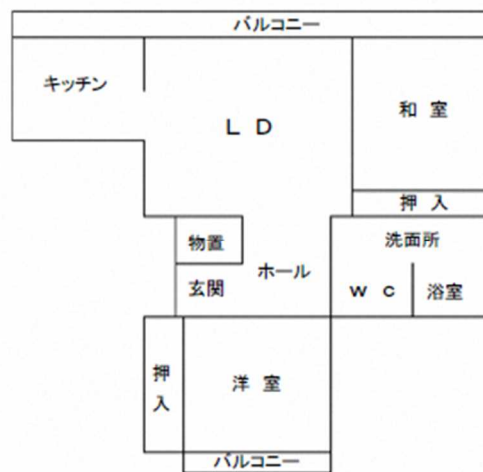
工業地域

工業専用地域

敷地状況



間取り



第3章 町営住宅の長寿命化等に係る基本方針

3-1 ストックの状態の把握・修繕・データ管理の方針

ストックの状態把握及び修繕に係る方針は以下とする。

- ・ 既存ストックについて、定期的な点検及び日常的な点検により状態を把握し、適切な維持管理を実施する。
- ・ 点検結果に基づき、必要な修繕を行う。
- ・ 住棟単位で、日常的な点検や修繕、改善等の履歴を整理する。
- ・ 整理したデータをもとに、次回点検、修繕等に向けた維持管理計画を構築し、町営住宅の効果的・効率的な修繕及び改善を行う。

3-2 長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に係る方針

長寿命化及びLCCの縮減に係る方針は以下とする。

- ・ 既存ストックの点検、修繕、データ管理等により、長寿命化のための維持管理、修繕等を行ったうえで、住宅性能向上のため改善事業を実施し、LCCの縮減を図る。
- ・ 町民需要や社会状況の変化に応じ、設備等の適切な改善を行い、機能的な長寿命化を図る。

第4章 団地別・住棟別活用計画

4-1 町営住宅の整備手法及び整備手法判定フロー

町営住宅の整備手法は、「建替え」、「全面的改善」、「個別改善」、「修繕対応」、「事業主体変更」、「用途廃止」の6つとする。

団地・住棟ごとの整備手法は、国の指針を踏まえ、耐用年数・建物躯体の安全性・居住性・改修履歴等に応じ、次頁のフローにより判定する。

(1) 町営住宅の整備手法

種類	内容	備考
建替え	・町営住宅を除却し、新たに町営住宅を建設する。 ・取り壊した町営住宅を別の場所に新設する「非現地建替え」もこれに含む。	※今回の計画では対象外
全面的改善	・躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を伴うもの。 ・共有部分改善で、福祉対応型及び安全性確保型を行うもの。 ・屋外、外構改善で福祉対応型を伴うもの。	・概ね築30年以上が経過した町営住宅が対象
個別改善	・町営住宅の質の向上のため、改善工事を行う。 ●安全性確保型 耐震性・耐火性など、安全性を確保するための設備等の改善 ●居住性向上型 利便性・衛生性・快適性など、居住性の向上のための設備等の改善 ●福祉対応型 高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善 ●長寿命化型 劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化に係る設備等改善 ●共同施設改善 集会所、遊具などの使いやすさや安全性向上等のための設備等改善	・概ね築10年以上が経過した町営住宅が対象
修繕対応	・機能を維持するために、維持保守点検、経常修繕、計画修繕等を行う。	
事業主体変更	・町営住宅の事業主体を、町から民間事業者に変更する。	※今回の計画では対象外
用途廃止	・耐用年数超えや躯体の安全性確保が困難等の事情から、用途廃止する。	

(2) 町営住宅の整備手法に係る判定フローと考え方（参考：公営住宅等長寿命化計画策定指針）

1 次判定

- ・ 耐用年数を超過した町営住宅の団地・住棟は、需要動向や立地に応じ、建替え（統廃合を含む）又は用途廃止する。
- ・ それ以外の町営住宅は、継続判定とする。

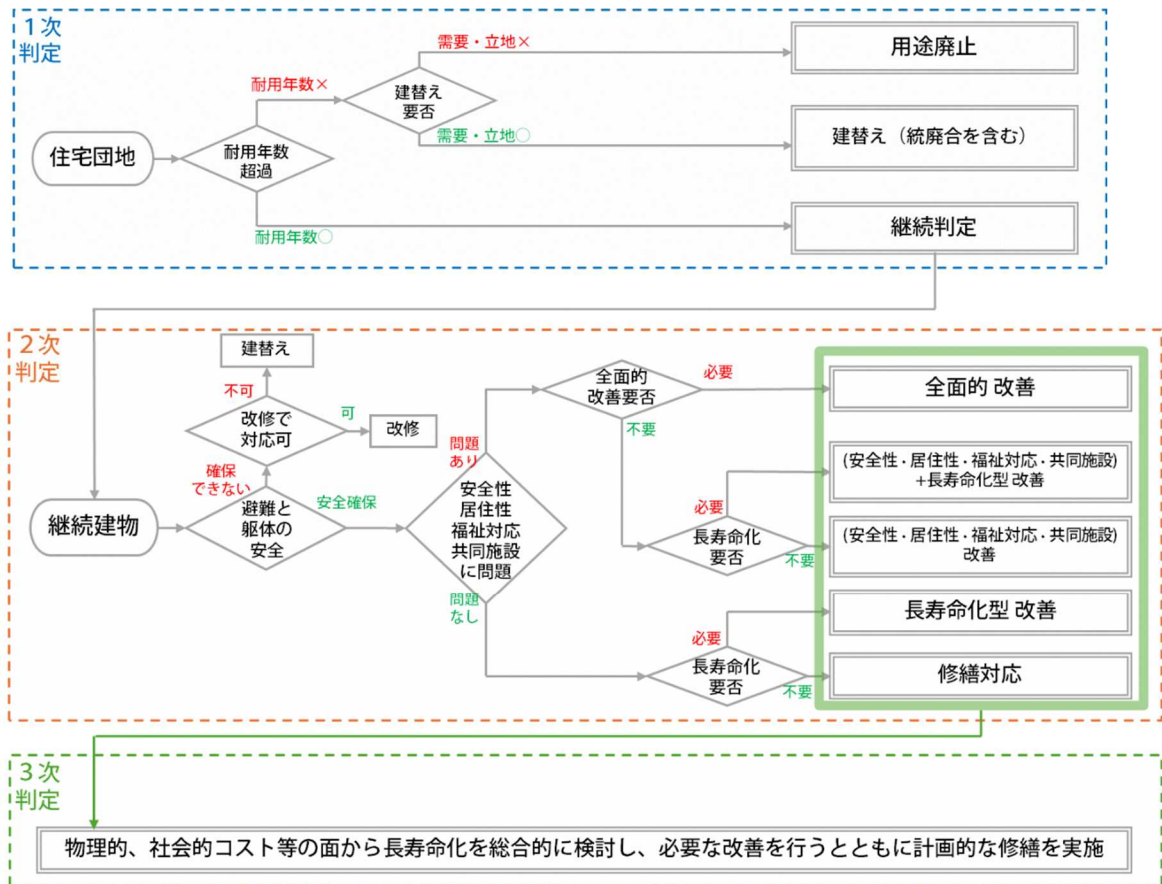
2 次判定

- ・ 躯体または避難の安全性に問題があるものは、改修又は建替えを検討する。
- ・ 居住性に問題があるものは、全面改善又は個別改善（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）を実施する。
- ・ 長寿命化型改善の必要性があるものは、個別改善（長寿命化型）を実施する。
- ・ 居住性に問題が無く、長寿命化改善を要しないものは、修繕対応とする。
- ・ 共同施設等において改善の必要性があるものは、個別改善（共同施設改善）を実施する。

3 次判定

- ・ 可能な限り町営住宅の長寿命化を図ることを目指し、物理的、社会的コスト等の面から総合的に検討する。
- ・ 耐用年数を超過しない町営住宅については、居住性、福祉対応等の改善や、経年劣化に対応する修繕を計画的に行い、長期にわたり活用する。
- ・ 加えて、アンケート結果を参考に、共同施設等の設置、撤去、維持管理等を検討する。

■ 判定フロー



(3) 1次判定結果

町営住宅の整備手法に係る判定フローに基づく、1次判定の結果は以下のとおり。

- ・ 「建替え」 …該当なし
- ・ 「継続判定」 …天宮、大門、森山、中川、やざき
- ・ 「用途廃止」 …中川第2

なお、中川第2団地は、用途廃止に向け募集停止とするものの、入居者のための緊急性の高い修繕工事については継続するものとする。

団地名	棟 番号	戸数	構造	耐用 年数	建設 年度	西暦	経過 年数	残り 耐用 年数	1次判定結果
天宮団地	—	24	中耐	70	H16	2004	20	50	継続判定
大門団地	—	16	中耐	70	S55	1980	44	26	継続判定
森山団地	1	16	中耐	70	S62	1987	37	33	継続判定
	2	16	中耐	70	S63	1988	36	34	継続判定
中川団地	—	16	中耐	70	H1	1989	35	35	継続判定
中川第2団地	1	8	準耐 (簡二)	45	S53	1978	46	超過	用途廃止
	2	4	準耐 (簡二)	45	S53	1978	46	超過	用途廃止
やざき団地	—	21	中耐	70	H5	1993	31	39	継続判定

(4) 2次判定結果

町営住宅の整備手法に係る判定フローに基づく、2次判定の結果は以下のとおり。

- ・ 「個別改善」…天宮、大門、森山、中川、やざき

具体的な改善内容については、アンケート結果等を参考に、物理的・社会的コスト等の面も考慮し、3次判定で決定する。

団地名	棟 番号	戸数	安全性			居住性			福祉対応		長寿命化			共同 施設	2次判定 結果
			耐震 性	二方向 避難	その他	排水 処理	浴槽	3点 給湯	EV	共用部 入口の 段差	屋根	壁面	その他		
天宮団地	—	24	新耐震基準	確保	—	下水	設置済み	設置済み	有り	無	良好	中長期での修繕が必要	—	良好	個別改善 (長寿命化)
大門団地	—	16	確認済	確保	—	下水	一部更新が必要	一部更新が必要	未設置	有	良好	良好	給排水管の漏水への対応が必要	遊具、駐輪場への中長期での修繕が必要※	個別改善 (居住性向上＋福祉対応＋長寿命化＋共同施設改善)
森山団地	1	16	新耐震基準	確保	—	下水	一部更新が必要	一部更新が必要	未設置	有	瓦の落下防止、防水等が必要	良好	給排水管の漏水への対応が必要	遊具、駐輪場への中長期での修繕が必要※	個別改善 (居住性向上＋福祉対応＋長寿命化＋共同施設改善)
	2	16	新耐震基準	確保	—	下水	一部更新が必要	一部更新が必要	未設置	有	瓦の落下防止、防水等が必要	良好	給排水管の漏水への対応が必要	遊具、駐輪場への中長期での修繕が必要※	個別改善 (居住性向上＋福祉対応＋長寿命化＋共同施設改善)
中川団地	—	16	新耐震基準	確保	—	合併処理浄化槽	設置済み	設置済み	未設置	有り	瓦の落下防止、防水等が必要	良好	給排水管の漏水への対応が必要	遊具、駐輪場への中長期での修繕が必要※	個別改善 (居住性向上＋福祉対応＋長寿命化＋共同施設改善)
やざき団地	—	21	新耐震基準	確保	通路が滑りやすい	合併処理浄化槽	設置済み	設置済み	未設置	無し	瓦の落下防止、防水等が必要	中長期での修繕が必要	給排水管の漏水への対応が必要	遊具、駐輪場への中長期での修繕が必要※	個別改善 (安全性＋居住性向上＋長寿命化＋共同施設改善)

(5) 3次判定結果

町営住宅の整備手法に係る判定フローに基づく、3次判定の結果は以下のとおり。

団地全体

- ・ 給排水管が老朽化し、漏水等のトラブルが生じているため、抜本的な改善を目指す。(露出配管、管素材の向上等を検討)

複数の団地に係るもの

- ・ 大門、森山1、森山2、中川団地では、共有部入口の段差解消をし、福祉に係る改善を行う。
- ・ 森山1、森山2、中川、やざき団地では、屋根の瓦の落下防止、防水等の長寿命化に係る改善を行う。
- ・ 天宮、大門、やざき団地については、錆・破損などの劣化状況に対応する。
- ・ 大門、森山1、森山2団地では、浴槽及び3点給湯を、入居者入替えのタイミングで更新する。
(未更新の住戸が対象)

個別の団地に係るもの

- ・ 天宮団地については、外壁塗装のはがれ等に対応する、長寿命化改善を行う。
- ・ やざき団地については、通路の滑り止めの対応をし、安全性に係る改善を行う。
- ・ 駐輪場について、森山団地は早期に整備する。

3 次判定結果に係る補足事項

■ エレベータについて

3 階建以上の公営住宅では、高齢者等の移動等の円滑化の促進に関する法律等に基づき、高齢者等への福祉対応型改善として、エレベータ設置が望ましいが、森町の町営住宅では、敷地内においてエレベータ設置用のスペースが不足することに加え、設置費用も高額なことから、エレベータ設置は断念することとする。

なお、エレベータのない町営住宅では、今後、3 階以上を若者世帯向けに活用するなど、使い方の工夫による福祉対応を検討する。

■ 遊具について

以下の状況を踏まえ、町営団地に設置した遊具は、撤去していく。

- ・ 遊具の経年劣化が進行し、安全面に懸念がある。
- ・ 団地居住世帯の高齢化が進んでおり、遊具の利用率が低い。
- ・ 町営住宅居住世帯へのアンケート（別紙参照）では、「遊具は無くてもよい」との回答が多い。
- ・ 町営住宅周辺には、団地の遊具を代替できる、公園や山・川などの自然環境が豊富である。

■ やざき団地について

やざき団地は、高湿度による低層階部分での建物への被害等が問題となっており、本計画策定時点では、応急対策として給排水管の整備を行うことを予定している。一方、山に近い立地等が影響し、給排水管整備が抜本的なカビ対策とならない可能性があり、他の対策についても引き続き検討する。

なお、次期計画見直し時には、以下を踏まえ、今後の管理方針について検討を行うこととする。

- ・ 郊外の立地で、他の団地に比べ生活利便性が低く、高齢者等の交通弱者の利用に難がある。
- ・ カビの問題は、抜本的な改善が難しい可能性がある。
- ・ 人口減少が進むことで、セーフティネット住宅の必要量が減少する見込み。
- ・ 空家が増えることで、空家を利用したセーフティネット住宅確保の可能性はある。
- ・ 10年後は耐用年数の半分を超える。



【やざき団地室内 カビの発生状況】

■ 中川第2団地について

中川第2団地は、耐用年数を超過していることを踏まえ、計画中での用途廃止に向けた準備を進めていく。

4-2 団地別の判定結果

団地名	棟 番 号	棟数	戸数	構造	建設 年度	コメント	3次判定 結果
天宮団地	—	1	24	中耐	2004 (H16)	・外壁の塗装のはがれ等に対応する改善を行う。 ・駐輪場の劣化及び損傷に対し、修繕対応する。	個別改善 (長寿命化型)
大門団地	—	1	16	中耐	1980 (S55)	・設備の老朽化や、共有部の安全性確保等に対応を要するため、個別改善を行う。 ・浴槽、3点給湯の設備が老朽化しているので、随時更新する。 ・共有部入口の段差解消の対応を行う。 ・給排水管の老朽化によるトラブルが相次いでいるため、耐久性向上を含めた改善を検討する。 ・駐輪場の劣化及び損傷に対し、修繕対応する。	個別改善 (居住性向上型＋ 福祉対応型＋ 長寿命化型＋ 共同施設改善)
森山団地	1	1	16	中耐	1987 (S62)	・設備の老朽化や、共有部の安全性確保等に対応を要するため、個別改善を行う。 ・駐輪場未整備のため、早急に整備する。 ・耐風診断の結果、屋根の状態が悪いことが判明したので、長寿命化改善を行う。 ・浴槽、3点給湯の設備が老朽化しているので、随時更新する。	個別改善 (居住性向上型＋ 福祉対応型＋ 長寿命化型＋ 共同施設改善)
	2	1	16	中耐	1988 (S63)	・共有部入口の段差解消の対応を行う。 ・給排水管の老朽化によるトラブルが相次いでいるため、耐久性向上を含めた改善を検討する。	
中川団地	—	1	16	中耐	1989 (H1)	・屋根の老朽化や、共有部の安全性確保等に対応を要するため、個別改善を行う。 ・耐風診断の結果、屋根の状態が悪いことが判明したため、長寿命化改善を行う。 ・共有部入口の段差解消の対応を行う。 ・給排水管の老朽化によるトラブルが相次いでいるため、耐久性向上を含めた改善を検討する。 ・駐輪場の劣化及び損傷に対し、修繕対応する。	個別改善 (居住性向上型＋ 福祉対応型＋ 長寿命化型＋ 共同施設改善)
中川第2団地	1	1	8	準耐 (簡二)	1987 (S53)	・既に耐用年数を超過していることから、用途廃止とする。 ・入居者のための、緊急性が高い修繕等は実施する。	用途廃止
	2	1	4	準耐 (簡二)	1987 (S53)		
やぎき団地	—	1	12	中耐	1993 (H5)	・設備の老朽化や、共有部の安全性確保等に対応を要するため、個別改善を行う。 ・排水管の漏水により問題が生じているので、既存の露出型配管を、耐久性の高いものに更新する改善を早急に実施する。 ・屋根が劣化していることから、耐風診断を行い、長寿命化型改善を検討する。 ・通路の滑り止めの対応を行う。	個別改善 (安全性＋ 居住性向上＋ 長寿命化＋ 共同施設改善)

第5章 長寿命化のための維持管理計画

5-1 維持管理に係る実施方針

(1) 点検の実施方針

全ての町営住宅について、国の「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に、日常的な点検を実施する。

点検の結果、不具合等がある場合は、詳細調査を行うなど、適切に対応する。

住戸内部については、居住者の入退去時等の機会を使い、点検を実施する。

■ 町営住宅の日常点検項目（出典：公営住宅等日常点検マニュアル 2016（国土交通省））

敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
イ) 敷地	・敷地内の排水の状況	●
ウ) 敷地内の通路	・敷地内の通路の支障物の状況	●
エ) 堀	・組積造の堀又は補強コンクリートブロック造の堀等の劣化及び損傷の状況	●
	・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	・擁壁の劣化及び損傷の状況	●
	・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
カ) 屋外工作物	・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	・平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、屋上回り	・屋上面の劣化及び損傷の状況	●
	・雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	・屋根の劣化及び損傷の状況	●

建築設備（給排水設備及び排水設備）

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 （隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・配管の腐食及び漏水の状況	●
イ) 給水タンク等、給水ポンプ	・給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
ウ) 排水設備 （隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	・基礎の沈下等の状況	●
	・基礎の劣化及び損傷の状況	●
イ) 土台	・土台の沈下等の状況	●
	・土台の劣化及び損傷の状況	●
ウ) 外壁 (躯体等)	・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	・P C a 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	● (塗り仕上げ除く)
	・金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	・窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	・シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	・サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
カ) 建具	・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	・シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	・落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下（共用廊下）	・物品の放置の状況	●
	・手すりの劣化及び損傷の状況	
	・床の劣化及び損傷の状況	
	・壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	・天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	・物品の放置の状況	●
ウ) バルコニー	・手すり等の劣化及び損傷の状況	●
	・物品の放置の状況	●
	・隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	・床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	・物品の放置の状況	●
	・階段各部の劣化及び損傷の状況	●

(2) 計画修繕に係る実施方針

町営住宅の日常的な点検結果や国等の修繕周期表を踏まえ、建物の内外装・設備等の劣化状況に応じ、計画修繕を行う。

適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図る。

■ 町営住宅の部位別の修繕周期

(出典：大規模修繕マニュアル PLUS 2007 (住宅金融支援機構))

部位	修繕項目 部材	修繕区分	修繕周期
屋根	露出防水（アスファルト、シート、塗膜防水等）	補修・取替え	10年～12～15年
	アスファルト防水コンクリート押さえ（ルーフテラス）	補修・取替え	10年～20～30年
	傾斜屋根（アスファルトシングル葺、化粧スレート板葺）	補修・取替え	10年～20～25年
	傾斜屋根金属板葺（カラーアルミ、カラーステンレス）	補修・取替え	10年～25～30年
外壁	コンクリート、モルタル塗り	補修・塗装	10～15年
	タイル張り	補修・取替え	10～15年30年
	シーリング	打替え	10～15年
床等	ウレタン塗膜	塗装	10～15年
	タイル張り	補修・取替え	10～15年30年～
バルコニー	防水手摺	改善	10～15年
	スチール手摺	塗装	5～7年
	金属手摺、物干し金物	取替え	25～35年
外部建具	住戸玄関扉	取替え	25～35年
	アルミサッシ	取替え	30～40年
電気設備	照明器具（屋内共用灯）	取替え	15～20年
	照明器具（屋外共用灯）	取替え	12～18年
	引込開閉器盤、分電盤	取替え	20～30年
	オートロック等防犯装置	取替え	12～18年
テレビ受信設備	テレビアンテナ、ブースター、分配器	取替え	12～18年
	テレビケーブル	取替え	20年～
給水	コンクリート受水槽内防水	補修	10～15年
	FRP製受水槽、FRP製高置水槽	取替え	20～25年
	給水ポンプ	取替え	12～18年
	水道用亜鉛めっき鋼管	取替え	15～20年※1
	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管	取替え	15～20年※2
	水道用ステンレス鋼管	取替え	30年～

部位	修繕項目 部材	修繕区分	修繕周期
排水	排水用亜鉛めっき鋼管（ドレネジ継手）	取替え	20～30年
	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管（排水鋼管用可とう継ぎ手（MD継手））	取替え	30年～
	硬質塩化ビニル管（VP）、耐火二層管（排水用塩化ビニル管継手）	取替え	30年～
	排水用タールエポキシ塗装鋼管（MD継手）	取替え	30年～
	集管工法の鋳鉄管、硬質塩化ビニル管	取替え	30年～
ガス設備	屋外ガス管	取替え	20年～
	屋内ガス管	取替え	30年～
EV設備	かご内装（床、壁、天井）	改善	10年～
	全面取替え	取替え	30年～
消防用	屋内消火栓ポンプ	取替え	20年～
	屋外埋設消火管	取替え	20年～
	屋内消火管	取替え	30年～
	自動火災報知器配線	取替え	30年～
外構	舗装	補修・取替え	10～15年30年～
	ネットフェンス	取替え	15～20年
	金属製柵	取替え	20年～
	標識類	取替え	10～25年
	ベンチ、遊具等	取替え	10～25年
その他	自転車置場（スチール製）	補修・取替え	10～15年20年～
	集合郵便受	取替え	10～25年

※1 更生工事を行っているものは工事後5～10年

※2 管端コア使用25～30年 防食継手使用30年～

(3) 改善事業に係る実施方針

町営住宅の住棟ごとの状況に応じ、以下の項目で改善事業を行う。

- ・ 安全性確保型
- ・ 居住性向上型
- ・ 福祉対応型
- ・ 長寿命化型

なお、具体の改善事業は、4章の団地別・住棟別活用計画に基づき行う。

計画期間内に実施する改善対応

安全性確保型	【方針】 ・ 腐食している窓柵や階段の手すりを改善することで、転落事故等の危険を回避する。 ・ 滑りやすい共有部通路を改善することで、居住者の安全性を高める。 【内容】 ・ 窓柵の交換、階段手すりの改修、通路の滑り止め設置 等
居住性向上型	【方針】 ・ 給湯や水回りなど、住戸、住棟設備 等の機能向上により、居住者が快適に生活できるよう住宅・住棟等の性能向上を図る。 【内容】 ・ 給湯設備の改善、浴槽の設置 等
福祉対応型	【方針】 ・ 高齢者や障がい者が安定して居住できるよう、共用部のバリアフリー化を進める。 【内容】 ・ 住棟出入口スロープの設置、高齢化対応手すりの設置 等
長寿命化型	【方針】 ・ 計画修繕等の周期に合わせ、長期的活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、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。 【内容】 ・ 屋根の瓦の落下防止、外壁、給排水管の耐久性向上、階段手すりの改修 等

(4) 建替事業に係る実施方針

計画期間内に建替事業はないが、3章に示した「町営住宅等による住宅セーフティネット確保に係る方針」を踏まえ、今後の検討において、以下に留意することとする。

- ・ 住宅セーフティネットの将来需要を見据え、町営住宅として必要な戸数を確保するなど、人口動態・社会情勢を踏まえた検討
- ・ 生活利便の高いエリアや公共交通の利用しやすいエリアにおける建替えなど、立地適正化計画等との整合
- ・ PPP／PFI手法など、新たな建替手法の導入検討

5-2 長寿命化事業実施計画

検証を踏まえ、事業の種類、事業時期、事業実施効果（LCC 縮減効果）を次の様式のとおり取りまとめた。

長寿命化を図るべき団地・住棟については、全てが長寿命化を図る方が建替えを図る場合に比べ LCC 縮減効果がある結果となった。

なお、ここで掲げる「様式」は「森町営住宅長寿命化計画」に添付する様式を指す。

- ①維持・改善に係る事業予定一覧【様式 1】
- ②建替えに係る事業予定一覧【様式 2】
- ③共同施設部分に係る事業予定一覧【様式 3】

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名： 森町

住宅の区分： 公営住宅 改修住宅 その他（ ）

構造 築年次
（分譲地）

構造 築年次
（分譲地）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										事業費 合計	LCC 削減 効果 (千円)	備考
						R7 (5,000千円)	R8 (5,000千円)	R9 (10,000千円)	R10 (10,000千円)	R11 (10,000千円)	R12 (10,000千円)	R13 (47,000千円)	R14 (47,000千円)	R15 (47,000千円)	R16 (75,000千円)			
天宮団地	-	24	RC	H16												80,000千円	1,027	
大門団地	-	16	RC	S55												10,000千円	446	浴槽及び 3点給湯 設置は随 時
森山団地	1	16	RC	S62												57,000千円	386	浴槽及び 3点給湯 設置は随 時
森山団地	2	16	RC	S63												57,000千円	254	浴槽及び 3点給湯 設置は随 時
中川団地	-	16	RC	H1												57,000千円	321	
やざき団地	1	12	RC	H5												5,000千円	350	
やざき団地	2	9	RC	H5												194		

【様式２】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名： 森町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考

該当なし

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名： 森町

住宅の区分： 公営住宅 地優賃
(公共供
給) 特定公共
賃貸住宅 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容												備考
				R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16			
森山団地	駐輪場	S62		新規 整備 5,500千円												

第6章 ライフサイクルコスト（LCC）改善効果の検証

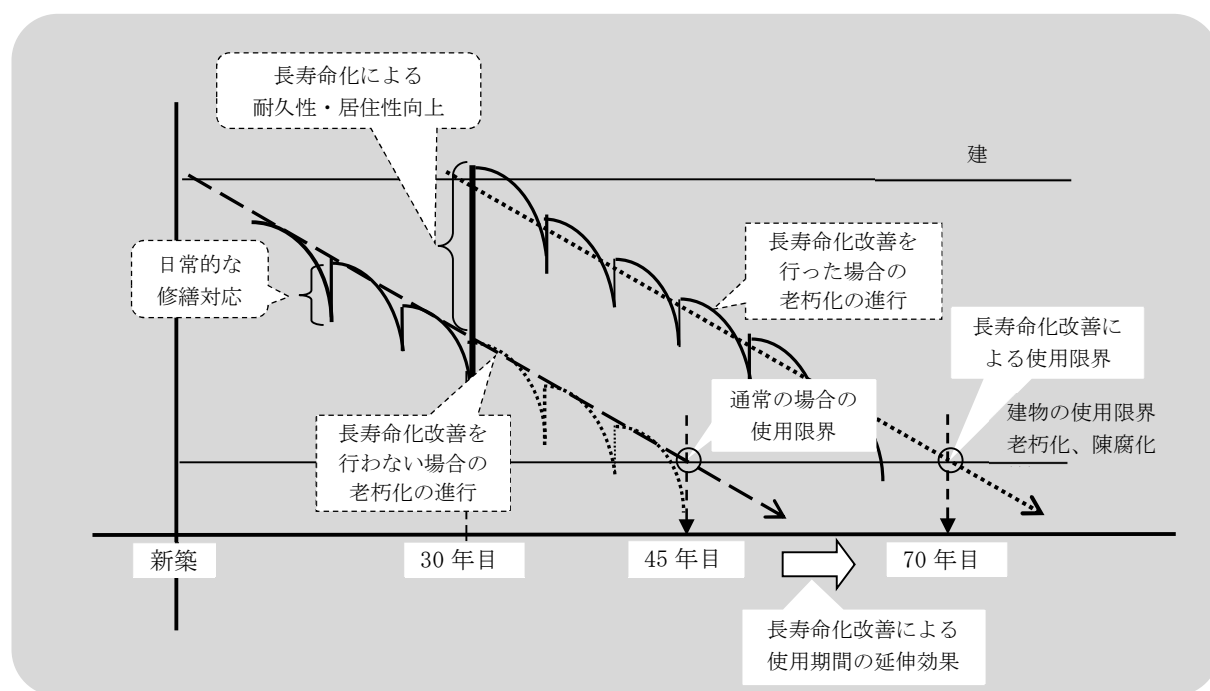
6-1 ライフサイクルコスト（LCC）縮減の考え方

建物の建設から、維持管理及び除却までの費用の年平均額をライフサイクルコスト（LCC）という。

建物を適切に管理しないと、耐用年数を迎える前に性能低下による使用限界を迎え、短期間に多数回建て替えることになる。建替えは、多額の費用が掛かるので、短期間で建て替えると、LCCが増加する。

これを防ぐため、計画的に長寿命化改善を実施し、建物の老朽化の進展を遅らせることで、建物の耐用年数満了まで使用可能な性能を維持し、LCC縮減を目指す。

■ LCC 算出による公営住宅長寿命化イメージ



6-2 ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果見込み

長寿命化改善を行った場合、1戸当たりのLCC改善額見込み（現在価値化）は、概ね1～2万円程度と見込まれる。

■ 長寿命化改善を行う住棟の1戸当たりLCC（単位：円）

団地名	棟	戸数	建替費用	年平均LCC (改善前)	長寿命化 改善費用	年平均LCC (改善後)	年平均 LCC改善額	累積修繕額 (改善後)	年平均LCC改善額 (現在価値化)
天宮団地	—	24	23,481,493	786,079	3,125,000	658,046	128,033	19,456,742	277,953
大門団地	—	16	11,948,477	399,994	312,500	316,592	83,401	9,900,496	141,436
森山団地	1	16	15,532,781	519,984	2,937,500	447,725	72,259	12,870,447	183,864
森山団地	2	16	12,523,466	419,242	3,125,000	371,791	47,451	10,376,931	148,242
中川団地	—	16	13,865,391	464,165	2,937,500	404,168	59,997	11,488,849	164,126
やざき団地	—	21	21,859,150	731,769	625,000	579,952	151,817	18,112,470	258,750

計算例（森山団地1棟）

I ④年平均LCC（改善前）

= (②累積修繕費（改善前）+③建替費用）/①改善前使用年数（地方税法の償却資産）

	項目	費用等	備考
①	使用年数（改善前）	47年	
②	累積修繕費（改善前）	8,906,450円（戸）	※現在価値化しない費用
③	建替費用	15,532,781円（戸）	
④	年平均LCC（改善前）	519,984円（戸）	

II ⑧年平均LCC（改善後）

= (③建替費用+⑥累積修繕費（改善後）+⑦長寿命化改善費用）/⑤使用年数（改善後）

	項目	費用等	備考
③	建替費用	15,532,781円（戸）	
⑤	使用年数 （改善後）	70年	
⑥	累積修繕額（改善後）	12,870,447円（戸）	※現在価値化しない費用
⑦	長寿命化	2,937,500円（戸）	
⑧	年平均LCC（改善後）	447,725円（戸）	

III ⑩年平均LCC改善額（現在価値化）

= (⑨年平均LCC改善額/（1+0.04））^⑤改善後使用年

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数 （改善後）	70年	
⑨	年平均	72,259円（戸）	
⑩	年平均LCC改善額	183,864円（戸）	

第7章 町営住宅施策の推進

7-1 町営住宅等による住宅セーフティネット確保に係る方針

(1) 住宅セーフティネットにおける町営住宅の役割・対象範囲

国が示す重層的で柔軟な住宅セーフティネットの考え方では、公営住宅は「セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する者に公平かつ的確に賃貸住宅を供給」する役割を担うものとしている。

この考え方を踏まえ、森町の町営住宅は、「著しい困窮年収水準未満で、かつ最低居住面積水準の住宅確保が困難な世帯」に対し、住宅セーフティネットの役割を担うものとする。

その他の住宅確保要配慮者世帯に対しては、「著しい困窮年収水準未満の世帯」を優先し、公営住宅に加え、民間賃貸住宅や空き家の活用も検討していくこととする。

(2) 民間の賃貸住宅・空家を使った住宅セーフティネットの検討

民間賃貸住宅や空家を使った住宅セーフティネットとして、借上型公営住宅及びセーフティネット住宅登録制度の活用が考えられる。

森町では、既にセーフティネット住宅に登録した賃貸住宅があり、今後にも必要に応じて空家等を対象とした制度活用を検討していく。

7-2 町営住宅の整備・管理に係る方針

公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努める。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずるとともに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進する。

7-3 その他の施策に係る方針

公営住宅は、国から「公営住宅地域対応計画」の承認を受ければ、移住定住者用の住宅、社宅等の目的外使用が可能となる。

森町においても、町営住宅の以下事情に鑑み、耐用年限に余裕があり、耐震性も問題ないなど、活用可能な空きストックについては、住宅セーフティネット以外の目的での活用（目的外使用）を検討する。

- ・ 空室があり、近年の募集倍率は1.0未満である。（2章参照）
 - ・ 町外からの入居者が多い（一部は、町内の住宅セーフティネットでなく、移住のきっかけとして機能している。）。
 - ・ お試し移住など住政策の試行の際に使用可能な民間賃貸住宅がほとんどない。
- 目的外使用として、具体的には、お試し移住や民間の社宅等としての利用を検討し、そのために必要な町営住宅のリフォームや、空き家等を使った町営住宅からの退去者の受皿づくりも、併せて検討していくこととする。

■ 町営住宅の目的外使用に係る国の説明資料 （出典：国土交通省資料）

○公営住宅は、本来の入居対象者の入居を阻害せず、適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で、公営住宅法や高齢者住まい法で規定する公営住宅の使用に関するもののほか、補助金適正化法第22条に基づく大臣承認を得た上で、事業主体が地方自治法第238条の4第7項（行政財産の使用許可）に基づく承認を行うことにより、目的外使用させることができる。

○また、通知により予め公営住宅の目的外使用が認められる類型を明示し、承認手続等を簡素化しているものもある。

目的外使用の対象

■ 法令で明示しているもの

- ◆公営住宅法※…（第45条第1項）社会福祉事業のうち厚生労働省との共同省令で定めるもの
グループホーム事業（虐待を受けた児童等、認知症高齢者、精神障害者、知的障害者、身体障害者）、
ホームレス自立支援事業、生活困窮者一時生活支援事業（第1号に掲げる事業に限る。）
（第45条第2項）みなし特定公共賃貸住宅
- ◆高齢者すまい法…登録住宅※、高齢者向け優良賃貸住宅

■ 通知で明示しているもの

- ・ 災害被災者
- ・ 配偶者からの暴力被害者（DV被害者）※
- ・ 犯罪被害者等※
- ・ 外国人（留学生）＜留学生向けの宿舎の確保が困難な状況である場合＞※
- ・ 離職者（解雇等により住居の退去を余儀なくされる者等）※
- ・ シックハウス症候群患者※
- ・ 地域再生計画に基づくもの＜農業研修、コミュニティ拠点、お試し移住住宅事業など＞※
- ・ 地域対応活用する場合＜若年単身世帯、UJターンなど＞※
- ・ 住まいに困窮する者を入居させ、見守り等の自立支援を行う事業者（居住支援法人、社会福祉法人、NPO法人等）※

■ その他、個別に承認しているものの例

- ・ 集会所、駐車場など

国の承認で、
住宅セーフティネット
以外の用途で利用可能

※包括承認の対象…事後報告により承認があったものと取扱う